

2024年2月15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 本多邦美
URL : <https://www.iif-reit.com/>
資産運用会社名
株式会社KJRマネジメント
代表者名 代表取締役社長 鈴木直樹
問合せ先 執行役員インベストリアル本部長 上田英彦
TEL : 03-5293-7091

2024年1月期(第33期)及び2024年7月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期(第35期)の運用状況及び分配金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、2023年9月13日付決算短信で公表した2024年1月期(第33期:2023年8月1日~2024年1月31日)及び2024年7月期(第34期:2024年2月1日~2024年7月31日)における運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。また、新たに2025年1月期(第35期:2024年8月1日~2025年1月31日)における運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2024年1月期(第33期:2023年8月1日~2024年1月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	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 (利益超過 分配金を 含む) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	18,405	8,011	7,070	7,068	3,260	3,260	-
今回発表予想(B)	18,214	8,068	7,121	7,119	3,380	3,368	12
増減額(B-A)	△190	+57	+51	+51	+120	+108	+12
増減率	△1.0%	+0.7%	+0.7%	+0.7%	+3.7%	+3.3%	-

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期(第33期)及び2024年7月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期(第35期)の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

2. 2024年7月期（第34期：2024年2月1日～2024年7月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	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 (利益超過 分配金を 含む) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想（A）	18,075	7,714	6,777	6,775	3,225	3,206	19
今回発表予想（B）	20,889	9,729	8,371	8,369	3,390	3,299	91
増減額（B－A）	+2,814	+2,014	+1,593	+1,593	+165	+93	+72
増減率	+15.6%	+26.1%	+23.5%	+23.5%	+5.1%	+2.9%	+378.9%

3. 2025年1月期（第35期：2024年8月1日～2025年1月31日）の運用状況及び分配金の予想

	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 (利益超過 分配金を 含む) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2025年1月期 (第35期)	20,948	9,960	8,487	8,485	3,390	3,345	45

(注1) 「前回発表予想」とは、2023年9月13日付「2023年7月期 決算短信 (REIT)」及び「2023年7月期 (第32期) 決算説明会資料」にて発表した2024年1月期 (第33期) 及び2024年7月期 (第34期) の運用状況及び分配金の予想をいいます。

(注2) 2024年1月期 (第33期) 期末発行済投資口数：2,113,516口 (前回発表時：2,113,516口)
2024年7月期 (第34期) 予想期末発行済投資口数：2,536,216口 (前回発表時：2,113,516口)
2025年1月期 (第35期) 予想期末発行済投資口数：2,536,216口

本日現在の発行済投資口数2,113,516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409,609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13,091口 (上限口数) の合計422,700口の発行が全てなされることを前提としています。

(注3) 2024年1月期 (第33期)、2024年7月期 (第34期) 及び2025年1月期 (第35期) の予想数値は、別紙「2024年1月期 (第33期)、2024年7月期 (第34期) 及び2025年1月期 (第35期) の各運用状況の予想の前提条件」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発行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、1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)、1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) 及び1口当たり利益超過分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本書記載の予想の修正及び予想はこれらを保証するものではありません。

(注4) 1口当たり利益超過分配金の予想数値は、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注5) 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6) 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2024年1月期 (第33期) 及び2024年7月期 (第34期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期 (第35期) の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

4. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、28 物件及び匿名組合出資持分を取得する予定であり、また、「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）及び IIF 横浜都筑 R&D センター】」にてお知らせしたとおり、2 物件を譲渡する予定です。なお、本日付で公表した「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）に関するお知らせ」及び「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、本投資法人は、国内一般募集及び海外募集における手取金及び新規借入れによる調達資金並びに自己資金を上記の 28 物件の取得資金に、国内一般募集及び海外募集における手取金並びに自己資金を上記の匿名組合出資持分の取得資金に充当する予定です^(注)。

これらの結果、営業収益が前回の予想を上回る見込みとなったこと等、運用状況の予想の前提条件の見直しを行ったことにより 2024 年 7 月期（第 34 期）の運用状況及び分配金の予想の修正を行うとともに、2025 年 1 月期（第 35 期）の運用状況及び分配金の予想について同様の前提に基づき新たに開示を行うものです。

また、これに併せて、2024 年 1 月期（第 33 期）の運用状況及び分配金の予想について、現在の予想に基づき修正を行うものです。

(注) 発行価格等決定日が2024年2月26日の場合、国内一般募集及び海外募集における手取金は、匿名組合出資持分の取得に充当されません。詳細は本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

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」

「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」

「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」

「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）及び IIF 横浜都筑 R&D センター】」

「第12回公募増資及び新規取得資産の補足説明資料」

「2024年2月15日付で公表したプレスリリースの補足資料」

「資金の借入れ（新規借入れ）に関するお知らせ」

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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】

2024年1月期（第33期）、2024年7月期（第34期）及び2025年1月期（第35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33期 2023年8月1日～2024年1月31日（184日） 第34期 2024年2月1日～2024年7月31日（182日） 第35期 2024年8月1日～2025年1月31日（184日）																																												
保有資産	<p>第33期については、本投資法人が、2023年7月末日時点で保有している78物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の取得済資産の取得及び譲渡済資産の譲渡を前提としています。</p> <p><取得済資産（不動産信託受益権）></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（建物）</td> <td>2023年8月1日取得済</td> </tr> <tr> <td>IIF川崎港タンクターミナル（底地）</td> <td>2023年12月11日取得済</td> </tr> <tr> <td>IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）</td> <td>2023年12月11日取得済</td> </tr> <tr> <td>IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）</td> <td>2023年12月11日取得済</td> </tr> <tr> <td>IIF厚木ロジスティクスセンターIII（再開発）</td> <td>2023年12月25日取得済</td> </tr> </table> <p><譲渡済資産（不動産信託受益権）></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）</td> <td>2024年1月19日譲渡済</td> </tr> </table> <p>第34期及び第35期については、本投資法人が、本日現在保有している81物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の新規取得資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を前提としています。なお、下記の新規取得資産及び譲渡予定資産につき、売買契約及び匿名組合契約を締結済みであり、取得予定時期及び譲渡予定時期は以下のとおりです。</p> <p><新規取得資産（不動産信託受益権）></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF北九州ロジスティクスセンターI</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF北九州ロジスティクスセンターII</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF北九州ロジスティクスセンターIII</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF福岡久山ロジスティクスセンター</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF鳥栖ロジスティクスセンターII</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF豊橋ロジスティクスセンター</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF札幌北広島ロジスティクスセンター</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF札幌ロジスティクスセンターII</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF仙台ロジスティクスセンター</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター（底地）</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIFつくばロジスティクスセンター（底地）</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF武蔵村山ロジスティクスセンターII</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF湘南ロジスティクスセンターII（底地）</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF土浦ロジスティクスセンター</td> <td>2024年3月4日取得予定</td> </tr> </table>	IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（建物）	2023年8月1日取得済	IIF川崎港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日取得済	IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日取得済	IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日取得済	IIF厚木ロジスティクスセンターIII（再開発）	2023年12月25日取得済	IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）	2024年1月19日譲渡済	IIF北九州ロジスティクスセンターI	2024年3月4日取得予定	IIF北九州ロジスティクスセンターII	2024年3月4日取得予定	IIF北九州ロジスティクスセンターIII	2024年3月4日取得予定	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	IIF鳥栖ロジスティクスセンターII	2024年3月4日取得予定	IIF豊橋ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定	IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定	IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	IIF札幌ロジスティクスセンターII	2024年3月4日取得予定	IIF仙台ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定	IIFつくばロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定	IIF武蔵村山ロジスティクスセンターII	2024年3月4日取得予定	IIF湘南ロジスティクスセンターII（底地）	2024年3月4日取得予定	IIF土浦ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定
IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（建物）	2023年8月1日取得済																																												
IIF川崎港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日取得済																																												
IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日取得済																																												
IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日取得済																																												
IIF厚木ロジスティクスセンターIII（再開発）	2023年12月25日取得済																																												
IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）	2024年1月19日譲渡済																																												
IIF北九州ロジスティクスセンターI	2024年3月4日取得予定																																												
IIF北九州ロジスティクスセンターII	2024年3月4日取得予定																																												
IIF北九州ロジスティクスセンターIII	2024年3月4日取得予定																																												
IIF福岡久山ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定																																												
IIF鳥栖ロジスティクスセンターII	2024年3月4日取得予定																																												
IIF豊橋ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定																																												
IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定																																												
IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定																																												
IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定																																												
IIF札幌ロジスティクスセンターII	2024年3月4日取得予定																																												
IIF仙台ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定																																												
IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定																																												
IIFつくばロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定																																												
IIF武蔵村山ロジスティクスセンターII	2024年3月4日取得予定																																												
IIF湘南ロジスティクスセンターII（底地）	2024年3月4日取得予定																																												
IIF土浦ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定																																												

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

	IIF 秦野ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	
	IIF 横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定	
	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	2024年3月4日取得予定	
	IIF 東松山ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定	
	IIF 横須賀ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	
	IIF 相模原ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定	
	IIF 佐倉ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	
	IIF 兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ（底地）	2024年3月4日取得予定	
	IIF 大阪此花ロジスティクスセンターⅡ（底地）	2024年3月4日取得予定	
	IIF 大阪茨木ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	
	IIF 滋賀大津ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	
	IIF 富山ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	
	＜新規取得資産（匿名組合出資持分）＞		
	HKロジスティクス合同会社匿名組合出資持分	2024年2月29日取得予定	
	＜譲渡予定資産（不動産信託受益権）＞		
IIF横浜都筑R&Dセンター	2024年2月29日譲渡予定		
IIF神戸ロジスティクスセンター （準共有持分割合25%）	2024年3月22日譲渡予定		
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合30%）	2024年3月29日譲渡予定		
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合35%）	2024年11月29日譲渡予定		
<p>上記の新規取得資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2025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	<p>本日現在の有利子負債総額は220,283百万円であり、内訳は長期借入金（1年以内に返済予定のものを含みます。）202,583百万円、短期借入金3,000百万円及び投資法人債（1年以内に償還予定のものを含みます。）14,700百万円となっています。</p> <p>第34期中に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円、短期借入金3,000百万円及び投資法人債2,000百万円並びに第35期中に返済期限が到来する長期借入金11,800百万円については、同額の長期借入金等による借換えを予定しています。</p> <p>また、上記「保有資産」に記載の新規取得資産（不動産信託受益権）の取得を目的として、2024年2月29日に長期借入金及び短期借入金計62,000百万円の新規借入れを行うことを前提としています。</p> <p>この結果、2024年7月末日及び2025年1月末日の有利子負債総額はいずれも282,283百万円となることを前提としています。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

項目	前提条件		
営業収益	<p>第 33 期の賃貸事業収益については、第 33 期中の有効な賃貸借契約をもとに、物件の異動や個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。</p> <p>第 34 期及び第 35 期の賃貸事業収益については、第 34 期及び第 35 期中の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 34 期及び第 35 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> <p>再開発プロジェクトを実施中の下記 1 物件については以下の前提のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">IIF 羽村ロジスティクスセンター</td> <td style="width: 50%;">第 35 期末まで賃貸事業収入は発生しない前提</td> </tr> </table> <p>上記「保有資産」に記載の譲渡予定資産における不動産売却益の各期の金額は、第 33 期に約 980 百万円及び第 34 期に約 1,417 百万円及び第 35 期に約 997 百万円を見込んでいます。</p>	IIF 羽村ロジスティクスセンター	第 35 期末まで賃貸事業収入は発生しない前提
IIF 羽村ロジスティクスセンター	第 35 期末まで賃貸事業収入は発生しない前提		
営業費用	<p>第 33 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 1,426 百万円、修繕費は約 789 百万円、第 34 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 1,434 百万円、修繕費は約 929 百万円、また第 35 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 1,453 百万円、修繕費は約 888 百万円を見込んでいます。</p> <p>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、上記「保有資産」に記載の新規取得資産（不動産信託受益権）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第 36 期から費用計上されることとなります。</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 33 期に約 2,104 百万円、第 34 期に約 2,822 百万円、第 35 期に約 2,557 百万円を想定しています。</p> <p>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> <p>第 33 期に、第 34 期に売却予定の IIF 横浜都筑 R&D センターに係る減損損失を 197 百万円計上予定です。なお、第 33 期に本減損損失計上に伴う税会不一致による一時差異等調整引当額の分配を計上することを予定しており、当該損失が当該期における 1 口当たり分配金へ与える影響は軽微である見込です。</p>		
営業外費用	<p>上記「有利子負債」に係る前提に基づき、営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、第 33 期に約 947 百万円、第 34 期に約 1,358 百万円、第 35 期に約 1,473 百万円を見込んでいます。</p> <p>投資口交付費償却については、第 33 期に約 8 百万円、第 34 期に約 45 百万円、第 35 期に約 45 百万円を見込んでいます。</p>		
特別損益	<p>第 33 期、第 34 期及び第 35 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>第 33 期については、本日現在の発行済投資口の総口数 2,113,516 口を前提としています。</p> <p>第 34 期及び第 35 期については、本日現在の発行済投資口の総口数 2,113,516 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 409,609 口（上限）及び第三者割当による新投資口の発行口数 13,091 口（上限）の合計 422,700 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純利益の全額を分配することを前提としています。なお、第 33 期、第 34 期及び第 35 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>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

項目	前提条件
<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>	<p>第33期、第34期及び第35期の税会不一致に関する見込みは下記のとおりです。 第33期、第34期及び第35期は、本投資法人全体では税務上の所得が会計上の利益を上回るため、所得超過税会不一致が生じ、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを前提としています。</p> <p>(第33期)</p> <p>① 第33期に生じる税会不一致相当額（保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務や、IIF 横浜都筑 R&D センターの売却に伴う税会不一致等）から IIF 羽村ロジスティクスセンターの税会不一致が一部解消することにより生じる一時差異等調整引当額の戻入額を控除した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約 27 百万円）となる見込みです。</p> <p>(第34期)</p> <p>② 第34期に生じる税会不一致相当額（保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務や、IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡにおける再開発プロジェクトの実施を想定し、既存建物の耐用年数の変更を行うことによる減価償却費に関する税会不一致等。なお、IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡについては、現在再開発を計画中であり、本日現在、再開発の決定はされておらず、また再開発事業後の建物について本投資法人が取得を決定した事実もありません。以下同じです。）から IIF 横浜都筑 R&D センターの税会不一致が解消することにより生じる一時差異等調整引当額の戻入額を控除した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約 233 百万円）となる見込みです。</p> <p>(第35期)</p> <p>③ 第35期に生じる税会不一致相当額（保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務や、IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡにおける再開発プロジェクトの実施を想定し、既存建物の耐用年数の変更を行うことによる減価償却費に関する税会不一致等。）を合計した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約 115 百万円）となる見込みです。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

項目	前提条件
<p>1口当たり 利益超過分配金 (うち税法上の出 資等減少分配)</p>	<p>第33期においては、不動産等売却益(1口当たり463円)の発生が見込まれるため、不動産等売却益に相当する金額が下記①及び②に基づく想定利益超過分配金(税法上の出資等減少分配)の見込額の合計(1口当たり128円)を上回ることから、利益超過分配(税法上の出資等減少分配)を行わないことを前提としています。</p> <p>① 一時的利益超過分配方針(※)に基づき、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、下記の分配金に与える影響を緩和するため行う一時的利益超過分配想定額(1口当たり111円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・IIF厚木ロジスティックセンターⅢにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等(10円) ・IIF羽村ロジスティクスセンターにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等(9円) ・IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費(テナント負担による収入等との相殺後)の増加及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加(92円) <p>② 継続的利益超過分配方針(※)に基づき、第33期末保有資産のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針であり、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額(1口当たり16円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)(10円) ・IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター(4円) ・IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ(再開発)(1円) <p>第34期においては、不動産等売却益(1口当たり558円)の発生が見込まれるため、不動産等売却益に相当する金額が下記①及び②に基づく想定利益超過分配金(税法上の出資等減少分配)の見込額の合計(1口当たり136円)を上回ることから、利益超過分配(税法上の出資等減少分配)を行わないことを前提としています。</p> <p>① 一時的利益超過分配方針(※)に基づき、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、下記の分配金に与える影響を緩和するため行う一時的利益超過分配想定額(1口当たり118円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・IIF羽村ロジスティクスセンターにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等(7円) ・IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費(テナント負担による収入等との相殺後)の増加及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加(110円) <p>② 継続的利益超過分配方針(※)に基づき、第34期末保有資産のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針であり、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額(1口当たり18円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)(8円)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期(第33期)及び2024年7月期(第34期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期(第35期)の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター (3 円) ・ IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ (4 円) ・ IIF 佐倉ロジスティクスセンター (0 円) ・ IIF 滋賀大津ロジスティクスセンター (0 円) <p>第 35 期においては、不動産等売却益 (1 口当たり 393 円) の発生が見込まれるため、不動産等売却益に相当する金額が下記①及び②に基づく想定利益超過分配金(税法上の出資等減少分配)の見込額の合計 (1 口当たり 177 円) を上回ることから、利益超過分配(税法上の出資等減少分配)を行わないことを前提としています。</p> <p>① 一時的利益超過分配方針 (※) に基づき、一時的に 1 口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1 口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、下記の分配金に与える影響を緩和するため行う一時的利益超過分配想定額 (1 口当たり 159 円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ IIF 羽村ロジスティクスセンターにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等 (7 円) ・ IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費 (テナント負担による収入等との相殺後) の増加及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加 (88 円) ・ IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等 (63 円) <p>② 継続的利益超過分配方針 (※) に基づき、第 35 期末保有資産のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の 30% に相当する金額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針であり、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額 (1 口当たり 18 円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ IIF 四日市ロジスティクスセンター (新築棟) (8 円) ・ IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター (3 円) ・ IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ (4 円) ・ IIF 佐倉ロジスティクスセンター (0 円) ・ IIF 滋賀大津ロジスティクスセンター (0 円) <p>※ 最近の有価証券報告書 (2023 年 10 月 26 日提出) における「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 ②利益を超えた金銭の分配 (イ) 継続的利益超過分配方針及び (ロ) 一時的利益超過分配方針」の記載のとおりです。</p>
--	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

【1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）^(注1)の推移】

	2024年7月期 (第34期) (前回予想)	2025年1月期 (第35期) (今回予想)
1口当たり分配金（円/口）	3,225	3,390
1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）（円/口）	3,153	3,248
期末発行済投資口数（口） ^(注2)	2,113,516	2,536,216

（注1）「1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）」とは、1口当たりの継続的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分）控除後の1口当たり分配金予想から、それぞれの計算期間において費用化されていない固定資産税、都市計画税及び償却資産税並びに一過性損益等調整額（以下「固都税・一過性損益等調整額」といいます。）の試算値を考慮し、1口当たりの継続的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分）を加えた1口当たり分配金予想をいいます。したがって、各1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）は、本投資法人の特定の営業期間の1口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。

なお、「固都税・一過性損益等調整額」の試算値とは、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（費用化されていない固都税）と、一過性損益等調整額の試算値であり、「一過性損益等調整額」とは、再開発に関連して発生した一過性費用の解消額、新規取得物件において賃貸事業収益が通期寄与すると仮定した際の賃貸事業収益の想定額と取得物件が寄与する計算期間における賃貸事業収益の予算との差額及び資源価格の高騰・季節要因等により一時的に増減している光熱費等を平準化した際の調整額等、それぞれの計算期間以降で一過性要因が解消されることが見込まれる損益調整額等の試算値の合計です。

1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）（円/口）の計算における前提条件は以下のとおりです。

【2024年7月期（第34期）（前回予想）】（2023年9月13日発表の業績予想に基づく試算）

①固都税・一過性損益等調整額の試算における調整項目

- ・2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期）に取得した6物件の固都税が2024年7月期（第34期）期初より通期で発生すると仮定し、固都税相当額が29百万円計上されることを前提としています。
- ・IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分25%）の売却による不動産等売却益相当額である622百万円を含めないことを前提としています。
- ・IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおいて、取得時に想定していた水光熱費を平準化するために、テナントから収受する負担額も考慮した調整額及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加額、IIF 羽村ロジスティクスセンター（再開発）における再開発中の一時的費用・ダウンタイムを平準化する調整額として計445百万円の収益相当分が追加計上されることを前提としています。
- ・既存物件の賃料改定による賃貸事業収入の増加が、2024年7月期（第34期）期初より発生すると仮定し、賃貸事業収入の増加額10百万円を計上することを前提としています。

②利益超過分配（継続的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分））：21円/口

※継続的利益超過分配の対象となる物件は、IIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）、IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター及びIIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）を前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

【2025年1月期（第35期）（今回予想）】（2024年2月15日発表の業績予想に基づく試算）

①固都税・一過性損益等調整額の試算における調整項目

- ・2024年7月期（第34期）に取得予定の28物件及び匿名組合出資持分の裏付不動産の固都税が2025年1月期（第35期）期初より通期で発生すると仮定し、固都税相当額の費用が287百万円計上されることを前提としています。
- ・IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（準共有持分35%）の売却による不動産等売却益及び同物件の賃貸事業収入相当額の合計1,076百万円を含めないことを前提としています。
- ・IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおいて、取得時に想定していた水光熱費を平準化するために、テナントから収受する負担額も考慮した調整額及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加額、IIF習志野ロジスティクスセンターIIにおける再開発中の一時的費用・ダウンタイムを平準化する調整額等として計385百万円の収益相当分が追加計上されることを前提としています。
- ・IIF羽村ロジスティクスセンター及びIIF習志野ロジスティクスセンターIにおける再開発プロジェクトが完了し、計133百万円の収益相当額が通期計上されることを前提としています。
- ・既存物件の賃料改定等（締結済新規賃貸借契約書または賃貸借意向通知書等に基づき、実績賃料と想定賃料の差額から算出した想定値です。賃貸借意向通知書等に基づいた想定賃料については、実際に契約が締結された際の賃料を保証するものではなく、必ずしも収益増加が実現するものではありません。）により計283百万円の収益相当額が通期計上されることを前提としています。
- ・その他、日数差異等の調整収益129百万円が追加計上されることを前提としています。

②利益超過分配（一時的利益超過分配（一時差異等調整引当額相当分））：46円/口

※保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務、及び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における既存建物の耐用年数変更に伴う減価償却費に関する税会不一致等に関する一時差異等調整引当額を前提としています。

③利益超過分配（継続的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分））：27円/口

※継続的利益超過分配の対象となる物件は、IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）、IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター、IIF厚木ロジスティクスセンターIII、IIF羽村ロジスティクスセンター、IIF習志野ロジスティクスセンターI、IIF佐倉ロジスティクスセンター、IIF滋賀大津ロジスティクスセンターを前提としています。

（注2）「2024年7月期（第34期）（前回予想）」及び「2025年1月期（第35期）（今回予想）」の期末発行済投資口数は、上記2024年7月期（第34期）及び2025年1月期（第35期）の各運用状況の予想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2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金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、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。