



確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS
G R O U P

産業ファンド投資法人

第29期 資産運用報告

2022年1月期

自 2021年8月1日 至 2022年1月31日



3249

唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、
日本経済の力を産み出す源泉である
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

決算ハイライト

	2020年7月期 (第26期)	2021年1月期 (第27期)	2021年7月期 (第28期)	2022年1月期 (第29期)	2022年7月期 (第30期)(予想)	2023年1月期 (第31期)(予想)
営業収益(百万円)	10,984	13,892	15,349	16,493	16,292	16,443
当期純利益(百万円)	5,317	6,617	6,663	5,786	5,608	5,779
総資産額(百万円)	342,223	406,290	407,428	413,419	-	-
1口当たり分配金額 [*] (円)	2,832	3,201	3,266	3,060	3,100	3,020
1口当たり純資産額(円)	82,503	91,812	91,842	91,387	-	-

^{*} 各期の1口当たり分配金額は、利益超過分配金を含みます。

ごあいさつ



投資主の皆様には平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。また、新型コロナウイルス感染症に罹患された方及びご家族・関係者の皆様に、謹んでお見舞い申し上げます。

2022年1月期(第29期)の産業ファンド投資法人の運用状況について、ご報告申し上げます。第29期につきましては、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)及びIIF 厚木マニファクチュアリングセンターの増築部分を取得し、IIF 品川ITソリューションセンターを売却した結果、当期末の運用物件数は74件、資産規模は3,723億円(取得価格ベース)となりました。

なお、IIF 四日市ロジスティクスセンター(既存棟)においては、鹿島グループとの協働による開発プロジェクトを通して、敷地内に建設される新築棟を2022年9月に本投資法人が取得する予定です。また、ESGに関しては、カーボンニュートラルに向けた取組みの一環として、IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおいて2021年8月1日より100%再生可能エネルギー由来の非FIT 非化石証書付電力への切換えを行いました。更に、2021年9月には、資金調達手段の多様化及び社会的課題の解決に貢献する取組みの一環として、本投資法人として初となるソーシャルボンド総額50億円を発行しました。

これらの施策により、当期の投資口1口当たりの分配金額(利益超過分配金を含みます。)は、3,060円となりました。現在の日本経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて引き続き動向を注視すべき状況にありますが、本投資法人は、今後も安定運用を心掛け、継続的な外部成長と内部成長を通じて投資主価値の最大化に取り組んでまいりますので、引き続き、変わらぬご支援を、宜しくお願い申し上げます。

産業ファンド投資法人 執行役員
本多 邦美

2022年1月期(第29期)
1口当たり分配金額

3,060円

2022年7月期(第30期)
1口当たり分配金額(予想)

3,100円

2023年1月期(第31期)
1口当たり分配金額(予想)

3,020円

CONTENTS

ごあいさつ	1	資産運用報告	18
IIF フォーカス	2	貸借対照表	42
IIF の成長戦略	4	損益計算書	44
サステナビリティマネジメント	8	投資主資本等変動計算書	45
ポートフォリオの状況	10	注記表	46
ポートフォリオの紹介	12	金銭の分配に係る計算書	55
		会計監査人の監査報告書	56
		キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	58
		投資主インフォメーション	60

CRE 提案を通じた高収益物件の取得と 再開発プロジェクトの推進による 継続的な資産価値の向上

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

岡本 勝治

トピックス

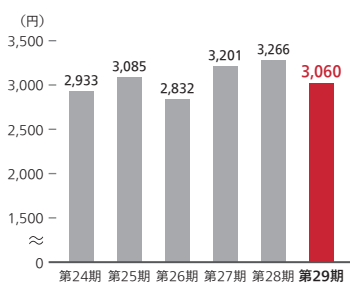
- ▶ IIF 羽村ロジスティクスセンターにおける再開発プロジェクトの決定
～IIF 厚木ロジスティクスセンターIIIに続くオンブックスでの再開発プロジェクト第2弾～
- ▶ 優良立地に所在する継続性・汎用性の高い物流施設(開発案件も含む)及び工場底地を取得
- ▶ IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおける資産価値向上の取組み
- ▶ 2050年カーボンニュートラルに向けたCO₂排出量削減の取組み

当期(2022年1月期 / 第29期)の概況について

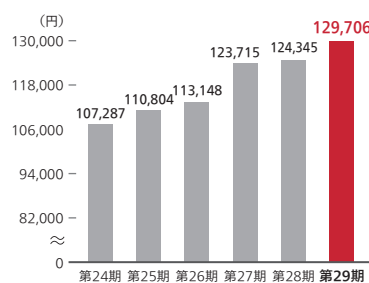
今期新たに取得したIIF 湘南ヘルスイノベーションパーク(準共有持分40%)及びIIF 四日市ロジスティクスセンター(既存棟)の収益増加や、資産売却による売却益の計上により、営業収益は16,493百万円(前期比:1,143百万円増加)、当期純利益は5,786百万円(前期比:876百万円減少)となりました。
この結果、1口当たり分配金額は3,060円(うち、1口当たり利益超過分配金264円)となり、前期と比較し206

円の減少となりました。1口当たりNAV(Net Asset Value)^{*1}については、129,706円と前期比較で5,361円の増加となりました。
2022年1月末現在のポートフォリオの資産規模は74物件、3,723億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は2,478,027.03㎡、稼働率100.0%^{*2}となっています。
平均賃貸借契約残存期間10.8年という長期の賃貸借契約をベースとした安定的な運用を行っております。

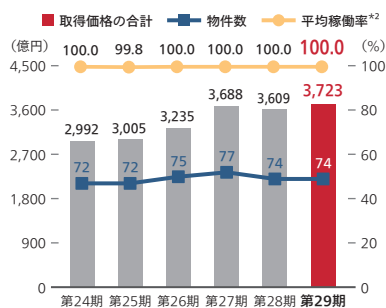
1口当たり分配金額



1口当たりNAV^{*1}



資産規模の推移



次期(2022年7月期 / 第30期)及び次々期(2023年1月期 / 第31期)の見通しと 今後の運用方針について

2022年7月期 / 第30期の見通しは、営業収益は16,292百万円、当期純利益は5,608百万円となり、1口当たり分配金額は、3,100円(うち1口当たり利益超過分配金584円)、2023年1月期 / 第31期の見通しは、営業収益は16,443百万円、当期純利益は5,779百万円となり、1口当たり分配金額は、3,020円(うち1口当たり利益超過分配金332円)を予想しております。
IIFは日本で唯一の産業用不動産^{*3}特化型J-REITであり、独自のCRE^{*4}(Corporate Real Estate)戦略に基づく工場・研究施設・インフラ施設等のセクターの開拓に取り組むことで、競合が少なく成長性の高い物件を取得してまいりました。
2021年12月に取得したIIF 四日市ロジスティクスセンター(既存棟)においては、敷地内に新たに物流施設が建設される予定であり、竣工後の新築棟を2022年9月に取得

する予定です。加えて、2022年4月には、優良立地に所在し、継続性・汎用性の高い工場底地であるIIF 入間マニユファクチュアリングセンター(底地)及びIIF 栃木真岡マニユファクチュアリングセンター(底地)を取得しました。更に、IIF 羽村ロジスティクスセンターにおいて、IIF 厚木ロジスティクスセンターIIIに続く本投資法人によるオンブックスでの再開発プロジェクトを計画しており、築30年超の物流施設を最新型の常温物流施設に建替え、資産価値の向上を図ります。
これらの施策を通して、ポートフォリオの質と成長基盤の強化を図り継続的な成長の実現に向け、今後も投資主価値の最大化に寄与すべく精進してまいります。
投資主の皆様におかれましては、引き続き、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜ります様、お願い申し上げます。

^{*1}「1口当たりNAV」は、直近期末現在における鑑定評価額(又は調査価格)に基づく1口当たり純資産額を言います。以下同じです。

^{*2}小数点第2位を四捨五入しています。

^{*3}「産業用不動産」とは、研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、企業間物流、組立・加工、販売物流、リサイクルといった一連の産業活動の拠点となる不動産(以下「インダストリアル不動産」と、かかる産業活動を支える基盤となる不動産(以下「インフラ不動産」)を総称し産業用不動産といいます。

^{*4}「CRE」とは、Corporate Real Estateの略で、企業が保有する不動産のことです。本投資法人は民間企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案を行う「CRE戦略」を展開し、工場や研究施設などの開発案件を手掛けています。

「ESGレポート2022」の発行及び環境認証取得について

コンテンツ | 1 ESGレポート2022

本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、MC-UBSグループ^{*}のESGに関する取組みを投資家の皆様にご紹介すべく、2022年2月にESGレポート2022を発行しました。ESGレポートの内容は、本投資法人のウェブサイトに掲載しておりますので、ぜひご覧ください。

^{*} 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社及び同社が運用する投資法人を併せてMC-UBSグループと呼びます。(2022年3月末日現在)

ESGレポート2022

https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/data/themes_76/esg_report_2022_ja.pdf

コンテンツ | 2 CASBEE不動産評価認証及び建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価

本投資法人は、保有物件において、環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組んでおり、環境への配慮と環境負荷低減に向けた対応を進めています。第29期については、新たに、3物件でCASBEE不動産評価認証を、4物件で建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価を取得しました。



継続的な成長を実現する独自の運用戦略

Key word **First Mover**(先行者)『投資主価値向上を伴う物件取得』+『内部成長の可能性の追求』
『ALM戦略の推進による長期安定的なバランスシートの構築』

外部成長

CRE Beyond

『新たなアセットクラスへの投資により、
投資主価値向上を追求』

既存ポートフォリオ

3C Management

『内部成長と安定したポートフォリオの追求』

財務戦略

ALM

『強固なバランスシートの構築』

第29期から第30期期初にかけて取得した物件のご紹介

工場・研究開発施設等

IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク(準共有持分40%)



所在地	神奈川県藤沢市	取得価格	15,400百万円
取得日	2021年8月2日	鑑定評価額 ^{*1}	18,080百万円

工場・研究開発施設等

IIF 厚木マニュファクチャリング
センター(増築部分)

所在地	神奈川県厚木市
取得日	2022年1月20日
取得価格	300百万円
鑑定評価額 ^{*3}	400百万円

工場・研究開発施設等

IIF 入間マニュファクチャリング
センター(底地)

所在地	埼玉県入間市
取得日	2022年4月1日
取得価格	2,550百万円
鑑定評価額 ^{*4}	2,920百万円

工場・研究開発施設等

IIF 栃木真岡マニュファクチャリング
センター(底地)

所在地	栃木県真岡市
取得日	2022年4月1日
取得価格	1,100百万円
鑑定評価額 ^{*4}	1,330百万円

^{*1} 2021年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載の準共有持分40%相当の鑑定評価額を記載しています。^{*2} 2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分及び新築棟建設予定地部分の鑑定評価額の合計を記載しています。^{*3} 2022年1月1日を価格時点とする増築後の鑑定評価額から、2021年1月31日を価格時点とする増築前の調査価額を控除した金額を記載しています。^{*4} 2022年1月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

IIF 羽村ロジスティクスセンターにおけるオンブックでの再開発プロジェクト



*竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。以下同じです。

本物件は、国道16号から約2km、圏央道「日の出」ICから約5kmに位置し、東京都内中心部及び広域関東圏へのアクセスが良好な立地です。2022年5月の現テナントの退去に伴い、築30年超の物流施設を最新型の常温物流施設に建替え、本物件の資産価値向上を図ります。建替え後については、本投資法人の他物件のテナントでもある東京ロジファクトリー株式会社と定期建物賃貸借予約契約を締結しており、予めテナントを確保した上で、再開発プロジェクトに取組みます。

再開発
プロジェクトの
ポイント

- 1 既存テナントの中途解約に伴い、築30年超の物流施設を再開発によりバリューアップ
- 2 未利用容積率の有効活用により、NOIと鑑定評価額(含み益)は大幅に向上
- 3 後継テナントと長期の定期建物賃貸借予約契約を締結(契約期間10年)した上での建替え

▶ 再開発により期待される効果

再開発プロジェクトにより容積消化率が上昇し、延床面積が約3.5倍に増加します。また、再開発後の鑑定評価額(調査価額)は3,420百万円(2,716百万円増加)、含み益は910百万円(含み益率+36.3%)となり、再開発前と比較し大きく向上する予定です。

	現状の建物(再開発前)	再開発後
延床面積 ^{*1}	3,892.66㎡	13,823.22㎡
容積消化率 ^{*1} (現状/指定)	60.4% / 200%	199.4% / 200%
取得(予定)価格 ^{*2}	820百万円	2,509百万円
鑑定評価額 ^{*3} (調査価額)	704百万円	3,420百万円(+2,716百万円)
含み損益 ^{*4} (含み損益率)	△220百万円(△23.9%)	910百万円(+36.3%)

^{*1} 再開発後における「延床面積」及び「容積消化率」は、本事業における2022年3月9日時点での計画に基づく参考値を記載しています。実際の再開発物件の「延床面積」及び「容積消化率」は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。^{*2} 再開発後の「取得(予定)価格」については、本再開発物件に関する建物の取得予定価格(請負工事代金、設計料、CMフィーの合計値)と既に取得済みの土地価格(2016年取得時の本物件に係る信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格)を合計した参考値を記載しています。実際の本再開発物件の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。^{*3} 再開発前の「鑑定評価額(調査価額)」は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額、再開発後の「鑑定評価額(調査価額)」は、2022年3月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査価額を記載しています。^{*4} 再開発前の「含み損益」は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額と2022年1月31日時点の帳簿価額の差額を、再開発後の「含み損益」は、2022年3月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査価額と取得(予定)価格の差額を記載しています。

IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおける資産価値向上の取組みとヘルスイノベーション最先端拠点としての街づくり

武田薬品工業と三菱商事グループの知見を活用した資産価値向上の取組

本投資法人は、2020年9月に本物件の準共有持分60%を、2021年8月に残り準共有持分40%を取得することで完全所有となり、本格的な運用を開始しています。本物件は、2011年に武田薬品工業が開所した湘南研究所を前身とし、2018年4月以降、産官学から様々な企業や研究機関に開放し、ヘルスケアにおけるオープンイノベーションの促進拠点として利用されています。現在、本投資法人は、武田薬品工業と三菱商事グループの知見を活用し、更なる資産価値向上に取り組んでおり、運営体制の強化策の検討や施設内の空室区画の改修工事、並びに急成長する次世代医薬分野等のテナント誘致を積極的に進めています。



本物件の近接エリアに新駅が開業、ヘルスイノベーション最先端拠点としての街づくりが始動

2018年12月、神奈川県、藤沢市及び鎌倉市は湘南地区における新たな都市拠点の形成に向けて、JR 東海道本線の村岡新駅(仮称)設置に関する基本事項に合意し、新たなまちづくりの実現を目指すことを決定しています。



出展：神奈川県ホームページ



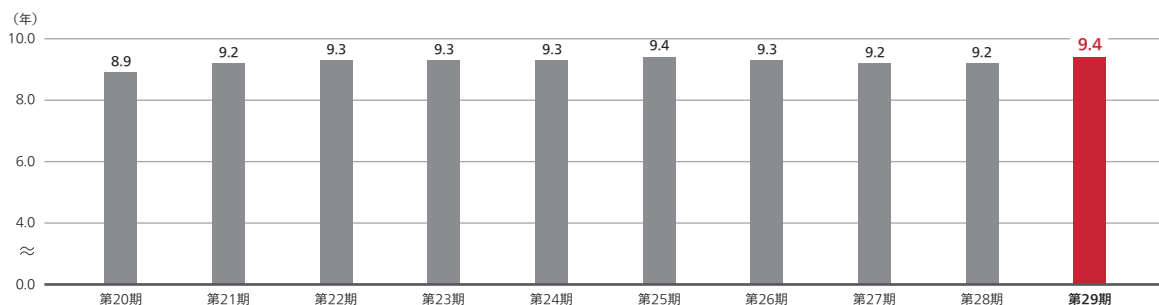
※現時点でのイメージであり、実際とは異なる場合があります。

強固な財務基盤の構築に向けたALM戦略 ～財務戦略～

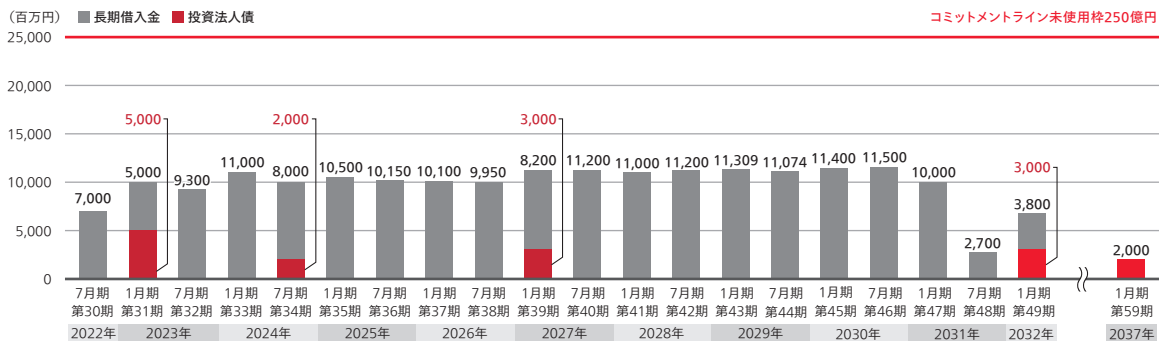
当期末においては、長期借入比率は100.0%、固定借入比率は100.0%、平均適用金利は0.73%、平均借入残存期間は4.9年、LTVは48.2%となりました。今後も長期安定したポートフォリオの構築に合わせて長期・固定借入を実施するALM(Asset Liability Management)戦略により、引き続き長期安定的な財務基盤の構築を目指してまいります。



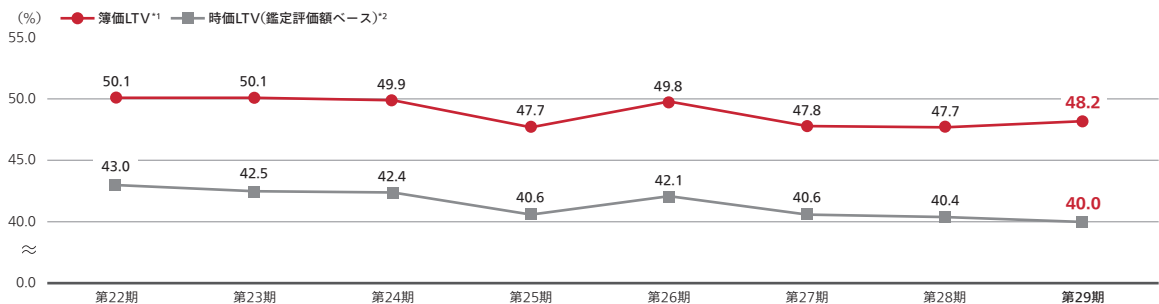
平均借入期間



返済期限の分散状況(2022年1月31日現在)



LTVの推移



*1 簿価LTV = 有利子負債合計 ÷ 総資産額

*2 時価LTV(鑑定評価額ベース) = 有利子負債合計 ÷ (総資産額 + 期末算定価格 - 帳簿価格)

ESGの取組みを強化し、投資主価値の向上に寄与

カーボンニュートラルに向けたCO₂排出量削減の取組み

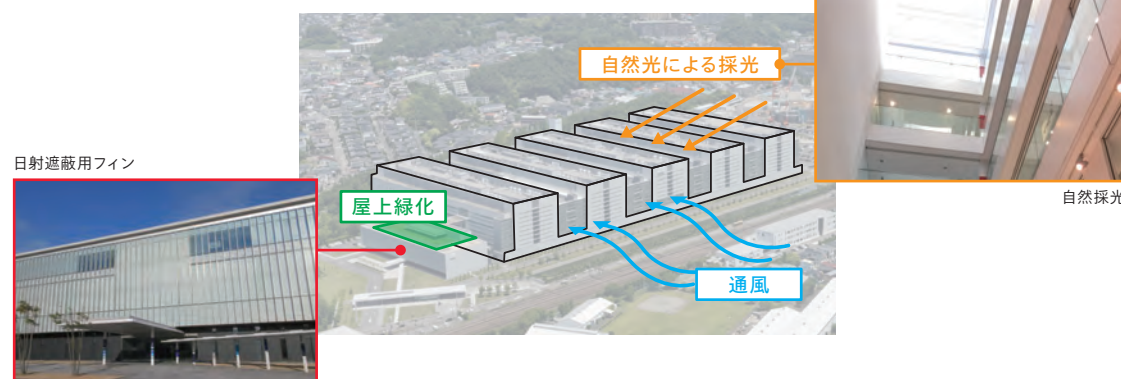
1. RE100に準拠した再生可能エネルギー由来の電力への切換取組事例

IIF 湘南ヘルスイノベーションパークに引き続き、IIF 相模原 R&D センターにおいて100%再生可能エネルギー由来の非FIT 非化石証書付電力へ切換え



IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク

自然エネルギーを最大限に活用したパッシブデザイン

2. CO₂排出量削減に向けた直近取組事例

▶ LED化の推進 (IIF 横須賀テクノロジーセンター & IIF 鳥栖ロジスティクスセンター)



▶ 太陽光パネルの再稼働 (IIF 相模原 R&D センター)



MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数への組入れ

本投資法人は、MSCI 社が2017年7月3日より提供を開始した MSCI ジャパン ESG^{*1} セレクト・リーダーズ指数に組入れられています。本指数への組入れが、更なる投資主層の拡大や流動性の向上に寄与するものと、本投資法人は考えています。

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数^{*2}

ニューヨーク証券取引所に上場する MSCI 社が提供する環境 (Environment)・社会 (Social)・ガバナンス (Governance) の要素に配慮した ESG 指数として開発されたインデックスであると同時に、2017年7月3日に年金積立金管理運用独立行政法人 (GPIF) が公表した3つの ESG 指数のうちの1つとなります。本指数は、MSCI ジャパン IMI TOP700指数の構成銘柄を対象としており、中でも ESG 評価が高い222銘柄^{*3}を選別して構築されています。

2021 CONSTITUENT MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数

*1 「ESG」とは、Environment (環境)、Social (社会) 及び Governance (企業統治・ガバナンス) のことをいいます。企業が ESG の課題に適切に配慮・対応を行うことが、地球環境問題や社会的な課題の解決・改善、更に、資本市場の健全な育成・発展につながると、本投資法人は考えています。

*2 本投資法人の MSCI 指数への組入れや本書における本投資法人による MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI 社に独占権があり、MSCI 社及び MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

*3 MSCI 社公表資料に基づく、2021年12月時点の数値です。

外部評価・各認証

2022年1月31日現在

- GRESB リアルエステイト評価
「Green Star」を9年連続で取得しています。
- DBJ Green Building 認証
全5物件で本認証を取得しています。
- BELS 評価
全15物件で本認証を取得しています。
- CASBEE® 不動産評価認証
全21物件で本認証を取得しています。



ESG に対する継続的な取組み

本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、ESG への対応を推進しており、2013年にサステナビリティに関する方針を制定以降、様々な取組みを行っています。本投資法人においても同様の考えを共有し、ESG に配慮した運用を行っています。

- 2013年
 - ・「環境憲章」の制定
 - ・「責任不動産投資に係る基本方針」の制定
本資産運用会社の社長を委員長とするサステナビリティ・コミティを組織
 - ・国連事務総長が提唱した「責任投資原則 (PRI)」に署名
 - ・J-REIT の資産運用会社として初めて環境省が事務局となり策定された「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21世紀金融行動原則)」に署名
- 2015年
 - ・J-REIT の資産運用会社として初めての国連 PRI 総会で策定された CO₂削減に向けた新たな取組みとしての「モントリオール・カーボン・プレッジ」への署名
- 2016年
 - ・J-REIT の資産運用会社として初めての国連事務総長室傘下の組織「国連グローバル・コンパクト (UNGC)」への署名
- 2019年
 - ・「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)」提言への賛同
- 2020年
 - ・サステナビリティ・コミティを「サステナビリティ委員会」として新たに組織化
 - ・最高サステナビリティ責任者 (CSO) の任命
- 2021年
 - ・新たな CO₂排出量削減目標を設定
 - 2030年までに CO₂排出量を2015年対比で50%削減 (原単位ベース)
 - 2050年までにカーボンニュートラルを目指す



* 2016年より本資産運用会社は国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

既存保有物件


L-1 物流施設	
IIF東雲ロジスティクスセンター (準共有持分53%)	
所在地 東京都江東区	

L-5 物流施設	
IIF新砂ロジスティクスセンター	
所在地 東京都江東区	

L-8 物流施設	
IIF西宮ロジスティクスセンター	
BELS CASBEE® 所在地 兵庫県西宮市	

L-10 物流施設	
IIF習志野ロジスティクスセンターII	
所在地 千葉県習志野市	

L-12 物流施設	
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	
BELS CASBEE® 所在地 神奈川県横浜市	

L-14 物流施設	
IIF名古屋ロジスティクスセンター	
CASBEE® 所在地 愛知県名古屋市	

L-4 物流施設	
IIF野田ロジスティクスセンター	
BELS CASBEE® DBJ Green Building 所在地 千葉県野田市	

L-7 物流施設	
IIF越谷ロジスティクスセンター	
BELS CASBEE® DBJ Green Building 所在地 埼玉県越谷市	

L-9 物流施設	
IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	
所在地 千葉県習志野市	

L-11 物流施設	
IIF厚木ロジスティクスセンターII	
所在地 神奈川県厚木市	

L-13 物流施設	
IIFさいたまロジスティクスセンター	
所在地 埼玉県さいたま市	

L-15 物流施設	
IIF厚木ロジスティクスセンターIII	
BELS CASBEE® 所在地 神奈川県厚木市	

L-16 物流施設	
IIF川口ロジスティクスセンター	
所在地 埼玉県川口市	

L-18 物流施設	
IIF東大阪ロジスティクスセンター	
BELS CASBEE® 所在地 大阪府東大阪市	

L-20 物流施設	
IIF三郷ロジスティクスセンター	
CASBEE® 所在地 埼玉県三郷市	

L-22 物流施設	
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	
DBJ Green Building 所在地 佐賀県鳥栖市	

L-24 物流施設	
IIF盛岡ロジスティクスセンター	
所在地 岩手県紫波郡	

L-26 物流施設	
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)	
所在地 大阪府泉大津市	

L-17 物流施設	
IIF神戸ロジスティクスセンター	
BELS CASBEE® DBJ Green Building 所在地 兵庫県神戸市	

L-19 物流施設	
IIF柏ロジスティクスセンター	
BELS CASBEE® 所在地 千葉県柏市	

L-21 物流施設	
IIF入間ロジスティクスセンター	
CASBEE® 所在地 埼玉県入間市	

L-23 物流施設	
IIF印西ロジスティクスセンター	
所在地 千葉県印西市	

L-25 物流施設	
IIF広島ロジスティクスセンター	
BELS CASBEE® DBJ Green Building 所在地 広島県広島市	

L-27 物流施設	
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	
所在地 大阪府泉佐野市	

既存保有物件

L-28 物流施設	
IIF京田辺ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 京都府京田辺市	

L-30 物流施設	
IIF福岡東ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 福岡県福岡市	

L-32 物流施設	
IIF加須ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 埼玉県加須市	

L-34 物流施設	
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	
CASBEE 所在地 福岡県福岡市	

L-36 物流施設	
IIF板橋ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 東京都板橋区	

L-38 物流施設	
IIF太田ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 群馬県太田市	

L-29 物流施設	
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)	
CASBEE 所在地 福岡県古賀市	

L-31 物流施設	
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 大阪府大阪市	

L-33 物流施設	
IIF羽村ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 東京都羽村市	

L-35 物流施設	
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	
BELS CASBEE 所在地 福岡県福岡市	

L-37 物流施設	
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 宮城県黒川郡	

L-39 物流施設	
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	
CASBEE 所在地 大阪府大阪市	

L-40 物流施設	
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	
CASBEE 所在地 大阪府大阪市	

L-42 物流施設	
IIF札幌ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 北海道札幌市	

L-45 物流施設	
IIF神戸西ロジスティクスセンター(底地)	
CASBEE 所在地 兵庫県神戸市	

L-47 物流施設	
IIF沼津ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 東京都昭島市	

L-49 物流施設	
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	
BELS 所在地 広島県広島市	

L-51 物流施設	
IIF四日市ロジスティクスセンター(既存棟)	
CASBEE 所在地 三重県四日市市	

L-41 物流施設	
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	
CASBEE 所在地 岩手県紫波郡	

L-44 物流施設	
IIF郡山ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 福島県郡山市	

L-46 物流施設	
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 兵庫県たつの市	

L-48 物流施設	
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	
BELS CASBEE 所在地 岐阜県各務原市	

L-50 物流施設	
IIF湘南ロジスティクスセンター	
CASBEE 所在地 神奈川県高座郡	

F-1 工場・研究開発施設等	
IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	
CASBEE 所在地 神奈川県横浜市の	

既存保有物件

F-2 工場・研究開発施設等 IIF横浜都筑テクノロジーセンター	
所在地 神奈川県横浜市	

F-5 工場・研究開発施設等 IIF蒲田R&Dセンター	
所在地 東京都大田区	

F-7 工場・研究開発施設等 IIF相模原R&Dセンター	
所在地 神奈川県相模原市	

F-9 工場・研究開発施設等 IIF掛川 マニュファクチャリングセンター(底地)	
所在地 静岡県掛川市	

F-11 工場・研究開発施設等 IIF横須賀テクノロジーセンター	
所在地 神奈川県横須賀市	

F-14 工場・研究開発施設等 IIF戸塚 マニュファクチャリングセンター(底地)	
所在地 神奈川県横浜市	

F-3 工場・研究開発施設等 IIF三鷹カードセンター	
所在地 東京都三鷹市	

F-6 工場・研究開発施設等 IIF川崎サイエンスセンター	
BELS 所在地 神奈川県川崎市	

F-8 工場・研究開発施設等 IIF横浜山下R&Dセンター	
所在地 神奈川県横浜市	

F-10 工場・研究開発施設等 IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	
所在地 千葉県浦安市	

F-12 工場・研究開発施設等 IIF湘南テクノロジーセンター	
所在地 神奈川県高座郡	

F-15 工場・研究開発施設等 IIF厚木 マニュファクチャリングセンター	
所在地 神奈川県厚木市	

F-17 工場・研究開発施設等 IIF新川崎R&Dセンター	
BELS CASBEE 所在地 神奈川県川崎市	

F-19 工場・研究開発施設等 IIF岐阜各務原 マニュファクチャリングセンター(底地)	
所在地 岐阜県各務原市	

F-21 工場・研究開発施設等 IIF岡崎 マニュファクチャリングセンター(底地)	
所在地 愛知県岡崎市	

F-23 工場・研究開発施設等 IIF市原 マニュファクチャリングセンター(底地)	
所在地 千葉県市原市	

I-2 インフラ施設 IIF羽田空港 メンテナンスセンター	
BELS 所在地 東京都大田区*	

* 本件建物の敷地は、国が所有する土地の一部であり、東京航空局長より国有財産法に基づき使用許可を得ています。

I-5 インフラ施設 IIF大阪豊中データセンター	
所在地 大阪府豊中市	

I-7 インフラ施設 IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	
所在地 愛知県名古屋	

F-18 工場・研究開発施設等 IIF市川フードプロセスセンター	
所在地 千葉県市川市	

F-20 工場・研究開発施設等 IIF横浜都筑R&Dセンター	
所在地 神奈川県横浜市	

F-22 工場・研究開発施設等 IIF湘南ヘルス イノベーションパーク	
所在地 神奈川県藤沢市	

I-1 インフラ施設 IIF神戸地域冷暖房センター	
所在地 兵庫県神戸市	

I-4 インフラ施設 IIF品川データセンター	
所在地 東京都品川区	

I-6 インフラ施設 IIF大阪南港ITソリューションセンター	
所在地 大阪府大阪市	

I-9 インフラ施設 IIF東松山ガスタンク メンテナンスセンター(底地)	
所在地 埼玉県東松山市	

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期
		自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
営業収益	百万円	11,049	10,984	13,892	15,349	16,493
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(10,562)	(10,979)	(13,867)	(14,884)	(16,206)
営業費用	百万円	4,529	4,736	6,278	7,707	9,704
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,392)	(3,550)	(4,886)	(6,067)	(8,228)
営業利益	百万円	6,519	6,247	7,614	7,642	6,789
経常利益	百万円	5,572	5,318	6,618	6,665	5,787
当期純利益	百万円	5,571	5,317	6,617	6,663	5,786
純資産額	(a) 百万円	155,559	155,107	190,053	190,116	189,173
(対前期比)	%	(9.6)	(△0.3)	(22.5)	(0.0)	(△0.5)
総資産額	(b) 百万円	327,950	342,223	406,290	407,428	413,419
(対前期比)	%	(4.4)	(4.4)	(18.7)	(0.3)	(1.5)
出資総額	注3 百万円	150,235	150,235	183,865	183,865	183,865
(対前期比)	%	(9.7)	(－)	(22.4)	(－)	(－)
発行済投資口の総口数	(c) 口	1,880,016	1,880,016	2,070,016	2,070,016	2,070,016
1口当たり純資産額	(a)/(c) 円	82,743	82,503	91,812	91,842	91,387
分配総額	(d) 百万円	5,799	5,324	6,626	6,760	6,334
1口当たり分配金額	(d)/(c) 円	3,085	2,832	3,201	3,266	3,060
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,964)	(2,828)	(3,197)	(3,219)	(2,796)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(121)	(4)	(4)	(47)	(264)
総資産経常利益率	注4 %	1.7 (3.4)	1.6 (3.2)	1.8 (3.5)	1.6 (3.3)	1.4 (2.8)
自己資本利益率	注4 %	3.7 (7.4)	3.4 (6.9)	3.8 (7.6)	3.5 (7.1)	3.1 (6.1)
自己資本比率	(a)/(b) %	47.4	45.3	46.8	46.7	45.8
(対前期増減)		(2.2)	(△2.1)	(1.5)	(△0.1)	(△0.9)
配当性向	注4 %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注4 百万円	8,640	9,014	10,773	10,735	10,433
ネット・プロフィット・マージン	注4 %	50.4	48.4	47.6	43.4	35.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注4 倍	11.5	11.4	13.0	13.2	12.3
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注4 円	3,487	3,671	4,051	4,013	3,844
FFO倍率	注4 倍	24.1	26.8	23.4	26.2	25.2
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注5 円	2,935	2,810	3,091	3,219	2,733
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注5 円	3,459	3,653	3,945	4,013	3,781

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 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3) 「出資総額」については、利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額を考慮していません。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、() 内の数値は、第25期は会計計算期間184日、第26期は会計計算期間182日、第27期は会計計算期間184日、第28期は会計計算期間181日、第29期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しています。

また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）／2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）／2
配当性向	分配金総額（利益超過分配金を除く）／当期純利益	
賃貸NOI	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
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息	
1口当たりFFO	（当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却）	／発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO	

(注5) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり利益分配可能額」（概算）及び「1口当たりFFO」（概算）を表しています。

なお、当該数値については、会計監査人の監査の対象ではありません。

2. 当期の資産の運用の経過

投資法人の主な推移と運用実績

(1) 投資法人の主な推移

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

2007年に9物件、取得価格合計66,000百万円で運用開始して以降、順調に成長を続け、2022年1月31日現在、運用物件数74件、取得価格合計372,321百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2021年8月～2022年1月）における日本経済は、持ち直しの動きが見られましたが、新型コロナウイルス感染症の新型株による感染拡大が継続しており、物流網の停滞による供給面での制約や資源価格の高騰による企業の業績圧迫に伴う景気の下振れリスクに加え、地政学リスクの高まりが見られることから依然として先行きが不透明な状況が続いています。引き続き新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を注視していくとともに、資本市場の変動にも注視していく必要があります。

このような状況下、本投資法人は強みとするCRE（Corporate Real Estate）提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しています。当期においては、IIF厚木マニュファクチュアリングセンターの増築プロジェクトが完了し、増築部分を追加取得したことに加え、大手物流企業の事業拡大ニーズを捉え、新築棟の開発提案を含めたCRE提案を通して、既存棟と新築棟から成る複合案件であるIIF四日市ロジスティクスセンターのうち、既存棟部分を2021年12月13日に取得しました。また中長期的に安定したポートフォリオの構築を企図し、継続性、汎用性及び収益性の観点から、IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分40％）を取得し、完全所有（100％持分保有）とした一方で、IIF品川ITソリューションセンターを譲渡する入れ替えを2021年8月2日に実施し、更なるポートフォリオの質の強化を行いました。

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

(3) 資金調達概要

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

- a) デットファイナンス
- 当期はIIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分40％）の取得資金の一部に充当するため、2021年8月2日に短期借入金5,000百万円を新規に借りました。2021年9月7日には、社会的課題解決に貢献する取組みの一環としてソーシャルボンドの発行を通じたソーシャルファイナンスを行う事で、更なるESG活動を推進するとともに、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充を目指すことを企図し、本投資法人初となる、第5回無担保投資法人債（ソーシャルボンド）3,000百万円（期間10年）、第6回無担保投資法人債（ソーシャルボンド）2,000百万円（期間15年）で発行し、2021年9月10日に短期借入金5,000百万円の期限前弁済資金に充当しました。
- また2021年9月9日に長期借入金2,500百万円（平均借入期間8.5年）、同年9月30日に長期借入金2,100百万円（平均借入期間8.1年）、同年11月30日に長期借入金1,000百万円（借入期間10年）をそれぞれ固定金利で新規に借入れ、返済期限を迎える同額の長期借入金を返済しました。これらの借換えを通じて、借入期間の長期固定化を図ること及び金利コストの削減効果により、長期に安定的な分配金を確保できる財務体質を構築しています。
- これらの結果、2022年1月31日現在の有利子負債残高は199,383百万円、うち、長期借入金は184,383百万円（1年内返済予定の長期借入金を含む）、投資法人債は15,000百万円（1年内償還予定の投資法人債を含む）となっています。

- b) エクイティファイナンス
- 当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施していません。

(4) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益16,493百万円、営業利益6,789百万円、経常利益5,787百万円となり、当期純利益5,786百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損算算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の全額である5,787,764,736円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される546,484,224円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は3,060円となりました。

3. 増資等の状況

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	残高	増減	残高	
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口当たり発行価額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口当たり発行価額115,517円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）及び期末日の終値は以下のとおりです。

期	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期
決算年月	2020年1月	2020年7月	2021年1月	2021年7月	2022年1月
最高	174,500円	203,400円	199,000円	223,700円	231,800円
最低	141,300円	94,500円	169,500円	169,200円	177,800円
期末終値	166,800円	197,400円	188,200円	211,900円	192,500円

4. 分配金等の実績

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の全額である5,787,764,736円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される546,484,224円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は3,060円となりました。

	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期
	自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
当期純利益総額	5,571,378千円	5,317,160千円	6,617,754千円	6,663,702千円	5,786,926千円
利益留保額	167,392千円	137,303千円	114,634千円	89,665千円	58,009千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	5,799,849千円 (3,085円)	5,324,205千円 (2,832円)	6,626,121千円 (3,201円)	6,760,672千円 (3,266円)	6,334,248千円 (3,060円)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	5,572,367千円 (2,964円)	5,316,685千円 (2,828円)	6,617,841千円 (3,197円)	6,663,381千円 (3,219円)	5,787,764千円 (2,796円)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	227,481千円 (121円)	7,520千円 (4円)	8,280千円 (4円)	97,290千円 (47円)	546,484千円 (264円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金）	3,760千円	7,520千円	8,280千円	97,290千円	546,484千円
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金）	223,721千円 (119円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 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。

i. 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。

ii. 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは2022年1月31日現在、運用物件数74件、取得価格合計372,321百万円となっています。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率100.0%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間10.8年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しています。

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

その成果として、IIF鳥栖ロジスティクスセンターの総賃貸可能面積の約50%を占める既存テナントとの賃料増額改定、IIF東大阪ロジスティクスセンター及びIIF柏ロジスティクスセンターの定期建物賃貸借契約終了を見据えて、マーケット賃料を踏まえた協議を行う中で、賃料増額による新たな定期建物賃貸借契約を締結し、来期以降の収益向上を実現させることができました。

また、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢにおける東京ロジファクトリー株式会社との協業によるオイシックス・ラ・大地株式会社専用の冷凍冷蔵施設への建替えも順調に進捗しています。このように今後も「3C Management Cycle」の取り組みによるポートフォリオの安定性の維持及び更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、並びに継続的かつ緊密なコミュニケーションを通じた賃借人との関係構築による賃料水準の維持・向上、解約の抑制に引き続き努めてまいります。

iii. 財務戦略

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期	第 29 期
	2020年1月31日	2020年7月31日	2021年1月31日	2021年7月31日	2022年1月31日
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口	32,000,000口	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	1,880,016口	1,880,016口	2,070,016口	2,070,016口	2,070,016口
投資主数	8,978人	7,910人	9,051人	8,461人	8,258人

2. 投資口に関する事項

2022年1月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11-3	374,593	18.09
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8-12	350,528	16.93
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2-2	90,481	4.37
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	東京都中央区晴海1丁目8-12	65,669	3.17
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5-1	30,333	1.46
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	28,287	1.36
THE BANK OF NEW YORK 133970	RUE MONTROYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM	27,721	1.33
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目3-1	25,600	1.23
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	24,970	1.20
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	東京都中央区晴海1丁目8-12	23,982	1.15
合計		1,042,164	50.34

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第3位を切り捨てて表示しています。

3. 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額
執行役員 (注1)	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	2,580千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	宇佐美 豊	マネジメント・パワー・エクスチェンジ株式会社 代表取締役	1,620千円
	大平 興毅	上村・大平・水野法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	17,330千円 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名义で所有していません。また、執行役員及び監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び2021年9月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬等が含まれています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

③役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要等は、以下のとおりです。	
被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	＜填補の対象とされる保険事故の概要＞ 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 ＜保険料の負担割合＞ 全額を本投資法人が負担しています。 ＜職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置＞ 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った損害等は、補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計帳簿の作成等）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（納税に関する事務）	EY税理士法人
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産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	第 28 期 (2021年7月31日)		第 29 期 (2022年1月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
不動産	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	12,815	3.1	12,759	3.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,861	1.2	4,844	1.2
			その他	1,917	0.5	1,913	0.5
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	43,592	10.7	43,371	10.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.5	1,998	0.5
			その他	－	－	－	－
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
不動産 信託受益権	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	172,437	42.3	188,190	45.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	52,686	12.9	56,312	13.6
			その他	32,507	8.0	32,347	7.8
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	5,883	1.5	5,862	1.4
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	7,846	1.9	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	22,172	5.5	22,025	5.3
			その他	－	－	－	－
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
小計			358,718	88.1	369,627	89.4	
匿名組合出資持分 (注3)			89	0.0	89	0.0	
預金・その他の資産			48,620	11.9	43,702	10.6	
資産総額計			407,428	100.0	413,419	100.0	

（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）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. 主要な保有資産

2022年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注3)	主たる用途
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注3）	39,796	128,270.07	128,270.07	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF羽田空港メンテナンスセンター	37,200	81,995.81	81,995.81	100.0	9.2	インフラ施設
IIF市原マニユファクチュアリングセンター (底地)	16,605	637,802.64	637,802.64	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF神戸地域冷暖房センター	15,428	11,476.05	11,476.05	100.0	2.1	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	12,971	27,493.29	27,493.29	100.0	2.5	物流施設
IIF厚木マニユファクチュアリングセンター (注5)	12,143	97,153.03	97,153.03	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	11,911	52,201.30	52,201.30	100.0	(注6)	物流施設
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	10,074	51,530.51	51,530.51	100.0	(注6)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,390	21,615.01	21,615.01	100.0	2.3	工場・研究開発施設等
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,606	46,262.20	46,262.20	100.0	(注6)	物流施設
合計	174,129	1,155,799.91	1,155,799.91	100.0	56.5	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地に係る賃貸面積を記載しています。
- (注3) IIF湘南ヘルスイノベーションパークの「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、小数第3位を切り捨てています。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厚木マニユ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借借契約が締結され、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。

3. 不動産等組入資産明細

2022年1月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	18,285	12,971
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾340番13	不動産信託受益権	38,828.10	9,350	5,139
IIF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目5番15号	不動産信託受益権	5,741.75	7,880	5,120
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1	不動産信託受益権	10,113.50	3,250	1,689
IIF西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	不動産信託受益権	17,200.00	3,070	1,942
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9	不動産	19,834.71	3,380	1,223
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（注5）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託受益権	83,905.16	6,730	4,689
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市船子字北谷602番9	不動産	20,661.13	4,130	3,107
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番	不動産信託受益権	9,615.82	3,560	2,281
IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番3	不動産信託受益権	8,995.00	2,490	1,382
IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中川区柳田町二丁目27番	不動産	8,721.01	1,530	1,173
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託受益権	16,584.64	3,490	1,784
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市緑町5-3	不動産	11,705.02	5,070	2,121
IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10	不動産信託受益権	39,567.74	8,160	5,182
IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市若江東町六丁目7番46	不動産	20,495.06	4,230	2,453
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷺野谷1027番1	不動産	17,379.78	3,340	1,802
IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市泉三丁目5番	不動産信託受益権	19,019.71	6,200	3,350

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入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市大字南峯字東武蔵野660番2	不動産信託受益権	17,881.65	4,360	2,954
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市蔵上町字内精127番1	不動産信託受益権	13,862.05	2,320	1,468
IIF印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市松崎台二丁目6番1	不動産信託受益権	5,490.00	1,480	1,001
IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第4地割311 他	不動産信託受益権	8,001.57	1,310	548
IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目22番4	不動産信託受益権	22,768.24	4,700	3,213
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	大阪府泉大津市なぎさ町8番1号	不動産信託受益権	48,932.00	4,360	4,178
IIF泉佐野フードプロセッサ&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市りんくう往来北2番11	不動産	13,947.83	1,090	962
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住濱55番13	不動産信託受益権	33,243.99	7,820	5,543
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	福岡県古賀市青柳1134番1	不動産	30,815.97	1,040	914
IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市東区蒲田四丁目9番1	不動産信託受益権	11,262.86	2,180	1,893
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市此花区島屋四丁目4番51号	不動産信託受益権	46,262.20	10,100	8,606
IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市新利根二丁目6番1	不動産信託受益権	17,744.41	2,890	2,562
IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託受益権	3,892.66	704	924
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目14番31号	不動産信託受益権	24,967.58	5,490	5,171
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託受益権	51,530.51	11,500	10,074
IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区東坂下二丁目7番7号	不動産信託受益権	5,057.68	2,140	1,715
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	不動産信託受益権	15,555.15	1,810	1,548
IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市安養寺町236番1	不動産	6,900.01	1,190	999
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番32	不動産信託受益権	52,201.30	15,300	11,911
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番34	不動産信託受益権	12,299.76	2,950	2,542
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡矢巾町流通センタ一南二丁目4番5	不動産信託受益権	12,383.30	1,470	1,396
IIF札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市白石区米里三条三丁目2番1	不動産信託受益権	13,064.75	2,760	2,483
IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市大槻町字向原213番	不動産信託受益権	17,533.15	3,330	2,448
IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目10番4	不動産信託受益権	33,000.00	2,380	2,047
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他	不動産信託受益権	25,186.78	4,470	4,086
IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市拝島町字小欠3928番4	不動産信託受益権	31,071.21	8,550	8,471
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	岐阜県各務原市川島竹早町字竹早2番8他	不動産信託受益権	16,708.51	3,090	2,417
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番1号	不動産信託受益権	28,988.91	6,730	6,388
IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮七丁目9番2号	不動産信託受益権	23,728.15	8,580	7,598
IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）	三重県四日市市垂坂町字山上谷1340番地8他	不動産信託受益権	43,430.49	3,973	3,748
IIF戸塚テクノロジセンター（底地）	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344番1他	不動産信託受益権	31,442.47	5,360	4,553
IIF横浜都筑テクノロジセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,330	1,262
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号	不動産信託受益権	21,615.01	9,820	9,390
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目16番46	不動産信託受益権	21,896.56	8,380	7,468
IIF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目25番19号	不動産	4,857.73	3,000	1,896
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市中央区南橋本三丁目1番35	不動産信託受益権	19,328.40	4,650	3,520

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	4,210	3,762
IIF掛川マニユ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	1,660	1,345
IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1番15	不動産信託受益権	13,779.77	4,510	4,369
IIF湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮六丁目1番1	不動産信託受益権	7,244.71	1,380	1,331
IIF戸塚マニユファクチュアリングセンター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区上矢部町字九日谷2277番4他	不動産信託受益権	19,458.49	2,610	2,413
IIF厚木マニユファクチュアリングセンター(注6)	神奈川県厚木市下古沢字紅葉山832番地1他	不動産信託受益権	97,153.03	16,300	12,143
IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市幸区新小倉1番2号	不動産信託受益権	11,865.54	8,720	6,441
IIF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市東浜一丁目1番1の2他	不動産信託受益権	27,424.22	6,610	6,358
IIF岐阜各務原マニユ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	神奈川県横浜市区築区牛久保三丁目9番2号	不動産信託受益権	18,132.42	6,340	6,398
IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター(底地)	愛知県岡崎市牧平町字岡作34番6他	不動産信託受益権	42,049.87	4,330	4,104
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市村岡東二丁目26番地1	不動産信託受益権	128,270.07	45,400	39,796
IIF市原マニユファクチュアリングセンター(底地)	千葉県市原市八幡海岸通1番1他	不動産信託受益権	637,802.64	18,470	16,605
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号	不動産信託受益権	11,476.05	14,600	15,428
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号	不動産	81,995.81	41,400	37,200
IIF品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目9番15号	不動産	19,547.11	7,110	5,442
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市新千里西町一丁目1番8号	不動産信託受益権	20,027.14	6,390	5,441
IIF大阪南港ITソリューションセンター	大阪府大阪市住之江区南港北一丁目1番23号	不動産信託受益権	18,429.14	2,420	1,156
IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋市中区港区潮見町37番31	不動産	51,583.70	2,240	1,998
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)	埼玉県東松山市新郷75番1	不動産	12,880.38	774	729
合計			2,478,027.03	454,257	369,627

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

(注2)「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

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

(注4) 本投資法人が不動産信託受益権の一部を保有する準共有物件である、IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分53%）の「賃貸可能面積」については、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについて、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地及び借地権付建物は、それぞれ賃借人が異なる賃貸借契約が締結されている（底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者）ことから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積58,070.00㎡と借地権付建物の賃貸可能面積25,835.16㎡とを合算した数値を記載しています。

(注6) IIF厚木マニユファクチュアリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用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	第 28 期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日				第 29 期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 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)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	400	2.7	1	100.0	400	2.5
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	179	1.2	1	100.0	179	1.1
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	83	0.6	1	100.0	83	0.5
IIF西宮ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(注3)	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIFさいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	0.5	1	100.0	66	0.4
IIF名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF川口ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF神戸ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF東大阪ロジスティクスセンター	2	97.3	(注2)	(注2)	2	97.3	(注2)	(注2)
IIF柏ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF三郷ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF入間ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF印西ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF盛岡ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF広島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
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	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF京田辺ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF福岡古賀ヴィーフルロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF福岡東ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF加須ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF羽村ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	4	100.0	(注2)	(注2)	4	100.0	(注2)	(注2)
IIF板橋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF太田ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF札幌ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF郡山ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF神戸西ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF昭島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF湘南ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF四日市ロジスティクスセンター(既存棟)(注4)	—	—	—	—	3	100.0	(注2)	(注2)
IIF戸塚テクノロジセンター(底地)	1	100.0	154	1.0	1	100.0	153	0.9
IIF横浜都筑テクノロジセンター	1	100.0	59	0.4	1	100.0	59	0.4
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	365	2.5	1	100.0	365	2.3
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF川崎サイエンスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)

不動産等の名称	第 28 期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日				第 29 期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 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)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF掛川マニユファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF横須賀テクノロジーセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF湘南テクノロジーセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF広島マニユファクチュアリングセンター (底地)	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
IIF戸塚マニユファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF厚木マニユファクチュアリングセンター (注5) (注6)	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIFつくばマニユファクチュアリングセンター (底地)	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF市川フードプロセスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF岐阜各務原マニユファクチュアリング センター (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF横浜都筑R&Dセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク (注7)	8	100.0	(注2)	(注2)	8	100.0	(注2)	(注2)
IIF市原マニユファクチュアリングセンター (底地)	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF神戸地域冷暖房センター	4	100.0	332	2.2	4	100.0	332	2.1
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,492	10.0	1	100.0	1,492	9.2
IIF座間ITソリューションセンター	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
IIF品川データセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪豊中データセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪南港ITソリューションセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF名古屋港タンクターミナル (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF品川ITソリューションセンター (注8)	9	100.0	(注2)	(注2)	－	－	(注2)	(注2)
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
合計	107	100.0	14,884	100.0	101	100.0	16,206	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3) 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4) 2021年12月13日付で取得しています。

(注5) IIF厚木マニユファクチュアリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用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。

(注6) 2022年1月20日付で増築部分を追加取得しています。

(注7) 2021年8月2日付で準共有持分40%を追加取得しています。

(注8) 2021年8月2日付で譲渡しています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

2022年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額 (注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額 (百万円)	単価	金額 (百万円)		
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号匿名組合出資持分	匿名組合出資 投資持分	－	－	89	－	111	21	－
合計		－	－	89	－	111	21	

(注1) 規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用対象資産である不動産等については収益還元法により評価し、また金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後に、これらの匿名組合出資持分に係る運用対象資産合計額から匿名組合出資持分に係る負債合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産額の持分相当額をもって評価しています。

(注2) 上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産の所在地
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号匿名組合出資持分	不動産「東糀谷六丁目工場アパート（OTAテクノCORE）」を信託する信託受益権	東京都大田区東糀谷六丁目4番17号

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (百万円) (注1)		時価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	33,600	28,200	△442
合計		33,600	28,200	△442

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引|契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、「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) に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

8. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、2022年1月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	大規模改修工事（区画壁設置、ELV・垂直搬送機増設他）	2021年4月～2022年7月	579	－	5
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A41EWのA工事	2022年6月～2022年10月	475	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟のB棟化プロジェクト（A33E）	2021年12月～2022年11月	223	0	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	中央監視装置サーバ、監視端末更新	2022年12月～2023年7月	195	0	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	1棟照明器具更新	2021年12月～2022年6月	180	0	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟監視用産業コントローラ更新	2022年12月～2023年8月	167	－	－
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	防火区画形成工事（1期/全2期）	2022年1月～2022年3月	119	－	0
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	防火区画形成工事（2期/全2期）	2022年9月～2022年12月	114	－	0
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	空調熱源設備更新工事	2021年4月～2022年5月	101	－	－
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	屋根改修工事	2023年3月～2023年7月	85	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	中央監視装置用ローカルHUB更新	2021年7月～2022年2月	85	－	－
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	荷物用エレベーターリニューアル工事（4,5,6号機）	2022年8月～2022年11月	73	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	B棟空調自動制御セントラル機器更新	2022年7月～2023年2月	73	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	電力監視設備電装品更新	2022年9月～2022年12月	65	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟照明制御ローカルコントローラ基盤更新	2022年5月～2022年12月	65	0	－
IIF東雲ロジスティクスセンター	東京都江東区	屋上防水・外壁防水・緑地改修工事（3期/全4期）	2021年8月～2022年3月	55	－	－
IIF品川データセンター	東京都品川区	発電機用VCB更新（1号機分）	2023年5月～2023年6月	50	－	－
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	エレベーター更新（本館1号機）	2023年11月～2023年12月	50	－	－
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	エレベーター改修工事（3,4号機）	2022年7月～2022年11月	50	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟入居者用オフィス・会議室増設	2022年9月～2022年12月	50	－	－

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,264百万円であり、費用に区分された修繕費839百万円と合わせ、合計2,104百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟のB棟化プロジェクト（A32E）	2021年10月～2022年1月	225
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	監視カメラ設備部品更新	2021年10月～2022年1月	77
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	M階オフィス増設（5室）	2021年10月～2022年1月	57
その他	－	－	－	903
合計				1,264

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項目	(単位：千円)	
	第 28 期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	第 29 期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
(a) 資産運用報酬	1,211,173	1,252,816
(b) 資産保管委託報酬	9,123	9,264
(c) 一般事務委託報酬	38,554	38,268
(d) 役員報酬	7,440	7,440
(e) その他費用	187,463	168,251
合 計	1,453,755	1,476,041

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年8月2日	－	－	0.2	2022年7月29日 (注2)	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年8月2日	－	－	0.2	2022年7月29日 (注2)	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	小計		－	－					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2012年3月30日	1,000	1,000	2.2	2024年3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行（注7）	2012年3月30日	2,000	2,000	1.9	2022年3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注7）	2012年3月30日	500	500	1.9 (注3)	2022年3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年2月6日	1,000	1,000	1.8	2025年2月5日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年2月6日	2,534	2,534	1.4 (注3)	2023年2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		966	966					
	株式会社三井住友銀行	2013年2月6日	500	500	1.4 (注3)	2023年2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年2月6日	1,000	1,000	1.5 (注3)	2023年2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年2月6日	500	500	1.6	2023年2月6日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2013年2月6日	500	500	1.4 (注3)	2023年2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	2013年2月6日	362	362	1.2 (注3)	2022年2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注7）		138	138					
	株式会社三井住友銀行（注7）	2013年2月6日	500	500	1.2 (注3)	2022年2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年6月28日	2,000	2,000	1.8	2024年6月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2013年6月28日	2,500	2,500	1.7 (注3)	2023年6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行（注7）	2013年6月28日	1,500	1,500	1.6 (注3)	2022年6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月18日	7,500	7,500	1.4 (注3)	2023年10月18日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年12月30日	2,000	2,000	1.4 (注3)	2023年12月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月6日	700	700	1.3	2024年8月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年2月6日	900	900	1.2 (注3)	2024年2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2014年2月6日	500	500	1.1	2023年8月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行（注7）	2014年2月6日	500	500	1.0 (注3)	2022年8月5日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	2014年 2月6日	868	868	0.9 (注3)	2022年 2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注7）		331	331					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月13日	1,000	1,000	1.7	2026年 3月13日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月13日	724	724	1.7 (注3)	2026年 3月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月13日	1,158	1,158	1.3 (注3)	2024年 3月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		441	441					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月16日	1,350	1,350	1.0	2025年 3月14日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注3)	2025年 3月14日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注3)	2025年 3月14日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月16日	2,570	2,570	0.9 (注3)	2024年 9月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		979	979					
	株式会社中国銀行（注7）	2015年 3月16日	700	700	0.7 (注3)	2022年 9月15日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月31日	1,000	1,000	1.3	2027年 3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	明治安田生命保険相互会社	2015年 3月31日	850	850	1.2	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 3月31日	1,500	1,500	1.0	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月31日	832	832	0.9 (注3)	2024年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		317	317					
	株式会社みずほ銀行	2016年 4月15日	800	800	0.5 (注3)	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 4月15日	800	800	0.5	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,000	2,000	0.4	2026年 8月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月17日	1,600	1,600	0.5	2025年 8月15日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月6日	3,255	3,255	0.6	2026年 3月6日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,244	1,244					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月6日	2,170	2,170	0.7	2026年 9月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		829	829					
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月6日	1,500	1,500	0.5	2025年 3月6日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月17日	2,099	2,099	0.6	2025年 9月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月17日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.9	2029年 3月16日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月17日	1,500	1,500	0.5	2025年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.6	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2025年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月31日	4,054	4,054	0.6	2025年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,545	1,545					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月31日	600	600	0.5	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月31日	1,300	1,300	0.8	2029年 3月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年 3月31日	1,200	1,200	0.6	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.3	2022年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注7）		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,938	2,938	0.7	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,062	1,062					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.9	2029年 9月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月1日	2,099	2,099	0.5	2024年 8月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社かんぽ生命保険	2018年 2月1日	2,300	2,300	0.9	2030年 2月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月1日	700	700	0.7	2028年 2月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	2,500	2,500	0.7	2028年 8月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	2,500	2,500	0.9	2030年 2月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月7日	400	400	0.7	2028年 9月7日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月7日	400	400	0.6	2027年 9月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月7日	400	400	0.6	2028年 3月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 3月7日	1,100	1,100	0.6	2028年 3月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	1,808	－	0.3	2021年 9月9日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		692	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	3,618	3,618	0.7	2028年 3月9日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,382	1,382					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	724	724	0.8	2029年 3月9日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月30日	796	－	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		303	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月30日	434	434	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		165	165					
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月30日	1,200	1,200	0.7	2028年 9月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	1,000	－	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	600	600	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月30日	500	500	0.6	2028年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	500	500	0.5	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	1,500	1,500	0.2	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	1,000	1,000	0.4	2027年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	1,000	1,000	0.5	2028年 9月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	3,274	3,274	0.5	2029年 3月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月31日	1,000	－	0.2	2021年 11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月31日	900	900	0.4	2028年 11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注7）	2019年 5月31日	800	800	0.2	2022年 5月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月31日	800	800	0.4	2026年 11月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.3	2027年 8月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	800	800	0.4	2027年 11月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	800	800	0.4	2028年 11月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.4	2028年 5月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.5	2029年 5月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.5	2029年 5月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 5月31日	1,600	1,600	0.6	2030年 5月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2019年 5月31日	1,500	1,500	0.6	2030年 5月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 6月28日	583	583	0.5	2028年 11月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 9月30日	1,626	1,626	0.3	2028年 9月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月31日	1,500	1,500	0.4	2030年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月27日	200	200	0.2	2023年 4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月27日	400	400	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 4月27日	200	200	0.3	2024年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 4月27日	300	300	0.4	2027年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 4月27日	300	300	0.3	2028年 4月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 4月27日	300	300	0.4	2029年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 4月27日	500	500	0.4	2028年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 4月27日	300	300	0.4	2029年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 4月27日	500	500	0.5	2030年 10月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月28日	300	300	0.2	2023年 4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月28日	1,000	1,000	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月28日	500	500	0.3	2024年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月28日	700	700	0.4	2027年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 5月28日	500	500	0.3	2028年 4月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 5月28日	800	800	0.4	2029年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 5月28日	1,100	1,100	0.4	2028年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 5月28日	800	800	0.4	2029年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 5月28日	1,300	1,300	0.5	2030年 10月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 6月30日	1,000	1,000	0.4	2027年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2020年 6月30日	1,500	1,500	0.3	2028年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 7月13日	300	300	0.2	2023年 4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 7月13日	500	500	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 7月13日	200	200	0.2	2024年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 7月13日	400	400	0.4	2027年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 7月13日	200	200	0.3	2028年 4月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 7月13日	500	500	0.4	2029年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 7月13日	700	700	0.4	2028年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2020年 7月13日	500	500	0.4	2029年 10月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 7月13日	700	700	0.5	2030年 10月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月28日	1,000	1,000	0.2	2024年 3月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月28日	1,000	1,000	0.3	2030年 3月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月28日	3,000	3,000	0.4	2030年 9月27日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月28日	1,300	1,300	0.2	2024年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月28日	1,500	1,500	0.2	2027年 3月29日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月28日	1,200	1,200	0.3	2027年 9月28日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 9月28日	2,800	2,800	0.5	2031年 9月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 9月28日	1,000	1,000	0.2	2023年 9月28日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 9月28日	1,500	1,500	0.2	2026年 9月28日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 9月28日	1,500	1,500	0.3	2029年 9月28日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 9月28日	1,000	1,000	0.4	2030年 3月28日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 9月28日	3,000	3,000	0.4	2030年 9月27日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2020年 9月28日	1,500	1,500	0.4	2030年 9月27日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2020年 9月28日	2,500	2,500	0.3	2029年 3月28日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月9日	－	1,900	0.3	2031年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 9月9日	－	600	0.2	2026年 9月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月30日	－	800	0.4	2031年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 9月30日	－	300	0.2	2026年 9月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年 9月30日	－	1,000	0.4	2029年 9月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 11月30日	－	1,000	0.5	2031年 11月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	小計		184,383	184,383					
	合計		184,383	184,383					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数第2位で四捨五入して表示しています。
(注2) 2021年9月10日付で期限前弁済しています。
(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
(注4) 返済方法については、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としています。
(注5) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注6) 資金使途は、借入金の借換資金です。
(注7) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回 無担保投資法人債 (注1)	2012年 12月27日	5,000	5,000	1.40	2022年 12月27日	期限一括 (注2)	借入金の 返済	無担保 無保証
第3回 無担保投資法人債	2014年 6月26日	2,000	2,000	0.89	2024年 6月26日	期限一括 (注2)	借入金の 返済	無担保 無保証
第4回 無担保投資法人債	2016年 12月26日	3,000	3,000	0.40	2026年 12月25日	期限一括 (注2)	投資法人債の 償還	無担保 無保証
第5回 無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2021年 9月7日	－	3,000	0.39	2031年 9月5日	期限一括 (注2)	借入金の 返済	無担保 無保証
第6回 無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2021年 9月7日	－	2,000	0.68	2036年 9月5日	期限一括 (注2)	借入金の 返済	無担保 無保証
合計		10,000	15,000					

(注1) 当期末における1年内償還予定の投資法人債です。
(注2) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	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	15,400	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF四日市ロジスティクスセンター (既存棟)	2021年12月13日	3,530	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF品川ITソリューションセンター	－	－	2021年8月2日	8,200	7,838	285
合計			18,930		8,200	7,838	285

(注) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
(ご参考)
上記のほかに、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かかる増築工事（取得年月日：2022年1月20日、建設費総額：300百万円）を行っています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外のその他の資産のうち主なものは、銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	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	15,400	18,080	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年6月30日
取得	IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）	2021年12月13日	3,530	3,957	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年8月1日
譲渡	IIF品川ITソリューションセンター	2021年8月2日	8,200	6,910	シービーアールイー 株式会社	2021年1月31日

(注1) 「取得又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
(注2) 「不動産鑑定評価額」は、鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
(ご参考)
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かかる増築工事（取得年月日：2022年1月20日、建設費総額：300百万円）につきましては、鑑定評価額を入手できないため特定資産の価格等の調査を行っていません。

(2) 投資有価証券

該当事項はありません。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
建物管理委託費	1,768,994	株式会社レンタルのニッケン	4,297	0.2
		三菱商事株式会社	9,974	0.6
修繕費	839,974	wing株式会社	1,692	0.2

(注) 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

本投資法人の資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数	処分口数	保有口数
2018年2月1日	(注) 3,600	－	4,800
累計	3,600	－	4,800

(注) 投資口の分割によるものです。

②保有等の状況

	期末保有口数	期末保有総額 (注)	総発行済口数に対する比率
第 20 期 自 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日	1,200	598,800千円	0.3%
第 21 期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	1,200	599,040千円	0.3%
第 22 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	4,800	578,880千円	0.3%
第 23 期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	4,800	558,240千円	0.3%
第 24 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	4,800	683,520千円	0.3%
第 25 期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	4,800	800,640千円	0.3%
第 26 期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	4,800	947,520千円	0.3%
第 27 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	4,800	903,360千円	0.2%
第 28 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	4,800	1,017,120千円	0.2%
第 29 期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	4,800	924,000千円	0.2%

(注) 期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しています。

2. お知らせ

該当事項はありません。

3. その他

本書では、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。

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2021年7月31日	当期 2022年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,148,125	33,529,077
信託現金及び信託預金	5,471,254	7,175,794
営業未収入金	772,520	417,733
前払費用	838,933	793,121
未収還付法人税等	88	121
未収消費税等	－	338,989
その他	8,491	3,183
流動資産合計	47,239,414	42,258,021
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,843,341	34,970,399
減価償却累計額	△8,770,694	△9,192,320
建物（純額）	26,072,647	25,778,079
構築物	116,956	116,956
減価償却累計額	△47,432	△51,538
構築物（純額）	69,524	65,418
機械及び装置	11,892	11,892
減価償却累計額	△11,892	△11,892
機械及び装置（純額）	0	0
工具、器具及び備品	26,461	26,461
減価償却累計額	△10,416	△11,762
工具、器具及び備品（純額）	16,044	14,699
土地	19,192,636	19,192,636
建設仮勘定	－	51,500
信託建物	97,300,047	101,084,532
減価償却累計額	△16,211,045	△16,911,155
信託建物（純額）	81,089,002	84,173,376
信託構築物	1,095,354	1,100,489
減価償却累計額	△511,403	△539,118
信託構築物（純額）	583,951	561,371
信託機械及び装置	141,149	132,642
減価償却累計額	△53,103	△55,511
信託機械及び装置（純額）	88,046	77,130
信託工具、器具及び備品	64,728	192,359
減価償却累計額	△27,723	△30,773
信託工具、器具及び備品（純額）	37,004	161,585
信託土地	211,728,812	219,702,701
信託建設仮勘定	6,577	14,806
有形固定資産合計	338,884,246	349,793,306
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	7,098	5,741
無形固定資産合計	19,841,064	19,839,707
投資その他の資産		
投資有価証券	89,395	89,395
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,200,754	1,277,953
その他	3,000	4,050
投資その他の資産合計	1,303,349	1,381,599
固定資産合計	360,028,660	371,014,614
繰延資産		
投資口交付費	136,908	87,479
投資法人債発行費	23,747	59,632
繰延資産合計	160,656	147,112
資産合計	407,428,731	413,419,748

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2021年7月31日	当期 2022年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,640,883	2,150,989
1年内償還予定の投資法人債	－	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,600,000	12,000,000
未払金	740,513	782,493
未払費用	130,484	144,911
未払法人税等	942	698
未払消費税等	951,602	－
前受金	2,396,073	2,908,018
その他	65,321	13,832
流動負債合計	18,525,821	23,000,944
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	171,783,000	172,383,000
預り敷金及び保証金	2,491,250	2,491,250
信託預り敷金及び保証金	13,802,324	15,435,646
資産除去債務	639,055	886,119
デリバティブ債務	70,955	49,434
その他	57	13
固定負債合計	198,786,642	201,245,464
負債合計	217,312,464	224,246,409
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	183,865,203	183,865,203
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※2	△144,795	△216,796
その他の出資総額控除額	△293,688	△293,688
出資総額控除額合計	△438,484	△510,485
出資総額（純額）	183,426,719	183,354,718
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,778,336	5,876,591
剰余金合計	6,778,336	5,876,591
投資主資本合計	190,205,056	189,231,310
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△88,789	△57,971
評価・換算差額等合計	△88,789	△57,971
純資産合計 ※3	190,116,267	189,173,338
負債純資産合計	407,428,731	413,419,748

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	14,884,885	16,206,072
不動産等売却益 ※2	460,987	285,967
匿名組合分配金	3,854	1,524
営業収益合計	15,349,727	16,493,563
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	6,067,643	8,228,437
不動産等売却損 ※3	185,946	－
資産運用報酬	1,211,173	1,252,816
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	9,123	9,264
一般事務委託手数料	38,554	38,268
その他営業費用	187,463	168,251
営業費用合計	7,707,345	9,704,479
営業利益	7,642,381	6,789,084
営業外収益		
受取利息	188	200
還付加算金	23	－
未払分配金戻入	362	701
その他	0	14
営業外収益合計	575	915
営業外費用		
支払利息	659,670	672,086
投資法人債利息	49,626	60,362
投資法人債発行費償却	3,807	5,263
融資関連費用	209,714	213,223
投資口交付費償却	53,890	49,429
その他	874	1,790
営業外費用合計	977,584	1,002,156
経常利益	6,665,372	5,787,844
税引前当期純利益	6,665,372	5,787,844
法人税、住民税及び事業税	1,670	918
法人税等合計	1,670	918
当期純利益	6,663,702	5,786,926
前期繰越利益	114,634	89,665
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,778,336	5,876,591

前期（ご参考）（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				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		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
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		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
当期純利益					
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
当期末残高	*1 183,865,203	△144,795	△293,688	△438,484	183,426,719

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	6,755,057	6,755,057	190,167,474	△114,078	△114,078	190,053,395
当期変動額						
剰余金の配当	△6,617,841	△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	－			－
一時差異等調整引当額による 利益超過分配			△8,280			△8,280
当期純利益	6,663,702	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）				25,289	25,289	25,289
当期変動額合計	23,279	23,279	37,581	25,289	25,289	62,871
当期末残高	6,778,336	6,778,336	190,205,056	△88,789	△88,789	190,116,267

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）
(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計	
当期首残高	183,865,203	△144,795	△293,688	△438,484	183,426,719
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		25,289		25,289	25,289
一時差異等調整引当額による 利益超過分配		△97,290		△97,290	△97,290
当期純利益					
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△72,001	－	△72,001	△72,001
当期末残高	*1 183,865,203	△216,796	△293,688	△510,485	183,354,718

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	6,778,336	6,778,336	190,205,056	△88,789	△88,789	190,116,267
当期変動額						
剰余金の配当	△6,663,381	△6,663,381	△6,663,381			△6,663,381
一時差異等調整引当額の戻入	△25,289	△25,289	－			－
一時差異等調整引当額による 利益超過分配			△97,290			△97,290
当期純利益	5,786,926	5,786,926	5,786,926			5,786,926
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				30,817	30,817	30,817
当期変動額合計	△901,744	△901,744	△973,746	30,817	30,817	△942,928
当期末残高	5,876,591	5,876,591	189,231,310	△57,971	△57,971	189,173,338

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
1. 資産の評価方法及び処理方法		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。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法		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 構築物・信託構築物 機械及び装置・ 信託機械及び装置 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	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 構築物・信託構築物 機械及び装置・ 信託機械及び装置 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法		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。 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。	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。 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。
4. 収益及び費用の計上基準		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。 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。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。 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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は129,549千円です。
5. ヘッジ会計の方法		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。 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 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。 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。	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。 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 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。 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。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (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 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (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 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

〔会計方針の変更に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
1. 収益認識に関する会計基準等の適用			「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。
2. 時価の算定に関する会計基準等の適用			「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。 これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。 なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等」の一部を改正する内閣府令（内閣府令第61号 2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

〔会計上の見積りの変更に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
（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います。 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89,473千円減少しています。	

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 2021年7月31日	当期 2022年1月31日
※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。	※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。

※2. 一時差異等調整引当額
前期（2021年7月31日）（ご参考）
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

2. 戻入れの具体的な方法

- (1) 信託建物
資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
(2) 繰延ヘッジ損益
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（2022年1月31日）
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	減価償却超過額等の発生	128,263	30,972	97,290	－	128,263	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	113,823	－	△25,289	88,533	デリバティブ取引の時価の変動
合計		533,711	144,795	97,290	△25,289	216,796	

2. 戻入れの具体的な方法

- (1) 信託建物等
資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
(2) 繰延ヘッジ損益
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

前期（ご参考） 2021年7月31日	当期 2022年1月31日
※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 50,000千円	※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 50,000千円

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日		当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入		賃料収入	
14,344,622		15,899,143	
受取水道光熱費		受取水道光熱費	
260,279		216,832	
その他賃貸収入		その他賃貸収入	
279,984		90,096	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
14,884,885		16,206,072	
B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
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		プロパティ・マネジメント報酬	
87,626		76,599	
建物管理委託費		建物管理委託費	
1,032,091		1,768,994	
水道光熱費		水道光熱費	
747,512		1,305,890	
公租公課		公租公課	
1,103,680		1,274,282	
損害保険料		損害保険料	
41,146		50,002	
修繕費		修繕費	
684,233		839,974	
減価償却費		減価償却費	
1,918,755		2,456,241	
信託報酬		信託報酬	
18,242		17,718	
借地料		借地料	
428,587		430,378	
その他諸経費		その他諸経費	
5,767		8,356	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
6,067,643		8,228,437	
C.不動産賃貸事業損益（A－B）		C.不動産賃貸事業損益（A－B）	
8,817,241		7,977,634	
※2. 不動産等売却益の内訳		※2. 不動産等売却益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
3,230,000		8,200,000	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
2,650,607		7,838,629	
その他売却費用		その他売却費用	
118,405		75,403	
不動産等売却益		不動産等売却益	
460,987		285,967	
※3. 不動産等売却損の内訳			
(単位：千円)			
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】

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日		当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数		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		発行済投資口の総口数	
2,070,016口		2,070,016口	

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日		当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	
1. 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		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	
(単位：千円)		(単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
58		15	
資産除去債務		資産除去債務	
201,046		278,773	
減価償却費損金算入限度超過額		減価償却費損金算入限度超過額	
28,148		197,038	
繰延ヘッジ損益		繰延ヘッジ損益	
27,933		18,237	
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
257,187		494,064	
評価性引当額		評価性引当額	
△257,187		△494,064	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
—		—	
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
—		—	
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		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	
(単位：％)		(単位：％)	
法定実効税率		法定実効税率	
31.46		31.46	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△31.91		△34.43	
その他		その他	
0.47		2.99	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.03		0.02	

【金融商品に関する注記】

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）（ご参考）

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、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、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います。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、「2. 金融商品の時価等に関する事項」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

2021年7月31日における貸借対照表計上額、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、次表には含まれていません（注2.参照）。

(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、（ ）で示しています。

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います。

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（下記「デリバティブ取引」(2) 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。

(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います。

(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います。

デリバティブ取引

- (1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものはございません。
- (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。
- (単位：千円)

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

※ 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（上記「負債」(1)、(3) 参照）。

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	貸借対照表計上額
投資有価証券	89,395
資産計	89,395
預り敷金及び保証金	2,491,250
信託預り敷金及び保証金	13,401,324
負債計	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

(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

(単位：千円)

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

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

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、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。

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

ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変
動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異な
ることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」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

2022年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」
及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を
省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略してい
ます。

(単位：千円)

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

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債
投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額に
ほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期
借入金（下記「デリバティブ取引」(2) 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

- (1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものはございません。
- (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。
- (単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	4,800,000	3,300,000	△57,971	取引先金融機関から 提示された価格等によ っています。
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,800,000	24,900,000	※	－

※ 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（上記「負債」(2)、(4) 参照）。

注2. 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日）
第27項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）
第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は89,395千円です。

注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,000,000	－	2,000,000	－	3,000,000	5,000,000
長期借入金	12,000,000	20,300,000	18,500,000	20,250,000	18,150,000	95,183,000
合計	17,000,000	20,300,000	20,500,000	20,250,000	21,150,000	100,183,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）（ご参考）

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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
367,081,014	△8,362,240	358,718,774	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) 当期増減額のうち、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広島マニユファクチュアリングセンター（底地）（1,693,024千円）、IIFつくばマニユ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) 当期末の時価は、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、2021年4月30日付で譲渡契約を締結したIIF品川ITソリューションセンターに関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2021年7月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

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、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
358,718,774	10,909,022	369,627,797	454,257,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
(注2) 当期増減額のうち、主な増加額はIIF湘南ヘルスインベーションパーク（準共有持分40%）（15,733,644千円）、IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）（3,596,527千円）、IIF厚木マニユファクチュアリングセンター（増築部分）（306,557千円）の取得によるものであり、主な減少額はIIF品川ITソリューションセンター（7,838,629千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。
(注3) 当期末の時価は、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。

また、賃貸等不動産に関する2022年1月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【資産除去債務に関する注記】

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
1. 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います。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を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います。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減	1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの (1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により32年～53年と見積り、割引率は0.312%～0.732%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減
(単位：千円)	(単位：千円)
期首残高	639,055
有形固定資産の取得に伴う増加額	158,536
時の経過による調整額	1,708
その他増減額（△は減少）	86,818
期末残高	886,119
2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上的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。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。	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的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。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。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)（注1）	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入 (注2)	－	1年内返済予定の 長期借入金	2,264,800
				利息の支払（注2）	93,603	長期借入金	25,804,800
				－	－	未払費用	16,954
						短期デリバティブ 債務（注3）	17,833
						デリバティブ債務 (注3)	64,607

取引条件及び取引条件の決定方針等
(注1) 取引金額に消費税等は含まれていません。
(注2) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しています。なお、担保は設定していません。
(注3) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しています。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)（注1）	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入 (注2)	900,000	1年内返済予定の 長期借入金	2,278,200
				利息の支払（注2）	94,764	長期借入金	25,695,800
				－	－	未払費用	17,319
						短期デリバティブ 債務（注3）	8,536
						デリバティブ債務 (注3)	46,861

取引条件及び取引条件の決定方針等
(注1) 取引金額に消費税等は含まれていません。
(注2) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しています。なお、担保は設定していません。
(注3) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
1口当たり純資産額 91,842円 1口当たり当期純利益 3,219円 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。	91,387円 2,795円 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) 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（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
当期純利益	6,663,702千円	5,786,926千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	－千円
普通投資口に係る当期純利益	6,663,702千円	5,786,926千円
期中平均投資口数	2,070,016口	2,070,016口

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	8,200,000	285,967
受取水道光熱費	216,832	216,832
その他	29,379	15,990,763
合計	8,446,211	16,493,563

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。
（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

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
当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

- （1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

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

- （2）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

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

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日												
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>発生した資産等</td><td>引当ての発生事由</td><td>一時差異等調整 引当額</td></tr><tr><td>信託建物等</td><td>減価償却超過額等の発生</td><td>97,290</td></tr></table>	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	1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>発生した資産等</td><td>引当ての発生事由</td><td>一時差異等調整 引当額</td></tr><tr><td>信託建物等</td><td>減価償却超過額等の発生</td><td>546,484</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整 引当額	信託建物等	減価償却超過額等の発生	546,484
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											
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整 引当額											
信託建物等	減価償却超過額等の発生	546,484											
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>発生した資産等</td><td>戻入れの発生事由</td><td>一時差異等調整 引当額戻入額</td></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の 時価の変動</td><td>25,289</td></tr></table>	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	2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>発生した資産等</td><td>戻入れの発生事由</td><td>一時差異等調整 引当額戻入額</td></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の 時価の変動</td><td>30,817</td></tr></table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整 引当額戻入額	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の 時価の変動	30,817
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											
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整 引当額戻入額											
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の 時価の変動	30,817											
3. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託建物等 資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。 (2) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定 です。	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。												

（単位：円）

	前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
I 当期末処分利益	6,778,336,923	5,876,591,930
II 利益超過分配金加算額	97,290,752	546,484,224
うち一時差異等調整引当額	97,290,752	546,484,224
III 出資総額組入額	25,289,704	30,817,738
うち一時差異等調整引当額戻入額	25,289,704	30,817,738
IV 分配金の額	6,760,672,256	6,334,248,960
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,266)	(3,060)
うち利益分配金	6,663,381,504	5,787,764,736
（うち1口当たり利益分配金）	(3,219)	(2,796)
うち一時差異等調整引当額	97,290,752	546,484,224
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(47)	(264)
V 次期繰越利益	89,665,715	58,009,456
分配金の額の算出方法	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。 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。 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、所得超過税金不一致（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、所得超過税金不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される97,290,752円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は6,760,672,256円としています。	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。 かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入れ額を控除した額の全額である5,787,764,736円を分配することとしました。 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、所得超過税金不一致（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、所得超過税金不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される546,484,224円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は6,334,248,960円としています。

独立監査人の監査報告書

2022年3月16日

産業ファンド投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

岸部 里史
井上 裕人

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、産業ファンド投資法人の2021年8月1日から2022年1月31日までの第29期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)

	前期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,665,372	5,787,844
減価償却費	1,918,755	2,456,241
投資法人債発行費償却	3,807	5,263
投資口交付費償却	53,890	49,429
受取利息	△188	△200
支払利息	709,297	732,449
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△309,416	354,786
未収消費税等の増減額 (△は増加)	58,202	△338,989
前払費用の増減額 (△は増加)	△207,788	45,812
長期前払費用の増減額 (△は増加)	161,317	△77,199
営業未払金の増減額 (△は減少)	458,127	362,781
未払金の増減額 (△は減少)	10,080	1,345
未払費用の増減額 (△は減少)	△141	0
未払消費税等の増減額 (△は減少)	951,602	△951,602
前受金の増減額 (△は減少)	△213,463	511,945
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△345	△43
有形固定資産の売却による減少額	957,582	－
信託有形固定資産の売却による減少額	6,645,885	7,838,629
その他	36,817	△25,435
小計	17,899,395	16,753,059
利息の受取額	188	200
利息の支払額	△713,355	△718,023
法人税等の支払額	△1,692	△1,195
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,184,537	16,034,039
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△386,275	△111,994
信託有形固定資産の取得による支出	△730,053	△20,660,930
預り敷金及び保証金の受入による収入	99,271	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,075	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	6,978	2,036,905
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△253,589	△408,179
投資有価証券の払戻による収入	6,060	－
その他	△550	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,297,233	△19,144,198
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	5,000,000
短期借入金の返済による支出	－	△5,000,000
長期借入れによる収入	－	5,600,000
長期借入金の返済による支出	－	△5,600,000
投資法人債の発行による収入	－	5,000,000
投資法人債発行費の支出	－	△41,148
投資口交付費の支出	△3,523	－
分配金の支払額	△6,625,019	△6,763,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,628,543	△1,804,349
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,258,760	△4,914,507
現金及び現金同等物の期首残高	36,360,619	45,619,379
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	45,619,379	40,704,872

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号) に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

	前期 (ご参考) 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
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り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。	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り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。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

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

住所などの変更手続きについて

ご住所変更などのお届出及びご照会は、投資主さまの口座のある証券会社宛にお知らせください。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部（フリーダイヤル：0120-232-711）にお問い合わせください。

分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください。

なお、分配金は本投資法人の規約により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

投資主メモ

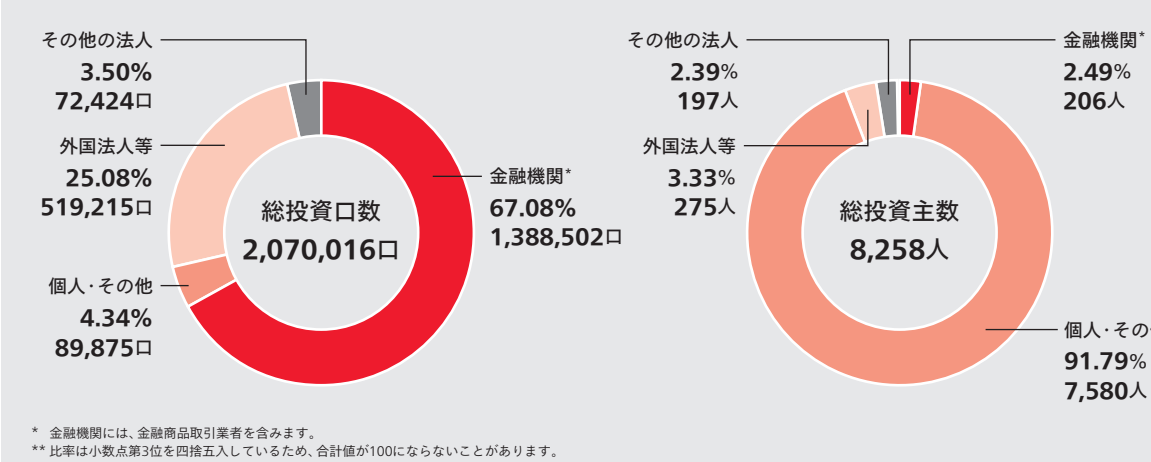
決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	投資法人規約第36条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年 1月末日、7月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3249）
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者（投資主名簿等管理人）	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先（郵便物送付・電話照会）	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話：0120-232-711（フリーダイヤル）
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店

本投資法人に関するお問い合わせはお気軽にどうぞ

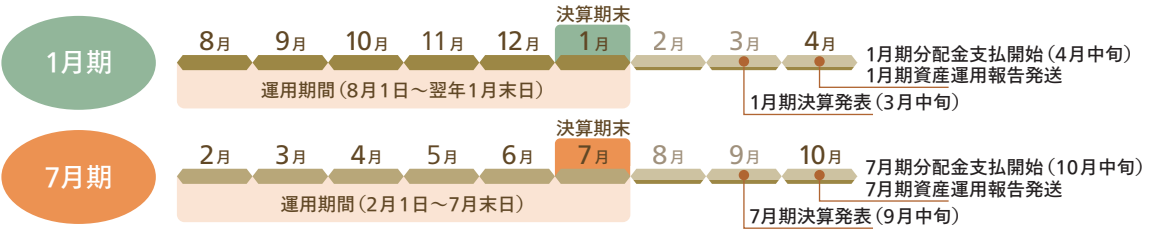
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 インダストリアル本部 ファンド企画部

電話：03-5293-7091 受付時間：9:15～17:30（土日祝及び弊社指定の休日を除く）

投資主の状況（2022年1月31日現在）



IRスケジュール



IIFの最新情報はウェブサイトをご覧ください

<https://www.iif-reit.com/>

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主さまから、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令で定められたとおり、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

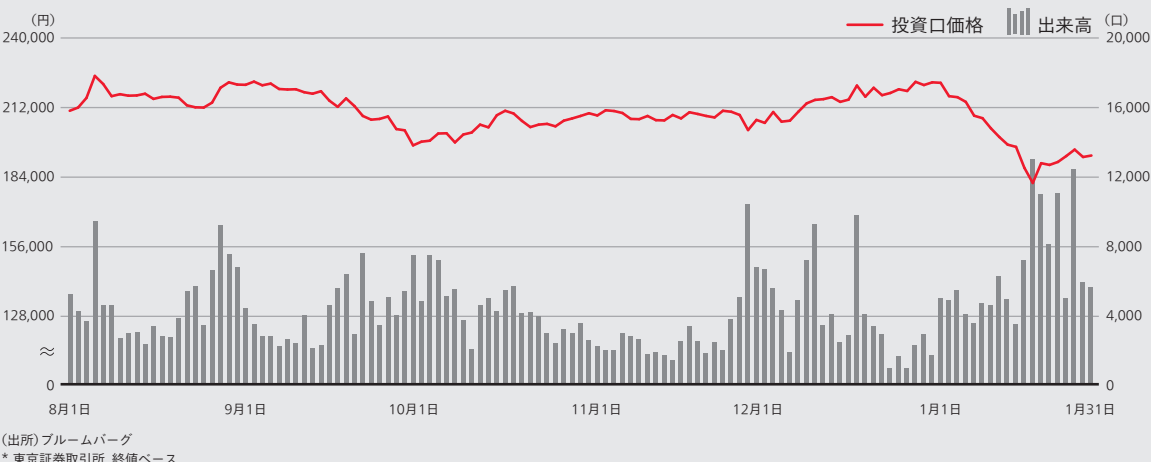
支払調書
分配金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

■ 証券口座にて投資口を管理されている投資主さま
⇒ お取引のある証券会社までお問い合わせください。

■ 証券会社とのお取引がない投資主さま
⇒ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
フリーダイヤル：0120-232-711

投資口価格の推移（2021年8月1日～2022年1月31日）



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

<https://www.iif-reit.com/>

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング