

2023年3月13日

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 K J R 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 執行役員インダストリアル本部長 上田英彦  
TEL : 03-5293-7091

## 2023年3月13日付で公表したプレスリリースの補足資料

「2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」



「IIF大田マニュファクチュアリングセンター」



「IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）」（注1）

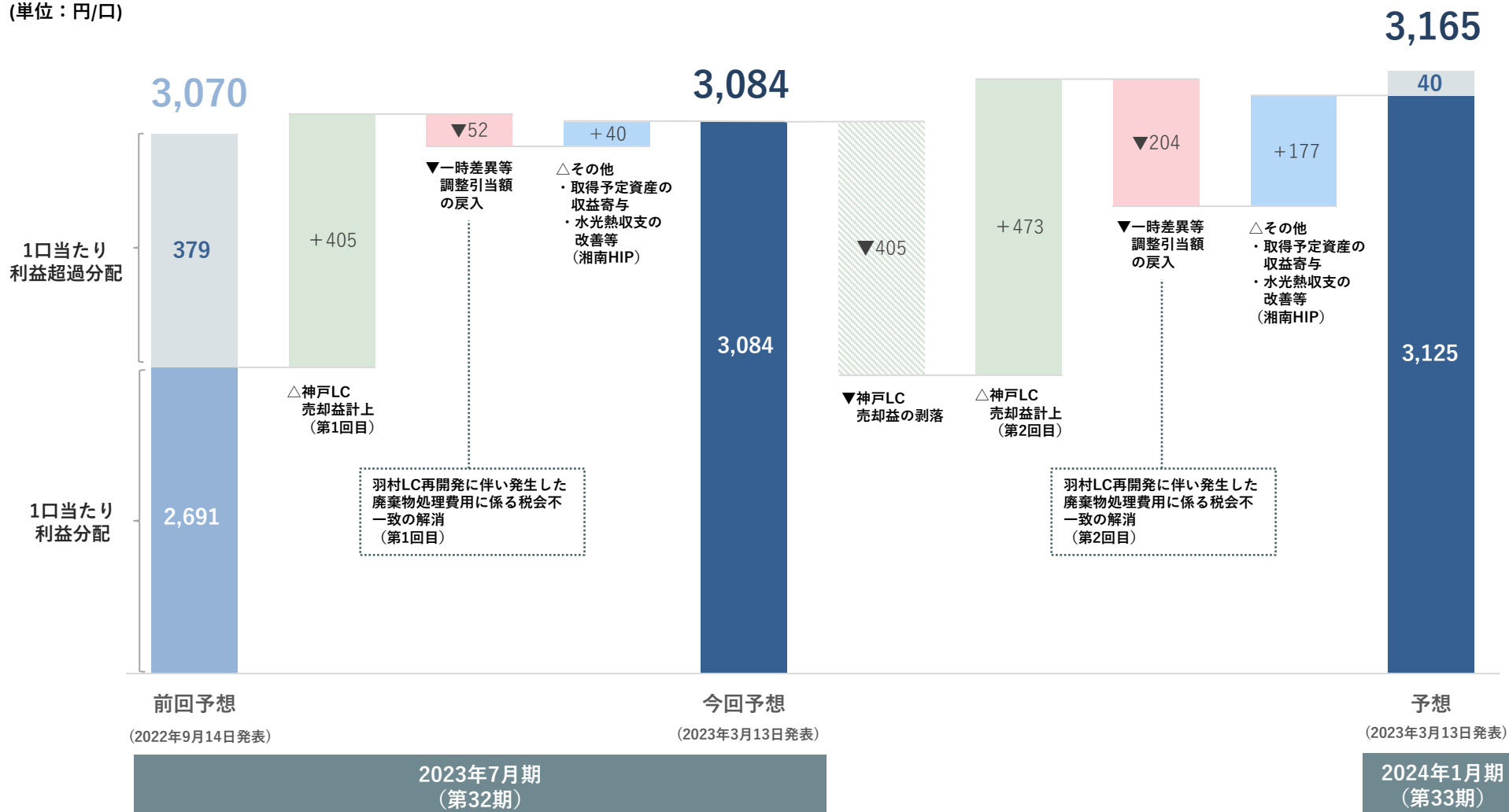
証券コード

3249

# 取得予定資産の取得及び売却益計上による1口当たり分配金の維持向上

■ 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）（注2）の推移（2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期））

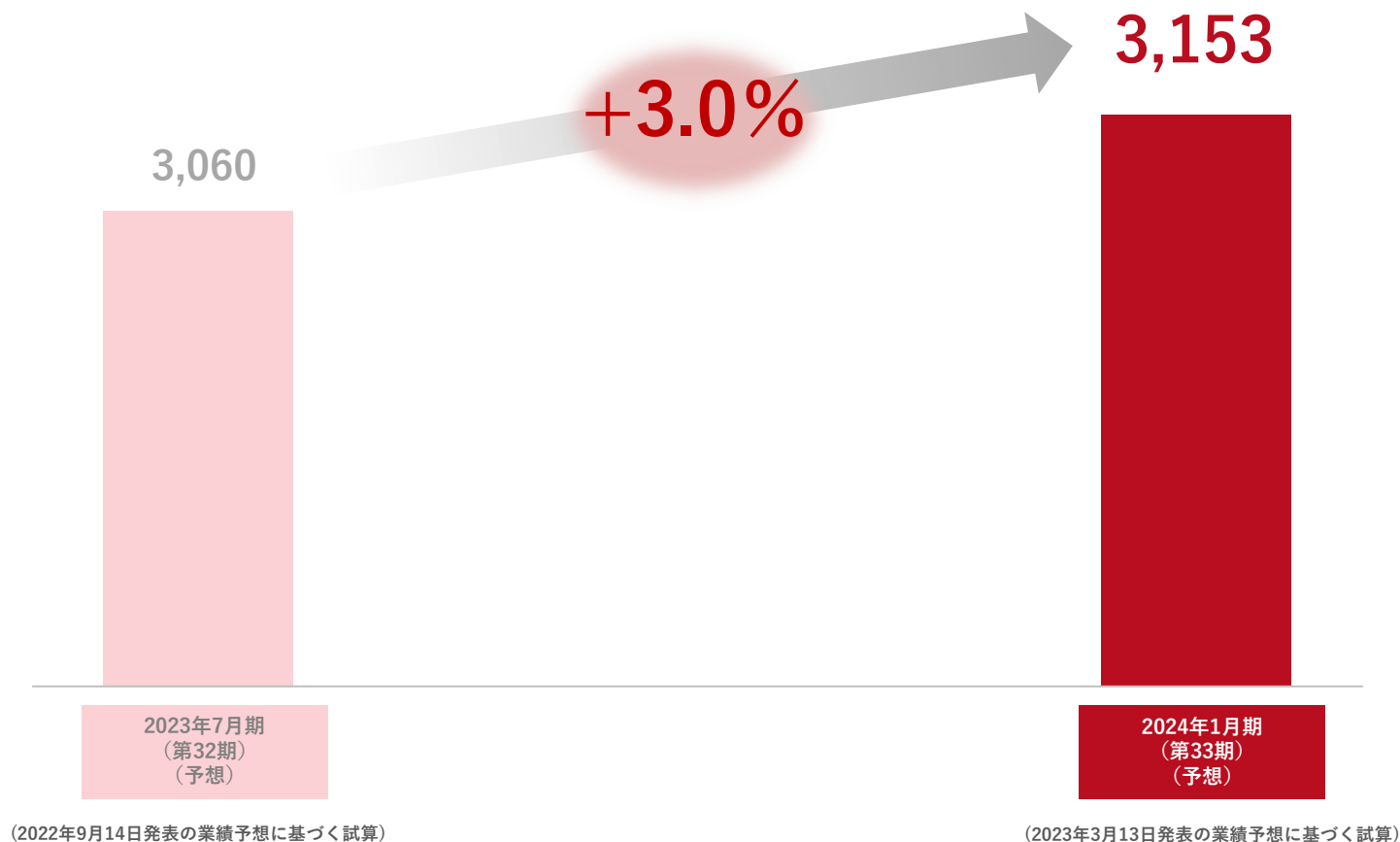
（単位：円/口）



# 1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）は3.0%向上の見込み

## 1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）<sup>（注3）</sup>の向上

（単位：円）



\* 「2023年7月期(第32期) (予想)」の「1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）」とは、2022年9月14日付「2022年7月期決算短信（REIT）」に記載した2023年7月期の1口当たり分配金の予想値について、当該分配金の予想の前提条件につき一定の調整を行って算出した参考値であり、また、「2024年1月期(第33期) (予想)」の「1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）」は、2023年3月13日付「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期の運用状況及び分配金の予想について」に記載した2024年1月期の1口当たり分配金の予想値について、当該分配金の予想の前提条件につき一定の調整を行って算出した参考値です。前提条件の詳細は6頁(注3)をご覧ください。これらの数値は特定の決算期の本投資法人の1口当たり分配金の予想値を示すものではなく、かつ、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。なお、「2023年7月期(第32期) (予想)」の「1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）」及び「2024年1月期(第33期) (予想)」の「1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）」はいずれも利益超過分配を含みます。

# IIF神戸ロジスティクスセンターの売却益を3期に亘り分配することで分配金の安定化を実現

## ■ ポートフォリオに与える影響を鑑み、IIF神戸ロジスティクスセンターの早期売却を決定



### 物件特性

- ・神戸港の中心に位置する摩耶埠頭は阪神エリアを含む広域カバーが可能な立地
- ・神戸市の中心市街地に近く、高速道路のIC至近に位置し、汎用性の高い建物スペックを有する希少性の高い物流倉庫

### 売却の背景

エンドテナントである大手玩具チェーンが中途解約にて退去後、次のリーシングを踏まえマルチ型へのバリューアップ工事を実施

2022年4月にマルチテナント型へのバリューアップ工事が完了、リーシングを開始し1区画（稼働率：18.1%）のリースアップ完了

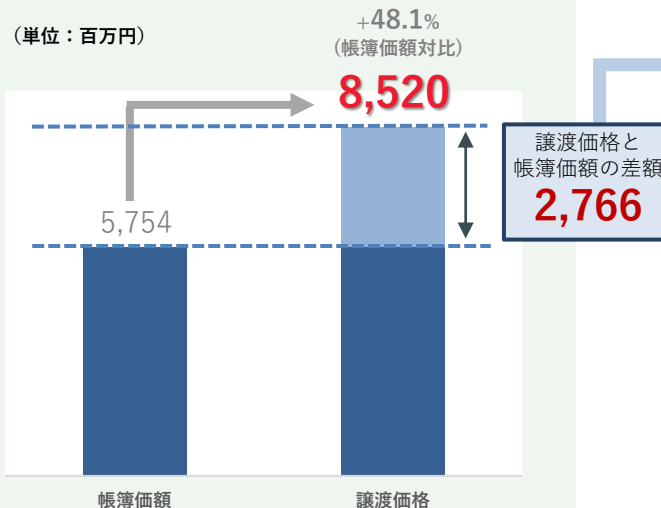
残り区画のリースアップを継続しつつ、本物件の立地特性や築年数・スペックを鑑み、並行して売却活動を実施

ポートフォリオに与える影響を総合的に判断し、早期売却を決定  
3期に亘り売却することで分配金の平準化に寄与

### < 本物件売却の概要 >

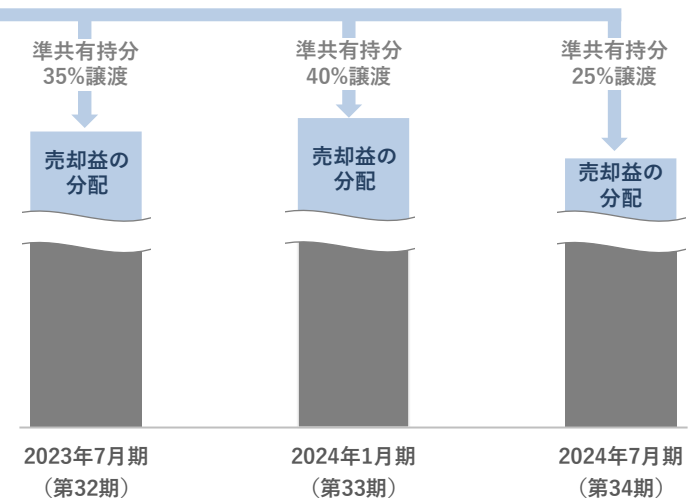
|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 取得価格                    | 5,193 百万円 |
| 帳簿価額<br>(2022年7月31日時点)  | 5,754 百万円 |
| 鑑定評価額<br>(2022年7月31日時点) | 8,520 百万円 |
| 譲渡価格                    | 8,520 百万円 |
| 譲渡価格と<br>帳簿価額の差額        | 2,766 百万円 |

(単位：百万円)



### < 売却益の分配イメージ >

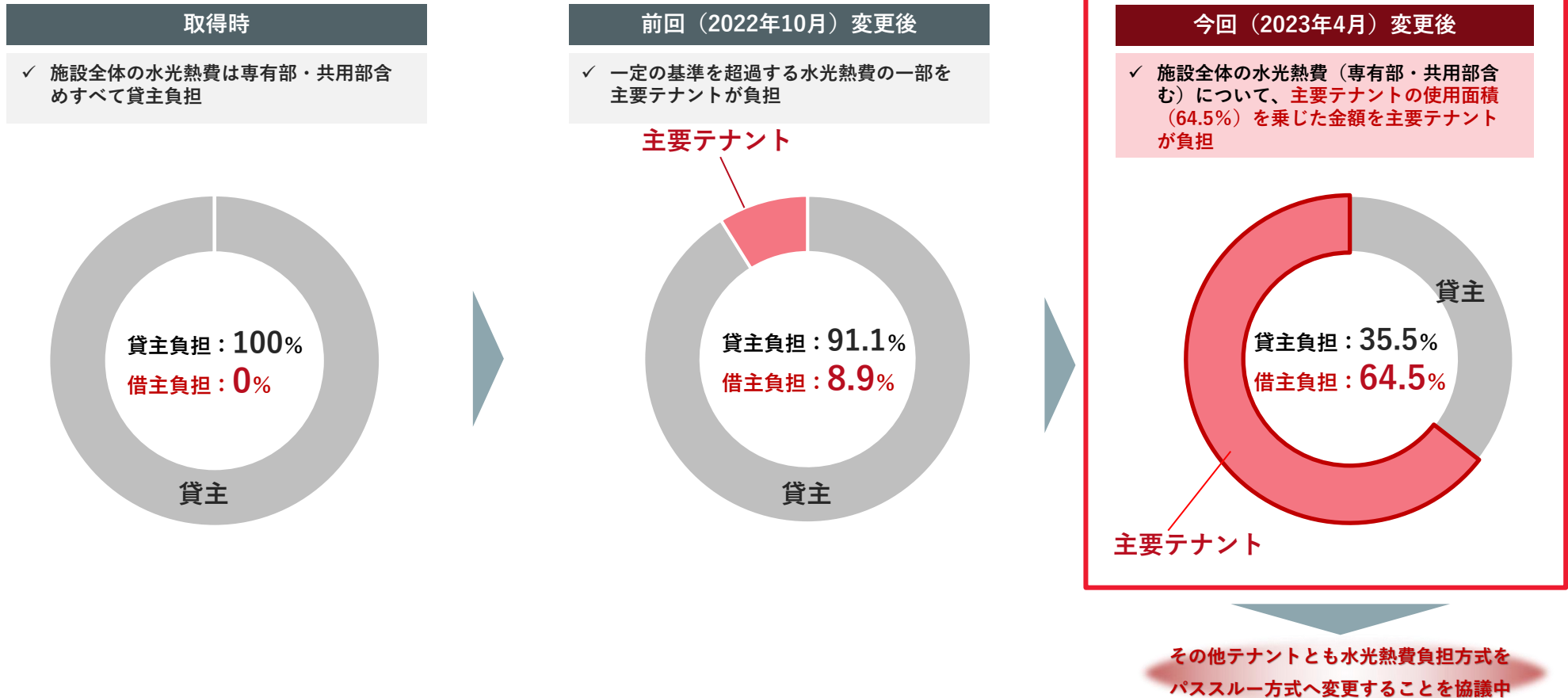
#### 2023年7月期以降の3期に亘って分割売却し分配



# IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおいて 主要テナントとの間で水光熱費をテナント負担とするパススルー方式に変更

■ 水光熱費高騰に対しては借主負担を増加することで対応

< IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける施設全体の水光熱費負担割合の推移 > (注4)(注5)



# 各種注記及び計算式

(注1) 再開後のイメージ図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際と異なる場合があります。

(注2) ・「1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）」には、利益超過分配金（一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配及び税法上の出資等減少分配）を含みます。  
・1口当たり分配金の予想の前提条件については、本日付で公表したプレスリリース「2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

## ◇1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の予想についての留意事項

2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期）の予想数値は、本日付で公表したプレスリリース「2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」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1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は大きく変動する可能性があります。

なお、「取得予定資産」の定義・概要については、本日付で公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ」及び「IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ 再開プロジェクトについて（続報2）」をご参照ください。

(注3) 「1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）」とは、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。

「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間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水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。前提条件につきましては本日付で公表したプレスリリース「2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、「IIF横浜都筑R&Dセンター」の現テナントである株式会社アイネスから解約通知を受領しており、2024年10月30日付で賃貸借契約が解約される予定です。現時点においては後継テナントは未定ですが、本募集後の「2024年1月期(第33期)予想」の「1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）」においては当該解約については考慮しておりません。

(注4) 本施設における2023年1月期（第31期）水光熱費実績を基に、主要テナント及びその他テナントとの水光熱費負担ストラクチャー変更を反映させた場合の割合を試算したものであり、実際の第31期、第32期、第33期における貸主、借主の負担割合を示しているものではありません。借主負担割合とは、上記の試算により計算した水光熱費収入を施設全体の水光熱費（第31期実績）で除して計算しています。

(注5) 主要テナントとの間では、2022年9月12日付覚書において、2022年10月以降、貸主・借主が定めた基準の単価を超過する分の一部を借主負担とする規定を定めましたが、2023年2月15日付覚書において、2023年4月以降、経済条件の変更とともに借主使用面積（賃貸面積から転貸面積を除いた面積）に応じて借主が水光熱費をパススルーで負担する規定（パススルー方式）を定めています。なお、現時点の負担割合については、主要テナントの賃貸面積から2022年11月1日時点のエンドテナントとの転貸面積（36,310.06㎡）を控除した面積を賃貸可能面積（130,342.61㎡）で除することで64.5%と計算しておりますが、今後変更になる可能性が有ります。また、その他のテナントの内、本日時点において水光熱費の一部負担する合意がなされているものは複数存在しますが、パススルー方式ではない為、上記に含めておりません。

# 産業ファンド投資法人

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、産業ファンド投資法人の決算の分析等に関する資料であって、産業ファンド投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 産業ファンド投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、産業ファンド投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは産業ファンド投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

**KJRM** KKR Japan Realty Management

資産運用会社：株式会社KJRマネジメント

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員）