

2024年1月期 決算短信 (REIT)

2024年3月14日

不動産投資信託証券発行者名	産業ファンド投資法人	上場取引所	東
コード番号	3249	URL	https://www.iif-reit.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	本多 邦美
資産運用会社名	株式会社KJRマネジメント		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	鈴木 直樹
問合せ先責任者	(役職名) 執行役員 インダストリアル本部長	(氏名)	上田 英彦
	(TEL) 03-5293-7091		

有価証券報告書提出予定日 2024年4月25日

分配金支払開始予定日 2024年4月18日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年1月期の運用、資産の状況 (2023年8月1日~2024年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年1月期	18,167	1.8	8,185	△2.0	7,243	△2.4	7,242	△2.4
2023年7月期	17,848	△0.5	8,354	20.4	7,419	24.9	7,419	24.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年1月期	3,426	3.7	1.7	39.9
2023年7月期	3,530	3.9	1.7	41.6

(2) 分配状況

	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)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
2024年1月期	3,434	3,428	6	7,257	7,245	12	100.0	3.7
2023年7月期	3,282	3,282	0	6,936	6,936	0	93.5	3.6

(注1) 2023年7月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(注2) 2024年1月期の1口当たり利益超過分配金6円は、一時差異等調整引当額に係るものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年1月期	441,839	195,997	44.4	92,735
2023年7月期	433,409	195,690	45.2	92,590

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年1月期	12,037	△10,729	1,063	43,740
2023年7月期	10,076	△14,035	3,304	41,368

2. 2024年7月期の運用状況の予想（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期の運用状況の予想（2024年8月1日～2025年1月31日）

（%表示は対前期増減率）

	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）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年7月期	20,889	15.0	9,729	18.9	8,371	15.6	8,369	15.6	3,390	3,299	91
2025年1月期	20,948	0.3	9,960	2.4	8,487	1.4	8,485	1.4	3,390	3,345	45

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年7月期） 3,299円

1口当たり予想当期純利益（2025年1月期） 3,345円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2024年1月期	2,113,516口	2023年7月期	2,113,516口
② 期末自己投資口数	2024年1月期	0口	2023年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6～9ページ記載の「2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 本投資法人の資産の構成	34
(2) 保有資産の概要	35
(3) 資本的支出の状況	44

1. 運用状況

(1) 運用状況

A 当期の概況

i. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき2007年3月26日に設立され、2007年10月18日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3249)しました。本投資法人は、『日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく』という理念のもと、本邦唯一の産業用不動産特化型の上場不動産投資信託(J-REIT)として、産業活動の基盤となる物流施設、工場・研究開発施設等、インフラ施設を対象として、投資及びその資産運用を行っています。

2007年に9物件、取得価格合計66,000百万円で運用開始して以降、順調に成長を続け、2024年1月31日現在、運用物件数81件、取得価格合計397,962百万円となっています。

ii. 投資環境と運用実績

当期(2023年8月~2024年1月)における日本経済は、ウクライナ侵攻、米国をはじめとした世界的な選挙イヤー等によるマクロ経済への影響も懸念されますが、2024年3月には日経平均株価が初めて4万円を突破し史上最高値を更新するなど、国内の設備投資が強い伸びを示したことで、日本経済の先行きへの期待の高まりもみられました。

不動産売買市場は、底堅い景気環境や日本銀行による金融緩和策の影響等を受け、堅調な状況が続いています。良好な資金調達環境の下で、不動産価格の上昇期待を背景として、不動産価格の期待利回りは低い水準で推移し、厳しい取得環境が続いています。一方で今後の日本銀行の金融政策の変更による、金利上昇における資金調達環境の変化や本投資法人の調達コスト上昇などの影響には注視していく必要があります。

このような状況下、本投資法人は強みとするCRE(Corporate Real Estate)提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しています。当期においては、初のKKRグループとの協業でのCREカーブアウト案件として2023年12月11日付けでIIF川崎港タンクターミナル(底地)、IIF静岡大井川港タンクターミナル(底地)及びIIF北九州門司港タンクターミナル(底地)の3物件の取得をし、2023年12月25日付けでIIF厚木ロジスティクスセンターⅢ(再開発)を取得しました。また、IIF神戸ロジスティクスセンターについて、2024年1月19日付けで準共有持分割合40%を譲渡し、不動産等売却益999百万円を計上しています。

これらの結果、本投資法人の2024年1月31日時点の保有資産は、81物件(物流施設48物件、工場・研究開発施設等24物件、インフラ施設9物件)、取得価格の合計は397,962百万円となっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%となっており、良好な稼働状況を維持しています。

iii. 資金調達の概要

本投資法人は、収益の安定的な確保と運用資産の持続的な成長を目的として、安定的かつ効率的な財務戦略を立案、実行することを基本方針としています。

a) デットファイナンス

当期の有利子負債の調達については、新規物件の取得を目的として2023年12月11日に長期借入金8,000百万円(平均借入期間9.0年)をそれぞれ固定金利で新規で借り入れました。

また2023年8月4日に長期借入金500百万円(借入期間10年)、同年9月28日に長期借入金1,000百万円(借入期間8.0年)、同年10月18日に長期借入金7,500百万円(平均借入期間4.8年)、同年12月26日に長期借入金2,000百万円(平均借入期間9.9年)、同年12月29日に長期借入金2,000百万円(借入期間9.9年)を新規に借り入れ、返済期限を迎える同額の長期借入金及び短期借入金を返済しました。これらの借換えを通じて、借入期間の長期固定化、金利コストの削減効果、及び将来的な財務施策の柔軟性確保等により、長期に安定的な分配金を確保できる財務体質を構築しています。

これらの結果、2024年1月31日現在の有利子負債残高は220,283百万円、うち、長期借入金は202,583百万円(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、短期借入金は3,000百万円、投資法人債は14,700百万円(1年内償還予定の投資法人債を含みます。)となっています。

b) エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施していません。

iv. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益18,167百万円、営業利益8,185百万円、経常利益7,243百万円となり、当期純利益7,242百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益（繰延ヘッジ損益を含む）の全額である7,245,132,848円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3,428円となりました。

また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、2024年2月15日付「2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」にて見込んでいた投資口1口当たり利益超過分配金の12円から、IIF横浜都筑R&Dセンターの減損損失に係る会計上の見積り額を更新し、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される12,681,096円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は6円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行うこととしています（注1）（注2）。また、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等により投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、運用資産の建替え等の再開により固定資産除却損その他会計上の損失が発生し又は再開期間において減収が生じる場合、地震等の自然災害、火災その他の事故等の発生に伴う減収又は大規模修繕等による費用の発生、訴訟の和解金等の支払、固定資産除却損及び固定資産売却損の発生その他一時的に多額の費用が発生する場合等、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する場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、分配することができるものとしています（注2）。なお、当期については2024年1月19日に譲渡したIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）の売却益の計上による分配金水準を鑑みて、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配を実施しないこととしました。

以上の結果、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は3,434円となりました。

（注1）継続的利益超過分配について

新規取得物件のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、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、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とします。

ただし、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

（注2）継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配について

継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配を併せた、利益超過分配の水準については、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限（繰延ヘッジ損失等、税会不一致が生じたことに対応した一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配は含まないもの）として、総合的に判断した上で決定します。

B 次期の見通し

i. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は以下のような運用を行い、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の継続的な拡大を目指します。

a) 外部成長

本投資法人は、大きな成長ポテンシャルを有するCRE（Corporate Real Estate）、PRE（Public Real Estate）の両分野において、本投資法人が強みを有する提案型取得活動の継続により、「収益力」と「投資主利益」向上に資する「安定」した資産の取得機会を引き続き追求し、更なる資産規模拡大を目指していきます。

CRE、PREの両分野において、これまで蓄積した実績、ノウハウ、ネットワークに裏打ちされた先行者メリットを活かし、競争を回避した有利な物件取得を進めるとともに、更なるアセットカテゴリーの開拓、更なるCREニーズの開拓を目指し、独自のCRE提案型ビジネスモデルを進化させていきます。

本邦唯一の産業用不動産特化型REITとしての特異性を活かすとともに、スポンサー企業を含む独自の情報ルートを通じた物件情報収集、及びブリッジストラクチャーの利用等による機動的な取得体制の構築を通じて、良質物件の積み上げによるポートフォリオの拡充に努めます。

b) 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは2024年1月31日現在、運用物件数81件、取得価格合計397,962百万円となっています。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率99.7%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間10.2年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しています。

本投資法人は、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+ α としての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しています。「3C Management Cycle」とは、①Communicate：テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize：個別のニーズに応じてカスタマイズの提案を戦略的に実施することにより、③Create：ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+ α という投資主価値を創造していく、というポートフォリオ運用の考え方です。

その成果として、契約満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続し、契約満了テナントとの増額による再契約や契約期間内の賃料増額改定を実現しております。また、昨今の水光熱費高騰への対応策としてパスルー化を図るなど、コスト低減にも注力しております。

また、2023年12月25日にIIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）が予定通り竣工し、IIF羽村ロジスティクスセンターの再開発事業、IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）にて現借地人であるリース会社との協働によるオフバランス再開発も予定通り進捗中です。

このように今後も「3C Management Cycle」の取り組みによるポートフォリオの安定性の維持及び更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、及び継続的かつ緊密なコミュニケーションを通じた賃借人との関係構築による賃料水準の維持・向上、解約の抑制に引き続き努めていきます。

c) 財務戦略

本投資法人は、「長期賃貸借契約に裏付けられた長期安定的なキャッシュ・フロー」という本投資法人のポートフォリオの特性を勘案し、「長期固定化」を基本的な負債調達戦略に位置付けています。そのため、物件の長期安定的なキャッシュ・フローに長期固定借入を組み合わせるALM (Asset Liability Management) を推進していきます。

また、既存借入れの借換えを通じて、調達コストの低減、借入期間の長期化、返済額の平準化、返済期日の分散化を推進していきます。加えて、調達基盤の拡充を目的として、調達先、調達手法の多様化にも引き続き取り組んでいきます。

ii. 次期の業績の見通し

a) 新投資口の発行

2024年2月15日及び2024年2月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2024年2月28日に払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、2024年2月28日付で出資総額は236,304,724,469円（出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。）、発行済投資口数の総口数は2,523,125口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口については2024年3月26日に払込が完了する予定です。

[公募による新投資口発行]

発行新投資口数	: 409,609口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり119,047円
発行価格（募集価格）の総額	: 48,762,722,623円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり115,384円
発行価額（払込金額）の総額	: 47,262,324,856円
払込期日	: 2024年2月28日
分配金起算日	: 2024年2月1日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	: 13,091口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり115,384円
発行価額(払込金額)の総額(上限)	: 1,510,491,944円
払込期日	: 2024年3月26日
分配金起算日	: 2024年2月1日
割当先	: S M B C日興証券株式会社

第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数その限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

[資金使途]

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人が新たに取得する特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金の一部に充当します。

なお、第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

b) 業績の見通し

2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)の運用状況につきましては、営業収益20,889百万円、経常利益8,371百万円、当期純利益8,369百万円、1口当たり分配金3,390円(利益超過分配金を含む)(うち1口当たり利益超過分配金91円)を見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記「2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)及び2025年1月期(2024年8月1日～2025年1月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、2024年1月期(2023年8月1日～2024年1月31日)からの主な増減要因として、以下を見込んでいます。

(営業収益)(対前期比+2,722百万円)

- 2024年1月期(2023年8月1日～2024年1月31日)に取得の3物件の賃貸事業収入の増加(通期寄与)
- 2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)に取得した28物件の賃貸事業収入の増加(部分寄与)
- 2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)に取得した国内不動産を信託財産とする信託受益権4物件を裏付資産とする匿名組合出資持分からの損益分配(匿名組合契約書で定めた各計算期間の末日において、当該計算期間に対応する利益又は損失は、各計算期間末日時点の各出資者の出資の割合に応じて各出資者に分配されます)の増加(部分寄与)
- 2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)に譲渡予定のIIF戸塚テクノロジーセンター(底地)(準共有持分割合30%)の不動産等売却益
- 2024年1月期(2023年8月1日～2024年1月31日)に譲渡したIIF神戸ロジスティクスセンター(準共有持分割合40%)と2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)に譲渡予定のIIF神戸ロジスティクスセンター(準共有持分割合25%)の不動産等売却益差額

(営業費用)(対前期比+1,178百万円)

- 2024年1月期(2023年8月1日～2024年1月31日)に取得の3物件の賃貸事業費用の増加(通期寄与)
- 2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)に取得した28物件の賃貸事業費用の増加(部分寄与)
- 2024年1月期(2023年8月1日～2024年1月31日)に計上したIIF横浜都筑R&Dセンターの減損損失の剥落

(参考)

2025年1月期(2024年8月1日～2025年1月31日)の運用状況につきましては、営業収益20,948百万円、経常利益8,487百万円、当期純利益8,485百万円、1口当たり分配金3,390円(利益超過分配金を含む)(うち1口当たり利益超過分配金45円)を見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記「2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)及び2025年1月期(2024年8月1日～2025年1月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(注) 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1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34期 2024年2月1日～2024年7月31日（182日） 第35期 2024年8月1日～2025年1月31日（184日）																																																																		
保有資産	<p>本投資法人が、2024年1月31日現在保有している81物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の資産の取得及び譲渡を前提としています。なお、下記の取得資産及び譲渡（予定）資産につき、売買契約を締結済みであり、取得時期及び譲渡（予定）時期は以下のとおりです。</p> <p><新規取得資産（不動産信託受益権）></p> <table border="1"> <tr><td>IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF福岡久山ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF豊橋ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF札幌北広島ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF仙台ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIFつくばロジスティクスセンター（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF土浦ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF秦野ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF横須賀ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF佐倉ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ（底地）</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF大阪茨木ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF滋賀大津ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> <tr><td>IIF富山ロジスティクスセンター</td><td>2024年3月4日取得</td></tr> </table> <p><新規取得資産（匿名組合出資持分）></p> <table border="1"> <tr><td>HKロジスティクス合同会社匿名組合出資持分</td><td>2024年2月29日取得</td></tr> </table> <p><譲渡（予定）資産></p> <table border="1"> <tr><td>IIF横浜都筑R&Dセンター</td><td>2024年2月29日譲渡</td></tr> <tr><td>IIF神戸ロジスティクスセンター （準共有持分割合25%）</td><td>2024年3月22日譲渡予定</td></tr> <tr><td>IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合30%）</td><td>2024年3月29日譲渡予定</td></tr> <tr><td>IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合35%）</td><td>2024年11月29日譲渡予定</td></tr> </table> <p>上記の新規取得資産の取得及び譲渡（予定）資産の譲渡を除き、2025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北九州ロジスティクスセンターⅠ	2024年3月4日取得	IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得	IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	2024年3月4日取得	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得	IIF豊橋ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得	IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得	IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得	IIF仙台ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得	IIFつくばロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得	IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得	IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）	2024年3月4日取得	IIF土浦ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	IIF秦野ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得	IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	2024年3月4日取得	IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得	IIF横須賀ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得	IIF佐倉ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ（底地）	2024年3月4日取得	IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ（底地）	2024年3月4日取得	IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	IIF富山ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得	HKロジスティクス合同会社匿名組合出資持分	2024年2月29日取得	IIF横浜都筑R&Dセンター	2024年2月29日譲渡	IIF神戸ロジスティクスセンター （準共有持分割合25%）	2024年3月22日譲渡予定	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合30%）	2024年3月29日譲渡予定	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合35%）	2024年11月29日譲渡予定
IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	2024年3月4日取得																																																																		
IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得																																																																		
IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	2024年3月4日取得																																																																		
IIF福岡久山ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得																																																																		
IIF豊橋ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得																																																																		
IIF仙台ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIFつくばロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得																																																																		
IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIF土浦ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
IIF秦野ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIF横須賀ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIF佐倉ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ（底地）	2024年3月4日取得																																																																		
IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
IIF富山ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得																																																																		
HKロジスティクス合同会社匿名組合出資持分	2024年2月29日取得																																																																		
IIF横浜都筑R&Dセンター	2024年2月29日譲渡																																																																		
IIF神戸ロジスティクスセンター （準共有持分割合25%）	2024年3月22日譲渡予定																																																																		
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合30%）	2024年3月29日譲渡予定																																																																		
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合35%）	2024年11月29日譲渡予定																																																																		

有利子負債	<p>2024年1月31日現在の有利子負債総額は220,283百万円であり、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。）202,583百万円、短期借入金3,000百万円及び投資法人債（1年以内に償還予定のものを含みます。）14,700百万円となっています。</p> <p>第34期中に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円、短期借入金3,000百万円及び投資法人債2,000百万円並びに第35期中に返済期限が到来する長期借入金11,800百万円については、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」に記載の新規取得資産（不動産信託受益権）の取得を目的として、2024年2月29日に長期借入金及び短期借入金計62,000百万円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、2024年7月末日及び2025年1月末日の有利子負債総額はいずれも282,283百万円となることを前提としています。</p>		
営業収益	<p>第34期及び第35期の賃貸事業収益については、第34期及び第35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34期及び第35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>再開発プロジェクトを実施中の下記1物件については以下の前提のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="507 678 1423 712"> <tr> <td>IIF羽村ロジスティクスセンター</td> <td>第35期末まで賃貸事業収入は発生しない前提</td> </tr> </table> <p>上記「保有資産」に記載の譲渡予定資産における不動産売却益の各期の金額は、第34期に約1,417百万円及び第35期に約997百万円を見込んでいます。</p>	IIF羽村ロジスティクスセンター	第35期末まで賃貸事業収入は発生しない前提
IIF羽村ロジスティクスセンター	第35期末まで賃貸事業収入は発生しない前提		
営業費用	<p>第34期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,434百万円、修繕費は約929百万円、また第35期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,453百万円、修繕費は約888百万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」に記載の新規取得資産（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36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34期に約2,822百万円、第35期に約2,557百万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34期に約1,358百万円、第35期に約1,473百万円を見込んでいます。</p> <p>投資口交付費償却については、第34期に約45百万円、第35期に約45百万円を見込んでいます。</p>		
特別損益	<p>第34期及び第35期において特別損益の発生は見込んでいません。</p>		
発行済投資口の総口数	<p>第34期及び第35期については、2024年1月31日現在の発行済投資口の総口数2,113,516口に加え、2024年2月15日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数409,609口（上限）及び第三者割当による新投資口の発行口数13,091口（上限）の合計422,700口（上限）の発行が全てなされることを前提としています。</p>		
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<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。</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>第34期及び第35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>第34期及び第35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34期)</p> <p>① 第34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や、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡにおける再開発プロジェクトの実施を想定し、既存建物の耐用年数の変更を行うことによる減価償却費に関する税会不一致等。なお、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、現在再開発を計画中であり、本日現在、再開発の決定はされておらず、また再開発事業後の建物について本投資法人が取得を決定した事実もありません。以下同じです。）からIIF横浜都筑R&D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を控除した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約233百万円）となる見込みです。</p> <p>(第35期)</p> <p>② 第35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や、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡにおける再開発プロジェクトの実施を想定し、既存建物の耐用年数の変更を行うことによる減価償却費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115百万円）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>第34期においては、不動産等売却益(1口当たり558円)の発生が見込まれるため、不動産等売却益に相当する金額が下記①及び②に基づく想定利益超過分配金(税法上の出資等減少分配)の見込額の合計(1口当たり136円)を上回ることから、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>① 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、下記の分配金に与える影響を緩和するため行う一時的利益超過分配想定額(1口当たり118円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等(7円) ・ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費(テナント負担による収入等との相殺後)の増加及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加(110円) <p>② 継続的利益超過分配方針(※)に基づき、第34期末保有資産のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、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、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額(1口当たり18円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)(8円) ・ IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター(3円) ・ IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ(4円) ・ IIF佐倉ロジスティクスセンター(0円) ・ IIF滋賀大津ロジスティクスセンター(0円) <p>第35期においては、不動産等売却益(1口当たり393円)の発生が見込まれるため、不動産等売却益に相当する金額が下記①及び②に基づく想定利益超過分配金(税法上の出資等減少分配)の見込額の合計(1口当たり177円)を上回ることから、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>① 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、下記の分配金に与える影響を緩和するため行う一時的利益超過分配想定額(1口当たり159円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等(7円) ・ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費(テナント負担による収入等との相殺後)の増加及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加(88円) ・ IIF習志野ロジスティクスセンターⅡにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等(63円) <p>② 継続的利益超過分配方針(※)に基づき、第35期末保有資産のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、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、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額(1口当たり18円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)(8円) ・ IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター(3円) ・ IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ(4円) ・ IIF佐倉ロジスティクスセンター(0円) ・ IIF滋賀大津ロジスティクスセンター(0円) <p>※ 最近の有価証券報告書(2023年10月26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>
----------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

なお、取得予定資産の概要は下記のとおりです。

取得予定物件名	所在地	種類	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
IIF習志野ロジスティクスセンター I (建物)	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9	物流施設	5,126	6,170

注. 取得予定資産の詳細については、以下をご参照ください。

- ・2023年8月30日付「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【IIF習志野ロジスティクスセンターI】」
- ・鑑定評価額については、2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

譲渡（予定）資産の概要は下記のとおりです。

譲渡物件名	所在地	種類
IIF横浜都筑R&Dセンター	神奈川県横浜市都筑区牛久保三丁目9番2号	工場・研究開発施設等
IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10他	物流施設
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344番1他	工場・研究開発施設等

注. 譲渡（予定）資産の詳細については、2023年2月22日付「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】」及び2024年2月15日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）及びIIF横浜都筑R&Dセンター】」をご参照ください。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年10月26日提出）及び有価証券届出書（2024年2月15日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,313,041	36,257,204
信託現金及び信託預金	6,055,811	7,483,671
営業未収入金	962,812	858,107
前払費用	1,922,130	1,160,315
未収還付法人税等	8	—
その他	6,503	17,654
流動資産合計	44,260,307	45,776,953
固定資産		
有形固定資産		
建物	35,561,297	35,871,780
減価償却累計額	△10,486,104	△10,935,117
建物(純額)	25,075,192	24,936,662
構築物	123,482	123,482
減価償却累計額	△64,089	△68,505
構築物(純額)	59,393	54,977
機械及び装置	11,892	11,892
減価償却累計額	△11,892	△11,892
機械及び装置(純額)	0	0
工具、器具及び備品	26,719	26,719
減価償却累計額	△15,614	△16,862
工具、器具及び備品(純額)	11,104	9,857
土地	20,391,344	20,343,077
建設仮勘定	2,105,502	964,879
信託建物	111,123,286	114,003,768
減価償却累計額	△20,917,421	△22,265,012
信託建物(純額)	90,205,864	91,738,756
信託構築物	1,485,196	1,660,734
減価償却累計額	△685,227	△742,285
信託構築物(純額)	799,968	918,448
信託機械及び装置	132,642	149,122
減価償却累計額	△77,135	△84,434
信託機械及び装置(純額)	55,506	64,687
信託工具、器具及び備品	330,782	350,658
減価償却累計額	△83,987	△105,317
信託工具、器具及び備品(純額)	246,795	245,341
信託土地	228,823,627	235,280,807
信託建設仮勘定	9,830	21,335
有形固定資産合計	367,784,130	374,578,832
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	2,027	798
無形固定資産合計	19,835,993	19,834,764

(単位：千円)

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
投資その他の資産		
関係会社株式	356,826	356,826
差入敷金及び保証金	10,200	14,700
長期前払費用	1,034,723	1,164,145
その他	5,515	6,384
投資その他の資産合計	1,407,264	1,542,056
固定資産合計	389,027,389	395,955,653
繰延資産		
投資口交付費	42,461	34,243
投資法人債発行費	79,321	72,724
繰延資産合計	121,783	106,967
資産合計	433,409,480	441,839,574
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,386,496	1,517,270
短期借入金	5,000,000	3,000,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,800,000
未払金	840,410	818,923
未払費用	138,329	153,769
未払法人税等	615	662
未払消費税等	295,472	333,684
前受金	3,420,346	2,952,691
その他	231,089	11,360
流動負債合計	32,312,760	30,588,362
固定負債		
投資法人債	12,700,000	12,700,000
長期借入金	173,583,000	182,783,000
預り敷金及び保証金	2,640,473	2,602,985
信託預り敷金及び保証金	15,640,423	15,870,612
資産除去債務	839,807	1,295,879
その他	2,428	903
固定負債合計	205,406,132	215,253,381
負債合計	237,718,893	245,841,743

(単位：千円)

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	189,683,850	189,683,850
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △781,924	※2 △290,636
その他の出資総額控除額	△641,451	△641,451
出資総額控除額合計	△1,423,376	△932,087
出資総額(純額)	188,260,474	188,751,762
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,428,646	7,243,732
剰余金合計	7,428,646	7,243,732
投資主資本合計	195,689,121	195,995,495
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,465	2,334
評価・換算差額等合計	1,465	2,334
純資産合計	※3 195,690,586	※3 195,997,830
負債純資産合計	433,409,480	441,839,574

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 16,986,729	※1 17,167,955
不動産等売却益	※2 861,327	※2 999,540
匿名組合分配金	5	—
営業収益合計	17,848,062	18,167,495
営業費用		
貸貸事業費用	※1 8,008,188	※1 8,260,187
減損損失	—	※3 185,164
資産運用報酬	1,284,797	1,323,668
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	9,585	9,737
一般事務委託手数料	39,199	42,115
その他営業費用	143,893	154,071
営業費用合計	9,493,104	9,982,384
営業利益	8,354,958	8,185,111
営業外収益		
受取利息	208	191
還付加算金	717	—
未払分配金戻入	504	237
営業外収益合計	1,430	429
営業外費用		
支払利息	652,746	666,291
投資法人債利息	42,106	42,512
投資法人債発行費償却	6,597	6,597
融資関連費用	211,228	215,048
投資口交付費償却	20,736	8,218
その他	3,172	3,246
営業外費用合計	936,587	941,914
経常利益	7,419,800	7,243,626
税引前当期純利益	7,419,800	7,243,626
法人税、住民税及び事業税	639	692
法人税等合計	639	692
当期純利益	7,419,161	7,242,933
前期繰越利益	9,485	798
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,428,646	7,243,732

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	183,865,203	△283,073	△641,451	△924,524	182,940,679	5,973,223	5,973,223	188,913,902
当期変動額								
新投資口の発行	5,818,647				5,818,647			5,818,647
剰余金の配当						△5,940,945	△5,940,945	△5,940,945
一時差異等調整引当額 の戻入		22,792		22,792	22,792	△22,792	△22,792	—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△521,644		△521,644	△521,644			△521,644
当期純利益						7,419,161	7,419,161	7,419,161
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	5,818,647	△498,851	—	△498,851	5,319,795	1,455,423	1,455,423	6,775,218
当期末残高	※1 189,683,850	△781,924	△641,451	△1,423,376	188,260,474	7,428,646	7,428,646	195,689,121

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△8,631	△8,631	188,905,271
当期変動額			
新投資口の発行			5,818,647
剰余金の配当			△5,940,945
一時差異等調整引当額 の戻入			—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△521,644
当期純利益			7,419,161
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	10,097	10,097	10,097
当期変動額合計	10,097	10,097	6,785,315
当期末残高	1,465	1,465	195,690,586

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	189,683,850	△781,924	△641,451	△1,423,376	188,260,474	7,428,646	7,428,646	195,689,121
当期変動額								
剰余金の配当						△6,936,559	△6,936,559	△6,936,559
一時差異等調整引当額 の戻入		491,288		491,288	491,288	△491,288	△491,288	—
当期純利益						7,242,933	7,242,933	7,242,933
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	491,288	—	491,288	491,288	△184,913	△184,913	306,374
当期末残高	※1 189,683,850	△290,636	△641,451	△932,087	188,751,762	7,243,732	7,243,732	195,995,495

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	1,465	1,465	195,690,586
当期変動額			
剰余金の配当			△6,936,559
一時差異等調整引当額 の戻入			—
当期純利益			7,242,933
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	869	869	869
当期変動額合計	869	869	307,243
当期末残高	2,334	2,334	195,997,830

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
I 当期末処分利益	7,428,646,415	7,243,732,532
II 利益超過分配金加算額	—	12,681,096
うち一時差異等調整引当額	—	12,681,096
III 出資総額組入額	491,288,193	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	491,288,193	—
IV 分配金の額	6,936,559,512	7,257,813,944
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,282)	(3,434)
うち利益分配金	6,936,559,512	7,245,132,848
(うち1口当たり利益分配金)	(3,282)	(3,428)
うち一時差異等調整引当額	—	12,681,096
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(—)	(6)
V 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	798,710	△1,400,316
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入れ額を控除した額の全額である6,936,559,512円を分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人は本投資法人の規約第25条第2項に定める方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととされていますが、当期においては、不動産等売却益の計上による分配金水準を鑑みて、利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)は行いません。以上の結果、当期の分配金の額は6,936,559,512円としています。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益(繰延ヘッジ損益含む)の全額である7,245,132,848円を分配することとしました。</p> <p>また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される12,681,096円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は本投資法人の規約第25条第2項に定める方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととされていますが、当期においては、不動産等売却益の計上による分配金水準を鑑みて、利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)は行いません。以上の結果、当期の分配金の額は7,257,813,944円としています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,419,800	7,243,626
減価償却費	1,709,572	2,106,678
投資法人債発行費償却	6,597	6,597
投資口交付費償却	20,736	8,218
減損損失	—	185,164
受取利息	△208	△191
支払利息	694,852	708,803
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△502,082	104,705
未収消費税等の増減額 (△は増加)	231,481	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,067,707	761,814
長期前払費用の増減額 (△は増加)	63,941	△129,422
営業未払金の増減額 (△は減少)	△482,327	28,951
未払金の増減額 (△は減少)	35,184	4,478
未払費用の増減額 (△は減少)	△1,257	868
未払消費税等の増減額 (△は減少)	295,472	38,212
前受金の増減額 (△は減少)	478,350	△467,654
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△640	△1,524
信託有形固定資産の売却による減少額	1,995,548	2,267,649
その他	△116,021	△135,101
小計	10,781,294	12,731,872
利息の受取額	208	191
利息の支払額	△703,776	△694,232
法人税等の支払額	△1,546	△635
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,076,179	12,037,194
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△386,687	△783,602
信託有形固定資産の取得による支出	△13,793,903	△10,133,642
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,058	3,912
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△41,400
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	501,498	346,083
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△91,539	△115,894
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△4,500
関係会社株式の取得による支出	△356,826	—
投資有価証券の払戻による収入	81,818	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,035,580	△10,729,042
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△1,700,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	12,800,000	21,000,000
長期借入金の返済による支出	△10,100,000	△11,000,000
投資法人債発行費の支出	△2,800	—
投資口の発行による収入	5,818,647	—
投資口交付費の支出	△49,310	—
分配金の支払額	△6,462,404	△6,936,128
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,304,132	1,063,871
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△655,269	2,372,023
現金及び現金同等物の期首残高	42,024,121	41,368,852
現金及び現金同等物の期末残高	※1 41,368,852	※1 43,740,876

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価方法及び処理方法	<p>有価証券 関係会社株式 移動平均法による原価法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="587 517 1219 651"> <tr> <td>建物・信託建物</td> <td>8～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置・信託機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物・信託建物	8～70年	構築物・信託構築物	2～45年	機械及び装置・信託機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	5～15年
建物・信託建物	8～70年								
構築物・信託構築物	2～45年								
機械及び装置・信託機械及び装置	3～17年								
工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	5～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で均等償却として処理しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>(2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>② 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は67,450千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,077千円です。</p>								

5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。

※2. 一時差異等調整引当額

前期 (2023年7月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	減価償却超過額等の発生	1,604,767	251,904	726,548	△204,904	773,548	減価償却超過額等の解消
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	31,168	—	△22,792	8,375	デリバティブ取引の時価の変動
合計		2,010,216	283,073	726,548	△227,696	781,924	

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (2024年1月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	減価償却超過額等の発生	1,617,058	773,548	12,290	△495,202	290,636	減価償却超過額等の解消
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	8,375	—	△8,375	—	デリバティブ取引の時価の変動
合計		2,022,506	781,924	12,290	△503,578	290,636	

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	15,913,028	15,895,811
受取水道光熱費	979,730	1,142,351
その他賃貸収入	93,970	129,791
不動産賃貸事業収益合計	16,986,729	17,167,955
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
プロパティ・マネジメント報酬	75,339	79,586
建物管理委託費	1,629,929	1,631,706
水道光熱費	1,812,620	1,663,683
公租公課	1,423,817	1,426,722
損害保険料	49,414	58,675
修繕費	824,759	774,613
減価償却費	1,709,572	2,106,678
信託報酬	20,213	21,435
借地料	459,230	466,570
その他諸経費	3,291	30,514
不動産賃貸事業費用合計	8,008,188	8,260,187
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,978,541	8,907,767

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
不動産等売却収入	2,982,000	3,408,000
不動産等売却原価	1,995,548	2,267,649
その他売却費用	125,123	140,810
不動産等売却益	861,327	999,540

※3. 減損損失の内訳

前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

(単位：千円)

物件名称	場 所	種 類	減損損失
IIF横浜都筑R&Dセンター	神奈川県横浜市	信託土地	133,618
		信託建物	51,546

減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。上表の物件については、売却を予定しているため、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

回収可能価額については、当該物件の正味売却価額（想定売却額－処分費用見込額）により測定しています。なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	2,113,516口	2,113,516口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
現金及び預金	35,313,041千円	36,257,204千円
信託現金及び信託預金	6,055,811千円	7,483,671千円
現金及び現金同等物	41,368,852千円	43,740,876千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
1年以内	28,609,106千円	30,349,373千円
1年超	94,388,686千円	126,483,255千円
合計	122,997,792千円	156,832,628千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っています。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が金利動向をモニタリングし、定期的に業績への影響度の計測を行うこと等により金利の変動リスクを管理しています。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。

ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

また、借入金、投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的とした極度貸付枠設定契約を締結していること等により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期（2023年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,008,180	8,180
(2)1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,090,822	90,822
(3)投資法人債	12,700,000	12,295,483	△404,517
(4)長期借入金	173,583,000	172,928,858	△654,141
負債計	207,283,000	206,323,343	△959,656
デリバティブ取引（※）	1,465	1,465	—

当期 (2024年1月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,003,900	3,900
(2)1年内返済予定の長期借入金	19,800,000	19,846,854	46,854
(3)投資法人債	12,700,000	12,184,213	△515,787
(4)長期借入金	182,783,000	181,504,766	△1,278,233
負債計	217,283,000	215,539,734	△1,743,265
デリバティブ取引 (※)	2,334	2,334	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。)。また、固定金利によるもの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 市場価格のない株式等

関係会社株式については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に従い、時価開示の対象としていません。

なお、当該金融商品の貸借対照表計上額は前期356,826千円、当期356,826千円です。

注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2023年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	—	—	3,000,000	3,000,000	6,700,000
長期借入金	19,000,000	22,900,000	22,300,000	21,800,000	23,200,000	83,383,000
合計	21,000,000	22,900,000	22,300,000	24,800,000	26,200,000	90,083,000

当期 (2024年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	—	3,000,000	3,000,000	—	6,700,000
長期借入金	19,800,000	23,700,000	21,900,000	23,600,000	23,959,000	89,624,000
合計	21,800,000	23,700,000	24,900,000	26,600,000	23,959,000	96,324,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

- ヘッジ会計が適用されていないもの
前期（2023年7月31日）及び当期（2024年1月31日）において、該当事項はありません。
- ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。
前期（2023年7月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	800,000	800,000	1,465	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	19,400,000	7,400,000	(注)	—

当期（2024年1月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	800,000	800,000	2,334	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,900,000	2,700,000	(注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1 負債(2)、(4)」参照）。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	1千円	4千円
資産除去債務	333,650千円	407,683千円
減価償却費損金算入限度超過額	－千円	2,571千円
減損損失	－千円	58,252千円
繰延税金資産小計	333,651千円	468,511千円
評価性引当額	△ 333,651千円	△ 468,511千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 29.41%	△ 31.52%
その他	△ 2.04%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）及び当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関係 会社	アイパークイン ステイチュート 株式会社	神奈川県 藤沢市	100,000	施設運営管 理業他	直接 所有 41.00%	業務委託費 の支払	1,000,000	前払 費用	275,000

(注) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関係 会社	アイパークイン ステイチュート 株式会社	神奈川県 藤沢市	100,000	施設運営管 理業他	直接 所有 41.00%	業務委託費 の支払	1,500,000	前払 費用	275,000

(注) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）及び当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）及び当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）において、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産のアスベスト除去等に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上していません。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により8年～53年と見積り、割引率は0.312%～0.996%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。なお、割引計算による金額の重要性が乏しいものは、割引前の見積額を計上しています。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
期首残高	1,553,632	1,060,553
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	452,904
見積りの変更による増減額 (△は減少)	△368,756	—
時の経過による調整額	2,123	3,166
資産除去債務の履行による減少額	△126,446	△220,746
期末残高	1,060,553	1,295,879

(4) 資産除去債務の見積りの変更

前期において、IIF羽村ロジスティクスセンターの廃棄物除去費用として計上していた資産除去債務について、除去に係る新たな情報の入手に伴い、除去費用及び除去時期に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による減少額368,756千円を変更前の資産除去債務残高から減算しています。

2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しています。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっています。前期末及び当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、三大都市圏を中心に、賃貸収益を得ることを目的として、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

		前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
貸借対照表計上額			
	期首残高	377,468,402	387,618,507
	期中増減額	10,150,105	6,794,664
	期末残高	387,618,507	394,413,172
期末時価		484,466,000	493,728,000

- 注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
- 注2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はIIF大田マニュファクチャリングセンター（4,627,490千円）、IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター（3,703,662千円）、IIF飯能マニュファクチャリングセンター（底地）（2,537,951千円）、及びIIF近江八幡ロジスティクスセンター（1,912,132千円）の取得によるものであり、前期の主な減少額はIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%及び32%）（1,995,548千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額はIIF川崎港タンクターミナル（底地）（7,223,141千円）、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）（2,873,657千円）、IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）（605,254千円）、IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）（144,460千円）、及びIIF岡崎マニュファクチャリングセンター（24,520千円）の取得によるものであり、当期の主な減少額はIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）（2,267,649千円）の売却、IIF横浜都筑R&Dセンターの減損損失（185,164千円）及び減価償却費の計上によるものです。
- 注3. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、前期及び当期について2023年3月1日付で譲渡契約を締結したIIF神戸ロジスティクスセンター、当期について2024年2月15日付で譲渡契約を締結したIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）及び2024年2月15日付で譲渡契約を締結したIIF横浜都筑R&Dセンターに関しては譲渡価格としております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	2,982,000	861,327
受取水道光熱費	979,730	979,730
その他	31,305	16,007,004
合計	3,993,035	17,848,062

- 注1. 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。
- 注2. 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	3,408,000	999,540
受取水道光熱費	1,142,351	1,142,351
その他	29,769	16,025,603
合計	4,580,121	18,167,495

- 注1. 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。
- 注2. 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	114,503	592,597
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	592,597	498,442
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	—	—
契約負債（期末残高）	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

2023年7月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2023年3月1日に売却契約を締結した不動産等にかかる5,538,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年1月19日および2024年3月22日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、収益を認識することを見込んでいます。

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

2024年1月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2023年3月1日に売却契約を締結した不動産等にかかる2,130,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年3月22日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、収益を認識することを見込んでいます。

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[セグメント情報等に関する注記]

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

賃借人である武田薬品工業株式会社は営業収益の10%を超える主要な顧客に該当しますが、開示の承諾が得られていないため、非開示としています。なお、関連するセグメント名は不動産賃貸事業となります。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
武田薬品工業株式会社	4,563,998	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
1口当たり純資産額	92,590円	92,735円
1口当たり当期純利益	3,530円	3,426円

注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
当期純利益 (千円)	7,419,161	7,242,933
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	7,419,161	7,242,933
期中平均投資口数 (口)	2,101,499	2,113,516

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

2024年2月15日及び2024年2月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2024年2月28日に払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、2024年2月28日付で出資総額は236,304,724,469円（出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。）、発行済投資口数の総口数は2,523,125口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口については2024年3月26日に払込が完了する予定です。

[公募による新投資口発行]

発行新投資口数 : 409,609口
 発行価格（募集価格） : 1口当たり119,047円
 発行価格（募集価格）の総額 : 48,762,722,623円
 発行価額（払込金額） : 1口当たり115,384円
 発行価額（払込金額）の総額 : 47,262,324,856円
 払込期日 : 2024年2月28日
 分配金起算日 : 2024年2月1日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数 : 13,091口
 発行価額（払込金額） : 1口当たり115,384円
 発行価額（払込金額）の総額（上限） : 1,510,491,944円
 払込期日 : 2024年3月26日
 分配金起算日 : 2024年2月1日
 割当先 : S M B C日興証券株式会社

第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数その限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

[資金使途]

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人が新たに取得する特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部に充当します。

なお、第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2024年2月15日付で譲渡契約を締結しました。

(単位：百万円)

物件名	譲渡（予定）価格	契約日	譲渡（予定）日	譲渡先
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （不動産信託受益権）	7,500	2024年2月15日	準共有持分割合30% 2024年3月29日	非開示（注）
			準共有持分割合35% 2024年11月29日	
			準共有持分割合35% 2025年3月31日	
IIF横浜都筑R&Dセンター （不動産信託受益権）	6,000	2024年2月15日	2024年2月29日	非開示（注）

(注) 本物件の譲渡先は国内事業会社ですが、譲渡先の名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	減価償却超過額等の発生	12,290

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
信託建物等	減価償却超過額等の解消	495,202
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	8,375

3. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	減価償却超過額等の発生	233,427

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
信託建物等	減価償却超過額等の解消	220,746

3. 戻入れの具体的な方法

信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

〔開示の省略〕

有価証券、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間ににおける出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円) (注1)		備考
		増減	総数	増減	総額	
2019年 5月29日	公募増資	90,700	1,789,516	10,973	136,349	(注2)
2019年 6月25日	第三者割当増資	4,500	1,794,016	544	136,894	(注3)
2019年10月15日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,794,016	△69	136,824	(注4)
2019年12月18日	公募増資	83,900	1,877,916	13,014	149,839	(注5)
2020年 1月15日	第三者割当増資	2,100	1,880,016	325	150,165	(注6)
2020年 4月17日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,880,016	△223	149,941	(注7)
2020年 8月11日	公募増資	181,000	2,061,016	32,037	181,978	(注8)
2020年 9月 8日	第三者割当増資	9,000	2,070,016	1,593	183,571	(注9)
2022年10月20日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,070,016	△347	183,223	(注10)
2023年 3月23日	公募増資	43,500	2,113,516	5,818	189,042	(注11)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

(注2) 1口当たり発行価格125,092円(引受価額120,986円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額120,986円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 2019年9月11日開催の本投資法人役員会において、第24期(2019年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり39円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月15日よりその支払を開始しました。

(注5) 1口当たり発行価格160,387円(引受価額155,123円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額155,123円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2020年3月18日開催の本投資法人役員会において、第25期(2020年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり119円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月17日よりその支払を開始しました。

(注8) 1口当たり発行価格182,845円(引受価額177,001円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額177,001円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第30期(2022年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり168円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月20日よりその支払を開始しました。

(注11) 1口当たり発行価格138,278円(引受価額133,762円)にて、公募により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	アセット カテゴリー	立地 カテゴリー (注1)	地域	前期 (2023年7月31日)		当期 (2024年1月31日)		
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	
不動産	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	12,907	3.0	12,977	2.9	
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,776	1.1	4,757	1.1	
			その他	3,101	0.7	3,099	0.7	
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—	
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—	
			その他	—	—	—	—	
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	42,600	9.8	42,360	9.6	
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.5	1,998	0.5	
			その他	—	—	—	—	
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—	
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—	
			その他	—	—	—	—	
不動産 信託 受益権	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	198,477	45.8	199,831	45.2	
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	65,539	15.1	63,426	14.4	
			その他	31,887	7.4	31,752	7.2	
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—	
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—	
			その他	5,778	1.3	5,754	1.3	
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	7,223	1.6	
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	20,551	4.7	20,482	4.6	
			その他	—	—	605	0.1	
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—	
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—	
			その他	—	—	144	0.0	
	小 計				387,618	89.4	394,413	89.3
	関係会社株式(注4)				356	0.1	356	0.1
	預金・その他の資産				45,434	10.5	47,069	10.7
	資産総額				433,409	100.0	441,839	100.0
	負債総額				237,718	54.8	245,841	55.6
	純資産総額				195,690	45.2	195,997	44.4

(注1) 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照下さい。

(注2) 保有総額は期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が合計欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。以下同じです。

(注4) IIF湘南ヘルスイノベーションパークの運営会社であるアイパークインスティテュート株式会社の株式（持株比率41.0%）です。

<立地カテゴリー>

立地カテゴリー	概要
都市近郊型	三大都市圏（注1）並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市に立地する物件
工業集積地型	原則として製造品出荷額が1兆円以上の工業地区（注2）に立地する物件
独立立地型	都市近郊型、工業集積地型には該当しないが、リスクに見合ったリターンが十分に期待できると考えられる物件

(注1) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注2) 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

(2) 保有資産の概要

2024年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注3）	40,346	131,241.29	130,178.03	99.2	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	36,155	81,995.81	81,995.81	100.0	8.9	インフラ施設
IIF市原マニュファクチュア リングセンター (底地)	16,614	637,802.64	637,802.64	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF神戸地域冷暖房センター	15,029	11,476.05	11,476.05	100.0	1.9	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセン ター（注4）	12,965	27,493.29	27,493.29	100.0	2.3	物流施設
IIF厚木マニュファクチュア リングセンター（注5）	11,840	97,153.03	97,153.03	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンターⅠ	11,712	52,201.30	52,201.30	100.0	(注6)	物流施設
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンターⅡ	9,903	51,530.51	51,530.51	100.0	(注6)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,281	21,615.01	21,615.01	100.0	2.1	工場・研究開発施設等
IIF四日市 ロジスティクスセンター	9,071	51,504.25	51,504.25	100.0	(注6)	物流施設
合計	172,919	1,164,013.18	1,162,949.92	99.9	55.1	

(注1) 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地に係る賃貸面積を記載しています。

(注3) IIF湘南ヘルスイノベーションパークの「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、小数第3位を切り捨てています。以下同じです。

(注4) 本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件であります。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) IIF厚木マニュファクチュアリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地を信託財産とする信託受益権（以下「底地受益権」といいます。）に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については底地の賃貸（可能）面積64,327.54㎡と底地上の建物の賃貸（可能）面積32,825.49㎡とを合算した数値を記載しています。

(注6) 「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示としています。

2024年1月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲 ロジスティクスセンター (注4)	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託 受益権	27,493.29	19,080	12,965
IIF野田 ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾340番13	不動産信託 受益権	38,828.10	10,000	5,242
IIF新砂 ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目5番15号	不動産信託 受益権	5,741.75	8,210	5,081
IIF越谷 ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1	不動産信託 受益権	10,113.50	3,400	1,667
IIF西宮 ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	不動産信託 受益権	17,200.00	3,250	1,879
IIF習志野 ロジスティクスセンター (底地)	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9	不動産	20,809.47	1,960	1,180
IIF習志野 ロジスティクスセンター II(注5)	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託 受益権	84,020.30	7,080	4,707
IIF厚木 ロジスティクスセンターII	神奈川県厚木市船子字北谷602番9	不動産	20,661.13	4,300	3,087
IIF横浜都筑 ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番	不動産信託 受益権	9,615.82	3,720	2,243
IIFさいたま ロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番3	不動産信託 受益権	8,995.00	2,610	1,391
IIF名古屋 ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中川区柳田町二丁目27番	不動産	8,721.01	1,740	1,145
IIF厚木 ロジスティクスセンターIII	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託 受益権	22,879.35	7,580	4,597
IIF川口 ロジスティクスセンター	埼玉県川口市緑町5-3	不動産	11,705.02	5,890	2,111
IIF神戸 ロジスティクスセンター (注4) (注6)	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10	不動産信託 受益権	9,263.10	2,100	1,418
IIF東大阪 ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市若江東町六丁目7番46	不動産	20,528.42	4,520	2,418
IIF柏 ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷲野谷1027番1	不動産	17,379.78	3,820	2,083
IIF三郷 ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市泉三丁目5番	不動産信託 受益権	19,019.71	6,860	3,299
IIF入間 ロジスティクスセンター	埼玉県入間市大字南峯字東武蔵野660番2	不動産信託 受益権	17,881.65	4,520	2,861
IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市蔵上町字内精127番1	不動産信託 受益権	13,862.05	2,760	1,472
IIF盛岡 ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第4地割311 他	不動産信託 受益権	8,001.57	1,580	532
IIF広島 ロジスティクスセンター	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目22番4	不動産信託 受益権	22,768.24	5,110	3,120
IIF泉大津 e-shopロジスティクスセンター (底地)	大阪府泉大津市なぎさ町8番1号	不動産信託 受益権	48,932.00	4,740	4,177
IIF泉佐野 フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市りんくう往来北2番11	不動産	13,947.83	1,170	937
IIF京田辺 ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住濱55番13	不動産信託 受益権	33,243.99	9,060	5,458
IIF福岡古賀 ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	福岡県古賀市青柳1134番1	不動産	30,815.97	1,100	914

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF福岡東 ロジスティクスセンター	福岡県福岡市東区蒲田四丁目9番1	不動産信託 受益権	11,262.86	2,330	1,874
IIF大阪此花 ロジスティクスセンター	大阪府大阪市此花区島屋四丁目4番51号	不動産信託 受益権	46,262.20	11,000	8,645
IIF加須 ロジスティクスセンター	埼玉県加須市新利根二丁目6番1	不動産信託 受益権	17,744.41	3,100	2,528
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注7)	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託 受益権	—	1,090	1,657
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンター I	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目14番31号	不動産信託 受益権	24,967.58	5,770	5,097
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンター II	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託 受益権	51,530.51	11,900	9,903
IIF板橋 ロジスティクスセンター	東京都板橋区東坂下二丁目7番7号	不動産信託 受益権	5,057.68	2,350	1,697
IIF仙台大和 ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	不動産信託 受益権	15,555.15	1,980	1,526
IIF太田 ロジスティクスセンター	群馬県太田市安養寺町236番1	不動産	6,900.01	1,210	986
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンター I	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番32	不動産信託 受益権	52,201.30	16,200	11,712
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンター II	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番34	不動産信託 受益権	12,299.76	3,070	2,505
IIF盛岡 ロジスティクスセンター II	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南二丁目4番5	不動産信託 受益権	12,383.30	1,570	1,373
IIF札幌 ロジスティクスセンター	北海道札幌市白石区米里三条三丁目2番1	不動産信託 受益権	13,064.75	2,750	2,476
IIF郡山 ロジスティクスセンター	福島県郡山市大槻町字向原213番	不動産信託 受益権	17,533.15	3,350	2,376
IIF神戸西 ロジスティクスセンター (底地)	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目10番4	不動産信託 受益権	33,000.00	2,560	2,059
IIF兵庫たつの ロジスティクスセンター	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他	不動産信託 受益権	25,186.78	4,640	4,075
IIF昭島 ロジスティクスセンター	東京都昭島市拝島町字小欠3928番4	不動産信託 受益権	31,071.21	9,020	8,436
IIF岐阜各務原 ロジスティクスセンター	岐阜県各務原市川島竹早町字竹早2番8他	不動産信託 受益権	16,708.51	3,310	2,331
IIF広島西風新都 ロジスティクスセンター	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番1号	不動産信託 受益権	28,988.91	6,710	6,182
IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮七丁目9番2号	不動産信託 受益権	23,728.15	9,200	7,498
IIF四日市 ロジスティクスセンター	三重県四日市市垂坂町字山上谷1340番地8他	不動産信託 受益権	51,504.25	10,300	9,071
IIF滋賀竜王 ロジスティクスセンター	滋賀県蒲生郡竜王町山面川原900番1他	不動産信託 受益権	17,916.90	3,920	3,645
IIF近江八幡 ロジスティクスセンター	滋賀県近江八幡市長光寺町951-4他	不動産信託 受益権	25,111.07	2,310	1,893
IIF戸塚 テクノロジーセンター (底地) (注8)	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344番1他	不動産信託 受益権	31,442.47	5,350	4,553
IIF横浜都筑 テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,360	1,366
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号	不動産信託 受益権	21,615.01	9,820	9,281
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目16番46	不動産信託 受益権	21,896.56	8,380	7,364
IIF川崎 サイエンスセンター	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目25番19号	不動産	4,857.73	3,000	1,802
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市中央区南橋本三丁目1番35	不動産信託 受益権	19,328.40	4,790	3,617

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF横浜新山下 R&Dセンター	神奈川県横浜市中区新山下 一丁目16番5	不動産信託 受益権	4,887.83	4,580	3,739
IIF掛川 マニュファクチュアリング センター(底地)	静岡県掛川市淡陽30番地	不動産信託 受益権	66,171.92	1,770	1,572
IIF浦安 マシナリーメンテナンスセ ンター(底地)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁 目195番	不動産	7,925.94	1,700	1,345
IIF横須賀 テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1 番15	不動産信託 受益権	13,779.77	4,520	4,417
IIF湘南 テクノロジーセンター	神奈川県高座郡寒川町一之 宮六丁目1番1	不動産信託 受益権	7,244.71	1,350	1,325
IIF戸塚 マニュファクチュアリング センター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区上矢 部町字九日谷2277番4他	不動産信託 受益権	19,458.49	2,620	2,413
IIF厚木 マニュファクチュアリング センター(注9)	神奈川県厚木市下古沢字紅 葉山832番地1他	不動産信託 受益権	97,153.03	16,300	11,840
IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市幸区新小倉 1番2号	不動産信託 受益権	11,865.54	8,810	6,297
IIF市川 フードプロセスセンター	千葉県市川市東浜一丁目1 番1の2他	不動産信託 受益権	27,424.22	6,610	6,309
IIF岐阜各務原マニュファ クチュアリングセンター (底地)	岐阜県各務原市川島竹早町 字竹早3番他	不動産	12,551.51	261	255
IIF横浜都筑R&Dセンター (注10)	神奈川県横浜市都筑区牛久 保三丁目9番2号	不動産信託 受益権	18,132.42	5,970	6,098
IIF岡崎マニュファクチュ アリングセンター	愛知県岡崎市牧平町字岡作 34番6他	不動産信託 受益権	62,050.46	4,350	4,552
IIF湘南ヘルスイノベーション パーク	神奈川県藤沢市村岡東二丁 目26番地1	不動産信託 受益権	131,241.29	44,300	40,346
IIF市原マニュファクチュ アリングセンター (底地)	千葉県市原市八幡海岸通1 番1他	不動産信託 受益権	637,802.64	18,900	16,614
IIF入間マニュファクチュ アリングセンター(底地)	埼玉県入間市大字新光178 番1他	不動産信託 受益権	34,384.62	2,920	2,597
IIF栃木真岡マニュファク チュアリングセンター (底地)	栃木県真岡市松山町8番1	不動産	92,826.16	1,340	1,198
IIF飯能マニュファクチュ アリングセンター(底地)	埼玉県飯能市茜台3丁目8番 他	不動産信託 受益権	145,759.02	3,040	2,537
IIF大田マニュファクチュ アリングセンター	東京都大田区東糞谷六丁目 4番17号	不動産信託 受益権	8,285.90	5,020	4,597
IIF神戸 地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎 町一丁目8番2号	不動産信託 受益権	11,476.05	12,000	15,029
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁 目5番1号、2号	不動産	81,995.81	41,400	36,155
IIF品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目9 番15号	不動産	19,547.11	7,460	5,476
IIF大阪豊中 データセンター	大阪府豊中市新千里西町一 丁目1番8号	不動産信託 受益権	20,027.14	6,470	5,452
IIF名古屋港 タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋市港区潮見町 37番31	不動産	51,583.70	2,240	1,998
IIF東松山 ガスタンクメンテナンスセ ンター(底地)	埼玉県東松山市新郷75番1	不動産	12,880.38	811	729
IIF川崎港 タンクターミナル(底地)	神奈川県川崎市川崎区千鳥 町4-12他	不動産信託 受益権	42,186.88	7,490	7,223
IIF静岡大井川港 タンクターミナル(底地)	静岡県焼津市利右衛門字地 蔵森2624番102他	不動産信託 受益権	10,967.00	162	144

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF北九州門司港 タンクターミナル (底地)	福岡県北九州市門司区瀬戸 町1番7他	不動産信託 受益権	33,789.08	624	605
合 計			2,869,600.76	491,518	394,413

(注1) 「所在地」は、住居表示若しくは登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

(注4) 本投資法人が不動産信託受益権の一部を保有する準共有物件である、IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分割合53%）及びIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）の「賃貸可能面積」については、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについて、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地及び借地権付建物は、それぞれ賃借人が異なる賃貸借契約が締結されている（底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者）ことから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積58,852.16㎡と借地権付建物の賃貸可能面積25,168.14㎡とを合算した数値を記載しています。

(注6) IIF神戸ロジスティクスセンターについては、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分の3%を2023年4月7日付で、32%を2023年7月31日付で、40%を2024年1月19日付で、それぞれ譲渡しています。また、残りの準共有持分25%についても、2024年3月22日付で譲渡する予定です。

(注7) IIF羽村ロジスティクスセンターについて、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2023年1月19日に解体工事が完了しています。

(注8) IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）については、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分の30%を2024年3月29日付で、35%を2024年11月29日付で、35%を2025年3月31日付で、それぞれ譲渡する予定です。

(注9) IIF厚木マニュファクチャリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積64,327.54㎡と底地上の建物の賃貸可能面積32,825.49㎡とを合算した数値を記載しています。

(注10) IIF横浜都筑R&Dセンターについては、2024年2月29日付で譲渡しました。

本投資法人が投資する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設毎の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	前 期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)					当 期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF東雲 ロジスティクスセンター	1	100.0	400	365	3.4	1	100.0	400	364	3.3
IIF野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	214	2.0	2	100.0	非開示 (注3)	212	1.9
IIF新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	179	159	1.5	1	100.0	179	155	1.4
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	83	76	0.7	1	100.0	83	72	0.7
IIF西宮 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	82	0.8	2	100.0	非開示 (注3)	82	0.7
IIF習志野 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	37	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.3
IIF習志野ロジスティク スセンターⅡ(注4)	2	100.0	非開示 (注3)	168	1.6	2	100.0	非開示 (注3)	119	1.1
IIF厚木ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	112	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	95	0.9
IIF横浜都筑 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	80	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.7
IIFさいたま ロジスティクスセンター	1	100.0	67	60	0.6	1	100.0	67	63	0.6
IIF名古屋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	46	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	44	0.4
IIF厚木ロジスティクス センターⅢ(注5)	—	—	—	△6	△0.1	1	100.0	非開示 (注3)	50	0.5
IIF川口 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	107	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	92	0.8
IIF神戸 ロジスティクスセンター (注6)	1	18.1	非開示 (注3)	△21	△0.2	2	29.9	非開示 (注3)	△7	△0.1
IIF東大阪 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	92	0.9	2	100.0	非開示 (注3)	105	1.0
IIF柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	85	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	87	0.8
IIF三郷 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	116	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	116	1.1
IIF入間 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	105	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	105	1.0
IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	60	0.6	2	100.0	非開示 (注3)	43	0.4
IIF盛岡 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.4
IIF広島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	120	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	121	1.1
IIF泉大津e-shop ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	111	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	111	1.0
IIF泉佐野 フードプロセス& ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	28	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	27	0.3

不動産等の名称	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)					当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF京田辺 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	165	1.5	1	100.0	非開示 (注3)	171	1.6
IIF福岡古賀 ヴィークルロジスティク スセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	27	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	27	0.2
IIF福岡東 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	51	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	51	0.5
IIF大阪此花 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	216	2.0	1	100.0	非開示 (注3)	204	1.9
IIF加須 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	67	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	67	0.6
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注7)	—	—	—	△2	0.0	—	—	—	△2	0.0
IIF福岡箱崎ロジスティ クスセンターⅠ	3	100.0	非開示 (注3)	128	1.2	3	100.0	非開示 (注3)	128	1.2
IIF福岡箱崎ロジスティ クスセンターⅡ	4	100.0	非開示 (注3)	267	2.5	4	100.0	非開示 (注3)	264	2.4
IIF板橋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	37	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.3
IIF仙台大和ロジスティ クスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	47	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	46	0.4
IIF太田 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	33	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	33	0.3
IIF大阪住之江ロジステ ィクスセンターⅠ	1	100.0	非開示 (注3)	256	2.4	1	100.0	非開示 (注3)	256	2.3
IIF大阪住之江ロジステ ィクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	60	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	60	0.5
IIF盛岡ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	33	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	35	0.3
IIF札幌 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	64	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	63	0.6
IIF郡山 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	96	0.9	2	100.0	非開示 (注3)	96	0.9
IIF神戸西 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4
IIF兵庫たつの ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	106	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	109	1.0
IIF昭島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	174	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	170	1.6
IIF岐阜各務原 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	71	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	71	0.6
IIF広島西風新都 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	154	1.4	1	100.0	非開示 (注3)	153	1.4
IIF湘南 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	181	1.7	1	100.0	非開示 (注3)	180	1.6
IIF四日市 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	254	2.4	2	100.0	非開示 (注3)	240	2.2
IIF滋賀竜王 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	80	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	112	1.0
IIF近江八幡ロジステ ィクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	43	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	60	0.5

不動産等の名称	前期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)					当期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF戸塚テクノロジーセンター (底地) (注8)	1	100.0	153	137	1.3	1	100.0	153	137	1.2
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	60	40	0.4	1	100.0	61	43	0.4
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	366	312	2.9	1	100.0	366	312	2.8
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	232	2.2	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.1
IIF川崎サイエンスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.7
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	非開示 (注3)	149	1.4	2	100.0	非開示 (注3)	141	1.3
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	104	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	102	0.9
IIF掛川マニュファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.4
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.3
IIF横須賀テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注3)	140	1.3	1	100.0	非開示 (注3)	136	1.2
IIF湘南テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4
IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	57	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	57	0.5
IIF厚木マニュファクチュアリングセンター(注9)	2	100.0	非開示 (注3)	344	3.2	2	100.0	非開示 (注3)	337	3.1
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.2	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.1
IIF市川フードプロセスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	138	1.3	2	100.0	非開示 (注3)	137	1.2
IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	5	0.1	1	100.0	非開示 (注3)	5	0.1
IIF横浜都筑R&Dセンター(注10)	1	100.0	非開示 (注3)	172	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	173	1.6
IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター	1	100.0	非開示 (注3)	95	0.9	5	100.0	非開示 (注3)	96	0.9
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	8	100.0	非開示 (注3)	1,004	9.4	7	99.2	非開示 (注3)	1,210	11.0
IIF市原マニュファクチュアリングセンター (底地)	2	100.0	非開示 (注3)	455	4.3	2	100.0	非開示 (注3)	455	4.1
IIF入間マニュファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	72	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	69	0.6
IIF栃木真岡マニュファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	33	0.3
IIF飯能マニュファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	52	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	73	0.7
IIF大田マニュファクチュアリングセンター	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	97	0.9

不動産等の名称	前 期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)					当 期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF神戸 地域冷暖房センター	4	100.0	332	307	2.9	4	100.0	332	308	2.8
IIF羽田空港 メインテナンスセンター	1	100.0	1,519	982	9.2	1	100.0	1,526	982	8.9
IIF品川データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	188	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	192	1.7
IIF大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	186	1.7	1	100.0	非開示 (注3)	202	1.8
IIF名古屋港タンクター ミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	62	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	62	0.6
IIF東松山 ガスタンクメンテナンス センター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	17	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	17	0.2
IIF川崎港タンクターミ ナル (底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.3
IIF静岡大井川港タンク ターミナル (底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	1	0.0
IIF北九州門司港タンク ターミナル (底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	4	0.0
合計	102	99.3	16,986	10,688	100.0	110	99.7	17,167	11,014	100.0

(注1) 「テナント総数」は、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数を記載しており、合計欄には、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数の単純合計を記載しています。

(注2) 「賃貸NOI」は、以下の方法により算定しています。

不動産賃貸事業利益 (不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋減価償却費

(注3) 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示としています。

(注4) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについて、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地及び借地権付建物は、それぞれ賃借人が異なる賃貸借契約が締結されている (底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者) ことから、「テナント総数」は底地の賃借人の数と借地権付建物の賃借人の数の合計を記載しています。

(注5) 2023年12月25日付で再開発事業により建設した建物を取得しています。

(注6) IIF神戸ロジスティクスセンターについては、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分の3%を2023年4月7日付で、32%を2023年7月31日付で、40%を2024年1月19日付で、それぞれ譲渡しています。また、残りの準共有持分25%についても、2024年3月22日付で譲渡する予定です。

(注7) IIF羽村ロジスティクスセンターについて、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2023年1月19日に解体工事が完了しています。

(注8) IIF戸塚テクノロジーセンター (底地) については、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分の30%を2024年3月29日付で、35%を2024年11月29日付で、35%を2025年3月31日付で、それぞれ譲渡する予定です。

(注9) IIF厚木マニュファクチャリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用賃貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「テナント総数」は底地の賃借人の数と底地上の建物の賃借人の数の合計を記載しています。

(注10) IIF横浜都筑R&Dセンターについては、2024年2月29日付で譲渡しました。

(3) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF品川データセンター	東京都品川区	特高変圧器（3台）更新工事	2024年4月～ 2027年3月	640	—	—
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	冷却設備更新工事（1期/全2期）	2024年9月～ 2025年1月	255	—	—
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	冷却設備更新工事（2期/全2期）	2025年2月～ 2025年3月	255	—	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟のB棟化工事（A43W区画）	2023年9月～ 2024年2月	252	—	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟のB棟化工事（A43E区画）	2025年4月～ 2026年1月	250	—	—
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	泡消火設備更新工事（1期/全3期）	2025年2月～ 2025年7月	231	—	—
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	泡消火設備更新工事（2期/全3期）	2025年8月～ 2026年1月	231	—	—
IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター	愛知県岡崎市	耐震補強工事（2期/全3期）	2025年2月～ 2025年7月	191	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化（A3棟、B3棟、C3棟）	2024年9月～ 2025年6月	180	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A4棟受変電設備増強	2024年2月～ 2025年1月	160	0	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化（A2棟、B2棟、C2棟）	2023年10月～ 2024年6月	131	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	電力監視設備センター装置更新	2024年4月～ 2025年11月	130	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化（調光制御エリア_A2棟、B2棟、C2棟）	2023年12月～ 2024年6月	100	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	全館空調更新工事（2期/全2期）	2024年8月～ 2025年1月	99	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A3棟受変電設備増強	2024年6月～ 2025年6月	92	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	監視カメラ設備部品更新	2024年9月～ 2025年3月	91	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	RI管理システム電装部品更新	2024年1月～ 2024年2月	90	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設（34期_テナント入居）	2024年3月～ 2024年6月	70	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設（35期_テナント入居）	2024年4月～ 2024年10月	70	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設（36期_テナント入居）	2024年10月～ 2025年4月	70	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設（37期_テナント入居）	2025年4月～ 2025年10月	70	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	外壁改修工事（1期/全2期）	2024年3月～ 2025年1月	66	—	—
IIF品川データセンター	東京都品川区	高圧ケーブル引換工事（2期/全3期）	2024年12月	66	—	—
IIF品川データセンター	東京都品川区	高圧ケーブル引換工事（3期/全3期）	2025年12月	65	—	—

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	全館空調更新工事(1期/全2期)	2024年2月～2024年7月	64	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	太陽光発電設備新設工事	2024年4月～2024年5月	63	—	—
IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター	愛知県岡崎市	耐震補強工事(3期/全3期)	2025年8月～2025年9月	62	—	—
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	外壁改修工事(1期:北西面)	2025年2月～2025年4月	61	—	—
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	常用エレベーター更新工事(No. 1, 2号機)	2023年8月～2024年5月	60	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	RI管理システム電装部品更新	2024年6月～2025年6月	60	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化(調光制御エリア_A3棟、B3棟、C3棟)	2024年9月～2025年6月	60	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	外壁改修工事(2期/全2期)	2024年8月～2024年11月	54	—	—
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	ターボ冷凍機オーバーホール(No. 2)	2024年11月～2024年12月	53	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	2階倉庫空調設備新設工事	2024年4月～2024年5月	52	—	—
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	中央監視・BEMS更新工事(3期/全3期)	2025年11月～2026年1月	52	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	外壁改修工事(1期/全2期)	2024年2月～2024年6月	51	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	セキュリティ設備コントローラ更新	2024年8月～2025年8月	51	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	RI管理システム電装部品更新	2025年4月～2025年12月	50	—	—

② 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,229百万円であり、費用に区分された修繕費774百万円と合わせ、合計2,004百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟監視用産業コントローラ更新	2021年11月～2023年8月	167
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	外壁塗装工事	2023年8月～2023年12月	71
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	常用エレベーター更新工事(No. 3, 4号機)	2023年10月～2024年1月	60
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設(33期_テナント入居)	2023年5月～2023年11月	54
その他	—	—	—	875
合計				1,229