

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23期



資産運用報告

2019年1月期

自 2018年8月1日 至 2019年1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

2019年1月期(第23期)
1口当たり分配金額
2,723円

2019年7月期(第24期)
1口当たり予想分配金額
2,933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					
	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)	2019年7月期 (第24期) (予想)
営業収益(百万円)	10,054	8,976	9,686	9,806	10,310
当期純利益(百万円)	4,633	4,081	4,612	4,624	4,981
総資産額(百万円)	261,999	261,500	289,221	289,242	-
1口当たり分配金額 ^{*1、2} (円)	11,674 (2,918)	10,282 (2,570)	2,716	2,723	2,933
1口当たり純資産額 ^{*3} (円)	294,608	293,287 (73,321)	76,385	76,394	-

^{*1} 第20期、第21期、第22期、第23期および第24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。

CONTENTS	
ごあいさつ	1
IIF フォーカス	2
外部成長戦略	4
内部成長戦略	6
財務戦略	7
サステナビリティマネジメント	8
ポートフォリオの状況	9
ポートフォリオの紹介	12
資産運用報告	18
貸借対照表	38
損益計算書	40
投資主資本等変動計算書	41
注記表	42
金銭の分配に係る計算書	52
会計監査人の監査報告書	53
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
投資主インフォメーション	56

^{*} 本運用報告内の数値で特に記載がない場合は、2019年1月末日現在のものです。

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。

2019年1月期(第23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10月30日に第7回投資主総会を開催致しました。総会当日にご出席頂きました投資主の皆様からは、貴重なご意見やご質問を頂戴しましたこと、御礼申し上げます。当期は、1物件を取得(取得価格:9億円)し、当期末の運用物件数は67件、資産規模は2,756億円(取得価格ベース)となりました。この他、来期に実行を控える匿名組合出資1件(出資額:1億円)を決定致しました。東京都大田区がテナントとして入居する工場アパートに匿名組合出資者として投資を行うことで、本投資法人として大田区と共に産業振興や人材育成に携わっていく所存です。また、当該出資は本投資法人にとって昨今、社会的関心の高まりが加速している ESG^{*1}の観点からも、非常に意義深い案件です。

既存物件においては、ESGに関連した環境認証評価の取得がありました。CASBEE 評価認証1物件、DBJ グリーンビルディング認証3物件^{*2}と、運用物件における環境評価認証取得比率を向上させるべく今後も環境系評価認証の取得に努めて参ります。この他、本投資法人としては6年連続でGRESB リアルエステイト評価最高位の Green Star を取得しております。従来通りの安定的運用に加え、社会的要請が高まる ESG に取り組むことで、本投資法人の資産運用を通じて、サステナブルな社会の実現へ貢献して参ります。これら施策により、当期の投資口1口当たりの分配金額(利益超過分配金を含みます)は、2,723円となりました。ESG 施策を実施しながら、投資主価値の最大化にも取り組んで参りますので、引き続き、変わらぬご支援を宜しく願い申し上げます。



産業ファンド投資法人
執行役員

倉都 康行

^{*1} 環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字をとったもので、企業の長期的な成長に向けた各種事業の取組みをいいます。
^{*2} 対象3物件の DBJ グリーンビルディング認証は、認証有効期限満了に伴う再認証取得となります。

社会的責任と環境に配慮した 投資機会の追求を通し、 投資主価値を成長させる

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

岡本勝治



第23期トピックス

- ESG投資としてシェア・ファクトリーへの匿名組合出資を決定
- IIFつくばマニュファクチャリングセンター(底地)を取得
- 既存物件において、NOIの向上、賃貸借契約の安定化及び賃貸借契約期間の延長を実現
- GRESBリアルエステイト評価において、最高位の「Green Star」を6年連続で取得

当期(2019年1月期／第23期)の概況について

当期は新規1物件の収益効果により、営業収益は9,806百万円(前期比:120百万円増加)、当期純利益は4,624百万円(前期比:11百万円増加)となりました。この結果、1口当たり分配金額は2,723円(うち1口当たり利益超過分配金1円)となり、前期と比較し7円の増加となりました。1口当たりNAV(Net Asset Value)*1についても、同様に104,189円と前期比較で2,319円の増加となりました。2019年1月末現在のポートフォリオの資産規模は67物件、2,756億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は1,487,477.41㎡、稼働率99.6%*2となっています。平均賃貸借契約残存期間8.7年という長期の賃貸借契約をベースとした安定的な運用を行っております。

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

*2 小数点第二位を四捨五入しています。

*3 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いいます。

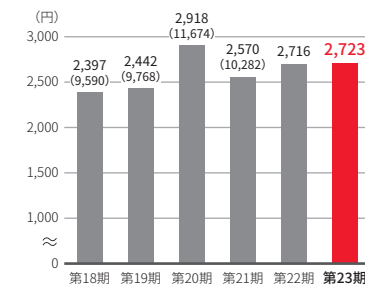
*4 CRE: Corporate Real Estateの略で、企業が保有する不動産のことです。本投資法人は民間企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案を行う「CRE戦略」を展開し、工場や研究施設などの開発案件を手掛けています。

2019年1月31日をもって、三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)代表取締役社長の酒井勝久が代表取締役を退任いたしました。2019年2月1日より後任の岡本勝治が同社の代表取締役社長に就任しております。

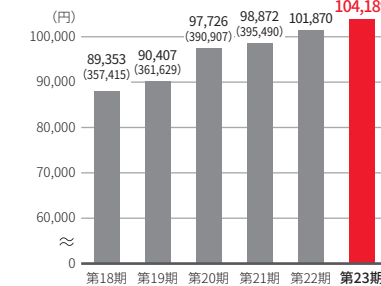
次期(2019年7月期／第24期)の見通し および今後の運用方針について

2019年7月期(第24期)の見通しは、営業収益は10,310百万円、当期純利益は4,981百万円となり、1口当たり分配金額は、2,933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*3特化型REITであり、近年は独自のCRE(Corporate Real Estate)*4提案に基づく工場・研究施設・インフラ施設等のセクターの開拓に取り組んで参りました。その結果、新規アセットクラスの開拓において確固たる実績を積み上げてきましたが、今後は、社会的責任や環境に配慮した各種施策の実行および保有資産の運用を通じて、投資主価値を成長させていく方針です。投資主の皆様におかれましては、引続き、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜ります様、お願い申し上げます。

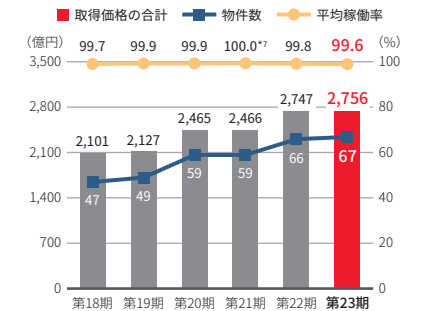
1口当たり分配金額*5



1口当たりNAV*6



資産規模の推移



*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、第22期、および第23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ヶ月間です。

*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。

*7 小数点第二位を四捨五入しています。

積極的なESGへの取り組み

本投資法人は、資産運用会社とともに、持続可能な社会の実現を目指し、サステナビリティ及びESG(環境・社会・ガバナンス)への取り組みを積極的に行っております。J-REIT初となるポジティブ・インパクト金融原則に基づく取得として、大田区をテナントとするOTAテクノCOREを信託受益権とする匿名組合出資の持分を取得致しました。OTAテクノCOREを保有するSPCへの出資は、ESG(Environment Social Governance)における“Social”(社会的)な取組みと位置付けており、社会的に意義のあるものであると判断しています。三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、2019年1月9日付にて、『MC-UBSグループ ESG Report 2019.01』を発行いたしました。投資主の皆様には、本投資法人及びMC-UBSグループのESG活動への理解をより一層深めて頂く目的で、本レポートを発行しております。内容詳細につきましては、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

■ J-REIT初となるポジティブ・インパクト金融原則に基づく取得



詳細は、4ページをご覧ください。

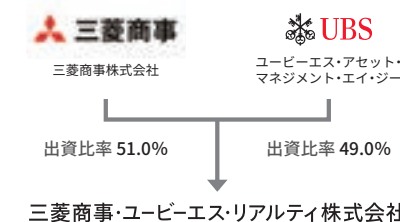
■ ESGレポートの発行



<https://www.iif-reit.com/overview/pdf/ESGReport.pdf>

資産運用会社の概要

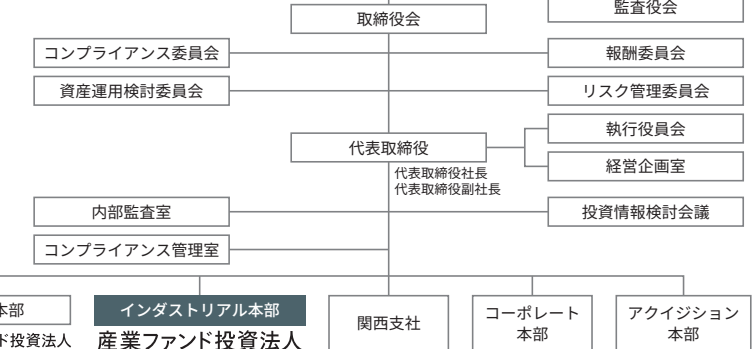
● 大株主の状況



三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

● 組織図

2019年3月1日現在



継続的な成長を実現する独自の運用戦略

Key word

First Mover(先行者)

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

外部成長

CRE Beyond

『新たなアセットクラスへの投資により、
投資主価値向上を追求』

既存ポートフォリオ

3C Management

『内部成長と安定した
ポートフォリオの追求』

財務戦略

ALM

『強固なバランスシートの構築』

外部成長戦略

2019年1月期(第23期)に出資を決定した資産(匿名組合出資持分の取得)のご紹介

匿名組合出資持分の取得(OTAテクノCORE)

PRE

J-REIT初となるポジティブ・インパクト金融原則に基づく取得

取得のポイント

OTAテクノCOREは、中長期的な産業振興のための人材育成と技術継承の場としての役割を有しており、本投資法人は、本物件を保有する本SPCへの出資は、ESG(Environment Social Governance)における“Social”(社会的)な取組みと位置付けています。今後も地域社会の継続的な発展へ貢献することを目指すとともに、上場を進めてきたPRE(Public Real Estate)の実績を積み重ねることで、公的不動産の将来的な取得機会が広がるものと考えています。

■本SPCのスキーム

不動産信託受益権等
5,050百万円

所有者：本SPC

テナント：大田区



ノリコース・ローン(シニア)
2,200百万円
株式会社日本政策投資銀行

ノリコース・ローン(メザニン)
1,200百万円
興銀リース株式会社

匿名組合出資等
1,650百万円

産業ファンド投資法人
出資金額：100百万円
想定配当利回り：7.6%^{*1}

■スケジュール

2019年

1月 匿名組合契約締結
2月 匿名組合出資の実行
3月 本SPCによる本信託受益権の取得

2024年

2月 匿名組合契約期間終了

本投資法人は
2019年3月1日～2024年2月末日まで
本信託受益権取得の優先交渉権^{*2}を確保

匿名組合出資期間終了後の対応については
環境に応じ柔軟に検討

■持続可能な社会を目指す取組みのイメージ

「地域経済の発展を不動産面から支える取組み(PRE)」

大田区

・東京都のものづくり産業の集積地
・技術者や職人等、人的資源の蓄積

資料支払い
人材育成支援
働く場の提供

OTAテクノCORE

配当
匿名組合出資

産業ファンド投資法人

・唯一の産業用不動産特化型J-REIT
・工場・研究開発施設の取得実績

効果

中長期的な産業振興のための
人材育成と技術の継承の場を確保

「長期保有を前提とするJ-REITとの取組み」

効果

中期的な高い収益性の確保
将来の取得機会の確保

^{*1} 匿名組合出資の想定配当利回りは、本物件に係る、2018年9月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益(特殊要因がある場合等には2年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益)から、本SPC自体の運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の匿名組合出資持分保有割合に相当する6.06%を乗じた金額を、本投資法人による匿名組合出資持分取得予定価格で除して算出しています。なお、本物件の所有者に対しては大田区より2021年まで助成金が付与されますが、想定配当利回りについては当該助成金の影響が無くなる最初の年の運営純収益を用いて計算しています。また、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。

^{*2} 本投資法人は本日現在において本信託受益権取得の意思決定をしておらず、本投資法人による本信託受益権取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づき本投資法人が当該物件を取得できる保証はありません。

2019年1月期(第23期)に取得した物件のご紹介

IIFつくばマニュファクチュアリングセンター(底地)

CRE

取得のポイント

自己資金を活用し、CRE提案により優良立地に位置する汎用性の高い工場底地を償却後NOI利回り8.3%、含み益率46.7%で取得しました。この取得により、1口当たり分配金とNAVが向上する予定です。



■「つくばの里工業団地」内に所在

取得価格

900百万円

取得時鑑定評価額

1,320百万円

NOI利回り

8.3%

償却後NOI利回り

8.3%

既存物件の売却について

IIF厚木ロジスティクスセンター

売却のポイント

ポートフォリオ平均を大きく下回る償却後利回りの物件を譲渡し、ポートフォリオの収益性を改善しました。物件売却により、多額の含み益を実現し、投資主の皆様へ譲渡益を還元する予定です。今後も譲渡益と譲渡資金を活用し、将来の収益向上に向けた施策を実施していきます。



■鑑定価格を大きく上回る売却価格による含み益の実現

取得価格

2,100百万円

所在地

神奈川県厚木市

テナント

富士ロジテック・ネクスト

建築時期

2005年1月31日

土地面積／延床面積

5,648.48㎡／10,076.58㎡

構造

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建

NOI利回り^{*1}

5.2%
(ポートフォリオ平均:5.8%)

償却後NOI利回り^{*2}

2.1%
(ポートフォリオ平均:4.8%)

帳簿価格
(2019年1月末時点)

1,530百万円

鑑定評価額
(2019年1月末時点)

2,160百万円

売却予定価格

2,560百万円

+67.2%
(帳簿価格対比)

+18.5%
(鑑定価格対比)

本売却の効果

①ポートフォリオの収益性改善
②含み益の実現による投資主還元
③売却益と売却資金を活用した収益性向上施策の実施

譲渡予定日

2019年3月29日(準共有持分割合50%)
2019年8月1日(準共有持分割合50%)

^{*1} NOI利回り=NOI÷取得価格
^{*2} 償却後NOI利回り=(NOI*ー減価償却費**)÷取得価格
* NOIの計算は、2019年1月期(第23期)の実績値を年換算して計算しています。
**減価償却費は、2019年1月期(第23期)の実績値を年換算して計算しています。

■売却益と売却資金の活用により更なる収益性向上を図る

売却益及び売却資金の活用方法

①投資主還元を目的とした
売却益の分配

②金利コスト削減を企図した
期限前弁済とリファイナンス

③売却資金による新規物件取得

4 Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation 5

3C Managementを軸にした運用による保有資産の価値の向上

IIFはテナントに対して付加価値を提供することにより、収益性の向上を実現し、長期安定した運用と+αとしての内部成長を目指す3C Management*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。

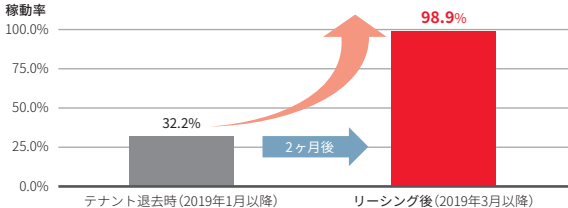

2019年1月期（第23期）実施の内部成長施策

IIF 品川ITソリューションセンター

稼働率の上昇

ポイント

旺盛なオフィス需要とエリア特性を捉えたリーシングにより、2019年3月より稼働率は98.9%へ回復しました。



稼働率
100.0%
75.0%
50.0%
25.0%
0.0%
テナント退去時（2019年1月以降）
リーシング後（2019年3月以降）
2ヶ月後
32.2%
98.9%


早期リースアップにより1口当たり分配金は第23期対比で+64円増加の見込み*
*フリーレント等終了後の巡回時ベースでの試算

IIF 相模原 R&D センター

NOIの増加

ポイント

テナントニーズを的確にとらえた一連のバリューアップ施策により投資主価値は大きく向上しました。



取得時 (2015年3月)	・CRE提案による NEC のノンコア資産売却ニーズを捉え物件取得 ・当初6テナントが普通建物賃貸借契約（期間1年更新）で入居
①バリューアップ第1弾 2017年11月	本棟をマイクロンへの一棟貸しへ変更
②バリューアップ第2弾 2018年10月	敷地内駐車場の全区画につき、マイクロンと一括契約を締結
③バリューアップ第3弾 2019年3月	別棟（アメニティ棟）のオフィス化と新規賃貸借契約の締結

マイクロンのニーズを捉えた継続的なバリューアップ施策により、安定性・資産価値・収益性が大きく向上

2018年1月期（第21期）

2018年7月期（第22期）

2019年1月期（第23期）

2019年7月期（第24期）

■テナント構成の推移

本棟	施策実施前	マイクロン	変更後	マイクロン	変更後	マイクロン	変更後	マイクロン
	シンシア	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	
	日通 NEC ロジスティクス	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	
	空室	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	
駐車場	NEC ファシリティーズ	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	マイクロン	
別棟	NEC（使用貸借）	NEC（使用貸借）	NEC（使用貸借）	NEC（使用貸借）	NEC（使用貸借）	NEC（使用貸借）	NEC（使用貸借）	

■物件利回りの推移

物件取得時	物件取得時	賃貸借契約変更後	駐車場一括契約後	別棟 新契約開始後	
	NOI 利回り *1	7.7%	8.4%	8.8%	9.6%
償却後 NOI 利回り *2	償却後 NOI 利回り *2	7.5%	7.6%	8.2%	8.2%

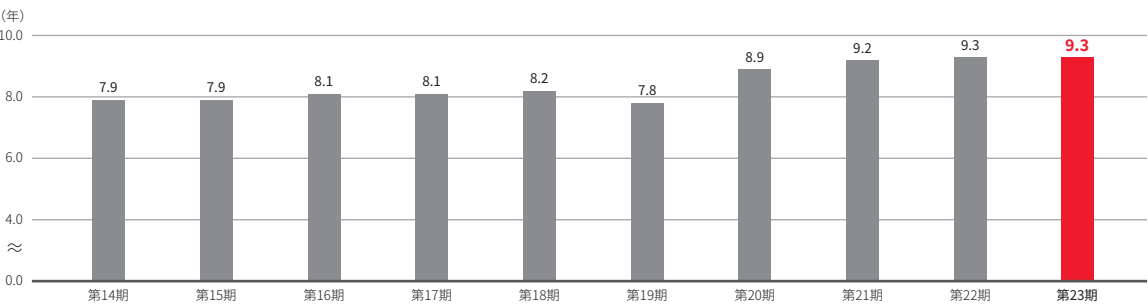
*1 NOI の計算は、物件取得時については2015年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の運営純収益を使用して計算しています。
賃貸借契約変更後については、2018年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の運営純収益を使用して計算しています。駐車場一括契約後については、2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の運営純収益に、駐車場区画の賃料の変動を加味した数字を使用して計算しています。別棟 新契約開始後については、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された DCF 法における2年目の運営純収益を使用して計算しています。
*2 減価償却費は物件取得時については2015年6月期の実績値を年換算した数字を使用して計算しています。
賃貸借契約変更後については、2019年1月期の実績値を年換算して計算しています。駐車場一括契約後については、2019年7月期の見込み値を年換算して計算しています。各種施策実施後については、2020年1月期の見込み値を年換算して計算しています。

財務基盤の強化と金利コストの低下

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6.0年、LTVは50.1%となりました。この他、将来の金利コスト削減のため、IIF 厚木ロジスティクスセンターの売却益を活用し、第24期に42.74億円の期限前弁済及び借換えを実施しました。

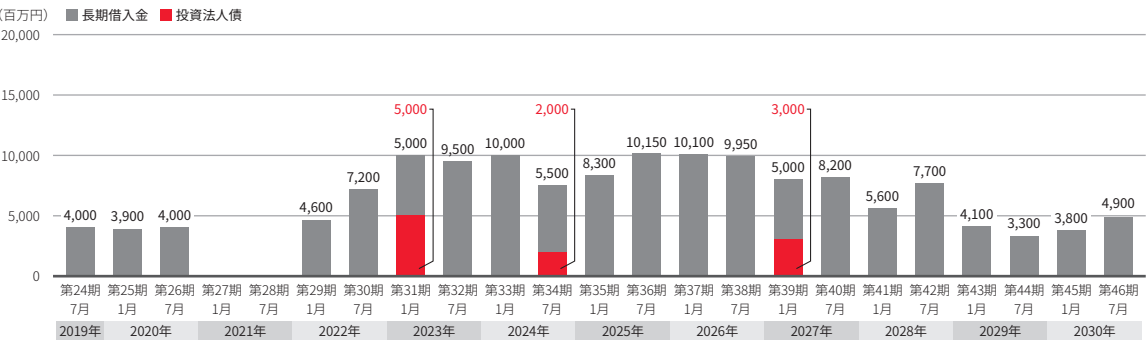
長期借入比率	固定借入比率	平均適用金利	平均借入残存期間
100.0%	100.0%	0.95%	6.0年

● 平均借入期間



期	平均借入期間 (年)
第14期	7.9
第15期	7.9
第16期	8.1
第17期	8.1
第18期	8.2
第19期	7.8
第20期	8.9
第21期	9.2
第22期	9.3
第23期	9.3

● 返済期日の分散状況（2019年1月31日現在）

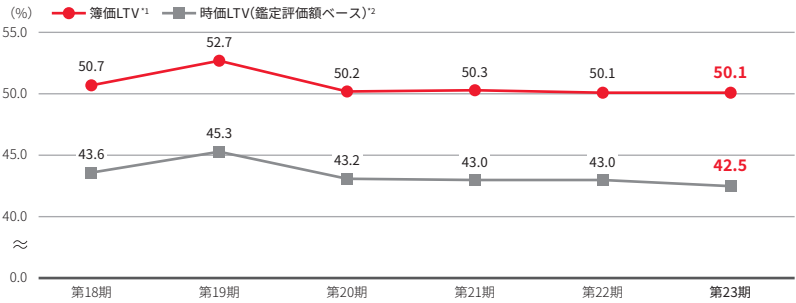


期	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)
第24期 7月	4,000	0
第25期 1月	3,900	0
第26期 7月	4,000	0
第27期 1月	0	0
第28期 7月	4,600	0
第29期 1月	7,200	0
第30期 7月	5,000	0
第31期 1月	9,500	5,000
第32期 7月	10,000	0
第33期 1月	5,500	2,000
第34期 7月	8,300	0
第35期 1月	10,150	0
第36期 7月	10,100	0
第37期 1月	9,950	0
第38期 7月	5,000	3,000
第39期 1月	8,200	0
第40期 7月	5,600	0
第41期 1月	7,700	0
第42期 7月	4,100	0
第43期 1月	3,300	0
第44期 7月	3,800	0
第45期 1月	4,900	0
第46期 7月	0	0

長期発行体格付
(JCR)

AA
(安定的)

● LTVの推移



期	簿価LTV ^{*1} (%)	時価LTV(鑑定評価額ベース) ^{*2} (%)
第18期	50.7	43.6
第19期	52.7	45.3
第20期	50.2	43.2
第21期	50.3	43.0
第22期	50.1	43.0
第23期	50.1	42.5

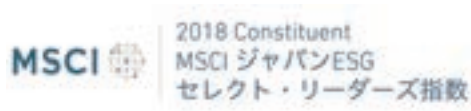
*1 簿価LTV＝有利子負債合計÷資産合計
*2 時価LTV(鑑定評価額ベース)＝有利子負債合計÷(資産合計＋期末算定価格－帳簿価格)

6 Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation 7

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 ESG^{*1}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

● GRESB リアルエステイト評価

GRESB 最高位の「Green Star」を6年連続で取得しています。



● DBJ Green Building 認証

2019年1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



● BELS 評価

2019年1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



● CASBEE® 評価

2019年1月末現在、全9物件で本認証を取得しています。



IIF 厚木ロジスティクスセンター III
(2019年1月18日 CASBEE 不動産認証取得)



ESG に対する継続的な取組み

本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、ESG への対応を推進しており、2013年にサステナビリティに関する方針を制定以降、様々な取組みを行っています。本投資法人においても同様の考えを共有し、ESG に配慮した運用を行っています。

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

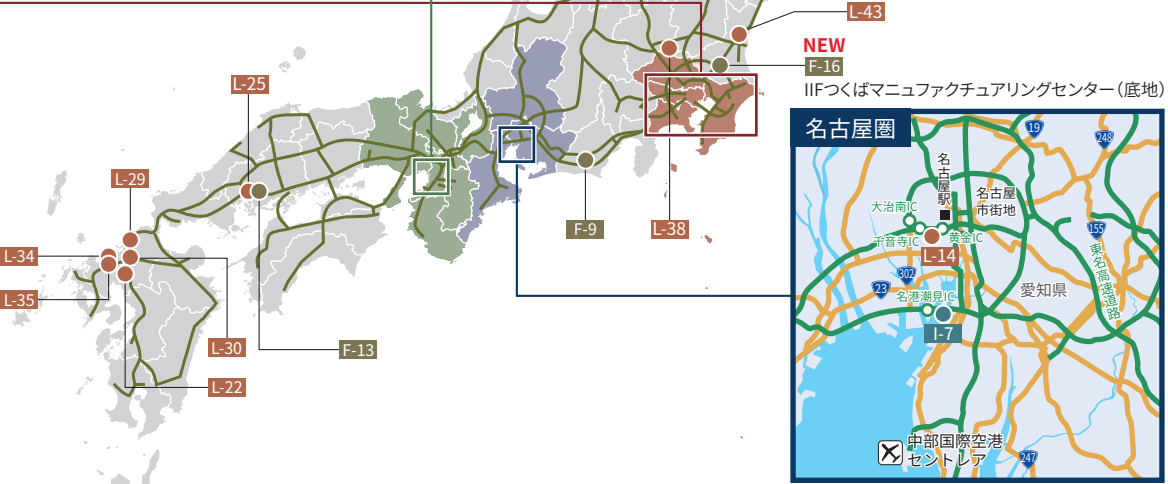


ポートフォリオ一覧 (2019年1月31日現在)

アセット クラス	アセット カテゴリ	物件 番号 ^{*1}	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	期末算定価額 (百万円) ^{*2}	賃貸可能面積 (㎡) ^{*3}	稼働率 (%) ^{*4}	
インフラ 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	17,119	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	9,100	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	7,460	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	2,160	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	2,780	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	3,000	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	2,810	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	6,600	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	4,040	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	3,280	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	2,130	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	1,610	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	3,130	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	3,240	20,495.06	97.3	
		L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	0.7	2,950	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	4,160	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	1,960	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	1,220	8,001.57	100.0	
		L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	3,540	1.3	4,500	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	4,420	48,932.00	100.0	
		L-27	IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	860	0.3	1,090	13,947.83	100.0	
		L-28	IIF 京田辺ロジスティクスセンター	5,730	2.1	7,390	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	988	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	9,580	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	928	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	5,220	24,967.58	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	1,920	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	1,700	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	14,100	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	2,800	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	1,580	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	2,180	33,000.00	100.0	
		工場・研究 開発施設等	F-1	IIF 戸塚テクノロジセンター（底地）	4,500	1.6	5,390	31,442.47	100.0
			F-2	IIF 横浜都筑テクノロジセンター	1,100	0.4	1,340	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	4,650	19,328.40	90.1		
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 掛川マニュファクチュアリングセンター（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 湘南テクノロジセンター		1,200	0.4	1,340	7,244.71	100.0		
F-13	IIF 広島マニュファクチュアリングセンター（底地）		1,608	0.6	1,860	23,106.75	100.0		
F-14	IIF 戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）		2,300	0.8	2,590	19,458.49	100.0		
F-15	IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）		4,940	1.8	5,270	64,327.54	100.0		
F-16	IIF つくばマニュファクチュアリングセンター（底地）		900	0.3	1,320	17,721.03	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	14.9	41,300	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	6,870	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	2,420	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	7,130	7,057.03	49.5	
		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	754	12,880.38	100.0	
ポートフォリオ合計 67物件				275,664	100.0	323,919	1,487,477.41	99.6	

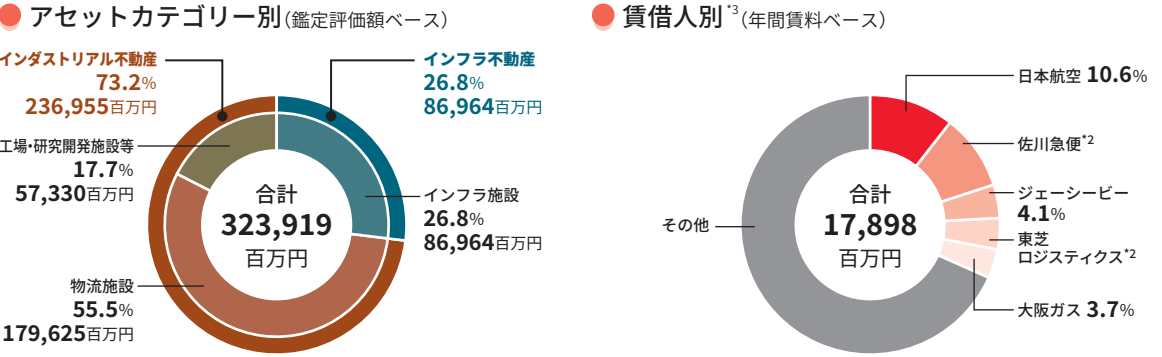
^{*1} 物件番号は、本投資法人の保有資産を L (物流施設)、F (工場・研究開発施設等)、I (インフラ施設) の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
^{*2} 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
^{*3} 賃貸可能面積は、不動産および信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物または土地 (底地の場合) に係る賃貸面積および賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。ただし、IIF 新砂ロジスティクスセンターについては、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 (2019年1月31日現在)

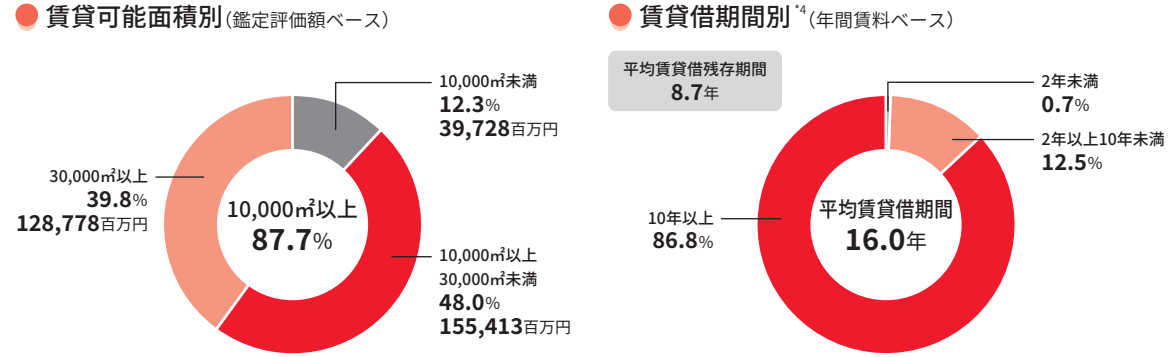


エリア別 (取得価格ベース)	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
	36 物件	13 物件	2 物件	16 物件	67 物件
	164,446 百万円	70,372 百万円	2,950 百万円	37,895 百万円	275,664 百万円
	(59.7%)	(25.5%)	(1.1%)	(13.7%)	(100.0%)

ポートフォリオの分散状況 (2019年1月31日現在)



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



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

CASBEE®

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	
	<div>BELS</div> <div>CASBEE®</div> <div>DBJ Green Building</div>	
	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



	CASBEE®
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㎡

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㎡

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 物流施設	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㎡

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㎡

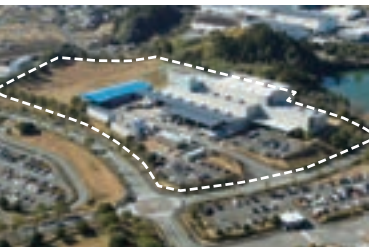
既存保有物件

F-7 IIF 相模原 R&D センター
工場・研究開発施設等



所在地 神奈川県相模原市
取得価格 3,100百万円
延床面積 19,423.65㎡
土地面積 26,441.81㎡

F-9 IIF 掛川マニュファクチャリングセンター
工場・研究開発施設等 (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-11 IIF 横須賀テクノロジーセンター
工場・研究開発施設等



所在地 神奈川県横須賀市
取得価格 4,000百万円
延床面積 13,779.77㎡
土地面積 27,000.03㎡

F-13 IIF 広島マニュファクチャリングセンター
工場・研究開発施設等 (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-15 IIF 厚木マニュファクチャリングセンター
工場・研究開発施設等 (底地)



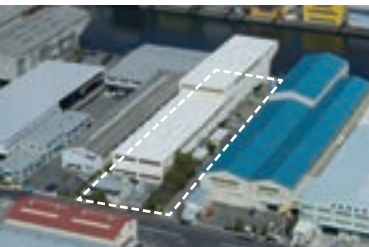
所在地 神奈川県厚木市
取得価格 4,940百万円
延床面積 — (底地)
土地面積 64,327.54㎡
* 2018年2月現在の計画に基づくものであり、今後、道路管理者等との協議により変更となる可能性があります。

F-8 IIF 横浜新山下 R&D センター
工場・研究開発施設等



所在地 神奈川県横浜市
取得価格 3,810百万円
延床面積 4,832.18㎡
土地面積 3,872.25㎡

F-10 IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター
工場・研究開発施設等 (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-12 IIF 湘南テクノロジーセンター
工場・研究開発施設等



所在地 神奈川県高座郡
取得価格 1,200百万円
延床面積 7,244.71㎡
土地面積 13,000.38㎡

F-14 IIF 戸塚マニュファクチャリングセンター
工場・研究開発施設等 (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-16 IIF つくばマニュファクチャリングセンター
工場・研究開発施設等 (底地)



所在地 茨城県龍ヶ崎市
取得価格 900百万円
延床面積 — (底地)
土地面積 17,721.03㎡

I-1 IIF 神戸地域冷暖房センター
インフラ施設



所在地 兵庫県神戸市
取得価格 18,100百万円
延床面積 54,485.71㎡
土地面積 6,002.21㎡
* 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 IIF 座間ITソリューションセンター
インフラ施設



所在地 神奈川県座間市
取得価格 5,384百万円
延床面積 10,931.89㎡
土地面積 9,917.34㎡

I-5 IIF 大阪豊中データセンター
インフラ施設



所在地 大阪府豊中市
取得価格 5,600百万円
延床面積 20,027.14㎡
土地面積 4,769.70㎡

I-7 IIF 名古屋港タンクターミナル (底地)
インフラ施設



所在地 愛知県名古屋市
取得価格 1,900百万円
延床面積 — (底地)
土地面積 51,583.70㎡

I-9 IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター
インフラ施設 (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㎡

I-2 IIF 羽田空港メンテナンスセンター
インフラ施設



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 IIF 品川データセンター
インフラ施設



所在地 東京都品川区
取得価格 4,900百万円
延床面積 19,547.11㎡
土地面積 9,906.96㎡

I-6 IIF 大阪南港ITソリューションセンター
インフラ施設



所在地 大阪府大阪市
取得価格 1,150百万円
延床面積 18,435.93㎡
土地面積 13,200.07㎡

I-8 IIF 品川ITソリューションセンター
インフラ施設



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㎡

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期	
		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	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	
営業収益		百万円	8,069	10,054	8,976	9,686	9,806
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	(8,022)	(10,054)	(8,976)	(9,686)	(9,806)
営業費用		百万円	3,652	4,266	3,905	4,132	4,243
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	(2,797)	(3,221)	(2,976)	(3,135)	(3,210)
営業利益		百万円	4,416	5,787	5,071	5,553	5,562
経常利益		百万円	3,443	4,634	4,082	4,614	4,625
当期純利益	(a)	百万円	3,442	4,633	4,081	4,612	4,624
純資産額	(b)	百万円	93,959	117,008	116,483	129,765	129,780
(対前期比)		%	(0.2)	(24.5)	(△0.4)	(11.4)	(0.0)
総資産額	(c)	百万円	224,749	261,999	261,500	289,221	289,242
(対前期比)		%	(3.7)	(16.6)	(△0.2)	(10.6)	(0.0)
出資総額	注4	百万円	90,823	112,651	112,651	125,376	125,376
(対前期比)		%	(－)	(24.0)	(－)	(11.3)	(－)
発行済投資口の総口数	(d)	口	352,564	397,164	397,164	1,698,816	1,698,816
1口当たり純資産額	注5	(b)/(d) 円	266,503	294,608	73,321	76,385	76,394
分配総額	(e)	百万円	3,443	4,636	4,083	4,613	4,625
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	9,768	11,674	10,282	2,716	2,723
(うち1口当たり利益分配金)		円	(9,765)	(11,667)	(10,276)	(2,715)	(2,722)
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	(3)	(7)	(6)	(1)	(1)
総資産経常利益率	注6	%	1.6 (3.1)	1.9 (3.3)	1.6 (3.1)	1.7 (3.4)	1.6 (3.2)
自己資本利益率	注6	%	3.7 (7.3)	4.4 (7.6)	3.5 (6.9)	3.7 (7.6)	3.6 (7.1)
自己資本比率	(b)/(c)	%	41.8	44.7	44.5	44.9	44.9
(対前期増減)			(△1.5)	(2.9)	(△0.2)	(0.4)	(0.0)
配当性向	注6	%	100.0	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	6,355	8,276	7,262	7,882	7,961
ネット・プロフィット・マージン	注6	%	42.7	46.1	45.5	47.6	47.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注6	倍	7.3	8.1	8.3	9.7	9.7
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注6	円	12,839	15,300	13,456	3,499	3,526
FFO倍率	注6	倍	21.9	18.9	18.7	17.1	16.6
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注7	円	9,655	11,451	10,057	2,680	2,684
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注7	円	12,729	15,083	13,237	3,464	3,488

(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、第23期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。
また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)／2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)／2
配当性向	分配金総額(利益超過分配金を除く)／当期純利益	
賃貸NOI	不動産賃貸事業利益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋減価償却費	
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却)／発行済投資口の総口数	
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO	

(注7) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり利益分配可能額」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しております。
なお、当該数値については、会計監査人の監査の対象ではありません。

2. 当期の資産の運用の経過

投資法人の主な推移と運用実績

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき2007年3月26日に設立され、2007年10月18日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3249)しました。本投資法人は、『日本経済の力を生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、2019年1月31日現在、運用物件数67件、取得価格合計275,664百万円となっております。

(2) 投資環境と運用実績

当期(2018年8月～2019年1月)における日本経済は、台風や豪雨などの自然災害により2018年7～9月期の国内総生産(GDP)成長率はマイナスに振れた後、2018年10～12月期はプラスに戻りましたが、中国経済に減速感が見られるほか、電子部品やIT関連需要にもピークアウトの傾向が見られることから、これまで好調だった企業の設備投資の伸びに一服感が見られます。

資本市場は、米中貿易交渉の展開や各国の政治・政策運営の混乱によりボラティリティの高い展開が続いていますが、J-REIT市場はディフェンシブ性と安定した利回りが評価され堅調に推移しました。特に11月以降はリスクを懸念した海外投資家の資金が流入し、時価総額の高い銘柄を中心に投資口価格が上昇しました。その後12月後半は世界的な株式市場の全面安の影響を受け、東証REIT指数は一時低下しましたが、2019年に入り再び上昇傾向を示しています。

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IIFつくばマニファクチュアリングセンター(底地)(取得価格900百万円)を取得しました。

これらの結果、本投資法人の2019年1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15物件、インフラ施設9物件、取得価格の合計は275,664百万円となっております。また、2019年1月31日現在の総賃貸可能面積は1,487,477.41㎡、平均稼働率については99.6%となっております。

(3) 資金調達概要

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) デットファイナンス
当期はデットファイナンスによる資金調達を実施しておりません。2019年1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(1年内返済予定の長期借入金を含む)は134,800百万円、投資法人債は10,000百万円となっております。

b) エクイティファイナンス
当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施しておりません。

(4) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益9,806百万円、営業利益5,562百万円、経常利益4,625百万円となり、当期純利益4,624百万円となりました。

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的全額である4,624,177,152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2,723円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。						
年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
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口当たり発行価格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	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期
決算年月	2016年12月	2017年7月	2018年1月	2018年7月	2019年1月
最高	589,000円	567,000円	(注1) 521,000円 (注2) 125,400円	126,400円	121,900円
最低	500,000円	488,500円	(注1) 454,000円 (注2) 122,300円	111,800円	106,600円
期末終値	557,000円	499,000円	(注2) 124,800円	120,600円	116,300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れ額を控除した額の全額である4,624,177,152円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税金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。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,723円となりました。

	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期
	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	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
当期純利益総額	3,442,762千円	4,633,743千円	4,081,126千円	4,612,919千円	4,624,277千円
利益留保額	306,864千円	276,383千円	245,613千円	218,599千円	214,007千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	4,625,875千円 (2,723円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	4,624,177千円 (2,722円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	1,057千円 (3円)	2,780千円 (7円)	2,382千円 (6円)	1,698千円 (1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)	1,057千円 (3円)	2,780千円 (7円)	2,382千円 (6円)	1,698千円 (1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、堅調な企業業績や雇用環境の改善、さらにはいわゆる働き方改革への対応に伴う設備投資の拡大などを背景に、緩やかな回復基調を維持するとみられますが、米中貿易戦争やBREXITなど政治的なリスクを背景とした世界経済の減速懸念には留意が必要です。
- J-REIT市場においては、低金利が維持される中、安定した利回りが享受できることから海外投資家からも注目が高く、さらには2017年から続いた「毎月分配型」の国内投資信託からの資金流出が収束に向かいつつあることなどを背景に、堅調な推移が見込まれます。
- 不動産市場においても、良好な資金調達環境の下、2019年に入ってからJ-REITによる活発な公募増資が行われ、積極的な売買取引が続いており、引き続き底堅い成長が見込まれます。物流施設についても、2019年は首都圏において過去最高となる新規供給が予定されていますが、旺盛な需要を背景に、空室率も緩やかな上昇にとどまるものと思われます。本投資法人の運用物件においても、施設の高い汎用性、立地優位性から安定した利用が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。
- また、ESGへの関心が高まる中、本投資法人は、2019年1月にJ-REITとして初めて国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱する「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」に基づいた匿名組合出資持分の取得を発表するなど、J-REITの中でも積極的な取り組みを行っております。
- 本邦唯一の産業用不動産特化型REITとしての特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2019年1月31日現在、運用物件数67件、取得価格合計275,664百万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99.6%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間8.7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、当期には、IIF相模原R&Dセンターにおいて、2018年1月期（第21期）に実施した基幹施設としての機能拡充ニーズを捉えた契約の長期安定化と共用部の賃貸化に続き、駐車場をテナントと一括契約締結することによる収益向上を実現しました。更に、オフィス増床ニーズを捉えた新たな賃貸借契約を締結することで収益向上を図る見込みです。このように今後も「3C Management Cycle」の取り組みによるポートフォリオの安定性の維持及び更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、並びに継続的かつ緊密なコミュニケーションを通じた賃借人との関係構築による賃料水準の維持・向上、解約の抑制に引き続き努めてまいります。

- iii. 財務戦略
- 本投資法人は、「長期賃貸借契約に裏付けられた長期安定的なキャッシュ・フロー」という本投資法人のポートフォリオの特性を勘案し、「長期固定化」を基本的な負債調達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

資産の譲渡
2019年3月13日付で、以下の資産の譲渡契約を締結しました。
IIF厚木ロジスティクスセンター
譲渡資産：不動産を信託財産とする信託受益権
契約締結日：2019年3月13日(下記2回に分割して譲渡を行う契約を締結しております。)
譲渡日：第1回譲渡 2019年3月29日(信託受益権の50%)
第2回譲渡 2019年8月1日(信託受益権の50%)
譲渡価格：第1回譲渡 1,280百万円
第2回譲渡 1,280百万円
損益に及ぼす影響：第24期（自 2019年2月1日至 2019年7月31日）において約469百万円、第25期（自 2019年8月1日至 2020年1月31日）において約484百万円、それぞれ営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。
(注)本物件の譲渡先は国内事業会社の組成するSPCですが、譲渡先の概要については、名称等の開示について先方から了承を得られていないため非開示としています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期
	2016年12月31日	2017年7月31日	2018年1月31日	2018年7月31日	2019年1月31日
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	352,564口	397,164口	397,164口	1,698,816口	1,698,816口
投資主数	4,725人	5,776人	6,398人	7,996人	8,921人

2. 投資口に関する事項

2019年1月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	中央区晴海1丁目8-11	252,913	14.88
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	250,799	14.76
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	70,021	4.12
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	61,302	3.60
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	25,600	1.50
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
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	22,561	1.32
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
株式会社中国銀行	岡山市北区丸の内1丁目15-20	22,000	1.29
合計		773,913	45.55

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

3. 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額
執行役員 (注1)	倉部 康行	リサーチアンドブライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,620千円
	迫本 栄二 (注2)	銀座K.T.C税理士法人 代表社員理事長	827千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	12,500千円 (注3)

(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、執行役員及び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) 2018年10月30日に開催された本投資法人の第7回投資主総会において、同日付で迫本栄二が監督役員に選任され、就任しております。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計帳簿の作成等）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（納税に関する事務）	EY税理士法人
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱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 22 期 (2018年7月31日)		第 23 期 (2019年1月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	12,957	4.5	12,934	4.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,605	1.6	4,602	1.6
			その他	3,130	1.1	4,085	1.4
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	44,428	15.3	44,338	15.3
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.7	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	91,935	31.8	91,798	31.7
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	42,515	14.7	42,388	14.7
			その他	26,501	9.1	26,437	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	7,766	2.7	7,738	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	12,992	4.5	13,033	4.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	23,105	8.0	22,940	7.9
			その他	－	－	－	－
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
小計			271,937	94.0	272,297	94.1	
預金・その他の資産			17,283	6.0	16,944	5.9	
資産総額計			289,221	100.0	289,242	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

2019年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
IIF羽田空港メインテナンスセンター	38,312	81,995.81	81,995.81	100.0	14.6	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	16,157	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）	12,894	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	12,094	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	10,279	51,385.32	51,385.32	100.0	(注5)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,350	21,615.01	21,615.01	100.0	3.7	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	8,689	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	7,918	7,057.03	3,490.67	49.5	(注5)	インフラ施設
IIF蒲田R&Dセンター	7,451	21,896.56	21,896.56	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,725	33,243.99	33,243.99	100.0	(注5)	物流施設
合計	128,873	354,626.56	351,060.20	99.0	41.5	

(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

2019年1月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	17,119	12,894
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	9,100	5,377
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	7,460	5,176
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	2,160	1,530
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	2,780	1,782
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	3,000	1,958
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	2,810	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	6,600	4,657
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	4,040	3,205
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	3,280	2,304
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	2,130	1,445
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	1,610	1,137
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	3,130	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	2,066
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	5,125
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	3,240	2,518
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	2,950	1,844
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	3,446
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	4,160	3,063

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	1,960	1,505
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	1,023
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	1,220	578
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	4,500	3,364
IIF泉大津e-shop ロジスティクスセンター（底地）	大阪府泉大津市なぎさ町8番1号	不動産信託 受益権	48,932.00	4,420	4,179
IIF泉佐野フードプロセス& ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市りんくう往来北2番11	不動産	13,947.83	1,090	945
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住溝55番13	不動産信託 受益権	33,243.99	7,390	5,725
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	988	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	1,923
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	9,580	8,689
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	2,605
IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託 受益権	3,892.66	928	917
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14番31号	不動産信託 受益権	24,967.58	5,220	5,191
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託 受益権	51,385.32	10,900	10,279
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7番7号	不動産信託 受益権	5,057.68	1,920	1,754
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	1,700	1,589
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	1,024
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2番32	不動産信託 受益権	52,201.30	14,100	12,094
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2番34	不動産信託 受益権	12,299.76	2,800	2,568
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5	不動産信託 受益権	12,383.30	1,580	1,378
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	2,516
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	1,193
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	2,583
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	2,180	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	5,390	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	1,209
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	9,350
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	7,451
IIF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目25番19号	不動産	4,857.73	2,950	2,039
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	4,650	3,278
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	3,872
IIF掛川マニ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	4,205

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	1,307
IIF広島マニ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	1,860	1,693
IIF戸塚マニ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	2,590	2,413
IIF厚木マニ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つくばマニファクチュアリングセンタ ー（底地）	茨城県龍ヶ崎市向陽台一丁目9番1	不動産	17,721.03	1,320	954
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	16,157
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号	不動産	81,995.81	41,300	38,312
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	5,115
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	6,870	5,297
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	5,570
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	2,420	1,212
IIF名古屋屋タンクターミナル（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	7,057.03	7,130	7,918
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンタ ー（底地）	埼玉県東松山市新郷75番1	不動産	12,880.38	754	729
合 計			1,487,477.41	323,919	272,297

(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。

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 22 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日				第 23 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	400	4.1	1	100.0	402	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	1.8	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)
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)

不動産等の名称	第 22 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日				第 23 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF三郷ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF入間ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF印西ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF盛岡ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF広島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF京田辺ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡東ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF加須ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF羽村ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（注5）	5	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)	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)	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)	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)	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	1.6	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	0.6	1	100.0	59	0.6
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	364	3.8	1	100.0	364	3.7
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)	1	90.1	(注3)	(注3)
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF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広島マニュファクチャリングセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIFつくばマニュ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	3.4	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	1,428	14.7	1	100.0	1,429	14.6
IIF座間ITソリューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF品川データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪豊中データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪南港ITソリューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF品川ITソリューションセンター	5	76.1	(注3)	(注3)	4	49.5	(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）	86	99.8	9,686	100.0	85	99.6	9,806	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

2019年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	45,500	37,600	△1,322
合 計		45,500	37,600	△1,322

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

(注3) 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価しておりません。

8. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、2019年1月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	M1棟防災設備更新工事	2019年6月	96	－	－
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	チラーユニット更新工事	2019年5月	73	－	－
IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	本館・新館 外壁改修工事（1～3工区）	2019年7月	72	－	－

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742百万円であり、費用に区分された修繕費92百万円と合わせ、合計834百万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2期	2018年7月～2018年8月	76
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5月～2018年12月	69
IIF品川IIT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11月～2019年1月	55
IIF座間ITソリューションセンター	神奈川県座間市	外壁改修工事	2018年12月～2019年1月	42
その他	－	－	－	498
合計				742

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 22 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	第 23 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
(a) 資産運用報酬	861,157	874,827
(b) 資産保管委託報酬	6,294	6,485
(c) 一般事務委託報酬	31,373	32,446
(d) 役員報酬	5,820	6,647
(e) その他費用	92,468	112,168
合 計	997,112	1,032,575

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2012年 3月30日	1,085	1,085	1.3 (注3)	2019年 3月29日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		415	415					
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 3月30日	1,000	1,000	1.9 (注3)	2022年 3月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2012年 3月30日	1,500	1,500	1.6 (注3)	2020年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 3月30日	1,000	1,000	2.2	2024年 3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 3月30日	2,000	2,000	1.9	2022年 3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 3月30日	500	500	1.9 (注3)	2022年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）	2012年 3月30日	1,500	1,500	1.3 (注3)	2019年 3月29日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2012年 6月29日	1,000	1,000	1.4	2020年 6月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2012年 6月29日	583	583	1.2 (注3)	2019年 6月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）	2012年 6月29日	417	417	1.2 (注3)	2019年 6月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2012年 9月28日	2,274	2,274	1.2 (注3)	2019年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）	2012年 9月28日	1,626	1,626	1.2 (注3)	2019年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.8	2025年 2月5日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 2月6日	2,534	2,534	1.4 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		966	966					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.3	2023年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 2月6日	500	500	1.4 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.5 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年 2月6日	500	500	1.6	2023年 2月6日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2013年 2月6日	500	500	1.4 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 2月6日	362	362	1.2 (注3)	2022年 2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		138	138					
	株式会社三井住友銀行	2013年 2月6日	500	500	1.2 (注3)	2022年 2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年 6月28日	2,000	2,000	1.8	2024年 6月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証

	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	三井住友信託銀行株式会社	2013年 6月28日	2,500	2,500	1.7 (注3)	2023年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年 6月28日	1,500	1,500	1.6 (注3)	2022年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社	2013年 6月28日	500	500	1.2 (注3)	2020年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月18日	7,500	7,500	1.4 (注3)	2023年 10月18日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 12月30日	2,000	2,000	1.4 (注3)	2023年 12月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月6日	700	700	1.3	2024年 8月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年 2月6日	900	900	1.2 (注3)	2024年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2014年 2月6日	500	500	1.1	2023年 8月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2014年 2月6日	500	500	1.0 (注3)	2022年 8月5日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月6日	868	868	0.9 (注3)	2022年 2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		331	331					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月13日	1,000	1,000	1.7	2026年 3月13日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月13日	724	724	1.7 (注3)	2026年 3月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月13日	1,158	1,158	1.3 (注3)	2024年 3月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		441	441					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月16日	1,350	1,350	1.0	2025年 3月14日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注3)	2025年 3月14日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注3)	2025年 3月14日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月16日	2,570	2,570	0.9 (注3)	2024年 9月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		979	979					
	株式会社中国銀行	2015年 3月16日	700	700	0.7 (注3)	2022年 9月15日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月31日	1,000	1,000	1.3	2027年 3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	明治安田生命保険相互会社	2015年 3月31日	850	850	1.2	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 3月31日	1,500	1,500	1.0	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月31日	832	832	0.9 (注3)	2024年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		317	317					
	株式会社みずほ銀行	2016年 4月15日	800	800	0.5 (注3)	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 4月15日	800	800	0.5	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,000	2,000	0.4	2026年 8月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月17日	1,600	1,600	0.5	2025年 8月15日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月6日	3,255	3,255	0.6	2026年 3月6日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,244	1,244					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月6日	2,170	2,170	0.7	2026年 9月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		829	829					
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月6日	1,500	1,500	0.5	2025年 3月6日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月17日	2,099	2,099	0.6	2025年 9月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月17日	期限一括	(注5)	無担保 無保証

	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	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.9	2029年 3月16日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月17日	1,500	1,500	0.5	2025年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.6	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2025年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月31日	4,054	4,054	0.6	2025年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,545	1,545					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月31日	600	600	0.5	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月31日	1,300	1,300	0.8	2029年 3月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月31日	1,200	1,200	0.6	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.3	2022年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,938	2,938	0.7	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,062	1,062					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.9	2029年 9月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月1日	2,099	2,099	0.5	2024年 8月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社かんぽ生命保険	2018年 2月1日	2,300	2,300	0.9	2030年 2月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月1日	700	700	0.7	2028年 2月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	2,500	2,500	0.7	2028年 8月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	2,500	2,500	0.9	2030年 2月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月7日	400	400	0.7	2028年 9月7日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月7日	400	400	0.6	2027年 9月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月7日	400	400	0.6	2028年 3月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 3月7日	1,100	1,100	0.6	2028年 3月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	1,808	1,808	0.3	2021年 9月9日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		692	692					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	3,618	3,618	0.7	2028年 3月9日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,382	1,382					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	724	724	0.8	2029年 3月9日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月30日	796	796	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		303	303					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月30日	434	434	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		165	165					
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月30日	1,200	1,200	0.7	2028年 9月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	1,000	1,000	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	600	600	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月30日	500	500	0.6	2028年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	小 計		134,800	134,800					
合 計			134,800	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) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。
(注4) 返済方法については、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。
(注5) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注6) 資金使途は、借入金の借換資金です。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回 無担保投資法人債	2012年 12月27日	5,000	5,000	1.40	2022年 12月27日	期限一括 (注)	借入金の 返済	無担保 無保証
第3回 無担保投資法人債	2014年 6月26日	2,000	2,000	0.89	2024年 6月26日	期限一括 (注)	借入金の 返済	無担保 無保証
第4回 無担保投資法人債	2016年 12月26日	3,000	3,000	0.40	2026年 12月25日	期限一括 (注)	既存投資法 人債の償還	無担保 無保証
合 計		10,000	10,000					

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

4. 短期投資法人債

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
IIFつくばマニユファクチュアリングセンター（底地）	2019年1月11日	900	—	—	—	—
合 計		900		—	—	—

(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つくばマニユファクチュアリングセン ター（底地）	2019年1月11日	900	1,320	シービーアールイー 株式会社	2018年12月1日

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

(2) その他

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

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 B / A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
建物管理委託費	141,013	株式会社レンタルのニッケン	4,459	3.2

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

本投資法人の資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数	処分口数	保有口数
2015年1月1日	(注) 600	－	1,200
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 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%
第 23 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	4,800	558,240千円	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

2018年10月30日に、本投資法人の第7回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	(原案のとおり) 以下の事項について規約を変更しました。 ・本投資法人が他の投資法人との合併を行った場合における合併報酬の内容及びその支払時期に関する規定を新設 ・本投資法人の営業期間及び決算期が第20期以降変更されたことに伴う文言について、特定の営業期間の終了により不要となったため削除 ・その他字句の修正
第2号議案 執行役員1名選任の件	(原案のとおり) 倉都康行が選任されました。
第3号議案 監督役員3名選任の件	(原案のとおり) 滝口勝昭、本多邦美及び迫本栄二の3名が選任されました。
第4号議案 補欠執行役員2名選任の件	(原案のとおり) 上田英彦及び守津真麻の2名が選任されました。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	(原案のとおり) 宇佐美豊が選任されました。

3. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2018年7月31日	当期 2019年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,585,048	11,406,761
信託現金及び信託預金	3,278,971	3,138,984
営業未収入金	295,575	266,549
前払費用	1,095,471	516,831
未収消費税等	278,892	－
その他	236	7,355
流動資産合計	15,534,196	15,336,481
固定資産		
有形固定資産		
建物	33,452,100	33,719,630
減価償却累計額	△6,368,372	△6,750,598
建物（純額）	27,083,728	26,969,031
構築物	93,211	93,211
減価償却累計額	△25,639	△28,608
構築物（純額）	67,572	64,603
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	△5,877	△6,714
工具、器具及び備品（純額）	7,698	6,860
土地	20,125,318	21,084,631
建設仮勘定	1,433	1,069
信託建物	70,861,106	71,341,067
減価償却累計額	△10,809,798	△11,769,825
信託建物（純額）	60,051,307	59,571,241
信託構築物	563,738	580,484
減価償却累計額	△389,148	△399,932
信託構築物（純額）	174,589	180,552
信託機械及び装置	106,809	109,899
減価償却累計額	△14,133	△20,120
信託機械及び装置（純額）	92,676	89,779
信託工具、器具及び備品	36,020	36,420
減価償却累計額	△9,648	△12,164
信託工具、器具及び備品（純額）	26,372	24,256
信託土地	144,470,488	144,470,488
信託建設仮勘定	1,969	367
有形固定資産合計	252,103,156	252,462,881
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	1,724	7,013
無形固定資産合計	19,835,690	19,840,979
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	1,456,164	1,374,344
その他	6,586	3,000
投資その他の資産合計	1,472,950	1,387,544
固定資産合計	273,411,797	273,691,406
繰延資産		
投資口交付費	228,782	171,853
投資法人債発行費	46,592	42,785
繰延資産合計	275,374	214,638
資産合計	289,221,369	289,242,526

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2018年7月31日	当期 2019年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	650,067	545,658
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	7,900,000
未払金	572,264	547,074
未払費用	128,581	136,149
未払法人税等	1,691	1,308
未払消費税等	－	494,160
前受金	2,032,200	1,609,205
その他	68,756	266,131
流動負債合計	7,453,562	11,499,687
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	130,800,000	126,900,000
預り敷金及び保証金	2,448,564	2,489,625
信託預り敷金及び保証金	8,358,515	8,185,305
資産除去債務	173,430	173,932
デリバティブ債務	221,519	213,241
その他	154	128
固定負債合計	152,002,185	147,962,232
負債合計	159,455,747	159,461,919
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	125,376,568	125,376,568
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※3	△251,547	△225,597
出資総額控除額合計	△251,547	△225,597
出資総額（純額）	125,125,021	125,150,971
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,858,533	4,842,876
剰余金合計	4,858,533	4,842,876
投資主資本合計	129,983,554	129,993,847
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△217,933	△213,241
評価・換算差額等合計	△217,933	△213,241
純資産合計 ※2	129,765,621	129,780,606
負債純資産合計	289,221,369	289,242,526

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	9,686,144	9,806,345
営業収益合計	9,686,144	9,806,345
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	3,135,629	3,210,848
資産運用報酬	861,157	874,827
役員報酬	5,820	6,647
資産保管手数料	6,294	6,485
一般事務委託手数料	31,373	32,446
その他営業費用	92,468	112,168
営業費用合計	4,132,742	4,243,424
営業利益	5,553,402	5,562,920
営業外収益		
受取利息	73	70
還付加算金	－	1,438
未払分配金戻入	391	429
営業外収益合計	464	1,938
営業外費用		
支払利息	642,410	644,614
投資法人債利息	49,626	50,173
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
融資関連費用	182,176	183,662
投資口交付費償却	57,181	56,928
その他	4,043	75
営業外費用合計	939,245	939,262
経常利益	4,614,622	4,625,596
税引前当期純利益	4,614,622	4,625,596
法人税、住民税及び事業税	1,702	1,318
法人税等合計	1,702	1,318
当期純利益	4,612,919	4,624,277
前期繰越利益	245,613	218,599
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,858,533	4,842,876

(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		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△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

当期（自 2018年8月1日 至 2019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	125,376,568	△251,547	△251,547	125,125,021	4,858,533	4,858,533	129,983,554
当期変動額							
剰余金の配当					△4,612,285	△4,612,285	△4,612,285
一時差異等調整引当額の戻入		27,648	27,648	27,648	△27,648	△27,648	－
一時差異等調整引当額による 利益超過分配		△1,698	△1,698	△1,698			△1,698
当期純利益					4,624,277	4,624,277	4,624,277
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	－	25,949	25,949	25,949	△15,656	△15,656	10,293
当期末残高	※1 125,376,568	△225,597	△225,597	125,150,971	4,842,876	4,842,876	129,993,847

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△217,933	△217,933	129,765,621
当期変動額			
剰余金の配当			△4,612,285
一時差異等調整引当額の戻入			－
一時差異等調整引当額による 利益超過分配			△1,698
当期純利益			4,624,277
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	4,692	4,692	4,692
当期変動額合計	4,692	4,692	14,985
当期末残高	△213,241	△213,241	129,780,606

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考） 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
1. 固定資産の減価償却の方法		①有形固定資産 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 構築物・信託構築物 機械及び装置・ 信託機械及び装置 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 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。	①有形固定資産 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 構築物・信託構築物 機械及び装置・ 信託機械及び装置 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 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120,818千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,435千円です。
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科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔追加情報〕

「税効果会計に係る会計基準」の一部改正（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期から適用しております。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 2018年7月31日	当期 2019年1月31日
※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産 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 50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額
前期（2018年7月31日）（ご参考）
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当での発生事由	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。

当期 (2019年1月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当での発生事由	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	7,919	6,220	1,698	－	7,919	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	245,326	－	△27,648	217,677	デリバティブ取引の時価の変動
合計		413,368	251,547	1,698	△27,648	225,597	

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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 9,239,890	賃料収入 9,393,307
受取水道光熱費 306,605	受取水道光熱費 318,797
その他賃貸収入 139,648	その他賃貸収入 94,240
不動産賃貸事業収益合計 9,686,144	不動産賃貸事業収益合計 9,806,345
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
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	プロパティ・マネジメント報酬 75,864
建物管理委託費 166,677	建物管理委託費 141,013
水道光熱費 304,337	水道光熱費 315,160
公租公課 746,124	公租公課 788,018
損害保険料 22,956	損害保険料 22,403
修繕費 97,740	修繕費 92,489
減価償却費 1,331,908	減価償却費 1,365,886
信託報酬 15,892	信託報酬 16,493
借地料 386,571	借地料 391,534
その他諸経費 2,336	その他諸経費 1,983
不動産賃貸事業費用合計 3,135,629	不動産賃貸事業費用合計 3,210,848
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 6,550,515	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 6,595,496

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期（ご参考） 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数
32,000,000□ 1,698,816□	32,000,000□ 1,698,816□

(税効果会計に関する注記)

前期（ご参考） 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 資産除去債務 繰延ヘッジ損益 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額	繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 資産除去債務 繰延ヘッジ損益 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額
43 54,786 68,845 123,675 △123,675 — —	25 54,945 67,362 122,333 △122,333 — —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)
法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率
31.74 △31.74 0.04 0.04	31.51 △31.51 0.03 0.03

(金融商品に関する注記)

前期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。
 デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。
 また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的とした極度貸付枠設定契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、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）。

	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

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

当期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。

ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	11,406,761	11,406,761	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,138,984	3,138,984	－
資産計	14,545,745	14,545,745	－
(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,900,000	7,934,906	34,906
(2) 投資法人債	10,000,000	10,262,070	262,070
(3) 長期借入金	126,900,000	130,775,161	3,875,161
(4) 信託預り敷金及び保証金	584,000	579,388	△4,611
負債計	145,384,000	149,551,526	4,167,526
デリバティブ取引（※）	(213,241)	(213,241)	－

※ 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	△213,241	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	31,300,000	※	－

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記「負債」(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	2,489,625
信託預り敷金及び保証金	7,601,305
負債計	10,090,930

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	11,406,761	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,138,984	－	－	－	－	－
合 計	14,545,745	－	－	－	－	－

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	7,900,000	4,000,000	4,600,000	12,200,000	19,500,000	86,600,000
合 計	7,900,000	4,000,000	4,600,000	17,200,000	19,500,000	91,600,000

注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日) (ご参考)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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) 当期増減のうち、主な増加額/IF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)、IF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)、IF広島マニュファクチャリングセンター(底地) (1,693,024千円)、IF戸塚マニュファクチャリングセンター(底地) (2,413,970千円)、IF板橋ロジスティクスセンター(準共有持分40%) (699,971千円)、IF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)、IF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)、IF札幌ロジスティクスセンター(2,523,342千円)、IF那陸那珂港ロジスティクスセンター(底地) (1,188,309千円)、IF那覇ロジスティクスセンター(2,625,086千円)、IF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(増築棟) (1,206,643千円)、IF神戸西ロジスティクスセンター(底地) (2,047,602千円)、IF厚木マニュ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、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。

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
271,937,910	359,687	272,297,598	323,919,000

(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つくばマニュファクチャリングセンター（底地）(954,426千円)の取得によるものであり、当期の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2019年1月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

<p>前期（ご参考） 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日</p>	<p>当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

〔資産除去債務に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日												
<p>1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>(1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、2016年9月1日付で取得した「HIF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「HIF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。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を建物の耐用年数によりそれぞれ53年、33年と見積り、割引率はそれぞれ0.5%、0.689%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table border="1"> <tr><td>期首残高</td><td>172,938</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td>491</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td>173,430</td></tr> </table>	期首残高	172,938	時の経過による調整額	491	期末残高	173,430	<p>1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>(1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、2016年9月1日付で取得した「HIF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「HIF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。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を建物の耐用年数によりそれぞれ53年、33年と見積り、割引率はそれぞれ0.5%、0.689%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table border="1"> <tr><td>期首残高</td><td>173,430</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td>501</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td>173,932</td></tr> </table>	期首残高	173,430	時の経過による調整額	501	期末残高	173,932
期首残高	172,938												
時の経過による調整額	491												
期末残高	173,430												
期首残高	173,430												
時の経過による調整額	501												
期末残高	173,932												
<p>2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、HIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。</p>	<p>2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、HIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。</p>												

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	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ト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8月1日 至 2019年1月31日)

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	－	－	1年内返済予定の 長期借入金（注1）	415,000
						長期借入金（注1）	18,669,600
				利息の支払（注1）	99,003	未払費用	19,097
				－	－	デリバティブ債務 （注2）	209,977

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ト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 2018年2月1日 至 2018年7月31日		当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	
1口当たり純資産額	76,385円	1口当たり純資産額	76,394円
1口当たり当期純利益	2,749円	1口当たり当期純利益	2,722円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期（ご参考） 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自2018年8月1日 至2019年1月31日
当期純利益	4,612,919千円	4,624,277千円
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	4,612,919千円	4,624,277千円
期中平均投資口数	1,677,986口	1,698,816口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
該当事項はありません。	資産の譲渡 2019年3月13日付で、以下の資産の譲渡契約を締結しました。 IIF厚木ロジスティクスセンター 譲渡資産：不動産を信託財産とする信託受益権 契約締結日：2019年3月13日(下記2回に分割して譲渡を行う契約を締結しております。) 譲渡日：第1回譲渡 2019年3月29日(信託受益権の50%) 第2回譲渡 2019年8月1日(信託受益権の50%) 譲渡価格：第1回譲渡 1,280百万円 第2回譲渡 1,280百万円 損益に及ぼす影響：第24期（自 2019年2月1日至 2019年7月31日）において約469百万円、第25期（自 2019年8月1日至 2020年1月31日）において約484百万円、それぞれ営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。 (注)本物件の譲渡先は国内事業会社の組成するSPCですが、譲渡先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。

〔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 2018年2月1日 至 2018年7月31日			当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	減価償却超過額等の発生	1,698	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)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	27,648	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	4,692
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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
I 当期末処分利益	4,858,533,120	4,842,876,566
II 利益超過分配金加算額	1,698,816	1,698,816
うち一時差異等調整引当額	1,698,816	1,698,816
III 出資総額組入額	27,648,569	4,692,183
うち一時差異等調整引当額戻入額	27,648,569	4,692,183
IV 分配金の額	4,613,984,256	4,625,875,968
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,716)	(2,723)
うち利益分配金	4,612,285,440	4,624,177,152
（うち1口当たり利益分配金）	(2,715)	(2,722)
うち一時差異等調整引当額	1,698,816	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））	(1)	(1)
V 次期繰越利益	218,599,111	214,007,231
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4,612,285,440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、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）及び純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,698,816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。	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4,624,177,152円を分配することとしました。 また、本投資法人の規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）及び純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,698,816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4,625,875,968円としております。

独立監査人の監査報告書

2019年3月13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
業務執行社員 公認会計士

岸 洋平



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

井上裕人



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8月1日から2019年1月31日までの第23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

(単位：千円)

	前期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,614,622	4,625,596
減価償却費	1,331,908	1,365,886
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
投資口交付費償却	57,181	56,928
受取利息	△73	△70
支払利息	692,036	694,788
営業未収入金の増減額（△は増加）	△112,906	29,026
未収消費税等の増減額（△は増加）	△278,892	278,892
前払費用の増減額（△は増加）	△624,684	578,640
長期前払費用の増減額（△は増加）	△148,948	81,819
営業未払金の増減額（△は減少）	65,343	△12,610
未払金の増減額（△は減少）	51,336	16,999
未払費用の増減額（△は減少）	△82	287
未払消費税等の増減額（△は減少）	△451,795	494,160
前受金の増減額（△は減少）	547,305	△422,994
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△162	△26
その他	65,359	△63,514
小 計	5,811,355	7,727,615
利息の受取額	73	70
利息の支払額	△701,681	△687,507
法人税等の支払額	△919	△1,702
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,108,827	7,038,476
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,311,319	△1,235,670
信託有形固定資産の取得による支出	△27,932,212	△623,391
預り敷金及び保証金の受入による収入	30,000	41,060
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	742,281	95,540
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△200,581	△15,393
その他	－	△5,464
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,671,831	△1,743,319
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	26,800,000	－
長期借入金の返済による支出	△13,500,000	－
投資口の発行による収入	12,564,746	－
分配金の支払額	△4,083,844	△4,613,431
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,780,901	△4,613,431
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,782,102	681,725
現金及び現金同等物の期首残高	15,646,122	13,864,019
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	13,864,019	14,545,745

（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（ご参考） 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期（ご参考） 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)
(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	(2019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
10,585,048 3,278,971 <u>13,864,019</u>	11,406,761 3,138,984 <u>14,545,745</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

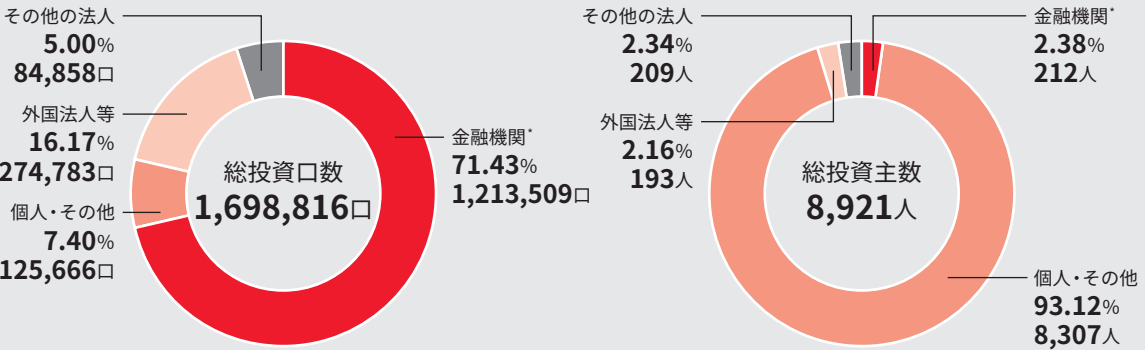
決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年 1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3249)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者(投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先(郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 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 (2019年1月31日現在)



* 金融機関には、金融商品取引業者を含みます。

IRスケジュール

2019年	3月13日	第23期(2019年1月期) 決算発表
	3月14日	第23期(2019年1月期) 決算説明会
	4月15日	分配金支払開始
	9月中旬	第24期(2019年7月期) 決算発表(予定)
		第24期(2019年7月期) 決算説明会(予定)
	10月中旬	分配金支払開始(予定)

ウェブサイトリニューアル <https://www.iif-reit.com>

本投資法人のウェブサイトリニューアルを実施致しました。投資家の皆様への情報開示や物件情報の掲載に加え、本投資法人の特徴や保有物件の魅力を、これまで以上に知って頂ける様に、コンテンツの拡充を致しました。



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

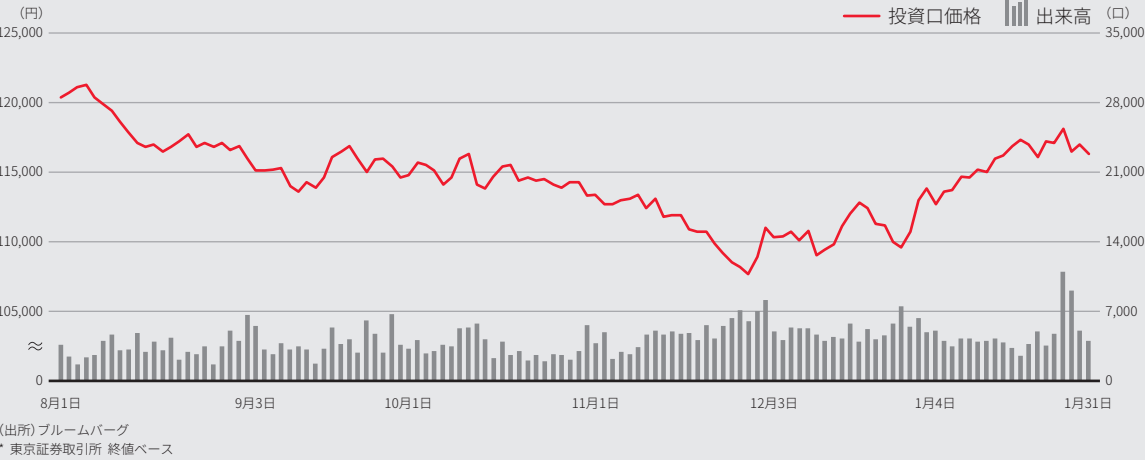
＊分配金に関する支払調書

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8月1日~2019年1月31日)



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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