

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21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盛岡ロジスティクスセンター】

本投資法人は、運用資産である「IIF盛岡ロジスティクスセンター」（以下、「本施設」といいます。）に関し、株式会社日本アクセスとの間で、新たな停止条件付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。

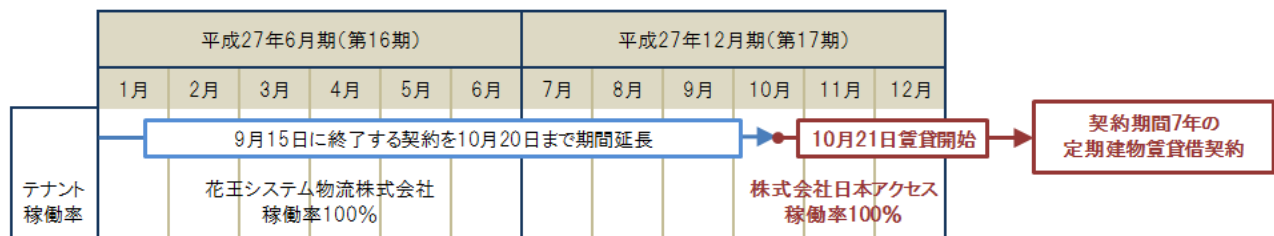
記

### 1. 概要

平成 27 年 3 月 17 日付で新テナントとなる株式会社日本アクセス（以下、「日本アクセス」といいます。）との間で、平成 27 年 10 月 21 日を契約開始日とする期間 7 年の新たな停止条件付定期建物賃貸借契約（以下、「本契約」といいます。）を締結いたしました。

#### 【ポイント】適正な賃料による長期安定運用を実現

- ・盛岡エリアの希少性の高い大規模物流センター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 7 年）
- ・空室期間なし



### 2. 新規賃貸借契約の概要

1)	テナント名	株式会社日本アクセス
2)	契約締結日	平成 27 年 3 月 17 日
3)	賃貸借開始日	平成 27 年 10 月 21 日
4)	賃貸面積	8,001.57 m <sup>2</sup>
5)	本施設の総賃貸可能面積に占める割合	100.0%
6)	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.0%
7)	年換算賃料（消費税別）	非開示（注1）
8)	契約期間	7年間（平成 27 年 10 月 21 日～平成 34 年 10 月 20 日）
9)	契約種類	停止条件付定期建物賃貸借契約
10)	敷金	月額賃料の3ヶ月相当額
11)	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）
12)	中途解約	中途解約不可
13)	停止条件	本契約は、平成 27 年 6 月 30 日までに荷主（注2）と日本アクセスとの間で本施設に係る物流業務委託契約が締結されない場合、かつ荷主と日本アクセスとの間で本施設に係る物流業務委託契約締結の基本合意ができていないことその他相当期間内に締結されると合理的に認められない場合、本契約は失効します。

(注 1) 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。

(注 2) 荷主の名称については、開示の同意を得られていませんが、岩手県を地盤とし東北一円に店舗展開している東証一部上場のドラッグストアです。

### 3. リーシングの経緯

本投資法人は、本施設を荷主にとっての本施設の重要性及び本施設の持つ優れた立地特性（産業用不動産が集積した工業団地に所在し且つ北東北エリアへの効率的な広域配送が可能）と高い施設スペック（保管・配送業務に適した倉庫スペック）により長期安定運用が可能であり、それに基づく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、取得いたしました。

現在本施設は、花王システム物流株式会社（以下、「花王システム物流」といいます。）へ賃貸しており、花王システム物流は荷主から現在 3PL<sup>(注1)</sup> 事業を受託しています。花王システム物流は、本施設について北東北3県（青森県、秋田県及び岩手県）を中心とした各店舗への日用品及び食品の配送拠点として利用・運営しております。今般、荷主側の物流業務見直しに伴い、平成27年10月20日をもって、荷主から配送業務を請け負う 3PL 事業受託会社に変更されることとなりました。これに伴い本投資法人は、新たな 3PL 事業受託会社である日本アクセスとの協議を重ねて参りました。

その結果、この度国内有数の総合食品物流会社である日本アクセスとの間で本契約締結に至り、空室期間なく、かつ、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と、長期安定的な収益源の確保を実現いたしました<sup>(注2)</sup>。

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。

(注1) 3PL[Third (3rd) Party Logistics]とは、荷主から包括して物流業務を受託し遂行することをいいます。

(注2) ただし、上記「2. 新規賃貸借契約の概要 13) 停止条件」に記載のとおり、一定の条件が満たされない場合、本契約は失効するものとされています。

#### 【本施設の特徴】

##### ■ 立地特性

北東北の物流の要衝「盛岡エリア」の工業団地（ウエストヒルズ広宮沢）に所在

■ 北東北3県をカバーできる交通利便性の高い立地であり、産業用不動産が集積する良好なオペレーション環境 ■



##### ■ 施設特性

保管・配送業務を行う上で高い倉庫仕様を兼ね備えた汎用性の高い施設

■ 保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔 ■



■ 庇下でのウィング車からの入庫作業 ■



#### 4. 新テナントの概要及び新テナントの事業における本施設の位置付け

##### (1) 新テナントの概要

1) 名 称	株式会社日本アクセス
2) 所 在 地	東京都品川区大崎一丁目2番2号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田中茂治
4) 事 業 内 容	物流業務全般
5) 資 本 金	26億2千万円(平成26年3月末現在)
6) 設 立 年 月 日	平成5年10月1日
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) 新テナントの事業における本施設の位置付け

日本アクセスは、従前の本施設の利用方法と同じく、本施設を荷主の北東北3県(青森県、秋田県及び岩手県)を中心とした店舗(約130店舗)への日用品及び食品配送の拠点として運営いたします。

本施設選定の理由としては、立地面においては①希少性の高い流通団地内に所在するため24時間の施設運営が可能、②北東北3県に効率的に配送が可能、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等の点が、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、②17台の接車バース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27年6月期(平成27年1月1日～平成27年6月30日)及び平成27年12月期(平成27年7月1日～平成27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/>