

2026年8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 執行役員インフラストラクチャル本部長

守 津 真 麻

TEL: 03-5293-7091

国内不動産の譲渡に関するお知らせ【IIF 品川データセンター】

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、国内不動産（以下「譲渡予定資産」又は「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

- ✓ 帳簿価額を約 75%、鑑定評価額（調査価額）を約 27% 上回る価格で譲渡し、売却益を 2 期に亘り全額還元
- ✓ 売却資金はインフレ耐性強化に資する資産取得や借入金の返済等に活用予定

1. 本譲渡の概要

物件名称	IIF 品川データセンター
特定資産の種類	不動産
所在地	東京都品川区二葉二丁目 9 番 15 号
譲渡予定価格（注1）	9,500 百万円
帳簿価額（注2）	5,444 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額との差額（注3）	4,055 百万円
鑑定評価額（調査価額）（注4）	7,480 百万円
媒介の有無	有り
譲渡先（注5）	国内事業会社
譲渡契約締結日	2026 年 8 月 17 日
譲渡日（予定）（注6）	共有持分割合 30%: 2027 年 1 月 12 日 70%: 2027 年 2 月 25 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、2026 年 1 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と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（調査価額）は、2026 年 1 月 31 日時点の数値を記載しています。

（注5）譲渡先から名称等の開示について承諾を得られていないため非開示としています。詳細は、後記「4. 譲渡先の概要」を参照ください。

（注6）本投資法人は、IIF 品川データセンターの譲渡に伴い、2026 年 8 月 17 日付で譲渡先との間で協定書（以下「本件共有者間協定」といいます。）を締結しました。本件共有者間協定においては、本投資法人が譲渡先へ当該不動産の持分全てを譲渡するまでの間、原則として第三者への譲渡を不可とする旨及び不動産の処分等の一定の重要事項に対しては、原則として共有者全員の合意によって定める旨等を合意しています。

2. 本譲渡の理由

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、「内部成長」、「含み益の顕在化」、「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年の取得以降、安定的な運用を継続していましたが、築37年の経過を踏まえ、中長期的な保有の観点から、将来CF（キャッシュフロー）のアップサイド余地やダウンサイドリスク等を考慮した運用方針を検討して参りました。その結果、本物件は、将来的に設備更新等の大規模CAPEX（資本的支出）が想定される一方で、現行のマスターリース契約の賃料アップサイド余地が限定的であることから、足元の堅調な不動産売買市場を捉え、現況タイミングにおいて鑑定評価額（調査評価額）を上回る価格にて譲渡し、売却益を実現することが、投資主価値向上に資すると判断しました。

今般、複数の検討者の中から買主候補を選定のうえ、帳簿価額を約75%、鑑定評価額（調査評価額）を約27%上回る価格で譲渡する予定であり、本譲渡により得られる売却益については、2027年1月期（第39期）と2027年7月期（第40期）の2期に亘り全額を分配する予定です。また、売却益を除く売却資金については、ポートフォリオのインフレ耐性強化に資する資産取得や借入金の返済等に充当する予定です。

3. 譲渡予定資産の内容

本物件の内容については、第37期有価証券報告書（2026年4月23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

本物件の譲渡先は国内事業会社ですが、譲渡先の概要については、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、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. 媒介の概要

本譲渡に係る媒介者は、本投資法人又は本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

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・コミットメント等に該当する譲渡予定資産

「IIF 品川データセンター」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年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

「IIF 品川データセンター」に係る売買契約においては、本投資法人又は譲渡先に当該売買契約上の重大な違反（表明及び保証の重大な違反を含みます。）又は本件共有者間協定上の重大な違反がある場

合には、本投資法人又は譲渡先は、その違反を合理的かつ具体的に示した書面をもって違反当事者に対して合理的かつ相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されず、かかる違反により当該売買契約の目的を達せられないことが合理的に明らかである場合は、当該売買契約の全部を解除することができるものとされています（ただし、一部のみの解除はできないものとし、第1回目の持分の譲渡が実行された場合には解除はできないものとします。）。また、売買契約の当事者は、自らの当該売買契約上の重大な違反により相手方が被った損害等（合理的な弁護士費用を含みます。）を、賠償する責任を負うものとされています。なお、当該売買契約の解除の有無にかかわらず、当該損害等の賠償額の総額は、売買代金の合計額の20%相当額を超えないものとされています。

7. 決済方法

決済の方法については、物件引渡予定日毎に代金一括決済を予定しています。

8. 本譲渡の日程

譲渡決定日	2026年8月17日
譲渡契約締結日	2026年8月17日
代金入金予定日	共有持分割合
物件引渡予定日	30%：2027年1月12日
	70%：2027年2月25日

9. 今後の見通し

本譲渡の影響を踏まえた2027年1月期（第39期：2026年8月1日～2027年1月31日）における運用状況の予想については、本日付で公表した「2027年1月期（第39期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 鑑定評価書（調査報告書）の概要

調査機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（調査価額）	7,480 百万円
価格時点	2026 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,480 百万円	
直接還元法による価格	7,550 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	367 百万円	
一時金の運用益	5 百万円	
資本的支出	18 百万円	
純収益	354 百万円	
還元利回り	4.7%	
DCF 法による価格	7,410 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.7%	

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