

2026 年 10 月 23 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 K J R 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

国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ
【ハイパースケール型データセンターへの間接投資】

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 K J R 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

- ✓ 本投資法人として初となるハイパースケール型データセンターの匿名組合出資持分の取得
- ✓ 大幅な需要拡大が見込まれるデータセンター市場への早期参入と成長性あるアセットカテゴリーへの投資機会の拡充

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	トラスワン合同会社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	多摩データセンター I を信託財産とする信託受益権
4) 出資金額	2,000 百万円（匿名組合出資総額のうち 8.0%）
5) 契約締結日	2026 年 10 月 23 日
6) 出資持分取得日	2026 年 11 月 27 日（予定）
7) 出資持分取得資金	自己資金（予定）
8) 媒介の有無	無し

2. 取得の理由

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。

このような方針の下、今般、本資産運用会社は、生成 AI やクラウドサービスの普及等を背景に中長期的な需要拡大が見込まれるデータセンターを成長分野と捉え、本投資法人として初となるハイパースケール型データセンターへの匿名組合出資持分の取得を決定しました。

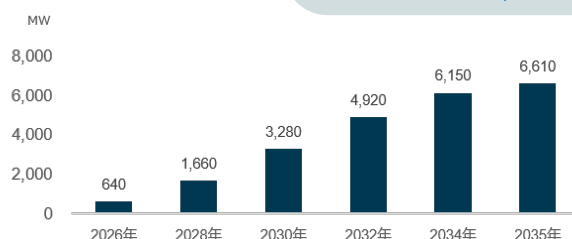
本件のポイントは、以下の通りです。

需要拡大と開発制約を背景としたデータセンター市場の成長性

- 生成 AI やクラウドサービスの普及に伴うデータ処理量の増加や、ハイパースケーラーによる大規模 IT インフラ需要を背景に、国内のデータセンター需要電力は大幅に拡大する見通し
- 東京圏では電力供給や開発適地、建築費の高騰から、新規供給には一定の制約がある。
- このような需要拡大と供給制約を背景として、既に電力・通信インフラを確保した高品質なデータセンターは、中長期的に希少性を有する。

拡大するデータセンター需要

DC 新增設に伴う最大需要電力
640MW → **6,610MW**



出所：電力広域的運営推進機関「全国及び供給区域ごとの需要想定（2026年度）」を基に、MW に換算のうえ本資産運用会社にて作成。

高い事業継続性と旺盛なデータセンター需要に対応可能な施設仕様

- 本物件は、総 IT 容量 10MW のフルフィット型データセンター^(注1)であり、ハイパースケーラー向けデータセンターとして汎用性の高い設備仕様を有するとともに、Tier III^(注2) 相当の信頼性を確保した設備及び免震構造を採用。
- 冷却設備、無停電電源装置（UPS）及び非常用発電機に加え、複数経路の通信回線を確保し高い可用性を実現。
- 今後の AI 需要の拡大やサーバーの高密度化にも対応可能な施設仕様を有する。

(注1) フルフィット型データセンターとは、建物に加え、受変電設備、UPS（無停電電源装置）、非常用発電設備、冷却設備等、データセンターとしての稼働に必要な主要な設備があらかじめ整備されたデータセンターをいいます。

(注2) Tier III とは、米国の民間団体 Uptime Institute が策定した世界的なデータセンターに関する機能分類です。性能の高い順に Tier IV、Tier III、Tier II、Tier I の四種類があり、Tier III は、「複数の給電・冷却経路を持ち、システムの稼働を継続したまま機器の交換やメンテナンスが可能」という分類に該当します。

首都圏有数のデータセンター集積地における優れた立地競争力

- 本物件が所在する東京都多摩エリアは、印西エリアと並びハイパースケーラー、大手通信事業者及び金融機関等が利用するデータセンターが集積する、首都圏有数のデータセンター立地。
- 多摩丘陵の堅牢な地盤及び高い標高を背景に水害や地震等の災害リスクが相対的に低い。東京都心部まで約 30km 圏内と、主要都市に近接しているため通信速度の遅延（レイテンシ）を抑えることが可能な通信環境に優れた立地であるほか、特別高圧の受電網が充実しており電力供給体制が整備されている。



将来のアップサイドポテンシャルと継続的な投資機会の確保

- 本物件は、市場の拡大や物件競争力、稼働中のデータセンターとしての希少性を背景に、将来的な資産価値の向上や収益面でのアップサイドが期待される。
- 一方で、本物件全体の規模や取得の機動性を鑑み、私募ファンドを通じた間接投資のスキームを採用。本投資法人は匿名組合出資持分取得により、想定利益配当利回り 3.8%、約 5 年間の運用期間全体の IRR 11.1%、運用期間中の NOI 利回りは 4.9%を見込んでおり、投資主価値の最大化を目指す。
- また、中長期的にも需要拡大が見込まれる中、供給が限定的であることから、底堅く CF 成長性が見込まれるデータセンター分野に対する投資機会の拡充を企図し、約 5 年間の運用期間終了後は本投資法人または本資産運用会社が指定する第三者による将来の本信託受益権の購入に関する優先交渉権を確保すること等、柔軟に取得手法を選択可能。今後、KJRM グループ一体となり、更なる投資機会の拡充を図る。

3. 取得予定資産の内容

1) 出資対象である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	トールスワン合同会社（以下「営業者」といいます。）
匿名組合契約の有効期間	2031 年 11 月 30 日まで
匿名組合出資の総額	25,000 百万円
出 資 金 額	2,000 百万円

概要	匿名組合契約の概要は以下のとおりです。		
	トールスワン合同会社		
	裏付資産 不動産信託受益権（注1） 62,000 百万円 （参考）不動産鑑定評価額 74,600 百万円（注1）	ノンリコースローン（注2） 40,500 百万円	
		匿名組合出資 25,000 百万円	
	リザーブ・諸費用等 3,500 百万円	本投資法人 8.0%	国内大手機関投資家 4 社 92.0%
	（注1） 営業者による本信託受益権の取得予定価格は 62,000 百万円（取得予定日：2026 年 11 月 30 日）、不動産鑑定評価額は 74,600 百万円です（価格時点：2026 年 7 月 1 日）。以下同じです。 （注2） 「ノンリコース・ローン」は、消費税還付対応借入金（消費税及び地方消費税の還付金の受領に伴い、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入れをいいます。）を除いた金額を記載しています。なお、借入契約は変動金利ですが、借入実行予定日までに金利スワップ契約を締結し、借入実行予定日以降の金利を固定化する予定です。 （注3） 株式会社K J R Mプライベートソリューションズは営業者からアセットマネジメント業務及び私募取扱業務を受託しています。 計算期間：毎年 3 月 1 日から同年 5 月末日まで、毎年 6 月 1 日から同年 8 月末日まで、毎年 9 月 1 日から同年 11 月末日まで及び毎年 12 月 1 日から翌年 2 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 2027 年 2 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。 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。		
優先交渉権の概要	（1） 権利の内容：本投資法人又は本資産運用会社が別途指定する者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、本投資法人又は本資産運用会社が別途指定する者は、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。 （2） 優先交渉期間：2031 年 11 月 30 日までの期間（予定）。		

2) 匿名組合出資持分にかかる裏付資産の概要

物	件	名	多摩データセンター I
所	在	地 (注 1)	東京都多摩市
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 (予定)
信	託	契 約 の 期 間	2026 年 11 月 30 日から 2036 年 11 月 30 日まで (予定)
土地	所有・それ以外の別		所有権
建物	種 類		データセンター
	所有・それ以外の別		所有権
	地 震 P M L		0.6%
鑑	定	評 価 額	74,600 百万円 (価格時点: 2026 年 7 月 1 日)
鑑	定	評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所
担	保	設 定 の 有 無	無し
テナント 概要 (注 2)	テナントの総数		非開示
	総賃料収入		非開示
	敷金・保証金		非開示
	総賃貸面積		非開示
	総賃貸可能面積		非開示
	稼働率		非開示
その他特筆すべき事項			無し

(注1) 匿名組合出資持分にかかる裏付資産の所在地については、本投資法人による取得の対象が匿名組合出資持分であること、及び、施設のセキュリティ及び情報管理上の観点から、関係当事者より詳細な所在地の開示についての承諾を得られていないこと等を踏まえ、市区町村のみを開示することとしています。なお、本投資法人は本信託受益権の購入に関する優先交渉権の付与を受ける予定ですが、当該優先交渉権を行使して本信託受益権を取得する場合には、法令等に従い詳細な所在地を開示する予定です。ただし、現時点において、本投資法人が当該優先交渉権の行使を決定しているものではなく、本投資法人による本信託受益権の取得が保証又は約束されているものではありません。

(注2) テナントその他の関係者からの同意が得られていないため非開示としています。

4. 匿名組合出資先の営業者の概要

名	称	トールスワン合同会社
所	在 地	東京都千代田区内神田一丁目 3 番 7 号 401 あすな会計事務所内
代	表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 トールスワン一般社団法人
事	業 内 容	① 不動産信託受益権の取得、保有及び処分に関する事業 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 動産の取得、保有、処分、賃貸借及び管理に関する事業 ④ その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資	本 金	10 万円
設	立 年 月 日	2026 年 7 月 17 日
投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
資	本 的 関 係 人 取 引 関 係	本資産運用会社の親会社である株式会社 K J R Mホールディングスの子会社である株式会社 K J R Mプライベートソリューションズが当該会社からアセットマネジメント業務及び私募取扱業務を受託しています。また、本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち 8.0%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

本投資法人は営業者に対し匿名組合出資を実行予定ですが、本資産運用会社の親会社である株式会社K J RMホールディングスの子会社である株式会社K J RMプライベートソリューションズは営業者からアセットマネジメント業務及び私募取扱業務を受託しています。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. 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・コミットメント等への該当について

匿名組合出資持分の取得に係る匿名組合契約（以下「本匿名組合契約」といいます。）は、金融商品取引業者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

本匿名組合契約においては、本投資法人が本匿名組合契約上の支払義務の履行を遅滞した場合には、本匿名組合契約に定める料率の遅延損害金を支払うことが想定されています。また、本投資法人が本匿名組合契約に基づく出資を履行しない場合、営業者は本匿名組合契約を解除することができます。

7. 取得の日程

匿名組合出資契約締結	2026年10月23日
匿名組合出資	2026年11月27日（予定）
営業者による本信託受益権の取得	2026年11月30日（予定）

8. 今後の見通し

本件による本投資法人の2027年1月期（第39期：2026年8月1日～2027年1月31日）及び2027年7月期（第40期：2027年2月1日～2027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。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	74,600 百万円
価格時点	2026 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	74,600 百万円	
直接還元法による価格	75,200 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	3,031 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	400 百万円	
純収益	2,631 百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	73,900 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	70,100 百万円	
土地比率	67.3%	
建物比率	32.7%	
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