

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 深井聡明
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

テナントの異動に関するお知らせ【IIF川口ロジスティクスセンター】

本投資法人は、IIF川口ロジスティクスセンター（以下、「本施設」といいます。）に関し、首都圏日立物流サービス株式会社との間で、新たな定期建物賃貸借契約を締結いたしましたのでお知らせいたします。

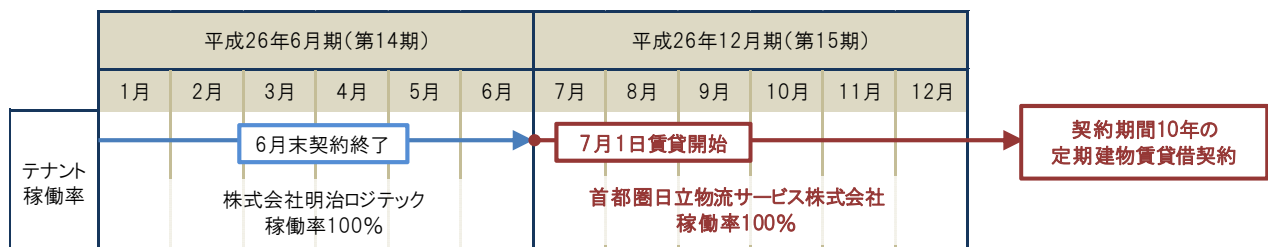
記

1. 概要

平成 26 年 4 月 17 日付で新テナントとなる首都圏日立物流サービス株式会社（以下、「首都圏日立物流サービス」といいます。）との間で、平成 26 年 7 月 1 日を契約開始日とする期間 10 年の新たな定期建物賃貸借契約を締結しました。

【ポイント】 本施設取得時の戦略どおり後継テナントの誘致に成功

- ・ 高スペックの四温度帯倉庫として適正な賃料水準を確保
- ・ 契約期間の長期化（定期建物賃貸借契約 10 年）
- ・ 空室期間なし



2. 新規賃貸借契約の概要

| | |
|------------------------|--|
| 1) テナント名 | 首都圏日立物流サービス株式会社 |
| 2) 連帯保証人 | 株式会社日立物流 |
| 3) 契約締結日 | 平成 26 年 4 月 17 日 |
| 4) 賃貸借開始日 | 平成 26 年 7 月 1 日 |
| 5) 賃貸面積 | 11,705.02 m ² |
| 6) 本施設の総賃貸可能面積に占める割合 | 100.0% |
| 7) 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合 | 1.6% |
| 8) 年換算賃料（消費税別） | 非開示（注） |
| 9) 契約期間 | 10年間（平成 26 年 7 月 1 日～平成 36 年 6 月 30 日） |
| 10) 契約種類 | 定期建物賃貸借契約 |
| 11) 敷金 | 月額賃料の 3 ヶ月相当額 |
| 12) 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規定） |
| 13) 中途解約 | 中途解約不可 |

（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、現テナントである株式会社明治ロジテック（以下、「明治ロジテック」といいます。）の物流機能効率化を目的としたオフバランスニーズに対するCRE提案により本投資法人が取得したものであり、明治ロジテックとは短期の賃貸借契約を締結しておりました。当初より、物流機能集約のため短期間での退去が見込まれていたものの、本投資法人は、本施設の持つ優れた立地特性（都心から15km圏内に所在し首都圏及び主要エリアへの効率的な配送が可能）と高い施設スペック（幅広い食品物流に対応可能な四温度帯設備を完備）により後継テナントの誘致は十分可能であり、安定的な収益の確保及び収益性の更なる向上を目指すことができる施設であると評価しておりました。

その後、明治ロジテックからの解約申入れにより、現賃貸借契約が平成26年6月末日をもって終了することが決まり、本施設のスペックを最大限活用できるテナントにターゲットを絞った独自のリーシング活動を実施してきました。

その結果、この度3PL事業を展開する国内有数の物流会社である株式会社日立物流のグループ会社の首都圏日立物流サービスとの契約締結に至り、本施設取得時の戦略どおり、空室期間なく本施設のポテンシャルを最大限生かした適正な賃料による収益性の向上及び長期安定的な収益源の確保を実現しました。

なお、テナントの選定に当たっては、本投資法人の投資方針に則って、テナントの信用力、業界における競争力、地位及び取扱商品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

都心から約15km圏内に位置し、高速アクセスを利用した東京・埼玉の広範囲への配送に優れた立地

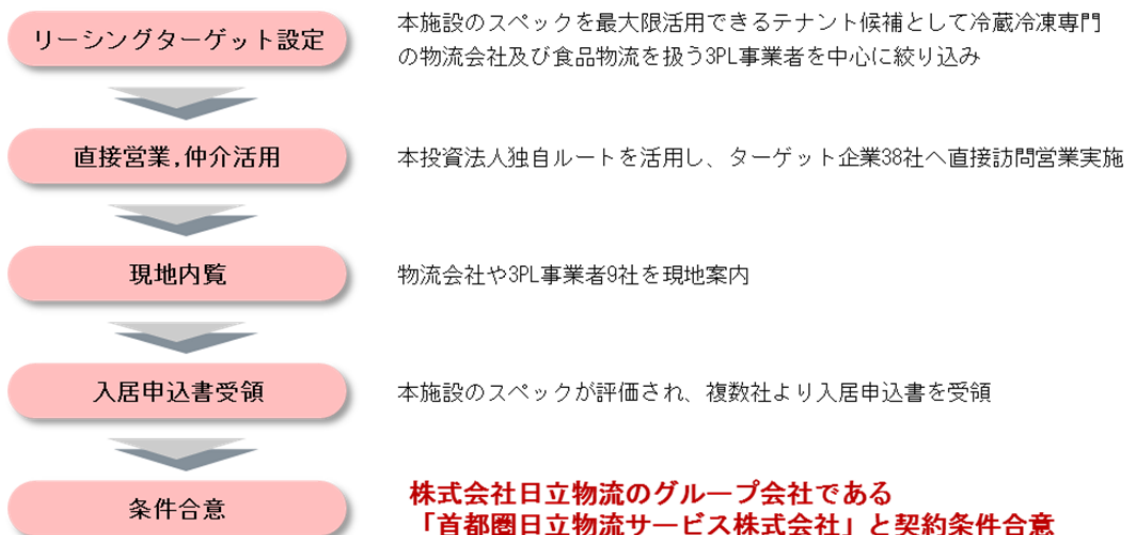


■施設特性

幅広い温度帯に対応し、高い汎用性を持つ倉庫スペック（四温度帯：冷凍、冷蔵、定温、常温）



【独自のリーシング活動におけるプロセス】



4. 新テナント及び連帯保証人の概要

(1) 新テナントの概要

| | |
|-------------------------------|--|
| (1) 名 称 | 首都圏日立物流サービス株式会社 |
| (2) 所 在 地 | 東京都江東区佐賀二丁目 8 番 4 号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 荒原 隆一郎 |
| (4) 事 業 内 容 | 物流業務全般 |
| (5) 資 本 金 | 1 億円 (平成 26 年 3 月末現在) |
| (6) 設 立 年 月 日 | (創業) 昭和 45 年 4 月 |
| (7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | |
| 資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係 | 本投資法人・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・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・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・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) 連帯保証人の概要

| | |
|-------------------------------|--|
| (1) 名 称 | 株式会社日立物流 |
| (2) 所 在 地 | 東京都江東区東陽七丁目 2 番 18 号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 執行役社長 中谷 康夫 |
| (4) 事 業 内 容 | 3PL 事業 (企業物流の包括的受託) |
| (5) 資 本 金 | 168 億 200 万円 (平成 26 年 3 月末現在) |
| (6) 設 立 年 月 日 | (創業) 昭和 25 年 2 月 |
| (7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | |
| 資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係 | 本投資法人・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・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・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・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。 |

(3) 新テナントの事業における本施設の位置付け

首都圏日立物流サービスは、本施設をイオングループの首都圏所在の各店舗に商品を供給する物流センターとして運営致します。

本施設選定の理由としては、立地面において①首都圏内における希少性の高い工業地域に所在するため 24 時間の施設運営が可能、②首都圏近接立地により短いリードタイムで配送が可能、③周辺に住宅も広がり、流通加工業務を行う上での雇用確保が容易な立地である、施設面においては、①あらゆる食品のオペレーションが可能な温度帯設備が完備されている、②24 台の接車バース (ドックレバラー1 基を含む) を兼ね備えると同時に配送車両の待機・駐車スペースも確保されている等の点が高く評価されました。

5. 今後の見通し

本件による本投資法人の平成 26 年 6 月期 (平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日) 及び平成 26 年 12 月期 (平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日) の運用状況の予想への影響は軽微であり、本件による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/>