

平成26年6月期 決算短信（REIT）

平成26年8月18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9月25日 分配金支払開始予定日 平成26年9月18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. 26年6月期の運用、資産の状況（平成26年1月1日～平成26年6月30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	%
26年6月期	6,576	8.9	3,640	10.0	2,733	8.9	2,750	9.6
25年12月期	6,037	4.2	3,308	2.3	2,510	2.6	2,509	2.6

	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	%	%	%
26年6月期	16,789	3.5	1.5	41.6
25年12月期	16,042	3.4	1.4	41.6

（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 （利益超過分配 金は含まない）	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	%	%
26年6月期	16,617	2,750	0	0	100.0	3.4
25年12月期	16,043	2,509	0	0	100.0	3.4

（注）平成26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
26年6月期	190,840	82,004	43.0	495,397
25年12月期	175,150	74,827	42.7	478,341

（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
26年6月期	3,513	△18,454	11,771	6,484
25年12月期	3,656	△290	△2,447	9,653

2. 26年12月期の運用状況の予想（平成26年7月1日～平成26年12月31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	6,798	3.4	3,696	1.5	2,790	2.1	2,789	1.4	16,850	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）16,850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26年6月期 | 165,532口 | 平成25年12月期 | 156,432口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成26年6月期 | 0口 | 平成25年12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、23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、6ページ記載の「第15期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）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26年3月27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26年3月27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26年6月30日現在、運用物件数36件、取得価格合計182,089百万円となっています。

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、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られたものの、個人消費も概ね堅調に推移しており、今後も日本経済は緩やかな回復を続けるものと期待されています。

J-REIT市場は、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1,600ポイントを上回るなど、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、総額1兆円を超えた平成25年に比べるとやや下回るペースながら、平成26年も依然として高水準の資金調達が続いています。

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、その成果として合計8物件（取得価格合計16,604百万円）を取得しました（平成26年2月に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）、IIF三郷ロジスティクスセンター（取得価格3,550百万円）、IIF入間ロジスティクスセンター（取得価格3,184百万円）、IIF鳥栖ロジスティクスセンター（取得価格1,570百万円）、IIF印西ロジスティクスセンター（取得価格1,060百万円）、IIF盛岡ロジスティクスセンター（取得価格600百万円）、IIF名古屋港タンクターミナル（底地）（取得価格1,900百万円）、平成26年3月にIIF広島ロジスティクスセンター（取得価格3,540百万円））。

また、平成25年2月7日にIIF川崎サイエンスセンター（土地）を取得以降、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共同して建物の建設を進めてまいりましたが、平成26年5月の建物竣工に伴い、IIF川崎サイエンスセンター（建物）（取得価格1,641百万円）を取得しました。

これらの結果、本投資法人の平成26年6月30日現在の保有資産は、物流施設23物件、工場・研究開発施設6物件、インフラ施設7物件、取得価格の合計は182,089百万円となっております。また、平成26年6月30日現在の総賃貸可能面積は763,350.76㎡、平均稼働率については98.8%となっています。

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。

本投資法人は、昨年に引き続き平成26年2～3月に、CRE提案による取得活動により「分配金の成長」、「NAVの成長」を実現する外部成長の継続を目指し、新規物件取得のための資金調達を目的とした新投資口の発行を行い、70億円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口数は9,100口増の165,532口となっております。

当期の有利子負債の調達については、まず、上記の新投資口発行に合わせ、新規物件の取得を目的として、平成26年2月6日に3,800百万円、平成26年3月13日に3,600百万円の合計7,400百万円の調達を行いました。平均借入期間10.1年となる長期借入を実行することで、借入期間を長期化するとともに、金利スワップ契約により借入金利を長期に固定化することで財務基盤の安定性を向上させております。また、新規借入先として株式会社西日本シティ銀行を招聘しており、調達先のさらなる多様化を進めております。

次に、本投資法人は、平成26年1月15日付で株式会社日本政策投資銀行との間で借入極度額10,000百万円のコミットメント型タームローン契約を締結いたしました。これは契約期間の長さを3年間から4年間へと1年伸ばした点を除き平成23年2月21日付コミットメント型タームローン契約と同内容となっております。本契約により本投資法人は、機動的に7年間の固定金利借入れを行うことが引き続き可能となります。本投資法人は、かかる枠組みを活用し、魅力的な投資機会を確実に捉えていくことで、更なる分配金水準の向上を目指します。

また、平成26年6月には本投資法人3度目となる公募投資法人債（10年債・2,000百万円）の発行に成功し、発行時点では10年債においてJ-REIT史上最も良好な条件での調達となりました。それを原資として平成26年6月30日に残存期間0.5年の借入金2,000百万円を期限前弁済しております。かかる借換えは負債コストの低減につながり、更なる分配金水準の向上に資するものです。

これらの結果、平成26年6月30日現在の有利子負債残高は96,400百万円、うち、長期借入金は84,400百万円、投資法人債は12,000百万円となりました。

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6,576百万円、営業利益3,640百万円、経常利益2,733百万円となり、当期純利益2,750百万円となりました。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16,617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

世界経済は先進諸国を中心に着実な改善傾向にあり、日本経済も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、施設の高い汎用性、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ており、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います。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26年6月30日現在、運用物件数36件、取得価格合計182,089百万円となっております。

これらの資産は現在、平均稼働率98.8%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間10.2年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しております。

このようなポートフォリオの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15期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況につきましては、営業収益6,798百万円、経常利益2,790百万円、当期純利益2,789百万円、1口当たり分配金16,850円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記「第15期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、平成26年6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+221百万円）

- ・第14期（平成26年6月期）に取得した9物件の賃貸事業収入の通期寄与

（営業費用）（対前期比+165百万円）

- ・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9物件の賃貸事業費用の通期発生

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。

第15期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	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	本投資法人が、平成26年6月30日現在保有している36物件の不動産及び不動産信託受益権を前提としております。 平成26年12月末日までに保有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処分等により変動する可能性があります。
有利子負債	平成26年6月30日現在の有利子負債は96,400百万円であり、うち、長期借入金は84,400百万円、投資法人債は12,000百万円となっております。 第15期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。
営業収益	第15期におきましては、上記「保有資産」に記載の前提をもとに、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。
営業費用	固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約557百万円、修繕費は約61百万円を見込んでおります。 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、約997百万円を想定しております。 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。
営業外費用	上記「有利子負債」に係る前提に基づき、支払利息その他借入関連費用として、約815百万円を見込んでおります。 また、投資口交付費償却は約91百万円を見込んでおります。
投資口の発行	平成26年6月30日現在の発行済投資口総数165,532口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12月31日)	当期 (平成26年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,284,416	3,431,240
信託現金及び信託預金	2,369,289	3,052,874
営業未収入金	95,249	122,531
前払費用	435,023	764,937
繰延税金資産	15	17
未収消費税等	-	296,886
その他	117	44
流動資産合計	10,184,112	7,668,532
固定資産		
有形固定資産		
建物	29,467,309	31,150,820
減価償却累計額	△3,180,830	△3,491,529
建物（純額）	26,286,478	27,659,291
構築物	26,882	76,235
減価償却累計額	△1,872	△2,897
構築物（純額）	25,010	73,337
機械及び装置	11,892	11,892
減価償却累計額	△4,106	△6,092
機械及び装置（純額）	7,786	5,800
工具、器具及び備品	1,919	7,469
減価償却累計額	△149	△359
工具、器具及び備品（純額）	1,769	7,110
土地	12,911,098	14,901,983
建設仮勘定	539	12,766
信託建物	41,927,857	49,159,196
減価償却累計額	△4,380,585	△4,996,288
信託建物（純額）	37,547,272	44,162,908
信託構築物	378,387	455,753
減価償却累計額	△255,054	△280,016
信託構築物（純額）	123,333	175,737
信託機械及び装置	1,229	11,006
減価償却累計額	△20	△538
信託機械及び装置（純額）	1,209	10,468
信託工具、器具及び備品	6,515	6,515
減価償却累計額	△2,481	△2,886
信託工具、器具及び備品（純額）	4,033	3,628
信託土地	66,736,180	74,778,890
信託建設仮勘定	73,973	-
有形固定資産合計	143,718,684	161,791,922
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	390	1,547
無形固定資産合計	19,834,356	19,835,514

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年 6 月 30 日)
投資その他の資産		
投資有価証券	12,702	11,787
差入敷金及び保証金	10,000	11,333
長期前払費用	1,125,263	1,173,080
投資その他の資産合計	1,147,966	1,196,200
固定資産合計	164,701,007	182,823,637
繰延資産		
投資口交付費	217,229	285,074
投資法人債発行費	48,047	62,762
繰延資産合計	265,276	347,837
資産合計	175,150,396	190,840,007
負債の部		
流動負債		
営業未払金	369,347	244,156
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	-
未払金	317,642	399,762
未払費用	13,907	6,328
未払法人税等	745	737
未払消費税等	205,844	-
前受金	1,036,721	1,557,505
その他	10,977	114,508
流動負債合計	3,955,186	2,322,998
固定負債		
投資法人債	10,000,000	12,000,000
長期借入金	77,000,000	84,400,000
預り敷金及び保証金	1,967,989	2,114,725
信託預り敷金及び保証金	7,222,346	7,700,977
デリバティブ債務	119,275	240,248
その他	57,631	56,998
固定負債合計	96,367,243	106,512,949
負債合計	100,322,429	108,835,947
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	72,437,583	79,493,577
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,509,659	2,750,730
剰余金合計	2,509,659	2,750,730
投資主資本合計	74,947,242	82,244,308
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△119,275	△240,248
評価・換算差額等合計	△119,275	△240,248
純資産合計	※2 74,827,966	※2 82,004,059
負債純資産合計	175,150,396	190,840,007

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 6,037,664	※1 6,575,945
匿名組合分配金	-	335
営業収益合計	6,037,664	6,576,281
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,100,349	※1 2,259,145
資産運用報酬	529,839	569,167
役員報酬	5,820	5,820
資産保管手数料	5,996	6,240
一般事務委託手数料	28,112	29,313
その他営業費用	58,718	66,506
営業費用合計	2,728,836	2,936,192
営業利益	3,308,827	3,640,088
営業外収益		
受取利息	889	929
還付加算金	1,578	-
未払分配金戻入	876	500
営業外収益合計	3,343	1,429
営業外費用		
支払利息	516,655	594,942
投資法人債利息	49,268	48,926
投資法人債発行費償却	4,855	5,018
融資関連費用	155,990	166,784
投資口交付費償却	73,649	89,600
その他	1,230	2,496
営業外費用合計	801,650	907,769
経常利益	2,510,520	2,733,748
特別利益		
受取保険金	-	17,954
特別利益合計	-	17,954
税引前当期純利益	2,510,520	2,751,702
法人税、住民税及び事業税	925	994
法人税等調整額	1	△2
法人税等合計	927	992
当期純利益	2,509,593	2,750,710
前期繰越利益	65	20
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,509,659	2,750,730

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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		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

当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26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		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	2,509,659	2,509,659	74,947,242	△119,275	△119,275	74,827,966
当期変動額							
新投資口の発行	7,055,994			7,055,994			7,055,994
剰余金の配当		△2,509,638	△2,509,638	△2,509,638			△2,509,638
当期純利益		2,750,710	2,750,710	2,750,710			2,750,710
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					△120,972	△120,972	△120,972
当期変動額合計	7,055,994	241,071	241,071	7,297,065	△120,972	△120,972	7,176,093
当期末残高	※1 79,493,577	2,750,730	2,750,730	82,244,308	△240,248	△240,248	82,004,059

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日)	当 期 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月30日)
I 当期末処分利益	2,509,659,009	2,750,730,604
II 分配金の額	2,509,638,576	2,750,645,244
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,043)	(16,617)
III 次期繰越利益	20,433	85,360
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2,509,638,576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>	<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2,750,645,244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 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,510,520	2,751,702
減価償却費	863,316	955,519
投資法人債発行費償却	4,855	5,018
投資口交付費償却	73,649	89,600
受取利息	△889	△929
支払利息	565,924	643,868
受取保険金	-	△17,954
営業未収入金の増減額 (△は増加)	22,770	△27,282
未収消費税等の増減額 (△は増加)	242,209	△289,803
前払費用の増減額 (△は増加)	294,864	△329,913
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△168,273	△47,816
営業未払金の増減額 (△は減少)	△32,273	△14,819
未払金の増減額 (△は減少)	△5,812	33,531
未払費用の増減額 (△は減少)	85	△3,857
未払消費税等の増減額 (△は減少)	216,238	△216,238
前受金の増減額 (△は減少)	△336,691	520,783
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,150	△8,115
その他	△18,313	54,014
小計	4,224,031	4,097,309
利息の受取額	889	928
利息の支払額	△567,854	△647,590
保険金の受取額	-	68,968
災害損失の支払額	-	△5,126
法人税等の支払額	△998	△1,002
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,656,066	3,513,487
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	△158,354	△3,716,999
信託有形固定資産の取得による支出	△177,428	△15,406,873
無形固定資産の取得による支出	△188	△1,100
預り敷金及び保証金の受入による収入	56,181	194,910
預り敷金及び保証金の返還による支出	△180	△36
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	-	639,474
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△552	△160,843
差入敷金及び保証金の差入による支出	-	△1,333
投資有価証券の取得による支出	△10,000	△2,702
投資有価証券の払戻による収入	-	915
投資活動によるキャッシュ・フロー	△290,523	△18,454,589

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)
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	9,500,000	7,400,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△2,000,000
投資法人債の発行による収入	-	2,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△16,116
投資口の発行による収入	-	7,055,994
投資口交付費の支出	△54	△157,445
分配金の支払額	△2,447,838	△2,509,961
その他	-	△959
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,447,893	11,771,511
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	917,650	△3,169,590
現金及び現金同等物の期首残高	8,736,055	9,653,706
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,653,706	※1 6,484,115

(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（リース資産を除く） 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 13～68年 構築物・信託構築物 4～20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</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。</p> <p>④ 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。</p> <p>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ありません。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89,062千円であります。</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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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	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。
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12月31日)	当 期 (平成26年6月30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 7月 1日 至 平成25年12月31日)	当 期 (自 平成26年1月 1日 至 平成26年6月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	5,730,408	6,232,791
受取水道光熱費	288,856	275,911
その他賃貸収入	18,400	67,242
不動産賃貸事業収益合計	6,037,664	6,575,945
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	50,814
建物管理委託費	82,446	83,248
水道光熱費	283,612	259,739
公租公課	439,934	498,740
損害保険料	17,017	17,669
修繕費	54,753	55,942
減価償却費	863,316	955,519
信託報酬	10,805	12,404
借地料	320,479	324,701
その他諸経費	429	366
不動産賃貸事業費用合計	2,100,349	2,259,145
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,937,314	4,316,799

〔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 7月 1日 至 平成25年12月31日)	当 期 (自 平成26年1月 1日 至 平成26年6月30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	165,532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 7月 1日 至 平成25年12月31日)	当 期 (自 平成26年1月 1日 至 平成26年6月30日)
現金及び預金	7,284,416千円	3,431,240千円
信託現金及び信託預金	2,369,289千円	3,052,874千円
現金及び現金同等物	9,653,706千円	6,484,115千円

〔リース取引に関する注記〕

1. ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

主として信託機械及び装置であります。

(2) 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

2. 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12月31日)	当 期 (平成26年6月30日)
1年以内	9,774,574千円	12,094,349千円
1年超	70,655,487千円	81,744,282千円
合計	80,430,062千円	93,838,632千円

〔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)	—

当期（平成26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	3,431,240	3,431,240	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,052,874	3,052,874	—
資産計	6,484,115	6,484,115	—
(2) 投資法人債	12,000,000	12,273,770	273,770
(3) 長期借入金	84,400,000	87,474,945	3,074,945
(4) 預り敷金及び保証金	48,000	47,982	△17
(5) 信託預り敷金及び保証金	1,051,826	991,330	△60,496
負債計	97,499,826	100,788,028	3,288,201
デリバティブ取引（※）	(240,248)	(240,248)	—

（※）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12月31日)	当 期 (平成26年6月30日)
投資有価証券	12,702	11,787
資産計	12,702	11,787
預り敷金及び保証金	1,919,989	2,066,725
信託預り敷金及び保証金	6,234,513	6,649,150
負債計	8,154,502	8,715,875

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	—	—	—	—	—

当期（平成26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	3,431,240	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,052,874	—	—	—	—	—
合計	6,484,115	—	—	—	—	—

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

当期（平成26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	—	—	7,000,000
長期借入金	—	—	11,000,000	25,100,000	4,000,000	44,300,000
合計	—	—	16,000,000	25,100,000	4,000,000	51,300,000

〔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12月31日）及び当期（平成26年6月30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)	—

当期（平成26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	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	△240,248	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	63,200,000	63,200,000	(注)	—

注. 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）。

〔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7月1日 至 平成25年12月31日）及び当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30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7月1日 至 平成25年12月31日）及び当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30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7月1日 至 平成25年12月31日）及び当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30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7月1日 至 平成25年12月31日）及び当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30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主な原因別内訳

	前 期 (平成25年12月31日)	当 期 (平成26年6月30日)
繰延税金資産（流動）		
未払事業税損金不算入額	15千円	17千円
繰延税金資産（流動）合計	15千円	17千円
繰延税金資産（流動）の純額	15千円	17千円
繰延税金資産（固定）		
繰延ヘッジ損益	40,744千円	82,068千円
繰延税金資産（固定）小計	40,744千円	82,068千円
評価性引当金	△40,744千円	△82,068千円
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12月31日)	当 期 (平成26年6月30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 7月 1日 至 平成25年12月31日)	当 期 (自 平成26年1月 1日 至 平成26年6月30日)
貸借対照表計上額			
	期首残高	164,053,231	163,552,650
	期中増減額	△500,581	18,074,335
	期末残高	163,552,650	181,626,985
期末時価		177,119,000	201,956,000

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、前期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額はIIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）（1,229,533千円）、IIF三郷ロジスティクスセンター（3,603,768千円）、IIF入間ロジスティクスセンター（3,301,058千円）、IIF鳥栖ロジスティクスセンター（1,600,416千円）、IIF印西ロジスティクスセンター（1,080,296千円）、IIF盛岡ロジスティクスセンター（617,330千円）、IIF名古屋港タンクターミナル（底地）（1,990,885千円）、IIF広島ロジスティクスセンター（3,613,372千円）、IIF川崎サイエンスセンター（建物）（1,696,566千円）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. 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

当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	1,341,505	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 7月 1日 至 平成25年12月31日)	当 期 (自 平成26年1月 1日 至 平成26年6月30日)
1口当たり純資産額	478,341円	495,397円
1口当たり当期純利益	16,042円	16,789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 7月 1日 至 平成25年12月31日)	当 期 (自 平成26年1月 1日 至 平成26年6月30日)
当期純利益（千円）	2,509,593	2,750,710
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）	2,509,593	2,750,710
期中平均投資口数（口）	156,432	163,838

〔重要な後発事象に関する注記〕

投資口の分割

平成26年8月18日開催の役員会において、以下のとおり投資口の分割を決議しました。

1. 分割の目的

投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 分割の方法

平成26年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割します。

3. 分割により増加する投資口数

- (1) 分割前の本投資法人発行済投資口数： 165,532口
- (2) 分割により増加する投資口数： 165,532口
- (3) 分割後の本投資法人発行済投資口数： 331,064口
- (4) 分割後の発行可能投資口総数： 8,000,000口

4. 分割の日程

- (1) 基準日： 平成26年12月31日
- (2) 効力発生日： 平成27年1月1日

5. 1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が前期首に行われたと仮定した場合の平成25年12月期及び平成26年6月期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

- (1) 1口当たり純資産額：（平成25年12月期） 239,170円 （平成26年6月期） 247,698円
- (2) 1口当たり当期純利益：（平成25年12月期） 8,021円 （平成26年6月期） 8,394円

〔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

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備 考
		増減	残高	増減	残高	
平成19年3月26日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成19年10月17日	公募増資	76,000	76,400	35,112	35,312	注2
平成19年11月19日	第三者割当増資	2,635	79,035	1,217	36,529	注3
平成23年3月8日	公募増資	14,200	93,235	5,556	42,085	注4
平成23年3月24日	第三者割当増資	397	93,632	155	42,241	注5
平成24年3月5日	公募増資	44,762	138,394	18,705	60,946	注6
平成24年3月26日	第三者割当増資	2,238	140,632	935	61,881	注7
平成25年2月4日	公募増資	15,424	156,056	10,304	72,186	注8
平成25年3月5日	第三者割当増資	376	156,432	251	72,437	注9
平成26年2月3日	公募増資	8,884	165,316	6,888	79,326	注10
平成26年3月4日	第三者割当増資	216	165,532	167	79,493	注11

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. 1口当たり発行価格803,400円 (引受価額775,384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11. 1口当たり発行価額775,384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12. 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12月31日)		当期 (平成26年6月30日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	10,061	5.8	11,760	6.2
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	3,554	2.0	3,543	1.9
			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	—	—	—	—
	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	45,451	25.9	45,200	23.7
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	1,990	1.0
			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	—	—	—	—
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	68,173	38.9	77,252	40.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	6,635	3.8	6,590	3.4
			その他	—	—	3,596	1.9
		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	—	—	2,205	1.2
	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	5,436	3.1	5,400	2.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	24,240	13.9	24,085	12.6
			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				163,552	93.4	181,626	95.2
匿名組合出資持分 (注4)				12	0.0	11	0.0
預金・その他の資産				11,585	6.6	9,201	4.8
資産総額 (注5)				175,150	100.0	190,840	100.0
負債総額 (注5)				100,322	57.3	108,835	57.0
純資産総額				74,827	42.7	82,004	43.0

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。

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26年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
I I F 羽田空港 メンテナンスセンター	40,024	81,995.81	81,995.81	100.0	20.4	インフラ施設
I I F 神戸地域 冷暖房センター	17,134	11,275.39	11,275.39	100.0	5.0	インフラ施設
I I F 東雲ロジスティク スセンター(注4)	13,256	27,493.29	27,493.29	100.0	6.1	物流施設
I I F 三鷹 カードセンター	9,255	21,615.01	21,615.01	100.0	5.6	工場・研究開 発施設等
I I F 東雲 R&Dセンター(注5)	9,145	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)	7,490	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	5,778	38,828.10	38,828.10	100.0	3.7	物流施設
I I F 大阪豊中 データセンター(注5)	5,651	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)	5,400	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)	5,372	39,567.74	39,567.74	100.0	—	物流施設
合計	118,510	290,676.23	290,676.23	100.0	65.0	

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26年6月30日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
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	15,476	13,256
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	7,560	5,778
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	6,530	5,256
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	2,030	1,770
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	2,460	1,884
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	1,630	1,218
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	2,340	1,223
I I F 習志野ロジスティクスセンターⅡ(注5)	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託受益権	83,905.16	5,830	4,660
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	3,550	3,328
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	2,910	2,371
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	1,880	1,529
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	1,180	1,145
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	2,740	2,353
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	3,500	1,919
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	6,200	5,372
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	2,730	2,397
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	2,450	1,880
I I F 三郷ロジスティクスセンター	三郷インターA地区土地区画整理事業地内街区番号96保留地番号33	不動産信託受益権	19,019.71	4,320	3,589
I I F 入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市大字南峯字東武蔵野660番2 他	不動産信託受益権	17,881.65	3,710	3,281
I I F 鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市宿町字平塚781番1 他	不動産信託受益権	13,862.05	1,790	1,592
I I F 印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市松崎台二丁目6番6 他	不動産信託受益権	5,490.00	1,160	1,075
I I F 盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第5地割44番5 他	不動産信託受益権	8,001.57	1,100	612
I I F 広島ロジスティクスセンター	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目22番4	不動産信託受益権	22,768.24	4,030	3,596
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	4,960	4,553

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 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	1,290	1,172
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	9,480	9,255
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	11,400	9,145
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	7,890	7,490
I I F 川崎サイエンスセンター(注6)	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目25番19号	不動産	4,857.73	2,730	2,234
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	17,134
I I F 羽田空港メイ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	39,600	40,024
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	5,400
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	6,760	5,175
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	6,050	5,651
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	2,270	1,299
I I F 名古屋港タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋港区潮見町37番31	不動産	51,583.70	2,180	1,990
合 計(注7)			763,350.76	201,956	181,626

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。また、IIF習志野ロジスティクスセンターIIについては、信託不動産である土地の賃貸面積と借地権付建物の賃貸面積の合計を記載しております。

注3. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は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。

注5. IIF習志野ロジスティクスセンターII(底地)について、平成26年2月7日に借地権付建物を取得したことに伴い、名称をIIF習志野ロジスティクスセンターIIに変更し、底地と借地権付建物を一体的に運用することとしました。なお、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しております。底地及び借地権付建物は、それぞれテナントが異なる賃貸借契約が締結されている(底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者)ことから、賃貸可能面積については底地の賃貸可能面積58,070.00㎡と借地権付建物の賃貸可能面積25,835.16㎡とを合算した数値を記載しております。

注6. IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)について、平成26年5月16日の建物竣工に伴い同日付で建物を取得しており、名称をIIF川崎サイエンスセンターに変更しております。

注7. 賃貸可能面積の合計に関し、IIF習志野ロジスティクスセンターIIについては、底地の賃貸可能面積と借地権付建物の賃貸可能面積とを合算した数値に基づき計算しております。

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 7月 1日 至 平成25年12月31日)				当 期 (自 平成26年1月 1日 至 平成26年6月30日)			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注2)
I I F 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	6.6	1	100.0	397	6.1
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	244	4.0	2	100.0	243	3.7
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	173	2.9	1	100.0	173	2.6
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	1.2	1	100.0	75	1.1
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	0.9
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 (注3) (注5)	1	100.0	115	1.9	2	100.0	—	—
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	67	1.1	1	100.0	66	1.0
I I F 名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	48	0.8	0	0.0	68	1.0
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)	3	97.1	—	—	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 三郷ロジスティクスセンター(注3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
I I F 入間ロジスティクスセンター(注3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
I I F 鳥栖ロジスティクスセンター(注3)	—	—	—	—	2	100.0	—	—
I I F 印西ロジスティクスセンター(注3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
I I F 盛岡ロジスティクスセンター(注3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
I I F 広島ロジスティクスセンター(注3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—

不動産等の名称	前 期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月31日)				当 期 (自 平成26年1月 1日 至 平成26年6月30日)			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%) (注2)
I I F 戸塚テクノロジーセンター (底地)	1	100.0	154	2.6	1	100.0	154	2.4
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	0.9
I I F 三鷹カードセンター	1	100.0	364	6.0	1	100.0	364	5.6
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(注3)(注6)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 神戸地域冷暖房センター	2	100.0	330	5.5	2	100.0	330	5.0
I I F 羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,337	22.2	1	100.0	1,341	20.4
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ITソリューションセンター(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 名古屋港タンクターミナル (底地)(注3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
合計(注4)(注7)	33	99.9	6,037	100.0	41	98.8	6,575	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。

注5. IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)について、平成26年2月7日に借地権付建物を取得したことに伴い、名称をIIF習志野ロジスティクスセンターⅡに変更し、底地と借地権付建物を一体的に運用することとしました。なお、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しております。底地及び借地権付建物は、それぞれテナントが異なる賃貸借契約が締結されている(底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者)ことから、第14期末のテナント総数は底地のテナント数と借地権付建物のテナント数の合計を記載しております。

注6. IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)について、平成26年5月16日の建物竣工に伴い同日付で建物を取得しており、名称をIIF川崎サイエンスセンターに変更しております。

注7. 第14期末のテナント総数の合計に関し、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地のテナント数と借地権付建物のテナント数の合計に基づき計算しております。