

平成 27 年 8 月 12 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号  
東京ビルディング

産業ファンド投資法人  
代表者名 執行役員 倉都康行  
(コード番号 3249)

資産運用会社名  
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 辻 徹  
問合せ先 インダストリアル本部長 深井聡明  
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

## テナントの異動及び契約再締結に関するお知らせ【IIF野田ロジスティクスセンター】

産業ファンド投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、以下のとおり、運用資産である「IIF野田ロジスティクスセンター」（以下、「本施設」といいます。）において、三菱商事ロジスティクス株式会社及び三菱電機ロジスティクス株式会社（以下、「三菱電機ロジスティクス」といいます。）との定期建物賃貸借契約が共に平成28年4月30日に満了することに伴い、日本ロジテム株式会社（以下、「日本ロジテム」といいます。）と新たな定期建物賃貸借契約を締結し、また、既存テナントである三菱電機ロジスティクスと定期建物賃貸借契約を再締結することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

### 1. 概要

平成 27 年 8 月 12 日付で、日本ロジテム及び三菱電機ロジスティクスと、平成 28 年 5 月 1 日を契約開始日とする期間 5 年の定期建物賃貸借契約（以下、「本契約」といいます。）を締結いたしました。

#### 【ポイント】

- ✓ 空室期間なし
- ✓ 適正な賃料水準の確保により収益性が向上
- ✓ 長期の契約により安定性を確保（定期建物賃貸借契約 5 年）

### 2. 本契約の概要

	新テナントとの契約	既存テナントとの再契約
1) テナント名	日本ロジテム株式会社	三菱電機ロジスティクス株式会社
2) 契約締結日	平成 27 年 8 月 12 日	平成 27 年 8 月 12 日
3) 賃貸借開始日	平成 28 年 5 月 1 日	平成 28 年 5 月 1 日
4) 賃貸面積	19,414.05 m <sup>2</sup>	19,414.05 m <sup>2</sup>
5) 本施設の総賃貸可能面積に占める割合	50.0%	50.0%
6) 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	2.1%	2.1%
7) 年換算賃料（消費税別）	非開示 <sup>(注)</sup>	非開示 <sup>(注)</sup>
8) 契約期間	5年間（平成 28 年 5 月 1 日～平成 33 年 4 月 30 日）	5年間（平成 28 年 5 月 1 日～平成 33 年 4 月 30 日）
9) 契約種類	定期建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
10) 敷金	非開示 <sup>(注)</sup>	非開示 <sup>(注)</sup>
11) 賃料改定	非開示 <sup>(注)</sup>	非開示 <sup>(注)</sup>
12) 中途解約	非開示 <sup>(注)</sup>	非開示 <sup>(注)</sup>

(注) テナントからの同意を得られていないため、非開示としています。

### 3. リーシングの経緯

本施設は埼玉県・茨城県の県境に近い千葉県の内陸部に位置し、国道16号線を通じ千葉県内への配送だけでなく、中広域への展開が可能な配送拠点となる優れた立地特性と、免震構造を代表とする基本スペックの高い施設特性を有しており、本投資法人は、これらの特性を有する本施設が、テナント及び荷主にとって重要拠点とご評価いただけるものとして、リーシングに努めて参りました。

野田・柏に複数の拠点を運営する日本ロジテム及び隣地にて関東の基幹センターを運営する三菱電機ロジスティクスには、共に本施設の立地の優位性を認識頂いており、本施設の汎用性についても、効果的な設備配置がなされていることから1社1棟利用に限定されず、分割利用した際もそれぞれの区画で機能が劣ることなくオペレーション可能であるとの評価から、賃借につきご検討頂いておりました。

その結果、この度日本ロジテム、三菱電機ロジスティクスの2社とも同じタイミングにて本契約締結に至り、空室期間を生じることなく、適正な賃料による収益性の向上と長期契約による安定性の確保を実現致しました。

また、テナントの選定に当たっては、本投資法人の運用方針に則って、テナントの信用力、業界における競争力及び取扱い貨物等を総合的に勘案して判断しております。

#### 【本施設の特徴】

##### ■ 立地特性

本施設は野田市の南部工業団地内に立地しており、24時間の操業が可能です。首都圏の主要環状線である国道16号線に至近であることから、千葉県のみならず埼玉県、東京都が配送圏に含まれます。また、常磐自動車道・柏ICより約5kmとアクセスが良好であり、柏ICから三郷JCTを經由して東京外環自動車道、首都高速道路に乗り入れることで都心部へ、また圏央道を經由して首都圏全域へとアクセスできます。さらに、全面開通した常磐自動車道を下り、北関東から仙台までをカバーする広域管轄拠点として考えることもできます。

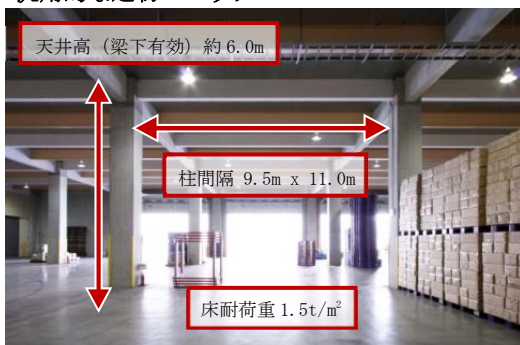
##### ■ 施設特性

ボックスタイプ4階建（倉庫部分は3層）の物流施設で、シンメトリーの設計により、分割を行うことで4社までのマルチテナントの利用にも対応しています。建物部分は免震構造を採用しており地震災害にも強く、物流企業の安定的な事業活動に寄与する物流センターとなっています。15mの深さを持つ庇は、雨天荷役時のオペレーションに有効だけでなく、大量の貨物の輸配送を行う事業者には機動力の支えとなります。

外観写真



汎用的な建物スペック



地図



#### 4. テナントの概要及びテナントの事業における本施設の位置付け

##### (1) テナントの概要

	新テナント	既存テナント				
1) 名称	日本ロジテム株式会社	三菱電機ロジスティクス株式会社				
2) 所在地	東京都港区新橋五丁目11番3号 新橋住友ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号 笹塚センタービル				
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中西 弘毅	代表取締役 取締役社長 原 正一郎				
4) 事業内容	物流事業全般	物流事業全般				
5) 資本金	3,145,955千円(平成27年3月末現在)	1,735,000千円(平成27年6月末現在)				
6) 設立年月日	昭和19年10月13日	昭和33年7月1日				
7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	<table border="1"> <tr> <td>資本関係 人的関係 取引関係</td> <td>本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。</td> </tr> <tr> <td>関連当事者への 該当状況</td> <td>当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。関連当事者には該当しません。</td> </tr> </table>		資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。	関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。関連当事者には該当しません。
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。					
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。関連当事者には該当しません。					

##### (2) テナントの事業における本施設の位置付け

日本ロジテムは、付加価値の高い3PLのサービス展開を目指し、荷主の要望に広く応えるべく首都圏においてメッシュの細かい拠点配置を行っています。

本施設の選定理由としては、①道路環境が良く首都圏を中心に広域に輸送可能な点、②広い構内と深い庇によりロットの大きな貨物のトラックへの積み降ろし作業がしやすい点、③内壁が少なく柱間隔が広いためレイアウトや貨物保管がしやすい点等が評価されました。

三菱電機ロジスティクスは、最適なロジスティクスの実現のために、関東地区において2つの基幹センターを配置していますが、本施設はその1つであり首都圏東側及び内陸部の配送をカバーする北関東ロジスティクスセンターと連携する倉庫として、グループ企業の貨物取扱いを中心に運営されております。

本施設の選定理由としては、①基幹センターの隣地に位置することから、トラック手配の効率化や作業員の融通・連携が可能な点、②免震構造と6mを超える天井高により、高付加価値な貨物が安心安全・効率的に保管可能である点等が評価されました。

#### 5. 今後の見通し

本件による本投資法人の平成27年6月期(平成27年1月1日～平成27年6月30日)の運用状況への影響はなく、予想に変更はありません。また、平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27年12月31日)の運用状況の予想への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以上

本投資法人のホームページ：<http://www.iif-reit.com/>