

2024年9月12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 鈴木 直樹  
問合せ先 執行役員インフラ本部長 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に関するお知らせ  
【IIF 兵庫三田ロジスティクスセンターII】

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」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。

記

**本取得のポイント**

- 2024年3月に実施したロジスティード株式会社の主要物流施設28物件の取得に続く、本投資法人のスポンサーであるKKRとの協働提案によるCREカーブアウト案件
- ロジスティード株式会社との協働により新規に開発したBTS型物流施設の取得
- CPI連動賃料を導入しインフレ耐性を備えた長期賃貸借契約（期間30.2年・解約不可）を締結予定

1. 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	物件名称(注2)	所在地	取得先	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (注3) (百万円)	含み益 (百万円) (含み益率) (注4)	NOI 利回り (注5)	償却後 NOI利回り (継続的利益超 過分配考慮後) (注5)	取得予定 年月日 (注6)
L-83	IIF 兵庫三田 ロジスティクスセンターII	兵庫県 三田市	ロジスティード 株式会社	9,240	10,100	860 (+9.3%)	4.2%	3.5% (3.7%)	2025年 1月8日

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する資産を L (物流施設)、F (工場・研究開発施設等) 及び I (インフラ施設) の 3 つに分類し、番号を付したものです。

(注2) 「物件名称」は、本投資法人が各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。本日現在、登記された物件名称はありません。以下同じです。

(注3) 2024年7月1日を価格時点とする未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価額を記載しています。鑑定評価額の詳細については、後記「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注4) 「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5) 「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り (継続的利益超過分配考慮後)」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。

(注6) 「取得予定年月日」は、本日現在において売買契約書に記載された各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。

## 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、取得予定資産の特性が本投資法人の運用戦略（1口当たり分配金の向上に寄与する優良資産の取得）に合致すると判断したことから、取得を行うことを決定いたしました。今回取得する物件は「収益性」、「継続性」及び「汎用性」の3つの軸から物件を評価いたしました。本物件の詳細及び選定理由については、後記「3. 取得予定資産及び貸借予定の内容」をご参照ください。また、取得予定資産の貸借に係るテナントに関しては、2024年4月25日付で公表した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断し、貸借することとしています。

なお、本取得予定資産の取得は、2024年2月15日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表したロジスティード株式会社からの主要物流拠点の一括取得に続く、KKRとの協働提案によるロジスティード株式会社からのCREカーブアウトでの物件取得になります。本取得予定資産はロジスティード株式会社との協働により新規開発した物件であり、足元のインフレ環境を踏まえ、テナントとの間でCPI連動賃料（注）を導入した長期の定期建物賃貸借契約を締結することにより高い収益性・継続性に加えインフレ耐性も確保しています。立地面においても三田市の工業団地（北摂三田第二テクノパーク）内に立地し、京阪神エリア一帯の物流網をカバーできる汎用性の観点からも資産性の高い物件です。

今後も、本資産運用会社が得意とする企業のニーズに沿ったCRE提案を通じた物件取得により本投資法人の更なる成長に繋げていきます。

（注）「CPI連動賃料」とは、消費者物価指数（CPI）に連動して自動的に増減する賃料をいいます。

なお、賃料改定に関し、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の取得予定資産に係る賃貸借契約書に表示された賃料を下限とし、CPIが2%超であった場合には2%を上限とする旨が当該賃貸借契約書において定められています。

取得予定資産のCPI連動賃料の詳細については、後記「3. 取得予定資産及び貸借予定の内容（2）取得予定資産における賃貸借等の概要」をご参照ください。

## ■ 完成予定図



※上記画像は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

### 3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

#### 【IIF 兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ】

##### (1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	2025年1月8日		調査年月日	2024年6月5日
取得予定価格	9,240百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	10,100百万円		短期修繕費	0円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		長期修繕費	23,984,000円
信託設定予定日	2025年1月8日 <sup>(注)</sup>		年平均	1,999,000円(12年平均)
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 <sup>(注)</sup>			
信託期間満了予定日	2045年1月31日 <sup>(注)</sup>			
所在地	兵庫県三田市テクノパーク 39-1			
土地面積	23,606.44㎡	建物の 構造と 階数	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造長尺カラーガルバリウム鋼板ぶき4階建	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建蔽率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権	建築時期	2024年11月29日(予定)	
地震PML	1.5%	延床面積	33,759.84㎡	
担保設定の有無	なし	種類	倉庫・事務所	
その他 特筆すべき事項	・一部隣地との境界につき境界確認書が締結されていませんが、取得予定日までに締結される予定です。			

(注)信託契約は本書の日付時点で合意したものではないため、信託受益権の概要の内容は今後変更される可能性があります。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ロジスティード株式会社	1	33,387.37 m <sup>2</sup> (100.0%)	— (注)	30.2 年間 (2025 年 1 月 8 日から 2055 年 3 月 31 日まで)	— (注)
合計	1	33,387.37 m <sup>2</sup> (100.0%)	—	—	—
賃料改定・中途解約等					
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約            契約更改・改定：            &lt;中途解約&gt;            賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p>&lt;賃料改定&gt;            本契約締結日から 5 年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の 5 年後の応当日を初回とし、以後 3 年毎の応当日（「賃料改定日」）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。            なお、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。</p> <p>その他の事項：            ・賃貸人は、賃貸借開始日から 2030 年 1 月 7 日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。            ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件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。賃借人が本物件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物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件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に限り、賃貸人は、本物件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物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。また、信託受益者が信託受益権を譲渡する場合にも同様の手続を経るものとし、賃貸人は、かかる手続が履践されていない限り、信託受益権の譲渡を承諾してはならないものとされています。</p>					

(注) 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。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

- ・ CRE カーブアウト案件によりロジスティードと推進した最新の BTS 型物流施設の取得
- ・ CPI 連動賃料の導入によりインフレ環境下におけるアップサイドポテンシャルを具備

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ ロジスティード西日本の兵庫エリアにおける主要物流拠点であり、メディカル系の荷主が入居予定
- ・ 期間 30.2 年（解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・ 舞鶴若狭自動車道「三田西」IC から約 0.3km に立地し、中国自動車道・名神高速道路等と接続することで、兵庫県・大阪府市街地等の隣接都市圏に向けた広域配送が可能
- ・ 工業団地（北摂三田第二テクノパーク）内に立地し、24 時間稼働や多頻度配送等も可能
- ・ 三田市周辺は大阪・神戸のベッドタウンとして一定の住宅集積があることから雇用面においても支障がないエリアに立地

<施設>

- ・ 1.5t/m<sup>2</sup>の床荷重、約 6.3m の有効天井高、約 11.5m×約 9.0m の柱スパンを兼ね備えるボックス型の汎用性の高い物流施設となる予定



<ご参考><取得予定資産の設計者・構造設計者・施工者・確認検査機関>

物件名称	設計者 <sup>(注)</sup>	構造設計者 <sup>(注)</sup>	施工者 <sup>(注)</sup>	確認検査機関 <sup>(注)</sup>
IIF 兵庫三田 ロジスティクスセンター II	大和ハウス工業株式会社 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 本店	日本 ERI 株式会社

(注)「設計者」、「構造設計者」、「施工者」及び「確認検査機関」の各欄に記載の名称については、各不動産及び信託不動産の竣工時又は新築工事若しくは増築工事の検査済証及び確認済証取得時における名称を記載しています。

#### 4. 取得先の概要

取得先の概要は以下の通りです。

(1) 名称	ロジスティード株式会社
(2) 所在地	東京都中央区京橋二丁目9番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 会長兼社長執行役員(CEO) 中谷 康夫
(4) 事業内容	<p>国内物流</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3PL 事業 [国内] (物流システム構築、情報管理、在庫管理、受発注管理、流通加工、物流センター運営、工場構内物流作業、輸配送など物流業務の包括的受託)</li> <li>・ 一般貨物・重量品・美術品などの輸送・搬入・据付作業</li> <li>・ 工場・事務所などの大型移転作業</li> <li>・ 倉庫業、トランクルームサービス</li> <li>・ 産業廃棄物の収集・運搬業</li> </ul> <p>国際物流</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3PL 事業 [国際] (通関手続、陸上・海上・航空の輸送手段を利用した国際一貫輸送など物流業務の包括的受託)</li> <li>・ 海外現地物流業務</li> <li>・ 航空運送代理店業</li> </ul> <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物流コンサルティング業</li> <li>・ 情報システムの開発・設計業務</li> <li>・ 情報処理の受託業務</li> <li>・ コンピューターの販売業務</li> <li>・ 自動車の整備・販売・賃貸業務</li> <li>・ 不動産賃貸業等</li> </ul>
(5) 資本金	1億円
(6) 設立年月日	2022年4月
(7) 親会社株主持分	547,474百万円(連結)(2024年3月31日時点)
(8) 総資産	1,559,976百万円(連結)(2024年3月31日時点)
(9) 大株主及び持株比率	ロジスティードホールディングス株式会社(100%)
(10) 本投資法人又は本資産運用会社との関係	本資産運用会社の取締役1名が取得先の取締役を兼任しています。その他は本投資法人・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. 物件取得者等の概要

「ロジスティード株式会社」は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。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。

以下の表においては、各取得予定資産における（1）特別な利害関係にある者の名称、（2）特別な利害関係にある者との関係、（3）取得経緯・理由等、（4）取得価格、（5）取得時期を記載しています。

### 【IIF 兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ】

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	ロジスティード株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2024年11月(予定)	

(注) 前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略しています。

## 6. 媒介の概要

本取得の媒介者は国内事業会社ですが、媒介者の概要については、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、特筆すべき資本関係・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。

## 7. 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取得予定資産

取得予定資産に係る売買契約は、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（注）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

取得予定資産に係る売買契約においては、売買契約に定める合意事項に重大な違反をし、又は相手方の売買契約に定める表明及び保証の内容が重要な点において真実若しくは正確でないことを認識した場合で、かかる違反等により本契約の目的が達せられないことが合理的に明らかである場合であり、かつその是正又は修復を催告したにもかかわらず、合理的期間内にかかる是正又は修復が適切に行われない場合には、売主は売買契約を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、売買代金総額の10%相当額の違約金を支払う旨が規定されています。ただし、当該売買契約においては、本投資法人による本契約に基づく売買代金の支払いに必要な資金調達（増資を含みますがこれに限られません。）の不調は売買契約に基づく本投資法人の債務不履行を構成せず、当該不調の場合には、売買契約は当然に失効するものとされています。

## 8. 取得資金及び決済方法

今回の取得予定資産の取得に係る取得資金は、手元資金等を予定しています。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。

## 9. 取得の日程

物件名称	取得に係る契約締結日	代金支払予定日	取得予定年月日
IIF 兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	2024年9月12日	2025年1月8日	2025年1月8日

## 10. 今後の見通し

本取得の影響を踏まえた本投資法人の2025年1月期（第35期：2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（第36期：2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況の予想については、本日付で公表した「2024年7月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

11. 鑑定評価書の概要

【IIF 兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,100 百万円
価格時点	2024 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,100 百万円	
直接還元法による価格	10,200 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	388 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	387 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	9,990 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	10,100 百万円	
土地比率	56.2%	
建物比率	43.8%	

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 兵庫三田ロジスティクスセンター II】

NOI 利回り	4.2%	NOI	388 百万円
償却後 NOI 利回り	3.5%	減価償却費	63 百万円

【ご参考】各計算式の定義

P1 1. 取得予定資産の概要の(注5)の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）」

【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、取得予定資産に係る 2024 年 7 月 1 日を価格時点とする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おります。以下同じです。

\*\* 取得予定価格は、売買契約書に記載された各不動産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。）に記載しています。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、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。以下同じです。

【償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）】

取得予定資産の償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）は、以下の計算式により求めています。

償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後 \*） = (NOI - 減価償却費 + 減価償却費 × 30%) ÷ 取得予定価格

\* 継続的利益超過分配考慮後の数値は、本投資法人が、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の 30% に相当する金額を上限として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、本投資法人が原則として毎期継続的に分配する方針であることを踏まえ、取得予定資産のうちの特定の資産について、償却後 NOI 利回りの計算上、減価償却費から減価償却費の 30% に相当する金額を控除して算出した数値を参考値として示しているものです。なお、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合があります。このように、償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）はあくまで参考値であり、実際の投資主への分配金の金額・水準等を示唆するものでも保証するものでもありません。

なお、取得予定資産の NOI 利回り、償却後 NOI 利回り及び償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）は、2024 年 7 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