



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

### 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

本投資法人は、資金の借入（借換、期限前弁済）及び金利スワップ契約締結の実施を下記の通り決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 資金の借入（借換、期限前弁済）の理由

本投資法人は、平成 23 年 9 月 30 日付で①長期借入金（期間 6 年、11,600 百万円）を新規に借入れ（下記 2. ご参照）、同日付で、②平成 24 年 10 月 19 日に返済期日を迎える長期借入金（10,500 百万円）を期限前弁済し（下記 3. ご参照）、また、③平成 23 年 9 月 30 日付で返済期日を迎える短期借入金 1,100 百万円を返済する（下記 3. 【ご参考】ご参照）借換を行います。

なお、上述①の新規借入に関しては、下記 4. の通り期間 6 年の金利スワップ契約を締結する予定です。

本投資法人は、これらの施策により、長期借入金に係る支払金利の利率を固定化するとともに、負債の返済期日を分散化することで、財務の安定性を高めることが出来ると考えています。

#### 2. 新規借入の内容

借入先	借入金額	利率（注）	借入実行予定日	借入・返済方法	返済期日
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	11,600 百万円	基準金利（全銀協 3 ヶ月 日本円 TIBOR）+0.62%	平成 23 年 9 月 30 日	無担保・無保証、 期日一括弁済	平成 29 年 9 月 29 日

（注）・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。  
 ・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. 期限前弁済

##### （1）期限前弁済する借入金の内容

借入先	借入金額	利率	借入実行日	借入・弁済方法	返済期日
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	10,500 百万円	基準金利（全銀協 3 ヶ月 日本円 TIBOR）+1.30%	平成 21 年 10 月 20 日	無担保・無保証、 期日一括弁済	平成 24 年 10 月 19 日

##### （2）期限前弁済実行予定日

平成 23 年 9 月 30 日

【ご参考】

平成 23 年 9 月 30 日に満期を迎える借入金の内容

借入先	借入金額	利率	借入実行日	借入・弁済方法	返済期日
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	1,100 百万円	基準金利（全銀協 1 ヶ月 日本円 TIBOR）+0.60%	平成 23 年 6 月 30 日	無担保・無保証、 期日一括弁済	平成 23 年 9 月 30 日

4. 金利スワップ契約締結

(1) 金利スワップ契約締結の理由

上記 2. に関し、当該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、金利スワップ契約を締結いたします。

(2) 金利スワップ契約の内容

1. 相手先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行
2. 想定元本	11,600 百万円
3. 金利	固定支払金利 0.68000% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR（3 ヶ月物）
4. 契約期間	平成 23 年 9 月 30 日～平成 29 年 9 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 23 年 12 月 30 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、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、上記 2 にかかる金利は、実質的に 1.30000% で固定化されます。

5. 本件実行（平成 23 年 9 月 30 日）後の借入金等の状況

（単位：百万円）

	本件実行前（注）	本件実行後	増減
短期借入金	1,100	0	-1,100
長期借入金	55,000	56,100	+1,100
借入金合計	56,100	56,100	±0
劣後ローン	5,900	5,900	±0
劣後投資法人債	0	0	±0
有利子負債合計	62,000	62,000	±0

（注）本日付「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」の「5. 本件実行（平成 23 年 8 月 31 日）後の借入金等の状況」をご参照ください。

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 7 期有価証券報告書（平成 23 年 3 月 30 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きましては、本日付「平成 23 年 6 月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

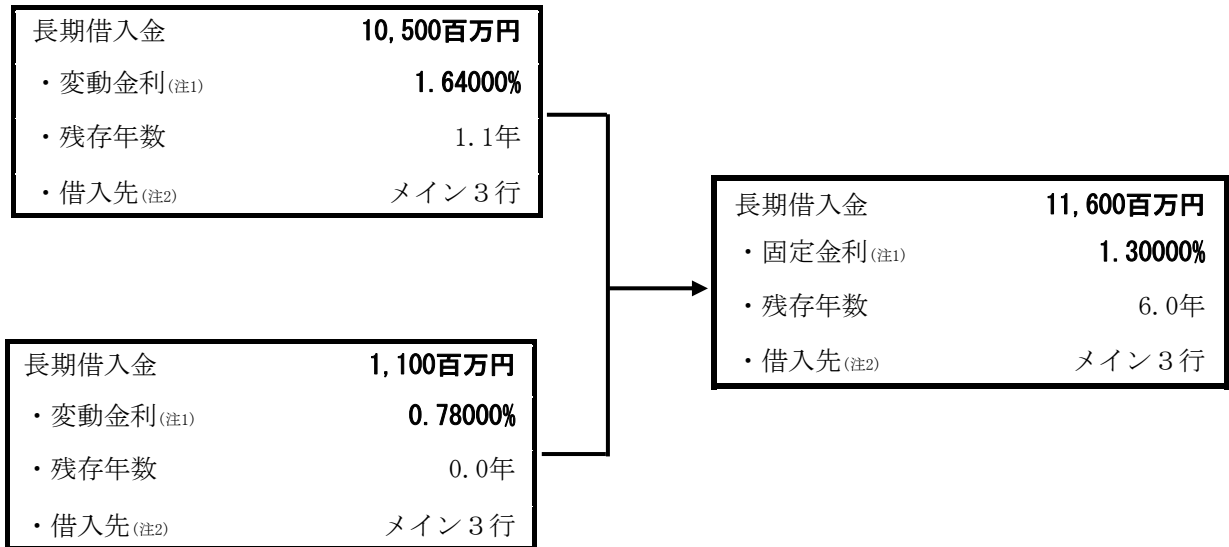
また、本日付で「第 1 回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の期限前償還及び資金の借入並びに金利スワップ契約締結に関するお知らせ」、「定期建物賃貸借契約締結に関するお知らせ【IIF 神戸地域冷暖房センター】」及び「テナントの異動に関するお知らせ【IIF 厚木ロジスティクスセンター】」等のお知らせを行っております。これらのお知らせに関する今後の見通しを本日付「2011 年 8 月 10 日付で公表した各種施策の巡航ベースの 1 口当たり分配金への影響」にまとめておりますのでご参照ください。

以 上

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

別紙（ご参考資料）

<本借換及び期限前弁済に関するチャート>



(注1) 平成23年8月23日現在の金利に基づき表示しています。

(注2) メイン3行：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