

第37期 資産運用報告

自：2025年8月 1日

至：2026年1月31日

証券コード 3249

産業ファンド投資法人

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

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期	第 37 期
		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	自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
営業収益	百万円	18,167	21,065	21,268	22,708	24,023
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(17,167)	(19,348)	(19,813)	(21,335)	(20,463)
営業費用	百万円	9,982	11,085	11,081	12,009	11,534
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(8,260)	(9,194)	(9,132)	(10,069)	(9,560)
営業利益	百万円	8,185	9,980	10,186	10,699	12,488
経常利益	百万円	7,243	8,690	8,810	9,296	10,966
当期純利益	百万円	7,242	8,686	8,808	9,295	10,965
純資産額	(a) 百万円	195,997	246,203	246,109	246,465	247,610
(対前期比)	%	(0.2)	(25.6)	(△0.0)	(0.1)	(0.5)
総資産額	(b) 百万円	441,839	555,437	555,122	554,125	566,194
(対前期比)	%	(1.9)	(25.7)	(△0.1)	(△0.2)	(2.2)
出資総額	注2 百万円	189,683	238,456	238,456	238,456	238,456
(対前期比)	%	(－)	(25.7)	(－)	(－)	(－)
発行済投資口の総口数	(c) 口	2,113,516	2,536,216	2,536,216	2,536,216	2,528,461
1口当たり純資産額	(a)/(c) 円	92.735	97.075	97.038	97.178	97.929
分配総額	(d) 百万円	7,257	8,902	8,937	8,818	11,393
1口当たり分配金額	(d)/(c) 円	3.434	3.510	3.524	3.477	4.506
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,428)	(3,424)	(3,473)	(3,477)	(4,340)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(6)	(86)	(51)	(－)	(166)
総資産経常利益率	注3 %	1.7 (3.3)	1.7 (3.5)	1.6 (3.1)	1.7 (3.4)	2.0 (3.9)
自己資本利益率	注3 %	3.7 (7.3)	3.9 (7.9)	3.6 (7.1)	3.8 (7.6)	4.4 (8.8)
自己資本比率	(a)/(b) %	44.4	44.3	44.3	44.5	43.7
(対前期増減)		(△0.8)	(△0.1)	(0.0)	(0.2)	(△0.8)
配当性向	注3 %	100.0	100.0	100.0	94.9	100.1
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	11,014	12,986	13,308	13,920	13,658
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	39.9	41.2	41.4	40.9	45.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	14.5	12.9	11.7	11.6	12.1
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	4,038	3,948	4,109	4,312	4,165
FFO倍率	注3 倍	16.7	15.6	14.2	14.2	18.1
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注4 円	3,410	3,360	3,407	3,470	4,332
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	4,020	3,884	4,044	4,301	4,157

(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、第36期は会計計算期間181日、第37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、2026年1月31日現在、運用物件数110件、取得価格合計517,693百万円となっています。なお、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は536,231百万円になります。

(2) 投資環境と運用実績

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

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

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

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

(3) 資金調達概要

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

a) デットファイナンス

当期の有利子負債の調達については、新規物件の取得を目的として、2025年9月1日に短期借入金5,000百万円（借入期間1.0年）、同年12月12日に短期借入金12,900百万円（平均借入期間1.0年）をそれぞれ新規で借りました（なお、2025年9月1日付の短期借入金5,000百万円については、物件売却資金の一部を弁済資金とし2025年9月30日付で期限前弁済を実行しました。）。

また、2025年8月15日に長期借入金1,600百万円（借入期間6.0年）、同年8月29日に長期借入金1,000百万円（借入期間8.0年）、同年9月17日に長期借入金2,900百万円（平均借入期間6.4年）、同年9月30日に長期借入金5,600百万円（平均借入期間5.1年）、同年10月31日に長期借入金2,100百万円（借入期間4.0年）、2026年1月30日に長期借入金1,000百万円（借入期間3.0年）を新規に借入れ、返済期限を迎える長期借入金及び短期借入金（一部期限前弁済を含みます。）を返済しました。これらの借換えを通じて、借入期間の長期固定化、金利コストの削減効果、及び将来的な財務施策の柔軟性確保等により、長期に安定的な分配金を確保できる財務体質を構築しています。

これらの結果、2026年1月31日現在の有利子負債残高は294,233百万円、うち、長期借入金は266,133百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）、短期借入金は12,900百万円、投資法人債は15,200百万円（1年内償還予定の投資法人債を含みます。）となっています。

b) エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施していません。

(4) 業績及び分配概要

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

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

また、所得超過税金不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税金不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される30,341,532円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。以下同じです。）に係る分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は12円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」ということがあります。）を行うこととしています（注1）（注2）。また、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等により投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、運用資産の建替え等の再開発により固定資産除却損その他会計上の損失が発生し又は再開発期間において減収が生じる場合、地震等の自然災害、火災その他の事故等の発生に伴う減収又は大規模修繕等による費用の発生、訴訟の和解金等の支払、固定資産除却損及び固定資産売却損の発生その他一時的に多額の費用が発生する場合等、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」ということがあります。）として、分配することができるものとしています（注2）。この結果、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金（継続的利益超過分配）は154円としました。

以上の結果、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は4,506円となりました。

(注1) 継続的利益超過分配について

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

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

(注2) 継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配について

継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配を併せた利益超過分配の水準については、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額

からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額の60%に相当する金額を上限（税金不一致が生じたことに対応した一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配は含まないものとします。）として、総合的に判断した上で決定します（不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第43条）。

(5) サステナビリティへの取り組み

本投資法人は、『日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく』という理念の下、資産運用を委託する株式会社K J R マネジメント及び同社の親会社である株式会社K J R Mホールディングスとともにサステナビリティの考え方を共有し、取り組みを推進しています。投資・運用プロセスに関しては、「サステナビリティ基本方針」に準じて活動を行っています。

a) 環境（「自然共生サイト」認定の取得）

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

b) ガバナンス（ガバナンス体制及び投資主総会・役員会開催実績）

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

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

3. 増資等の状況

最近5年間に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	
2022年10月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	2,070,016	△347	183,223	（注2）
2023年 3月23日	公募増資	43,500	2,113,516	5,818	189,042	（注3）
2024年 2月28日	公募増資	409,609	2,523,125	47,262	236,304	（注4）
2024年 3月26日	第三者割当増資	13,091	2,536,216	1,510	237,815	（注5）
2026年 1月30日	消却	△7,755	2,528,461	△999	236,815	（注6）

（注1） 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

（注2） 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第30期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり168円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月20日よりその支払を開始しました。

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

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

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

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

【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 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期	第 37 期
決算年月	2024年1月	2024年7月	2025年1月	2025年7月	2026年1月
最高	148,500円	141,100円	126,400円	125,200円	158,900円
最低	132,600円	120,000円	110,300円	110,900円	123,700円
期末終値	133,600円	123,600円	116,000円	123,700円	149,800円

4. 分配金等の実績

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

また、所得超過税金不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税金不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される30,341,532円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。

これに加え、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金は154円としました。

以上の結果、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は4,506円となりました。

	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期	第 37 期
	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	自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
当期純利益総額	7,242,933千円	8,686,803千円	8,808,495千円	9,295,544千円	10,965,892千円
利益留保額	△1,400千円	1,399千円	1,616千円	9,137千円	1,509千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	7,257,813千円 (3,434円)	8,902,118千円 (3,510円)	8,937,625千円 (3,524円)	8,818,423千円 (3,477円)	11,393,245千円 (4,506円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	7,245,132千円 (3,428円)	8,684,003千円 (3,424円)	8,808,278千円 (3,473円)	8,818,423千円 (3,477円)	10,973,520千円 (4,340円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	12,681千円 (6円)	218,114千円 (86円)	129,347千円 (51円)	－千円 (－円)	419,724千円 (166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)	12,681千円 (6円)	218,114千円 (86円)	129,347千円 (51円)	－千円 (－円)	30,341千円 (12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)	389,382千円 (154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、強みとする従来からのCRE（Corporate Real Estate）提案を切り口とした物件ソーシング活動の他、CRE戦略の一環としてKKRグループ（スポンサーであるKKR（注）及びKKRの投資先企業を総称していいます（以下同じです。）。）等との協働を通じて、企業価値向上を企図した企業からカーブアウトされる不動産に係る案件に今後とも取り組んでいきます。具体的には、バランスシートやROE等の財務指標の改善・向上を志向する企業に対してセールアンドリースバックの提案を行い、当該企業から切り出される不動産を本投資法人が取得又はブリッジ等によりパイプライン化してリースバックを実現します。

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

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

ii. 内部成長

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

これらの資産は当期末現在、平均稼働率99.4%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間11.1年にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しています。

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

iii. 財務戦略

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

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

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡しました。

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

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 33 期	第 34 期	第 35 期	第 36 期	第 37 期
	2024年1月31日	2024年7月31日	2025年1月31日	2025年7月31日	2026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	2,113,516口	2,536,216口	2,536,216口	2,536,216口	2,528,461口
投資主数	10,697人	26,896人	31,331人	33,189人	34,449人

2. 投資口に関する事項

2026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	544,539	21.53
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	433,475	17.14
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	132,025	5.22
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	54,196	2.14
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5-1	42,376	1.67
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	35,043	1.38
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	29,357	1.16
JP MORGAN CHASE BANK 380854	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	25,600	1.01
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	23,411	0.92
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	東京都中央区晴海1丁目8-12	22,203	0.87
合計		1,342,225	53.08

(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	—	15,650千円 (注2)

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

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

③役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

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

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

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の資産の構成

資産の 種類	アセット カテゴリー	立地 カテゴリー (注1)	地域	第 36 期 (2025年7月31日)		第 37 期 (2026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	13,377	2.4	12,210	2.2
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,773	0.9	2,350	0.4
			その他	3,091	0.6	3,089	0.5
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	41,734	7.5	41,684	7.4
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.4	1,998	0.4
			その他	－	－	－	－
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
不動産 信託受益権	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	226,011	40.8	234,907	41.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	92,978	16.8	94,412	16.7
			その他	37,022	6.7	40,296	7.1
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	54,689	9.9	54,453	9.6
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	7,223	1.3	7,223	1.3
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	20,549	3.7	20,428	3.6
			その他	605	0.1	605	0.1
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	144	0.0	144	0.0
小計			504,200	91.0	513,805	90.7	
関係会社株式 (注3)			356	0.1	356	0.1	
投資有価証券 (注4)			18,463	3.3	18,703	3.3	
預金・その他の資産			31,104	5.6	33,328	5.9	
資産総額計			554,125	100.0	566,194	100.0	

(注1) 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照下さい。

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

(注3) IIF湘南ヘルスインノベーションパークの運営会社であるアイパークインスティテュート株式会社の株式（持株比率41.0%）です。

(注4) HKロジスティクス合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分、合同会社播但を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分、SIロジスティクスI合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分、SIロジスティクスII合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分、鳥栖産業施設合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分及び合同会社Crest1を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

なお、各匿名組合出資持分の運用対象資産は、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

<立地カテゴリー>

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

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

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

2. 主要な保有資産

2026年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。						
不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
IIF湘南ヘルスインノベーションパーク（注3）	41,702	114,606.85	102,799.17	89.7	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF羽田空港メンテナンスセンター	35,511	81,995.81	81,995.81	100.0	7.7	インフラ施設
IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	16,931	51,687.63	51,687.63	100.0	(注5)	物流施設
IIF市原マニュファクチャリングセンター（底地）	16,605	637,802.64	637,802.64	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF神戸地域冷暖房センター	14,938	11,476.05	11,476.05	100.0	1.4	インフラ施設
IIF福岡久山ロジスティクスセンター	14,650	49,855.23	49,855.23	100.0	(注5)	物流施設
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	12,848	27,493.29	27,493.29	100.0	2.0	物流施設
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	11,704	52,201.30	52,201.30	100.0	(注5)	物流施設
IIF厚木マニュファクチャリングセンター	11,572	32,825.49	32,825.49	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	9,847	51,530.51	51,530.51	100.0	(注5)	物流施設
合計	186,312	1,111,474.81	1,099,667.12	98.9	48.5	

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

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

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

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

(注5) 「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示としています。

3. 不動産等組入資産明細

2026年1月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	19,239	12,848
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾340番13	不動産信託受益権	38,828.10	10,100	5,143
IIF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目5番15号	不動産信託受益権	5,741.75	8,230	5,047
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1	不動産信託受益権	10,113.50	3,580	1,679
IIF西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	不動産信託受益権	17,200.00	3,280	1,816

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習志野ロジスティクスセンターⅠ（注5）	千葉県習志野市茜浜三丁目6番4号	不動産信託 受益権	25,938.00	8,720	6,497
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託 受益権	57,079.89	6,690	4,277
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市船子字北谷602番9	不動産	20,661.13	4,380	3,052
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番	不動産信託 受益権	9,615.82	3,490	2,257
IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番3	不動産信託 受益権	8,995.00	2,600	1,396
IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中川区柳田町二丁目27番	不動産	8,721.01	1,810	1,187
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託 受益権	22,879.35	7,160	4,488
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市緑町5-3	不動産	11,705.02	6,450	2,623
IIF東大阪ロジスティクスセンター（注4）（注6）	大阪府東大阪市若江東町六丁目7番46	不動産信託 受益権	14,369.89	3,192	1,687
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷺野谷1027番1	不動産	17,379.78	3,850	2,051
IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市泉三丁目5番	不動産信託 受益権	19,019.71	6,900	3,256
IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市大字南峯字東武蔵野660番2	不動産信託 受益権	17,881.65	4,530	2,776
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市蔵上町字内精127番1	不動産信託 受益権	13,862.05	2,980	1,565
IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第4地割311 他	不動産信託 受益権	8,001.57	1,630	519
IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目22番4	不動産信託 受益権	22,768.24	5,150	3,034
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	大阪府泉大津市なざび町8番1号	不動産信託 受益権	48,932.00	4,730	4,176
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市りんくう往来北2番11	不動産	13,947.83	1,660	907
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住濱55番13	不動産信託 受益権	33,243.99	9,060	5,414
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	福岡県古賀市青柳1134番1	不動産	30,815.97	1,170	914
IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市東区蒲田四丁目9番1	不動産信託 受益権	11,262.86	2,360	1,854
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市此花区島屋四丁目4番51号	不動産信託 受益権	46,262.20	11,000	8,548
IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市新利根二丁目6番1	不動産信託 受益権	17,744.41	3,370	2,534
IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託 受益権	12,895.43	3,960	3,178
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目14番31号	不動産信託 受益権	24,967.58	6,250	5,041
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託 受益権	51,530.51	12,700	9,847
IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区東坂下二丁目7番7号	不動産信託 受益権	5,057.68	2,380	1,687
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	不動産信託 受益権	15,555.15	2,030	1,501
IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市安養寺町236番1	不動産	6,900.01	1,290	976
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番32	不動産信託 受益権	52,201.30	16,500	11,704
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番34	不動産信託 受益権	12,299.76	3,060	2,581
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南二丁目4番5	不動産信託 受益権	12,383.30	1,630	1,350

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札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市白石区米里三条三丁目2番1	不動産信託 受益権	13,064.75	2,820	2,556
IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市大槻町字向原213番	不動産信託 受益権	17,533.15	3,730	2,330
IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目10番4	不動産信託 受益権	33,000.00	2,750	2,059
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他	不動産信託 受益権	25,186.78	4,290	4,071
IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市代官山一丁目5番2号	不動産信託 受益権	31,071.21	9,040	8,367
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	岐阜県各務原市川島竹早町字竹早2番8他	不動産信託 受益権	16,708.51	3,240	2,272
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番1号	不動産信託 受益権	28,988.91	6,770	5,975
IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮七丁目9番2号	不動産信託 受益権	23,728.15	9,250	7,410
IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市垂坂町字山上谷1340番地8他	不動産信託 受益権	51,504.25	10,400	8,701
IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	滋賀県蒲生郡竜王町山面川原900番1他	不動産信託 受益権	17,916.90	4,010	3,528
IIF近江八幡ロジスティクスセンター	滋賀県近江八幡市長光寺町951-4他	不動産信託 受益権	25,111.07	2,330	1,852
IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目26番38他	不動産信託 受益権	51,687.63	17,200	16,931
IIF福岡久山ロジスティクスセンター	福岡県糟屋郡久山町大字久原字原2859番1他	不動産信託 受益権	49,855.23	15,600	14,650
IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	愛知県春日井市上田桑町字野元2211番	不動産信託 受益権	55,255.00	7,980	7,824
IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	福岡県京都郡苅田町大字与原字白石2220番11他	不動産信託 受益権	82,373.19	7,770	7,323
IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	大阪府茨木市三咲町621番3他	不動産信託 受益権	21,570.04	7,480	7,238
IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）	神奈川県高座郡寒川町倉見1339番2他	不動産信託 受益権	27,434.97	8,020	6,703
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基821番1他	不動産信託 受益権	79,502.97	6,820	6,095
IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	佐賀県鳥栖市弥生が丘七丁目32番他	不動産信託 受益権	24,768.34	5,800	5,375
IIF土浦ロジスティクスセンター	茨城県かすみがうら市下稻吉字庚申塚2644番1他	不動産信託 受益権	21,904.15	4,230	3,931
IIF仙台ロジスティクスセンター	宮城県仙台市宮城野区扇町三丁目2番12他	不動産信託 受益権	17,346.66	3,680	3,574
IIF富山ロジスティクスセンター	富山県中新川郡上市町久金新155番5他	不動産信託 受益権	40,288.07	3,737	3,452
IIF秦野ロジスティクスセンター	神奈川県秦野市堀山下字荒井ヶ谷戸320番2他	不動産信託 受益権	20,302.85	3,550	3,186
IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	北海道北広島市大曲工業団地四丁目6番1	不動産信託 受益権	14,104.14	2,770	2,661
IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	愛知県小牧市元町四丁目79番他	不動産信託 受益権	16,608.55	2,690	2,366
IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	福岡県京都郡苅田町新浜町9番17	不動産信託 受益権	23,807.52	2,440	2,208
IIF佐倉ロジスティクスセンター	千葉県佐倉市太田字外新割2415番16他	不動産信託 受益権	4,314.32	2,310	2,195
IIF横須賀ロジスティクスセンター	神奈川県横須賀市夏島町2873番15他	不動産信託 受益権	13,148.63	2,180	2,006
IIF豊橋ロジスティクスセンター	愛知県豊橋市明海町33番20	不動産信託 受益権	8,017.05	1,900	1,819
IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	千葉県習志野市茜浜三丁目28番5	不動産信託 受益権	7,273.00	1,670	1,481

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF北九州ロジスティクスセンター I	福岡県京都市都府田町新浜町1番58	不動産信託 受益権	12,445.57	1,400	1,269
IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター (底地)	神奈川県横浜市金沢区幸浦一丁目3番2	不動産信託 受益権	16,783.21	3,220	1,211
IIF東松山ロジスティクスセンター (底地)	埼玉県比企郡滑川町大字都25番31他	不動産信託 受益権	20,320.97	1,350	1,168
IIF大阪此花ロジスティクスセンター II (底地)	大阪府大阪市此花区西九条一丁目19番1他	不動産信託 受益権	6,125.09	2,000	1,059
IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	滋賀県大津市関津四丁目字十時ヶ原104番55他	不動産信託 受益権	6,913.54	1,680	1,011
IIF札幌ロジスティクスセンター II	北海道札幌市西区発寒十条十二丁目1020番246他	不動産信託 受益権	9,791.48	906	774
IIF相模原ロジスティクスセンター (底地)	神奈川県相模原市南区麻溝台一丁目1988番2	不動産信託 受益権	4,552.78	938	750
IIF兵庫三田ロジスティクスセンター I (底地)	兵庫県三田市テクノパーク37番	不動産信託 受益権	25,920.95	1,840	540
IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター (底地)	宮城県岩沼市空港南二丁目3番2	不動産信託 受益権	12,253.28	590	467
IIF岩手一関ロジスティクスセンター	岩手県一関市東台14番地43	不動産信託 受益権	11,643.85	1,370	1,122
IIF兵庫三田ロジスティクスセンター II	兵庫県三田市テクノパーク39番1他	不動産信託 受益権	33,759.93	10,000	9,359
IIF船橋ロジスティクスセンター II	千葉県船橋市潮見町13番地2他	不動産信託 受益権	30,328.38	10,200	9,514
IIF横浜都筑テクノロジーズセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,720	1,425
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号	不動産信託 受益権	21,615.01	9,830	9,179
IIF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目25番19号	不動産	4,857.73	3,010	1,711
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市中央区南橋本三丁目1番35	不動産信託 受益権	19,328.40	5,010	3,648
IIF横浜新山下R&Dセンター	神奈川県横浜市中区新山下一丁目16番5	不動産信託 受益権	4,887.83	4,610	3,794
IIF掛川マニファクチュアリングセンター (底地)	静岡県掛川市淡陽30番地	不動産信託 受益権	66,171.92	1,780	1,572
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目195番	不動産	7,925.94	1,810	1,345
IIF横須賀テクノロジーズセンター	神奈川県横須賀市神明町1番15	不動産信託 受益権	13,779.77	4,790	4,461
IIF湘南テクノロジーズセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮六丁目1番1	不動産信託 受益権	7,244.71	1,450	1,356
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	2,640	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	11,572
IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市幸区新小倉1番2号	不動産信託 受益権	11,865.54	9,350	6,153
IIF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市東浜一丁目1番1の2他	不動産信託 受益権	27,424.22	6,660	6,357
IIF岐阜各務原マニ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	19,978.55	4,860	4,779
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市村岡東二丁目26番地1	不動産信託 受益権	114,606.85	49,100	41,702
IIF市原マニファクチュアリングセンター (底地)	千葉県市原市八幡海岸通1番1他	不動産信託 受益権	637,802.64	19,330	16,605
IIF入間マニ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

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	3,160	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	5,030	4,529
IIF下関ヴィークルメインテナンスセンター	山口県下関市長府扇町3番88号	不動産信託 受益権	21,336.20	1,320	1,251
IIF東広島マニファクチュアリングセンター	広島県東広島市田口研究団地5番10号	不動産信託 受益権	19,608.84	4,450	3,441
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号	不動産信託 受益権	11,476.05	12,000	14,938
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号	不動産	81,995.81	44,800	35,511
IIF品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目9番15号	不動産	19,547.11	7,480	5,444
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市新千里西町一丁目1番8号	不動産信託 受益権	12,063.61	6,670	5,490
IIF名古屋港タンクターミナル (底地)	愛知県名古屋港区潮見町37番31	不動産	51,583.70	2,240	1,998
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター	埼玉県東松山市新郷75番1	不動産	12,880.38	834	729
IIF川崎港タンクターミナル (底地)	神奈川県川崎市川崎区千鳥町4-12他	不動産信託 受益権	42,186.88	7,490	7,223
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			3,454,140.20	641,993	513,805

- (注1) 「所在地」は、住居表示若しくは登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を記載しています。
- (注2) 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。なお、パススルー型のマスターリース契約を締結しているIIF東大阪ロジスティクスセンター、IIF湘南ヘルスイノベーションパーク、IIF大阪豊中データセンターについては、エンドテナントへの転賃可能面積を記載しており、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。
- (注3) 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
- (注4) 本投資法人が不動産信託受益権の一部を保有する準共有物件である、IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分割合53%）及びIIF東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合70%）の「賃貸可能面積」については、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注5) IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）について、本投資法人は、本件土地上に再開発事業により建設した建物を2025年9月1日付で取得し、物件の名称をIIF習志野ロジスティクスセンターⅠに変更しました。なお、IIF習志野ロジスティクスセンターⅠについて、2025年9月1日付で、本物件を信託財産とする信託の設定を行いました。
- (注6) IIF東大阪ロジスティクスセンターについて、2025年8月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡しています。また、残りの準共有持分についても、2026年6月1日付で35%を、2026年8月3日付で35%を、それぞれ譲渡する予定です。なお、IIF東大阪ロジスティクスセンターについて、2025年8月1日付で、本物件を信託財産とする信託の設定を行いました。

不動産等の名称	第 36 期 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日				第 37 期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	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 (%) (注2)	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	1.9	1	100.0	400	2.0
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	179	0.8	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	(注3)	(注3)
IIF西宮ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)

不動産等の名称	第 36 期 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日				第 37 期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	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 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
IIF習志野ロジスティクスセンター I	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF習志野ロジスティクスセンター II (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木ロジスティクスセンター II	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIFさいたまロジスティクスセンター	1	100.0	67	0.3	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3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木ロジスティクスセンター III	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF川口ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF東大阪ロジスティクスセンター (注4)	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF柏ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF三郷ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF入間ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF盛岡ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF広島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
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3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF京田辺ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡東ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF加須ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF羽村ロジスティクスセンター (注5)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II	4	100.0	(注3)	(注3)	4	100.0	(注3)	(注3)
IIF板橋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF太田ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF盛岡ロジスティクスセンター II	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF札幌ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF郡山ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF昭島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF湘南ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF四日市ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF近江八幡ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF武蔵村山ロジスティクスセンター II	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡久山ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)

不動産等の名称	第 36 期 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日				第 37 期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	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 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
IIF春日井ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF北九州ロジスティクスセンター III	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF湘南ロジスティクスセンター II (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIFつくばロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF鳥栖ロジスティクスセンター II	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF土浦ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF仙台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF富山ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF秦野ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF小牧ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF北九州ロジスティクスセンター II	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF佐倉ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF横須賀ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF豊橋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF習志野ロジスティクスセンター III (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF北九州ロジスティクスセンター I	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF東松山ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪此花ロジスティクスセンター II (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF札幌ロジスティクスセンター II	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF相模原ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF兵庫三田ロジスティクスセンター I (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF岩手一関ロジスティクスセンター	10	91.2	(注3)	(注3)	10	91.2	(注3)	(注3)
IIF兵庫三田ロジスティクスセンター II	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF船橋ロジスティクスセンター II	－	－	－	－	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF戸塚テクノロジーセンター (底地) (注6)	－	－	18	0.1	－	－	－	－
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	64	0.3	1	100.0	64	0.3
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	366	1.7	1	100.0	366	1.8
IIF蒲田R&Dセンター (注7)	1	100.0	(注3)	(注3)	－	－	(注3)	(注3)
IIF川崎サイエンスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF掛川マニファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF横須賀テクノロジーセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF湘南テクノロジーセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF戸塚マニファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木マニファクチュアリングセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)

不動産等の名称	第 36 期 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日				第 37 期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	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 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
IIF新川崎R&Dセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF市川フードプロセスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF岐阜各務原マニユファクチュアリング センター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター	3	58.6	(注3)	(注3)	3	58.7	(注3)	(注3)
IIF湘南ヘルスインベーションパーク	9	99.5	(注3)	(注3)	163	89.7	(注3)	(注3)
IIF市原マニユファクチュアリングセンター （底地）	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF入間マニユファクチュアリングセンター （底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF栃木真岡マニユファクチュアリング センター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF飯能マニユファクチュアリングセンター （底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大田マニユファクチュアリングセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF下関ヴィークルメンテナンスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF東広島マニユファクチュアリングセンター	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸地域冷暖房センター	1	100.0	282	1.3	1	100.0	282	1.4
IIF羽田空港メンテナンスセンター	1	100.0	1,554	7.3	1	100.0	1,583	7.7
IIF品川データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪豊中データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	30	97.6	(注3)	(注3)
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
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3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF川崎港タンクターミナル（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合計	146	99.7	21,335	100.0	331	99.4	20,463	100.0

- (注1) 「テナント総数」は、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数を記載しており、合計欄には、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数の単純合計を記載しています。なお、第37期の記載より、パススルー型のマスターリース契約を締結しているIIF東大阪ロジスティクスセンター、IIF湘南ヘルスインベーションパーク、IIF大阪豊中データセンターについては、転借人の数を記載しており、「テナント総数」の合計は、不動産及び信託不動産に係る賃借人及び転借人の数の合計を記載しています。
- (注2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、第37期の記載より、パススルー型のマスターリース契約を締結しているIIF東大阪ロジスティクスセンター、IIF湘南ヘルスインベーションパーク、IIF大阪豊中データセンターについては、総転賃可能面積に対して総転賃面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示としています。
- (注4) IIF東大阪ロジスティクスセンターについて、2025年8月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡しています。また、残りの準共有持分についても、2026年6月1日付で35%を、2026年8月3日付で35%を、それぞれ譲渡する予定です。
- (注5) IIF羽村ロジスティクスセンターについて、本投資法人は、2025年2月20日付で再開発事業により建設した建物を取得しています。
- (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、35%を2025年3月31日付で、それぞれ譲渡しています。
- (注7) IIF蒲田R&Dセンターについて、2025年10月1日付で譲渡しています。

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

2026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)		
アイパーク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	－	－	16,213	－	22,441	6,227	(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	－	－	429	－	523	94	(注3) (注5)
SIロジスティクスI合同会社 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	－	－	381	－	676	294	(注3) (注6)
SIロジスティクスII合同会社 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	－	－	1,272	－	2,601	1,328	(注3) (注7)
鳥栖産業施設合同会社 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	－	－	304	－	304	－	(注3) (注8)
合同会社Crest1 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	－	－	102	－	102	－	(注3) (注9)
合計		－	－	19,060	－	27,005	7,945	

- (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。
- (注6) 運用対象資産は、北上物流センター、成田物流センター、横浜物流センター（底地）、及び騎西物流センターをそれぞれ信託財産とする信託受益権4物件です。
- (注7) 運用対象資産は、郡山物流センター、加須物流センター、大阪物流センター（底地）、及び名古屋物流センター（底地）をそれぞれ信託財産とする信託受益権4物件です。
- (注8) 運用対象資産は、i-PRO佐賀工場を信託財産とする信託受益権です。
- (注9) 運用対象資産は、プロテリアル熊谷工場（底地）、プロテリアル山崎工場（底地）をそれぞれ信託財産とする信託受益権2物件です。

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2026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	4,800	3,000	154
合計		4,800	3,000	154

- (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、2026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	B棟化工事	2025年8月～2026年3月	582	－	0
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	グラウンド_北側駐車建設工事	2026年4月～2026年7月	501	－	－
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	発電機更新工事（1期）	2027年12月～2028年1月	344	－	－
IIF品川データセンター	東京都品川区	特高変圧器更新工事（2期）	2026年8月～2027年1月	341	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化	2026年8月～2027年2月	300	－	－
IIF羽田空港メ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）	2026年2月～2026年7月	257	－	0
IIF品川データセンター	東京都品川区	特高変圧器更新工事（1期）	2026年5月～2026年7月	241	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	非常放送設備更新（1期）	2025年11月～2026年8月	197	－	2
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）	千葉県習志野市	護岸補強工事（2期）	2025年12月～2026年3月	135	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	中央監視下位制御機器更新	2025年11月～2026年8月	132	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	電力監視設備センター装置更新	2025年7月～2026年2月	118	－	－
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市	屋根防水塗装工事（1期）	2027年8月～2028年1月	113	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	外構支障配線盛替工事	2026年4月～2026年8月	108	－	－
IIF品川データセンター	東京都品川区	給排水管更新工事（1期）	2027年12月～2028年1月	101	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化	2027年1月～2027年11月	100	－	－
IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市	屋上防水更新工事（1期）	2027年12月～2028年1月	96	－	－
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	屋上駐車場及び塔屋防水改修工事（1期）	2027年6月～2027年6月	92	－	－
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	外壁シール塗装工事（1期）	2027年12月～2028年1月	91	－	－
IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市	EV更新工事（Ⅲ期）	2027年8月～2028年1月	90	－	－
IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市	EV更新工事（Ⅱ期）	2027年2月～2027年7月	89	－	－
IIF四日市ロジスティクスセンター	三重県四日市市	EV更新工事（Ⅰ期）	2026年8月～2027年1月	83	－	－
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	屋上全面防水工事（1期）	2026年6月～2026年7月	76	－	－
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	屋上全面防水工事（2期）	2026年8月～2026年9月	76	－	－
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	エレベーター更新	2026年6月～2026年7月	75	－	－
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	外壁改修工事（2期）	2027年6月～2027年6月	75	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	グラウンド_土壌対策工事	2026年4月～2026年7月	72	－	－
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	屋上駐車場及び塔屋防水改修工事（2期）	2027年12月～2028年1月	70	－	－
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	外壁改修工事（1期）	2026年4月～2026年7月	70	－	－
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	外壁改修工事（2期）	2026年8月～2026年11月	70	－	－

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	非常放送設備更新（2期）	2026年4月～2026年12月	70	－	－
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	外壁改修工事（1期）	2026年12月～2027年1月	67	－	－
IIF横須賀テクノロジーズセンター	神奈川県横須賀市	平置き受変電設備変圧器更新	2027年9月～2027年10月	66	－	－
IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡	空調機更新工事（1期）	2027年10月～2027年12月	63	－	－
IIF品川データセンター	東京都品川区	特高変圧器更新工事（3期）	2027年2月～2027年3月	63	－	2
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	ターボ冷凍機主要部品交換	2026年12月～2027年12月	62	－	1
IIF品川データセンター	東京都品川区	専有部区画LED化工事（2期）	2027年6月～2027年6月	60	－	－
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	照明LED化	2027年2月～2027年11月	60	－	－
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	荷物用エレベーター更新工事	2026年10月～2026年11月	57	－	－
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	EVリニューアル工事（1期）	2027年8月～2027年12月	57	－	－
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	屋上他防水更新	2027年8月～2027年12月	56	－	－
IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	外壁補修工事	2026年5月～2026年7月	54	－	－
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	蓄電池更新工事	2027年11月～2027年12月	51	－	－
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	外壁改修（前期）	2027年10月～2028年1月	50	－	－
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	屋上屋根防水改修工事（前期）	2027年1月～2027年1月	50	－	－
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	屋上屋根防水改修工事（後期）	2027年2月～2027年2月	50	－	－
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	外壁改修工事（1期）	2025年11月～2026年2月	50	－	－
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	外壁改修工事（2期）	2026年2月～2026年8月	50	－	－
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	外壁改修工事（3期）	2026年8月～2027年2月	50	－	－
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	外壁改修工事（4期）	2027年2月～2027年8月	50	－	－

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,150百万円であり、費用に区分された修繕費929百万円と合わせ、合計3,080百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	iCODE設置	2025年9月～2026年1月	714
IIF羽田空港メ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）	2026年1月	212
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）	千葉県習志野市	護岸補強工事（1期）	2025年12月	113
IIF岡崎マニ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）	2025年11月	67
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	中央監視・BEMS更新工事（Ⅲ期）	2026年1月	52
その他	－	－	－	991
合計				2,150

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 36 期	第 37 期
	自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
(a) 資産運用報酬	1,608,333	1,654,333
(b) 資産保管委託報酬	12,433	12,461
(c) 一般事務委託報酬	54,913	53,895
(d) 役員報酬	7,440	7,440
(e) その他費用	256,485	245,858
合 計	1,939,606	1,973,989

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	三井住友信託銀行株式会社	2024年 10月31日	1,700	－	0.8	2025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	2025年 2月28日	400	－	0.8	2026年 2月27日 (注3)	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2025年 9月1日	－	－	0.8	2026年 8月31日 (注4)	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年 12月12日	－	9,500	0.9	2026年 11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 12月12日	－	3,400	0.9	2026年 11月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	小 計		2,100	12,900					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行 (注6)	2014年 3月13日	1,000	1,000	1.7	2026年 3月13日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	2014年 3月13日	724	724	1.7 (注7)	2026年 3月13日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注6)		276	276					
	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5)	無担保 無保証
	明治安田生命保険相互会社 (注6)	2015年 3月31日	850	850	1.2	2026年 3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注6)	2016年 4月15日	800	800	0.5 (注7)	2026年 3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行 (注6)	2016年 4月15日	800	800	0.5	2026年 3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	2016年 8月31日	2,000	2,000	0.4	2026年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月17日	1,600	－	0.5	2025年 8月15日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	2017年 3月6日	3,255	3,255	0.6	2026年 3月6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6)		1,244	1,244					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	2017年 3月6日	2,170	2,170	0.7	2026年 9月4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6)		829	829					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月17日	2,099	－	0.6	2025年 9月17日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	－					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注6)	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月17日	期限一括	(注5)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.9	2029年 3月16日	期限一括	(注5)	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5)	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5)	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5)	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5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月31日	4,054	－	0.6	2025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		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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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5)	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5)	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	0.9	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	2018年 3月7日	400	400	0.7	2028年 9月7日	期限一括	(注5)	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5)	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5)	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5)	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2)	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	2018年 3月30日	434	434	0.6	2027年 9月30日	期限一括	(注5)	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5)	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5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月30日	500	500	0.6	2028年 3月31日	期限一括	(注5)	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2)	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2)	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2)	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5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注6）	2019年 5月31日	800	800	0.4	2026年 11月30日	期限一括	(注5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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2)	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2)	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2)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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2)	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2)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注6）	2020年 9月28日	1,500	1,500	0.2	2026年 9月28日	期限一括	(注5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注6）	2021年 9月9日	600	600	0.2	2026年 9月4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30日	800	800	0.4	2031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6）	2021年 9月30日	300	300	0.2	2026年 9月4日	期限一括	(注2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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								
長期借入金	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5)	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5)	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5)	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5)	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2)	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2)	無担保 無保証
	株式会社関西西みらい銀行		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行（注6）	2023年 2月6日	1,250	1,250	0.6	2026年 7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	2023年 2月6日	1,000	—	0.5	2026年 1月30日	期限一括	(注2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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2)	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5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注6）	2023年 6月30日	1,000	1,000	0.4	2026年 12月28日	期限一括	(注2)	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2)	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2)	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2)	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2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注6）	2023年 10月18日	1,500	1,500	0.5	2026年 4月20日	期限一括	(注2)	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2)	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2)	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	1.1	2031年 12月11日	期限一括	(注5)	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5)	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5)	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5)	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2)	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2)	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2)	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								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 2月29日	4,000	4,000	1.2	2034年 2月28日	期限一括	(注5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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	1.1	2033年 2月28日	期限一括	(注5)	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5)	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5)	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5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2024年 2月29日	1,000	1,000	1.2	2033年 2月28日	期限一括	(注5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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	1.1	2031年 2月28日	期限一括	(注5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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	1.0	2028年 8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注6）	2024年 2月29日	2,500	2,500	1.0	2026年 8月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注6）	2024年 2月29日	1,500	1,500	1.0	2026年 2月27日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 2月29日	1,000	—	0.8	2025年 8月29日	期限一括	(注5)	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2)	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2)	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2)	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								
長期借入金	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 8月1日	2,100	2,100	1.0	2030年 9月27日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 8月6日	700	700	1.3	2033年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2024年 8月30日	1,500	1,500	1.3	2034年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2024年 8月30日	1,000	1,000	1.3	2034年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2024年 8月30日	1,000	1,000	1.1	2032年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2024年 8月30日	1,000	1,000	1.1	2032年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 9月13日	2,650	2,650	1.1	2032年 9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 9月30日	850	850	0.8	2028年 9月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 1月31日	1,300	1,300	1.3	2032年 1月30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	2025年 2月5日	1,000	1,000	1.3	2032年 1月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 2月28日	1,500	1,500	1.6	2035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	2025年 3月6日	1,500	1,500	1.5	2032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	2025年 3月14日	1,350	1,350	1.4	2031年 2月28日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2025年 3月14日	850	850	1.8	2035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	2025年 3月14日	850	850	1.8	2035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	2025年 3月17日	1,500	1,500	1.2	2028年 2月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2025年 3月17日	1,000	1,000	1.6	2033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	2025年 3月31日	600	600	1.3	2028年 2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	2025年 3月31日	1,500	1,500	1.5	2030年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 4月18日	1,500	1,500	0.9	2028年 3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	2025年 5月15日	500	500	1.5 (注7)	2031年 5月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社大和ネクスト銀行	2025年 5月30日	2,000	2,000	1.6 (注7)	2032年 11月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社秋田銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 8月15日	－	1,600	1.3	2031年 7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 8月29日	－	1,000	1.7	2033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	2025年 9月17日	－	800	1.5	2030年 7月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 9月17日	－	2,100	1.5	2032年 8月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 9月30日	－	2,600	1.3	2029年 3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	2025年 9月30日	－	1,500	1.6	2030年 9月30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								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 9月30日	－	1,500	1.7	2033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	2025年 10月31日	－	2,100	1.5	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	2026年 1月30日	－	1,000	2.0	2029年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小 計		264,033	266,133					
	合計		266,133	279,033					

(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、借入金の借換資金です。
(注3) 2025年10月31日付で期限前弁済しています。
(注4) 2025年9月30日付で期限前弁済しています。
(注5) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注6) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
(注7) 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8) 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	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		15,200	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1)	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習志野ロジスティクスセンターⅠ (建物) (注2)	2025年9月1日	5,126	－	－	－	－
匿名組合 出資持分	鳥栖産業施設合同会社 匿名組合出資持分	2025年9月30日	300	－	－	－	－
匿名組合 出資持分	合同会社Crest1 匿名組合出資持分	2025年12月11日	100	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF船橋ロジスティクスセンターⅡ	2025年12月12日	9,123	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF東広島マニファクチュアリングセンター	2025年12月12日	3,300	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF東大阪ロジスティクスセンター (準共有持分30%) (注3)	－	－	2025年8月1日	1,575	720	827
不動産 信託受益権	IIF蒲田R&Dセンター	－	－	2025年10月1日	10,000	7,257	2,361
合計			17,949		11,575	7,978	3,188

(注1)「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。

(注2) IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）について、本投資法人は、本件土地上に再開発事業により建設した建物（IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ（建物）」といいます。）を2025年9月1日付で取得し、物件の名称をIIF習志野ロジスティクスセンターⅠに変更しました。なお、IIF習志野ロジスティクスセンターⅠについて、2025年9月1日付で、本物件を信託財産とする信託の設定を行いました。

(注3) IIF東大阪ロジスティクスセンターについて、2025年8月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分30%を譲渡しています。なお、IIF東大阪ロジスティクスセンターについて、2025年8月1日付で、本物件を信託財産とする信託の設定を行いました。

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習志野ロジスティクスセンターⅠ (建物)	2025年9月1日	5,126	6,380	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年7月31日
取得	IIF船橋ロジスティクスセンターⅡ	2025年12月12日	9,123	10,200	JLL森井鑑定 株式会社	2025年11月30日
取得	IIF東広島マニファクチュアリングセンター	2025年12月12日	3,300	4,450	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年11月1日
譲渡	IIF東大阪ロジスティクスセンター (準共有持分30%) (注3)	2025年8月1日	1,575	1,368	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年1月31日
譲渡	IIF蒲田R&Dセンター	2025年10月1日	10,000	8,020	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年7月31日

(注1)「取得又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買価格等）を記載しています。

(注2)「不動産鑑定評価額」は、鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

(注3) IIF東大阪ロジスティクスセンターの「不動産鑑定評価額」については、2025年1月31日価格時点の不動産鑑定評価額4,560百万円に、2025年8月1日付で譲渡した準共有持分割合30%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	鳥栖産業施設合同会社 匿名組合出資持分	2025年9月30日	匿名組合出資持分	300	300
取得	合同会社Crest1 匿名組合出資持分	2025年12月11日	匿名組合出資持分	100	100

(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) 2025年8月1日から2026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、調査報告書を入手しています。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

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

年月日	取得口数	処分口数	保有口数
累計	－	－	4,800

②保有等の状況

	期末保有口数	期末保有総額（注）	総発行済口数に対する比率
第 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%
第 36 期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	4,800	593,760千円	0.2%
第 37 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	4,800	719,040千円	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

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
2025年9月17日	自己投資口の取得	本投資法人がSMBC日興証券株式会社に委託する自己投資口の取得に係る事務（取引一任契約に基づく自己投資口の市場買付に関する事務）に関し、当該委託契約に定める執行条件の変更につき、承認しました。

3. その他

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2025年7月31日	当期 2026年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,788,924	19,891,427
信託現金及び信託預金	9,672,766	8,591,820
営業未収入金	1,689,015	1,690,796
前払費用	2,128,415	1,324,585
未収還付法人税等	75,815	79,682
未収消費税等	－	66,490
その他	8,997	18,298
流動資産合計	29,363,934	31,663,099
固定資産		
有形固定資産		
建物	36,998,104	36,539,937
減価償却累計額	△12,276,004	△12,493,158
建物（純額）	24,722,100	24,046,778
構築物	129,560	124,667
減価償却累計額	△79,662	△80,068
構築物（純額）	49,897	44,599
機械及び装置	2,286	17,009
減価償却累計額	△190	△511
機械及び装置（純額）	2,096	16,497
工具、器具及び備品	27,058	26,778
減価償却累計額	△19,331	△20,100
工具、器具及び備品（純額）	7,726	6,677
土地	20,343,077	17,373,057
建設仮勘定	17,184	12,734
信託建物	149,099,090	153,387,328
減価償却累計額	△27,538,053	△28,995,815
信託建物（純額）	121,561,037	124,391,513
信託構築物	1,917,123	1,940,875
減価償却累計額	△936,599	△1,006,957
信託構築物（純額）	980,523	933,917
信託機械及び装置	227,411	314,988
減価償却累計額	△117,804	△133,420
信託機械及び装置（純額）	109,606	181,567
信託工具、器具及び備品	806,316	857,939
減価償却累計額	△216,695	△269,001
信託工具、器具及び備品（純額）	589,621	588,937
信託土地	315,945,515	326,354,453
信託建設仮勘定	37,862	20,942
有形固定資産合計	484,366,250	493,971,678
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	324	231
無形固定資産合計	19,834,290	19,834,197
投資その他の資産		
関係会社株式	356,826	356,826
投資有価証券	18,463,235	18,703,443
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,525,580	1,506,102
その他	4,060	4,060
投資その他の資産合計	20,359,902	20,580,632
固定資産合計	524,560,443	534,386,508
繰延資産		
投資口交付費	129,703	81,446
投資法人債発行費	71,024	63,527
繰延資産合計	200,728	144,974
資産合計	554,125,106	566,194,582

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2025年7月31日	当期 2026年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,750,127	1,579,465
短期借入金	2,100,000	12,900,000
1年内償還予定の投資法人債	－	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	26,300,000	25,900,000
未払金	980,841	1,010,319
未払費用	225,970	255,130
未払法人税等	605	605
未払消費税等	348,986	－
前受金	3,970,881	2,645,231
その他	10,482	9,170
流動負債合計	35,687,894	47,299,923
固定負債		
投資法人債	15,200,000	12,200,000
長期借入金	237,733,000	240,233,000
預り敷金及び保証金	2,678,468	2,660,945
信託預り敷金及び保証金	15,372,634	15,200,949
資産除去債務	983,241	985,936
その他	4,271	2,955
固定負債合計	271,971,616	271,283,786
負債合計	307,659,511	318,583,709
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	238,456,667	238,456,667
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※2	△650,779	△181,178
その他の出資総額控除額 ※3	△641,451	△1,641,375
出資総額控除額合計	△1,292,230	△1,822,553
出資総額（純額）	237,164,437	236,634,113
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	9,297,161	10,975,030
剰余金合計	9,297,161	10,975,030
投資主資本合計	246,461,598	247,609,144
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	3,996	1,728
評価・換算差額等合計	3,996	1,728
純資産合計 ※4	246,465,594	247,610,872
負債純資産合計	554,125,106	566,194,582

(単位：千円)

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

前期（ご参考）（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	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	△521,432	△641,451	△1,162,883	237,293,784
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		△129,347		△129,347	△129,347
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	－	△129,347	－	△129,347	△129,347
当期末残高	※1 238,456,667	△650,779	△641,451	△1,292,230	237,164,437

	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	8,809,895	8,809,895	246,103,679	6,186	6,186	246,109,865
当期変動額						
剰余金の配当	△8,808,278	△8,808,278	△8,808,278			△8,808,278
一時差異等調整引当額による 利益超過分配			△129,347			△129,347
当期純利益	9,295,544	9,295,544	9,295,544			9,295,544
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△2,189	△2,189	△2,189
当期変動額合計	487,266	487,266	357,919	△2,189	△2,189	355,729
当期末残高	9,297,161	9,297,161	246,461,598	3,996	3,996	246,465,594

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	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	△650,779	△641,451	△1,292,230	237,164,437
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		469,600		469,600	469,600
当期純利益					
自己投資口の取得					
自己投資口の消却			△999,923	△999,923	△999,923
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	469,600	△999,923	△530,323	△530,323
当期末残高	※1 238,456,667	△181,178	△1,641,375	△1,822,553	236,634,113

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	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	9,297,161	9,297,161	－	246,461,598	3,996	3,996	246,465,594
当期変動額							
剰余金の配当	△8,818,423	△8,818,423		△8,818,423			△8,818,423
一時差異等調整引当額の戻入	△469,600	△469,600		－			－
当期純利益	10,965,892	10,965,892		10,965,892			10,965,892
自己投資口の取得			△999,923	△999,923			△999,923
自己投資口の消却			999,923	－			－
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					△2,267	△2,267	△2,267
当期変動額合計	1,677,868	1,677,868	－	1,147,545	△2,267	△2,267	1,145,277
当期末残高	10,975,030	10,975,030	－	247,609,144	1,728	1,728	247,610,872

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目 \ 期別	前期（ご参考） 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
1. 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 8～70年 構築物・信託構築物 2～45年 機械及び装置・ 信託機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 5～15年 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 8～70年 構築物・信託構築物 2～45年 機械及び装置・ 信託機械及び装置 9～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 5～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は46,043千円です。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識します。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,804千円です。

項目 \ 期別	前期（ご参考） 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
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） 2025年7月31日	当期 2026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（2025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	2,419,252	521,432	129,347	－	650,779	減価償却超過額等の解消
合計		2,419,252	521,432	129,347	－	650,779	

2. 戻入れの具体的な方法
信託建物等
資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（2026年1月31日）
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)							
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物等	減価償却超過額等の発生	2,456,478	650,779	37,226	△506,827	181,178	減価償却超過額等の解消
合計		2,456,478	650,779	37,226	△506,827	181,178	

2. 戻入れの具体的な方法
信託建物等
資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

※3. 自己投資口の消却の状況

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

前期（ご参考） 2025年7月31日	当期 2026年1月31日
※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
---	------------------------------------

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
(単位：千円)

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

※2. 不動産等売却益の内訳
(単位：千円)

不動産等売却収入	2,625,000	不動産等売却収入	11,575,000
不動産等売却原価	1,593,649	不動産等売却原価	7,978,304
その他売却費用	17,705	その他売却費用	408,406
不動産等売却益	1,013,644	不動産等売却益	3,188,289

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
---	------------------------------------

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

発行可能投資口総口数	32,000,000口	発行可能投資口総口数	32,000,000口
発行済投資口の総口数	2,536,216口	発行済投資口の総口数	2,528,461口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日		当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	
1. 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	
資産除去債務		資産除去債務	
309,327		310,175	
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
309,327		310,175	
評価性引当額		評価性引当額	
△309,327		△310,175	
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)	
31.46		31.46	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△29.84		△31.57	
その他		その他	
△1.62		0.11	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.01		0.01	

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2025年2月1日 至 2025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

2025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	26,300,000	26,317,142	17,142
(2) 投資法人債	15,200,000	14,260,515	△939,485
(3) 長期借入金	237,733,000	234,947,601	△2,785,398
負債計	279,233,000	275,525,259	△3,707,740
デリバティブ取引（※）	3,996	3,996	－

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（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	－	3,996	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	4,000,000	3,000,000	※	－

※ 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18,463,235千円です。

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

当期（自 2025年8月1日 至 2026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る場合、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

2026年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

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

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはございません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	800,000	－	1,728	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	4,000,000	3,000,000	※	－

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債」（2）、(4) 参照）。

注2. 市場価格のない株式等

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

なお、当該金融商品の貸借対照表計上額は356,826千円です。

注3. 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18,703,443千円です。

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2025年2月1日 至 2025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	
505,217,594	△1,017,117	504,200,477	629,165,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
（注2）当期増減額のうち、主な増加額はIIF羽村ロジスティクスセンター（再開発）（2,524,848千円）の取得によるものであり、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、2025年7月30日付で譲渡契約を締結したIIF東大阪ロジスティクスセンター及び2025年9月17日付で譲渡契約を締結したIIF蒲田R&Dセンターに関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2025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 2025年8月1日 至 2026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	
504,200,477	9,605,390	513,805,867	642,374,570

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
（注2）当期増減額のうち、主な増加額はIIF船橋ロジスティクスセンターⅡ（9,520,819千円）、IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ（建物）（5,223,232千円）及びIIF東広島マニュファクチャリングセンター（3,446,340千円）の取得によるものであり、主な減少額はIIF蒲田R&Dセンター（7,257,380千円）、IIF東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合30%）（720,923千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。
（注3）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、2025年7月30日付で譲渡契約を締結したIIF東大阪ロジスティクスセンター（準共有持分割合70%）及び2025年12月4日付で譲渡契約を締結したIIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）、IIF飯能マニュファクチャリングセンター（底地）、IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）、IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2026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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
---	------------------------------------

1. 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）
期首残高 980,598
時の経過による調整額 2,643
期末残高 983,241
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）
期首残高 983,241
時の経過による調整額 2,695
期末残高 985,936

2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務
本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しています。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっています。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 2025年2月1日 至 2025年7月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	1,500,000	1年内返済予定の 長期借入金	3,866,400
				利息の支払	48,826	長期借入金	17,174,200
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	6,875
						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 2025年8月1日 至 2026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	4,400,000	長期借入金	18,044,600
				長期借入金の返済	2,346,000	1年内返済予定の 長期借入金	5,050,000
				短期借入金の借入	5,000,000	短期借入金	－
				短期借入金の返済	7,100,000		
				利息の支払	61,515	未払費用	13,025
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	－	賃貸収入等	4,114,336	営業未収入金	480,545
						前受金	19,633
				業務委託費の 支払等	1,523,940	信託預り敷金保証 金	4,480,356
						前払費用	288,860

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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日		当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	
1口当たり純資産額	97,178円	1口当たり純資産額	97,929円
1口当たり当期純利益	3,665円	1口当たり当期純利益	4,334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。		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。		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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
当期純利益	9,295,544千円	10,965,892千円
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	9,295,544千円	10,965,892千円
期中平均投資口数	2,536,216口	2,529,618口

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考） 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日				
自己投資口の取得 本投資法人は、2025年7月30日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2026年1月期中に消却することを予定しています。	資産の譲渡 本投資法人は、以下の資産につき譲渡しました。				
(1) 自己投資口の取得を行う理由 投資口価格が割安な状況が継続しており、物件売却による売却資金の活用について投資主価値向上効果を考慮した結果、その一部を活用して自己投資口の取得及び消却することが、1口当たり分配金や1口当たりNAVの向上に繋がりが、ひいては中長期的な投資主価値向上に資するものと判断し、自己投資口の取得を決定しました。					
(2) 取得にかかる事項の内容 取得し得る投資口の総数 投資口の取得価額の総額 取得期間 取得方法	10,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合0.39% 1,000百万円（上限） 2025年8月1日～2025年9月30日 証券会社との自己投資口取得に係る取引－ 任契約に基づく東京証券取引所における市場買付				
資産の譲渡 本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。					
物件名	譲渡 （予定） 価格	契約日	譲渡（予定）日	譲渡先	
IIF東大阪 ロジスティクス センター （不動産信託受益権） （注1）	5,250 百万円	2025年 7月30日	準共有持分30% 2025年8月1日 準共有持分35% 2026年6月1日 準共有持分35% 2026年8月3日	非開示 （注2）	
IIF蒲田 R&Dセンター （不動産信託受益権）	10,000 百万円	2025年 9月17日	2025年10月1日	三菱商事 都市開発 株式会社	
(注1) 2025年8月1日に不動産管理処分信託契約を締結し信託設定をした上で、不動産信託受益権の準共有持分の譲渡を行っています。					
(注2) 譲渡先は特別目的会社ですが、譲渡先の名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。					

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

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）（ご参考）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)		
	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高（注2）
不動産等の売却	2,625,000	1,013,644
受取水道光熱費	1,343,833	1,343,833
その他	31,942	20,350,814
合計	4,000,775	22,708,291

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

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

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

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	
顧客との契約から生じた債権（期首残高）		586,228
顧客との契約から生じた債権（期末残高）		684,308
契約資産（期首残高）		－
契約資産（期末残高）		－
契約負債（期首残高）		－
契約負債（期末残高）		－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2025年7月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2025年7月30日に売却契約を締結した不動産等にかかる5,250,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年8月1日に完了した当該不動産等の引渡、並びに2026年6月1日及び2026年8月3日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

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	11,575,000	3,188,289
受取水道光熱費	1,235,842	1,235,842
その他	31,043	19,598,873
合計	12,841,885	24,023,005

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
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 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	684,308
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	516,634
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2026年1月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2025年7月30日に売却契約を締結した不動産等にかかる3,675,000千円、2025年12月4日に売却契約を締結した不動産等にかかる11,372,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2026年3月17日に完了している当該不動産等の引渡、また、2026年6月1日、2026年8月3日、及び2026年10月30日に予定している当該不動産等の引渡に伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

〔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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日			当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日		
1. 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	37,226	信託建物等	減価償却超過額等の発生	30,341
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)			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	506,827	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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
I 当期末処分利益	9,297,161,491	10,975,030,236
II 利益超過分配金加算額	－	419,724,526
うち一時差異等調整引当額	－	30,341,532
うちその他の出資総額控除額	－	389,382,994
III 出資総額組入額	469,600,711	－
うち一時差異等調整引当額戻入額	469,600,711	－
IV 分配金の額	8,818,423,032	11,393,245,266
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,477)	(4,506)
うち利益分配金	8,818,423,032	10,973,520,740
(うち1口当たり利益分配金)	(3,477)	(4,340)
うち一時差異等調整引当額	－	30,341,532
(うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）)	(－)	(12)
うちその他の利益超過分配金	－	389,382,994
(うち1口当たりの利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの）)	(－)	(154)
V 次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	9,137,748	1,509,496
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。 かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入れ額を控除した額の8,818,423,032円を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8,818,423,032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10,973,520,740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30,341,532円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。 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。かかる方針を踏まえ、当期においては、利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として389,382,994円を分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は11,393,245,266円としています。	

独立監査人の監査報告書

2026年3月17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
業務執行社員 公認会計士 竹之内和徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 宇井達彦

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2025年8月1日から2026年1月31日までの第37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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以上

（注）上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

(単位：千円)

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

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

ご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」裏面に振込口座をご記入のうえ、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、同行の本支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



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

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/>

産業ファンド投資法人

<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

