産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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

第15期 資産運用報告

平成26年12月期

自 平成26年7月1日　至 平成26年12月31日

【証券コード】 3249

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

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

産業ファンド投資法人

資産運用委託

三菱商事 UBS リアルティ

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

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

表紙の「産」の文字は、「産業ファンド投資法人」の頭文字を示すとともに、投資・運用の対象である産業用不動産を表しています。また、「産」には「産む」、「興す」の意味があります。日本の産業活動を不動産面から支えていくという本投資法人の理念と、J-REITの新しいセクターを確立させるという、本投資法人のパ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12月期(第15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。
当期は、前期に取得した9物件*が通期稼働し、収益に貢献したことなどにより、投資口1口当たりの分配金額は前期比1.8%増の16,911円となりました。当期末現在で資産規模は36物件、約1,820億円(取得価格ベース)となりましたが、本投資法人が強みとする提案型取得活動等により、引き続き資産規模の拡大を目指します。財務面では、長期固定化を図りつつ調達コストを低減することで、財務基盤の安定化に向けた取り組みを継続しています。
内部成長においては、戦略的なリーシング活動により、IIF名古屋ロジスティクスセンターの後継テナントの誘致に成功しました。加えて、外部機関より環境への取り組みも評価され、「DBJ Green Building」認証制度や「BELS」(建築物省エネルギー性能表示制度)において複数の物件が高い評価を獲得したり、GRESBの環境対応調査において本投資法人が最高位の「Green Star」を2年連続で取得したりするなど、これまでの取り組みが評価につながりました。
また、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることで投資家の皆さま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に、平成26年12月31日を基準日、平成27年1月1日を効力発生日として、1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
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成長性を高めることにより、投資主価値の最大化を目指してまいります。資産運用委託先である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社ともども、引き続き変わらぬご支援を、よろしくお願い申し上げます。

産業ファンド投資法人 執行役員
倉都康行

* 建物追加取得2物件を含みます。

第15期トピックス

- IIF名古屋ロジスティクスセンターの新テナント誘致を成功させ、施設特性に合致した最適な利用形態に基づく適正な賃料水準と長期安定的な収益の確保を実現
- 環境負荷軽減策や省エネルギー対応など、各施設の持つポテンシャルが高く評価され、DBJ Green Building認証やBELS評価などを取得
- サステナビリティに対する取り組みが評価され、GRESB認定において最高位の「Green Star」を2年連続で取得
- 平成27年1月1日を効力発生日として、投資口の2分割を実施

決算ハイライト

	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)*1	平成27年6月期(第16期)(予想)*1
営業収益(百万円)	5,791	6,037	6,576	**6,775**	7,347
当期純利益(百万円)	2,447	2,509	2,750	**2,799**	3,041
総資産額(百万円)	175,196	175,150	190,840	**190,852**	–
1口当たり分配金額(円)*2	15,643 (7,821)	16,043 (8,021)	16,617 (8,308)	**16,911** (8,455)	8,625*3
1口当たり純資産額(円)*2	478,552 (239,276)	478,341 (239,170)	495,397 (247,698)	**495,381** (247,690)	–

*1　第15期決算発表時点(平成27年2月25日)の数値です。
*2　平成27年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、平成26年12月期(第15期)以前の1口当たり分配金額および1口当たり純資産額については、カッコ内に当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載しています。
*3　平成27年2月25日に発表した新投資口の発行(上限口数合計21,500口)が全てなされることを前提としています。

CONTENTS

ごあいさつ …… 1
IIFフォーカス …… 2
IIFの成長戦略 …… 5
IIFのサステナビリティ・マネジメント …… 6
ポートフォリオの状況 …… 8
ポートフォリオの紹介 …… 11
資産運用報告 …… 18
貸借対照表 …… 36
損益計算書 …… 38
投資主資本等変動計算書 …… 39
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12月末日現在のものです。

保有物件に対する外部機関からの高い評価や戦略的リーシング、さらなる成長への施策

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12月期／第15期）の概況について

当期は、前期に取得した9物件*1が通期稼働したことにより、前期と比べて、営業収益は199百万円増加の6,775百万円、当期純利益は48百万円増加の2,799百万円となりました。その結果、1口当たり分配金額は前期から294円増（1.8%増）の16,911円となり、8期連続の増配を達成しました。また、1口当たりNAV（Net Asset Value）*2は、平成24年6月期（第10期）の467,421円から当期末には627,719円と着実に増加させてきております。

当期末現在のポートフォリオの資産規模は前期同様36物件、182,089百万円（取得価格ベース）、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10.0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。

*1 建物追加取得2物件を含みます。
*2 「1口当たりNAV」は、直近期末現在における鑑定評価額（又は調査価格）に基づく1口当たり純資産額をいいます。

ポートフォリオの最適な運用や価値の向上

◆独自のCRE提案型ビジネスモデルを進化◆

IIFの特色は、日本で唯一の産業用不動産特化型REITということです。その強みを活かし、これまでも積極的にCRE（Corporate Real Estate）、PRE（Public Real Estate）提案型取得活動に取り組み、取得実績を積み上げるとともに、戦略的なリーシング活動や開発リスクマネジメントなどのアセットマネジメント能力を発揮してきました。

特にCREの分野においては、相対取引により直接、相手の要望に合わせた提案を行うことで、さまざまな物件を取得しております。この積極的な取り組みを実現できる背景には、スポンサーである三菱商事株式会社の信用力も大きな支えになっており、IIF独自のCRE提案型ビジネスモデルをますます進化させてまいります。

◆戦略的リーシングによる長期安定的収益の実現◆

当期は、IIF名古屋ロジスティクスセンターにおいて、平成26年11月14日付で新テナントとなる日本空輸株式会社との間で定期建物賃貸借契約（賃貸借開始日は平成27年2月1日）を締結しました。

このリーシングにおいては、売却、建て替えといった複数の選択肢を持ちつつ交渉を進め、利便性の高い立地と施設の特性に合致した利用ニーズを有するテナントを誘致することで、長期安定的な収益を確保できたと考えております。

◆保有物件に対する外部機関からの高い評価*◆

IIFでは、保有物件の運営コストの削減に努めることで収益性を向上させると同時に、環境への配慮と負荷低減に向けた取り組みを推進しており、その取り組みは、外部機関により高く評価されています。まず、平成26年10月30日に、既存2物件に加え、新たにIIF広島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、IIF鳥栖ロジスティクスセンターの3物件が、株式会社日本政策投資銀行より「DBJ Green Building」認証制度において4つ星の評価を取得しました。また、同年11月20日には、IIF広島ロジスティクスセンターが、国土交通省が評価基準を定めた「BELS」（建築物省エネルギー性能表示制度）評価を、J-REITが保有する物流物件で初めて取得しています（評価は4つ星）。

さらに、サステナビリティへの取り組みを評価する「GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）」においては、最高位となる「Green Star」を2年連続で取得しました。

* 各評価・認証制度について詳しくは「IIFのサステナビリティ・マネジメント」（6-7ページ）をご参照下さい。

財務面におけるIIFの特徴と強み

◆負債コスト低減等による分配金水準の向上◆

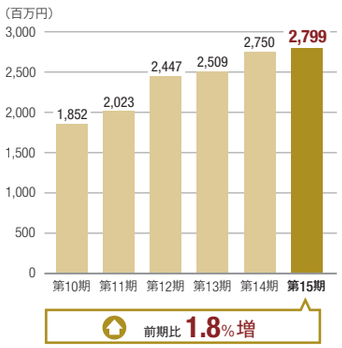
財務面では、「長期賃貸借契約に裏付けられた安定的なキャッシュ・フロー」というIIFのポートフォリオ特性を勘案して、「長期固定化」を基本的な資金調達の戦略として位置付けています。投資法人債の発行や借入金の期限前弁済などのさまざまな手法を通じて、調達コストの低減、借入期間の長期化、返済額の平準化、返済期日の分散化を図っています。

こうした取り組みの結果、当期末時点での長期比率と固定比率は引き続き100.0%を維持しつつ、平均借入期間は7.9年、平均適用金利は1.4%となりました。

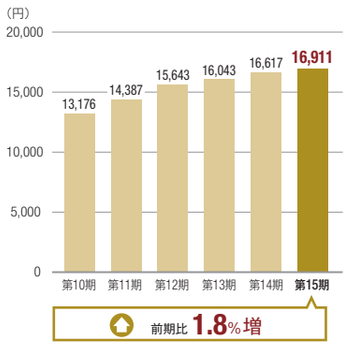
このように、長期固定化を図りながらも、当期

営業収益

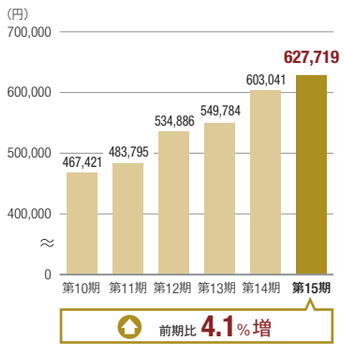
当期純利益



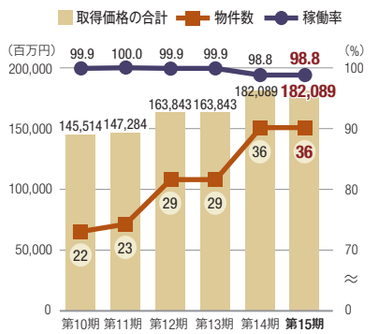
1口当たり分配金額



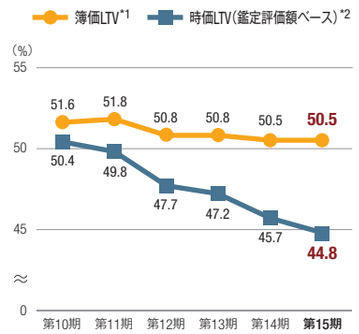
1口当たりNAV



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）

末時点における簿価LTVは50.5％、時価LTV（鑑定評価額ベース）は44.8％へと低下してきており、安定した財務基盤を構築しています。

今後もIIFでは、ALM（Asset Liability Management）戦略により、アセット（資産）とデット（負債）を長期安定的にマッチングさせ、ポジティブスプレッドを確保するとともに、蓄積してきたノウハウを活かし、調達基盤の拡充を目的として調達先や調達手法の多様化についても引き続き取り組んでまいります。

次期（平成27年6月期）の見通しおよび今後の運用方針について

IIFは、平成27年2月に5年連続となる公募増資を発表しました。合計6物件、217億円の取得を予定しています。

これにより、平成27年6月期（第16期）の見通しは、営業収益は7,347百万円、当期純利益は3,041百万円となる見込みです。この結果、1口当たり分配金額の予想は8,625円（投資口分割後）となり、9期連続の増配となる見込みです。*

J-REIT市場は平成26年11月に時価総額が10兆円を超え、また、物流施設などを安定した投資対象とする見方も拡がっていることから、物件の取得環境の過熱感が高まっています。こうした状況を踏まえ、IIFでは、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するため、大きなマーケットポテンシャルが存在するCRE、PREの両分野において強みを有する提案型取得活動を継続してまいります。

* 平成27年2月25日公表時点

投資口の分割について

◆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、投資口の分割を行いました。基準日の投資主名簿に記載、または記録された投資主の皆さまが所有される投資口を、1口につき2口の割合で分割し、投資単位当たりの金額の引き下げを実施しています。

これにより、投資家の皆さまがより投資しやすい環境となり、さらに投資家層が拡大することで、投資口の取引が一層活性化すると期待しています。

〈投資口1口を2口へ分割〉

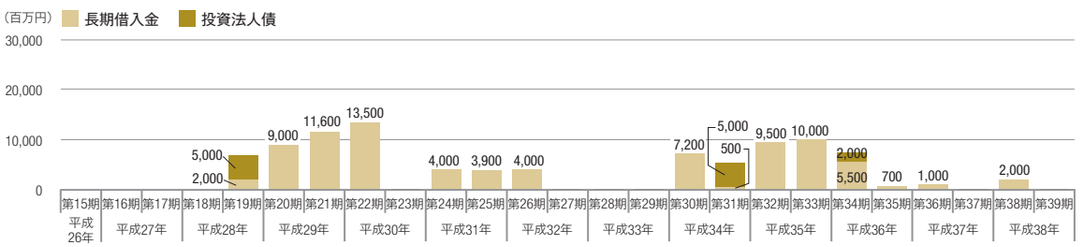
	投資口分割前（～平成26年12月31日）	投資口分割後（平成27年1月1日～）
発行済投資口数	165,532口	331,064口
発行可能投資口総口数	4,000,000口	8,000,000口
1口当たり分配金額	16,911（8,455）円*1（第15期実績）	8,625円*2（第16期予想）

*1 平成26年12月期（第15期）の1口当たり分配金額については、カッコ内に当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載しています。
*2 平成27年2月25日に発表した新投資口の発行（上限口数合計21,500口）が全てなされることを前提としています。

また、IIFでは不動産証券化協会・東京証券取引所共催による「Jリートフェア2014」など、個人投資家さまに向けたイベントへの参加やウェブサイトを活用した情報開示を積極的に行っています。ポートフォリオの成長と併せ、こうしたIR活動を推進することは、中長期的な観点から投資主価値の継続的な向上につながっていくものと考えています。

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。

返済期日の分散状況



* 平成26年12月末日現在

内部成長　戦略的なリーシング活動により、新テナント誘致に成功

IIFは、安定したポートフォリオ構築のために、独自のリーシングマネジメントを戦略的に行っています。IIF名古屋ロジスティクスセンターでは、前テナントの退去に伴い、本施設の立地特性と施設特性を最大限活用できるよう、リーシング活動を実施。航空貨物事業を核として航空貨物運送事業および各種輸送サービス事業等を国内で展開する日本空輸株式会社と、平成27年2月1日を契約開始とする定期建物賃貸借契約を締結し、適正な賃料水準と長期安定的な収益の確保を実現しました。新テナントでは、航空貨物取扱をはじめ、精密機器部品の緊急輸送や医療輸送、フレッシュ輸送サービス業務が展開されます。

ポイント
- 立地・施設特性に合致した最適な利用形態に基づく適正な賃料水準を確保
- 定期建物賃貸借契約（期間5年）により長期安定的な収益を確保

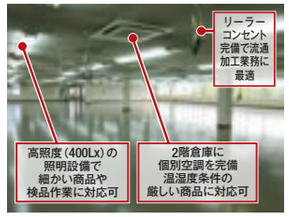
立地・施設特性に合致した利用ニーズを有するテナントを戦略的に誘致

立地・施設特性
- 名古屋駅6km圏の好立地
- 希少な2,500坪超の倉庫スペース
- 33台のトラックバースと潤沢な待機スペース
- 空調設備完備で検品・仕分け作業に適したスペック

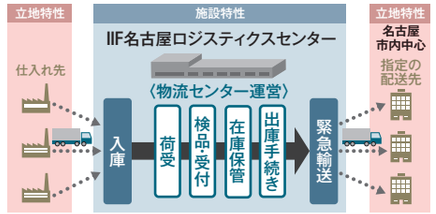
マッチング

テナントの利用ニーズ
- 名古屋市街地近接立地
- 中部エリアの拠点集約
- 潤沢なトラックバースと待機スペース
- 適切な温湿度管理（空調完備）

施設特性



高付加価値サービス業務フローの一例



外部成長　5年連続となる公募増資により、6物件を取得予定

IIFは、投資主価値向上を伴った外部成長を目指し、競合の少ない新しいアセットクラスへの投資、独自のCRE提案型の手法を用いた物件取得を行うことで、さらなるポートフォリオの規模と質の向上を図ります。

取得予定資産	6物件　217億円
収益性	平均NOI利回り　5.7％
含み益	含み益合計　+17.5億円
安定性	平均賃貸借期間　7.8年

工場・研究開発施設等

IIF相模原R&Dセンター

- 所在地：神奈川県相模原市
- 取得予定価格：3,100百万円
- NOI利回り：7.7%
- 含み益：+360百万円
- 取得予定日：平成27年3月20日

リースアップポテンシャル インフラ施設

IIF品川ITソリューションセンター

- 所在地：東京都品川区
- 取得予定価格：7,200百万円
- NOI利回り：4.4%
- 含み益：+320百万円
- 取得予定日：平成27年3月17日

複合型物流施設（工場併設） 物流施設

IIF泉佐野フードプロセス＆ロジスティクスセンター

- 所在地：大阪府泉佐野市
- 取得予定価格：860百万円
- NOI利回り：6.8%
- 含み益：+139百万円
- 取得予定日：平成27年3月24日

スキーム組成 物流施設

IIF京田辺ロジスティクスセンター

- 所在地：京都府京田辺市
- 取得予定価格：5,730百万円
- NOI利回り：6.1%
- 含み益：+620百万円
- 取得予定日：平成27年4月1日

物流施設

IIF泉大津e-shop ロジスティクスセンター（底地）

- 所在地：大阪府泉大津市
- 取得予定価格：4,000百万円
- NOI利回り：5.6%
- 含み益：+220百万円
- 取得予定日：平成27年3月20日

オフバランス開発 物流施設

IIF福岡古賀ヴィークル ロジスティクスセンター（底地）

- 所在地：福岡県古賀市
- 取得予定価格：860百万円
- NOI利回り：6.3%
- 含み益：+99百万円
- 取得予定日：平成27年5月29日

* 平成27年2月25日公表のプレスリリースに基づき、公募増資等による取得を予定している資産の一覧です。

IIFは、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とともにサステナビリティの考え方を共有し環境への取り組みを推進しています。その一環として、保有物件における環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、太陽光パネル設置・照明LED化等の対応を進めています。その結果、収益の向上を図りつつ、第三者機関からも高い評価を受けました。今後もコストとのバランスを考慮しながら、環境への配慮と環境負荷軽減に向けての対応を強化していきます。

サステナビリティの取り組みに対する外部からの評価

平成25年9月 GRESB認定 取得

平成25年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) の環境対応調査において、J-REITとして初めて、アジアの産業用不動産部門で最も優れた環境事業者として「Sector Leader」に認定されました。

評価のポイント
- 運用方法の改善および設備導入による省エネルギー化への取り組み
- テナントや地域住民等を含めたステークホルダーとの関係構築
- 全保有物件におけるエネルギー消費量の計測と管理

GRESBとは

環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設された組織。
GRESBの調査は、個々の不動産を対象とした調査ではなく、不動産会社やファンドレベルでのサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。

平成26年9月 GRESB認定 取得

平成26年に実施されたGRESBの環境対応調査において、サステナビリティに関する「マネジメントと方針」および「計測と実行」ともに高い評価を受け、4つにランク分けされる評価の中でGRESB最高位の「Green Star」を2年連続で取得しました。

評価のポイント
- 全保有物件のエネルギー消費量計測と管理
- サステナビリティに関する方針制定
- 環境性能評価格付「CASBEE」の取得
- 環境負荷軽減策への積極的な取り組み（太陽光発電設備設置、照明LED化推進）
- 環境認証「DBJ Green Building認証」の取得
- ホームページのリニューアルをはじめとする情報開示への取り組み

保有物件に対する外部からの評価

平成24年10月 DBJ Green Building認証 取得

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の2物件において、J-REITが保有する物流施設として初めて株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます）よりDBJ Green Building認証の「Gold」を取得しました。

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

評価のポイント
- 太陽光発電やLED照明等、多くの環境配慮・省エネルギーの技術を採用
- IIFが保有物件に対して防災対策を積極的に推進
- IIF野田ロジスティクスセンターにおいては、地震災害に強い免震構造を採用

DBJ Green Building 認証制度とは

ビルの環境性能に加えて、防犯や防災、および不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（"Green Building"）の普及促進を目的に、DBJが独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するとされています。

平成25年2月 CASBEE広島 取得

IIF広島ロジスティクスセンター（本棟）において、建物をはじめとした物件全体の省エネルギー化による地球温暖化対策が高く評価されたことで、自治体版CASBEEであるCASBEE広島にてB+ランク評価となりました。

IIF広島ロジスティクスセンター

平成25年4月 CASBEE川崎 取得

IIF川崎サイエンスセンターにおいて、実施設計段階の省エネルギー等の環境性能や執務環境の快適性が高く評価されたことで、自治体版CASBEEであるCASBEE川崎にてAランク評価を取得しました。

IIF川崎サイエンスセンター

CASBEEとは

建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、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。

平成26年10月 DBJ Green Building認証 取得

IIF広島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、IIF鳥栖ロジスティクスセンターの3物件において、各施設の持つポテンシャルが高く評価され、DBJより4つ星を取得しました。
なお、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の2物件も、平成26年に4つ星の再評価を受けています。

DBJ Green Building 2014
極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

評価のポイント
- 照明LED化や太陽光パネル設置など環境負荷軽減策への取り組み
- ポータブル蓄電池設置によるテナントのBCPを支援。ポートフォリオ全体で施設の防災対策を推進

平成26年度から評価基準が変わり、「Gold」「Silver」などの名称での評価から星の数によるレーティングに変更されました。最高は星5つ。星4つは旧評価基準の「Gold」に相当します。

IIF広島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

IIF鳥栖ロジスティクスセンター

平成26年11月 BELS評価 取得

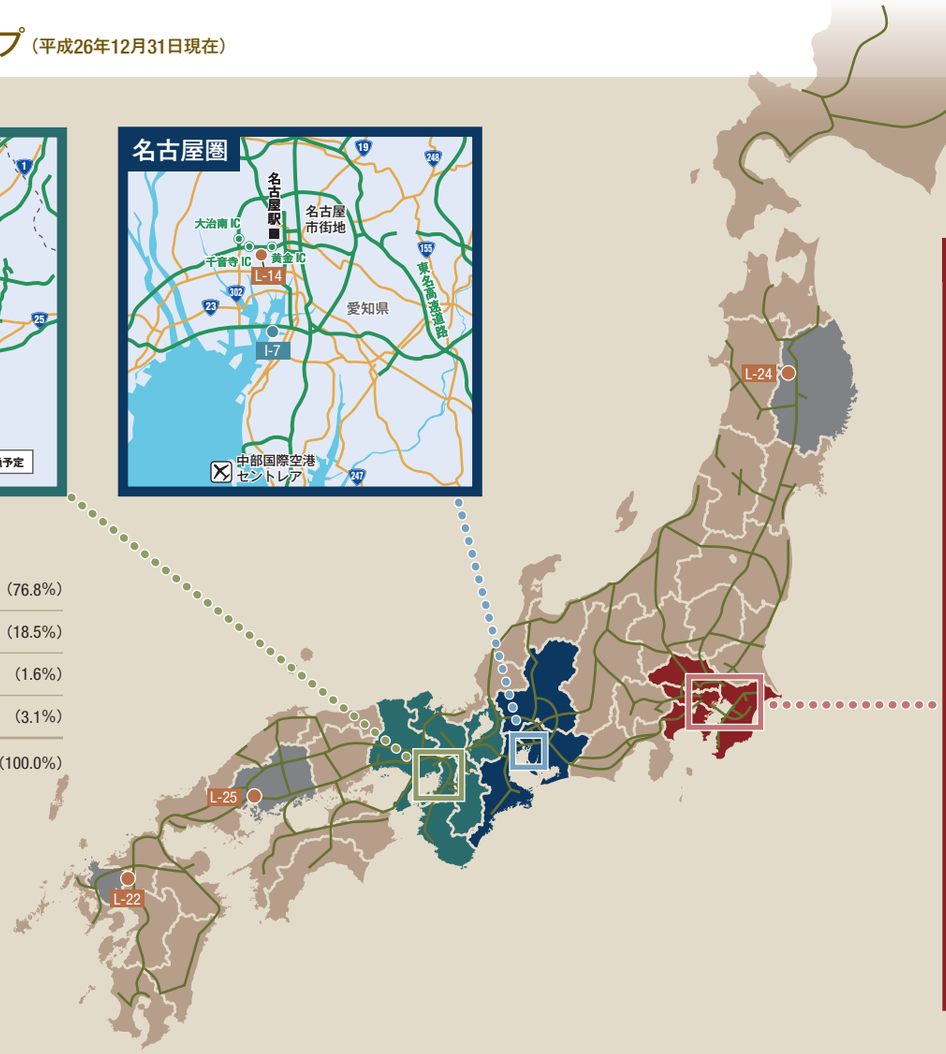
IIF広島ロジスティクスセンターにおいて、J-REITが保有する物流施設で初めてのBELSからの評価を取得しました。評価に用いられるBEIは0.55で、BELSレーティングでは4つ星に該当します。
環境への新たな取り組みとして、省エネルギー性能について第三者機関より高い評価を受け、GRESBスコア向上にも貢献しています。

IIF広島ロジスティクスセンター

BELSとは

BELS (Building Energy-efficiency Labeling System) は、非住宅建築物の省エネルギー性能の評価を目的として平成26年4月に創設された建築物省エネルギー性能表示制度です。星の数でレーティングされ、最高は星5つとなっています。評価に用いられるBEI (Building Energy Index) の数値が1.0以下であれば省エネルギー基準を達成していることになります。

ポートフォリオマップ（平成26年12月31日現在）

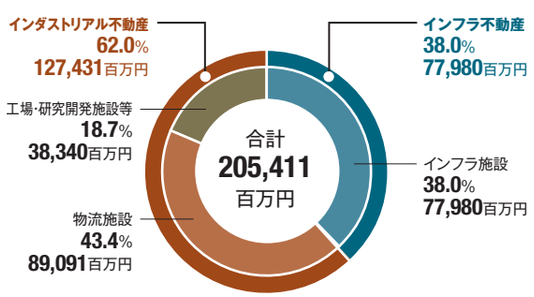


エリア別（取得価格ベース）

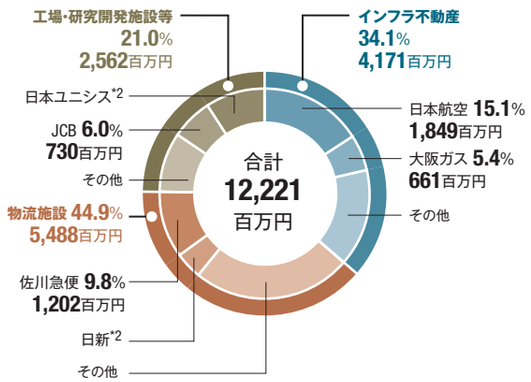
東京圏	25物件	139,806百万円	(76.8%)
大阪圏	6物件	33,623百万円	(18.5%)
名古屋圏	2物件	2,950百万円	(1.6%)
その他	3物件	5,710百万円	(3.1%)
合計	36物件	182,089百万円	(100.0%)

ポートフォリオの分散状況（平成26年12月31日現在）

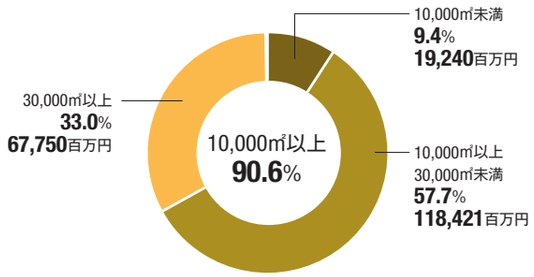
アセットカテゴリー別（鑑定評価額ベース）



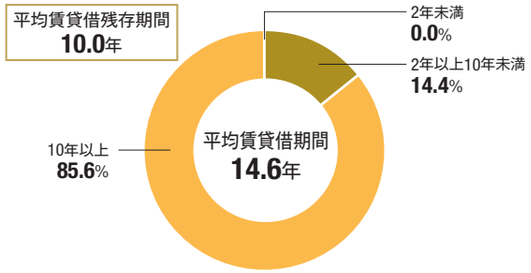
貸借人別 *3（年間賃料ベース）



賃貸可能面積別（鑑定評価額ベース）



賃貸借期間別 *4（年間賃料ベース）



*1 比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
*2 賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。
*3 年間賃料は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている物件については、その合計額）の百万円未満を四捨五入して記載しています。
*4 普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新にかかる直近の合意、原契約の更新条項または法令により延長された期間を賃貸借期間としています。

ポートフォリオ一覧（平成26年12月31日現在）

アセットクラス	アセットカテゴリー	物件番号*1	物件名称	取得価格（百万円）	投資比率（%）	期末算定価額（百万円）*2	賃貸可能面積（㎡）*3	稼働率（%）*4
インダストリアル不動産	物流施設	L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター*5	13,700	7.5	15,741	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	7,700	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	6,660	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	2,070	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	2,510	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	1,650	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	2,390	19,834.71	100.0
		L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ*6	4,550	2.5	5,940	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	3,610	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	2,970	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	1,950	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	1,300	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	2,780	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	3,560	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	6,500	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	2,810	20,461.73	97.1
		L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,810	1.0	2,540	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	4,400	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	3,840	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	1,180	5,490.00	100.0
		L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	600	0.3	1,110	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	4,090	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	5,030	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	9,620	21,615.01	100.0
		F-4	IIF東雲R&Dセンター	8,800	4.8	11,600	17,045.30	100.0
		F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,200	4.0	8,020	21,896.56	100.0
		F-6	IIF川崎サイエンスセンター	2,168	1.2	2,780	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	40,400	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	6,910	19,547.11	100.0
		I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,600	3.1	5,980	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　36物件				182,089	100.0	205,411	763,350.76	98.8

*1　物件番号は、本投資法人の保有資産をL（物流施設）、F（工場・研究開発施設等）、I（インフラ施設）の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
*2　期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額を記載しています。
*3　賃貸可能面積は、不動産およ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）に係る賃貸面積およ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います。
*4　稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
*5　IIF東雲ロジスティクスセンターは、本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件です。賃貸可能面積は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しています。
*6　IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ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。

既存保有物件

L-1　物流施設　IIF東雲ロジスティクスセンター*1

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

所在地	東京都江東区
取得年月	平成19年10月
取得価格	13,700百万円
建築時期	平成18年2月
賃借人名	佐川急便株式会社
延床面積	34,426.98㎡ 本棟：34,415.56㎡*2 附属建物2棟合計：11.42㎡
土地面積	30,283.33㎡*3

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

L-4　物流施設　IIF野田ロジスティクスセンター　DBJ Green Building

- 常磐自動車道路柏ICより約5km、首都圏の環状線である国道16号線へのアクセス良好
- 首都圏全域・北関東エリアの配送を見据えた広域配送拠点
- 24時間運営可能な大型物流施設4階建の免震構造（倉庫は3層）
- 通常より長い庇（約15m）を備え、雨天時の荷役作業に配慮

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

L-5　物流施設　IIF新砂ロジスティクスセンター

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

所在地	東京都江東区
取得年月	平成19年10月
取得価格	5,300百万円
建築時期	平成10年6月
賃借人名	佐川急便株式会社
延床面積	5,741.75㎡ 本棟：5,620.97㎡ 附属建物：120.78㎡
土地面積	15,615.00㎡

L-6　物流施設　IIF厚木ロジスティクスセンター

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

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

L-7　物流施設　IIF越谷ロジスティクスセンター　DBJ Green Building

- 越谷流通団地内に位置し、24時間365日の運営が可能
- JR越谷レイクタウン駅より徒歩圏にあり通勤の利便性が高い
- 関東圏および東北地方も含めた拠点として期待できる立地
- ファミリーマートの物流センターとして東京都北部、埼玉県南部の約500店舗に配送

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

アイコンの説明

DBJ Green Building

DBJ Green Building認証制度
評価ランク：★★★★
極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
5物件

CASBEE

建築環境総合性能評価システム
B＋ランク取得
BEE＝1.3 ★★★
Aランク取得
BEE＝1.7 ★★★★
2物件

BELS

建築物省エネルギー性能表示制度
評価ランク：★★★★
1物件

＊ 詳しくは「IIFのサステナビリティ・マネジメント」（6-7ページ）をご参照下さい。

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

- 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
- テナントの関西における唯一の物流サービスの拠点として加工食品、食品原料など多種多様の荷物を取り扱っている
- 阪神高速道路西宮浜ICから至近であり、高速道路および都市ならびに市街地へのアクセスが良好

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

L-9 物流施設 IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)

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

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

L-10 物流施設 IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ

- 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

所在地	千葉県習志野市
取得年月	平成23年4月、平成26年2月
取得価格	4,550百万円
建築時期	平成3年4月、平成4年3月 平成7年8月、平成9年1月
賃借人名	三菱UFJ信託銀行株式会社 サッポロビール株式会社
延床面積	25,835.16㎡
土地面積	58,070.00㎡

L-11 物流施設 IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ

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

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

L-12 物流施設 IIF横浜都筑ロジスティクスセンター

- 第三京浜道路港北ICから至近の位置に所在する5階建(倉庫は4層)の物流センター
- 商業施設や住宅の開発が進み、物流適地が減少する横浜内陸エリアでは、希少性が高い立地でテナントの需給も安定
- 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
- 全館照明LED化により、電気料金削減と共に環境負荷軽減にも寄与

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

L-13 物流施設 IIFさいたまロジスティクスセンター

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

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

L-14 物流施設 IIF名古屋ロジスティクスセンター

- JR名古屋駅まで約6kmと近く、港湾や高速道路ICなどの多様な物流インフラへの近接性を備えた、物流運営上リードタイム短縮に貢献する利便性の高い立地に所在
- 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㎡

* 平成26年11月14日付で日本空輸株式会社と平成27年2月1日を賃貸借開始日とする5年間の定期建物賃貸借契約を締結しています。

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
- 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

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

所在地	埼玉県川口市
取得年月	平成24年12月
取得価格	1,770百万円
建築時期	平成14年4月
賃借人名	首都圏日立物流サービス株式会社
延床面積	11,705.02㎡
土地面積	7,397.22㎡

L-17 物流施設 IIF神戸ロジスティクスセンター DBJ Green Building

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

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

L-18 物流施設 IIF東大阪ロジスティクスセンター

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

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

L-19 物流施設 IIF柏ロジスティクスセンター

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

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

L-20 物流施設 IIF三郷ロジスティクスセンター

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

*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。

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

L-21 物流施設 IIF入間ロジスティクスセンター

- 特別貨物積合せ事業会社大手の主要幹線（首都圏⇔東北エリア）を担う重要拠点
- 期間30年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- 圏央道「青梅IC」へのアクセスに優れ、24時間オペレーションが可能な希少性の高い立地

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 DBJ Green Building

- 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
- 九州を基盤とするテナント2社における事業運営上の基幹施設
- 約13,300㎡の屋根面を活かした太陽光パネル設置を目的とする屋根賃貸借契約により屋根賃貸収入を受領
- 環境負荷軽減策や防災対策が評価され、DBJ Green Building認証を取得

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

L-23 物流施設 IIF印西ロジスティクスセンター

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

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

L-24 物流施設 IIF盛岡ロジスティクスセンター

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

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

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㎡ *

L-25 物流施設 IIF広島ロジスティクスセンター DBJ Green Building CASBEE BELS

- 広島県およびチルド物流大手・株式会社ムロオのニーズを捉えたPRE・CRE複合型案件
- 優良な荷主を顧客に抱える株式会社ムロオ最大級の拠点をCRE提案により相対取得
- 期間15年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- 市街地への容易なアクセスに加え、食品流通を支える保管・加工機能を備え、幅広い温度帯に対応出来るハイスペックな施設
- 環境負荷軽減に対する取り組み等が評価され、DBJ Green Building認証およびBELS評価を取得

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㎡

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）

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

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

F-2 工場・研究開発施設等 IIF横浜都筑テクノロジーセンター

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

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

F-3 工場・研究開発施設等 IIF三鷹カードセンター

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

所在地	東京都三鷹市
取得年月	平成24年4月
取得価格	8,700百万円
建築時期	平成6年4月
賃借人名	株式会社ジェーシービー
延床面積	21,615.01㎡
土地面積	9,693.81㎡

F-4 工場・研究開発施設等 IIF東雲R&Dセンター

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

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

F-5 工場・研究開発施設等 IIF蒲田R&Dセンター

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

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

F-6 工場・研究開発施設等 IIF川崎サイエンスセンター CASBEE

- 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

所在地	神奈川県川崎市
取得年月	平成25年2月、平成26年5月
取得価格	2,168百万円
建築時期	平成26年5月
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㎡
土地面積	2,941.80㎡

既存保有物件

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

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羽田空港メインテナンスセンター

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

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

*1 整備部門の本社機能を併設しています。
*2 本件建物の敷地は、国が所有する土地の一部であり、東京航空局長より国有財産法に基づく使用許可を得ています。
*3 国有財産の使用許可を受けている地表の面積を記載しています。

I-3 インフラ施設 IIF座間ITソリューションセンター

- テナントの主要事業であるIT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利用できる使い勝手の良い施設

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

I-4 インフラ施設 IIF品川データセンター

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

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

I-5 インフラ施設 IIF大阪豊中データセンター

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

所在地	大阪府豊中市
取得年月	平成25年2月
取得価格	5,600百万円
建築時期	平成3年9月
賃借人名	野村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に所在
- 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㎡

I-7 インフラ施設 IIF名古屋港タンクターミナル（底地）

- 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

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㎡

施設関連用語の解説

投資主の皆さまに理解を深めていただくよう、資産運用報告等で使用している主な施設用語を解説します。

床耐荷重

重量物に耐える床の強度のこと。保管する貨物の種類や比重、積上げ高さなどで仕様が決まり、一般的に汎用性があると言われているのは、1.5トン/㎡とされる。荷物の荷重に加え、フォークリフト等の荷役機械の重さにも対応できるように一定の強度が求められる。IIF入間ロジスティクスセンターでは、床耐荷重は1.5トン/㎡に設定している。

柱間隔

施設内の柱と柱の間隔が広く、柱の数が少ないほど作業機能や保管能力が高まる。一般的に汎用性があるのは7.0m程度（大型トラックで2台分、小型トラックで3台分）と言われる。広いほど作業効率が向上するが、建築鋼材の長さが最大で10.0～11.0m程度のため、強度の関係上、柱間隔は一般的に7.0～10.0m程度が多い。IIF入間ロジスティクスセンターでは、柱間隔は11.0m以上を確保している。

天井高（梁下有効）

施設内の床面から梁までの高さのこと。柱間隔と同様、天井が高いほど作業空間が広がり、貨物の積み上げができるので保管効率が向上する。取扱貨物の計画積上高やフォークリフトの揚高、積付余裕を考慮して設定しており、一般的な高さは5.0～7.0m程度と言われる。IIF入間ロジスティクスセンターでは、天井高は6.0mを確保している。

トラックバース

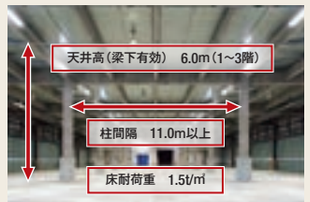
トラックと倉庫の間で貨物を積み込み、運び込むためにトラックが接車するスペースのこと。バースの数が多ければ貨物の搬出入の効率性が高まるが、一般的には入庫用と出庫用で2面を設置するケースが多い。IIF神戸ロジスティクスセンターでは、両面トラックバース95台の同時接車が可能。

庇（ひさし）

トラックバース内での雨天荷役作業時に雨等を防ぐもの。日用雑貨品や食品等を扱う場合は特に濡損に対する配慮が強く求められるため、最も高いスペックで長さ10数m程度と言われる。IIF野田ロジスティクスセンターでは長さ15.0mの庇を備えている。

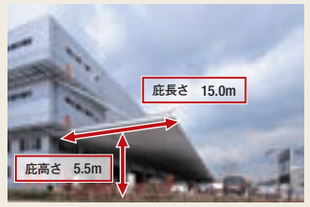
ドックシェルター

倉庫の搬入口とトラックをバットで密着させ、荷役作業時の外気や害虫の侵入を防ぐもの。バットにはクッション性に優れた軟質ウレタンフォームが使用され、荷台から直接、倉庫内に貨物を搬出入できる。内外気温差の影響を防ぐ温度管理に適しており、省エネルギーによりランニングコストの削減につながる。IIF広島ロジスティクスセンターは、ドックシェルター付トラックバースを37区画装備している。



IIF入間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



IIF野田ロジスティクスセンター

IIF広島ロジスティクスセンター

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

			第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
			自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	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	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
営業収益		百万円	5,037	5,791	6,037	6,576	6,775
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	(5,037)	(5,791)	(6,037)	(6,575)	(6,775)
営業費用		百万円	2,202	2,556	2,728	2,936	3,071
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	(1,626)	(1,934)	(2,100)	(2,259)	(2,371)
営業利益		百万円	2,834	3,235	3,308	3,640	3,704
経常利益		百万円	2,022	2,448	2,510	2,733	2,800
当期純利益	(a)	百万円	2,023	2,447	2,509	2,750	2,799
純資産額	(b)	百万円	63,904	74,860	74,827	82,004	82,001
(対前期比)		%	(0.3)	(17.1)	(△0.0)	(9.6)	(△0.0)
総資産額	(c)	百万円	154,502	175,196	175,150	190,840	190,852
(対前期比)		%	(△0.3)	(13.4)	(△0.0)	(9.0)	(0.0)
出資総額		百万円	61,881	72,437	72,437	79,493	79,493
(対前期比)		%	(0.0)	(17.1)	(0.0)	(9.7)	(0.0)
発行済投資口数	(d)	口	140,632	156,432	156,432	165,532	165,532
1口当たり純資産額 注3	(b)/(d)	円	454,411	478,552	478,341	495,397	247,690
分配総額	(e)	百万円	2,023	2,447	2,509	2,750	2,799
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	14,387	15,643	16,043	16,617	16,911
(うち1口当たり利益分配金)		円	(14,387)	(15,643)	(16,043)	(16,617)	(16,911)
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率 注4		%	1.3(2.6)	1.5(3.0)	1.4(2.8)	1.5(3.0)	1.5(2.9)
自己資本利益率 注4		%	3.2(6.3)	3.5(7.1)	3.4(6.7)	3.5(7.1)	3.4(6.8)
自己資本比率	(b)/(c)	%	41.4	42.7	42.7	43.0	43.0
(対前期増減)			(0.3)	(1.3)	(△0.0)	(0.3)	(△0.0)
配当性向	(e)/(a)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】							
賃貸NOI(Net Operating Income) 注4		百万円	4,175	4,699	4,800	5,272	5,400
ネット・プロフィット・マージン 注4		%	40.2	42.3	41.6	41.8	41.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ 注4		倍	6.4	7.1	7.1	6.9	6.9
1口当たりFFO(Funds from Operation) 注4		円	19,822	21,029	21,561	22,389	22,929
FFO倍率 注4		倍	16.4	22.8	20.5	20.1	24.4
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額 注5		円	13,019	15,031	15,229	16,387	16,603
固定資産税等調整後1口当たりFFO 注5		円	18,454	20,417	20,747	22,159	22,621

(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) 平成27年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第15期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。
(注4) 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、第15期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。
また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

(注5) 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

投資法人の主な推移と運用実績

(1)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12月31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。

(2)投資環境と運用実績

日本経済は、平成26年4月の消費税率引上げ後の個人消費停滞を受けて国内総生産が2四半期連続のマイナス成長となるなど、その回復がやや鈍化傾向にあります。しかし、企業収益が堅調に推移しており、雇用・所得環境にも改善の兆しが見られ、また、平成26年10月以降の日本銀行による「量的・質的金融緩和」の拡大策による効果も期待されることから、今後、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、東証リート指数で1,900ポイントに迫る堅調な推移を続けています。市場全体の時価総額も10兆円を超え、幅広い投資家層からの買い需要に支えられた、厚みの増した市場が形成されてきています。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6,000億円を超える高水準の資金調達が続いています。

本投資法人の平成26年12月31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います。また、平成26年12月31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。

(3)資金調達の概要

i. デットファイナンス

当期はデットファイナンスによる資金調達を実施しておりません。平成26年12月31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12,000百万円となっております。

ii. エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施しておりません。

(4)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6,775百万円、営業利益3,704百万円、経常利益2,800百万円となり、当期純利益2,799百万円となりました。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未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16,911円となりました。

3. 増資等の状況

当期において増資等は行っておりません。前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成19年3月26日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成19年10月17日	公募増資	76,000	76,400	35,112	35,312	注2
平成19年11月19日	第三者割当増資	2,635	79,035	1,217	36,529	注3
平成23年3月8日	公募増資	14,200	93,235	5,556	42,085	注4
平成23年3月24日	第三者割当増資	397	93,632	155	42,241	注5
平成24年3月5日	公募増資	44,762	138,394	18,705	60,946	注6
平成24年3月26日	第三者割当増資	2,238	140,632	935	61,881	注7
平成25年2月4日	公募増資	15,424	156,056	10,304	72,186	注8
平成25年3月5日	第三者割当増資	376	156,432	251	72,437	注9
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 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
決算年月	平成24年12月	平成25年6月	平成25年12月	平成26年6月	平成26年12月
最高	677,000円	1,080,000円	995,000円	949,000円	(注1) 1,116,000円 (注2) 558,000円
最低	500,000円	650,000円	834,000円	805,000円	(注1) 878,000円 (注2) 540,000円
期末終値	646,000円	965,000円	877,000円	907,000円	(注2) 555,000円

(注1) 1:2の投資口分割権利落前(平成26年12月25日)までの価格を記載しています。
(注2) 1:2の投資口分割権利落後(平成26年12月26日以降)の価格を記載しています。

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未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16,911円となりました。

	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日	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	自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
当期純利益総額	2,023,301千円	2,447,075千円	2,509,593千円	2,750,710千円	2,799,330千円
利益留保額	56千円	65千円	20千円	85千円	104千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	2,799,311千円 (16,911円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	2,799,311千円 (16,911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、エマージング諸国などでやや鈍化傾向にはあるものの、全体として見ると米国を中心に今後も着実な改善傾向を続けるものと見られます。日本経済も金融政策の効果などから緩やかな回復を続けることが期待されています。

不動産市場においては、資金調達の容易さや賃貸市況の底打ちなどから、国内不動産への投資環境は改善傾向にあります。特に物流施設においては、近年の消費者の生活スタイルの多様化、IT化の進展等による商流の変化に伴う物流量の増加から、稼働率、賃料水準ともに安定した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、企業業績の回復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(Corporate Real Estate)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12月31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10.0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12月31日を基準日とし、平成27年1月1日を効力発生日として、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、更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した。
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
なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の数値は〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照ください。

（新投資口の発行）
平成27年2月25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ました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成27年3月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。
［公募による新投資口の発行］
＜日本国内、米国、欧州及びアジア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に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る）における募集＞
発行新投資口数　：20,988口
（国内募集口数は10,238口を目処とし、海外募集口数は10,750口（海外引受会社による買取引受けの対象口数10,238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512口）を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は総発行数20,988口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。）
［第三者割当による新投資口発行］
発行新投資口数　：512口
割当先　：野村證券株式会社
第三者割当における発行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のための資金に充当します。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
	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	平成26年12月31日
発行可能投資口総数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総数	140,632口	156,432口	156,432口	165,532口	165,532口
投資主数	4,317人	4,165人	4,100人	4,503人	4,226人

2. 投資口に関する事項

平成26年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	中央区晴海1丁目8-11	26,525	16.02
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	16,730	10.10
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	13,343	8.06
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	7,293	4.40
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	7,103	4.29
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
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	3,200	1.93
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	2,651	1.60
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
株式会社常陽銀行	水戸市南町2丁目5-5	2,519	1.52
合 計		85,780	51.82

（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	リサーチアンドプライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員（注1）	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所　所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所　弁護士	1,620千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	12,500千円（注2）

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注2）会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬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14期（平成26年6月30日） 保有総額（百万円）（注2）	第14期 対総資産比率（%）（注3）	第15期（平成26年12月31日） 保有総額（百万円）（注2）	第15期 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	11,760	6.2	11,840	6.2
			大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	3,543	1.9	3,554	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	45,200	23.7	44,967	23.6
			大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	1,990	1.0	1,998	1.0
			その他	―	―	―	―
		独立立地型資	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	77,252	40.5	76,981	40.3
			大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	6,590	3.4	6,545	3.4
			その他	3,596	1.9	3,571	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	2,190	1.1
	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	5,400	2.8	5,365	2.8
			大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	24,085	12.6	23,981	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				181,626	95.2	180,996	94.8
匿名組合出資持分（注4）				11	0.0	10	0.0
預金・その他の資産				9,201	4.8	9,844	5.2
資産総額計				190,840	100.0	190,852	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12月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総賃貸事業収入比率（%）（注3）	主たる用途
IIF羽田空港メインテナンスセンター	39,792	81,995.81	81,995.81	100.0	19.9	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	17,009	11,275.39	11,275.39	100.0	4.9	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	13,209	27,493.29	27,493.29	100.0	5.9	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,258	21,615.01	21,615.01	100.0	5.4	工場・研究開発施設等
IIF東雲R&Dセンター（注5）	9,112	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）	7,472	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（注5）	5,719	38,828.10	38,828.10	100.0	―	物流施設
IIF大阪豊中データセンター（注5）	5,681	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）	5,365	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）	5,337	39,567.74	39,567.74	100.0	―	物流施設
合 計	117,958	290,676.23	290,676.23	100.0	63.3	

（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12月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注2）	期末算定価額（百万円）（注3）	帳簿価額（百万円）
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	東京都江東区東雲二丁目19番4 他	不動産信託受益権	27,493.29	15,741	13,209
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	7,700	5,719
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	6,660	5,244
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	2,070	1,743
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	2,510	1,862
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	1,650	1,207
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	2,390	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	5,940	4,656
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	3,610	3,313
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	2,970	2,374
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	1,950	1,527
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	1,300	1,152

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	2,780	2,346
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	3,560	2,043
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	6,500	5,337
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	2,810	2,402
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	2,540	1,874
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	4,400	3,572
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	3,840	3,258
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	1,582
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	1,180	1,069
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	1,110	607
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	4,090	3,571
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祢344番1 他	不動産信託受益権	31,442.47	5,030	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	1,171
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	9,620	9,258
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	11,600	9,112
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	8,020	7,472
IIF川崎サイエンスセンター	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	2,780	2,213
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	17,009
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	40,400	39,792
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	5,365
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	6,910	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	5,980	5,681
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	1,290
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋市港区潮見町37番31	不動産	51,583.70	2,180	1,998
合 計（注6）			763,350.76	205,411	180,996

（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、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）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14期 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日				第15期 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日			
	テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注2）	テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注2）
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	6.1	1	100.0	397	5.9
IIF野田ロジスティクスセンター（注3）	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	173	2.6	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	1.1	1	100.0	75	1.1
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	60	0.9	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）	2	100.0	—	—	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	66	1.0	1	100.0	66	1.0
IIF名古屋ロジスティクスセンター	0	0.0	68	1.0	0	0.0	—	—
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	—	—	1	100.0	—	—
IIF入間ロジスティクスセンター（注3）	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIF鳥栖ロジスティクスセンター（注3）	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
IIF印西ロジスティクスセンター（注3）	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIF盛岡ロジスティクスセンター（注3）	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIF広島ロジスティクスセンター（注3）	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	1	100.0	154	2.4	1	100.0	154	2.3
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	57	0.9	1	100.0	58	0.9
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	364	5.6	1	100.0	364	5.4
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）	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	2	100.0	330	5.0	2	100.0	330	4.9
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,341	20.4	1	100.0	1,346	19.9
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	—	—	1	100.0	—	—
合 計（注4）（注6）	41	98.8	6,575	100.0	41	98.8	6,775	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、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、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）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12月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額(注1)		評価損益(百万円)	備考
			単価	金額(百万円)	単価	金額(百万円)		
合同会社SBSロジファンド1号匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	—	—	10	—	11	1	—
合 計		—	—	10	—	11	1	—

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

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	68,700	68,700	△1,933
合 計		68,700	68,700	△1,933

(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12月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF東雲ロジスティクスセンター	東京都江東区	LED照明更新工事	平成27年6月	37	—	—
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	昇降設備更新工事	平成27年5月	28	—	—
IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市	施設改修工事	平成27年2月	27	—	—
IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	LED照明更新工事	平成27年1月	22	—	—

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356百万円であり、費用に区分された修繕費58百万円と合わせ、合計414百万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4月～平成26年7月	97
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	自火報設備更新工事	平成26年12月	27
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7月～平成26年12月	25
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6月～平成26年7月	14
その他	—	—	—	191
合 計				356

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 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日	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	自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
当期首積立金残高	826	815	1,000	1,141	1,205
当期積立額	383	424	435	458	460
当期積立金取崩額	395	239	294	394	414
次期繰越額	815	1,000	1,141	1,205	1,251

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 14 期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	第 15 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
(a)資産運用報酬	569,167	577,243
(b)資産保管委託報酬	6,240	6,310
(c)一般事務委託報酬	29,313	29,899
(d)役員報酬	5,820	5,820
(e)その他費用	66,506	80,468
合 計	677,046	699,742

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	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4）	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4）（注5）	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6）	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4）	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5）	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5）	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5）	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5）	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5）	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5）	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5）	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5）	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5）	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4）	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4）	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4）	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4）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年9月28日	1,626	1,626	1.2（注2）	平成31年9月30日	期限一括（注3）	（注4）	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5）	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5）	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5）	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5）	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5）	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5）	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5）	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5）	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5）	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4）	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4）	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4）	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4）	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4）	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4）	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	700	1.3	平成36年8月6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26年2月6日	900	900	1.2（注2）	平成36年2月6日	期限一括（注3）	（注5）	無担保無保証
	株式会社山口銀行	平成26年2月6日	500	500	1.1	平成35年8月4日	期限一括（注3）	（注5）	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	500	1.0（注2）	平成34年8月5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	451	451	0.9（注2）	平成34年2月4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		417	417					
	三井住友信託銀行株式会社		331	331					
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年3月13日	1,000	1,000	1.7	平成38年3月13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26年3月13日	376	376	1.7（注2）	平成38年3月13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		348	348					
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月13日	601	601	1.3（注2）	平成36年3月13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		556	556					
	三井住友信託銀行株式会社		441	441					
合 計			84,400	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） 資金使途は、借入金の借換資金です。
（注5） 資金使途は、不動産等の購入資金です。
（注6） 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回 無担保投資法人債	平成24年12月27日	5,000	5,000	0.56	平成28年12月27日	期限一括（注）	借入金の返済	無担保無保証
第2回 無担保投資法人債	平成24年12月27日	5,000	5,000	1.40	平成34年12月27日	期限一括（注）	借入金の返済	無担保無保証
第3回 無担保投資法人債	平成26年6月26日	2,000	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		12,000	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。

4. 短期投資法人債

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

（1）不動産等（鑑定評価）

該当事項はありません。

（2）その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

（1）取引状況

利害関係人等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	86,065	株式会社レンタルのニッケン	3,433	4.0
		日本ファシリティ・ソリューション株式会社	5,312	6.2

（注）利害関係人等とは、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をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数	処分口数	保有口数
累計	600	−	600

②保有等の状況

	期末保有口数	期末保有総額(注)	総発行済口数に対する比率
第 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%
第 15 期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日	600	666,000千円	0.4%

(注) 期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しております。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. お知らせ

(1)投資主総会

平成26年9月30日に、本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案　規約一部変更の件	(原案のとおり)以下の事項について規約を変更しました。 ・平成25年6月19日に公布された金融商品取引法等の一部を改正する法律に基づく、投資信託及び投資法人に関する法律の改正に伴う変更 ・投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の改正に伴い、主として不動産等資産に投資して資産の運用を行う旨の定めを規定するための修正 ・投資信託及び投資法人に関する法律施行令の改正により特定資産に該当する資産が追加された場合に、本投資法人の投資対象の明確化及び拡大のための規定の新設。この改正については、関連する投信法施行令の改正の施行日に効力を生じる規定を新設。また、本投資法人の特定資産以外の投資対象を一部拡大するための規定の新設 ・不動産等匿名組合出資持分について、より適切な方法及び基準で資産評価を行うための修正 ・投資法人債の発行に関する費用を本投資法人が負担することを明確にするための修正 ・その他、字句の修正、条文整備のための所要の変更等
第2号議案　執行役員1名選任の件	(原案のとおり)倉都康行が選任されました。
第3号議案　監督役員2名選任の件	(原案のとおり)滝口勝昭、本多邦美の2名が選任されました。
第4号議案　補欠執行役員1名選任の件	(原案のとおり)深井聡明が選任されました。
第5号議案　補欠監督役員1名選任の件	(原案のとおり)宇佐美豊が選任されました。

(2)投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成26年11月26日	投資口事務代行に係る一般事務委託契約の一部変更	一般事務委託(投資口事務代行)契約書の一部変更に関する覚書を三菱UFJ信託銀行株式会社と締結しました。

5. 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26年6月30日	当期 平成26年12月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,431,240	5,229,854
信託現金及び信託預金	3,052,874	2,744,697
営業未収入金	122,531	90,242
前払費用	764,937	473,240
繰延税金資産	17	15
未収消費税等	296,886	―
その他	44	129
流動資産合計	7,668,532	8,538,180
固定資産		
有形固定資産		
建物	31,150,820	31,334,512
減価償却累計額	△3,491,529	△3,819,501
建物（純額）	27,659,291	27,515,011
構築物	76,235	81,215
減価償却累計額	△2,897	△5,153
構築物（純額）	73,337	76,062
機械及び装置	11,892	11,892
減価償却累計額	△6,092	△8,078
機械及び装置（純額）	5,800	3,814
工具、器具及び備品	7,469	7,469
減価償却累計額	△359	△826
工具、器具及び備品（純額）	7,110	6,642
土地	14,901,983	14,911,969
建設仮勘定	12,766	12,766
信託建物	49,159,196	49,322,785
減価償却累計額	△4,996,288	△5,633,676
信託建物（純額）	44,162,908	43,689,109
信託構築物	455,753	459,679
減価償却累計額	△280,016	△305,168
信託構築物（純額）	175,737	154,510
信託機械及び装置	11,006	11,006
減価償却累計額	△538	△1,147
信託機械及び装置（純額）	10,468	9,859
信託工具、器具及び備品	6,515	6,515
減価償却累計額	△2,886	△3,291
信託工具、器具及び備品（純額）	3,628	3,223
信託土地	74,778,890	74,778,890
有形固定資産合計	161,791,922	161,161,860
無形固定資産		
借地権　※1	19,833,966	19,833,966
その他	1,547	1,451
無形固定資産合計	19,835,514	19,835,417
投資その他の資産		
投資有価証券	11,787	10,334
差入敷金及び保証金	11,333	11,515
長期前払費用	1,173,080	1,043,759
投資その他の資産合計	1,196,200	1,065,609
固定資産合計	182,823,637	182,062,887
繰延資産		
投資口交付費	285,074	194,058
投資法人債発行費	62,762	56,928
繰延資産合計	347,837	250,987
資産合計	190,840,007	190,852,054

（単位：千円）

	前期（ご参考） 平成26年6月30日	当期 平成26年12月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	244,156	351,910
未払金	399,762	371,207
未払費用	6,328	13,843
未払法人税等	737	721
未払消費税等	―	363,098
前受金	1,557,505	1,186,304
その他	114,508	7,851
流動負債合計	2,322,998	2,294,937
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	84,400,000	84,400,000
預り敷金及び保証金	2,114,725	2,125,210
信託預り敷金及び保証金	7,700,977	7,691,091
デリバティブ債務	240,248	291,573
その他	56,998	47,821
固定負債合計	106,512,949	106,555,697
負債合計	108,835,947	108,850,634
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	79,493,577	79,493,577
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,750,730	2,799,415
剰余金合計	2,750,730	2,799,415
投資主資本合計	82,244,308	82,292,993
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△240,248	△291,573
評価・換算差額等合計	△240,248	△291,573
純資産合計　※2	82,004,059	82,001,420
負債純資産合計	190,840,007	190,852,054

損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 平成26年１月１日 至 平成26年６月30日	当期 自 平成26年７月１日 至 平成26年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入　※1	6,575,945	6,775,253
匿名組合分配金	335	319
営業収益合計	6,576,281	6,775,573
営業費用		
賃貸事業費用　※1	2,259,145	2,371,395
資産運用報酬	569,167	577,243
役員報酬	5,820	5,820
資産保管手数料	6,240	6,310
一般事務委託手数料	29,313	29,899
その他営業費用	66,506	80,468
営業費用合計	2,936,192	3,071,137
営業利益	3,640,088	3,704,436
営業外収益		
受取利息	929	683
還付加算金	－	1,205
未払分配金戻入	500	746
営業外収益合計	1,429	2,635
営業外費用		
支払利息	594,942	602,566
投資法人債利息	48,926	58,217
投資法人債発行費償却	5,018	5,834
融資関連費用	166,784	148,376
投資口交付費償却	89,600	91,015
その他	2,496	802
営業外費用合計	907,769	906,813
経常利益	2,733,748	2,800,258
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	2,751,702	2,800,258
法人税、住民税及び事業税	994	925
法人税等調整額	△2	2
法人税等合計	992	927
当期純利益	2,750,710	2,799,330
前期繰越利益	20	85
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,750,730	2,799,415

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

当期（自 平成26年7月1日　至 平成26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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	79,493,577	2,750,730	2,750,730	82,244,308	△240,248	△240,248	82,004,059
当期変動額							
剰余金の配当		△2,750,645	△2,750,645	△2,750,645			△2,750,645
当期純利益		2,799,330	2,799,330	2,799,330			2,799,330
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△51,325	△51,325	△51,325
当期変動額合計	－	48,685	48,685	48,685	△51,325	△51,325	△2,639
当期末残高	※1　79,493,577	2,799,415	2,799,415	82,292,993	△291,573	△291,573	82,001,420

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期(ご参考) 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	当期 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(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 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 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。 ④長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産(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 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 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。 ④長期前払費用 定額法を採用しております。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は89,062千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) 平成26年6月30日	当期 平成26年12月31日
※1. IIF羽田空港メインテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. IIF羽田空港メインテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日		当期 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	6,232,791	賃料収入	6,474,256
受取水道光熱費	275,911	受取水道光熱費	281,482
その他賃貸収入	67,242	その他賃貸収入	19,515
不動産賃貸事業収益合計	6,575,945	不動産賃貸事業収益合計	6,775,253
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
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	50,814	プロパティ・マネジメント報酬	31,903
建物管理委託費	83,248	建物管理委託費	86,065
水道光熱費	259,739	水道光熱費	278,669
公租公課	498,740	公租公課	557,661
損害保険料	17,669	損害保険料	20,090
修繕費	55,942	修繕費	58,414
減価償却費	955,519	減価償却費	996,273
信託報酬	12,404	信託報酬	13,001
借地料	324,701	借地料	328,922
その他諸経費	366	その他諸経費	394
不動産賃貸事業費用合計	2,259,145	不動産賃貸事業費用合計	2,371,395
C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	4,316,799	C. 不動産賃貸事業損益(A−B)	4,403,858

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日		当期 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日	
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	4,000,000口	発行する投資口の総数	4,000,000口
発行済投資口数	165,532口	発行済投資口数	165,532口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日		当期 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)
繰延税金資産(流動)		繰延税金資産(流動)	
未払事業税損金不算入額	17	未払事業税損金不算入額	15
繰延税金資産(流動)合計	17	繰延税金資産(流動)合計	15
繰延税金資産(流動)の純額	17	繰延税金資産(流動)の純額	15
繰延税金資産(固定)		繰延税金資産(固定)	
繰延ヘッジ損益	82,068	繰延ヘッジ損益	99,572
繰延税金資産(固定)小計	82,068	繰延税金資産(固定)小計	99,572
評価性引当金	△82,068	評価性引当金	△99,572
繰延税金資産(固定)合計	−	繰延税金資産(固定)合計	−
繰延税金資産(固定)の純額	−	繰延税金資産(固定)の純額	−
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)
法定実効税率	36.59	法定実効税率	34.16
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.58	支払分配金の損金算入額	△34.15
その他	0.03	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03

〔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26年１月１日 至 平成26年６月30日	当期 自 平成26年７月１日 至 平成26年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成26年1月1日　至 平成26年6月30日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が金利動向をモニタリングし、定期的に業績への影響度の計測を行うこと等により金利の変動リスクを管理しております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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

当期(自 平成26年7月1日　至 平成26年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。
ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。
デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。
また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的とした極度貸付枠設定契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

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

2. 金融商品の時価等に関する事項
平成26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	5,229,854	5,229,854	−
(2)信託現金及び信託預金	2,744,697	2,744,697	−
資産計	7,974,552	7,974,552	−
(1)投資法人債	12,000,000	12,405,180	405,180
(2)長期借入金	84,400,000	87,867,068	3,467,068
(3)信託預り敷金及び保証金	1,054,472	1,011,130	△43,341
負債計	97,454,472	101,283,378	3,828,906
デリバティブ取引(※)	(291,573)	(291,573)	−

※ 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) 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	△291,573	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	10,334
資産計	10,334
預り敷金及び保証金	2,125,210
信託預り敷金及び保証金	6,636,619
負債計	8,761,830

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	5,229,854	−	−	−	−	−
信託現金及び信託預金	2,744,697	−	−	−	−	−
合 計	7,974,552	−	−	−	−	−

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	−	2,000,000	20,600,000	13,500,000	7,900,000	40,400,000
合 計	−	7,000,000	20,600,000	13,500,000	7,900,000	47,400,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕
前期(自 平成26年1月1日　至 平成26年6月30日)(ご参考)
本投資法人では、三大都市圏を中心に、賃貸収益を得ることを目的として、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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) 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。

当期(自 平成26年7月1日　至 平成26年12月31日)
本投資法人では、三大都市圏を中心に、賃貸収益を得ることを目的として、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
181,626,985	△630,100	180,996,885	205,411,000

(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12月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
――――	該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
本投資法人は、IIF羽田空港メイ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、IIF羽田空港メイ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26年1月1日　至 平成26年6月30日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	―	長期借入金の借入	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。

当期(自 平成26年7月1日　至 平成26年12月31日)

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	―	―	―	長期借入金(注1)	12,571,800
				利息の支払(注1)	81,994	未払費用	442
				―	―	デリバティブ債務(注2)	291,573

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26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
1口当たり純資産額　495,397円 1口当たり当期純利益　16,789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。	1口当たり純資産額　247,690円 1口当たり当期純利益　8,455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) 本投資法人は、平成27年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。
(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(ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
当期純利益	2,750,710千円	2,799,330千円
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	2,750,710千円	2,799,330千円
期中平均投資口数	163,838口	331,064口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	当期 自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日
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	(1)投資口の分割 平成26年12月31日を基準日とし、平成27年1月1日を効力発生日として、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した。 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 なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の数値は〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照ください。 (2)新投資口の発行 平成27年2月25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ました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成27年3月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。 〔公募による新投資口の発行〕 ＜日本国内、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る)における募集＞ 発行新投資口数　:20,988口 (国内募集口数は10,238口を目処とし、海外募集口数は10,750口(海外引受会社による買取引受けの対象口数10,238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512口)を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は総発行数20,988口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。) 〔第三者割当による新投資口の発行〕 発行新投資口数　:512口 割当先　:野村證券株式会社 第三者割当における発行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のための資金に充当します。

（単位：円）

	前期（ご参考） 自 平成26年１月１日 至 平成26年６月30日	当期 自 平成26年７月１日 至 平成26年12月31日
Ⅰ 当期未処分利益	2,750,730,604	2,799,415,931
Ⅱ 分配金の額	2,750,645,244	2,799,311,652
（投資口1口当たり分配金の額）	（16,617）	（16,911）
Ⅲ 次期繰越利益	85,360	104,279
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未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。	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未処分利益の全額である2,799,311,652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２７年２月２５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 廣田昌平

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 伊藤志保

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、産業ファンド投資法人の平成２６年７月１日から平成２６年１２月３１日までの第１５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26年１月１日 至 平成26年６月30日	当期 自 平成26年７月１日 至 平成26年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,751,702	2,800,258
減価償却費	955,519	996,273
投資法人債発行費償却	5,018	5,834
投資口交付費償却	89,600	91,015
受取利息	△929	△683
支払利息	643,868	660,784
受取保険金	△17,954	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	△27,282	32,289
未収消費税等の増減額（△は増加）	△289,803	290,292
前払費用の増減額（△は増加）	△329,913	291,696
長期前払費用の増減額（△は増加）	△47,816	129,320
営業未払金の増減額（△は減少）	△14,819	71,638
未払金の増減額（△は減少）	33,531	9,090
未払費用の増減額（△は減少）	△3,857	3,767
未払消費税等の増減額（△は減少）	△216,238	370,092
前受金の増減額（△は減少）	520,783	△371,200
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△8,115	△8,181
その他	54,014	△48,157
小計	4,097,309	5,324,129
利息の受取額	928	683
利息の支払額	△647,590	△657,036
保険金の受取額	68,968	－
災害損失の支払額	△5,126	△45,888
法人税等の支払額	△1,002	△941
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,513,487	4,620,947
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	△3,716,999	△192,687
信託有形固定資産の取得による支出	△15,406,873	△125,790
無形固定資産の取得による支出	△1,100	△118
預り敷金及び保証金の受入による収入	194,910	63
預り敷金及び保証金の返還による支出	△36	△48,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	639,474	3,924
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△160,843	△13,810
差入敷金及び保証金の差入による支出	△1,333	△181
投資有価証券の取得による支出	△2,702	－
投資有価証券の払戻による収入	915	1,452
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,454,589	△375,149
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	7,400,000	－
長期借入金の返済による支出	△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	△3,618
投資口の発行による収入	7,055,994	－
投資口交付費の支出	△157,445	－
分配金の支払額	△2,509,961	△2,750,748
その他	△959	△995
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,771,511	△2,755,361
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,169,590	1,490,436
現金及び現金同等物の期首残高	9,653,706	6,484,115
現金及び現金同等物の期末残高　※1	6,484,115	7,974,552

（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。

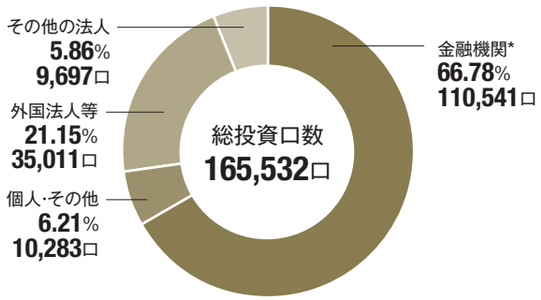
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

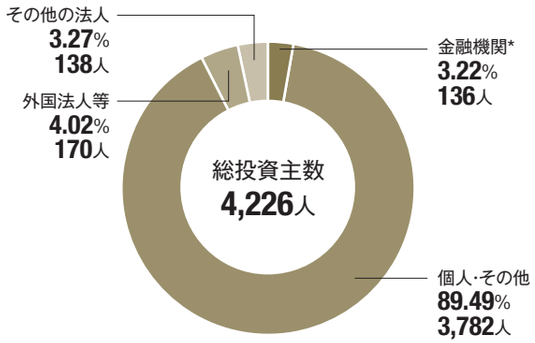
	前期（ご参考） 自 平成26年１月１日 至 平成26年６月30日	当期 自 平成26年７月１日 至 平成26年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期（ご参考） 自 平成26年１月１日 至 平成26年６月30日	当期 自 平成26年７月１日 至 平成26年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成26年6月30日） 現金及び預金　3,431,240 信託現金及び信託預金　3,052,874 現金及び現金同等物　6,484,115	※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） （平成26年12月31日） 現金及び預金　5,229,854 信託現金及び信託預金　2,744,697 現金及び現金同等物　7,974,552

投資主の状況（平成26年12月31日現在）





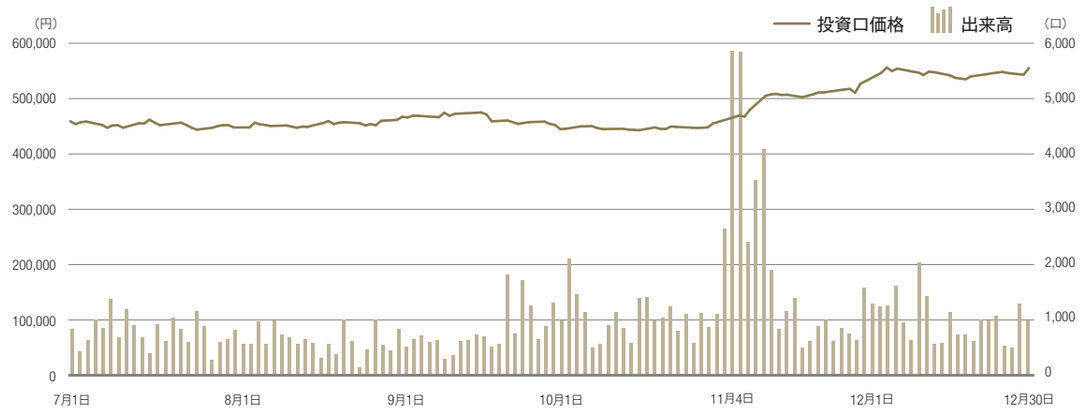
* 金融機関には、金融商品取引業者を含みます。

主な投資主の状況（平成26年12月31日現在）

	氏名または名称	保有投資口数（口）	保有比率（%）*
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	26,525	16.02
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	16,730	10.10
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	13,343	8.06
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	7,293	4.40
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	7,103	4.29
6	株式会社中国銀行	3,836	2.31
7	三菱商事株式会社	3,200	1.93
8	ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	2,651	1.60
9	みずほ信託銀行株式会社	2,580	1.55
10	株式会社常陽銀行	2,519	1.52
	合計	85,780	51.82

* 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7月1日～12月31日）



（出所）ブルームバーグ
*1 東京証券取引所 終値ベース
*2 投資口価格および出来高は、平成27年1月1日に行った投資口分割（2分割）を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

住所などの変更手続きについて

ご住所変更などのお届出およびご照会は、投資主さまの口座のある証券会社宛にお知らせください。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部（フリーダイヤル：0120-232-711）にお問い合わせください。

分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください。
なお、分配金は本投資法人の規約により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

IRスケジュール

平成27年	2月25日	第15期（平成26年12月期）決算発表
	3月27日	分配金支払開始
	3月30日	第15期（平成26年12月期）決算説明会（予定）
	8月中旬	第16期（平成27年6月期）決算発表（予定）
		第16期（平成27年6月期）決算説明会（予定）
	9月中旬	分配金支払開始（予定）

ホームページのご紹介

産業ファンド投資法人では、「ポートフォリオマップ」や「ポートフォリオの推移」、「IRライブラリ」等の内容を整理し、「個人投資家の皆さまへ」のコーナーを充実させるなど、ホームページの見やすさ・使いやすさの向上を図っています。
この結果、大和IRインターネットIR表彰において2年連続で優良賞を、日興IR総合ランキングにおいて初めて最優秀サイト（総合）を受賞しました。

Internet IR 優良賞 2014 Daiwa Investor Relations

企業ホームページ 最優秀サイト 2014 日興アイ・アール 総合ランキング

http://www.iif-reit.com/

Jリートviewで紹介されました。

http://reit.tse.or.jp/

投資主メモ

決算期日	毎年12月末日、6月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年12月末日、6月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3249）
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者（投資主名簿等管理人）	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号　三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号　三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同連絡先（郵便物送付・電話照会）	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部　電話：0120-232-711（フリーダイヤル）
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店

本投資法人に関するお問い合わせはお気軽にどうぞ

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　インダストリアル本部　ファンド企画部
電話：**03-5293-7091**　受付時間：**9：15～17：30**（土日祝および弊社指定の休日を除く）

産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

http://www.iif-reit.com/