

2026年4月22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 執行役員インダストリアル本部長 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、国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」もしくは「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。

記

本取得のポイント

- ✓ 日本を代表する高機能材料メーカーであるプロテリアルグループとの CRE カーブアウト第二弾
- ✓ CPI 連動賃料の導入によるアップサイドポテンシャル

1. 取得予定資産の概要

物件名称 ^(注1)	所在地	取得先	取得予定 価格 ^(注2) (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 ^(注5)	取得予定 年月日 ^(注6)
IIF 堺ロジスティクスプロセッシングセンター（底地）	大阪府 堺市	株式会社 プロテリアル	2,600	3,210	610 (+23.5%)	4.5%	4.5%	2026年 4月30日
IIF 西宮北ロジスティクスプロセッシングセンター（底地）	兵庫県 西宮市	株式会社 プロテリアル特殊鋼	1,300	1,490	190 (+14.6%)	4.3%	4.3%	

- (注1) 「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。以下同じです。
- (注2) 「取得予定価格」は、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。以下同じです。）を記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額」は2026年3月31日を価格時点とする本物件の鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「10.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」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、本投資法人は、プロテリアルグループ（株式会社プロテリアル及びその関連会社をいいます。以下同じです。）のアセットライト及びキャッシュニーズを捉え、本資産運用会社による独自の CRE 提案を通して、同社の主力事業における物流施設兼鋼材加工工場の底地の取得を決定しました。株式会社プロテリアルは、特殊鋼や磁性材料、パワー半導体基板などを手がける日本を代表する高機能材料メーカーです。本投資法人は、2025 年 12 月に同社の基幹工場底地 2 物件を裏付資産とする匿名組合出資持分を取得^(注1)しており、本件はこれに続くプロテリアル案件の第二弾として、同社とのリレーションを起点として、継続的な CRE 提案の展開により、本取得の機会を獲得しました。

取得予定資産は、いずれもプロテリアルグループのコア事業である特殊鋼製品事業において、事業運営上重要な役割を担う物流・加工拠点です。関西の主要都市圏近郊に位置し高速道路へのアクセスに優れ、物流及び製造用途双方の需要が見込まれる立地に所在しています。

IIF 堺ロジスティクスプロセッシングセンター（底地）は、堺泉北臨海工業地帯に位置し、物流施設・工場が集積するエリア特性を背景に、関西主要都市および中部エリアへの配送を担う西日本エリアの重要拠点です。本物件は、物流機能に加え鋼材加工機能を併せ持ち、広域物流拠点として運営されています。

また、IIF 西宮北ロジスティクスプロセッシングセンター（底地）は、阪神流通センター内に位置し、阪神間及び中国地方への配送に優れたアクセス性を有する物流拠点です。大型貨物の取扱いが可能な物流施設として重要性が高く、鋼材加工機能も併せ持つことで、同社の物流網において重要な役割を担う拠点となっています。

いずれの物件もプロテリアルグループ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、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、取得を決定しました。更に、事業用定期借地権設定契約には CPI 連動賃料^(注2)を導入し 3 年ごとに賃料が改定されるとともに（初回改定は 2029 年 4 月）、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な賃料設定となっています。加えて、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借地契約となっています。

本取得は、本投資法人のポートフォリオのインフレ耐性向上に寄与するとともに、平均 NOI 利回り 4.4%、含み益率+20.5%とインプライドキャップレートを上回る高い収益性と含み益を獲得することで、DPU 及び NAV 向上に寄与します。

(注1) 匿名組合出資持分の取得に関しては、以下のプレスリリースをご参照ください。

2025 年 12 月 10 日付 「国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」

(注2) 「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。詳細は 3 ページを参照ください。

3. 取得予定資産及び貸借の内容

物 件 名	IIF 堺ロジスティクスプロセッシングセンター（底地）	
所 在 地	大阪府堺市堺区出島西町 3 番 6 他	
資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	株式会社 S M B C 信託銀行	
信 託 契 約 の 期 間	2026 年 4 月 30 日から 2036 年 3 月末日まで	
土 地	面 積	14,064.04 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%
取 得 予 定 価 格	2,600 百万円	
鑑 定 評 価 額	3,210 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担 保 設 定 の 有 無	無し	
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	14,064.04 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	14,064.04 m ²
	稼 働 率	100%
	契 約 期 間	満 49 年 11 か月（2026 年 4 月 30 日から 2076 年 3 月 29 日まで）
	契 約 種 類	事業用定期借地権設定契約一
	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されていますが、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）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。 上記の場合を除き、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとされています。
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（同日を含みます。）を解約日として、2 年前の事前の書面による通知により、本契約を解約することができるものとされています。	
そ の 他 の 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借期間の満了等、本契約が終了する場合には、賃借人は、賃借人の費用負担により、本物件上の建物等を収去し、本物件を更地にして、賃貸人に対し、本物件を明け渡す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、又は、本物件に係る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、原則として、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人に協議の意向がある場合には、賃借人との間で本物件等（本物件又は本物件に係る信託受益権を個別に又は総称していいます。以下同じです。）の買取りについて協議を行うものとされています。但し、一定期間以内に協議が調わなかった場合又は賃借人に協議の意向がない場合には、賃貸人は、本物件等を譲渡することができるものとされています。 ・ 賃借人が本物件等の購入を希望する場合、その旨を書面で通知することができ、この場合、賃貸人は、一定期間協議を行うものとされています。 	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	・ 隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。	

	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地の一部について、ガス導管の維持管理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。 ・本投資法人は本物件の取得に先立ち、土壌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、砒素（溶出量）の基準不適合が確認されていますが、地下水流向下流側敷地境界において地下水汚染は確認されていないことから、対象地外へ地下水汚染が流出している可能性は小さく、対象地周辺において対象地の汚染に起因する健康被害が生じる可能性は小さいとされています。また、対象地において井戸はなく、将来にわたっても飲用井戸が設置されない場合には、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いとされています。
--	---

(注) 総務省統計局発表の消費者物価指数(コアCPI(全国を対象とした月単位の総合指数(生鮮食品を除きます。)))として、前年同月比の増減を百分率で表示したものをいいます。但し、下限を-1%、上限を+2%とします。以下同じです。

■継続性

- ・堺泉北臨海工業地帯に位置し、物流施設・工場が集積するエリア特性を背景に、関西主要都市および中部エリアへの配送を担う西日本エリアの重要拠点。
- ・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 (不動産としての汎用性)

<立地>

- ・阪神高速 4 号湾岸線「出島」IC から約 0.4km と高速道路に近接し、大阪府内への地域内輸送のポテンシャルが高い他、泉北 1 号線、国道 309 号線、国道 310 号線等の複数の幹線道路の利用により大阪南部を広くカバー可能な交通利便性を有する立地。
- ・工業系用途の建物が集積するエリアに立地していることから、24 時間稼働・多頻度配送等の運用が可能。
- ・南海本線「湊」駅まで徒歩 10 分と公共交通機関によるアクセス性に優れ、雇用者確保の面で優位性を持つ。



産業ファンド投資法人

物 件 名	IIF 西宮北ロジスティクスプロセッシングセンター（底地）	
所 在 地	兵庫県西宮市山口町阪神流通センター一丁目 81 番 2 他	
資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	株式会社 S M B C 信託銀行	
信 託 契 約 の 期 間	2026 年 4 月 30 日から 2036 年 3 月末日まで	
土 地	面 積	11,164.50 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%
取 得 予 定 価 格	1,300 百万円	
鑑 定 評 価 額	1,490 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担 保 設 定 の 有 無	無し	
テナント 概 要	テナントの総数	1
	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	11,164.50 m ²
	総賃貸可能面積	11,164.50 m ²
	稼働率	100%
	契約期間	満 49 年 11 か月（2026 年 4 月 30 日から 2076 年 3 月 29 日まで）
	契約種類	事業用定期借地権設定契約一
	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されていますが、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。 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。 上記の場合を除き、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとされています。
	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（同日を含みます。）を解約日として、2 年前の事前の書面による通知により、本契約を解約することができるものとされています。
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借期間の満了等、本契約が終了する場合には、賃借人は、賃借人の費用負担により、本物件上の建物等を収去し、本物件を更地にして、賃貸人に対し、本物件を明け渡す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、又は、本物件に係る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、原則として、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人に協議の意向がある場合には、賃借人との間で本物件等（本物件又は本物件に係る信託受益権を個別に又は総称していいます。以下同じです。）の買取りについて協議を行うものとされています。但し、一定期間以内に協議が調わなかった場合又は賃借人に協議の意向がない場合には、賃貸人は、本物件等を譲渡することができるものとされています。 ・ 賃借人が本物件等の購入を希望する場合、その旨を書面で通知することができ、この場合、賃貸人は、一定期間協議を行う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"> ・ 隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・ 阪神総合卸商業団地協同組合（以下「本件組合」といいます。）と現所有者の間で土地売買予約契約が締結されています。当該土地売買予約契約に 	

	<p>は、本物件の土地所有者が、店舗等集団化事業計画に基づく店舗・倉庫・事務所等の施設の敷地以外の目的に使用してはならない旨、並びに、本件組合の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本物件及び本物件上の建物を譲渡又は転貸すること及び地上権、抵当権、質権、賃借権等の権利を設定してはならない旨が定められています。それらに違反した場合等、一定の事由に該当した場合は、本件組合は、現所有者に対して予約完結権を行使し、本物件の土地の所有権を取得できることとされており、本物件の土地には、かかる売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記がなされています。本投資法人は本物件の取得に際し、本件組合との間で同様の本土売買予約契約を締結する予定であり、本投資法人による本物件の譲渡に際しては本件組合の承諾が必要となります。</p>
--	---

■継続性

- ・阪神流通センター内に位置し、阪神間及び中国地方への配送に優れたアクセス性を有する物流拠点。大型貨物の取扱いが可能な物流施設として重要性が高く、鋼材加工機能も併せ持つことで、プロテリアルグループの物流網において重要な役割を担う拠点。
- ・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（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・中国自動車道「西宮北」IC へ約 1.9km、阪神高速 7 号北神戸線「西宮山口南」IC へ約 1.2km と、兵庫県・大阪府の双方に対しアクセス性が良好な立地。
- ・工場、トラックターミナル、倉庫などが集積する阪神流通センター内に所在しており、24 時間稼働・多頻度配送等の運用が可能。
- ・最寄り駅である神戸電鉄三田線「岡場」駅は同電鉄内での乗降客数順位で上位と労働人口が豊富なエリアに立地し、「岡場」駅から阪神流通センター内への公共交通機関（バス）も整備されていることから、雇用人確保の面において優位性を持つ。



4. 取得先の概要

名 称	株式会社プロテリアル
所 在 地	東京都江東区豊洲五丁目 6 番 36 号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長兼社長 CEO（最高経営責任者） ショーン・マホニー・スタック
事業内容	高級特殊鋼、特殊合金その他の特殊材料及びそれらの加工品並びに精密鋳鍛造品の製造及び販売 他
資本金	310 百万円
設立年月日	1946 年 3 月 2 日
純資産	非開示
総資産	非開示
大株主及び持株比率	株式会社 BCJ-52（100%）
投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 関 係 取 引 関 係	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。また、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は、特筆すべき関係はありません。
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。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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。

名 称	株式会社プロテリアル特殊鋼
所 在 地	東京都江東区豊洲五丁目 6 番 36 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 安部 誠二
事業内容	特殊鋼・磁性材料・鋳物、その他金属材料の販売 他
資本金	100 百万円
設立年月日	2004 年 10 月 1 日
純資産	非開示
総資産	非開示
大株主及び持株比率	株式会社プロテリアル（100%）
投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 関 係 取 引 関 係	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。また、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は、特筆すべき関係はありません。
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。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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. 物件取得者等の状況

本件は、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。

6. 媒介の概要

本取得にかかる媒介者は、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。

7. 取得資金及び決済方法

取得予定資産の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. 取得の日程

取得に係る契約締結日	代金支払日（予定）	取得年月日（予定）
2026年4月22日	2026年4月30日	2026年4月30日

9. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2026年7月期（第38期：2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（第39期：2026年8月1日～2027年1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。

10. 鑑定評価書の概要

【IIF 堺ロジスティクスプロセッシングセンター（底地）】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,210 百万円
価格時点	2026 年 3 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,210 百万円	
DCF 法による価格	3,210 百万円	鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF 法による収益価格のみ記載しています。
割引率	初年度から 20 年度目まで 4.0% 21 年度以降 4.1%	
最終還元利回り	4.1%	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておらず、更地復帰価格に対する割引率を記載しています。
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし	

【IIF 西宮北ロジスティクスプロセッシングセンター（底地）】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,490 百万円
価格時点	2026 年 3 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,490 百万円	
DCF 法による価格	1,490 百万円	鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF 法による収益価格のみ記載しています。
割引率	初年度から 20 年度目まで 4.1% 21 年度以降 4.2%	
最終還元利回り	4.2%	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておらず、更地復帰価格に対する割引率を記載しています。
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし	

11. 取得予定資産の収支見込

【IIF 堺ロジスティクスプロセッシングセンター（底地）】

NOI 利回り	4.5%	NOI	116 百万円
償却後 NOI 利回り	4.5%	減価償却費	0 百万円

【IIF 西宮北ロジスティクスプロセッシングセンター（底地）】

NOI 利回り	4.3%	NOI	55 百万円
償却後 NOI 利回り	4.3%	減価償却費	0 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。

$$\text{NOI 利回り} = \text{NOI} \div \text{取得予定価格} \times 100$$

* NOI の計算には鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の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。

$$\text{償却後 NOI 利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格} \times 100$$

* 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。

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 3 月 31 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