



第13期 資産運用報告

平成25年12月期

自平成25年7月1日 至平成25年12月31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。
平成25年12月期(第13期)は、前期に取得した6物件が通期稼働し、収益に貢献したことなどにより、投資口1口当たりの分配金は前期比2.6%増の16,043円となりました。財務面においては、将来の金利変動リスクに備えるため、さらなる長期化、固定化を進め、財務基盤の安定性を向上させました。
また、当期はこれまでの本投資法人の安定的な資産運用への取り組みや強固なポートフォリオ、財務基盤が評価され、平成25年8月、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「AA」に格上げとなりました。加えて、環境への取り組みも評価されGRESB*において、アジアの産業用不動産部門「Sector Leader」(1位)、世界の産業用不動産部門2位の認定を受けるなど、第三者機関からの各種評価を得ることができました。

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。

* GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) は環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設された組織です。



産業ファンド投資法人 執行役員

倉都 康行

第13期トピックス

- 本投資法人初となる匿名組合出資により、京田辺ロジスティクスセンターの優先購入権を取得
- 借換えを通じて長期固定化を推進し、財務基盤の安定性が向上
- 安定的な資産運用への取り組みが評価され、格付が「AA-」からJ-REIT最上位*の「AA」に格上げ
- 第三者機関からの各種評価（J-REIT初のGRESB「Sector Leader」認定、「ポーター賞」の受賞、および「APREA Best Practices AWARDS 2013」の受賞など）

* 平成26年2月7日現在

決算ハイライト

	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)	平成26年6月期 (第14期) (予想)	平成26年12月期 (第15期) (予想)
営業収益(百万円)	4,458	5,037	5,791	6,037	6,620	6,876
当期純利益(百万円)	1,852	2,023	2,447	2,509	2,679	2,732
総資産額(百万円)	154,937	154,502	175,196	175,150	-	-
1口当たり分配金額(円)	13,176	14,387	15,643	16,043	16,184	16,508
1口当たり純資産額(円)	453,200	454,411	478,552	478,341	-	-

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
IIFの成長戦略	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	11	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12月末日現在のものです。

提案型取得活動の推進を通じた成長の継続

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



当期(平成25年12月期)の概況について

当期は、合計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)による運用となりましたが、前期に取得した6物件が通期で稼働したことにより、前期と比べて、営業収益は5,791百万円から6,037百万円に246百万円の増加、当期純利益では2,447百万円から2,509百万円に62百万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15,643円から400円増(2.6%増)の16,043円となり、6期連続の増配を達成いたしました。

また、平成25年12月31日現在のポートフォリオ全体の取得価格の合計は163,843百万円、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9.7年という長期にわたる賃貸借契約により、当期も安定的なキャッシュ・フローを生み出しています。

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、長期にわたる安定した条件を確保しつつ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12月に京田辺ロジスティクスセンターを信託財産とする匿名組合出資持分を取得しました。これは実質的な売主である企業に対し

てCRE提案を行い、ファンド組成による匿名組合出資型の契約の仕組みを活用したIIFとして初の試みです。

また、当期終了後の平成26年1月には、4年連続となる公募増資を発表し、新投資口発行に伴う調達資金および新規借入れにより物流施設7物件、インフラ施設1物件の合計16,604百万円、NOI利回り7.1%という高い利回りにて取得しました。今回の新規資産では、CRE提案により港湾インフラという新たなアセットカテゴリーを開拓してIIF名古屋港タンクターミナル(底地)を組み入れました。加えて、広島県の土地売却ニーズとテナントの拠点新設ニーズをくみ取ったPRE・CRE複合型案件としてIIF広島ロジスティクスセンターを取得しています。

* 建物追加取得1物件を含みます。

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、我々の強力なリーシング力をもとに、空室期間なく後継テナントの誘致を実現しております。

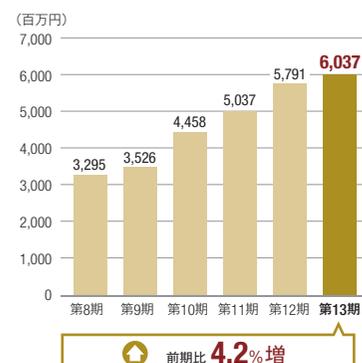
また、平成25年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) の環境対応調査において、J-REITでは初めて、アジアの産業用不動産部門で最も優れた環境事業者として、「Sector Leader」に認定されました。資産運用会社としても、環境や社会的責任に留意し、「環境憲章」と「責任不動産投資に係る基本方針」を制定いたしました。加えて、J-REITの資産運用会社としては初めて「責任投資原則(PRI)」へ署名を行うとともに、「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」へも署名し、継続して環境負荷の低減と地域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の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10月に満期を迎える借入金75億円を長期借入金(期間10.0年)に借換え、また、同年12月に長期借入金20億円(期間10.0年)を新規に借入れることで、残存年数1.0年の同額の借入金を期限前弁済しました。なお、

営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



第13期以降に実施した主な施策と評価



* 新規取得資産のうち1物件は平成26年3月に取得しています。

この2つの借入れについては、ともに金利スワップ契約を締結し金利を固定化しています。その結果、平成25年12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83.1%から100%へと上昇しました。これらの取り組みにより、現時点の借入契約に基づく、当面返済期を迎える借入金は平成26年12月期(第15期)の20億円のみとなり、極めて安定した財務状況となっております。

今回の公募増資においても、新規取得資産の平均賃貸借残存期間16.6年、平均NOI利回り7.1%に対し新規取得に伴う74億円の借入れにおいては、平均借入期間10.1年、平均適用金利は1.5%であることから、長期・固定化によるALM (Asset Liability Management)¹⁾のマッチングに加え、長期安定的なポジティブスプレッドを確保することで安定した分配金の源泉の一部となることを見込んでいます。²⁾

なお、IIFの格付は、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、平成25年8月に「AA-」からJ-REIT最上位の「AA」に格上げとなりました。

¹⁾ 金利等の変動リスクを踏まえ、資産と負債を総合的に管理することをいいます。
²⁾ 平成26年1月15日公表ベース

外部からの評価

IIFはこれまでの取り組みと、それによって培われた特徴・強みについて評価いただいたことにより、アジア太平洋不動産協会 (APREA) より、「APREA Best Practices AWARDS 2013」にお

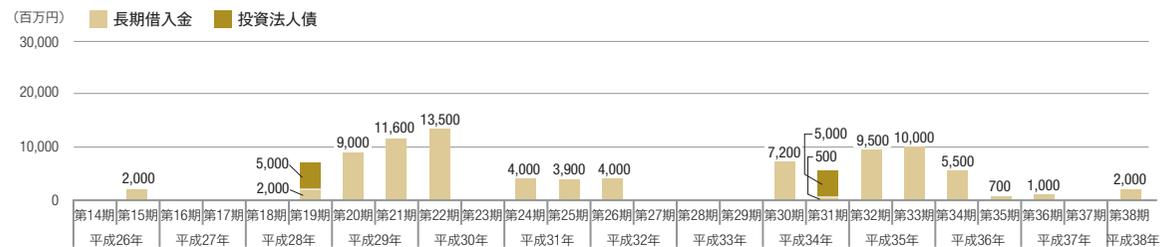
ける「Country Award – Best Submission from Japan」を受賞いたしました。これは日本に所在する上場不動産企業や上場不動産投資信託の中でコーポレートガバナンスおよび情報開示の面で最も優れた企業を認定するものです。さらに、一橋大学大学院国際企業戦略研究科ポーター賞運営委員会より、平成25年度の「ポーター賞」を受賞いたしました。「ポーター賞」は「独自性のある優れた戦略を実践し、高い収益性を達成・維持している企業」を対象とした賞であり、J-REITではIIFが初めての受賞となりました。

次期(平成26年6月期)の見通し および今後の運用方針について

平成26年6月期の見通しは、新規に取得した8物件の寄与等により、営業収益は6,620百万円、当期純利益は2,679百万円となり、1口当たり分配金は16,184円と7期連続の増配となる見込みです。

現在、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、投資主価値の向上に資する資産の取得機会を追求し、さらなるポートフォリオの規模と質の向上を目指してまいります。今後とも投資主の皆さまにおかれましては、IIFの活動をご理解いただき、変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

返済期日の分散状況



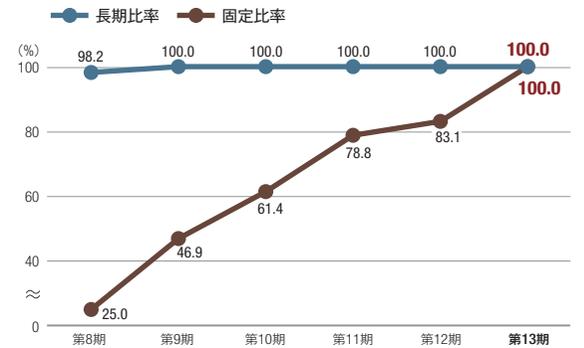
* 平成26年3月現在

資産規模の推移



* IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)は、平成25年2月7日付で取得した土地部分526百万円を取得価格として算出しています。

有利子負債の長期比率と固定比率の推移



4年連続となる公募増資により新規資産を取得

取得資産 **8物件166億円**

収益力の向上 平均NOI利回り 7.1%	含み益の向上 含み益合計(含み益率) +26億円(+15.9%)	安定性の向上 平均賃貸借契約期間 19.1年
---------------------------------------	---	---

CRE	CRE	PRE	PRE
IIF名古屋港タンクターミナル(底地) 取得価格: 1,900 百万円 NOI利回り: 6.6 % 含み益: +280 百万円 取得年月日: 平成26年2月7日	IIF広島ロジスティクスセンター 取得価格: 3,540 百万円 NOI利回り: 6.6 % 含み益: +350 百万円 取得年月日: 平成26年3月14日	IIF三郷ロジスティクスセンター 取得価格: 3,550 百万円 NOI利回り: 6.5 % 含み益: +670 百万円 取得年月日: 平成26年2月7日	IIF入間ロジスティクスセンター 取得価格: 3,184 百万円 NOI利回り: 6.6 % 含み益: +406 百万円 取得年月日: 平成26年2月7日
CRE	CRE	PRE	PRE
IIF習志野ロジスティクスセンターII(借地権付建物) 取得価格: 1,200 百万円 NOI利回り: 11.1 % 含み益: +210 百万円 取得年月日: 平成26年2月7日	IIF印西ロジスティクスセンター 取得価格: 1,060 百万円 NOI利回り: 7.1 % 含み益: +80 百万円 取得年月日: 平成26年2月7日	IIF鳥栖ロジスティクスセンター 取得価格: 1,570 百万円 NOI利回り: 6.5 % 含み益: +170 百万円 取得年月日: 平成26年2月7日	IIF盛岡ロジスティクスセンター 取得価格: 600 百万円 NOI利回り: 12.4 % 含み益: +480 百万円 取得年月日: 平成26年2月7日

アセットとデットを長期固定でマッチングさせる一貫したALM戦略の継続による安定性の向上



* 平成26年1月15日公表ベース

「エクイティの継続的な成長」を実現する戦略の実行

- 平成23年公募増資および平成24年公募増資では、「収益力の向上」、「含み益の向上」に資する資産の取得により、1口当たり分配金および1口当たりNAVが大幅に向上
- 平成25年公募増資では、「成長の継続」と「安定性の向上」を実現するとともに、「プレミアム増資」による1口当たり分配金および1口当たりNAVの向上への追加効果を実現、平成26年公募増資においても「プレミアム増資」によるさらなるエクイティの継続的な成長を達成

プレミアム増資とは

投資口価格が1口当たりNAVを上回る状態(NAV倍率が1.0倍超の場合)で、増資を実行することをいいます。同じ収益力の物件を取得する場合と比較すると、発行口数が少なく済むため、1口当たり分配金の向上効果および1口当たりNAVの向上効果が高くなります。

*プレミアム増資という用語は、本投資口への投資により利益が得られることを意味または示唆するものではありません。

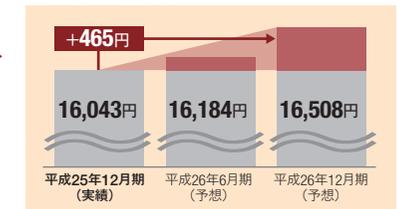
CRE提案を通じた物件取得による分配金およびNAVの成長

前回に続きプレミアム増資による分配金およびNAVのさらなる成長を目指す

		平成22年12月末日 (第7期末日)現在	平成23年公募増資	平成23年12月末日 (第9期末日)現在	平成24年公募増資
アセット	物件数	11 物件 +	5 物件 =	16 物件 +	6 物件 =
	取得価格の合計	96,900 百万円 +	11,340 百万円 =	108,240 百万円 +	37,274 百万円 =
	平均NOI利回り	5.0 %	6.9 % →	5.3 %	7.1 % →
	平均償却後NOI利回り	3.8 %	6.2 % →	4.2 %	6.2 % →
	鑑定評価額に対する含み益	—	+ 990 百万円	—	+ 4,486 百万円
	総テナント数	10 社	→	16 社	→
デット	LTV	57.2 %	→	54.9 %	→
	長期比率	79.8 %	→	100.0 %	→
	固定比率	3.4 %	→	46.9 %	→
	平均借入残存期間	2.1 年	→	3.8 年	→
	平均適用金利	1.37 %	→	1.32 %	→
エクイティ	1口当たり分配金	10,102 円	→	12,377 円	→
	1口当たりNAV	427,593 円	→	451,656 円	→

		平成24年6月末日 (第10期末日)現在	第11期物件取得および 平成25年公募増資	平成25年6月末日 (第12期末日)現在	平成26年 公募増資	取得資産取得後
		平成26年1月15日発表ベース				
		22 物件 +	7 物件 =	29 物件 +	8 物件 = (建物追加取得 1 物件を含む)	36 物件
		145,514 百万円 +	19,843 百万円 =	163,843 百万円 +	16,604 百万円 =	180,447 百万円
		5.9 %	7.3 % →	6.0 %	7.1 % →	6.1 %
		4.9 %	6.2 % →	4.9 %	5.9 % →	5.0 %
		—	+ 4,326 百万円	—	+ 2,646 百万円	—
		21 社	→	29 社	→	36 社
		51.6 %	→	50.8 %	→	50.6 %
		100.0 %	→	100.0 %	→	100.0 %
		61.4 %	→	89.3 %	→	100.0 %
		4.2 年	→	5.5 年	→	6.2 年
		1.31 %	→	1.27 %	→	1.40 %
		13,176 円	→	15,643 円	→	16,043 円
		467,421 円	→	534,886 円	→	534,886 円

1口当たり分配金推移



* 各公募増資における平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りおよび鑑定評価額に対する含み益は、取得時の鑑定評価書または調査報告書に基づいて、各公募増資時点で算出した数値を記載しています。本投資法人の取得後の実績値とは異なりますのでご注意ください。

* IIF川崎サイエンスセンター（開発物件）の土地部分と建物部分を含めた全体の取得予定価格は2,040百万円であり、平成25年2月7日付で土地部分のみを526百万円で取得しています。よって、「第11期物件取得および平成25年公募増資」で発表した取得価格の合計については、全体の取得予定価格で算出していますが、「平成25年6月末日（第12期末日）現在」および「取得資産取得後」の数値については、現時点で取得している土地部分のみの数値で算出して記載しています。

ポートフォリオマップ (平成25年12月31日現在および第14期取得済資産)



■ エリア別(取得価格ベース)

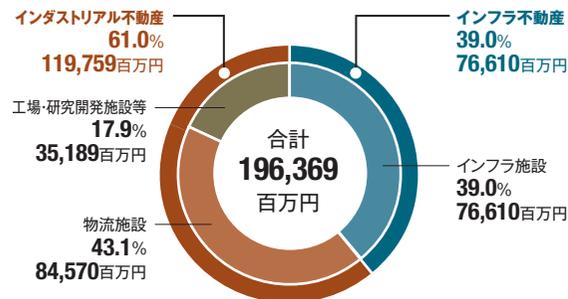
東京圏	25 物件	138,164	百万円	(76.6%)
大阪圏	6 物件	33,623	百万円	(18.6%)
名古屋圏	2 物件	2,950	百万円	(1.6%)
その他	3 物件	5,710	百万円	(3.2%)
合計	36 物件	180,447	百万円	(100.0%)



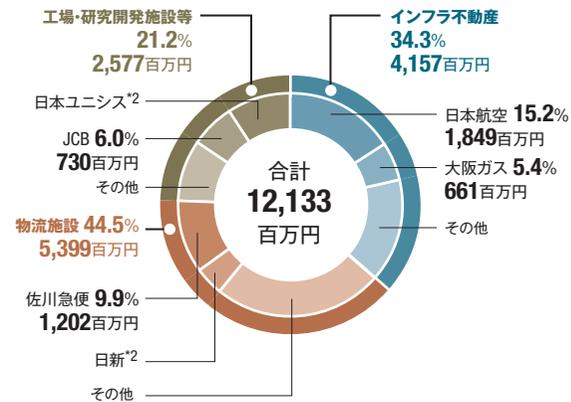
* IIF習志野ロジスティクスセンターIIは、底地のみを保有していましたが、平成26年2月7日に、借地権付建物を取得しました。

ポートフォリオの分散状況 (平成25年12月31日現在および第14期取得済資産)

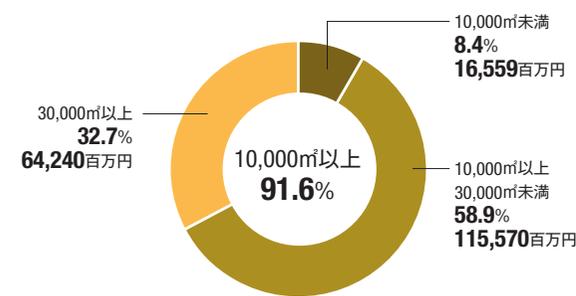
■ アセットカテゴリー別(鑑定評価額ベース)



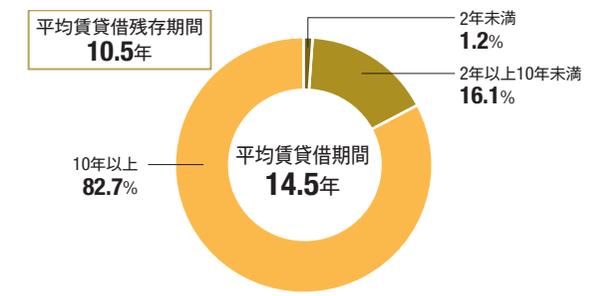
■ 貸借人別³⁾(年間賃料ベース)



■ 賃貸可能面積別(鑑定評価額ベース)



■ 賃貸借期間別⁴⁾(年間賃料ベース)



¹⁾ 比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
²⁾ 貸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。
³⁾ 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。
⁴⁾ 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。

ポートフォリオ一覧 (平成25年12月31日現在および第14期取得済資産)

アセットクラス	アセットカテゴリー	物件番号 ¹⁾	物件名称	取得価格(百万円)	投資比率(%)	期末算定価額(百万円) ²⁾	賃貸可能面積(㎡) ³⁾	稼働率(%) ⁴⁾	
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 ⁵⁾	13,700	7.6	15,200	27,493.29	100.0	
		L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	6,500	3.6	7,410	38,828.10	100.0	
		L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.9	6,400	5,741.75	100.0	
		L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.2	2,000	10,959.68	100.0	
		L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.1	2,420	10,113.50	100.0	
		L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.7	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	2,240	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	1.9	4,220	58,070.00	100.0	
		L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターII	3,100	1.7	3,480	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	1.3	2,840	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	0.8	1,820	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	1.3	2,690	16,584.64	100.0	
		L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	1,770	1.0	2,900	11,705.02	100.0	
		L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.9	6,030	39,567.74	100.0	
		L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,280	1.3	2,670	20,461.73	97.1	
		L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,810	1.0	2,400	17,373.53	100.0	
		工場・研究開発施設等	F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,500	2.5	4,900	31,442.47	100.0
			F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.6	1,270	4,655.48	100.0
F-3	IIF三鷹カードセンター		8,700	4.8	9,320	21,615.01	100.0		
F-4	IIF東雲R&Dセンター		8,800	4.9	11,100	17,045.30	100.0		
F-5	IIF蒲田R&Dセンター		7,200	4.0	7,750	21,896.56	100.0		
F-6	IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)		526 ⁶⁾	0.3	849	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	10.0	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	22.8	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	3.0	5,540	10,931.89	100.0	
		I-4	IIF品川データセンター	4,900	2.7	6,580	19,547.11	100.0	
		I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,600	3.1	6,040	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	0.6	2,070	18,435.93	100.0	
ポートフォリオ小計 29物件				163,843	90.8	177,119	596,992.75	99.9	

第14期取得済資産

不動産	インダストリアル	物流施設	L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII(借地権付建物)	1,200	0.7	1,410	25,835.16	100.0
			L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,550	2.0	4,220	19,019.71	100.0
			L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,184	1.8	3,590	17,881.65	100.0
			L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.9	1,740	13,862.05	100.0
			L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	1,060	0.6	1,140	5,490.00	100.0
			L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	600	0.3	1,080	8,001.57	100.0
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,540	2.0	3,890	22,768.24	100.0			
インフラ不動産	インフラ施設	I-7	IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	1,900	1.1	2,180	51,583.70	100.0	
ポートフォリオ小計 8物件(建物追加取得1物件を含む)				16,604	9.2	19,250	164,442.08	100.0	
ポートフォリオ合計 36物件				180,447	100.0	196,369	761,434.83	99.9	

*1 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。
 *2 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評価額を記載しています。
 *3 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。
 *4 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。なお、IIF名古屋ロジスティクスセンターについては、平成26年2月13日付「定期建物賃貸借契約書終了確認書」に基づき、平成26年6月13日が現テナント(DHLサブプライチェーン株式会社)の明渡日となるため、稼働率を100%と記載しています。
 *5 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。
 *6 平成25年2月7日付で土地部分を526百万円で取得しました。建物部分を含め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)の建物部分を含めた全体の取得価格合計は変動する可能性があります。

新規取得物件

I-7 インフラ施設 IIF名古屋港タンクターミナル(底地)



所在地	愛知県名古屋市	第14期取得	CRE
取得年月	平成26年2月		
取得価格	1,900百万円		
建築時期	—(底地)		
賃借人名	ケミカルロジテック株式会社		
延床面積	—(底地)		
土地面積	51,583.70㎡		

- 伊藤忠商事株式会社へのCRE提案により、J-REIT初となる港湾ターミナル施設の底地を相対取引で取得
- ケミカルロジテック株式会社(伊藤忠商事株式会社100%子会社)における最重要事業拠点
- 期間49年11か月間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

L-10 物流施設 IIF習志野ロジスティクスセンターII(借地権付建物)



借地権付建物(新規取得部分)	第14期取得	CRE	
所在地	千葉県習志野市	底地(既存保有部分)	
取得年月	平成26年2月	取得年月	平成23年4月
取得価格	1,200百万円	取得価格	3,350百万円
建築時期	平成3年4月、平成4年3月	賃借人名	三菱UFJ信託銀行株式会社
	平成7年8月、平成9年1月	延床面積	25,835.16㎡
賃借人名	サッポロビール株式会社	土地面積	58,070.00㎡
延床面積	25,835.16㎡		

- 平成23年4月に本物件底地を取得し、平成26年2月に借地権付建物を追加取得
- 当初の再開発計画を見直し、サッポロビール株式会社へのCRE提案による新たな15年間の定期建物賃貸借契約を締結
- サッポロビール株式会社の新規物流施設建設ニーズに対応し、鹿島リース株式会社とのコラボレーションによる再開発オプションを設定、再度収益性向上に向けたスキームを組成

L-25 物流施設 IIF広島ロジスティクスセンター



所在地	広島県広島市	第14期取得	CRE
取得年月	平成26年3月		
取得価格	3,540百万円		PRE
建築時期	平成25年12月		
賃借人名	株式会社ムロオ		
延床面積	建物1: 22,539.51㎡ 建物2: 228.73㎡		
土地面積	16,922.00㎡		

- 広島県およびチルド物流大手・株式会社ムロオのニーズを捉えたPRE・CRE複合型案件
- 優良な荷主を顧客に抱える株式会社ムロオ最大級の拠点をCRE提案により相対取得
- 期間15年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

<ご参考> 優先購入権取得済資産

物流施設 京田辺ロジスティクスセンター



取得資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社SBSロジファンド1号匿名組合出資持分
信託の対象不動産	京田辺ロジスティクスセンター ^{*1}
本投資法人の出資金額	100百万円(匿名組合出資持分1.25%)
本投資法人の優先購入権の行使期間 ^{*2}	平成27年3月末日～平成28年9月末日

- 平成25年12月にIIF初の匿名組合出資による優先購入権の取得
- 3PL業界大手・SBSホールディングスへのCRE提案による相対でのスキーム組成
- 大消費地大阪・京都に近接し、土地希少性の高い京都府内に位置する大型物流施設

*1 合同会社SBSロジファンド1号は、京田辺ロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権の51%の準共有持分を所有しています。なお、合同会社SBSロジファンド1号は平成26年6月1日から平成28年11月30日までの間、有限会社新橋キャピタル(当該51%の準共有持分の前所有者)に対し、同社が引き続き保有する49%の準共有持分に関する優先購入権を行使することができます。
 *2 本投資法人は合同会社SBSロジファンド1号との間で締結しているプロジェクト契約において、匿名組合事業者が所定の目標利回りを実現できることを条件に、上記期間中に当該対象不動産を優先的に購入できる権利を有しています。

新規取得物件

L-20 物流施設 IIF三郷ロジスティクスセンター



- 近年物流拠点の開発が進む三郷エリアに立地する汎用性・スペックの高い施設
- エンドテナントである大手倉庫会社の基幹拠点
- 約4,800㎡の屋根面を活かした太陽光パネル設置を目的とする屋根賃貸借契約を締結

* 平成26年1月現在の計画に基づくものであり、今後、道路管理者等との協議により変更となる可能性があります。

第14期取得	
所在地	埼玉県三郷市
取得年月	平成26年2月
取得価格	3,550百万円
建築時期	平成19年2月
賃借人名	株式会社拓洋
延床面積	19,019.71㎡
土地面積	9,918.43㎡*

L-21 物流施設 IIF入間ロジスティクスセンター



- 特別貨物積合せ事業の大手・第一貨物株式会社の主要幹線(首都圏⇄東北エリア)を担う重要拠点
- 期間30年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- 高速アクセス(圏央道)に優れ、24時間オペレーションが可能な希少性の高い立地

第14期取得	
所在地	埼玉県入間市
取得年月	平成26年2月
取得価格	3,184百万円
建築時期	平成22年12月
賃借人名	第一貨物株式会社
延床面積	17,881.65㎡
土地面積	20,350.79㎡

L-22 物流施設 IIF鳥栖ロジスティクスセンター



- 九州全域への集配が可能な鳥栖に立地する汎用性・スペックともに高い物流施設
- 九州を基盤とするテナント2社における事業運営上の基幹施設
- 約13,300㎡の屋根面を活かした太陽光パネル設置を目的とする屋根賃貸借契約を締結

第14期取得	
所在地	佐賀県鳥栖市
取得年月	平成26年2月
取得価格	1,570百万円
建築時期	平成19年2月
賃借人名	佐川急便株式会社 日野出株式会社
延床面積	13,836.97㎡
土地面積	26,106.32㎡

L-23 物流施設 IIF印西ロジスティクスセンター



- リードタイムが重視される食品等の首都圏東部大消費地向け配送に適した物流適地
- 山崎製パン株式会社系列である株式会社サンロジスティクスの共同配送ハブ拠点
- 食品系配送センターが集積する松崎工業団地に立地する良好な周辺環境

第14期取得	
所在地	千葉県印西市
取得年月	平成26年2月
取得価格	1,060百万円
建築時期	平成19年2月
賃借人名	株式会社サンロジスティクス
延床面積	5,487.75㎡
土地面積	9,799.60㎡

L-24 物流施設 IIF盛岡ロジスティクスセンター



- 北東北3県への効率的な配送が可能な東北圏の物流主要拠点盛岡に立地
- エンドテナント本部に近接する配送ハブ拠点
- 床耐荷重1.5t/㎡、天井高(梁下有効)6.0m以上、柱間隔10.0m以上の汎用性の高い施設

* 平成26年1月現在の計画に基づくものであり、今後、道路管理者等との協議により変更となる可能性があります。

第14期取得	
所在地	岩手県紫波郡
取得年月	平成26年2月
取得価格	600百万円
建築時期	平成17年8月
賃借人名	花玉システム物流株式会社
延床面積	8,005.35㎡
土地面積	8,050.11㎡*

既存保有物件

L-1 物流施設 IIF東雲ロジスティクスセンター^{*1}



- 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900万人の東京23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㎡ 本棟: 34,415.56㎡*2 附属建物2棟合計: 11.42㎡
土地面積	30,283.33㎡*3

*1 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。
*2 1棟の建物の延床面積を記載しています。 *3 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



DBJ Green Building
Gold 2012 DBJ Green Building認証取得物件

- 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

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㎡ 本棟: 5,620.97㎡ 附属建物: 120.78㎡
土地面積	15,615.00㎡

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㎡

L-7 物流施設 IIF越谷ロジスティクスセンター



DBJ Green Building
Gold 2012 DBJ Green Building認証取得物件

- 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

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㎡

既存保有物件

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-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㎡

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

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
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

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

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	倉庫:平成2年11月 事務所:平成20年12月
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試験設備を有する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㎡

既存保有物件

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	9,693.81㎡

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

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㎡

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)



- 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	526百万円*
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㎡

* 取得価格は、平成25年2月7日付で取得した土地部分のみを記載しており、土地部分と建物部分を合わせた全体の取得予定価格は、2,040百万円です。なお、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。

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認可事業(地域独占業務)**
- 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*

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㎡* <tr><td>土地面積</td><td>6,002.21㎡* </td></tr>	土地面積	6,002.21㎡*
土地面積	6,002.21㎡*		

*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。

I-2 インフラ施設 IIF羽田空港メ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*
- 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

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

*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。

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・ビー・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	株式会社サイマックスプロパティズ
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

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)

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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		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	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
営業収益	百万円	3,526	4,458	5,037	5,791	6,037
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,526)	(4,458)	(5,037)	(5,791)	(6,037)
営業費用	百万円	1,691	1,985	2,202	2,556	2,728
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,237)	(1,455)	(1,626)	(1,934)	(2,100)
営業利益	百万円	1,834	2,473	2,834	3,235	3,308
経常利益	百万円	1,159	1,767	2,022	2,448	2,510
当期純利益	(a) 百万円	1,158	1,852	2,023	2,447	2,509
純資産額	(b) 百万円	43,400	63,734	63,904	74,860	74,827
(対前期比)	%	(0.3)	(46.9)	(0.3)	(17.1)	(△0.0)
総資産額	(c) 百万円	112,947	154,937	154,502	175,196	175,150
(対前期比)	%	(△0.3)	(37.2)	(△0.3)	(13.4)	(△0.0)
出資総額	百万円	42,241	61,881	61,881	72,437	72,437
(対前期比)	%	(0.0)	(46.5)	(0.0)	(17.1)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	93,632	140,632	140,632	156,432	156,432
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	463,517	453,200	454,411	478,552	478,341
分配総額	(e) 百万円	1,158	1,852	2,023	2,447	2,509
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,377	13,176	14,387	15,643	16,043
(うち1口当たり利益分配金)	円	(12,377)	(13,176)	(14,387)	(15,643)	(16,043)
(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 (2.0)	1.3 (2.6)	1.3 (2.6)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)
自己資本利益率	注3 %	2.7 (5.3)	3.5 (6.9)	3.2 (6.3)	3.5 (7.1)	3.4 (6.7)
自己資本比率	(b)/(c) %	38.4	41.1	41.4	42.7	42.7
(対前期増減)		(0.2)	(2.7)	(0.3)	(1.3)	(0.0)
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	2,875	3,697	4,175	4,699	4,800
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	32.9	41.6	40.2	42.3	41.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	5.0	6.5	6.4	7.1	7.1
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	18,636	18,113	19,822	21,029	21,561
FFO倍率	注3 倍	10.3	14.2	16.4	22.8	20.5
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4 円	11,856	12,387	13,019	15,031	15,229
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	18,115	17,325	18,454	20,417	20,747

(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、第13期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。

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。

(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。

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。

3. 増資等の状況

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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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口当たり発行価格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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成23年12月	平成24年6月	平成24年12月	平成25年6月	平成25年12月
最高	435,500円	520,000円	677,000円	1,080,000円	995,000円
最低	361,000円	370,000円	500,000円	650,000円	834,000円
期末終値	379,500円	515,000円	646,000円	965,000円	877,000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16,043円となりました。

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	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	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
当期純利益総額	1,158,903千円	1,852,958千円	2,023,301千円	2,447,075千円	2,509,593千円
利益留保額	35千円	27千円	56千円	65千円	20千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,158,868千円 (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)	2,509,638千円 (16,043円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	2,509,638千円 (16,043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、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が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料水準の底打ちなどから、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。

(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。

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。

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。

6. 決算後に生じた重要な事実

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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	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	平成25年12月31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	140,632口	140,632口	156,432口	156,432口
投資主数	4,728人	5,333人	4,317人	4,165人	4,100人

2. 投資口に関する事項

平成25年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口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	23,341	14.92
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	12,398	7.92
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	11,713	7.48
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	8,867	5.66
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	4,704	3.00
株式会社中国銀行	岡山市北区丸の内1丁目15-20	3,418	2.18
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	3,311	2.11
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	3,200	2.04
UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	100 LIVERPOOL STREET, LONDON, EC2M 2RH UNITED KINGDOM	3,200	2.04
みずほ信託銀行株式会社	中央区八重洲1丁目2-1	2,922	1.86
合計		77,074	49.26

(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)	倉部 康行	リサーチアンドプ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	—	12,000千円 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれております。

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)	EY税理士法人
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京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12期 (平成25年6月30日)		第13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
資産総額計				175,196	100.0	175,150	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。
(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。

<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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF座間IT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
IIF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。

3. 不動産等組入資産明細

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)
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19番4他	不動産 信託受益権	27,493.29	15,200	13,304
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	7,410	5,836
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2458番5	不動産 信託受益権	5,741.75	6,400	5,269
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6番19他	不動産 信託受益権	10,959.68	2,000	1,803
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	2,420	1,907
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	1,228
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	2,240	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	4,220	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	3,480	3,340

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	2,840	2,384
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	1,820	1,530
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34番他	不動産	8,721.01	1,160	1,150
IIF厚木ロジスティクスセンターIII	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産 信託受益権	16,584.64	2,690	2,362
IIF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
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	6,030	5,406
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	2,670	2,403
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	2,400	1,876
IIF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称344番1他	不動産 信託受益権	31,442.47	4,900	4,553
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2	不動産	4,655.48	1,270	1,174
IIF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
IIF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
IIF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
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25番19号	不動産	2,941.80	849	546
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77番1	不動産 信託受益権	11,275.39	14,700	17,260
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	40,257
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7	不動産 信託受益権	10,931.89	5,540	5,436
IIF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
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	6,040	5,668
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	1,311
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ー筆)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	第12期 自平成25年1月1日 至平成25年6月30日				第13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)
IIF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
IIF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
IIF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
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	1.3	1	100.0	75	1.2
IIF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
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	115	2.0	1	100.0	115	1.9
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	1.1	1	100.0	67	1.1
IIF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
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	—	—	1	100.0	—	—
IIF東大阪ロジスティクスセンター(注3)	2	96.2	—	—	3	97.1	—	—
IIF柏ロジスティクスセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIF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
IIF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
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	364	6.3	1	100.0	364	6.0
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	—	—	1	100.0	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	1	100.0	330	5.7	2	100.0	330	5.5
IIF羽田空港メンテナンスセンター	1	100.0	1,339	23.1	1	100.0	1,337	22.2
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	—	—	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	—	—	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。

4. 有価証券組入資産明細

平成25年12月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額(注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額 (百万円)	単価	金額 (百万円)		
合同会社SBSロジファンド 1号匿名組合出資持分(注2)	匿名組合 出資持分	—	—	12	—	11	△0	—
合計		—	—	12	—	11	△0	—

(注1) 規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用対象資産である不動産等については収益還元法により評価し、また金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後、これらの匿名組合出資持分に係る運用対象資産合計額から匿名組合出資持分に係る負債合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産額の持分相当額をもって評価しております。
なお、計算書類の「金融商品に関する注記」における「投資有価証券(匿名組合出資持分)」の「時価」とは、評価方法が異なっております(後記「注記表 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」参照)。
(注2) 上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産の所在地
合同会社SBSロジファンド 1号匿名組合出資持分	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	京都府京田辺市大住濱55-13

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年12月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	63,500	63,500	△770
合計		63,500	63,500	△770

(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) 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いません。

6. 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等は、上記3. 不動産等組入資産明細及び4. 有価証券組入資産明細に一括して記載しており、平成25年12月31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東雲R&Dセンター	東京都江東区	空調更新工事	平成26年3月	178	—	—
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	空調用可変エアバルブ更新工事	平成26年6月	17	—	—
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26年6月	12	—	—
IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	B号機荷物用ELV更新工事	平成26年1月	9	—	—
IIF東雲R&Dセンター	東京都江東区	受変電設備継電器更新	平成26年1月	8	—	—

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240百万円であり、費用に区分された修繕費54百万円と合わせ、合計294百万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東雲R&Dセンター	東京都江東区	空調、照明更新工事	平成25年10月～平成25年12月	187
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12月	17
その他	—	—	—	34
合計				240

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。

(単位:百万円)

営業期間	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	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	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
当期首積立金残高	523	629	826	815	1,000
当期積立額	265	331	383	424	435
当期積立金取崩額	159	134	395	239	294
次期繰越額	629	826	815	1,000	1,141

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12期	第13期
	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
(a)資産運用報酬	511,779	529,839
(b)資産保管委託報酬	5,922	5,996
(c)一般事務委託報酬	27,898	28,112
(d)役員報酬	5,820	5,820
(e)その他費用	70,389	58,718
合計	621,810	628,487

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
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年10月19日	3,900	—	0.8	平成25年10月18日	期限一括(注4)	(注6)	無担保無保証	
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年10月19日	3,600	—						
株式会社三井住友銀行	平成22年12月30日	2,000	—	0.9	平成26年12月30日(注5)	期限一括(注4)	(注6)	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6)	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3)	平成30年3月9日	期限一括(注4)	(注6) (注7)	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3)	平成28年8月31日	期限一括(注4)	(注8)	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3)	平成29年9月29日	期限一括(注4)	(注6)	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3)	平成29年3月6日	期限一括(注4)	(注7)	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3)	平成29年3月6日	期限一括(注4)	(注7)	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3)	平成31年3月29日	期限一括(注4)	(注7)	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3)	平成34年3月30日	期限一括(注4)	(注7)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行	平成24年3月30日	1,500	1,500	1.6 (注3)	平成32年3月31日	期限一括(注4)	(注7)	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7)	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7)	無担保無保証	
株式会社三井住友銀行	平成24年3月30日	500	500	1.9 (注3)	平成34年3月31日	期限一括(注4)	(注7)	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3)	平成31年3月29日	期限一括(注4)	(注7)	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)	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6)	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3)	平成31年 6月28日	期限一括 (注4)	(注6)	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3)	平成31年 6月28日	期限一括 (注4)	(注6)	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3)	平成31年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	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3)	平成31年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	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	1,000	1.8	平成37年 2月5日	期限一括	(注7)	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	1,316	1.4 (注3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,218	1,218					
	三井住友信託銀行株式会社		966	966					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 2月6日	1,000	1,000	1.3	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(注7)	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	500	1.4 (注3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成25年 2月6日	1,000	1,000	1.5 (注3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(注7)	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	500	1.6	平成35年 2月6日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成25年 2月6日	500	500	1.4 (注3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(注7)	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	188	1.2 (注3)	平成34年 2月4日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		174	174					
	三井住友信託銀行株式会社		138	138					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月6日	500	500	1.2 (注3)	平成34年 2月4日	期限一括 (注4)	(注7)	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	2,000	1.8	平成36年 6月28日	期限一括	(注6)	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	2,500	0.7 (注3)	平成35年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成25年 6月28日	1,500	1,500	0.7 (注3)	平成34年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	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	500	0.5 (注3)	平成32年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年	—	3,900	0.6 (注3)	平成35年 10月18日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	10月18日	—	3,600					
株式会社三井住友銀行	平成25年 12月30日	—	2,000	1.4 (注3)	平成35年 12月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証	
合計		79,000	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) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。
(注4) 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5) 平成25年12月30日付で期限前弁済をしております。
(注6) 資金使途は、借入金の借換資金です。
(注7) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注8) 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

資産の 種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	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)
匿名組合 出資持分	合同会社SBSロジファンド 1号匿名組合出資持分	平成25年12月12日	10	—	—	—	—

(注) 「取得価額」は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しております。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等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)

該当事項はありません。

(2) 匿名組合出資持分

取得又は 譲渡	名称	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)(注1)	特定資産の調査価格 (百万円)(注2)
取得	合同会社SBSロジファンド 1号匿名組合出資持分	平成25年12月12日	10	12

(注1) 「取得又は譲渡価額」は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しております。
(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また、上記の調査価格の他、当該匿名組合契約に係る営業財産等に関する事項を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(3) 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7月1日から平成25年12月31日までの対象期間中に調査対象となった取引のうち、上記「(2) 匿名組合出資持分」に記載されている取引以外の取引は、金利スワップ取引2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	82,446	株式会社レンタルのニッケン	2,920	3.5

(注1) 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。

(注2) 上記の支払手数料等以外に、日本ファンリテイ・ソリューション株式会社を支払先として、修繕費21,000千円、信託建物184,673千円を計上しております。

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%
第13期 自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	600	526,200千円	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

該当事項はありません。

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。

貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) 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	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

(単位:千円)

	前期(ご参考) 平成25年6月30日	当期 平成25年12月31日
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	74,827,966
負債純資産合計	175,196,624	175,150,396

(単位:千円)

	前期(ご参考)	当期
	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	5,791,586	6,037,664
営業収益合計	5,791,586	6,037,664
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	1,934,410	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

前期(ご参考)(自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)

(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		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				投資主資本 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)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計	
	出資総額	剰余金		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				投資主資本 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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別 前期(ご参考) 自平成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. 資産の評価基準及び評価方法		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。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 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・ 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。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。 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。
4. 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222,974千円であります。	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ありません。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 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。	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。
6. 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、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。	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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3)信託預り敷金及び保証金 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25年6月30日	当期 平成25年12月31日
※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。
※2. 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. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 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	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,730,408 受取水道光熱費 288,856 その他賃貸収入 18,400 不動産賃貸事業収益合計 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 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 借地利 321,594 その他諸経費 328 不動産賃貸事業費用合計 1,934,410	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 27,554 建物管理委託費 82,446 水道光熱費 283,612 公租公課 439,934 損害保険料 17,017 修繕費 54,753 減価償却費 863,316 信託報酬 10,805 借地利 320,479 その他諸経費 429 不動産賃貸事業費用合計 2,100,349
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,857,176	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,937,314

〔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. 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	※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. 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)	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(流動) 未払事業税損金不算入額 15 繰延税金資産(流動)合計 15 繰延税金資産(流動)の純額 15
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 -	繰延税金資産(固定) 繰延ヘッジ損益 40,744 繰延税金資産(固定)小計 40,744 評価性引当金 △40,744 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 (単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
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	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
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25年1月1日 至平成25年6月30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、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変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

当期(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。
余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。
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	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(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	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	※	—

※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
投資有価証券	12,702
資産計	12,702
預り敷金及び保証金	1,919,989
信託預り敷金及び保証金	6,234,513
負債計	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おりません。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	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

(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

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)(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IF柏ロジスティクスセンター(1,882,149千円)、IF神戸ロジスティクスセンター(5,440,594千円)、IF川崎サイエンスセンター(開発物件)(540,593千円)、IF大阪豊中データセンター(5,704,190千円)、IF大阪南港ITソリューションセンター(1,328,034千円)、IF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。

当期(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)

本投資法人では、三大都市圏を中心に、賃貸収益を得ることを目的として、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を有しております。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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
164,053,231	△500,581	163,552,650	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) 当期増減額のうち、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調査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。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) 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
<p>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的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いません。</p>	<p>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的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いません。</p>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成25年1月1日 至平成25年6月30日) (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 借入(注1)	3,604,000	長期借入金(注1)	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(注2)	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、担保は設定していません。

(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。

当期(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	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(注1)	11,523,000
				利息の支払(注1)	52,946	未払費用	421
				-	-	デリバティブ 債務(注2)	119,275

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、担保は設定していません。

(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
1口当たり当期純利益	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いません。	1口当たり純資産額
	478,341円
	1口当たり当期純利益
	16,042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いません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期(ご参考) 自平成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	2,447,075千円	2,509,593千円
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	2,447,075千円	2,509,593千円
期中平均投資口数	153,403口	156,432口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 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
<p>該当事項はありません。</p>	<p>新投資口の発行</p> <p>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。</p> <p>〔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</p> <p>〔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。</p> <p>〔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。</p>

(単位:円)

	前期(ご参考) 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 (投資口1口当たり 分配金の額)	2,447,065,776 (15,643)	2,509,638,576 (16,043)
III 次期繰越利益	65,507	20,433
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2,447,065,776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。	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。

独立監査人の監査報告書

平成26年2月19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

河原志保 

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7月1日から平成25年12月31日までの第13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
投資法人と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

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	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	9,653,706

(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。

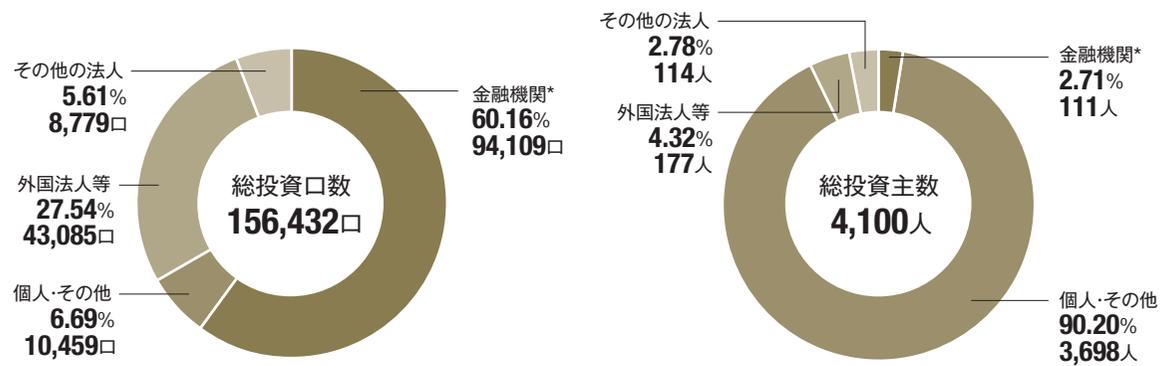
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

	前期	当期
	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	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	当期
自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円)	(単位:千円)
(平成25年6月30日)	(平成25年12月31日)
現金及び預金	現金及び預金
2,442,343	7,284,416
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
2,293,712	2,369,289
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
8,736,055	9,653,706

投資主の状況 (平成25年12月31日現在)



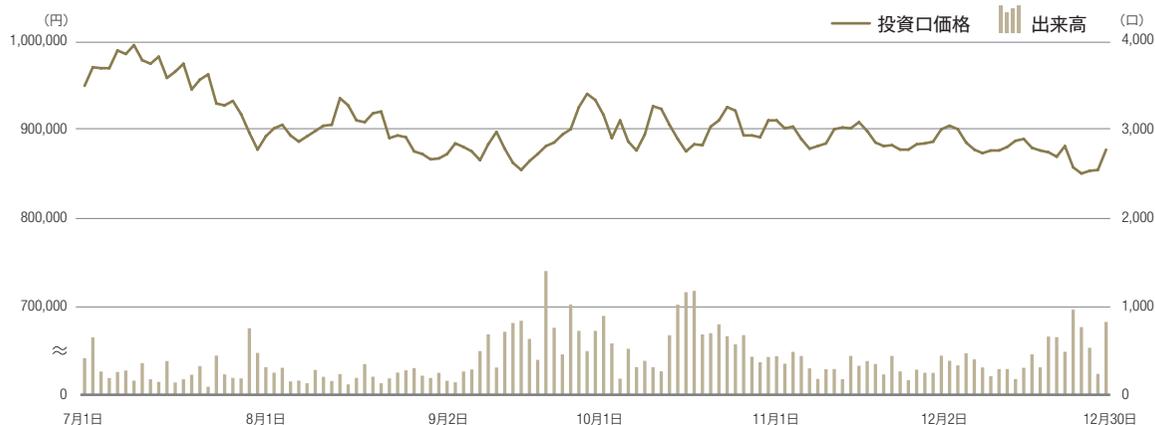
* 金融機関には、金融商品取引業者を含みます。

主な投資主の状況 (平成25年12月31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)	23,341	14.92
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,398	7.92
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,713	7.48
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	8,867	5.66
5 ノムラバンクルクセンブルグエスエー	4,704	3.00
6 株式会社中国銀行	3,418	2.18
7 ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	3,311	2.11
8 三菱商事株式会社	3,200	2.04
9 UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	3,200	2.04
10 みずほ信託銀行株式会社	2,922	1.86
合計	77,074	49.26

* 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7月1日~12月31日)



* 終値ベース (出所)ブルームバーグ

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26年	2月19日	第13期(平成25年12月期)決算発表
	2月20日	第13期(平成25年12月期)決算説明会
	3月24日	分配金支払開始
	8月中旬	第14期(平成26年6月期)決算発表(予定)
		第14期(平成26年6月期)決算説明会(予定)
	9月中旬	分配金支払開始(予定)

ホームページのご紹介

産業ファンド投資法人では、「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」等の内容を整理し、「個人投資家の皆さまへ」のコーナーを充実させるなど、ホームページの見やすさ・使いやすさの向上を図ったことで、大和インベスター・リレーションズ株式会社が主催する2013年「インターネットIR表彰」(上場3,602社対象)で優良賞に選ばれました。

本投資法人は、今後とも、閲覧いただく皆さまの立場に立ち、見やすく分かりやすい情報提供を目指してまいります。



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)



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation