2026 年 11 月 25 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

国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに匿名組合出資持分の償還に関するお知らせ

【IIF 鳥栖マニュファクチュアリングセンター】

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、国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」又は「本物件」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。これに伴い、本物件を裏付資産とする鳥栖産業施設合同会社の匿名組合出資持分が償還されることになりましたので、合わせてお知らせいたします。

記

本取得のポイント

- ✓ **佐賀県鳥栖エリアの産業集積地に所在する、IP（ネットワーク）カメラ日本国内トップシェアの賃借人の基幹工場を取得。**
- ✓ **匿名組合出資期間中にテナントニーズに応じた改修工事を実施し、本投資法人が改修後の物件を取得。**
- ✓ **NOI 利回り 5.5%、償却後 NOI 利回り 4.7%、含み益率+23.1%の高い収益性を見込む。**

1.　取得予定資産の概要

物件名称 (注 1)	所在地	取得先 (注 2)	取得予定価格 (注 3) （百万円）	鑑定評価額 (注 4) （百万円）	含み益 （百万円） （含み益率） (注 5)	NOI 利回り (注 6)	償却後 NOI 利回り (注 6)	取得予定年月日 (注 7)
IIF 鳥栖 マニュファクチュアリング センター	佐賀県 鳥栖市	パナソニック コネクト 株式会社	3,485	4,290	805 (+23.1%)	5.5%	4.7%	2026 年 12 月 1 日

（注1）「物件名称」は、本投資法人が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）「取得先」については、取得に関してブリッジ機能を利用しているため、ブリッジ先ではなく、ブリッジ先にとっての取得先について記載しています。
（注3）「取得予定価格」は、本投資法人とブリッジ先との間で締結された売買契約書に記載された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。
（注4）2026 年 6 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
（注5）「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6）「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。以下同じです。
（注7）「取得予定年月日」は、本日現在において本投資法人と売主であるブリッジ先との間で締結された売買契約書に定める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。
（注8）本取得に係る媒介者はありますが、利害関係人等に該当しません。

2. 取得及び貸借の理由

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、本資産運用会社独自の CRE 案件を通じて、IP（ネットワーク）カメラの日本国内トップシェアの実績を有する i-PRO 株式会社（以下「i-PRO」といいます。）の製造拠点の取得を決定しました。本物件は、2025 年 9 月 24 日付「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」でお知らせしました匿名組合出資の裏付資産であり、当該出資期間中にテナントニーズに応じて利便性・機能性の向上を企図した改修工事を実施し、本投資法人が改修後の本物件を取得します。

本物件は、賃借人の事業継続性と、交通利便性の高い佐賀県鳥栖エリアの産業集積地という立地の稀少性を備え、NOI 利回り 5.5%、償却後 NOI 利回り 4.7%の高い収益性を見込んでいます。また、CPI 自動連動賃料 (注) の導入により、将来的なアップサイドポテンシャルを確保しています。

本投資法人は、本取得を通じて安定的な収益と将来的な内部成長機会を確保し、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建物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。以下同じです。

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ✓ IP（ネットワーク）カメラ日本国内トップシェアの実績を有する i-PRO を賃借人とする工場。旧所有者の撤退に伴い、同社が基幹工場として移転入居する重要拠点。入居に伴い、テナントニーズを踏まえ、製造拠点としての利便性・機能性の向上を企図した改修工事を実施済み。
- ✓ IP カメラ市場は、AI などを活用した画像解析システムの更なる展開や、業務の省人化/無人化に向けたカメラ利用の加速により、更なる市場拡大が見込まれる分野。

■汎用性（不動産としての汎用性）

- ✓ 九州自動車道「鳥栖」 IC より約 8.5km に立地。九州自動車道、長崎・大分自動車道の結節点である「鳥栖」JCT に近く、九州の各都市への交通利便性が高い。
- ✓ 本物件の周辺には産業団地が多く立地し、半導体や自動車関連製造企業をはじめ、食品・化粧品・化学品等といった多種多様な業種の工場が立地する。







3. 取得予定資産及び貸借の内容

物件名		IIF 鳥栖マニュファクチュアリングセンター
所在地		佐賀県鳥栖市村田町五反三歩字五反三歩 1484 番地 1 他
資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
信託契約の期間		2025 年 9 月 30 日から 2036 年 12 月 31 日まで（予定）
土地	面積	40,307.72 ㎡
	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/建蔽率	200%/60%
建物	延床面積	28,903.20 ㎡
	構造と階数	建物 1：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 附属建物 1：コンクリートブロック造スレートぶき平家建 附属建物 2：鉄骨造スレートぶき平家建 附属建物 3：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物 4：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 建物 2：鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建 附属建物：コンクリートブロック造スレート葺平家建 建物 3：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建
	種類	建物 1：事務所・工場 附属建物 1：機械室 附属建物 2：機械室 附属建物 3：倉庫 附属建物 4：守衛所 建物 2：工場 附属建物：倉庫 建物 3：工場
	建築時期	建物 1：2012 年 1 月 31 日新築 附属建物 1：1992 年月日不詳新築 附属建物 2：1992 年月日不詳新築 附属建物 3：1993 年月日不詳新築 附属建物 4：2012 年 3 月 15 日新築 建物 2：1985 年 2 月 28 日新築 附属建物：1985 年 2 月 28 日新築 建物 3：1972 年月日不詳新築
	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	建物 1：鹿島建設株式会社九州支店一級建築士事務所 建物 2：志多一級建築士事務所 建物 3：株式会社鴻池組福岡支店一級建築士事務所

	施工者	建物1：鹿島建設株式会社九州支店 建物2：株式会社志多組 建物3：株式会社鴻池組福岡支店
	建築確認機関	建物1：ビューローベリタスジャパン株式会社 建物2・3：佐賀県建築主事
	地震PML	3.8%
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	2026年7月30日
	緊急修繕費/短期修繕費	0千円/0千円
	長期修繕費	178,280千円
	年平均	14,857千円（12年平均）
取得予定価格		3,485百万円
鑑定評価額		4,290百万円
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
	テナント	i-PRO株式会社
	総賃料収入	非開示（注1）
	敷金・保証金	非開示（注1）
	総賃貸面積	28,848.29㎡
	総賃貸可能面積	28,848.29㎡
	稼働率	100%
	契約期間	2025年9月30日から2040年9月30日まで
	契約種類	定期建物賃貸借契約
	賃料改定	賃貸借開始日から10年間は改定されないものとし、その後賃貸借開始日の10年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（以下本項目において「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3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、賃貸借期間の開始後10年間（以下「解約禁止期間」といいます。）、本契約を解約することができないものとされています。解約禁止期間を経過する日の翌日以降の日を解約日として、解約日の2年前の日までに、賃貸人に対し書面で解約を申し入れることにより、解約日をもって、本契約を終了することができるものとされています。ただし、賃借人が解約日の2年前の日より後に解約を申し入れた場合であっても、賃借人は、解約予告期間（2年）に不足する期間分の賃料相当額（解約日又は解除日の過去12か月の平均により算出した月額の賃料をいいます。）を支払うことにより、解約日をもって本契約を終了することができるものとされています。
	その他の事項	なし
その他特筆すべき事項		・土地の一部が電線路の支持物用地としての利用を目的として九州電力送配電株式会社に対して賃貸されています。 ・鴻池ビルテクノ株式会社によるアスベスト調査において、内装及び外壁の一部にアスベストの含有が確認されています。なお、本投資法人において、当該アスベストの除去費用（約103百万円）に係る資産除去債務を計上する予定です。 ・ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社によると、土壌ガス調査においてベンゼンの検出、土壌調査において鉛（溶出量）及びふっ素（溶出量）による土壌の基準不適合が確認されています。ただし、地下水の利用はなく、基準不適合区画の地表面はコンクリート・アスファルト舗装又は植栽土により覆われていることから、土壌汚染対策法の想定する、土壌汚染により汚染された地下水の摂取の抑制及び汚染土壌と人が接触する機会の抑制などのばく露管理や

	ばく露経路遮断に相当する状況にあると推測され、現在の使用状況では健康への影響が生じるおそれは小さいとされています。

（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。
（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（生鮮食品を除きます。）をいいます。賃料の計算に使用される年平均コア CPI については、上限を+2%、下限を-1%とします。

4. 取得先の概要

本物件の取得先（ブリッジ先）の概要については、以下の通りです。

名称		鳥栖産業施設合同会社
所在地		東京都千代田区平河町一丁目 6 番 15 号 シルスフィア会計事務所内
代表者の役職・氏名		代表社員 鳥栖産業施設一般社団法人
事業内容		①信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 ②不動産の売買、保有、管理及び賃貸 ③前各号に附帯関連する一切の業務
資本金		10 万円
設立年月日		2025 年 2 月 25 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	本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち 8.7%の匿名組合出資を行っています。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。
	関連当事者への該当状況	当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、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. 物件取得者等の状況

本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

本取得にかかる媒介者は、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。

7. 取得資金及び決済方法

取得資金は自己資金を予定しています。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。

8. 本取得の日程

取得に係る契約締結日	代金支払予定日	取得予定年月日
2026 年 11 月 25 日	2026 年 12 月 1 日	2026 年 12 月 1 日

9. 匿名組合出資持分の償還の概要

本投資法人が取得先である鳥栖産業施設合同会社から本物件を取得した後、本投資法人が保有する同社の匿名組合出資持分は、 2027 年 7 月期に償還される予定です。匿名組合出資持分の概要については、2025 年 9 月 24 日付「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 今後の見通し

本取得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。

11.鑑定評価書の概要

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	4,290 百万円
価格時点	2026 年 6 月 1 日

項目			内容	概要等
収益価格			4,290 百万円	
	直接還元法による価格		4,320 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	190 百万円	
		一時金の運用益	1 百万円	
		資本的支出	10 百万円	
		純収益	181 百万円	
		還元利回り	4.2%	
	DCF 法による価格		4,260 百万円	
		割引率	3.8%	
		最終還元利回り	4.2%	
積算価格			4,380 百万円	
	土地比率		84.8%	
	建物比率		15.2%	

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。

12.取得予定資産の収支見込

【IIF 鳥栖マニュファクチュアリングセンター】

NOI 利回り	5.5%	NOI	190 百万円
償却後 NOI 利回り	4.7%	減価償却費	26 百万円

【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。
NOI 利回り＝NOI＊÷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います。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。
償却後 NOI 利回り＝（NOI－減価償却費＊）÷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、2026 年 6 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