

2023年1月期 決算短信 (REIT)

2023年3月13日

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

有価証券報告書提出予定日 2023年4月27日

分配金支払開始予定日 2023年4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. 2023年1月期の運用、資産の状況 (2022年8月1日~2023年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年1月期	17,944	4.4	6,939	△7.0	5,942	△8.5	5,940	△8.5
2022年7月期	17,194	4.2	7,462	9.9	6,494	12.2	6,492	12.2

  

	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	%	%	%
2023年1月期	2,870	3.1	1.4	33.1
2022年7月期	3,136	3.4	1.6	37.8

(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	%	%
2023年1月期	3,122	2,870	252	6,462	5,940	521	100.0	3.1
2022年7月期	3,100	2,932	168	6,417	6,069	347	93.5	3.2

(注1) 2023年1月期の1口当たり利益超過分配金252円は、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 2022年7月期の1口当たり利益超過分配金168円は、全額、その他の利益超過分配金に係るものです。また、純資産減少割合は0.002です。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年1月期	422,345	188,905	44.7	91,257
2022年7月期	417,430	189,358	45.4	91,476

(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
2023年1月期	9,344	△7,830	△952	42,024
2022年7月期	10,142	△6,450	△2,934	41,462

2. 2023年7月期の運用状況の予想（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期の運用状況の予想（2023年8月1日～2024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
2023年7月期	18,402	2.6	7,588	9.4	6,631	11.6	6,630	11.6	3,084	3,084	—
2024年1月期	19,046	3.5	8,117	7.0	7,147	7.8	7,146	7.8	3,165	3,125	40

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年7月期） 3,136円

1口当たり予想当期純利益（2024年1月期） 3,381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）	2023年1月期	2,070,016口	2022年7月期	2,070,016口
② 期末自己投資口数	2023年1月期	0口	2022年7月期	0口

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6～10ページ記載の「2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

## ○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	10
2. 財務諸表 .....	11
(1) 貸借対照表 .....	11
(2) 損益計算書 .....	14
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	15
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	17
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	18
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	19
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	21
(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 .....	43

## 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、2023年1月31日現在、運用物件数74件、取得価格合計378,996百万円となっています。

##### ii. 投資環境と運用実績

当期（2022年8月～2023年1月）における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大があったものの、行動制限が緩和されたことにより、徐々に経済活動が正常化に向けて進みました。一方で米連邦準備制度理事会（FRB）による利上げに伴う円安やウクライナ情勢を受けた資源価格の高騰の影響等が、個人消費や企業業績の回復妨げの要因となり、依然として先行きが不透明な状況が続いています。引き続き新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に加え、資源価格を含む物価等の動向を注視していくとともに、資本市場の変動にも注視していく必要があります。

このような状況下、本投資法人は強みとするCRE（Corporate Real Estate）提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しています。当期においては、大手物流企業の事業拡大に伴う輸送拠点の拡張ニーズを捉え、鹿島グループとの協働によるCRE提案により、IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）を2022年9月16日付で取得しました。また、活況な不動産マーケットを捉え、中長期的に安定したポートフォリオを構築する観点から、IIF大阪南港ITソリューションセンターを2022年8月17日付で譲渡しました。

これらの結果、本投資法人の2023年1月31日時点の保有資産は、74物件（物流施設46物件、工場・研究開発施設等22物件、インフラ施設6物件）、取得価格の合計は378,996百万円となっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は98.8%となっており、良好な稼働状況を維持しています。

##### iii. 資金調達の概要

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

##### a) デットファイナンス

当期の有利子負債の調達については、新規物件の取得を目的として2022年9月16日に長期借入金5,500百万円（平均借入期間9.5年）を新規で借りました。

また2022年8月5日に長期借入金500百万円（借入期間10年）、同年9月15日に長期借入金700百万円（借入期間10年）、同年9月30日に長期借入金3,800百万円（平均借入期間9.5年）をそれぞれ固定金利で新規に借入れ、返済期限を迎える同額の長期借入金を返済しました。加えて、同年12月26日に短期借入金2,000百万円（平均借入期間1年）を変動金利で新規に借入れ、償還期限を迎えた第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）5,000百万円の償還資金の一部に充当しました。これらの借換え等を通じて、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。

さらに2022年9月30日付で第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）1,700百万円（期間15年）を発行し、同日に発行額と同額の短期借入金を期限前弁済しました。同年12月26日付で第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）3,000百万円（期間5年）を発行し、同年12月27日に償還期限を迎えた第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）5,000百万円の償還資金の一部に充当しました。

これらの結果、2023年1月31日現在の有利子負債残高は208,283百万円、うち、長期借入金は189,883百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）、短期借入金は3,700百万円、投資法人債は14,700百万円（1年内償還予定の投資法人債を含みます。）となっています。

##### b) エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施していません。

## iv. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益17,944百万円、営業利益6,939百万円、経常利益5,942百万円となり、当期純利益5,940百万円となりました。

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5,940,945,920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2,870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、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521,644,032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、投資口1口当たりの利益超過分配金は252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2022年8月17日に譲渡したIIF大阪南港ITソリューションセンター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3,122円となりました。

## （注1）継続的利益超過分配について

新規取得物件のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限とし、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針とします。

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

## （注2）継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配について

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

## B 次期の見通し

## i. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

## a) 外部成長

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

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

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

## b) 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは2023年1月31日現在、運用物件数74件、取得価格合計378,996百万円となっています。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率98.8%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間10.5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、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIの総賃貸可能面積の約50%を占める既存テナントと賃料増額による定期建物賃貸借契約を締結、併せてLED化による削減効果の共有（以下、「グリーンリース」といいます。）の覚書を締結し、来期以降の収益向上を実現させることができました。なお、IIF仙台大和ロジスティクスセンターにおいてもグリーンリースの覚書を締結し、環境負荷軽減策の実行と収益向上の両立を実現しております。

また、IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）の竣工及び取得完了、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開発もスタートしました。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、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) 新投資口の発行

2023年3月13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ました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、今後開催予定の役員会にて決定される予定です。

## [公募による新投資口発行]

<日本国内（ただし、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます）の海外投資家に対して販売されることがあります。）における募集>

発行新投資口数 : 43,500口（海外販売に係る投資口数は未定です）

払込期日 : 2023年3月23日（木）から2023年3月28日（火）までの間のいずれかの日（ただし、発行価格等決定日（注）の4営業日後の日）

(注) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2023年3月16日（木）から2023年3月22日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する役員会において決定されます。

## [資金使途]

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人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

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況につきましては、営業収益18,402百万円、経常利益6,631百万円、当期純利益6,630百万円、1口当たり分配金3,084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「2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）からの主な増減要因として、以下を見込んでいます。  
（営業収益）（対前期比+458百万円）

- ・2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）に取得予定の4物件の賃貸事業収入の増加（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負担の見直しによる受取水道光熱費の増加
- ・2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）に譲渡したIIF大阪南港ITソリューションセンターセンターと2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）に譲渡予定のIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%及び32%）の不動産等売却益差額

（営業費用）（対前期比▲190百万円）

- ・2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）に取得予定の4物件の賃貸事業費用の増加（部分寄与）
- ・資源価格の高騰等に伴う水道光熱費の増加
- ・2022年中に取得した3物件に係る公租公課負担の費用化（部分寄与）
- ・2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）に計上したIIF羽村ロジスティクスセンターにおける資産除去債務費用の剥落

（参考）

2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況につきましては、営業収益19,046百万円、経常利益7,147百万円、当期純利益7,146百万円、1口当たり分配金3,165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40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「2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

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

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	第32期 2023年2月1日～2023年7月31日（181日） 第33期 2023年8月1日～2024年1月31日（184日）																		
保有資産	<p>本投資法人が、本日現在保有している74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の取得及び譲渡予定資産の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（「IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）」については、新築工事及び既存建物の解体工事に関する工事請負契約）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>&lt;取得予定資産&gt;</p> <table border="1"> <tr> <td>IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター</td> <td>2023年3月23日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF近江八幡ロジスティクスセンター</td> <td>2023年3月23日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）</td> <td>2023年3月23日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF大田マニュファクチュアリングセンター</td> <td>2023年5月15日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）</td> <td>2023年12月31日取得予定</td> </tr> </table> <p>&lt;譲渡予定資産&gt;</p> <table border="1"> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%）</td> <td>2023年4月7日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合32%）</td> <td>2023年7月31日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）</td> <td>2024年1月19日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）</td> <td>2024年3月22日譲渡予定</td> </tr> </table> <p>上記の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2024年1月末日までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定	IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）	2023年3月23日取得予定	IIF大田マニュファクチュアリングセンター	2023年5月15日取得予定	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）	2023年12月31日取得予定	IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%）	2023年4月7日譲渡予定	IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合32%）	2023年7月31日譲渡予定	IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）	2024年1月19日譲渡予定	IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）	2024年3月22日譲渡予定
IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定																		
IIF近江八幡ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定																		
IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）	2023年3月23日取得予定																		
IIF大田マニュファクチュアリングセンター	2023年5月15日取得予定																		
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）	2023年12月31日取得予定																		
IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%）	2023年4月7日譲渡予定																		
IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合32%）	2023年7月31日譲渡予定																		
IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）	2024年1月19日譲渡予定																		
IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）	2024年3月22日譲渡予定																		
有利子負債	<p>2023年1月31日現在の有利子負債総額は208,283百万円であり、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。）189,883百万円、短期借入金3,700百万円及び投資法人債（1年以内に償還予定のものを含みます。）14,700百万円となっています。</p> <p>第32期中に返済、償還期限が到来する長期借入金10,100百万円、短期借入金1,700百万円及び第33期中に返済期限が到来する長期借入金11,000百万円、短期借入金2,000百万円については、同額の長期借入金等による借換えを予定しています。</p> <p>また、上記「保有資産」に記載の取得予定資産の取得を目的として、2023年5月15日に長期借入金及び短期借入金計4,000百万円の新規借入れを行うことを前提としています。</p> <p>この結果、2023年7月末日及び2024年1月末日の有利子負債総額はいずれも212,283百万円となることを前提としています。</p>																		



<p>営業収益</p>	<p>賃貸事業収入については、第32期及び第33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32期及び第33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、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とおります。</p> <table border="1" data-bbox="507 371 1425 539"> <tr> <td data-bbox="507 371 916 472">IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ</td> <td data-bbox="916 371 1425 472">第32期初より第33期2023年12月まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2024年1月より発生する前提</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 472 916 539">IIF羽村ロジスティクスセンター</td> <td data-bbox="916 472 1425 539">第32期初より第33期末まで賃貸事業収入は発生しない前提</td> </tr> </table> <p>また、上記の譲渡予定資産の不動産等売却益は、第32期（準共有持分割合3%及び32%の譲渡）に約857百万円及び第33期（準共有持分割合40%の譲渡）に約1,000百万円を見込んでいます。</p>	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	第32期初より第33期2023年12月まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2024年1月より発生する前提	IIF羽村ロジスティクスセンター	第32期初より第33期末まで賃貸事業収入は発生しない前提
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	第32期初より第33期2023年12月まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2024年1月より発生する前提				
IIF羽村ロジスティクスセンター	第32期初より第33期末まで賃貸事業収入は発生しない前提				
<p>営業費用</p>	<p>第32期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,407百万円、修繕費は約876百万円、また第33期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,410百万円、修繕費は約752百万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34期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産のうち、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）は新築建物につき、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ないことを想定しています。</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32期に約2,082百万円、第33期に約2,119百万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>				
<p>営業外費用</p>	<p>上記「有利子負債」に係る前提に基づき、営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、第32期に約956百万円、第33期に約969百万円を見込んでいます。</p> <p>なお、投資口交付費償却については、第32期に約21百万円、第33期に約9百万円を見込んでいます。</p>				
<p>特別損益</p>	<p>第32期及び第33期において特別損益の発生は見込んでいません。</p>				
<p>発行済投資口の総口数</p>	<p>提出日現在の発行済投資口の総口数2,070,016口に加え、同日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数43,500口の発行が全てなされることを前提としています。</p>				
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<p>投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することを前提としています。ただし、第32期及び第33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れ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。なお、第32期及び第33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。</p>				

<p>1口当たり利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)</p>	<p>第32期及び第33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32期及び第33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32期)</p> <p>① 保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務につき計上する利息費用及び建物等の減価償却費に関する税会不一致等（約16百万円）</p> <p>② IIF羽村ロジスティクスセンターの既存建物解体工事に際し、対象地の地中より存在が判明した廃棄物の処理のために計上していた資産除去債務に関する税会不一致の一部解消（約126百万円）</p> <p>なお、IIF羽村ロジスティクスセンターの税会不一致が一部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（②約126百万円）から、第32期に生じる税会不一致相当額（①約16百万円）を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額（約111百万円）となる見込みです。</p> <p>(第33期)</p> <p>③ 保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務につき計上する利息費用及び建物等の減価償却費に関する税会不一致等（約18百万円）</p> <p>④ IIF羽村ロジスティクスセンターの既存建物解体工事に際し、対象地の地中より存在が判明した廃棄物処理のために計上していた資産除去債務に関する税会不一致の一部解消（約561百万円）</p> <p>なお、IIF羽村ロジスティクスセンターの税会不一致が一部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（④約561百万円）から、第33期に生じる税会不一致相当額（③約18百万円）を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額（約544百万円）となる見込みです。</p>
--	---

<p>1口当たり利益超過分配金 (うち税法上の出資等 減少分配)</p>	<p>第32期においては、IIF神戸ロジスティクスセンター（2023年4月7日（準共有持分割合3%）及び2023年7月31日（準共有持分割合32%）譲渡予定）に係る不動産等売却益の発生が見込まれるため、2022年9月14日付「2022年7月期 決算短信（REIT）」において公表した1口当たり予想分配金（3,070円）を上回る1口当たり予想分配金（3,084円）を新たに予想したことから、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>第33期においては、1口当たり40円の利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行う前提としています。</p> <p>内訳としては、IIF神戸ロジスティクスセンター（2024年1月19日（準共有持分割合40%）譲渡予定）に係る不動産等売却益（1口当たり473円）の発生が見込まれることから、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（1口当たり513円）から不動産等売却益に相当する金額を控除した額として1口当たり40円を算出しています。</p> <p>① 一時的利益超過分配方針（※1）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493円）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ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（10円）</li> <li>・ 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（33円）</li> <li>・ 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との相殺後）の増加等（193円）</li> <li>・ 一時差異等調整引当額の戻入額（IIF羽村ロジスティクスセンターの税会不一致が一部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33期に生じる税会不一致相当額を控除した金額）（257円）</li> </ul> <p>② 継続的利益超過分配方針（※2）に基づき、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て、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針であり、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額（1口当たり20円）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）（10円）</li> <li>・ IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター（4円）</li> <li>・ IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）（6円）</li> </ul> <p>※1 最近の有価証券報告書（2022年10月27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) 一時的利益超過分配方針」の記載のとおりです。</p> <p>※2 最近の有価証券報告書（2022年10月27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 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ②資産の運用等の状況 (ii) 次期の見通し (参考情報)」の記載のとおりです。なお、本投資法人の投資法人規約の一部変更については、2022年10月28日開催の投資主総会で決議され、分配方針は変更済みです。</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	物流施設	3,500	3,920
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	物流施設	1,810	2,220
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	工場・研究 開発施設	2,335	3,010
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1347番1他	工場・研究 開発施設	4,570	4,970
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ(再開発)	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	物流施設	4,477 (注1)	7,510 (注2)

注. 取得予定資産の詳細については、下記をご参照ください。

- ・2023年3月13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」
  - ・2023年3月13日付「IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ 再開発プロジェクトについて(続報2)」
- (注1) IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ(再開発)の取得予定価格は、当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格を記載しています。
- (注2) IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ(再開発)の鑑定評価額は、取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価を記載しています。

なお、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神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10他	物流施設

注. 譲渡予定資産の詳細については、2023年2月22日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF神戸ロジスティクスセンター】」をご参照ください。

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2022年10月27日提出)及び有価証券届出書(2023年3月13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 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	35,580,310	35,896,549
信託現金及び信託預金	5,882,308	6,127,572
営業未収入金	785,734	460,730
前払費用	993,820	854,422
未収消費税等	—	231,481
その他	1,809	1,180
流動資産合計	43,243,983	43,571,937
固定資産		
有形固定資産		
建物	35,128,687	35,340,238
減価償却累計額	△9,618,348	△10,049,081
建物(純額)	25,510,338	25,291,156
構築物	118,298	119,103
減価償却累計額	△55,655	△59,818
構築物(純額)	62,643	59,284
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	△13,091	△14,387
工具、器具及び備品(純額)	13,627	12,331
土地	20,375,013	20,391,344
建設仮勘定	985,268	1,896,652
信託建物	101,999,452	107,188,558
減価償却累計額	△18,470,039	△19,578,286
信託建物(純額)	83,529,412	87,610,271
信託構築物	1,108,452	1,379,565
減価償却累計額	△581,465	△630,733
信託構築物(純額)	526,987	748,832
信託機械及び装置	132,642	132,642
減価償却累計額	△62,719	△69,927
信託機械及び装置(純額)	69,922	62,714
信託工具、器具及び備品	260,079	281,689
減価償却累計額	△46,394	△63,673
信託工具、器具及び備品(純額)	213,684	218,016
信託土地	221,685,590	221,334,622
信託建設仮勘定	8,641	8,760
有形固定資産合計	352,981,131	357,633,987
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	4,486	3,257
無形固定資産合計	19,838,452	19,837,223

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	83,335	83,335
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,171,386	1,098,664
その他	4,050	10,293
投資その他の資産合計	1,268,971	1,202,493
固定資産合計	374,088,556	378,673,704
繰延資産		
投資口交付費	43,801	13,887
投資法人債発行費	54,078	85,918
繰延資産合計	97,880	99,806
資産合計	417,430,420	422,345,447
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,764,787	1,863,179
短期借入金	3,400,000	3,700,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	15,100,000	21,100,000
未払金	771,782	764,375
未払費用	136,406	148,510
未払法人税等	936	1,513
未払消費税等	582,697	—
前受金	2,998,660	2,941,995
その他	89,203	707,687
流動負債合計	29,844,474	31,227,262
固定負債		
投資法人債	10,000,000	14,700,000
長期借入金	169,283,000	168,783,000
預り敷金及び保証金	2,629,362	2,630,414
信託預り敷金及び保証金	15,474,062	15,230,464
資産除去債務	835,531	865,966
デリバティブ債務	1,227	—
その他	4,212	3,069
固定負債合計	198,227,397	202,212,914
負債合計	228,071,871	233,440,176

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	183,865,203	183,865,203
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △732,463	※2 △283,073
その他の出資総額控除額	△293,688	△641,451
出資総額控除額合計	△1,026,151	△924,524
出資総額(純額)	182,839,051	182,940,679
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,550,920	5,973,223
剰余金合計	6,550,920	5,973,223
投資主資本合計	189,389,972	188,913,902
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△31,423	△8,631
評価・換算差額等合計	△31,423	△8,631
純資産合計	※3 189,358,548	※3 188,905,271
負債純資産合計	417,430,420	422,345,447

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 16,334,072	※1 16,492,989
不動産等売却益	※2 858,612	※2 1,450,116
匿名組合分配金	1,447	1,419
営業収益合計	17,194,132	17,944,524
営業費用		
貸貸事業費用	※1 8,293,561	※1 9,517,666
資産運用報酬	1,241,470	1,276,422
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	9,306	9,463
一般事務委託手数料	38,135	40,433
その他営業費用	141,844	153,541
営業費用合計	9,731,759	11,004,967
営業利益	7,462,373	6,939,556
営業外収益		
受取利息	214	192
還付加算金	795	—
未払分配金戻入	323	419
受取補償金	—	16,201
営業外収益合計	1,333	16,813
営業外費用		
支払利息	646,822	674,378
投資法人債利息	62,207	63,163
投資法人債発行費償却	5,554	6,456
融資関連費用	207,586	217,652
投資口交付費償却	43,678	29,913
その他	3,682	21,993
営業外費用合計	969,530	1,013,557
経常利益	6,494,176	5,942,812
税引前当期純利益	6,494,176	5,942,812
法人税、住民税及び事業税	1,264	1,833
法人税等合計	1,264	1,833
当期純利益	6,492,911	5,940,979
前期繰越利益	58,009	32,243
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,550,920	5,973,223



## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	183,865,203	△216,796	△293,688	△510,485	183,354,718	5,876,591	5,876,591	189,231,310
当期変動額								
剰余金の配当						△5,787,764	△5,787,764	△5,787,764
一時差異等調整引当額 の戻入		30,817		30,817	30,817	△30,817	△30,817	—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△546,484		△546,484	△546,484			△546,484
当期純利益						6,492,911	6,492,911	6,492,911
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	—	△515,666	—	△515,666	△515,666	674,328	674,328	158,662
当期末残高	※1 183,865,203	△732,463	△293,688	△1,026,151	182,839,051	6,550,920	6,550,920	189,389,972

	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	△57,971	△57,971	189,173,338
当期変動額			
剰余金の配当			△5,787,764
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			△546,484
当期純利益			6,492,911
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	26,547	26,547	26,547
当期変動額合計	26,547	26,547	185,210
当期末残高	△31,423	△31,423	189,358,548

当期（自 2022年8月1日 至 2023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	183,865,203	△732,463	△293,688	△1,026,151	182,839,051	6,550,920	6,550,920	189,389,972
当期変動額								
剰余金の配当						△6,069,286	△6,069,286	△6,069,286
一時差異等調整引当額 の戻入		449,390		449,390	449,390	△449,390	△449,390	—
その他の利益超過分配			△347,762	△347,762	△347,762			△347,762
当期純利益						5,940,979	5,940,979	5,940,979
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	—	449,390	△347,762	101,627	101,627	△577,697	△577,697	△476,069
当期末残高	※1 183,865,203	△283,073	△641,451	△924,524	182,940,679	5,973,223	5,973,223	188,913,902

	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	△31,423	△31,423	189,358,548
当期変動額			
剰余金の配当			△6,069,286
一時差異等調整引当額 の戻入			—
その他の利益超過分配			△347,762
当期純利益			5,940,979
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	22,792	22,792	22,792
当期変動額合計	22,792	22,792	△453,277
当期末残高	△8,631	△8,631	188,905,271

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
I 当期末処分利益	6,550,920,774	5,973,223,242
II 利益超過分配金加算額	347,762,688	521,644,032
うち一時差異等調整引当額	—	521,644,032
うちその他の出資総額控除額	347,762,688	—
III 出資総額組入額	449,390,385	22,792,266
うち一時差異等調整引当額戻入額	449,390,385	22,792,266
IV 分配金の額	6,417,049,600	6,462,589,952
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,100)	(3,122)
うち利益分配金	6,069,286,912	5,940,945,920
(うち1口当たり利益分配金)	(2,932)	(2,870)
うち一時差異等調整引当額	—	521,644,032
(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))	(—)	(252)
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))	347,762,688 (168)	— (—)
V 次期繰越利益	32,243,477	9,485,056
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入れ額を控除した額の全額である6,069,286,912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、分配金を平準化するための出資の払戻しとして347,762,688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6,417,049,600円としています。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入れ額を控除した額の全額である5,940,945,920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521,644,032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。以上の結果、当期の分配金の額は6,462,589,952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 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	6,494,176	5,942,812
減価償却費	2,161,044	2,758,107
投資法人債発行費償却	5,554	6,456
投資口交付費償却	43,678	29,913
受取利息	△214	△192
支払利息	709,029	737,542
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△368,001	325,004
未収消費税等の増減額 (△は増加)	338,989	△231,481
前払費用の増減額 (△は増加)	△200,698	139,397
長期前払費用の増減額 (△は増加)	106,567	72,722
営業未払金の増減額 (△は減少)	△140,436	△174,477
未払金の増減額 (△は減少)	25,214	△7,852
未払費用の増減額 (△は減少)	103	969
未払消費税等の増減額 (△は減少)	582,697	△582,697
前受金の増減額 (△は減少)	90,641	△56,664
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	4,198	△1,142
信託有形固定資産の売却による減少額	995,482	1,144,984
その他	13,204	△31,408
小計	10,861,229	10,071,992
利息の受取額	214	192
利息の支払額	△717,637	△726,407
法人税等の支払額	△904	△1,255
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,142,901	9,344,522
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△2,303,022	△1,151,774
信託有形固定資産の取得による支出	△4,330,386	△6,436,561
預り敷金及び保証金の受入による収入	138,202	1,051
預り敷金及び保証金の返還による支出	△90	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	334,941	129,412
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△296,526	△373,010
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	△6,450,820	△7,830,883
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	3,400,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△1,700,000
長期借入れによる収入	7,000,000	10,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	△5,000,000
投資法人債の発行による収入	—	4,700,000
投資法人債の償還による支出	—	△5,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△35,496
分配金の支払額	△6,334,334	△6,416,640
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,934,334	△952,137
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	757,746	561,502
現金及び現金同等物の期首残高	40,704,872	41,462,619
現金及び現金同等物の期末残高	※1 41,462,619	※1 42,024,121

## (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          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。</p> <table border="0" data-bbox="587 613 1219 752"> <tr> <td>建物・信託建物</td> <td>13～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置・信託機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産          定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>	建物・信託建物	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	5～15年
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	5～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費          3年間で均等償却として処理しています。</p> <p>② 投資法人債発行費          投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>① 収益に関する計上基準          本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1) 不動産等の売却          不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>(2) 受取水道光熱費          受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。          受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収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7,403千円です。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ありません。</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(2022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	674,747	128,263	546,484	—	674,747	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	88,533	—	△30,817	57,715	デリバティブ取引の時価の変動
合計		1,080,196	216,796	546,484	△30,817	732,463	

## 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(2023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	878,219	674,747	203,471	△626,314	251,904	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	57,715	—	△26,547	31,168	デリバティブ取引の時価の変動
合計		1,283,668	732,463	203,471	△652,862	283,073	

## 2. 戻入れの具体的な方法

## (1) 信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

## (2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

## ※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
50,000千円	50,000千円

## 〔損益計算書に関する注記〕

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	15,996,756	16,022,709
受取水道光熱費	236,047	380,331
その他賃貸収入	101,267	89,947
不動産賃貸事業収益合計	16,334,072	16,492,989
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	79,880	83,157
建物管理委託費	1,632,470	1,713,860
水道光熱費	1,548,886	2,061,910
公租公課	1,362,594	1,419,130
損害保険料	48,198	49,464
修繕費	993,651	960,739
減価償却費	2,161,044	2,758,107
信託報酬	19,121	18,832
借地料	439,825	444,549
その他諸経費	7,886	7,913
不動産賃貸事業費用合計	8,293,561	9,517,666
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,040,510	6,975,322

## ※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
不動産等売却収入	1,925,000	2,700,000
不動産等売却原価	995,482	1,144,984
その他売却費用	70,904	104,899
不動産等売却益	858,612	1,450,116

## 〔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 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	2,070,016口	2,070,016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 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
現金及び預金	35,580,310千円	35,896,549千円
信託現金及び信託預金	5,882,308千円	6,127,572千円
現金及び現金同等物	41,462,619千円	42,024,121千円



## 〔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 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
1年以内	28,293,021千円	28,692,879千円
1年超	108,731,895千円	98,662,473千円
合計	137,024,916千円	127,355,353千円

## 〔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、機動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る場合、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 (2022年7月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,020,200	20,200
(2)1年内返済予定の長期借入金	15,100,000	15,142,287	42,287
(3)投資法人債	10,000,000	9,874,670	△125,330
(4)長期借入金	169,283,000	170,980,101	1,697,101
負債計	199,383,000	201,017,258	1,634,258
デリバティブ取引 (※)	(31,423)	(31,423)	—

当期 (2023年1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	21,100,000	21,187,574	87,574
(3)投資法人債	14,700,000	14,201,297	△498,703
(4)長期借入金	168,783,000	166,875,463	△1,907,536
負債計	204,583,000	202,264,335	△2,318,664
デリバティブ取引 (※)	(8,631)	(8,631)	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 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前期83,335千円、当期83,335千円です。

注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2022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	5,000,000
長期借入金	15,100,000	19,000,000	20,650,000	20,050,000	19,400,000	90,183,000
合計	20,100,000	21,000,000	20,650,000	20,050,000	22,400,000	95,183,000

当期 (2023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	21,100,000	18,500,000	20,250,000	18,150,000	22,200,000	89,683,000
合計	21,100,000	20,500,000	20,250,000	21,150,000	25,200,000	96,383,000

## 〔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（2022年7月31日）及び当期（2023年1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（2022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	3,300,000	800,000	△31,423	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	26,100,000	19,400,000	(注)	—

当期（2023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	3,300,000	800,000	△8,631	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	24,900,000	9,900,000	(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 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	31千円	69千円
資産除去債務	277,587千円	488,772千円
減価償却費損金算入限度超過額	49,700千円	－千円
繰延ヘッジ損益	9,885千円	2,715千円
繰延税金資産小計	337,205千円	491,558千円
評価性引当額	△ 337,205千円	△ 491,558千円
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 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 29.40%	△ 34.21%
その他	△ 2.04%	2.78%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	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 2022年2月1日 至 2022年7月31日）及び当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）において、該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）及び当期（自 2022年8月1日 至 2023年1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 2022年2月1日 至 2022年7月31日）及び当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）及び当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）において、該当事項はありません。

## 〔資産除去債務に関する注記〕

## 1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## (1) 当該資産除去債務の概要

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

## (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により0年～53年と見積り、割引率は0.000%～0.996%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

## (3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
期首残高	886,119	882,349
見積りの変更による増減額 (△は減少)	△6,024	—
時の経過による調整額	2,255	2,259
資産除去債務の履行による減少額	—	△46,925
その他増減額 (△は減少)	—	715,948
期末残高	882,349	1,553,632

## 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 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	369,627,797	372,815,584
期中増減額	3,187,787	4,652,817
期末残高	372,815,584	377,468,402
期末時価	464,492,000	469,752,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はIIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）（2,597,511千円）、IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）（1,182,377千円）の取得によるものであり、前期の主な減少額はIIF印西ロジスティクスセンター（995,482千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額はIIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）（5,496,474千円）の取得によるものであり、当期の主な減少額はIIF大阪南港ITソリューションセンター（1,144,984千円）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2022年7月8日付で譲渡契約を締結したIIF大阪南港ITソリューションセンター及び当期について2023年3月1日付で譲渡契約を締結したIIF神戸ロジスティクスセンターに関しては譲渡価格としております。

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

## 〔収益認識に関する注記〕

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年2月1日 至 2022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	1,925,000	858,612
受取水道光熱費	236,047	236,047
その他	42,377	16,099,471
合計	2,203,425	17,194,132

- 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せん。

当期（自 2022年8月1日 至 2023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	—	1,450,116
受取水道光熱費	380,331	380,331
その他	27,974	16,114,076
合計	408,306	17,944,524

- 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せん。

## 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 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

## 3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

## (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	52,468	61,711
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	61,711	114,503
契約資産 (期首残高)	—	—
契約資産 (期末残高)	—	—
契約負債 (期首残高)	—	270,000
契約負債 (期末残高)	270,000	—

## (2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

2022年7月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2022年7月8日に譲渡契約を締結した不動産等にかかる2,700,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2022年8月17日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

また、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 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

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 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

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

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2022年8月1日 至 2023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

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

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
1口当たり純資産額	91,476円	91,257円
1口当たり当期純利益	3,136円	2,870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 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
当期純利益 (千円)	6,492,911	5,940,979
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)	6,492,911	5,940,979
期中平均投資口数 (口)	2,070,016	2,070,016

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 新投資口の発行

2023年3月13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ました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、今後開催予定の役員会にて決定される予定です。

## 〔公募による新投資口発行〕

<日本国内（ただし、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます）の海外投資家に対して販売されることがあります。）における募集>

発行新投資口数 : 43,500口（海外販売に係る投資口数は未定です）

払込期日 : 2023年3月23日（木）から2023年3月28日（火）までの間のいずれかの日（ただし、発行価格等決定日（注）の4営業日後の日）

（注）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2023年3月16日（木）から2023年3月22日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する役員会において決定されます。

## 〔資金使途〕

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人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。

## 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2023年3月1日付で譲渡契約を締結しました。

（単位：百万円）

物件名	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
IIF神戸ロジスティクスセンター (不動産信託受益権)	8,520	2023年3月1日	準共有持分割合3% 2023年4月7日	非開示（注）
			準共有持分割合32% 2023年7月31日	
			準共有持分割合40% 2024年1月19日	
			準共有持分割合25% 2024年3月22日	

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



〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期 (自 2022年2月1日 至 2022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	203,471

## 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	626,314
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	26,547

## 3. 戻入れの具体的な方法

## (1) 信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

## (2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2022年8月1日 至 2023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	726,548

## 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	204,904
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	22,792

## 3. 戻入れの具体的な方法

## (1) 信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

## (2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

〔開示の省略〕

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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円) (注1)		備考
		増減	総数	増減	総額	
2018年 2月 1日	投資口分割	1,191,492	1,588,656	—	112,651	(注2)
2018年 3月 7日	公募増資	109,275	1,697,931	12,623	125,274	(注3)
2018年 4月 4日	第三者割当増資	885	1,698,816	102	125,376	(注4)
2019年 5月29日	公募増資	90,700	1,789,516	10,973	136,349	(注5)
2019年 6月25日	第三者割当増資	4,500	1,794,016	544	136,894	(注6)
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7)
2019年12月18日	公募増資	83,900	1,877,916	13,014	149,839	(注8)
2020年 1月15日	第三者割当増資	2,100	1,880,016	325	150,165	(注9)
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10)
2020年 8月11日	公募増資	181,000	2,061,016	32,037	181,978	(注11)
2020年 9月 8日	第三者割当増資	9,000	2,070,016	1,593	183,571	(注12)
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13)

(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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。

## 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 (2022年7月31日)		当期 (2023年1月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	12,835	3.1	12,862	3.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,817	1.2	4,798	1.1
			その他	3,091	0.7	3,104	0.7
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	43,056	10.3	42,832	10.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.5	1,998	0.5
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
不動産 信託 受益権	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	190,399	45.6	191,412	45.3
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	56,732	13.6	62,041	14.7
			その他	32,187	7.7	32,042	7.6
		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	5,819	1.4	5,778	1.4
	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	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	21,876	5.2	20,596	4.9
			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				372,815	89.3	377,468	89.4
匿名組合出資持分 (注4)				83	0.0	83	0.0
預金・その他の資産				44,531	10.7	44,793	10.6
資産総額				417,430	100.0	422,345	100.0
負債総額				228,071	54.6	233,440	55.3
純資産総額				189,358	45.4	188,905	44.7

(注1) 立地カテゴリーについては、後記&lt;立地カテゴリー&gt;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) 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。

## &lt;立地カテゴリー&gt;

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

2023年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注3）	40,201	130,342.61	130,342.61	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	36,683	81,995.81	81,995.81	100.0	9.1	インフラ施設
IIF市原マニュファクチュア リングセンター (底地)	16,605	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	15,202	11,476.05	11,476.05	100.0	2.0	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセン ター（注4）	13,018	27,493.29	27,493.29	100.0	2.4	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）	11,994	97,153.03	97,153.03	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンターⅠ	11,799	52,201.30	52,201.30	100.0	(注6)	物流施設
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンターⅡ	9,976	51,530.51	51,530.51	100.0	(注6)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,328	21,615.01	21,615.01	100.0	2.2	工場・研究開発施設等
IIF四日市 ロジスティクスセンター	9,140	53,254.25	53,254.25	100.0	(注6)	物流施設
合計	173,952	1,164,864.50	1,164,864.50	100.0	56.4	

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

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

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

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

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

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

2023年1月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲 ロジスティクスセンター (注4)	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託 受益権	27,493.29	18,709	13,018
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	9,830	5,309
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	8,090	5,094
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	3,330	1,674
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	3,210	1,916
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	19,834.71	3,690	1,226
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	83,905.16	7,040	4,668
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	4,230	3,071
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	3,640	2,264
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	2,560	1,375
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	1,580	1,156
IIF厚木 ロジスティクスセンターIII (注6)	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	—	5,810	3,582
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	5,390	2,104
IIF神戸 ロジスティクスセンター (注7)	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10	不動産信託 受益権	37,052.41	8,350	5,732
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	4,370	2,439
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	3,490	1,925
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	6,560	3,319
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	4,550	2,908
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	2,500	1,450
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	1,530	540
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	4,910	3,163
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	4,320	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	1,160	947
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	8,470	5,478
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	1,060	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	2,280	1,883
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	10,800	8,670
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	3,030	2,544
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注8)	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託 受益権	—	74	748
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンター I	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目14番31号	不動産信託 受益権	24,967.58	5,730	5,147
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンター II	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託 受益権	51,530.51	11,800	9,976
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	2,290	1,707
IIF仙台大和 ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	不動産信託 受益権	15,555.15	1,910	1,540
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	991
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンター I	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番32	不動産信託 受益権	52,201.30	16,200	11,799
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	2,523
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	1,540	1,384
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	2,770	2,472
IIF郡山 ロジスティクスセンター	福島県郡山市大槻町字向原213番	不動産信託 受益権	17,533.15	3,350	2,403
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	2,480	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	4,580	4,064
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	8,800	8,464
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	3,240	2,373
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	6,740	6,285
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	9,030	7,545
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	53,254.25	10,300	9,140
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	不動産信託 受益権	31,442.47	5,360	4,553
IIF横浜都筑 テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,360	1,338
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	9,850	9,328
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	7,428
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	1,849
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	4,740	3,603

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	4,200	3,721
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	1,690	1,345
IIF横須賀 テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1 番15	不動産信託 受益権	13,779.77	4,520	4,371
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	1,380	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	2,610	2,413
IIF厚木 マニュファクチュアリング センター(注9)	神奈川県厚木市下古沢字紅 葉山832番地1他	不動産信託 受益権	97,153.03	16,300	11,994
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	8,720	6,369
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	6,770	6,331
IIF岐阜各務原マニュファ クチュアリングセンター (底地)	岐阜県各務原市川島竹早町 字竹早3番他	不動産	12,551.51	261	255
IIF横浜都筑R&Dセンター	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	6,170	6,341
IIF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岡作 34番6他	不動産信託 受益権	42,049.87	4,330	4,104
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	130,342.61	44,900	40,201
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	18,690	16,605
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	12,300	15,202
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁 目5番1号、2号	不動産	81,995.81	41,400	36,683
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	7,400	5,419
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	6,580	5,394
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	798	729
合 計			2,570,255.70	469,582	377,468

(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%）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益権者）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います。
- (注6) IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ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います。
- (注7) 2023年4月7日付で準共有持分割合3%、2023年7月31日付で準共有持分割合32%、2024年1月19日付で準共有持分割合40%、及び2024年3月22日付で準共有持分割合25%をそれぞれ譲渡する予定です。
- (注8) 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います。
- (注9) IIF厚木マニュファクチャリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地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」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。



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 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)					当 期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF東雲 ロジスティクスセンター	1	100.0	400	365	3.6	1	100.0	400	358	3.7
IIF野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	214	2.1	2	100.0	非開示 (注3)	214	2.2
IIF新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	179	159	1.6	1	100.0	179	160	1.6
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	83	73	0.7	1	100.0	83	75	0.8
IIF西宮 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	82	0.8	2	100.0	非開示 (注3)	82	0.8
IIF習志野 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	37	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	37	0.4
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)	172	1.7	2	100.0	非開示 (注3)	173	1.8
IIF厚木ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	112	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	109	1.1
IIF横浜都筑 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	79	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.8
IIFさいたま ロジスティクスセンター	1	100.0	66	61	0.6	1	100.0	67	62	0.6
IIF名古屋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	45	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	45	0.5
IIF厚木ロジスティクス センターⅢ(注5)	—	—	—	△252	△2.5	—	—	—	△8	△0.1
IIF川口 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)	102	1.1
IIF神戸 ロジスティクスセンター (注6)	0	0.0	非開示 (注3)	△47	△0.5	1	18.1	非開示 (注3)	△39	△0.4
IIF東大阪 ロジスティクスセンター	3	98.7	非開示 (注3)	88	0.9	3	98.7	非開示 (注3)	89	0.9
IIF柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	82	0.8
IIF三郷 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	116	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	116	1.2
IIF入間 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	106	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	106	1.1
IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	52	0.5	2	100.0	非開示 (注3)	61	0.6
IIF印西 ロジスティクスセンター	—	—	非開示 (注3)	34	0.3	—	—	—	—	—
IIF盛岡 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	37	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4
IIF広島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	121	1.2	1	100.0	非開示 (注3)	121	1.2
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	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	111	1.1
IIF泉佐野 フードプロセス& ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	28	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	27	0.3

不動産等の名称	前 期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)					当 期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF京田辺 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	174	1.7	1	100.0	非開示 (注3)	175	1.8
IIF福岡古賀 ヴィークルロジスティク スセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	27	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	27	0.3
IIF福岡東 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	51	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	51	0.5
IIF大阪此花 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	217	2.1	1	100.0	非開示 (注3)	218	2.2
IIF加須 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	67	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	67	0.7
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注7)	—	—	非開示 (注3)	14	0.1	—	—	—	△109	△1.1
IIF福岡箱崎ロジスティ クスセンターⅠ	3	100.0	非開示 (注3)	126	1.2	3	100.0	非開示 (注3)	123	1.3
IIF福岡箱崎ロジスティ クスセンターⅡ	4	100.0	非開示 (注3)	276	2.7	4	100.0	非開示 (注3)	265	2.7
IIF板橋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.4
IIF仙台大和ロジスティ クスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	47	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	47	0.5
IIF太田 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	33	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	33	0.3
IIF大阪住之江ロジステ ィクスセンターⅠ	1	100.0	非開示 (注3)	256	2.5	1	100.0	非開示 (注3)	257	2.6
IIF大阪住之江ロジステ ィクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	60	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	60	0.6
IIF盛岡ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	35	0.4
IIF札幌 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	66	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	65	0.7
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	1.0
IIF神戸西 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4
IIF兵庫たつの ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	110	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	108	1.1
IIF昭島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	175	1.7	1	100.0	非開示 (注3)	175	1.8
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)	72	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	72	0.7
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)	159	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	156	1.6
IIF湘南 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	182	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	181	1.9
IIF四日市 ロジスティクスセンター (注8)	3	100.0	非開示 (注3)	102	1.0	3	100.0	非開示 (注3)	224	2.3
IIF戸塚テクノロジーセ ンター (底地)	1	100.0	153	137	1.3	1	100.0	153	137	1.4
IIF横浜都筑 テクノロジーセンター	1	100.0	59	23	0.2	1	100.0	60	43	0.4

不動産等の名称	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)					当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	366	311	3.0	1	100.0	366	312	3.2
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.3	1	100.0	非開示 (注3)	239	2.5
IIF川崎 サイエンスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.8
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	非開示 (注3)	153	1.5	2	100.0	非開示 (注3)	158	1.6
IIF横浜新山下 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	104	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	104	1.1
IIF掛川 マニュファクチュアリン グセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.4
IIF浦安 マシナリーメンテナンス センター(底地)	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.4
IIF横須賀 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注3)	142	1.4	1	100.0	非開示 (注3)	139	1.4
IIF湘南 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注3)	39	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	39	0.4
IIF戸塚 マニュファクチュアリン グセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注3)	57	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	57	0.6
IIF厚木 マニュファクチュアリン グセンター(注9)	2	100.0	非開示 (注3)	345	3.4	2	100.0	非開示 (注3)	338	3.5
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.3	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.4
IIF市川 フードプロセスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	139	1.4	2	100.0	非開示 (注3)	139	1.4
IIF岐阜各務原 マニュファクチュアリン グセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注3)	5	0.1	1	100.0	非開示 (注3)	5	0.1
IIF横浜都筑R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	173	1.7	1	100.0	非開示 (注3)	173	1.8
IIF岡崎 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)	95	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	95	1.0
IIF湘南ヘルスイノベー ションパーク	8	100.0	非開示 (注3)	1,044	10.2	8	100.0	非開示 (注3)	419	4.3
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)	450	4.4	2	100.0	非開示 (注3)	455	4.7
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)	48	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	74	0.8
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)	25	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	39	0.4

不動産等の名称	前 期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)					当 期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF神戸 地域冷暖房センター	4	100.0	332	313	3.1	4	100.0	332	312	3.2
IIF羽田空港 メインテナンスセンター	1	100.0	1,500	982	9.6	1	100.0	1,505	982	10.1
IIF品川データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	188	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	193	2.0
IIF大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	206	2.0	1	100.0	非開示 (注3)	183	1.9
IIF大阪南港IT ソリューションセンター (注10)	1	100.0	非開示 (注3)	76	0.7	—	—	非開示 (注3)	△18	△0.2
IIF名古屋港タンクター ミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	62	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	62	0.6
IIF東松山 ガスタンクメンテナンス センター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	18	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	17	0.2
合計	100	98.6	16,334	10,201	100.0	100	98.8	16,492	9,733	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厚木ロジスティクスセンターⅢ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います。

(注6) 2023年4月7日付で準共有持分割合3%、2023年7月31日付で準共有持分割合32%、2024年1月19日付で準共有持分割合40%、及び2024年3月22日付で準共有持分割合25%をそれぞれ譲渡する予定です。

(注7) IIF羽村ロジスティクスセンターについて、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しています。

(注8) 2022年9月16日付でIIF四日市ロジスティクスセンター (新築棟) を追加取得しています。

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

(注10) 2022年8月17日付で譲渡しています。

## (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 (A42W区画)	2023年7月～ 2024年2月	250	—	—
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)	2024年2月～ 2024年6月	220	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	中央監視装置サーバ、監視端末更新	2021年10月～ 2023年7月	176	—	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟監視用産業コントローラ更新	2021年11月～ 2023年8月	167	—	0
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	2023年5月～ 2024年7月	160	—	—
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	2023年11月～ 2025年1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	RI管理システム電装部品更新	2023年4月～ 2024年2月	90	—	—
IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市	荷物用エレベーターリニューアル (1期)	2024年8月～ 2024年10月	81	—	—
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	屋根改修工事 (1期)	2023年4月～ 2023年7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	照明LED化 (調光制御エリア_A2棟、B2棟、C2棟)	2024年2月～ 2024年6月	70	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	食堂リニューアル	2023年7月～ 2024年3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 (34期_テナント入居)	2023年10月～ 2024年4月	70	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設 (35期_テナント入居)	2024年4月～ 2024年10月	70	—	—
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	外壁塗装工事	2023年9月～ 2024年1月	69	—	0
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 (1期/全3期)	2023年4月～ 2023年12月	65	—	—
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4月～ 2024年12月	65	—	—
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	常用エレベーター更新工事(No.3・4号機)	2023年6月～ 2024年1月	61	—	—
IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡	外壁シール全面打ち替え工事	2024年8月～ 2024年9月	60	—	—
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5月	60	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設 (33期_テナント入居)	2023年5月～ 2023年11月	60	—	—
IIF品川データセンター	東京都品川区	発電機用VCB更新 (No.1号機)	2023年6月～ 2023年7月	51	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	電力監視設備情報通信機器更新	2023年4月～ 2024年6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1,428百万円であり、費用に区分された修繕費960百万円と合わせ、合計2,389百万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(A33E区画)	2021年12月～2022年9月	207
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県 野田市	防火区画形成工事	2022年9月～2023年1月	114
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府 大阪市	貨物用ELVリニューアル工事 (No.4・5・6号機)	2022年3月～2023年1月	73
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	2022年5月～2022年9月	57
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県 藤沢市	A棟入居者用オフィス・会議室増設	2022年8月～2023年1月	54
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県 柏市	貨物用ELV改修工事 (No.3・4号機)	2022年11月～2023年1月	50
その他	—	—	—	871
合計				1,428