

2022年7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 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 執行役員リアルエスタリアル本部長 上田英彦
 TEL: 03-5293-7091

2022年7月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
 2023年1月期(第31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

産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2022年3月16日付決算短信で公表した2022年7月期(第30期:2022年2月1日~2022年7月31日)及び2023年1月期(第31期:2022年8月1日~2023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、下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。

記

1. 2022年7月期(第30期:2022年2月1日~2022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(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)
前回発表予想 (A)	16,292	6,583	5,610	5,608	3,100	2,516	584
今回発表予想 (B)	17,153	7,391	6,421	6,419	3,100	2,896	204
増減額(B-A)	+861	+807	+811	+811	0	+380	△380
増減率	+5.3%	+12.3%	+14.5%	+14.5%	±0.0%	+15.1%	△65.1%

(注1)「前回発表予想」とは、2022年3月16日付「2022年1月期 決算短信(REIT)」及び「2022年1月期(第29期) 決算説明会資料」にて発表した2022年7月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想をいいます。以下同じです。

(注2) 2022年7月期(第30期) 予想期末発行済投資口数: 2,070,016口

(注3) 2022年7月期(第30期)の予想数値は、別紙「2022年7月期(第30期)及び2023年1月期(第31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(利益超過分配金を含まない)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) 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5) 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。

2. 2023年1月期（第31期：2022年8月1日～2023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(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)
前回発表予想 (A)	16,443	6,780	5,781	5,779	3,020	2,688	332
今回発表予想 (B)	17,767	7,565	6,548	6,546	3,070	3,070	0
増減額(B-A)	+1,323	+784	+766	+766	+50	+382	△332
増減率	+8.0%	+11.6%	+13.3%	+13.3%	+1.7%	+14.2%	△100%

(注1)「前回発表予想」とは、2022年3月16日付「2022年1月期 決算短信(REIT)」及び「2022年1月期(第29期) 決算説明会資料」にて発表した2023年1月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想をいいます。以下同じです。

(注2)2023年1月期(第31期)予想期末発行済投資口数：2,070,016口

(注3)2023年1月期(第31期)の予想数値は、別紙「2022年7月期(第30期)及び2023年1月期(第31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(利益超過分配金を含まない)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)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5)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。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、2022年7月6日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF大阪南港ITソリューションセンター】」にてお知らせしたとおり、IIF大阪南港ITソリューションセンターを2022年8月17日(第31期)に譲渡する予定です。また本日付けで公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF印西ロジスティクスセンター】」にてお知らせしたとおり、IIF印西ロジスティクスセンターを2022年7月27日(第30期)に譲渡する予定です。これらの譲渡に伴い2022年7月期(第30期)、及び、2023年1月期(第31期)において不動産等売却益の発生が見込まれます。

一方で足元のエネルギー価格高騰による影響を踏まえ、水道光熱費の見通しを新たに再検証すると共に、再開発物件において一部追加費用の発生可能性が見込まれていることから、不動産賃貸事業費用等の見直しを保守的に行いました。

この結果、2022年7月期(第30期)及び2023年1月期(第31期)の1口当たりの分配金(利益超過分配金を含まない)の予想値が2022年3月16日付で公表した2022年7月期(第30期)及び2023年1月期(第31期)の1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)の予想値から5%以上の差異が生じたことから、公表を行うものです。

(ご参考)本日付で公表した他のプレスリリース

「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF印西ロジスティクスセンター】」
 「2022年7月6日及び2022年7月20日付で公表したプレスリリースの補足資料」

以上

【別紙】

2022年7月期（第30期）及び2023年1月期（第31期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件						
計算期間	第 30 期 2022 年 2 月 1 日～2022 年 7 月 31 日（181 日） 第 31 期 2022 年 8 月 1 日～2023 年 1 月 31 日（184 日）						
保有資産	<p>本投資法人が、2022 年 7 月 20 日現在保有している 76 物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の取得予定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、全ての取得予定資産及び譲渡予定資産につき、売買契約を締結済みであり、予定時期は以下の通りです。</p> <p><取得予定資産></p> <table border="1" data-bbox="507 622 1433 689"> <tr> <td data-bbox="507 622 1150 689">IIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）</td> <td data-bbox="1150 622 1433 689">2022 年 9 月 16 日取得予定</td> </tr> </table> <p><譲渡予定資産></p> <table border="1" data-bbox="507 763 1433 902"> <tr> <td data-bbox="507 763 1150 831">IIF 印西ロジスティクスセンター</td> <td data-bbox="1150 763 1433 831">2022 年 7 月 27 日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 831 1150 902">IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター</td> <td data-bbox="1150 831 1433 902">2022 年 8 月 17 日譲渡予定</td> </tr> </table> <p>上記の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2023 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>	IIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）	2022 年 9 月 16 日取得予定	IIF 印西ロジスティクスセンター	2022 年 7 月 27 日譲渡予定	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	2022 年 8 月 17 日譲渡予定
IIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）	2022 年 9 月 16 日取得予定						
IIF 印西ロジスティクスセンター	2022 年 7 月 27 日譲渡予定						
IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	2022 年 8 月 17 日譲渡予定						
有利子負債	<p>2022 年 7 月 20 日現在の有利子負債総額は 202,783 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。）184,383 百万円、短期借入金 3,400 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。）15,000 百万円となっています。第 30 期中に返済期限が到来する長期借入金 7,000 百万円については同額の長期借入金による借換え済みであり、第 31 期中に返済、償還期限が到来する長期借入金 5,000 百万円、投資法人債 5,000 百万円については、同額の長期借入金及び投資法人債の発行による借換えを予定しています。</p> <p>また、上記「保有資産」に記載の取得予定資産の取得を目的として、2022 年 9 月 16 日に 5,500 百万円の長期借入金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、2022 年 7 月末日の有利子負債総額は 202,783 百万円及び 2023 年 1 月末日の有利子負債総額は 208,283 百万円となることを前提としています。</p>						
営業収益	<p>賃貸事業収入については、第 30 期及び第 31 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 30 期及び第 31 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。なお、再開発プロジェクトを実施予定の IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢについては第 30 期初より、また IIF 羽村ロジスティクスセンターについては第 30 期中である 2022 年 6 月より賃貸事業収入が発生しない前提としています。</p>						

<p>営業費用</p>	<p>第 30 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 1,362 百万円、修繕費は約 1,003 百万円(内、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢについては既存建物解体費として約 244 百万円)、また第 31 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 1,419 百万円、修繕費は約 992 百万円(内、IIF 羽村ロジスティクスセンターについては既存建物解体費として約 136 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 30 期取得資産 (IIF 入間マニュファクチュアリングセンター (底地)、IIF 栃木真岡マニュファクチュアリングセンター (底地)) 及び上記「保有資産」に記載の取得予定資産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第 32 期から費用計上されることとなります。なお、第 30 期取得資産及び取得予定資産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約 16 百万円を想定しています。</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 30 期に約 2,158 百万円、第 31 期に約 2,037 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> <p>※ アスベスト除去費用を含みます。アスベストの除去費用に係る資産除去債務を第 19 期 (2016 年 12 月期) から計上していますが、アスベストの除去に伴う資産除去債務の取り崩しにより、会計上既存建物解体費と相殺されることとなります。</p>
<p>営業外費用</p>	<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 30 期に約 969 百万円、第 31 期に約 1,017 百万円を見込んでいます。なお、投資口交付費償却については、第 30 期に約 43 百万円、第 31 期に約 29 百万円を見込んでいます。</p>
<p>特別損益</p>	<p>第 30 期及び第 31 期において特別損益の発生は見込んでいません。</p>
<p>発行済投資口の総口数</p>	<p>提出日現在の発行済投資口総数 2,070,016 口を前提としています。</p>
<p>1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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。ただし、第 30 期及び第 31 期においては、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き、当期純利益から一時差異等調整引当額の戻入を控除した残額の全額を分配することを前提としています。なお、第 30 期及び第 31 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>

<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30期及び第31期の税会不一致に関する見込みは下記のとおりです。</p> <p>この結果、第30期及び第31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下回るため、所得超過税会不一致は生じず、利益超過分配(一時差異等調整引当額)を行わないことを前提としています。</p> <p>(第30期)</p> <p>① 保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務につき計上する利息費用及び建物等の減価償却費に関する税会不一致(約12百万円※IIF羽村ロジスティクスセンターの資産除去債務に対応する建物等の減価償却費は下記②を含む)</p> <p>② 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い、既存建物等の見積耐用年数の変更を行ったことによる減価償却費に関する税会不一致(約190百万円)</p> <p>③ IIF厚木ロジスティクスセンターⅢにおける再開発プロジェクトに係る既存建物等の解体完了による減価償却費に関する税会不一致(第28期及び第29期に計上した合計約626百万円)の解消</p> <p>なお、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ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(③約626百万円)から、第30期に生じる税会不一致相当額(①約12百万円及び②約190百万円)を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額(約424百万円)となる見込みです。</p> <p>(第31期)</p> <p>④ 保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務につき計上する利息費用及び建物等の減価償却費に関する税会不一致(約11百万円)</p> <p>⑤ IIF羽村ロジスティクスセンターの既存建物等の解体完了による減価償却費に関する税会不一致の解消及びアスベスト除去のために計上していた資産除去債務に関する税会不一致の解消(合計約203百万円)</p> <p>なお、IIF羽村ロジスティクス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(⑤約203百万円)から、第31期に生じる税会不一致相当額(④約11百万円)を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額(約192百万円)となる見込みです。</p>
<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>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、本投資法人が決定した額を利益超過分配(税法上の出資等減少分配)として分配する場合があります。</p> <p>(第30期)</p> <p>2022年3月16日付「2022年1月期 決算短信(REIT)」において公表した1口当たり予想分配金(3,100円)については、IIF厚木ロジスティクスセンター、IIF羽村ロジスティクスセンター再開発プロジェクトにおける一時的な費用、及びIIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費高騰等への対応として利益超過分配を1口当たり584円の実施を見込んでいましたが、今般、IIF印西ロジスティクスセンター(2022年7月27日譲渡予定)に係る不動産売却益の発生が見込まれるため、当初公表した1口当たり予想分配金(3,100円)を維持することを目的として、当初想定していた利益超過分配を減少させ、1口当たり204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。</p> <p>(第31期)</p> <p>2022年3月16日付「2022年1月期 決算短信(REIT)」において公表した1口当たり予想分配金(3,020円)については、利益超過分配を1口当たり332円の実施を見込んでいましたが、IIF大阪南港ITソリューションセンター(2022年8月17日譲渡予定)に係る不動産等売却益の発生が見込まれるため、当初公表した1口当たり予想分配金(3,020円)を上回る1口当たり予想分配金(3,070円)を新たに予想したことから、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>※ 最近の有価証券報告書(2022年4月27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) 一時的利益超過分配方針」の記載のとおりです。</p>

(ご参考)

【1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の推移（予想）】

	2022年1月期 (第29期) (実績)	2022年7月期 (第30期) (前回予想) (注)	2022年7月期 (第30期) (今回予想)	2023年1月期 (第31期) (前回予想) (注)	2023年1月期 (第31期) (今回予想)
① 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）（円/口）	3,060	3,100	3,100	3,020	3,070
②1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額）（円/口）	5	-	-	-	-
③1口当たり利益超過分配金（税法上の出資等の減少分配）（円/口）	259	584	204	332	-
④上記②、③を除く1口当たり分配金（円/口）（① - ② - ③）	2,796	2,516	2,896	2,688	3,070
（予想） 期末発行済投資口数（口）	2,070,016	2,070,016	2,070,016	2,070,016	2,070,016

(注) 「2022年7月期（第30期）（前回予想）」、及び、「2023年1月期（第31期）（前回予想）」とは、2022年3月16日付「2022年1月期 決算短信（REIT）」において公表した2022年7月期（第30期）、及び、2023年1月期（第31期）の1口当たり分配金等の予想をいいます。