2026 年 11 月 11 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　執行役員インダストリアル本部長　守 津 真 麻
TEL：03-5293-7091

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、下記のとおり、匿名組合出資持分の取得（以下「本取得」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

- ✓ **自動車用排気系製品・鋳造部品の製造工場の底地を裏付資産とする匿名組合出資持分を取得**
- ✓ **裏付資産の借地契約には CPI 自動連動賃料を導入し、インフレ耐性を具備**
- ✓ **想定利益配当利回りは 6.3%、裏付資産は平均含み益率+20.3%を有し、将来の取得に関する優先交渉権を確保**

1. 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	AY 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	九州テクノメタル本社工場（底地）、未来キャスティング真岡工場（底地）を信託財産とする信託受益権
4) 出資金額	100 百万円（匿名組合出資総額のうち 1.4%）
5) 契約締結日	2026 年 11 月 11 日
6) 出資持分取得日	2026 年 11 月 12 日（予定）
7) 出資持分取得資金	自己資金
8) 媒介の有無	無し

2. 取得の理由

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。この方針の下、今般、本資産運用会社は、独自の CRE 案件を通じて、自動車用排気系製品・鋳造部品の製造工場の底地を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得を決定しました。

九州テクノメタル本社工場は、排気系耐熱鋳造部材・排ガス浄化用フィルター等を製造し、排気系製品のグローバル供給を担う賃借人グループ会社唯一の国内生産拠点です。約 10 万坪の敷地を有し、苅田港に近接するほか、北九州空港や高速道路等の陸・海・空の交通インフラを活用でき、自動車・製造・物流関連企業が集積する臨海工業エリアに位置しています。

また、未来キャスティング真岡工場は自動車の足回り・駆動系部品や xEV 関連製品等を製造し、材料の溶解・鋳造から加工・塗装・検査までの一貫生産体制と研究開発機能を備えたマザー工場です。「真岡 IC」至近の工業団地に所在し、周辺には自動車関連を含む製造業が集積しています。これらの裏付資産（底地）は、いずれも賃借人グループ会社による長期利用が期待されるとともに、産業集積や交通利便性を背景に不動産としての汎用性を有します。

裏付資産の平均含み益率は+20.3%であり、事業用定期借地権設定契約には CPI 自動連動賃料 (注) を導入し 3 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仕組みにより、インフレ耐性を備えた借地契約となっています。

なお、匿名組合出資持分の想定利益配当利回りは、6.3%であり、中期的に高い収益性を享受する見込みです。

本投資法人は、匿名組合出資を通じて優良資産の将来の取得機会を確保するとともに、収益性を享受することで一口当たり分配金の向上を目指します。

（注）「CPI 自動連動賃料」とは、消費者物価指数（CPI）に連動し、賃貸借契約の賃料改定条項に定められた土地に係る賃料を下限として、自動的に増加する旨が規定されている賃料をいいます。

3. 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】

営業者名	ＡＹ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	2031 年 11 月 13 日まで
匿名組合出資の総額	7,200 百万円
出資金額	100 百万円

<table>
<tr><td>概要</td><td>匿名組合契約の概要は以下のとおりです。
<table>
<tr><td colspan="3">AY 合同会社</td></tr>
<tr><td rowspan="2">裏付資産
不動産信託受益権（注 1）
17,700 百万円
（参考）不動産鑑定評価額
21,300 百万円（注 1）</td><td colspan="2">ノンリコースローン
11,700 百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">匿名組合出資
7,200 百万円</td></tr>
<tr><td>リザーブ・諸費用等
1,200 百万円</td><td>本投資法人
1.4%</td><td>国内大手機関投資家
3 社
98.6%</td></tr>
</table>
（注1）営業者による本信託受益権の取得予定価格は 17,700 百万円（取得予定日：2026 年 11 月 13 日）、不動産鑑定評価額は 21,300 百万円です（価格時点：2026 年 10 月 1 日）。以下同じです。
（注2）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及び匿名組合の私募取扱業者となります。

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、最初の計算期間は当初出資実行日から 2027 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。

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。</td></tr>
<tr><td>優先交渉権の概要</td><td>(1) 権利の内容：本投資法人が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。
(2) 優先交渉期間：2031 年 5 月 13 日までの期間。</td></tr>
</table>

2)　匿名組合出資持分にかかる裏付資産の概要

【九州テクノメタル本社工場（底地）】

物件名		九州テクノメタル本社工場（底地）
所在地		福岡県京都郡苅田町長浜町 35 番 1
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（予定）
信託契約の期間		2026 年 11 月 13 日から 2036 年 11 月 30 日まで（予定）
土地	面積	332,990 ㎡ (注 1)
	用途地域	工業専用地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率/建ぺい率	200%／60%
鑑定評価額		15,500 百万円（価格時点：2026 年 10 月 1 日）
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナント概要	テナントの総数	1
	主要テナント	株式会社未来キャスティングホールディングス（予定）
	総賃料収入	非開示 (注 2)
	敷金・保証金	非開示 (注 2)
	総賃貸面積	332,990.00 ㎡
	総賃貸可能面積	332,990.00 ㎡
	稼働率	100%
	契約期間	2026 年 11 月 13 日から 2076 年 10 月 12 日まで（予定）
	契約種類	事業用定期借地権設定契約
	賃料改定	本契約締結日から 3 年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の 3 年後の応当日を初回とし、以後 3 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 3) 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各年の年平均コア 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、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとされています。
	中途解約	賃借人は、本契約期間開始日の 30 年後の応当日以降、本契約を解約することができるとされており、本契約期間開始日の 28 年後の応当日の翌日以降、賃貸人に対し書面による通知を行うことにより、当該通知を行った日から 2 年後の応当日を契約終了日として本契約を解約することができます。
	その他の事項	・本契約期間が終了する場合には、賃借人は、本契約終了日までに、自らの費用によって本建物等を収去して本土地を更地の状態にしたうえで本土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないものとされています。なお、本契約が終了する場合であって、賃貸人又は賃借人が本建物等を賃貸人又は賃貸人が別途指定した者に譲渡することを希望する場合は、賃借人は、賃貸人とかかる譲渡の条件を合理的な期間を定めて誠実に協議するものとします。賃借人及び賃貸人間で本建物等の譲渡対価に関して協議が整わない場合又は整う見込みがないと賃貸人が判断した場合でも、賃貸人は、賃貸人又は賃貸人が別途指定した者が賃借人に対して相当と認められる対価を支払うことにより、本建物等の所有権を取得することができるものとされています。 ・賃貸人は、本土地を第三者に対して譲渡しようとする場合、又は、信託受益者による第三者に対する譲渡について承諾を行おうとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知（以下「本譲渡意向通知」といいます。）を行い、賃借人との間で賃借人又は賃借人が別途指定した者による本土地又は信託受益権（以下「本土地等」といいます。）の買取りについて、当該時点における時価相当額を基準として、誠実に協議を行うものとされており（ただし、営業者が本投資法人若しくは営業者への投資家、又は、本資産運用会社、営業者への投資家若しくはこれらの関連会社がアセットマネージャーを務めるファン

		ドへ信託受益権を譲渡する場合は除きます。)、賃借人は賃貸人から本譲渡意向通知を受領した後一定期間内に本土地等の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。(i)賃借人が本土地等の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において、当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本土地等の買取りについて協議が調わなかった場合若しくは賃借人が本土地等の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合、又は(ii)本譲渡意向通知から一定期間内に本土地等の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知しなかった場合に限り、賃貸人は、本土地等の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本土地等の譲渡に関して交渉を行わないものとされています。 ・賃借人は、本契約開始日より一定期間経過以降、又は、賃貸借期間満了時点において、本土地等の購入を希望する場合には、一定期間内に、賃貸人に対して本土地等の購入を希望する旨を書面で通知しなければならないとされており、賃貸人は、賃借人からかかる通知を受領した場合、賃借人との間で賃借人又は賃借人が別途指定した者による本土地等の買取りについて、当該購入希望日における時価相当額を基準として、当該通知の受領日から一定期間、賃借人と誠実に協議を行うものとされています。なお、賃借人が本契約の期間満了に際して本土地等の購入を希望した場合において、本契約の期間満了時点において本土地等の買取りにかかる協議が調わない場合は、賃貸人は、賃借人と新たな土地賃貸借契約の再契約について誠実に協議するものとされています。
その他特筆すべき事項		なし

（注1） 本物件は臨港地区に位置しています。
（注2） 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3） 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-2%とします。以下、同じです。

■継続性

・本物件は、排気系製品のグローバル供給を担う賃借人グループ会社唯一の国内生産拠点（底地）であり、独自開発の耐熱鋳鋼を活用した排気系耐熱部材や排ガス浄化用フィルター等を製造する西日本の中核工場。大型商用車・建機・農機等の分野向けに高付加価値な排気系製品を供給。

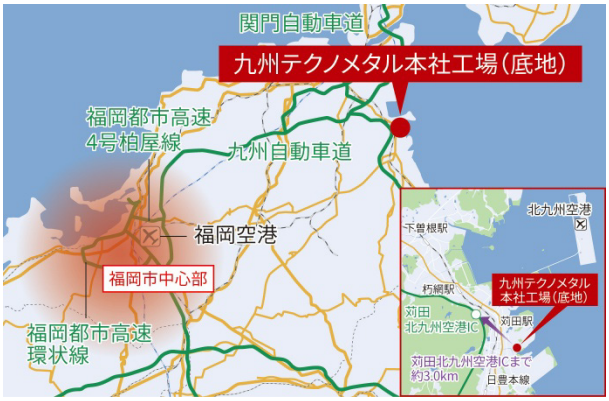
・期間 49 年 11 カ月（30 年間原則解約不可）の事業用定期借地権設定契約に CPI 自動連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

■汎用性

＜立地＞

・本物件は、苅田町内でも各種工場が集積する臨海工業エリアに立地。東九州自動車道「苅田北九州空港」IC まで約 3.0km であり、福岡方面に加え、大分・宮崎方面への広域アクセスも可能。

・苅田町には、重要港湾である「苅田港」、24 時間運用可能な「北九州空港」、東九州自動車道「苅田北九州空港」IC が所在し、陸・海・空を組み合わせた効率的な物流が可能。これらの交通インフラを背景に、自動車関連産業等が集積。





【未来キャスティング真岡工場（底地）】

物件名		未来キャスティング真岡工場（底地）
所在地		栃木県真岡市鬼怒ケ丘 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（予定）
信託契約の期間		2026 年 11 月 13 日から 2036 年 11 月 30 日まで（予定）
土地	面積	162,940.21 ㎡ (注)
	用途地域	工業専用地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率/建ぺい率	200%／60%
鑑定評価額		5,800 百万円（価格時点：2026 年 10 月 1 日）
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナント概要	テナントの総数	1
	主要テナント	株式会社未来キャスティングホールディングス（予定）
	総賃料収入	非開示
	敷金・保証金	非開示
	総賃貸面積	162,940.21 ㎡
	総賃貸可能面積	162,940.21 ㎡
	稼働率	100%
	契約期間	2026 年 11 月 13 日から 2076 年 10 月 12 日まで（予定）
	契約種類	事業用定期借地権設定契約
	賃料改定	本契約締結日から 3 年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の 3 年後の応当日を初回とし、以後 3 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 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各年の年平均コア 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、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとされています。
	中途解約	賃借人は、本契約期間開始日の 30 年後の応当日以降、本契約を解約することができるとされており、賃借人は、本契約期間開始日の 28 年後の応当日の翌日以降、賃貸人に対し書面による通知を行うことにより、当該通知を行った日から 2 年後の応当日を契約終了日として本契約を解約することができます。
	その他の事項	・本契約期間が終了する場合には、賃借人は、本契約終了日までに、自らの費用によって本建物等を収去して本土地を更地の状態にしたうえで本土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないものとされています。なお、本契約が終了する場合であって、賃貸人又は賃借人が本建物等を賃貸人又は賃貸人が別途指定した者に譲渡することを希望する場合は、賃借人は、賃貸人とかかる譲渡の条件を合理的な期間を定めて誠実に協議するものとします。賃借人及び賃貸人間で本建物等の譲渡対価に関して協議が整わない場合又は整う見込みがないと賃貸人が判断した場合でも、賃貸人は、賃貸人又は賃貸人が別途指定した者が賃借人に対して相当と認められる対価を支払うことにより、本建物等の所有権を取得することができるものとされています。 ・賃貸人は、本土地を第三者に対して譲渡しようとする場合、又は、信託受益権の受益者による第三者に対する譲渡について承諾を行おうとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知（以下「本譲渡意向通知」といいます。）を行い、賃借人との間で賃借人又は賃借人が別途指定した者による本土地又は信託受益権（以下「本土地等」といいます。）の買取りについて、当該時点における時価相当額を基準として、誠実に協議を行うものとされており（ただし、営業者が本投資法人若しくは営業者への投資家、又は、本資産運用会社、営業者への投資家若しくはこれらの関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへ信託受益権を譲渡する場合は除きます。）、賃借人は賃貸人から本譲渡意向通知を受領した後一定期間内に本土地等の買取りについて協議を

		行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。(i)賃借人が本土地等の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において、当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本土地等の買取りについて協議が調わなかった場合若しくは賃借人が本土地等の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合、又は(ii)本譲渡意向通知から一定期間内に本土地等の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知しなかった場合に限り、賃貸人は、本土地等の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本土地等の譲渡に関して交渉を行わないものとされています。 ・賃借人は、本契約開始日より一定期間経過以降、又は、賃貸借期間満了時点において、本土地等の購入を希望する場合には、一定期間内に、賃貸人に対して本土地等の購入を希望する旨を書面で通知しなければならないとされており、賃貸人は、賃借人からかかる通知を受領した場合、賃借人との間で賃借人又は賃借人が別途指定した者による本土地等の買取りについて、当該購入希望日における時価相当額を基準として、当該通知の受領日から一定期間、賃借人と誠実に協議を行うものとされています。なお、賃借人が本契約の期間満了に際して本土地等の購入を希望した場合において、本契約の期間満了時点において本土地等の買取りにかかる協議が調わない場合は、賃貸人は、賃借人と新たな土地賃貸借契約の再契約について誠実に協議するものとされています。
その他特筆すべき事項		・一部の隣地との境界について境界確認書が締結されていません。 ・本土地の一部について、送電線路の鉄塔用地等を目的として東京電力パワーグリッド株式会社に対して賃貸されているほか、売主は同社に対して送電線路の架設及び保守等のための立入等を承諾しています。また、本土地の一部に送電線の架設及び架設保守等のための土地立入等を目的とした地役権が設定されています。

（注） 私道部分（約135㎡）を含みます。

■継続性

・本物件は、自動車向け足回り・駆動部品等の生産を担う賃借人グループ会社の東日本における中核拠点（底地）。材料の溶解・鋳造から加工・塗装・検査までの一貫生産体制と研究開発機能を備え、同社の事業継続上重要な役割を担う。
・EV 化に伴う車両重量の増加や高強度・軽量化ニーズへの対応に加え、xEV 向け駆動用モーター関連部品も手掛けるなど、EV 化の進展に対応した製品構成を有する。
・期間 49 年 11 カ月（30 年間原則解約不可）の事業用定期借地権設定契約に CPI 自動連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

■汎用性

＜立地＞

・本物件は、「真岡第 2 工業団地」内に立地し、国道 408 号線に近接するほか、北関東自動車道「真岡 IC」まで約 1.7km と良好な道路アクセスを有する。北関東自動車道や東北自動車道を通じ、宇都宮・前橋・埼玉方面に加え、東京・東北方面まで広域にアクセス可能。
・工業団地内に位置し 24 時間操業が可能であることに加え、周辺には複数の工業・産業団地が集積するなど、製造・物流拠点として良好な操業環境を有する。





4. 匿名組合出資先の営業者の概要

名称		AY 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　ＡＹ一般社団法人
事業内容		① 有価証券（みなし有価証券を含む。）、各種法人の株式、出資持分等の投資その他の資産の取得、保有及び処分 ② 債権の取得、保有、管理及び処分 ③ その他前号に掲げる事業に付帯又は関連する業務
資本金		10 万円
設立年月日		2025 年 12 月 12 日
投資法人・本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	本資産運用会社の親会社である株式会社ＫＪＲＭホールディングスの子会社である株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズは、当該会社からアセットマネジメント業務及び私募取扱業務を受託しています。また、本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資を行う予定です。左記を除き、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。

5. 利害関係者との取引

本投資法人は営業者に対し匿名組合出資を実行予定ですが、本資産運用会社の親会社である株式会社ＫＪＲＭホールディングスの子会社である株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズは営業者からアセットマネジメント業務及び私募取扱業務を受託しています。そのため、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。

6. 取得の日程

匿名組合出資契約締結	2026 年 11 月 11 日
匿名組合出資	2026 年 11 月 12 日（予定）
営業者による本信託受益権の取得	2026 年 11 月 13 日（予定）

7. 今後の見通し

本件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。

以上