

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22期



資産運用報告

2018年7月期

自 2018年2月1日 至 2018年7月31日

3249

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

2018年7月期(第22期)
1口当たり分配金額
2,716円

2019年1月期(第23期)
1口当たり予想分配金額
2,680円

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および
工場・研究開発施設等、ならびにインフラ施設
(これらを総称して「産業用不動産」といいます)に投資し、
安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、
投資主価値の継続的な拡大を目指します。



決算ハイライト

	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)	2019年1月期 (第23期)(予想)
営業収益(百万円)	8,069	10,054	8,976	9,686	9,789
当期純利益(百万円)	3,442	4,633	4,081	4,612	4,552
総資産額(百万円)	224,749	261,999	261,500	289,221	-
1口当たり分配金額 ^{*1,2} (円)	9,768 (2,442)	11,674 (2,918)	10,282 (2,570)	2,716	2,680
1口当たり純資産額 ^{*3} (円)	266,503	294,608	293,287 (73,321)	76,385	-

^{*1} 第19期、第20期、第21期、第22期および第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

投資主の皆様には平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
2018年7月期(第22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、2018年2月に実施いたしました本投資法人の第7回公募増資による約127億円の資金調達と、借入金208億円(新規借入れ:73億円、借換え135億円)を合わせ、10物件(取得価格合計:213億円)を取得いたしました。また、公募増資に先立ち、3物件の取得を行いました。これにより当期末の運用物件数は66件、資産規模は2,747億円(取得価格ベース)となりました。
既存物件においては、既存テナントとの賃貸借契約満了に伴う契約変更や更改の対応を行い、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIにおいて新たな賃貸借契約を締結しました。また、サステナビリティの取組みの一環として、IIF加須ロジスティクスセンター、IIF越谷ロジスティクスセンター、およびIIF野田ロジスティクスセンターにおける照明のLED化を実施し、環境負荷低減にむけた施策を推進しております。財務面では、公募増資における平均借入期間8.9年の新規借入れと借換えを実行し、借入金金利の長期固定化および金利コストの削減による財務基盤の安定化を図りました。

これらの施策によって、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、2,716円となりました。
本投資法人は、優良な運用資産を着実に積み上げ安定的な収益を確保し、更に、年々重要性が増してきたESG(Environment:環境、Social:社会、Governance:ガバナンス)についても取組みを強化することで、投資主価値の最大化を目指してまいります。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もども、引き続き変わらぬご支援を、宜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	資産運用報告	18
IIFフォーカス	2	貸借対照表	38
外部成長戦略	4	損益計算書	40
内部成長戦略	5	投資主資本等変動計算書	41
財務戦略	6	注記表	42
ポートフォリオの状況	7	金銭の分配に係る計算書	52
ポートフォリオの紹介	10	会計監査人の監査報告書	53
サステナビリティマネジメント	16	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
資産運用会社	17	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7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

酒井 勝久



第22期
トピックス

- 2018年2月に第7回公募増資を実施し、新投資口発行により、約127億円を調達
- 新規に13物件(含む5物件の持分追加取得)を取得し、資産規模は2,747億円に成長
- 優先交渉権取得2物件の開発は順調に進捗
- 既存3物件において新たにCASBEE®不動産評価認証を取得

当期(2018年7月期／第22期)の概況について

当期は、公募増資により取得した10物件の収益効果と、2018年2月及び3月に取得した3物件の稼働が寄与したこと等により、営業収益は9,686百万円(前期比較:709百万円増加)、当期純利益は4,612百万円(前期比較:531百万円増加)となりました。

この結果、1口当たり分配金額は、2,716円(うち1口当たり利益超過分配金1円)と前期と比較し146円^{*1}の増加となりました。1口当たり NAV(Net Asset Value)^{*2}についても、同様に101,870円と前期比較で2,998円の増加となりました。

2018年7月31日現在のポートフォリオの資産規模は66物件、2,747億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は1,469,821.16㎡、稼働率99.8%^{*3}となっています。平均賃貸借契約残存期間9.0年という長期にわたる賃貸借契約になっており、引き続き、長期的な成長を見据えた安定運用を行っています。

^{*1} 2018年2月1日付で投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施したため、2018年1月期(第21期)の1口当たり分配金10,282円を4で除し小数点以下を切り捨てた数値2,570円と比較しています。

^{*2} 「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。なお、2018年2月1日付で投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施したため、2018年1月期(第21期)の1口当たり NAV395,490円を4で除し小数点以下を切り捨てた数値98,872円と比較しています。

^{*3} 小数点第二位を四捨五入しています。

^{*4} 産業用不動産：研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、企業間物流、組立・加工、販売物流、リサイクルといった一連の産業活動の拠点となる不動産(以下「インダストリアル不動産」と、かかる産業活動を支える基盤となる不動産(以下「インフラ不動産」)を総称し産業用不動産とします。

^{*5} CRE：Corporate Real Estateの略で、企業が保有する不動産のことです。本投資法人は民間企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案を行う「CRE戦略」を展開し、工場や研究施設などの開発案件を手掛けています。

次期(2019年1月期／第23期)の見通し および今後の運用方針について

2019年1月期(第23期)の見通しは、営業収益は9,789百万円、当期純利益は4,552百万円となり、1口当たり分配金額は、2,680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^{*4}特化型REITであり、独自のCRE(Corporate Real Estate)^{*5}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。足許では、当該CRE提案に基づく資産の取得が増加しており、保有資産の資産価値向上に向けた開発プロジェクトや増築プロジェクトの取組みについても、着実に実績を積み上げております。今後とも、投資主の皆様におかれましては、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、宜しくごお願い申し上げます。

新社長就任のご挨拶

2018年4月1日付で産業ファンド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の代表取締役社長に就任いたしました。産業ファンド投資法人は、過去3代にわたる歴代社長の強力なリーダーシップのもと、唯一の産業用不動産特化型REITとして、継続的に資産規模と収益の拡大に取り組み、確固たる基盤を構築してまいりました。今後の運用については、これまでの戦略を継承しながら、更に発展させるべく投資主価値向上に向けて全力で取り組んでまいります。投資主の皆様には、引き続きご指導ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。

就任にあたっての抱負

産業ファンド投資法人は、現在約60あるJ-REITの中でも唯一の産業用不動産特化型REITです。『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』ことを理念として2007年に設立されて以来、物流施設、工場・研究開発施設、インフラ施設等、あらゆる

産業活動の基盤となる不動産に投資してきました。10年以上の長期にわたる豊富な運用実績を活かし、これからも安定的な運用を行ってまいります。

今後の運用方針

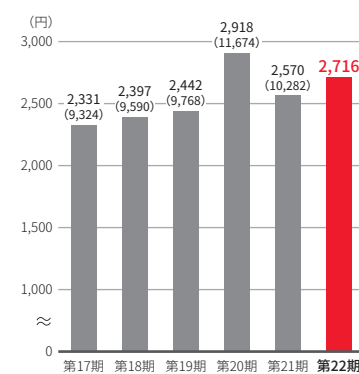
産業ファンド投資法人は唯一の産業用不動産特化型REITとしてCREおよびPRE^{*}を切り口とした物件ソーシングに取り組み、相対取引により直接各企業のCREニーズを汲み取り、安定的な収益の源泉となる数々の物件を取得してまいりました。今後はこの強みを更に深化・発展させることで外部成長を継続していくことと、過去10年をこえる運用で培われたテナントとの良好なリレーションや保有物件のリーシング、増改築等の実績をベースに、新たな開発プロジェクトへの取組みや、昨今の社会的な要請の高まりに応えるべく環境へ配慮した施策の実施等、投資主価値向上のために、積極的に運用を行ってまいります。

^{*} PRE
Public Real Estateの略で、公的不動産について公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化および財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進するという考え方をいいます。

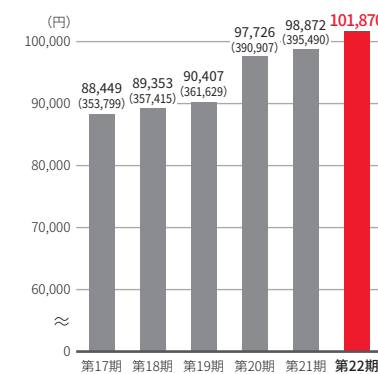
経歴

1994年に三菱商事株式会社に入社し、一貫して不動産事業に従事。2008年にダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社取締役役に就任。2011年三菱商事株式会社シンガポール支店、2014年同社ハノイ事務所に駐在の後、2016年に帰国し北米不動産開発部のチームリーダーに就任。国内外の様々な収益不動産開発を推進。2017年に不動産事業開発事業部長、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役、ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社非常勤取締役、UBS MC General Partner-UBS PREMF Limited非常勤Director、および、MC デジタル・リアルティ株式会社非常勤取締役に就任したのち、2018年4月より現職。

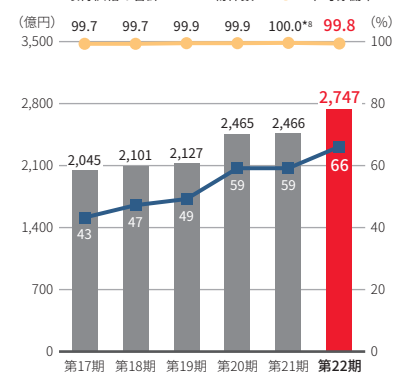
● 1口当たり分配金額^{*6}



● 1口当たり NAV^{*7}



● 資産規模の推移



^{*6} 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、第21期以前の1口当たり分配金額は、当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載し、カッコ内に分割前の実績値を記載しています。なお、第18期、第19期、第20期、第21期、および第22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。

^{*7} 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、第21期以前の1口当たり NAVは、当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載し、カッコ内に分割前の実績値を記載しています。

^{*8} 小数点第二位を四捨五入しています。

継続的な成長を実現する独自の運用戦略



外部成長戦略

本投資法人の強みであるCRE (Corporate Real Estate) 提案の継続的な取組みにより、2018年7月期(第22期)に13物件281億円の物件取得を実現しました。今後もCRE提案を継続することで、工場や研究施設をはじめとする新たなアセットクラスへの投資に取り組んでいきます。

第22期に取得した主な物件のご紹介

IIF 厚木マニファクチュアリングセンター(底地)

CRE

創業115年の大手自動車部品(ヘッドランプ他)製造企業である市光工業株式会社の新設工場として、主力製品である自動車ヘッドランプを製造する拠点となる予定です。本投資法人は、開発後の建物取得に関し優先交渉権*1が付与されています。



市光工業の製造ライン(九州市光工業(株)大分工場)



*1 本投資法人は優先交渉権の対象物件について取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。また、本投資法人はこれらの物件の取得について優先交渉権を保有していますが、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および竣工後に予定どおり賃貸できない可能性もあります。

*2 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。

IIF 神戸西ロジスティクスセンター(底地)

PRE

CRE

神戸市の土地売却ニーズに対するPRE提案と、賃借人であるコーナン商事株式会社の施設の長期賃貸借ニーズを踏まえた同社に対するCRE提案の複合型提案によって、当該施設(底地)を取得致しました。



複合産業団地「神戸テクノ・ロジスティックパーク」内に位置



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*を推進しています。

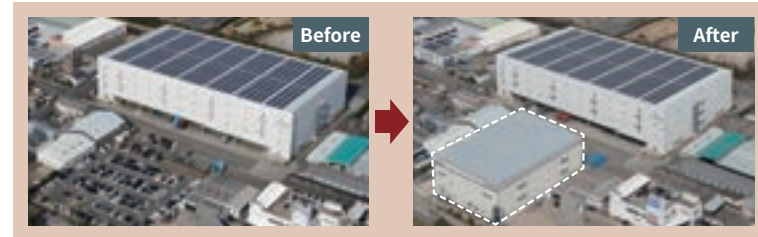
* 3C Managementとは
テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し (Communicate)、個別のニーズに応じてカスタマイズの提案を戦略的に実施することにより (Customize)、ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期安定した運用+αという投資主価値を創造していく (Create) というポートフォリオ運用の考え方です。

2018年7月期(第22期)実施の内部成長施策

IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ

増築

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しました。



IIF 新砂ロジスティクスセンター

契約変更



既存テナントである佐川急便との普通賃貸借契約の期間満了に伴い、契約条件の見直しにつき協議を行い2018年7月15日付の変更覚書にて賃貸借期間を20年延長しました。

IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ

新規契約



既存テナントである福岡倉庫の増床ニーズを捉え、これまで佐川急便が使用していた区画につき、新規に定期建物賃貸借契約を締結しました。

各種開発案件の竣工予定時期

継続的な開発案件の取組みにより、「収益性の高い物件取得」と「取得パイプラインの拡充」を目指しています。2018年2月に公表した(仮称)岐阜各務原物流センター、およびIIF厚木マニファクチュアリングセンターに加え、新たに(仮称)広島西風新都物流センターの開発案件の取組みを決定しました。



*1 本投資法人は優先交渉権の対象物件について取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。また、本投資法人はこれらの物件の取得について優先交渉権を保有していますが、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および竣工後に予定どおり賃貸できない可能性もあります。

*2 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。

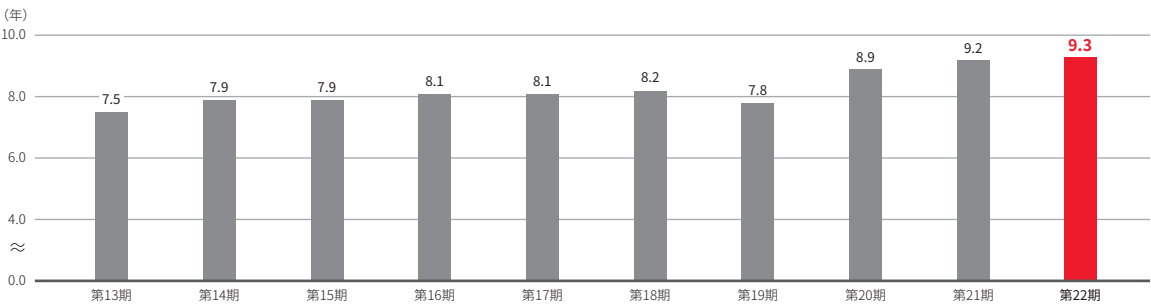
*3 「3PL企業」とは、荷主から包括して物流業務を受託し遂行する企業のことをいいます。以下同じです。

財務基盤の強化と金利コストの低下

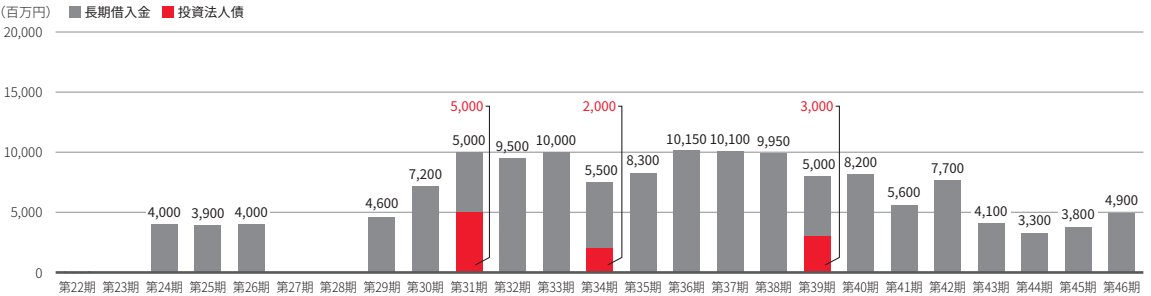
当期は2018年2月に実施した第7回公募増資における新規物件取得資金の一部に充当する目的で、208億円の新規借入れおよび借換えを行いました。当該借入れの実施により、平均適用金利は前期比で0.15%低減されています。これにより当期末においては、長期借入比率は100.0%、固定借入比率は100.0%、平均適用金利は0.95%、平均借入残存期間は6.5年、LTVは50.1%となりました。今後も長期安定したポートフォリオの構築に合わせて長期・固定借入を実施するALM(Asset Liability Management)戦略により、引き続き長期安定的な財務基盤の構築を目指してまいります。



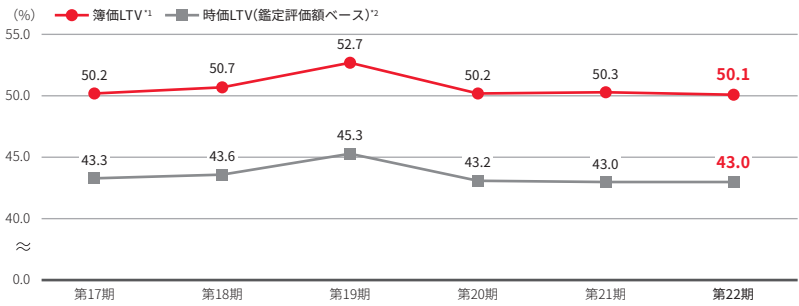
● 平均借入期間



● 返済期日の分散状況(2018年7月31日現在)



● 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)

ポートフォリオ一覧(2018年7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	5.0	16,748	27,493.29	100.0		
		L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	6,500	2.4	8,900	38,828.10	100.0		
		L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,300	1.9	7,290	5,741.75	100.0		
		L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	2,100	0.8	2,120	10,959.68	100.0		
		L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	2,000	0.7	2,730	10,113.50	100.0		
		L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	2,159	0.8	2,990	17,200.00	100.0		
		L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,190	0.4	2,690	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	1.7	6,460	83,905.16	100.0		
		L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,100	1.1	3,960	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	0.9	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	0.5	2,090	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	0.8	3,060	16,584.64	100.0		
		L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	1,770	0.6	4,380	11,705.02	100.0		
		L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,193	1.9	7,560	39,567.74	100.0		
		L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,280	0.8	3,210	20,495.06	97.3		
		L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,810	0.7	2,890	17,379.78	100.0		
		L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.3	5,310	19,019.71	100.0		
		L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,184	1.2	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	1.3	4,570	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	1.5	4,430	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	2.1	7,380	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	981	30,815.97	100.0		
		L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,860	0.7	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	3.2	9,560	46,262.20	100.0		
		L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,361	0.9	2,760	17,744.41	100.0		
		L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	820	0.3	908	3,892.66	100.0		
		L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,170	1.9	5,210	24,999.77	100.0		
		L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	10,179	3.7	10,900	51,385.32	100.0		
		L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,717	0.6	1,930	5,057.68	100.0		
		L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,546	0.6	1,670	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	12,100	4.4	13,900	52,201.30	100.0		
		L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	2,540	0.9	2,730	12,299.76	100.0		
		L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,302	0.5	1,570	12,383.30	100.0		
		L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,480	0.9	2,610	13,064.75	100.0		
		L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）	1,145	0.4	1,210	20,000.00	100.0		
		L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	2,585	0.9	3,170	17,533.15	100.0		
		L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	1,960	0.7	2,130	33,000.00	100.0		
		工場・研究 開発施設等		F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,500	1.6	5,400	31,442.47	100.0
				F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.4	1,340	4,655.48	100.0
F-3	IIF三鷹カードセンター			8,700	3.2	10,100	21,615.01	100.0		
F-5	IIF蒲田R&Dセンター			7,200	2.6	8,400	21,896.56	100.0		
F-6	IIF川崎サイエンスセンター			2,168	0.8	2,950	4,857.73	100.0		
F-7	IIF相模原R&Dセンター			3,100	1.1	3,960	19,328.40	100.0		
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター			3,810	1.4	4,230	4,887.83	100.0		
F-9	IIF掛川マニユファクチャリングセンター（底地）			1,540	0.6	1,760	66,171.92	100.0		
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）			1,300	0.5	1,660	7,925.94	100.0		
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター			4,000	1.5	4,470	13,779.77	100.0		
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター			1,200	0.4	1,340	7,244.71	100.0		
F-13	IIF広島マニユファクチャリングセンター（底地）			1,608	0.6	1,830	23,106.75	100.0		
F-14	IIF戸塚マニユファクチャリングセンター（底地）			2,300	0.8	2,580	19,458.49	100.0		
F-15	IIF厚木マニユファクチャリングセンター（底地）			4,940	1.8	5,270	64,327.54	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	6.6	14,700	11,476.05	100.0
		I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	41,110	15.0	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	2.0	5,530	10,931.89	100.0		
		I-4	IIF品川データセンター	4,900	1.8	6,840	19,547.11	100.0		
		I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,600	2.0	6,020	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	0.4	2,410	18,435.93	100.0		
		I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1,900	0.7	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	2.6	6,740	7,089.62	76.1		
		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	753	12,880.38	100.0		
ポートフォリオ合計 66物件				274,764	100.0	319,620	1,469,821.16	99.8		

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

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

^{*3} 賃貸可能面積は、不動産および信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物または土地(底地の場合)に係る賃貸面積および賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。また、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、信託不動産である土地の賃貸面積と借地権付建物の賃貸面積の合計を記載しています。

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

^{*5} IIF東雲ロジスティクスセンターは、本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件です。賃貸可能面積は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しています。

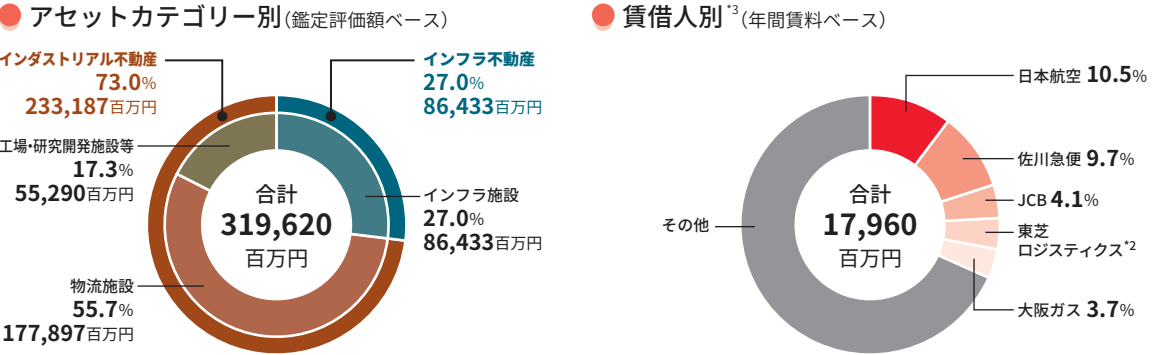
^{*6} IIF習志野ロジスティクスセンターⅡは、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。底地および借地権付建物は、それぞれテナントが異なる賃貸借契約が締結されている(底地の賃借人は借地権付建物の信託受益者)ことから、賃貸可能面積については底地の賃貸可能面積58,070.00㎡と借地権付建物の賃貸可能面積25,835.16㎡とを合算した数値を記載しています。

ポートフォリオマップ (2018年7月31日現在)

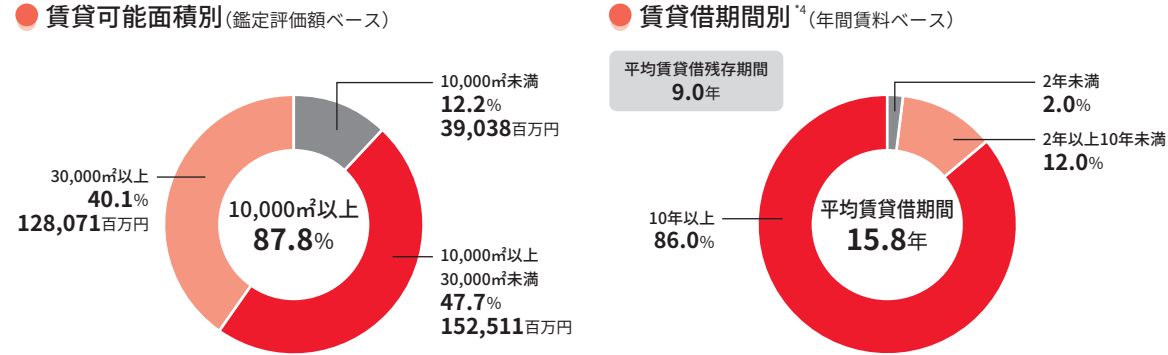
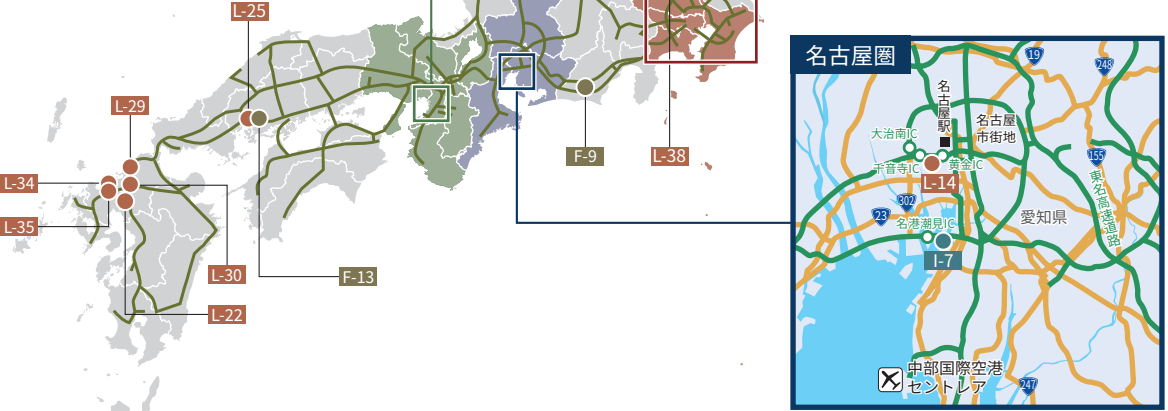


エリア別 (取得価格ベース)	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
	36 物件	13 物件	2 物件	15 物件	66 物件
	164,446 百万円	70,372 百万円	2,950 百万円	36,995 百万円	274,764 百万円
	(59.8%)	(25.6%)	(1.1%)	(13.5%)	(100.0%)

ポートフォリオの分散状況 (2018年7月31日現在)



¹¹ 比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
¹² 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。



¹³ 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。
¹⁴ 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-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-4 物流施設	IIF 野田ロジスティクスセンター
	DBJ Green Building
	所在地
	千葉県野田市
	取得価格
	6,500百万円
	延床面積
	38,828.10㎡
	土地面積
	26,551.63㎡

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

L-8 物流施設	IIF 西宮ロジスティクスセンター
	BELS CASBEE®
	所在地
	兵庫県西宮市
	取得価格
	2,159百万円
	延床面積
	16,692.58㎡
	本棟:10,608.00㎡
	増築棟他:6,084.58㎡
	土地面積
	9,997.84㎡

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

L-12 物流施設	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター
	BELS
	所在地
	神奈川県横浜市
	取得価格
	2,350百万円
	延床面積
	9,562.26㎡
	土地面積
	5,088.48㎡

L-14 物流施設	IIF 名古屋ロジスティクスセンター
	所在地
	愛知県名古屋市
	取得価格
	1,050百万円
	延床面積
	8,721.01㎡
	土地面積
	8,321.51㎡

L-15 物流施設	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ
	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 CASBEE®
	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
	CASBEE®
	所在地
	埼玉県入間市
	取得価格
	3,184百万円
	延床面積
	17,881.65㎡
	土地面積
	20,350.79㎡

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

L-25 物流施設	IIF 広島ロジスティクスセンター
	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-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㎡

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
	8,050.25㎡

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㎡

既存保有物件

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-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
	
所在地	福岡県福岡市
取得価格	10,179百万円
延床面積	53,289.44㎡ 本棟:44,135.76㎡ 増築棟:9,153.68㎡
土地面積	27,371.86㎡

L-37 物流施設	IIF 仙台大和ロジスティクスセンター
	
所在地	宮城県黒川郡
取得価格	1,546百万円
延床面積	12,244.92㎡
土地面積	27,248.86㎡

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-34 物流施設	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ
	
所在地	福岡県福岡市
取得価格	5,170百万円
延床面積	24,771.74㎡
土地面積	13,400.00㎡

L-36 物流施設	IIF 板橋ロジスティクスセンター
	
所在地	東京都板橋区
取得価格	1,717百万円
延床面積	5,057.68㎡
土地面積	2,522.30㎡

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-39 物流施設	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ
	
所在地	大阪府大阪市
取得価格	12,100百万円
延床面積	51,846.21㎡
土地面積	35,386.00㎡

L-41 物流施設	IIF 盛岡ロジスティクスセンターⅡ
	
所在地	岩手県紫波郡
取得価格	1,302百万円
延床面積	12,383.30㎡
土地面積	34,915.11㎡

L-43 物流施設	IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター(底地)
	
所在地	茨城県那珂郡
取得価格	1,145百万円
延床面積	—(底地)
土地面積	20,000.00㎡

L-45 物流施設	IIF 神戸西ロジスティクスセンター(底地)
	
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	1,960百万円
延床面積	—(底地)
土地面積	33,000.00㎡

F-2 工場・研究開発施設等	IIF 横浜都筑テクノロジーセンター
	
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	1,100百万円
延床面積	4,655.48㎡
土地面積	3,478.69㎡

L-40 物流施設	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ
	
所在地	大阪府大阪市
取得価格	2,540百万円
延床面積	12,171.44㎡
土地面積	7,588.47㎡

L-42 物流施設	IIF 札幌ロジスティクスセンター
	
所在地	北海道札幌市
取得価格	2,480百万円
延床面積	13,020.28㎡
土地面積	12,497.77㎡

L-44 物流施設	IIF 郡山ロジスティクスセンター
	
所在地	福島県郡山市
取得価格	2,585百万円
延床面積	17,057.42㎡
土地面積	26,572.28㎡

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

F-3 工場・研究開発施設等	IIF 三鷹カードセンター
	
所在地	東京都三鷹市
取得価格	8,700百万円
延床面積	21,615.01㎡
土地面積	9,693.81㎡

既存保有物件

F-5
工場・研究開発施設等

IIF 蒲田R&Dセンター



所在地 東京都大田区

取得価格 7,200百万円

延床面積 21,896.56㎡

土地面積 9,129.17㎡

F-6
工場・研究開発施設等

IIF 川崎サイエンスセンター



BELS CASBEE*

所在地 神奈川県川崎市

取得価格 2,168百万円

延床面積 4,857.73㎡

土地面積 2,941.80㎡

F-7
工場・研究開発施設等

IIF 相模原R&Dセンター



所在地 神奈川県相模原市

取得価格 3,100百万円

延床面積 19,423.65㎡

土地面積 26,441.81㎡

F-8
工場・研究開発施設等

IIF 横浜新山下R&Dセンター



所在地 神奈川県横浜市

取得価格 3,810百万円

延床面積 4,832.18㎡

土地面積 3,872.25㎡

F-9
工場・研究開発施設等

IIF 掛川マニュファクチャリングセンター
(底地)



所在地 静岡県掛川市

取得価格 1,540百万円

延床面積 — (底地)

土地面積 66,171.92㎡

F-10
工場・研究開発施設等

IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター
(底地)



所在地 千葉県浦安市

取得価格 1,300百万円

延床面積 — (底地)

土地面積 7,925.94㎡

F-11
工場・研究開発施設等

IIF 横須賀テクノロジーセンター



所在地 神奈川県横須賀市

取得価格 4,000百万円

延床面積 13,779.77㎡

土地面積 27,000.03㎡

F-12
工場・研究開発施設等

IIF 湘南テクノロジーセンター



所在地 神奈川県高座郡

取得価格 1,200百万円

延床面積 7,244.71㎡

土地面積 13,000.38㎡

F-13
工場・研究開発施設等

IIF 広島マニュファクチャリングセンター
(底地)



所在地 広島県広島市

取得価格 1,608百万円

延床面積 — (底地)

土地面積 23,106.75㎡

F-14
工場・研究開発施設等

IIF 戸塚マニュファクチャリングセンター
(底地)



所在地 神奈川県横浜市

取得価格 2,300百万円

延床面積 — (底地)

土地面積 19,458.49㎡

F-15
工場・研究開発施設等

IIF 厚木マニュファクチャリングセンター
(底地)



所在地 神奈川県厚木市

取得価格 4,940百万円

延床面積 — (底地)

土地面積 64,327.54㎡*

* 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。

I-2
インフラ施設

IIF 羽田空港メンテナンスセンター



BELS

所在地 東京都大田区*1

取得価格 41,110百万円

延床面積 81,995.81㎡

メンテナンスセンター1他: 49,983.33㎡

メンテナンスセンター2他: 32,012.48㎡

土地面積 60,364.89㎡*2

I-4
インフラ施設

IIF 品川データセンター



所在地 東京都品川区

取得価格 4,900百万円

延床面積 19,547.11㎡

土地面積 9,906.96㎡

I-6
インフラ施設

IIF 大阪南港ITソリューションセンター



所在地 大阪府大阪市

取得価格 1,150百万円

延床面積 18,435.93㎡

土地面積 13,200.07㎡

I-8
インフラ施設

IIF 品川ITソリューションセンター



BELS

所在地 東京都品川区

取得価格 7,200百万円

延床面積 10,479.42㎡

土地面積 3,435.27㎡

I-1
インフラ施設

IIF 神戸地域冷暖房センター



所在地 兵庫県神戸市

取得価格 18,100百万円

延床面積 54,485.71㎡*

土地面積 6,002.21㎡*

* 全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積および建物の延床面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。

I-3
インフラ施設

IIF 座間ITソリューションセンター



所在地 神奈川県座間市

取得価格 5,384百万円

延床面積 10,931.89㎡

土地面積 9,917.34㎡

I-5
インフラ施設

IIF 大阪豊中データセンター



所在地 大阪府豊中市

取得価格 5,600百万円

延床面積 20,027.14㎡

土地面積 4,769.70㎡

I-7
インフラ施設

IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)



所在地 愛知県名古屋市

取得価格 1,900百万円

延床面積 — (底地)

土地面積 51,583.70㎡

I-9
インフラ施設

IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター
(底地)



所在地 埼玉県東松山市

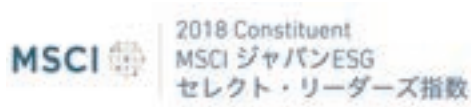
取得価格 690百万円

延床面積 — (底地)

土地面積 12,880.38㎡

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 (2018年6月時点1,283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) および 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2018年6月時点の数値。

外部評価・各認証

2018年9月 GRESB 認定の取得

2018年に実施されたGRESBの環境対応調査において、従来から取り組んできたホームページにおけるサステナビリティ関連の情報開示に加え、コーポレートガバナンス強化やダイバーシティーなど、新たに注力した取り組みも高く評価され、6年連続で「Green Star」を取得いたしました。



評価のポイント

- ・サステナビリティに関する方針制定や運用体制の構築
- ・全保有物件のエネルギー消費量およびCO₂排出量の計測と管理
- ・環境負荷軽減策の実施 (LED 化工事やESCO 事業への取り組み)
- ・ホームページをはじめとするサステナビリティに関する情報開示の取り組み
- ・エネルギー消費量およびCO₂削減実績
- ・取引関係先企業とのサステナビリティに関する共同取り組み

2018年7月 CASBEE® 不動産評価認証の取得

本投資法人は、保有物件に対し、環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けての対応を進めております。この取り組みに対する外部評価取得の一環として、「CASBEE® 不動産評価認証」を取得いたしました。



IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターII
ランクS:★★★★★



IIF 柏ロジスティクスセンター
ランクA:★★★★★



IIF 入間ロジスティクスセンター
ランクA:★★★★★



● BELS 評価

2018年7月末現在、全8物件で本認証を取得しています。



IIF 都筑ロジスティクスセンター



● DBJ Green Building 認証

2018年7月末現在、全5物件で本認証を取得しています。



IIF 広島ロジスティクスセンター



ESG に対する継続的な取り組み

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、様々な取り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り組みとしての「モントリオール・カーボン・ブレッヂ」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)」への署名およ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室傘下の組織「国連グローバル・コンパクト (UNGC)」への署名

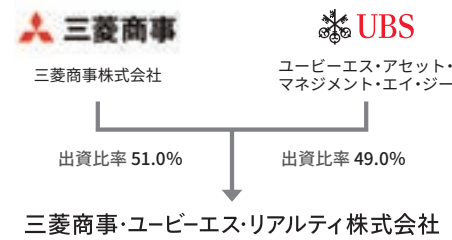
Signatory of:



資産運用会社

資産運用会社の概要

● 大株主の状況



資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局 (金商) 第403号)

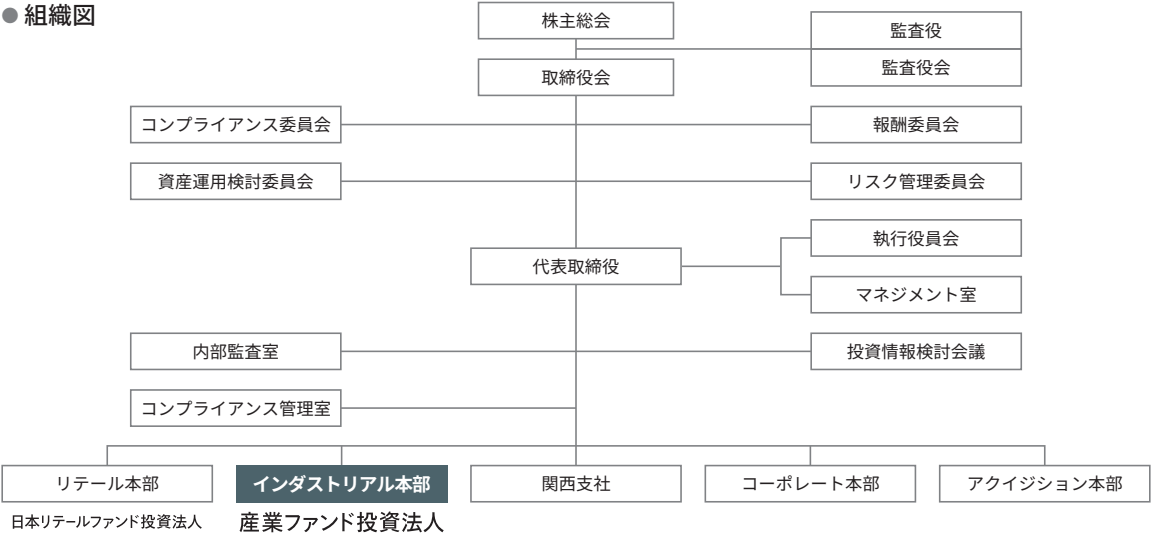
資本金：5億円

株主構成・比率：三菱商事株式会社 51.0%
ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー 49.0%

代表取締役社長：酒井 勝久

所在地：〒100-6420
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

● 組織図



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期
		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	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
営業収益	百万円	7,886	8,069	10,054	8,976	9,686
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,886)	(8,022)	(10,054)	(8,976)	(9,686)
営業費用	百万円	3,547	3,652	4,266	3,905	4,132
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,763)	(2,797)	(3,221)	(2,976)	(3,135)
営業利益	百万円	4,338	4,416	5,787	5,071	5,553
経常利益	百万円	3,382	3,443	4,634	4,082	4,614
当期純利益	(a) 百万円	3,381	3,442	4,633	4,081	4,612
純資産額	(b) 百万円	93,799	93,959	117,008	116,483	129,765
(対前期比)	%	(△0.0)	(0.2)	(24.5)	(△0.4)	(11.4)
総資産額	(c) 百万円	216,639	224,749	261,999	261,500	289,221
(対前期比)	%	(0.4)	(3.7)	(16.6)	(△0.2)	(10.6)
出資総額	注4 百万円	90,823	90,823	112,651	112,651	125,376
(対前期比)	%	(－)	(－)	(24.0)	(－)	(11.3)
発行済投資口の総口数	(d) 口	352,564	352,564	397,164	397,164	1,698,816
1口当たり純資産額	注5 (b)/(d) 円	266,048	266,503	294,608	73,321	76,385
分配総額	(e) 百万円	3,381	3,443	4,636	4,083	4,613
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	9,590	9,768	11,674	10,282	2,716
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,440)	(9,765)	(11,667)	(10,276)	(2,715)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(1,150)	(3)	(7)	(6)	(1)
総資産経常利益率	注6 %	1.6(3.1)	1.6(3.1)	1.9(3.3)	1.6(3.1)	1.7(3.4)
自己資本利益率	注6 %	3.6(7.2)	3.7(7.3)	4.4(7.6)	3.5(6.9)	3.7(7.6)
自己資本比率	(b)/(c) %	43.3	41.8	44.7	44.5	44.9
(対前期増減)		(△0.2)	(△1.5)	(2.9)	(△0.2)	(0.4)
配当性向	注6 %	88.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸 NOI(Net Operating Income)	注6 百万円	6,206	6,355	8,276	7,262	7,882
ネット・プロフィット・マージン	注6 %	42.9	42.7	46.1	45.5	47.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注6 倍	7.4	7.3	8.1	8.3	9.7
1口当たり FFO(Funds from Operation)	注6 円	12,663	12,839	15,300	13,456	3,499
FFO 倍率	注6 倍	22.5	21.9	18.9	18.7	17.1
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注7 円	8,415	9,655	11,451	10,057	2,680
固定資産税等調整後1口当たり FFO	注7 円	12,638	12,729	15,083	13,237	3,464

(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、第22期は会計計算期間181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7月31日現在、運用物件数66件、取得価格合計274,764百万円となっております。

(2) 投資環境と運用実績

当期(2018年2月～7月)における日本経済は、8四半期連続でプラス成長を続けていた国内総生産(GDP)が、2018年1～3月期は9四半期ぶりにマイナス成長となったものの、2018年4～6月期(2018年9月10日発表の2次速報値)は再びプラス成長に転換するなど堅調に推移しました。好調な企業業績の下、設備投資の増加がプラス成長に寄与した他、個人消費も消費マインドの持ち直しによりプラスに転じています。

J-REIT市場は、米国の金利上昇懸念による世界的な株式市場の下落の影響等により、当期初より軟調なスタートとなりましたが、2018年第1四半期(1～3月)は昨年同期を上回る約2,800億円の公募増資が行われるなど、資金調達と物件取得は活発におこなわれました。その後、4月以降は北朝鮮問題や米中貿易戦争といったリスクへの懸念から株式市場や為替市場はボラティリティが大きい展開となった一方で、J-REIT市場はディフェンシブ性と割安感が評価され、資金が流入し、堅調に推移しました。当期末となる7月後半には、日銀が金融緩和策長期化による副作用に対応するため政策調整を行うのではないかと観測が流れ、10年国債金利が上昇に転じたことから、東証REIT指数は低下傾向を示しました。しかし、7月31日の金融政策決定会合の結果、金融緩和策の維持が表明され、10年国債金利上昇に対しても買いオペ介入がなされたことで、日本国債の金利上昇に対する懸念は弱まり、東証REIT指数も回復傾向にあります。

このような状況下、本投資法人は強みとするCRE(Corporate Real Estate)提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しています。当期においては、公募増資の実施に伴い、IIF板橋ロジスティクスセンター(取得価格686百万円/準共有持分40%)、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ(取得価格3,025百万円/準共有持分25%)、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ(取得価格635百万円/準共有持分25%)、IIF札幌ロジスティクスセンター(取得価格2,480百万円)、IIF広島マニユファクチュアリングセンター(底地)(取得価格1,608百万円)、IIF戸塚マニユファクチュアリングセンター(底地)(取得価格2,300百万円)、IIF常陸那珂港口ロジスティクスセンター(底地)(取得価格1,145百万円)、IIF郡山ロジスティクスセンター(取得価格2,585百万円)、IIF神戸西ロジスティクスセンター(底地)(取得価格1,960百万円)、IIF厚木マニユファクチュアリングセンター(底地)(取得価格4,940百万円)の10物件を取得したほか、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ(取得価格2,055百万円/準共有持分40%)、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(取得価格3,593百万円/準共有持分40%)及びIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(増築棟)(取得価格1,135百万円)を取得し、通期では13物件(取得価格合計28,147百万円)を取得しました。

これらの結果、本投資法人の2018年7月31日現在の保有資産は、物流施設43物件、工場・研究開発施設等14物件、インフラ施設9物件、取得価格の合計は274,764百万円となっております。また、2018年7月31日現在の総賃貸可能面積は1,469,821.16㎡、平均稼働率については99.8%となっております。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、収益の安定的な確保と運用資産の持続的な成長を目的として、安定的かつ効率的な財務戦略を立案、実行することを基本方針としております。

a) エクイティファイナンス

本投資法人は、昨年に引き続き2018年2月に公募増資を公表し、新規物件取得のための資金調達を目的とした新投資口110,160口(オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含みます。)の発行を行い、12,725百万円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口の総口数は1,698,816口となっております。

b) デットファイナンス

当期の有利子負債の調達については、新規物件の取得を目的として2018年2月に長期借入金60億円(平均借入期間9.1年)、3月に長期借入金73億円(平均借入期間8.1年)をそれぞれ固定金利で新規に借りました。また、同年2月に長期借入金50億円、3月に長期借入金85億円の合計135億円(平均借入期間9.3年)を固定金利で新規に借り入れ、返済期限を迎える同額の長期借入金を返済しました。新規借入れ及び借換えを通じて、借入期間の長期固定化を図ること及び金利コストの削減効果により、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7月31日現在の有利子負債残高は144,800百万円、うち、長期借入金は134,800百万円(1年内返済予定の長期借入金を含む)、投資法人債は10,000百万円となっております。

(4)業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益9,686百万円、営業利益5,553百万円、経常利益4,614百万円となり、当期純利益4,612百万円となりました。

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4,612,285,440円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,698,816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2,716円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間に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	
2014年2月3日	公募増資	8,884	165,316	6,888	79,326	(注2)
2014年3月4日	第三者割当増資	216	165,532	167	79,493	(注3)
2015年1月1日	投資口分割	165,532	331,064	－	79,493	(注4)
2015年3月16日	公募増資	20,988	352,052	11,059	90,553	(注5)
2015年3月27日	第三者割当増資	512	352,564	269	90,823	(注6)
2017年2月14日	公募増資	43,538	396,102	21,308	112,131	(注7)
2017年3月3日	第三者割当増資	1,062	397,164	519	112,651	(注8)
2018年2月1日	投資口分割	1,191,492	1,588,656	－	112,651	(注9)
2018年3月7日	公募増資	109,275	1,697,931	12,623	125,274	(注10)
2018年4月4日	第三者割当増資	885	1,698,816	102	125,376	(注11)

(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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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。
(注9) 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。
(注10) 1口当たり発行価格119,437円(引受価額115,517円)にて、公募により新投資口を発行しました。
(注11) 1口当たり発行価額115,517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 決算年月	第 18 期 2016年6月	第 19 期 2016年12月	第 20 期 2017年7月	第 21 期 2018年1月	第 22 期 2018年7月
最高	595,000円	589,000円	567,000円	(注1) 521,000円 (注2) 125,400円	126,400円
最低	499,500円	500,000円	488,500円	(注1) 454,000円 (注2) 122,300円	111,800円
期末終値	573,000円	557,000円	499,000円	(注2) 124,800円	120,600円

(注1) 1:4の投資口分割権利落前(2018年1月26日以前)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4,612,285,440円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,698,816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2,716円となりました。

	第 18 期 自 2016年 1 月 1 日 至 2016年 6 月30日	第 19 期 自 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	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	第 22 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
	3,381,287千円	3,442,762千円	4,633,743千円	4,081,126千円	4,612,919千円
当期純利益総額					
利益留保額	405,859千円	306,864千円	276,383千円	245,613千円	218,599千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	4,613,984千円 (2,716円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	4,612,285千円 (2,715円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	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)	1,698千円 (1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)	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)	1,698千円 (1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

今後の日本経済は、米中貿易戦争や地政学リスクへの懸念があるものの、世界的に好調な経済状況を背景に、雇用環境や企業業績が引き続き堅調に推移し、個人消費や設備投資も緩やかな増加基調を維持するとみられ、回復傾向が続くことが期待されます。J-REIT 市場も、2017年第2四半期以降「毎月分配型」の国内投資信託からの資金流出による影響を受けているものの、安定的かつ相対的に高利回りである商品性が評価され、堅調に推移することが期待されます。

不動産市場においても、良好な資金調達環境の下、活発な売買取引が続いており、物流施設についても、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、首都圏を中心として需給バランスは均衡し、引き続き高い稼働率を維持しております。また、近畿圏については大量供給の影響もあり、一時的に空室率が上昇したものの、底堅い需要を背景に需給バランスに改善の兆しが見え始めています。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。

一方、事業会社は、人手不足に対応したAI等の活用による自動化ニーズにとどまらず、IT技術の進展に伴う技術変化への対応を求められており、設備投資は今後も増加傾向で推移することが見込まれます。このような環境下、事業会社においては、不動産売却によるオフバランスニーズが高まることが予想され、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も増加するものと考えております。

(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7月31日現在、運用物件数66件、取得価格合計274,764百万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99.8%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間9.0年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しております。

本投資法人は、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+αとしての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しております。「3C Management Cycle」とは、①Communicate:テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize:個別のニーズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより、③Create:ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+αという投資主価値を創造していく、というポートフォリオ運用の考え方です。その成果として、当期はIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡにおいて、地元物流企業の移転・集約ニーズを捉えた増築棟の開発プロジェクトにより、テナントを確保したうえで収益性の向上を図ることができました。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の戦略に位置付けております。そのため、物件の長期安定的なキャッシュ・フローに長期固定借入を組み合わせるALM (Asset Liability Management) を推進してまいります。

また、既存借入の借換えを通じて、調達コストの低減、借入期間の長期化、返済額の平準化、返済期日の分散化を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

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期
	2016年6月30日	2016年12月31日	2017年7月31日	2018年1月31日	2018年7月31日
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	352,564口	352,564口	397,164口	397,164口	1,698,816口
投資主数	4,779人	4,725人	5,776人	6,398人	7,996人

2. 投資口に関する事項

2018年7月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	中央区晴海1丁目8-11	245,867	14.47
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	245,795	14.46
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	78,890	4.64
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	71,049	4.18
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	25,600	1.50
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	24,574	1.44
みずほ信託銀行株式会社	中央区八重洲1丁目2-1	24,265	1.42
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	千代田区丸の内2丁目5-2	24,094	1.41
株式会社常陽銀行	水戸市南町2丁目5-5	22,232	1.30
株式会社八十二銀行	長野市大字中御所字岡田178-8	22,220	1.30
合計		784,586	46.18

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

3. 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額
執行役員 (注1)	倉都 康行	リサーチアンドプライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	EY新日本 有限責任監査法人	—	32,500千円 (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、2018年3月の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬が含まれております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計帳簿の作成等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(納税に関する事務)	EY税理士法人
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱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21期 (2018年1月31日)		第22期 (2018年7月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	12,987	5.0	12,957	4.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,558	1.7	4,605	1.6
			その他	1,946	0.7	3,130	1.1
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
	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	44,645	17.1	44,428	15.3
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.8	1,998	0.7
			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	83,734	32.0	91,935	31.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	36,895	14.1	42,515	14.7
			その他	17,148	6.6	26,501	9.1
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	3,485	1.3	7,766	2.7
	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	13,034	5.0	12,992	4.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	23,264	8.9	23,105	8.0
			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				243,699	93.2	271,937	94.0
預金・その他の資産				17,800	6.8	17,283	6.0
資産総額計				261,500	100.0	289,221	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7月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
IIF 羽田空港メンテナンスセンター	38,457	81,995.81	81,995.81	100.0	14.7	インフラ施設
IIF 神戸地域冷暖房センター	16,289	11,476.05	11,476.05	100.0	3.4	インフラ施設
IIF 東雲ロジスティクスセンター(注4)	12,931	27,493.29	27,493.29	100.0	4.1	物流施設
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	12,146	52,201.30	52,201.30	100.0	(注5)	物流施設
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	10,298	51,385.32	51,385.32	100.0	(注5)	物流施設
IIF 三鷹カードセンター	9,281	21,615.01	21,615.01	100.0	3.8	工場・研究開発施設等
IIF 大阪此花ロジスティクスセンター	8,697	46,262.20	46,262.20	100.0	(注5)	物流施設
IIF 品川ITソリューションセンター	7,883	7,089.62	5,394.62	76.1	(注5)	インフラ施設
IIF 蒲田R&Dセンター	7,459	21,896.56	21,896.56	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF 京田辺ロジスティクスセンター	5,757	33,243.99	33,243.99	100.0	(注5)	物流施設
合計	129,203	354,659.15	352,964.15	99.5	42.5	

(注1) 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しております。
(注2) 「賃貸面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地に係る賃貸面積を記載しております。
(注3) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
(注4) 本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件であります。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しております。
(注5) 「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

3. 不動産等組入資産明細

2018年7月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設(不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権)は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF 東雲ロジスティクスセンター(注4)	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	16,748	12,931
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	8,900	5,425
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	7,290	5,163
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	2,120	1,558
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	2,730	1,805
IIF 西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	不動産信託受益権	17,200.00	2,990	1,978
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	2,690	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	6,460	4,654
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	3,960	3,220
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	2,311
IIF さいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番3	不動産信託受益権	8,995.00	2,090	1,457
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	1,143
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	3,060	2,379
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	4,380	2,056
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	7,560	5,142

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	3,210	2,507
IIF 柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷺野谷1027番1	不動産	17,379.78	2,890	1,852
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	5,310	3,462
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	3,086
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	1,513
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	1,029
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4地割311番地	不動産信託 受益権	8,001.57	1,240	570
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	4,570	3,390
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	4,430	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	954
IIF 京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住濱55番13	不動産信託 受益権	33,243.99	7,380	5,757
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	981	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	1,927
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	9,560	8,697
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	2,760	2,613
IIF 羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託 受益権	3,892.66	908	921
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	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	24,999.77	5,210	5,195
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ (注6)	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	51,385.32	10,900	10,298
IIF 板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区東坂下二丁目28番3 他	不動産信託 受益権	5,057.68	1,930	1,737
IIF 仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	不動産信託 受益権	15,555.15	1,670	1,597
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	1,028
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	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	52,201.30	13,900	12,146
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	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	12,299.76	2,730	2,565
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	1,570	1,383
IIF 札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市白石区米里三条三丁目2番1	不動産信託 受益権	13,064.75	2,610	2,519
IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)	茨城県那珂郡東海村大字照沼字渚768番42他	不動産	20,000.00	1,210	1,188
IIF 郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市大槻町字向原213番	不動産信託 受益権	17,533.15	3,170	2,606
IIF 神戸西ロジスティクスセンター (底地)	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目10番4	不動産信託 受益権	33,000.00	2,130	2,047
IIF 戸塚テクノロジーセンター (底地)	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344番1 他	不動産信託 受益権	31,442.47	5,400	4,553
IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,340	1,195
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	9,281
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	7,459
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	2,063
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	3,293

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	4,230	3,892
IIF 掛川マニュファクチュアリング センター (底地)	静岡県掛川市淡陽30番地	不動産信託 受益権	66,171.92	1,760	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	1,660	1,345
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	4,470	4,191
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	1,340	1,306
IIF 広島マニュファクチュアリング センター (底地)	広島県広島市中区江波南二丁目1461番1	不動産信託 受益権	23,106.75	1,830	1,693
IIF 戸塚マニュファクチュアリング センター (底地)	神奈川県横浜市戸塚区上矢部町字九日谷2277番4他	不動産信託 受益権	19,458.49	2,580	2,413
IIF 厚木マニュファクチュアリング センター (底地)	神奈川県厚木市森の里東土地区画整理事業地内街区番号1画地番号1他 ((代表地番) 厚木市下古沢字紅葉山857他)	不動産信託 受益権	64,327.54	5,270	5,005
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	14,700	16,289
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	38,457
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	5,109
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	6,840	5,241
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	6,020	5,593
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	2,410	1,222
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	6,740	7,883
IIF 東松山ガスタックメンテナンス センター (底地)	埼玉県東松山市新郷75番1	不動産	12,880.38	753	729
合計			1,469,821.16	319,620	271,937

(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%)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) 2018年3月14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 21 期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日				第 22 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	400	4.5	1	100.0	400	4.1
IIF 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	179	2.0	1	100.0	179	1.8
IIF 厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	0.8	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)

不動産等の名称	第 21 期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日				第 22 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(注4)	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIFさいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	0.7	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)
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(注5)	4	100.0	(注3)	(注3)	5	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	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札幌ロジスティクスセンター	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター(底地)	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF郡山ロジスティクスセンター	－	－	－	－	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸西ロジスティクスセンター(底地)	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	1	100.0	154	1.7	1	100.0	154	1.6
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	59	0.7	1	100.0	59	0.6
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	364	4.1	1	100.0	364	3.8
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	2	100.0	(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掛川マニユファクチャリングセンター(底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF横須賀テクノロジーセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	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広島マニユファクチャリングセンター(底地)	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF戸塚マニユファクチャリングセンター(底地)	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木マニユファクチャリングセンター(底地)	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸地域冷暖房センター	4	100.0	332	3.7	4	100.0	332	3.4
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,421	15.8	1	100.0	1,428	14.7
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)

不動産等の名称	第 21 期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日				第 22 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF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	76.1	(注3)	(注3)
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合計(注6)	77	100.0	8,976	100.0	86	99.8	9,686	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) 2018年3月14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7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。				
区分	種類	契約額等(百万円) (注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	45,500	41,500	△1,313
合 計		45,500	41,500	△1,313

(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、賃借対照表において時価評価しておりません。

8. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、2018年7月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	CVCF更新工事2期	2018年12月	75	－	1
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	M2棟防災設備更新工事	2018年12月	69	－	－
IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区	トイレ・給湯室改修・共用部リニューアル工事	2018年12月	66	－	－

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721百万円であり、費用に区分された修繕費97百万円と合わせ、合計819百万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三鷹カードセンター	東京都三鷹市	CVCF更新工事1期	2018年6月～2018年7月	102
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～2018年3月	46
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6月～2018年7月	42
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	フロアカーペット改修工事	2018年3月～2018年5月	37
その他	－	－	－	492
合計				721

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

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 21 期	第 22 期
	自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
(a) 資産運用報酬	791,704	861,157
(b) 資産保管委託報酬	5,879	6,294
(c) 一般事務委託報酬	29,305	31,373
(d) 役員報酬	5,820	5,820
(e) その他費用	95,521	92,468
合 計	928,230	997,112

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	2011年 2月28日	5,000	－	1.7	2018年 2月27日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2011年 3月11日	6,150	－	1.8 (注5)	2018年 3月9日	期限一括 (注6)	(注7) (注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,350	－					
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)(注4)	2012年 3月30日	1,085	1,085	1.3 (注5)	2019年 3月29日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		415	415					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2012年 3月30日	1,000	1,000	1.9 (注5)	2022年 3月30日	期限一括 (注6)	(注7)	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5)	2020年 3月31日	期限一括 (注6)	(注7)	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7)	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7)	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5)	2022年 3月31日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注2)	2012年 3月30日	1,500	1,500	1.3 (注5)	2019年 3月29日	期限一括 (注6)	(注7)	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8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注3)	2012年 6月29日	583	583	1.2 (注5)	2019年 6月28日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注2)	2012年 6月29日	417	417	1.2 (注5)	2019年 6月28日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2012年 9月28日	2,274	2,274	1.2 (注5)	2019年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	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5)	2019年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	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7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2013年 2月6日	2,534	2,534	1.4 (注5)	2023年 2月6日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		966	966					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.3	2023年 2月6日	期限一括 (注6)	(注7)	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5)	2023年 2月6日	期限一括 (注6)	(注7)	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5)	2023年 2月6日	期限一括 (注6)	(注7)	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7)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社新生銀行	2013年 2月6日	500	500	1.4 (注5)	2023年 2月6日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2013年 2月6日	362	362	1.2 (注5)	2022年 2月4日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	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5)	2022年 2月4日	期限一括 (注6)	(注7)	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8)	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5)	2023年 6月30日	期限一括 (注6)	(注8)	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5)	2022年 6月30日	期限一括 (注6)	(注8)	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5)	2020年 6月30日	期限一括 (注6)	(注8)	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UFJ銀行(注3)(注4)	2013年 10月18日	7,500	7,500	1.4 (注5)	2023年 10月18日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 12月30日	2,000	2,000	1.4 (注5)	2023年 12月29日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2014年 2月6日	700	700	1.3	2024年 8月6日	期限一括 (注6)	(注7)	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5)	2024年 2月6日	期限一括 (注6)	(注7)	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6)	(注7)	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5)	2022年 8月5日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2014年 2月6日	868	868	0.9 (注5)	2022年 2月4日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	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7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2014年 3月13日	724	724	1.7 (注5)	2026年 3月13日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2014年 3月13日	1,158	1,158	1.3 (注5)	2024年 3月13日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		441	441					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2015年 3月16日	1,350	1,350	1.0	2025年 3月14日	期限一括	(注7)	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5)	2025年 3月14日	期限一括 (注6)	(注7)	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5)	2025年 3月14日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2015年 3月16日	2,570	2,570	0.9 (注5)	2024年 9月13日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		979	979					
	株式会社中国銀行	2015年 3月16日	700	700	0.7 (注5)	2022年 9月15日	期限一括 (注6)	(注7)	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7)	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6)	(注7)	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6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2015年 3月31日	832	832	0.9 (注5)	2024年 9月30日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	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5)	2026年 3月31日	期限一括 (注6)	(注7)	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6)	(注7)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2016年 8月31日	2,000	2,000	0.4	2026年 8月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2017年 2月17日	1,600	1,600	0.5	2025年 8月15日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2017年 3月6日	3,255	3,255	0.6	2026年 3月6日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,244	1,244					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2017年 3月6日	2,170	2,170	0.7	2026年 9月4日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	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6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2017年 3月17日	2,099	2,099	0.6	2025年 9月17日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月17日	期限一括	(注7)	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7)	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6)	(注7)	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6)	(注7)	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6)	(注7)	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6)	(注7)	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6)	(注7)	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6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2017年 3月31日	4,054	4,054	0.6	2025年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,545	1,545					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括 (注6)	(注8)	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6)	(注8)	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6)	(注8)	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8)	無担保 無保証
	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6)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.3	2022年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2017年 9月29日	2,938	2,938	0.7	2027年 9月30日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,062	1,062					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.9	2029年 9月28日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2018年 2月1日	—	2,099	0.5	2024年 8月1日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	800					
	株式会社かんぽ生命保険	2018年 2月1日	—	2,300	0.9	2030年 2月1日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	100					
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月1日	—	700	0.7	2028年 2月1日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	—	2,500	0.7	2028年 8月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	—	2,500	0.9	2030年 2月28日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月7日	—	400	0.7	2028年 9月7日	期限一括	(注7)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 3月7日	—	400	0.6	2027年 9月7日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月7日	—	400	0.6	2028年 3月7日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 3月7日	—	1,100	0.6	2028年 3月7日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2018年 3月9日	—	1,808	0.3	2021年 9月9日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	692					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2018年 3月9日	—	3,618	0.7	2028年 3月9日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,382					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2018年 3月9日	—	724	0.8	2029年 3月9日	期限一括 (注6)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	276					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2018年 3月30日	—	796	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	303					
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)(注4)	2018年 3月30日	—	434	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	165					
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月30日	—	1,200	0.7	2028年 9月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	—	1,000	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	—	600	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月30日	—	500	0.6	2028年 3月31日	期限一括 (注6)	(注7)	無担保 無保証
	小計		121,500	134,800					
合計			121,500	134,800					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。

(注2) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

(注3) 株式会社三菱東京UFJ銀行は、2018年4月1日付で、商号を株式会社三菱UFJ銀行に変更しました。

(注4) 三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、2018年4月16日付で、株式会社三菱UFJ銀行へ会社分割方式によって移管されたことに伴い、株式会社三菱UFJ銀行が三菱UFJ信託銀行株式会社に係る借入金の貸付人としての地位を承継しました。

(注5) 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6) 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7) 資金使途は、不動産等の購入資金です。

(注8) 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、いつでも買入売却を行うことが可能となっております。

4. 短期投資法人債

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ(準共有持分40%)	2018年2月1日	2,055	—	—	—	—
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(準共有持分40%)	2018年2月1日	3,593	—	—	—	—
IIF広島マニユファクチュアリングセンター(底地)	2018年3月8日	1,608	—	—	—	—
IIF戸塚マニユファクチュアリングセンター(底地)	2018年3月8日	2,300	—	—	—	—
IIF板橋ロジスティクスセンター(準共有持分40%)	2018年3月8日	686	—	—	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ(準共有持分25%)	2018年3月8日	3,025	—	—	—	—
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ(準共有持分25%)	2018年3月8日	635	—	—	—	—
IIF札幌ロジスティクスセンター	2018年3月8日	2,480	—	—	—	—
IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター(底地)	2018年3月9日	1,145	—	—	—	—
IIF郡山ロジスティクスセンター	2018年3月9日	2,585	—	—	—	—
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(増築棟)	2018年3月14日	1,135	—	—	—	—
IIF神戸西ロジスティクスセンター(底地)	2018年3月29日	1,960	—	—	—	—
IIF厚木マニユファクチュアリングセンター(底地)	2018年4月27日	4,940	—	—	—	—
合計		28,147		—	—	—

(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福岡箱崎ロジスティクス センターⅠ(準共有持分40%)	2018年 2月1日	2,055	2,110	シービーアールイー 株式会社	2018年 1月1日
取得	IIF福岡箱崎ロジスティクス センターⅡ(準共有持分40%)	2018年 2月1日	3,593	3,690	シービーアールイー 株式会社	2018年 1月1日
取得	IIF広島マニユファクチュア リングセンター(底地)	2018年 3月8日	1,608	1,820	一般社団法人 日本不動産研究所	2018年 1月1日
取得	IIF戸塚マニユファクチュア リングセンター(底地)	2018年 3月8日	2,300	2,580	大和不動産鑑定 株式会社	2018年 1月1日
取得	IIF板橋ロジスティクスセンター (準共有持分40%)	2018年 3月8日	686	756	シービーアールイー 株式会社	2018年 1月1日
取得	IIF大阪住之江ロジスティクス センターⅠ(準共有持分25%)	2018年 3月8日	3,025	3,500	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 1月1日
取得	IIF大阪住之江ロジスティクス センターⅡ(準共有持分25%)	2018年 3月8日	635	683	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 1月1日
取得	IIF札幌ロジスティクスセンター	2018年 3月8日	2,480	2,600	大和不動産鑑定 株式会社	2018年 1月1日
取得	IIF常陸那珂港ロジスティクス センター(底地)	2018年 3月9日	1,145	1,210	大和不動産鑑定 株式会社	2018年 1月1日
取得	IIF郡山ロジスティクスセンター	2018年 3月9日	2,585	3,160	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 1月1日
取得	IIF福岡箱崎ロジスティクス センターⅡ(増築棟)	2018年 3月14日	1,135	1,290	シービーアールイー 株式会社	2018年 1月1日
取得	IIF神戸西ロジスティクス センター(底地)	2018年 3月29日	1,960	2,100	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 1月1日
取得	IIF厚木マニユファクチュア リングセンター(底地)	2018年 4月27日	4,940	5,180	大和不動産鑑定 株式会社	2018年 1月1日

(注)「取得又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

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

4. 利害関係人等との取引状況

(1)取引状況		
区分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等	売付額等
総額	28,147,980千円	－千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社米里リーシング	2,480,000千円(8.8%)	－千円(－%)
合計	2,480,000千円(8.8%)	－千円(－%)

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額A(千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 B／A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
建物管理委託費	166,677	株式会社レンタルのニッケン	4,459	2.7

(注1) 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。
(注3) ()内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率(%)を記載しております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

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。

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
2018年2月1日	(注)3,600	－	4,800
累計	4,800	－	4,800

(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%
第22期 自2018年2月1日 至2018年7月31日	4,800	578,880千円	0.3%

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

2. お知らせ

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

承認日	項目	概要
平成30年2月20日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹会社としてSMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、並びに海外募集の共同主幹会社としてMorgan Stanley & Co. International plc、Nomura International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited 及び Citigroup Global Markets Limited に投資口の募集に関する事務を委託しました。

3. その他

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

貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,976,836	10,585,048
信託現金及び信託預金	2,669,286	3,278,971
営業未収入金	182,669	295,575
前払費用	470,787	1,095,471
未収消費税等	—	278,892
その他	329	236
流動資産合計	16,299,908	15,534,196
固定資産		
有形固定資産		
建物	33,277,719	33,452,100
減価償却累計額	△5,993,602	△6,368,372
建物(純額)	27,284,116	27,083,728
構築物	93,211	93,211
減価償却累計額	△22,669	△25,639
構築物(純額)	70,542	67,572
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	13,575	13,575
減価償却累計額	△5,031	△5,877
工具、器具及び備品(純額)	8,544	7,698
土地	18,937,009	20,125,318
建設仮勘定	1,433	1,433
信託建物	64,881,829	70,861,106
減価償却累計額	△9,873,951	△10,809,798
信託建物(純額)	55,007,877	60,051,307
信託構築物	495,482	563,738
減価償却累計額	△380,091	△389,148
信託構築物(純額)	115,390	174,589
信託機械及び装置	68,707	106,809
減価償却累計額	△8,365	△14,133
信託機械及び装置(純額)	60,342	92,676
信託工具、器具及び備品	24,742	36,020
減価償却累計額	△7,526	△9,648
信託工具、器具及び備品(純額)	17,216	26,372
信託土地	122,358,162	144,470,488
信託建設仮勘定	4,040	1,969
有形固定資産合計	223,864,675	252,103,156
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	1,912	1,724
無形固定資産合計	19,835,879	19,835,690
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,307,216	1,456,164
その他	6,783	6,586
投資その他の資産合計	1,324,199	1,472,950
固定資産合計	245,024,754	273,411,797
繰延資産		
投資口交付費	125,357	228,782
投資法人債発行費	50,400	46,592
繰延資産合計	175,757	275,374
資産合計	261,500,420	289,221,369

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	299,968	650,067
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	4,000,000
未払金	479,356	572,264
未払費用	138,309	128,581
未払法人税等	908	1,691
未払消費税等	451,795	—
前受金	1,484,895	2,032,200
その他	3,845	68,756
流動負債合計	16,359,078	7,453,562
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	108,000,000	130,800,000
預り敷金及び保証金	2,418,564	2,448,564
信託預り敷金及び保証金	7,816,815	8,358,515
資産除去債務	172,938	173,430
デリバティブ債務	249,365	221,519
その他	317	154
固定負債合計	128,658,001	152,002,185
負債合計	145,017,080	159,455,747
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	112,651,215	125,376,568
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※3	△279,803	△251,547
出資総額控除額合計	△279,803	△251,547
出資総額(純額)	112,371,412	125,125,021
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,357,510	4,858,533
剰余金合計	4,357,510	4,858,533
投資主資本合計	116,728,922	129,983,554
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△245,581	△217,933
評価・換算差額等合計	△245,581	△217,933
純資産合計 ※2	116,483,340	129,765,621
負債純資産合計	261,500,420	289,221,369

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	8,976,411	9,686,144
営業収益合計	8,976,411	9,686,144
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	2,976,970	3,135,629
資産運用報酬	791,704	861,157
役員報酬	5,820	5,820
資産保管手数料	5,879	6,294
一般事務委託手数料	29,305	31,373
その他営業費用	95,521	92,468
営業費用合計	3,905,200	4,132,742
営業利益	5,071,211	5,553,402
営業外収益		
受取利息	72	73
還付加算金	1,782	－
未払分配金戻入	675	391
営業外収益合計	2,530	464
営業外費用		
支払利息	690,272	642,410
投資法人債利息	50,173	49,626
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
融資関連費用	186,485	182,176
投資口交付費償却	58,448	57,181
その他	2,508	4,043
営業外費用合計	991,695	939,245
経常利益	4,082,046	4,614,622
税引前当期純利益	4,082,046	4,614,622
法人税、住民税及び事業税	919	1,702
法人税等合計	919	1,702
当期純利益	4,081,126	4,612,919
前期繰越利益	276,383	245,613
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,357,510	4,858,533

前期(ご参考)(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		
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	純資産合計
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

当期(自 2018年2月1日 至 2018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	112,651,215	△279,803	△279,803	112,371,412	4,357,510	4,357,510	116,728,922
当期変動額							
新投資口の発行	12,725,352			12,725,352			12,725,352
剰余金の配当					△4,081,257	△4,081,257	△4,081,257
一時差異等調整引当額の戻入		30,639	30,639	30,639	△30,639	△30,639	－
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配		△2,382	△2,382	△2,382			△2,382
当期純利益					4,612,919	4,612,919	4,612,919
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	12,725,352	28,256	28,256	12,753,609	501,022	501,022	13,254,632
当期末残高	※1 125,376,568	△251,547	△251,547	125,125,021	4,858,533	4,858,533	129,983,554

	評価・換算差額等		
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	純資産合計
当期首残高	△245,581	△245,581	116,483,340
当期変動額			
新投資口の発行			12,725,352
剰余金の配当			△4,081,257
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			△2,382
当期純利益			4,612,919
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	27,648	27,648	27,648
当期変動額合計	27,648	27,648	13,282,280
当期末残高	△217,933	△217,933	129,765,621

〔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 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 13～68年 構築物・信託構築物 4～45年 機械及び装置・ 信託機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 6～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。 ④長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 13～69年 構築物・信託構築物 3～45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ありません。	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120,818千円です。
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の商品目については、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商品目については、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) 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額
前期(2018年1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	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。

当期(2018年7月31日)
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(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	6,220	3,837	2,382	—	6,220	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	275,965	—	△30,639	245,326	デリバティブ取引の時価の変動
合計		411,669	279,803	2,382	△30,639	251,547	

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 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 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	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 9,239,890 受取水道光熱費 306,605 その他賃貸収入 139,648 不動産賃貸事業収益合計 9,686,144
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	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 61,083 建物管理委託費 166,677 水道光熱費 304,337 公租公課 746,124 損害保険料 22,956 修繕費 97,740 減価償却費 1,331,908 信託報酬 15,892 借地料 386,571 その他諸経費 2,336 不動産賃貸事業費用合計 3,135,629 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 6,550,515

〔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 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数
8,000,000口 397,164口	32,000,000口 1,698,816口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
繰延税金資産(流動) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産(流動)小計 評価性引当額 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
10 10 △10 — — — 54,631 77,579 132,210 △132,210 — — —	43 43 △43 — — — 54,786 68,845 123,631 △123,631 — — —
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 0.03 0.02	31.74 △31.74 0.04 0.04

〔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 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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	10,585,048	10,585,048	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,278,971	3,278,971	－
資産計	13,864,019	13,864,019	－
(1) 1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,031,416	31,416
(2) 投資法人債	10,000,000	10,249,350	249,350
(3) 長期借入金	130,800,000	133,700,808	2,900,808
(4) 信託預り敷金及び保証金	591,500	583,066	△8,433
負債計	145,391,500	148,564,641	3,173,141
デリバティブ取引(※)	(217,933)	(217,933)	－

※ 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	△217,933	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	39,200,000	35,200,000	※	－

※ 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	2,448,564
信託預り敷金及び保証金	7,767,015
負債計	10,215,580

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	10,585,048	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,278,971	－	－	－	－	－
合 計	13,864,019	－	－	－	－	－

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	4,000,000	7,900,000	－	11,800,000	14,500,000	96,600,000
合 計	4,000,000	7,900,000	－	11,800,000	19,500,000	101,600,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1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	
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。

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
243,699,467	28,238,442	271,937,910	319,620,000

(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福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分40％）(2,087,637千円)、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分40％）(3,645,700千円)、IIF広島マニユファクチャリングセンター（底地）(1,693,024千円)、IIF戸塚マニユファクチャリングセンター（底地）(2,413,970千円)、IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分40％）(699,971千円)、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分25％）(3,065,833千円)、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分25％）(646,125千円)、IIF札幌ロジスティクスセンター（2,523,342千円）、IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）(1,188,309千円)、IIF郡山ロジスティクスセンター（2,625,086千円）、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）(1,206,643千円)、IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）(2,047,602千円)、IIF厚木マニユファクチャリングセンター（底地）(5,005,753千円)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7月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期(ご参考) 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考) 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
--	---

- 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
 - 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。
 - 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。
 - 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

期首残高	172,439
時の経過による調整額	498
期末残高	172,938
- 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

- 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
 - 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。
 - 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。
 - 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

期首残高	172,938
時の経過による調整額	491
期末残高	173,430
- 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の返済	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。

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の返済	2,350,000	1年内返済予定の 長期借入金(注1)	415,000
				長期借入金の借入 (注1)	3,719,600	長期借入金(注1)	18,669,600
				利息の支払(注1)	97,339	未払費用	17,217
				－	－	デリバティブ債務 (注2)	221,519

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

(注2) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日		当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	
1口当たり純資産額	73,321円	1口当たり純資産額	76,385円
1口当たり当期純利益	2,568円	1口当たり当期純利益	2,749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、前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 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
当期純利益	4,081,126千円	4,612,919千円
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	4,081,126千円	4,612,919千円
期中平均投資口数	1,588,656口	1,677,986口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
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	該当事項はありません。

前期(ご参考) 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 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 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日												
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)	1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)												
<table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>一時差異等調整引当額</th></tr><tr><td>信託建物</td><td>減価償却超過額等の発生</td><td>2,382</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	信託建物	減価償却超過額等の発生	2,382	<table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>一時差異等調整引当額</th></tr><tr><td>信託建物</td><td>減価償却超過額等の発生</td><td>1,698</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	信託建物	減価償却超過額等の発生	1,698
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	2,382											
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額											
信託建物	減価償却超過額等の発生	1,698											
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)												
<table><tr><th>発生した資産等</th><th>戻入れの発生事由</th><th>一時差異等調整引当額戻入額</th></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の時価の変動</td><td>30,639</td></tr></table>	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	30,639	<table><tr><th>発生した資産等</th><th>戻入れの発生事由</th><th>一時差異等調整引当額戻入額</th></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の時価の変動</td><td>27,648</td></tr></table>	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	27,648
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	30,639											
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	27,648											
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 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
I 当期末処分利益	4,357,510,597	4,858,533,120
II 利益超過分配金加算額	2,382,984	1,698,816
うち一時差異等調整引当額	2,382,984	1,698,816
III 出資総額組入額	30,639,769	27,648,569
うち一時差異等調整引当額戻入額	30,639,769	27,648,569
IV 分配金の額	4,083,640,248	4,613,984,256
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,282)	(2,716)
うち利益分配金	4,081,257,264	4,612,285,440
(うち1口当たり利益分配金)	(10,276)	(2,715)
うち一時差異等調整引当額	2,382,984	1,698,816
(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))	(6)	(1)
V 次期繰越利益	245,613,564	218,599,111
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4,081,257,264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、所得超過税金不一致(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、所得超過税金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。	
	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4,612,285,440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、所得超過税金不一致(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、所得超過税金不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,698,816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4,613,984,256円としております。	

独立監査人の監査報告書

2018年9月20日

産業ファンド投資法人
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

岸 洋平

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

安部 星史

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、産業ファンド投資法人の2018年2月1日から2018年7月31日までの第22期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,082,046	4,614,622
減価償却費	1,263,195	1,331,908
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
投資口交付費償却	58,448	57,181
受取利息	△72	△73
支払利息	740,446	692,036
営業未収入金の増減額(△は増加)	△18,015	△112,906
未収消費税等の増減額(△は増加)	420,083	△278,892
前払費用の増減額(△は増加)	519,532	△624,684
長期前払費用の増減額(△は増加)	△163,189	△148,948
営業未払金の増減額(△は減少)	22,606	65,343
未払金の増減額(△は減少)	△152,204	51,336
未払費用の増減額(△は減少)	434	△82
未払消費税等の増減額(△は減少)	451,795	△451,795
前受金の増減額(△は減少)	△411,554	547,305
その他の固定負債の増減額(△は減少)	55	△162
その他	5,531	65,359
小 計	6,822,944	5,811,355
利息の受取額	72	73
利息の支払額	△739,415	△701,681
法人税等の支払額	△1,217	△919
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,082,385	5,108,827
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	△188,275	△1,311,319
信託有形固定資産の取得による支出	△544,908	△27,932,212
預り敷金及び保証金の受入による収入	16,946	30,000
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	113,474	742,281
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△7,500	△200,581
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	△90	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△607,898	△28,671,831
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	11,600,000	26,800,000
長期借入金の返済による支出	△11,600,000	△13,500,000
投資口の発行による収入	－	12,564,746
分配金の支払額	△4,636,779	△4,083,844
その他	△3,170	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,639,949	21,780,901
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	834,537	△1,782,102
現金及び現金同等物の期首残高	14,811,585	15,646,122
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	15,646,122	13,864,019

(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 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2018年1月31日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2018年7月31日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物
(単位:千円) 12,976,836 2,669,286 <u>15,646,122</u>	(単位:千円) 10,585,048 3,278,971 <u>13,864,019</u>

住所などの変更手続きについて

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

分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください。

なお、分配金は本投資法人の規約により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

投資主メモ

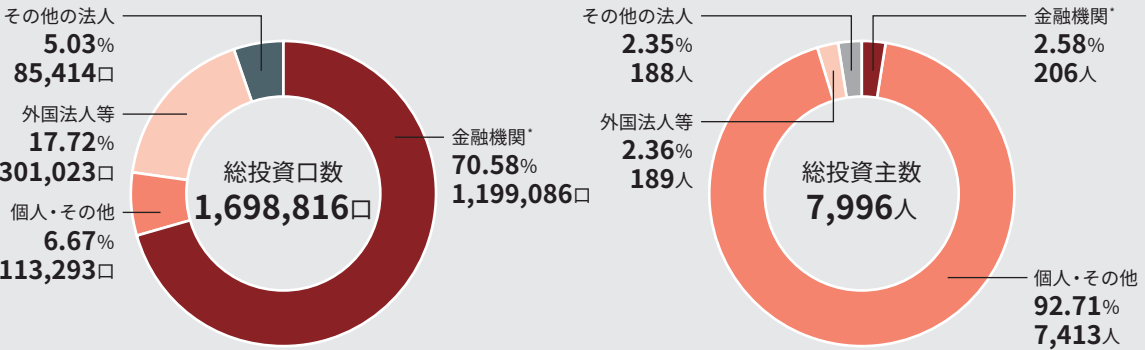
決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年 1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3249)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者(投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先(郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 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

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7月31日現在)



* 金融機関には、金融商品取引業者を含みます。

IRスケジュール

2018年	9月20日	第22期(2018年7月期) 決算発表
	9月21日	第22期(2018年7月期) 決算説明会
	10月15日	分配金支払開始
	10月30日	投資主総会
2019年	3月中旬	第23期(2019年1月期) 決算発表(予定) 第23期(2019年1月期) 決算説明会(予定)
	4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。



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

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。

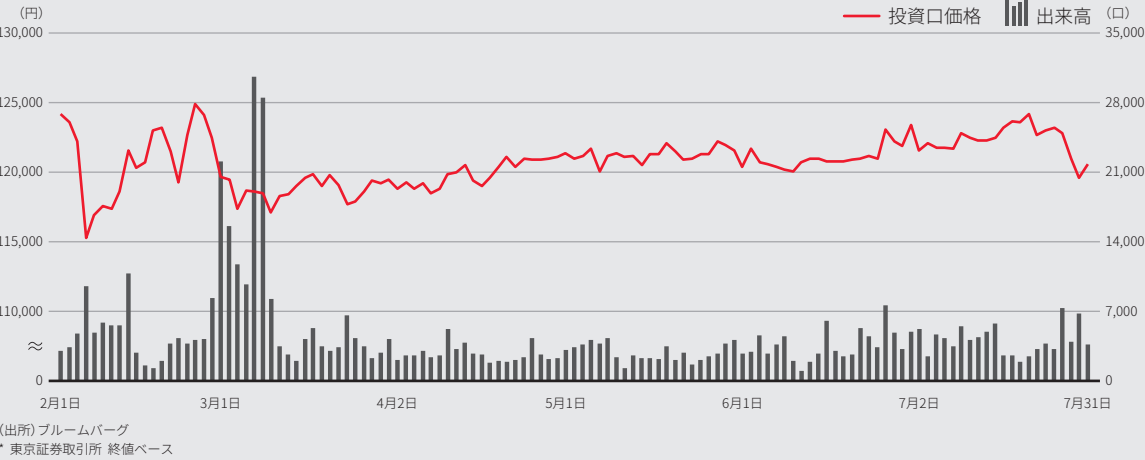
支払調書
＊分配金に関する支払調書

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 (2018年2月1日～2018年7月31日)



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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