

2025年9月17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

荒木 慶太

問合せ先 キヤピタルマーケティングセグメントディレクター

北岡 忠輝

TEL : 03-5293-7091

2026年1月期（第37期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2026年7月期（第38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、2025年7月30日付「2026年1月期（第37期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて公表いたしました2026年1月期（第37期：2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正するとともに、2026年7月期（第38期：2026年2月1日～2026年7月31日）の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. 2026年1月期（第37期：2025年8月1日～2026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)	21,713	9,957	8,403	8,402	3,480	3,312	168
今回発表予想 (B)	23,878	12,029	10,499	10,497	4,310	4,142	168
増減額 (B-A)	+2,165	+2,072	+2,095	+2,095	+830	+830	0
増減率	+10.0%	+20.8%	+24.9%	+24.9%	+23.9%	+25.1%	0.0%

(注1) 「前回発表予想」とは、2025年7月30日付「2026年1月期（第37期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて発表した2026年1月期（第37期）の運用状況及び分配金の予想をいいます。

(注2) 期末発行済投資口数は、2,536,216口を前提としています。なお、2025年7月30日付で公表した自己投資口の取得及び消却による発行済投資口数の変動を考慮していません。以下同じです。

(注3) 予想数値は、別紙「2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の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、金利の変動並びに期末発行済投資口数の変動等により、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はこれらを保証するものではありません。以下同じです。

(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及び継続的利益超過分配に係るものです。以下同じです。

(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。以下同じです。

(注6) 単位未満の数値は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。以下同じです。

2. 2026年7月期（第38期：2026年2月1日～2026年7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)
今回発表予想	22,152	10,217	8,706	8,704	3,600	3,432	168

3. 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譲渡に関するお知らせ【IIF 蒲田 R&D センター】」にてお知らせしたとおり、1物件を譲渡する予定です。

この結果、不動産等売却益の計上により営業収益が前回の予想を上回る見込みとなったことに加え、物件譲渡による期中賃貸利益の剥落、保有物件における収支の見直しや運用状況の予想の前提条件の見直しを行ったこと等により2026年1月期（第37期）の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

また、2026年7月期（第38期）の運用状況及び分配金の予想については、同様の前提に基づき新たに開示を行うものです。

（ご参考）本日付で公表した他のプレスリリース
 「2025年7月期 決算短信（REIT）」
 「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF蒲田R&Dセンター】」
 「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」

以 上

産業ファンド投資法人

【別紙】

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件								
計算期間	第 37 期 2025 年 8 月 1 日～2026 年 1 月 31 日（184 日） 第 38 期 2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 月 31 日（181 日）								
保有資産	<p>本投資法人が、2025 年 7 月 31 日現在保有している 109 物件の不動産及び不動産信託受益権並びに 4 件の匿名組合出資持分に加え、以下の資産の取得及び譲渡を前提としています。なお、以下の取得（予定）資産（不動産信託受益権）及び譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）につき、売買契約を締結済みであり、取得時期及び譲渡予定時期は以下のとおりです。</p> <p><取得（予定）資産（不動産信託受益権）></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">IIF 習志野ロジスティクスセンター I（建物）</td> <td style="width: 30%;">2025 年 9 月 1 日取得済</td> </tr> </table> <p><譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">IIF 東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合 30%）</td> <td style="width: 30%;">2025 年 8 月 1 日譲渡済</td> </tr> <tr> <td style="width: 70%;">IIF 蒲田 R&D センター</td> <td style="width: 30%;">2025 年 10 月 1 日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td style="width: 70%;">IIF 東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合 35%）</td> <td style="width: 30%;">2026 年 6 月 1 日譲渡予定</td> </tr> </table> <p>上記の取得（予定）資産（不動産信託受益権）の取得及び譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）の譲渡を除き、2026 年 7 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>	IIF 習志野ロジスティクスセンター I（建物）	2025 年 9 月 1 日取得済	IIF 東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合 30%）	2025 年 8 月 1 日譲渡済	IIF 蒲田 R&D センター	2025 年 10 月 1 日譲渡予定	IIF 東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合 35%）	2026 年 6 月 1 日譲渡予定
IIF 習志野ロジスティクスセンター I（建物）	2025 年 9 月 1 日取得済								
IIF 東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合 30%）	2025 年 8 月 1 日譲渡済								
IIF 蒲田 R&D センター	2025 年 10 月 1 日譲渡予定								
IIF 東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合 35%）	2026 年 6 月 1 日譲渡予定								
有利子負債	<p>2025 年 7 月 31 日現在の有利子負債総額は 281,333 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。）264,483 百万円、短期借入金 2,100 百万円及び投資法人債 15,200 百万円となっています。</p> <p>第 37 期中に返済期限が到来する長期借入金 12,100 百万円、短期借入金 1,700 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>第 38 期中に返済期限が到来する長期借入金 14,200 百万円、短期借入金 400 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 IIF 習志野ロジスティクスセンター I（建物）の取得を目的として、2025 年 9 月 1 日に 5,000 百万円の新規借入を行いました。2025 年 9 月 17 日付「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、2025 年 9 月 30 日付で期限前弁済を行うことを前提としています。</p> <p>この結果、第 37 期末及び第 38 期末の有利子負債総額はいずれも 281,333 百万円となることを前提としています。</p>								
営業収益	<p>第 37 期及び第 38 期の賃貸事業収入については、第 37 期及び第 38 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 37 期及び第 38 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>上記「保有資産」に記載の譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）における不動産等売却益の金額は、第 37 期に約 3,105 百万円、第 38 期に 937 百万円を見込んでいます。</p>								

産業ファンド投資法人

営業費用	<p>第 37 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 1,630 百万円、修繕費は約 946 百万円、また第 38 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 1,643 百万円、修繕費は約 1,018 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」に記載の取得（予定）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 38 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 37 期に約 2,747 百万円、第 38 期に約 2,798 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>
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 37 期に約 1,547 百万円、第 38 期に約 1,576 百万円を見込んでいます。</p> <p>そのうち、投資口交付費償却については、第 37 期に約 48 百万円、第 38 期に約 41 百万円を見込んでいます。</p>
特別損益	第 37 期及び第 38 期において特別損益の発生は見込んでいません。
発行済投資口の総口数	第 37 期及び第 38 期については、2025 年 7 月 31 日現在の発行済投資口の総口数 2,536,216 口を前提としています。なお、2025 年 7 月 30 日付で公表した「自己投資口の取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ（投資信託及び投資法人に関する法律第 80 条の 5 に基づく自己投資口の取得並びに同法第 80 条第 2 項及び第 4 項に基づく自己投資口の消却）」にてお知らせした自己投資口取得による投資口の消却は見込んでいません。
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	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。
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>第 37 期及び第 38 期の税会不一致に関する見込みは以下のとおりです。</p> <p>第 37 期及び第 38 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 37 期)</p> <p>① 第37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37百万円）となる見込みです。</p> <p>(第 38 期)</p> <p>② 第 38 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 37 百万円）となる見込みです。</p>

産業ファンド投資法人

<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 37 期においては、1 口当たり 154 円の利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行う前提としています。内訳としては、以下のとおりです。</p> <p>① 継続的利益超過分配方針（※）に基づき、第 37 期末保有資産のうち、物流施設を対象として、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、1 口当たり 154 円の継続的利益超過分配を行う前提としています。</p> <p>② 一時的利益超過分配は実施しない予定です（※）。</p> <p>第 38 期においては、1 口当たり 154 円の利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行う前提としています。内訳としては、以下のとおりです。</p> <p>① 継続的利益超過分配方針（※）に基づき、第 38 期末保有資産のうち、物流施設を対象として、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、1 口当たり 154 円の継続的利益超過分配を行う前提としています。</p> <p>② 一時的利益超過分配は実施しない予定です（※）。</p> <p>※ 最近の有価証券報告書（2025 年 4 月 24 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>
---	---