

2022年7月期 決算短信 (REIT)

2022年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 産業ファンド投資法人 上場取引所 東
 コーポ番号 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
 (旧商号: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) 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 2022年10月27日

分配金支払開始予定日 2022年10月20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7月期の運用、資産の状況 (2022年2月1日~2022年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年7月期	17,194	4.2	7,462	9.9	6,494	12.2	6,492	12.2
2022年1月期	16,493	7.5	6,789	△11.2	5,787	△13.2	5,786	△13.2

	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	%	%	%
2022年7月期	3,136	3.4	1.6	37.8
2022年1月期	2,795	3.1	1.4	35.1

(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	%	%
2022年7月期	3,100	2,932	168	6,417	6,069	347	93.5	3.2
2022年1月期	3,060	2,796	264	6,334	5,787	546	100.0	3.1

(注1) 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。

(注2) 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。

(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
2022年7月期	417,430	189,358	45.4	91,476
2022年1月期	413,419	189,173	45.8	91,387

(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
2022年7月期	10,142	△6,450	△2,934	41,462
2022年1月期	16,034	△19,144	△1,804	40,704

2. 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）及び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）

（%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1月期	17,922	4.2	7,562	1.3	6,549	0.8	6,547	0.8	3,070	3,070	—
2023年7月期	16,583	△7.5	6,567	△13.2	5,573	△14.9	5,571	△14.9	3,070	2,691	379

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年1月期） 3,162円

1口当たり予想当期純利益（2023年7月期） 2,691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 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、18ページ「会計上の見積り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7月期	2,070,016口	2022年1月期	2,070,016口
② 期末自己投資口数	2022年7月期	0口	2022年1月期	0口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28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、5～8ページ記載の「2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	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) 会計上の見積り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	30
3. 参考情報	31
(1) 本投資法人の資産の構成	31
(2) 保有資産の概要	32
(3) 資本的支出の状況	41

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7月31日現在、運用物件数75件、取得価格合計374,911百万円となっています。

ii. 投資環境と運用実績

当期(2022年2月~2022年7月)における日本経済は、新型コロナウイルス感染症の変異株による感染拡大に加え、米連邦準備理事会(FRB)による大幅な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により、個人消費や企業業績に対する悪化懸念が生じており、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入間マニユファクチュアリングセンター(底地)及びIIF栃木真岡マニユファクチュアリングセンター(底地)の2物件を2022年4月1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、ポートフォリオの安定性向上及び売却益を活用することによる1口当たり分配金水準の安定化を図る観点から、IIF印西ロジスティクスセンターを2022年7月27日付で譲渡しました。

これらの結果、本投資法人の2022年7月31日時点の保有資産は、75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7物件)、取得価格の合計は374,911百万円となっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は98.6%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4月1日に短期借入金3,400百万円(平均借入期間1年)を新規で借りました。

また2022年2月4日に長期借入金2,200百万円(平均借入期間8.9年)、同年3月29日に長期借入金2,000百万円(借入期間11年)、同年3月31日に長期借入金500百万円(借入期間8年)、同年6月30日に長期借入金1,500百万円(借入期間10年)をそれぞれ固定金利で、同年5月31日に長期借入金800百万円(借入期間1.1年)を変動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。これらの借換えを通じて、借入期間の長期固定化、金利コストの削減効果、並びに、将来的な財務施策の柔軟性確保等により、長期に安定的な分配金を確保できる財務体質を構築しています。

これらの結果、2022年7月31日現在の有利子負債残高は202,783百万円、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)、短期借入金は3,400百万円、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17,194百万円、営業利益7,462百万円、経常利益6,494百万円となり、当期純利益6,492百万円となりました。

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的全額である6,069,286,912円を利益分配金として分配することとしました。

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、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として、分配することができるものとしています。この結果、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金は168円としました。

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む）は3,100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7月31日現在、運用物件数75件、取得価格合計374,911百万円となっています。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率98.6%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間11.0年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しています。

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

その成果として、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合意解約し、契約先を当該区画のエンドテナントへ変更した上で、賃料増額による定期建物賃貸借契約を締結、IIF盛岡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えも引き続き順調に進捗し、これに加えてIIF羽村ロジスティクスセンターにおいても東京ロジファクトリー株式会社の西東京エリアにおける新規拠点需要を具現化

した建替えがスタートしました。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、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

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17,922百万円、経常利益6,549百万円、当期純利益6,547百万円、1口当たり分配金3,070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1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）からの主な増減要因として、以下を見込んでいます。

（営業収益）（対前期比+728百万円）

- ・2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）に取得の2物件の賃貸事業収入の増加（通期寄与）
- ・2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）に取得予定の1物件の賃貸事業収入の増加（部分寄与）
- ・2022年8月17日付で譲渡したIIF大阪南港ITソリューションセンターに係る不動産等売却益の計上による増加
- ・IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける受取水道光熱費の増加

（営業費用）（対前期比+628百万円）

- ・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及び水道光熱費の増加
- ・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減少
- ・2021年中に取得した3物件に係る公租公課負担の費用化（通期寄与）

（参考）

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16,583百万円、経常利益5,573百万円、当期純利益5,571百万円、1口当たり分配金3,070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379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1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

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

2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件				
計算期間	第31期 2022年8月1日～2023年1月31日（184日） 第32期 2023年2月1日～2023年7月31日（181日）				
保有資産	<p>本投資法人が、2022年7月31日現在保有している75物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の取得予定資産の取得及び譲渡を前提としています。なお、下記の取得予定資産につき、売買契約を締結済みです。また、取得予定時期及び譲渡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><譲渡資産></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF大阪南港ITソリューションセンター</td> <td>2022年8月17日譲渡済</td> </tr> </table> <p>上記の取得予定資産の取得後は2023年7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大阪南港ITソリューションセンター	2022年8月17日譲渡済
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大阪南港ITソリューションセンター	2022年8月17日譲渡済				
有利子負債	<p>2022年7月31日現在の有利子負債総額は202,783百万円であり、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、短期借入金3,400百万円及び投資法人債（1年以内に償還予定のものを含みます。）15,000百万円となっています。</p> <p>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5,000百万円及び第32期中に返済期限が到来する長期借入金10,100百万円、短期借入金3,400百万円については、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、2022年9月16日に5,500百万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、2023年1月末日及び2023年7月末日の有利子負債総額はいずれも208,283百万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31期及び第32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31期及び第32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ついては、第31期初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31期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,419百万円、修繕費は約978百万円（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89百万円）（※）、また第32期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,408百万円、修繕費は約873百万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無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31期に約2,057百万円、第32期に約2,056百万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>※ 建物解体に伴い、第19期（2016年12月期）から計上していますアスベストの除去費用に係る資産除去債務の取崩しを行います。当該取崩し額については、既存建物解体費から控除されています。</p>				

営業外費用	上記「有利子負債」に係る前提に基づき、営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、第31期に約1,013百万円、第32期に約994百万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31期に約29百万円、第32期に約13百万円を見込んでいます。
特別損益	第31期及び第32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31期及び第32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31期及び第32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。また、第32期は、本投資法人全体では税務上の所得が会計上の利益を上回るため、所得超過税会不一致が生じ、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを前提としています。</p> <p>（第31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）</p> <p>② 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204百万円）</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（②約204百万円）から、第31期に生じる税会不一致相当額（①約12百万円）を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額（約192百万円）となる見込みです。</p> <p>（第32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（約12百万円）</p>

1口当たり利益超過分配金 (うち税法上の出資等 減少分配)	<p>第31期においては、IIF大阪南港ITソリューションセンター（2022年8月17日譲渡済）に係る不動産等売却益の発生が見込まれるため、2022年3月16日付「2022年1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（3,020円）を上回る1口当たり予想分配金（3,070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32期においては、1口当たり374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。内訳としては、下記のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、1口当たり364円の一時的利益超過分配を行う前提としています。 <ol style="list-style-type: none"> 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賃貸事業収入が発生しないことによる減収（36円） 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が発生しないことによる減収（9円） 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（310円）（※2） ④ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加（9円）（※3） <ul style="list-style-type: none"> ・継続的利益超過分配方針（※4）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、取得予定資産に関して、1口当たり10円の継続的利益超過分配を行う前提としています。 <p>※1 最近の有価証券報告書（2022年4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 当初見込額（第31期：9.5億円/期、第32期：8.7億円/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> <p>※4 継続的利益超過分配方針に関し、2022年9月14日付で提出した臨時報告書に記載のとおり、投資法人規約の一部変更に係る議案が2022年10月28日開催予定の投資主総会で決議されることを停止条件として、分配方針が変更される予定です。詳細については、2022年9月14日付で提出した臨時報告書をご覧ください。</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

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。

- ・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、2022年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

なお、2023年1月期中において、譲渡した物件の概要は下記のとおりです。

譲渡物件名	所在地	種類
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	インフラ施設

注. 譲渡した物件の詳細については、2022年7月6日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF大阪南港ITソリューションセンター】」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4月27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1月31日)	当期 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,529,077	35,580,310
信託現金及び信託預金	7,175,794	5,882,308
営業未収入金	417,733	785,734
前払費用	793,121	993,820
未収還付法人税等	121	—
未収消費税等	338,989	—
その他	3,183	1,809
流動資産合計	42,258,021	43,243,983
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,970,399	35,128,687
減価償却累計額	△9,192,320	△9,618,348
建物(純額)	25,778,079	25,510,338
構築物	116,956	118,298
減価償却累計額	△51,538	△55,655
構築物(純額)	65,418	62,643
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	26,719
減価償却累計額	△11,762	△13,091
工具、器具及び備品(純額)	14,699	13,627
土地	19,192,636	20,375,013
建設仮勘定	51,500	985,268
信託建物	101,084,532	101,999,452
減価償却累計額	△16,911,155	△18,470,039
信託建物(純額)	84,173,376	83,529,412
信託構築物	1,100,489	1,108,452
減価償却累計額	△539,118	△581,465
信託構築物(純額)	561,371	526,987
信託機械及び装置	132,642	132,642
減価償却累計額	△55,511	△62,719
信託機械及び装置(純額)	77,130	69,922
信託工具、器具及び備品	192,359	260,079
減価償却累計額	△30,773	△46,394
信託工具、器具及び備品(純額)	161,585	213,684
信託土地	219,702,701	221,685,590
信託建設仮勘定	14,806	8,641
有形固定資産合計	349,793,306	352,981,131
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	5,741	4,486
無形固定資産合計	19,839,707	19,838,452

(単位：千円)

	前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	89,395	83,335
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,277,953	1,171,386
その他	4,050	4,050
投資その他の資産合計	1,381,599	1,268,971
固定資産合計	371,014,614	374,088,556
繰延資産		
投資口交付費	87,479	43,801
投資法人債発行費	59,632	54,078
繰延資産合計	147,112	97,880
資産合計	413,419,748	417,430,420
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,150,989	1,764,787
短期借入金	—	3,400,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	15,100,000
未払金	782,493	771,782
未払費用	144,911	136,406
未払法人税等	698	936
未払消費税等	—	582,697
前受金	2,908,018	2,998,660
その他	13,832	89,203
流動負債合計	23,000,944	29,844,474
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	172,383,000	169,283,000
預り敷金及び保証金	2,491,250	2,629,362
信託預り敷金及び保証金	15,435,646	15,474,062
資産除去債務	886,119	835,531
デリバティブ債務	49,434	1,227
その他	13	4,212
固定負債合計	201,245,464	198,227,397
負債合計	224,246,409	228,071,871

(単位：千円)

	前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7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 △216,796	※2 △732,463
その他の出資総額控除額	△293,688	△293,688
出資総額控除額合計	△510,485	△1,026,151
出資総額(純額)	183,354,718	182,839,051
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,876,591	6,550,920
剰余金合計	5,876,591	6,550,920
投資主資本合計	189,231,310	189,389,972
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△57,971	△31,423
評価・換算差額等合計	△57,971	△31,423
純資産合計	※3 189,173,338	※3 189,358,548
負債純資産合計	413,419,748	417,430,420

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 16,206,072	※1 16,334,072
不動産等売却益	※2 285,967	※2 858,612
匿名組合分配金	1,524	1,447
営業収益合計	16,493,563	17,194,132
営業費用		
貸貸事業費用	※1 8,228,437	※1 8,293,561
資産運用報酬	1,252,816	1,241,470
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	9,264	9,306
一般事務委託手数料	38,268	38,135
その他営業費用	168,251	141,844
営業費用合計	9,704,479	9,731,759
営業利益	6,789,084	7,462,373
営業外収益		
受取利息	200	214
還付加算金	—	795
未払分配金戻入	701	323
その他	14	—
営業外収益合計	915	1,333
営業外費用		
支払利息	672,086	646,822
投資法人債利息	60,362	62,207
投資法人債発行費償却	5,263	5,554
融資関連費用	213,223	207,586
投資口交付費償却	49,429	43,678
その他	1,790	3,682
営業外費用合計	1,002,156	969,530
経常利益	5,787,844	6,494,176
税引前当期純利益	5,787,844	6,494,176
法人税、住民税及び事業税	918	1,264
法人税等合計	918	1,264
当期純利益	5,786,926	6,492,911
前期繰越利益	89,665	58,009
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,876,591	6,550,920

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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

当期（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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
I 当期未処分利益	5,876,591,930	6,550,920,774
II 利益超過分配金加算額	546,484,224	347,762,688
うち一時差異等調整引当額	546,484,224	—
うちその他の出資総額控除額	—	347,762,688
III 出資総額組入額	30,817,738	449,390,385
うち一時差異等調整引当額戻入額	30,817,738	449,390,385
IV 分配金の額	6,334,248,960	6,417,049,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,060)	(3,100)
うち利益分配金	5,787,764,736	6,069,286,912
(うち1口当たり利益分配金)	(2,796)	(2,932)
うち一時差異等調整引当額	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))	(264)	(—)
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	58,009,456	32,243,477
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>	<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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,787,844	6,494,176
減価償却費	2,456,241	2,161,044
投資法人債発行費償却	5,263	5,554
投資口交付費償却	49,429	43,678
受取利息	△200	△214
支払利息	732,449	709,029
営業未収入金の増減額 (△は増加)	354,786	△368,001
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△338,989	338,989
前払費用の増減額 (△は増加)	45,812	△200,698
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△77,199	106,567
営業未払金の増減額 (△は減少)	362,781	△140,436
未払金の増減額 (△は減少)	1,345	25,214
未払費用の増減額 (△は減少)	0	103
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△951,602	582,697
前受金の増減額 (△は減少)	511,945	90,641
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△43	4,198
信託有形固定資産の売却による減少額	7,838,629	995,482
その他	△25,435	13,204
小計	16,753,059	10,861,229
利息の受取額	200	214
利息の支払額	△718,023	△717,637
法人税等の支払額	△1,195	△904
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,034,039	10,142,901
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	△111,994	△2,303,022
信託有形固定資産の取得による支出	△20,660,930	△4,330,386
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	138,202
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	2,036,905	334,941
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△408,179	△296,526
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	△19,144,198	△6,450,820
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	3,400,000
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	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,600,000	△7,000,000
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	—
分配金の支払額	△6,763,200	△6,334,334
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,804,349	△2,934,334
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,914,507	757,746
現金及び現金同等物の期首残高	45,619,379	40,704,872
現金及び現金同等物の期末残高	※1 40,704,872	※1 41,462,619

(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。 (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。 (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129,549千円です。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7,403千円です。</p>

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

(8) 会計上の見積りの変更に関する注記

(耐用年数及び資産除去債務の見積りの変更)

IIF羽村ロジスティクスセンターの再開発事業に伴い、解体予定の固定資産について耐用年数を短縮し、テナント退去までの期間で減価償却が完了するように耐用年数を変更しています。

また、IIF羽村ロジスティクスセンターで計上しているアスベストの除去費用に係る資産除去債務については、撤去に係る工事請負契約を締結したことに伴い、除去費用及び除去時期に関して見積りの変更をしています。

この見積りの変更による減少額22,657千円を変更前の資産除去債務残高より減算しています。

これらの変更により、従来の方と比べて、当期の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ190,009千円減少しています。

(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 (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。

当期 (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。

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

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	15,899,143	15,996,756
受取水道光熱費	216,832	236,047
その他賃貸収入	90,096	101,267
不動産賃貸事業収益合計	16,206,072	16,334,072
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	76,599	79,880
建物管理委託費	1,768,994	1,632,470
水道光熱費	1,305,890	1,548,886
公租公課	1,274,282	1,362,594
損害保険料	50,002	48,198
修繕費	839,974	993,651
減価償却費	2,456,241	2,161,044
信託報酬	17,718	19,121
借地料	430,378	439,825
その他諸経費	8,356	7,886
不動産賃貸事業費用合計	8,228,437	8,293,561
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,977,634	8,040,510

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
不動産等売却収入	8,200,000	1,925,000
不動産等売却原価	7,838,629	995,482
その他売却費用	75,403	70,904
不動産等売却益	285,967	858,612

〔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8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	2,070,016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8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
現金及び預金	33,529,077千円	35,580,310千円
信託現金及び信託預金	7,175,794千円	5,882,308千円
現金及び現金同等物	40,704,872千円	41,462,619千円

〔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1月31日)	当期 (2022年7月31日)
1年以内	28,587,866千円	28,293,021千円
1年超	120,225,380千円	108,731,895千円
合計	148,813,246千円	137,024,916千円

〔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)	—

当期 (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)	—

(※) 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

当期 (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

〔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1月31日）及び当期（2022年7月31日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（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)	—

当期（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)	—

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1月31日)	当期 (2022年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15千円	31千円
資産除去債務	278,773千円	277,587千円
減価償却費損金算入限度超過額	197,038千円	49,700千円
繰延ヘッジ損益	18,237千円	9,885千円
繰延税金資産小計	494,064千円	337,205千円
評価性引当額	△ 494,064千円	△ 337,205千円
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1月31日)	当期 (2022年7月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 34.43%	△ 29.40%
その他	2.99%	△ 2.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	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8月1日 至 2022年1月31日）及び当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）及び当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）及び当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）及び当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）において、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により9ヶ月～53年と見積り、割引率は0.312%～0.996%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
期首残高	639,055	886,119
有形固定資産の取得に伴う増加額	158,536	—
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	1,708	2,255
その他増減額 (△は減少)	86,818	—
期末残高	886,119	882,349

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8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	358,718,774	369,627,797
期中増減額	10,909,022	3,187,787
期末残高	369,627,797	372,815,584
期末時価	454,257,000	464,492,000

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ャリングセンター（増築部分）（306,557千円）の取得によるものであり、前期の主な減少額は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。また、当期の主な増加額はIIF入間マニュファクチャリングセンター（底地）（2,597,511千円）、IIF栃木真岡マニュファクチャリングセンター（底地）（1,182,377千円）の取得によるものであり、当期の主な減少額は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。

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、当期について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 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。

当期（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。

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 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。

当期（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。

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 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	72,702	52,468
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	52,468	61,711
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）	—	270,000

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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。

[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。

当期（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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
1口当たり純資産額	91,387円	91,476円
1口当たり当期純利益	2,795円	3,136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8月 1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
当期純利益 (千円)	5,786,926	6,492,911
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	5,786,926	6,492,911
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〕

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を2022年8月17日付で譲渡しました。

〔IIF大阪南港ITソリューションセンター〕

譲渡資産 : 不動産を信託財産とする信託受益権
 譲渡価格 : 2,700百万円
 契約締結日 : 2022年7月8日
 譲渡日 : 2022年8月17日
 譲渡先 : 非開示(注)

注. 本物件の譲渡先は国外事業会社が国内で組成する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 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。

当期 (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。

[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くな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)

(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。

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1月31日)		当期 (2022年7月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	12,759	3.1	12,835	3.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,844	1.2	4,817	1.2
			その他	1,913	0.5	3,091	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	43,371	10.5	43,056	10.3
			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	188,190	45.5	190,399	45.6
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	56,312	13.6	56,732	13.6
			その他	32,347	7.8	32,187	7.7
		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	5,862	1.4	5,819	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	22,025	5.3	21,876	5.2
			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				369,627	89.4	372,815	89.3
匿名組合出資持分(注4)				89	0.0	83	0.0
預金・その他の資産				43,702	10.6	44,531	10.7
資産総額				413,419	100.0	417,430	100.0
負債総額				224,246	54.2	228,071	54.6
純資産総額				189,173	45.8	189,358	45.4

注1. 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照下さい。

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

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

注4. 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7月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注3）	39,896	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	36,935	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ャ 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	15,308	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）	12,998	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）	12,066	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	11,857	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	10,024	51,530.51	51,530.51	100.0	(注6)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,352	21,615.01	21,615.01	100.0	2.2	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	8,616	46,262.20	46,262.20	100.0	(注6)	物流施設
合計	173,663	1,157,872.45	1,157,872.45	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7月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲 ロジスティクスセンター (注4)	東京都江東区東雲二丁目13 番32号	不動産信託受 益権	27,493.29	18,709	12,998
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	9,650	5,223
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	5,107
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	1,680
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	3,130	1,925
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	3,570	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	6,870	4,678
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	3,087
IIF横浜都筑 ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向 町字南耕地747番	不動産信託受 益権	9,615.82	3,640	2,273
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	2,540	1,387
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	1,550	1,164
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	—	4,790	2,684
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	5,230	2,113
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	37,052.41	8,520	5,754
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	2,444
IIF柏 ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷲野谷1027番1	不動産	17,379.78	3,410	1,838
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	6,370	3,335
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	4,450	2,931
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	2,370	1,459
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	1,490	544
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	4,800	3,188
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	4,340	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	1,110	953
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	8,240	5,511
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	1,050	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	2,230	1,888
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	10,300	8,616
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	2,940	2,553
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注7)	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託受益権	—	804	739
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	5,630	5,154
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	10,024
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	2,210	1,710
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	1,860	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	995
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	15,900	11,857
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	2,990	2,533
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	1,500	1,389
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	2,710	2,480
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	2,425
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	2,430	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	4,470	4,069
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	8,580	8,455
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	3,170	2,396
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	6,750	6,337
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	8,780	7,573
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	3,726
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	1,352
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	9,830	9,352
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	7,455
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	1,873
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市中央区南橋本三丁目1番35	不動産信託受益権	19,328.40	4,730	3,570
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	3,742

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	4,510	4,365
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	1,326
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8)	神奈川県厚木市下古沢字紅 葉山832番地1他	不動産信託受 益権	97,153.03	16,300	12,066
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	6,405
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	6,346
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	6,369
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	130,342.61	45,400	39,896
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	18,600	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	1,182
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	15,308
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	36,935
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	7,250	5,391
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	6,440	5,421
IIF大阪南港IT ソリューションセンター (注9)	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	1,146
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	785	729
合 計			2,578,861.08	464,212	372,815

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評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. 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. IIF厚木マニュファクチャリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積64,327.54㎡と底地上の建物の賃貸可能面積32,825.49㎡とを合算した数値を記載しています。
- 注9. 2022年8月17日付で譲渡しております。

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

不動産等の名称	前 期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)					当 期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF東雲 ロジスティクスセンター	1	100.0	400	367	3.5	1	100.0	400	365	3.6
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	2.1
IIF新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	179	158	1.5	1	100.0	179	159	1.6
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	83	76	0.7	1	100.0	83	73	0.7
IIF西宮 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	79	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)	173	1.7	2	100.0	非開示 (注3)	172	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)	112	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)	79	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)	41	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	45	0.4
IIF厚木ロジスティクス センターⅢ(注5)	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.8	—	—	—	△252	△2.5
IIF川口 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	104	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	105	1.0
IIF神戸 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	△41	△0.4	0	0.0	非開示 (注3)	△47	△0.5
IIF東大阪 ロジスティクスセンター	2	97.3	非開示 (注3)	88	0.8	3	98.7	非開示 (注3)	88	0.9
IIF柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	78	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	81	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)	106	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)	52	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 (注6)	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.3	—	—	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)	38	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	37	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)	29	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	28	0.3

不動産等の名称	前期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)					当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF京田辺 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	175	1.7	1	100.0	非開示 (注3)	174	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)	217	2.1	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	0.7	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)	1	100.0	非開示 (注3)	22	0.2	—	—	非開示 (注3)	14	0.1
IIF福岡箱崎ロジステイ クスセンターⅠ	3	100.0	非開示 (注3)	124	1.2	3	100.0	非開示 (注3)	126	1.2
IIF福岡箱崎ロジステイ クスセンターⅡ	4	100.0	非開示 (注3)	266	2.6	4	100.0	非開示 (注3)	276	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仙台大和ロジステイ 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 イクスセンターⅠ	1	100.0	非開示 (注3)	256	2.5	1	100.0	非開示 (注3)	256	2.5
IIF大阪住之江ロジステ イクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	58	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	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.4
IIF札幌 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	63	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	66	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	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)	110	1.1	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)	173	1.7	1	100.0	非開示 (注3)	175	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)	159	1.5	1	100.0	非開示 (注3)	159	1.6
IIF湘南 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	183	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	182	1.8
IIF四日市 ロジスティクスセンター (既存棟)	3	100.0	非開示 (注3)	28	0.3	3	100.0	非開示 (注3)	102	1.0
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	1.3
IIF横浜都筑 テクノロジーセンター	1	100.0	59	42	0.4	1	100.0	59	23	0.2

不動産等の名称	前期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)					当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	365	311	3.0	1	100.0	366	311	3.0
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	238	2.3	1	100.0	非開示 (注3)	234	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)	159	1.5	2	100.0	非開示 (注3)	153	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	0.4	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)	137	1.3	1	100.0	非開示 (注3)	142	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8)	2	100.0	非開示 (注3)	328	3.1	2	100.0	非開示 (注3)	345	3.4
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	2.3
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)	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	1.7
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)	95	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	8	100.0	非開示 (注3)	1,103	10.6	8	100.0	非開示 (注3)	1,044	10.2
IIF市原マニュファク チュアリングセンター (底 地)	2	100.0	非開示 (注3)	455	4.4	2	100.0	非開示 (注3)	450	4.4
IIF入間マニュファク チュアリングセンター (底 地) (注9)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	48	0.5
IIF栃木真岡マニュファ クチュアリングセンター (底地) (注10)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	25	0.2

不動産等の名称	前期 (自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)					当期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF神戸 地域冷暖房センター	4	100.0	332	309	3.0	4	100.0	332	313	3.1
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,492	982	9.4	1	100.0	1,500	982	9.6
IIF品川データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	180	1.7	1	100.0	非開示 (注3)	188	1.8
IIF大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	212	2.0	1	100.0	非開示 (注3)	206	2.0
IIF大阪南港IT ソリューションセンター (注11)	1	100.0	非開示 (注3)	75	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	76	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	—	—	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)	18	0.2
合計	101	100.0	16,206	10,433	100.0	100	98.6	16,334	10,201	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. 2022年7月27日付で譲渡しています。

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. 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9. 2022年4月1日付で取得しています。

注10. 2022年4月1日付で取得しています。

注11. 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川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	冷却設備更新工事 (1期/全2期)	2023年10月～ 2024年1月	255	—	—
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	冷却設備更新工事 (2期/全2期)	2023年10月～ 2024年3月	255	0	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A42W区画B棟化工事	2023年3月～ 2023年12月	221	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A2棟, B2棟, C2棟照明器具更新	2023年9月～ 2024年2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	A棟のB棟化工事 (A33E区画)	2022年2月～ 2022年8月	207	—	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	2021年6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	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	126	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	2022年9月～ 2022年12月	114	—	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A41EW区画のA工事 (貸主負担部分)	2023年1月～ 2023年7月	95	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	RT管理システム電装部品更新	2023年4月～ 2024年2月	90	—	—
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(N03, 4号機)	2023年6月～ 2024年1月	77	—	—
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(N01, 2号機)	2023年9月～ 2024年5月	75	—	—
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	屋上駐車場及び塔屋防水改修工事(1期/全2期)	2023年7月～ 2024年1月	75	—	—
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	屋上駐車場及び塔屋防水改修工事(2期/全2期)	2023年7月～ 2024年6月	75	—	—
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	B棟空調自動制御セントラル機器更新	2022年6月～ 2023年2月	73	—	—
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2月～ 2023年7月	70	—	—
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(第1期/全体工期3期)	2023年7月～ 2023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	電力監視設備電装品更新	2022年5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棟アクセスポイント更新	2023年11月～ 2024年7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	2022年5月～ 2022年9月	57	—	—
IIF品川データセンター	東京都品川区	発電機用VCB更新 (No1号機分)	2023年5月～ 2023年6月	54	—	—
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～ 2022年10月	54	—	—

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	直流電源装置蓄電池等更新	2022年11月～2023年8月	54	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	BC棟照明制御ローカルコントローラ基盤更新	2022年9月～2023年5月	50	—	—
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(No3,4号機)	2022年8月～2023年1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	オフィス・会議室増設	2023年8月～2024年1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	オフィス・会議室増設	2023年11月～2024年4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1,632百万円であり、費用に区分された修繕費993百万円と合わせ、合計2,625百万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	605
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A1棟、B1棟、C1棟照明LED化	2021年12月～2022年7月	120
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1月～2022年3月	119
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10月～2022年5月	86
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	86
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A1棟、B1棟、C1棟照明LED化(調光制御エリア)	2022年7月	59
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)	2022年3月	55
その他	—	—	—	499
合計				1,632