

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
【IIF 前橋マニファクチュアリングセンター】

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、国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」又は「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

本資産運用会社独自のネットワークを活用した CRE カーブアウト戦略の一環として、売主の資産効率の向上と財務基盤強化のニーズを捉えたセル&リースバック取引により、同社の基幹製造拠点を取得

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 前橋 マニファクチュアリング センター	群馬県 前橋市	サンデン 株式会社	8,000	12,200	4,200 (+52.5%)	7.8%	6.6%	2026 年 10 月 1 日

- (注 1) 「物件名称」は、本投資法人が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。）を記載しています。以下同じです。
- (注 3) 2026 年 7 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「11. 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」及び「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。以下同じです。
- (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. 取得及び賃借の理由

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。

この方針の下、本投資法人は、サンデン株式会社（以下「サンデン」といいます。）の資産効率の向上と財務基盤強化のニーズを捉え、本資産運用会社独自のネットワークを活用したCREカーブアウト戦略を通して、CPI自動連動賃料^(注1)を導入し成長ポテンシャルを有する工場の取得を決定しました。

本物件は、世界第2位のシェアを占める自動車空調用コンプレッサーメーカー^(注2)のサンデン及び自動販売機やショーケースの製造・販売を主軸とするSDRS株式会社（以下「SDRS」といいます。）の基幹工場です。サンデンは、自動車空調用コンプレッサーを主力とし、EV・HVにも不可欠な熱マネジメント技術に強みを有するグローバルメーカーです。また、SDRSは、日本・米国・欧州・アジアに展開するリテールシステムのグローバルメーカーであり、環境負荷低減に向けたショーケースのほか、コンビニ等の省人化ニーズや無人店舗向けの自動販売機といった市場にも商品を展開しています。

本物件は、NOI利回り7.8%、償却後NOI利回り6.6%の高い収益性を有し、含み益42億円（含み益率52.5%）を見込みます。また、賃貸借契約にはCPI自動連動賃料を導入し3年ごとに賃料が改定されるとともに、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の賃料設定となっています。これにより、インフレ環境下における賃料アップサイドポテンシャルの確保及びポートフォリオのインフレ耐性強化に資するものです。

本投資法人は、本取得を通じて、安定的な収益確保と将来的な内部成長機会の獲得を図り、外部成長と内部成長の好循環を創出していきます。

（注1）「CPI自動連動賃料」とは、消費者物価指数（CPI）に連動し、賃貸借契約の賃料改定条項に定められた建物に係る賃料を下限として、自動的に増加する旨が規定されている賃料をいいます。以下同じです。

（注2）「世界第2位のシェアを占める自動車空調用コンプレッサーメーカー」との記載は、サンデン株式会社のウェブサイトにおける、2023年1月～12月の自動車空調用コンプレッサー販売台数の世界市場シェアが第2位との記載に基づいています。なお、コンプレッサー販売台数は2023年1月～12月の乗用車・トラックに関する数値（サンデン株式会社調べ）であり、また、サンデン株式会社の非連結子会社の華城三電汽車空調有限公司の販売台数を含みます。以下同じです。



3. 取得予定資産及び貸借の内容

物	件	名	IIF 前橋マニュファクチュアリングセンター				
所	在	地	群馬県前橋市粕川町中之沢 4 番 9 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 10 月 1 日から 2036 年 10 月 31 日まで
土	地	面	積	643,856.35 m ² (注 1)			
		用	途	地	域	指定なし	
		所有・それ以外の別	所有権				
		指定容積率/建蔽率	200%/70%				
建物 (注 2)	延	床	面	積	120,070.81 m ²		
	構	造	と	階	数	建物 1：鉄骨造アルミニウム板葺 2 階建 建物 2：鉄骨造アルミニウム板葺平家建 建物 3：鉄骨造アルミニウム板ぶき平家建	
						建物 1：工場・事務所 建物 2：工場 建物 3：倉庫	
						建物 1：2002 年 3 月 26 日新築 建物 2：2003 年 3 月 31 日新築 建物 3：2006 年 9 月 5 日新築	
	所有・それ以外の別	所有権					
	設	計	者 (注 3)	鹿島建設株式会社関東支店一級建築士事務所（新築（建物 1 及び附属棟・建物 2・建物 3）） 須田企画設計事務所（増築）			
	施	工	者 (注 3)	鹿島建設株式会社関東支店（新築（建物 1 及び附属棟・建物 2・建物 3）） 佐田建設株式会社（増築）			
	建	築	確	認	機	関 (注 3)	群馬県建築主事（新築（建物 1 及び附属棟・建物 2）） 前橋市建築主事（建物 3・増築）
	地	震	P	M	L	3.3%	
建物状況 評価の概要	調	査	業	者	株式会社 ERI ソリューション		
	調	査	年	月	日	2026 年 6 月 22 日	
	緊急修繕費/短期修繕費	0 千円/0 千円					
	長	期	修	繕	費	建物 1 及び附属棟：218,920 千円 建物 2：22,710 千円 建物 3：42,820 千円	
	年	平	均	建物 1 及び附属棟：18,240 千円（12 年平均） 建物 2：1,890 千円（12 年平均） 建物 3：3,560 千円（12 年平均）			
取	得	予	定	価	格	8,000 百万円	
鑑	定	評	価	額	12,200 百万円		
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		なし
テナント 概 要	テナントの総数	2
	テナント	サンデン株式会社 ^(注4) / S D R S 株式会社
	総賃料収入	非開示 ^(注5)
	敷金・保証金	非開示 ^(注5)
	総賃貸面積	サンデン株式会社：10,022.47 m ² S D R S 株式会社：110,048.34 m ²
	総賃貸可能面積	120,070.81 m ²
	稼働率	100%
	契約期間	サンデン株式会社：2026年10月1日から2041年9月30日まで S D R S 株式会社：2026年10月1日から2076年8月31日まで
	契約種類	サンデン株式会社：定期建物賃貸借契約 S D R S 株式会社：定期建物賃貸借契約
	賃料改定	●サンデン株式会社 賃貸借開始日から3年間は改定されないものとし、その後賃貸借開始日の3年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（以下本項目において「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6)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。 ●S D R S 株式会社 賃貸借開始日から3年間は改定されないものとし、その後賃貸借開始日の3年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（以下本項目において「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6)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。
テナント 概 要	中途解約	●サンデン株式会社 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。ただし、賃貸人及び賃借人は、後継テナント（賃貸人が事前に承認した者であることを要します。）との間で本契約に基づく賃貸借条件と同等の条件にて新たな後継の賃貸借契約が締結され、本契約の終了と同時に当該新たな後継の賃貸借契約に基づく賃貸借が開始する場合には、解約金その他の金員を支払うことなく本契約を終了させることができるものとされています。 ●S D R S 株式会社 賃借人は、賃貸借開始日から10年経過（当該経過した日を以下本項目において「解約可能日」といいます。）後以降、解約を予定する日（以下本項目において「本解約予定日」といいます。）の24か月前の日までに、賃貸人に対し本解約予定日を明記した書面による通知を行うことにより、本解約予定日を契約終了日として、解約金その他の金員を支払うことなく、本契約を解約することができるものとされています。なお、解約可能日までに賃借人が本契約を解約する場合、賃借人は解約違約金として、本契約を解約した日の翌日から解約可能日の24か月後の応当日までの期間の賃料相当額を支払わなければならないとされています（ただし、賃借人が解約可能日までに本契約に基づき本物件の買取りを行う場合にはこの限りではありません。また、かかる場合を除き、賃借人が賃貸借契約に定める本物件の買取りを行う場合には、当該買取りに係る売買代金には上記の解約違約金が含まれることを前提に売買代金額を決定するものとされています。）。
	その他の事項	●サンデン株式会社 賃貸人は、本建物を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本建物の買取りについて協議

		を行わなければならないとされており（また、賃貸借期間満了時点又は賃借人が本建物の購入を希望する場合にも同様に協議を行うものとされていますが、賃貸人が信託契約に基づく信託終了により本建物を受益者に交付する場合は、かかる賃貸人の義務を受益者に承継したことを条件として、適用されないものとされています。）、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本建物の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本建物の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本建物の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本建物の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本建物の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本建物の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。また、本投資法人が信託受益権を譲渡しようとする場合においても同様とし、かかる場合において、賃借人による信託受益権の買取りの手続が履践されていない限り、賃貸人は、本投資法人による信託受益権の譲渡を承諾してはならないものとされています。 ●SDRS株式会社 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には、事前に賃借人に対してその旨通知を行うものとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取り等を希望する旨を賃貸人に通知することにより本物件の買取りを請求することができるものとされています（ただし、賃借人は、賃貸借期間開始日から5年間、かかる請求を行わないものとします。）。賃貸人は、賃借人から本物件の買取り等を希望する旨の通知を受領した場合、一定期間本物件の買取りについて誠実に協議するものとされています。一定期間内に賃借人が本物件の買取り等を希望する旨の通知を行わなかった場合、又は、当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。また、賃貸人が第三者に本物件を譲渡する場合において、賃借人と協議した水準を下回る売買価格にて合意しようとするときは、賃貸人は、再度賃借人に対する通知及び協議を経るものとされています。なお、賃借人は、賃貸借開始日以降5年間経過後10年目までは毎年、それ以降は2年毎に、本物件の譲受けにかかる協議を申し入れることができるものとされており、賃貸人は、賃借人との間で本物件の譲渡に関して、誠実に協議するものとされています。さらに、本投資法人が信託受益権を譲渡しようとする場合においても同様とし、かかる場合において、賃借人による信託受益権の買取りの手続が履践されていない限り、賃貸人は、本投資法人による信託受益権の譲渡を承諾してはならないものとされています。ただし、信託受託者としての賃貸人が信託契約に基づく自己の債権を確保するために本物件を換価処分する場合には適用しないものとされています。
その 他 特 筆 す べ き 事 項		- 本投資法人による本物件の取得に先立ち、土壤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。対象地において、ジクロロメタン、1,1,2-トリクロロエタン、ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物、鉛及びその化合物を含む資材の使用、PCB 機器の保管、鉱油類の使用が確認されたため、ジクロロメタン、1,1,2-トリクロロエタン、ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物及び鉱油類による土壤汚染が存在する可能性は「否定できない」と評価されています。また、PCB による土壤汚染が存在する可能性、ダイオキシン類による土壤汚染が存在する可能性は「小さい」と評価されています。また、土壤・地下水汚染を引き起こす可能性がある事象は確認されなかったため、周辺地に起因する土壤・地下水汚染が存在する可能性は「小さい」と評価されています。 - 一部の隣地との境界について境界確認書が締結されていません。 - 本土地の一部に暗渠及び送水管埋設並びに水路施設所有を目的とした地上権が設定されています。 - 東京電力パワーグリッド株式会社は送電線路の保守等のために、本件土地の一部に立入等ができるものとされています。

（注1）私道部分（約 200 ㎡（地籍図に基づく概算値））を含みます。また、本物件の土地の一部は、河川保全区域内に位置しています。

（注2）登記簿上の記載に基づいていますが、上表に記載のもののほかに、附属建物（合計 26 棟・2,849.65 ㎡）が存在します。

（注3）「設計者」、「施工者」及び「建築確認機関」の各欄に記載の名称については、本物件の竣工時又は新築工事若しくは増築工事の検査済証及び確認済証取得時における名称を記載しています。

- (注4) 取得予定資産の土地には、本投資法人が取得する予定の建物の他、建物賃借人（テナント）が所有し、管理棟等の用に供される建物が存在しています。本投資法人は当該テナントを借主・受託者として、テナント所有建物の使用・管理に関し土地賃貸借契約及び施設管理委託契約を締結しています。
- (注5) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。
- (注6) コア CPI とは、総務省統計局発表の全国消費者物価指数（生鮮食品を除きます。）をいいます。賃料の計算に使用される年平均コア CPI については、上限を 2%、下限を -1% とします。

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ✓ 自動車空調用コンプレッサーを主力とし、EV・HV にも不可欠な熱マネジメント技術に強みを有するグローバルメーカーであるサンデン及び日本・米国・欧州・アジアに展開するリテールシステムのグローバルメーカーである S D R S の基幹工場。
- ✓ サンデンは、世界第 2 位のシェアを占める自動車空調用コンプレッサーメーカーである。親会社は中国系のハイセンスであり、特に APAC 市場に強みをもつ。本物件は、グローバルに向けた輸出の拠点として、サプライチェーンの重要な一角。
- ✓ 「サンデンフォレスト」として環境配慮型の事業運営や社会貢献の活動拠点としても活用されている。特に、SDGs を重視する自動車メーカー等からの評価向上にも資することから、本物件における賃借人の事業継続性は高い。

「環境と産業の矛盾なき共存」をコンセプトとし、生物多様性を促進する『森の中の工場』

- ✓ 国内最大規模のビオトープ調整池を保有し生物多様性の促進により 30by30 目標に寄与
- ✓ サンデンフォレストとして国内初の環境省「自然共生サイト」認定も取得
- ✓ 地震・津波リスクが低く自然災害への耐性も有する強固な地盤



■汎用性（不動産としての汎用性）

- ✓ 群馬県は SUBARU、日本精工、日野自動車、日本発条といった自動車関連工場等が集積するエリア。
- ✓ 関越自動車道へのアクセス、及び国道 353 号・国道 122 号・国道 17 号等を通じた首都圏向け広域配送拠点や、上信越と首都圏を結ぶ中継拠点としてのポテンシャル。
- ✓ 地震・津波リスクが低く自然災害への耐性を有し、強固な地盤であることに加え、24MW の受電見込みもあるため、データセンター用途の代替可能性も存在。

群馬県における製造出荷額推移



出所：経済構造実態調査に基づき本資産運用会社にて作成

4. 取得先の概要

名称	サンデン株式会社
所在地	群馬県伊勢崎市寿町 20 番地
代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 徐 湛
事業内容	自動車空調システム、自動車空調用コンプレッサーの開発・製造・販売
資本金	21,741 百万円
設立年月日	1943 年 7 月 30 日
純資産	8,477 百万円
総資産	102,118 百万円
大株主及び持株比率	海信日本オートモーティブエアコンシステムズ合同会社（73.16%）他
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. 物件取得者等の状況

本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

本取得にかかる媒介者は、本投資法人又は本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

7. 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新規取得資産

「IIF 前橋マニュファクチャリングセンター」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

「IIF 前橋マニュファクチャリングセンター」に係る売買契約においては、本投資法人が当該売買契約に定める合意事項に違反し、又は当該売買契約に定める本投資法人の表明保証事項が真実若しくは正確でないこと又は誤解を生ぜしめる内容であることが判明した場合で、かつその是正又は修復を催告したにもかかわらず、合理的期間内にかかる是正又は修復が適切に行われない場合（かかる違反等により本契約の目的が達せられないことが合理的に明らかである場合を含みます。）には、売主は当該売買契約を解除でき、この

場合、本投資法人は、売主に対し、売買代金総額の 20%相当額の違約金を支払う旨が規定されています。ただし、当該売買契約においては、本投資法人による当該売買契約に基づく売買代金の支払い義務は、当該支払いに必要な資金調達の完了をその履行の条件とし、かかる資金調達の不調は当該売買契約に基づく本投資法人の債務不履行を構成せず、当該不調の場合には、当該売買契約は当然に失効するものとされています。（ただし、本投資法人が実務上合理的な条件による資金調達が客観的に可能な状況にありながら、本投資法人の責に帰すべき事由により資金調達を行わない場合、本投資法人は売主が取引に対して要した合理的な費用を補償するものとされています。）。

8. 取得資金及び決済方法

取得資金は借入金及び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。

9. 本取得の日程

取得に係る契約締結日	代金支払予定日	取得予定年月日
2026 年 8 月 17 日	2026 年 10 月 1 日	2026 年 10 月 1 日

10. 今後の見通し

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）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。

11. 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	12,200 百万円
価格時点	2026 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	12,200 百万円	
直接還元法による価格	12,300 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	627 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	16 百万円	
純収益	612 百万円	
還元利回り	5.0%	
DCF 法による価格	12,100 百万円	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	12,200 百万円	
土地比率	46.2%	
建物比率	53.8%	

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。

12. 取得予定資産の収支見込

【IIF 前橋マニュファクチャリングセンター】

NOI 利回り	7.8%	NOI	627 百万円
償却後 NOI 利回り	6.6%	減価償却費	103 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。

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直接還元法における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す。）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。

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 7 月 1 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