

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	A A
格付の見通し	安定的
債券格付	A A

■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 K J R マネジメントである。現行ポートフォリオは物流施設 76 物件、工場・研究開発施設等 23 物件、インフラ施設 9 物件の全 108 物件から成り、取得価格総額 4,987 億円の資産規模となっている。
- (2) 本投資法人独自の CRE 戦略を軸に、スポンサーとの協業も交え継続的に外部成長が進められている。23 年 12 月にスポンサー投資先企業の事業拠点 3 物件（底地）を計 78 億円、24 年 3 月に公募増資を絡め同じくスポンサー投資先企業の事業拠点 28 物件を計 1,082 億円（その他 4 物件を裏付とする匿名組合出資持分 166 億円）、24 年 4 月に 1 物件を 10 億円で新規取得した他、2 物件の計 135 億円での売却などが公表されている。また、既存保有 1 物件でも 23 年 12 月に再開発棟を取得しており、これらの取組みにより資産規模の拡大と物件の分散が更に進展するとともに、24/7 期末時点の平均 NOI 利回りは 5.3%と相応の収益性が確保されている。加えて、比較的長期かつ固定賃料を主体としたテナントとの賃貸借契約形態も背景に稼働率は概ね 100%で推移するなど、堅調な賃貸事業運営のトラックレコードを確認できる。また、レバレッジコントロールの状況などからみて、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) 本投資法人では今後、比較的競争の少ない工場・研究開発施設及びインフラ施設等の取得割合を増やし、収益性向上と差別化を図る方針である。パイプラインとしては、スポンサーサポートや AM 独自のルートを活用した CRE 提案等による取得の優先交渉権を一定規模確保している他、複数の既存保有物件で再開発案件が進捗している。引き続き、本投資法人の取得目線に基づいた外部成長の進展についてフォローしていく。内部成長に関しては、CPI 連動賃料の導入促進の他、契約更新時等における賃料増額改定の実績が示されており、こうした収益向上機会の継続的な取り込みの他、適切な CAPEX 活用による保有物件の経年対応（24/7 期末ポートフォリオ平均築年数：23.2 年）等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、23/7 期末の 49.0%から 24/7 期末に 50.8%へとやや上昇したものの、AM の想定するレンジ（50%程度）でコントロールされている。また、24/7 期末において、財務バッファとなるポートフォリオの含み益は 1,109 億円（含み益率：22.4%）に増加している。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、新規取引の参画、投資法人債の発行による調達手段の多様化、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 4.9 年などの実績を確認できる。

(担当) 秋山 高範・林 卓也

■ 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

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：2024年11月18日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：濤岡 由典
主任格付アナリスト：秋山 高範
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、改変等を行う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が定める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