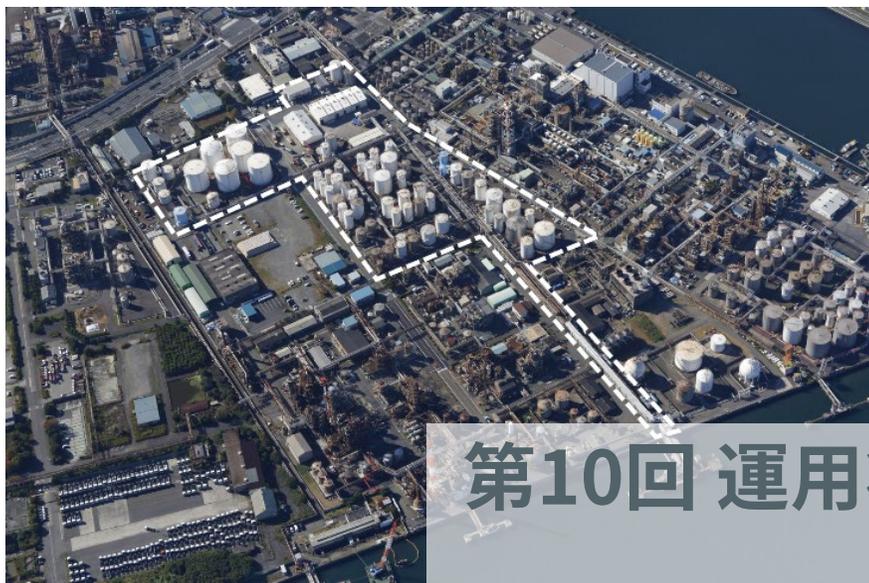


産業ファンド投資法人

証券コード：3249



資産運用会社：
KJRM KKR Japan Realty Management

第10回 運用状況報告会

2024年10月25日

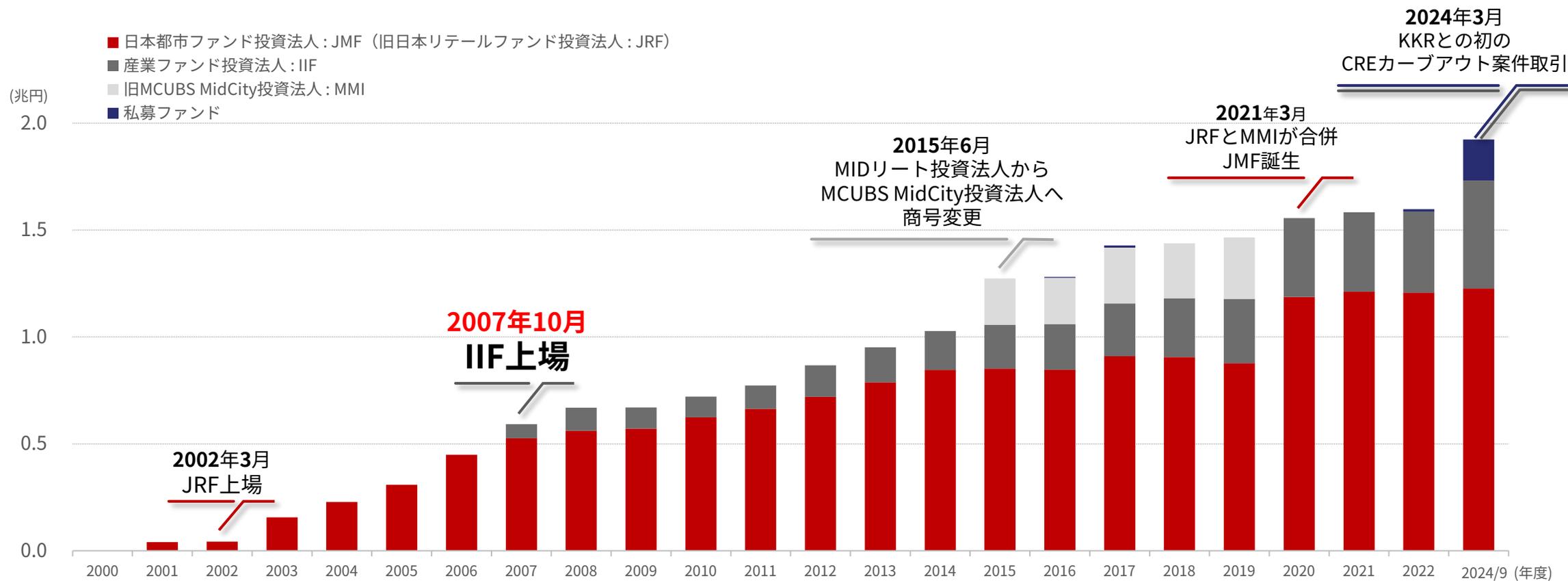
1	資産運用会社のご紹介	P.2
2	産業ファンド投資法人のご紹介	P.6
3	足元の運用状況	P.12
4	強固な財務基盤と金利上昇への対応	P.27
5	中長期の成長戦略	P.31
6	ご参考資料	P.35

資産運用会社のご紹介



20年超の確かな運用実績、受託資産残高は約2兆円と業界トップクラス

■ 受託資産残高の推移



資産運用会社の沿革

2000年11月
三菱商事・ユービーエス・リアルティ設立

2015年4月
MIDリートマネジメントへの参画

2015年9月
関西支社設立

2022年4月
KKRが当社全株式を取得
KJRマネジメントへ商号変更

2022年10月
私募事業開始

≡ KJRマネジメントでは、3つのファンドを資産運用

KKR

↓ 出資比率 100%



資産運用委託契約等

日本最大級総合型REIT

日本都市ファンド投資法人

JMF

物件数	141 物件*
AUM	12,270 億円*

*2024年8月末時点

産業用不動産特化型REIT

産業ファンド投資法人

IIF

物件数	108 物件**
AUM	5,048 億円**

**2024年7月期+兵庫三田LC II 取得後（売却物件除く）

投資一任・助言代理

私募ファンド

物件数	27 物件***
AUM	1,921 億円***

***2024年9月末時点

スポンサーであるKKRの概要

国際的な投資会社であるKKR

KKR

ニューヨーク証券取引所に上場、
世界25都市に拠点を持つ国際的な投資会社

運用資産

約**6,010**億米ドル

不動産エクイティ・デットでの運用資産

約**750**億米ドル

投資プロフェッショナル（グループ全体）

700名超

(注) 2024年10月21日時点

日本における豊富な投資実績

- KKRは、2006年に日本オフィス設立
- これまで日本企業に約**180**億ドル投資

PHC

HIKOKI

MARELLI

ctt

Intelligence

弥生

SEIYU

dataX

NETSTARS

LOGISTEED

Bushu
Pharma

KE
KOKUSAI ELECTRIC

産業ファンド投資法人のご紹介



産業ファンドの基本情報

名称	産業ファンド投資法人 (Industrial & Infrastructure Fund investment corporation)
証券コード	3249
決算期	1月末日及び7月末日
分配金支払月	4月及び10月
投資口価格	116,000円 (2024年10月18日時点)
1口当たり予想分配金	3,440円/口 (2025年1月期 (第35期)) 3,450円/口 (2025年7月期 (第36期))
予想分配金利回り	5.9% (第35期+第36期より試算、税引き前ベース)

産業ファンドの特徴

『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』

1 産業用不動産特化型REITとして、物流・工場/研究施設・インフラへの投資

2 17年間の運用を通じ、資産規模5,000億円超 (J-REIT58銘柄中15位)

3 CRE (Corporate Real Estate) 戦略により、競争を排除しながらの取得

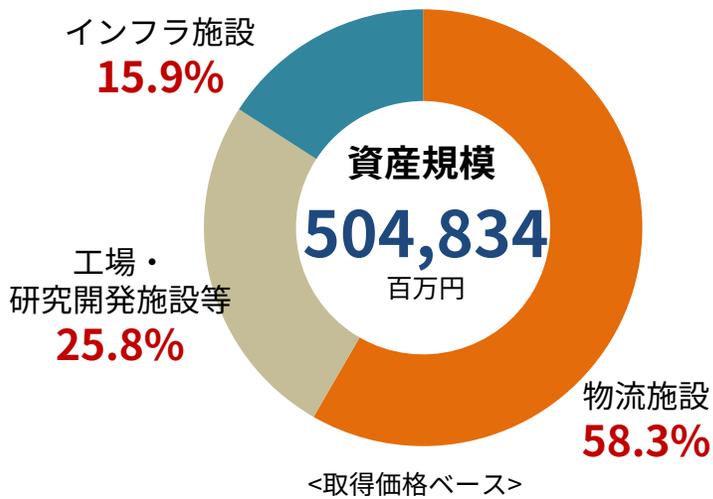
4 再開発やリニューアル等、アクティブな運用による内部成長

5 長期固定を中心とした安定した財務基盤

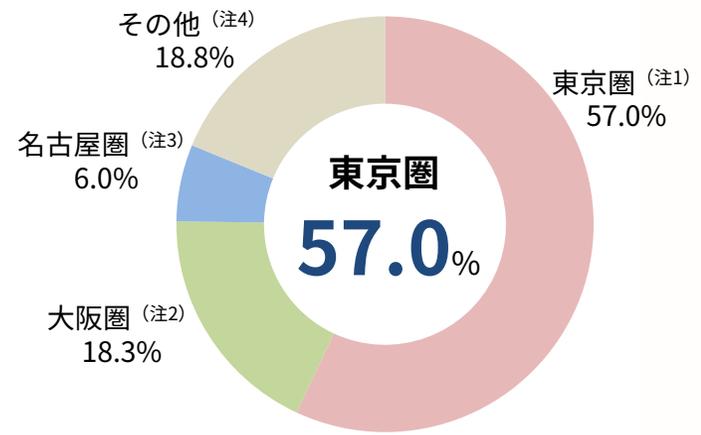
日本全国の産業用不動産へ投資

分散の効いたポートフォリオ

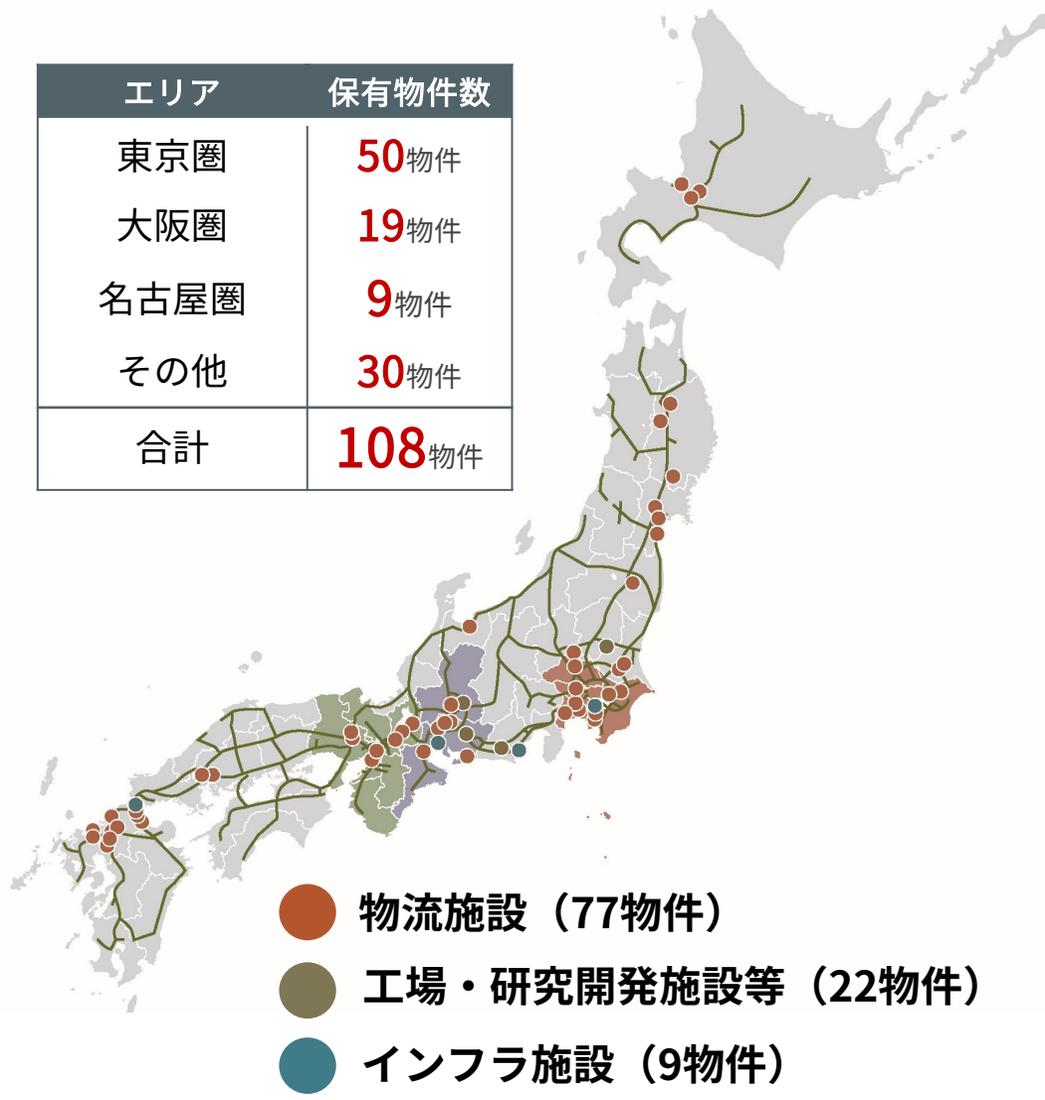
アセットカテゴリー別



エリア別



エリア	保有物件数
東京圏	50物件
大阪圏	19物件
名古屋圏	9物件
その他	30物件
合計	108物件



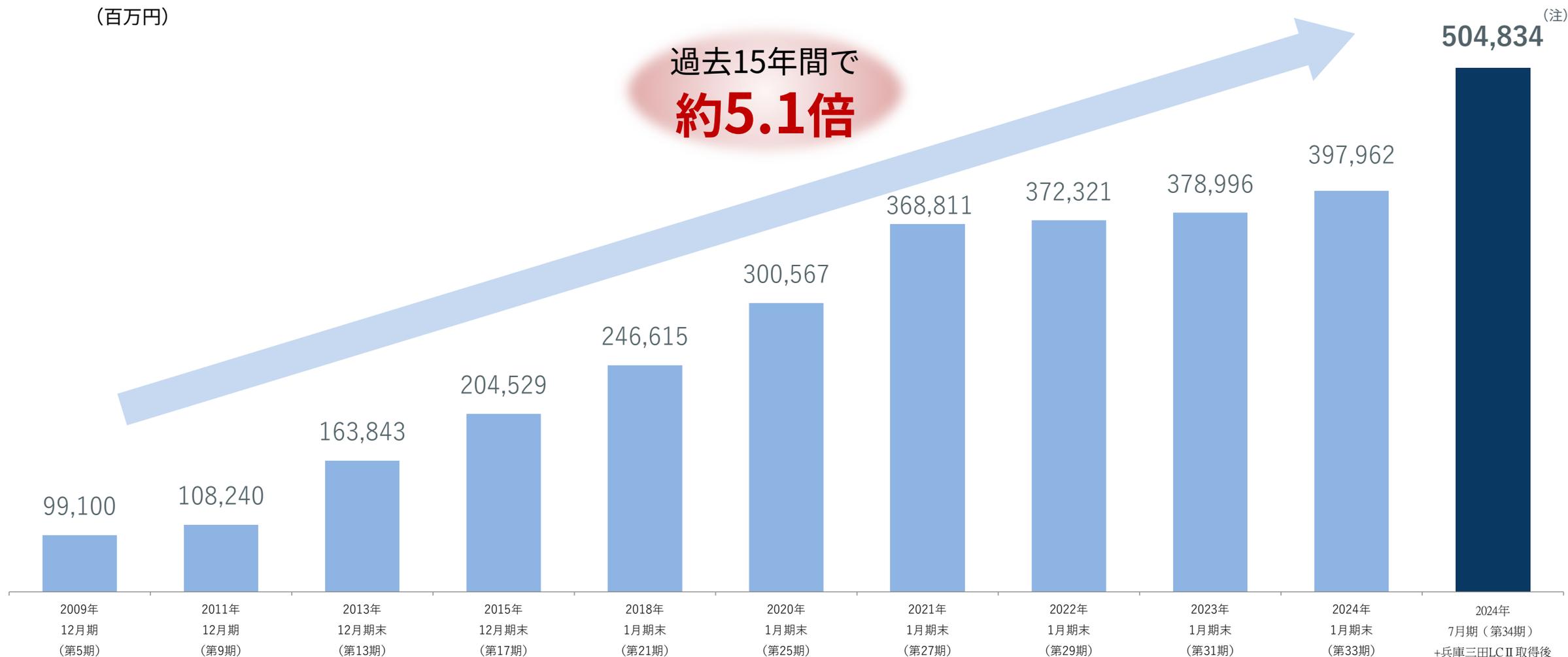
平均稼働率
100.0%

(注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。
 (注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。
 (注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。
 (注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。
 (注5) IIF戸塚テクノロジーセンターは全ての持分を売却した前提として、アセットカテゴリー別、エリア別、及び地図上に表記しています。

資産規模は約5,000億円と着実に成長

■ 資産規模推移

(百万円)



1口当たり分配金は上場来の最高値、1口当たりNAVも順調に成長

1口当たり分配金 (DPU)

(単位：円/口)

過去15年間で
約2.7倍



1口当たり時価純資産額 (NAV)

(単位：円/口)

過去15年間で
約2.4倍

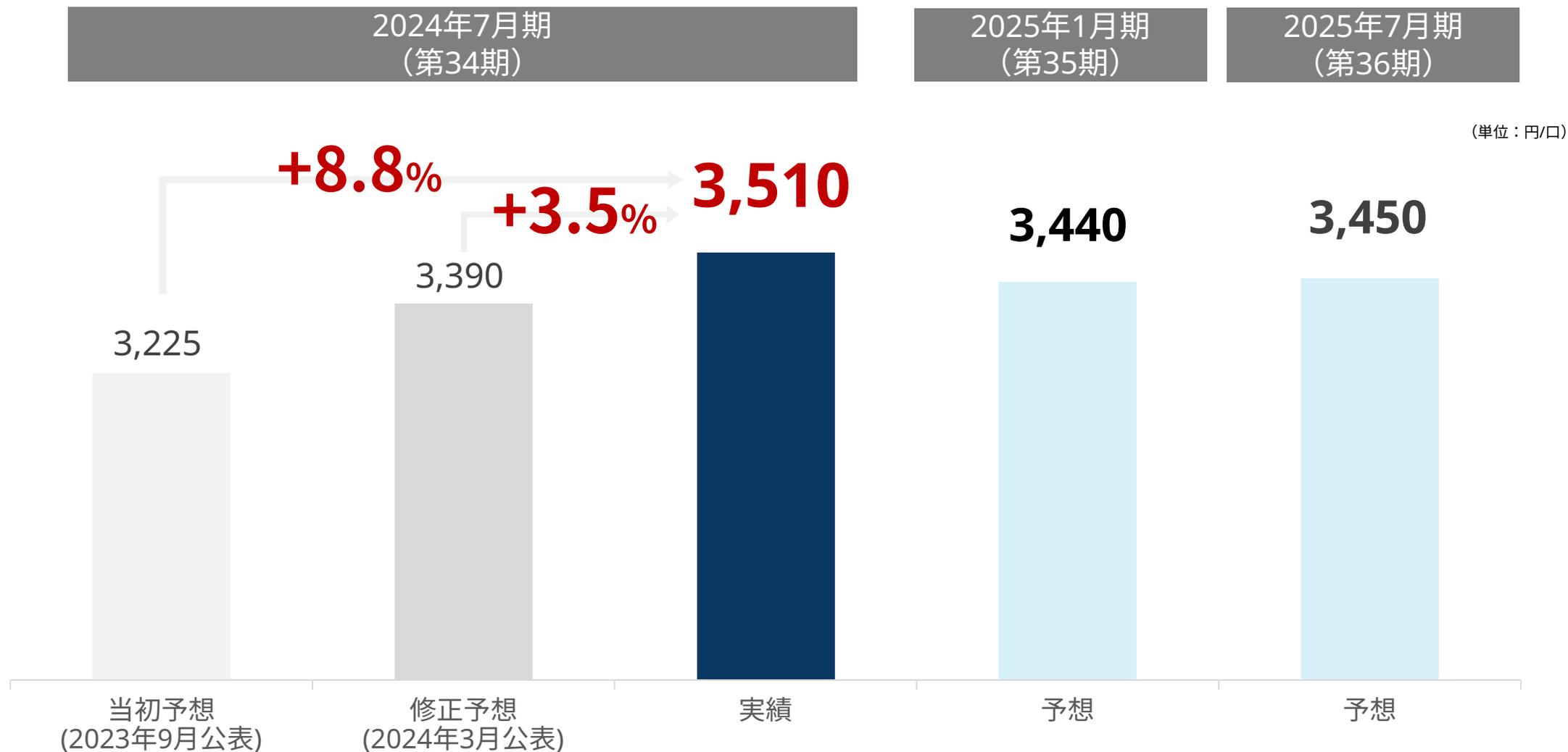


足元の運用状況



直近の1口当たり分配金実績：増収増益で着地

■ 第34期は新規物件取得・資産売却・内部成長により、当初予想から+8.8%上振れで着地

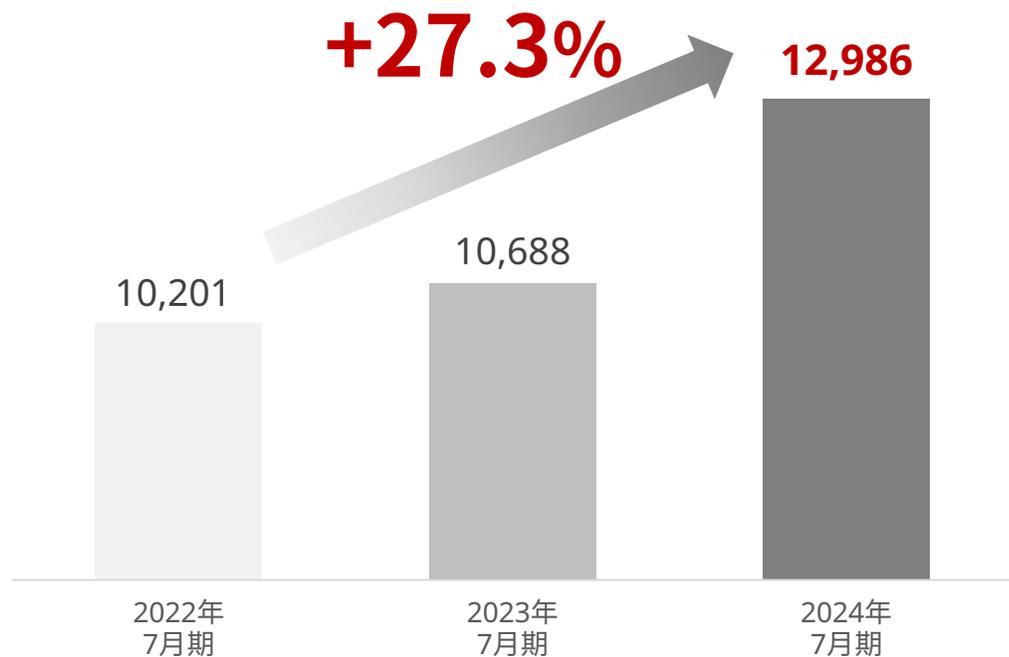


NOI (Net Operating Income) の推移

✓ 直近2年で既存物件の賃貸事業収益も着実に上昇

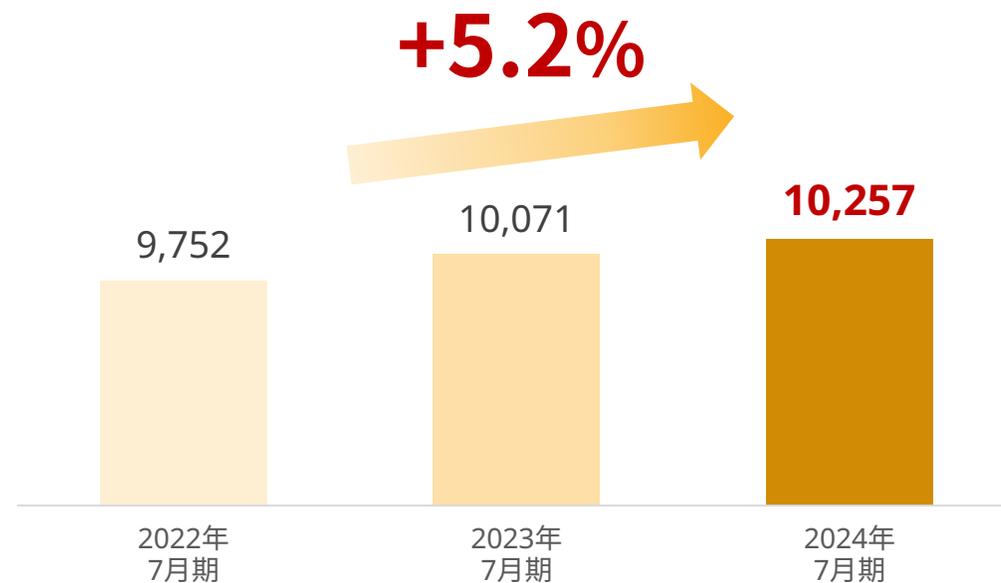
ポートフォリオ全体

単位：百万円



同一物件ベース (新規取得・売却物件除く)

単位：百万円



外部成長戦略：CREカーブアウト戦略により新規物件取得

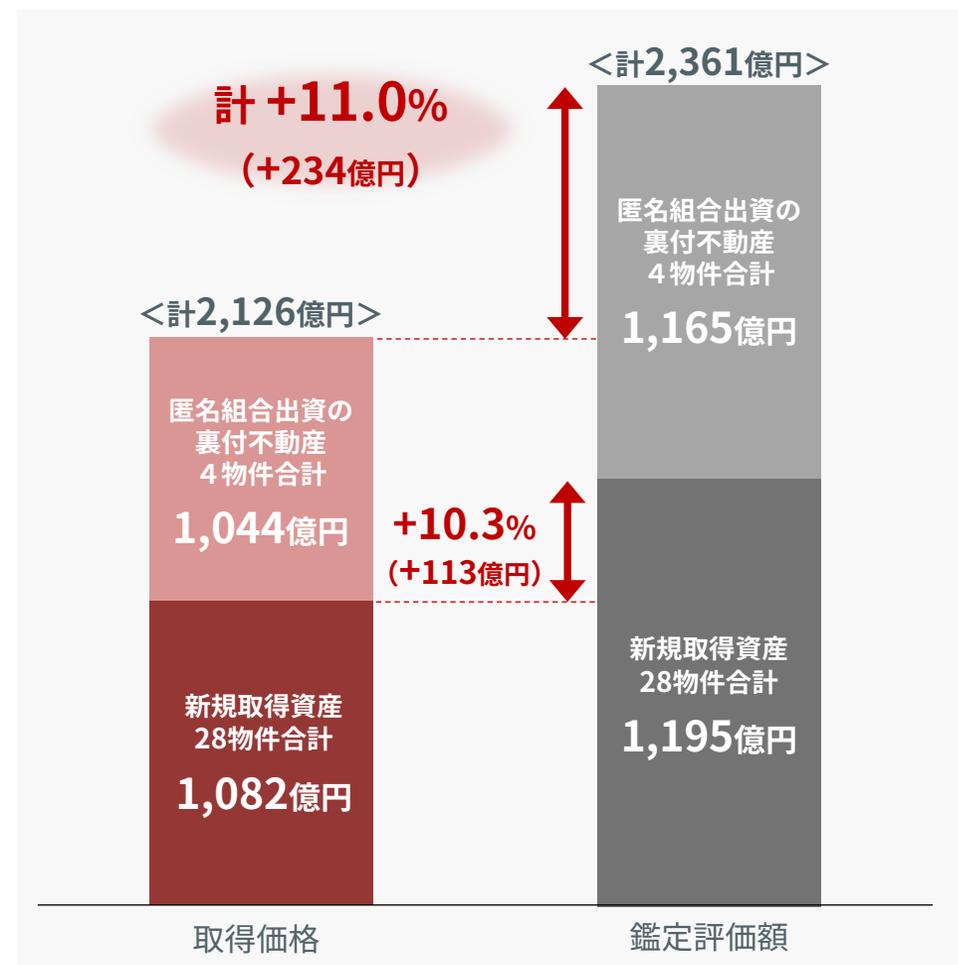
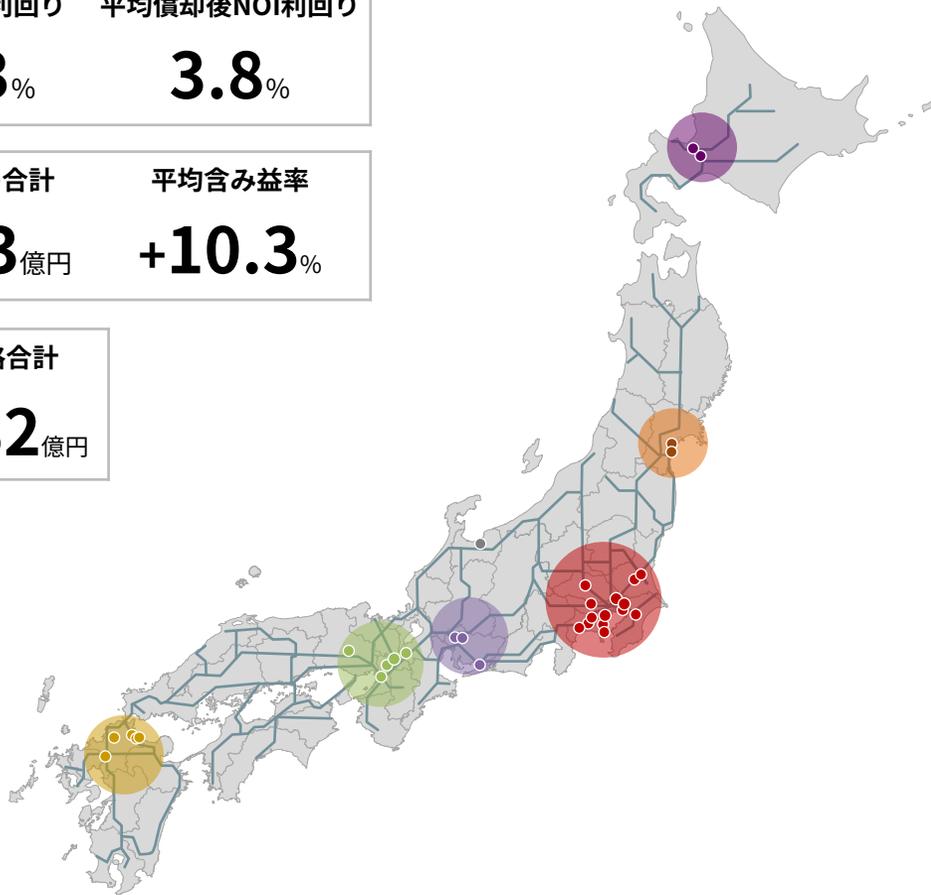
- ✓ KKRの投資先企業であるロジスティードが保有する**主要拠点**のセールアンドリースバック
- ✓ 長期の賃貸借契約に**CPI連動賃料**を導入し、将来の**アップサイド**を確保

収益性	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り
	4.3%	3.8%
含み益の合計・平均含み益率	含み益の合計	平均含み益率
	+113 億円	+10.3%

物件数	取得価格合計
28 物件	1,082 億円

テナントとの間でのCPI連動賃料導入率※
100.0%

平均賃貸借契約期間
18.9 年



※「CPI連動賃料」とは、消費者物価指数（生鮮食品を除くコアCPI）の変動率に基づき算出された賃料へ自動的に改定されるものをいいます。また、導入率についてはテナントが借地のマスターレシーとなっている契約を除きます。以下同じです。

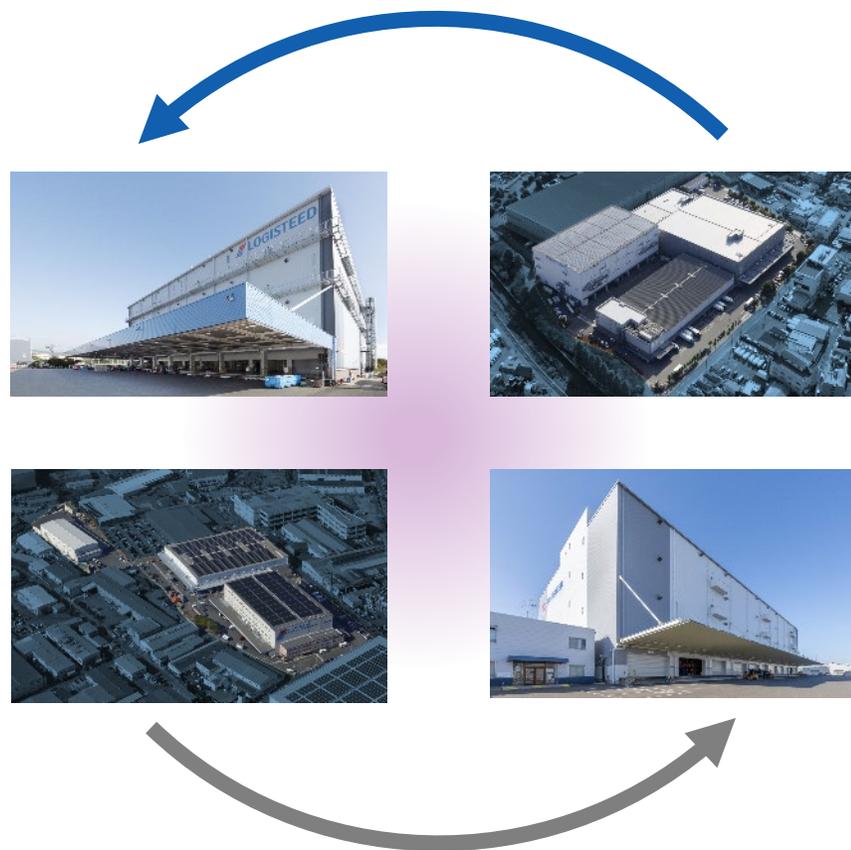
外部成長戦略：CREカーブアウト案件の特徴

■ KKRとのコラボレーションにより、産業ファンドとロジスティードがWin-Winとなる取組みを実現

産業ファンド投資法人

- ✓ 優良立地に有する国内3PL最大手の物件群を一括取得
- ✓ CPI連動賃料の導入によるインフレ耐性の具備
- ✓ 高い収益性・含み益率の物件取得

投資主価値の向上



- ✓ アセット・ライト事業モデルへの変革
- ✓ 更なる成長資金の獲得による企業競争力の向上
- ✓ IIFの長期保有による安定的なオペレーションの継続

コーポレート・ガバナンスの強化

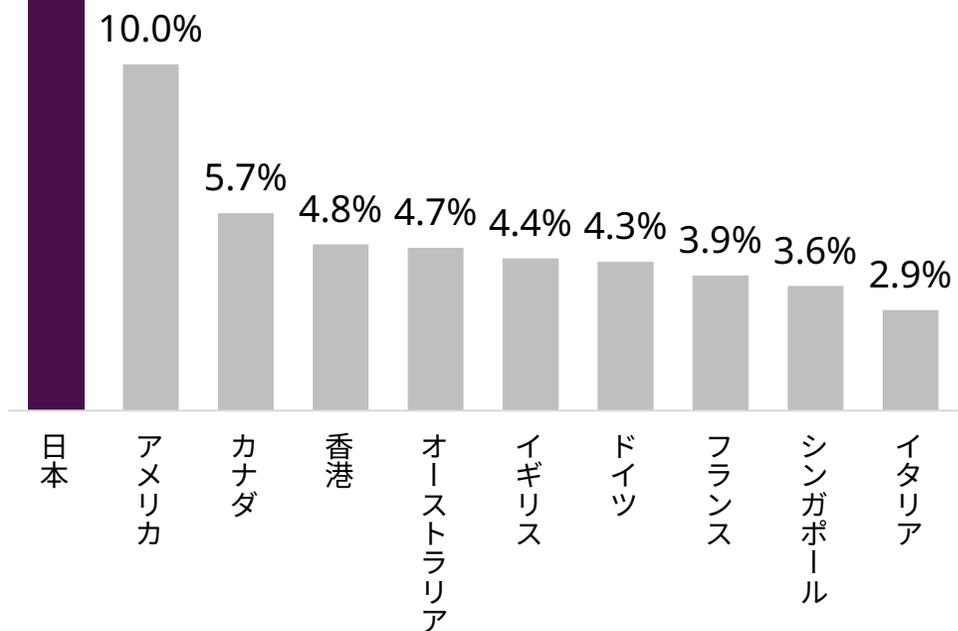
外部成長戦略：日本企業に対するアセットライトの提案を継続

■ 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

12.6%



バランスシートスリム化の圧力

東京証券取引所

PBR 1 倍割れ問題

コーポレート
ガバナンス・コード

数値目標提示の必要性

日本企業

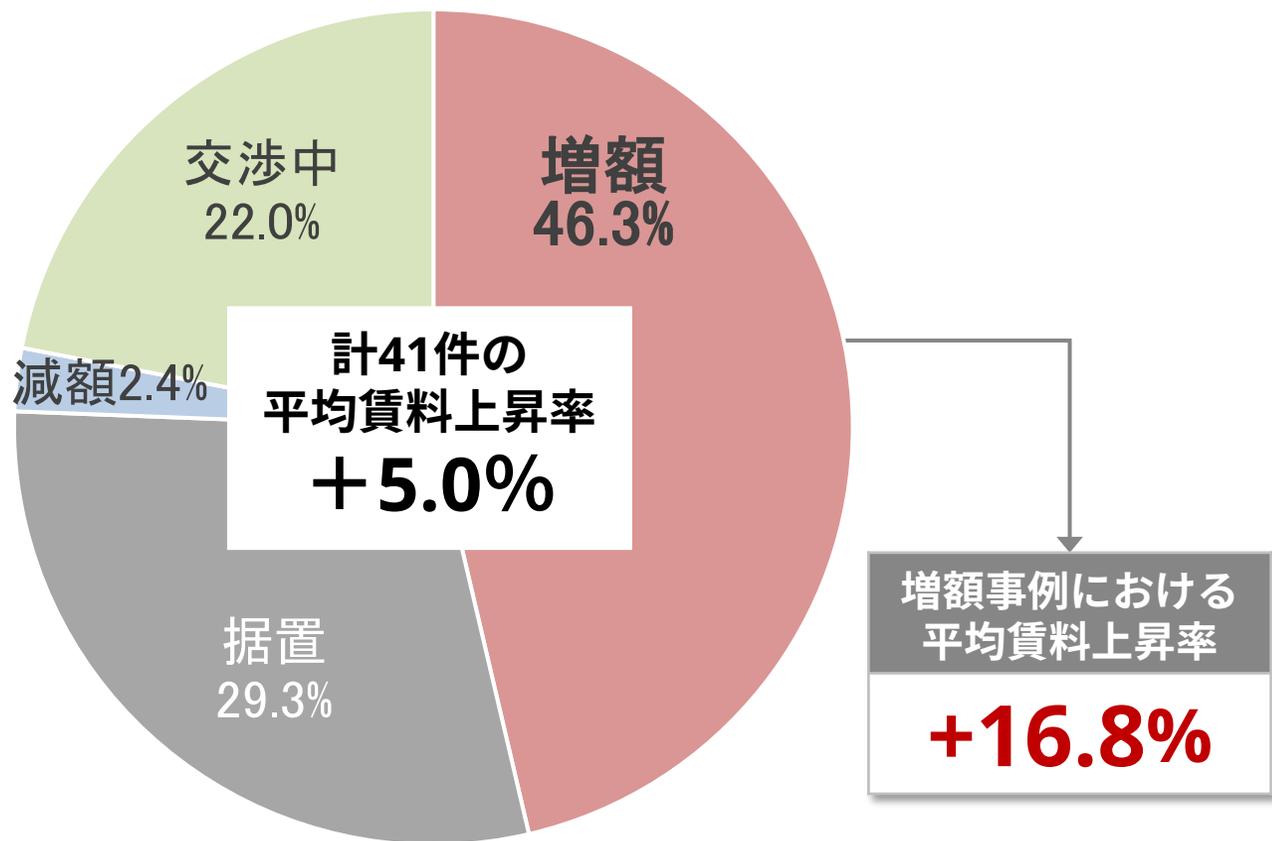
アクティビスト・ファンド

利益還元とガバナンス強化への圧力

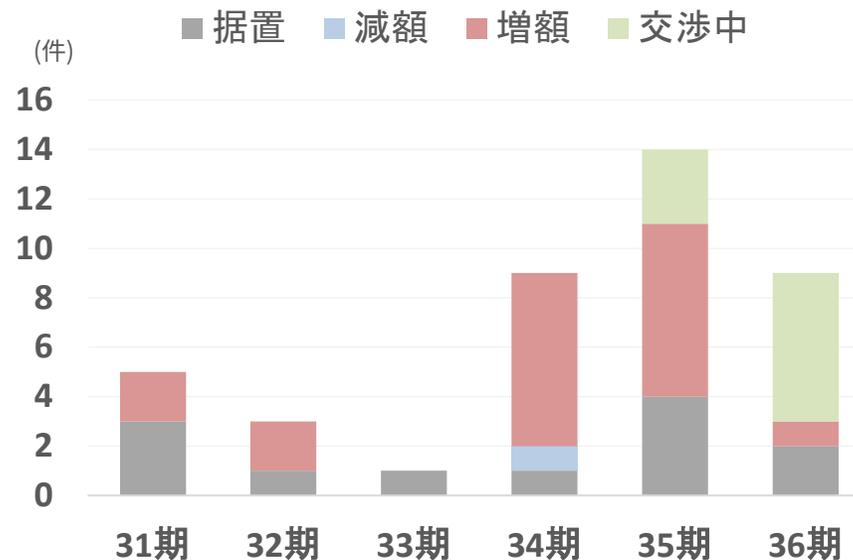
内部成長戦略：賃料は増加傾向

賃貸借契約の満了時期等を捉え、賃料アップを着実に実現

直近の契約満了における賃料改定状況



<契約更改の状況（件数ベース）>



※第31期（2023年1月期）～第36期（2025年7月期）に契約満了の計41件を対象

内部成長戦略：物流だけでなく、工場・研究開発施設においても賃料アップ

物流施設



IIF福岡箱崎LC I

区画A
契約更改

賃料増額率

+8.1%

区画B
契約更改

+8.1%



IIF川口LC

契約更改

+23.6%



IIF泉佐野LC

契約更改

+18.3%

研究開発施設



IIF湘南HIP

区画A
リテナント

+15.4%

区画B
契約更改

+12.2%

区画C
契約更改

+13.2%



IIF横浜新山下R&DC

物価指数連動

+6.7%

工場



IIF岡崎MC

区画A
契約更改

+25.5%

区画B
契約更改

+25.5%

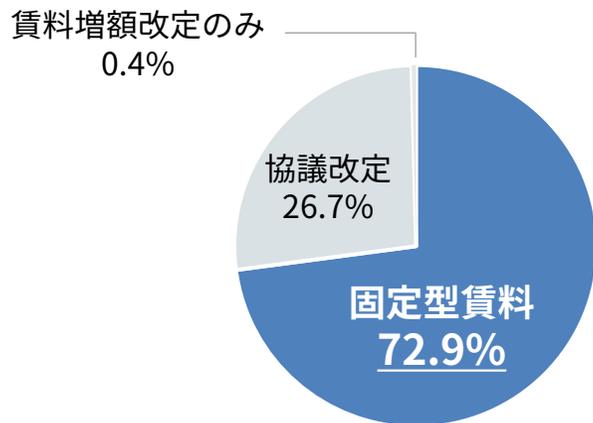
内部成長戦略：インフレ耐性強化に資するポートフォリオへの転換

■ 物価指数連動賃料の導入と長期固定型賃料割合の減少により、インフレ環境下での収益向上の機会は増加

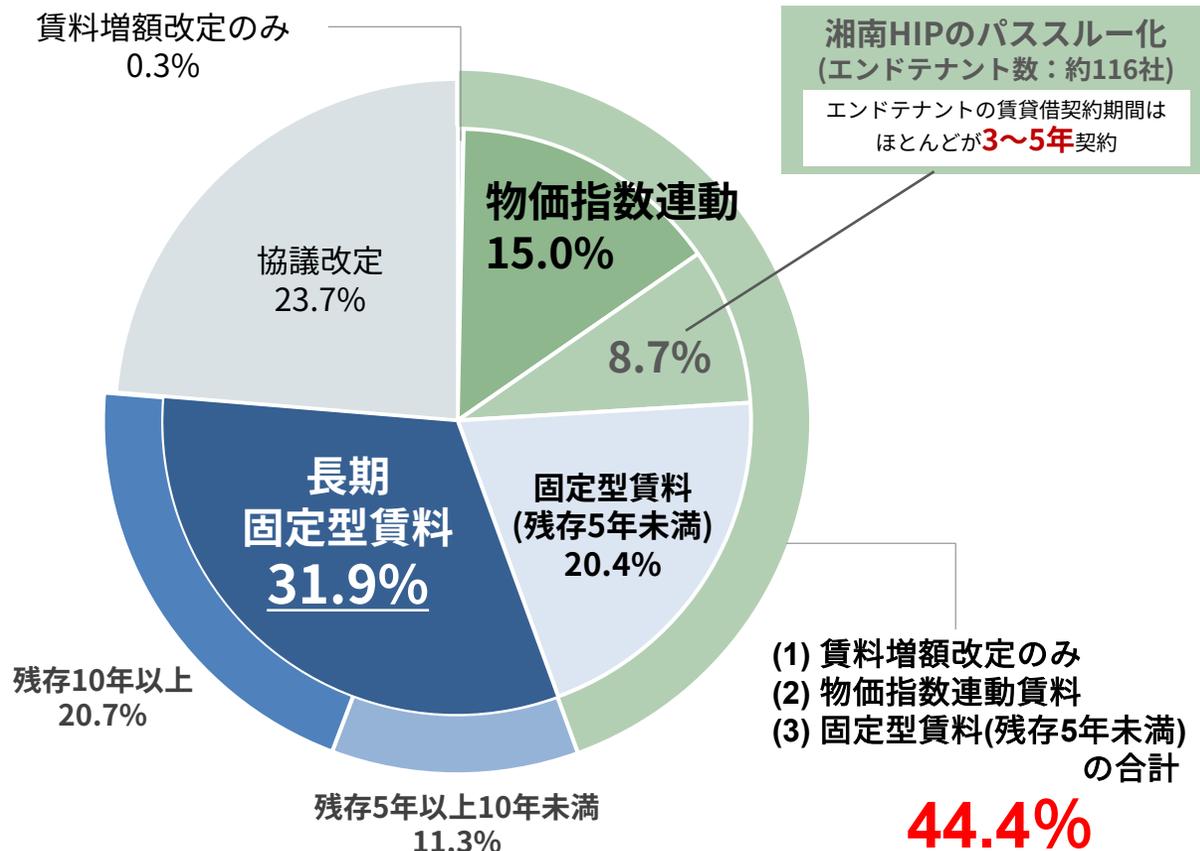
賃料改定方法

【2025年10月以降（IIF湘南HIPの賃貸借形態変更後）】

【2023年1月期】



※ 年間賃料ベース



物価指数連動や賃料更改等による収益向上余地は着実に増加

内部成長戦略：CPI連動賃料の導入による将来の成長ポテンシャル

CREカーブアウト案件による新規取得資産にCPI連動賃料を導入

IIF兵庫三田LCII



IIF福岡久山LC



IIF大阪茨木LC

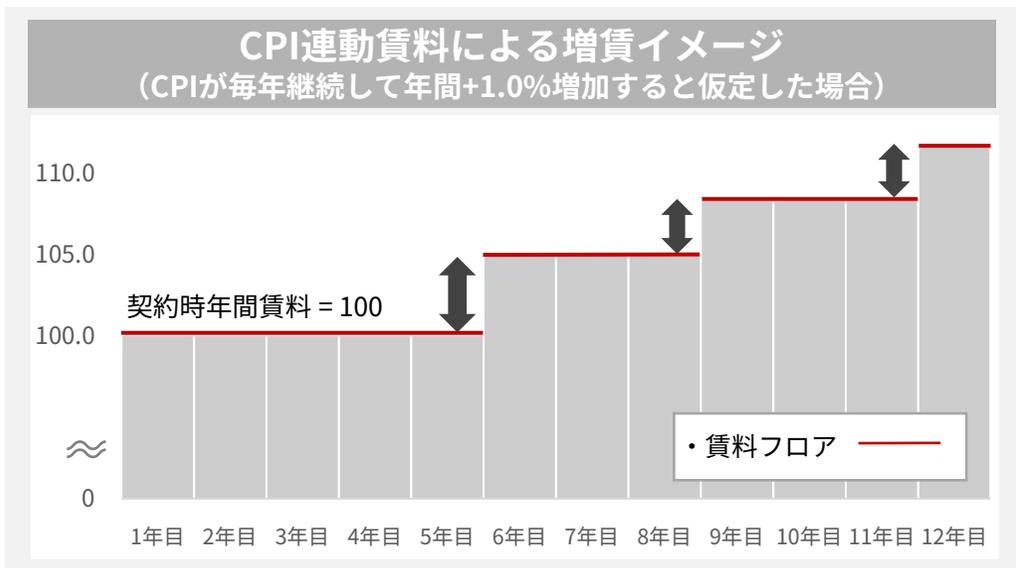


IIF仙台LC



CREカーブアウト案件での導入率
(第12回公募増資時取得資産及びIIF兵庫三田LCIIのうち、テナントが借地のマスターレシーとなっている契約を除く)

100.0 %



CPI連動賃料の導入による増賃シミュレーション
(第12回公募増資時取得資産及びIIF兵庫三田LCIIが対象)

CPIが毎年継続して年間+1.0%/年上昇すると仮定した場合	初回改定時 (5年目)	第2回改定時 (8年目)	第3回改定時 (11年目)
賃料の増分の絶対値 (1期あたり)	243 百万円	327 百万円	414 百万円
賃料の増分の絶対値/ 発行済投資口数	96 円/口	129 円/口	163 円/口

内部成長戦略：IIF習志野ロジスティクスセンターIIの再開発プロジェクト開始

再開発のポイント

- ・未消化容積率に着目した、築古の物流施設を最新型物流施設への建替え
- ・入居予定テナントへの1棟貸しで定期建物賃貸借予約契約を締結済み

再開発前（築34年）



延床面積	25,168.14m ²
(1)取得価格/優先交渉価格	4,596百万円
(2) 鑑定評価額	7,100百万円
(1)と(2)の差額	+2,503百万円



再開発後



延床面積	133,623.21m ²
(1)取得価格/優先交渉価格	35,596百万円
(2) 鑑定評価額	43,000百万円
(1)と(2)の差額	+7,403百万円

面積：約5.3倍

鑑定評価額：約6.1倍

内部成長戦略：IIF湘南ヘルスイノベーションパーク①

日本有数の大型ライフサイエンスパーク

日本初の製薬・創薬企業向けライフサイエンスパーク



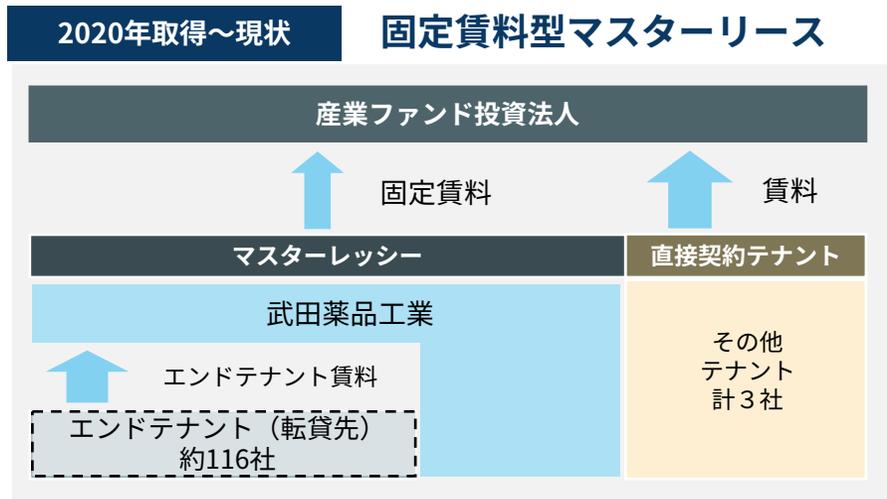
取得価格	38,500 百万円
鑑定評価額	45,400 百万円
NOI利回り/ 償却後NOI利回り	5.6 % / 3.6 %

湘南HIPのご紹介

- ① **武田薬品工業の研究施設**を2020年にセールアンドリースバックで取得
- ② **製薬・スタートアップ・アカデミア・研究部門等、116社のエンドテナントが入居**
- ③ **IIF・武田薬品工業・三菱商事等の出資による運営会社を設立し、今後の運用を強化**
(アイパークインスティテュート)

内部成長戦略：IIF湘南ヘルスイノベーションパーク②

運営形態の変更とリニューアルの実施



【直近6か月間におけるテナント入居状況】

製薬	<small>すべての革新は患者さんのために</small> 		細胞農業	
創薬			研究開発支援	
			研究機器／医療機器	

内部成長戦略：IIF湘南ヘルスイノベーションパーク③

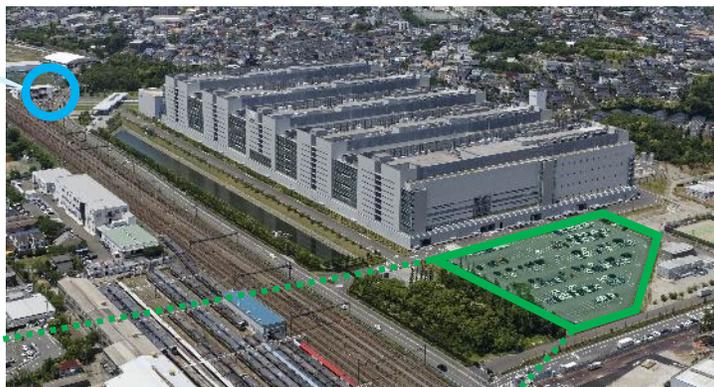
■ 新駅の設置を見込み、増築計画とヘルスイノベーション拠点を基軸とした都市計画が始動

✓ 高まるテナントニーズに備えた増築棟建設プロジェクト

✓ 村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成



JR東海道線「村岡新駅(仮称)」
(2032年頃開業予定)

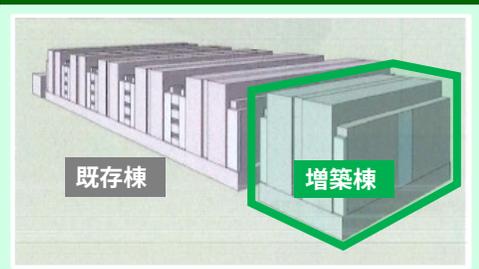


新駅建設とともに、ヘルスイノベーション最先端拠点の形成を目指し、神奈川県・藤沢市・鎌倉市が新しい住居・商業施設・行政施設等の開発を含む一体的なまちづくりを計画



周辺には、神戸製鋼所や三菱電機等の研究開発機能を有する企業やものづくりを行う企業が集積

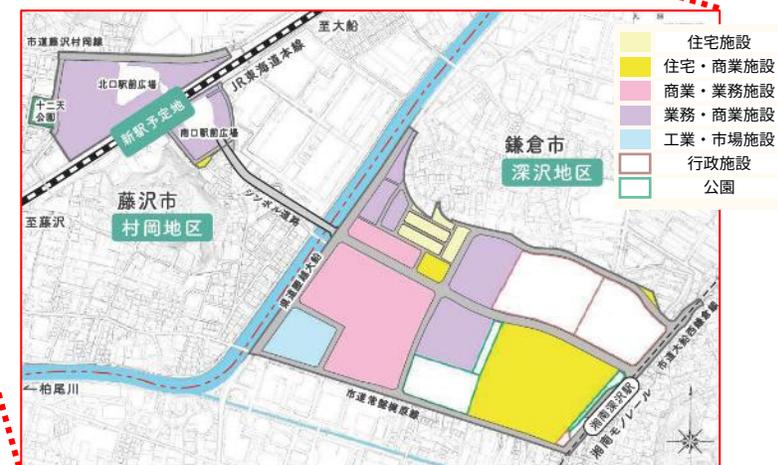
増築棟建設プロジェクト



・ 高まるIIF湘南HIPへのテナント入居ニーズに対応すべく増築棟の建設を計画

延床面積 約 38,000㎡

新規まちづくりに向けて「村岡・深沢地区土地区画整理事業」が進行中



(出典) 湘南地区整備連絡協議会「村岡・深沢のまちづくり」

売却戦略：4年間で約430億円を売却し、計82億円の売却益を投資主に還元

将来的に成長余地が限定的なアセットを積極売却



譲渡(予定)物件数 累計	9 物件
帳簿価額累計 (譲渡決定時点)	33,968 百万円
譲渡(予定)価格累計	42,875 百万円
売却損益合計	8,259 百万円

ポートフォリオ
108物件の含み益 **111,183 百万円**

(注1) IIF戸塚TC(底地)の売却については、準共有持分30%を2024年3月29日に、準共有持分35%を2024年11月29日に、準共有持分35%を2025年3月31日に売却済み又は売却予定です。
 (注2) 「帳簿価額累計(譲渡決定時点)」は各譲渡(予定)物件の譲渡を決定した直前期の決算期末における帳簿価額の累計を記載しています。
 (注3) 「譲渡(予定)価格累計」は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。
 (注4) 「ポートフォリオ108物件の含み益」は、各物件の鑑定評価額と帳簿価額 (IIF兵庫三田LC IIについては取得価格) との差額合計を記載しています。

強固な財務基盤と金利上昇への対応

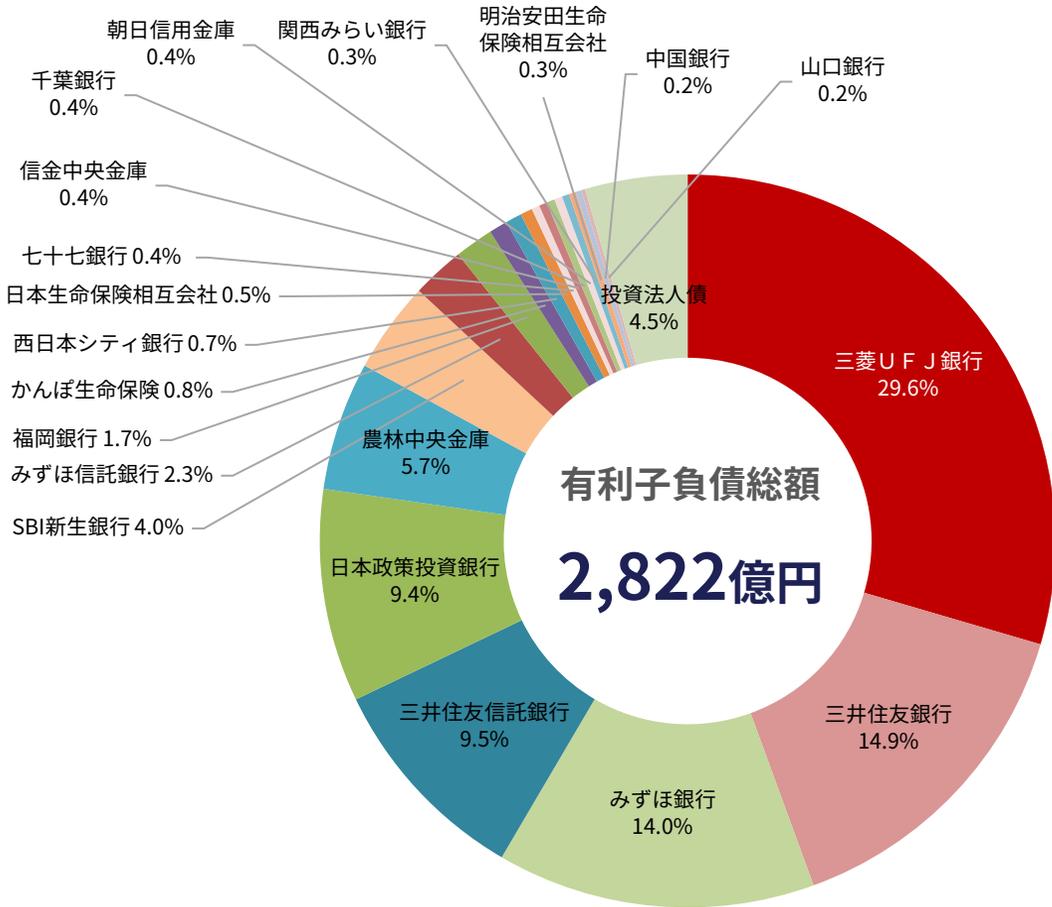


安定した財務基盤と幅広い金融機関との強固なリレーション構築

主要指標な財務指標の状況



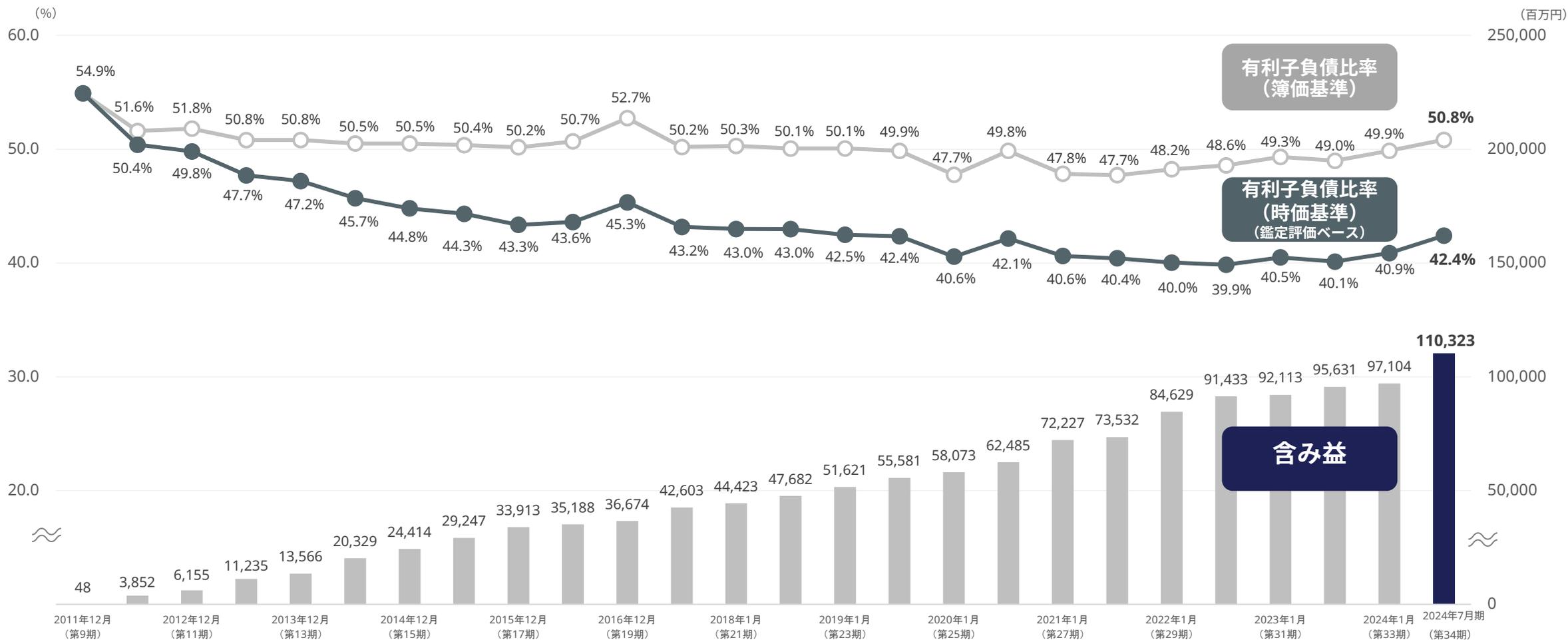
金融機関等からの借入状況



今後も継続してLTVは50%前後でマネジメント

継続的な含み益の向上で有利子負債比率（時価基準）は40%前後の水準

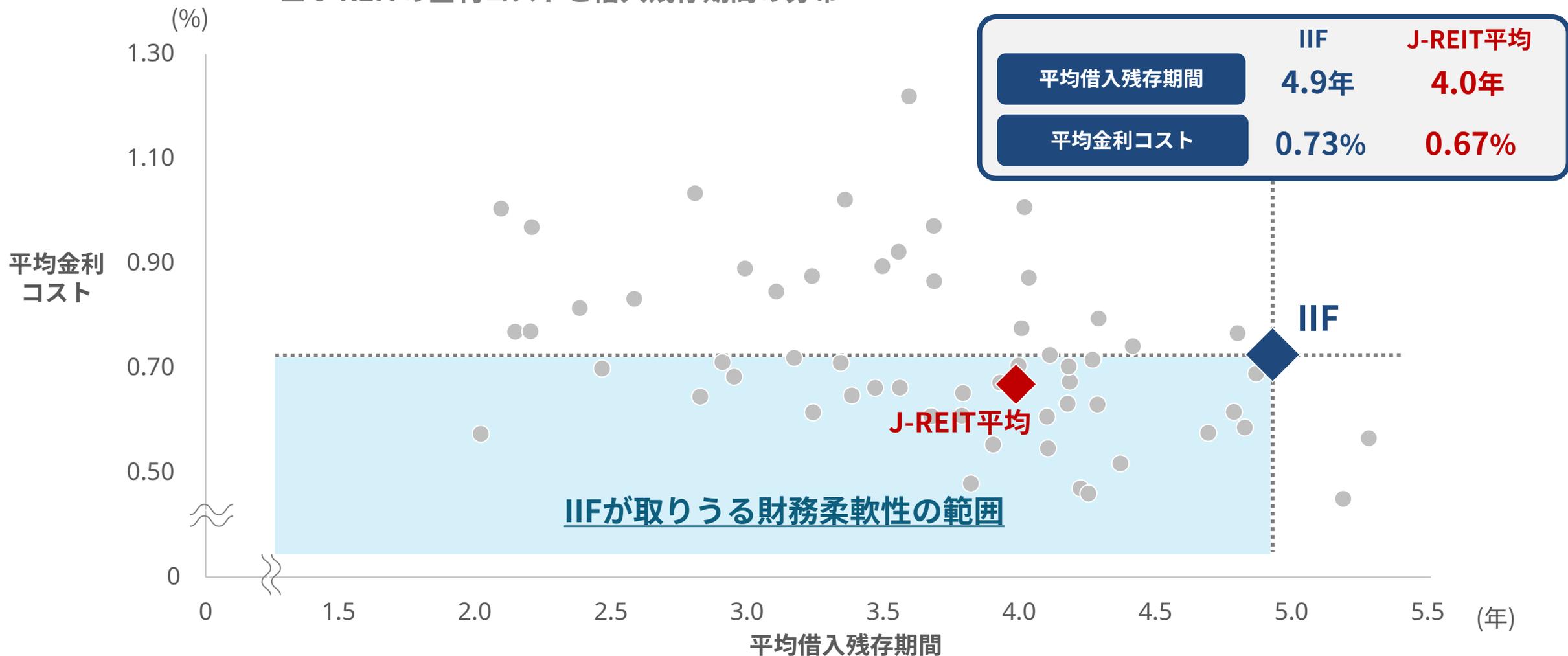
有利子負債比率と含み益の推移



金利コストへの耐性

■ J-REIT平均よりも長期年限の借入を有しており、金利上昇への耐性は高い

■ J-REITの金利コストと借入残存期間の分布

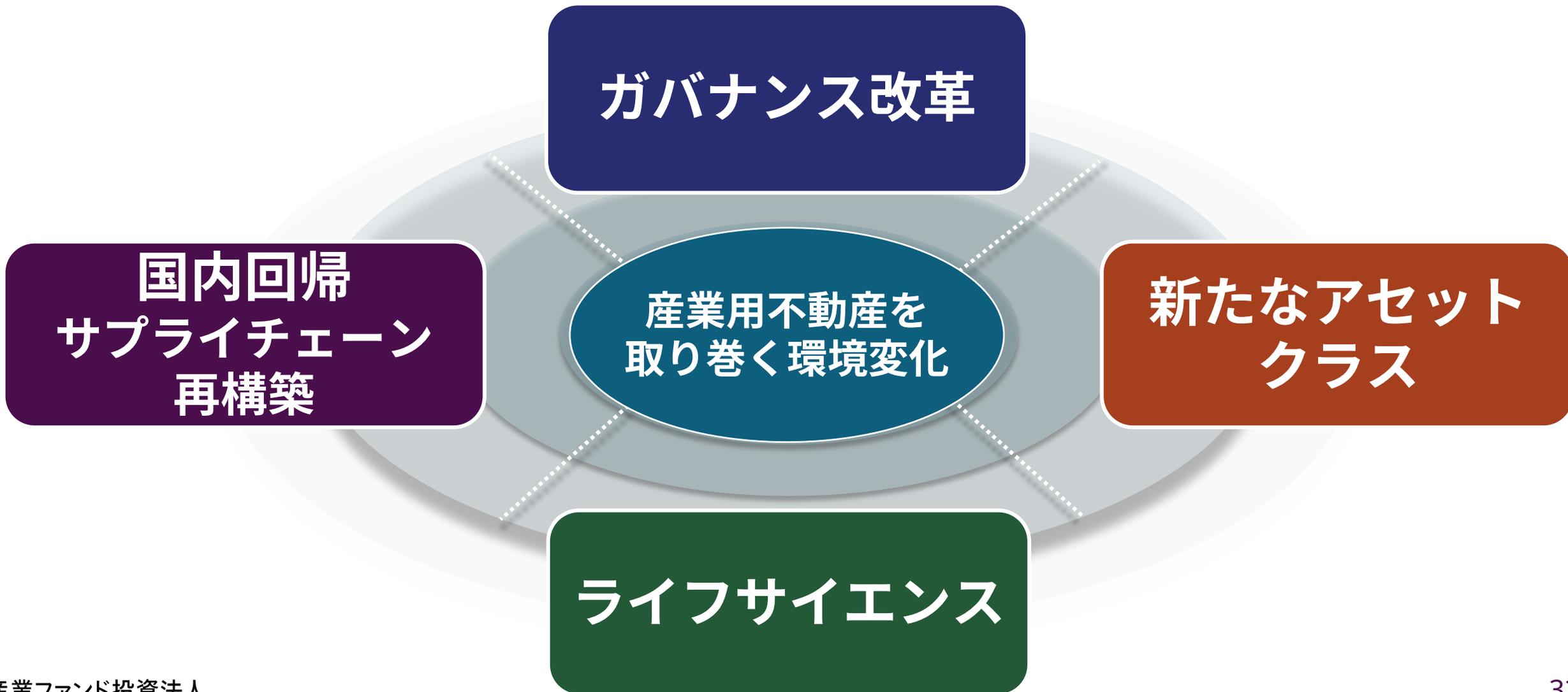


中長期の成長戦略



≡ 中期的な投資のテーマ

■ 産業用不動産を取り巻く環境変化は、IIFにとって飛躍の機会

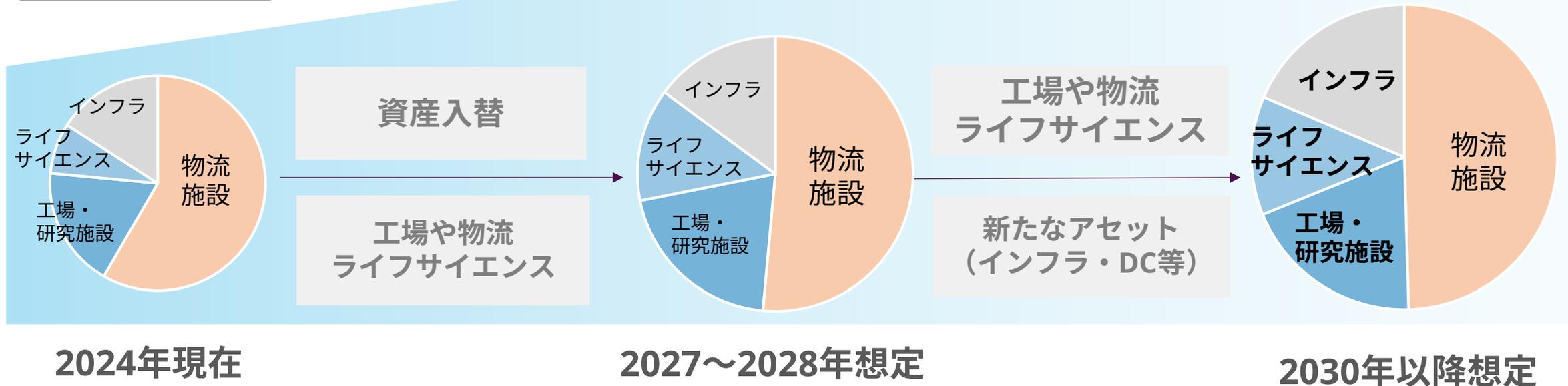


中長期的なポートフォリオ構築方針

✓IIFの特徴である、非物流（工場、インフラ、研究施設（ライフサイエンス））を積極取得

【IIFのポートフォリオ構成イメージ】

AUM：5,048億円
(取得価格ベース)



外部成長

- ✓ CREカーブアウト提案等により、不動産ソリューション提案を通じた取得
- ✓ 資産入替と売却益の還元

内部成長

- ✓ インフレ耐性の強化と飽くなき内部成長の追求
- ✓ 湘南HIPのバリューアップと増築計画

財務戦略

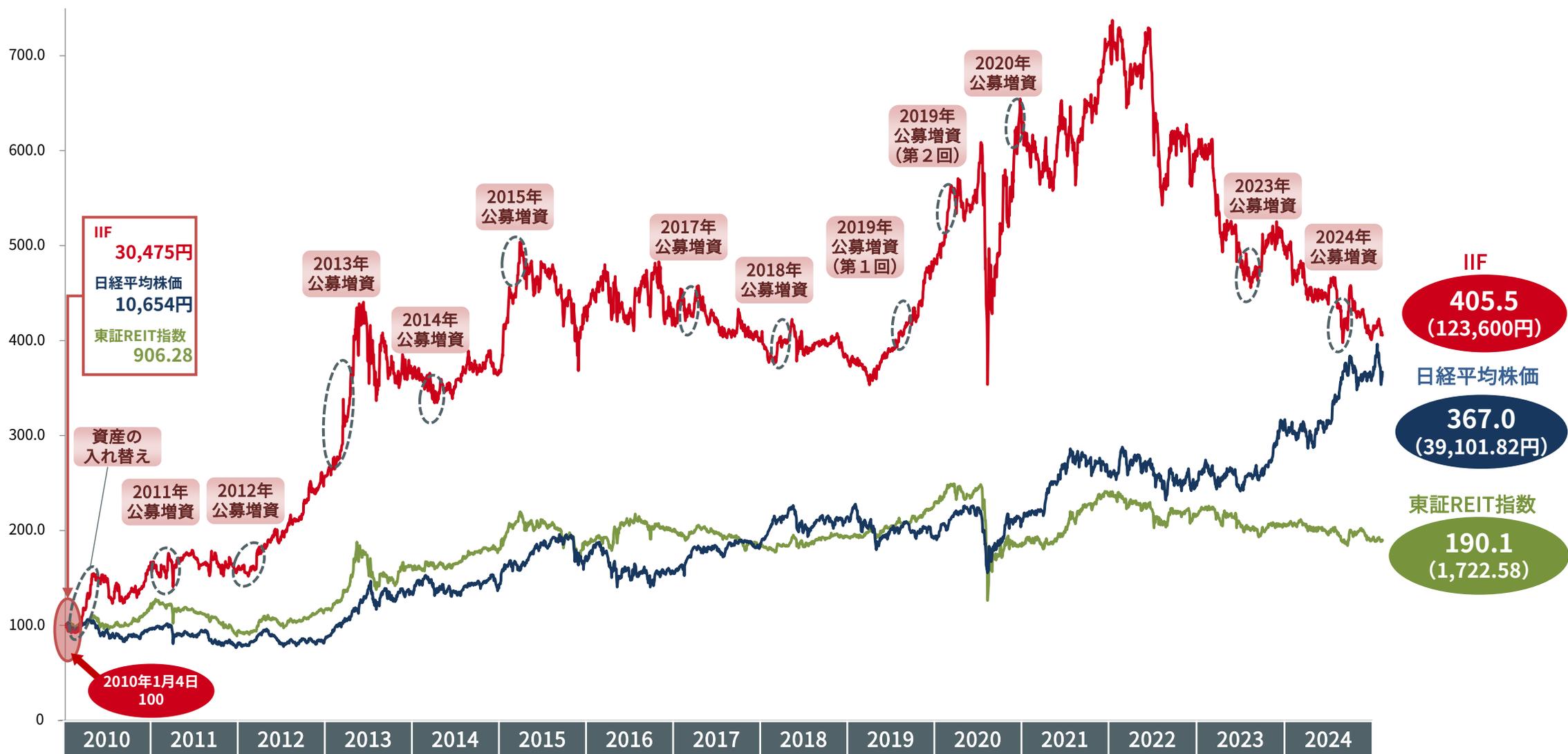
- ✓ デットコストコントロール
- ✓ 幅広い資金調達手段の拡充

中長期的なDPUとNAVの向上による投資主価値の最大化を目指す

ご参考資料



直近の投資口価格推移 (2010年1月4日～2024年7月31日)



(出所) Bloombergのデータを基に作成
 (注1) 終値ベース。投資口分割を考慮して調整された価格です。
 (注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。
 (注3) 2015年1月1日を効力発生日として、IIFの投資口1口を2口に分割しました。更に2018年2月1日を効力発生日として、IIFの投資口1口を4口に分割しました。

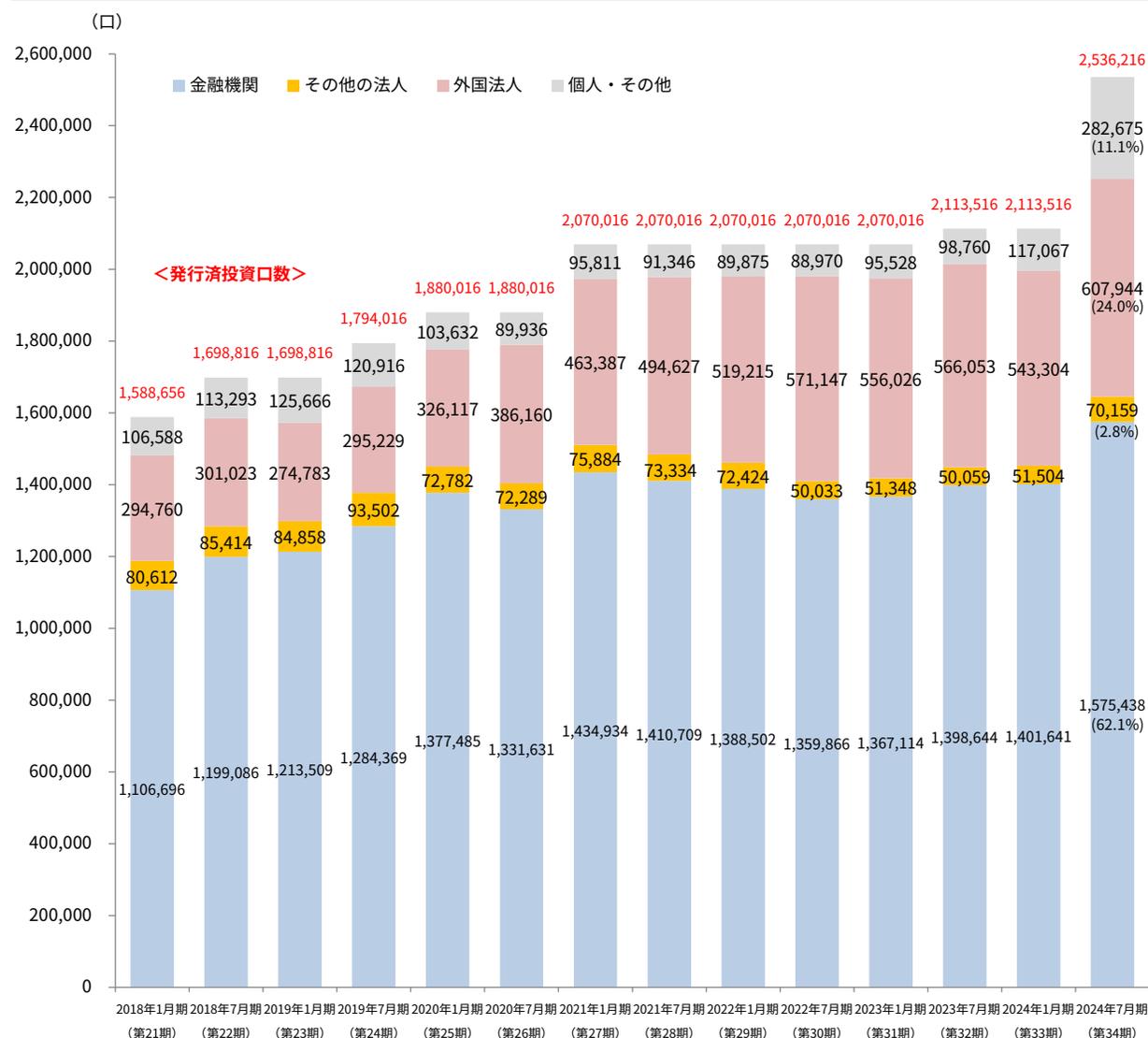
投資主属性の分析

2024年7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）	532,514	20.99
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	403,606	15.91
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	123,647	4.87
4	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	47,783	1.88
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	43,234	1.70
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	42,421	1.67
7	SMBC日興証券株式会社	33,357	1.31
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	29,901	1.17
9	みずほ証券株式会社	26,012	1.02
10	明治安田生命保険相互会社	25,780	1.01
11	全国信用協同組合連合会	20,781	0.81
12	株式会社中国銀行	18,894	0.74
13	日本証券金融株式会社	18,829	0.74
14	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	18,659	0.73
15	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	18,636	0.73
16	JP MORGAN CHASE BANK 385794	17,914	0.70
17	TAIPEI FUBON COMMERCIAL BANK CO., LTD. - TP HQ-EQUITY DE	16,871	0.66
18	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	16,805	0.66
19	株式会社八十二銀行	15,454	0.60
20	株式会社足利銀行	15,122	0.59
上位20名合計		1,486,220	58.60

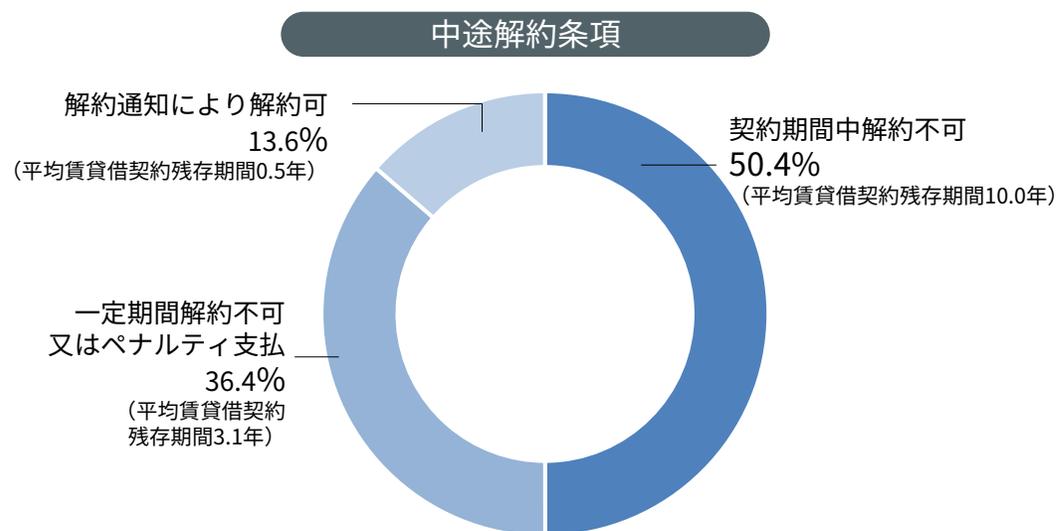
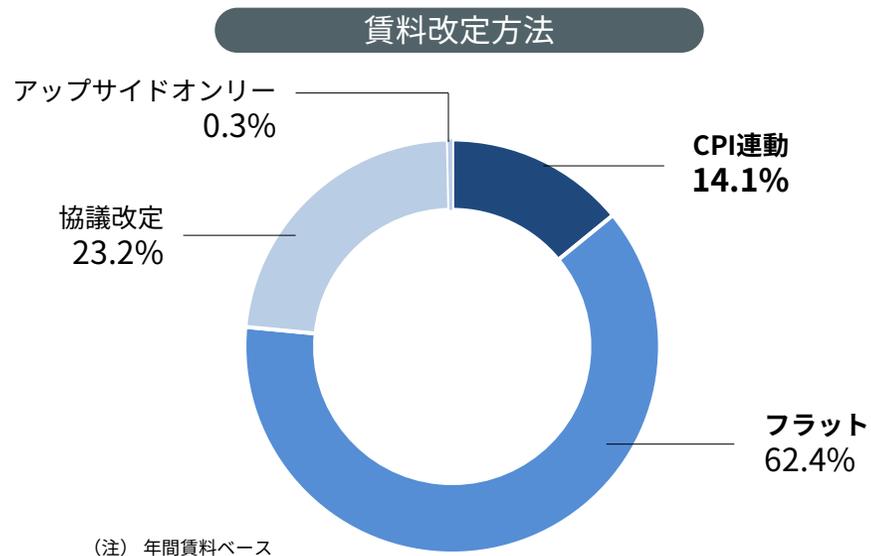
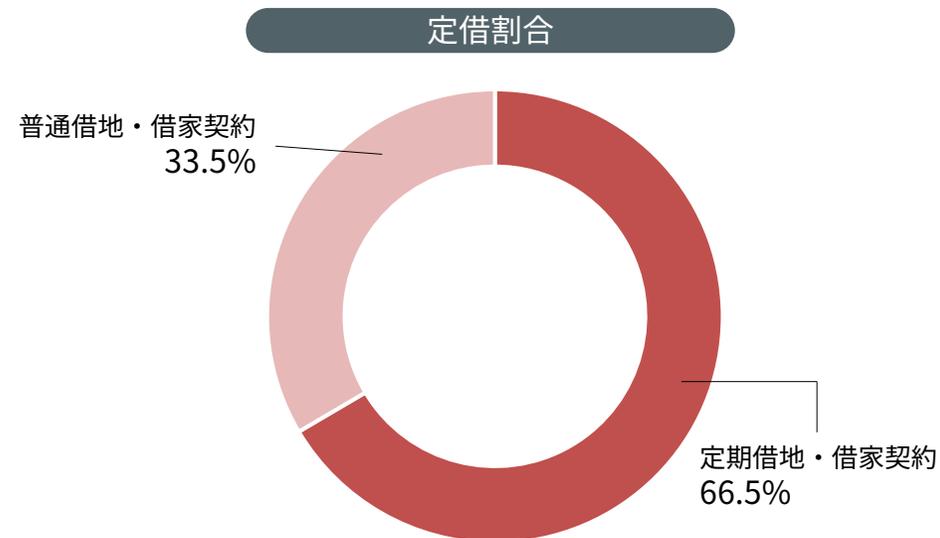
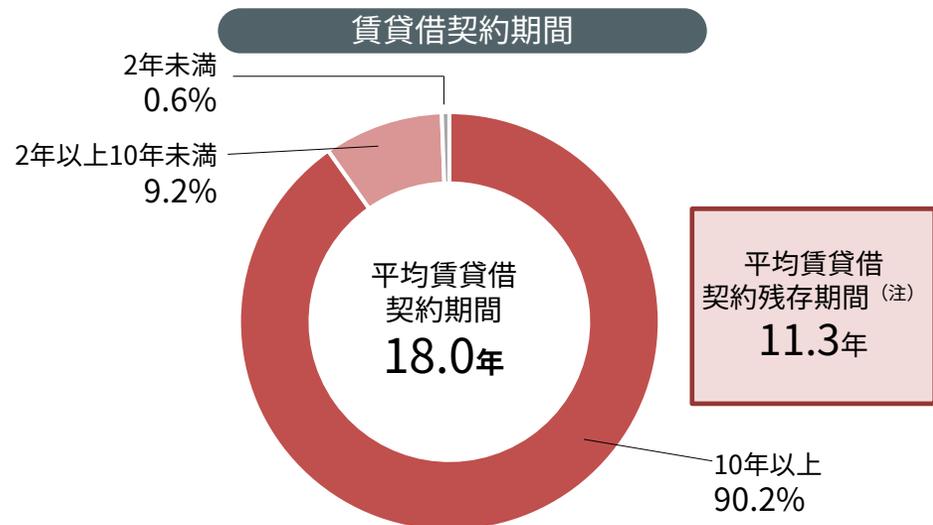
(注) KKRは、2024年7月末現在、そのグループ会社を通じて、本投資法人の投資口25,600口（保有比率1.00%）を保有しています。

所有者別投資口数の推移 (注)



(注) 2015年1月1日を効力発生日としてIIFの投資口1口を2口に分割し、更に、2018年2月1日を効力発生日としてIIFの投資口1口を4口に分割致しました。当該分割を考慮し、本頁における第21期の投資口数については、4倍した数値を記載しています。

保有物件契約状況（2024年7月31日時点）



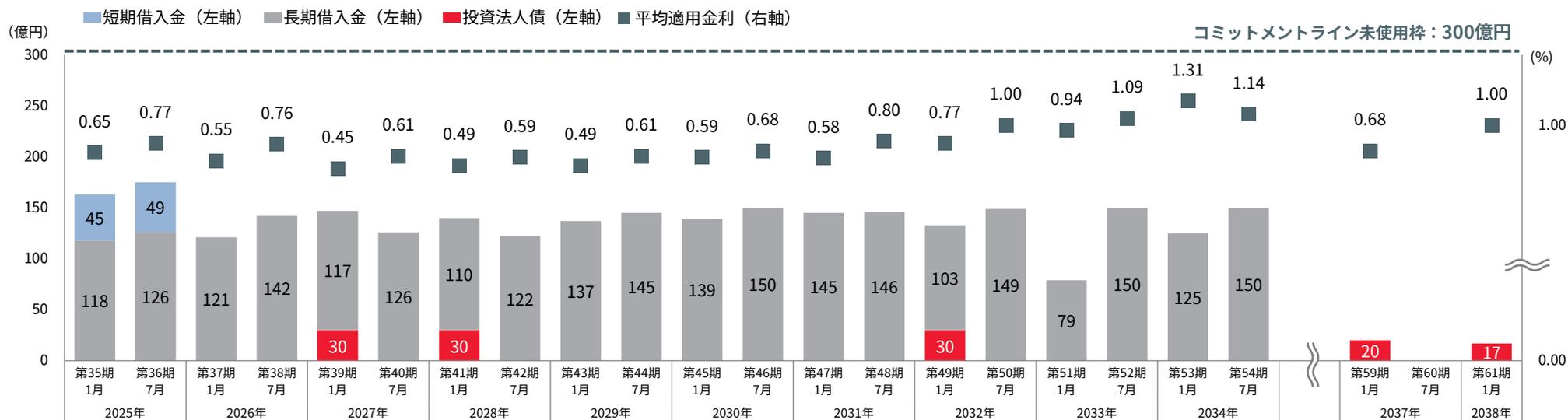
返済期限の分散を図りながら借入コストをコントロール

金利上昇局面において返済期限の分散、年限及び借入コストをマネジメント

<主要指標の推移>

	2024年1月期 (第33期)	2024年7月期 (第34期)
長期発行体格付 (JCR)	AA(安定的)	AA(安定的)
簿価LTV	49.9%	50.8%
時価LTV	40.9%	42.4%
平均借入期間	9.0年	8.5年
長期 / 固定比率	98.6% / 98.0%	96.7% / 90.8%
平均適用金利	0.67%	0.73% (+0.06%)

<返済期限の分散状況と平均適用金利 (2024年7月31日時点)>



※上記グラフ内の平均適用金利は、短期借入（残存年数1年未満）を除外しています。

国内不動産業界のサステナビリティ・フロントランナー

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	4 stars
CDP気候変動プログラム	A



資産運用会社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	
責任投資原則 (PRI) Advance	2022年12月 エンドーサーとして署名	
国連グローバル・コンパクト (UNGC)	2016年10月 署名	
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	



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。

更なるサステナビリティ施策の推進と、外部機関からの評価及び認証の取得状況

■ GRESBリアルエステイト評価



「**4スター**」を獲得
開示評価は「A」を
6年連続で取得

■ CASBEE®不動産評価認証

2024年7月末日現在、**24**物件で本認証を取得



■ DBJ Green Building認証

2024年7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

■ 2023年度CDP気候変動プログラム



2023年度のCDP気候変動
プログラムに参加
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

■ BELS評価

2024年7月末日現在、**21**物件で本評価を取得



■ ResReal認証

2024年7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。



Asset Performance Good: ★★★



SD123 Cert. No. BIU00018941-1.0

SBTi (Science Based Targets initiative) 認定の取得



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

2023年2月に設定した
GHG削減目標に基づき
SBTi認定を取得

新規GHG削減目標

- 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

スポンサー変更後も変わらぬ160名超の強固な運用体制

■ 株主の状況

76株式会社 (KKR & Co. Inc. 間接子会社)

↓ 出資比率 100.0%

KJRM KKR Japan Realty Management

■ 資産運用会社の役職員数 2024年7月31日現在

役職員数 167名 (非常勤役員、派遣スタッフ、社外出向者を除く)
うち有資格者数

不動産証券化協会(ARES)認定マスター	93名
宅地建物取引士	77名
一級建築士	10名
不動産鑑定士	13名
日本証券アナリスト協会検定会員	5名
CFA協会認定証券アナリスト	1名
弁護士	1名
公認会計士	7名
税理士	3名
MBA (米・英を含む)	1名

■ 組織図
2024年7月31日時点



産業ファンド投資法人

- 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。

KJRM KKR Japan Realty Management

資産運用会社：株式会社KJR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、
一般社団法人日本投資顧問業協会会員、一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員）