

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング



第20期 資産運用報告

平成29年7月期

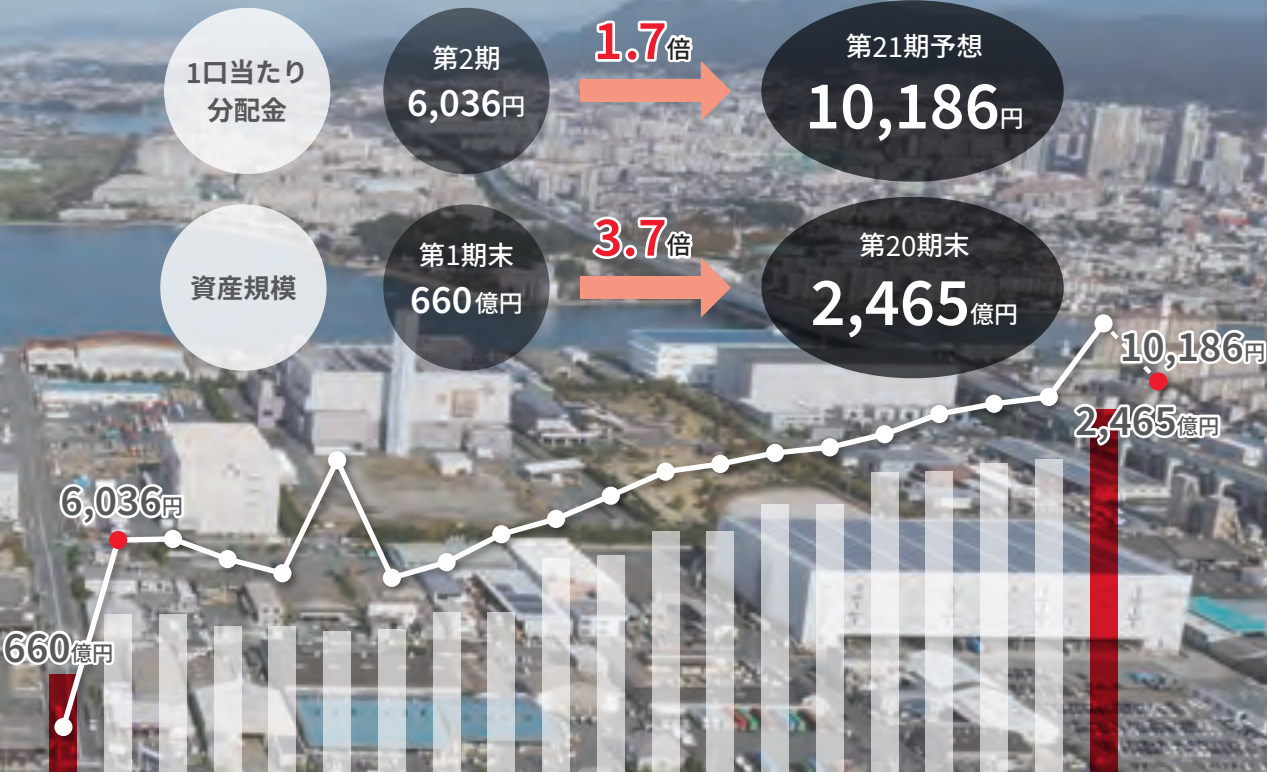
自 平成29年1月1日 至 平成29年7月31日

3249

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

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

産業ファンド投資法人は
おかげ様で10周年を迎えました。



CONTENTS

ごあいさつ 1
IIF フォーカス 2
外部成長戦略 4
内部成長戦略 6
財務戦略 7
サステナビリティマネジメント 8
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29年7月末日現在のものです。

1口当たり分配金

第20期 (7か月実績)	11,674円
平成29年1月1日～平成29年7月31日	
第21期 (6か月予想)	10,186円
平成29年8月1日～平成30年1月31日	

決算ハイライト

	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)	平成30年1月期 (第21期) (予想)
営業収益(百万円)	7,788	7,886	8,069	10,054	8,983
当期純利益(百万円)	3,287	3,381	3,442	4,633	4,043
総資産額(百万円)	215,694	216,639	224,749	261,999	-
1口当たり分配金額*(円)	9,324	9,590	9,768	11,674	10,186
1口当たり純資産額(円)	266,100	266,048	266,503	294,608	-

* 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29年7月期(第20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、2月に行なった第6回公募増資により約218億円を調達し、借入金130億円と合わせ、工場2物件を含む11物件(取得価格合計:338億円)を取得いたしました。これにより当期末現在の運用物件数は59件、資産規模は2,465億円(取得価格ベース)となりました。
既存物件においては、テナントとの賃貸借契約満了や更改の対応を丁寧に行い、IIF 柏ロジスティクスセンターやIIF 品川データセンター、IIF 厚木ロジスティクスセンターにおいて賃料増額を実現し、長期安定した収益基盤を追求しました。サステナビリティへの取り組みにおいては、IIF 東大阪ロジスティクスセンターとIIF 京田辺ロジスティクスセンターが、物流施設としてJ-REIT初となる「CASBEE 不動産評価認証」を取得しました。
財務面では、公募増資に伴う新規借入を目的として平均借入期間9.3年の新規借入を実行し、借入金利を長期に固定化させることで財務基盤の安定性を向上させています。
これらの施策、および決算期変更に伴い当期の営業期間が7か月間であったことから、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19.5%増の11,674円となり、第8期以降、13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、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

決算期の変更 のお知らせ	当期(第20期)より、決算期を「6月/12月」から「1月/7月」に変更しました。その影響により第20期の営業期間は平成29年1月1日から平成29年7月31日までの7か月間となります。来期(第21期:平成29年8月1日から平成30年1月31日)の営業期間は通常の6か月間に戻ります。
-----------------	--

安定的な収益の確保と さらなる資産規模の拡大による 投資主価値の最大化の実現

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



第20期トピックス

- 第6回公募増資を実施し、新投資口発行により約218億円を調達
- 新規11物件(うち1物件は持分の追加取得)を取得し、運用物件数59件、取得価格合計2,465億円に成長
- 公募増資に伴う借入等、合計327億円の新規借入れを実行
- IIF 東大阪ロジスティクスセンターとIIF 京田辺ロジスティクスセンターの2物件で、J-REIT が保有する物流施設としては初となる CASBEE 不動産評価認証にて「A ランク」を取得
- MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数への組入れ

当期(平成29年7月期／第20期)の概況について

当期は、新規に取得した11物件の収益効果と、前期に取得した4物件が通期で稼働したこと、および決算期変更に伴い営業期間が7か月であったこと等により、前期と比べて、営業収益は1,985百万円増加の10,054百万円、当期純利益は1,190百万円増加の4,633百万円となりました。

この結果、1口当たり分配金額は、前期から1,906円増(19.5%増)の11,674円(うち1口当たり利益超過分配金7円)となり、13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361,629円から当期末には390,907円と、着実に成長させています。

平成29年7月31日現在のポートフォリオの資産規模は59物件、2,465億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は1,219,657.97㎡、稼働率99.9%となっています。平均賃貸借契約残存期間8.2年という長期にわたる賃貸借契約により、当期も安定的なキャッシュ・フローを生み出しています。

^{*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。

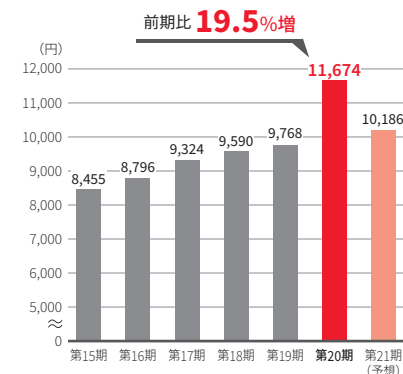
次期(平成30年1月期)の見通しおよび今後の運用方針について

平成30年1月期(第21期)の見通しは、営業収益は8,983百万円、当期純利益は4,043百万円となり、1口当たり分配金額は10,186円(うち1口当たり利益超過分配金6円)を予想しており、巡航ベースでの1口当たり分配金が10,000円台に到達する見込みです。

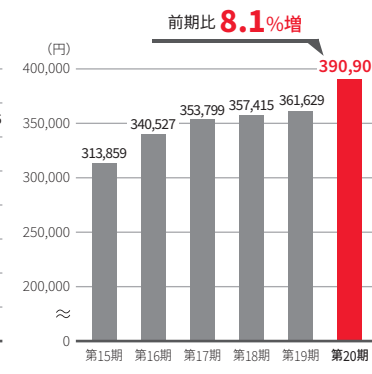
物流不動産市況については、物流施設に対する安定した投資対象としての見方の拡がりに加え、新規プレイヤーの参入、大型物流施設の建設等により、引き続き活況を呈しています。IIF が上場時より先行的に取得してきた物流施設では、テナントとの長期契約を中心としたポートフォリオを構築しており、今後もテナントとの関係構築による賃料水準の維持・向上につとめてまいります。工場・研究開発施設等およびインフラ施設においても、他社に先駆けた取得を行うことで、先行者メリットを享受し、長期的な競争優位の獲得を目指していきます。引き続き、IIF が強みとする独自の CRE(Corporate Real Estate) 提案型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お願い申し上げます。

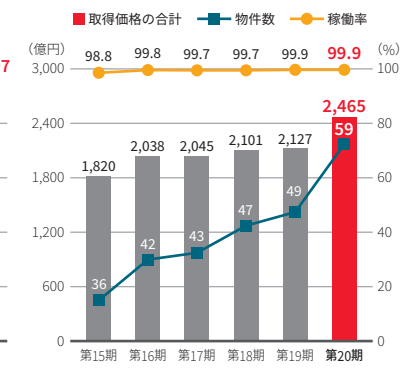
1口当たり分配金額^{*2}



1口当たり NAV^{*2}



資産規模の推移



^{*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)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、第19期および第20期は利益超過分配金を含みます。また、第20期の営業期間は7か月間です。

TOPICS

投資法人名ロゴの変更について

本投資法人が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る三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下、「資産運用会社」)は、当期、グループ企業*を象徴するグループロゴとスローガンを新たに制定いたしました。また、資産運用会社と本投資法人においても、法人名のロゴの変更を致しましたのでお知らせ致します。

シンボルマークへの想い

シンボルマークは資産運用会社のスポンサーである三菱商事株式会社の「M」と、ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー(UBS Asset Management A.G.)の「U」を表現しています。両社が不動産市場と金融市場で培ってきた知識と経験を背景に生まれたグループの想いがこもったマークです。

グループスローガン

確かな今を、豊かな明日へ。

グループロゴ



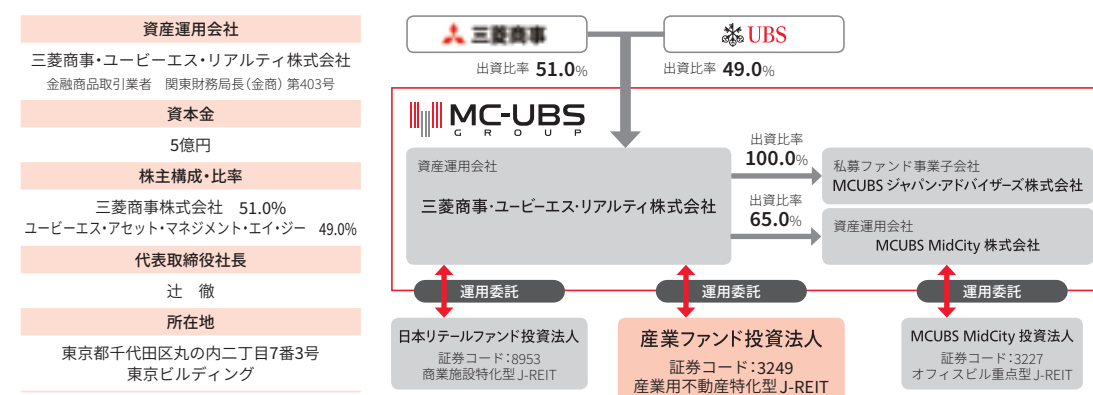
産業ファンド投資法人ロゴ

産業ファンド投資法人

資産運用会社ロゴ

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

資産運用会社の概要



* 資産運用会社、MCUBSMidCity 株式会社、MCUBS ジャパンアドバイザーズ株式会社の3社を指します。

詳細は本資産運用会社のウェブサイトをご覧ください。 <http://www.mc-ubs.com/brand/>

継続的な成長を実現する独自の運用戦略

Key word

First Mover(先行者)

『投資主価値向上を伴う物件取得』+『内部成長の可能性の追求』
『ALM戦略の推進による長期安定的なバランスシートの構築』

外部成長

CRE Beyond

『新たなアセットクラスへの投資により、
投資主価値向上を追求』

既存ポートフォリオ

3C Management

『内部成長と安定した
ポートフォリオの追求』

財務戦略

ALM

『強固なバランスシートの構築』

外部成長戦略

CRE Beyond：第20期取得物件

工場セクターの開拓

IIFは自社が強みとするCRE (Corporate Real Estate) 提案力を活かし、大きな成長ポテンシャルを持つ工場セクターの開拓を行ってきました。その結果、当期はIIF初の建物を含む工場物件への投資が実現しました。これら2物件は、物件の売主とテナントの両方に積極的にアプローチすることで、収益性・安定性の高い物件を相対取引で取得することができました。

F-11 | 工場・研究開発施設等

IIF 横須賀テクノロジーセンター

取得価格	4,000百万円
NOI 利回り (直接還元法を用いた利回り)	償却前 7.2% (7.3%) 償却後 6.6% (6.7%)
テナント名	株式会社ニコン
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
賃貸借契約期間 (残存期間)	10.0年 (9.1年)
中途解約 / 賃料改定	5年間不可 / 原則不可

工場

F-12 | 工場・研究開発施設等

IIF 湘南テクノロジーセンター

取得価格	1,200百万円
NOI 利回り (直接還元法を用いた利回り)	償却前 6.6% (6.8%) 償却後 6.2% (6.4%)
テナント名	株式会社ニコン
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
賃貸借契約期間 (残存期間)	10.0年 (9.1年)
中途解約 / 賃料改定	3年間不可 / 原則不可

工場

売主のコマツNTCおよびテナントであるニコンへのCRE提案により取得を実現

両物件は元来コマツNTCが自社工場として利用していましたが、本社工場（富山県）への集約移転を機に、建物はニコンに一括賃借されていました。この状況に着目したIIFが、土地と建物の所有者であるコマツNTCと建物を賃借しているニコンの両方にCRE提案を行った物件です。

(当初)

(取得前)

(取得後)

建物	コマツNTC 株式会社	建物	コマツNTC 株式会社	建物	産業ファンド投資法人
土地	コマツNTC 株式会社	土地	コマツNTC 株式会社	土地	産業ファンド投資法人
自社工場として利用	賃借人	株式会社ニコン	賃借人	株式会社ニコン	

4 Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

プライムロケーションや物流施設への投資

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49%)

取得価格	4,263百万円
NOI 利回り (直接還元法を用いた利回り)	償却前 4.9% (4.9%) 償却後 4.1% (4.1%)
テナント名	佐川急便株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
賃貸借契約期間 (残存期間)	36.3年 (9.6年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可 / 協議可

L-34 | 物流施設

IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分60%)

取得価格	3,115百万円
NOI 利回り (直接還元法を用いた利回り)	償却前 4.5% (4.9%) 償却後 3.5% (4.0%)
テナント名	福岡倉庫株式会社 等
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃貸借契約期間 (残存期間)	10.0年 (0.6年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可 / 協議可

L-35 | 物流施設

IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分60%)

取得価格	5,451百万円
NOI 利回り (直接還元法を用いた利回り)	償却前 4.4% (5.0%) 償却後 3.6% (4.2%)
テナント名	株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ 等
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃貸借契約期間 (残存期間)	10.0年 (3.4年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可 / 不可

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%)

取得価格	1,031百万円
NOI 利回り (直接還元法を用いた利回り)	償却前 4.4% (4.9%) 償却後 3.7% (4.2%)
テナント名	株式会社ヒガシトゥエンティワン
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
賃貸借契約期間 (残存期間)	20.0年 (9.8年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可 / 協議可

L-37 | 物流施設

IIF 仙台大和ロジスティクスセンター

取得価格	1,480百万円
NOI 利回り (直接還元法を用いた利回り)	償却前 6.0% (6.0%) 償却後 4.8% (4.8%)
テナント名	三八五流通株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
賃貸借契約期間 (残存期間)	3.0年 (1.6年)
中途解約 / 賃料改定	可 (6か月前通知) / 協議可

L-38 | 物流施設

IIF 太田ロジスティクスセンター

取得価格	1,010百万円
NOI 利回り (直接還元法を用いた利回り)	償却前 6.6% (6.5%) 償却後 5.7% (5.6%)
テナント名	名鉄運輸株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃貸借契約期間 (残存期間)	20.0年 (8.6年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可 / 原則不可

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation 5

L-39 物流施設 IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分75%）			
取得価格		9,075百万円	
NOI利回り （直接還元法を用いた利回り）	償却前	4.2% (5.3%)	
	償却後	3.3% (4.4%)	
テナント名		東芝ロジスティクス株式会社	
稼働率		100.0%	
契約形態		定期建物賃貸借契約	
賃貸借契約期間（残存期間）		20.0年 (8.7年)	
中途解約／賃料改定		可（1年前通知）／協議可	



ブライムロケーション

L-40 物流施設 IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分75%）			
取得価格		1,905百万円	
NOI利回り （直接還元法を用いた利回り）	償却前	4.7% (5.3%)	
	償却後	4.1% (4.6%)	
テナント名		東芝ロジスティクス株式会社	
稼働率		100.0%	
契約形態		普通建物賃貸借契約	
賃貸借契約期間（残存期間*）		1.0年 (0.1年)	
中途解約 / 賃料改定		可 (3か月前通知) / 原則不可	



ブライムロケーション

* 東芝ロジスティクス株式会社との間で契約更新が行われ、現時点では賃貸借契約期間を平成29年9月1日から平成30年8月31日までとする新たな賃貸借契約が開始しています。

L-41 物流施設 IIF 盛岡ロジスティクスセンターⅡ			
取得価格		1,302百万円	
NOI利回り (直接還元法を用いた利回り)	償却前	6.3% (7.3%)	
	償却後	5.6% (6.6%)	
テナント名		三八五流通株式会社	
稼働率		100.0%	
契約形態		定期建物賃貸借契約	
賃貸借契約期間(残存期間)		3.0年(2.8年)	
中途解約／賃料改定		原則不可／不可	



*1 取得価格・NOI利回り（直接還元法を用いた利回り）に記載の数値は物件取得時の数値を記載しています。

*2 「賃貸借契約期間」は、契約上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、「残存期間」は、平成29年7月31日から賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。

内部成長戦略

3C Management:環境に配慮した内部成長施策の実施

IIFはテナントに対して付加価値を提供することにより、収益性の向上を実現し、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、賃貸借契約の締結や環境にも配慮した太陽光設備の設置工事、照明設備のLED化による収益性の向上を実現しました。

* テナントと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（Communicate）、個別のニーズに応じてカスタマイズ提案を戦略的に実施することにより（Customize）、ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期安定した運用+αという投資主価値を創造していく（Create）というポートフォリオの考え方です。

賃貸借契約締結による収益性の向上

I-4 | インフラ施設

IIF品川データセンター



平成29年3月7日より収益向上

分配金 **+18円／期（巡航期）**

L-6 | 物流施設

IIF厚木ロジスティクスセンター



平成29年7月1日より収益向上

分配金 **+14円／期（巡航期）**

L-19 | 物流施設

IIF柏ロジスティクスセンター



平成29年12月1日より収益向上（予定）

分配金 **+18円／期（巡航期）**

*1 1口当たり分配金への影響に関する記載は、発行済投資口数397,164口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて記載しています。

*2 営業期間を6か月とする前提の数値です。

太陽光発電設備設置による収益性の向上

保有物件の屋根を太陽光発電事業者へ賃貸することで、物件の賃貸収入を増加させる取り組みです。

L-17 | 物流施設

IIF神戸ロジスティクスセンター



L-21 | 物流施設

IIF入間ロジスティクスセンター



照明設備LED化による収益性の向上

照明設備をLED化し、保有物件の電気代削減効果をテナントとシェアすることにより省エネルギー化による環境負荷低減と収益性向上の取り組みを推進しています。

I-2 | インフラ施設

IIF羽田空港メインテナンスセンター



LED化前



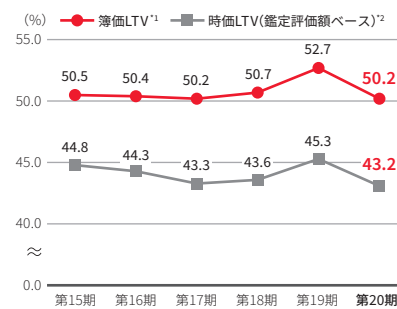
LED化後

財務戦略

ALM:強い財務基盤の構築にむけて

当期は新規資産取得資金の一部に充当するために平成29年2月と3月に長期借入（借換え）と長期借入を実行致しました。この結果、当期末においては長期借入比率は100.0%、固定借入比率は100.0%、当期末の平均適応金利は1.16%、平均借入残存期間は5.6年、LTVは50.2%となっています。また、平成27年7月1日よりコミットメント・ライン（契約期間3年間、実行時借入期間最長3年間、借入極度額100億円）を設定していますが、契約期限延長基準日の到来に当たり、引き続き機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当該コミットメント・ライン契約を平成32年6月30日まで延長しました。IIFでは長期安定したポートフォリオの構築に合わせて長期・固定借入を実施するALM (Asset Liability Management) 戦略により、引き続き長期安定的な財務体質を構築して参ります。

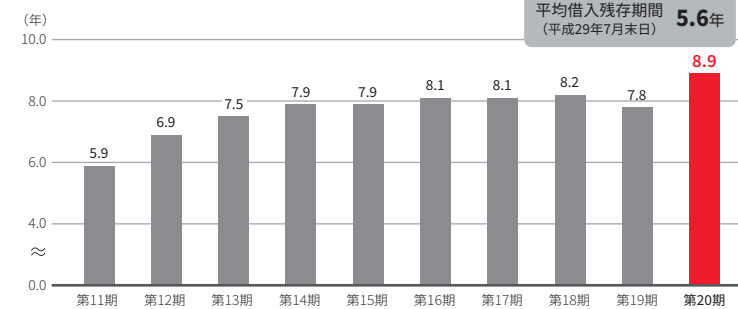
● LTVの推移



*1 簿価LTV = 有利子負債合計 ÷ 資産合計

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

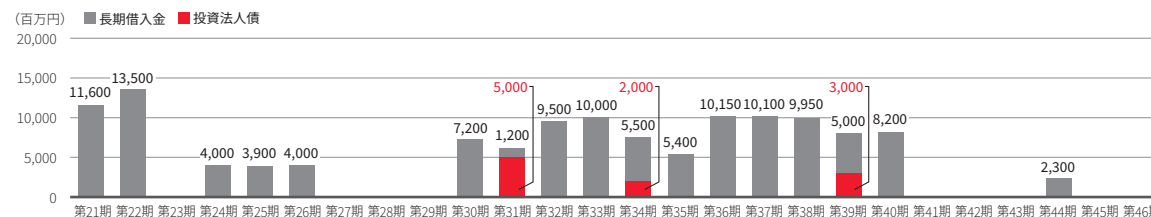
● 平均借入期間



平均借入残存期間
(平成29年7月末日)

5.6年

● 返済期日の分散状況 (平成29年7月31日現在)



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。持続可能な社会の実現に貢献すべく、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。

資産運用会社の取り組み

平成25年・27年に署名 ▶ **J-REIT 運用会社初**

Signatory of:



平成25年に署名 ▶ **J-REIT 運用会社初**



平成28年に署名 ▶ **J-REIT 運用会社初**





PRIとは
平成18年に当時の国連事務総長が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワーク。環境(Environment)、社会(Social)、企業統治(Corporate Governance) (ESG) の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されています。

PRI Montreal Pledgeとは
平成26年9月25日にモントリオールで開催された国連 PRI 主催の責任投資会議「PRI in Person」にて立ち上げられたCO₂削減に向けた新たな取り組みであり、PRIおよび国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)によって支援されています。

21世紀金融行動原則とは
環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として平成23年10月に策定された原則です。

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、経済的發展と環境・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。

IIFの取り組みに対する評価

サステナビリティに関する取り組みが評価され、平成29年実施のGRESB リアルエステイト評価において最高位の「Green Star」を5年連続で取得しました。また、相対評価に基づく「GRESB レーティング」においても最高位である5つ星の評価を2年連続で取得しました。

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17兆ドル(約1,870兆円)を運用する機関投資家たちが、GRESB投資家メンバーとして、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。

平成29年7月より「MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数」に組み入れられました。また、IIFは同インデックスに組み入れられたと同時に ESG 格付けにおいて「Aグレード」の評価を得ています。

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数とは
ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が提供する環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)の要素に配慮したESG指数として、今般、新たに開発されたインデックスです。本指数はMSCI ジャパンIMI指数(平成29年6月時点で1,221銘柄)の中から時価総額上位500銘柄を対象としており、ESG評価が高い251銘柄(MSCI社公表資料に基づく平成29年6月時点の数値。)を選別して構築されております。

IIF 保有資産に対する各種認証の取得



●IIF 羽田空港メインテナンスセンター **NEW**
●IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター
●IIF 西宮ロジスティクスセンター(増築棟)
●IIF 広島ロジスティクスセンター
●IIF 川崎サイエンスセンター



CASBEE® 不動産評価認証
●IIF 東大阪ロジスティクスセンター **NEW**
●IIF 京田辺ロジスティクスセンター **NEW**
自治体版 CASBEE®
●IIF 川崎サイエンスセンター
●IIF 広島ロジスティクスセンター
●IIF 西宮ロジスティクスセンター(増築棟)



●IIF 広島ロジスティクスセンター
●IIF 越谷ロジスティクスセンター
●IIF 鳥栖ロジスティクスセンター
●IIF 野田ロジスティクスセンター
●IIF 神戸ロジスティクスセンター

ポートフォリオ一覧(平成29年7月31日現在)

アセット クラス	アセット カテゴリ	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	5.6	16,960	27,493.29	100.0	
		L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	2.6	8,580	38,828.10	100.0	
		L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.1	7,070	5,741.75	100.0	
		L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	0.9	2,130	10,959.68	100.0	
		L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	0.8	2,690	10,113.50	100.0	
		L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	2,159	0.9	2,990	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	0.5	2,550	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	1.8	6,430	83,905.16	100.0	
		L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,100	1.3	3,920	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	1.0	3,200	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	0.6	2,080	8,995.00	100.0	
		L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.4	1,550	8,721.01	100.0	
		L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,290	0.9	3,050	16,584.64	100.0	
		L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	0.7	4,180	11,705.02	100.0	
		L-17	IIF 神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.1	7,120	39,567.74	100.0	
		L-18	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2,280	0.9	3,180	20,495.06	97.3	
		L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	0.7	2,840	17,373.53	100.0	
		L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.4	5,100	19,019.71	100.0	
		L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	3,184	1.3	4,140	17,881.65	100.0	
		L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.6	1,930	13,862.05	100.0	
		L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	1,060	0.4	1,340	5,490.00	100.0	
		L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	600	0.2	1,220	8,001.57	100.0	
		L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	3,540	1.4	4,480	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	1.6	4,400	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	0.3	1,080	13,947.83	100.0	
		L-28	IIF 京田辺ロジスティクスセンター	5,730	2.3	7,100	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	0.3	973	30,815.97	100.0	
		L-30	IIF 福岡東ロジスティクスセンター	1,860	0.8	2,050	11,262.86	100.0	
		L-31	IIF 大阪此花ロジスティクスセンター	8,700	3.5	9,120	46,262.20	100.0	
		L-32	IIF 加須ロジスティクスセンター	2,361	1.0	2,660	17,744.41	100.0	
		L-33	IIF 羽村ロジスティクスセンター	820	0.3	886	3,892.66	100.0	
		L-34	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ ^{*7}	3,115	1.3	3,170	14,999.86	100.0	
		L-35	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ ^{*8}	5,451	2.2	5,540	25,338.99	100.0	
		L-36	IIF 板橋ロジスティクスセンター ^{*9}	1,031	0.4	1,100	3,034.61	100.0	
		L-37	IIF 仙台大和ロジスティクスセンター	1,480	0.6	1,580	15,290.75	100.0	
		L-38	IIF 太田ロジスティクスセンター	1,010	0.4	1,160	6,900.01	100.0	
		L-39	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ ^{*10}	9,075	3.7	10,400	39,150.98	100.0	
		L-40	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ ^{*11}	1,905	0.8	2,050	9,224.82	100.0	
		L-41	IIF 盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,302	0.5	1,530	12,383.30	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	1.8	5,400	31,442.47	100.0	
		F-2	IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.4	1,350	4,655.48	100.0	
		F-3	IIF 三鷹カードセンター	8,700	3.5	10,200	21,615.01	100.0	
		F-5	IIF 蒲田R&Dセンター	7,200	2.9	8,400	21,896.56	100.0	
		F-6	IIF 川崎サイエンスセンター	2,168	0.9	2,950	4,857.73	100.0	
		F-7	IIF 相模原R&Dセンター	3,100	1.3	3,650	14,304.37	98.3	
		F-8	IIF 横浜新山下R&Dセンター	3,810	1.5	4,160	4,887.83	100.0	
		F-9	IIF 掛川マニュファクチャリングセンター(底地)	1,540	0.6	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	0.5	1,670	7,925.94	100.0	
		F-11	IIF 横須賀テクノロジーセンター	4,000	1.6	4,450	13,779.77	100.0	
		F-12	IIF 湘南テクノロジーセンター	1,200	0.5	1,320	7,244.71	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	7.3	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	16.7	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	2.2	5,530	10,931.89	100.0	
		I-4	IIF 品川データセンター	4,900	2.0	6,810	19,547.11	100.0	
		I-5	IIF 大阪豊中データセンター	5,600	2.3	6,030	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	2,390	18,435.93	100.0	
		I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)	1,900	0.8	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	2.9	7,980	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	748	12,880.38	100.0	
ポートフォリオ合計 59物件				246,549	100.0	286,807	1,219,657.97	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)に係る賃貸可能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益者)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 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠは、本投資法人が不動産信託受益権の60%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60%を乗じて記載しています。

^{*8} IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡは、本投資法人が不動産信託受益権の60%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60%を乗じて記載しています。

^{*9} IIF 板橋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60%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60%を乗じて記載しています。

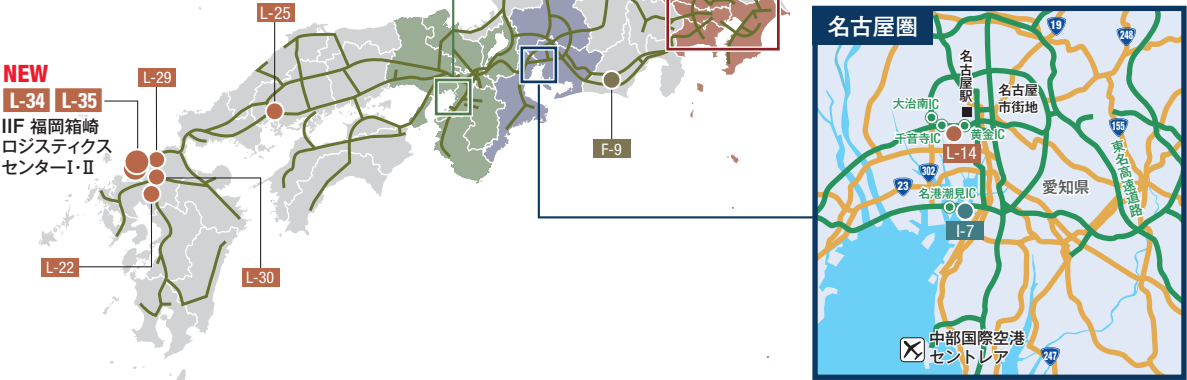
^{*10} IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅠは、本投資法人が不動産信託受益権の75%を保有する準共有物件です。賃貸可能面積は信託受益権の準共有持分割合75%を乗じて記載しています。

^{*11} IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡは、本投資法人が不動産信託受益権の75%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75%を乗じて記載しています。

8 Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

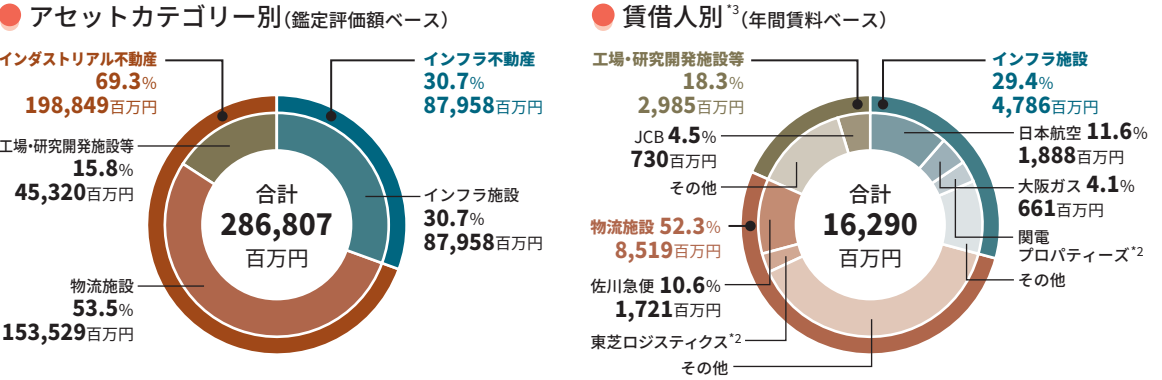
Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation 9

ポートフォリオマップ (平成29年7月31日現在)

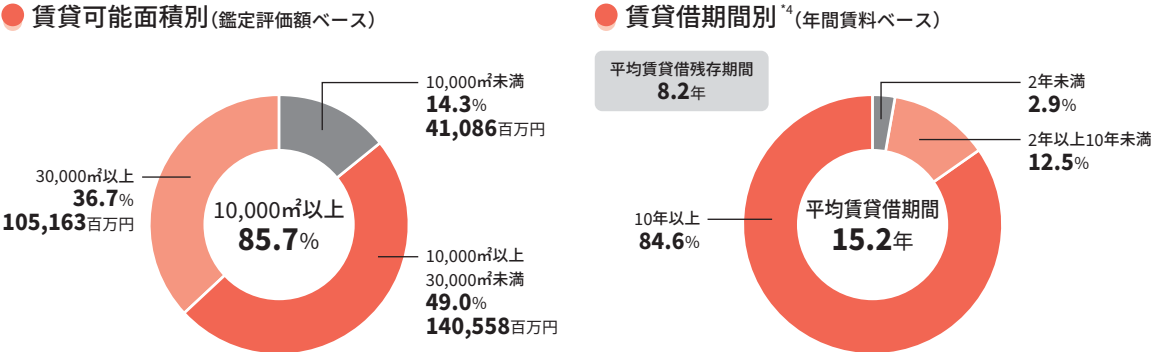


エリア別 (取得価格ベース)	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
	34 物件	12 物件	2 物件	11 物件	59 物件
	156,519 百万円	64,752 百万円	2,950 百万円	22,328 百万円	246,549 百万円
	(63.5%)	(26.3%)	(1.2%)	(9.1%)	(100.0%)

ポートフォリオの分散状況 (平成29年7月31日現在)



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



*3 年間賃料は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料を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。

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 (準共有持分53%)
	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㎡
	土地面積
	30,283.33㎡*

* 全体の土地面積を記載しています。

L-5 物流施設	IIF 新砂ロジスティクスセンター
	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㎡
	土地面積
	15,615.00㎡

L-7 物流施設	IIF 越谷ロジスティクスセンター
	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 物流施設	IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)
	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-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-4 物流施設	IIF 野田ロジスティクスセンター
	DBJ Green Building
	所在地
	千葉県野田市
	取得価格
	6,500百万円
	延床面積
	38,828.10㎡
	土地面積
	26,551.63㎡

L-6 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 物流施設	IIF 西宮ロジスティクスセンター
	BELS CASBEE*
	所在地
	兵庫県西宮市
	取得価格
	2,159百万円
	延床面積
	16,692.58㎡ 本棟:10,608.00㎡ 増築棟他:6,084.58㎡
	土地面積
	9,997.84㎡

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㎡

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-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-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-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-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-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-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-18 物流施設	IIF 東大阪ロジスティクスセンター
	CASBEE*
	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-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-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㎡

既存保有物件

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
	BELS
	CASBEE*
	DBJ Green Building
	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㎡
	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-31 物流施設	IIF 大阪此花ロジスティクスセンター
	所在地
	大阪府大阪市
	取得価格
	8,700百万円
	延床面積
	34,159.61㎡
	土地面積
	23,359.57㎡

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
	CASBEE*
	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㎡

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
	取得価格
	820百万円
	延床面積
	3,892.66㎡
	土地面積
	6,932.37㎡

L-35 物流施設	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	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	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	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
	取得価格
	1,905百万円
	延床面積
	12,166.17㎡
	土地面積
	7,588.47㎡*

F-1 工場・研究開発施設等	IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)
	所在地
	神奈川県横浜市
	取得価格
	4,500百万円
	延床面積
	—(底地)
	土地面積
	31,442.47㎡

既存保有物件

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-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-11	IIF 横須賀テクノロジーセンター
工場・研究開発施設等	
	
所在地	神奈川県横須賀市
取得価格	4,000百万円
延床面積	13,779.77㎡
土地面積	27,000.03㎡

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	
	
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-8	IIF 横浜新山下 R&D 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	3,810百万円
延床面積	4,832.18㎡
土地面積	3,872.25㎡

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㎡

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

I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター
インフラ施設	
	
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	
	
所在地	東京都大田区*1
取得価格	41,110百万円
延床面積	81,995.81㎡
メンテナンスセンター1他:	49,983.33㎡
メンテナンスセンター2他:	32,012.48㎡
土地面積	60,364.89㎡*2

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 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
		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	自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月 31 日
営業収益	百万円	7,357	7,788	7,886	8,069	10,054
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,356)	(7,788)	(7,886)	(8,022)	(10,054)
営業費用	百万円	3,320	3,511	3,547	3,652	4,266
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,578)	(2,736)	(2,763)	(2,797)	(3,221)
営業利益	百万円	4,036	4,277	4,338	4,416	5,787
経常利益	百万円	3,102	3,288	3,382	3,443	4,634
当期純利益	(a) 百万円	3,101	3,287	3,381	3,442	4,633
純資産額	(b) 百万円	93,677	93,817	93,799	93,959	117,008
(対前期比)	%	(14.2)	(0.1)	(△0.0)	(0.2)	(24.5)
総資産額	(c) 百万円	214,877	215,694	216,639	224,749	261,999
(対前期比)	%	(12.6)	(0.4)	(0.4)	(3.7)	(16.6)
出資総額	注4 百万円	90,823	90,823	90,823	90,823	112,651
(対前期比)	%	(14.3)	(－)	(－)	(－)	(24.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	352,564	352,564	352,564	352,564	397,164
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	265,703	266,100	266,048	266,503	294,608
分配総額	(e) 百万円	3,101	3,287	3,381	3,443	4,636
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	8,796	9,324	9,590	9,768	11,674
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,796)	(9,324)	(8,440)	(9,765)	(11,667)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(1,150)	(3)	(7)
総資産経常利益率	注5 %	1.5(3.1)	1.5(3.0)	1.6(3.1)	1.6(3.1)	1.9(3.3)
自己資本利益率	注5 %	3.5(7.1)	3.5(7.0)	3.6(7.2)	3.7(7.3)	4.4(7.6)
自己資本比率	(b)/(c) %	43.6	43.5	43.3	41.8	44.7
(対前期増減)		(0.6)	(△0.1)	(△0.2)	(△1.5)	(2.9)
配当性向	注5 %	100.0	100.0	88.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸 NOI (Net Operating Income)	注5 百万円	5,825	6,125	6,206	6,355	8,276
ネット・プロフィット・マージン	注5 %	42.2	42.2	42.9	42.7	46.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注5 倍	7.2	7.2	7.4	7.3	8.1
1口当たり FFO (Funds from Operation)	注5 円	11,765	12,370	12,663	12,839	15,300
FFO 倍率	注5 倍	23.3	23.5	22.5	21.9	18.9
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注6 円	8,671	9,091	8,415	9,655	11,451
固定資産税等調整後1口当たり FFO	注6 円	11,640	12,137	12,638	12,729	15,083

(注1) 本投資法人は、平成28年9月30日開催の第6回投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を各年6月末日及び12月末日から各年1月末日及び7月末日に変更しております。これに伴い第20期は平成29年1月1日から7月31日までの7ヶ月決算となっております。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注3) 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4) 「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、第20期は会計計算期間212日により年換算した数値を記載しております。

また、FFO 倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額+期末総資産額)／2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額+期末純資産額)／2
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29年7月31日現在、運用物件数59件、取得価格合計246,549百万円となっております。

(2)投資環境と運用実績

当期(平成29年1～7月)における日本経済は、輸出が堅調な製造業を中心に好調な企業業績が維持され、平成29年1～3月期の国内総生産(GDP)が5四半期連続でプラスとなり、さらには、当期終了後の8月14日に発表された速報ベースでは、平成29年4～6月期も6四半期連続でプラスとなるなど、緩やかな回復基調が続きました。また、雇用環境も、完全失業率は平成6年6月以来最低水準となる2.8%を当年2月に記録し、その後も低水準を維持するなど改善が見られます。

日本の株式市場は、平成28年11月の米大統領選挙後からの米国株式市場に連動し上昇傾向で推移し、6月20日には日経平均株価が年初来高値となる20,230円を記録するなど堅調に推移しました。一方、J-REIT 市場は、米国の長期金利上昇に伴う国内の金利上昇懸念、並びに1～3月にかけてはJ-REIT 市場において約2,200億円の公募増資が行われたことによる需給の悪化に加え、「毎月分配型」の国内投資信託からの資金流出なども重なり、東証 REIT 指数は7月14日に年初来最安値となる1,620をつけるなど軟調に推移しましたが、その後はやや持ち直し、当期末となる7月31日は1,709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 (Corporate Real Estate) 提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しています。当期においては公募増資の実施に伴い、IIF 横須賀テクノロジーセンター(取得価格4,000百万円)、IIF 湘南テクノロジーセンター(取得価格1,200百万円)、IIF 大阪此花ロジスティクスセンター(取得価格4,263百万円/準共有持分49%)、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ(取得価格3,115百万円/準共有持分60%)、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(取得価格5,451百万円/準共有持分60%)、IIF 板橋ロジスティクスセンター(取得価格1,031百万円/準共有持分60%)、IIF 仙台大和ロジスティクスセンター(取得価格1,480百万円)、IIF 太田ロジスティクスセンター(取得価格1,010百万円)、IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ(取得価格9,075百万円/準共有持分75%)、IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ(取得価格1,905百万円/準共有持分75%)、IIF 盛岡ロジスティクスセンターⅡ(取得価格1,302百万円)の11物件(取得価格合計33,832百万円)を取得しました。

これらの結果、本投資法人の平成29年7月31日現在の保有資産は、物流施設39物件、工場・研究開発施設等11物件、インフラ施設9物件、取得価格の合計は246,549百万円となっております。また、平成29年7月31日現在の総賃貸可能面積は1,219,657.97㎡、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

本投資法人は、収益の安定的な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。

a)エクイティファイナンス

本投資法人は、平成29年1月に約2年ぶりとなる公募増資を公表し、新規物件取得のための資金調達を目的とした新投資口44,600口の発行を行い、218億円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口数は397,164口となっております。

b)デットファイナンス

当期の有利子負債の調達については、上記の新投資口発行に合わせ、新規物件の取得を目的として、平成29年2月17日に16億円、平成29年3月17日に114億円の合計130億円(平均借入期間9.2年)の調達を固定金利で行いました。また、平成29年3月6日に90億円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90億円を返済し、さらに平成29年3月31日に長期借入金107億円(平均借入期間9.3年)を固定金利で新規に借入れ、同日に同額の短期借入金107億円を期限前弁済しております。

新規借入れ及び借換えを通じて、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。また、本投資法人にとって新規の借入先となる農林中央金庫から長期借入金10億円(借入期間8年)の借入れを行い、調達先のさらなる多様化を進めております。

これらの結果、本投資法人の平成29年7月31日現在の有利子負債残高は131,500百万円、うち、長期借入金は121,500百万円(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。

(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10,054百万円、営業利益5,787百万円、経常利益4,634百万円となり、当期純利益4,633百万円となりました。

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、投信法第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4,633,712,388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2,780,148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11,674円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、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)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年2月4日	公募増資	15,424	156,056	10,304	72,186	(注2)
平成25年3月5日	第三者割当増資	376	156,432	251	72,437	(注3)
平成26年2月3日	公募増資	8,884	165,316	6,888	79,326	(注4)
平成26年3月4日	第三者割当増資	216	165,532	167	79,493	(注5)
平成27年1月1日	投資口分割	165,532	331,064	－	79,493	(注6)
平成27年3月16日	公募増資	20,988	352,052	11,059	90,553	(注7)
平成27年3月27日	第三者割当増資	512	352,564	269	90,823	(注8)
平成29年2月14日	公募増資	43,538	396,102	21,308	112,131	(注9)
平成29年3月3日	第三者割当増資	1,062	397,164	519	112,651	(注10)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配に伴う出資総額控除額は考慮していません。

(注2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 1口当たり発行価格506,025円(引受価額489,417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10) 1口当たり発行価額489,417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。

【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 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
決算年月	平成27年6月	平成27年12月	平成28年6月	平成28年12月	平成29年7月
最高	620,000円	585,000円	595,000円	589,000円	567,000円
最低	541,000円	445,000円	499,500円	500,000円	488,500円
期末終値	553,000円	576,000円	573,000円	557,000円	499,000円

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、投信法第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4,633,712,388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2,780,148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11,674円となりました。

	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
	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	自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
当期純利益総額	3,101,182千円	3,287,384千円	3,381,287千円	3,442,762千円	4,633,743千円
利益留保額	134千円	212千円	405,859千円	306,864千円	276,383千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	4,636,492千円 (11,674円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	4,633,712千円 (11,667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)	405,448千円 (1,150円)	1,057千円 (3円)	2,780千円 (7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)	405,448千円 (1,150円)	1,057千円 (3円)	2,780千円 (7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、米国の政策運営への懸念や中国経済の失速、地政学リスクの高まりなどの懸念要素はあるものの、日本経済は堅調な企業業績に支えられ、内需も増加傾向にあります。このような環境下、金融市場においては、欧米では金融緩和の終了を織り込む展開となりつつありますが、日本では、日銀による金融緩和の継続と堅調な国内経済を背景に、国内の金利は、依然として低位な水準を維持すると考えています。

不動産市場においては、良好な資金調達環境を背景に、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、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、引き続き活況を呈しており、エリアによっては新規供給の増加に伴う一時的な空室率の上昇や賃料水準の動向には今後注視する必要がありますが、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需要の増加を背景として、特に東京湾岸エリア、外環道エリア、国道16号エリアなど都心部に近接したエリアにおける空室率は比較的安定しています。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、本投資法人の強みである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。

(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、さら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、さらなるアセットカテゴリーの開拓、さらな

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29年7月31日現在、運用物件数59件、取得価格合計246,549 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8.1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29年8月にIIF 仙台大和ロジスティクスセンターにおいてテナント及びエンドテナントからのニーズを具現化し、増築棟の開発プロジェクトを開始しました。本プロジェクトでは、収益性を維持しながら原契約の安定化(契約期間の長期化及び不解約期間の設定)を図ると同時に、従業員の働きやすい環境作りに貢献することで、資産価値向上を実現します。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さら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

投資口の分割

平成29年9月13日開催の役員会において、以下のとおり投資口の分割を決議しました。

1. 分割の目的

投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 分割の方法

平成30年1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4口の割合をもって分割します。

3. 分割により増加する投資口数

- (1)分割前の本投資法人発行済投資口の総口数： 397,164口
- (2)分割により増加する投資口数： 1,191,492口
- (3)分割後の本投資法人発行済投資口の総口数： 1,588,656口
- (4)分割後の発行可能投資口総口数： 32,000,000口

4. 分割の日程

- (1)基準日：平成30年1月31日
- (2)効力発生日：平成30年2月1日

5. 1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

- (1)1口当たり純資産額：73,652円
- (2)1口当たり当期純利益：2,987円

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
	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	平成29年7月31日
発行可能投資口総口数	8,000,000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	352,564口	352,564口	352,564口	352,564口	397,164口
投資主数	5,160人	4,804人	4,779人	4,725人	5,776人

2. 投資口に関する事項

平成29年7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	68,613	17.27
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	36,144	9.10
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	中央区晴海1丁目8-12晴海アイランド トリトンスクエアオフィスタワーZ棟	35,272	8.88
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	14,440	3.63
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA. 02111	8,391	2.11
株式会社中国銀行	岡山市北区丸の内1丁目15-20	7,874	1.98
みずほ信託銀行株式会社	中央区八重洲1丁目2-1	7,272	1.83
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	6,400	1.61
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	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	6,099	1.53
株式会社常陽銀行	水戸市南町2丁目5-5	5,558	1.39
合計		196,063	49.36

(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	3,010千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,890千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,890千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	35,600千円 (注2)

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

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

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬、平成29年2月の新投資口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19期 (平成28年12月31日)		第20期 (平成29年7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	13,029	5.8	13,032	5.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,566	2.0	4,551	1.7
			その他	914	0.4	1,944	0.8
		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	45,059	20.1	44,770	17.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.9	1,998	0.8
			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	77,724	34.6	83,996	32.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	21,760	9.7	37,041	14.1
			その他	6,986	3.1	17,149	6.5
		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	2,130	0.9	3,504	1.3
	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	12,765	5.7	12,952	4.9
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	23,406	10.4	23,260	8.9
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
小計				210,342	93.6	244,203	93.2
預金・その他の資産				14,406	6.4	17,795	6.8
資産総額計				224,749	100.0	261,999	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>をご参照下さい。
(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29年7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	38,907	81,995.81	81,995.81	100.0	16.2	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	16,386	11,292.79	11,292.79	100.0	3.8	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター(注4)	13,016	27,493.29	27,493.29	100.0	4.6	物流施設
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ(注5)	9,163	39,150.98	39,150.98	100.0	(注7)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,160	21,615.01	21,615.01	100.0	4.2	工場・研究開発施設等
IIF大阪此花ロジスティクスセンター(注6)	8,759	46,262.20	46,262.20	100.0	(注7)	物流施設
IIF品川ITソリューションセンター	7,772	7,089.62	7,089.62	100.0	(注7)	インフラ施設
IIF蒲田R&Dセンター	7,449	21,896.56	21,896.56	100.0	(注7)	工場・研究開発施設等
IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,822	33,243.99	33,243.99	100.0	(注7)	物流施設
IIF大阪豊中データセンター	5,632	20,027.14	20,027.14	100.0	(注7)	インフラ施設
合計	122,070	310,067.39	310,067.39	100.0	46.1	

(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) 本投資法人が不動産信託受益権の75%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75%を乗じて記載しております。
(注6) 平成28年7月1日付で不動産信託受益権の準共有持分51%を取得し、平成29年2月20日付で準共有持分49%を追加取得しております。
(注7) 「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29年7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	16,960	13,016
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	8,580	5,458
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	7,070	5,186
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	2,130	1,609
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	2,690	1,824
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	2,990	2,012
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	2,550	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	6,430	4,649
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	3,920	3,246
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番1 他	不動産信託受益権	9,464.03	3,200	2,321
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	2,080	1,473
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	1,550	1,153
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	3,050	2,390
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	4,180	2,053

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	7,120	5,170
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	3,180	2,458
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	2,840	1,863
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	5,100	3,496
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	4,140	3,138
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	1,930	1,531
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	1,340	1,041
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	1,220	580
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	4,480	3,440
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番他	不動産信託 受益権	48,932.00	4,400	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	1,080	938
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	7,100	5,822
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	973	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	2,050	1,937
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	46,262.20	9,120	8,759
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他	不動産信託 受益権	17,744.41	2,660	2,613
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	886	924
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ (注4)	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目38番11	不動産信託 受益権	14,999.86	3,170	3,146
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ (注4)	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目5番1 他	不動産信託 受益権	25,338.99	5,540	5,507
IIF板橋ロジスティクスセンター(注4)	東京都板橋区東坂下二丁目28番3 他	不動産信託 受益権	3,034.61	1,100	1,047
IIF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	不動産信託 受益権	15,290.75	1,580	1,545
IIF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	不動産	6,900.01	1,160	1,030
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ (注4)	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目10番34 他	不動産信託 受益権	39,150.98	10,400	9,163
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ (注4)	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目10番20 他	不動産信託 受益権	9,224.82	2,050	1,933
IIF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	不動産信託 受益権	12,383.30	1,530	1,392
IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町字内久称344番1 他	不動産信託 受益権	31,442.47	5,400	4,553
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2	不動産	4,655.48	1,350	1,188
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	9,160
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	7,449
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	2,111
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	3,240
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19	不動産信託 受益権	4,887.83	4,160	3,932
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

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横須賀テクノロジセンター	神奈川県横須賀市神明町1番15	不動産信託 受益権	13,779.77	4,450	4,179
IIF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	不動産信託 受益権	7,244.71	1,320	1,289
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	16,386
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	38,907
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	5,180
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	6,810	5,134
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	6,030	5,632
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	2,390	1,241
IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋市港区潮見町37番31	不動産	51,583.70	2,270	1,998
IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区西五反田四丁目31番18	不動産信託 受益権	7,089.62	7,980	7,772
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	748	729
合 計			1,219,657.97	286,807	244,203

- (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可能面積と借地権付建物の賃貸可能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一部を保有する準共有物件である、IIF東雲ロジスティクスセンター(準共有持分53%)、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ(準共有持分60%)、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(準共有持分60%)、IIF板橋ロジスティクスセンター(準共有持分60%)、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ(準共有持分75%)の「賃貸可能面積」については、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、小数点第三位をそれぞれ四捨五入し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) IIF大阪此花ロジスティクスセンターについては、平成28年7月1日付で不動産信託受益権の準共有持分51%を取得し、平成29年2月20日付で準共有持分49%を追加取得しております。

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 19 期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日				第 20 期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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	5.0	1	100.0	466	4.6
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	178	2.2	1	100.0	208	2.1
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	0.9	1	100.0	87	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	78	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)

不動産等の名称	第 19 期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日				第 20 期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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 東大阪ロジスティクスセンター	2	97.3	(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)	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)	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)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I	—	—	—	—	3	100.0	(注3)	(注3)
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II	—	—	—	—	4	100.0	(注3)	(注3)
IIF 板橋ロジスティクスセンター	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 仙台大和ロジスティクスセンター	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 太田ロジスティクスセンター	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 盛岡ロジスティクスセンター II	—	—	—	—	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	1.9	1	100.0	177	1.8
IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	58	0.7	1	100.0	68	0.7
IIF 三鷹カードセンター	1	100.0	364	4.5	1	100.0	425	4.2
IIF 東雲 R&D センター(注5)	—	—	(注3)	(注3)	—	—	—	—
IIF 蒲田 R&D センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 川崎サイエンスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 相模原 R&D センター	5	98.3	(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 横須賀テクノロジーセンター	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 湘南テクノロジーセンター	—	—	—	—	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 神戸地域冷暖房センター	3	100.0	330	4.1	3	100.0	385	3.8
IIF 羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,382	17.2	1	100.0	1,630	16.2
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	100.0	(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)	64	99.9	8,022	100.0	79	99.9	10,054	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。

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29年7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	65,600	45,500	△ 1,725
合 計		65,600	45,500	△ 1,725

(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29年7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神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	中央監視盤更新工事	平成29年11月	160	－	－
IIF品川データセンター	東京都品川区	発電機エンジン更新工事	平成29年11月	134	－	－
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8月	132	－	－

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649百万円であり、費用に区分された修繕費73百万円と合わせ、合計723百万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28年8月～平成29年1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2月～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2月～平成29年4月	26
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	中央監視装置更新工事	平成29年5月～平成29年6月	23
その他	－	－	－	318
合計				649

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 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
	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	自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
当期首積立金残高	1,251	1,385	－	－	－
当期積立額	486	－	－	－	－
当期積立金取崩額	351	1,385	－	－	－
次期繰越額	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 19 期	第 20 期
	自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
(a)資産運用報酬	683,551	906,068
(b)資産保管委託報酬	6,765	8,209
(c)一般事務委託報酬	33,452	39,945
(d)役員報酬	5,820	6,790
(e)その他費用	124,970	84,562
合 計	854,560	1,045,575

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
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4) (注5)	(注6)	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)	(注6)	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)	(注6)	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)	(注6)	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)	(注6)	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)	(注6)	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(注2)	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7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	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6) (注7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)		2,950	2,950					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		2,350	2,350					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)		4,463	4,463					
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)	平成23年 9月30日	4,057	4,057	1.3 (注3)	平成29年 9月29日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	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		2,823	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 3月6日	2,603	－	0.9 (注3)	平成29年 3月6日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,074	－					
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月6日	1,500	－	0.9 (注3)	平成29年 3月6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 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6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		520	520					
	三井住友信託銀行株式会社		415	415					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 3月30日	1,000	1,000	1.9 (注3)	平成34年 3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6)	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	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月30日	1,000	1,000	2.2	平成36年 3月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月30日	2,000	2,000	1.9	平成34年 3月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月30日	500	500	1.9 (注3)	平成34年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成24年 3月30日	1,500	1,500	1.3 (注3)	平成31年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	平成24年 6月29日	1,000	1,000	1.4	平成32年 6月30日	期限一括	(注7)	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7)	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7)	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7)	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7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 2月6日	1,000	1,000	1.8	平成37年 2月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 2月6日	1,316	1,316	1.4 (注3)	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,218	1,218					
	三井住友信託銀行株式会社		966	966					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 2月6日	1,000	1,000	1.3	平成35年 2月6日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月6日	500	500	1.4 (注3)	平成35年 2月6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 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6)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	平成25年 2月6日	500	500	1.6	平成35年 2月6日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成25年 2月6日	500	500	1.4 (注3)	平成35年 2月6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6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		174	174					
	三井住友信託銀行株式会社		138	138					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 2月6日	500	500	1.2 (注3)	平成34年 2月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	平成25年 6月28日	2,000	2,000	1.8	平成36年 6月28日	期限一括	(注7)	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7)	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7)	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7)	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7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	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7)	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6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年 2月6日	900	900	1.2 (注3)	平成36年 2月6日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	平成26年 2月6日	500	500	1.1	平成35年 8月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成26年 2月6日	500	500	1.0 (注3)	平成34年 8月5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	451	451	0.9 (注3)	平成34年 2月4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		417	417					
	三井住友信託銀行株式会社		331	331					

	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	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 3月13日	1,000	1,000	1.7	平成38年 3月13日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	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6)	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6)	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6)	無担保 無保証
	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6)	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6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 3月16日	1,334	1,334	0.9 (注3)	平成36年 9月13日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,235	1,235					
	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6)	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6)	無担保 無保証
	明治安田生命保険相互会社	平成27年 3月31日	850	850	1.2	平成38年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	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6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 3月31日	432	432	0.9 (注3)	平成36年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	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6)	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6)	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	2,000	0.4	平成38年 8月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年 2月17日	—	1,600	0.5	平成37年 8月15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29年 3月6日	—	1,693	0.6	平成38年 3月6日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,561					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,244					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年 3月6日	—	1,129	0.7	平成38年 9月4日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,041					
	三井住友信託銀行株式会社		—	829					
	株式会社三井住友銀行	平成29年 3月6日	—	1,500	0.5	平成37年 3月6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	平成29年 3月17日	—	1,090	0.6	平成37年 9月17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		—	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		—	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年 3月17日	—	1,000	0.5	平成38年 3月17日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成29年 3月17日	—	1,000	0.9	平成41年 3月16日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成29年 3月17日	—	1,500	0.5	平成37年 3月17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29年 3月17日	—	1,000	0.6	平成39年 3月17日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	平成29年 3月17日	—	1,000	0.7	平成39年 3月17日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	平成29年 3月17日	—	1,000	0.7	平成39年 3月17日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成29年 3月17日	—	1,000	0.7	平成39年 3月17日	期限一括 (注4)	(注6)	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	農林中央金庫	平成29年 3月17日	—	1,000	0.5	平成37年 3月17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29年 3月31日	—	2,105	0.6	平成37年 9月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,948					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,545					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年 3月31日	—	1,000	0.7	平成39年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成29年 3月31日	—	600	0.5	平成37年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	平成29年 3月31日	—	1,000	0.7	平成39年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成29年 3月31日	—	1,300	0.8	平成41年 3月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成29年 3月31日	—	1,200	0.6	平成39年 3月31日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	小 計		97,800	121,500					
	合 計		108,500	121,500					

(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) 平成29年3月31日付で期限前弁済をしております。
(注6) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注7) 資金使途は、借入金の借換資金です。

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	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		10,000	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)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
IIF横須賀テクノロジーセンター	平成29年2月20日	4,000	—	—	—	—
IIF湘南テクノロジーセンター	平成29年2月20日	1,200	—	—	—	—
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	平成29年2月20日	4,263	—	—	—	—
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	平成29年2月20日	3,115	—	—	—	—
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	平成29年2月20日	5,451	—	—	—	—
IIF板橋ロジスティクスセンター	平成29年2月20日	1,031	—	—	—	—
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	平成29年2月21日	1,480	—	—	—	—
IIF太田ロジスティクスセンター	平成29年2月21日	1,010	—	—	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	平成29年3月21日	9,075	—	—	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	平成29年3月21日	1,905	—	—	—	—
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	平成29年5月1日	1,302	—	—	—	—
合 計		33,832		—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(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 横須賀テクノロジーセンター	平成29年 2月20日	4,000	4,430	シービーアールイー株式会社	平成28年 12月1日
取得	IIF湘南テクノロジーセンター	平成29年 2月20日	1,200	1,320	シービーアールイー株式会社	平成28年 12月1日
取得	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	平成29年 2月20日	4,263	4,340	シービーアールイー株式会社	平成28年 12月1日
取得	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	平成29年 2月20日	3,115	3,170	シービーアールイー株式会社	平成28年 12月1日
取得	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	平成29年 2月20日	5,451	5,530	シービーアールイー株式会社	平成28年 12月1日
取得	IIF 板橋ロジスティクスセンター	平成29年 2月20日	1,031	1,070	シービーアールイー株式会社	平成28年 12月1日
取得	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	平成29年 2月21日	1,480	1,560	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 12月1日
取得	IIF太田ロジスティクスセンター	平成29年 2月21日	1,010	1,140	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 12月1日
取得	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	平成29年 3月21日	9,075	10,100	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 12月1日
取得	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	平成29年 3月21日	1,905	2,000	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 12月1日
取得	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	平成29年 5月1日	1,302	1,490	シービーアールイー株式会社	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	169,441	株式会社レンタルのニッケン	5,203	3.1

(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に係る開示

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 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%
第 20 期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	1,200	598,800千円	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

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

承認日	項目	概要
平成29年1月24日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹会社として野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社、並びに海外募集の共同主幹会社としてMorgan Stanley & Co. International plc、Nomura International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited 及びCitigroup Global Markets Limitedに投資口の募集に関する事務を委託しました。

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12月31日	当期 平成29年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,486,357	12,329,473
信託現金及び信託預金	3,259,125	2,482,111
営業未収入金	157,694	164,653
前払費用	507,775	990,319
未収消費税等	20,586	427,204
その他	287	177
流動資産合計	13,431,827	16,393,939
固定資産		
有形固定資産		
建物	32,613,689	33,067,594
減価償却累計額	△5,192,822	△5,624,589
建物(純額)	27,420,867	27,443,005
構築物	93,211	93,211
減価償却累計額	△16,188	△19,700
構築物(純額)	77,023	73,511
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	13,325	13,325
減価償却累計額	△3,257	△4,211
工具、器具及び備品(純額)	10,068	9,114
土地	18,224,997	18,935,436
建設仮勘定	1,069	2,399
信託建物	55,137,002	64,332,447
減価償却累計額	△8,009,918	△8,999,164
信託建物(純額)	47,127,084	55,333,283
信託構築物	493,635	494,285
減価償却累計額	△360,129	△370,908
信託構築物(純額)	133,505	123,376
信託機械及び装置	16,601	78,484
減価償却累計額	△3,849	△8,398
信託機械及び装置(純額)	12,752	70,086
信託工具、器具及び備品	12,617	24,224
減価償却累計額	△4,430	△5,903
信託工具、器具及び備品(純額)	8,186	18,320
信託土地	97,492,380	122,358,162
信託建設仮勘定	—	2,400
有形固定資産合計	190,507,934	224,369,096
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	1,066	2,126
無形固定資産合計	19,835,032	19,836,092
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	12,442	12,654
長期前払費用	830,312	1,144,026
その他	3,000	5,974
投資その他の資産合計	845,754	1,162,654
固定資産合計	211,188,722	245,367,844
繰延資産		
投資口交付費	70,377	183,805
投資法人債発行費	58,650	54,208
繰延資産合計	129,028	238,013
資産合計	224,749,578	261,999,798

(単位:千円)

	前期(ご参考) 平成28年12月31日	当期 平成29年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	460,186	199,854
短期借入金	10,700,000	—
1年内返済予定の長期借入金	20,600,000	25,100,000
未払金	429,575	685,653
未払費用	16,656	136,844
未払法人税等	865	1,205
前受金	1,367,506	1,896,450
その他	9,948	7,276
流動負債合計	33,584,738	28,027,284
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	77,200,000	96,400,000
預り敷金及び保証金	2,256,639	2,401,707
信託預り敷金及び保証金	7,261,117	7,710,840
資産除去債務	171,867	172,439
デリバティブ債務	306,733	279,195
その他	8,823	262
固定負債合計	97,205,181	116,964,446
負債合計	130,789,920	144,991,731
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	90,823,217	112,651,215
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※3	△405,448	△307,535
出資総額控除額合計	△405,448	△307,535
出資総額(純額)	90,417,769	112,343,680
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,848,622	4,940,608
剰余金合計	3,848,622	4,940,608
投資主資本合計	94,266,391	117,284,288
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△306,733	△276,221
評価・換算差額等合計	△306,733	△276,221
純資産合計 ※2	93,959,657	117,008,066
負債純資産合計	224,749,578	261,999,798

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	8,022,499	10,054,590
不動産等売却益 ※2	46,792	—
営業収益合計	8,069,292	10,054,590
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,797,971	3,221,157
資産運用報酬	683,551	906,068
役員報酬	5,820	6,790
資産保管手数料	6,765	8,209
一般事務委託手数料	33,452	39,945
その他営業費用	124,970	84,562
営業費用合計	3,652,532	4,266,733
営業利益	4,416,760	5,787,856
営業外収益		
受取利息	84	52
還付加算金	41	182
未払分配金戻入	632	536
営業外収益合計	758	771
営業外費用		
支払利息	671,795	805,083
投資法人債利息	58,077	58,102
投資法人債発行費償却	6,043	4,442
融資関連費用	181,344	213,443
投資口交付費償却	54,528	67,536
その他	2,070	5,062
営業外費用合計	973,859	1,153,670
経常利益	3,443,659	4,634,957
税引前当期純利益	3,443,659	4,634,957
法人税、住民税及び事業税	877	1,213
法人税等調整額	18	—
法人税等合計	896	1,213
当期純利益	3,442,762	4,633,743
前期繰越利益	405,859	306,864
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,848,622	4,940,608

前期(ご参考)(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

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年7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	△405,448	△405,448	90,417,769	3,848,622	3,848,622	94,266,391
当期変動額							
新投資口の発行	21,827,998			21,827,998			21,827,998
剰余金の配当					△3,442,787	△3,442,787	△3,442,787
一時差異等調整引当額の戻入		98,970	98,970	98,970	△98,970	△98,970	－
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配		△1,057	△1,057	△1,057			△1,057
当期純利益					4,633,743	4,633,743	4,633,743
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	21,827,998	97,912	97,912	21,925,911	1,091,985	1,091,985	23,017,896
当期末残高	※1 112,651,215	△307,535	△307,535	112,343,680	4,940,608	4,940,608	117,284,288

	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	△306,733	△306,733	93,959,657
当期変動額			
新投資口の発行			21,827,998
剰余金の配当			△3,442,787
一時差異等調整引当額の戻入			—
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配			△1,057
当期純利益			4,633,743
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	30,512	30,512	30,512
当期変動額合計	30,512	30,512	23,048,408
当期末残高	△276,221	△276,221	117,008,066

〔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 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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24,924千円であります。	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172,898千円であります。
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、信託建設仮勘定 (3)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) 平成28年12月31日				当期 平成29年7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12月31日)(ご参考) 1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 <div>(単位:千円)</div> <table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>当初発生額</th><th>当期首残高</th><th>当期引当額</th><th>当期戻入額</th><th>当期末残高</th><th>戻入れの発生事由</th></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>金利スワップ評価損の発生</td><td>405,448</td><td>－</td><td>405,448</td><td>－</td><td>405,448</td><td>－</td></tr></table> 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。								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	－																																																																
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	－																																																																																
当期(平成29年7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 <div>(単位:千円)</div> <table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>当初発生額</th><th>当期首残高</th><th>当期引当額</th><th>当期戻入額</th><th>当期末残高</th><th>戻入れの発生事由</th></tr><tr><td>信託建物</td><td>減価償却超過額等の発生</td><td>1,057</td><td>－</td><td>1,057</td><td>－</td><td>1,057</td><td>－</td></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>金利スワップ評価損の発生</td><td>405,448</td><td>405,448</td><td>－</td><td>△98,970</td><td>306,478</td><td>デリバティブ取引の時価の変動</td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>406,506</td><td>405,448</td><td>1,057</td><td>△98,970</td><td>307,535</td><td></td></tr></table> 2. 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。								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	信託建物	減価償却超過額等の発生	1,057	－	1,057	－	1,057	－	繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	405,448	－	△98,970	306,478	デリバティブ取引の時価の変動	合計		406,506	405,448	1,057	△98,970	307,535																																																	
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																																																																																
信託建物	減価償却超過額等の発生	1,057	－	1,057	－	1,057	－																																																																																
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	405,448	－	△98,970	306,478	デリバティブ取引の時価の変動																																																																																
合計		406,506	405,448	1,057	△98,970	307,535																																																																																	
〔損益計算書に関する注記〕																																																																																							
前期(ご参考) 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日				当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日																																																																																			
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div>(単位:千円)</div> <table><tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr><tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr><tr><td>賃料収入</td><td>7,670,186</td></tr><tr><td>受取水道光熱費</td><td>290,590</td></tr><tr><td>その他賃貸収入</td><td>61,722</td></tr><tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>8,022,499</td></tr><tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr><tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr><tr><td>プロパティ・マネジメント報酬</td><td>53,600</td></tr><tr><td>建物管理委託費</td><td>150,369</td></tr><tr><td>水道光熱費</td><td>298,622</td></tr><tr><td>公租公課</td><td>691,033</td></tr><tr><td>損害保険料</td><td>24,334</td></tr><tr><td>修繕費</td><td>81,471</td></tr><tr><td>減価償却費</td><td>1,130,850</td></tr><tr><td>信託報酬</td><td>13,831</td></tr><tr><td>借地料</td><td>350,867</td></tr><tr><td>その他諸経費</td><td>2,989</td></tr><tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>2,797,971</td></tr><tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A－B)</td><td>5,224,528</td></tr></table>				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	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div>(単位:千円)</div> <table><tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr><tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr><tr><td>賃料収入</td><td>9,617,016</td></tr><tr><td>受取水道光熱費</td><td>321,611</td></tr><tr><td>その他賃貸収入</td><td>115,961</td></tr><tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>10,054,590</td></tr><tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr><tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr><tr><td>プロパティ・マネジメント報酬</td><td>58,312</td></tr><tr><td>建物管理委託費</td><td>169,441</td></tr><tr><td>水道光熱費</td><td>331,526</td></tr><tr><td>公租公課</td><td>673,088</td></tr><tr><td>損害保険料</td><td>27,976</td></tr><tr><td>修繕費</td><td>73,214</td></tr><tr><td>減価償却費</td><td>1,442,896</td></tr><tr><td>信託報酬</td><td>16,382</td></tr><tr><td>借地料</td><td>426,529</td></tr><tr><td>その他諸経費</td><td>1,789</td></tr><tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>3,221,157</td></tr><tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A－B)</td><td>6,833,432</td></tr></table>				A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	9,617,016	受取水道光熱費	321,611	その他賃貸収入	115,961	不動産賃貸事業収益合計	10,054,590	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	58,312	建物管理委託費	169,441	水道光熱費	331,526	公租公課	673,088	損害保険料	27,976	修繕費	73,214	減価償却費	1,442,896	信託報酬	16,382	借地料	426,529	その他諸経費	1,789	不動産賃貸事業費用合計	3,221,157	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	6,833,432
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																																																																																						
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																							
賃貸事業収入																																																																																							
賃料収入	9,617,016																																																																																						
受取水道光熱費	321,611																																																																																						
その他賃貸収入	115,961																																																																																						
不動産賃貸事業収益合計	10,054,590																																																																																						
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	58,312																																																																																						
建物管理委託費	169,441																																																																																						
水道光熱費	331,526																																																																																						
公租公課	673,088																																																																																						
損害保険料	27,976																																																																																						
修繕費	73,214																																																																																						
減価償却費	1,442,896																																																																																						
信託報酬	16,382																																																																																						
借地料	426,529																																																																																						
その他諸経費	1,789																																																																																						
不動産賃貸事業費用合計	3,221,157																																																																																						
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	6,833,432																																																																																						
※2. 不動産等売却益の内訳 <div>(単位:千円)</div> <table><tr><td>不動産等売却収入</td><td>9,060,000</td></tr><tr><td>不動産等売却原価</td><td>8,957,749</td></tr><tr><td>その他売却費用</td><td>55,458</td></tr><tr><td>不動産等売却益</td><td>46,792</td></tr></table>				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																																																																												
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 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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 発行可能投資口総口数 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 発行済投資口の総口数
8,000,000口 352,564口	8,000,000口 397,164口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産(流動)小計 評価性引当金 繰延税金資産(流動)合計 繰延税金資産(流動)の純額 繰延税金資産(固定) 資産除去債務 繰延ヘッジ損益 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	繰延税金資産(流動) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産(流動)小計 評価性引当金 繰延税金資産(流動)合計 繰延税金資産(流動)の純額 繰延税金資産(固定) 資産除去債務 繰延ヘッジ損益 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
13 13 △13 — — — 54,292 96,897 151,190 △151,190 — — —	17 17 △17 — — — 54,473 87,258 141,732 △141,732 — — —
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 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率
31.74 — △31.74 0.03 0.03	31.74 — △31.75 0.04 0.03

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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7月1日 至 平成28年12月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。
余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

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

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年7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29年7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	12,329,473	12,329,473	－
(2)信託現金及び信託預金	2,482,111	2,482,111	－
資産計	14,811,585	14,811,585	－
(1)1年内返済予定の長期借入金	25,100,000	25,247,694	147,694
(2)投資法人債	10,000,000	10,270,320	270,320
(3)長期借入金	96,400,000	99,367,624	2,967,624
(4)信託預り敷金及び保証金	724,566	712,085	△12,480
負債計	132,224,566	135,597,724	3,373,157
デリバティブ取引(※)	(276,221)	(276,221)	－

※ デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「デリバティブ取引」(2)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。)。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(2)投資法人債

投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(4)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又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	△276,221	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	59,300,000	39,200,000	※	－

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記「負債」(1)、(3)参照)。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)	
区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	2,401,707
信託預り敷金及び保証金	6,986,273
負債計	9,387,981

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	12,329,473	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,482,111	－	－	－	－	－
合 計	14,811,585	－	－	－	－	－

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	－	－	－	－	－	10,000,000
長期借入金	25,100,000	4,000,000	7,900,000	－	7,200,000	77,300,000
合 計	25,100,000	4,000,000	7,900,000	－	7,200,000	87,300,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日) (ご参考)

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

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

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年7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	
210,342,809	33,861,117	244,203,926	286,807,000

(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横須賀テクノロジーセンター (4,191,540千円)、IIF湘南テクノロジーセンター (1,268,161千円)、IIF大阪此花ロジスティクスセンター (4,319,863千円)、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ (3,161,948千円)、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ (5,528,431千円)、IIF板橋ロジスティクスセンター (1,051,263千円)、IIF仙台大和ロジスティクスセンター (1,554,028千円)、IIF太田ロジスティクスセンター (1,034,732千円)、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ (9,198,091千円)、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ (1,938,940千円)、IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ (1,395,329千円) 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29年7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 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日														
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 <div>(単位:千円)</div> <table><tr><td>期首残高</td><td>－</td></tr><tr><td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td>171,681</td></tr><tr><td>時の経過による調整額</td><td>186</td></tr><tr><td>期末残高</td><td>171,867</td></tr></table>	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	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 <div>(単位:千円)</div> <table><tr><td>期首残高</td><td>171,867</td></tr><tr><td>時の経過による調整額</td><td>572</td></tr><tr><td>期末残高</td><td>172,439</td></tr></table>	期首残高	171,867	時の経過による調整額	572	期末残高	172,439
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														
期首残高	171,867														
時の経過による調整額	572														
期末残高	172,439														

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日) (ご参考)

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

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年7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	－	短期借入金の返済	1,380,000	－	－
				長期借入金の返済	2,074,000	1年内返済予定の長期借入金(注1)	5,430,000
				長期借入金の借入(注1)	4,420,000	長期借入金(注1)	12,285,000
				利息の支払(注1)	109,673	未払費用	16,456
				－	－	デリバティブ債務(注2)	279,195

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 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
1口当たり純資産額	266,503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 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
当期純利益	3,442,762千円	4,633,743千円
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	3,442,762千円	4,633,743千円
期中平均投資口数	352,564口	387,822口

【重要な後発事象に関する注記】

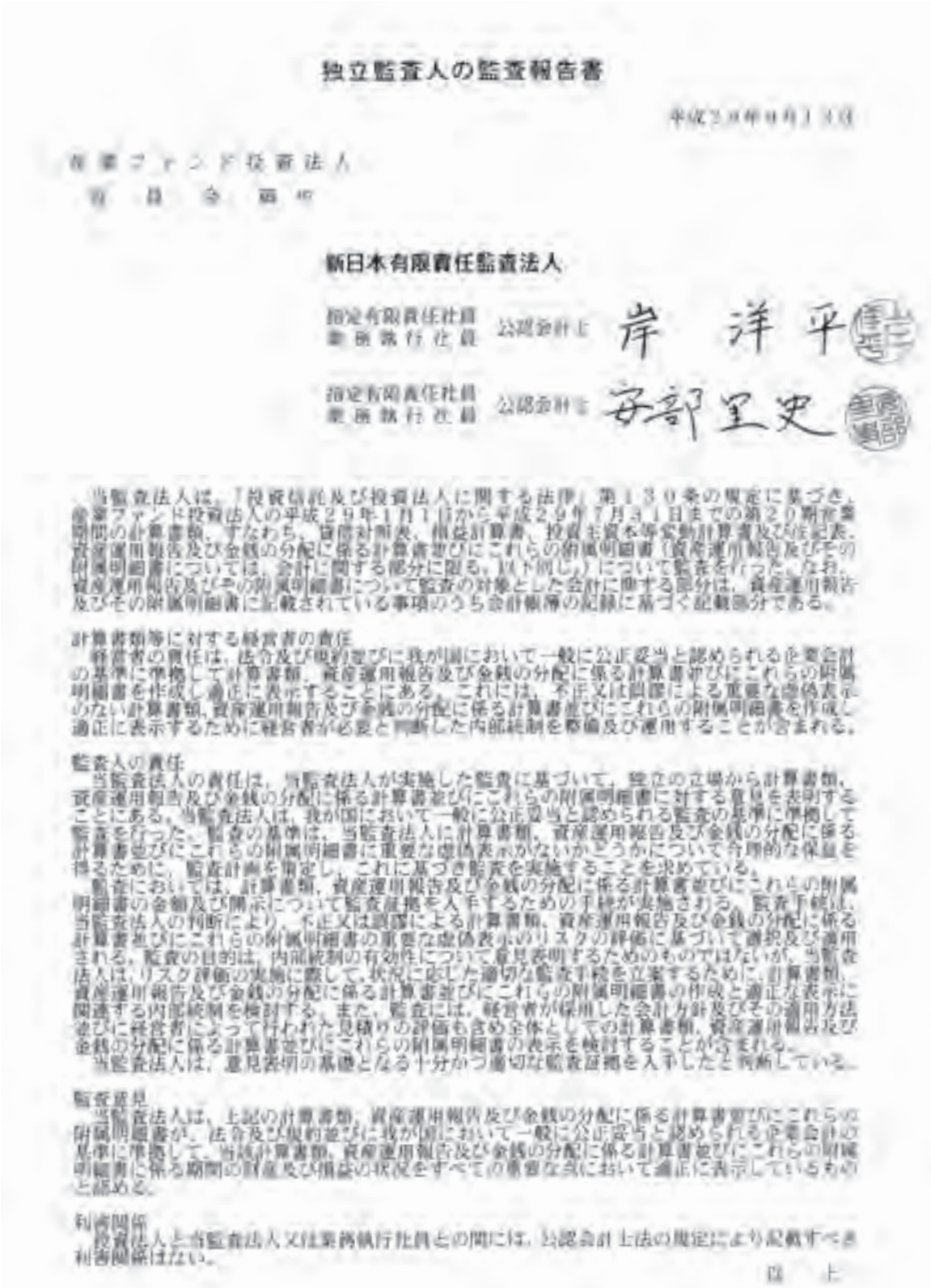
前期(ご参考) 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
<p>新投資口の発行</p> <p>平成29年1月24日及び平成29年2月7日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成29年2月14日に払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、平成29年2月14日付で出資総額は112,131,455,055円、発行済投資口数の総数は396,102口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新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。</p> <p>〔公募による新投資口の発行〕</p> <p><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></p> <p>発行新投資口数</p> <p>：43,538口</p> <p>(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))</p> <p>発行価格(募集価格)</p> <p>：1口当たり506,025円</p> <p>発行価格(募集価格)の総額</p> <p>：22,031,316,450円</p> <p>発行価額(払込金額)</p> <p>：1口当たり489,417円</p> <p>発行価額(払込金額)の総額</p> <p>：21,308,237,346円</p> <p>払込期日</p> <p>：平成29年2月14日</p> <p>分配金起算日</p> <p>：平成29年1月1日</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕</p> <p>発行新投資口数</p> <p>：1,062口</p> <p>発行価額(払込金額)</p> <p>：1口当たり489,417円</p> <p>発行価額(払込金額)の総額</p> <p>：519,760,854円</p> <p>払込期日</p> <p>：平成29年3月3日</p> <p>分配金起算日</p> <p>：平成29年1月1日</p> <p>割当先</p> <p>：野村證券株式会社</p> <p>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。</p> <p>〔資金使途〕</p> <p>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。</p>	<p>投資口の分割</p> <p>平成29年9月13日開催の役員会において、以下のとおり投資口の分割を決議しました。</p> <p>1. 分割の目的</p> <p>投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げるにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としております。</p> <p>2. 分割の方法</p> <p>平成30年1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4口の割合をもって分割します。</p> <p>3. 分割により増加する投資口数</p> <p>(1)分割前の本投資法人発行済投資口の総口数</p> <p>：397,164口</p> <p>(2)分割により増加する投資口数</p> <p>：1,191,492口</p> <p>(3)分割後の本投資法人発行済投資口の総口数</p> <p>：1,588,656口</p> <p>(4)分割後の発行可能投資口総口数</p> <p>：32,000,000口</p> <p>4. 分割の日程</p> <p>(1)基準日</p> <p>：平成30年1月31日</p> <p>(2)効力発生日</p> <p>：平成30年2月1日</p> <p>5. 1口当たり情報に及ぼす影響</p> <p>当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <p>(1)1口当たり純資産額</p> <p>：73,652円</p> <p>(2)1口当たり当期純利益</p> <p>：2,987円</p>

【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記】

前期(ご参考) 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日			当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額	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	信託建物	減価償却超過額等の 発生	2,780
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)			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	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	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の 時価の変動	30,512
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。			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。		

(単位:円)

	前期(ご参考) 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
I 当期末処分利益	3,848,622,404	4,940,608,248
II 利益超過分配金加算額	1,057,692	2,780,148
うち一時差異等調整引当額	1,057,692	2,780,148
III 出資総額組入額	98,970,554	30,512,052
うち一時差異等調整引当額戻入額	98,970,554	30,512,052
IV 分配金の額	3,443,845,152	4,636,492,536
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,768)	(11,674)
うち利益分配金	3,442,787,460	4,633,712,388
(うち1口当たり利益分配金)	(9,765)	(11,667)
うち一時差異等調整引当額	1,057,692	2,780,148
(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))	(3)	(7)
V 次期繰越利益	306,864,390	276,383,808
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。	
	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4,633,712,388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2,780,148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4,636,492,536円としております。	



(単位:千円)

	前期 自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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	3,443,659	4,634,957
減価償却費	1,130,850	1,442,896
投資法人債発行費償却	6,043	4,442
投資口交付費償却	54,528	67,536
受取利息	△84	△52
支払利息	729,872	863,186
営業未収入金の増減額(△は増加)	223,539	△6,958
未収消費税等の増減額(△は増加)	△20,586	△399,496
前払費用の増減額(△は増加)	△220,896	△482,543
長期前払費用の増減額(△は増加)	61,139	△313,713
営業未払金の増減額(△は減少)	△142,681	△25,086
未払金の増減額(△は減少)	13,123	207,217
未払費用の増減額(△は減少)	2,656	△4,937
未払消費税等の増減額(△は減少)	△24,824	△24,546
前受金の増減額(△は減少)	197,232	528,943
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△8,060	△8,560
信託有形固定資産の売却による減少額	8,957,749	—
その他	△110,728	△16,532
小 計	14,292,533	6,466,751
利息の受取額	84	52
利息の支払額	△725,896	△738,061
法人税等の支払額	△849	△872
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,565,871	5,727,869
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	△36,537	△1,319,121
信託有形固定資産の取得による支出	△11,934,980	△34,136,069
無形固定資産の取得による支出	—	△1,275
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	145,068
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	444,709	576,539
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,493,866	△126,816
差入敷金及び保証金の差入による支出	△181	△212
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,020,856	△34,861,886
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	—
短期借入金の返済による支出	—	△10,700,000
長期借入れによる収入	2,000,000	32,700,000
長期借入金の返済による支出	△2,000,000	△9,000,000
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	△1,240
投資口の発行による収入	—	21,647,034
分配金の支払額	△3,381,306	△3,444,513
その他	△995	△1,160
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,293,671	31,200,119
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,838,686	2,066,102
現金及び現金同等物の期首残高	6,906,797	12,745,483
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	12,745,483	14,811,585

(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 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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 7 月 1 日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 7 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	※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29年7月31日) 現金及び預金 12,329,473 信託現金及び信託預金 2,482,111 現金及び現金同等物 14,811,585
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手続きについては、口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部(フリーダイヤル:0120-232-711)にお問い合わせください。

分配金のお受取りについて

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

投資主メモ

決算期日	毎年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	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	東京都府中市日鋼町1-1* 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先(郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29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

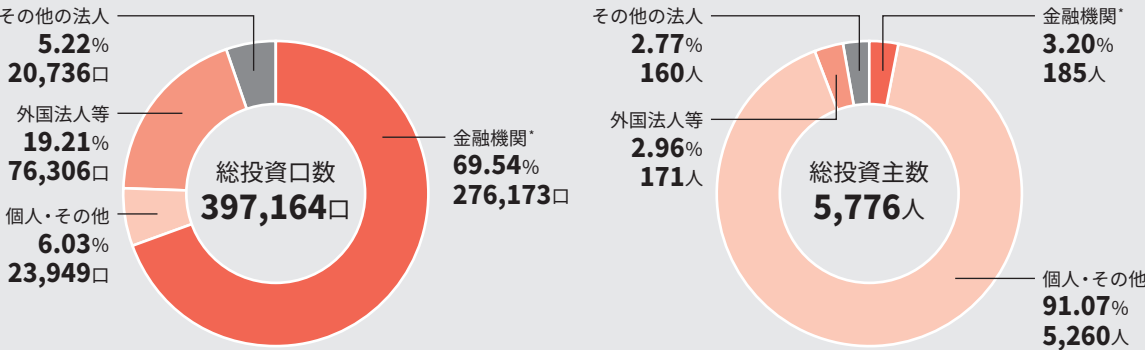
* 名義書換事務受託者(投資主名簿管理人)の事務拠点移転に伴い、平成29年8月14日付で変更しております。

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29年7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	9月13日	第20期(平成29年7月期)決算発表
	9月14日	第20期(平成29年7月期)決算説明会
	10月20日	分配金支払開始
平成30年	3月中旬	第21期(平成30年1月期)決算発表(予定) 第21期(平成30年1月期)決算説明会(予定)
	4月中旬	分配金支払開始(予定)
当期(第20期)より、決算期を「6月/12月」から「1月/7月」に変更しました。第20期の営業期間は平成29年1月1日から平成29年7月31日までの7か月間となります。		

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。

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

Internet IR 優良賞 2016
Best Investor Relations
企業ホームページ 最優秀サイト
2016 日興アイ・アール 総合ランキング

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。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。

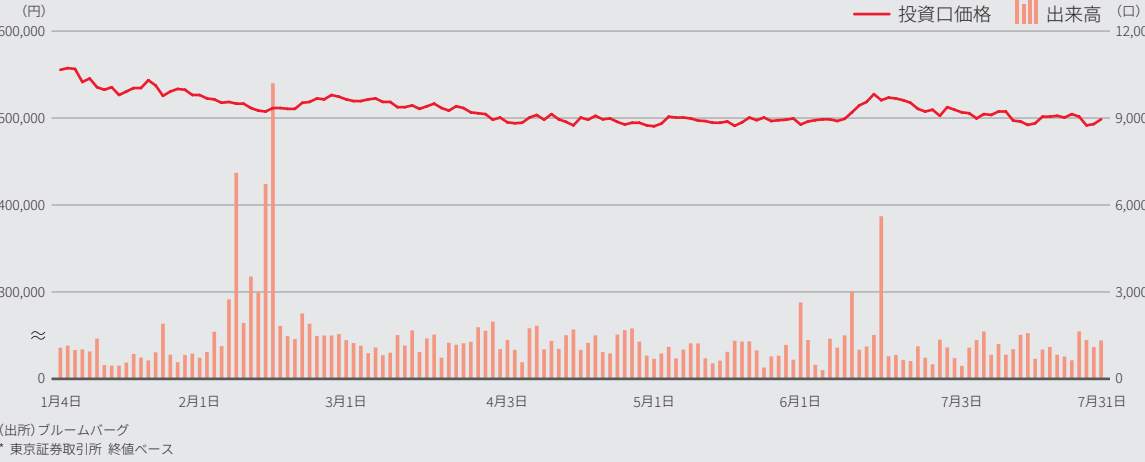
支払調書
＊分配金に関する支払調書

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29年1月1日~7月31日)



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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

