

産業ファンド投資法人

2025年12月4日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員

(コード番号 3249)

本多邦美

URL : <https://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名

株式会社KJRマネジメント
代表者名 代表取締役社長
問合せ先 キャピタルマーケットエグゼクティブディレクター

荒木慶太

北岡忠輝

TEL : 03-5293-7091

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社KJRマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

本取得のポイント

- 東京圏の湾岸エリアに位置する3PLの主要配送拠点及び広島県の産業集積地に位置するグローバル製造業の国内唯一の工場を取得
- CPI連動賃料やレントギャップ等、将来のアップサイドポテンシャルを有し、含み益10%を超える資産取得により、DPU及びNAV向上に貢献
- 資産入替により、ポートフォリオのインフレ耐性強化を推進

1. 取得予定資産の概要

物件名称 ^(注1)	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円) (含み益率) (注4)	NOI 利回り (注5)	償却後 NOI利回り (注5)	取得予定 年月日 (注6)
IIF 船橋ロジスティクスセンターII	千葉県 船橋市	SMFL みらいパートナーズ株式会社	9,123	10,200	1,077 (+11.8%)	4.3%	3.9%	2025年 12月12日
IIF 東広島マニュファクチャリングセンター	広島県 東広島市	国内事業会社 ^(注2)	3,300	4,450	1,150 (+34.8%)	6.0%	5.1%	

(注1)「物件名称」は、本投資法人が各取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 売主より開示について承諾が得られていないため、属性に応じて国内事業会社と記載しています。

(注3) 鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。なお、鑑定評価書の価格時点については、IIF 船橋ロジスティクスセンターIIは2025年11月30日、IIF 東広島マニュファクチャリングセンターは2025年11月1日となります。鑑定評価額の詳細については、後記「9.鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注4)「含み益」は、鑑定評価額と取得予定価格との差額を記載し、「含み益率」は含み益を取得予定価格で除して算出した数値を記載しています。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。

(注5)「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照ください。

(注6)「取得予定年月日」は、本日現在において売買契約書に記載された信託受益権の譲渡日を記載しています。ただし、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

2. 取得理由

本投資法人は、投資口価格水準の向上及び一口当たり分配金の向上を意識し、既存物件における収益向上による「内部成長」、物件売却による「含み益の顕在化」、資産入替やブリッジファンド等の SPC を活用した「外部成長」の3つの軸を中心とした成長戦略により、投資主価値の最大化を目指しています。

この方針の下、本投資法人は資産入替によりポートフォリオのインフレ耐性の強化を推進しており、この度、本資産運用会社は、本日付で公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡並びに国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」の通り、本投資法人が保有する底地4物件の売却資金を活用^(注)し、インプライドキャップレートを上回る収益性及び将来のアップサイドポテンシャルを有する東京圏の湾岸エリアの物流施設及び広島県の工場の取得を決定しました。本投資法人は、今後も、資産入替を通じてアップサイドポテンシャルのある資産の比率を高め、インフレ耐性を有するポートフォリオの構築を推進します。

【IIF 船橋ロジスティクスセンターII】

本物件は、千葉県船橋市に位置し千葉臨海エリアの物流適地に所在する物流施設です。主要賃借人である大手物流3PL（サード・パーティ・ロジスティクス）企業が、本物件を周辺に所在する同社の物流施設のサテライトセンターとして活用しています。本物件の賃料水準は市場賃料に対しレントギャップがあることから、将来のアップサイドポテンシャルを有する物件と位置付けています。

【IIF 東広島マニュファクチャリングセンター】

本資産運用会社は、取得先である国内事業会社のアセットライト及びキャッシュニーズを捉え、本資産運用会社独自のCRE案件を通して、産業集積地に位置する製造拠点の取得を決定しました。本物件は、広島県東広島市の交通利便性に優れた「田口研究団地」内に所在し、自動車のサンルーフ製品の開発・製造を主力事業とする賃借人のベバストジャパン株式会社（以下「ベバストジャパン」といいます。）の国内唯一の製造工場として利用されています。ハイブリット車やEV車を始めとする環境配慮型の次世代自動車へのサンルーフ実装率は高まっており、次世代自動車の販売台数の増加に伴い国内外のサンルーフ市場の拡大も見込まれています。

本投資法人はベバストジャパンとの間で契約期間20年の定期建物賃貸借契約を締結します。賃貸借契約にはCPI連動賃料を導入し5年ごとに賃料が改定されるとともに、改定後の賃料は改定前の賃料を下回らないとする賃料フロアを設定していることからCPIが低下した場合におけるダウンサイドリスクを排除しており、アップサイドポテンシャルを有する物件です。

(注) 本日付「国内不動産信託受益権の譲渡並びに国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」の通り、本投資法人が保有する底地4物件の譲渡日は2026年3月17日及び2026年10月30日を予定しているため、実際には本日付「資金の借入（新規借入）に関するお知らせ」でお知らせした新規借入を本物件の取得資金として活用し、譲渡により得た売却資金を当該新規借入の一部返済に充当する予定です。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

【IIF 船橋ロジスティクスセンターII】

物 件 名	IIF 船橋ロジスティクスセンターII	
所 在 地	千葉県船橋市潮見町 13 番地 2 他	
資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 契 約 の 期 間	2025 年 1 月 29 日から 2035 年 12 月 31 日まで (予定)	
土 地	面 積	10,335 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率/建ぺい率	300%/60%
建 物	延 床 面 積	30,421.70 m ²
	構 造 と 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
	種 類	倉庫
	建 築 時 期	1991 年 9 月 21 日
	所有・それ以外の別	所有権
	地 震 P M L	9.5%
建物状況 評価の概要	調 査 業 者	SOMPO リスクマネジメント株式会社
	調 査 年 月 日	2025 年 12 月 1 日
	緊急修繕費/短期修繕費	緊急修繕費 0 千円／短期修繕費 400 千円
	長 期 修 繕 費	279,490 千円 (12 年間) 年平均 23,291 千円
取 得 予 定 價 格	9,123 百万円	
鑑 定 評 價 額	10,200 百万円 (価格時点: 2025 年 11 月 30 日)	
鑑 定 評 價 機 関	JLL 森井鑑定株式会社	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テナント 概 要	テナントの総数	2
	総 賃 料 収 入	非開示(注1)
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示
	総 賃 貸 面 積	30,328.38 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	30,328.38 m ²
	稼 働 率	100%
	主 要 テ ナ ント	非開示
	契 約 期 間	非開示
	契 約 種 類	定期建物賃貸借契約
	賃 料 改 定	賃料の改定は原則行わないものとされています。但し、経済情勢の著しい変動、又は土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減があった場合には、賃貸人及び賃借人は、相手方に対し、賃料の改定の協議を行うことを請求することができるものとされています。
	中 途 解 約	賃借人は、解約日を 6 ヶ月前までに賃貸人に書面で通知し、かつ、当該解約日において当該解約日の翌日から賃貸借期間の最終日までの賃料合計相当額等を一括して違約金として賃貸人に支払う場合に限り、本契約を中途で解約することができるものとされています。
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	・建物状況調査報告書等において遵法性に係る指摘がありますが、取得後遅滞なく是正が行われる予定です。	

(注1) 貸借人からの同意を得られていないため、非開示としています。以下、同じです。

(注2) 本物件は臨港地区に位置しています。

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・都心への交通アクセスに優れた立地特性から、主要賃借人である大手物流3PL企業が千葉エリアのサテライトセンターとして本物件を流通・保管拠点として活用。
- ・千葉エリアにおける事業戦略上の重要拠点であり、テナントによる相応の設備投資を実施してきたこと、市場賃料に対して相対的に魅力のある現行賃料水準であることから中長期の継続利用の蓋然性は高いとともに、今後のアップサイドポテンシャルも有する。

■汎用性（不動産としての汎用性）

＜立地＞

- ・国道357号線から2kmで、首都高速湾岸線「千鳥町IC」から5km、京葉道路「船橋IC」または国道14号線（千葉街道）からも4kmと非常にアクセスに優れた立地。
- ・最寄駅のJR京葉線「二俣新町」駅から約2.5kmで、JR東日本・東武鉄道の「船橋駅」からバスも利用が可能で、雇用面においても支障がないエリアに立地。
- ・千葉臨海エリアは、東京都心近郊の物流エリアの一つで都内向けの消費財を取り扱う物流拠点が多く所在。特に、アパレルや飲食料品などの荷主の集積や、Eコマースの物流拠点が多い。

＜施設＞

- ・地上6階建のボックス型の物流施設であり、出入口は2ヶ所で、1階の西面と南面にトラックバースが設けられ、効率的なオペレーションが可能。
- ・加えて、乗用車駐車場も完備されており、通勤利便性にも十分に配慮されている。



【IIF 東広島マニュファクチャリングセンター】

物 件 名	IIF 東広島マニュファクチャリングセンター	
所 在 地	広島県東広島市田口研究団地 5 番 10 号	
資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 契 約 の 期 間	2025 年 12 月 12 日から 2035 年 12 月 31 日まで（予定）	
土 地	面 積	49,012.00 m ²
	用 途 地 域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%
建 物	延 床 面 積	19,608.84 m ²
	構 造 と 階 数	鉄骨造スレート・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 他
	種 類	工場・機械室・倉庫・事務所・変電所・車庫
	建 築 時 期	新築：1990 年 8 月 30 日 他 増築：2003 年 11 月 30 日、2007 年 12 月 25 日、2015 年 12 月 25 日、2022 年 10 月 4 日
	所有・それ以外の別	所有権
	地 震 P M L	5.6%
建物状況 評価の概要	調 査 業 者	株式会社 ERI ソリューション
	調 査 年 月 日	2025 年 11 月 26 日
	緊急修繕費/短期修繕費	緊急修繕費 0 千円／短期修繕費 0 千円
	長 期 修 繕 費	0 千円
取 得 予 定 価 格	3,300 百万円	
鑑 定 評 価 額	4,450 百万円（価格時点：2025 年 11 月 1 日）	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テナント 概 要	テナントの総数	1
	主 要 テ ナ ント	ベバストジャパン株式会社
	総 貸 料 収 入	非開示（注1）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示
	総 貸 貸 面 積	19,608.84 m ²
	総 貸 貸 可 能 面 積	19,608.84 m ²
	稼 働 率	100%
	契 約 期 間	2025 年 12 月 12 日から 2045 年 12 月 11 日まで（予定）
	契 約 種 類	定期建物賃貸借契約
	賃 料 改 定	本契約締結日から 5 年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の 5 年後の応当日を初回とし、以後 5 年毎の応当日（以下「賃料改定日」といいます。）において、総務省統計局発表のコア CPI（注2）の変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。上記変動率は賃料改定日までの直近 5 年間の年平均コア CPI に 100% を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が 100% を下回る場合は、変動率は 100% になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第 32 条の適用はないものとされています。

	中 途 解 約	賃借人は、該当する期間内解約日の 1 年前までに賃貸人に対して本契約を解約する旨を書面により通知することにより、賃貸借開始日の 10 年間経過時点又は 15 年間経過時点を解約日として、本契約を期間内解約することができるものとされています。
その 他 特 筆 す べ き 事 項		<ul style="list-style-type: none"> ・建物状況調査報告書等において遵法性に係る指摘がありますが、売主の負担により是正される予定です。 ・本件建物の一部について、構造図及び構造計算書が本書の日付現在において確認できていませんが、賃借人において今後これらを復元する予定であることを確認しています。

(注1) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。以下、同じです。

(注2) コア CPI とは、総務省統計局発表の全国消費者物価指数（生鮮食品除く。）をいいます。なお、賃料の計算に使用されるコア CPI については、上限を 2%、下限を-1%とします。

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・取得先である国内事業会社のアセットライト及びキャッシュニーズを捉え、本資産運用会社独自の CRE 案件を通して取得。
- ・2016 年に本物件を拡張し、本物件は Webasto グループ全体で最も多くの自動車用ルーフシステムを製造している重要拠点であり賃借人にとって国内唯一の製造工場。
- ・期間 20 年（賃貸借開始日より 10 年又は 15 年経過時点で解約可能）の定期建物賃貸借契約に CPI 連動賃料を導入し、さらに、本物件にかかる固定資産税・都市計画税、保険料、維持管理費（修繕費用、設備管理費用など）を賃借人が負担することでインフレ耐性を具備。

■汎用性（不動産としての汎用性）

＜立地＞

- ・広島市中心部と空港の中間に位置し、東広島・呉自動車道「馬木IC」まで約 5.0km、山陽新幹線「東広島駅」まで 7.5km、山陽自動車道「志和料金所」まで 13.2km、交通網も充実しているほか、広島空港へのアクセス性にも優れ、通勤を含む住環境及び営業拠点としての利便性が高い立地。
- ・東広島市の田口研究団地内に所在しており、近隣には半導体メモリー大手のマイクロンメモリジャパン株式会社の広島工場が稼働しているほか、広島大学・近畿大学といった教育・研究施設へのアクセス性にも優れた立地条件を有する。

＜施設＞

- ・第一工場、第二工場、組立工場およびオフィスで構成され、製造から組立、事務機能までを一体的に備えた効率的な事業拠点。



4. 取得先の概要

【IIF 船橋ロジスティクスセンターII】

名 称	SMFL みらいパートナーズ株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目 3 番 2 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 上田 明
事 業 内 容	不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業
資 本 金	500 百万円
設 立 年 月 日	2018 年 10 月 1 日
純 資 産	非開示
総 資 産	非開示
大株主及び持株比率	三井住友ファイナンス&リース株式会社 (100%)
投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 取 引 関 係	本投資法人及び本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・本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、本投資法人及び本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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

【IIF 東広島マニュファクチャリングセンター】

本物件の取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本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・取引関係ではなく、本投資法人・本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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

【IIF 船橋ロジスティクスセンターII】

なし

【IIF 東広島マニュファクチャリングセンター】

本取得にかかる媒介者は、本投資法人または本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

6. 取得資金及び決済方法

取得予定資産の取得に係る取得資金は、新規借入による資金調達を予定しておりますが、本日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡並びに国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」に記載の通り、今後の物件譲渡で得た売却資金を新規借入の一部返済資金として充当することを予定しています。また、決済の方法については、引渡時一括での決済を予定しています。

7. 取得の日程

取得に係る契約締結日	2025年12月4日
代金支払予定日	2025年12月12日
取得予定年月日	2025年12月12日

8. 今後の見通し

本件による本投資法人の2026年1月期（第37期：2025年8月1日～2026年1月31日）における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。2026年7月期（第38期：2026年2月1日～2026年7月31日）における運用状況の予想については、本日付で公表した「2026年7月期（第38期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

【IIF 船橋ロジスティクスセンターⅡ】

鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
鑑定評価額	10,200 百万円
価格時点	2025 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,200 百万円	
直接還元法による価格	10,700 百万円	
運営収益	非開示	
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
ナット募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	392 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	18 百万円	
純収益	375 百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	10,200 百万円	
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	5,170 百万円	
土地比率	89%	
建物比率	11%	
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし	

(注)

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

【IIF 東広島マニュファクチャリングセンター】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	4,450 百万円
価格時点	2025 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,450 百万円	
直接還元法による価格	4,500 百万円	
運営収益	非開示	
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
マント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	196 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	197 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	4,390 百万円	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	4,540 百万円	
土地比率	70.9%	
建物比率	29.1%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし
------------------------	----

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

10. 取得予定資産の収支見込

	IIF 船橋ロジスティクスセンターⅡ	IIF 東広島マニュファクチャリングセンター
NOI	392 百万円	196 百万円
NOI 利回り	4.3%	6.0%
減価償却費	35 百万円	26 百万円
償却後 NOI 利回り	3.9%	5.1%

【ご参考】各計算式の定義

【NOI 利回り】

取得予定資産の NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

$$\text{NOI 利回り} = \text{NOI} * \div \text{取得予定価格} **$$

* NOI の計算には鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しております。以下同じです。

** 取得予定価格は、売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。以下同じです。

【償却後 NOI 利回り】

取得予定資産の償却後 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

$$\text{償却後 NOI 利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費} *) \div \text{取得予定価格}$$

* 減価償却費は、本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。

なお、取得予定資産の NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りは、IIF 船橋ロジスティクスセンターⅡは 2025 年 11 月 30 日を価格時点、IIF 東広島マニュファクチャリングセンターは 2025 年 11 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。

以上