

## 第12期 資産運用報告

平成25年6月期

自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日



# 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 不動産面から支えます。

産業ファンド投資法人(IIF)は、唯一の産業用不動産特化型J-REIT  
(不動産投資信託)として平成19年3月に設立され、  
同年10月に上場しました(東証REIT:証券コード3249)。  
あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が  
見込まれる物流施設および工場・研究開発施設等、ならびに  
インフラ施設(これらを総称して「産業用不動産」といいます)に投資し、  
安定的な収益の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。

## 産業ファンド投資法人

資産運用委託

三菱商事 UBS リアルティ

本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「資産運用会社」)と資産運用委託契約を締結し、本投資法人の規約および投資方針に基づいた資産運用業務を委託しています。本資産運用会社は、日本有数の総合商社である三菱商事株式会社と、世界最大級の金融グループであるUBS A.G. (ユービーエス・エイ・ジー)がスポンサーとなっており、中長期にわたる安定的な収益の確保と資産の着実な成長を目指した運用を行っています。

資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号)		
資本金	5億円		
株主構成・比率	三菱商事株式会社	51%	ユービーエス・エイ・ジー 49%
代表取締役社長	辻 徹		
所在地	〒100-6420 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		



表紙の「産」の文字は、「産業ファンド投資法人」の頭文字を示すとともに、投資・運用の対象である産業用不動産を表しています。また、「産」には「産む」、「興す」の意味があります。日本の産業活動を不動産面から支えていくという本投資法人の理念と、J-REITの新しいセクターを確立させるという、本投資法人のバイオニア精神を象徴しています。

投資主の皆さまには平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。  
産業ファンド投資法人は、平成25年1月に発表した3年連続となる  
公募増資により105億円を調達し、借入金90億円と併せ新規に6物件  
(取得価格合計:165億円)を取得いたしました。これによって資産  
規模は1,638億円(取得価格ベース)となりました。また、財務戦略  
においては、調達先の多様化を進めながら、借入金利を長期に固  
定化することで財務基盤の安定性を向上させ、調達コストの低減を  
実現しました。これらの結果、投資口1口当たりの分配金は前期比  
8.7%増の15,643円となりました。

本投資法人は、これからも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  
の最大化を目指してまいります。資産運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社ともども、  
引き続き変わらぬご支援を、よろしくお願い申し上げます。

産業ファンド投資法人 執行役員

倉都 康行

## 第12期トピックス

- 3年連続となる公募増資の実施により、新たに6物件、合計約165億円の資産を取得し、ポートフォリオ全体では、29物件、1,600億円超に
- 公募増資の際の新規調達では、長期固定借入により、財務基盤の安定性が向上
- 借り換えの実施により、長期固定化を推進
- 成長戦略が評価され、第三者評価機関よりJ-REIT初の2年連続ダブル受賞  
(キャピタル・アイAwards3年連続、トムソン・ロイター・マーケッツDEALWATCH AWARDS 2年連続)

## 決算ハイライト

	平成23年12月期 (第9期)	平成24年6月期 (第10期)	平成24年12月期 (第11期)	平成25年6月期 (第12期)	平成25年12月期 (第13期) (予想)
営業収益(百万円)	3,526	4,458	5,037	5,791	6,010
当期純利益(百万円)	1,158	1,852	2,023	2,447	2,496
総資産額(百万円)	112,947	154,937	154,502	175,196	—
1口当たり分配金額(円)	12,377	13,176	14,387	15,643	15,958
1口当たり純資産額(円)	463,517	453,200	454,411	478,552	—

## CONTENTS

ごあいさつ	1	資産運用報告	18
IIFフォーカス	2	貸借対照表	36
第12期のサマリー	6	損益計算書	38
ポートフォリオの状況	8	投資主資本等変動計算書	39
ポートフォリオの紹介	10	注記表	40
		金銭の分配に係る計算書	48
		会計監査人の監査報告書	49
		キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
		投資口・投資主状況	52
		投資主インフォメーション	53

\* 本運用報告内の数値で特に記載がない場合は、平成25年6月末日現在のものです。



## IIFの強みを活かした 提案型取得活動の継続により、 さらなる資産規模の拡大へ

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表取締役社長

辻 徹

投資主の皆さまにはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

私は平成25年6月25日付で、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役社長に就任いたしました。久我卓也前社長のリーダーシップのもとで構築された確固たる基盤とその路線・方向性を継承しながら、産業ファンド投資法人（以下「IIF」）の運用を一層強固なものとし、新たな形でさらに成長・発展させていくべく、全力で取り組んでまいりますので、投資主の皆さまには引き続き変わらぬご支援・ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

### 当期（平成25年6月期）の概況について

当期は、平成25年1月に3年連続となる公募増資を発表し、前期に取得した1物件に加え当期に6物件を取得したことで、合計29物件による運用となりました。これら新規物件の収益効果等によって、前期と比べて、営業収益は5,037百万円から5,791百万円に754百万円の増加、当期純利益では2,023百万円から2,447百万円に424百万円の増加となりました。その結果、1口当たり分配金は前期の14,387円から1,256円増（8.7%増）の15,643円となり、5期連続の増配を達成いたしました。

### 外部成長におけるIIFの特徴と強み

#### CRE、PRE戦略による成長

IIFの特色は、日本で唯一の産業用不動産特化型REITであることです。その強みを前面に出し、これまで積極的にCRE（Corporate Real Estate）、PRE（Public Real Estate）活動に取り組み、実績をあげてまいりました。特に、CREの分野においては、相対取引により直接各企業のCREニーズをくみ取り、相手の要望に合わせた提案を行うことで、長期にわたり安定した条件で数々の物件を取得しております。また、その背景には、スポンサーである三菱商事株式会社の信用力も大きな役割

を果たしていると考えております。

当期は、IIFが強みとするCRE提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続して行ったことで、平成25年2月にIIF神戸ロジスティクスセンター（取得価格5,193百万円）、IIF柏ロジスティクスセンター（同1,810百万円）、IIF川崎サイエンスセンター（開発物件）（同526百万円）、IIF大阪豊中データセンター（同5,600百万円）、IIF大阪南港ITソリューションセンター（同1,150百万円）、平成25年4月にIIF東大阪ロジスティクスセンター（同2,280百万円）、合計6物件（取得価格合計16,559百万円）を取得しました。

当該資産の取得により、平成25年6月30日現在のIIF保有資産は、計29物件（物流施設17物件、工場・研究開発施設等6物件、インフラ施設6物件）、取得価格の合計は平成22年12月期（第7期）末に比べ1.7倍の163,843百万円となりました。また、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積は596,992.75㎡、稼働率は99.9%となっており、平均賃貸借残存期間10.2年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しています。

### 内部成長におけるIIFの特徴と強み

#### テナントとの良好なリレーションと 持続可能な社会の実現

IIFは、平成19年の上場来、稼働率は常に99.9%以上と、極めて安定したポートフォリオを構築しております。その間には退去したテナントもありましたが、日頃の良好なリレーションと我々の強力なリーシング力のもとに、スムーズなテナント移行を実現しております。

また、現在、保有する2物件に対して株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」）からDBJ Green Building認証を受けておりますが、資産運用会社

としても、外部環境の変化を踏まえ、平成25年6月に、「環境憲章」と「責任不動産投資に係る基本方針」を制定いたしました。加えて、J-REITの資産運用会社としては初めて「責任投資原則（PRI）」へ署名を行うとともに「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）」へも署名し、継続して環境負荷の低減と地域社会への貢献に取り組むことで、持続可能な社会の実現を目指しております。

### 財務面におけるIIFの特徴と強み

#### 長期固定化による強固な財務基盤

財務面では、「長期賃貸借契約に裏付けられた安定的なキャッシュ・フロー」というIIFのポートフォリオの特性を勘案し、「長期固定化」を基本的な資金調達戦略として位置付けております。

この戦略に則り、平成25年2月には物件の新規取得のため90億円の長期借入を行い、また、平成25年6月には残存期間が1年を切った借入金75億円を長期に借り換えた結果、平成25年6月末時点の長期比率は前期末同様100%を維持しつつ、固定比率は前期末時点の78.8%から83.1%へと上昇しました。加えて当期終了後の平成25年8月には、同年10月18日に満期を迎える借入金75億円（変動金利）を同日付で長期に借り換える契約を締結するとともに、先日付スワップ契約も締結し、平成25年12月31日以降の金利を固定化する予定です。これらの取り組みの結果、平成28年6月期までの向こう3年間に於いて返済期日を迎える借入は40億円のみとなる予定であり、極めて安定した財務状況となっております。

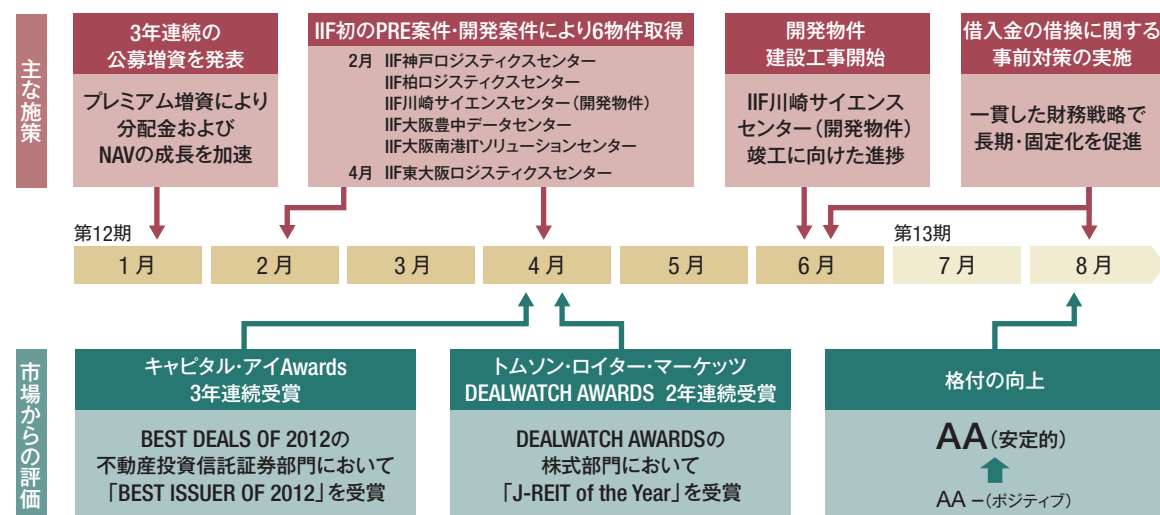
## 資本市場からの評価

IIFはこれまでの取り組みと、それによって培われた特徴・強みについて、投資主の皆さまからのご支持を頂いたことにより、株式会社キャピタル・アイ主催のBEST DEALS OF 2012の不動産投資信託証券部門において「BEST ISSUER OF 2012」を受賞いたしました。同社主催のAwardは、資本市場でなされたファイナンスのなかで最も優れた案件、発行体について贈られる賞で、IIFは3年連続の受賞となります。また、トムソン・ロイター・マーケットズ株式会社が公表するDEALWATCH AWARDSの株式部門において「J-REIT of the Year」を2年連続で受賞いたしました。また、平成25年8月には、ポートフォリオの安定性や財務基盤の強化が評価され、株式会社日本格付研究所(JCR)より付与されていた格付が、「AA-」からJ-REIT最上位\*の「AA」に格上げとなりました。

IIFでは引き続き、「成長の継続」と「安定性の向上」に加え、さらなる「エクイティの継続的な成長」を目指してまいります。

\* 平成25年8月6日の取得時点。

## 第12期以降実施した主な施策と評価

次期(平成25年12月期)の見通し  
および今後の運用方針について

平成25年12月期の見通しは、主に平成25年6月に取得した6物件が通期で稼働することにより、営業収益は6,010百万円、当期純利益は2,496百万円となり、1口当たり分配金は15,958円となることで、6期連続の増配となる見込みです。

現在、不動産市場においては、国内不動産への投資環境は改善傾向にあり、また、物流施設においては、近年の消費者の生活スタイルの多様化、IT化の進展等による商流の変化に伴う物流量の増加から、稼働率、賃料水準ともに高水準を維持するものと考えられます。このような環境のもと、IIFでは、大きな成長ポテンシャルを有するCRE、PREの両分野において、強みを有する提案型取得活動の継続により、「収益性」と「含み益」の向上に資する「安定」した資産の取得機会を引き続き追求し、さらなる資産規模の拡大を目指してまいります。投資主の皆さまにおかれましては、今後ともIIFの活動に変わらぬご理解を賜いますよう、よろしくお願い申し上げます。

## COLUMN

## 築き上げた実績・理念を引き継ぐ

おそらく平成9年か10年頃だったのではないのでしょうか。三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「MCUBSR」)の初代社長で、現三菱商事株式会社執行役員である廣本裕一氏が、海外駐在から帰任したばかりの頃、不動産の証券化について三菱商事の社内で講演をされました。話は、日本国のバランスシートから始まり、そこに占める不動産の割合、また、それを証券化することで、そのほとんどが間接金融に振り向けられている約1,200兆円といわれる個人金融資産(当時)の一部を直接金融に振り向けることができれば、日本を活性化できるということを熱心に語っておられました。今、顧みるとJ-REITの創設を念頭にお話をされていたのだと思います。

私自身は、どうやらこの証券化なるものを活用すれば、顧客の資金需要に解決策を提示できるのではないかと考える程度でしたが、廣本氏の海外での経験を織り交ぜた日本国のバランスシートにおよぶ大きなお話には大変興奮を覚え、廣本氏にいくつか質問をさせて頂いたことを今でもはっきりと思い出せます。

それから時は流れ、日本リテールファンド投資法人の資産運用会社としてスタートしたMCUBSRは、産業ファンド投資法人(以下「IIF」)についても平成19年の設立時より着実に運用を続けてまいりました。廣本、久我という2代の社長の築いてきた実績・理念をこの度引き継ぐに当たり、身が引き締まる思いです。

私のIIFにまつわるエピソードを一つお話ししよう。

平成22年11月頃、三菱商事の開発建設本部に所属していた私に、MCUBSRの不動産投資部長から、千葉県習志野市にある物流センター(現在のIIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地))をブリッジ(一時的に保有)してく



IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)

## プロフィール

## 辻 徹(つじ とおる)

平成2年に三菱商事株式会社に入社、都市開発事業や商業施設開発事業に従事。平成17年2月に株式会社エム・シー・アーキテクツ非常勤取締役就任。平成23年6月に三菱商事都市開発株式会社非常勤取締役就任。平成24年6月に三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役就任、平成25年4月常勤取締役常務執行役員を経て、同年6月より代表取締役社長。



れないか、との依頼がありました。IIFでは公募増資とその資金による物件取得を計画していましたが、当該物件売主の都合上、公募増資後の取得では間に合わないことから、私のところにブリッジの依頼がきたようです。

当時の不動産マーケットは、リーマンショックから立ち直る道半ばで、J-REITマーケットも混乱期にありましたが、IIFがこれを脱し将来発展していく上でこの物件取得が重要な鍵になるとの認識から、懸命に社内を説得し、同年12月に三菱商事の組成するSPC(特別目的会社)が一旦取得しました。

その後、公募増資は順調に実行されましたが、三菱商事が組成したSPCからIIFへの当該物件の引渡し間際の平成23年3月11日に未曾有の大震災が起こりました。IIFが取得を予定していた底地についての物的損害はありませんでしたが、それ以外の部分において、一部破損が発生しておりました。売主、そしてスポンサーとして、完璧な状態で引渡すため、上記部分の修復の他、液状化の有無等の確認を実施し、震災による損傷を全て修復してIIFに引渡しをしたことが印象に残っています。

当時の公募増資と物件の取得を皆さまにご評価頂いたことが、その後の3年連続の公募増資につながり、現在に至るIIFの順調な成長に大きく寄与したことを顧みるに三菱商事のブリッジが少なからずお役に立てたのではないかと自負しております。

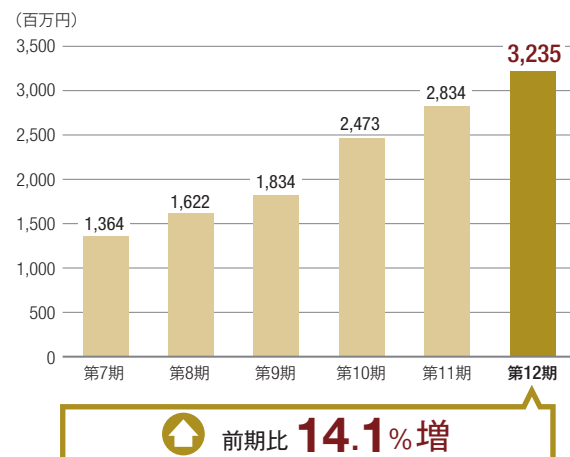
これからは資産運用会社の社長として、スポンサーである三菱商事やUBS A.G.にさらなる力強い支援をお願いしていきたいと考えております。



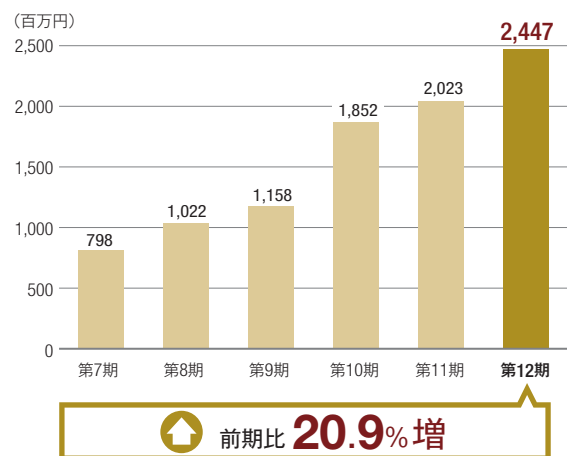
## 営業収益



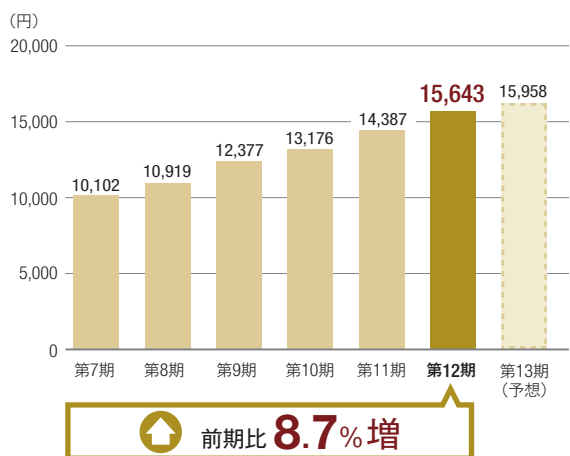
## 営業利益



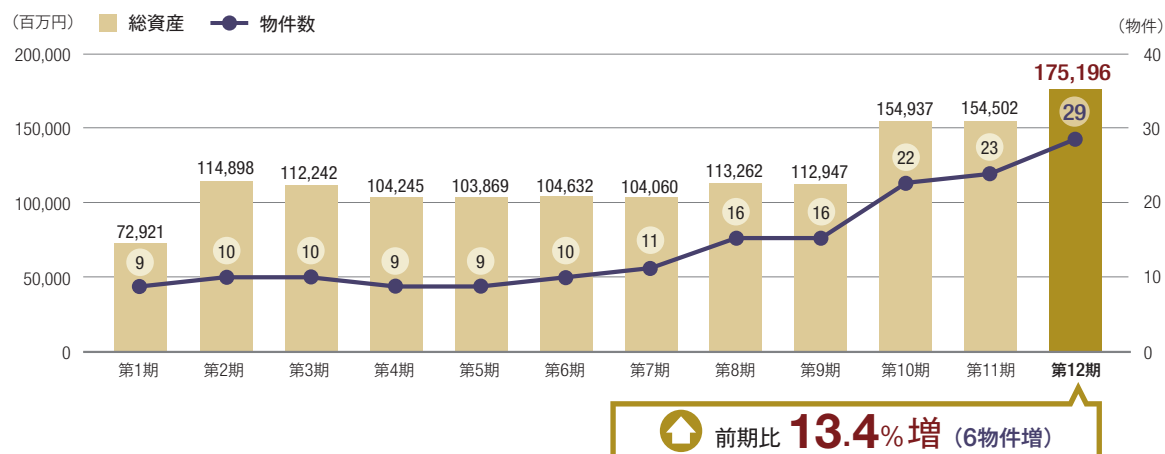
## 当期純利益



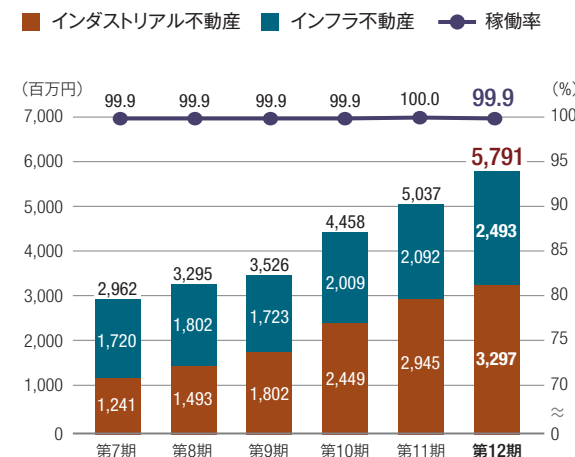
## 1口当たり分配金



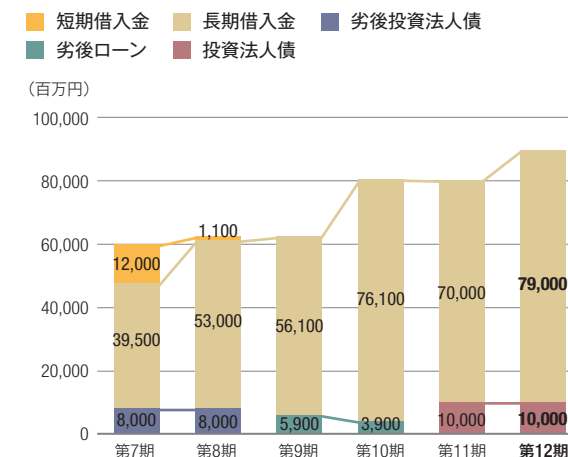
## 資産規模



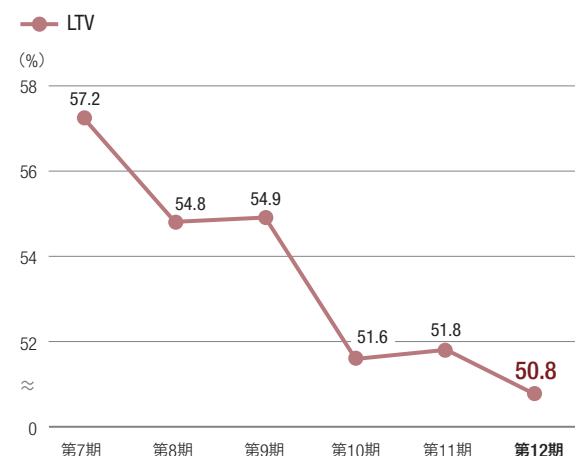
## アセットクラス別営業収益と保有物件の稼働率推移



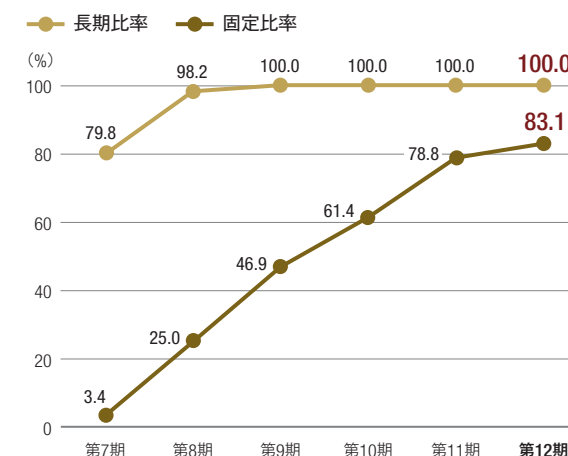
## 有利子負債の推移



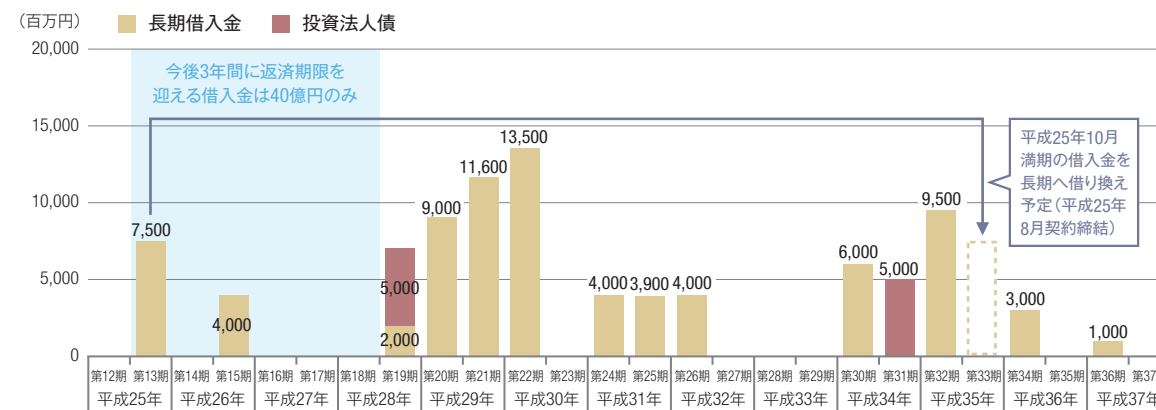
## LTVの推移



## 有利子負債の長期比率と固定比率の推移



## 返済期日の分散状況



\* 平成25年6月末日現在の内容に平成25年8月22日に契約を締結し、同年10月に実行予定の借り換えを含めております。

ポートフォリオ一覧（平成25年6月30日現在）

アセット クラス	アセット カテゴリー	物件 番号 <sup>*1</sup>	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	期末算定価額 (百万円) <sup>*2</sup>	賃貸可能面積 (㎡) <sup>*3</sup>	稼働率 (%) <sup>*4</sup>	
インダストリアル不動産	物流施設	L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター <sup>*5</sup>	13,700	8.4	14,800	27,493.29	100.0	
		L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	6,500	4.0	7,270	38,828.10	100.0	
		L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,300	3.2	6,280	5,741.75	100.0	
		L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.3	1,960	10,959.68	100.0	
		L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.2	2,370	10,113.50	100.0	
		L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.8	1,620	10,608.00	100.0	
		L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,190	0.7	2,160	19,834.71	100.0	
		L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3,350	2.0	4,180	58,070.00	100.0	
		L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,100	1.9	3,420	20,661.13	100.0	
		L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.4	2,780	9,464.03	100.0	
		L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,490	0.9	1,790	8,995.00	100.0	
		L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.6	1,160	8,721.01	100.0	
		L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,290	1.4	2,640	16,584.64	100.0	
		L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	1,770	1.1	2,880	11,705.02	100.0	
		L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,193	3.2	5,930	39,567.74	100.0	
		L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,280	1.4	2,660	20,461.73	96.2	
		L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,810	1.1	2,360	17,373.53	100.0	
		工場・研究 開発施設等	F-1	IIF戸塚テクノロジセンター(底地)	4,500	2.7	4,830	31,442.47	100.0
			F-2	IIF横浜都筑テクノロジセンター	1,100	0.7	1,250	4,655.48	100.0
	F-3		IIF三鷹カードセンター	8,700	5.3	9,310	21,615.01	100.0	
	F-4		IIF東雲R&Dセンター	8,800	5.4	10,900	17,045.30	100.0	
	F-5		IIF蒲田R&Dセンター	7,200	4.4	7,630	21,896.56	100.0	
	F-6		IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)	526 <sup>*6</sup>	0.3	809	2,941.80	100.0	
インフラ 不動産	インフラ 施設	I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	18,100	11.0	14,700	11,275.39	100.0	
		I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	41,110	25.1	39,500	81,995.81	100.0	
		I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,384	3.3	5,540	10,931.89	100.0	
		I-4	IIF品川データセンター	4,900	3.0	6,460	19,547.11	100.0	
		I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,600	3.4	6,030	20,027.14	100.0	
		I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,150	0.7	2,070	18,435.93	100.0	
ポートフォリオ合計 29物件				163,843	100.0	175,289	596,992.75	99.9	

<sup>\*1</sup> 物件番号は、本投資法人の保有資産をL（物流施設）、F（工場・研究開発施設等）、I（インフラ施設）の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。

<sup>\*2</sup> 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法および基準なら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または調査価額を記載しています。

<sup>\*3</sup> 賃貸可能面積は、不動産または信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

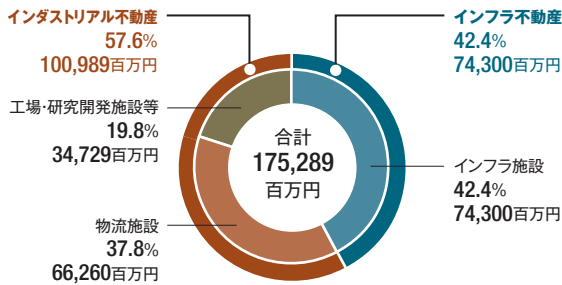
<sup>\*4</sup> 稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

<sup>\*5</sup> IIF東雲ロジスティクスセンターは、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す。賃貸可能面積は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しています。

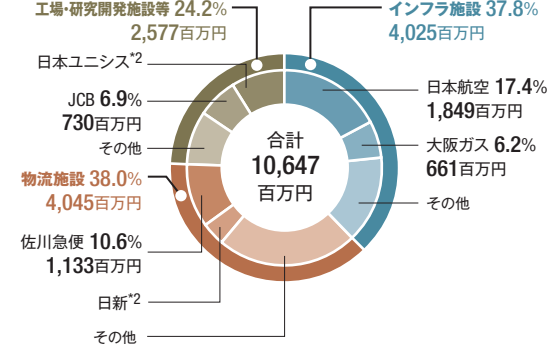
<sup>\*6</sup> 平成25年2月7日付で土地部分で取得しました。建物部分を合わせた全体の取得価格合計は2,040百万円となる予定ですが、この金額は、土地の取得価格に、本投資法人とジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニーとの間で締結した平成25年1月16日付定期建物賃貸借予約契約書に記載の建物建築に係る請負予定代金総額を合計した金額です。当該定期建物賃貸借予約契約書上の請負予定代金総額は確定額ではなく、増額される可能性があり、実際の建物請負代金総額が当該定期建物賃貸借予約契約書記載の金額と同額になる保証はありません。したがって、実際のIIF川崎サイエンスセンター（開発物件）の建物部分を合わせた全体の取得価格合計は変動する可能性があります。

ポートフォリオの分散状況（平成25年6月30日現在）

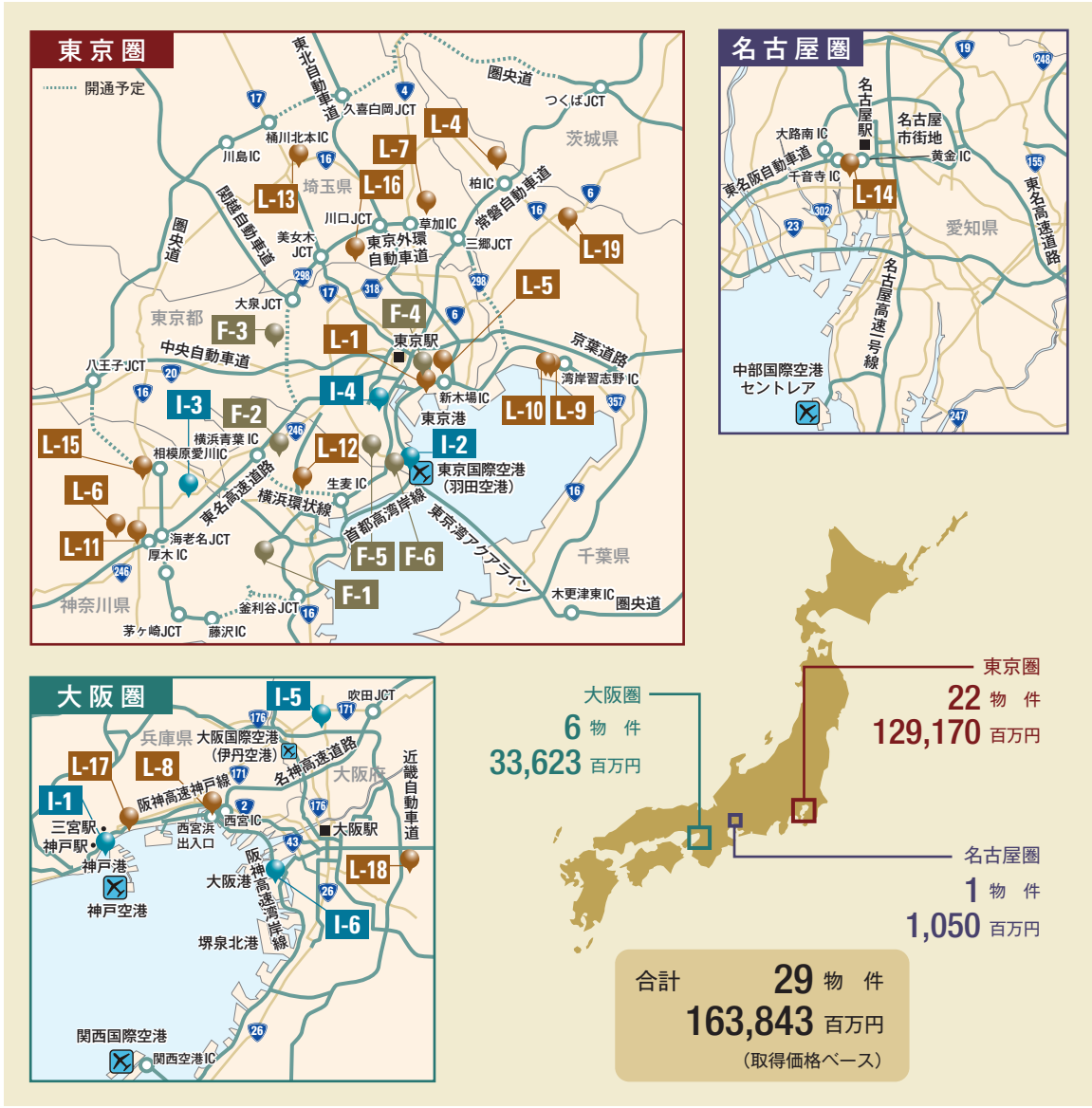
アセットカテゴリー別（鑑定評価額ベース）



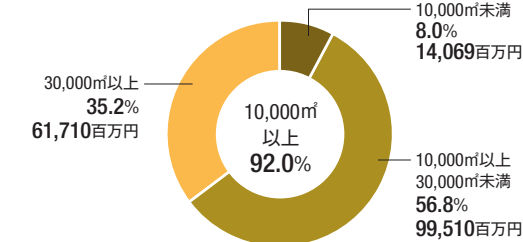
賃借人別<sup>\*3</sup>（年間賃料ベース）



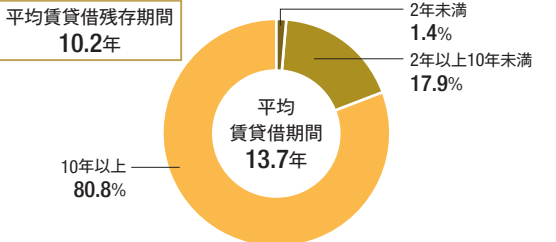
ポートフォリオマップ



賃貸可能面積別（鑑定評価額ベース）



賃貸借期間別<sup>\*4</sup>（年間賃料ベース）



<sup>\*1</sup> 比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

<sup>\*2</sup> 賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。

<sup>\*3</sup> 年間賃料は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている物件については、その合計額）の百万円未満を四捨五入して記載しています。

<sup>\*4</sup> 普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新にかかる直近の合意、原契約の更新条項または法令により延長された期間を賃貸借期間としています。



既存保有物件

F-6 工場・研究開発施設等 IIF川崎サイエンスセンター（開発物件）



\* 取得価格は、土地部分と建物部分を合わせた全体の予定価格を記載しています。平成25年2月7日に土地部分のみを526百万円で取得しており、建物部分については平成26年5月に予定されている竣工と同時にIIFが賃借人から本建物建設請負契約の契約上の地位を譲り受け、その後建物を取得する予定です。

第12期取得

- IIF初の開発型スキーム活用による案件
- 世界最大のトータルヘルスケアカンパニーの日本法人が平成26年竣工予定で新設するサイエンスセンター
- 羽田空港の南西に位置し、首都高速「殿町IC」にも近接、首都圏中心部の交通ネットワークの要に立地
- 国際競争拠点「キングスカイフロント」と呼ばれる約40haの開発エリアに所在し、周辺企業との連携可能性から、研究開発施設として高い汎用性を有する

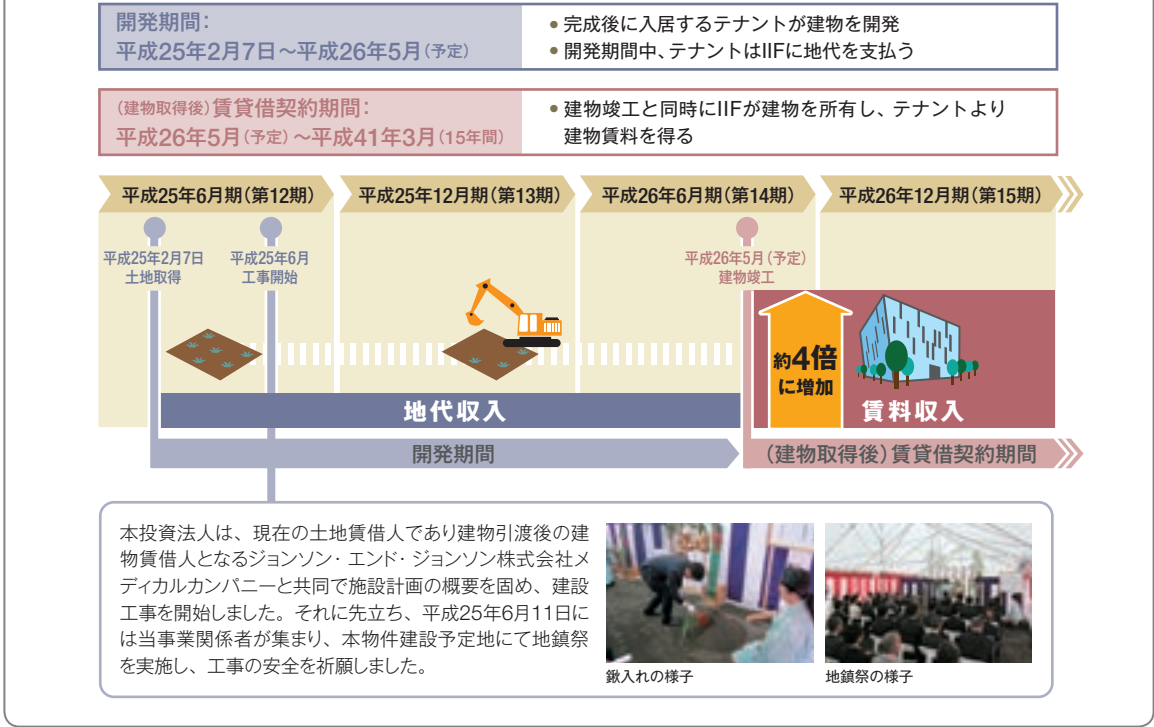
所在地	神奈川県川崎市
取得年月	平成25年2月
取得価格	2,040百万円*
建築時期	—
賃借人名	ジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニー
延床面積	—
土地面積	2,941.80㎡（予定）

IIF初の開発型スキーム活用のポイント

ポイント

- 建物開発を予め合意した仕様によりテナントが行うことで本投資法人の開発リスクを排除
- 土地取得前（公募増資発表時）にテナントと定期建物賃貸借予約契約締結済であり竣工後の空室リスクゼロ
- テナントとの土地一時使用賃貸借契約により、開発期間中も地代収入を確保

開発型スキーム



L-1 物流施設 IIF東雲ロジスティクスセンター<sup>\*1</sup>



- 全国に5ヶ所しかない佐川急便のハブセンターの一つ。人口約9百万人の東京23区を管轄する施設「Tokyoビッグベイ」
- 1日の荷物取扱い個数は約40万個（同社取扱貨物数の約10%超）で、同社運営施設中最大
- 500人超の従業員が集荷・仕分け・配送業務を担当し、24時間施設を運営
- 高度に集積した交通インフラが利用可能な都心に立地し、配送センターとしての汎用性にも優れた施設

所在地	東京都江東区
取得年月	平成19年10月
取得価格	13,700百万円
建築時期	平成18年2月
賃借人名	佐川急便株式会社
延床面積	34,426.98㎡
土地面積	本棟：34,415.56㎡ <sup>*2</sup> 附属建物2棟合計：11.42㎡

<sup>\*1</sup> 本投資法人53%、日本ロジスティクスファンド投資法人47%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、日本ロジスティクスファンド投資法人との間で受益者間協定書を締結しています。  
<sup>\*2</sup> 1棟の建物の延床面積を記載しています。  
<sup>\*3</sup> 全体の敷地面積を記載しています。

L-4 物流施設 IIF野田ロジスティクスセンター



- 常磐自動車道路柏ICより約5km、首都圏の環状線である国道16号線へのアクセス良好
- 首都圏全域・北関東エリアの配送を見据えた広域配送拠点
- 24時間運営可能な大型物流施設4階建の免震構造（倉庫は3層）
- 通常より長い庇（約1.5倍）を備え、雨天時の荷役作業に配慮

DBJ Green Building 認証取得物件	Gold 2012
所在地	千葉県野田市
取得年月	平成19年10月
取得価格	6,500百万円
建築時期	平成18年3月
賃借人名	三菱商事ロジスティクス株式会社 三菱電機ロジスティクス株式会社
延床面積	38,828.10㎡
土地面積	26,551.63㎡

L-5 物流施設 IIF新砂ロジスティクスセンター



- 通過型物流センターとして設計・施工（倉庫は1層、事務所は3層）
- 物流運営の効率性を最重要視した建築仕様で、スピーディーな仕分けや発送が可能
- 屋上にはトラックの待機スペースや従業員の駐車スペースを併設しており、特にトラックが集中する早朝・夜間の時間帯でも、構内のスムーズな通行ができる施設

所在地	東京都江東区
取得年月	平成19年10月
取得価格	5,300百万円
建築時期	平成10年6月
賃借人名	佐川急便株式会社
延床面積	5,741.75㎡
土地面積	本棟：5,620.97㎡ 附属建物：120.78㎡

L-6 物流施設 IIF厚木ロジスティクスセンター



- 東名高速道路厚木ICより約3kmにあり、国道246号線、129号線などの主要幹線道路へのアクセスが容易で、横浜、川崎や東京三多摩エリアなど大規模消費地向けの配送拠点として期待できる立地
- 空調設備や通常よりも明るい照明設備で、細かい作業の伴う通販、アパレル、医療用器具などの物流業務に適した環境
- 通勤アクセスは、駅より徒歩20分程度、また最寄駅へは路線バスも利用でき、従業員の確保も容易

所在地	神奈川県厚木市
取得年月	平成19年10月
取得価格	2,100百万円
建築時期	平成17年1月
賃借人名	株式会社富士ロジテック
延床面積	10,076.58㎡
土地面積	5,648.48㎡

既存保有物件

L-7 物流施設 IIF越谷ロジスティクスセンター



- 越谷流通団地内にあり、24時間の運営が可能
- JR越谷レイクタウン駅より徒歩圏にあり通勤の利便性が高い
- 関東圏および東北地方も含めた拠点として期待できる立地
- ファミリーマートの物流センターとして東京都北部、埼玉県南部の約400店舗に配送

DBJ Green Building 認証取得物件	
Gold 2012	
所在地	埼玉県越谷市
取得年月	平成19年10月
取得価格	2,000百万円
建築時期	昭和60年9月
賃借人名	株式会社ツカサ
延床面積	9,688.47㎡
土地面積	8,581.86㎡

L-8 物流施設 IIF西宮ロジスティクスセンター



- 在庫型物流センターとして設計・施工された多層階の物流施設で、トラックの待機スペースや従業員の駐車スペースも充実
- 加工食品、食品原料など多種多様の荷物を取り扱っている
- 阪神高速道路西宮浜ICから至近であり、高速道路および都市ならびに市街地へのアクセスが良好

所在地	兵庫県西宮市
取得年月	平成19年10月
取得価格	1,300百万円
建築時期	平成9年5月
賃借人名	鈴興株式会社
延床面積	10,617.00㎡ 本棟: 10,608.00㎡ 附属建物: 9.00㎡
土地面積	9,997.84㎡

L-9 物流施設 IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）



- 羽田空港・成田空港の中間地点に位置する一方で都内に近接するなど、東京都心部・首都圏全域を広範囲にカバーできる大型物流配送拠点
- 最寄駅であるJR新習志野駅からバス便で通勤可能であり、従業員の確保も容易
- 東関東自動車道、並行する国道357号線、京葉道路へのアクセスが良好

所在地	千葉県習志野市
取得年月	平成22年2月
取得価格	1,190百万円
建築時期	——（底地）
賃借人名	鹿島リース株式会社 JA 三井リース建物株式会社 （共同借地人）
延床面積	——（底地）
土地面積	19,834.00㎡

L-10 物流施設 IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）



- 本投資法人のスポンサーである三菱商事株式会社などとCRE戦略によって取得
- 羽田空港・成田空港の中間地点に位置する一方で都内に近接するなど、東京都心部・首都圏全域を広範囲にカバーできる大型物流配送拠点
- 東関東自動車道、並行する国道357号線、京葉道路へのアクセスが良好

所在地	千葉県習志野市
取得年月	平成23年4月
取得価格	3,350百万円
建築時期	——（底地）
賃借人名	三菱UFJ信託銀行株式会社
延床面積	——（底地）
土地面積	58,070.00㎡

L-11 物流施設 IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ



- 幹線道路へのアクセスも良く、東京西部・川崎・横浜中心部への配送に加え多摩地区への配送も可能なポテンシャルが高いエリアに所在
- 東名高速道路厚木ICから車で約5分の位置
- トラックバースを1階と3階に装備し、マルチテナントの使用でも使い勝手は良好

所在地	神奈川県厚木市
取得年月	平成23年3月
取得価格	3,100百万円
建築時期	平成4年10月、平成21年7月
賃借人名	サン都市建物株式会社
延床面積	22,068.60㎡
土地面積	11,599.65㎡

L-12 物流施設 IIF横浜都筑ロジスティクスセンター



- 第三京浜道路港北ICから至近の位置に所在する5階建（倉庫は4層）の物流センター
- 商業施設や住宅の開発が進み、物流適地が減少する中、希少性も高く、テナントの需給も安定したエリアに所在
- 近隣の精密機械メーカーの生産物流ニーズにも対応できる立地

所在地	神奈川県横浜市
取得年月	平成23年3月
取得価格	2,350百万円
建築時期	平成10年9月
賃借人名	東京ロジファクトリー株式会社
延床面積	9,562.26㎡
土地面積	5,088.48㎡

L-13 物流施設 IIFさいたまロジスティクスセンター



- 首都圏の環状線である国道16号線、埼玉県を縦断する国道17号線へのアクセスが良好
- 東北自動車道と関越自動車道の間位置し広域へアクセスすることも容易
- 幅広い消費財の物流ニーズが想定でき、別棟の事務所棟も備えるため、物流拠点と営業拠点を併設することが可能

所在地	埼玉県さいたま市
取得年月	平成23年3月
取得価格	1,490百万円
建築時期	平成元年12月
賃借人名	株式会社MMコーポレーション
延床面積	8,610.44㎡
土地面積	4,545.49㎡

L-14 物流施設 IIF名古屋ロジスティクスセンター



- JR名古屋駅まで約6kmと近く、港湾や高速道路ICなどの多様な物流インフラへの近接性を備えた、物流運営上リードタイム短縮に貢献する利便性の高い立地に所在
- 名古屋中心市街地のオフィス向けパソコン・周辺機器などの配送拠点、東海・北陸地方向けの精密機械などの物流センターとして利用

所在地	愛知県名古屋市
取得年月	平成23年3月
取得価格	1,050百万円
建築時期	平成2年4月
賃借人名	DHL サプライチェーン株式会社
延床面積	8,721.01㎡
土地面積	8,321.51㎡



既存保有物件

L-15 物流施設 IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ



- 神奈川県内陸部最大規模の工場団地内に位置し、24時間365日稼働が可能な環境
- 大手外食チェーン・大手量販店等から物流サービスを受託
- 東京都西部および川崎・横浜などの大規模消費地への配送が可能な広域管轄拠点
- 圏央道開通（平成25年度予定）により、東名高速道路・中央自動車道・関越自動車道へのアクセスがさらに向上

所在地	神奈川県厚木市
取得年月	平成24年3月
取得価格	2,290百万円
建築時期	昭和56年10月、平成12年8月
賃借人名	東京ロジファクトリー株式会社
延床面積	16,470.24㎡
土地面積	17,415.20㎡

L-16 物流施設 IIF川口ロジスティクスセンター



- 物流拠点として需要の高い立地特性と、幅広い温度帯に対応できる汎用的かつ高い施設スペック
- 都心から約15km圏の埼玉県南部に位置し、オペレーション環境も良く、中長期的にも物流施設運営に適した立地。周辺に住宅地が広がるため、安定的な雇用確保も可能
- 倉庫スペース4層（事務所を含めると6層）、延床面積11,000㎡超であることから、物流拠点の集約・統廃合の受け皿となり得る物流施設

所在地	埼玉県川口市
取得年月	平成24年12月
取得価格	1,770百万円
建築時期	平成14年4月
賃借人名	明治ロジテック株式会社
延床面積	11,705.02㎡
土地面積	7,397.22㎡

L-17 物流施設 IIF神戸ロジスティクスセンター



- IIF初となるPRE取得案件
- 大手国際物流企業の西日本における主要物流拠点として平成13年に開設、大手玩具チェーンの広域配送拠点
- 神戸港の中心に位置する約103haの人工島（摩耶埠頭）に位置し、阪神エリアを中心に広域をカバー。神戸空港へのアクセスも容易な立地
- 1階は両面バースで、頻繁な集配を可能にする広大な荷捌きスペースと、高い保管力を有する延床面積40,000㎡弱の大型物流センター

第12期取得	
所在地	兵庫県神戸市
取得年月	平成25年2月
取得価格	5,193百万円
建築時期	平成13年1月（平成16年9月増築）
賃借人名	株式会社日新
延床面積	39,567.74㎡
土地面積	40,486.00㎡

L-18 物流施設 IIF東大阪ロジスティクスセンター



- 大阪内陸部の希少な物流施設であり、大手食品メーカーの大阪エリア向け配送ハブ拠点および機器保管倉庫として利用
- 近畿自動車道と阪神高速が結節する交通の要衝であり、京都、奈良、和歌山の関西全域をカバーできる立地優位性
- 倉庫スペース4層（事務所部分は5層）の物流センターで、建物の南北両面にトラックバースを備える

第12期取得	
所在地	大阪府東大阪市
取得年月	平成25年4月
取得価格	2,280百万円
建築時期	平成3年11月
賃借人名	摂津倉庫株式会社 株式会社セガ・ロジスティクスサービス
延床面積	20,247.86㎡
土地面積	10,228.36㎡

L-19 物流施設 IIF柏ロジスティクスセンター



- 大手グローバルロジスティクス企業の柏エリア最大級の物流施設の一つ
- 国道16号線沿いに隣接する工業団地内に立地し、24時間オペレーションが可能。首都圏へのアクセスに優れた内陸エリアの物流適地
- 倉庫スペース3層で、建物形状はL字型となっており、6面のうち3面に雨天荷役用庇を備えたトラックバースを装備

第12期取得	
所在地	千葉県柏市
取得年月	平成25年2月
取得価格	1,810百万円
建築時期	平成2年11月（倉庫部分） 平成20年12月（事務所部分）
賃借人名	日本通運株式会社
延床面積	17,379.78㎡
土地面積	13,553.47㎡

F-1 工場・研究開発施設等 IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）



- 国内大手の建設会社である大成建設株式会社の技術力を支える同社唯一の技術センター
- 広大な敷地で基礎研究（先端材料、構造等）や各種実験、解析（地震、火災、風水環境）が行われている
- 業界トップクラスの実験設備を有する10棟にもおよぶ実験・研究棟が所在
- 周辺は閑静な住宅地で、マンション開発素地のポテンシャルを有する好立地に所在

所在地	神奈川県横浜市
取得年月	平成22年3月
取得価格	4,500百万円
建築時期	——（底地）
賃借人名	大成建設株式会社
延床面積	——（底地）
土地面積	31,442.47㎡

F-2 工場・研究開発施設等 IIF横浜都筑テクノロジーセンター



- 「認証業務」業界最大手 テュフ ラインランドグループの日本法人テュフ ラインランド ジャパン株式会社が、建物のスペックや立地環境等を高く評価し、多種多様な試験設備を備えたテクノロジーセンターとして使用
- 周辺には共同住宅、戸建住宅、カーディーラー等の店舗、データセンター等が建ち並び、用途多様性の高いエリアに所在

所在地	神奈川県横浜市
取得年月	平成22年12月
取得価格	1,100百万円
建築時期	平成8年2月
賃借人名	テュフ ラインランド ジャパン株式会社
延床面積	4,655.48㎡
土地面積	3,478.69㎡

F-3 工場・研究開発施設等 IIF三鷹カードセンター



- テナントの本社（東京都渋谷区）より約40分に立地し、非常時も迅速な対応が可能
- 自社利用拠点として開発されたテナントにとって使い勝手の良い施設
- JR三鷹駅よりJR新宿駅まで約15分、JR東京駅まで約30分と都心までのアクセスが良好
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用発電機（全館48時間稼働可能）などを装備

所在地	東京都三鷹市
取得年月	平成24年4月
取得価格	8,700百万円
建築時期	平成6年4月
賃借人名	株式会社ジェーシービー
延床面積	21,615.01㎡
土地面積	9,504.60㎡



既存保有物件

F-4 工場・研究開発施設等 IIF東雲R&Dセンター



- 自社施設として開発された、テナントにとって使い勝手の良い施設
- テナントが自らサーバー室設備等\*へ投資している重要施設
- 東京メトロ豊洲駅から徒歩圏（JR東京駅から直線距離で約4.5km）
- インテリジェントビルとしての高い汎用性と安定性を備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設

\* 平成24年5月より順次設備更新工事開始

所在地	東京都江東区
取得年月	平成24年3月
取得価格	8,800百万円
建築時期	平成元年3月
賃借人名	日本ユニシス株式会社
延床面積	21,903.15㎡
土地面積	10,735.60㎡

F-5 工場・研究開発施設等 IIF蒲田R&Dセンター



- テナントの全事業分野における基礎研究・製品開発を行う唯一の施設
- テナントの専用拠点として開発された、使い勝手の良い施設
- JR蒲田駅、京急蒲田駅から徒歩圏に所在する、製造業・研究開発施設の集積地
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用発電機、UPS（無停電電源装置）等を装備

所在地	東京都大田区
取得年月	平成24年3月
取得価格	7,200百万円
建築時期	昭和63年6月
賃借人名	東京計器株式会社
延床面積	21,896.56㎡
土地面積	9,129.17㎡

I-1 インフラ施設 IIF神戸地域冷暖房センター



- 神戸ハーバーランド地区22.6ha（延床面積567,000㎡）への熱供給施設
- 熱供給事業法に基づく許可事業（地域独占業務）\*1
- 本施設の天然ガスコージェネレーションシステムは、他の熱供給事業地区でも採用されている汎用性の高いシステム\*2

\*1 事業の休止・廃止には経済産業大臣の許可が必要です。

\*2 日本の熱供給事業地区141地区のうち47地区が採用しています。

\*3 全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積および建物の延床面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。

所在地	兵庫県神戸市
取得年月	平成19年10月
取得価格	18,100百万円
建築時期	平成2年4月
賃借人名	大阪ガス株式会社
延床面積	54,485.71㎡*3
土地面積	6,002.21㎡*3

I-2 インフラ施設 IIF羽田空港メインテナンスセンター



- JALグループの航空機整備における最重要拠点\*1
- 航空法により義務付けられた運航整備を本施設で実施
- 旅客数世界4位の羽田空港で4つの滑走路に囲まれた最高の立地
- 強靱なトラス構造の採用により様々な航空機の整備に対応可能

\*1 整備部門の本社機能を併設しています。

\*2 本件建物の敷地は、国が所有する土地の一部であり、東京航空局長より国有財産法に基づく使用許可を得ています。

\*3 国有財産の使用許可を受けている地表の面積を記載しています。

所在地	東京都大田区*2
取得年月	平成20年2月
取得価格	41,110百万円
建築時期	平成5年6月
賃借人名	日本航空株式会社
延床面積	81,995.81㎡ メインテナンスセンター1：49,983.33㎡ メインテナンスセンター2：32,012.48㎡
土地面積	60,364.89㎡*3

I-3 インフラ施設 IIF座間ITソリューションセンター



- テナントの主要事業であるサービスビジネス事業を支えるバックボーン拠点
- 主要な建物設備の大半を、テナントが長期利用を前提に近年更新
- インテリジェントビルとしての高い汎用性、安定性、拡張性を備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設

所在地	神奈川県座間市
取得年月	平成24年3月
取得価格	5,384百万円
建築時期	昭和63年11月
賃借人名	日本アイ・ピー・エム株式会社
延床面積	10,931.89㎡
土地面積	9,917.34㎡

I-4 インフラ施設 IIF品川データセンター



- インターネット相互接続の結末点であるインターネットエクスチェンジの一つ
- JR西大井駅まで徒歩圏に位置し、JR西大井駅からJR東京駅まで約12分など主要ターミナル駅へのアクセスが良好
- インテリジェントビルとしての高いスペックを完備

所在地	東京都品川区
取得年月	平成24年3月
取得価格	4,900百万円
建築時期	平成元年8月
賃借人名	株式会社ザイマックスアクセス
延床面積	19,547.11㎡
土地面積	9,906.96㎡

I-5 インフラ施設 IIF大阪豊中データセンター



- 大手ITソリューション企業グループの関西地区における最重要拠点
- 優れた立地特性と強固な地盤に支えられ西日本向けデータセンター拠点として高い評価。東日本のバックアップ機能としても優位性が評価されたデータセンター適地
- 堅牢な支持地盤に耐震構造設計が施され、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に転用可能。特定非営利活動法人日本データセンター協会（JDCC）による評価基準に照らして、ティア3相当に該当し、大阪において希少性のある施設

第12期取得

所在地	大阪府豊中市
取得年月	平成25年2月
取得価格	5,600百万円
建築時期	平成3年9月
賃借人名	野村ビルマネジメント株式会社
延床面積	20,027.14㎡
土地面積	4,769.70㎡

I-6 インフラ施設 IIF大阪南港ITソリューションセンター



- 業界トップクラス、大手システムインテグレーターの関西地区における基幹施設
- 災害発生時の事業継続、災害復旧への対応力に優位で、データセンター、研究開発施設等が集積するエリア
- 地震・水害・液状化等への対策を追求した設計。実負荷稼働で48時間の継続稼働が可能な非常用発電設備、UPSを装備。非常時対応力はJDCCの評価基準に照らして最高水準（ティア4）

第12期取得

所在地	大阪府大阪市
取得年月	平成25年2月
取得価格	1,150百万円
建築時期	平成4年3月
賃借人名	株式会社野村総合研究所
延床面積	18,435.93㎡
土地面積	13,200.07㎡



## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期	
		自 平成23年 1月 1 日 至 平成23年 6 月30日	自 平成23年 7月 1 日 至 平成23年12月31日	自 平成24年 1月 1 日 至 平成24年 6 月30日	自 平成24年 7月 1 日 至 平成24年12月31日	自 平成25年 1月 1 日 至 平成25年 6 月30日	
営業収益	百万円	3,295	3,526	4,458	5,037	5,791	
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,295)	(3,526)	(4,458)	(5,037)	(5,791)	
営業費用	百万円	1,673	1,691	1,985	2,202	2,556	
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,253)	(1,237)	(1,455)	(1,626)	(1,934)	
営業利益	百万円	1,622	1,834	2,473	2,834	3,235	
経常利益	百万円	1,038	1,159	1,767	2,022	2,448	
当期純利益	(a) 百万円	1,022	1,158	1,852	2,023	2,447	
純資産額	(b) 百万円	43,263	43,400	63,734	63,904	74,860	
(対前期比)	%	(15.9)	(0.3)	(46.9)	(0.3)	(17.1)	
総資産額	(c) 百万円	113,262	112,947	154,937	154,502	175,196	
(対前期比)	%	(8.8)	(△0.3)	(37.2)	(△0.3)	(13.4)	
出資総額	百万円	42,241	42,241	61,881	61,881	72,437	
(対前期比)	%	(15.6)	(0.0)	(46.5)	(0.0)	(17.1)	
発行済投資口数	(d) 口	93,632	93,632	140,632	140,632	156,432	
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	462,059	463,517	453,200	454,411	478,552	
分配総額	(e) 百万円	1,022	1,158	1,852	2,023	2,447	
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	10,919	12,377	13,176	14,387	15,643	
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,919)	(12,377)	(13,176)	(14,387)	(15,643)	
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)	
総資産経常利益率	注3	%	1.0 (1.9)	1.0 (2.0)	1.3 (2.6)	1.5 (3.0)	
自己資本利益率	注3	%	2.5 (5.1)	2.7 (5.3)	3.5 (6.9)	3.5 (7.1)	
自己資本比率	(b)/(c) %	38.2	38.4	41.1	41.4	42.7	
(対前期増減)		(2.3)	(0.2)	(2.7)	(0.3)	(1.3)	
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
【その他参考情報】							
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3	百万円	2,617	2,875	3,697	4,175	4,699
ネット・プロフィット・マージン	注3	%	31.0	32.9	41.6	40.2	42.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3	倍	4.7	5.0	6.5	6.4	7.1
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3	円	17,062	18,636	18,113	19,822	21,029
FFO倍率	注3	倍	11.6	10.3	14.2	16.4	22.8
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4	円	10,655	11,856	12,387	13,019	15,031
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4	円	16,798	18,115	17,325	18,454	20,417

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は四捨五入により表示しております。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、( ) 内の数値は、第8期は会計計算期間181日、第9期は会計計算期間184日、第10期は会計計算期間182日、第11期は会計計算期間184日、第12期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しております。

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
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＋その他不動産関連償却)／発行済投資口数	
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口当たり分配可能額」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しております。

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

#### (1)投資法人の主な推移と運用実績

##### i. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき平成19年3月26日に設立され、平成19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。

平成19年に9物件、取得価格総額66,000百万円で運用開始して以降、順調に成長を続け、当期に6物件の取得を行った結果、平成25年6月30日現在、運用物件数29件、取得価格合計163,843百万円となっています。

##### ii. 投資環境と運用実績

日本経済は、財政支出や住宅投資がけん引する形で予想を上回る成長を見せており、平成25年1～3月期のGDPは前期比年率4.1%増の高い成長となりました。日銀短観や景気ウォッチャー調査、消費者信頼感指数などにみられるとおり、景気に対するセンチメントも総じて堅調に推移しています。また、年後半にかけても円安進行による輸出増加や設備投資回復により堅調な回復が続くことが期待されています。

J-REITマーケットは、東証リート指数が年初から3か月間で約50%の大幅上昇を見せたあと3月末から6月半ばにかけて約20%下落するなど、変動の大きな動きとなっています。しかし、投資家のJ-REITに対する需要は底堅く推移していると見られ、J-REITによるエクイティファイナンスは第1 四半期に3,508億円、第2四半期に2,870億円と、高水準の資金調達が続いております。

このような状況下、本投資法人においても強みとするCRE (Corporate Real Estate、企業不動産) 提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続し、平成25年2月にIIF神戸ロジスティクスセンター(取得価格5,193百万円)、IIF柏ロジスティクスセンター(同1,810百万円)、IIF川崎サイエンスセンター(同526百万円)、IIF大阪豊中データセンター(同5,600百万円)、IIF大阪南港ITソリューションセンター(同1,150百万円)を取得し、平成25年4月にIIF東大阪ロジスティクスセンター(同2,280百万円)を取得して合計6物件(取得価格合計16,559百万円)を取得しました。

これらの結果、本投資法人の平成25年6月30日現在の保有資産は、物流施設17物件、インフラ施設6物件、工場・研究開発施設等6物件、取得価格の合計は163,843百万円となっております。また、平成25年6月30日現在の総賃貸可能面積は596,992.75㎡、平均稼働率については99.9%となっております。

#### (2)資金調達の概要

本投資法人は、収益の安定性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おります。

本投資法人は、昨年に引き続き平成25年2～3月に、CRE提案による取得活動により「分配金の成長」、「NAVの成長」を実現する外部成長の継続を目指し、新規物件取得のための資金調達を目的とした新投資口の発行を行い、105億円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口数は15,800口増の156,432口となっております。

当期の有利子負債の調達については、まず、上記の新投資口発行に合わせ、新規物件の取得を目的として、平成25年2月6日に9,000百万円の調達を行いました。本借入時点でJ-REIT最長となる12年の長期借入を株式会社日本政策投資銀行から借入れ、金利スワップ契約により借入金利を長期に固定化することで財務基盤の安定性を向上させております。また、新規借入先として株式会社新生銀行を招聘しており、さらに調達先の多様化を

進めております。

次に、平成25年6月28日に、残存期間0.3年の変動金利による借入金7,500百万円を期限前弁済し、より長期かつ固定金利の資金に借換えました。

これらの結果、平成25年6月30日現在の有利子負債残高は89,000百万円、うち、長期借入金(1年内返済予定のものを含む)は79,000百万円、投資法人債は10,000百万円となりました。なお、本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)から「AA-(格付の見通し:ポジティブ)」の長期発行体格付及び債券格付を取得しておりますが、平成25年8月6日付で同格付けは「AA(格付の見通し:安定的)」に変更されました。

(3)業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益5,791百万円、営業利益3,235百万円、経常利益2,448百万円となり、当期純利益2,447百万円となりました。ま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口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,643円となりました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成19年3月26日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成19年10月17日	公募増資	76,000	76,400	35,112	35,312	注2
平成19年11月19日	第三者割当増資	2,635	79,035	1,217	36,529	注3
平成23年3月8日	公募増資	14,200	93,235	5,556	42,085	注4
平成23年3月24日	第三者割当増資	397	93,632	155	42,241	注5
平成24年3月5日	公募増資	44,762	138,394	18,705	60,946	注6
平成24年3月26日	第三者割当増資	2,238	140,632	935	61,881	注7
平成25年2月4日	公募増資	15,424	156,056	10,304	72,186	注8
平成25年3月5日	第三者割当増資	376	156,432	251	72,437	注9

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。  
(注2) 1口当たり発行価格480,000円(引受価額462,000円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。  
(注3) 1口当たり発行価額462,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。  
(注4) 1口当たり発行価格405,945円(引受価額391,297円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。  
(注5) 1口当たり発行価額391,297円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。  
(注6) 1口当たり発行価格432,135円(引受価額417,879円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。  
(注7) 1口当たり発行価額417,879円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。  
(注8) 1口当たり発行価格692,250円(引受価額668,110円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。  
(注9) 1口当たり発行価額668,110円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。  
(注10) 全ての投資口は普通投資口であります。

【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 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期
決算年月	平成23年6月	平成23年12月	平成24年6月	平成24年12月	平成25年6月
最高	438,500円	435,500円	520,000円	677,000円	1,080,000円
最低	321,000円	361,000円	370,000円	500,000円	650,000円
期末終値	399,000円	379,500円	515,000円	646,000円	965,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,643円となりました。

	第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期
	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
当期純利益総額	1,022,368千円	1,158,903千円	1,852,958千円	2,023,301千円	2,447,075千円
利益留保額	15千円	35千円	27千円	56千円	65千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,022,367千円 (10,919円)	1,158,883千円 (12,377円)	1,852,967千円 (13,176円)	2,023,272千円 (14,387円)	2,447,065千円 (15,643円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,022,367千円 (10,919円)	1,158,883千円 (12,377円)	1,852,967千円 (13,176円)	2,023,272千円 (14,387円)	2,447,065千円 (15,643円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－ 円)	－千円 (－ 円)	－千円 (－ 円)	－千円 (－ 円)	－千円 (－ 円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)運用全般に関する見通し

世界経済は、水準自体は低位ながらもその成長ペースには着実な改善傾向が見られてきています。この中でも特に、米国や日本など先進諸国が予想を上回る堅調な成長を見せています。日本経済は、財政支出や住宅投資がけん引して平成25年1～3月期には予想を上回る成長となりましたが、年後半にかけても円安進行による輸出増加や設備投資回復が期待されており、当面は堅調な推移が予想されます。

不動産市場においては、資金調達の容易さや賃貸市況の底打ちなど国内不動産への投資環境は改善傾向にあります。

物流施設においては、近年の消費者の生活スタイルの多様化、IT化の進展等による商流の変化に伴う物流量の増加から、稼働率、賃料水準ともに高水準を維持するものと考えられます。また、投資家における物流施設に対する安定した投資対象としての見方の拡がりに加え、新規プレイヤーの参入、大型物流施設の建設等により、当面は活況を呈することが想定されます。本投資法人の運用物件においても、施設に関わる高い汎用性、立地優位性から安定した利用が見込まれ、また、不透明な経済情勢から事業会社における保有不動産の売却・オフバランス化の動きの加速も散見され、本投資法人が得意とするCRE提案型取得活動による投資機会の増加が期待されます。工場・研究開発施設については、特に工場の統廃合・海外移転等が進行していますが、重要拠点に関しては、引き続き国内における維持・設置が見込まれ、長期賃貸借契約をベースとした本投資法人の運用物件におけるその重要性から引き続き安定した利用が見込まれております。また、インフラ施設については、官民ともに所有と経営の分離の動きが加速すると考えられ、これに伴った不動産売却が期待されます。

(2)今後の運用方針及び対処すべき課題

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

i. 外部成長

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



CREにおいては、これまで蓄積した実績、ノウハウ、ネットワークに裏打ちされた先行者メリットを活かし、競争を回避した有利な物件取得を進めるとともに、イノベーションを通じた更なるポテンシャルの追求、並びに新たなセクターの開拓を行い、独自のCRE提案型ビジネスモデルを進化させてまいります。またPREにおいては、CRE分野におけるトラックレコードを礎に、パブリックセクターへのソリューション提案活動を継続展開していきます。

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

ii. 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは平成25年6月30日現在、運用物件数29件、取得価格合計163,843百万円となっております。

これらの資産は現在、平均稼働率99.9%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間10.2年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しております。

このようなポートフォリオのクオリティの維持及び更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、並びに継続的かつ緊密なコミュニケーションを通じた賃借人との関係構築による賃料水準の維持・向上、解約の抑制に引き続き努めてまいります。

また、本投資法人は、運用資産の価値向上を図るために、容積率が余剰している物件の増床・増築計画、長期的な収益性向上のための改築計画等の実行にも取り組んでまいります。

iii. 財務戦略

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

また、既存借入の借換えを通じて、調達コストの低減、借入期間の長期化、返済額の平準化、返済期日の分散化を検討してまいります。加えて、調達基盤の拡充を目的として、調達先、調達手法の多様化にも引き続き取り組んでまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期
	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日	平成24年12月31日	平成25年6月30日
発行可能投資口総数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総数	93,632口	93,632口	140,632口	140,632口	156,432口
投資主数	4,926人	4,728人	5,333人	4,317人	4,165人

2. 投資口に関する事項

平成25年6月30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)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	中央区晴海1丁目8-11	20,799	13.29
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	中央区晴海1丁目8-12晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	12,110	7.74
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	港区浜松町2丁目11-3	11,642	7.44
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	9,600	6.13
野村信託銀行株式会社 (投信口)	千代田区大手町2丁目2-2	8,796	5.62
UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	100 LIVERPOOL STREET, LONDON, EC2M 2RH UNITED KINGDOM	5,200	3.32
株式会社日本政策投資銀行	千代田区大手町1丁目9-6	5,000	3.19
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERIC H, L- 5826, LUXEMBOURG	3,822	2.44
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A	2,695	1.72
株式会社中国銀行	岡山市北区丸の内1丁目15-20	2,618	1.67
合 計		82,282	52.59

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は小数点第三位を切り捨てて表示しております。

### 3. 役員等に関する事項

①当期における役員等の氏名又は名称

区分	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)	倉都 康行	リサーチアンドブライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	30,500千円 (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おりません。  
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。  
(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び平成25年2月の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬が含まれております。

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。

### 4. 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	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
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)	新日本アーンスト アンド ヤング 税理士法人
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

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 11 期 (平成24年12月31日)		第 12 期 (平成25年6月30日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
不動産	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	7,654	5.0	10,043	5.7
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,142	0.7	3,525	2.0
			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	—	—	—	—
	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	45,901	29.7	45,688	26.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			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	68,502	44.3	68,282	39.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,250	0.8	6,649	3.8
			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	—	—	—	—
	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	5,507	3.6	5,472	3.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	17,504	11.3	24,390	13.9
			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	—	—	—	—
小計				147,464	95.4	164,053	93.6
預金・その他の資産				7,038	4.6	11,143	6.4
資産総額計				154,502	100.0	175,196	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>をご参照ください。  
(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)によっております。  
(注3) 小数点第二位を四捨五入しています。

<立地カテゴリー>

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

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



## 2. 主要な保有資産

平成25年6月30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 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
IIF羽田空港メンテナンスセンター	40,490	81,995.81	81,995.81	100.0	23.1	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	17,384	11,275.39	11,275.39	100.0	5.7	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター(注4)	13,351	27,493.29	27,493.29	100.0	6.9	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,299	21,615.01	21,615.01	100.0	6.3	工場・研究開発施設等
IIF東雲R&Dセンター(注5)	8,861	17,045.30	17,045.30	100.0	－	工場・研究開発施設等
IIF蒲田R&Dセンター(注5)	7,531	21,896.56	21,896.56	100.0	－	工場・研究開発施設等
IIF野田ロジスティクスセンター	5,895	38,828.10	38,828.10	100.0	4.2	物流施設
IIF大阪豊中データセンター(注5)	5,686	20,027.14	20,027.14	100.0	－	インフラ施設
IIF座間ITソリューションセンター(注5)	5,472	10,931.89	10,931.89	100.0	－	インフラ施設
IIF神戸ロジスティクスセンター(注5)	5,410	39,567.74	39,567.74	100.0	－	物流施設
合 計	119,382	290,676.23	290,676.23	100.0	71.6	

(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おります。

(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おります。

(注3)「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

(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%を乗じて記載しております。

(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させていただきます。

## 3. 不動産等組入資産明細

平成25年6月30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	14,800	13,351
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13 他	不動産 信託受益権	38,828.10	7,270	5,895
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	6,280	5,283
IIF厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市長谷字依胡田六丁目19番	不動産 信託受益権	10,959.68	1,960	1,831
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	2,370	1,928
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	10,608.00	1,620	1,238
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9	不動産	19,834.71	2,160	1,223
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産 信託受益権	58,070.00	4,180	3,435
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	3,420	3,358

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF横浜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1 他	不動産 信託受益権	9,464.03	2,780	2,396
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 他	不動産 信託受益権	8,995.00	1,790	1,541
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 他	不動産	8,721.01	1,160	1,155
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番地7	不動産 信託受益権	16,584.64	2,640	2,372
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市緑町4829番地 他	不動産	11,705.02	2,880	1,866
IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10 他	不動産 信託受益権	39,567.74	5,930	5,410
IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市若江東町六丁目701番2 他	不動産	20,461.73	2,660	2,370
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷲野谷字宮後原1027番1 他	不動産	17,373.53	2,360	1,875
IIF戸塚テクノロジセンター（底地）	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町字内久称344番1 他	不動産 信託受益権	31,442.47	4,830	4,553
IIF横浜都筑テクノロジセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2	不動産	4,655.48	1,250	1,178
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目444番地2 他	不動産 信託受益権	21,615.01	9,310	9,299
IIF東雲R&Dセンター	東京都江東区東雲一丁目14番地5	不動産 信託受益権	17,045.30	10,900	8,861
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目31番地1	不動産 信託受益権	21,896.56	7,630	7,531
IIF川崎サイエンスセンター（開発物件）	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目土地区画整理事業地内2街区2-2画地	不動産	2,941.80	809	541
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	11,275.39	14,700	17,384
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	39,500	40,490
IIF座間ITソリューションセンター	神奈川県座間市東原五丁目5505番地7	不動産 信託受益権	10,931.89	5,540	5,472
IIF品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目521番地1 他	不動産	19,547.11	6,460	5,198
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38	不動産 信託受益権	20,027.14	6,030	5,686
IIF大阪南港ITソリューションセンター	大阪府大阪市住之江区南港北一丁目21番 他	不動産 信託受益権	18,435.93	2,070	1,320
合 計			596,992.75	175,289	164,053

(注1)「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。ただし、IIF川崎サイエンスセンター（開発物件）については、土地区画整理事業に係る仮換地の指定を受けているため、仮換地指定証明書に基づき記載しております。

(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おります。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しております。

(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を記載しております。

(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」は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しております。

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

不動産等の名称	第 11 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日				第 12 期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30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 (%) (注2)	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 (%) (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	7.9	1	100.0	397	6.9
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	245	4.9	2	100.0	245	4.2
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	168	3.3	1	100.0	168	2.9
IIF厚木ロジスティクスセンター (注3)	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	1.5	1	100.0	75	1.3
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.2	1	100.0	60	1.0
IIF習志野ロジスティクスセンター(底地) (注3)	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	1	100.0	117	2.3	1	100.0	115	2.0
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ(注3)	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター(注3)	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIFさいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	1.3	1	100.0	66	1.1
IIF名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	48	1.0	1	100.0	48	0.8
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ(注3)	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF川口ロジスティクスセンター(注3)	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF神戸ロジスティクスセンター(注3)	－	－	－	－	1	100.0	－	－
IIF東大阪ロジスティクスセンター(注3)	－	－	－	－	2	96.2	－	－
IIF柏ロジスティクスセンター(注3)	－	－	－	－	1	100.0	－	－
IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	1	100.0	154	3.1	1	100.0	154	2.7
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	57	1.1	1	100.0	57	1.0
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	364	7.2	1	100.0	364	6.3
IIF東雲R&Dセンター(注3)	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF蒲田R&Dセンター(注3)	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF川崎サイエンスセンター(開発物件) (注3)	－	－	－	－	1	100.0	－	－
IIF神戸地域冷暖房センター	1	100.0	330	6.6	1	100.0	330	5.7
IIF羽田空港メンテナンスセンター	1	100.0	1,340	26.6	1	100.0	1,339	23.1
IIF座間ITソリューションセンター(注3)	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF品川データセンター(注3)	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF大阪豊中データセンター(注3)	－	－	－	－	1	100.0	－	－
IIF大阪南港ITソリューションセンター(注3)	－	－	－	－	1	100.0	－	－
合 計(注4)	24	100.0	5,037	100.0	31	99.9	5,791	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おります。  
(注2) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。  
(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させていただきます。  
(注4) 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年6月30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	54,000	54,000	△232
合 計		54,000	54,000	△232

(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おります。  
(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おります。  
(注3) 上記には、平成25年6月26日に締結した先日付金利スワップ契約(想定元本合計:5,500百万円、契約期間:平成25年12月31日から借入の返済期限まで)が含まれております。当該金利スワップ契約は、平成25年6月28日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を交換することを目的としております。  
(注4) 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 平成20年3月10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おりません。

#### 5. 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、平成25年6月30日現在、同欄記載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おります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
IIF品川データセンター	東京都品川区	OAフロア敷設工事	平成25年10月	17	－	－
IIF東雲R&Dセンター	東京都江東区	空調設備改修工事	平成25年12月	190	－	－

#### 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162百万円であり、費用に区分された修繕費77百万円と合わせ、合計239百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	外壁補強工事(M1・M2西側)	平成25年6月	31
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	電算機室空調機更新工事	平成25年6月	21
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	防災設備更新工事	平成25年5月～平成25年6月	17
IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市	外壁補修工事	平成25年5月～平成25年6月	16
その他	－	－	－	75
合 計				162

#### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

営業期間	第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期
	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
当期首積立金残高	305	523	629	826	815
当期積立額	265	265	331	383	424
当期積立金取崩額	47	159	134	395	239
次期繰越額	523	629	826	815	1,000



## 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 11 期	第 12 期
	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
(a)資産運用報酬	467,975	511,779
(b)資産保管委託報酬	5,591	5,922
(c)一般事務委託報酬	26,597	27,898
(d)役員報酬	5,820	5,820
(e)その他費用	69,857	70,389
合 計	575,841	621,810

### 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
長期借入金注2	メットライフアリコ生命保険株式会社	平成21年 12月25日	2,000	2,000	1.7	平成26年 12月25日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成22年 9月30日	2,500	—	0.9	平成25年 9月30日	期限一括 (注6) (注7)	(注8)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社		2,000	—					
	株式会社りそな銀行		2,000	—					
	株式会社山口銀行		1,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年	3,900	3,900	0.9	平成25年 10月18日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	10月19日	3,600	3,600					
	株式会社三井住友銀行	平成22年 12月30日	2,000	2,000	1.0	平成26年 12月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年 2月28日	5,000	5,000	1.7	平成30年 2月27日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月11日	3,200	3,200	1.8 (注4)	平成30年 3月9日	期限一括 (注6)	(注8) (注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,950	2,950					
	三井住友信託銀行株式会社		2,350	2,350					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月31日	2,000	2,000	1.2 (注4)	平成28年 8月31日	期限一括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月30日	4,463	4,463	1.3 (注4)	平成29年 9月29日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,057	4,057					
	三井住友信託銀行株式会社		3,080	3,080					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 3月6日	2,823	2,823	0.9 (注4)	平成29年 3月6日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,603	2,603					
	三井住友信託銀行株式会社		2,074	2,074					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月6日	1,500	1,500	0.9 (注4)	平成29年 3月6日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 3月30日	565	565	1.3 (注4)	平成31年 3月29日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		520	520					
	三井住友信託銀行株式会社		415	415					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 3月30日	1,000	1,000	1.9 (注4)	平成34年 3月30日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)	平成24年 3月30日	1,500	1,500	1.6 (注4)	平成32年 3月31日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月30日	1,000	1,000	2.2	平成36年 3月29日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月30日	2,000	2,000	1.9	平成34年 3月29日	期限一括	(注9)	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
長期借入金注2	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月30日	500	500	1.9 (注4)	平成34年 3月31日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月30日	1,500	1,500	1.3 (注4)	平成31年 3月29日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	平成24年 6月29日	1,000	1,000	1.4	平成32年 6月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 6月29日	583	583	1.2 (注4)	平成31年 6月28日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 6月29日	417	417	1.2 (注4)	平成31年 6月28日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 9月28日	2,274	2,274	1.2 (注4)	平成31年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 9月28日	1,626	1,626	1.2 (注4)	平成31年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 2月6日	—	1,000	1.8	平成37年 2月5日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 2月6日	—	1,316	1.4 (注4)	平成35年 2月6日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,218					
	三井住友信託銀行株式会社		—	966					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 2月6日	—	1,000	1.3	平成35年 2月6日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月6日	—	500	1.4 (注4)	平成35年 2月6日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)	平成25年 2月6日	—	1,000	1.5 (注4)	平成35年 2月6日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	平成25年 2月6日	—	500	1.6	平成35年 2月6日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成25年 2月6日	—	500	1.4 (注4)	平成35年 2月6日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 2月6日	—	188	1.2 (注4)	平成34年 2月4日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	174					
	三井住友信託銀行株式会社		—	138					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月6日	—	500	1.2 (注4)	平成34年 2月4日	期限一括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	平成25年 6月28日	—	2,000	1.8	平成36年 6月28日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 6月28日	—	2,500	0.7 (注5)	平成35年 6月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 (注3)	平成25年 6月28日	—	1,500	0.7 (注5)	平成34年 6月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社	平成25年 6月28日	—	500	0.5 (注5)	平成32年 6月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		—	500					
	株式会社山口銀行		—	500					
合 計			70,000	79,000					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。

(注2) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注3) 平成25年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行は、株式会社みずほ銀行と合併し、株式会社みずほ銀行となっております。

(注4) 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利率を記載しております。

(注5) 金利変動リスクを回避する目的で平成25年12月31日から借入の返済期限までを契約期間とした先日付金利スワップ契約を締結しております。

(注6) 返済方法については、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。

(注7) 平成25年6月28日付で期限前弁済をしております。

(注8) 資金使途は、借入金の借換資金です。

(注9) 資金使途は、不動産等の購入資金です。

(注10) 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

### 3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成24年12月27日	5,000	5,000	0.56	平成28年12月27日	期限一括(注)	借入金の返済	無担保無保証
第2回無担保投資法人債	平成24年12月27日	5,000	5,000	1.40	平成34年12月27日	期限一括(注)	借入金の返済	無担保無保証
合 計		10,000	10,000					

(注) 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おります。

### 4. 短期投資法人債

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

## 期中の売買状況

#### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
IIF柏ロジスティクスセンター	平成25年2月4日	1,810	—	—	—	—
IIF神戸ロジスティクスセンター	平成25年2月7日	5,193	—	—	—	—
IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)	平成25年2月7日	526	—	—	—	—
IIF大阪豊中データセンター	平成25年2月7日	5,600	—	—	—	—
IIF大阪南港ITソリューションセンター	平成25年2月7日	1,150	—	—	—	—
IIF東大阪ロジスティクスセンター(注2)	平成25年4月12日	2,280	—	—	—	—
合 計		16,559		—	—	—

(注1) 「取得価額」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額)を記載しております。

(注2) IIF東大阪ロジスティクスセンターについて、本投資法人は借地権及び区分所有建物と土地及び区分所有建物を異なる売主から同日付で取得しており、上記記載の取得価額は借地権及び区分所有建物(980百万円)と土地及び区分所有建物(1,299百万円)のそれぞれの取得価額の合計額です。

#### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等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あります。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1)不動産等(鑑定評価)

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	IIF柏ロジスティクスセンター	平成25年2月4日	1,810	2,290	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年12月14日
取得	IIF神戸ロジスティクスセンター(注2)	平成25年2月7日	5,193	5,900	シービーアールイー株式会社	平成24年12月14日
取得	IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)	平成25年2月7日	526	757	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年12月14日
取得	IIF大阪豊中データセンター	平成25年2月7日	5,600	6,030	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年12月14日
取得	IIF大阪南港ITソリューションセンター	平成25年2月7日	1,150	2,030	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年12月14日
取得	IIF東大阪ロジスティクスセンター(注3)	平成25年4月12日	2,280	2,630	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年12月14日

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(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額)を記載しております。

(注2) IIF神戸ロジスティクスセンターについて、神戸市が所有する土地を売主が買い受けた後、本投資法人が売主から土地・建物の信託受益権を取得するスキームを採用しております。なお、土地、建物の鑑定評価額の内訳はそれぞれ3,890百万円、2,010百万円です。

(注3) IIF東大阪ロジスティクスセンターについて、本投資法人は借地権及び区分所有建物と土地及び区分所有建物を異なる売主から同日付で取得しており、上記記載の取得価額は借地権及び区分所有建物(980百万円)と土地及び区分所有建物(1,299百万円)のそれぞれの取得価額の合計額です。また、不動産鑑定評価書については、上記記載のものととは別に、一般財団法人日本不動産研究所から価格時点平成24年12月14日の借地権及び区分所有建物のものと土地及び区分所有建物のものを個別に取得しており、不動産鑑定評価額はそれぞれ1,040百万円、1,380百万円です。

#### (2)その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたものについては、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しております。

平成25年1月1日から平成25年6月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引9件であり、当該取引については、新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しております。

### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

#### (1)取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

#### (2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額A(千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		総額に対する割合 B/A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
建物管理委託費	71,949	株式会社レンタルのニッケン	2,515	3.5

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。



## 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。

### 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. 不動産等の評価方法の変更

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の状況等

本投資法人の資産運用会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)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	600	－	600

#### 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3期 自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	600	168,540千円	0.8%
第4期 自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	600	159,000千円	0.8%
第5期 自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	600	147,240千円	0.8%
第6期 自平成22年1月1日 至平成22年6月30日	600	191,400千円	0.8%
第7期 自平成22年7月1日 至平成22年12月31日	600	236,100千円	0.8%
第8期 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日	600	239,400千円	0.6%
第9期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	600	227,700千円	0.6%
第10期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	600	309,000千円	0.4%
第11期 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	600	387,600千円	0.4%
第12期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	600	579,000千円	0.4%

(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おります。

### 2. お知らせ

#### (1)投資主総会

平成25年3月19日に、本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	(原案のとおり)以下の事項について規約を変更しました。 ・租税特別措置法に定められる投資法人が課税の特例の適用を受けるための要件のうち、投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件を定める租税特別措置法施行令の改正に伴う変更 ・投資信託協会が平成25年1月4日付で社団法人から一般社団法人へ移行したことに伴う修正 ・信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合の取扱いを明確にするための変更 ・一般社団法人投資信託協会による「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正等を踏まえ、利益を超えた金銭の分配に関する規定を整理するための変更 ・補欠役員の選任に係る決議の効力を有する期間に関し、原則として被補欠者である執行役員又は監督役員の任期と同一とするための規定の新設 ・金融審議会「投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ」最終報告において、「導入に向けた制度整備を進めることが適当である」とされているライツ・オフアリング、無償減資及び自己投資口取得に関して、これらを導入する法改正がなされた場合に予めできる限り対応するための規定の新設 ・その他、字句の修正、条文整備のための所要の変更等
第2号議案 執行役員1名選任の件	(原案のとおり)倉都康行が選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	(原案のとおり)滝口勝昭、本多邦美の2名が選任されました。
第4号議案 補欠執行役員1名選任の件	(原案のとおり)西川嘉人が選任されました。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	(原案のとおり)宇佐美豊が選任されました。

#### (2)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
平成25年1月16日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹事として野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、並びに海外募集の主幹事会社としてMorgan Stanley & Co. International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Nomura International plc及びBarclays Bank PLCに投資口の募集に関する事務を委託しました。

### 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おります。

(単位:千円)		
	前期(ご参考) 平成24年12月31日	当期 平成25年6月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,576,695	6,293,712
信託現金及び信託預金	2,007,206	2,442,343
営業未収入金	47,738	118,019
前払費用	430,234	729,888
繰延税金資産	17	17
未収消費税等	—	248,159
その他	117	43
流動資産合計	6,062,010	9,832,184
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,928,911	29,354,796
減価償却累計額	△2,580,224	△2,877,691
建物(純額)	25,348,686	26,477,104
構築物	26,882	26,882
減価償却累計額	△981	△1,427
構築物(純額)	25,901	25,455
機械及び装置	10,881	10,881
減価償却累計額	△302	△2,120
機械及び装置(純額)	10,578	8,761
工具、器具及び備品	521	1,919
減価償却累計額	△36	△70
工具、器具及び備品(純額)	485	1,849
土地	9,444,626	12,877,530
建設仮勘定	34,598	33,979
信託建物	36,403,179	41,711,426
減価償却累計額	△3,322,977	△3,844,437
信託建物(純額)	33,080,202	37,866,989
信託構築物	378,387	378,387
減価償却累計額	△212,869	△233,961
信託構築物(純額)	165,518	144,425
信託工具、器具及び備品	3,663	6,515
減価償却累計額	△1,813	△2,077
信託工具、器具及び備品(純額)	1,849	4,437
信託土地	59,517,963	66,704,757
信託建設仮勘定	—	73,973
有形固定資産合計	127,630,409	144,219,265
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	290	437
無形固定資産合計	19,834,256	19,834,403
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	755,880	956,989
投資その他の資産合計	765,880	966,989
固定資産合計	148,230,546	165,020,659
繰延資産		
投資口交付費	152,181	290,878
投資法人債発行費	57,758	52,902
繰延資産合計	209,940	343,781
資産合計	154,502,497	175,196,624

(単位:千円)		
	前期(ご参考) 平成24年12月31日	当期 平成25年6月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	319,245	326,782
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	7,500,000
未払金	355,417	364,438
未払費用	17,677	15,752
未払法人税等	849	818
未払消費税等	156,490	—
前受金	933,629	1,373,413
その他	7,169	69,190
流動負債合計	16,790,479	9,650,395
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	55,000,000	71,500,000
預り敷金及び保証金	1,794,376	1,872,834
信託預り敷金及び保証金	6,939,012	7,222,898
デリバティブ債務	—	23,754
その他	73,856	65,781
固定負債合計	73,807,244	90,685,269
負債合計	90,597,723	100,335,665
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,881,445	72,437,583
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,023,328	2,447,131
剰余金合計	2,023,328	2,447,131
投資主資本合計	63,904,773	74,884,714
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△23,754
評価・換算差額等合計	—	△23,754
純資産合計 ※2	63,904,773	74,860,959
負債純資産合計	154,502,497	175,196,624



(単位:千円)		
	前期(ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	5,037,277	5,791,586
営業収益合計	5,037,277	5,791,586
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	1,626,655	1,934,410
資産運用報酬	467,975	511,779
役員報酬	5,820	5,820
資産保管手数料	5,591	5,922
一般事務委託手数料	26,597	27,898
その他営業費用	69,857	70,389
営業費用合計	2,202,496	2,556,220
営業利益	2,834,781	3,235,365
営業外収益		
受取利息	605	687
還付加算金	896	—
未払分配金戻入	897	856
営業外収益合計	2,399	1,544
営業外費用		
支払利息	521,436	498,917
投資法人債利息	1,073	48,731
投資法人債発行費償却	809	4,855
融資関連費用	250,797	165,237
投資口交付費償却	39,214	67,909
その他	1,151	3,224
営業外費用合計	814,483	788,876
経常利益	2,022,697	2,448,033
特別利益		
受取保険金	1,573	—
特別利益合計	1,573	—
税引前当期純利益	2,024,271	2,448,033
法人税、住民税及び事業税	970	958
法人税等調整額	△0	0
法人税等合計	969	958
当期純利益	2,023,301	2,447,075
前期繰越利益	27	56
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,023,328	2,447,131

(単位:千円)		
	前期(ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	61,881,445	61,881,445
当期変動額		
新投資口の発行	—	10,556,138
当期変動額合計	—	10,556,138
当期末残高 ※1	61,881,445	72,437,583
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	1,852,994	2,023,328
当期変動額		
剰余金の配当	△1,852,967	△2,023,272
当期純利益	2,023,301	2,447,075
当期変動額合計	170,334	423,802
当期末残高	2,023,328	2,447,131
剰余金合計		
当期首残高	1,852,994	2,023,328
当期変動額		
剰余金の配当	△1,852,967	△2,023,272
当期純利益	2,023,301	2,447,075
当期変動額合計	170,334	423,802
当期末残高	2,023,328	2,447,131
投資主資本合計		
当期首残高	63,734,439	63,904,773
当期変動額		
新投資口の発行	—	10,556,138
剰余金の配当	△1,852,967	△2,023,272
当期純利益	2,023,301	2,447,075
当期変動額合計	170,334	10,979,940
当期末残高	63,904,773	74,884,714
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△23,754
当期変動額合計	—	△23,754
当期末残高	—	△23,754
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△23,754
当期変動額合計	—	△23,754
当期末残高	—	△23,754
純資産合計		
当期首残高	63,734,439	63,904,773
当期変動額		
新投資口の発行	—	10,556,138
剰余金の配当	△1,852,967	△2,023,272
当期純利益	2,023,301	2,447,075
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△23,754
当期変動額合計	170,334	10,956,185
当期末残高	63,904,773	74,860,959

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期(ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 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 13～63年 構築物・信託構築物 7～20年 機械及び装置 3年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 6～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 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 13～63年 構築物・信託構築物 7～20年 機械及び装置 3年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 6～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 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おります。 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おります。	①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。 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おります。
3. 収益及び費用の計上基準	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おります。 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おります。 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6,255千円であります。	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おります。 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おります。 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222,974千円であります。
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。  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おります。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 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おります。 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おります。 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おります。 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おります。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①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おります。 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おります。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①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おります。 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おります。 (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 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) 平成24年12月31日	当期 平成25年6月30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. 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	※2. 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 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳  A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,908,070 受取水道光熱費 116,722 その他賃貸収入 12,484 不動産賃貸事業収益合計 5,037,277 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 18,437 建物管理委託費 46,432 水道光熱費 117,831 公租公課 258,659 損害保険料 13,529 修繕費 74,487 減価償却費 764,399 信託報酬 9,780 借地料 322,709 その他諸経費 387 不動産賃貸事業費用合計 1,626,655 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 3,410,622	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳  A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,554,478 受取水道光熱費 218,725 その他賃貸収入 18,382 不動産賃貸事業収益合計 5,791,586 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 27,123 建物管理委託費 71,949 水道光熱費 207,618 公租公課 358,374 損害保険料 16,421 修繕費 77,833 減価償却費 842,578 信託報酬 10,588 借地料 321,594 その他諸経費 328 不動産賃貸事業費用合計 1,934,410 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 3,857,176

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 4,000,000口 発行済投資口数 140,632口	※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 4,000,000口 発行済投資口数 156,432口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30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 (単位:千円)  繰延税金資産(流動) 未払事業税損金不算入額 17 繰延税金資産(流動)合計 17 繰延税金資産(流動)の純額 17 繰延税金資産(固定) 繰延ヘッジ損益 8,114 繰延税金資産(固定)小計 8,114 評価性引当金 △8,114 繰延税金資産(固定)合計 — 繰延税金資産(固定)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  法定実効税率 36.59 (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.57 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05	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)  繰延税金資産(流動) 未払事業税損金不算入額 17 繰延税金資産(流動)合計 17 繰延税金資産(流動)の純額 17 繰延税金資産(固定) 繰延ヘッジ損益 8,114 繰延税金資産(固定)小計 8,114 評価性引当金 △8,114 繰延税金資産(固定)合計 — 繰延税金資産(固定)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  法定実効税率 36.59 (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.58 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04



〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成24年7月1日 至 平成24年12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、慎重に行っております。

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。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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おります。さらに、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おります。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

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おります。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、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おります。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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

平成24年12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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2.参照)。

(単位:千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	3,576,695	3,576,695	－
(2)信託現金及び信託預金	2,007,206	2,007,206	－
資産計	5,583,902	5,583,902	－
(1)1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	－
(2)投資法人債	10,000,000	9,915,950	△84,050
(3)長期借入金	55,000,000	56,483,303	1,483,303
(4)信託預り敷金及び保証金	1,026,400	911,226	△115,173
負債計	81,026,400	82,310,479	1,284,079
デリバティブ取引	－	－	－

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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おります。

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おります(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おります。)。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おります。

(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おります。

(4)信託預り敷金及び保証金

信託預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用

リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

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また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		
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	42,000,000	42,000,000	※	－

※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おります(上記「負債」(3)参照)。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,794,376
信託預り敷金及び保証金	5,912,612
合 計	7,706,988

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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
現金及び預金	3,576,695	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,007,206	－	－	－	－	－
合 計	5,583,902	－	－	－	－	－

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	－	－	－	5,000,000	－	5,000,000
長期借入金	15,000,000	4,000,000	－	2,000,000	20,600,000	28,400,000
合 計	15,000,000	4,000,000	－	7,000,000	20,600,000	33,400,000

当期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30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、慎重に行っております。

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。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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おります。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おります。

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おります。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おります。

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おります。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、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おります。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明  
金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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  
平成25年6月30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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2.参照)。

(単位:千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	6,293,712	6,293,712	－
(2)信託現金及び信託預金	2,442,343	2,442,343	－
資産計	8,736,055	8,736,055	－
(1)1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	7,500,000	－
(2)投資法人債	10,000,000	9,954,100	△45,900
(3)長期借入金	71,500,000	73,242,448	1,742,448
(4)預り敷金及び保証金	48,000	47,882	△117
(5)信託預り敷金及び保証金	987,923	886,681	△101,242
負債計	90,035,923	91,631,112	1,595,189
デリバティブ取引(※)	(23,754)	(23,754)	－

※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、( )で示しております。

注1. 金融商品の時価の算定方法  
資産  
(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、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おります。  
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おります(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おります。)。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おります。  
(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おります。  
(4)預り敷金及び保証金、(5)信託預り敷金及び保証金  
これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。  
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また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(※2)	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,500,000	5,500,000	△23,754	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
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	48,500,000	48,500,000	(※1)	－

※1 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おります(上記「負債」(3)参照)。  
※2 平成25年6月26日に締結した先日付金利スワップ契約(想定元本合計:5,500,000千円、契約期間:平成25年12月31日から借入の返済期限まで)であります。当該金利スワップ契約は、平成25年6月28日付借入実行の長期借入金に係る金利の受払条件を交換することを目的としております。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)	
区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,824,834
信託預り敷金及び保証金	6,234,975
合 計	8,059,810

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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
現金及び預金	6,293,712	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,442,343	－	－	－	－	－
合 計	8,736,055	－	－	－	－	－

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	－	－	－	5,000,000	－	5,000,000
長期借入金	7,500,000	4,000,000	－	11,000,000	25,100,000	31,400,000
合 計	7,500,000	4,000,000	－	16,000,000	25,100,000	36,400,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成24年7月1日 至 平成24年12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おります。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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
145,987,187	1,477,187	147,464,375	153,620,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
(注2) 当期増減額のうち、主な増加額はIIF川口ロジスティクスセンター(1,873,982千円)の取得によるものであり、主な減少額は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おります。

また、賃貸等不動産に関する平成24年12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 平成25年1月1日 至 平成25年6月30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おります。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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
147,464,375	16,588,856	164,053,231	175,289,000

(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柏ロジスティクスセンター(1,882,149千円)、IIF神戸ロジスティクスセンター(5,440,594千円)、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)(540,593千円)、IIF大阪豊中データセンター(5,704,190千円)、IIF大阪南港ITソリューションセンター(1,328,034千円)、IIF東大阪ロジスティクスセンター(2,373,193千円)の取得によるものであり、主な減少額は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を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成25年6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。



〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
本投資法人は、If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おります。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おります。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おりません。	本投資法人は、If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おります。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おります。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おりません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成24年7月1日 至 平成24年12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	取引金額 (千円)	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 返済	2,764,000	1年内返済予定の 長期借入金	2,500,000
				利息の支払(注)	69,736	長期借入金 未払費用	7,919,000 869

取引条件及び取引条件の決定方針等  
(注) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

当期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30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	取引金額 (千円)	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(注1)	3,604,000	長期借入金	11,523,000
				長期借入金の 返済	2,500,000		
				利息の支払(注1)	54,822	未払費用	620
				金利スワップ 契約の締結(注2)	－	デリバティブ 債務	23,754

取引条件及び取引条件の決定方針等  
(注1) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。  
(注2) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しております。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 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おりません。	478,552円 15,951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おります。 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おりません。

(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 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
当期純利益	2,023,301千円	2,447,075千円
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	2,023,301千円	2,447,075千円
期中平均投資口数	140,632口	153,403口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
新投資口の発行 平成25年1月16日及び平成25年1月28日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成25年2月4日に払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、平成25年2月4日付で出資総額は72,186,373,949円、発行済投資口数の総数は156,056口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成25年3月5日を払込期日(予定)としております。 (公募による新投資口の発行) <日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集> 発行新投資口数：15,424口(国内7,524口、海外7,900口(海外引受会社の買取引受けの対象口数7,524口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数376口)) 発行価格(募集価格)：1口当たり692,250円 発行価格(募集価格)の総額：10,677,264,000円 発行価額(払込金額)：1口当たり668,110円 発行価額(払込金額)の総額：10,304,928,640円 払込期日：平成25年2月4日 分配金起算日：平成25年1月1日 (第三者割当による新投資口の発行) 発行新投資口数：376口 発行価額(払込金額)：1口当たり668,110円 発行価額(払込金額)の総額：251,209,360円 払込期日：平成25年3月5日 分配金起算日：平成25年1月1日 割当先：野村證券株式会社 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。 (資金使途) 今回の公募及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。	該当事項はありません。

(単位:円)

	前期(ご参考) 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
I 当期末処分利益	2,023,328,674	2,447,131,283
II 分配金の額  (投資口1口当たり 分配金の額)	2,023,272,584  (14,387)	2,447,065,776  (15,643)
III 次期繰越利益	56,090	65,507
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おります。かかる方針に従い、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である2,023,272,584円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

独立監査人の監査報告書

平成25年8月22日

産業ファンド投資法人

役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

原田昌平

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

小澤裕治

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平成25年1月1日から平成25年6月30日までの第12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これらの附属明細書（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。）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。

計算書類等に対する経営者の責任  
経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任  
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。  
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。  
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。

監査意見  
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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



(単位:千円)

	前期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,024,271	2,448,033
減価償却費	764,399	842,578
投資法人債発行費償却	809	4,855
投資口交付費償却	39,214	67,909
受取利息	△605	△687
支払利息	522,510	547,649
受取保険金	△1,573	－
営業未収入金の増減額(△は増加)	△11,218	△70,280
未収消費税等の増減額(△は増加)	736,879	△242,209
前払費用の増減額(△は増加)	364,344	△299,653
長期前払費用の増減額(△は増加)	84,137	△201,108
営業未払金の増減額(△は減少)	11,519	75,445
未払金の増減額(△は減少)	12,744	31,566
未払費用の増減額(△は減少)	91	△43
未払消費税等の増減額(△は減少)	167,201	△167,201
前受金の増減額(△は減少)	△316,677	439,783
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△8,119	△8,074
その他	△339,230	43,826
小計	4,050,700	3,512,389
利息の受取額	605	687
利息の支払額	△516,919	△549,532
保険金の受取額	8,614	－
法人税等の支払額	△1,032	△988
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,541,968	2,962,556
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,971,572	△4,939,864
信託有形固定資産の取得による支出	△219,221	△12,572,962
無形固定資産の取得による支出	－	△286
預り敷金及び保証金の受入による収入	48,000	78,458
預り敷金及び保証金の返還による支出	△228,203	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	－	340,914
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,499	△38,566
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,383,496	△17,132,306
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,900,000	16,500,000
長期借入金の返済による支出	△13,900,000	△7,500,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	－
投資法人債発行費の支出	△54,318	△4,249
投資口の発行による収入	－	10,556,138
投資口交付費の支出	－	△206,552
分配金の支払額	△1,852,323	△2,023,432
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,906,642	17,321,903
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△748,170	3,152,153
現金及び現金同等物の期首残高	6,332,072	5,583,902
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	5,583,902	8,736,055

(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)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。  
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おりません。

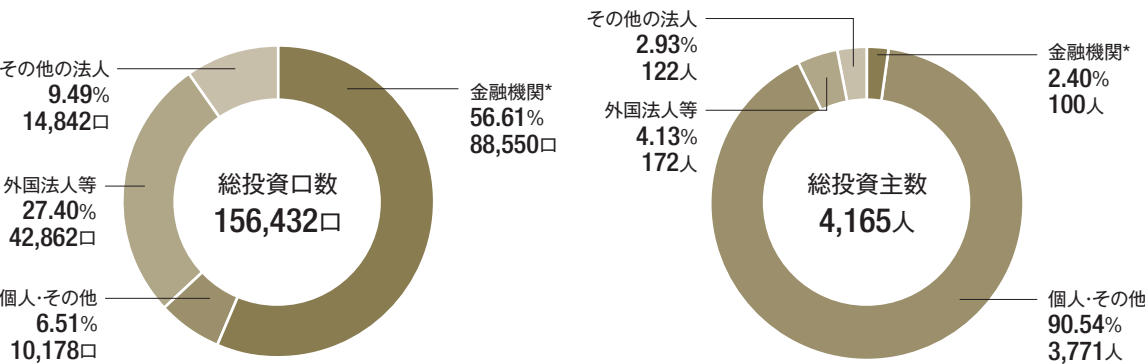
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

	前期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30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)
(平成24年12月31日)	(平成25年6月30日)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,576,695	6,293,712
2,007,206	2,442,343
5,583,902	8,736,055

投資主の状況（平成25年6月30日現在）



\* 金融機関には、金融商品取引業者を含みます。

主な投資主の状況（平成25年6月30日現在）

	氏名または名称	保有投資口数(口)	保有比率(%)*
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,799	13.29
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,110	7.74
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,642	7.44
4	三菱商事株式会社	9,600	6.13
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,796	5.62
6	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	3.32
7	株式会社日本政策投資銀行	5,000	3.19
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,822	2.44
9	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	2,695	1.72
10	株式会社中国銀行	2,618	1.67
	合計	82,282	52.59

\* 保有比率は小数点第三位を切り捨てて表示しています。

投資口価格の推移（平成25年1月1日～6月30日）



\* 終値ベース  
(出所) ブルームバーク

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およびご照会は、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または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本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。

IRスケジュール

平成25年	8月22日	第12期(平成25年6月期)決算発表
	8月23日	第12期(平成25年6月期)決算説明会
	9月24日	分配金支払開始
平成26年	2月中旬	第13期(平成25年12月期)決算発表(予定)
	2月中旬	第13期(平成25年12月期)決算説明会(予定)
	3月中旬	分配金支払開始(予定)

ホームページをリニューアル

産業ファンド投資法人では、「個人投資家向けのイベント等の紹介」ページの追加をはじめ、「個人投資家の皆さまへ」のコーナーを充実させる一方、「ポートフォリオマップ」や「ポートフォリオの推移」、「IRライブラリ」等の内容を整理することで、より利用しやすくなりました。今後も、ホームページの見やすさ・使いやすさの向上を図り、投資主の皆さまに的確な情報をタイムリーにお届けしていきます。



投資主メモ

決算期日	毎年12月末日、6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	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年12月末日、6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信託銀行株式会社証券代行部
同連絡先(郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11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

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 インダストリアル本部 ファンド企画部

電話：03-5293-7091 受付時間：9：15～17：30(土日祝および弊社指定の休日を除く)



