

2025年7月30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 キャンパスマーケティング部エグゼクティブディレクター 北岡 忠輝  
 TEL: 03-5293-7091

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF 東大阪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、国内不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」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

- ✓ 帳簿価額の2倍以上での譲渡が実現
- ✓ 売却益約26億円を2026年1月期以降3期に亘り300円/口以上還元
- ✓ 売却資金の一部は自己投資口の取得等に活用

1. 譲渡の概要

物件名称	IIF 東大阪ロジスティクスセンター
特定資産の種類 (注1)	不動産信託受益権
所在地	大阪府東大阪市若江東町六丁目7番46
譲渡予定価格 (注2)	5,250 百万円
帳簿価額 (注3)	2,415 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額 (注4)	2,834 百万円
鑑定評価額（調査価額） (注5)	4,560 百万円
媒介の有無	有り
譲渡先	特別目的会社
譲渡契約締結日	2025年7月30日
譲渡日（予定） (注6)	準共有持分割合 30%: 2025年8月1日 35%: 2026年6月1日 35%: 2026年8月3日

- (注1) 2025年8月1日の譲渡時までに譲渡予定資産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が譲渡先との間で合意されています。
- (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) 帳簿価額は、2025年1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。
- (注5) 鑑定評価額（調査価額）は、2025年1月31日時点の数値を記載しています。
- (注6) 本投資法人は、IIF 東大阪ロジスティクスセンターに係る不動産信託受益権の準共有持分の譲渡に伴い、2025年8月1日付で譲渡先との間で協定書を締結する予定です。本投資法人が譲渡先へ当該不動産信託受益権の持分全てを譲渡するまでの間、原則として第三者への譲渡を不可とする旨、及び信託受託者への指図等については、一定の重要事項に対しては、原則として準共有者全員の合意によって定める旨等を合意する予定です。

## 2. 譲渡の理由

### 譲渡決定に至った背景

本投資法人は、投資口価格水準の向上及び1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。

本物件は、2013年4月の取得以降、安定的な運用を継続して参りましたが、2023年4月には主要テナントとの定期建物賃貸借契約満了時での再契約の協議において、賃料増額に加え期間15年の新たな長期の定期建物賃貸借契約（解約・賃料改定不可）を締結し、約23%のNOI増加と約25%の鑑定評価額の増加により、大幅な内部成長を実現しました。

他方で、インフレ環境下においては短期的には更なるアップサイドが限定的であることや、築33年を迎え将来的にはCAPEX負担の増加も想定されることから、堅調な物流不動産売買市場を捉え、現況タイミングにおいて鑑定評価額を上回る価格で譲渡し、多額の売却益を実現することが投資主価値の向上に資すると判断し、譲渡を決定しました。

### 帳簿価額の2倍以上での譲渡が実現

足許での堅調な物流不動産売買市場を背景に、帳簿価額（約24億）及び鑑定評価額（約45億）を大幅に上回る価格（約52億：帳簿価額対比+117.4%、鑑定評価額対比+15.1%）での譲渡により、トータルリターンの向上を実現します。

### 売却益約26億円を2026年1月期以降3期に亘り還元

本譲渡については、3期（2026年1月期（第37期）、2026年7月期（第38期）、2027年1月期（第39期））に亘り本物件を譲渡する予定であり、各期に売却益を計上することで約300円/口以上の継続的な分配金水準の引き上げに寄与する予定です。

### 売却資金の一部は自己投資口の取得等に活用

売却益を除いた売却資金（約23億円）については、投資口価格の水準と投資主価値向上効果、及びLTV水準に与える影響を慎重に考慮した結果、自己投資口の取得及び借入金の返済に活用し、残額については2025年6月27日付で公表した匿名組合出資持分の取得に使用した資金の一部に充当します。

（ご参考） プレスリリース

2025年6月27日付「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」

2025年7月30日付「自己投資口の取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ（投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己投資口の取得並びに同法第80条第2項及び第4項に基づく自己投資口の消却）」

2025年7月30日付「2026年1月期（第37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」

2025年7月30日付「本日のプレスリリースに関する補足説明資料」

3. 譲渡予定資産の内容

物件名称	IIF 東大阪ロジスティクスセンター					
特定資産の種類	不動産 (注1)					
信託受託者	— (注1)					
所在地	大阪府東大阪市若江東町六丁目7番46					
取得年月日	2013年4月12日					
取得価格	2,280百万円					
帳簿価額	2,415百万円 (2025年1月31日時点)					
土地	土地面積	10,228.36 m <sup>2</sup> (注2)				
	用途地域	準工業地域				
	容積率/建蔽率	200% / 60%				
	所有・それ以外の別	所有権				
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根5階建				
	建築時期	1991年11月25日				
	延床面積	20,247.86 m <sup>2</sup>				
	所有・それ以外の別	所有権				
	用途	倉庫・事務所				
	地震PML	9.0%				
賃貸借の内容	賃借人の総数	2社 (注3)				
	賃貸事業収入 (年間)	— (注4)				
	敷金・保証金	— (注4)				
	総賃貸面積	20,528.42 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	20,528.42 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移 (面積ベース)	2023年7月末	2024年1月末	2024年7月末	2025年1月末	本日時点
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
担保設定の有無	—					
その他特筆すべき事項	なし					

(注1) 本日時点の内容を記載しています。

(注2) 本物件の土地の一部は、河川保全地域内に位置しています。

(注3) 本譲渡に伴い、現賃借人2社を転借人とするパススルー型マスターリース契約を2025年8月1日付で締結する予定です。

(注4) 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。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は特別目的会社ですが、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

本譲渡にかかる媒介者は、本投資法人または本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

6. 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する譲渡予定資産

「IIF 東大阪ロジスティクスセンター」に係る売買契約は、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<sup>(注)</sup>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

「IIF 東大阪ロジスティクスセンター」に係る売買契約においては、本投資法人又は譲渡先に売買契約等の違反（表明及び保証の違反を含みます。）（但し、軽微な違反を除きます。）がある場合には、本投資法人又は譲渡先は、その違反を合理的かつ具体的に示した書面をもって違反当事者に対して合理的かつ相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されない場合は、売買契約を解除することができるものとされています。この場合、解除された者はその相手方に対し違約金として売買代金の総額の 10%相当額を支払うこととされています。また、売買契約の当事者は、自らの売買契約の違反に関連して相手方が被った損害等を、売買代金の総額の 20%相当額を上限として、賠償する責任を負うものとされています。

7. 決済方法

物件引渡予定日毎に代金一括決済。

8. 譲渡の日程

譲渡決定日	2025年7月30日
譲渡契約締結日	2025年7月30日
代金入金予定日	準共有持分割合 30%：2025年8月1日
物件引渡予定日	35%：2026年6月1日
	35%：2026年8月3日

9. 今後の見通し

本譲渡により本投資法人の2025年7月期（第36期：2025年2月1日～2025年7月31日）における運用状況の予想には影響はありません。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については、本日付で公表した「2026年1月期（第37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。

10. 鑑定評価書（調査報告書）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（調査価額）	4,560 百万円
価格時点	2025 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,560 百万円	
直接還元法による価格	4,610 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	217 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	10 百万円	
純収益	207 百万円	
還元利回り	4.5%	
DCF 法による価格	4,510 百万円	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.7%	

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