

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 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 辻 徹
 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

資金の借換え（期限前弁済、借入）及び先日付金利スワップ契約締結に関するお知らせ

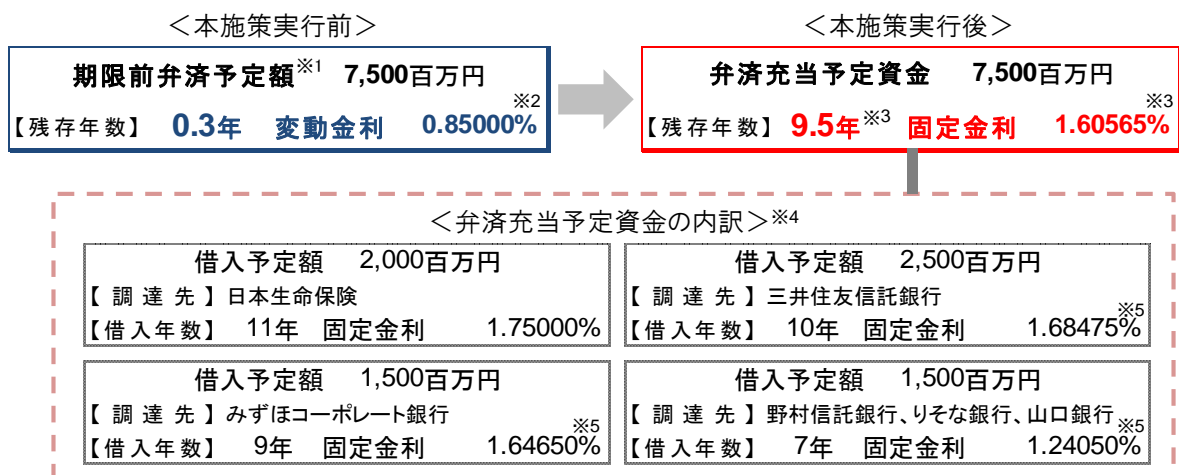
本投資法人は、下記の通り、資金の借換え（期限前弁済、借入）及び先日付金利スワップ契約の締結を決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 概要

本投資法人は、平成 25 年 6 月 28 日付で長期借入金合計 7,500 百万円を新規に借入れ（後記 2.）、同日付にて同額の長期借入金 7,500 百万円を期限前弁済します（後記 3.）。また、今回の新規借入について、先日付金利スワップ契約を締結し、平成 25 年 12 月 31 日以降の金利を固定化します（後記 4.）。

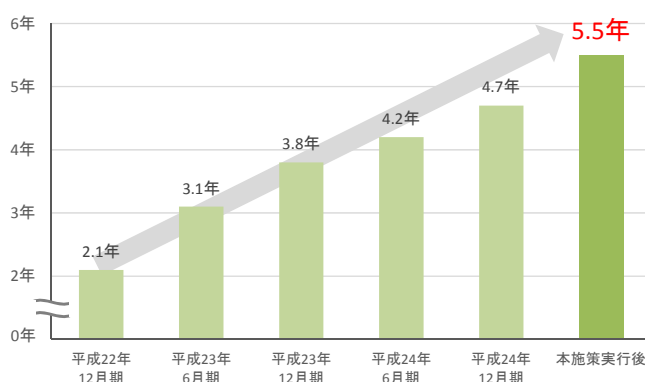
<本施策の概要>



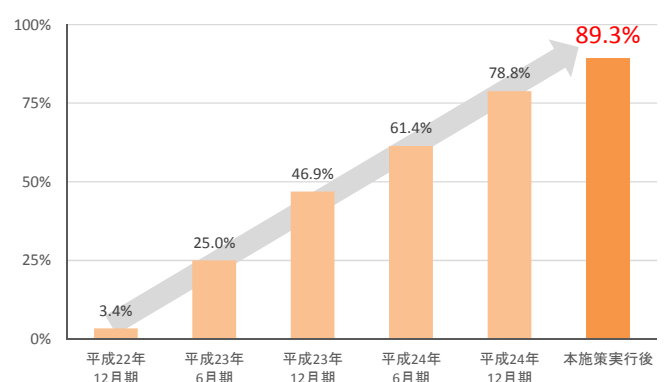
※1 詳細は後記 3. をご参照ください。 ※2 平成 25 年 6 月 26 日現在の適用利率を記載しています。 ※3 弁済充当予定資金の内訳を加重平均して記載しています。
 ※4 詳細は後記 2. をご参照ください。 ※5 平成 25 年 12 月 31 日以降の金利を記載しています。詳細は後記 4. をご参照ください。

一貫した「長期・固定化を進める長期安定的なDebt戦略」

平均借入残存期間^(注1)の長期化



固定比率^(注2)の向上



(注 1) 各時点における各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
 (注 2) 各時点における固定金利又は金利スワップ契約により金利を固定化した（する予定の）有利子負債の合計額を各時点における有利子負債の総額で除して算出しています。

2. 資金の借入

(1) 長期借入金による借入

借入先	借入 予定額	利率（固定金利）	契約 締結日	借入実行 予定日	借入・返済方法 （注）	返済期日 （注）
日本生命保険相互会社	2,000 百万円	1.75000% （平成25年6月28日～ 平成36年6月28日）	平成25年 6月26日	平成25年 6月28日	無担保・無保証・ 期日一括返済	平成36年 6月28日

（注）・利払日は、毎年6月末日、12月末日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）及び元本返済期日です。

(2) 長期借入金による借入

借入先	借入 予定額	利率	契約 締結日	借入実行 予定日	借入・返済方法 （注）	返済期日 （注）
三井住友信託銀行株式会社	2,500 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+0.45% （注）	平成25年 6月26日	平成25年 6月28日	無担保・無保証・ 期日一括返済	平成35年 6月30日

（注）・利払日は、毎年3月末日、6月末日、9月末日、12月末日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）及び元本返済期日です。
 ・利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払日の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。
 ・全銀協の日本円TIBORについては、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認ください。

(3) 長期借入金による借入

借入先	借入 予定額	利率	契約 締結日	借入実行 予定日	借入・返済方法 （注）	返済期日 （注）
株式会社 みずほコーポレート銀行	1,500 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+0.50% （注）	平成25年 6月26日	平成25年 6月28日	無担保・無保証・ 期日一括返済	平成34年 6月30日

（注）・利払日は、毎年3月末日、6月末日、9月末日、12月末日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）及び元本返済期日です。
 ・利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払日の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。
 ・全銀協の日本円TIBORについては、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認ください。

(4) 長期借入金による借入

借入先	借入 予定額	利率	契約 締結日	借入実行 予定日	借入・返済方法 （注）	返済期日 （注）
野村信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社山口銀行	1,500 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+0.30% （注）	平成25年 6月26日	平成25年 6月28日	無担保・無保証・ 期日一括返済	平成32年 6月30日

（注）・利払日は、毎年3月末日、6月末日、9月末日、12月末日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）及び元本返済期日です。
 ・利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払日の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。
 ・全銀協の日本円TIBORについては、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認ください。

3. 長期借入金の期限前弁済の内容

弁済先	期限前 弁済予定額	利率	返済期日	期限前弁済 予定日	弁済充当予定資金
三井住友信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社山口銀行	7,500 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+0.60%（注）	平成25年 9月30日	平成25年 6月28日	上記2.の 借入による

（注）・利払日は、毎年3月末日、6月末日、9月末日、12月末日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）及び元本返済期日です。
 ・利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払日の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。
 ・全銀協の日本円TIBORについては、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認ください。

4. 先日付金利スワップ契約締結

(1) 先日付金利スワップ契約締結の理由

上記2. (2)～(4)の長期借入金に関し、平成25年12月31日から各借入の返済期日までの期間にわたる利率を固定化し、金利変動リスクをヘッジするため、先日付金利スワップ契約を締結いたします。

(2) 上記2. (2)の借入にかかる先日付金利スワップ契約の内容

1. 相手先	三井住友信託銀行株式会社
2. 想定元本	2,500百万円
3. 金利	固定支払金利 1.23475% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3ヶ月物)
4. 契約期間	平成25年12月31日～平成35年6月30日
5. 利払期日	固定金利の支払い及び変動金利の受取りの双方について、初回を平成26年3月31日として、その後契約期間における、3月31日、6月30日、9月30日及び12月30日及び終了日(但し、各当該日が営業日以外の場合はその前営業日)

(注) 本先日付金利スワップ契約締結により、上記2. (2)にかかる金利は、実質的に1.68475%で固定化されます。

(3) 上記2. (3)の借入にかかる金利スワップ契約の内容

1. 相手先	三井住友信託銀行株式会社
2. 想定元本	1,500百万円
3. 金利	固定支払金利 1.14650% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3ヶ月物)
4. 契約期間	平成25年12月31日～平成34年6月30日
5. 利払期日	固定金利の支払い及び変動金利の受取りの双方について、初回を平成26年3月31日として、その後契約期間における、3月31日、6月30日、9月30日及び12月30日及び終了日(但し、各当該日が営業日以外の場合はその前営業日)

(注) 本先日付金利スワップ契約締結により、上記2. (3)にかかる金利は実質的に1.64650%で固定化されます。

(4) 上記2. (4)の借入にかかる金利スワップ契約の内容

1. 相手先	三井住友信託銀行株式会社
2. 想定元本	1,500百万円
3. 金利	固定支払金利 0.94050% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3ヶ月物)
4. 契約期間	平成25年12月31日～平成32年6月30日
5. 利払期日	固定金利の支払い及び変動金利の受取りの双方について、初回を平成平成26年3月31日として、その後契約期間における、3月31日、6月30日、9月30日及び12月30日及び終了日(但し、各当該日が営業日以外の場合はその前営業日)

(注) 本先日付金利スワップ契約締結により、上記2. (4)にかかる金利は実質的に1.24050%で固定化されます。

5. 本件実行(平成25年6月28日)後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	0	0	0
長期借入金	79,000	79,000	0
借入金合計	79,000	79,000	0
投資法人債	10,000	10,000	0
有利子負債合計	89,000	89,000	±0

(注) 長期借入金には1年以内返済予定のものも含まれます。

6. その他

本件に係る借入の返済等に関わるリスクにつきましては、第11期有価証券報告書(平成25年3月28日提出)に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

7. 今後の見通し

本件による本投資法人の平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）及び平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25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。

なお、本日付で『「IIF川崎サイエンスセンター（開発物件）」建設着手のお知らせ』の公表を合わせて行っております。これらのお知らせに関する今後の見通しを本日付「平成25年6月26日付で公表したお知らせのまとめ」でまとめていますのでご参照ください。

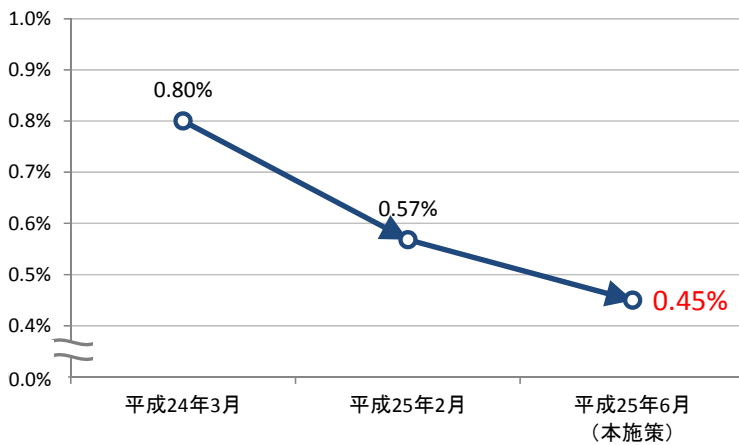
以 上

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

【ご参考】

＜借入金のスプレッド^(注1)の推移（借入期間10年の長期借入金）＞

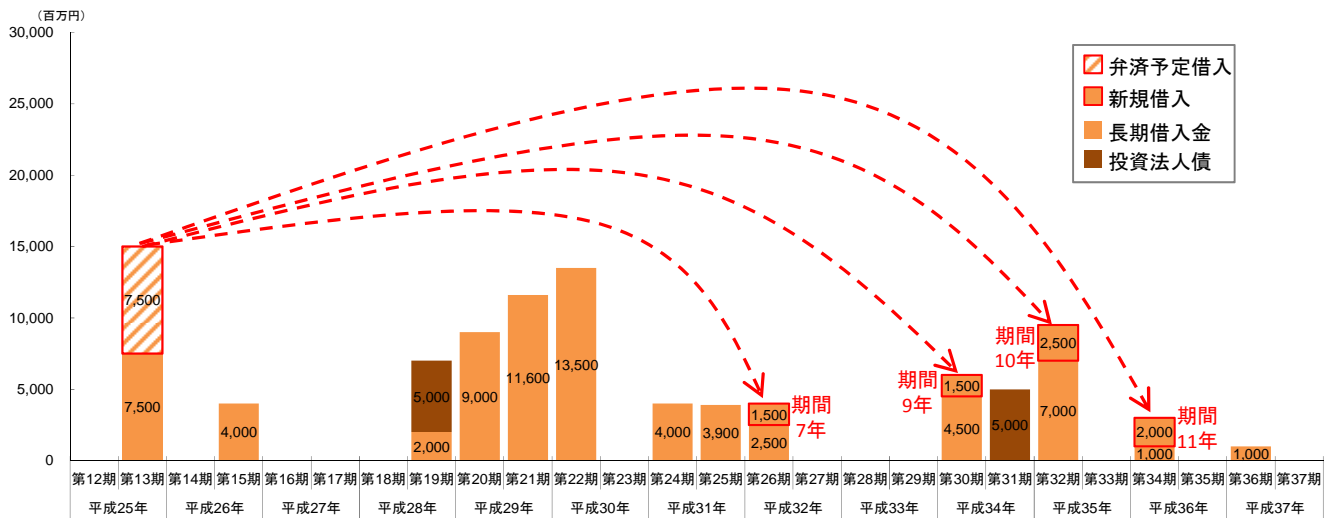
借入期間10年の長期借入金のスプレッドの推移



借入期間	適用利率
平成24年3月	10年 基準金利 + 0.80%
平成25年2月	10年 基準金利 + 0.57%
平成25年6月 (本施策)	10年 基準金利 + 0.45%

(注1) スプレッドとは、基準金利（全銀協3か月日本円TIBORなど）に加算される金利をいいます（参考：基準レート+スプレッド=利率）。
 (注2) 各借入のスプレッドを金額に応じて加重平均した数値を記載しています。
 (注3) 本投資法人が借入れた借入期間10年の長期借入金のうち、金利スワップ契約により金利を固定化した（する予定の）借入れのみを抜粋して記載しています。
 (注4) 単位未満の数値は四捨五入して記載しています。

＜本施策実施後のマチュリティラダー＞



以上