

産業ファンド投資法人

2025年9月17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 キャピタルマーケット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 蒲田 R&D 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「本物件」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

- ✓ テナント退去リスク等による CF 低下を想定し、売却により含み益を顕在化
- ✓ 帳簿価額（+37.4%）、鑑定評価額（+24.7%）を大きく上回る価格での売却を実現
- ✓ 売却益約 23 億円を 2026 年 1 月期に全額還元（約 910 円/口の投資主還元）

1. 譲渡の概要

物件名称	IIF 蒲田 R&D センター
特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	東京都大田区南蒲田二丁目 16 番 46
譲渡予定価格 ^(注1)	10,000 百万円
帳簿価額 ^(注2)	7,276 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額 ^(注3)	2,723 百万円
鑑定評価額 ^(注4)	8,020 百万円
媒介の有無	有り
譲渡先	三菱商事都市開発株式会社
譲渡契約締結日	2025 年 9 月 17 日
譲渡日（予定）	2025 年 10 月 1 日

(注1) 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2) 帳簿価額は、2025 年 7 月 31 日時点の数値を記載しています。

(注3) 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4) 鑑定評価額は、2025 年 7 月 31 日時点の数値を記載しています。

2. 譲渡の理由

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、2012年3月の取得以降安定的な運用を継続してきましたが、2026年3月の定期建物賃貸借契約満了に向けてテナントと協議を重ねながら、今後の運用方針について慎重に検討して参りました。

本物件は、築35年を迎えており中長期的な保有に際しては将来的なCAPEXや運営費の増加が見込まれること、加えてリーシング時のダウンタイムの発生やリテナント後の収益ダウンサイドリスクが高いことが見込まれる一方、本物件の周辺地域は交通アクセスに優れた生活利便性の高い住宅地が広がるエリアでもあることから、売却活動をリーシングに並行して実施する上で、他用途への転換を企図する買主候補への売却も選択肢として検討を進めておりました。検討の結果、本物件を鑑定評価額及び帳簿価額を大幅に超える価格で譲渡し売却益を還元することが投資主価値の向上に資すると判断し、本物件の譲渡を決定しました。

本譲渡により得られる売却益については、第37期(2026年1月期)に分配金として全額還元する見込みです。また、売却益を除いた売却資金については、IIF習志野ロジスティクスセンターI(建物)取得時の借入金の弁済資金に充当し、残金は将来的な資産の取得資金等として活用することを予定しています。

3. 譲渡予定資産の内容

本物件の内容については、第35期有価証券報告書(2025年4月24日提出)「第一部ファンド情報/第1ファンドの状況/5運用状況/(2)投資資産」に記載のとおりです。

4. 譲渡先の概要

(1) 名称	三菱商事都市開発株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区有楽町一丁目5番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森田 憲司
(4) 事業内容	収益不動産の開発
(5) 資本金	非開示
(6) 設立年月日	2002年9月2日
(7) 純資産	非開示
(8) 総資産	非開示
(9) 大株主及び持株比率	三菱商事株式会社(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・取引関係はありません。なお、当該会社の親会社である三菱商事株式会社は、本投資法人の関係会社であるアイパークインスティテュート株式会社の出資者となります。その他は、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. 決済方法

決済の方法については、物件引渡予定日に代金一括決済を予定しています。

7. 譲渡の日程

譲渡決定日 譲渡契約締結日	2025年9月17日
代金入金予定日 物件引渡予定日	2025年10月1日

8. 今後の見通し

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）における各運用状況の予想については、本日付で公表した「2025年7月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

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	8,020 百万円
価格時点	2025 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,020 百万円	
直接還元法による価格	8,140 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	471 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	19 百万円	
純収益	455 百万円	
還元利回り	5.6%	
DCF 法による価格	7,900 百万円	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	7,150 百万円	
土地比率	85.3%	
建物比率	14.7%	

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