

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 21 期



資産運用報告

2018年1月期

自 2017年8月1日 至 2018年1月31日

3249

2018年1月期(第21期)
1口当たり分配金額

10,282円
(2,570円)^{*1}

2018年7月期(第22期)
1口当たり予想分配金額

2,689円^{*2}

2019年1月期(第23期)
1口当たり予想分配金額

2,656円

^{*1} 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施したため、カッコ内に当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載しています。

^{*2} 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口を4分割しています。

唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、
日本経済の力を産み出す源泉である
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

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2007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及び工場・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。

決算ハイライト

	2016年6月期 (第18期)	2016年12月期 (第19期)	2017年7月期 (第20期)	2018年1月期 (第21期)	2018年7月期 (第22期) (予想)	2019年1月期 (第23期) (予想)
営業収益(百万円)	7,886	8,069	10,054	8,976	9,681	9,710
当期純利益(百万円)	3,381	3,442	4,633	4,081	4,572	4,517
総資産額(百万円)	216,639	224,749	261,999	261,500	-	-
1口当たり分配金額 ^{*1、2} (円)	9,590 (2,397)	9,768 (2,442)	11,674 (2,918)	10,282 (2,570)	2,689	2,656
1口当たり純資産額 ^{*3} (円)	266,048	266,503	294,608	293,287 (73,321)	-	-

^{*1} 第18期、第19期、第20期、第21期、第22期及び第23期は利益超過分配金を含みます。

^{*2} 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、2018年1月期(第21期)以前の1口当たり分配金額については、カッコ内に当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載しています。

^{*3} 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、2018年1月期(第21期)の1口当たり純資産額については、カッコ内に当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載しています。

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。

2018年1月期(第21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、IIF仙台大和ロジスティクスセンターの増築プロジェクトが完了し、当該物件の取得を2017年12月22日に行いました(取得価格:66百万円)。既存物件においては、テナントとの賃貸借契約更改の対応を行い、IIF相模原R&Dセンターにおける賃貸借契約の更新により賃料増額を実現し、長期安定した収益基盤の強化に取組みました。サステナビリティへの取組みにおいては、IIF柏ロジスティクスセンター、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ、ならびに、IIF品川ITソリューションセンターにおいて「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)」評価を取得しました。中でも、IIF柏ロジスティクスセンターについては、BELSの評価で最高ランクとなる5つ星を取得しています。近年、ますます重要視されている環境配慮について、本投資法人も引き続き対応を進めてまいります。

財務面においては、116億円の借換えを実施し、借入金利の低減および長期固定化に取組みました。これにより、財務基盤の安定性が向上しております。

これらの施策の結果、投資口1口当たりの分配金額(利益超過分配金を含みます)は、10,282円となりました。

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ども、引き続き変わらぬご支援を、よろしくお願い申し上げます。



産業ファンド投資法人
執行役員

倉都 康行

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、2018年1月末日現在のものです。

安定的な収益の確保と 更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21期トピックス

- 投資主の皆さまがより投資しやすい環境を整え、さらなる投資主層の拡大を目的として投資口の4分割を実施
- IIF 仙台大和ロジスティクスセンター増築プロジェクト完了
- IIF 相模原 R&D センターにおける賃貸借契約の更新により収益性と安定性の向上を実現
- 既存3物件において建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価を取得

当期(2018年1月期／第21期)の概況について

当期は、テナントとの賃貸借契約更改や増築プロジェクトの完了、及び環境配慮に関する取り組み等の内部成長施策、及び決算期変更に伴い、営業期間が前期と比較して通常の6ヵ月間に戻ったことから、営業収益は8,976百万円(前期比較:1,078百万円減少)、当期純利益は4,081百万円(前期比較:552百万円減少)となりました。

この結果、1口当たり分配金額は、10,282円(うち1口当たり利益超過分配金6円)と前期と比較し1,392円の減少となりました。1口当たり NAV (Net Asset Value)^{*1}については395,490円と前期比較で4,583円の増加となりました。

2018年1月31日現在のポートフォリオの資産規模は59物件、2,466億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は1,225,135.91㎡、平均稼働率100.0%^{*2}となっています。平均賃貸借契約残存期間8.3年という長期にわたる賃貸借契約になっており、安定的な運用を行っています。

^{*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。

^{*2} 小数点第二位を四捨五入しています。

次期(2018年7月期／第22期)の見通し及び今後の運用方針について

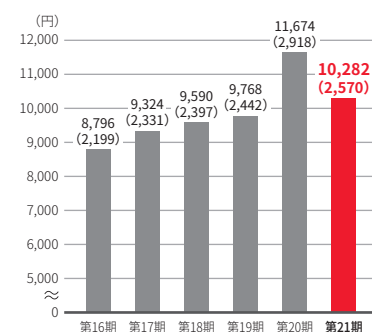
2018年7月期(第22期)の見通しは、営業収益は9,681百万円、当期純利益は4,572百万円となり、1口当たり分配金額は2018年2月1日付にて効力が発生しました投資口の4分割により、2,689円(うち1口当たり利益超過分配金1円)を予想しております。

また、2019年1月期(第23期)の見通しは、営業収益は9,710百万円、当期純利益は4,517百万円となり、1口当たり分配金額は2,656円(うち1口当たり利益超過分配金1円)を予想しております。

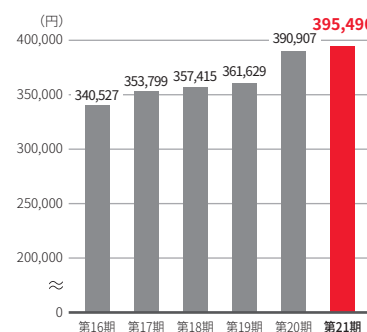
IIFは、日本で唯一の産業用不動産特化型REITであり、独自のCRE (Corporate Real Estate) 提案に基づき、競合の少ない新しいアセットクラスである工場・研究開発施設・インフラ施設等のセクターを開拓してまいりました。当該提案により蓄積されたノウハウを活用し、収益性の高い優良資産の取得を継続的に行っております。直近では、不動産オーナーである日系企業やテナントのニーズに基づくオフバランス開発プロジェクトや増築プロジェクトの件数も増加し、保有資産の資産価値向上に向けた取組みについても、幅広く取り組んでおります。

今後とも、投資主の皆さまにおかれましては、IIFの活動にご理解いただき、変わらぬご支援を賜ります様、宜しく申し上げます。

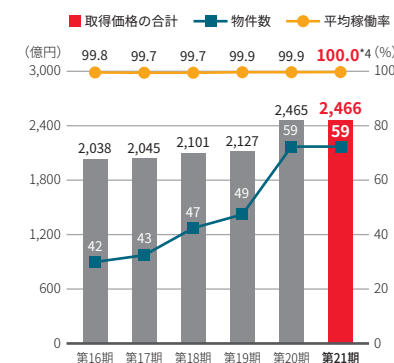
● 1口当たり分配金額^{*3}



● 1口当たり NAV



● 資産規模の推移



^{*3} 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施したため、1口当たり分配金額は、カッコ内に当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載しています。なお、第18期、第19期、第20期、及び第21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ヵ月間です。

^{*4} 小数点第二位を四捨五入しています。

投資主の皆さまに向けて

本投資法人は、2018年2月1日を効力発生日として投資口分割を実施しました。既に発行されている投資口を分割し、口数を増加させることで投資口価格を引き下げ、投資主の皆さまにとってより投資しやすい環境を整えております。この他、各種IRイベントを開催いたしました。今後も各種IRイベントを計画しておりますので、是非ご参加ください。

● 投資口分割の概要

基準日	2018年1月31日
効力発生日	2018年2月1日
分割割合	1:4
発行済投資口数	(分割前) 397,164口 (分割後) 1,588,656口

● IR説明会の実施

全国各地において、個人投資主の皆さまとの交流を図り、本投資法人についての理解度の向上に努めています。



【東京】2017年10月28日



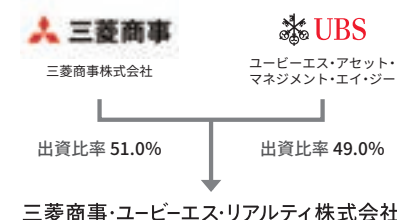
【札幌】2017年10月20日



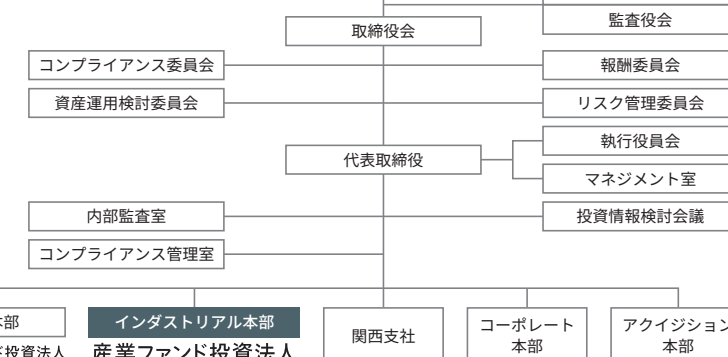
【奈良】2017年12月5日

資産運用会社の概要

● 大株主の状況



● 組織図



継続的な成長を実現する独自の運用戦略



外部成長戦略

CRE Beyond:2018年7月期(第22期)取得資産

<div>IIF 福岡箱崎 ロジスティクスセンターⅠ (準共有持分40%)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>福岡県福岡市</div><div>取得日</div><div>2018年2月1日</div><div>取得価格</div><div>2,055百万円</div><div>延床面積</div><div>24,771.74㎡</div><div>土地面積</div><div>13,400.00㎡</div></div>	<div>IIF 福岡箱崎 ロジスティクスセンターⅡ (準共有持分40%)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>福岡県福岡市</div><div>取得日</div><div>2018年2月1日</div><div>取得価格</div><div>3,593百万円</div><div>延床面積</div><div>44,135.76㎡</div><div>土地面積</div><div>27,371.86㎡</div></div>	<div>IIF 福岡箱崎 ロジスティクスセンターⅡ (増築棟)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>福岡県福岡市</div><div>取得日</div><div>2018年3月14日</div><div>取得価格</div><div>1,135百万円</div><div>延床面積</div><div>9,153.68㎡</div><div>土地面積</div><div>5,287.25㎡*</div></div>
---	---	---

* IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ敷地内

<div>IIF 厚木マニュファクチュアリング センター(底地)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>神奈川県厚木市</div><div>取得日</div><div>2018年4月2日</div><div>取得価格</div><div>4,940百万円</div><div>延床面積</div><div>—(底地)</div><div>土地面積</div><div>64,327.54㎡*</div></div>	<div>IIF 戸塚マニュファクチュアリング センター(底地)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>神奈川県横浜市</div><div>取得日</div><div>2018年3月8日</div><div>取得価格</div><div>2,300百万円</div><div>延床面積</div><div>—(底地)</div><div>土地面積</div><div>19,458.49㎡</div></div>
---	---

* 2018年2月現在の計画に基づくものであり、今後、道路管理者等との協議により変更となる可能性があります。

<div>IIF 広島マニュファクチュアリング センター(底地)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>広島県広島市</div><div>取得日</div><div>2018年3月8日</div><div>取得価格</div><div>1,608百万円</div><div>延床面積</div><div>—(底地)</div><div>土地面積</div><div>23,106.75㎡</div></div>	<div>IIF 神戸西ロジスティクスセンター (底地)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>兵庫県神戸市</div><div>取得日</div><div>2018年3月29日</div><div>取得価格</div><div>1,960百万円</div><div>延床面積</div><div>—(底地)</div><div>土地面積</div><div>33,000.00㎡</div></div>
---	---

<div>IIF 常陸那珂港ロジスティクス センター(底地)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>茨城県那珂郡</div><div>取得日</div><div>2018年3月9日</div><div>取得価格</div><div>1,145百万円</div><div>延床面積</div><div>—(底地)</div><div>土地面積</div><div>20,000.00㎡</div></div>	<div>IIF 郡山ロジスティクスセンター</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>福島県郡山市</div><div>取得日</div><div>2018年3月9日</div><div>取得価格</div><div>2,585百万円</div><div>延床面積</div><div>17,057.42㎡</div><div>土地面積</div><div>26,572.28㎡</div></div>
---	--

<div>IIF 札幌ロジスティクスセンター</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>北海道札幌市</div><div>取得日</div><div>2018年3月8日</div><div>取得価格</div><div>2,480百万円</div><div>延床面積</div><div>13,020.28㎡</div><div>土地面積</div><div>12,497.77㎡</div></div>	<div>IIF 板橋ロジスティクスセンター (準共有持分40%)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>東京都板橋区</div><div>取得日</div><div>2018年3月8日</div><div>取得価格</div><div>686百万円</div><div>延床面積</div><div>5,057.68㎡</div><div>土地面積</div><div>2,522.30㎡*</div></div>
--	--

* 全体の土地面積を記載しています。

<div>IIF 大阪住之江ロジスティクス センターⅠ(準共有持分25%)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>大阪府大阪市</div><div>取得日</div><div>2018年3月8日</div><div>取得価格</div><div>3,025百万円</div><div>延床面積</div><div>51,846.21㎡</div><div>土地面積</div><div>35,386.00㎡*</div></div>	<div>IIF 大阪住之江ロジスティクス センターⅡ(準共有持分25%)</div> <div></div> <div><div>所在地</div><div>大阪府大阪市</div><div>取得日</div><div>2018年3月8日</div><div>取得価格</div><div>635百万円</div><div>延床面積</div><div>12,171.44㎡</div><div>土地面積</div><div>7,588.47㎡*</div></div>
---	--

* 全体の土地面積を記載しています。

* CRE (Corporate Real Estate) とは、企業が保有する不動産について経営戦略的視点から、企業価値最大化のために、その保有する不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方です。
PRE (Public Real Estate) とは、公的不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進する考え方です。

優先交渉権保有物件

2018年4月17日現在、下記の2物件の取得について優先交渉権を付与されています。本投資法人は継続的な開発案件及び増築案件の取組みにより「収益性の高い物件取得」と「外部成長ポテンシャル」を追求しています。

新規開発計画

IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター(建物)



2019年5月
竣工予定

建物

優先交渉権

土地

第22期取得

大手自動車部品製造企業(市光工業株式会社)のオフパ
ランスでの工場新設ニーズを捉えた開発案件

開発予定の建物につき本投資法人は優先交渉権^{*2}を取得

（仮称）岐阜各務原物流センター



2019年2月
竣工予定

建物・土地

優先交渉権

大手物流企業の新規開発ニーズを捉えた開発案件

竣工後の土地建物の取得について本投資法人が優先交渉
権^{*2}を取得

^{*1} 本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

^{*2} 本投資法人はこれらの物件について取得の意思決定をしておらず、2018年4月17日現在本投資法人による取得の予定はありません。また、優先交渉権はいずれも法的拘束力がないものとされており、当該優先交渉権に基づき本投資法人がこれらの物件を取得できる保証はありません。更に、これらの建物は本書の日付現在未竣工であり、予定どおり竣工しない可能性及び竣工後に予定どおり賃貸できない可能性もあります。

4 Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation 5

3C Managementを軸にした運用による保有資産の価値の向上

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。

* 3C Managementとは
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（Communicate）、個別のニーズに応じてカスタマイズの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運用の考え方です。

2018年1月期（第21期）実施の内部成長施策

IIF相模原R&Dセンター



既存テナントによる一棟借りへと契約形態を変更し、建物利用の自由度向上を図るとともに、**共用部の賃貸面積算入による収益性向上**を同時に実現

	変更契約締結前	変更契約締結後
NOI利回り	7.5%	8.4%
償却後NOI利回り	6.6%	7.5%

テナントの長期継続利用のニーズを捉え、**長期の賃貸借契約締結により契約の安定化**を実現

	変更前	変更後
契約期間	1年	10年
解約不可期間	なし	5年
中途解約通知	6カ月前	24カ月前

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ



テナントの通販物流サービス拠点新設ニーズを捉え、**テナントを確保した上で敷地内での増築により収益性向上の実現**を図る

	増築前	増築棟	増築後 (増築棟を含む全体)
NOI利回り	4.4%	7.1%	4.7%
償却後NOI利回り	3.8%	4.4%	3.8%

IIF仙台大和ロジスティクスセンター



契約安定化
増築

テナントのニーズを捉えた増築により、収益性を維持した賃貸借契約の安定化を実現

	変更前	変更後
賃貸借契約残存期間	1.6年	5.4年
中途解約通知	6カ月前	不可

IIF印西ロジスティクスセンター



賃料増額
環境負荷低減

太陽光発電設備を設置することによる収益性の向上及び環境負荷低減を実現

ALM:強い財務基盤の構築にむけて

当期は2017年9月29日付で返済期限を迎える長期借入金116億円の借換えを行いました。これにより当期末においては、長期借入比率は100.0%、固定借入比率は100.0%、平均適用金利は1.1%、平均借入残存期間は5.9年、LTVは50.3%となりました。今後も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の構築を目指してまいります。

* 2018年1月29日時点の各種数値に基づく試算値です。実際の適用利率は、2018年2月20日に締結された金銭消費貸借契約に基づき、借入実行予定日までに決定されるため、上記の平均適用金利（試算値）は実際の適用金利とは異なる可能性があります。

長期借入比率

100.0%

固定借入比率

100.0%

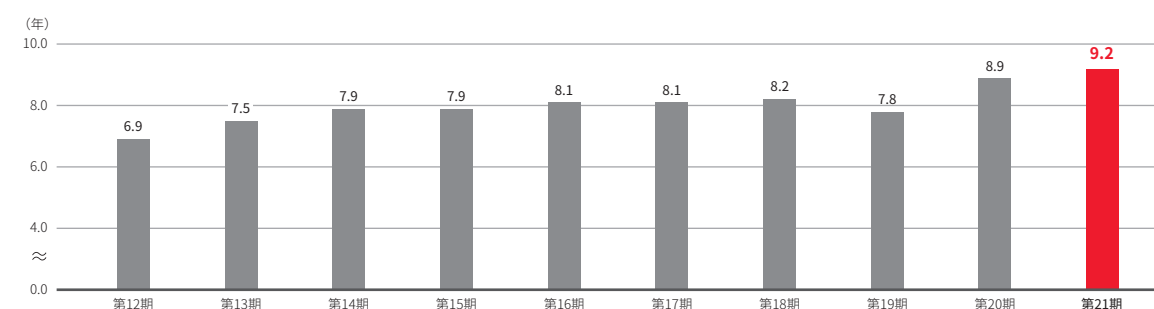
平均適用金利

1.1%

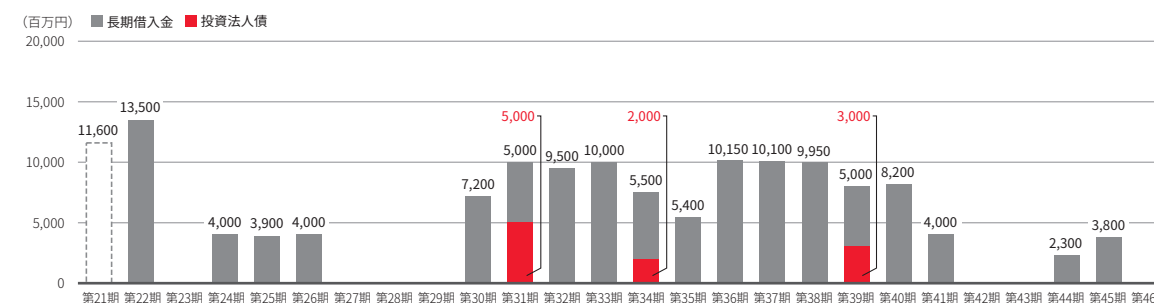
平均借入残存期間

5.9年

● 平均借入期間



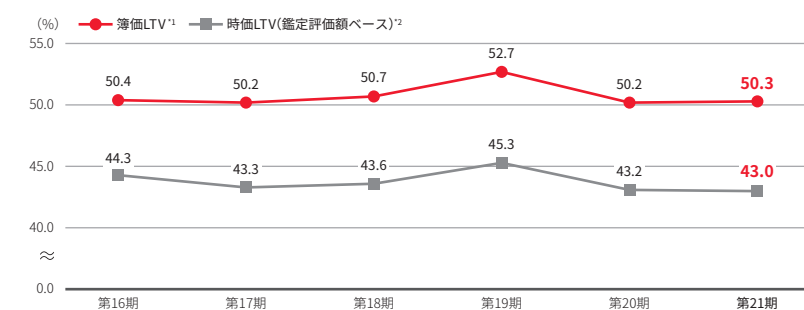
● 返済期日の分散状況 (2018年1月31日現在)



長期発行体格付 (JCR)

AA
(安定的)

● 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)

MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数への組入れ

本投資法人は、MSCI社が2017年7月3日より提供を開始したMSCI
 ジャパンESG¹セレクト・リーダーズ指数に組入れられました。
 本指数への組入れが、更なる投資主層の拡大や流動性の向上に寄
 与するものと、本投資法人は考えています。



MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数

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あると同時に、2017年7月3日に年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が公表した3
 つのESG指数のうちの1つとなります。本指数は、MSCIジャパンIMI指数(2017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²を選別して構築されています。

^{*1} 「ESG」とは、Environment(環境)、Social(社会)及びGovernance(企業統治:ガバナンス)のことをいいます。企業がESGの課題に適切に配慮・対応を行うことが、地球環境問題や社会的な課題の
 解決・改善、更に、資本市場の健全な育成・発展につながると、本投資法人は考えています。

^{*2} MSCI社公表資料に基づく2017年6月時点の数値。

外部評価・各認証

●GRESBリアルエステイト評価

GRESB 最高位の「Green Star」を5年連
 続で取得しています。GRESBレーティ
 ング(5段階評価)においても、5つ星の
 評価を取得しました。



●DBJ Green Building 認証

2018年1月末日現在、5物件で本認証を取得しています。



●BELS 評価

2018年1月に、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ、IIF 柏ロジステ
 ィクスセンター及びIIF 品川ITソリューションセンターにおいてBELS
 評価を新規に取得し、全8物件で本評価を取得しています。



●CASBEE® 評価

J-REITが保有する物流施設として初となる「CASBEE®不動産評価認
 証」をIIF 東大阪ロジスティクスセンター及びIIF 京田辺ロジステ
 ィクスセンターにて取得しました。



ESG に対する継続的な取組み

本投資法人の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は、ESGへの対応を推進しており、
 2013年にサステナビリティに関する方針を制定以降、様々な取組みを行っています。本投資法人においても同様の
 考えを共有し、ESGに配慮した運用を行っています。

- 2013年
 - 「環境憲章」の制定
 - 「責任不動産投資に係る基本方針」の制定
本資産運用会社の社長を委員長とするサステナビリティ・コミッティーを組織
 - 国際連合の掲げる「責任投資原則(PRI)」に署名
 - J-REITの資産運用会社として初めて環境省が事務局となり策定された
「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」に署名
- 2015年
 - J-REITの資産運用会社として初めての国連PRI総会で策定されたCO₂削減に向けた
新たな取組みとしての「モントリオール・カーボン・プレッジ」への署名
- 2016年
 - J-REITの資産運用会社として初めての「国連環境計画・金融イニシアチブ
(UNEP FI)」への署名及びワーキンググループへの参加
 - J-REITの資産運用会社として初めての国連事務総長傘下の組織
「国連グローバル・コンパクト(UNGC)」への署名

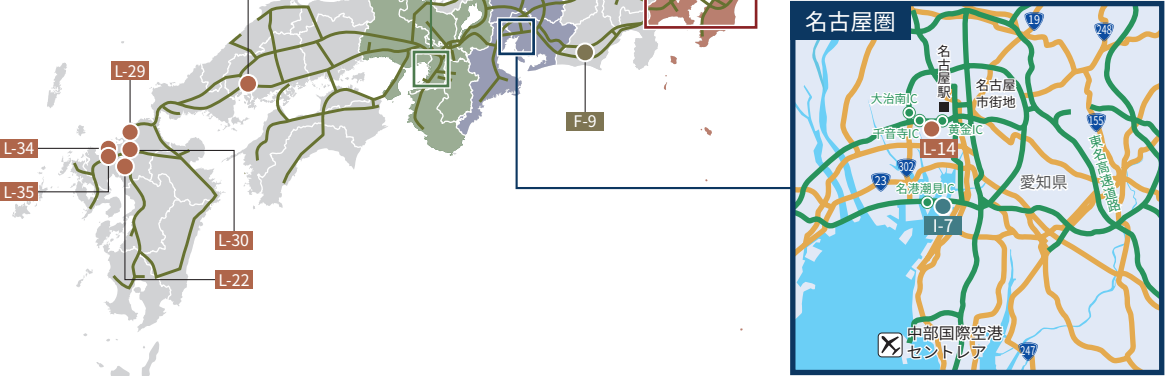
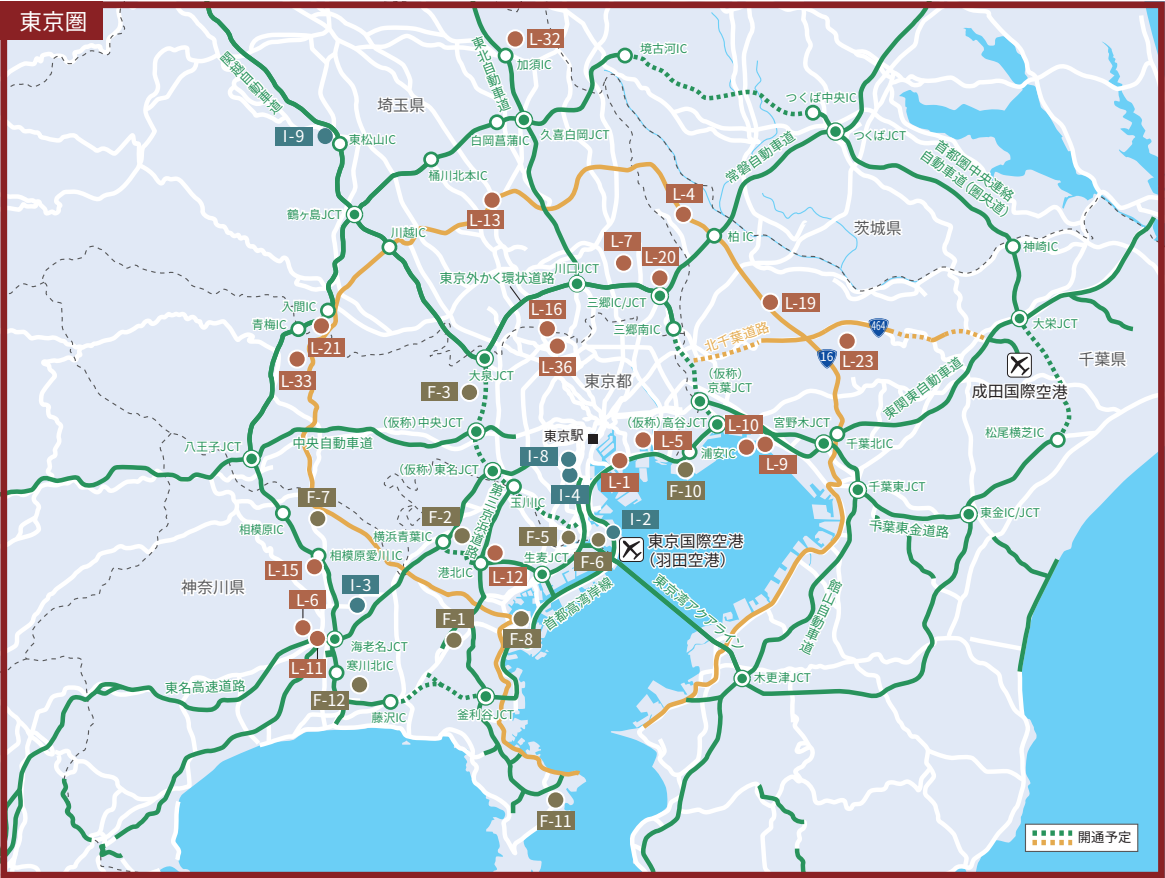


ポートフォリオ一覧 (2018年1月31日現在)

アセット クラス	アセット カテゴリー	物件 番号 ^{*1}	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	期末算定価額 (百万円) ^{*2}	賃貸可能面積 (㎡) ^{*3}	稼働率 (%) ^{*4}	
イン ダ ス ト リ ア ル 不 動 産	物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター ^{*5}	13,700	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	8,960	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	2,110	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	2,700	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	2,980	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	2,650	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	6,480	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	3,910	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	3,210	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	1,580	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	4,260	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	7,400	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	3,130	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	17,379.78	100.0	
		L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.4	5,200	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	4,220	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	1,970	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	1,370	5,490.00	100.0	
		L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	600	0.2	1,240	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	4,560	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	4,420	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	1,090	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	7,230	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	977	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	9,340	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	2,730	17,744.41	100.0	
		L-33	IIF 羽村ロジスティクスセンター	820	0.3	887	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	5,530	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	1,130	3,034.61	100.0	
		L-37	IIF 仙台大和ロジスティクスセンター ^{*10}	1,546	0.6	1,650	15,555.15	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 ^{*11}	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 ^{*12}	1,905	0.8	2,047	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	1,560	12,383.30	100.0	
		工場・研究 開発施設等	F-1	IIF 戸塚テクノロジセンター（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	10,100	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	3,960	19,328.40	100.0	
	F-8		IIF 横浜新山下R&Dセンター	3,810	1.5	4,220	4,887.83	100.0	
	F-9		IIF 掛川マニファクチュアリングセンター（底地）	1,540	0.6	1,770	66,171.92	100.0	
	F-10		IIF 浦安マシン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	11,476.05
I-2		IIF 羽田空港メインテナンスセンター		41,110	16.7	41,200	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	6,890	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	2,400	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	2,240	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	7,590	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	752	12,880.38	100.0	
ポートフォリオ合計 59物件				246,615	100.0	288,123	1,225,135.91	100.0	

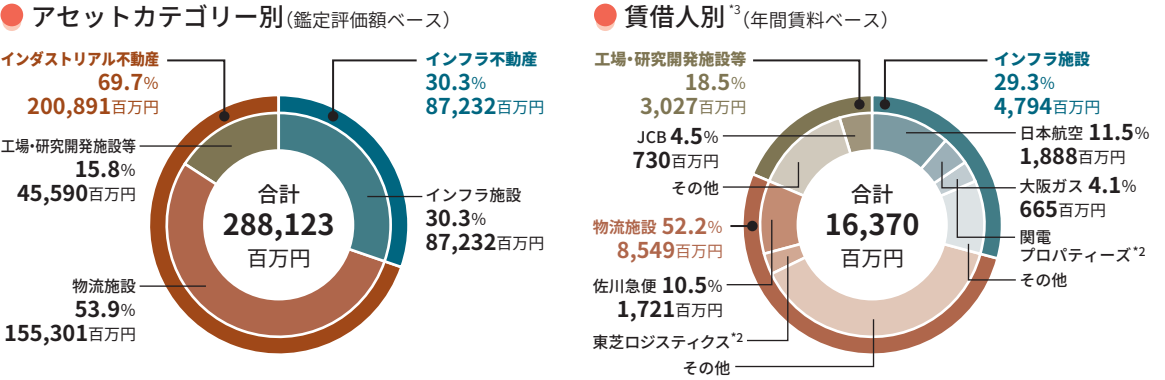
^{*1} 物件番号は、本投資法人の保有資産を(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)、I(インフラ施設)の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
^{*2} 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
^{*3} 賃貸可能面積は、不動産および信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物または土地(底地の場合)に係る賃貸面積および賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。ただし、IIF 新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。また、IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡについては、信託不動産である土地の賃貸面積と借地権付建物の賃貸面積の合計を記載しています。
^{*4} 稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
^{*5} IIF 東雲ロジスティクスセンターは、本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件です。賃貸可能面積は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しています。
^{*6} IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡは、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地および借地権付建物は、それぞれテナントが異なる賃貸借契約が締結されている(底地の賃借人は借地権付建物の信託受益者)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 仙台大和ロジスティクスセンターは、2017年12月22日付で増築棟を取得しております。
^{*11} 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。
^{*12} 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。

ポートフォリオマップ (2018年1月31日現在)

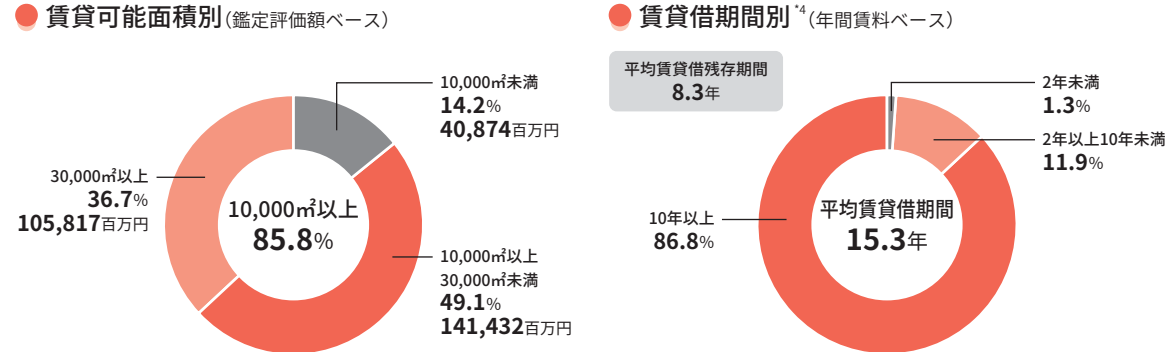


エリア別 (取得価格ベース)	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
	34 物件	12 物件	2 物件	11 物件	59 物件
	156,519 百万円	64,752 百万円	2,950 百万円	22,394 百万円	246,615 百万円
	(63.5%)	(26.3%)	(1.2%)	(9.1%)	(100.0%)

ポートフォリオの分散状況 (2018年1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
	神奈川県横浜市の
	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
	BELS
	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
	BELS
	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㎡*

* 本物件の土地については、2017年10月28日付で土地区画整理法による換地処分が行われています。

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㎡*

* 全体の土地面積を記載しています。

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	1,546百万円
	延床面積	12,244.92㎡
	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㎡*

* 全体の土地面積を記載しています。

L-41 物流施設	IIF 盛岡ロジスティクスセンターⅡ
--------------	--------------------

	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㎡*

* 全体の土地面積を記載しています。

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	2,522.30㎡*

* 全体の土地面積を記載しています。

L-38 物流施設	IIF 太田ロジスティクスセンター
--------------	-------------------

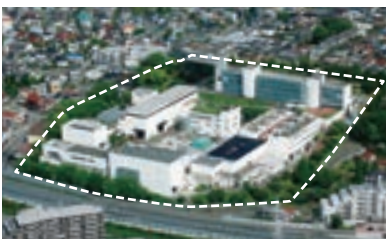
	所在地	群馬県太田市
	取得価格	1,010百万円
	延床面積	6,900.01㎡
	土地面積	16,447.48㎡

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%)
--------------	---------------------------------








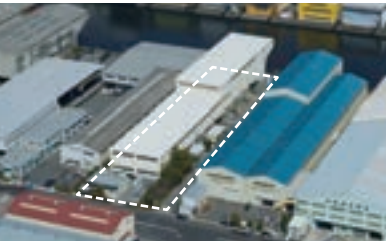











	所在地	大阪府大阪市
	取得価格	1,905百万円
	延床面積	12,171.44㎡
	土地面積	7,588.47㎡*

* 全体の土地面積を記載しています。

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

<div>F-2</div> <div>工場・研究開発施設等</div>	<div>IIF 横浜都筑テクノロジーセンター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>神奈川県横浜市</div> <div>取得価格</div> <div>1,100百万円</div> <div>延床面積</div> <div>4,655.48㎡</div> <div>土地面積</div> <div>3,478.69㎡</div>
<div>F-3</div> <div>工場・研究開発施設等</div>	<div>IIF 三鷹カードセンター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>東京都三鷹市</div> <div>取得価格</div> <div>8,700百万円</div> <div>延床面積</div> <div>21,615.01㎡</div> <div>土地面積</div> <div>9,693.81㎡</div>
<div>F-5</div> <div>工場・研究開発施設等</div>	<div>IIF 蒲田 R&D センター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>東京都大田区</div> <div>取得価格</div> <div>7,200百万円</div> <div>延床面積</div> <div>21,896.56㎡</div> <div>土地面積</div> <div>9,129.17㎡</div>
<div>F-6</div> <div>工場・研究開発施設等</div>	<div>IIF 川崎サイエンスセンター</div>	<div></div>	<div>BELS</div> <div>CASBEE[®]</div> <div>所在地</div> <div>神奈川県川崎市</div> <div>取得価格</div> <div>2,168百万円</div> <div>延床面積</div> <div>4,857.73㎡</div> <div>土地面積</div> <div>2,941.80㎡</div>
<div>F-7</div> <div>工場・研究開発施設等</div>	<div>IIF 相模原 R&D センター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>神奈川県相模原市</div> <div>取得価格</div> <div>3,100百万円</div> <div>延床面積</div> <div>19,423.65㎡</div> <div>土地面積</div> <div>26,441.81㎡</div>
<div>F-8</div> <div>工場・研究開発施設等</div>	<div>IIF 横浜新山下 R&D センター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>神奈川県横浜市</div> <div>取得価格</div> <div>3,810百万円</div> <div>延床面積</div> <div>4,832.18㎡</div> <div>土地面積</div> <div>3,872.25㎡</div>
<div>F-9</div> <div>工場・研究開発施設等</div>	<div>IIF 掛川マニュファクチャリングセンター(底地)</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>静岡県掛川市</div> <div>取得価格</div> <div>1,540百万円</div> <div>延床面積</div> <div>—(底地)</div> <div>土地面積</div> <div>66,171.92㎡</div>
<div>F-10</div> <div>工場・研究開発施設等</div>	<div>IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>千葉県浦安市</div> <div>取得価格</div> <div>1,300百万円</div> <div>延床面積</div> <div>—(底地)</div> <div>土地面積</div> <div>7,925.94㎡</div>
<div>F-11</div> <div>工場・研究開発施設等</div>	<div>IIF 横須賀テクノロジーセンター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>神奈川県横須賀市</div> <div>取得価格</div> <div>4,000百万円</div> <div>延床面積</div> <div>13,779.77㎡</div> <div>土地面積</div> <div>27,000.03㎡</div>
<div>F-12</div> <div>工場・研究開発施設等</div>	<div>IIF 湘南テクノロジーセンター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>神奈川県高座郡</div> <div>取得価格</div> <div>1,200百万円</div> <div>延床面積</div> <div>7,244.71㎡</div> <div>土地面積</div> <div>13,000.38㎡</div>
<div>I-1</div> <div>インフラ施設</div>	<div>IIF 神戸地域冷暖房センター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>兵庫県神戸市</div> <div>取得価格</div> <div>18,100百万円</div> <div>延床面積</div> <div>54,485.71㎡*</div> <div>土地面積</div> <div>6,002.21㎡*</div>
<div>I-3</div> <div>インフラ施設</div>	<div>IIF 座間ITソリューションセンター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>神奈川県座間市</div> <div>取得価格</div> <div>5,384百万円</div> <div>延床面積</div> <div>10,931.89㎡</div> <div>土地面積</div> <div>9,917.34㎡</div>
<div>I-5</div> <div>インフラ施設</div>	<div>IIF 大阪豊中データセンター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>大阪府豊中市</div> <div>取得価格</div> <div>5,600百万円</div> <div>延床面積</div> <div>20,027.14㎡</div> <div>土地面積</div> <div>4,769.70㎡</div>
<div>I-7</div> <div>インフラ施設</div>	<div>IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>愛知県名古屋市</div> <div>取得価格</div> <div>1,900百万円</div> <div>延床面積</div> <div>—(底地)</div> <div>土地面積</div> <div>51,583.70㎡</div>
<div>I-9</div> <div>インフラ施設</div>	<div>IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>埼玉県東松山市</div> <div>取得価格</div> <div>690百万円</div> <div>延床面積</div> <div>—(底地)</div> <div>土地面積</div> <div>12,880.38㎡</div>
<div>I-2</div> <div>インフラ施設</div>	<div>IIF 羽田空港メンテナンスセンター</div>	<div></div>	<div>BELS</div> <div>所在地</div> <div>東京都大田区*1</div> <div>取得価格</div> <div>41,110百万円</div> <div>延床面積</div> <div>81,995.81㎡</div> <div>メンテナンスセンター1他:</div> <div>49,983.33㎡</div> <div>メンテナンスセンター2他:</div> <div>32,012.48㎡</div> <div>土地面積</div> <div>60,364.89㎡*2</div>
<div>I-4</div> <div>インフラ施設</div>	<div>IIF 品川データセンター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>東京都品川区</div> <div>取得価格</div> <div>4,900百万円</div> <div>延床面積</div> <div>19,547.11㎡</div> <div>土地面積</div> <div>9,906.96㎡</div>
<div>I-6</div> <div>インフラ施設</div>	<div>IIF 大阪南港ITソリューションセンター</div>	<div></div>	<div>所在地</div> <div>大阪府大阪市</div> <div>取得価格</div> <div>1,150百万円</div> <div>延床面積</div> <div>18,435.93㎡</div> <div>土地面積</div> <div>13,200.07㎡</div>
<div>I-8</div> <div>インフラ施設</div>	<div>IIF 品川ITソリューションセンター</div>	<div></div>	<div>BELS</div> <div>所在地</div> <div>東京都品川区</div> <div>取得価格</div> <div>7,200百万円</div> <div>延床面積</div> <div>10,479.42㎡</div> <div>土地面積</div> <div>3,435.27㎡</div>

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期
		自 2015年 7 月 1 日 至 2015年 12月 31日	自 2016年 1 月 1 日 至 2016年 6 月 30日	自 2016年 7 月 1 日 至 2016年 12月 31日	自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月 31日	自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月 31日
営業収益	百万円	7,788	7,886	8,069	10,054	8,976
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,788)	(7,886)	(8,022)	(10,054)	(8,976)
営業費用	百万円	3,511	3,547	3,652	4,266	3,905
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,736)	(2,763)	(2,797)	(3,221)	(2,976)
営業利益	百万円	4,277	4,338	4,416	5,787	5,071
経常利益	百万円	3,288	3,382	3,443	4,634	4,082
当期純利益	(a) 百万円	3,287	3,381	3,442	4,633	4,081
純資産額	(b) 百万円	93,817	93,799	93,959	117,008	116,483
(対前期比)	%	(0.1)	(△0.0)	(0.2)	(24.5)	(△0.4)
総資産額	(c) 百万円	215,694	216,639	224,749	261,999	261,500
(対前期比)	%	(0.4)	(0.4)	(3.7)	(16.6)	(△0.2)
出資総額	注4 百万円	90,823	90,823	90,823	112,651	112,651
(対前期比)	%	(－)	(－)	(－)	(24.0)	(－)
発行済投資口の総口数	(d) 口	352,564	352,564	352,564	397,164	397,164
1口当たり純資産額	注5 (b)/(d) 円	266,100	266,048	266,503	294,608	73,321
分配総額	(e) 百万円	3,287	3,381	3,443	4,636	4,083
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	9,324	9,590	9,768	11,674	10,282
(うち1口当たり利益分配金)	円	(9,324)	(8,440)	(9,765)	(11,667)	(10,276)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(1,150)	(3)	(7)	(6)
総資産経常利益率	注6 %	1.5 (3.0)	1.6 (3.1)	1.6 (3.1)	1.9 (3.3)	1.6 (3.1)
自己資本利益率	注6 %	3.5 (7.0)	3.6 (7.2)	3.7 (7.3)	4.4 (7.6)	3.5 (6.9)
自己資本比率	(b)/(c) %	43.5	43.3	41.8	44.7	44.5
(対前期増減)		(△0.1)	(△0.2)	(△1.5)	(2.9)	(△0.2)
配当性向	注6 %	100.0	88.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸 NOI (Net Operating Income)	注6 百万円	6,125	6,206	6,355	8,276	7,262
ネット・プロフィット・マージン	注6 %	42.2	42.9	42.7	46.1	45.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注6 倍	7.2	7.4	7.3	8.1	8.3
1口当たり FFO (Funds from Operation)	注6 円	12,370	12,663	12,839	15,300	13,456
FFO 倍率	注6 倍	23.5	22.5	21.9	18.9	18.7
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注7 円	9,091	8,415	9,655	11,451	10,057
固定資産税等調整後1口当たり FFO	注7 円	12,137	12,638	12,729	15,083	13,237

(注1) 本投資法人は、2016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2017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) 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第21期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注6) 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、第21期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。

また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)／2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)／2
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7) 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2007年3月26日に設立され、2007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。

2007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、2018年1月31日現在、運用物件数59件、取得価格合計246,615百万円となっております。

(2) 投資環境と運用実績

当期(2017年8月～2018年1月)における日本経済は、堅調な世界経済の下、好調な企業業績が維持され、2018年2月14日に発表された2017年10～12月期の国内総生産(GDP)は8四半期連続のプラス成長となり、12四半期連続となった1986年4～6月期から1988年1～3月期以来約28年ぶりの長さを記録し、また、2018年2月7日に発表された2017年12月の景気動向指数(2010年=100)の速報値によると、一致指数は120.7とリーマン・ショック前の2007年5月以来の高水準を示すなど、堅調に推移しました。鉱工業生産や出荷のみならず、商業販売額(小売業)も含めて全ての指数がプラスとなり、景気改善の裾野が広がっています。

日本の株式市場は、経済統計の好調さと減税政策への期待で上昇を続ける米国株式市場に連動し、上昇基調で推移しました。2018年に入ってから好調を維持していますが、米国の長期金利上昇に伴う国内の金利上昇懸念や為替市場の変動などと相俟って当期末にかけて調整する局面も見られました。J-REIT市場では「毎月分配型」の国内投資信託からの資金流出が続き、東証REIT指数は2017年11月10日には1,605ポイント台まで下げましたが、その後ETFや海外投資家からの買いなどにより上昇し、当期末となる2018年1月31日は1,744ポイントで終了しました。

このような状況下、当期は2017年2月21日に取得したIIF仙台大和ロジスティクスセンターにおいて、テナントとの緊密なリレーションから増床ニーズを汲み取り、増築棟の開発プロジェクトに着手し、2017年12月22日、IIF仙台大和ロジスティクスセンター(増築棟)(取得価格66百万円)を取得しました。

これらの結果、本投資法人の2018年1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246,615百万円となっております。また、2018年1月31日現在の総賃貸可能面積は1,225,135.91㎡、平均稼働率については100.0%となっております。

(3) 資金調達概要

a) デットファイナンス

本投資法人は、収益の安定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。

当期の有利子負債の調達については、2017年9月29日に長期借入金116億円(平均借入期間9年)を固定金利で新規に借入れ、同日に返済期限を迎える同額の長期借入金(借入期間6年)を返済しました。借換えを通じて、借入期間の長期固定化を図ること及び金利コストの削減効果で、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。

その結果、本投資法人の2018年1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。

b) エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施しておりません。

(4) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益8,976百万円、営業利益5,071百万円、経常利益4,082百万円となり、当期純利益4,081百万円となりました。

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4,081,257,264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2,382,984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10,282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	
2013年2月4日	公募増資	15,424	156,056	10,304	72,186	(注2)
2013年3月5日	第三者割当増資	376	156,432	251	72,437	(注3)
2014年2月3日	公募増資	8,884	165,316	6,888	79,326	(注4)
2014年3月4日	第三者割当増資	216	165,532	167	79,493	(注5)
2015年1月1日	投資口分割	165,532	331,064	－	79,493	(注6)
2015年3月16日	公募増資	20,988	352,052	11,059	90,553	(注7)
2015年3月27日	第三者割当増資	512	352,564	269	90,823	(注8)
2017年2月14日	公募増資	43,538	396,102	21,308	112,131	(注9)
2017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の実施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、公募により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、第三者割当により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、公募により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、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注6) 2014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、公募により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、第三者割当により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、公募により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、第三者割当により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 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期
決算年月	2015年12月	2016年6月	2016年12月	2017年7月	2018年1月
最高	585,000円	595,000円	589,000円	567,000円	(注1) 521,000円 (注2) 125,400円
最低	445,000円	499,500円	500,000円	488,500円	(注1) 454,000円 (注2) 122,300円
期末終値	576,000円	573,000円	557,000円	499,000円	(注2) 124,800円

(注1) 1:4の投資口分割権利落前(2018年1月26日)までの価格を記載しています。
(注2) 1:4の投資口分割権利落後(2018年1月29日)以降の価格を記載しています。

4. 分配金等の実績

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第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4,081,257,264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2,382,984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10,282円となりました。

	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期
	自 2015年 7 月 1 日 至 2015年12月31日	自 2016年 1 月 1 日 至 2016年 6 月30日	自 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日
当期純利益総額	3,287,384千円	3,381,287千円	3,442,762千円	4,633,743千円	4,081,126千円
利益留保額	212千円	405,859千円	306,864千円	276,383千円	245,613千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	4,083,640千円 (10,282円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	4,081,257千円 (10,276円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－ 円)	405,448千円 (1,150円)	1,057千円 (3円)	2,780千円 (7円)	2,382千円 (6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)	405,448千円 (1,150円)	1,057千円 (3円)	2,780千円 (7円)	2,382千円 (6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

世界的に好調な経済状況を背景に、市場ではいわゆる「適温相場」との認識が広まっておりますが、当期末終了後の2018年2月に入ると、米国の金利上昇懸念による世界的な株式市場の大幅下落が発生するなど、不確実性の高まりが見られます。また、地政学リスクの高まりなどの懸念要素には引き続き注視が必要なものの、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。金融市場においても、欧米では金融緩和の終了を打ち出しておりますが、日本では、本年4月の日銀総裁の任期満了後も金融緩和を継続するのか注目が集まっています。

J-REIT 市場においても、投資口価格の下落が続いた昨年秋頃までは沈静化していた資金調達だが、昨年末頃からは新規上場を含め、公募増資による資金調達が活発化しておりますが、1口当たり NAV(注)が時価を下回る場合には、やや軟調な結果に終わる事例が見られるなど、投資家による選別は厳しさを増しております。このような環境のもと、一部の J-REIT においては、1口当たり NAV の向上を意図して、自己投資口の取得や、主に個人投資家が取得しやすくなるような投資口の分割など、マイナス金利後、利回りを求める投資家ニーズを満たすための様々な取り組みが活発化しており、今後もその傾向は続くと思われます。

不動産市場においては、良好な資金調達環境が継続している背景から、国内不動産への投資環境は引き続き強含みの展開が予想されます。特に物流施設の賃貸市場においては、大型物流施設の新規供給が続くものの、e コマースの成長等による商流の変化により3PL(サードパーティロジスティクス)事業も活況を呈し、物流施設需要を牽引しています。一部エリアでは一時的な新規供給増加による空室率の上昇の兆しが見られるものの、全般的には需給バランスは均衡し、各主要エリアにおける空室率も低位で推移しております。本投資法人の運用物件においても、施設の高い汎用性、立地優位性から安定した利用が継続して見込まれます。また、企業業績の回復に伴い事業会社における不動産売却ニーズも多様化しており、本投資法人が得意とする CRE (Corporate Real Estate) 提案型取得活動による投資機会の増加も期待されます。

(注) 「1口当たり NAV」は、以下の計算式により求めた、直近期末現在における鑑定評価額(又は調査価格)に基づく1口当たり純資産額を指しており、参照有価証券報告書に記載されている1口当たり純資産額とは異なります。
1口当たり NAV = NAV ÷ 直近期末現在の発行済投資口数
なお、「NAV」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額(又は調査価格)に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額(純額)をいい、会計上の純資産額とは異なり、また、繰延ヘッジ損益の額の増減等によっては変動しません。
NAV= 出資総額 * + (不動産関連資産の期末鑑定評価額(又は調査価格)－不動産関連資産の期末簿価)
* 出資総額及び不動産関連資産の期末簿価は、該当する直近期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

(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 (Corporate Real Estate)、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「投資主利益」向上に資する「安定」した資産の取得機会を引き続き追求し、更なる資産規模拡大を目指してまいります。
CRE、PRE の両分野において、これまで蓄積した実績、ノウハウ、ネットワークに裏打ちされた先行者メリットを活かし、競争を回避した有利な物件取得を進めるとともに、更なるアセットカテゴリーの開拓、更なる CRE ニーズの開拓を目指し、独自の CRE 提案型ビジネスモデルを進化させてまいります。

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

ii. 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは2018年1月31日現在、運用物件数59件、取得価格合計246,615百万円となっております。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率100.0%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間8.3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、① Communicate: 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、② Customize: 個別のニーズに応じてカスタマイズの提案を戦略的に実施することにより、③ Create: 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、2017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すべく増築棟の開発プロジェクトに着手し、2017年12月の竣工後に追加取得し、既存賃借人への賃貸を開始しました。本プロジェクトでは、収益性を維持しながら契約期間の長期化及び中途解約不可期間の設定を通じて契約の安定化を図ると同時に、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更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、並びに継続的かつ緊密なコミュニケーションを通じた賃借人との関係構築による賃料水準の維持・向上、解約の抑制に引き続き努めてまいります。

iii. 財務戦略

本投資法人は、「長期賃貸借契約に裏付けられた長期安定的なキャッシュ・フロー」という本投資法人のポートフォリオの特性を勘案し、「長期固定化」を基本的な負債調達戦略に位置付けております。そのため、物件の長期安定的なキャッシュ・フローに長期固定借入を組み合わせるALM (Asset Liability Management) を推進してまいります。

また、既存借入の借換えを通じて、調達コストの低減、借入期間の長期化、返済額の平準化、返済期日の分散化を推進してまいります。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〕
2018年1月31日を基準日とし、2018年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき4口の割合をもって分割しました。

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

2. 分割の方法
2018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した。

3. 分割により増加する投資口数
(1) 分割前の本投資法人発行済投資口の総口数： 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

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の数値は〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照下さい。

〔新投資口の発行〕
2018年2月20日及び2018年2月28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2018年3月7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、2018年3月7日付で出資総額は125,274,336,084円、発行済投資口数の総数は1,697,931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、2018年4月4日を払込期日(予定)としております。

〔公募による新投資口の発行〕
＜日本国内、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集＞
発行新投資口数：109,275口
(国内53,600口、海外55,675口(海外引受会社の買取引受けの対象口数53,600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(対象口数2,600口)の行使により発行される2,075口))
発行価格(募集価格)：1口当たり119,437円
発行価格(募集価格)の総額：13,051,478,175円
発行価額(払込金額)：1口当たり115,517円
発行価額(払込金額)の総額：12,623,120,175円
払込期日：2018年3月7日
分配金起算日：2018年2月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕
発行新投資口数：2,600口
発行価額(払込金額)：1口当たり115,517円
発行価額(払込金額)の総額：300,344,200円
払込期日：2018年4月4日
分配金起算日：2018年2月1日
割当先：SMBC日興証券株式会社

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

〔資金使途〕
今回の公募及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部に充当します。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期
	2015年12月31日	2016年6月30日	2016年12月31日	2017年7月31日	2018年1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	397,164口	397,164口
投資主数	4,804人	4,779人	4,725人	5,776人	6,398人

2. 投資口に関する事項

2018年1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	62,265	15.67
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	50,603	12.74
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	20,603	5.18
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	16,337	4.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	8,721	2.19
みずほ信託銀行株式会社	中央区八重洲1丁目2-1	6,872	1.73
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	6,400	1.61
株式会社中国銀行	岡山市北区丸の内1丁目15-20	6,098	1.53
株式会社常陽銀行	水戸市南町2丁目5-5	5,558	1.39
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	5,163	1.29
合計		188,620	47.49

(注) 発行済投資口数の総口数に対する所有投資口数の割合は小数点第三位を切り捨てて表示しております。

3. 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称			
役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額
執行役員 (注1)	倉部 康行	リサーチアンドブライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	12,500千円 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針
会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1. 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20期 (2017年7月31日)		第21期 (2018年1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	13,032	5.0	12,987	5.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,551	1.7	4,558	1.7
			その他	1,944	0.8	1,946	0.7
		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	44,770	17.1	44,645	17.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.8	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	83,996	32.1	83,734	32.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	37,041	14.1	36,895	14.1
			その他	17,149	6.5	17,148	6.6
		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	3,504	1.3	3,485	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	12,952	4.9	13,034	5.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	23,260	8.9	23,264	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				244,203	93.2	243,699	93.2
預金・その他の資産				17,795	6.8	17,800	6.8
資産総額計				261,999	100.0	261,500	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

2018年1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	38,687	81,995.81	81,995.81	100.0	15.8	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	16,421	11,476.05	11,476.05	100.0	3.7	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター(注4)	12,974	27,493.29	27,493.29	100.0	4.5	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,161	21,615.01	21,615.01	100.0	4.1	工場・研究開発施設等
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ(注5)	9,125	39,150.98	39,150.98	100.0	(注6)	物流施設
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,727	46,262.20	46,262.20	100.0	(注6)	物流施設
IIF品川ITソリューションセンター	7,889	7,089.62	7,089.62	100.0	(注6)	インフラ施設
IIF蒲田R&Dセンター	7,441	21,896.56	21,896.56	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,790	33,243.99	33,243.99	100.0	(注6)	物流施設
IIF大阪豊中データセンター	5,611	20,027.14	20,027.14	100.0	(注6)	インフラ施設
合計	121,830	310,250.65	310,250.65	100.0	46.0	

(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) 「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

2018年1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13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	16,960	12,974
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾340番13	不動産信託受益権	38,828.10	8,960	5,410
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5番15号	不動産信託受益権	5,741.75	7,070	5,175
IIF厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市長谷6番19	不動産信託受益権	10,959.68	2,110	1,577
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	2,700	1,799
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	2,980	1,996
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	2,650	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	6,480	4,655
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	3,910	3,231
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	不動産信託受益権	9,464.03	3,210	2,320
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野一丁目398番3	不動産信託受益権	8,995.00	2,080	1,462
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27番	不動産	8,721.01	1,580	1,150
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5-3	不動産	11,705.02	4,260	2,055

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	不動産信託 受益権	39,567.74	7,400	5,148
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7番46	不動産	20,495.06	3,130	2,468
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷲野谷1027番1	不動産	17,379.78	2,840	1,853
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	不動産信託 受益権	19,019.71	5,200	3,478
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	不動産信託 受益権	17,881.65	4,220	3,109
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市蔵上町字内精127番1	不動産信託 受益権	13,862.05	1,970	1,522
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1	不動産信託 受益権	5,490.00	1,370	1,035
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3地割25番2	不動産信託 受益権	8,001.57	1,240	574
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	4,560	3,415
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8番1号	不動産信託 受益権	48,932.00	4,420	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	1,090	940
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	7,230	5,790
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	不動産	30,815.97	977	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9番1	不動産信託 受益権	11,262.86	2,050	1,932
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市此花区島屋四丁目4番51号	不動産信託 受益権	46,262.20	9,340	8,727
IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市新利根二丁目6番1	不動産信託 受益権	17,744.41	2,730	2,605
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番地16	不動産信託 受益権	3,892.66	887	921
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	3,131
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	5,530	5,490
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	1,130	1,043
IIF仙台大和ロジスティクスセンター(注6)	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	15,555.15	1,650	1,606
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	1,032
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	9,125
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	2,047	1,927
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	1,560	1,388
IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	神奈川県横浜市内戸塚区名瀬町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	神奈川県横浜市内都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,350	1,189
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号	不動産信託 受益権	21,615.01	10,100	9,161
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目16番46	不動産信託 受益権	21,896.56	8,400	7,441
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	2,087
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1番35	不動産信託 受益権	19,328.40	3,960	3,226
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16番	不動産信託 受益権	4,887.83	4,220	3,912
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番地	不動産信託 受益権	66,171.92	1,770	1,572
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目195番	不動産	7,925.94	1,670	1,345

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横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1番15	不動産信託 受益権	13,779.77	4,450	4,184
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1番1	不動産信託 受益権	7,244.71	1,320	1,296
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8番2号	不動産信託 受益権	11,476.05	14,600	16,421
IIF羽田空港メ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	41,200	38,687
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1番78	不動産信託 受益権	10,931.89	5,530	5,144
IIF品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目9番15号	不動産	19,547.11	6,890	5,228
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8号	不動産信託 受益権	20,027.14	6,030	5,611
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1番23号	不動産信託 受益権	18,435.93	2,400	1,231
IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋市中港区潮見町37番31	不動産	51,583.70	2,240	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	7,590	7,889
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	752	729
合 計			1,225,135.91	288,123	243,699

(注1) 「所在地」は、住居表示若しくは登記簿上の土地地番(複数ある場合にはそのうちの一番)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又は調査価額を記載しております。

(注4) 本投資法人が不動産信託受益権の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) 2017年12月22日付で増築棟を取得しております。

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 20 期 自 2017 年 1 月 1 日 至 2017 年 7 月31日				第21期 自 2017 年 8 月 1 日 至 2018 年 1 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	466	4.6	1	100.0	400	4.5
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	208	2.1	1	100.0	179	2.0
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	87	0.9	1	100.0	75	0.8
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	78	0.8	1	100.0	66	0.7
IIF名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF川口ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF東大阪ロジスティクスセンター	2	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)

不動産等の名称	第 20 期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日				第21期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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)	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)	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)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF仙台大和ロジスティクスセンター(注5)	1	100.0	(注3)	(注3)	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)	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)	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)	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)	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	177	1.8	1	100.0	154	1.7
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	68	0.7	1	100.0	59	0.7
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	425	4.2	1	100.0	364	4.1
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)	2	100.0	(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掛川マニファクチュアリングセンター(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)	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)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸地域冷暖房センター	3	100.0	385	3.8	4	100.0	332	3.7
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,630	16.2	1	100.0	1,421	15.8
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)	79	99.9	10,054	100.0	77	100.0	8,976	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) 2017年12月22日付で増築棟を取得しております。

(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

2018年1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	54,000	45,500	△1,481
合 計		54,000	45,500	△1,481

(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いません。

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、2018年1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三鷹カードセンター	東京都三鷹市	CVCF更新工事	2018年7月	110	－	－
IIF品川データセンター	東京都品川区	自動火災報知設備更新工事	2018年7月	49	－	－
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	照明設備LED化工事	2018年2月	46	－	－

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688百万円であり、費用に区分された修繕費79百万円と合わせ、合計768百万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	2017年4月～2017年9月	136
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	2016年8月～2017年8月	132
IIF品川データセンター	東京都品川区	非常用発電機エンジン更新工事	2017年9月～2017年10月	105
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	地下機械室ポンプ更新工事	2017年12月～2018年1月	23
その他	－	－	－	290
合計				688

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 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期
	自 2015年 7 月 1 日 至 2015年12月31日	自 2016年 1 月 1 日 至 2016年 6 月30日	自 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日
当期首積立金残高	1,385	－	－	－	－
当期積立額	－	－	－	－	－
当期積立金取崩額	1,385	－	－	－	－
次期繰越額	－	－	－	－	－

(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

項目	(単位:千円)	
	第 20 期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	第 21 期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日
(a)資産運用報酬	906,068	791,704
(b)資産保管委託報酬	8,209	5,879
(c)一般事務委託報酬	39,945	29,305
(d)役員報酬	6,790	5,820
(e)その他費用	84,562	95,521
合 計	1,045,575	928,230

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								
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行(注2)	2011年 2月28日	5,000	5,000	1.7	2018年 2月27日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注2)	2011年 3月11日	3,200	3,200	1.8 (注3)	2018年 3月9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(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	2011年 9月30日	4,463	－	1.3 (注3)	2017年 9月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,057	－					
	三井住友信託銀行株式会社		3,080	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年 3月30日	565	565	1.3 (注3)	2019年 3月29日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		520	520					
	三井住友信託銀行株式会社		415	415					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年 3月30日	1,000	1,000	1.9 (注3)	2022年 3月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2012年 3月30日	1,500	1,500	1.6 (注3)	2020年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 3月30日	1,000	1,000	2.2	2024年 3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 3月30日	2,000	2,000	1.9	2022年 3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 3月30日	500	500	1.9 (注3)	2022年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 3月30日	1,500	1,500	1.3 (注3)	2019年 3月29日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2012年 6月29日	1,000	1,000	1.4	2020年 6月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年 6月29日	583	583	1.2 (注3)	2019年 6月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 6月29日	417	417	1.2 (注3)	2019年 6月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年 9月28日	2,274	2,274	1.2 (注3)	2019年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 9月28日	1,626	1,626	1.2 (注3)	2019年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.8	2025年 2月5日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年 2月6日	1,316	1,316	1.4 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,218	1,218					
	三井住友信託銀行株式会社		966	966					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年2月6日	1,000	1,000	1.3	2023年2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年2月6日	500	500	1.4 (注3)	2023年2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年2月6日	1,000	1,000	1.5 (注3)	2023年2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年2月6日	500	500	1.6	2023年2月6日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2013年2月6日	500	500	1.4 (注3)	2023年2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年2月6日	188	188	1.2 (注3)	2022年2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		174	174					
	三井住友信託銀行株式会社		138	138					
	株式会社三井住友銀行	2013年2月6日	500	500	1.2 (注3)	2022年2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年6月28日	2,000	2,000	1.8	2024年6月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2013年6月28日	2,500	2,500	1.7 (注3)	2023年6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年6月28日	1,500	1,500	1.6 (注3)	2022年6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社	2013年6月28日	500	500	1.2 (注3)	2020年6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年10月18日	3,900	3,900	1.4 (注3)	2023年10月18日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,600	3,600					
	株式会社三井住友銀行	2013年12月30日	2,000	2,000	1.4 (注3)	2023年12月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年2月6日	700	700	1.3	2024年8月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年2月6日	900	900	1.2 (注3)	2024年2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2014年2月6日	500	500	1.1	2023年8月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2014年2月6日	500	500	1.0 (注3)	2022年8月5日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年2月6日	451	451	0.9 (注3)	2022年2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		417	417					
	三井住友信託銀行株式会社		331	331					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月13日	1,000	1,000	1.7	2026年3月13日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年3月13日	376	376	1.7 (注3)	2026年3月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		348	348					
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年3月13日	601	601	1.3 (注3)	2024年3月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		556	556					
	三井住友信託銀行株式会社		441	441					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年3月16日	1,350	1,350	1.0	2025年3月14日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2015年3月16日	850	850	1.0 (注3)	2025年3月14日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2015年3月16日	850	850	1.0 (注3)	2025年3月14日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年3月16日	1,334	1,334	0.9 (注3)	2024年9月13日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,235	1,235					
	三井住友信託銀行株式会社		979	979					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社中国銀行	2015年3月16日	700	700	0.7 (注3)	2022年9月15日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年3月31日	1,000	1,000	1.3	2027年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	明治安田生命保険相互会社	2015年3月31日	850	850	1.2	2026年3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年3月31日	1,500	1,500	1.0	2025年3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年3月31日	432	432	0.9 (注3)	2024年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		317	317					
	株式会社みずほ銀行	2016年4月15日	800	800	0.5 (注3)	2026年3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年4月15日	800	800	0.5	2026年3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2016年8月31日	2,000	2,000	0.4	2026年8月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年2月17日	1,600	1,600	0.5	2025年8月15日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年3月6日	1,693	1,693	0.6	2026年3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		1,561	1,561					
	三井住友信託銀行株式会社		1,244	1,244					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年3月6日	1,129	1,129	0.7	2026年9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		1,041	1,041					
	三井住友信託銀行株式会社		829	829					
	株式会社三井住友銀行	2017年3月6日	1,500	1,500	0.5	2025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	2017年3月17日	1,090	1,090	0.6	2025年9月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年3月17日	1,000	1,000	0.5	2026年3月17日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年3月17日	1,000	1,000	0.9	2029年3月16日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年3月17日	1,500	1,500	0.5	2025年3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年3月17日	1,000	1,000	0.6	2027年3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2017年3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2017年3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2017年3月17日	1,000	1,000	0.5	2025年3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年3月31日	2,105	2,105	0.6	2025年9月30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		1,948	1,948					
	三井住友信託銀行株式会社		1,545	1,545					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年3月31日	1,000	1,000	0.7	2027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	2017年3月31日	600	600	0.5	2025年3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年3月31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	2017年3月31日	1,300	1,300	0.8	2029年3月30日	期限一括	(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	株式会社みずほ銀行	2017年 3月31日	1,200	1,200	0.6	2027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	2017年 9月29日	—	1,462	0.3	2022年 9月30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		—	1,329					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,009					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 9月29日	—	1,539	0.7	2027年 9月30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		—	1,399					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,062					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 9月29日	—	1,462	0.9	2029年 9月28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		—	1,329					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,009					
	小計		121,500	121,500					
	合計		121,500	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) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注6) 資金使途は、借入金の借換資金です。

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	2012年 12月27日	5,000	5,000	1.40	2022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	2014年 6月26日	2,000	2,000	0.89	2024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	2016年 12月26日	3,000	3,000	0.40	2026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仙台大和ロジスティクスセンター(増築棟)	2017年12月22日	66	—	—	—	—
合計		66		—	—	—

(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仙台大和ロジスティクス センター(増築棟)	2017年 12月22日	66	70	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 12月15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	154,111	株式会社レンタルのニッケン	4,459	2.9

(注) 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

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
2015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12期 自2013年1月1日 至2013年6月30日	600	579,000千円	0.4%
第13期 自2013年7月1日 至2013年12月31日	600	526,200千円	0.4%
第14期 自2014年1月1日 至2014年6月30日	600	544,200千円	0.4%
第15期 自2014年7月1日 至2014年12月31日	600	666,000千円	0.4%
第16期 自2015年1月1日 至2015年6月30日	1,200	663,600千円	0.3%
第17期 自2015年7月1日 至2015年12月31日	1,200	691,200千円	0.3%
第18期 自2016年1月1日 至2016年6月30日	1,200	687,600千円	0.3%
第19期 自2016年7月1日 至2016年12月31日	1,200	668,400千円	0.3%
第20期 自2017年1月1日 至2017年7月31日	1,200	598,800千円	0.3%
第21期 自2017年8月1日 至2018年1月31日	1,200	599,040千円	0.3%

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

2. お知らせ

該当事項はありません。

3. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2017年7月31日	当期 2018年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,329,473	12,976,836
信託現金及び信託預金	2,482,111	2,669,286
営業未収入金	164,653	182,669
前払費用	990,319	470,787
未収消費税等	427,204	—
その他	177	329
流動資産合計	16,393,939	16,299,908
固定資産		
有形固定資産		
建物	33,067,594	33,277,719
減価償却累計額	△5,624,589	△5,993,602
建物(純額)	27,443,005	27,284,116
構築物	93,211	93,211
減価償却累計額	△19,700	△22,669
構築物(純額)	73,511	70,542
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	13,575
減価償却累計額	△4,211	△5,031
工具、器具及び備品(純額)	9,114	8,544
土地	18,935,436	18,937,009
建設仮勘定	2,399	1,433
信託建物	64,332,447	64,881,829
減価償却累計額	△8,999,164	△9,873,951
信託建物(純額)	55,333,283	55,007,877
信託構築物	494,285	495,482
減価償却累計額	△370,908	△380,091
信託構築物(純額)	123,376	115,390
信託機械及び装置	78,484	68,707
減価償却累計額	△8,398	△8,365
信託機械及び装置(純額)	70,086	60,342
信託工具、器具及び備品	24,224	24,742
減価償却累計額	△5,903	△7,526
信託工具、器具及び備品(純額)	18,320	17,216
信託土地	122,358,162	122,358,162
信託建設仮勘定	2,400	4,040
有形固定資産合計	224,369,096	223,864,675
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	2,126	1,912
無形固定資産合計	19,836,092	19,835,879
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	12,654	10,200
長期前払費用	1,144,026	1,307,216
その他	5,974	6,783
投資その他の資産合計	1,162,654	1,324,199
固定資産合計	245,367,844	245,024,754
繰延資産		
投資口交付費	183,805	125,357
投資法人債発行費	54,208	50,400
繰延資産合計	238,013	175,757
資産合計	261,999,798	261,500,420

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2017年7月31日	当期 2018年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	199,854	299,968
1年内返済予定の長期借入金	25,100,000	13,500,000
未払金	685,653	479,356
未払費用	136,844	138,309
未払法人税等	1,205	908
未払消費税等	—	451,795
前受金	1,896,450	1,484,895
その他	7,276	3,845
流動負債合計	28,027,284	16,359,078
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	96,400,000	108,000,000
預り敷金及び保証金	2,401,707	2,418,564
信託預り敷金及び保証金	7,710,840	7,816,815
資産除去債務	172,439	172,938
デリバティブ債務	279,195	249,365
その他	262	317
固定負債合計	116,964,446	128,658,001
負債合計	144,991,731	145,017,080
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	112,651,215	112,651,215
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※3	△307,535	△279,803
出資総額控除額合計	△307,535	△279,803
出資総額(純額)	112,343,680	112,371,412
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,940,608	4,357,510
剰余金合計	4,940,608	4,357,510
投資主資本合計	117,284,288	116,728,922
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△276,221	△245,581
評価・換算差額等合計	△276,221	△245,581
純資産合計 ※2	117,008,066	116,483,340
負債純資産合計	261,999,798	261,500,420

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	10,054,590	8,976,411
営業収益合計	10,054,590	8,976,411
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	3,221,157	2,976,970
資産運用報酬	906,068	791,704
役員報酬	6,790	5,820
資産保管手数料	8,209	5,879
一般事務委託手数料	39,945	29,305
その他営業費用	84,562	95,521
営業費用合計	4,266,733	3,905,200
営業利益	5,787,856	5,071,211
営業外収益		
受取利息	52	72
還付加算金	182	1,782
未払分配金戻入	536	675
営業外収益合計	771	2,530
営業外費用		
支払利息	805,083	690,272
投資法人債利息	58,102	50,173
投資法人債発行費償却	4,442	3,807
融資関連費用	213,443	186,485
投資口交付費償却	67,536	58,448
その他	5,062	2,508
営業外費用合計	1,153,670	991,695
経常利益	4,634,957	4,082,046
税引前当期純利益	4,634,957	4,082,046
法人税、住民税及び事業税	1,213	919
法人税等合計	1,213	919
当期純利益	4,633,743	4,081,126
前期繰越利益	306,864	276,383
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,940,608	4,357,510

前期(ご参考)(自 2017年1月1日 至 2017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

当期(自 2017年8月1日 至 2018年1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	112,651,215	△307,535	△307,535	112,343,680	4,940,608	4,940,608	117,284,288
当期変動額							
剰余金の配当					△4,633,712	△4,633,712	△4,633,712
一時差異等調整引当額の戻入		30,512	30,512	30,512	△30,512	△30,512	－
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配		△2,780	△2,780	△2,780			△2,780
当期純利益					4,081,126	4,081,126	4,081,126
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	－	27,731	27,731	27,731	△583,097	△583,097	△555,365
当期末残高	※1 112,651,215	△279,803	△279,803	112,371,412	4,357,510	4,357,510	116,728,922

	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	△276,221	△276,221	117,008,066
当期変動額			
剰余金の配当			△4,633,712
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			△2,780
当期純利益			4,081,126
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	30,639	30,639	30,639
当期変動額合計	30,639	30,639	△524,725
当期末残高	△245,581	△245,581	116,483,340

〔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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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172,898千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
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、信託建設仮勘定 (3)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) 2017年7月31日	当期 2018年1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(2017年7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

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
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	

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。

当期(2018年1月31日)
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	減価償却超過額等の発生	3,837	1,057	2,780	－	3,837	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	306,478	－	△30,512	275,965	デリバティブ取引の時価の変動
合計		409,286	307,535	2,780	△30,512	279,803	

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。

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 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	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 8,588,805 受取水道光熱費 300,987 その他賃貸収入 86,618 不動産賃貸事業収益合計 8,976,411 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 66,935 建物管理委託費 154,111 水道光熱費 293,243 公租公課 695,716 損害保険料 23,323 修繕費 79,843 減価償却費 1,263,195 信託報酬 16,581 借地料 376,643 その他諸経費 7,375 不動産賃貸事業費用合計 2,976,970 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 5,999,441

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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 397,164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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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 評価性引当額 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 評価性引当額 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 評価性引当額 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 評価性引当額 繰延税金資産(固定)合計 繰延税金資産(固定)の純額
17 17 △17 — — — 54,473 87,258 141,732 △141,732 — — —	10 10 △10 — — — 54,631 77,579 132,210 △132,210 — — —
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 △31.75 0.04 0.03	31.74 △31.75 0.03 0.02

〔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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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 2017年1月1日 至 2017年7月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017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

当期(自 2017年8月1日 至 2018年1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

2018年1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	12,976,836	12,976,836	－
(2) 信託現金及び信託預金	2,669,286	2,669,286	－
資産計	15,646,122	15,646,122	－
(1) 1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,519,444	19,444
(2) 投資法人債	10,000,000	10,252,880	252,880
(3) 長期借入金	108,000,000	110,926,019	2,926,019
(4) 信託預り敷金及び保証金	717,066	706,975	△10,090
負債計	132,217,066	135,405,320	3,188,253
デリバティブ取引(※)	(245,581)	(245,581)	－

※ 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	△245,581	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	47,700,000	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	2,418,564
信託預り敷金及び保証金	7,099,748
負債計	9,518,313

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	12,976,836	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,669,286	—	—	—	—	—
合 計	15,646,122	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	5,000,000	5,000,000
長期借入金	13,500,000	7,900,000	4,000,000	—	12,200,000	83,900,000
合 計	13,500,000	7,900,000	4,000,000	—	17,200,000	88,900,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自 2017年1月1日 至 2017年7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	
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2017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。

当期(自 2017年8月1日 至 2018年1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	
244,203,926	△504,459	243,699,467	288,123,000

(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仙台大和ロジスティクスセンター (増築棟) (68,739千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する2018年1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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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、2016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2016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	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、2016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2016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> <div>(単位:千円)</div> <div> <div>期首残高</div> <div>171,867</div> </div> <div> <div>時の経過による調整額</div> <div>572</div> </div> <div> <div>期末残高</div> <div>172,439</div> </div> </div>	<div> <div>(単位:千円)</div> <div> <div>期首残高</div> <div>172,439</div> </div> <div> <div>時の経過による調整額</div> <div>498</div> </div> <div> <div>期末残高</div> <div>172,938</div> </div> </div>
2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。	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 2017年1月1日 至 2017年7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。

当期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の返済	3,080,000	1年内返済予定の長期借入金(注1)	2,350,000
				長期借入金の借入(注1)	3,080,000	長期借入金(注1)	15,365,000
				利息の支払(注1)	97,184	未払費用	17,347
				—	—	デリバティブ債務(注2)	249,365

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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日		当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	
1口当たり純資産額	294,608円	1口当たり純資産額	73,321円
1口当たり当期純利益	11,948円	1口当たり当期純利益	2,568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) 本投資法人は、2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期(ご参考) 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日
当期純利益	4,633,743千円	4,081,126千円
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	4,633,743千円	4,081,126千円
期中平均投資口数	387,822口	1,588,656口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日
投資口の分割 2017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 2018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： 2018年1月31日 (2) 効力発生日：2018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	投資口の分割 2018年1月31日を基準日とし、2018年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき4口の割合をもって分割しました。 1. 分割の目的 投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げるにより、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 2018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した。 3. 分割により増加する投資口数 (1) 分割前の本投資法人発行済投資口の総口数： 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 なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の数値は〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照ください。

前期(ご参考) 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日
	新投資口の発行 2018年2月20日及び2018年2月28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2018年3月7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、2018年3月7日付で出資総額は125,274,336,084円、発行済投資口数の総数は1,697,931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、2018年4月4日を払込期日(予定)としております。 〔公募による新投資口の発行〕 ＜日本国内、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集＞ 発行新投資口数： 109,275口 (国内53,600口、海外55,675口(海外引受会社の買取引受けの対象口数53,600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い取る権利(対象口数2,600口)の行使により発行される2,075口)) 発行価格(募集価格)： 1口当たり119,437円 発行価格(募集価格)の総額： 13,051,478,175円 発行価額(払込金額)： 1口当たり115,517円 発行価額(払込金額)の総額： 12,623,120,175円 払込期日： 2018年3月7日 分配金起算日： 2018年2月1日 (第三者割当による新投資口の発行) 発行新投資口数： 2,600口 発行価額(払込金額)： 1口当たり115,517円 発行価額(払込金額)の総額： 300,344,200円 払込期日： 2018年4月4日 分配金起算日： 2018年2月1日 割当先： SMBC日興証券株式会社 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。 〔資金使途〕 今回の公募及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部に充当します。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日			当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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	2,780	信託建物	減価償却超過額等の発生	2,382
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	30,512	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	30,639
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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日
I 当期末処分利益	4,940,608,248	4,357,510,597
II 利益超過分配金加算額	2,780,148	2,382,984
うち一時差異等調整引当額	2,780,148	2,382,984
III 出資総額組入額	30,512,052	30,639,769
うち一時差異等調整引当額戻入額	30,512,052	30,639,769
IV 分配金の額	4,636,492,536	4,083,640,248
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,674)	(10,282)
うち利益分配金	4,633,712,388	4,081,257,264
(うち1口当たり利益分配金)	(11,667)	(10,276)
うち一時差異等調整引当額	2,780,148	2,382,984
(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))	(7)	(6)
V 次期繰越利益	276,383,808	245,613,564
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。	
	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4,081,257,264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2,382,984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4,083,640,248円としております。	

独立監査人の監査報告書

2018年3月14日

産業ファンド投資法人
役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 岸 洋平
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 安部 里史
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、産業ファンド投資法人の2017年8月1日から2018年1月31日までの第21期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び住記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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	4,634,957	4,082,046
減価償却費	1,442,896	1,263,195
投資法人債発行費償却	4,442	3,807
投資口交付費償却	67,536	58,448
受取利息	△52	△72
支払利息	863,186	740,446
営業未収入金の増減額(△は増加)	△6,958	△18,015
未収消費税等の増減額(△は増加)	△399,496	420,083
前払費用の増減額(△は増加)	△482,543	519,532
長期前払費用の増減額(△は増加)	△313,713	△163,189
営業未払金の増減額(△は減少)	△25,086	22,606
未払金の増減額(△は減少)	207,217	△152,204
未払費用の増減額(△は減少)	△4,937	434
未払消費税等の増減額(△は減少)	△24,546	451,795
前受金の増減額(△は減少)	528,943	△411,554
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△8,560	55
その他	△16,532	5,531
小 計	6,466,751	6,822,944
利息の受取額	52	72
利息の支払額	△738,061	△739,415
法人税等の支払額	△872	△1,217
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,727,869	6,082,385
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,319,121	△188,275
信託有形固定資産の取得による支出	△34,136,069	△544,908
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	16,946
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△90
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	576,539	113,474
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△126,816	△7,500
差入敷金及び保証金の回収による収入	－	2,545
差入敷金及び保証金の差入による支出	△212	△90
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,861,886	△607,898
財務活動によるキャッシュ・フロー		
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	32,700,000	11,600,000
長期借入金の返済による支出	△9,000,000	△11,600,000
投資法人債発行費の支出	△1,240	－
投資口の発行による収入	21,647,034	－
分配金の支払額	△3,444,513	△4,636,779
その他	△1,160	△3,170
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,200,119	△4,639,949
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,066,102	834,537
現金及び現金同等物の期首残高	12,745,483	14,811,585
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	14,811,585	15,646,122

(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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	当期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 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	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円)	(単位:千円)
(2017年7月31日)	(2018年1月31日)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
12,329,473	12,976,836
2,482,111	2,669,286
14,811,585	15,646,122

住所などの変更手続きについて

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

分配金のお受取りについて

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

投資主メモ

決算期日	毎年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

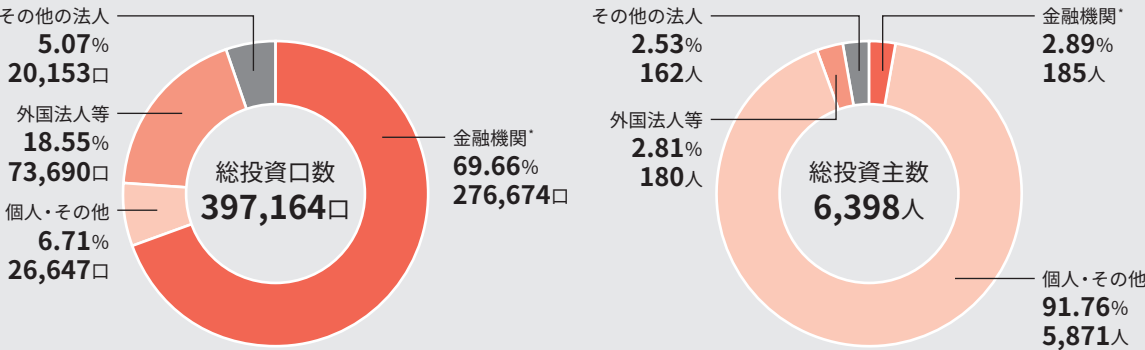
* 名義書換事務受託者(投資主名簿等管理人)の事務拠点移転に伴い、2017年8月14日付で変更しております。

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 (2018年1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

2018年	3月14日	第21期(2018年1月期)決算発表
	3月15日	第21期(2018年1月期)決算説明会
	4月17日	分配金支払開始
	9月中旬	第22期(2018年7月期)決算発表(予定)
		第22期(2018年7月期)決算説明会(予定)
	10月中旬	分配金支払開始(予定)

ウェブサイトのご紹介

IIFでは、「ポートフォリオマップ」や「ポートフォリオの推移」、「IRライブラリ」等の内容を整理し、「個人投資家の皆さまへ」のコーナーを充実させるなど、ウェブサイトの見やすさ・使いやすさの向上を図っています。今後とも、閲覧いただく皆さまの立場に立ち、見やすく分かりやすい情報提供を目指してまいります。

企業ホームページ
最優秀サイト
2017
日興アイ・アール
総合ランキング

Internet IR
優良賞
2016
Daiwa Investor Relations

Jリートviewで紹介されました。

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

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務における
マイナンバーの利用

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

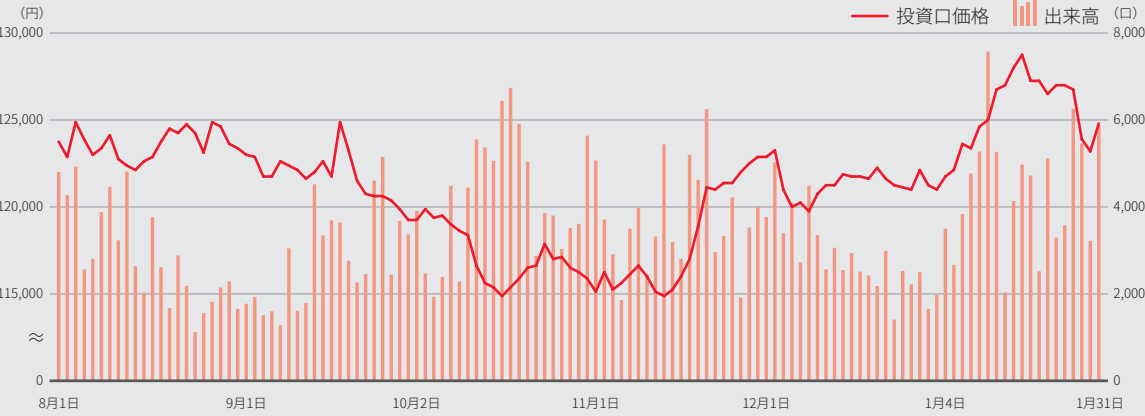
支払調書
＊分配金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

■ 証券会社とのお取引がない投資主さま
⇒ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
フリーダイヤル:0120-232-711

投資口価格の推移 (2017年8月1日～2018年1月31日)



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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