

2021年7月期 決算短信 (REIT)

2021年9月15日

不動産投資信託証券発行者名	産業ファンド投資法人	上場取引所	東
コード番号	3249	URL	https://www.iif-reit.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	本多 邦美
資産運用会社名	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	岡本 勝治
問合せ先責任者	(役職名) 執行役員 インダストリアル本部長	(氏名)	上田 英彦
	(TEL) 03-5293-7091		

有価証券報告書提出予定日 2021年10月28日

分配金支払開始予定日 2021年10月18日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年7月期の運用、資産の状況 (2021年2月1日～2021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	%
2021年7月期	15,349	10.5	7,642	0.4	6,665	0.7	6,663	0.7
2021年1月期	13,892	26.5	7,614	21.9	6,618	24.4	6,617	24.5

	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
	円	%	%	%
2021年7月期	3,219	3.5	1.6	43.4
2021年1月期	3,215	3.8	1.8	47.6

(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	%	%
2021年7月期	3,266	3,219	47	6,760	6,663	97	100.0	3.5
2021年1月期	3,201	3,197	4	6,626	6,617	8	100.0	3.7

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

(注2) 2021年1月期の1口当たり利益超過分配金4円は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注3) 2021年1月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年7月期	407,428	190,116	46.7	91,842
2021年1月期	406,290	190,053	46.8	91,812

(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
2021年7月期	17,184	△1,297	△6,628	45,619
2021年1月期	11,595	△44,396	52,026	36,360

2. 2022年1月期の運用状況の予想（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期の運用状況の予想（2022年2月1日～2022年7月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2022年1月期	16,481	7.4	6,766	△11.5	5,763	△13.5	5,761	△13.5	3,046	2,783	263
2022年7月期	16,188	△1.8	6,968	3.0	5,999	4.1	5,997	4.1	3,070	2,599	471

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2022年1月期） 2,783円

1口当たり予想当期純利益（2022年7月期） 2,897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

(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）	2021年7月期	2,070,016口	2021年1月期	2,070,016口
② 期末自己投資口数	2021年7月期	0口	2021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、5～7ページ記載の「2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022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	7
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(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	31
3. 参考情報	32
(1) 本投資法人の資産の構成	32
(2) 保有資産の概要	33
(3) 資本的支出の状況	42

1. 運用状況

(1) 運用状況

A 当期の概況

i. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき2007年3月26日に設立され、2007年10月18日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3249）しました。本投資法人は、『日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく』という理念のもと、本邦唯一の産業用不動産特化型の上場不動産投資信託（J-REIT）として、産業活動の基盤となる物流施設、工場・研究開発施設等、インフラ施設を対象として、投資及びその資産運用を行っております。

2007年に9物件、取得価格合計66,000百万円で運用開始して以降、順調に成長を続け、2021年7月31日現在、運用物件数74件、取得価格合計360,919百万円となっております。

ii. 投資環境と運用実績

当期（2021年2月～2021年7月）における日本経済は、新型コロナウイルス感染症へのワクチンが徐々に普及する中、製造業を中心として景況感に回復傾向がみられますが、感染拡大は継続しており、依然として先行きが不透明な状況が続いていくものと思われます。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、中長期的に安定したポートフォリオの構築を企図し、継続性、汎用性及び収益性の観点から、IIF広島マニファクチュアリングセンター（底地）、IIFつくばマニファクチュアリングセンター（底地）、IIF座間ITソリューションセンターの3物件を譲渡しています。

これらの結果、本投資法人の2021年7月31日時点の保有資産は、74物件（物流施設46物件、工場・研究開発施設等20物件、インフラ施設8物件）、取得価格の合計は360,919百万円となっております。また、ポートフォリオ全体の稼働率は100.0%となっており、良好な稼働状況を維持しています。

iii. 資金調達の概要

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

a) デットファイナンス

当期はデットファイナンスによる資金調達を実施しておりません。2021年7月31日現在の有利子負債残高は194,383百万円、うち、長期借入金は184,383百万円（1年内返済予定の長期借入金を含む）、投資法人債は10,000百万円となっております。

b) エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施しておりません。

iv. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益15,349百万円、営業利益7,642百万円、経常利益6,665百万円となり、当期純利益6,663百万円となりました。

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6,663,381,504円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される97,290,752円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの利益分配金及び一時差異等調整引当額に係る分配金は3,266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2021年7月31日現在、運用物件数74件、取得価格合計360,919百万円となっております。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率100.0%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間9.9年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しております。

本投資法人は、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+ α としての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しております。「3C Management Cycle」とは、①Communicate：テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize：個別のニーズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより、③Create：ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+ α という投資主価値を創造していく、というポートフォリオ運用の考え方です。その成果として、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢにおいて現行テナントである東京ロジファクトリー株式会社との協業による冷凍冷蔵施設への建替えを計画し、再開発事業を決定いたしました。本事業は東京ロジファクトリー株式会社との良好なリレーションを活かしながらエンドテナントの拠点新設ニーズを掴み、需要が拡大する冷凍冷蔵倉庫への建替提案を行うことで、本物件の収益拡大、長期安定的な契約の継続、資産価値向上の実現が見込まれる取り組みです。また、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠの既存テナント及びIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡの総賃貸可能面積の約25%を占める既存テナントと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上でテナントと協議を行う中で、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡの倉庫内における労働環境改善というニーズを把握し、そのニーズの解決をした上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。このように今後も「3C Management Cycle」の取り組みによるポートフォリオの安定性の維持及び更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、並びに継続的かつ緊密なコミュニケーションを通じた賃借人との関係構築による賃料水準の維持・向上、解約の抑制に引き続き努めてまいります。

c) 財務戦略

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

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

ii. 次期の業績の見通し

2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）の運用状況につきましては、営業収益16,481百万円、経常利益5,763百万円、当期純利益5,761百万円、1口当たり分配金3,046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263円）を見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記「2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022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、2021年7月期（2021年2月1日～2021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+1,131百万円）

- ・2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）に取得（予定）の3物件の賃貸事業収入の増加（部分寄与）
- ・2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）及び2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）に譲渡の4物件の賃貸事業収入の減少

（営業費用）（対前期比+2,008百万円）

- ・2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）に取得（予定）の3物件の賃貸事業費用の増加（部分寄与）
- ・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減価償却費の増加
- ・2020年中に取得した7物件に係る公租公課負担の費用化（通期寄与）

（参考）

2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況につきましては、営業収益16,188百万円、経常利益5,999百万円、当期純利益5,997百万円、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471円）を見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記「2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022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1）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。

（注2）前期までは原則として一期開示としておりましたが、物件数も増え、新たなアセットクラスの取得や再開発プロジェクトの実施等、ファンドの運用も多様化する中、二期開示することが投資主への有益な情報提供につながると考え、当期より通年（二期）での予想の開示を実施しています。

2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022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29期 2021年8月1日～2022年1月31日（184日） 第30期 2022年2月1日～2022年7月31日（181日）								
保有資産	<p>本投資法人が、2021年7月31日現在保有している74物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の資産の取得（準共有持分の追加取得であるIIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分40%）及びIIF厚木マニュファクチュアリングセンターの増築プロジェクトに係る増築部分の取得を含みます。）及び譲渡を前提としています。なお、取得（予定）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湘南ヘルスイノベーションパーク （準共有持分40%）</td> <td>2021年8月2日取得済</td> </tr> <tr> <td>IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）</td> <td>2021年12月13日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（増築）</td> <td>2022年1月20日取得予定</td> </tr> </table> <p><譲渡資産></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF品川ITソリューションセンター</td> <td>2021年8月2日譲渡済</td> </tr> </table> <p>上記の資産の取得及び譲渡後は2022年7月末日までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク （準共有持分40%）	2021年8月2日取得済	IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）	2021年12月13日取得予定	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（増築）	2022年1月20日取得予定	IIF品川ITソリューションセンター	2021年8月2日譲渡済
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク （準共有持分40%）	2021年8月2日取得済								
IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）	2021年12月13日取得予定								
IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（増築）	2022年1月20日取得予定								
IIF品川ITソリューションセンター	2021年8月2日譲渡済								
有利子負債	<p>2021年7月31日現在の有利子負債総額は194,383百万円であり、内訳は長期借入金184,383百万円及び投資法人債10,000百万円となっています。</p> <p>2021年9月7日付で第5回投資法人債3,000百万円及び第6回投資法人債2,000百万円（合計5,000百万円）を発行しています。なお、2021年8月2日に借入れた短期借入金5,000百万円は、2021年9月10日付で期限前弁済を行っています。</p> <p>第29期末までに返済期限が到来する長期借入金5,600百万円及び第30期末までに返済期限が到来する長期借入金7,000百万円（合計12,600百万円）については、同額の長期借入金による借換えを予定しています。</p> <p>この結果、2022年1月末日及び2022年7月末日の有利子負債総額はいずれも199,383百万円となることを前提としています。</p>								
営業収益	<p>賃貸事業収益については、第29期及び第30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29期及び第30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しているIIF厚木ロジスティクスセンターⅢについては、第30期初より賃貸事業収益が発生しない前提としています。</p>								
営業費用	<p>第29期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,277百万円、修繕費は約916百万円、また第30期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,353百万円、修繕費は約1,124百万円（内、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢについては既存建物解体費として約275百万円）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30期から費用計上されることとなります。なお、取得（予定）資産の取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は約131百万円を想定しています。</p> <p>減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第29期に約2,477百万円、第30期に約1,974百万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	営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、第29期に約1,002百万円、第30期に約969百万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29期に約49百万円、第30期に約43百万円を見込んでいます。
特別損益	第29期及び第30期において特別損益の発生は見込んでいません。
発行済投資口の総口数	提出日現在の発行済投資口総数2,070,016口を前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することを前提としています。ただし、第30期においては、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29期及び第30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>2016年9月1日で取得したIIF加須ロジスティクスセンター、2016年12月22日で取得したIIF羽村ロジスティクスセンター、2019年6月3日で取得したIIF市川フードプロセスセンター及び2020年3月2日で取得したIIF横浜都筑R&Dセンターについて、アスベストの除去に係る資産除去債務を計上しており、当該資産除去債務に係る利息費用及び建物等に係る減価償却費に関する税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。（①）</p> <p>第29期は、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い、既存建物等の見積耐用年数の変更を行ったことによる減価償却費に関する税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。（②）</p> <p>第30期は、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢにおいて、既存建物等の解体完了を想定しており、これにより減価償却費に関する税会不一致が解消するため、第28期及び第29期に計上（予定）の一時差異等調整引当額（合計約625百万円）を戻入することを見込んでいます。（③）</p> <p>これらの結果、第29期及び第30期は下記のとおり前提としています。</p> <p>第29期においては、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おり、1口当たり263円（内訳：①4円、②259円）を見込んでいます。</p> <p>第30期においては、③により所得超過税会不一致が生じないため、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行わないことを前提としています。</p>
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29期においては、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30期においては、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、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益が発生しないことによる減収及び既存建物解体費等（④）及び一時差異等調整引当額の戻入（⑤）が分配金に与える影響を緩和するため、利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行うことを前提としており、1口当たり471円（内訳：④169円、⑤302円）を見込んでいます。</p> <p>※最近の有価証券報告書（2021年4月30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>

なお、2022年1月期中において、取得（予定）の3物件の概要は下記のとおりです。

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湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分40%）	神奈川県藤沢市村岡東二丁目26番地1	工場・研究 開発施設等	15,400	18,080
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8他	物流施設	3,640	3,957
IIF厚木マニュファクチュアリング センター（増築）	神奈川県厚木市下古沢字紅葉山832番 地1他	工場・研究 開発施設等	300	400
取得（予定）物件合計			19,340	22,437

注. 2022年1月期中において、取得（予定）の3物件の詳細については、それぞれ下記をご参照ください。

- ・ IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分40%）：2021年7月28日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分40%）】」及び2021年8月2日付「国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ【IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分40%）】」
- ・ IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）：2021年9月8日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）】」
- ・ IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（増築）：2021年3月17日付「IIF厚木マニュファクチュアリングセンター増築プロジェクトについて」

なお、2022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品川ITソリューションセンター	東京都品川区西五反田四丁目31番18	インフラ施設

注. 譲渡した物件の詳細については、2021年4月28日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF品川ITソリューションセンター及びIIF座間ITソリューションセンター】」及び2021年8月2日付「国内不動産信託受益権の譲渡完了に関するお知らせ【IIF品川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（2021年4月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,246,169	40,148,125
信託現金及び信託預金	6,114,450	5,471,254
営業未収入金	463,104	772,520
前払費用	631,145	838,933
未収還付法人税等	—	88
未収消費税等	58,202	—
その他	511	8,491
流動資産合計	37,513,582	47,239,414
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,565,269	34,843,341
減価償却累計額	△8,353,882	△8,770,694
建物(純額)	26,211,387	26,072,647
構築物	113,055	116,956
減価償却累計額	△43,431	△47,432
構築物(純額)	69,623	69,524
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	21,025	26,461
減価償却累計額	△9,801	△10,416
工具、器具及び備品(純額)	11,223	16,044
土地	20,150,219	19,192,636
信託建物	99,873,525	97,300,047
減価償却累計額	△15,522,714	△16,211,045
信託建物(純額)	84,350,810	81,089,002
信託構築物	1,050,936	1,095,354
減価償却累計額	△468,410	△511,403
信託構築物(純額)	582,526	583,951
信託機械及び装置	133,357	141,149
減価償却累計額	△45,796	△53,103
信託機械及び装置(純額)	87,561	88,046
信託工具、器具及び備品	55,769	64,728
減価償却累計額	△23,842	△27,723
信託工具、器具及び備品(純額)	31,926	37,004
信託土地	215,746,473	211,728,812
信託建設仮勘定	4,696	6,577
有形固定資産合計	347,246,448	338,884,246
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	7,896	7,098
無形固定資産合計	19,841,862	19,841,064

(単位：千円)

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	95,456	89,395
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,362,072	1,200,754
その他	3,000	3,000
投資その他の資産合計	1,470,728	1,303,349
固定資産合計	368,559,039	360,028,660
繰延資産		
投資口交付費	190,799	136,908
投資法人債発行費	27,555	23,747
繰延資産合計	218,354	160,656
資産合計	406,290,976	407,428,731
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,122,763	1,640,883
1年内返済予定の長期借入金	5,600,000	12,600,000
未払金	748,320	740,513
未払費用	134,684	130,484
未払法人税等	876	942
未払消費税等	—	951,602
前受金	2,609,537	2,396,073
その他	17,597	65,321
流動負債合計	10,233,779	18,525,821
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	178,783,000	171,783,000
預り敷金及び保証金	2,422,971	2,491,250
信託預り敷金及び保証金	14,045,677	13,802,324
資産除去債務	637,671	639,055
デリバティブ債務	114,078	70,955
その他	402	57
固定負債合計	206,003,801	198,786,642
負債合計	216,237,581	217,312,464

(単位：千円)

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021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 △159,098	※2 △144,795
その他の出資総額控除額	△293,688	△293,688
出資総額控除額合計	△452,786	△438,484
出資総額(純額)	183,412,417	183,426,719
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,755,057	6,778,336
剰余金合計	6,755,057	6,778,336
投資主資本合計	190,167,474	190,205,056
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△114,078	△88,789
評価・換算差額等合計	△114,078	△88,789
純資産合計	※3 190,053,395	※3 190,116,267
負債純資産合計	406,290,976	407,428,731

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 13,867,370	※1 14,884,885
不動産等売却益	※2 23,774	※2 460,987
匿名組合分配金	1,362	3,854
営業収益合計	13,892,507	15,349,727
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,886,257	※1 6,067,643
不動産等売却損	—	※3 185,946
資産運用報酬	1,202,156	1,211,173
役員報酬	7,010	7,440
資産保管手数料	8,758	9,123
一般事務委託手数料	37,086	38,554
その他営業費用	137,143	187,463
営業費用合計	6,278,411	7,707,345
営業利益	7,614,095	7,642,381
営業外収益		
受取利息	97	188
還付加算金	2,237	23
未払分配金戻入	318	362
その他	—	0
営業外収益合計	2,653	575
営業外費用		
支払利息	658,202	659,670
投資法人債利息	50,173	49,626
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
融資関連費用	209,322	209,714
投資口交付費償却	76,197	53,890
その他	122	874
営業外費用合計	997,825	977,584
経常利益	6,618,923	6,665,372
税引前当期純利益	6,618,923	6,665,372
法人税、住民税及び事業税	1,169	1,670
法人税等合計	1,169	1,670
当期純利益	6,617,754	6,663,702
前期繰越利益	137,303	114,634
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,755,057	6,778,336

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年8月1日 至 2021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	150,235,013	△182,141	△293,688	△475,830	149,759,183	5,484,552	5,484,552	155,243,735
当期変動額								
新投資口の発行	33,630,190				33,630,190			33,630,190
剰余金の配当						△5,316,685	△5,316,685	△5,316,685
一時差異等調整引当額 の戻入		30,563		30,563	30,563	△30,563	△30,563	—
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△7,520		△7,520	△7,520			△7,520
当期純利益						6,617,754	6,617,754	6,617,754
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	33,630,190	23,043	—	23,043	33,653,233	1,270,505	1,270,505	34,923,738
当期末残高	※1 183,865,203	△159,098	△293,688	△452,786	183,412,417	6,755,057	6,755,057	190,167,474

	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	△136,661	△136,661	155,107,074
当期変動額			
新投資口の発行			33,630,190
剰余金の配当			△5,316,685
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			△7,520
当期純利益			6,617,754
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	22,582	22,582	22,582
当期変動額合計	22,582	22,582	34,946,321
当期末残高	△114,078	△114,078	190,053,395

当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	183,865,203	△159,098	△293,688	△452,786	183,412,417	6,755,057	6,755,057	190,167,474
当期変動額								
剰余金の配当						△6,617,841	△6,617,841	△6,617,841
一時差異等調整引当額 の戻入		22,582		22,582	22,582	△22,582	△22,582	-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△8,280		△8,280	△8,280			△8,280
当期純利益						6,663,702	6,663,702	6,663,702
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	14,302	-	14,302	14,302	23,279	23,279	37,581
当期末残高	※1 183,865,203	△144,795	△293,688	△438,484	183,426,719	6,778,336	6,778,336	190,205,056

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△114,078	△114,078	190,053,395
当期変動額			
剰余金の配当			△6,617,841
一時差異等調整引当額 の戻入			-
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△8,280
当期純利益			6,663,702
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	25,289	25,289	25,289
当期変動額合計	25,289	25,289	62,871
当期末残高	△88,789	△88,789	190,116,267

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)
I 当期末処分利益	6,755,057,775	6,778,336,923
II 利益超過分配金加算額	8,280,064	97,290,752
うち一時差異等調整引当額	8,280,064	97,290,752
III 出資総額組入額	22,582,384	25,289,704
うち一時差異等調整引当額戻入額	22,582,384	25,289,704
IV 分配金の額	6,626,121,216	6,760,672,256
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,201)	(3,266)
うち利益分配金	6,617,841,152	6,663,381,504
(うち1口当たり利益分配金)	(3,197)	(3,219)
うち一時差異等調整引当額	8,280,064	97,290,752
(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))	(4)	(47)
V 次期繰越利益	114,634,239	89,665,715
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める配分方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。</p> <p>かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入れ額を控除した額の全額である6,617,841,152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8,280,064円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は6,626,121,216円としております。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める配分方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。</p> <p>かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入れ額を控除した額の全額である6,663,381,504円を分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)及び純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される97,290,752円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は6,760,672,256円としております。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021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	6,618,923	6,665,372
減価償却費	1,791,961	1,918,755
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
投資口交付費償却	76,197	53,890
受取利息	△97	△188
支払利息	708,375	709,297
営業未収入金の増減額 (△は増加)	233,922	△309,416
未収消費税等の増減額 (△は増加)	808,978	58,202
前払費用の増減額 (△は増加)	67,377	△207,788
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△87,711	161,317
営業未払金の増減額 (△は減少)	37,991	458,127
未払金の増減額 (△は減少)	55,531	10,080
未払費用の増減額 (△は減少)	141	△141
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	951,602
前受金の増減額 (△は減少)	820,114	△213,463
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△251	△345
有形固定資産の売却による減少額	1,193,195	957,582
信託有形固定資産の売却による減少額	—	6,645,885
その他	△31,468	36,817
小計	12,296,990	17,899,395
利息の受取額	97	188
利息の支払額	△701,115	△713,355
法人税等の支払額	△924	△1,692
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,595,047	17,184,537
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	△125,848	△386,275
信託有形固定資産の取得による支出	△48,428,979	△730,053
預り敷金及び保証金の受入による収入	9,523	99,271
預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,000	△39,075
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	4,235,184	6,978
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△56,074	△253,589
投資有価証券の払戻による収入	—	6,060
その他	—	△550
投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,396,195	△1,297,233
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	23,800,000	—
投資口の発行による収入	33,630,190	—
投資口交付費の支出	△79,802	△3,523
分配金の支払額	△5,324,194	△6,625,019
財務活動によるキャッシュ・フロー	52,026,192	△6,628,543
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	19,225,045	9,258,760
現金及び現金同等物の期首残高	17,135,574	36,360,619
現金及び現金同等物の期末残高	※1 36,360,619	※1 45,619,379

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価方法及び処理方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 13～70年 構築物・信託構築物 2～45年 機械及び装置・信託機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 6～15年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。</p> <p>② 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は162,826千円、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>
-------------------------	---

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

※1. 概要

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

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

※2. 適用予定日

2022年1月期の期首から適用します。

※3. 当該会計基準等の適用による影響

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

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

※1. 概要

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

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

※2. 適用予定日

2022年1月期の期首から適用します。

※3. 当該会計基準等の適用による影響

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

(8) 会計上の見積りの変更に関する注記

(耐用年数の変更)

本投資法人が不動産信託受益権を保有するIIF厚木ロジスティクスセンターⅢにおいて、既存物件の再開発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おります。

この変更により、従来の方法と比べて、当期の営業利益、経常利益および税引前当期純利益はそれぞれ89,473千円減少しております。

(9) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

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

※2. 一時差異等調整引当額

前期(2021年1月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	減価償却超過額等の発生	22,692	15,172	7,520	—	22,692	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	166,969	—	△30,563	136,405	デリバティブ取引の時価の変動
合計		428,141	182,141	7,520	△30,563	159,098	

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(2021年7月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	減価償却超過額等の発生	30,972	22,692	8,280	—	30,972	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	136,405	—	△22,582	113,823	デリバティブ取引の時価の変動
合計		436,421	159,098	8,280	△22,582	144,795	

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2021年1月31日)	当期 (2021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 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021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	13,506,063	14,344,622
受取水道光熱費	254,887	260,279
その他賃貸収入	106,419	279,984
不動産賃貸事業収益合計	13,867,370	14,884,885
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	89,898	87,626
建物管理委託費	651,656	1,032,091
水道光熱費	540,119	747,512
公租公課	942,466	1,103,680
損害保険料	36,541	41,146
修繕費	375,443	684,233
減価償却費	1,791,961	1,918,755
信託報酬	20,178	18,242
借地料	425,005	428,587
その他諸経費	12,986	5,767
不動産賃貸事業費用合計	4,886,257	6,067,643
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	8,981,113	8,817,241

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)
不動産等売却収入	1,230,000	3,230,000
不動産等売却原価	1,193,195	2,650,607
その他売却費用	13,030	118,405
不動産等売却益	23,774	460,987

※3. 不動産等売却損の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)
不動産等売却収入	—	4,800,000
不動産等売却原価	—	4,952,861
その他売却費用	—	33,084
不動産等売却損	—	185,946

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021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 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)
現金及び預金	30,246,169千円	40,148,125千円
信託現金及び信託預金	6,114,450千円	5,471,254千円
現金及び現金同等物	36,360,619千円	45,619,379千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
1年以内	26,613,448千円	25,509,717千円
1年超	121,090,010千円	109,927,566千円
合計	147,703,458千円	135,437,284千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が金利動向をモニタリングし、定期的に業績への影響度の計測を行うこと等により金利の変動リスクを管理しております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的とした極度貸付枠設定契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

前期 (2021年1月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	30,246,169	30,246,169	—
(2)信託現金及び信託預金	6,114,450	6,114,450	—
資産計	36,360,619	36,360,619	—
(1)1年内返済予定の長期借入金	5,600,000	5,606,857	6,857
(2)投資法人債	10,000,000	10,076,510	76,510
(3)長期借入金	178,783,000	182,587,231	3,804,231
(4)信託預り敷金及び保証金	485,480	483,136	△2,343
負債計	194,868,480	198,753,735	3,885,255
デリバティブ取引 (※)	(114,078)	(114,078)	—

当期 (2021年7月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	40,148,125	40,148,125	—
(2)信託現金及び信託預金	5,471,254	5,471,254	—
資産計	45,619,379	45,619,379	—
(1)1年内返済予定の長期借入金	12,600,000	12,641,416	41,416
(2)投資法人債	10,000,000	10,053,490	53,490
(3)長期借入金	171,783,000	175,242,718	3,459,718
(4)信託預り敷金及び保証金	401,000	398,912	△2,087
負債計	194,784,000	198,336,537	3,552,537
デリバティブ取引 (※)	(88,789)	(88,789)	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

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

(2)投資法人債

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

(4)信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
投資有価証券	95,456	89,395
資産計	95,456	89,395
預り敷金及び保証金	2,422,971	2,491,250
信託預り敷金及び保証金	13,560,197	13,401,324
負債計	15,983,169	15,892,574

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

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2021年1月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	30,246,169	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,114,450	—	—	—	—	—
合計	36,360,619	—	—	—	—	—

当期 (2021年7月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	40,148,125	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,471,254	—	—	—	—	—
合計	45,619,379	—	—	—	—	—

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 (2021年1月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	5,000,000	—	2,000,000	—	3,000,000
長期借入金	5,600,000	12,000,000	20,300,000	18,500,000	20,250,000	107,733,000
合計	5,600,000	17,000,000	20,300,000	20,500,000	20,250,000	110,733,000

当期 (2021年7月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	5,000,000	2,000,000	—	—	3,000,000
長期借入金	12,600,000	14,300,000	19,000,000	20,650,000	20,050,000	97,783,000
合計	12,600,000	19,300,000	21,000,000	20,650,000	20,050,000	100,783,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2021年1月31日）及び当期（2021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（2021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	4,800,000	△114,078	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,800,000	28,800,000	(注)	—

当期（2021年7月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	4,800,000	3,300,000	△88,789	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,800,000	26,100,000	(注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1 負債(1)、(3)」参照）。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	27千円	58千円
資産除去債務	200,611千円	201,046千円
減価償却費損金算入限度超過額	－千円	28,148千円
繰延ヘッジ損益	35,889千円	27,933千円
繰延税金資産小計	236,527千円	257,187千円
評価性引当額	△ 236,527千円	△ 257,187千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021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	△ 31.49%	△ 31.91%
その他	0.05%	0.47%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.03%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）及び当期（自 2021年2月1日 至 2021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 2020年8月1日 至 2021年1月31日）及び当期（自 2021年2月1日 至 2021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 2020年8月1日 至 2021年1月31日）及び当期（自 2021年2月1日 至 2021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 2020年8月1日 至 2021年1月31日）及び当期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）において、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2016年9月1日付で取得した「IIF加須ロジスティクスセンター」、2016年12月22日付で取得した「IIF羽村ロジスティクスセンター」、2019年6月3日付で取得した「IIF市川フードプロセスセンター」及び2020年3月2日付で取得した「IIF横浜都筑R&Dセンター」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)
期首残高	636,267	637,671
時の経過による調整額	1,403	1,384
期末残高	637,671	639,055

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おります。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。前期末及び当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	321,217,151	367,081,014
期中増減額	45,863,863	△8,362,240
期末残高	367,081,014	358,718,774
期末時価	439,309,000	433,531,000

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(23,553,461千円)、IIF市原マニュファクチュアリングセンター(底地)(16,605,864千円)、IIF湘南ロジスティクスセンター(7,682,976千円)の取得によるものであり、前期の主な減少額はIIF常陸那珂港ロジスティクスセンター(底地)(1,193,195千円)の売却及び減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な減少額はIIF座間ITソリューションセンター(4,952,861千円)、IIF広島マニュファクチュアリングセンター(底地)(1,693,024千円)、IIFつくばマニュファクチュアリングセンター(底地)(957,582千円)の売却及び減価償却費の計上によるものです。

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おります。なお、当期について2021年4月30日付で譲渡契約を締結したIIF品川ITソリューションセンターに関しては譲渡価格としております。

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

[セグメント情報等に関する注記]

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
日本航空株式会社	1,467,096	不動産賃貸事業

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

当期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

(注) 上記の他、賃借人である武田薬品工業株式会社は営業収益の10%を超える主要な顧客に該当しますが、開示の承諾が得られていないため、非開示としております。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 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)
1口当たり純資産額	91,812円	91,842円
1口当たり当期純利益	3,215円	3,219円

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

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

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)
当期純利益 (千円)	6,617,754	6,663,702
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	6,617,754	6,663,702
期中平均投資口数 (口)	2,058,320	2,070,016

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	減価償却超過額等の発生	8,280

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	22,582

3. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	減価償却超過額等の発生	97,290

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

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

3. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物等

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

〔開示の省略〕

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

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円) (注1)		備考
		増減	総数	増減	総額	
2017年 2月14日	公募増資	43,538	396,102	21,308	112,131	(注2)
2017年 3月 3日	第三者割当増資	1,062	397,164	519	112,651	(注3)
2018年 2月 1日	投資口分割	1,191,492	1,588,656	—	112,651	(注4)
2018年 3月 7日	公募増資	109,275	1,697,931	12,623	125,274	(注5)
2018年 4月 4日	第三者割当増資	885	1,698,816	102	125,376	(注6)
2019年 5月29日	公募増資	90,700	1,789,516	10,973	136,349	(注7)
2019年 6月25日	第三者割当増資	4,500	1,794,016	544	136,894	(注8)
2019年10月15日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,794,016	△69	136,824	(注9)
2019年12月18日	公募増資	83,900	1,877,916	13,014	149,839	(注10)
2020年 1月15日	第三者割当増資	2,100	1,880,016	325	150,165	(注11)
2020年 4月17日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,880,016	△223	149,941	(注12)
2020年 8月11日	公募増資	181,000	2,061,016	32,037	181,978	(注13)
2020年 9月 8日	第三者割当増資	9,000	2,070,016	1,593	183,571	(注14)

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

(注2) 1口当たり発行価格506,025円(引受価額489,417円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格489,417円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

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

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

(注6) 1口当たり発行価格115,517円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格125,092円(引受価額120,986円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格120,986円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 2019年9月11日開催の本投資法人役員会において、第24期(2019年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり39円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月15日よりその支払を開始しました。

(注10) 1口当たり発行価格160,387円(引受価額155,123円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格155,123円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注12) 2020年3月18日開催の本投資法人役員会において、第25期(2020年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり119円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月17日よりその支払を開始しました。

(注13) 1口当たり発行価格182,845円(引受価額177,001円)にて、公募により新投資口を発行しました。

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

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	アセット カテゴリー	立地 カテゴリー (注1)	地域	前期 (2021年1月31日)		当期 (2021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	12,878	3.2	12,815	3.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,842	1.2	4,861	1.2
			その他	2,879	0.7	1,917	0.5
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	43,678	10.7	43,592	10.7
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.5	1,998	0.5
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
不動産 信託 受益権	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	172,627	42.5	172,437	42.3
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	52,798	13.0	52,686	12.9
			その他	32,590	8.0	32,507	8.0
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	7,605	1.9	5,883	1.5
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	12,861	3.2	7,846	1.9
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	22,319	5.5	22,172	5.5
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
小 計				367,081	90.4	358,718	88.1
匿名組合出資持分(注4)				95	0.0	89	0.0
預金・その他の資産				39,114	9.6	48,620	11.9
資産総額				406,290	100.0	407,428	100.0
負債総額				216,237	53.2	217,312	53.3
純資産総額				190,053	46.8	190,116	46.7

注1. 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照下さい。

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

注3. 小数点第二位を四捨五入しています。

注4. 合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、運用対象資産は、不動産「OTAテクノCORE」を信託する信託受益権です。

<立地カテゴリー>

立地カテゴリー	概要
都市近郊型	三大都市圏（注1）並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市に立地する物件
工業集積地型	原則として製造品出荷額が1兆円以上の工業地区（注2）に立地する物件
独立立地型	都市近郊型、工業集積地型には該当しないが、リスクに見合ったリターンが十分に期待できると考えられる物件

注1. 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

注2. 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

(2) 保有資産の概要

2021年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	37,445	81,995.81	81,995.81	100.0	10.0	インフラ施設
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注4）	23,625	76,962.05	76,962.05	100.0	(注7)	工場・研究開発施設等
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7)	工場・研究開発施設等
IIF神戸地域冷暖房センター	15,544	11,476.05	11,476.05	100.0	2.2	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター（注5）	12,943	27,493.29	27,493.29	100.0	2.7	物流施設
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンター I	11,965	52,201.30	52,201.30	100.0	(注7)	物流施設
IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（注6）	11,911	95,816.91	95,816.91	100.0	(注7)	工場・研究開発施設等
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンター II	10,122	51,530.51	51,530.51	100.0	(注7)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,409	21,615.01	21,615.01	100.0	2.5	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	8,579	46,262.20	46,262.20	100.0	(注7)	物流施設
合計	158,153	1,103,155.77	1,103,155.77	100.0	48.6	

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

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

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

注4. 本投資法人が不動産信託受益権の60%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60%を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しております。

注5. 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おります。

注6. IIF厚木マニュファクチュアリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しております。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借人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については底地の賃貸（可能）面積64,327.54㎡と底地上の建物の賃貸（可能）面積31,489.37㎡とを合算した数値を記載しております。

注7. 「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

2021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	17,808	12,943
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	9,130	5,174
IIF新砂 ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目5番15号	不動産信託受益権	5,741.75	7,720	5,132
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	3,180	1,697
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	3,010	1,955
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	3,180	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	6,560	4,694
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	4,050	3,123
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	3,470	2,278
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	2,420	1,390
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	1,500	1,181
IIF厚木 ロジスティクスセンターIII	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託受益権	16,584.64	3,280	2,285
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	4,950	2,132
IIF神戸 ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10	不動産信託受益権	39,567.74	7,650	5,193
IIF東大阪 ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市若江東町六丁目7番46	不動産	20,495.06	3,370	2,465
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	3,000	1,811
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	5,710	3,366
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	4,270	2,977
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	2,030	1,466
IIF印西 ロジスティクスセンター	千葉県印西市松崎台二丁目6番1	不動産信託受益権	5,490.00	1,460	1,007
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	1,280	551
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	4,610	3,239
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	4,370	4,178
IIF泉佐野 フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市りんくう往来北2番11	不動産	13,947.83	1,060	959
IIF京田辺 ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住濱55番13	不動産信託受益権	33,243.99	7,650	5,572
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	1,030	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	2,140	1,898
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	9,730	8,579
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	2,830	2,570
IIF羽村 ロジスティクスセンター	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託受益権	3,892.66	928	929
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	5,370	5,193
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	11,400	10,122
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	2,080	1,721
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	1,770	1,552
IIF太田 ロジスティクスセンター	群馬県太田市安養寺町236番1	不動産	6,900.01	1,190	1,003
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	15,000	11,965
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	2,880	2,547
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	1,460	1,394
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	2,489
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	3,280	2,470
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	2,340	2,047
IIF兵庫たつの ロジスティクスセンター	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他	不動産信託受益権	25,186.78	4,440	4,103
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	8,530	8,489
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	3,030	2,439
IIF広島西風新都 ロジスティクスセンター	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番1号	不動産信託受益権	28,988.91	6,730	6,440
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	8,380	7,627
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	5,370	4,553
IIF横浜都筑 テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,330	1,257
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	10,100	9,409
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	7,493
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	1,920
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	4,560	3,424
IIF横浜新山下 R&Dセンター	神奈川県横浜市中区新山下一丁目16番5	不動産信託受益権	4,887.83	4,210	3,777
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

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF浦安 マシナリーメンテナンスセ ンター (底地)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁 目195番	不動産	7,925.94	1,660	1,345
IIF横須賀 テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1 番15	不動産信託受 益権	13,779.77	4,510	4,341
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	1,320
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	2,600	2,413
IIF厚木 マニュファクチュアリング センター(注6)	神奈川県厚木市下古沢字紅 葉山832番地1他	不動産信託受 益権	95,816.91	16,100	11,911
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	6,477
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	6,460	6,371
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	6,427
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	4,290	4,104
IIF湘南ヘルスイノベーション パーク (注7)	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	76,962.05	27,120	23,625
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	18,490	16,605
IIF神戸 地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎 町一丁目8番2号	不動産信託受 益権	11,476.05	14,600	15,544
IIF羽田空港 メインテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁 目5番1号、2号	不動産	81,995.81	41,400	37,445
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	7,010	5,418
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	6,280	5,462
IIF大阪南港IT ソリューションセンター	大阪府大阪市住之江区南港 北一丁目1番23号	不動産信託受 益権	18,429.14	2,420	1,165
IIF名古屋港 タンクターミナル (底地)	愛知県名古屋港区潮見町 37番31	不動産	51,583.70	2,240	1,998
IIF品川IT ソリューションセンター (注8)	東京都品川区西五反田四丁 目31番18	不動産信託 受益権	7,057.06	6,920	7,846
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	764	729
合計			2,389,009.46	432,251	358,718

注1. 「所在地」は、住居表示若しくは登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を記載しております。

注2. 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しております。ただし、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おります。

注3. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しております。

注4. 本投資法人が不動産信託受益権の一部を保有する準共有物件である、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、小数点第三位を四捨五入して記載しております。

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おります。底地及び借地権付建物は、それぞれ賃借人が異なる賃貸借契約が締結されている（底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者）ことから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積58,070.00㎡と借地権付建物の賃貸可能面積25,835.16㎡とを合算した

数値を記載しております。

- 注6. 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おります。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積64,327.54㎡と底地上の建物の賃貸可能面積31,489.37㎡とを合算した数値を記載しております。
- 注7. 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湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分60%）の「賃貸可能面積」については、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、小数点第三位を四捨五入して記載しております。
- 注8. 2021年8月2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 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)					当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)
IIF東雲 ロジスティクスセンター	1	100.0	400	365	3.4	1	100.0	400	364	3.4
IIF野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	206	1.9	2	100.0	非開示 (注4)	210	2.0
IIF新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	179	161	1.5	1	100.0	179	160	1.5
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	77	69	0.6	1	100.0	83	75	0.7
IIF西宮 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	81	0.8	2	100.0	非開示 (注4)	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4)	37	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.3
IIF習志野ロジスティク スセンターⅡ (注5)	2	100.0	非開示 (注4)	169	1.6	2	100.0	非開示 (注4)	171	1.6
IIF厚木ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	113	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	114	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4)	80	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	81	0.8
IIFさいたま ロジスティクスセンター	1	100.0	66	60	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4)	42	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	46	0.4
IIF厚木ロジスティクス センターⅢ	1	100.0	非開示 (注4)	79	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	80	0.7
IIF川口 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	101	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	106	1.0
IIF神戸 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	180	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	10	0.1
IIF東大阪 ロジスティクスセンター	2	97.3	非開示 (注4)	88	0.8	2	97.3	非開示 (注4)	87	0.8
IIF柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	77	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	80	0.7
IIF三郷 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	123	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	116	1.1
IIF入間 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	98	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	105	1.0
IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	52	0.5	2	100.0	非開示 (注4)	53	0.5
IIF印西 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	36	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.3
IIF盛岡 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.4
IIF広島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	120	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	111	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	28	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	28	0.3

不動産等の名称	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)					当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)
IIF京田辺 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	174	1.6	1	100.0	非開示 (注4)	173	1.6
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4)	27	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	51	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	215	2.0	1	100.0	非開示 (注4)	216	2.0
IIF加須 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	67	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	67	0.6
IIF羽村 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	22	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	23	0.2
IIF福岡箱崎ロジスティ クスセンターⅠ	3	100.0	非開示 (注4)	120	1.1	3	100.0	非開示 (注4)	120	1.1
IIF福岡箱崎ロジスティ クスセンターⅡ	4	100.0	非開示 (注4)	248	2.3	4	100.0	非開示 (注4)	265	2.5
IIF板橋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	36	0.3
IIF仙台大和ロジスティ クスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	47	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	47	0.4
IIF太田 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	33	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	256	2.4	1	100.0	非開示 (注4)	257	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4)	60	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	52	0.5
IIF盛岡ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	36	0.3
IIF札幌 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	64	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	66	0.6
IIF常陸那珂港 ロジスティクスセンター (底地)	—	—	非開示 (注4)	19	0.2	—	—	—	—	—
IIF郡山 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	96	0.9	2	100.0	非開示 (注4)	95	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4)	40	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	109	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	109	1.0
IIF昭島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	171	1.6	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	72	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	192	1.8	1	100.0	非開示 (注4)	176	1.6
IIF湘南 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	185	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	189	1.8
IIF戸塚テクノロジーセ ンター(底地)	1	100.0	154	137	1.3	1	100.0	154	137	1.3
IIF横浜都筑 テクノロジーセンター	1	100.0	59	40	0.4	1	100.0	59	40	0.4
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	364	310	2.9	1	100.0	365	308	2.9

不動産等の名称	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)					当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	238	2.2	1	100.0	非開示 (注4)	238	2.2
IIF川崎 サイエンスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	81	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	81	0.8
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	非開示 (注4)	162	1.5	2	100.0	非開示 (注4)	162	1.5
IIF横浜新山下 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	104	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	42	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	37	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.3
IIF横須賀 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注4)	138	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	139	1.3
IIF湘南 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注4)	39	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.4
IIF広島 マニュファクチュアリン グセンター (底地) (注6)	1	100.0	非開示 (注4)	49	0.5	—	—	非開示 (注4)	8	0.1
IIF戸塚 マニュファクチュアリン グセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	57	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	57	0.5
IIF厚木 マニュファクチュアリン グセンター (注7)	2	100.0	非開示 (注4)	357	3.3	2	100.0	非開示 (注4)	349	3.3
IIFつくば マニュファクチュアリン グセンター (底地) (注8)	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.3	—	—	非開示 (注4)	13	0.1
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	232	2.1	1	100.0	非開示 (注4)	234	2.2
IIF市川 フードプロセスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	139	1.3	2	100.0	非開示 (注4)	140	1.3
IIF岐阜各務原 マニュファクチュアリン グセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	5	0.1	1	100.0	非開示 (注4)	5	0.1
IIF横浜都筑R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	196	1.8	1	100.0	非開示 (注4)	185	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4)	100	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	98	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4)	866	8.0	8	100.0	非開示 (注4)	964	9.0
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4)	332	3.1	2	100.0	非開示 (注4)	491	4.6
IIF神戸 地域冷暖房センター	4	100.0	332	307	2.9	4	100.0	332	311	2.9
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,468	958	8.9	1	100.0	1,492	983	9.2
IIF座間IT ソリューションセンター (注9)	1	100.0	非開示 (注4)	201	1.9	—	—	非開示 (注4)	99	0.9

不動産等の名称	前期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)					当期 (自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%) (注2)
IIF品川データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	168	1.6	1	100.0	非開示 (注4)	167	1.6
IIF大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	209	1.9	1	100.0	非開示 (注4)	208	1.9
IIF大阪南港IT ソリューションセンター	1	100.0	非開示 (注4)	73	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	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4)	62	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	62	0.6
IIF品川IT ソリューションセンター (注10)	9	100.0	非開示 (注4)	182	1.7	9	100.0	非開示 (注4)	205	1.9
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4)	17	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	17	0.2
合計(注11)	110	100.0	13,867	10,773	100.0	107	100.0	14,884	10,735	100.0

注1. 「テナント総数」は、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数を記載しており、合計欄には、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数の単純合計を記載しております。

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

注3. 「賃貸NOI」は、以下の方法により算定しております。
不動産賃貸事業利益 (不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋減価償却費

注4. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注5. 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おります。底地及び借地権付建物は、それぞれ賃借人が異なる賃貸借契約が締結されている(底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者)ことから、「テナント総数」は底地の賃借人の数と借地権付建物の賃借人の数の合計を記載しております。

注6. 2021年3月25日付で譲渡しております。

注7. 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おります。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用賃貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「テナント総数」は底地の賃借人の数と底地上の建物の賃借人の数の合計を記載しております。

注8. 2021年4月16日付で譲渡しております。

注9. 2021年4月30日付で譲渡しております。

注10. 2021年8月2日付で譲渡しております。

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

(3) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
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4月	579	1	6
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県 藤沢市	1棟照明器具更新工事	2021年11月～ 2022年6月	285	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県 藤沢市	A棟のB棟化プロジェクト(A33E)	2021年12月～ 2022年6月	262	—	—
IIF羽田空港 メインテナンスセンター	東京都大田区	泡消火設備更新工事 (1期/全2期)	2022年5月～ 2023年7月	253	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県 藤沢市	A棟のB棟化プロジェクト(A32E)	2021年6月～ 2021年10月	251	0	0
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	2022年1月～ 2022年11月	143	—	—
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 (日本ロジテム区 画)	2021年8月～ 2022年3月	120	0	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 (MDL区画)	2021年8月～ 2022年12月	120	0	0
IIF横浜都筑 テクノロジーセンター	神奈川県 横浜市	空調熱源設備更新工 事	2021年10月～ 2022年5月	101	—	—
IIF大阪此花 ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	荷物用エレベーター リニューアル工事 (No4・5・6)	2022年8月～ 2022年11月	90	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県 藤沢市	M階オフィス増設(5 室)	2021年11月～ 2022年1月	75	—	—
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 更新工事	2023年1月～ 2023年8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	IT_NW改善アクセスポ イント機器購入	2021年8月～ 2022年1月	51	—	—
IIF品川データセンター	東京都品川区	VCB更新工事(発電機 分)(1期/全2期)	2021年12月	50	—	—

② 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,109百万円であり、費用に区分された修繕費684百万円と合わせ、合計1,793百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
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(1期/全4期)	2020年10月～2021年7月	112
IIF品川データセンター	東京都品川区	中央監視設備更新RS盤更新工事	2021年6月	58
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	チラーユニット更新工事	2021年6月～2021年7月	58
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県 藤沢市	中央監視装置用メインループ HUB更新	2021年3月	51
その他	—	—	—	829
合計				1,109