

産業ファンド投資法人

2025年12月10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
代表者名 執行役員

(コード番号 3249)
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
問合せ先 キヤビタルマーケット部エグゼクティブディレクター

荒木慶太
北岡忠輝
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

- ✓ 独自のCRE提案を通して、産業インフラ・自動車・エレクトロニクス関連分野で世界トップクラスの高機能材料メーカーの基幹工場底地を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得
- ✓ CPI連動賃料を導入し、インフレ耐性を具備
- ✓ 平均含み益率は+約20%、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	合同会社Crest1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	プロテリアル熊谷工場（底地）、プロテリアル山崎工場（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0.8%）
5) 契約締結日	2025年12月10日
6) 出資持分取得日	2025年12月11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、株式会社プロテリアル（以下「プロテリアル」といいます。）のアセットライト及びキャッシュニーズを捉え、本資産運用会社独自のCRE案件を通して、同社の主力事業を担う基幹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。プロテリアルは、磁性材料やパワー半導体基板などの高機能素材や金属部品を手がける日本を代表する素材メーカーであり、熊谷工場は、主に自動車の電装部品やモーター、家電製品等に使用される磁性材製造の主要拠点として研究開発施設を併設しています。また、熊谷工場は最寄駅から車で約20分とアクセスが良好であり、交通利便性の高い立地に位置しています。一方、山崎工場は、パワー半導体向け基板の製造を担う主要拠点として利用されており、駅からの近接性に優れ、周辺には住宅地も広がるなど、不動産としても高い魅力を有する立地です。いずれの工場も同社の主力事業を支える重要拠点であることから、本物件における事業継続性は高く、加えて、交通利便性の高い産業集積地に所在する立地特性および収益性を総合的に評価し、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。

裏付資産の事業用定期借地権設定契約には、CPI連動賃料^(注1)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アップサイドオンリーとなっています。また、本物件にかかる固定資産税・都市計画税は賃借人が負担することで、よりインフレ耐性を備えた借地契約となっています。

匿名組合出資持分の想定利益配当利回り^(注2)は、6.1%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1) 「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。

(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株式会社KJRMプライベートソリューションズ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】

當業者名	合同会社 Crest1 (以下「當業者」といいます。)
匿名組合契約の有効期間	2030年12月12日まで
匿名組合出資の総額	12,700百万円
出資金額	100百万円

概要	匿名組合契約の概要は以下のとおりです。										
	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">合同会社 Crest1</td> </tr> <tr> <td>裏付資産 不動産信託受益権^(注1) 31,150百万円 (参考) 不動産鑑定評価額 37,800百万円^(注1)</td><td>ノンリコースローン 20,790百万円</td><td>匿名組合出資 12,700百万円</td></tr> <tr> <td>リザーブ・諸費用等</td><td>本投資法人 0.8%</td><td>国内大手機関投資家 10社 99.2%</td></tr> </table>			合同会社 Crest1			裏付資産 不動産信託受益権 ^(注1) 31,150百万円 (参考) 不動産鑑定評価額 37,800百万円 ^(注1)	ノンリコースローン 20,790百万円	匿名組合出資 12,700百万円	リザーブ・諸費用等	本投資法人 0.8%
合同会社 Crest1											
裏付資産 不動産信託受益権 ^(注1) 31,150百万円 (参考) 不動産鑑定評価額 37,800百万円 ^(注1)	ノンリコースローン 20,790百万円	匿名組合出資 12,700百万円									
リザーブ・諸費用等	本投資法人 0.8%	国内大手機関投資家 10社 99.2%									
	<p>(注1) 営業者による本信託受益権の取得予定価格は31,150百万円(取得予定日:2025年12月12日)、不動産鑑定評価額は37,800百万円です(価格時点:2025年11月1日)。以下同じです。</p> <p>(注2) 株式会社K J RMプライベートソリューションズが當業者のアセットマネージャーとなります。</p> <p>(注3) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が匿名組合の私募取扱業者となります。</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>										
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:2030年12月12日までの期間。</p>										

2) 匿名組合出資持分にかかる裏付資産の概要

【プロテリアル熊谷工場（底地）】

物 件 名	プロテリアル熊谷工場（底地）	
所 在 地	埼玉県熊谷市三ヶ尻字伊勢上 5200 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	
信 託 契 約 の 期 間	2025 年 12 月 12 日から 2035 年 11 月 30 日まで（予定）	
土 地	面 積	447,368.24 m ²
	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	15,300 百万円（価格時点：2025 年 11 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	株式会社プロテリアル
	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	447,368.24 m ²
	総賃貸可能面積	447,368.24 m ²
	稼働率	100%
	契約期間	2025 年 12 月 12 日から 2075 年 11 月 11 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	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ます。
	中途解約	賃借人は、本契約期間開始日の 20 年後の応当日以降、本契約を解約することができるとしています。前項の規定にかかわらず、賃借人は、本契約期間開始日の 18 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、解約金その他の金員を支払うことなく、本契約を解約することができるとしています。
	その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> 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を選択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

産業ファンド投資法人

	<p>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又は本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーであ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かかる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。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又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。</p> <p>・賃借人は、本契約の期間中又は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。</p>
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none">・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。・営業者による本物件の取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼しました。その結果、対象地において、六価クロム、鉛及びフッ素による土壤汚染が確認されていますが、対象地内の井戸は飲用利用されておらず、将来にわたり飲用井戸が設置されない場合、土壤汚染により汚染された地下水の摂取の抑制に相当すると考えられるため、対象地において健康被害が生じる可能性は小さく、また、対象地において地下水汚染は確認されていないため、対象地外において健康被害が生じる可能性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。以下、同じです。

(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。以下、同じです。

■継続性

- ・熊谷工場は、主に自動車の電装部品やモーター、家電製品等に使用される磁性材製造の主要拠点として、製造・開発・ITなど複数部門が集約され、製品開発から実用化までの一連の工程を一体的に担う体制が整い、同社の主力事業を支える中核工場。
- ・埼玉県内において第2位の製造品出荷額を誇る産業集積地に立地し、継続性の高い生産体制を維持することを想定。
- ・期間49年11カ月（20年間原則解約不可）の事業用定期借地権設定契約にCPI連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

■汎用性

＜立地＞

- ・本物件は関越自動車道「花園IC」から約8.5kmの距離に位置しており、東名高速道路・中央自動車道・東北自動車道・常磐自動車道・東京外環自動車道と接続することにより、広域へのアクセスが可能。
- ・大規模工場等が集積する熟成した工業団地に所在し、交通利便性等が良好な工場地に係る用地供給不足を背景に、埼玉県北の関越自動車道・国道17号沿線エリアにおける工場地等の需給関係は堅調に推移しており、首都圏近郊の工業地として競争力を有する。



※底地を対象としています。

【プロテリアル山崎工場（底地）】

物 件 名	プロテリアル山崎工場（底地）	
所 在 地	大阪府三島郡島本町江川二丁目1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	
信 託 契 約 の 期 間	2025年12月12日から2035年11月30日まで（予定）	
土 地	面 積	67,249.13 m ²
	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/建ぺい率	200%/60%
鑑 定 評 価 額	22,500百万円（価格時点：2025年11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	株式会社プロテリアル
	総賃料収入	非開示
	敷金・保証金	非開示
	総賃貸面積	67,249.13 m ²
	総賃貸可能面積	67,249.13 m ²
	稼働率	100%
	契約期間	2025年12月12日から2075年11月11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	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ます。
	中途解約	賃借人は、本契約期間開始日の20年後の応当日以降、本契約を解約することができるとしています。前項の規定にかかわらず、賃借人は、本契約期間開始日の18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、解約金その他の金員を支払うことなく、本契約を解約することができるとしています。
	その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> 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を選択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又は本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーであ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かかる通知を受領した

産業ファンド投資法人

	<p>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。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又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。</p> <p>・賃借人は、本契約の期間中又は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。</p>
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none">・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。・営業者による本物件の取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼しました。その結果、対象地において、土壤ガス調査によりトリクロロエチレンが確認されていますが、対象地内の井戸は飲用利用されておらず、将来にわたり飲用井戸が設置されない場合、土壤汚染により汚染された地下水の摂取の抑制に相当すると考えられるため、対象地において健康被害が生じる可能性は小さく、また、対象地において地下水汚染は確認されていないため、対象地外において健康被害が生じる可能性は小さいとされています。

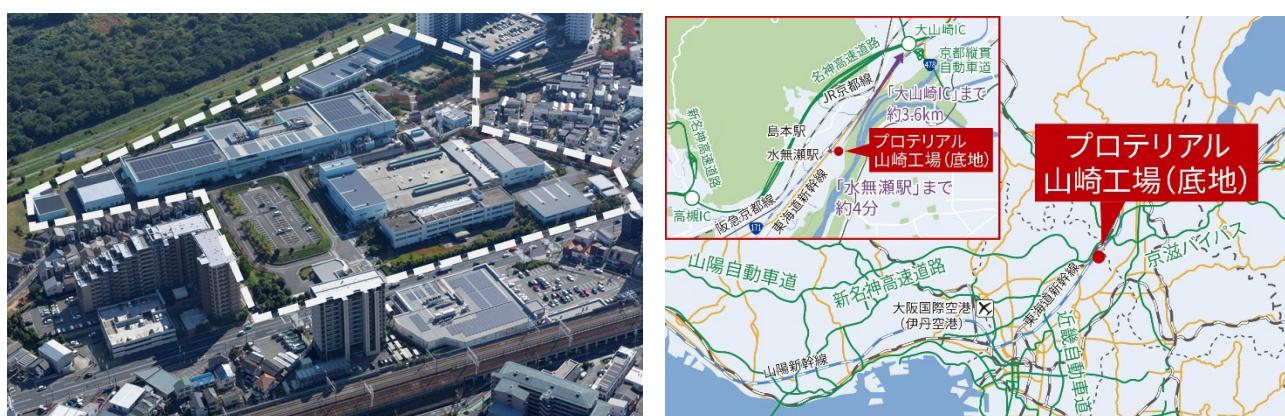
■継続性

- ・山崎工場は、半導体関連部品製造の主要拠点であり、特に市場が拡大しているパワー半導体用の高付加価値部品の製造拠点として位置づけられている。
- ・期間 49 年 11 カ月（20 年間原則解約不可）の事業用定期借地権設定契約に CPI 連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

■汎用性

＜立地＞

- ・本物件は阪急電鉄京都線「水無瀬」駅から約 4 分、JR 西日本東海道本線「島本」駅から約 13 分の位置にあり、複数路線が利用可能で優れた交通利便性を有する。
- ・名神高速道路「大山崎 IC」より約 3.6km に位置し、東名高速道路・中央自動車道・京滋バイパス・新名神高速道路・阪神高速道路など各主要道路と接続可能で、関西圏内外への広域アクセスに優れる。
- ・対象工場が面している国道 171 号線や高速自動車道路沿いには関連工場の立地もみられ、どの工場にもアクセスしやすい出荷の優位性を持つ。
- ・加えて、最寄駅から徒歩圏内に位置する交通利便性と幹線道路に面した立地であることから、周辺には住宅も広がり、不動産として高い立地ポテンシャルを有する。



※底地を対象としています。

産業ファンド投資法人

4. 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社 Crest1
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 Crest1
事 業 内 容	① 不動産信託受益権の取得、保有及びその処分に関する事業 ② 不動産の取得、保有、処分、賃貸借及び管理に関する事業 ③ 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2025 年 10 月 6 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 0.8% 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. 利害関係者との取引

本資産運用会社が属する K J RM グループのグループ会社である株式会 K J RM プライベートソリューションズが営業者から AM 業務を受託していることから、営業者は本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく利害関係者に該当します。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	2025 年 12 月 10 日
匿名組合出資	2025 年 12 月 11 日（予定）
営業者による本信託受益権の取得	2025 年 12 月 12 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