

2025年9月24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 キヤピタルマーケティングセグメントディレクター 北岡忠輝  
 TEL: 03-5293-7091

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**

- ✓ 佐賀県鳥栖エリアの主要高速道路 IC 至近の産業集積地内に所在する工場を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得
- ✓ IP（ネットワーク）カメラ国内トップシェアの賃借人の事業継続性・汎用性に優れた製造拠点の優先交渉権を確保

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	鳥栖産業施設合同会社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	i-PRO 佐賀工場（以下「本物件」といいます。）を信託財産とする信託受益権
4) 出資金額	300百万円（匿名組合出資総額のうち 8.7%）
5) 契約締結日	2025年9月30日（予定）
6) 出資持分取得日	2025年9月30日（予定）
7) 出資持分取得資金	自己資金

## 2. 取得の理由

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。そのうち、外部成長に関しては、当面は資産入替に注力する一方で、取得物件の規模や取得時期に応じて、ブリッジファンドを活用した間接・共同投資により足許の資金調達が困難な環境下においても将来の外部成長機会を確保することで適切なタイミングでの物件取得を可能としております。

そのような状況下、今般、本資産運用会社は、i-PRO株式会社（以下「i-PRO」といいます。）の工場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。i-PROは、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企業であり、本物件は、産業集積地かつ九州の各都市への交通利便性が高い佐賀県鳥栖市に所在しています。

i-PROの主力製品であるネットワーク（IP）カメラは、AIなどを活用した画像解析システムの展開や、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です。従来の防犯目的の監視カメラとしての用途に加え、昨今では防災やマーケティング等にも活用されるなど用途が拡大しており、また、監視カメラをシステム全体として捉えたシステムビジネスの方向へとシフトする動きが活発化しています。

本物件は、現所有者であるパナソニックコネクト株式会社の工場として利用されていましたが、拠点集約による本物件からの撤退を機に、本物件はSPCに譲渡され、SPCは賃借人であるi-PROの製造拠点として長期に亘り利用されることを目的とした改修工事を実施します。

今般、IIFは本物件のテナント事業継続性に加え、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、収益性を評価し、改修工事後の本物件を取得する優先交渉権と取得時期の柔軟性確保を目的としてSPCへの出資を決定しました。

本改修工事後の本物件における各指標数値<sup>(注1)</sup>は、NOI利回り5.5%、償却後NOI利回り4.6%及び含み益7億円（含み益率+22.2%）を想定しており、長期に亘り高収益を維持する見込みであり、賃貸借契約には、10年目以降、CPIに連動する賃料改定条項が付与されております。加えて、SPC出資期間における想定利益配当利回り<sup>(注2)</sup>は5.0%を予定しています。

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1) 各指標数値については、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\*\*

償却後NOI利回り=(NOI-減価償却費\*\*\* ) ÷取得予定価格

含み益=鑑定評価額\*\*\*\*-取得予定価格、含み益率=含み益÷取得予定価格

\*NOIについては、2025年9月1日を価格時点とする改修工事後の本物件にかかる調査報告書に記載の直接還元法における運営純収益を使用しています。

\*\*取得予定価格は、優先交渉の際の本物件の価格を使用しています。

\*\*\*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。

\*\*\*\*鑑定評価額は、2025年9月1日を価格時点とする改修工事後の本物件にかかる調査報告書に記載の調査価額を使用しています。

(注2) 「想定利益配当利回り」は、匿名組合契約の営業者のアセットマネージャーとなるシービーアールイー株式会社から受領した利益計画に記載された純利益額の見込み値に、本投資法人の本匿名組合出資持分の保有割合を乗じた金額を、本投資法人による本匿名組合出資持分に係る出資予定金額で除して算出しています。実際の運用状況の結果においては、配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。

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	鳥栖産業施設合同会社（以下「営業者」といいます。）
匿名組合契約の有効期間	2035年9月30日まで
匿名組合出資の総額	3,450百万円
出資金額	300百万円

概 要	匿名組合契約の概要は以下のとおりです。								
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="3">鳥栖産業施設合同会社</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">裏付資産 不動産信託受益権<sup>(注1)</sup> 2,563百万円</td> <td colspan="2">匿名組合出資 3,450百万円</td> </tr> <tr> <td>改修工事代金・リザーブ・諸費用等</td> <td>本投資法人 8.7%</td> <td>国内大手 機関投資家 91.3%</td> </tr> </table> <p>(注1) 本改修工事を想定した場合における現時点の本物件の鑑定評価額は、3,650百万円となります（2025年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づきます。）。なお、本物件の本改修工事後の調査価格は、4,260百万円となります（2025年9月1日を価格時点とする調査報告書に基づきます。）。以下同じです。</p> <p>(注2) シービーアールイー株式会社が営業者のアセットマネージャーとなる予定です。</p> <p>(注3) エスピーシー証券株式会社が匿名組合の私募取扱業者となる予定です。</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>	鳥栖産業施設合同会社			裏付資産 不動産信託受益権 <sup>(注1)</sup> 2,563百万円	匿名組合出資 3,450百万円		改修工事代金・リザーブ・諸費用等	本投資法人 8.7%
鳥栖産業施設合同会社									
裏付資産 不動産信託受益権 <sup>(注1)</sup> 2,563百万円	匿名組合出資 3,450百万円								
改修工事代金・リザーブ・諸費用等	本投資法人 8.7%	国内大手 機関投資家 91.3%							
優先交渉権の概要	<p>(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。</p> <p>(2) 優先交渉期間：2025年9月30日から2027年3月31日までの期間。</p> <p>(3) 優先交渉の際の価格条件：3,485百万円</p>								

## 2) 匿名組合出資持分にかかる裏付資産の概要

## 【i-PRO 佐賀工場】

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2035年9月30日まで(予定)		
所在地	佐賀県鳥栖市村田町五反三步字五反三步 1484 番地 1 他		
土地	面積	40,307.72 m <sup>2</sup>	
	用途地域	準工業地域	
	所有・それ以外の別	所有権	
建物	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 建物4：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2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 建物4：試験室	
	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 建物4：1986年12月8日新築	
	延床面積	29,348.05 m <sup>2</sup>	
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%	
	所有・それ以外の別	所有権	
	鑑定評価額	3,650百万円(価格時点：2025年9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	
	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	29,293.14 m <sup>2</sup>	
	総賃貸可能面積	29,293.14 m <sup>2</sup>	
	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「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」という。）、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、賃借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。但し、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 ヶ月の平均により算出した月額賃料をいう。）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。
その他特筆すべき事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・SOMPO リスクマネジメント株式会社によると、土地については、土壤汚染調査の結果から、土壤ガス調査においてベンゼンの検出、土壤調査において鉛（溶出量）及びふっ素（溶出量）による土壤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、表層部での土壤の含有量基準超過がないことから、土壤汚染対策法の想定する、土壤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。</li> <li>・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株式会社に対して賃貸されています。</li> <li>・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、営業者において、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。</li> </ul>

（注1）テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

（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

- ・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。現所有者の撤退に伴い、賃借人は本物件を同社の基幹工場とすべく移転入居。
- ・賃借人が強みとするネットワーク（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。
- ・期間 15 年（10 年間原則解約不可）の定期建物賃貸借契約に CPI 連動賃料を導入。

■汎用性

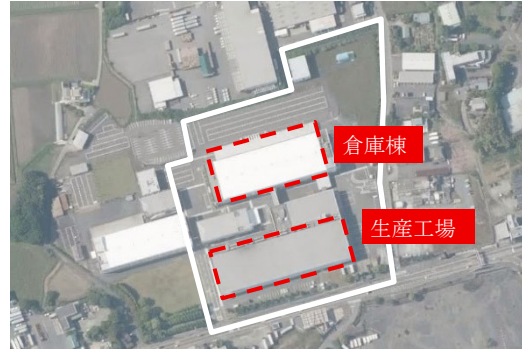
<立地>

- ・本物件は、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。
- ・九州地方で半導体関連工場の建設が活発に行われる中、佐賀県には半導体シリコンウェーハー製造分野で世界シェア 2 位の株式会社 SUMCO の工場が所在し、今後も半導体関連企業の佐賀県内への進出が期待される。

<施設>

- ・本物件の敷地内には、主要建物である生産工場及び倉庫棟から構成されている。
- ・賃借人の入居に伴い、生産工場及び倉庫棟において改修工事を実施予定。施設内には新たに食堂、更衣室兼事務所、作業室等が新設され、さらに自動化設備等が導入されることで、生産性・利便性が向上。

## 産業ファンド投資法人



(出所：国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」の空中写真をもとに、本資産運用会社にて作成)

【福岡県・佐賀県の主な産業団地が所在するエリア】



※公表情報をもとに本資産運用会社が作成

#### 4. 匿名組合出資先の営業者の概要

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。
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. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。なお、本取得にかかる出資先が取得予定である裏付資産の前所有者についても、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

## 6. 取得の日程

匿名組合出資契約締結	2025年9月30日（予定）
匿名組合出資	2025年9月30日（予定）
営業者による本信託受益権の取得	2025年9月30日（予定）

## 7. 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）及び2026年7月期（第38期：2026年2月1日～2026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