

# 産業ファンド投資法人

2025年12月4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  
代表者名 執 行 役 員

(コード番号 3249)

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  
問合せ先 キャピタルマーケット部エグゼクティブディレクター 北岡忠輝

荒木慶太

TEL : 03-5293-7091

## 2026年7月期（第38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、2025年9月17日付「2025年7月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました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、下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 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）	22,152	10,217	8,706	8,704	3,600	3,432	168
今回発表予想（B）	23,380	11,247	9,918	9,684	4,000	3,830	170
増減額（B-A）	+1,228	+1,030	+1,212	+979	+400	+398	+2
増減率	+5.5%	+10.1%	+13.9%	+11.2%	+11.1%	+11.6%	+1.2%

(注1) 「前回発表予想」とは、2025年9月17日付「2025年7月期決算短信（REIT）」にて発表した2026年7月期（第38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、本書の日付時点の発行済み口数 2,536,216 口から、2025年9月末時点で取得済みの自己投資口 7,755 口を 2026年1月末までに消却することを考慮した 2,528,461 口を前提としています。

(注3) 予想数値は、別紙 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。

(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。

(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。

# 産業ファンド投資法人

## 2.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並びに国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」及び「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」にてお知らせしたとおり、4物件の譲渡及び2物件の取得並びに匿名組合出資持分の取得をする予定です。

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7月期（第38期）の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

（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並びに国内資産（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取得及び貸借に関するお知らせ」

「本日のプレスリリースに関する補足説明資料」

「資金の借入（新規借入）に関するお知らせ」

以上

# 産業ファンド投資法人

## 【別紙】

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38期 2026年2月1日～2026年7月31日（181日）									
	<p>本投資法人が、2025年12月4日現在保有している108物件の不動産及び不動産信託受益権並びに6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）資産及び譲渡（予定）資産につき、売買契約を締結済みであり、取得予定期間及び譲渡予定期間は以下のとおりです。</p> <p>＜取得（予定）資産＞</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">IIF 船橋ロジスティクスセンターII</td> <td style="padding: 2px;">2025年12月12日取得予定</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">IIF 東広島マニュファクチャリングセンター</td> <td style="padding: 2px;">2025年12月12日取得予定</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">地主・KJ RM合同会社における匿名組合出資持分</td> <td style="padding: 2px;">2026年3月16日取得予定</td> </tr> </table>		IIF 船橋ロジスティクスセンターII	2025年12月12日取得予定	IIF 東広島マニュファクチャリングセンター	2025年12月12日取得予定	地主・KJ RM合同会社における匿名組合出資持分	2026年3月16日取得予定		
IIF 船橋ロジスティクスセンターII	2025年12月12日取得予定									
IIF 東広島マニュファクチャリングセンター	2025年12月12日取得予定									
地主・KJ RM合同会社における匿名組合出資持分	2026年3月16日取得予定									
保有資産	<p>＜譲渡（予定）資産＞</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">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="padding: 2px;">2026年6月1日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)</td> <td style="padding: 2px;">2026年3月17日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">IIF 飯能マニュファクチャリングセンター (底地)</td> <td style="padding: 2px;">2026年3月17日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)</td> <td style="padding: 2px;">2026年3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、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 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 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)	2026年3月17日譲渡予定	IIF 飯能マニュファクチャリングセンター (底地)	2026年3月17日譲渡予定	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	2026年3月17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 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)	2026年3月17日譲渡予定									
IIF 飯能マニュファクチャリングセンター (底地)	2026年3月17日譲渡予定									
IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	2026年3月17日譲渡予定									
有利子負債	<p>2025年12月4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年内に返済予定のものを含みます。）266,133百万円及び投資法人債15,200百万円となっています。</p> <p>第38期中に返済期限が到来する長期借入金14,200百万円については、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船橋ロジスティクスセンターII及びIIF東広島マニュファクチャリングセンターの取得を目的として、2025年12月12日に合計12,900百万円の新規借入を行い、2026年3月末に7,400百万円を一部期限前弁済することを前提としています。</p> <p>この結果第38期末の有利子負債総額は286,833百万円となることを前提としています。</p>									
営業収益	<p>第38期の賃貸事業収入については、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38期とともに、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）資産における不動産等売却益の金額は、第38期に2,075百万円を見込んでいます。</p>									

## 産業ファンド投資法人

営業費用	第38期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,655百万円、修繕費は約1,140百万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、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38期から費用計上されることとなります。 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38期に約2,826百万円を想定しています。 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。
営業外費用	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38期に約1,642百万円を見込んでいます。 そのうち、投資口交付費償却については、第38期に約41百万円を見込んでいます。
発行済投資口の総口数	2025年12月4日現在の発行済投資口の総口数2,536,216口から、2025年9月末時点での取得済みの自己投資口7,755口を2026年1月末までに消却することを考慮した2,528,461口を前提としています。
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)	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。 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。 (第38期) ① 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。
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)	第38期においては、1口当たり156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。 ① 繼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、利益を超えた金額として、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156円の継続的利益超過分配を行う前提としています。 ② 一時的利益超過分配は実施しない予定です（※）。 ※ 最新の有価証券報告書（2025年10月23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 利益を超えた金額の分配 (イ) 繼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。