



## 第14期 資産運用報告

平成26年6月期

自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日



# 日本経済の力を産み出す源泉としての 社会基盤に投資し、日本の産業活動を 不動産面から支えます。

産業ファンド投資法人(IIF)は、唯一の産業用不動産特化型J-REIT（不動産投資信託）として平成19年3月に設立され、同年10月に上場しました（東証REIT：証券コード3249）。あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる物流施設および工場・研究開発施設等、ならびにインフラ施設（これらを総称して「産業用不動産」といいます）に投資し、安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の継続的な拡大を目指します。

## 産業ファンド投資法人

資産運用委託

三菱商事 UBS リアルティ

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

資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 （金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号）		
資本金	5億円		
株主構成・比率	三菱商事株式会社	51%	ユービーエス・エイ・ジー 49%
代表取締役社長	辻 徹		
所在地	〒100-6420 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング		



表紙の「産」の文字は、「産業ファンド投資法人」の頭文字を示すとともに、投資・運用の対象である産業用不動産を表しています。また、「産」には「産む」、「興す」の意義があります。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ふ、本投資法人のバイオニア精神を象徴しています。

## ごあいさつ

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26年6月期（第14期）の産業ファンド投資法人の運用状況についてご報告申し上げます。  
まず、外部成長においては、平成26年1月に発表した4年連続となる公募増資により70億円を調達し、借入金74億円等と併せ新規に8物件\*（取得価格合計：166億円）を取得いたしました。さらに、平成26年5月には、IIF川崎サイエンスセンターの建物部分が当初の計画に基づき竣工し、その部分を追加取得しました。これらの結果、平成26年6月期末の資産規模は1,820億円（取得価格ベース）となりました。  
内部成長においては、IIF川口ロジスティクスセンターの賃貸借契約が平成26年6月末で終了することから、計画的なリーシング活動を行ってきた結果、空室期間なく後継テナントを誘致することに成功しました。  
財務戦略においては、良好な市場環境を捉え、平成26年6月に期間10年の投資法人債の発行を行いました。また、この資金を利用し、返済期限が1年を切った長期借入金の期限前弁済を行うことで、財務基盤の安定性の向上とコスト削減を実現させました。  
これらの施策の結果、投資口1口当たりの分配金は前期比3.6%増の16,617円となりました。  
本投資法人は、これからも収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指してまいります。資産運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社とともに、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。

\* 建物追加取得1物件を含みます。



産業ファンド投資法人 執行役員

倉都 康行

## 第14期トピックス

- 4年連続となる公募増資の実施により、新たに8物件、166億円の資産を取得するなど、ポートフォリオ全体で36物件、1,820億円に成長
- IIF川崎サイエンスセンターでは、開発型スキームを適切にマネージすることで、計画通り建物を竣工・取得し、含み益の向上を実現
- IIF川口ロジスティクスセンターでは、取得時からの計画的なリーシングにより空室期間なく後継テナントを誘致し、安定的な賃料収入を確保
- 良好な市場環境を捉えた投資法人債の発行により、財務基盤の安定性の向上と調達コスト低減を実現

## 決算ハイライト

	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）	平成26年12月期 （第15期）（予想）
営業収益（百万円）	5,037	5,791	6,037	6,576	6,798
当期純利益（百万円）	2,023	2,447	2,509	2,750	2,789
総資産額（百万円）	154,502	175,196	175,150	190,840	—
1口当たり分配金額（円）	14,387	15,643	16,043	16,617	16,850
1口当たり純資産額（円）	454,411	478,552	478,341	495,397	—

## 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26年6月末日現在のものです。

# 安定した基盤に 提案型取得活動を通じた 継続的な成長

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



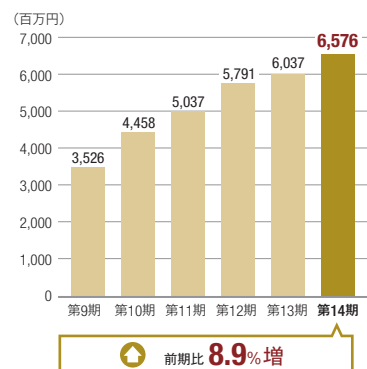
## 当期(平成26年6月期／第14期)の 概況について

当期は、平成26年1月に4年連続となる公募増資を発表し8物件\*を取得したことで、合計36物件(物流施設23物件、工場・研究開発施設等6物件、インフラ施設7物件)による運用となりました。これら新規物件による収益への貢献や、期間満了を迎える賃貸借契約に対して遅滞なく後継テナントと契約する等によって、前期と比べて、営業収益は538百万円増加の6,576百万円に、当期純利益では241百万円増加の2,750百万円となりました。その結果、1口当たり分配金は前期から574円増(3.6%増)の16,617円となり、7期連続の増配を達成いたしました。

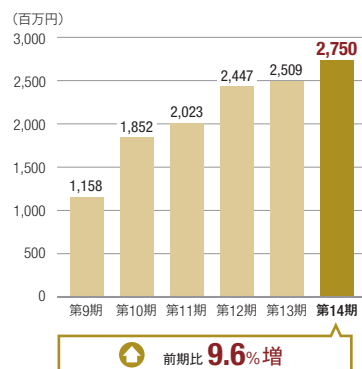
また、平成26年6月30日現在のポートフォリオ全体の取得価格の合計は182,089百万円、総賃貸可能面積は763,350.76㎡、稼働率は98.8%となっており、平均賃貸借残存期間10.2年という長期にわたる賃貸借契約により、当期も安定的なキャッシュ・フローを生み出しています。

\* 建物追加取得1物件を含みます。

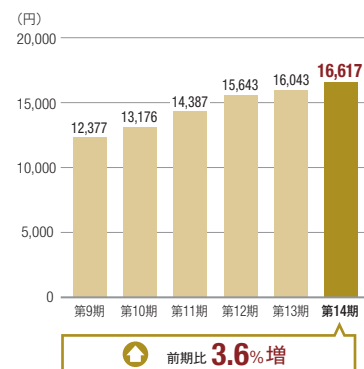
### ■ 営業収益



### ■ 当期純利益



### ■ 1口当たり分配金



## ● 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賃貸借契約を確保しつつ数々の物件を取得しています。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います。

当期は、IIFが強みとするCRE提案によりJ-REIT初となる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。また、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。

さらに、第15期となる平成26年8月1日付で、IIFが匿名組合出資する合同会社SBSロジファンド1号(SLF1)が、京田辺ロジスティクスセンター(優先購入権取得済資産)の信託受益権の持分100%を取得しており、平成27年3月31日以降、IIFが優先購入権を行使することで取得可能となっています。

## ● 内部成長におけるIIFの特徴と強み ● テナントとの良好なリレーションと 持続可能な社会の実現

IIFは、長期安定した賃貸借契約に加え、テナントの異動があった場合のリーシングマネジメントや、建物竣工前に土地を先行取得する場合の開発リスクマネジメントといった独自のアセットマネジメント力を発揮するなど、先駆的なノウハウを活用しています。

### <リーシングマネジメント>

IIF川口ロジスティクスセンターは平成24年12月の取得時において、契約残存期間が2年と短期であったことから賃貸借契約満了後のテナント退去を見据え、計画的にリーシング活動を行ってまいりました。本物件が持つ物流拠点として需要の高い立地特性、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、また、主に東京都心および埼玉県南部向けの短時間配送が可能であるといった特性により、空室期間なしで信用力のある後継テナントの誘致に成功しました。このようにIIFでは、テナントが退去するという場合でも、自らが後継テナントの誘致活動を行い、課題を乗り越えることで、安定的な収益を実現しています。

### <開発リスクマネジメント>

IIF川崎サイエンスセンターでは、平成25年2月に先行して土地を取得した後、地代収入を得なが

ら建物部分の開発を進め、平成26年5月の竣工に伴い建物を1,641百万円で取得しました。開発から手がけることで開発利益相当を含み益として確保するスキームを実行し、当初の想定どおりに期間15年の安定した収益の確保と含み益の向上を実現しました。

### <収益性を追求するアセットマネジメント>

IIFでは、リーシングや開発リスクマネジメントに加え、環境対応を通じて収益性を向上させる施策にも取り組んでいます。

例えば、施設の屋根面に太陽光発電設備を設置し、太陽光発電事業者と屋根賃貸借契約を締結することで、再生エネルギーを活用した環境負荷低減に対応しつつ賃貸収入を得ています。また、空調等設備の更新や、照明設備をLEDに変えることで、テナントにもメリットを提供しながら、コストを削減させる施策も積極的に行っています。

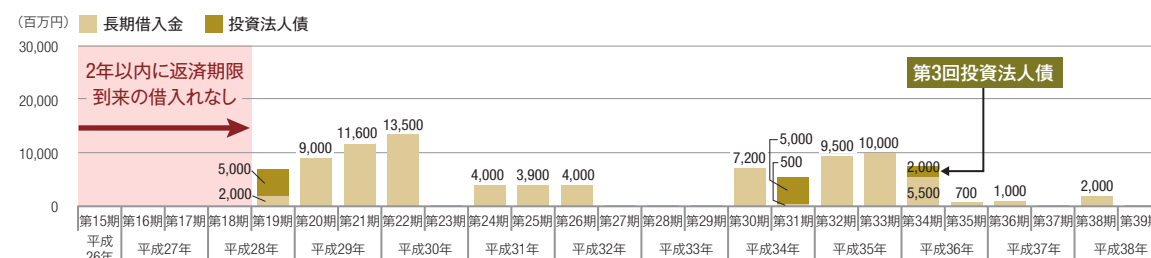
## ● 財務面におけるIIFの特徴と強み ● 長期固定化による強固な財務基盤

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

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1.3%であることから、長期固定化によるALM(Asset Liability Management)\*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っています。

\*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。

### ■ 返済期日の分散状況



\* 平成26年6月末日現在

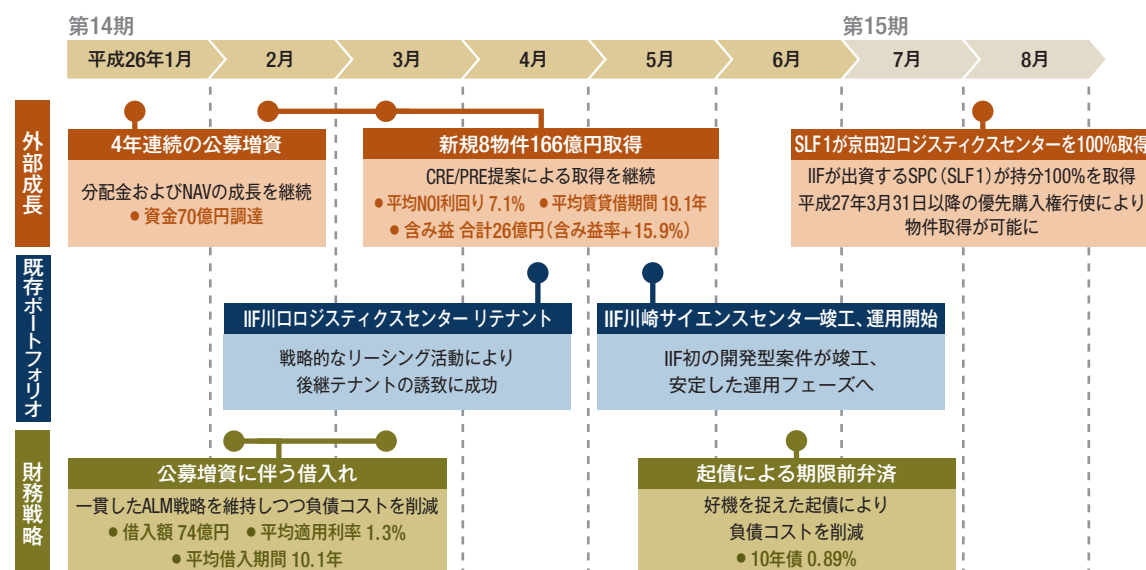
また、平成26年6月に第3回投資法人債（発行額合計2,000百万円）を発行し、平成26年12月に返済期日を迎える長期借入金2,000百万円を期限前弁済しました。その結果、平成26年6月末時点の長期比率と固定比率は前期末同様100%を維持しつつ、今後2年以内に返済期限が到来する借入れはなくなり、極めて安定した財務状況となっています。平成26年6月30日現在の平均適用金利は1.36%、平均借入残存期間は6.1年、LTVは50.5%となっており、金利上昇リスクをヘッジした長期安定的な財務体質を構築しています。

### 投資口の分割

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」がスタートしました。これを踏まえ、投資家の皆さまがより投資しやすい環境を整えるため、IIFでは平成26年12月31日\*を基準日として1口につき2口の割合での投資口の分割を実施する予定です。NISAは、株式や投資信託の投資に対して発生する売却益と配当への課税が、年間100万円を上限として非課税となる制度です。これにより、投資家層のさらなる拡大を期待しています。

\* 基準日の同日は投資主名簿管理人の休業日につき、実質的には平成26年12月30日となります。  
なお、東京証券取引所での権利付き最終取引日は平成26年12月25日（木）であり、平成26年12月26日（金）以降は、分割後の投資口価格にて取引が行われる予定です。

### ■ 平成26年6月期(第14期)以降における主な取り組み

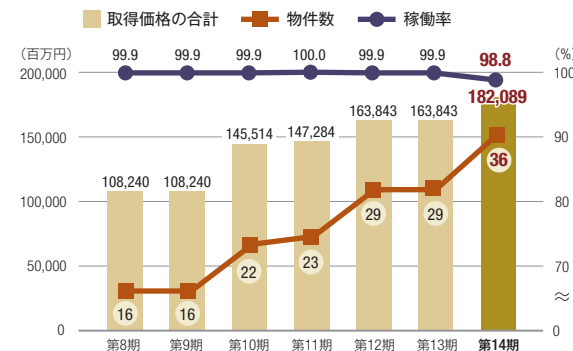


### 次期(平成26年12月期)の見通し および今後の運用方針について

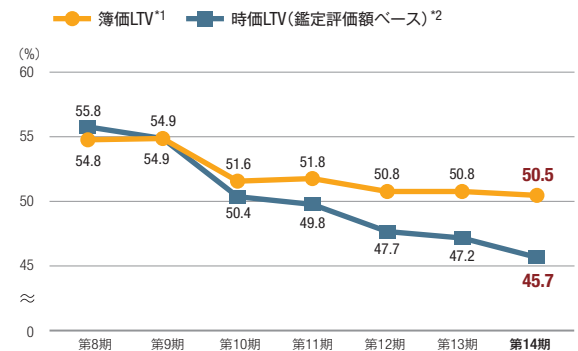
平成26年12月期の見通しは、主に第14期に取得した8物件が通期で稼働することにより、営業収益は6,798百万円、当期純利益は2,789百万円となる見込みです。外部成長、内部成長ともに長期安定的に分配金を押し上げていく施策を積み重ねた結果、1口当たり分配金は16,850円と8期連続の増配となる見込みです。

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、過熱する取得競争を極力回避しつつ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、よろしくお願い申し上げます。

### ■ 資産規模の推移



### ■ LTVの推移



\*1 簿価LTV=有利子負債合計÷資産合計

\*2 時価LTV(鑑定評価ベース)=有利子負債合計÷(資産合計+期末算定価格-帳簿価格)

## IIFのサステナビリティ・マネジメント

### IIFのサステナビリティ方針

IIFの資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社はESG\*への対応を進めており、平成25年に「責任不動産投資に係る基本方針」を制定しました。IIFでは、資産運用会社とともに、サステナビリティの考え方を共有し取り組みを推進しています。

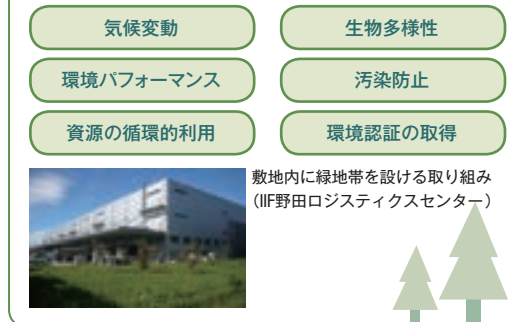
\* ESGとはEnvironmental（環境）、Social（社会）、Governance（企業統治:ガバナンス）のことです。企業がESGの課題に適切に配慮・対応を行うことが、地球環境問題や社会的な課題の解決・改善、さらに、資本市場の健全な育成・発展につながると考えています。

### IIFのサステナビリティ活動

IIFは、サステナビリティについて、以下の8つのアプローチで取り組んでいます。



### IIFの環境配慮と、負荷軽減に向けた取り組み



詳しくは、ウェブサイト内「サステナビリティへの取り組み」をご参照ください。

<http://www.iif-reit.com/overview/csr.html>

### 外部機関からの評価と認証の取得

#### GRESB認定

IIFは、平成25年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) のサステナビリティ対応調査において、次の通り認定されました。



#### J-REIT初

アジア産業用不動産部門  
「Sector Leader (1位)」  
世界産業用不動産部門 第2位

#### CASBEEの取得

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency) とは、省エネや省資源、リサイクル性能などの環境負荷低減、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。IIFの保有物件でも、次の通り認証を受けています。

- IIF川崎サイエンスセンター
- IIF広島ロジスティクスセンター

#### DBJ Green Building認証

DBJ Green Buildingとは、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が、環境・社会への配慮がなされた不動産 (“Green Building”) を対象に、5段階の評価ランクに基づく認証を行うものです。

IIFの保有物件でも、次の通り認証を受けています。

- IIF越谷ロジスティクスセンター
- IIF野田ロジスティクスセンター

## 適切なマネジメントにより「安定」と「成長」を両立させた成長戦略を継続

## リーシングマネジメント

## IIF川口ロジスティクスセンター

## 戦略的なリーシング活動により内部成長を実現



旧テナントとの賃貸借契約の終了に伴い、独自のリーシング活動を実施。新テナントとの間で、平成26年7月1日を契約開始日とする賃貸借契約を締結し、空室期間なく適正な賃料による収益性の向上および長期安定的な収益源の確保を実現しました。

## リーシングのポイント

- 高スペックな四温度帯倉庫として適正な賃料水準を確保
- 契約期間の長期化(定期建物賃貸借契約10年)
- 空室期間なし

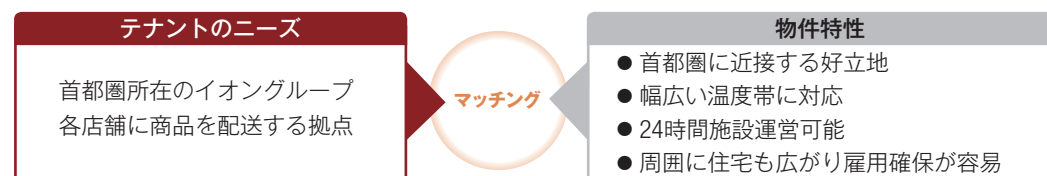
## 内部成長の実現

平成26年6月期(第14期)						平成26年12月期(第15期)					
1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
平成26年6月30日 契約終了						平成26年7月1日 契約開始					
明治ロジテック株式会社						首都圏日立物流サービス株式会社					

長期安定+α	NOI利回り <sup>*1</sup>	取得時点 6.7%	→	平成26年6月末時点 11.4%
	含み益 <sup>*2</sup> (含み益率)	平成25年12月末時点 +1,001百万円 (+52.8%)	→	平成26年6月末時点 +1,580百万円 (+82.3%)

賃貸借契約 の概要	賃借人名	首都圏日立物流サービス株式会社			
	契約期間	10年間(平成26年7月1日～平成36年6月30日)			
	契約形態	定期建物賃貸借契約	中途解約/賃料改定	不可/不可	

## 新規テナントの利用ニーズとのマッチング



<sup>\*1</sup> 各時点における鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を取得価格で除して算出しています。  
<sup>\*2</sup> 各時点における鑑定評価書と帳簿上の簿価との差額を記載しています。単位未満の端数は切り捨てて表示しています。

## 開発リスクマネジメント

## IIF川崎サイエンスセンター

## テナントとの共同による開発型スキームにより、安定収益の確保と含み益の向上を実現

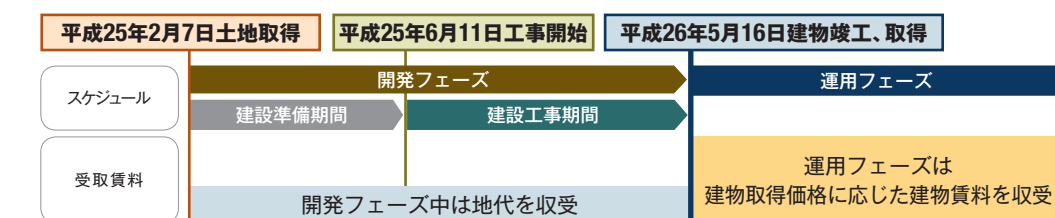


平成25年2月7日、IIF川崎サイエンスセンターの土地についてUR（独立行政法人都市再生機構）より取得。建物についてはテナントと共同で建設を進め、平成26年5月16日の竣工に伴い取得を完了。IIF初の開発型スキームを活用した取引により、開発リスクを回避するとともに、含み益の向上を実現しました。

## 開発型スキーム活用のポイント

- 建設期間、建物価格ともに当初想定範囲内でマネジメント
- 建物価格に応じた賃料決定スキームを採用し、当初想定どおりにテナントとの間で期間15年の安定収益を確保
- 含み益の向上を実現

## 開発型スキームを適切にマネジメント



長期安定+α	NOI利回り	7.5%	含み益 <sup>*</sup> (含み益率)	+561百万円(25.9%)
賃貸借契約 の概要	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		
	契約期間	15年間(平成26年5月16日～平成41年5月15日)		
	契約形態	定期建物賃貸借契約	中途解約/賃料改定	不可/不可

## テナントと共同での施設開発を実施



<sup>\*</sup> 鑑定評価額と取得価格の差額を記載しています。単位未満の端数は切り捨てて表示しています。

## 収益性を追求するアセットマネジメント

## 環境対応によって新しい価値を付加しながら内部成長を実現

環境への配慮と環境負荷低減に向けて、テナントと協働し太陽光発電やLED照明の導入等、省エネルギー対策に取り組んでいます。

## 1 太陽光発電設備への取り組み

再生可能エネルギーを活用した環境負荷低減への取り組みと収益向上を両立

太陽光発電事業者と期間20年の屋根賃貸借契約を締結  
長期にわたる賃貸収入を確保



IIF三郷  
ロジスティクスセンター



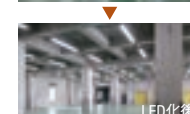
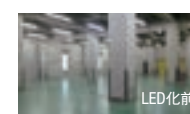
IIF鳥栖  
ロジスティクスセンター



IIF神戸  
ロジスティクスセンター(予定)

## 2 照明LED化への取り組み

照明設備のLED化により機能を向上させつつコスト削減効果をテナントと按分



IIF横浜都筑ロジスティクスセンター

本投資法人	→	テナント
・電気料削減効果の50%相当を収受	Win - Win	・照明設備機能の向上 ・電気料58%削減

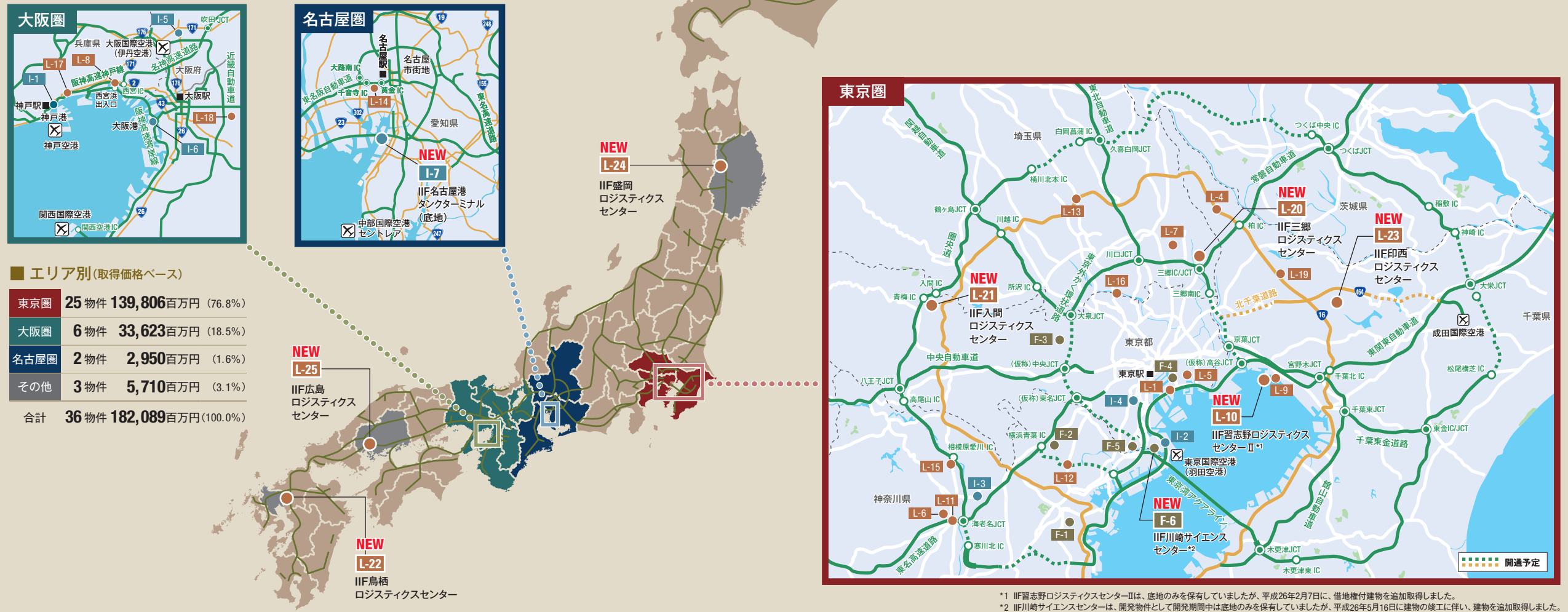
## 3 ESCO事業への取り組み

ESCO事業を活用した空調設備更新により設備更新費用を削減し、将来の運営コストも抑制

本投資法人	→	テナント
・設備更新費用の削減 ・運営コストの抑制	Win - Win	・空調、照明設備の更新 ・水光熱費削減

<sup>\*</sup> ESCO事業とは、省エネルギー化推進事業の一種で、事業者は省エネに関する包括的なサービスを提供し、その結果得られる省エネルギー効果(光熱費等)を保証する事業です。

ポートフォリオマップ（平成26年6月30日現在）



## ポートフォリオの分散状況 (平成26年6月30日現在)



ポートフォリオ一覧（平成26年6月30日現在）

アセット クラス	アセット カテゴリー	物件 番号 <sup>*1</sup>	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	期末算定価額 (百万円) <sup>*2</sup>	賃貸可能面積 (㎡) <sup>*3</sup>	稼働率 (%) <sup>*4</sup>	
インダストリアル不動産	物流施設	L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター <sup>*5</sup>	13,700	7.5	15,476	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	7,560	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	6,530	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	2,030	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	2,460	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	1,630	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	2,340	19,834.71	100.0	
		L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ <sup>*6</sup>	4,550	2.5	5,830	83,905.16	100.0	
		L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,100	1.7	3,550	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	2,910	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	1,880	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	1,180	8,721.01	0.0	
		L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,290	1.3	2,740	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	3,500	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	6,200	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	2,730	20,461.73	97.1	
		L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,810	1.0	2,450	17,373.53	100.0	
		L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.9	4,320	19,019.71	100.0	
		L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,184	1.7	3,710	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	1,790	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	1,160	5,490.00	100.0	
		L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	600	0.3	1,100	8,001.57	100.0	
		L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,540	1.9	4,030	22,768.24	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	4,960	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	1,290	4,655.48	100.0
	F-3		IIF三鷹カードセンター	8,700	4.8	9,480	21,615.01	100.0	
	F-4		IIF東雲R&Dセンター	8,800	4.8	11,400	17,045.30	100.0	
	F-5		IIF蒲田R&Dセンター	7,200	4.0	7,890	21,896.56	100.0	
F-6	IIF川崎サイエンスセンター <sup>*7</sup>		2,168	1.2	2,730	4,857.73	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	9.9	14,700	11,275.39	100.0	
		I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	41,110	22.6	39,600	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	6,760	19,547.11	100.0	
		I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,600	3.1	6,050	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	2,270	18,435.93	100.0	
		I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1,900	1.0	2,180	51,583.70	100.0	
ポートフォリオ合計 <sup>*8</sup> 36物件				182,089	100.0	201,956	763,350.76	98.8	

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

<sup>\*2</sup> 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額を記載しています。

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

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

<sup>\*5</sup> IIF東雲ロジスティクスセンターは、本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件です。賃貸可能面積は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しています。

<sup>\*6</sup> 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います。底地および借地権付建物は、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います。

<sup>\*7</sup> 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います。

<sup>\*8</sup> 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います。

新規取得物件

F-6	工場・研究開発施設等	IIF川崎サイエンスセンター	第14期追加取得
-----	------------	----------------	----------



建物（新規取得部分）		土地（既存保有部分）	
所在地	神奈川県川崎市	取得年月日	平成25年2月
取得年月	平成26年5月	取得価格	526百万円
取得価格	1,641百万円	賃借人名	同左
建築時期	平成26年5月	土地面積	2,941.80㎡
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	4,857.73㎡		

- IIF初の開発型スキーム活用による案件
- 平成25年2月に土地を取得し平成26年5月の建物竣工時に建物を追加取得
- 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年に新設した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

I-7	インフラ施設	IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	第14期取得
-----	--------	---------------------	--------



所在地	愛知県名古屋市
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	第14期追加取得
------	------	--------------------	----------



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

- 平成23年4月に本物件土地を取得し、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


<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		
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 平成26年8月1日にSLF1が信託受益権の持分100%を取得、平成27年3月31日以降の優先購入権行使により物件取得が可能に</li><li>● 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</li><li>● 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</li></ul>	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 <sup>*1</sup>
		本投資法人の出資金額	10百万円（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 <sup>*2</sup>	平成27年3月31日～平成28年9月30日


<sup>\*1</sup> 平成26年6月末現在、合同会社SBSロジファンド1号（SLF1）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したが、有限会社新橋キャピタル（当該51%の準共有持分の前保有者）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し、平成26年8月1日付で信託受益権の持分を100%取得しています。

<sup>\*2</sup> 本投資法人はSLF1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	第14期取得														
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● エンドテナントである大手倉庫会社の基幹拠点</li><li>● 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により屋根賃貸収入を受領</li></ul>		<table><tr><td>所在地</td><td>埼玉県三郷市*1</td></tr><tr><td>取得年月</td><td>平成26年2月</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>3,550百万円</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>平成19年2月</td></tr><tr><td>賃借人名</td><td>株式会社拓洋</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>19,019.71㎡</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>9,918.43㎡*2</td></tr></table>	所在地	埼玉県三郷市*1	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㎡*2
	所在地	埼玉県三郷市*1															
	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㎡*2																
*1 保留地権利台帳上の所在地は、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となっています。																	
*2 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。																	


L-21	物流施設	IIF入間ロジスティクスセンター	第14期取得														
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 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</li><li>● 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</li></ul>		<table><tr><td>所在地</td><td>埼玉県入間市</td></tr><tr><td>取得年月</td><td>平成26年2月</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>3,184百万円</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>平成22年12月</td></tr><tr><td>賃借人名</td><td>第一貨物株式会社</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>17,881.65㎡</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>20,350.79㎡</td></tr></table>	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㎡
	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	第14期取得														
	<ul style="list-style-type: none"><li>九州全域への集配送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</li><li>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</li><li>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により屋根賃貸収入を受領</li></ul>		<table><tr><td>所在地</td><td>佐賀県鳥栖市</td></tr><tr><td>取得年月</td><td>平成26年2月</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>1,570百万円</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>平成19年2月</td></tr><tr><td>賃借人名</td><td>佐川急便株式会社 日野出株式会社</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>13,836.97㎡</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>26,106.32㎡</td></tr></table>	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㎡
	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


L-24	物流施設	IIF盛岡ロジスティクスセンター	第14期取得														
	<ul style="list-style-type: none"><li>●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</li><li>●エンドテナント本部に近接する配送ハブ拠点</li><li>●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</li></ul>		<table><tr><td>所 在 地</td><td>岩手県紫波郡</td></tr><tr><td>取得年月</td><td>平成26年2月</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>600百万円</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>平成17年8月</td></tr><tr><td>賃借人名</td><td>花王システム物流株式会社</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>8,005.35㎡</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>8,050.11㎡*</td></tr></table>	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	花王システム物流株式会社	延床面積	8,005.35㎡	土地面積	8,050.11㎡*
	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	花王システム物流株式会社															
	延床面積	8,005.35㎡															
土地面積	8,050.11㎡*																
* 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。																	

L-25	物流施設	IIF広島ロジスティクスセンター	第14期取得
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 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</li><li>● 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</li></ul>		
	所在地	広島県広島市	
	取得年月	平成26年3月	
	取得価格	3,540百万円	
	建築時期	平成25年12月 平成21年7月	
	賃借人名	株式会社ムロオ	
	延床面積	22,768.24㎡ 建物1:22,539.51㎡ 建物2:228.73㎡	
土地面積	16,922.00㎡		

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
		<ul style="list-style-type: none"><li>全国に5ヶ所しかない佐川急便のハブセンターの一つ。人口約9百万人の東京23区を管轄する施設「Tokyoビッグベイ」</li><li>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</li><li>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</li><li>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</li></ul>

\*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
	<div><div>DBJ Green Building Gold 2012</div>DBJ Green Building認証取得物件</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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</li><li>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)</li><li>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</li></ul>

L-5


物流施設

IIF新砂ロジスティクスセンター

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
	<div><div>DBJ Green Building Gold 2012</div>DBJ Green Building認証取得物件</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>越谷流通団地内にあり、24時間の運営が可能</li><li>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</li><li>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</li><li>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</li></ul>

既存保有物件

L-8	物流施設	IIF西宮ロジスティクスセンター
	<ul style="list-style-type: none"><li>●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</li><li>●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</li><li>●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</li></ul>	<b>所 在 地</b> 兵庫県西宮市
		<b>取得年月</b> 平成19年10月
		<b>取得価格</b> 1,300百万円
		<b>建築時期</b> 平成9年5月
		<b>賃借人名</b> 鈴與株式会社
		<b>延床面積</b> 10,617.00㎡ 本棟：10,608.00㎡ 附属建物：9.00㎡
		<b>土地面積</b> 9,997.84㎡

L-9	物流施設	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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・首都圏全域を広くカバーできる大型物流配送拠点</li><li>● 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</li><li>● 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</li></ul>	<b>所 在 地</b> 千葉県習志野市
		<b>取得年月</b> 平成22年2月
		<b>取得価格</b> 1,190百万円
		<b>建築時期</b> ——（底地）
		<b>賃借人名</b> 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）
		<b>延床面積</b> ——（底地）
		<b>土地面積</b> 19,834.00㎡

L-11


物流施設

IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ

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
	<ul style="list-style-type: none"><li>●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</li><li>●東北自動車道と関越自動車道の中間に位置し広域へアクセスすることも容易</li><li>●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</li></ul>	<b>所在地</b> 埼玉県さいたま市
		<b>取得年月</b> 平成23年3月
		<b>取得価格</b> 1,490百万円
		<b>建築時期</b> 平成元年12月
		<b>賃借人名</b> 株式会社MMコーポレーション
		<b>延床面積</b> 8,610.44㎡
		<b>土地面積</b> 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
- 33台のトラックバースと潤沢な待機スペースを有し、空調完備で検品・仕分け作業に適したスペックを備える

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	—
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
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 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</li><li>● 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</li></ul>	<b>所 在 地</b> 埼玉県川口市
		<b>取得年月</b> 平成24年12月
		<b>取得価格</b> 1,770百万円
		<b>建築時期</b> 平成14年4月
		<b>賃借人名</b> 明治ロジテック株式会社*
		<b>延床面積</b> 11,705.02㎡
		<b>土地面積</b> 7,397.22㎡
* 平成26年4月17日付で首都圏日立物流サービス株式会社と平成26年7月1日を賃貸借開始日とする10年間の定期建物賃貸借契約を締結しています。		

L-17

物流施設


IIF神戸ロジスティクスセンター

L-18	物流施設	IIF東大阪ロジスティクスセンター
	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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</li><li>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</li></ul>	<b>所在地</b> 大阪府東大阪市
		<b>取得年月</b> 平成25年4月
		<b>取得価格</b> 2,280百万円
		<b>建築時期</b> 平成3年11月
		<b>賃借人名</b> 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
		<b>延床面積</b> 20,247.86㎡
		<b>土地面積</b> 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㎡

## 既存保有物件

F-1

工場・研究開発施設等

IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)




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

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

F-2


工場・研究開発施設等

IIF横浜都筑テクノロジーセンター



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


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

F-3	工場・研究開発施設等	IIF三鷹カードセンター	
	<ul style="list-style-type: none"><li>●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</li><li>●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</li><li>●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</li><li>●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</li></ul>	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	日本コニシ株式会社
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	
	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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</li><li>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</li><li>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</li></ul>	所在地	東京都大田区
		取得年月	平成24年
		取得価格	7,200百万円
		建築時期	昭和63年6月
		賃借人名	東京計器株式会社
		延床面積	21,896.56㎡
		土地面積	9,129.17㎡

I-1

インフラ施設

IIF神戸地域冷暖房センター



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

\*1 事業の休止・廃止には経済産業大臣の許可が必要です。

\*2 日本の熱供給事業地区141地区のうち47地区が採用しています。

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


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

\*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<sup>\*1</sup>
- 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

<sup>\*1</sup> 整備部門の本社機能を併設しています。

<sup>\*2</sup> 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。

<sup>\*3</sup> 国有財産の使用許可を受けている地表面積を記載しています。

所在地

取得年月

取得価格

建築時期

賃借人名

延床面積

土地面積

東京都大田区<sup>\*2</sup>

平成20年2月

41,110百万円

平成5年6月

日本航空株式会社

81,995.81㎡

メンテナンスセンター1他: 49,983.33㎡  
メンテナンスセンター2他: 32,012.48㎡


60,364.89㎡<sup>\*3</sup>

\*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庫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・ピー・エム株式会社
延床面積	10,931.89㎡
土地面積	9,917.34㎡


I-4	インフラ施設	IIF品川データセンター
-----	--------	--------------

	<ul style="list-style-type: none"><li>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ッジの一つ</li><li>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</li><li>インテリジェントビルとしての高いスペックを完備</li></ul>	
	所在地	東京都品川区
	取得年月	平成24年3月
	取得価格	4,900百万円
	建築時期	平成元年8月
	賃借人名	株式会社ザイマックスプロパティス
	延床面積	19,547.11㎡
土地面積	9,906.96㎡	

I-5

インフラ施設

IIF大阪豊中データセンター




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

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	野村不動産パートナーズ株式会社
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、平成22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 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
		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	自 平成26年 1月 1 日 至 平成26年 6 月30日
営業収益	百万円	4,458	5,037	5,791	6,037	6,576
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(4,458)	(5,037)	(5,791)	(6,037)	(6,575)
営業費用	百万円	1,985	2,202	2,556	2,728	2,936
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,455)	(1,626)	(1,934)	(2,100)	(2,259)
営業利益	百万円	2,473	2,834	3,235	3,308	3,640
経常利益	百万円	1,767	2,022	2,448	2,510	2,733
当期純利益	(a) 百万円	1,852	2,023	2,447	2,509	2,750
純資産額	(b) 百万円	63,734	63,904	74,860	74,827	82,004
(対前期比)	%	(46.9)	(0.3)	(17.1)	(△0.0)	(9.6)
総資産額	(c) 百万円	154,937	154,502	175,196	175,150	190,840
(対前期比)	%	(37.2)	(△0.3)	(13.4)	(△0.0)	(9.0)
出資総額	百万円	61,881	61,881	72,437	72,437	79,493
(対前期比)	%	(46.5)	(0.0)	(17.1)	(0.0)	(9.7)
発行済投資口数	(d) 口	140,632	140,632	156,432	156,432	165,532
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	453,200	454,411	478,552	478,341	495,397
分配総額	(e) 百万円	1,852	2,023	2,447	2,509	2,750
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	13,176	14,387	15,643	16,043	16,617
(うち1口当たり利益分配金)	円	(13,176)	(14,387)	(15,643)	(16,043)	(16,617)
(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 %	1.3 (2.6)	1.3 (2.6)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)
自己資本利益率	注3 %	3.5 (6.9)	3.2 (6.3)	3.5 (7.1)	3.4 (6.7)	3.5 (7.1)
自己資本比率	(b)/(c) %	41.1	41.4	42.7	42.7	43.0
(対前期増減)		(2.7)	(0.3)	(1.3)	(0.0)	(0.3)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	3,697	4,175	4,699	4,800	5,272
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	41.6	40.2	42.3	41.6	41.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	6.5	6.4	7.1	7.1	6.9
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	18,113	19,822	21,029	21,561	22,389
FFO倍率	注3 倍	14.2	16.4	22.8	20.5	20.1
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4 円	12,387	13,019	15,031	15,229	16,387
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	17,325	18,454	20,417	20,747	22,159

(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、第14期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しております。

また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI	不動産賃貸事業利益	(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却)／発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO	

(注4) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しております。

なお、当該数値については、会計監査人の監査の対象ではありません。

2. 当期の資産の運用の経過

(1)投資法人の主な推移と運用実績

i. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき平成19年3月26日に設立され、平成19年10月18日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3249)しました。本投資法人は、『日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく』という理念のもと、本邦唯一の産業用不動産特化型の上場不動産投資信託(J-REIT)として、産業活動の基盤となる物流施設、工場・研究開発施設等、インフラ施設を対象として、投資及びその資産運用を行っています。

平成19年に9物件、取得価格合計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。

(2)資金調達の概要

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

本投資法人は、昨年に引き続き平成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。

(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6,576百万円、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。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

【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 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
決算年月	平成24年6月	平成24年12月	平成25年6月	平成25年12月	平成26年6月
最高	520,000円	677,000円	1,080,000円	995,000円	949,000円
最低	370,000円	500,000円	650,000円	834,000円	805,000円
期末終値	515,000円	646,000円	965,000円	877,000円	907,000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16,617円となりました。

	第 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
	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	自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
当期純利益総額	1,852,958千円	2,023,301千円	2,447,075千円	2,509,593千円	2,750,710千円
利益留保額	27千円	56千円	65千円	20千円	85千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	2,750,645千円 (16,617円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	2,750,645千円 (16,617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。

(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。
- 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

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

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における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：247,698円
- (2)1口当たり当期純利益：8,394円

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
	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	平成26年6月30日
発行可能投資口総数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総数	140,632口	140,632口	156,432口	156,432口	165,532口
投資主数	5,333人	4,317人	4,165人	4,100人	4,503人

2. 投資口に関する事項

平成26年6月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	中央区晴海1丁目8-11	24,889	15.03
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	12,620	7.62
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 晴海トリトンスクエアタワーZ	12,323	7.44
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	8,378	5.06
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	6,317	3.81
株式会社中国銀行	岡山市北区丸の内1丁目15-20	3,836	2.31
ジェービー モルガン チェース バンク 385174	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	3,247	1.96
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	3,200	1.93
UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	100 LIVERPOOL STREET, LONDON, EC2M 2RH UNITED KINGDOM	3,200	1.93
みずほ信託銀行株式会社	中央区八重洲1丁目2-1	2,580	1.55
合 計		80,590	48.68

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

3. 役員等に関する事項

①当期における役員等の氏名又は名称

区分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額
執行役員 (注1)	倉都 康行	リサーチアンドブライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	34,300千円 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。  
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。  
(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬、平成26年2月の新投資口発行及び平成26年6月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬が含まれて  
おります。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計帳簿の作成等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(納税に関する事務)	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 13 期 (平成25年12月31日)		第 14 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
資産総額計				175,150	100.0	190,840	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
IIF羽田空港メイ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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF座間IT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
IIF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。

### 3. 不動産等組入資産明細

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)
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	15,476	13,256
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	7,560	5,778
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	6,530	5,256
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	2,030	1,770
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	2,460	1,884
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	1,630	1,218
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	2,340	1,223
IIF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
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	3,550	3,328
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	2,910	2,371
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	1,880	1,529
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	1,180	1,145

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
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	3,500	1,919
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	6,200	5,372
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	2,730	2,397
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	2,450	1,880
IIF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
IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市大字南峯字東武蔵野660番2 他	不動産信託 受益権	17,881.65	3,710	3,281
IIF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
IIF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
IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第5地割44番5 他	不動産信託 受益権	8,001.57	1,100	612
IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目22番4	不動産信託 受益権	22,768.24	4,030	3,596
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	4,960	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	1,290	1,172
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	9,480	9,255
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	11,400	9,145
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	7,890	7,490
IIF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
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	17,134
IIF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
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	5,400
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	6,760	5,175
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	6,050	5,651
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	2,270	1,299
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋市長区潮見町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番）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	第13期 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日				第14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)
IIF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
IIF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
IIF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
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	1.2	1	100.0	75	1.1
IIF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
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（注3）（注5）	1	100.0	115	1.9	2	100.0	－	－
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ（注3）	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター（注3）	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIFさいたまロジスティクスセンター	1	100.0	67	1.1	1	100.0	66	1.0
IIF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
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）	3	97.1	－	－	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三郷ロジスティクスセンター（注3）	－	－	－	－	1	100.0	－	－
IIF入間ロジスティクスセンター（注3）	－	－	－	－	1	100.0	－	－
IIF鳥栖ロジスティクスセンター（注3）	－	－	－	－	2	100.0	－	－
IIF印西ロジスティクスセンター（注3）	－	－	－	－	1	100.0	－	－
IIF盛岡ロジスティクスセンター（注3）	－	－	－	－	1	100.0	－	－
IIF広島ロジスティクスセンター（注3）	－	－	－	－	1	100.0	－	－
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	1	100.0	154	2.6	1	100.0	154	2.4
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	0.9
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	364	6.0	1	100.0	364	5.6
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（注3）（注6）	1	100.0	－	－	1	100.0	－	－
IIF神戸地域冷暖房センター	2	100.0	330	5.5	2	100.0	330	5.0
IIF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
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	－	－
IIF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。

4. 有価証券組入資産明細

平成26年6月30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	－	－	11	－	12	0	－
合 計		－	－	11	－	12	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に、これらの匿名組合出資持分に係る運用対象資産合計額から匿名組合出資持分に係る負債合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産額の持分相当額をもって評価しております。  
なお、計算書類の「金融商品に関する注記」における「投資有価証券(匿名組合出資持分)」の「時価」とは、評価方法が異なっております(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26年6月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円) (注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	68,700	68,700	△ 1,665
合 計		68,700	68,700	△ 1,665

(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おりません。

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26年6月30日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	移動ラック床 設置工事	平成26年7月	96	－	－
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	保護継電器更新工事	平成26年12月	28	－	－
IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市	トイレ改修工事	平成26年9月	27	－	－
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	照明器具LED化工事	平成26年7月	13	－	－

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287百万円であり、費用に区分された修繕費55百万円と合わせ、合計343百万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	空調更新工事	平成26年1月～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	15
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5月～平成26年6月	9
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
その他	－	－	－	65
合 計				287

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 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
	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	自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
当期首積立金残高	629	826	815	1,000	1,141
当期積立額	331	383	424	435	458
当期積立金取崩額	134	395	239	294	394
次期繰越額	826	815	1,000	1,141	1,205

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 13 期	第 14 期
	自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
(a)資産運用報酬	529,839	569,167
(b)資産保管委託報酬	5,996	6,240
(c)一般事務委託報酬	28,112	29,313
(d)役員報酬	5,820	5,820
(e)その他費用	58,718	66,506
合 計	628,487	677,046

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。									
	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	メットライフアリコ生命保険株式会社	平成21年 12月25日	2,000	—	1.7	平成26年 12月25日 (注4)	期限一括 (注3)	(注5)	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5)	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2)	平成30年 3月9日	期限一括 (注3)	(注5) (注6)	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2)	平成28年 8月31日	期限一括 (注3)	(注7)	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2)	平成29年 9月29日	期限一括 (注3)	(注5)	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2)	平成29年 3月6日	期限一括 (注3)	(注6)	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2)	平成29年 3月6日	期限一括 (注3)	(注6)	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2)	平成31年 3月29日	期限一括 (注3)	(注6)	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2)	平成34年 3月30日	期限一括 (注3)	(注6)	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2)	平成32年 3月31日	期限一括 (注3)	(注6)	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6)	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6)	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2)	平成34年 3月31日	期限一括 (注3)	(注6)	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2)	平成31年 3月29日	期限一括 (注3)	(注6)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	平成24年 6月29日	1,000	1,000	1.4	平成32年 6月30日	期限一括	(注5)	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2)	平成31年 6月28日	期限一括 (注3)	(注5)	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2)	平成31年 6月28日	期限一括 (注3)	(注5)	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2)	平成31年 9月30日	期限一括 (注3)	(注5)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年 9月28日	1,626	1,626	1.2 (注2)	平成31年 9月30日	期限一括 (注3)	(注5)	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6)	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2)	平成35年 2月6日	期限一括 (注3)	(注6)	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3)	(注6)	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2)	平成35年 2月6日	期限一括 (注3)	(注6)	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2)	平成35年 2月6日	期限一括 (注3)	(注6)	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6)	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2)	平成35年 2月6日	期限一括 (注3)	(注6)	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2)	平成34年 2月4日	期限一括 (注3)	(注6)	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2)	平成34年 2月4日	期限一括 (注3)	(注6)	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5)	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	1.7 (注2)	平成35年 6月30日	期限一括 (注3)	(注5)	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	1.6 (注2)	平成34年 6月30日	期限一括 (注3)	(注5)	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	1.2 (注2)	平成32年 6月30日	期限一括 (注3)	(注5)	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 10月18日	3,900	3,900	1.4 (注2)	平成35年 10月18日	期限一括 (注3)	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,600	3,600					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 12月30日	2,000	2,000	1.4 (注2)	平成35年 12月29日	期限一括 (注3)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 2月6日	—	700	1.3	平成36年 8月6日	期限一括 (注3)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年 2月6日	—	900	1.2 (注2)	平成36年 2月6日	期限一括 (注3)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	平成26年 2月6日	—	500	1.1	平成35年 8月4日	期限一括 (注3)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年 2月6日	—	500	1.0 (注2)	平成34年 8月5日	期限一括 (注3)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 2月6日	—	451	0.9 (注2)	平成34年 2月4日	期限一括 (注3)	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	417					
	三井住友信託銀行株式会社		—	331					
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 3月13日	—	1,000	1.7	平成38年 3月13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26年 3月13日	—	376	1.7 (注2)	平成38年 3月13日	期限一括 (注3)	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	348					
	三井住友信託銀行株式会社		—	276					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 3月13日	—	601	1.3 (注2)	平成36年 3月13日	期限一括 (注3)	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	556					
	三井住友信託銀行株式会社		—	441					
合 計			79,000	84,400					

(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) 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3) 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4) 平成26年6月30日付で期限前弁済をしております。  
(注5) 資金使途は、借入金の借換資金です。  
(注6) 資金使途は、不動産等の購入資金です。  
(注7) 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

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
第3回無担保投資法人債	平成26年 6月26日	—	2,000	0.89	平成36年 6月26日	期限一括 (注)	借入金の 返済	無担保 無保証
合 計		10,000	12,000					

(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。

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)	平成26年2月7日	1,200	—	—	—	—
IIF三郷ロジスティクスセンター	平成26年2月7日	3,550	—	—	—	—
IIF入間ロジスティクスセンター	平成26年2月7日	3,184	—	—	—	—
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	平成26年2月7日	1,570	—	—	—	—
IIF印西ロジスティクスセンター	平成26年2月7日	1,060	—	—	—	—
IIF盛岡ロジスティクスセンター	平成26年2月7日	600	—	—	—	—
IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	平成26年2月7日	1,900	—	—	—	—
IIF広島ロジスティクスセンター	平成26年3月14日	3,540	—	—	—	—
IIF川崎サイエンスセンター(建物)	平成26年5月16日	1,641	—	—	—	—
合 計		18,245		—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額を記載しております。

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。

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。

(1) 不動産等(鑑定評価)

(1)不動産等(鑑定評価)

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は 譲渡価額 (百万円) (注)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)	平成26年 2月7日	1,200	1,410	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日
取得	IIF三郷ロジスティクスセンター	平成26年 2月7日	3,550	4,220	シービーアールイー 株式会社	平成25年 11月30日
取得	IIF入間ロジスティクスセンター	平成26年 2月7日	3,184	3,590	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日
取得	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	平成26年 2月7日	1,570	1,740	シービーアールイー 株式会社	平成25年 11月30日
取得	IIF印西ロジスティクスセンター	平成26年 2月7日	1,060	1,140	シービーアールイー 株式会社	平成25年 11月30日
取得	IIF盛岡ロジスティクスセンター	平成26年 2月7日	600	1,080	シービーアールイー 株式会社	平成25年 11月30日
取得	IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	平成26年 2月7日	1,900	2,180	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日
取得	IIF広島ロジスティクスセンター	平成26年 3月14日	3,540	3,890	シービーアールイー 株式会社	平成25年 12月17日
取得	IIF川崎サイエンスセンター(建物)	平成26年 5月16日	1,641	1,780	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 5月16日

(注)「取得価額又は譲渡価額」は当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額を記載しております。

(2)その他

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

平成26年1月1日から平成26年6月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引5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。

(1)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	83,248	株式会社レンタルのニッケン	3,109	3.7
		日本ファシリティ・ソリューション株式会社	2,655	3.2

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、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及び主要株主をいいます。

(注2) 上記の支払手数料等以外に、日本ファシリティ・ソリューション株式会社を支払先として、修繕費7,000千円、信託建物176,327千円を計上しております。

該当する取引はありません。

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

◎ 保家第 3 书 况

	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%
第14期 自平成26年1月1日 至平成26年6月30日	600	544,200千円	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

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成26年1月15日	新投資口の発行に係る 新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹事として野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、並びに海外募集の主幹事会社としてNomura International plc、Morgan Stanley & Co. International plc、及びSMBC Nikko Capital Markets Limitedに投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成26年5月28日	投資法人債の発行に係る 包括決議及びそれに伴う 一般事務の委託	発行総額を20億円以内とし、発行時期を平成26年5月28日から平成26年6月30日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資法人債の発行及び期中事務（財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務）、並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務の委託先につき承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

(注) 上記平成26年5月28日開催の役員会において承認された投資法人債発行に係る包括決議に基づき、平成26年6月26日に第3回無担保投資法人債(発行総額20億円/10年)を発行しました。なお、一般事務については、下記のとおり委託先と契約を締結いたしました。

(1)投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務

みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社

株式会社三菱東京UFJ銀行

### 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	19,833,966
その他	390	1,547
無形固定資産合計	19,834,356	19,835,514
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

(単位:千円)

	前期(ご参考) 平成25年12月31日	当期 平成26年6月30日
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	82,004,059
負債純資産合計	175,150,396	190,840,007

損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考) 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		
賃貸事業収入 ※1	6,037,664	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		
賃貸事業費用 ※1	2,100,349	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

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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



〔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 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
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7月1日 至 平成25年12月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。  
余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。  
デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。  
預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。  
変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が金利動向をモニタリングし、定期的に業績への影響度の計測を行うこと等により金利の変動リスクを管理しております。さらに、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	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

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。  
余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。  
デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。  
預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が金利動向をモニタリングし、定期的に業績への影響度の計測を行うこと等により金利の変動リスクを管理しております。さらに、

変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。

ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的とした極度貸付枠設定契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26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	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	－
(1)投資法人債	12,000,000	12,273,770	273,770
(2)長期借入金	84,400,000	87,474,945	3,074,945
(3)預り敷金及び保証金	48,000	47,982	△ 17
(4)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)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。

(2)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。

(3)預り敷金及び保証金、(4) 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	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	※	－

※ 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」(2)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	11,787
資産計	11,787
預り敷金及び保証金	2,066,725
信託預り敷金及び保証金	6,649,150
負債計	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	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 (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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)(ご参考)

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

(単位:千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
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。

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

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

(単位:千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
163,552,650	18,074,335	181,626,985	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) 当期増減額のうち、主な増加額はIF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)、IF三郷ロジスティクスセンター(3,603,768千円)、IF入間ロジスティクスセンター(3,301,058千円)、IF鳥栖ロジスティクスセンター(1,600,416千円)、IF印西ロジスティクスセンター(1,080,296千円)、IF盛岡ロジスティクスセンター(617,330千円)、IF名古屋港タンクターミナル(底地)(1,990,885千円)、IF広島ロジスティクスセンター(3,613,372千円)、IF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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成26年6月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成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
本投資法人は、IF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。	本投資法人は、IF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	－	－	長期借入金(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、担保は設定しておりません。

(注2) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しております。

当期(自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	1,048,800	長期借入金(注1)	12,571,800
				利息の支払(注1)	79,378	－	－
				－	－	デリバティブ債務 (注2)	240,248

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

(注2) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) 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 1口当たり当期純利益 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	478,341円 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おりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期(ご参考) 自 平成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	2,509,593千円	2,750,710千円
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	2,509,593千円	2,750,710千円
期中平均投資口数	156,432口	163,838口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 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
新投資口の発行 平成26年1月15日及び平成26年1月27日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年2月3日に払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、平成26年2月3日付で出資総額は79,326,094,765円、発行済投資口数の総数は165,316口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成26年3月4日を払込期日(予定)としております。 〔公募による新投資口の発行〕 <日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集> 発行新投資口数 : 8,884口 (国内4,334口、海外4,550口(海外引受会社の買取引受けの対象口数4,334口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数216口)) 発行価格(募集価格) : 1口当たり803,400円 発行価格(募集価格)の総額: 7,137,405,600円 発行価額(払込金額) : 1口当たり775,384円 発行価額(払込金額)の総額: 6,888,511,456円 払込期日 : 平成26年2月3日 分配金起算日 : 平成26年1月1日 〔第三者割当による新投資口の発行〕 発行新投資口数 : 216口 発行価額(払込金額) : 1口当たり775,384円 発行価額(払込金額)の総額: 167,482,944円 払込期日 : 平成26年3月4日 分配金起算日 : 平成26年1月1日 割当先 : 野村證券株式会社 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。 〔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 当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における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 : 247,698円 (2)1口当たり当期純利益: 8,394円

(単位:円)

	前期(ご参考) 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  (投資口1口当たり 分配金の額)	2,509,638,576  (16,043)	2,750,645,244  (16,617)
III 次期繰越利益	20,433	85,360
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2,509,638,576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。	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。

独立監査人の監査報告書

平成26年8月18日

産業ファンド投資法人

役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

原田昌平



指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

小野 泰彦



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26年1月1日から平成26年6月30日までの第14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

	(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
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	6,484,115

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

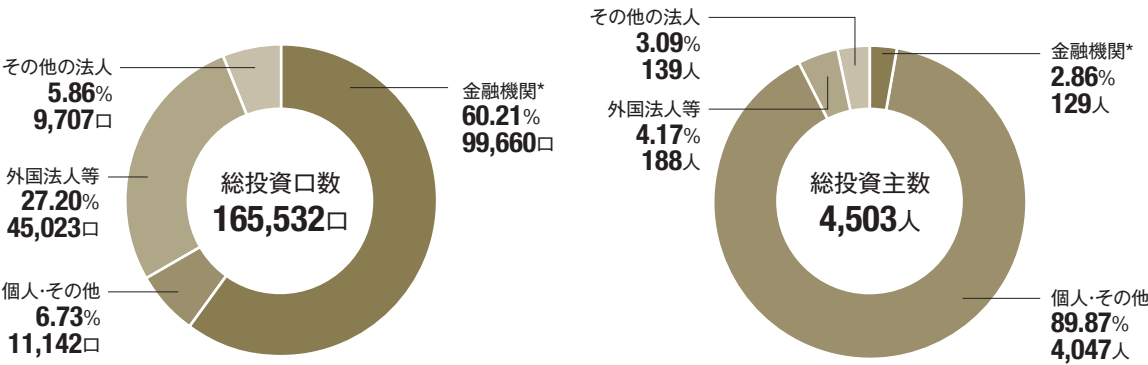
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)		
	前期 自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日	当期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から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 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. 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  (平成25年12月31日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	※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  (平成26年6月30日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	
(単位:千円)  <div>7,284,416 2,369,289 9,653,706</div>	(単位:千円)  <div>3,431,240 3,052,874 6,484,115</div>	

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 自 平成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. 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12月31日)	(平成26年6月30日)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
7,284,416	3,431,240
2,369,289	3,052,874
9,653,706	6,484,115

投資主の状況（平成26年6月30日現在）



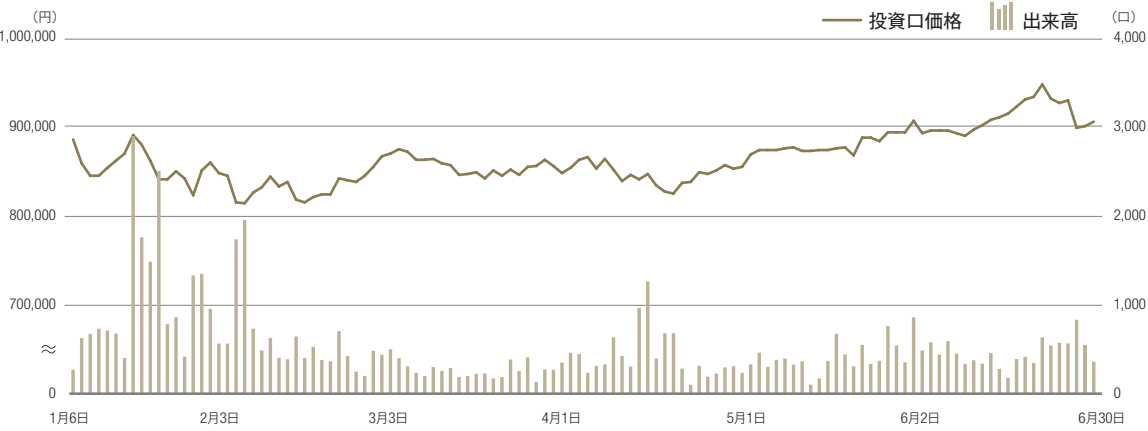
\* 金融機関には、金融商品取引業者を含みます。

主な投資主の状況（平成26年6月30日現在）

	氏名または名称	保有投資口数(口)	保有比率(%) *
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	24,889	15.03
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,620	7.62
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	12,323	7.44
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,378	5.06
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	6,317	3.81
6	株式会社中国銀行	3,836	2.31
7	ジェービー モルガン チェース バンク 385174	3,247	1.96
8	三菱商事株式会社	3,200	1.93
9	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	3,200	1.93
10	みずほ信託銀行株式会社	2,580	1.55
	合計	80,590	48.68

\* 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26年1月6日～6月30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	8月18日	第14期(平成26年6月期)決算発表
	8月19日	第14期(平成26年6月期)決算説明会
	9月18日	分配金支払開始
	9月30日	投資主総会(予定)
平成27年	2月中旬	第15期(平成26年12月期)決算発表(予定)
	2月中旬	第15期(平成26年12月期)決算説明会(予定)
	3月中旬	分配金支払開始(予定)

ホームページのご紹介

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ています。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（次回は平成26年9月30日に開催を予定しています。）
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）



Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation