



# 第32期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2023年7月期

自 2023年2月1日 至 2023年7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

	2022年1月期 (第29期)	2022年7月期 (第30期)	2023年1月期 (第31期)	2023年7月期 (第32期)	2024年1月期 (第33期)(予想)	2024年7月期 (第34期)(予想)
営業収益(百万円)	16,493	17,194	17,944	17,848	18,405	18,075
当期純利益(百万円)	5,786	6,492	5,940	7,419	7,068	6,775
総資産額(百万円)	413,419	417,430	422,345	433,409	—	—
1口当たり分配金額 <sup>*</sup> (円)	3,060	3,100	3,122	3,282	3,260	3,225
1口当たり純資産額(円)	91,387	91,476	91,257	92,590	—	—

<sup>\*</sup> 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。

2023年7月期(第32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32期につきましては、IIFとして11回目となる公募増資を実施し、IIFの強みであるCRE/PRE提案を活用し、収益性・継続性・汎用性に優れた6物件、220億円を取得した他、IIF神戸ロジスティクスセンター(準共有持分35%)を売却した結果、当期末の運用物件数は78件、資産規模は3,893億円(取得価格ベース)となりました。

ESGに関しては、自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量化、可視化する認証制度であるResReal(レジリアル)認証を取得したことに加え、資金調達手段の多様化及び社会課題の解決に貢献する取り組みの一環として、本投資法人として初となるソーシャルローン総額40億円を借り入れました。

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は、3,282円となりました。現在の日本経済は、2023年5月に新型コロナウイルス感染症の感染症状の分類が「五類感染症」に変更されたことにより、個人消費を中心とした回復により経済活動が正常化に向けて一層進みました。一方で日本銀行は長短金利操作(イールドカーブコントロール)の運用柔軟化を決定し、将来における金融緩和政策の修正と捉えることができ、金利上昇における資金調達環境の変化に加え、ウクライナ情勢を受けた資源価格高騰による物価上昇の影響等が、個人消費や企業業績の回復を妨げる要因になります。資本市場の変動とともに、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参りますので、引き続き、変わらぬご支援を、よろ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

2023年7月期(第32期)  
1口当たり分配金額

3,282円

2024年1月期(第33期)  
1口当たり分配金額(予想)

3,260円

2024年7月期(第34期)  
1口当たり分配金額(予想)

3,225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～外部成長～ .....	4	損益計算書 .....	44
IIFの成長戦略～既存ポートフォリオ～ .....	5	投資主資本等変動計算書 .....	45
IIFの成長戦略～財務戦略～ .....	8	注記表 .....	46
サステナビリティマネジメント .....	9	金銭の分配に係る計算書 .....	55
ポートフォリオの状況 .....	10	会計監査人の監査報告書 .....	56
ポートフォリオの紹介 .....	12	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

株式会社KJR マネジメント  
執行役員インダストリアル本部長

上田 英彦



## トピックス

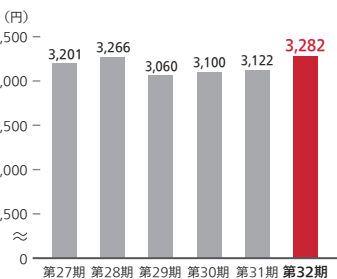
- 継続的なコスト削減の取り組みにより DPU は当初予想比で大幅に増加  
(第32期(実績):3,282円(+6.4%)、第33期(予想):3,260円(+3.0%))
- 公募増資及び資産売却の実施によりポートフォリオの質と安定性が向上
- IIF 習志野ロジスティクスセンター I (再開発)における新築建物の取得を決定

## 当期(2023年7月期 / 第32期)の概況について

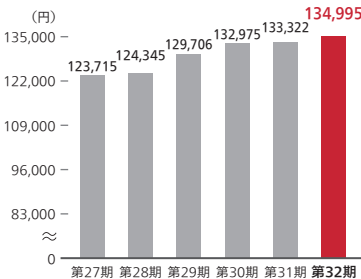
今期公募増資により新たに取得した4物件の収益増加や、資産売却による売却益の計上及び水光熱費の減少により、営業収益は17,848百万円(前期比:96百万円減少)、当期純利益は7,419百万円(前期比:1,478百万円増加)となりました。  
この結果、1口あたり分配金額は3,282円(うち1口当たり利益超過分配金0円)と前期と比較し160円の増加となりました。1口当たり NAV(Net Asset Value)<sup>\*1</sup>

についても、同様に134,995円と前期比較で1,673円の増加となりました。  
2023年7月現在のポートフォリオの資産規模は78物件、3,893億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は2,752,841.91㎡、稼働率99.3%<sup>\*2</sup>となっています。平均賃貸借契約残存期間9.8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。

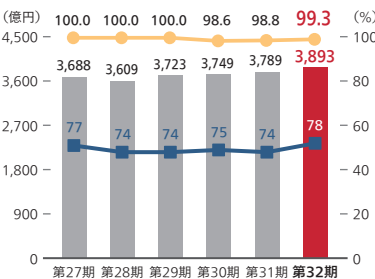
### 1口当たり分配金額



### 1口当たり NAV<sup>\*1</sup>



### 資産規模の推移



## 次期(2024年1月期 / 第33期)及び次々期(2024年7月期 / 第34期)の見通しと 今後の運用方針について

2024年1月期 / 第33期 の見通しは、営業収益は18,405百万円、当期純利益は7,068百万円となり、1口当たり分配金額は、3,260円(うち1口当たり利益超過分配金0円)、2024年7月期 / 第34期の見通しは、営業収益は18,075百万円、当期純利益は6,775百万円となり、1口当たり分配金額は、3,225円(うち1口当たり利益超過分配金19円)<sup>\*3</sup>を予想しております。  
IIFは日本で唯一の産業用不動産<sup>\*4</sup>特化型REITであり、独自のCRE<sup>\*5</sup>(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参りました。

2023年3月には、11回目となる公募増資を実施し、IIFの強みであるCRE/PRE提案を活用し、収益性の高い4物件を新たに取得した他、2023年12月には本投資法人が再開発中であるIIF厚木ロジスティクスセンターIIIが竣工し、これを取得する予定です。  
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参ります。  
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。

<sup>\*1</sup>「1口当たり NAV」は、直近期末時点における鑑定評価額(または調査価格)に基づく1口当たり純資産額です。なお、第32期については、IIF神戸LCの全ての持分を売却、IIF厚木LCIIIの再開発後の新築建物を取得することを前提としています。以下同じです。

<sup>\*2</sup> 小数点第二位を四捨五入しています。

<sup>\*3</sup> 2024年7月期の1口当たり利益超過分配金19円は、一時差異等調整引当額に係るものです。

<sup>\*4</sup>「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。

<sup>\*5</sup>「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。

## ResReal 認証(水害評価カテゴリー)を取得

### ■ ResReal(レジリアル)とは

- 自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量化・可視化する認証制度
- 水害(外水氾濫、内水氾濫)、地震・津波、高潮、土砂災害など、自然災害ごとに不動産のレジリエンスを評価



### ■ 品川DCと川崎SCでSilver評価(水害評価カテゴリー)を取得



#### 評価されたポイント

- 敷地の安全性 / 設備バックアップ**
- 外水氾濫リスク無し
  - 内水氾濫の浸水位より高い位置にある開口部
  - 非常用発電機の設置
- 建物の機能性・安全性**
- 内水氾濫リスク無し
  - 外水氾濫の浸水を防止する設計により、防災設備等の重要設備を保護

## 継続的な成長を実現する独自の運用戦略



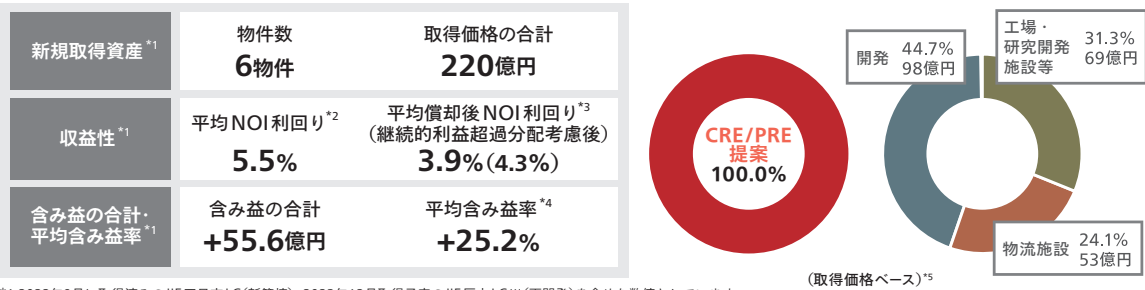
## 取得

## 第11回公募増資により高収益の物件を取得

## ▶ オファリングハイライト

本投資法人は2023年3月に第11回公募増資を実施しました。マクロ環境の変化により多様化するCREニーズに対して、独自のソリューション提案を実施することで継続して収益性、継続性及び汎用性に優れた資産を取得しています。

## 新規取得資産の概要



<sup>\*1</sup> 2022年9月に取得済みのIIF四日市LC(新築棟)、2023年12月取得予定のIIF厚木LCIII(再開発)を含めた数値としています。

<sup>\*2</sup> 平均NOI利回り = NOIの合計 ÷ 取得価格の合計

<sup>\*3</sup> 平均償却後NOI利回り = (NOIの合計 - 減価償却費の合計) ÷ 取得価格の合計

<sup>\*4</sup> 平均含み益率 = 含み益の合計 ÷ 取得価格の合計

<sup>\*5</sup> 小数点第二位を四捨五入しています。

## ■ 本プロジェクトによる主な取得物件

## 工場・研究開発施設等

IIF大田マニュファクチュアリングセンター



所在地	東京都大田区
取得価格	4,570百万円
鑑定評価額 <sup>*1</sup>	5,020百万円
取得日	2023年5月15日

## 工場・研究開発施設等

IIF飯能マニュファクチュアリングセンター(底地)



所在地	埼玉県飯能市
取得価格	2,335百万円
鑑定評価額 <sup>*1</sup>	3,020百万円
取得日	2023年3月23日

## 物流施設

IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター



所在地	滋賀県蒲生郡竜王町
取得価格	3,500百万円
鑑定評価額 <sup>*1</sup>	3,920百万円
取得日	2023年3月23日

## 物流施設

IIF近江八幡ロジスティクスセンター



所在地	滋賀県近江八幡市
取得価格	1,810百万円
鑑定評価額 <sup>*1</sup>	2,270百万円
取得日	2023年3月23日

<sup>\*1</sup> 「鑑定評価額」は2023年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

## 再開発

## IIF習志野ロジスティクスセンターⅠの再開発がスタート


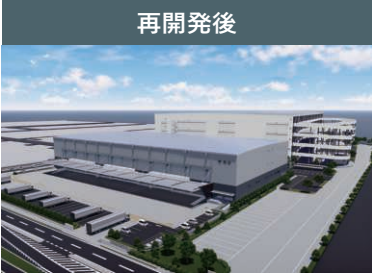
## ■ 本プロジェクトの概要



## ポイント

- 大手物流会社の新規拠点ニーズを捉えた、BTS型物流施設の開発案件
- テナントと長期の賃貸借予約契約(契約期間15年/10年解約不可)を締結済
- ブリッジスキームを活用した再開発により、開発期間中も収益を維持

## 再開発後の主要指標

	現状(再開発前)	再開発後
		
	<b>* 本投資法人は底地のみ保有</b>	
再開発前(底地)		再開発後(土地建物)
取得(予定)価格 <sup>*1</sup>	1,190百万円	6,371百万円
鑑定評価額 <sup>*2</sup>	1,950百万円	8,610百万円(+6,660百万円)
含み益(含み益率) <sup>*3</sup>	760百万円(+63.9%)	2,238百万円(+35.1%)
延床面積 <sup>*4</sup>	—	27,614.58㎡
賃貸借契約期間	22.0年(残存0.1年)	15.0年(10年解約不可)

<sup>\*1</sup> 再開発後(土地建物)の「取得予定価格」については、取得予定資産である建物の売買契約書に記載された信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)と既に取得済みの土地価格(2010年取得時の本物件に係る不動産売買契約書に記載された土地の取得価格)に加え、本物件と隣接するIIF習志野ロジスティクスセンターⅡの底地部分から、当該底地部分のうち本物件へ元本交付予定の面積(以下、「本底地」といいます。))が占める割合により按分した価額を合計した参考値を記載しています。実際の取得予定資産の取得価格は、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ることに加え、上記元本交付については本日時点では決定していないことから、再開発後(土地建物)のNOI利回り及び償却後NOI利回りについても、今後変動する可能性があります。以下同じです。

<sup>\*2</sup> 再開発前(底地)の「鑑定評価額(調査価額)」は、2023年7月31日を価格時点とする土地部分に係る鑑定評価書に記載の鑑定評価額を、再開発後(土地建物)の「鑑定評価額(調査価額)」は、2023年7月1日を価格時点とする土地(本底地を含みます。)及び建物全体にかかる調査報告書に記載の調査価額を記載しています。

<sup>\*3</sup> 再開発前(底地)の「含み益」は土地部分に係る鑑定評価額と取得価格との差額を、再開発後(土地建物)の「含み益」は、土地(本底地を含みます。)及び建物全体に係る調査価額と取得予定価格との差額を記載しています。なお、再開発後(土地建物)の「含み益」は、本書の日付現在における試算値であり、取得予定資産取得後の実際の含み益と一致する保証はなく、取得予定資産の取得予定価格及び実際の取得予定資産の調査価額又は鑑定評価額のいずれも、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。以下同じです。

<sup>\*4</sup> 再開発後(土地建物)の「延床面積」は、本事業における現時点での計画に基づく参考値を記載しています。取得予定資産の「延床面積」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。



## 売却

IIF神戸ロジスティクスセンターの売却益を3期に亘り分配することで  
分配金の安定化を実現

- ポートフォリオに与える影響を鑑み、IIF神戸ロジスティクスセンターの早期売却を決定
- 2023年7月期(第32期)に準共有持分の35%、2024年1月期(第33期)に準共有持分の40%、2024年7月期(第34期)に準共有持分の25%を譲渡することで、分配金の安定化を実現



\*売却益とは異なります。

## リノベーション

IIF岡崎マニュファクチャリングセンターのエンドテナント契約満了時期を捉え、  
バリューアップ投資を行い収益性・資産価値を向上

## 物件の概要



## リノベーション前後での主要指標の推移

リノベーション  
の背景

- 国内において圧倒的な産業集積を誇る愛知県西三河地域に所在し、新東名高速道路「岡崎東」IC至近の希少性の高い工業専用地域に立地する工場
- 建物を追加取得のうえ、耐震補強等のリノベーション工事を実施し、収益性・安定性の向上を目指す
- 既存区画において一部テナントから再契約の賃借意向を受領済み、残るテナントの賃借意向も確認済み

	リノベーション前 (底地)	投資額 400百万円	リノベーション後 (土地・建物)
取得価格	3,930百万円		3,933百万円
鑑定評価額 <sup>*1</sup>	4,330百万円	建物取得 2.5百万円 リノベーション工事等 397.5百万円	4,770百万円(+440百万円)
年間NOI <sup>*1</sup>	191百万円		232百万円(+41百万円)
NOI利回り <sup>*2</sup>	4.9%		5.9%
償却後NOI利回り <sup>*2</sup>	4.9%		5.1%

<sup>\*1</sup> リノベーション後(土地・建物)の「鑑定評価額(調査価額)」及び「NOI」は、2023年7月1日を価格時点とする土地及びリノベーション工事完了想定後の建物全体にかかる調査報告書に記載の調査価額、並びに直接還元法における運営純収益を記載しています。以下同じです。

<sup>\*2</sup> 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り(継続的利益超過分配考慮後)」の計算式については、以下の計算式により求めています。

NOI利回り = NOI ÷ 取得価格

償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格

\* 減価償却費は、リノベーション前(底地)については、底地のみの保有であるため発生しておらず、リノベーション後(土地・建物)については取得した建物及びリノベーション工事等金額に対し、本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した定額額を使用して、計算しています。

## 建築コストをコントロールしながら開発プロジェクトを推進

## 開発スケジュール

IIF厚木LCⅢ<sup>\*2</sup> オンブックテナント  
(エンドテナント) 東京ロジファクトリー  
(オイシックス・ラ・大地)

2023年	2024年	2025年	2026年
解体・新築工事	2023年12月 新契約開始(予定)		
● 2022年8月: 着工	● 2023年12月: 竣工(予定)		
		① 総投資額	3,059百万円
		② NOI増加額	+148百万円
		③ 投資採算(②/①)	+4.8%

IIF羽村LC<sup>\*2</sup> オンブック

テナント 東京ロジファクトリー

解体・新築工事

2025年2月 新契約開始(予定)

● 2023年4月:解体工事完了

● 2025年2月:竣工 (予定)

● 2023年11月:着工 (予定)

① 総投資額	2,197百万円
② NOI増加額	+ 109百万円
③ 投資採算(② / ①)	+ 5.0%

## IIF岡崎MC リノベーション



テナント 事業会社他

底地のみの運用

土地建物の一体運用

2024年10月 新契約開始(予定)

リノベーション工事

● 2023年8月:建物取得

● 2024年10月:工事開始

● 2025年9月:工事完了(予定)

① 総投資額	400百万円
② NOI増加額	+ 41百万円
③ 投資採算(② / ①)	+ 10.3%

IIF習志野LCⅠ  
(底地)<sup>\*2</sup> オフバランス

テナント 拓洋

各種設計

解体・新築工事

2025年2月 新契約開始(予定)

● 2022年9月:建物賃貸借予約契約締結

● 2025年2月:竣工 (予定)

● 2023年4月:解体工事開始

● 2023年11月:着工 (予定)

① 総投資額	5,126百万円
② NOI 増加額	+ 267百万円
③ 投資採算(② / ①)	+ 5.2%

<sup>\*1</sup> 開発プロジェクトにおける各物件の総投資額、NOI増加額及び投資採算は本書の日付現在における試算値であり、その実現を保証するものではなく、各開発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。

<sup>\*2</sup> 竣工予定の建物を想定して作成した竣工予想図であり、実際とは異なる場合があります。

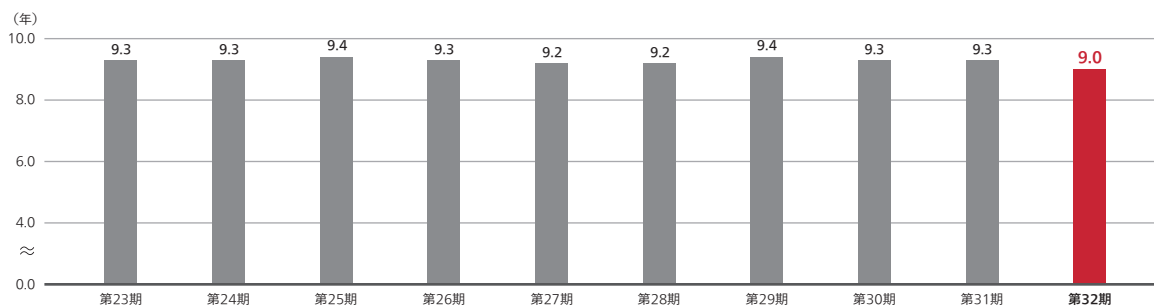
## 強固な財務基盤の構築に向けたALM戦略～財務戦略～

当期末においては、長期借入比率は97.6%、固定借入比率は97.6%、平均適用金利は0.66%、平均借入残存期間は4.5年、LTVは49.0%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

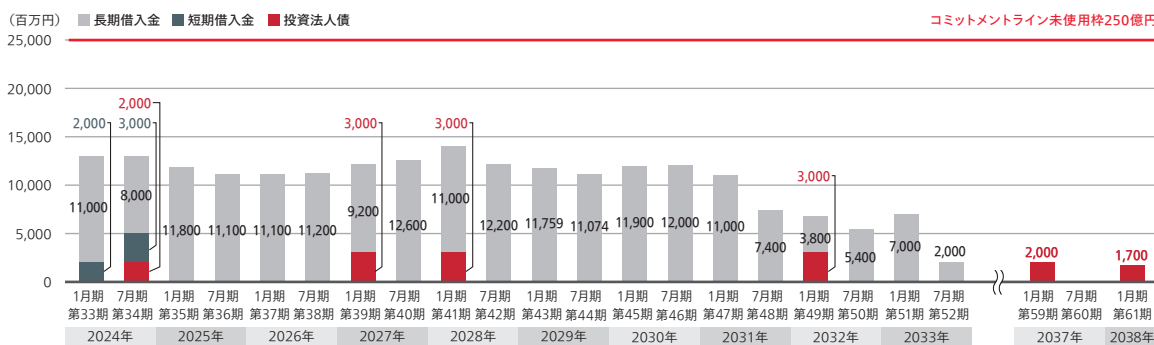
実施するALM(Asset Liability Management)戦略により、引き続き長期安定的な財務基盤の構築を目指して参ります。

長期借入比率	固定借入比率	平均適用金利	平均借入残存期間	長期発行体格付(JCR)
97.6%	97.6%	0.66%	4.5年	AA (安定的)

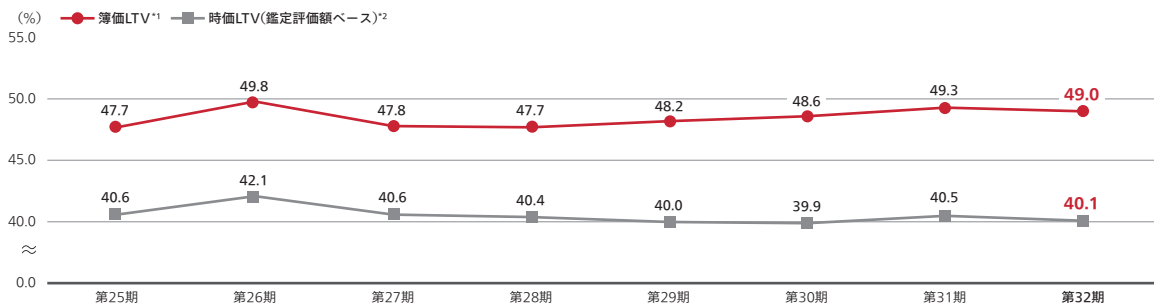
## 平均借入期間



## 返済期限の分散状況(2023年7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の取り組みを強化し、投資主価値の向上に寄与

## IIF初のソーシャルローンを実行

▶ ソーシャル適格資産となるIIF大田MCの取得見合いの40億円の借入につきソーシャルファイナンス・フレームワーク上のソーシャルローンとして実行



## 外部評価・各認証

2023年7月31日現在

● GRESBリアルエステイト評価  
「Green Star」を11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18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り組み

本投資法人の資産運用会社である株式会社KJR マネジメントは、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、様々な取り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・コミッティを組織  
・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CO<sub>2</sub>削減に向けた新たな取り組みとしての「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・コミッティを「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CO<sub>2</sub>排出量削減目標を設定  
■ 2030年までにCO<sub>2</sub>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
- 2022年  
・TCFD提言に基づく情報開示として1.5°C、4°Cシナリオを設定  
・CDP気候変動プログラムに2022年に初参加  
最上位レベルのリーダーシップに位置する「A-」のスコアを取得  
・PRIが創設したAdvanceにエンドーサーとして署名
- 2023年  
・新たなGHG削減目標の設定とSBTi認定の取得  
・ResReal認証(水害評価カテゴリー)の取得

Signatory of:



21世紀金融行動原則

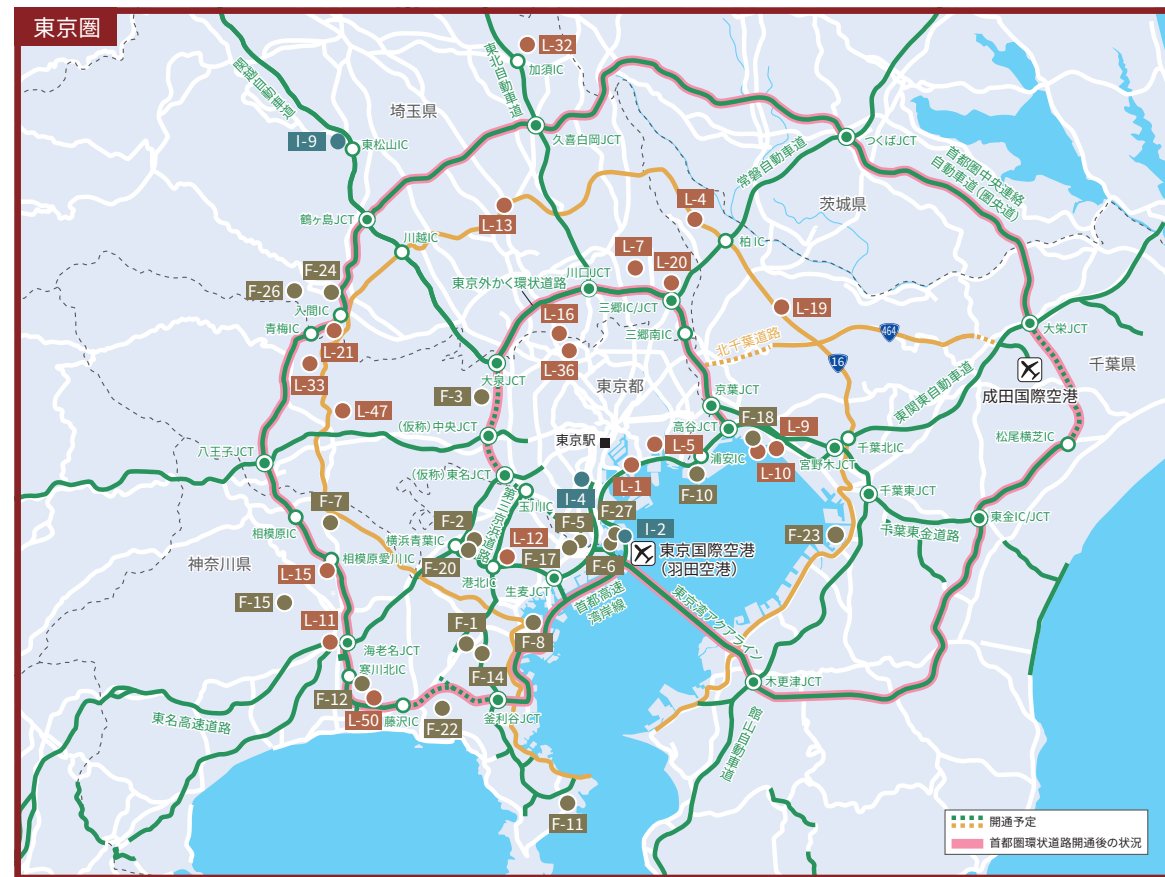


\*2016年より本資産運用会社は国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。



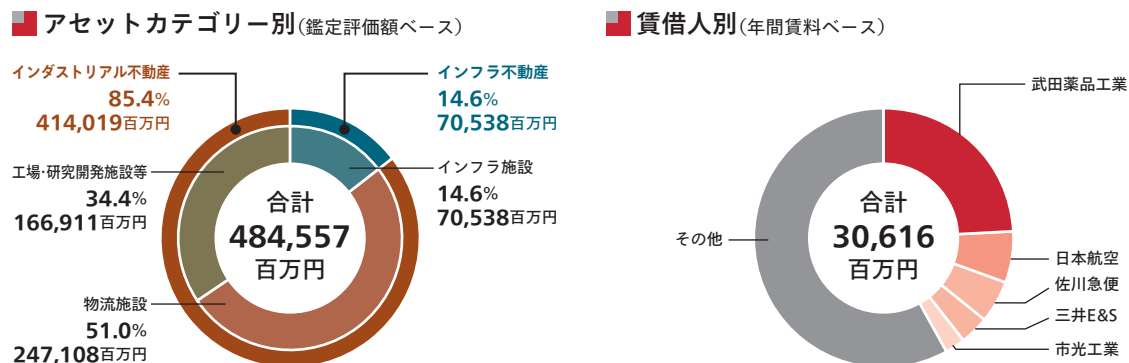


## ポートフォリオマップ<sup>①</sup> (2023年7月31日現在)

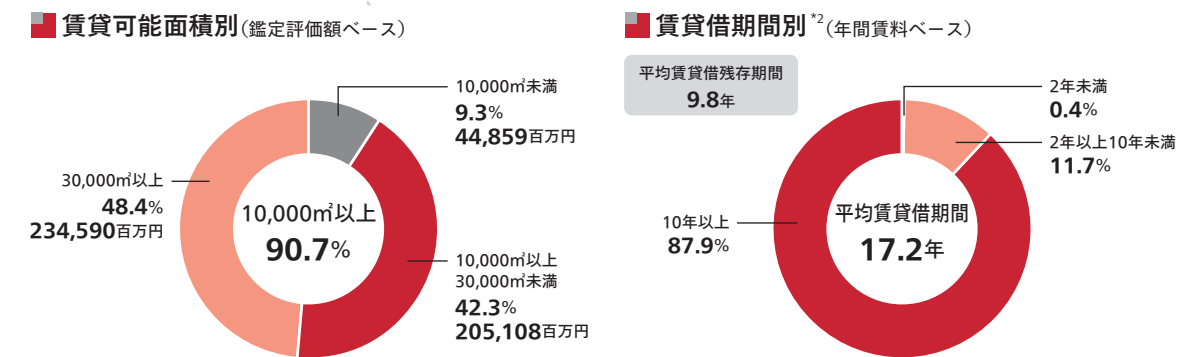
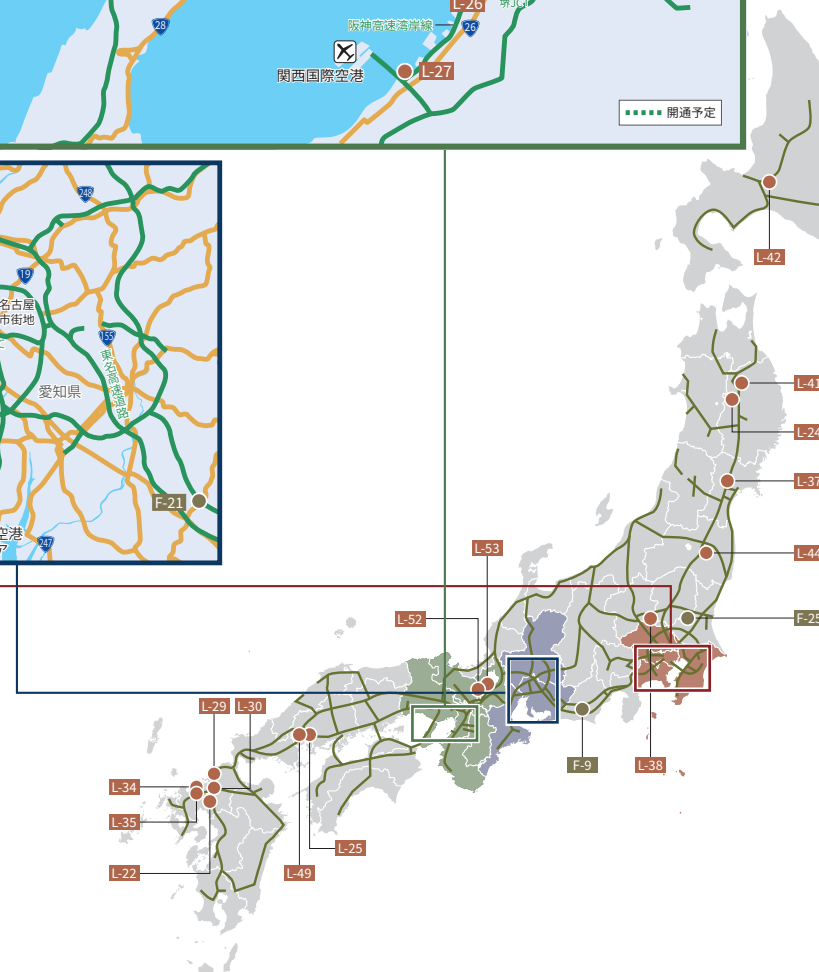


エリア別 (取得価格ベース)	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
	42 物件	15 物件	6 物件	15 物件	78 物件
	252,852 百万円	76,629 百万円	18,360 百万円	41,551 百万円	389,393 百万円
	64.9%	19.7%	4.7%	10.7%	100.0%

## ポートフォリオの分散状況<sup>①</sup> (2023年7月31日現在)



\*1 比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。



\*2 普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新にかかる直近の合意、原契約の更新条項又は法令により延長された期間を賃貸借期間としています。



## 既存保有物件

<b>L-1</b> 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	

<b>L-4</b> 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	

<b>L-16</b> 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	

<b>L-17</b> 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	

\*2023年2月22日付で売却を決定しています。

<b>L-5</b> 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	

<b>L-7</b> 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	

<b>L-18</b> 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	

<b>L-19</b> 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	

<b>L-8</b> 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	

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

<b>L-20</b> 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	

<b>L-21</b> 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	

<b>L-10</b> 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	

<b>L-11</b> 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	

<b>L-22</b> 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	

<b>L-24</b> 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	

<b>L-12</b> 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	

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

<b>L-25</b> 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	

<b>L-26</b> 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	

<b>L-14</b> 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	

<b>L-15</b> 物流施設	
IIF厚木ロジスティクスセンターIII	
再開発中	
所在地 神奈川県厚木市	

<b>L-27</b> 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	

<b>L-28</b> 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	



## 既存保有物件

<b>L-29</b> 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)	
所在地 福岡県古賀市	

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

<b>L-33</b> 物流施設	
IIF羽村ロジスティクス センター	
再開発中	
所在地 東京都羽村市	

<b>L-35</b> 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	

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

<b>L-39</b> 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	

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

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

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

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

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

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

<b>L-41</b> 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	


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

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

<b>L-48</b> 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	

<b>L-50</b> 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	

<b>L-52</b> 物流施設	
IIF滋賀電王ロジスティクス センター	
所在地 滋賀県蒲生郡電王町	

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

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

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

<b>L-47</b> 物流施設	
IIF昭島ロジスティクス センター	
CASBEE	
所在地 東京都昭島市	

<b>L-49</b> 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	

<b>L-51</b> 物流施設	
IIF四日市ロジスティクス センター	
所在地 三重県四日市市	

<b>L-53</b> 物流施設	
IIF近江八幡ロジスティクス センター	
所在地 滋賀県近江八幡市	

<b>F-2</b> 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	



## 既存保有物件

<b>F-3</b> 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	

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

<b>F-8</b> 工場・研究開発施設等 IIF横浜新山下R&Dセンター	
所在地 神奈川県横浜市	

<b>F-10</b> 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	

<b>F-12</b> 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	

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

<b>F-18</b> 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	

<b>F-5</b> 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	

<b>F-7</b> 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	

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

<b>F-11</b> 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	

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

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

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

<b>F-20</b> 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	

<b>F-22</b> 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	

<b>F-24</b> 工場・研究開発施設等 IIF入間 マニファクチャリングセンター(底地)	
所在地 埼玉県入間市	

<b>F-26</b> 工場・研究開発施設等 IIF飯能 マニファクチャリングセンター(底地)	
所在地 埼玉県飯能市	

<b>I-1</b> 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	

<b>I-4</b> 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	

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

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

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

<b>F-25</b> 工場・研究開発施設等 IIF栃木真岡 マニファクチャリングセンター(底地)	
所在地 栃木県真岡市	

<b>F-27</b> 工場・研究開発施設等 IIF大田 マニファクチャリングセンター	
所在地 東京都大田区	

<b>I-2</b> インフラ施設 IIF羽田空港 メンテナンスセンター	
<b>BELS</b> 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く使用許可を得ています。

<b>I-5</b> 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	

<b>I-9</b> 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 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
		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	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
営業収益	百万円	15,349	16,493	17,194	17,944	17,848
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(14,884)	(16,206)	(16,334)	(16,492)	(16,986)
営業費用	百万円	7,707	9,704	9,731	11,004	9,493
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(6,067)	(8,228)	(8,293)	(9,517)	(8,008)
営業利益	百万円	7,642	6,789	7,462	6,939	8,354
経常利益	百万円	6,665	5,787	6,494	5,942	7,419
当期純利益	百万円	6,663	5,786	6,492	5,940	7,419
純資産額	(a) 百万円	190,116	189,173	189,358	188,905	195,690
(対前期比)	%	(0.0)	(△0.5)	(0.1)	(△0.2)	(3.6)
総資産額	(b) 百万円	407,428	413,419	417,430	422,345	433,409
(対前期比)	%	(0.3)	(1.5)	(1.0)	(1.2)	(2.6)
出資総額	注2 百万円	183,865	183,865	183,865	183,865	189,683
(対前期比)	%	(－)	(－)	(－)	(－)	(3.2)
発行済投資口の総口数	(c) □	2,070,016	2,070,016	2,070,016	2,070,016	2,113,516
1口当たり純資産額	(a)/(c) 円	91,842	91,387	91,476	91,257	92,590
分配総額	(d) 百万円	6,760	6,334	6,417	6,462	6,936
1口当たり分配金額	(d)/(c) 円	3,266	3,060	3,100	3,122	3,282
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,219)	(2,796)	(2,932)	(2,870)	(3,282)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(47)	(264)	(168)	(252)	(－)
総資産経常利益率	注3 %	1.6 (3.3)	1.4 (2.8)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.7 (3.5)
自己資本利益率	注3 %	3.5 (7.1)	3.1 (6.1)	3.4 (6.9)	3.1 (6.2)	3.9 (7.8)
自己資本比率	(a)/(b) %	46.7	45.8	45.4	44.7	45.2
(対前期増減)		(△0.1)	(△0.9)	(△0.4)	(△0.7)	(0.5)
配当性向	注3 %	100.0	100.0	93.5	100.0	93.5
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	10,735	10,433	10,201	9,733	10,688
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	43.4	35.1	37.8	33.1	41.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	13.2	12.3	13.3	12.8	14.2
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	4,013	3,844	3,765	3,501	3,911
FFO倍率	注3 倍	26.2	25.2	24.4	20.7	18.9
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注4 円	3,219	2,733	2,928	2,865	3,273
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	4,013	3,781	3,762	3,497	3,897

(注1) 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2) 「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3) 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28期は会計計算期間181日、第29期は会計計算期間184日、第30期は会計計算期間181日、第31期は会計計算期間184日、第32期は会計計算期間181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4) 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、2023年7月31日現在、運用物件数78件、取得価格合計389,393百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

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

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

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

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

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

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

(3) 資金調達の概要

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

- a) エクイティファイナンス
- 本投資法人は、2023年3月に公募増資を公表し、新規物件取得のための資金調達を目的とした新投資口43,500口の発行を行い、5,818百万円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口の総口数は2,113,516口となっております。
- b) デットファイナンス
- 当期の有利子負債の調達については、新規物件の取得を目的として2023年5月15日に長期借入金及び短期借入金4,000百万円(平均借入期間2.8年)を新規で借り入れました。
- また2023年2月6日に長期借入金6,000百万円(平均借入期間3.2年)、同年3月31日に長期借入金1,700百万円(借入期間8年)、同年4月28日に長期借入金800百万円(借入期間9年)、同年6月30日に長期借入金3,300百万円(平均借入期間6年)をそれぞれ固定金利で新規に借り入れ、返済期限を迎える同額の長期借入金及び短期借入金を返済しました。これらの借換えを通じて、借入期間の長期固定化、金利コストの削減効果、及び将来的な財務施策の柔軟性確保等により、長期に安定的な分配金を確保できる財務体質を構築しています。
- これらの結果、2023年7月31日現在の有利子負債残高は212,283百万円、うち、長期借入金は192,583百万円(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、短期借入金は5,000百万円、投資法人債は14,700百万円(1年内償還予定の投資法人債を含みます。)となっています。



(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益17,848百万円、営業利益8,354百万円、経常利益7,419百万円となり、当期純利益7,419百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の全額である6,936,559,512円利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3,282円となりました。

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

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

- (注1)

継続的利益超過分配について  
新規取得物件のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30％に相当する金額を上限とし、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として每期継続的に分配する方針とします。  
ただし、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。
- (注2)

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

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	
2019年5月29日	公募増資	90,700	1,789,516	10,973	136,349	(注2)
2019年6月25日	第三者割当増資	4,500	1,794,016	544	136,894	(注3)
2019年10月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	1,794,016	△69	136,824	(注4)
2019年12月18日	公募増資	83,900	1,877,916	13,014	149,839	(注5)
2020年1月15日	第三者割当増資	2,100	1,880,016	325	150,165	(注6)
2020年4月17日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	1,880,016	△223	149,941	(注7)
2020年8月11日	公募増資	181,000	2,061,016	32,037	181,978	(注8)
2020年9月8日	第三者割当増資	9,000	2,070,016	1,593	183,571	(注9)
2022年10月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	2,070,016	△347	183,223	(注10)
2023年3月23日	公募増資	43,500	2,113,516	5,818	189,042	(注11)

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。
- (注2) 1口当たり発行価格125,092円（引受価額120,986円）にて、公募により新投資口を発行しました。
- (注3) 1口当たり発行価額120,986円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注4) 2019年9月11日開催の本投資法人役員会において、第24期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり39円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月15日よりその支払を開始しました。
- (注5) 1口当たり発行価格160,387円（引受価額155,123円）にて、公募により新投資口を発行しました。
- (注6) 1口当たり発行価額155,123円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注7) 2020年3月18日開催の本投資法人役員会において、第25期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり119円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月17日よりその支払を開始しました。
- (注8) 1口当たり発行価格182,845円（引受価額177,001円）にて、公募により新投資口を発行しました。
- (注9) 1口当たり発行価額177,001円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注10) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第30期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり168円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月20日よりその支払を開始しました。
- (注11) 1口当たり発行価格138,278円（引受価額133,762円）にて、公募により新投資口を発行しました。

【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 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
決算年月	2021年7月	2022年1月	2022年7月	2023年1月	2023年7月
最高	223,700円	231,800円	195,300円	187,400円	160,100円
最低	169,200円	177,800円	162,700円	141,400円	137,900円
期末終値	211,900円	192,500円	185,100円	143,900円	148,800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6,936,559,512円を利益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みます。）は3,282円となりました。

	第 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
	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	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
当期純利益総額	6,663,702千円	5,786,926千円	6,492,911千円	5,940,979千円	7,419,161千円
利益留保額	89,665千円	58,009千円	32,243千円	9,485千円	798千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	6,760,672千円 (3,266円)	6,334,248千円 (3,060円)	6,417,049千円 (3,100円)	6,462,589千円 (3,122円)	6,936,559千円 (3,282円)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	6,663,381千円 (3,219円)	5,787,764千円 (2,796円)	6,069,286千円 (2,932円)	5,940,945千円 (2,870円)	6,936,559千円 (3,282円)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	97,290千円 (47円)	546,484千円 (264円)	347,762千円 (168円)	521,644千円 (252円)	—千円 (—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）	97,290千円 (47円)	546,484千円 (264円)	—千円 (—円)	521,644千円 (252円)	—千円 (—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）	—千円 (—円)	—千円 (—円)	347,762千円 (168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いきます。

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

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

ii. 内部成長

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

これらの資産は当期末現在、平均稼働率99.3％にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間9.8年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しています。

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



その成果として、IIF兵庫たつのロジスティクスセンターにおいて、既存テナントと照明設備のLED化による削減効果の共有（以下、「グリーンリース」といいます。）の覚書を締結し、またIIF新山下R&Dセンターにおいて、空調設備更新に伴うグリーンリースの覚書を締結し、環境負荷軽減策の実行と収益向上の両立を実現しております。

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

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の戦略に位置付けています。そのため、物件の長期安定的なキャッシュ・フローに長期固定借入れを組み合わせるALM（Asset Liability Management）を推進していきます。

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

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 28 期	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期
	2021年7月31日	2022年1月31日	2022年7月31日	2023年1月31日	2023年7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	2,070,016口	2,070,016口	2,070,016口	2,070,016口	2,113,516口
投資主数	8,461人	8,258人	8,326人	8,956人	9,223人

2. 投資口に関する事項

2023年7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)
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	473,617	22.40
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	345,683	16.35
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	101,276	4.79
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3-1	62,884	2.97
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U.S.A.	39,883	1.88
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	32,459	1.53
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	31,689	1.49
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	29,316	1.38
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	26,355	1.24
JP MORGAN CHASE BANK 380854	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	25,600	1.21
合計		1,168,762	55.29

(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)	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
	番匠 史人	ひふみ総合法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	21,682千円 (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義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投資口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	株式会社 K J R マネジメント
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 31 期 （2023年1月31日）		第 32 期 （2023年7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	12,862	3.0	12,907	3.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,798	1.1	4,776	1.1
			その他	3,104	0.7	3,101	0.7
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
	インフラ施設 （インフラ不動産）	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	42,832	10.1	42,600	9.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.5	1,998	0.5
			その他	－	－	－	－
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
不動産 信託受益権	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 （インダストリアル 不動産）	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	191,412	45.3	198,477	45.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	62,041	14.7	65,539	15.1
			その他	32,042	7.6	31,887	7.4
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	5,778	1.4	5,778	1.3
	インフラ施設 （インフラ不動産）	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	20,596	4.9	20,551	4.7
			その他	－	－	－	－
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
小計			377,468	89.4	387,618	89.4	
関係会社株式（注3）			－	－	356	0.1	
匿名組合出資持分（注4）			83	0.0	－	－	
預金・その他の資産			44,793	10.6	45,434	10.5	
資産総額計			422,345	100.0	433,409	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）IIF湘南ヘルスインノベーションパークの運営会社であるアイパークインスティテュート株式会社の株式（持株比率41.0％）です。  
（注4）合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、運用対象資産は、不動産「OTAテクノCORE」を信託する信託受益権です。

＜立地カテゴリー＞

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

（注1）三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。  
（注2）工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。



2. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注3）	40,195	131,241.29	131,241.29	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF羽田空港メンテナンスセンター	36,419	81,995.81	81,995.81	100.0	8.9	インフラ施設
IIF市原マニ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	15,138	11,476.05	11,476.05	100.0	2.0	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	12,995	27,493.29	27,493.29	100.0	2.4	物流施設
IIF厚木マニユファクチュアリングセンター（注5）	11,917	97,153.03	97,153.03	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	11,754	52,201.30	52,201.30	100.0	(注6)	物流施設
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	9,937	51,530.51	51,530.51	100.0	(注6)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,333	21,615.01	21,615.01	100.0	2.2	工場・研究開発施設等
IIF四日市ロジスティクスセンター	9,165	51,504.25	51,504.25	100.0	(注6)	物流施設
合計	173,463	1,164,013.18	1,164,013.18	100.0	56.1	

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

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

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

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

（注5）IIF厚木マニ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

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

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	19,080	12,995
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾340番13	不動産信託受益権	38,828.10	10,000	5,276
IIF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目5番15号	不動産信託受益権	5,741.75	8,210	5,092
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1	不動産信託受益権	10,113.50	3,400	1,665
IIF西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	不動産信託受益権	17,200.00	3,260	1,899
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9	不動産	19,834.71	1,950	1,226
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（注5）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託受益権	83,238.14	6,910	4,670
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市船子字北谷602番9	不動産	20,661.13	4,310	3,091
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番	不動産信託受益権	9,615.82	3,720	2,253
IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番3	不動産信託受益権	8,995.00	2,620	1,403
IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中川区柳田町二丁目27番	不動産	8,721.01	1,610	1,152
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（注6）	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託受益権	－	6,000	3,584
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市緑町5-3	不動産	11,705.02	5,860	2,095
IIF神戸ロジスティクスセンター（注4）（注7）	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10	不動産信託受益権	24,084.07	5,629	3,705
IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市若江東町六丁目7番46	不動産	20,528.42	4,470	2,426
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷺野谷1027番1	不動産	17,379.78	3,830	1,994
IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市泉三丁目5番	不動産信託受益権	19,019.71	6,860	3,310

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	4,650	2,885
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市蔵上町字内精127番1	不動産信託受益権	13,862.05	2,730	1,474
IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第4地割311他	不動産信託受益権	8,001.57	1,560	536
IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目22番4	不動産信託受益権	22,768.24	5,040	3,141
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	大阪府泉大津市なぎさ町8番1号	不動産信託受益権	48,932.00	4,740	4,177
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市りんくう往来北2番11	不動産	13,947.83	1,180	941
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住濱55番13	不動産信託受益権	33,243.99	8,660	5,469
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	福岡県古賀市青柳1134番1	不動産	30,815.97	1,070	914
IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市東区蒲田四丁目9番1	不動産信託受益権	11,262.86	2,330	1,879
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市此花区島屋四丁目4番51号	不動産信託受益権	46,262.20	11,100	8,679
IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市新利根二丁目6番1	不動産信託受益権	17,744.41	3,100	2,536
IIF羽村ロジスティクスセンター（注8）	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託受益権	－	899	951
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目14番31号	不動産信託受益権	24,967.58	5,840	5,119
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託受益権	51,530.51	12,000	9,937
IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区東坂下二丁目7番7号	不動産信託受益権	5,057.68	2,350	1,700
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	不動産信託受益権	15,555.15	1,950	1,532
IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市安養寺町236番1	不動産	6,900.01	1,210	988
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番32	不動産信託受益権	52,201.30	16,200	11,754
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番34	不動産信託受益権	12,299.76	3,060	2,514
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南二丁目4番5	不動産信託受益権	12,383.30	1,540	1,378
IIF札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市白石区米里三条三丁目2番1	不動産信託受益権	13,064.75	2,760	2,470
IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市大槻町字向原213番	不動産信託受益権	17,533.15	3,350	2,389
IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目10番4	不動産信託受益権	33,000.00	2,530	2,059
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他	不動産信託受益権	25,186.78	4,640	4,077
IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市拝島町字小欠3928番4	不動産信託受益権	31,071.21	9,010	8,452
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	岐阜県各務原市川島竹早町字竹早2番8他	不動産信託受益権	16,708.51	3,330	2,352
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番1号	不動産信託受益権	28,988.91	6,750	6,234
IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮七丁目9番2号	不動産信託受益権	23,728.15	9,220	7,522
IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市垂坂町字山上谷1340番地8他	不動産信託受益権	51,504.25	10,400	9,165
IIF滋賀電王ロジスティクスセンター	滋賀県蒲生郡竜王町山面川原900番1他	不動産信託受益権	17,916.90	3,920	3,677
IIF近江八幡ロジスティクスセンター	滋賀県近江八幡市長光寺町951番4他	不動産信託受益権	25,111.07	2,270	1,903
IIF戸塚テクノロジ－センター（底地）	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344番1他	不動産信託受益権	31,442.47	5,350	4,553
IIF横浜都筑テクノロジ－センター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,360	1,328
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号	不動産信託受益権	21,615.01	9,830	9,333
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目16番46	不動産信託受益権	21,896.56	8,380	7,397
IIF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目25番19号	不動産	4,857.73	3,000	1,825



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相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市中央区南橋本三丁目1番35	不動産信託受益権	19,328.40	4,790	3,632
IIF横浜新山下R&Dセンター	神奈川県横浜市中区新山下一丁目16番5	不動産信託受益権	4,887.83	4,240	3,704
IIF掛川マニ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	1,700	1,345
IIF横須賀テクノロジーズセンター	神奈川県横須賀市神明町1番15	不動産信託受益権	13,779.77	4,520	4,382
IIF湘南テクノロジーズセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮六丁目1番1	不動産信託受益権	7,244.71	1,360	1,317
IIF戸塚マニ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	2,620	2,413
IIF厚木マニユファクチュアリングセンター(注9)	神奈川県厚木市下古沢字紅葉山832番地1他	不動産信託受益権	97,153.03	16,300	11,917
IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市幸区新小倉1番2号	不動産信託受益権	11,865.54	8,720	6,333
IIF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市東浜一丁目1番1の2他	不動産信託受益権	27,424.22	6,610	6,322
IIF岐阜各務原マニ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	神奈川県横浜市都筑区牛久保三丁目9番2号	不動産信託受益権	18,132.42	6,170	6,312
IIF岡崎マニ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	4,320	4,104
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市村岡東二丁目26番地1	不動産信託受益権	131,241.29	44,500	40,195
IIF市原マニ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	18,810	16,605
IIF入間マニユファクチュアリングセンター(底地)	埼玉県入間市大字新光178番1他	不動産信託受益権	34,384.62	2,920	2,597
IIF栃木真岡マニユファクチュアリングセンター（底地）	栃木県真岡市松山町8番1	不動産	92,826.16	1,340	1,198
IIF飯能マニユファクチュアリングセンター(底地)	埼玉県飯能市茜台3丁目8番他	不動産信託受益権	145,759.02	3,020	2,537
IIF大田マニユファクチュアリングセンター	東京都大田区東糀谷六丁目4番17号	不動産信託受益権	8,285.90	5,020	4,617
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号	不動産信託受益権	11,476.05	12,100	15,138
IIF羽田空港メ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	36,419
IIF品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目9番15号	不動産	19,547.11	7,470	5,451
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市新千里西町一丁目1番8号	不動産信託受益権	20,027.14	6,520	5,412
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋市中港区潮見町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	808	729
合計			2,752,841.91	484,557	387,618

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

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

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

(注4) 本投資法人が不動産信託受益権の一部を保有する準共有物件である、IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分割合53%）及びIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合65%）の「賃貸可能面積」については、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについて、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地及び借地権付建物は、それぞれ賃借人が異なる賃貸借契約が締結されている（底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者）ことから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積58,070.00㎡と借地権付建物の賃貸可能面積25,168.14㎡とを合算した数値を記載しています。

(注6) IIF厚木ロジスティクスセンターⅢについて、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2022年7月21日に解体工事が完了しています。

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

(注8) IIF羽村ロジスティクスセンターについて、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2023年1月19日に解体工事が完了しています。

(注9) IIF厚木マニ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借主とし、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」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 31 期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日				第 32 期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	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	2.4	1	100.0	400	2.4
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	1.1	1	100.0	179	1.1
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	83	0.5	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	67	0.4	1	100.0	67	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（注4）	－	－	－	0.0	－	－	－	0.0
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（注5）	1	18.1	(注2)	(注2)	1	18.1	(注2)	(注2)
IIF東大阪ロジスティクスセンター	3	98.7	(注2)	(注2)	2	100.0	(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（注6）	－	－	－	0.0	－	－	－	0.0
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	3	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF滋賀電王ロジスティクスセンター	－	－	－	－	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF近江八幡ロジスティクスセンター	－	－	－	－	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF戸塚テクノロジーズセンター（底地）	1	100.0	153	0.9	1	100.0	153	0.9
IIF横浜都筑テクノロジーズセンター	1	100.0	60	0.4	1	100.0	60	0.4
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	366	2.2	1	100.0	366	2.2
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 31 期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日				第 32 期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	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湘南テクノロジセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(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7)	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(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	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入間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栃木真岡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飯能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)
IIF大田マニユファクチュアリングセンター	－	－	－	－	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF神戸地域冷暖房センター	4	100.0	332	2.0	4	100.0	332	2.0
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,505	9.1	1	100.0	1,519	8.9
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	－	－	(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	100	98.8	16,492	100.0	102	99.3	16,986	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) IIF厚木ロジスティクスセンターⅢについて、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2022年7月21日に解体工事が完了しています。
- (注5) IIF神戸ロジスティクスセンターについては、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分の3%を2023年4月7日付で、32%を2023年7月31日付で、それぞれ譲渡しています。また、残りの準共有持分についても、2024年1月19日付で40%を、2024年3月22日付で25%を、それぞれ譲渡する予定です。
- (注6) IIF羽村ロジスティクスセンターについて、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2023年1月19日に解体工事が完了しています。
- (注7) 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。

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

2023年7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	株式数	帳簿価額 (注1)		評価額 (注2)		評価損益 (百万円)	備考
		単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
アイパークインスティチュート株式会社 普通株式	41,000	8,703	356	8,703	356	－	(注3)
合計	－	－	356	－	356	－	

- (注1) 当該有価証券は関係会社株式に区分しているため、取得原価をもって帳簿価額としています。
- (注2) 当該有価証券は市場価格のない株式等のため、評価額は貸借対照表計上額を記載しています。
- (注3) 2023年4月1日付でIIF湘南ヘルスイノベーションパーク運営会社である、アイパークインスティチュート株式会社の株式を取得しています。

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年7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	20,200	8,200	△104
合計		20,200	8,200	△104

- (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、2023年7月31日現在、上記「3. 不動産等組入資産明細」及び「6. 有価証券組入資産明細」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川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	冷却設備更新工事 (1期)	2024年9月～ 2025年1月	255	－	－
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	冷却設備更新工事 (2期)	2025年2月～ 2025年4月	255	－	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟のB棟化工事 (A43W区画)	2023年10月～ 2024年3月	250	0	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化 (A3棟、B3棟、C3棟)	2024年9月～ 2025年6月	250	－	－
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	中央監視システム更新工事 (1期/全3期)	2024年5月～ 2025年6月	204	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟監視用産業コントローラ 更新	2021年11月～ 2023年8月	167	－	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A4棟受変電設備増強	2023年12月～ 2024年12月	160	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化 (A2棟、B2棟、C2棟)	2024年2月～ 2024年6月	131	－	－
IIF横浜都筑R&Dセンター	神奈川県横浜市	貸室化工事 (事務所及び共用廊下)	2024年7月～ 2024年10月	101	－	－
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	全館空調更新工事 (1期)	2024年3月～ 2024年6月	100	－	－
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	全館空調更新工事 (2期)	2024年9月～ 2024年12月	100	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A3棟受変電設備増強	2023年11月～ 2025年1月	92	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	R管理システム電装部品更新	2023年4月～ 2024年2月	90	－	－

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	太陽光発電設備新設工事	2024年4月～2024年5月	82	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A5棟受変電設備増強	2024年2月～2025年2月	80	－	－
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	外壁改修工事（1期）	2024年7月～2025年1月	76	－	－
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	外壁改修工事（2期）	2024年11月～2025年5月	76	－	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化（調光制御エリア_A2棟、B2棟、C2棟）	2024年2月～2024年6月	70	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設（34期_テナント入居）	2023年10月～2024年4月	70	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設（35期_テナント入居）	2024年4月～2024年10月	70	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設（36期_テナント入居）	2024年10月～2025年3月	70	－	－
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	外壁塗装工事	2023年8月～2023年11月	69	－	0
IIF品川データセンター	東京都品川区	高圧ケーブル引換工事（2期/全3期）	2024年4月～2024年12月	65	－	－
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	外壁改修工事（2期/全2期）	2024年6月～2024年10月	62	－	－
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	常用エレベーター更新工事（No.1,2号機）	2023年9月～2024年5月	60	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	RI管理システム電装部品更新	2024年6月～2025年2月	60	－	－
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	常用エレベーター更新工事（No.3,4号機）	2023年6月～2024年1月	60	－	－
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	外壁改修工事（1期/全2期）	2024年1月～2024年5月	59	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設（33期_テナント入居）	2023年5月～2023年11月	54	－	－
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	ターボ冷凍機オーバーホール（No.1）	2024年10月～2024年11月	50	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	セキュリティ設備部品更新	2024年7月～2025年7月	50	－	－

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,118百万円であり、費用に区分された修繕費824百万円と合わせ、合計1,943百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	中央監視装置サーバ、監視端末更新	2021年6月～2023年7月	176
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	屋根改修工事	2023年6月～2023年7月	70
IIF品川データセンター	東京都品川区	発電機用VCB更新（No.1号機分）	2023年6月～2023年7月	51
その他	－	－	－	819
合計				1,118

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

(単位：千円)		
項目	第 31 期	第 32 期
	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
(a) 資産運用報酬	1,276,422	1,284,797
(b) 資産保管委託報酬	9,463	9,585
(c) 一般事務委託報酬	40,433	39,199
(d) 役員報酬	7,440	7,440
(e) その他費用	153,541	143,893
合 計	1,487,301	1,484,915

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	株式会社日本政策投資銀行	2022年4月1日	1,700	－	0.2	2023年3月31日	期限一括(注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年12月26日	1,000	1,000	0.2	2023年12月26日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年12月26日	1,000	1,000	0.2	2023年12月26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	2023年5月15日	－	1,000	0.2	2024年5月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年5月15日	－	2,000	0.2	2024年5月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	小計		3,700	5,000					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行（注6）	2012年3月30日	1,000	1,000	2.2	2024年3月29日	期限一括	(注4)	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4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年2月6日	2,534	－	1.4 (注2)	2023年2月6日	期限一括(注3)	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		966	－					
	株式会社三井住友銀行	2013年2月6日	500	－	1.4 (注2)	2023年2月6日	期限一括(注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年2月6日	1,000	－	1.5 (注2)	2023年2月6日	期限一括(注3)	(注4)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年2月6日	500	－	1.6	2023年2月6日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2013年2月6日	500	－	1.4 (注2)	2023年2月6日	期限一括(注3)	(注4)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社（注6）	2013年6月28日	2,000	2,000	1.8	2024年6月28日	期限一括	(注7)	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	－	1.7 (注2)	2023年6月30日	期限一括(注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注6）	2013年10月18日	7,500	7,500	1.4 (注2)	2023年10月18日	期限一括(注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注6）	2013年12月30日	2,000	2,000	1.4 (注2)	2023年12月29日	期限一括(注3)	(注7)	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3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注6）	2014年2月6日	900	900	1.2 (注2)	2024年2月6日	期限一括(注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行（注6）	2014年2月6日	500	500	1.1	2023年8月4日	期限一括(注3)	(注4)	無担保 無保証
	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4)	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2)	2026年3月13日	期限一括(注3)	(注4)	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（注6）	2014年3月13日	1,158	1,158	1.3 (注2)	2024年3月13日	期限一括(注3)	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注6）		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4)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2015年3月16日	850	850	1.0 (注2)	2025年3月14日	期限一括(注3)	(注4)	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	みずほ信託銀行株式会社	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注2)	2025年 3月14日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2024年 9月13日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		979	979					
	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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2)	2024年 9月30日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2026年 3月31日	期限一括 (注3)	(注4)	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3)	(注4)	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7)	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4)	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3)	(注7)	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3)	(注7)	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3)	(注7)	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3)	(注4)	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4)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注7)	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3)	(注7)	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3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社SBI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3)	(注7)	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7)	無担保 無保証
	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3)	(注7)	無担保 無保証
	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3)	(注7)	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3)	(注7)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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7)	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7)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	無担保 無保証
	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3)	(注7)	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3)	(注7)	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	434	434	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注3)	(注4)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注6)	2019年 3月29日	1,500	1,500	0.2	2024年 3月29日	期限一括 (注3)	(注7)	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7)	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7)	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7)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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	2028年 11月30日	期限一括 (注3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社SBI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3)	(注4)	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4)	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4)	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7)	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3)	(注7)	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3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月27日	200	—	0.2	2023年 4月30日	期限一括	(注4)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月28日	300	－	0.2	2023年 4月30日	期限一括	(注4)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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4)	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3)	(注7)	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3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 7月13日	300	－	0.2	2023年 4月30日	期限一括	(注4)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	無担保 無保証
	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3)	(注4)	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4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注6）	2020年 9月28日	1,000	1,000	0.2	2024年 3月28日	期限一括	(注4)	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4)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注6）	2020年 9月28日	1,000	1,000	0.2	2023年 9月28日	期限一括 (注3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社SBI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3)	(注4)	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3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月9日	1,900	1,900	0.3	2031年 3月31日	期限一括	(注7)	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	600	0.2	2026年 9月4日	期限一括 (注3)	(注7)	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	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月30日	800	800	0.4	2031年 3月31日	期限一括	(注7)	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	300	0.2	2026年 9月4日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年 9月30日	1,000	1,000	0.4	2029年 9月28日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 11月30日	1,000	1,000	0.5	2031年 11月28日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 2月4日	450	450	0.4	2029年 1月31日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 2月4日	500	500	0.5	2030年 1月31日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2月4日	1,250	1,250	0.5	2032年 2月4日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 3月29日	2,000	2,000	0.8	2033年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 3月31日	500	500	0.6	2030年 3月29日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 5月31日	800	－	0.2	2023年 6月30日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 6月30日	1,500	1,500	0.9	2032年 6月30日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2022年 8月5日	500	500	0.7	2032年 7月30日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2022年 9月15日	700	700	0.9	2032年 9月15日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 9月16日	2,000	2,000	0.9	2032年 9月16日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2022年 9月16日	1,500	1,500	0.9	2032年 9月16日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2022年 9月16日	1,000	1,000	0.8	2031年 3月14日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2022年 9月16日	1,000	1,000	0.8	2031年 3月14日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 9月30日	2,800	2,800	1.0	2032年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 9月30日	100	100	0.8	2030年 9月30日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社関西西みらい銀行		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 2月6日	－	1,300	0.4	2025年 1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 2月6日	－	1,250	0.6	2026年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 2月6日	－	950	0.5	2025年 7月31日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年 2月6日	－	1,000	0.5	2026年 1月30日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 2月6日	－	500	0.6	2027年 2月5日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 2月6日	－	500	0.7	2028年 2月4日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2023年 2月6日	－	500	0.7	2028年 2月4日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 3月31日	－	1,700	0.9	2031年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 4月28日	－	800	0.9	2032年 4月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 5月15日	－	1,000	0.8	2031年 5月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 6月30日	－	1,000	0.4	2026年 12月28日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 6月30日	－	900	0.4	2027年 6月30日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 6月30日	－	1,400	0.9	2032年 6月30日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	小計		189,883	192,583					
	合計		193,583	197,583					

(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) 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3) 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4) 資金使途は、不動産等の購入資金です。  
(注5) 資金使途は、投資法人債の償還資金です。  
(注6) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。  
(注7) 資金使途は、借入金の借換資金です。



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3回 無担保投資法人債 (注1)	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	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	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
第7回 無担保投資法人債	2022年 9月30日	1,700	1,700	1.00	2037年 9月30日	期限一括 (注2)	借入金の 返済	無担保 無保証
第8回 無担保投資法人債	2022年 12月26日	3,000	3,000	0.42	2027年 12月24日	期限一括 (注2)	投資法人債の 償還	無担保 無保証
合計		14,700	14,700					

(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滋賀竜王ロジスティクスセンター	2023年3月23日	3,500	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	2023年3月23日	1,810	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF飯能マニユファクチュアリングセンター (底地)	2023年3月23日	2,335	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF大田マニユファクチュアリングセンター	2023年5月15日	4,570	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF神戸ロジスティクスセンター (準共有持分割合3%)	－	－	2023年4月7日	255	171	71
不動産 信託受益権	IIF神戸ロジスティクスセンター (準共有持分割合32%)	－	－	2023年7月31日	2,726	1,824	790
合計			12,215		2,982	1,995	861

(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。

2. その他の資産の売買状況等

資産の種類	買付		売付		当期末残高	
	券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注2)
関係会社株式	41,000株	348	－	－	41,000株	356
合計	41,000株	348	－	－	41,000株	356

(注1) 買付及び売付欄の「金額」は、当該有価証券の取得（出資）に要した諸費用（売買媒介手数料等）を含まない金額を記載しています。  
(注2) 当期末残高の「金額」は、貸借対照表計上額を記載しています。  
(注3) 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滋賀竜王ロジスティクスセンター	2023年3月23日	3,500	3,920	株式会社谷澤総合 鑑定所	2023年1月31日
取得	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	2023年3月23日	1,810	2,220	シービーアールイー 株式会社	2023年1月31日
取得	IIF飯能マニユファクチュアリングセンター (底地)	2023年3月23日	2,335	3,010	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年1月31日
取得	IIF大田マニユファクチュアリングセンター	2023年5月15日	4,570	4,970	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年1月31日
譲渡	IIF神戸ロジスティクスセンター (準共有持分割合3%)	2023年4月7日	255	255 (注3)	シービーアールイー 株式会社	2022年7月31日
譲渡	IIF神戸ロジスティクスセンター (準共有持分割合32%)	2023年7月31日	2,726	2,726 (注4)	シービーアールイー 株式会社	2022年7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。  
(注3) IIF神戸ロジスティクスセンターの「不動産鑑定評価額」については、2022年7月31日価格時点の不動産鑑定評価額8,520百万円に、2023年4月7日付で譲渡した準共有持分割合3%を乗じて算出した金額を記載しています。  
(注4) IIF神戸ロジスティクスセンターの「不動産鑑定評価額」については、2022年7月31日価格時点の不動産鑑定評価額8,520百万円に、2023年7月31日付で譲渡した準共有持分割合32%を乗じて算出した金額を記載しています。

(2) 有価証券

取得又は譲渡	銘柄	取得又は譲渡年月日	資産の種類	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の 調査価格 (注2)
取得	アイパークインスティテュート株式会社 普通株式	2023年4月1日	関係会社株式	348	348

(注1) 「取得又は譲渡価格」は、当該有価証券の取得（出資）又は譲渡に要した諸費用を含まない金額を記載しています。  
(注2) 2023年2月1日から2023年7月31日までの有価証券の取得又は譲渡取引については投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、取得又は譲渡その他の行為の別、取引日、銘柄、数量、取引価格、信託に係る信託財産を特定するために必要な事項その他当該投資有価証券の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、調査報告書を入手しています。

(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

該当事項はありません。

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。  
なお、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の前期情報はご参考であり、当期においては「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ありません。

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（株式会社 K J R マネジメント）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
累計	－	－	4,800

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 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%
第 30 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	4,800	888,480千円	0.2%
第 31 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	4,800	690,720千円	0.2%
第 32 期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	4,800	714,240千円	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

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2023年3月16日	新投資口の発行に係る 新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、共同主幹事会社としてSMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。

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） 2023年1月31日	当期 2023年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,896,549	35,313,041
信託現金及び信託預金	6,127,572	6,055,811
営業未収入金	460,730	962,812
前払費用	854,422	1,922,130
未収還付法人税等	－	8
未収消費税等	231,481	－
その他	1,180	6,503
流動資産合計	43,571,937	44,260,307
固定資産		
有形固定資産		
建物	35,340,238	35,561,297
減価償却累計額	△10,049,081	△10,486,104
建物（純額）	25,291,156	25,075,192
構築物	119,103	123,482
減価償却累計額	△59,818	△64,089
構築物（純額）	59,284	59,393
機械及び装置	11,892	11,892
減価償却累計額	△11,892	△11,892
機械及び装置（純額）	0	0
工具、器具及び備品	26,719	26,719
減価償却累計額	△14,387	△15,614
工具、器具及び備品（純額）	12,331	11,104
土地	20,391,344	20,391,344
建設仮勘定	1,896,652	2,105,502
信託建物	107,188,558	111,123,286
減価償却累計額	△19,578,286	△20,917,421
信託建物（純額）	87,610,271	90,205,864
信託構築物	1,379,565	1,485,196
減価償却累計額	△630,733	△685,227
信託構築物（純額）	748,832	799,968
信託機械及び装置	132,642	132,642
減価償却累計額	△69,927	△77,135
信託機械及び装置（純額）	62,714	55,506
信託工具、器具及び備品	281,689	330,782
減価償却累計額	△63,673	△83,987
信託工具、器具及び備品（純額）	218,016	246,795
信託土地	221,334,622	228,823,627
信託建設仮勘定	8,760	9,830
有形固定資産合計	357,633,987	367,784,130
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	3,257	2,027
無形固定資産合計	19,837,223	19,835,993
投資その他の資産		
関係会社株式	－	356,826
投資有価証券	83,335	－
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,098,664	1,034,723
その他	10,293	5,515
投資その他の資産合計	1,202,493	1,407,264
固定資産合計	378,673,704	389,027,389
繰延資産		
投資口交付費	13,887	42,461
投資法人債発行費	85,918	79,321
繰延資産合計	99,806	121,783
資産合計	422,345,447	433,409,480

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2023年1月31日	当期 2023年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,863,179	1,386,496
短期借入金	3,700,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	－	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,100,000	19,000,000
未払金	764,375	840,410
未払費用	148,510	138,329
未払法人税等	1,513	615
未払消費税等	－	295,472
前受金	2,941,995	3,420,346
その他	707,687	231,089
流動負債合計	31,227,262	32,312,760
固定負債		
投資法人債	14,700,000	12,700,000
長期借入金	168,783,000	173,583,000
預り敷金及び保証金	2,630,414	2,640,473
信託預り敷金及び保証金	15,230,464	15,640,423
資産除去債務	865,966	839,807
その他	3,069	2,428
固定負債合計	202,212,914	205,406,132
負債合計	233,440,176	237,718,893
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	183,865,203	189,683,850
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※2	△283,073	△781,924
その他の出資総額控除額	△641,451	△641,451
出資総額控除額合計	△924,524	△1,423,376
出資総額（純額）	182,940,679	188,260,474
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,973,223	7,428,646
剰余金合計	5,973,223	7,428,646
投資主資本合計	188,913,902	195,689,121
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△8,631	1,465
評価・換算差額等合計	△8,631	1,465
純資産合計 ※3	188,905,271	195,690,586
負債純資産合計	422,345,447	433,409,480

(単位：千円)

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

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	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	△732,463	△293,688	△1,026,151	182,839,051
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		449,390		449,390	449,390
その他の利益超過分配			△347,762	△347,762	△347,762
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	－	449,390	△347,762	101,627	101,627
当期末残高	※1 183,865,203	△283,073	△641,451	△924,524	182,940,679

	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	6,550,920	6,550,920	189,389,972	△31,423	△31,423	189,358,548
当期変動額						
剰余金の配当	△6,069,286	△6,069,286	△6,069,286			△6,069,286
一時差異等調整引当額の戻入	△449,390	△449,390	－			－
その他の利益超過分配			△347,762			△347,762
当期純利益	5,940,979	5,940,979	5,940,979			5,940,979
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				22,792	22,792	22,792
当期変動額合計	△577,697	△577,697	△476,069	22,792	22,792	△453,277
当期末残高	5,973,223	5,973,223	188,913,902	△8,631	△8,631	188,905,271

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	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	△283,073	△641,451	△924,524	182,940,679
当期変動額					
新投資口の発行	5,818,647				5,818,647
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		22,792		22,792	22,792
一時差異等調整引当額による 利益超過分配		△521,644		△521,644	△521,644
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	5,818,647	△498,851	－	△498,851	5,319,795
当期末残高	※1 189,683,850	△781,924	△641,451	△1,423,376	188,260,474

	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	5,973,223	5,973,223	188,913,902	△8,631	△8,631	188,905,271
当期変動額						
新投資口の発行			5,818,647			5,818,647
剰余金の配当	△5,940,945	△5,940,945	△5,940,945			△5,940,945
一時差異等調整引当額の戻入	△22,792	△22,792	－			－
一時差異等調整引当額による 利益超過分配			△521,644			△521,644
当期純利益	7,419,161	7,419,161	7,419,161			7,419,161
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				10,097	10,097	10,097
当期変動額合計	1,455,423	1,455,423	6,775,218	10,097	10,097	6,785,315
当期末残高	7,428,646	7,428,646	195,689,121	1,465	1,465	195,690,586



【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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
1. 資産の評価方法及び処理方法	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。	有価証券 関係会社株式 移動平均法による原価法を採用しています。
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	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収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収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67,450千円です。
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	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	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

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） 2023年1月31日	当期 2023年7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（2023年1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
信託建物等	減価償却超過額等の発生	878,219	674,747	203,471	△626,314	251,904	減価償却超過額等の解消
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	57,715	－	△26,547	31,168	デリバティブ取引の時価の変動
合計		1,283,668	732,463	203,471	△652,862	283,073	

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

- 当期（2023年7月31日）  
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

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

前期（ご参考） 2023年1月31日	当期 2023年7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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日		当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	
※1. 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	
16,022,709		15,913,028	
受取水道光熱費		受取水道光熱費	
380,331		979,730	
その他賃貸収入		その他賃貸収入	
89,947		93,970	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
16,492,989		16,986,729	
B.不動産賃貸事業費用		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	
83,157		75,339	
建物管理委託費		建物管理委託費	
1,713,860		1,629,929	
水道光熱費		水道光熱費	
2,061,910		1,812,620	
公租公課		公租公課	
1,419,130		1,423,817	
損害保険料		損害保険料	
49,464		49,414	
修繕費		修繕費	
960,739		824,759	
減価償却費		減価償却費	
2,758,107		1,709,572	
信託報酬		信託報酬	
18,832		20,213	
借地料		借地料	
444,549		459,230	
その他諸経費		その他諸経費	
7,913		3,291	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
9,517,666		8,008,188	
C.不動産賃貸事業損益（A－B）		C.不動産賃貸事業損益（A－B）	
6,975,322		8,978,541	
※2. 不動産等売却益の内訳		※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	
2,700,000		2,982,000	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
1,144,984		1,995,548	
その他売却費用		その他売却費用	
104,899		125,123	
不動産等売却益		不動産等売却益	
1,450,116		861,327	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日		当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	
※1. 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		2,113,516口	

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日		当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	
1. 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	
69		1	
資産除去債務		資産除去債務	
488,772		333,650	
繰延ヘッジ損益		繰延ヘッジ損益	
2,715		－	
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
491,558		333,651	
評価性引当額		評価性引当額	
△491,558		△333,651	
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	
△34.21		△29.41	
その他		その他	
2.78		△2.04	
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		0.01	

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1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。

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

2023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」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	21,100,000	21,187,574	87,574
(2) 投資法人債	14,700,000	14,201,297	△498,703
(3) 長期借入金	168,783,000	166,875,463	△1,907,536
負債計	204,583,000	202,264,335	△2,318,664
デリバティブ取引（※）	(8,631)	(8,631)	－

※ 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。

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	3,300,000	800,000	△8,631	取引先金融機関から 提示された価格等に よっています。
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	24,900,000	9,900,000	※	－

※ 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. 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。  
なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は83,335千円です。

注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	2,000,000	－	3,000,000	3,000,000	6,700,000
長期借入金	21,100,000	18,500,000	20,250,000	18,150,000	22,200,000	89,683,000
合計	21,100,000	20,500,000	20,250,000	21,150,000	25,200,000	96,383,000

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7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

2023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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,008,180	8,180
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,090,822	90,822
(3) 投資法人債	12,700,000	12,295,483	△404,517
(4) 長期借入金	173,583,000	172,928,858	△654,141
負債計	207,283,000	206,323,343	△959,656
デリバティブ取引（※）	1,465	1,465	－

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（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	800,000	800,000	1,465	取引先金融機関から 提示された価格等によ っています。
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	19,400,000	7,400,000	※	－

※ 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. 市場価格のない株式等

関係会社株式については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に従い、時価開示の対象としていません。  
なお、当該金融商品の貸借対照表計上額は356,826千円です。

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

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
372,815,584	4,652,817	377,468,402	469,752,000

(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) 前期増減額のうち、主な増加額はIIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）(5,496,474千円) の取得によるものであり、当期の主な減少額はIIF大阪南港ITソリューションセンター（1,144,984千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。  
(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、2023年3月1日付で譲渡契約を締結したIIF神戸ロジスティクスセンターに関しては譲渡価格としております。

また、賃貸等不動産に関する2023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。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
377,468,402	10,150,105	387,618,507	484,466,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
(注2) 当期増減額のうち、主な増加額はIIF大田マニユファクチャリングセンター（4,627,490千円）、IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター（3,703,662千円）、IIF飯能マニユファクチャリングセンター（底地）(2,537,951千円)、及びIIF近江八幡ロジスティクスセンター（1,912,132千円）の取得によるものであり、主な減少額はIIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%及び32%）(1,995,548千円) の売却及び減価償却費の計上によるものです。  
(注3) 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、2023年3月1日付で譲渡契約を締結したIIF神戸ロジスティクスセンターに関しては譲渡価格としております。

また、賃貸等不動産に関する2023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。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日																								
<p>1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>(1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産のアスベスト除去等に係る法令上の義務等に関して資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により0年～53年と見積り、割引率は0.000%～0.996%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table border="0"> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>期首残高</td><td>882,349</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>2,259</td></tr> <tr> <td>資産除去債務の履行による減少額</td><td>△46,925</td></tr> <tr> <td>その他の増減額（△は減少）</td><td>715,948</td></tr> <tr> <td>期末残高</td><td><u>1,553,632</u></td></tr> </table>		(単位：千円)	期首残高	882,349	時の経過による調整額	2,259	資産除去債務の履行による減少額	△46,925	その他の増減額（△は減少）	715,948	期末残高	<u>1,553,632</u>	<p>1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>(1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産のアスベスト除去等に係る法令上の義務等に関して資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により0年～53年と見積り、割引率は0.000%～0.996%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。なお、割引計算による金額の重要性が乏しいものは、割引前を見積額を計上しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table border="0"> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>期首残高</td><td>1,553,632</td></tr> <tr> <td>見積りの変更による増減額（△は減少）</td><td>△368,756</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>2,123</td></tr> <tr> <td>資産除去債務の履行による減少額</td><td>△126,446</td></tr> <tr> <td>期末残高</td><td><u>1,060,553</u></td></tr> </table> <p>(4) 資産除去債務の見積りの変更 当期において、IIF羽村ロジスティクスセンターの廃棄物除去費用として計上していた資産除去債務について、除去に係る新たな情報の入手に伴い、除去費用及び除去時期に関して見積りの変更を行いました。この見積りの変更による減少額368,756千円を変更前の資産除去債務残高から減算しています。</p>		(単位：千円)	期首残高	1,553,632	見積りの変更による増減額（△は減少）	△368,756	時の経過による調整額	2,123	資産除去債務の履行による減少額	△126,446	期末残高	<u>1,060,553</u>
	(単位：千円)																								
期首残高	882,349																								
時の経過による調整額	2,259																								
資産除去債務の履行による減少額	△46,925																								
その他の増減額（△は減少）	715,948																								
期末残高	<u>1,553,632</u>																								
	(単位：千円)																								
期首残高	1,553,632																								
見積りの変更による増減額（△は減少）	△368,756																								
時の経過による調整額	2,123																								
資産除去債務の履行による減少額	△126,446																								
期末残高	<u>1,060,553</u>																								
<p>2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しています。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっています。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。</p>	<p>2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しています。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっています。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。</p>																								

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期 (自 2022年8月1日 至 2023年1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)	100,000	1年内返済予定の 長期借入金	4,266,000
						長期借入金	22,779,800
				利息の支払 (注2)	83,531	未払費用	15,484
				－	－	短期デリバティブ 債務 (注3)	14,875

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 2023年2月1日 至 2023年7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 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	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	1,950,000	1年内返済予定の 長期借入金	441,600
						長期借入金	24,288,200
				利息の支払	54,206	未払費用	5,644
関係会社	アイパークインスティ チュート株式会社	施設運営管理業 他	－	業務委託費の支払	1,000,000	前払費用	275,000

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しています。

(注2) 取引金額に消費税等は含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
1□当たり純資産額 91,257円	1□当たり純資産額 92,590円
1□当たり当期純利益 2,870円	1□当たり当期純利益 3,530円
1□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。	1□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□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。	なお、潜在投資口調整後1□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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
当期純利益	5,940,979千円	7,419,161千円
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	5,940,979千円	7,419,161千円
期中平均投資口数	2,070,016口	2,101,499口

〔重要な後発事象に関する注記〕

<div>前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日</div>	<div>当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日</div>													
<div>新投資口の発行 2023年3月13日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、今後開催予定の役員会にて決定される予定です。</div> <div>〔公募による新投資口発行〕 ＜日本国内（ただし、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます）の海外投資家に対して販売されることがあります。）における募集＞ 発行新投資口数：43,500口（海外販売に係る投資口数は未定です） 払込期日：2023年3月23日（木）から2023年3月28日（火）までの間のいずれかの日（ただし、発行価格等決定日（注）の4営業日後の日） （注）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2023年3月16日（木）から2023年3月22日（水）までの間のいずれかの日に開催する役員会において決定されます。</div> <div>〔資金使途〕 今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部に充当します。</div> <div>資産の譲渡 本投資法人は、以下の資産につき2023年3月1日付で譲渡契約を締結しました。</div> <div>(単位：百万円)</div> <table><tr><th>物件名</th><th>譲渡予定 価格</th><th>契約日</th><th>譲渡予定日</th><th>譲渡先</th></tr><tr><td rowspan="4">IIF神戸ロジスティクス センター (不動産信託受益権)</td><td rowspan="4">8,520</td><td rowspan="4">2023年 3月1日</td><td>準共有持分割合3% 2023年4月7日</td><td rowspan="4">非開示 (注)</td></tr><tr><td>準共有持分割合32% 2023年7月31日</td></tr><tr><td>準共有持分割合40% 2024年1月19日</td></tr><tr><td>準共有持分割合25% 2024年3月22日</td></tr></table> <div>(注) 本物件の譲渡先は特定目的会社ですが、譲渡先の名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。</div>	物件名	譲渡予定 価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先	IIF神戸ロジスティクス センター (不動産信託受益権)	8,520	2023年 3月1日	準共有持分割合3% 2023年4月7日	非開示 (注)	準共有持分割合32% 2023年7月31日	準共有持分割合40% 2024年1月19日	準共有持分割合25% 2024年3月22日	<div>該当事項はありません。</div>
物件名	譲渡予定 価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先										
IIF神戸ロジスティクス センター (不動産信託受益権)	8,520	2023年 3月1日	準共有持分割合3% 2023年4月7日	非開示 (注)										
			準共有持分割合32% 2023年7月31日											
			準共有持分割合40% 2024年1月19日											
			準共有持分割合25% 2024年3月22日											

〔収益認識に関する注記〕

前期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日) (ご参考)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含まれておりません。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  
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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	61,711
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	114,503
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	270,000
契約負債（期末残高）	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)		
	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	2,982,000	861,327
受取水道光熱費	979,730	979,730
その他	31,305	16,007,004
合計	3,993,035	17,848,062

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報  
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 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	114,503
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	592,597
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

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

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日			当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	減価償却超過額等の発生	726,548	信託建物等	減価償却超過額等の発生	12,290
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)			2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
信託建物等	減価償却超過額等の解消	204,904	信託建物等	減価償却超過額等の解消	495,202
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	22,792	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	8,375
3. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託建物等 資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。 (2) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。			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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
I 当期末処分利益	5,973,223,242	7,428,646,415
II 利益超過分配金加算額	521,644,032	－
うち一時差異等調整引当額	521,644,032	－
III 出資総額組入額	22,792,266	491,288,193
うち一時差異等調整引当額戻入額	22,792,266	491,288,193
IV 分配金の額	6,462,589,952	6,936,559,512
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,122)	(3,282)
うち利益分配金	5,940,945,920	6,936,559,512
（うち1口当たり利益分配金）	(2,870)	(3,282)
うち一時差異等調整引当額	521,644,032	－
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(252)	(－)
V 次期繰越利益	9,485,056	798,710
分配金の額の算出方法	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、相続特別措置法第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5,940,945,920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521,644,032円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は6,462,589,952円としています。	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、相続特別措置法第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6,936,559,512円を分配することとしました。 また、本投資法人は本投資法人の規約第25条第2項に定める方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしていますが、当期においては、不動産等売却益の計上による分配金水準を鑑みて、利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）は行いません。以上の結果、当期の分配金の額は6,936,559,512円としています。



独立監査人の監査報告書

2023年9月13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 公認会計士 安部里史  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 根津美香  
業務執行社員

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2023年2月1日から2023年7月31日までの第32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意見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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。  
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人与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

（注）上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。



(単位：千円)

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

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

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

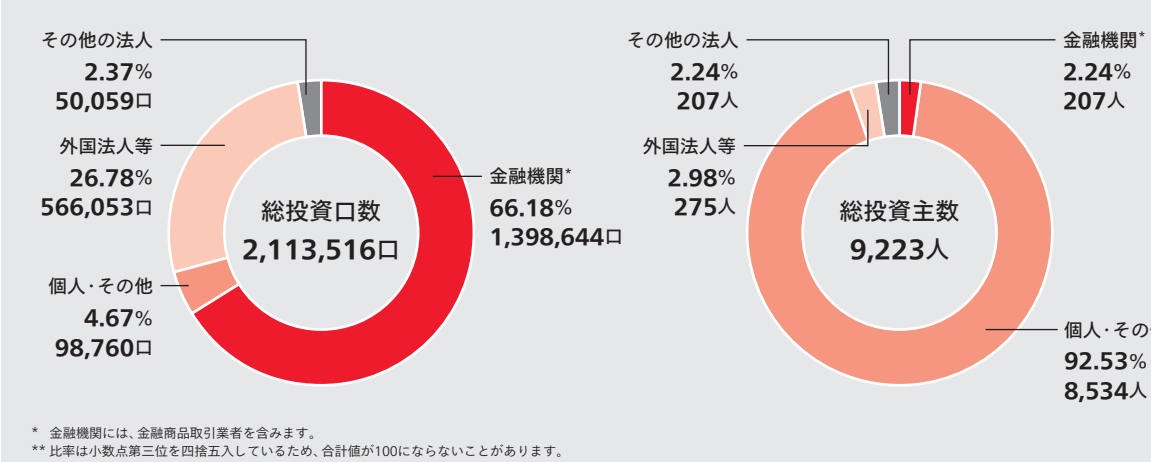
決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	投資法人規約第36条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年 1月末日、7月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード:3249）
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者（投資主名簿等管理人）	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先（郵便物送付・電話照会）	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式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

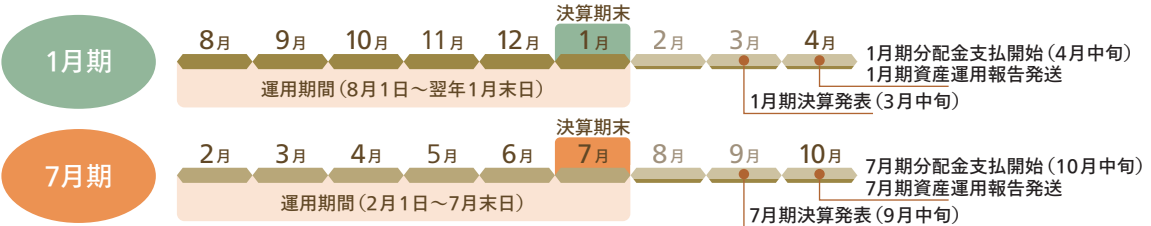
株式会社KJR マネジメント インダストリアル本部 ポートフォリオマネジメント・インベスターリレーションズ部

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 (2023年7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

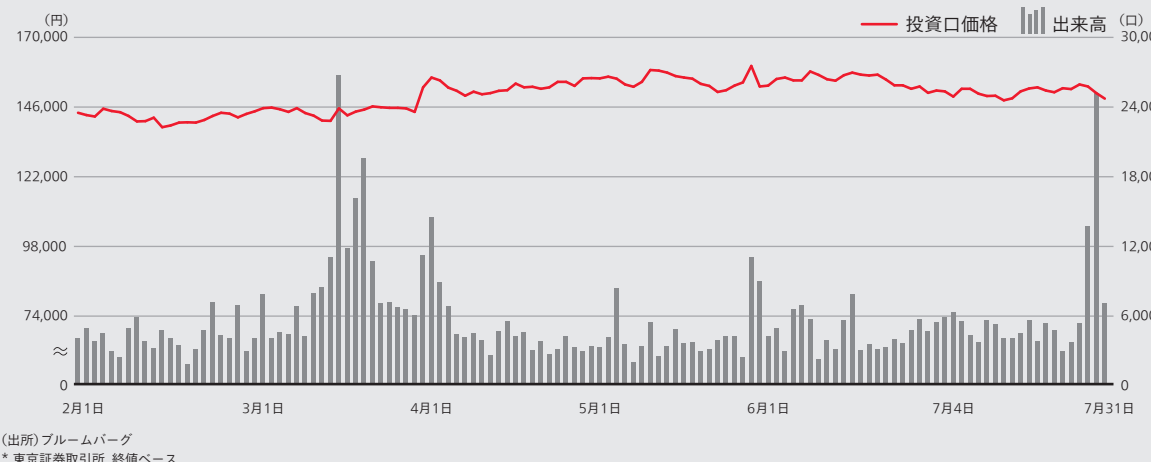
マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

■ 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 (2023年2月1日～2023年7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