2026年11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　（コード番号 3249）
代表者名　執 行 役 員　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　荒　木　慶　太
問合せ先　執行役員ｲﾝﾀﾞｽﾄﾘｱﾙ本部長　守　津　真　麻
TEL：03-5293-7091

国内不動産の譲渡に関するお知らせ【IIF 静岡裾野ロジスティクスセンター】

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（以下「譲渡予定資産」又は「本物件」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

本譲渡のポイント

リーシング活動を通じて自社利用目的の取得ニーズを捉え、譲渡を実現。売却益は全額還元。

1. 本譲渡の概要

物件名称	IIF 静岡裾野ロジスティクスセンター
特定資産の種類	不動産
所在地	静岡県裾野市今里字芋穴久保 448 番地 1 他
譲渡予定価格 (注1)	2,000 百万円
帳簿価額 (注2)	1,737 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額 (注3)	262 百万円
鑑定評価額 (注4)	1,880 百万円
媒介の有無	有り
譲渡先 (注5)	国内事業会社
譲渡契約締結日	2026 年 11 月 4 日
譲渡日（予定）	2026 年 11 月 10 日

（注1） 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2） 帳簿価額は、2026 年 7 月 31 日時点の数値を記載しています。
（注3） 譲渡予定価格と帳簿価額との差額は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。
（注4） 鑑定評価額は、2026 年 7 月 31 日時点の数値を記載しています。
（注5） 譲渡先から名称等の開示について承諾を得られていないため非開示としています。詳細は、後記「4.譲渡先の概要」を参照ください。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、一口当たり分配金の向上とインフレ耐性向上を意識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。

本投資法人は、物流業界におけるアセットライトの潮流を背景に本物件を国内大手物流企業であるヤマトグループとの CRE 案件として 2026 年 3 月に取得しました。本物件についてはヤマト運輸株式会社が 2026 年 10 月末に退去することを前提とした取得であり、退去後のリニューアル工事及び新規テナントの誘致を通じた収益性及び資産価値向上を企図していました。

取得後、本資産運用会社において継続的にリーシング活動を実施した結果、本物件の良好な立地特性等を背景に複数のテナント候補から賃借ニーズを確認する一方、自社利用を目的とした取得ニーズも確認されました。

こうした状況を踏まえ、本投資法人は、継続保有による収益性及び資産価値の向上余地に加え、リニューアル工事に要する追加投資負担や、新規テナント誘致から安定稼働に至るまでのダウンタイム等を総合的に勘案し、継続保有と譲渡の経済合理性を比較検討しました。

その結果、早期譲渡による売却益の確保が投資主価値の向上に資すると判断し、本物件の譲渡を決定しました。

本譲渡により得られる売却益については、2027 年 1 月期（第 39 期）に全額還元する予定です。また、売却益を除く売却資金については、借入金の返済等に充当する予定です。

3. 譲渡予定資産の内容

本物件の内容については、第 38 期有価証券報告書（2026 年 10 月 22 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。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内事業会社ですが、譲渡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

本譲渡に係る媒介者は、本投資法人又は本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

6. 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。

7. 本譲渡の日程

譲渡決定日	2026 年 11 月 4 日
譲渡契約締結日	
代金入金予定日	2026 年 11 月 10 日
物件引渡予定日	

8. 今後の見通し

本譲渡による本投資法人の 2027 年 1 月期（第 39 期：2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日）及び 2027 年 7 月期（第 40 期：2027 年 2 月 1 日～2027 年 7 月 31 日）の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。

9. 鑑定評価書の概要

調査機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,880 百万円
価格時点	2026 年 7 月 31 日

項目			内容	概要等
収益価格			1,880 百万円	
	直接還元法による価格		1,900 百万円	
		運営収益	非開示	（注）
		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	
		テナント募集費用等	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	121 百万円	
		一時金の運用益	0 百万円	
		資本的支出	32 百万円	
		純収益	89 百万円	
		還元利回り	4.7%	
	DCF 法による価格		1,860 百万円	
		割引率	4.3%	
		最終還元利回り	4.7%	
積算価格			1,840 百万円	
	土地比率		69.9%	
	建物比率		30.1%	

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。

以　上