

第 11 回

運用状況報告会

2026年10月23日

産業ファンド投資法人

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



INDEX

目次

01	資産運用会社の紹介	P.2
02	産業ファンド投資法人の概要	P.8
03	産業ファンド投資法人の戦略・運用状況	P.19
04	資産運用報酬の改定について	P.34
05	ご参考資料	P.36

01

資産運用会社の紹介

KJRMの概要

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

Unlocking
Real Assets'
Future

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

KJRMは25年超の確かな運用実績、受託資産残高2.5兆円超え

設立年

2000年

AUM

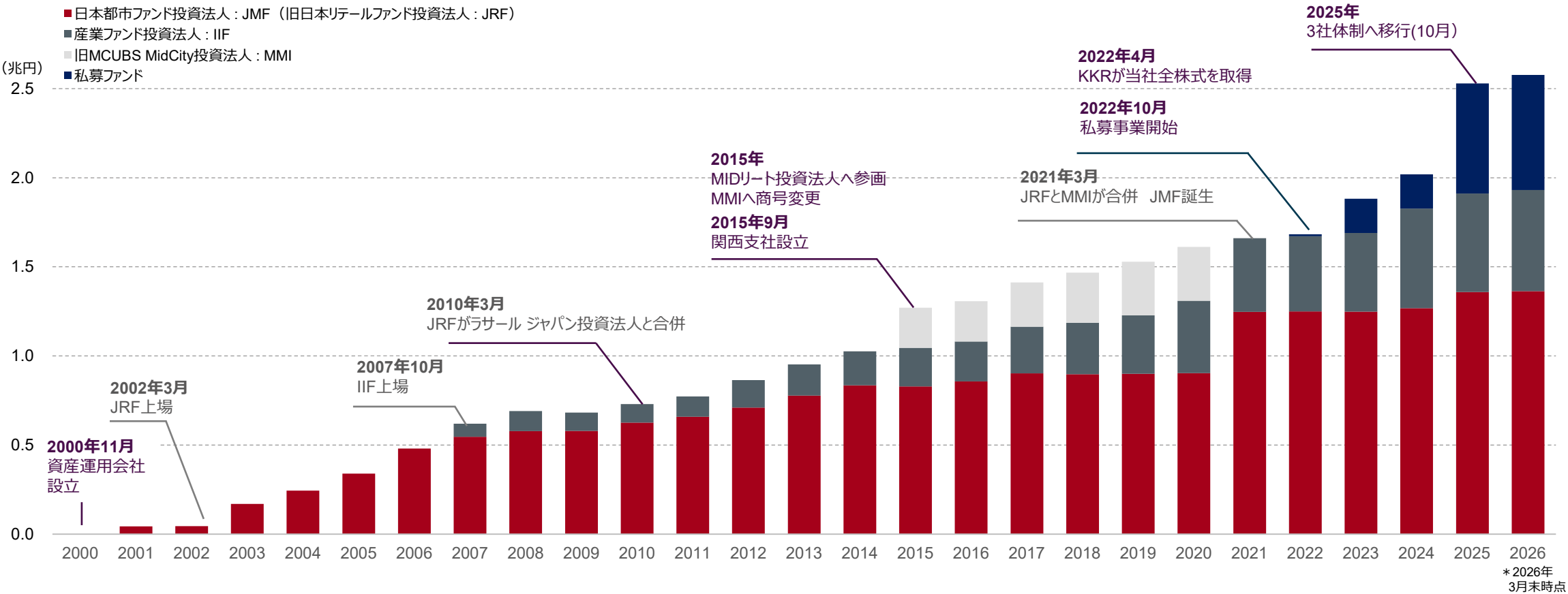
2.5兆円+

運用物件数

300+

テナント数
※住宅テナントを除く

2,000+



*1： 総資産ベース

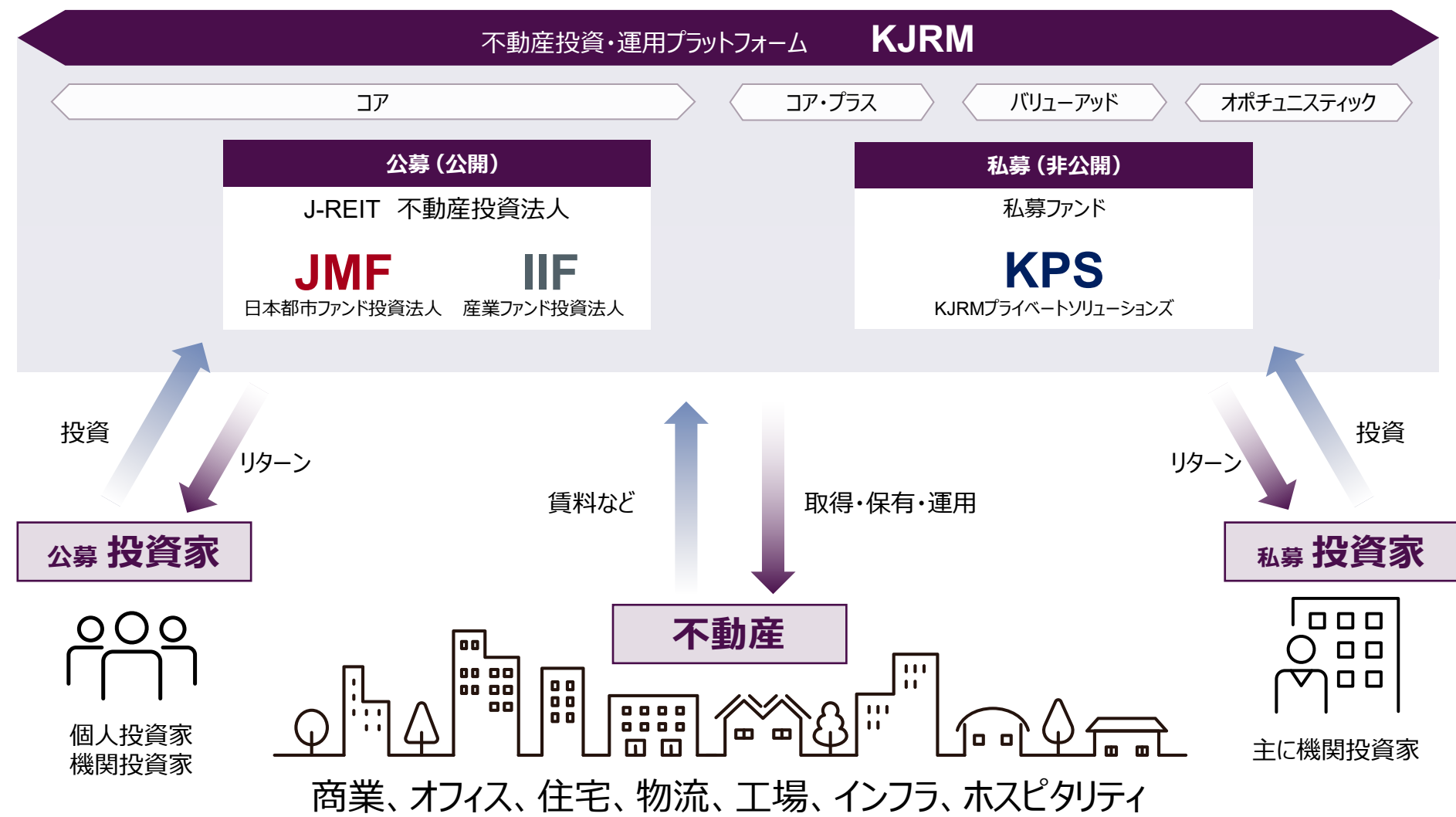
KJRMの3社体制

➤ J-REITの資産運用で培った豊富な経験と高い専門性を基盤に私募ファンドへと拡大し、多様な不動産セクターを網羅する体制を構築。
KJRMならではの総合力を強みに、全てのステークホルダーの皆様が付加価値を創造します。



*1: 上記の各数値及び内容は2026年3月31日時点。
*2: 兼務人数を除く。各社の合計人数には、各部門外の人数も含まれるため合計は一致しません。

事業モデル



*1： 上記はKJRMの事業モデルの概要を示したものであり、KJRMが運用を受託する各投資法人又はKJRMプライベートソリューションズ運用を受託する私募ファンドの投資方針と必ずしも一致するものではありません。

KKRグループによるスポンサーサポート

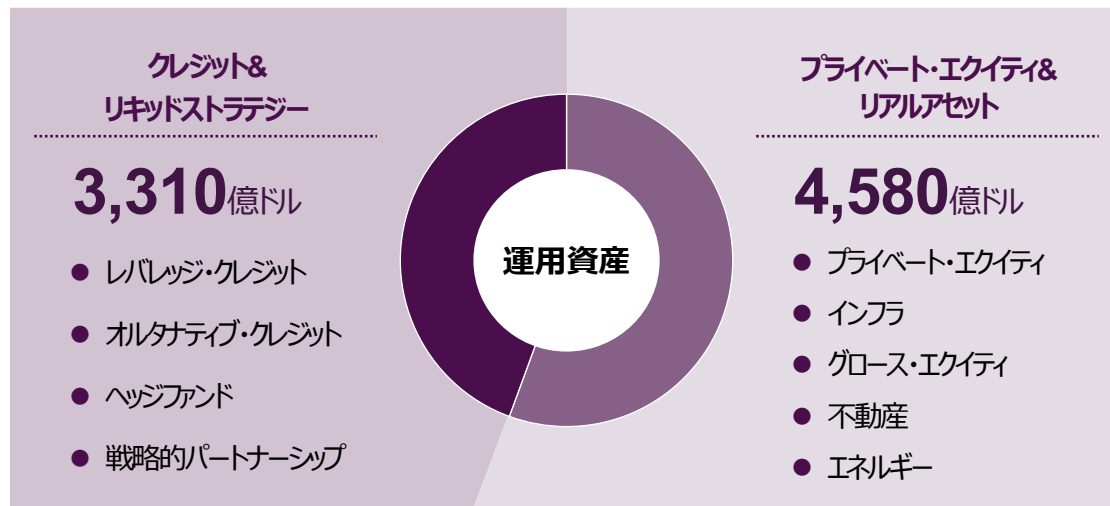
▶ 世界有数の投資会社「KKR」

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
7,960億ドル	840億ドル	700名超



*1: 上記の各数値及び内容は2026年6月30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**

02

産業ファンド投資法人の概要

IIF

産業ファンド投資法人（IIF）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	132,200円（2026年9月30日時点）
1口当たり予想分配金	4,094円/口（2026年7月期（第38期）実績）※ 売却益851円/口含む 4,000円/口（2027年1月期（第39期）予想）※ 売却益881円/口含む 4,015円/口（2027年7月期（第40期）予想）※ 売却益825円/口含む
分配金利回り	6.2%（2026年7月期（第38期）実績×2より試算、税引き前ベース）

着実な投資主還元と価値向上 – DPUとNAVの推移

▶ 一口当たり分配金（DPU）と1口当たり時価純資産（NAV）も大きく向上

1口当たり分配金（DPU）

（単位：円/口）

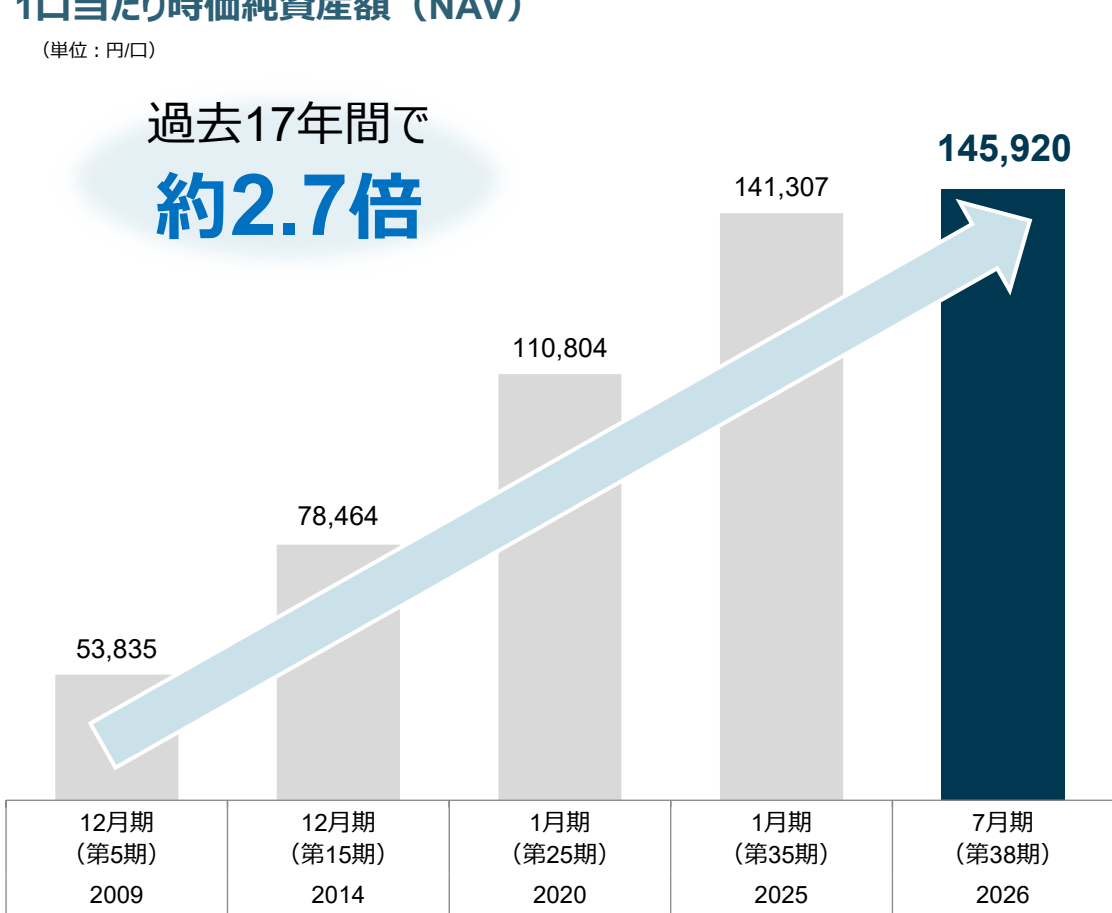
過去17年間で
約3.2倍



1口当たり時価純資産額（NAV）

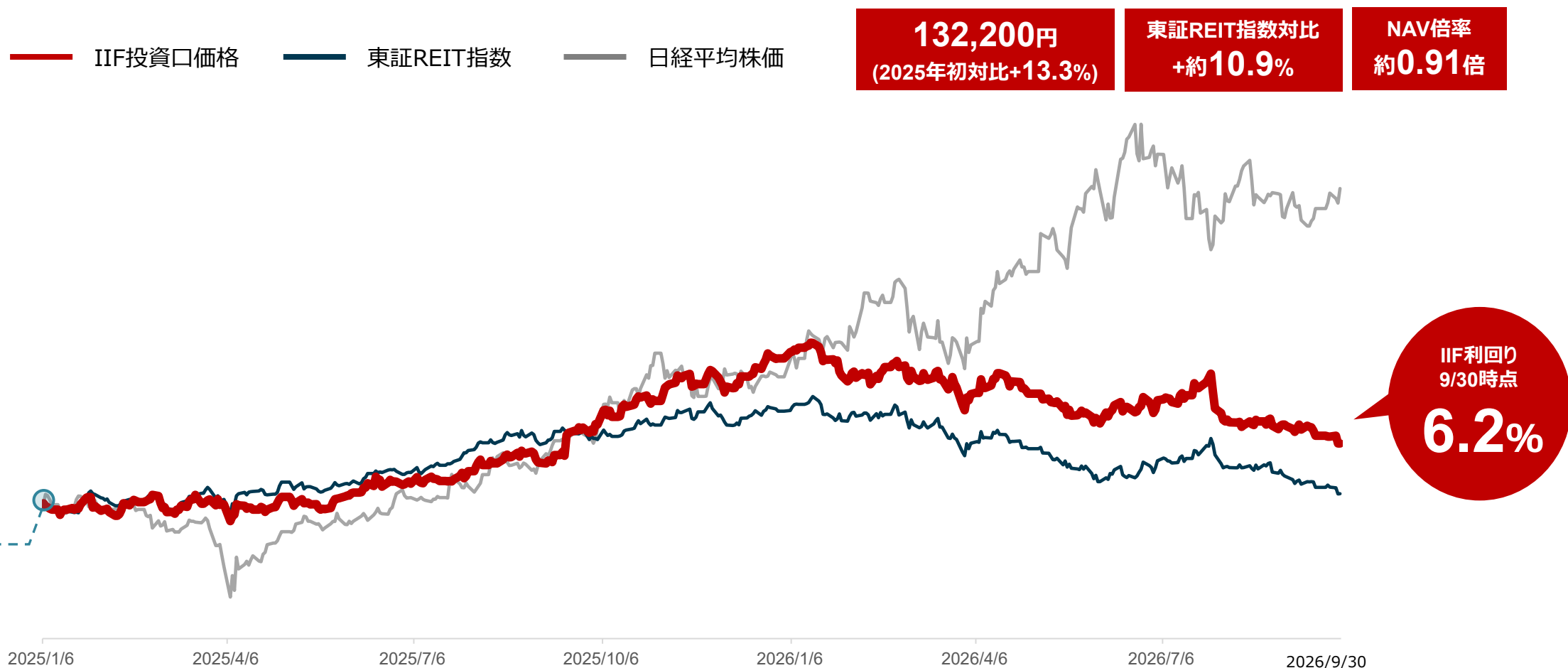
（単位：円/口）

過去17年間で
約2.7倍



IIFの分配金は、現状6.2%の配当金利回り

➤ IIF投資口価格/東証REIT指数/日経平均株価（2025年1月6日から2026年9月30日）



*1: IIF利回り 9/30時点の数値は、2026年7月期の1口当たり分配金（4,094円）を2倍した8,188円を年換算の配当としたうえ、2026年9月30日時点の投資口価格132,200円で除して算出しています。

産業ファンド投資法人の特徴

『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・インフラ施設**へ投資

2

19年間の運用を通じ、資産規模 **5,000** 億円超へ（J-REIT58銘柄中17位^{*1}）

3

KKRとの協働/KJRM独自のネットワークによる、**CRE戦略/CREカーブアウト**を通じた資産取得

4

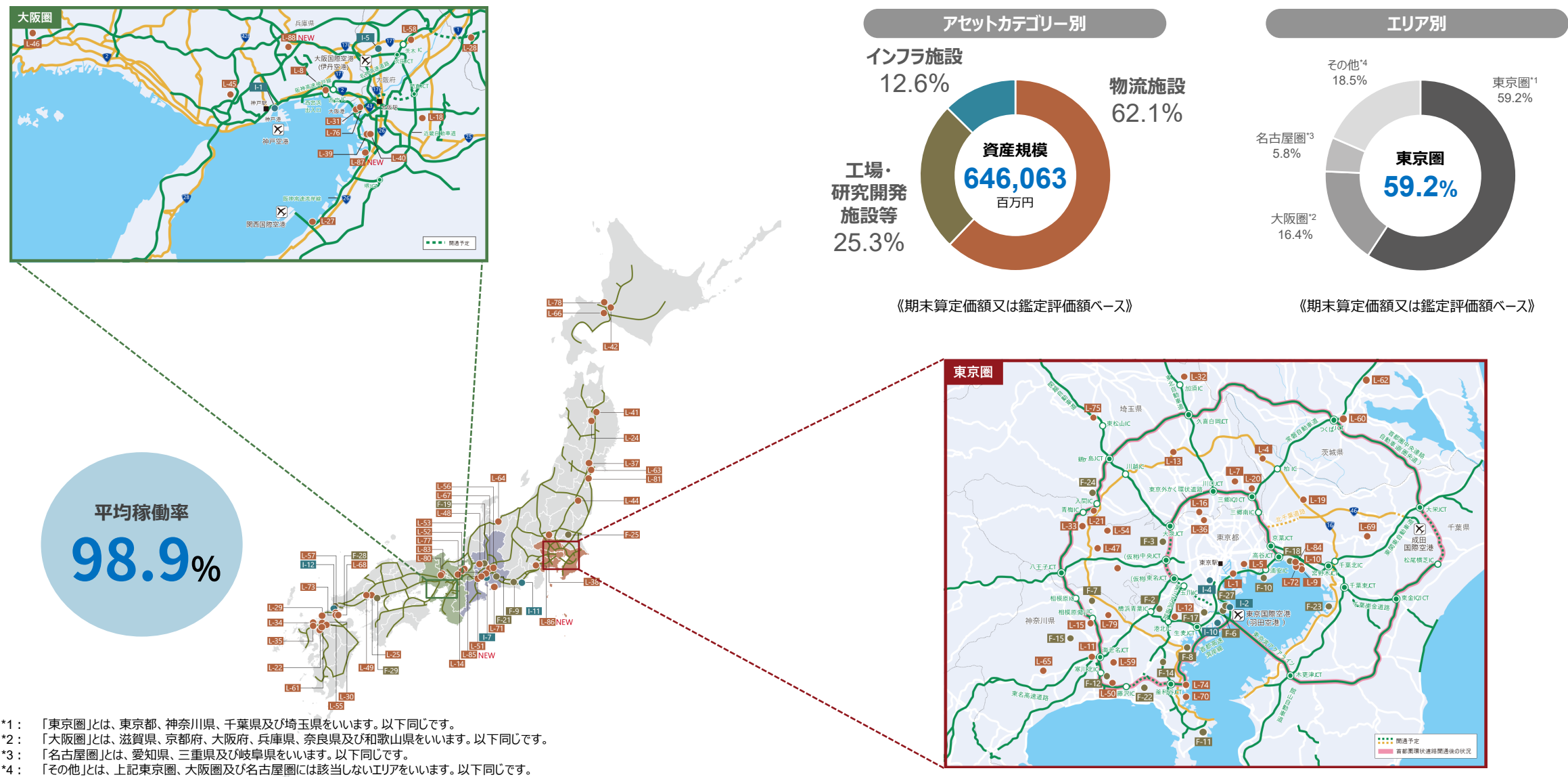
アセットマネジメント力を活かした**内部成長ポテンシャルのあるポートフォリオ**

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**

^{*1}： 2026年9月11日時点、取得価格ベースで算出。資産運用会社調べ。

ポートフォリオ《2026年7月31日時点》



IIFの主な保有物件



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（神奈川県）



IIF羽田空港メンテナンスセンター（東京都）



IIF市原マニュファクチャリングセンター（底地）（千葉県）



IIF大阪茨木ロジスティクスセンター（大阪府）



IIF新川崎R&Dセンター（神奈川県）

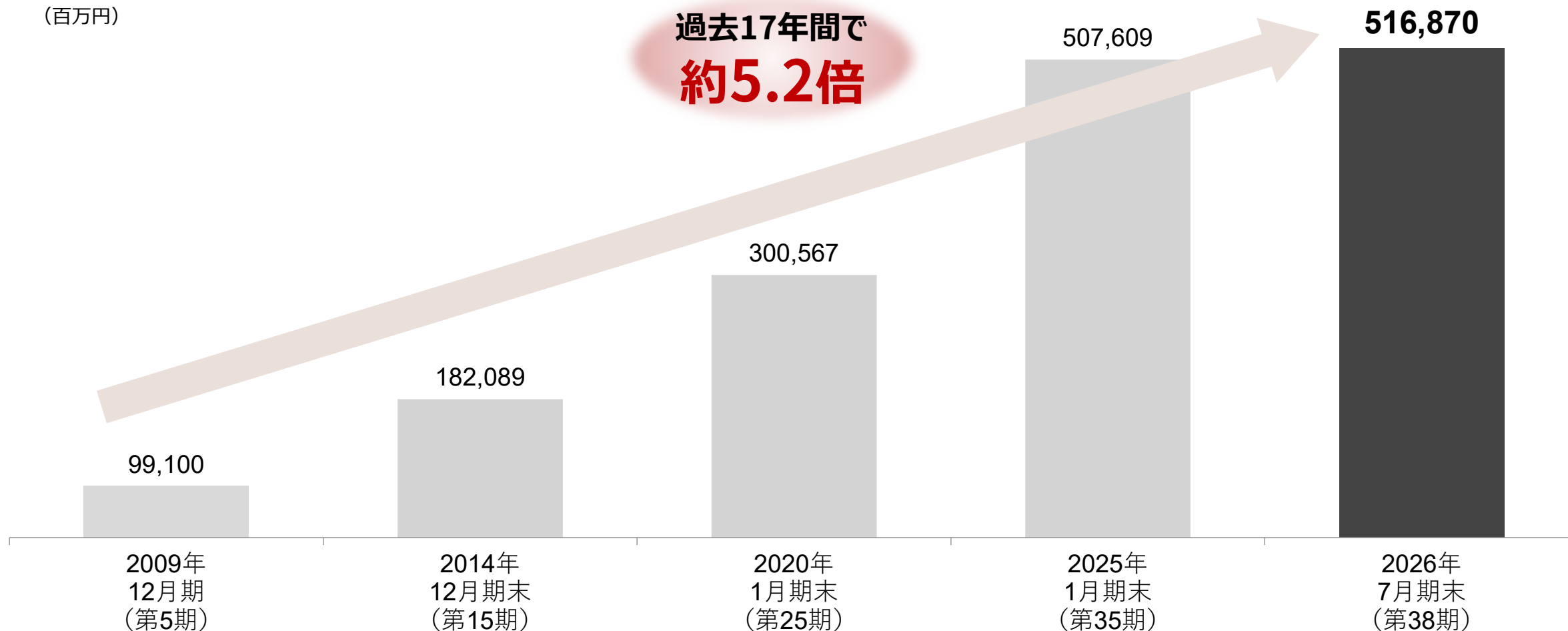


IIF厚木マニュファクチャリングセンター（神奈川県）

資産規模は約5,000億円と着実に成長

▶ 資産規模推移*1

(百万円)



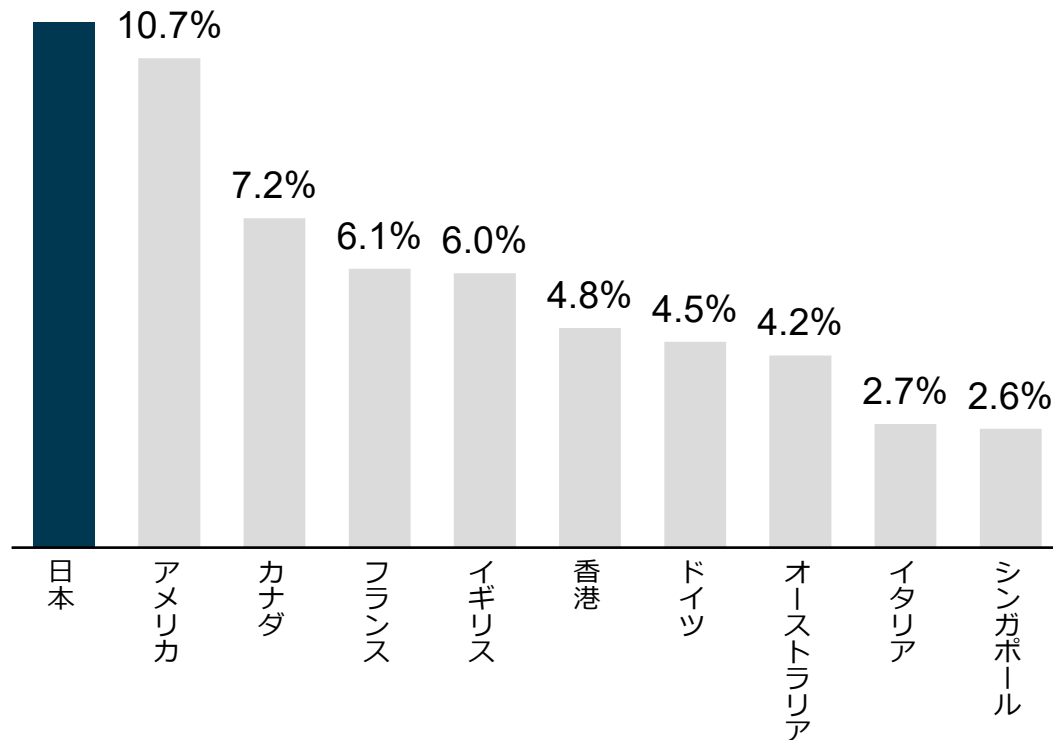
*1: 取得価格ベースで算出。

CRE提案を取り巻く環境 ～アセットライトニーズの増加～

▶ コーポレート・ガバナンス改善を迫られる日本企業

《企業の総資産に対する不動産保有比率》

11.5%



出所：FactSetのデータに基づき本資産運用会社作成

バランスシートスリム化の圧力

東京証券取引所

PBR1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

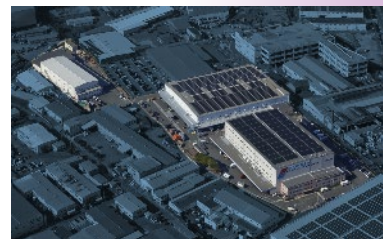
CREカーブアウト案件の特徴

➤ 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

CRE提案を取り巻く環境 ～IIFの競争優位性～

➤ IIFの競争優位性

01

企業課題に合わせたCRE提案

02

幅広いネットワークを活用した物件の開拓

03

産業用不動産の運用ノウハウの活用

民間企業が保有する不動産を
IIFのノウハウにより開拓

民間企業が保有する不動産

約820兆円^{*1}

収益不動産

約352兆円^{*2}

証券化された不動産

約79.6兆円^{*3}

J-REIT

約24.5兆円^{*4}

*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8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 2026年1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8月）

03

産業ファンド投資法人の戦略・運用状況

項目	2027年1月期(39期)	2027年7月期(40期)	変動額
営業利益	3,119円	3,190円	+71円
税金等調整	-	-	-
当期純利益(DPU)	4,000円	4,015円	+15円

営業利益の増減要因:

- 金利見通し修正: 金利コスト増 ▲59円
- 内部成長・入替等: +130円

結果: 金利コスト増加を上回る内部成長・資産入替効果を見込む

を目標 9

NOI向上
賃料等のUP

資産入替
将来の収益性・
成長性を見据えた
売却・取得

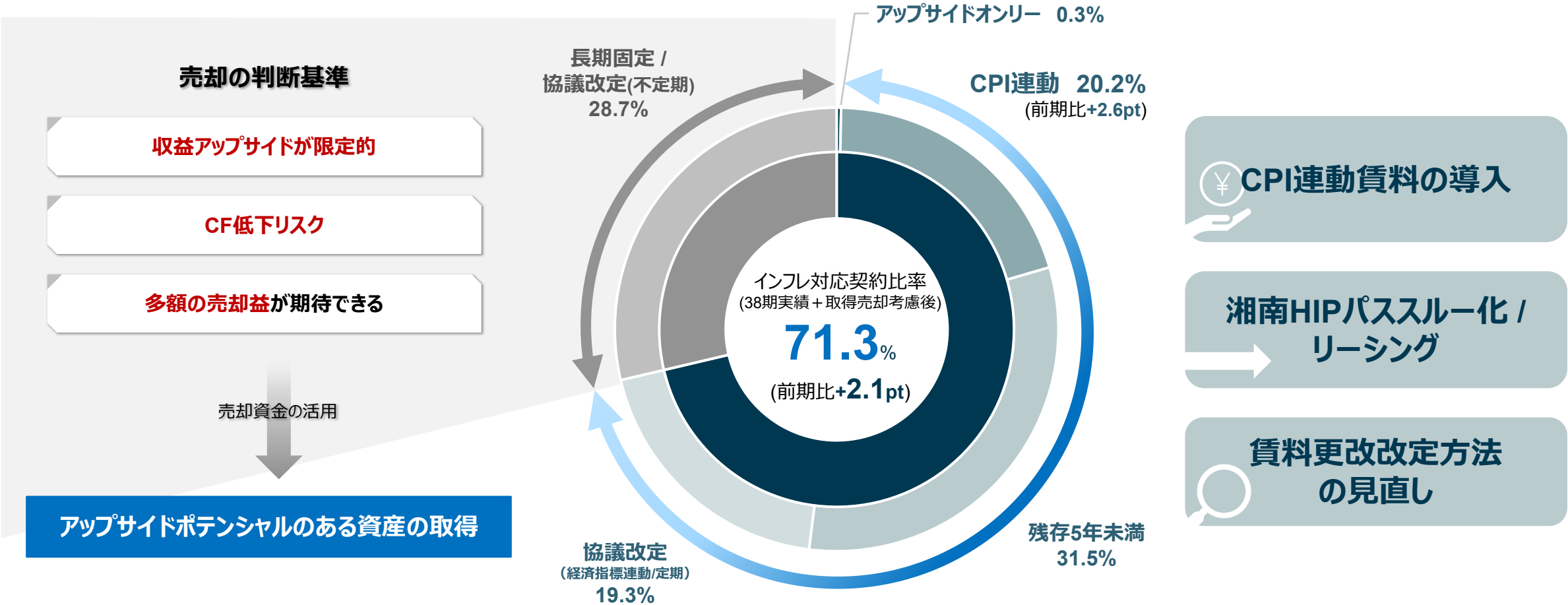
外部成長
資本市場を
見極めた物件取得

インフレ耐性あるポートフォリオ転換の加速

産業ファンド投資法人

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70%超へ

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7月期（第38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(35%)、IIF神戸西LC(底地)及びIIF品川DC）の除外、取得決定済物件（IIF前橋MC）の加算を考慮して集計しています。なお、38期末時点のインフレ対応契約比率は71.1%となっています。以下同じです。

多額の売却益還元と成長性のあるアセットへの投資

IIF品川データセンター (譲渡予定日：2027年1月12日（共有持分30%）及び2027年2月25日（共有持分70%）)



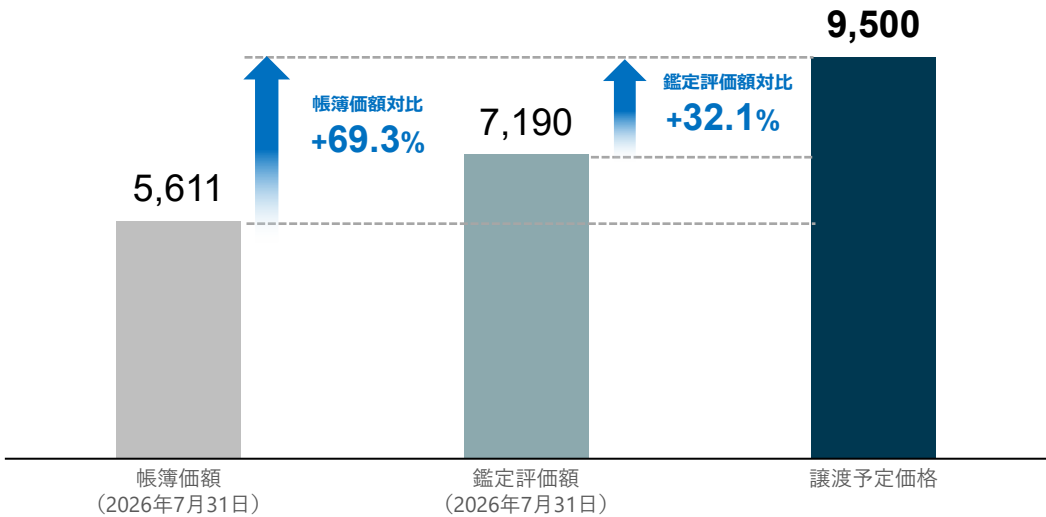
所在地：東京都品川区



- 売却理由
- 築37年を経過し、将来の設備更新等の大規模CAPEXを回避
 - 既存マスターリース契約の賃料アップサイドが限定的

堅調な不動産売買市場を背景に、鑑定評価額+32%の価格で売却

【売却資金活用方針】 投資主価値向上効果を勘案した施策に充当



売却益 (見込み)
約28億円

売却資金
約53億円

全額投資主に還元

2027年1月期 (第39期)
約7億円
(共有持分30%)

2027年7月期 (第40期)
約20億円
(共有持分70%)

DPU/NAV成長

新規物件の取得や借入金返済等への一部充当

成長性のあるアセットへの投資

ハイパースケール型データセンターへの間接投資の検討

資産入替・外部成長を通じ、インフレ耐性のあるポートフォリオ転換を加速

▶ 継続的な売却益計上とインフレ耐性強化へ向けた売却活動

売却パイプライン

収益成長が限定的または収益低下が想定される物件
多額の売却益還元が期待できる物件

約**700～800**億円

超長期固定契約の底地物件

築古かつCAPEX増加見込

テナント入替時の
ダウンタイムの可能性

経年による施設の競争力低下

売却資金の活用

収益成長が
期待できる
物件の取得

借入返済

売却益の活用

分配金の
向上

▶ 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

将来的に収益の成長が期待できる資産
(CPI連動賃料、賃料の引き上げ余地 等)

約**750**億円

KJRM独自のネットワークによる CRE及び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)

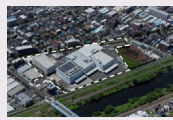


i-PRO佐賀工場
(CPI連動賃料)



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)



資本市場や投資口価格水準、資産売却状況を見極めた

取得手法・取得**タイミング**を選択

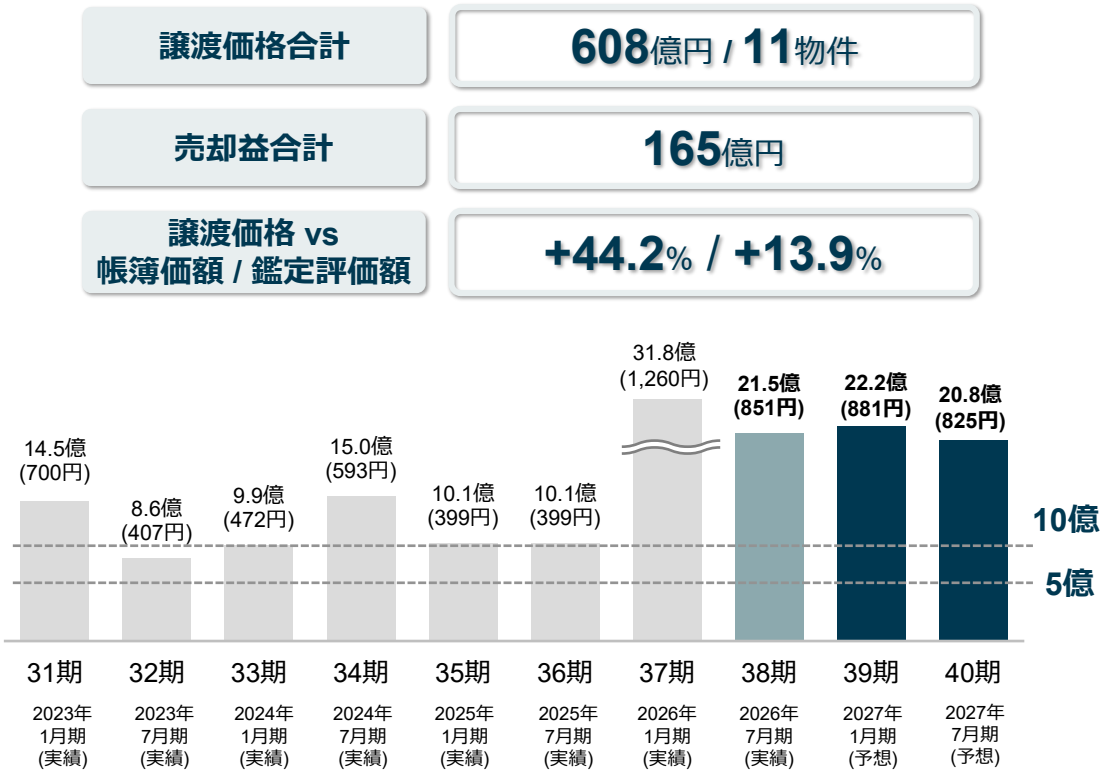
様々なアセットタイプで含み益の顕在化を実現し、売却益を継続的に創出

売却益の還元

売却益還元のトラックレコード

14期連続の売却益計上

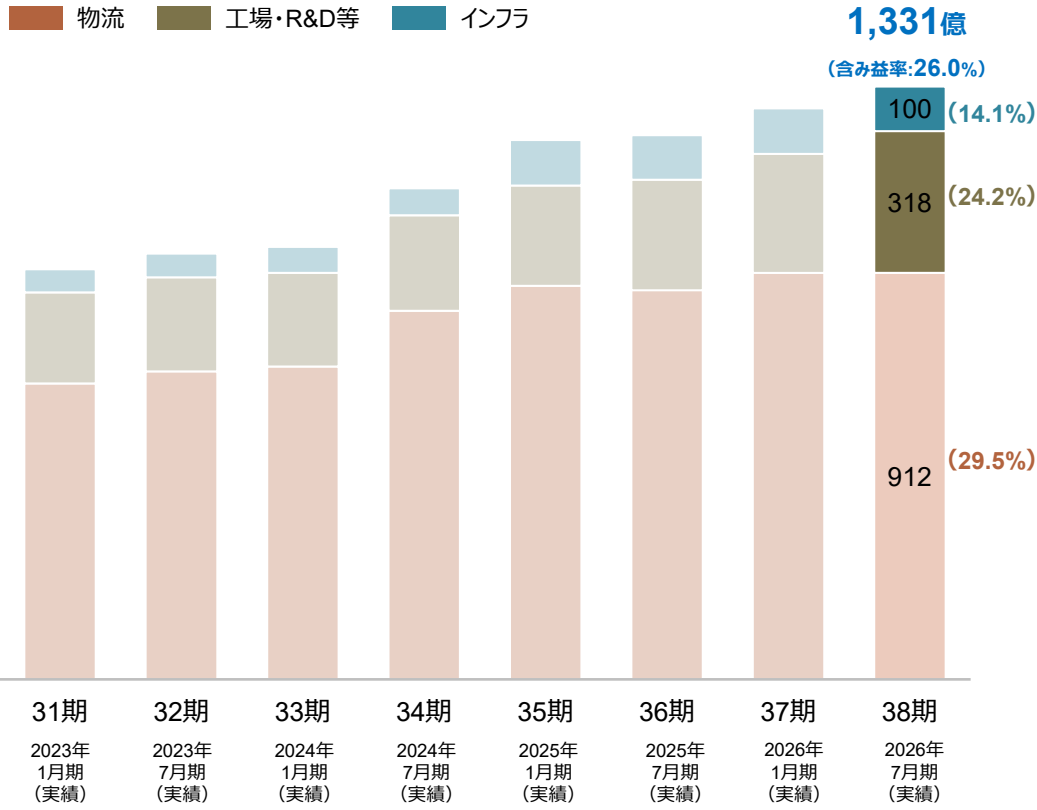
過去4年間の売却実績（売却決定済みを含む）



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



KJRM独自のCREカーブアウト戦略を通じて、収益向上が期待できる物件を取得

▶ IIF前橋マニファクチュアリングセンター

自動車空調用コンプレッサーメーカーとして世界2位のシェアを占める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の重要拠点を取得



取得予定価格

80億円

含み益率

52.5%

NOI利回り

7.8%

償却後NOI利回り

6.6%

CPI連動賃料（3年毎/フロアあり）

▶ IIF堺ロジスティクスプロセッシングセンター(底地) IIF西宮北ロジスティクスプロセッシングセンター(底地)

70カ国以上に展開し、約1万5千社の顧客基盤を有する高機能材料メーカーであるプロテリアルグループの重要拠点底地を取得



IIF堺LPC(底地)



IIF西宮北LPC(底地)

PROTERIAL

取得価格合計

39億円

平均含み益率

14.8%

平均NOI利回り

4.4%

平均償却後NOI利回り

4.4%

CPI連動賃料（3年毎/フロアあり）

▶ IIF名古屋ロジスティクスセンターⅡ IIF静岡裾野ロジスティクスセンター

国内物流大手ヤマトグループへのCRE提案を通じ、リニューアル工事及びリテナントによるバリューアップを企図して取得した物流施設



IIF名古屋LCⅡ
2026年9月
新規テナント決定



IIF静岡裾野LC

リニューアル工事後
総投資額合計

39億円

リニューアル工事後
平均含み益率

24.4%

リニューアル工事後
平均NOI利回り

6.1%

リニューアル工事後
平均償却後NOI利回り

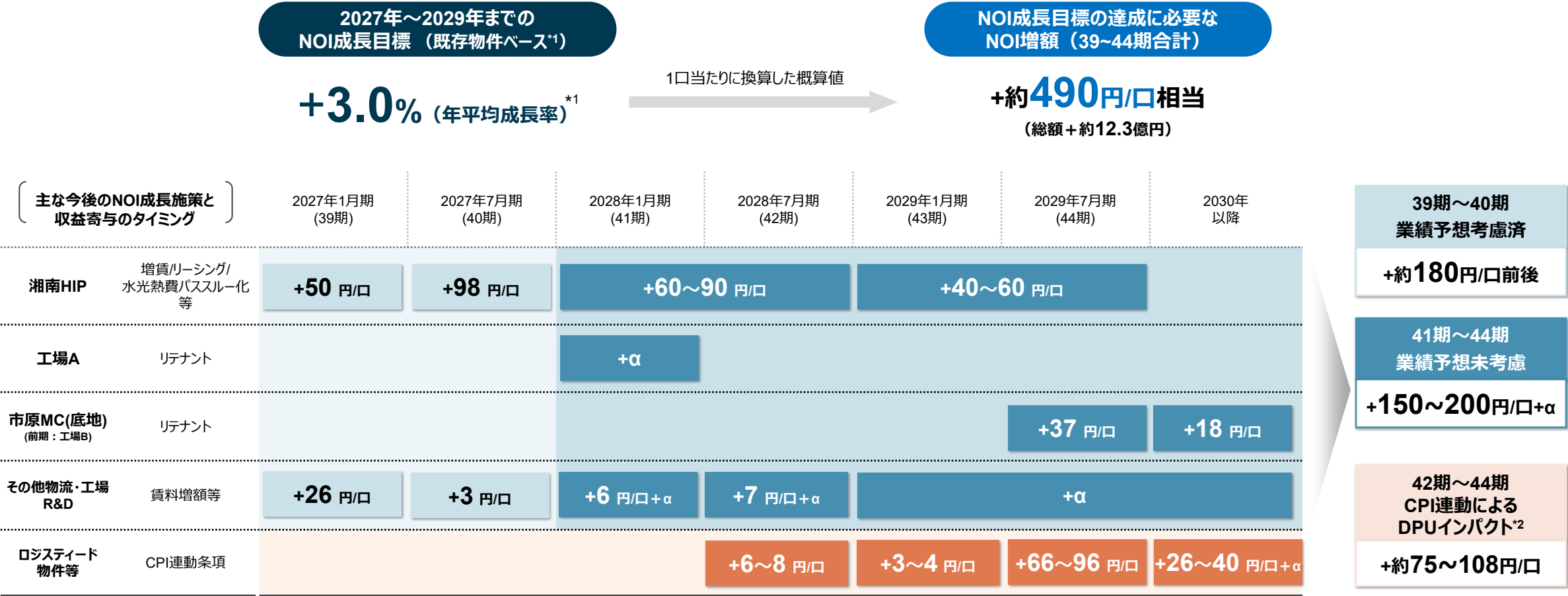
5.0%

※2026年3月公表時点

バリューアップ+ CPI連動賃料等の導入検討

NOI成長ロードマップ：湘南HIPを中心に様々な収益向上の機会を実現

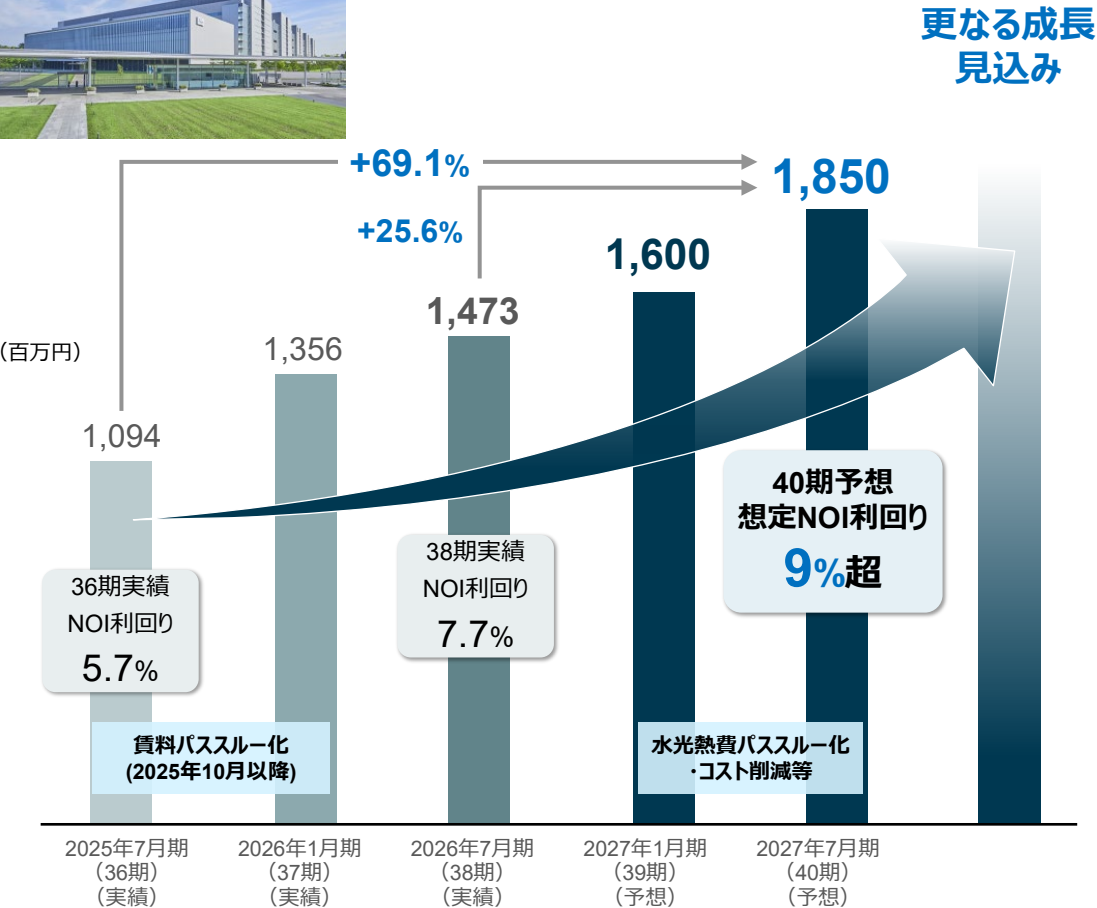
多様なアセットクラスで収益向上が実現見込み



^{*1}： 2026年7月期(38期) から2027年7月期(40期) までに新規取得または売却する物件を除いた2026年7月期(38期)のNOIを約133億円として算出しています。
^{*2}： 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（2028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+60%超の増加見込み

湘南HIPのNOI推移



今後の収益向上施策（40期以降）

更なるリーシング
(リノベーション区画等)

稼働率
90.7%
(40期末見込)

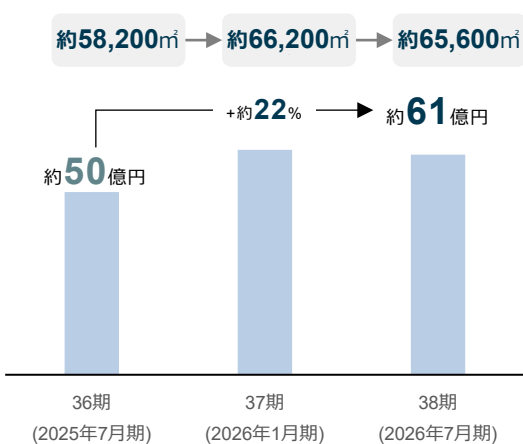
水光熱費
テナントへの転嫁

比率
約82%
(40期末見込)

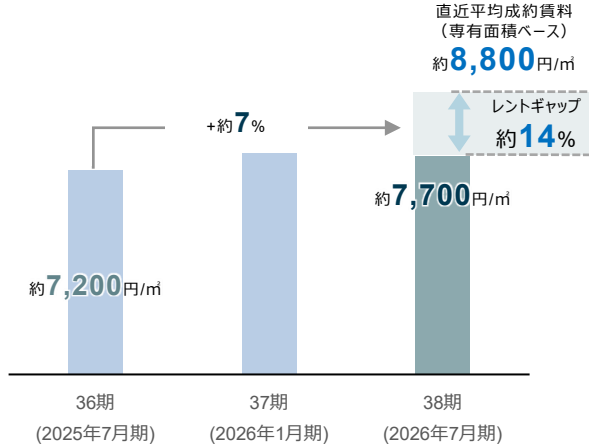
契約満了時の
賃料増額

賃料引き上げ余地
約14.3%
(38期末平均賃料単価対比)

年間賃料・契約面積の推移（武田薬品工業を除く）



平均賃料単価の推移（武田薬品工業を除く）



湘南HIP：エコシステムの拡大と持続的なビジネスモデルの成長

▶ 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9月時点 **146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



**JR東海道線
「村岡新駅（仮称）」
(2032年頃開業予定)**



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



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

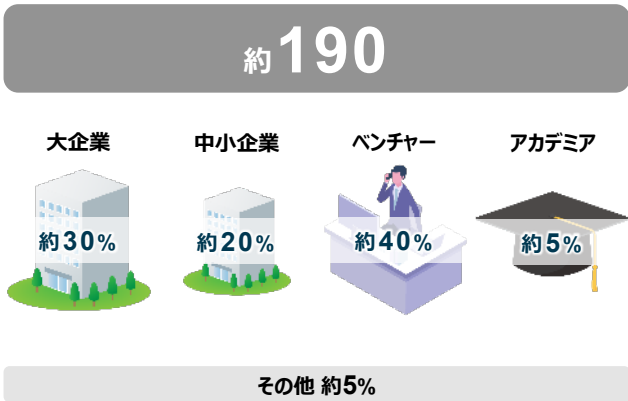
新駅建設とともに、ヘルスイノベーション最先端拠点の形成を目指し、
神奈川県・藤沢市・鎌倉市が一体的なまちづくりを計画

湘南HIP：競争力の源泉

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



コラボレーション数



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*2



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。
*2：本物件に入居するテナント企業の事業活動に関する実績であり、本投資法人が当該企業への出資や資金調達を行ったものではありません。

市原MC(底地)における将来アップサイドの確保

2030年の現テナント契約満了を見据え、取得当初より再開発・テナント誘致を検討する中で、テナント誘致を実現



<物件の概要>

取得価格	15,910 百万円
鑑定評価額	19,710 百万円
テナント	三井E&S
総賃貸可能面積	637,802.64㎡
稼働率	100.0%

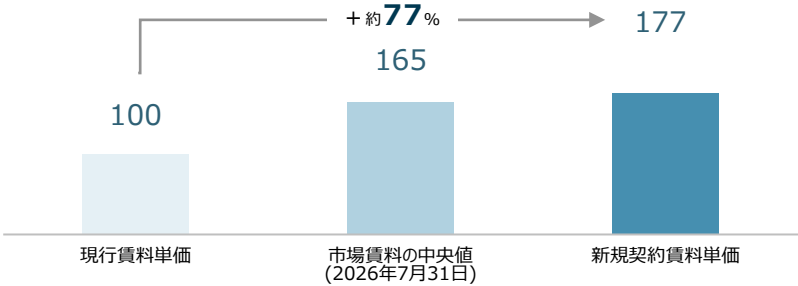
(A区画) <停止条件付事業用借地権設定契約書の概要>

新契約開始日	2029年4月(予定)
契約締結先	TREホールディングス
賃料改定方法/ 初回改定までの期間	CPI自動連動/5年

■ リテナントによるアップサイド (想定)

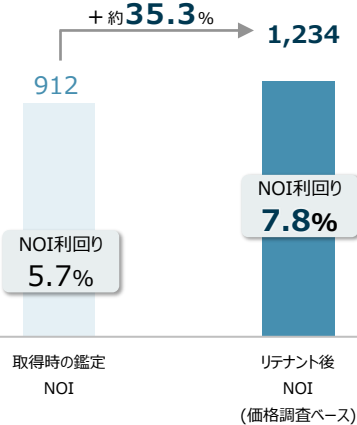
A区画の賃料単価・鑑定評価書上の市場賃料と新規契約賃料水準

(A区画の現行賃料=100とした場合)



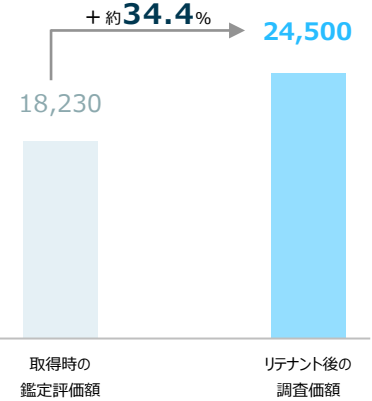
NOIの変化 (鑑定及び価格調査報告書)

(単位: 百万円)



鑑定評価額及び調査価額の変化

(単位: 百万円)



アセットマネジメント力を活用した内部成長・資産価値向上

IIF名古屋ロジスティクスセンターⅡ



- 国内大手物流企業**ヤマトグループ**との初のCRE案件
- 退去後の物件を取得し、**AMチームの運用力を最大限発揮**したリニューアル工事・リースアップにより収益貢献を目指す

〈テナント入居後(41期)の
想定DPUインパクト〉

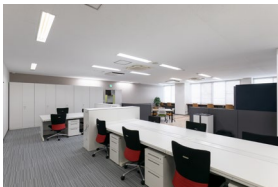
+15円/期

3年毎の
CPI協議改定条項

IIF西宮ロジスティクスセンター



- テナントリレーションを通じて職場環境改善ニーズを捉え、既存事務所の内装リニューアル工事を実施。
- 追加賃料により投資回収を図りながら、物件競争力・テナント定着性の向上を通じて資産価値の向上を追求。



〈ROI〉

8.8 %

〈鑑定評価額〉

+100 百万円

IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ



- 継続的なテナント交渉により、賃料増額を実現
- 解約通知期間の長期化を実現し、**収益性・安定性**を向上

2027年1月期（39期）より収益寄与

〈NOI増加率〉

+11.8 %

〈解約通知期間〉

3カ月→**12**カ月

賃料増額以外のNOI・資産価値向上の取組み（直近3年）

使用料を収受しつつ、GHG削減にも貢献

- 太陽光パネル設置に伴う屋上使用料
- LED設備使用料



〈年間収入〉

+9 百万円

（羽村LC他3件）

テナントニーズ起点の投資回収型施策

- 設備投資・改修を実施し、設備使用料を収受。



〈年間収入〉

+25 百万円

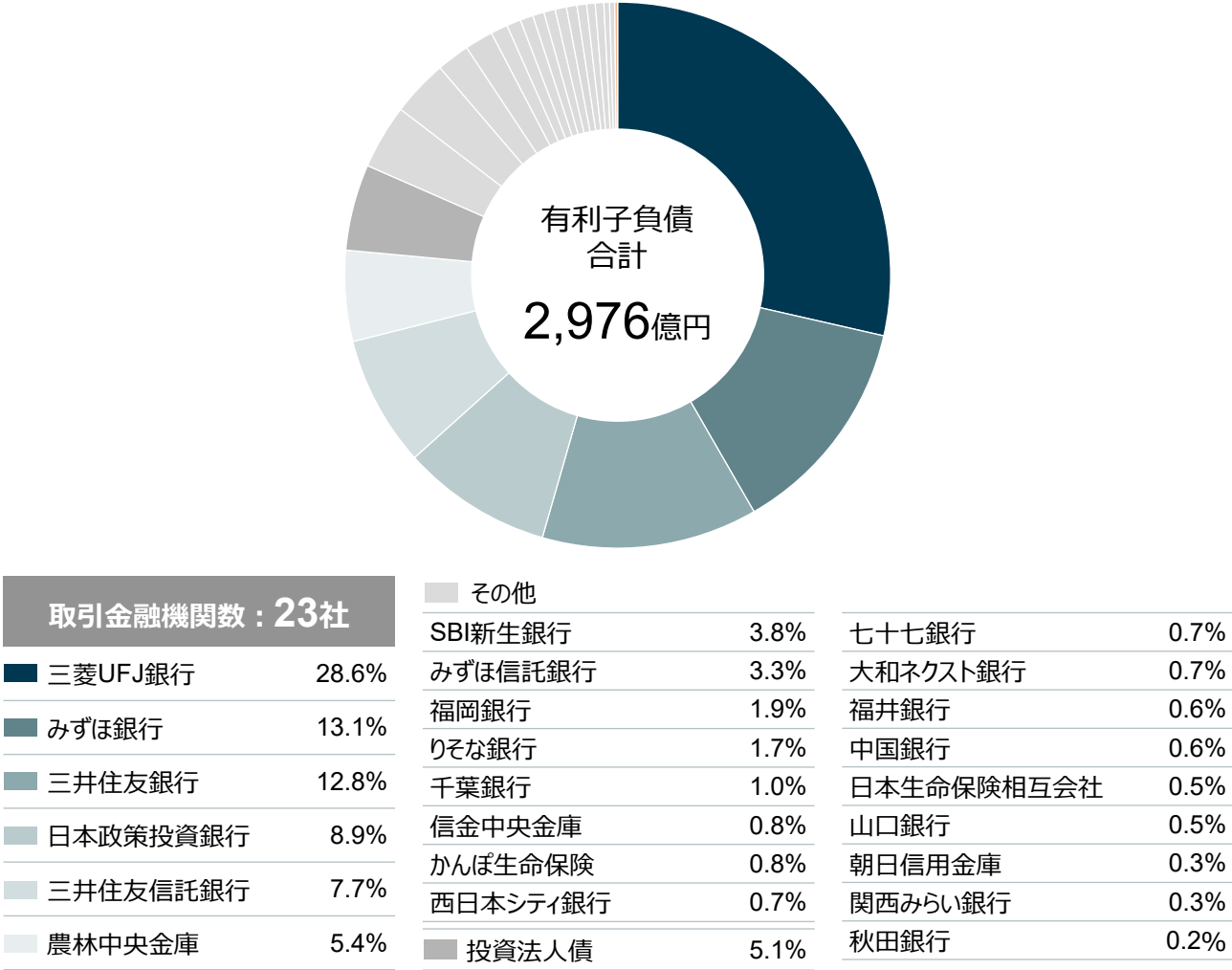
（岐阜各務原LC他5件）

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

主要な財務指標の推移

	2026年1月期 (37期)	2026年7月期 (38期)
長期発行体格付 (JCR)	AA (安定的)	AA (安定的)
簿価LTV	52.0%	52.2%
時価LTV	42.4%	42.3%
平均借入期間	8.2年	8.2年
平均残存年数	4.3年	4.2年
長期 / 固定比率	95.6% / 90.9%	97.5% / 89.5%
平均適用金利	0.90%	0.96% (+0.06%)

金融機関別の借入状況（2026年7月31日時点）



固定金利借入を中心としつつ、柔軟な財務施策により借入コストをマネジメント

金利上昇に対する耐性及び施策

1 利上げ3回を 業績予想に織り込み済み

	2027年1月期 (39期)	2027年7月期 (40期)
ベースシナリオ	第40期までに政策金利の 引上げ計3回を想定 1.00%→1.75%	
追加利上げ時の インパクト (1.75%→2.00%)		▲18 円/口

2 借入コストのマネジメント

- ✓ 当面は変動金利を中心に借入予定
- ✓ 金利キャップ付き借入の導入による借入コストの安定化
- ✓ 借入金返済によりLTV引き下げと借入コスト抑制を推進

3 余資運用の有効活用

- ✓ 定期預金運用による資金効率化

38期実績

+51 百万円

(60億円、平均預入3.5か月)

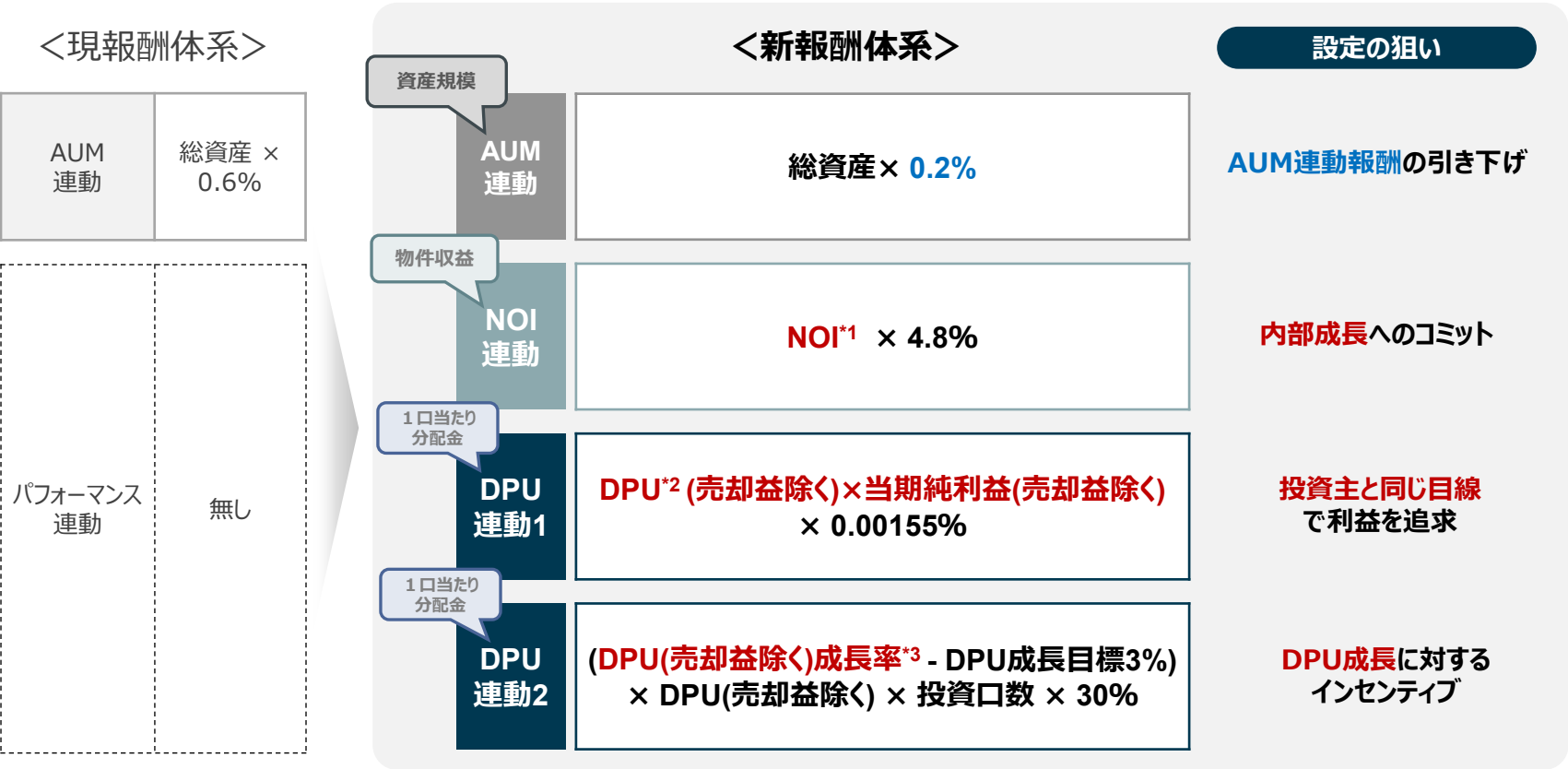
- ✓ 中期には一定程度の配当利回りやIRR（内部収益率）が確保できる匿名組合出資等へ投資

04

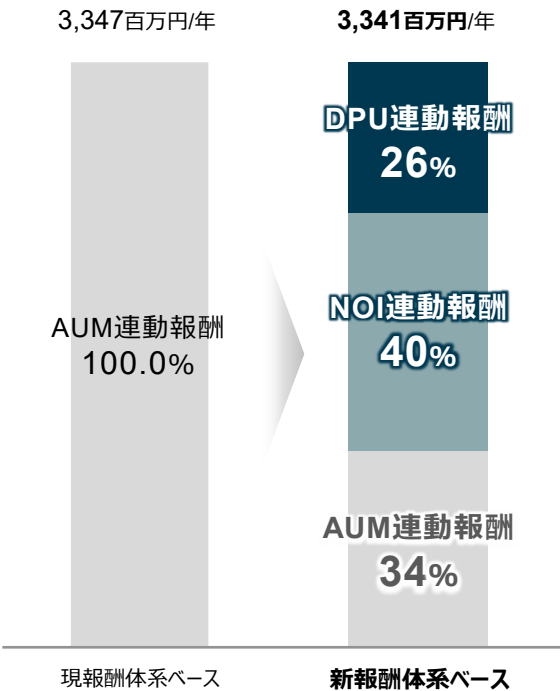
資産運用報酬の改定について

パフォーマンス連動の運用報酬体系を導入予定

▶ AUM（資産規模）連動の比率を下げ、パフォーマンス連動報酬を導入することで、投資主と同じ目線で利益の向上を目指す。



報酬体系変更前後の報酬総額イメージ



2027年1月期(39期)+2027年7月期(40期)でのシミュレーション
(実際の新報酬体系の導入は2028年1月期(41期)より)

2028年1月期 (41期) より新報酬体系を適用予定

*1 : NOIには、匿名組合出資による損益は含まれていません。
*2 : DPU（売却益除く）には、一時差異等調整引当額による利益超過分配を含み、資本の払戻しによる継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配は含まれていません。
*3 : 売却益を除く2期平均DPUの成長率を使用（毎年7月期及びその前期の1月期の平均DPU（売却益除く）÷前年同期2期の平均DPU（売却益除く）－1）しています。なお、当該運用報酬は毎年7月期を対象に年1回算定されます。
*4 : 上記は、現在の資産運用報酬体系及び本議案をご承認いただいた場合の2028年1月期以降の資産運用報酬体系の概要を分かりやすく単純化して記載したものであり、各報酬の具体的な計算方法等の全てを記載したものではありません。各報酬の具体的な計算方法等については、2026年9月17日付プレスリリースに添付の第11回投資主総会招集ご通知をご参照ください。なお、上記の資産運用報酬の変更に際してはIIF投資法人規約の変更を伴うため、2026年10月23日に開催予定の投資主総会による決議が必要になります。

05

ご参考資料

知っておきたい用語集

投資法人・運用の基本	企業不動産・成長戦略	収益・財務をみる指標	企業評価・サステナビリティ
KKR 世界的な投資会社。創業者のKohlberg氏, Kravis氏, Roberts氏の頭文字を取ったもの。	CRE 企業が保有・利用する不動産（企業不動産）。Corporate Real Estateの略称。	DPU 投資口1口当たりの分配金（売却益も含む）。	NAV倍率（P/NAV） 株式指標としてよく使われるPBRのJ-REIT版で、P/NAVとも略す。1.0倍を基準に割安か割高かの目安。
KJRMグループ IIFなどの不動産資産の運用を担う企業グループ。	カーブアウト 不動産などを切り出して外部に売却すること。特にIIFがKKR等と連携した場合は『CREカーブアウト』とも呼ぶ。	NAV 不動産の時価等を反映した純資産価値。帳簿価額ではなく、鑑定評価額を採用するので含み益が含まれる。	PBR 株価純資産倍率。株価が純資産の何倍かを示す。
IIF 産業ファンド投資法人の略称。産業用不動産に投資。	アセットライト 企業が自社保有資産を売却等で減らし、主力の事業に資金を振り向ける経営。	NOI 賃料収入等から不動産の運営費用を引いた収益。	IRR 内部収益率。投資したお金が、将来どれくらいの年利（％）で増えるか、投資期間中における利回り。
J-REIT 東京証券取引所に上場する不動産投資信託と呼ばれる、投資法人58社の総称。	3PL 荷主に代わり物流業務を一括して請け負うサービス。代表企業はロジスティード、佐川急便、ヤマトグループ等。	LTV 資産価値に対する借入金などの負債の割合。	コーポレートガバナンス 企業経営を適切に監督・管理する仕組み。
AUM 運用資産残高。運用を任されている資産の規模。	CPI 消費者物価指数。物価に合わせた賃料改定の基準を盛り込んだ契約を『CPI連動』や『CPI協議』と呼ぶ。	CAPEX 建物・設備の更新や改良に使う資本的支出。	アクティビスト 株主として企業に経営改善などを積極的に求める投資家。
私募ファンド 限られた投資家から資金を集めて運用する仕組み。	水光熱費パススルー 素通り、受け渡しという意味で、湘南HIPでは、IIFが負担していた水光熱費をテナント負担に変更すること。	CF キャッシュフロー。実際のお金の出入り。	サステナビリティ 環境・社会・経済に配慮し、持続可能性を高めること。
アセットマネジメント 不動産の価値や収益を高めるための運用・管理。	リテナント 既存の入居企業から新しい入居企業に入れ替えること。	インプライドキャップレート 投資口価格から逆算した不動産の利回り。	GRESB 不動産会社・ファンドのESGへの取り組みを評価する指標。
ポートフォリオ 投資法人が保有する物件や資産用途の組み合わせ。	アップサイド 賃料増額などにより、収益がさらに増える余地。	含み益 不動産の鑑定評価額が帳簿価額を上回る差額分。	

注：投資家向けに簡略化した説明です。用語は本資料中の使用例に基づき選定しています。

主要指標一覧

2026年7月期（38期）主要指標

	アセット
物件数 / 総テナント数	111 物件 / 314 社
取得価格の合計	516,870 百万円
鑑定評価額の合計	646,063 百万円
含み益（含み益率）	133,147 百万円（26.0 %）
平均NOI利回り / 平均償却後NOI利回り	5.4 % / 4.3 %
NOI	13,883 百万円（38期実績）
	14,010 百万円（39期予想）
	14,332 百万円（40期予想）
平均賃料変動率	+5.5 %（34～38期実績）
インフレ対応契約比率	71.3 %
稼働率	98.9 %

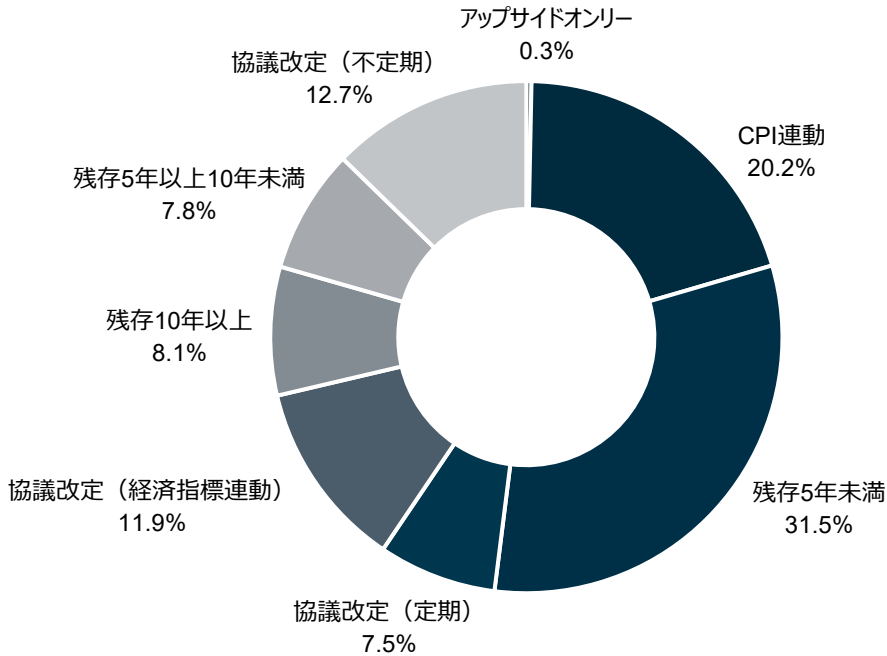
	デット
有利子負債残高	297,633 百万円
時価LTV（簿価LTV）	42.3 %（52.2 %）
平均借入期間 / 平均残存年数	8.2 年 / 4.2 年
長期負債 / 固定金利比率	97.5 % / 89.5 %
平均適用金利	0.96 %
長期発行体格付（JCR）	AA（安定的）

	エクイティ
時価総額 （2026年7月31日時点）	357,271 百万円
1口当たり分配金（DPU）	4,094 円/口（38期実績）
	4,000 円/口（39期予想）
	4,015 円/口（40期予想）
ROE （（当期純利益）×2 ÷ 投資主資本合計）	8.1 %
DONAV （（当期DPU）×2 ÷ 前期1口当たりNAV）	5.7 %
1口当たりNAV	145,920 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7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。

保有物件契約状況《2026年7月31日時点》

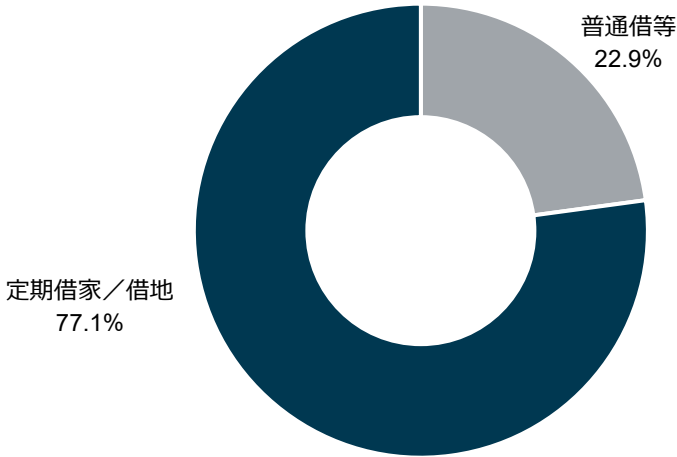
賃料改定方法*1,2



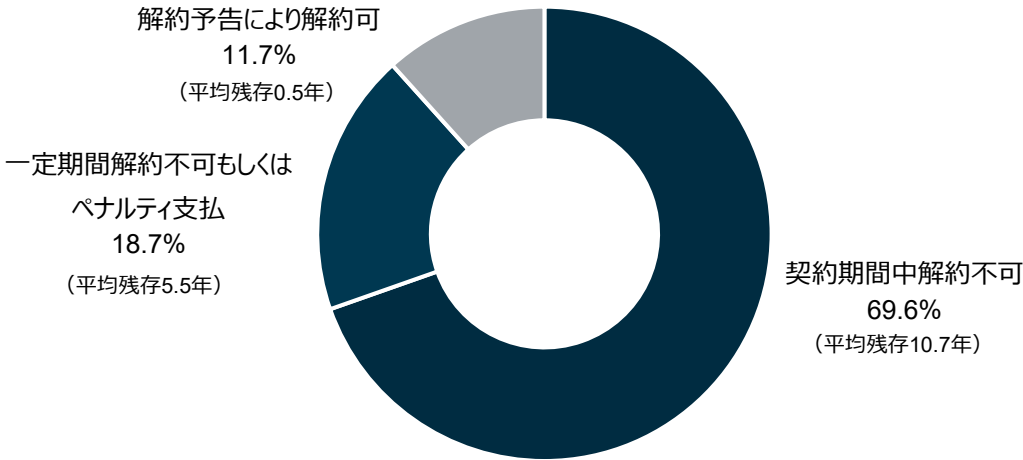
賃料改定タイミングまでの平均残存期間*3
6.3年

*1： 年間賃料ベース。
*2： 賃料改定方法は、2026年7月期（第38期）の数値を基に、取得予定物件を加算し売却予定物件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7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。

定借割合



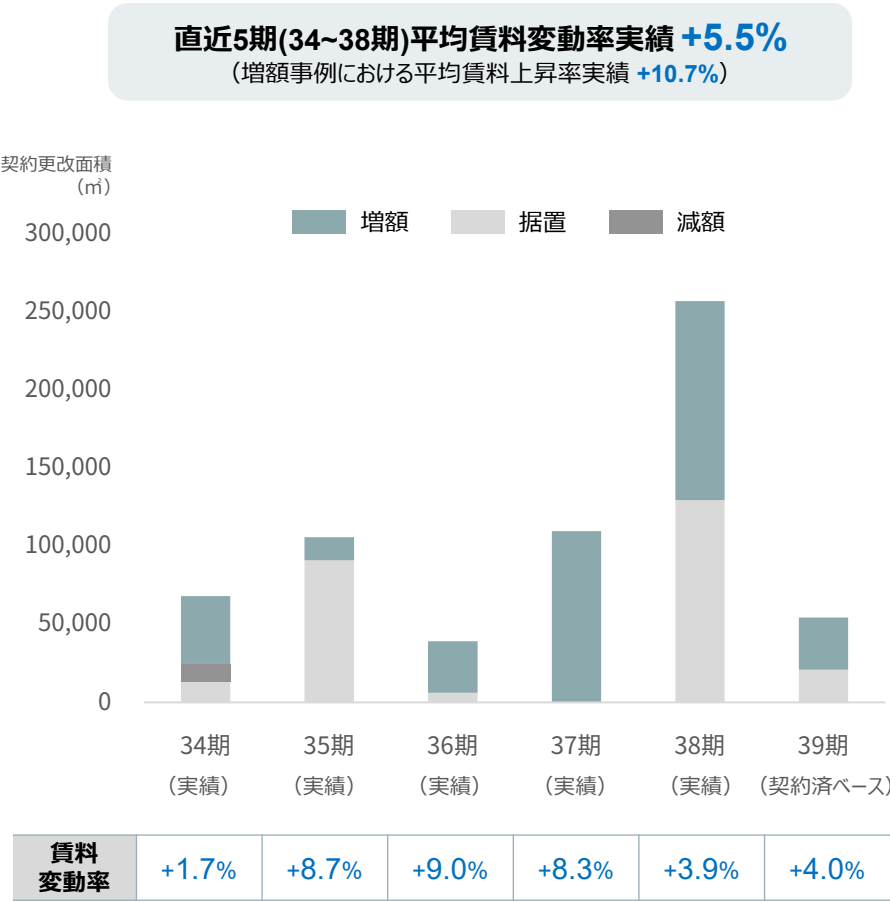
中途解約条項



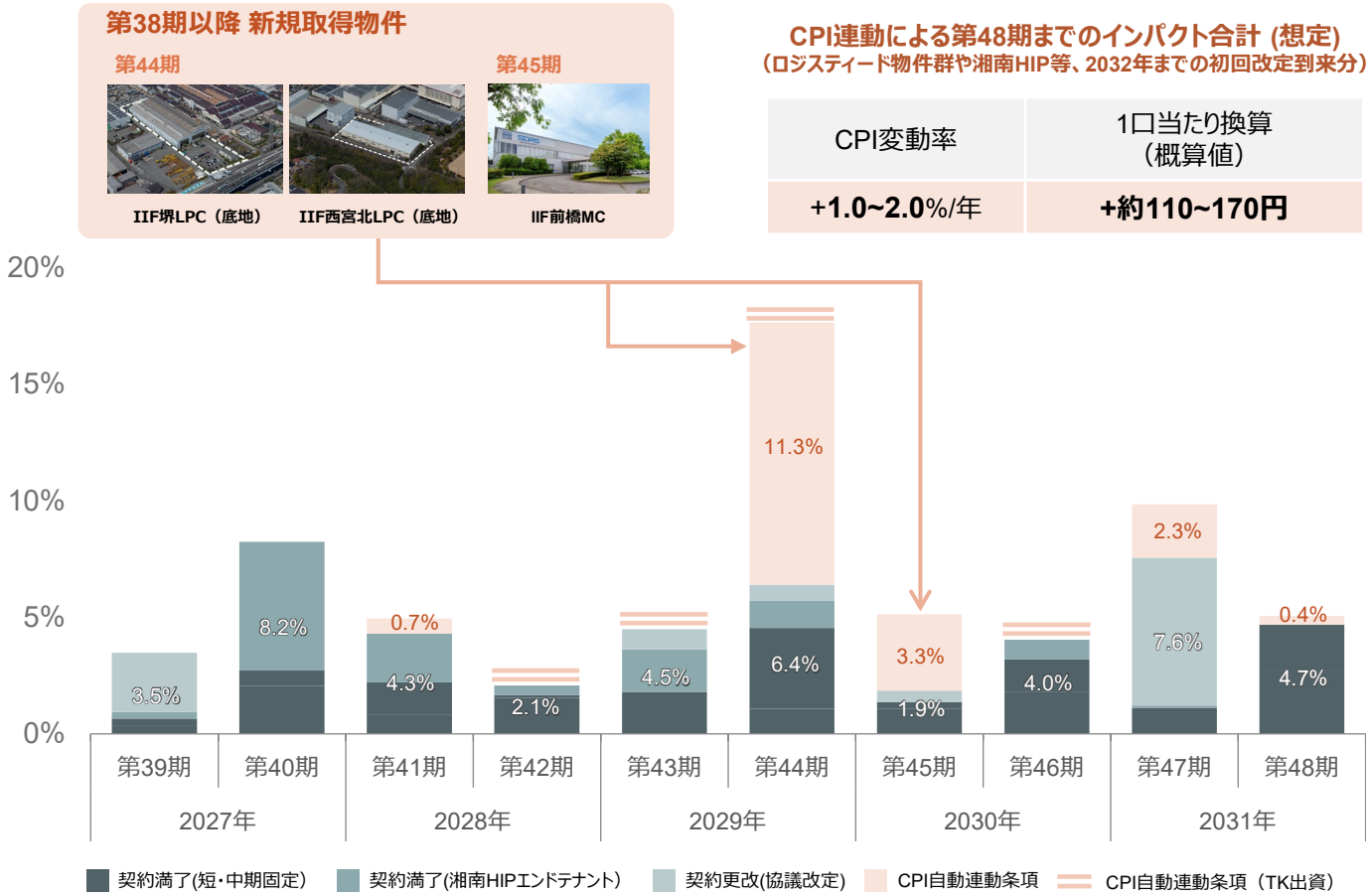
契約満了・更改タイミングを捉え、更なる賃料アップを目指す

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）



今後5年間の期間満了・更改タイミング（年間賃料ベース）



データセンター市場の構造変化を踏まえた今後のIIFの取組み

これまでの投資判断 | 既存データセンターの売却

築年数の経過に伴う設備更新負担等を踏まえ、
将来の収益性・資産価値を総合的に判断

適切なタイミングで売却を実行し、
投資主価値の向上に寄与



売却時
築年数：28年

売却時
築年数：32年

売却時
築年数：30年

売却時
築年数：37年

簿価・鑑定価格を上回る価格で売却

譲渡価格 **252**億円

鑑定評価額 **223**億円

帳簿価額 **194**億円

売却益 **44**億円

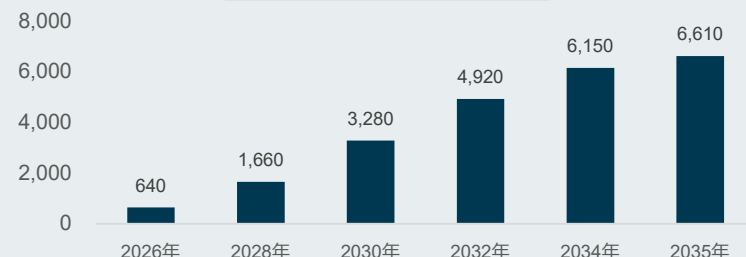
今後の投資戦略 | 次世代型データセンターへの投資検討

国内データセンター市場の成長性

AI・クラウド利用の拡大を背景に、大幅な増加が見込まれる

拡大するデータセンター需要

DC新增設に伴う最大需要電力^(注1)
640MW → 6,610MW



- 市場の成長性とアップサイドを有する**ハイパースケール型データセンター(フルフィットアウト)**への投資を検討
- 1物件当たりの投資規模の大きさや収益性を見極めを踏まえ、まずは**私募ファンド型SPC**への**間接投資**から検討開始
- 私募ファンド等の多様な投資ビークル活用も踏まえ、**KJRMグループ**一体で**データセンター投資機会**を取り込む

(注1) 電力広域的運営推進機関「全国及び供給区域ごとの需要想定（2026年度）」を基に、MWに換算のうえ本資産運用会社にて作成。

再開発案件：未利用容積率の有効活用により、NOIと含み益は大幅に向上

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	3,950 百万円 (+3,246 百万円)
含み損益 (含み損益率)	▲220 百万円	+808 百万円 (+25.7%)
年間NOI	41 百万円	150 百万円 (+108 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	6,393 百万円
鑑定評価額 又は調査価額 (増加額)	1,950 百万円	8,590 百万円 (+6,640 百万円)
含み損益 (含み損益率)	723 百万円	+2,056 百万円 (+31.5%)
年間NOI	68 百万円	331 百万円 (+263 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》

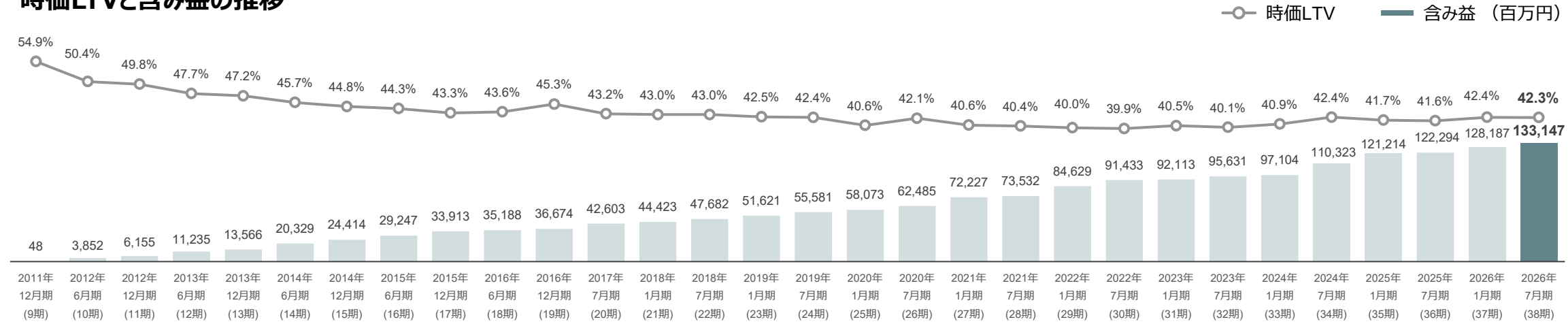


大手事業会社の新規拠点ニーズを捉えた
再開発事業がスタート（2027年2月竣工予定）

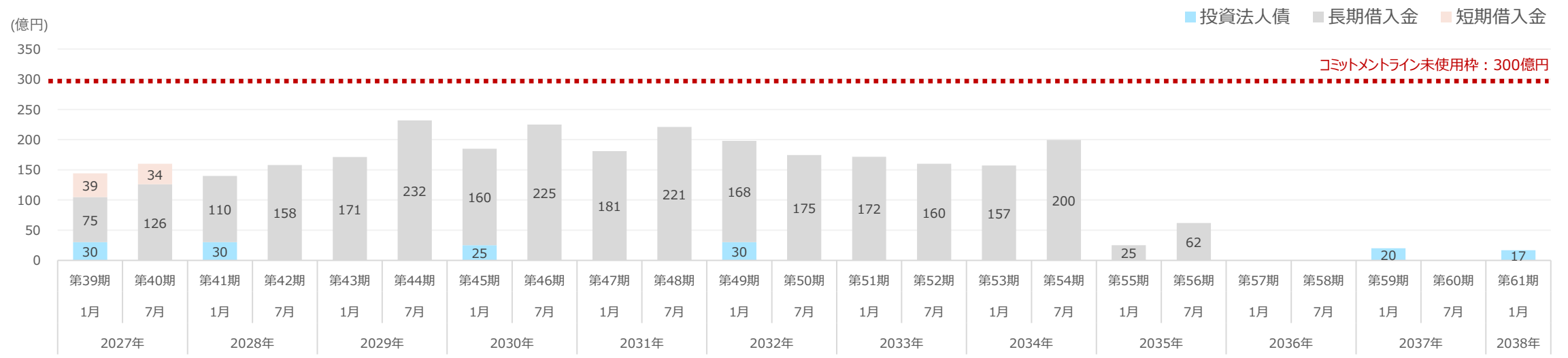
竣工後4年間の優先交渉期間の中で、
資本市場の動向を踏まえながら
適切なタイミングでの取得を検討

資産入替による売却資金を返済充当にも活用し、今後LTV引き下げを図る

時価LTVと含み益の推移



返済期限の分散状況 (2026年7月31日時点)

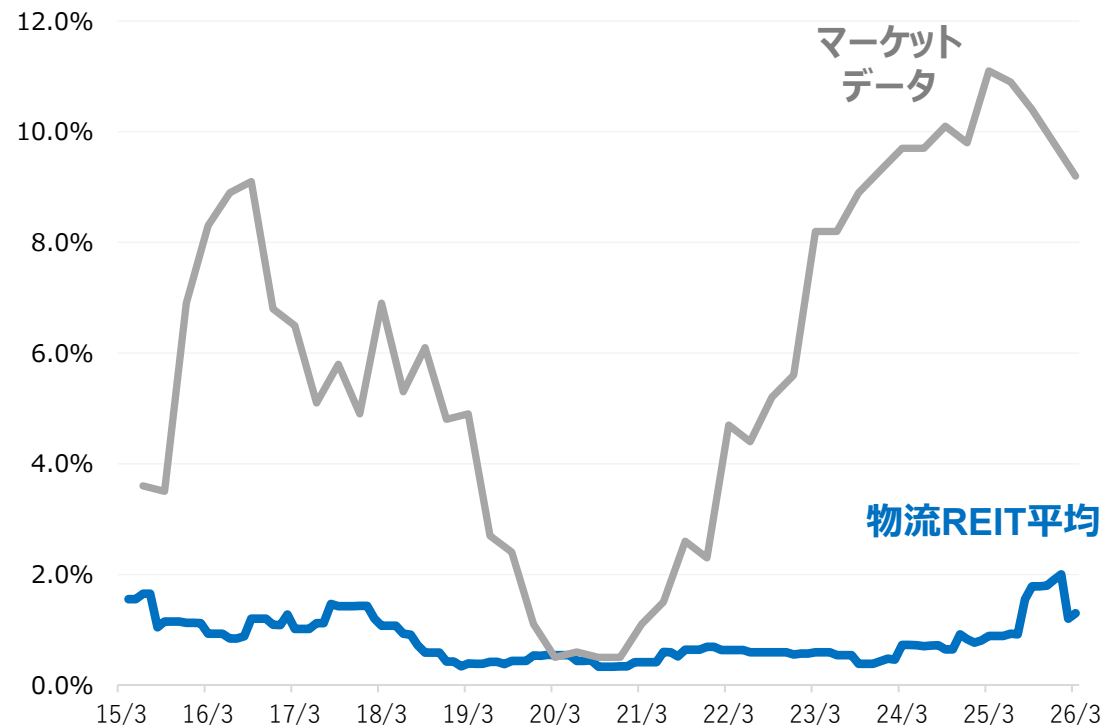


物流施設を取り巻くマーケットの概要

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

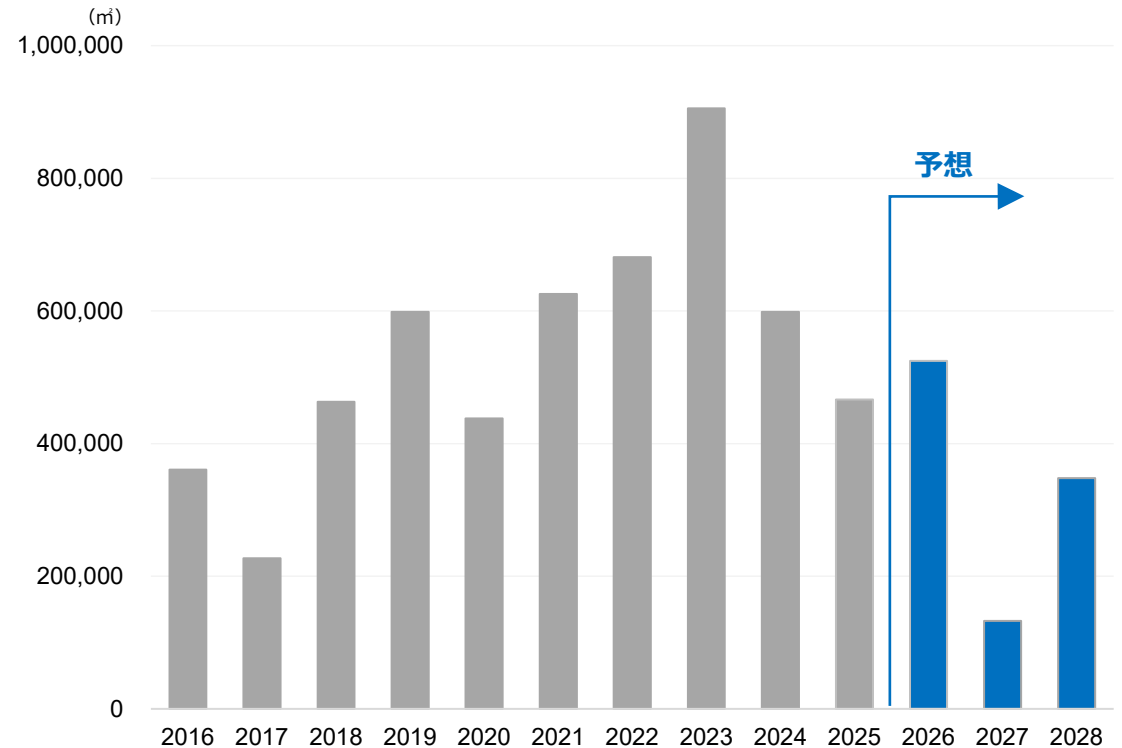
物流マーケットの空室率は2025年以降、4四半期連続で低下
物流REITの空室率は引き続き低水準で、テナント粘着性が高い



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



出所：ARESが公表しているAJPI-J-REITとしての公表資料、シービーアールイー株式会社が行った調査資料、各REIT開示資料を基に本資産運用会社が作成

投資主属性の分析

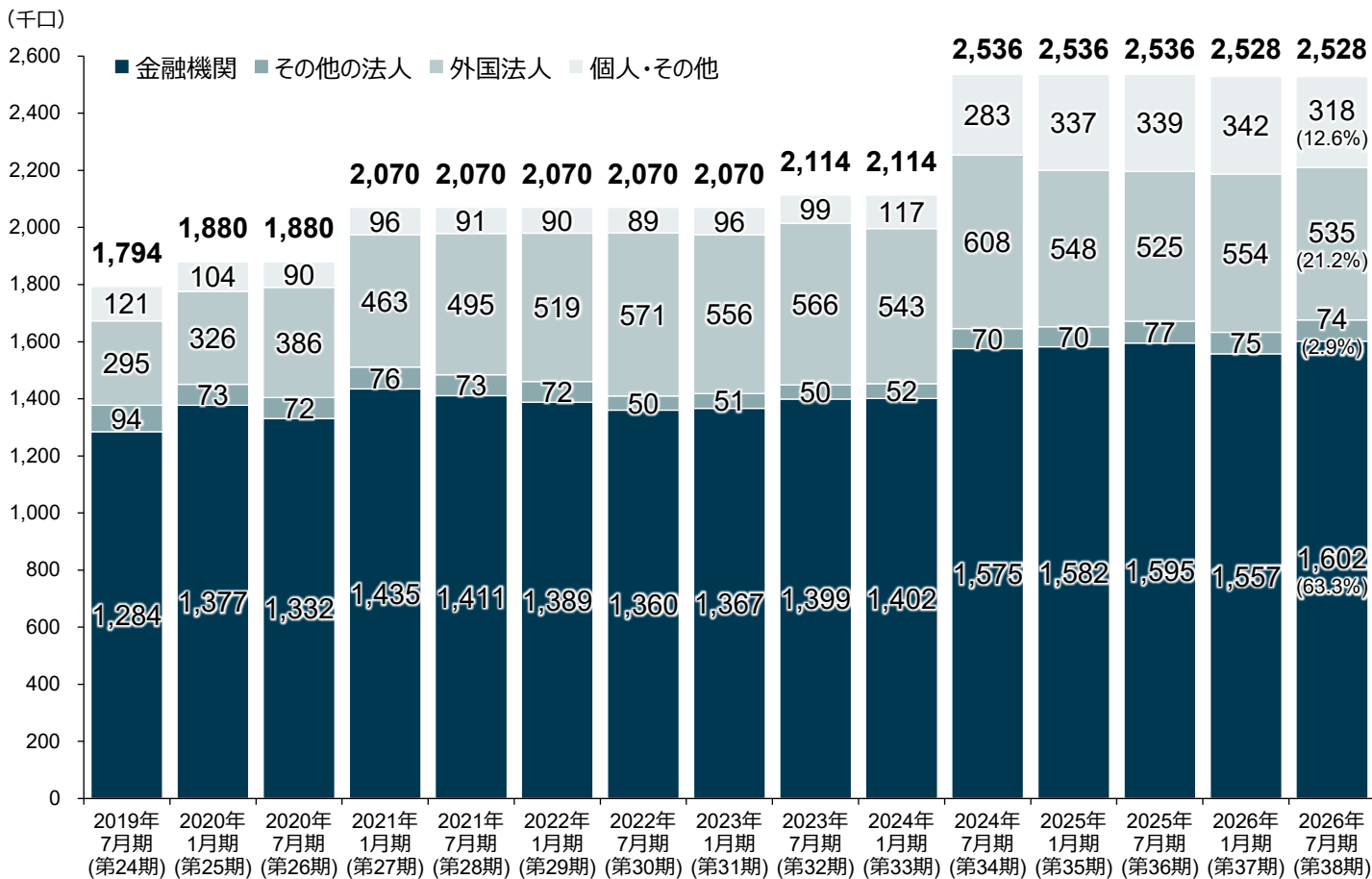
2026年7月末現在における上位20投資主

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）	550,571	21.77%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	484,059	19.14%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	128,732	5.09%
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	60,522	2.39%
5	みずほ証券株式会社	42,702	1.68%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	36,546	1.44%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	27,816	1.1%
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. - CLIENT ACCOUNT	25,600	1.01%
9	JP MORGAN CHASE BANK 380854	25,600	1.01%
10	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	23,466	0.92%
11	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	23,388	0.92%
12	日本証券金融株式会社	20,444	0.8%
13	iShares Core MSCI EAFE ETF	19,211	0.75%
14	JP MORGAN CHASE BANK 385642	18,961	0.74%
15	株式会社中国銀行	17,094	0.67%
16	株式会社八十二長野銀行	15,454	0.61%
17	TAIPEI FUBON COMMERCIAL BANK CO., LTD.-TP HQ-EQUITY D E S K	13,696	0.54%
18	日本図書普及株式会社	13,002	0.51%
19	株式会社常陽銀行	12,700	0.5%
20	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140041	12,499	0.49%
上位20名合計		1,572,063	62.17%

*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



サステナビリティに関する外部評価・イニシアティブ

▶ 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	



Our company is committed to upholding the Ten Principles of the United Nations Global Compact. Please refer to our Communication on Progress.



*1: 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



「**3スター**」を獲得
開示評価は「A」を
9年連続で取得

CASBEE®不動産評価認証 CASBEE®建築（新築）評価認証

2026年7月末日現在、**35**物件で本認証を取得



IIF富山LC



IIF横須賀LC

DBJ Green Building認証

2026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

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

BELS評価

2026年7月末日現在、**28**物件で本評価を取得



IIF武蔵村山LC II



IIF広島西風新都LC

ResReal認証

2026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)



IIF品川IDC



IIF川崎SC

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

メモ欄

メモ欄

メモ欄

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。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、本投資法人の紹介等に関する資料であって、本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。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産及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、本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。詳しくは本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、一般社団法人資産運用業協会会員)