

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 キヤビタルマーケット部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

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、本投資法人と地主株式会社（以下「地主」といいます。）が組成する共同底地ファンド（以下「本底地ファンド」といいます。）に対し、下記のとおり、保有する底地4物件を譲渡（以下「本譲渡」といいます。）することを決定しました。加えて、本資産運用会社は、本底地ファンドの匿名組合出資持分の取得（以下「本取得」といい、本譲渡と併せて「本取組み」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

ポイント

- ✓ 底地マーケットのトップランナーである地主株式会社との共同底地ファンドを組成
- ✓ 資産入替によるインフレ耐性強化と売却益還元を同時に実現

1. 本譲渡の概要

物件名称	IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター（底地）	IIF 飯能マニュファクチャーリングセンター（底地）	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	IIF 神戸西ロジスティクスセンター（底地）	合計
特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注1)				—
所在地	大阪府泉大津市なぎさ町8番1号	埼玉県飯能市茜台3丁目8番他	埼玉県東松山市新郷75番1	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目10番4	—
譲渡予定価格 ^(注2)	4,730百万円	3,130百万円	832百万円	2,680百万円	11,372百万円
帳簿価額 ^(注3)	4,176百万円	2,537百万円	729百万円	2,059百万円	9,503百万円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額 ^(注4)	553百万円	592百万円	102百万円	620百万円	1,868百万円
鑑定評価額 ^(注3)	4,730百万円	3,130百万円	832百万円	2,680百万円	11,372百万円
媒介の有無	無し				—
譲渡先	地主・KJR M合同会社				—
譲渡契約締結日	2025年12月4日				—
譲渡日（予定）	2026年3月17日			2026年10月30日	—

(注1) IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）については、本投資法人は現在不動産として保有していますが、2026年3月17日の譲渡日付で当該物件を信託財産とする信託の設定を行った上で、当該信託に係る信託受益権の譲渡を行う旨を譲渡先との間で合意しています。

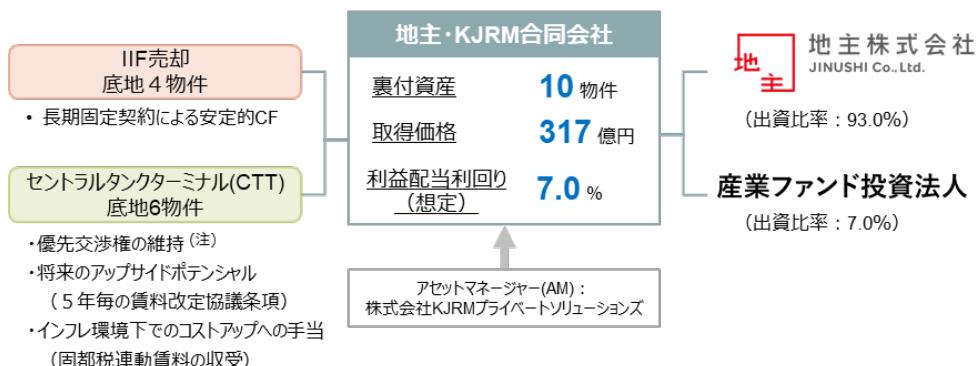
(注2) 譲渡予定価格は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。

(注3) 帳簿価額及び鑑定評価額は、2025年7月31日時点の数値を記載しています。

(注4) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。

2. 本取組みの理由

<底地ファンドスキームの概要>



【本取組の背景】

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。当該成長戦略の一環として、資産入替を主軸にインフレ耐性を有するポートフォリオへの転換を進めています。

このような状況下において、本投資法人は、東証プライム市場上場企業であり、底地マーケットのトップランナーである地主との共同底地ファンドを組成し、本底地ファンドを譲渡先とする底地4物件の譲渡および売却益を実現することに加え、売却資金をポートフォリオのインフレ耐性強化に資する物件取得に活用します。

また、本投資法人の取得パイプラインとしてブリッジファンドが保有しているタンクターミナル底地6物件も本底地ファンドへ組み入れる予定です。本投資法人は匿名組合出資（出資割合7.0%）を実行することで、中期的な配当収入による収益性の享受をしつつ、タンクターミナル底地6物件の優先交渉権を引き続き確保しています。本取り組みの効果は下記の通りです。

底地4物件の含み益の顕在化

底地4物件の売却による売却益総額は約17億円を予定しております。分配金水準の平準化を企図し、2026年7月期（第38期）及び2027年1月期（第39期）に全額還元する予定です。本投資法人の掲げる売却益還元目標「(毎期)200円/口から400円/口」の達成に向けて、今後も売却活動の継続により売却益の実現を目指します。

売却資金をポートフォリオのインフレ耐性強化に資する資産取得に活用

長期固定賃料の借地契約（平均賃貸借契約残存期間19.8年）の底地売却による売却資金を、アップサイドポテンシャルを有する物件取得に活用することで、資産入替を通してポートフォリオのインフレ耐性強化を目指します。

地主株式会社との共同底地ファンドの組成により、底地物件の取得・売却ソリューションを拡大

本底地ファンドへの匿名組合出資により7.0%の高い利益配当利回り（想定）を中期的に享受するとともに、底地物件の取得および売却の新たなソリューションと位置づけ、更なる流動性拡大を目指します。

（注）CTT底地6物件の優先交渉権については、本投資法人が準共有持分の60%、残りの40%は地主が保有します。

3. 取得予定資産の概要

1) 取得予定資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を裏付資産とする匿名組合出資持分
2) 資産名称	地主・KJ RM合同会社への匿名組合出資持分 (以下「匿名組合出資持分」といいます。)
3) 裏付資産	①川崎南タンクターミナル（底地）②横浜タンクターミナル（底地） ③神戸タンクターミナル（底地）④名古屋北タンクターミナル（底地） ⑤名古屋南タンクターミナル（底地）⑥名古屋南第2タンクターミナル（底地） ⑦泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地） ⑧飯能マニュファクチャリングセンター（底地） ⑨東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）⑩神戸西ロジスティクスセンター（底地） を信託財産とする信託受益権
4) 出資金額	530百万円（匿名組合出資総額のうち7.0%） 内訳 第1回：430百万円 第2回：100百万円
5) 契約締結日	2025年12月4日
6) 出資持分取得日	第1回：2026年3月16日（予定） 第2回：2026年10月29日（予定）
7) 出資持分取得資金	自己資金

4. 譲渡予定資産の内容

本物件の内容については、第36期有価証券報告書（2025年10月23日提出）「第一部ファンド情報／第1ファンドの状況／5 運用状況／（2）投資資産」に記載のとおりです。

5. 取得予定資産の内容

1) 出資対象である本匿名組合出資持分及び全体スキームの概要

【匿名組合出資持分】

當業者名	地主・KJRM合同会社（以下「営業者」といいます。）
匿名組合契約の有効期間	2033年2月28日まで
匿名組合出資の総額	7,530百万円
出資金額	530百万円

概要	匿名組合契約の概要は以下のとおりです。									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">地主・KJRM合同会社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>裏付資産 不動産信託受益権^(注1) 31,714百万円 【内訳】裏付資産①～⑥：20,342百万円 裏付資産⑦～⑩：11,372百万円</td><td>ノンリコースローン^(注2) 25,000百万円</td></tr> <tr> <td>匿名組合出資 7,530百万円</td><td></td></tr> <tr> <td>本投資法人 7.0%</td><td>地主株式会社 93.0%</td></tr> <tr> <td>リザーブ・諸費用等</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>(注1) 営業者による裏付資産の取得予定価格を記載しています。裏付資産 10 物件の不動産鑑定評価額の合計は 40,517 百万円（価格時点：2025 年 11 月 1 日）です。なお、買主から開示についての承諾が得られていないため、物件個々の鑑定評価額は非開示となります。</p> <p>(注2) 本書の日付現在において金銭消費貸借契約書を締結していないため、内容が変更になる場合があります。</p> <p>(注3) 株式会社 KJRM プライベートソリューションズが営業者のアセットマネージャーとなります。</p> <p>(注4) 株式会社 KJRM プライベートソリューションズが匿名組合の私募取扱業者となります。</p> <p>計算期間：毎年 6 月 1 日から同年 11 月末日まで、及び 12 月 1 日から翌年 5 月末日までの各期間とします。ただし、最初の計算期間は契約締結日から 2026 年 5 月末日までとし、本契約が終了する場合には、当該終了日をもって最終の計算期間の終期とします。</p> <p>損益分配：各計算期間の末日において、当該計算期間に対応する利益又は損失は、各計算期間末日時点の各出資者の出資の割合に応じて各出資者に分配されます。出資者は、本事業に関して、利益の分配を受け、あるいは損失を負担する義務を負います。</p>	地主・KJRM合同会社		裏付資産 不動産信託受益権 ^(注1) 31,714百万円 【内訳】裏付資産①～⑥：20,342百万円 裏付資産⑦～⑩：11,372百万円	ノンリコースローン ^(注2) 25,000百万円	匿名組合出資 7,530百万円		本投資法人 7.0%	地主株式会社 93.0%	リザーブ・諸費用等
地主・KJRM合同会社										
裏付資産 不動産信託受益権 ^(注1) 31,714百万円 【内訳】裏付資産①～⑥：20,342百万円 裏付資産⑦～⑩：11,372百万円	ノンリコースローン ^(注2) 25,000百万円									
匿名組合出資 7,530百万円										
本投資法人 7.0%	地主株式会社 93.0%									
リザーブ・諸費用等										
優先交渉権の概要	<p>(1) 権利の内容：本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。ただし、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>【裏付資産①～⑥の信託受益権について】 第一順位優先交渉権：準共有持分 60%、第二順位優先交渉権：準共有持分 40%^(注5)</p> <p>【裏付資産⑦～⑩の信託受益権について】 第二順位優先交渉権^(注5)</p> <p>(2) 優先交渉期間：2033 年 2 月 28 日までの期間。</p> <p>(注5) 本投資法人が第二順位優先交渉権を有する場合、第一順位優先交渉権を有する者（地主株式会社又は同社の指定する者）が、当該優先交渉権を有する信託受益権又は信託受益権の準共有持分を取得することができない又は取得しないことを決定したことを条件として行使することができます。なお、地主株式会社は、裏付資産①～⑥の信託受益権について、準共有持分 40% に関する第一順位優先交渉権及び準共有持分 60% に関する第二順位優先交渉権を、裏付資産⑦～⑩の信託受益権について、第一順位優先交渉権をそれぞれ有することとなります。</p>									

2) 匿名組合出資持分にかかる裏付資産の概要

【裏付資産①～⑥】

物 件 名	川崎南タンクターミナル（底地）								
所 在 地	神奈川県川崎市川崎区千鳥町 7 番 1 他								
資 産 の 種 類	不動産信託受益権								
信 託 受 託 者	株式会社 SMBC 信託銀行								
信 託 契 約 の 期 間	2023 年 12 月 11 日から 2033 年 11 月 30 日まで（注）								
土 地	<table border="1"> <tr> <td>面 積</td><td>72,156.99 m²</td></tr> <tr> <td>用 途 地 域</td><td>工業専用地域</td></tr> <tr> <td>所有・それ以外の別</td><td>所有</td></tr> <tr> <td>指定容積率/建ぺい率</td><td>200%/60%</td></tr> </table>	面 積	72,156.99 m ²	用 途 地 域	工業専用地域	所有・それ以外の別	所有	指定容積率/建ぺい率	200%/60%
面 積	72,156.99 m ²								
用 途 地 域	工業専用地域								
所有・それ以外の別	所有								
指定容積率/建ぺい率	200%/60%								
テナントの総数	1								
主要テナント	セントラル・タンクターミナル株式会社								
総 貸 料 収 入	非開示								
敷 金 ・ 保 証 金	非開示								
総 貸 貸 面 積	72,156.99 m ²								
総 貸 買 可 能 面 積	72,156.99 m ²								
稼 働 率	100%								
契 約 期 間	2023 年 12 月 11 日から 2073 年 11 月 10 日まで								
契 約 種 類	事業用定期借地権設定契約								
テナント概要	<table border="1"> <tr> <td>賃 料 改 定</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 引渡日から満 5 年間（2023 年 12 月 11 日から 2028 年 12 月 10 日まで）は賃料の改定不可 引渡日の 5 年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃料改定協議の申し入れが可能。ただし、申入れを行う者は契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 </td></tr> <tr> <td>中 途 解 約</td><td>賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。</td></tr> <tr> <td>そ の 他 の 事 項</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 月額賃料は、月額地代金の他、固定資産税及び都市計画税相当額を 12 で乗じた額の合計額となります。 賃貸人または信託受益者が物件や信託受益権を第三者に売却しようとする場合、賃借人に売買条件を書面により通知する義務があり、賃借人が通知受領後 30 日以内に、同条件で購入する意思を書面により通知した場合、賃貸人等は賃借人または賃借人が指定する者に売却しなければならないとされています。また、賃借人が購入希望日の 60 日以上前に書面により通知した場合、賃貸人等は 60 日間、賃借人または賃借人が指定する者とのみ誠実に売買交渉を行う義務があります（ただし、この通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。 </td></tr> <tr> <td>そ の 他 特 筆 す べ き 事 項</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 営業者による本物件の取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼した結果、対象地に起因する土壤汚染が存在する可能性は否定できないとされていますが、健康被害が生じる可能性及び生活環境保全上の支障が生じる可能性は低く、地下水汚染が生じた場合でも、周囲への影響の可能性は相対的に低いとされています。 </td></tr> </table>	賃 料 改 定	<ul style="list-style-type: none"> 引渡日から満 5 年間（2023 年 12 月 11 日から 2028 年 12 月 10 日まで）は賃料の改定不可 引渡日の 5 年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃料改定協議の申し入れが可能。ただし、申入れを行う者は契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 	中 途 解 約	賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。	そ の 他 の 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 月額賃料は、月額地代金の他、固定資産税及び都市計画税相当額を 12 で乗じた額の合計額となります。 賃貸人または信託受益者が物件や信託受益権を第三者に売却しようとする場合、賃借人に売買条件を書面により通知する義務があり、賃借人が通知受領後 30 日以内に、同条件で購入する意思を書面により通知した場合、賃貸人等は賃借人または賃借人が指定する者に売却しなければならないとされています。また、賃借人が購入希望日の 60 日以上前に書面により通知した場合、賃貸人等は 60 日間、賃借人または賃借人が指定する者とのみ誠実に売買交渉を行う義務があります（ただし、この通知は一定期間ごとにしか行うことができない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"> 営業者による本物件の取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼した結果、対象地に起因する土壤汚染が存在する可能性は否定できないとされていますが、健康被害が生じる可能性及び生活環境保全上の支障が生じる可能性は低く、地下水汚染が生じた場合でも、周囲への影響の可能性は相対的に低いとされています。
賃 料 改 定	<ul style="list-style-type: none"> 引渡日から満 5 年間（2023 年 12 月 11 日から 2028 年 12 月 10 日まで）は賃料の改定不可 引渡日の 5 年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃料改定協議の申し入れが可能。ただし、申入れを行う者は契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 								
中 途 解 約	賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。								
そ の 他 の 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 月額賃料は、月額地代金の他、固定資産税及び都市計画税相当額を 12 で乗じた額の合計額となります。 賃貸人または信託受益者が物件や信託受益権を第三者に売却しようとする場合、賃借人に売買条件を書面により通知する義務があり、賃借人が通知受領後 30 日以内に、同条件で購入する意思を書面により通知した場合、賃貸人等は賃借人または賃借人が指定する者に売却しなければならないとされています。また、賃借人が購入希望日の 60 日以上前に書面により通知した場合、賃貸人等は 60 日間、賃借人または賃借人が指定する者とのみ誠実に売買交渉を行う義務があります（ただし、この通知は一定期間ごとにしか行うことができない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"> 営業者による本物件の取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼した結果、対象地に起因する土壤汚染が存在する可能性は否定できないとされていますが、健康被害が生じる可能性及び生活環境保全上の支障が生じる可能性は低く、地下水汚染が生じた場合でも、周囲への影響の可能性は相対的に低いとされています。 								

（注）本書の日付現在において現受益者と信託受託者との間で締結済みの信託契約に基づき記載しています。裏付資産①～⑥について、以下同じです。

■継続性

- 期間 49 年 11 カ月（原則解約不可・5 年毎に賃料改定協議可）の事業用定期借地権設定契約を締結。地代の他、固定資産税・都市計画税相当額は賃借人が負担することでインフレによる地価高騰の影響を排除
- 2023 年 9 月に東京油槽株式会社との吸収合併により、CTT のタンクターミナルとして稼働開始。現在 91 基を運用中であり、パブリックタンクターミナルとして、首都圏最大級の桟橋、タンク、倉庫を備え賃借人にとっての重要な拠点

■汎用性

＜立地＞

- 首都高速湾岸線「東扇島」IC から約 1.8km、首都高速道路横羽線「大師 IC」から約 3.0km に位置し、幹線道路への交通アクセスが良好
- 羽田空港、東京港、横浜港などの複数の物流インフラへのアクセスが良好であり、横浜市、東京都心部及び川崎市など大消費地への発送拠点として高いポテンシャルを有する地域。
- 賃借人は船舶が接岸可能な桟橋を保有しており、陸送だけでなく船舶輸送にも対応可能



産業ファンド投資法人

物 件 名	横浜タンクターミナル（底地）	
所 在 地	神奈川県横浜市鶴見区安善町二丁目3番2	
資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	株式会社 SMBC 信託銀行	
信 託 契 約 の 期 間	2023年12月11日から2033年11月30日まで	
土 地	面 積	24,267.06 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	所有・それ以外の別	所有
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%
テナント概要	テナントの総数	1
	主要テナント	セントラル・タンクターミナル株式会社
	総 貸 料 収 入	非開示
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示
	総 貸 貸 面 積	24,267.06 m ²
	総 貸 買 可 能 面 積	24,267.06 m ²
	稼 働 率	100%
	契 約 期 間	2023年12月11日から2073年11月10日まで
	契 約 種 類	事業用定期借地権設定契約
賃 料 改 定	賃 料 改 定	<ul style="list-style-type: none"> ・引渡日から満5年間（2023年12月11日から2028年12月10日まで）は賃料の改定不可 ・引渡日の5年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃料改定協議の申し入れが可能。ただし、申入れを行う者は契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。
	中 途 解 約	賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。
その他の事項	その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・月額賃料は、月額地代金の他、固定資産税及び都市計画税相当額を12で乗じた額の合計額となります。 ・賃貸人または信託受益者が物件や信託受益権を第三者に売却しようとする場合、賃借人に売買条件を書面により通知する義務があり、賃借人が通知受領後30日以内に、同条件で購入する意思を書面により通知した場合、賃貸人等は賃借人または賃借人が指定する者に売却しなければならないとされています。また、賃借人が購入希望日の60日以上前に書面により通知した場合、賃貸人等は60日間、賃借人または賃借人が指定する者とのみ誠実に売買交渉を行う義務があります（ただし、この通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。
	その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・営業者による本物件の取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼した結果、対象地の土壤について、土壤調査の結果では砒素及び鉛が含有量基準を超過する濃度で検出され、地下水分析調査の結果では砒素、テトラクロロエチレン、トリクロロエチレン、シス-1,2-ジクロロエチレンが基準値を超過する濃度で検出されており、対象土地に土壤汚染が存在するとされています。また、既往調査では土壤及び地下水に総石油系炭化水素化合物（TPH）が検出されており、対象土地には鉱油類に起因する土壤・地下水汚染が存在するとされています。対象不動産内の井戸は飲用利用されておらず、敷地内には関係者以外の立ち入りは制限されており対象地内への第三者の侵入は考えにくいくことから、土壤汚染対策法の想定する人のぼく露の可能性の抑制に相当し、健康被害が生じる可能性は低いとされています。

■継続性

- 期間 49 年 11 カ月（原則解約不可・5 年毎に賃料改定協議可）の事業用定期借地権設定契約を締結。地代の他、固定資産税・都市計画税相当額を賃借人が負担することでインフレによる地価高騰の影響を排除
- 賃借人は、1969 年に操業を開始し、現在 64 基を運用中。首都圏への物流拠点として賃借人にとっての重要な拠点

■汎用性

＜立地＞

- 首都高速湾岸線「浅田 IC」まで約 1.8km に立地し、神奈川県産業道路や第一京浜道路、国道 1 号線等の複数の主要幹線道路へのアクセスも可能
- 羽田空港、東京港、横浜港などの複数の物流インフラへのアクセスが良好であり、横浜市、東京都心部及び川崎市など大消費地への発送拠点として高いポテンシャルを有する地域。
- 賃借人は船舶が接岸可能な桟橋を保有しており、陸送だけでなく船舶輸送にも対応可能



産業ファンド投資法人

物 件 名	神戸タンクターミナル（底地）	
所 在 地	兵庫県神戸市長田区南駒栄町 11 番 1 他	
資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	株式会社 SMBC 信託銀行	
信 託 契 約 の 期 間	2023 年 12 月 11 日から 2033 年 11 月 30 日まで	
土 地	面 積	11,336.02 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	所有・それ以外の別	所有
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%
テナント概要	テナントの総数	1
	主要テナント	セントラル・タンクターミナル株式会社
	総 貸 料 収 入	非開示
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示
	総 貸 貸 面 積	11,336.02 m ²
	総 貸 貸 可 能 面 積	11,336.02 m ²
	稼 働 率	100%
	契 約 期 間	2023 年 12 月 11 日から 2073 年 11 月 10 日まで
	契 約 種 類	事業用定期借地権設定契約
賃 料 改 定	<ul style="list-style-type: none"> ・引渡日から満 5 年間（2023 年 12 月 11 日から 2028 年 12 月 10 日まで）は賃料の改定不可 ・引渡日の 5 年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃料改定協議の申し入れが可能。ただし、申入れを行う者は契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 	
	<p>賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。</p>	
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・月額賃料は、月額地代金の他、固定資産税及び都市計画税相当額を 12 で乗じた額の合計額となります。 ・賃貸人または信託受益者が物件や信託受益権を第三者に売却しようとする場合、賃借人に売買条件を書面により通知する義務があり、賃借人が通知受領後 30 日以内に、同条件で購入する意思を書面により通知した場合、賃貸人等は賃借人または賃借人が指定する者に売却しなければならないとされています。また、賃借人が購入希望日の 60 日以上前に書面により通知した場合、賃貸人等は 60 日間、賃借人または賃借人が指定する者とのみ誠実に売買交渉を行う義務があります（ただし、この通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。 	
	<p>・営業者による本物件の取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼した結果、対象地の土壤について、土壤調査の結果では鉛が含有量基準を超過する濃度で検出され、また、既往調査では、土壤及び地下水に総石油系炭化水素化合物（TPH）が検出されていることであり、対象地には鉛の土壤汚染及び鉛油類に起因する土壤・地下水汚染が存在するとされています。しかしながら、対象地内の井戸は飲食利用されておらず、敷地内には関係者以外の立ち入りは制限されており対象地内への第三者の侵入は考えにくいことから、土壤汚染対策法の想定する人のばく露の可能性の抑制に相当すると考えられるため、対象地において健康被害が生じる可能性は低く、生活環境保全上の支障が生じる可能性も低いとされています。更に、地下水汚染が生じた場合でも、周囲への影響の可能性は比較的低いとされています。</p>	
その他の特筆すべき事項		

■継続性

- 期間 49 年 11 カ月（原則解約不可・5 年毎に賃料改定協議可）の事業用定期借地権設定契約を締結。地代の他、固定資産税・都市計画税相当額を賃借人が負担することでインフレによる地価高騰の影響を排除
- 賃借人は、1966 年に操業を開始し、現在 48 基を運用中。神戸市の長田港に位置し、水島コンビナートと阪神コンビナートとの中心で関西エリアの物流を支える賃借人にとっての重要な拠点

■汎用性

<立地>

- 阪神高速神戸線「湊川」 IC から約 1.0 km に位置しており、阪神エリアを中心に広域をカバーできるアクセス良好な立地。主要幹線道路の国道 2 号線にも近接し、神戸港を間近に臨む貿易中継拠点である上、神戸空港へのアクセスも容易で、物流インフラ面で多様な貨物取扱が期待できる立地。
- 賃借人は船舶が接岸可能な桟橋を保有しており、陸送だけでなく船舶輸送にも対応可能



産業ファンド投資法人

物 件 名	名古屋北タンクターミナル（底地）	
所 在 地	愛知県名古屋市港区潮見町 1 番 3 他	
資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	株式会社 SMBC 信託銀行	
信 託 契 約 の 期 間	2023 年 12 月 11 日から 2033 年 11 月 30 日まで	
土 地	面 積	21,292.02 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	所有・それ以外の別	所有
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%
テナント概要	テナントの総数	1
	主要テナント	セントラル・タンクターミナル株式会社
	総 貸 料 収 入	非開示
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示
	総 貸 貸 面 積	21,292.02 m ²
	総 貸 貸 可 能 面 積	21,292.02 m ²
	稼 働 率	100%
	契 約 期 間	2023 年 12 月 11 日から 2073 年 11 月 10 日まで
	契 約 種 類	事業用定期借地権設定契約
賃料改定	賃 料 改 定	<ul style="list-style-type: none"> ・引渡日から満 5 年間（2023 年 12 月 11 日から 2028 年 12 月 10 日まで）は賃料の改定不可 ・引渡日の 5 年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃料改定協議の申し入れが可能。ただし、申入れを行う者は契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。
	中 途 解 約	<p>賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。</p>
その他の事項	そ の 他 の 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・月額賃料は、月額地代金の他、固定資産税及び都市計画税相当額を 12 で乗じた額の合計額となります。 ・賃貸人または信託受益者が物件や信託受益権を第三者に売却しようとする場合、賃借人に売買条件を書面により通知する義務があり、賃借人が通知受領後 30 日以内に、同条件で購入する意思を書面により通知した場合、賃貸人等は賃借人または賃借人が指定する者に売却しなければならないとされています。また、賃借人が購入希望日の 60 日以上前に書面により通知した場合、賃貸人等は 60 日間、賃借人または賃借人が指定する者とのみ誠実に売買交渉を行う義務があります（ただし、この通知は一定期間ごとにしか行うことができない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"> ・対象地は土壤汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域には該当しない一方、対象地の一部は、名古屋市市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例（環境保全条例）に規定する形質変更時届出管理区域に指定されています。形質変更時届出管理区域内において土地の形質の変更をしようとする場合は、土地の形質の変更に着手する日の 14 日前までに、名古屋市長に届け出なければならないとされています。 ・営業者による本物件の取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼した結果、対象地の土壤について、鉛（溶出量、含有量）、砒素（溶出量）の基準値超過が確認され、対象地の一部は市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例に基づく形質変更時届出管理区域に指定されています。また、対象地について、鉛油類に起因する土壤汚染が存在する可能性は否定できないとされています。なお、対象地内の井戸は飲用利用されておらず、敷地内には関係者以外の立ち入りは制限されており対象地内への第三者の侵入は考えにくいことから、土壤汚染対策法の想定する人のばく露の可能性の抑制に相当し、対象不動産において健康被害が生じる可能性は低いとされています。

■継続性

- 期間 49 年 11 カ月（原則解約不可・5 年毎に賃料改定協議可）の事業用定期借地権設定契約を締結。地代の他、固定資産税・都市計画税相当額を賃借人が負担することでインフレによる地価高騰の影響を排除
- 2020 年 4 月に宝ヶミカル株式会社との吸収合併により、CTT のタンクターミナルとして稼働開始。現在 23 基を運用中であり、日本の主要な国際貿易港の一つ、名古屋港の中心部にあり、中京工業地帯、関西地区、北陸等の物流拠点

■汎用性

<立地>

- 伊勢湾岸自動車道「名港潮見 IC」から約 1.2km に位置し、伊勢湾岸自動車道は、名古屋高速道路、名古屋第二環状自動車道等と接続し、名古屋都市圏だけでなく、広域管轄拠点としても機能することが可能
- 賃借人は船舶が接岸可能な桟橋を保有しており、陸送だけでなく船舶輸送にも対応可能



産業ファンド投資法人

物 件 名	名古屋南タンクターミナル（底地）	
所 在 地	愛知県名古屋市港区潮見町 37 番 7 他	
資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	株式会社 SMBC 信託銀行	
信 託 契 約 の 期 間	2023 年 12 月 11 日から 2033 年 11 月 30 日まで	
土 地	面 積	33,095.53 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	所有・それ以外の別	所有
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%
テナント概要	テナントの総数	1
	主要テナント	セントラル・タンクターミナル株式会社
	総 貸 料 収 入	非開示
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示
	総 貸 貸 面 積	33,095.53 m ²
	総 貸 買 可 能 面 積	33,095.53 m ²
	稼 働 率	100%
	契 約 期 間	2023 年 12 月 11 日から 2073 年 11 月 10 日まで
	契 約 種 類	事業用定期借地権設定契約
賃 料 改 定	<ul style="list-style-type: none"> ・引渡日から満 5 年間（2023 年 12 月 11 日から 2028 年 12 月 10 日まで）は賃料の改定不可 ・引渡日の 5 年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃料改定協議の申し入れが可能。ただし、申入れを行う者は契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 	
	<p>賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。</p>	
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・月額賃料は、月額地代金の他、固定資産税及び都市計画税相当額を 12 で乗じた額の合計額となります。 ・賃貸人または信託受益者が物件や信託受益権を第三者に売却しようとする場合、賃借人に売買条件を書面により通知する義務があり、賃借人が通知受領後 30 日以内に、同条件で購入する意思を書面により通知した場合、賃貸人等は賃借人または賃借人が指定する者に売却しなければならないとされています。また、賃借人が購入希望日の 60 日以上前に書面により通知した場合、賃貸人等は 60 日間、賃借人または賃借人が指定する者とのみ誠実に売買交渉を行う義務があります（ただし、この通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地の一部は土壤汚染対策法に規定する形質変更時要届出区域に指定されており、形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする場合は、土地の形質の変更に着手する日の 14 日前までに、名古屋市長に届け出なければならないとされています。 ・営業者による本物件の取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼した結果、対象地の土壤について、鉛（溶出量、含有量）、砒素（溶出量）、ふっ素（溶出量）の基準値超過が確認されており、土壤汚染対策法に基づく区域の指定は、一部調査を省略していることから、鉛（第二溶出量、含有量）、砒素（第二溶出量、含有量）、ふっ素（第二溶出量、含有量）の基準値超過として申請されており、対象地に土壤汚染が存在するものとされています。また、鉛油類による土壤汚染が存在する可能性は否定できないとされています。なお、対象地内の井戸は飲用利用されておらず、敷地内には関係者以外の立ち入りは制限されており対象地内への第三者の侵入は考えにくいことから、土壤汚染対策法の想定する人のばく露の可能性の抑制に相当し、対象不動産において健康被害が生じる可能性は低いとされています。 	
その他の特筆すべき事項		

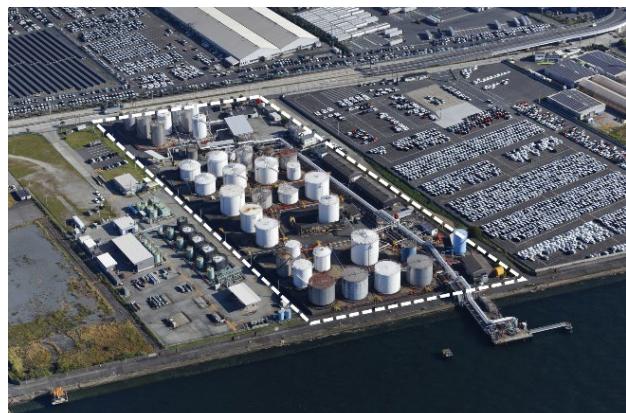
■継続性

- 期間 49 年 11 カ月（原則解約不可・5 年毎に賃料改定協議可）の事業用定期借地権設定契約を締結。地代の他、固定資産税・都市計画税相当額を賃借人が負担することでインフレによる地価高騰の影響を排除
- 賃借人は、2008 年に操業を開始し、現在 41 基を運用中。日本の主要な国際貿易港の一つ、名古屋港の中心部にあり、中京工業地帯、関西地区、北陸等の物流拠点

■汎用性

<立地>

- 伊勢湾岸自動車道「名港潮見 IC」から約 0.4km に位置し、伊勢湾岸自動車道は、名古屋高速道路、名古屋第二環状自動車道等と接続し、名古屋都市圏だけでなく、広域管轄拠点としても機能することが可能
- 賃借人は船舶が接岸可能な桟橋を保有しており、陸送だけでなく船舶輸送にも対応可能



産業ファンド投資法人

物 件 名	名古屋南第2タンクターミナル（底地）	
所 在 地	愛知県名古屋市港区潮見町37番12他	
資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	株式会社SMBC信託銀行	
信 託 契 約 の 期 間	2023年12月11日から2033年11月30日まで	
土 地	面 積	27,393.81 m ²
	用 途 地 域	工業専用地域
	所有・それ以外の別	所有
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%
テナント概要	テナントの総数	1
	主要テナント	セントラル・タンクターミナル株式会社
	総 貸 料 収 入	非開示
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示
	総 貸 貸 面 積	27,393.81 m ²
	総 貸 買 可 能 面 積	27,393.81 m ²
	稼 働 率	100%
	契 約 期 間	2023年12月11日から2073年11月10日まで
	契 約 種 類	事業用定期借地権設定契約
賃 料 改 定	賃 料 改 定	<ul style="list-style-type: none"> ・引渡日から満5年間（2023年12月11日から2028年12月10日まで）は賃料の改定不可 ・引渡日の5年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃料改定協議の申し入れが可能。ただし、申入れを行う者は契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。
	中 途 解 約	賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・月額賃料は、月額地代金の他、固定資産税及び都市計画税相当額を12で乗じた額の合計額となります。 ・賃貸人または信託受益者が物件や信託受益権を第三者に売却しようとする場合、賃借人に売買条件を書面により通知する義務があり、賃借人が通知受領後30日以内に、同条件で購入する意思を書面により通知した場合、賃貸人等は賃借人または賃借人が指定する者に売却しなければならないとされています。また、賃借人が購入希望日の60日以上前に書面により通知した場合、賃貸人等は60日間、賃借人または賃借人が指定する者とのみ誠実に売買交渉を行う義務があります（ただし、この通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。 	
その他の特筆すべき事項	営業者による本物件の取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼した結果、対象土地に起因する土壤汚染が存在する可能性は否定できないとされています。なお、対象土地において健康被害が生じる可能性及び生活環境保全上の支障が生じる可能性は低く、また、地下水汚染が生じていた場合にも、周囲への影響の可能性は相対的に低いとされています。	

■継続性

- 期間 49 年 11 カ月（原則解約不可・5 年毎に賃料改定協議可）の事業用定期借地権設定契約を締結。地代の他、固定資産税・都市計画税相当額を賃借人が負担することでインフレによる地価高騰の影響を排除
- 2022 年 9 月に兼松油槽株式会社からの事業譲渡により CTT のタンクターミナルとして稼働開始。現在運用中の 20 基のうち、10 基において 2024 年に危険物第四類第 1 石油類に対応した大規模なタンク建替工事が完工。

■汎用性

＜立地＞

- 伊勢湾岸自動車道「名港潮見 IC」から約 0.2km に位置し、伊勢湾岸自動車道は、名古屋高速道路、名古屋第二環状自動車道等と接続し、名古屋都市圏だけでなく、広域管轄拠点としても機能することが可能
- 賃借人は船舶が接岸可能な桟橋を保有しており、陸送だけでなく船舶輸送にも対応可能



【裏付資産⑦～⑩】

裏付資産⑦～⑩については、本書の日付現在において本投資法人が保有しているため、物件の内容については、第 36 期有価証券報告書（2025 年 10 月 23 日提出）「第一部ファンド情報／第 1 ファンドの状況／5 運用状況／（2）投資資産」をご参照ください。

6. 譲渡先及び匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	地主・KJ RM合同会社
所 在 地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者の役職・氏名	代表社員 地主・KJ RM一般社団法人
事 業 内 容	① 不動産信託受益権の取得、保有、及び処分に関する事業 ② 不動産の取得、保有、処分、賃貸借及び管理に関する事業 ③ 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	2025年10月22日
投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち7.0%の匿名組合出資を行う予定です。左記を除き、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。
人 的 関 係	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。
取 引 関 係	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。
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。

(注) 本匿名組合出資にかかる地主株式会社の出資額は同社の資本金の額の100分の10以上に相当するため、当該匿名組合は地主の特定子会社に該当します。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等に該当について

匿名組合出資持分の取得に係る匿名組合契約（以下「本匿名組合契約」といいます。）は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等^(注)に該当します。

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務内容等への影響

本匿名組合契約においては、本投資法人が本匿名組合契約上の支払義務の履行を遅滞した場合には、本匿名組合契約に定める料率の遅延損害金を支払うことが規定されています。また、本投資法人が本匿名組合契約に基づく出資を履行しない場合、営業者は本匿名組合契約を解除することができます。ただし、本投資法人は本匿名組合契約に基づく出資を履行するために必要な手元資金を十分に有していることから、フォワード・コミットメント等を履行できない可能性は低いと考えています。

8. 本譲渡における決済方法

決済の方法については、物件引渡予定日に代金一括決済を予定しています。

9. 利害関係者との取引

本資産運用会社が属するK J RMグループのグループ会社である株式会K J RMプライベートソリューションズが営業者からAM業務を受託していることから、営業者は本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく利害関係者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）に該当します。そのため、本譲渡及び本取得については、利害関係者取引規程に則り、本資産運用会社におけるコンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会において、必要な審議及び決議を経ています。

10. 本譲渡及び本取得等の日程

譲渡決定日 譲渡契約締結日	2025年12月4日
代金入金予定日（予定） 物件引渡予定日（予定）	<p>第1回：2026年3月17日 IIF 泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地） IIF 飯能マニュファクチャリングセンター（底地） IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）</p> <p>第2回：2026年10月30日 IIF 神戸西ロジスティクスセンター（底地）</p>

匿名組合出資契約締結	2025年12月4日
匿名組合出資（予定）	<p>第1回：2026年3月16日 第2回：2026年10月29日</p>
営業者による本信託受益権の取得（予定）	<p>第1回：2026年3月17日：裏付資産①～⑨ 第2回：2026年10月30日：裏付資産⑩</p>

11. 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。

12. 譲渡予定資産の鑑定評価書の概要

【IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター（底地）】

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	4,730 百万円
価格時点	2025 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,730 百万円	
DCF 法による価格	4,730 百万円	鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF 法による収益価格のみ記載しています。
割引率	4.5%	
最終還元利回り	— %	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし	

【IIF 飯能マニュファクチャリングセンター（底地）】

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	3,130 百万円
価格時点	2025 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,130 百万円	
DCF 法による価格	3,130 百万円	鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF 法による収益価格のみ記載しています。
割引率	4.7%	
最終還元利回り	— %	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておりません。
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし	

【IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）】

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	832 百万円
価格時点	2025 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	832 百万円	
DCF 法による価格	832 百万円	鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF 法による収益価格のみ記載しています。
割引率	4.9%	
最終還元利回り	－%	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておりません。
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし	

【IIF 神戸西ロジスティクスセンター（底地）】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,680 百万円
価格時点	2025 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,680 百万円	
DCF 法による価格	2,680 百万円	鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF 法による収益価格のみ記載しています。
割引率	初年度から 8 年度目まで 3.9% 9 年度目から 12.7 年度目まで 4.0%	
最終還元利回り	4.1%	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておらず、更地復帰価格に対する割引率を記載しています。
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし	

以上