

2023年7月期 決算短信 (REIT)

2023年9月13日

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

有価証券報告書提出予定日 2023年10月26日

分配金支払開始予定日 2023年10月19日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年7月期の運用、資産の状況 (2023年2月1日~2023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	%
2023年7月期	17,848	△0.5	8,354	20.4	7,419	24.9	7,419	24.9
2023年1月期	17,944	4.4	6,939	△7.0	5,942	△8.5	5,940	△8.5

	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
2023年7月期	円 3,530	% 3.9	% 1.7	% 41.6
2023年1月期	円 2,870	% 3.1	% 1.4	% 33.1

(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
2023年7月期	円 3,282	円 3,282	円 -	百万円 6,936	百万円 6,936	百万円 -	% 93.5	% 3.6
2023年1月期	円 3,122	円 2,870	円 252	百万円 6,462	百万円 5,940	百万円 521	% 100.0	% 3.1

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

(注2) 2023年7月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2023年7月期	百万円 433,409	百万円 195,690	% 45.2	円 92,590
2023年1月期	百万円 422,345	百万円 188,905	% 44.7	円 91,257

(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
2023年7月期	百万円 10,076	百万円 △14,035	百万円 3,304	百万円 41,368
2023年1月期	百万円 9,344	百万円 △7,830	百万円 △952	百万円 42,024

2. 2024年1月期の運用状況の予想（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期の運用状況の予想（2024年2月1日～2024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
2024年1月期	18,405	3.1	8,011	△4.1	7,070	△4.7	7,068	△4.7	3,260	3,260	—
2024年7月期	18,075	△1.8	7,714	△3.7	6,777	△4.1	6,775	△4.1	3,225	3,206	19

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年1月期） 3,344円

1口当たり予想当期純利益（2024年7月期） 3,206円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2023年7月期	2,113,516口	2023年1月期	2,070,016口
② 期末自己投資口数	2023年7月期	0口	2023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、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、6～9ページ記載の「2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	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、2023年7月31日現在、運用物件数78件、取得価格合計389,393百万円となっています。

ii. 投資環境と運用実績

当期(2023年2月～2023年7月)における日本経済は、2023年5月に新型コロナウイルス感染症の感染症上の分類が「5類感染症」に変更されたことにより、個人消費を中心とした回復により経済活動が正常化に向けて一層進みました。

不動産売買市場は、2023年4月に日本銀行総裁の交代後も従前と変わらず金融緩和と政策の継続が示されたことから、良好な資金調達環境の下で、国内・海外投資家の投資意欲は引き続き高い状況にあり、厳しい取得環境が続いています。

一方で、2023年7月27日・28日に開催された金融政策決定会合を経て、日本銀行は長短金利操作(イールドカーブコントロール)の運用柔軟化を決定しました。今回の決定内容は軽微であるものの、将来における金融緩和と政策の修正と捉えることができ、金利上昇における資金調達環境の変化や本投資法人の調達コスト上昇などの影響を注視していく必要があります。

また、ウクライナ情勢を受けた資源価格高騰による物価上昇の影響等が、個人消費や企業業績の回復妨げの要因になるため、資本市場の変動とともに注視していく必要があると考えます。

このような状況下、本投資法人は強みとするCRE(Corporate Real Estate)提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しています。当期においては、公募増資の実施に伴い、5物件の取得を発表し、2023年3月23日付けでIIF滋賀竜王ロジスティクスセンター、IIF近江八幡ロジスティクスセンター及びIIF飯能マニュファクチュアリングセンター(底地)の3物件、2023年5月15日付けでIIF大田マニュファクチュアリングセンターの取得をし、2023年12月25日付けでIIF厚木ロジスティクスセンターⅢ(再開発)を取得する予定です。また、IIF神戸ロジスティクスセンターについて、2023年4月7日付けで準共有持分割合3%、2023年7月31日付けで準共有持分割合32%を譲渡し、不動産等売却益861百万円を計上しています。

これらの結果、本投資法人の2023年7月31日時点の保有資産は、78物件(物流施設48物件、工場・研究開発施設等24物件、インフラ施設6物件)、取得価格の合計は389,393百万円となっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は99.3%となっており、良好な稼働状況を維持しています。

iii. 資金調達の概要

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

a) エクイティファイナンス

本投資法人は、2023年3月に公募増資を公表し、新規物件取得のための資金調達を目的とした新投資口43,500口の発行を行い、5,818百万円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口の総口数は2,113,516口となっております。

b) デットファイナンス

当期の有利子負債の調達については、新規物件の取得を目的として2023年5月15日に長期借入金及び短期借入金4,000百万円(平均借入期間2.8年)を新規で借りました。

また2023年2月6日に長期借入金6,000百万円(平均借入期間3.2年)、同年3月31日に長期借入金1,700百万円(借入期間8年)、同年4月28日に長期借入金800百万円(借入期間9年)、同年6月30日に長期借入金3,300百万円(平均借入期間6年)をそれぞれ固定金利で新規に借入れ、返済期限を迎える同額の長期借入金及び短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、及び将来的な財務施策の柔軟性確保等により、長期に安定的な分配金を確保できる財務体質を構築しています。

これらの結果、2023年7月31日現在の有利子負債残高は212,283百万円、うち、長期借入金は192,583百万円(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、短期借入金は5,000百万円、投資法人債は14,700百万円(1年内償還予定の投資法人債を含みます。)となっています。

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17,848百万円、営業利益8,354百万円、経常利益7,419百万円となり、当期純利益7,419百万円となりました。

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6,936,559,512円利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3,282円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配(以下「継続的利益超過分配」といいます。)を行うこととしています(注1)(注2)。また、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等により投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、運用資産の建替え等の再開発により固定資産除却損その他会計上の損失が発生し又は再開発期間において減収が生じる場合、地震等の自然災害、火災その他の事故等の発生に伴う減収又は大規模修繕等による費用の発生、訴訟の和解金等の支払、固定資産除却損及び固定資産売却損の発生その他一時的に多額の費用が発生する場合等、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(以下「一時的利益超過分配」といいます。)として、分配することができるものとしています(注2)。なお、当期については2023年4月7日及び7月31日に譲渡したIIF神戸ロジスティクスセンター(準共有持分割合3%及び32%)の売却益の計上による分配金水準を鑑みて、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配を実施しないこととしました。

以上の結果、投資口1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)は3,282円となりました。

(注1) 継続的利益超過分配について

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

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

(注2) 継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配について

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

B 次期の見通し

i. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

a) 外部成長

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

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

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

b) 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは2023年7月31日現在、運用物件数78件、取得価格合計389,393百万円となっています。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率99.3%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間9.8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兵庫たつのロジスティクスセンターにおいて、既存テナントと照明設備のLED化による削減効果の共有（以下、「グリーンリース」といいます。）の覚書を締結し、またIIF新山下R&Dセンターにおいて、空調設備更新に伴うグリーンリースの覚書を締結し、環境負荷軽減策の実行と収益向上の両立を実現しております。

さらに、現在、2023年12月25日取得予定のIIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）及びIIF羽村ロジスティクスセンターの再開発事業、IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）にて現借地人であるリース会社との協働によるオフバランス再開発も推進中です。このように今後も「3C Management Cycle」の取り組みによるポートフォリオの安定性の維持及び更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、及び継続的かつ緊密なコミュニケーションを通じた賃借人との関係構築による賃料水準の維持・向上、解約の抑制に引き続き努めていきます。

c) 財務戦略

本投資法人は、「長期賃貸借契約に裏付けられた長期安定的なキャッシュ・フロー」という本投資法人のポートフォリオの特性を勘案し、「長期固定化」を基本的な負債調達戦略に位置付けています。そのため、物件の長期安定的なキャッシュ・フローに長期固定借入れを組み合わせるALM (Asset Liability Management) を推進していきます。

また、既存借入れの借換えを通じて、調達コストの低減、借入期間の長期化、返済額の平準化、返済期日の分散化を推進していきます。加えて、調達基盤の拡充を目的として、調達先、調達手法の多様化にも引き続き取り組んでいきます。

ii. 次期の業績の見通し

2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況につきましては、営業収益18,405百万円、経常利益7,070百万円、当期純利益7,068百万円、1口当たり分配金3,260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「2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024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、2023年7月期（2023年2月1日～2023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+556百万円）

- 2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）に取得の4物件の賃貸事業収入の増加（通期寄与）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024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）
- IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける水道光熱費負担の見直しによる受取水道光熱費の増加
- 2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）に譲渡したIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%及び32%）と2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）に譲渡予定のIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）の不動産等売却益差額

（営業費用）（対前期比+900百万円）

- 2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）に取得の4物件の賃貸事業費用の増加（通期寄与）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）に取得予定の1物件の賃貸事業費用の増加（部分寄与）
- 減価償却費の増加（2023年7月期（第32期）において、IIF羽村ロジスティクスセンターの廃棄物除去費用として計上していた資産除去債務について、除去費用及び除去時期に関して見積りの変更により、資産除去債務を約368百万円減額しました。その結果として、当該見積りの変更及び当期に予定していた除去額の減少を合わせて、約376百万円を会計上の処理として、当期の減価償却費から減額しました。一方で、これらの減額は一過性の処理であるため、当該減額相当分が当期と次期における主な増加要因と見込んでいます。）

(参考)

2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)の運用状況につきましては、営業収益18,075百万円、経常利益6,777百万円、当期純利益6,775百万円、1口当たり分配金3,225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19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「2024年1月期(2023年8月1日～2024年1月31日)及び2024年7月期(2024年2月1日～2024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。

2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024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33期 2023年8月1日～2024年1月31日（184日） 第34期 2024年2月1日～2024年7月31日（182日）										
保有資産	<p>本投資法人が、本日現在保有している78物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を前提としています。なお、下記の取得予定資産及び譲渡予定資産につき、売買契約（「IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）」については、新築工事に関する工事請負契約）を締結済みであり、取得予定時期及び譲渡予定時期は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2"><取得予定資産></td> </tr> <tr> <td>IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）</td> <td>2023年12月25日取得予定</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><譲渡予定資産></td> </tr> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）</td> <td>2024年1月19日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）</td> <td>2024年3月22日譲渡予定</td> </tr> </table> <p>IIF神戸ロジスティクスセンターは、第32期（2023年2月1日～2023年7月31日）において、準共有持分割合3%を2023年4月7日及び準共有持分割合32%を2023年7月31日に譲渡完了しています。</p> <p>上記の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2024年7月末日までに物件の異動がないことを前提としていますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>	<取得予定資産>		IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）	2023年12月25日取得予定	<譲渡予定資産>		IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）	2024年1月19日譲渡予定	IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）	2024年3月22日譲渡予定
<取得予定資産>											
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）	2023年12月25日取得予定										
<譲渡予定資産>											
IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）	2024年1月19日譲渡予定										
IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）	2024年3月22日譲渡予定										
有利子負債	<p>2023年7月31日現在の有利子負債総額は212,283百万円であり、内訳は長期借入金（1年以内に返済予定のものを含みます。）192,583百万円、短期借入金5,000百万円及び投資法人債（1年以内に償還予定のものを含みます。）14,700百万円となっています。</p> <p>第33期中に返済、償還期限が到来する長期借入金11,000百万円、短期借入金2,000百万円及び第34期中に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円、短期借入金3,000百万円及び投資法人債2,000百万円については、同額の長期借入金等による借換えを予定しています。</p> <p>この結果、2024年1月末日及び2024年7月末日の有利子負債総額はいずれも212,283百万円となることを前提としています。</p>										
営業収益	<p>賃貸事業収入については、第33期及び第34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33期及び第34期ともに、上記「保有資産」に記載の前提を基に、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。なお、再開発プロジェクトを実施中の下記2物件については以下の前提とおります。</p> <table border="1"> <tr> <td>IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ</td> <td>第33期初より2023年12月25日まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2023年12月26日より発生する前提</td> </tr> <tr> <td>IIF羽村ロジスティクスセンター</td> <td>第33期初より第34期末まで賃貸事業収入は発生しない前提</td> </tr> </table> <p>また、上記の譲渡予定資産の不動産等売却益は、第33期（準共有持分割合40%の譲渡）に約998百万円及び第34期（準共有持分割合25%の譲渡）に約622百万円を見込んでいます。</p>	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	第33期初より2023年12月25日まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2023年12月26日より発生する前提	IIF羽村ロジスティクスセンター	第33期初より第34期末まで賃貸事業収入は発生しない前提						
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	第33期初より2023年12月25日まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2023年12月26日より発生する前提										
IIF羽村ロジスティクスセンター	第33期初より第34期末まで賃貸事業収入は発生しない前提										

営業費用	<p>第33期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,424百万円、修繕費は約789百万円、また第34期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,441百万円、修繕費は約902百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入されるため費用として計上されず、翌年から費用計上されることとなります。したがって、上記「保有資産」に記載の取得予定資産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第34期から費用計上されることとなります。</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33期に約2,157百万円、第34期に約2,186百万円を想定しています。</p> <p>なお、外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出しています。</p>
営業外費用	<p>上記「有利子負債」に係る前提に基づき、営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、第33期に約941百万円、第34期に約936百万円を見込んでいます。</p> <p>なお、投資口交付費償却については、第33期に約8百万円、第34期に約8百万円を見込んでいます。</p>
特別損益	第33期及び第34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の総口数2,113,516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)	<p>投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することを前提としています。ただし、第33期及び第34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33期及び第34期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。</p>
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33期及び第34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33期は、本投資法人全体では税務上の所得が会計上の利益を下回るため、所得超過税会不一致は生じず、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行わないことを前提としています。また、第34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33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41百万円）</p> <p>② IIF羽村ロジスティクスセンターの既存建物解体工事に際し、対象地の地中より存在が判明した廃棄物の処理のために計上していた資産除去債務に関する税会不一致の一部解消（約220百万円）</p> <p>なお、IIF羽村ロジスティクスセンターの税会不一致が一部解消することにより生じる一時差異等調整引当額の戻入額（②約220百万円）から、第33期に生じる税会不一致相当額（①約41百万円）を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額（約179百万円）となる見込みです。</p> <p>(第34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41百万円）</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33期においては、IIF神戸ロジスティクスセンター（2024年1月19日（準共有持分割合40%）譲渡予定）に係る不動産等売却益（1口当たり472円）の発生が見込まれるため、2023年3月13日付「2023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（3,165円）を上回る1口当たり予想分配金（3,260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34期においては、IIF神戸ロジスティクスセンター（2024年3月22日（準共有持分割合25%）譲渡予定）に係る不動産等売却益（1口当たり294円）の発生が見込まれるため、不動産等売却益に相当する金額が下記①及び②に基づく想定利益超過分配金（税法上の出資等減少分配）の見込額の合計（1口当たり195円）を上回ることから、利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行わないことを前提としています。</p> <p>① 一時的利益超過分配方針（※）に基づき、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、下記の分配金に与える影響を緩和するため行う一時的利益超過分配想定額（1口当たり175円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ IIF羽村ロジスティクスセンターにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等（9円） ・ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費（テナント負担による収入等との相殺後）の増加及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加（166円） <p>② 継続的利益超過分配方針（※）に基づき、新規取得物件のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針であり、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額（1口当たり20円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）（10円） ・ IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター（4円） ・ IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）（6円） <p>※ 最近の有価証券報告書（2023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) 継続的利益超過分配方針及び (ロ) 一時的利益超過分配方針」の記載のとおりです。</p>
--	--

なお、取得予定資産の概要は下記のとおりです。

取得予定物件名	所在地	種類	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ (再開発)	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007 番7	物流施設	4,477 (注1)	7,510 (注2)

注. 取得予定資産の詳細については、下記をご参照ください。

・2023年3月13日付「IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ 再開発プロジェクトについて（続報2）」

(注1) IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）の取得予定価格は、当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格を記載しています。

(注2) IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）の鑑定評価額は、取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価を記載しています。

なお、譲渡予定資産の概要は下記のとおりです。

譲渡物件名	所在地	種類
IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10他	物流施設

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

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2023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 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,896,549	35,313,041
信託現金及び信託預金	6,127,572	6,055,811
営業未収入金	460,730	962,812
前払費用	854,422	1,922,130
未収還付法人税等	—	8
未収消費税等	231,481	—
その他	1,180	6,503
流動資産合計	43,571,937	44,260,307
固定資産		
有形固定資産		
建物	35,340,238	35,561,297
減価償却累計額	△10,049,081	△10,486,104
建物（純額）	25,291,156	25,075,192
構築物	119,103	123,482
減価償却累計額	△59,818	△64,089
構築物（純額）	59,284	59,393
機械及び装置	11,892	11,892
減価償却累計額	△11,892	△11,892
機械及び装置（純額）	0	0
工具、器具及び備品	26,719	26,719
減価償却累計額	△14,387	△15,614
工具、器具及び備品（純額）	12,331	11,104
土地	20,391,344	20,391,344
建設仮勘定	1,896,652	2,105,502
信託建物	107,188,558	111,123,286
減価償却累計額	△19,578,286	△20,917,421
信託建物（純額）	87,610,271	90,205,864
信託構築物	1,379,565	1,485,196
減価償却累計額	△630,733	△685,227
信託構築物（純額）	748,832	799,968
信託機械及び装置	132,642	132,642
減価償却累計額	△69,927	△77,135
信託機械及び装置（純額）	62,714	55,506
信託工具、器具及び備品	281,689	330,782
減価償却累計額	△63,673	△83,987
信託工具、器具及び備品（純額）	218,016	246,795
信託土地	221,334,622	228,823,627
信託建設仮勘定	8,760	9,830
有形固定資産合計	357,633,987	367,784,130
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	3,257	2,027
無形固定資産合計	19,837,223	19,835,993

(単位：千円)

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
投資その他の資産		
関係会社株式	—	356,826
投資有価証券	83,335	—
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,098,664	1,034,723
その他	10,293	5,515
投資その他の資産合計	1,202,493	1,407,264
固定資産合計	378,673,704	389,027,389
繰延資産		
投資口交付費	13,887	42,461
投資法人債発行費	85,918	79,321
繰延資産合計	99,806	121,783
資産合計	422,345,447	433,409,480
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,863,179	1,386,496
短期借入金	3,700,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,100,000	19,000,000
未払金	764,375	840,410
未払費用	148,510	138,329
未払法人税等	1,513	615
未払消費税等	—	295,472
前受金	2,941,995	3,420,346
その他	707,687	231,089
流動負債合計	31,227,262	32,312,760
固定負債		
投資法人債	14,700,000	12,700,000
長期借入金	168,783,000	173,583,000
預り敷金及び保証金	2,630,414	2,640,473
信託預り敷金及び保証金	15,230,464	15,640,423
資産除去債務	865,966	839,807
その他	3,069	2,428
固定負債合計	202,212,914	205,406,132
負債合計	233,440,176	237,718,893

(単位：千円)

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	183,865,203	189,683,850
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △283,073	※2 △781,924
その他の出資総額控除額	△641,451	△641,451
出資総額控除額合計	△924,524	△1,423,376
出資総額(純額)	182,940,679	188,260,474
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,973,223	7,428,646
剰余金合計	5,973,223	7,428,646
投資主資本合計	188,913,902	195,689,121
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△8,631	1,465
評価・換算差額等合計	△8,631	1,465
純資産合計	※3 188,905,271	※3 195,690,586
負債純資産合計	422,345,447	433,409,480

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 16,492,989	※1 16,986,729
不動産等売却益	※2 1,450,116	※2 861,327
匿名組合分配金	1,419	5
営業収益合計	17,944,524	17,848,062
営業費用		
貸貸事業費用	※1 9,517,666	※1 8,008,188
資産運用報酬	1,276,422	1,284,797
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	9,463	9,585
一般事務委託手数料	40,433	39,199
その他営業費用	153,541	143,893
営業費用合計	11,004,967	9,493,104
営業利益	6,939,556	8,354,958
営業外収益		
受取利息	192	208
還付加算金	—	717
未払分配金戻入	419	504
受取補償金	16,201	—
営業外収益合計	16,813	1,430
営業外費用		
支払利息	674,378	652,746
投資法人債利息	63,163	42,106
投資法人債発行費償却	6,456	6,597
融資関連費用	217,652	211,228
投資口交付費償却	29,913	20,736
その他	21,993	3,172
営業外費用合計	1,013,557	936,587
経常利益	5,942,812	7,419,800
税引前当期純利益	5,942,812	7,419,800
法人税、住民税及び事業税	1,833	639
法人税等合計	1,833	639
当期純利益	5,940,979	7,419,161
前期繰越利益	32,243	9,485
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,973,223	7,428,646

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	183,865,203	△732,463	△293,688	△1,026,151	182,839,051	6,550,920	6,550,920	189,389,972
当期変動額								
剰余金の配当						△6,069,286	△6,069,286	△6,069,286
一時差異等調整引当額 の戻入		449,390		449,390	449,390	△449,390	△449,390	—
その他の利益超過分配			△347,762	△347,762	△347,762			△347,762
当期純利益						5,940,979	5,940,979	5,940,979
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	—	449,390	△347,762	101,627	101,627	△577,697	△577,697	△476,069
当期末残高	※1 183,865,203	△283,073	△641,451	△924,524	182,940,679	5,973,223	5,973,223	188,913,902

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

当期（自 2023年2月1日 至 2023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	△283,073	△641,451	△924,524	182,940,679	5,973,223	5,973,223	188,913,902
当期変動額								
新投資口の発行	5,818,647				5,818,647			5,818,647
剰余金の配当						△5,940,945	△5,940,945	△5,940,945
一時差異等調整引当額 の戻入		22,792		22,792	22,792	△22,792	△22,792	—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△521,644		△521,644	△521,644			△521,644
当期純利益						7,419,161	7,419,161	7,419,161
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	5,818,647	△498,851	—	△498,851	5,319,795	1,455,423	1,455,423	6,775,218
当期末残高	※1 189,683,850	△781,924	△641,451	△1,423,376	188,260,474	7,428,646	7,428,646	195,689,121

	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	△8,631	△8,631	188,905,271
当期変動額			
新投資口の発行			5,818,647
剰余金の配当			△5,940,945
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			△521,644
当期純利益			7,419,161
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	10,097	10,097	10,097
当期変動額合計	10,097	10,097	6,785,315
当期末残高	1,465	1,465	195,690,586

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
I 当期末処分利益	5,973,223,242	7,428,646,415
II 利益超過分配金加算額	521,644,032	—
うち一時差異等調整引当額	521,644,032	—
III 出資総額組入額	22,792,266	491,288,193
うち一時差異等調整引当額戻入額	22,792,266	491,288,193
IV 分配金の額	6,462,589,952	6,936,559,512
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,122)	(3,282)
うち利益分配金	5,940,945,920	6,936,559,512
(うち1口当たり利益分配金)	(2,870)	(3,282)
うち一時差異等調整引当額	521,644,032	—
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(252)	(—)
V 次期繰越利益	9,485,056	798,710
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5,940,945,920円を分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)及び純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される521,644,032円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は6,462,589,952円としています。</p>	<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6,936,559,512円を分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人は本投資法人の規約第25条第2項に定める方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととしていますが、当期においては、不動産等売却益の計上による分配金水準を鑑みて、利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)は行いません。以上の結果、当期の分配金の額は6,936,559,512円としています。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023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	5,942,812	7,419,800
減価償却費	2,758,107	1,709,572
投資法人債発行費償却	6,456	6,597
投資口交付費償却	29,913	20,736
受取利息	△192	△208
支払利息	737,542	694,852
営業未収入金の増減額 (△は増加)	325,004	△502,082
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△231,481	231,481
前払費用の増減額 (△は増加)	139,397	△1,067,707
長期前払費用の増減額 (△は増加)	72,722	63,941
営業未払金の増減額 (△は減少)	△174,477	△482,327
未払金の増減額 (△は減少)	△7,852	35,184
未払費用の増減額 (△は減少)	969	△1,257
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△582,697	295,472
前受金の増減額 (△は減少)	△56,664	478,350
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△1,142	△640
信託有形固定資産の売却による減少額	1,144,984	1,995,548
その他	△31,408	△116,021
小計	10,071,992	10,781,294
利息の受取額	192	208
利息の支払額	△726,407	△703,776
法人税等の支払額	△1,255	△1,546
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,344,522	10,076,179
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	△1,151,774	△386,687
信託有形固定資産の取得による支出	△6,436,561	△13,793,903
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,051	10,058
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	129,412	501,498
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△373,010	△91,539
関係会社株式の取得による支出	—	△356,826
投資有価証券の払戻による収入	—	81,818
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,830,883	△14,035,580
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	2,000,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,700,000	△1,700,000
長期借入れによる収入	10,500,000	12,800,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△10,100,000
投資法人債の発行による収入	4,700,000	—
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△35,496	△2,800
投資口の発行による収入	—	5,818,647
投資口交付費の支出	—	△49,310
分配金の支払額	△6,416,640	△6,462,404
財務活動によるキャッシュ・フロー	△952,137	3,304,132
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	561,502	△655,269
現金及び現金同等物の期首残高	41,462,619	42,024,121
現金及び現金同等物の期末残高	※1 42,024,121	※1 41,368,852

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価方法及び処理方法	<p>有価証券 関係会社株式 移動平均法による原価法を採用しています。 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 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んが、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67,450千円です。</p>

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。

※2. 一時差異等調整引当額

前期(2023年1月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	減価償却超過額等の発生	878,219	674,747	203,471	△626,314	251,904	減価償却超過額等の解消
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	57,715	—	△26,547	31,168	デリバティブ取引の時価の変動
合計		1,283,668	732,463	203,471	△652,862	283,073	

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(2023年7月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	減価償却超過額等の発生	1,604,767	251,904	726,548	△204,904	773,548	減価償却超過額等の解消
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	31,168	—	△22,792	8,375	デリバティブ取引の時価の変動
合計		2,010,216	283,073	726,548	△227,696	781,924	

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 (2023年1月31日)	当期 (2023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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023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	16,022,709	15,913,028
受取水道光熱費	380,331	979,730
その他賃貸収入	89,947	93,970
不動産賃貸事業収益合計	16,492,989	16,986,729
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	83,157	75,339
建物管理委託費	1,713,860	1,629,929
水道光熱費	2,061,910	1,812,620
公租公課	1,419,130	1,423,817
損害保険料	49,464	49,414
修繕費	960,739	824,759
減価償却費	2,758,107	1,709,572
信託報酬	18,832	20,213
借地料	444,549	459,230
その他諸経費	7,913	3,291
不動産賃貸事業費用合計	9,517,666	8,008,188
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	6,975,322	8,978,541

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
不動産等売却収入	2,700,000	2,982,000
不動産等売却原価	1,144,984	1,995,548
その他売却費用	104,899	125,123
不動産等売却益	1,450,116	861,327

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023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	2,113,516口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
現金及び預金	35,896,549千円	35,313,041千円
信託現金及び信託預金	6,127,572千円	6,055,811千円
現金及び現金同等物	42,024,121千円	41,368,852千円

〔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 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
1年以内	28,692,879千円	28,609,106千円
1年超	98,662,473千円	94,388,686千円
合計	127,355,353千円	122,997,792千円

〔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 (2023年1月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(2)1年内返済予定の長期借入金	21,100,000	21,187,574	87,574
(3)投資法人債	14,700,000	14,201,297	△498,703
(4)長期借入金	168,783,000	166,875,463	△1,907,536
負債計	204,583,000	202,264,335	△2,318,664
デリバティブ取引 (※)	(8,631)	(8,631)	—

当期 (2023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	2,000,000	2,008,180	8,180
(2)1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,090,822	90,822
(3)投資法人債	12,700,000	12,295,483	△404,517
(4)長期借入金	173,583,000	172,928,858	△654,141
負債計	207,283,000	206,323,343	△959,656
デリバティブ取引 (※)	1,465	1,465	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期83,335千円です。

注3. 市場価格のない株式等

関係会社株式については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に従い、時価開示の対象としていません。

なお、当該金融商品の貸借対照表計上額は当期356,826千円です。

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2023年1月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	2,000,000	—	3,000,000	3,000,000	6,700,000
長期借入金	21,100,000	18,500,000	20,250,000	18,150,000	22,200,000	89,683,000
合計	21,100,000	20,500,000	20,250,000	21,150,000	25,200,000	96,383,000

当期 (2023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	2,000,000	—	—	3,000,000	3,000,000	6,700,000
長期借入金	19,000,000	22,900,000	22,300,000	21,800,000	23,200,000	83,383,000
合計	21,000,000	22,900,000	22,300,000	24,800,000	26,200,000	90,083,000

[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 (2023年1月31日) 及び当期 (2023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 (2023年1月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,300,000	800,000	△8,631	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	24,900,000	9,900,000	(注)	—

当期 (2023年7月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	800,000	800,000	1,465	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	19,400,000	7,400,000	(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に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 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	69千円	1千円
資産除去債務	488,772千円	333,650千円
繰延ヘッジ損益	2,715千円	－千円
繰延税金資産小計	491,558千円	333,651千円
評価性引当額	△ 491,558千円	△ 333,651千円
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 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△ 34.21%	△ 29.41%
その他	2.78%	△ 2.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.01%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）及び当期（自 2023年2月1日 至 2023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 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関係 会社	アイパークイン ステイチュート 株式会社	神奈川県 藤沢市	100,000	施設運営管 理業他	直接 所有 41.00%	業務委託費 の支払	1,000,000	前払 費用	275,000

(注) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）及び当期（自 2023年2月1日 至 2023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 2022年8月1日 至 2023年1月31日）及び当期（自 2023年2月1日 至 2023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等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0年～53年と見積り、割引率は0.000%～0.996%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。なお、割引計算による金額の重要性が乏しいものは、割引前の見積額を計上しています。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
期首残高	882,349	1,553,632
見積りの変更による増減額 (△は減少)	—	△368,756
時の経過による調整額	2,259	2,123
資産除去債務の履行による減少額	△46,925	△126,446
その他増減額 (△は減少)	715,948	—
期末残高	1,553,632	1,060,553

(4) 資産除去債務の見積りの変更

当期において、IIF羽村ロジスティクスセンターの廃棄物除去費用として計上していた資産除去債務について、除去に係る新たな情報の入手に伴い、除去費用及び除去時期に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による減少額368,756千円を変更前の資産除去債務残高から減算しています。

2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しています。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっています。前期末及び当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、三大都市圏を中心に、賃貸収益を得ることを目的として、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	372,815,584	377,468,402
期中増減額	4,652,817	10,150,105
期末残高	377,468,402	387,618,507
期末時価	469,752,000	484,466,000

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四日市ロジスティクスセンター（新築棟）（5,496,474千円）の取得によるものであり、前期の主な減少額はIIF大阪南港ITソリューションセンター（1,144,984千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額はIIF大田マニュファクチュアリングセンター（4,627,490千円）、IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター（3,703,662千円）、IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）（2,537,951千円）、及びIIF近江八幡ロジスティクスセンター（1,912,132千円）の取得によるものであり、当期の主な減少額はIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%及び32%）（1,995,548千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。

注3. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、前期及び当期について2023年3月1日付で譲渡契約を締結したIIF神戸ロジスティクスセンターに関しては譲渡価格としております。

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

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	—	1,450,116
受取水道光熱費	380,331	380,331
その他	27,974	16,114,076
合計	408,306	17,944,524

注1. 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

注2. 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自 2023年2月1日 至 2023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	2,982,000	861,327
受取水道光熱費	979,730	979,730
その他	31,305	16,007,004
合計	3,993,035	17,848,062

注1. 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

注2. 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2023年2月1日 至 2023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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	61,711	114,503
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	114,503	592,597
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	270,000	—
契約負債（期末残高）	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

2023年7月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2023年3月1日に売却契約を締結した不動産等にかかる5,538,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年1月19日および2024年3月22日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、収益を認識することを見込んでいます。

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[セグメント情報等に関する注記]

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

〔関連情報〕

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2023年2月1日 至 2023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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
1口当たり純資産額	91,257円	92,590円
1口当たり当期純利益	2,870円	3,530円

注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
当期純利益 (千円)	5,940,979	7,419,161
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)	5,940,979	7,419,161
期中平均投資口数 (口)	2,070,016	2,101,499

〔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 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	減価償却超過額等の発生	726,548

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
信託建物等	減価償却超過額等の解消	204,904
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	22,792

3. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2023年2月1日 至 2023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	12,290

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
信託建物等	減価償却超過額等の解消	495,202
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	8,375

3. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

〔開示の省略〕

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円) (注1)		備考
		増減	総数	増減	総額	
2019年 5月29日	公募増資	90,700	1,789,516	10,973	136,349	(注2)
2019年 6月25日	第三者割当増資	4,500	1,794,016	544	136,894	(注3)
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4)
2019年12月18日	公募増資	83,900	1,877,916	13,014	149,839	(注5)
2020年 1月15日	第三者割当増資	2,100	1,880,016	325	150,165	(注6)
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7)
2020年 8月11日	公募増資	181,000	2,061,016	32,037	181,978	(注8)
2020年 9月 8日	第三者割当増資	9,000	2,070,016	1,593	183,571	(注9)
2022年10月20日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	2,070,016	△347	183,223	(注10)
2023年 3月23日	公募増資	43,500	2,113,516	5,818	189,042	(注11)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

(注2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 1口当たり発行価額177,001円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第30期(2022年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり168円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月20日よりその支払を開始しました。

(注11) 1口当たり発行価格138,278円(引受価額133,762円)にて、公募により新投資口を発行しました。

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 (2023年1月31日)		当期 (2023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	12,862	3.0	12,907	3.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,798	1.1	4,776	1.1
			その他	3,104	0.7	3,101	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	42,832	10.1	42,600	9.8
			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	191,412	45.3	198,477	45.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	62,041	14.7	65,539	15.1
			その他	32,042	7.6	31,887	7.4
		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	5,778	1.4	5,778	1.3
	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	20,596	4.9	20,551	4.7
			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				377,468	89.4	387,618	89.4
関係会社株式(注4)				—	—	356	0.1
匿名組合出資持分(注5)				83	0.0	—	—
預金・その他の資産				44,793	10.6	45,434	10.5
資産総額				422,345	100.0	433,409	100.0
負債総額				233,440	55.3	237,718	54.8
純資産総額				188,905	44.7	195,690	45.2

(注1) 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照下さい。

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

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

(注4) IIF湘南ヘルスイノベーションパークの運営会社であるアイパークインスティテュート株式会社の株式(持株比率41.0%)です。

(注5) 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

2023年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注3）	40,195	131,241.29	131,241.29	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	36,419	81,995.81	81,995.81	100.0	8.9	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	15,138	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）	12,995	27,493.29	27,493.29	100.0	2.4	物流施設
IIF厚木マニュファクチュア リングセンター（注5）	11,917	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	11,754	52,201.30	52,201.30	100.0	（注6）	物流施設
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンターⅡ	9,937	51,530.51	51,530.51	100.0	（注6）	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,333	21,615.01	21,615.01	100.0	2.2	工場・研究開発施設等
IIF四日市 ロジスティクスセンター	9,165	51,504.25	51,504.25	100.0	（注6）	物流施設
合計	173,463	1,164,013.18	1,164,013.18	100.0	56.1	

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

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

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

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

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

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

2023年7月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲 ロジスティクスセンター (注4)	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託 受益権	27,493.29	19,080	12,995
IIF野田 ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾340番13	不動産信託 受益権	38,828.10	10,000	5,276
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	8,210	5,092
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	3,400	1,665
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	3,260	1,899
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	1,950	1,226
IIF習志野 ロジスティクスセンター II(注5)	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託 受益権	83,238.14	6,910	4,670
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	4,310	3,091
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	3,720	2,253
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	2,620	1,403
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	1,610	1,152
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	—	6,000	3,584
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	5,860	2,095
IIF神戸 ロジスティクスセンター (注4)(注7)	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10	不動産信託 受益権	24,084.07	5,629	3,705
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	4,470	2,426
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	3,830	1,994
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	6,860	3,310
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	4,650	2,885
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	2,730	1,474
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	1,560	536
IIF広島 ロジスティクスセンター	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目22番4	不動産信託 受益権	22,768.24	5,040	3,141
IIF泉大津 e-shopロジスティクスセンター (底地)	大阪府泉大津市なぎさ町8番1号	不動産信託 受益権	48,932.00	4,740	4,177
IIF泉佐野 フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市りんくう往来北2番11	不動産	13,947.83	1,180	941
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	8,660	5,469
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	1,070	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	2,330	1,879
IIF大阪此花 ロジスティクスセンター	大阪府大阪市此花区島屋四丁目4番51号	不動産信託 受益権	46,262.20	11,100	8,679
IIF加須 ロジスティクスセンター	埼玉県加須市新利根二丁目6番1	不動産信託 受益権	17,744.41	3,100	2,536
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注8)	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託 受益権	—	899	951
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	5,840	5,119
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンター II	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託 受益権	51,530.51	12,000	9,937
IIF板橋 ロジスティクスセンター	東京都板橋区東坂下二丁目7番7号	不動産信託 受益権	5,057.68	2,350	1,700
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	1,950	1,532
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	988
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンター I	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番32	不動産信託 受益権	52,201.30	16,200	11,754
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンター II	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番34	不動産信託 受益権	12,299.76	3,060	2,514
IIF盛岡 ロジスティクスセンター II	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南二丁目4番5	不動産信託 受益権	12,383.30	1,540	1,378
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	2,470
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	2,389
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	2,530	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	4,640	4,077
IIF昭島 ロジスティクスセンター	東京都昭島市拝島町字小欠3928番4	不動産信託 受益権	31,071.21	9,010	8,452
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	3,330	2,352
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	6,234
IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮七丁目9番2号	不動産信託 受益権	23,728.15	9,220	7,522
IIF四日市 ロジスティクスセンター	三重県四日市市垂坂町字山上谷1340番地8他	不動産信託 受益権	51,504.25	10,400	9,165
IIF滋賀竜王 ロジスティクスセンター	滋賀県蒲生郡竜王町山面川原900番1他	不動産信託 受益権	17,916.90	3,920	3,677
IIF近江八幡 ロジスティクスセンター	滋賀県近江八幡市長光寺町951-4他	不動産信託 受益権	25,111.07	2,270	1,903
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	5,350	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	1,328
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	9,333
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	7,397
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	1,825
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	4,790	3,632

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF横浜新山下 R&Dセンター	神奈川県横浜市中区新山下 一丁目16番5	不動産信託 受益権	4,887.83	4,240	3,704
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	1,700	1,345
IIF横須賀 テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1 番15	不動産信託 受益権	13,779.77	4,520	4,382
IIF湘南 テクノロジーセンター	神奈川県高座郡寒川町一之 宮六丁目1番1	不動産信託 受益権	7,244.71	1,360	1,317
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	2,620	2,413
IIF厚木 マニュファクチュアリング センター(注9)	神奈川県厚木市下古沢字紅 葉山832番地1他	不動産信託 受益権	97,153.03	16,300	11,917
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	6,333
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	6,322
IIF岐阜各務原マニュファ クチュアリングセンター (底地)	岐阜県各務原市川島竹早町 字竹早3番他	不動産	12,551.51	261	255
IIF横浜都筑R&Dセンター	神奈川県横浜市都筑区牛久 保三丁目9番2号	不動産信託 受益権	18,132.42	6,170	6,312
IIF岡崎マニュファクチュ アリングセンター (底地)	愛知県岡崎市牧平町岡作 34番6他	不動産信託 受益権	42,049.87	4,320	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	131,241.29	44,500	40,195
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	18,810	16,605
IIF入間マニュファクチュ アリングセンター(底地)	埼玉県入間市大字新光178 番1他	不動産信託 受益権	34,384.62	2,920	2,597
IIF栃木真岡マニュファク チュアリングセンター (底地)	栃木県真岡市松山町8番1	不動産	92,826.16	1,340	1,198
IIF飯能マニュファクチュ アリングセンター(底地)	埼玉県飯能市茜台3丁目8番 他	不動産信託 受益権	145,759.02	3,020	2,537
IIF大田マニュファクチュ アリングセンター	東京都大田区東糞谷六丁目 4番17号	不動産信託 受益権	8,285.90	5,020	4,617
IIF神戸 地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎 町一丁目8番2号	不動産信託 受益権	11,476.05	12,100	15,138
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	36,419
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	7,470	5,451
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	6,520	5,412
IIF名古屋港 タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋市長区潮見町 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	808	729
合計			2,752,841.91	484,557	387,618

(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（準共有持分割合53%）及びIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合65%）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25,168.14㎡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おり、2022年7月21日に解体工事が完了しています。
- (注7) IIF神戸ロジスティクスセンターについては、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分の3%を2023年4月7日付で、32%を2023年7月31日付で、それぞれ譲渡しています。また、残りの準共有持分についても、2024年1月19日付で40%を、2024年3月22日付で25%を、それぞれ譲渡する予定です。
- (注8) IIF羽村ロジスティクスセンターについて、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2023年1月19日に解体工事が完了しています。
- (注9) IIF厚木マニュファクチャリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地賃貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積64,327.54㎡と底地上の建物の賃貸可能面積32,825.49㎡とを合算した数値を記載しています。

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

不動産等の名称	前 期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)					当 期 (自 2023年2月 1日 至 2023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	358	3.7	1	100.0	400	365	3.4
IIF野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	214	2.2	2	100.0	非開示 (注3)	214	2.0
IIF新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	179	160	1.6	1	100.0	179	159	1.5
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	83	75	0.8	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)	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	0.3
IIF習志野ロジスティク スセンターⅡ(注4)	2	100.0	非開示 (注3)	173	1.8	2	100.0	非開示 (注3)	168	1.6
IIF厚木ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	109	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)	80	0.8
IIFさいたま ロジスティクスセンター	1	100.0	67	62	0.6	1	100.0	67	60	0.6
IIF名古屋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	45	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	46	0.4
IIF厚木ロジスティクス センターⅢ(注5)	—	—	—	△8	△0.1	—	—	—	△6	△0.1
IIF川口 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	102	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	107	1.0
IIF神戸 ロジスティクスセンター (注6)	1	18.1	非開示 (注3)	△39	△0.4	1	18.1	非開示 (注3)	△21	△0.2
IIF東大阪 ロジスティクスセンター	3	98.7	非開示 (注3)	89	0.9	2	100.0	非開示 (注3)	92	0.9
IIF柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	82	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	85	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	1.2	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	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	105	1.0
IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	61	0.6	2	100.0	非開示 (注3)	60	0.6
IIF盛岡 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	42	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)	120	1.1
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	1.0
IIF泉佐野 フードプロセス& ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	27	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	28	0.3

不動産等の名称	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)					当期 (自 2023年2月 1日 至 2023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	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	165	1.5
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)	218	2.2	1	100.0	非開示 (注3)	216	2.0
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	0.6
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注7)	—	—	—	△109	△1.1	—	—	—	△2	0.0
IIF福岡箱崎ロジステイ クスセンターⅠ	3	100.0	非開示 (注3)	123	1.3	3	100.0	非開示 (注3)	128	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)	265	2.7	4	100.0	非開示 (注3)	267	2.5
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)	37	0.3
IIF仙台大和ロジステイ クスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	47	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	47	0.4
IIF太田 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	33	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	33	0.3
IIF大阪住之江ロジステ ィクスセンターⅠ	1	100.0	非開示 (注3)	257	2.6	1	100.0	非開示 (注3)	256	2.4
IIF大阪住之江ロジステ ィクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	60	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	60	0.6
IIF盛岡ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	35	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	33	0.3
IIF札幌 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	65	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	64	0.6
IIF郡山 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	96	1.0	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)	108	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	106	1.0
IIF昭島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	175	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	174	1.6
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)	71	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)	156	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	154	1.4
IIF湘南 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	181	1.9	1	100.0	非開示 (注3)	181	1.7
IIF四日市 ロジスティクスセンター	3	100.0	非開示 (注3)	224	2.3	2	100.0	非開示 (注3)	254	2.4
IIF滋賀竜王 ロジスティクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	80	0.8
IIF近江八幡ロジステイ クスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	43	0.4

不動産等の名称	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)					当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF戸塚テクノロジーセンター (底地)	1	100.0	153	137	1.4	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	60	43	0.4	1	100.0	60	40	0.4
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	366	312	3.2	1	100.0	366	312	2.9
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	239	2.5	1	100.0	非開示 (注3)	232	2.2
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)	158	1.6	2	100.0	非開示 (注3)	149	1.4
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	104	1.1	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)	36	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.3
IIF横須賀テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注3)	139	1.4	1	100.0	非開示 (注3)	140	1.3
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)	40	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	0.5
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)	338	3.5	2	100.0	非開示 (注3)	344	3.2
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	234	2.4	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)	139	1.4	2	100.0	非開示 (注3)	138	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)	173	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	172	1.6
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	1.0	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)	419	4.3	8	100.0	非開示 (注3)	1,004	9.4
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	4.7	2	100.0	非開示 (注3)	455	4.3
IIF入間マニュファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	74	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	72	0.7
IIF栃木真岡マニュファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	39	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.3
IIF飯能マニュファクチュアリングセンター (底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	52	0.5
IIF大田マニュファクチュアリングセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.4

不動産等の名称	前 期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)					当 期 (自 2023年2月 1日 至 2023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	312	3.2	4	100.0	332	307	2.9
IIF羽田空港 メインテナンスセンター	1	100.0	1,505	982	10.1	1	100.0	1,519	982	9.2
IIF品川データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	193	2.0	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)	183	1.9	1	100.0	非開示 (注3)	186	1.7
IIF大阪南港IT ソリューションセンター	—	—	非開示 (注3)	△18	△0.2	—	—	—	—	—
IIF名古屋港タンクター ミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	62	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	62	0.6
IIF東松山 ガスタンクメンテナンス センター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	17	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	17	0.2
合計	100	98.8	16,492	9,733	100.0	102	99.3	16,986	10,688	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おり、2022年7月21日に解体工事が完了しています。

(注6) IIF神戸ロジスティクスセンターについては、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分の3%を2023年4月7日付で、32%を2023年7月31日付で、それぞれ譲渡しています。また、残りの準共有持分についても、2024年1月19日付で40%を、2024年3月22日付で25%を、それぞれ譲渡する予定です。

(注7) IIF羽村ロジスティクスセンターについて、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2023年1月19日に解体工事が完了しています。

(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賃貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「テナント総数」は底地の賃借人の数と底地上の建物の賃借人の数の合計を記載しています。

(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)	2024年9月～ 2025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)	2025年2月～ 2025年4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	A棟のB棟化工事 (A43W区画)	2023年10月～ 2024年3月	250	0	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化 (A3棟、B3棟、C3棟)	2024年9月～ 2025年6月	250	—	—
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	中央監視システム更新工事 (1期/全3期)	2024年5月～ 2025年6月	204	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟監視用産業コントローラ更新	2021年11月～ 2023年8月	167	—	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A4棟受変電設備増強	2023年12月～ 2024年12月	160	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化 (A2棟、B2棟、C2棟)	2024年2月～ 2024年6月	131	—	—
IIF横浜都筑R&Dセンター	神奈川県横浜市	貸室化工事 (事務所及び共用廊下)	2024年7月～ 2024年10月	101	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	全館空調更新工事 (1期)	2024年3月～ 2024年6月	100	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	全館空調更新工事 (2期)	2024年9月～ 2024年12月	100	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A3棟受変電設備増強	2023年11月～ 2025年1月	92	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	RI管理システム電装部品更新	2023年4月～ 2024年2月	90	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	太陽光発電設備新設工事	2024年4月～ 2024年5月	82	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A5棟受変電設備増強	2024年2月～ 2025年2月	80	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	外壁改修工事 (1期)	2024年7月～ 2025年1月	76	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	外壁改修工事 (2期)	2024年11月～ 2025年5月	76	—	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化 (調光制御エリア_A2棟、B2棟、C2棟)	2024年2月～ 2024年6月	70	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設 (34期_テナント入居)	2023年10月～ 2024年4月	70	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設 (35期_テナント入居)	2024年4月～ 2024年10月	70	—	—
IIF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 (36期_テナント入居)	2024年10月～ 2025年3月	70	—	—
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	外壁塗装工事	2023年8月～ 2023年11月	69	—	0
IIF品川データセンター	東京都品川区	高圧ケーブル引換工事 (2期/全3期)	2024年4月～ 2024年12月	65	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	外壁改修工事 (2期/全2期)	2024年6月～ 2024年10月	62	—	—

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大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	常用エレベーター更新工事(No. 1, 2号機)	2023年9月～2024年5月	60	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	RI管理システム電装部品更新	2024年6月～2025年2月	60	—	—
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	常用エレベーター更新工事(No. 3, 4号機)	2023年6月～2024年1月	60	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	外壁改修工事(1期/全2期)	2024年1月～2024年5月	59	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設(33期_テナント入居)	2023年5月～2023年11月	54	—	—
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	ターボ冷凍機オーバーホール(No. 1)	2024年10月～2024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	セキュリティ設備部品更新	2024年7月～2025年7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1,118百万円であり、費用に区分された修繕費824百万円と合わせ、合計1,943百万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	中央監視装置サーバ、監視端末更新	2021年6月～2023年7月	176
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6月～2023年7月	70
IIF品川データセンター	東京都品川区	発電機用VCB更新(No.1号機分)	2023年6月～2023年7月	51
その他	—	—	—	819
合計				1,118