

2024年12月18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 鈴木 直 樹
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

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

本取得のポイント

- ① 荷主である大手消費財メーカーの主要基幹工場に近接する物流施設を裏付け資産とする匿名組合出資持分の取得
- ② 中期的に想定利益配当利回り 6.3%の収益性を享受するとともに、将来の裏付け資産取得の柔軟性を確保

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。）（注1）を裏付け資産とする匿名組合出資持分
2) 資産名称	合同会社播但（以下「営業者」ということがあります。）の匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）（注2）
3) 信託の対象不動産	プライム福崎ロジスティクスセンター（以下「裏付け不動産」という場合があります。）
4) 出資金額	432百万円（匿名組合出資総額のうち 20.0%）
5) 契約締結日	2024年12月18日
6) 出資持分取得日	2024年12月25日
7) 出資持分取得資金	自己資金

(注1) 営業者は、2024年12月26日付で、本信託受益権を取得する予定です。なお、本投資法人は本取得に伴い、本信託受益権又は裏付け不動産に関する優先交渉権を付与されます。（詳細は「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」をご参照ください。）。なお、本投資法人は本日現在において本信託受益権又は裏付け不動産の取得の意思決定をしておらず、本投資法人による本信託受益権又は裏付け不動産の取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づき本投資法人が本信託受益権又は裏付け不動産を取得できる保証はありません。

(注2) 本取得のスキーム・詳細については、後記「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」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、国内大手物流企業をテナントとする物流配送拠点を裏付不動産とする本匿名組合出資持分を取得いたします。国内事業会社との共同投資により、想定利益配当利回り（注）6.3%の高い収益性を確保し、また、裏付不動産の取得に関して匿名組合出資の出資実行日から5年目の期間（希望する場合には出資実行日の10年後まで延長可能）において行使可能な優先交渉権を取得しています。更に、本物件の現行の賃料水準と同エリアにおけるマーケット賃料水準を鑑みると、将来的な賃料上昇も期待できることから、成長性を兼ね備えた物件であると考えており、高い配当利回りを享受しながら将来の取得機会も有する資産となっています。

（注） 「想定利益配当利回り」は、匿名組合契約の事業者のアセットマネージャーとなる予定のみずほ不動産投資顧問株式会社から受領した利益計画に記載された当初3年間の純利益額の見込み値の平均値に、本投資法人の本匿名組合出資持分の保有割合に相当する20.0%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

営 業 者 名	合同会社播但
匿名組合契約の有効期間	2034年12月26日までとします。ただし、当該期間満了日の時点において、合同会社播但（以下「営業者」といいます。）が融資関連契約に基づく全ての債務（リファイナンスした場合における貸付金債務を含みます。）の履行を完了していない場合には、本契約の有効期間はその完済の日まで当然に延長されるものとします。
匿名組合出資の総額	2,160百万円

概 要	匿名組合契約の概要は以下のとおりです。																			
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合同会社播但</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">裏付不動産 本信託受益権 6,900百万円 (参考)不動産鑑定評価額 7,500百万円 (注1)(注2)</td> <td style="width: 30%;">シニアローン(注3)</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">3,250百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ジュニアローン</td> <td style="text-align: right;">1,100百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>メザニンローン</td> <td style="text-align: right;">750百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">匿名組合出資 2,160百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">リザーブ・諸費用等</td> <td style="text-align: center;">本投資法人 20.0% (注4)</td> <td style="text-align: center;">国内 事業会社 80.0%</td> </tr> </table>			合同会社播但			裏付不動産 本信託受益権 6,900百万円 (参考)不動産鑑定評価額 7,500百万円 (注1)(注2)	シニアローン(注3)	3,250百万円		ジュニアローン	1,100百万円		メザニンローン	750百万円		匿名組合出資 2,160百万円		リザーブ・諸費用等	本投資法人 20.0% (注4)
合同会社播但																				
裏付不動産 本信託受益権 6,900百万円 (参考)不動産鑑定評価額 7,500百万円 (注1)(注2)	シニアローン(注3)	3,250百万円																		
	ジュニアローン	1,100百万円																		
	メザニンローン	750百万円																		
	匿名組合出資 2,160百万円																			
リザーブ・諸費用等	本投資法人 20.0% (注4)	国内 事業会社 80.0%																		
	<p>(注1) 営業者は、2024年12月26日付で、本信託受益権を取得する予定です。</p> <p>(注2) 営業者による本信託受益権の取得予定価格は6,900百万円（取得予定日：2024年12月26日）、不動産鑑定評価額は7,500百万円（価格時点：2024年10月31日）です。</p> <p>(注3) 「シニアローン」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。</p> <p>(注4) 匿名組合出資のうち、本投資法人は432百万円（匿名組合出資等総額の20.0%）を出資する予定です。また、本投資法人以外の出資者は、国内事業会社を予定しています。</p> <p>(注5) みずほ不動産投資顧問株式会社及びインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクが営業者のアセットマネージャーとなる予定です。</p> <p>(注6) エスピーシー証券株式会社が匿名組合の私募取扱業者となる予定です。</p> <p>計算期間：毎年6月1日から同年8月末日まで（8月期）、毎年9月1日から同年11月末日まで（11月期）、毎年12月1日から翌年2月末日まで（2月期）、毎年3月1日から同年5月末日まで（5月期）の各期間とします。ただし、最初の計算期間は匿名組合出資の出資実行日から2025年2月末日まで、最終計算期間は契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から契約終了日までとなります。</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します。</p>																			
そ の 他	本資産運用会社は、優先交渉期間（2028年12月26日から2029年12月25日までの期間。但し、本資産運用会社から営業者への通知により2034年12月25日まで延長可能。）において、本件不動産等の購入について営業者と優先的に交渉する権利を営業者から付与されています。																			

2) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社播但
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人播但
事業内容	① 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 ② 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 ③ その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10万円
設立年月日	2024年11月1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20.0%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。

3) 裏付不動産（本信託受益権に係る信託の対象不動産）の概要

【プライム福岡ロジスティクスセンター】

資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	2003年10月23日から2034年12月31日（予定）まで			
所在地	兵庫県神崎郡福崎町西治字白輪1714番14他			
土地	面積	40,466.90㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	建物1：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 建物2：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建		
	延床面積	24,153.31㎡		
	指定容積率／建ぺい率	200%/60%	種類	建物1：倉庫・事務所 附属建物1：事務所 建物2：倉庫
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	建物1：2004年7月20日 附属建物1：2009年3月31日 建物2：2004年7月20日
耐震性に関する事項	予想損失率0.3%（株式会社イー・アール・エスの作成による地震リスク分析報告書に基づく）			
鑑定評価額	7,500百万円（価格時点：2024年10月31日）			

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社	
テナント概要	テナントの総数	1
	総賃料収入	非開示 ^(注)
	敷金・保証金	非開示 ^(注)
	総賃貸面積	24,167.83 m ²
	総賃貸可能面積	24,167.83 m ²
	稼働率	100%
	契約期間	2024年10月1日から2029年9月30日まで
	契約種類	定期建物賃貸借契約
	賃料改定	—
中途解約	賃貸借期間中は解約することができないものとされています。	
その他特筆すべき事項	・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の金銭負担により買主の責任で是正される予定です。	

(注) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

■継続性

- ・近隣に工場を構える大手消費財メーカーを荷主とする国内大手物流企業の物流拠点として2004年の竣工から現在に至るまで継続して利用されており、荷主の工場内には2021年に新生産棟が竣工していることから、引き続き主要拠点として継続利用される蓋然性は高い
- ・荷主の基幹工場と物流拠点である本物件は約1.6kmの至近距離にあり、原材料の調達から工場搬入、製品の保管、国内外への輸配送、返品物流、廃棄処理に至るまで、物流業務が賃借人に一括してアウトソースされている必要不可欠な拠点

■汎用性

<立地>

- ・主要幹線道路で隣接する姫路市を結ぶ国道312号に約1.7kmと近接し、中国自動車道「福崎」ICから約4.7kmに位置し、大阪・神戸方面から岡山方面に至る中継地点として広域アクセスが可能。播但連絡道路「福崎北」IC（約4km）、「福崎南」IC（約5km）も近接しており、兵庫内陸及び山陰地方へのアクセスも容易。東西南北に広がる主要道路が重なるエリアに立地しており、関西・中国地方の広域アクセスが可能な拠点
- ・「福崎企業団地」内に立地し、荷主を含む企業の工場が進出している「福崎工業団地」に隣接しており、24時間操業、多頻度配送にも対応可能な立地
- ・JR播但線「福崎」駅から約2.2kmに位置し、隣接する姫路市へのアクセスも良好であることから、雇用環境は良好

<施設>

- ・本棟は、床荷重1.5t/m²、柱間隔9.2m×10.5m、有効天井高5.6～6.0mと高い汎用性を備えており、マルチテナント型としても転用可能な構造
- ・トラックバースは3面確保されており、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機5基を備え、高い搬送能力を具備。北側には地形を活かした高床/低床のトラックバースが併設され高い利便性を有しており、搬送・保管における作業効率は良好
- ・周辺地域の工業団地には各業種の企業が進出。周辺地域の物流施設は、自家用倉庫が大半を占め、賃貸可能な大型物件で危険物倉庫も設置されている本物件は希少性が高い

4. 取得の日程

匿名組合出資契約締結	2024年12月18日
匿名組合出資	2024年12月25日
営業者による本信託受益権の取得	2024年12月26日

5. 今後の見通し

本投資法人の2025年1月期（第35期：2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（第36期：2025年2月1日～2025年7月31日）における各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