



各 位

平成 23 年 8 月 10 日

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20階  
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 久我卓也  
問合せ先 インダストリアル本部長 西川嘉人  
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

## 定期建物賃貸借契約締結に関するお知らせ【IIF神戸地域冷暖房センター】

本投資法人は、本投資法人が保有するIIF神戸地域冷暖房センター（物件番号 I-1）（以下「本施設」といいます。）について、本物件のテナントである大阪ガス株式会社（以下「本テナント」といいます。）との間で平成14年6月7日を始期とする定期建物賃貸借契約（以下「現行契約」といいます。）が平成24年6月6日に期間満了することを受け、本テナントとの間で平成24年6月7日以降の新たな定期建物賃貸借契約（以下「新契約」といいます。）を締結することを決定いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

### 記

#### 1. 新契約の概要

1) 契約締結日	平成 23 年 8 月 11 日
2) 賃貸借開始日	平成 24 年 6 月 7 日
3) 賃貸面積 (注 1)	10,771.62 m <sup>2</sup>
4) 本施設の総賃貸可能面積に占める割合	96.3%
5) 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	3.0%
6) 年換算賃料 (消費税別) (注 2)	640 百万円 (現行契約年間算賃料: 748 百万円)
7) 契約期間	平成 24 年 6 月 7 日～平成 36 年 6 月 6 日
8) 契約種類	定期建物賃貸借契約
9) 敷金	賃料の 40 ヶ月相当分
10) 賃料改定	契約期間中の改定は不可 (借地借家法第 32 条を適用除外とする旨を規定)。
11) 中途解約	本テナントは 1 年前までに書面で解約を申し入れることにより賃貸借開始 10 年経過時時点 (平成 34 年 6 月 6 日) において契約を終了することができます。

(注 1) 本施設における平成 20 年 4 月 1 日を始期とする定期建物賃貸借契約 (契約面積 115.86 m<sup>2</sup>) および平成 20 年 5 月 1 日を始期とする定期建物賃貸借契約 (契約面積 21.75 m<sup>2</sup>) については、今回締結する新契約の面積には含まれません。両賃貸借契約の満了時期は平成 24 年 6 月 6 日となりますが、この対象部分の取り扱いについては、今後、本テナントと協議を行っていく予定です。

(注 2) 「年換算賃料」は賃貸借契約書に表示された月額賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額の百万円未満を四捨五入して記載しています。

#### 2. 新契約締結の背景

本投資法人は、本施設の現行契約が平成 24 年 6 月 6 日を以って期間満了を迎えるにあたり、期間満了後の新たな賃貸借契約（以下「新契約」といいます）について本テナントと協議を行って参りました。

本投資法人は、新契約の賃貸借条件に関する協議にあたり、本テナントからの各種要望に対し、地域冷暖房施設という地域に欠かさざるインフラ施設という観点から、新たな長期契約締結による安定収益の維持を実現すべく取り組んでまいりました。

かかる協議を経て、今般本テナントとの間で新契約の各種条件について合意に至り、平成 24 年 6 月 7 日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することを本日決定いたしました。

新契約は現行契約に比して賃料が減額となるものの、長期の定期借家契約によって本テナントが改めて長期安定した賃料に基づいて本施設を継続的に使用することになる為、本投資法人は本施設の収益の長期安定性を継続して確保できるものと考えております。

### 3. 今後の見通し

本投資法人の平成 23 年 12 月期（平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日）の運用状況の予想については、本日付「平成 23 年 6 月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

また、本日付で「第 1 回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の期限前償還及び資金の借入並びに金利スワップ契約締結に関するお知らせ」、「資金の借入（借換、期限前弁済）及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」及び「テナントの異動に関するお知らせ【IIF 厚木ロジスティクスセンター】」のお知らせを行っております。これらのお知らせに関する今後の見通しを本日付「2011 年 8 月 10 日付で公表した各種施策の巡航ベースの 1 口当たり分配金への影響」にまとめておりますのでご参照ください。

以 上

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