

## 2026年1月期 決算短信 (REIT)

2026年3月17日

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

有価証券報告書提出予定日 2026年4月23日

分配金支払開始予定日 2026年4月21日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2026年1月期の運用、資産の状況 (2025年8月1日～2026年1月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年1月期	24,023	5.8	12,488	16.7	10,966	18.0	10,965	18.0
2025年7月期	22,708	6.8	10,699	5.0	9,296	5.5	9,295	5.5

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年1月期	4,334	4.4	2.0	45.6
2025年7月期	3,665	3.8	1.7	40.9

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
2026年1月期	4,506	4,340	166	11,393	10,973	419	100.1	4.4
2025年7月期	3,477	3,477	0	8,818	8,818	0	94.9	3.6

(注) 2026年1月期の1口当たり利益超過分配金166円のうち、一時差異等調整引当額に係るものは12円、その他の利益超過分配金に係るものは154円です。また、純資産減少割合は0.002です。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年1月期	566,194	247,610	43.7	97,929
2025年7月期	554,125	246,465	44.5	97,178

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年1月期	21,053	△25,112	3,081	24,483
2025年7月期	12,697	△5,522	△9,886	25,461

2. 2026年7月期の運用状況の予想（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期の運用状況の予想（2026年8月1日～2027年1月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2026年7月期	23,290	△3.1	11,283	△9.7	9,935	△9.4	9,704	△11.5	4,000	3,838	162
2027年1月期	22,775	△2.2	10,795	△4.3	9,071	△8.7	9,069	△6.5	3,750	3,587	163

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年7月期） 3,838円

1口当たり予想当期純利益（2027年1月期） 3,587円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2026年1月期	2,528,461口	2025年7月期	2,536,216口
② 期末自己投資口数	2026年1月期	0口	2025年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6～8ページ記載の「2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

## ○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	9
2. 財務諸表 .....	10
(1) 貸借対照表 .....	10
(2) 損益計算書 .....	13
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	14
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	16
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	17
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	18
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	34
3. 参考情報 .....	35
(1) 本投資法人の資産の構成 .....	35
(2) 保有資産の概要 .....	37
(3) 資本的支出の状況 .....	48

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### A 当期の概況

##### i. 投資法人の主な推移

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

2007年に9物件、取得価格合計66,000百万円で運用開始して以降、順調に成長を続け、2026年1月31日現在、運用物件数110件、取得価格合計517,693百万円となっています。なお、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は536,231百万円になります。

##### ii. 投資環境と運用実績

当期(2025年8月~2026年1月)における日本経済は、物価上昇の影響が続く中、実質賃金は依然として明確な回復基調には至っていないものの減少幅は縮小傾向にあり、個人消費にも持ち直しの動きがみられました。加えて、企業の設備投資の増加やインバウンド需要の拡大等にも支えられ、景気は緩やかな回復基調が継続しました。一方、海外経済については、地政学的リスクの高まりや米国における第2次トランプ政権の政策運営の影響等、不確実性が残っています。加えて、日本銀行の金融政策運営、特に追加利上げの動向によっては、企業活動や資産価格に影響が及ぶ可能性があり、今後の金融市場の動向についても注視が必要な状況にあります。

不動産売買市場は、旺盛なインバウンド需要やオフィス回帰の進展、物流施設における電子商取引の拡大やサプライチェーンの効率化等を背景に、国内外投資家の投資意欲は引き続き底堅く、取引高は高水準を維持しました。他方で金利上昇が想定以上のペースで進行した場合は、キャップレートの上昇や資金調達環境の変化を通じて、不動産価格や本投資法人の調達コストに影響を及ぼす可能性があることから、引き続き市場動向を慎重に見極めていく必要があります。

本投資法人は、このような環境のもと、当期においては、2025年9月1日付で、ブリッジスキームを活用した再開発案件であるIIF習志野ロジスティクスセンターI(建物)を、また同年9月30日付で、IP(ネットワーク)カメラの日本国内トップシェアの実績を有するi-PRO株式会社の工場を裏付資産とする匿名組合出資持分(出資総額の8.7%)を取得しました。さらに2025年12月11日付で株式会社プロテリアル(基幹工場)の底地を裏付資産とする匿名組合出資持分(出資総額の0.8%)を取得するとともに、12月12日付でポートフォリオのインフレ耐性強化に資する将来のアップサイドポテンシャルを有する2物件(IIF船橋ロジスティクスセンターII、IIF東広島マニファクチュアリングセンター)を取得しました。一方、2025年8月1日付で、IIF東大阪ロジスティクスセンターの準共有持分30%を、また同年10月1日付でIIF蒲田R&Dセンターを譲渡し、売却益計3,188百万円を計上しました。加えて、2025年12月4日付で、本投資法人及び地主株式会社が共同出資者となる共同底地ファンドに対し、底地4物件を譲渡すること、並びに当該底地ファンドの匿名組合出資持分(出資総額の7.0%)を取得することを公表しました。当該底地4物件のうち、3物件(IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)、IIF飯能マニファクチュアリングセンター(底地)、IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地))については2026年3月17日に譲渡が完了し、残る1物件(IIF神戸西ロジスティクスセンター(底地))については同年10月30日に譲渡を実行する予定です。またIIF東大阪ロジスティクスセンターについては、2026年6月1日に準共有持分35%、同年8月3日に準共有持分35%の譲渡を予定しており、これら一連の譲渡により合計3,514百万円の不動産等売却益を第38期(2026年7月期)及び第39期(2027年1月期)にかけて計上する見込みです。

これらの結果、本投資法人の2026年1月31日時点の保有資産は、110物件(物流施設78物件、工場・研究開発施設等23物件、インフラ施設9物件)、取得価格の合計は517,693百万円となり、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は536,231百万円になっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は99.4%となっており、良好な稼働状況を維持しています。

##### iii. 資金調達の概要

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

##### a) 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、2025年9月1日に短期借入金5,000百万円(借入期間1.0年)、同年12月12日に短期借入金12,900百万円(平均借入期間1.0年)をそれぞれ新規で借りました(なお、2025年9月1日付の短期借入金5,000百万円については、物件売却資金の一部を弁済資金とし2025年9月30日付で期限前弁済を実行しました。)

また、2025年8月15日に長期借入金1,600百万円(借入期間6.0年)、同年8月29日に長期借入金1,000百万円(借入期間8.0年)、同年9月17日に長期借入金2,900百万円(平均借入期間6.4年)、同年9月30日に長期借入金5,600百万円(平均借入期間5.1年)、同年10月31日に長期借入金2,100百万円(借入期間4.0年)、2026年1月30日に長期借入金1,000百万円(借入期間3.0年)を新規に借入れ、返済期限を迎える長期借入金及び短期借入金(一部期限前弁済を含みます。)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、2026年1月31日現在の有利子負債残高は294,233百万円、うち、長期借入金は266,133百万円(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、短期借入金は12,900百万円、投資法人債は15,200百万円(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。

iv. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益24,023百万円、営業利益12,488百万円、経常利益10,966百万円となり、当期純利益10,965百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益の全額である10,973,520,740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4,340円となりました。

また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される30,341,532円を、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。以下同じです。)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12円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配(以下「継続的利益超過分配」ということがあります。)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」ということがあります。)として、分配することができるものとしています(注2)。この結果、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金(継続的利益超過分配)は154円としました。

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4,506円となりました。

(注1) 継続的利益超過分配について

各期末時点において保有する物流施設を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限とし、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として每期継続的に分配する方針とします。

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

(注2) 継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配について

継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配を併せた利益超過分配の水準については、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額(譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。)を控除した額の60%に相当する金額を上限(税会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(不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第43条)。

v. サステナビリティへの取組み

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』という理念の下、資産運用を委託する株式会社KJRマネジメント及び同社の親会社である株式会社KJRMホールディングスとともにサステナビリティの考え方を共有し、取組みを推進しています。投資・運用プロセスに関しては、「サステナビリティ基本方針」に準じて活動を行っています。

## a) 環境（「自然共生サイト」認定の取得）

本投資法人が保有するIIF湘南ヘルスイノベーションパーク（以下「本物件」といいます。）内の緑地「湘南アイパーク緑地」（以下「本緑地」といいます。）は、2025年12月16日付で地域生物多様性増進法に基づく自然共生サイトに認定されました。本投資法人及び本物件の運営会社であるアイパークインスティテュート株式会社は、本緑地において、希少種を含む多様な動植物が生息する環境を維持するため、樹林や水辺環境の管理を継続的に取り組んできました。これらの生物多様性保全の取組みについて、客観的な評価を得るとともに、将来にわたり計画的な維持管理を行うため、地域生物多様性増進法に基づく増進活動実施計画を策定し、自然共生サイトの「維持タイプ」として認定を取得しました。「維持タイプ」は、既に形成されている生物多様性の価値を適切に維持する取組みとして位置付けられており、ネイチャーポジティブや国際目標「30by30」への貢献に資するものとして評価されます。

## b) ガバナンス（ガバナンス体制及び投資主総会・役員会開催実績）

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会（2年に1回の一定時期に開催）にて決定されます（直近開催日：2024年10月25日）。また、期中の役員会は12回開催しており、法令遵守や内部管理体制の状況について十分な議論を行っています。

役員名	本多 邦美 (執行役員)	宇佐美 豊 (監督役員)	大平 興毅 (監督役員)	番匠 史人 (監督役員)
役員会への出席状況	12回 (100%)	12回 (100%)	12回 (100%)	12回 (100%)

## B 次期の見通し

## i. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

## a) 外部成長

本投資法人は、強みとする従来からのCRE (Corporate Real Estate) 提案を切り口とした物件ソーシング活動の他、CRE戦略の一環としてKKRグループ（スポンサーであるKKR（注）及びKKRの投資先企業を総称していいます（以下同じです。）。）等との協働を通じて、企業価値向上を企図した企業からカーブアウトされる不動産に係る案件に今後とも取り組んでいきます。具体的には、バランスシートやROE等の財務指標の改善・向上を志向する企業に対してセールアンドリースバックの提案を行い、当該企業から切り出される不動産を本投資法人が取得又はブリッジ等によりパイプライン化してリースバックを実現します。

本邦唯一の産業用不動産特化型REITとしての特異性を活かすと同時に、KKRグループ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。

(注)「KKR」とは、本投資法人の資産運用会社である株式会社K J R マネジメントの100親会社である株式会社K J R Mホールディングス、KKR & Co. Inc.、KKR Group Co. Inc.、KKR Group Holdings Corp.、KKR Group Partnership L.P.、KKR Group Assets Holdings III L.P.及びKKR Group Assets III GP LLCを総称しています。以下同じです。

## b) 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは2026年1月31日現在、運用物件数110件、取得価格合計517,693百万円となり、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は536,231百万円になっています。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率99.4%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間11.1年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、テナントとの良好なリレーションの構築を基盤として、足許のインフレ環境や不動産賃貸市場の動向を踏まえた適切な賃料設定及び契約交渉を行うことで、賃料収入の増加による更なる収益性の向上を目指しています。契約満期を迎えるテナントに対する丁寧な対応を継続し、契約更改時の賃料増額による再契約を実現するとともに、契約期間中における賃料増額改定を通じて、内部成長を着実に推進しています。当期においては、2025年10月1日付でIIF湘南ヘルスイノベーションパークにおいてマスターレシーを武田薬品工業株式会社からアイパークインスティテュート株式会社に変更し、安定運営基盤の構築や運営体制の強化を図りました。また、太陽光発電システムの導入、照明のLED化、空調設備の更新等の環境負荷軽減施策を進めるとともに、これらの設備導入に伴う設備使用料等の収受により、追加的な収益機会の創出を図っています。

## c) 財務戦略

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

借入れによる資金調達については、資産の長期運用、資金調達の安定性や今後の金利環境を考慮し、長期固定金利での借入を前提としつつも、変動金利での借入れや借入期間の柔軟化による調達コストの低減を図ります。また、返済額の平準化、返済期日の分散化や調達基盤の拡充を目的として、調達先、調達手法の多様化にも引き続き取り組んでいきます。

## ii. 次期の業績の見通し

## a) 業績の見通し

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況につきましては、営業収益23,290百万円、経常利益9,935百万円、当期純利益9,704百万円、1口当たり分配金4,000円（利益超過分配金を含む）（うち1口当たり利益超過分配金162円）を見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記「2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）からの主な増減要因として、以下を見込んでいます。  
（営業収益）（対前期比△732百万円）

- ・ 2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）に取得した2物件の賃貸事業収入の増加（通期寄与）及び2件の匿名組合出資持分における匿名組合分配金の増加並びに2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）に取得予定の1件の匿名組合出資持分における匿名組合分配金の増加（部分寄与）
- ・ IIF湘南ヘルスイノベーションパーク及びIIF羽田空港メインテナンスセンターにおける賃料収入の増加
- ・ 2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）に譲渡したIIF東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合30%）及びIIF蒲田R&Dセンターと2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）に譲渡予定のIIF東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合35%）、IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）、IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）及びIIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）の不動産等売却益差額

（営業費用）（対前期比+472百万円）

- ・ 2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）に取得した2物件の賃貸事業費用の増加（通期寄与）
- ・ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける修繕費の増加

（参考）

2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況につきましては、営業収益22,775百万円、経常利益9,071百万円、当期純利益9,069百万円、1口当たり分配金3,750円（利益超過分配金を含む）（うち1口当たり利益超過分配金163円）を見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記「2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																
計算期間	第38期 2026年2月1日～2026年7月31日（181日） 第39期 2026年8月1日～2027年1月31日（184日）																
保有資産	<p>本投資法人が、2026年1月31日現在保有している110物件の不動産及び不動産信託受益権並びに6件の匿名組合出資持分に加え、以下の資産の取得及び譲渡を前提としています。なお、以下の取得（予定）資産（匿名組合出資持分）及び譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）につき、売買契約を締結済みであり、取得時期及び譲渡予定時期は以下のとおりです。</p> <p>&lt;取得（予定）資産（匿名組合出資持分）&gt;</p> <table border="1"> <tr> <td>地主・K J R M合同会社匿名組合出資持分（第1回）</td> <td>2026年3月16日取得済</td> </tr> <tr> <td>地主・K J R M合同会社匿名組合出資持分（第2回）</td> <td>2026年10月29日取得予定</td> </tr> </table> <p>&lt;譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）&gt;</p> <table border="1"> <tr> <td>IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）</td> <td>2026年3月17日譲渡済</td> </tr> <tr> <td>IIF飯能マニュファクチャリングセンター（底地）</td> <td>2026年3月17日譲渡済</td> </tr> <tr> <td>IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）</td> <td>2026年3月17日譲渡済</td> </tr> <tr> <td>IIF東大阪ロジスティクスセンター （準共有持分割合35%）</td> <td>2026年6月1日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF東大阪ロジスティクスセンター （準共有持分割合35%）</td> <td>2026年8月3日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）</td> <td>2026年10月30日譲渡予定</td> </tr> </table> <p>上記の取得（予定）資産（匿名組合出資持分）の取得及び譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）の譲渡を除き、2027年1月末日までに物件の異動がないことを前提としていますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>	地主・K J R M合同会社匿名組合出資持分（第1回）	2026年3月16日取得済	地主・K J R M合同会社匿名組合出資持分（第2回）	2026年10月29日取得予定	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	2026年3月17日譲渡済	IIF飯能マニュファクチャリングセンター（底地）	2026年3月17日譲渡済	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	2026年3月17日譲渡済	IIF東大阪ロジスティクスセンター （準共有持分割合35%）	2026年6月1日譲渡予定	IIF東大阪ロジスティクスセンター （準共有持分割合35%）	2026年8月3日譲渡予定	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2026年10月30日譲渡予定
地主・K J R M合同会社匿名組合出資持分（第1回）	2026年3月16日取得済																
地主・K J R M合同会社匿名組合出資持分（第2回）	2026年10月29日取得予定																
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	2026年3月17日譲渡済																
IIF飯能マニュファクチャリングセンター（底地）	2026年3月17日譲渡済																
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	2026年3月17日譲渡済																
IIF東大阪ロジスティクスセンター （準共有持分割合35%）	2026年6月1日譲渡予定																
IIF東大阪ロジスティクスセンター （準共有持分割合35%）	2026年8月3日譲渡予定																
IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2026年10月30日譲渡予定																
有利子負債	<p>2026年1月31日現在の有利子負債総額は294,233百万円であり、内訳は長期借入金（1年以内に返済予定のものを含みます。）266,133百万円、短期借入金12,900百万円及び投資法人債15,200百万円となっています。</p> <p>第38期中に返済期限が到来する長期借入金14,200百万円については、同額の長期借入金等による借換えを予定しています。</p> <p>第39期中に返済期限が到来する長期借入金11,700百万円及び投資法人債3,000百万円については、同額の長期借入金等による借換えを予定しています。</p> <p>また、短期借入金12,900百万円については、手元資金により2026年7月期に7,000百万円、2027年1月期に2,000百万円を期限前弁済し、残額3,900百万円については、同額の長期借入金等による借換えを前提としています。ただし、新規資産の取得等により期限前弁済等を実行しない可能性があります。</p> <p>この結果、第38期末及び第39期末の有利子負債総額はそれぞれ287,233百万円及び285,233百万円となることを前提としています。</p>																
営業収益	<p>第38期及び第39期の賃貸事業収入については、第38期及び第39期中の有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び退去予定の有無等を含む個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。また、第38期及び第39期ともに、上記「保有資産」に記載の前提を基に、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>上記「保有資産」に記載の譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）における不動産等売却益の金額は、第38期に約2,073百万円、第39期に約1,440百万円を見込んでいます。</p>																

営業費用	<p>第38期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,651百万円、修繕費は約1,110百万円、また第39期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,677百万円、修繕費は約946百万円を見込んでいます。</p> <p>なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入されるため費用として計上されず、翌年から費用計上されることとなります。したがって、上記「保有資産」に記載の取得（予定）資産（匿名組合出資持分）に係る匿名組合分配金は、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が第40期から費用計上されることを前提としています。</p> <p>減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第38期に約2,784百万円、第39期に約2,816百万円を想定しています。</p> <p>外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出しています。</p>
営業外費用	<p>上記「有利子負債」に係る前提に基づき、営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、第38期に約1,655百万円、第39期に約1,759百万円を見込んでいます。</p> <p>そのうち、投資口交付費償却については、第38期に約41百万円、第39期に約40百万円を見込んでいます。</p>
特別損益	<p>特別損失として、第38期に固定資産圧縮損として約229百万円を見込んでいます。また第39期においては、特別損益の発生は見込んでいません。</p> <p>なお、特別損失に関連する営業外収益として、第38期に補助金収入約273百万円を見込んでいます。</p>
発行済投資口の総口数	<p>第38期及び第39期については、2026年1月31日現在の発行済投資口の総口数2,528,461口を前提としています。</p>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<p>投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することを前提としています。</p>
1口当たり利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)	<p>第38期及び第39期の税会不一致に関する見込みは以下のとおりです。</p> <p>第38期及び第39期は本投資法人全体では税務上の所得が会計上の利益を上回るため、所得超過税会不一致が生じ、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを前提としています。</p> <p>(第38期)</p> <p>① 第38期に生じる税会不一致相当額（保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務に関する税会不一致等。）を合計した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約18百万円）となる見込みです。</p> <p>(第39期)</p> <p>② 第39期に生じる税会不一致相当額（保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務に関する税会不一致等。）を合計した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約18百万円）となる見込みです。</p>
1口当たり利益超過分配金 (うち税法上の出資等 減少分配)	<p>第38期においては、1口当たり155円の利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行う前提としています。内訳としては、以下のとおりです。</p> <p>① 継続的利益超過分配方針（※）に基づき、第38期末保有資産のうち、物流施設を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針であり、1口当たり155円の継続的利益超過分配を行う前提としています。</p> <p>② 一時的利益超過分配は実施しない予定です（※）。</p> <p>第39期においては、1口当たり156円の利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行う前提としています。内訳としては、以下のとおりです。</p> <p>① 継続的利益超過分配方針（※）に基づき、第39期末保有資産のうち、物流施設を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針であり、1口当たり156円の継続的利益超過分配を行う前提としています。</p> <p>② 一時的利益超過分配は実施しない予定です（※）。</p> <p>※ 最近の有価証券報告書（2025年10月23日提出）における「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 ②利益を超えた金銭の分配 (イ) 継続的利益超過分配方針及び (ロ) 一時的利益超過分配方針」の記載のとおりです。</p>

なお、取得（予定）資産（匿名組合出資持分）の概要は、2025年12月4日付「国内不動産信託受益権の譲渡並びに国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）の概要は下記のとおりです。

譲渡物件名	所在地	種類
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	物流施設
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	物流施設
IIF飯能マニュ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	工場・研究開発施設等
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	インフラ施設
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	物流施設

注. 譲渡（予定）資産の詳細については、以下をご参照ください。

- ・2025年7月30日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF東大阪ロジスティクスセンター】」
- ・2025年12月4日付「国内不動産信託受益権の譲渡並びに国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年10月23日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,788,924	19,891,427
信託現金及び信託預金	9,672,766	8,591,820
営業未収入金	1,689,015	1,690,796
前払費用	2,128,415	1,324,585
未収還付法人税等	75,815	79,682
未収消費税等	—	66,490
その他	8,997	18,298
流動資産合計	29,363,934	31,663,099
固定資産		
有形固定資産		
建物	36,998,104	36,539,937
減価償却累計額	△12,276,004	△12,493,158
建物(純額)	24,722,100	24,046,778
構築物	129,560	124,667
減価償却累計額	△79,662	△80,068
構築物(純額)	49,897	44,599
機械及び装置	2,286	17,009
減価償却累計額	△190	△511
機械及び装置(純額)	2,096	16,497
工具、器具及び備品	27,058	26,778
減価償却累計額	△19,331	△20,100
工具、器具及び備品(純額)	7,726	6,677
土地	20,343,077	17,373,057
建設仮勘定	17,184	12,734
信託建物	149,099,090	153,387,328
減価償却累計額	△27,538,053	△28,995,815
信託建物(純額)	121,561,037	124,391,513
信託構築物	1,917,123	1,940,875
減価償却累計額	△936,599	△1,006,957
信託構築物(純額)	980,523	933,917
信託機械及び装置	227,411	314,988
減価償却累計額	△117,804	△133,420
信託機械及び装置(純額)	109,606	181,567
信託工具、器具及び備品	806,316	857,939
減価償却累計額	△216,695	△269,001
信託工具、器具及び備品(純額)	589,621	588,937
信託土地	315,945,515	326,354,453
信託建設仮勘定	37,862	20,942
有形固定資産合計	484,366,250	493,971,678
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	324	231
無形固定資産合計	19,834,290	19,834,197

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
関係会社株式	356,826	356,826
投資有価証券	18,463,235	18,703,443
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,525,580	1,506,102
その他	4,060	4,060
投資その他の資産合計	20,359,902	20,580,632
固定資産合計	524,560,443	534,386,508
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	129,703	81,446
投資法人債発行費	71,024	63,527
繰延資産合計	200,728	144,974
資産合計	554,125,106	566,194,582
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,750,127	1,579,465
短期借入金	2,100,000	12,900,000
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,300,000	25,900,000
未払金	980,841	1,010,319
未払費用	225,970	255,130
未払法人税等	605	605
未払消費税等	348,986	—
前受金	3,970,881	2,645,231
その他	10,482	9,170
流動負債合計	35,687,894	47,299,923
<b>固定負債</b>		
投資法人債	15,200,000	12,200,000
長期借入金	237,733,000	240,233,000
預り敷金及び保証金	2,678,468	2,660,945
信託預り敷金及び保証金	15,372,634	15,200,949
資産除去債務	983,241	985,936
その他	4,271	2,955
固定負債合計	271,971,616	271,283,786
負債合計	307,659,511	318,583,709

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	238,456,667	238,456,667
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △650,779	※2 △181,178
その他の出資総額控除額	※3 △641,451	※3 △1,641,375
出資総額控除額合計	△1,292,230	△1,822,553
出資総額(純額)	237,164,437	236,634,113
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,297,161	10,975,030
剰余金合計	9,297,161	10,975,030
投資主資本合計	246,461,598	247,609,144
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	3,996	1,728
評価・換算差額等合計	3,996	1,728
純資産合計	※4 246,465,594	※4 247,610,872
負債純資産合計	554,125,106	566,194,582

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 21,335,434	※1 20,463,261
不動産等売却益	※2 1,013,644	※2 3,188,289
匿名組合分配金	359,212	371,455
営業収益合計	22,708,291	24,023,005
営業費用		
貸貸事業費用	※1 10,069,491	※1 9,560,402
資産運用報酬	1,608,333	1,654,333
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	12,433	12,461
一般事務委託手数料	54,913	53,895
その他営業費用	256,485	245,858
営業費用合計	12,009,097	11,534,392
営業利益	10,699,193	12,488,612
営業外収益		
受取利息	16,103	36,955
還付加算金	35	31
未払分配金戻入	458	580
固定資産受贈益	42,816	4,725
その他	0	40
営業外収益合計	59,413	42,333
営業外費用		
支払利息	1,090,214	1,191,217
投資法人債利息	45,192	45,617
投資法人債発行費償却	7,497	7,497
融資関連費用	266,481	267,072
投資口交付費償却	48,256	48,256
その他	4,815	4,787
営業外費用合計	1,462,458	1,564,448
経常利益	9,296,149	10,966,497
税引前当期純利益	9,296,149	10,966,497
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	9,295,544	10,965,892
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	1,616	9,137
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,297,161	10,975,030

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額控 除額合計				
当期首残高		238,456,667	△521,432	△641,451				
当期変動額								
剰余金の配当						△8,808,278	△8,808,278	△8,808,278
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△129,347		△129,347	△129,347			△129,347
当期純利益						9,295,544	9,295,544	9,295,544
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	—	△129,347	—	△129,347	△129,347	487,266	487,266	357,919
当期末残高	※1 238,456,667	△650,779	△641,451	△1,292,230	237,164,437	9,297,161	9,297,161	246,461,598

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	6,186	6,186	246,109,865
当期変動額			
剰余金の配当			△8,808,278
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△129,347
当期純利益			9,295,544
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	△2,189	△2,189	△2,189
当期変動額合計	△2,189	△2,189	355,729
当期末残高	3,996	3,996	246,465,594

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本								
	出資総額					剰余金		自己投資口	投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額控 除額合計					
当期首残高	238,456,667	△650,779	△641,451	△1,292,230	237,164,437	9,297,161	9,297,161	—	246,461,598
当期変動額									
剰余金の配当						△8,818,423	△8,818,423		△8,818,423
一時差異等調整引当額の戻入		469,600		469,600	469,600	△469,600	△469,600		—
当期純利益						10,965,892	10,965,892		10,965,892
自己投資口の取得								△999,923	△999,923
自己投資口の消却			△999,923	△999,923	△999,923			999,923	—
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	—	469,600	△999,923	△530,323	△530,323	1,677,868	1,677,868	—	1,147,545
当期末残高	※1 238,456,667	△181,178	△1,641,375	△1,822,553	236,634,113	10,975,030	10,975,030	—	247,609,144

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	3,996	3,996	246,465,594
当期変動額			
剰余金の配当			△8,818,423
一時差異等調整引当額の戻入			—
当期純利益			10,965,892
自己投資口の取得			△999,923
自己投資口の消却			—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,267	△2,267	△2,267
当期変動額合計	△2,267	△2,267	1,145,277
当期末残高	1,728	1,728	247,610,872

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
I 当期末処分利益	9,297,161,491	10,975,030,236
II 利益超過分配金加算額	—	419,724,526
うち一時差異等調整引当額	—	30,341,532
うちその他の出資総額控除額	—	389,382,994
III 出資総額組入額	469,600,711	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	469,600,711	—
IV 分配金の額	8,818,423,032	11,393,245,266
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,477)	(4,506)
うち利益分配金	8,818,423,032	10,973,520,740
(うち1口当たり利益分配金)	(3,477)	(4,340)
うち一時差異等調整引当額	—	30,341,532
(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))	(—)	(12)
うちその他の利益超過分配金 (うち1口当たりの利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	—	389,382,994
(—)	(—)	(154)
V 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	9,137,748	1,509,496
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める配分方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の8,818,423,032円を分配することとしました。</p> <p>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8,818,423,032円としています。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める配分方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。</p> <p>かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である10,973,520,740円を分配することとしました。</p> <p>また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される30,341,532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。</p> <p>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、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)として389,382,994円を分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は11,393,245,266円としています。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	9,296,149	10,966,497
減価償却費	2,654,520	2,755,272
固定資産受贈益	△42,816	△4,725
投資法人債発行費償却	7,497	7,497
投資口交付費償却	48,256	48,256
受取利息	△16,103	△36,955
支払利息	1,135,406	1,236,834
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△348,857	△1,780
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△66,490
前払費用の増減額 (△は増加)	△859,724	803,830
長期前払費用の増減額 (△は増加)	84,622	19,477
営業未払金の増減額 (△は減少)	△334,637	189,870
未払金の増減額 (△は減少)	△2,428	14,338
未払費用の増減額 (△は減少)	△35	△189
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△162,917	△348,986
前受金の増減額 (△は減少)	608,590	△1,325,650
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	4,105	△1,316
信託有形固定資産の売却による減少額	1,593,649	7,978,304
その他	125,318	6,029
小計	13,790,597	22,240,114
利息の受取額	16,103	25,032
利息の支払額	△1,121,429	△1,207,484
法人税等の支払額	12,718	△4,471
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,697,990	21,053,189
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	—	△4,000,000
有形固定資産の取得による支出	△708,879	△431,954
信託有形固定資産の取得による支出	△2,925,253	△20,247,415
預り敷金及び保証金の受入による収入	91,123	88,567
預り敷金及び保証金の返還による支出	△33,336	△90
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,920	4,799,003
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△393,769	△5,076,689
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	115,936	—
投資有価証券の払戻による収入	57,747	166,722
投資有価証券の取得による支出	△1,729,592	△410,920
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,522,104	△25,112,776
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	400,000	17,900,000
短期借入金の返済による支出	△4,900,000	△7,100,000
長期借入れによる収入	16,150,000	14,200,000
長期借入金の返済による支出	△12,600,000	△12,100,000
自己投資口の取得による支出	—	△999,923
分配金の支払額	△8,936,573	△8,818,931
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,886,573	3,081,144
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,710,687	△978,442
現金及び現金同等物の期首残高	28,172,377	25,461,690
現金及び現金同等物の期末残高	※1 25,461,690	※1 24,483,247

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価方法及び処理方法	<p>有価証券          関係会社株式          移動平均法による原価法を採用しています。          その他有価証券          市場価格のない株式等          移動平均法による原価法を採用しています。          匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産          定額法を採用しています。          なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。          建物・信託建物 8～70年          構築物・信託構築物 2～45年          機械及び装置・信託機械及び装置 9～17年          工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 5～15年</p> <p>② 無形固定資産          定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費          3年間で均等償却として処理しています。</p> <p>② 投資法人債発行費          投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>① 収益に関する計上基準          本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>(1) 不動産等の売却          不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>(2) 受取水道光熱費          受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。          受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。</p> <p>② 固定資産税等の処理方法          保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。          前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は46,043千円です。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1,804千円です。</p>

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## 〔貸借対照表に関する注記〕

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

## ※2. 一時差異等調整引当額

前期 (2025年7月31日)

## 1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	減価償却超過額等の発生	2,419,252	521,432	129,347	—	650,779	減価償却超過額等の解消
合計		2,419,252	521,432	129,347	—	650,779	

## 2. 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。

当期 (2026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	2,456,478	650,779	37,226	△506,827	181,178	減価償却超過額等の解消
合計		2,456,478	650,779	37,226	△506,827	181,178	

## 2. 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。

## ※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
総消却口数	—	7,755口
消却総額	—	999,923千円

## ※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	18,715,232	19,119,358
受取水道光熱費	1,343,833	1,235,842
その他賃貸収入	1,276,368	108,060
不動産賃貸事業収益合計	21,335,434	20,463,261
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	114,262	126,695
建物管理委託費	1,643,952	1,657,920
水道光熱費	1,822,242	1,787,683
公租公課	1,583,295	1,647,052
損害保険料	76,849	75,819
修繕費	1,630,402	929,912
減価償却費	2,654,520	2,755,272
信託報酬	33,408	34,566
借地料	502,862	516,906
その他諸経費	7,695	28,574
不動産賃貸事業費用合計	10,069,491	9,560,402
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	11,265,943	10,902,858

## ※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
不動産等売却収入	2,625,000	11,575,000
不動産等売却原価	1,593,649	7,978,304
その他売却費用	17,705	408,406
不動産等売却益	1,013,644	3,188,289

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	2,536,216口	2,528,461口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
現金及び預金	15,788,924千円	19,891,427千円
信託現金及び信託預金	9,672,766千円	8,591,820千円
預入期間が3か月を超える定期預金	－千円	△4,000,000千円
現金及び現金同等物	25,461,690千円	24,483,247千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
1年以内	24,791,119千円	24,867,094千円
1年超	217,322,481千円	214,077,027千円
合計	242,113,600千円	238,944,121千円

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、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、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2025年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(2)1年内返済予定の長期借入金	26,300,000	26,317,142	17,142
(3)投資法人債	15,200,000	14,260,515	△939,485
(4)長期借入金	237,733,000	234,947,601	△2,785,398
負債計	279,233,000	275,525,259	△3,707,740
デリバティブ取引（※）	3,996	3,996	－

当期 (2026年1月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,972,730	△27,270
(2)1年内返済予定の長期借入金	25,900,000	25,879,527	△20,472
(3)投資法人債	12,200,000	11,039,616	△1,160,384
(4)長期借入金	240,233,000	231,554,289	△8,678,710
負債計	281,333,000	271,446,163	△9,886,836
デリバティブ取引 (※)	1,728	1,728	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 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前期356,826千円、当期356,826千円です。

注3. 匿名組合出資持分

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

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期18,463,235千円、当期18,703,443千円です。

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2025年7月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	3,000,000	3,000,000	—	2,500,000	6,700,000
長期借入金	26,300,000	24,300,000	26,800,000	29,183,000	30,400,000	127,050,000
合計	26,300,000	27,300,000	29,800,000	29,183,000	32,900,000	133,750,000

当期 (2026年1月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	3,000,000	—	2,500,000	—	6,700,000
長期借入金	25,900,000	23,600,000	31,409,000	33,174,000	35,400,000	116,650,000
合計	28,900,000	26,600,000	31,409,000	35,674,000	35,400,000	123,350,000

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの  
前期（2025年7月31日）及び当期（2026年1月31日）において、該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。  
前期（2025年7月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	800,000	—	3,996	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	4,000,000	3,000,000	(注)	—

当期（2026年1月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	800,000	—	1,728	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	4,000,000	3,000,000	(注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1 負債(2)、(4)」参照）。

## 〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
繰延税金資産		
資産除去債務	309,327千円	310,175千円
繰延税金資産小計	309,327千円	310,175千円
評価性引当額	△309,327千円	△310,175千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

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

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.84%	△31.57%
その他	△1.62%	0.11%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）及び当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）において、該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関係会社	アイパークイン スティチュ ート株式会社	神奈川県 藤沢市	100,000	施設運営 管理業他	直接 所有 41.00%	業務委託費 の支払	1,500,000	前払費用	275,000

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

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関係会社	アイパークイン スティチュ ート株式会社	神奈川県 藤沢市	100,000	施設運営 管理業他	直接 所有 41.00%	貸貸収入等	4,114,336	営業 未収入金	480,545
								前受金	19,633
								信託 預り敷金 保証金	4,480,356
								業務委託費 の支払等	1,523,940

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

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）及び当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）及び当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）において、該当事項はありません。

## 〔資産除去債務に関する注記〕

## 1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## (1) 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上していません。

## (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により8年～53年と見積り、割引率は0.439%～0.996%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。なお、割引計算による金額の重要性が乏しいものは、割引前の見積額を計上しています。

## (3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
期首残高	980,598	983,241
時の経過による調整額	2,643	2,695
期末残高	983,241	985,936

## 2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	505,217,594	504,200,477
期中増減額	△1,017,117	9,605,390
期末残高	504,200,477	513,805,867
期末時価	629,165,000	642,374,570

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はIIF羽村ロジスティクスセンター（再開発）（2,524,848千円）の取得によるものであり、前期の主な減少額はIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（準共有持分割合35%）（1,593,649千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額はIIF船橋ロジスティクスセンターⅡ（9,520,819千円）、IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ（建物）（5,223,232千円）及びIIF東広島マニュファクチュアリングセンター（3,446,340千円）の取得によるものであり、当期の主な減少額はIIF蒲田R&Dセンター（7,257,380千円）、IIF東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合30%）（720,923千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。

注3. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。なお、前期について2025年7月30日付で譲渡契約を締結したIIF東大阪ロジスティクスセンター及び2025年9月17日付で譲渡契約を締結したIIF蒲田R&Dセンター、並びに当期について2025年7月30日付で譲渡契約を締結したIIF東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合70%）及び2025年12月4日付で譲渡契約を締結したIIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）、IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）、IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）、IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）に関しては譲渡価格としています。

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

## 〔収益認識に関する注記〕

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	2,625,000	1,013,644
受取水道光熱費	1,343,833	1,343,833
その他	31,942	20,350,814
合計	4,000,775	22,708,291

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移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

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

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	11,575,000	3,188,289
受取水道光熱費	1,235,842	1,235,842
その他	31,043	19,598,873
合計	12,841,885	24,023,005

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移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

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

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

## 3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

## (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	586, 228	684, 308
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	684, 308	516, 634
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

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

2025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、2025年7月30日に売却契約を締結した不動産等にかかる5, 250, 000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年8月1日に完了した当該不動産等の引渡、並びに2026年6月1日及び2026年8月3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 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

2026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、2025年7月30日に売却契約を締結した不動産等にかかる3, 675, 000千円、2025年12月4日に売却契約を締結した不動産等にかかる11, 372, 000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2026年3月17日に完了している当該不動産等の引渡、また、2026年6月1日、2026年8月3日、及び2026年10月30日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

[セグメント情報等に関する注記]

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
武田薬品工業株式会社	4,582,779	不動産賃貸事業
ロジスティード株式会社	2,858,326	不動産賃貸事業

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
アイパークインスティチュート株式会社	4,114,336	不動産賃貸事業
ロジスティード株式会社	2,858,326	不動産賃貸事業

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
1口当たり純資産額	97,178円	97,929円
1口当たり当期純利益	3,665円	4,334円

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

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

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
当期純利益 (千円)	9,295,544	10,965,892
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	9,295,544	10,965,892
期中平均投資口数 (口)	2,536,216	2,529,618

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡しました。

物件名	譲渡 価格	契約日	譲渡日	譲渡先
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地) (不動産信託受益権)	4,730 百万円	2025年 12月4日	2026年3月17日	地主・KJRM 合同会社
IIF飯能マニュファクチュアリングセンター (底地) (不動産信託受益権)	3,130 百万円	2025年 12月4日	2026年3月17日	地主・KJRM 合同会社
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地) (不動産信託受益権)	832 百万円	2025年 12月4日	2026年3月17日	地主・KJRM 合同会社

## 〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整 引当額
信託建物等	減価償却超過額等の 発生	37,226

## 2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整 引当額戻入額
信託建物等	減価償却超過額等の 解消	506,827

## 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。

当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整 引当額
信託建物等	減価償却超過額等の 発生	30,341

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整 引当額戻入額
信託建物等	減価償却超過額等の 解消	—

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。

[開示の省略]

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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円) (注1)		備考
		増減	総数	増減	総額	
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2)
2023年 3月23日	公募増資	43,500	2,113,516	5,818	189,042	(注3)
2024年 2月28日	公募増資	409,609	2,523,125	47,262	236,304	(注4)
2024年 3月26日	第三者割当増資	13,091	2,536,216	1,510	237,815	(注5)
2026年 1月30日	消却	△7,755	2,528,461	△999	236,815	(注6)

(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) 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3) 1口当たり発行価格138,278円(引受価額133,762円)にて、特定資産の取得資金の一部等に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格119,047円(引受価額115,384円)にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額115,384円にて、将来の特定資産の取得資金の一部等に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 2025年8月1日から2025年9月19日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(7,755口)については、2025年7月30日及び2026年1月14日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2026年1月30日に消却しました。

## 3. 参考情報

## (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	アセット カテゴリー	立地 カテゴリー (注1)	地域	前期 (2025年7月31日)		当期 (2026年1月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	13,377	2.4	12,210	2.2
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,773	0.9	2,350	0.4
			その他	3,091	0.6	3,089	0.5
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	41,734	7.5	41,684	7.4
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.4	1,998	0.4
			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	226,011	40.8	234,907	41.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	92,978	16.8	94,412	16.7
			その他	37,022	6.7	40,296	7.1
		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	54,689	9.9	54,453	9.6
	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	1.3	7,223	1.3
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	20,549	3.7	20,428	3.6
			その他	605	0.1	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	144	0.0
小計				504,200	91.0	513,805	90.7
関係会社株式(注4)				356	0.1	356	0.1
投資有価証券(注5)				18,463	3.3	18,703	3.3
預金・その他の資産				31,104	5.6	33,328	5.9
資産総額				554,125	100.0	566,194	100.0
負債総額				307,659	55.5	318,583	56.3
純資産総額				246,465	44.5	247,610	43.7

(注1) 立地カテゴリーについては、後記&lt;立地カテゴリー&gt;をご参照下さい。

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

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

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

(注5) HKロジスティクス合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分、合同会社播但を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分、SIロジスティクスI合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分、SIロジスティクスII合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分、鳥栖産業施設合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分及び合同会社Crest1を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

なお、各匿名組合出資持分の運用対象資産は、以下のとおりです。

HKロジスティクス合同会社匿名組合出資持分：首都圏東物流センター、北柏物流センター、京浜物流センター、及び大山崎物流センターをそれぞれ信託財産とする信託受益権4物件

合同会社播但匿名組合出資持分：プライム福岡ロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権

SIロジスティクスI合同会社匿名組合出資持分：北上物流センター、成田物流センター、横浜物流センター（底地）、及び騎西物流センターをそれぞれ信託財産とする信託受益権4物件

SIロジスティクスII合同会社匿名組合出資持分：郡山物流センター、加須物流センター、大阪物流センター（底地）、及び名古屋物流センター（底地）をそれぞれ信託財産とする信託受益権4物件

鳥栖産業施設合同会社匿名組合出資持分：i-PRO佐賀工場を信託財産とする信託受益権

合同会社Crest1匿名組合出資持分：プロテリアル熊谷工場（底地）及びプロテリアル山崎工場（底地）をそれぞれ信託財産とする信託受益権2物件

#### <立地カテゴリー>

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

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

(注2) 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

## (2) 保有資産の概要

2026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)	41,702	114,606.85	102,799.17	89.7	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	35,511	81,995.81	81,995.81	100.0	7.7	インフラ施設
IIF武蔵村山ロジスティクス センターⅡ	16,931	51,687.63	51,687.63	100.0	(注5)	物流施設
IIF市原マニュファクチュア リングセンター (底地)	16,605	637,802.64	637,802.64	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF神戸地域冷暖房センター	14,938	11,476.05	11,476.05	100.0	1.4	インフラ施設
IIF福岡久山ロジスティクス センター	14,650	49,855.23	49,855.23	100.0	(注5)	物流施設
IIF東雲ロジスティクスセン ター (注4)	12,848	27,493.29	27,493.29	100.0	2.0	物流施設
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンターⅠ	11,704	52,201.30	52,201.30	100.0	(注5)	物流施設
IIF厚木マニュファクチュア リングセンター	11,572	32,825.49	32,825.49	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンターⅡ	9,847	51,530.51	51,530.51	100.0	(注5)	物流施設
合計	186,312	1,111,474.81	1,099,667.12	98.9	48.5	

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

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

(注3) IIF湘南ヘルスイノベーションパークの「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、パススルー型のマスターリース契約を締結しているためエンドテナントへの転貸可能面積及び転貸面積を記載し、小数第3位を切り捨てています。

(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) 「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。

2026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	19,239	12,848
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	10,100	5,143
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	8,230	5,047
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	3,580	1,679
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	3,280	1,816
IIF習志野 ロジスティクスセンターⅠ (注5)	千葉県習志野市茜浜三丁目6番4号	不動産信託 受益権	25,938.00	8,720	6,497
IIF習志野 ロジスティクスセンターⅡ (底地)	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託 受益権	57,079.89	6,690	4,277
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	4,380	3,052
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	3,490	2,257
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	2,600	1,396
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	1,810	1,187
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	7,160	4,488
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	6,450	2,623
IIF東大阪 ロジスティクスセンター (注4)(注6)	大阪府東大阪市若江東町六丁目7番46	不動産信託 受益権	14,369.89	3,192	1,687
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	3,850	2,051
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	6,900	3,256
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	4,530	2,776
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	2,980	1,565
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	1,630	519
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	5,150	3,034
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	4,730	4,176
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	1,660	907
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	5,414
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	1,170	914

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF福岡東 ロジスティクスセンター	福岡県福岡市東区蒲田四丁目9番1	不動産信託 受益権	11,262.86	2,360	1,854
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	8,548
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	3,370	2,534
IIF羽村 ロジスティクスセンター	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託 受益権	12,895.43	3,960	3,178
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	6,250	5,041
IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託 受益権	51,530.51	12,700	9,847
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	2,380	1,687
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	2,030	1,501
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	1,290	976
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	16,500	11,704
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番34	不動産信託 受益権	12,299.76	3,060	2,581
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	1,630	1,350
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	2,820	2,556
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	3,730	2,330
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	2,750	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	4,290	4,071
IIF昭島 ロジスティクスセンター	東京都昭島市代官山一丁目5番2号	不動産信託 受益権	31,071.21	9,040	8,367
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	3,240	2,272
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	6,770	5,975
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	9,250	7,410
IIF四日市 ロジスティクスセンター	三重県四日市市垂坂町字山上谷1340番地8他	不動産信託 受益権	51,504.25	10,400	8,701
IIF滋賀竜王 ロジスティクスセンター	滋賀県蒲生郡竜王町山面川原900番1他	不動産信託 受益権	17,916.90	4,010	3,528
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	2,330	1,852
IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目26番38他	不動産信託 受益権	51,687.63	17,200	16,931
IIF福岡久山ロジスティクスセンター	福岡県糟屋郡久山町大字久原字原2859番1他	不動産信託 受益権	49,855.23	15,600	14,650
IIF春日井ロジスティクスセンター(底地)	愛知県春日井市上田楽町字野元2211番	不動産信託 受益権	55,255.00	7,980	7,824
IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	福岡県京都郡荏田町大字与原字白石2220番11他	不動産信託 受益権	82,373.19	7,770	7,323
IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	大阪府茨木市三咲町621番3他	不動産信託 受益権	21,570.04	7,480	7,238
IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ(底地)	神奈川県高座郡寒川町倉見1339番2他	不動産信託 受益権	27,434.97	8,020	6,703

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つくばロジスティクスセンター(底地)	茨城県つくば市稲岡字寺墓821番1他	不動産信託 受益権	79,502.97	6,820	6,095
IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	佐賀県鳥栖市弥生が丘七丁目32番他	不動産信託 受益権	24,768.34	5,800	5,375
IIF土浦ロジスティクスセンター	茨城県かすみがうら市下稲吉字庚申塚2644番1他	不動産信託 受益権	21,904.15	4,230	3,931
IIF仙台ロジスティクスセンター	宮城県仙台市宮城野区扇町三丁目2番12他	不動産信託 受益権	17,346.66	3,680	3,574
IIF富山ロジスティクスセンター	富山県中新川郡上市町久金新155番5他	不動産信託 受益権	40,288.07	3,737	3,452
IIF秦野ロジスティクスセンター	神奈川県秦野市堀山下字荒井ヶ谷戸320番2他	不動産信託 受益権	20,302.85	3,550	3,186
IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	北海道北広島市大曲工業団地四丁目6番1	不動産信託 受益権	14,104.14	2,770	2,661
IIF小牧ロジスティクスセンター(底地)	愛知県小牧市元町四丁目79番他	不動産信託 受益権	16,608.55	2,690	2,366
IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	福岡県京都郡苅田町新浜町9番17	不動産信託 受益権	23,807.52	2,440	2,208
IIF佐倉ロジスティクスセンター	千葉県佐倉市太田字外新割2415番16他	不動産信託 受益権	4,314.32	2,310	2,195
IIF横須賀ロジスティクスセンター	神奈川県横須賀市夏島町2873番15他	不動産信託 受益権	13,148.63	2,180	2,006
IIF豊橋ロジスティクスセンター	愛知県豊橋市明海町33番20	不動産信託 受益権	8,017.05	1,900	1,819
IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ(底地)	千葉県習志野市茜浜三丁目28番5	不動産信託 受益権	7,273.00	1,670	1,481
IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	福岡県京都郡苅田町新浜町1番58	不動産信託 受益権	12,445.57	1,400	1,269
IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター(底地)	神奈川県横浜市金沢区幸浦一丁目3番2	不動産信託 受益権	16,783.21	3,220	1,211
IIF東松山ロジスティクスセンター(底地)	埼玉県比企郡滑川町大字都25番31他	不動産信託 受益権	20,320.97	1,350	1,168
IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ(底地)	大阪府大阪市此花区西九条一丁目19番1他	不動産信託 受益権	6,125.09	2,000	1,059
IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	滋賀県大津市関津四丁目字十時ヶ原104番55他	不動産信託 受益権	6,913.54	1,680	1,011
IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	北海道札幌市西区発寒十条十二丁目1020番246他	不動産信託 受益権	9,791.48	906	774
IIF相模原ロジスティクスセンター(底地)	神奈川県相模原市南区麻溝台一丁目1988番2	不動産信託 受益権	4,552.78	938	750
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ(底地)	兵庫県三田市テクノパーク37番	不動産信託 受益権	25,920.95	1,840	540
IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)	宮城県岩沼市空港南二丁目3番2	不動産信託 受益権	12,253.28	590	467
IIF岩手一関ロジスティクスセンター	岩手県一関市東台14番地43	不動産信託 受益権	11,643.85	1,370	1,122
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	兵庫県三田市テクノパーク39番1他	不動産信託 受益権	33,759.93	10,000	9,359
IIF船橋ロジスティクスセンターⅡ	千葉県船橋市潮見町13番地2他	不動産信託 受益権	30,328.38	10,200	9,514
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	1,720	1,425
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号	不動産信託 受益権	21,615.01	9,830	9,179
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	3,010	1,711
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	5,010	3,648

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF横浜新山下 R&Dセンター	神奈川県横浜市中区新山下 一丁目16番5	不動産信託 受益権	4,887.83	4,610	3,794
IIF掛川 マニュファクチュアリング センター(底地)	静岡県掛川市淡陽30番地	不動産信託 受益権	66,171.92	1,780	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	1,810	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	4,790	4,461
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	1,450	1,356
IIF戸塚 マニュファクチュアリング センター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区上矢 部町字九日谷2277番4他	不動産信託 受益権	19,458.49	2,640	2,413
IIF厚木 マニュファクチュアリング センター	神奈川県厚木市森の里紅葉 台4番地3他	不動産信託 受益権	32,825.49	16,200	11,572
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	9,350	6,153
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	6,660	6,357
IIF岐阜各務原マニュファ クチュアリングセンター (底地)	岐阜県各務原市川島竹早町 字竹早3番他	不動産	12,551.51	261	255
IIF岡崎マニュファクチュ アリングセンター	愛知県岡崎市牧平町字岡作 34番6他	不動産信託 受益権	19,978.55	4,860	4,779
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	114,606.85	49,100	41,702
IIF市原マニュファクチュ アリングセンター (底地)	千葉県市原市八幡海岸通1 番1他	不動産信託 受益権	637,802.64	19,330	16,605
IIF入間マニュファクチュ アリングセンター(底地)	埼玉県入間市大字新光178 番1他	不動産信託 受益権	34,384.62	2,920	2,597
IIF栃木真岡マニュファク チュアリングセンター (底地)	栃木県真岡市松山町8番1	不動産	92,826.16	1,340	1,198
IIF飯能マニュファクチュ アリングセンター(底地)	埼玉県飯能市茜台3丁目8番 他	不動産信託 受益権	145,759.02	3,160	2,537
IIF大田マニュファクチュ アリングセンター	東京都大田区東糞谷六丁目 4番17号	不動産信託 受益権	8,285.90	5,030	4,529
IIF下関ヴィークルメイン テナンスセンター	山口県下関市長府扇町3番 88号	不動産信託 受益権	21,336.20	1,320	1,251
IIF東広島マニュファク チュアリングセンター	広島県東広島市田口研究団 地5番10号	不動産信託 受益権	19,608.84	4,450	3,441
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	14,938
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁 目5番1号、2号	不動産	81,995.81	44,800	35,511
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	7,480	5,444
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	12,063.61	6,670	5,490
IIF名古屋港 タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋港区潮見町 37番31	不動産	51,583.70	2,240	1,998
IIF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	834	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

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 蔵森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			3,454,140.20	641,993	513,805

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

(注2) 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。なお、パススルー型のマスターリース契約を締結しているIIF東大阪ロジスティクスセンター、IIF湘南ヘルスイノベーションパーク、IIF大阪豊中データセンターについては、エンドテナントへの転貸可能面積を記載しており、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東大阪ロジスティクスセンター(準共有持分割合70%)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(底地)について、本投資法人は、本件土地上に再開発事業により建設した建物を2025年9月1日付で取得し、物件の名称をIIF習志野ロジスティクスセンターIに変更しました。なお、IIF習志野ロジスティクスセンターIについて、2025年9月1日付で、本物件を信託財産とする信託の設定を行いました。

(注6) IIF東大阪ロジスティクスセンターについて、2025年8月1日付で、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30%を譲渡しています。また、残りの準共有持分についても、2026年6月1日付で35%を、2026年8月3日付で35%を、それぞれ譲渡する予定です。なお、IIF東大阪ロジスティクスセンターについて、2025年8月1日付で、本物件を信託財産とする信託の設定を行いました。

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

不動産等の名称	前 期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)					当 期 (自 2025年8月 1日 至 2026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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF東雲 ロジスティクスセンター	1	100.0	400	358	2.6	1	100.0	400	355	2.6
IIF野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	210	1.5	2	100.0	非開示 (注4)	208	1.5
IIF新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	179	156	1.1	1	100.0	179	156	1.1
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	83	76	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	76	0.6
IIF西宮 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	82	0.6	2	100.0	非開示 (注4)	69	0.5
IIF習志野 ロジスティクスセンター I	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	163	1.2
IIF習志野ロジスティク センターII (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	597	4.3	1	100.0	非開示 (注4)	153	1.1
IIF厚木ロジスティクス センターII	1	100.0	非開示 (注4)	114	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	110	0.8
IIF横浜都筑 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	80	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	80	0.6
IIFさいたま ロジスティクスセンター	1	100.0	67	63	0.5	1	100.0	67	59	0.4
IIF名古屋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	39	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	46	0.3
IIF厚木ロジスティクス センターIII	1	100.0	非開示 (注4)	114	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	143	1.1
IIF川口 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	118	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	134	1.0
IIF東大阪 ロジスティクスセンター (注5)	2	100.0	非開示 (注4)	109	0.8	2	100.0	非開示 (注4)	76	0.6
IIF柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	86	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	84	0.6
IIF三郷 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	116	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	116	0.9
IIF入間 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	106	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	106	0.8
IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	67	0.5	2	100.0	非開示 (注4)	68	0.5
IIF盛岡 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.3
IIF広島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	121	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	120	0.9
IIF泉大津e-shop ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	110	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	111	0.8
IIF泉佐野 フードプロセス& ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	34	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	35	0.3

不動産等の名称	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)					当期 (自 2025年8月 1日 至 2026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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF京田辺 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	187	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	186	1.4
IIF福岡古賀 ヴィークルロジスティク スセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	27	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	27	0.2
IIF福岡東 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	51	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	50	0.4
IIF大阪此花 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	219	1.6	1	100.0	非開示 (注4)	219	1.6
IIF加須 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	67	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	67	0.5
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注6)	1	100.0	非開示 (注4)	76	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	86	0.6
IIF福岡箱崎ロジスティ クスセンターⅠ	3	100.0	非開示 (注4)	135	1.0	3	100.0	非開示 (注4)	133	1.0
IIF福岡箱崎ロジスティ クスセンターⅡ	4	100.0	非開示 (注4)	263	1.9	4	100.0	非開示 (注4)	252	1.8
IIF板橋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	35	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	39	0.3
IIF仙台大和ロジスティ クスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	45	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	48	0.4
IIF太田 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	33	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	33	0.2
IIF大阪住之江ロジステ ィクスセンターⅠ	1	100.0	非開示 (注4)	261	1.9	1	100.0	非開示 (注4)	260	1.9
IIF大阪住之江ロジステ ィクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	60	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	58	0.4
IIF盛岡ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	35	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	34	0.3
IIF札幌 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	67	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	61	0.5
IIF郡山 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	96	0.7	2	100.0	非開示 (注4)	99	0.7
IIF神戸西 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.3
IIF兵庫たつの ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	112	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	112	0.8
IIF昭島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	176	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	172	1.3
IIF岐阜各務原 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	74	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	76	0.6
IIF広島西風新都 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	154	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	154	1.1
IIF湘南 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	180	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	182	1.3
IIF四日市 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	241	1.7	2	100.0	非開示 (注4)	241	1.8
IIF滋賀竜王 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	85	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	103	0.8
IIF近江八幡ロジステ ィクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	50	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	50	0.4
IIF武蔵村山ロジステ ィクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	307	2.2	1	100.0	非開示 (注4)	287	2.1

不動産等の名称	前 期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)					当 期 (自 2025年8月 1日 至 2026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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF福岡久山ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	297	2.1	1	100.0	非開示 (注4)	287	2.1
IIF春日井ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	206	1.5	1	100.0	非開示 (注4)	203	1.5
IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	1	100.0	非開示 (注4)	171	1.2	1	100.0	非開示 (注4)	158	1.2
IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	144	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	138	1.0
IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	131	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	126	0.9
IIFつくばロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	122	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	120	0.9
IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	119	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	113	0.8
IIF土浦ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	96	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	91	0.7
IIF仙台ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	81	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	78	0.6
IIF富山ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	84	0.6	2	100.0	非開示 (注4)	81	0.6
IIF秦野ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	71	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	65	0.5
IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	67	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	65	0.5
IIF小牧ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	57	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	55	0.4
IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	49	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	46	0.3
IIF佐倉ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	51	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	49	0.4
IIF横須賀ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	47	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.3
IIF豊橋ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	43	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	41	0.3
IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	28	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	27	0.2
IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	1	100.0	非開示 (注4)	36	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	35	0.3
IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	23	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	20	0.1
IIF東松山ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	24	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	23	0.2
IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	20	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	18	0.1
IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	24	0.2	2	100.0	非開示 (注4)	21	0.2
IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	2	100.0	非開示 (注4)	18	0.1	2	100.0	非開示 (注4)	17	0.1
IIF相模原ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	14	0.1	1	100.0	非開示 (注4)	13	0.1
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	10	0.1	1	100.0	非開示 (注4)	9	0.1
IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	11	0.1	1	100.0	非開示 (注4)	10	0.1
IIF岩手一関ロジスティクスセンター	10	91.2	非開示 (注4)	33	0.2	10	91.2	非開示 (注4)	34	0.3

不動産等の名称	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)					当期 (自 2025年8月 1日 至 2026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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	214	1.5	1	100.0	非開示 (注4)	214	1.6
IIF船橋ロジスティクスセンターⅡ	—	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注4)	52	0.4
IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)(注7)	—	—	18	13	0.1	—	—	—	—	—
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	64	46	0.3	1	100.0	64	42	0.3
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	366	311	2.2	1	100.0	366	310	2.3
IIF蒲田R&Dセンター(注8)	1	100.0	非開示 (注4)	232	1.7	—	—	非開示 (注4)	79	0.6
IIF川崎サイエンスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	81	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	81	0.6
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	非開示 (注4)	140	1.0	2	100.0	非開示 (注4)	139	1.0
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	112	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	111	0.8
IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.3
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	36	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	36	0.3
IIF横須賀テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注4)	141	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	137	1.0
IIF湘南テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.3
IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	57	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	57	0.4
IIF厚木マニュファクチュアリングセンター	1	100.0	非開示 (注4)	345	2.5	1	100.0	非開示 (注4)	336	2.5
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	234	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	232	1.7
IIF市川フードプロセスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	122	0.9	2	100.0	非開示 (注4)	135	1.0
IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	5	0.0	1	100.0	非開示 (注4)	5	0.0
IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター	3	58.6	非開示 (注4)	36	0.3	3	58.7	非開示 (注4)	79	0.6
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	9	99.5	非開示 (注4)	1,094	7.9	163	89.7	非開示 (注4)	1,356	9.9
IIF市原マニュファクチュアリングセンター(底地)	2	100.0	非開示 (注4)	455	3.3	2	100.0	非開示 (注4)	438	3.2
IIF入間マニュファクチュアリングセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	69	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	69	0.5
IIF栃木真岡マニュファクチュアリングセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	33	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	33	0.2
IIF飯能マニュファクチュアリングセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注4)	61	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	61	0.4

不動産等の名称	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)					当期 (自 2025年8月 1日 至 2026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 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注3)	対総賃貸 NOI比率 (%)
IIF大田マニュファク チュアリングセンター	1	100.0	非開示 (注4)	89	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	91	0.7
IIF下関ヴィークルメイ ンテナンスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	28	0.2	2	100.0	非開示 (注4)	27	0.2
IIF東広島マニュファク チュアリングセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	24	0.2
IIF神戸 地域冷暖房センター	1	100.0	282	265	1.9	1	100.0	282	264	1.9
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,554	981	7.1	1	100.0	1,583	996	7.3
IIF品川データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	191	1.4	1	100.0	非開示 (注4)	183	1.3
IIF大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	168	1.2	30	97.6	非開示 (注4)	137	1.0
IIF名古屋港タンクター ミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	62	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	62	0.5
IIF東松山 ガスタンクメンテナンス センター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	18	0.1	1	100.0	非開示 (注4)	17	0.1
IIF川崎港タンクターミ ナル (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	137	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	137	1.0
IIF静岡大井川港タンク ターミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	3	0.0	1	100.0	非開示 (注4)	3	0.0
IIF北九州門司港タンク ターミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	15	0.1	1	100.0	非開示 (注4)	15	0.1
合計	146	99.7	21,335	13,920	100.0	331	99.4	20,463	13,658	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。なお、第37期の記載より、パススルー型のマスターリース契約を締結しているIIF東大阪ロジスティクスセンター、IIF湘南ヘルスイノベーションパーク、IIF大阪豊中データセンターについては、転借人の数を記載しており、「テナント総数」の合計には、不動産及び信託不動産に係る賃借人及び転借人の数の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、第37期の記載より、パススルー型のマスターリース契約を締結しているIIF東大阪ロジスティクスセンター、IIF湘南ヘルスイノベーションパーク、IIF大阪豊中データセンターについては、総転賃可能面積に対して総転賃面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(注5) IIF東大阪ロジスティクスセンターについて、2025年8月1日付で、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30%を譲渡しています。また、残りの準共有持分についても、2026年6月1日付で35%を、2026年8月3日付で35%を、それぞれ譲渡する予定です。

(注6) IIF羽村ロジスティクスセンターについて、本投資法人は、2025年2月20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、それぞれ譲渡しています。

(注8) IIF蒲田R&Dセンターについて、2025年10月1日付で譲渡しています。

## (3) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	B棟化工事	2025年8月～ 2026年3月	582	－	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	グラウンド_北側駐車 建設工事	2026年4月～ 2026年7月	501	－	－
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	発電機更新工事（1 期）	2027年12月～ 2028年1月	344	－	－
IIF品川データセンター	東京都品川区	特高変圧器更新工事 （2期）	2026年8月～ 2027年1月	341	－	－
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	2026年8月～ 2027年2月	300	－	－
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	泡消火設備更新工事 （3期）	2026年2月～ 2026年7月	257	－	0
IIF品川データセンター	東京都品川区	特高変圧器更新工事 （1期）	2026年5月～ 2026年7月	241	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	非常放送設備更新（1 期）	2025年11月～ 2026年8月	197	－	2
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（ 底地）	千葉県習志野市	護岸補強工事（2期）	2025年12月～ 2026年3月	135	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	中央監視下位制御機 器更新	2025年11月～ 2026年8月	132	－	－
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	2025年7月～ 2026年2月	118	－	－
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市	屋根防水塗装工事（1 期）	2027年8月～ 2028年1月	113	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	外構支障配線盛替工 事	2026年4月～ 2026年8月	108	－	－
IIF品川データセンター	東京都品川区	給排水管更新工事（1 期）	2027年12月～ 2028年1月	101	－	－
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	2027年1月～ 2027年11月	100	－	－
IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市	屋上防水更新工事（1 期）	2027年12月～ 2028年1月	96	－	－
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	屋上駐車場及び塔屋 防水改修工事（1期）	2027年6月～ 2027年6月	92	－	－
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	外壁シール塗装工事 （1期）	2027年12月～ 2028年1月	91	－	－
IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市	EV更新工事（Ⅲ期）	2027年8月～ 2028年1月	90	－	－
IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市	EV更新工事（Ⅱ期）	2027年2月～ 2027年7月	89	－	－
IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市	EV更新工事（Ⅰ期）	2026年8月～ 2027年1月	83	－	－
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	屋上全面防水工事（1 期）	2026年6月～ 2026年7月	76	－	－
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	屋上全面防水工事（2 期）	2026年8月～ 2026年9月	76	－	－
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	エレベーター更新	2026年6月～ 2026年7月	75	－	－
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（2期）	2027年6月～ 2027年6月	75	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	グラウンド_土壌対策 工事	2026年4月～ 2026年7月	72	－	－

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	屋上駐車場及び塔屋防水改修工事(2期)	2027年12月～ 2028年1月	70	—	—
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	外壁改修工事(1期)	2026年4月～ 2026年7月	70	—	—
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	外壁改修工事(2期)	2026年8月～ 2026年11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	非常放送設備更新(2期)	2026年4月～ 2026年12月	70	—	—
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)	2026年12月～ 2027年1月	67	—	—
IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	平置き受変電設備変圧器更新	2027年9月～ 2027年10月	66	—	—
IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡	空調機更新工事(1期)	2027年10月～ 2027年12月	63	—	—
IIF品川データセンター	東京都品川区	特高変圧器更新工事(3期)	2027年2月～ 2027年3月	63	—	2
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	ターボ冷凍機主要部品交換	2026年12月～ 2027年1月	62	—	1
IIF品川データセンター	東京都品川区	専有部区画LED化工事(2期)	2027年6月～ 2027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	2027年2月～ 2027年11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	荷物用エレベーター更新工事	2026年10月～ 2026年11月	57	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	EVリニューアル工事(1期)	2027年8月～ 2027年12月	57	—	—
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	屋上他防水更新	2027年8月～ 2027年12月	56	—	—
IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	外壁補修工事	2026年5月～ 2026年7月	54	—	—
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	蓄電池更新工事	2027年11月～ 2027年12月	51	—	—
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	外壁改修(前期)	2027年10月～ 2028年1月	50	—	—
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	屋上屋根防水改修工事(前期)	2027年1月～ 2027年1月	50	—	—
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	屋上屋根防水改修工事(後期)	2027年2月～ 2027年2月	50	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	外壁改修工事(1期)	2025年11月～ 2026年2月	50	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	外壁改修工事(2期)	2026年2月～ 2026年8月	50	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	外壁改修工事(3期)	2026年8月～ 2027年2月	50	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	外壁改修工事(4期)	2027年2月～ 2027年8月	50	—	—

## ② 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,150百万円であり、費用に区分された修繕費929百万円と合わせ、合計3,080百万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	iCODE設置	2025年9月～2026年1月	714
IIF羽田空港メ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)	2026年1月	212
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	千葉県習志野市	護岸補強工事(1期)	2025年12月	113
IIF岡崎マニュ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)	2025年11月	67
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(Ⅲ期)	2026年1月	52
その他	—	—	—	991
合計				2,150