

平成25年12月期 決算短信 (REIT)

平成26年2月19日

不動産投資信託証券発行者名 産業ファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3249 URL <http://www.iif-reit.com/>
 代表者 執行役員 倉都 康行
 資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者 代表取締役社長 辻 徹
 問合せ先責任者 インダストリアル本部長 深井 聡明 TEL (03) 5293-7091
 有価証券報告書提出予定日 平成26年3月27日 分配金支払開始予定日 平成26年3月24日
 決算補足説明資料作成の有無 有
 決算説明会開催の有無 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 25年12月期の運用、資産の状況 (平成25年7月1日～平成25年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
25年12月期	6,037 (4.2)	3,308 (2.3)	2,510 (2.6)	2,509 (2.6)
25年6月期	5,791 (15.0)	3,235 (14.1)	2,448 (21.0)	2,447 (20.9)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
25年12月期	16,042	3.4	1.4	41.6
25年6月期	15,951	3.5	1.5	42.3

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益 超過分配金は 含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年12月期	16,043	2,509	0	0	100.0	3.4
25年6月期	15,643	2,447	0	0	100.0	3.4

(注) 平成25年6月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。 配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年12月期	175,150	74,827	42.7	478,341
25年6月期	175,196	74,860	42.7	478,552

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年12月期	3,656	△290	△2,447	9,653
25年6月期	2,962	△17,132	17,321	8,736

2. 26年6月期の運用状況の予想 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益 超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
通期	6,620 (9.7)	3,577 (8.1)	2,680 (6.8)	2,679 (6.8)	16,184	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 16,184円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成25年12月期 | 156,432口 | 平成25年6月期 | 156,432口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年12月期 | 0口 | 平成25年6月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7～8ページ記載の「第14期（平成26年6月期）及び第15期（平成26年12月期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年9月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年9月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

A 当期の概況

i. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき平成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、取得価格合計66,000百万円で運用開始して以降、順調に成長を続け、平成25年12月31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、平成24年12月の新政権発足以降のいわゆる「アベノミクス」効果、平成25年4月以降の日本銀行による「量的・質的金融緩和」及び海外経済の持ち直しなどにより、底堅く推移しています。企業収益や雇用・所得環境にも改善が見られ、個人消費も堅調に推移しています。平成26年4月の消費税率引上げによる短期的な変動は見込まれるものの、日本経済は今後も緩やかな回復を続けることが期待されています。

J-REITマーケットは、投資信託などを中心とした買い需要に支えられ、東証リート指数で平成25年中に約35%上昇するなど、堅調に推移しています。また、J-REITによるエクイティファイナンスは平成25年一年間で1兆円を超え、高水準の資金調達も続いております。

このような状況下、本投資法人は強みとするCRE（Corporate Real Estate、企業が保有する不動産）提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しており、その一環として、平成25年12月に京田辺ロジスティクスセンターへの匿名組合出資持分（出資金額10百万円）及びこれに伴う優先購入権を取得しました。

これらの結果、本投資法人の平成25年12月31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12月31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。

iii. 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。

当期においては、まず、平成25年10月18日付で長期借入金7,500百万円（借入期間10年）を新規に借入れ、同日に返済期限を迎える同額の長期借入金7,500百万円を返済するとともに、先日付金利スワップ契約を締結し、平成25年12月31日以降の金利を固定化しております。また、平成25年12月30日付で長期借入金2,000百万円（借入期間10年）を新規に借入れ、同日付にて同額の借入金2,000百万円（残存期間1年）の期限前弁済を実施するとともに、金利スワップ契約を締結し、平成25年12月30日以降の金利を固定化しております。

上記借換えを通じて、借入の長期化、金利の固定化を進めることで、金利上昇リスクに対応し、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おります。

これらの結果、平成25年12月31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したが、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。

iv. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益6,037百万円、営業利益3,308百万円、経常利益2,510百万円となり、当期純利益2,509百万円となりました。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16,043円となりました。

B 次期の見通し

i. 運用全般に関する見通し

世界経済は、特に米国や日本など先進諸国を中心に着実な改善傾向にあり、平成26年4月の消費税引上げによる短期的な変動は見込まれるものの、日本経済は今後も緩やかな回復を続けることが期待されています。

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から、国内不動産への投資環境は改善傾向にあります。特に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が維持され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す。また、景況感の改善に伴い事業会社における不動産売却ニーズも多様化し、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も期待されます。研究開発施設については、重要拠点に関しては引き続き国内での維持・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。

ii. 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。

a) 外部成長

本投資法人は、大きな成長ポテンシャルを有するCRE、PRE (Public Real Estate) の両分野において、本投資法人が強みを有する提案型取得活動の継続により、「収益力」と「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、PREの両分野において、これまで蓄積した実績、ノウハウ、ネットワークに裏打ちされた先行者メリットを活かし、競争を回避した有利な物件取得を進めるとともに、更なるアセットカテゴリーの開拓、更なるCREニーズの開拓を目指し、独自のCRE提案型ビジネスモデルを進化させてまいります。

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。

b) 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12月31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9.7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安定性の維持及び更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、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。

c) 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の戦略に位置付けております。そのため、物件の長期安定的なキャッシュ・フローに長期固定借入を組み合わせる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。

iii. 次期の業績の見通し

第14期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）の運用状況につきましては、営業収益6,620百万円、営業利益3,577百万円、経常利益2,680百万円、当期純利益2,679百万円、1口当たり分配金16,184円を見込んでいます。また、平成26年1月15日付「平成26年6月期（第14期）及び平成26年12月期（第15期）の運用状況の予想に関するお知らせ」では、同日付で発表した公募増資に伴い、第15期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況として、営業収益6,876百万円、営業利益3,663百万円、経常利益2,733百万円、当期純利益2,732百万円、1口当たり分配金16,508円を見込んでいる旨、適時開示しております。これらの見通しの前提条件につきましては、後記「第14期（平成26年6月期）及び第15期（平成26年12月期）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、第14期（平成26年6月期）の営業収益及び営業費用の見通しについて、第13期（平成25年12月期）からの主な増減要因として、以下を見込んでいます。

（営業収益）（対前期比+583百万円）

- ・ IIF川崎サイエンスセンター（開発物件）の建物竣工による賃貸事業収入の寄与及び第14期（平成26年6月期）に取得した、または取得予定の8物件の賃貸事業収入の寄与

（営業費用）（対前期比+314百万円）

- ・ 第12期（平成25年6月期）に取得した6物件の公租公課負担
- ・ 第14期（平成26年6月期）に取得した、または取得予定の8物件の賃貸事業費用の発生

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

なお、後記「第14期（平成26年6月期）及び第15期（平成26年12月期）の運用状況の予想の前提条件」に記載の通り、本投資法人は、当期決算日後に下記の通り新投資口の発行、長期借入金の借入、並びに資産の取得を行い、または行う予定となっております。

a) 新投資口の発行

平成26年1月15日及び平成26年1月27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26年2月3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26年2月3日付で出資総額は79,326,094,765円、発行済投資口数の総数は165,316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26年3月4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 : 8,884口

（国内4,334口、海外4,550口（海外引受会社の買取引受けの対象口数4,334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216口））

発行価格(募集価格) : 1口当たり803,400円
 発行価格(募集価格)の総額 : 7,137,405,600円
 発行価額(払込金額) : 1口当たり775,384円
 発行価額(払込金額)の総額 : 6,888,511,456円
 払込期日 : 平成26年2月3日
 分配金起算日 : 平成26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 : 216口
 発行価額(払込金額) : 1口当たり775,384円
 発行価額(払込金額)の総額 : 167,482,944円
 払込期日 : 平成26年3月4日
 分配金起算日 : 平成26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がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

b) 長期借入金の借入

本投資法人は新たに取得する8物件の取得資金の一部に充当するため、平成26年2月6日に合計3,800百万円の長期借入金の借入れを行い、平成26年3月13日に合計3,600百万円の長期借入金の借入れを行う予定となっております。これにより、新規取得資産の平均賃貸借残存期間16.6年に対応する、平均借入期間10.1年の長期固定借入を実現しております。なお、本借入れにおいては、本投資法人にとって新規の借入先となる株式会社西日本シティ銀行からの借入れも含まれております（上記借入れに関する詳細は、平成26年1月15日付で公表しました「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）。

c) 取得資産

本投資法人は、上記a)の新投資口の発行による手取金及び上記b)の新規借入金により、下表のとおり不動産及び不動産信託受益権を取得済み、または取得予定です（取得資産の詳細は、平成26年1月15日付で公表しました「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。）。

物件名称（注）	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	取得(予定)日
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）	千葉県習志野市	1,200	平成26年2月7日
IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市	3,550	
IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	3,184	
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市	1,570	
IIF印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市	1,060	
IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	600	
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋市	1,900	平成26年3月14日
IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市	3,540	
合計		16,604	

注. 「物件名称」は、本投資法人が各取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。

第14期（平成26年6月期）及び第15期（平成26年12月期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第14期 平成26年1月1日～平成26年6月30日（181日） 第15期 平成26年7月1日～平成26年12月31日（184日）
保有資産	<p>第14期、第15期については、本投資法人が、平成25年12月31日現在保有している29物件に加え、以下の8物件（建物追加取得1物件を含みます。）を取得すること及びIIF川崎サイエンスセンター（開発物件）の建物が平成26年5月に竣工し、同時に本投資法人が建物を取得することを前提としております。</p> <p>なお、IIF広島ロジスティクスセンターについては、本資産運用会社が、売主たるSPC（売主の意向により非開示）及び当該SPCとの間で信託受益権売買契約を締結している第三者（売主の意向により非開示）との間で買主たる地位を本投資法人が譲り受けることに関する三者間協定書並びに当該第三者との間で協定書をそれぞれ締結しており、資産の譲渡について合意しています。</p> <p><平成26年2月7日取得済></p> <ul style="list-style-type: none"> ・IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物） ・IIF三郷ロジスティクスセンター ・IIF入間ロジスティクスセンター ・IIF鳥栖ロジスティクスセンター ・IIF印西ロジスティクスセンター ・IIF盛岡ロジスティクスセンター ・IIF名古屋港タンクターミナル（底地） <p><平成26年3月14日引渡し予定></p> <ul style="list-style-type: none"> ・IIF広島ロジスティクスセンター <p>上記の取得済み、または取得予定資産の取得後は、平成26年6月末日及び平成26年12月末日までに物件の異動がないことを前提としておりますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により変動する可能性があります。</p>
有利子負債	<p>平成25年12月31日現在の有利子負債は89,000百万円であり、内訳は長期借入金及び投資法人債となっております。</p> <p>第14期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。第15期中に返済期限が到来する有利子負債は2,000百万円であり、これについては同額の借換を行うことを前提としております。</p> <p>上記「保有資産」に記載の物件取得を目的として7,400百万円の長期借入金の借入を行うことを前提としております。</p>
営業収益	<p>第14期及び第15期ともに、上記「保有資産」に記載の前提を基に、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。また、同期間中に契約期間満了を迎える契約を有する物件については、現行収益と同等の収益が、同期間中維持されることを前提としております。</p>
営業費用	<p>第14期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約511百万円、修繕費は約57百万円を見込んでおります。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。第15期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約583百万円、修繕費は約61百万円を見込んでおります。</p> <p>また、減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第14期に約963百万円、第15期に約1,006百万円を想定しております。</p> <p>なお、外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出しております。</p>
営業外費用	<p>上記「有利子負債」に係る前提に基づき、支払利息、融資関連費用、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却として、第14期に802百万円、第15期に835百万円を見込んでおります。</p> <p>また、投資口の交付に係る費用の償却費としては、第14期に約91百万円、第15期に約93百万円を見込んでおります。なお、新投資口の発行に係る費用については、36ヶ月間で定額法により償却する予定です。</p>

投資口の発行	平成25年12月31日現在の発行済投資口総数156,432口に加え、平成26年1月15日開催の役員会で決定した公募（以下「本募集」といいます。）による新投資口の発行口数8,884口（上限口数）（国内募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象口数並びに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い取る権利の対象口数）及び第三者割当による新投資口の発行口数216口（上限口数）の合計9,100口の発行が全てなされることを前提としております。
1口当たり分配金	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を前提としています。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年 6 月 30 日)	当期 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,293,712	7,284,416
信託現金及び信託預金	2,442,343	2,369,289
営業未収入金	118,019	95,249
前払費用	729,888	435,023
繰延税金資産	17	15
未収消費税等	248,159	-
その他	43	117
流動資産合計	9,832,184	10,184,112
固定資産		
有形固定資産		
建物	29,354,796	29,467,309
減価償却累計額	△2,877,691	△3,180,830
建物（純額）	26,477,104	26,286,478
構築物	26,882	26,882
減価償却累計額	△1,427	△1,872
構築物（純額）	25,455	25,010
機械及び装置	10,881	11,892
減価償却累計額	△2,120	△4,106
機械及び装置（純額）	8,761	7,786
工具、器具及び備品	1,919	1,919
減価償却累計額	△70	△149
工具、器具及び備品（純額）	1,849	1,769
土地	12,877,530	12,911,098
建設仮勘定	33,979	539
信託建物	41,711,426	41,927,857
減価償却累計額	△3,844,437	△4,380,585
信託建物（純額）	37,866,989	37,547,272
信託構築物	378,387	378,387
減価償却累計額	△233,961	△255,054
信託構築物（純額）	144,425	123,333
信託機械及び装置	-	1,229
減価償却累計額	-	△20
信託機械及び装置（純額）	-	1,209
信託工具、器具及び備品	6,515	6,515
減価償却累計額	△2,077	△2,481
信託工具、器具及び備品（純額）	4,437	4,033
信託土地	66,704,757	66,736,180
信託建設仮勘定	73,973	73,973
有形固定資産合計	144,219,265	143,718,684
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	437	390
無形固定資産合計	19,834,403	19,834,356
投資その他の資産		
投資有価証券	-	12,702
差入敷金及び保証金	10,000	10,000

長期前払費用	956,989	1,125,263
投資その他の資産合計	966,989	1,147,966
固定資産合計	165,020,659	164,701,007
繰延資産		
投資口交付費	290,878	217,229
投資法人債発行費	52,902	48,047
繰延資産合計	343,781	265,276
資産合計	175,196,624	175,150,396
負債の部		
流動負債		
営業未払金	326,782	369,347
1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	2,000,000
未払金	364,438	317,642
未払費用	15,752	13,907
未払法人税等	818	745
未払消費税等	-	205,844
前受金	1,373,413	1,036,721
その他	69,190	10,977
流動負債合計	9,650,395	3,955,186
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	71,500,000	77,000,000
預り敷金及び保証金	1,872,834	1,967,989
信託預り敷金及び保証金	7,222,898	7,222,346
デリバティブ債務	23,754	119,275
その他	65,781	57,631
固定負債合計	90,685,269	96,367,243
負債合計	100,335,665	100,322,429
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	72,437,583	72,437,583
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,447,131	2,509,659
剰余金合計	2,447,131	2,509,659
投資主資本合計	74,884,714	74,947,242
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△23,754	△119,275
評価・換算差額等合計	△23,754	△119,275
純資産合計	※2 74,860,959	※2 74,827,966
負債純資産合計	175,196,624	175,150,396

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,791,586	※1 6,037,664
営業収益合計	5,791,586	6,037,664
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,934,410	※1 2,100,349
資産運用報酬	511,779	529,839
役員報酬	5,820	5,820
資産保管手数料	5,922	5,996
一般事務委託手数料	27,898	28,112
その他営業費用	70,389	58,718
営業費用合計	2,556,220	2,728,836
営業利益	3,235,365	3,308,827
営業外収益		
受取利息	687	889
還付加算金	-	1,578
未払分配金戻入	856	876
営業外収益合計	1,544	3,343
営業外費用		
支払利息	498,917	516,655
投資法人債利息	48,731	49,268
投資法人債発行費償却	4,855	4,855
融資関連費用	165,237	155,990
投資口交付費償却	67,909	73,649
その他	3,224	1,230
営業外費用合計	788,876	801,650
経常利益	2,448,033	2,510,520
税引前当期純利益	2,448,033	2,510,520
法人税、住民税及び事業税	958	925
法人税等調整額	0	1
法人税等合計	958	927
当期純利益	2,447,075	2,509,593
前期繰越利益	56	65
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,447,131	2,509,659

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

(単位: 千円)

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	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	61,881,445	2,023,328	2,023,328	63,904,773	—	—	63,904,773
当期変動額							
新投資口の発行	10,556,138			10,556,138			10,556,138
剰余金の配当		△2,023,272	△2,023,272	△2,023,272			△2,023,272
当期純利益		2,447,075	2,447,075	2,447,075			2,447,075
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					△23,754	△23,754	△23,754
当期変動額合計	10,556,138	423,802	423,802	10,979,940	△23,754	△23,754	10,956,185
当期末残高	※1 72,437,583	2,447,131	2,447,131	74,884,714	△23,754	△23,754	74,860,959

当期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

(単位: 千円)

(単位：百万円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	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	72,437,583	2,447,131	2,447,131	74,884,714	△23,754	△23,754	74,860,959
当期変動額							
剰余金の配当		△2,447,065	△2,447,065	△2,447,065			△2,447,065
当期純利益		2,509,593	2,509,593	2,509,593			2,509,593
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					△95,520	△95,520	△95,520
当期変動額合計	－	62,527	62,527	62,527	△95,520	△95,520	△32,993
当期末残高	※1 72,437,583	2,509,659	2,509,659	74,947,242	△119,275	△119,275	74,827,966

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成25年1月 1日 至 平成25年6月30日)	当 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日)
I 当期末処分利益	2,447,131,283	2,509,659,009
II 分配金の額	2,447,065,776	2,509,638,576
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,643)	(16,043)
III 次期繰越利益	65,507	20,433
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。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2,447,065,776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。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。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2,509,638,576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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12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	2,448,033	2,510,520
減価償却費	842,578	863,316
投資法人債発行費償却	4,855	4,855
投資口交付費償却	67,909	73,649
受取利息	△687	△889
支払利息	547,649	565,924
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△70,280	22,770
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△242,209	242,209
前払費用の増減額 (△は増加)	△299,653	294,864
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△201,108	△168,273
営業未払金の増減額 (△は減少)	75,445	△32,273
未払金の増減額 (△は減少)	31,566	△5,812
未払費用の増減額 (△は減少)	△43	85
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△167,201	216,238
前受金の増減額 (△は減少)	439,783	△336,691
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,074	△8,150
その他	43,826	△18,313
小計	3,512,389	4,224,031
利息の受取額	687	889
利息の支払額	△549,532	△567,854
法人税等の支払額	△988	△998
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,962,556	3,656,066
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	△4,939,864	△158,354
信託有形固定資産の取得による支出	△12,572,962	△177,428
無形固定資産の取得による支出	△286	△188
預り敷金及び保証金の受入による収入	78,458	56,181
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△180
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	△38,566	△552
投資有価証券の取得による支出	-	△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,132,306	△290,523
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	16,500,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,500,000	△9,500,000
投資法人債発行費の支出	△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	△54
分配金の支払額	△2,023,432	△2,447,838
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,321,903	△2,447,893
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,152,153	917,650
現金及び現金同等物の期首残高	5,583,902	8,736,055
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,736,055	※1 9,653,706

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 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おります。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しております。 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・信託機械及び装置 3～10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。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。 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。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は222,974千円であります。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あります。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 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。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>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おります。</p>

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>
----------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

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

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

前 期 (平成25年6月30日)	当 期 (平成25年12月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前 期 (自 平成25年1月 1日 至 平成25年6月30日)	当 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	5,554,478	5,730,408
受取水道光熱費	218,725	288,856
その他賃貸収入	18,382	18,400
不動産賃貸事業収益合計	5,791,586	6,037,664
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	27,554
建物管理委託費	71,949	82,446
水道光熱費	207,618	283,612
公租公課	358,374	439,934
損害保険料	16,421	17,017
修繕費	77,833	54,753
減価償却費	842,578	863,316
信託報酬	10,588	10,805
借地料	321,594	320,479
その他諸経費	328	429
不動産賃貸事業費用合計	1,934,410	2,100,349
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	3,857,176	3,937,314

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※ 1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

	前 期 (自 平成25年1月 1日 至 平成25年6月30日)	当 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日)
発行する投資口の総数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口数	156,432口	156,432口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前 期 (自 平成25年1月 1日 至 平成25年6月30日)	当 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日)
現金及び預金	6,293,712千円	7,284,416千円
信託現金及び信託預金	2,442,343千円	2,369,289千円
現金及び現金同等物	8,736,055千円	9,653,706千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前 期 (平成25年6月30日)	当 期 (平成25年12月31日)
1年以内	10,401,845千円	9,774,574千円
1年超	74,800,742千円	70,655,487千円
合計	85,202,587千円	80,430,062千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、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）。

前期（平成25年6月30日）

（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)	—

当期（平成25年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,284,416	7,284,416	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,369,289	2,369,289	—
資産計	9,653,706	9,653,706	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,028,553	28,553
(2) 投資法人債	10,000,000	10,066,800	66,800
(3) 長期借入金	77,000,000	79,126,810	2,126,810
(4) 預り敷金及び保証金	48,000	47,947	△52
(5) 信託預り敷金及び保証金	987,833	903,722	△84,110
負債計	90,035,833	92,173,833	2,138,000
デリバティブ取引（※）	(119,275)	(119,275)	—

（※）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（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 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	前 期 (平成25年6月30日)	当 期 (平成25年12月31日)
投資有価証券	—	12,702
資産計	—	12,702
預り敷金及び保証金	1,824,834	1,919,989
信託預り敷金及び保証金	6,234,975	6,234,513
負債計	8,059,810	8,154,502

投資有価証券（匿名組合出資持分）については、市場価格がなく、かつ、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いません。また、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いません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成25年6月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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	—	—	—	—	—

当期（平成25年12月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,284,416	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,369,289	—	—	—	—	—
合計	9,653,706	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（平成25年6月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	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

当期（平成25年12月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	5,000,000	—	—	5,000,000
長期借入金	2,000,000	—	2,000,000	20,600,000	13,500,000	40,900,000
合計	2,000,000	—	7,000,000	20,600,000	13,500,000	45,900,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年6月30日）及び当期（平成25年12月31日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額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。

前期（平成25年6月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法（注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	（注1）	—

当期（平成25年12月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,500,000	5,500,000	△119,275	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	58,000,000	58,000,000	（注1）	—

注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（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1 負債（3）」参照）。

注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変換することを目的としております。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要株主等

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）及び当期（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）及び当期（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）及び当期（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主等

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）及び当期（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前 期 (平成25年6月30日)	当 期 (平成25年12月31日)
繰延税金資産（流動）		
未払事業税損金不算入額	17千円	15千円
繰延税金資産（流動）合計	17千円	15千円
繰延税金資産（流動）の純額	17千円	15千円
繰延税金資産（固定）		
繰延ヘッジ損益	8,114千円	40,744千円
繰延税金資産（固定）小計	8,114千円	40,744千円
評価性引当金	△8,114千円	△40,744千円
繰延税金資産（固定）合計	－千円	－千円
繰延税金資産（固定）の純額	－千円	－千円

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

	前 期 (平成25年6月30日)	当 期 (平成25年12月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△ 36.58%	△ 36.58%
その他	0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.04%

〔資産除去債務に関する注記〕

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。前期末及び当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前 期 (自 平成25年1月 1日 至 平成25年6月30日)	当 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	147,464,375	164,053,231
期中増減額	16,588,856	△500,581
期末残高	164,053,231	163,552,650
期末時価	175,289,000	177,119,000

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

注 2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はIIF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。当期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注 3. 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。

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

[セグメント情報等に関する注記]

【セグメント情報】

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

【関連情報】

前期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
日本航空株式会社	1,338,711	不動産賃貸事業

当期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
日本航空株式会社	1,337,409	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 平成25年1月 1日 至 平成25年6月30日)	当 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日)
1口当たり純資産額	478,552円	478,341円
1口当たり当期純利益	15,951円	16,042円

注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。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2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 (自 平成25年1月 1日 至 平成25年6月30日)	当 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日)
当期純利益（千円）	2,447,075	2,509,593
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,447,075	2,509,593
期中平均投資口数（口）	153,403	156,432

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）

新投資口の発行

平成26年1月15日及び平成26年1月27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26年2月3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26年2月3日付で出資総額は79,326,094,765円、発行済投資口数の総数は165,316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26年3月4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 : 8,884口

（国内4,334口、海外4,550口（海外引受会社の買取引受けの対象口数4,334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216口））

発行価格（募集価格） : 1口当たり803,400円

発行価格（募集価格）の総額 : 7,137,405,600円

発行価額（払込金額） : 1口当たり775,384円

発行価額（払込金額）の総額 : 6,888,511,456円

払込期日 : 平成26年2月3日

分配金起算日 : 平成26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 : 216口

発行価額（払込金額） : 1口当たり775,384円

発行価額（払込金額）の総額 : 167,482,944円

払込期日 : 平成26年3月4日

分配金起算日 : 平成26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。

〔開示の省略〕

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

(9) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておりません。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。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(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	前期 (平成25年6月30日)		当期 (平成25年12月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	10,043	5.7	10,061	5.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	3,525	2.0	3,554	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	45,688	26.1	45,451	25.9
			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	68,282	39.0	68,173	38.9
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	6,649	3.8	6,635	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	5,472	3.1	5,436	3.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	24,390	13.9	24,240	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				164,053	93.6	163,552	93.4
匿名組合出資持分（注4）				—	—	12	0.0
預金・その他の資産				11,143	6.4	11,585	6.6
資産総額（注5）				175,196	100.0	175,150	100.0
負債総額（注5）				100,335	57.3	100,322	57.3
純資産総額				74,860	42.7	74,827	42.7

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。

注4. 合同会社SBSロジファンド1号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、運用対象資産は、不動産「京田辺ロジスティクスセンター」を信託する信託受益権です。

注5. 資産総額及び負債総額は、帳簿価額を使用しています。

<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）保有資産の概要

平成25年12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 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
I I F 羽田空港 メンテナンスセンター	40,257	81,995.81	81,995.81	100.0	22.2	インフラ施設
I I F 神戸地域 冷暖房センター	17,260	11,275.39	11,275.39	100.0	5.5	インフラ施設
I I F 東雲ロジスティク スセンター(注4)	13,304	27,493.29	27,493.29	100.0	6.6	物流施設
I I F 三鷹 カードセンター	9,266	21,615.01	21,615.01	100.0	6.0	工場・研究開 発施設等
I I F 東雲 R & Dセンター(注5)	9,008	17,045.30	17,045.30	100.0	—	工場・研究開 発施設等
I I F 蒲田 R & Dセンター(注5)	7,508	21,896.56	21,896.56	100.0	—	工場・研究開 発施設等
I I F 野田 ロジスティクスセンター	5,836	38,828.10	38,828.10	100.0	4.0	物流施設
I I F 大阪豊中 データセンター(注5)	5,668	20,027.14	20,027.14	100.0	—	インフラ施設
I I F 座間 I T ソリュー ションセンター(注5)	5,436	10,931.89	10,931.89	100.0	—	インフラ施設
I I F 神戸ロジスティク スセンター(注5)	5,406	39,567.74	39,567.74	100.0	—	物流施設
合計	118,955	290,676.23	290,676.23	100.0	71.0	

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。

平成25年12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)
I I F 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19番4 他	不動産信託受益権	27,493.29	15,200	13,304
I I F 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	7,410	5,836
I I F 新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目2458番5	不動産信託受益権	5,741.75	6,400	5,269
I I F 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6番19 他	不動産信託受益権	10,959.68	2,000	1,803
I I F 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	2,420	1,907
I I F 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	1,228
I I F 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	2,240	1,223
I I F 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	4,220	3,435
I I F 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	3,480	3,340
I I F 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	2,840	2,384
I I F 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	1,820	1,530
I I F 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34番 他	不動産	8,721.01	1,160	1,150
I I F 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	16,584.64	2,690	2,362
I I F 川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市緑町4829番他	不動産	11,705.02	2,900	1,898
I I F 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	6,030	5,406
I I F 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	2,670	2,403
I I F 柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷺野谷字宮後原1027番1 他	不動産	17,373.53	2,400	1,876
I I F 戸塚テクノロジーセンター (底地)	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町字内久祢344番1 他	不動産信託受益権	31,442.47	4,900	4,553
I I F 横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2	不動産	4,655.48	1,270	1,174
I I F 三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目444番2 他	不動産信託受益権	21,615.01	9,320	9,266
I I F 東雲R&Dセンター	東京都江東区東雲一丁目14番5	不動産信託受益権	17,045.30	11,100	9,008
I I F 蒲田R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目31番1	不動産信託受益権	21,896.56	7,750	7,508
I I F 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25番19号	不動産	2,941.80	849	546
I I F 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77番1	不動産信託受益権	11,275.39	14,700	17,260

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)
I I F 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	40,257
I I F 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7	不動産信託 受益権	10,931.89	5,540	5,436
I I F 品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目521番1 他	不動産	19,547.11	6,580	5,193
I I F 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	6,040	5,668
I I F 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	1,311
合 計			596,992.75	177,119	163,552

注1. 「所在地」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）を記載しており、一部については住居表示を記載しております。

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調査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	前 期 (自 平成25年1月 1日 至 平成25年6月30日)				当 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12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 (%) (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)
I I F 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	6.9	1	100.0	397	6.6
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	245	4.2	2	100.0	244	4.0
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	168	2.9	1	100.0	173	2.9
I I F 厚木ロジスティクスセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	1.3	1	100.0	75	1.2
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	60	1.0	1	100.0	60	1.0
I I F 習志野ロジスティクスセンター(底地)(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	1	100.0	115	2.0	1	100.0	115	1.9
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅡ(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 横浜都筑ロジスティクスセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F さいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	1.1	1	100.0	67	1.1
I I F 名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	48	0.8	1	100.0	48	0.8
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅢ(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 川口ロジスティクスセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 神戸ロジスティクスセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 東大阪ロジスティクスセンター(注3)	2	96.2	—	—	3	97.1	—	—
I I F 柏ロジスティクスセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 戸塚テクノロジーセンター(底地)	1	100.0	154	2.7	1	100.0	154	2.6
I I F 横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	57	1.0	1	100.0	57	1.0
I I F 三鷹カードセンター	1	100.0	364	6.3	1	100.0	364	6.0
I I F 東雲R&Dセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 蒲田R&Dセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 川崎サイエンスセンター(開発物件)(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—

不動産等の名称	前 期 (自 平成25年1月 1日 至 平成25年6月30日)				当 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12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 (%) (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)
I I F神戸地域 冷暖房センター	1	100.0	330	5.7	2	100.0	330	5.5
I I F羽田空港メイン テナンスセンター	1	100.0	1,339	23.1	1	100.0	1,337	22.2
I I F座間ITソリュー ションセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F品川 データセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F大阪豊中 データセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F大阪南港 I Tソ リューションセンター (注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
合計 (注4)	31	99.9	5,791	100.0	33	99.9	6,037	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。