

2023年2月22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 執行役員インタースリアル本部長 上田 英彦
 TEL: 03-5293-7091

2023年1月期（第31期）の運用状況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9月14日付決算短信で公表した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. 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)	17,922	7,562	6,549	6,547	3,070	3,070	-
今回発表予想 (B)	17,944	6,939	5,942	5,940	3,122	2,870	252
増減額 (B-A)	+22	△622	△606	△606	+52	△200	+252
増減率	+0.1%	△8.2%	△9.3%	△9.3%	+1.7%	△6.5%	-

(注1) 「前回発表予想」とは、2022年9月14日付「2022年7月期 決算短信 (REIT)」及び「2022年7月期 (第30期) 決算説明会資料」にて発表した2023年1月期 (第31期) の運用状況の予想をいいます。以下同じです。

(注2) 今回発表予想の1口当たり利益超過分配金252円は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注3) 2023年1月期 (第31期) 期末発行済投資口数: 2,070,016口

(注4) 2023年1月期 (第31期) の予想数値は現時点のものであり、今後の決算作業の結果により変動する可能性があります。そのため、本書記載の予想はこれらを保証するものではありません。

(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. 修正の理由

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9月14日付で公表した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。

（1）IIF 羽村ロジスティクスセンターの再開発に伴う費用計上

本投資法人は、2022年3月9日付「IIF 羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて」及び2022年8月31日付「IIF 羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて（続報）」にてお知らせしたとおり、IIF 羽村ロジスティクスセンターの再開発プロジェクト（以下「本再開発プロジェクト」といいます。）を進めております。

今般、本再開発プロジェクトにおける既存建物の解体工事実施に際し、対象地の地中より、過去に存在した建物に起因する地中埋設物や、法令上の除去義務又はこれに準ずる義務を負う廃棄物の存在が判明致しました。詳細調査並びに所轄行政機関との協議を経て、業績に与える影響を検討した結果、本廃棄物の処理に係る費用に関して、2023年1月期（第31期）において本廃棄物処理費用合計の見積より合理的に算出した資産除去債務（715百万円）を計上する予定です。加えて、会計上は本資産除去債務計上とともに第31期において追加の減価償却費が715百万円発生しますが、当該費用については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（以下「ATA」といいます。））を実施することにより、1口当たり分配金（利益超過分配を含む）への影響は軽微です。

尚、IIF 羽村ロジスティクスセンターの新築工事については、本廃棄物の処理に伴いスケジュール等に変更が生じる見込みであり、内容が決まり次第お知らせ致します。

（2）予想分配金への影響

本廃棄物の処理工事については、2023年7月期（第32期）、2024年1月期（第33期）、2024年7月期（第34期）の3期に渡って実施予定であり、それぞれの決算期において税会不一致が解消し、ATA 戻入が発生する見込みです。一方、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 神戸ロジスティクスセンター】」にてお知らせした通り、IIF 神戸ロジスティクスセンターの準共有持分の内、35%を2023年7月期（第32期）に、40%を2024年1月期（第33期）に、残りの25%を2024年7月期（第34期）に譲渡する予定であり、本譲渡に伴う不動産等売却益（参考：譲渡価格と帳簿価額との差額：2,766百万円）を各期に計上することにより分配金水準の埋め戻しを図る見込みです。

尚、公表済の2023年7月期（第32期）の運用状況の予想につきましては、上記売却益や、水道光熱費の変動（借主負担額の増加を含む）等の各種損益に加え、ATA 戻入等の見直しを行っており、現在精査中であるため、2023年1月期（第31期）の決算発表時に新たな予想を公表する予定です。

以 上