

2018年2月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)  
 代表者名 執行役員 倉都 康行  
 URL: <http://www.iif-reit.com/>  
 資産運用会社名  
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 辻 徹  
 問合せ先 執行役員インフラストラクチャル本部長 上田 英彦  
 TEL: 03-5293-7091

2018年7月期(第22期)及び2019年1月期(第23期)の運用状況の予想に関するお知らせ

産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年7月期(第22期:2018年2月1日~2018年7月31日)及び2019年1月期(第23期:2018年8月1日~2019年1月31日)における各運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2017年9月13日付決算短信でお知らせした2018年1月期(第21期:2017年8月1日~2018年1月31日)の運用状況の予想に変更はありません。

記

2018年7月期(第22期)及び2019年1月期(第23期)の各運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金を 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金(円)	期末発行済 投資口数 (口) (注1)
2018年7月期	9,681	5,524	4,574	4,572	2,689	2,688	1	1,701,056
2019年1月期	9,710	5,470	4,518	4,517	2,656	2,655	1	1,701,056

(注1) 2018年2月20日現在の発行済投資口数1,588,656口に加え、同日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数109,800口(上限口数)(国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数)及び第三者割当による新投資口の発行口数2,600口(上限口数)の合計112,400口の発行が全てなされることを前提としています。

(注2) 2018年7月期(第22期)及び2019年1月期(第23期)の予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得及び売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動並びに実際に決定される新投資口の発行口数・発行価額等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。

各運用状況の予想の前提条件については、別紙「2018年7月期(第22期)及び2019年1月期(第23期)の各運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2018年7月期(第22期)及び2019年1月期(第23期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(ご参考)2017年9月13日付決算短信でお知らせした2018年1月期(第21期:2017年8月1日~2018年1月31日)の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金を 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金(円)	期末発行済 投資口数 (口)
2018年1月期	8,983	5,037	4,044	4,043	10,186	10,180	6	397,164

以上

(ご参考) 本日付で公表した他のプレスリリース

- 「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
- 「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」
- 「資金の借入れ(新規借入れ及び借換え)に関するお知らせ」
- 「2018年2月20日付で公表したプレスリリースの補足資料」
- 「コミットメント型タームローン契約の締結に関するお知らせ」

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年7月期(第22期)及び2019年1月期(第23期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙】

2018年7月期（第22期）及び2019年1月期（第23期）の各運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第22期 2018年2月1日～2018年7月31日（181日） 第23期 2018年8月1日～2019年1月31日（184日）
保有資産	<p>第22期及び第23期については、本投資法人が、2018年1月31日現在保有している59物件及び2018年2月1日付で取得したIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分40%）及びIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分40%）（以下「第22期取得済資産」といいます。）に加え、以下の取得予定資産11物件（準共有持分の追加取得3物件及び2018年3月14日に取得を予定しているIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）を含みます。）を取得することを前提としています。IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）、IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）及びIIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）を除く取得予定資産8物件については、不動産又は不動産信託受益権につき、売買契約を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しています。IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）については、本物件にかかる不動産売買契約上の買主としての地位を本投資法人が国内事業会社より承継することを内容とする地位譲渡契約書を締結済みであり、また、IIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）については、本物件にかかる不動産売買契約上の買主としての地位を本投資法人が国内事業会社より承継することを内容とする、地位譲渡契約書を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しています。更に、IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）については、売主であるコーナン商事株式会社との間で、同社が現所有者である神戸市から本物件を取得した上で一定の行政手続を完了させ、本投資法人との間で売買契約を締結する義務を負うこと等を内容とする売買に関する協定書を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しています。</p> <p>&lt;2018年3月8日引渡し予定&gt; IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分40%）</p> <p>&lt;2018年3月8日引渡し予定&gt; IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分25%）</p> <p>&lt;2018年3月8日引渡し予定&gt; IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分25%）</p> <p>&lt;2018年3月8日引渡し予定&gt; IIF札幌ロジスティクスセンター</p> <p>&lt;2018年3月8日引渡し予定&gt; IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）</p> <p>&lt;2018年3月8日引渡し予定&gt; IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）</p> <p>&lt;2018年3月9日引渡し予定&gt; IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）</p> <p>&lt;2018年3月9日引渡し予定&gt; IIF郡山ロジスティクスセンター</p> <p>&lt;2018年3月14日引渡し予定&gt; IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）</p> <p>&lt;2018年3月29日引渡し予定&gt; IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）<sup>(注1)</sup></p> <p>&lt;2018年4月2日引渡し予定&gt; IIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）<sup>(注2)</sup></p> <p>上記の取得予定資産11物件の取得後は、2019年1月末日までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>
有利子負債	2018年1月31日現在の有利子負債総額は131,500百万円であり、内訳は長期借入金（1年以内返済予定のものを含みます）121,500百万円及び投資法人債10,000百万円となっています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年7月期（第22期）及び2019年1月期（第23期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトাসが用いられます。プロスペクトাসは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>また、第 22 期取得済資産の取得を目的として、2018 年 2 月 1 日に、長期借入金 6,000 百万円の新規借入れを実施しています。</p> <p>第 22 期中に返済期限が到来する有利子負債は長期借入金 13,500 百万円であり、これについては同額の長期借入金による借換えを行うことを前提としています。</p> <p>また、上記「保有資産」に記載の取得予定資産の取得(IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II(増築棟)を除きます。)を目的として、第 22 期中に 7,300 百万円の長期借入金の借入れを行うことを前提としています。なお、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II(増築棟)は自己資金により取得する予定です。</p> <p>この結果、2018 年 7 月末日及び 2019 年 1 月末日の有利子負債総額はいずれも 144,800 百万円となることを前提としています。</p>
営業収益	<p>賃貸事業収益については、第 22 期及び第 23 期間中に有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び退去予定の有無等を含む個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。また、第 22 期及び第 23 期ともに、上記「保有資産」に記載の前提を基に、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>
営業費用	<p>第 22 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 748 百万円、修繕費は約 98 百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入されるため費用として計上されず、翌年から費用計上されることとなります。したがって、第 22 期取得済資産 2 物件及び取得予定資産 11 物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、第 24 期から費用計上されることとなります。なお、第 22 期取得済資産 2 物件及び取得予定資産 11 物件の取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は 139 百万円を想定しています。また、第 23 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 799 百万円、修繕費は約 68 百万円を見込んでいます。</p> <p>減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第 22 期に約 1,342 百万円、第 23 期に約 1,379 百万円を想定しています。</p> <p>なお、外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出しています。</p>
営業外費用	<p>上記「有利子負債」に係る前提に基づき、支払利息、融資関連費用、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却として、第 22 期に 883 百万円、第 23 期に 889 百万円を見込んでいます。</p> <p>また、投資口の交付に係る費用の償却費としては、第 22 期に約 61 百万円、第 23 期に約 62 百万円を見込んでいます。なお、新投資口の交付に係る費用については、36 か月間で定額法により償却する予定です。</p>
特別損益	<p>第 22 期及び第 23 期において特別損益の発生は見込んでいません。</p>
投資口の発行	<p>2018 年 2 月 20 日現在の発行済投資口総数 1,588,656 口に加え、同日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 109,800 口（上限）及び第三者割当による新投資口の発行口数 2,600 口（上限）の合計 112,400 口（上限）の発行が全てなされることを前提としています。</p>
1 口当たり 分配金 (利益超過分配金は含まない)	<p>投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。なお、第 22 期及び第 23 期において、金利スワップの時価の変動が 1 口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。</p>
1 口当たり 利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)	<p>2016 年 9 月 1 日で取得した IIF 加須ロジスティクスセンター及び 2016 年 12 月 22 日で取得した IIF 羽村ロジスティクスセンターについて、アスベストの除去に係る資産除去債務を計上しており、当該資産除去債務に係る利息費用及び建物等に係る減価償却費に関する税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。第 22 期及び第 23 期においてはそれぞれ 1 口当たり 1 円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを想定しています。</p>
1 口当たり 利益超過分配金 (うち税法上の出資等の減少分配)	<p>税法上の出資等減少分配については、現時点では行う予定はありません。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年7月期（第22期）及び2019年1月期（第23期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトাসが用いられます。プロスペクトাসは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注1) 本投資法人による本物件の取得時における売主はコーナン商事株式会社となる予定ですが、本日現在において本物件を所有しているのは神戸市です。本日現在、本投資法人は、コーナン商事株式会社との間で、同社が2018年3月6日までに神戸市とコーナン商事株式会社との間の売買契約に基づく本物件の売買を実行した上、2018年3月9日又は本投資法人とコーナン商事株式会社が合意する日までに一定の行政手続を完了させ、本投資法人との間で本物件の売買契約を締結する義務を本投資法人とコーナン商事株式会社が負うこと等を内容とする協定書を締結しています。ただし、コーナン商事株式会社が神戸市から本物件を取得できなかった場合、本投資法人は本物件を取得できないこととなります。なお、本投資法人とコーナン商事株式会社との信託受益権売買契約は2018年3月9日に締結予定です。
- (注2) 本投資法人は、本日現在、IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）について、本件土地にかかる不動産売買契約上の買主としての地位を本投資法人が国内事業会社から承継することを内容とする地位譲渡契約書を、当該国内事業会社と締結しています。しかしながら、当該不動産売買契約において、売主及び買主は、当該不動産売買契約を本件土地に係る信託受益権を目的とする売買契約に変更する場合、及びそのために変更契約の締結等必要な手続を実施する場合について誠実に協議を行う旨が規定されています。また、本投資法人は本件土地に係る信託受益権を譲り受けることを企図しており、地位譲渡契約書に基づき本投資法人が買主としての地位を承継した後において、本件土地の売主との間で当該不動産売買契約を本件土地に係る信託受益権を目的とする売買契約に変更することについて協議する予定です。ただし、売主との協議が整わない場合等においては、本件土地を不動産として取得する可能性があります。更に、市光工業株式会社を発注者とし、売主である国内事業会社を請負人とする、本物件上に工場を建設するための工事請負契約が、2018年3月末日までに締結されなかった場合、又は、当該日までに工場建設が行われなかったことが事実となった場合には、当該不動産売買契約は効力を失うこととされており、この場合、当該地位譲渡契約に基づく地位譲渡も行われません。したがって、当該請負契約が締結されなかった場合等において、本投資法人は本物件を取得できないこととなります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年7月期（第22期）及び2019年1月期（第23期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトাসが用いられます。プロスペクトাসは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(ご参考)

【1口当たり分配金予想（固都税等調整後）<sup>(注1)</sup>の試算】

	2018年1月期 (第21期) (予想)	2018年7月期 (第22期) (予想)	2019年1月期 (第23期) (予想)
費用化されていない固都税等の 試算値 (百万円) <sup>(注2)</sup>	103	124	88
1口当たり分配金(固都税調整後) (円) (利益超過分配金を含む)	9,926	2,616	2,604
1口当たり利益超過分配金 (固都税調整後) (円)	6	1	1
期末発行済投資口数 (口) <sup>(注3)</sup>	397,164	1,701,056	1,701,056

(注1) 「1口当たり分配金予想(固都税等調整後)」とは、それぞれの計算期間において取得原価に算入されている固定資産税、都市計画税及び償却資産税が費用化されているものと仮定して試算した1口当たり分配金予想をいいます。なお、2018年2月1日付で投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施しております。

(注2) 固定資産税、都市計画税及び償却資産税のうち、取得原価に算入されているため当該計算期において費用化されていない額の試算値です。

(注3) 2018年7月期(第22期)及び2019年1月期(第23期)の期末発行済投資口数は、別紙「2018年7月期(第22期)及び2019年1月期(第23期)の各運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づいています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年7月期(第22期)及び2019年1月期(第23期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。