



## 第18期 資産運用報告

平成28年6月期

自 平成28年1月1日 至 平成28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



## 三菱商事 UBS リアルティ

資産運用委託

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・アセット・マネジメント・エイ・ジー 49%
代表取締役社長	辻 徹
所在地	〒100-6420 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング



表紙の「産」の文字は、「産業ファンド投資法人」の頭文字を示すとともに、投資・運用の対象である産業用不動産を表しています。また、「産」には「産む」、「興す」の意味があります。日本の産業活動を不動産面から支えていくという本投資法人の理念と、J-REITの新しいセクターを確立させるという、本投資法人のバイオニア精神を象徴しています。

## 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
		投資主インフォメーション	52

\* 本運用報告内の数値で特に記載がない場合は、平成28年6月末日現在のものです。

## 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28年6月期(第18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、J-REIT初となる工場の取得を含む、新規4物件(うち1物件は持分割合0.3%の準共有持分)を取得し、さらにIIF西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクトの完了に伴う増築棟の追加取得を行いました(取得価格合計:55.7億円)。当期末現在の運用物件数は47件、資産規模は2,101億円(取得価格ベース)となりました。

既存物件においては、IIF西宮ロジスティクスセンターの増築棟が5月に竣工し、収益性・安定性の向上と含み益の増加を同時に実現しました。IIF東雲R&Dセンターでは、平成28年9月30日をもって賃貸借契約を解約する旨の通知をテナントより受領しており、本日時点においてリーシングと売却を同時進行で進めています。サステナビリティへの取り組みにおいては、新たに3物件で「BELS」(建築物省エネルギー性能表示制度)の評価を取得し、1物件が「自治体版CASBEE®(建築環境総合性能評価システム)-建築(新築)」でB+ランクと評価されました。

財務戦略では、新規物件取得を目的とした平均借入期間10年の新規借入を実行し、昨今の低金利環境を活かした金利水準により、借入金利を長期に固定化させることで財務基盤の安定性を向上させています。また、コミットメント・ライン契約を延長し、機動的な資金調達手段を確保しています。

これらの施策の結果、投資口1口当たりの分配金額は、前期比2.9%増の9,590円となりました。第8期以降、11期連続の増配であり、第19期につきましてもさらに増配となる見込みです。

本投資法人は引き続き、安定的な収益の確保と合わせ、優良な運用資産を着実に成長させることにより、投資主価値の最大化を実現してまいります。加えて、環境配慮設備の導入やエネルギー消費量のモニタリングの実施等、資産運用会社とサステナビリティ方針を共有した取り組みを推進してまいります。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。

## 第18期トピックス

- J-REIT初の工場案件取得による新たなアセットカテゴリーの開拓を含む新規4物件の取得により、運用物件数47件、取得価格合計2,101億円に成長
- IIF西宮ロジスティクスセンターにおけるIIF初の増築プロジェクト完了により、収益性・安定性と含み益の向上を同時に実現
- 環境負荷軽減策や省エネルギー対応などの環境性能が評価され、新たに3物件で「BELS」評価を取得、1物件が「自治体版CASBEE®(建築環境総合性能評価システム)-建築(新築)」でB+ランクと評価
- コミットメント・ライン契約期限の延長(借入極度額100億円)により機動的な資金調達手段を確保

## 決算ハイライト

	平成26年12月期 (第15期)	平成27年6月期 (第16期)	平成27年12月期 (第17期)	平成28年6月期 (第18期)	平成28年12月期 (第19期)(予想)
営業収益(百万円)	6,775	7,357	7,788	7,886	8,054
当期純利益(百万円)	2,799	3,101	3,287	3,381	3,383
総資産額(百万円)	190,852	214,877	215,694	216,639	—
1口当たり分配金額(円)*	16,911 (8,455)	8,796	9,324	9,590	9,600
1口当たり純資産額(円)*	495,381 (247,690)	265,703	266,100	266,048	—

\* 平成27年1月1日を効力発生日として投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、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。



産業ファンド投資法人 執行役員

倉都 康行



## 競争の少ない取得環境を活かした 優良資産の取得を推進し、 投資主価値の継続的な成長を追求

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28年6月期／第18期)の 概況について

当期は、前期に取得したIIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)が通期で稼働したこと等により、前期と比べて、営業収益は97百万円増加の7,886百万円、当期純利益は93百万円増加の3,381百万円となりました。この結果、1口当たり分配金額は、前期から266円増(2.9%増)の9,590円となり、11期連続の増配を達成しています。1口当たりNAV(Net Asset Value)<sup>1</sup>につきましても、前期の353,799円から当期末には357,415円と、着実に成長させています。

平成28年6月30日現在のポートフォリオの資産規模は47物件、2,101億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は1,016,549.70㎡、稼働率99.7%となっています。平均賃貸借契約残存期間8.8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おります。

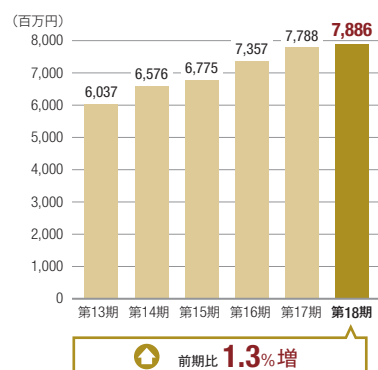
<sup>\*1</sup> 「1口当たりNAV」は、直近期末現在における鑑定評価額(又は調査価格)に基づく1口当たり純資産額をいいます。

### 外部成長における IIF の特徴と強み

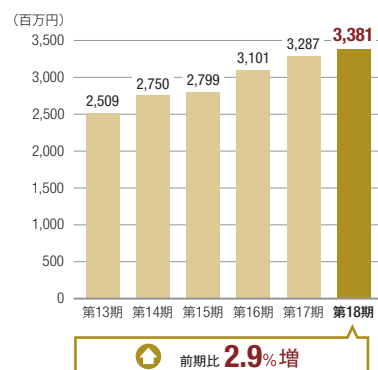
IIF の特徴は、日本で唯一の産業用不動産特化型REITである点です。競争の少ない取得環境を活かし、高い収益性・安定性を有する優良資産を取得することにより、投資主価値の継続的な成長を追求しています。

当期におきましても、その強みを活かした資産取得を行いました。まずは、IIF掛川マニュファクチャリングセンター(底地)において、J-REIT初の工場案件となる取得を実現しました。3大都市圏の中心に位置し主要消費地への交通利便性の高い立地に加え、賃貸借契約期間も30年(うち10年解約不可)として、安定したキャッシュ・フローを確保しています。さらに、IIFが強みとするCRE(Corporate Real Estate)提案に基づく相対取引により、本資産運用会社のスポンサーである三菱商事株式会社のグループ会社であるメタルワングループからIIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)を取得。IIFにとっては2件目となる工場案件となりました。また、物流施設では、収益性のみならず、継続性や汎用性にも優れた物件であるとの判断から、独自ネットワークの相対取引により、福岡インターチェンジ周辺の物流機能

### 営業収益



### 当期純利益



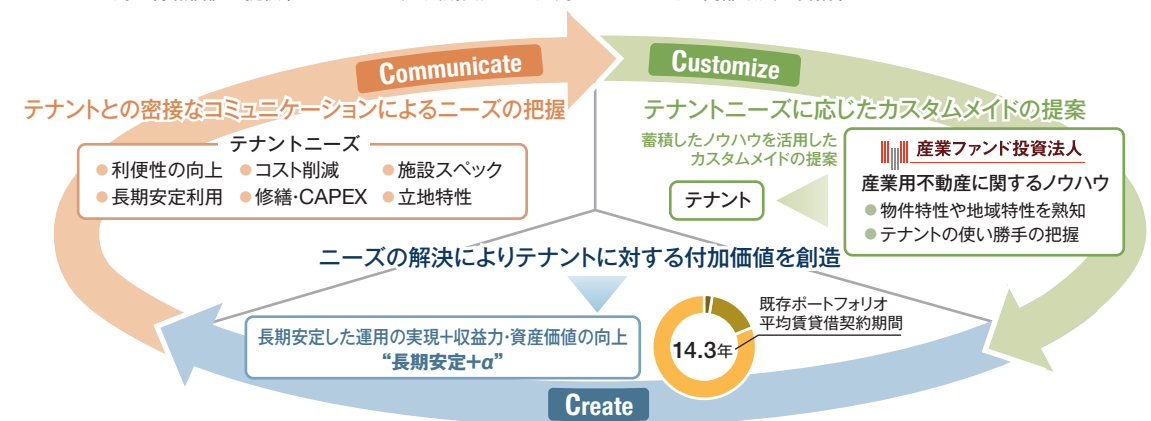
### 1口当たり分配金額<sup>2</sup>



<sup>\*2</sup> 平成27年1月1日を効力発生日として投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、平成26年12月期(第15期)までは1口当たり分配金額および1口当たりNAVを2で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を記載しています。

### 3C Management Cycleによるポートフォリオ運用

テナントに対し付加価値を提供することにより、長期安定した運用と+αとしての内部成長を目指す



集積地に立地するIIF福岡東ロジスティクスセンターを取得しました。

今後も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、さらなる資産規模拡大を目指してまいります。

### 内部成長における IIF の特徴と強み

IIFは、テナントに対して付加価値を提供することによって、収益力の向上を実現し、長期安定した運用と+αとしての内部成長を目指す3C Management Cycleを推進しています。

当期は、3C Management Cycleの取り組みの一つであるIIF西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクトが予定通り完了しました。増築棟の追加取得により、収益性、安定性と含み益の向上を実現しました。

また、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も推進しています。

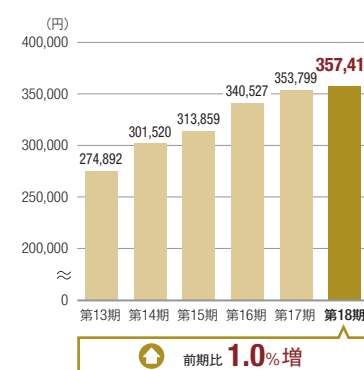
まず、国土交通省が評価基準を定めた「BELS」(建築物省エネルギー性能表示制度)では、J-REITが保有する物流物件で初めて評価を取得したIIF広島ロジスティクスセンターに続き、平成28年2月23日にIIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)が4つ星、平成28年4月15日にはIIF横浜都筑ロジスティクスセンターが5つ星、平成28年6月3日にはIIF川崎サイエンスセンターが2つ星の評価を、それぞれ取得しました。

さらに、IIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)において、環境負荷を低減する省エネルギー性能の高い施設として「自治体版CASBEE®-建築(新築)」にてB+ランクと評価されました。

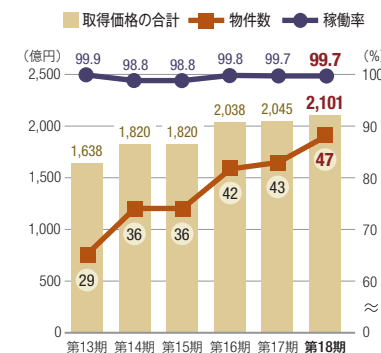
### 財務面における IIF の取り組み

IIFでは、安定したバランスシートを構築するALM

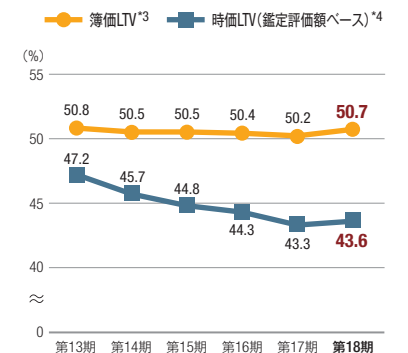
### 1口当たりNAV<sup>2</sup>



### 資産規模の推移



### LTVの推移



<sup>\*3</sup> 簿価LTV=有利子負債合計÷資産合計

<sup>\*4</sup> 時価LTV(鑑定評価額ベース)=有利子負債合計÷(資産合計+期末算定価格-帳簿価格)

## 第18期以降の主な収益向上施策

## 「新規取得」と「既存ポートフォリオの収益向上」の施策を矢継ぎ早に実行し、収益向上へ



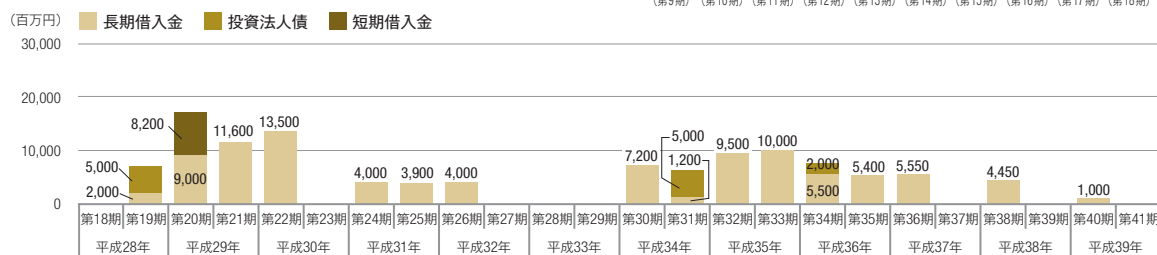
(Asset Liability Management)戦略に基づき、長期安定したポートフォリオに合わせて長期・固定借入れを実施しており、長期借入比率および固定借入比率は100%を維持し、当期末の平均借入残存期間は4.6年となっています。

当期の新規物件取得資金の一部に充当するために実施した新規借入れでは、16億円を平均借入期間10年、昨今の低金利の環境を活かし、平均適用金利0.52%という条件で調達しました。IIFにとって新規の借入先となる株式会社福岡銀行からの借入れにより、資金調達先のさらなる多様化も進めています。

また、平成27年7月1日よりコミットメント・ライン(契約期間3年間、実行時借入期間最長3年間、借入極度額100億円)を設定していましたが、契約期限延長基準日の到来に当たり、引き続き機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当該コミットメント・ライン契約を平成31年6月28日まで延長しました。

IIFは引き続き長期安定的な財務体質を構築してまいります。

## 返済期日の分散状況

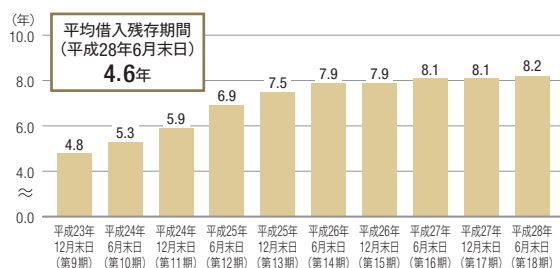


\* 平成28年6月末日現在(平成28年7月1日に実行する短期借入を含みます。)

ポートフォリオ構築方針に関する変更、  
決算期の変更、  
一時的利益超過分配の導入による体制整備

IIFでは上場後9年目を迎え、市場環境および運用状況の変化に対応した体制の整備を行っております。まず、物件取得後の運用期間中にテナント異動等によりIIFが投資方針として設ける「物流」、「工場・研究開発施設等」および「インフラ」のいずれのアセットカテゴリーにも該当しない利用形態となった資産(その他資産)を継続的に保有できるようポートフォリオ構築方針の変更をいたしました。たとえば、既存物件のテナント入替え等によ

## 平均借入期間



り、用途が研究開発施設からオフィスに変更となった場合でも、すぐに売却する必要は無く、継続的に保有できるようにいたしました。ただし、その他資産の割合がポートフォリオ全体の10%を超える場合(鑑定評価額ベース)、原則として当該状況を解消するために必要な手続き(物件売却活動を含みます。)を実施します。

次に、IIFの強みの一つであるCRE提案による物件取得において、事業会社が第4四半期に不動産売却の意思決定と実施を行うことが多いことを踏まえ、資金調達時期の最適化と取得機会の最大化を図るために、IIFの決算期を現行の6月/12月から、1月/7月に変更する予定です。なお、決算期の変更については、平成28年9月30日に開催を予定している投資主総会において、投資法人規約の一部変更が決議されることにより確定します。投資主総会において上記決議がなされた後、決算期変更開始期は第20期を予定しています。第20期の営業期間は平成29年1月1日から平成29年7月31日までの7か月間となり、分配金の対象となる計算期間が通常より1か月多くなるとともに、分配金の支払時期についても通常支払月から約1か月後となる平成29年10月を予定しています。平成30年1月期(第21期)から営業期間6か月の通常決算期となります。

最後に、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、一時的利益超過分配の実施を可能とするよう配分方針を変更します。

次期(平成28年12月期)の見通し  
および今後の運用方針について

平成28年12月期の見通しは、7月以降、物流施設2物件、工場・研究開発施設等1物件の新規取得などにより、

営業収益は8,054百万円、当期純利益は3,383百万円となり、1口当たり分配金額は9,600円を予想し、12期連続の増配となる見込みです。

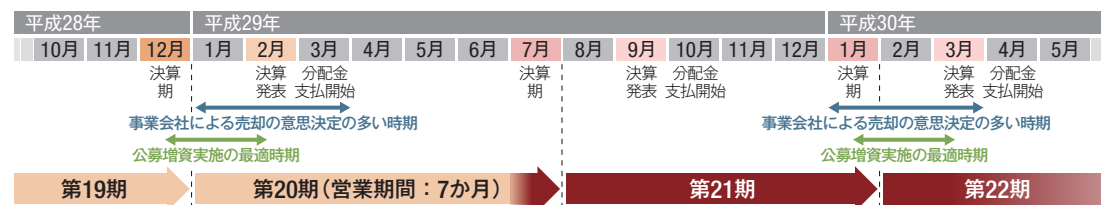
リーシング活動においては、IIF品川ITソリューションセンターの空室部分について、平成28年8月に新規賃貸借契約を締結しました。平成28年9月に契約期間が開始し満室稼働となります。また、IIF東雲R&Dセンターでは、テナントより平成28年9月30日をもって賃貸借契約を解約する旨の通知を受領しております。IIFは、分配金への影響を避けるべく、本物件の立地および施設の特性を踏まえ、一棟貸しを前提としたリーシングを行いつつ、一方で現在の市況等も踏まえた資産の売却等、複数の選択肢を検討しながら、対応策を実施してまいります。

物流不動産市況については、首都圏において2015年第4四半期から2016年第2四半期にかけて、3四半期連続で10万坪以上の大量供給があるなど、売買環境において過熱感が見られますが、一方でテナントの需要は力強く、特に、既存物件の空室率は引き続き低水準にとどまっております。IIFが上場時より先行的に取得してきた物流施設では、テナントとの長期契約を中心としたポートフォリオを構築しており、近年では流動性の向上等に伴う鑑定評価額の上昇による含み益の拡大が顕著になっております。工場・研究開発施設等およびインフラ施設においても、他社に先駆けた取得を行うことで、先行者メリットを享受し、長期的な競争優位の獲得を目指していきます。引き続き、過熱する不動産取得競争を回避しながら、IIFが強みとする独自のCRE提案型ビジネスモデルを活用し、他のJ-REITが投資対象としていない競争の少ない新しいセクター・カテゴリーを開拓してまいります。

今後とも、投資主の皆さまにおかれましては、IIFの活動にご理解をいただき、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。

決算期の変更\* 「6月/12月」から「1月/7月」に変更  
分配金の支払開始時期は「4月/10月」に変更

IIFがCRE提案を強みとし、事業会社から直接物件を取得することが多く、事業会社は不動産売却の意思決定を第4四半期にすることが多いことから、取得機会の拡大と最適な資金調達時期を総合的に勘案し、決算期を6月/12月から、1月/7月に変更する予定です。そのため、第20期の営業期間は平成29年1月から平成29年7月末日の7か月とし、第21期以降は半年ごとの1月/7月の決算期の運用となります。



\* 決算期の変更については、平成28年9月30日開催予定の第6回投資主総会で規約の変更が承認されることにより確定します。



## 外部成長 継続的な物件取得によるポートフォリオの規模拡大と分散化

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。

第17期以降の取得(予定)資産(平成28年9月時点) **7物件 20,262百万円\***  
(優先交渉権確保済み物件を含みます)

## ポイント

- マーケットが確立する中において、独自のCRE提案に加え、プライムロケーションの優良資産を厳選して取得
- 他のJ-REITが投資対象としていない競合の少ない新しいセクターを独自のCRE提案型ビジネスモデルで開拓



\* 本投資法人は、IIF大阪此花ロジスティクスセンターの他の準共有者が保有する準共有持分49%の取得について、平成28年7月1日から平成29年3月31日までに、4,263百万円(平成28年10月1日以降引渡における価格とされています。)にて行使することを条件に、優先的に交渉する権利を有しています。上記は当該資産に関する持分100%に関する情報を記載しています。

## 内部成長 3C Management Cycleの実践による内部成長の実現

## 第18期 IIF西宮ロジスティクスセンター:増築プロジェクトが予定通り完了

増築プロジェクトの完了により、収益性・安定性および含み益の向上を同時に実現しました。

## ポイント

- 分配金への影響額(1期あたり +61円/口)
- NOI利回り 7.1%/償却後利回り 5.0%
- 期間20年間の定期建物賃貸借契約締結
- 含み益 +230百万円(含み益率+26.8%)



## 第19期 IIF品川ITソリューションセンター:取得時の想定収益を超えるリーシングに成功

取得以降、希少な施設特性を丁寧に訴求したリーシング活動を行い、テナントの利用ニーズを的確に捉えることにより、世界最大手クラウド企業を誘致し、取得時の想定を上回る水準での空室部分のリースアップを実現しました。平成28年9月より100%稼働となります。



物件特性に合致した利用ニーズを有するテナントを誘致

希少な施設特性とノウハウの結集により実現したアップサイド

テナントのニーズ	物件特性	取得時点		リーシング後
		(実績値)	(安定稼働想定)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 天井高5.0m以上でまとまったスペース</li> <li>● 非常用発電設備</li> <li>● 本社とのアクセス性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地下1階は約370坪、天井高5.7m</li> <li>● BCP対応</li> <li>● 都心へのアクセス性の良い、利便性の高い立地</li> </ul>	NOI利回り	4.4%	5.4%
		NOI利回り(償却後)	3.9%	4.7%
		稼働率	76.1%	95.2%
				100%

## サステナビリティマネジメント 保有物件に対する外部からの評価

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組み込み、環境への配慮と環境負荷低減に向けての対応を進めております。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。

## ■ CASBEE®の評価

**IIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)** B+CASBEE®-建築(新築) BEE=1.3 ★★★  
平成28年5月に竣工したIIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)において、接道部分に緑地を配し、良好な景観形成を行うとともに、LED照明の導入など、室内外の環境に配慮したことが評価されたことで、自治体版CASBEE®-建築(新築)でB+ランクと評価されました。

敷地内の緑化環境に配慮

## ■ BELS評価の取得

**IIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)**  
平成28年2月23日に、IIFとしては2例目となる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。

**IIF横浜都筑ロジスティクスセンター**  
平成28年4月15日に、BELSからの評価を取得しました。評価に用いられるBEIは0.43で、BELSレーティングでは「★★★★★(5つ星)」に該当します。

**IIF川崎サイエンスセンター**  
平成28年6月3日に、BELSからの評価を取得しました。評価に用いられるBEIは0.95で、BELSレーティングでは「★★★(2つ星)」に該当します。

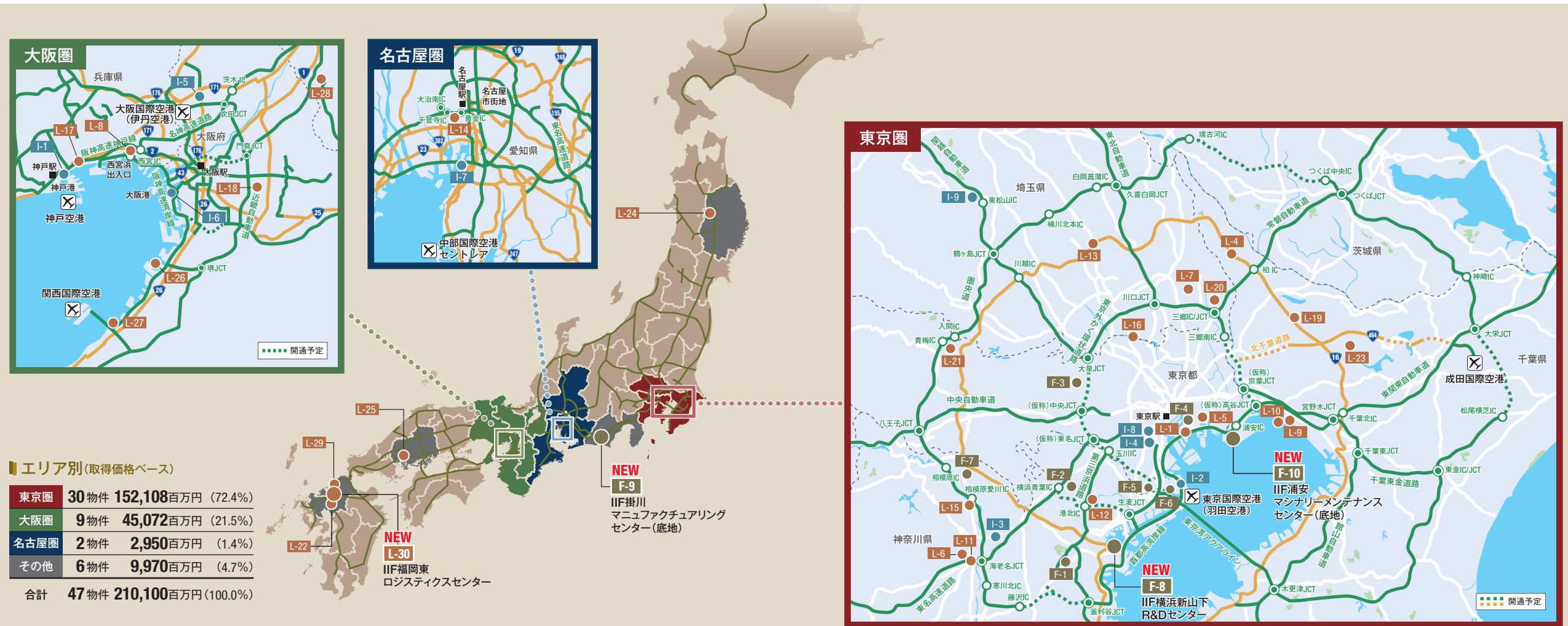
## CASBEE®とは

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。「CASBEE®」は一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の登録商標です。

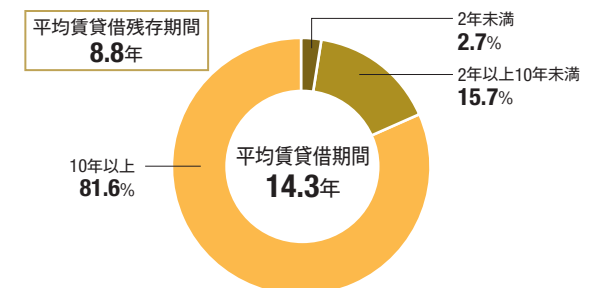
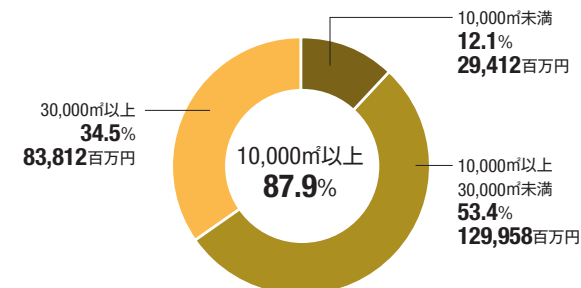
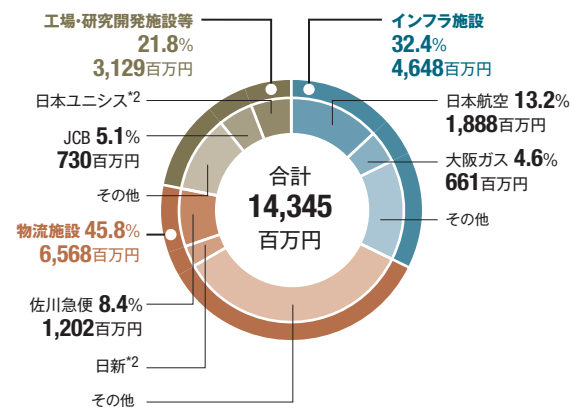
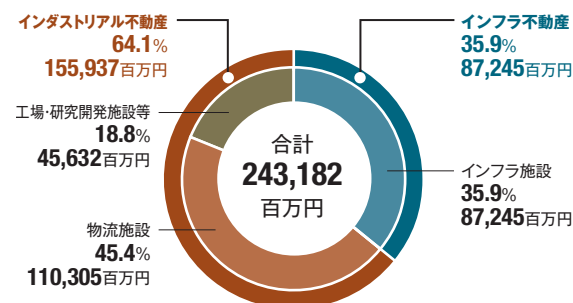
## BELSとは

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28年6月30日現在)



## ポートフォリオの分散状況 (平成28年6月30日現在)



\*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年間賃料を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締結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28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	6.5	16,483	27,493.29	100.0	
		L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	3.1	8,250	38,828.10	100.0	
		L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.5	6,710	5,741.75	100.0	
		L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.0	2,170	10,959.68	100.0	
		L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.0	2,610	10,113.50	100.0	
		L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	2,159	1.0	2,900	17,200.00	100.0	
		L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,190	0.6	2,450	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	2.2	6,190	83,905.16	100.0	
		L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,100	1.5	3,800	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	1.1	3,080	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	0.7	2,010	8,995.00	100.0	
		L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.5	1,500	8,721.01	100.0	
		L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,290	1.1	2,940	16,584.64	100.0	
		L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	0.8	4,010	11,705.02	100.0	
		L-17	IIF 神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.5	6,800	39,567.74	100.0	
		L-18	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2,280	1.1	3,040	20,461.73	96.2 <sup>*8</sup>	
		L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	0.9	2,660	17,373.53	100.0	
		L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.7	4,860	19,019.71	100.0	
		L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	3,184	1.5	3,980	17,881.65	100.0	
		L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.7	1,870	13,862.05	100.0	
		L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	1,060	0.5	1,270	5,490.00	100.0	
		L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	600	0.3	1,180	8,001.57	100.0	
		L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	3,540	1.7	4,320	22,768.24	100.0	
		L-26	IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター(底地)	4,000	1.9	4,350	48,932.00	100.0	
		L-27	IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	860	0.4	1,040	13,947.83	100.0	
		L-28	IIF 京田辺ロジスティクスセンター	5,730	2.7	6,830	33,243.99	100.0	
		L-29	IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)	860	0.4	962	30,815.97	100.0	
		L-30	IIF 福岡東ロジスティクスセンター	1,860	0.9	2,040	11,262.86	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	2.1	5,310	31,442.47	100.0
			F-2	IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.5	1,340	4,655.48	100.0
	F-3		IIF 三鷹カードセンター	8,700	4.1	9,950	21,615.01	100.0	
	F-4		IIF 東雲R&D センター	8,800	4.2	10,700	17,045.30	100.0	
	F-5		IIF 蒲田R&D センター	7,200	3.4	8,380	21,896.56	100.0	
F-6	IIF 川崎サイエンスセンター		2,168	1.0	2,900	4,857.73	100.0		
F-7	IIF 相模原R&D センター		3,100	1.5	3,620	14,304.37	98.8		
F-8	IIF 横浜新山下R&D センター <sup>*7</sup>		11	0.0	12	14.66	100.0		
F-9	IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)		1,540	0.7	1,770	66,171.92	100.0		
F-10	IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)		1,300	0.6	1,650	7,925.94	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	8.6	14,700	11,292.79	100.0	
		I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	19.6	41,100	81,995.81	100.0	
		I-3	IIF 座間ITソリューションセンター	5,384	2.6	5,540	10,931.89	100.0	
		I-4	IIF 品川データセンター	4,900	2.3	6,850	19,547.11	100.0	
		I-5	IIF 大阪豊中データセンター	5,600	2.7	5,960	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	0.5	2,340	18,435.93	100.0	
		I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)	1,900	0.9	2,250	51,583.70	100.0	
		I-8	IIF 品川ITソリューションセンター	7,200	3.4	7,760	7,089.62	76.1 <sup>*9</sup>	
		I-9	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)	690	0.3	745	12,880.38	100.0	
ポートフォリオ合計 47物件				210,100	100.0	243,182	1,016,549.70	99.7	

<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を記載しています。

<sup>\*3</sup> 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。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。

<sup>\*4</sup> 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。

<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 横浜新山下R&D センターは、本投資法人が不動産信託受益権の0.3%を保有する準共有物件です。[総賃貸可能面積]は信託受益権の準共有持分割合0.3%を乗じて記載しております。

<sup>\*8</sup> IIF 東大阪ロジスティクスセンターは、平成28年6月に空室部分の新規契約を締結し、平成28年10月より97.4%稼働となります。

<sup>\*9</sup> IIF 品川ITソリューションセンターは、平成28年8月に空室部分の新規契約を締結し、平成28年9月より100%稼働となります。

新規保有物件

L-30	物流施設	IIF 福岡東ロジスティクスセンター	第18期取得
		<ul style="list-style-type: none"><li>● 独自のネットワークに基づく相対取引による取得</li><li>● 国際物流企業トールグループの一員であるテナントにおける九州エリアをカバーする重要拠点</li><li>● 福岡中心部(博多駅)まで約10kmでアクセスできる交通利便性の高い立地</li><li>● 全長195mのトラックバスと豊富なトラック待機スペースを有し、両サイドに9.5mの庇を備えていることから、雨天時にも安定したオペレーションが可能</li></ul>	
所在地		福岡県福岡市	
取得年月		平成28年1月	
取得価格		1,860百万円	
建築時期		平成9年1月	
賃借人名		トールエクスプレスジャパン株式会社	
延床面積		11,262.86㎡	
土地面積		34,604.36㎡	

F-9	工場・研究開発施設等	IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)	第18期取得
		<ul style="list-style-type: none"><li>● J-REIT 初となる工場案件の取得</li><li>● 業務用洗剤、ワックス、清掃用機器の製造、輸入、販売を行う、シーバイエス株式会社の唯一の製造工場であり、年間約3万9千トンの製品を本施設にて製造</li><li>● 大手製造業の旗艦工場が立地する静岡県西部エリア、掛川市東部工業団地に立地</li><li>● 30年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</li></ul>	
所在地		静岡県掛川市	
取得年月		平成28年4月	
取得価格		1,540百万円	
建築時期		——(底地)	
賃借人名		シーバイエス株式会社	
延床面積		——(底地)	
土地面積		66,171.92㎡	

F-10	工場・研究開発施設等	IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	第18期取得
		<ul style="list-style-type: none"><li>● 本資産運用会社のスポンサーである三菱商事株式会社のグループ会社であるメタルワングループへのCRE 提案により、相対取引で取得</li><li>● 首都高速湾岸線舞浜入口まで約1.0km、浦安ICまで約2.4km、東京駅から約16kmであり、都心部を中心に首都圏全域へのアクセスが良好</li><li>● 業者を問わず利用しやすい天井高の高い平屋建てで、建物内には天井クレーン4基を設置</li><li>● 49年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</li></ul>	
所在地		千葉県浦安市	
取得年月		平成28年3月	
取得価格		1,300百万円	
建築時期		——(底地)	
賃借人名		西尾レントオール株式会社	
延床面積		——(底地)	
土地面積		7,925.94㎡	



新規保有物件

F-8

工場・研究開発施設等

IIF 横浜新山下R&Dセンター

第18期取得

第19期取得



- 第18期に準共有持分0.3%を取得、第19期に残りの準共有持分99.7%を追加取得
- 世界有数の自動車部品サプライヤーの日本法人であるティーアールダブリュオートモーティブジャパン株式会社の日本本社兼エンジニアリングセンター
- みなとみらい線元町・中華街駅から徒歩10分に所在し、都心オフィスエリアへのアクセスが良好

所在地	神奈川県横浜市
取得年月	平成28年3月、平成28年7月
取得価格	3,810百万円
建築時期	平成19年8月
賃借人名	ティーアールダブリュオートモーティブジャパン株式会社
延床面積	4,832.18㎡
土地面積	3,872.25㎡

L-31

物流施設

IIF大阪此花ロジスティクスセンター<sup>\*1</sup>

第19期取得



- 第18期に準共有持分51%を取得しており、本投資法人は残りの準共有持分49%の取得に係る優先交渉権(行使期間:平成28年7月1日から平成29年3月31日)を保有
- 物流大手 佐川急便株式会社の関西エリアの重要拠点
- 都心に近接し、高速道路出入口およびJR貨物駅至近という大阪湾岸エリアの中でも希少な立地
- 最寄の安治川口駅とJR東京貨物ターミナル駅(品川区八潮)間を、佐川急便専用の貨物列車(スーパーレールカーゴ)が毎日運行
- 期間約36年の賃貸借契約(期間内解約不可)に裏付けられた高い継続性
- 配送機能に特化したフロアと、流通加工用のフロアを複数有する建物仕様であり、集配送に特化した物流拠点として汎用性を有する施設

所在地	大阪府大阪市
取得年月	平成28年7月
取得価格	4,437百万円
建築時期	平成3年1月
賃借人名	佐川急便株式会社
延床面積	34,159.61㎡
	本棟:34,046.74㎡ <sup>*2</sup> 附属建物3棟合計:112.87㎡
土地面積	23,359.57㎡ <sup>*3</sup>

<sup>\*1</sup> 本投資法人51%、国内事業会社49%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、国内事業会社との間で受益権準共有者間協定書を締結しています。

<sup>\*2</sup> 1棟の建物の延床面積を記載しています。

<sup>\*3</sup> 全体の敷地面積を記載しています。

L-32

物流施設

IIF加須ロジスティクスセンター

第19期取得

- ヘルスケア・ベビー用品製造・卸売業大手 ピップ株式会社の不動産流動化および長期継続利用ニーズを捉えたCRE提案により、首都圏所在の物流施設を取得
- 物流施設、製造工場が多く立地する加須・大利根工業団地内に所在、24時間オペレーションが可能
- 倉庫部分は、高床式トラックバス、柱間隔10m以上、最大床耐荷重1.5t/㎡と天井高(梁下有効)最大7.1mの物流施設として汎用性を有する施設

所在地	埼玉県加須市	
取得年月	平成28年9月	
取得価格	2,361百万円	
建築時期	平成元年4月、平成2年11月他	
賃借人名	ピップ株式会社	
延床面積	17,744.41㎡	
	建物1:15,244.96㎡	付属建物1:12.24㎡
	建物2:2,477.22㎡	付属建物2: 9.99㎡
土地面積	20,750.00㎡	

既存保有物件

L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター <sup>*1</sup>												
物流施設													
<div><div></div><div><table><tr><td>所在地</td><td>東京都江東区</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>13,700百万円</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>34,426.98㎡</td></tr><tr><td></td><td>本棟:34,415.56㎡<sup>*2</sup></td></tr><tr><td></td><td>附属建物2棟合計:11.42㎡</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>30,283.33㎡<sup>*3</sup></td></tr></table></div></div>		所在地	東京都江東区	取得価格	13,700百万円	延床面積	34,426.98㎡		本棟:34,415.56㎡ <sup>*2</sup>		附属建物2棟合計:11.42㎡	土地面積	30,283.33㎡ <sup>*3</sup>
所在地	東京都江東区												
取得価格	13,700百万円												
延床面積	34,426.98㎡												
	本棟:34,415.56㎡ <sup>*2</sup>												
	附属建物2棟合計:11.42㎡												
土地面積	30,283.33㎡ <sup>*3</sup>												
<div><div><sup>*1</sup> 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。</div><div><sup>*2</sup> 1棟の建物の延床面積を記載しています。</div><div><sup>*3</sup> 全体の敷地面積を記載しています。</div></div>													

L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター												
物流施設													
<div><div></div><div><table><tr><td>所在地</td><td>東京都江東区</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>5,300百万円</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>5,741.75㎡</td></tr><tr><td></td><td>本棟:5,620.97㎡</td></tr><tr><td></td><td>附属建物:120.78㎡</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>15,615.00㎡</td></tr></table></div></div>		所在地	東京都江東区	取得価格	5,300百万円	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㎡
所在地	東京都江東区												
取得価格	5,300百万円												
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-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター										
物流施設											
<div><div></div><div><table><tr><td>DBJ Green Building</td><td></td></tr><tr><td>所在地</td><td>埼玉県越谷市</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>2,000百万円</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>9,688.47㎡</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>8,581.86㎡</td></tr></table></div></div>		DBJ Green Building		所在地	埼玉県越谷市	取得価格	2,000百万円	延床面積	9,688.47㎡	土地面積	8,581.86㎡
DBJ Green Building											
所在地	埼玉県越谷市										
取得価格	2,000百万円										
延床面積	9,688.47㎡										
土地面積	8,581.86㎡										

L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)								
物流施設									
<div><div></div><div><table><tr><td>所在地</td><td>千葉県習志野市</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>1,190百万円</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>—(底地)</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>19,834.00㎡</td></tr></table></div></div>		所在地	千葉県習志野市	取得価格	1,190百万円	延床面積	—(底地)	土地面積	19,834.00㎡
所在地	千葉県習志野市								
取得価格	1,190百万円								
延床面積	—(底地)								
土地面積	19,834.00㎡								

L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター										
物流施設											
<div><div></div><div><table><tr><td>DBJ Green Building</td><td></td></tr><tr><td>所在地</td><td>千葉県野田市</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>6,500百万円</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>38,828.10㎡</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>26,551.63㎡</td></tr></table></div></div>		DBJ Green Building		所在地	千葉県野田市	取得価格	6,500百万円	延床面積	38,828.10㎡	土地面積	26,551.63㎡
DBJ Green Building											
所在地	千葉県野田市										
取得価格	6,500百万円										
延床面積	38,828.10㎡										
土地面積	26,551.63㎡										

L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター								
物流施設									
<div><div></div><div><table><tr><td>所在地</td><td>神奈川県厚木市</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>2,100百万円</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>10,076.58㎡</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>5,648.48㎡</td></tr></table></div></div>		所在地	神奈川県厚木市	取得価格	2,100百万円	延床面積	10,076.58㎡	土地面積	5,648.48㎡
所在地	神奈川県厚木市								
取得価格	2,100百万円								
延床面積	10,076.58㎡								
土地面積	5,648.48㎡								

L-8

物流施設

IIF西宮ロジスティクスセンター

CASBEE®

BELS

所在地

兵庫県西宮市

取得価格

2,159百万円

延床面積

16,692.58㎡

本棟:10,608.00㎡

附属建物1:9.00㎡


附属建物2(増築棟): 6,075.58㎡

土地面積

9,997.84㎡



L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ								
物流施設									
<div><div></div><div><table><tr><td>所在地</td><td>千葉県習志野市</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>4,550百万円</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>25,835.16㎡</td></tr><tr><td>土地面積</td><td>58,070.00㎡</td></tr></table></div></div>		所在地	千葉県習志野市	取得価格	4,550百万円	延床面積	25,835.16㎡	土地面積	58,070.00㎡
所在地	千葉県習志野市								
取得価格	4,550百万円								
延床面積	25,835.16㎡								
土地面積	58,070.00㎡								

AIインの説明	DBJ Green Building	CASBEE <sup>®</sup>	BELS
	DBJ Green Building 認証制度	建築環境総合性能評価システム	建築物省エネルギー性能表示制度
		A CASBEE <sup>®</sup> 川崎 BEE=1.7 ★★★★★ B + CASBEE <sup>®</sup> 広島 BEE=1.3 ★★★ B + CASBEE <sup>®</sup> -建築(新築) BEE=1.3 ★★★	
	1物件 4物件	1物件 1物件 1物件	1物件 2物件 1物件



## 既存保有物件

L-11 物流施設	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ
	
<b>所在地</b> 神奈川県厚木市	
<b>取得価格</b> 3,100百万円	
<b>延床面積</b> 22,068.60㎡	
<b>土地面積</b> 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
	
<b>BELS</b>	
<b>所在地</b> 神奈川県横浜市	
<b>取得価格</b> 2,350百万円	
<b>延床面積</b> 9,562.26㎡	
<b>土地面積</b> 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
	
<b>所在地</b> 埼玉県さいたま市	
<b>取得価格</b> 1,490百万円	
<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
	
<b>所在地</b> 愛知県名古屋市	
<b>取得価格</b> 1,050百万円	
<b>延床面積</b> 8,721.01㎡	
<b>土地面積</b> 8,321.51㎡	

L-15 物流施設	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ
	
<b>所在地</b> 神奈川県厚木市	
<b>取得価格</b> 2,290百万円	
<b>延床面積</b> 16,470.24㎡	
<b>土地面積</b> 17,415.20㎡	

L-16 物流施設	IIF 川口ロジスティクスセンター
	
<b>所在地</b> 埼玉県川口市	
<b>取得価格</b> 1,770百万円	
<b>延床面積</b> 11,705.02㎡	
<b>土地面積</b> 7,397.22㎡	

L-17 物流施設	IIF 神戸ロジスティクスセンター
	
<b>DBJ Green Building</b>	
<b>所在地</b> 兵庫県神戸市	
<b>取得価格</b> 5,193百万円	
<b>延床面積</b> 39,567.74㎡	
<b>土地面積</b> 40,486.00㎡	

L-18 物流施設	IIF 東大阪ロジスティクスセンター
	
<b>所在地</b> 大阪府東大阪市	
<b>取得価格</b> 2,280百万円	
<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
	
<b>所在地</b> 千葉県柏市	
<b>取得価格</b> 1,810百万円	
<b>延床面積</b> 17,379.78㎡	
<b>土地面積</b> 13,553.47㎡	

L-20 物流施設	IIF 三郷ロジスティクスセンター
	
<b>所在地</b> 埼玉県三郷市	
<b>取得価格</b> 3,550百万円	
<b>延床面積</b> 19,019.71㎡	
<b>土地面積</b> 9,915.01㎡	

L-21 物流施設	IIF 入間ロジスティクスセンター
	
<b>所在地</b> 埼玉県入間市	
<b>取得価格</b> 3,184百万円	
<b>延床面積</b> 17,881.65㎡	
<b>土地面積</b> 20,350.79㎡	

L-23 物流施設	IIF 印西ロジスティクスセンター
	
<b>所在地</b> 千葉県印西市	
<b>取得価格</b> 1,060百万円	
<b>延床面積</b> 5,487.75㎡	
<b>土地面積</b> 9,799.60㎡	

L-25 物流施設	IIF 広島ロジスティクスセンター
	
<b>DBJ Green Building CASBEE® BELS</b>	
<b>所在地</b> 広島県広島市	
<b>取得価格</b> 3,540百万円	
<b>延床面積</b> 22,768.24㎡	
建物1:22,539.51㎡	
建物2:228.73㎡	
<b>土地面積</b> 16,922.00㎡	

L-27 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
	
<b>所在地</b> 大阪府泉佐野市	
<b>取得価格</b> 860百万円	
<b>延床面積</b> 13,947.83㎡	
<b>土地面積</b> 4,805.41㎡	

L-29 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)
	
<b>所在地</b> 福岡県古賀市	
<b>取得価格</b> 860百万円	
<b>延床面積</b> ——(底地)	
<b>土地面積</b> 30,815.97㎡	

L-22 物流施設	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター
	
<b>DBJ Green Building</b>	
<b>所在地</b> 佐賀県鳥栖市	
<b>取得価格</b> 1,570百万円	
<b>延床面積</b> 13,836.97㎡	
<b>土地面積</b> 26,106.32㎡	

L-24 物流施設	IIF 盛岡ロジスティクスセンター
	
<b>所在地</b> 岩手県紫波郡	
<b>取得価格</b> 600百万円	
<b>延床面積</b> 8,005.35㎡	
<b>土地面積</b> 8,050.11㎡*	

L-26 物流施設	IIF 泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)
	
<b>所在地</b> 大阪府泉大津市	
<b>取得価格</b> 4,000百万円	
<b>延床面積</b> ——(底地)	
<b>土地面積</b> 48,932.00㎡	

L-28 物流施設	IIF 京田辺ロジスティクスセンター
	
<b>所在地</b> 京都府京田辺市	
<b>取得価格</b> 5,730百万円	
<b>延床面積</b> 33,243.99㎡	
<b>土地面積</b> 25,853.00㎡	



## 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)
	所在地 神奈川県横浜市
	取得価格 4,500百万円
	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
	所在地 神奈川県横浜市
	取得価格 1,100百万円
	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
	所在地 東京都三鷹市
	取得価格 8,700百万円
	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
	所在地 東京都江東区
	取得価格 8,800百万円
	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
	所在地 東京都大田区
	取得価格 7,200百万円
	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® BELS
	所在地 神奈川県川崎市
	取得価格 2,168百万円
	延床面積 4,857.73㎡
	土地面積 2,941.80㎡

F-7 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
	取得価格 3,100百万円
	延床面積 19,423.65㎡
	土地面積 26,441.81㎡

I-1 インフラ施設	IIF 神戸地域冷暖房センター
	所在地 兵庫県神戸市
	取得価格 18,100百万円
	延床面積 54,485.71㎡*
	土地面積 6,002.21㎡*

\* 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-3 インフラ施設	IIF 座間ITソリューションセンター
	所在地 神奈川県座間市
	取得価格 5,384百万円
	延床面積 10,931.89㎡
	土地面積 9,917.34㎡

I-5 インフラ施設	IIF 大阪豊中データセンター
	所在地 大阪府豊中市
	取得価格 5,600百万円
	延床面積 20,027.14㎡
	土地面積 4,769.70㎡

I-7 インフラ施設	IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)
	所在地 愛知県名古屋市
	取得価格 1,900百万円
	延床面積 ——(底地)
	土地面積 51,583.70㎡

I-9 インフラ施設	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)
	所在地 埼玉県東松山市
	取得価格 690百万円
	延床面積 ——(底地)
	土地面積 12,880.38㎡

I-2 インフラ施設	IIF 羽田空港メンテナンスセンター
	所在地 東京都大田区*1
	取得価格 41,110百万円
	延床面積 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㎡
	土地面積 60,364.89㎡*2

\*1 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。  
\*2 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-4 インフラ施設	IIF 品川データセンター
	所在地 東京都品川区
	取得価格 4,900百万円
	延床面積 19,547.11㎡
	土地面積 9,906.96㎡

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
	所在地 大阪府大阪市
	取得価格 1,150百万円
	延床面積 18,435.93㎡
	土地面積 13,200.07㎡

I-8 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
	取得価格 7,200百万円
	延床面積 10,479.42㎡
	土地面積 3,435.27㎡



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期
		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	自 平成27年 1月 1 日 至 平成27年 6月30日	自 平成27年 7月 1 日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1月 1 日 至 平成28年 6月30日
営業収益	百万円	6,576	6,775	7,357	7,788	7,886
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(6,575)	(6,775)	(7,356)	(7,788)	(7,886)
営業費用	百万円	2,936	3,071	3,320	3,511	3,547
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,259)	(2,371)	(2,578)	(2,736)	(2,763)
営業利益	百万円	3,640	3,704	4,036	4,277	4,338
経常利益	百万円	2,733	2,800	3,102	3,288	3,382
当期純利益	(a) 百万円	2,750	2,799	3,101	3,287	3,381
純資産額	(b) 百万円	82,004	82,001	93,677	93,817	93,799
(対前期比)	%	(9.6)	(△0.0)	(14.2)	(0.1)	(△0.0)
総資産額	(c) 百万円	190,840	190,852	214,877	215,694	216,639
(対前期比)	%	(9.0)	(0.0)	(12.6)	(0.4)	(0.4)
出資総額	百万円	79,493	79,493	90,823	90,823	90,823
(対前期比)	%	(9.7)	(－)	(14.3)	(－)	(－)
発行済投資口の総口数	(d) 口	165,532	165,532	352,564	352,564	352,564
1口当たり純資産額	注3 (b)/(d) 円	495,397	247,690	265,703	266,100	266,048
分配総額	(e) 百万円	2,750	2,799	3,101	3,287	3,381
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	16,617	16,911	8,796	9,324	9,590
(うち1口当たり利益分配金)	円	(16,617)	(16,911)	(8,796)	(9,324)	(8,440)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(1,150)
総資産経常利益率	注4 %	1.5(3.0)	1.5(2.9)	1.5(3.1)	1.5(3.0)	1.6(3.1)
自己資本利益率	注4 %	3.5(7.1)	3.4(6.8)	3.5(7.1)	3.5(7.0)	3.6(7.2)
自己資本比率	(b)/(c) %	43.0	43.0	43.6	43.5	43.3
(対前期増減)		(0.3)	(△0.0)	(0.6)	(△0.1)	(△0.2)
配当性向	注4 %	100.0	100.0	100.0	100.0	88.0
【その他参考情報】						
賃貸 NOI (Net Operating Income)	注4 百万円	5,272	5,400	5,825	6,125	6,206
ネット・プロフィット・マージン	注4 %	41.8	41.3	42.2	42.2	42.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注4 倍	6.9	6.9	7.2	7.2	7.4
1口当たり FFO (Funds from Operation)	注4 円	22,389	22,929	11,765	12,370	12,663
FFO 倍率	注4 倍	20.1	24.4	23.3	23.5	22.5
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注5 円	16,387	16,603	8,671	9,091	8,415
固定資産税等調整後1口当たり FFO	注5 円	22,159	22,621	11,640	12,137	12,638

(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14期は会計計算期間181日、第15期は会計計算期間184日、第16期は会計計算期間181日、第17期は会計計算期間184日、第18期は会計計算期間182日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
配当性向	分配金総額(利益超過分配金を除く)／当期純利益	
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)／発行済投資口の総口数	
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口当たり利益分配可能額」(概算)及び「1口当たり FFO」(概算)を表しております。  
なお、第18期以降の固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額については、以下の方法により算定しております。  
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額＝(当期末処分利益－当期一時差異等調整引当額増加額－取得原価算入固定資産税等相当額)／発行済投資口の総口数  
また、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おります。  
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28年6月30日現在、運用物件数47件、取得価格合計210,100百万円となっております。

(2) 投資環境と運用実績

当期(平成28年1月～6月)における日本経済は、平成27年から続く不安定な世界経済の影響を受け、平成28年1～3月期の国内総生産(GDP)は、個人消費や輸出の増加により、平成27年10～12月期のマイナスから一旦プラスに転じたものの、先行きに対する不透明感は拭えず、5月には、平成29年4月に予定されていた消費税増税の延期が決定されるなど、不安定な状態となっています。さらには、6月24日に英国でEU離脱の国民投票結果による政治や経済の混乱に対する不安が広がっております。  
国内株式市場は、年初の上海市場の混乱を受けて日経平均株価も下落基調でのスタートとなりました。その後も、1月末には日銀によるマイナス金利の導入が決定され、2月には史上初めて10年国債の利回りがマイナスを記録するなど混乱が続き、投資家のリスク・オフの姿勢が強まったことから、軟調な展開となりました。6月下旬には英国のEU離脱の国民投票結果を受けて、再び、株安・円高基調ヘシフトする傾向が見られます。  
J-REIT 市場は、年初は日経平均株価に連動し下落基調で推移したものの、1月末にマイナス金利の導入が決定されると、支払金利の低下により配当金の向上が期待できるJ-REIT の魅力は増し、資金が流入しました。東証REIT 指数は日経平均株価が下落する中、1月21日に1,620.89まで下落したものの、その後は上昇基調となり、4月25日に1,970.72まで上昇した後も、5、6月も1,800台で推移しています。  
このような状況下、本投資法人は強みとするCRE 提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しており、その成果として、当期においてIIF 福岡東ロジスティクスセンター(取得価格1,860百万円)、IIF 横浜新山下 R&D センター(取得価格11百万円／準共有持分0.3%)、IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)(取得価格1,300百万円)、IIF 掛川マニユファクチュアリングセンター(底地)(取得価格1,540百万円)、IIF 西宮ロジスティクスセンター(増築棟)(取得価格859百万円)の5物件(取得価格合計5,571百万円)を取得しました。また平成28年6月にはIIF 横浜新山下 R&D センター(取得価格3,798百万円／準共有持分99.7%)の追加取得とIIF 大阪此花ロジスティクスセンター(取得価格4,437百万円／準共有持分51%)の取得を決定しました(平成28年7月1日に取得済)。  
これらの結果、本投資法人の平成28年6月30日現在の保有資産は、物流施設28物件、工場・研究開発施設等10物件、インフラ施設9物件、取得価格の合計は210,100百万円となっております。また、平成28年6月30日現在の総賃貸可能面積は1,016,549.70㎡、平均稼働率については99.7%となっております。

(3) 資金調達概要

a) デットファイナンス  
本投資法人は、収益の安定性確保と運用資産の持続的な成長を目的として、安定的かつ効率的な財務戦略を立案、実行することを基本方針としております。  
当期の有利子負債の調達については、昨年に引き続き、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、新規物件の取得を目的として平成28年4月15日に合計1,600百万円の調達を行いました。平均借入期間10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、固定金利借入及び金利スワップ契約の活用により、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、本投資法人にとって新規の借入先となる株式会社福岡銀行から借入期間10年800百万円の借入を行い、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27年7月1日よりコミットメント・ライン(契約期間3年間、実行時借入期間最長3年間、借入極額10,000百万円)を設定しておりましたが、コミットメント・ライン設定契約の契約期限延長基準日の到来に当たり、引き続き機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当該コミットメント・ライン契約を平成31年6月28日まで延長することといたしました。本契約により本投資法人は、契約期間内において借入金の機動的な調達が可能となります。本件は、本投資法人の資産規模拡大に応じで一定の流動性を確保することで、本投資法人の長期安定的な財務体質をより堅固なものとすることを目的としております。  
これらの結果、本投資法人の平成28年6月30日現在の有利子負債残高は109,800百万円、うち、長期借入金は97,800百万円(1年内返済予定の長期借入金11,000百万円を含む)、投資法人債は12,000百万円(1年内償還予定の投資法人債5,000百万円を含む)となりました。  
b) 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7,886百万円、営業利益4,338百万円、経常利益3,382百万円となり、当期純利益3,381百万円となりました。

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口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である2,975,640,160円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失405,704,266円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される405,448,600円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,590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	発行済投資口の総口数(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
平成27年1月1日	投資口分割	165,532	331,064	－	79,493	注12
平成27年3月16日	公募増資	20,988	352,052	11,059	90,553	注13
平成27年3月27日	第三者割当増資	512	352,564	269	90,823	注14

(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) 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。

(注13) 1口当たり発行価格546,000円(引受価額526,960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14) 1口当たり発行価額526,960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15) 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 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期
決算年月	平成26年6月	平成26年12月	平成27年6月	平成27年12月	平成28年6月
最高	949,000円	(注1) 1,116,000円 (注2) 558,000円	620,000円	585,000円	595,000円
最低	805,000円	(注1) 878,000円 (注2) 540,000円	541,000円	445,000円	499,500円
期末終値	907,000円	(注2) 555,000円	553,000円	576,000円	573,000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

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口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である2,975,640,160円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失405,704,266円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される405,448,600円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,590円となりました。

	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期
	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	自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
当期純利益総額	2,750,710千円	2,799,330千円	3,101,182千円	3,287,384千円	3,381,287千円
利益留保額	85千円	104千円	134千円	212千円	405,859千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,750,645千円 (16,617円)	2,799,311千円 (16,911円)	3,101,152千円 (8,796円)	3,287,306千円 (9,324円)	3,381,088千円 (9,590円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,750,645千円 (16,617円)	2,799,311千円 (16,911円)	3,101,152千円 (8,796円)	3,287,306千円 (9,324円)	2,975,640千円 (8,440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)	405,448千円 (1,150円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異 等調整引当額分配金)	－千円 (－ 円)	－千円 (－ 円)	－千円 (－ 円)	－千円 (－ 円)	405,448千円 (1,150円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等減少 分配からの分配金)	－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、平成28年6月24日の英国のEU離脱の国民投票結果を受けて、再び不透明感を増しています。リスク回避的な円買いにより円高が進み、輸出企業の業績低下が懸念されるため、株安が進む可能性が考えられます。一方、J-REITは、比較的安全性が高く、株式よりも選好される傾向にあるため、堅調に推移することが期待されます。不動産市場においては、日本銀行の金融緩和策継続による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引き続き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、eコマースの成長等による商流の変化に伴う物流量の増加から、各主要エリアにおいて空室率は低位で推移し、賃料水準についても安定水準が維持されるものと考えられます。また、投資家の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、引き続き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、引き続き国内での重要拠点の維持・新設が見込まれます。また、インフラ施設については、本年4月より公共インフラである関西国際空港・伊丹空港において民営化事業が開始され、民営化の利点が確認されれば他の公共インフラの民営化の動きに拍車がかかり、これに伴う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28年6月30日現在、運用物件数47件、取得価格合計210,100百万円となっております。

これらの資産は現在、平均稼働率99.7%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間8.8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。

本投資法人は、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+ $\alpha$ としての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しております。「3C Management Cycle」とは、①Communicate:テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize:個別のニーズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより、③Create:ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+ $\alpha$ という投資主価値を創造していく、というポートフォリオ運用の考え方です。その成果として、本年4月にIIF野田ロジスティクスセンターにおいてダウンタイムなくテナントの入れ替えを実施、5月に本投資法人初となるIIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)の竣工を実現させております。

このように今後も3C Management Cycleの取り組みによる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。

なお、平成28年1月18日付で解約通知を受領したIIF東雲R&Dセンターについては時間軸を重視して施設特性を活かした一棟貸を中心にリーシング及び売却検討を並行して進めております。

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長期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

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期
	平成26年6月30日	平成26年12月31日	平成27年6月30日	平成27年12月31日	平成28年6月30日
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	165,532口	165,532口	352,564口	352,564口	352,564口
投資主数	4,503人	4,226人	5,160人	4,804人	4,779人

2. 投資口に関する事項

平成28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)	発行済投資口の 総口数に対する 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	53,267	15.10
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	35,961	10.19
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	中央区晴海1丁目8-12晴海アイランド トリトンスクエアオフィスタワーZ棟	28,056	7.95
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	19,725	5.59
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	12,800	3.63
株式会社中国銀行	岡山市北区丸の内1丁目15-20	7,874	2.23
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	6,400	1.81
株式会社常陽銀行	水戸市南町2丁目5-5	5,558	1.57
みずほ信託銀行株式会社	中央区八重洲1丁目2-1	5,279	1.49
株式会社日本政策投資銀行	千代田区大手町1丁目9-6	5,000	1.41
合計		179,920	51.03

(注) 発行済投資口数の総口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役員等の氏名又は名称

役職名	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	—	12,000千円 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。

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. 不動産投資法人の資産の構成

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17期 (平成27年12月31日)		第18期 (平成28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	11,757	5.5	13,067	6.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,562	2.1	4,576	2.1
			その他	907	0.4	914	0.4
		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	45,310	21.0	45,153	20.9
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.9	1,998	0.9
			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	—	—	—	—
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	79,719	37.0	79,433	36.7
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	16,572	7.7	17,366	8.0
			その他	3,521	1.6	7,016	3.2
		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	2,160	1.0	2,145	1.0
	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	12,788	5.9	12,756	5.9
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	23,704	11.0	23,564	10.9
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
小計				203,003	94.1	207,993	96.0
預金・その他の資産				12,691	5.9	8,645	4.0
資産総額計				215,694	100.0	216,639	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。

<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28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	39,255	81,995.81	81,995.81	100.0	17.5	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	16,655	11,292.79	11,292.79	100.0	4.2	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター(注4)	13,111	27,493.29	27,493.29	100.0	5.1	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,177	21,615.01	21,615.01	100.0	4.6	工場・研究開発施設等
IIF東雲R&Dセンター	9,009	17,045.30	17,045.30	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF品川ITソリューションセンター	7,498	7,089.62	5,394.62	76.1	(注5)	インフラ施設
IIF蒲田R&Dセンター	7,442	21,896.56	21,896.56	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,893	33,243.99	33,243.99	100.0	(注5)	物流施設
IIF大阪豊中データセンター	5,647	20,027.14	20,027.14	100.0	(注5)	インフラ施設
IIF野田ロジスティクスセンター	5,565	38,828.10	38,828.10	100.0	(注5)	物流施設
合 計	119,256	280,527.61	278,832.61	99.4	54.3	

(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28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	16,483	13,111
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	8,250	5,565
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	6,710	5,211
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	2,170	1,649
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	2,610	1,838
IIF西宮ロジスティクスセンター(注5)	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	不動産信託受益権	17,200.00	2,900	2,049
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	2,450	1,223
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(注6)	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	6,190	4,652
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	3,800	3,265
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市中区築川向町字南耕地747番1 他	不動産信託受益権	9,464.03	3,080	2,339
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	2,010	1,497
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	1,500	1,166
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	2,940	2,341
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	4,010	2,044
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	6,800	5,247
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	3,040	2,455



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 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	2,660	1,861
IIF 三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市泉三丁目5番地	不動産信託 受益権	19,019.71	4,860	3,532
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	3,980	3,188
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	1,870	1,553
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	1,270	1,052
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	1,180	591
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	4,320	3,495
IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター(底地)	大阪府泉大津市なぎさ町39番地 他	不動産信託 受益権	48,932.00	4,350	4,176
IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市りんくう往来北2番11	不動産	13,947.83	1,040	954
IIF 京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住濱55番13	不動産信託 受益権	33,243.99	6,830	5,893
IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)	福岡県古賀市青柳1134番1 他	不動産	30,815.97	962	914
IIF 福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市東区蒲田四丁目90番1 他	不動産信託 受益権	11,262.86	2,040	1,948
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杵344番1 他	不動産信託 受益権	31,442.47	5,310	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	1,340	1,168
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	9,950	9,177
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	10,700	9,009
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	8,380	7,442
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	2,900	2,162
IIF 相模原 R & D センター	神奈川県相模原市中央区南橋本三丁目41番1	不動産信託 受益権	14,304.37	3,620	3,253
IIF 横浜新山下 R & D センター(注7)	神奈川県横浜市中区新山下一丁目2番地19	不動産信託 受益権	14.66	12	16
IIF 掛川マニファクチュアリングセンター(底地)	静岡県 掛川市 淡陽30番	不動産信託 受益権	66,171.92	1,770	1,572
IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目195番	不動産	7,925.94	1,650	1,341
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	11,292.79	14,700	16,655
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	41,100	39,255
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	5,258
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	6,850	5,168
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	5,960	5,647
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	2,340	1,261
IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋港区港見町37番31	不動産	51,583.70	2,250	1,998
IIF 品川 IT ソリューションセンター	東京都品川区西五反田四丁目31番18	不動産信託 受益権	7,089.62	7,760	7,498
IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)	埼玉県東松山市新郷75番1	不動産	12,880.38	745	729
合計(注8)			1,016,549.70	243,182	207,993

(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) 平成28年5月16日付で増築棟を取得しております。

(注6) IIF 習志野ロジスティクスセンターIIについて、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7) 本投資法人が不動産信託受益権の0.3%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0.3%を乗じて記載しております。

(注8) 「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 17 期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日				第 18 期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28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	400	5.1	1	100.0	400	5.1
IIF 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	173	2.2	1	100.0	173	2.2
IIF 厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	1.0	1	100.0	75	1.0
IIF 西宮ロジスティクスセンター(注4)	1	100.0	60	0.8	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 習志野ロジスティクスセンターII(注5)	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF 厚木ロジスティクスセンターII	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF さいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	0.9	1	100.0	66	0.8
IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 厚木ロジスティクスセンターIII	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 川口ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 神戸ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2	96.2	(注3)	(注3)	2	96.2	(注3)	(注3)
IIF 柏ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 三郷ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 入間ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF 印西ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 盛岡ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 広島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 京田辺ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 福岡東ロジスティクスセンター	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)	1	100.0	154	2.0	1	100.0	154	2.0
IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	58	0.8	1	100.0	58	0.7
IIF 三鷹カードセンター	1	100.0	364	4.7	1	100.0	364	4.6
IIF 東雲 R & D センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 蒲田 R & D センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 川崎サイエンスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 相模原 R & D センター	6	98.8	(注3)	(注3)	6	98.8	(注3)	(注3)
IIF 横浜新山下 R & D センター	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 掛川マニファクチュアリングセンター(底地)	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 神戸地域冷暖房センター	3	100.0	330	4.2	3	100.0	330	4.2
IIF 羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,351	17.4	1	100.0	1,377	17.5
IIF 座間 IT ソリューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 品川データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 大阪豊中データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 品川 IT ソリューションセンター	5	76.1	(注3)	(注3)	5	76.1	(注3)	(注3)
IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合計(注6)(注7)	58	99.7	7,788	100.0	63	99.7	7,886	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) 平成28年5月16日付で増築棟を取得しております。

(注5) IIF 習志野ロジスティクスセンターIIについて、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) 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7) 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. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等の明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7. 特定取引の契約額等及時価の状況表

平成28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	76,600	65,600	△2,780
合 計		76,600	65,600	△2,780

(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。

8. 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は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成28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羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	LED化工事	平成28年12月	150	－	－
IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区	地下1階消防設備改修工事	平成28年9月	48	－	－
IIF蒲田R＆Dセンター	東京都大田区	空調更新工事(第Ⅱ期工事)	平成28年10月	20	－	－

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319百万円であり、費用に区分された修繕費66百万円と合わせ、合計385百万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羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	漏電遮断機更新工事	平成28年5月	28
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	外壁改修工事(M2南北面)	平成28年4月	24
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	コンデンサーリアクトル更新工事	平成28年3月	21
IIF蒲田R＆Dセンター	東京都大田区	空調更新工事	平成28年4月～平成28年5月	18
その他	－	－	－	227
合計				319

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 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期
	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	自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
当期首積立金残高	1,141	1,205	1,251	1,385	－
当期積立額	458	460	486	－	－
当期積立金取崩額	394	414	351	1,385	－
次期繰越額	1,205	1,251	1,385	－	－

(注) 第17期より長期修繕計画のための金銭の積立ては行わないこととしました。



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 17 期	第 18 期
	自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
(a)資産運用報酬	651,166	651,469
(b)資産保管委託報酬	6,651	6,657
(c)一般事務委託報酬	32,398	32,008
(d)役員報酬	5,820	5,820
(e)その他費用	78,607	88,036
合 計	774,644	783,992

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
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3)	平成30年 3月9日	期限一括 (注4)	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				
長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行(注2)	平成23年 8月31日	2,000	2,000	1.2 (注3)	平成28年 8月31日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成23年 9月30日	4,463	4,463	1.3 (注3)	平成29年 9月29日	期限一括 (注4)	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				
長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行(注2)	平成24年 3月6日	2,823	2,823	0.9 (注3)	平成29年 3月6日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社(注2)		2,603	2,603				
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,074	2,074				
	株式会社三井住友銀行(注2)	平成24年 3月6日	1,500	1,500	0.9 (注3)	平成29年 3月6日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成24年 3月30日	565	565	1.3 (注3)	平成31年 3月29日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		520	520				
	三井住友信託銀行株式会社		415	415				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成24年 3月30日	1,000	1,000	1.9 (注3)	平成34年 3月30日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成24年 3月30日	1,500	1,500	1.6 (注3)	平成32年 3月31日	期限一括 (注4)	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3)	平成34年 3月31日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月30日	1,500	1,500	1.3 (注3)	平成31年 3月29日	期限一括 (注4)	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3)	平成31年 6月28日	期限一括 (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3)	平成31年 6月28日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成24年 9月28日	2,274	2,274	1.2 (注3)	平成31年 9月30日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 9月28日	1,626	1,626	1.2 (注3)	平成31年 9月30日	期限一括 (注4)	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3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		1,218	1,218				
	三井住友信託銀行株式会社		966	966				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成25年 2月6日	1,000	1,000	1.3	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月6日	500	500	1.4 (注3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	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
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成25年 2月6日	1,000	1,000	1.5 (注3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	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3)	平成35年 2月6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25年 2月6日	188	188	1.2 (注3)	平成34年 2月4日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		174	174				
	三井住友信託銀行株式会社		138	138				
	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月6日	500	500	1.2 (注3)	平成34年 2月4日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	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3)	平成35年 6月30日	期限一括 (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3)	平成34年 6月30日	期限一括 (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3)	平成32年 6月30日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	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3)	平成35年 10月18日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	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		2,000	2,000		平成35年 12月29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26年 2月6日	700	700	1.3	平成36年 8月6日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成26年 2月6日	900	900	1.2 (注3)	平成36年 2月6日	期限一括 (注4)	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4)	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3)	平成34年 8月5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26年 2月6日	451	451	0.9 (注3)	平成34年 2月4日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	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6)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成26年 3月13日	376	376	1.7 (注3)	平成38年 3月13日	期限一括 (注4)	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3)	平成36年 3月13日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	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				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成27年 3月16日	1,350	1,350	1.0	平成37年 3月14日	期限一括 (注6)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社新生銀行	平成27年 3月16日	850	850	1.0 (注3)	平成37年 3月14日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 3月16日	850	850	1.0 (注3)	平成37年 3月14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27年 3月16日	1,334	1,334	0.9 (注3)	平成36年 9月13日	期限一括 (注6)	無担保 無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		1,235	1,235				
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社		979	979				
	株式会社中国銀行	平成27年 3月16日	700	700	0.7 (注3)	平成34年 9月15日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 3月31日	1,000	1,000	1.3	平成39年 3月31日	期限一括 (注6)	無担保 無保証
	明治安田生命保険相互会社	平成27年 3月31日	850	850	1.2	平成38年 3月31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27年 3月31日	1,500	1,500	1.0	平成37年 3月31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27年 3月31日	432	432	0.9 (注3)	平成36年 9月30日	期限一括 (注6)	無担保 無保証
長期借入金	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		400	400				
	三井住友信託銀行株式会社		317	317				
	株式会社みずほ銀行	平成28年 4月15日	—	800	0.5 (注3)	平成38年 3月31日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社福岡銀行	平成28年 4月15日	—	800	0.5	平成38年 3月31日	期限一括 (注4)	無担保 無保証
	合 計		96,200	97,800				

(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) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。

(注4) 返済方法については、利払期日において、元本の(一部)返済を可能としております。

(注5) 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。



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(注1)	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2)	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2)	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2)	借入金の 返済	無担保 無保証
合 計		12,000	12,000					

(注1) 当期末における1年内償還予定の投資法人債です。

(注2) 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、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

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福岡東ロジスティクスセンター	平成28年1月18日	1,860	—	—	—	—
IIF横浜新山下R＆Dセンター	平成28年3月1日	11	—	—	—	—
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	平成28年3月31日	1,300	—	—	—	—
IIF掛川マニュファクチャリングセンター(底地)	平成28年4月15日	1,540	—	—	—	—
IIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)	平成28年5月16日	859	—	—	—	—
合 計		5,571		—	—	—

(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。

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、インフラ資産等及びインフラ関連資産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)

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福岡東ロジスティクスセンター	平成28年 1月18日	1,860	2,000	シービーアールイー 株式会社	平成27年 12月1日
取得	IIF横浜新山下R&Dセンター	平成28年 3月1日	11	12	シービーアールイー 株式会社	平成28年 2月1日
取得	IIF浦安マシナリーメンテナンス センター(底地)	平成28年 3月31日	1,300	1,640	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 3月28日
取得	IIF掛川マニュファクチュアリン グセンター(底地)	平成28年 4月15日	1,540	1,770	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 2月1日
取得	IIF西宮ロジスティクスセンター (増築棟)	平成28年 5月16日	859	1,090	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 5月16日

(注)「取得又は譲渡価額」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

当期中に実施したその他の取引のうち、特定資産の価格等の調査の対象となる取引はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1)取引状況

区分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等	売付額等
総額	5,571,506千円	一千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社スズヤス	1,300,776千円(23.3%)	一千円(—%)
合 計	1,300,776千円(23.3%)	一千円(—%)

(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)	
プロパティ・マ ネジメント報酬	60,158	三菱商事ロジスティクス株式会社	18,897	31.4
建物管理委託費	168,136	株式会社レンタルのニッケン	4,459	2.7

(注1) 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。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。

(注3) ( )内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率(%)を記載しております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。



経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2. 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。

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
平成27年1月1日	(注)600	－	1,200
累計	1,200	－	1,200

(注) 投資口の分割によるものです。

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 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%
第 16 期 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日	1,200	663,600千円	0.3%
第 17 期 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	1,200	691,200千円	0.3%
第 18 期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	1,200	687,600千円	0.3%

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

2. お知らせ

該当事項はありません。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) 平成27年12月31日	当期 平成28年6月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,211,502	3,559,708
信託現金及び信託預金	3,177,858	3,347,088
営業未収入金	698,710	381,234
前払費用	348,800	286,879
繰延税金資産	15	18
その他	122	2,430
流動資産合計	11,437,009	7,577,358
固定資産		
有形固定資産		
建物	32,235,836	32,409,048
減価償却累計額	△4,495,639	△4,842,080
建物(純額)	27,740,196	27,566,968
構築物	92,223	92,223
減価償却累計額	△10,752	△13,640
構築物(純額)	81,471	78,583
機械及び装置	11,892	11,892
減価償却累計額	△11,725	△11,892
機械及び装置(純額)	166	0
工具、器具及び備品	10,983	12,076
減価償却累計額	△1,922	△2,530
工具、器具及び備品(純額)	9,061	9,545
土地	16,857,861	18,220,663
建設仮勘定	15,377	1,069
信託建物	54,754,015	56,091,852
減価償却累計額	△7,027,124	△7,751,003
信託建物(純額)	47,726,890	48,340,848
信託構築物	461,751	485,342
減価償却累計額	△343,591	△351,561
信託構築物(純額)	118,160	133,780
信託機械及び装置	13,202	13,202
減価償却累計額	△2,383	△3,102
信託機械及び装置(純額)	10,819	10,100
信託工具、器具及び備品	9,935	12,139
減価償却累計額	△4,476	△5,172
信託工具、器具及び備品(純額)	5,458	6,967
信託土地	90,602,846	93,790,292
有形固定資産合計	183,168,309	188,158,818
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	1,259	1,162
無形固定資産合計	19,835,225	19,835,128
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	11,878	12,260
長期前払費用	1,011,609	891,452
投資その他の資産合計	1,023,488	903,712
固定資産合計	204,027,023	208,897,660
繰延資産		
投資口交付費	185,174	124,906
投資法人債発行費	45,259	39,425
繰延資産合計	230,434	164,332
資産合計	215,694,466	216,639,350

(単位:千円)

	前期(ご参考) 平成27年12月31日	当期 平成28年6月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	724,118	301,405
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	11,000,000
未払金	407,527	398,044
未払費用	14,248	10,024
未払法人税等	737	836
未払消費税等	410,749	49,371
前受金	1,139,099	1,170,273
その他	48,446	133,637
流動負債合計	9,744,927	18,063,592
固定負債		
投資法人債	7,000,000	7,000,000
長期借入金	94,200,000	86,800,000
預り敷金及び保証金	2,198,484	2,240,380
信託預り敷金及び保証金	8,410,746	8,310,274
デリバティブ債務	293,119	405,704
その他	29,572	20,385
固定負債合計	112,131,922	104,776,745
負債合計	121,876,849	122,840,337
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	90,823,217	90,823,217
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,287,518	3,381,499
剰余金合計	3,287,518	3,381,499
投資主資本合計	94,110,736	94,204,717
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△293,119	△405,704
評価・換算差額等合計	△293,119	△405,704
純資産合計 ※2	93,817,617	93,799,013
負債純資産合計	215,694,466	216,639,350



(単位:千円)		
	前期(ご参考) 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	7,788,664	7,886,205
営業収益合計	7,788,664	7,886,205
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,736,578	2,763,496
資産運用報酬	651,166	651,469
役員報酬	5,820	5,820
資産保管手数料	6,651	6,657
一般事務委託手数料	32,398	32,008
その他営業費用	78,607	88,036
営業費用合計	3,511,222	3,547,488
営業利益	4,277,442	4,338,717
営業外収益		
受取利息	954	1,009
還付加算金	1,918	—
未払分配金戻入	913	646
営業外収益合計	3,786	1,655
営業外費用		
支払利息	661,117	655,697
投資法人債利息	58,217	57,580
投資法人債発行費償却	5,834	5,834
融資関連費用	178,408	176,567
投資口交付費償却	88,963	60,267
その他	373	2,150
営業外費用合計	992,914	958,097
経常利益	3,288,314	3,382,275
税引前当期純利益	3,288,314	3,382,275
法人税、住民税及び事業税	930	990
法人税等調整額	△0	△2
法人税等合計	930	988
当期純利益	3,287,384	3,381,287
前期繰越利益	134	212
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,287,518	3,381,499

前期(ご参考)(自 平成27年7月1日 至 平成27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	90,823,217	3,101,287	3,101,287	93,924,504	△247,187	△247,187	93,677,316
当期変動額							
剰余金の配当		△3,101,152	△3,101,152	△3,101,152			△3,101,152
当期純利益		3,287,384	3,287,384	3,287,384			3,287,384
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					△45,931	△45,931	△45,931
当期変動額合計	—	186,231	186,231	186,231	△45,931	△45,931	140,300
当期末残高	※1 90,823,217	3,287,518	3,287,518	94,110,736	△293,119	△293,119	93,817,617

当期(自 平成28年1月1日 至 平成28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	90,823,217	3,287,518	3,287,518	94,110,736	△293,119	△293,119	93,817,617
当期変動額							
剰余金の配当		△3,287,306	△3,287,306	△3,287,306			△3,287,306
当期純利益		3,381,287	3,381,287	3,381,287			3,381,287
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					△112,585	△112,585	△112,585
当期変動額合計	－	93,980	93,980	93,980	△112,585	△112,585	△18,604
当期末残高	※1 90,823,217	3,381,499	3,381,499	94,204,717	△405,704	△405,704	93,799,013

〔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27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
1. 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 4～45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。
2. 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。
3. 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489千円であります。	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22,805千円であります。
4. 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。
5. 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 (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 (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27年12月31日	当期 平成28年6月30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27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 7,321,343 受取水道光熱費 415,968 その他賃貸収入 51,353 不動産賃貸事業収益合計 7,788,664	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 7,468,884 受取水道光熱費 362,455 その他賃貸収入 54,865 不動産賃貸事業収益合計 7,886,205
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 39,996 建物管理委託費 152,020 水道光熱費 414,001 公租公課 604,462 損害保険料 24,602 修繕費 65,603 減価償却費 1,073,898 信託報酬 18,642 借地利 340,624 その他諸経費 2,724 不動産賃貸事業費用合計 2,736,578 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 5,052,086	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 60,158 建物管理委託費 168,136 水道光熱費 357,603 公租公課 644,047 損害保険料 24,074 修繕費 66,391 減価償却費 1,083,405 信託報酬 12,839 借地利 345,746 その他諸経費 1,094 不動産賃貸事業費用合計 2,763,496 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 5,122,709

〔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27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 352,564口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 352,564口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
繰延税金資産(流動) 未払事業税損金不算入額 15 繰延税金資産(流動)合計 15 繰延税金資産(流動)の純額 15 繰延税金資産(固定) 繰延ヘッジ損益 94,706 繰延税金資産(固定)小計 94,706 評価性引当金 △ 94,706 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(流動) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産(流動)合計 18 繰延税金資産(流動)の純額 18 繰延税金資産(固定) 繰延ヘッジ損益 128,770 繰延税金資産(固定)小計 128,770 評価性引当金 △ 128,770 繰延税金資産(固定)合計 — 繰延税金資産(固定)の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 32.31 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 32.30 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	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 32.31 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 32.30 その他 0.02 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27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28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27年7月1日 至 平成27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27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	7,211,502	7,211,502	—
(2)信託現金及び信託預金	3,177,858	3,177,858	—
資産計	10,389,361	10,389,361	—
(1)1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,017,200	17,200
(2)1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,013,842	13,842
(3)投資法人債	7,000,000	7,332,870	332,870
(4)長期借入金	94,200,000	97,790,564	3,590,564
(5)信託預り敷金及び保証金	984,450	957,551	△26,898
負債計	109,184,450	113,112,027	3,927,577
デリバティブ取引(※)	(293,119)	(293,119)	—

※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年内償還予定の投資法人債、(3)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)1年内返済予定の長期借入金、(4)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。

(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	△293,119	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	70,300,000	68,300,000	※	—

※ 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)、(4)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
預り敷金及び保証金	2,198,484
信託預り敷金及び保証金	7,426,296
負債計	9,624,781

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	7,211,502	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,177,858	—	—	—	—	—
合 計	10,389,361	—	—	—	—	—

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	4,000,000	48,200,000
合 計	7,000,000	20,600,000	13,500,000	7,900,000	4,000,000	55,200,000

当期(自 平成28年1月1日 至 平成28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28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	3,559,708	3,559,708	－
(2)信託現金及び信託預金	3,347,088	3,347,088	－
資産計	6,906,797	6,906,797	－
(1)1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,009,750	9,750
(2)1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	11,054,585	54,585
(3)投資法人債	7,000,000	7,463,030	463,030
(4)長期借入金	86,800,000	91,526,678	4,726,678
(5)預り敷金及び保証金	882	881	△0
(6)信託預り敷金及び保証金	2,343,811	2,334,573	△9,237
負債計	112,144,693	117,389,498	5,244,805
デリバティブ取引(※)	(405,704)	(405,704)	－

※ 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年内償還予定の投資法人債、(3)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)1年内返済予定の長期借入金、(4)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。

(5)預り敷金及び保証金、(6)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	6,300,000	6,300,000	△405,704	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	70,300,000	59,300,000	※	—

※ 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)、(4)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
預り敷金及び保証金	2,239,497
信託預り敷金及び保証金	5,966,463
負債計	8,205,961

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	3,559,708	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,347,088	－	－	－	－	－
合 計	6,906,797	－	－	－	－	－

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	7,900,000	－	49,800,000
合 計	16,000,000	25,100,000	4,000,000	7,900,000	－	56,800,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成27年7月1日 至 平成27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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
202,998,583	4,676	203,003,259	236,917,000

(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東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)(727,205千円)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27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28年1月1日 至 平成28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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
203,003,259	4,990,471	207,993,730	243,182,500

(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福岡東ロジスティクスセンター(1,953,099千円)、IIF横浜新山下R&Dセンター(16,544千円)、IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)(1,341,094千円)、IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)(1,572,127千円)、IIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)(864,157千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。  
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成28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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28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。



〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。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27年7月1日 至 平成27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)	15,369,000
				利息の支払(注1)	92,110	－	－
				－	－	デリバティブ債務 (注2)	293,119

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28年1月1日 至 平成28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(注1)	15,369,000
				利息の支払(注1)	90,237	－	－
				－	－	デリバティブ債務 (注2)	392,519

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27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
1口当たり純資産額 266,100円 1口当たり当期純利益 9,324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 266,048円 1口当たり当期純利益 9,590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27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
当期純利益	3,287,384千円	3,381,287千円
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	3,287,384千円	3,381,287千円
期中平均投資口数	352,564口	352,564口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28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。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日						
_____	1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div>(単位:千円)</div>						
	<table><tr><td>発生した資産等</td><td>引当ての発生事由</td><td>一時差異等 調整引当額</td></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>当期末金利スワップ 評価損の発生</td><td>405,448</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額	繰延ヘッジ損益	当期末金利スワップ 評価損の発生	405,448
	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額				
	繰延ヘッジ損益	当期末金利スワップ 評価損の発生	405,448				
	2. 戻入れの具体的な方法						
繰延ヘッジ損益							
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入 れる予定です。							

(単位:円)

	前期(ご参考) 自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日
I 当期末処分利益	3,287,518,906	3,381,499,582
II 利益超過分配金加算額	—	405,448,600
うち一時差異等調整引当額	—	405,448,600
III 分配金の額	3,287,306,736	3,381,088,760
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,324)	(9,590)
うち利益分配金	3,287,306,736	2,975,640,160
(うち1口当たり利益分配金)	(9,324)	(8,440)
うち一時差異等調整引当額	—	405,448,600
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(—)	(1,150)
IV 次期繰越利益	212,170	405,859,422
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3,287,306,736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、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である2,975,640,160円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人の規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失405,704,266円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される405,448,600円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は3,381,088,760円としております。	

独立監査人の監査報告書

平成28年8月15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 公認会計士 1 岸 泰 志  
業 務 執 行 社 員  
指定有限責任社員 公認会計士 安 部 里 史  
業 務 執 行 社 員

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28年1月1日から平成28年6月30日までの第18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27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28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	3,288,314	3,382,275
減価償却費	1,073,898	1,083,405
投資法人債発行費償却	5,834	5,834
投資口交付費償却	88,963	60,267
受取利息	△954	△1,009
支払利息	719,335	713,277
営業未収入金の増減額(△は増加)	△331,915	317,476
未収消費税等の増減額(△は増加)	363,503	—
前払費用の増減額(△は増加)	△49,849	61,921
長期前払費用の増減額(△は増加)	98,956	120,157
営業未払金の増減額(△は減少)	332,537	△357,029
未払金の増減額(△は減少)	3,243	△358
未払費用の増減額(△は減少)	△617	△155
未払消費税等の増減額(△は減少)	415,446	△366,075
前受金の増減額(△は減少)	20,038	31,173
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△8,180	△8,191
その他	△14,643	△38,069
小 計	6,003,911	5,004,900
利息の受取額	950	1,009
利息の支払額	△715,268	△717,346
法人税等の支払額	△899	△891
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,288,694	4,287,671
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	△884,409	△1,557,183
信託有形固定資産の取得による支出	△222,793	△4,588,661
預り敷金及び保証金の受入による収入	9,315	120,758
預り敷金及び保証金の返還による支出	△95,315	△61,796
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	33,287	131,555
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,566	△125,666
差入敷金及び保証金の差入による支出	△181	△381
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,195,664	△6,081,375
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	—	1,600,000
分配金の支払額	△3,101,259	△3,287,865
その他	△995	△995
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,102,255	△1,688,860
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	990,774	△3,482,564
現金及び現金同等物の期首残高	9,398,586	10,389,361
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	10,389,361	6,906,797

(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27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28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27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28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  (単位:千円) (平成27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  (単位:千円) (平成28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
7,211,502 3,177,858 <u>10,389,361</u>	3,559,708 3,347,088 <u>6,906,797</u>

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。

投資主メモ

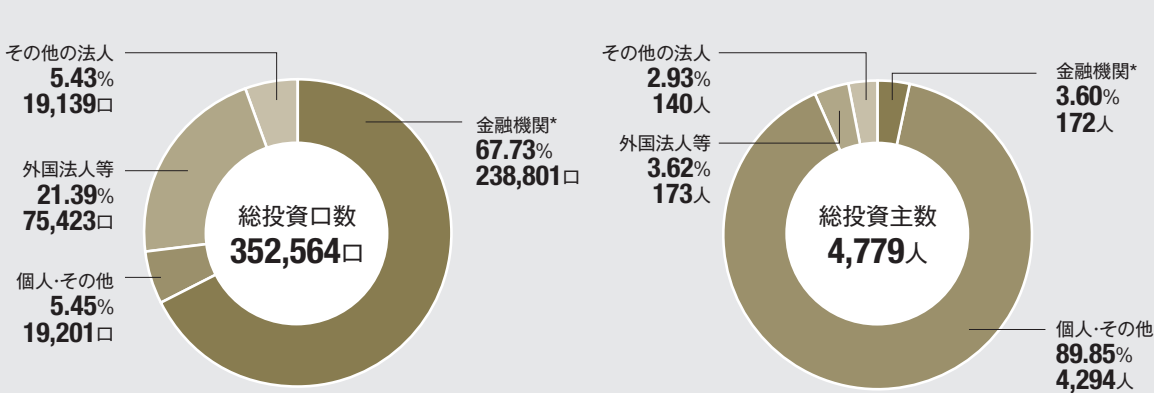
決算期日	毎年12月末日、6月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年12月末日、6月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3249）
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者（投資主名簿等管理人）	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同連絡先（郵便物送付・電話照会）	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11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

投資主の状況（平成28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。

IRスケジュール

平成28年	8月15日	第18期（平成28年6月期）決算発表
	8月16日	第18期（平成28年6月期）決算説明会
	9月20日	分配金支払開始
	9月30日	投資主総会（予定）
平成29年	2月中旬	第19期（平成28年12月期）決算発表（予定）
	2月中旬	第19期（平成28年12月期）決算説明会（予定）
	3月中旬	分配金支払開始（予定）

ウェブサイトのご紹介

IIF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、ウェブサイトの見やすさ・使いやすさの向上を図っています。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。

Internet IR 優良賞 2015  
Daiwa Investor Relations

企業ホームページ 最優秀サイト 2015  
日興アイ・アール 総合ランキング

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

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主さまから、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令で定められたとおり、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書

\* 分配金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

■ 証券口座にて投資口を管理されている投資主さま  
⇒ お取引のある証券会社までお問い合わせください。

■ 証券会社とのお取引がない投資主さま  
⇒ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

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

投資口価格の推移（平成28年1月1日～6月30日）

