

2025年7月期 決算短信 (REIT)

2025年9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	https://www.iif-reit.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	本多 邦美
資産運用会社名	株式会社KJRマネジメント	(氏名)	荒木 慶太
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	北岡 忠輝
問合せ先責任者	(役職名) キャピタルマーケッツ部 エグゼクティブディレクター	(氏名)	北岡 忠輝
	(TEL) 03-5293-7091		

有価証券報告書提出予定日 2025年10月23日

分配金支払開始予定日 2025年10月23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. 2025年7月期の運用、資産の状況 (2025年2月1日~2025年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年7月期	22,708	6.8	10,699	5.0	9,296	5.5	9,295	5.5
2025年1月期	21,268	1.0	10,186	2.1	8,810	1.4	8,808	1.4

	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	%	%	%
2025年7月期	3,665	3.8	1.7	40.9
2025年1月期	3,473	3.6	1.6	41.4

(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	%	%
2025年7月期	3,477	3,477	0	8,818	8,818	0	94.9	3.6
2025年1月期	3,524	3,473	51	8,937	8,808	129	100.0	3.6

(注) 2025年1月期の1口当たり利益超過分配金51円は、一時差異等調整引当額に係るものです。

(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
2025年7月期	554,125	246,465	44.5	97,178
2025年1月期	555,122	246,109	44.3	97,038

(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
2025年7月期	12,697	△5,522	△9,886	25,461
2025年1月期	16,023	△14,250	△8,919	28,172

2. 2026年1月期の運用状況の予想（2025年8月1日～2026年1月31日）及び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）

（%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1月期	23,878	5.2	12,029	12.4	10,499	12.9	10,497	12.9	4,310	4,142	168
2026年7月期	22,152	△7.2	10,217	△15.1	8,706	△17.1	8,704	△17.1	3,600	3,432	168

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年1月期） 4,139円

1口当たり予想当期純利益（2026年7月期） 3,432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）	2025年7月期	2,536,216口	2025年1月期	2,536,216口
② 期末自己投資口数	2025年7月期	0口	2025年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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、7～9ページ記載の「2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(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	36
(3) 資本的支出の状況	47

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、2025年7月31日現在、運用物件数109件、取得価格合計508,028百万円となっています。なお、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は526,333百万円になります。

ii. 投資環境と運用実績

当期(2025年2月～2025年7月)における日本経済は、物価上昇の影響を受けたものの、個人消費の緩やかな増加や企業による設備投資の底堅さ、インバウンド需要の拡大等に支えられ緩やかな回復基調が継続しました。2025年後半は、実質賃金の上昇による個人消費の回復や企業による設備投資の増加により、日本経済は内需を中心に底堅い成長が予想されます。一方、米国における第2次トランプ政権の政策による影響は引き続き不確定要素であり、加えて、日本銀行の金融政策決定会合による今後の政策金利引上げについても注視が必要です。

不動産売買市場は、旺盛なインバウンド需要や高水準を維持するオフィス出社率、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・海外投資家の投資意欲が引き続き高い状況にあり、高水準の取引高を記録しています。一方で金利上昇が想定以上のペースで進んだ場合は、キャップレートが上向く可能性があり、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も想定されるため、引き続き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(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(以下「CREカーブアウト案件」といいます。)に取り組んでいます。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。当期においては、2025年2月20日付で、2022年より再開発事業を推進してきたIIF羽村ロジスティクスセンターの再開発後の物流施設を、また2025年6月30日付で、KKRグループとのCREカーブアウト案件として、KKRグループ投資先の株式会社アルプス物流が保有する産業集積地かつ広域への交通の要衝に位置する同社の基幹物流拠点(本社を含みます。)を裏付け資産とした匿名組合出資持分(匿名組合出資総額のうちの16.5%)を取得しました。その一方、2025年3月31日付でIIF戸塚テクノロジーセンター(底地)(準共有持分35%)を譲渡し、不動産等売却益1,013百万円を計上しました。また、2025年7月30日付でIIF東大阪ロジスティクスセンターの譲渡、2025年9月17日付でIIF蒲田R&Dセンターの譲渡を公表し、IIF東大阪ロジスティクスセンターについては当期末後の2025年8月1日に準共有持分30%の譲渡を実施しており、2026年6月1日に準共有持分35%、2026年8月3日に準共有持分35%を譲渡する予定です。IIF蒲田R&Dセンターについては2025年10月1日に譲渡を予定しており、これらの資産の譲渡により合計約4,982百万円の不動産等売却益を第37期(2026年1月期)、第38期(2026年7月期)及び第39期(2027年1月期)にかけて計上する予定です。

(注)「KKR」とは、株式会社KJRM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。

これらの結果、本投資法人の2025年7月31日時点の保有資産は、109物件(物流施設77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508,028百万円となり、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は526,333百万円になっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%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、2025年2月5日に長期借入金1,000百万円(借入期間7.0年)、同年2月28日に短期借入金400百万円及び長期借入金1,500百万円(平均借入期間8.1年)、同年3月6日に長期借入金1,500百万円(借入期間7.0年)、同年3月14日に長期借入金3,050百万円(平均借入期間8.2年)、同年3月17日に長期借入金2,500百万円(平均借入期間5.0年)、同年3月31日に長期借入金2,100百万円(平均借入期間4.4年)、同年4月18日に長期借入金1,500百万円(借入期間3.0年)、同年5月15日に長期借入金500百万円(借入期間6.0年)、同年5月30日に長期借入金2,500百万円(借入期間7.5年)を新規に借り入れ、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、2025年7月31日現在の有利子負債残高は281,333百万円、うち、長期借入金は264,033百万円(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、短期借入金は2,100百万円、投資法人債は15,200百万円となっています。

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22,708百万円、営業利益10,699百万円、経常利益9,296百万円となり、当期純利益9,295百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(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。)の戻入れ額を控除した額の8,818,423,032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3,477円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配(以下「継続的利益超過分配」といいます。)を行うこととしています(注1)(注2)。また、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等により投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、運用資産の建替え等の再開発により固定資産除却損その他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2025年3月31日に譲渡したIIF戸塚テクノロジーセンター(底地)(準共有持分割合35%)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3,477円となりました。

(注1) 継続的利益超過分配方針

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) 利益超過分配基準

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り組み

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、取り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(グリーンローンの調達)

本投資法人は、更なるサステナビリティ活動の強化を企図して、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、グリーン適格資産の取得に関連して調達した既存借入金の借換資金として、総額20億円のグリーンローンを借り入れました。

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%)	11回 (91.7%)	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、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としての特異性を活かすとともに、スポンサー企業を含む独自の情報ルートを通じた物件情報収集、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。

b) 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは2025年7月31日現在、運用物件数109件、取得価格合計508,028百万円となり、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は526,333百万円になっています。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率99.7%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間11.4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、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+ α としての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しています。「3C Management Cycle」とは、①Communicate：テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize：個別のニーズに応じてカスタマイズの提案を戦略的に実施することにより、③Create：ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+ α という投資主価値を創造していく、というポートフォリオ運用の考え方です。

その成果として、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による内部成長を実現しています。さらに、環境負荷軽減策（太陽光発電システム、LED化、空調更新など）の導入に合わせたテナントからの設備使用料等の内部成長策も着実に進めています。

また、IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）における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事業が2025年2月に竣工を迎え、同年9月に再開発後の建物を取得するとともに、IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおいて増築事業の検討を開始しました（2028年度冬頃竣工予定）。

このように今後も「3C Management Cycle」の取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。

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、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) 自己投資口の取得

本投資法人は、2025年7月30日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2026年1月期中に消却することを予定しています。

(1) 自己投資口の取得を行う理由

投資口価格が割安な状況が継続しており、物件売却による売却資金の活用について投資主価値向上効果を考慮した結果、その一部を活用して自己投資口の取得及び消却することが、1口当たり分配金や1口当たりNAV (Net Asset Value) (注) の向上に繋がり、ひいては中長期的な投資主価値向上に資するものと判断し、自己投資口の取得を決定しました。

(注) 「1口当たりNAV (Net Asset Value)」とは、貸借対照表上の純資産額から分配金総額を控除し、保有資産の含み損益(不動産等帳簿価格と鑑定評価額等の差額)を反映した金額を発行済投資口の総口数で除した時価ベースの1口当たり純資産額です。

(2) 取得にかかる事項の内容

取得し得る投資口の総数	10,000口(上限) 発行済投資口の総口数(自己投資口を除きます。)に対する割合0.39%
投資口の取得価額の総額	1,000百万円(上限)
取得期間	2025年8月1日～2025年9月30日
取得方法	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

b) 業績の見通し

2026年1月期(2025年8月1日～2026年1月31日)の運用状況につきましては、営業収益23,878百万円、経常利益10,499百万円、当期純利益10,497百万円、1口当たり分配金4,310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168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1月期(2025年8月1日～2026年1月31日)及び2026年7月期(2026年2月1日～2026年7月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)からの主な増減要因として、以下を見込んでいます。

(営業収益)(対前期比+1,170百万円)

- ・2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)に取得した1物件の賃貸事業収入の増加(通期寄与)及び2物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1月期(2025年8月1日～2026年1月31日)に取得予定の1物件の賃貸事業収入の増加(部分寄与)
- ・IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける賃料収入の増加
- ・2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)に計上したIIF習志野ロジスティクスセンターⅡにおけるその他賃貸収入の減少
- ・2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)に譲渡したIIF戸塚テクノロジーセンター(底地)(準共有持分35%)と2026年1月期(2025年8月1日～2026年1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30%)及びIIF蒲田R&Dセンターの不動産等売却益差額

(営業費用)(対前期比△160百万円)

- ・2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)に取得した1物件の賃貸事業費用の増加(通期寄与)及び2026年1月期(2025年8月1日～2026年1月31日)に取得予定の1物件の賃貸事業費用の増加(部分寄与)
- ・2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)に取得した29物件及び2025年1月期(2024年8月1日～2025年1月31日)に取得した1物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の増加(通期寄与)
- ・2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)に計上したIIF習志野ロジスティクスセンターⅡにおける修繕費の減少

(参考)

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22,152百万円、経常利益8,706百万円、当期純利益8,704百万円、1口当たり分配金3,600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168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1月期(2025年8月1日～2026年1月31日)及び2026年7月期(2026年2月1日～2026年7月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(注) 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1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件								
計算期間	第37期 2025年8月1日～2026年1月31日（184日） 第38期 2026年2月1日～2026年7月31日（181日）								
保有資産	<p>本投資法人が、2025年7月31日現在保有している109物件の不動産及び不動産信託受益権並びに4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（不動産信託受益権）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><取得（予定）資産（不動産信託受益権）></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF習志野ロジスティクスセンター I（建物）</td> <td>2025年9月1日取得済</td> </tr> </table> <p><譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF東大阪ロジスティクスセンター （準共有持分割合30%）</td> <td>2025年8月1日譲渡済</td> </tr> <tr> <td>IIF蒲田R&Dセンター</td> <td>2025年10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6月1日譲渡予定</td> </tr> </table> <p>上記の取得（予定）資産（不動産信託受益権）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、2026年7月末日までに物件の異動がないことを前提していますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>	IIF習志野ロジスティクスセンター I（建物）	2025年9月1日取得済	IIF東大阪ロジスティクスセンター （準共有持分割合30%）	2025年8月1日譲渡済	IIF蒲田R&Dセンター	2025年10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6月1日譲渡予定
IIF習志野ロジスティクスセンター I（建物）	2025年9月1日取得済								
IIF東大阪ロジスティクスセンター （準共有持分割合30%）	2025年8月1日譲渡済								
IIF蒲田R&Dセンター	2025年10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6月1日譲渡予定								
有利子負債	<p>2025年7月31日現在の有利子負債総額は281,333百万円であり、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。）264,483百万円、短期借入金2,100百万円及び投資法人債15,200百万円となっています。</p> <p>第37期中に返済期限が到来する長期借入金12,100百万円、短期借入金1,700百万円については、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38期中に返済期限が到来する長期借入金14,200百万円、短期借入金400百万円については、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、上記「保有資産」に記載のIIF習志野ロジスティクスセンター I（建物）の取得を目的として、2025年9月1日に5,000百万円の新規借入を行いました。2025年9月17日付「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、2025年9月30日付で期限前弁済を行うことを前提としています。</p> <p>この結果、第37期末及び第38期末の有利子負債総額はいずれも281,333百万円となることを前提としています。</p>								
営業収益	<p>第37期及び第38期の賃貸事業収入については、第37期及び第38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37期及び第38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37期に約3,105百万円、第38期に937百万円を見込んでいます。</p>								
営業費用	<p>第37期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,630百万円、修繕費は約946百万円、また第38期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,643百万円、修繕費は約1,018百万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（不動産信託受益権）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第38期から費用計上されることとなります。</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37期に約2,747百万円、第38期に約2,798百万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	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37期に約1,547百万円、第38期に約1,576百万円を見込んでいます。そのうち、投資口交付費償却については、第37期に約48百万円、第38期に約41百万円を見込んでいます。
特別損益	第37期及び第38期において特別損益の発生は見込んでいません。
発行済投資口の総口数	第37期及び第38期については、2025年7月31日現在の発行済投資口の総口数2,536,216口を前提としています。なお、2025年7月30日付で公表した「自己投資口の取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ（投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己投資口の取得並びに同法第80条第2項及び第4項に基づく自己投資口の消却）」にてお知らせした自己投資口取得による投資口の消却は見込んでいません。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することを前提としています。
1口当たり利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)	第37期及び第38期の税金不一致に関する見込みは以下のとおりです。 第37期及び第38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、所得超過税金不一致が生じ、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。 (第37期) ① 第37期に生じる税金不一致相当額（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金不一致等。）を合計した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約37百万円）となる見込みです。 (第38期) ② 第38期に生じる税金不一致相当額（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金不一致等。）を合計した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約37百万円）となる見込みです。
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)	第37期においては、1口当たり154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。 ① 継続的利益超過分配方針（※）に基づき、第37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154円の継続的利益超過分配を行う前提としています。 ② 一時的利益超過分配は実施しない予定です（※）。 第38期においては、1口当たり154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。 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154円の継続的利益超過分配を行う前提としています。 ② 一時的利益超過分配は実施しない予定です（※）。 ※ 最近の有価証券報告書（2025年4月24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。

なお、取得（予定）資産（不動産信託受益権）の概要は下記のとおりです。

取得物件名	所在地	種類	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
IIF習志野ロジスティクスセンター I（建物）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9	物流施設	5,126	6,380

注. 取得（予定）資産の詳細については、以下をご参照ください。

- ・2023年8月30日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ【IIF習志野ロジスティクスセンターI（新築建物）】」及び2025年9月1日付「国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ【IIF習志野ロジスティクスセンターI（建物）】」
- ・鑑定評価額については、IIF習志野ロジスティクスセンターI（建物）については2025年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

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蒲田R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目16番46	工場・研究開発施設等

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9月17日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF蒲田R&Dセンター】」

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年4月24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1月31日)	当期 (2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,244,855	15,788,924
信託現金及び信託預金	10,927,522	9,672,766
営業未収入金	1,340,157	1,689,015
前払費用	1,268,691	2,128,415
未収還付法人税等	89,623	75,815
その他	1,681	8,997
流動資産合計	30,872,532	29,363,934
固定資産		
有形固定資産		
建物	36,412,722	36,998,104
減価償却累計額	△11,872,082	△12,276,004
建物(純額)	24,540,639	24,722,100
構築物	127,157	129,560
減価償却累計額	△76,317	△79,662
構築物(純額)	50,840	49,897
機械及び装置	14,179	2,286
減価償却累計額	△11,968	△190
機械及び装置(純額)	2,210	2,096
工具、器具及び備品	28,024	27,058
減価償却累計額	△19,231	△19,331
工具、器具及び備品(純額)	8,792	7,726
土地	20,343,077	20,343,077
建設仮勘定	1,782,851	17,184
信託建物	145,725,744	149,099,090
減価償却累計額	△26,152,548	△27,538,053
信託建物(純額)	119,573,196	121,561,037
信託構築物	1,736,235	1,917,123
減価償却累計額	△868,221	△936,599
信託構築物(純額)	868,013	980,523
信託機械及び装置	221,195	227,411
減価償却累計額	△105,885	△117,804
信託機械及び装置(純額)	115,310	109,606
信託工具、器具及び備品	645,148	806,316
減価償却累計額	△167,499	△216,695
信託工具、器具及び備品(純額)	477,648	589,621
信託土地	317,495,305	315,945,515
信託建設仮勘定	125,443	37,862
有形固定資産合計	485,383,330	484,366,250
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	417	324
無形固定資産合計	19,834,383	19,834,290

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
投資その他の資産		
関係会社株式	356,826	356,826
投資有価証券	16,788,420	18,463,235
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,610,202	1,525,580
その他	10,246	4,060
投資その他の資産合計	18,775,895	20,359,902
固定資産合計	523,993,609	524,560,443
繰延資産		
投資口交付費	177,960	129,703
投資法人債発行費	78,522	71,024
繰延資産合計	256,482	200,728
資産合計	555,122,624	554,125,106
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,306,405	1,750,127
短期借入金	6,600,000	2,100,000
1年内返済予定の長期借入金	24,700,000	26,300,000
未払金	1,079,970	980,841
未払費用	212,028	225,970
未払法人税等	1,089	605
未払消費税等	511,903	348,986
前受金	3,362,291	3,970,881
その他	8,076	10,482
流動負債合計	38,781,765	35,687,894
固定負債		
投資法人債	15,200,000	15,200,000
長期借入金	235,783,000	237,733,000
預り敷金及び保証金	2,620,681	2,678,468
信託預り敷金及び保証金	15,646,547	15,372,634
資産除去債務	980,598	983,241
その他	166	4,271
固定負債合計	270,230,993	271,971,616
負債合計	309,012,758	307,659,511

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7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 △521,432	※2 △650,779
その他の出資総額控除額	△641,451	△641,451
出資総額控除額合計	△1,162,883	△1,292,230
出資総額(純額)	237,293,784	237,164,437
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,809,895	9,297,161
剰余金合計	8,809,895	9,297,161
投資主資本合計	246,103,679	246,461,598
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	6,186	3,996
評価・換算差額等合計	6,186	3,996
純資産合計	※3 246,109,865	※3 246,465,594
負債純資産合計	555,122,624	554,125,106

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 19,813,403	※1 21,335,434
不動産等売却益	※2 1,013,434	※2 1,013,644
匿名組合分配金	441,422	359,212
営業収益合計	21,268,260	22,708,291
営業費用		
貸貸事業費用	※1 9,132,810	※1 10,069,491
資産運用報酬	1,637,976	1,608,333
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	12,444	12,433
一般事務委託手数料	55,039	54,913
その他営業費用	235,602	256,485
営業費用合計	11,081,314	12,009,097
営業利益	10,186,945	10,699,193
営業外収益		
受取利息	3,100	16,103
還付加算金	1,866	35
未払分配金戻入	460	458
固定資産受贈益	21,000	42,816
その他	52	0
営業外収益合計	26,480	59,413
営業外費用		
支払利息	1,032,743	1,090,214
投資法人債利息	40,592	45,192
投資法人債発行費償却	6,871	7,497
融資関連費用	270,907	266,481
投資口交付費償却	48,256	48,256
その他	3,480	4,815
営業外費用合計	1,402,852	1,462,458
経常利益	8,810,574	9,296,149
税引前当期純利益	8,810,574	9,296,149
法人税、住民税及び事業税	2,078	605
法人税等合計	2,078	605
当期純利益	8,808,495	9,295,544
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	1,399	1,616
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,809,895	9,297,161

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 総額控除額	出資総額控 除額合計				
当期首残高	238,456,667	△303,317	△641,451	△944,768	237,511,898	8,685,403	8,685,403	246,197,301
当期変動額								
剰余金の配当						△8,684,003	△8,684,003	△8,684,003
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△218,114		△218,114	△218,114			△218,114
当期純利益						8,808,495	8,808,495	8,808,495
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	—	△218,114	—	△218,114	△218,114	124,491	124,491	△93,622
当期末残高	※1 238,456,667	△521,432	△641,451	△1,162,883	237,293,784	8,809,895	8,809,895	246,103,679

	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	6,366	6,366	246,203,668
当期変動額			
剰余金の配当			△8,684,003
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△218,114
当期純利益			8,808,495
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	△180	△180	△180
当期変動額合計	△180	△180	△93,803
当期末残高	6,186	6,186	246,109,865

当期（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	△1,162,883	237,293,784	8,809,895	8,809,895	246,103,679
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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
I 当期末処分利益	8,809,895,026	9,297,161,491
II 利益超過分配金加算額	129,347,016	—
うち一時差異等調整引当額	129,347,016	—
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	8,937,625,184	8,818,423,032
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,524)	(3,477)
うち利益分配金	8,808,278,168	8,818,423,032
(うち1口当たり利益分配金)	(3,473)	(3,477)
うち一時差異等調整引当額	129,347,016	—
(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))	(51)	(—)
V 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	1,616,858	9,137,748
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。</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8,808,278,168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129,347,016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、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8,937,625,184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。</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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,810,574	9,296,149
減価償却費	2,628,273	2,654,520
固定資産受贈益	△21,000	△42,816
投資法人債発行費償却	6,871	7,497
投資口交付費償却	48,256	48,256
受取利息	△3,100	△16,103
支払利息	1,073,335	1,135,406
営業未収入金の増減額 (△は増加)	140,531	△348,857
未消費税等の増減額 (△は増加)	2,154,251	—
前払費用の増減額 (△は増加)	90,691	△859,724
長期前払費用の増減額 (△は増加)	39,627	84,622
営業未払金の増減額 (△は減少)	△160,312	△334,637
未払金の増減額 (△は減少)	16,713	△2,428
未払費用の増減額 (△は減少)	△529	△35
未払消費税等の増減額 (△は減少)	511,903	△162,917
前受金の増減額 (△は減少)	199,607	608,590
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△109	4,105
信託有形固定資産の売却による減少額	1,593,649	1,593,649
その他	5,424	125,318
小計	17,134,660	13,790,597
利息の受取額	3,100	16,103
利息の支払額	△1,063,774	△1,121,429
法人税等の支払額	△50,618	12,718
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,023,367	12,697,990
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	△919,822	△708,879
信託有形固定資産の取得による支出	△11,969,797	△2,925,253
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	91,123
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△33,336
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	219,806	3,920
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,422,667	△393,769
差入敷金及び保証金の回収による収入	4,500	—
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	273,168	57,747
投資有価証券の取得による支出	△435,854	△1,729,592
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,250,667	△5,522,104
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	7,500,000	400,000
短期借入金の返済による支出	△10,300,000	△4,900,000
長期借入れによる収入	12,100,000	16,150,000
長期借入金の返済による支出	△11,800,000	△12,600,000
投資法人債の発行による収入	2,500,000	—
投資法人債発行費の支出	△19,102	—
分配金の支払額	△8,900,840	△8,936,573
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,919,943	△9,886,573
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△7,147,242	△2,710,687
現金及び現金同等物の期首残高	35,319,620	28,172,377
現金及び現金同等物の期末残高	※1 28,172,377	※1 25,461,690

(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 3～17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105千円です。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46,043千円です。</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	2,289,905	303,317	439,420	△221,305	521,432	減価償却超過額等の解消
合計		2,289,905	303,317	439,420	△221,305	521,432	

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 (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。

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

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

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	18,391,343	18,715,232
受取水道光熱費	1,324,422	1,343,833
その他賃貸収入	97,637	1,276,368
不動産賃貸事業収益合計	19,813,403	21,335,434
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	122,552	114,262
建物管理委託費	1,628,345	1,643,952
水道光熱費	1,837,110	1,822,242
公租公課	1,431,711	1,583,295
損害保険料	71,367	76,849
修繕費	866,679	1,630,402
減価償却費	2,628,273	2,654,520
信託報酬	29,232	33,408
借地料	499,390	502,862
その他諸経費	18,147	7,695
不動産賃貸事業費用合計	9,132,810	10,069,491
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	10,680,593	11,265,943

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
不動産等売却収入	2,625,000	2,625,000
不動産等売却原価	1,593,649	1,593,649
その他売却費用	17,915	17,705
不動産等売却益	1,013,434	1,013,644

〔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 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	2,536,216口	2,536,216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 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
現金及び預金	17,244,855千円	15,788,924千円
信託現金及び信託預金	10,927,522千円	9,672,766千円
現金及び現金同等物	28,172,377千円	25,461,690千円

〔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1月31日)	当期 (2025年7月31日)
1年以内	29,356,745千円	24,791,119千円
1年超	227,223,644千円	217,322,481千円
合計	256,580,389千円	242,113,600千円

〔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1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内返済予定の長期借入金	24,700,000	24,703,945	3,945
(2)投資法人債	15,200,000	14,439,938	△760,062
(3)長期借入金	235,783,000	231,606,588	△4,176,411
負債計	275,683,000	270,750,471	△4,932,528
デリバティブ取引（※）	6,186	6,186	－

当期 (2025年7月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内返済予定の長期借入金	26,300,000	26,317,142	17,142
(2)投資法人債	15,200,000	14,260,515	△939,485
(3)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	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

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

(2)投資法人債

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

デリバティブ取引

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16,788,420千円、当期18,463,235千円です。

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	24,700,000	25,900,000	23,600,000	26,809,000	28,474,000	131,000,000
合計	24,700,000	28,900,000	26,600,000	26,809,000	30,974,000	137,700,000

当期 (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

〔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1月31日）及び当期（2025年7月31日）において、該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。
前期（2025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	800,000	6,186	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	2,700,000	1,000,000	(注)	—

当期（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)	—

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(1)、(3)」参照）。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	88千円	－千円
資産除去債務	308,496千円	309,327千円
減価償却費損金算入限度超過額	162,593千円	－千円
繰延税金資産小計	471,178千円	309,327千円
評価性引当額	△471,178千円	△309,327千円
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1月31日)	当期 (2025年7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.91%	△29.84%
その他	0.48%	△1.62%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	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 2024年8月1日 至 2025年1月31日）及び当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年8月1日 至 2025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 ステイチュート 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 ステイチュート 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。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）及び当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）及び当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）において、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、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 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
期首残高	977,918	980,598
時の経過による調整額	2,679	2,643
期末残高	980,598	983,241

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 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	496,131,587	505,217,594
期中増減額	9,086,007	△1,017,117
期末残高	505,217,594	504,200,477
期末時価	627,463,780	629,165,000

- 注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
- 注2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はIIF下関ヴィークルメンテナンスセンター（1,261,728千円）及びIIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ（9,385,894千円）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、当期の主な減少額は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。
- 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センターに関しては譲渡価格として記載しています。

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 2024年8月1日 至 2025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	2,625,000	1,013,434
受取水道光熱費	1,324,422	1,324,422
その他	31,330	18,930,403
合計	3,980,753	21,268,260

- 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。

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 2024年8月1日 至 2025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。

当期（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。

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 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	599,526	586,228
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	586,228	684,308
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 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

2025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、2024年2月15日に売却契約を締結した不動産等にかかる2,625,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年3月31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。

[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 2024年8月1日 至 2025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
武田薬品工業株式会社	4,584,933	不動産賃貸事業
ロジスティード株式会社	2,669,429	不動産賃貸事業

当期（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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
1口当たり純資産額	97,038円	97,178円
1口当たり当期純利益	3,473円	3,665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 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
当期純利益 (千円)	8,808,495	9,295,544
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)	8,808,495	9,295,544
期中平均投資口数 (口)	2,536,216	2,536,216

[重要な後発事象に関する注記]

自己投資口の取得

本投資法人は、2025年7月30日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2026年1月期中に消却することを予定しています。

(1) 自己投資口の取得を行う理由

投資口価格が割安な状況が継続しており、物件売却による売却資金の活用について投資主価値向上効果を考慮した結果、その一部を活用して自己投資口の取得及び消却することが、1口当たり分配金や1口当たりNAVの向上に繋がり、ひいては中長期的な投資主価値向上に資するものと判断し、自己投資口の取得を決定しました。

(2) 取得にかかる事項の内容

取得し得る投資口の総数	10,000口 (上限) 発行済投資口の総口数 (自己投資口を除きます。) に対する割合0.39%
投資口の取得価額の総額	1,000百万円 (上限)
取得期間	2025年8月1日～2025年9月30日
取得方法	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

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。

物件名	譲渡 (予定) 価格	契約日	譲渡 (予定) 日	譲渡先
IIF東大阪ロジスティクスセンター (不動産信託受益権) (注1)	5,250百万円	2025年7月30日	準共有持分30% 2025年8月1日	非開示(注2)
			準共有持分35% 2026年6月1日	
			準共有持分35% 2026年8月3日	
IIF蒲田R&Dセンター (不動産信託受益権)	10,000百万円	2025年9月17日	2025年10月1日	三菱商事都市開発株式会社

- (注1) 2025年8月1日に不動産管理处分信託契約を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の準共有持分の譲渡を行っています。
 (注2) 譲渡先は特別目的会社ですが、譲渡先の名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。

〔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 2024年8月1日 至 2025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	129,347

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。

当期 (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。

〔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年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円) (注1)		備考
		増減	総数	増減	総額	
2020年 8月11日	公募増資	181,000	2,061,016	32,037	181,978	(注2)
2020年 9月 8日	第三者割当増資	9,000	2,070,016	1,593	183,571	(注3)
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4)
2023年 3月23日	公募増資	43,500	2,113,516	5,818	189,042	(注5)
2024年 2月28日	公募増資	409,609	2,523,125	47,262	236,304	(注6)
2024年 3月26日	第三者割当増資	13,091	2,536,216	1,510	237,815	(注7)

(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182,845円 (引受価額177,001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3) 1口当たり発行価額177,001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第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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。

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1月31日)		当期 (2025年7月31日)		
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	
不動産	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	13,151	2.4	13,377	2.4	
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,759	0.9	4,773	0.9	
			その他	3,094	0.6	3,091	0.6	
		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	41,802	7.5	41,734	7.5	
			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	226,917	40.9	226,011	40.8	
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	93,021	16.8	92,978	16.8	
			その他	37,027	6.7	37,022	6.7	
		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	54,839	9.9	54,689	9.9	
	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	20,632	3.7	20,549	3.7	
			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				505,217	91.0	504,200	91.0
	関係会社株式(注4)				356	0.1	356	0.1
	投資有価証券(注5)				16,788	3.0	18,463	3.3
	預金・その他の資産				32,759	5.9	31,104	5.6
	資産総額				555,122	100.0	554,125	100.0
	負債総額				309,012	55.7	307,659	55.5
純資産総額				246,109	44.3	246,465	44.5	

(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) 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及び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

<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

2025年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注3）	41,221	136,273.08	135,534.25	99.5	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF羽田空港 メインテナンスセンター	35,579	81,995.81	81,995.81	100.0	7.3	インフラ施設
IIF武蔵村山ロジスティクス センターII	16,972	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）	16,614	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	15,044	11,476.05	11,476.05	100.0	1.3	インフラ施設
IIF福岡久山ロジスティクス センター	14,707	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）	12,876	27,493.29	27,493.29	100.0	1.9	物流施設
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンターI	11,717	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	11,649	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	9,889	51,530.51	51,530.51	100.0	(注5)	物流施設
合計	186,272	1,133,141.03	1,132,402.20	99.9	45.4	

(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) 「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。

2025年7月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲 ロジスティクスセンター (注4)	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託 受益権	27,493.29	19,239	12,876
IIF野田 ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾340番13	不動産信託 受益権	38,828.10	9,810	5,142
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	5,054
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	3,550	1,674
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	3,270	1,830
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	1,930	1,180
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	58,857.77	6,930	4,294
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	3,065
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	3,500	2,268
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	2,630	1,358
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	1,790	1,194
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	7,150	4,525
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	6,460	2,587
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	4,560	2,405
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	2,064
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	6,870	3,266
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	2,793
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	2,970	1,575
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	1,620	523
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	5,130	3,055
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	1,640	917
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	9,020	5,435
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	1,150	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	1,859
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	8,577
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	3,350	2,544
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注5)	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	3,195
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	6,230	5,061
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	12,600	9,889
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	2,370	1,692
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	1,505
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	978
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	16,400	11,717
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	2,589
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	1,650	1,358
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	2,810	2,567
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	3,740	2,341
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	2,680	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	4,280	4,066
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	9,030	8,387
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	2,293
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	6,780	6,027
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	9,210	7,433
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	8,792
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	4,000	3,560
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	2,300	1,862
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	16,972
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	15,500	14,707
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	7,990	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	7,730	7,371
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	7,470	7,249
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	7,960	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	6,760	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	5,760	5,396
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	4,220	3,952
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	3,583
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	3,716	3,475
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	3,530	3,202
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	2,760	2,673
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	2,670	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	2,222
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	2,202
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	2,170	2,012
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	1,890	1,826
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	1,271
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	3,150	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	1,340	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	1,960	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	1,661	1,012
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	885	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	929	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	566	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	1,400	1,124
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	9,950	9,393
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	1,690	1,400
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	9,188
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	8,020	7,276
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	2,950	1,733
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	4,910	3,626

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	4,630	3,807
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	1,750	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	1,770	1,345
IIF横須賀 テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1 番15	不動産信託 受益権	13,779.77	4,510	4,438
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	1,330	1,334
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	2,630	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	11,649
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	9,160	6,189
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	6,670	6,361
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	19,997.55	4,650	4,743
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	136,273.08	48,300	41,221
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	19,190	16,614
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	3,130	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	4,543
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	1,255
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	15,044
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	44,900	35,579
IIF品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目9 番15号	不動産	19,547.11	7,470	5,425
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	6,560	5,505
IIF名古屋港 タンクターミナル (底地)	愛知県名古屋市港区潮見町 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	832	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 蔵森2624番102他	不動産信託 受益権	10,967.00	162	144

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			3,458,556.17	626,495	504,200

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

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

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

(注4) 本投資法人が不動産信託受益権の一部を保有する準共有物件である、IIF東雲ロジスティクスセンター(準共有持分割合53%)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。

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 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)					当 期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	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 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	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	360	2.7	1	100.0	400	358	2.6
IIF野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	204	1.5	2	100.0	非開示 (注3)	210	1.5
IIF新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	179	154	1.2	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	0.6	1	100.0	83	76	0.5
IIF西宮 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	79	0.6	2	100.0	非開示 (注3)	82	0.6
IIF習志野 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.3
IIF習志野ロジスティク センターⅡ (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	△7	△0.1	1	100.0	非開示 (注3)	597	4.3
IIF厚木ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	114	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	114	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3)	79	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	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	63	0.5
IIF名古屋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	39	0.3
IIF厚木ロジスティクス センターⅢ	1	100.0	非開示 (注3)	164	1.2	1	100.0	非開示 (注3)	114	0.8
IIF川口 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	118	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	118	0.9
IIF東大阪 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	108	0.8	2	100.0	非開示 (注3)	109	0.8
IIF柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	88	0.7	1	100.0	非開示 (注3)	86	0.6
IIF三郷 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	116	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	116	0.8
IIF入間 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	107	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	106	0.8
IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	66	0.5	2	100.0	非開示 (注3)	67	0.5
IIF盛岡 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	42	0.3
IIF広島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	121	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	121	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3)	111	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	110	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3)	27	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	34	0.3

不動産等の名称	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)					当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	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 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	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3)	189	1.4	1	100.0	非開示 (注3)	187	1.3
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3)	27	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	51	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	51	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3)	219	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	219	1.6
IIF加須 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	67	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	67	0.5
IIF羽村 ロジスティクスセンター (注4)	—	—	—	△2	0.0	1	100.0	非開示 (注3)	76	0.5
IIF福岡箱崎ロジスティ クスセンターⅠ	3	100.0	非開示 (注3)	136	1.0	3	100.0	非開示 (注3)	135	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3)	267	2.0	4	100.0	非開示 (注3)	263	1.9
IIF板橋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	38	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	35	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3)	48	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	45	0.3
IIF太田 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	33	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	257	1.9	1	100.0	非開示 (注3)	261	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3)	60	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	60	0.4
IIF盛岡ロジスティクス センターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	34	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	35	0.3
IIF札幌 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	66	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	67	0.5
IIF郡山 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	97	0.7	2	100.0	非開示 (注3)	96	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3)	40	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	112	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	112	0.8
IIF昭島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	176	1.3	1	100.0	非開示 (注3)	176	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3)	72	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	74	0.5
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3)	154	1.2	1	100.0	非開示 (注3)	154	1.1
IIF湘南 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	182	1.4	1	100.0	非開示 (注3)	180	1.3
IIF四日市 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	241	1.8	2	100.0	非開示 (注3)	241	1.7
IIF滋賀竜王 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	103	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	85	0.6
IIF近江八幡ロジステ ィクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	50	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	322	2.4	1	100.0	非開示 (注3)	307	2.2

不動産等の名称	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)					当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	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 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	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3)	305	2.3	1	100.0	非開示 (注3)	297	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3)	209	1.6	1	100.0	非開示 (注3)	206	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3)	183	1.4	1	100.0	非開示 (注3)	171	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3)	150	1.1	1	100.0	非開示 (注3)	144	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3)	136	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	131	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3)	124	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	122	0.9
IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注3)	125	0.9	1	100.0	非開示 (注3)	119	0.9
IIF土浦ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	100	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	96	0.7
IIF仙台ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	84	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.6
IIF富山ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	87	0.7	2	100.0	非開示 (注3)	84	0.6
IIF秦野ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	77	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	71	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3)	69	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	67	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3)	59	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	57	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3)	50	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	49	0.4
IIF佐倉ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	53	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	51	0.4
IIF横須賀ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	51	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	47	0.3
IIF豊橋ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	46	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	43	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3)	29	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	28	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3)	37	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	36	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3)	27	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	23	0.2
IIF東松山ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	非開示 (注3)	25	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	24	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3)	22	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	20	0.2
IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	27	0.2	2	100.0	非開示 (注3)	24	0.2
IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	2	100.0	非開示 (注3)	20	0.2	2	100.0	非開示 (注3)	18	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3)	15	0.1	1	100.0	非開示 (注3)	14	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3)	11	0.1	1	100.0	非開示 (注3)	10	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3)	11	0.1	1	100.0	非開示 (注3)	11	0.1
IIF岩手一関ロジスティクスセンター	10	79.8	非開示 (注3)	32	0.2	10	91.2	非開示 (注3)	33	0.2

不動産等の名称	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)					当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	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 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	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3)	27	0.2	1	100.0	非開示 (注3)	214	1.5
IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)(注5)	1	100.0	90	76	0.6	—	—	18	13	0.1
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	61	43	0.3	1	100.0	64	46	0.3
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	366	308	2.3	1	100.0	366	311	2.2
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	236	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	232	1.7
IIF川崎サイエンスセンター	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	81	0.6
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	非開示 (注3)	151	1.1	2	100.0	非開示 (注3)	140	1.0
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	107	0.8	1	100.0	非開示 (注3)	112	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3)	42	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	36	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	36	0.3
IIF横須賀テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注3)	137	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	141	1.0
IIF湘南テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注3)	40	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	57	0.4	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	336	2.5	1	100.0	非開示 (注3)	345	2.5
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注3)	234	1.8	1	100.0	非開示 (注3)	234	1.7
IIF市川フードプロセスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	137	1.0	2	100.0	非開示 (注3)	122	0.9
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3)	5	0.0	1	100.0	非開示 (注3)	5	0.0
IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター	4	100.0	非開示 (注3)	89	0.7	3	58.6	非開示 (注3)	36	0.3
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	10	99.9	非開示 (注3)	1,095	8.2	9	99.5	非開示 (注3)	1,094	7.9
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3)	455	3.4	2	100.0	非開示 (注3)	455	3.3
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3)	69	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	33	0.3	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	61	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	61	0.4

不動産等の名称	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)					当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	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 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注2)	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3)	86	0.6	1	100.0	非開示 (注3)	89	0.6
IIF下関ヴィークルメンテナンスセンター	2	100.0	非開示 (注3)	6	0.0	2	100.0	非開示 (注3)	28	0.2
IIF神戸 地域冷暖房センター	1	100.0	282	258	1.9	1	100.0	282	265	1.9
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,551	981	7.4	1	100.0	1,554	981	7.1
IIF品川データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	188	1.4	1	100.0	非開示 (注3)	191	1.4
IIF大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注3)	173	1.3	1	100.0	非開示 (注3)	168	1.2
IIF名古屋港タンクターミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	62	0.5	1	100.0	非開示 (注3)	62	0.4
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3)	17	0.1	1	100.0	非開示 (注3)	18	0.1
IIF川崎港タンクターミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注3)	137	1.0	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	3	0.0	1	100.0	非開示 (注3)	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3)	15	0.1	1	100.0	非開示 (注3)	15	0.1
合計	148	99.9	19,813	13,308	100.0	146	99.7	21,335	13,920	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3) 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4) 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日付で再開業により建設した建物を取得しています。

(注5) 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。

(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	A42W_iCODE設置	2025年5月～ 2025年12月	732	—	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A32W_B棟化工事	2025年11月～ 2026年3月	466	0	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 (2期/全3期)	2026年8月～ 2027年1月	307	—	—
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/全3期)	2025年8月～ 2026年1月	233	—	—
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/全3期)	2026年2月～ 2026年7月	233	—	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/全3期)	2026年2月～ 2026年4月	222	—	—
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, B3, C3, BW, AC 棟 アベニュー)	2025年11月～ 2027年6月	213	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	自動火災報知設備更新	2026年12月～ 2027年7月	200	—	—
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	2025年11月～ 2026年10月	199	2	2
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)	2025年11月～ 2027年6月	165	—	—
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 (敷地北側) 補 強工事 (2期/全3期)	2025年12月～ 2026年3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	A1棟中央監視下位制 御機器更新	2025年11月～ 2027年1月	129	—	—
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_A5, B5, C5)	2025年11月～ 2027年6月	124	—	—
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 (敷地北側) 補 強工事 (1期/全2期)	2025年10月～ 2026年1月	121	—	—
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四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市	垂坂物流センターB棟 EV更新工事 (1期/全4 期)	2026年8月～ 2027年1月	98	—	—
IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市	垂坂物流センターB棟 EV更新工事 (2期/全4 期)	2027年2月～ 2027年7月	91	—	—
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/全2期)	2026年6月～ 2026年7月	86	—	—
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/全2期)	2026年8月～ 2026年9月	86	—	—
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/全4期)	2025年10月～ 2026年2月	85	—	—
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/全4期)	2026年9月～ 2027年2月	84	—	—
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_A1, A2, B3, C3)	2025年11月～ 2027年6月	78	—	—
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	エレベーター更新 (本館3号機)	2026年2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/全2期:南東面)	2027年3月～ 2027年6月	75	—	—

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(1期/全3期)	2027年2月～2027年7月	73	—	—
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/全2期)	2026年2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/全2期)	2026年8月～2027年1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/全2期:北西面)	2026年9月～2026年12月	67	—	—
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7月～2025年12月	65	—	—
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(事務所棟、倉庫北面・東面)	2026年6月～2026年7月	62	—	—
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/全3期)	2027年2月～2027年3月	60	2	2
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/全3期)	2025年8月～2025年11月	59	—	5
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	58	—	—
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(3期/全3期)	2027年6月～2027年7月	56	—	—
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8月～2026年1月	52	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	B3F2LB系特高受電設備点検	2027年2月～2027年3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)	2026年12月～2027年1月	50	—	—
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(No.1)	2026年8月～2027年1月	50	—	1
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3月	50	—	—
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	非常放送設備更新	2025年11月～2026年10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2,318百万円であり、費用に区分された修繕費1,630百万円と合わせ、合計3,948百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A棟のB棟化工事 (A43E区画)	2024年10月～2025年3月	326
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5月	285
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 (1期/全3期)	2025年2月～2025年7月	218
IIF岡崎マニュファクチャリングセンター	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	180
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市	北側倉庫エリア空調設備新設工事	2025年3月～2025年5月	87
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)	2025年4月～2025年7月	68
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	2025年1月～2025年7月	66
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	雨水排水管更新工事	2024年11月～2025年3月	64
その他	—	—	—	1,019
合計				2,318