

2024年7月期 決算短信 (REIT)

2024年9月12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)	守津 真麻
	(TEL) 03-5293-7091		

有価証券報告書提出予定日 2024年10月24日

分配金支払開始予定日 2024年10月17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7月期の運用、資産の状況 (2024年2月1日~2024年7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7月期	21,065	16.0	9,980	21.9	8,690	20.0	8,686	19.9
2024年1月期	18,167	1.8	8,185	△2.0	7,243	△2.4	7,242	△2.4

	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7月期	3,514	3.9	1.7	41.3
2024年1月期	3,426	3.7	1.7	39.9

(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7月期	3,510	3,424	86	8,902	8,684	218	100.0	3.6
2024年1月期	3,434	3,428	6	7,257	7,245	12	100.0	3.7

(注1) 2024年7月期の1口当たり利益超過分配金86円は、一時差異等調整引当額に係るものです。

(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。

(注3) 2024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

(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7月期	555,437	246,203	44.3	97,075
2024年1月期	441,839	195,997	44.4	92,735

(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7月期	17,061	△128,756	103,274	35,319
2024年1月期	12,037	△10,729	1,063	43,740

2. 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）及び2025年7月期の運用状況の予想（2025年2月1日～2025年7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
2025年1月期	21,205	0.7	9,998	0.2	8,596	△1.1	8,594	△1.1	3,440	3,388	52
2025年7月期	22,569	6.4	10,674	6.8	9,231	7.4	9,229	7.4	3,450	3,450	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2025年1月期） 3,388円

1口当たり予想当期純利益（2025年7月期） 3,639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7月期	2,536,216口	2024年1月期	2,113,516口
② 期末自己投資口数	2024年7月期	0口	2024年1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、6～8ページ記載の「2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025年7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	32
3. 参考情報	33
(1) 本投資法人の資産の構成	33
(2) 保有資産の概要	34
(3) 資本的支出の状況	45

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7月31日現在、運用物件数108件、取得価格合計498,744百万円となっています。

ii. 投資環境と運用実績

当期(2024年2月~2024年7月)における日本経済は、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した一方で、同年7月31日に行われた日本銀行の金融政策決定会合による政策金利引き上げの決定や米国の雇用統計の悪化等により、日経平均株価についてはその後の変動が著しい状況です。加えて、米国の大統領選挙等が控えるなど、引き続き先行き不透明感の継続が予想されるため、注視が必要です。

不動産売買市場は、インバウンドの好調が継続しており、店舗賃料は増加、ホテルの客室稼働も回復傾向にあり、国内不動産市況へ大きく寄与しています。一方で金利上昇が想定以上のペースで進んだ場合は、キャップレートが上向く可能性があり、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も想定されるため、引き続き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従来からのCRE(Corporate Real Estate)提案を切り口とした物件ソーシング活動の他、CRE戦略の一環としてKKRグループ等との協働を通じて、企業価値向上を企図した企業からカーブアウトされる不動産に係る案件(以下「CREカーブアウト案件」といいます。)に取り組んでいます。具体的には、バランスシートやROE等の財務指標の改善・向上を志向する企業に対してセールアンドリースバックの提案を行い、当該企業から切り出される不動産を本投資法人が取得又はブリッジ等によりパイプライン化してリースバックを実現します。当期においては、KKR投資先のロジスティード株式会社とのCREカーブアウト案件として、2024年2月29日付で信託受益権4物件を裏付不動産とした匿名組合出資持分49.9%を、同年3月4日付でロジスティード株式会社が全国に保有する基幹物流施設28物件を総額1,248億円で取得しました。また同年4月30日付でIIF岩手一関ロジスティクスセンターを取得しました。その一方で、2024年2月29日付でIIF横浜都筑R&Dセンターを、同年3月22日付でIIF神戸ロジスティクスセンター(準共有持分25%)を、同年3月29日付でIIF戸塚テクノロジーセンター(底地)(準共有持分30%)を譲渡し、不動産等売却益1,504百万円を計上しています。

これらの結果、本投資法人の2024年7月31日時点の保有資産は、108物件(物流施設76物件、工場・研究開発施設等23物件、インフラ施設9物件)、取得価格の合計は498,744百万円となっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%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) エクイティファイナンス

本投資法人は、2024年2月に公募増資を公表し、新規物件取得及び匿名組合出資持分取得のための資金調達を目的とした新投資口422,700口(オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含みます。)の発行を行い、48,772百万円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口の総口数は2,536,216口となっています。

b) 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2024年2月29日に短期借入金6,000百万円及び長期借入金56,000百万円(平均借入期間7.0年)をそれぞれ新規で借り入れました。

また2024年2月6日に長期借入金900百万円(借入期間8.6年)、同年3月13日に短期借入金400百万円及び長期借入金1,200百万円(平均借入期間5.5年)、同年3月28日に長期借入金1,000百万円(借入期間8.0年)、同年3月29日に長期借入金2,500百万円(平均借入期間7.3年)、同年5月15日に短期借入金3,000百万円(借入期間1.0年)、同年6月28日に長期借入金4,000百万円(借入期間9.6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並びに償還期限を迎える同額の投資法人債を返済しました。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7月31日現在の有利子負債残高は282,283百万円、うち、長期借入金は260,183百万円(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、短期借入金は9,400百万円、投資法人債は12,700百万円(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。

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21,065百万円、営業利益9,980百万円、経常利益8,690百万円となり、当期純利益8,686百万円となりました。

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項に定める利益の全額である8,684,003,584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3,424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3月14日付決算短信にて見込んでいた投資口1口当たり利益超過分配金91円から、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た既存建物の耐用年数の変更を行ったことによる減価償却費に係る会計上の見積額等を更新し、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218,114,576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86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、原則として每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発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発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2月29日に譲渡したIIF横浜都筑R&Dセンター、2024年3月22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25%）、及び2024年3月29日に譲渡したIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（準共有持分割合30%）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3,510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、原則として每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（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ます。）として、総合的に判断した上で決定します。

（参考）2024年7月期（第34期：2024年2月1日～2024年7月31日）の分配金の予想と実績値との差異

	分配金総額 (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)	8,597	3,390	3,299	91
実績値 (B)	8,902	3,510	3,424	86
増減額 (B - A)	+304	+120	+125	△5
増減率	3.5%	3.5%	3.8%	△5.5%

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7月31日現在、運用物件数108件、取得価格合計498,744百万円となっています。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率99.9%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間11.3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ムメイド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、環境負荷軽減策（太陽光発電システム、LED化、空調更新など）導入に合わせたテナントからの設備使用料等の内部成長策も着実に進めております。

また、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2025年2月末の竣工に向けて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れを組み合わせる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) 業績の見通し

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21,205百万円、経常利益8,596百万円、当期純利益8,594百万円、1口当たり分配金3,440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52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「2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025年7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7月期（2024年2月1日～2024年7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+139百万円）

- 2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）に取得した29物件の賃貸事業収入の増加（通期寄与）
- 2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）に取得予定の1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（通期寄与）
- IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける水道光熱費負担の見直しによる受取水道光熱費の増加
- 2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）に譲渡したIIF横浜都筑R&Dセンター、IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（準共有持分割合30%）と2025年1月期（2024年8月1日～2025年1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35%）の不動産等売却益差額

（営業費用）（対前期比+121百万円）

- 2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）に取得した29物件の賃貸事業費用の増加（通期寄与）
- 2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）に取得予定の1物件の賃貸事業費用の増加（部分寄与）
- IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける水道光熱費の増加

（参考）

2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況につきましては、営業収益22,569百万円、経常利益9,231百万円、当期純利益9,229百万円、1口当たり分配金3,450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「2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025年7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。

2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025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35期 2024年8月1日～2025年1月31日（184日） 第36期 2025年2月1日～2025年7月31日（181日）								
保有資産	<p>本投資法人が、2024年7月31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、下記の取得予定資産及び譲渡予定資産につき、売買契約又は工事請負契約を締結済みであり、取得予定時期及び譲渡予定時期は以下のとおりです。</p> <p><新規取得予定資産（不動産信託受益権）></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ</td> <td>2025年1月8日取得</td> </tr> <tr> <td>IIF羽村ロジスティクスセンター</td> <td>2025年2月28日取得</td> </tr> </table> <p><譲渡予定資産></p> <table border="1"> <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> <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>2025年3月31日譲渡予定</td> </tr> </table> <p>上記の新規取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2025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兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	2025年1月8日取得	IIF羽村ロジスティクスセンター	2025年2月28日取得	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戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合35%）	2025年3月31日譲渡予定
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	2025年1月8日取得								
IIF羽村ロジスティクスセンター	2025年2月28日取得								
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戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合35%）	2025年3月31日譲渡予定								
有利子負債	<p>2024年7月31日現在の有利子負債総額は282,283百万円であり、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。）260,183百万円、短期借入金9,400百万円及び投資法人債（1年以内に償還予定のものを含みます。）12,700百万円となっています。</p> <p>第35期中に返済期限が到来する長期借入金11,800百万円、短期借入金4,500百万円並びに第36期中に返済期限が到来する長期借入金12,600百万円、短期借入金4,900百万円については、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>この結果、2025年1月末日及び2025年7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35期及び第36期の賃貸事業収入については、第35期及び第36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35期及び第36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2物件については以下の前提のとおりです。</p> <table border="1"> <tr> <td>IIF羽村ロジスティクスセンター</td> <td>2025年2月28日まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2025年3月1日より発生する前提</td> </tr> <tr> <td>IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ</td> <td>2024年8月27日以降は既存建物解体により建物からの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等売却益の各期の金額は、第35期に約1,012百万円及び第36期に約1,012百万円を見込んでいます。</p>	IIF羽村ロジスティクスセンター	2025年2月28日まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2025年3月1日より発生する前提	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	2024年8月27日以降は既存建物解体により建物からの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	2025年2月28日まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2025年3月1日より発生する前提								
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	2024年8月27日以降は既存建物解体により建物からの賃貸事業収入は発生しない前提								
営業費用	<p>第35期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,454百万円、修繕費は約885百万円、また第36期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,540百万円、修繕費は約1,598百万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38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35期に約2,626百万円、第36期に約2,629百万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	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35期に約1,402百万円、第36期に約1,443百万円を見込んでいます。投資口交付費償却については、第35期に約48百万円、第36期に約48百万円を見込んでいます。
特別損益	第35期及び第36期において特別損益の発生は見込んでいません。
発行済投資口の総口数	第35期及び第36期については、2024年7月31日現在の発行済投資口の総口数2,536,216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。ただし、第36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。
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35期及び第36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。また、第36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35期)</p> <p>① 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131百万円）となる見込みです。</p> <p>(第36期)</p> <p>② IIF習志野ロジスティクスセンターⅡの既存建物解体工事の完了等により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から、第36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）を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額（約479百万円）となる見込みです。</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>第35期においては、不動産等売却益（1口当たり399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159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140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（69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、原則として每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）

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>第36期においては、不動産等売却益（1口当たり399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157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127円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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（114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（13円） <p>② 継続的利益超過分配方針（※）に基づき、第36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、原則として每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習志野ロジスティクスセンターⅠ（再開発）（3円） ・ IIF羽村ロジスティクスセンター（再開発）（3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） ・ IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ（3円） <p>※ 最近の有価証券報告書（2024年4月25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
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	兵庫県三田市テクノパーク39-1	物流施設	9,240	10,100

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】」及び2024年9月12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兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ】」
- ・ 鑑定評価額については、IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ（建物）については2024年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を、IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡについては2024年7月1日を価格時点とする鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

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、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（2024年4月25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 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	36,257,204	25,580,857
信託現金及び信託預金	7,483,671	9,738,762
営業未収入金	858,107	1,480,689
前払費用	1,160,315	1,359,383
未収還付法人税等	—	41,646
未収消費税等	—	2,154,251
その他	17,654	2,388
流動資産合計	45,776,953	40,357,980
固定資産		
有形固定資産		
建物	35,871,780	36,000,661
減価償却累計額	△10,935,117	△11,410,302
建物（純額）	24,936,662	24,590,359
構築物	123,482	127,157
減価償却累計額	△68,505	△72,579
構築物（純額）	54,977	54,578
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	△16,862	△18,122
工具、器具及び備品（純額）	9,857	8,596
土地	20,343,077	20,343,077
建設仮勘定	964,879	1,077,501
信託建物	114,003,768	140,123,621
減価償却累計額	△22,265,012	△24,120,544
信託建物（純額）	91,738,756	116,003,077
信託構築物	1,660,734	1,667,699
減価償却累計額	△742,285	△804,901
信託構築物（純額）	918,448	862,797
信託機械及び装置	149,122	221,195
減価償却累計額	△84,434	△94,096
信託機械及び装置（純額）	64,687	127,099
信託工具、器具及び備品	350,658	461,887
減価償却累計額	△105,317	△129,241
信託工具、器具及び備品（純額）	245,341	332,645
信託土地	235,280,807	312,771,257
信託建設仮勘定	21,335	126,293
有形固定資産合計	374,578,832	476,297,285
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	798	509
無形固定資産合計	19,834,764	19,834,476

(単位：千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
投資その他の資産		
関係会社株式	356,826	356,826
投資有価証券	—	16,623,219
差入敷金及び保証金	14,700	14,700
長期前払費用	1,164,145	1,649,829
その他	6,384	10,426
投資その他の資産合計	1,542,056	18,655,002
固定資産合計	395,955,653	514,786,763
繰延資産		
投資口交付費	34,243	226,217
投資法人債発行費	72,724	66,290
繰延資産合計	106,967	292,508
資産合計	441,839,574	555,437,252
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,517,270	2,168,492
短期借入金	3,000,000	9,400,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	19,800,000	24,400,000
未払金	818,923	961,070
未払費用	153,769	202,996
未払法人税等	662	1,653
未払消費税等	333,684	—
前受金	2,952,691	3,162,683
その他	11,360	5,401
流動負債合計	30,588,362	40,302,297
固定負債		
投資法人債	12,700,000	12,700,000
長期借入金	182,783,000	235,783,000
預り敷金及び保証金	2,602,985	2,620,681
信託預り敷金及び保証金	15,870,612	16,849,408
資産除去債務	1,295,879	977,918
その他	903	276
固定負債合計	215,253,381	268,931,285
負債合計	245,841,743	309,233,583

(単位：千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	189,683,850	238,456,667
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △290,636	※2 △303,317
その他の出資総額控除額	△641,451	△641,451
出資総額控除額合計	△932,087	△944,768
出資総額(純額)	188,751,762	237,511,898
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,243,732	8,685,403
剰余金合計	7,243,732	8,685,403
投資主資本合計	195,995,495	246,197,301
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	2,334	6,366
評価・換算差額等合計	2,334	6,366
純資産合計	※3 195,997,830	※3 246,203,668
負債純資産合計	441,839,574	555,437,252

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 17,167,955	※1 19,348,734
不動産等売却益	※2 999,540	※2 1,504,230
匿名組合分配金	—	212,946
営業収益合計	18,167,495	21,065,911
営業費用		
貸貸事業費用	※1 8,260,187	※1 9,194,389
減損損失	※3 185,164	—
資産運用報酬	1,323,668	1,625,441
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	9,737	12,015
一般事務委託手数料	42,115	47,281
その他営業費用	154,071	198,460
営業費用合計	9,982,384	11,085,029
営業利益	8,185,111	9,980,881
営業外収益		
受取利息	191	204
未払分配金戻入	237	515
営業外収益合計	429	720
営業外費用		
支払利息	666,291	928,276
投資法人債利息	42,512	40,480
投資法人債発行費償却	6,597	6,434
融資関連費用	215,048	256,250
投資口交付費償却	8,218	48,256
その他	3,246	11,578
営業外費用合計	941,914	1,291,277
経常利益	7,243,626	8,690,324
税引前当期純利益	7,243,626	8,690,324
法人税、住民税及び事業税	692	3,521
法人税等合計	692	3,521
当期純利益	7,242,933	8,686,803
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	798	△1,400
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,243,732	8,685,403

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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				
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

当期（自 2024年2月1日 至 2024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	189,683,850	△290,636	△641,451	△932,087	188,751,762	7,243,732	7,243,732	195,995,495
当期変動額								
新投資口の発行	48,772,816				48,772,816			48,772,816
剰余金の配当						△7,245,132	△7,245,132	△7,245,132
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△12,681		△12,681	△12,681			△12,681
当期純利益						8,686,803	8,686,803	8,686,803
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	48,772,816	△12,681	—	△12,681	48,760,135	1,441,670	1,441,670	50,201,806
当期末残高	※1 238,456,667	△303,317	△641,451	△944,768	237,511,898	8,685,403	8,685,403	246,197,301

	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	2,334	2,334	195,997,830
当期変動額			
新投資口の発行			48,772,816
剰余金の配当			△7,245,132
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△12,681
当期純利益			8,686,803
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	4,032	4,032	4,032
当期変動額合計	4,032	4,032	50,205,838
当期末残高	6,366	6,366	246,203,668

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)
I 当期末処分利益	7,243,732,532	8,685,403,179
II 利益超過分配金加算額	12,681,096	218,114,576
うち一時差異等調整引当額	12,681,096	218,114,576
III 分配金の額	7,257,813,944	8,902,118,160
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,434)	(3,510)
うち利益分配金	7,245,132,848	8,684,003,584
(うち1口当たり利益分配金)	(3,428)	(3,424)
うち一時差異等調整引当額	12,681,096	218,114,576
(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)	(86)
IV 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	△1,400,316	1,399,595
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号に定める配分方針に基づき、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、原則として每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)を行うこととしていますが、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>	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める配分方針に基づき、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項に定める利益の全額である8,684,003,584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218,114,576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、原則として每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)を行うこととしていますが、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8,902,118,160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8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7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	7,243,626	8,690,324
減価償却費	2,106,678	2,832,532
投資法人債発行費償却	6,597	6,434
投資口交付費償却	8,218	48,256
減損損失	185,164	—
受取利息	△191	△204
支払利息	708,803	968,757
営業未収入金の増減額 (△は増加)	104,705	△622,581
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△2,154,251
前払費用の増減額 (△は増加)	761,814	△199,068
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△129,422	△485,684
営業未払金の増減額 (△は減少)	28,951	337,079
未払金の増減額 (△は減少)	4,478	162,187
未払費用の増減額 (△は減少)	868	802
未払消費税等の増減額 (△は減少)	38,212	△333,684
前受金の増減額 (△は減少)	△467,654	209,991
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△1,524	△627
信託有形固定資産の売却による減少額	2,267,649	8,555,043
その他	△135,101	10,052
小計	12,731,872	18,025,360
利息の受取額	191	204
利息の支払額	△694,232	△920,331
法人税等の支払額	△635	△44,177
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,037,194	17,061,054
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	△783,602	△507,444
信託有形固定資産の取得による支出	△10,133,642	△112,622,691
預り敷金及び保証金の受入による収入	3,912	76,118
預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,400	△58,422
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	346,083	1,366,772
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△115,894	△387,976
差入敷金及び保証金の差入による支出	△4,500	—
投資有価証券の払戻による収入	—	140,296
投資有価証券の取得による支出	—	△16,763,515
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,729,042	△128,756,863
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	—	9,400,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	21,000,000	65,600,000
長期借入金の返済による支出	△11,000,000	△8,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△2,000,000
投資口の発行による収入	—	48,772,816
投資口交付費の支出	—	△240,231
分配金の支払額	△6,936,128	△7,258,032
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,063,871	103,274,552
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,372,023	△8,421,255
現金及び現金同等物の期首残高	41,368,852	43,740,876
現金及び現金同等物の期末残高	※1 43,740,876	※1 35,319,620

(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。 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方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。 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</p> <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>
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1,077千円です。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328,460千円です。</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 (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。

当期 (2024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	1,850,485	290,636	233,427	△220,746	303,317	減価償却超過額等の解消
合計		1,850,485	290,636	233,427	△220,746	303,317	

2. 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。

※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 (2024年1月31日)	当期 (2024年7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8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	15,895,811	18,069,204
受取水道光熱費	1,142,351	1,180,690
その他賃貸収入	129,791	98,839
不動産賃貸事業収益合計	17,167,955	19,348,734
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	79,586	109,930
建物管理委託費	1,631,706	1,631,181
水道光熱費	1,663,683	1,667,658
公租公課	1,426,722	1,446,927
損害保険料	58,675	63,757
修繕費	774,613	910,028
減価償却費	2,106,678	2,832,532
信託報酬	21,435	34,269
借地料	466,570	486,641
その他諸経費	30,514	11,462
不動産賃貸事業費用合計	8,260,187	9,194,389
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,907,767	10,154,344

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)
不動産等売却収入	3,408,000	10,380,000
不動産等売却原価	2,267,649	8,555,043
その他売却費用	140,810	320,726
不動産等売却益	999,540	1,504,230

※3. 減損損失の内訳

前期 (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。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

該当事項はありません。

〔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8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7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	2,536,216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8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)
現金及び預金	36,257,204千円	25,580,857千円
信託現金及び信託預金	7,483,671千円	9,738,762千円
現金及び現金同等物	43,740,876千円	35,319,620千円

〔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 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
1年以内	30,349,373千円	31,247,445千円
1年超	126,483,255千円	198,651,020千円
合計	156,832,628千円	229,898,466千円

〔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（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	—

当期 (2024年7月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(2)1年内返済予定の長期借入金	24,400,000	24,430,536	30,536
(3)投資法人債	12,700,000	11,990,483	△709,517
(4)長期借入金	235,783,000	233,416,319	△2,366,680
負債計	272,883,000	269,837,338	△3,045,661
デリバティブ取引 (※)	6,366	6,366	—

(※) 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. 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「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4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は当期16,623,219千円です。

注4. 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 (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

当期 (2024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	—	—	3,000,000	3,000,000	—	6,700,000
長期借入金	24,400,000	26,300,000	24,300,000	23,200,000	28,333,000	133,650,000
合計	24,400,000	26,300,000	27,300,000	26,200,000	28,333,000	140,350,000

〔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（2024年1月31日）及び当期（2024年7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（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)	—

当期（2024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	6,366	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	7,400,000	1,000,000	(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 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	4千円	208千円
資産除去債務	407,683千円	307,653千円
減価償却費損金算入限度超過額	2,571千円	132,796千円
減損損失	58,252千円	－千円
繰延税金資産小計	468,511千円	440,658千円
評価性引当額	△468,511千円	△440,658千円
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 (2024年1月31日)	当期 (2024年7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	△31.52%	△32.23%
その他	0.07%	0.81%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.04%

〔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8月1日 至 2024年1月31日）及び当期（自 2024年2月1日 至 2024年7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。

当期（自 2024年2月1日 至 2024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	1,500,000	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8月1日 至 2024年1月31日）及び当期（自 2024年2月1日 至 2024年7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8月1日 至 2024年1月31日）及び当期（自 2024年2月1日 至 2024年7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8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)
期首残高	1,060,553	1,295,879
有形固定資産の取得に伴う増加額	452,904	—
有形固定資産の売却に伴う減少額	—	△320,682
時の経過による調整額	3,166	2,722
資産除去債務の履行による減少額	△220,746	—
期末残高	1,295,879	977,918

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8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	387,618,507	394,413,172
期中増減額	6,794,664	101,718,414
期末残高	394,413,172	496,131,587
期末時価	493,728,000	608,517,520

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、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。また、当期の主な増加額は2024年3月4日付で取得した不動産信託受益権28物件（110,394,182千円）、2024年4月30日付で取得したIIF岩手一関ロジスティクスセンター（1,099,020千円）の取得によるものであり、当期の主な減少額はIIF横浜都筑R&Dセンター（5,773,671千円）、IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）（1,415,385千円）、及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（準共有持分割合30%）（1,365,985千円）の売却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、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、前期及び当期について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）に関しては譲渡価格としています。

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。

当期（自 2024年2月1日 至 2024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	10,380,000	1,504,230
受取水道光熱費	1,180,690	1,180,690
その他	34,000	18,380,990
合計	11,594,690	21,065,911

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。

当期（自 2024年2月1日 至 2024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。

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8月 1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	592, 597	498, 442
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	498, 442	599, 526
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。

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

2024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、2024年2月15日に売却契約を締結した不動産等にかかる5,250,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年11月29日及び2025年3月31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

当期（自 2024年2月1日 至 2024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

(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	4,530,367	不動産賃貸事業
ロジスティード株式会社	2,181,050	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8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
1口当たり純資産額	92,735円	97,075円
1口当たり当期純利益	3,426円	3,514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8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
当期純利益 (千円)	7,242,933	8,686,803
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)	7,242,933	8,686,803
期中平均投資口数 (口)	2,113,516	2,471,565

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔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。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024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	439,420

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	221,305

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2)
2019年12月18日	公募増資	83,900	1,877,916	13,014	149,839	(注3)
2020年 1月15日	第三者割当増資	2,100	1,880,016	325	150,165	(注4)
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5)
2020年 8月11日	公募増資	181,000	2,061,016	32,037	181,978	(注6)
2020年 9月 8日	第三者割当増資	9,000	2,070,016	1,593	183,571	(注7)
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8)
2023年 3月23日	公募増資	43,500	2,113,516	5,818	189,042	(注9)
2024年 2月28日	公募増資	409,609	2,523,125	47,262	236,304	(注10)
2024年 3月26日	第三者割当増資	13,091	2,536,216	1,510	237,815	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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。

(注10) 1口当たり発行価格119,047円(引受価額115,384円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価額115,384円にて、第三者割当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 (2024年1月31日)		当期 (2024年7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	12,977	2.9	12,912	2.3
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,757	1.1	4,748	0.9
			その他	3,099	0.7	3,096	0.6
		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	42,360	9.6	42,089	7.6
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.5	1,998	0.4
			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	199,831	45.2	234,095	42.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	63,426	14.4	83,793	15.1
			その他	31,752	7.2	39,859	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	5,754	1.3	45,017	8.1
	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	7,223	1.3
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	20,482	4.6	20,546	3.7
			その他	605	0.1	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	144	0.0
小 計				394,413	89.3	496,131	89.3
関係会社株式 (注4)				356	0.1	356	0.1
投資有価証券 (注5)				—	—	16,623	3.0
預金・その他の資産				47,069	10.7	42,325	7.6
資産総額				441,839	100.0	555,437	100.0
負債総額				245,841	55.6	309,233	55.7
純資産総額				195,997	44.4	246,203	44.3

(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。

(注5) HKロジスティクス合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、運用対象資産は、首都圏東物流センター、北柏物流センター、京浜物流センター、及び大山崎物流センターを信託財産とする信託受益権です。

<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7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）	40,804	135,780.58	135,665.34	99.9	(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	35,893	81,995.81	81,995.81	100.0	8.0	インフラ施設
IIF武蔵村山ロジスティクス センターⅡ	17,054	51,687.63	51,687.63	100.0	(注6)	物流施設
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	15,050	11,476.05	11,476.05	100.0	1.6	インフラ施設
IIF福岡久山ロジスティクス センター	14,821	49,855.23	49,855.23	100.0	(注6)	物流施設
IIF東雲ロジスティクスセン ター（注4）	12,936	27,493.29	27,493.29	100.0	2.1	物流施設
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンターⅠ	11,788	52,201.30	52,201.30	100.0	(注6)	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）	11,763	97,153.03	97,153.03	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンターⅡ	9,902	51,530.51	51,530.51	100.0	(注6)	物流施設
合計	186,630	1,196,976.07	1,196,860.83	100.0	48.6	

(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借借契約が締結され、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7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	19,292	12,936
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	5,210
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	8,230	5,073
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	3,410	1,660
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	3,280	1,863
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	1,940	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	7,100	4,308
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	4,380	3,066
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	3,740	2,236
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	2,630	1,379
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	1,760	1,136
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	4,570
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	5,940	2,073
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	4,560	2,418
IIF柏 ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷺野谷1027番1	不動産	17,379.78	3,860	2,086
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	6,870	3,287
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	4,530	2,838
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	2,790	1,505
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	1,620	530
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	5,130	3,098
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	1,630	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	8,930	5,459
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	1,110	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	2,320	1,869
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	8,612
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	3,040	2,520
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注6)	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託 受益権	—	1,240	1,770
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	6,140	5,086
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	12,400	9,902
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	1,692
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	2,040	1,518
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	983
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	16,300	11,788
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	2,547
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	1,610	1,375
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	2,518
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	3,380	2,364
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	2,620	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	4,650	4,076
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	9,030	8,425
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	3,320	2,310
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	6,730	6,130
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	9,220	7,478
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	8,975
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	3,614
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	2,300	1,882
IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目26番38他	不動産信託 受益権	51,687.63	17,100	17,054
IIF福岡久山ロジスティクスセンター	福岡県糟屋郡久山町大字久原字原2859番1他	不動産信託 受益権	49,855.23	15,400	14,821
IIF春日井ロジスティクスセンター(底地)	愛知県春日井市上田楽町字野元2211番	不動産信託 受益権	55,255.00	8,010	7,824
IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	福岡県京都郡荏田町大字与原字白石2220番11他	不動産信託 受益権	82,373.19	7,720	7,469
IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	大阪府茨木市三咲町621番3他	不動産信託 受益権	21,570.04	7,440	7,271
IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ(底地)	神奈川県高座郡寒川町倉見1339番2他	不動産信託 受益権	27,434.97	7,800	6,703

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つくばロジスティクスセンター (底地)	茨城県つくば市稲岡字寺墓821番1他	不動産信託 受益権	79,502.97	6,720	6,095
IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	佐賀県鳥栖市弥生が丘七丁目32番他	不動産信託 受益権	24,768.34	5,710	5,438
IIF土浦ロジスティクスセンター	茨城県かすみがうら市下稲吉字庚申塚2644番1他	不動産信託 受益権	21,904.15	4,220	3,993
IIF仙台ロジスティクスセンター	宮城県仙台市宮城野区扇町三丁目2番12他	不動産信託 受益権	17,346.66	3,680	3,601
IIF富山ロジスティクスセンター	富山県中新川郡上市町久金新155番5他	不動産信託 受益権	40,288.07	3,676	3,522
IIF秦野ロジスティクスセンター	神奈川県秦野市堀山下字荒井ヶ谷戸320番2他	不動産信託 受益権	20,302.85	3,520	3,234
IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	北海道北広島市大曲工業団地四丁目6番1	不動産信託 受益権	14,104.14	2,760	2,695
IIF小牧ロジスティクスセンター (底地)	愛知県小牧市元町四丁目79番他	不動産信託 受益権	16,608.55	2,610	2,366
IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	福岡県京都郡苅田町新浜町9番17	不動産信託 受益権	23,807.52	2,430	2,250
IIF佐倉ロジスティクスセンター	千葉県佐倉市太田字外新割2415番16他	不動産信託 受益権	4,314.32	2,260	2,216
IIF横須賀ロジスティクスセンター	神奈川県横須賀市夏島町2873番15他	不動産信託 受益権	13,148.63	2,170	2,022
IIF豊橋ロジスティクスセンター	愛知県豊橋市明海町33番20	不動産信託 受益権	8,017.05	1,870	1,816
IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ (底地)	千葉県習志野市茜浜三丁目28番5	不動産信託 受益権	7,273.00	1,590	1,481
IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	福岡県京都郡苅田町新浜町1番58	不動産信託 受益権	12,445.57	1,400	1,278
IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター (底地)	神奈川県横浜市金沢区幸浦一丁目3番2	不動産信託 受益権	16,783.21	3,010	1,211
IIF東松山ロジスティクスセンター (底地)	埼玉県比企郡滑川町大字都25番31他	不動産信託 受益権	20,320.97	1,330	1,168
IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ (底地)	大阪府大阪市此花区西九条一丁目19番1他	不動産信託 受益権	6,125.09	1,950	1,059
IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	滋賀県大津市関津四丁目字十時ヶ原104番55他	不動産信託 受益権	6,913.54	1,642	1,015
IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	北海道札幌市西区発寒十条十二丁目1020番246他	不動産信託 受益権	9,791.48	874	775
IIF相模原ロジスティクスセンター (底地)	神奈川県相模原市南区麻溝台一丁目1988番2	不動産信託 受益権	4,552.78	928	750
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ (底地)	兵庫県三田市テクノパーク37番	不動産信託 受益権	25,920.95	1,670	540
IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター (底地)	宮城県岩沼市空港南二丁目3番2	不動産信託 受益権	12,253.28	541	467
IIF岩手一関ロジスティクスセンター	岩手県一関市東台14番地43	不動産信託 受益権	11,643.85	1,400	1,091
IIF戸塚 テクノロジーセンター (底地) (注4) (注7)	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	22,009.73	3,766	3,187
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	1,400	1,380
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	9,233
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	7,343
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	1,779
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	4,730	3,620

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	4,630	3,762
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	1,730	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	4,510	4,431
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	1,360	1,322
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	2,630	2,413
IIF厚木 マニュファクチュアリング センター(注8)	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	16,200	11,763
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	6,261
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	6,680	6,298
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岡崎マニュファクチュ アリングセンター(注9)	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	4,480	4,529
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	135,780.58	45,400	40,804
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	3,080	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	4,577
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	15,050
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	35,893
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	7,480	5,466
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	6,570	5,495
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	827	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			3,543,624.82	607,033	496,131

(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戸塚テクノロジーセンター（底地）（準共有持分割合70%）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7) 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、譲渡しています。また、残りの準共有持分についても、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8) 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9) IIF岡崎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（底地の賃借人は建物受益権に係る信託受託者）ことから、底地の賃貸可能面積及び賃貸面積である42,049.87㎡と底地上の建物の賃貸可能面積及び賃貸面積である20,000.59㎡とを合算した数値を記載しています。

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8月 1日 至 2024年1月31日)					当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7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	364	3.3	1	100.0	400	363	2.8
IIF野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	212	1.9	2	100.0	非開示 (注3)	211	1.6
IIF新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	179	155	1.4	1	100.0	179	153	1.2
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	83	72	0.7	1	100.0	83	75	0.6
IIF西宮 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	82	0.7	2	100.0	非開示 (注3)	79	0.6
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)	38	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.3
IIF習志野ロジスティク センターⅡ(注4)	2	100.0	非開示 (注3)	119	1.1	2	100.0	非開示 (注3)	158	1.2
IIF厚木ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	95	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	110	0.8
IIF横浜都筑 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	80	0.6
IIFさいたま ロジスティクスセンター	1	100.0	67	63	0.6	1	100.0	67	61	0.5
IIF名古屋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	44	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	46	0.4
IIF厚木ロジスティクス センターⅢ	1	100.0	非開示 (注3)	50	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	166	1.3
IIF川口 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	92	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	113	0.9
IIF神戸 ロジスティクスセンター (注5)	2	29.9	非開示 (注3)	△7	△0.1	—	—	非開示 (注3)	△13	△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)	105	1.0	2	100.0	非開示 (注3)	106	0.8
IIF柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	87	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	84	0.7
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)	115	0.9
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	0.8
IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	43	0.4	2	100.0	非開示 (注3)	59	0.5
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)	41	0.3
IIF広島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	121	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	119	0.9
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	0.9
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)	27	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	28	0.2

不動産等の名称	前期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)					当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7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)	171	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	180	1.4
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	0.2	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	0.4
IIF大阪此花 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	204	1.9	1	100.0	非開示 (注3)	217	1.7
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	0.5
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注6)	—	—	—	△2	△0.0	—	—	—	△2	△0.0
IIF福岡箱崎ロジステイ 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	1.0
IIF福岡箱崎ロジステイ クスセンター II	4	100.0	非開示 (注3)	264	2.4	4	100.0	非開示 (注3)	267	2.1
IIF板橋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.3
IIF仙台大和ロジステイ 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)	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 イクスセンター I	1	100.0	非開示 (注3)	256	2.3	1	100.0	非開示 (注3)	255	2.0
IIF大阪住之江ロジステ イクスセンター II	1	100.0	非開示 (注3)	60	0.5	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)	35	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	34	0.3
IIF札幌 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	63	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	61	0.5
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	0.7
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	0.3
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)	109	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	107	0.8
IIF昭島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	170	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	169	1.3
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	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	72	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)	153	1.4	1	100.0	非開示 (注3)	154	1.2
IIF湘南 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	180	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	182	1.4
IIF四日市 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	240	2.2	2	100.0	非開示 (注3)	241	1.9
IIF滋賀竜王 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	112	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	107	0.8
IIF近江八幡ロジステイ クスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	60	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	55	0.4
IIF武蔵村山ロジステイ クスセンター II	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	263	2.0

不動産等の名称	前期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)					当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7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福岡久山ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	250	1.9
IIF春日井ロジスティクスセンター(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	171	1.3
IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	149	1.2
IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	123	1.0
IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	111	0.9
IIFつくばロジスティクスセンター(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	101	0.8
IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	102	0.8
IIF土浦ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	82	0.6
IIF仙台ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	68	0.5
IIF富山ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注3)	71	0.6
IIF秦野ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	63	0.5
IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	57	0.4
IIF小牧ロジスティクスセンター(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	48	0.4
IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.3
IIF佐倉ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	43	0.3
IIF横須賀ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.3
IIF豊橋ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	37	0.3
IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	24	0.2
IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	30	0.2
IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	22	0.2
IIF東松山ロジスティクスセンター(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	20	0.2
IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	18	0.1
IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注3)	22	0.2
IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	—	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注3)	15	0.1
IIF相模原ロジスティクスセンター(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	12	0.1
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	9	0.1
IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	9	0.1
IIF岩手一関ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	12	84.6	非開示 (注3)	15	0.1

不動産等の名称	前期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)					当期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7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7)	1	100.0	153	137	1.2	1	100.0	123	106	0.8
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	61	43	0.4	1	100.0	61	44	0.3
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	366	312	2.8	1	100.0	366	310	2.4
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.1	1	100.0	非開示 (注3)	236	1.8
IIF川崎サイエンスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.6
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	非開示 (注3)	141	1.3	2	100.0	非開示 (注3)	141	1.1
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	102	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	103	0.8
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	0.3
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)	136	1.2	1	100.0	非開示 (注3)	138	1.1
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	0.3
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	0.4
IIF厚木マニュファクチュアリングセンター(注8)	2	100.0	非開示 (注3)	337	3.1	2	100.0	非開示 (注3)	345	2.7
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.1	1	100.0	非開示 (注3)	234	1.8
IIF市川フードプロセスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	137	1.2	2	100.0	非開示 (注3)	137	1.1
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	0.0
IIF横浜都筑R&Dセンター(注9)	1	100.0	非開示 (注3)	173	1.6	—	—	非開示 (注3)	12	0.1
IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター(注10)	5	100.0	非開示 (注3)	96	0.9	5	100.0	非開示 (注3)	73	0.6
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	7	99.2	非開示 (注3)	1,210	11.0	9	99.9	非開示 (注3)	1,083	8.3
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	4.1	2	100.0	非開示 (注3)	455	3.5
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)	69	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	69	0.5
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)	33	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)	73	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	67	0.5
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)	97	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	92	0.7

不動産等の名称	前 期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)					当 期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7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	308	2.8	1	100.0	317	281	2.2
IIF羽田空港 メインテナンスセンター	1	100.0	1,526	982	8.9	1	100.0	1,542	982	7.6
IIF品川データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	192	1.7	1	100.0	非開示 (注3)	188	1.5
IIF大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	202	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	189	1.5
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	0.5
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	0.1
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	1	100.0	非開示 (注3)	144	1.1
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	1	100.0	非開示 (注3)	3	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	1	100.0	非開示 (注3)	16	0.1
合計	110	99.7	17,167	11,014	100.0	149	99.9	19,348	12,986	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) 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、25%を2024年3月22日付で、それぞれ譲渡しています。

(注6) 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7) 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日付で譲渡しています。また、残りの準共有持分についても、2024年11月29日付で35%を、2025年3月31日付で35%を、それぞれ譲渡する予定です。

(注8) 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、「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9) IIF横浜都筑R&Dセンターについては、2024年2月29日付で譲渡しています。

(注10) IIF岡崎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、「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。

(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	特高変圧器更新工事 (2期・3期/全3期)	2026年8月～ 2027年3月	417	—	—
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)	2024年9月～ 2025年3月	326	0	0
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8月～ 2025年1月	254	—	—
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4月	254	—	0
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)	2024年10月～ 2025年7月	233	—	—
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	233	—	—
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 (3期/全3期)	2026年2月～ 2026年6月	233	—	0
IIF品川データセンター	東京都品川区	特高変圧器更新工事 (1期/全3期)	2026年4月～ 2026年4月	222	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	非常放送設備更新	2025年8月～ 2026年6月	200	—	—
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11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4月～ 2025年1月	135	—	0
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7月～ 2025年11月	130	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	荷物用エレベーター新設工事	2026年2月～ 2026年7月	108	—	—
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11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	2025年1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10月～ 2025年3月	91	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	外壁改修工事 (2期/全4期)	2026年2月～ 2026年7月	85	—	—
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	外壁改修工事 (2期/全2期)	2026年2月～ 2026年7月	74	—	—
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 (2期/全2期：南東面)	2025年8月～ 2025年10月	74	—	—
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10月	70	—	—
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	千葉県習志野市	雨水排水管更新工事	2024年10月～ 2025年2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7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8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入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	空調更新	2026年5月～ 2026年7月	65	—	—
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	外壁改修工事(1期/全2期)	2025年8月～ 2025年10月	64	—	—
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	5	5
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/全2期:北西面)	2025年5月～ 2025年7月	61	—	—
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11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	RI管理システム電装部品更新	2024年10月～ 2025年2月	60	—	—
IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	外壁改修工事(北面)	2026年3月～ 2026年6月	56	—	—
IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	外壁改修工事(西面)	2025年9月～ 2025年12月	55	—	—
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6月～ 2024年9月	54	—	—
IIF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市	チラー更新工事	2025年9月～ 2025年10月	53	—	—
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8月～ 2026年1月	52	—	—
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10月～ 2025年8月	51	—	—
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	屋上防水改修工事(1期/全2期)	2026年2月～ 2026年6月	50	—	—
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	専用部共用部LED更新	2026年2月～ 2026年6月	50	—	—
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12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1,809百万円であり、費用に区分された修繕費910百万円と合わせ、合計2,719百万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棟のB棟化工事 (A43W区画)	2023年9月～2024年3月	252
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7月	125
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	97
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7月	97
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7月	80
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2月～2024年6月	68
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9月～2024年4月	58
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)	2023年10月～2024年5月	51
その他	—	—	—	858
合計				1,809