

第 37 期

# 決算説明会資料

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）

産業ファンド投資法人

<https://www.iif-reit.com/>





# INDEX

## 目次

<b>01</b>	決算ハイライト	P.2
<b>02</b>	今後の成長戦略	P.8
<b>03</b>	内部成長戦略	P.11
<b>04</b>	外部成長戦略	P.18
<b>05</b>	財務戦略	P.22
	Appendix	P.27

01

# 決算ハイライト

---

IIF

# Executive Summary

## DPU

過去最高更新

37期（2026年1月期）実績：4,506円  
38期（2026年7月期）予想：4,000円  
39期（2027年1月期）予想：3,750円

## 売却益還元

7年連続計上

予想2期（38-39期）の合計  
約35億円（1口換算 約1,390円相当）

## NOI成長

Same Store NOI成長  
(37期実績NOI vs 39期予想NOI)

+3.1%

## アクティブな資産入替

2025年7月以降に譲渡及び取得公表済み物件等

6物件 譲渡価格 合計266億円  
3物件 取得価格 合計175億円

### 含み益の顕在化

底地4物件の売却を含む35億の売却益計上と  
ポートフォリオのインフレ耐性強化

神戸西LC（底地）等 底地4物件

簿価95億円→譲渡価格113億円（+19.7%）

今後の売却パイプライン 約600億円

資産入替によりインフレ耐性強化と  
含み益還元を推進

### 内部成長

湘南HIPに加え、  
湘南TC・横須賀TCでもアップサイドを実現

湘南HIP

37期実績NOI  
1,356百万円

NOI成長+23.2%  
(見込み)

39期今回予想NOI  
1,670百万円

湘南TC・横須賀TC等、工場アセットで賃料増額

NOI成長は着実に進展

### 外部成長

資産入替に外部成長も加え、  
DPU成長を加速

今後の取得パイプライン 約850億円

- ブリッジ機能を活用し、資本市場や投資口価格水準を見極め適切な取得手法・タイミングを選択
- CPI連動条項等の導入により将来のアップサイドを確保

適切な環境・時期・手法を選択  
外部成長も視野に

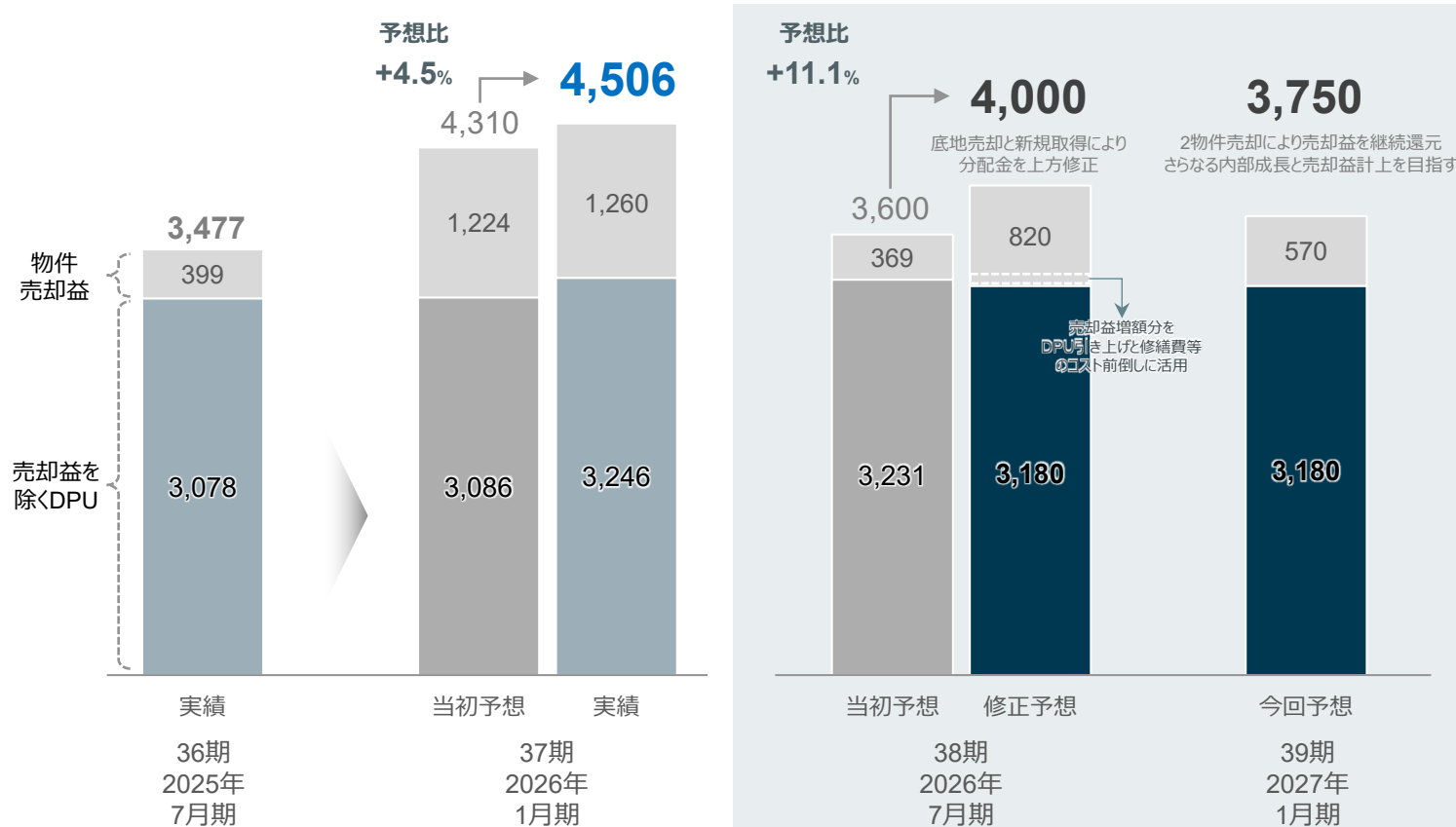


# 積極的な資産入替と内部成長によりDPUは大幅増加

## ▶ 売却益還元の継続実施と内部成長により予想DPUを引き上げ

〈DPU〉

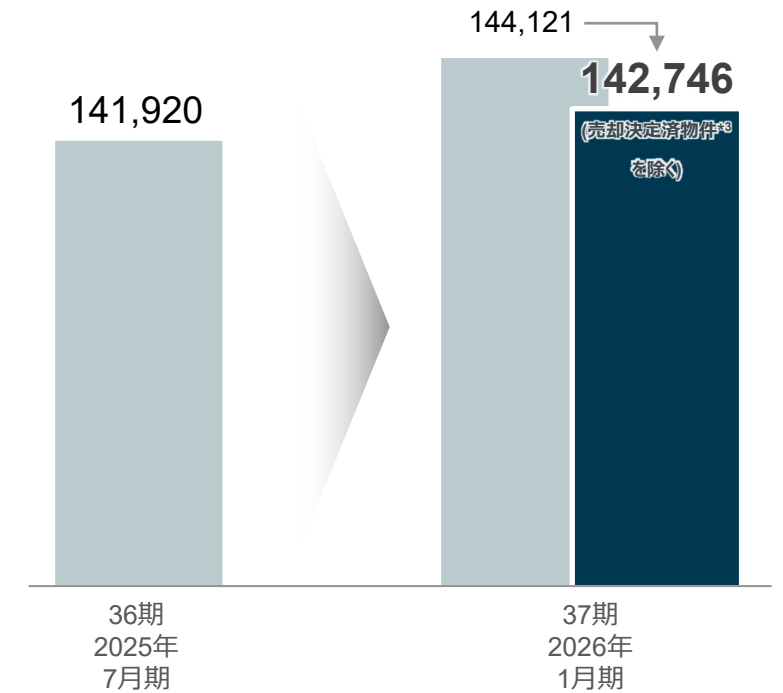
(単位：円)



## ▶ NAVの含み益を今後も売却益として還元

〈1口当たりNAV〉

(単位：円)



\*1 1口当たりNAV = (純資産額 - 分配金総額 + 含み益) ÷ 発行済投資口数

\*2 2025年7月期（第36期）のDPU実績、2026年1月期（第37期）のDPU当初予想及び2026年7月期（第38期）のDPU当初予想は、自己投資口取得の公表前における数値であることから消却完了を考慮していません。以下同じです。

\*3 「売却決定済物件」とは、既に物件売却の意思決定を行ったIIF東大阪LC（70%）、IIF泉大津e-shop LC（底地）、IIF飯能MC（底地）、IIF東松山ガスタンクMC（底地）及びIIF神戸西LC（底地）を言います。以下同じです。

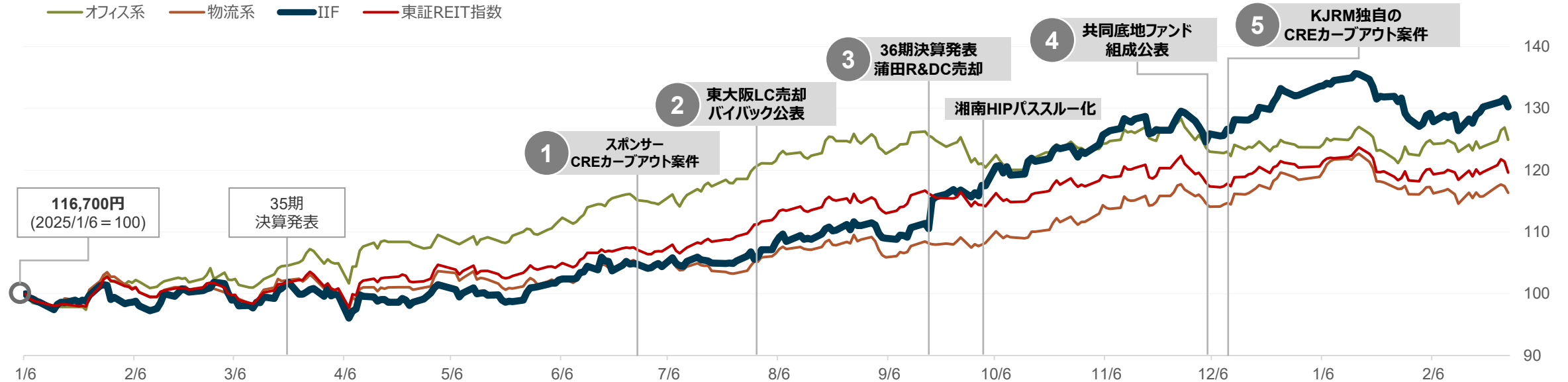
# プロアクティブな投資主価値向上施策を着実に実行し、バリュエーション改善を実現

## ➤ 投資口価格の推移（2025/1/6-2026/2/27）

**152,000円**  
(2025年初対比+30.2%)

東証REIT指数対比  
+約**10.6%**

NAV倍率  
約**1.06倍**



### 1 スポンサー CREカーブアウト案件

アルプス物流の基幹物流拠点を  
ブリッジファンドを通じて取得  
8物件**315億**・全物件**CPI連動賃料**導入



### 2 東大阪LC売却 IIF初の自己投資口取得

売却代金を活用し、  
**IIF初の自己投資口取得**を実施



売却益**26億円**

### 3 36期決算と同時に 蒲田R&DC売却発表

**非物流アセット**でも  
多額の売却益を実現



売却益**23億円**

### 4 共同底地ファンド組成

地主株式会社と共同底地ファンドを組成  
**長期固定の底地売却**により  
**売却益とインフレ耐性強化**を実現



売却益**17億円**

### 5 KJRM独自の CREカーブアウト案件

プロテリアルProterialの基幹製造拠点を  
ブリッジファンドを通じて取得  
2物件**311億**・全物件**CPI連動賃料**導入



# 長期固定契約の底地物件の売却が実現し、インフレ耐性強化と売却益還元が進捗

## 取組みの意義

### 地主株式会社との共同底地ファンドの組成

- 東証プライム市場上場企業であり、底地マーケットのトップランナーである**地主株式会社との共同による底地ファンド**を組成
- 匿名組合出資を通じ**CTT6物件の優先交渉権**を維持しつつ、**中長期の配当収入による収益性**も確保

### 資産入替によるインフレ耐性強化

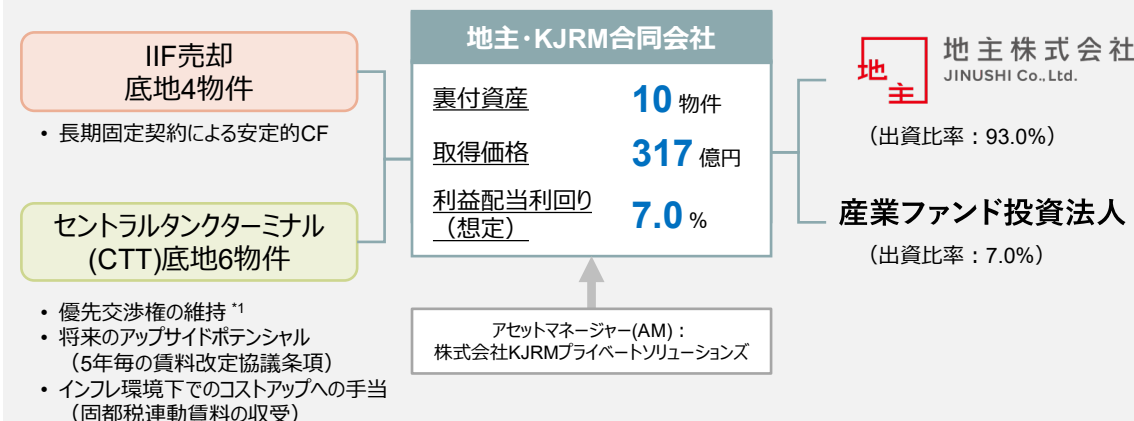
- 長期固定契約の底地の売却**を実現
- 売却資金は**アップサイドポテンシャルを有する物件取得**に活用し、資産入替によるインフレ耐性強化を推進

### 底地物件の取得・売却ソリューションを拡充

- 底地4物件の売却による**売却益総額約17億円**を全額還元
- 底地物件の取得、売却手法の拡充により流動性向上

今後も外部パートナーとの協働により、取得・売却手法の拡充を目指す

### < 底地ファンドスキームの概要 >



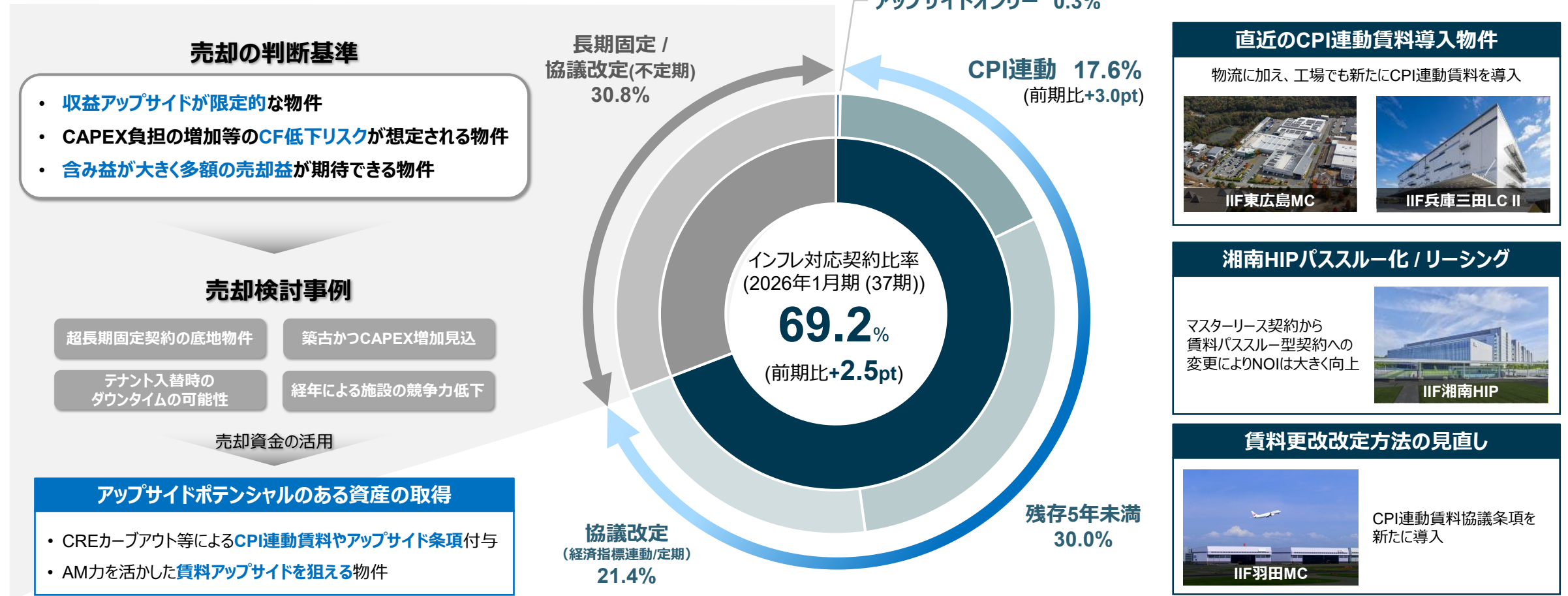
### < IIF売却底地4物件 (簿価95億円、譲渡価額113億円) >



\*1 CTT底地6物件の優先交渉権については、本投資法人が準共有持分の60%、残りの40%は地主株式会社が保有します。

# 資産入替の進捗により、アップサイドポテンシャルのある資産割合が上昇

## 賃料改定方法の分類（年間賃料ベース）



\*1 インフレ対応契約比率は、2026年1月期（第37期）における賃料改定別の数値を基に、売却決定済物件（IIF東大阪LC(70%)、IIF泉大津e-shop LC(底地)、IIF飯能MC(底地)、IIF東松山ガスタンクMC(底地)及びIIF神戸西LC(底地)）を除外して集計しています。

02

## 今後の成長戦略

---

IIF

## 3つの成長戦略を継続実行

▶ DPU向上とインフレ耐性強化を強く意識した施策により、バリュエーション向上を目指す

持続的な成長へ



内部成長

NOI成長率（年率） **+3.0%目標**（2026～2028年）



含み益の顕在化

売却益還元（每期） **200～400円/口目標**  
売却パイプライン **約600億円**  
（5～10億円相当）

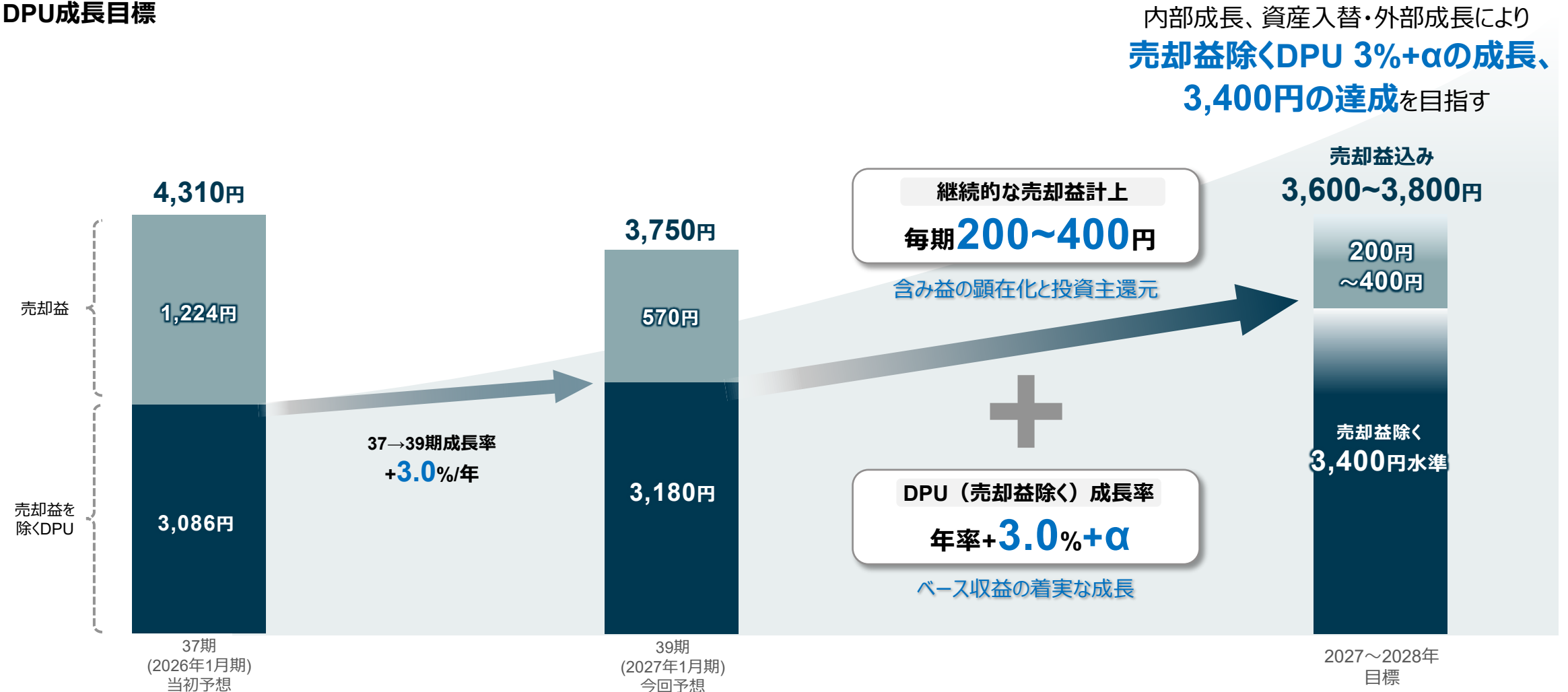


外部成長

**資産入替**に加えて**外部成長**も検討  
**インフレ耐性ある資産のポートフォリオへの組入れ**

## 内部成長と資産入替・外部成長をドライバーにDPU成長を推進

### ▶ DPU成長目標



# 03

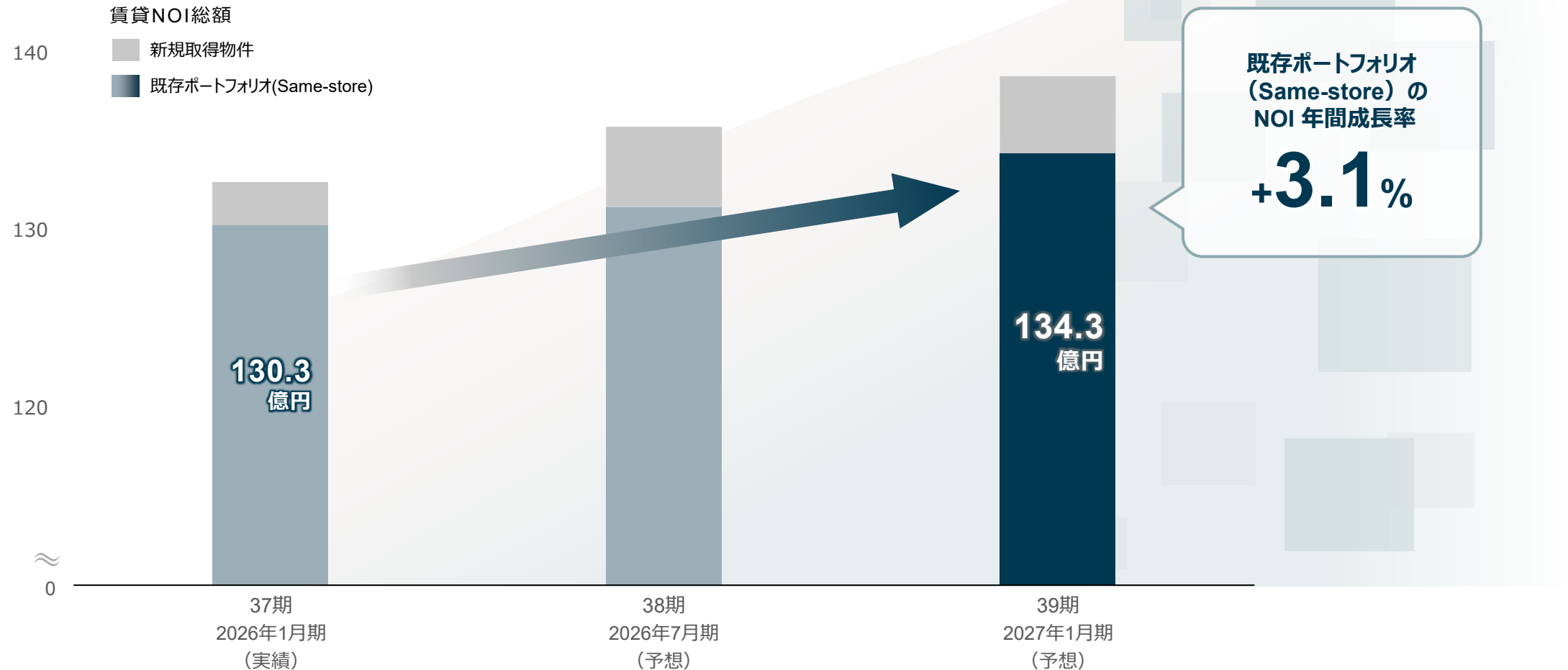
## 内部成長戦略

---



# 既存ポートフォリオのNOI成長率は+3.1%、NOIの力強い成長がポートフォリオ収益を押し上げ

## ▶ ポートフォリオの賃貸NOI総額

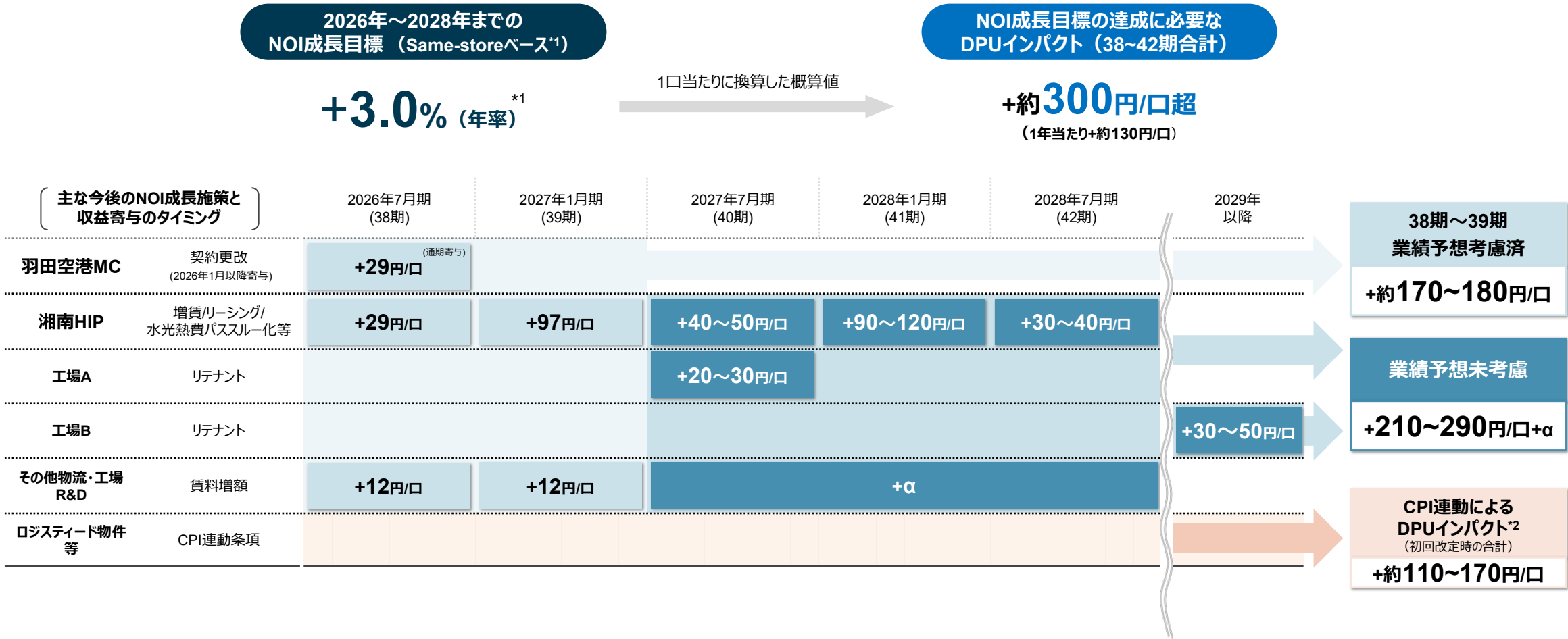


\*1 2026年1月期(37期)から2027年1月期(39期) 未までにおける「売却決定済物件」を除いたNOIを算出しています。

\*2 新規取得物件のNOIは37期中に取得したIIF習志野LC I (新築建物)、IIF東広島MC及びIIF船橋LC IIの合計値を記載しています。

# NOI成長ロードマップ：年率3%を超えるNOI成長で、更なるDPUアップサイドを見込む

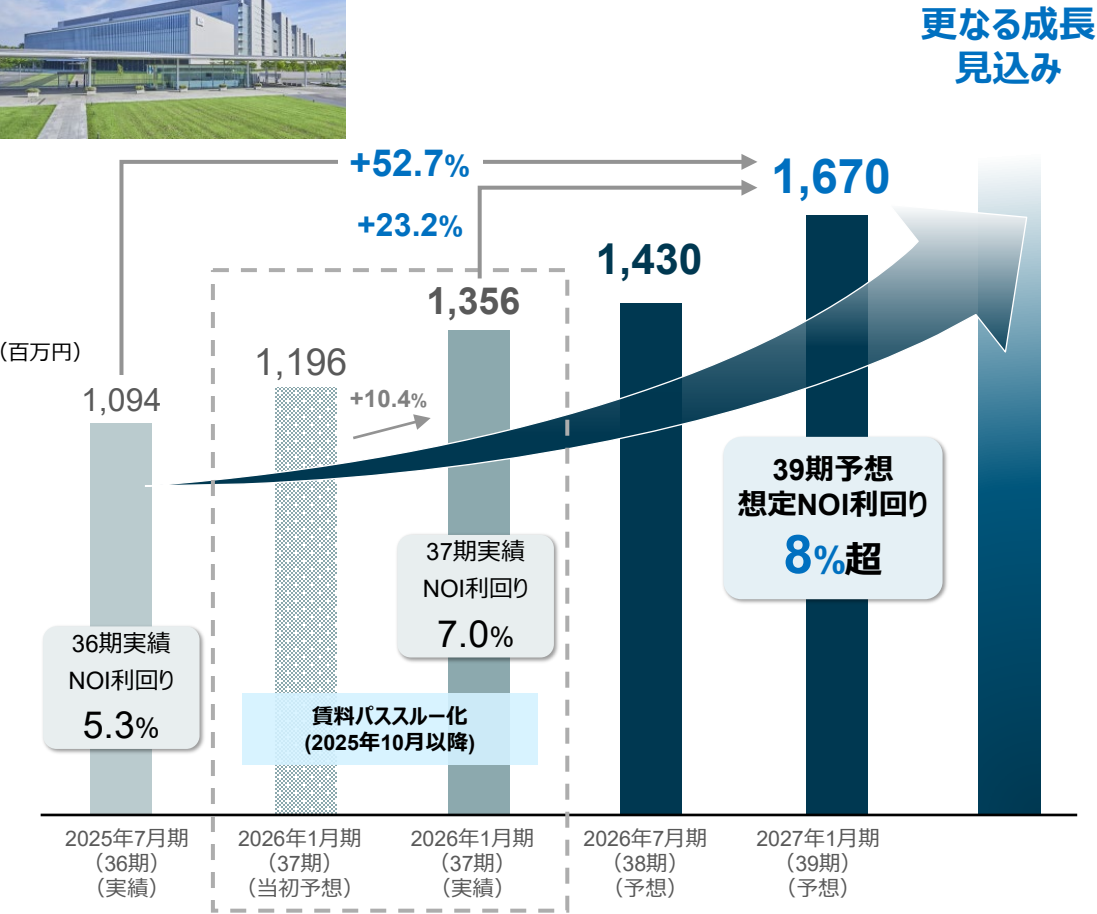
▶ 湘南HIPを中心とした多様なアセットクラスで収益向上が実現見込み



<sup>\*1</sup>： 2026年1月期(37期) から2027年1月期(39期) までに新規取得または売却する物件を除いた2026年1月期(37期)のNOIを約130億円として算出しています。  
<sup>\*2</sup>： CPI連動によるDPUインパクトは、賃貸借契約開始日から初回賃料改定時（2029年から2032年までの期間内に到来するもの）までのCPI変動率が毎年+1.0～2.0%で推移すると仮定した場合における参考値です。また、上記の各数値は現時点での想定値であり、その実現を保証するものではありません。

# 湘南HIP：予想NOIは賃料パススルー化前より+50%超の増加見込み

## 湘南HIPのNOI推移



## NOI上昇の主な内訳 (37期実績→39期予想)

契約切替効果 (パススルー) +123百万円

内部成長効果等 +191百万円

## 今後のアップサイドポテンシャル (39期以降)

更なるリーシング  
(リノベーション区画等)

稼働率  
90.9%  
(39期末見込)

水光熱費  
テナントへの転嫁

パススルー化比率  
約70%  
(39期末見込)

契約満了時の  
賃料増額

想定レントギャップ  
約17%  
(37期末平均賃料単価対比)

# 湘南HIP：オペレーション力を活かしたアップサイドの追求

## アイパークインスティテュートによるオペレーション力が競争力の源泉

アイパークインスティテュートの高い運営力により、  
産学官の幅広いテナント誘致や医薬ビジネスの拡大・創出を推進



アイパークインスティテュート株式会社  
iPark Institute Co., Ltd.

- ▶ テナントリクルーティング・マネジメント
- ▶ ライフサイエンス研究・開発における施設運営
- ▶ イノベーション創出に向けた人的交流・新規事業の企画

※ アイパークインスティテュートは、IIF・武田薬品工業・三菱商事等の共同出資により設立。ライフサイエンスパーク運営に豊富な経験を持ち、製薬・創薬事業にも精通した約40名が常駐し、KJRMからも取締役1名を派遣

## 旭化成ファーマが新たに本施設へ入居

**AsahiKASEI**  
旭化成ファーマ

賃貸面積 約6,000 ㎡

- ・ 同社の医薬事業のグローバル研究開発拠点が湘南HIPへ移転
- ・ 最先端オープンラボや共有機器を積極的に活用することで、研究投資の効率化とリソースの最適化を図り、研究開発業務全体のスピードアップを推進

## 施設の資産価値・競争力向上を企図したリノベーションとテナント誘致

厚生労働省の「創薬クラスターキャンパス整備事業」に指定され、  
製薬企業と大学・スタートアップとの連携を促進



- ▶ 政府からの公的支援を活用し、製薬企業と大学、スタートアップとの連携が促進される場（グラジュエーションラボ）を整備
- ▶ 創薬エコシステム活性化を図り、日本の創薬力強化に貢献

投資額（補助金考慮後） 274 百万円

賃貸可能面積 1,003.49 ㎡

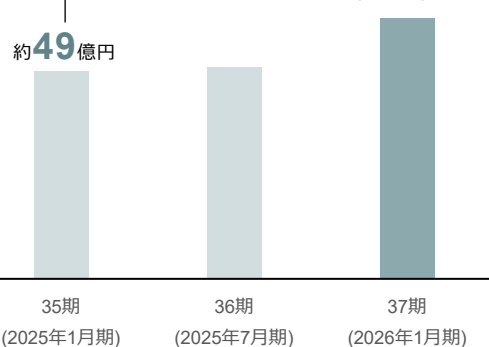
想定ROI 16.2%

※湘南HIPにおける「創薬クラスターキャンパス整備事業」への申請と採択内容は下記参照ください。  
<https://www.shonan-ipark.com/news/2340/>

### 年間賃料・契約面積の推移（武田薬品工業を除く）

約58,800㎡ → 約58,200㎡ → 約66,200㎡

約49億円 → +約25% → 約61億円

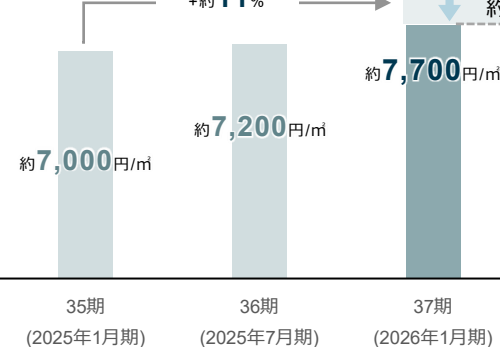


### 平均賃料単価の推移（武田薬品工業を除く）

直近平均成約賃料  
（専有面積ベース）  
約9,000円/㎡

レントギャップ  
約17%

約7,000円/㎡ → +約11% → 約7,700円/㎡

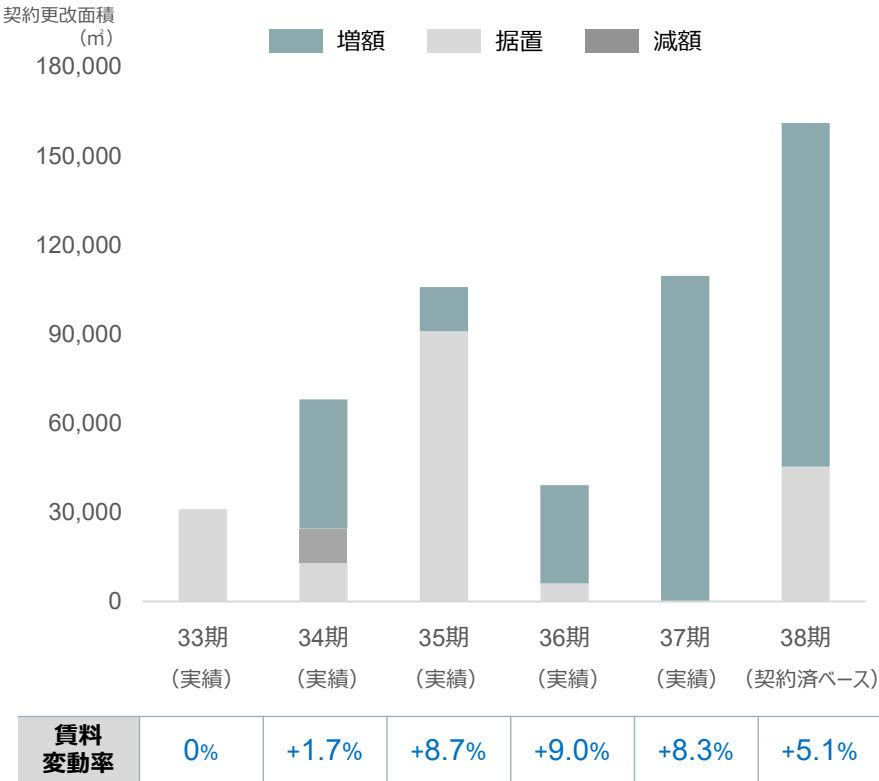


直近5期の平均賃料変動率は+6.1%となり、各アセットタイプで賃料増額トレンドが継続

契約更改の状況と直近の主な賃料増額事例

契約更改の実績・見通し（面積ベース）

直近5期(33~37期)平均賃料変動率実績 **+6.1%**  
(増額事例における平均賃料上昇率実績 **+11.2%**)



2026年1月期（37期）

IIF羽田空港MC



- 契約満了を捉え更改
- CPI賃料協議改定条項を新たに導入

〈NOI増額率〉

**+9.0%**

〈鑑定増加額〉

**+8.5%**

2026年7月期（38期）

IIF加須LC



- 賃料ギャップを捉えた契約更改

〈NOI増額率〉

**+11.8%**

〈鑑定増加額〉

**+10.2%**

2026年7月期（38期）

IIF大阪住之江LC I



- 賃料ギャップを捉えた契約更改

〈NOI増額率〉

**+13.2%**

〈鑑定増加額〉

**+1.2%**

2027年1月期（39期）

IIF横須賀TC



- 契約満了を捉え更改

〈NOI増額率〉

**+5.2%**

〈鑑定増加額〉

**+6.2%**

2027年1月期（39期）

IIF湘南TC



- 契約満了を捉え更改

〈NOI増額率〉

**+6.8%**

〈鑑定増加額〉

**+9.0%**

2027年1月期（39期）

IIF福岡箱崎LC II



- 賃料ギャップを捉えた契約更改

〈NOI増額率〉

**+5.6%**

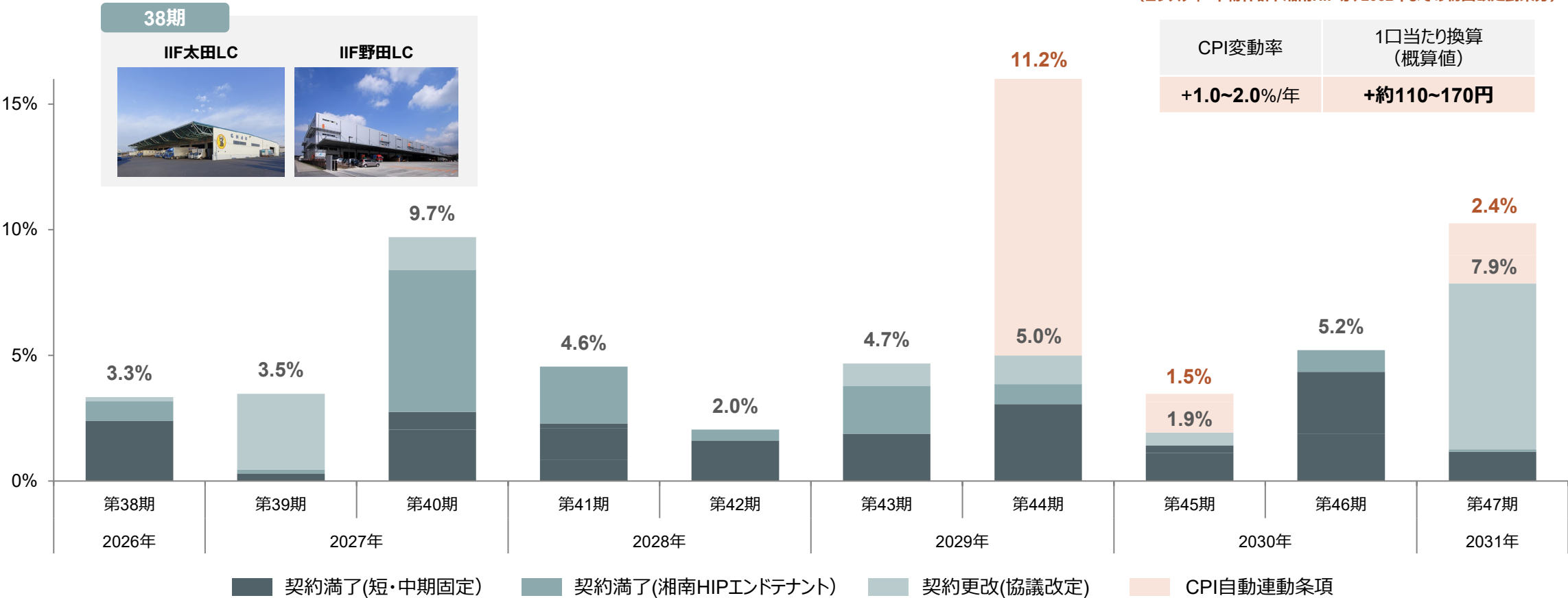
〈鑑定増加額〉

**+0.8%**

# 契約満了・更改タイミングを捉え、賃料アップを目指す。CPI連動賃料による収益向上余地も確保

## 今後5年間の期間満了・更改タイミング（年間賃料ベース）

■ NOIが増額した物件（前項記載物件を除く）



CPI連動による初回賃料改定インパクト合計 (想定)  
(ロジスティード物件群や湘南HIP等、2032年までの初回改定到来分)

\*1： 「CPI連動による初回賃料改定インパクト合計 (想定)」は、CPI連動賃料が付与された各資産における賃貸借契約に基づき、取得時から初回賃料改定時（2029年7月期（第44期））から2032年7月期（第50期）の期間内に到来するものまでCPI変動率が毎年+1.0～2.0%で推移すると仮定した継続した場合における参考値であり、その実現を保障するものではありません。実際の賃料の増分はかかる参考値と大きく乖離する、又は賃料の増分が全く発生しない可能性があります。以下同じです。

# 04

## 外部成長戦略

---



## アップサイドポテンシャルのある取得パイプラインの積み上げ

- 企業のアセットライトの潮流を捉え、スポンサーとの協働とKJRM独自のルートからの両輪によるソーシング

### スポンサー(KKR)との協働によるCREカーブアウト案件

アルプス物流  
物流施設8物件  
(CPI連動賃料)



### KJRM独自のネットワークによるCREカーブアウト案件

プロテリアル  
工場底地2物件  
(CPI連動賃料)



i-PRO佐賀工場 (CPI連動賃料)



その他、AM力を生かしたテナント入替とリノベーションによる  
アップサイド追求型アセット、  
CPI連動等のアップサイドポテンシャルある工場底地等

- 将来のDPUおよびNAV向上に資する取得パイプライン

### 取得パイプライン

インプライドキャップレートを上回り、  
アップサイドポテンシャルのある資産  
(CPI連動賃料、レントギャップ等)

約**850**億円

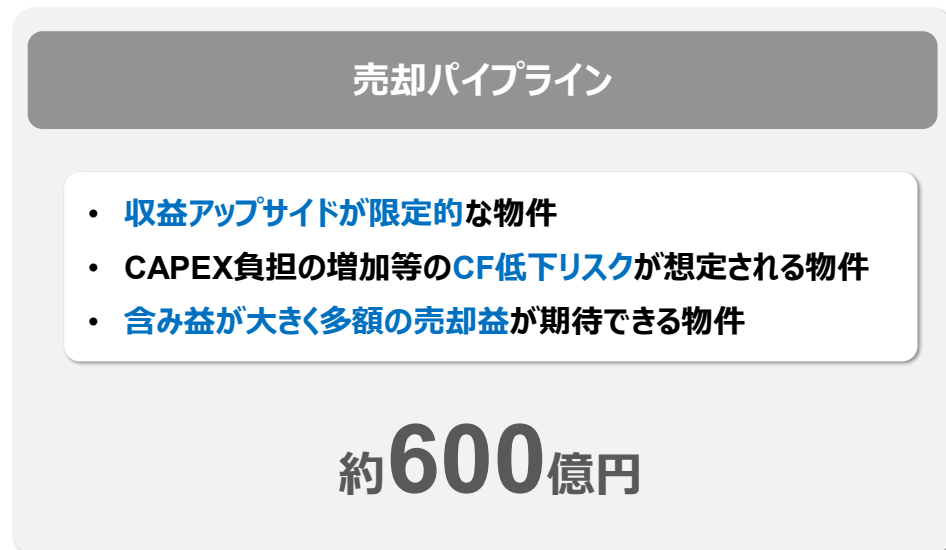
ブリッジファンドの活用により、  
資本市場や投資口価格水準、資産売却状況を見極めた機動的な取得タイミングを選択



# インフレ耐性のあるポートフォリオ転換のため資産入替も継続

➤ 継続的な売却益計上へ向けて売却活動を実施中

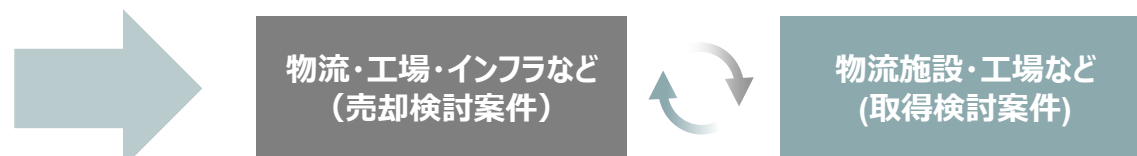
➤ 直近の入替事例（インフレ耐性強化と売却益還元）



## 売却検討事例



引き続きインフレ耐性強化と売却益還元に資する資産入替を検討中



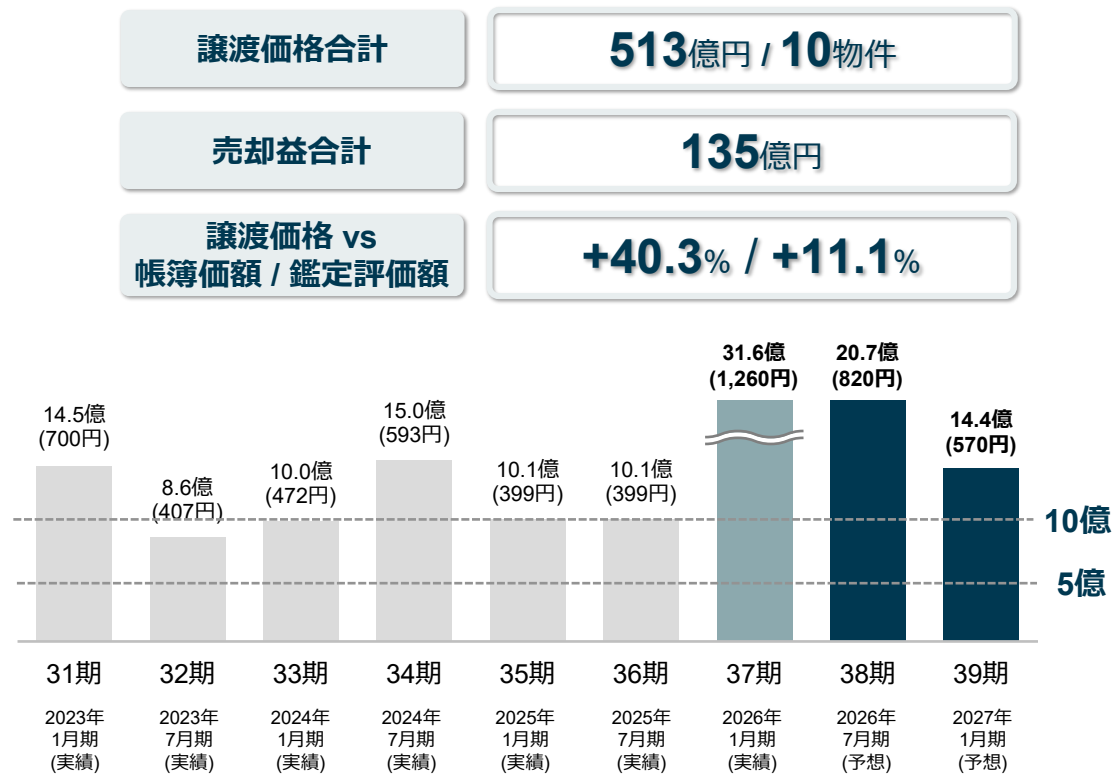
# 様々なアセットタイプで含み益の顕在化を実現し、売却益を継続的に創出

## 売却益の還元

売却益還元のトラックレコード

13期連続の売却益計上

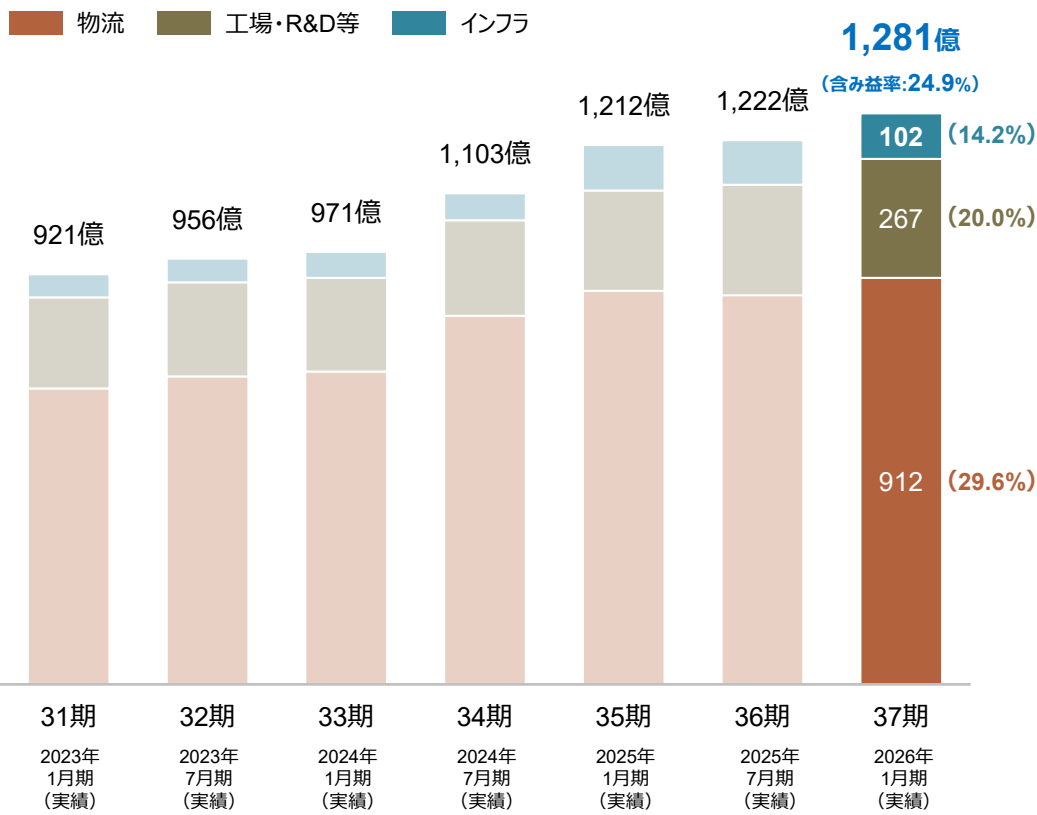
過去3年間の売却実績（売却決定済みを含む）



## 含み益の推移

アセットタイプ別の含み益推移

今後も内部成長等による含み益の底上げを図る



05

## 財務戦略

---

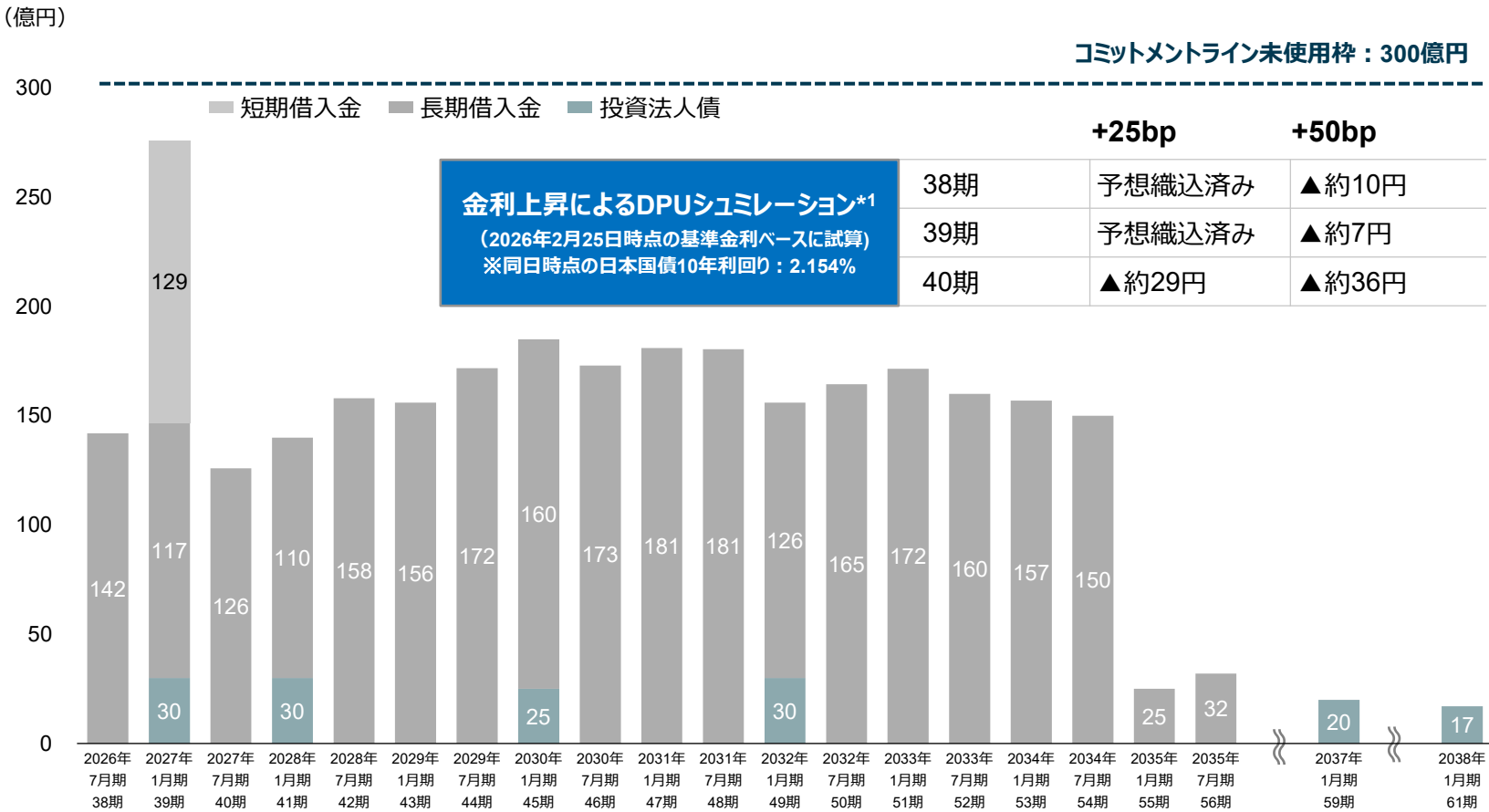
IIF

# 固定金利借入を中心として、柔軟な財務施策により借入コストをマネジメント

## 主要指標の推移

	2025年7月期 (36期)	2026年1月期 (37期)
長期発行体 格付 (JCR)	AA (安定的)	AA (安定的)
簿価LTV	50.8%	52.0%
時価LTV	41.6%	42.4%
平均 借入期間	8.6年	8.2年
平均 残存年数	4.7年	4.3年
長期 / 固定比率	99.3% / 93.9%	95.6% / 90.9%
平均適用 金利	0.83%	0.90% (+0.07ポイント)

## 返済期限の分散状況《2026年1月31日時点》



\*1： 38-39期は業績予想対比、40期は39期対比。なお、40期のDPUへの影響は、40期に返済期限が到来する既有利子負債を足元の基準金利水準・借入条件に、金利バッファを加味して計算した予想値であり、業績予想とは異なります。

# 有利子負債の状況《2026年1月31日時点》

➤ 借換えの状況《2025年8月～2026年1月実施分》※新規ブリッジローン除く

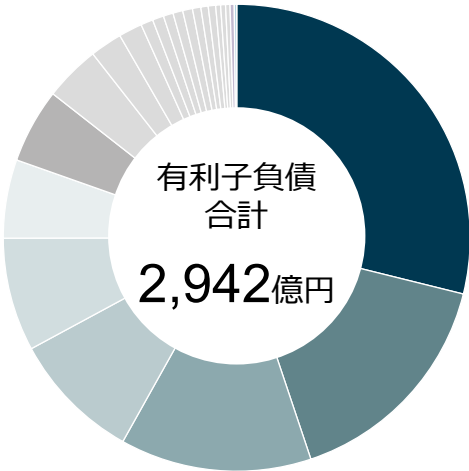
返済合計	
返済総額	142 億円
平均借入期間	6.5 年
平均適用金利	0.61 %

借入の合計	
借入総額	142 億円
平均借入期間	5.4 年
平均適用金利	1.53 % (+0.92%)

➤ 負債の概要

残高	
短期借入金	12,900 百万円
長期借入金 (1年以内返済予定を含む)	266,133 百万円
投資法人債	15,200 百万円
有利子負債合計	294,233 百万円

## レンダーフォーメーション



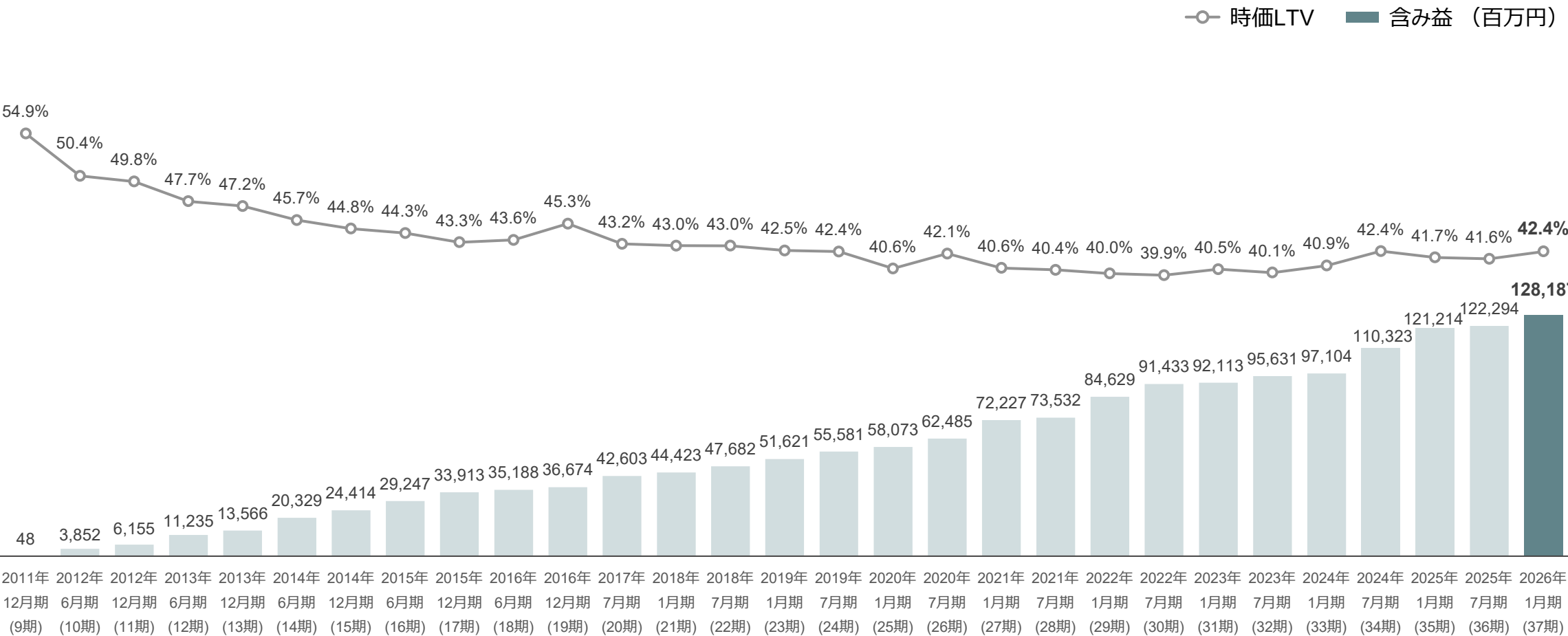
取引金融機関数：22社	
三菱UFJ銀行	28.9%
三井住友銀行	16.0%
みずほ銀行	13.3%
日本政策投資銀行	9.0%
三井住友信託銀行	7.8%
農林中央金庫	5.4%

その他	
SBI新生銀行	3.9%
みずほ信託銀行	2.2%
福岡銀行	1.6%
信金中央金庫	0.8%
かんぽ生命保険	0.8%
七十七銀行	0.7%
西日本シティ銀行	0.7%
大和ネクスト銀行	0.7%
投資法人債	5.2%

中国銀行	0.6%
山口銀行	0.5%
日本生命保険相互会社	0.5%
千葉銀行	0.3%
朝日信用金庫	0.3%
関西みらい銀行	0.3%
明治安田生命保険相互会社	0.3%
秋田銀行	0.2%

# 含み益は増加傾向、LTVは引き続き40%前後でマネジメント

## 時価LTVと含み益の推移



主要指標一覧

2026年1月期（37期）主要指標

	アセット
物件数 / 総テナント数	110 物件 / 331 社
取得価格の合計	517,693 百万円
鑑定評価額の合計	641,993 百万円
含み益（含み益率）	128,187 百万円（24.9 %）
平均NOI利回り / 平均償却後NOI利回り	5.3 % / 4.2 %
NOI	13,658 百万円（37期実績）
	13,750 百万円（38期予想）
	13,820 百万円（39期予想）
平均賃料変動率	+6.1 %（33～37期実績）
インフレ対応契約比率	69.2 %（2026年1月末時点）
稼働率	99.4 %

	デット
有利子負債残高	294,233 百万円
時価LTV（簿価LTV）	42.4 %（52.0 %）
平均借入期間 / 平均残存年数	8.2 年 / 4.3 年
長期負債 / 固定金利比率	95.6 % / 90.9 %
平均適用金利	0.90 %
長期発行体格付（JCR）	AA（安定的）

	エクイティ
時価総額 （2026年1月30日時点）	378,763 百万円
1口当たり分配金（DPU）	4,506 円/口（37期実績）
	4,000 円/口（38期予想）
	3,750 円/口（39期予想）
ROE （（当期純利益）×2 ÷ 投資主資本合計）	8.9 %
DONAV （（当期DPU）×2 ÷ 前期1口当たりNAV）	6.4 %
1口当たりNAV	144,121 円/口

注：「総テナント数」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に記載された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸借契約(使用貸借契約を含みます。)の数に基づき記載しています。  
平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。以下同じです。  
平均NOI利回り=NOI÷取得価格。  
償却後NOI利回り=（NOI－減価償却費）÷取得価格（\*減価償却費は、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した値を用いています。）  
時価LTV=有利子負債の総額÷（総資産額+保有資産の含み益合計）。以下同じです。  
簿価LTV=有利子負債の総額÷総資産額。以下同じです。  
平均借入期間及び平均適用金利については、各有利子負債の借入期間及び適用金利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。なお、平均借入期間及び平均適用金利は、2026年1月末日時点の値です。以下同じです。  
1口当たりNAV＝（純資産額－分配金総額+含み益）÷発行済投資口数。なお、売却決定済物件を除いて算出しています。

# Appendix

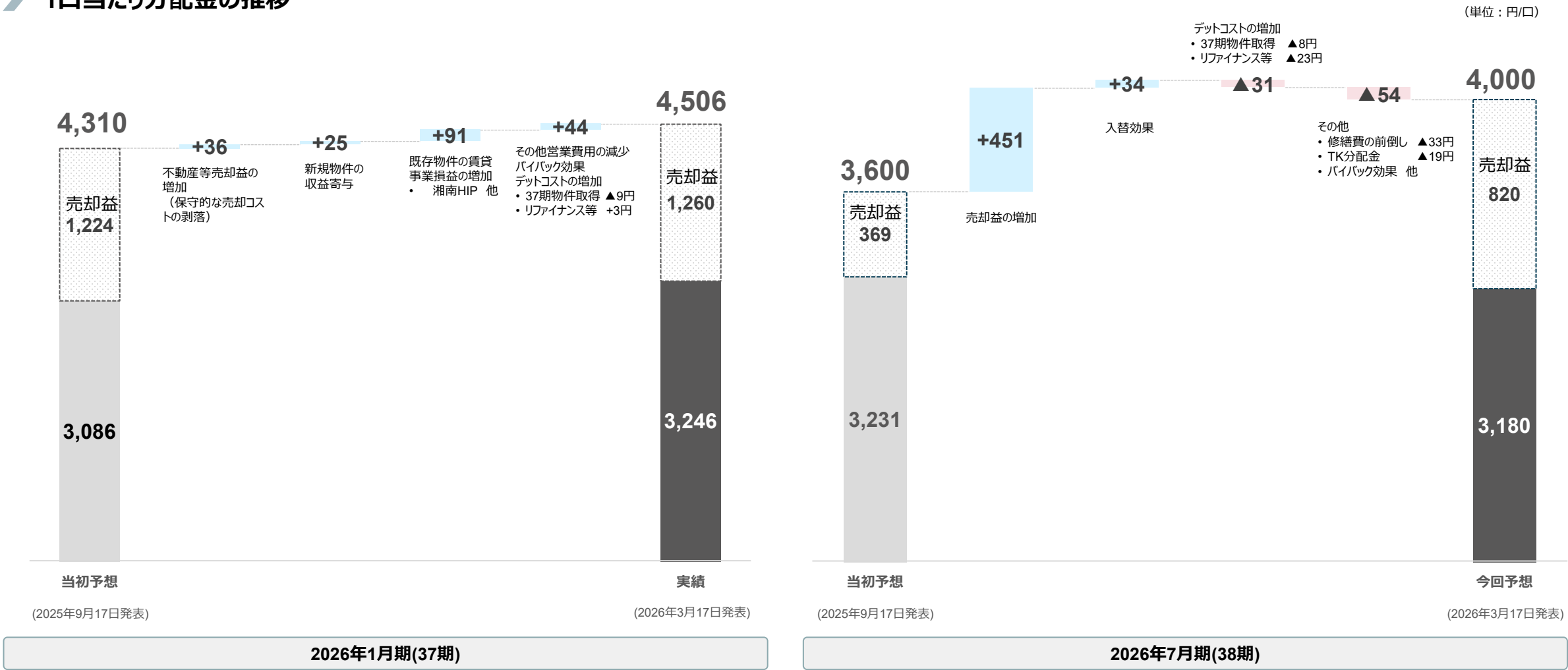
---

※ポートフォリオ、鑑定一覧等の各種データについてはIRライブラリー一覧に掲載している「決算データ」をご参照ください。  
<https://www.iif-reit.com/ir/library.html>



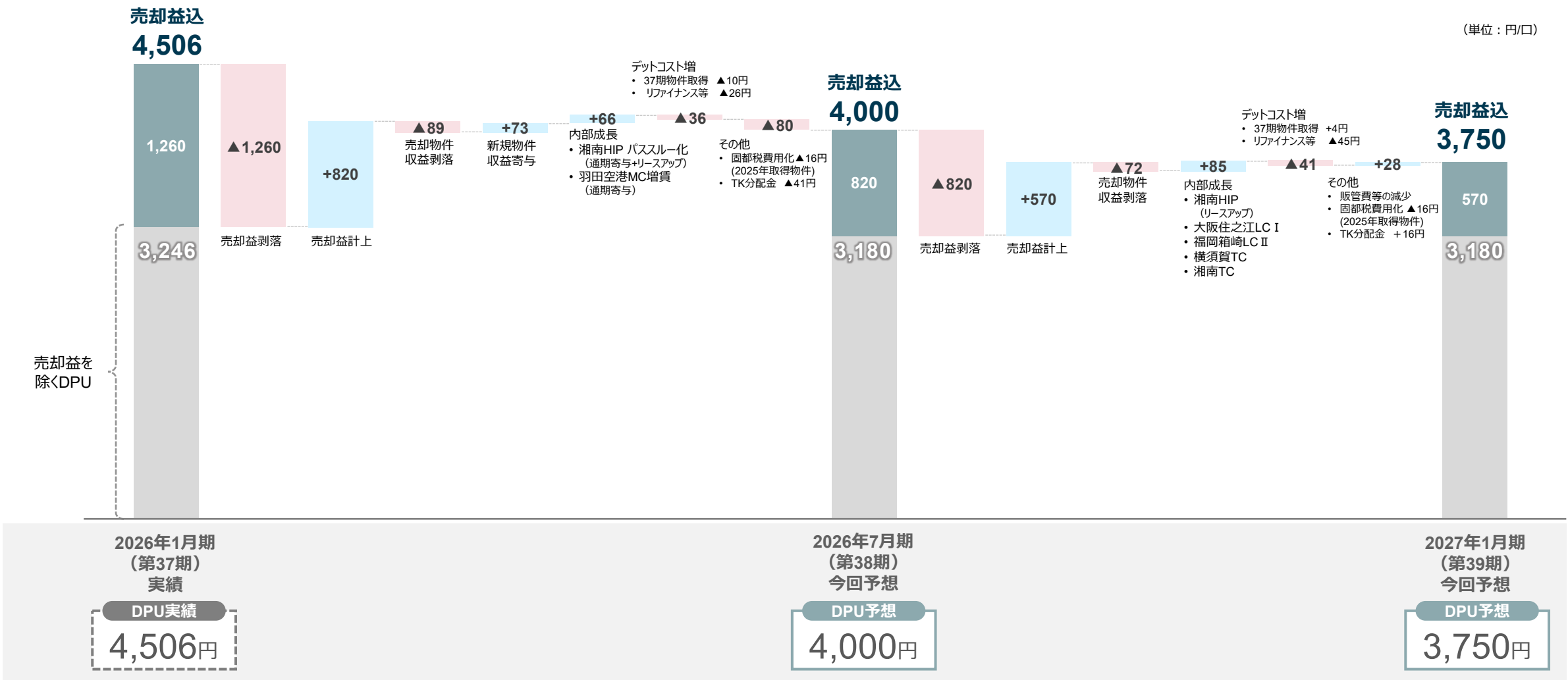
Appendix 1口当たりの分配金増減要因：2026年1月期(第37期)実績及び2026年7月期(38期)予想

1口当たり分配金の推移



注：売却益を除く1口当たり分配金には、一時差異等調整引当額分配が含まれます。以下同じです。

Appendix 1口当たりの分配金増減要因：2026年7月期(第38期)及び2027年1月期(39期)予想



Appendix 2026年1月期 (第37期)運用報告

		(百万円)			
		2025年7月期 (第36期実績)	2026年1月期 (第37期実績)		
			前期実績比		
P/L 主要 情報	営業収益	22,708	24,023	+1,314	+5.8%
	受取水道光熱費	1,343	1,235	▲107	▲8.0%
	不動産等売却益	1,013	3,188	+2,174	+214.5%
	営業費用	12,009	11,534	▲474	▲4.0%
	水道光熱費	1,822	1,787	▲34	▲1.9%
	減価償却費	2,654	2,755	+100	+3.8%
	販売費及び一般管理費	1,939	1,973	+34	+1.8%
	営業利益	10,699	12,488	+1,789	+16.7%
	営業外収益	59	42	▲17	▲28.7%
	営業外費用	1,462	1,564	+101	+7.0%
	経常利益	9,296	10,966	+1,670	+18.0%
	当期純利益	9,295	10,965	+1,670	+18.0%
	1口当たり当期純利益 (円)	3,665	4,336	+671	+18.3%
	1口当たり利益分配金 (円)	3,477	4,340	+863	+24.8%
	1口当たり利益超過分配金 (円) (一時差異等調整引当額)	0	12	+12	-
	1口当たり利益超過分配金 (円) (その他の利益分配金)	0	154	154	-
B/S 主要 情報	1口当たり分配金 (円)	3,477	4,506	+1,029	+29.6%
	総資産	554,125	566,194	+12,069	
	総負債	307,659	318,583	+10,924	
	純資産	246,465	247,610	+1,145	
その他	有利子負債LTV	50.8%	52.0%	+1.2%	
	資本的支出	2,318	2,150 (注1)	▲167	▲7.2%
	修繕費	1,630	929 (注2)	▲700	▲43.0%
	合計	3,948	3,080	▲867	▲22.0%
	減価償却費	2,654	2,755	+100	+3.8%
	FFO (※)	10,936	10,532	▲403	▲3.7%
	AFFO (※)	8,618	8,382	▲236	▲2.7%
	物件数	109	110	+1	+0.9%
	稼働率	99.7%	99.4%	▲0.3%	▲0.3%

・第36期の1口当たり当期純利益と1口当たり利益分配金の差額は、ATAの戻入によるものです。以下同じです。  
(※)FFO=当期純利益+減価償却費+減損損失+売却損益、AFFO=FFO-資本的支出  
なお、36期におけるATA戻入を考慮したFFO及びAFFOはそれぞれ10,466百万円、8,148百万円です。以下同じです。

(注1) 第37期に実施した主な資本的支出	(注2) 第37期に実施した主な修繕費
IIF湘南HIP : A42W iCODE設置	714百万円
IIF羽田空港MC : 泡消火設備更新工事(2期)	212百万円
IIF習志野LCⅡ : 護岸(数地北側)補強工事(第1期)	113百万円
IIF岡崎MC : 耐震補強工事(3期)	67百万円
IIF三鷹CC : 中央監視・BEMS更新工事(3期)	52百万円

57百万円
47百万円
36百万円
29百万円
29百万円

■ 2026年1月期 (第37期) の主な増減要因 (第36期実績比)

営業収益

賃貸事業収入の増加 (湘南HIP, 習志野LCⅠ, 37期取得2物件(部分寄与) 等)  
受取水道光熱費の減少 (湘南HIP, 相模原R&DC 等)  
その他賃貸収入の減少 (習志野LCⅡ(権利金剥落), 岡崎MC 等)  
不動産等売却益の増加 (蒲田R&DC, 東大阪LC(30%)の譲渡, 戸塚TC(35%)の剥落 等)  
匿名組合分配金の増加

営業費用

賃貸事業費用 (水道光熱費) の減少 (相模原R&DC, 湘南HIP 等)  
賃貸事業費用 (公租公課) の増加 (34期取得29物件(通期寄与) 等)  
賃貸事業費用 (修繕費) の減少 (習志野LCⅡ(解体費剥落), 岡崎MC, 湘南HIP 等)  
減価償却費の増加 (習志野LCⅠ, 湘南HIP 等)  
資産運用報酬の増加 (日数差異 等)

営業外収益

受取利息の増加 (定期預金運用 等)  
固定資産受贈益の減少 (湘南HIPの残置物取得, 市川FPCの剥落 等)

営業外費用

支払利息の増加 (37期新規借入れ、リファイナンス, 日数差異 等)

■ 2026年1月期 (第37期) の主な増減要因 (第37期当初予想比)

営業収益

賃貸事業収入の増加 (37期取得2物件(部分寄与), 湘南HIP, 蒲田&DC 等)  
受取水道光熱費の減少 (湘南HIP, 相模原R&DC, 大阪豊中DC 等)  
不動産等売却益の増加 (蒲田R&DC, 東大阪LC(30%)の保守的費用の剥落 等)  
匿名組合分配金の増加

営業費用

賃貸事業費用 (PM報酬等) の減少 (岡崎MC 等)  
賃貸事業費用 (水道光熱費) の減少 (湘南HIP, 大阪豊中DC, 相模原R&DC 等)  
賃貸事業費用 (公租公課) の増加 (蒲田&DC 等)  
賃貸事業費用 (修繕費) の減少 (相模原R&DC 等)

営業外収益

受取利息の増加 (定期預金運用 等)  
固定資産受贈益の増加 (湘南HIPの残置物取得)

営業外費用

支払利息の増加 (新規借入による影響 等)

+1,314百万円

+404百万円  
▲107百万円  
▲1,168百万円  
+2,174百万円  
+12百万円

▲474百万円

▲34百万円  
+63百万円  
▲700百万円  
+100百万円  
+46百万円

▲17百万円

+20百万円  
▲37百万円

+101百万円

+101万円

+144百万円

+124百万円  
▲106百万円  
+82百万円  
+42百万円

▲314百万円

▲17百万円  
▲257百万円  
+15百万円  
▲16百万円

+25百万円

+19百万円  
+5百万円

+17百万円

+14百万円

Appendix 2026年7月期 (第38期)業績予想

		(百万円)			
		2026年1月期 (第37期実績)	2026年7月期 (第38期今回予想)		
			前期実績比		
P/L 主要 情報	営業収益	24,023	23,290	▲732	▲3.1%
	受取水道光熱費	1,235	1,377	+141	+11.5%
	不動産等売却益	3,188	2,073	▲1,114	▲34.9%
	営業費用	11,534	12,006	+472	+4.1%
	水道光熱費	1,787	1,901	+114	+6.4%
	減価償却費	2,755	2,784	+29	+1.1%
	販売費及び一般管理費	1,973	2,023	+50	+2.5%
	営業利益	12,488	11,283	▲1,205	▲9.7%
	営業外収益	42	307	+265	+627.5%
	営業外費用	1,564	1,655	+91	+5.8%
	経常利益	10,966	9,935	▲1,030	▲9.4%
	特別損失	-	229	+229	-
	当期純利益	10,965	9,704	▲1,261	▲11.5%
	1口当たり当期純利益 (円)	4,336	3,838	▲498	▲11.5%
	1口当たり利益分配金 (円)	4,340	3,838	▲502	▲11.6%
	1口当たり利益超過分配金 (円) (一時差異等調整引当額)	12	7	▲5	▲41.7%
B/S 主要 情報	1口当たり利益超過分配金 (円) (その他の利益分配金)	154	155	1	+0.6%
	1口当たり分配金 (円)	4,506	4,000	▲506	▲11.2%
	総資産	566,194	557,846	▲8,348	
	総負債	318,583	313,363	▲5,219	
その他	純資産	247,610	244,482	▲3,128	
	有利子負債LTV	52.0%	51.5%	▲0.5%	
	資本的支出	2,150	2,992 (注1)	+842	+39.2%
	修繕費	929	1,110 (注2)	+180	+19.5%
その他	合計	3,080	4,103	+1,023	+33.2%
	減価償却費	2,755	2,784	+29	+1.1%
	FFO	10,532	10,415	▲117	▲1.1%
	AFFO	8,382	7,422	▲959	▲11.4%
	物件数	110	107	▲3	▲2.7%
	稼働率	99.4%	99.4%	▲0.0%	▲0.0%
	資本的支出	2,150	2,992 (注1)	+842	+39.2%
	修繕費	929	1,110 (注2)	+180	+19.5%
	合計	3,080	4,103	+1,023	+33.2%
	減価償却費	2,755	2,784	+29	+1.1%
	FFO	10,532	10,415	▲117	▲1.1%
	AFFO	8,382	7,422	▲959	▲11.4%
その他	物件数	110	107	▲3	▲2.7%
	稼働率	99.4%	99.4%	▲0.0%	▲0.0%
	資本的支出	2,150	2,992 (注1)	+842	+39.2%
	修繕費	929	1,110 (注2)	+180	+19.5%
	合計	3,080	4,103	+1,023	+33.2%
	減価償却費	2,755	2,784	+29	+1.1%
	FFO	10,532	10,415	▲117	▲1.1%
	AFFO	8,382	7,422	▲959	▲11.4%
	物件数	110	107	▲3	▲2.7%
	稼働率	99.4%	99.4%	▲0.0%	▲0.0%

(注1) 第38期に予定している主な資本的支出	(注2) 第38期に予定している主な修繕費
IIF湘南HIP : 北側駐車場建設工事 (増築PJ関連)	IIF湘南HIP : A32W B棟化工事*
IIF湘南HIP : A32W B棟化工事*	IIF湘南HIP : B棟空調設備点検整備
IIF羽田空港MC : 泡消火設備更新工事 (3期)	IIF湘南HIP : A棟動物系統空調点検整備
IIF品川DC : 特高変圧器更新工事(1期)	IIF湘南HIP : ターボ冷凍機点検整備・薬品管理
IIF習志野PLCⅡ : 護岸 (敷地北側)補強工事 (第2期)	IIF湘南HIP : A棟生化学予備室系統空調点検整備

※ 湘南HIPのA32W B棟化工事 (資本的支出・修繕費) には補助金収入約273百万円が充当される予定です。

■ 2026年7月期 (第38期) の主な増減要因 (第37期実績比)

営業収益

賃貸事業収入の増加 (湘南HIP, 37期取得物件の通期寄与, 羽田空港MC 等)  
受取水道光熱費の増加 (湘南HIP, 相模原R&DC 等)  
不動産等売却益の減少  
(東大阪LC(35%), 底地3物件の譲渡, 蒲田R&DC、東大阪LC(30%)の剥落)  
匿名組合分配金の減少

営業費用

賃貸事業費用 (建物管理委託費) の増加 (湘南HIP 等)  
賃貸事業費用 (水道光熱費) の増加 (湘南HIP, 相模原R&DC 等)  
賃貸事業費用 (修繕費) の増加 (湘南HIP 等)  
減価償却費の増加 (湘南HIP, 羽田空港MC 等)

営業外収益

その他営業外収益の増加 (湘南HIP補助金収入)

営業外費用

支払利息の増加 (リファイナンス, 37期新規借入, 保守的な金利シナリオへ変更 等)

特別損失

固定資産圧縮損の増加 (補助金受領に伴う固定資産の圧縮記帳 (湘南HIP) )

▲732百万円

+343百万円  
+141百万円

▲1,114百万円  
▲104百万円

+472百万円

+104百万円  
+114百万円  
+180百万円  
+29百万円

+265百万円

+268百万円

+91百万円

+101百万円

+229百万円

+229百万円

■ 2026年7月期 (第38期) の主な増減要因 (第38期当初予想比)

営業収益

賃貸事業収入の増加 (37期取得2物件 等)  
受取水光熱費の減少 (湘南HIP 等)  
不動産等売却益の増加 (泉大津LC、飯能MC、東松山GTMC 等)  
匿名組合分配金の減少

営業費用

賃貸事業費用 (水道光熱費) の減少 (湘南HIP 等)  
賃貸事業費用 (修繕費) の増加 (湘南HIP 等)  
資産運用報酬の増加 (物件取得, 売却効果 等)  
その他営業費用の増加 (控除対象外消費税(底地売却に伴う) 等)

営業外収益

受取利息の増加 (定期預金運用, 変動金利上昇による影響 等)  
補助金収入の増加 (純額表記から総額表記への変更 (湘南HIP) )

営業外費用

支払利息の増加 (37期新規借入れ, 保守的な金利シナリオへ変更 等)

特別損失

固定資産圧縮損の増加 (補助金受領に伴う固定資産の圧縮記帳 (湘南HIP) )

+1,137百万円

+88百万円  
▲45百万円  
+1,136百万円  
▲47百万円

+71百万円

▲132百万円  
+91百万円  
+38百万円  
+55百万円

+242百万円

+17百万円  
+225百万円

+79百万円

+76百万円

+229百万円

+229百万円

Appendix 2027年1月期 (第39期)業績予想

		(百万円)			
		2026年7月期 (第38期今回予想)	2027年1月期 (第39期今回予想)	前期予想比	
P/L 主要 情報	営業収益	23,290	22,775	▲514	▲2.2%
	受取水道光熱費	1,377	1,518	+141	+10.2%
	不動産等売却益	2,073	1,440	▲633	▲30.5%
	営業費用	12,006	11,980	▲26	▲0.2%
	水道光熱費	1,901	2,071	+169	+8.9%
	減価償却費	2,784	2,816	+32	+1.2%
	販売費及び一般管理費	2,023	1,957	▲66	▲3.3%
	営業利益	11,283	10,795	▲488	▲4.3%
	営業外収益	307	36	▲271	▲88.3%
	営業外費用	1,655	1,759	+103	+6.3%
	経常利益	9,935	9,071	▲863	▲8.7%
	特別損失	229	-	▲229	▲100.0%
	当期純利益	9,704	9,069	▲634	▲6.5%
	1口当たり当期純利益（円）	3,838	3,587	▲251	▲6.5%
B/S 主要 情報	1口当たり利益分配金（円）	3,838	3,587	▲251	▲6.5%
	1口当たり利益超過分配金（円）（一時差異等調整引当額）	7	7	0	0.0%
	1口当たり利益超過分配金（円）（その他の利益分配金）	155	156	+1	+0.6%
	1口当たり分配金（円）	4,000	3,750	▲250	▲6.3%
その他	総資産	557,846	555,732	▲2,113	▲0.4%
	総負債	313,363	311,466	▲1,897	▲0.6%
	純資産	244,482	244,265	▲216	▲0.1%
	有利子負債LTV	51.5%	51.3%	▲0.2%	▲0.4%
	資本的支出	2,992	2,295	(注1)▲697	▲23.3%
	修繕費	1,110	946	(注2)▲164	▲14.8%
	合計	4,103	3,241	▲862	▲21.0%
	減価償却費	2,784	2,816	+32	+1.2%
	FFO	10,415	10,445	+30	+0.3%
	AFFO	7,422	8,150	+728	+9.8%
	物件数	107	105	▲2	▲1.9%
	稼働率	99.4%	99.4%	+0.0%	+0.0%

(注1) 第39期に予定している主な資本的支出  
IIF品川IDC : 特高変圧器更新工事(2期) 304百万円  
IIF湘南HIP : 非常放送設備更新 195百万円  
IIF湘南HIP : A1棟中央監視下位制御機器更新 132百万円  
IIF四日市LC : EV更新工事（1期） 83百万円  
IIF野田LC : 屋上全面防水工事（2期） 76百万円

(注2) 第39期に予定している主な修繕費  
IIF湘南HIP : A・EC棟空調 冷熱源設備点検整備 78百万円  
IIF湘南HIP : B棟空調設備点検整備 69百万円  
IIF湘南HIP : B・C棟用役設備点検整備 50百万円  
IIF湘南HIP : 常用発電機点検整備 42百万円  
IIF品川IDC : 特高変圧器既設機器撤去工事・PCB対策（2期） 37百万円

■ 2027年1月期（第39期）の主な増減要因（第38期今回予想比）

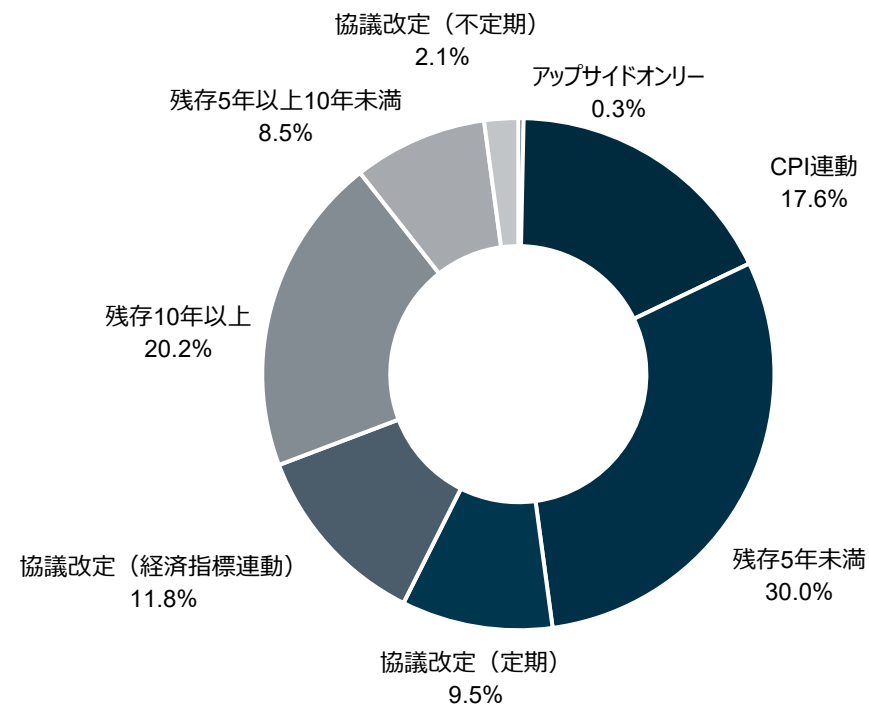
営業収益	▲514百万円
賃貸事業収入の減少（売却物件の収益剥落 等）	▲55百万円
受取水道光熱費の増加（湘南HIP 等）	+141百万円
不動産等売却益の減少（神戸西LCの譲渡, 泉大津LC、飯能MC、東松山GTMCの剥落）	▲633百万円
匿名組合分配金の増加	+40百万円
営業費用	▲26百万円
賃貸事業費用（水道光熱費）の増加（湘南HIP 等）	+169百万円
賃貸事業費用（修繕費）の減少（湘南HIP（補助金工事剥落） 等）	▲164百万円
減価償却費の増加（羽田空港MC, 品川DC, 湘南HIP 等）	+32百万円
資産運用報酬の増加（日数差異 等）	+13百万円
その他営業費用の減少（控除対象外消費税 等）	▲86百万円
営業外収益	▲271百万円
補助金収入の減少（湘南HIP 等）	▲273百万円
営業外費用	+103百万円
支払利息の増加（リファイナンス, 日数差異, 保守的な金利シナリオへ変更 等）	+98百万円
特別損失	▲229百万円
固定資産圧縮損の減少（補助金受領に伴う固定資産の圧縮記帳（湘南HIP））	▲229百万円

37期、38期及び39期における利益超過分配の内訳

	利益超過分配	対象物件・事象	内容	利益超過分配 対象金額（円/口） <sup>*1</sup>		今回利益超過分配 実施金額（円/口）	
				今回対象	当初予想 <sup>*2</sup>		
第37期 2026年1月	継続的利益超過分配 (出資の払戻)	物流物件	● 物流物件から発生する減価償却費1,305百万円の30%(154円)	154 (－)	154	● 継続的利益超過分配(154円)を実施	154
	一時差異等調整引当額 (ATA)分配・戻入 (税会不一致対応)	既存物件	● アスベストを有する物件の資産除去債務計上に伴う利息費用・償却費(12円)	12 (▲2)	14	● ATA分配対象金額(12円)を実施	12
第38期 2026年7月	継続的利益超過分配 (出資の払戻)	物流物件	● 物流物件から発生する減価償却費1,313百万円の30%(155円)	155 (+1)	154	● 継続的利益超過分配(155円)を実施する見込	155
	一時差異等調整引当額 (ATA)分配・戻入 (税会不一致対応)	既存物件	● アスベストを有する物件の資産除去債務計上に伴う利息費用・償却費(7円)	7 (▲7)	14	● ATA分配対象金額(7円)を実施する見込	7
第39期 2027年1月	継続的利益超過分配 (出資の払戻)	物流物件	● 物流物件から発生する減価償却費1,319百万円の30%(156円)	156	－	● 継続的利益超過分配(156円)を実施する見込	156
	一時差異等調整引当額 (ATA)分配・戻入 (税会不一致対応)	既存物件	● アスベストを有する物件の資産除去債務計上に伴う利息費用・償却費(7円)	7	－	● ATA分配対象金額(7円)を実施する見込	7

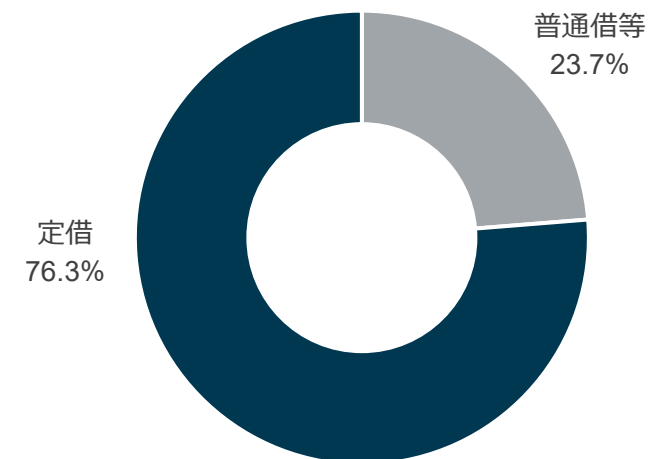
\*1： 利益超過分配金対象金額(円/口)は、円未満を切捨てしているため、各項目と合計が一致しない場合があります。  
\*2： 2025年9月17日に公表した数値を当初予想として記載しています。

## 賃料改定方法\*1,2

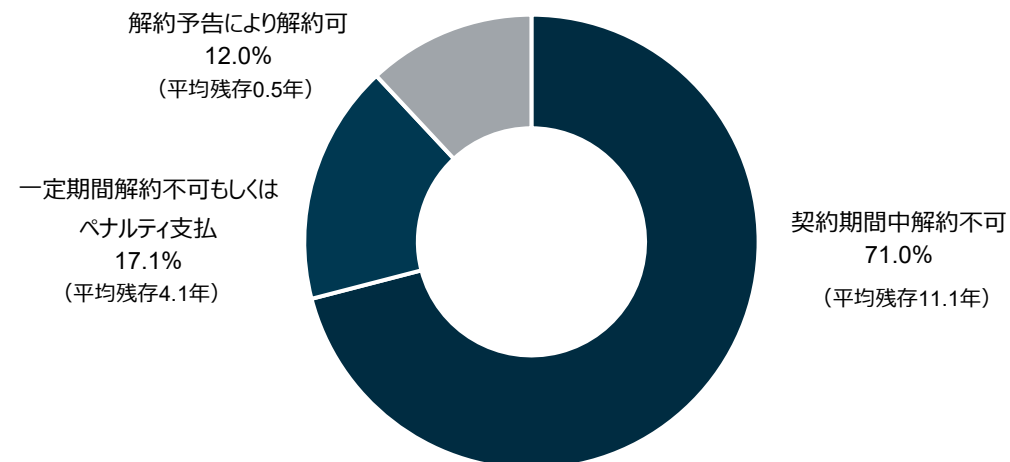


賃料改定タイミングまでの平均残存期間\*3  
**6.9年**

## 定借割合



## 中途解約条項



\*1： 年間賃料ベース。

\*2： 賃料改定方法は、2026年1月期（第37期）の数値を基に、売却決定済物件（IIF東大阪LC(70%)、IIF泉大津e-shop LC(底地)、IIF飯能MC(底地)、IIF東松山ガスタンクMC(底地)及びIIF神戸西LC(底地)）を除外して集計しています。

\*3： 賃料改定タイミングまでの平均残存期間は、各資産における2026年1月末日から次回賃料改定日までの残存期間を賃料ベースで算出した平均値です。



## KJRMは、KKRグループの 業界トップクラスの国内不動産運用会社です

**25年**の確かな運用実績、  
受託資産残高**2.5兆円超**

KJRM  
ホールディングス

J-REITと私募ファンドにより  
**多様な資産**を運用

KJRマネジメント

KJRM  
プライベート  
ソリューションズ

J-REIT

私募ファンド

**170名超**の強固な  
運用体制（KJRM全体）

**KKR**との協働等による  
成長戦略

# KJRM



国内トップクラスの受託資産残高2.5兆円超

運用実績と受託資産残高（AUM）

設立年

2000年

AUM

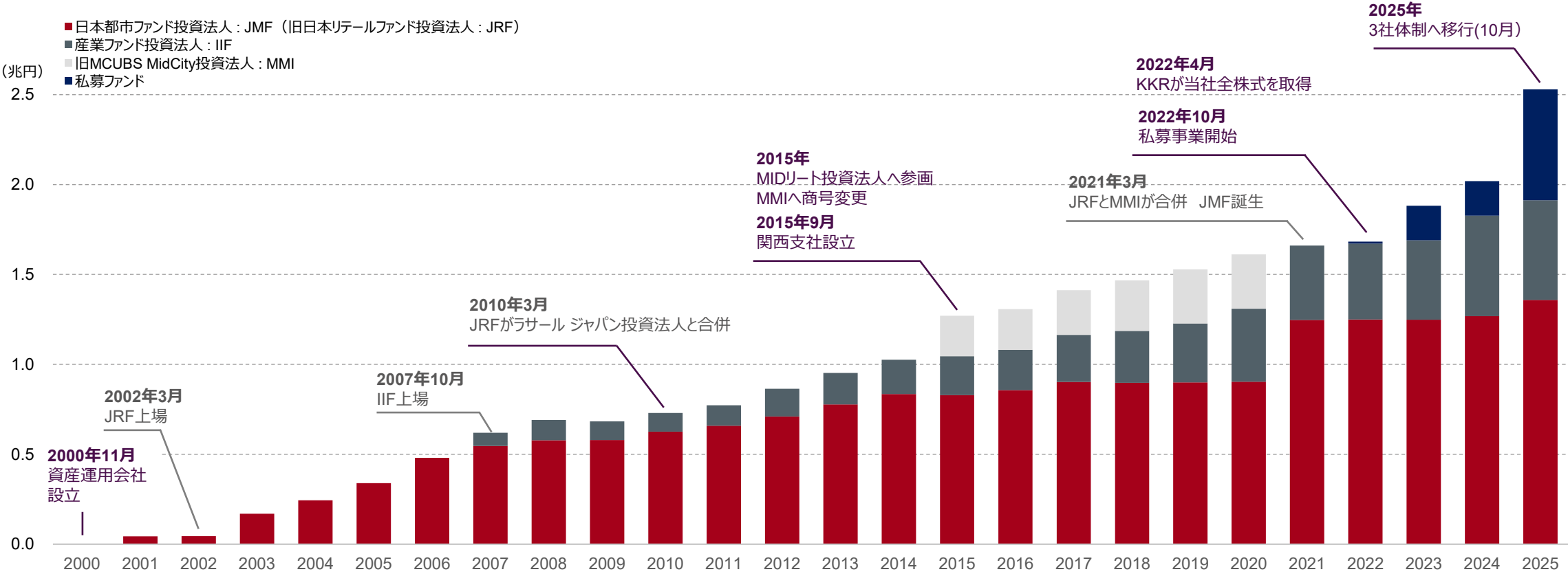
2.5兆円+

運用物件数

300+

テナント数  
※住宅テナントを除く

2,000+



➤ 『日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく』 日本で唯一の産業不動産特化型REIT

1

産業用不動産特化型REITとして、**物流・工場/研究施設・インフラ施設**へ投資

2

18年間の運用を通じ、資産規模 **5,000**億円超へ（J-REIT58銘柄中16位）

3

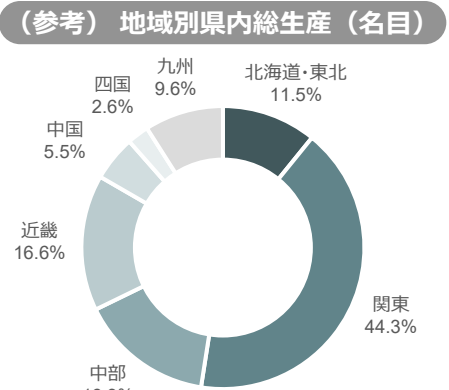
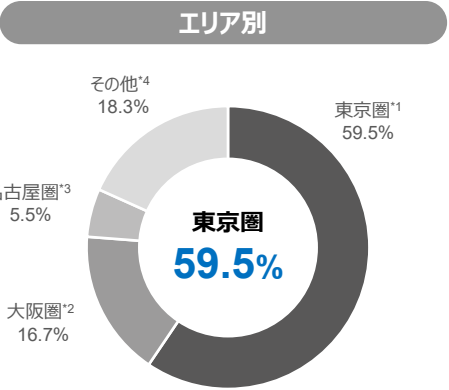
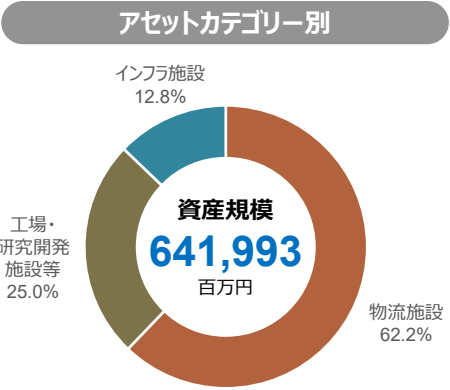
**CRE戦略/CREカーブアウト**により、競争を排除しながらのパイプライン積み上げ

4

アセットマネジメント力を活かした**内部成長ポテンシャルのあるポートフォリオ**

5

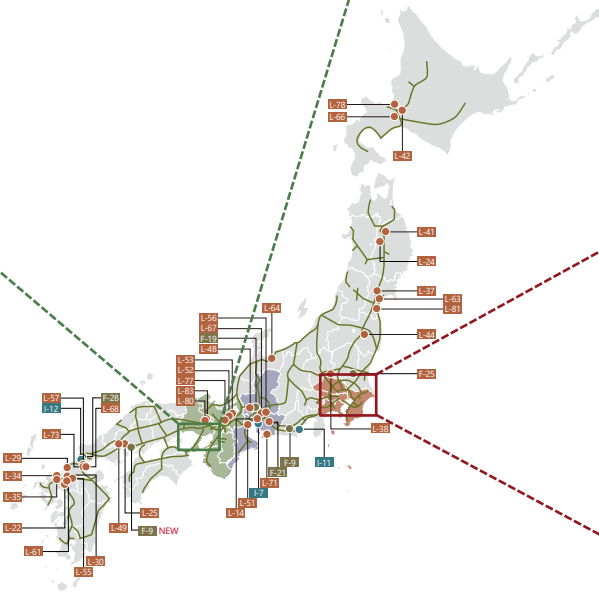
安定した財務基盤（格付**AA**）と、業界をけん引する**サステナビリティ**



《期末算定価額又は鑑定評価額ベース》

《期末算定価額又は鑑定評価額ベース》

《出所：内閣府「令和4年度県民経済計算」》



\*1: 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。  
\*2: 「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。  
\*3: 「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。以下同じです。  
\*4: 「その他」とは、上記東京圏、大阪圏及び名古屋圏には該当しないエリアをいいます。以下同じです。

## 産業ファンド投資法人（IIF）の代表物件

### 物流施設



IIF大阪茨木ロジスティクスセンター  
(大阪：茨木市)



IIF東雲ロジスティクスセンター  
(東京：江東区)

### 工場



IIF大田マニファクチャリングセンター  
(東京：大田区)



IIF市原マニファクチャリングセンター(底地)  
(千葉：市原市)

### 研究開発施設



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク  
(神奈川：藤沢市)



IIF川崎サイエンスセンター  
(神奈川：川崎市)

### インフラ施設



IIF羽田空港メンテナンスセンター  
(東京：大田区)

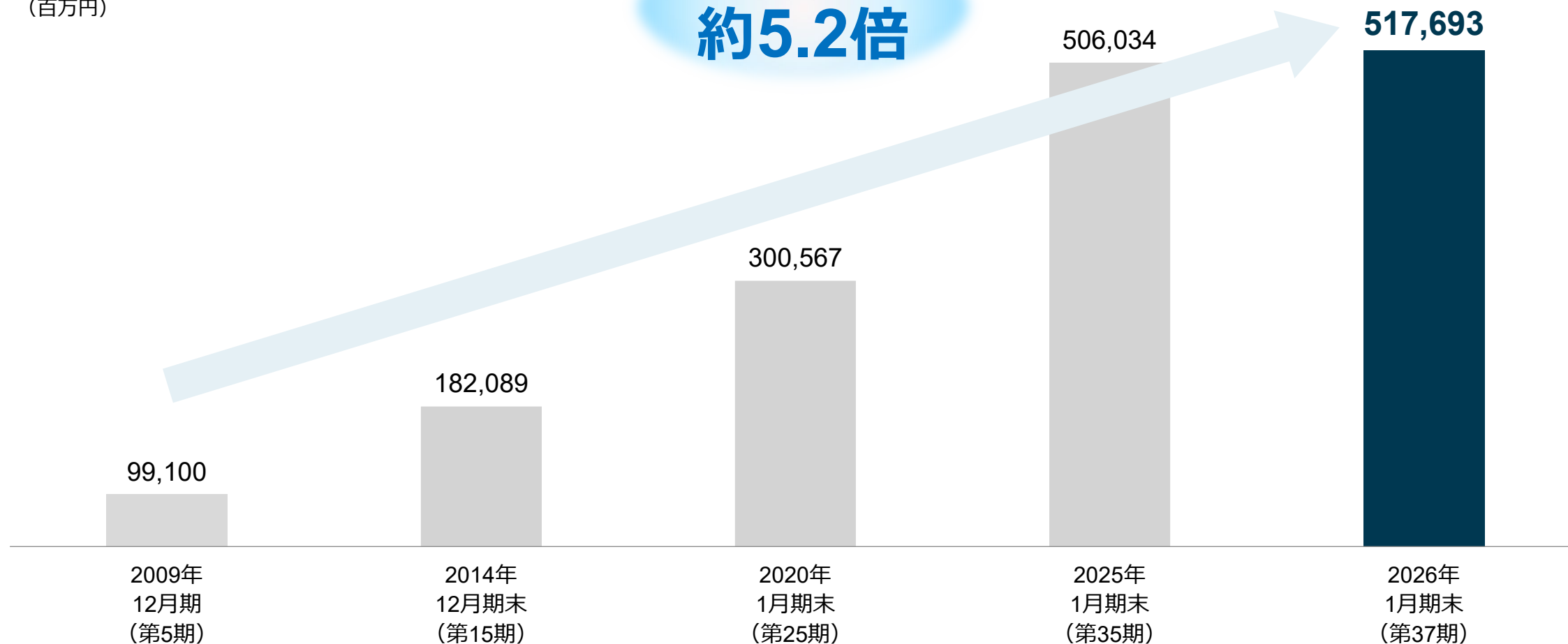


IIF大阪豊中データセンター  
(大阪：豊中市)

➤ 資産規模は5,000億円超と着実に成長

（百万円）

過去16年間で  
**約5.2倍**



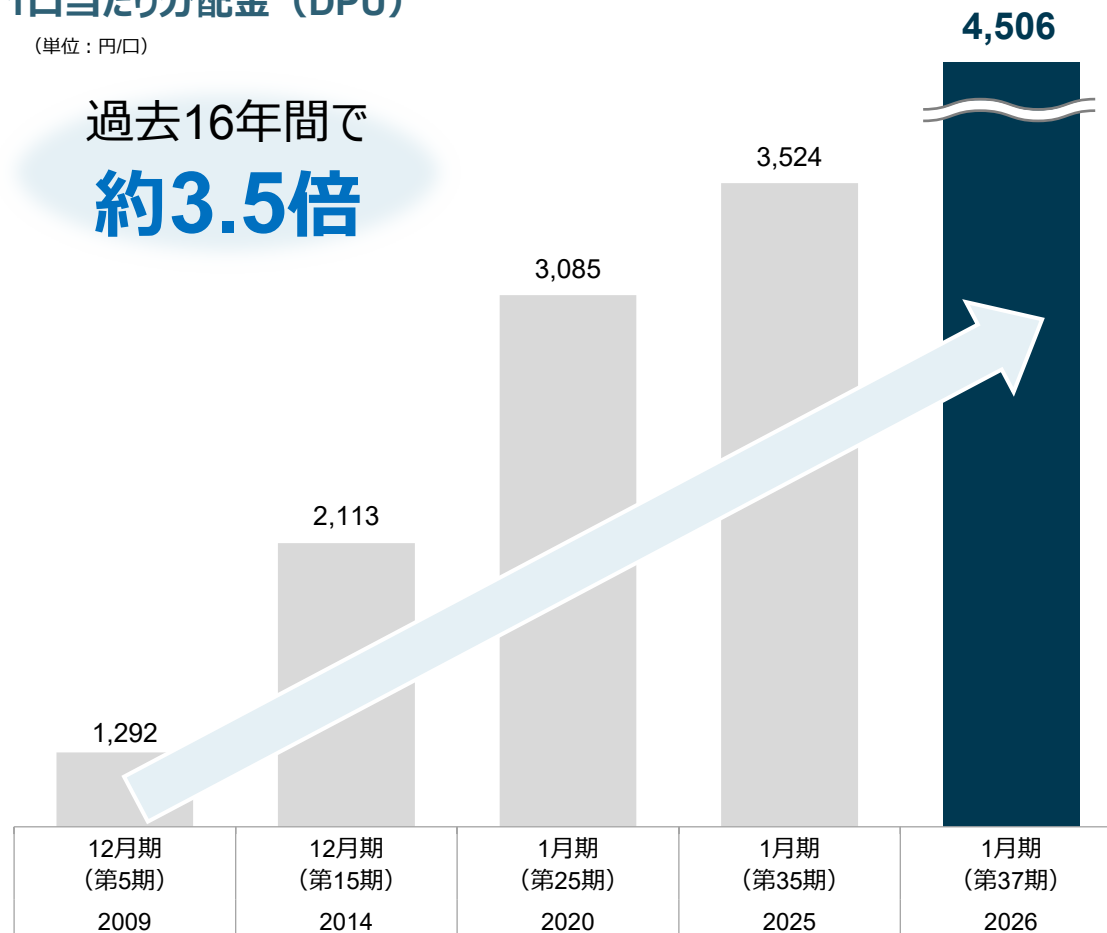


➤ 分配金（DPU）と純資産（NAV）も大きく向上

1口当たり分配金（DPU）

（単位：円/口）

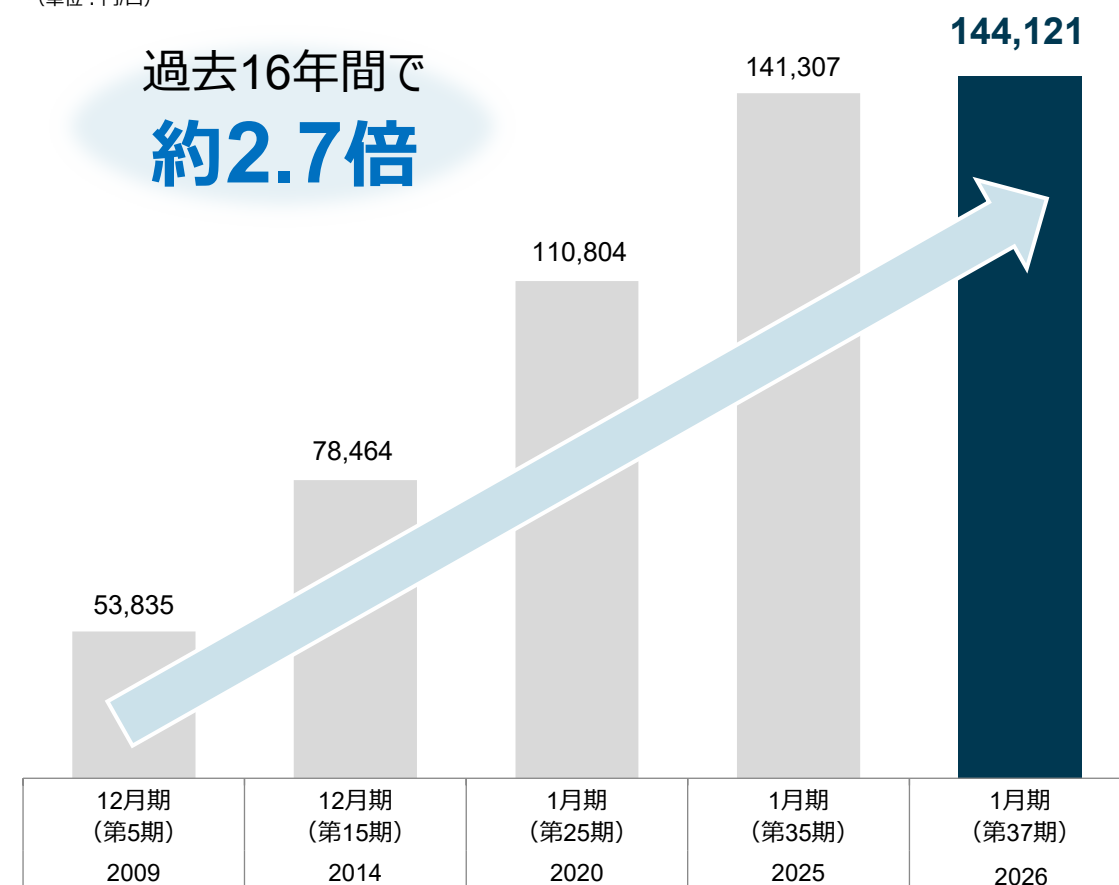
過去16年間で  
約3.5倍



1口当たり時価純資産額（NAV）

（単位：円/口）

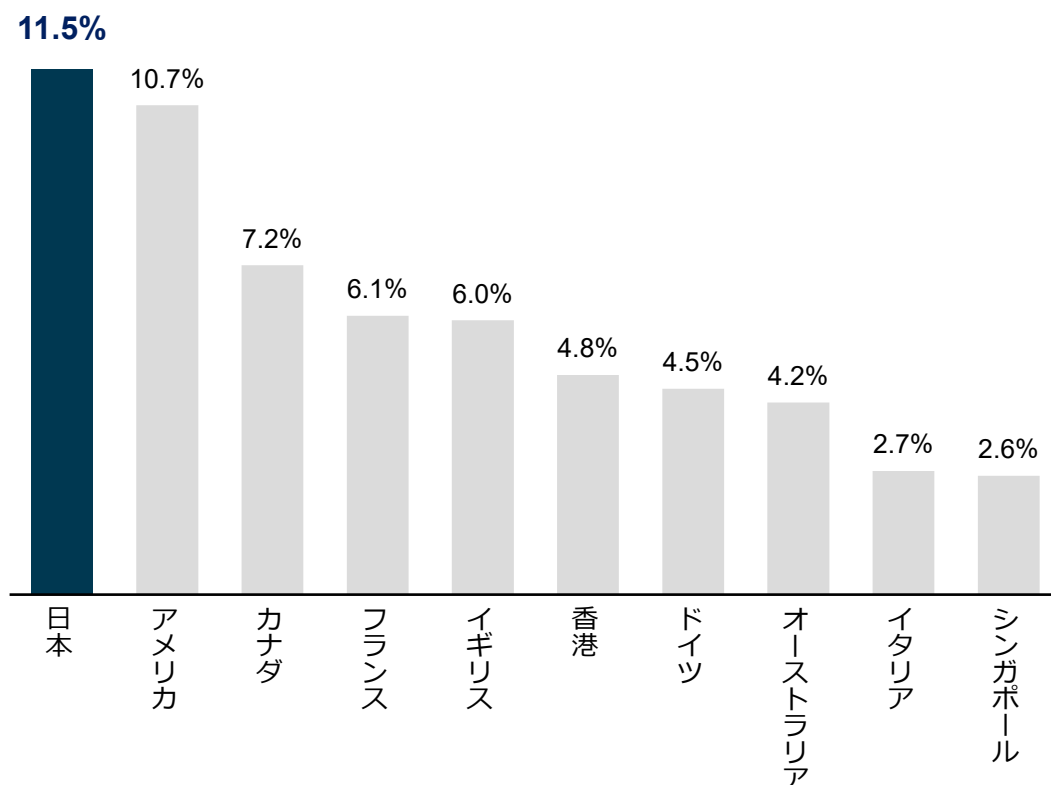
過去16年間で  
約2.7倍



➤ コーポレート・ガバナンス改善を迫られる日本企業

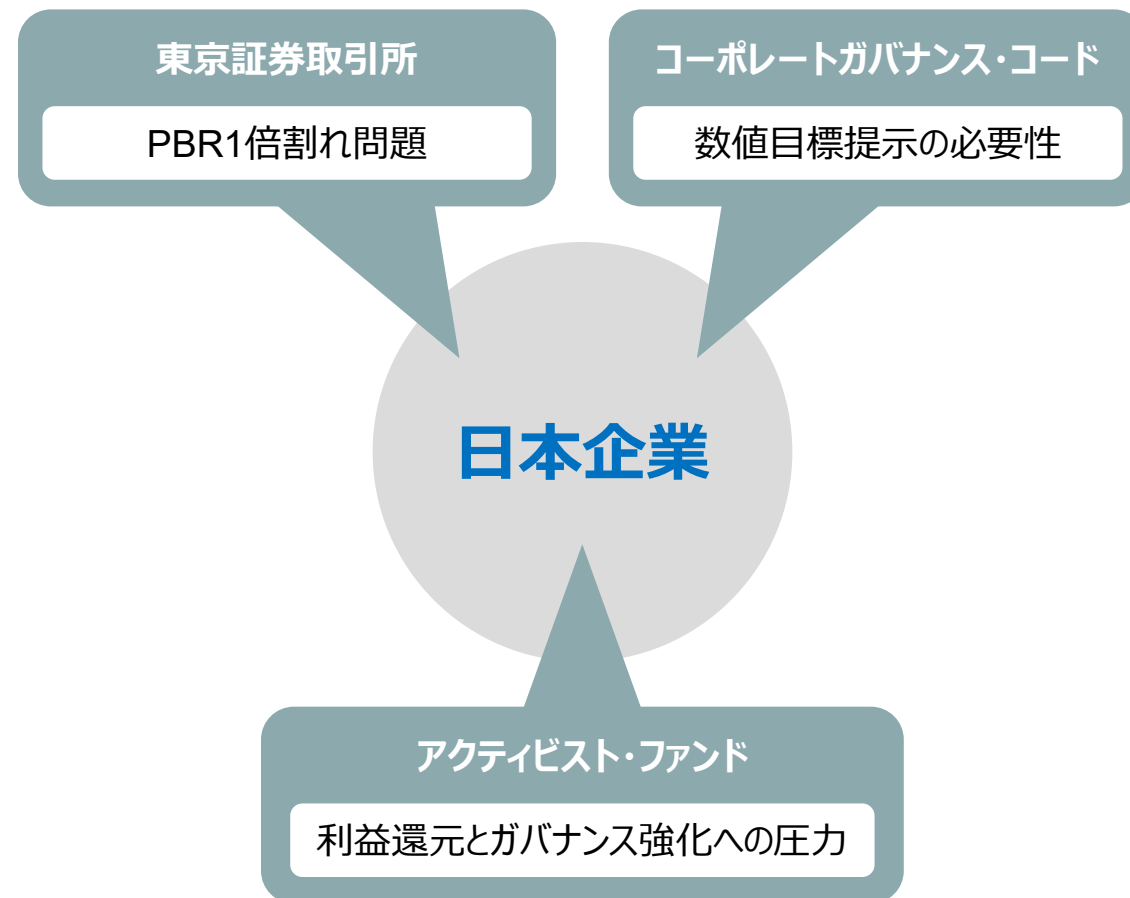
日本企業の高い不動産保有比率

《企業の総資産に対する不動産保有比率》



出所：FactSetのデータに基づき本資産運用会社が作成

バランスシートスリム化の圧力



➤ IIFの競争優位性

IIFが強みとするCRE提案機会

- ・ 資本効率向上を企図したアセットライトニーズの高まり
- ・ 製造業工場の国内回帰の動き

証券化されていないアセットの開拓

- ・ 証券化されていないアセットを相対で開拓することで、割安に取得
- ・ ソーシングからアンダーライティング、アセットマネジメントまで一気通貫のノウハウを活かしたソリューション提案
- ・ スポンサーであるKKRのネットワーク、金融機関、事業会社への直接提案など豊富なルートを活用

産業用不動産の長期運用実績

- ・ 社会基盤を支える企業の基幹となる工場や研究施設、インフラ施設、物流施設等、幅広い産業不動産の長期運用実績
- ・ 日本全国の産業立地が投資対象。雇用確保・交通の要衝等、伝統的な産業立地として底堅いエリアの物件を多数保有

証券化されていない高収益物件をIIFのノウハウにより開拓



\*1: 国土交通省「令和5年 法人土地・建物基本調査」

\*2: ニッセイ基礎研究所「不動産投資レポート わが国の不動産投資市場規模（2025年）」

\*3: J-REIT、私募REITの保有不動産総額（取得価格ベース）に私募ファンドの市場規模を加算しています。出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」（2026年2月）及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2025年7月」

\*4: 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリーレポート」（2026年2月）



直近の再開発完了案件

羽村LC再開発《2025年2月取得》



	再開発前	再開発後
取得価格	820 百万円	3,152 百万円
鑑定評価額 又は調査価額 (増加額)	704 百万円	3,960 百万円 (+3,256 百万円)
含み損益 (含み損益率)	▲220 百万円	+807 百万円 (+25.6%)
年間NOI	41 百万円	151 百万円 (+110 百万円)

習志野LC I 再開発《2025年9月取得》



	再開発前	再開発後
取得価格	1,190 百万円	6,371 百万円
鑑定評価額 又は調査価額 (増加額)	1,950 百万円	8,610 百万円 (+6,660 百万円)
含み損益 (含み損益率)	760 百万円	+2,238 百万円 (+35.1%)
年間NOI	68 百万円	336 百万円 (+267 百万円)

今後の再開発案件

習志野LC II 再開発《2027年2月竣工予定》



大手事業会社の新規拠点ニーズを捉えた  
再開発事業がスタート（2027年2月竣工予定）

竣工後4年間の優先交渉期間の中で、  
資本市場の動向を踏まえながら  
適切なタイミングでの取得を検討

▶ 湘南HIPでの旺盛な需要を背景に、増築プロジェクトをスタート



**テナント数**

物件取得時 **90社**

2026年3月時点 **137社**

順調なテナント需要を受け  
外部を含む事業拠点の拡大を検討

増築棟開発の事業計画スタート

- ✓ 創薬分野における製薬企業・大学・病院・スタートアップ等研究機関の集積ニーズや賃貸ラボのニーズの高まりを背景に、複数企業から新規事業拠点開設や既存施設増床等、事業拡大に対する需要があり、余剰敷地を活用した増築検討
- ✓ 主要テナント候補複数社との間で定期建物賃貸借に係る基本合意書を締結



増築プロジェクト概要	
土地面積 (本事業敷地のみ)	約20,000㎡
延床面積	約38,000㎡
用途	研究開発施設 (ライフサイエンス)
開発事業者	三菱商事都市開発
竣工予定日	2028年度冬頃

注： 上記図及び概要は現時点での想定であり、実際とは異なる場合があります。


本施設の外へのエコシステム拡大の検討

**神戸産業医療都市との連携**




**国外**

**Shonan Health Innovation Conference (SHIC) 開催**



スタートアップと米国のVC/CVCを繋ぐ  
マッチングイベントをボストンで開催


**湘南 村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成**



湘南鎌倉総合病院  
IIF湘南HIP  
三菱電機 鎌倉製作所  
湘南深沢駅  
村岡新駅の建設に伴う  
村岡・深沢地区の  
新規まちづくりエリア

新駅建設とともに、ヘルスイノベーション最先端拠点の形成を目指し、神奈川県・藤沢市・鎌倉市が一体的なまちづくりを計画

**JR東海道線  
「村岡新駅（仮称）」  
(2032年頃開業予定)**





## 幅広い業種や規模の産官学が結集してヘルスイノベーションを加速する場としての強み

### 大手企業から大学・スタートアップまで100を超えるテナントとのコラボレーション

..... 入居・メンバー企業（団体）\*1 ..... 入居・メンバー企業（団体）の分野数 ..

約190

大企業



中小企業



ベンチャー



アカデミア



その他 約5%

12分野

製薬

研究機器・医療機器

創薬

AI・IoT・ロボティクス

次世代医療

ビジネスサポート

ヘルスサイエンス

金融・ベンチャーキャピタル

細胞農業

行政

研究開発支援

総合商社・専門商社

..... コラボレーション数 .....

約1,550件  
(2024年度)

事業提携

共同研究・開発

委受託

..... 新たに誕生した企業・団体 .....



### スタートアップやワクチン研究拠点の誘致



韓国の先端バイオスタートアップ8社が湘南アイパークに入居開始



米モデルナがワクチン研究拠点を本施設に開設済み

### テナントのビジネスの拡大

Chordia  
Therapeutics

PRISM  
BIOLOG

2018年以降、  
**5**件のテナントのIPOが成立  
資金調達額：**650**億円

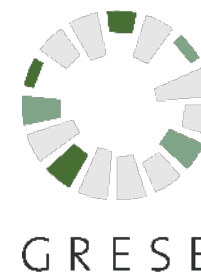
- ・ 大手製薬からのスピンアウト企業を中心とし、上場が実現
- ・ このような実績が新たなテナント誘致に繋がる

\*1：ベンチャー：創業15年以内の企業と定義、中小企業：資本金の額又は出資の総額が3億円以下、または従業員数が300人以下の企業（経済産業省の定義に準拠）、その他：NPO・自治体など。

## ▶ 本投資法人が獲得している外部評価

GRESBリアルエステイト評価	3 stars
CDP気候変動プログラム	A (リーダーシップ)

3年連続の  
最上位



## ▶ KJRMグループが賛同しているイニシアティブ

責任投資原則 (PRI)	2013年8月 署名	J-REIT's first
責任投資原則 (PRI) Advance	2022年12月 エンドーサーとして署名	J-REIT's first
国連グローバル・コンパクト (UNGC)	2016年10月 署名	J-REIT's first
持続可能な社会の形成に向けた 金融行動原則 (21世紀金融行動原則)	2013年6月 署名	
気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)	2019年8月 賛同	
気候変動イニシアティブ (JCI)	2020年5月 参加	
生物多様性のための30by30アライアンス (30by30アライアンス)	2023年10月 参加	
企業と生物多様性イニシアティブ (JBIB)	2023年10月 入会	



注： 2016年より当社は国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

## GRESBリアルエステイト評価



「**3スター**」を獲得  
開示評価は「A」を  
8年連続で取得

## 2025年度CDP気候変動プログラム



2025年度の  
CDP気候変動プログラムに参加  
**3年連続で最上位レベルのリーダー  
シップ**に位置する「**A**」のスコアを取得

## CASBEE®不動産評価認証

2026年1月末日現在、**34**物件で本認証を取得



## BELS評価

2026年1月末日現在、**28**物件で本評価を取得



## DBJ Green Building認証

2026年1月末日現在、**4**物件で本認証を取得



DBJ Green Building 認証取得物件	
IIF野田LC	IIF越谷LC
IIF鳥栖LC	IIF広島LC

## ResReal認証

2026年1月末日現在、**2**物件で本認証を取得  
(水害評価カテゴリー)



## 湘南HIPでJ-REITとして初のBREEAM In Use認証を取得

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) は、英国建築研究所 (BRE) による世界で最も歴史の長い建物環境に関する第三者認証制度です。環境やサステナビリティの観点から「水資源」「エネルギー」「レジリエンス」「健康&ウェルビーイング」等9つの要素からデータを取得し、評価結果は6段階 (Outstanding, Excellent, Very Good, Good, Pass, Acceptable) で表示されます。



SD123 Cert. No. BIU00018941-1.0

## SBTi (Science Based Targets initiative) 認定の取得



2023年2月に設定した  
GHG削減目標に基づき  
**SBTi認定**を取得

## SBTi (Science Based Targets initiative) 認定の取得

- 2030年までにScope1+2の総排出量を42%削減 (2021年対比) **SBTi 認定**
- 2050年までにバリューチェーン全体でGHG総排出量のネットゼロを目指す



サステナビリティに  
対する方針や  
取組状況等を  
開示



KJRM サステナビリティレポート 2026

日本都市ファンド投資法人  
産業ファンド投資法人  
KJRM

トップコミットメント

KJRMのトップコミットメント



責任不動産投資を実践し、社会的課題の解決に貢献していく

株式会社KJRMホールディングス  
代表取締役社長  
鈴木 直樹

トップメッセージ

日本都市ファンド投資法人（以下「JMF」）、産業ファンド投資法人（以下「IFJ」）は、その資産運用会社である株式会社KJRMマネジメント（以下「当社」）、私設ファンドの運用会社である株式会社KJRMプライベートソリューションズ（以下「KPSJ」）および、株式会社KJRMホールディングス（以下3社を合わせ「KJRM」）とともに、「Unlocking Real Assets' Future」というMission Statementの実現を目指し、「責任不動産投資を実現し、社会的課題の解決に貢献していく」というサステナビリティ戦略に基づき、取組みを行っています。

2025年には、KJRMホールディングスを持株会社とした3社体制を確立し、KJRMは日本最大級の資産運用会社として、オフィスや商業施設といった伝統的な不動産に加え、ホテルやライフサイエンス施設といったオペレーショナルアセット、インフラ等を含むReal Assets（実物資産）への投資運用を通じ、投資家様の利益の最大化を追求しています。

KJRMでは、当社の事業および外部環境の変化を踏まえ、サステナビリティに関するマテリアリティの確認を継続的に実施しています。2025年においては、定期的な点検を行い、生物多様性、人権、コンプライアンス・企業倫理、並びに情報開示を新たなマテリアリティとして特定しました。加えて、GHG排出量削減目標を全額にネットゼロに向けた対応策を示すロードマップの公表、自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）の提言に基づく継続的な分析を実施してきました。

社会面においては、テナントや地域社会との対話を継続し、インクルージョン委員会を活用した近隣教育機関向けの勉強会の開催や、研究者との交流を通じた科学に関するイベントの実施など、ステークホルダーとのつながりを重視した取組みを行っています。併せて、地域活性化を目的とした行商としての包摂性推進活動を継続するとともに、地域社会と共生し、貢献に資する取組みを実施しているほか、社員が主体となり、マッピング寄付プログラムの実施やチャリティ活動への参加などの社会貢献活動にも取り組んでいます。

ガバナンスに関しては、全役員を対象としたコーポレートガバナンス研修を継続的に実施し、法令遵守と役員員の意識向上による倫理的行動の促進を図っています。引き続き、企業倫理基準および役員長行為規範からなる後援規範に基づき、健全な経営の実践に努めています。

KJRMは、今後も不動産の資産運用を通じ、持続可能な社会の実現に貢献するとともに、JMFおよびIFJの中長期的な成長による投資主価値の向上を目指していきます。



日本都市ファンド投資法人  
執行役員  
西田 雅彦



産業ファンド投資法人  
執行役員  
本多 邦美

基本情報

ハイライト

GHG排出量削減目標

2021年度（基準年） 2023年度 2024年度

Scope1+2の範囲排出量 38.8%削減  
Scope1+2の範囲排出量 42%削減  
Scope1+2の範囲排出量 ネットゼロ

目標値 2021年比 △42%

2021年度（基準年） 2022年度 2023年度 2024年度

42,040 25,762 24,246 25,721

△38.8%

外部評価

GRES58リアルエステイト評価 3Star

CDP気候変動プログラム A

ハイライト

環境認証物件比率 65.8%

特選物件の認証取得割合 66.3%

緊急避難避難の整備 100%

自然共生サイトに認定

Environment

Social

Governance

社会貢献活動

ユーザーレポート

KJRM

注： 詳細については、本投資法人のホームページ（[https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/)）及びサステナビリティレポート（[https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/76/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/76/)）をご参照ください。

▶ 物流施設

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格 (百万円)		期末算定価額 (百万円)		総賃貸可能面積		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(注3)	比率	(注4)	比率		
L-1	■IF東雲ロジスティクスセンター(注7)	東京都江東区	2006年2月	20.0	13,700	2.6%	19,239	3.0%	27,493.29㎡	0.8%	100.0%	4.6%
L-4	■IF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	2006年3月	19.9	6,500	1.3%	10,100	1.6%	38,828.10㎡	1.1%	100.0%	0.3%
L-5	■IF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	1998年6月	27.7	5,300	1.0%	8,230	1.3%	5,741.75㎡	0.2%	100.0%	6.4%
L-7	■IF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	1985年9月	40.4	2,000	0.4%	3,580	0.6%	10,113.50㎡	0.3%	100.0%	2.6%
L-8	■IF西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	1997年5月	28.7	2,159	0.4%	3,280	0.5%	17,200.00㎡	0.5%	100.0%	9.9%
			2016年5月	9.7								6.7%
L-9	■IF習志野ロジスティクスセンターⅠ	千葉県習志野市	2025年2月	1.0	6,393	1.2%	8,720	1.4%	25,938.00㎡	0.8%	100.0%	8.6%
L-10	■IF習志野ロジスティクスセンターⅡ (底地)	千葉県習志野市	—	—	3,986	0.8%	6,690	1.0%	57,079.89㎡	1.7%	100.0%	—
L-11	■IF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市	1992年10月	33.3	3,100	0.6%	4,380	0.7%	20,661.13㎡	0.6%	100.0%	7.6%
L-12	■IF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	1998年9月	27.4	2,350	0.5%	3,490	0.5%	9,615.82㎡	0.3%	100.0%	8.7%
L-13	■IFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	1989年12月	36.1	1,490	0.3%	2,600	0.4%	8,995.00㎡	0.3%	100.0%	4.2%
L-14	■IF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市	1990年4月	35.8	1,050	0.2%	1,810	0.3%	8,721.01㎡	0.3%	100.0%	9.1%
L-15	■IF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市	2023年12月	2.1	4,476	0.9%	7,160	1.1%	22,879.35㎡	0.7%	100.0%	5.1%
L-16	■IF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	2002年4月	23.8	1,770	0.3%	6,450	1.0%	11,705.02㎡	0.3%	100.0%	10.7%
L-18	■IF東大阪ロジスティクスセンター(注8)	大阪府東大阪市	1991年11月	34.2	1,596	0.3%	3,192	0.5%	14,369.89㎡	0.4%	100.0%	9.0%
L-19	■IF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1990年11月	35.2	1,810	0.3%	3,850	0.6%	17,379.78㎡	0.5%	100.0%	4.4%
L-20	■IF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市	2007年2月	19.0	3,550	0.7%	6,900	1.1%	19,019.71㎡	0.6%	100.0%	4.0%
L-21	■IF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	2010年12月	15.1	3,184	0.6%	4,530	0.7%	17,881.65㎡	0.5%	100.0%	5.8%
L-22	■IF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市	2007年2月	19.0	1,570	0.3%	2,980	0.5%	13,862.05㎡	0.4%	100.0%	0.8%
L-24	■IF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	2005年8月	20.5	600	0.1%	1,630	0.3%	8,001.57㎡	0.2%	100.0%	1.9%
L-25	■IF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市	2013年12月	12.1	3,540	0.7%	5,150	0.8%	22,768.24㎡	0.7%	100.0%	4.8%
L-26	■IF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	大阪府泉大津市	—	—	4,000	0.8%	4,730	0.7%	48,932.00㎡	1.4%	100.0%	—
L-27	■IF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	1996年10月	29.3	860	0.2%	1,660	0.3%	13,947.83㎡	0.4%	100.0%	12.3%
L-28	■IF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	2007年3月	18.9	5,730	1.1%	9,060	1.4%	33,243.99㎡	1.0%	100.0%	5.6%
L-29	■IF福岡古賀ヴィールロジスティクスセンター (底地)	福岡県古賀市	—	—	860	0.2%	1,170	0.2%	30,815.97㎡	0.9%	100.0%	—
L-30	■IF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	1997年1月	29.1	1,860	0.4%	2,360	0.4%	11,262.86㎡	0.3%	100.0%	0.2%
L-31	■IF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	1991年1月	35.1	8,700	1.7%	11,000	1.7%	46,262.20㎡	1.3%	100.0%	9.6%
L-32	■IF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	1989年4月	36.8	2,361	0.5%	3,370	0.5%	17,744.41㎡	0.5%	100.0%	8.2%
L-33	■IF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	2025年1月	1.0	3,152	0.6%	3,960	0.6%	12,895.43㎡	0.4%	100.0%	3.5%
L-34	■IF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	福岡県福岡市	2008年2月	18.0	5,170	1.0%	6,250	1.0%	24,967.58㎡	0.7%	100.0%	0.4%
L-35	■IF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市	2008年3月	17.9	10,179	2.0%	12,700	2.0%	51,530.51㎡	1.5%	100.0%	0.2%
			2018年2月	7.9								0.7%
L-36	■IF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区	2007年5月	18.7	1,717	0.3%	2,380	0.4%	5,057.68㎡	0.1%	100.0%	5.8%
L-37	■IF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡	2006年1月	20.0	1,546	0.3%	2,030	0.3%	15,555.15㎡	0.5%	100.0%	2.4%

物流施設

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格 (百万円)		期末算定価額 (百万円)		総賃貸可能面積		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(注3)	比率	(注4)	比率		
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2006年2月	19.9	1,010	0.2%	1,290	0.2%	6,900.01㎡	0.2%	100.0%	7.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I	大阪府大阪市	2006年3月	19.9	12,100	2.3%	16,500	2.6%	52,201.30㎡	1.5%	100.0%	4.8%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II	大阪府大阪市	1991年7月	34.6	2,540	0.5%	3,060	0.5%	12,299.76㎡	0.4%	100.0%	3.9%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター II	岩手県紫波郡	1997年3月	28.9	1,302	0.3%	1,630	0.3%	12,383.30㎡	0.4%	100.0%	1.7%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市	2009年5月	16.7	2,480	0.5%	2,820	0.4%	13,064.75㎡	0.4%	100.0%	2.0%
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市	2005年10月	20.3	2,585	0.5%	3,730	0.6%	17,533.15㎡	0.5%	100.0%	2.8%
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)	兵庫県神戸市	-	-	1,960	0.4%	2,750	0.4%	33,000.00㎡	1.0%	100.0%	-
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市	2002年7月	23.6	3,915	0.8%	4,290	0.7%	25,186.78㎡	0.7%	100.0%	3.7%
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市	1992年1月	34.0	8,019	1.5%	9,040	1.4%	31,071.21㎡	0.9%	100.0%	3.6%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	岐阜県各務原市	2019年2月	7.0	2,343	0.5%	3,240	0.5%	16,708.51㎡	0.5%	100.0%	2.8%
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	広島県広島市	2020年3月	5.8	6,208	1.2%	6,770	1.1%	28,988.91㎡	0.8%	100.0%	1.2%
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡	2009年9月	16.4	7,380	1.4%	9,250	1.4%	23,728.15㎡	0.7%	100.0%	6.8%
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市	2000年6月	25.6	8,912	1.7%	10,400	1.6%	51,504.25㎡	1.5%	100.0%	6.3%
L-52	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	滋賀県蒲生郡	2022年8月	3.4								3.6%
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	滋賀県近江八幡市	2021年3月	4.9	3,500	0.7%	4,010	0.6%	17,916.90㎡	0.5%	100.0%	3.9%
L-54	IIF武蔵村山ロジスティクスセンター II	東京都武蔵村山市	2002年1月	23.0	1,810	0.3%	2,330	0.4%	25,111.07㎡	0.7%	100.0%	1.9%
L-55	IIF武蔵村山ロジスティクスセンター II	東京都武蔵村山市	2001年9月	24.4	16,800	3.2%	17,200	2.7%	51,687.63㎡	1.5%	100.0%	2.5%
L-56	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	福岡県糟屋郡	2004年2月	22.0	14,630	2.8%	15,600	2.4%	49,855.23㎡	1.4%	100.0%	0.3%
L-57	IIF春日井ロジスティクスセンター (底地)	愛知県春日井市	-	-	7,700	1.5%	7,980	1.2%	55,255.00㎡	1.6%	100.0%	-
L-58	IIF北九州ロジスティクスセンター III	福岡県京都郡	2009年3月	16.9	7,350	1.4%	7,770	1.2%	82,373.19㎡	2.4%	100.0%	1.7%
L-59	IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	大阪府茨木市	1993年8月	32.5	7,150	1.4%	7,480	1.2%	21,570.04㎡	0.6%	100.0%	4.0%
L-60	IIF湘南ロジスティクスセンター II (底地)	神奈川県高座郡	-	-	6,590	1.3%	8,020	1.2%	27,434.97㎡	0.8%	100.0%	-
L-61	IIFつくばロジスティクスセンター (底地)	茨城県つくば市	-	-	6,000	1.2%	6,820	1.1%	79,502.97㎡	2.3%	100.0%	-
L-62	IIF鳥栖ロジスティクスセンター II	佐賀県鳥栖市	2002年10月	23.3	5,350	1.0%	5,800	0.9%	24,768.34㎡	0.7%	100.0%	1.3%
L-63	IIF土浦ロジスティクスセンター	茨城県かすみがうら市	1995年5月	30.8	3,930	0.8%	4,230	0.7%	21,904.15㎡	0.6%	100.0%	3.0%
L-64	IIF仙台ロジスティクスセンター	宮城県仙台市	1990年7月	35.6	3,540	0.7%	3,680	0.6%	17,346.66㎡	0.5%	100.0%	1.1%
L-65	IIF富山ロジスティクスセンター	富山県中新川郡	1996年11月	29.2	3,470	0.7%	3,737	0.6%	40,288.07㎡	1.2%	100.0%	3.1%
L-66	IIF秦野ロジスティクスセンター	神奈川県秦野市	1990年2月	36.0	3,170	0.6%	3,550	0.6%	20,302.85㎡	0.6%	100.0%	14.8%
L-67	IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	北海道北広島市	1990年7月	35.6	2,650	0.5%	2,770	0.4%	14,104.14㎡	0.4%	100.0%	1.7%
L-68	IIF小牧ロジスティクスセンター (底地)	愛知県小牧市	-	-	2,320	0.4%	2,690	0.4%	16,608.55㎡	0.5%	100.0%	-
L-69	IIF北九州ロジスティクスセンター II	福岡県京都郡	2002年12月	23.1	2,210	0.4%	2,440	0.4%	23,807.52㎡	0.7%	100.0%	3.1%
L-70	IIF佐倉ロジスティクスセンター	千葉県佐倉市	2024年1月	2.0	2,180	0.4%	2,310	0.4%	4,314.32㎡	0.1%	100.0%	6.1%
L-70	IIF横須賀ロジスティクスセンター	神奈川県横須賀市	2005年8月	20.5	1,970	0.4%	2,180	0.3%	13,148.63㎡	0.4%	100.0%	10.2%



物流施設、工場・研究開発施設

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格 (百万円)		期末算定価額 (百万円)		総賃貸可能面積		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(注3)	比率	(注4)	比率		
L-71	ⅡF豊橋ロジスティクスセンター	愛知県豊橋市	1996年2月	30.0	1,780	0.3%	1,900	0.3%	8,017.05㎡	0.2%	100.0%	18.6%
L-72	ⅡF習志野ロジスティクスセンターⅢ (底地)	千葉県習志野市	—	—	1,450	0.3%	1,670	0.3%	7,273.00㎡	0.2%	100.0%	—
L-73	ⅡF北九州ロジスティクスセンターⅠ	福岡県京都郡	1986年11月	39.3	1,250	0.2%	1,400	0.2%	12,445.57㎡	0.4%	100.0%	2.4%
L-74	ⅡF横浜幸浦ロジスティクスセンター (底地)	神奈川県横浜市	—	—	1,170	0.2%	3,220	0.5%	16,783.21㎡	0.5%	100.0%	—
L-75	ⅡF東松山ロジスティクスセンター (底地)	埼玉県比企郡	—	—	1,140	0.2%	1,350	0.2%	20,320.97㎡	0.6%	100.0%	—
L-76	ⅡF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ (底地)	大阪府大阪市	—	—	1,030	0.2%	2,000	0.3%	6,125.09㎡	0.2%	100.0%	—
L-77	ⅡF滋賀大津ロジスティクスセンター	滋賀県大津市	2021年12月	4.1	980	0.2%	1,680	0.3%	6,913.54㎡	0.2%	100.0%	2.3%
L-78	ⅡF札幌ロジスティクスセンターⅡ	北海道札幌市	2003年9月	22.4	750	0.1%	906	0.1%	9,791.48㎡	0.3%	100.0%	2.0%
L-79	ⅡF相模原ロジスティクスセンター (底地)	神奈川県相模原市	—	—	730	0.1%	938	0.1%	4,552.78㎡	0.1%	100.0%	—
L-80	ⅡF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ (底地)	兵庫県三田市	—	—	520	0.1%	1,840	0.3%	25,920.95㎡	0.8%	100.0%	—
L-81	ⅡF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)	宮城県岩沼市	—	—	450	0.1%	590	0.1%	12,253.28㎡	0.4%	100.0%	—
L-82	ⅡF岩手一関ロジスティクスセンター	岩手県一関市	1992年8月	33.4	1,070	0.2%	1,370	0.2%	11,643.85㎡	0.3%	91.2%	1.1%
L-83	ⅡF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	兵庫県三田市	2024年11月	1.2	9,240	1.8%	10,000	1.6%	33,759.93㎡	1.0%	100.0%	1.5%
L-84	ⅡF船橋ロジスティクスセンターⅡ	千葉県船橋市	1991年9月	34.4	9,123	1.8%	10,200	1.6%	30,328.38㎡	0.9%	100.0%	9.5%
物流施設合計					310,021	59.9%	399,062	62.2%	1,828,469.75㎡	52.9%	99.9%	—
F-2	ⅡF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	1996年2月	30.0	1,100	0.2%	1,720	0.3%	4,655.48㎡	0.1%	100.0%	3.3%
F-3	ⅡF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	1994年4月	31.8	8,700	1.7%	9,830	1.5%	21,615.01㎡	0.6%	100.0%	6.7%
F-6	ⅡF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市	2014年5月	11.7	2,168	0.4%	3,010	0.5%	4,857.73㎡	0.1%	100.0%	9.7%
F-7	ⅡF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	1989年7月	36.6	3,100	0.6%	5,010	0.8%	19,328.40㎡	0.6%	100.0%	8.5%
F-8	ⅡF横浜新山下R&Dセンター	神奈川県横浜市	2007年8月	18.5	3,810	0.7%	4,610	0.7%	4,887.83㎡	0.1%	100.0%	5.0%
F-9	ⅡF掛川マニファクチュアリングセンター (底地)	静岡県掛川市	—	—	1,540	0.3%	1,780	0.3%	66,171.92㎡	1.9%	100.0%	—
F-10	ⅡF浦安マナリーメンテナンスセンター (底地)	千葉県浦安市	—	—	1,300	0.3%	1,810	0.3%	7,925.94㎡	0.2%	100.0%	—
F-11	ⅡF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	1995年11月	30.2	4,000	0.8%	4,790	0.7%	13,779.77㎡	0.4%	100.0%	5.0%
F-12	ⅡF湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡	1994年7月	31.5	1,200	0.2%	1,450	0.2%	7,244.71㎡	0.2%	100.0%	4.8%
F-14	ⅡF戸塚マニファクチュアリングセンター (底地)	神奈川県横浜市	—	—	2,300	0.4%	2,640	0.4%	19,458.49㎡	0.6%	100.0%	—
F-15	ⅡF厚木マニファクチュアリングセンター	神奈川県厚木市	2019年5月	6.7	12,200	2.4%	16,200	2.5%	32,825.49㎡	1.0%	100.0%	8.0%
F-17	ⅡF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市	2015年8月	10.5	6,300	1.2%	9,350	1.5%	11,865.54㎡	0.3%	100.0%	6.7%
F-18	ⅡF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市	1989年8月	36.4	6,200	1.2%	6,660	1.0%	27,424.22㎡	0.8%	100.0%	2.3%
F-19	ⅡF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター (底地)	岐阜県各務原市	—	—	225	0.0%	261	0.0%	12,551.51㎡	0.4%	100.0%	—
F-21	ⅡF岡崎マニファクチュアリングセンター	愛知県岡崎市	1977年3月	6.3	3,932	0.8%	4,860	0.8%	19,978.55㎡	0.6%	58.7%	10.9%
F-22	ⅡF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	2011年2月	15.0	38,500	7.4%	49,100	7.6%	114,606.85㎡	3.3%	89.7%	0.3%
F-23	ⅡF市原マニファクチュアリングセンター (底地)	千葉県市原市	—	—	15,910	3.1%	19,330	3.0%	637,802.64㎡	18.5%	100.0%	—

工場・研究開発施設、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格 (百万円)		期末算定価額 (百万円)		総賃貸可能面積		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(注3)	比率	(注4)	比率		
F-24	IIF入間マニファクチュアリングセンター (底地)	埼玉県入間市	—	—	2,550	0.5%	2,920	0.5%	34,384.62㎡	1.0%	100.0%	—
F-25	IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター (底地)	栃木県真岡市	—	—	1,100	0.2%	1,340	0.2%	92,826.16㎡	2.7%	100.0%	—
F-26	IIF飯能マニファクチュアリングセンター (底地)	埼玉県飯能市	—	—	2,335	0.5%	3,160	0.5%	145,759.02㎡	4.2%	100.0%	—
F-27	IIF大田マニファクチュアリングセンター	東京都大田区	2012年2月	13.9	4,570	0.9%	5,030	0.8%	8,285.90㎡	0.2%	100.0%	8.5%
F-28	IIF下関ヴィークルメンテナンスセンター	山口県下関市	1991年12月	34.2	1,200	0.2%	1,320	0.2%	21,336.20㎡	0.6%	100.0%	5.8%
F-29	IIF東広島マニファクチュアリングセンター	広島県東広島市	1990年8月	35.4	3,300	0.6%	4,450	0.7%	19,608.84㎡	0.6%	100.0%	5.6%
工場・研究開発施設合計					127,541	24.6%	160,631	25.0%	1,349,180.83㎡	39.1%	98.5%	—
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	35.8	18,100	3.5%	12,000	1.9%	11,476.05㎡	0.3%	100.0%	4.7%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	32.6	41,110	7.9%	44,800	7.0%	81,995.81㎡	2.4%	100.0%	4.5%
												3.2%
I-4	IIF品川データセンター	東京都品川区	1989年8月	36.4	4,900	0.9%	7,480	1.2%	19,547.11㎡	0.6%	100.0%	8.9%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	1991年9月	34.4	5,600	1.1%	6,670	1.0%	12,063.61㎡	0.3%	97.6%	3.8%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル (底地)	愛知県名古屋市	—	—	1,900	0.4%	2,240	0.3%	51,583.70㎡	1.5%	100.0%	—
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	埼玉県東松山市	—	—	690	0.1%	834	0.1%	12,880.38㎡	0.4%	100.0%	—
I-10	IIF川崎港タンクターミナル(底地)	神奈川県川崎市	—	—	7,109	1.4%	7,490	1.2%	42,186.88㎡	1.2%	100.0%	—
I-11	IIF静岡大井川港タンクターミナル(底地)	静岡県焼津市	—	—	134	0.0%	162	0.0%	10,967.00㎡	0.3%	100.0%	—
I-12	IIF北九州門司港タンクターミナル(底地)	福岡県北九州市	—	—	586	0.1%	624	0.1%	33,789.08㎡	1.0%	100.0%	—
インフラ施設合計					80,130	15.5%	82,300	12.8%	276,489.62㎡	8.0%	99.9%	—
ポートフォリオ合計				23.2	517,693	100.0%	641,993	100.0%	3,454,140.20㎡	100.0%	99.4%	1.94%

(注1)「建築時期」は、登記簿上の新築月を記載しています。

(注2)「築年数」は、2026年1月31日を時点としています。

(注3)「期末算定価額」は、2026年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

(注4)「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸借可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。なお、IIF掛川マニファクチュアリングセンター(底地)については、2016年6月21日付で土地の一部(53.48)を分筆し、掛川市に寄附しています。

(注5)「稼働率」は、既保有物件については2026年1月31日時点とし、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6)「PML」は、既保有物件については2026年1月31日付の地震リスク評価(ポートフォリオ)報告書を基に記載しています。なお、IIF羽田空港メンテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。

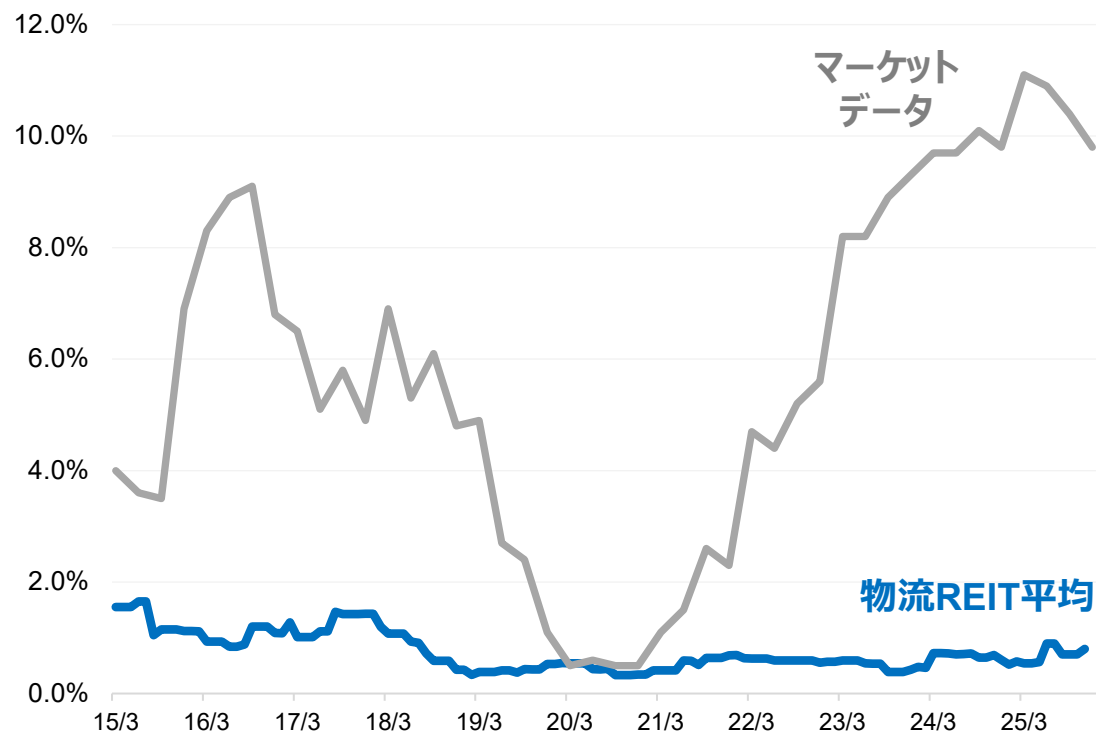
(注7) IIF東雲ロジスティクスセンターについては、「総賃貸可能面積」は、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分53%を乗じ、「期末算定価額」は、2026年1月31日を価格時点とする鑑定評価額に信託受益権の準共有持分53%を乗じた評価額を記載しています。

(注8) IIF東大阪ロジスティクスセンターについては2025年8月1日付で信託受益権の準共有持分30%を譲渡したことから、「総賃貸可能面積」は、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分70%を乗じ、「期末算定価額」は、2026年1月31日を価格時点とする鑑定評価額に信託受益権の準共有持分70%を乗じた評価額を記載しています。

### ▶ 首都圏の空室率の推移（物流REIT vs マーケット）

#### 物流REITの平均空室率は1%前後

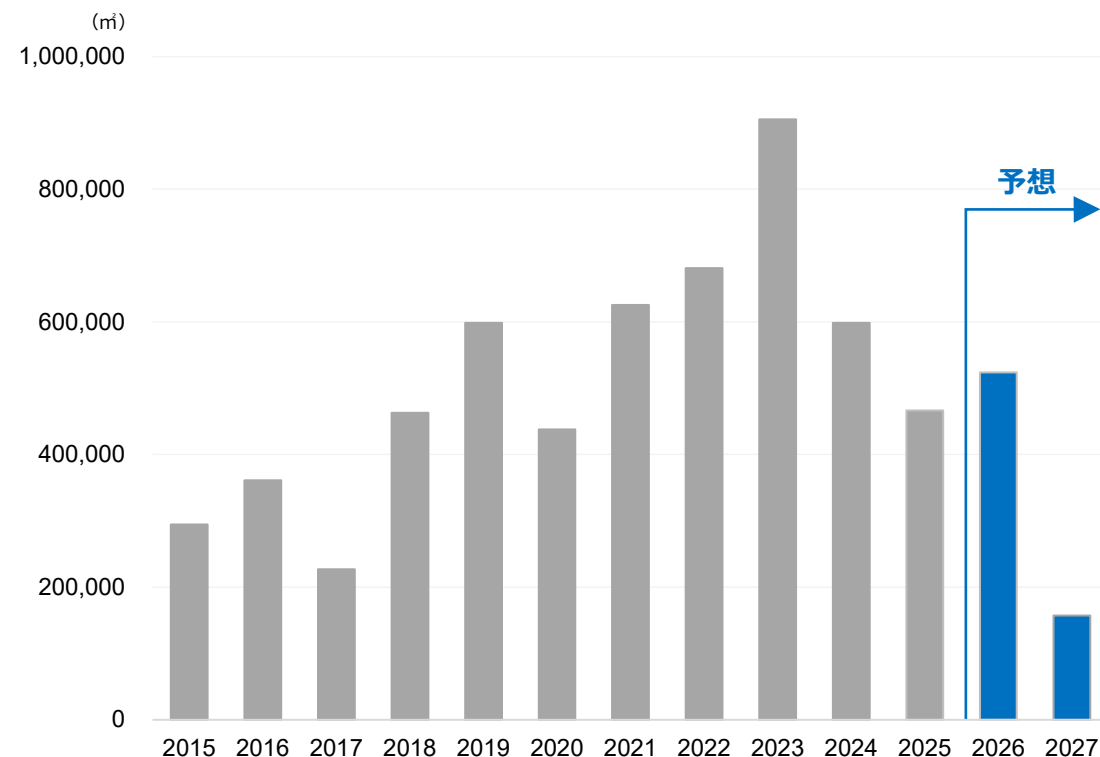
物流マーケットの空室率は2025年以降、3四半期連続で低下  
物流REITの空室率は引き続き低水準で、テナント粘着性が高い



### ▶ 首都圏の新規供給面積の推移

#### 新規供給は大幅減の予想

建築費高騰による供給減少の予想により、  
物流施設の需給改善が見込まれる



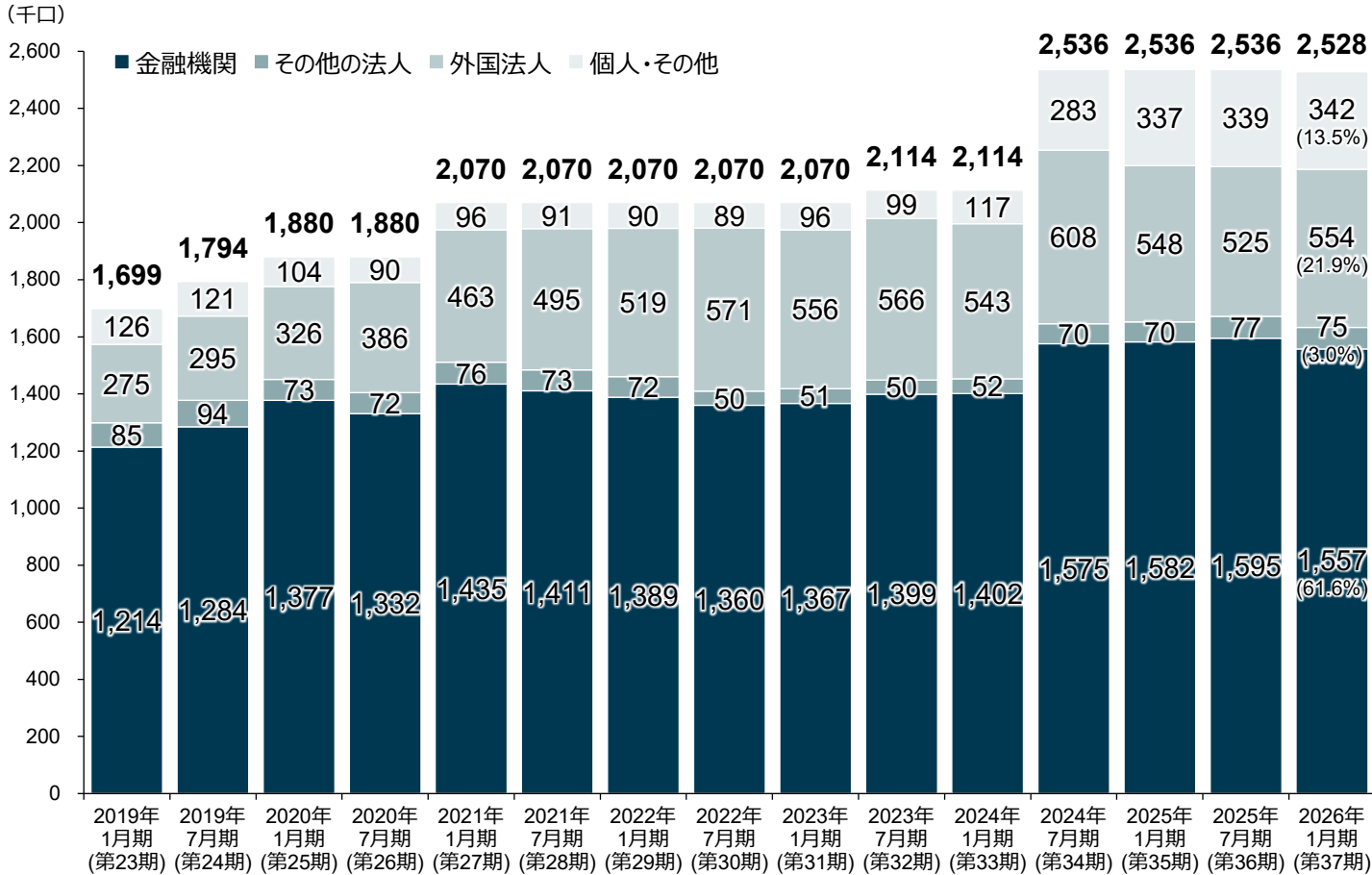
2026年1月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数(口)	保有比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	544,539	21.53%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	433,475	17.14%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	132,025	5.22%
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	54,196	2.14%
5	みずほ証券株式会社	42,376	1.67%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	35,043	1.38%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	29,357	1.16%
8	JP MORGAN CHASE BANK 380854	25,600	1.01%
9	日本証券金融株式会社	23,411	0.92%
10	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	22,203	0.87%
11	TAIPEI FUBON COMMERCIAL BANK CO., LTD.-TP HQ-EQUITY DESK	20,474	0.80%
12	株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課税口)	19,016	0.75%
13	iShares Core MSCI EAFE ETF	18,489	0.73%
14	JP MORGAN CHASE BANK 385864	17,740	0.70%
15	株式会社中国銀行	17,094	0.67%
16	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	15,700	0.62%
17	株式会社八十二長野銀行	15,454	0.61%
18	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	13,310	0.52%
19	日本図書普及株式会社	13,002	0.51%
20	株式会社常陽銀行	12,700	0.50%
上位20名合計		1,505,204	59.53%

\*1： KKRグループは本投資法人の投資口（25,600口）を保有しています。

所有者別投資口数の推移\*1

発行済投資口数



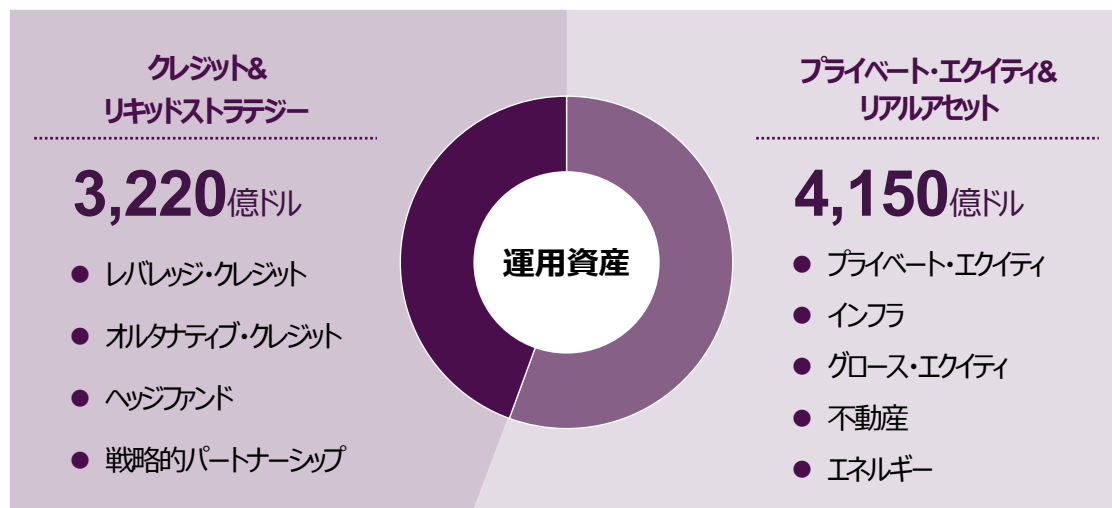
### ▶ 世界有数の投資会社「KKR」

# KKR

ニューヨーク証券取引所に上場

世界4大陸36都市に拠点

運用資産	不動産エクイティ・デット での運用資産	投資 プロフェッショナル
7,440億ドル	860億ドル	700名超



注： 上記の各数値及び内容は2025年12月31日時点

### ▶ 日本における豊富な投資実績

- KKRは、2006年に日本オフィスを設立して以来、アセットカテゴリーを問わず日本企業に約200億ドル以上を投資
- これまでに日本において豊富な企業投資を実施



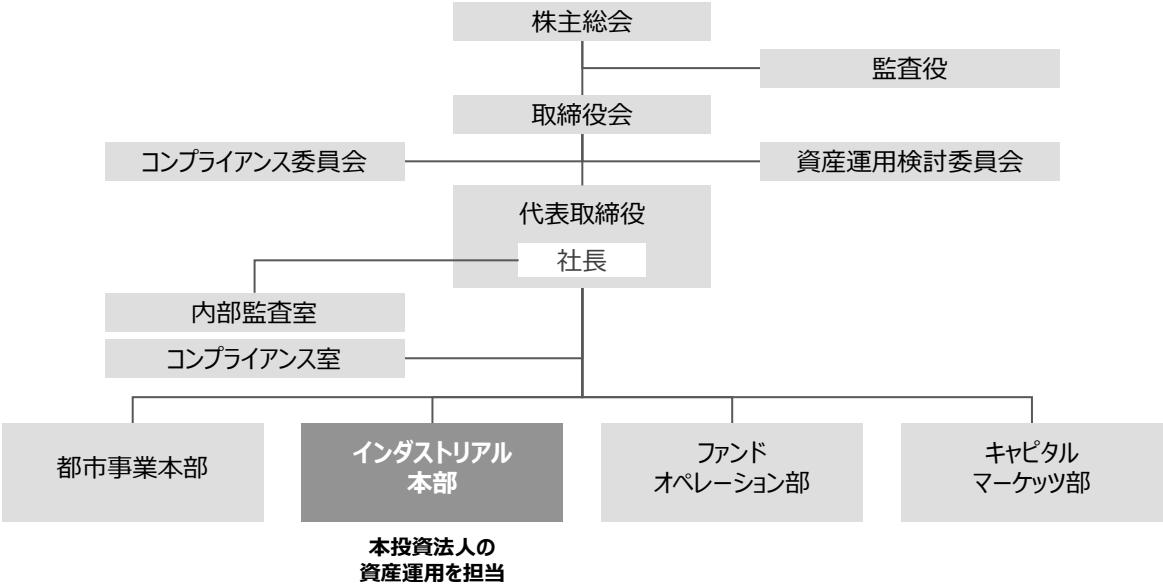
### ▶ コーポレート・ネットワークを活かした成長機会の提供

- 様々なアセットクラス（プライベート・エクイティ、不動産、インフラ等）の投資先とのグローバルなコーポレート・ネットワークを活用し、**不動産のディールフローを大幅に創出**
- M&Aや資本市場への専門知識と価値創造力を活用し、**非連続的な成長機会を創出**

KJRMグループの体制



KJRマネジメント 組織図



\*1: 役職員数には非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者は含まれません。

KJRMグループの概要

株式会社KJRMホールディングス	
代表取締役社長	鈴木 直樹
取締役会長（非常勤）	平野 博文
役割	KJRM全体のコーポレート機能（経理、総務、人事等）、投資サポート機能
役職員（常勤）	63名

株式会社KJRマネジメント（本資産運用会社）	
設立年月	2000年11月
資本金	5億円
役割	Jリートの資産運用
代表取締役社長	荒木 慶太
取締役会長（非常勤）	鈴木 直樹
インダストリアル本部 執行役員本部長	守津 真麻
役職員（常勤）	90名

株式会社KJRMプライベートソリューションズ	
設立年月 営業開始年月	2025年1月 2025年10月
資本金	1.1億円
役割	私募ファンドの運用
代表取締役社長	山村 聡
取締役（非常勤）	鈴木 直樹、一木 慎一郎
役職員（常勤）	24名

KJRM役職員\*1（計177名）うち有資格者《2026年2月28日》

宅地建物取引士	76名	弁護士	1名
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	93名	公認会計士	7名
一級建築士	9名	税理士	3名
不動産鑑定士	11名	MBA（米・英を含む）	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	7名		

# Unlocking Real Assets' Future

資産運用において、ポートフォリオにインフレ耐性を有する不動産やインフラ資産などのReal Assetsを組み入れる重要性が急速に高まっています。同時に、多くの不動産を保有する日本企業においては、アセットライト戦略により資本効率を改善させる大きな波が到来しており、今後、多くのインフラ資産を有する公的セクターにも同様の潮流が広がっていくはずです。

私たちは、時代のこの大きな変革の中で、培った専門力を最大限に発揮して、誠実かつ丹念に、結束と共創の精神をもって、投資家の皆様の資産価値を最大化し、不動産ホルダーの皆様にソリューションを提供する不断の努力を重ねます。全てのステークホルダーの皆様にValue Creation（付加価値創造）する挑戦の先に、Real Assetsの新たな可能性が広がっています。

## Unlocking Real Assets' Future

私たちは、Real Assetsの未来の価値を解き放ちます。日本のインフラ価値を高め、暮らしと経済を支える社会的意義を果たし、社員や関係する方々の自己実現の機会を創り出すことで、より良い持続可能な未来へと導く存在になることを目指します。





# 産業ファンド投資法人

## ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、産業ファンド投資法人の決算の分析等に関する資料であって、産業ファンド投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 産業ファンド投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、産業ファンド投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは産業ファンド投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。



資産運用会社：株式会社 K J R マネジメント

（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員）