



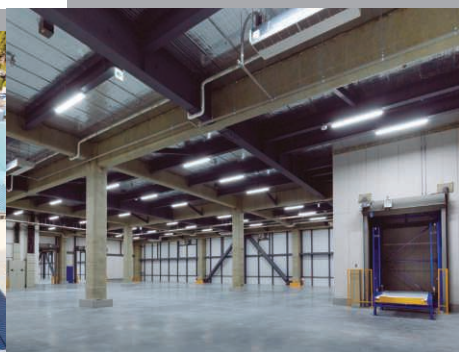
第35期

決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

2025年1月期

自 2024年8月1日 至 2025年1月31日



産業用不動産特化型 REIT
産業ファンド投資法人

唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、
日本経済の力を産み出す源泉である社会基盤に投資し、
日本の産業活動を不動産面から支えていく

ごあいさつ



投資主の皆様には平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
2025年1月期（第35期）の産業ファンド投資法人の運用状況について、ご報告申し上げます。第35期につきましては、IIF 下関ヴィークルメインテナンスセンター、IIF 兵庫三田ロジスティクスセンター II 及び信託受益権1物件を裏付資産とした匿名組合出資持分20.0%を取得した他、IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）（準共有持分35%）を譲渡したことにより、当期末の運用物件数は110件、資産規模は5,076億円（取得価格ベース）となりました。
本投資法人は、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賃料増額による再契約や契約期間内の増額改定を実現しています。また、環境負荷軽減策（太陽光発電システムの導入、LED化、空調更新など）の実施に合わせたテナントからの設備使用料収受等の内部成長策も着実に進めています。更に、投資主価値向上に資する施策の一つとして物件売却を行っており、第30期から第36期まで累計約77億円の売却益を計上しております。今後も売却益については留保せずに投資主の皆様へ還元する方針です。
本投資法人は、今後も安定運用を心掛け、内部成長、含み益の顕在化、外部成長を通じた持続的な成長により投資主価値の最大化に取り組んで参りますので、引き続き、変わらぬご支援を、よろしくお願い申し上げます。

産業ファンド投資法人 執行役員
本多 邦美

決算ハイライト

	2024年1月期 (第33期)	2024年7月期 (第34期)	2025年1月期 (第35期)	2025年7月期 (第36期) (予想)	2026年1月期 (第37期) (予想)
営業収益(百万円)	18,167	21,065	21,268	22,600	20,902
当期純利益(百万円)	7,242	8,686	8,808	9,229	7,716
1口当たり分配金額 [*] (円)	3,434	3,510	3,524	3,450	3,210
1口当たり純資産額(円)	92,735	97,075	97,038	-	-

* 各期の1口当たり分配金額は、利益超過分配金を含みます。

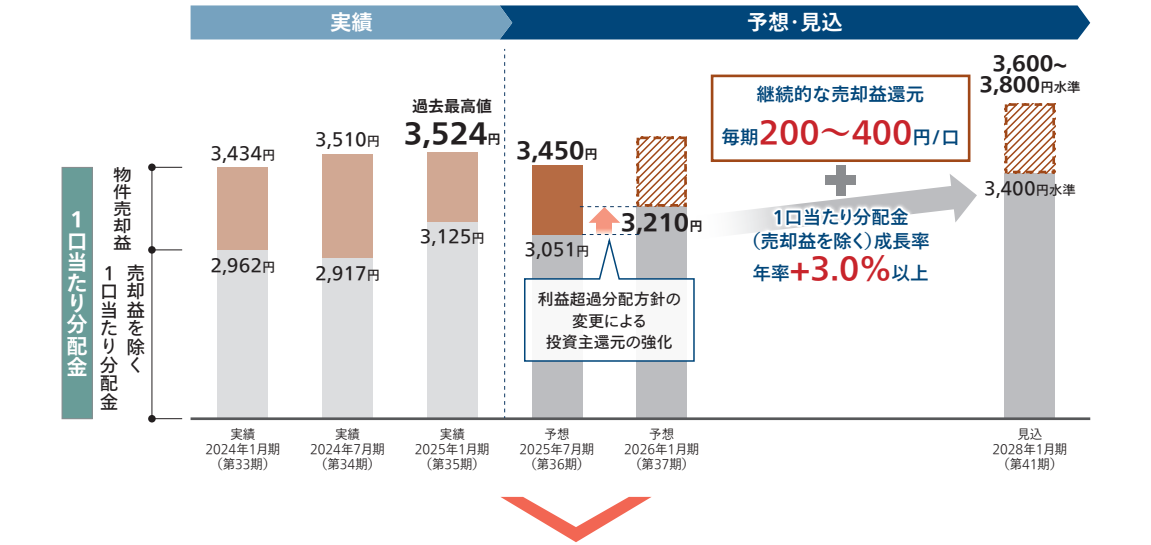
物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計	テナント数	稼働率	平均NOI利回り
110物件	5,076億円	6,267億円	148社	99.9%	5.3%

CONTENTS	ごあいさつ	1	資産運用報告	11
	IIFの成長戦略	2	貸借対照表	37
	ポートフォリオの状況	5	損益計算書	39
	ポートフォリオの紹介	7	投資主資本等変動計算書	40
	投資主インフォメーション	9	注記表	41
			金銭の分配に係る計算書	50
			会計監査人の監査報告書	51
			キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53

今後の成長戦略

2025年1月期 1口当たり分配金は前期に引き続き過去最高値を更新

2025年1月期 / 第35期は、新規取得物件の収益寄与や既存物件における賃貸事業費用の削減等により、1口当たり分配金は過去最高値の3,524円を更新しました。2025年7月期 / 第36期の見通しについては、新規取得物件や再開発物件の収益寄与はあるものの、新規取得物件の固都税費用化や金利上昇による支払利息の見直し等により1口当たり分配金は3,450円を予想しています。また、2026年1月期 / 第37期の見通しについては、IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）の売却益の剥落や新規取得物件の固都税費用化の通期寄与により、1口当たり分配金は3,210円を予想しています。
なお、今回、新たに1口当たり分配金成長目標を定めました。今後は、内部成長を強力に推進し、1口当たり分配金（売却益を除く）は2026年1月期から年率3.0%以上の成長により、2028年1月期において3,400円の水準を目指します。加えて、継続的な売却益還元として毎期200～400円の計上により更なる分配金水準の引き上げを行い、1口当たり分配金（売却益を含む）としては2028年1月期において3,600～3,800円の水準を目指します。



投資口価格水準向上に向け、
1口当たり分配金の向上を強く意識した今後の成長戦略

内部成長	含み益の顕在化	外部成長
NOI 成長率 (売却益除く) +3.0%目標	売却益還元(毎期) 5~10億円 目標 (200~400円 / 口)	積極的な 資産入替 の実施 CRE/CRE カーブアウト提案 活動 ^{*1} の継続

*1 CREカーブアウト提案活動とは、日本企業の資本コストに対する意識の高まりを背景として、これまで保有をしていた物流・工場・研究開発施設・インフラ施設等の不動産売却によるバランスシートのスリム化ニーズを捉え、CRE戦略の一環としてKKRグループ等との協働により当該不動産を主としてセールアンドリースバック取引により本投資法人が取得することを目的とする提案活動をいいます。
*2 本資料に記載されている将来的な業績、計画・見込み、経営目標・戦略などは、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものであるため、現時点においてその実現を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により異なる可能性があります。以下同じです。

内部成長

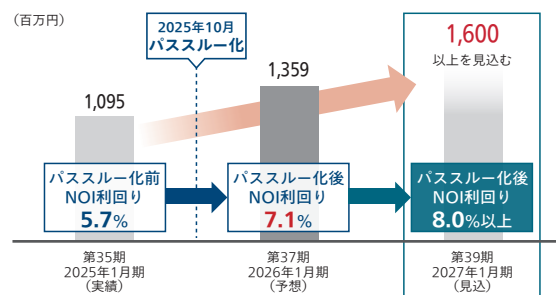
本投資法人の旗艦物件において力強いNOI成長を見込む

■ IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク

2025年10月より、マスターリースからエンドテナントの賃料を直接受領するパススルー化に切り替え予定



パススルー化後のNOIは
約**1.5倍**
想定NOI利回りは
8.0%以上へ

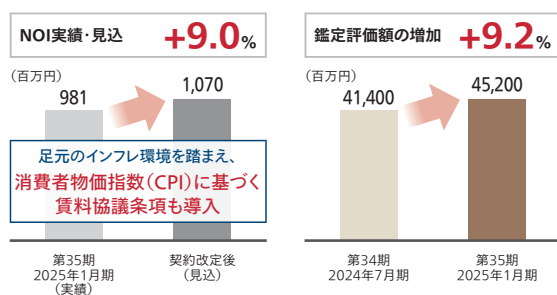


■ IIF 羽田空港メンテナンスセンター

契約満了を捉え、NOI及び物件価値は大きく向上



取得価格	41,110百万円
鑑定評価額	45,200百万円
含み益 (含み益率)	9,571百万円 (+26.9%)
NOI利回り	4.8%



売却方針

継続的な売却活動と売却資金の投資主価値向上策への活用

物件売却により獲得した売却益は留保せずに全て分配します。残りの売却資金は投資主価値向上(1口当たり分配金及びNAVの向上)効果を比較し、活用方法を慎重に判断します。

■ 物件売却方針

売却候補物件パイプライン

総額	約 500億 円
----	-----------------

物件売却の判断基準

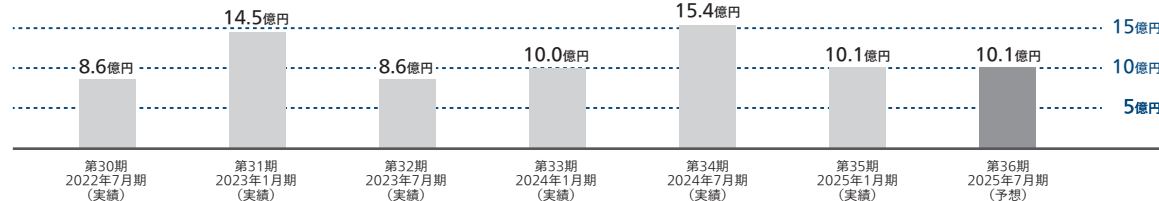
ポートフォリオの収益性や安定性に与える影響を考慮した上で、下記の観点から候補物件を選定

更なる収益アップサイドが限定的な物件
Capex負担の増加等のCF低下リスクが想定される物件
含み益が大きく 多額の売却益が期待できる 物件

売却資金の活用方針

資産の取得
自己投資口の取得
借入金の返済

■ 売却益還元の特典記録



第35期新規取得物件及び再開発物件のご紹介

第35期において2物件及び匿名組合出資持分(匿名組合出資総額のうち20.0%)の取得完了更に、2025年2月には2物件の再開発物件が竣工

■ 第35期新規取得物件

■ IIF 下関ヴィークルメンテナンスセンター



取得価格	12.0億円
鑑定評価額	13.2億円
NOI利回り	5.1%

■ IIF 兵庫三田ロジスティクスセンターII



取得価格	92.4億円
鑑定評価額	101.0億円
NOI利回り	4.2%

■ 直近の再開発完了案件

■ IIF 羽村ロジスティクスセンター再開発 (2025年2月取得)



	再開発前	再開発後
取得価格	820百万円	3,152百万円
鑑定評価額 又は調査価額 (増加額)	704百万円	3,960百万円 (+3,256百万円)

■ IIF 習志野ロジスティクスセンターI 再開発 (2025年9月取得予定)



	再開発前	再開発後
取得価格	1,190百万円	6,371百万円
鑑定評価額 又は調査価額 (増加額)	1,950百万円	8,610百万円 (+6,660百万円)

財務戦略

長期固定中心を維持しながら、柔軟な財務施策により借入コストのマネジメントを実施

長期発行体格付(JCR)	簿価 LTV	時価 LTV	平均借入期間	平均残存年数	長期 / 固定比率	平均適用金利
AA(安定的)	50.9%	41.7%	8.6年	4.8年	97.7% / 91.8%	0.79% (+0.06ポイント)

ESGの取り組み

Environmental
TCFDの定量分析の実施及び
ホームページへの開示

IIFは、気候関連シナリオに基づき、2030年を中期、2050年を長期としてポートフォリオ全体を対象とした財務的影響を評価しました。評価結果を踏まえ潜在的なリスク及び機会へのIIFの取り組み及び対応策を策定しています。詳細は、本投資法人のホームページをご参照ください。

https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/80/#h_04

Social
第3回ソーシャルボンド
を発行

ソーシャル適格資産であるIIF大田マニファクチャリングセンターの取得に関連して調達した借入金の一部期限前弁済に充当する目的でソーシャルボンド25億円(期間5年、利率年0.959%)を発行しました。

Governance
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。また、期中の役員会は下記の通り開催しており、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。

投資主総会	2024年10月25日
役員会開催 / 出席率	12回 / 100%

(2024年8月1日～2025年1月31日)

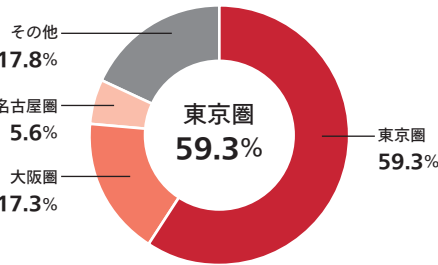
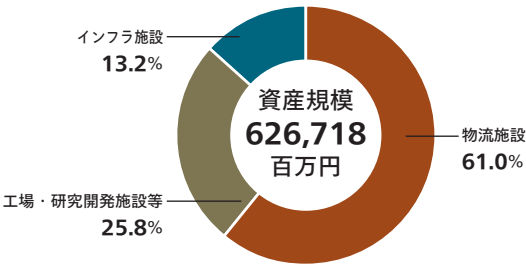
ポートフォリオマップ (2025年1月31日現在)



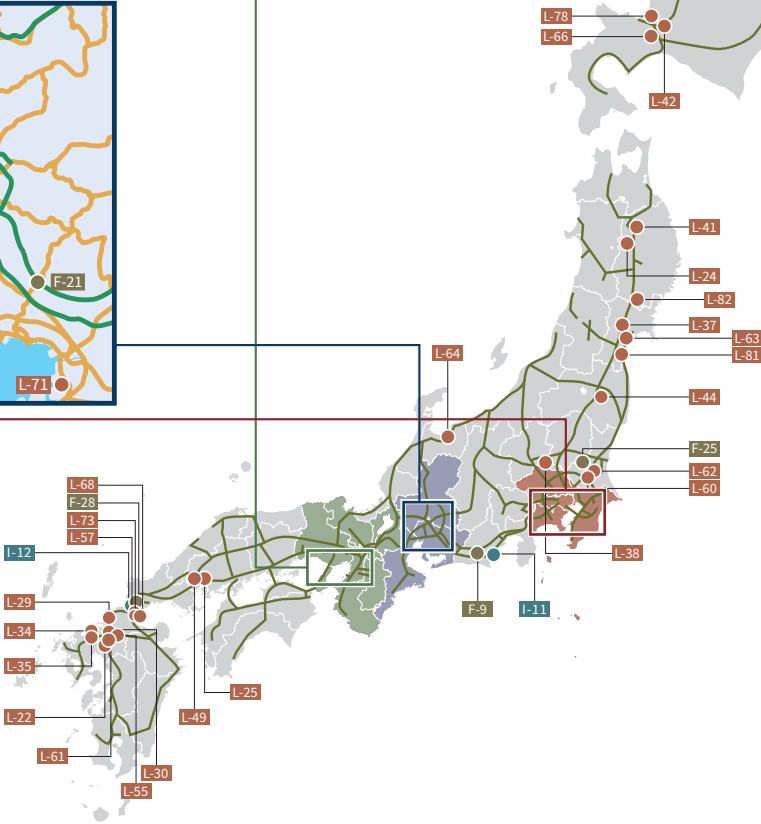
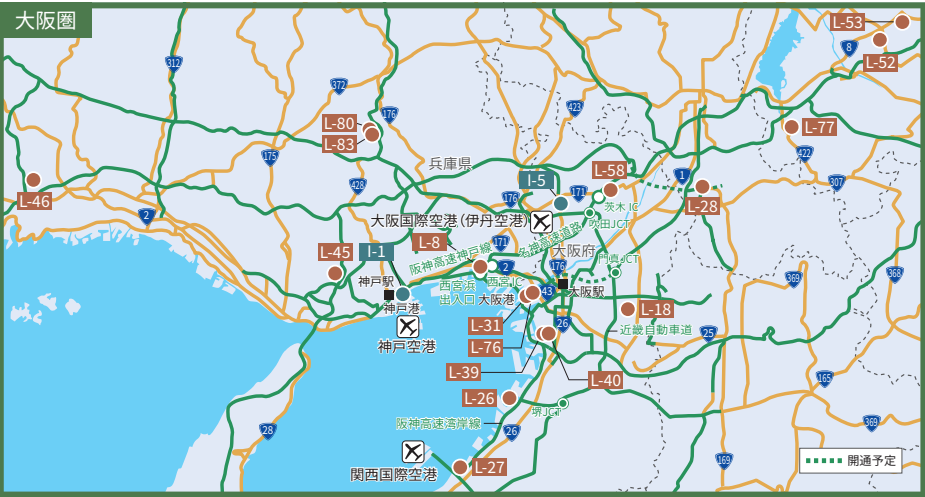
エリア別 (取得価格ベース)	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
	51 物件	19 物件	9 物件	31 物件	110 物件
	289,150 百万円	92,174 百万円	30,162 百万円	96,121 百万円	507,609 百万円
	57.0%	18.2%	5.9%	18.9%	100%

ポートフォリオの分散状況 (2025年1月31日現在)

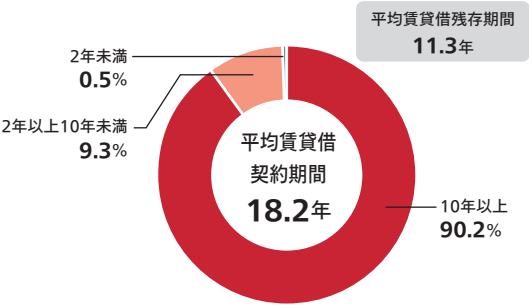
■ アセットカテゴリー別 (期末算定価額又は鑑定評価額ベース) ■ エリア別 (期末算定価額又は鑑定評価額ベース)



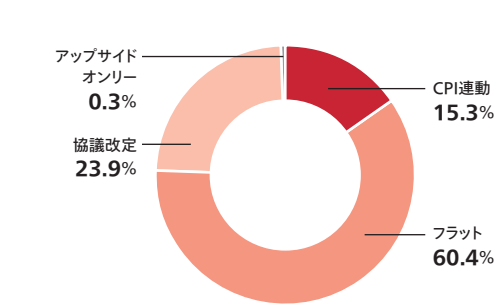
*1 比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。



■ 賃貸借契約期間 *2 (年間賃料ベース)



■ 賃料改定方法 (年間賃料ベース)



*2 普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新にかかる直近の合意、原契約の更新条項又は法令により延長された期間を賃貸借契約期間としています。
*3 各指標は2025年1月期(第35期)の数値を記載しています。なお、2025年3月31日にIIF戸塚テクノロジーセンター(底地)にかかる全ての持分を売却しました。

既存保有物件(取得価格上位20物件)



1 **I-2**
インフラ施設

IIF羽田空港メインテナンスセンター

BELS

取得価格 (百万円)	41,110
所在地	東京都大田区*

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



2 **F-22**
工場・研究開発施設等

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク

BREEAM In Use

取得価格 (百万円)	38,500
所在地	神奈川県藤沢市



3 **I-1**
インフラ施設

IIF神戸地域冷暖房センター

取得価格 (百万円)	18,100
所在地	兵庫県神戸市



4 **L-54**
物流施設

IIF武蔵村山ロジスティクスセンターII

取得価格 (百万円)	16,800
所在地	東京都武蔵村山市



5 **F-23**
工場・研究開発施設等

IIF市原マニファクチャリングセンター(底地)

取得価格 (百万円)	15,910
所在地	千葉県市原市



6 **L-55**
物流施設

IIF福岡久山ロジスティクスセンター

取得価格 (百万円)	14,630
所在地	福岡県糟屋郡



7 **L-1**
物流施設

IIF東雲ロジスティクスセンター
(準共有持分53%)

CASBEE

取得価格 (百万円)	13,700
所在地	東京都江東区



8 **F-15**
工場・研究開発施設等

IIF厚木マニファクチャリングセンター

BELS

取得価格 (百万円)	12,200
所在地	神奈川県厚木市



9 **L-39**
物流施設

IIF大阪住之江ロジスティクスセンターI

CASBEE

取得価格 (百万円)	12,100
所在地	大阪府大阪市



10 **L-35**
物流施設

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII

BELS **CASBEE**

取得価格 (百万円)	10,179
所在地	福岡県福岡市



11 **L-83**
物流施設

IIF兵庫三田ロジスティクスセンターII

取得価格 (百万円)	9,240
所在地	兵庫県三田市



12 **L-51**
物流施設

IIF四日市ロジスティクスセンター

取得価格 (百万円)	8,912
所在地	三重県四日市市



13 **F-3**
工場・研究開発施設等

IIF三鷹カードセンター

取得価格 (百万円)	8,700
所在地	東京都三鷹市



14 **L-31**
物流施設

IIF大阪此花ロジスティクスセンター

取得価格 (百万円)	8,700
所在地	大阪府大阪市



15 **L-47**
物流施設

IIF昭島ロジスティクスセンター

CASBEE

取得価格 (百万円)	8,019
所在地	東京都昭島市



16 **L-56**
物流施設

IIF春日井ロジスティクスセンター(底地)

取得価格 (百万円)	7,700
所在地	愛知県春日井市



17 **L-50**
物流施設

IIF湘南ロジスティクスセンター

CASBEE

取得価格 (百万円)	7,380
所在地	神奈川県高座郡



18 **L-57**
物流施設

IIF北九州ロジスティクスセンターIII

CASBEE

取得価格 (百万円)	7,350
所在地	福岡県京都郡



19 **F-5**
工場・研究開発施設等

IIF蒲田R&Dセンター

取得価格 (百万円)	7,200
所在地	東京都大田区



20 **L-58**
物流施設

IIF大阪茨木ロジスティクスセンター

取得価格 (百万円)	7,150
所在地	大阪府茨木市

住所などの変更手続きについて

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

分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本店窓口にてお受取りください。
なお、分配金は本投資法人の規約により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

NISA口座における上場株式の配当金等受取方式について

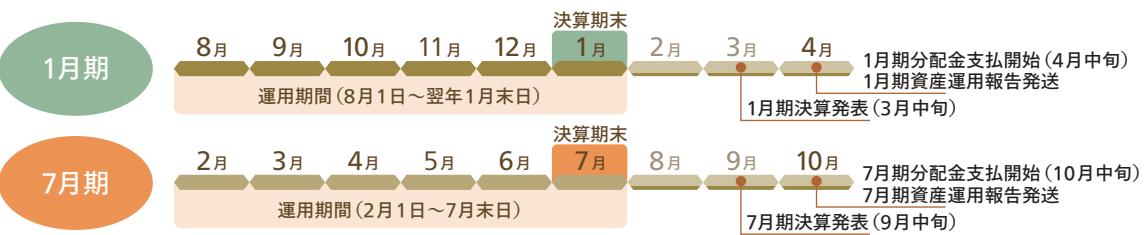
NISA口座でご所有の上場株式の配当金等（投資口の分配金を含みます。）について、非課税の適用を受けるためには、証券会社で配当金等を受取る「株式数比例配分方式」に変更していただく必要があります。必要な手続きについては、お取引先の証券会社等にてご確認ください。

投資主メモ

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

本投資法人に関するお問い合わせはお気軽にどうぞ
株式会社KJR マネジメント キャピタルマーケット部
電話：03-5293-7091 受付時間：9:15～17:30（土日祝及び弊社指定の休日を除く）

IRスケジュール



IIFの最新情報はウェブサイトをご覧ください

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

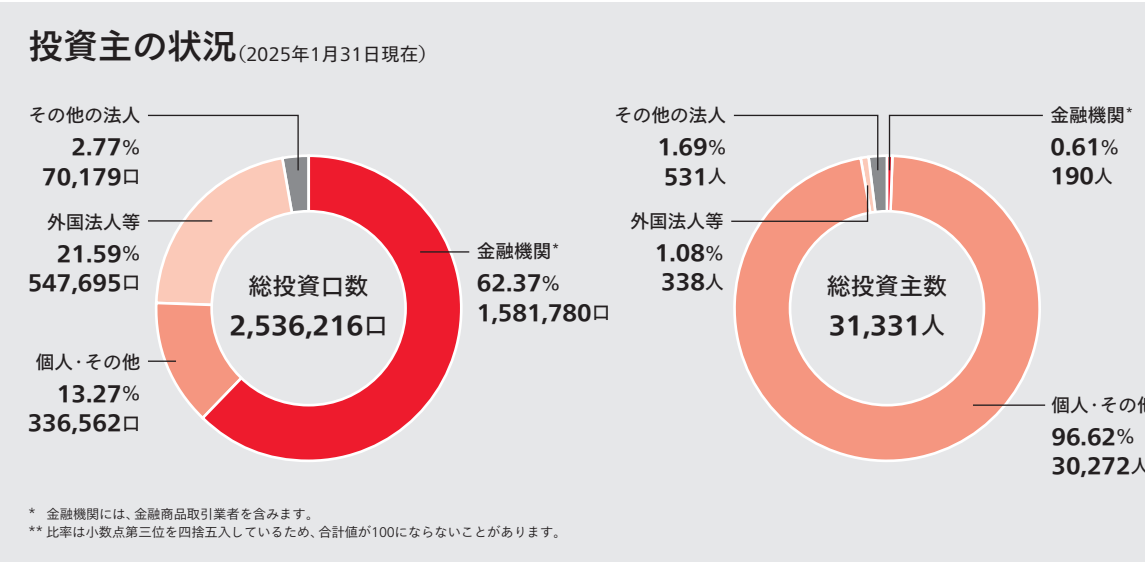
法令で定められた通り、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書
分配金に関する支払調書

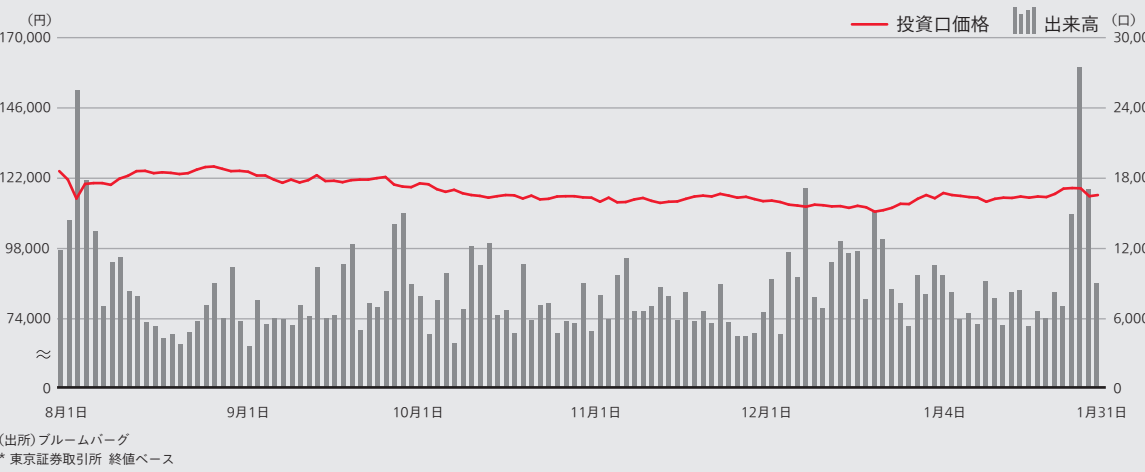
マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

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



投資口価格の推移 (2024年8月1日～2025年1月31日)



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期
		自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
営業収益	百万円	17,944	17,848	18,167	21,065	21,268
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(16,492)	(16,986)	(17,167)	(19,348)	(19,813)
営業費用	百万円	11,004	9,493	9,982	11,085	11,081
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(9,517)	(8,008)	(8,260)	(9,194)	(9,132)
営業利益	百万円	6,939	8,354	8,185	9,980	10,186
経常利益	百万円	5,942	7,419	7,243	8,690	8,810
当期純利益	百万円	5,940	7,419	7,242	8,686	8,808
純資産額	(a) 百万円	188,905	195,690	195,997	246,203	246,109
(対前期比)	%	(△0.2)	(3.6)	(0.2)	(25.6)	(△0.0)
総資産額	(b) 百万円	422,345	433,409	441,839	555,437	555,122
(対前期比)	%	(1.2)	(2.6)	(1.9)	(25.7)	(△0.1)
出資総額	注2 百万円	183,865	189,683	189,683	238,456	238,456
(対前期比)	%	(－)	(3.2)	(－)	(25.7)	(－)
発行済投資口の総口数	(c) 口	2,070,016	2,113,516	2,113,516	2,536,216	2,536,216
1口当たり純資産額	(a)/(c) 円	91,257	92,590	92,735	97,075	97,038
分配総額	(d) 百万円	6,462	6,936	7,257	8,902	8,937
1口当たり分配金額	(d)/(c) 円	3,122	3,282	3,434	3,510	3,524
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,870)	(3,282)	(3,428)	(3,424)	(3,473)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(252)	(－)	(6)	(86)	(51)
総資産経常利益率	注3 %	1.4 (2.8)	1.7 (3.5)	1.7 (3.3)	1.7 (3.5)	1.6 (3.1)
自己資本利益率	注3 %	3.1 (6.2)	3.9 (7.8)	3.7 (7.3)	3.9 (7.9)	3.6 (7.1)
自己資本比率	(a)/(b) %	44.7	45.2	44.4	44.3	44.3
(対前期増減)		(△0.7)	(0.5)	(△0.8)	(△0.1)	(0.0)
配当性向	注3 %	100.0	93.5	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	9,733	10,688	11,014	12,986	13,308
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	33.1	41.6	39.9	41.2	41.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	12.8	14.2	14.5	12.9	11.7
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	3,501	3,911	4,038	3,948	4,109
FFO倍率	注3 倍	20.7	18.9	16.7	15.6	14.2
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注4 円	2,865	3,273	3,410	3,360	3,407
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	3,497	3,897	4,020	3,884	4,044

(注1) 特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は四捨て、比率は四捨五入により記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が合計欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。以下同じです。

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

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、() 内の数値は、第31期は会計計算期間184日、第32期は会計計算期間181日、第33期は会計計算期間184日、第34期は会計計算期間182日、第35期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しています。

また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

(注4) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり利益分配可能額」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しています。

なお、当該数値については、会計監査人の監査の対象ではありません。

2. 当期の資産の運用の経過

投資法人の主な推移と運用実績

(1) 投資法人の主な推移

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

2007年に9物件、取得価格合計66,000百万円で運用開始して以降、順調に成長を続け、2025年1月31日現在、運用物件数110件、取得価格合計507,609百万円となっています。なお、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は524,671百万円になります。

(2) 投資環境と運用実績

当期(2024年8月～2025年1月)における日本経済は、継続的な賃金引上げや個人消費の増加に支えられ緩やかな回復基調が継続しました。2024年10～12月期のGDP成長率は3四半期連続でプラス成長となり、2024年通年のGDP成長率は0.1%と4年連続の拡大となりました。2025年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、1月に行われた日本銀行の金融政策決定会合による政策金利引き上げの決定や米国における第2次トランプ政権の政策に左右され先行き不透明感の継続が予想されるため、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は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、キャップレートが向上く可能性があり、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プアウトされる不動産に係る案件(以下「CREカープアウト案件」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1月8日付でKKRとのCREカープアウト案件として、KKR投資先のロジスティード株式会社との協働により新規に開発したBTS型物流施設であるIIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡを、2024年12月20日付で、高い安定性と収益性を有する三菱ふそうの営業所兼メンテナンスサービス工場であるIIF下関ヴィーグルメインテナンスセンターを、2024年12月25日付で荷主である大手消費財メーカーの主要基幹工場に近接する物流施設を裏付不動産とした匿名組合出資持分20%を取得しました。その一方で、2024年11月29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ています。

これらの結果、本投資法人の2025年1月31日時点の保有資産は、110物件(物流施設77物件、工場・研究開発施設等24物件、インフラ施設9物件)、取得価格の合計は507,609百万円となり、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は524,671百万円になっています。また、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%となっており、良好な稼働状況を維持しています。

(3) 資金調達の概要

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

a) デットファイナンス

当期の有利子負債の調達については、2024年8月1日に短期借入金800百万円及び長期借入金2,100百万円(平均借入期間4.6年)、同年8月6日に長期借入金700百万円(借入期間9.1年)、同年8月30日に長期借入金4,500百万円(平均借入期間9.1年)、同年9月13日に短期借入金900百万円及び長期借入金2,650百万円(平均借入期間6.1年)、同年9月30日に短期借入金1,600百万円及び長期借入金850百万円(平均借入期間1.5年)、同年10月31日に短期借入金4,200百万円(借入期間1.0年)、2025年1月31日に長期借入金1,300百万円(借入期間7.0年)を新規に借り入れ、返済期限を迎える同額の長期借入金及び短期借入金を返済しました。これらの借換えを通じて、借入期間の長期固定化、金利コストの削減効果、及び将来的な財務施策の柔軟性確保等により、長期に安定的な分配金を確保できる財務体質を構築しています。

さらに2024年10月17日付で第9回無担保投資法人債(特定投資法人債期限限定同順位特約付)(ソーシャル Bonds)2,500百万円(期間5年)を発行し、同年10月31日に発行額と同額の短期借入金を期限前弁済しました。

これらの結果、2025年1月31日現在の有利子負債残高は282,283百万円、うち、長期借入金は260,483百万円(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、短期借入金は6,600百万円、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。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益21,268百万円、営業利益10,186百万円、経常利益8,810百万円となり、当期純利益8,808百万円となりました。

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8,808,278,168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3,473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、投資口1口当たりの利益超過分配金は51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2024年11月29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3,524円となりました。

- (注1) 継続的利益超過分配について

新規取得物件のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限とし、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として每期継続的に分配する方針とします。

ただし、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。
- (注2) 継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配について

継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配を併せた、利益超過分配の水準については、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限（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。

3. 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年4月17日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	1,880,016	△223	149,941	(注2)
2020年8月11日	公募増資	181,000	2,061,016	32,037	181,978	(注3)
2020年9月8日	第三者割当増資	9,000	2,070,016	1,593	183,571	(注4)
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5)
2023年3月23日	公募増資	43,500	2,113,516	5,818	189,042	(注6)
2024年2月28日	公募増資	409,609	2,523,125	47,262	236,304	(注7)
2024年3月26日	第三者割当増資	13,091	2,536,216	1,510	237,815	(注8)

- (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) 2020年3月18日開催の本投資法人役員会において、第25期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり119円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月17日よりその支払を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格182,845円（引受価額177,001円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額177,001円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 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6) 1口当たり発行価格138,278円（引受価額133,762円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格119,047円（引受価額115,384円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額115,384円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期
決算年月	2023年1月	2023年7月	2024年1月	2024年7月	2025年1月
最高	187,400円	160,100円	148,500円	141,100円	126,400円
最低	141,400円	137,900円	132,600円	120,000円	110,300円
期末終値	143,900円	148,800円	133,600円	123,600円	116,000円

4. 分配金等の実績

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益の全額である8,808,278,168円を利益分配金として分配することとしました。

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

この結果、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は3,524円となりました。

	第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期
	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
当期純利益総額	5,940,979千円	7,419,161千円	7,242,933千円	8,686,803千円	8,808,495千円
利益留保額	9,485千円	798千円	△1,400千円	1,399千円	1,616千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	6,462,589千円 (3,122円)	6,936,559千円 (3,282円)	7,257,813千円 (3,434円)	8,902,118千円 (3,510円)	8,937,625千円 (3,524円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,940,945千円 (2,870円)	6,936,559千円 (3,282円)	7,245,132千円 (3,428円)	8,684,003千円 (3,424円)	8,808,278千円 (3,473円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	521,644千円 (252円)	－千円 (－円)	12,681千円 (6円)	218,114千円 (86円)	129,347千円 (51円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	521,644千円 (252円)	－千円 (－円)	12,681千円 (6円)	218,114千円 (86円)	129,347千円 (51円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

i. 外部成長

本投資法人は、大きな成長ポテンシャルを有するCRE（Corporate Real Estate）、PRE（Public Real Estate）の両分野において、本投資法人が強みを有する提案型取得活動の継続により、「収益力」と「投資主利益」向上に資する「安定」した資産の取得機会を引き続き追求し、更なる資産規模拡大を目指していきます。

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

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

ii. 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは2025年1月31日現在、運用物件数110件、取得価格合計507,609百万円となり、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は524,671百万円になっています。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率99.9%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間11.3年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しています。

本投資法人は、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+αとしての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しています。「3C Management Cycle」とは、①Communicate：テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize：個別のニ－

ズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより、③Create：ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+αという投資主価値を創造していく、というポートフォリオ運用の考え方です。

その成果として、契約満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続し、契約満了テナントとの増額による再契約や契約期間内の賃料増額改定を実現しております。また、環境負荷軽減策（太陽光発電システム、LED化、空調更新など）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おります。

また、IIF羽村口ジスティクスセンターの再開発事業、IIF習志野口ジスティクスセンター（底地）にて現借地人であるリース会社との協働によるオフバランス再開発は2025年2月に竣工を迎えました。

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。

iii. 財務戦略

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

また、金利上昇局面における既存借入れの借換えについて、長期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、返済額の平準化、返済期日の分散化を推進していきます。加えて、調達基盤の拡充を目的として、調達先、調達手法の多様化にも引き続き取り組んでいきます。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 31 期	第 32 期	第 33 期	第 34 期	第 35 期
	2023年1月31日	2023年7月31日	2024年1月31日	2024年7月31日	2025年1月31日
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口	32,000,000口	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	2,070,016口	2,113,516口	2,113,516口	2,536,216口	2,536,216口
投資主数	8,956人	9,223人	10,697人	26,896人	31,331人

2. 投資口に関する事項

2025年1月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8-12	543,615	21.43
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂1丁目8-1 赤坂インターシ ティAIR	392,448	15.47
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2-2	124,412	4.90
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	2-2-2 OTEMACHI, CHIYODA-KU, TOKYO, JAPAN	41,845	1.64
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5-1	40,330	1.59
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	39,491	1.55
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	34,115	1.34
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内2丁目1-1	25,780	1.01
JP MORGAN CHASE BANK 380854	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	25,600	1.00
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2-10	23,554	0.92
合計		1,291,190	50.91

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

3. 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額
執行役員 (注1)	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	2,580千円
監督役員 (注1)	宇佐美 豊	マネジメント・パワー・エクスチェンジ株式会社 代表取締役	1,620千円
	大平 興毅	上村・大平・水野法律事務所 弁護士	1,620千円
	番匠 史人	ひふみ総合法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	20,674千円 (注2)

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

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

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

③役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要等は、以下のとおりです。

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

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	株式会社 K J R マネジメント
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計帳簿の作成等）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（納税に関する事務）	EY税理士法人
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	アセット カテゴリー	立地 カテゴリー (注1)	地域	第 34 期 (2024年7月31日)		第 35 期 (2025年1月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
不動産	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	12,912	2.3	13,151	2.4
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,748	0.9	4,759	0.9
			その他	3,096	0.6	3,094	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	42,089	7.6	41,802	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	228,000	41.0	226,917	40.9
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	83,793	15.1	93,021	16.8
			その他	37,164	6.7	37,027	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	53,808	9.7	54,839	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	20,546	3.7	20,632	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			496,131	89.3	505,217	91.0	
関係会社株式 (注3)			356	0.1	356	0.1	
投資有価証券 (注4)			16,623	3.0	16,788	3.0	
預金・その他の資産			42,325	7.6	32,759	5.9	
資産総額計			555,437	100.0	555,122	100.0	

(注1) 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照下さい。
(注2) 保有総額は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
(注3) IIF湘南ヘルスイノベーションパークの運営会社であるアイパークインスティテュート株式会社の株式（持株比率41.0%）です。
(注4) 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及び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です。
なお、HKロジスティクス合同会社匿名組合出資持分の運用対象資産は、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物件です。また、合同会社播但匿名組合出資持分の運用対象資産は、プライム福岡ロジスティクセンターを信託財産とする信託受益権です。

<立地カテゴリー>

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

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

2. 主要な保有資産

2025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）	41,024	135,780.58	135,690.69	99.9	(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	35,628	81,995.81	81,995.81	100.0	7.8	インフラ施設
IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	17,013	51,687.63	51,687.63	100.0	(注5)	物流施設
IIF市原マニユファクチュアリングセンター（底地）	16,614	637,802.64	637,802.64	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF神戸地域冷暖房センター	15,108	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	14,764	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）	12,904	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	11,749	52,201.30	52,201.30	100.0	(注5)	物流施設
IIF厚木マニユファクチュアリングセンター	11,686	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	9,883	51,530.51	51,530.51	100.0	(注5)	物流施設
合計	186,377	1,132,648.53	1,132,558.64	100.0	48.7	

(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。

3. 不動産等組入資産明細

2025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	19,292	12,904
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾340番13	不動産信託受益権	38,828.10	10,000	5,176
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	5,059
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1	不動産信託受益権	10,113.50	3,400	1,656
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	1,854
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	1,940	1,180
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託受益権	58,852.16	10,600	4,209
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	4,370	3,044
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市中都筑区川向町字南耕地747番	不動産信託受益権	9,615.82	3,740	2,253
IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番3	不動産信託受益権	8,995.00	2,630	1,367
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	1,161
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託受益権	22,879.35	7,580	4,533
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	6,190	2,337
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	2,415
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	2,072
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	3,276
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	2,815
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	2,820	1,497
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	527
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	3,076

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泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	大阪府泉大津市なぎさ町8番1号	不動産信託 受益権	48,932.00	4,740	4,177
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクス センター	大阪府泉佐野市りんくう往来北 2番11	不動産	13,947.83	1,650	927
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	5,457
IIF福岡古賀ヴィーグルロジスティクス センター (底地)	福岡県古賀市青柳1134番1	不動産	30,815.97	1,130	914
IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市東区蒲田四丁目9 番1	不動産信託 受益権	11,262.86	2,320	1,864
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	8,588
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	3,340	2,554
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	－	1,370	2,463
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	6,110	5,070
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	12,300	9,883
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	2,360	1,686
IIF仙台台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	1,514
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	981
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	16,300	11,749
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	2,598
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	1,367
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	2,507
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	3,720	2,352
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	4,290	4,072
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	8,405
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	3,250	2,288
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	広島県広島市安佐南区伴南二丁 目3番1号	不動産信託 受益権	28,988.91	6,750	6,078
IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮七 丁目9番2号	不動産信託 受益権	23,728.15	9,220	7,461
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	8,883
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	3,990	3,593
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	1,872
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	17,013
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 2859番1他	不動産信託 受益権	49,855.23	15,500	14,764
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	8,000	7,824
IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	福岡県京都郡刈田町大字与原字 白石2220番11他	不動産信託 受益権	82,373.19	7,710	7,420
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	7,450	7,260
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	7,830	6,703
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臺821 番1他	不動産信託 受益権	79,502.97	6,730	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	5,730	5,417
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稻古字 庚申塚2644番1他	不動産信託 受益権	21,904.15	4,220	3,972

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	3,592
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	3,697	3,499
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	3,218
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	2,685
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	2,660	2,366
IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	福岡県京都郡刈田町新浜町9番 17	不動産信託 受益権	23,807.52	2,430	2,236
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	2,260	2,209
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	2,017
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	1,810
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	1,610	1,481
IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	福岡県京都郡刈田町新浜町1番 58	不動産信託 受益権	12,445.57	1,400	1,275
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	3,100	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	1,970	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	1,654	1,014
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	881	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	1,750	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	558	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	11,625.27	1,400	1,092
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	10,100	9,380
IIF戸塚テクノロジーセンター (底地) (注4) (注6)	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町 344番1他	不動産信託 受益権	11,004.86	1,879	1,593
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	1,520	1,415
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	9,210
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	8,040	7,314
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	2,890	1,756
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	4,820	3,629
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	3,821
IIF掛川マニファクチュアリングセンター (底地)	静岡県掛川市淡陽30番地	不動産信託 受益権	66,171.92	1,770	1,572
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目 195番	不動産	7,925.94	1,770	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	4,452
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	1,360	1,326
IIF戸塚マニ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	11,686
IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市幸区新小倉1番2 号	不動産信託 受益権	11,865.54	8,990	6,225
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	6,311

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岐阜各務原マニ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	4,580	4,569
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	135,780.58	46,500	41,024
IIF市原マニ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	19,020	16,614
IIF入間マニ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	3,100	2,537
IIF大田マニファクチュアリングセンター	東京都大田区東糀谷六丁目4番17号	不動産信託受益権	8,285.90	5,020	4,558
IIF下関ヴィークルメ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	1,260
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	15,108
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	45,200	35,628
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	5,444
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	20,027.14	6,650	5,524
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋市中港区潮見町37番31	不動産	51,583.70	2,240	1,998
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	埼玉県東松山市新郷75番1	不動産	12,880.38	830	729
IIF川崎港タンクターミナル（底地）	神奈川県川崎市川崎区千鳥町4-12他	不動産信託受益権	42,186.88	7,490	7,223
IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	静岡県焼津市利右衛門字地藏森2624番102他	不動産信託受益権	10,967.00	162	144
IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	福岡県北九州市門司区瀬戸町1番7他	不動産信託受益権	33,789.08	624	605
合計			3,456,148.91	626,718	505,217

- (注1)「所在地」は、住居表示若しくは登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を記載しています。
- (注2)「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。
- (注3)「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
- (注4) 本投資法人が不動産信託受益権の一部を保有する準共有物件である、IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分割合53%）及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（準共有持分割合35%）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、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、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6) 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、それぞれ譲渡しています。また、残りの準共有持分35%についても、2025年3月31日付で譲渡する予定です。

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

不動産等の名称	第 34 期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日				第 35 期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件)（注1）	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件)（注1）	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	400	2.1	1	100.0	400	2.0
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	179	0.9	1	100.0	179	0.9
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	83	0.4	1	100.0	83	0.4
IIF西宮ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	2	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIFさいたまロジスティクスセンター	1	100.0	67	0.4	1	100.0	67	0.3
IIF名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF川口ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF神戸ロジスティクスセンター（注3）	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
IIF東大阪ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF柏ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF三郷ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF入間ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF盛岡ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF広島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF京田辺ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF福岡東ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF加須ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF羽村ロジスティクスセンター（注4）	－	－	－	－	－	－	－	－
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	4	100.0	(注2)	(注2)	4	100.0	(注2)	(注2)
IIF板橋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF太田ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF札幌ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF郡山ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF昭島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF湘南ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF四日市ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF滋賀電王ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF近江八幡ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF福岡久山ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)

不動産等の名称	第 34 期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日				第 35 期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
IIFつくばロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF土浦ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF仙台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF富士ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF秦野ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF佐倉ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF横須賀ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF豊橋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF岩手一関ロジスティクスセンター	12	84.6	(注2)	(注2)	10	79.8	(注2)	(注2)
IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	－	－	－	－	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）(注5)	1	100.0	123	0.6	1	100.0	90	0.5
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	61	0.3	1	100.0	61	0.3
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	366	1.9	1	100.0	366	1.9
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF川崎サイエンスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF掛川マニファクチュアリングセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF横須賀テクノロジーセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF湘南テクノロジーセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF戸塚マニファクチュアリングセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF厚木マニファクチュアリングセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF市川フードプロセスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF横浜都筑R&Dセンター	－	－	(注2)	(注2)	－	－	－	－
IIF岡崎マニファクチュアリングセンター	4	100.0	(注2)	(注2)	4	100.0	(注2)	(注2)
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	9	99.9	(注2)	(注2)	10	99.9	(注2)	(注2)
IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF飯能マニファクチュアリングセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大田マニファクチュアリングセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF下関ヴィーグルメンテナンスセンター	－	－	－	－	2	100.0	(注2)	(注2)
IIF神戸地域冷暖房センター	1	100.0	317	1.6	1	100.0	282	1.4

不動産等の名称	第 34 期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日				第 35 期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,542	8.0	1	100.0	1,551	7.8
IIF品川データセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF大阪豊中データセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF川崎港タンクターミナル（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
合計	147	99.9	19,348	100.0	148	99.9	19,813	100.0

(注1) 「テナント総数」は、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数を記載しており、合計欄には、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数の単純合計を記載しています。
(注2) 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示としています。
(注3) IIF神戸ロジスティクスセンターについては、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分の3%を2023年4月7日付で、32%を2023年7月31日付で、40%を2024年1月19日付で、25%を2024年3月22日付で、それぞれ譲渡しています。
(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、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、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、それぞれ譲渡しています。また、残りの準共有持分35%についても、2025年3月31日付で譲渡する予定です。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

2025年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。								
銘柄名	資産の 種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益 (百万円)	備考
			単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
アイパーワインスティチュート株式会社 普通株式	株式	41,000	8,703	356	8,703	356	－	(注1) (注2)
HKロジスティクス合同会社 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	－	－	16,350	－	21,860	5,510	(注3) (注4)
合同会社播但 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	－	－	438	－	438	－	(注3) (注5)
合計		－	－	17,145	－	22,655	5,510	

(注1) 当該有価証券は関係会社株式に区分しているため、取得原価をもって帳簿価額としています。
(注2) 当該有価証券は市場価格のない株式等のため、評価額は貸借対照表計上額を記載しています。
(注3) 規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用対象資産である不動産等については原則として不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とし、また金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後に、これらの匿名組合出資持分に係る運用対象資産合計額から匿名組合出資持分に係る負債合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産額の持分相当額をもって評価しております。なお、計算書類の「金融商品に関する注記」における「投資有価証券（匿名組合出資持分）」の「時価」とは、評価方法が異なっております。
(注4) 運用対象資産は、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物件です。
(注5) 運用対象資産は、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です。

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2025年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	3,500	1,800	2
合計		3,500	1,800	2

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

（注3）時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

8. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、2025年1月31日現在、上記「3. 不動産等組入資産明細」及び「6. 有価証券組入資産明細」以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF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3月～2025年9月	719	0	0
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	2026年10月～2027年1月	336	－	－
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	－	0
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	トイレ・給湯リニューアル（7フロア）	2026年8月～2027年1月	303	－	－
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4月	254	12	13
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	泡消火設備更新工事（1期/全3期）	2025年2月～2025年7月	233	－	－
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	泡消火設備更新工事（2期/全3期）	2025年8月～2026年1月	233	－	－
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	泡消火設備更新工事（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6月～2026年7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	非常放送設備更新	2025年9月～2026年8月	199	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	電力監視設備制御機器更新	2025年3月～2026年11月	191	－	－
IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター	愛知県岡崎市	耐震補強工事（2期/全3期）	2025年2月～2025年7月	181	－	－
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	排水管・通気管更新	2026年8月～2027年1月	161	－	－
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	千葉県習志野市	護岸（敷地北側）補強工事（2期/全2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4月～2026年8月	129	－	－
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	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6月～2026年2月	118	－	－
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	コンデンサ・リアクトル更新	2026年2月～2026年7月	101	－	－
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2月～2026年7月	98	－	－
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市	外壁改修工事（2期/全2期）	2026年10月～2027年1月	97	－	－
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	91	－	－
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）	2026年8月～2027年1月	91	－	－

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	88	－	－
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6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8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東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	外壁改修工事（北面）	2026年2月～2026年7月	79	－	－
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1月～2026年3月	75	－	－
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	74	－	－
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6月	68	－	－
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神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	4階受入機械室動力盤・分電盤更新工事	2026年11月～2027年1月	66	－	－
IIF品川データセンター	東京都品川区	高圧ケーブル引換工事（3期/全3期）	2025年12月～2026年1月	65	－	－
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	64	－	－
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	千葉県習志野市	雨水排水管更新工事	2024年11月～2025年2月	64	－	－
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岡崎マニユファクチュアリングセンター	愛知県岡崎市	耐震補強工事（3期/全3期）	2025年8月～2025年12月	57	－	5
IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	外壁改修工事（西面）	2025年8月～2026年1月	55	－	－
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12月～2026年1月	52	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	セキュリティ設備コントローラ更新	2025年8月～2026年8月	51	－	－
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	屋上防水改修工事（1期/全2期）	2026年2月～2026年7月	50	－	－
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	専用部共用部LED更新	2026年2月～2026年7月	50	－	－
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	屋上防水改修工事（2期/全2期）	2026年8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10月～2027年1月	50	－	1
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7月～2026年12月	50	－	－

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,951百万円であり、費用に区分された修繕費866百万円と合わせ、合計2,817百万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川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	冷却設備更新工事（1期/全2期）	2024年10月～2025年1月	254
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	A4棟受変電設備増強	2024年5月～2025年1月	135
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	外壁改修工事	2024年3月～2025年1月	94
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	オフィス・会議室増設	2024年9月～2025年1月	74
IIF横浜新山下R&Dセンター	神奈川県横浜市	空調換気設備更新工事	2024年4月～2024年8月	73
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	C3棟2F会議室3室AV設備更新	2024年10月～2025年1月	54
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	外壁改修工事（2期/全2期）	2024年5月～2024年9月	54
その他	－	－	－	1,210
合計				1,951

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)		
項目	第 34 期	第 35 期
	自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
(a) 資産運用報酬	1,625,441	1,637,976
(b) 資産保管委託報酬	12,015	12,444
(c) 一般事務委託報酬	47,281	55,039
(d) 役員報酬	7,440	7,440
(e) その他費用	198,460	235,602
合 計	1,890,640	1,948,503

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2024年 2月29日	1,500	1,500	0.5	2025年 2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 2月29日	2,000	－	0.4	2024年 8月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年 2月29日	2,000	－	0.4	2024年 8月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年 2月29日	500	－	0.4	2024年 8月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 3月13日	400	400	0.5	2025年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年 5月15日	3,000	500	0.5	2025年 5月15日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 8月1日	－	－	0.5	2024年 10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 9月13日	－	－	0.5	2024年 10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 9月30日	－	－	0.5	2024年 10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 10月31日	－	4,200	0.5	2025年 10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	小 計		9,400	6,600					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行（注5）	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.8	2025年 2月5日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月6日	700	－	1.3	2024年 8月6日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月13日	1,000	1,000	1.7	2026年 3月13日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月13日	724	724	1.7 (注6)	2026年 3月13日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2015年 3月16日	1,350	1,350	1.0	2025年 3月14日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行（注5）	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注6)	2025年 3月14日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社（注5）	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注6)	2025年 3月14日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月16日	2,570	－	0.9 (注6)	2024年 9月13日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		979	－					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月31日	1,000	1,000	1.3	2027年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	明治安田生命保険相互会社	2015年 3月31日	850	850	1.2	2026年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注5）	2015年 3月31日	1,500	1,500	1.0	2025年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月31日	832	－	0.9 (注6)	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		317	－					
	株式会社みずほ銀行	2016年 4月15日	800	800	0.5 (注6)	2026年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 4月15日	800	800	0.5	2026年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,000	2,000	0.4	2026年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2017年 2月17日	1,600	1,600	0.5	2025年 8月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月6日	3,255	3,255	0.6	2026年 3月6日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,244	1,244					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月6日	2,170	2,170	0.7	2026年 9月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		829	829					
	株式会社三井住友銀行（注5）	2017年 3月6日	1,500	1,500	0.5	2025年 3月6日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2017年 3月17日	2,099	2,099	0.6	2025年 9月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.9	2029年 3月16日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注5）	2017年 3月17日	1,500	1,500	0.5	2025年 3月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.6	2027年 3月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫（注5）	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2025年 3月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2017年 3月31日	4,054	4,054	0.6	2025年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		1,545	1,545					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社三井住友銀行（注5）	2017年 3月31日	600	600	0.5	2025年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月31日	1,300	1,300	0.8	2029年 3月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月31日	1,200	1,200	0.6	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,938	2,938	0.7	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,062	1,062					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.9	2029年 9月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月1日	2,099	－	0.5	2024年 8月1日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	－					
	株式会社かんぽ生命保険	2018年 2月1日	2,300	2,300	0.9	2030年 2月1日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月1日	700	700	0.7	2028年 2月1日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	2,500	2,500	0.7	2028年 8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	2,500	2,500	0.9	2030年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月7日	400	400	0.7	2028年 9月7日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月7日	400	400	0.6	2027年 9月7日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月7日	400	400	0.6	2028年 3月7日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 3月7日	1,100	1,100	0.6	2028年 3月7日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	3,618	3,618	0.7	2028年 3月9日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,382	1,382					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	724	724	0.8	2029年 3月9日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月30日	434	434	0.6	2027年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		165	165					
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月30日	1,200	1,200	0.7	2028年 9月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	600	600	0.6	2027年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 3月30日	500	500	0.6	2028年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	500	500	0.5	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	1,000	1,000	0.4	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	1,000	1,000	0.5	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	3,274	3,274	0.5	2029年 3月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月31日	900	900	0.4	2028年 11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月31日	800	800	0.4	2026年 11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.3	2027年 8月2日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	800	800	0.4	2027年 11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	800	800	0.4	2028年 11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.4	2028年 5月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.5	2029年 5月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.5	2029年 5月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 5月31日	1,600	1,600	0.6	2030年 5月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2019年 5月31日	1,500	1,500	0.6	2030年 5月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 6月28日	583	583	0.5	2028年 11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 9月30日	1,626	1,626	0.3	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月31日	1,500	1,500	0.4	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月27日	400	400	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 4月27日	200	－	0.3	2024年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 4月27日	300	300	0.4	2027年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 4月27日	300	300	0.3	2028年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 4月27日	300	300	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 4月27日	500	500	0.4	2028年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 4月27日	300	300	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 4月27日	500	500	0.5	2030年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月28日	1,000	1,000	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月28日	500	－	0.3	2024年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月28日	700	700	0.4	2027年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 5月28日	500	500	0.3	2028年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 5月28日	800	800	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 5月28日	1,100	1,100	0.4	2028年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 5月28日	800	800	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 5月28日	1,300	1,300	0.5	2030年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 6月30日	1,000	1,000	0.4	2027年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2020年 6月30日	1,500	1,500	0.3	2028年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 7月13日	500	500	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 7月13日	200	－	0.2	2024年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年 7月13日	400	400	0.4	2027年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 7月13日	200	200	0.3	2028年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 7月13日	500	500	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 7月13日	700	700	0.4	2028年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 7月13日	500	500	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 7月13日	700	700	0.5	2030年 10月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月28日	1,000	1,000	0.3	2030年 3月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月28日	3,000	3,000	0.4	2030年 9月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月28日	1,300	－	0.2	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月28日	1,500	1,500	0.2	2027年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月28日	1,200	1,200	0.3	2027年 9月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 9月28日	2,800	2,800	0.5	2031年 9月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 9月28日	1,500	1,500	0.2	2026年 9月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 9月28日	1,500	1,500	0.3	2029年 9月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 9月28日	1,000	1,000	0.4	2030年 3月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 9月28日	3,000	3,000	0.4	2030年 9月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2020年 9月28日	1,500	1,500	0.4	2030年 9月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2020年 9月28日	2,500	2,500	0.3	2029年 3月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月9日	1,900	1,900	0.3	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 9月9日	600	600	0.2	2026年 9月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 9月30日	800	800	0.4	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 9月30日	300	300	0.2	2026年 9月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年 9月30日	1,000	1,000	0.4	2029年 9月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 11月30日	1,000	1,000	0.5	2031年 11月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 2月4日	450	450	0.4	2029年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 2月4日	500	500	0.5	2030年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2月4日	1,250	1,250	0.5	2032年 2月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 3月29日	2,000	2,000	0.8	2033年 3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 3月31日	500	500	0.6	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 6月30日	1,500	1,500	0.9	2032年 6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2022年 8月5日	500	500	0.7	2032年 7月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2022年 9月15日	700	700	0.9	2032年 9月15日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 9月16日	2,000	2,000	0.9	2032年 9月16日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2022年 9月16日	1,500	1,500	0.9	2032年 9月16日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2022年 9月16日	1,000	1,000	0.8	2031年 3月14日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2022年 9月16日	1,000	1,000	0.8	2031年 3月14日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 9月30日	2,800	2,800	1.0	2032年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 9月30日	100	100	0.8	2030年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社関西西みらい銀行		900	900					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月6日	1,300	－	0.4	2025年1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月6日	1,250	1,250	0.6	2026年7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注5）	2023年2月6日	950	950	0.5	2025年7月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注5）	2023年2月6日	1,000	1,000	0.5	2026年1月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年2月6日	500	500	0.6	2027年2月5日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年2月6日	500	500	0.7	2028年2月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2023年2月6日	500	500	0.7	2028年2月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2023年3月31日	1,700	1,700	0.9	2031年3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年4月28日	800	800	0.9	2032年4月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2023年5月15日	1,000	1,000	0.8	2031年5月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年6月30日	1,000	1,000	0.4	2026年12月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年6月30日	900	900	0.4	2027年6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年6月30日	1,400	1,400	0.9	2032年6月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2023年8月4日	500	500	1.2	2033年8月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年9月28日	1,000	1,000	1.1	2031年9月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2023年10月18日	1,500	1,500	0.5	2025年4月18日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年10月18日	1,500	1,500	0.5	2026年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年10月18日	1,500	1,500	0.8	2029年4月18日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年10月18日	1,500	1,500	1.0	2030年10月18日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年10月18日	1,500	1,500	1.1	2031年4月18日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年12月11日	2,000	2,000	1.1	2031年12月11日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年12月11日	2,000	2,000	1.3	2033年12月9日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年12月11日	2,000	2,000	1.1	2031年12月11日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年12月11日	2,000	2,000	1.3	2033年12月9日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年12月26日	1,000	1,000	1.3	2033年11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年12月26日	1,000	1,000	1.3	2033年11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年12月29日	2,000	2,000	1.3	2033年11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年2月6日	900	900	1.1	2032年8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月29日	4,000	4,000	0.7	2034年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年2月29日	3,000	3,000	1.3	2034年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年2月29日	3,000	3,000	1.3	2034年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2024年2月29日	3,000	3,000	1.3	2034年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2024年2月29日	1,000	1,000	1.3	2034年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2024年2月29日	1,000	1,000	1.3	2034年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月29日	2,000	2,000	0.7	2033年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年2月29日	4,000	4,000	1.2	2033年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2024年2月29日	4,000	4,000	1.2	2033年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2024年2月29日	2,000	2,000	1.2	2033年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	2024年2月29日	1,000	1,000	1.2	2033年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年2月29日	2,500	2,500	1.1	2032年2月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2024年2月29日	3,000	3,000	1.1	2032年2月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2024年2月29日	1,000	1,000	1.1	2032年2月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年2月29日	500	500	1.1	2032年2月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2024年2月29日	500	500	1.1	2032年2月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年2月29日	1,500	1,500	1.1	2031年8月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月29日	2,000	2,000	0.7	2031年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年2月29日	1,000	1,000	1.0	2031年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2024年2月29日	2,000	2,000	0.9	2030年8月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月29日	3,000	3,000	0.9	2030年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2024年2月29日	2,000	2,000	0.8	2029年8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年2月29日	2,000	2,000	0.8	2029年2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年2月29日	2,000	2,000	0.6	2028年8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年2月29日	2,500	2,500	0.6	2026年8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年2月29日	1,500	1,500	0.6	2026年2月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2024年2月29日	1,000	1,000	0.5	2025年8月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年3月13日	1,200	1,200	1.0	2031年2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年3月28日	1,000	1,000	1.1	2032年3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年3月29日	1,500	1,500	1.0	2031年2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2024年3月29日	1,000	1,000	1.1	2032年3月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2024年6月28日	2,000	2,000	1.4	2034年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行	2024年6月28日	1,000	1,000	1.4	2034年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	朝日信用金庫	2024年6月28日	1,000	1,000	1.4	2034年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年8月1日	－	2,100	1.0	2030年9月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年8月6日	－	700	1.3	2033年8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2024年8月30日	－	1,500	1.3	2034年8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2024年8月30日	－	1,000	1.3	2034年8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2024年8月30日	－	1,000	1.1	2032年8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2024年8月30日	－	1,000	1.1	2032年8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年9月13日	－	2,650	1.1	2032年9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年9月30日	－	850	0.8	2028年9月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年1月31日	－	1,300	1.3	2032年1月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	小計								
	合計		260,183	260,483					
			269,583	267,083					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数第2位で四捨五入して表示しています。
(注2) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注3) 資金使途は、借入金の借換資金です。
(注4) 2024年10月31日付で一部期限前弁済しています。
(注5) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
(注6) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
(注7) 資金使途は、投資法人債の償還資金等です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%) (注1)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第4回 無担保投資法人債	2016年 12月26日	3,000	3,000	0.40	2026年 12月25日	期限一括 (注2)	投資法人債の 償還	無担保 無保証
第5回 無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2021年 9月7日	3,000	3,000	0.39	2031年 9月5日	期限一括 (注2)	借入金の 返済	無担保 無保証
第6回 無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2021年 9月7日	2,000	2,000	0.68	2036年 9月5日	期限一括 (注2)	借入金の 返済	無担保 無保証
第7回 無担保投資法人債	2022年 9月30日	1,700	1,700	1.00	2037年 9月30日	期限一括 (注2)	借入金の 返済	無担保 無保証
第8回 無担保投資法人債	2022年 12月26日	3,000	3,000	0.42	2027年 12月24日	期限一括 (注2)	投資法人債の 償還	無担保 無保証
第9回 無担保投資法人債 (ソーシャルボンド)	2024年 10月17日	－	2,500	0.96	2029年 10月17日	期限一括 (注2)	借入金の 返済	無担保 無保証
合計		12,700	15,200					

(注1) 利率は小数第3位で四捨五入して表示 しています。
(注2) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	IIF下関ヴィークルメインテナンスセンター	2024年12月20日	1,200	－	－	－	－
匿名組合 出資持分	合同会社播但 匿名組合出資持分	2024年12月25日	432	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	2025年1月8日	9,240	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） (準共有持分割合35%)	－	－	2024年11月29日	2,625	1,593	1,013
合計			10,872		2,625	1,593	1,013

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	IIF下関ヴィークルメインテナンスセンター	2024年12月20日	1,200	1,320	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年12月 1 日
取得	IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ	2025年 1 月 8 日	9,240	10,100	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年 7 月 1 日
譲渡	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） (準共有持分割合35%)	2024年11月29日	2,625	1,872 (注3)	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 1 月31日

(注1) 「取得又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買価格等）を記載しています。
(注2) 「不動産鑑定評価額」は、鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
(注3) IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）の「不動産鑑定評価額」については、2024年1月31日価格時点の不動産鑑定評価額5,350百万円に、2024年11月29日付で譲渡した準共有持分割合35%を乗じて算出した金額を記載しています。

(2) 投資有価証券

取得又は譲渡	名称	取得又は譲渡年月日	資産の種類	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	合同会社播但 匿名組合出資持分	2024年12月25日	匿名組合出資持分	432	432

(注1) 「取得又は譲渡価格」は、当該匿名組合出資持分の取得（出資）に要した諸費用（売買媒介手数料等）を含まない金額を記載しています。
(注2) 2024年8月1日から2025年1月31日までの匿名組合出資取引については投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、取得又は譲渡その他の行為の別、取引日、匿名組合契約に係る営業財産に関する事項、銘柄、取引価格、その他の当該取引の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、調査報告書を手入しています。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。
なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

本投資法人の資産運用会社（株式会社K J R マネジメント）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。
①取得等の状況

年月日	取得口数	処分口数	保有口数
累計	－	－	4,800

②保有等の状況

	期末保有口数	期末保有総額（注）	総発行済口数に対する比率
第 26 期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	4,800	947,520千円	0.3%
第 27 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	4,800	903,360千円	0.2%
第 28 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	4,800	1,017,120千円	0.2%
第 29 期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	4,800	924,000千円	0.2%
第 30 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	4,800	888,480千円	0.2%
第 31 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	4,800	690,720千円	0.2%
第 32 期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	4,800	714,240千円	0.2%
第 33 期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	4,800	641,280千円	0.2%
第 34 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	4,800	593,280千円	0.2%
第 35 期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	4,800	556,800千円	0.2%

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

2. お知らせ

（1）投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2024年9月12日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を3,000百万円以内とし、条件決定期間を2024年10月10日から2024年10月11日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資法人債の発行及び期中事務（財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務）、並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務の委託先につき承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

（注）上記2024年9月12日開催の役員会において承認された投資法人債発行に係る包括決議に基づき、2024年10月17日に第9回無担保投資法人債（ソーシャルボンド）（発行総額2,500百万円／5年）を発行しました。なお、一般事務については、下記のとおり各委託先と契約を締結いたしました。
（1）投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務
SMBCE日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
（2）投資法人債の発行及び期中事務並びに投資法人債原簿の作成及び備置き等に関する事務
株式会社三菱UFJ銀行

（2）投資主総会

2024年10月25日に、本投資法人の第10回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	（原案のとおり）以下の事項について規約を変更しました。 ・有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で評価を行う場合の評価方法の明確化のための変更 ・「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の改正に伴い、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨の規定の新設 ・その他、定義語の調整を行うための変更等
第2号議案 執行役員1名選任の件	（原案のとおり）本多邦美が選任されました。
第3号議案 監督役員3名選任の件	（原案のとおり）宇佐美豊、大平興毅及び番匠史人の3名が選任されました。
第4号議案 補欠執行役員2名選任の件	（原案のとおり）守津真麻氏及び宮崎英樹氏の2名が選任されました。

3. その他

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2024年7月31日	当期 2025年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,580,857	17,244,855
信託現金及び信託預金	9,738,762	10,927,522
営業未収入金	1,480,689	1,340,157
前払費用	1,359,383	1,268,691
未収還付法人税等	41,646	89,623
未収消費税等	2,154,251	－
その他	2,388	1,681
流動資産合計	40,357,980	30,872,532
固定資産		
有形固定資産		
建物	36,000,661	36,412,722
減価償却累計額	△11,410,302	△11,872,082
建物（純額）	24,590,359	24,540,639
構築物	127,157	127,157
減価償却累計額	△72,579	△76,317
構築物（純額）	54,578	50,840
機械及び装置	11,892	14,179
減価償却累計額	△11,892	△11,968
機械及び装置（純額）	0	2,210
工具、器具及び備品	26,719	28,024
減価償却累計額	△18,122	△19,231
工具、器具及び備品（純額）	8,596	8,792
土地	20,343,077	20,343,077
建設仮勘定	1,077,501	1,782,851
信託建物	140,123,621	145,725,744
減価償却累計額	△24,120,544	△26,152,548
信託建物（純額）	116,003,077	119,573,196
信託構築物	1,667,699	1,736,235
減価償却累計額	△804,901	△868,221
信託構築物（純額）	862,797	868,013
信託機械及び装置	221,195	221,195
減価償却累計額	△94,096	△105,885
信託機械及び装置（純額）	127,099	115,310
信託工具、器具及び備品	461,887	645,148
減価償却累計額	△129,241	△167,499
信託工具、器具及び備品（純額）	332,645	477,648
信託土地	312,771,257	317,495,305
信託建設仮勘定	126,293	125,443
有形固定資産合計	476,297,285	485,383,330
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	509	417
無形固定資産合計	19,834,476	19,834,383
投資その他の資産		
関係会社株式	356,826	356,826
投資有価証券	16,623,219	16,788,420
差入敷金及び保証金	14,700	10,200
長期前払費用	1,649,829	1,610,202
その他	10,426	10,246
投資その他の資産合計	18,655,002	18,775,895
固定資産合計	514,786,763	523,993,609
繰延資産		
投資口交付費	226,217	177,960
投資法人債発行費	66,290	78,522
繰延資産合計	292,508	256,482
資産合計	555,437,252	555,122,624

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2024年7月31日	当期 2025年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,168,492	2,306,405
短期借入金	9,400,000	6,600,000
1年内返済予定の長期借入金	24,400,000	24,700,000
未払金	961,070	1,079,970
未払費用	202,996	212,028
未払法人税等	1,653	1,089
未払消費税等	－	511,903
前受金	3,162,683	3,362,291
その他	5,401	8,076
流動負債合計	40,302,297	38,781,765
固定負債		
投資法人債	12,700,000	15,200,000
長期借入金	235,783,000	235,783,000
預り敷金及び保証金	2,620,681	2,620,681
信託預り敷金及び保証金	16,849,408	15,646,547
資産除去債務	977,918	980,598
その他	276	166
固定負債合計	268,931,285	270,230,993
負債合計	309,233,583	309,012,758
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	△303,317	△521,432
その他の出資総額控除額	△641,451	△641,451
出資総額控除額合計	△944,768	△1,162,883
出資総額（純額）	237,511,898	237,293,784
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	8,685,403	8,809,895
剰余金合計	8,685,403	8,809,895
投資主資本合計	246,197,301	246,103,679
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	6,366	6,186
評価・換算差額等合計	6,366	6,186
純資産合計 ※3	246,203,668	246,109,865
負債純資産合計	555,437,252	555,122,624

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	19,348,734	19,813,403
不動産等売却益 ※2	1,504,230	1,013,434
匿名組合分配金	212,946	441,422
営業収益合計	21,065,911	21,268,260
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	9,194,389	9,132,810
資産運用報酬	1,625,441	1,637,976
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	12,015	12,444
一般事務委託手数料	47,281	55,039
その他営業費用	198,460	235,602
営業費用合計	11,085,029	11,081,314
営業利益	9,980,881	10,186,945
営業外収益		
受取利息	204	3,100
還付加算金	－	1,866
未払分配金戻入	515	460
固定資産受贈益	－	21,000
その他	－	52
営業外収益合計	720	26,480
営業外費用		
支払利息	928,276	1,032,743
投資法人債利息	40,480	40,592
投資法人債発行費償却	6,434	6,871
融資関連費用	256,250	270,907
投資口交付費償却	48,256	48,256
その他	11,578	3,480
営業外費用合計	1,291,277	1,402,852
経常利益	8,690,324	8,810,574
税引前当期純利益	8,690,324	8,810,574
法人税、住民税及び事業税	3,521	2,078
法人税等合計	3,521	2,078
当期純利益	8,686,803	8,808,495
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	△1,400	1,399
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	8,685,403	8,809,895

前期（ご参考）（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計	
当期首残高	189,683,850	△290,636	△641,451	△932,087	188,751,762
当期変動額					
新投資口の発行	48,772,816				48,772,816
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額による 利益超過分配		△12,681		△12,681	△12,681
当期純利益					
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	48,772,816	△12,681	－	△12,681	48,760,135
当期末残高	※1 238,456,667	△303,317	△641,451	△944,768	237,511,898

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	7,243,732	7,243,732	195,995,495	2,334	2,334	195,997,830
当期変動額						
新投資口の発行			48,772,816			48,772,816
剰余金の配当	△7,245,132	△7,245,132	△7,245,132			△7,245,132
一時差異等調整引当額による 利益超過分配			△12,681			△12,681
当期純利益	8,686,803	8,686,803	8,686,803			8,686,803
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				4,032	4,032	4,032
当期変動額合計	1,441,670	1,441,670	50,201,806	4,032	4,032	50,205,838
当期末残高	8,685,403	8,685,403	246,197,301	6,366	6,366	246,203,668

当期（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				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計	
当期首残高	238,456,667	△303,317	△641,451	△944,768	237,511,898
当期変動額					
剰余金の配当					
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
当期純利益					
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△218,114	－	△218,114	△218,114
当期末残高	※1 238,456,667	△521,432	△641,451	△1,162,883	237,293,784

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	8,685,403	8,685,403	246,197,301	6,366	6,366	246,203,668
当期変動額						
剰余金の配当	△8,684,003	△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
当期純利益	8,808,495	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）				△180	△180	△180
当期変動額合計	124,491	124,491	△93,622	△180	△180	△93,803
当期末残高	8,809,895	8,809,895	246,103,679	6,186	6,186	246,109,865

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
1. 資産の評価方法及び処理方法	有価証券 関係会社株式 移動平均法による原価法を採用しています。 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 関係会社株式 移動平均法による原価法を採用しています。 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 構築物・信託構築物 機械及び装置・ 信託機械及び装置 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 構築物・信託構築物 機械及び装置・ 信託機械及び装置 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は328,460千円です。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は105千円です。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） 2024年7月31日	当期 2025年1月31日
※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。

※2. 一時差異等調整引当額 前期（2024年7月31日）（ご参考） 1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額	
---	--

(単位：千円)							
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	減価償却超過額等の発生	1,850,485	290,636	233,427	△220,746	303,317	減価償却超過額等の解消
合計		1,850,485	290,636	233,427	△220,746	303,317	

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。	
--	--

前期（ご参考） 2024年7月31日	当期 2025年1月31日
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)		(単位：千円)	
A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	18,069,204	賃料収入	18,391,343
受取水道光熱費	1,180,690	受取水道光熱費	1,324,422
その他賃貸収入	98,839	その他賃貸収入	97,637
不動産賃貸事業収益合計	19,348,734	不動産賃貸事業収益合計	19,813,403
B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
プロパティ・マネジメント報酬	109,930	プロパティ・マネジメント報酬	122,552
建物管理委託費	1,631,181	建物管理委託費	1,628,345
水道光熱費	1,667,658	水道光熱費	1,837,110
公租公課	1,446,927	公租公課	1,431,711
損害保険料	63,757	損害保険料	71,367
修繕費	910,028	修繕費	866,679
減価償却費	2,832,532	減価償却費	2,628,273
信託報酬	34,269	信託報酬	29,232
借地料	486,641	借地料	499,390
その他諸経費	11,462	その他諸経費	18,147
不動産賃貸事業費用合計	9,194,389	不動産賃貸事業費用合計	9,132,810
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	10,154,344	C.不動産賃貸事業損益（A－B）	10,680,593

※2. 不動産等売却益の内訳		※2. 不動産等売却益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
不動産等売却収入	10,380,000	不動産等売却収入	2,625,000
不動産等売却原価	8,555,043	不動産等売却原価	1,593,649
その他売却費用	320,726	その他売却費用	17,915
不動産等売却益	1,504,230	不動産等売却益	1,013,434

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日		当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数		発行可能投資口総口数	32,000,000口
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	2,536,216口

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日		当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
資産除去債務		資産除去債務	
減価償却費損金算入限度超過額		減価償却費損金算入限度超過額	
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
評価性引当額		評価性引当額	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
(単位：％)		(単位：％)	
法定実効税率		法定実効税率	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
その他		その他	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	

【金融商品に関する注記】

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が金利動向をモニタリングし、定期的に業績への影響度の計測を行うこと等により金利の変動リスクを管理しています。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。

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

ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	24,400,000	24,430,536	30,536
(2) 投資法人債	12,700,000	11,990,483	△709,517
(3) 長期借入金	235,783,000	233,416,319	△2,366,680
負債計	272,883,000	269,837,338	△3,045,661
デリバティブ取引（※）	6,366	6,366	－

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引」(2) 参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

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

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはございません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位: 千円)						
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	800,000	800,000	6,366	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	7,400,000	1,000,000	※	－

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債」(1)、(3) 参照）。

注2. 市場価格のない株式等

関係会社株式については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に従い、時価開示の対象としていません。

なお、当該金融商品の貸借対照表計上額は356,826千円です。

注3. 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16,623,219千円です。

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

(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	－	6,700,000
長期借入金	24,400,000	26,300,000	24,300,000	23,200,000	28,333,000	133,650,000
合計	24,400,000	26,300,000	27,300,000	26,200,000	28,333,000	140,350,000

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項
2025年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	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	－

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債
(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引」(2) 参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(2) 投資法人債
投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。
デリバティブ取引
(1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものはございません。
(2) ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

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

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債」(1)、(3) 参照）。

注2. 市場価格のない株式等

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

注3. 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16,788,420千円です。

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

(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

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
394,413,172	101,718,414	496,131,587	608,517,520

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は2024年3月4日付で取得した不動産信託受益権28物件（110,394,182千円）、2024年4月30日付で取得したIIF岩手一関ロジスティクスセンター（1,099,020千円）の取得によるものであり、主な減少額はIIF横浜都筑R&Dセンター（5,773,671千円）、IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）(1,415,385千円)、及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（準共有持分割合30%）(1,365,985千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、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）に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2024年7月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
496,131,587	9,086,007	505,217,594	627,463,780

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
(注2) 当期増減額のうち、主な増加額はIIF下関ヴィーグ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、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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、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）に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2025年1月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの (1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により8年～53年と見積り、割引率は0.312%～0.996%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。なお、割引計算による金額の重要性が乏しいものは、割引前の見積額を計上しています。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減	1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの (1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を見積り時の建物の耐用年数の残存年数により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)	(単位：千円)
期首残高	期首残高
有形固定資産の売却に伴う減少額	時の経過による調整額
時の経過による調整額	期末残高
期末残高	
2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しています。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっています。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。	2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しています。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっています。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	2,000,000	1年内返済予定の 長期借入金	6,747,600
				利息の支払	33,724	長期借入金	19,540,600
関係会社	アイパークインスティ チュート株式会社	施設運営管理業 他	－	業務委託費の支払	1,500,000	未払費用	7,305
						前払費用	275,000

取引条件及び取引条件の決定方針等
(注1) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しています。
(注2) 取引金額に消費税等は含まれていません。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	－	1年内返済予定の 長期借入金	4,796,000
				利息の支払	42,303	長期借入金	17,194,600
関係会社	アイパークインスティ チュート株式会社	施設運営管理業 他	－	業務委託費の支払	1,500,000	未払費用	6,701
						前払費用	275,000

取引条件及び取引条件の決定方針等
(注1) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しています。
(注2) 取引金額に消費税等は含まれていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 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。	97,075円 3,514円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
当期純利益	8,686,803千円	8,808,495千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	－千円
普通投資口に係る当期純利益	8,686,803千円	8,808,495千円
期中平均投資口数	2,471,565口	2,536,216口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	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	10,380,000	1,504,230
受取水道光熱費	1,180,690	1,180,690
その他	34,000	18,380,990
合計	11,594,690	21,065,911

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。
(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	498,442
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	599,526
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2024年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、2024年2月15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、2024年11月29日及び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 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)		
	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	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。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)	
	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	599,526
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	586,228
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

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。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日			当期 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)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物等	減価償却超過額等の発生	439,420	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)			2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
信託建物等	減価償却超過額等の解消	221,305	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。			3. 戻入れの具体的な方法 信託建物等 資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		

(単位：円)

	前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
I 当期末処分利益	8,685,403,179	8,809,895,026
II 利益超過分配金加算額	218,114,576	129,347,016
うち一時差異等調整引当額	218,114,576	129,347,016
III 分配金の額	8,902,118,160	8,937,625,184
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,510)	(3,524)
うち利益分配金	8,684,003,584	8,808,278,168
(うち1口当たり利益分配金)	(3,424)	(3,473)
うち一時差異等調整引当額	218,114,576	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）)	(86)	(51)
IV 次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	1,399,595	1,616,858
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。 かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除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8,684,003,584円を分配することとしました。 また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される218,114,576円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は本投資法人の規約第25条第2項に定める方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしていますが、当期においては、不動産等売却益の計上による分配金水準を鑑みて、利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）は行いません。以上の結果、当期の分配金の額は8,902,118,160円としています。	本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。 かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である8,808,278,168円を分配することとしました。 また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される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。 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。

独立監査人の監査報告書

2025年3月21日

産業ファンド投資法人

役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内和徳
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 根津美香
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、産業ファンド投資法人の2024年8月1日から2025年1月31日までの第35期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以上

（注）上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

(単位：千円)

	前期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,690,324	8,810,574
減価償却費	2,832,532	2,628,273
固定資産受贈益	－	△21,000
投資法人債発行費償却	6,434	6,871
投資口交付費償却	48,256	48,256
受取利息	△204	△3,100
支払利息	968,757	1,073,335
営業未収入金の増減額（△は増加）	△622,581	140,531
未収消費税等の増減額（△は増加）	△2,154,251	2,154,251
前払費用の増減額（△は増加）	△199,068	90,691
長期前払費用の増減額（△は増加）	△485,684	39,627
営業未払金の増減額（△は減少）	337,079	△160,312
未払金の増減額（△は減少）	162,187	16,713
未払費用の増減額（△は減少）	802	△529
未払消費税等の増減額（△は減少）	△333,684	511,903
前受金の増減額（△は減少）	209,991	199,607
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△627	△109
信託有形固定資産の売却による減少額	8,555,043	1,593,649
その他	10,052	5,424
小計	18,025,360	17,134,660
利息の受取額	204	3,100
利息の支払額	△920,331	△1,063,774
法人税等の支払額	△44,177	△50,618
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,061,054	16,023,367
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	△507,444	△919,822
信託有形固定資産の取得による支出	△112,622,691	△11,969,797
預り敷金及び保証金の受入による収入	76,118	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△58,422	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,366,772	219,806
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△387,976	△1,422,667
差入敷金及び保証金の回収による収入	－	4,500
投資有価証券の払戻による収入	140,296	273,168
投資有価証券の取得による支出	△16,763,515	△435,854
投資活動によるキャッシュ・フロー	△128,756,863	△14,250,667
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	9,400,000	7,500,000
短期借入金返済による支出	△3,000,000	△10,300,000
長期借入れによる収入	65,600,000	12,100,000
長期借入金の返済による支出	△8,000,000	△11,800,000
投資法人債の発行による収入	－	2,500,000
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	－
投資法人債発行費の支出	－	△19,102
投資口の発行による収入	48,772,816	－
投資口交付費の支出	△240,231	－
分配金の支払額	△7,258,032	△8,900,840
財務活動によるキャッシュ・フロー	103,274,552	△8,919,943
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△8,421,255	△7,147,242
現金及び現金同等物の期首残高	43,740,876	35,319,620
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	35,319,620	28,172,377

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

	前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期（ご参考） 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
(2024年7月31日)	(2025年1月31日)
現金及び預金	現金及び預金
25,580,857	17,244,855
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
9,738,762	10,927,522
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
35,319,620	28,172,377



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング