

2020年7月期 決算短信(REIT)

2020年9月16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	http://www.iif-reit.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	倉都 康行
資産運用会社名	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	岡本 勝治
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 2020年10月29日 分配金支払開始予定日 2020年10月21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. 2020年7月期の運用、資産の状況 (2020年2月1日～2020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	%
2020年7月期	10,984	△0.6	6,247	△4.2	5,318	△4.5	5,317	△4.6
2020年1月期	11,049	4.2	6,519	4.8	5,572	7.3	5,571	7.3

	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
2020年7月期	円 2,828	% 3.4	% 1.6	% 48.4
2020年1月期	円 3,070	% 3.7	% 1.7	% 50.4

(2) 分配状況

	1口当たり 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
	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					
2020年7月期	円 2,832	円 2,828	円 4	百万円 5,324	百万円 5,316	百万円 7	% 100.0	% 3.4
2020年1月期	円 3,085	円 2,964	円 121	百万円 5,799	百万円 5,572	百万円 227	% 100.0	% 3.7

(注1) 2020年7月期の1口当たり利益超過分配金4円は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 2020年1月期の1口当たり利益超過分配金121円のうち、一時差異等調整引当額は2円、その他の利益超過分配金は119円です。また、純資産減少割合は0.002です。

(注3) 2020年1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
2020年7月期	百万円 342,223	百万円 155,107	% 45.3	円 82,503
2020年1月期	百万円 327,950	百万円 155,559	% 47.4	円 82,743

(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
2020年7月期	百万円 5,009	百万円 △23,499	百万円 8,134	百万円 17,135
2020年1月期	百万円 9,114	百万円 △3,328	百万円 8,001	百万円 27,490

2. 2021年1月期の運用状況の予想（2020年8月1日～2021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
2021年1月期	13,897	26.5	7,546	20.8	6,532	22.8	6,530	22.8	3,158	3,154	4

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年1月期） 3,154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）

2020年7月期	1,880,016 口	2020年1月期	1,880,016 口
2020年7月期	0 口	2020年1月期	0 口

- ② 期末自己投資口数

（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、29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、7～8ページ記載の「2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(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	31
3. 参考情報	32
(1) 本投資法人の資産の構成	32
(2) 保有資産の概要	33
(3) 資本的支出の状況	42

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おります。

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、2020年7月31日現在、運用物件数75件、取得価格合計323,566百万円となっております。

ii. 投資環境と運用実績

当期(2020年2月~2020年7月)における実質国内総生産(GDP)成長率は、2020年1~3月期が前期比マイナス0.6%(年率マイナス2.5%)、2020年4~6月期(2020年8月17日発表の1次速報値)が前期比マイナス7.8%(年率マイナス27.8%)となりました。2020年4~6月期は、新型コロナウイルス感染症の感染防止に対する緊急事態宣言に伴う外出自粛により家計最終消費支出が大きく落ち込んだほか、輸出が落ち込んだこともマイナスに寄与しました。

資本市場では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受け、日経平均株価は2020年3月19日に16,552円(年初水準の約71%)まで下落しましたが、各国の金融緩和実施と大規模な経済対策により回復傾向を示し、7月末時点で21,710円(年初水準の約94%)まで回復しています。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の第2波、第3波が懸念されるほか、企業業績の悪化の顕在化による経済ファンダメンタルズの弱さも認識される中で、不安定な状況が続いています。

J-REIT市場では、東証REIT指数が3月19日に1,145ポイント(年初水準の約53%)まで下落しましたが、7月末時点で1,664ポイント(年初水準の約77%)まで回復しています。また物流系REITは、外出自粛によりEC需要が拡大し、今後もさらなるEC化の進展が期待されるため、足元の賃貸市場については今後も堅調に推移するものと考えます。

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、前期に実施した公募増資に伴い、IIF横浜都筑R&Dセンター(取得価格5,900百万円)、IIF広島西風新都ロジスティクスセンター(取得価格6,208百万円)、IIF厚木マニファクチュアリングセンター(建物)(取得価格6,960百万円)及びIIF岡崎マニファクチュアリングセンター(底地)(取得価格3,930百万円)の4物件を取得しました。

これらの結果、本投資法人の2020年7月31日現在の保有資産は、物流施設46物件、工場・研究開発施設等20物件、インフラ施設9物件、取得価格の合計は323,566百万円となっております。また、2020年7月31日現在の総賃貸可能面積は1,722,276.26㎡、平均稼働率については100.0%となっております。

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おります。

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長期借入金14,000百万円(平均借入期間8.4年)を固定金利で新規に借り入れました。なお、新規借入れの内訳は2020年4月27日に3,000百万円、同年5月28日に7,000百万円、同年7月13日に4,000百万円となります。また、2020年3月31日に長期借入金1,500百万円(借入期間10年)、同年6月30日に長期借入金1,000百万円(借入期間7年)及び長期借入金1,500百万円(借入期間8年)をそれぞれ固定金利で新規に借り入れ、返済期限を迎える同額の長期借入金を返済しました。新規借入れ及び借換えを通じて、借入期間の長期固定化を図ること及び金利コストの削減効果により、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おります。

その結果、本投資法人の2020年7月31日現在の有利子負債残高は170,583百万円、うち、長期借入金は160,583百万円、投資法人債は10,000百万円となっております。

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おりません。

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10,984百万円、営業利益6,247百万円、経常利益5,318百万円となり、当期純利益5,317百万円となりました。

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き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の全額である5,316,685,248円を利益分配金として分配することとしました。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、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7,520,064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。この結果、投資口1口当たりの利益分配金及び一時差異等調整引当額に係る分配金は2,832円となりました。

B 次期の見通し

i. 運用全般に関する見通し

物流不動産市場においては、2020年第2四半期の首都圏のマルチテナント型物流施設の空室率は1%未満を維持し、今後のプレリーシングも順調なことから、年内の需給バランスは安定して推移することが見込まれます（CBREマーケットビュー2020年第2四半期）。また本投資法人の運用物件においても、安定した利用が継続して見込まれます。

一方、事業会社においては、新型コロナウイルス感染症の影響による企業業績の悪化懸念や事業資金確保のため、企業が保有する不動産を売却する等のニーズが増加するものと考えられます。また、人手不足に対応したAIやロボット等の活用による自動化ニーズや、IT技術の進展に伴う技術変化への対応のため、引き続き設備投資に対する意欲は旺盛に見られます。このような環境下、事業資金及び設備投資資金の確保のための不動産売却ニーズは引き続き高く、本投資法人が得意とするCRE（Corporate Real Estate）提案型取得活動による投資機会は引き続き多く存在するものと考えております。

ただし、新型コロナウイルス感染症の感染終息が見えない中、企業業績や経済ファンダメンタルズの動向が不動産市場や本投資法人の運用物件のテナントにどのような影響を及ぼすかについては、注視していく必要があると考えております。

ii. 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような環境のもと、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まいります。

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まいります。

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、並びに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2020年7月31日現在、運用物件数75件、取得価格合計323,566百万円となっております。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率100.0%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間7.7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おります。

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おります。「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、当期には、I I F福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡにおいて、総賃貸可能面積の約50%を占める既存テナントとの定期建物賃貸借契約が2020年12月末終了することを見据えて、マーケット賃料を踏まえた上でテナントと協議を行い、賃料増額を実現した新たな定期建物賃貸借契約を締結することで2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）以降の収益向上を図りました。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、並びに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まいります。

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おります。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) を推進してまいります。

また、既存借入の借換えを通じて、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まいります。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まいります。

iii. 次期の業績の見通し

a) 新投資口の発行

2020年7月27日及び2020年8月4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2020年8月11日に、第三者割当による新投資口については2020年9月8日にそれぞれ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、2020年9月8日付で出資総額は183,865,203,829円、発行済投資口数の総口数は2,070,016口となっております。

[公募による新投資口発行]

発行新投資口数	: 181,000口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり182,845円
発行価格(募集価格)の総額	: 33,094,945,000円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり177,001円
発行価額(払込金額)の総額	: 32,037,181,000円
払込期日	: 2020年8月11日
分配金起算日	: 2020年8月1日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	: 9,000口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり177,001円
発行価額(払込金額)の総額	: 1,593,009,000円
払込期日	: 2020年9月8日
分配金起算日	: 2020年8月1日
割当先	: 野村證券株式会社

[資金使途]

今回の公募及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産(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。)の取得資金の一部に充当します。

b) 業績の見通し

2021年1月期(2020年8月1日~2021年1月31日)の運用状況につきましては、営業収益13,897百万円、経常利益6,532百万円、当期純利益6,530百万円、1口当たり分配金3,158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4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「2021年1月期(2020年8月1日~2021年1月31日)及び2021年7月期(2021年2月1日~2021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、2020年7月期(2020年2月1日~2020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+2,913百万円)

- ・2021年1月期(2020年8月1日~2021年1月31日)に取得(予定)の3物件の賃貸事業収入の増加(部分寄与)
- ・2020年7月期(2020年2月1日~2020年7月31日)に取得した4物件の賃貸事業収入の増加(通期寄与)

(営業費用) (対前期比+1,614百万円)

- ・2021年1月期(2020年8月1日~2021年1月31日)に取得(予定)の3物件の賃貸事業費用の増加(部分寄与)
- ・2020年7月期(2020年2月1日~2020年7月31日)に取得した4物件の賃貸事業費用の増加(通期寄与)
- ・2019年中に取得した7物件に係る公租公課負担の費用化(通期寄与)

(参考)

2021年7月期(2021年2月1日~2021年7月31日)の運用状況につきましては、営業収益14,837百万円、経常利益6,532百万円、当期純利益6,530百万円、1口当たり分配金3,158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4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「2021年1月期(2020年8月1日~2021年1月31日)及び2021年7月期(2021年2月1日~2021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。

(参考情報)

・執行役員の変更について

本投資法人の執行役員である倉都康行から、2020年9月30日付で本投資法人の執行役員を辞任したい旨の申出がありました。これに伴い、同年10月1日付で補欠執行役員（第一順位）である上田英彦が本投資法人の執行役員に就任する予定です。

新任予定の執行役員の略歴は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴
上田英彦 (1972年12月27日)	1995年4月 ハウス食品株式会社 東京支店
	1998年12月 株式会社エスエヌケイ 経理部
	2000年4月 ギャップジャパン株式会社 財務部
	2001年7月 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社） ファイナンス・アカウンティンググループ マネージャー
	2004年7月 ジョーンズラングラサール株式会社 ファイナンスマネージャー
	2005年4月（グループ内転籍）ラサールインベストメントマネジメント株式会社 ストラクチャードファイナンス部 統括
	2007年7月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 リテール本部 財務部 シニアマネージャー
	2008年5月 同社 コーポレート本部 財務部シニアマネージャー
	2013年5月 同社 インダストリアル本部 ファンド企画部長
	2017年3月 同社 総合企画室経営企画部新規事業開発室付ゼネラルマネージャー
	2017年7月 同社 執行役員インダストリアル本部長兼ファンド企画部長
	2019年5月 同社 執行役員インダストリアル本部長（現任）
	2020年10月 本投資法人 執行役員就任（予定）

2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件						
計算期間	第27期 2020年8月1日～2021年1月31日（184日） 第28期 2021年2月1日～2021年7月31日（181日）						
保有資産	<p>本投資法人が、2020年7月31日現在保有している75物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の取得（予定）資産3物件の取得を前提としています。なお、全ての取得（予定）資産につき、売買契約を締結済みであり、取得（予定）時期は以下のとおりです。</p> <p><取得（予定）資産></p> <table border="1"> <tr> <td>I I F 湘南ロジスティクスセンター</td> <td>2020年8月12日取得済</td> </tr> <tr> <td>I I F 湘南ヘルスイノベーションパーク (準共有持分60%)</td> <td>2020年9月30日取得予定</td> </tr> <tr> <td>I I F 市原マニュファクチュアリングセンター（底地）</td> <td>2020年10月5日取得予定</td> </tr> </table> <p>上記の取得（予定）資産3物件の取得後は、2021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>	I I F 湘南ロジスティクスセンター	2020年8月12日取得済	I I F 湘南ヘルスイノベーションパーク (準共有持分60%)	2020年9月30日取得予定	I I F 市原マニュファクチュアリングセンター（底地）	2020年10月5日取得予定
I I F 湘南ロジスティクスセンター	2020年8月12日取得済						
I I F 湘南ヘルスイノベーションパーク (準共有持分60%)	2020年9月30日取得予定						
I I F 市原マニュファクチュアリングセンター（底地）	2020年10月5日取得予定						
有利子負債	2020年7月31日現在の有利子負債総額は170,583百万円であり、内訳は長期借入金160,583百万円及び投資法人債10,000百万円となっています。上記「保有資産」に記載の取得（予定）資産の取得を目的として、2020年9月28日に長期借入金23,800百万円の新規借入れを行うことを前提としています。この結果、2021年1月末日及び2021年7月末日の有利子負債総額はいずれも194,383百万円となることを前提としています。						
営業収益	賃貸事業収益については、第27期及び第28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27期及び第28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。なお、保有資産のうち、2物件については、第28期において稼働状況が変動しない可能性はあるものの、テナント入替の可能性があり、現時点で確定していないことから、保守的に当該2物件の第28期の賃料収入の全部又は一部を見込まない前提としています。						
営業費用	<p>第27期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約942百万円、修繕費は約392百万円、また第28期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,135百万円、修繕費は約601百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入されるため費用として計上されず、翌年から費用計上されることとなります。したがって、上記「保有資産」に記載の取得（予定）資産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第28期から費用計上されることとなります。なお、取得（予定）資産の取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は約170百万円を想定しています。</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27期に約1,789百万円、第28期に約1,843百万円を想定しています。</p> <p>なお、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、支払利息、融資関連費用、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却として、第27期に約931百万円、第28期に約938百万円を見込んでいます。</p> <p>また、投資口の交付に係る費用の償却費としては、第27期に約77百万円、第28期に約55百万円を見込んでいます。</p>						
特別損益	第27期及び第28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	提出日現在の発行済投資口総数2,070,016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。なお、第27期及び第28期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。
1口当たり利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)	2016年9月1日で取得したIIF加須ロジスティクスセンター、2016年12月22日で取得したIIF羽村ロジスティクスセンター、2019年6月3日で取得したIIF市川フードプロセスセンター及び2020年3月2日で取得したIIF横浜都筑R&Dセンターについて、アスベストの除去に係る資産除去債務を計上しており、当該資産除去債務に係る利息費用及び建物等に係る減価償却費に関する税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。第27期及び第28期においてはそれぞれ1口当たり4円の利益超過分配(一時差異等調整引当額)を行うことを想定しています。
1口当たり利益超過分配金 (うち税法上の出資等減少分配)	税法上の出資等減少分配については現時点において行う予定はありません。

なお、2021年1月期中において、取得(予定)の3物件の概要は下記のとおりです。

新規取得(予定)物件名	所在地 (注1)	種類	取得(予定) 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
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	物流施設	7,380	8,200
IIF湘南ヘルスイノベーション パーク(準共有持分60%)	神奈川県藤沢市村岡東二丁目26 番地1	工場・研究 開発施設等	23,100	25,680
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	工場・研究 開発施設等	15,910	18,230
新規取得(予定)物件合計			46,390	52,110

注1. 「所在地」は、住居表示を記載しております。ただし、住居表示が実施されていない物件については、登記簿上の土地地番(複数ある場合にはそのうちの1筆)を記載しております。

注2. 2020年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。

注3. IIF湘南ヘルスイノベーションパーク(準共有持分60%)に係る売買契約において、本投資法人は、本投資法人の表明及び保証の重大な違反(当該違反につき売主において知っていたものを除きます。)に起因して売主が被った損害を、売主に対して補償するものとされています。かかる補償義務については、(i)売主からの個別請求に係る損害額が5,000万円以下の場合にはすべて免責されるものとし、(ii)損害額が5,000万円を超える個別請求の累計額が5億円以下の場合についてもすべて免責されるものとし、(iii)5,000万円を超える個別賠償請求の累計が5億円を超過する場合に、その超過額に限り、売買代金の5%を上限として認められるものとされています。加えて、上記のほか、売買契約に基づく自らの義務の違反に起因又は関連して相手方が損害等を被った場合、民法その他の法令及び本契約の定めに従って、相手方の損害等を賠償するものとされています。ただし、当該売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達を完了できたことを条件として、売買代金の支払義務が発生するものとされています。

注4. IIF市原マニュファクチュアリングセンター(底地)に係る売買契約においては、本投資法人が売買契約に定める合意事項に違反し又は不実の表明保証を行い、売買契約が解除された場合には、本投資法人は、売主に対し、売買代金総額の20%相当額を違約金として支払うものとされています。ただし、IIF市原マニュファクチュアリングセンター(底地)に係る売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達(融資、増資を含みますが、これに限られません。)を完了できたことを条件として売買代金の支払義務が発生するものとされています。

注5. 2021年1月期中に取得(予定)の3物件の詳細については、2020年7月27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」をご参照ください。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2020年4月23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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,778,269	13,133,520
信託現金及び信託預金	3,712,295	4,002,053
営業未収入金	288,546	697,026
前払費用	549,882	698,522
未収還付法人税等	404	265
未収消費税等	—	867,180
その他	1,034	941
流動資産合計	28,330,432	19,399,511
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,181,870	34,297,858
減価償却累計額	△7,543,324	△7,947,518
建物(純額)	26,638,546	26,350,339
構築物	111,795	111,795
減価償却累計額	△35,623	△39,522
構築物(純額)	76,171	72,273
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	13,855	13,855
減価償却累計額	△8,411	△9,085
工具、器具及び備品(純額)	5,444	4,770
土地	21,337,362	21,343,414
信託建物	78,205,154	90,851,946
減価償却累計額	△13,075,407	△14,197,083
信託建物(純額)	65,129,746	76,654,863
信託構築物	778,524	1,029,414
減価償却累計額	△400,152	△429,596
信託構築物(純額)	378,371	599,817
信託機械及び装置	119,385	119,385
減価償却累計額	△32,406	△38,945
信託機械及び装置(純額)	86,979	80,440
信託工具、器具及び備品	41,854	46,881
減価償却累計額	△17,571	△20,487
信託工具、器具及び備品(純額)	24,282	26,394
信託土地	164,403,793	176,244,234
信託建設仮勘定	6,000	6,000
有形固定資産合計	278,086,698	301,382,547
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	10,500	9,198
無形固定資産合計	19,844,466	19,843,164

(単位：千円)

	前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	101,517	95,456
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,292,619	1,274,360
その他	3,000	3,000
投資その他の資産合計	1,407,336	1,383,016
固定資産合計	299,338,501	322,608,728
繰延資産		
投資口交付費	245,979	183,670
投資法人債発行費	35,170	31,362
繰延資産合計	281,150	215,033
資産合計	327,950,083	342,223,273
負債の部		
流動負債		
営業未払金	657,965	769,132
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	—
未払金	690,245	703,629
未払費用	127,019	127,282
未払法人税等	617	897
未払消費税等	491,424	—
前受金	1,782,628	1,789,422
その他	218,676	51,476
流動負債合計	7,968,576	3,441,840
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	142,583,000	160,583,000
預り敷金及び保証金	2,468,668	2,451,531
信託預り敷金及び保証金	8,890,773	9,866,243
資産除去債務	318,248	636,267
デリバティブ債務	160,446	136,661
その他	1,170	653
固定負債合計	164,422,307	183,674,357
負債合計	172,390,884	187,116,198

(単位：千円)

	前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,235,013	150,235,013
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △214,318	※3 △182,141
その他の出資総額控除額	△69,966	△293,688
出資総額控除額合計	△284,285	△475,830
出資総額(純額)	149,950,728	149,759,183
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,775,696	5,484,552
剰余金合計	5,775,696	5,484,552
投資主資本合計	155,726,424	155,243,735
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△167,225	△136,661
評価・換算差額等合計	△167,225	△136,661
純資産合計	※2 155,559,199	※2 155,107,074
負債純資産合計	327,950,083	342,223,273

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 10,562,057	※1 10,979,943
不動産等売却益	※2 485,200	—
匿名組合分配金	2,070	4,381
営業収益合計	11,049,327	10,984,324
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,392,607	※1 3,550,678
資産運用報酬	971,774	1,020,654
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	7,098	7,440
一般事務委託手数料	36,387	37,411
その他営業費用	114,528	112,961
営業費用合計	4,529,836	4,736,587
営業利益	6,519,490	6,247,737
営業外収益		
受取利息	72	89
還付加算金	1,568	—
未払分配金戻入	224	305
営業外収益合計	1,865	394
営業外費用		
支払利息	627,049	618,870
投資法人債利息	50,173	49,626
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
融資関連費用	188,110	189,955
投資口交付費償却	76,444	62,309
その他	3,745	4,862
営業外費用合計	949,330	929,431
経常利益	5,572,025	5,318,700
税引前当期純利益	5,572,025	5,318,700
法人税、住民税及び事業税	646	1,539
法人税等合計	646	1,539
当期純利益	5,571,378	5,317,160
前期繰越利益	204,317	167,392
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,775,696	5,484,552

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額					剰余金	
	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	136,894,435	△222,603	—	△222,603	136,671,831	5,404,485	5,404,485
当期変動額							
新投資口の発行	13,340,578				13,340,578		
剰余金の配当						△5,190,088	△5,190,088
一時差異等調整 引当額の戻入		10,079		10,079	10,079	△10,079	△10,079
一時差異等調整 引当額による 利益超過分配		△1,794		△1,794	△1,794		
その他の利益超過分 配			△69,966	△69,966	△69,966		
当期純利益						5,571,378	5,571,378
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	13,340,578	8,285	△69,966	△61,681	13,278,896	371,211	371,211
当期末残高	※1 150,235,013	△214,318	△69,966	△284,285	149,950,728	5,775,696	5,775,696

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	142,076,317	△203,162	△203,162	141,873,154
当期変動額				
新投資口の発行	13,340,578			13,340,578
剰余金の配当	△5,190,088			△5,190,088
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	△1,794			△1,794
その他の利益超過分 配	△69,966			△69,966
当期純利益	5,571,378			5,571,378
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)		35,936	35,936	35,936
当期変動額合計	13,650,107	35,936	35,936	13,686,044
当期末残高	155,726,424	△167,225	△167,225	155,559,199

当期(自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額					剰余金	
	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	150,235,013	△214,318	△69,966	△284,285	149,950,728	5,775,696	5,775,696
当期変動額							
剰余金の配当						△5,572,367	△5,572,367
一時差異等調整 引当額の戻入		35,936		35,936	35,936	△35,936	△35,936
一時差異等調整 引当額による 利益超過分配		△3,760		△3,760	△3,760		
その他の利益超過分 配			△223,721	△223,721	△223,721		
当期純利益						5,317,160	5,317,160
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	—	32,176	△223,721	△191,545	△191,545	△291,143	△291,143
当期末残高	※1 150,235,013	△182,141	△293,688	△475,830	149,759,183	5,484,552	5,484,552

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	155,726,424	△167,225	△167,225	155,559,199
当期変動額				
剰余金の配当	△5,572,367			△5,572,367
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	△3,760			△3,760
その他の利益超過分 配	△223,721			△223,721
当期純利益	5,317,160			5,317,160
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)		30,563	30,563	30,563
当期変動額合計	△482,688	30,563	30,563	△452,125
当期末残高	155,243,735	△136,661	△136,661	155,107,074

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
I 当期末処分利益	5,775,696,588	5,484,552,689
II 利益超過分配金加算額	227,481,936	7,520,064
うち一時差異等調整引当額	3,760,032	7,520,064
うちその他の出資総額控除額	223,721,904	—
III 出資総額組入額	35,936,870	30,563,804
うち一時差異等調整引当額戻入額	35,936,870	30,563,804
IV 分配金の額	5,799,849,360	5,324,205,312
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,085)	(2,832)
うち利益分配金	5,572,367,424	5,316,685,248
(うち1口当たり利益分配金)	(2,964)	(2,828)
うち一時差異等調整引当額	3,760,032	7,520,064
(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))	(2)	(4)
うちその他の利益超過分配金 (うち1口当たりの利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	223,721,904 (119)	— (—)
V 次期繰越利益	167,392,294	137,303,637
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おります。</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。)の戻入額を控除した額の全額である5,572,367,424円を分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)及び純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)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(以下「利益超過分配」といいます。)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3,760,032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。また、分配金を平準化するための出資の払戻しとして223,721,904円を分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は5,799,849,360円としております。</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おります。</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。)の戻入額を控除した額の全額である5,316,685,248円を分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)及び純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)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(以下「利益超過分配」といいます。)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7,520,064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。以上の結果、当期の分配金の額は5,324,205,312円としております。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020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	5,572,025	5,318,700
減価償却費	1,471,231	1,585,464
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
投資口交付費償却	76,444	62,309
受取利息	△72	△89
支払利息	677,222	668,497
営業未収入金の増減額 (△は増加)	16,462	△408,480
未収消費税等の増減額 (△は増加)	302,725	△867,180
前払費用の増減額 (△は増加)	626,444	△148,639
長期前払費用の増減額 (△は増加)	125,152	18,259
営業未払金の増減額 (△は減少)	△51,319	△85,285
未払金の増減額 (△は減少)	32,561	75,809
未払費用の増減額 (△は減少)	1,032	△72
未払消費税等の増減額 (△は減少)	491,424	△491,424
前受金の増減額 (△は減少)	△396,451	6,793
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△572	△517
信託有形固定資産の売却による減少額	747,219	35,194
その他	106,386	△93,988
小計	9,801,724	5,679,157
利息の受取額	72	89
利息の支払額	△685,189	△668,161
法人税等の支払額	△2,017	△1,121
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,114,590	5,009,964
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	△210,042	△145,404
信託有形固定資産の取得による支出	△3,150,195	△24,260,978
預り敷金及び保証金の受入による収入	74,133	24,019
預り敷金及び保証金の返還による支出	△90	△180
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	84,342	1,435,854
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△126,404	△558,746
投資有価証券の払戻による収入	—	6,060
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,328,257	△23,499,375
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,626,000	18,000,000
長期借入金の返済による支出	△1,626,000	△4,000,000
投資口の発行による収入	13,340,578	—
投資口交付費の支出	△78,964	△65,637
分配金の支払額	△5,260,005	△5,799,942
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,001,607	8,134,419
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,787,940	△10,354,990
現金及び現金同等物の期首残高	13,702,624	27,490,564
現金及び現金同等物の期末残高	※1 27,490,564	※1 17,135,574

(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 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 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おります。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しております。 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 13～70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 3～10年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 6～15年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</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おります。</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おります。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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おります。 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おります。 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108千円、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90,305千円です。</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おります。 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おります。</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おります。</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おります。 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おります。</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	<p>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おります。</p>

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 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おります。 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おります。</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> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)

※1. 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

※2. 適用予定日

2022年1月期の期首から適用します。

※3. 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「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 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)

※1. 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス (国際財務報告基準 (IFRS) においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」) を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされています。

※2. 適用予定日

2022年1月期の期首から適用します。

※3. 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

※1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS第1号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

※2. 適用予定日

2021年7月期の期末から適用します。

・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

※1. 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされております。

※2. 適用予定日

2021年7月期の期末から適用します。

(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. I I F 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. 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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期 (2020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	減価償却超過額等の発生	11,412	9,618	1,794	—	11,412	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	212,985	—	△10,079	202,906	デリバティブ取引の時価の変動
合計		416,861	222,603	1,794	△10,079	214,318	

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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 (2020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	減価償却超過額等の発生	15,172	11,412	3,760	—	15,172	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	202,906	—	△35,936	166,969	デリバティブ取引の時価の変動
合計		420,621	214,318	3,760	△35,936	182,141	

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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。

〔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 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020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	10,136,532	10,624,010
受取水道光熱費	294,492	263,425
その他賃貸収入	131,032	92,506
不動産賃貸事業収益合計	10,562,057	10,979,943
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	81,385	76,758
建物管理委託費	146,105	147,338
水道光熱費	287,754	263,438
公租公課	870,136	907,417
損害保険料	22,895	23,865
修繕費	87,391	98,209
減価償却費	1,471,231	1,585,464
信託報酬	18,803	18,740
借地料	404,767	418,259
その他諸経費	2,134	11,184
不動産賃貸事業費用合計	3,392,607	3,550,678
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,169,449	7,429,264

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
不動産等売却収入	1,280,000	—
不動産等売却原価	747,219	—
その他売却費用	47,580	—
不動産等売却益	485,200	—

〔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 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020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	1,880,016口	1,880,016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 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
現金及び預金	23,778,269千円	13,133,520千円
信託現金及び信託預金	3,712,295千円	4,002,053千円
現金及び現金同等物	27,490,564千円	17,135,574千円

〔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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
1年以内	17,961,264千円	19,459,162千円
1年超	72,179,701千円	87,458,204千円
合計	90,140,966千円	106,917,366千円

〔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、慎重に行っております。

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。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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おります。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おります。

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おります。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おります。

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おります。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、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おります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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つた場合、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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

前期 (2020年1月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	23,778,269	23,778,269	—
(2)信託現金及び信託預金	3,712,295	3,712,295	—
資産計	27,490,564	27,490,564	—
(1)1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,008,700	8,700
(2)投資法人債	10,000,000	10,168,380	168,380
(3)長期借入金	142,583,000	148,274,959	5,691,959
(4)信託預り敷金及び保証金	489,500	492,557	3,057
負債計	157,072,500	162,944,597	5,872,097
デリバティブ取引 (※)	(167,225)	(167,225)	—

当期 (2020年7月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	13,133,520	13,133,520	—
(2)信託現金及び信託預金	4,002,053	4,002,053	—
資産計	17,135,574	17,135,574	—
(2)投資法人債	10,000,000	10,066,160	66,160
(3)長期借入金	160,583,000	164,705,939	4,122,939
(4)信託預り敷金及び保証金	402,500	401,007	△1,492
負債計	170,985,500	175,173,107	4,187,607
デリバティブ取引 (※)	(136,661)	(136,661)	—

(※) 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、()で示しております。

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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おります。

負債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)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おります(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おります。)。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おります。

(2)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おります。

(4)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

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. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
投資有価証券	101,517	95,456
資産計	101,517	95,456
預り敷金及び保証金	2,468,668	2,451,531
信託預り敷金及び保証金	8,401,273	9,463,743
負債計	10,869,941	11,915,275

投資有価証券（匿名組合出資持分）については、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

また、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2020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
現金及び預金	23,778,269	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,712,295	—	—	—	—	—
合計	27,490,564	—	—	—	—	—

当期（2020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
現金及び預金	13,133,520	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,002,053	—	—	—	—	—
合計	17,135,574	—	—	—	—	—

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（2020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	—	—	5,000,000	—	2,000,000	3,000,000
長期借入金	4,000,000	5,600,000	12,000,000	18,500,000	15,300,000	91,183,000
合計	4,000,000	5,600,000	17,000,000	18,500,000	17,300,000	94,183,000

当期（2020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	—	—	5,000,000	2,000,000	—	3,000,000
長期借入金	—	12,600,000	14,300,000	17,000,000	19,350,000	97,333,000
合計	—	12,600,000	19,300,000	19,000,000	19,350,000	100,333,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2020年1月31日）及び当期（2020年7月31日）において、該当事項はありません。

2. 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（2020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	6,300,000	4,800,000	△167,225	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
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	30,300,000	28,800,000	(注)	—

当期（2020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	4,800,000	4,800,000	△136,661	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
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	28,800,000	28,800,000	(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に含めて記載しております（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(1)、(3)」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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	2千円	50千円
資産除去債務	100,120千円	200,169千円
繰延ヘッジ損益	52,609千円	42,993千円
繰延税金資産小計	152,731千円	243,213千円
評価性引当額	△ 152,731千円	△ 243,213千円
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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
法定実効税率	31.51%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.53%	△ 31.49%
その他	0.03%	0.06%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.03%

〔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 2019年8月1日 至 2020年1月31日）及び当期（自 2020年2月1日 至 2020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 2019年8月1日 至 2020年1月31日）及び当期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）及び当期（自 2020年2月1日 至 2020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 2019年8月1日 至 2020年1月31日）及び当期（自 2020年2月1日 至 2020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、2016年9月1日付で取得した「I I F加須ロジスティクスセンター」、2016年12月22日付で取得した「I I F羽村ロジスティクスセンター」、2019年6月3日付で取得した「I I F市川フードプロセスセンター」及び2020年3月2日付で取得した「I I F横浜都筑R&Dセンター」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おります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の耐用年数によりそれぞれ53年、33年、50年、41年と見積り、割引率はそれぞれ0.500%、0.689%、0.550%、0.312%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 (自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月 31 日)	当期 (自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月 31 日)
期首残高	317,347	318,248
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	316,714
時の経過による調整額	900	1,304
期末残高	318,248	636,267

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、I I F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おります。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おります。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おりません。

〔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おります。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 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月 31 日)	当期 (自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月 31 日)
貸借対照表計上額		
期首残高	296,837,079	297,921,339
期中増減額	1,084,259	23,295,811
期末残高	297,921,339	321,217,151
期末時価	356,001,000	383,703,000

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I I F岐阜各務原ロジスティクスセンター(2,508,223千円)の取得によるものであり、前期の主な減少額は減価償却費の計上及びI I F厚木ロジスティクスセンター(準共有持分50%)(747,219千円)の売却によるものです。また、当期の主な増加額はI I F厚木マニュファクチャリングセンター(建物)(7,077,534千円)、I I F広島西風新都ロジスティクスセンター(6,527,074千円)、I I F横浜都筑R&Dセンター(6,508,331千円)、I I F岡崎マニュファクチャリングセンター(底地)(4,104,214千円)の取得によるものであり、当期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注3. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しております。

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。

[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、記載を省略しております。

[関連情報]

前期（自 2019年8月1日 至 2020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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(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、記載を省略しております。

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名
日本航空株式会社	1,442,163	不動産賃貸事業

当期（自 2020年2月1日 至 2020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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(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、記載を省略しております。

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名
日本航空株式会社	1,455,572	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
1口当たり純資産額	82,743円	82,503円
1口当たり当期純利益	3,070円	2,828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おります。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おりません。

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 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
当期純利益 (千円)	5,571,378	5,317,160
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)	5,571,378	5,317,160
期中平均投資口数 (口)	1,814,729	1,880,016

〔重要な後発事象に関する注記〕

(新投資口の発行)

2020年7月27日及び2020年8月4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2020年8月11日に、第三者割当による新投資口については2020年9月8日にそれぞれ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、2020年9月8日付で出資総額は183,865,203,829円、発行済投資口数の総口数は2,070,016口となっております。

〔公募による新投資口発行〕

発行新投資口数 : 181,000口
 発行価格 (募集価格) : 1口当たり182,845円
 発行価格 (募集価格) の総額 : 33,094,945,000円
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり177,001円
 発行価額 (払込金額) の総額 : 32,037,181,000円
 払込期日 : 2020年8月11日
 分配金起算日 : 2020年8月1日

〔第三者割当による新投資口発行〕

発行新投資口数 : 9,000口
 発行価額 (払込金額) : 1口当たり177,001円
 発行価額 (払込金額) の総額 : 1,593,009,000円
 払込期日 : 2020年9月8日
 分配金起算日 : 2020年8月1日
 割当先 : 野村證券株式会社

〔資金使途〕

今回の公募及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産 (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。) の取得資金の一部に充当します。

〔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 2019年8月1日 至 2020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	減価償却超過額等の発生	3,760

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
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	35,936

3. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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 2020年2月1日 至 2020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	減価償却超過額等の発生	7,520

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
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	30,563

3. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

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。

〔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	
2017年 2月14日	公募増資	43,538	396,102	21,308	112,131	(注2)
2017年 3月 3日	第三者割当増資	1,062	397,164	519	112,651	(注3)
2018年 2月 1日	投資口分割	1,191,492	1,588,656	—	112,651	(注4)
2018年 3月 7日	公募増資	109,275	1,697,931	12,623	125,274	(注5)
2018年 4月 4日	第三者割当増資	885	1,698,816	102	125,376	(注6)
2019年 5月29日	公募増資	90,700	1,789,516	10,973	136,349	(注7)
2019年 6月25日	第三者割当増資	4,500	1,794,016	544	136,894	(注8)
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9)
2019年12月18日	公募増資	83,900	1,877,916	13,014	149,839	(注10)
2020年 1月15日	第三者割当増資	2,100	1,880,016	325	150,165	(注11)
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12)

(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506,025円(引受価額489,417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489,417円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 2018年1月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。

(注5) 1口当たり発行価格119,437円(引受価額115,517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115,517円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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。

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 (2020年1月31日)		当期 (2020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	12,951	4.0	12,910	3.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,850	1.5	4,828	1.4
			その他	4,080	1.2	4,076	1.2
		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	—	—	—	—
	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	44,011	13.4	43,791	12.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.6	1,998	0.6
			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	111,501	34.0	124,917	36.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	48,922	14.9	52,987	15.5
			その他	26,351	8.0	32,755	9.6
		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	7,673	2.3	7,631	2.2
	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	12,953	4.0	12,882	3.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	22,626	6.9	22,437	6.5
			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	—	—	—	—
小 計				297,921	90.8	321,217	93.9
匿名組合出資持分(注4)				101	0.0	95	0.0
預金・その他の資産				29,927	9.2	20,910	6.1
資産総額				327,950	100.0	342,223	100.0
負債総額				172,390	52.6	187,116	54.7
純資産総額				155,559	47.4	155,107	45.3

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）によっております。

注3. 小数点第二位を四捨五入しています。

注4. 合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号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、不動産「OTAテクノCORE」を信託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

2020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 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
I I F 羽田空港 メンテナンスセンター	37,793	81,995.81	81,995.81	100.0	13.3	インフラ施設
I I F 神戸 地域冷暖房センター	15,763	11,476.05	11,476.05	100.0	3.0	インフラ施設
I I F 東雲ロジスティクス センター（注4）	12,830	27,493.29	27,493.29	100.0	3.6	物流施設
I I F 厚木マニュファクチュ アリングセンター（注5）	12,058	95,816.91	95,816.91	100.0	(注6)	工場・研究 開発施設等
I I F 大阪住之江 ロジスティクスセンター I	12,053	52,201.30	52,201.30	100.0	(注6)	物流施設
I I F 福岡箱崎 ロジスティクスセンター II	10,207	51,530.51	51,530.51	100.0	(注6)	物流施設
I I F 三鷹カードセンター	9,380	21,615.01	21,615.01	100.0	3.3	工場・研究 開発施設等
I I F 大阪此花 ロジスティクスセンター	8,597	46,262.20	46,262.20	100.0	(注6)	物流施設
I I F 昭島 ロジスティクスセンター	8,458	31,071.21	31,071.21	100.0	(注6)	物流施設
I I F 品川 I T ソリューシ ョンセンター	7,875	7,057.03	7,057.03	100.0	(注6)	インフラ施設
合計	135,017	426,519.32	426,519.32	100.0	37.2	

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おります。

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おります。

注3. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

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%を乗じて記載しております。

注5. I I F 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。）のみを保有していましたが、2020年6月1日付で、底地上の建物を信託財産とする信託受益権（以下「建物受益権」といいます。）を取得しており、2020年7月31日現在、底地受益権と建物受益権の二つの信託受益権を保有しております。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、「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31,489.37㎡とを合算した数値を記載しております。

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させていただきます。

2020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)
I I F 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	17,437	12,830
I I F 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	9,080	5,230
I I F 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	7,530	5,146
I I F 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	3,130	1,710
I I F 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	3,000	1,987
I I F 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	19,834.71	3,070	1,223
I I F 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	83,905.16	6,370	4,664
I I F 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	4,120	3,159
I I F 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	3,400	2,291
I I F 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	2,180	1,412
I I F 名古屋 ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中区柳 田町二丁目27番	不動産	8,721.01	1,620	1,159
I I F 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	16,584.64	3,120	2,399
I I F 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	4,530	2,121
I I F 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	不動産信託 受益権	39,567.74	7,720	5,228
I I F 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	20,495.06	3,230	2,489
I I F 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	2,930	1,831
I I F 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	5,450	3,398
I I F 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	4,130	2,999
I I F 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	2,000	1,481
I I F 印西 ロジスティクスセンター	千葉県印西市松崎台二丁 目6番1	不動産信託 受益権	5,490.00	1,380	1,008
I I F 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	1,250	561
I I F 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	4,520	3,289
I I F 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	4,400	4,178
I I F 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	1,050	923
I I F 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	7,520	5,635
I I F 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	1,010	914
I I F 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	2,100	1,908

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)
I I F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	9,820	8,597
I I F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	2,840	2,587
I I F羽村 ロジスティクスセンター	東京都羽村市神明台四丁 目8番地16	不動産信託 受益権	3,892.66	926	923
I I F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	5,360	5,213
I I F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	11,400	10,207
I I F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	1,980	1,734
I I F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	1,700	1,566
I I F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	1,160	1,011
I I F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	14,400	12,053
I I F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	2,810	2,552
I I F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	1,450	1,380
I I F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	2,600	2,504
I I F常陸那珂港 ロジスティクスセンター (底地)	茨城県那珂郡東海村大字 照沼字渚768番42他	不動産	20,000.00	1,210	1,193
I I F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	3,180	2,515
I I F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	2,250	2,047
I I F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	4,410	4,120
I I F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	8,520	8,458
I I F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	2,910	2,481
I I F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	6,870	6,492
I I F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	不動産信託 受益権	31,442.47	5,380	4,553
I I F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	1,330	1,261
I I F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	10,100	9,380
I I F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	7,533
I I F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	1,967
I I F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	4,420	3,361
I I F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	4,240	3,812
I I F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	1,750	1,572
I I F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	1,660	1,345

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)
I I F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	4,480	4,267
I I F 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	1,330	1,311
I I F広島 マニュファクチュアリング センター (底地)	広島県広島市中区江波南 二丁目1461番1	不動産信託 受益権	23,106.75	1,870	1,693
I I F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	2,600	2,413
I I F厚木 マニュファクチュアリング センター(注6)	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	95,816.91	16,000	12,058
I I Fつくばマニュファク チュアリングセンター (底地)	茨城県龍ヶ崎市向陽台一 丁目9番1	不動産	17,721.03	1,310	957
I I F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	8,710	6,548
I I F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	6,320	6,395
I I F岐阜各務原マニュフ ア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
I I F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	不動産信託 受益権	18,132.42	6,350	6,484
I I F岡崎マニュファクチ ュアリングセンター (底地)	愛知県岡崎市牧平町字岡 作34番6他	不動産信託 受益権	42,049.87	4,190	4,104
I I F 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	14,500	15,763
I I F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	41,300	37,793
I I F座間IT ソリューションセンター	神奈川県座間市東原五丁 目1番78	不動産信託 受益権	10,931.89	5,530	5,007
I I F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	6,950	5,268
I I F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	6,290	5,490
I I F大阪南港IT ソリューションセンター	大阪府大阪市住之江区南 港北一丁目1番23号	不動産信託 受益権	18,429.14	2,440	1,184
I I F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
I I F品川IT ソリューションセンター	東京都品川区西五反田四 丁目31番18	不動産信託 受益権	7,057.03	6,940	7,875
I I F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	759	729
合 計			1,722,276.26	383,703	321,217

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）を記載しております。

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おります。ただし、I I F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おります。また、I I F習志野ロジスティクスセンターⅡについては、信託不動産である土地の賃貸可能面積と借地権付建物の賃貸可能面積の合計を記載しております。

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おります。

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、I I F東雲ロジスティクスセンター（準共有持分53%）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、小数点第三位をそれぞれ四捨五入して記載しております。

注5. I I F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おります。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58,070.00㎡と借地権付建物の賃貸可能面積25,835.16㎡とを合算した数値を記載しております。

注6. I I F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、底地受益権のみを保有していましたが、2020年6月1日付で、建物受益権を取得しており、2020年7月31日現在、底地受益権と建物受益権の二つの信託受益権を保有しております。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31,489.37㎡とを合算した数値を記載しております。

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 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)					当 期 (自 2020年 2月 1日 至 2020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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)
I I F東雲 ロジスティクスセンター	1	100.0	403	362	4.2	1	100.0	400	366	4.1
I I F野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	208	2.4	2	100.0	非開示 (注4)	208	2.3
I I F新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	190	169	2.0	1	100.0	179	161	1.8
I I F越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	75	69	0.8	1	100.0	75	70	0.8
I I F西宮 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	82	1.0	2	100.0	非開示 (注4)	81	0.9
I I F習志野 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.4
I I F習志野ロジス ティクスセンターII (注6)	2	100.0	非開示 (注4)	176	2.0	2	100.0	非開示 (注4)	165	1.8
I I F厚木ロジス ティクスセンターII	1	100.0	非開示 (注4)	113	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	113	1.3
I I F横浜都筑 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	65	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	80	0.9
I I Fさいたま ロジスティクスセンター	1	100.0	66	61	0.7	1	100.0	66	62	0.7
I I F名古屋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	46	0.5
I I F厚木ロジス ティクスセンターIII	1	100.0	非開示 (注4)	83	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	81	0.9
I I F川口 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	110	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	99	1.1
I I F神戸 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	180	2.1	1	100.0	非開示 (注4)	180	2.0
I I F東大阪 ロジスティクスセンター	2	97.3	非開示 (注4)	89	1.0	2	97.3	非開示 (注4)	89	1.0
I I F柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	73	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	74	0.8
I I F三郷 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	117	1.4	1	100.0	非開示 (注4)	116	1.3
I I F入間 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	104	1.2	1	100.0	非開示 (注4)	106	1.2
I I F鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	53	0.6	2	100.0	非開示 (注4)	53	0.6
I I F印西 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.4
I I F盛岡 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.4
I I F広島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	120	1.4	1	100.0	非開示 (注4)	120	1.3
I I F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4)	111	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	111	1.2
I I F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4)	26	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	22	0.3

不動産等の名称	前期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)					当期 (自 2020年 2月 1日 至 2020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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)
I I F京田辺 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	174	2.0	1	100.0	非開示 (注4)	172	1.9
I I F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4)	27	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	27	0.3
I I F福岡東 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	51	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	51	0.6
I I F大阪此花 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	212	2.5	1	100.0	非開示 (注4)	215	2.4
I I F加須 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	67	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	67	0.7
I I F羽村 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	21	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	22	0.3
I I F福岡箱崎ロジステ イクスセンターⅠ	3	100.0	非開示 (注4)	118	1.4	3	100.0	非開示 (注4)	120	1.3
I I F福岡箱崎ロジステ イクスセンターⅡ	5	100.0	非開示 (注4)	233	2.7	4	100.0	非開示 (注4)	238	2.6
I I F板橋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.4
I I F仙台大和ロジステ イクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	46	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	47	0.5
I I F太田 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	33	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	33	0.4
I I F大阪住之江ロジス ティクスセンターⅠ	1	100.0	非開示 (注4)	253	2.9	1	100.0	非開示 (注4)	239	2.7
I I F大阪住之江ロジス ティクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	59	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	59	0.7
I I F盛岡ロジスティク スセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	39	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	41	0.5
I I F札幌 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	65	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	66	0.7
I I F常陸那珂港 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	27	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	27	0.3
I I F郡山 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	96	1.1	2	100.0	非開示 (注4)	96	1.1
I I F神戸西 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.5
I I F兵庫たつの ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	118	1.4	1	100.0	非開示 (注4)	114	1.3
I I F昭島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	177	2.1	1	100.0	非開示 (注4)	182	2.0
I I F岐阜各務原 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	19	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	77	0.9
IIF広島西風新都 ロジスティクスセンター (注6)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	97	1.1
I I F戸塚テクノロジー センター(底地)	1	100.0	154	137	1.6	1	100.0	154	136	1.5
I I F横浜都筑 テクノロジーセンター	1	100.0	59	43	0.5	1	100.0	59	42	0.5
I I F三鷹 カードセンター	1	100.0	370	314	3.6	1	100.0	364	308	3.4
I I F蒲田 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	238	2.8	1	100.0	非開示 (注4)	237	2.6

不動産等の名称	前期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)					当期 (自 2020年 2月 1日 至 2020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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)
I I F川崎サイエンスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	82	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	81	0.9
I I F相模原R&Dセンター	2	100.0	非開示 (注4)	159	1.8	2	100.0	非開示 (注4)	166	1.8
I I F横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	104	1.2	1	100.0	非開示 (注4)	104	1.2
I I F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4)	42	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.5
I I F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4)	37	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.4
I I F横須賀 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注4)	141	1.6	1	100.0	非開示 (注4)	141	1.6
I I F湘南 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.4
I I F広島 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4)	49	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	49	0.6
I I F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4)	57	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	57	0.6
I I F厚木マニュファクチュアリングセンター (注7) (注8)	1	100.0	非開示 (注4)	124	1.4	2	100.0	非開示 (注4)	202	2.2
I I Fつくば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4)	38	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	35	0.4
I I F新川崎 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	200	2.3	1	100.0	非開示 (注4)	210	2.3
I I F市川 フードプロセスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	150	1.7	2	100.0	非開示 (注4)	145	1.6
I I F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4)	7	0.1	1	100.0	非開示 (注4)	6	0.1
I I F横浜都筑 R&Dセンター(注9)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	162	1.8
I I F岡崎マニュファクチュアリングセンター (底地)(注10)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	9	0.1
I I F神戸 地域冷暖房センター	4	100.0	332	316	3.7	4	100.0	332	314	3.5
I I F羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,442	953	11.0	1	100.0	1,456	953	10.6
I I F座間IT ソリューションセンター	1	100.0	非開示 (注4)	201	2.3	1	100.0	非開示 (注4)	200	2.2
I I F品川 データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	175	2.0	1	100.0	非開示 (注4)	174	1.9
I I F大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	230	2.7	1	100.0	非開示 (注4)	212	2.4
I I F大阪南港IT ソリューションセンター	1	100.0	非開示 (注4)	73	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	73	0.8
I I F名古屋港タンクターミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	62	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	62	0.7
I I F品川IT ソリューションセンター	6	72.7	非開示 (注4)	179	2.1	9	100.0	非開示 (注4)	178	2.0

不動産等の名称	前 期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)					当 期 (自 2020年 2月 1日 至 2020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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)
I I F 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4)	18	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	17	0.2
合計(注11)	94	99.8	10,562	8,640	100.0	100	100.0	10,979	9,014	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おります。

注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸NOI比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注3. 「賃貸NOI」は、以下の方法により算定しております。
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4. 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させていただきます。

注5. I I F 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おります。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おります。

注6. 2020年4月30日付で取得しております。

注7. 2020年6月1日付で建物に係る不動産信託受益権を取得しております。

注8. I I F 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、底地受益権のみを保有していましたが、2020年6月1日付で、建物受益権を取得しており、2020年7月31日現在、底地受益権と建物受益権の二つの信託受益権を保有しております。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おります。

注9. 2020年3月2日付で取得しております。

注10. 2020年7月15日付で取得しております。

注11. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

(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おります。

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
I I F 羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区	台風被害対応工事	2020年12月	122	—	—
I I F 相模原 R&Dセンター	神奈川県 相模原市	外気調和機更新工事	2021年1月	60	—	—
I I F 昭島 ロジスティクスセンター	東京都昭島市	外壁改修工事 (第2期/全2期)	2020年10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699百万円であり、費用に区分された修繕費98百万円と合わせ、合計797百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
I I F 羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区	昇降機主要部品更新工事 (2期/全3期)	2020年4月～2020年6月	60
I I F 大阪住之江 ロジスティクスセンター I	大阪府大阪市	照明器具LED化工事	2020年1月～2020年2月	55
I I F 昭島 ロジスティクスセンター	東京都昭島市	外壁改修工事(1/2期)	2020年1月～2020年6月	51
その他	—	—	—	532
合計				699