

# 平成28年12月期 決算短信(REIT)

平成29年 2月16日

不動産投資信託証券発行者名 産業ファンド投資法人 上場取引所 東  
 コー ド 番 号 3249 URL <http://www.iif-reit.com/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 倉都 康行  
 資 産 運 用 会 社 名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 辻 徹  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 執行役員 インダストリアル本部長 (氏名) 深井 聡明  
 (TEL) 03-5293-7091

有価証券報告書提出予定日 平成29年 3月23日 分配金支払開始予定日 平成29年 3月17日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成28年12月期の運用、資産の状況 (平成28年 7月 1日～平成28年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期	8,069	2.3	4,416	1.8	3,443	1.8	3,442	1.8
28年 6 月期	7,886	1.3	4,338	1.4	3,382	2.9	3,381	2.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
28年12月期	9,764	3.7	1.6	42.7
28年 6 月期	9,590	3.6	1.6	42.9

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
28年12月期	9,768	9,765	3	3,443	3,442	1	100.0	3.7
28年 6 月期	9,590	8,440	1,150	3,381	2,975	405	88.0	3.2

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 配当性向については、次の算式により計算しております。

配当性向＝1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100

なお、配当性向を、配当性向＝1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100で算出すると、平成28年6月期は100.0%、平成28年12月期は100.0%となります。

(注3) 純資産配当率については、次の算式により計算しております。

純資産配当率＝1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) ÷ ( (期首1口当たり純資産＋期末1口当たり純資産) ÷ 2 ) × 100

なお、純資産配当率を、純資産配当率＝1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む) ÷ { (期首1口当たり純資産額＋期末1口当たり純資産額) ÷ 2 } × 100で算出すると、平成28年6月期は3.6%、平成28年12月期は3.7%となります。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年12月期	224,749	93,959	41.8	266,503
28年 6 月期	216,639	93,799	43.3	266,048

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年12月期	13,565	△13,020	5,293	12,745
28年 6 月期	4,287	△6,081	△1,688	6,906

2. 平成29年7月期の運用状況の予想（平成29年1月1日～平成29年7月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
29年7月期	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円	円
	10,047	24.5	5,741	30.0	4,580	33.0	4,579	33.0	11,538	11,531	7

（参考） 1口当たり予想当期純利益（29年7月期）11,531円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

28年12月期	352,564 口	28年6月期	352,564 口
28年12月期	0 口	28年6月期	0 口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9～11ページ記載の「平成29年7月期（平成29年1月1日～平成29年7月31日）及び平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28年9月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

平成28年9月29日付で提出された有価証券報告書の「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」が平成28年9月30日付で以下のとおり変更されました。

なお、特に断らない限り、平成28年9月29日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。また、下線部分は変更箇所を示します。

### 第一部 ファンド情報

#### 第1 ファンドの状況

##### 2 投資方針

##### (2) 投資対象

##### ① 投資対象とする資産の種類

(イ) 本投資法人は、以下に掲げる特定資産に投資することができます（規約第11条第1項）。

(中略)

d. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号で定めるものをいいます。）

(中略)

i. 投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限りません。）

(ロ) 本投資法人は、以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます（規約第11条第2項）。

(中略)

b. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第86条第2項に定める動産のうち、設備、備品その他構造上若しくは利用上不動産に付加されたもの、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随して取得するもの （ただし、前記(イ)g. に定める再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）

(中略)

##### (3) 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

##### ① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第136条第1項に規定する利益とします（規約第25条第1項第1号）。

(ロ) 本投資法人は、原則として租税特別措置法第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（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えて分配するものとします。なお、本投資法人の運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる場合その他本投資法人が適切と認める場合には、分配可能金額のうち必要な金額について、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として積み立て、組み入れ若しくは留保し又はその他の処理を行うことができるものとします（規約第25条第1項第2号）。

##### ② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他本投資法人が適切と判断した場合、法令等（投信協会の規則等を含みます。）に定める範囲内で分配可能金額を超えて投資主に金銭を分配

することができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除されます（規約第25条第2項）。

（後略）

その他については、最近の有価証券報告書（平成28年9月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

## （２）運用状況

### A 当期の概況

#### i. 投資法人の主な推移

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

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。

#### ii. 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。

#### iii. 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。

### iv. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益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。

## B 次期の見通し

### i. 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。

### ii. 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。



## a) 外部成長

本投資法人は、大きな成長ポテンシャルを有するCRE、PRE (Public Real Estate) の両分野において、本投資法人が強みを有する提案型取得活動の継続により、「収益力」と「含み益」向上に資する「安定」した資産の取得機会を引き続き追求し、更なる資産規模拡大を目指してまいります。

CRE、PREの両分野において、これまで蓄積した実績、ノウハウ、ネットワークに裏打ちされた先行者メリットを活かし、競争を回避した有利な物件取得を進めるとともに、更なるアセットカテゴリーの開拓、更なるCREニーズの開拓を目指し、独自のCRE提案型ビジネスモデルを進化させてまいります。

本邦唯一の産業用不動産特化型REITとしての特異性を活かすとともに、スポンサー企業を含む独自の情報ルートを通じた物件情報収集、並びにブリッジストラクチャーの利用等による機動的な取得体制の構築を通じて、良質物件の積み上げによるポートフォリオの拡充に努めます。

## b) 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは平成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。

## c) 財務戦略

本投資法人は、「長期賃貸借契約に裏付けられた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。

## iii. 次期の業績の見通し

## a) 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。

## b) 業績の見通し

平成29年7月期(平成29年1月1日～平成29年7月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり算出しております。この見通しの前提条件につきましては、後記「平成29年7月期(平成29年1月1日～平成29年7月31日)及び平成30年1月期(平成29年8月1日～平成30年1月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

営業収益	10,047百万円
営業利益	5,741百万円
経常利益	4,580百万円
当期純利益	4,579百万円
1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)	11,538円
うち1口当たり利益超過分配金	7円

なお、平成29年7月期(平成29年1月1日～平成29年7月31日)の営業収益及び営業費用の見通しについて、平成28年12月期(平成28年7月1日～平成28年12月31日)からの主な増減要因として、以下を見込んでおります。

## (営業収益) (対前期比+1,978百万円)

- ・ 決算期の変更に伴い一時的に生ずる賃貸事業収入の増加
- ・ 第20期に取得予定の11物件の賃貸事業収入の寄与

## (営業費用) (対前期比+653百万円)

- ・ 決算期の変更に伴い一時的に生ずる賃貸事業費用等の増加
- ・ 第20期に取得予定の11物件の賃貸事業費用の発生
- ・ 第18期及び第19期に取得した7物件及び第18期に追加取得したIIF西宮ロジスティクスセンター増築棟の公租公課負担

※平成29年7月期(平成29年1月1日～平成29年7月31日)については、会計計算期間が7ヶ月となります。

(参考)

また、平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30年1月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり算出しております。この見通しの前提条件につきましては、後記「平成29年7月期（平成29年1月1日～平成29年7月31日）及び平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

営業収益	8,940百万円
営業利益	5,036百万円
経常利益	4,039百万円
当期純利益	4,038百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	10,173円
うち1口当たり利益超過分配金	6円

注. 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。



平成29年7月期（平成29年1月1日～平成29年7月31日）及び平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30年1月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第20期 平成29年1月1日～平成29年7月31日（212日） 第21期 平成29年8月1日～平成30年1月31日（184日）
保有資産	<p>第20期及び第21期については、本投資法人が、平成28年12月31日現在保有している49物件に加え、以下の11物件（準共有持分の追加取得1物件）を取得することを前提としています。11物件については、不動産又は不動産信託受益権につき、売買契約を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しています。</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF横須賀テクノロジーセンター</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF湘南テクノロジーセンター</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分60%）</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分60%）</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分49%）</p> <p>&lt;平成29年2月21日引渡し予定&gt; IIF太田ロジスティクスセンター</p> <p>&lt;平成29年2月21日引渡し予定&gt; IIF仙台大和ロジスティクスセンター</p> <p>&lt;平成29年3月21日引渡し予定&gt; IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分75%）</p> <p>&lt;平成29年3月21日引渡し予定&gt; IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分75%）</p> <p>&lt;平成29年5月1日引渡し予定&gt; IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ</p> <p>上記の取得予定資産の取得後は、平成30年1月末日までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>
有利子負債	<p>平成28年12月31日現在の有利子負債総額は118,500百万円であり、内訳は短期借入金10,700百万円、長期借入金（1年内返済予定のものを含みます）97,800百万円及び投資法人債10,000百万円となっています。</p> <p>第20期中に返済期限が到来する有利子負債は短期借入金8,200百万円及び長期借入金9,000百万円並びに第21期中に返済期限が到来する有利子負債は短期借入金2,500百万円及び長期借入金11,600百万円であり、これらについてはいずれも同額の長期借入金による借換えを行うことを前提としています。</p> <p>また、上記「保有資産」に記載の物件取得を目的として第20期中に13,000百万円の長期借入金の借入を行うことを前提としています。</p> <p>この結果、平成29年7月末日及び平成30年1月末日の有利子負債総額はいずれも131,500百万円となることを前提としています。</p>
営業収益	<p>第20期及び第21期ともに、上記「保有資産」に記載の前提をもとに、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。また、同期間中に契約期間満了を迎える契約を有する物件については、現行収益と同等の収益が、同期間中維持されることを前提としています。</p>

営業費用	<p>第20期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約675百万円、修繕費は約73百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されず、翌年から費用計上されることとなります。したがって、第20期中に取得する取得予定資産11物件にかかる固定資産税及び都市計画税は、第22期から費用計上されることとなります。なお、第20期中に取得する取得予定資産11物件の取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税相当額は171百万円を想定しています。また、第21期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約699百万円、修繕費は約71百万円を見込んでいます。</p> <p>減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第20期に約1,442百万円、第21期に約1,261百万円を想定しています。</p> <p>なお、外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出しています。</p>
営業外費用	<p>上記「有利子負債」に係る前提に基づき、支払利息、融資関連費用、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却として、第20期に1,077百万円、第21期に928百万円を見込んでいます。</p> <p>また、投資口の交付に係る費用の償却費としては、第20期に約72百万円、第21期に約63百万円を見込んでいます。なお、新投資口の発行に係る費用については、36ヶ月間で定額法により償却する予定です。</p>
特別損益	第20期及び第21期において特別損益の発生は見込んでいません。
発行済投資口の総口数	平成29年1月24日現在の発行済投資口の総口数352,564口に加え、同日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数43,538口及び第三者割当による新投資口の発行口数1,062口の合計44,600口の発行が全てなされることを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。なお、第20期及び第21期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しております。
1口当たり利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)	平成28年9月1日で取得したIIF加須ロジスティクスセンター及び平成28年12月22日で取得したIIF羽村ロジスティクスセンターについて、アスベストの除去に係る資産除去債務を計上しており、当該資産除去債務に係る利息費用及び建物等に係る減価償却費に関する税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでおります。第20期においては、1口当たり7円、第21期においては1口当たり6円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを想定しております。
1口当たり利益超過分配金 (うち税法上の出資等減少分配)	税法上の出資等減少分配については現時点において行う予定はありません。

なお、平成29年7月期中に取得予定の11物件の概要は下記の通りです。

新規取得予定物件名	所在地（注1）	種類	取得（予定） 価格 （百万円）
I I F 福岡箱崎 ロジスティクスセンター I （準共有持分60%）	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭4丁目38番11	物流施設	3,115
I I F 福岡箱崎 ロジスティクスセンター II （準共有持分60%）	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭4丁目5番1	物流施設	5,451
I I F 板橋 ロジスティクスセンター （準共有持分60%）	東京都板橋区東坂下二丁目28番地4、28番地3	物流施設	1,031
I I F 仙台大和 ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	物流施設	1,480
I I F 横須賀 テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1番15	工場・研究 開発施設等	4,000
I I F 湘南 テクノロジーセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮六丁目2001番13	工場・研究 開発施設等	1,200
I I F 大阪此花 ロジスティクスセンター （準共有持分49%）	大阪府大阪市此花区島屋四丁目21番6号	物流施設	4,263
I I F 太田 ロジスティクスセンター	群馬県太田市安養寺町236番1	物流施設	1,010
I I F 大阪住之江 ロジスティクスセンター I （準共有持分75%）	大阪市住之江区柴谷一丁目10番12	物流施設	9,075
I I F 大阪住之江 ロジスティクスセンター II （準共有持分75%）	大阪市住之江区柴谷一丁目10番20	物流施設	1,905
I I F 盛岡 ロジスティクスセンター II	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南二丁目4番15	物流施設	1,302
		新規取得 （予定） 物件合計	33,832

注1. 「所在地」については、住居表示または登記簿上に表示されているものを記載しております。

注2. 平成29年7月期中に取得予定の11物件の詳細については、平成29年1月24日付「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (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	※1 19,833,966
その他	1,162	1,066
無形固定資産合計	19,835,128	19,835,032

(単位：千円)

	前期 (平成28年 6 月30日)	当期 (平成28年12月31日)
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
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	※2 93,959,657
負債純資産合計	216,639,350	224,749,578

## (2) 損益計算書

(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)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,886,205	※1 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		
貸貸事業費用	※1 2,763,496	※1 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



## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

(単位: 千円)

(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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位: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)
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	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、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。</p> <p>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号ロ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。</p>	
	<p>本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、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。</p> <p>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号ロ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。</p>	

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	※1 12,745,483

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物・信託建物</td><td>13～68年</td></tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td><td>4～45年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置・信託機械及び装置</td><td>3～10年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品</td><td>6～15年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。</p> <p>④ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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
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. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。</p> <p>② 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>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。</p> <p>前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,805千円であり、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。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。</p>								

5. 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り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。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※ 1. IIF 羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。

※ 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期 (平成28年 6 月30日)	当 期 (平成28年12月31日)
50,000千円	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）

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〕

## ※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(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)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	7,468,884	7,670,186
受取水道光熱費	362,455	290,590
その他賃貸収入	54,865	61,722
不動産賃貸事業収益合計	7,886,205	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	60,158	53,600
建物管理委託費	168,136	150,369
水道光熱費	357,603	298,622
公租公課	644,047	691,033
損害保険料	24,074	24,334
修繕費	66,391	81,471
減価償却費	1,083,405	1,130,850
信託報酬	12,839	13,831
借地料	345,746	350,867
その他諸経費	1,094	2,989
不動産賃貸事業費用合計	2,763,496	2,797,971
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	5,122,709	5,224,528

## ※ 2. 不動産等売却益の内訳

	(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)
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〕

## ※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	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)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	352,564口	352,564口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

## ※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前 期 (自 平成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)
現金及び預金	3,559,708千円	9,486,357千円
信託現金及び信託預金	3,347,088千円	3,259,125千円
現金及び現金同等物	6,906,797千円	12,745,483千円

## 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。

## 〔リース取引に関する注記〕

## 1. ファイナンス・リース取引（借主側）

## 所有権移転ファイナンス・リース取引

## (1) リース資産の内容

主として信託機械及び装置であります。

## (2) 減価償却の方法

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

## 2. オペレーティング・リース取引（貸主側）

## 未経過リース料

	前 期 (平成28年 6 月 30 日)	当 期 (平成28年12月31日)
1年以内	13,257,534千円	12,984,805千円
1年超	75,753,064千円	76,991,296千円
合計	89,010,598千円	89,976,101千円

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2. 参照）。

前期（平成28年6月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,559,708	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	—
(2) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,009,750	9,750
(3) 1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	11,054,585	54,585
(4) 投資法人債	7,000,000	7,463,030	463,030
(5) 長期借入金	86,800,000	91,526,678	4,726,678
(6) 預り敷金及び保証金	882	881	△ 0
(7) 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)	—

当期（平成28年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	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	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	20,600,000	20,709,648	109,648
(4) 投資法人債	10,000,000	10,306,900	306,900
(5) 長期借入金	77,200,000	80,525,737	3,325,737
(7) 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年内償還予定の投資法人債、(4) 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。

## (3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引

いて算定する方法によっております。

(6) 預り敷金及び保証金、(7) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前 期 (平成28年 6 月 30 日)	当 期 (平成28年12月31日)
預り敷金及び保証金	2, 239, 497	2, 256, 639
信託預り敷金及び保証金	5, 966, 463	6, 409, 734
負債計	8, 205, 961	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おりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成28年 6 月 30 日）

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	3, 559, 708	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3, 347, 088	—	—	—	—	—
合計	6, 906, 797	—	—	—	—	—

当期（平成28年12月31日）

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	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

前期（平成28年 6 月 30 日）

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	5, 000, 000	—	—	—	—	7, 000, 000
長期借入金	11, 000, 000	25, 100, 000	4, 000, 000	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（平成28年12月31日）

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
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

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成28年6月30日）及び当期（平成28年12月31日）において、該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額または契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（平成28年6月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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	(注)	—

当期（平成28年12月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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	(注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1 負債(3)、(5)」参照）。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要株主等

前期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）及び当期（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日）において、該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）及び当期（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日）において、該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）及び当期（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日）において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要株主等

前期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）及び当期（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日）において、該当事項はありません。



## 〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前 期 (平成28年 6 月 30 日)	当 期 (平成28年12月31日)
繰延税金資産（流動）		
未払事業税損金不算入額	18千円	13千円
繰延税金資産（流動）小計	－千円	13千円
評価性引当金	－千円	△ 13千円
繰延税金資産（流動）合計	18千円	－千円
繰延税金資産（流動）の純額	18千円	－千円
繰延税金資産（固定）		
資産除去債務	－千円	54,292千円
繰延ヘッジ損益	128,770千円	96,897千円
繰延税金資産（固定）小計	128,770千円	151,190千円
評価性引当金	△ 128,770千円	△ 151,190千円
繰延税金資産（固定）合計	－千円	－千円
繰延税金資産（固定）の純額	－千円	－千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (平成28年 6 月 30 日)	当 期 (平成28年12月31日)
法定実効税率	32.31%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 32.30%	△ 31.74%
その他	0.02%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

## 〔資産除去債務に関する注記〕

## 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)	
	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)
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。前期末及び当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)		
	前 期 (自 平成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)
貸借対照表計上額		
期首残高	203,003,259	207,993,730
期中増減額	4,990,471	2,349,078
期末残高	207,993,730	210,342,809
期末時価	243,182,500	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. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は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掛川マニファクチャリングセンター（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。また、当期の主な増加額は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. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

〔セグメント情報〕

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

〔関連情報〕

前期 （自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)		
顧客の名称又は氏名	営業収益	関連する セグメント名
日本航空株式会社	1,377,312	不動産賃貸事業

当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
日本航空株式会社	1,382,297	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 (自 平成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	266,503円
1口当たり当期純利益	9,590円	9,764円

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

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 (自 平成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 (千円)	3,381,287	3,442,762
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,381,287	3,442,762
期中平均投資口数 (口)	352,564	352,564

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 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とその限度で減少し、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れに関する注記〕

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

## 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	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	当期末金利スワップ評価損の発生	405,448

## 2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

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)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	減価償却超過額等の発生	1,057

## 2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	98,970

## 3. 戻入れの具体的な方法

## (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。

〔開示の省略〕

有価証券、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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。

## 4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の資産の構成

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	前期 (平成28年 6 月30日)		当期 (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 (注4)				216, 639	100. 0	224, 749	100. 0
負債総額 (注4)				122, 840	56. 7	130, 789	58. 2
純資産総額				93, 799	43. 3	93, 959	41. 8

注1. 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照ください。

注2. 保有総額は期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

注3. 小数点第二位を四捨五入しています。

注4. 資産総額及び負債総額は、帳簿価額を使用しています。



## &lt;立地カテゴリー&gt;

立地カテゴリー	概要
都市近郊型	三大都市圏（注1）並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市に立地する物件
工業集積地型	原則として製造品出荷額が1兆円以上の工業地区（注2）に立地する物件
独立立地型	都市近郊型、工業集積地型には該当しないが、リスクに見合ったリターンが十分に期待できると考えられる物件

注1. 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

注2. 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

## (2) 保有資産の概要

平成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
I I F 羽田空港 メ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
I I F 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
I I F 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
I I F 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
I I F 品川 I T 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
I I F 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
I I F 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
I I F 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
I I F 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
I I F 座間 I T 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可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注4. 本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件であります。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しております。

注5. 「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

平成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)
I I F東雲ロジスティクスセンター(注4)	東京都江東区東雲二丁目19番4 他	不動産信託受益権	27,493.29	16,642	13,068
I I F野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13 他	不動産信託受益権	38,828.10	8,400	5,517
I I F新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目2458番5	不動産信託受益権	5,741.75	6,750	5,199
I I F厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市長谷字依胡田6番19 他	不動産信託受益権	10,959.68	2,170	1,627
I I F越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1	不動産信託受益権	10,113.50	2,640	1,817
I I F西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	不動産信託受益権	17,200.00	2,970	2,029
I I F習志野ロジスティクスセンター(底地)	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9	不動産	19,834.71	2,460	1,223
I I F習志野ロジスティクスセンターⅡ(注5)	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託受益権	83,905.16	6,290	4,650
I I F厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市船子字北谷602番9	不動産	20,661.13	3,850	3,251
I I F横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番1 他	不動産信託受益権	9,464.03	3,140	2,329
I I Fさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番3 他	不動産信託受益権	8,995.00	2,040	1,486
I I F名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中川区柳田町二丁目34番 他	不動産	8,721.01	1,520	1,160
I I F厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託受益権	16,584.64	3,000	2,393
I I F川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市緑町4829番 他	不動産	11,705.02	4,080	2,040
I I F神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10 他	不動産信託受益権	39,567.74	6,920	5,213
I I F東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市若江東町六丁目701番2 他	不動産	20,495.06	3,120	2,457
I I F柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷺野谷字宮後原1027番1 他	不動産	17,373.53	2,670	1,861
I I F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
I I F入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市大字南峯字東武蔵野660番2 他	不動産信託受益権	17,881.65	4,030	3,164
I I F鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市宿町字平塚781番1 他	不動産信託受益権	13,862.05	1,890	1,543
I I F印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市松崎台二丁目6番6 他	不動産信託受益権	5,490.00	1,310	1,047
I I F盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第5地割44番5 他	不動産信託受益権	8,001.57	1,200	586
I I F広島ロジスティクスセンター	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目22番4	不動産信託受益権	22,768.24	4,370	3,470
I I F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

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
I I F 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
I I F 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
I I F 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
I I F 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
I I F 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島屋 四丁目21番6	不動産信託 受益権	23,593.72	4,510	4,476
I I F 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
I I F 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
I I F 戸塚テクノロジー センター (底地)	神奈川県横浜市戸塚区名 瀬町字内久祢344番1 他	不動産信託 受益権	31,442.47	5,340	4,553
I I F 横浜都筑テクノロ ジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北 山田四丁目25番2	不動産	4,655.48	1,350	1,166
I I F 三鷹 カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁 目444番2 他	不動産信託 受益権	21,615.01	10,200	9,153
I I F 蒲田 R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁 目31番1	不動産信託 受益権	21,896.56	8,400	7,451
I I F 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
I I F 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
I I F 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
I I F 掛川 マニュファクチュアリン グセンター (底地)	静岡県掛川市淡陽30番	不動産信託 受益権	66,171.92	1,770	1,572
I I F 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
I I F 神戸 地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川 崎町一丁目77番1	不動産信託 受益権	11,292.79	14,600	16,530
I I F 羽田空港 メインテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三 丁目5番1号、2号	不動産	81,995.81	41,600	39,172
I I F 座間 I T 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
I I F 品川 データセンター	東京都品川区二葉二丁目 521番1 他	不動産	19,547.11	6,850	5,157
I I F 大阪豊中 データセンター	大阪府豊中市新千里西町 一丁目1番38	不動産信託 受益権	20,027.14	6,040	5,624
I I F 大阪南港 I T 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
I I F 名古屋港タンク ターミナル (底地)	愛知県名古屋市港区潮見 町37番31	不動産	51,583.70	2,270	1,998
I I F 品川 I T 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
I I F 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調査価額を記載しております。
- 注4. 本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件であります。「賃貸可能面積」は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しております。
- 注5. IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについて、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	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)				
	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)
I I F 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	400	367	5.9	1	100.0	400	367	5.8
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	181	2.9	2	100.0	非開示 (注4)	207	3.3
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	173	156	2.5	1	100.0	178	159	2.5
I I F 厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	47	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	47	0.7
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	69	1.1	1	100.0	75	69	1.1
I I F 西宮ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	53	0.9	2	100.0	非開示 (注4)	82	1.3
I I F 習志野ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.6
I I F 習志野ロジスティクスセンターⅡ (注5)	2	100.0	非開示 (注4)	175	2.8	2	100.0	非開示 (注4)	176	2.8
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	113	1.8	1	100.0	非開示 (注4)	113	1.8
I I F 横浜都筑ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	77	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	77	1.2
I I F さいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	61	1.0	1	100.0	66	61	1.0
I I F 名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.7
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅢ	1	100.0	非開示 (注4)	76	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	72	1.1
I I F 川口ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	105	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	105	1.7
I I F 神戸ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	177	2.9	1	100.0	非開示 (注4)	177	2.8
I I F 東大阪ロジスティクスセンター	2	96.2	非開示 (注4)	86	1.4	2	97.3	非開示 (注4)	88	1.4
I I F 柏ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	67	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	68	1.1
I I F 三郷ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	116	1.9	1	100.0	非開示 (注4)	116	1.8
I I F 入間ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	106	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	106	1.7
I I F 鳥栖ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	53	0.9	2	100.0	非開示 (注4)	52	0.8
I I F 印西ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.6
I I F 盛岡ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.6
I I F 広島ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	119	1.9	1	100.0	非開示 (注4)	119	1.9

不動産等の名称	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)				
	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)
I I F 泉大津e-shopロ ジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	116	1.9	1	100.0	非開示 (注4)	110	1.7
I I F 泉佐野フードプ ロセス&ロジスティク スセンター	1	100.0	非開示 (注4)	32	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	28	0.5
I I F 京田辺ロジスティ クスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	181	2.9	1	100.0	非開示 (注4)	174	2.7
I I F 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	非開示 (注4)	28	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	27	0.4
I I F 福岡東ロジスティ クスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	48	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	57	0.9
I I F 大阪此花ロジステ ィクスセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	121	1.9
I I F 加須ロジスティク スセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	49	0.8
I I F 羽村ロジスティク スセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	1	0.0
I I F 戸塚テクノロジ ーセンター (底地)	1	100.0	154	137	2.2	1	100.0	154	137	2.2
I I F 横浜都筑テクノ ロジーセンター	1	100.0	58	38	0.6	1	100.0	58	34	0.5
I I F 三鷹 カードセンター	1	100.0	364	311	5.0	1	100.0	364	307	4.8
I I F 東雲R&D センター(注6)	1	100.0	非開示 (注4)	343	5.5	—	—	非開示 (注4)	139	2.2
I I F 蒲田 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	236	3.8	1	100.0	非開示 (注4)	235	3.7
I I F 川崎サイエンス センター	1	100.0	非開示 (注4)	82	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	83	1.3
I I F 相模原 R&Dセンター	6	98.8	非開示 (注4)	130	2.1	5	98.3	非開示 (注4)	131	2.1
I I F 横浜新山下 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	0	0.0	1	100.0	非開示 (注4)	110	1.7
I I F 掛川マニユファ クチュアリングセンタ ー (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	20	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	47	0.8
I I F 浦安マシナリー メンテナンスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	20	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.6
I I F 神戸地域冷暖房 センター	3	100.0	330	316	5.1	3	100.0	330	313	4.9
I I F 羽田空港メイン テナンスセンター	1	100.0	1,377	938	15.1	1	100.0	1,382	939	14.8
I I F 座間ITソリュ ーションセンター	1	100.0	非開示 (注4)	201	3.3	1	100.0	非開示 (注4)	201	3.2
I I F 品川 データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	169	2.7	1	100.0	非開示 (注4)	173	2.7
I I F 大阪豊中データ センター	1	100.0	非開示 (注4)	165	2.7	1	100.0	非開示 (注4)	176	2.8
I I F 大阪南港ITソ リューションセンター	1	100.0	非開示 (注4)	69	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	69	1.1
I I F 名古屋港タンク ターミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	62	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	62	1.0
I I F 品川ITソリュ ーションセンター	5	76.1	非開示 (注4)	166	2.7	5	100.0	非開示 (注4)	135	2.1

不動産等の名称	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)				
	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)
I I F 東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	18	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	18	0.3
合計(注7)(注8)	63	99.7	7,886	6,206	100.0	64	99.9	8,022	6,355	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NOI比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
- 注3. 「賃貸NOI」は、以下の方法により算定しております。  
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
- 注4. 賃貸事業収入につきましては、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5. IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについて、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しております。底地及び借地権付建物は、それぞれテナントが異なる賃貸借契約が締結されている(底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者)ことから、テナント総数は底地のテナント数と借地権付建物のテナント数の合計を記載しております。
- 注6. 平成28年11月15日付で譲渡しております。
- 注7. 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8. 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。