News Release

株式会社日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency,Ltd.

26-D-1015
2026 年 11 月 27 日

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

産業ファンド投資法人（証券コード:3249）

【据置】

長期発行体格付	ＡＡ
格付の見通し	安定的
債券格付	ＡＡ

■格付事由

(1) 物流施設及び工場・研究開発施設並びにインフラ施設を投資対象とする J-REIT。スポンサーは KKR（KKR & Co. Inc.及び同社の子会社）、資産運用会社（AM）はＫＪＲマネジメントである。現行ポートフォリオは物流施設 78 物件、工場・研究開発施設等 23 物件、インフラ施設 8 物件の全 109 物件から成り、取得価格総額 5,205 億円の資産規模となっている。

(2) AM 独自の CRE 戦略を通じ、多様な投資手法を活用しながら資産入れ替えが進められ、ポートフォリオのインフレ耐性強化が継続している。賃貸事業運営では、26/7 期末で 98.9%の稼働率、5.4%の平均 NOI 利回りといった堅調なトラックレコードが確認できる。契約更改時やリテナント等を通じた賃料増額により、多様なアセットタイプでの内部成長を実現しており、インフレ対応契約の拡充など将来の収益成長に向けた取り組みも進んでいる。物件やテナント分散の進んだポートフォリオであることも踏まえると、当面安定したポートフォリオ・キャッシュフローを維持可能と JCR では想定している。また、レバレッジコントロールの状況などからみて、概ね健全な財務運営が継続されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。

(3) 外部成長では、企業の CRE ニーズを捉え、CPI 連動賃料の導入等により成長ポテンシャルのある物流施設や工場・研究開発施設等（底地を含む）を取得する一方、収益アップサイドが限定的な底地や将来の CAPEX 増加が見込まれる築古物件の売却など、資産入れ替えが進展している。また、地主株式会社との共同底地ファンドの組成やハイパースケール型データセンターへの間接投資など、匿名組合出資を活用した新たな取り組みもみられる。取得・売却のパイプラインは引き続き一定規模確保されており、スポンサーとの協働も含め、本投資法人の取得目線に沿った外部成長が継続されるか、今後の進展をフォローしていく。内部成長に関しては、「IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク」において、賃料パススルー化等により NOI の増加が続いており、今後も一段の収益向上が見込まれている。引き続き、保有物件の収益向上機会の着実な取り込みがポイントになると考えている。

(4) 資産総額ベースの簿価 LTV は、25/7 期末の 50.8%から 26/7 期末で 52.2%へとやや上昇したものの、財務バッファーとなるポートフォリオの含み益は 1,331 億円（含み益率：26.0%）に増加しており、時価 LTV は 42.3%となっている。今後物件売却資金による返済等も活用し、LTV の引き下げを図る方針も示されている。その他、資金調達面では三菱 UFJ 銀行を中心としたレンダーフォーメーションの維持、新規取引行の参画、借入極度額計 300 億円のコミットメントライン設定による流動性の担保、返済期限の分散化、平均借入残存年数 4.2 年などの実績も示されている。資金調達面に特段の懸念はみられないが、今後の LTV コントロールや金利上昇への対応状況を引き続きフォローしていく。

（担当）中川　哲也・林　卓也

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

■格付対象

発行体：産業ファンド投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第 4 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	30 億円	2016 年 12 月 26 日	2026 年 12 月 25 日	0.400%	AA
第 5 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）	30 億円	2021 年 9 月 7 日	2031 年 9 月 5 日	0.390%	AA
第 6 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）	20 億円	2021 年 9 月 7 日	2036 年 9 月 5 日	0.680%	AA
第 7 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	17 億円	2022 年 9 月 30 日	2037 年 9 月 30 日	1.000%	AA
第 8 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	30 億円	2022 年 12 月 26 日	2027 年 12 月 24 日	0.420%	AA
第 9 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）	25 億円	2024 年 10 月 17 日	2029 年 10 月 17 日	0.959%	AA

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. **信用格付を付与した年月日**：2026 年 11 月 24 日
2. **信用格付の付与について代表して責任を有する者**：秋山　高範
   主任格付アナリスト：中川　哲也
3. **評価の前提・等級基準**：
   評価の前提および等級基準は、JCR のホームページ（https://www.jcr.co.jp/）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014 年 1 月 6 日）として掲載している。
4. **信用格付の付与にかかる方法の概要**：
   本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCR のホームページ（https://www.jcr.co.jp/）の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017 年 7 月 3 日）として掲載している。
5. **格付関係者**：
   （発行体・債務者等）　　産業ファンド投資法人
6. **本件信用格付の前提・意義・限界**：
   本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
   本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関しての JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
   本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCR が格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. **本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者**：
   ・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
   ・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. **利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要**：
   JCR は、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. **格付関係者による関与**：
   本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. **JCR に対して直近 1 年以内に講じられた監督上の措置**：なし

■**留意事項**
本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCR の格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR の格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っております。JCR の格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR の格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等をすることは禁じられています。

■**NRSRO 登録状況**
JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ（https://www.jcr.co.jp/en/）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■**本件に関するお問い合わせ先**
情報サービス部　　TEL：03-3544-7013　FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者　金融庁長官（格付）第 1 号
〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8　時事通信ビル

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.