

2022年1月期 決算短信 (REIT)

2022年3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 <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 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 2022年4月28日

分配金支払開始予定日 2022年4月18日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年1月期の運用、資産の状況 (2021年8月1日~2022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	%
2022年1月期	16,493	7.5	6,789	△11.2	5,787	△13.2	5,786	△13.2
2021年7月期	15,349	10.5	7,642	0.4	6,665	0.7	6,663	0.7

	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
2022年1月期	円 2,795	% 3.1	% 1.4	% 35.1
2021年7月期	円 3,219	% 3.5	% 1.6	% 43.4

(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
2022年1月期	円 3,060	円 2,796	円 264	百万円 6,334	百万円 5,787	百万円 546	% 100.0	% 3.1
2021年7月期	円 3,266	円 3,219	円 47	百万円 6,760	百万円 6,663	百万円 97	% 100.0	% 3.5

(注1) 2022年1月期の1口当たり利益超過分配金264円は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 2021年7月期の1口当たり利益超過分配金47円は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2022年1月期	百万円 413,419	百万円 189,173	% 45.8	円 91,387
2021年7月期	百万円 407,428	百万円 190,116	% 46.7	円 91,842

(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
2022年1月期	百万円 16,034	百万円 △19,144	百万円 △1,804	百万円 40,704
2021年7月期	百万円 17,184	百万円 △1,297	百万円 △6,628	百万円 45,619

2. 2022年7月期の運用状況の予想（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期の運用状況の予想（2022年8月1日～2023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
2022年7月期	16,292	△1.2	6,583	△3.0	5,610	△3.1	5,608	△3.1	3,100	2,516	584
2023年1月期	16,443	0.9	6,780	3.0	5,781	3.1	5,779	3.1	3,020	2,688	332

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年7月期） 2,709円

1口当たり予想当期純利益（2023年1月期） 2,792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 : 有
- 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

(注)詳細は、18ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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）	2022年1月期	2,070,016口	2021年7月期	2,070,016口
② 期末自己投資口数	2022年1月期	0口	2021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、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、5～7ページ記載の「2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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	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) 会計方針の変更に関する注記	18
(9) 財務諸表に関する注記事項	19
(10) 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、2022年1月31日現在、運用物件数74件、取得価格合計372,321百万円となっています。

ii. 投資環境と運用実績

当期（2021年8月～2022年1月）における日本経済は、持ち直しの動きが見られましたが、新型コロナウイルス感染症の新型株による感染拡大が継続しており、物流網の停滞による供給面での制約や資源価格の高騰による企業の業績圧迫に伴う景気の下振れリスクに加え、地政学リスクの高まりが見られることから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、IIF厚木マニュファクチャリングセンターの増築プロジェクトが完了し、増築部分を追加取得したことに加え、大手物流企業の事業拡大ニーズを捉え、新築棟の開発提案を含めたCRE提案を通して、既存棟と新築棟から成る複合案件であるIIF四日市ロジスティクスセンターのうち、既存棟部分を2021年12月13日に取得しました。また中長期的に安定したポートフォリオの構築を企図し、継続性、汎用性及び収益性の観点から、IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分40%）を取得し、完全所有（100%持分保有）とした一方で、IIF品川ITソリューションセンターを譲渡する入れ替えを2021年8月2日に実施し、更なるポートフォリオの質の強化を行いました。

これらの結果、本投資法人の2022年1月31日時点の保有資産は、74物件（物流施設47物件、工場・研究開発施設等20物件、インフラ施設7物件）、取得価格の合計は372,321百万円となっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は100.0%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

当期はIIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分40%）の取得資金の一部に充当するため、2021年8月2日に短期借入金5,000百万円を新規に借り入れました。2021年9月7日には、社会的課題解決に貢献する取組みの一環としてソーシャルボンドの発行を通じたソーシャルファイナンスを行う事で、更なるESG活動を推進するとともに、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充を目指すことを企図し、本投資法人初となる、第5回無担保投資法人債（ソーシャルボンド）3,000百万円（期間10年）、第6回無担保投資法人債（ソーシャルボンド）2,000百万円（期間15年）で発行し、2021年9月10日に短期借入金5,000百万円の期限前弁済資金に充当しました。

また2021年9月9日に長期借入金2,500百万円（平均借入期間8.5年）、同年9月30日に長期借入金2,100百万円（平均借入期間8.1年）、同年11月30日に長期借入金1,000百万円（借入期間10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。これらの借換えを通じて、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います。

これらの結果、2022年1月31日現在の有利子負債残高は199,383百万円、うち、長期借入金は184,383百万円（1年内返済予定の長期借入金を含む）、投資法人債は15,000百万円（1年内償還予定の投資法人債を含む）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16,493百万円、営業利益6,789百万円、経常利益5,787百万円となり、当期純利益5,786百万円となりました。

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5,787,764,736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546,484,224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口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は3,060円となりました。

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2022年1月31日現在、運用物件数74件、取得価格合計372,321百万円となっています。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率100.0%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間10.8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鳥栖ロジスティクスセンターの総賃貸可能面積の約50%を占める既存テナントとの賃料増額改定、IIF東大阪ロジスティクスセンター及びIIF柏ロジスティクスセンターの定期建物賃貸借契約終了を見据えて、マーケット賃料を踏まえた協議を行う中で、賃料増額による新たな定期建物賃貸借契約を締結し、来期以降の収益向上を実現させることができました。

また、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢにおける東京ロジファクトリー株式会社との協業によるオイシックス・ラ・大地株式会社専用の冷凍冷蔵施設への建替も順調に進捗しています。このように今後も「3C Management Cycle」の取り組みによるポートフォリオの安定性の維持及び更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、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います。そのため、物件の長期安定的なキャッシュ・フローに長期固定借入を組み合わせるALM (Asset Liability Management) を推進してまいります。

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。

ii. 次期の業績の見通し

2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況につきましては、営業収益16,292百万円、経常利益5,610百万円、当期純利益5,608百万円、1口当たり分配金3,100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584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「2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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、2022年1月期（2021年8月1日～2022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△200百万円）

- ・2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）に取得の3物件の賃貸事業収入の増加（通期寄与）
- ・2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）に取得予定の2物件の賃貸事業収入の増加（部分寄与）
- ・2021年8月2日付で譲渡したIIF品川ITソリューションセンターに係る不動産等売却益の剥落による減少
- ・IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ及び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の減少

（営業費用）（対前期比+4百万円）

- ・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修繕費（解体費用）の増加及び減価償却費の減少
- ・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減価償却費の増加
- ・IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける建物管理委託費用の減少及び支払水道光熱費の増加
- ・2021年中に取得した3物件に係る公租公課負担の費用化（部分発生）

（参考）

2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況につきましては、営業収益16,443百万円、経常利益5,781百万円、当期純利益5,779百万円、1口当たり分配金3,020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332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「2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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。

2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023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30期 2022年2月1日～2022年7月31日（181日） 第31期 2022年8月1日～2023年1月31日（184日）						
保有資産	<p>本投資法人が、2022年1月31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通りです。</p> <p><取得予定資産></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）</td> <td>2022年4月1日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）</td> <td>2022年4月1日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）</td> <td>2022年9月16日取得予定</td> </tr> </table> <p>上記の取得予定資産の取得後は2023年1月末日までに物件の異動がないことを前提にしてはいますが、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入間マニファクチュアリングセンター（底地）	2022年4月1日取得予定	IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）	2022年4月1日取得予定	IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）	2022年9月16日取得予定
IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）	2022年4月1日取得予定						
IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）	2022年4月1日取得予定						
IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）	2022年9月16日取得予定						
有利子負債	<p>2022年1月31日現在の有利子負債総額は199,383百万円であり、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。）184,383百万円及び投資法人債（1年以内に償還予定のものを含みます。）15,000百万円となっています。</p> <p>第30期中に返済期限が到来する長期借入金7,000百万円及び第31期中に返済、償還期限が到来する長期借入金5,000百万円、投資法人債5,000百万円については、同額の長期借入金による借換え及び同額の投資法人債の発行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、2022年4月1日に3,400百万円の短期借入金及び2022年9月15日に5,300百万円の長期借入金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、2022年7月末日の有利子負債総額は202,783百万円及び2023年1月末日の有利子負債総額は208,083百万円となることを前提としています。</p>						
営業収益	<p>賃貸事業収入については、第30期及び第31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30期及び第31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（予定）のIIF厚木ロジスティクスセンターⅢについては第30期初より、またIIF羽村ロジスティクスセンターについては第30期中である2022年6月より賃貸事業収入が発生しない前提としています。</p>						
営業費用	<p>第30期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,358百万円、修繕費は約1,049百万円（内、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢについては既存建物解体費として約244百万円）、また第31期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,425百万円、修繕費は約973百万円（内、IIF羽村ロジスティクスセンターについては既存建物解体費として約150百万円（※））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32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16百万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30期に約2,171百万円、第31期に約2,051百万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>※ アスベスト除去費用を含みます。アスベストの除去費用に係る資産除去債務を第19期（2016年12月期）から計上していますが、アスベストの除去に伴う資産除去債務の取り崩しにより、会計上既存建物解体費と相殺されることとなります。</p>						

営業外費用	上記「有利子負債」に係る前提に基づき、営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、第30期に約973百万円、第31期に約999百万円を見込んでいます。 なお、投資口交付費償却については、第30期に約43百万円、第31期に約29百万円を見込んでいます。
特別損益	第30期及び第31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。ただし、第30期及び第31期においては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期純利益から一時差異等調整引当額の戻入を控除した残額の全額を分配することを前提としています。なお、第30期及び第31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)	<p>第30期及び第31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>この結果、第30期及び第31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30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（約12百万円※IIF羽村ロジスティクスセンターの資産除去債務に対応する建物等の減価償却費は下記②に含む）</p> <p>② 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い、既存建物等の見積耐用年数の変更を行ったことによる減価償却費に関する税会不一致（約213百万円）</p> <p>③ 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に係る既存建物等の解体完了による減価償却費に関する税会不一致（第28期及び第29期に計上した合計約626百万円）の解消</p> <p>なお、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢの税会不一致が解消することにより生じる一時差異等調整引当額の戻入額（③約626百万円）から、第30期に生じる税会不一致相当額（①約12百万円及び②約213百万円）を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額（約400百万円）となる見込みです。</p> <p>(第31期)</p> <p>④ 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（約11百万円）</p> <p>⑤ IIF羽村ロジスティクスセンターの既存建物等の解体完了による減価償却費に関する税会不一致の解消及びアスベスト除去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解消（合計約225百万円）</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（⑤約225百万円）から、第31期に生じる税会不一致相当額（④約11百万円）を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額（約215百万円）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30期及び第31期は、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、利益超過分配(税法上の出資等減少分配)を行うことを見込んでいます。</p> <p>(第30期)</p> <p>下記の前提により1口当たり584円(内訳:①-i.118円、①-ii.302円、①-iii.37円、②2円、③125円)の利益超過分配(税法上の出資等減少分配)を行うことを見込んでいます</p> <p>① 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既存建物解体費等(①-i)、一時差異等調整引当額の戻入れ(①-ii)及び賃貸事業収入の減少(①-iii)</p> <p>② 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の減少</p> <p>③ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける資源価格の高騰に伴う光熱費の増加(※2)</p> <p>(第31期)</p> <p>下記の前提により1口当たり332円(内訳:④37円、⑤-i.39円、⑤-ii.109円、⑤-iii.9円、⑥-i.118円、⑥-ii.20円)の利益超過分配(税法上の出資等減少分配)を見込んでいます。</p> <p>④ 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の減少</p> <p>⑤ 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既存建物解体費等(⑤-i)、一時差異等調整引当額の戻入れ(⑤-ii)及び賃貸事業収入の減少(⑤-iii)</p> <p>⑥ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける資源価格の高騰に伴う光熱費の増加(※2)(⑥-i)及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加(※3)(⑥-ii)</p> <p>※1 最近の有価証券報告書(2021年10月28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 当初見込額(第30期:8.7億円/期、第31期:9.5億円/期)に対して超過した額を利益超過分配(税法上の出資等減少分配)の対象とします。</p> <p>※3 IIF湘南ヘルスイノベーションパーク(準共有持分40%)取得時(2021年8月2日)に見込んでいた本物件の修繕費(100%保有前提:7.5億円/期)を基準額として、基準額に対して超過した額を利益超過分配(税法上の出資等減少分配)の対象とします。</p>
--	---

なお、2022年7月期及び2023年1月期において、取得予定の3物件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入間マニ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	工場・研究 開発施設等	2,550	2,920
IIF栃木真岡マニ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	工場・研究 開発施設等	1,100	1,330
IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)	三重県四日市市垂坂町字山上谷1340番地8他	物流施設	5,382	6,010
取得予定物件合計			9,032	10,260

注. 2022年7月期及び2023年1月期において、取得予定の3物件の詳細については、それぞれ下記をご参照ください。

- IIF入間マニファクチュアリングセンター(底地)及びIIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター(底地):2022年2月24日付「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ」
- IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟):2021年12月8日付「国内不動産信託受益権の取得及び取得予定価格の変更に関するお知らせ【IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟及び既存棟)】」
- 鑑定評価額について、IIF入間マニファクチュアリングセンター(底地)及びIIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター(底地)は、2022年1月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。また、IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)は、2022年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2021年10月28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 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,148,125	33,529,077
信託現金及び信託預金	5,471,254	7,175,794
営業未収入金	772,520	417,733
前払費用	838,933	793,121
未収還付法人税等	88	121
未収消費税等	—	338,989
その他	8,491	3,183
流動資産合計	47,239,414	42,258,021
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,843,341	34,970,399
減価償却累計額	△8,770,694	△9,192,320
建物(純額)	26,072,647	25,778,079
構築物	116,956	116,956
減価償却累計額	△47,432	△51,538
構築物(純額)	69,524	65,418
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	26,461	26,461
減価償却累計額	△10,416	△11,762
工具、器具及び備品(純額)	16,044	14,699
土地	19,192,636	19,192,636
建設仮勘定	—	51,500
信託建物	97,300,047	101,084,532
減価償却累計額	△16,211,045	△16,911,155
信託建物(純額)	81,089,002	84,173,376
信託構築物	1,095,354	1,100,489
減価償却累計額	△511,403	△539,118
信託構築物(純額)	583,951	561,371
信託機械及び装置	141,149	132,642
減価償却累計額	△53,103	△55,511
信託機械及び装置(純額)	88,046	77,130
信託工具、器具及び備品	64,728	192,359
減価償却累計額	△27,723	△30,773
信託工具、器具及び備品(純額)	37,004	161,585
信託土地	211,728,812	219,702,701
信託建設仮勘定	6,577	14,806
有形固定資産合計	338,884,246	349,793,306
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	7,098	5,741
無形固定資産合計	19,841,064	19,839,707

(単位：千円)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	89,395	89,395
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,200,754	1,277,953
その他	3,000	4,050
投資その他の資産合計	1,303,349	1,381,599
固定資産合計	360,028,660	371,014,614
繰延資産		
投資口交付費	136,908	87,479
投資法人債発行費	23,747	59,632
繰延資産合計	160,656	147,112
資産合計	407,428,731	413,419,748
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,640,883	2,150,989
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	12,600,000	12,000,000
未払金	740,513	782,493
未払費用	130,484	144,911
未払法人税等	942	698
未払消費税等	951,602	—
前受金	2,396,073	2,908,018
その他	65,321	13,832
流動負債合計	18,525,821	23,000,944
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	171,783,000	172,383,000
預り敷金及び保証金	2,491,250	2,491,250
信託預り敷金及び保証金	13,802,324	15,435,646
資産除去債務	639,055	886,119
デリバティブ債務	70,955	49,434
その他	57	13
固定負債合計	198,786,642	201,245,464
負債合計	217,312,464	224,246,409

(単位：千円)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022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 △144,795	※2 △216,796
その他の出資総額控除額	△293,688	△293,688
出資総額控除額合計	△438,484	△510,485
出資総額(純額)	183,426,719	183,354,718
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,778,336	5,876,591
剰余金合計	6,778,336	5,876,591
投資主資本合計	190,205,056	189,231,310
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△88,789	△57,971
評価・換算差額等合計	△88,789	△57,971
純資産合計	※3 190,116,267	※3 189,173,338
負債純資産合計	407,428,731	413,419,748

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 14,884,885	※1 16,206,072
不動産等売却益	※2 460,987	※2 285,967
匿名組合分配金	3,854	1,524
営業収益合計	15,349,727	16,493,563
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,067,643	※1 8,228,437
不動産等売却損	※3 185,946	—
資産運用報酬	1,211,173	1,252,816
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	9,123	9,264
一般事務委託手数料	38,554	38,268
その他営業費用	187,463	168,251
営業費用合計	7,707,345	9,704,479
営業利益	7,642,381	6,789,084
営業外収益		
受取利息	188	200
還付加算金	23	—
未払分配金戻入	362	701
その他	0	14
営業外収益合計	575	915
営業外費用		
支払利息	659,670	672,086
投資法人債利息	49,626	60,362
投資法人債発行費償却	3,807	5,263
融資関連費用	209,714	213,223
投資口交付費償却	53,890	49,429
その他	874	1,790
営業外費用合計	977,584	1,002,156
経常利益	6,665,372	5,787,844
税引前当期純利益	6,665,372	5,787,844
法人税、住民税及び事業税	1,670	918
法人税等合計	1,670	918
当期純利益	6,663,702	5,786,926
前期繰越利益	114,634	89,665
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,778,336	5,876,591

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年2月1日 至 2021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	△159,098	△293,688	△452,786	183,412,417	6,755,057	6,755,057	190,167,474
当期変動額								
剰余金の配当						△6,617,841	△6,617,841	△6,617,841
一時差異等調整引当額 の戻入		22,582		22,582	22,582	△22,582	△22,582	—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△8,280		△8,280	△8,280			△8,280
当期純利益						6,663,702	6,663,702	6,663,702
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	—	14,302	—	14,302	14,302	23,279	23,279	37,581
当期末残高	※1 183,865,203	△144,795	△293,688	△438,484	183,426,719	6,778,336	6,778,336	190,205,056

	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	△114,078	△114,078	190,053,395
当期変動額			
剰余金の配当			△6,617,841
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			△8,280
当期純利益			6,663,702
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	25,289	25,289	25,289
当期変動額合計	25,289	25,289	62,871
当期末残高	△88,789	△88,789	190,116,267

当期 (自 2021年8月1日 至 2022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	△144,795	△293,688	△438,484	183,426,719	6,778,336	6,778,336	190,205,056
当期変動額								
剰余金の配当						△6,663,381	△6,663,381	△6,663,381
一時差異等調整引当額 の戻入		25,289		25,289	25,289	△25,289	△25,289	—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△97,290		△97,290	△97,290			△97,290
当期純利益						5,786,926	5,786,926	5,786,926
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	—	△72,001	—	△72,001	△72,001	△901,744	△901,744	△973,746
当期末残高	※1 183,865,203	△216,796	△293,688	△510,485	183,354,718	5,876,591	5,876,591	189,231,310

	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	△88,789	△88,789	190,116,267
当期変動額			
剰余金の配当			△6,663,381
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			△97,290
当期純利益			5,786,926
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	30,817	30,817	30,817
当期変動額合計	30,817	30,817	△942,928
当期末残高	△57,971	△57,971	189,173,338

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
I 当期末処分利益	6,778,336,923	5,876,591,930
II 利益超過分配金加算額	97,290,752	546,484,224
うち一時差異等調整引当額	97,290,752	546,484,224
III 出資総額組入額	25,289,704	30,817,738
うち一時差異等調整引当額戻入額	25,289,704	30,817,738
IV 分配金の額	6,760,672,256	6,334,248,960
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,266)	(3,060)
うち利益分配金	6,663,381,504	5,787,764,736
(うち1口当たり利益分配金)	(3,219)	(2,796)
うち一時差異等調整引当額	97,290,752	546,484,224
(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))	(47)	(264)
V 次期繰越利益	89,665,715	58,009,456
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める配分方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、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6,663,381,504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97,290,752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6,760,672,256円としています。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める配分方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、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5,787,764,736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546,484,224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6,334,248,960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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,665,372	5,787,844
減価償却費	1,918,755	2,456,241
投資法人債発行費償却	3,807	5,263
投資口交付費償却	53,890	49,429
受取利息	△188	△200
支払利息	709,297	732,449
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△309,416	354,786
未収消費税等の増減額 (△は増加)	58,202	△338,989
前払費用の増減額 (△は増加)	△207,788	45,812
長期前払費用の増減額 (△は増加)	161,317	△77,199
営業未払金の増減額 (△は減少)	458,127	362,781
未払金の増減額 (△は減少)	10,080	1,345
未払費用の増減額 (△は減少)	△141	0
未払消費税等の増減額 (△は減少)	951,602	△951,602
前受金の増減額 (△は減少)	△213,463	511,945
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△345	△43
有形固定資産の売却による減少額	957,582	—
信託有形固定資産の売却による減少額	6,645,885	7,838,629
その他	36,817	△25,435
小計	17,899,395	16,753,059
利息の受取額	188	200
利息の支払額	△713,355	△718,023
法人税等の支払額	△1,692	△1,195
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,184,537	16,034,039
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△386,275	△111,994
信託有形固定資産の取得による支出	△730,053	△20,660,930
預り敷金及び保証金の受入による収入	99,271	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,075	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	6,978	2,036,905
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△253,589	△408,179
投資有価証券の払戻による収入	6,060	—
その他	△550	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,297,233	△19,144,198
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	5,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△5,000,000
長期借入れによる収入	—	5,600,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,600,000
投資法人債の発行による収入	—	5,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△41,148
投資口交付費の支出	△3,523	—
分配金の支払額	△6,625,019	△6,763,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,628,543	△1,804,349
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,258,760	△4,914,507
現金及び現金同等物の期首残高	36,360,619	45,619,379
現金及び現金同等物の期末残高	※1 45,619,379	※1 40,704,872

(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。 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</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で均等償却として処理しています。</p> <p>② 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>(2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>② 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。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129,549千円です。</p>

5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>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> <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、税抜方式によっています。</p>

(8) 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。

これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識に関する注記」については記載していません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。

これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

(9) 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 (2021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	30,972	22,692	8,280	—	30,972	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	136,405	—	△22,582	113,823	デリバティブ取引の時価の変動
合計		436,421	159,098	8,280	△22,582	144,795	

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 (2022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	128,263	30,972	97,290	—	128,263	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	113,823	—	△25,289	88,533	デリバティブ取引の時価の変動
合計		533,711	144,795	97,290	△25,289	216,796	

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 (2021年7月31日)	当期 (2022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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022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	14,344,622	15,899,143
受取水道光熱費	260,279	216,832
その他賃貸収入	279,984	90,096
不動産賃貸事業収益合計	14,884,885	16,206,072
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	87,626	76,599
建物管理委託費	1,032,091	1,768,994
水道光熱費	747,512	1,305,890
公租公課	1,103,680	1,274,282
損害保険料	41,146	50,002
修繕費	684,233	839,974
減価償却費	1,918,755	2,456,241
信託報酬	18,242	17,718
借地料	428,587	430,378
その他諸経費	5,767	8,356
不動産賃貸事業費用合計	6,067,643	8,228,437
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,817,241	7,977,634

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
不動産等売却収入	3,230,000	8,200,000
不動産等売却原価	2,650,607	7,838,629
その他売却費用	118,405	75,403
不動産等売却益	460,987	285,967

※3. 不動産等売却損の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
不動産等売却収入	4,800,000	—
不動産等売却原価	4,952,861	—
その他売却費用	33,084	—
不動産等売却損	185,946	—

〔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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
現金及び預金	40,148,125千円	33,529,077千円
信託現金及び信託預金	5,471,254千円	7,175,794千円
現金及び現金同等物	45,619,379千円	40,704,872千円

〔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 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
1年以内	25,509,717千円	28,587,866千円
1年超	109,927,566千円	120,225,380千円
合計	135,437,284千円	148,813,246千円

〔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った場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」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 (2021年7月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(2)1年内返済予定の長期借入金	12,600,000	12,641,416	41,416
(3)投資法人債	10,000,000	10,053,490	53,490
(4)長期借入金	171,783,000	175,242,718	3,459,718
負債計	194,383,000	197,937,625	3,554,625
デリバティブ取引 (※)	(88,789)	(88,789)	—

当期 (2022年1月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,046,450	46,450
(2)1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	12,016,600	16,600
(3)投資法人債	10,000,000	9,921,110	△78,890
(4)長期借入金	172,383,000	174,924,396	2,541,396
負債計	199,383,000	201,908,557	2,525,557
デリバティブ取引 (※)	(57,971)	(57,971)	—

(※) 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 2019年7月4日)第27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89,395千円、当期89,395千円です。

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 (2021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	19,000,000	20,650,000	20,050,000	97,783,000
合計	12,600,000	19,300,000	21,000,000	20,650,000	20,050,000	100,783,000

当期 (2022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	5,000,000
長期借入金	12,000,000	20,300,000	18,500,000	20,250,000	18,150,000	95,183,000
合計	17,000,000	20,300,000	20,500,000	20,250,000	21,150,000	100,183,000

〔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（2021年7月31日）及び当期（2022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（2021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	3,300,000	△88,789	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	28,800,000	26,100,000	(注)	—

当期（2022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	4,800,000	3,300,000	△57,971	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	28,800,000	24,900,000	(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 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	58千円	15千円
資産除去債務	201,046千円	278,773千円
減価償却費損金算入限度超過額	28,148千円	197,038千円
繰延ヘッジ損益	27,933千円	18,237千円
繰延税金資産小計	257,187千円	494,064千円
評価性引当額	△ 257,187千円	△ 494,064千円
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 (2021年7月31日)	当期 (2022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	△ 31.91%	△ 34.43%
その他	0.47%	2.99%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

〔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 2021年2月1日 至 2021年7月31日）及び当期（自 2021年8月1日 至 2022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 2021年2月1日 至 2021年7月31日）及び当期（自 2021年8月1日 至 2022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 2021年2月1日 至 2021年7月31日）及び当期（自 2021年8月1日 至 2022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 2021年2月1日 至 2021年7月31日）及び当期（自 2021年8月1日 至 2022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に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

(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32年～53年と見積り、割引率は0.312%～0.732%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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
期首残高	637,671	639,055
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	158,536
時の経過による調整額	1,384	1,708
その他増減額 (△は減少)	—	86,818
期末残高	639,055	886,119

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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	367,081,014	358,718,774
期中増減額	△8,362,240	10,909,022
期末残高	358,718,774	369,627,797
期末時価	433,531,000	454,257,000

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、前期の主な減少額はIIF座間ITソリューションセンター(4,952,861千円)、IIF広島マニュファクチュアリングセンター(底地)(1,693,024千円)、IIFつくばマニュファクチュアリングセンター(底地)(957,582千円)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湘南ヘルスイノベーションパーク(準共有持分40%)(15,733,644千円)、IIF四日市ロジスティクスセンター(既存棟)(3,596,527千円)、IIF厚木マニュファクチュアリングセンター(増築部分)(306,557千円)の取得によるものであり、当期の主な減少額はIIF品川ITソリューションセンター(7,838,629千円)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評価額を記載しています。なお、前期について2021年4月30日付で譲渡契約を締結したIIF品川ITソリューションセンターに関しては譲渡価格としています。

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

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2021年8月1日 至 2022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	8,200,000	285,967
受取水道光熱費	216,832	216,832
その他	29,379	15,990,763
合計	8,446,211	16,493,563

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。

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

当期（自 2021年8月1日 至 2022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）

	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	72,702
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	52,468
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めていません。

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。

[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 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
日本航空株式会社	1,491,520	不動産賃貸事業

(注) 上記の他、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 2021年8月1日 至 2022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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
1口当たり純資産額	91,842円	91,387円
1口当たり当期純利益	3,219円	2,795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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	当期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)
当期純利益 (千円)	6,663,702	5,786,926
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)	6,663,702	5,786,926
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〕

該当事項はありません。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期 (自 2021年2月1日 至 2021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	97,290

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	25,289

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 2021年8月1日 至 2022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	546,484

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	30,817

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。

(10) 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	
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)
2020年 8月11日	公募増資	181,000	2,061,016	32,037	181,978	(注13)
2020年 9月 8日	第三者割当増資	9,000	2,070,016	1,593	183,571	(注14)

(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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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。

(注13) 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14) 1口当たり発行価格177,001円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	アセット カテゴリー	立地 カテゴリー (注1)	地域	前期 (2021年7月31日)		当期 (2022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	12,815	3.1	12,759	3.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,861	1.2	4,844	1.2
			その他	1,917	0.5	1,913	0.5
		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	43,592	10.7	43,371	10.5
			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	172,437	42.3	188,190	45.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	52,686	12.9	56,312	13.6
			その他	32,507	8.0	32,347	7.8
		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	5,883	1.5	5,862	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	7,846	1.9	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	22,172	5.5	22,025	5.3
			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				358,718	88.1	369,627	89.4
匿名組合出資持分(注4)				89	0.0	89	0.0
預金・その他の資産				48,620	11.9	43,702	10.6
資産総額				407,428	100.0	413,419	100.0
負債総額				217,312	53.3	224,246	54.2
純資産総額				190,116	46.7	189,173	45.8

注1. 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照下さい。

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

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

注4. 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

2022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）	39,796	128,270.07	128,270.07	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	37,200	81,995.81	81,995.81	100.0	9.2	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	15,428	11,476.05	11,476.05	100.0	2.1	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセン ター（注4）	12,971	27,493.29	27,493.29	100.0	2.5	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）	12,143	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	11,911	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	10,074	51,530.51	51,530.51	100.0	(注6)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,390	21,615.01	21,615.01	100.0	2.3	工場・研究開発施設等
IIF大阪此花 ロジスティクスセンター	8,606	46,262.20	46,262.20	100.0	(注6)	物流施設
合計	174,129	1,155,799.91	1,155,799.91	100.0	56.5	

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。

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。

2022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	18,285	12,971
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	9,350	5,139
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	7,880	5,120
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	3,250	1,689
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	3,070	1,942
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	3,380	1,223
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	6,730	4,689
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	4,130	3,107
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	3,560	2,281
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	2,490	1,382
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	1,530	1,173
IIF厚木 ロジスティクスセンターIII	神奈川県厚木市上依知字上 ノ原3007番7	不動産信託受 益権	16,584.64	3,490	1,784
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	5,070	2,121
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	不動産信託受 益権	39,567.74	8,160	5,182
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	20,495.06	4,230	2,453
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	3,340	1,802
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	6,200	3,350
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	4,360	2,954
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	2,320	1,468
IIF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	1,480	1,001
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	1,310	548
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	4,700	3,213
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	4,360	4,178
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	1,090	962
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	7,820	5,543
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	1,040	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	2,180	1,893
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	10,100	8,606
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	2,890	2,562
IIF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	704	924
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	5,490	5,171
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	11,500	10,074
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	2,140	1,715
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	1,810	1,548
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	1,190	999
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	15,300	11,911
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	2,950	2,542
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	1,470	1,396
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	2,760	2,483
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	3,330	2,448
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	2,380	2,047
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	4,470	4,086
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	8,550	8,471
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	3,090	2,417
IIF広島西風新都 ロジスティクスセンター	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番1号	不動産信託受益権	28,988.91	6,730	6,388
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	8,580	7,598
IIF四日市 ロジスティクスセンター (既存棟)	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	43,430.49	3,973	3,748
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	1,330	1,262
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号	不動産信託受益権	21,615.01	9,820	9,390
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	7,468
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	1,896
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	4,650	3,520
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	4,210	3,762
IIF掛川 マニュファクチャリング 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

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
IIF横須賀 テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1 番15	不動産信託受 益権	13,779.77	4,510	4,369
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	1,331
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	97,153.03	16,300	12,143
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	6,441
IIF市川 フードプロセスセンター	千葉県市川市東浜一丁目1 番1の2他	不動産信託受 益権	27,424.22	6,610	6,358
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	6,340	6,398
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字岡作 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	128,270.07	45,400	39,796
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	18,470	16,605
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	14,600	15,428
IIF羽田空港 メイ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	37,200
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	7,110	5,442
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	6,390	5,441
IIF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	2,420	1,156
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	774	729
合 計			2,478,027.03	454,257	369,627

注1. 「所在地」は、住居表示若しくは登記簿上の土地番(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います。

注6. IIF厚木マニュファクチュアリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地

使用貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積64,327.54㎡と底地上の建物の賃貸可能面積32,825.49㎡とを合算した数値を記載しています。

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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)					当 期 (自 2021年8月 1日 至 2022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	364	3.4	1	100.0	400	367	3.5
IIF野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	210	2.0	2	100.0	非開示 (注3)	214	2.1
IIF新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	179	160	1.5	1	100.0	179	158	1.5
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	83	75	0.7	1	100.0	83	76	0.7
IIF西宮 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	82	0.8	2	100.0	非開示 (注3)	79	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	0.3	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)	171	1.6	2	100.0	非開示 (注3)	173	1.7
IIF厚木ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	114	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	112	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)	81	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	66	61	0.6
IIF名古屋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	46	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	41	0.4
IIF厚木ロジスティクス センターⅢ	1	100.0	非開示 (注3)	80	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.8
IIF川口 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)	104	1.0
IIF神戸 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	10	0.1	1	100.0	非開示 (注3)	△41	△0.4
IIF東大阪 ロジスティクスセンター	2	97.3	非開示 (注3)	87	0.8	2	97.3	非開示 (注3)	88	0.8
IIF柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	80	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	78	0.8
IIF三郷 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	116	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	116	1.1
IIF入間 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	105	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	106	1.0
IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	53	0.5	2	100.0	非開示 (注3)	52	0.5
IIF印西 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	37	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.3
IIF盛岡 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広島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	120	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	121	1.2
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	1.0	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)	29	0.3

不動産等の名称	前期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)					当期 (自 2021年8月 1日 至 2022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)	173	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	175	1.7
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)	216	2.0	1	100.0	非開示 (注3)	217	2.1
IIF加須 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	67	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	67	0.7
IIF羽村 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	23	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	22	0.2
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)	120	1.1	3	100.0	非開示 (注3)	124	1.2
IIF福岡箱崎ロジスティ クスセンターⅡ	4	100.0	非開示 (注3)	265	2.5	4	100.0	非開示 (注3)	266	2.6
IIF板橋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.3	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	0.4	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)	257	2.4	1	100.0	非開示 (注3)	256	2.5
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)	52	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	58	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	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.3
IIF札幌 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	66	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	63	0.6
IIF郡山 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	95	0.9	2	100.0	非開示 (注3)	96	0.9
IIF神戸西 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4
IIF兵庫たつの ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	109	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	110	1.1
IIF昭島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	174	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	173	1.7
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)	176	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	159	1.5
IIF湘南 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	189	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	183	1.8
IIF四日市 ロジスティクスセンター (既存棟)(注5)	—	—	—	—	—	3	100.0	非開示 (注3)	28	0.3
IIF戸塚テクノロジーセ ンター(底地)	1	100.0	154	137	1.3	1	100.0	153	137	1.3
IIF横浜都筑 テクノロジーセンター	1	100.0	59	40	0.4	1	100.0	59	42	0.4

不動産等の名称	前期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)					当期 (自 2021年8月 1日 至 2022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	365	308	2.9	1	100.0	365	311	3.0
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	238	2.2	1	100.0	非開示 (注3)	238	2.3
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)	162	1.5	2	100.0	非開示 (注3)	159	1.5
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	1.0
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)	37	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	37	0.4
IIF横須賀 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注3)	139	1.3	1	100.0	非開示 (注3)	137	1.3
IIF湘南 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	39	0.4
IIF広島 マニュファクチュアリン グセンター (底地)	—	—	非開示 (注3)	8	0.1	—	—	—	—	—
IIF戸塚 マニュファクチュアリン グセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	57	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	57	0.6
IIF厚木 マニュファクチュアリン グセンター (注6) (注7)	2	100.0	非開示 (注3)	349	3.3	2	100.0	非開示 (注3)	328	3.1
IIFつくば マニュファクチュアリン グセンター (底地)	—	—	非開示 (注3)	13	0.1	—	—	—	—	—
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.2	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.2
IIF市川 フードプロセスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	140	1.3	2	100.0	非開示 (注3)	140	1.3
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)	185	1.7	1	100.0	非開示 (注3)	173	1.7
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)	98	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	95	0.9
IIF湘南ヘルスイノベーション パーク(注8)	8	100.0	非開示 (注3)	964	9.0	8	100.0	非開示 (注3)	1,103	10.6
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)	491	4.6	2	100.0	非開示 (注3)	455	4.4
IIF神戸 地域冷暖房センター	4	100.0	332	311	2.9	4	100.0	332	309	3.0
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,492	983	9.2	1	100.0	1,492	982	9.4
IIF座間IT ソリューションセンター	—	—	非開示 (注3)	99	0.9	—	—	—	—	—

不動産等の名称	前 期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)					当 期 (自 2021年8月 1日 至 2022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品川データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	167	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	180	1.7
IIF大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	208	1.9	1	100.0	非開示 (注3)	212	2.0
IIF大阪南港IT ソリューションセンター	1	100.0	非開示 (注3)	76	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	75	0.7
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品川IT ソリューションセンター (注9)	9	100.0	非開示 (注3)	205	1.9	—	—	非開示 (注3)	△15	△0.2
IIF東松山 ガスタンクメンテナンス センター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	17	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	17	0.2
合計	107	100.0	14,884	10,735	100.0	101	100.0	16,206	10,433	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. 2021年12月13日付で取得しています。

注6. IIF厚木マニュファクチュアリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「テナント総数」は底地の賃借人の数と底地上の建物の賃借人の数の合計を記載しています。

注7. 2022年1月20日付で増築部分を追加取得しています。

注8. 2021年8月2日付で準共有持分40%を追加取得しています。

注9. 2021年8月2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神戸 ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	大規模改修工事(区画壁設置、ELV・垂直搬送機増設他)	2021年4月～ 2022年7月	579	—	5
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A41EWのA工事	2022年6月～ 2022年10月	475	—	—
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棟化プロジェクト(A33E)	2021年12月～ 2022年11月	223	0	—
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	2022年12月～ 2023年7月	195	0	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	1棟照明器具更新	2021年12月～ 2022年6月	180	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ル更新	2022年12月～ 2023年8月	167	—	—
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(1期/全2期)	2022年1月～ 2022年3月	119	—	0
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(2期/全2期)	2022年9月～ 2022年12月	114	—	0
IIF横浜都筑 テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	空調熱源設備更新工事	2021年4月～ 2022年5月	101	—	—
IIF柏 ロジスティクスセンター	千葉県柏市	屋根改修工事	2023年3月～ 2023年7月	85	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	中央監視装置用ローカルHUB更新	2021年7月～ 2022年2月	85	—	—
IIF大阪此花 ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	荷物用エレベーターリニューアル工事(4,5,6号機)	2022年8月～ 2022年11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	B棟空調自動制御セントラル機器更新	2022年7月～ 2023年2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	電力監視設備電装品更新	2022年9月～ 2022年12月	65	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟照明制御ローカルコントローラ基盤更新	2022年5月～ 2022年12月	65	0	—
IIF東雲 ロジスティクスセンター	東京都江東区	屋上防水・外壁防水・緑地改修工事(3期/全4期)	2021年8月～ 2022年3月	55	—	—
IIF品川データセンター	東京都品川区	発電機用VCB更新(1号機分)	2023年5月～ 2023年6月	50	—	—
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	エレベーター更新(本館1号機)	2023年11月～ 2023年12月	50	—	—
IIF柏 ロジスティクスセンター	千葉県柏市	エレベーター改修工事(3,4号機)	2022年7月～ 2022年11月	50	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟入居者用オフィス・会議室増設	2022年9月～ 2022年12月	50	—	—

② 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,264百万円であり、費用に区分された修繕費839百万円と合わせ、合計2,104百万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棟化プロジェクト (A32E)	2021年10月～2022年1月	225
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県 藤沢市	監視カメラ設備部品更新	2021年10月～2022年1月	77
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県 藤沢市	M階オフィス増設 (5室)	2021年10月～2022年1月	57
その他	—	—	—	903
合計				1,264