



第33期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2024年1月期

自 2023年8月1日 至 2024年1月31日



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)	2024年7月期 (第34期)(予想)	2025年1月期 (第35期)(予想)
営業収益(百万円)	17,194	17,944	17,848	18,167	20,889	20,948
当期純利益(百万円)	6,492	5,940	7,419	7,242	8,369	8,485
総資産額(百万円)	417,430	422,345	433,409	441,839	-	-
1口当たり分配金額 [*] (円)	3,100	3,122	3,282	3,434	3,390	3,390
1口当たり純資産額(円)	91,476	91,257	92,590	92,735	-	-

^{*} 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。

2024年1月期(第33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33期につきましては、IIF 厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)が竣工し、これを取得した他、大手タンクターミナル事業者であるセントラル・タンクターミナル株式会社の企業価値向上を企図するアセットライトニーズを捉え、スポンサーであるKKRグループとの協業でのCREカーブアウト案件として、同社の保有する主要な事業拠点3物件、78億円を取得したことに加え、IIF 神戸ロジスティクスセンター(準共有持分40%)を売却した

結果、当期末の運用物件数は81件、資産規模は3,979億円(取得価格ベース)となりました。ESGに関しては、生物多様性の保全を推進するため、新たに2つの生物多様性イニシアティブに参画・賛同しました。

これらの施策により、当期の投資口1口当たりの分配金額は、3,434円となりました。現在の日本経済は、ウクライナ侵攻、米国をはじめとした世界的な選挙イヤー等によるマクロ経済への影響も懸念されますが、2024年3月には日経平均株価が初めて4万円を突破し史上最高値を更新するなど、国内の設備投資が強い伸びを示したことで、日本経済の先行きへの期待の高まりもみられました。一方で今後の日本銀行の金融政策の変更による、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には、引き続き動向を注視すべき状況にあります。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

2024年1月期(第33期)
1口当たり分配金額

3,434円

2024年7月期(第34期)
1口当たり分配金額(予想)

3,390円

2025年1月期(第35期)
1口当たり分配金額(予想)

3,390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～	6	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

〉スポンサーであるKKRとの協業でのCREカーブアウト案件として、日本全国の優良立地に所在する1,200億円超の資産を取得

〉第12回公募増資の実施により、資産規模は4,945億円へ拡大

〉2物件の売却を決定し、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

当期(2024年1月期 / 第33期)の概況について

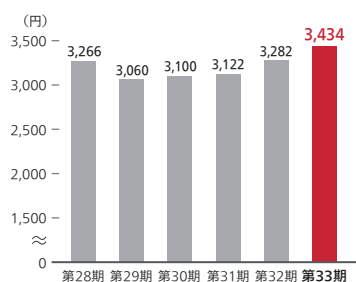
今期新たに取得した5物件の収益増加や、資産売却による売却益の計上により、営業収益は18,167百万円(前期比:319百万円増加)、当期純利益は7,242百万円(前期比:176百万円減少)となりました。

この結果、1口当たり分配金額は3,434円(うち1口当たり利益超過分配金6円^{*1})と前期と比較し152円の増加となりました。1口当たりNAV(Net Asset

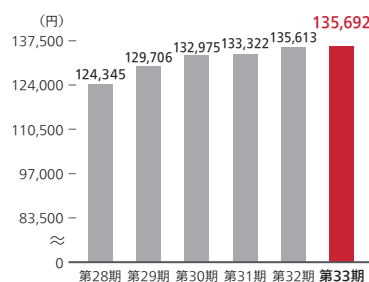
Value)^{*2}についても、同様に135,692円と前期比較で79円の増加となりました。

2024年1月現在のポートフォリオの資産規模は81物件、3,979億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は2,869,600.76㎡、稼働率99.7%^{*3}となっています。平均賃貸借契約残存期間10.2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。

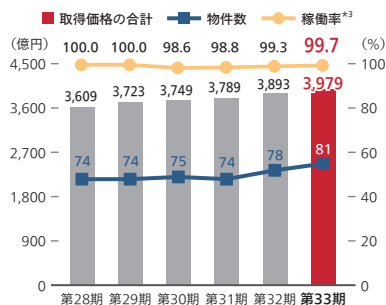
1口当たり分配金額



1口当たりNAV^{*2}



資産規模の推移



次期(2024年7月期 / 第34期)及び次々期(2025年1月期 / 第35期)の見通しと 今後の運用方針について

2024年7月期 / 第34期の見通しは、営業収益は20,889百万円、当期純利益は8,369百万円となり、1口当たり分配金額は、3,390円(うち1口当たり利益超過分配金91円^{*1})、2025年1月期 / 第35期の見通しは、営業収益は20,948百万円、当期純利益は8,485百万円となり、1口当たり分配金額は、3,390円(うち1口当たり利益超過分配金45円^{*1})を予想しております。

IIFは日本で唯一の産業用不動産^{*4}特化型REITであり、独自のCRE^{*5}(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。

2024年2月には、IIFの強みであるCRE戦略に加え、

^{*1} 1口当たり利益超過分配は、いずれも一時差異等調整引当額に係るものです。

^{*2} 「1口当たりNAV」は、直近期末現在における鑑定評価額(または調査価格)に基づく1口当たり純資産額をいいます。以下同じです。

^{*3} 小数点第二位を四捨五入しています。以下同じです。

^{*4} 「産業用不動産」とは、研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生産、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。

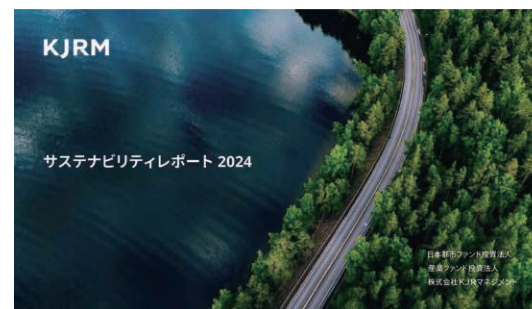
^{*5} 「CRE」とは、Corporate Real Estateの略で、企業が保有する不動産のことです。本投資法人は民間企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案を行う「CRE戦略」を展開し、工場や研究施設などの開発案件を手掛けています。

サステナビリティコラム

資産運用会社におけるESG活動等をまとめた サステナビリティレポート2024の発行

サステナビリティレポート発行によるESG活動の更なる推進

KJRMグループとしてのサステナビリティの基本的な考え方や活動を
ステークホルダーと共有するため
今回よりサステナビリティレポートとして発行



https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/data/themes_76/esg_report_2024_ja.pdf

継続的な成長を実現する独自の運用戦略

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

外部成長

CRE Beyond

『新たなアセットクラスへの投資により、
投資主価値向上を追求』

既存ポートフォリオ

3C Management

『内部成長と安定したポートフォリオの追求』

財務戦略

ALM

『強固なバランスシートの構築』

第33期取得済資産

セールアンドリースバックによる主要事業拠点の一括取得(優先交渉権取得6物件含む)

セントラル・タンクターミナル(KKR投資先企業)

取得3物件	取得価格の合計 ^{*1}	鑑定評価額の合計	取得価格と鑑定評価額の差額の合計(比率) ^{*2}
	7,830百万円	8,276百万円	446百万円(+5.7%)

優先交渉権 愛知県
名古屋事業所南ターミナル
(底地)優先交渉権 愛知県
名古屋事業所北ターミナル
(底地)取得済資産 神奈川県
IIF川崎港TT(底地)優先交渉権 神奈川県
川崎事業所 南エリア(底地)優先交渉権 愛知県
名古屋事業所南ターミナル
第二エリア(底地)取得済資産 福岡県
IIF北九州門司港TT(底地)優先交渉権 兵庫県
神戸事業所(底地)取得済資産 静岡県
IIF静岡大井川港TT(底地)優先交渉権 神奈川県
横浜事業所(底地)

*1 取得資産の「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は各不動産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。)を記載しています。以下同じです。

*2 「取得価格と鑑定評価額の差額の合計」は、取得3物件に係る取得時鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と、取得価格の合計との差額を記載しています。また、「取得価格と鑑定評価額の差額の合計(比率)」は、取得価格と鑑定評価額の差額の合計が、取得価格の合計に占める比率を記載しています。

第34期取得済資産(第12回公募増資の概要)

総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引

1 新規取得資産

新規取得資産	物件数	取得価格の合計		
	28物件	1,082億円		
収益性	平均NOI利回り*1	平均償却後NOI利回り*1		
	4.3%	3.8%		
含み益の合計・ 平均含み益率	含み益の合計*2	平均含み益率*2		
	+113億円	+10.5%		

2 匿名組合出資持分

本匿名組合 出資持分	出資金額	想定配当利回り ^{*3}	裏付不動産	物件数	取得価格の合計 ^{*4}
	166億円	6.7%		4物件	1,044億円

*1 新規取得資産の「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

平均NOI利回り = NOI*の合計 ÷ 取得価格の合計

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

* NOIの計算には、別途注記する場合を除き、新規取得資産については新規取得資産に係る2024年2月1日を価格時点とする、取得時鑑定評価書に記載された直接還元法の運営純収益を使用しており、鑑定評価において直接還元法が採用されていない場合は鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を使用しています。

** 減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。以下同じです。

なお、新規取得資産の平均(償却後)NOI利回りは、取得時鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。

*2 新規取得資産の「含み益」とは、取得時鑑定評価書に記載された鑑定評価額と取得価格の差額をいい、「含み益率」は含み益を取得価格で除して算出しています。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。新規取得資産の「平均含み益率」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

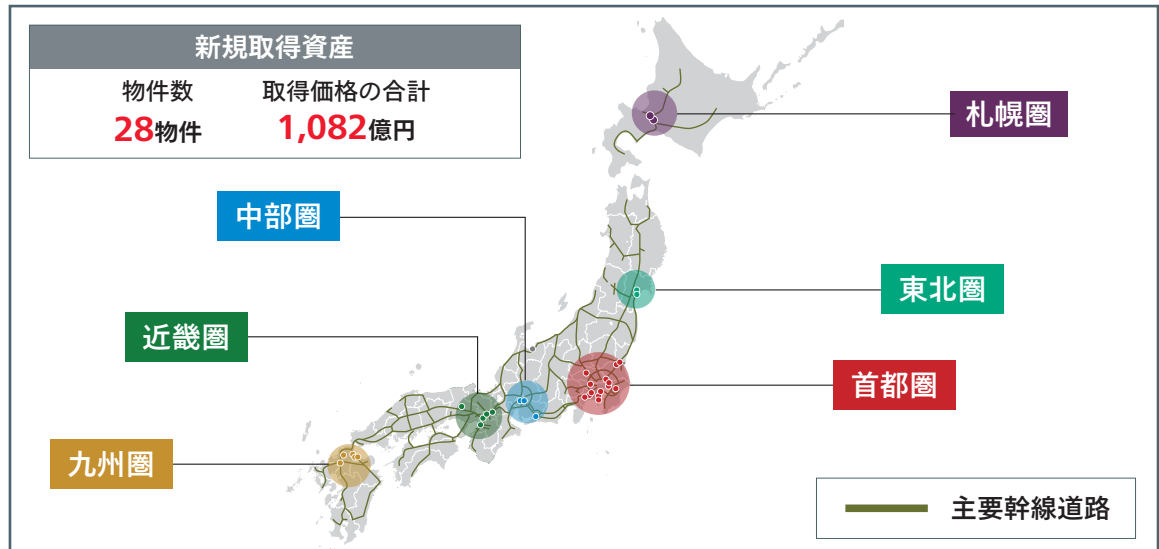
平均含み益率 = 含み益の合計 ÷ 取得価格の合計

*3 本匿名組合出資持分の「想定配当利回り」は、裏付不動産に係る、2024年2月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益から、本SPCの運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の本匿名組合出資持分の保有割合に相当する49.9%を乗じた金額を、本投資法人による本匿名組合出資持分に係る出資金額で除して算出しています。また、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。以下同じです。

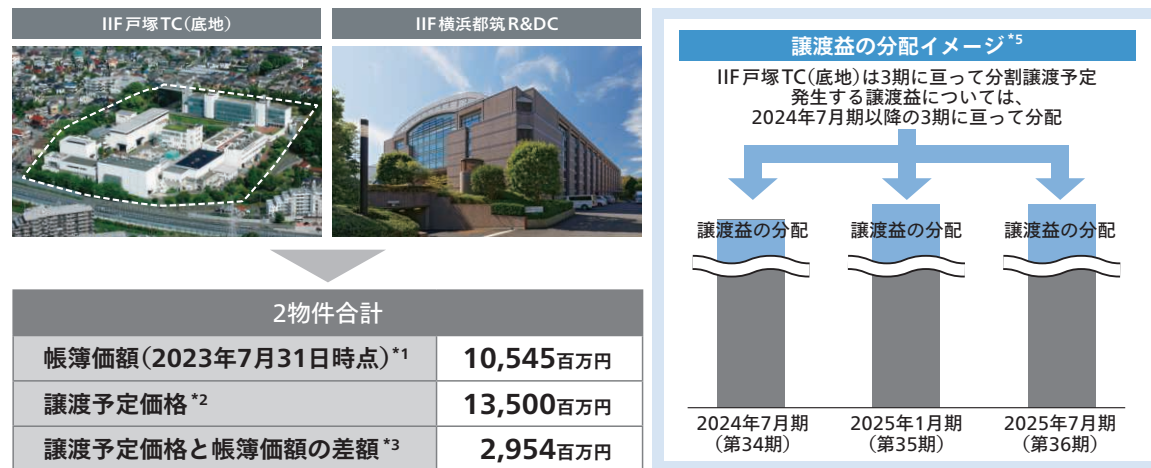
*4 本匿名組合出資持分の「裏付不動産」欄に記載の本匿名組合出資持分に係る本信託受益権の「取得価格」は、本SPCが締結した信託受益権売買契約書に記載された各本信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)を記載しています。以下同じです。

産業集積地である全国の大都市圏における不動産ポートフォリオの取得

主要な大都市圏における大規模産業集積地・消費地近郊に所在する各種産業の物流ネットワークを支える施設の取得



戦略的な資産売却により投資主へ譲渡益を還元

将来の収益性低下リスクと投資主還元に鑑み、
IIF戸塚TC(底地)及びIIF横浜都筑R&DCの早期売却を決定

直近3年で約430億円の物件売却を決定し、多額の含み益を投資主へ還元

産業ファンド投資法人の資産売却のトラックレコード



*1「IIF横浜都筑R&DCセンター」の帳簿価額については、2023年7月期末時点の「IIF横浜都筑R&DCセンター」における資産除去債務相当分を控除した金額を基に算定しています。以下同じです。

*2「譲渡予定価格」は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。以下同じです。

*3「譲渡予定価格と帳簿価額の差額」は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。

*4 IIF戸塚テクノロジセンター(底地)の売却については、準共有持分30%を2024年3月29日に売却済み、準共有持分35%を2024年11月29日に、準共有持分35%を2025年3月31日に売却予定です。

*5「譲渡益の分配イメージ」は、「IIF戸塚テクノロジセンター(底地)」の譲渡益が3期に亘って分配されることを分かりやすく説明するためのイメージ図であり、各グラフの高さや譲渡益が占める割合は、必ずしも実際の数値と一致するとは限らず、また、各営業期間の分配金額や譲渡益の額を示唆又は保証するものではありません。

*6 IIF神戸LCの売却については、準共有持分3%を2023年4月7日に、準共有持分32%を2023年7月31日に、準共有持分40%を2024年1月19日に、準共有持分25%を2024年3月22日に売却済みです。

*7「帳簿価額累計(譲渡決定時点)」は各譲渡(予定)物件の譲渡を決定した直前期末の決算期末における帳簿価額の累計を記載しています。

*8「譲渡(予定)価格累計」は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。

*9「譲渡(予定)価格累計と帳簿価額累計の差額」は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。

再開発及び増築の推進によるアップサイドポテンシャル

■スケジュール(取得予定価格合計 約540億円)



*1 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。

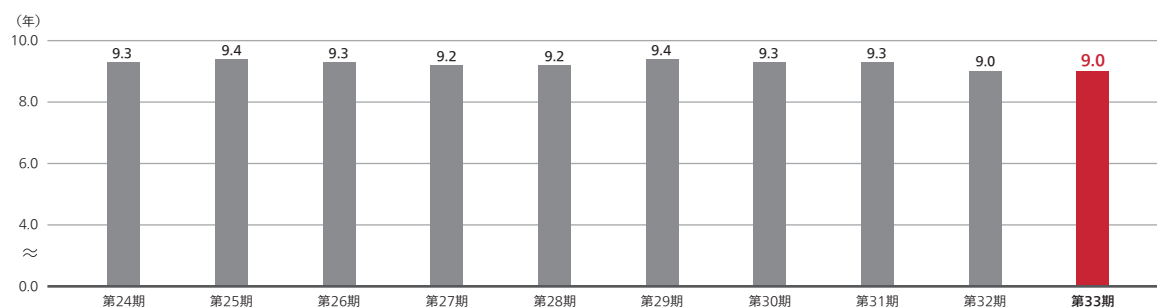
強固な財務基盤の構築に向けたALM戦略～財務戦略～

当期末においては、長期借入比率は98.6%、固定借入比率は98.0%、平均適用金利は0.67%、平均借入残存期間は4.6年、LTVは49.9%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

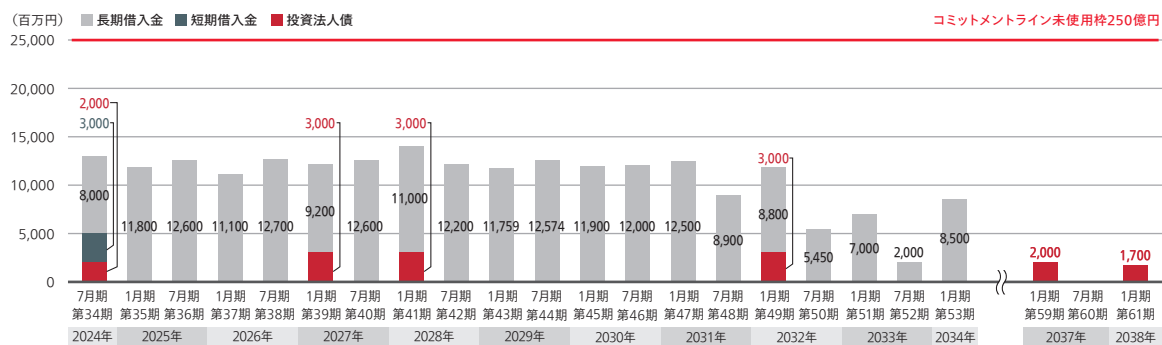
実施するALM(Asset Liability Management)戦略により、引き続き長期安定的な財務基盤の構築を目指して参ります。

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)
98.6%	98.0%	0.67%	4.6年	AA (安定的)

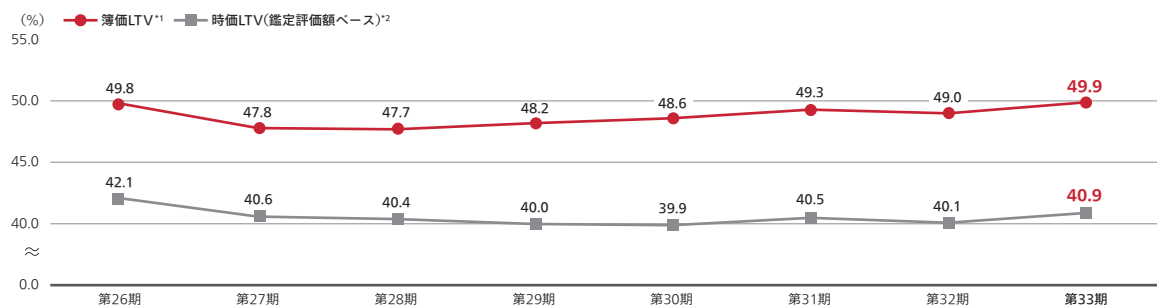
平均借入期間



返済期限の分散状況(2024年1月31日現在)



LTVの推移



*1 簿価LTV = 有利子負債合計 ÷ 総資産額

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

生物多様性イニシアティブに賛同

生物多様性の保全を推進するため、新たに2つの生物多様性イニシアティブに参画・賛同

■ 企業と生物多様性イニシアティブ(JBIB)

■ 生物多様性のための30by30アライアンス



JBIBは、多様な企業が共同で研究を進めることにより、単独の企業活動のみでは成し遂げられない成果を生み出し、真に国内外の生物多様性の保全に貢献することを目的に2008年に設立されました。



30by30アライアンスは、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させるというゴールに向け、2030年までに自国の陸域・海域の少なくとも30%を保全・保護することの達成を目指し、各種施策の促進、取り組みの積極的な発信を目的とする、行政、企業、NPO等の有志連合です。

外部評価・各認証

2024年1月31日現在

● GRESBリアルエステイト評価



「4スター」を獲得
開示評価は
「A」を6年連続で取得

● DBJ Green Building 認証



2024年1月末日現在、
5物件で本認証を取得

● BELS評価



2024年1月末日現在、
22物件で本評価を取得

● CASBEE®不動産評価認証



2024年1月末日現在、
25物件で本認証を取得

● ResReal 認証



2024年1月末日現在、
2物件で本認証を取得
(水害評価カテゴリー)

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・コミティを組織
- 国連事務総長が提唱した「責任投資原則(PRI)」に署名
- J-REITの資産運用会社として初めて環境省が事務局となり策定された「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」に署名

2015年

- J-REITの資産運用会社として初めての国連PRI総会で策定されたCO₂削減に向けた新たな取り組みとしての「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・コミティを「サステナビリティ委員会」として新たに組織化
- 最高サステナビリティ責任者(CSO)の任命

2021年

- 新たなCO₂排出量削減目標を設定
 - 2030年までにCO₂排出量を2015年対比で50%削減(原単位ベース)
 - 2050年までにカーボンニュートラルを目指す

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
- 生物多様性の保全を推進するため、新たに2つの生物多様性イニシアティブに参画・賛同
 - 企業と生物多様性イニシアティブ(JBIB)
 - 生物多様性のための30by30アライアンス

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。

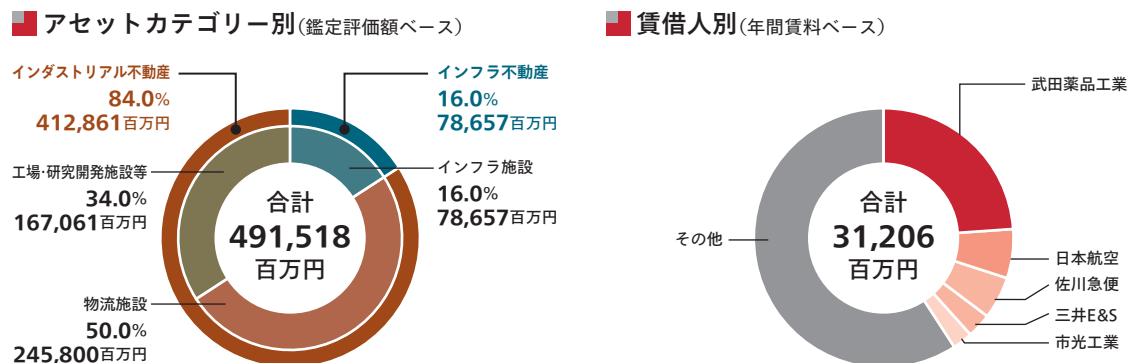


ポートフォリオマップ^① (2024年1月31日現在)

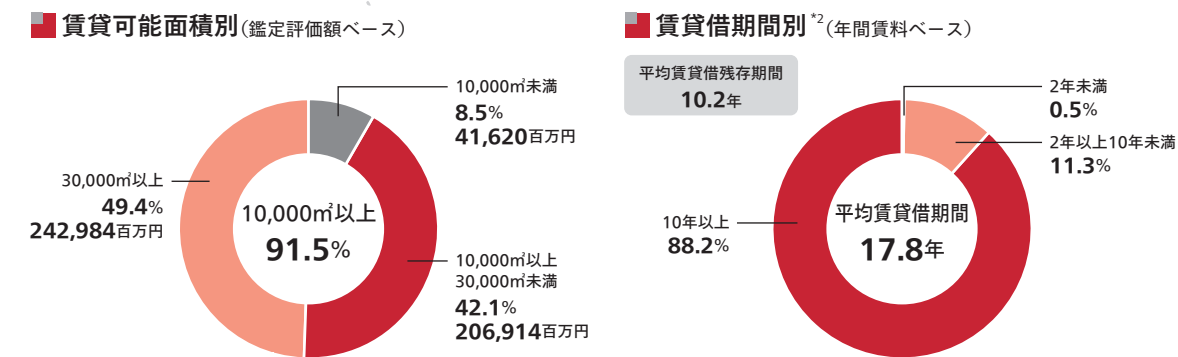
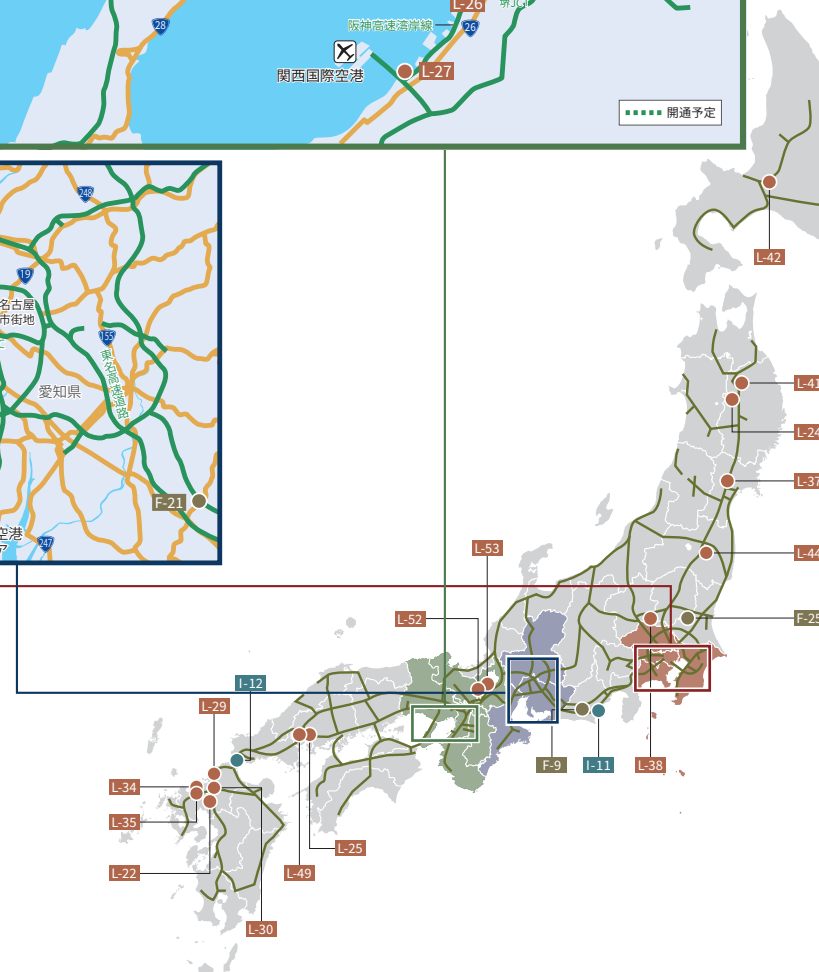


■ エリア別 (取得価格ベース)	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
	43 物件	15 物件	6 物件	17 物件	81 物件
	262,775 百万円	74,552 百万円	18,362 百万円	42,271 百万円	397,962 百万円
	66.0%	18.7%	4.6%	10.6%	100.0%

ポートフォリオの分散状況^① (2024年1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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*2023年2月22日付で売却を決定しています。

既存保有物件

L-31 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	

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

L-33 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	

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

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

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

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

L-38 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	

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

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

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

L-42 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	

L-44 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	

L-45 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	

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

L-47 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	

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

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

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

L-51 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	

L-52 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	

L-53 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	

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

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

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

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

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

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

既存保有物件

F-8	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	

F-9	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	

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

F-11	工場・研究開発施設等	
IIF横浜テクノロジー センター		
所在地	神奈川県横浜須賀町	

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

F-14	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	

F-15	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		
BELS	所在地 神奈川県厚木市	

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

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

F-19	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	

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

F-21	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	

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

F-23	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	

F-24	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	

F-25	工場・研究開発施設等	
IIF板木真岡 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	

F-26	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	

F-27	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	

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

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

I-4	インフラ施設	
IIF品川データセンター		
所在地	東京都品川区	

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

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

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

I-10	インフラ施設	
IIF川崎港タンクターミナル (底地)		
所在地	神奈川県川崎市	

I-11	インフラ施設	
IIF静岡大井川港 タンクターミナル(底地)		
所在地	静岡県焼津市	

I-12	インフラ施設	
IIF北九州門司港 タンクターミナル(底地)		
所在地	福岡県北九州市	

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期
		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	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
営業収益	百万円	16,493	17,194	17,944	17,848	18,167
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(16,206)	(16,334)	(16,492)	(16,986)	(17,167)
営業費用	百万円	9,704	9,731	11,004	9,493	9,982
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(8,228)	(8,293)	(9,517)	(8,008)	(8,260)
営業利益	百万円	6,789	7,462	6,939	8,354	8,185
経常利益	百万円	5,787	6,494	5,942	7,419	7,243
当期純利益	百万円	5,786	6,492	5,940	7,419	7,242
純資産額	(a) 百万円	189,173	189,358	188,905	195,690	195,997
(対前期比)	%	(△0.5)	(0.1)	(△0.2)	(3.6)	(0.2)
総資産額	(b) 百万円	413,419	417,430	422,345	433,409	441,839
(対前期比)	%	(1.5)	(1.0)	(1.2)	(2.6)	(1.9)
出資総額	注2 百万円	183,865	183,865	183,865	189,683	189,683
(対前期比)	%	(－)	(－)	(－)	(3.2)	(－)
発行済投資口の総口数	(c) 口	2,070,016	2,070,016	2,070,016	2,113,516	2,113,516
1口当たり純資産額	(a)/(c) 円	91,387	91,476	91,257	92,590	92,735
分配総額	(d) 百万円	6,334	6,417	6,462	6,936	7,257
1口当たり分配金額	(d)/(c) 円	3,060	3,100	3,122	3,282	3,434
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,796)	(2,932)	(2,870)	(3,282)	(3,428)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(264)	(168)	(252)	(－)	(6)
総資産経常利益率	注3 %	1.4 (2.8)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.7 (3.5)	1.7 (3.3)
自己資本利益率	注3 %	3.1 (6.1)	3.4 (6.9)	3.1 (6.2)	3.9 (7.8)	3.7 (7.3)
自己資本比率	(a)/(b) %	45.8	45.4	44.7	45.2	44.4
(対前期増減)		(△0.9)	(△0.4)	(△0.7)	(0.5)	(△0.8)
配当性向	注3 %	100.0	93.5	100.0	93.5	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	10,433	10,201	9,733	10,688	11,014
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	35.1	37.8	33.1	41.6	39.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	12.3	13.3	12.8	14.2	14.5
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	3,844	3,765	3,501	3,911	4,038
FFO倍率	注3 倍	25.2	24.4	20.7	18.9	16.7
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注4 円	2,733	2,928	2,865	3,273	3,410
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	3,781	3,762	3,497	3,897	4,020

(注1) 特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は四捨て、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、第33期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しています。

また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）／2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）／2
配当性向	分配金総額（利益超過分配金を除く）／当期純利益	
賃貸NOI	不動産賃貸事業利益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋減価償却費	
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息	
1口当たりFFO	（当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋減損損失＋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、2024年1月31日現在、運用物件数81件、取得価格合計397,962百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2023年8月～2024年1月）における日本経済は、ウクライナ侵攻、米国をはじめとした世界的な選挙イヤー等によるマクロ経済への影響も懸念されますが、2024年3月には日経平均株価が初めて4万円を突破し史上最高値を更新するなど、国内の設備投資が強い伸びを示したことで、日本経済の先行きへの期待の高まりもみられました。

不動産売買市場は、底堅い景気環境や日本銀行による金融緩和策の影響等を受け、堅調な状況が続いています。良好な資金調達環境の下で、不動産価格の上昇期待を背景として、不動産価格の期待利回りは低い水準で推移し、厳しい取得環境が続いています。一方で今後の日本銀行の金融政策の変更による、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には注視していく必要があります。

このような状況下、本投資法人は強みとするCRE（Corporate Real Estate）提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しています。当期においては、初のKKRグループとの協業でのCREカーブアウト案件として2023年12月11日付けでIIF川崎港タンクターミナル（底地）、IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）及びIIF北九州門司港タンクターミナル（底地）の3物件の取得をし、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）を取得しました。また、IIF神戸ロジスティクスセンターについて、2024年1月19日付けで準共有持分割合40%を譲渡し、不動産等売却益999百万円を計上しています。

これらの結果、本投資法人の2024年1月31日時点の保有資産は、81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9物件）、取得価格の合計は397,962百万円となっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%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) 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12月11日に長期借入金8,000百万円（平均借入期間9.0年）をそれぞれ固定金利で新規で借り入れました。

また2023年8月4日に長期借入金500百万円（借入期間10年）、同年9月28日に長期借入金1,000百万円（借入期間8.0年）、同年10月18日に長期借入金7,500百万円（平均借入期間4.8年）、同年12月26日に長期借入金2,000百万円（平均借入期間9.9年）、同年12月29日に長期借入金2,000百万円（借入期間9.9年）を新規に借り入れ、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、2024年1月31日現在の有利子負債残高は220,283百万円、うち、長期借入金は202,583百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）、短期借入金は3,000百万円、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。

b) エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施していません。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益18,167百万円、営業利益8,185百万円、経常利益7,243百万円となり、当期純利益7,242百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損算算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益（繰延ヘッジ損益を含む）の全額である7,245,132,848円を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3,428円となりました。

また、所得超過税金不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税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12,681,096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、投資口1口当たりの利益超過分配金は6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、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行うこととしています（注1）（注2）。また、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等により投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、運用資産の建替え等の再開発により固定資産除却損その他会計上の損失が発生し又は再開発期間において減収が生じる場合、地震等の自然災害、火災その他の事故等の発生に伴う減収又は大規模修繕等による費用の発生、訴訟の和解金等の支払、固定資産除却損及び固定資産売却損の発生その他一時的に多額の費用が発生する場合等、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、分配することができるものとしています（注2）。なお、当期については2024年1月19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40%）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3,434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、原則として毎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 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期
決算年月	2022年1月	2022年7月	2023年1月	2023年7月	2024年1月
最高	231,800円	195,300円	187,400円	160,100円	148,500円
最低	177,800円	162,700円	141,400円	137,900円	132,600円
期末終値	192,500円	185,100円	143,900円	148,800円	133,600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いた投信法第136条第1項に定める利益（繰延ヘッジ損益を含む）の全額である7,245,132,848円を利益分配金として分配することとしました。

また、所得超過税金不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税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12,681,096円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は3,434円となりました。

	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期
	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	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
当期純利益総額	5,786,926千円	6,492,911千円	5,940,979千円	7,419,161千円	7,242,933千円
利益留保額	58,009千円	32,243千円	9,485千円	798千円	△1,400千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	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)	7,257,813千円 (3,434円)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	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)	7,245,132千円 (3,428円)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	546,484千円 (264円)	347,762千円 (168円)	521,644千円 (252円)	－千円 (－円)	12,681千円 (6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）	546,484千円 (264円)	－千円 (－円)	521,644千円 (252円)	－千円 (－円)	12,681千円 (6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)	347,762千円 (168円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

- i. 外部成長
本投資法人は、大きな成長ポテンシャルを有するCRE（Corporate Real Estate）、PRE（Public Real Estate）の両分野において、本投資法人が強みを有する提案型取得活動の継続により、「収益力」と「投資主利益」向上に資する「安定」した資産の取得機会を引き続き追求し、更なる資産規模拡大を目指していきます。
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2024年1月31日現在、運用物件数81件、取得価格合計397,962百万円となっています。
これらの資産は当期末現在、平均稼働率99.7%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間10.2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、契約満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続し、契約満了テナントとの増額による再契約や契約期間内の賃料増額改定を実現しております。また、昨今の水光熱費高騰への対応策としてパススルー化を図るなど、コスト低減にも注力しております。
また、2023年12月25日にIIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）が予定通り竣工し、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予定通り進捗中です。

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

新投資口の発行

2024年2月15日及び2024年2月21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、公募による新投資口については2024年2月28日に払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、2024年2月28日付で出資総額は236,304,724,469円（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。）、発行済投資口数の総口数は2,523,125口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口については2024年3月26日に払込が完了する予定です。

[公募による新投資口発行]

発行新投資口数 : 409,609口
発行価格（募集価格） : 1口当たり119,047円
発行価格（募集価格）の総額 : 48,762,722,623円
発行価額（払込金額） : 1口当たり115,384円
発行価額（払込金額）の総額 : 47,262,324,856円
払込期日 : 2024年2月28日
分配金起算日 : 2024年2月1日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数 : 13,091口
発行価額（払込金額） : 1口当たり115,384円
発行価額（払込金額）の総額（上限） : 1,510,491,944円
払込期日 : 2024年3月26日
分配金起算日 : 2024年2月1日
割当先 : SMBC日興証券株式会社

第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

[資金使途]

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人が新たに取得する特定資産（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。以下同じです。）の取得資金の一部に充当します。

なお、第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2024年2月15日付で譲渡契約を締結しました。

(単位：百万円)

物件名	譲渡（予定）価格	契約日	譲渡（予定）日	譲渡先
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （不動産信託受益権）	7,500	2024年2月15日	準共有持分割合30% 2024年3月29日	非開示（注）
			準共有持分割合35% 2024年11月29日	
			準共有持分割合35% 2025年3月31日	
IIF横浜都筑R&Dセンター （不動産信託受益権）	6,000	2024年2月15日	2024年2月29日	非開示（注）

(注) 本物件の譲渡先は国内事業会社ですが、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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 29 期	第 30 期	第 31 期	第 32 期	第 33 期
	2022年1月31日	2022年7月31日	2023年1月31日	2023年7月31日	2024年1月31日
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口	32,000,000口	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	2,070,016口	2,070,016口	2,070,016口	2,113,516口	2,113,516口
投資主数	8,258人	8,326人	8,956人	9,223人	10,697人

2. 投資口に関する事項

2024年1月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
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	475,505	22.49
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	336,689	15.93
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2-2	105,218	4.97
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3-1	49,191	2.32
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	33,261	1.57
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	30,912	1.46
GOVERNMENT OF NORWAY	BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO	26,863	1.27
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	26,818	1.26
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5-1	25,770	1.21
JP MORGAN CHASE BANK 380854	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	25,600	1.21
合計		1,135,827	53.74

(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	—	14,400千円 (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 32 期 (2023年7月31日)		第 33 期 (2024年1月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
不動産	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	12,907	3.0	12,977	2.9
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,776	1.1	4,757	1.1
			その他	3,101	0.7	3,099	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	42,600	9.8	42,360	9.6
			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	198,477	45.8	199,831	45.2
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	65,539	15.1	63,426	14.4
			その他	31,887	7.4	31,752	7.2
		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	1.3	5,754	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	－	－	7,223	1.6
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	20,551	4.7	20,482	4.6
			その他	－	－	605	0.1
		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	－	－	144	0.0
小計			387,618	89.4	394,413	89.3	
関係会社株式 (注3)			356	0.1	356	0.1	
預金・その他の資産			45,434	10.5	47,069	10.7	
資産総額計			433,409	100.0	441,839	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湘南ヘルスイノベーションパークの運営会社であるアイパークフィンスティチュート株式会社の株式（持株比率41.0％）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

2024年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注3）	40,346	131,241.29	130,178.03	99.2	(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	36,155	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）	16,614	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	15,029	11,476.05	11,476.05	100.0	1.9	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	12,965	27,493.29	27,493.29	100.0	2.3	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）	11,840	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	11,712	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	9,903	51,530.51	51,530.51	100.0	(注6)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,281	21,615.01	21,615.01	100.0	2.1	工場・研究開発施設等
IIF四日市ロジスティクスセンター	9,071	51,504.25	51,504.25	100.0	(注6)	物流施設
合計	172,919	1,164,013.18	1,162,949.92	99.9	55.1	

(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

2024年1月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	19,080	12,965
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	5,242
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	5,081
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	1,667
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	3,250	1,879
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	20,809.47	1,960	1,180
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	84,020.30	7,080	4,707
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	4,300	3,087
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番	不動産信託受益権	9,615.82	3,720	2,243
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	2,610	1,391
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	1,740	1,145
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託受益権	22,879.35	7,580	4,597
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	5,890	2,111
IIF神戸ロジスティクスセンター（注4）（注6）	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10	不動産信託受益権	9,263.10	2,100	1,418
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	4,520	2,418
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	3,820	2,083
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	3,299

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	4,520	2,861
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	2,760	1,472
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	1,580	532
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	5,110	3,120
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	1,170	937
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	9,060	5,458
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	1,100	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	1,874
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	11,000	8,645
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	2,528
IIF羽村ロジスティクスセンター（注7）	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託受益権	－	1,090	1,657
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	5,770	5,097
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託受益権	51,530.51	11,900	9,903
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	1,697
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	1,980	1,526
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	986
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	11,712
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	3,070	2,505
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	1,570	1,373
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	2,750	2,476
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	2,376
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	2,560	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	4,075
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	9,020	8,436
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	3,310	2,331
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	6,710	6,182
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	9,200	7,498
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	10,300	9,071
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	3,645
IIF近江八幡ロジスティクスセンター	滋賀県近江八幡市長光寺町951-4他	不動産信託受益権	25,111.07	2,310	1,893
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（注8）	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344番1他	不動産信託受益権	31,442.47	5,350	4,553
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,360	1,366
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号	不動産信託受益権	21,615.01	9,820	9,281
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	7,364
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	1,802

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	3,617
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	4,580	3,739
IIF掛川マニユファクチャリングセンター(底地)	静岡県掛川市淡陽30番地	不動産信託受益権	66,171.92	1,770	1,572
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目195番	不動産	7,925.94	1,700	1,345
IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1番15	不動産信託受益権	13,779.77	4,520	4,417
IIF湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮六丁目1番1	不動産信託受益権	7,244.71	1,350	1,325
IIF戸塚マニユファクチャリングセンター(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ャリングセンター(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	11,840
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	8,810	6,297
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	6,309
IIF岐阜各務原マニユファクチャリングセンター(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(注10)	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	5,970	6,098
IIF岡崎マニユファクチャリングセンター	愛知県岡崎市牧平町字岡作34番6他	不動産信託受益権	62,050.46	4,350	4,552
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	44,300	40,346
IIF市原マニユファクチャリングセンター(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	18,900	16,614
IIF入間マニユファクチャリングセンター(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ャリングセンター(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ャリングセンター(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	3,040	2,537
IIF大田マニユファクチャリングセンター	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	4,597
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	12,000	15,029
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	36,155
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	7,460	5,476
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	6,470	5,452
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	811	729
IIF川崎港タンクターミナル(底地)	神奈川県川崎市川崎区千鳥町4-12他	不動産信託受益権	42,186.88	7,490	7,223
IIF静岡大井川港タンクターミナル(底地)	静岡県焼津市利右衛門字地藏森2624番102他	不動産信託受益権	10,967.00	162	144
IIF北九州門司港タンクターミナル(底地)	福岡県北九州市門司区瀬戸町1番7他	不動産信託受益権	33,789.08	624	605
合計			2,869,600.76	491,518	394,413

(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番)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25%)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58,852.16㎡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、40%を2024年1月19日付で、それぞれ譲渡しています。また、残りの準共有持分25%についても、2024年3月22日付で譲渡する予定です。

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

(注8)IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)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30%を2024年3月29日付で、35%を2024年11月29日付で、35%を2025年3月31日付で、それぞれ譲渡する予定です。

(注9)IIF厚木マニユファクチャリングセンターについて、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用賃貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃借人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「賃貸可能面積」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10)IIF横浜都筑R&Dセンターについては、2024年2月29日付で譲渡しました。

不動産等の名称	第 32 期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日				第 33 期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	400	2.4	1	100.0	400	2.3
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	1.0
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	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF川口ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF神戸ロジスティクスセンター(注5)	1	18.1	(注2)	(注2)	2	29.9	(注2)	(注2)
IIF東大阪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福岡古賀ヴィーク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	2	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)	1	100.0	(注2)	(注2)

不動産等の名称	第 32 期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日				第 33 期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
IIF近江八幡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戸塚テクノロジーセンター（底地）(注7)	1	100.0	153	0.9	1	100.0	153	0.9
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	60	0.4	1	100.0	61	0.4
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	366	2.2	1	100.0	366	2.1
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)
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF掛川マニユファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF横須賀テクノロジーセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF湘南テクノロジーセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF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8)	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（注9）	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	1	100.0	(注2)	(注2)	5	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)	7	99.2	(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)	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)	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	1.9
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,519	8.9	1	100.0	1,526	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)
IIF川崎港タンクターミナル（底地）	－	－	－	－	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	－	－	－	－	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	－	－	－	－	1	100.0	(注2)	(注2)
合計	102	99.3	16,986	100.0	110	99.7	17,167	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) 2023年12月25日付で再開発事業により建設した建物を取得しています。
- (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、40%を2024年1月19日付で、それぞれ譲渡しています。また、残りの準共有持分25%についても、2024年3月22日付で譲渡する予定です。
- (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戸塚テクノロジーセンター（底地）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30%を2024年3月29日付で、35%を2024年11月29日付で、35%を2025年3月31日付で、それぞれ譲渡する予定です。
- (注8) 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賃主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用賃貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「テナント総数」は底地の賃借人の数と底地上の建物の賃借人の数の合計を記載しています。
- (注9) IIF横浜都筑R&Dセンターについては、2024年2月29日付で譲渡しました。

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

2024年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	株式数	帳簿価額（注1）		評価価額（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)		
アイパーウ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、アイパーウ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

2024年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	10,700	3,500	△41
合計		10,700	3,500	△41

- (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、2024年1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品川データセンター	東京都品川区	特高変圧器（3台）更新工事	2024年4月～ 2027年3月	640	－	－
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	冷却設備更新工事（1期/全2期）	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/全2期）	2025年2月～ 2025年3月	255	－	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟のB棟化工事（A43W区画）	2023年9月～ 2024年2月	252	－	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（A43E区画）	2025年4月～ 2026年1月	250	－	－
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	泡消火設備更新工事 （1期/全3期）	2025年2月～ 2025年7月	231	－	－
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	泡消火設備更新工事 （2期/全3期）	2025年8月～ 2026年1月	231	－	－

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岡崎マニユファクチュアリングセンター	愛知県岡崎市	耐震補強工事（2期/全3期）	2025年2月～2025年7月	191	－	－
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	180	－	－
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	2024年2月～2025年1月	160	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（A2棟、B2棟、C2棟）	2023年10月～2024年6月	131	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	電力監視設備センター装置更新	2024年4月～2025年11月	130	－	－
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）	2023年12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/全2期）	2024年8月～2025年1月	99	－	－
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	2024年6月～2025年6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	監視カメラ設備部品更新	2024年9月～2025年3月	91	－	－
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1月～2024年2月	90	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設（34期_テナント入居）	2024年3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（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（37期_テナント入居）	2025年4月～2025年10月	70	－	－
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/全2期）	2024年3月～2025年1月	66	－	－
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12月	66	－	－
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（3期/全3期）	2025年12月	65	－	－
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/全2期）	2024年2月～2024年7月	64	－	－
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	63	－	－
IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター	愛知県岡崎市	耐震補強工事（3期/全3期）	2025年8月～2025年9月	62	－	－
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	外壁改修工事（1期：北西面）	2025年2月～2025年4月	61	－	－
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8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6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	照明LED化（調光制御エリア、A3棟、B3棟、C3棟）	2024年9月～2025年6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（2期/全2期）	2024年8月～2024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.2）	2024年11月～2024年12月	53	－	－
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	2階倉庫空調設備新設工事	2024年4月～2024年5月	52	－	－
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	中央監視・BEMS更新工事（3期/全3期）	2025年11月～2026年1月	52	－	－
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2月～2024年6月	51	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	セキュリティ設備コントローラ更新	2024年8月～2025年8月	51	－	－
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	2025年4月～2025年12月	50	－	－

2. 期中の資本的支出

既保有物件において、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1,229百万円であり、費用に区分された修繕費774百万円と合わせ、合計2,004百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟監視用産業コントローラ更新	2021年11月～2023年8月	167
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12月	71
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10月～2024年1月	60
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設（33期_テナント入居）	2023年5月～2023年11月	54
その他	－	－	－	875
合計				1,229

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 32 期	第 33 期
	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
(a) 資産運用報酬	1,284,797	1,323,668
(b) 資産保管委託報酬	9,585	9,737
(c) 一般事務委託報酬	39,199	42,115
(d) 役員報酬	7,440	7,440
(e) その他費用	143,893	339,235
合 計	1,484,915	1,722,197

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年12月26日	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	－	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	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	2,000	0.2	2024年5月15日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	小計		5,000	3,000					
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
	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
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月18日	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	2013年12月30日	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（注6）	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	2014年2月6日	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
	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（注6）	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（注6）		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

	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	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（注6）	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（注6）		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（注6）	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（注6）		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
	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

	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	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（注6）	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
	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	1,000	1,000	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(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	三井住友信託銀行株式会社（注6）	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	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（注6）	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（注6）	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	2020年 9月28日	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
	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

	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 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
	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（注6）	2023年 2月6日	1,300	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	1,400	0.9	2032年 6月30日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2023年 8月4日	－	500	1.2	2033年 8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	2023年 9月28日	－	1,000	1.1	2031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	2023年 10月18日	－	1,500	0.2	2025年 4月18日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 10月18日	－	1,500	0.5	2026年 4月20日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 10月18日	－	1,500	0.8	2029年 4月18日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 10月18日	－	1,500	1.0	2030年 10月18日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 10月18日	－	1,500	1.1	2031年 4月18日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年 12月11日	－	2,000	1.1	2031年 12月11日	期限一括	(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	株式会社三井住友銀行	2023年 12月11日	－	2,000	1.3	2033年 12月9日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 12月11日	－	2,000	1.1	2031年 12月11日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年 12月11日	－	2,000	1.3	2033年 12月9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	2023年 12月26日	－	1,000	1.3	2033年 11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 12月26日	－	1,000	1.3	2033年 11月30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 12月29日	－	2,000	1.3	2033年 11月30日	期限一括 (注3)	(注7)	無担保 無保証
	小計		192,583	202,583					
合計			197,583	205,583					

(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岡崎マニユファクチュアリングセンター	2023年8月1日	2	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF川崎港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日	7,109	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日	134	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日	586	－	－	－	－
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40％）	－	－	2024年1月19日	3,408	2,267	999
合計			7,832		3,408	2,267	999

(注) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(ご参考) 上記のほかに、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢの再開発プロジェクトにかかる新築工事（取得年月日：2023年12月25日、建設費総額：2,813百万円）につきましては、鑑定評価額を入手できないため特定資産の価格等の調査を行っていません。なお、再開発後の土地建物一体の不動産鑑定評価額は、7,590百万円（価格時点：2023年12月15日）です。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価格 (百万円)（注1）	不動産鑑定評価額 (百万円)（注2）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター	2023年 8 月 1 日	2	24	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 7 月 1 日
取得	IIF川崎港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日	7,109	7,490	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年10月31日
取得	IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日	134	162	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年10月31日
取得	IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日	586	624	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年10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40％）	2024年 1 月19日	3,408	3,408（注3）	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（売買契約書に記載された売買価格等）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、2024年1月19日付で譲渡した準共有持分割合40％を乗じて算出した金額を記載しています。

(ご参考) IIF厚木ロジスティクスセンターⅢの再開発プロジェクトにかかる解体・新築工事（取得年月日：2023年12月25日、建設費総額：2,813百万円）につきましては、鑑定評価額を入手できないため特定資産の価格等の調査を行っていません。

(2) 有価証券

該当事項はありません。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

区分	売買金額等（注2）（注3）	
	買付額等	売付額等
総額	10,646百万円	3,408百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
セントラル・ダンクターミナル株式会社	7,830百万円（73.5%）	－（－）
合計	7,830百万円（73.5%）	－（－）

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

（注1）利害関係人等とは、投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
（注2）上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。
（注3）（ ）内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率（%）を記載しております。
（注4）上記の他、株式会社KKRキャピタル・マーケッツに対して不動産等の取得原価に算入した業務委託報酬15,380千円を支払っております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。
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 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%
第 33 期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	4,800	641,280千円	0.2%

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

2. お知らせ

該当事項はありません。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,313,041	36,257,204
信託現金及び信託預金	6,055,811	7,483,671
営業未収入金	962,812	858,107
前払費用	1,922,130	1,160,315
未収還付法人税等	8	－
その他	6,503	17,654
流動資産合計	44,260,307	45,776,953
固定資産		
有形固定資産		
建物	35,561,297	35,871,780
減価償却累計額	△10,486,104	△10,935,117
建物（純額）	25,075,192	24,936,662
構築物	123,482	123,482
減価償却累計額	△64,089	△68,505
構築物（純額）	59,393	54,977
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	△15,614	△16,862
工具、器具及び備品（純額）	11,104	9,857
土地	20,391,344	20,343,077
建設仮勘定	2,105,502	964,879
信託建物	111,123,286	114,003,768
減価償却累計額	△20,917,421	△22,265,012
信託建物（純額）	90,205,864	91,738,756
信託構築物	1,485,196	1,660,734
減価償却累計額	△685,227	△742,285
信託構築物（純額）	799,968	918,448
信託機械及び装置	132,642	149,122
減価償却累計額	△77,135	△84,434
信託機械及び装置（純額）	55,506	64,687
信託工具、器具及び備品	330,782	350,658
減価償却累計額	△83,987	△105,317
信託工具、器具及び備品（純額）	246,795	245,341
信託土地	228,823,627	235,280,807
信託建設仮勘定	9,830	21,335
有形固定資産合計	367,784,130	374,578,832
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	2,027	798
無形固定資産合計	19,835,993	19,834,764
投資その他の資産		
関係会社株式	356,826	356,826
差入敷金及び保証金	10,200	14,700
長期前払費用	1,034,723	1,164,145
その他	5,515	6,384
投資その他の資産合計	1,407,264	1,542,056
固定資産合計	389,027,389	395,955,653
繰延資産		
投資口交付費	42,461	34,243
投資法人債発行費	79,321	72,724
繰延資産合計	121,783	106,967
資産合計	433,409,480	441,839,574

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2023年7月31日	当期 2024年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,386,496	1,517,270
短期借入金	5,000,000	3,000,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	19,800,000
未払金	840,410	818,923
未払費用	138,329	153,769
未払法人税等	615	662
未払消費税等	295,472	333,684
前受金	3,420,346	2,952,691
その他	231,089	11,360
流動負債合計	32,312,760	30,588,362
固定負債		
投資法人債	12,700,000	12,700,000
長期借入金	173,583,000	182,783,000
預り敷金及び保証金	2,640,473	2,602,985
信託預り敷金及び保証金	15,640,423	15,870,612
資産除去債務	839,807	1,295,879
その他	2,428	903
固定負債合計	205,406,132	215,253,381
負債合計	237,718,893	245,841,743
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	189,683,850	189,683,850
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※2	△781,924	△290,636
その他の出資総額控除額	△641,451	△641,451
出資総額控除額合計	△1,423,376	△932,087
出資総額（純額）	188,260,474	188,751,762
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,428,646	7,243,732
剰余金合計	7,428,646	7,243,732
投資主資本合計	195,689,121	195,995,495
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,465	2,334
評価・換算差額等合計	1,465	2,334
純資産合計 ※3	195,690,586	195,997,830
負債純資産合計	433,409,480	441,839,574

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	16,986,729	17,167,955
不動産等売却益 ※2	861,327	999,540
匿名組合分配金	5	－
営業収益合計	17,848,062	18,167,495
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	8,008,188	8,260,187
減損損失 ※3	－	185,164
資産運用報酬	1,284,797	1,323,668
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	9,585	9,737
一般事務委託手数料	39,199	42,115
その他営業費用	143,893	154,071
営業費用合計	9,493,104	9,982,384
営業利益	8,354,958	8,185,111
営業外収益		
受取利息	208	191
還付加算金	717	－
未払分配金戻入	504	237
営業外収益合計	1,430	429
営業外費用		
支払利息	652,746	666,291
投資法人債利息	42,106	42,512
投資法人債発行費償却	6,597	6,597
融資関連費用	211,228	215,048
投資口交付費償却	20,736	8,218
その他	3,172	3,246
営業外費用合計	936,587	941,914
経常利益	7,419,800	7,243,626
税引前当期純利益	7,419,800	7,243,626
法人税、住民税及び事業税	639	692
法人税等合計	639	692
当期純利益	7,419,161	7,242,933
前期繰越利益	9,485	798
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,428,646	7,243,732

前期（ご参考）（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

当期（自 2023年8月1日 至 2024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	189,683,850	△781,924	△641,451	△1,423,376	188,260,474
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		491,288		491,288	491,288
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	－	491,288	－	491,288	491,288
当期末残高	※1 189,683,850	△290,636	△641,451	△932,087	188,751,762

	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	7,428,646	7,428,646	195,689,121	1,465	1,465	195,690,586
当期変動額						
剰余金の配当	△6,936,559	△6,936,559	△6,936,559			△6,936,559
一時差異等調整引当額の戻入	△491,288	△491,288	－			－
当期純利益	7,242,933	7,242,933	7,242,933			7,242,933
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				869	869	869
当期変動額合計	△184,913	△184,913	306,374	869	869	307,243
当期末残高	7,243,732	7,243,732	195,995,495	2,334	2,334	195,997,830

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
1. 資産の評価方法及び処理方法	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。	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67,450千円です。	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1,077千円です。
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7月31日	当期 2024年1月31日
※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。

※2. 一時差異等調整引当額
前期（2023年7月31日）（ご参考）
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)							
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	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。

当期（2024年1月31日）
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)							
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	減価償却超過額等の発生	1,617,058	773,548	12,290	△495,202	290,636	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	8,375	－	△8,375	－	デリバティブ取引の時価の変動
合計		2,022,506	781,924	12,290	△503,578	290,636	

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7月31日	当期 2024年1月31日
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 受取水道光熱費 その他賃貸収入 不動産賃貸事業収益合計 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 建物管理委託費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 減価償却費 信託報酬 借地料 その他諸経費 不動産賃貸事業費用合計 C.不動産賃貸事業損益（A－B） ※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 受取水道光熱費 その他賃貸収入 不動産賃貸事業収益合計 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 建物管理委託費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 減価償却費 信託報酬 借地料 その他諸経費 不動産賃貸事業費用合計 C.不動産賃貸事業損益（A－B） ※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益

※3. 減損損失の内訳
前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）（ご参考）
該当事項はありません。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）（単位：千円）

物件名称	場 所	種 類	減損損失
IIF横浜都筑R&Dセンター	神奈川県横浜市	信託土地	133,618
		信託建物	51,546

減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。上表の物件については、売却を予定しているため、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。
回収可能価額については、当該物件の正味売却価額（想定売却額－処分費用見込額）により測定しています。なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日		当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	32,000,000口	発行可能投資口総口数	32,000,000口
発行済投資口の総口数	2,113,516口	発行済投資口の総口数	2,113,516口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 <div>（単位：千円）</div> <div>繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 1 資産除去債務 333,650 減価償却費損金算入限度超過額 － 減損損失 － 繰延税金資産小計 333,651 評価性引当額 △333,651 繰延税金資産合計 － 繰延税金資産の純額 －</div>	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 <div>（単位：千円）</div> <div>繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 4 資産除去債務 407,683 減価償却費損金算入限度超過額 2,571 減損損失 58,252 繰延税金資産小計 468,511 評価性引当額 △468,511 繰延税金資産合計 － 繰延税金資産の純額 －</div>
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 <div>（単位：%）</div> <div>法定実効税率 31.46 支払分配金の損金算入額 △29.41 その他 △2.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</div>	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 <div>（単位：%）</div> <div>法定実効税率 31.46 支払分配金の損金算入額 △31.52 その他 0.07 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01</div>

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っています。デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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：十円)

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

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っています。デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。
変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が金利動向をモニタリングし、定期的に業績への影響度の計測を行うこと等により金利の変動リスクを管理しています。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。
ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。
また、借入金、投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的とした極度貸付枠設定契約を締結していること等により流動性リスクを管理しています。
(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項
2024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年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,003,900	3,900
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,800,000	19,846,854	46,854
(3) 投資法人債	12,700,000	12,184,213	△515,787
(4) 長期借入金	182,783,000	181,504,766	△1,278,233
負債計	217,283,000	215,539,734	△1,743,265
デリバティブ取引（※）	2,334	2,334	－

※ 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	2,334	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	9,900,000	2,700,000	※	－

※ 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	19,800,000	23,700,000	21,900,000	23,600,000	23,959,000	89,624,000
合計	21,800,000	23,700,000	24,900,000	26,600,000	23,959,000	96,324,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）（ご参考）
本投資法人では、三大都市圏を中心に、賃貸収益を得ることを目的として、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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ュアリングセンター（4,627,490千円）、IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター（3,703,662千円）、IIF飯能マニユファクチュアリングセンター（底地）（2,537,951千円）、及びIIF近江八幡ロジスティクスセンター（1,912,132千円）の取得によるものであり、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。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
387,618,507	6,794,664	394,413,172	493,728,000

(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川崎港タンクターミナル（底地）（7,223,141千円）、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）（2,873,657千円）、IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）（605,254千円）、IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）（144,460千円）、及びIIF岡崎マニユファクチュアリングセンター（24,520千円）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40%）（2,267,649千円）の売却、IIF横浜都筑R&Dセンターの減損損失（185,164千円）、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、2024年2月15日付で譲渡契約を締結したIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）、及び2024年2月15日付で譲渡契約を締結したIIF横浜都筑R&D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2024年1月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【資産除去債務に関する注記】

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの (1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産のアスベスト除去等に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により0年～53年と見積り、割引率は0.000%～0.996%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。なお、割引計算による金額の重要性が乏しいものは、割引前の見積額を計上しています。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減	1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの (1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産のアスベスト除去等に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により8年～53年と見積り、割引率は0.312%～0.996%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。なお、割引計算による金額の重要性が乏しいものは、割引前の見積額を計上しています。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減
(単位：千円)	(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	1,060,553
(4) 資産除去債務の見積りの変更 当期において、IIF羽村ロジスティクスセンターの廃棄物除去費用として計上していた資産除去債務について、除去に係る新たな情報の入手に伴い、除去費用及び除去時期に関して見積りの変更を行いました。この見積りの変更による減少額368,756千円を変更前の資産除去債務残高から減算しています。	

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
2. 貸借対照表に計上しているもの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。	2. 貸借対照表に計上しているもの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。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 （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。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 （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年内返済予定の 長期借入金	4,739,200
						長期借入金	19,990,600
				利息の支払	27,123	未払費用	5,937
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	1,500,000	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 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
1口当たり純資産額 92,590円 1口当たり当期純利益 3,530円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 92,735円 1口当たり当期純利益 3,426円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
当期純利益	7,419,161千円	7,242,933千円
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	7,419,161千円	7,242,933千円
期中平均投資口数	2,101,499口	2,113,516口

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日																																											
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行</p> <p>2024年2月15日及び2024年2月21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、公募による新投資口については2024年2月28日に払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、2024年2月28日付で出資総額は236,304,724,469円（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。）、発行済投資口数の総口数は2,523,125口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口については2024年3月26日に払込が完了する予定です。</p> <p>[公募による新投資口発行]</p> <table><tr><td>発行新投資口数</td><td>: 409,609口</td></tr><tr><td>発行価格（募集価格）</td><td>: 1口当たり119,047円</td></tr><tr><td>発行価格（募集価格）の総額</td><td>: 48,762,722,623円</td></tr><tr><td>発行価額（払込金額）</td><td>: 1口当たり115,384円</td></tr><tr><td>発行価額（払込金額）の総額</td><td>: 47,262,324,856円</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>: 2024年2月28日</td></tr><tr><td>分配金起算日</td><td>: 2024年2月1日</td></tr></table> <p>[第三者割当による新投資口発行]</p> <table><tr><td>発行新投資口数</td><td>: 13,091口</td></tr><tr><td>発行価額（払込金額）</td><td>: 1口当たり115,384円</td></tr><tr><td>発行価額（払込金額）の総額（上限）</td><td>: 1,510,491,944円</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>: 2024年3月26日</td></tr><tr><td>分配金起算日</td><td>: 2024年2月1日</td></tr><tr><td>割当先</td><td>: SMBC日興証券株式会社</td></tr></table> <p>第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。</p> <p>[資金使途]</p> <p>今回の公募に係る調達資金については、本投資法人が新たに取得する特定資産（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。以下同じです。）の取得資金の一部に充当します。</p> <p>なお、第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。</p> <p>資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、以下の資産につき2024年2月15日付で譲渡契約を締結しました。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table><thead><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></thead><tbody><tr><td rowspan="3">IIF戸塚テクノロジー センター（底地） （不動産信託受益権）</td><td rowspan="3">7,500</td><td rowspan="3">2024年 2月15日</td><td>準共有持分割合30% 2024年3月29日</td><td rowspan="3">非開示 (注)</td></tr><tr><td>準共有持分割合35% 2024年11月29日</td></tr><tr><td>準共有持分割合35% 2025年3月31日</td></tr><tr><td>IIF横浜都筑 R&Dセンター （不動産信託受益権）</td><td>6,000</td><td>2024年 2月15日</td><td>2024年2月29日</td><td>非開示 (注)</td></tr></tbody></table> <p>(注) 本物件の譲渡先は国内事業会社ですが、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。</p>	発行新投資口数	: 409,609口	発行価格（募集価格）	: 1口当たり119,047円	発行価格（募集価格）の総額	: 48,762,722,623円	発行価額（払込金額）	: 1口当たり115,384円	発行価額（払込金額）の総額	: 47,262,324,856円	払込期日	: 2024年2月28日	分配金起算日	: 2024年2月1日	発行新投資口数	: 13,091口	発行価額（払込金額）	: 1口当たり115,384円	発行価額（払込金額）の総額（上限）	: 1,510,491,944円	払込期日	: 2024年3月26日	分配金起算日	: 2024年2月1日	割当先	: SMBC日興証券株式会社	物件名	譲渡 (予定) 価格	契約日	譲渡（予定）日	譲渡先	IIF戸塚テクノロジー センター（底地） （不動産信託受益権）	7,500	2024年 2月15日	準共有持分割合30% 2024年3月29日	非開示 (注)	準共有持分割合35% 2024年11月29日	準共有持分割合35% 2025年3月31日	IIF横浜都筑 R&Dセンター （不動産信託受益権）	6,000	2024年 2月15日	2024年2月29日	非開示 (注)
発行新投資口数	: 409,609口																																											
発行価格（募集価格）	: 1口当たり119,047円																																											
発行価格（募集価格）の総額	: 48,762,722,623円																																											
発行価額（払込金額）	: 1口当たり115,384円																																											
発行価額（払込金額）の総額	: 47,262,324,856円																																											
払込期日	: 2024年2月28日																																											
分配金起算日	: 2024年2月1日																																											
発行新投資口数	: 13,091口																																											
発行価額（払込金額）	: 1口当たり115,384円																																											
発行価額（払込金額）の総額（上限）	: 1,510,491,944円																																											
払込期日	: 2024年3月26日																																											
分配金起算日	: 2024年2月1日																																											
割当先	: SMBC日興証券株式会社																																											
物件名	譲渡 (予定) 価格	契約日	譲渡（予定）日	譲渡先																																								
IIF戸塚テクノロジー センター（底地） （不動産信託受益権）	7,500	2024年 2月15日	準共有持分割合30% 2024年3月29日	非開示 (注)																																								
			準共有持分割合35% 2024年11月29日																																									
			準共有持分割合35% 2025年3月31日																																									
IIF横浜都筑 R&Dセンター （不動産信託受益権）	6,000	2024年 2月15日	2024年2月29日	非開示 (注)																																								

【収益認識に関する注記】

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7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

(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。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1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	3,408,000	999,540
受取水道光熱費	1,142,351	1,142,351
その他	29,769	16,025,603
合計	4,580,121	18,167,495

(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8月 1日 至 2024年1月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	592,597
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	498,442
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

2024年1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2,130,000千円です。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 2023年2月 1日 至 2023年7月31日			当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div>(単位：千円)</div>			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div>(単位：千円)</div>		
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	12,290	信託建物等	減価償却超過額等の発生	233,427
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 <div>(単位：千円)</div>			2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 <div>(単位：千円)</div>		
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	495,202	信託建物等	減価償却超過額等の解消	220,746
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 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。		

(単位：円)

	前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
I 当期末処分利益	7,428,646,415	7,243,732,532
II 利益超過分配金加算額	－	12,681,096
うち一時差異等調整引当額	－	12,681,096
III 出資総額組入額	491,288,193	－
うち一時差異等調整引当額戻入額	491,288,193	－
IV 分配金の額	6,936,559,512	7,257,813,944
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,282)	(3,434)
うち利益分配金	6,936,559,512	7,245,132,848
(うち1口当たり利益分配金)	(3,282)	(3,428)
うち一時差異等調整引当額	－	12,681,096
(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）)	(－)	(6)
V 次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	798,710	△1,400,316
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。 かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入れ額を控除した額の全額である6,936,559,512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。	本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。 かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた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（繰延ヘッジ損益含む）の全額である7,245,132,848円を分配することとしました。 また、所得超過税金不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税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12,681,096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。 なお、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7,257,813,944円としています。

独立監査人の監査報告書

2024年3月14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8月1日から2024年1月31日までの第33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 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,419,800	7,243,626
減価償却費	1,709,572	2,106,678
投資法人債発行費償却	6,597	6,597
投資口交付費償却	20,736	8,218
減損損失	－	185,164
受取利息	△208	△191
支払利息	694,852	708,803
営業未収入金の増減額（△は増加）	△502,082	104,705
未収消費税等の増減額（△は増加）	231,481	－
前払費用の増減額（△は増加）	△1,067,707	761,814
長期前払費用の増減額（△は増加）	63,941	△129,422
営業未払金の増減額（△は減少）	△482,327	28,951
未払金の増減額（△は減少）	35,184	4,478
未払費用の増減額（△は減少）	△1,257	868
未払消費税等の増減額（△は減少）	295,472	38,212
前受金の増減額（△は減少）	478,350	△467,654
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△640	△1,524
信託有形固定資産の売却による減少額	1,995,548	2,267,649
その他	△116,021	△135,101
小計	10,781,294	12,731,872
利息の受取額	208	191
利息の支払額	△703,776	△694,232
法人税等の支払額	△1,546	△635
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,076,179	12,037,194
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△386,687	△783,602
信託有形固定資産の取得による支出	△13,793,903	△10,133,642
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,058	3,912
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△41,400
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	501,498	346,083
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△91,539	△115,894
差入敷金及び保証金の差入による支出	－	△4,500
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	△14,035,580	△10,729,042
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	3,000,000	－
短期借入金の返済による支出	△1,700,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	12,800,000	21,000,000
長期借入金の返済による支出	△10,100,000	△11,000,000
投資法人債発行費の支出	△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	△6,462,404	△6,936,128
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,304,132	1,063,871
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△655,269	2,372,023
現金及び現金同等物の期首残高	42,024,121	41,368,852
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	41,368,852	43,740,876

(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 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期（ご参考） 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
(2023年7月31日)	(2024年1月31日)
現金及び預金	現金及び預金
35,313,041	36,257,204
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
6,055,811	7,483,671
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
41,368,852	43,740,876

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。

NISA口座における上場株式の配当金等受取方式について

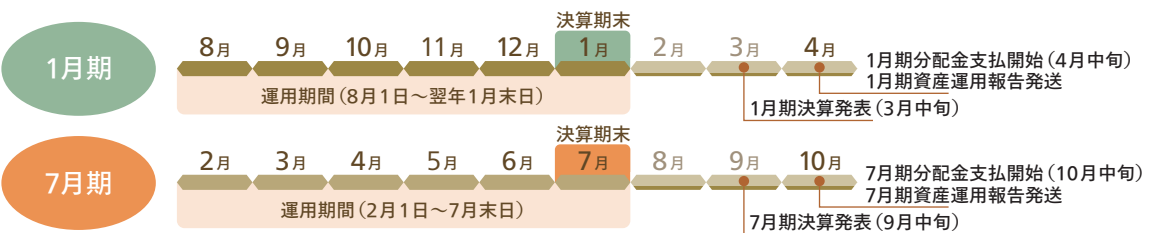
NISA口座でご所有の上場株式の配当金等（投資口の分配金を含みます。）について、非課税の適用を受けるためには、証券会社で配当金等を受取る「株式数比例配分方式」に変更していただく必要があります。必要な手続きについては、お取引先の証券会社等にてご確認ください。

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）

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

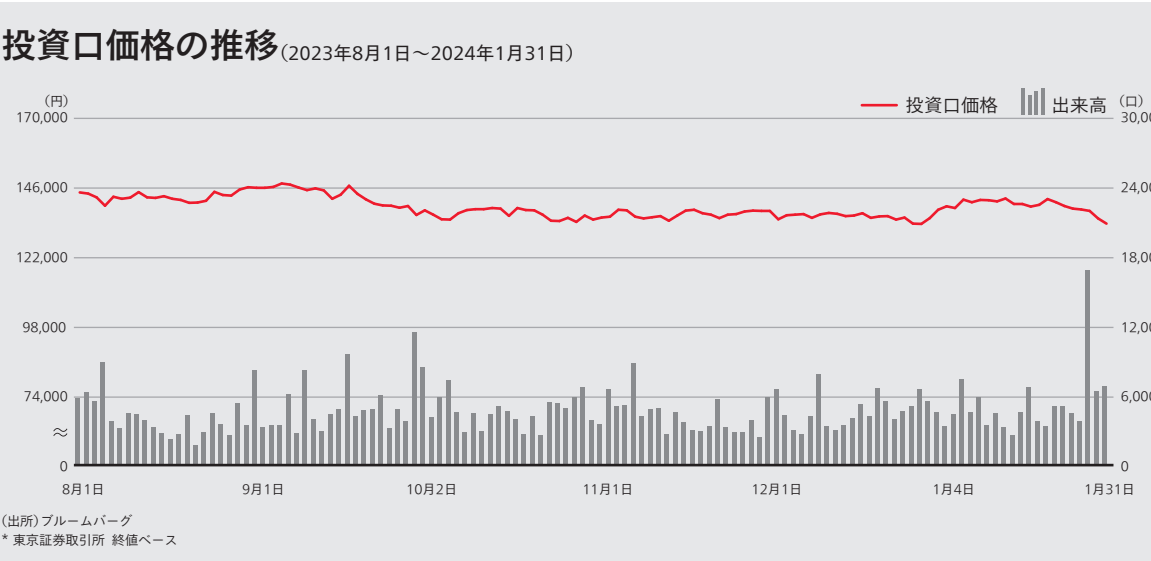
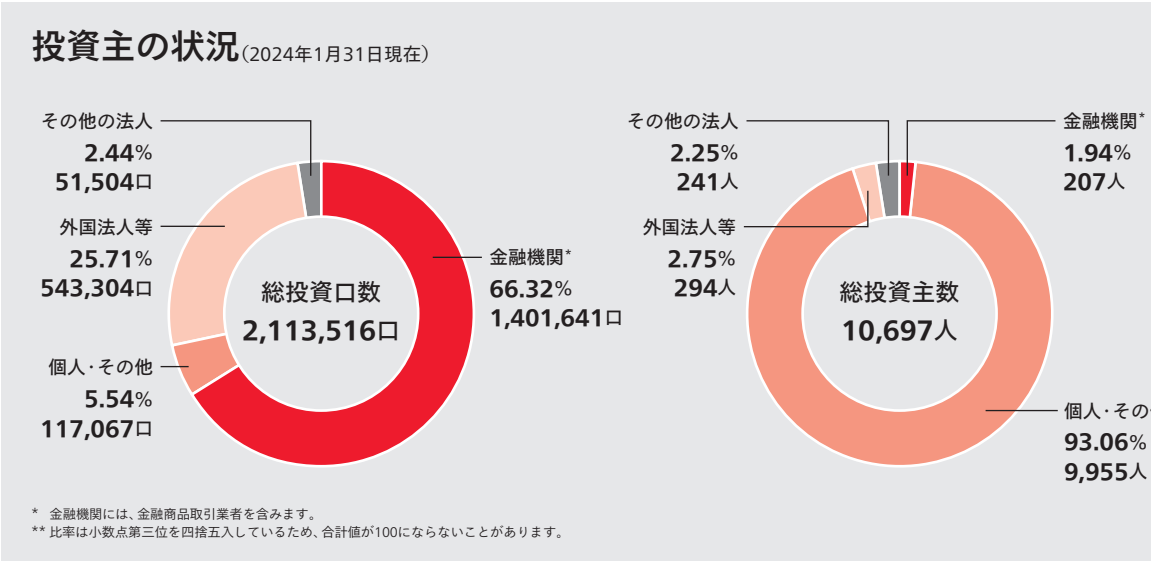
法令で定められたとおり、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

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





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