

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 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

金利スワップ契約締結に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成24年2月15日付「資金の借入に関するお知らせ」でお知らせした借入のうち、一部について金利スワップ契約を下記の通り締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 金利スワップ契約締結の理由

平成24年2月15日付「資金の借入に関するお知らせ」でお知らせした借入のうち、平成24年3月30日付で実行される借入の一部（下表）について、金利変動リスクをヘッジし、財務の安定性を高めるため、金利の固定化を企図し、下記2. の通り平成24年6月30日より有効になる金利スワップ契約を締結しました。

< 金利スワップ契約を締結する借入 >

	借入先	借入内容		
		金額	期間	利率
借入①	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000百万円	10年	3ヶ月毎変動金利
借入②	株式会社三井住友銀行	500百万円	10年	3ヶ月毎変動金利
借入③	株式会社みずほコーポレート銀行	1,500百万円	8年	3ヶ月毎変動金利
借入④	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	1,500百万円	7年	3ヶ月毎変動金利
借入⑤	株式会社三井住友銀行	1,500百万円	7年	3ヶ月毎変動金利

2. 金利スワップ契約の内容

【借入①にかかる金利スワップ契約】

1. 相手先	株式会社三菱東京UFJ銀行
2. 想定元本	1,000百万円
3. 金利	固定支払金利 1.10500% 変動受取金利 全銀協日本円TIBOR（3ヶ月物）
4. 契約期間	平成24年6月29日～平成34年3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24年9月30日として、その後契約期間における、12月30日、3月31日、6月30日及び9月30日及び終了日（但し、営業日でない場合には翌営業日、当該日が翌月となる場合には直前の営業日）

※ 本金利スワップ契約締結により、借入①にかかる金利は、実質的に1.90500%で固定化されます。

【借入②にかかる金利スワップ契約】

1. 相手先	株式会社三菱東京UFJ銀行
2. 想定元本	500百万円
3. 金利	固定支払金利 1.10500% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3ヶ月物)
4. 契約期間	平成24年6月29日～平成34年3月31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24年9月30日として、その後契約期間における、12月30日、3月31日、6月30日及び9月30日及び終了日(但し、営業日でない場合には翌営業日、当該日が翌月となる場合には直前の営業日)

※ 本金利スワップ契約締結により、借入②にかかる金利は、実質的に1.90500%で固定化されます。

【借入③にかかる金利スワップ契約】

1. 相手先	株式会社みずほコーポレート銀行
2. 想定元本	1,500百万円
3. 金利	固定支払金利 0.86100% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3ヶ月物)
4. 契約期間	平成24年6月29日～平成32年3月31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24年9月30日として、その後契約期間における、12月30日、3月31日、6月30日及び9月30日及び終了日(但し、営業日でない場合には翌営業日、当該日が翌月となる場合には直前の営業日)

※ 本金利スワップ契約締結により、借入③にかかる金利は、実質的に1.56100%で固定化されます。

【借入④にかかる金利スワップ契約】

1. 相手先	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 0.72375% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3ヶ月物)
4. 契約期間	平成24年6月29日～平成31年3月29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24年9月30日として、その後契約期間における、12月30日、3月31日、6月30日及び9月30日及び終了日(但し、営業日でない場合には翌営業日、当該日が翌月となる場合には直前の営業日)

※ 本金利スワップ契約締結により、借入④にかかる金利は、実質的に1.32375%で固定化されます。

【借入⑤にかかる金利スワップ契約】

1. 相手先	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 0.72375% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3ヶ月物)
4. 契約期間	平成24年6月29日～平成31年3月29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24年9月30日として、その後契約期間における、12月30日、3月31日、6月30日及び9月30日及び終了日(但し、営業日でない場合には翌営業日、当該日が翌月となる場合には直前の営業日)

※ 本金利スワップ契約締結により、借入⑤にかかる金利は、実質的に1.32375%で固定化されます。

(ご参考)

< 平成 24 年 2 月 15 日付で契約締結した借入の固定化 >

上記 2. の金利スワップ契約の締結により、平成 24 年 2 月 15 日付で契約締結した借入について、平成 24 年 6 月 30 日から各借入の返済期日まで、下表のとおり全て固定化されました。

借入期間	借入額 (百万円)	借入 実行日	返済期日	利率	借入金融機関
				平成 24 年 6 月 30 日から返済期日まで	
12 年	1,000	平成 24 年 3 月 30 日	平成 36 年 3 月 29 日	2.22000% (固定)	株式会社日本政策投資銀行
10 年	1,000	平成 24 年 3 月 30 日	平成 34 年 3 月 30 日	1.90500% (固定) (借入①) (注2)	株式会社三菱東京 UFJ 銀行
	500	平成 24 年 3 月 30 日	平成 34 年 3 月 31 日	1.90500% (固定) (借入②) (注2)	株式会社三井住友銀行
	2,000	平成 24 年 3 月 30 日	平成 34 年 3 月 29 日	1.90000% (固定)	株式会社日本政策投資銀行
8 年	1,500	平成 24 年 3 月 30 日	平成 32 年 3 月 31 日	1.58100% (固定) (借入③) (注2)	株式会社みずほコーポレート銀行
7 年	1,500	平成 24 年 3 月 30 日	平成 31 年 3 月 29 日	1.32375% (固定) (借入④) (注2)	株式会社三菱東京 UFJ 銀行、 三菱 UFJ 信託銀行株式会社、 住友信託銀行株式会社 (注4)
	1,500	平成 24 年 3 月 30 日	平成 31 年 3 月 29 日	1.32375% (固定) (借入⑤) (注2)	株式会社三井住友銀行
5 年	7,500	平成 24 年 3 月 6 日	平成 29 年 3 月 6 日	0.94500% (固定) (注3)	株式会社三菱東京 UFJ 銀行 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 (注3)
	1,500	平成 24 年 3 月 6 日	平成 29 年 3 月 6 日	0.94500% (固定) (注3)	株式会社三井住友銀行

平均借入期間(注4)	合計借入額	平均適用金利(注5)
6.9 年	18,000 百万円	1.31640%

(注1) 「利払日」は、毎年 3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日、12 月 30 日及び元本返済期日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）です。なお、株式会社日本政策投資銀行からの借入に係る利払日は、6 月 30 日及び 12 月 30 日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）になります。

(注2) 上記 2. に記載の金利スワップ契約の締結により変動金利部分が固定化されました。

(注3) 平成 24 年 3 月 2 日付でスワップ契約を締結しております。詳細は、同日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

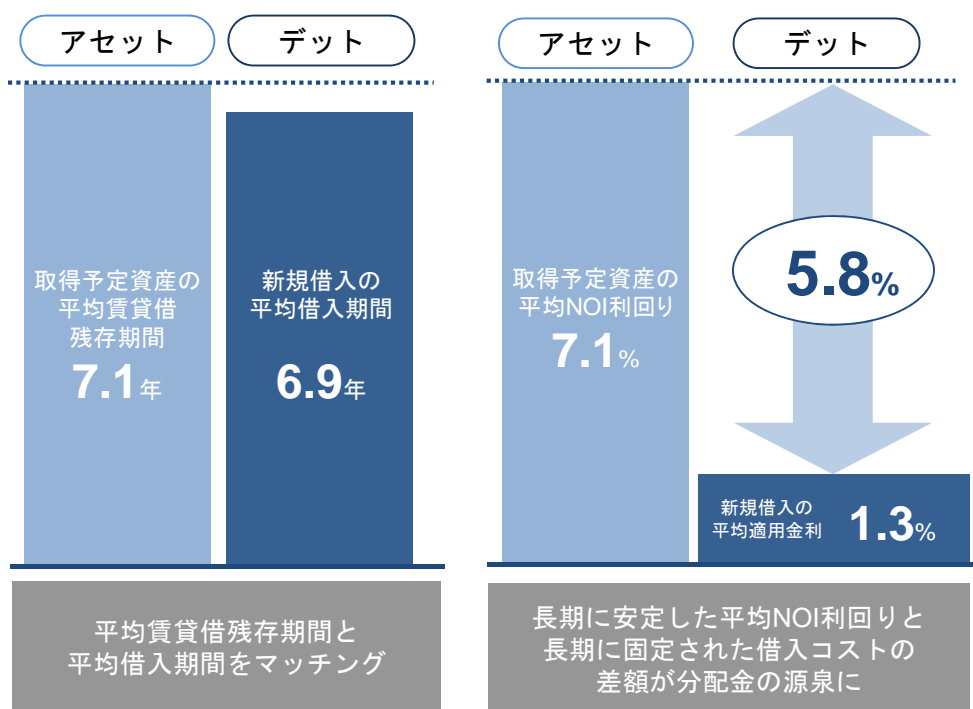
(注4) 住友信託銀行株式会社は、平成 24 年 4 月 1 日より三井住友信託銀行株式会社へ名称が変更となります。

(注5) 借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

平成 24 年 2 月 15 日付「平成 24 年 6 月期（第 10 期）及び平成 24 年 12 月期（第 11 期）運用状況の予想に関するお知らせ」において見込んでいた適用金利より、低い利率で固定化が達成できました。なお、第 10 期及び第 11 期の業績予想に与える影響は軽微であるため、各期に係る業績予想の変更はありません。

平均適用金利 (当初見込み)	平均適用金利 (確定)
1.40646%	1.31640%

< 2012年公募増資でのALM (Asset Liability Management) >



※平均適用金利は、小数点第2位を四捨五入。

以 上

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