



第19期 資産運用報告

平成28年12月期

自 平成28年7月1日 至 平成28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

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・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

CONTENTS

ごあいさつ	1
IIFフォーカス	2
IIFの成長戦略	6
ポートフォリオの状況	9
ポートフォリオの紹介	12
資産運用報告	18
貸借対照表	38
損益計算書	40
投資主資本等変動計算書	41
注記表	42
金銭の分配に係る計算書	52
会計監査人の監査報告書	53
キャッシュフロー計算書 (参考情報)	54
投資主インフォメーション	56

* 本運用報告内の数値で特に記載がない場合は、平成28年12月末日現在のものです。

決算期の変更のお知らせ

次期(第20期)より、決算期が「6月/12月」から「1月/7月」に変更されます。第20期の営業期間は平成29年1月から平成29年7月末日までの7か月となり、分配金の支払い開始時期は平成29年10月となります。

第19期トピックス

- 投資主総会を平成28年9月に開催し、決算期の変更を含む規約の一部変更を決議
- 新規4物件(うち1物件は持分の追加取得)の取得、1物件の売却により、運用物件数49件、取得価格合計2,127億円に成長
- 一棟貸しのテナントが退去したIIF東雲R&Dセンターを早期かつ確実な対応策である売却の実行によりポートフォリオ全体に与える将来の不確実性を払拭
- 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4年連続で取得

決算ハイライト

	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)	平成29年7月期 (第20期)(予想)
営業収益(百万円)	7,357	7,788	7,886	8,069	10,047
当期純利益(百万円)	3,101	3,287	3,381	3,442	4,579
総資産額(百万円)	214,877	215,694	216,639	224,749	-
1口当たり分配金額*(円)	8,796	9,324	9,590	9,768	11,538
1口当たり純資産額(円)	265,703	266,100	266,048	266,503	-

* 第18期、第19期および第20期は利益超過分配金を含みます。

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28年12月期(第19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、新規物件としてIIF横浜新山下R&Dセンター(準共有持分99.7%)、IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分51%)、IIF加須ロジスティクスセンター、ならびにIIF羽村ロジスティクスセンターを取得しました(取得価格合計:114.1億円)。また、リーシングと売却活動を同時並行で進めていたIIF東雲R&Dセンターは、取得価格を上回る価格で譲渡しています。これにより当期末現在の運用物件数は49件、資産規模は2,127億円(取得価格ベース)となりました。

既存物件においては、空室部分のリーシングを前提として平成27年3月に取得したIIF品川ITソリューションセンターのテナント誘致に成功し、当初の想定を上回る収益のアップサイドを実現しました。サステナビリティへの取り組みにおいては、GRESBリアルエステイト評価において4つにランク分けされる中で最高位の「Green Star」を4年連続で取得しました。

財務面では、新規資産の取得を目的として短期借入れを計107億円実行し、平成28年12月には第1回無担保投資法人債の償還資金の一部に充当するため、新たに投資法人債(30億円、償還期間10年)を発行しました。

これらの施策の結果、投資口1口当たりの分配金額(利益超過分配金を含みます)は、前期比1.9%増の9,768円となり、第8期以降、12期連続の増配を実現しました。

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。



産業ファンド投資法人 執行役員

倉都 康行

工場セクターの開拓と プライムロケーションへの投資により 資産規模を拡大

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12月期／第19期)の概況について

当期は、新規に取得したIIF横浜新山下R&Dセンター(準共有持分99.7%) (平成28年7月1日取得)、IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分51%) (平成28年7月1日取得)、IIF加須ロジスティクスセンター(平成28年9月1日取得)およびIIF羽村ロジスティクスセンター(平成28年12月22日取得)の収益効果、前期に取得した4物件が通期で稼働したことおよびテナントが退去したIIF東雲R&Dセンターの売却による不動産等売却益の計上等により、前期と比べて、営業収益は183百万円増加の8,069百万円、当期純利益は61百万円増加の3,442百万円となりました。この結果、1口当たり分配金額は、前期から178円増(1.9%増)の9,768円(うち1口当たり利益超過分配金3円)となり、12期連続の増配を達成して

います。1口当たりNAV(Net Asset Value)^{*1}につきましても、前期の357,415円から当期末には361,629円と、着実に成長させています。平成28年12月31日現在のポートフォリオの資産規模は49物件、2,127億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は1,049,641.69㎡、稼働率99.9%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います。

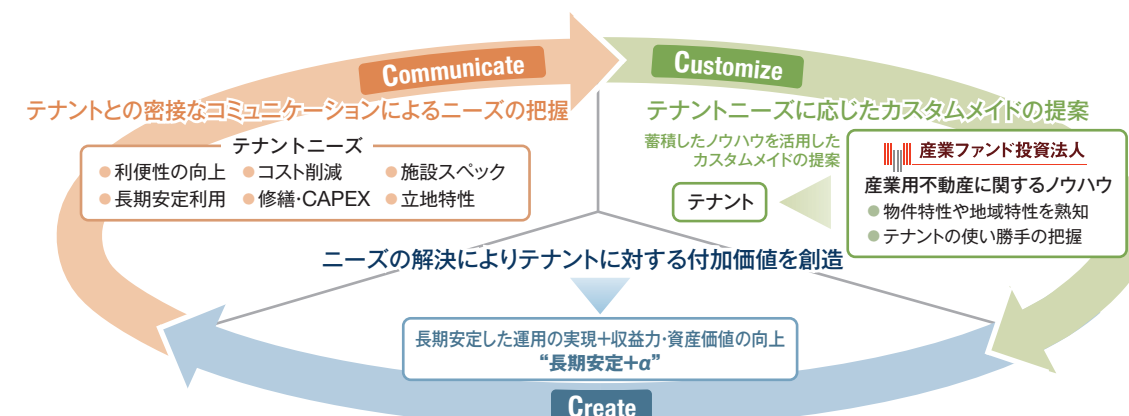
^{*1} 「1口当たりNAV」は、直近期末現在における鑑定評価額(または調査価格)に基づく1口当たり純資産額をいいます。

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。

● 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



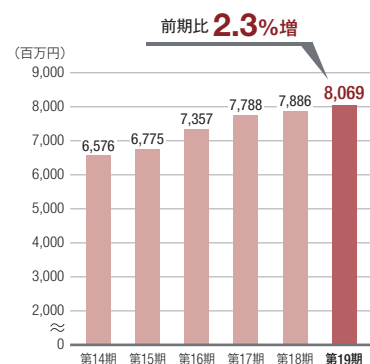
当期におきましても、その強みを活かした資産取得を行っています。まずは、プライムロケーションに立地する優良資産であるIIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分51%)を取得しました。物流大手「佐川急便株式会社」の関西エリアの重要拠点であり、賃貸借契約期間36.3年(残存期間10.2年、平成28年12月31日時点)に裏付けられた安定したキャッシュ・フローが見込まれます。さらに、IIFが強みとするCRE(Corporate Real Estate)提案に基づく相対取引により、IIF加須ロジスティクスセンターならびにIIF羽村ロジスティクスセンターを取得。工場・研究開発施設等のカテゴリーにおいてIIF横浜新山下R&Dセンター(準共有持分99.7%)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。

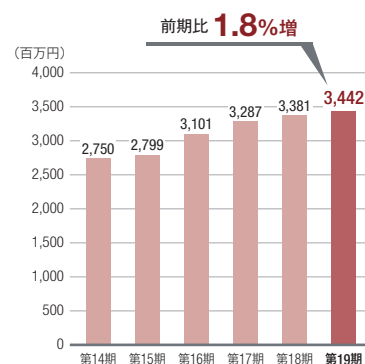
内部成長におけるIIFの特徴と強み

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、IIF品川ITソリューションセンターにおいて、希少な施設特性を活かしたリーシングを行うことで、収益性と安定性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。平成28年に実施されたGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価に

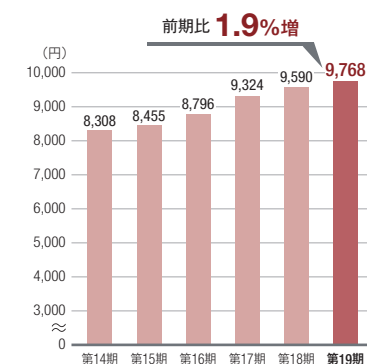
● 営業収益



● 当期純利益

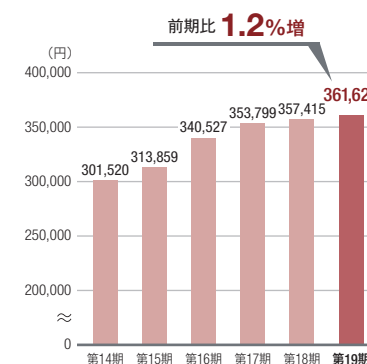


● 1口当たり分配金額^{*2}



^{*2} 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。なお、第18期および第19期については利益超過分配金を含みます。

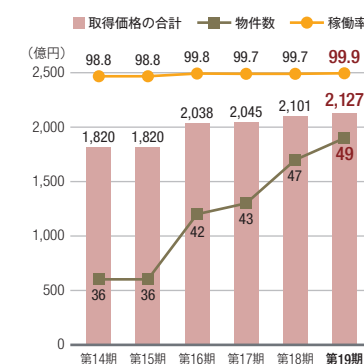
● 1口当たりNAV^{*2}



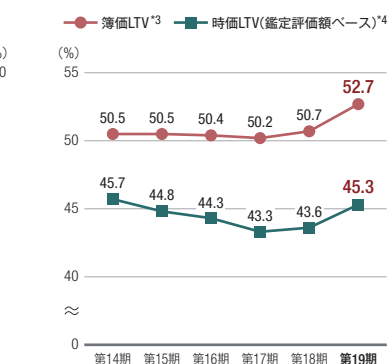
^{*3} 簿価LTV = 有利子負債合計 ÷ 資産合計

^{*4} 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)

● 資産規模の推移



● LTVの推移



戦略的なリーシングによるアップサイドの追求

IIF 品川ITソリューションセンターにおいて、平成27年3月に空室部分のリーシングを前提として取得しましたが、本物件の強みである都心へのアクセス性やBCP対応、天井高等の施設特性を訴求することで大手クラウドサービス企業の誘致に成功し、平成28年8月に新規賃貸借契約を締結、平成28年9月より100%稼働となりました。希少な施設特性を活かしたリーシングを行うことで、収益性と安定性の向上を実現しています。



おいては、4つにランク分けされる評価の中で最高位の「Green Star」を4年連続で取得しました。

財務面におけるIIFの取り組み

当期においては、新規資産取得資金の一部に充当するために平成28年7月ならびに平成28年9月に短期借入れを実行(いずれも第20期中に同額の長期借入金による借換えを行う予定)しました。平成28年12月には第4回投資法人債(発行額合計30億円)を発行し、平成28年12月27日に償還期限を迎える第1回無担保投資法人債50億円の償還資金の一部に充当しました。その結果、当期末においては長期借入比率は91.0%、固定借入比率は91.0%、当期末の平均適用金利は1.21%、平均借入残存期間は4.3年、LTVは52.7%となっています。なお、平成29年1月に発表した公募増資に伴う新投資口の発行および新規借入れ(短期借入れの長期借換えを含みます)が実行された後、長期借入比率は100.0%、固定借入比率は100.0%、平均適用金利は1.15%(試算値)、平均借入残存期間は5.9年に改善することを想定しています。

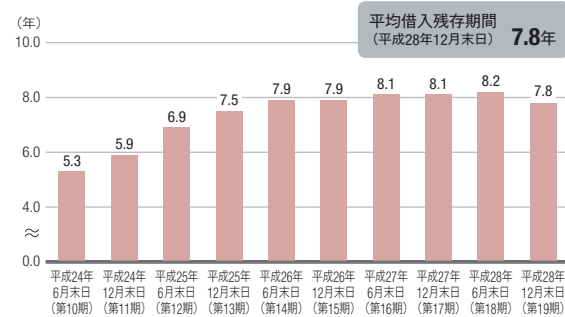
IIFでは、長期安定したポートフォリオに合わせて長期・固定借入れを実施するALM(Asset Liability

Management)戦略により、安定したバランスシートを構築しており、引き続き長期安定的な財務体質を構築してまいります。

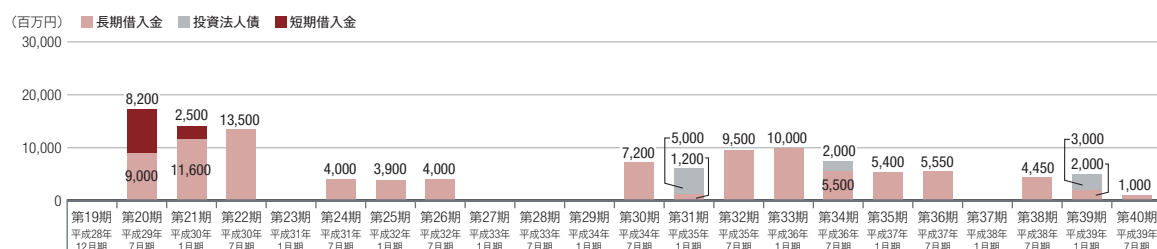
次期(平成29年7月期)の見通しおよび今後の運用方針について

IIFは、平成29年1月に公募増資を発表しました。他の多くのJ-REITが投資対象としていない競合の少ない工場セクターの開拓や、プライムロケーションに立地する優良資産の厳選取得を継続し、前回(平成27年2月)の公募増資以降の取得(予定)資産は合計18物件、506億円となり、着実に物件取得を積み上げてまいりました。これにより、決算期変更という特殊事情により7か月決算となる平成29年7月期(第

● 平均借入期間



● 返済期日の分散状況



IIF 東雲R&Dセンターの売却資金を活用し、LTV水準をコントロール

IIF 東雲R&Dセンターに関して、平成28年1月18日にテナントから退去通知を受領して以降、一棟貸しを前提としたリーシング活動と売却活動を並行して実施してきましたが、将来の投資主価値の維持向上を考える上で譲渡を速やかに行うことが適切と判断し、平成28年11月15日に譲渡を実行しました。これにより、来期以降のさらなる減収要因等の不確実性を払拭することができました。なお、これにより得られた資金については、第1回無担保投資法人債の償還資金の一部や「IIF羽村ロジスティクスセンター」の取得資金に充当する等活用し、残額の一部については平成29年1月に発表した公募増資による手取り金と合わせて取得資産の取得資金に充当し、さらに将来の物件取得または財務活動の必要資金に充当していきます。



売却価格: **90.6億円**

20期)の見通しは、営業収益は10,047百万円、当期純利益は4,579百万円、1口当たり分配金額は11,538円(うち1口当たり利益超過分配金7円)を予想しています。物流不動産市況については、首都圏に続き、大阪圏でも大量供給が本格化し、空室率は平成28年第3四半期に上昇したものの、一方でテナントの需要は力強く、首都圏の大量供給は一旦ピークを過ぎることで、当面は需給改善が期待されます。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います。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。

将来の増築ポテンシャルに着目した取得(IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ)



増築棟の完成予想図

本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

第20期に取得を予定しているIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡでは、現在敷地内の増築プロジェクトを推進中であり、テナント候補および売主との間でプロジェクト協定書を締結しています。



建物概要

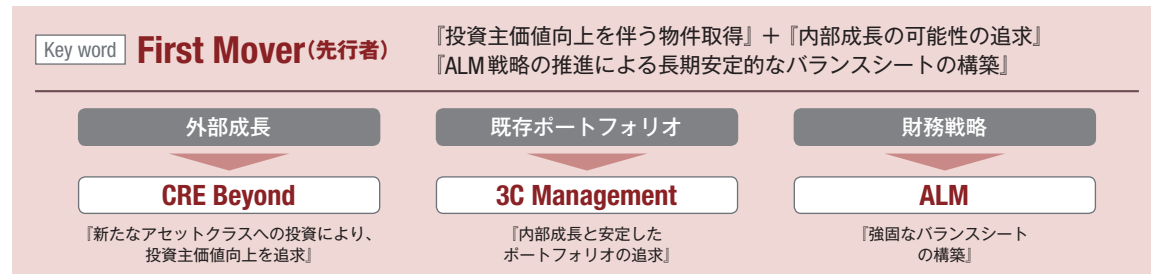
用途：倉庫・事務所
構造：鉄骨造地上3階建て
延床面積：約10,000㎡
竣工：平成30年2月末日(予定)

売買に関する基本協定書の概要

本投資法人と売主とは、売主により新築される増築建物の確認済証が発行されることおよびテナント候補との定期建物賃貸借予約契約等、増築建物に関する契約が締結されていることを条件として、増築建物の譲渡について合意しています*。なお、売主とテナント候補の間では、平成29年1月6日付で定期建物賃貸借予約契約が締結されています。

* 当該基本協定書は法的拘束力がないものとされており、かつ、当該増築建物について、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、当該増築建物が予定どおり竣工しない可能性および竣工後に予定どおり賃貸できない可能性もあります。さらに、本投資法人が竣工後に当該増築建物を取得できる保証もありません。

継続的な成長を実現する独自の運用戦略



「工場セクターの開拓」と「プライムロケーションへの投資」による資産規模の拡大

- 独自のCRE提案により大きな成長ポテンシャルを持つ工場セクターを開拓し、収益性・安定性の高い資産を取得
- 交通の要衝に位置し、かつ大消費地に近接する希少な立地の物流施設を取得

第19期取得資産

取得資産: 4物件 11,417百万円

F-8 工場・研究開発施設等	追加取得
IIF横浜新山下R&Dセンター(準共有持分99.7%)*	
	所在地 神奈川県横浜市
	取得日 平成28年7月1日
	取得価格 3,798百万円
	延床面積 4,832.18㎡
	土地面積 3,872.25㎡

L-31 物流施設	プライムロケーション
IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分51%)*	
	所在地 大阪府大阪市
	取得日 平成28年7月1日
	取得価格 4,437百万円
	延床面積 34,159.61㎡
	土地面積 23,359.57㎡

L-32 物流施設
IIF加須ロジスティクスセンター

所在地 埼玉県加須市
取得日 平成28年9月1日
取得価格 2,361百万円
延床面積 17,744.41㎡
土地面積 20,750.00㎡

L-33 物流施設
IIF羽村ロジスティクスセンター

所在地 東京都羽村市
取得日 平成28年12月22日
取得価格 820百万円
延床面積 3,892.66㎡
土地面積 6,932.37㎡

公募増資による第20期取得予定資産

取得予定資産: 11物件 33,832百万円

F-11 工場・研究開発施設等	工場
IIF横須賀テクノロジーセンター	
	所在地 神奈川県横須賀市
	取得予定日 平成29年2月20日
	取得予定価格 4,000百万円
	延床面積 13,779.77㎡
	土地面積 27,000.03㎡

F-12 工場・研究開発施設等	工場
IIF湘南テクノロジーセンター	
	所在地 神奈川県高座郡
	取得予定日 平成29年2月20日
	取得予定価格 1,200百万円
	延床面積 7,244.71㎡
	土地面積 13,000.38㎡

L-31 | 物流施設

プライムロケーション

追加取得

IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分49%)*

	所在地 大阪府大阪市
	取得予定日 平成29年2月20日
	取得予定価格 4,263百万円
	延床面積 34,159.61㎡
	土地面積 23,359.57㎡

L-35 | 物流施設

プライムロケーション


増築ポテンシャル

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(準共有持分60%)*

	所在地 福岡県福岡市
	取得予定日 平成29年2月20日
	取得予定価格 5,451百万円
	延床面積 44,135.76㎡
	土地面積 27,371.86㎡

L-37 | 物流施設

IIF仙台大和ロジスティクスセンター

	所在地 宮城県黒川郡
	取得予定日 平成29年2月21日
	取得予定価格 1,480百万円
	延床面積 11,990.24㎡
	土地面積 27,248.86㎡

L-39 | 物流施設

プライムロケーション

IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ(準共有持分75%)*

	所在地 大阪府大阪市
	取得予定日 平成29年3月21日
	取得予定価格 9,075百万円
	延床面積 51,846.21㎡
	土地面積 35,386.00㎡

L-41 | 物流施設

IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ

	所在地 岩手県紫波郡
	取得予定日 平成29年5月1日
	取得予定価格 1,302百万円
	延床面積 12,383.30㎡
	土地面積 34,915.11㎡

L-34 | 物流施設

プライムロケーション

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ(準共有持分60%)*

	所在地 福岡県福岡市
	取得予定日 平成29年2月20日
	取得予定価格 3,115百万円
	延床面積 24,771.74㎡
	土地面積 13,400.00㎡

L-36 | 物流施設

IIF板橋ロジスティクスセンター(準共有持分60%)*

	所在地 東京都板橋区
	取得予定日 平成29年2月20日
	取得予定価格 1,031百万円
	延床面積 5,057.68㎡
	土地面積 2,528.90㎡

L-38 | 物流施設

IIF太田ロジスティクスセンター

	所在地 群馬県太田市
	取得予定日 平成29年2月21日
	取得予定価格 1,010百万円
	延床面積 6,900.01㎡
	土地面積 16,447.48㎡

L-40 | 物流施設

プライムロケーション

IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ(準共有持分75%)*

	所在地 大阪府大阪市
	取得予定日 平成29年3月21日
	取得予定価格 1,905百万円
	延床面積 12,166.17㎡
	土地面積 7,588.47㎡

* 取得価格以外は、物件全体に係る内容を記載しています。

サステナビリティマネジメント

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ともに推進しています。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、環境への配慮と環境負荷低減に向けての対応を進めています。

◆「国連環境計画・金融イニシアティブ」と「国連グローバル・コンパクト」へ署名

本資産運用会社は、サステナビリティに関する積極的な活動が評価され、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)より不動産ワーキンググループ(PWG)メンバーへの参加打診を受け、UNEP FI に署名を行うとともに、PWGへ参加することにしました。

また、本資産運用会社は、「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」という企業理念のもと運用を行っていますが、国連が提唱する原則に賛同し、国連グローバル・コンパクト(UNGC)に署名しました。

これらの取り組みは、いずれもJ-REITの資産運用会社としては初めての試みとなるものです。



UNEP FIとは 国連環境計画(UNEP)と200を超える世界各地の銀行・保険・証券会社等とのパートナーシップ。平成4年の設立以来、金融機関、政策者、規制当局と協調し、経済的発展と環境・社会・ガバナンスへの配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

UNGCとは 各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組み。「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野・10原則を軸に活動を展開しています。

◆GRESB認定「Green Star」を4年連続で取得

IIFは平成28年に実施されたGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価において、4つにランク分けされる評価の中で最高位の「Green Star」を4年連続で取得しました。また、今回から導入された相対評価に基づく「GRESBレーティング」(5段階評価)においても5つ星の評価を得ました。

【評価のポイント】

- ・全保有物件のエネルギー消費量およびCO₂排出量の計測と管理
- ・サステナビリティに関する方針制定
- ・BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の取得
- ・ウェブサイトのリニューアルをはじめとするサステナビリティに関する情報開示への取り組み



GRESBとは 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク」の略称で、平成21年に欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス(ESG)のパフォーマンスに関する評価を行う組織。約60の年金基金やその受託者を含む250以上のメンバーがGRESBのデータを投資運用のプロセスにおいて活用しています。

◆BELS評価:J-REIT初の物流施設での取得をはじめ、IIF羽田空港メンテナンスセンターでも取得

J-REITが保有する物流施設で初となる「IIF広島ロジスティクスセンター」をはじめ、4物件でBELS(Building Energy-efficiency Labeling System)評価を取得しています。第20期となる平成29年1月には、新たにIIF羽田空港メンテナンスセンターでBELS評価を取得しました。



IIF羽田空港メンテナンスセンター

BELSとは 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。

ポートフォリオ一覧(平成28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	6.4	16,642	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	8,400	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	6,750	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	0.9	2,640	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	2,970	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	2,460	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	2.1	6,290	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	3,850	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	3,140	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	2,040	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	1,520	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	3,000	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	4,080	11,705.02	100.0	
		L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.4	6,920	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	3,120	20,495.06	97.3	
		L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,810	0.9	2,670	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	4,950	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	4,030	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	1,890	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	1,310	5,490.00	100.0	
		L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	600	0.3	1,200	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	4,370	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	4,370	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	6,930	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	965	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	2,030	11,262.86	100.0	
		L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター ^{*7}	4,437	2.1	4,510	23,593.72	100.0	
		L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,361	1.1	2,570	17,744.41	100.0	
		L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	820	0.4	864	3,892.66	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	5,340	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	1,350	4,655.48	100.0
F-3	IIF三鷹カードセンター		8,700	4.1	10,200	21,615.01	100.0		
F-5	IIF蒲田R&Dセンター		7,200	3.4	8,400	21,896.56	100.0		
F-6	IIF川崎サイエンスセンター		2,168	1.0	2,950	4,857.73	100.0		
F-7	IIF相模原R&Dセンター		3,100	1.5	3,650	14,304.37	98.3		
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター		3,810	1.8	4,150	4,887.83	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	1,670	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	8.5	14,600	11,292.79	100.0
		I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	41,110	19.3	41,600	81,995.81	100.0	
		I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,384	2.5	5,530	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	2.6	6,040	20,027.14	100.0	
		I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,150	0.5	2,380	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	2,270	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	7,830	7,089.62	100.0	
		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	746	12,880.38	100.0	
ポートフォリオ合計 49物件				212,717	100.0	247,017	1,049,641.69	99.9	

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

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

^{*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または土地(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。

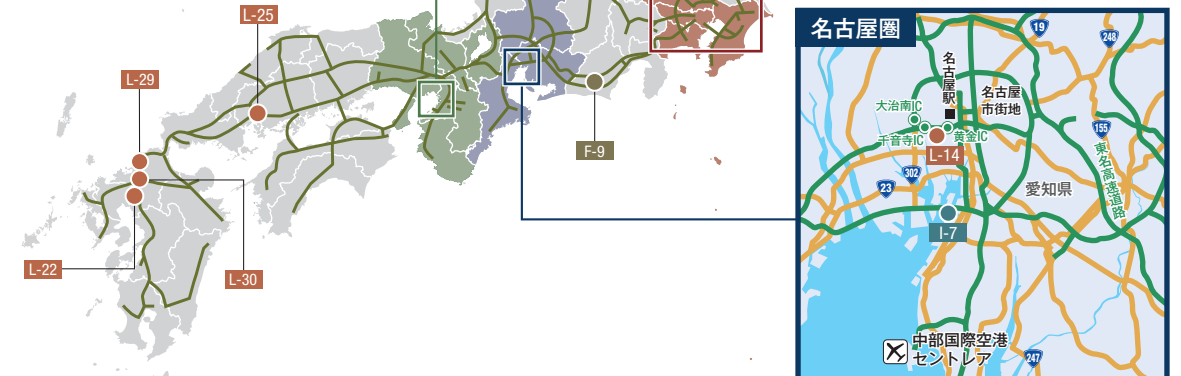
^{*4} 稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

^{*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。

^{*7} IIF大阪此花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51%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51%を乗じて記載しています。

ポートフォリオマップ (平成28年12月31日現在)

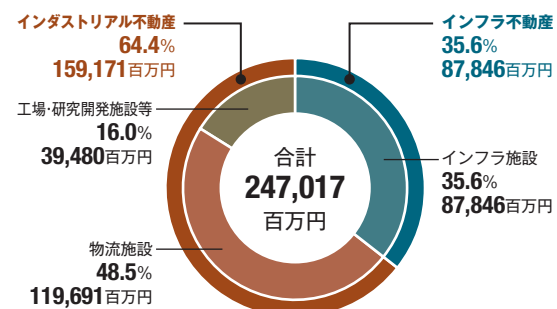


● エリア別
(取得価格ベース)

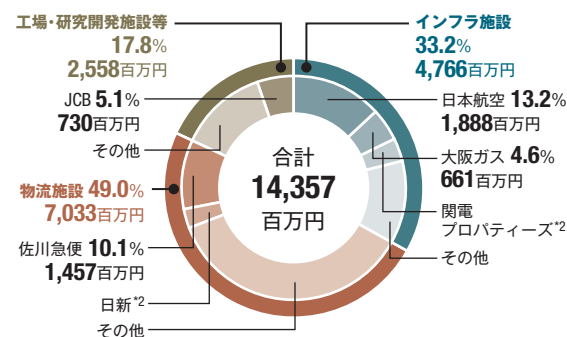
東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
31 物件	10 物件	2 物件	6 物件	49 物件
150,288 百万円	49,509 百万円	2,950 百万円	9,970 百万円	212,717 百万円
(70.7%)	(23.3%)	(1.4%)	(4.7%)	(100.0%)

ポートフォリオの分散状況 (平成28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)

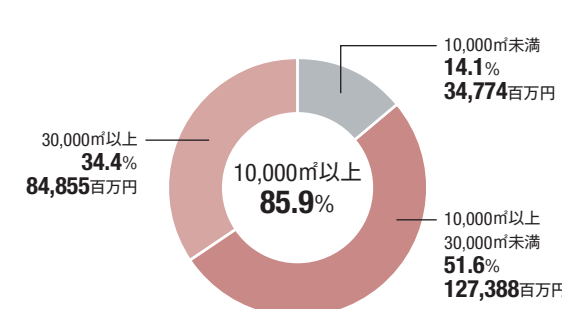


● 賃借人別^{*3} (年間賃料ベース)

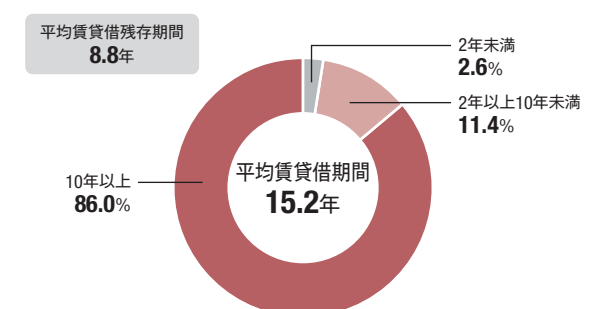


*1 比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
*2 賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。

● 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)



*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。


新規保有物件

L-33

物流施設

IIF羽村ロジスティクスセンター

第19期取得



- ・コカ・コーライーストジャパンの東京西部エリアにおける主要な飲料専用配送センター
- ・期間8年(契約開始後5年間原則解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性
- ・倉庫部分は低床仕様の平屋建物のためトラックやフォークリフトによる直接搬入が容易な仕様であり、飲料だけでなく金属、紙類など重量物も扱うことが可能
- ・物流施設や工場が集積する工場専用地域に位置し、24時間稼働が可能
- ・大型トラックから小型トラックへの積替えが容易で高頻度配送に対応可能


所在地	東京都羽村市
取得年月	平成28年12月
取得価格	820百万円
建築時期	平成3年7月
賃借人名	コカ・コーライースト ジャパン株式会社
延床面積	3,892.66㎡
土地面積	6,932.37㎡

L-31

物流施設

IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分51%)

第19期取得



- ・ 第19期に準共有持分51%を取得。第20期に残りの準共有持分49%を追加取得予定
- ・ 佐川急便の関西エリア重要拠点として継続利用中
- ・ 平成27年にテナントによる大規模設備更新の実施
- ・ 大阪都心部約6kmの高速道路出入口・貨物駅至近の希少立地
- ・ 隣地は西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」であり、優れた物流立地としての裏付け

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㎡*1
附属建物3棟合計:112.87㎡

土地面積

23,359.57㎡*2

*1 1棟の建物の延床面積を記載しています。

*2 全体の敷地面積を記載しています。


*1 1棟の建物の延床面積を記載しています。
*2 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



- 卸販売大手のビップの北関東エリアの重要物流施設
- 期間10年(契約期間中原則解約不可)の定期建物賃貸借契約による高い継続性
- 圏央道の埼玉～茨城間が平成29年2月に開通。ポテンシャルの高まりに期待
- 東北自動車道「加須」ICより約4kmに位置。関東広域へのアクセス良好
- 高床式トラックパース、天井高最大7.1m等の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
賃借人名	ビップ株式会社
延床面積	17,744.41㎡ 建物1:15,244.96㎡ 附属建物1:12.24㎡ 建物2:2,477.22㎡ 附属建物2: 9.99㎡
土地面積	20,750.00㎡

F-8

工場・研究開発施設等

IIF横浜新山下R&Dセンター

第19期追加取得



- 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
- 世界有数の自動車関連用品サプライヤーであるZF TRW オートモーティブ・ホールディングス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の本社兼エンジニアリングセンター
- 期間20年(残存期間約10.7年)の定期建物賃貸借契約による高い継続性
- みなとみらい線「元町・中華街」駅から徒歩10分に所在し、「東京」駅まで約40分と都心オフィスエリアへのアクセス良好
- 非常用発電、非接触型ICカードによるセキュリティ体制を完備

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 3月:11百万円 7月:3,798百万円
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㎡

* 平成28年12月末時点

* 平成28年12月末時点

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}

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㎡^{*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。

*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-5	IIF新砂ロジスティクスセンター
物流施設	



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	

	<table><tr><th>DBJ Green Building</th></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>	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		
	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>DBJ Green Building</div> <div>所在地千葉県野田市</div> <div>取得価格6,500百万円</div> <div>延床面積38,828.10㎡</div> <div>土地面積26,551.63㎡</div>

L-6 物流施設	IIF厚木ロジスティクスセンター
	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	IIF西宮ロジスティクスセンター
物流施設	
	<div>CASBEE®BELS</div> <div>所在地兵庫県西宮市</div> <div>取得価格2,159百万円</div> <div>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㎡</div> <div>土地面積9,997.84㎡</div>

L-10 物流施設		IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ
		
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㎡	

	DBJ Green Building	CASBEE®	BELS
アイエムの説明	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®川崎 BEE=1.7 ★★★★★	
		B + CASBEE®広島 BEE=1.3 ★★★★★	
	1物件 4物件	B + CASBEE®-建築(新築) BEE=1.3 ★★★★★	

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
--------------	--------------------



所在地	神奈川県厚木市
取得価格	3,100百万円
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
--------------	---------------------



	BELS
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	2,350百万円
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
--------------	---------------------



所在地	埼玉県さいたま市
取得価格	1,490百万円
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
--------------	--------------------



所在地	愛知県名古屋市
取得価格	1,050百万円
延床面積	8,721.01㎡
土地面積	8,321.51㎡

L-15 物流施設	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ
--------------	--------------------



所在地	神奈川県厚木市
取得価格	2,290百万円
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
--------------	-------------------



所在地	埼玉県川口市
取得価格	1,770百万円
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
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	5,193百万円
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
--------------	--------------------



所在地	大阪府東大阪市
取得価格	2,280百万円
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
--------------	------------------



所在地	千葉県柏市
取得価格	1,810百万円
延床面積	17,379.78㎡
土地面積	13,553.47㎡

L-20 物流施設	IIF 三郷ロジスティクスセンター
--------------	-------------------



所在地	埼玉県三郷市
取得価格	3,550百万円
延床面積	19,019.71㎡
土地面積	9,915.01㎡

L-21 物流施設	IIF 入間ロジスティクスセンター
--------------	-------------------



所在地	埼玉県入間市
取得価格	3,184百万円
延床面積	17,881.65㎡
土地面積	20,350.79㎡

L-23 物流施設	IIF 印西ロジスティクスセンター
--------------	-------------------



所在地	千葉県印西市
取得価格	1,060百万円
延床面積	5,487.75㎡
土地面積	9,799.60㎡

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
所在地	広島県広島市
取得価格	3,540百万円
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㎡

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
--------------	----------------------------



所在地	大阪府泉佐野市
取得価格	860百万円
延床面積	13,947.83㎡
土地面積	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)
--------------	------------------------------



所在地	福岡県古賀市
取得価格	860百万円
延床面積	——(底地)
土地面積	30,815.97㎡

L-22 物流施設	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター
--------------	-------------------



	DBJ Green Building
所在地	佐賀県鳥栖市
取得価格	1,570百万円
延床面積	13,836.97㎡
土地面積	26,106.32㎡

L-24 物流施設	IIF 盛岡ロジスティクスセンター
--------------	-------------------



所在地	岩手県紫波郡
取得価格	600百万円
延床面積	8,005.35㎡
土地面積	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)
--------------	------------------------------



所在地	大阪府泉大津市
取得価格	4,000百万円
延床面積	——(底地)
土地面積	48,932.00㎡

L-28 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
取得価格	5,730百万円
延床面積	33,243.99㎡
土地面積	25,853.00㎡

L-30 物流施設	IIF 福岡東ロジスティクスセンター
--------------	--------------------



所在地	福岡県福岡市
取得価格	1,860百万円
延床面積	11,262.86㎡
土地面積	34,604.36㎡

既存保有物件

F-1 IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)

工場・研究開発施設等



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-3 IIF三鷹カードセンター

工場・研究開発施設等



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-6 IIF川崎サイエンスセンター

工場・研究開発施設等



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-9 IIF掛川マニュファクチャリングセンター(底地)

工場・研究開発施設等



所在地	静岡県掛川市
取得価格	1,540百万円
延床面積	—(底地)
土地面積	66,171.92㎡

F-2 IIF横浜都筑テクノロジーセンター

工場・研究開発施設等



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-5 IIF蒲田R&Dセンター

工場・研究開発施設等



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-7 IIF相模原R&Dセンター

工場・研究開発施設等



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㎡

F-10 IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)

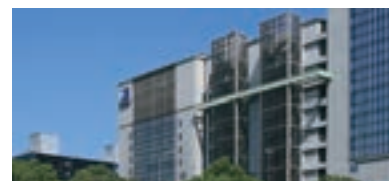
工場・研究開発施設等



所在地	千葉県浦安市
取得価格	1,300百万円
延床面積	—(底地)
土地面積	7,925.94㎡

I-1 IIF神戸地域冷暖房センター

インフラ施設



* 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。

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㎡*

I-3 IIF座間ITソリューションセンター

インフラ施設



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 IIF大阪豊中データセンター

インフラ施設



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 IIF名古屋港タンクターミナル(底地)

インフラ施設



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 IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)

インフラ施設



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 IIF羽田空港メンテナンスセンター

インフラ施設



*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。

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㎡*2

I-4 IIF品川データセンター

インフラ施設



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 IIF大阪南港ITソリューションセンター

インフラ施設



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 IIF品川ITソリューションセンター

インフラ施設



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 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期
		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	自 平成28年 7月 1 日 至 平成28年12月31日
営業収益	百万円	6,775	7,357	7,788	7,886	8,069
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(6,775)	(7,356)	(7,788)	(7,886)	(8,022)
営業費用	百万円	3,071	3,320	3,511	3,547	3,652
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,371)	(2,578)	(2,736)	(2,763)	(2,797)
営業利益	百万円	3,704	4,036	4,277	4,338	4,416
経常利益	百万円	2,800	3,102	3,288	3,382	3,443
当期純利益	(a) 百万円	2,799	3,101	3,287	3,381	3,442
純資産額	(b) 百万円	82,001	93,677	93,817	93,799	93,959
(対前期比)	%	(△0.0)	(14.2)	(0.1)	(△0.0)	(0.2)
総資産額	(c) 百万円	190,852	214,877	215,694	216,639	224,749
(対前期比)	%	(0.0)	(12.6)	(0.4)	(0.4)	(3.7)
出資総額	注3 百万円	79,493	90,823	90,823	90,823	90,823
(対前期比)	%	(－)	(14.3)	(－)	(－)	(－)
発行済投資口の総口数	(d) 口	165,532	352,564	352,564	352,564	352,564
1口当たり純資産額	注4 (b)/(d) 円	247,690	265,703	266,100	266,048	266,503
分配総額	(e) 百万円	2,799	3,101	3,287	3,381	3,443
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	16,911	8,796	9,324	9,590	9,768
(うち1口当たり利益分配金)	円	(16,911)	(8,796)	(9,324)	(8,440)	(9,765)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(1,150)	(3)
総資産経常利益率	注5 %	1.5(2.9)	1.5(3.1)	1.5(3.0)	1.6(3.1)	1.6(3.1)
自己資本利益率	注5 %	3.4(6.8)	3.5(7.1)	3.5(7.0)	3.6(7.2)	3.7(7.3)
自己資本比率	(b)/(c) %	43.0	43.6	43.5	43.3	41.8
(対前期増減)		(△0.0)	(0.6)	(△0.1)	(△0.2)	(△1.5)
配当性向	注5 %	100.0	100.0	100.0	88.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸 NOI (Net Operating Income)	注5 百万円	5,400	5,825	6,125	6,206	6,355
ネット・プロフィット・マージン	注5 %	41.3	42.2	42.2	42.9	42.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注5 倍	6.9	7.2	7.2	7.4	7.3
1口当たり FFO (Funds from Operation)	注5 円	22,929	11,765	12,370	12,663	12,839
FFO 倍率	注5 倍	24.4	23.3	23.5	22.5	21.9
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注6 円	16,603	8,671	9,091	8,415	9,655
固定資産税等調整後1口当たり FFO	注6 円	22,621	11,640	12,137	12,638	12,729

(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) 「出資総額」については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額を考慮しておりません。
(注4) 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5) 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、第19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＝(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6) 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、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12月31日現在、運用物件数49件、取得価格合計212,717百万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7月～12月)における日本経済は、平成28年7～9月期の国内総生産(GDP)速報値がアジア向けを中心とした輸出の伸びや堅調な住宅投資等を背景に3四半期連続でプラスとなるなど、緩やかな回復基調が続いております。
国内株式市場では、当期が始まる直前の6月24日に英国でEU離脱の国民投票結果となったいわゆる BREXIT ショックによる政治や経済の混乱に対する不安が広がる中、相対的に安定している我が国経済を背景に、7月に15,682円であった日経平均は、その後やや上向きながら安定した値動きで推移しました。その後、11月の米大統領選挙で、選挙前の予想を覆してトランプ氏が勝利すると、市場は就任後の政策を見越したリスク・オンの風潮となり、12月には9連騰を記録するなど一気に上昇基調となり、12月末は19,000円を上回る水準にまで達しました。
J-REIT 市場は、平成28年1月末にマイナス金利の導入が決定されて以降、上昇基調で推移していましたが、1,849ポイントで始まった当期初からはやや軟調な展開で推移しましたが、その後、米国大統領選後は再び回復基調となり、12月末は1,855ポイントで終了しました。
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 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%)、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%)、IIF 加須ロジスティクスセンター(取得価格2,361百万円)、IIF 羽村ロジスティクスセンター(取得価格820百万円)の4物件(取得価格合計11,417百万円)を取得しました。なお、平成28年11月15日にて IIF 東雲 R&D センターを9,060百万円で譲渡し、不動産等売却益46百万円を計上しております。
これらの結果、本投資法人の平成28年12月31日現在の保有資産は、物流施設31物件、工場・研究開発施設等9物件、インフラ施設9物件、取得価格の合計は212,717百万円となっております。また、平成28年12月31日現在の総賃貸可能面積は1,049,641.69㎡、平均稼働率については99.9%となっております。

(3)資金調達の概要

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、新規物件等の取得を目的として平成28年7月1日に合計8,200百万円(「IIF 横浜新山下 R&D センター」の追加取得及び「IIF 大阪此花ロジスティクスセンター」の新規取得資金の一部に充当するため。)、平成28年9月1日に合計2,500百万円(「IIF 加須ロジスティクスセンター」の新規取得資金の一部に充当するため。))の調達を行いました。本借入については、本投資法人の財務柔軟性を確保するため、短期かつ変動金利による調達を行っております。
また、平成28年8月31日付で長期借入金2,000百万円(借入期間10年)を固定金利で新規に借入れ、同日に返済期限を迎える同額の長期借入金2,000百万円を返済しております。本借換えを通じて、借入期間の長期固定化を図ることで、長期に安定的な分配金を確保できる財務体質を構築しております。
さらに、平成28年12月26日付で第4回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)30億円を発行し、平成28年12月27日に償還期限を迎える第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)50億円の償還資金の一部に充当しております。
これらの結果、本投資法人の平成28年12月31日現在の有利子負債残高は118,500百万円、うち、短期借入金 は10,700百万円、長期借入金は97,800百万円(1年内返済予定の長期借入金を含む)、投資法人債は10,000百万円となっております。
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8,069百万円、営業利益4,416百万円、経常利益3,443百万円となり、当期純利益3,442百万円となりました。

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項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の全額である3,442,787,460円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、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、所得超過税会不一致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1,057,692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9,768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 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期
決算年月	平成26年12月	平成27年6月	平成27年12月	平成28年6月	平成28年12月
最高	(注1) 1,116,000円 (注2) 558,000円	620,000円	585,000円	595,000円	589,000円
最低	(注1) 878,000円 (注2) 540,000円	541,000円	445,000円	499,500円	500,000円
期末終値	(注2) 555,000円	553,000円	576,000円	573,000円	557,000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項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の全額である3,442,787,460円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、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、所得超過税会不一致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1,057,692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9,768円となりました。

	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期
	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	自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日
当期純利益総額	2,799,330千円	3,101,182千円	3,287,384千円	3,381,287千円	3,442,762千円
利益留保額	104千円	134千円	212千円	405,859千円	306,864千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	3,443,845千円 (9,768円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	3,442,787千円 (9,765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)	405,448千円 (1,150円)	1,057千円 (3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)	405,448千円 (1,150円)	1,057千円 (3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29年1月に新たに就任した米国大統領による今後の政策や、欧州では昨年の英国のEU離脱決定を受けて、オランダ、フランスやドイツなどで行われる選挙戦に注目が集まるなど、特に政治面において不透明感を増しており、今後これらのイベントによる混乱が生じる可能性があります。しかし、J-REIT市場は、我が国の比較的安定した政治と経済を背景に、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、日本銀行のマイナス金利政策の導入による資金調達の容易さから国内不動産への投資環境は引き続き強含みの展開が予想されます。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。

(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12月31日現在、運用物件数49件、取得価格合計212,717百万円となっております。

これらの資産は現在、平均稼働率99.9%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間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+ α 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+ α 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、平成28年8月にIIF品川ITソリューションセンターの空室部分において新規テナントとの賃貸借契約を締結し稼働率を100%としております。また平成28年1月18日付でテナントより解約通知を受領したIIF東雲R&Dセンターについてはリーシング及び売却の両面から検討・活動を実施しておりましたが、最終的に平成28年11月に売却を完了させております。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。

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戦略に位置付けております。そのため、物件の長期安定的なキャッシュ・フローに長期固定借入を組み合わせるALM(Asset Liability Management)を推進してまいります。

また、既存借入の借換えを通じて、調達コストの低減、借入期間の長期化、返済額の平準化、返済期日の分散化を検討してまいります。加えて、調達基盤の拡充を目的として、調達先、調達手法の多様化にも引き続き取り組んでまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成29年1月24日及び平成29年2月7日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成29年2月14日に払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、平成29年2月14日付で出資総額は112,131,455,055円、発行済投資口数の総数は396,102口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成29年3月3日を払込期日(予定)としております。

〔公募による新投資口の発行〕

＜日本国内、米国、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ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集＞

発行新投資口数	：43,538口 (国内21,238口、海外22,300口(海外引受会社の買取引受けの対象口数21,238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1,062口))
発行価格(募集価格)	：1口当たり506,025円
発行価格(募集価格)の総額	：22,031,316,450円
発行価額(払込金額)	：1口当たり489,417円
発行価額(払込金額)の総額	：21,308,237,346円
払込期日	：平成29年2月14日
分配金起算日	：平成29年1月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数	：1,062口
発行価額(払込金額)	：1口当たり489,417円
発行価額(払込金額)の総額	：519,760,854円
払込期日	：平成29年3月3日
分配金起算日	：平成29年1月1日
割当先	：野村證券株式会社

第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

〔資金使途〕

今回の公募及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期
	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	平成28年12月31日
発行可能投資口総口数	4,000,000口	8,000,000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	352,564口	352,564口	352,564口	352,564口
投資主数	4,226人	5,160人	4,804人	4,779人	4,725人

2. 投資口に関する事項

平成28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	61,097	17.32
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	35,138	9.96
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	27,998	7.94
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	21,302	6.04
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	13,580	3.85
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
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA. 02111	5,071	1.43
合計		189,297	53.69

(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)	倉部 康行	リサーチアンドブライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	15,300千円 (注2)

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

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び平成28年12月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬が含まれております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ 株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計帳簿の作成等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(納税に関する事務)	EY税理士法人
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 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18期 (平成28年6月30日)		第19期 (平成28年12月31日)	
				保有総額 (百万円)(注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産 比率(%) (注3)
不動産	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	13,067	6.0	13,029	5.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,576	2.1	4,566	2.0
			その他	914	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	45,153	20.9	45,059	20.1
			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	79,433	36.7	77,724	34.6
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	17,366	8.0	21,760	9.7
			その他	7,016	3.2	6,986	3.1
		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	2,145	1.0	2,130	0.9
	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	12,756	5.9	12,765	5.7
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	23,564	10.9	23,406	10.4
			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				207,993	96.0	210,342	93.6
預金・その他の資産				8,645	4.0	14,406	6.4
資産総額計				216,639	100.0	224,749	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	39,172	81,995.81	81,995.81	100.0	17.2	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	16,530	11,292.79	11,292.79	100.0	4.1	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター(注4)	13,068	27,493.29	27,493.29	100.0	5.0	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,153	21,615.01	21,615.01	100.0	4.5	工場・研究開発施設等
IIF品川ITソリューションセンター	7,542	7,089.62	7,089.62	100.0	(注5)	インフラ施設
IIF蒲田R&Dセンター	7,451	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	5,861	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	5,624	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	5,517	38,828.10	38,828.10	100.0	(注5)	物流施設
IIF座間ITソリューションセンター	5,222	10,931.89	10,931.89	100.0	(注5)	インフラ施設
合 計	115,145	274,414.20	274,414.20	100.0	50.5	

(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	16,642	13,068
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	8,400	5,517
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	6,750	5,199
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	1,627
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	2,640	1,817
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	17,200.00	2,970	2,029
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	2,460	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	6,290	4,650
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	3,850	3,251
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区川向町字南耕地747番1 他	不動産信託受益権	9,464.03	3,140	2,329
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	2,040	1,486
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	1,520	1,160
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	3,000	2,393
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	4,080	2,040

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	6,920	5,213
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	20,495.06	3,120	2,457
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	2,670	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	4,950	3,515
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	4,030	3,164
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	1,890	1,543
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	1,310	1,047
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	1,200	586
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	4,370	3,470
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	4,370	4,179
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	947
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	6,930	5,861
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	965	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	2,030	1,943
IIF大阪此花ロジスティクスセンター(注6)	大阪府大阪市此花区屋島四丁目21番6	不動産信託受益権	23,593.72	4,510	4,476
IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市新利根二丁目6番1	不動産信託受益権	17,744.41	2,570	2,622
IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市神明台四丁目8番16	不動産信託受益権	3,892.66	864	928
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	5,340	4,553
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市中区築区北山田四丁目25番2	不動産	4,655.48	1,350	1,166
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	10,200	9,153
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	8,400	7,451
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	2,950	2,139
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	3,650	3,241
IIF横浜新山下R&Dセンター	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	4,887.83	4,150	3,956
IIF掛川マニュファクチャリングセンター(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	1,670	1,345
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	14,600	16,530
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	41,600	39,172
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	5,530	5,222
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	5,157
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市新千里西町一丁目1番38	不動産信託受益権	20,027.14	6,040	5,624
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	2,380	1,252
IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋市中港区潮見町37番31	不動産	51,583.70	2,270	1,998

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	7,830	7,542
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	746	729
合 計(注7)			1,049,641.69	247,017	210,342

(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) 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6) 本投資法人が不動産信託受益権の51%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51%を乗じて記載しております。

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

本投資法人が投資する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設毎の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第 18 期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日				第 19 期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28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	400	5.1	1	100.0	400	5.0
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	178	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	0.9
IIF西宮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4)	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	0.8	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	97.3	(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)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF加須ロジスティクスセンター	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF羽村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	1.9
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	58	0.7	1	100.0	58	0.7
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	364	4.6	1	100.0	364	4.5
IIF東雲R&Dセンター(注5)	1	100.0	(注3)	(注3)	—	—	(注3)	(注3)

不動産等の名称	第 18 期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日				第 19 期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28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)	5	98.3	(注3)	(注3)
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF掛川マニュファクチャリングセンター(底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	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)	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	4.1
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,377	17.5	1	100.0	1,382	17.2
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	100.0	(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)	63	99.7	7,886	100.0	64	99.9	8,022	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) 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5) 平成28年11月15日付で譲渡しております。

(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び時価の状況表

平成28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	74,600	54,000	△1,994
合 計		74,600	54,000	△1,994

(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品川ITソリューションセンター	東京都品川区	空調・照明設備更新工事	平成29年3月	247	－	－
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29年3月	34	－	－
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	外壁改修工事	平成29年3月	25	－	－

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425百万円であり、費用に区分された修繕費81百万円と合わせ、合計506百万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羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	LED化工事	平成28年4月～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	消防設備他改修工事	平成28年8月～平成28年10月	29
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8月	18
IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区	CVCF室OAフロア工事	平成28年8月～平成28年10月	17
その他	－	－	－	210
合計				425

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 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期
	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	自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日
当期首積立金残高	1,205	1,251	1,385	－	－
当期積立額	460	486	－	－	－
当期積立金取崩額	414	351	1,385	－	－
次期繰越額	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 18 期	第 19 期
	自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日
(a)資産運用報酬	651,469	683,551
(b)資産保管委託報酬	6,657	6,765
(c)一般事務委託報酬	32,008	33,452
(d)役員報酬	5,820	5,820
(e)その他費用	88,036	124,970
合 計	783,992	854,560

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
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 7月1日	－	1,880	0.2	平成29年 6月30日	期限一括	(注5) 無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 7月1日	－	1,740				
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 7月1日	－	1,380				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 7月1日	－	1,000	0.2	平成29年 6月30日	期限一括 (注4)	(注5) 無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成28年 7月1日	－	1,200	0.2	平成29年 6月30日	期限一括 (注4)	(注5) 無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成28年 7月1日	－	1,000	0.2	平成29年 6月30日	期限一括 (注4)	(注5) 無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 9月1日	－	1,300	0.2	平成29年 8月31日	期限一括 (注4)	(注5) 無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年 9月1日	－	1,200	0.2	平成29年 8月31日	期限一括 (注4)	(注5) 無担保 無保証
小 計			－	10,700				
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6) 無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月11日	3,200	3,200	1.8 (注3)	平成30年 3月9日	期限一括 (注4)	(注5) 無担保 無保証 (注6)
	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	－	1.2 (注3)	平成28年 8月31日	期限一括 (注4)	(注7) 無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	平成23年 9月30日	4,463	4,463	1.3 (注3)	平成29年 9月29日	期限一括 (注4)	(注6) 無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)		4,057	4,057				
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		3,080	3,080				
	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)	(注5) 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)	(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3)	平成31年 3月29日	期限一括 (注4)	(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3)	平成34年 3月30日	期限一括 (注4)	(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3)	平成32年 3月31日	期限一括 (注4)	(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3)	平成34年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5) 無担保 無保証

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月30日	1,500	1,500	1.3 (注3)	平成31年 3月29日	期限一括 (注4)	(注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6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 6月29日	583	583	1.2 (注3)	平成31年 6月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 6月29日	417	417	1.2 (注3)	平成31年 6月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 9月28日	2,274	2,274	1.2 (注3)	平成31年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 9月28日	1,626	1,626	1.2 (注3)	平成31年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 2月6日	1,000	1,000	1.8	平成37年 2月5日	期限一括	(注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3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(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4)	(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3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(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3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(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3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(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3)	平成34年 2月4日	期限一括 (注4)	(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3)	平成34年 2月4日	期限一括 (注4)	(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6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 6月28日	2,500	2,500	1.7 (注3)	平成35年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成25年 6月28日	1,500	1,500	1.6 (注3)	平成34年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社	平成25年 6月28日	500	500	1.2 (注3)	平成32年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 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)	(注6)	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3)	平成35年 12月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 2月6日	700	700	1.3	平成36年 8月6日	期限一括 (注4)	(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3)	平成36年 2月6日	期限一括 (注4)	(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4)	(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3)	平成34年 8月5日	期限一括 (注4)	(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3)	平成34年 2月4日	期限一括 (注4)	(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3)	平成38年 3月13日	期限一括 (注4)	(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3)	平成36年 3月13日	期限一括 (注4)	(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					
	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5)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社新生銀行	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)	(注5)	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)	(注5)	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5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,235	1,235					
	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)	(注5)	無担保 無保証
	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5)	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)	(注5)	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)	(注5)	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5)	無担保 無保証
	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	800	0.5 (注3)	平成38年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成28年 4月15日	800	800	0.5	平成38年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 8月31日	—	2,000	0.4	平成38年 8月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	小 計		97,800	97,800					
	合 計		97,800	108,500					

(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、不動産等の購入資金です。
(注6) 資金使途は、借入金の借換資金です。
(注7) 資金使途は、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	—	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
第4回 無担保投資法人債	平成28年 12月26日	—	3,000	0.40	平成38年 12月25日	期限一括 (注)	既存投資法 人債の償還	無担保 無保証
合 計		12,000	10,000					

(注) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。

4. 短期投資法人債

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

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) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
IIF横浜新山下R&Dセンター	平成28年7月1日	3,798	—	—	—	—
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	平成28年7月1日	4,437	—	—	—	—
IIF加須ロジスティクスセンター	平成28年9月1日	2,361	—	—	—	—
IIF東雲R&Dセンター	—	—	平成28年11月15日	9,060	8,957	46
IIF羽村ロジスティクスセンター	平成28年12月22日	820	—	—	—	—
合 計		11,417		9,060	8,957	46

(注)「取得価額」又は「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)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横浜新山下R&Dセンター	平成28年7月1日	3,798	4,160	シービーアールイー株式会社	平成28年6月10日
取得	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	平成28年7月1日	4,437	4,550	シービーアールイー株式会社	平成28年6月1日
取得	IIF加須ロジスティクスセンター	平成28年9月1日	2,361	2,590	シービーアールイー株式会社	平成28年7月31日
譲渡	IIF東雲R&Dセンター	平成28年11月15日	9,060	8,940	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年10月1日
取得	IIF羽村ロジスティクスセンター	平成28年12月22日	820	864	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年12月1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(売買契約書等に記載された売買価格)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

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	150,369	株式会社レンタルのニッケン	4,432	2.9

(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 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%
第 19 期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	1,200	668,400千円	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

平成28年9月30日に、本投資法人の第6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。 ・「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」に規定する法人の発行済株式を本投資法人の投資対象として追加するため、関連する規定の整備及び規定の新設 ・「租税特別措置法施行規則」の改正により、不要となった規定の削除 ・決算期を各年6月末日及び12月末日から各年1月末日及び7月末日とし、第20期の営業期間を平成29年1月1日から7月31日までとするため規定の変更 ・分配可能金額の定義について、「投資信託及び投資法人に関する法律」の内容と平仄を合わせるため、規定の変更 ・「投信法、投資法人の計算に関する規則」及び「租税特別措置法」等の改正により、配当積立金及びこれに類する積立金並びにその他の任意積立金等の留保等の処理ができることを明示するほか、本投資法人における課税負担の軽減を目的として、利益を超えた金銭の分配(一時差異等調整引当額の分配)を行うことを可能とし、また関連する規定を整備するための変更 ・新投資口予約権の無償割当てに関する費用を本投資法人が負担することを明確化 ・投信法上、投資主総会の招集手続きにおける公告の省略を可能とするため、一定の日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する旨を規約に定めることができるとされているところ、上記に記載の決算期の変更を踏まえ、当該「一定の日」を9月5日から10月5日とするための規定の変更 ・投資主総会における普通決議について、定足数を設けないこととするための規定の変更 ・執行役員及び監督役員の任期について、投信法の改正を踏まえ、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを可能とするための規定の変更 ・その他、字句の修正、条項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。

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28年6月30日	当期 平成28年12月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,559,708	9,486,357
信託現金及び信託預金	3,347,088	3,259,125
営業未収入金	381,234	157,694
前払費用	286,879	507,775
繰延税金資産	18	—
未収消費税等	—	20,586
その他	2,430	287
流動資産合計	7,577,358	13,431,827
固定資産		
有形固定資産		
建物	32,409,048	32,613,689
減価償却累計額	△4,842,080	△5,192,822
建物(純額)	27,566,968	27,420,867
構築物	92,223	93,211
減価償却累計額	△13,640	△16,188
構築物(純額)	78,583	77,023
機械及び装置	11,892	11,892
減価償却累計額	△11,892	△11,892
機械及び装置(純額)	0	0
工具、器具及び備品	12,076	13,325
減価償却累計額	△2,530	△3,257
工具、器具及び備品(純額)	9,545	10,068
土地	18,220,663	18,224,997
建設仮勘定	1,069	1,069
信託建物	56,091,852	55,137,002
減価償却累計額	△7,751,003	△8,009,918
信託建物(純額)	48,340,848	47,127,084
信託構築物	485,342	493,635
減価償却累計額	△351,561	△360,129
信託構築物(純額)	133,780	133,505
信託機械及び装置	13,202	16,601
減価償却累計額	△3,102	△3,849
信託機械及び装置(純額)	10,100	12,752
信託工具、器具及び備品	12,139	12,617
減価償却累計額	△5,172	△4,430
信託工具、器具及び備品(純額)	6,967	8,186
信託土地	93,790,292	97,492,380
有形固定資産合計	188,158,818	190,507,934
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	1,162	1,066
無形固定資産合計	19,835,128	19,835,032
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	12,260	12,442
長期前払費用	891,452	830,312
その他	—	3,000
投資その他の資産合計	903,712	845,754
固定資産合計	208,897,660	211,188,722
繰延資産		
投資口交付費	124,906	70,377
投資法人債発行費	39,425	58,650
繰延資産合計	164,332	129,028
資産合計	216,639,350	224,749,578

(単位:千円)

	前期(ご参考) 平成28年6月30日	当期 平成28年12月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	301,405	460,186
短期借入金	—	10,700,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	20,600,000
未払金	398,044	429,575
未払費用	10,024	16,656
未払法人税等	836	865
未払消費税等	49,371	—
前受金	1,170,273	1,367,506
その他	133,637	9,948
流動負債合計	18,063,592	33,584,738
固定負債		
投資法人債	7,000,000	10,000,000
長期借入金	86,800,000	77,200,000
預り敷金及び保証金	2,240,380	2,256,639
信託預り敷金及び保証金	8,310,274	7,261,117
資産除去債務	—	171,867
デリバティブ債務	405,704	306,733
その他	20,385	8,823
固定負債合計	104,776,745	97,205,181
負債合計	122,840,337	130,789,920
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	90,823,217	90,823,217
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※3	—	△405,448
出資総額控除額合計	—	△405,448
出資総額(純額)	90,823,217	90,417,769
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,381,499	3,848,622
剰余金合計	3,381,499	3,848,622
投資主資本合計	94,204,717	94,266,391
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△405,704	△306,733
評価・換算差額等合計	△405,704	△306,733
純資産合計 ※2	93,799,013	93,959,657
負債純資産合計	216,639,350	224,749,578

(単位:千円)		
	前期(ご参考) 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	7,886,205	8,022,499
不動産等売却益 ※2	—	46,792
営業収益合計	7,886,205	8,069,292
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,763,496	2,797,971
資産運用報酬	651,469	683,551
役員報酬	5,820	5,820
資産保管手数料	6,657	6,765
一般事務委託手数料	32,008	33,452
その他営業費用	88,036	124,970
営業費用合計	3,547,488	3,652,532
営業利益	4,338,717	4,416,760
営業外収益		
受取利息	1,009	84
還付加算金	—	41
未払分配金戻入	646	632
営業外収益合計	1,655	758
営業外費用		
支払利息	655,697	671,795
投資法人債利息	57,580	58,077
投資法人債発行費償却	5,834	6,043
融資関連費用	176,567	181,344
投資口交付費償却	60,267	54,528
その他	2,150	2,070
営業外費用合計	958,097	973,859
経常利益	3,382,275	3,443,659
税引前当期純利益	3,382,275	3,443,659
法人税、住民税及び事業税	990	877
法人税等調整額	△2	18
法人税等合計	988	896
当期純利益	3,381,287	3,442,762
前期繰越利益	212	405,859
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,381,499	3,848,622

前期(ご参考)(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

当期(自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	90,823,217	－	－	90,823,217	3,381,499	3,381,499	94,204,717
当期変動額							
剰余金の配当					△2,975,640	△2,975,640	△2,975,640
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△405,448	△405,448	△405,448			△405,448
当期純利益					3,442,762	3,442,762	3,442,762
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	－	△405,448	△405,448	△405,448	467,122	467,122	61,674
当期末残高	※1 90,823,217	△405,448	△405,448	90,417,769	3,848,622	3,848,622	94,266,391

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△405,704	△405,704	93,799,013
当期変動額			
剰余金の配当			△2,975,640
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配			△405,448
当期純利益			3,442,762
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	98,970	98,970	98,970
当期変動額合計	98,970	98,970	160,644
当期末残高	△306,733	△306,733	93,959,657

〔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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31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 4～45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。	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22,805千円であります。	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24,924千円であります。
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28年6月30日	当期 平成28年12月31日
※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額
前期(平成28年6月30日)(ご参考)
該当事項はありません。

当期(平成28年12月31日)
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)							
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	—	405,448	—	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。

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日
※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 7,468,884 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 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 借地料 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	※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 7,670,186 受取水道光熱費 290,590 その他賃貸収入 61,722 不動産賃貸事業収益合計 8,022,499 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 53,600 建物管理委託費 150,369 水道光熱費 298,622 公租公課 691,033 損害保険料 24,334 修繕費 81,471 減価償却費 1,130,850 信託報酬 13,831 借地料 350,867 その他諸経費 2,989 不動産賃貸事業費用合計 2,797,971 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 5,224,528
	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円) 不動産等売却収入 9,060,000 不動産等売却原価 8,957,749 その他売却費用 55,458 不動産等売却益 46,792

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

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28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	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産(流動)合計	繰延税金資産(流動)小計
繰延税金資産(流動)の純額	評価性引当金
繰延税金資産(固定)	繰延税金資産(流動)合計
繰延ヘッジ損益	繰延税金資産(流動)の純額
繰延税金資産(固定)小計	繰延税金資産(固定)
評価性引当金	資産除去債務
繰延税金資産(固定)合計	繰延ヘッジ損益
繰延税金資産(固定)の純額	繰延税金資産(固定)小計
	評価性引当金
	繰延税金資産(固定)合計
	繰延税金資産(固定)の純額
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

〔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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28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28年1月 1日 至 平成28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、機動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いません。

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

当期(自 平成28年7月 1日 至 平成28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28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	9,486,357	9,486,357	－
(2)信託現金及び信託預金	3,259,125	3,259,125	－
資産計	12,745,483	12,745,483	－
(1)短期借入金	10,700,000	10,700,000	－
(2)1年内返済予定の長期借入金	20,600,000	20,709,648	109,648
(3)投資法人債	10,000,000	10,306,900	306,900
(4)長期借入金	77,200,000	80,525,737	3,325,737
(5)信託預り敷金及び保証金	851,383	837,141	△14,242
負債計	119,351,383	123,079,428	3,728,044
デリバティブ取引(※)	(306,733)	(306,733)	－

※ 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)短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ、変動金利によるものであるため、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。

(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。

(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。

(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	6,300,000	6,300,000	△306,733	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	68,300,000	47,700,000	※	－

※ 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	2,256,639
信託預り敷金及び保証金	6,409,734
負債計	8,666,374

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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	9,486,357	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,259,125	－	－	－	－	－
合 計	12,745,483	－	－	－	－	－

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
短期借入金	10,700,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	10,000,000
長期借入金	20,600,000	13,500,000	7,900,000	4,000,000	－	51,800,000
合 計	31,300,000	13,500,000	7,900,000	4,000,000	－	61,800,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成28年1月1日 至 平成28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	
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。

当期(自 平成28年7月1日 至 平成28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	
207,993,730	2,349,078	210,342,809	247,017,000

(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横浜新山下R&Dセンター (3,959,476千円)、IIF大阪此花ロジスティクスセンター (4,493,104千円)、IIF加須ロジスティクスセンター (2,593,193千円)、IIF羽村ロジスティクスセンター (929,405千円) の取得によるものであり、主な減少額はIIF東雲R&Dセンター (8,957,749千円) の売却及び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28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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28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。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31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いません。

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
(1)当該資産除去債務の概要
本投資法人は、平成28年9月1日付で取得した「IIF 加須ロジスティクスセンター」及び平成28年12月22日付で取得した「IIF 羽村ロジスティクスセンター」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。
(2)当該資産除去債務の金額の算定方法
使用見込期間を建物の耐用年数によりそれぞれ53年、33年と見積り、割引率はそれぞれ0.5%、0.689%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。
(3)当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)	
期首残高	－
有形固定資産の取得に伴う増加額	171,681
時の経過による調整額	186
期末残高	171,867

2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務
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いません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成28年1月1日 至 平成28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(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。

当期(自 平成28年7月1日 至 平成28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	－	短期借入金の借入 (注1)	1,380,000	短期借入金(注1)	1,380,000
				－	－	1年内返済予定の 長期借入金(注1)	5,154,000
				－	－	長期借入金(注1)	10,215,000
				利息の支払(注1)	91,004	未払費用	493
				－	－	デリバティブ債務 (注2)	308,900

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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日		当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	
1口当たり純資産額	266,048円	1口当たり純資産額	266,503円
1口当たり当期純利益	9,590円	1口当たり当期純利益	9,764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。		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。		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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日
当期純利益	3,381,287千円	3,442,762千円
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	3,381,287千円	3,442,762千円
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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日
該当事項はありません。	新投資口の発行 平成29年1月24日及び平成29年2月7日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成29年2月14日に払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、平成29年2月14日付で出資総額は112,131,455,055円、発行済投資口数の総数は396,102口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、平成29年3月3日を払込期日(予定)としております。 〔公募による新投資口の発行〕 ＜日本国内、米国、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ルール144 Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集＞ 発行新投資口数 43,538口 (国内21,238口、海外22,300口(海外引受会社の買取引受けの対象口数21,238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1,062口)) 発行価格(募集価格) 1口当たり506,025円 発行価格(募集価格)の総額 22,031,316,450円 発行価額(払込金額) 1口当たり489,417円 発行価額(払込金額)の総額 21,308,237,346円 払込期日 平成29年2月14日 分配金起算日 平成29年1月1日 〔第三者割当による新投資口の発行〕 発行新投資口数 1,062口 発行価額(払込金額) 1口当たり489,417円 発行価額(払込金額)の総額 519,760,854円 払込期日 平成29年3月3日 分配金起算日 平成29年1月1日 割当先 野村證券株式会社 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。 〔資金使途〕 今回の公募及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)	1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)
発生した資産等	発生した資産等
引当ての発生事由	引当ての発生事由
一時差異等調整引当額	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	減価償却超過額等の発生
405,448	1,057
2. 戻入の具体的な方法 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。	2. 戻入の発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位:千円)
発生した資産等	戻入の発生事由
一時差異等調整引当額	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動
98,970	
3. 戻入の具体的な方法 (1)信託建物 資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。 (2)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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月 30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日
I 当期末処分利益	3,381,499,582	3,848,622,404
II 利益超過分配金加算額	405,448,600	1,057,692
うち一時差異等調整引当額	405,448,600	1,057,692
III 出資総額組入額	—	98,970,554
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	98,970,554
IV 分配金の額	3,381,088,760	3,443,845,152
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,590)	(9,768)
うち利益分配金	2,975,640,160	3,442,787,460
(うち1口当たり利益分配金)	(8,440)	(9,765)
うち一時差異等調整引当額	405,448,600	1,057,692
(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)	(3)
V 次期繰越利益	405,859,422	306,864,390
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、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。	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項に定める利益から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。)の戻入れ額を控除した額の全額である3,442,787,460円を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、所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)及び純資産控除項目(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、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、所得超過税会不一致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1,057,692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。以上の結果、当期の分配金の額は3,443,845,152円としております。

独立監査人の監査報告書

平成29年2月16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

伊藤 心保



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

安部 里史



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7月1日から平成28年12月31日までの第19期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

	(単位:千円)	
	前期 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28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	3,382,275	3,443,659
減価償却費	1,083,405	1,130,850
投資法人債発行費償却	5,834	6,043
投資口交付費償却	60,267	54,528
受取利息	△1,009	△84
支払利息	713,277	729,872
営業未収入金の増減額(△は増加)	317,476	223,539
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△20,586
前払費用の増減額(△は増加)	61,921	△220,896
長期前払費用の増減額(△は増加)	120,157	61,139
営業未払金の増減額(△は減少)	△357,029	△142,681
未払金の増減額(△は減少)	△358	13,123
未払費用の増減額(△は減少)	△155	2,656
未払消費税等の増減額(△は減少)	△366,075	△24,824
前受金の増減額(△は減少)	31,173	197,232
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△8,191	△8,060
信託有形固定資産の売却による減少額	—	8,957,749
その他	△38,069	△110,728
小 計	5,004,900	14,292,533
利息の受取額	1,009	84
利息の支払額	△717,346	△725,896
法人税等の支払額	△891	△849
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,287,671	13,565,871
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	△1,557,183	△36,537
信託有形固定資産の取得による支出	△4,588,661	△11,934,980
預り敷金及び保証金の受入による収入	120,758	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△61,796	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	131,555	444,709
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△125,666	△1,493,866
差入敷金及び保証金の差入による支出	△381	△181
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,081,375	△13,020,856
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	10,700,000
長期借入れによる収入	1,600,000	2,000,000
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	—	3,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△5,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△24,027
分配金の支払額	△3,287,865	△3,381,306
その他	△995	△995
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,688,860	5,293,671
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,482,564	5,838,686
現金及び現金同等物の期首残高	10,389,361	6,906,797
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	6,906,797	12,745,483

(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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28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 自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日	当期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28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 (平成28年6月30日) 現金及び預金 3,559,708 信託現金及び信託預金 3,347,088 現金及び現金同等物 6,906,797	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成28年12月31日) 現金及び預金 9,486,357 信託現金及び信託預金 3,259,125 現金及び現金同等物 12,745,483
	2. 重要な非資金取引の内容 当期取得した資産に関して、資産除去債務を計上していることにより、有形固定資産の信託建物及び資産除去債務は、それぞれ171,681千円増加しております。

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。

投資主メモ

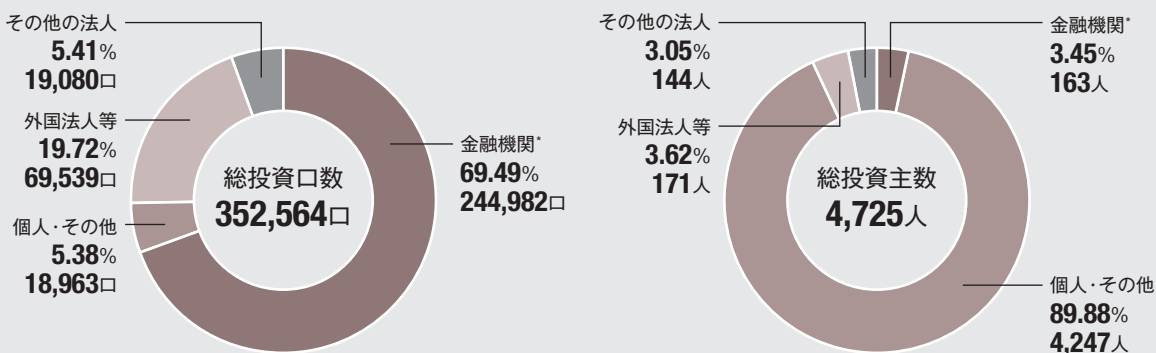
決算期日	第19期以前 毎年12月末日、6月末日 第20期以降 毎年 1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	第19期以前 毎年12月末日、6月末日 第20期以降 毎年 1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3249)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者(投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀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。

IRスケジュール

平成29年	2月16日	第19期(平成28年12月期)決算発表
	2月20日	第19期(平成28年12月期)決算説明会
	3月17日	分配金支払開始
	9月中旬	第20期(平成29年7月期)決算発表(予定)
		第20期(平成29年7月期)決算説明会(予定)
10月中旬	分配金支払開始(予定)	

次期(第20期)より、決算期は「6月/12月」から「1月/7月」に変更されますので、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か月となります。

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。



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。

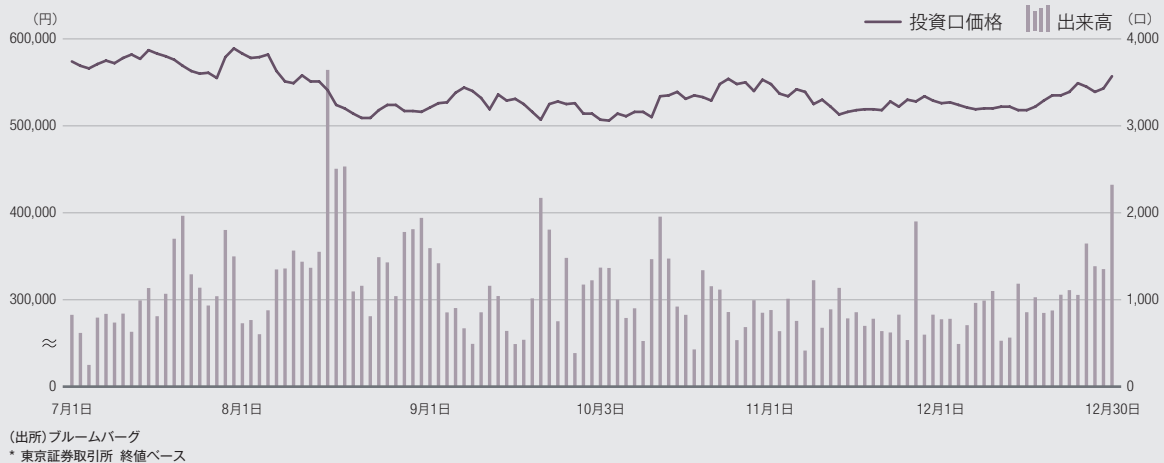
支払調書

* 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7月1日~12月31日)





Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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