【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年10月24日
【計算期間】	第24期 （自　2019年2月1日　至　2019年7月31日）
【発行者名】	産業ファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　倉都　康行
【本店の所在の場所】	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
【事務連絡者氏名】	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 執行役員　インダストリアル本部長　上田　英彦
【連絡場所】	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
【電話番号】	03-5293-7091
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
計算期間		自 2014年 7月 1日 至 2014年 12月31日	自 2015年 1月 1日 至 2015年 6月30日	自 2015年 7月 1日 至 2015年 12月31日	自 2016年 1月 1日 至 2016年 6月30日	自 2016年 7月 1日 至 2016年 12月31日
営業収益	百万円	6,775	7,357	7,788	7,886	8,069
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(6,775)	(7,356)	(7,788)	(7,886)	(8,022)
営業費用	百万円	3,071	3,320	3,511	3,547	3,652
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(2,371)	(2,578)	(2,736)	(2,763)	(2,797)
営業利益	百万円	3,704	4,036	4,277	4,338	4,416
経常利益	百万円	2,800	3,102	3,288	3,382	3,443
当期純利益	(a) 百万円	2,799	3,101	3,287	3,381	3,442
純資産額	(b) 百万円	82,001	93,677	93,817	93,799	93,959
（対前期比）	%	(△0.0)	(14.2)	(0.1)	(△0.0)	(0.2)
総資産額	(c) 百万円	190,852	214,877	215,694	216,639	224,749
（対前期比）	%	(0.0)	(12.6)	(0.4)	(0.4)	(3.7)
出資総額（注4）	百万円	79,493	90,823	90,823	90,823	90,823
（対前期比）	%	(－)	(14.3)	(－)	(－)	(－)
発行済投資口の総口数	(d) 口	165,532	352,564	352,564	352,564	352,564
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	247,690(注8)	265,703	266,100	266,048	266,503
1口当たり当期純利益（注5）	円	8,455(注8)	9,021	9,324	9,590	9,764
分配総額	(e) 百万円	2,799	3,101	3,287	3,381	3,443
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	16,911	8,796	9,324	9,590	9,768
（うち1口当たり利益分配金）	円	(16,911)	(8,796)	(9,324)	(8,440)	(9,765)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(1,150)	(3)
総資産経常利益率（注6）	%	1.5(2.9)	1.5(3.1)	1.5(3.0)	1.6(3.1)	1.6(3.1)
自己資本利益率（注6）	%	3.4(6.8)	3.5(7.1)	3.5(7.0)	3.6(7.2)	3.7(7.3)
自己資本比率	(b)/(c) %	43.0	43.6	43.5	43.3	41.8
（対前期増減）		(△0.0)	(0.6)	(△0.1)	(△0.2)	(△1.5)
配当性向（注6）	%	100.0	100.0	100.0	88.0	100.0
＜その他参考情報＞						
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注6）	百万円	5,400	5,825	6,125	6,206	6,355
ネット・プロフィット・マージン（注6）	%	41.3	42.2	42.2	42.9	42.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注6）	倍	6.9	7.2	7.2	7.4	7.3
1口当たりＦＦＯ（Funds from Operation）（注6）	円	22,929	11,765	12,370	12,663	12,839
ＦＦＯ倍率（Funds from Operation）（注6）	倍	24.4	23.3	23.5	22.5	21.9
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額（注7）	円	16,603	8,671	9,091	8,415	9,655
固定資産税等調整後1口当たりＦＦＯ（注7）	円	22,621	11,640	12,137	12,638	12,729

期		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
計算期間		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	自 2019年 2月1日 至 2019年 7月31日
営業収益	百万円	10,054	8,976	9,686	9,806	10,602
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(10,054)	(8,976)	(9,686)	(9,806)	(10,131)
営業費用	百万円	4,266	3,905	4,132	4,243	4,383
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,221)	(2,976)	(3,135)	(3,210)	(3,327)
営業利益	百万円	5,787	5,071	5,553	5,562	6,218
経常利益	百万円	4,634	4,082	4,614	4,625	5,192
当期純利益	(a) 百万円	4,633	4,081	4,612	4,624	5,190
純資産額	(b) 百万円	117,008	116,483	129,765	129,780	141,873
（対前期比）	%	(24.5)	(△0.4)	(11.4)	(0.0)	(9.3)
総資産額	(c) 百万円	261,999	261,500	289,221	289,242	314,087
（対前期比）	%	(16.6)	(△0.2)	(10.6)	(0.0)	(8.6)
出資総額（注4）	百万円	112,651	112,651	125,376	125,376	136,894
（対前期比）	%	(24.0)	(－)	(11.3)	(－)	(9.2)
発行済投資口の総口数	(d) 口	397,164	397,164	1,698,816	1,698,816	1,794,016
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	73,652(注9)	73,321(注9)	76,385	76,394	79,081
1口当たり当期純利益（注5）	円	2,987(注9)	2,568(注9)	2,749	2,722	2,997
分配総額	(e) 百万円	4,636	4,083	4,613	4,625	5,261
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	11,674	10,282	2,716	2,723	2,933
（うち1口当たり利益分配金）	円	(11,667)	(10,276)	(2,715)	(2,722)	(2,893)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(7)	(6)	(1)	(1)	(40)
総資産経常利益率（注6）	%	1.9(3.3)	1.6(3.1)	1.7(3.4)	1.6(3.2)	1.7(3.5)
自己資本利益率（注6）	%	4.4(7.6)	3.5(6.9)	3.7(7.6)	3.6(7.1)	3.8(7.7)
自己資本比率	(b)/(c) %	44.7	44.5	44.9	44.9	45.2
（対前期増減）		(2.9)	(△0.2)	(0.4)	(0.0)	(0.3)
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	8,276	7,262	7,882	7,961	8,207
ネット・プロフィット・マージン（注6）	%	46.1	45.5	47.6	47.2	49.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注6）	倍	8.1	8.3	9.7	9.7	11.0
1口当たりＦＦＯ（Funds from Operation）（注6）	円	15,300	13,456	3,499	3,526	3,413
ＦＦＯ倍率（Funds from Operation）（注6）	倍	18.9	18.7	17.1	16.6	20.7
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額（注7）	円	11,451	10,057	2,680	2,684	2,881
固定資産税等調整後1口当たりＦＦＯ（注7）	円	15,083	13,237	3,464	3,488	3,401

（注1） 産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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月末日に変更しています。これに伴い第20期は2017年1月1日から2017年7月31日までの7か月決算となっています。
（注2） 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
（注3） 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨て、比率は四捨五入により表示しています。以下、別段の記載がない限り同じです。
（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いません。
（注5） 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います。

(注6)　記載した指標は以下の方法により算定しています。また、（　）内の数値は、第15期は会計計算期間184日、第16期は会計計算期間181日、第17期は会計計算期間184日、第18期は会計計算期間182日、第19期は会計計算期間184日、第20期は会計計算期間212日、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、第24期は会計計算期間181日によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

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）を表示しています。
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。

(注8)　2014年12月31日を基準日、2015年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、第15期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注9)　2018年1月31日を基準日、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いました。
1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、第20期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

② 資産の運用等の経過

（イ） 投資法人の主な推移と運用実績

a． 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（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき2007年3月26日に設立され、2007年10月18日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3249）しました。本投資法人は、『日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく』という理念のもと、本邦唯一の産業用不動産特化型の上場不動産投資信託（J-REIT）として、産業活動の基盤となる物流施設、工場・研究開発施設等、インフラ施設を対象として、投資及びその資産運用を行っています。

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7月31日現在、運用物件数72件、取得価格合計299,274百万円となっています。

b． 投資環境と運用実績

当期（2019年2月～2019年7月）における実質国内総生産(GDP)成長率は、2019年1～3月期が前期比プラス0.7%（年率2.8%）、2019年4～6月期（2019年8月9日発表の1次速報値）が前期比プラス0.4%（年率1.8%）となり堅調に推移しました。プラスの主な要因は、前期が輸入の大幅減、当期が改元に伴う大型連休のレジャー効果による家計消費の増加やオリンピックに向けた設備投資及び公共投資の増加等と考えます。直近のGDP成長率は堅調に推移しましたが、今後は米中貿易摩擦の動向及び国内消費税の増税の影響等に留意が必要と考えます。

資本市場では、景気減速や企業業績の悪化懸念から、4月中旬をピークに5月にかけて株価は軟調に推移しましたが、6月以降、世界的な金融緩和シフトが意識され始めると再び上昇しました。7月31日に米連邦準備理事会（FRB）は10年半ぶりの利下げに踏み切りましたが、8月に入っても米中貿易摩擦による景気減速など先行きの不透明感は払拭できず資本市場は軟調に推移しています。

このような中で、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。年初来、外国人投資家の旺盛な資金需要を集めましたが、4月以降外国人投資家が利益確定売りに出た後も、銀行や投資信託がそれに代わる買い越し主体となりました。また東証REIT指数は、7月に2007年12月以来の2,000ポイントを回復し、その後も上昇傾向で推移しています。

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(注)を切り口とした物件ソーシング活動を継続しています。当期においては、公募増資の実施に伴い、IIF新川崎Ｒ＆Ｄセンター（取得価格6,300百万円）、IIF市川フードプロセスセンター（取得価格6,200百万円）、IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）（取得価格225百万円）、IIF兵庫たつのロジスティクスセンター（取得価格3,915百万円）、IIF昭島ロジスティクスセンター（取得価格8,019百万円）の5物件を取得しました。また2019年2月に東糀谷六丁目工場アパート（以下「ＯＴＡテクノＣＯＲＥ」といいます。）への匿名組合出資持分（出資金額100百万円）及びこれに伴う優先交渉権を取得しました。

これらの結果、本投資法人の2019年7月31日現在の運用物件は、物流施設45物件、工場・研究開発施設等18物件、インフラ施設9物件、取得価格の合計は299,274百万円となっています。また、2019年7月31日現在の総賃貸可能面積は1,590,118.79㎡、平均稼働率については100.0%となっています。

（注） CRE提案とは、企業が保有する不動産について、経営戦略的視点から、企業価値最大化のために、その最適かつ効率的な運用について提案することをいいます。

(ロ)　資金調達の概要

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

ａ．エクイティファイナンス

本投資法人は、昨年に引き続き2019年5月に公募増資を公表し、新規物件取得のための資金調達を目的とした新投資口95,200口（オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含みます。）の発行を行い、11,517百万円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口の総口数は1,794,016口となっています。

ｂ．デットファイナンス

当期の有利子負債の調達については、新規物件の取得を目的として2019年5月に長期借入金12,200百万円（平均借入 期間8.6年）を固定金利で新規に借り入れました。また、同年3月及び6月に返済期限を迎える既存長期借入金の借換え並びに期限前弁済を伴う借換えのため、IIF厚木ロジスティクスセンターの売却益を活用するとともに、長期借入金7,857百万円（平均借入期間8.6年）を固定金利で新規に借り入れ、長期借入金を返済しました。なお、上記の売却益の一部は期限前弁済に伴う金利スワップ契約の解約に係る一時的な費用に充当しました。新規借入れ及び借換えを通じて、借入期間の長期固定化を図ること及び金利コストの削減効果により、長期に安定的な分配金を確保できる財務体質を構築しています。

その結果、本投資法人の2019年7月31日現在の有利子負債残高は156,583百万円、うち、長期借入金は146,583百万円（1年内返済予定の長期借入金を含む）、投資法人債は10,000百万円となっています。

(ハ)　業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益10,602百万円、営業利益6,218百万円、経常利益5,192百万円となり、当期純利益5,190百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の全額である5,190,088,288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1,794,016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口当たりの利益分配金及び一時差異等調整引当額に係る分配金は2,894円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配として、分配することができます。これに基づき、当期については、1口当たり分配金の金額を平準化するための出資の払戻しとして69,966,624円を利益超過分配金として分配することとしました。

この結果、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金は39円としました。

以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金は2,933円となりました。

(ニ)　決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定める不動産等資産をいいます。以下同じです。）に投資して運用を行います（規約第10条）。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にすべて委託してこれを行います。

(注1)　投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構　① 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しを認めない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者の募集をすることもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針　(1) 投資方針」　及び　同「(2)　投資対象」をご参照下さい。

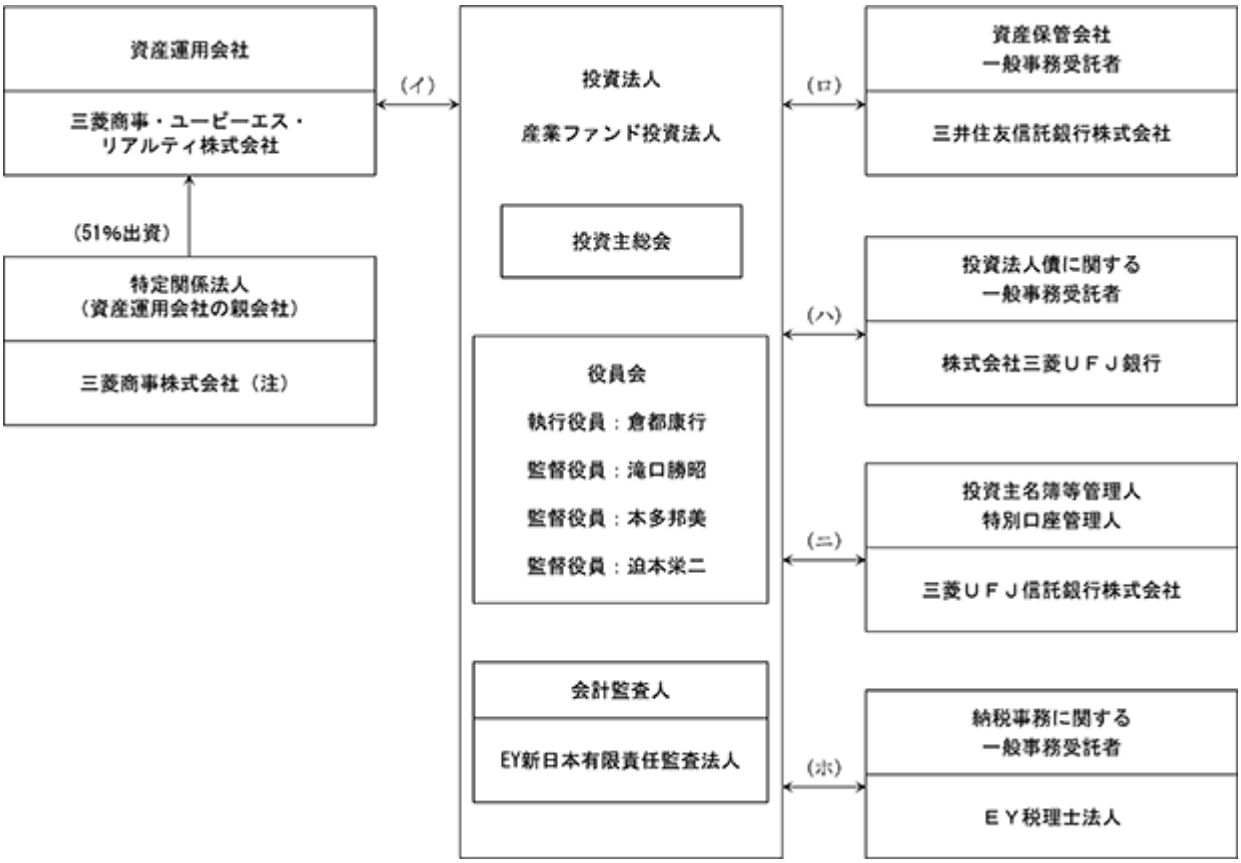
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針　(3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注2)　本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

(3)【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



＜契約の名称＞

(イ) 資産運用委託契約／商標使用許諾契約

(ロ) 資産保管委託契約／一般事務委託契約

(ハ) 財務代理契約

(ニ) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約

(ホ) 税務サービスに係る契約

（注）三菱商事株式会社は、本資産運用会社の親会社（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。その後の改正を含みます。）（以下「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」といいます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の内容

運営上の役割	名　　称	関係業務の内容
投資法人	産業ファンド投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
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	2007年3月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産運用に係る業務、(ロ)本投資法人が行う資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務です。 また、本投資法人との間の2007年6月20日付商標使用許諾契約に基づきロゴマークの使用を、本投資法人との間の2015年9月2日付商標使用許諾契約に基づき商標「IIF」の使用を、それぞれ本投資法人に対して許諾しています。
資産保管会社 一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	2007年3月27日付で本投資法人との間で資産保管委託契約及び一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、(イ)本投資法人の計算に関する事務、(ロ)本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、(ハ)本投資法人の機関の運営に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

運営上の役割	名　　称	関係業務の内容
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	2008年12月17日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、(イ)投資主名簿等の作成、管理及び備置きその他の投資主名簿等に関する事務、(ロ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(ハ)投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年12月7日付で本投資法人との間で第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約を、2014年6月20日付で本投資法人との間で第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約を、2016年12月9日付で本投資法人との間で第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約を締結しました。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）として、財務代理契約に基づき、(イ)発行代理人事務、(ロ)支払代理人事務、(ハ)投資法人債原簿関係事務等を行います。
納税事務に関する一般事務受託者	ＥＹ税理士法人	2018年3月28日付で本投資法人との間で納税事務に関する一般事務等委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第6号）として納税に関する事務を行います（ただし、税金の支払に関する事務を除きます。）。
資産運用会社の親会社	三菱商事株式会社	本資産運用会社の株式の51%を保有しています。

③　匿名組合出資の仕組み

本投資法人はその規約に基づき匿名組合出資持分その他の投資ビークルへの投資をすることがあります。本投資法人が匿名組合出資持分に投資する場合、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資し、本投資法人は匿名組合員として分配金を得ることになります。なお、本投資法人は、本書の日付現在、ＯＴＡテクノＣＯＲＥを信託財産とする信託受益権を裏付けとする、合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合6.06%）（以下「ＯＴＡテクノＣＯＲＥに係る匿名組合出資持分」といいます。）を保有しています。

(4)【投資法人の機構】

① 投資法人の機構

（イ） 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第42条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、役員会及び会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第40条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等投信法第93条の2第2項各号に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項、規約第40条第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第41条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第3章「資産運用」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催されます（規約第33条第1項）。なお、本投資法人の投資主総会は、2018年10月5日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の10月5日及び同日以後遅滞なく招集されます。また、必要あるときは随時招集されます（規約第33条第2項）。

本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第46条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないと定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対しこれによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議により前記賠償責任を法令に定める限度において免除することができるとしています（規約第48条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告、その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

(ロ)　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として、毎月2回開催します。また、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士2名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から、執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

(ハ)　内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を受け、また、監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することにより、執行役員の職務執行に関する監督業務を遂行しています。

また、会計監査人は本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行っていますが、更に財務諸表承認決議の役員会へ出席することにより、監督役員との相互連携を図っています。

(ニ)　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求め、同社による資産運用業務の状況を確認します。前記のとおり、かかる役員会には、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求めており、本資産運用会社等の法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託者及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、前記のとおり、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

②　投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、2019年7月1日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社とし、MCUBS MidCity株式会社（以下「MidCity」といいます。）を吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。本合併により、本資産運用会社は本投資法人の他に日本リテールファンド投資法人に加えてMidCityが資産運用を受託していたMCUBS MidCity投資法人（以下「MidCity REIT」といいます。）の資産の運用に係る業務を受託することになりました（本投資法人、日本リテールファンド投資法人及びMidCity REITを併せて、以下「各本資産運用会社受託投資法人」と総称します。）。なお、日本リテールファンド投資法人は、商業施設を投資対象とする投資法人であり、MidCity REITは、主としてオフィスビルを投資対象とする投資法人であることから、本書の日付現在、後記「2 投資方針　(1) 投資方針　① 基本方針　(イ) 投資対象とする資産」に記載の産業用不動産を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっています。

本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用に際して各本資産運用会社受託投資法人間における利益相反が生じることのないように、以下のように運用体制を整備しています。

a．　資産運用部門の分離とサポート体制

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部、日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部及びMidCity REITに係る資産運用に従事するオフィス本部（以下、個別に又は総称して「フロント部門」ということがあります。）という3部門を設け、各本資産運用会社受託投資法人の資産運用について、運用責任を明確化しています。また、後記「(ロ) 業務分掌体制」に記載のとおり、アクイジション本部においては、投資対象資産の発掘、情報の管理及び配分並びに取得及び処分に関する交渉等を通じて、また、コーポレート本部においては、経理・継続開示業務及び資金調達業務等を通じて、フロント部門の業務をサポートする体制となっています。（注）

（注）当該文は、2020年1月1日付で以下のとおり変更されます。

また、後記「(ロ) 業務分掌体制」に記載のとおり、コーポレート本部においては、経理・継続開示業務及び資金調達業務等を通じて、フロント部門の業務をサポートする体制となっています。

b．　運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各本資産運用会社受託投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、後記「③ 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本資産運用会社の代表取締役社長による確認、資産運用検討委員会の承認並びに場合によっては取締役会の承認又はコンプライアンス委員会及び取締役会の承認が必要となりますが、かかる代表取締役社長の確認、資産運用検討委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の承認の可否においては、本資産運用会社の各フロント部門の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他のフロント部門の事情は考慮しないものとしています。

c．　投資情報に係る優先検討権ルール

本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人から資産の運用に係る業務を受託しています。これに伴い、本資産運用会社は、本資産運用会社の業務形態等に照らし、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各本資産運用会社受託投資法人の投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各本資産運用会社受託投資法人での投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下同じです。）に関して、本資産運用会社の各本資産運用会社受託投資法人本部（インダストリアル本部、リテール本部及びオフィス本部を個別に又は総称していいます。以下同じです。）のいずれが優先して検討すべきかを決定するルールを設けており、かかるルールに則った運営を行うこととしています（以下、本資産運用会社が入手した不動産等売却情報を、投資情報検討会議規程に定めるところに従い、各本資産運用会社受託投資法人本部が他の各本資産運用会社受託投資法人本部に優先して検討できる権利を不動産等売却情報に係る「優先検討権」といいます。）。

i．商業施設（注1）に係る優先検討権

商業施設（単一施設（注2）に限ります。以下本i．において同じです。）に関しては、リテール本部が第一優先検討権（第一順位の優先検討権をいいます。以下本c．において同じです。）を得るものとします。

(注1)「商業施設」とは、不動産を構成する建物が店舗その他の商業を目的とする施設の用途（以下「商業施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち商業施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

(注2)「単一施設」とは、単一物件（当該不動産の構造・用法・機能その他の事情を総合的に勘案して単一の不動産を構成すると認められる不動産をいいます。以下本c．において同じです。）のうち、単一の用途により構成される不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下本c．において同じです。「複合施設」とは、単一物件のうち、複数の用途により構成される不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下本c．において同じです。

ii．産業用不動産に係る優先検討権

物流施設（注1）、工場・研究開発施設（注2）及びインフラ施設（注3）（以下、本c.において、併せて「産業用不動産」といいます。）（単一施設に限ります。以下本ii.において同じです。）に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

(注1)「物流施設」とは、不動産を構成する建物が輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途（以下「物流施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

(注2)「工場・研究開発施設」とは、不動産を構成する建物が研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の用途（以下「工場・研究開発施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち工場・研究開発施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c．において同じです。

(注3)「インフラ施設」とは、不動産を構成する建物が交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備され

る施設の用途（以下「インフラ施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちインフラ施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本ｃ．において同じです。

ⅲ．オフィスビル（注1）、居住用施設（注2）及びホテル（注3）に係る優先検討権

オフィスビル、居住用施設及びホテル（事務所用途及び住宅用途の複合施設、事務所用途及びホテル用途の複合施設、住宅用途及びホテル用途の複合施設、並びに、事務所用途、住宅用途及びホテル用途の複合施設を含みます。ただし、事務所用途、住宅用途及びホテル用途以外の用途として用いられている部分が含まれる複合施設を除きます。以下本ⅲ.において同じです。）に関しては、オフィス本部が第一優先検討権を得るものとします。

(注1) 「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物が事務所用途のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち事務所用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本ｃ．において同じです。

(注2) 「居住用施設」とは、不動産を構成する建物が住宅用途のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち住宅用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本ｃ．において同じです。

(注3) 「ホテル」とは、不動産を構成する建物がホテル又は旅館の用途（以下「ホテル用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本ｃ．において同じです。

ⅳ．複合施設の不動産等売却情報に係る優先検討権

(ⅰ) 複合施設である商業施設

(a) 複合施設である商業施設に関しては、リテール本部が第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該複合施設である商業施設の一部に、産業用不動産としての用途（以下「産業用不動産用途」といいます。）に用いられている部分が含まれている場合において、床面積を基準に商業施設が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議（詳細については後記「（ニ） 投資情報検討会議」をご参照下さい。以下同じです。）の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、リテール本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権（第一優先検討権に劣後する第二順位の優先検討権をいいます。以下本ｃ．において同じです。）を付与するかを決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(ⅱ) 複合施設である産業用不動産

(a) 複合施設である産業用不動産に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該複合施設である産業用不動産の一部に、商業施設用途に用いられている部分が含まれている場合において、床面積を基準に産業用不動産が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、インダストリアル本部又はリテール本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(ⅲ) オフィスビル、居住用施設及びホテル（事務所用途、住宅用途及びホテル用途以外の用途として用いられている部分が含まれる複合施設に限ります。以下本(ⅲ)において同じです。）

(a) オフィスビル、居住用施設及びホテルに関しては、オフィス本部が第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該オフィスビル、居住用施設又はホテルの一部に、商業施設用途に用いられている部分又は産業用不動産用途に用いられている部分のいずれか一方が含まれている場合、商業施設用途が含まれている場合にはリテール本部が、産業用不動産用途が含まれている場合にはインダストリアル本部が、それぞれ第一優先検討権を得るものとします。この場合、オフィス本部には常に第二優先検討権が付与されます。

(c) 上記(a)及び(b)の規定にかかわらず、当該複合施設の一部に商業施設用途に用いられている部分及び産業用不動産用途に用いられている部分の双方が含まれている場合には、使用する床面積に係る用途を基準に、これらの用途に用いられている部分の中において商業施設用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、リテール本部が第一優先検討権を得るものとし、産業用不動産用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。ただし、床面積を基準に商業施設又は産業用不動産が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与する

ことができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、リテール本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、オフィス本部には常に第三優先検討権（第一優先検討権及び第二優先検討権に劣後する第三順位の優先検討権をいいます。以下本ｃ．において同じです。）が付与されます。）。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(iv) 優先検討権を付与された各本資産運用会社受託投資法人本部は、次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各本資産運用会社受託投資法人本部に対して、共同優先検討権（優先検討権を保有する各本資産運用会社受託投資法人本部が資産運用業務を統括する投資法人と、他の本資産運用会社受託投資法人本部が資産運用業務を統括する投資法人による共同での投資のみを目的とする、同順位の優先検討権をいいます。以下同じです。）を付与することができます。

v．複数物件（注）の不動産等売却情報に係る優先検討権

(i) 複数物件の不動産等売却情報を検討する際、個別物件ごとの検討が可能な場合には、各物件ごとに、上記i.からiv.までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。

(ii)(a) 個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）で、オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれる場合には、原則として、以下①から④までに定めるところに従って第一優先検討権を付与します。オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれない場合には、以下①から③までに定めるところに従って第一優先検討権を付与します。

① 複数物件の全部又は一部に商業施設が含まれている場合には、リテール本部が第一優先検討権を得るものとします。

② 複数物件の全部又は一部に産業用不動産が含まれている場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

③ 複数物件の全部又は一部に商業施設及び産業用不動産のいずれもが含まれている場合には、使用する床面積に係る用途を基準に、商業施設用途に用いられている延床面積の合計が最も大きい場合には、リテール本部が第一優先検討権を得るものとし、産業用不動産用途に用いられている延床面積の合計が最も大きい場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

④ 上記①から③までのいずれにも該当しない場合には、オフィス本部が第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定により第一優先検討権を付与されたインダストリアル本部又はリテール本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合で、オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれる場合は、上記①及び②の場合においてはオフィス本部に第二優先検討権を付与することとします。また、上記③のうちインダストリアル本部が第一優先検討権を得た場合においてはリテール本部が、上記③のうちリテール本部が第一優先検討権を得た場合においてはインダストリアル本部が、それぞれ第二優先検討権を得るものとし、第二優先検討権を付与されたリテール本部又はインダストリアル本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、オフィス本部が第三優先検討権を得ることとします。上記(a)の規定により第一優先検討権を得たインダストリアル本部又はリテール本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合で、オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれない場合は、上記③の場合においては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得た場合においてはリテール本部が、リテール本部が第一優先検討権を得た場合においてはインダストリアル本部が、それぞれ第二優先検討権を得ることとします。

(c) 上記(a)及び(b)の規定にかかわらず、使用する床面積を基準とすると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、優先検討権者（後記「（ニ）投資情報検討会議」において定義されます。以下同じです。）及び各優先検討権者の順位を決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければなりません。

(d) 優先検討権を付与された各本資産運用会社受託投資法人本部は、次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各本資産運用会社受託投資法人本部に対して、共同優先検討権を付与することができます。

（注）「複数物件」とは、単一物件の集合をいい、単一施設の集合の場合、複合施設の集合の場合、又は、単一施設及び複合施設の

集合の場合のいずれもが含まれます。以下本c.において同じです。

vi．　底地（借地権が設定された土地をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権

(i) 底地に関しては、当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設の用途を基準に、上記i.からiv.までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。

(ii) 当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設が複数存在する場合には、上記v.に準ずる方法により、優先検討権を付与します。

vii．開発用地（借地権が設定されていない土地をいいます。以下本ｃ．において同じです。）に係る優先検討権

(i) 開発用地に関しては、アクイジション本部が当該開発用地に最も適切であると思われる施設の計画（以下「開発計画」といいます。）を立案し、当該開発計画において当該開発用地に係る借地権を利用するものとされている施設（以下「計画施設」といいます。）の用途を基準に、上記i.からiv.までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。（注）

（注）当該文は、2020年1月1日付で以下のとおり変更されます。

開発用地に関しては、コーポレート本部リスク管理部が当該開発用地に最も適切であると思われる施設の計画（以下「開発計画」といいます。）を立案し、当該開発計画において当該開発用地に係る借地権を利用するものとされている施設（以下「計画施設」といいます。）の用途を基準に、上記i．からiv．までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。

(ii) 開発用地に係る計画施設が複数存在する場合には、上記v.に準ずる方法により、優先検討権を付与します。

(iii) 上記(i)及び(ii)の規定にかかわらず、当該開発用地の形状・区画・土壌・地質等並びに当該開発用地の周辺の土地利用状況及び経済状況その他当該開発用地に関連する事情に照らし、上記(i)において立案された開発計画が当該開発用地に適していることが客観的に明らかであるといえない場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、開発計画を決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければなりません。

viii．優先検討権の適用除外

以下の条件に該当する不動産等売却情報は、優先検討権の適用除外とします。

(i) 物件の売主（当該売主がファンドである場合、その投資家及び関係者を含みます。）により物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

(ii) 覚書等に基づきウェアハウジングされており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

(iii) 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

ix．優先検討権者の決定手順（注）

(i) 個別物件の優先検討権者の決定については、アクイジション本部長が当該情報に係る要素を確認し、決定します。

(ii) アクイジション本部長は、優先検討権者を決定した場合、速やかに当該情報及び当該情報に係る優先検討権者その他関連する事項を、投資情報検討会議に報告します。

(iii) 投資情報検討会議の構成員は、アクイジション本部長の決定が投資情報検討会議規程その他の社内規程に反していると認めた場合、異議を述べることができます。かかる異議が述べられた場合、投資情報検討会議は、当該決定の同規程その他の社内規程適合性について審議します。

(iv) 投資情報検討会議の審議の結果、アクイジション本部長の決定について修正することが承認された場合、アクイジション本部長は、これに従い、改めて優先検討権者を決定します。

（注）本「ix．優先検討権者の決定手順」の記載は、2020年1月1日付で以下のとおり変更されます。

(i) 個別物件の優先検討権者の決定については、コンプライアンス管理室長が当該情報に係る要素を確認し、決定します。

(ii) コンプライアンス管理室長は、優先検討権者を決定した場合、速やかに当該情報及び当該情報に係る優先検討権者その他関連する事項を、投資情報検討会議に報告します。

(iii)投資情報検討会議の構成員は、コンプライアンス管理室長の決定が投資情報検討会議規程その他の社内規程に反していると認めた場合、異議を述べることができます。かかる異議が述べられた場合、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催します。なお、この場合において、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとし、コンプライアンス管理室長（代理出席者を含みます。）は、当該会議において議決権及び否決権を有しないものとします。

(iv) 上記(iii)の会議の結果、コンプライアンス管理室長の決定について修正することが承認された場合、コンプライアンス管理室長は、これに従い、改めて優先検討権者を決定します。

x．優先検討権の概要

(i) 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、優先検討権付与の日から10営業日とします。ただし、アクイジション本部長は、不動産等売却情報の性質に照らし、適切と判断される場合には、優先検討権者の決定に際し、当該期限を伸長又は短縮することができます。（注）

（注）当該文は、2020年1月1日付で以下のとおり変更されます。

ただし、コンプライアンス管理室長は、不動産等売却情報の性質に照らし、適切と判断される場合には、優先検討権者の決定に際し、当該期限を伸長又は短縮することができます。

(ii) 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各本資産運用会社受託投資法人本部を統括するインダストリアル本部長、リテール本部長又はオフィス本部長は、投資情報検討会議において、優先検討期間終了時までに、取得検討を継続するか否かを意思表明しなければなりません。

(iii) 優先検討権者となった各本資産運用会社受託投資法人本部を統括するインダストリアル本部長、リテール本部長又はオフィス本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表明するにあたっては、その合理的な理由を明らかにしなければなりません。

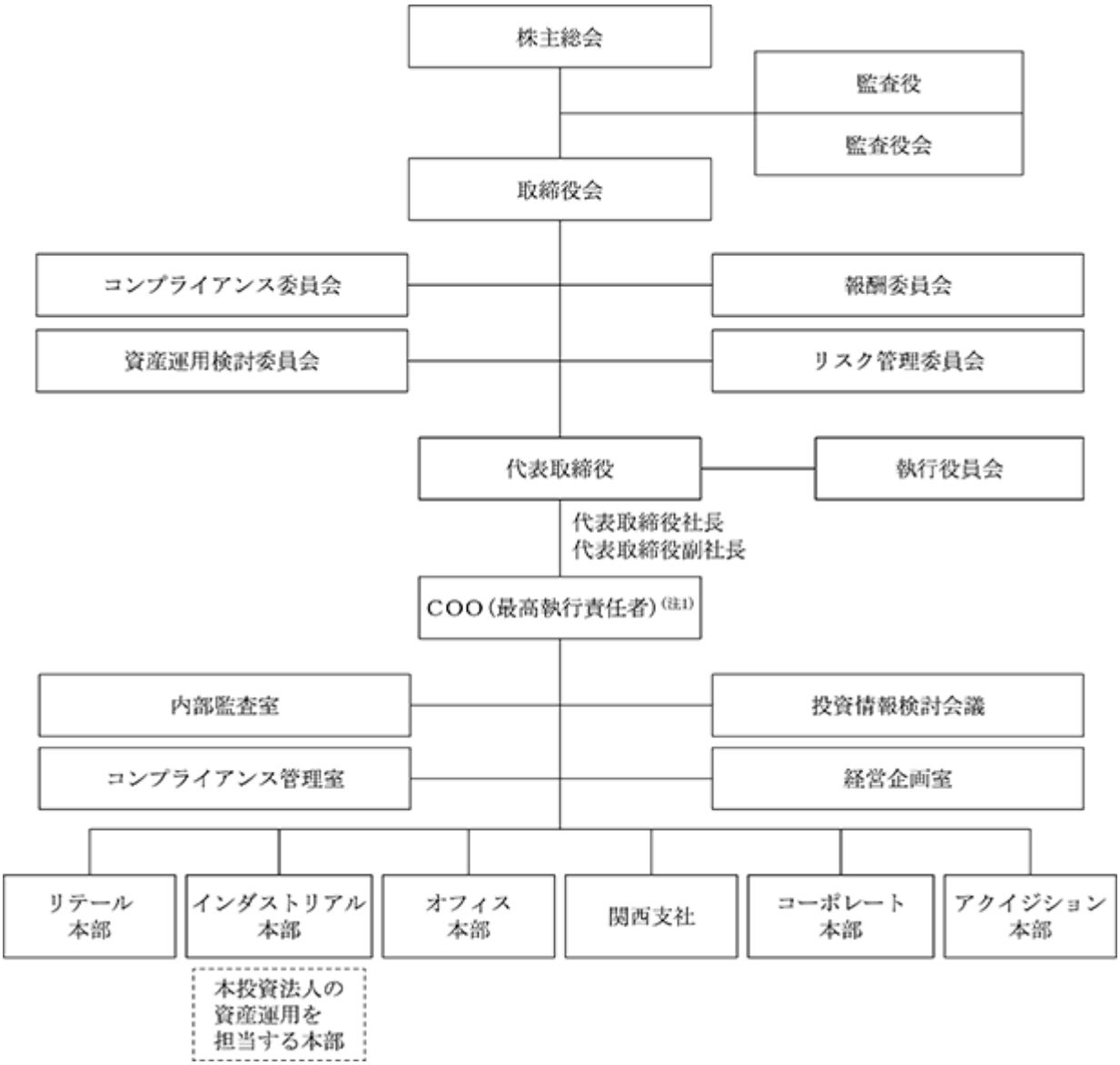
(iv) 投資情報検討会議において取得検討を継続する旨の意思表明が各本資産運用会社受託投資法人本部を統括するインダストリアル本部長、リテール本部長又はオフィス本部長からなされ又は事務局から報告された場合には、原則として、当該取得検討が終了するまでの間、優先検討期間が自動的に延長されます。ただし、投資情報検討会議における審議の結果、合理的な理由が存在しないと判断された場合には、優先検討期間は延長されないものとします。

(v) 投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表明がなされた場合又は優先検討期間終了時までに何らの意思表明もなされなかった場合には、当該優先検討権者の優先検討権は失効し、当該不動産等売却情報に係る優先検討権は、次順位の優先検討権者に移転するものとします。この場合において、次順位の優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、上記(i)に定めるところによるものとします。

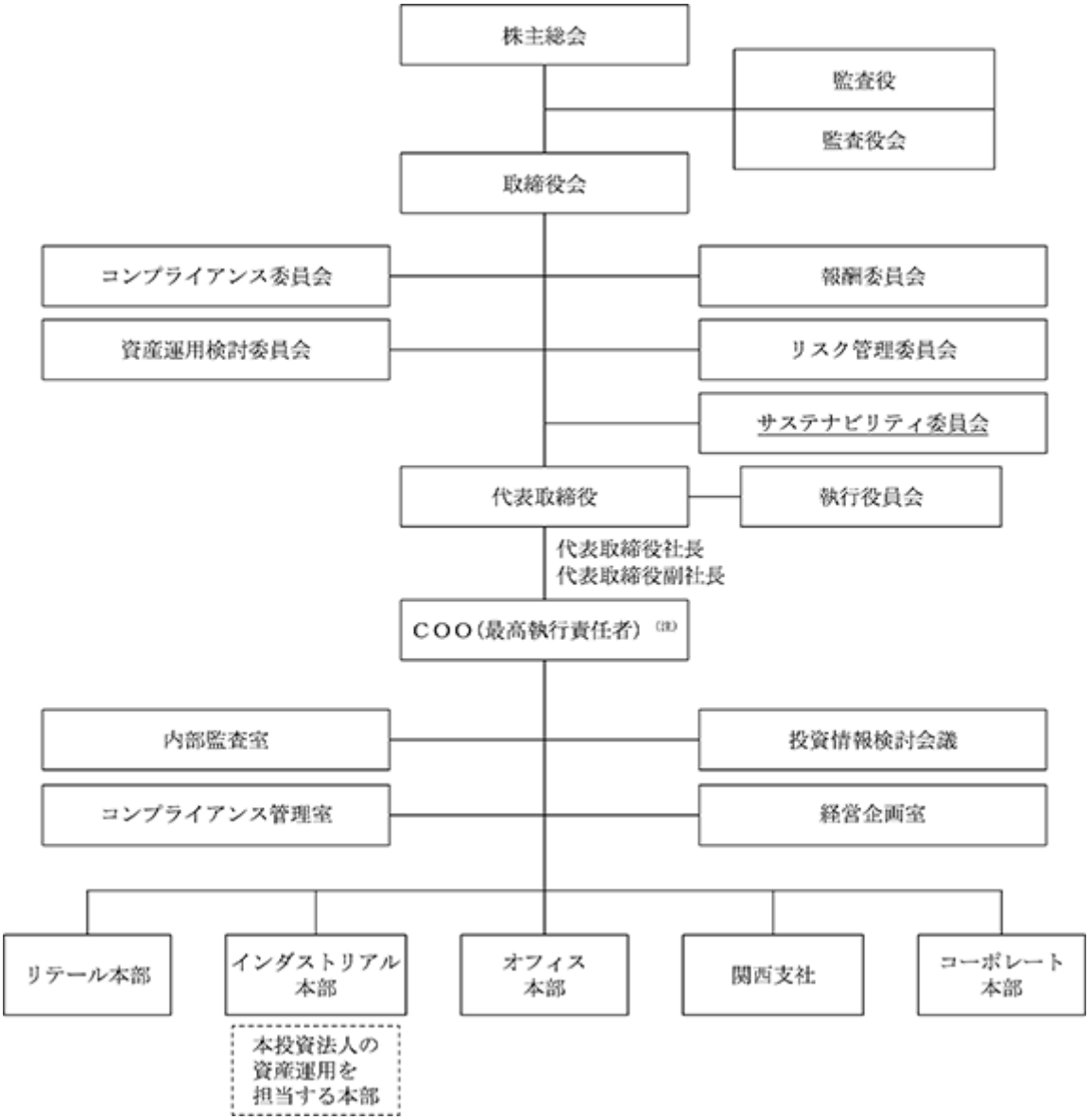
(vi) 優先検討権者となった各本資産運用会社受託投資法人本部を統括するインダストリアル本部長、リテール本部長又はオフィス本部長は、投資情報検討会議において一旦不動産等売却情報の取得検討を継続する旨の意思表明をした場合においても、その後、当該不動産等売却情報の取得検討を継続しないことを決定した場合には、次順位の優先検討権者がいることに鑑み、速やかに投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表明をしなければなりません。

（イ） 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下のとおりです。



（注1）ＣＯＯ(最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。
（注2）上図は、2020年1月1日付で以下のとおり変更されます。



（注）ＣＯＯ(最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。

（ロ） 業務分掌体制

インダストリアル本部、アクイジション本部、コーポレート本部、経営企画室、コンプライアンス管理室及び内部監査室並びに関西支社の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織		業務の概略
インダストリアル本部		
	不動産投資・運用関連業務	i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に係る契約諸条件の判断に関する事項 v. 運用対象資産の処分に係る判断に関する事項 vi. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 vii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕等を含みます。） viii. 運用対象資産のテナント・賃貸借契約条件等に関する事項 ix. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項
	投資法人管理業務（注）	i. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する事項 ii. 本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項 iii. 本投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 iv. アナリストを含む本投資法人の投資家からの照会に対する対応に関する事項 v. 本投資法人の決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告に関する業務支援 vi. 東京証券取引所及び米国Securities & Exchange Commission等の開示規定で定められた本投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 vii. 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項 viii. 本投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取りまとめ、提出 ix. 本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、投資法人規約、資産管理計画書等を含みます。） x. 本投資法人の機関運営に関する一般事務委託会社との窓口 xi. 信託銀行などの本投資法人の外部業務委託会社との窓口（上記x.を除きます。） xii. 本投資法人の公告に関する事項 xiii. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 xiv. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 xv. 投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項 xvi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xviii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xix. 上記各事項に関連したその他の事項

（注）当項目の後に、2020年1月1日付で以下の項目が追加されます。

インダストリアル本部	
投資関連業務	i.　投資戦略の立案に係る分析、調査及びサポートに関する事項 ii.　投資基準の起案及び管理に係る分析、調査及びサポートに関する事項 iii.　投資対象資産の発掘に関する事項 iv.　投資対象資産に係る情報の管理及び配分に関する事項 v.　投資対象資産の評価、選定に係る分析、調査及びサポートに関する事項 vi.　投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行(ストラクチャリングを含みます。)に関する事項 vii.　運用対象資産の処分時における対外交渉に関する事項 viii.　不動産売買市場情報と営業情報(機密情報を含みます。)の作成・保管に関する事項 ix.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 x.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xi.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xii.　上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
アクイジション本部（注）		
	投資関連業務	i.　投資戦略の立案に係る分析、調査及びサポートに関する事項 ii.　投資基準の起案及び管理に係る分析、調査及びサポートに関する事項 iii.　投資対象資産の発掘に関する事項 iv.　投資対象資産に係る情報の管理及び配分に関する事項 v.　投資対象資産の評価、選定に係る分析、調査及びサポートに関する事項 vi.　投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 vii.　運用対象資産の処分時における対外交渉に関する事項 viii.　不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 ix.　投資情報検討会議に係るサポートに関する事項 x.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii.　上記各事項に関連したその他の事項

（注）2020年1月1日付で本「アクイジション本部」の項目は削除されます。

組織		業務の概略
コーポレート本部		
	業務管理関連業務	i.　本資産運用会社及び本投資法人の経理・決算・税務に関する事項 ii.　本資産運用会社の予算に関する事項 iii.　本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する計数管理 iv.　不動産投資、運用及び本投資法人の管理に関する事務 v.　本資産運用会社及び本投資法人の会計監査に関する窓口 vi.　経理規程及び経理に関する手続きの策定・管理に関する事項 vii.　本投資法人の支払い指図に関する事項 viii.　本投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項 ix.　一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)(月次財務報告)に対する窓口 x.　その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 xi.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xii.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiii.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiv.　上記各事項に関連したその他の事項
	財務関連業務	i.　本投資法人の財務方針の策定 ii.　本投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii.　本投資法人の取引金融機関との窓口 iv.　格付機関等に対する業績説明 v.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vi.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vii.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 viii.　上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
コーポレート本部		
	総務・IT推進関連業務	i.　社内危機管理及びBCPに関する事項 ii.　本資産運用会社の公告に関する事項 iii.　社内総務・庶務に関する事項 iv.　情報システム（不動産運用関係システムを含みます。）の管理・開発監理、情報セキュリティ管理に関する事項 v.　所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項 vi.　文書の企画管理とファイリングに関する事項 vii.　宅地建物取引業に基づく事務 viii.　登記等に関する事項 ix.　規程等の管理に関する事項 x.　印章等の管理に関する事項 xi.　内部統制基本方針に関する事項 xii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiii.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiv.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xv.　上記各事項に関連したその他の事項
	企画調査関連業務	i.　不動産市場、産業及び経済・金融事情に関する各種データの分析に関する事項 ii.　調査・分析結果を活かした本投資法人の投資運用戦略策定に関するサポートに係る事項 iii.　本投資法人の投資主との関係維持／強化のサポートに係る事項 iv.　サステナビリティ・コミッティー運営に関する事項（注） （注）当項目は、2020年1月1日付で以下のとおり変更されます。 iv. サステナビリティ委員会に関する事項 v.　新聞・雑誌等からの取材受付、イベント参加申込み等の広報窓口 vi.　本資産運用会社及び本投資法人のホームページ等での情報開示に関する事項 vii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 viii.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 ix.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 x.　上記各事項に関連したその他の事項
	人事関連業務	i.　人事戦略（人事制度、人事施策及び人材開発）の策定 ii.　人事労務の運営・管理に関する事項 iii.　採用・教育・研修に関する事項 iv.　昇格・評価・報酬に関する事項 v.　福利厚生・社会保険等に関する事項 vi.　報酬委員会に関する事項 vii.　懲戒に関する事項 viii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xi.　上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
コーポレート本部		
	エンジニアリング関連業務	i.　建築関連法令改正等の必要情報収集の一元化と情報共有に関する事項 ii.　投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項 iii.　投資対象資産及び運用対象資産における大規模リニューアル、開発及びバリューアッドに係るサポートに関する事項 iv.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 v.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vi.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 vii.　上記各事項に関連したその他の事項
	リスク管理関連業務	i.　リスク管理委員会及び本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ii.　資産運用検討委員会に関する事項 iii.　取引先管理に関する事項 iv.　投資対象資産の評価、分析等に対する妥当性の検証に関する事項（注） （注）当項目の後に、2020年1月1日付で以下の項目が追加され、以降の項目番号が変更されます。 v.　投資情報検討会議に係るサポートに関する事項 v.　上記各事項記載の事項におけるリスク管理に関する事項 vi.　上記各事項記載の事項に関する主務官庁に係る事項 vii.　上記各事項記載の事項に関する規程等の作成・整備 viii.　上記各事項記載に関連したその他の事項

組織		業務の概略
経営企画室		
	経営企画関連業務	i. 戦略的・長期的目標及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 ii. 全体資源配分及び組織に関する事項 iii. 本資産運用会社の予算方針の策定に関する事項 iv. 本資産運用会社全体に係る主要問題の分析及びサポートに関する事項 v. 不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項 vi. 潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項 vii. 新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項 viii. 経営情報の提供に関する事項 ix. 株式、株主及び株主総会に関する事項 x. 決裁権限に関する事項 xi. 取締役会に関する事項 xii. 執行役員会に関する事項 xiii. 秘書業務に関する事項 xiv. 本投資法人の不動産投資運用に関するサポート業務 xv. 一般社団法人不動産証券化協会及び投信協会等の業界団体との窓口（ただし、投信協会については会員調査部及び各種届出等、月次財務報告に対する窓口を除きます。） xvi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xviii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xix. 上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
コンプライアンス管理室	i.　法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項 ii.　法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項 iii.　内部者取引の管理等に関する事項 iv.　個人情報管理に関する事項 v.　重要契約書の文書審査 vi.　広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii.　企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 viii.　役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 ix.　コンプライアンス規程に関する事項 x.　コンプライアンス委員会に関する事項 xi.　コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xii.　反社会的勢力対応に関する事項（反社会的勢力との関係を遮断するための対応の統括及び反社会的勢力による被害を防止するための一元的な管理態勢の構築を含みます。） xiii.　苦情・紛争処理に関する事項 xiv.　従業員等からの問合せ、通報等への対応 xv.　コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 xvi.　社内規程等の体系の検証・提案 xvii.　金融庁、国土交通省及び投信協会（会員調査部及び各種届出等）に対する窓口 xviii.　投資情報検討会議に関する事項 xix.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xx.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xxi.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xxii.　上記各事項に関連したその他の事項
内部監査室	i.　各本部・部・室・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 ii.　内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 iii.　特に定める事項の監査に関する事項 iv.　金商法上の内部統制（J-SOX）に関する事項（主要株主への報告を含みます。） v.　主要株主による業務監査の窓口 vi.　従業員等からの問合せ、通報等への対応 vii.　内部統制整備に関する事項 viii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix.　上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x.　上記各事項に関する規程等の作成・整備 xi.　上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
関西支社	i. 関西地域における、本資産運用会社並びに本投資法人の取引先及び業務委託先等との協力体制の構築・拡充又はこれら取引先及び業務委託先等からの情報収集に関する事項 ii. 関西地域における本資産運用会社並びに本投資法人の取引先及び業務委託先等から収集した情報の各室長及び各本部長等への提供に関する事項 iii. コンプライアンス管理室の指導の下に行う、関西地域における支社所属職員のコンプライアンスチェック及び指導に関する事項 iv. コーポレート本部の指導の下に行う、関西地域における支社所属職員の労務管理に関する事項 v. 経営企画室の指導の下に行う、関西地域における業界団体等の窓口 vi. コーポレート本部の指導の下に行う、関西地域における支社所属職員の事務に関するサポート業務 vii. コンプライアンス管理室の指導の下に行う、関西地域におけるクレームの第一次対応窓口及びこれに関連する本社への報告 viii. 支社内における総務・庶務・秘書業務に関する事項 ix. 支社内におけるリスク管理に関する事項 x. 上記各事項に関連したその他の事項

（ハ） 委員会の概要

本資産運用会社は、資産運用検討委員会、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会及び報酬委員会の4つの委員会（このうち、リスク管理委員会は、意思決定のための取締役会の諮問機関であり、意思決定機関としての機能を有しません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、日本リテールファンド投資法人及びMidCity REITに関する事項についても審議します。（注）ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会の参加者にはそれぞれ以下のとおり制限を設けています。すなわち、資産運用検討委員会においては、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。リスク管理委員会においては、個別の投資法人に係るリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、委員長は当該投資法人の投資運用管理に関与しないインダストリアル本部、リテール本部又はオフィス本部に所属する者の参加可否を決することができます。また、コンプライアンス委員会においては、委員長は利害関係のある役職員の同委員会への参加可否を決することができます。

（注）当該文は、2020年1月1日付で以下のとおり変更されます。

本資産運用会社は、資産運用検討委員会、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会、報酬委員会及びサステナビリティ委員会の5つの委員会（このうち、リスク管理委員会は、意思決定のための取締役会の諮問機関であり、意思決定機関としての機能を有しません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、日本リテールファンド投資法人及びMidCity REITに関する事項についても審議します。

本投資法人の運用体制に関する各委員会（資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会）の概要は、以下のとおりです。

a．資産運用検討委員会

資産運用検討委員会は、原則としてインダストリアル本部長の申立てに応じて開催し、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達に係る議案について、また、資産の取得・処分・運用管理に関する議案について、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、本資産運用会社による資産運用が企業統治の向上及び本投資法人の持続的成長に資する意思決定を行うことを目的とします。

委員	社長を委員長とし、副社長、執行役員、コンプライアンス管理室長及び外部の不動産鑑定士、その他委員長が指名した者を委員とします。ただし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。なお、社長が事故その他の理由により出席することができないときには、副社長が委員長の任に当たります。また、社長及び副社長がいずれも事故その他の理由により出席することができないときには、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たるものとします。執行役員は、自らが事故その他の理由により出席できないときは、その所属する本部・室の部室長を自らの代理人として指名し委員会に出席させることができます。また、コンプライアンス管理室長は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し委員会に出席させることができます。常勤監査役は、委員会に出席し意見を述べることができます。委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして委員会に招聘することができます。

審議事項	i.　投資方針、分配方針、運用管理方針、予決算関連 （i）　投資方針、投資基準に関する事項 （ii）　分配方針に関する事項（出資の払戻し、内部留保、内部留保の取崩しなど） （iii）運用管理方針、運用管理基準に関する事項 （iv）　投資法人の予決算に関する事項 ・大規模修繕と資本的支出の予算は、工事ごとに機能維持工事(設備機器類の更新、経年劣化対応等、修繕を主な内容とする工事をいいます。)と機能向上工事(初期性能や初期機能の向上に資する工事をいいます。)を分別して集計し、工事費総額1億円以上のものは列記の上、承認を得ます。 （v）　投資法人の運用目標と進捗に関する事項（資産の取得・処分計画、増資・投資法人債その他債券の発行・短中期借入を含む資金調達計画など） （vi）　IR計画の概要（方針、戦略など） ii.　資金調達関連 （i）　投資法人の長期借入の実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。） （ii）　投資法人の長期借入に係る繰上げ返済 （iii）投資法人の短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。） （iv）　投資法人債その他債券の発行に関する提案、期限前償還に関する提案 （v）　投資法人の増資に関する提案（投資口等の募集取扱事務委託先の選定、ロックアップ条項等を含みます。） （vi）　投資法人の資金調達に係るデリバティブ取引の実施 （vii）その他、投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項 iii.資産の取得・処分関連 （i）　資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価 ・ポートフォリオ全体に与える影響 ・インベストメント・クライテリアに基づく評価 ・デュー・ディリジェンスの結果に基づく評価 ・鑑定に基づく評価 ・利益相反がないことの確認 ・売買契約における特殊な特約条項

	ⅳ．　資産の運用管理関連 （ⅰ）　起用先プロパティ・マネジメント会社の包括選定（包括リスト承認） （ⅱ）　承認済の包括リスト以外からのプロパティ・マネジメント会社の選定 （ⅲ）資産の運用管理におけるリスク（投資法人による取引先への与信供与を含みます。）（ただし、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。） （ⅳ）既取得の個別の資産の運用の一環として隣接する又は密接に関連し、かつ既取得の個別の資産の価値増大につながる資産を取得し、又は、既に取得している資産の一部を処分すること（取得対象資産又は処分対象資産が5,000万円以上の場合に限ります。） （ⅴ）　個別の資産において総額1億円以上の大規模修繕や資本的支出、又はテナントのために行い、かつ当該テナントの年間賃料収入を超える資本的支出（ただし、予算内の機能維持工事及び原状回復工事を除くものとし、後記(ⅷ)に該当するものはかかる定めに従います。） （ⅵ）　個別の資産において総額1,000万円以上のテナントコンセッション（本来はテナント実施工事とされるものをオーナー側で負担するものをいいます。）に係る修繕/資本的支出 （ⅶ）主要テナント（個別の資産において総収入ベースで（直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき）30%以上の割合を有するテナント又は年間賃料収入が1億円以上のテナントをいいます。）との新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。又は、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。） （ⅷ）個別の資産における改修・新築・増築プロジェクトのうち、以下のいずれかに該当するもの ・総額1億円以上の工事が発生するもの ・建物面積の2分の1以上又は総収入ベースで30%以上のテナント入替・業態変更・模様替え（建物の仕上、造作などの更新により用途や機能の変更、改善を図るものをいいます。）（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。） ・その他機能向上工事を伴うもの（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。） ・その他、コンプライアンス管理室長、コーポレート本部エンジニアリング統括部長が必要と判断するもの （ⅸ）　テナント延滞債権に係る償却 （ⅹ）　保険の付保範囲の決定、又は変更 （ⅹⅰ）　2億円超の重要な保険金請求・受取の合意・解決 （ⅹⅱ）業務委託先の包括選定（物件単位・プロジェクト単位を含む包括リストの承認） （ⅹⅲ）承認済の包括リスト以外からの業務委託先の選定 （ⅹⅳ）その他、資産の運用管理に重要な影響を与えると判断される事項 ⅴ．　その他 （ⅰ）　投資法人の合併・解散に関する事項 （ⅱ）　投資法人資産運用委託契約に関する事項 （ⅲ）調停・訴訟の開始・解決に関する事項 （ⅳ）　会計監査人の選定 （ⅴ）　その他上記の付議事項に該当しないもので、取締役会に付議する事項 （ⅵ）　委員長が必要と判断する事項

審議方法等	資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、本資産運用会社による資産運用が企業統治の向上及び本投資法人の持続的成長に資する意思決定を行います。 委員会へ申立てした議案につき、委員長が再度付議すべきと判断したときは、申立者は、再審議の申立てを行います。 決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し（電話会議又はテレビ会議システムを用いた方法による出席を可とします。）、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、コンプライアンス管理室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には単独で議案を否決する権限（以下「否決権」といいます。）を有します。 なお、委員長は、事務局を通じ、委員会を書面の持ち回り又はメールにより開催することができますが、この場合における決議は、申立者を除く議決権を有する委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の議決権の行使を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、この場合においても、コンプライアンス管理室長は否決権を有します。 上記のいずれの方法の決議においても、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。

b．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、リスク管理委員会とも連携し、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等の決議及び報告を行う機関であるとともに、利害関係者取引の承認に関する審議・決議を行うことを目的とします。

委員	コンプライアンス管理室長を委員長とし、社長、副社長、コンプライアンス担当取締役、本部長、コーポレート本部リスク管理部長、外部専門家（以下「外部委員」といいます。）及びその他委員長が指名した者を委員とします。なお、委員長は利害関係のある役職員のコンプライアンス委員会への参加可否を決することができます。コンプライアンス管理室長が事故その他の理由により出席することができない場合又は代理人が出席する場合には、コンプライアンス担当取締役が委員長の任に当たります。また、コンプライアンス管理室長及びコンプライアンス担当取締役のいずれもが事故その他の理由により出席することができない場合又はいずれも代理人が出席する場合には、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たります。 各委員は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し出席させることができます。 なお、委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができます。更に、常勤監査役及び内部監査室長は、委員会に出席し意見を述べることができます。
審議事項	i.　本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務のうち、利害関係者と本投資法人との間の取引（ただし、後記「③ 投資運用の意思決定機構」において定義する軽微取引を除きます。）に関する事項 ii.　役職員の重大なコンプライアンス違反の処理に関する事項 iii. 訴訟（訴訟になり得る重大な事案を含みます。）の対応・処理に関する事項 iv. 苦情等のうち、本資産運用会社に対する重大な苦情等の処理・取扱方針に関する事項 v.　コンプライアンス上、不適切な行為（疑義がある行為を含みます。）の処理に関する事項 vi.　本資産運用会社のコンプライアンスに係る基本方針 vii.　コンプライアンス・プログラムの策定、改定に関する事項 viii.　本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ix. その他、コンプライアンス担当取締役又はコンプライアンス管理室長が必要と判断する事項
審議方法等	決議は、委員の過半数が出席し、出席した委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、コンプライアンス管理室長（コンプライアンス管理室長が、自らが事故その他の理由により出席することができないときに指名し出席させた代理人を含みます。以下同じです。）及び外部委員は、それぞれ否決権を有します。

(ニ) 投資情報検討会議

本資産運用会社においては、投資対象資産に係る案件がインダストリアル本部、リテール本部又はオフィス本部に対して社内規程に適合する形で適切に配分されているかどうかを検証する機関として投資情報検討会議を置いています。投資情報検討会議は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本投資法人、日本リテールファンド投資法人及びMidCity REITの間における利益相反を防止し、本資産運用会社の各本資産運用会社受託投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目的としています。

当該会議の構成、審議の方法等は、以下のとおりです。

構成員	コンプライアンス管理室長、インダストリアル本部長、リテール本部長及びオフィス本部長をもって構成し、コンプライアンス管理室長を議長とします。コンプライアンス管理室長、インダストリアル本部長、リテール本部長及びオフィス本部長は、出席することが困難なときは、コンプライアンス管理室長の場合はその室員、インダストリアル本部長、リテール本部長又はオフィス本部長の場合はその本部員をそれぞれ指名し、指名した職員をもって、代理させることができます。 上記にかかわらず、コンプライアンス管理室長は、必要と認める場合はその室員を出席させることができるものとします。その他コンプライアンス管理室長は、必要と認める場合には、アクイジション本部長その他審議に必要と認める者を出席させ意見を述べさせることができます。（注） （注）当該文は、2020年1月1日付で以下のとおり変更されます。 その他コンプライアンス管理室長は、審議に必要と認める者を出席させ意見を述べさせることができます。 常勤監査役は、投資情報検討会議に出席し意見を述べることができます。 投資情報検討会議はコンプライアンス管理室長が招集するものとし、原則として、毎週1回以上開催するものとしますが、コンプライアンス管理室長が必要と判断した場合には、臨時の投資情報検討会議を随時開催することができるものとします。
審議事項	投資情報検討会議は、不動産等売却情報に係る以下の事項について審議及び決議を行うものとします。 (1)不動産等売却情報に関し、各本資産運用会社受託投資法人本部のいずれが優先検討権を有することとなるか及び複数の優先検討権が与えられる場合にはそれらの間の順位の決定（以下、当該決定に基づき優先検討権を与えられた者を「優先検討権者」といいます。）の投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証 (2)優先検討権者の優先検討の終了の決定の投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証 (3)その他上記各事項に付随又は関連する事項
審議方法等	投資情報検討会議の開催にあたっては、構成員の全員の出席を要するものとします（なお、代理による出席も出席したものとみなされます。）。 投資情報検討会議の決議は、コンプライアンス管理室長を含む出席構成員の3分の2以上の賛成によるものとします。なお、コンプライアンス管理室長（代理出席者を含みます。）は、審議事項について否決権を有するものとします。

(ホ) 執行役員会

執行役員会は、代表取締役社長より諮問を受け、本資産運用会社の経営上の重要事項について検討することにより、本資産運用会社の執行役員が有する実践的な知見や経験等を本資産運用会社の経営に活用することを目的とします。

委員	代表取締役社長を議長とし、代表取締役副社長、常務執行役員及び執行役員、その他代表取締役社長が指名した者をもって構成されます。ただし、当該構成員が関連した人事評価に関する場合又は当該議案につき特別な利害関係を有する場合等、特定の構成員の出席が適当でないと議長が判断する場合、議長は当該議案につき、当該構成員の審議への参加を認めないこととすることができます。代理人による出席は原則として認められませんが、やむを得ない事由があり、議長が事前に許可した場合には、この限りではありません。 また、常勤監査役、コンプライアンス管理室長及びその他代表取締役社長が指名した者は執行役員会に陪席することができます。
審議事項	・事業戦略（組織、経営資源配分及び予決算）に関する事項 ・市場戦略に関する事項 ・経営政策（経営課題への対策、社内規程の制定・改廃等）に関する事項 ・人材開発に関する事項 ・上記事項のほか、議長が必要と認めた事項
審議方法等	審議は、議長及び審議に加わることのできるその他構成員の過半数の出席をもって行います。執行役員会の審議事項に係る意思決定権者が代表取締役社長である場合、代表取締役社長は意思決定に際し執行役員会における審議の内容及び結果を尊重するものとします。

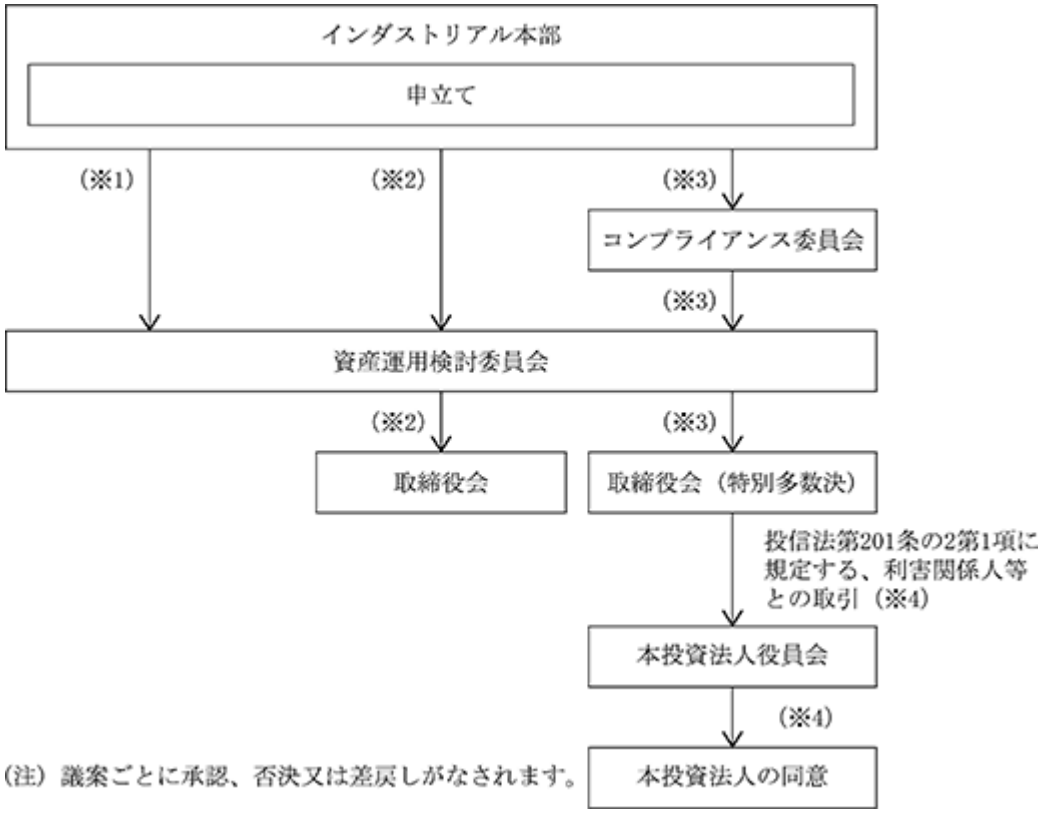
（注）2020年1月1日付で以下の記載が追加されます。

(ヘ) サステナビリティ委員会

本資産運用会社及び各本資産運用会社受託投資法人のサステナビリティに係る方針、戦略及び体制等に関する事項（ただし、資産運用検討委員会に係属する事項を除きます。）について、決議及び報告を行うことを目的とします。また、各本資産運用会社受託投資法人のサステナビリティに関する活動状況、評価結果及び分析等について情報共有する機関としての機能も有しています。

③　投資運用の意思決定機構

資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会規程に従い、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。また、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行い、取締役会規則に従い、取締役会に上程され承認を得るものとします。なお、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者（以下、本③において「利害関係者」といいます。）との間の取引（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」といいます。）を除きます。）。更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券（後記「2　投資方針　(2) 投資対象　①投資対象とする資産の種類(イ) f.」において定義されます。）又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。



※1…資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、資産運用検討委員会規程に基づき、資産運用検討委員会の承認を得ます。

※2…本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達等については、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、資産運用検討委員会及び取締役会における承認を得ます。

※3…利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関する事項については、利害関係者取引規程、コンプライアンス委員会規程、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会における承認並びに取締役会における承認（特別多数決）を得ます。ただし、軽微取引に該当する場合、コンプライアンス委員会における承認及び取締役会における承認（特別多数決）は不要となります。

※4…投信法第201条の2第1項に規定する利害関係人等との取引に関する事項については、更に、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意を得ます。ただし、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引に該当する場合、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意は不要となります。

i．本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、インダストリアル本部長が資産運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に資産運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。

ii．資産運用検討委員会の招集依頼を受けた事務局は、同委員会の開催日時、方法及び上程事項を通知し、委員を招集します。

iii．申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、価格検証に関する資料を添付した申立書類を事務局に提出します。コンプライアンス管理室は、申立書類及び同申立書類の根拠となった資料の現物等を確認し、申立者に対して法令等遵守に係る質疑等（取得経緯・案件スキームを含みます。）を行ったうえで、委員長、各委員及び常勤監査役に意見の根拠、理由、背景等を明記した意見書を提出します。

iv．資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、委員による決議により意思決定を行います。決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行うものとし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、コンプライアンス管理室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には、否決権を有します。また、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達等、取締役会規則に定める事項については、資産運用検討委員会における承認に加え、取締役会における承認も必要となります（この場合、取締役会においては、8人の取締役の内6人以上の賛成をもって承認を得ることとなります。本③において、以下同じです。）。更に、軽微取引を除き、利害関係者との間の取引に関する事項については、資産運用検討委員会における承認及び取締役会における承認に加え、コンプライアンス委員会における承認を得る必要があり、かかる承認は原則として資産運用検討委員会の開催に先立ちなされる必要があります。なお、下記vi.及びvii.に定める一次伺又は方針伺が行われる場合、コンプライアンス委員会による決議を行いますが、かかる決議は原則として、これらの事項の資産運用検討委員会への申立てに先立ちなされる必要があります。

v．本投資法人が、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に定める者をいいます。）との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。

vi．資産の取得及び処分に関する事項については、申立者は一次伺と二次伺を申し立てます。申立者は、案件を実行する上で対処すべき項目（以下「要対処項目」といいます。）を明らかにし、案件の推進につき、一次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、商慣習上の道義的義務を伴う手続きを行うことができるものとします。なお、一次伺を行う案件は基本的に売主等より優先交渉権を取得したものとします。また、申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続きを行うことができるものとします。

vii．投資法人への影響が大きい事項については、申立者は、関係者間で大枠の合意が形成されつつあり、資産運用検討委員会の意思を案件の今後の推進・検討に反映できる段階で、あらかじめ方針伺として申立てを行うものとします。申立者は、かかる方針伺として承認された事項の実行に先立ち実行伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、承認を得た行為及びそれに付随する行為を行うことができます。

なお、本資産運用会社では、上記に加えて、その利害関係者との取引において遵守すべき社内規程（自主ルール）を定めています。詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社は、投資者保護及び投資運用業の適正な運営を図るため、投資運用業の本旨に則し、顧客たる投資法人のため忠実にかつ善良な管理者の注意をもって投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することを業務運営の原則としており、当該原則に従って、リスク管理にあたっています。具体的には、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、インダストリアル本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産等の影響を受けるリスク、共有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、有害物質等に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、代表取締役社長及びリスク管理統括者（コーポレート本部長）の下で、リスク管理部が、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、COO（最高執行責任者）を委員長とし、社長、副社長、本部長、リスク管理部長、コンプライアンス管理室長及び経営企画室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として2か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。内部監査室長は、リスク管理委員会に出席し、意見を述べることができます。

また、内部監査室は、全社及び各本部・部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

(5)【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（注1）	136,894,435,829円
発行可能投資口総口数	32,000,000口
発行済投資口の総口数	1,794,016口

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	総数	増減	総額	
2015年 1月 1日	投資口分割	165,532	331,064	―	79,493	(注2)
2015年 3月16日	公募増資	20,988	352,052	11,059	90,553	(注3)
2015年 3月27日	第三者割当増資	512	352,564	269	90,823	(注4)
2017年 2月14日	公募増資	43,538	396,102	21,308	112,131	(注5)
2017年 3月 3日	第三者割当増資	1,062	397,164	519	112,651	(注6)
2018年 2月 1日	投資口分割	1,191,492	1,588,656	―	112,651	(注7)
2018年 3月 7日	公募増資	109,275	1,697,931	12,623	125,274	(注8)
2018年 4月 4日	第三者割当増資	885	1,698,816	102	125,376	(注9)
2019年 5月29日	公募増資	90,700	1,789,516	10,973	136,349	(注10)
2019年 6月25日	第三者割当増資	4,500	1,794,016	544	136,894	(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)　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3)　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4)　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5)　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6)　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7)　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8)　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9)　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。
(注10)　1口当たり発行価格125,092円（引受価額120,986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120,986円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(6)【主要な投資主の状況】

2019年7月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　　所	所　有 投資口数 （口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) （注2）
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	299,060	16.66
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	251,266	14.00
野村信託銀行株式会社（投信口）	千代田区大手町2丁目2-2	71,534	3.98
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	55,045	3.06
楽天損害保険株式会社	千代田区神田美土代町7	33,600	1.87
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	25,600	1.42
株式会社中国銀行	岡山市北区丸の内1丁目15-20	24,601	1.37
みずほ信託銀行株式会社	中央区八重洲1丁目2-1	22,787	1.27
株式会社群馬銀行	前橋市元総社町194	22,565	1.25
株式会社常陽銀行	水戸市南町2丁目5-5	22,232	1.23
合　計		828,290	46.16

(注1)　上記記載の情報は、2019年7月31日現在の本投資法人投資主名簿に記載されているものであり、氏名又は名称、住所等はその後変更されている場合があります。

(注2)　発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を切り捨てて表示しています。

（参考）2019年7月31日現在の所有者別投資主数及び所有者別投資口数は、以下のとおりです。

	所有者別投資主数 （人）	比率 (%) (注1)	所有者別投資口数 （口）	比率 (%) (注2)
個人・その他	8,638	92.92	120,916	6.73
金融機関（特例証券会社を含みます。）	220	2.36	1,284,369	71.59
その他の法人	218	2.34	93,502	5.21
外国法人・個人	220	2.36	295,229	16.45
合計	9,296	100.00	1,794,016	100.00

(注1)　比率は、発行済投資口の総投資主数に対する所有投資主数の比率を、小数第3位を切り捨てて表示しています。

(注2)　比率は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率を、小数第3位を切り捨てて表示しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

①　基本方針

（イ）　投資対象とする資産

本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設（以下、総称して「産業用不動産」といいます。）に投資し、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。

本投資法人は、産業用不動産を、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」といいます。）及び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」といいます。）とに分類し、更に、以下のアセットカテゴリーを設けています。

産　業　用　不　動　産		
アセットカテゴリー	定義	具体例
インダストリアル不動産	産業活動の拠点となる不動産	
物流施設	輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設	消費地向け配送センター 輸出入物流施設 製品・原材料保管型物流センター 宅配・路線業者用ハブセンター 温度帯管理型物流センター （冷凍冷蔵チルド倉庫） トランクルーム等
工場・研究開発施設等	研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設	食品加工工場 飲料工場 パルプ・紙加工工場 化学品工場 石油・石炭工場 金属製品工場 一般機械・産業機械工場 輸送用機器工場 電子部品工場 印刷工場 研究開発施設等
インフラ不動産	産業活動を支える基盤となる不動産	
インフラ施設(注)	交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設	鉄道関連施設 空港・港湾関連施設 自動車交通関連施設 データセンター・通信関連施設 エネルギー関連施設 水道関連施設 その他公共施設等

(注)　インフラ施設には、現在、制度上本投資法人による投資が困難なものもあります。

②　成長戦略

（イ）　外部成長

本投資法人は、当初、産業用不動産のうち既に投資用不動産として認知されている物流施設を中心にポートフォリオを構築し、徐々に工場・研究開発施設等及び民間で保有されているインフラ施設の投資比率を増やし、その後、公的セクターが保有しているインフラ施設も取得し、中長期的にはそれぞれの分野のバランスの取れたポートフォリオを構築することを目指します。

（ロ） 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な収益の維持・拡大を目指し、それぞれのアセットカテゴリーにおける各運用資産の特性を踏まえた成長戦略を策定し、適切な管理運営を行います。また、プロパティ・マネジメント会社を通じて、又は本資産運用会社と賃借人との連携を密にすることにより、そのニーズの把握に努め賃借人の満足度の向上を図ります。更に、施設拡張工事・改築等の実施等、運用資産の特性や運用資産を取り巻く環境に応じて、各種施策を実施します。これらの取り組みによりポートフォリオ全体としての賃料収入及び稼働率の維持・向上を図ります。

また、管理運営の効率化及び管理運営費用の随時見直しにより、管理品質と管理運営費用の適正化に努めます。

③ 物件選定方針

本投資法人は、中長期にわたり、安定した収益を確保できるポートフォリオを構築するため、物件を選定するに際して、主として「継続性」と「汎用性」に着目して評価を行います。ただし、工場・研究開発施設等やインフラ施設は特定の賃借人の利用のために設計・建設されているケースが多いため、継続性の評価を重視して物件選定を行います。

具体的には、以下に記載する評価を行った上で、物件選定を行います。

（イ） 継続性の分析

継続性の分析については、将来的な賃料収入の安定性をはかる基準として、賃借人の信用力、賃料水準及び賃貸借契約の内容等について分析を行います。

工場・研究開発施設等やインフラ施設については、上記に加えて、「賃借人の属する産業分野の継続性」の観点から、賃借人となる企業の属する産業分野について、当該産業分野の特性や競合状況、顧客動向、法規制等将来的な競争力の変化について影響を与えるマクロ的要素について十分なリサーチを行います。次に「賃借人の行う事業の継続性」の観点から、当該企業のその産業分野内での位置付け、事業構成、財務体質、収益性、経営戦略等の分析を行います。更に、投資対象不動産における「賃借人の施設の継続性」の観点から、当該不動産で行われている事業の市場性や競争力、賃借人が複数の事務所にて事業を展開している場合には、当該賃借人の社内における当該施設の位置付け、将来的な統廃合の可能性等についての分析を行うことで、賃借人となる企業が継続して当該不動産を使用する見込みの高さを検討します。

また、上記の評価視点に基づき専門の調査会社から産業調査レポートを取得することや、賃借人に対するヒアリング等を実施することもあります。

（ロ） 汎用性の分析

汎用性については、上記の継続性に関する分析結果を踏まえて、賃借人の中途解約、契約期間満了後の退去等が発生した場合の投資対象不動産の汎用性について分析を行います。

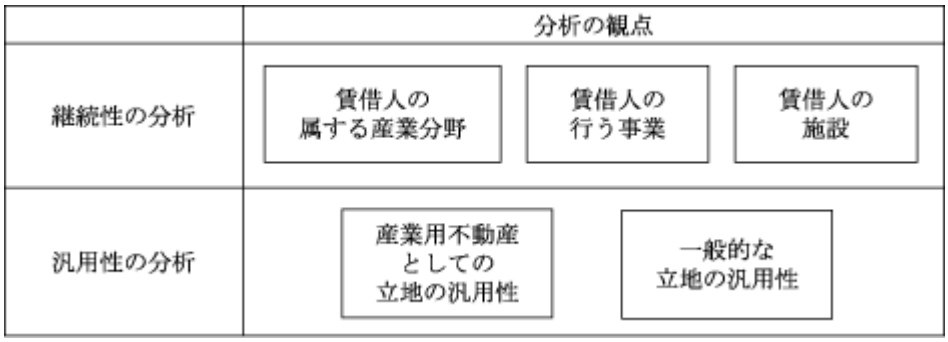
産業用不動産の汎用性の分析については、具体的には以下の手法に基づき行います。

まず「産業用不動産としての立地の汎用性」の観点から、当該立地の周辺における関連インフラの整備状況やどのような産業が集積しているか等を分析し、同業他社の使用可能性、他業種の事業者における代替使用の可能性について分析します。

次に「一般的な立地の汎用性」の観点から、現に供されている用途以外の用途への転換の可能性を分析します。例えば都市近郊に立地し交通立地上の優位性・競争力を備えている物件については、マンションや商業施設等への転換可能性について検討を行います。

上記の2つの汎用性の評価を満たさない案件への投資を行うこともありますが、その際には継続性等について分析を行い、投資判断を行います。

＜継続性と汎用性の分析イメージ＞



また、汎用性についての評価視点に基づき、本投資法人は、以下の立地カテゴリーを設け、「一般的な立地の汎用性」が見込める「都市近郊型」と、「産業用不動産としての立地の汎用性」が見込める「工業集積地型」の案件を中心にポートフォリオを構築していきます。

＜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。

(ハ)　権利の態様

投資対象の権利形態については、共有・準共有、区分所有の場合には、他の共有者・準共有者の信用力や共有者間取決めの有無及びその内容、借地の場合には、地主の信用力に特段の問題がないことの確認や借地契約の内容等を勘案し、投資することとします。敷地が国有地等の場合には、使用許可等の条件を勘案のうえ投資を決定します。

また、物件特性を考慮した上で適正と判断した場合、底地のみを取得することもあります。

(ニ)　賃貸借契約の内容

賃貸借期間、中途解約の条件、賃料改定等についての取決め、敷金、保証金の有無について十分に検討を行います。

(ホ)　施設の仕様について

本投資法人は、施設使用者独自の仕様の有無、また、特定の産業に特有の仕様の有無について調査分析します。

(ヘ)　開発物件の取得について

本投資法人は、優良な物件に対して有利な条件で投資を行うことを目的として、開発段階で、フォワード・コミットメントを行い、建物の竣工直後に取得する場合があります。かかる場合には、上記(イ)乃至(ホ)に加え、当該対象不動産に関する賃料水準等の将来見通しを分析・検討すると共に、竣工後に賃借人となる者との間で賃貸借予約契約を締結すること等により、開発に関わるリスクを極力排除します。

以上の分析を相互に関連付け、想定されるそれぞれのシナリオに対応したキャッシュ・フロー予測を行い、対象不動産の投資適格性を判断します。

④　ポートフォリオ構築方針

(イ)　目標ポートフォリオ

a.　本投資法人は、前記「③ 物件選定方針」の記載に基づき、当面の目標として、以下のとおり目標ポートフォリオを設定しています。なお、実際の比率は一時的に当該目標比率から乖離することもあります。

目標ポートフォリオ		
アセットカテゴリー	物流施設及び工場・研究開発施設等 インフラ施設 （鑑定評価額ベース）	50～80% 20～50%
立地カテゴリー	都市近郊型又は工業集積地型 独立立地型 （鑑定評価額ベース）	80%以上 20%以下
賃貸借契約期間	2年未満 2年以上10年未満 10年以上 （賃料収入ベース）	0～20% 20～40% 40%以上
既稼働物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする （鑑定評価額ベース）		

b.　取得後、運用期間中にアセットカテゴリーのいずれにも該当しない利用形態となった資産（以下「その他資産」といいます。）(注)については、当該利用形態におけるリスク・リターン特性、ポートフォリオに占める割合、産業用不動産としての再利用の可能性、不動産市況や個別投資の状況などを踏まえ、継続的に保有することができることとします。

なお、その他資産については、従前のアセットカテゴリーに基づき目標比率の計算を行います。その他資産の割合がポートフォリオ全体の10%を超える場合（鑑定評価額ベース）、経済情勢、不動産売買市場の動向及び個別の物件に係る諸要因等がポートフォリオに重要な影響を与えている等の事情がない限り、原則として当該状態を解消するために必要な手続き（物件売却活動を含みます。）を取るものとします。

(注)　当初、研究開発施設等として取得した後、実際の利用形態がオフィス等に転換した場合等を指しますが、これに限られません。また、工場を物流施設に転換する等、変更後の利用形態がいずれかのアセットカテゴリーに属するものである場合は、変更後の利用形態に基づき目標比率を計算します。

(ロ)　その他の投資態度

a.　本投資法人は、投資する産業用不動産の所在地域が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して、その投資する産業用不動産の所在地域について適切に考慮するものとします（規約第12条第2項）。

b.　本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第13条第2項）。

⑤　デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、投資対象の投資適格性を判断するため、投資に先立って、投資対象の経済的、物理的、法的な精査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）を原則として以下のデュー・ディリジェンス基準の項目に従って行います。特に、工場・研究開発施設等は、一般的に事故等の災害リスクが高いとみられるため、過去の事故歴の有無、現在の物件管理状況等の確認を厳格に行います。

（イ）　デュー・ディリジェンス基準

評価事項		調査事項
経済的調査	産業調査	i.　投資対象不動産に関連する産業動向と事業環境分析 ii.　投資対象不動産で行われる事業の概要と物件特性の把握 iii.　賃借人の事業計画における投資対象施設の戦略的重要性 iv.　競合物件と賃借人需要動向 v.　類似物件の収益性と稼働率、中長期の収益性と稼働率の推移及び将来見通し vi.　周辺の都市計画、港湾、空港、道路等のインフラ開発・整備計画の動向 vii.　周辺の産業立地動向 viii.　投資対象不動産周辺の産業育成方針 ix.　投資対象不動産の稼働状況、業界標準との比較
	賃借人評価	i.　賃借人の信用情報 ii.　賃借人の賃料支払状況 iii.　賃借人の業種と業況トレンド iv.　賃借人の業界内でのポジショニング v.　賃借人と顧客企業との取決め内容 vi.　賃借目的と用途、運営内容と体制 vii.　関連法規の遵守状況
	収益性評価	i.　賃借人誘致の競争力 ii.　現行の賃料水準、賃貸借契約の内容及び更新の可能性 iii.　賃料上昇等収益性向上の可能性 iv.　費用水準、支出関連の契約内容及び更新の可能性 v.　適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 vi.　修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 vii.　公租公課
物理的調査	立地特性	i.　用途地域、周辺環境からの立地としての適格性 ii.　交通立地上の優位性・競争力の把握 iii.　当該施設立地としての周辺環境の地域将来性 iv.　法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・仕様確認	i.　竣工年月日、主要構造、規模、設計者、施工者等 ii.　業務の効率性確保の視点から見た当該施設の優劣の把握 iii.　業務の効率性確保の視点から見た設備の優劣の把握 iv.　電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況

評価事項		調査事項
	建物・管理診断	i.　関係法規（建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ii.　設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 iii.　建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング iv.　施工業者からの保証及びアフターサービスの内容 v.　外構、屋上、外装、内装、設備等の現地調査 vi.　建物状況報告書における将来の修繕費見込み vii.　近隣住民との協定書の有無
	耐震性診断	i.　新耐震基準（1981年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同等の性能を有することの確認 ii.　地震リスク分析を実施して、PML（予想最大損失率）(注1)を算出
	安全性確認	i.　賃借人による特殊な危険物等の使用の有無の確認 ii.　賃借人による安全管理の状況等の確認（過去の事故、災害発生の履歴等） iii.　賃借人による保険の付保状況の確認 iv.　液状化、津波等の調査（注2）
	土壌・環境調査	i.　アスベスト、フロン、PCB等の有害物質の使用・管理状況 ii.　土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係	売主の権利の確実性を検証します。特に借地物件等本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しないことになる場合は、以下の点を含め検討します。 i.　借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ii.　敷地権登記の有無、専有部分と敷地利用権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 iii.　使用許可等の条件 iv.　敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 v.　担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 vi.　借地権設定者等と締結された契約、特約等の内容 vii.　借地権設定者等に関する法人・個人の別その他の属性 viii.　不動産信託受益権については信託契約の内容 ix.　不動産関連資産に係る各種契約等の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

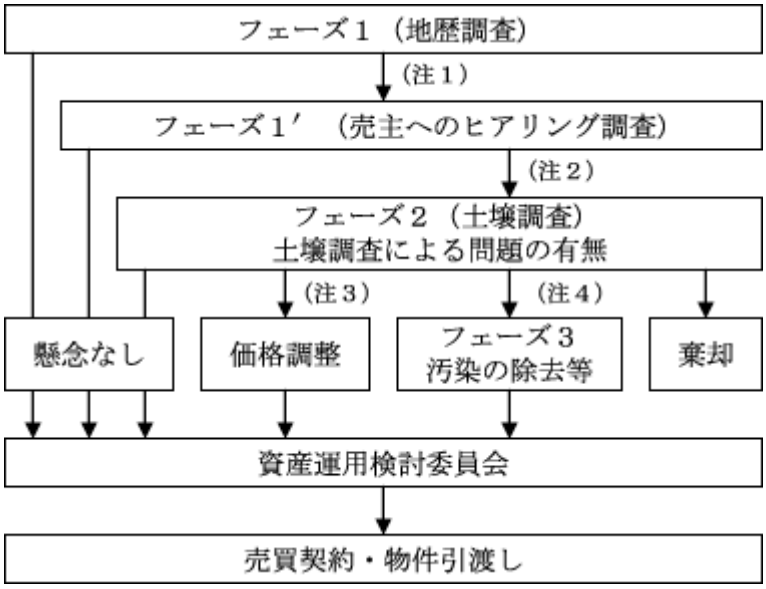
(注1)　「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率0.21%（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」／「建物再調達価格」（%）を意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(注2)　液状化、津波等の調査については、必要に応じ専門家に依頼し、デュー・ディリジェンスを行います。

(ロ)　土壌・環境調査について

本投資法人は、土壌汚染等の環境関連リスクに関し、原則として、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及びその他の環境関連法令に従って適切に処理されているものを投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、本資産運用会社が別途定める土壌汚染等に関するリスク管理マニュアルに基づき、調査・対策を以下の「土壌汚染調査・対策フロー」に従って行います。

＜土壌汚染調査・対策フロー＞



(注1)　地歴調査だけでは、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合
（過去に有害物質を使用した工場が存在していた場合等）
(注2)　ヒアリング調査を行っても、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合
(注3)　個別案件の条件を勘案し汚染の除去等を選択しない場合
（汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合等）
(注4)　売主との協議後、技術的・経済的な観点より、汚染の除去等を行うことを決定した場合

また、本投資法人特有の事項として、当該不動産が水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正も含みます。）に規定されている有害物質使用特定施設の場合、本投資法人が保有する期間中に、賃借人等の事業活動により新たに土壌汚染等が発生する可能性が想定されます。それらについても、本投資法人は、後記「⑥ 管理運営方針　(ロ) 管理方針」に基づき、適切な対応を検討するものとします。

(ハ)　耐震性能

投資対象とする建物は、原則として、PML（予想最大損失率）が20%以下の建物とします。ただし、PMLが20%を超える建物であっても、地震保険の付保、補修工事その他の方法によって地震による損失リスクを低減することが可能なものについては、投資対象とします。

(ニ)　その他

本投資法人の投資対象である産業用不動産は、その種類が多岐にわたり、かつ、個別物件毎に様々な特殊事情があるため、上記以外の項目に関して画一的な基準は定めていません。

ただし、上記以外にも、個別具体的な案件に応じて特に注意すべきポイントが存在しうるため、専門家（エンジニアリング調査会社や環境調査会社等）の意見を聴取しながら慎重に検討、調査を行うこととします。

⑥　管理運営方針

（イ）　運営方針

中長期的な運用を前提として、運用資産価値の維持を図ります。

a.　建物維持管理

建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に向けた管理計画の立案を行い、かかる計画に基づく日常管理を実行します。また、建物の機能性向上、経年劣化へ対応するために、中長期修繕計画を策定し、実施します。

b.　賃借人との関係強化

賃借人と、継続的かつ緊密なコミュニケーションを取り、賃借人の動向やニーズを的確に掴み、満足度を向上させることによって中長期的な収益の確保を目指します。そのため、中長期的な賃貸借契約の締結を基本方針とし、ポートフォリオ全体の契約条件を意識しつつ、賃借人の与信状況を踏まえた適正な賃料、契約期間等の各種条件を設定して契約の更改を行います。

c.　賃借人の分散

本投資法人は、賃借人の信用力、業界における競争力及び地位、継続的使用の見込み、賃料水準その他の賃貸借条件を評価して、賃借人の分散を図ります。また、賃借人との間の賃貸借契約については、中長期安定契約を中心としますが、GDP連動等の変動賃料も一部組み入れることができるものとします。

d.　賃借人の誘致

本資産運用会社は、各アセットカテゴリーや各賃借人及び業界情報に精通したプロパティ・マネジメント会社等との強固な関係を構築することにより、賃借人の動向やマーケットの賃貸需要・賃料水準等を把握し、リーシング力を強化していきます。

賃借人の誘致に当たっては、本資産運用会社独自のネットワークに加え、三菱商事株式会社等が有する幅広いネットワークを活用しながら、民間企業及び公的セクターの産業用不動産におけるJ-REIT活用のニーズの把握に努めます。また、賃借人の選定に当たっては、本投資法人の投資方針に則って、賃借人の信用力、業界における競争力、地位及び取扱商品等を総合的に勘案して判断することとします。

e.　増床、増築、改築

本投資法人は、運用資産の価値向上を図るために、容積率が余剰している物件の増床、増築計画を、又は長期的な収益性向上のために、改築計画を策定し、実施します。

（ロ）　管理方針

本投資法人は、原則として、運用資産の運営管理業務をプロパティ・マネジメント会社に委託します。

a.　選定方針

個々の運用資産毎にその特性に応じた複数の候補会社に入札を打診し提案書を受領した上で、各社の経営方針及びその条項、業務推進体制、報酬水準等を総合的に比較検討の上プロパティ・マネジメント会社を選定します。

b.　管理方針

プロパティ・マネジメント会社から、運用資産別の収支状況、稼働状況、賃借人のニーズ、修繕工事計画とその実施状況、新たな土壌汚染の発生の可能性、周辺近隣地域動向等に関して定期的に報告を受け、当該運用資産に係る対応を協議の上実施します。

特に土壌汚染等については、継続的に環境リスクを把握するため以下の手順に則り、適切な対応を行います。

i.　環境に対する賃借人の経営姿勢チェック

ii.　定期的に賃借人にヒアリング等を実施し、新たに土壌汚染等が発生する可能性がある場合には、外部専門会社を交えて協議

iii.　土壌汚染等の状況について、外部専門会社の調査、及び専門会社との協議結果を踏まえ、必要と判断した場合には定期的にモニタリングを実施

また、プロパティ・マネジメント会社の業務推進状況の確認・評価を行い、業務品質・内容の維持・向上、及び業務報酬の適正化を図ります。

(ハ)　付保方針

a.　損害保険

本投資法人は、資産運用において、災害及び事故等による建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するために適切な損害保険（火災保険、賠償責任保険及び利益保険等）の付保を行います。

b.　地震保険

本投資法人は、専門家による地震リスク判断に基づき、地震により生じる建物損害や収益の大幅な減少に関して検討します。PMLが20%を超える建物を投資対象とする場合には、地震保険の付保の要否について、地震発生時に予想される運用資産及びポートフォリオ全体に与える影響と負担すべき保険料の収益に及ぼす影響を比較検討の上決定します。

(ニ)　その他

本投資法人の投資対象である産業用不動産は、その種類が多岐にわたり、かつ、個別資産毎に様々な特殊事情があるため、上記管理運営方針を基本としながらも、賃借人、プロパティ・マネジメント会社、必要に応じてコンサルティング会社等の専門家を交え協議しつつ、個別資産毎にその特性を反映した管理運営を行います。

⑦　売却方針

本投資法人は、運用資産を中長期的に保有することを原則とし、短期的には売却しないことを原則とします。なお、運用資産の売却に当たっては、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地カテゴリー、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオ全体の構成等を考慮の上、総合的に判断します。

⑧　財務方針

(イ)　基本方針

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ます。

(ロ)　負債比率

本投資法人は、取得する物件の賃借人の属性、賃貸借契約の内容、立地カテゴリー等を分析することで、アセットカテゴリーに応じたリスク・リターン特性を把握し、総合的にファンド全体における負債比率（ローン・トゥ・バリュー）（注）を判断します。

本投資法人の負債比率は、最大60%を目安としていますが、資産取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

(注)　負債比率とは、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が賃借人から受け入れた敷金・保証金等の占める割合をいいます。

(ハ)　デットファイナンス

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の履行を含みます。）等を資金使途として、借入れを行い、投資法人債を発行できます（規約第20条、第21条）。借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ2兆円とし、その合計額が2兆円を超えないものとします（規約第22条）。ただし、借入先は、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限ります。）に限定されます（規約第20条）。

借入れ又は投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第23条）。

本投資法人は、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。

また、将来の運用資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメント・ライン契約等の、借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

(ニ)　デリバティブ取引

本投資法人は、投資法人に係る負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号に定めるデリバティブ取引（以下「デリバティブ取引」といいます。）に係る権利への投資を行うことができます（規約第11条第5項、第13条第1項）。

(ホ)　キャッシュマネジメント方針

本投資法人は、想定される資金需要（資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等）に対応するため、適切と考える金額の現預金を保有します。

また、減価償却費が大きくなり、必要な資本的支出を勘案した上でも手元流動性が高くなった場合には、運用資産取得等への活用も検討します。更に、敷金・保証金の活用についても検討します。

(ヘ)　エクイティファイナンス

本投資法人は、運用資産の取得、債務の返済（借入金弁済及び投資法人債の償還を含みます。）等を目的として、投資口の発行を行うことができます。この場合には、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮し、財務の健全性を確保することで、安定した投資主価値の成長を目指します。

⑨　開示方針

本投資法人は、投資家に対して投信法、金商法その他の適用法令、東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、迅速、正確かつ公平な情報開示を行います。

また、物件取得時には、投資の判断材料となった事項（賃借人の属する業界、関連する法制度、物件の代替性、希少性等）について、個別に開示すべき情報を検討し、詳細かつ積極的に開示していく方針です。

⑩　その他

（イ）　投資主の利益を守るための必要な処置

本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情勢若しくは投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の属性若しくは分布状況に変化が生じ、又はその他の理由により、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします（規約第12条第4項）。

（ロ）　本資産運用会社との商標使用許諾契約について

本投資法人は、本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が本投資法人の資産を運用していることを表示することを目的として、本資産運用会社よりロゴの商標使用許諾を受けており、当該ロゴに本投資法人の商号を併記して使用することがあります。また、本投資法人は、本資産運用会社より商標「IIF」の商標使用許諾を受けており、当該商標「IIF」に本投資法人の商号を併記して使用することがあります。

(2)【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

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

a.　以下に掲げる不動産等（以下「不動産等」といいます。）

i.　不動産

ii.　地上権

iii.　不動産の賃借権

iv.　次に掲げるものを信託する信託の受益権（付随する金銭等と合わせて信託する包括信託を含みます。）（受益証券が発行されている場合を含みます。）

(i)　不動産

(ii)　地上権及び不動産の賃借権

b.　以下に掲げる不動産関連資産（以下「不動産関連資産」といいます。）

i.　当事者の一方が相手方の行う不動産等の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等匿名組合出資持分」といいます。）

ii.　資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券（当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産が主として不動産等であるものに限ります。）

iii.　資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（当該特定目的信託の信託財産が主として不動産等であるものに限ります。）

iv.　投信法第2条第7項に定める投資信託の受益証券（当該投資信託の投資信託財産が主として不動産等であるものに限ります。）

v.　投信法第2条第14項に定める投資口（当該投資法人が運用のために保有する資産が主として不動産等であるものに限ります。）

c.　金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として不動産等又は不動産関連資産に対する投資として運用することを目的とするものに限ります。）（受益証券が発行されている場合を含みます。）

d.　金銭債権（投信法施行令第3条第7号で定めるものをいいます。）

e.　外国のキャプティブ再保険会社が発行する優先株式

f.　投信法施行令第3条第1号に掲げる有価証券（以下「有価証券」といいます。）（ただし、前各号に該当するものを除きます。）

g.　電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。）第2条第3項に定める再生可能エネルギー発電設備（ただし、不動産に該当するものを除きます。）

h.　民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。）（以下「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」といいます。）第2条第7項に定める公共施設等運営権

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

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

a．　特定事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第2条第2項に定めるものをいいます。）を行う選定事業者（同法第2条第5項に定めるものをいいます。）に対する出資の持分（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）

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

c．　地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に定める算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

d．　施設の所有者から付与された、当該施設の運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、サービスの提供を含みます。）を行い、利用料金を自らの収入として収受する事業を実施する権利（特定資産に該当するものを除きます。）

(ハ)　本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができます（規約第11条第3項）。

a．　預金

b．　コール・ローン

c．　国債

d．　地方債

e．　コマーシャル・ペーパー

f．　譲渡性預金証書

g．　上記a.乃至f.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）

h．　投信法第2条第4項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券

i．　合同運用指定金銭信託の受益権

j．　貸付信託法（昭和27年法律第195号。その後の改正を含みます。）第2条に定める貸付信託の受益証券

(ニ)　本投資法人は、不動産等又は不動産関連資産の投資に関連して、不動産の賃貸に伴い預託を受けた敷金、保証金その他の担保金に相当する現金又は現金同等物等（当該預託金額を限度とします。）及び特定の不動産に付随する商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第1項に規定する商標権、同法第30条第1項に規定する専用使用権、同法第31条第1項に規定する通常使用権、温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）、会社法に定める合同会社の社員たる地位その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるものを取得することができます（規約第11条第4項）。

(ホ)　本投資法人は、デリバティブ取引を行うことができます（規約第11条第5項）。

(ヘ)　本投資法人は、前(イ)乃至(ホ)に定める資産の外、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他組織運営に伴い保有するものであって東京証券取引所の有価証券上場規程上適当と認められるものについては、これを取得することができます（規約第11条第6項）。

（ト） 金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前記(イ)乃至(ヘ)を適用します（規約第11条第7項）。

② 投資基準及び投資割合

投資基準及び投資割合については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

③ 海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法

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

（ロ） 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えて分配するものとします。なお、本投資法人の運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる場合その他本投資法人が適切と認める場合には、分配可能金額のうち必要な金額について、配当積立金及びこれに類する積立金並びにその他の任意積立金等として積み立て、組み入れ若しくは留保し又はその他の処理を行うことができるものとします（規約第25条第1項第2号）。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他本投資法人が適切と判断した場合、法令等（投信協会の規則等を含みます。）に定める範囲内で分配可能金額を超えて投資主に金銭を分配することができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除されます（規約第25条第2項）。

なお、毎期継続的な利益超過分配については原則としてこれを行わないものとし、一時的に利益を超えた金銭の分配を行う際には、原則として以下の方針及び基準に基づきこれを行うものとします。この場合には、収益の分配と税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しの区分開示を行うとともに、長期修繕計画等の中長期的な資金需要等のキャッシュ・フローに影響を及ぼす事項についても留意するものとします。

（イ） 一時的利益超過分配方針

資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配として、分配することができるものとします。

（ロ） 一時的利益超過分配基準

一時的利益超過分配の水準については、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限(注)として、総合的に判断した上で決定します（不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第43条）。

(注) 繰延ヘッジ損失等、税会不一致が生じたことに対応した一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は含まないものとします。

③　金銭の分配の支払方法

本投資法人は、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数、又は登録投資口質権の対象となる投資口の口数（登録投資口質権者の場合）に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算期から3か月以内に、必要な税金を控除した後に行われます（規約第26条）。

④　金銭の分配の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息は付さないものとします（規約第27条）。

⑤　投信協会の規則

本投資法人は、上記の他、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします（規約第28条）。

(4)【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ) 前記「(1) 投資方針 ⑧ 財務方針 (ニ) デリバティブ取引」に掲げるデリバティブ取引に関する権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第13条第1項）。

(ロ) 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第13条第2項）。

(ハ) 組入資産の貸付けに係る制限

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等及び不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸するものとします（規約第15条第1項）。

b. 本投資法人は、「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ニ)」に基づき収受した敷金、保証金又はこれらに類する金銭を規約第10条乃至第14条に従い運用します（規約第15条第2項）。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第15条第3項）。

(ニ) 資金の借入れに関する制限

a. 本投資法人は、規約第10条の基本方針に従い、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に定める機関投資家に限ります。）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、投資法人債を引き受ける者の募集、投資法人債原簿の作成及び備え置きその他の投資法人債原簿に関する事務（ただし、当該投資法人債が短期投資法人債である場合において投資法人債原簿を作成しない場合を除きます。）、発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します（規約第20条）

b. 借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします（規約第21条）。

c. 借入金及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、その合計額が2兆円を超えないものとします（規約第22条）。

d. 借入れ又は投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第23条）。

② 法令に基づく投資制限

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第2

号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c．　第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的を持って、正当な根拠を有しない取引を内容とする運用を行うこと（金商法第42条の2第3号）。

d．　投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第4号）。

e．　その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の2第7号、業府令第130条）。

i．　資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

ii．　資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

iii．　第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

iv．　他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

v．　有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

vi．　第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

vii．　その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(ロ)　資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、商品の生産、製造、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置等を自ら行うことに係る取引を行うことはできません（投信法第193条、投信法施行令第116条、投信法施行規則第220条の2）。

(ハ)　同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第1項第3号ないし第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

(ニ)　自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。なお、本投資法人は下記aに対応する規約の定めを有しています（規約第7条第2項）。

a．　その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。

b．　合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。

c．　投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

d.　その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第129条）。

i.　当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。

ii.　当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。iii.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

iii.　当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。

(i)組織の変更

(ii)合併

(iii)株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

iv.　その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第1項第2号及び第3号並びにi.乃至iii.に掲げる場合を除きます。）。

(ホ)　子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

a.　合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。

b.　その他投信法施行規則で定める場合。

投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第131条）。

i. 親法人投資口を無償で取得する場合。

ii. その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。iii.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。

iii. その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。

(i) 組織の変更

(ii) 合併

(iii) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

(iv) 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

iv. その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及びi.乃至iii.に掲げる場合を除きます。）。

③　その他の投資制限

(イ)　有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引を行いません。

(ロ)　集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の立地カテゴリーによる投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針　④ ポートフォリオ構築方針　(イ) 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(ハ)　他のファンドへの投資

他のファンド（投資信託の受益証券及び投資証券）に対する投資は、当該投資信託の投資信託財産又は当該投資法人が運用のために保有する資産が主として不動産等であるものに限ります（規約第11条第1項第2号④及び⑤）。

3【投資リスク】

(1)　リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した個別の不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券若しくは本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測によるものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク
- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- (ヘ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
- (イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク
- (ロ) 公的セクターに対する投資が予定どおり進捗しないリスク
- (ハ) 少数の賃借人に依存していることによるリスク
- (ニ) 運用資産の立地の地域的な偏在及び種類的な偏在に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の成長戦略に関するリスク
- (ヘ) 保有物件の再開発に関するリスク
- (ト) インフラ施設を投資対象としていることによるリスク

③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク
- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- (イ) 三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ)　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
(ホ)　土地の境界等に係るリスク
(ヘ)　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
(ト)　法令の制定・変更に関するリスク
(チ)　売主の倒産等の影響を受けるリスク
(リ)　転貸に関するリスク
(ヌ)　マスターリース契約に関するリスク
(ル)　賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク
(ヲ)　共有物件に関するリスク
(ワ)　区分所有建物に関するリスク
(カ)　底地物件に関するリスク
(ヨ)　借地物件に関するリスク
(タ)　借家物件に関するリスク
(レ)　使用許可を取得した敷地上に所在する物件に関するリスク
(ソ)　開発物件に関するリスク
(ツ)　埋立地に関するリスク
(ネ)　有害物質等に関するリスク
(ナ)　不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
(ラ)　フォワード・コミットメント等に係るリスク
(ム)　減損会計の適用に関するリスク
(ウ)　太陽光発電設備が設置されている物件に係るリスク

⑥　税制に関するリスク
(イ)　導管性要件に関するリスク
(ロ)　税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
(ハ)　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
(ニ)　一般的な税制の変更に関するリスク

⑦　その他
(イ)　専門家の意見への依拠に関するリスク
(ロ)　匿名組合出資持分への投資に関するリスク
(ハ)　一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

①　投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ)本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換金する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、本投資証券又は本投資法人債券に対する需給状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ロ)投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ)金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資法人は、前記「2 投資方針　(3) 分配方針　② 利益を超えた金銭の分配」に記載のとおり、一時的な利益超過分配を実施することがありますが、利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しに相当するため、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、想定外の事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出を行う必要が生じた場合などに手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

(ニ)収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含みます。）等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク　(ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去する賃借人への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ)投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

(ヘ)新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、1口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。更に、当該新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ)投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク

本投資法人は、インダストリアル不動産及びインフラ不動産からなる産業用不動産を投資対象としており、この投資対象の特性による特有のリスクを有しています。

a. 産業用不動産全体に対する需要が減少するリスク

産業用不動産は、歴史的に工場・研究所の立地件数や設備投資額等について、景気動向の影響を受けています。したがって、今後の我が国の景気動向、為替動向、人口推移、国際競争力、生産活動の海外移転等の進捗状況等の如何によっては、本投資法人が投資対象とする産業用不動産に対する全般的需要が減少し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

b. 特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

産業用不動産全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の我が国の産業構造、交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化等により、特定の種類の産業用不動産に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、産業用不動産には、ガスターミナル、発電所その他の天然資源等の需給変動により当該施設に対する需要が減少し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。

c. 個別の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

産業用不動産全体又は特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少しない場合でも、個別の産業用不動産に対する需要が減少する可能性もあります。例えば、ある産業用不動産の周辺地域の宅地化・市街地化、周辺のインフラの利便性の低下、将来の生産活動、物流及び交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化による特定の産業用不動産の用途適合性の低下、喪失等を理由として当該不動産の産業用不動産としての価値が損なわれ、その結果、当該産業用不動産に対する賃借需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 用途が限定されていること及び単一賃借人、少数賃借人物件であることによるリスク

産業用不動産は、インダストリアル不動産、インフラ不動産いずれについても、特定の又は特殊な用途に適合するように建設され、用途の変更が困難である場合が多く、多くの場合、物件の特性から賃借人となりうる者が限定されることになります。したがって、既存の賃借人が退去した場合、オフィス、住居、商業施設などに比べ、代替賃借人となりうる者が限定され、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化する可能性があります。

また、本投資法人の運用資産は、産業用不動産としての特性から、すべて、単一の賃借人又は少数の賃借人が物件全体を賃借する形態となっており、今後の取得資産についても同様の場合が多いと考えられます。

したがって、これらの賃借人が退去した場合、賃貸スペースの広さ等から、代替賃借人となりうる者が限定され、代替賃借人が入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。

これらの結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替賃借人確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

e. 環境関連法による規制及び環境関連法規制の変更に関するリスク

産業用不動産においては、立地の特性及び施設の用途から、土壌汚染や地下水汚染又は有害物質使用等の問題が生じる可能性が比較的高く、土壌汚染対策法等様々な環境関連法規制の対象となっており、問題が生じた場合は賃借人等の本投資法人以外の者の行為による場合であっても本投資法人が責任を負担することになる可能性があります。また、環境関連法規制が強化された場合には、かかる規制を遵守するために、本投資法人が多大なコストを負担することになる可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. 産業用不動産に関する法規制等に伴うリスク

産業用不動産は、環境関連法規制に加え、用途に応じた多くのかつ厳格な安全規制などの様々な法規制の対象となっています。これらの規制については今後強化される可能性が高く、このような規制強化により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性もあります。また、産業用不動産に関する用途規制、地域規制等の変更・強化により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

g. 産業用不動産固有の事故等に関するリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産においては、工場操業、危険物の運送その他の本質的に危険性のある活動が行われる場合があり、万が一、運用資産において、火災、爆発その他の事故（以下「事故等」と総称します。）が発生した場合、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

また、インフラ不動産の場合、公衆が多数利用する場合も想定され、事故等が発生し第三者に損害を与えた場合、本投資法人に故意又は過失がない場合であっても、本投資法人も民法上の土地工作物責任等の理論により、責任を負担する可能性があり、その結果、本投資法人に損害が生じる可能性があります（詳しくは、後記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク （ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク」をご参照下さい。）。

更に、本投資法人の運用資産において事故等が発生した場合、本投資法人が法的責任を負担しない場合又は損害が損害保険等によって填補され実害が生じない場合等であっても、事故等が生じたことから資産を保有する本投資法人に対する社会からの評価（いわゆるレピュテーション）が低下し、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性もあります。

h. 産業用不動産に設置された設備等に関するリスク

産業用不動産には、その用途のために様々な特別な設備等が設置されることがあり、その価格は高額になる場合もあります。当該設備等の設置、補修等が賃借人の費用と責任により行われる場合であっても、当該賃借人が当該不動産から退去する場合には、当該不動産の効用を維持するために当該設備等を本投資法人が買い取らざるを得なくなる場合も想定されます。仮に無償譲渡を受けた場合であっても、この場合、本投資法人に当該設備等の補修等のための費用が発生する可能性もあります。これらにより、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ)公的セクターに対する投資が予定どおり進捗しないリスク

本投資法人は、現在公的セクターが保有している産業用不動産についても、将来本投資法人のような民間セクターによる取得・保有ニーズが増加するものと考え、このような公的セクターが現在保有している産業用不動産への投資を引き続き検討していくこととしています。

しかし、公的セクターが保有している産業用不動産の取得に当たっては、法規制の改正その他の規制緩和、政府、地方公共団体その他の諸機関との調整を必要とする場合があり、このような場合において、かかる規制緩和、調整が本投資法人の想定どおり進捗するとは限りません。

したがって、本投資法人の投資方針にもかかわらず、これらの産業用不動産を予定どおり取得できないリスクがあります。

また、公的セクターが保有している産業用不動産を取得できたとしても、政府、地方公共団体その他の諸機関によって、賃料等が規制される可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

更に、公的セクター以外が保有している場合であっても、産業用不動産固有の法的、経済的、事実上の制約により、本投資法人の投資方針にもかかわらず、これらの産業用不動産を予定どおり取得できないリスクがあります。

(ハ)少数の賃借人に依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産のうち相当部分は、少数の賃借人へ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかる賃借人に大きく依存しています。したがって、これらの賃借人の営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ニ)運用資産の立地の地域的な偏在及び種類的な偏在に関するリスク

2019年7月末時点における、本投資法人が保有する不動産及び信託受益権の鑑定評価額の総額に占める東京圏所在の物件の割合は、62.7%となっており、東京圏における産業構造の変化、経済情勢の悪化、地震その他の災害などの理由により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

また、今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地にその他の地域的な偏在が生じたり、特定の種類の不動産の割合が高くなる可能性もあります。地域的な偏在が生じた場合には、上記同様、当該地域に特有の事由により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、特定の種類に利用される不動産の割合が高くなった場合には、当該特定の種類に特有の事由により（詳しくは、前記「(イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク　b. 特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク」をご参照下さい。）、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ)本投資法人の成長戦略に関するリスク

本投資法人は、保有資産の拡大に当たって、本資産運用会社による積極的な提案型の物件取得活動を行っていますが、かかる活動が成果を上げるとは限りません。また、本投資法人は、稼働率の低い物件や未竣工の物件の場合にはフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）により物件を取得する仕組みを三菱商事株式会社その他の適切と考えるパートナーと構築すべく取り組んでいますが、本投資法人が希望する場合にかかる仕組みが構築できない可能性もあります。

更に、本投資法人は、三菱商事株式会社等との協働による物件の取得を、外部成長戦略の一つとしていますが、三菱商事株式会社等との間でかかる協働関係を規律する契約は存在しません。

したがって、本投資法人は、三菱商事株式会社等から本投資法人が適切であると判断する物件を必ずしも希望どおり取得できるとは限りません。

また、本投資法人は、運用資産について、施設拡張工事・改築等を実施することを内部成長戦略の一つとしていますが、法規制上の制限その他の理由により、必ずしも本投資法人の希望する工事・改築等が行えるとは限りません。

(ヘ)保有物件の再開発に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュ・フローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発事業を手がける可能性があります。

本投資法人は、今後保有物件の状況に照らし必要と判断される場合には保有物件の再開発を実行していく予定です。しかし、再開発事業は、不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、再開発敷地における地中埋設物の発見、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した再開発計画を実施できず、又は当初の計画どおりの再開発事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、再開発事業が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、再開発事業による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。また、再開発事業に伴い本投資法人の保有する資産を取り壊す場合には、当該資産を除却することに伴い損失が生じることから、当該損失が多額に及び、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

(ト)インフラ施設を投資対象としていることによるリスク

本投資法人は、交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設（以下、本項において「インフラ施設」といいます。）を投資対象としていますが、インフラ施設には、本書の日付現在、制度上本投資法人による投資が困難なものも有ります。

加えて、本書の日付現在、インフラ施設の一部（空港、港湾施設、鉄道施設、道路・自動車道、水道、下水道、熱供給施設等のうち、公共的な性質を有するもの）は、2015年4月30日付で東京証券取引所が開設したインフラファンド市場における投資対象にも指定されています。

本書の日付現在、同市場に上場しているファンドの投資対象と、本投資法人の投資対象との間に実質的な重複が生じる事態は生じていないものの、同市場に上場するファンドの増加により、本投資法人の投資対象と投資対象が実質的に一部重複する上場ファンドが現れ又は増加する可能性があります。この場合、本投資法人の投資対象であるインフラ施設に関する投資が活発化し、インフラ施設への需要が拡大する可能性があります。ただし、この場合においてもインフラ施設への需要が必ずしも増大するとは限らず、また、仮にインフラ施設への需要が拡大した場合においても、かかる需要の拡大に伴い取得競争が活発化した場合、本投資法人は、必ずしも、希望するインフラ施設を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。

③　本投資法人の運用に関する一般的なリスク

(イ)不動産を取得又は処分できないリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産のうちインダストリアル不動産については、一般的に、オフィス、住宅、商業施設といった他の種類の不動産に比べて取得機会が少なく、また、インフラ不動産については、未だその流通市場が形成されているとはいえません。他方、不動産投資信託その他の不動産ファンド及びその他の投資家等による不動産に対する投資は一般的に活発化する傾向にあり、産業用不動産への需要も拡大する可能性があります。したがって、本投資法人は、必ずしも、希望する不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。加えて、本投資法人が不動産等の取得を決定し、売主と譲渡について合意した場合であっても、売主との間で締結した不動産等に係る売買契約において定められた一定の条件が満たされない等の場合には、本投資法人が当該不動産等を予定した期日に取得できない可能性があります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ)新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、現在設定されている資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する等の財務制限条項のほかに、追加的に、投資主への金銭の分配を制約する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。過去10年以上にわたり日本では低金利状態が続いていますが、今後、新規借入れや新規発行投資法人債に適用される金利が上昇したり、変動金利の適用金利が上昇する可能性があります。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ)敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。ただし、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ)三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク

三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーのグループ会社であるユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数のそれぞれ51%及び49%を保有し、また、本資産運用会社の役員中数名が三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの子会社等の出身です。したがって、三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーは、それぞれ本投資法人が三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの双方の関連会社等である者から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合には、本投資法人に対してより強い影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合もあります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

(ロ)本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反行為を行わない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。特に、本投資法人のために資産の運用を行う本資産運用会社において、その利害関係者のために本投資法人の利益を害する取引が行われるリスクがあり、本資産運用会社では、かかるリスクに適切に対処するための社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定めています（前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　③ 投資運用の意思決定機構」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。

なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはおらず、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、本投資法人のほか、日本リテールファンド投資法人及びMidCity REITからも資産の運用を受託しています（詳細については前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。）。なお、日本リテールファンド投資法人は、商業施設を投資対象とする投資法人であり、MidCity REITは、主としてオフィスビルを投資対象とする投資法人であることから、産業用不動産を投資対象とする本投資法人とは、本書の日付現在、その投資対象が異なっています。また、MidCity REITは主としてオフィスビルを投資対象としており、かつ、MidCity REITの規約及びMidCity REITに係る資産運用ガイドラインによれば、産業用不動産については新規取得を行わないこととされています。本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用に際して各本資産運用会社受託投資法人間における利益相反防止のためのチェックリストを作成していますが、かかるチェックリストが想定どおり機能しない場合もあり得ます。

また、本投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部、日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部及びMidCity REITに係る資産運用に従事するオフィス本部における運用の意思決定はそれぞれ独立して行うものとされていますが、投資対象資産の発掘、情報の管理及び配分並びに取得及び処分に関する交渉等を行うアクイジション本部及びコーポレート本部においてはかかる区別はなされていません。（ただし、2020年1月1日付でアクイジション本部が所管していた投資関連業務はインダストリアル本部、リテール本部及びオフィス本部を中心とする本資産運用会社の各本部に移管されます。）加えて、本資産運用会社においては、インダストリアル本部、リテール本部及びオフィス本部の間で生じ得る投資物件を取得する機会の競合に関し、投資情報に係る優先検討権ルール（詳細については前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制　c. 投資情報に係る優先検討権ルール」をご参照下さい。）を設けていますが、当該ルールに反する物件の取得検討が行われる可能性は否定できません。更に、かかるルールは今後変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなる可能性もあります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本資産運用会社のインダストリアル本部のみならずリテール本部又はオフィス本部において不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社に対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下する可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ)本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託しており、その運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しています。したがって、本資産運用会社の人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ)本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(ホ)本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

⑤　不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「1 投資法人の概況　(2) 投資法人の目的及び基本的性格　① 投資法人の目的及び基本的性格」に記載のとおり、不動産等資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合とほぼ同様の経済的状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ)不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。更に、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる予定ですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合により高いと考えられます。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ)賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。これらの理由等により、保有物件に空室が生じることとなった場合、本投資法人は新たな賃借人を誘致するよう努めますが、新たな賃借人の獲得競争が激しく、新たな賃借人を早期に誘致できない場合には、当該不動産の空室状態が長期化して稼働率が低下し、賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、賃借人との交渉の結果、契約締結時に合意した金額からの減額に応じざるを得ない可能性があるほか、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

不動産賃貸借契約においては、契約期間が長期間であっても、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しが行われます。

したがって、このような見直しが行われた場合には、本投資法人が締結する賃貸借契約が長期のものであっても、本書に記載の賃料が維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、定期建物賃貸借契約を新たに締結し又は既存の建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に変更した上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

e．　優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人等による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

本投資法人が現在保有する物件の一部においてもかかる合意が存在しますが、かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ハ)災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、落雷、火山の噴火、高潮、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、毀損若しくは劣化し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、毀損又は劣化した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。例えば、災害等により、不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ニ)不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等に損害を与えた場合に、本投資法人に損害賠償義務が発生する可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上の土地工作物責任等の理論により、無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要し、修繕のために一定期間建物を不稼働とすることを余儀なくされる場合には賃料収入が減少する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ)土地の境界等に係るリスク

国内においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに実質的な障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ヘ)不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域及び土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）による土地区画整理事業施行地区における工作物の新築等の制限及び清算金の徴収の決定、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務並びに雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

(ト)法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法並びにフロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成13年法律第64号。その後の改正を含みます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ)売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、売主と買主との間の売買が否認され、本投資法人に対してもその効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

(リ)転貸に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居する賃借人を自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ)マスターリース契約に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ル)賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク

不動産の賃貸借においては、日常の管理等が賃借人等に委託されている場合が多く、そうでない場合であっても、賃借人等による不動産の利用状況等により、当該不動産の資産価値、ひいては本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合、又は定期建物賃貸借契約において借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当事由があると認められなければ、賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

(ヲ)共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との共有物件である場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

上記の分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者が倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権や先買権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却しようとする場合に他の共有者が優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利を与えるようにする義務を負い、またその他物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、賃借人からの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各賃借人に対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

(ワ)区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び規約（規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。規約の設定、変更及び廃止は、集会において区分所有者及び議決権（規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の決議が、また、建替え決議をする場合には集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議が必要とされる等（区分所有法第31条、第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権、先買権又は処分禁止の合意をする場合があることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

(カ)底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ヨ)借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他による解除、その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（ただし、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権とその借地上に存在する建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

(タ)借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、賃借人へ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記(ヨ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者と賃借人の間の転貸借契約も終了するとされているため、賃借人から、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(レ)使用許可を取得した敷地上に所在する物件に関するリスク

本投資法人は、国等から、敷地について使用許可を取得した上で、当該敷地上の建物を取得することがあります。かかる使用許可を受けてする敷地の使用については、借地借家法の適用はありません（国有財産法（昭和23年法律第73号。その後の改正を含みます。）（以下「国有財産法」といいます。）第18条第8項）。使用許可の期間が終了した後、使用許可が更新される保証はなく、使用許可には、一定の場合には一方的に使用許可の取消しができるなどの本投資法人に不利益となる条件が付される可能性もあります。このように、使用許可を取得した敷地上に所在する物件については、通常の借地物件とは異なった固有のリスクが存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。なお、本投資法人の保有する資産のうち、IIF羽田空港メインテナンスセンターは、国からこのような使用許可を取得した敷地上に所在する物件です。

(ソ)開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約その他建物等の所有権等を取得するための契約（以下、本項において「売買契約」といいます。）を締結する可能性があります。また、本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、新たな建物を建築する目的で更地を購入したり、不動産の開発を行う特別目的会社に出資を行う可能性もあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおり物件の引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。また、仮にこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ)埋立地に関するリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産は埋立地に立地することがありますが、埋立地には、埋立に使用した土壌に含まれることのある汚染物質に関するリスク、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受けやすいリスク、建物が沈下するリスク、液状化リスク等の特有のリスクがあります。これらの理由により当該不動産が損害を被った場合、当該不動産の価値が下落し、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ネ)有害物質等に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵されている可能性、地下水に有害物質が含まれている可能性や、近隣の施設や賃借人の活動によりかかる有害物質で当該土地が汚染される可能性があり、これらの場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質の除去及びかかる有害物質による汚染拡大の防止のために、土壌の入替えや洗浄、水質の測定、揚水や遮水壁等による地下水汚染拡大の防止、継続的モニタリング等の措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

上記に加え、土壌に含まれる油分により油臭や油膜等が発生した場合には、土壌汚染対策法上の特定有害物質に該当しない場合であっても、同様に土壌の入替えや洗浄を余儀なくされる可能性があります。

これらの場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。仮に売主やテナント等との間でこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。

特に、本投資法人が投資対象とする産業用不動産の場合、立地が工場跡地、工業地域内等の土壌汚染が懸念される地域であったり、当該産業用不動産において土壌汚染を惹起する可能性のある活動が行われていることもあり、上記リスクは他の資産を取得する場合に比して相対的に高いものとなることがあります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。これらの場合についても、仮に売主やテナント等との間でこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ナ)不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的に同じリスクを負担することになります。

信託契約においては、信託受益権を譲渡しようとする場合に信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は原則として私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者が損害を被る可能性があります。

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続を利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務づけられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。IIF東雲ロジスティクスセンターは、このような信託受益権を準共有している物件であり、受益者間協定書において、受益者としての意思形成には、原則として、準共有者全員の合意が必要である旨、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分ができない旨や優先的購入に関する定めなどが設けられています（後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　(ハ) 個別資産の概要　L-1　IIF東雲ロジスティクスセンター」をご参照下さい。）。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

(ラ)フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するにあたり、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに1月以上の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ム)減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　2002年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号　2003年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益や分配金の支払能力に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ウ)太陽光発電設備が設置されている物件に係るリスク

本投資法人の保有資産の一部においては太陽光発電設備が設置されており、かかる太陽光発電設備はテナントその他の者に対して賃貸されているか、又は、信託受託者が当該太陽光発電設備を用いて売電事業を営んでいます。信託受託者が売電事業を営んでいる場合、信託受託者による売電事業の経済的成果は信託受益者である本投資法人に（本投資法人が信託受益権の準共有持分を保有する場合は当該持分割合に応じて）帰属することとなります。しかしながら、売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、売電事業から得られる収入が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

⑥　税制に関するリスク

(イ)導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除く）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めていますが、今後、下記に記載する要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a.　会計処理と税務処理との取扱いの不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになり本リスクを軽減するための手当てがとられていますが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象とならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b.　借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合若しくは本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、又はこの要件の下における借入金の税法上の定義が明確ではないため、賃借人等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

c.　投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(ロ)税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ)不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資制限において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を100分の75以上とすること（規約第13条第2項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に倉庫等以外の不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ)一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑦　その他

(イ)専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建築物環境調査報告書、土壌環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物状況調査報告書の作成者並びに確認検査機関からは特に問題点が指摘されているようなものはないとの調査結果が記載された報告書を得ていますが、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。

また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ)匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することとなりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。また、不動産等匿名組合出資持分への投資は、営業者が保有する不動産等に係る優先交渉権又は優先購入権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権又は優先購入権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

(ハ)一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該引当額の計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期未処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目（主に繰延ヘッジ損益のマイナス）に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

(2)　投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として毎月2回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、原則2年に1回外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

一方、本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、インダストリアル本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産等の影響を受けるリスク、共有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、有害物質等に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、代表取締役社長及びリスク管理統括者（コーポレート本部長）の下で、リスク管理部が、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、COO（最高執行責任者）を委員長とし、社長、副社長、本部長、リスク管理部長、コンプライアンス管理室長及び経営企画室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として2か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。内部監査室長は、リスク管理委員会に出席し、意見を述べることができます。なお、各委員会の概要については、前記「1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

また、内部監査室は、全社及び各本部・部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7条第1項）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第30条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準、支払方法及び支払の時期は、以下のとおりとなります。

（イ） 各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に各執行役員の指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします。

（ロ） 各監督役員の報酬は、月額50万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に各監督役員の指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、役員の投信法第115条の6第1項の賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令に定める限度において、免除することができるものとしています（規約第48条）。

② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第29条）

資産運用会社に支払う資産運用報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりとし、本投資法人は、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により、当該資産運用報酬を支払うものとします。

（イ） 資産運用報酬の計算方法

a. 各計算期間毎の資産運用報酬

本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下、「計算期間I」といいます。）及び当該末日の翌日から決算期までの期間（以下、「計算期間II」といい、「計算期間I」とあわせて「計算期間」といいます。）毎に下記に定める資産合計額に年率100分の1を上限として別途合意する料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算します。）を各計算期間毎の資産運用報酬とします。

（計算期間Iにおける資産合計額）

このとき、資産合計額は、本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。以下、本a.において「貸借対照表」といいます。）に記載された資産合計額に、当該決算期の翌日から計算期間Iの末日までの期間に本投資法人が規約第11条第1項、第2項、第4項及び第6項所定の資産（以下、本a.において「主要投資対象資産」といいます。）を取得又は処分したときは、当該期間中に取得した主要対象資産の取得価格の合計(X)と同期間中に処分した主要投資対象資産の直近の貸借対照表価格の合計(Y)との大小により、以下に定める金額を加減して算出した額とします。

XがYより大きいか等価の場合、XとYとの差額を加えます。

XがYより小さい場合、処分した主要投資対象資産の売却価格の合計（Z）とYとの差額を加えます（差額が負の値の場合はその絶対値を減じます。）。

（計算期間IIにおける資産合計額）

このとき、資産合計額は、計算期間IIの末日を基準とした決算期の貸借対照表に記載された合計資産額とします。

b.　資産取得に係る報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額に100分の2を上限として別途合意する料率を乗じて計算した額を資産取得に係る報酬とします。

c.　資産処分に係る報酬

本投資法人は、本投資法人がその保有する不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を処分したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の処分価額に1000分の15を上限として別途合意する料率を乗じて計算した額を資産処分に係る報酬とします。

d.　合併に係る報酬

本投資法人は、本投資法人が合併したとき、当該合併の相手方が保有する不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の合併時における評価額に100分の2を上限として別途合意する料率を乗じて計算した額を合併に係る報酬とします。

(ロ)　資産運用報酬の支払時期

a.　各計算期間毎の資産運用報酬

各計算期間の翌々月の末日までに資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

b.　資産取得に係る報酬

当該不動産又は当該主として不動産を裏付けとする特定資産を取得した日の属する月の翌月末までに資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払うものとします。

c.　資産処分に係る報酬

当該不動産又は当該主として不動産を裏付けとする特定資産を処分した日の属する月の翌月末までに資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払うものとします。

d.　合併に係る報酬

合併の効力発生日の属する月の翌月末までに資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払うものとします。

③　資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

(イ)　資産保管会社の報酬

a.　本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、以下の計算式に基づき計算された額を上限とする業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、別途定める役割分担表に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上決定するものとします。

b.　手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

計算期末月（1月、7月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.03%÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.03%÷12

c.　なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

d.　上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

e.　資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、前記a.乃至d.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ロ)　一般事務受託者の報酬

a.　本投資法人は委託業務の対価として一般事務受託者に対し、以下の計算式に基づき計算された額を上限とする業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、別途定める役割分担表に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と一般事務受託者が協議の上決定するものとします。

b.　手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

計算期末月（1月、7月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.09%÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.09%÷12

c.　なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

d.　上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

e.　一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、前記a.乃至d.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ハ)　投資主名簿等管理人の報酬

a.　本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、以下の手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上決定するものとします。

b.　投資主名簿等管理人は、上記a.の手数料を毎月計算して翌月20日までに請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜手数料明細表＞

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 分配利益明細簿その他の契約に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、１回の最低額を350,000円とします。 ２．振込指定分　１投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証１枚につき500円 ２．月末現在未払投資主１名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	１．振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 ２．非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 ３．個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
諸通知封入発送料	１．封入発送料 (1) 封書 ① 定型サイズの場合 封入物２種まで１通につき25円 １種増すごとに 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入１通につき15円加算 ② 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物２種まで１通につき45円 １種類増すごとに15円加算 (2) はがき　１通につき15円 ただし、１回の発送につき最低額を50,000円とします。 ２．書留適用分　１通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定　１通につき200円 ４．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物２種と見做し、照合料15円を加算 ５．ラベル貼付料　１通につき 5円 ６．共通用紙作成料 （本料率を適用する場合、原契約の添付別表（2）委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する） (1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） １枚につき２円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は１枚につき２円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とする） (2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） １枚につき１円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は１枚につき２円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物１通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状）作成集計料	１．議決権行使書（委任状）作成料　作成１枚につき18円 ２．議決権行使書（委任状）集計料　集計１枚につき50円 ただし、１回の集計につき最低額を100,000円とします。 ３．投資主提案による競合議案がある場合　1通につき50円加算 ４．不統一行使分　1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき 1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき 800円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	１．総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主１名１件につき100円 ２．個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理１件につき250円 ３．情報提供請求データ受理料 情報提供請求１件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえ、その都度手数料を定めます。

(ニ)　特別口座管理人の報酬

本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と特別口座管理人が協議の上決定するものとします。

経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記により難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理人が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記により難い事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。

口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

<口座管理事務手数料明細表>

項　目	料　率	対　象　事　務
特別口座管理料	１．特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とします。 ２．各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません。 (1)　総投資主報告料　報告1件につき150円 (2)　個別投資主通知申出受理料　受理1件につき250円 (3)　情報提供請求受理料　受理1件につき250円 (4)　諸届受理料　受理1件につき250円 (5)　分配金振込指定取次料　取次1件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
個人番号関係手数料	１．個人番号の登録1件につき250円 ２．個人番号の保管月末現在1件につき月額5円 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、上記１．及び２．の手数料を適用しない	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
調査・証明料	１．発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき　1,600円 ２．発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき　800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の異動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求１件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めます。

(ホ)　投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

2012年12月27日に発行した本投資法人の第2回無担保投資法人債、2014年6月26日に発行した第3回無担保投資法人債及び2016年12月26日に発行した第4回無担保投資法人債につき、本投資法人は、一般事務受託者に対し、委託業務の対価として、以下の手数料を支払うものとします。

a.　本投資法人は、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債の財務代理人に対して、財務代理手数料としてそれぞれ金700万円を2012年12月27日、2014年6月26日及び2016年12月26日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しました。

b.　本投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元利金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を経由して、投資法人債権者に対して本投資法人債の元利金の支払を行った者にこれを支払います。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担します。

(i)　元金支払手数料　支払元金金額の10,000分の0.075

(ii)　利金支払手数料　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

c.　振替機関が定める本投資法人債の新規記録に関する費用については本投資法人の負担とし、振替機関からの請求に基づき、一般事務受託者を経由して振替機関に納付します。

④　会計監査人報酬（規約第31条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に3,000万円を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1か月以内に会計監査人の指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします。

⑤　納税事務に関する一般事務受託者の報酬

法人税確定申告書、法人都民税及び法人事業税の確定申告書並びに消費税確定申告書の作成業務の報酬は、決算期毎に1,000万円を上限として本投資法人と納税事務に関する一般事務受託者の協議により別途定める金額を、申告書提出後に発行される請求書の発行月の翌月末までに、納税事務に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込の方法により支払うものとします。

⑥　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

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

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

電話番号　03-5293-7091

(4)【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします（規約第32条）。

①　運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金

②　投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当てに関する費用

③　有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

④　目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

⑤　財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑥　本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑦　本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑧　投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

⑨　執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑩　運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

⑪　借入金及び投資法人債に係る利息

⑫　投資法人債の発行に関する費用

⑬　本投資法人の運営に要する費用

⑭　その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(5)【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（イ） 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

i. 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%　（所得税15%　住民税5%）

※1 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
※2 配当基準日において発行済投資口の総数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

ii. 確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

- 総合課税による累進税率が上記i.の税率より低くなる場合
- 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記d. ii.をご参照下さい。）

	確定申告をする（下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない（確定申告不要制度）（注1）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	-
税率	累進税率	上記i.と同じ	
配当控除	なし（注2）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注3）	合計所得金額に含まれない

（注1）大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。
（注2）投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
（注3）上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

iii. 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

iv. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

年間投資上限額	NISA（成年者）	ジュニアNISA（未成年者）
2014年～2015年	100万円	-
2016年～2023年	120万円	80万円

b．一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の分配は、所得税法（昭和40年法律第33号。その後の改正を含みます。）上本則配当として扱われ、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

c．その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i．　みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii．　みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1)を算定し、投資口の譲渡損益（注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記d.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）(注3)を行います。

(注1)譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合
※純資産減少割合は、本投資法人から通知します。
(注2)譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
(注3)調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

d．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

i．　税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2038年1月1日～	20%　（所得税15%　住民税5%）

※　2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

ii．　上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

iii.　源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記i.と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記a.　iii.により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

iv.　少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

なお、NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記ii.及びiii.の損益通算や繰越控除は適用できません。

※　NISAの年間投資上限額については上記a.　iv.をご参照下さい。

(ロ)　法人投資主の税務

a.　利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%　（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年1月1日～	15%

b.　一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）上本則配当として扱われ、上記a.　における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

c.　その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i.　みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

ii.　みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※　譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同じです。

d.　投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ） 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除く）

（ロ） 不動産流通税の軽減措置

a． 登録免許税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2021年3月31日	2021年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

b． 不動産取得税

本投資法人が2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

※1 共同住宅とその敷地は、すべての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。
※2 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。
※3 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律（平成元年法律第64号。その後の改正を含みます。）第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

（2019年7月31日現在）

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	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	12,956	4.1
			大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,832	1.5
			その他	4,081	1.3
		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	44,195	14.1
			大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	1,998	0.6
			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	112,371	35.8
			大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	46,510	14.8
			その他	26,390	8.4
		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	7,703	2.5
	インフラ施設（インフラ不動産）	都市近郊型又は工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	13,013	4.1
			大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	22,782	7.3
			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				296,837	94.5
匿名組合出資持分（注4）				101	0.0
預金・その他の資産				17,148	5.5
資産総額				314,087	100.0
負債総額				172,214	54.8
純資産総額				141,873	45.2

(注1)　立地カテゴリーについては、前記「2 投資方針　(1) 投資方針　③ 物件選定方針　(ロ) 汎用性の分析　＜立地カテゴリー＞」をご参照下さい。

(注2)　保有総額は、2019年7月31日現在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）によっています。

(注3)　小数第2位を四捨五入しています。

(注4)　合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、運用対象資産は、不動産「OTAテクノCORE」を信託する信託受益権です。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

2019年7月31日現在、本投資法人が保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄名	帳簿価額（百万円）	評価額（百万円）（注1）	評価損益（百万円）	対資産総額比率（%）
匿名組合出資持分	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号 匿名組合出資持分（注2）	101	115	13	0.0
合計		101	115	13	0.0

（注1）規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用対象資産である不動産等については収益還元法により評価し、また金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後に、これらの匿名組合出資持分に係る運用対象資産合計額から匿名組合出資持分に係る負債合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産額の持分相当額をもって評価しています。
なお、財務諸表の「金融商品に関する注記」における「投資有価証券（匿名組合出資持分）」の「時価」とは、評価方法が異なっています（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第5 投資法人の経理状況　1.財務諸表　(6)注記表　金融商品に関する注記　2.金融商品の時価等に関する事項　注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」参照）。

（注2）上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産の所在地
合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号匿名組合出資持分	不動産「東糀谷六丁目工場アパート（OTAテクノCORE）」を信託する信託受益権	東京都大田区東糀谷六丁目4番17号

②【投資不動産物件】

本投資法人保有資産のうちIIF習志野ロジスティクスセンター（底地）、IIF厚木ロジスティクスセンターII、IIF名古屋ロジスティクスセンター、IIF川口ロジスティクスセンター、IIF東大阪ロジスティクスセンター、IIF柏ロジスティクスセンター、IIF泉佐野フードプロセス＆ロジスティクスセンター、IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）、IIF太田ロジスティクスセンター、IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）、IIF横浜都筑テクノロジーセンター、IIF川崎サイエンスセンター、IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）、IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）、IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）、IIF羽田空港メインテナンスセンター、IIF品川データセンター、IIF名古屋港タンクターミナル（底地）及びIIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）は、不動産ですが、便宜上、後記「③ その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ） 保有資産の概要

2019年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は、以下のとおりです。

アセットカテゴリー	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格（百万円）(注3)	期末算定価額（百万円）(注4)	帳簿価額（百万円）(注5)	投資比率（%）(注6)
物流施設	L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	13,700	17,172	12,856	4.3
	L-4	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	6,500	9,100	5,329	1.8
	L-5	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	5,300	7,460	5,163	1.7
	L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター（注7）	神奈川県厚木市長谷6番19	不動産信託受益権	1,050	1,080	749	0.3
	L-7	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	2,000	2,780	1,756	0.6
	L-8	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	2,159	3,000	1,965	0.7
	L-9	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(注8)	1,190	2,880	1,223	0.4
	L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII（注9）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託受益権	4,550	6,360	4,653	1.6
	L-11	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	3,100	4,050	3,186	1.1
	L-12	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	2,350	3,420	2,303	0.8
	L-13	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	1,490	2,130	1,434	0.5
	L-14	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	1,050	1,620	1,131	0.4
	L-15	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	2,290	3,120	2,395	0.8
	L-16	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	1,770	4,470	2,111	0.7
	L-17	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	5,193	7,720	5,188	1.7
	L-18	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	2,280	3,240	2,514	0.8
	L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷲野谷1027番1	不動産	1,810	2,950	1,839	0.6
	L-20	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	3,550	5,430	3,430	1.2
	L-21	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	3,184	4,160	3,044	1.0
	L-22	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	1,570	1,990	1,497	0.5
	L-23	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	1,060	1,370	1,017	0.3
	L-24	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	600	1,240	572	0.2
	L-25	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	3,540	4,500	3,339	1.1
	L-26	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(注10)	4,000	4,430	4,178	1.4
	L-27	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	860	1,110	937	0.3
	L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住濱55番13	不動産信託受益権	5,730	7,550	5,696	1.9
	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）	福岡県古賀市青柳1134番1	不動産(注8)	860	1,000	914	0.3
	L-30	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	1,860	2,090	1,918	0.6
	L-31	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	8,700	9,810	8,663	2.9
	L-32	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	2,361	2,820	2,597	0.9
	L-33	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	820	928	931	0.3

アセットカテゴリー	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格(百万円)(注3)	期末算定価額(百万円)(注4)	帳簿価額(百万円)(注5)	投資比率(%)(注6)
物流施設	L-34	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	5,170	5,370	5,215	1.8
	L-35	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	10,179	11,300	10,254	3.5
	L-36	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	1,717	1,970	1,747	0.6
	L-37	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	1,546	1,700	1,580	0.5
	L-38	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	1,010	1,160	1,019	0.3
	L-39	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	12,100	14,100	12,066	4.1
	L-40	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	2,540	2,800	2,559	0.9
	L-41	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	1,302	1,580	1,378	0.5
	L-42	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	2,480	2,610	2,511	0.8
	L-43	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(注8)	1,145	1,210	1,193	0.4
	L-44	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	2,585	3,170	2,561	0.9
	L-45	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(注10)	1,960	2,230	2,047	0.7
	L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他	不動産信託受益権	3,915	4,380	4,144	1.4
	L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市拝島町字小欠3928番4	不動産信託受益権	8,019	8,520	8,388	2.8
	物流施設小計		―――	―――	152,148	193,080	151,211	50.9
工場・研究開発施設等	F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	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(注10)	4,500	5,390	4,553	1.5
	F-2	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	1,100	1,340	1,234	0.4
	F-3	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	8,700	10,100	9,379	3.2
	F-5	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	7,200	8,400	7,497	2.5
	F-6	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	2,168	2,950	2,015	0.7
	F-7	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	3,100	4,660	3,315	1.1
	F-8	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5	不動産信託受益権	3,810	4,230	3,852	1.3
	F-9	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）	静岡県掛川市淡陽30番地	不動産信託受益権(注10)	1,540	1,760	1,572	0.5
	F-10	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(注8)	1,300	1,660	1,345	0.5
	F-11	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	4,000	4,480	4,208	1.4
	F-12	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	1,200	1,340	1,307	0.4
	F-13	IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	広島県広島市中区江波南二丁目1461番1	不動産信託受益権(注10)	1,608	1,860	1,693	0.6
	F-14	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	神奈川県横浜市戸塚区上矢部町字九日谷2277番4他	不動産信託受益権(注10)	2,300	2,590	2,413	0.8
	F-15	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	神奈川県厚木市森の里東土地区画整理事業地内街区番号1画地番号1他（（代表地番）厚木市下古沢字紅葉山857他）	不動産信託受益権(注10)	4,940	5,290	5,005	1.7
	F-16	IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）	茨城県龍ケ崎市向陽台一丁目9番1	不動産(注8)	900	1,320	954	0.3
	F-17	IIF新川崎Ｒ＆Ｄセンター	神奈川県川崎市幸区新小倉1番2号	不動産信託受益権	6,300	8,510	6,618	2.2
	F-18	IIF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市東浜一丁目1番1の2他	不動産信託受益権	6,200	6,330	6,418	2.2

アセットカテゴリー	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格(百万円)(注3)	期末算定価額(百万円)(注4)	帳簿価額(百万円)(注5)	投資比率(%)(注6)
工場・研究開発施設等	F-19	IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	岐阜県各務原市川島竹早町字竹早3番他	不動産	225	264	249	0.1
	工場・研究開発施設等小計		―――	―――	61,091	72,474	63,636	21.4
インフラ施設	I-1	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	18,100	14,600	16,025	5.4
	I-2	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	41,110	41,300	38,165	12.9
	I-3	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	5,384	5,530	5,079	1.7
	I-4	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	4,900	6,870	5,300	1.8
	I-5	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	5,600	6,010	5,553	1.9
	I-6	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	1,150	2,430	1,203	0.4
	I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋市港区潮見町37番31	不動産(注8)	1,900	2,240	1,998	0.7
	I-8	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	7,200	7,130	7,933	2.7
	I-9	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(注8)	690	755	729	0.2
	インフラ施設小計		―――	―――	86,034	86,865	81,989	27.6
ポートフォリオ合計			―――	―――	299,274	352,419	296,837	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する資産をL（物流施設）、F（工場・研究開発施設等）及びI（インフラ施設）の3つに分類し、番号を付したものです。以下同じです。

(注2) 「所在地」は、原則として住居表示を記載しており、住居表示がない場合には登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を記載しています。ただし、本投資法人又は信託受託者が底地のみ保有する物件については、登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、売買契約書に記載された売買代金を記載しています。ただし、IIF羽田空港メインテナンスセンターについては、売買契約書上には税込みの金額が記載されていますが、税抜きの金額を記載しています。

(注4) 「期末算定価額」は、2019年7月31日を価格時点とする本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づく一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額に基づいています。

(注5) 2019年7月31日時点の帳簿価額を記載しています。

(注6) 2019年7月31日時点の帳簿価額に基づき、物件全体に対する比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) IIF厚木ロジスティクスセンターについては、2019年3月29日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡したため、2019年7月31日時点で本投資法人が保有する準共有持分50%の数値を記載しています。なお、残りの準共有持分50%についても、2019年8月1日付で譲渡が完了しています。

(注8) 事業用定期借地権付土地です。

(注9) 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います。

(注10) 事業用定期借地権付土地を信託財産とする信託受益権です。

（ロ） ポートフォリオ一覧

2019年7月31日現在、本投資法人が保有する不動産及び信託受益権に係る不動産に関する概要は、以下のとおりです。

アセットカテゴリー	物件番号	物件名称	所在地	建築時期(注1)	賃借人数(注2)	年間賃料(消費税別)(百万円)(注3)	敷金・保証金(百万円)(注4)	土地面積(㎡)	総賃貸可能面積(㎡)(注5)	総賃貸面積(㎡)(注6)	稼働率(%)(注7)
物流施設	L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注8）	東京都江東区	2006年2月8日	1	795	1,139	16,050.16	27,493.29	27,493.29	100.0
	L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	2006年3月17日	2	—(注9)	—(注9)	26,551.63	38,828.10	38,828.10	100.0
	L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	1998年6月12日	1	358	84	15,615.00	5,741.75	5,741.75	100.0
	L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター（注10）	神奈川県厚木市	2005年1月31日	1	—(注9)	—(注9)	2,824.24	5,479.84	5,479.84	100.0
	L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	1985年9月30日	1	151	37	8,581.86	10,113.50	10,113.50	100.0
	L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	1997年5月15日（倉庫・事務所）2016年5月16日（倉庫）	2	—(注9)	—(注9)	9,997.84	17,200.00	17,200.00	100.0
	L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	千葉県習志野市	—	1(注2)	—(注9)	—(注9)	19,834	19,834.71(土地)	19,834.71(土地)	100.0
	L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII	千葉県習志野市	1991年4月8日	2	—(注9)	—(注9)	58,070	83,905.16(注11)	83,905.16(注11)	100.0
	L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターII	神奈川県厚木市	1992年10月28日	1	—(注9)	—(注9)	11,599.65	20,661.13	20,661.13	100.0
	L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	1998年9月16日	1	—(注9)	—(注9)	5,088.48	9,464.03	9,464.03	100.0
	L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	1989年12月19日	1	133	33	4,545.49	8,995.00	8,995.00	100.0
	L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市	1990年4月11日	1	—(注9)	—(注9)	8,321.51	8,721.01	8,721.01	100.0
	L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターIII	神奈川県厚木市	1981年10月23日	1	—(注9)	—(注9)	17,415.20	16,584.64	16,584.64	100.0
	L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	2002年4月19日	1	—(注9)	—(注9)	7,397.22	11,705.02	11,705.02	100.0
	L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	2001年1月23日	1	—(注9)	—(注9)	40,486	39,567.74	39,567.74	100.0
	L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	1991年11月25日	2	—(注9)	—(注9)	10,228.36	20,495.06	19,932.59	97.3
	L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1990年11月30日（倉庫）2008年12月10日（事務所）	1	—(注9)	—(注9)	13,553.47	17,379.78	17,379.78	100.0
	L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市	2007年2月15日	1	—(注9)	—(注9)	9,915.01	19,019.71	19,019.71	100.0
	L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	2010年12月15日	1	—(注9)	—(注9)	20,350.79	17,881.65	17,881.65	100.0
	L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市	2007年2月13日	2	—(注9)	—(注9)	26,106.32	13,862.05	13,862.05	100.0

アセットカテゴリー	物件番号	物件名称	所在地	建築時期(注1)	賃借人数(注2)	年間賃料(消費税別)(百万円)(注3)	敷金・保証金(百万円)(注4)	土地面積(㎡)	総賃貸可能面積(㎡)(注5)	総賃貸面積(㎡)(注6)	稼働率(%)(注7)
物流施設	L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市	2007年2月28日	1	—(注9)	—(注9)	9,799.60	5,490.00	5,490.00	100.0
	L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	2005年8月10日	1	—(注9)	—(注9)	8,050.25	8,001.57	8,001.57	100.0
	L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市	2013年12月16日（倉庫）2009年7月27日(事務所)	1	—(注9)	—(注9)	16,922	22,768.24	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)	大阪府泉大津市	—	1	—(注9)	—(注9)	48,932	48,932.00(土地)	48,932.00(土地)	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	大阪府泉佐野市	1996年10月7日	1	—(注9)	—(注9)	4,805.41	13,947.83	13,947.83	100.0
	L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	2007年3月14日	1	—(注9)	—(注9)	25,853	33,243.99	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)	福岡県古賀市	—	1	—(注9)	—(注9)	30,815.97	30,815.97(土地)	30,815.97(土地)	100.0
	L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	1997年1月13日	1	—(注9)	—(注9)	34,604.36	11,262.86	11,262.86	100.0
	L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	1991年1月7日	1	—(注9)	—(注9)	23,359.57	46,262.20	46,262.20	100.0
	L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	1989年4月14日	1	—(注9)	—(注9)	20,750.00	17,744.41	17,744.41	100.0
	L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	1991年7月31日	1	—(注9)	—(注9)	6,932.37	3,892.66	3,892.66	100.0
	L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	福岡県福岡市	2008年2月18日	3	—(注9)	—(注9)	13,400.00	24,967.58	24,967.58	100.0
	L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市	2008年3月12日（倉庫）2018年2月26日（倉庫）	5	—(注9)	—(注9)	27,371.86	51,385.32	51,385.32	100.0
	L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区	2007年5月18日	1	—(注9)	—(注9)	2,522.30	5,057.68	5,057.68	100.0
	L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡	2006年1月31日2017年12月15日	1	—(注9)	—(注9)	27,248.86	15,555.15	15,555.15	100.0
	L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2006年2月28日	1	—(注9)	—(注9)	16,447.48	6,900.01	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	大阪府大阪市	2006年3月31日	1	—(注9)	—(注9)	35,386.00	52,201.30	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	大阪府大阪市	1991年7月10日	1	—(注9)	—(注9)	7,588.47	12,299.76	12,299.76	100.0
	L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡	1997年3月26日	1	—(注9)	—(注9)	34,915.11	12,383.30	12,383.30	100.0

アセットカテゴリー	物件番号	物件名称	所在地	建築時期(注1)	賃借人数(注2)	年間賃料(消費税別)(百万円)(注3)	敷金・保証金(百万円)(注4)	土地面積(㎡)	総賃貸可能面積(㎡)(注5)	総賃貸面積(㎡)(注6)	稼働率(%)(注7)
物流施設	L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市	2009年5月14日	1	—(注9)	—(注9)	12,497.77	13,064.75	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）	茨城県那珂郡	—	1	—(注9)	—(注9)	20,000	20,000.00(土地)	20,000.00(土地)	100.0
	L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市	2005年10月31日(事務所、倉庫、機械室、便所)2009年10月10日(倉庫)	2	—(注9)	—(注9)	26,572.28	17,533.15	17,533.15	100.0
	L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	兵庫県神戸市	—	1	—(注9)	—(注9)	33,000.00	33,000.00(土地)	33,000.00(土地)	100.0
	L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市	建物1：2002年7月6日建物2：2003年2月28日	1	—(注9)	—(注9)	34,564.97	25,186.78	25,186.78	100.0
	L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市	本棟：1992年1月31日附属建物：1992年3月4日	1	—(注9)	—(注9)	17,189	31,071.21	31,071.21	100.0
工場・研究開発施設等	F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	神奈川県横浜市	—	1	276	276	31,442.47	31,442.47(土地)	31,442.47(土地)	100.0
	F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	1996年2月14日	1	118	92	3,478.69	4,655.48	4,655.48	100.0
	F-3	IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	1994年4月25日	1	729	182	9,693.81	21,615.01	21,615.01	100.0
	F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	1988年6月8日	1	—(注9)	—(注9)	9,129.17	21,896.56	21,896.56	100.0
	F-6	IIF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市	2014年5月16日	1	—(注9)	—(注9)	2,941.80	4,857.73	4,857.73	100.0
	F-7	IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	1989年7月1日	2	—(注9)	—(注9)	26,441.81	19,328.40	19,328.40	100.0
	F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	神奈川県横浜市	2007年8月24日	1	—(注9)	—(注9)	3,872.25	4,887.83	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）	静岡県掛川市	—	1	—(注9)	—(注9)	66,171.92	66,171.92(土地)	66,171.92(土地)	100.0
	F-10	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	—	1	—(注9)	—(注9)	7,925.94	7,925.94(土地)	7,925.94(土地)	100.0
	F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	1995年11月30日	1	—(注9)	—(注9)	27,000.03	13,779.77	13,779.77	100.0
	F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡	1994年7月31日	1	—(注9)	—(注9)	13,000.38	7,244.71	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）	広島県広島市	—	1	—(注9)	—(注9)	23,106.75	23,106.75(土地)	23,106.75(土地)	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）	神奈川県横浜市	—	1	—(注9)	—(注9)	19,458.49	19,458.49(土地)	19,458.49(土地)	100.0

アセットカテゴリー	物件番号	物件名称	所在地	建築時期(注1)	賃借人数(注2)	年間賃料(消費税別)(百万円)(注3)	敷金・保証金(百万円)(注4)	土地面積(㎡)	総賃貸可能面積(㎡)(注5)	総賃貸面積(㎡)(注6)	稼働率(%)(注7)
工場・研究開発施設等	F-15	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	神奈川県厚木市	—	1	—(注9)	—(注9)	64,327.54	64,327.54(土地)	64,327.54(土地)	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）	茨城県龍ケ崎市	—	1	—(注9)	—(注9)	17,721.03	17,721.03(土地)	17,721.03(土地)	100.0
	F-17	IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市	2015年8月15日	1	—(注9)	—(注9)	10,910	11,894.29	11,894.29	100.0
	F-18	IIF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市	建物1：1989年8月31日 建物2：1999年4月1日	2	—(注9)	—(注9)	17,291.29	27,424.22	27,424.22	100.0
	F-19	IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	岐阜県各務原市	—	1	—(注9)	—(注9)	12,551.51	12,551.51(土地)	12,551.51(土地)	100.0
インフラ施設	I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月12日	4	665	2,159	6,002.21(注12)	11,476.05	11,476.05	100.0
	I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月30日	1	1,888	973	—	81,995.81	81,995.81	100.0
	I-3	IIF座間ITソリューションセンター	神奈川県座間市	1988年11月15日	1	—(注9)	—(注9)	9,917.34	10,931.89	10,931.89	100.0
	I-4	IIF品川データセンター	東京都品川区	1989年8月31日	1	—(注9)	—(注9)	9,906.96	19,547.11	19,547.11	100.0
	I-5	IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	1991年9月19日	1	—(注9)	—(注9)	4,769.70	20,027.14	20,027.14	100.0
	I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	大阪府大阪市	1992年3月26日	1	—(注9)	—(注9)	13,200.07	18,429.14	18,429.14	100.0
	I-7	IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋市	—	1	—(注9)	—(注9)	51,583.70	51,583.70(土地)	51,583.70(土地)	100.0
	I-8	IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区	1993年2月5日	7	—(注9)	—(注9)	3,435.27	7,057.03	6,976.63	98.9
	I-9	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	—	1	—(注9)	—(注9)	12,880.38	12,880.38(土地)	12,880.38(土地)	100.0
ポートフォリオ合計					95	19,494	11,226	1,350,221.37	1,590,118.79(注11)	1,589,475.92(注11)	100.0

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「賃借人数」は、各信託不動産及び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）に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。なお、IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）は鹿島リース株式会社及びJA三井リース建物株式会社が共同借地人となっており、両社をあわせて1社と記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、各信託不動産及び不動産に係る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契約されている信託不動産及び不動産については、その合計額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注4) 「敷金・保証金」は、各信託不動産及び不動産に係る各賃貸借契約書に規定する敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産及び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。

(注6) 「総賃貸面積」は、各信託不動産及び不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸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。なお、賃貸借契約書においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があるため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。

(注7) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8)　IIF東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された年間賃料、敷金・保証金、土地面積、総賃貸可能面積及び総賃貸面積に53%（信託受益権の準共有持分割合）を乗じ、年間賃料及び敷金・保証金については百万円未満を切り捨てて、土地面積、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注9)　テナントからの同意が得られていないため非開示としています。

(注10)　IIF厚木ロジスティクスセンターについては、2019年3月29日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡し、残りの準共有持分50%についても、2019年8月1日付で譲渡が完了しています。なお、IIF厚木ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された土地面積、総賃貸可能面積及び総賃貸面積に50%（信託受益権の準共有持分割合）を乗じ、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注11)　IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地の総賃貸可能面積又は総賃貸面積と借地権付建物の総賃貸可能面積又は総賃貸面積とを合算した数値に基づき計算しています。ポートフォリオ合計についても同様です。

(注12)　全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。

本投資法人が投資する全運用資産の賃貸借の推移は、以下のとおりです。

	2014年12月末	2015年6月末	2015年12月末	2016年6月末	2016年12月末
物件数	36	42	43	47	49
賃借人総数（件）（注1）	41	58	58	63	64
総賃貸可能面積の合計（㎡）（注2）	763,350.76	911,684.54	924,582.32	1,016,549.70	1,049,641.69
稼働率（%）（注3）	98.8	99.8	99.7	99.7	99.9

	2017年7月末	2018年1月末	2018年7月末	2019年1月末	2019年7月末
物件数	59	59	66	67	72
賃借人総数（件）（注1）	79	77	86	85	95
総賃貸可能面積の合計（㎡）（注2）	1,219,657.97	1,225,135.91	1,469,821.16	1,487,477.41	1,590,118.79
稼働率（%）（注3）	99.9	100.0	99.8	99.6	100.0

(注1)　「賃借人総数」は、各信託不動産及び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）に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。

(注2)　「総賃貸可能面積」は、小数第3位を四捨五入しています。

(注3)　「稼働率」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、小数第2位を四捨五入しています。

2019年7月31日現在、主要な不動産（当該物件からの賃料収入がポートフォリオ全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。）に該当する物件はありません。

(ハ)　個別資産の概要

本投資法人が保有する不動産及び信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、後記の各表の各欄に関する説明は、別途記載される場合を除き、以下のとおりです。

a.　「特定資産の概要」欄に関する説明

・「取得年月日」は、取得資産を現実に取得した取得年月日を記載しています。

・「取得価格」は、取得資産に係る売買契約書に記載された各不動産又は各信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。ただし、IIF羽田空港メインテナンスセンターについては、売買契約書上には税込みの金額が記載されていますが、税抜きの金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

・土地の「所在地」は、原則として住居表示を記載しており、住居表示がない場合には登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を記載しています。ただし、本投資法人又は信託受託者が底地のみ保有する物件については、登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を記載しています。

・土地の「面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を、共有及び受益権準共有の場合には全体の地積を、それぞれ記載しています。

・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

・土地及び建物の「所有・それ以外の別」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を、共有及び受益権準共有の場合には一棟の建物全体の構造・階数を、それぞれ記載しています。

・建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、増築部分がある場合には、登記簿上の増築年月日もあわせて記載しています。

・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の延床面積及び専有部分の延床面積を、共有及び受益権準共有の場合には、一棟の建物全体の延床面積を、それぞれ記載しています。

・「土壌」は、本投資法人の委託に基づき、株式会社イー・アール・エス、ランドソリューション株式会社、日本管財株式会社、株式会社フィールド・パートナーズ、株式会社ERIソリューション及びイー・アンド・イーソリューションズ株式会社が土壌調査を実施し、作成した土壌環境評価報告書を基に記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

・「プロパティ・マネジメント会社」は、本投資法人が当期末現在においてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

・「担保設定の有無」は、登記簿上の記載に基づき、本投資法人が負担する担保がある場合にその概要を記載しています。

b.　「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、当期末現在において各不動産又は各信託受益権の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

L-1　IIF東雲ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分53%）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2007年10月19日	信託期間満了日	2024年12月22日
取得価格		13,700百万円		
	土地価格（構成割合）	10,507百万円（76.7%）		
	建物価格（構成割合）	3,193百万円（23.3%）		
土地	所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号		
	面積	30,283.33㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建2棟		
	建築時期	2006年2月8日		
	延床面積	本棟：34,415.56㎡ 附属建物：2棟合計11.42㎡		
	種類	本棟：倉庫、駐車場、事務所 附属建物：守衛所2棟		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社イー・アール・エス		
	該当事項	本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本件土地に埋め立てられた浚渫土は自然原因で土壌汚染対策法の指定基準を超過する濃度の鉛、砒素及びふっ素を含んでいるものとみられます。なお、本件土地は粘性土を主体とする浚渫土によって埋め立てられた土地であり、建設ボーリングでも鉱さいや焼却灰などの環境上有害な廃棄物の混入は認められておらず、埋立てによる本件土地の土壌環境への影響は極めて小さいと考えられることを確認済みです。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		27,493.29㎡(注1)	期末総賃貸面積	27,493.29㎡(注1)
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	佐川急便株式会社
その他事項： ・本契約は賃貸借期間満了日までの間は解約できないものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	本投資法人53%、日本ロジスティクスファンド投資法人47%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、日本ロジスティクスファンド投資法人と信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結しています(注2)。			

(注1)　信託受益権の準共有持分割合に応じた面積を記載しています。

(注2)　本投資法人、不動産信託受益権の他の準共有者である日本ロジスティクスファンド投資法人と信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間の受益者間協定書には以下の内容が規定されています。

・受益者としての意思形成に関し、原則として準共有者全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者間の意思形成ができない場合には受託者の判断に一任することになります。

・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分をすることができません。

・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者は、当該譲渡予定価格で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。準共有者が上記定めに違反して自己の有する準共有持分を譲渡した場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。

L-4　IIF野田ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2007年10月19日	信託期間満了日	2026年4月11日
取得価格		6,500百万円		
	土地価格（構成割合）	2,361百万円（36.3%）		
	建物価格（構成割合）	4,139百万円（63.7%）		
土地	所在地	千葉県野田市西三ヶ尾340番13		
	面積	26,551.63㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建		
	建築時期	2006年3月17日		
	延床面積	38,828.10㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本件建物下の一部に鉛含有量の土壌汚染対策法指定基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、建物により人への暴露経路が遮断された現状が維持される限り、人体への健康被害が生じるおそれはないとされています。なお、信託契約上、本件土地に関する当初委託者である大和ハウス工業株式会社は、当該汚染土壌について、瑕疵担保責任を負わないこととされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		38,828.10㎡	期末総賃貸面積	38,828.10㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	三菱電機ロジスティクス株式会社等
その他事項： ・本物件については、2つの定期建物賃貸借契約が締結されており、いずれも原則として、期間中の解約申入れはできないこととされていますが、以下の特約があり、一定の場合には、賃借人からの解約申入れが可能です。 ＜三菱電機ロジスティクス株式会社＞ ・賃借人は、6か月以上前に賃貸人に対し書面により通知し、かつ、(a)当該書面に記載される本契約の終了希望日から期間満了日までの期間に相当する賃料相当額又は(b)終了希望日における敷金全額（6か月分の賃料相当額）に終了希望日における月額賃料の2か年分相当額を加えた金額、のいずれか低い方の金額を、終了希望日までに支払うことにより、解約することができるものとされています。また、前記にかかわらず、賃貸借開始日から2年6か月経過後の日の6か月以上前に賃貸人に書面により通知し、かつ、賃貸借開始日から2年6か月経過後の日における敷金全額（6か月分の賃料相当額）を賃貸借開始日から2年6か月経過後の日までに支払うことにより、賃貸借開始日から2年6か月経過後の日に解約することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	本件土地と南側道路との間には水路が介在するため、水路の占用許可を取得することで接道要件を満たしています。			

L-5　IIF新砂ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2007年10月19日	信託期間満了日	2025年12月31日
取得価格		5,300百万円		
	土地価格（構成割合）	4,833百万円（91.2%）		
	建物価格（構成割合）	466百万円（8.8%）		
土地	所在地	東京都江東区新砂三丁目5番15号		
	面積	15,615.00㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物：鉄骨造陸屋根平家建		
	建築時期	1998年6月12日		
	延床面積	本棟：5,620.97㎡ 附属建物：120.78㎡		
	種類	本棟：荷捌所、事務所 附属建物：休憩所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社イー・アール・エス		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		5,741.75㎡	期末総賃貸面積	5,741.75㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズラングラサール株式会社	主要なテナント	佐川急便株式会社
その他事項： ・賃貸人は解約予定日の24か月前までに、賃借人は12か月前までに相手方に書面により通知することにより、2033年7月15日以降に本契約を中途解約することができるものとされています。ただし、賃貸人からの解約については正当事由を要します。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-6　IIF厚木ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分50%）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2007年10月19日	信託期間満了日	2025年12月31日
取得価格		1,050百万円		
	土地価格（構成割合）	417百万円（39.7%）		
	建物価格（構成割合）	633百万円（60.3%）		
土地	所在地	神奈川県厚木市長谷6番19		
	面積	5,648.48㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建		
	建築時期	2005年1月31日		
	延床面積	10,076.58㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社イー・アール・エス		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		5,479.84㎡（注）	期末総賃貸面積	5,479.84㎡（注）
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズラングラサール株式会社	主要なテナント	株式会社富士ロジテック・ネクスト
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	本物件は、2019年3月29日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡しており、残りの準共有持分50%についても、2019年8月1日付で譲渡が完了しています。			

（注）　期末時点の信託受益権の準共有持分割合50%に応じた面積を記載しています。

L-7　IIF越谷ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2007年10月19日	信託期間満了日	2027年11月30日
取得価格		2,000百万円		
	土地価格（構成割合）	1,554百万円（77.7%）		
	建物価格（構成割合）	446百万円（22.3%）		
土地	所在地	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1		
	面積	8,581.86㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建		
	建築時期	1985年9月30日		
	延床面積	9,688.47㎡		
	種類	倉庫、事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社イー・アール・エス		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		10,113.50㎡	期末総賃貸面積	10,113.50㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	株式会社ツカサ
その他事項： ・本契約は、原則として賃貸借期間中に解約することはできません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-8　IIF西宮ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2007年10月19日、2016年5月16日（注1）	信託期間満了日	2025年12月31日
取得価格		2,159百万円（注2）		
	土地価格（構成割合）	898百万円（41.6%）		
	建物価格（構成割合）	1,261百万円（58.4%）		
土地	所在地	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番		
	面積	9,997.84㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造アルミニウム板葺5階建 増築棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建 附属建物：鉄骨造アルミニウム板葺平家建		
	建築時期	本棟・附属建物：1997年5月15日 増築棟：2016年5月16日		
	延床面積	本棟：10,608.00㎡ 附属建物：9.00㎡ 増築棟：6,075.58㎡		
	種類	本棟：倉庫・事務所 附属建物：機械室・便所 増築棟：倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社イー・アール・エス		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		17,200.00㎡	期末総賃貸面積	17,200.00㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	主要なテナント	鈴與株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項		・北側隣地（1番4）との境界につき、本物件の一部であるコンクリート塀が越境していますが、境界確認書が締結されていません。 ・本投資法人が本物件又は本物件に関する受益権を第三者に譲渡することを希望する場合、鈴與株式会社に優先交渉権が与えられ、本投資法人は、一定期間、鈴與株式会社のみと売買契約締結に向けて誠意をもって交渉することが義務づけられています。		

(注1) 2016年5月16日に本物件の敷地内における新たな物流施設（本（注1）及び（注2）において、以下「増築棟」といいます。）の建設請負契約に係る発注者としての地位を鈴與株式会社より譲り受け、同日付で建設請負代金を支払い増築棟を取得するとともに、増築棟について本物件に係る信託に追加信託しています。

(注2) 当初の売買契約書に記載された売買代金1,300百万円に、2016年5月16日付で取得した増築棟に係る建設請負代金859百万円を加算した金額を記載しています。

L-9　IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2010年2月16日	信託期間満了日	―
取得価格		1,190百万円		
	土地価格（構成割合）	1,190百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9		
	面積	19,834㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本件土地には自然的原因に由来する可能性が高いと判断される有害物質が土壌汚染対策法の指定基準値を超過して検出されていますが、この基準超過は本件土地の表層土壌が東京湾の浚渫土による埋立地に起因するものであり、敷地内のほとんどが舗装され、飲用井戸もないことから、直接摂取による健康被害を生じる可能性は小さいことを確認済みです。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		19,834.71㎡	期末総賃貸面積	19,834.71㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社シーアールイー	主要なテナント	鹿島リース株式会社、JA三井リース建物株式会社（共同借地人）（注）
その他事項： ・本契約は、原則として借地期間中に解約することはできません。 ・借地期間が満了した場合において、本件土地上に本件建物が現存するときは、引き続き事業用借地権設定契約を締結することについて、賃貸人と賃借人の間で協議することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）　鹿島リース株式会社及びJA三井リース建物株式会社が共同借地人となっており、両者をあわせて1社と記載しています。

L-10　IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（注1）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（土地） 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（建物）
取得年月日		2011年4月28日、2014年2月7日	信託期間満了日	2020年12月31日（土地） 2024年2月6日（建物）
取得価格		4,550百万円		
	土地価格（構成割合）	4,064百万円（89.3%）		
	建物価格（構成割合）	486百万円（10.7%）		
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1		
	面積	58,070㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根平家建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物2：コンクリートブロック造陸屋根平家建 附属建物3：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物4：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 附属建物5：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物6：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物7：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	建築時期	本棟並びに附属建物1及び2：1991年4月8日 附属建物3及び4：1992年3月24日 附属建物5：1995年8月2日 附属建物6：1995年8月2日 附属建物7：1997年1月21日		
	延床面積	25,835.16㎡		
	種類	本棟：事務所 附属建物1：倉庫 附属建物2：機械室 附属建物3：倉庫 附属建物4：倉庫・便所 附属建物5：事務所・倉庫 附属建物6：倉庫 附属建物7：倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	本物件周辺一帯は、同一の東京湾の浚渫土による埋立地であるため自然的原因による「ふっ素」の土壌溶出量が基準を超過する可能性が考えられますが、本物件には飲用井戸がないため、健康被害を生じる可能性は小さく、本物件に土壌汚染リスクが存在する可能性が小さいと考えられることを確認済みです。なお、信託契約上、当初委託者であるサッポロビール株式会社は、土壌汚染についての瑕疵担保責任を負わないものとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		83,905.16㎡（注2）	期末総賃貸面積	83,905.16㎡（注2）
プロパティ・マネジメント会社		株式会社シーアールイー	主要なテナント	サッポロビール株式会社等
その他事項： ＜土地＞ ・本契約期間中に賃借人が借地権の譲渡、底地の転貸その他の処分又は本物件の全部若しくは一部について第三者に対し譲渡、抵当権等の担保設定その他の処分（賃貸、転貸、再転貸等の利用権や用益権の付与は除きます。）をするにあたっては、原則として賃貸人の承諾が必要です。				
担保設定の有無		―		
特記事項		・本物件北東側公有水面との境界につき境界確認書が締結されていませんが、サッポロビール株式会社の費用負担により対応する予定です。		

（注1）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います。

（注2）期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積については、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、底地の賃貸可能面積及び賃貸面積である58,070.00㎡と借地権付建物の賃貸可能面積及び賃貸面積である25,835.16㎡とを合算した数値を記載しています。

L-11　IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2011年3月22日	信託期間満了日	―
取得価格		3,100百万円		
	土地価格（構成割合）	1,890百万円（61.0%）		
	建物価格（構成割合）	1,210百万円（39.0%）		
土地	所在地	神奈川県厚木市船子字北谷602番9		
	面積	11,599.65㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物2：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
	建築時期	1992年10月28日、2009年7月27日増築		
	延床面積	22,068.60㎡		
	種類	本棟：倉庫・事務所 附属建物1：守衛室 附属建物2：ゴミ置場		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	対象土地には六価クロム（土壌溶出量基準超過、土壌含有量基準適合）を含む汚染土壌が存在しますが、平面範囲、深度とも局所的であり、埋土の一部に由来するものと確認されています。また、現在の土地利用状況において汚染物質の拡散可能性は極めて小さく、人の健康被害を生じる可能性は小さいものと確認されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		20,661.13㎡	期末総賃貸面積	20,661.13㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズラングラサール株式会社	主要なテナント	サン都市建物株式会社
その他事項： ・賃貸人は6か月前までに文書で解約の申入れをすることによって、賃借人は6か月前までに文書で解約の申入れをするか、その申入れに代えて6か月分の賃料相当額を支払うことによって、それぞれ本契約を解約することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-12　IIF横浜都筑ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年3月18日	信託期間満了日	2025年12月27日
取得価格		2,350百万円		
	土地価格（構成割合）	1,580百万円（67.2%）		
	建物価格（構成割合）	770百万円（32.8%）		
土地	所在地	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番		
	面積	5,088.48㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺5階建		
	建築時期	1998年9月16日		
	延床面積	9,562.26㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象土地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいと確認されています。また、隣接地及び周辺地からのもらい汚染の影響が懸念されるものの、もらい汚染による有害物質の直接摂取による健康への影響はなく、また地下水飲用もないため、地下水摂取による健康影響も考えにくいとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		9,464.03㎡	期末総賃貸面積	9,464.03㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズラングラサール株式会社	主要なテナント	東京ロジファクトリー株式会社(注)
その他事項： ・本契約は、引渡日から10年間（以下、本項において「解約不可期間」といいます。）は解約することができないものとされていますが、11年目以降は相手方への6か月前の書面の通知により解約をすることができるものとされています。ただし、賃借人は賃貸人に対して、解約時から解約不可期間満了時までの期間に対応する賃料相当額（解約時における賃料を基礎として算定します。）を支払うことにより、本契約を解約することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）東京ロジファクトリー株式会社から2019年3月29日付で解約通知（解約日：2019年9月30日）を受領しています。なお、2019年4月24日付で株式会社拓洋との間で新たな建物賃貸借契約（契約開始日：2019年10月1日）を締結しています。

L-13　IIFさいたまロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2011年3月24日	信託期間満了日	2027年12月31日
取得価格		1,490百万円		
	土地価格（構成割合）	634百万円（42.6%）		
	建物価格（構成割合）	856百万円（57.4%）		
土地	所在地	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番3		
	面積	4,545.49㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	倉庫棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 事務所棟：鉄骨造陸屋根3階建		
	建築時期	1989年12月19日		
	延床面積	8,610.44㎡		
	種類	倉庫・事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいものと確認されています。また、隣接地及び周辺地からの汚染の影響が懸念されるものの、地下水上流側の工場に対する過去の聞き取り調査結果に基づくと、もらい汚染の可能性は小さいものと確認されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		8,995.00㎡	期末総賃貸面積	8,995.00㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	株式会社MMコーポレーション
その他事項： ・賃貸借期間開始後3年が経過する時点で、一度限りとして、双方協議の上、書面をもって相手方に通知することで当該通知の一年後以降を解約日として、本契約を解約することができます。 本契約は、本特約事項記載の場合以外は解約できないものとされています。 賃料の改定は行わないものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-14　IIF名古屋ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2011年3月14日	信託期間満了日	―
取得価格		1,050百万円		
	土地価格（構成割合）	817百万円（77.8%）		
	建物価格（構成割合）	233百万円（22.2%）		
土地	所在地	愛知県名古屋市中川区柳田町二丁目27番		
	面積	8,321.51㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	建築時期	1990年4月11日		
	延床面積	8,721.01㎡		
	種類	本棟：事務所・倉庫 附属建物：ポンプ室		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいものと確認されています。また、隣接地及び周辺地からの汚染の影響が懸念されるものの、地下水上流側の町工場の建築年代が比較的新しいこと、対象地までの距離を勘案すれば、もらい汚染の可能性は小さいものと推測されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		8,721.01㎡	期末総賃貸面積	8,721.01㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	日本空輸株式会社
その他事項： ・賃借人は、契約開始後5年間は本契約を解約することができないとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-15　IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2012年3月7日	信託期間満了日	2026年10月27日
取得価格		2,290百万円		
	土地価格（構成割合）	1,662百万円（72.6%）		
	建物価格（構成割合）	627百万円（27.4%）		
土地	所在地	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7		
	面積	17,415.20㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
	建築時期	1981年10月23日、2000年8月22日増築		
	延床面積	16,470.24㎡		
	種類	本棟：倉庫・荷捌所 附属建物：守衛所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	対象地に土壌汚染リスクが存在する可能性は小さいと考えられるとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		16,584.64㎡	期末総賃貸面積	16,584.64㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	東京ロジファクトリー株式会社
その他事項： ・賃借人は賃貸人に対して解約時点から契約満了時点までの賃料相当額（残存期間が6か月未満の時は6か月の賃料相当額）を支払うことにより、本賃貸借契約の中途解約をすることができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-16　IIF川口ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2012年12月25日	信託期間満了日	―
取得価格		1,770百万円		
	土地価格（構成割合）	1,509百万円（85.3%）		
	建物価格（構成割合）	260百万円（14.7%）		
土地	所在地	埼玉県川口市緑町5-3		
	面積	7,397.22㎡（注）		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根6階建		
	建築時期	2002年4月19日		
	延床面積	11,705.02㎡		
	種類	冷蔵倉庫・事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地においては、土壌汚染の可能性は小さいとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		11,705.02㎡	期末総賃貸面積	11,705.02㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	株式会社日立物流首都圏
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）　本物件の土地の一部は、河川保全区域内に位置しています。

L-17　IIF神戸ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年2月7日	信託期間満了日	2023年2月28日
取得価格		5,193百万円		
	土地価格（構成割合）	3,399百万円（65.5%）		
	建物価格（構成割合）	1,793百万円（34.5%）		
土地	所在地	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10		
	面積	40,486㎡（注）		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 附属建物：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（守衛所、便所）		
	建築時期	2001年1月23日新築、2004年9月15日増築		
	延床面積	39,567.74㎡		
	種類	本棟：倉庫 附属建物：守衛所、便所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地においては、土壌汚染の可能性は小さいとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		39,567.74㎡	期末総賃貸面積	39,567.74㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	株式会社日新
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項		・株式会社日新（以下、本項において「売主」といいます。）は、本件土地の前所有者である神戸市との間で、売買契約の締結日（2013年1月16日）から10年間、本件土地について、所有権の移転、地上権等の用益物権の設定、質権、抵当権等の担保物権の設定、賃貸借の設定又は使用貸借による権利の設定をしようとする場合には、神戸市の書面による承認を得ることを合意しており、信託受託者はその義務を承継しました。 ・売主は、本件土地の前所有者である神戸市との間で、売買契約の締結日（2013年1月16日）から10年間、本件土地について、売買契約上の用途制限等の義務に違反した場合には、神戸市が本件土地を買い戻すことができることを合意しており、信託受託者はかかる合意を承継しました。		

（注）　本物件は、臨港地区内に位置しています。

L-18　IIF東大阪ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2013年4月12日	信託期間満了日	―
取得価格		2,280百万円		
	土地価格（構成割合）	1,723百万円（75.6%）		
	建物価格（構成割合）	556百万円（24.4%）		
土地	所在地	大阪府東大阪市若江東町六丁目7番46		
	面積	10,228.36㎡（注）		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根5階建		
	建築時期	1991年11月25日		
	延床面積	20,247.86㎡		
	種類	倉庫・事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において、2008年に実施された土壌調査の結果、ふっ素（溶出量）による土壌汚染が確認されていますが、地下水においては、ふっ素の地下水基準は満たしているとされています。 既往調査の土壌において確認されたふっ素については、地下水汚染が生じておらず、地下水を経由した摂取経路が存在しておらず、部分的な調査ながらも含有量基準に適合する結果であることから、直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えるとされています。 土壌のふっ素溶出量基準超過の区画において、現に地下水汚染が生じておらず、地下水を経由しての拡散の可能性が小さいこと、浅層土壌から深度方向への浸透による拡散の可能性については、地表部がアスファルトで被覆されており、降雨の浸透を防いでいるため、降雨の浸透による拡散の可能性は低いと判断されることから、現状、汚染が拡散している可能性は低いと考えるとされています。 なお、取得にあたり本投資法人では、土壌汚染対策想定費用を考慮の上、取得価格を決定しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		20,495.06㎡	期末総賃貸面積	19,932.59㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズラングラサール株式会社	主要なテナント	摂津倉庫株式会社等
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）　本物件の土地の一部は、河川保全区域内に位置しています。

L-19　IIF柏ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2013年2月4日	信託期間満了日	―
取得価格		1,810百万円		
	土地価格（構成割合）	1,078百万円（59.6%）		
	建物価格（構成割合）	731百万円（40.4%）		
土地	所在地	千葉県柏市鷲野谷1027番1		
	面積	13,553.47㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	本棟：1990年11月30日 附属建物：2008年12月10日		
	延床面積	17,379.78㎡		
	種類	本棟：倉庫、事務所 附属建物：事務所、便所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいとされています。なお、南側隣接地からのもらい汚染による影響が懸念されますが、もらい汚染による有害物質の直接摂取は考えにくく、また対象地における地下水飲用もないため地下水摂取による健康影響も考えにくいとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		17,379.78㎡	期末総賃貸面積	17,379.78㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	ピップ物流株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-20　IIF三郷ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年2月7日	信託期間満了日	2024年2月6日
取得価格		3,550百万円		
	土地価格（構成割合）	2,194百万円（61.8%）		
	建物価格（構成割合）	1,356百万円（38.2%）		
土地	所在地	埼玉県三郷市泉三丁目5番		
	面積	9,915.01㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建		
	建築時期	2007年2月15日		
	延床面積	19,019.71㎡		
	種類	倉庫、事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいことを確認しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		19,019.71㎡	期末総賃貸面積	19,019.71㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	株式会社拓洋
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	対象建物の所在する土地について、土地区画整理法に基づく三郷インターA地区土地区画整理事業による換地処分により地積が3.42㎡減少したことから、対象建物は許容容積率を超過することとなっており、いわゆる既存不適格の建物となっています。このため、将来の増改築などの際に現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。			

L-21　IIF入間ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2014年2月7日	信託期間満了日	2024年2月29日
取得価格		3,184百万円		
	土地価格（構成割合）	1,598百万円（50.2%）		
	建物価格（構成割合）	1,585百万円（49.8%）		
土地	所在地	埼玉県入間市大字南峯字東武蔵野660番2		
	面積	20,350.79㎡		
	用途地域	市街化調整区域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建		
	建築時期	2010年12月15日		
	延床面積	17,881.65㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	対象地において土壌汚染が存在するおそれはなく、もらい汚染の可能性も小さいことを確認しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		17,881.65㎡	期末総賃貸面積	17,881.65㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	第一貨物株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-22　IIF鳥栖ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年2月7日	信託期間満了日	2024年2月6日
取得価格		1,570百万円		
	土地価格（構成割合）	776百万円（49.4%）		
	建物価格（構成割合）	794百万円（50.6%）		
土地	所在地	佐賀県鳥栖市蔵上町字内精127番1		
	面積	26,106.32㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 附属建物1：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物2：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物3：軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建		
	建築時期	2007年2月13日		
	延床面積	13,836.97㎡		
	種類	本棟：倉庫 附属建物1：休憩室 附属建物2：休憩室 附属建物3：ゴミ置場		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいことを確認しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		13,862.05㎡	期末総賃貸面積	13,862.05㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	日野出株式会社等
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-23　IIF印西ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年2月7日	信託期間満了日	2024年2月6日
取得価格		1,060百万円		
	土地価格（構成割合）	616百万円（58.1%）		
	建物価格（構成割合）	444百万円（41.9%）		
土地	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目6番1		
	面積	9,799.60㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
	建築時期	2007年2月28日		
	延床面積	本棟：5,154.00㎡ 附属建物：333.75㎡		
	種類	本棟：倉庫 附属建物：事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいことを確認しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		5,490.00㎡	期末総賃貸面積	5,490.00㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	株式会社サンロジスティックス
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-24　IIF盛岡ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年2月7日	信託期間満了日	2024年2月6日
取得価格		600百万円		
	土地価格（構成割合）	210百万円（35.0%）		
	建物価格（構成割合）	390百万円（65.0%）		
土地	所在地	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第4地割311番地		
	面積	8,050.25㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 附属建物：軽量鉄骨造アルミニューム板ぶき平家建		
	建築時期	2005年8月10日		
	延床面積	本棟：8,001.57㎡ 附属建物：3.78㎡		
	種類	本棟：倉庫 附属建物：ゴミ置場		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいことを確認しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		8,001.57㎡	期末総賃貸面積	8,001.57㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	株式会社日本アクセス
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	本物件の土地については、2017年10月28日付で土地区画整理法による換地処分が行われています。			

L-25　IIF広島ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2014年3月14日	信託期間満了日	2024年3月13日
取得価格		3,540百万円		
	土地価格（構成割合）	1,777百万円（50.2%）		
	建物価格（構成割合）	1,762百万円（49.8%）		
土地	所在地	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目22番4		
	面積	16,922㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	建物1 本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 附属建物：鉄骨造陸屋根3階建 建物2 本棟：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	建物1　2013年12月16日 建物2　2009年7月27日		
	延床面積	建物1　22,539.51㎡ 建物2　228.73㎡		
	種類	建物1 本棟：倉庫 附属建物：駐車場 建物2 本棟：事務所 附属建物：倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいことを確認しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		22,768.24㎡	期末総賃貸面積	22,768.24㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	株式会社ムロオ
その他事項： ・賃貸人が本物件の建物又は本物件の建物を信託財産とする信託に基づく受益権（以下、本項において「本建物」と総称します。）を第三者に譲渡することを検討する場合、賃借人に優先交渉権が与えられ、当該優先交渉権が行使された場合、賃貸人は、本建物の譲渡につき賃借人と真摯に協議するものとされており、一定期間、本建物を第三者に処分しないことが義務づけられています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-26　IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	株式会社りそな銀行
取得年月日		2015年3月20日	信託期間満了日	2025年3月31日
取得価格		4,000百万円		
	土地価格（構成割合）	4,000百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	大阪府泉大津市なぎさ町8番1号		
	面積	48,932㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査	株式会社ERIソリューション		
	該当事項	調査地における汚染の可能性は極めて低いとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		48,932㎡	期末総賃貸面積	48,932㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電プロパティーズ株式会社	主要なテナント	コーナン商事株式会社
その他事項： ・本契約が終了する場合には、賃借人は自らの費用負担と責任において、本物件の土地（以下、本項において「本土地」といいます。）上に存する建物その他の工作物を収去し本土地を現状に復して返還しなければならないとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-27　IIF泉佐野フードプロセス＆ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2015年3月24日	信託期間満了日	―
取得価格		860百万円		
	土地価格（構成割合）	285百万円（33.2%）		
	建物価格（構成割合）	574百万円（66.8%）		
土地	所在地	大阪府泉佐野市りんくう往来北2番11		
	面積	4,805.41㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	建築時期	1996年10月7日		
	延床面積	13,947.83㎡		
	種類	倉庫・工場・事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において、土壌汚染の可能性は小さいとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		13,947.83㎡	期末総賃貸面積	13,947.83㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	主要なテナント	株式会社ナカノ商会
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-28　IIF京田辺ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2015年4月1日	信託期間満了日	2025年4月30日
取得価格		5,730百万円		
	土地価格（構成割合）	3,621百万円（63.2%）		
	建物価格（構成割合）	2,108百万円（36.8%）		
土地	所在地	京都府京田辺市大住濱55番13		
	面積	25,853㎡（注）		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建		
	建築時期	2007年3月14日		
	延床面積	33,243.99㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において、土壌汚染の可能性は小さいものとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		33,243.99㎡	期末総賃貸面積	33,243.99㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社シーアールイー	主要なテナント	タカラ物流システム株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）本物件の土地の一部は、河川保全区域内に位置しています。

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）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2015年5月29日	信託期間満了日	―
取得価格		860百万円		
	土地価格（構成割合）	860百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	福岡県古賀市青柳1134番1		
	面積	30,815.97㎡		
	用途地域	準都市計画区域（注）		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は小さいものとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		30,815.97㎡	期末総賃貸面積	30,815.97㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	オリックス自動車株式会社
その他事項： ・賃借人は、本契約に基づき本土地を使用収益することに起因して、賃借人の責により賃貸人が被る本土地の毀損、減耗等の損害等を補償するものとされています。 ・賃借人は、賃借人が本土地を使用収益することにより発生した、本土地の有害物質による汚染により、本土地の土壌を本土地外に搬出する必要が生じた場合には、賃貸人の指示に従い、賃借人の費用及び責任において速やかに搬出を行い、本土地及び本建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本土地の有害物質による汚染に起因して賃貸人又は第三者に損害、損失、費用等が生じた場合には、当該損失等の一切を補償することとされています。 ・本契約の期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は、直ちに自らの費用によって本建物等を収去して本土地を更地の状態にしたうえで、本土地の全部を甲に対し明け渡さなければならないとされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質のない状態にすること等を含むものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）本物件は、特定用途制限地域に位置しています。

L-30　IIF福岡東ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社
取得年月日		2016年1月18日	信託期間満了日	2026年1月31日
取得価格		1,860百万円		
	土地価格（構成割合）	1,528百万円（82.2%）		
	建物価格（構成割合）	331百万円（17.8%）		
土地	所在地	福岡県福岡市東区蒲田四丁目9番1		
	面積	34,604.36㎡		
	用途地域	市街化調整区域（注）		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	建物1 本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葦・スレート葦3階建 附属建物1：鉄骨造スレート葦平家建 附属建物2：コンクリートブロック造陸屋根平家建 建物2 本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
	建築時期	1997年1月13日		
	延床面積	建物1 本棟：10,060.75㎡ 附属建物1：1,176.00㎡ 附属建物2：17.81㎡ 建物2 本棟：8.30㎡		
	種類	建物1 本棟：事務所、休憩所、荷捌所 附属建物1：作業所 附属建物2：機械室 建物2 本棟：倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地においては、土壌汚染リスクが存在する可能性は小さいとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		11,262.86㎡	期末総賃貸面積	11,262.86㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	トールエクスプレスジャパン株式会社
その他事項： ・賃貸借期間中解約できないものとされており、賃借人の事由により本契約を解約する場合は、6か月前までに書面にて通知の上で違約金として賃貸借期間満了までの賃料相当額を支払わなければならないとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）本物件は、特定用途制限地域に位置しています。

L-31　IIF大阪此花ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2016年7月1日、2017年2月20日（注1）	信託期間満了日	2027年2月28日
取得価格		8,700百万円		
	土地価格（構成割合）	6,264百万円（72.0%）		
	建物価格（構成割合）	2,436百万円（28.0%）		
土地	所在地	大阪府大阪市此花区島屋四丁目4番51号		
	面積	23,359.57㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺7 階建 附属建物1：鉄骨造陸屋根平家建 附属建物2：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物3：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	建築時期	1991年1月7日		
	延床面積	34,159.61㎡		
	種類	事務所・倉庫　他		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地では過去に実施された土壌調査において土壌で六価クロム、鉛、ふっ素、また、地下水でふっ素及びほう素の汚染が確認されました。更に、一部の土壌及び地下水に油分が確認されましたが、それぞれの影響について以下のとおり評価されています。 ・対象地には土壌汚染が存在することが確認されましたが、建物はコンクリート等により被覆されており、建物を除く範囲はアスファルト等で被覆され、植栽部の土壌については土壌調査が実施されて汚染が存在しないことが確認されているため、直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられます。 ・地下水汚染が確認された物質は、ふっ素及びほう素であり、これらの物質を含む地下水が到達し得る一定の範囲（対象地周辺の概ね250m程度）には地下水を飲用していると想定される施設や住宅等はありません。よって、現状において、地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は低いと判断されます。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		46,262.20㎡（注2）	期末総賃貸面積	46,262.20㎡（注2）
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	佐川急便株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

(注1)本投資法人は、2016年7月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分51%を取得し（取得価格4,437百万円）、その後、2017年2月20日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分49%を追加取得しました（取得価格4,263百万円）。

(注2)「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積を記載していますが、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」には、一部テナント資産である立体駐車場等の面積（計472.20㎡）が含まれています。

L-32　IIF加須ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2016年9月1日	信託期間満了日	2026年9月30日
取得価格		2,361百万円		
	土地価格（構成割合）	1,830百万円（77.5%）		
	建物価格（構成割合）	531百万円（22.5%）		
土地	所在地	埼玉県加須市新利根二丁目6番1		
	面積	20,750.00㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	建物1 本棟:鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 附属建物：鉄筋コンクリート造ビニール板ぶき平家建 建物2 本棟:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	建物1　1990年11月26日 建物2　1989年4月14日		
	延床面積	17,744.41㎡		
	種類	倉庫・事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は小さいものと評価されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		17,744.41㎡	期末総賃貸面積	17,744.41㎡
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	ピップ株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項		・本件土地の一部に送電線の架設及び架設保守等のための土地立入等を目的とした地役権が設定されています。 ・本物件取得に先立ち、アスベスト含有建材の調査をEAI株式会社に依頼しており、当該調査の結果を踏まえ、含有可能性のあるアスベストの除去費用（約136百万円）に係る資産除去債務を2016年12月期（第19期）から計上しています。		

L-33　IIF羽村ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2016年12月22日	信託期間満了日	2026年12月31日
取得価格		820百万円		
	土地価格（構成割合）	672百万円（82.0%）		
	建物価格（構成割合）	147百万円（18.0%）		
土地	所在地	東京都羽村市神明台四丁目8番地16		
	面積	6,932.37㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	1991年7月31日		
	延床面積	3,892.66㎡		
	種類	本棟：倉庫 附属建物：ごみ置場・ボンベ庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において、土壌汚染が存在する可能性は比較的小さいものとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		3,892.66㎡	期末総賃貸面積	3,892.66㎡
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	コカ・コーラ　ボトラーズジャパン株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	・イー・アール・エム日本株式会社によるアスベスト調査において、外壁仕上塗材、内装建材の一部にアスベストの含有（レベル3）が確認されていますが、現状においては劣化は見受けられない旨が報告されています。なお、本投資法人は、当該アスベストの除去費用（約83百万円）に係る資産除去債務を2016年12月期（第19期）から計上しています。			

L-34　IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年2月20日、2018年2月1日（注）	信託期間満了日	2027年2月28日
取得価格		5,170百万円		
	土地価格（構成割合）	3,431百万円（66.4%）		
	建物価格（構成割合）	1,738百万円（33.6%）		
土地	所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目14番31号		
	面積	13,400.00㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建		
	建築時期	2008年2月18日		
	延床面積	24,771.74㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地及び対象地の周辺においては、現状において、健康リスクが生じる可能性は小さいと判断されます。地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は小さいと判断されます。直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		24,967.58㎡	期末総賃貸面積	24,967.58㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	福岡倉庫株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）本投資法人は、2017年2月20日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分60%を取得し（取得価格3,115百万円）、その後、2018年2月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%を追加取得しました（取得価格2,055百万円）。

L-35　IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年2月20日、2018年2月1日、2018年3月14日（注）	信託期間満了日	2027年2月28日
取得価格		10,179百万円		
	土地価格（構成割合）	6,745百万円（66.3%）		
	建物価格（構成割合）	3,433百万円（33.7%）		
土地	所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号		
	面積	27,371.86㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建 増築棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建		
	建築時期	本棟：2008年3月12日 増築棟：2018年2月26日		
	延床面積	53,289.44㎡		
	種類	本棟：倉庫・荷物積卸場 増築棟：倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地においては、砒素溶出量が指定基準値を超過する濃度で検出されていますが、現状において、地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は小さいと判断され、また、直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられます。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		51,385.32㎡	期末総賃貸面積	51,385.32㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ等
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		—		
特記事項		なし		

（注）本投資法人は、2017年2月20日付で、本物件の土地及び本棟を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分60%を取得し（取得価格5,451百万円）、その後、2018年2月1日付で、本物件の土地及び本棟を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%を追加取得しました（取得価格3,593百万円）。更に、本投資法人は、2018年3月14日付で、本物件の増築棟を信託財産とする不動産信託受益権を追加取得しました（取得価格1,135百万円）。

L-36　IIF板橋ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年2月20日、2018年3月8日（注）	信託期間満了日	2028年3月31日
取得価格		1,717百万円		
	土地価格（構成割合）	1,340百万円（78.0%）		
	建物価格（構成割合）	377百万円（22.0%）		
土地	所在地	東京都板橋区東坂下二丁目7番7号		
	面積	2,522.30㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建		
	建築時期	2007年5月18日		
	延床面積	5,057.68㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地においては、現状において、地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は小さいと判断されます。直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられます。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		5,057.68㎡	期末総賃貸面積	5,057.68㎡
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	株式会社ヒガシトゥエンティワン
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）本投資法人は、2017年2月20日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分60%を取得し（取得価格1,031百万円）、その後、2018年3月8日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%を追加取得しました（取得価格686百万円）。

L-37　IIF仙台大和ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年2月21日、2017年12月22日（注1）	信託期間満了日	2027年2月28日
取得価格		1,546百万円（注2）		
	土地価格（構成割合）	808百万円（52.3%）		
	建物価格（構成割合）	737百万円（47.7%）		
土地	所在地	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15		
	面積	27,248.86㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 建物2：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	2006年1月31日新築、2017年12月15日増築		
	延床面積	12,244.92㎡		
	種類	建物1：倉庫・事務所 建物2：休憩室・便所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において、土壌汚染が存在する可能性は低いと判断されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		15,555.15㎡	期末総賃貸面積	15,555.15㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	三八五流通株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注1）本投資法人は、2017年12月22日付で、本物件の敷地内に新たに建設された建物を追加取得しました。
（注2）当初の取得価格1,480百万円に、2017年12月22日付で取得した増築部分に係る取得価格66百万円を加算した金額を記載しています。

L-38　IIF太田ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2017年2月21日	信託期間満了日	―
取得価格		1,010百万円		
	土地価格（構成割合）	696百万円（68.9%）		
	建物価格（構成割合）	314百万円（31.1%）		
土地	所在地	群馬県太田市安養寺町236番1		
	面積	16,447.48㎡		
	用途地域	市街化調整区域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造アルミニューム板ぶき2階建 附属建物：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	2006年2月28日		
	延床面積	6,900.01㎡		
	種類	本棟：事務所・倉庫 附属建物：物置		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は小さいものとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		6,900.01㎡	期末総賃貸面積	6,900.01㎡
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	名鉄運輸株式会社
その他事項： ・本物件の水光熱費、維持管理費、修繕費、更新費等について賃借人の負担とされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-39　IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年3月21日、2018年3月8日（注）	信託期間満了日	2028年3月31日
取得価格		12,100百万円		
	土地価格（構成割合）	8,981百万円（74.2%）		
	建物価格（構成割合）	3,118百万円（25.8%）		
土地	所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番32		
	面積	35,386.00㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建 附属建物1：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物2：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	2006年3月31日		
	延床面積	51,846.21㎡		
	種類	本棟：倉庫・事務所 附属建物1：ゴミ置場 附属建物2：守衛所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	対象地で過去に実施された土壌調査において、鉛（溶出量・含有量）の基準不適合土壌が存在することが確認されていますが、それぞれの影響について以下のとおり評価されています。 地下水経由の観点から土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性はないと考えられます。 一般的に直接摂取の観点からは評価対象地において土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は否定できないが、裸地は現状、駐輪場として利用されている部分及び植栽として利用されている部分が大部分であり、立ち入ることが限定的であることから、重篤な健康被害のおそれは小さいと評価されます。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		52,201.30㎡	期末総賃貸面積	52,201.30㎡
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	東芝ロジスティクス株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項		・対象土地の一部（3,128.38㎡）について、通行を目的とした地役権が設定されています。		

（注）本投資法人は、2017年3月21日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分75%を取得し（取得価格9,075百万円）、その後、2018年3月8日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分25%を追加取得しました（取得価格3,025百万円）。

L-40　IIF大阪住之江ロジスティクスセンターII				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年3月21日、2018年3月8日（注）	信託期間満了日	2028年3月31日
取得価格		2,540百万円		
	土地価格（構成割合）	2,068百万円（81.5%）		
	建物価格（構成割合）	471百万円（18.6%）		
土地	所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番34		
	面積	7,588.47㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	1991年7月10日		
	延床面積	12,171.44㎡		
	種類	本棟：倉庫・事務所 附属建物：便所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	対象地においては、ふっ素及びその化合物の溶出量が指定基準値未満と同程度の濃度で検出されていますが、地下水経由の観点から土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性はないと考えられます。また、直接摂取の観点から、裸地部は存在するが、裸地部への人の立ち入りは限定的であることが確認されたことから、直ちに重篤な健康リスクが生じる可能性は小さいと評価されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		12,299.76㎡	期末総賃貸面積	12,299.76㎡
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	東芝ロジスティクス株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項		なし		

（注）本投資法人は、2017年3月21日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分75%を取得し（取得価格1,905百万円）、その後、2018年3月8日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分25%を追加取得しました（取得価格635百万円）。

L-41　IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2017年5月1日	信託期間満了日	2027年5月31日
取得価格		1,302百万円		
	土地価格（構成割合）	1,001百万円（76.9%）		
	建物価格（構成割合）	300百万円（23.1%）		
土地	所在地	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南二丁目4番5		
	面積	34,915.11㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	建築時期	1997年3月26日		
	延床面積	12,383.30㎡		
	種類	倉庫・事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において、土壌汚染が存在する可能性は低いと評価されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		12,383.30㎡	期末総賃貸面積	12,383.30㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	三八五流通株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-42　IIF札幌ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2018年3月8日	信託期間満了日	2028年3月31日
取得価格		2,480百万円		
	土地価格（構成割合）	1,815百万円（73.2%）		
	建物価格（構成割合）	664百万円（26.8%）		
土地	所在地	北海道札幌市白石区米里三条三丁目2番1		
	面積	12,497.77㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建		
	建築時期	2009年5月14日		
	延床面積	13,020.28㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		13,064.75㎡	期末総賃貸面積	13,064.75㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	日本通運株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-43　IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2018年3月9日	信託期間満了日	―
取得価格		1,145百万円		
	土地価格（構成割合）	1,145百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	茨城県那珂郡東海村大字照沼字渚768番42他		
	面積	20,000㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		20,000㎡	期末総賃貸面積	20,000㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	主要なテナント	青野産業株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-44　IIF郡山ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2018年3月9日	信託期間満了日	2028年3月31日
取得価格		2,585百万円		
	土地価格（構成割合）	1,486百万円（57.5%）		
	建物価格（構成割合）	1,098百万円（42.5%）		
土地	所在地	福島県郡山市大槻町字向原213番		
	面積	26,572.28㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟： 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 附属建物1： 鉄骨造陸屋根平家建 附属建物2： 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物3： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物4： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	本棟、附属建物1、附属建物2、附属建物3：2005年10月31日 附属建物4：2009年10月10日		
	延床面積	本棟：16,624.06㎡ 附属建物1：91.48㎡ 附属建物2：163.44㎡ 附属建物3：20.35㎡ 附属建物4：158.09㎡		
	種類	事務所・倉庫・機械室・便所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		17,533.15㎡	期末総賃貸面積	17,533.15㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	株式会社ニチレイロジグループ本社
その他事項： ・賃貸人及び賃借人は、本契約による権利を、相手方の書面による承諾なしに、第三者に譲渡したり、担保に差し入れたりしないものとされています。また、本件建物を第三者に使用させるなどして、本件建物に対する賃貸人の所有権を侵害し、又はそのおそれのある行為をしないものとされています。上記にかかわらず、賃貸人は、不動産流動化目的のため、対象不動産、及び本件契約による権利を、特別目的会社、不動産投資法人等へ譲渡することができるものとし、この場合、賃貸人は賃借人に対し、3か月前までに書面で通知をするものとされています。賃借人は、譲渡先が賃借人の競合事業者であるなど合理的理由がある場合はこれを拒否することができるものとされています。 ・建物の使用に伴う電気、ガス、水道等の料金、電球取替料及び電気容量等の増量負担金その他本件不動産の使用、維持、修繕に伴い発生する費用は賃借人の負担とするとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-45　IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2018年3月29日	信託期間満了日	2028年3月31日
取得価格		1,960百万円		
	土地価格（構成割合）	1,960百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目10番4		
	面積	33,000.00㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		33,000.00㎡	期末総賃貸面積	33,000.00㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電プロパティーズ株式会社	主要なテナント	コーナン商事株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	・本物件には、以下の内容の地上権が設定されています。 目的：トンネル施設の所有 範囲：東京湾平均海面上132mから同141mの間 存続期間：施設の存続する間 地代：無償 特約： ① 区分地上権が設定された土地を利用する場合は、事前に神戸市と協議を行うものとし、神戸市のトンネル施設の使用に支障が生じることのないように土地利用を図るものとする。 ② その責めに帰すべき事由によってトンネル施設を毀損したときは、その損害を賠償しなければならない。 ③ 神戸市がトンネル施設の使用終了後においても、これを撤去しないことを承諾する。 ④ 将来、対象土地を第三者に処分する場合は、上記①から③までの規定を当該第三者に承継させなければならない。 地上権者：神戸市 ・2018年2月9日から10年間、本件土地について、所有権の移転、地上権等の用益物権の設定、質権、抵当権等の担保物権の設定、賃貸借の設定又は使用貸借による権利の設定をしようとする場合には、神戸市の書面による承諾を得ることとされています。			

L-46　IIF兵庫たつのロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2019年6月3日	信託期間満了日	2029年6月30日
取得価格		3,915百万円		
	土地価格（構成割合）	2,579百万円（65.9%）		
	建物価格（構成割合）	1,335百万円（34.1%）		
土地	所在地	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他		
	面積	34,564.97㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	建物1：鉄骨造アルミニウム板・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物2：鉄骨造アルミニウム板葺平家建 建物2：鉄骨造アルミニウム板葺2階建		
	建築時期	建物1：2002年7月6日 建物2：2003年2月28日		
	延床面積	23,155.47㎡		
	種類	建物1：倉庫、事務所、工場 附属建物1：休憩所 附属建物2：倉庫 建物2：工場・倉庫・事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えるとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		25,186.78㎡	期末総賃貸面積	25,186.78㎡
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	株式会社日立物流
その他事項： ・賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃料の増減額を請求することができず、賃貸借期間中の賃料の改定はできないものとされています。ただし、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間内といえども、法令の改正や経済情勢の著しい変動、公租公課その他の負担の変動があった場合、又は近隣の建物に比較して、賃料が不相当となった場合、合意の上、これを改定することができるものとされています。 ・賃借人は、賃貸借期間中に本契約を解約しようとするときは、6か月前までに、賃貸人に対し書面によりその予告をしなければならないものとされています（ただし、賃借人は本契約を解約することを決定した場合には、可能な限り速やかに賃貸人に対し予告を行うものとされています）。ただし、賃借人は当該予告に代えて6か月分の賃料相当額を賃貸人に支払い、本契約を即時解約することができるものとされています。 ・上記にかかわらず、賃借人は、2018年3月29日から2023年3月28日までの期間は本契約を解約することはできないものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-47　IIF昭島ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2019年6月3日	信託期間満了日	2029年6月30日
取得価格		8,019百万円		
	土地価格（構成割合）	6,800百万円（84.8%）		
	建物価格（構成割合）	1,219百万円（15.2%）		
土地	所在地	東京都昭島市拝島町字小欠3928番4		
	面積	17,189㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根4階建 附属建物：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	本棟：1992年1月31日 附属建物：1992年3月4日		
	延床面積	30,315.91㎡		
	種類	本棟：倉庫、事務所 附属建物：ゴミ置場		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地に起因する土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えるとされています。 また、周辺からのもらい汚染が存在する可能性は否定できないとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		31,071.21㎡	期末総賃貸面積	31,071.21㎡
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	東京ロジファクトリー株式会社
その他事項： ・契約期間中、賃料は、本物件並びに敷地、土地に対する租税公課等の負担の増減又は経済情勢の急激な変動、その他の事由により、賃料を改定することが相当であると認められたときは、賃貸人及び賃借人協議の上、これを改定することができるものとされています。 ・賃借人は、2018年10月1日から2023年9月30日までの期間は本契約を解約することはできないものとされています。 ・契約満了日の1年前までに賃貸人及び賃借人のいずれからも本契約を更新しない旨の書面による通知がない場合、契約期間満了の翌日から5年間更新されるものとされており、以後も同様とされています。なお、本契約が更新された後の契約期間においては、賃借人は、1年前に文書をもって相手方に通知することにより、契約期間内に本契約の解約ができるものとされています。この場合、通知のあった日から1年をもって本契約は終了するものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項		・本件土地は公道に直接接道していないため、当初委託者は、本件土地の西側の私道（以下、本項において「本私道」といいます。）の所有者（以下、本項において「私道所有者」といいます。）との間で、2018年2月20日付で、当初委託者が本私道を通行並びに上下水管、電線及びガス管の埋設等の目的で無償にて使用することについて私道所有者が承諾すること等を内容とする合意書（以下、本項において「本合意書」といいます。）を締結しており、当初委託者の本合意書上の地位は受託者に承継されています。なお、本私道について通行地役権設定登記は行われていませんが、本合意書において、受託者又は私道所有者が本物件又は本私道を第三者に譲渡する場合、本合意書に定める合意事項を当該第三者に承継させ、遵守させるものとされています。			

F-1　IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2010年3月31日	信託期間満了日	2020年3月31日
取得価格		4,500百万円		
	土地価格（構成割合）	4,500百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344番1 他		
	面積	31,442.47㎡		
	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	本物件の所在する土地の一部区画（585.6㎡）において、借地人が横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づき調査を実施した結果、一部で砒素が土壌溶出量基準を超過して存在していることが確認されました。なお、地下水が不透水層と考えられる地層まで確認されていないこと、及び当該区画には飲用井戸はないことが確認されたことから、現状、当該区画において地下水経由の観点から当該基準超過土壌に起因する健康リスクが生じる可能性はないと考えられます。また、現状地下水が不透水層と考えられる地層まで確認されていないため、地下水汚染が拡大するおそれは想定しにくいことから、周辺の第三者の健康リスクに影響を及ぼす可能性は小さいと推定されます。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		31,442.47㎡	期末総賃貸面積	31,442.47㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント	大成建設株式会社
その他事項： ・賃借人は賃貸人に対し、本契約締結日の13年後の応当日までに通知することで本契約締結日の15年後の応当日に、また、本契約締結日の15年後から27年後の1年ごとの各応当日に、その2年後に本契約を解除する旨の通知をすることにより、解約することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	・隣地との境界につき境界確認書が締結されていない部分があります。 ・本件土地の一部に送電線の架設及び架設保守等のための土地立入等を目的とした地役権が設定されています。			

F-2　IIF横浜都筑テクノロジーセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2010年12月21日	信託期間満了日	―
取得価格		1,100百万円		
	土地価格（構成割合）	754百万円（68.6%）		
	建物価格（構成割合）	345百万円（31.4%）		
土地	所在地	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号		
	面積	3,478.69㎡		
	用途地域	準住居地域、第二種中高層住居専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	建築時期	1996年2月14日		
	延床面積	4,655.48㎡		
	種類	研究所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		4,655.48㎡	期末総賃貸面積	4,655.48㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	テュフ ラインランド ジャパン株式会社
その他事項： ・本契約は、2018年9月30日までは解約できないものとされています。それ以降については、12か月前までに賃貸人に対し事前に書面にて通知することにより解約することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

F-3　IIF三鷹カードセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2012年4月2日	信託期間満了日	2022年4月30日
取得価格		8,700百万円		
	土地価格（構成割合）	5,600百万円（64.4%）		
	建物価格（構成割合）	3,100百万円（35.6%）		
土地(注)	所在地	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号		
	面積	9,693.81㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス板葺地下1階付4階建		
	建築時期	1994年4月25日		
	延床面積	21,615.01㎡		
	種類	事務所・駐車場		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいと確認されています。また、隣接地及び周辺地からのもらい汚染の影響が懸念されるものの、汚染の原因として懸念される施設が対象地付近における地下水流向の下流側に位置することから、もらい汚染の可能性は小さいと推測されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		21,615.01㎡	期末総賃貸面積	21,615.01㎡
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	株式会社ジェーシービー
その他事項： ・賃貸人は、賃借人との間において「施設管理に関する覚書」を締結し、本件建物の施設管理業務を委託しています。また、施設管理業務報酬として、月額金637,500円（消費税別）を支払うこととされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）　本物件西側は、三鷹市道第8号線に接していますが、当該市道内に本件土地の一部である境界未確定の土地（82㎡）が離れて存在します。

F-5　IIF蒲田R&Dセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2012年3月7日	信託期間満了日	2026年11月30日
取得価格		7,200百万円		
	土地価格（構成割合）	5,184百万円（72.0%）		
	建物価格（構成割合）	2,016百万円（28.0%）		
土地	所在地	東京都大田区南蒲田二丁目16番46		
	面積	9,129.17㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 附属建物：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	本棟：1988年6月8日 附属建物：1988年9月16日		
	延床面積	21,896.56㎡		
	種類	本棟：事務所 附属建物：倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地には過去に金属加工工場が存在しており、特定有害物質が使用された可能性が高く、本建物建築工事時に搬出された土壌からも土壌溶出量基準を超過する結果が確認されているとのことですが、本建物の建築工事時に、建物が存在する場所は、深度7、8mまで掘削され掘削土も場外へ搬出されたことから、本建物の下部は大半の土壌が除去されたことが推定されます。また本建物が存在しない場所についても、過去に特定有害物質が使用されたおそれがあるものの、旧工場解体時に建物下部においても深度1.5mまで土壌が除去されている等の理由から、対象地に重篤な土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えられるとされています。また、対象地には飲用井戸は存在しないこと、表層部はコンクリート又はアスファルトにより舗装されているか、植栽用の土壌の搬入により被覆されていること、また大田区への聞き取り結果から、大田区内で井戸水が飲用利用されている可能性は小さいことから、現状、対象地及び対象地の周辺において、健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられるとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		21,896.56㎡	期末総賃貸面積	21,896.56㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント	東京計器株式会社
その他事項： ・賃借人は、賃料に加え、公租公課、賃貸人によって要求される保険料等の特別費用について負担するものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	・対象建物は、高層棟3棟及び低層棟1棟から構成される「テクノポートカマタ」として、建築基準法第86条第1項（一団地建築物設計制度）に基づき一団地認定を受けた複数建物のうちの1棟であり、当該認定を受けた敷地の一部が国道15号線拡幅事業として2007年9月10日に建物所有者から国に譲渡されたことにより、本建物を含む「テクノポートカマタ」内に所在する建物は、全体として許容容積率を超過することとなり、いわゆる既存不適格の建物となっています。このため、将来の増改築などの際に現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。			

F-6　IIF川崎サイエンスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2013年2月7日、2014年5月16日	信託期間満了日	―
取得価格		2,168百万円		
	土地価格（構成割合）	526百万円（24.3%）		
	建物価格（構成割合）	1,641百万円（75.7%）		
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目25番19号		
	面積	2,941.80㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建		
	建築時期	2014年5月16日		
	延床面積	4,857.73 ㎡		
	種類	事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地では川崎市条例に基づく調査・対策が行われ、川崎市がその調査結果及び対策結果を受領していることから、行政審査のもと、汚染のおそれ等の判断が適切に行われたものと判断されています。また、対象地内では「ふっ素及びその化合物」が残存し、形質変更時要届出区域に指定されていますが、その原因は、自然由来によるものと判断されています。なお、形質変更時要届出区域（一般管理区域）において土地の形質の変更や区域外搬出等を行う際には土壌汚染対策法に基づく届出が必要です。 また、対象地内にふっ素溶出量で基準不適合の土壌が残置されており、水質モニタリングの実施の指導が適用される可能性がある状態と考えられるため、詳細には行政への確認が必要と判断されています。 なお、現在、一般の人間が居住しておらず、周辺に飲用井戸が存在しないことによる形質変更時要届出区域に既に指定されていることから、地下水を経由した摂取経路が存在していないと考えられ、現状において、人の健康などに被害が生じる可能性は小さいと考えるとされています。 また、市条例に準拠した対策により含有量基準超過土壌は除去されていることから、直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性も小さいと考えるとされています。なお、取得にあたり本投資法人では、土壌汚染対策想定費用を考慮の上、取得価格を決定しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		4,857.73㎡	期末総賃貸面積	4,857.73㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	ジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニー
その他事項： ・賃借人は、本賃貸借期間の初日から3年経過時点及び以後3年毎に、賃貸人に本件土地及び本件建物の購入を申し出ることができるとされ、賃貸人は当該申出日から30日以内に、売買価格について賃借人と協議し、売買価格及び引渡日について合意した場合は、賃借人は優先的に本件土地及び本件建物を購入できるとされています。 ・賃貸人は、本賃貸借期間中本件土地及び本件建物を第三者に売却する場合、事前にその旨を賃借人に通知するものとされ、賃借人が当該通知を受け取った日から20日以内に賃貸人に購入したい旨を申し出た場合には、賃貸人は、当該申出日から30日以内に、売買価格について賃借人と協議し、当該期間内に売買価格及び引渡日について合意した場合には、賃借人は優先的に本件土地及び本件建物を購入できるとされています。 ・賃貸人は、期間満了による本契約の終了を通知する際、併せて賃借人に本件土地及び本件建物の購入の意思を確認するものとされ、賃借人が購入したい旨を申し出た場合には、売買価格について賃借人と協議し、売買価格及び引渡日について合意した場合は、賃借人は優先的に本件土地及び本件建物を購入できるとされています。				
担保設定の有無		―		

特記事項	・本件土地の売主である都市再生機構と本投資法人との間で締結された不動産売買契約（以下、本項において「本売買契約」といいます。）には以下の定めがあります。 (1)　本投資法人は、本件土地の引渡しが完了した日から起算して7年を経過するまでの間、本件土地の全部又は一部について所有権を移転し、又は抵当権、質権、留置権、先取特権若しくは譲渡担保権その他の担保を目的とする権利、地上権、永小作権、地役権、入会権、通行権、使用借権若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、変更し、若しくは移転しようとするときは、都市再生機構の書面による承諾を得る必要があります。 (2)　本件土地の引渡しが完了した日から起算して7年を経過するまでの間に本売買契約の所定の定めに違反した場合、又は下記(3)等により都市再生機構が本売買契約を解除した場合、本投資法人は、違約金として売買代金の20%相当額を支払うものとします。 (3)　本件土地の引渡しが完了した日から起算して7年を経過するまでの間に本売買契約の所定の定めに違反した場合等において、都市再生機構は、催告を要せずに直ちに本売買契約を解除することができます。 ・本物件は、河川区域（高規格堤防特別区域）に指定されています。

F-7　IIF相模原R&Dセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年3月20日	信託期間満了日	2025年2月28日
取得価格		3,100百万円		
	土地価格（構成割合）	2,160百万円（69.7%）		
	建物価格（構成割合）	939百万円（30.3%）		
土地	所在地	神奈川県相模原市中央区南橋本三丁目1番35		
	面積	26,441.81㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物2：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物4：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物5：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 附属建物6：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	建築時期	1989年7月1日		
	延床面積	19,423.65㎡		
	種類	本棟：事務所 附属建物1：守衛所 附属建物2：塵芥置場 附属建物4：事務所 附属建物5：研修所 附属建物6：守衛所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において、過去にコンクリート工場やゼネコンの工場等が立地していた履歴があり、特定有害物質の取り扱いや保管が考えられることから土壌汚染の可能性は否定できないものと評価されていますが、対象地内において実施した土壌及び土壌ガスのサンプリング調査の結果、すべての調査地点で基準を満足しており、過去の土地利用により生じている土壌汚染はないか、比較的軽度なものと想定されるとされています。 対象地では、表層付近に土壌汚染が浸透しにくい地質が分布していることから、万が一土壌汚染が生じていたとしても、深部にわたって土壌汚染が生じている可能性は低く、地下水へ影響を及ぼす可能性は小さいと評価されていることから、対象地周辺において健康リスクが生じる可能性は低いとされています。 また、対象地の北側は全体にわたって舗装が施されている状況ではありませんが、利用者が活動する状況は限定的であり、南側については概ね建物・舗装又は植栽により表層が被覆されているため土壌が飛散する状況にはないことから、対象地周辺において健康リスクが生じる可能性は低いとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		19,328.40㎡	期末総賃貸面積	19,328.40㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	マイクロンメモリ ジャパン合同会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

F-8　IIF横浜新山下R&Dセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2016年3月1日、2016年7月1日（注1）	信託期間満了日	2026年7月31日
取得価格		3,810百万円		
	土地価格（構成割合）	2,773百万円（72.8%）		
	建物価格（構成割合）	1,036百万円（27.2%）		
土地	所在地	神奈川県横浜市中区新山下一丁目16番5号		
	面積	3,872.25㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	建築時期	2007年8月24日		
	延床面積	4,832.18㎡		
	種類	研究所・事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地では過去に実施された土壌調査において砒素、鉛、ほう素による土壌汚染の存在が確認されていますが、既往調査にて溶出量基準の超過が確認された砒素、鉛、地下水基準を超過したほう素については、対象地は、周囲が海域、運河で囲まれた土地であり、周囲に飲用井戸が存在する可能性が低いと考えられることから、地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は低いとされています。また、含有量基準を超過した鉛は、表層土壌からは確認されておらず、飛散などにより直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいとされています。なお、取得にあたり本投資法人では、土壌汚染対策想定費用を考慮の上、取得価格を決定しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		4,887.83㎡	期末総賃貸面積	4,887.83㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズラングラサール株式会社	主要なテナント	ティーアールダブリュオートモーティブジャパン株式会社（注2）
その他事項： ・賃貸借契約期間中解約できないものとされており、賃借人の事由により本契約を解約する場合は、賃貸借期間満了までの賃料の75%を違約金として支払わなければならないとされています。 ・ただし、契約期間中に賃借人が斡旋する後継の賃借人が、本契約と同等以上又は賃貸人の認めるその他の条件により定期建物賃貸借契約を締結した場合、違約金は発生しないものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注1）本投資法人は、2016年3月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分0.3%を取得し（取得価格11百万円）、その後、2016年7月1日付で、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分99.7%を追加取得しました（取得価格3,798百万円）。

（注2）ティーアールダブリュオートモーティブジャパン株式会社は、2019年9月1日付でゼット・エフ・オートモーティブ・ジャパン株式会社へ商号変更しています。

F-9　IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2016年4月15日	信託期間満了日	2026年4月30日
取得価格		1,540百万円		
	土地価格（構成割合）	1,540百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	静岡県掛川市淡陽30番地		
	面積	66,171.92㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	当初、対象地において特定有害物質及び油分による土壌汚染の可能性は否定できないと報告されましたが、対象地内において実施した土壌及び土壌ガスのサンプリング調査の結果、代表地点での調査ではあるが、調査を実施したすべての地点で基準に適合したため、対象地において土壌汚染が存在する可能性は比較的小さいものであると想定される、と評価されています。 地下水汚染の可能性に関しては、対象地は泥岩層（岩盤）を切土若しくは盛土造成された土地であり、切土範囲においては深度0.5m程度で泥岩層（岩盤）が認められ、盛土範囲においては深度10mのボーリングで地下水は確認されなかった。地下水は10m以深に存在すると考えられ、表層付近に土壌汚染が存在した場合でも地下水汚染が生じている可能性は小さい、と評価されています。 また、調査実施地点において土壌汚染等は確認されなかったこと、対象地表層は舗装等により土壌が飛散しにくい状況にあること、工場構内であるため対象地への立ち入りが限定されていること、地下水位は低く、表層が汚染された場合にも汚染物質が地下水に到達し、地下水汚染が生じる可能性が限定的であることから、特定有害物質による健康被害の可能性は小さいと評価されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		66,171.92㎡	期末総賃貸面積	66,171.92㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	主要なテナント	シーバイエス株式会社
その他事項： ・賃借人は、賃貸人に対し、賃貸借期間満了日までに、一部条件を除いて、更地で明け渡すとされています。 ・賃借人が更地返還する際に関しては、土壌汚染の有無の調査及び土壌汚染の改良については免除とされています。 ・賃貸人が本物件を第三者に譲渡し又は本投資法人が本物件の信託受益権を第三者に譲渡する場合、事前に書面にてその旨を賃借人に通知するものとされており、かつ、賃借人が本物件の買受けを希望する場合、賃貸人は一定期間、賃借人と優先的に交渉を行うこととされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

F-10　IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2016年3月31日	信託期間満了日	―
取得価格		1,300百万円		
	土地価格（構成割合）	1,300百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目195番		
	面積	7,925.94㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	対象地において当事業場に起因する特定有害物質による土壌汚染が存在する可能性は小さいと判断するとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		7,925.94㎡	期末総賃貸面積	7,925.94㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント	西尾レントオール株式会社
その他事項： ・賃借人は、本契約期間開始日の10年後の応当日（同日を含みません。）までの間、本契約を解約することはできないとされています。賃借人は、本契約期間開始日の8年後の応当日までに、賃貸人に対して通知することにより、本契約の締結の日の10年後の応当日に、本契約を解約することができるものとされています。なお、賃借人は、かかる解約の通知に際しては、新たに本件土地の借地権者となる者（本件契約を承継できる先を前提としています。）を賃貸人に紹介することについて、合理的な努力をするものとされています。 ・賃借人は、本契約期間開始日の10年後から47年後までの間の各応当日に、その2年後の応当日に本契約を解約する旨の通知をすることにより、本契約を解約することができるものとされています。なお、賃借人は、かかる解約の通知に際しては、新たに本件土地の借地権者となる者（本件契約を承継できる先を前提としています。）を賃貸人に紹介することについて、合理的な努力をするものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	・本物件は浦安鐵鋼団地内に所在していますが、浦安鐵鋼団地協同組合規約において、浦安鐵鋼団地内に所在する土地を譲渡するときは浦安鐵鋼団地協同組合の承諾を得なければならない旨が定められています。			

F-11　IIF横須賀テクノロジーセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年2月20日	信託期間満了日	2027年2月28日
取得価格		4,000百万円		
	土地価格（構成割合）	3,356百万円（83.9%）		
	建物価格（構成割合）	644百万円（16.1%）		
土地	所在地	神奈川県横須賀市神明町1番15		
	面積	27,000.03㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根4階建 附属建物1：鉄骨造陸屋根2階建 附属建物2：鉄骨造陸屋根2階建 附属建物3：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物4：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物5：鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 附属建物6：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物7：鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物8：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	本棟：1995年11月30日 附属建物1：1995年11月30日、1998年4月14日増築 附属建物2：1995年11月30日、1998年4月14日増築 附属建物3：1995年11月30日 附属建物4：1995年11月30日 附属建物5：1996年7月18日、2005年8月23日増築 附属建物6：1998年4月14日 附属建物7：2004年9月29日 附属建物8：2007年3月20日		
	延床面積	13,779.77㎡		
	種類	工場・事務所他		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	イー・アンド・イーソリューションズ株式会社		
	該当事項	土壌・地下水汚染に関して重大な問題が存在する可能性は低く、将来においても重大な土壌・地下水汚染及び健康被害が生じる可能性は低いと考えられると評価されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		13,779.77㎡	期末総賃貸面積	13,779.77㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント	株式会社ニコン
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

F-12　IIF湘南テクノロジーセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2017年2月20日	信託期間満了日	2027年2月28日
取得価格		1,200百万円		
	土地価格（構成割合）	1,063百万円（88.6%）		
	建物価格（構成割合）	136百万円（11.4%）		
土地	所在地	神奈川県高座郡寒川町一之宮六丁目1番1		
	面積	13,000.38㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物1：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 附属建物2：コンクリート・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物3：コンクリート・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	建築時期	1994年7月31日		
	延床面積	7,244.71㎡		
	種類	工場・事務所他		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	イー・アンド・イーソリューションズ株式会社		
	該当事項	対象地内に重大な土壌・地下水汚染及び対象地が起因となった土壌・地下水汚染が周辺環境へ影響を及ぼす可能性は低く、また将来においても重大な土壌・地下水汚染及び健康被害が生じる可能性は低いと評価されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		7,244.71㎡	期末総賃貸面積	7,244.71㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント	株式会社ニコン
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	本件土地の一部について、送電線路支持物を設置する目的で東京電力パワーグリッド株式会社に賃貸されている他、受託者は同社に対して送電線路の保守等のための土地立入等を承諾しています。			

F-13　IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2018年3月8日	信託期間満了日	2028年3月31日
取得価格		1,608百万円		
	土地価格（構成割合）	1,608百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	広島県広島市中区江波南二丁目1461番1		
	面積	23,106.75㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		23,106.75㎡	期末総賃貸面積	23,106.75㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電プロパティーズ株式会社	主要なテナント	株式会社メタルワン
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

F-14　IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年3月8日	信託期間満了日	2028年3月31日
取得価格		2,300百万円		
	土地価格（構成割合）	2,300百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	神奈川県横浜市戸塚区上矢部町字九日谷2277番4他		
	面積	19,458.49㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	対象地において土壌汚染対策法で規定される特定有害物質による土壌汚染が存在する可能性は小さいため、対象地において特定有害物質に起因する健康被害が生じる可能性は小さいと考える。また、周辺からの土壌汚染の影響については考慮していないが、仮に周辺からの影響を受けていたとしても、対象地の利用において地下水を飲用しなければ、周辺からの影響に起因して健康被害が生じる可能性は小さいと考える。一方、油分による土壌汚染が存在する可能性は否定できないと考えるが、現状、対象地において油臭・油膜が確認されていないことから、直ちに油含有土壌に起因する生活環境保全リスクが生じる可能性は小さいと考える、と評価されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		19,458.49㎡	期末総賃貸面積	19,458.49㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント	三池工業株式会社
その他事項： ・契約期間中において、信託受託者が本物件を第三者に譲渡しようとする場合（信託契約の終了に伴い、本物件が信託契約の受益者に対して移転する場合を除きます。）、信託受託者は賃借人に対し譲渡希望の旨を書面にて通知することとされています。賃借人は、一定期間内に、信託受託者に対して本物件の譲受けを希望する旨を書面にて通知することにより、賃借人は優先交渉期間において、信託受託者との間で本物件の譲受けについて、優先的に交渉できることとされています。なお、上記は信託受益権の譲渡については適用されません。				
担保設定の有無		―		
特記事項		・北西側隣地（2354番3）との境界について、隣接地側の2階構造物及び階段が本物件へ被越境しています。当該被越境については、隣接所有者との間で、当該被越境に係る越境物が存在する限りにおいて、各当事者が現状のまま使用することを承認し、当該各当事者が、今後、自己の所有する構築物を再構築等する際には、自己の責任で越境物を解消する旨の覚書が締結されています。 ・東京電力パワーグリッド株式会社は送電線路の保守等のために、本件土地の一部に立入等ができるものとされています。		

F-15　IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2018年4月27日	信託期間満了日	2028年4月30日
取得価格		4,940百万円		
	土地価格（構成割合）	4,940百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	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）		
	面積	64,327.54㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	使用収益権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		64,327.54㎡	期末総賃貸面積	64,327.54㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント	ケイエル・リース＆エステート株式会社（注）
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項		・本物件は、施行者を厚木市森の里東土地区画整理組合とする厚木都市計画事業厚木市森の里東土地区画整理事業に基づく保留地であり、本事業は2023年度に完了する予定です。保留地の所有権は土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされており、当該保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。また、保留地の譲渡に際しては土地区画整理組合の承認が必要です。更に、本物件の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。 ・本物件を譲渡する場合又は本物件若しくは本物件に関する権利について担保権若しくは用益権を設定しようとする場合、本投資法人は、厚木市森の里東土地区画整理組合の承諾を受ける必要があります（ただし、同組合は当該承諾を不合理に留保若しくは拒絶することはできず、かつ、同組合は当該譲渡のために必要な手続については協力するものとされています。）。 ・市光工業株式会社は、本件土地上に建物が建設され当該建物について市光工業株式会社を賃借人とする建物賃貸借契約が締結された場合、当該建物賃貸借契約に基づく賃貸開始日から3年経過時点及び以後3年毎に、本投資法人に対し本件土地の購入を申し出ることができるものとされています。また、本投資法人は、本件土地を第三者に売却しようとする場合、事前にその旨を市光工業株式会社に通知しなければならず、かつ、市光工業株式会社が当該通知を受け取った日から20日以内に本投資法人に対し本件土地を購入したい旨を申し出た場合には、市光工業株式会社は、当該申出日から30日間、優先的に本投資法人と売買価格その他の売却条件について協議することができ、本投資法人はこれに誠実に応じるものとされています。			

（注）ケイエル・リース＆エステート株式会社は、2019年10月1日付でエムエル・エステート株式会社へ商号変更しています。

F-16 IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2019年1月11日	信託期間満了日	―
取得価格		900百万円		
	土地価格（構成割合）	900百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	茨城県龍ケ崎市向陽台一丁目9番1		
	面積	17,721.03㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	対象地においては、過去に鉛・フッ素が使用されており、過去の調査で砒素が検出されていましたが、2018年3月に行われた土壌ガス調査では第一種特定有害物質は不検出、土壌調査では第二種特定有害物質はすべて基準に適合しており、直ちに土壌汚染に起因する健康被害が生じる可能性は小さいと考えると評価されています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		17,721.03㎡	期末総賃貸面積	17,721.03㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント	IDEC株式会社
その他事項： ・賃貸人及び賃借人は、本契約期間中、賃料の改定を行わないものとされています。ただし、経済情勢等に著しい変動が生じたときは、賃貸人及び賃借人は、賃料の改定について協議するものとされています。 ・賃借人は、2023年4月18日までの間、本契約を解約することはできず、その後も、2021年4月19日以降、賃貸人に対し書面による通知を行うことにより、当該通知日から2年後の応当日に本契約を解約する場合を除き、本契約を解約することはできないものとされています。 ・上記にかかわらず、賃借人は、解約日から2023年4月18日までの賃料相当額を違約金として賃貸人に支払う場合には、2021年4月18日までに賃貸人に対して書面による通知を行うことにより、当該通知日から2年後の応当日に、本契約を解約することができるものとされています。また、賃借人は、2021年4月19日以降に賃借人が賃貸人に対して書面により解約の通知を行う場合、上記の記載にかかわらず、賃借人が解約日から当該通知日の2年後の応当日までの賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより、当該通知日から2年後の応当日より前の日を解約日として本契約を解約することができるものとされています。 ・上記にかかわらず、賃借人が新たに本件土地の借地権者となる者を賃貸人に紹介し、賃貸人及び当該新賃借人の間で賃貸人が満足する内容の事業用定期借地権設定契約を締結できると賃貸人が判断し、賃借人に書面により通知した場合、賃借人は、解約による終了予定日の1年前までに賃貸人に通知することにより、当該終了予定日をもって本契約を解約することができるものとされています。 ・賃借人は、本契約に基づき本件土地を使用収益することに起因して賃貸人が被る損害等を補償するものとされています。賃借人は、本契約に基づき本件土地を使用収益することにより発生した、本件土地の有害物質による汚染により、本件土地の土壌を本件土地外に搬出する必要が生じた場合には、賃貸人の指示に従い、賃借人の費用及び責任において速やかに搬出を行い、本件土地及び本件土地上の建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本件土地の有害物質による汚染に起因して賃貸人又は第三者に損害、損失、費用等が生じた場合には当該損失等の一切を補償することとされています。 ・賃貸借期間が満了し、延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は直ちに自らの費用によって本土地上の建物等を収去して本件土地を更地の状態にした上で、本件土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないとされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質のない状態にすること等を含むものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

F-17 IIF新川崎R&Dセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2019年6月3日	信託期間満了日	2029年6月30日
取得価格		6,300百万円		
	土地価格（構成割合）	4,479百万円（71.1%）		
	建物価格（構成割合）	1,821百万円（28.9%）		
土地	所在地	神奈川県川崎市幸区新小倉1番2号		
	面積	10,910㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根7階建 附属建物1：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 附属建物2：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物3：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物4：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
	建築時期	2015年8月15日		
	延床面積	11,894.29㎡		
	種類	本棟：事務所・研究所 附属建物1：物置 附属建物2：機械室 附属建物3：機械室 附属建物4：機械室		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えられるとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		11,894.29㎡	期末総賃貸面積	11,894.29㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電不動産開発株式会社	主要なテナント	三菱ロジスネクスト株式会社
その他事項： ・本契約では借地借家法第32条の規定を適用せず、賃料の改定は行わないものとされています。 ・賃借人は、2019年4月23日までに賃貸人に書面で通知することにより、2020年4月23日を解約日として本契約を中途で解約することができるものとされています。また、賃貸人が承諾した場合に限り、賃借人は、解約日の1年前までに賃貸人に書面で通知することにより、2020年4月23日より前の日を解約日として、本契約を中途で解約することができるものとされています。 ・2020年4月23日より後の日を解約日とする場合、賃借人は、解約日の2年前までに賃貸人に書面で通知することにより、本契約を中途で解約することができるものとされています。 ・賃借人が賃貸人に紹介した賃借人候補者が、①賃貸人の満足する信用（賃料支払能力に満足できること、及び、本契約に定義される反社会的勢力等に該当しないこと等を含みますがこれらに限られません。）を有し、かつ、②賃貸人との間で、賃貸人の満足する内容の賃貸借契約を締結した場合、賃貸人及び賃借人の間で合意した日をもって本契約を解約することができるものとされています。 ・上記の場合を除いて、賃借人は、賃貸借期間満了まで本契約を中途で解約又は解除することはできないものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注）2019年4月16日付にて三菱ロジスネクスト株式会社より解約申込書（解約日：2020年4月23日）を受領しています。なお、2018年12月3日付でＮＥＣネッツエスアイ株式会社との間で新たな建物賃貸借契約（賃貸借開始日：2020年4月1日（賃貸借開始日の変更可能））を締結しています。

F-18　IIF市川フードプロセスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2019年6月3日	信託期間満了日	2029年6月30日
取得価格		6,200百万円		
	土地価格（構成割合）	5,127百万円（82.7%）		
	建物価格（構成割合）	1,072百万円（17.3%）		
土地	所在地	千葉県市川市東浜一丁目1番1の2他		
	面積	17,291.29㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	建物1：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根地下1階付7階建 建物2：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	建築時期	建物1：1989年8月31日 建物2：1999年4月1日		
	延床面積	27,375.23㎡		
	種類	建物1：冷蔵倉庫、事務所 建物2：事務所、休憩室		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えるとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		27,424.22㎡	期末総賃貸面積	27,424.22㎡
プロパティ・マネジメント会社		ＢＭＳ株式会社	主要なテナント	株式会社兵食等
その他事項： ●賃借人①(賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。) ・賃貸人及び賃借人は、本契約において借地借家法第32条を適用しないことを合意しており、また、賃貸人及び賃借人は本契約期間中においていずれも賃料を改定することはできないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、本契約を中途解約することはできないものとされています。 ・上記にかかわらず、賃借人は、2026年3月17日から1か月を経過する日までの期間に本契約の解約を希望する旨を通知した場合に限り、2027年4月16日をもって本契約を解約することができます。 ・上記にかかわらず、賃貸人が、賃借人と同等の財務条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の条件で賃貸借契約を締結できた場合には、賃貸人は、本契約の解約に応じるものとされています。 ●株式会社兵食 ・賃貸人及び賃借人は、本契約において借地借家法第32条を適用しないことを合意しており、賃貸人及び賃借人はいずれも賃料を改定することはできないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、本契約を中途解約することはできないものとされています。 ・上記にかかわらず、賃貸人が、賃借人と同等の財務条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の条件で賃貸借契約（以下本項において「新契約」といいます。）を締結できることが確実となった場合には、賃貸人は、賃借人に対し、本契約の残存期間のうち新契約における賃料発生日以降の期間分の賃料支払義務を猶予して本契約の解約に応じ、新契約の締結をもって、賃借人の当該賃料支払義務を免除することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項		・下記の賃借人①との賃貸借契約において、受託者は、一定の期間内に賃借人①から本物件の購入を希望する旨の申し入れがあった場合、一定期間、賃借人①との間のみで本物件の譲渡について誠実に協議することが義務づけられており、受託者が本物件を第三者に譲渡する場合、当該第三者との売買契約において、上記の義務を当該第三者に承継させるものとされています。 ・受託者は、隣接地の所有者との間で、本件土地及び隣接地の一部について、相互に車両の通行のために利用することを合意しています。 ・本件建物について、一部の増改築の際の検査済証がありませんが、従前の所有者である株式会社ツインフーズ（現株式会社兵食）は市川市に対して建築基準法に基づく報告書を提出する等一定の手続を得ることにより、増改築に支障のないことを確認しています。 ・EAI株式会社によるアスベスト調査において、内装仕上塗材及び外壁仕上塗材の一部にアスベストの含有が確認されていますが、これらの仕上塗材の状態は良好で、通常利用者が曝露するような状況では無く、直ぐの対策は必要無いものとされています。なお、本投資法人は、当該アスベストの除去費用（約142百万円）に係る資産除去債務を2019年7月期（第24期）から計上しています。			

F-19 IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	-
取得年月日		2019年7月16日	信託期間満了日	-
取得価格		225百万円		
	土地価格（構成割合）	225百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	岐阜県各務原市川島竹早町字竹早3番他		
	面積	12,551.51㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えるとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		12,551.51㎡	期末総賃貸面積	12,551.51㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	テルモ・クリニカルサプライ株式会社
その他事項： ・賃貸人及び賃借人は、賃料が公租公課の増減、その他の経費の増減又は著しい経済事情の変動等により、近隣の相場から推定して不相当と認められるに至ったときは、賃料の改定について協議するものとされています。 ・賃借人は、本契約の中途解約を希望する場合、本契約の中途解約を希望する日の2年前までに、賃貸人に対して、解約意向通知書を提出するものとし、賃貸人及び賃借人は、解約意向通知書提出以降、本契約の解約につき協議を行い、賃借人が本契約の解約を正式に決定した場合には、賃借人は、本契約の解約日の1年6か月前までに、賃貸人に対して協議後解約通知書を提出するものとし、賃借人は協議後解約通知書に記載された本契約の解約日をもって、本契約を中途解約することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

I-1　IIF神戸地域冷暖房センター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2007年10月19日	信託期間満了日	2027年8月31日
取得価格		18,100百万円		
	土地価格（構成割合）	7,288百万円（40.3%）		
	建物価格（構成割合）	10,812百万円（59.7%）		
土地	所在地	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号		
	面積	6,002.21㎡(注1)		
	用途地域	商業地域		
	所有・それ以外の別	所有権（敷地権）（敷地権の割合：　5,377,406分の1,613,531）		
建物	構造と階数	全体建物：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付19階建 本投資法人は、全体建物のうち、以下の3つの専有部分を区分所有します。 機械室専有部分：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造9階建 事務所専有部分：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造5階建 車庫専有部分：鉄骨鉄筋コンクリート造4階建		
	建築時期	1990年4月12日		
	延床面積	54,485.71㎡(注1)		
	種類	機械室、事務所、車庫		
	所有・それ以外の別	区分所有権（区分所有） （専有部分の面積(注2)：　機械室専有部分：3,241.14㎡ 事務所専有部分：4,417.21㎡　車庫専有部分：3,531.01㎡）		
土壌	土壌調査会社	日本管財株式会社		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		11,476.05㎡	期末総賃貸面積	11,476.05㎡
プロパティ・マネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	主要なテナント	大阪ガス株式会社
その他事項： （ⅰ）10,771.62㎡（使用目的：事務所、展示場、車庫、熱供給事業法に基づく熱供給事業） ・賃借人は、2021年6月6日までに賃貸人に対し書面で解約を申し入れることによって、2022年6月6日をもって、すべての賃貸借室について本契約を終了することができます。 （ⅱ）503.77㎡（使用目的：事務所、倉庫） ・賃借人は、賃貸借開始日から2年間は本契約を解約することはできません。賃借人は、解約希望日の2年前までに書面にて通知することにより賃貸借開始日から2年経過後は本契約を解約することができます。 （ⅲ）17.40㎡（使用目的：倉庫） ・賃借人は、賃貸借開始日から1年間は本契約を解約することはできません。賃借人は、解約希望日の1年前までに書面にて通知することにより、賃貸借開始日から1年経過後は本契約を解約することができます。				
担保設定の有無		―		
特記事項		・本物件の土地の一部に地下通路設置及び高架通路設置のために、神戸市による地上権が設定されています。 ・本物件の付属設備である電気設備の一部は、本物件の転借人である株式会社OGTCSとの共有となっています。		

（注1）　全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積及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。
（注2）　専有部分の面積は、本投資法人取得部分の面積です。
（注3）　本物件の信託受託者は、全体建物の他の専有部分の区分所有者との間で、共用部分の専用使用等に関する合意をしています。

I-2　IIF羽田空港メインテナンスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2008年2月29日	信託期間満了日	―
取得価格		41,110百万円		
	土地価格（構成割合）	19,116百万円（46.5%）		
	建物価格（構成割合）	21,994百万円（53.5%）		
土地	所在地	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号		
	面積	60,357.42㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	―(注1)		
建物(注2)	構造と階数	メインテナンスセンター1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建2棟 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建1棟 メインテナンスセンター2：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建2棟		
	建築時期	メインテナンスセンター1：1993年6月30日 メインテナンスセンター2：1993年6月30日		
	延床面積	メインテナンスセンター1：49,823.52㎡ 附属建物：3棟合計159.81㎡ メインテナンスセンター2：31,940.32㎡ 附属建物：2棟合計72.16㎡		
	種類	メインテナンスセンター1：格納庫、事務所、機械室 附属建物：守衛所、倉庫2棟 メインテナンスセンター2：格納庫、事務所、機械室 附属建物：守衛所、倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	―		
	該当事項	―		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		81,995.81㎡	期末総賃貸面積	81,995.81㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	日本航空株式会社
その他事項： ・本契約は、賃貸借期間中は解約することができないものとされています。 ・賃料は以下のとおり改定されるものとされています。 2016年1月1日から2020年12月31日まで 月額金157百万円（消費税等別） 2021年1月1日から2025年12月31日まで 月額金162百万円（消費税等別）				
担保設定の有無		―		

特記事項	・本件建物の敷地は、国が所有する東京都大田区羽田空港三丁目1番地の土地（地積7,786,707㎡）の一部であり、本投資法人は東京航空局長より国有財産法に基づく以下の内容の使用許可を得ています。 使用目的：JAL用格納庫用地 使用許可期間：2019年4月1日～2020年3月31日 期間の更新：使用期間経過後、使用許可の更新を受けようとするときは、当該期間の満了2か月前までに所定の様式により東京航空局長に申請しなければなりません。 使用許可数量： 土地　地表 60,357.42 ㎡ 上空　152.64 ㎡ 工作物 一式 ・空港管理規則に基づき、本件建物を譲渡、担保提供、転貸、その他用途変更しようとする場合は、施設利用者は空港事務所長を経由して地方航空局長へ譲渡先等を提出し、承認を受けなければなりません。 ・空港管理規則に基づき、空港内の国の管理する土地・建物を借用して営業を行おうとする者は、空港事務所長を経由して地方航空局長に対し申請書を提出し、承認を受けなければなりません。東京航空局長は以下の条件にて本投資法人による構内営業を承認しています。 営業の類別：第1類構内営業 営業項目：JAL格納庫賃貸業、建物賃貸業 期限：2019年4月1日～2020年3月31日 ただし、承認の期間の満了前に国有財産の一時使用の許可期間（更新によるものを含みます。）が満了し、又は当該許可を取り消された場合には、その満了日又は取消日をもって承認の期間は終了します。

(注1)　国有財産法に基づく使用許可を得ています。詳細については、特記事項をご参照下さい。

(注2)　本投資法人は、本件建物の躯体部分及び躯体部分と一体不可分の設備のみを取得しており、航空機整備のための設備等は本投資法人の保有資産ではありません。

I-3　IIF座間ITソリューションセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2012年3月7日	信託期間満了日	2021年7月25日
取得価格		5,384百万円		
	土地価格（構成割合）	2,256百万円（41.9%）		
	建物価格（構成割合）	3,128百万円（58.1%）		
土地	所在地	神奈川県座間市東原五丁目1番78		
	面積	9,917.34㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		
	建築時期	1988年11月15日		
	延床面積	10,931.89㎡		
	種類	本棟：事務所 附属建物：変電所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	表層土壌調査の結果、対象地には六価クロムの土壌溶出量の基準超過が確認されているものの、対象地において重篤な土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えられるとされています。また、対象地内の井戸から取水された地下水について飲用利用がないこと、対象地は砕石又は植生により裸地部分が少なく、対象地内の施設利用者等が大量に土壌を摂取する可能性は低く、一般の人が立ち入る用途でもないため、現状、対象地において健康リスクが生じる可能性は低いと考えられるとされています。なお、取得にあたり本投資法人では、土壌汚染対策想定費用を考慮の上、取得価格を決定しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		10,931.89㎡	期末総賃貸面積	10,931.89㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	日本アイ・ビー・エム株式会社
その他事項： ・躯体に該当する修繕工事（資本的支出を伴う大規模修繕を含みます。以下本項において同じです。）を除く、すべての修繕工事は賃借人の負担とされています。 ・本物件に係る固定資産税（償却資産税を含みます。）、都市計画税及び火災保険料は賃借人の負担とされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

I-4　IIF品川データセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2012年3月7日	信託期間満了日	―
取得価格		4,900百万円		
	土地価格（構成割合）	2,820百万円（57.6%）		
	建物価格（構成割合）	2,080百万円（42.4%）		
土地	所在地	東京都品川区二葉二丁目9番15号		
	面積	9,906.96㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	建築時期	1989年8月31日		
	延床面積	19,547.11㎡		
	種類	事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地は、従前、有害物質を使用する施設として利用されていた経緯があり、2003年に古河電気工業株式会社にて、本建物を除く外周部分にて土壌調査を実施した結果、汚染土壌が一部確認されたため、本建物を除く外周部分について、土壌汚染対策法及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に則り、汚染土壌をすべて撤去していることを確認しています。本建物の下部の領域では、上記のように有害物質の使用が類推される施設がこのエリアに存在していたこと、周辺にて基準超過した物質が確認されていることから、土壌汚染が存在する可能性が想定されるものの、建物構造物（コンクリート等）により被覆されており、現状において対象地及び対象地の周辺において健康リスクが生じる可能性は低いと考えられるとされています。また、地下水調査の結果、敷地南東部において、トリクロロエチレン及びシス-1,2-ジクロロエチレンによる地下水汚染が確認されていますが、対象地近傍の井戸において品川区の定期地下水モニタリングにて基準値を超過していないこと、同じ町内で飲用井戸がないこと、地下水汚染範囲が概ね想定されたこと等から、同様に対象地及び対象地の周辺において健康リスクが生じる可能性は低いと考えられるとされています。 なお、土地の改変を伴わない状況下では、法令に基づく土壌調査及び掘削除去等の対策工事を実施する必要はないことを確認していますが、取得にあたり本投資法人では、土壌汚染対策想定費用を考慮の上、取得価格を決定しています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		19,547.11㎡	期末総賃貸面積	19,547.11㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント	株式会社ザイマックス
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

I-5　IIF大阪豊中データセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年2月7日	信託期間満了日	2023年2月28日
取得価格		5,600百万円		
	土地価格（構成割合）	3,141百万円（56.1%）		
	建物価格（構成割合）	2,458百万円（43.9%）		
土地	所在地	大阪府豊中市新千里西町一丁目1番8号		
	面積	4,769.70㎡		
	用途地域	商業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
	建築時期	1991年9月19日		
	延床面積	20,027.14㎡		
	種類	事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は小さいとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		20,027.14㎡	期末総賃貸面積	20,027.14㎡
プロパティ・マネジメント会社		関電プロパティーズ株式会社	主要なテナント	関電プロパティーズ株式会社
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

I-6　IIF大阪南港ITソリューションセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2013年2月7日	信託期間満了日	2023年2月28日
取得価格		1,150百万円		
	土地価格（構成割合）	430百万円（37.4%）		
	建物価格（構成割合）	720百万円（62.6%）		
土地	所在地	大阪府大阪市住之江区南港北一丁目1番23号		
	面積	13,200.07㎡		
	用途地域	準工業地域・工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建（守衛所） 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建（倉庫）		
	建築時期	本棟：1992年3月26日 附属建物：1992年3月31日（守衛所）		
	延床面積	18,429.14㎡		
	種類	本棟：事務所 附属建物：守衛所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地においては、事業活動に伴う土壌汚染の可能性は小さいことが確認されています。埋立材料に含まれる重金属等による自然由来等の土壌汚染が存在する可能性は否定できませんが、現状の土地利用においては敷地の大半が舗装・建物基礎で覆われていることから埋立材料による有害物質の直接摂取による健康影響の可能性は小さく、また地域的に地下水飲用もないと思われるため地下水摂取による健康影響は考えにくいとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		18,429.14㎡	期末総賃貸面積	18,429.14㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント	株式会社野村総合研究所
その他事項： ・2014年4月分の賃料より、賃貸借物件に係る1月1日起算による固定資産税・都市計画税納税通知書記載の年税額合計が、予め合意した想定納税額を上回った場合、賃借人は賃料に加えて、差額相当額の追加賃料を賃貸人に支払うものとされています。 ・躯体に係る修繕工事（資本的支出を伴う大規模修繕を含みます。）を除く、すべての修繕工事は賃借人の負担とされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

I-7　IIF名古屋港タンクターミナル（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2014年2月7日	信託期間満了日	―
取得価格		1,900百万円		
	土地価格（構成割合）	1,900百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	愛知県名古屋市港区潮見町37番31		
	面積	51,583.70㎡（注1）		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地には液体化学製品の保管・受払業を行う大規模施設が立地していることから、特定有害物質を含む液体化学品の保管を行っているタンクがある防油堤内及び配管直下の地盤に関しては、対象地全域から範囲を狭めて土壌汚染が存在する可能性は否定できないものと評価されていますが、対象地は工業専用地域となっているため、周辺に住宅は存在しておらず、地域的に地下水飲用水もないと思われるため、健康への影響は考えにくいとされています。なお、借地契約において、賃借人が対象地を使用収益することに起因して環境汚染や土壌汚染、地下水汚染等が発見された場合、賃借人の負担により、地質改良、水質清浄化等を施し、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に定める基準値を超えない地盤及び地下水の状態にすることが定められています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		51,583.70㎡	期末総賃貸面積	51,583.70㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	ケミカルロジテック株式会社（注2）
その他事項： ・本物件の土地（以下、本項において「本土地」といいます。）は道路に直接接道していないため、賃借人は、本件土地の西側隣接地を水道管埋設及び通路敷として使用する目的で、名古屋港管理組合との間で公有地賃貸借契約を締結しています。 ・賃貸人が本土地を第三者に譲渡することを希望する場合、賃借人に優先交渉権が与えられ、賃借人が賃貸人に対して本土地の買取りを希望する旨を書面にて通知した場合、賃貸人は、一定期間、賃借人のみと売買契約締結に向けて誠実に交渉することが義務づけられています。 ・賃借人は、本契約に基づき本土地を使用収益することに起因して賃貸人が被る損害等を補償するものとされています。賃借人は、本契約に基づき本土地を使用収益することにより発生した、本土地の有害物質による汚染により、本土地の土壌を本土地外に搬出する必要が生じた場合には、賃貸人の指示に従い、賃借人の費用及び責任において速やかに搬出を行い、本土地及び本土地上の建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本土地の有害物質による汚染に起因して賃貸人又は第三者に損害、損失、費用等が生じた場合には当該損失等の一切を補償することとされています。 ・賃貸借期間が満了し、延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は、直ちに自らの費用によって本土地上の建物等を収去して本土地を更地の状態にした上で、本土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないとされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質のない状態にすること等を含むものとされています。 ・株式会社日陸が、事業用定期借地権設定契約に基づく賃借人の一切の金銭債務について、賃借人と連帯して保証しています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（注1）本物件は、臨港地区内に位置しています。
（注2）ケミカルロジテック株式会社は2019年10月1日に会社分割を行い、同日をもって分割後の事業承継先である株式会社NRSケミカルセンターが本物件に係る契約上の権利義務及び地位を承継しています。

I-8　IIF品川ITソリューションセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2015年3月17日	信託期間満了日	2025年3月31日
取得価格		7,200百万円		
	土地価格（構成割合）	5,385百万円（74.8%）		
	建物価格（構成割合）	1,814百万円（25.2%）		
土地	所在地	東京都品川区西五反田四丁目31番18		
	面積	3,435.27㎡		
	用途地域	近隣商業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	建築時期	1993年2月5日		
	延床面積	10,479.42㎡		
	種類	事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社ERIソリューション		
	該当事項	自主調査において、敷地の一部に鉛とPCBの汚染が確認されたため、2007年に掘削及び掘削不能部分への盛土の浄化・拡散防止対策が行われ、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき、同年、東京都に対し汚染拡散防止措置完了届出書が提出され、受理されています。今般の調査において、上記処理内容を検証し、適切な措置がなされていると認められています。また、自治体調査、現地視察等を行いましたが、上記の他の土壌汚染のおそれは認められず、土壌汚染による健康被害の発生の可能性はないものとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		7,057.03㎡	期末総賃貸面積	6,976.63㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスアルファ	主要なテナント	株式会社日立システムズ等
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

I-9　IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		2015年11月13日	信託期間満了日	―
取得価格		690百万円		
	土地価格（構成割合）	690百万円（100.0%）		
	建物価格（構成割合）	―		
土地	所在地	埼玉県東松山市新郷75番1		
	面積	12,880.38㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本件土地において過去に特定有害物質の使用を含む研究施設等が立地していた履歴があることなどから、土壌汚染の可能性は否定できないものと評価されましたが、本件土地内において実施した土壌及び土壌ガスのサンプリング調査の結果、すべての調査地点で基準を満たしており、本件土地内において土壌汚染が存在する恐れはないものと考えるとされています。		
賃貸借概況				
期末総賃貸可能面積		12,880.38㎡	期末総賃貸面積	12,880.38㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	主要なテナント	伊藤忠工業ガス株式会社
その他事項： ・本契約期間開始日の12年後（2027年11月13日）以降は、その2年前の応当日に本契約を解約する旨の通知をすることにより、本契約を解約することができるとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

（ニ） 第24期（2019年2月1日～2019年7月31日）損益状況

（単位：百万円）

物件名称	IIF東雲ロジスティクスセンター	IIF野田ロジスティクスセンター	IIF新砂ロジスティクスセンター	IIF厚木ロジスティクスセンター(注2)	IIF越谷ロジスティクスセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	400	非開示(注1)	179	非開示(注1)	75
賃貸収入	397		179		75
その他収入	2		-		0
②賃貸事業費用	34		18		5
公租公課	31		16		3
建物管理委託費	0		0		0
修繕費	1		0		0
保険料・信託報酬	0		0		0
その他	0		0		0
③賃貸NOI（＝①－②）	365	209	160	32	70
④減価償却費	43	50	12	21	26
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	322	158	148	10	43
⑥資本的支出	5	2	-	-	0
⑦NCF（＝③－⑥）	359	207	160	32	69

物件名称	IIF西宮ロジスティクスセンター	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	IIF習志野ロジスティクスセンターII	IIF厚木ロジスティクスセンターII	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)
賃貸収入					
その他収入					
②賃貸事業費用					
公租公課					
建物管理委託費					
修繕費					
保険料・信託報酬					
その他					
③賃貸NOI（＝①－②）	91	37	172	112	69
④減価償却費	20	-	8	19	8
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	71	37	164	93	60
⑥資本的支出	27	-	4	-	7
⑦NCF（＝③－⑥）	64	37	168	112	61

物件名称	IIFさいたまロジスティクスセンター	IIF名古屋ロジスティクスセンター	IIF厚木ロジスティクスセンターIII	IIF川口ロジスティクスセンター	IIF神戸ロジスティクスセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	66	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)
賃貸収入	66				
その他収入	0				
②賃貸事業費用	4				
公租公課	2				
建物管理委託費	0				
修繕費	-				
保険料・信託報酬	0				
その他	1				
③賃貸NOI（＝①－②）	62	35	76	106	180
④減価償却費	11	6	10	9	21
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	51	29	65	96	159
⑥資本的支出	-	-	26	54	83
⑦NCF（＝③－⑥）	62	35	50	51	97

物件名称	IIF東大阪ロジスティクスセンター	IIF柏ロジスティクスセンター	IIF三郷ロジスティクスセンター	IIF入間ロジスティクスセンター	IIF鳥栖ロジスティクスセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)
賃貸収入					
その他収入					
②賃貸事業費用					
公租公課					
建物管理委託費					
修繕費					
保険料・信託報酬					
その他					
③賃貸NOI（＝①－②）	98	74	116	105	53
④減価償却費	12	10	16	22	8
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	85	64	100	82	44
⑥資本的支出	7	5	-	-	1
⑦NCF（＝③－⑥）	90	69	116	105	51

物件名称	IIF印西ロジスティクスセンター	IIF盛岡ロジスティクスセンター	IIF広島ロジスティクスセンター	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	IIF泉佐野フードプロセス＆ロジスティクスセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸収入					
その他収入					
②賃貸事業費用					
公租公課					
建物管理委託費					
修繕費					
保険料・信託報酬					
その他					
③賃貸NOI（＝①－②）	37	38	120	111	29
④減価償却費	5	5	25	0	8
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	31	32	95	111	21
⑥資本的支出	0	-	-	-	-
⑦NCF（＝③－⑥）	36	38	120	111	29

物件名称	IIF京田辺ロジスティクスセンター	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	IIF福岡東ロジスティクスセンター	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	IIF加須ロジスティクスセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸収入					
その他収入					
②賃貸事業費用					
公租公課					
建物管理委託費					
修繕費					
保険料・信託報酬					
その他					
③賃貸NOI（＝①－②）	172	27	51	218	67
④減価償却費	32	-	4	33	8
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	140	27	46	185	59
⑥資本的支出	3	-	-	7	-
⑦NCF（＝③－⑥）	169	27	51	210	67

物件名称	IIF羽村ロジスティクスセンター	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	IIF板橋ロジスティクスセンター	IIF仙台大和ロジスティクスセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)
賃貸収入					
その他収入					
②賃貸事業費用					
公租公課					
建物管理委託費					
修繕費					
保険料・信託報酬					
その他					
③賃貸NOI（＝①－②）	19	124	239	39	46
④減価償却費	4	24	47	6	8
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	15	100	191	32	37
⑥資本的支出	18	47	21	-	-
⑦NCF（＝③－⑥）	1	76	217	39	46

物件名称	IIF太田ロジスティクスセンター	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	IIF札幌ロジスティクスセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)
賃貸収入					
その他収入					
②賃貸事業費用					
公租公課					
建物管理委託費					
修繕費					
保険料・信託報酬					
その他					
③賃貸NOI（＝①－②）	33	275	70	40	60
④減価償却費	4	53	8	5	7
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	29	221	62	35	53
⑥資本的支出	-	26	-	5	2
⑦NCF（＝③－⑥）	33	249	70	34	58

物件名称	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）	IIF郡山ロジスティクスセンター	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	IIF昭島ロジスティクスセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	59日	59日
①賃貸事業収入	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)	非開示(注1)
賃貸収入					
その他収入					
②賃貸事業費用					
公租公課					
建物管理委託費					
修繕費					
保険料・信託報酬					
その他					
③賃貸NOI（＝①－②）	28	101	43	38	61
④減価償却費	-	22	-	6	4
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	28	78	43	31	56
⑥資本的支出	-	-	-	-	23
⑦NCF（＝③－⑥）	28	101	43	38	37

物件名称	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	IIF三鷹カードセンター	IIF蒲田R&Dセンター	IIF川崎サイエンスセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	154	59	364	非開示(注1)	非開示(注1)
賃貸収入	154	59	364		
その他収入	0	-	0		
②賃貸事業費用	17	21	54		
公租公課	16	8	47		
建物管理委託費	-	6	3		
修繕費	-	4	1		
保険料・信託報酬	0	0	0		
その他	0	1	1		
③賃貸NOI（＝①－②）	137	38	310	238	82
④減価償却費	-	6	57	32	23
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	137	31	252	206	58
⑥資本的支出	-	33	86	78	-
⑦NCF（＝③－⑥）	137	5	223	160	82

物件名称	IIF相模原R&Dセンター	IIF横浜新山下R&Dセンター	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	IIF横須賀テクノロジーセンター
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸収入					
その他収入					
②賃貸事業費用					
公租公課					
建物管理委託費					
修繕費					
保険料・信託報酬					
その他					
③賃貸NOI（＝①－②）	135	104	42	37	143
④減価償却費	17	19	-	-	13
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	118	84	42	37	130
⑥資本的支出	53	-	-	-	16
⑦NCF（＝③－⑥）	81	104	42	37	127

物件名称	IIF湘南テクノロジーセンター	IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸収入					
その他収入					
②賃貸事業費用					
公租公課					
建物管理委託費					
修繕費					
保険料・信託報酬					
その他					
③賃貸NOI（＝①－②）	39	54	61	128	38
④減価償却費	4	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	35	54	61	128	38
⑥資本的支出	4	-	-	-	-
⑦NCF（＝③－⑥）	34	54	61	128	38

物件名称	IIF新川崎R&Dセンター	IIF市川フードプロセスセンター	IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	IIF神戸地域冷暖房センター	IIF羽田空港メインテナンスセンター
第24期中の運用日数	59日	59日	16日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	332	1,445
賃貸収入				332	1,423
その他収入				0	22
②賃貸事業費用				14	485
公租公課				11	78
建物管理委託費				0	0
修繕費				0	-
保険料・信託報酬				1	4
その他				1	401
③賃貸NOI（＝①－②）	64	48	0	318	960
④減価償却費	11	4	-	131	252
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	52	43	0	186	707
⑥資本的支出	-	-	-	-	106
⑦NCF（＝③－⑥）	64	48	0	318	854

物件名称	IIF座間ITソリューションセンター	IIF品川データセンター	IIF大阪豊中データセンター	IIF大阪南港ITソリューションセンター	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）
第24期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸収入					
その他収入					
②賃貸事業費用					
公租公課					
建物管理委託費					
修繕費					
保険料・信託報酬					
その他					
③賃貸NOI（＝①－②）	201	178	204	73	62
④減価償却費	36	42	29	9	-
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	165	136	174	63	62
⑥資本的支出	-	45	12	-	-
⑦NCF（＝③－⑥）	201	132	191	73	62

物件名称	IIF品川ITソリューションセンター	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	合計
第24期中の運用日数	181日	181日	181日
①賃貸事業収入	非開示（注1）	非開示（注1）	10,131
賃貸収入			9,661
その他収入			470
②賃貸事業費用			1,923
公租公課			835
建物管理委託費			164
修繕費			97
保険料・信託報酬			39
その他			787
③賃貸NOI（＝①－②）	153	18	8,207
④減価償却費	40	-	1,404
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	113	18	6,803
⑥資本的支出	56	-	877
⑦NCF（＝③－⑥）	97	18	7,330

(注1)　テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
(注2)　「IIF厚木ロジスティクスセンター」は、2019年3月29日付で不動産信託受益権の準共有持分50%を譲渡しました。また、2019年8月1日付で当該信託受益権の準共有持分50%を譲渡しました。

（ホ）　期末算定価額の概要

（2019年7月末日現在）

不動産等の名称	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	不動産鑑定評価機関	直接還元法		DCF法		
				直接還元価格(百万円)	直接還元利回り(%)	DCF価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
IIF東雲ロジスティクスセンター	12,856	17,172	一般財団法人日本不動産研究所	17,331	4.2	16,960	3.7	4.4
IIF野田ロジスティクスセンター	5,329	9,100	一般財団法人日本不動産研究所	9,240	4.4	8,960	4.2	4.6
IIF新砂ロジスティクスセンター	5,163	7,460	一般財団法人日本不動産研究所	7,490	4.2	7,420	3.9	4.3
IIF厚木ロジスティクスセンター	749	1,080	一般財団法人日本不動産研究所	1,095	4.7	1,060	4.4	5.0
IIF越谷ロジスティクスセンター	1,756	2,780	一般財団法人日本不動産研究所	2,790	4.8	2,770	4.5	4.9
IIF西宮ロジスティクスセンター	1,965	3,000	一般財団法人日本不動産研究所	3,030	5.1	2,970	4.9	5.3
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,223	2,880	一般財団法人日本不動産研究所	-	-	2,880	4.5	-
IIF習志野ロジスティクスセンターII	4,653	6,360	一般財団法人日本不動産研究所	6,440	4.7	6,270	4.5	4.9
IIF厚木ロジスティクスセンターII	3,186	4,050	一般財団法人日本不動産研究所	4,100	4.7	3,990	4.4	5.0
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,303	3,420	一般財団法人日本不動産研究所	3,470	4.5	3,360	4.3	4.7
IIFさいたまロジスティクスセンター	1,434	2,130	一般財団法人日本不動産研究所	2,150	5.0	2,100	4.7	5.2
IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,131	1,620	一般財団法人日本不動産研究所	1,630	5.4	1,600	5.0	5.7
IIF厚木ロジスティクスセンターIII	2,395	3,120	一般財団法人日本不動産研究所	3,150	4.9	3,090	4.6	5.1
IIF川口ロジスティクスセンター	2,111	4,470	シービーアールイー株式会社	4,480	4.3	4,470	4.1	4.4
IIF神戸ロジスティクスセンター	5,188	7,720	シービーアールイー株式会社	7,790	4.5	7,720	4.2	4.6
IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,514	3,240	一般財団法人日本不動産研究所	3,270	5.0	3,210	4.7	5.2
IIF柏ロジスティクスセンター	1,839	2,950	一般財団法人日本不動産研究所	2,940	4.8	2,950	4.4	4.9
IIF三郷ロジスティクスセンター	3,430	5,430	シービーアールイー株式会社	5,480	4.2	5,430	4.0	4.3
IIF入間ロジスティクスセンター	3,044	4,160	一般財団法人日本不動産研究所	4,210	4.9	4,100	4.4	5.3
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,497	1,990	シービーアールイー株式会社	2,000	5.0	1,990	4.8	5.1
IIF印西ロジスティクスセンター	1,017	1,370	シービーアールイー株式会社	1,390	5.3	1,370	5.1	5.4
IIF盛岡ロジスティクスセンター	572	1,240	シービーアールイー株式会社	1,260	5.8	1,240	5.6	5.9
IIF広島ロジスティクスセンター	3,339	4,500	シービーアールイー株式会社	4,580	5.2	4,500	5.0	5.3
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	4,178	4,430	シービーアールイー株式会社	-	-	4,430	4.5	-
IIF泉佐野フードプロセス＆ロジスティクスセンター	937	1,110	シービーアールイー株式会社	1,110	4.8	1,110	4.4	4.9
IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,696	7,550	シービーアールイー株式会社	7,600	4.6	7,550	4.3	4.7
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	914	1,000	一般財団法人日本不動産研究所	-	-	1,000	5.6	-
IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,918	2,090	シービーアールイー株式会社	2,070	4.9	2,090	4.5	5.0
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,663	9,810	シービーアールイー株式会社	9,980	4.0	9,970	3.8	4.2
IIF加須ロジスティクスセンター	2,597	2,820	シービーアールイー株式会社	2,780	4.7	2,820	4.4	4.8

（2019年7月末日現在）

不動産等の名称	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	不動産鑑定評価機関	直接還元法		DCF法		
				直接還元価格(百万円)	直接還元利回り(%)	DCF価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
IIF羽村ロジスティクスセンター	931	928	株式会社谷澤総合鑑定所	934	4.5	926	2年度まで4.4% 3-5年度まで4.5% 6年度以降4.6%	4.7
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,215	5,370	シービーアールイー株式会社	5,100	4.5	5,150	4.1	4.5
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	10,254	11,300	シービーアールイー株式会社	10,800	4.5	11,000	4.1	4.5
IIF板橋ロジスティクスセンター	1,747	1,970	シービーアールイー株式会社	1,970	4.2	1,970	3.7	4.2
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,580	1,700	一般財団法人日本不動産研究所	1,720	5.3	1,680	5.0	5.6
IIF太田ロジスティクスセンター	1,019	1,160	株式会社谷澤総合鑑定所	1,150	5.5	1,170	7年度まで5.4% 8年度以降5.6%	5.7
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	12,066	14,100	株式会社谷澤総合鑑定所	14,900	4.2	13,800	4.3	4.4
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	2,559	2,800	株式会社谷澤総合鑑定所	2,870	4.3	2,770	4.4	4.5
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,378	1,580	シービーアールイー株式会社	1,590	5.8	1,580	5.4	5.8
IIF札幌ロジスティクスセンター	2,511	2,610	大和不動産鑑定株式会社	2,630	5.0	2,600	4.8	5.2
IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）	1,193	1,210	大和不動産鑑定株式会社	1,210	4.5	1,210	4.5	-
IIF郡山ロジスティクスセンター	2,561	3,170	株式会社谷澤総合鑑定所	3,090	5.6	3,210	6年度まで5.6% 7年度以降5.7%	5.8
IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2,047	2,230	株式会社谷澤総合鑑定所	-	-	2,230	14年度まで4.5% 15年度以降4.6%	4.7
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	4,144	4,380	株式会社谷澤総合鑑定所	4,500	5.0	4,330	4年度まで5.0% 5年度以降5.1%	5.2
IIF昭島ロジスティクスセンター	8,388	8,520	株式会社谷澤総合鑑定所	8,830	4.2	8,390	4年度まで4.1% 5年度以降4.2%	4.4
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,553	5,390	一般財団法人日本不動産研究所	-	-	5,390	5.0	-
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,234	1,340	一般財団法人日本不動産研究所	1,350	5.6	1,330	5.4	5.8
IIF三鷹カードセンター	9,379	10,100	一般財団法人日本不動産研究所	10,200	5.5	10,000	5.3	5.7
IIF蒲田R&Dセンター	7,497	8,400	一般財団法人日本不動産研究所	8,470	5.4	8,330	5.1	5.6
IIF川崎サイエンスセンター	2,015	2,950	一般財団法人日本不動産研究所	2,990	5.2	2,910	5.0	5.4
IIF相模原R&Dセンター	3,315	4,660	一般財団法人日本不動産研究所	4,690	5.7	4,620	5.5	5.9
IIF横浜新山下R&Dセンター	3,852	4,230	シービーアールイー株式会社	4,270	4.8	4,290	4.4	4.9
IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）	1,572	1,760	株式会社谷澤総合鑑定所	-	-	1,760	5.1	-
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1,345	1,660	一般財団法人日本不動産研究所	1,660	4.8	1,660	4.0	5.1
IIF横須賀テクノロジーセンター	4,208	4,480	シービーアールイー株式会社	4,530	5.6	4,480	5.3	5.7

（2019年7月末日現在）

不動産等の名称	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)	不動産鑑定評価機関	直接還元法		DCF法		
				直接還元価格(百万円)	直接還元利回り(%)	DCF価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
IIF湘南テクノロジーセンター	1,307	1,340	シービーアールイー株式会社	1,350	5.2	1,340	4.9	5.3
IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	1,693	1,860	一般財団法人日本不動産研究所	-	-	1,860	5.6	-
IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	2,413	2,590	大和不動産鑑定株式会社	2,590	4.6	2,590	4.6	-
IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	5,005	5,290	大和不動産鑑定株式会社	5,290	5.0	5,290	5.0	-
IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）	954	1,320	シービーアールイー株式会社	-	-	1,320	5.0	-
IIF新川崎Ｒ＆Ｄセンター	6,618	8,510	一般財団法人日本不動産研究所	8,550	5.4	8,460	5.1	5.5
IIF市川フードプロセスセンター	6,418	6,330	大和不動産鑑定株式会社	6,460	4.3	6,280	4.1	4.5
IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	249	264	一般財団法人日本不動産研究所	268	4.5	259	4.3	4.7
IIF神戸地域冷暖房センター	16,025	14,600	一般財団法人日本不動産研究所	14,400	4.4	14,700	3.6	4.6
IIF羽田空港メインテナンスセンター	38,165	41,300	シービーアールイー株式会社	41,100	4.4	41,300	3.5	4.8
IIF座間ITソリューションセンター	5,079	5,530	一般財団法人日本不動産研究所	5,540	7.2	5,510	5.8	7.8
IIF品川データセンター	5,300	6,870	一般財団法人日本不動産研究所	6,920	4.7	6,810	4.8	5.2
IIF大阪豊中データセンター	5,553	6,010	一般財団法人日本不動産研究所	6,030	6.2	5,990	4.9	5.4
IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,203	2,430	一般財団法人日本不動産研究所	2,430	6.3	2,420	5.7	6.8
IIF名古屋港タンクターミナル（底地)	1,998	2,240	一般財団法人日本不動産研究所	2,250	5.6	2,220	4.7	6.3
IIF品川ITソリューションセンター	7,933	7,130	シービーアールイー株式会社	6,970	4.5	7,130	4.1	4.6
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	729	755	一般財団法人日本不動産研究所	-	-	755	4.9	-

(へ)　地震リスク評価報告書及び建物状況調査報告書の概要

本投資法人が期末時点で保有している建物及び不動産信託受益権に係る建物については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同報告により、2019年8月付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書（以下「本地震リスク評価報告書」といいます。）が作成されており、本地震リスク評価報告書に基づき下表のPML（予想最大損失率）を記載しています。ただし、本地震リスク評価報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率0.21%（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」／「建物再調達価格」（%）を意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

また、これらの各建物については、以下の各調査業者により、建物状況調査報告書が作成されています。ただし、長期修繕費についてはあくまで調査業者の意見であり、その内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件名称		地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）(%)	長期修繕費(千円)(注1)	年平均(千円)	調査業者 調査時点
IIF東雲ロジスティクスセンター		4.6	351,800 (12年合計)	29,316	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年3月28日
IIF野田ロジスティクスセンター		0.3	807,153 (20年合計)	40,357	株式会社イー・アール・エス 2016年3月11日
IIF新砂ロジスティクスセンター		6.4	108,220 (12年合計)	9,018	デロイトトーマツPRS株式会社 2016年9月12日
IIF厚木ロジスティクスセンター		8.7	93,850 (12年合計)	7,821	デロイトトーマツPRS株式会社 2017年9月22日
IIF越谷ロジスティクスセンター		2.6	97,932 (12年合計)	8,161	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2016年9月8日
IIF西宮ロジスティクスセンター					
	既存棟	9.9	65,450 (12年合計)	5,454	デロイトトーマツPRS株式会社 2017年3月21日
	増築棟	6.7	54,680 (20年合計)	2,734	日本管財株式会社 2016年5月9日
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）		－	－	－	－
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ		9.2	626,160 (12年合計)	52,180	SOMPOリスクマネジメント株式会社 2019年3月19日
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ		7.6	457,210 (12年合計)	38,101	日本管財株式会社 2016年4月8日
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター		8.7	95,800 (12年合計)	7,983	日本管財株式会社 2015年12月9日
IIFさいたまロジスティクスセンター		4.2	205,660 (12年合計)	17,139	日本管財株式会社 2016年4月20日
IIF名古屋ロジスティクスセンター		9.1	72,500 (12年合計)	6,042	日本管財株式会社 2016年4月22日
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ		7.3	120,623 (12年合計)	10,051	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2016年9月6日
IIF川口ロジスティクスセンター		10.7	155,907 (12年合計)	12,990	株式会社ERIソリューション 2017年9月12日

物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
	PML（予想最大損失率）(%)	長期修繕費(千円)(注1)	年平均(千円)	調査業者 調査時点
IIF神戸ロジスティクスセンター	5.5	223,360 (12年合計)	18,614	デロイトトーマツPRS株式会社 2017年3月22日
IIF東大阪ロジスティクスセンター	9.0	244,370 (12年合計)	20,360	株式会社ERIソリューション 2017年9月14日
IIF柏ロジスティクスセンター	4.4	279,316 (12年合計)	23,276	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年9月21日
IIF三郷ロジスティクスセンター	4.0	32,270 (12年合計)	2,680	株式会社ERIソリューション 2018年3月16日
IIF入間ロジスティクスセンター	5.8	117,800 (12年合計)	9,816	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年3月9日
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	0.8	28,070 (12年合計)	2,330	株式会社ERIソリューション 2018年9月21日
IIF印西ロジスティクスセンター	4.7	39,240 (12年合計)	3,270	デロイトトーマツPRS株式会社 2019年3月12日
IIF盛岡ロジスティクスセンター	1.9	67,900 (12年合計)	5,658	デロイトトーマツPRS株式会社 2018年10月25日
IIF広島ロジスティクスセンター	4.8	96,650 (12年合計)	8,050	株式会社ERIソリューション 2018年9月25日
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	－	－	－	－
IIF泉佐野フードプロセス＆ロジスティクスセンター	12.3	105,300 (12年合計)	8,775	日本管財株式会社 2014年11月26日
IIF京田辺ロジスティクスセンター	5.6	119,030 (12年合計)	9,919	日本管財株式会社 2014年11月26日
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	－	－	－	－
IIF福岡東ロジスティクスセンター	0.2	33,930 (12年合計) (注2)	2,828 (注2)	株式会社東京建築検査機構 2015年11月16日
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	9.6	441,160 (12年合計)	36,763	日本管財株式会社 2016年5月17日
IIF加須ロジスティクスセンター	8.2	69,860 (12年合計)	5,822	株式会社東京建築検査機構 2016年1月14日
IIF羽村ロジスティクスセンター	4.2	55,167 (12年合計)	4,597	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2016年11月7日
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	0.4	113,994 (12年合計)	9,499	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年11月28日
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ				
既存棟	0.2	130,015 (12年合計)	10,834	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年11月28日
増築棟	0.7	48,442 (20年合計)	2,422	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年11月28日
IIF板橋ロジスティクスセンター	5.8	34,782 (12年合計)	2,898	株式会社ERIソリューション 2017年12月6日
IIF仙台大和ロジスティクスセンター (注3)	2.4	61,390 (12年合計)	5,110	株式会社ERIソリューション 2016年11月18日

物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
	PML（予想最大損失率） (%)	長期修繕費(千円)(注1)		調査業者 調査時点
			年平均 (千円)	
IIF太田ロジスティクスセンター	7.0	55,850 (12年合計)	4,650	株式会社ERIソリューション 2016年11月21日
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	4.8	192,435 (12年合計)	16,036	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2016年11月23日
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	3.9	130,921 (12年合計)	10,910	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2016年11月23日
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1.7	54,060 (12年合計)	4,500	株式会社ERIソリューション 2016年11月18日
IIF札幌ロジスティクスセンター	2.0	43,330 (12年合計)	3,610	株式会社ERIソリューション 2017年6月22日
IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）	—	—	—	—
IIF郡山ロジスティクスセンター	2.8	0 (12年合計)	0	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年1月19日
IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	—	—	—	—
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	3.7	115,404 (12年合計)	9,617	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2019年3月20日
IIF昭島ロジスティクスセンター	3.6	267,170 (12年合計)	22,264	株式会社ERIソリューション 2019年4月2日
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	—	—	—	—
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	3.3	172,940 (12年合計)	14,418	日本管財株式会社 2015年12月9日
IIF三鷹カードセンター	6.7	776,026 (12年合計) (注4)	64,660 (注4)	株式会社ERIソリューション 2017年3月22日
IIF蒲田R&Dセンター	7.7	319,330 (12年合計)	26,610	デロイトトーマツPRS 株式会社 2016年9月13日
IIF川崎サイエンスセンター	9.7	109,120 (12年合計)	9,093	SOMPOリスクマネジメント 株式会社 2019年3月14日
IIF相模原R&Dセンター	8.5	506,920 (12年合計)	42,243	日本管財株式会社 2014年11月5日
IIF横浜新山下R&Dセンター	5.0	72,510 (12年合計)	6,043	日本管財株式会社 2015年11月16日
IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）	—	—	—	—
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	—	—	—	—
IIF横須賀テクノロジーセンター	5.0	521,610 (12年合計)	43,467	株式会社東京建築検査機構 2016年6月27日
IIF湘南テクノロジーセンター	4.8	183,127 (12年合計)	15,260	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2016年6月27日
IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	—	—	—	—
IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	—	—	—	—
IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	—	—	—	—

物件名称		地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）(%)	長期修繕費(千円)(注1)	年平均(千円)	調査業者 調査時点
IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）		—	—	—	—
IIF新川崎R&Dセンター		6.7	324,950 (20年合計)	16,240	株式会社ERIソリューション 2019年4月2日
IIF市川フードプロセスセンター		2.3	61,000 (12年合計)	5,080	株式会社ERIソリューション 2019年4月9日
IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）		—	—	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター		4.7	248,780 (12年合計)	20,732	デロイトトーマツPRS 株式会社 2017年3月22日
IIF羽田空港メインテナンスセンター					
	M1	4.5	1,985,077 (12年合計) (注4)	165,423 (注4)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年9月20日
	M2	3.2			東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 2017年9月20日
IIF座間ITソリューションセンター		7.3	58,730 (12年合計) (注5)	4,894 (注5)	デロイトトーマツPRS 株式会社 2016年9月12日
IIF品川データセンター		8.9	514,330 (12年合計)	42,860	株式会社ERIソリューション 2016年9月5日
IIF大阪豊中データセンター		3.8	452,620 (12年合計)	37,710	株式会社ERIソリューション 2017年9月14日
IIF大阪南港ITソリューションセンター		5.4	— (12年合計) (注5)	— (注5)	株式会社東京建築検査機構 2017年9月15日
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）		—	—	—	—
IIF品川ITソリューションセンター		7.7	247,650 (12年合計)	20,630	株式会社ERIソリューション 2014年12月17日
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）		—	—	—	—
ポートフォリオ全体		2.8	—	—	—

(注1)　長期修繕費は、各調査業者が試算した長期修繕費を記載しています。年平均は、各調査業者の建物状況調査報告書に基づく括弧内記載の各期間に係る長期修繕費用予測の年平均額を記載しています。

(注2)　2015年に建物状況報告書を取得した後にテナントと締結した賃貸借契約に基づき、本書提出日現在、修繕・更新に係るすべての費用が賃借人負担とされています。

(注3)　IIF仙台大和ロジスティクスセンターの建物状況調査報告書に係る数値については、既存棟のみの数値を記載しています。

(注4)　賃貸借契約において、賃借人の負担とされている修繕に係る費用を除いた数値を記載しています。

(注5)　賃貸借契約において、賃貸人の負担とされている躯体に係る修繕費用のみ計上した数値を記載しています。

（ト） ポートフォリオ分散の状況

i． アセットカテゴリー別

アセットカテゴリー	物件数	期末算定価額（百万円）	比率（%）（注）
物流施設	45	193,080	54.8
工場・研究開発施設等	18	72,474	20.6
インフラ施設	9	86,865	24.6
合計	72	352,419	100.0

（注） 「比率」は、期末算定価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ii． 立地カテゴリー別

立地カテゴリー	物件数	期末算定価額（百万円）	比率（%）（注）
都市近郊型又は工業集積地型	67	342,579	97.2
独立立地型	5	9,840	2.8
合計	72	352,419	100.0

（注） 「比率」は、期末算定価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

iii． 賃貸借期間別

（契約期間）

契約賃貸借期間	賃借人数（注1）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注2）	比率（%）（注3）
10年以上	63	16,124	82.7
2年以上10年未満	30	3,129	16.1
2年未満	2	239	1.2
合計	95	19,494	100.0

（注1） 「賃借人数」は、各信託不動産及び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）に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。

（注2） 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る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契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各契約賃貸借期間における「年間賃料」の合計が下段に記載のポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

（注3） 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（残存期間）

賃貸借残存期間(注1)	賃借人数（注2）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注3）	比率（%）（注4）
10年以上	22	3,022	15.5
2年以上10年未満	50	12,814	65.7
2年未満	23	3,657	18.8
合計	95	19,494	100.0

（注1） 「賃貸借残存期間」は、2019年7月31日現在を基準としています。

（注2） 「賃借人数」は、各信託不動産及び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）に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。

（注3） 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る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契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各賃貸借残存期間における「年間賃料」の合計が下段に記載のポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

（注4） 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ⅳ．　総賃貸可能面積別

総賃貸可能面積(注1)	物件数	期末算定価額（百万円）	比率（%）(注2)
30,000㎡以上	16	138,100	39.2
10,000㎡以上30,000㎡未満	40	173,291	49.2
10,000㎡未満	16	41,028	11.6
合計	72	352,419	100.0

(注1)　「総賃貸可能面積」は、各信託不動産及び不動産に係る各賃貸借契約書に記載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です。

(注2)　「比率」は、期末算定価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（チ）　資本的支出の状況

ａ．　資本的支出の予定

本投資法人の保有資産に関し、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います。

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	既払総額
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	LED化工事	2019年11月	62	―	―
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	M1棟　エレベーター更新(4基)工事(1期/全3期)	2019年12月	59	―	―
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市	LED化工事	2019年11月	55	―	―

ｂ．　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877百万円であり、費用に区分された修繕費97百万円と合わせ、合計974百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	工事金額（百万円）
IIF羽田空港メイ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4月～2019年5月	95
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1月～2019年4月	63
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（2/4台）	2019年6月～2019年7月	58
その他	―	―	―	660
合計				877

c．　長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、保有資産毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

（単位：百万円）

営業期間	第15期 自 2014年 7 月 1 日 至 2014年 12 月31日	第16期 自 2015年 1 月 1 日 至 2015年 6 月30日	第17期 自 2015年 7 月 1 日 至 2015年 12 月31日	第18期 自 2016年 1 月 1 日 至 2016年 6 月30日	第19期 自 2016年 7 月 1 日 至 2016年 12 月31日
当期首積立金残高	1,205	1,251	1,385	―	―
当期積立額	460	486	―	―	―
当期積立金取崩額	414	351	1,385	―	―
次期繰越額	1,251	1,385	―	―	―

営業期間	第20期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 7 月31日	第21期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	第22期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	第23期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	第24期 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日
当期首積立金残高	―	―	―	―	―
当期積立額	―	―	―	―	―
当期積立金取崩額	―	―	―	―	―
次期繰越額	―	―	―	―	―

（注）　第17期より長期修繕計画のための金銭の積立ては行わないこととしました。

（リ）　テナント情報

2019年7月31日現在において、上記不動産等における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占めるもの）は存在しません。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

第24期（2019年7月期）の直近6計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	1口当たりの 純資産額（円）
第19期計算期間末 （2016年12月31日）	224,749 (221,305)	93,959 (90,515)	266,503 (256,735)
第20期計算期間末 （2017年7月31日）	261,999 (257,363)	117,008 (112,371)	73,652 (70,733)
第21期計算期間末 （2018年1月31日）	261,500 (257,416)	116,483 (112,399)	73,321 (70,751)
第22期計算期間末 （2018年7月31日）	289,221 (284,607)	129,765 (125,151)	76,385 (73,669)
第23期計算期間末 （2019年1月31日）	289,242 (284,616)	129,780 (125,154)	76,394 (73,671)
第24期計算期間末 （2019年7月31日）	314,087 (308,825)	141,873 (136,611)	79,081 (76,148)

(注1)　括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(注2)　2018年1月31日を基準日、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いました。第20期及び第21期の1口当たりの純資産額については、第20期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（本投資証券の取引所価格及び売買高の推移）

	期別	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2016年 12月	2017年 7月	2018年 1月	2018年 7月	2019年 1月	2019年 7月
	最高	589,000円	567,000円	（注3）521,000円 （注4）125,400円	126,400円	121,900円	146,900円
	最低	500,000円	488,500円	（注3）454,000円 （注4）122,300円	111,800円	106,600円	115,900円

	月別	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月
当期の月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高	119,600	125,400	127,700	132,800	136,000	146,900
	最低	115,900	118,600	122,200	126,800	127,300	134,200
	売買高	63,769	73,995	87,569	199,542	144,757	165,030

(注1)　最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。
(注2)　決算期の変更に伴い、第20期は2017年1月1日から2017年7月31日までの7か月決算となっています。
(注3)　2018年2月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、権利落前までの期間（2018年1月26日まで）における最高・最低投資口価格を記載しています。
(注4)　2018年2月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、権利落後の期間（2018年1月29日以降）における最高・最低投資口価格を記載しています。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 （百万円）	1口当たり分配金 （円）
第19期（自　2016年7月1日　至　2016年12月31日）	3,443	9,768
第20期（自　2017年1月1日　至　2017年7月31日）	4,636	11,674
第21期（自　2017年8月1日　至　2018年1月31日）	4,083	10,282
第22期（自　2018年2月1日　至　2018年7月31日）	4,613	2,716
第23期（自　2018年8月1日　至　2019年1月31日）	4,625	2,723
第24期（自　2019年2月1日　至　2019年7月31日）	5,261	2,933

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率 （注）	（年換算値）
第19期（自　2016年7月1日　至　2016年12月31日）	3.7%	（7.3%）
第20期（自　2017年1月1日　至　2017年7月31日）	4.4%	（7.6%）
第21期（自　2017年8月1日　至　2018年1月31日）	3.5%	（6.9%）
第22期（自　2018年2月1日　至　2018年7月31日）	3.7%	（7.6%）
第23期（自　2018年8月1日　至　2019年1月31日）	3.6%	（7.1%）
第24期（自　2019年2月1日　至　2019年7月31日）	3.8%	（7.7%）

（注）　自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2007年 3月22日	設立企画人（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2007年 3月26日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記 本投資法人の成立
2007年 3月27日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2007年 4月11日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号：関東財務局長　第60号）
2007年 8月10日	規約の変更
2007年 9月12日	宅地建物取引業法第77条の2第2項に基づくみなし宅地建物取引業者の登録（通知番号　投法第52号）
2007年 9月30日	規約の変更
2007年10月18日	東京証券取引所に上場 日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
2009年 3月18日	規約の変更
2011年 3月22日	規約の変更
2013年 3月19日	規約の変更
2014年 9月30日	規約の変更
2015年 1月 1日	投資口の分割（投資口1口を2口に分割）、規約の変更
2016年 9月30日	規約の変更
2018年 2月 1日	投資口の分割（投資口1口を4口に分割）、規約の変更
2018年10月30日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	倉都　康行	1979年 4月 1982年 8月 1984年 8月 1985年12月 1989年 9月 1996年 4月 1997年 8月 2001年 4月 2005年 3月 2005年12月 2007年 3月 2007年 6月 2009年 3月 2018年 6月	株式会社東京銀行 バンク・オブ・トウキョウ・インターナショナル　ロンドン バンク・オブ・トウキョウ・インターナショナル　ホンコン 株式会社東京銀行　資本市場第三部　部長代理 バンク・オブ・トウキョウ・キャピタルマーケッツ　ロンドン　アソシエイト・ディレクター バンカーズ・トラスト　マネージング・ディレクター チェース・マンハッタン銀行　マネージング・ディレクター リサーチアンドプライシングテクノロジー株式会社　代表取締役（現任） 株式会社沖縄金融特区研究所　取締役 株式会社フィスコ・コモディティー　取締役 産業ファンド投資法人　執行役員（現任） セントラル短資オンライントレード株式会社（現セントラル短資FX株式会社）　非常勤監査役 セントラル短資FX株式会社　監査役（現任） 株式会社山陰合同銀行　社外取締役（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	滝口　勝昭	1963年11月	デロイト・ハスキンズ・アンド・セルズ会計士事務所	―
		1982年 6月	同　パートナー	
		1983年11月	同　ニューヨーク事務所　日系企業担当部日本連絡責任者	
		1985年 6月	監査法人三田会計社設立　代表社員	
		1990年 2月	監査法人トーマツ（現　有限責任監査法人トーマツ）　代表社員	
		1997年 6月	同　常務代表社員	
			同　戦略ビジネス部門代表	
		2001年 6月	監査法人トーマツ（現　有限責任監査法人トーマツ）　エグゼクティブマネジメントグループ　メンバー	
			デロイトトウッシュトーマツ　ボードオブディレクター　メンバー	
			デロイトトウッシュトーマツ　ガバナンスコミティー　メンバー	
		2004年 9月	DTTグローバルマニュファクチャリングインダストリーグループ 会長	
		2007年 1月	滝口勝昭公認会計士事務所　所長（現任）	
		2007年 2月	財団法人（現　公益財団法人）石橋財団　監事	
		2007年 3月	産業ファンド投資法人　監督役員（現任）	
			フェニックス・キャピタル株式会社　非常勤監査役	
			日本リバイバル・インベストメンツ株式会社　常勤監査役	
		2007年 4月	中央大学専門職大学院国際会計研究科 特任教授	
			ゴールドパック株式会社　非常勤監査役	
		2007年 6月	基礎地盤コンサルタンツ株式会社　非常勤監査役	
		2008年 6月	日特建設株式会社　非常勤監査役	
		2010年 2月	財団法人（現　公益財団法人）石橋財団　理事（現任）	
			オリエンタル白石株式会社　非常勤監査役	
		2012年 6月	OSJBホールディングス株式会社　非常勤監査役	
		2013年 6月	株式会社富士テクニカ宮津　非常勤監査役	
監督役員	本多　邦美	1999年 4月	常松・簗瀬・関根（現 長島・大野・常松）法律事務所	―
		2000年 3月	春木・澤井・井上（現 東京丸の内）法律事務所	
		2002年 9月	モリソン・フォースター法律事務所	
		2003年 8月	春木・澤井・井上（現 東京丸の内）法律事務所（現任）	
		2007年 3月	産業ファンド投資法人　監督役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	迫本 栄二	1981年 4月	ジェイ・イー・エス株式会社　取締役	—
		1983年10月	中央監査法人	
		1986年10月	入江公認会計士事務所	
		1988年10月	入江・柳澤・迫本会計事務所　開設	
		1990年 6月	株式会社アカウンティング・コンサルティング・グループ（現 銀座Ｋ.Ｔ．Ｃコンサルティング株式会社）　代表取締役（現任）	
		1991年 4月	松竹映画劇場株式会社　取締役	
		1993年 3月	公認会計士開業登録（現任）	
		2000年 4月	株式会社ボンマックス　監査役	
		2000年 6月	新創監査法人　代表社員	
			株式会社永谷園（現 株式会社永谷園ホールディングス）　社外監査役	
		2003年 8月	松竹映画劇場株式会社　代表取締役（現任）	
		2004年 4月	新創税理士法人（現 銀座Ｋ.Ｔ.Ｃ税理士法人）　代表社員理事長（現任）	
		2004年12月	株式会社コクド（現　株式会社プリンスホテル）社外監査役	
		2005年 2月	東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社）社外監査役	
		2005年 4月	富士カプセル株式会社　監査役	
		2006年 2月	株式会社プリンスホテル　社外監査役	
			株式会社西武ホールディングス　社外監査役（現任）	
		2006年 6月	公益社団法人日本演劇興行協会　監事（現任）	
		2011年 8月	新橋演舞場株式会社　監査役（現任）　演舞場サービス株式会社　監査役（現任）	
		2013年 3月	株式会社野村事務所　監査役（現任）	
		2015年 5月	株式会社プリンスホテル　監査役（現任）	
		2015年 6月	株式会社永谷園ホールディングス　社外取締役（現任）	
		2018年10月	産業ファンド投資法人　監督役員（現任）	

3【その他】

(1)　役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第96条、規約第43条）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを防げるものではありません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は先任者の残存期間と同一とします（規約第44条第1項）。補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第44条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2)　規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約の変更

本投資法人は、2018年10月30日開催の投資主総会において、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設けること等を目的として、規約の一部変更を行いました。

規約の変更の手続等については、後記「第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (5)投資法人の出資総額」をご参照下さい。

(3)　訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条第1項）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第7条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

①本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）に、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

②本投資法人は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って運用資産を評価します。運用資産の評価に際しては、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとします（規約第16条）。

③本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第18条）。

(イ)　不動産、地上権及び不動産の賃借権

不動産、地上権及び不動産の賃借権については、取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。ただし、定額法により計算することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法により計算することができるものとします。

(ロ)　金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権

信託財産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、上記(イ)に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価します。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(ハ)　不動産等匿名組合出資持分

不動産等匿名組合出資持分については、取得価額に匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を加減した価額をもって評価します。

(ニ)　有価証券

a.　金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格に基づき計算した価格をもって、金融商品取引所に上場されている有価証券を評価します。

b.　その他の有価証券

金融商品取引業者等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価します。気配相場が提示されていないときは、原則として投信協会の規則に準じて付されるべき評価額をもって、その他の有価証券を評価します。

(ホ)　金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(ヘ)　コマーシャル・ペーパー

取得価格に日割計算による未収利息を加えた金額をもって、コマーシャル・ペーパーを評価します。ただし、発行者の信用状態が著しく悪化したときは、取得価格から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、これを評価します。

（ト） デリバティブ取引

原則として、公正価額をもってデリバティブ取引を評価します。ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約等に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。

（チ） その他

上記に定めがない場合は、当該資産の種類毎に、投信協会の規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

④有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記③と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとします（規約第19条）。

（イ） 不動産、地上権及び不動産の賃借権

不動産、地上権及び不動産の賃借権については、収益還元法により求めた価額をもって評価します。

（ロ） 不動産、地上権及び不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権

信託財産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、上記(イ)に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価します。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します。

（ハ） 不動産等匿名組合出資持分

不動産等匿名組合出資持分の裏付け資産である不動産等については、上記(イ)及び(ロ)に従って評価し、また、不動産等匿名組合出資持分の裏付け資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの不動産等匿名組合出資持分対応資産合計額から不動産等匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した不動産等匿名組合出資持分対応純資産額をもって、不動産等匿名組合出資持分を評価します。

⑤本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）とします（規約第17条本文）。ただし、有価証券又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第17条ただし書）。

⑥1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、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（投信法第129条第2項）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を書面にて通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に交付します（投信法第131条第2項、第3項、第5項、投資法人計算規則第81条）。

上記資産の評価については、前記「第一部　ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　⑥ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法」に記載の照会先までお問い合わせ下さい。

(2)【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第24条）。

(5)【その他】

① 増減資に関する制限

（イ） 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第9条）。

（ロ） 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、3,200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て、投資口の募集及び発行を行うことができます。当該募集投資口の発行における1口当たりの払込金額は、法令に別段の定めがある場合を除き、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額としなければならないものとします（規約第5条）。

（ハ） 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第6条）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ） 投資主総会の決議

（ロ） 合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）

（ハ） 破産手続開始の決定

（ニ） 解散を命ずる裁判

（ホ） 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 ① 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）　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

資産運用委託契約

期間	委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）は、本投資法人が投信法第187条に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、本投資法人の存続期間中、有効に存続するものとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	i.　本投資法人は、投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をすることにより本契約を解約することができます。 ii.　上記i.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により本契約を解約することができます。 （i）　本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から10営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ii）　上記(i)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき iii.　本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解約しなければなりません。 （i）　金融商品取引業者（金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。）（投信法第199条各号に定める場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき （ii）　投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき （iii）解散したとき iv.　本資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、本契約を解約することができません。 v.　本投資法人の執行役員は、前項の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。 vi.　本資産運用会社は、本契約の終了に当たり、委託業務の引継ぎに必要な事務を行うなど、本契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとします。
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の合意並びに法令に従って変更することができます。

（ロ） 資産保管会社兼一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約

期間	委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）の有効期間は、同契約の効力発生日である本投資法人が投信法第187条の登録を受けた日から向う2年間とします。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。
変更等	i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 上記i.の変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。 iii. 手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、両当事者協議の上これを変更することができます。

一般事務委託契約

期間	委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）の有効期間は、同契約の効力発生日である本投資法人成立日から向う2年間とします。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i．　当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii．　当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii．当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。
変更等	i．　本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii．　上記i.の変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。 iii．手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、両当事者協議の上これを変更することができます。

（ハ） 投資主名簿等管理人兼特別口座管理人：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

投資口事務代行委託契約

期間	委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）の有効期間は、同契約の効力発生日である2009年1月1日から1年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ｉ． 当事者間の文書による解約の合意。この場合、本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii． 以下の(i)に掲げる事由が生じた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は(i)の場合においては解約の通知において指定する日に失効するものとします。 （i） 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合 iii． 当事者のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合、他方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は他方が当該通知において指定する日をもって失効します。
変更等	本契約の内容が法令の変更又は両当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者協議の上これを改定することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	特別口座の管理に関する契約（以下この表において「本契約」といいます。）は、2009年1月5日から効力を生ずるものとします。
更新	契約上特段の規定はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i．　特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ii．　振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 iii．当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。 iv．　両当事者間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合、特別口座管理人が行う文書による本契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、上記iii.後段の規定を準用します。 v．　経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料につき、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　③ 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料　(ニ) 特別口座管理人の報酬」記載の口座管理事務手数料明細表により難い事情が生じたにもかかわらず、両当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理人が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、上記iii.後段の規定を準用します。
変更等	本契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、両当事者協議の上これを改定します。 本契約の変更その他本契約に規定のない事項及び疑義については、両当事者誠意をもって協議し、その決定又は解決を行うものとします。

(ニ)　投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債についての財務代理契約

期間	期限の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたとき（追加発行により、本投資法人債の総額が変更された場合を含みます。）は、その都度これに関する協定をします。

（ホ） 納税事務に関する一般事務受託者：ＥＹ税理士法人

納税事務に関する一般事務等委託契約

期間	納税事務に関する一般事務等委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）の有効期間は、同契約の締結日から2018年7月期の法人税及び地方法人税確定申告書を一般事務受託者が本投資法人に提出した日までとします。
更新	本投資法人の計算期間終了の日までに、当事者いずれかから相手方に対して、本契約を更新しない旨の通知がない限り、本投資法人の翌営業期間について同一条件にて更新され、業務委託基本契約書の契約期間が満了する時点まで、以降も同様とします。
解約	本投資法人及び一般事務受託者は、相手方に30日以上前に書面により通知することにより、いつでも業務委託基本契約を解約し、これにより本契約を終了させることができます。ただし、一般事務受託者からの解約については、一般事務受託者が法令等又は一般事務受託者の職業的専門家としての職業倫理等に照らして委託業務を継続することができないと合理的に判断した場合に限ってすることができます。この場合、一般事務受託者は本投資法人に対して書面により通知し、直ちに業務委託基本契約の全部又は一部を解除し、これにより本契約を終了させることができます。
変更等	契約上特段の規定はありません。

⑤ 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1)　法令に基づく制限

①　利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令により、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

(イ)　通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

(ロ)　当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

(ハ)　当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

(ニ)　(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

a.　通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

b.　当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

②　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③　資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限られます。）、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

a.　有価証券の取得又は譲渡
b.　有価証券の貸借
c.　不動産の取得又は譲渡
d.　不動産の貸借
e.　次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
　i.　宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
　ii.　商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
　iii.　再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。

④　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2)　本投資法人に関する利益相反取引ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係者取引規程」を以下のとおり定めています。

①　目的

利害関係者取引規程は、本資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた投資法人の資産運用業務を行うに当たり、以下の②に規定される本資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。

②　利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

(イ)　投信法第203条第2項により委任を受けた投信法施行令第126条第1項各号及び投信法施行規則第247条に規定される者

(ロ)　本資産運用会社の株主及びその役員、並びに本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元

(ハ)　前項に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社をいいます。）

(ニ)　上記(イ)乃至(ハ)のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

(ホ)　上記(イ)乃至(ハ)のいずれかに該当する者がアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

③　法令遵守

本資産運用会社は、利害関係者と取引を行おうとするときは、投信法その他の関係法令を遵守してこれを行うものとします。

④　取締役会の特別多数決による賛成及びコンプライアンス委員会による決議

利害関係者との間で以下に規定する各取引（ただし、軽微取引を除きます。）を行う場合は、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会による決議を行うことに加え、取締役会規則に基づき取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとします。）、より十分な検証を重ねることとします。

(イ)　資産の取得

(ロ)　資産の譲渡

(ハ)　不動産等の貸借

(ニ)　不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

(ホ)　不動産管理業務等の委託

(ヘ)　資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

(ト)　工事の発注

(チ)　業務の委託

(リ)　有価証券の貸借

また、利害関係者との間で軽微取引を行う場合、当該取引について利害関係のない代表取締役（いずれの代表取締役も利害関係を有する場合には、コンプライアンス管理室長）の承認を得るものとし、その他取締役会への報告等の利害関係者取引規程に定める手続を経るものとします。更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。

⑤　資産の取得

（イ）　利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

（ロ）　利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

（ハ）　利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

⑥　資産の譲渡

（イ）　利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。

（ロ）　利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

⑦　不動産等の貸借

投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の特定資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該特定資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。

⑧　不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

（イ）　利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

（ロ）　利害関係者へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

⑨　不動産管理業務等の委託

（イ）　利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

（ロ）　取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。

⑩　資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者から借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合又は利害関係者に本資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上市場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。

⑪　工事の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

⑫　業務の委託

上記⑤乃至⑪に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

⑬　代替方式等

上記⑧乃至⑫に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、別途取締役会にて事前に定める料率表等に基づき利害関係者への委託又は更新及びその条件を決定するか、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を資産運用検討委員会及び取締役会に説明の上、同委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

⑭　有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記⑤乃至⑦に規定する取引を除きます。）は、上記⑤乃至⑦に準じて行うものとします。

なお、本資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、ある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

(3)　利害関係人等(注1)との取引状況等

①　取引状況

区分	売買金額等（注2）（注3）	
	買付額等	売付額等
総額	24,659,990千円	1,280,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱商事都市開発株式会社	6,200,000千円(25.1%)	－千円(－%)
合計	6,200,000千円(25.1%)	－千円(－%)

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 A（千円）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 B／A（%）
		支払先	支払額B（千円）	
建物管理委託費	164,699	株式会社レンタルのニッケン	4,404	2.7

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

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主の有する主な権利は、以下のとおりです。

① 投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第205条第2項）

c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））

d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）

e. 規約の変更（投信法第140条）

f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第40条第1項）。

b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第37条第1項）。ただし、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第37条第2項）。

c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第38条第1項）。

d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第38条第2項）。

e. 投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項、規約第39条第1項）。

f. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第39条第2項）。

g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第41条第1項）。

h. 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第41条第2項）。

i. 本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から3か月以内に開催される場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（投信法第77条の3第2項及び第3項、会社法第124条第3項、規約第36条第1項）。

j. 上記i.の定めにかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（規約第36条第2項）。

② その他の共益権

（イ） 代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条、会社法第847条）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面等をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴訟を提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

（ロ） 投資主総会決議取消権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

（ハ） 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ） 新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

（ホ） 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ヘ） 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

（ト） 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

（チ） 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号、第2項第7号及び第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（リ） 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

（ヌ） 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

（ル） 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上にあたる投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。

（ヲ） 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員、監督役員及び会計監査人は、いつでも、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会で否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ワ） 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人において回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権（規約第7条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

⑧　帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

⑨　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(2)　投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

①　投資法人債の処分権

本投資法人の第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債は、振替法第115条で準用する第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、発行済投資法人債の譲渡は、保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

②　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。本投資法人が過去に発行し、本書の日付現在、残高がある投資法人債に係る元利金及びそれらの支払日は次のとおりです。

(イ)　第2回無担保投資法人債

元　本：50億円
利　率：1.40%
償還日：2022年12月27日
利払日：毎年6月27日及び12月27日

(ロ)　第3回無担保投資法人債

元　本：20億円
利　率：0.89%
償還日：2024年6月26日
利払日：毎年6月26日及び12月26日

(ハ)　第4回無担保投資法人債

元　本：30億円
利　率：0.40%
償還日：2026年12月25日
利払日：毎年6月26日及び12月26日

③　投資法人債管理会社

第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債は、いずれも、投信法第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理会社は設置されていません。

④　財務代理人

第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債いずれに関しても、株式会社三菱ＵＦＪ銀行を財務代理人として、投資法人債に関する事務を委託しています。

⑤　投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び会社法に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られ（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払を怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第2項、会社法第739条第1項）。

第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に投資法人債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告します。

第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債の各総額の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債又は第4回無担保投資法人債を本投資法人に提示した上、会議の目的である事項及び招集の理由を本投資法人又は財務代理人に示して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

招集に係る事務手続については、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合には、速やかにその旨を本投資法人に通知し、その指示に基づき手続を行います。

⑥　担保提供制限条項

本投資法人は、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及び第4回無担保投資法人債の各投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債のために担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）に基づき担保権を設定する場合は、当該各投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければならないとしています。ただし、担附切換条項（利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約）を有している無担保投資法人債を除きます。

⑦　会社法等の社債に関する規定の準用

上記に加え、投資法人債に関しては、投資法人債原簿の記載事項（会社法第681条）、投資法人債が二人以上の共有に属する場合の権利義務関係（会社法第686条）、投資法人債権者に対する通知催告（会社法第685条）、記名式投資法人債と無記名式投資法人債の間の転換（会社法第698条）、投資法人債の利札欠缺（会社法第700条）、投資法人債元利金請求権の時効（会社法第701条）、投資法人債権者集会に関する事項（会社法第716条から第742条まで）等の会社法の社債に関する規定が準用されます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（Mitsubishi Corp. - UBS Realty Inc.）

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

② 資本金の額

本書の日付現在　　5億円

③ 事業の内容

本資産運用会社は投資運用業を行うことを目的としています。

（イ） 会社の沿革

年月日	事項
2000年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
2000年12月 8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
2001年 1月27日	宅地建物取引業者免許取得（免許証番号：東京都知事(1)第79372号）
2001年 4月 5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号：内閣総理大臣第6号）
2002年 6月 5日	コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認取得（承認番号：金監第2161号）(注)
2005年 5月17日	信託受益権販売業登録（登録番号：関東財務局長（売信）第131号）(注)
2006年 1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(2)第79372号）
2007年 1月25日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
2007年 5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣第58号）
2007年 7月26日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
2007年 9月30日	金融商品取引業者に係る登録（登録番号：関東財務局長（金商）第403号）
2010年 3月 1日	金商法第35条第3項に基づき、同条第2項第4号及び第7号に規定される兼業業務の届出
2011年 1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(3)第79372号）
2015年10月 9日	金商法第35条第3項に基づき、同条第2項第4号に規定される兼業業務の一部変更及び第7号に規定される兼業業務の廃止
2016年 1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(4)第79372号）
2019年 7月 1日	MCUBS MidCity株式会社を吸収合併

（注） 当該業務は、現在行っていません。

(ロ)　株式の総数及び資本金の額の増減

a.　発行する株式の総数（本書の日付現在）
10,000株

b.　発行済株式の総数（本書の日付現在）
10,000株

c.　最近5年間における資本金の額の増減
過去5年間で資本金の増減はありません。

(ハ)　その他

a.　役員の変更
本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の3分の2以上を有する株主又はその代理人が出席し、総株主の議決権の3分の2以上の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期の満了前に退任した取締役の補欠として選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、任期の満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第1項）。

b.　訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
本書の日付現在、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ニ)　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下のとおりです。

a.　規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。

b.　運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。

c.　上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。

d.　その他本投資法人が随時委託する上記a.乃至c.に関連し又は付随する業務を行います。

(2)【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3)【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式数に対する所有株式数の比率（%）
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号	5,100	51.0
ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 8001 バーンホフストラッセ 45（Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich Switzerland）	4,900	49.0

本資産運用会社は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーの合弁により設立された会社です。

(イ)　三菱商事株式会社

三菱商事株式会社は、国内及び海外約90か国に200超の拠点を持つ日本最大級の総合商社です。約1,400の連結対象会社を持つ企業グループで、約8万名の従業員を有します。天然ガス、総合素材、石油・化学、金属資源、産業インフラ、自動車・モビリティ、食品産業、コンシューマー産業、電力ソリューション、複合都市開発の10グループ体制で、多様な産業においてビジネスを行っています。

(ロ)　ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー

ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、ユービーエス・エイ・ジーの資産運用部門であるUBSアセット・マネジメントの持株会社です。ユービーエス・エイ・ジーは、世界最大級の金融グループの一つとして、世界約61,000人の従業員が51か国で金融サービスを提供しています。中でもグループ内で資産運用を手がけるUBSアセット・マネジメントは、約94兆円の資産を運用する世界最大級の資産運用会社として、不動産を含むほぼすべての資産クラスの投資ポートフォリオによる運用機会を投資家に提供しています。

(4)【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	岡本　勝治	1989年 4月 1993年12月 1996年12月 2000年 4月 2001年12月 2004年10月 2007年 4月 2008年 5月 2011年 9月 2011年10月 2012年 2月 2013年 4月 2014年10月 2016年10月 2017年 4月 2019年 2月 2019年 6月	三菱商事株式会社入社（機械管理部） 同社ブエノスアイレス・プロジェクト（アルゼンチン）事務所 同社　本店　財務部 同社　本店　天然ガス事業本部　豪州ユニット 同社　本店　金融事業本部　金融企画ユニット ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　取締役（投資運用部長） 同社 代表取締役 三菱商事株式会社　シンガポール支店　新産業金融事業部長 同社 本店 不動産金融事業ユニット 同社 本店 不動産金融事業ユニット　戦略企画室長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役 MC Real Estate Investment Inc.　非常勤 Director 三菱商事株式会社　アセットマネジメント事業本部　不動産アセットマネジメント事業部長 三菱商事アセットマネジメント株式会社　非常勤取締役 ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社　非常勤取締役 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　非常勤取締役 三菱商事株式会社 不動産事業本部　不動産運用部長 UBS MC GENERAL PARTNER - UBS-PREMF LIMITED 非常勤 Director 欧州三菱商事会社　欧州・アフリカ部門担当（新産業金融）兼　新産業金融事業部長 MCAP Europe Limited 非常勤 Director 欧州三菱商事ロジスティクス　非常勤 Director 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（現任） MCUBS MidCity株式会社（現　三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）　非常勤取締役 一般社団法人投資信託協会　理事（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 副社長	鈴木　直樹	1990年 4月 1992年10月 1994年 8月 1998年 1月 2000年 7月 2007年11月 2012年 1月 2015年 4月 2015年10月 2016年 6月 2017年10月 2019年 2月 2019年 4月	株式会社日本長期信用銀行入行　上野支店 同行　本店証券投資部資金財務室　株式担当 英国LTCB and F&C Investment Management Co.,Ltd出向　グローバル株式　ポートフォリオマネージャー 長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社（現　UBSアセット・マネジメント株式会社）　日本株式アナリスト シュローダー投信投資顧問株式会社　（現　シュローダー・インベストメント・マネジメント株式会社）　ディレクター　日本小型株式チームヘッド ルーパスアルファ・アジア・ゲーエムベーハー　マネージング・ディレクター　東京支店代表 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　調査部長 MCUBS MidCity株式会社（現　三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）　代表取締役副社長　財務企画部　部長 同社　代表取締役副社長　経営管理部長 同社　代表取締役副社長 同社　代表取締役副社長　ファンド企画部長 同社　代表取締役副社長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　代表取締役副社長(現任) MCUBS MidCity株式会社（現　三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）　非常勤取締役	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	松谷　忠嗣	1997年 4月 1999年 5月 2000年 4月 2003年 4月 2005年 5月 2007年 4月 2008年12月 2009年 7月 2010年 7月 2013年 4月 2014年 6月 2015年 6月 2016年 6月 2016年10月 2017年 3月 2018年 4月 2018年10月 2019年 1月 2019年 9月	三菱商事株式会社入社　本店開発建設第一部 同社　開発建設企画部 三菱商事証券株式会社（現　三菱商事アセットマネジメント株式会社）出向 スカイホースマネジメント（在ニュージャージー）出向 三菱商事証券株式会社（現　三菱商事アセットマネジメント株式会社）出向 三菱商事株式会社　本店不動産・事業金融ユニット Harvard Business School, Executive Education PLD派遣（2008年12月～2009年6月） ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　出向 三菱商事株式会社　本店金融企画ユニット 同社　アセットマネジメント事業開発部チームリーダー 同社　リスクマネジメント部投融資諮問委員会事務局　部長代理 同社　リスクマネジメント部投融資管理第二チーム　次長 同社　不動産アセットマネジメント事業部第一チームリーダー ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　非常勤取締役 三菱商事株式会社　不動産運用部　不動産運用第一チームリーダー 一橋大学大学院国際企業戦略研究科　金融戦略・経営財務コース修了 三菱商事株式会社　不動産事業統括室　統括マネージャー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　取締役常務執行役員COO（現任） 同社　コンプライアンス担当取締役　兼　経営企画室長 同社　コンプライアンス担当取締役　兼　経営企画室長　兼　関西支社長（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	荻久保　直志	1989年 4月 1994年 2月 1998年 6月 1998年 6月 1999年 1月 2001年 1月 2007年 2月 2009年 1月 2009年 7月 2012年11月 2013年 4月 2014年 2月 2017年 1月 2018年 4月 2018年 6月 2019年 2月 2019年 4月	三菱商事株式会社入社（為替部） 同社　燃料管理部 米国ペンシルバニア大学ウォートン校　経営学修士課程修了 同社　財務部 同社　金融企画部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　不動産投資部長 同社　インダストリアル本部長 三菱商事株式会社　不動産・事業金融ユニット　次長 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　代表取締役社長 三菱商事株式会社　新産業金融事業グループCEOオフィス　事業投資・リスクマネジメントユニットマネージャー 同社　新産業金融事業グループCEOオフィス　事業投資担当 北米三菱商事会社　新産業金融事業部門担当 三菱商事株式会社　北米不動産開発部長 同社　企業投資部長 同社　企業投資部長　兼　（企業投資・リース事業本部）戦略企画室長 同社　企業投資部長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任） 三菱商事都市開発株式会社　非常勤取締役（現任） ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　非常勤取締役（現任） DIAMOND REALTY INVESTMENTS, INC.　非常勤 Director（現任） 三菱商事株式会社　複合都市開発グループ都市開発本部長（現任） MITBANA PTE.LTD. 非常勤 Director（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	下山　洋一	1991年 4月	三菱商事株式会社入社　ディベロッパー事業部	
		1994年 4月	同社　都市開発部	
		1996年 5月	同社　機械管理部	
		1998年 5月	同社　国際開発建設部	
		2001年 4月	同社　海外不動産ユニット	
		2001年 6月	同社　海外不動産ユニット　兼　トランスプラントユニット	
		2002年12月	MC Realty, Inc.（現　DIAMOND REALTY INVESTMENTS, INC.）出向	
		2009年 5月	三菱商事株式会社　海外不動産ユニット	
		2010年 1月	同社　建設・設備ユニット	
		2012年 4月	同社　海外不動産ユニット	
		2013年 4月	同社　建設事業部	
		2013年10月	同社　ヤンゴン駐在事務所　副所長	
		2014年 4月	同社　ヤンゴン駐在事務所　副所長　兼　Myanmar Japan Thilawa Development Ltd.副社長	
		2017年 6月	同社　ヤンゴン駐在事務所　副所長　兼　Myanmar Japan Thilawa Development Ltd.副社長　兼　Meeyahta Development Ltd.　非常勤取締役	
		2018年 4月	同社　不動産事業本部付不動産事業統括室長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任） ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　非常勤取締役 DIAMOND REALTY INVESTMENTS, INC. 非常勤 Director（現任） UBS MC GENERAL PARTNER - UBS-PREMF LIMITED　非常勤 Director（現任）	―
		2018年12月	DIAMOND REALTY MANAGEMENT AMERICA INC. 非常勤 Director（現任）	
		2019年 1月	MC UK GP Limited　非常勤 Director（現任） MC UK INVESTMENT LTD　非常勤 Director（現任）	
		2019年 2月	三菱商事株式会社　不動産事業本部　国内不動産開発部長　兼　不動産事業本部付不動産事業統括室長 三菱商事都市開発株式会社　非常勤取締役（現任）	
		2019年 3月	株式会社CROSS元岡　非常勤代表取締役	
		2019年 4月	三菱商事株式会社　都市開発本部　不動産事業統括部長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	トーマス・ウェルズ （Thomas Wels）	1977年	リューベック銀行　アプレンティスシップ・バンキング・クラーク	—
		1979年	ザンクトガレン大学	
		1983年	BWV/SGZZ-調査・経済モデリング・予測（共同経営者）	
		1989年	プライス・ウォーターハウス・コンサルティング　コンサルタント／マネージャー	
		1991年	マッキンゼーアンドカンパニー コンサルタント（1997年～パートナー）	
		2004年	ローランド・ベルガー　シニア・パートナー	
		2005年 9月	UBSグローバル・アセット・マネジメント（現 UBSアセット・マネジメント）　シニア・ストラテジスト、ストラテジック・プランニング	
		2006年 5月	同社　ストラテジック・プランニング＆ビジネス・ディベロップメント・グローバル・ヘッド	
		2010年 4月	同社　チーフ・オペレーティング・オフィサー（2012年1月までファンド・サービス・グローバル・ヘッド兼任）	
		2012年11月	UBS/Gemdale インベストメント　マネジメント　リミテッド　非常勤 Director（現任）	
		2012年12月	UBSグローバル・アセット・マネジメント（現 UBSアセット・マネジメント）　グローバル不動産部門ヘッド 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任）	
		2013年12月	UBS MC GENERAL PARTNER-UBS-PREMF LIMITED 非常勤 Director（現任）	
		2017年 1月	UBSアセット・マネジメント　リアル・エステート・プライベート・マーケットヘッド	
		2018年 5月	同社　欧州・中東・アフリカ担当ヘッド	
		2018年 9月	UBSアセット・マネジメント（ドイツ）GmbH Chairman（現任）	
		2019年 4月	UBSアセット・マネジメント Vice Chairman（現任）	
		2019年 5月	UBS Asset Management Switzerland AG　非常勤 Director（現任）	
取締役 （非常勤）	三木　桂一	1982年 4月	大和証券株式会社　株式アナリスト	—
		1984年10月	ハンブロ・パシフィック投資顧問（香港） ポートフォリオ・マネージャー	
		1990年 9月	ジャーディン・フレミング投資顧問株式会社（現：JPモルガン・アセット・マネジメント）シニア・ポートフォリオ・マネージャー	
		2000年 8月	同社　代表取締役社長	
		2002年 6月	JPモルガン信託銀行株式会社　代表取締役社長	
		2005年 2月	JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社　代表取締役社長	
		2008年 2月	同社　顧問	
		2010年 3月	ラザード・ジャパン・アセット・マネージメント　代表取締役社長	
		2014年 2月	UBSアセット・マネジメント株式会社　代表取締役社長　（現任）	
		2018年10月	UBSジャパン・アドバイザーズ株式会社　非常勤取締役	
		2019年 4月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任）	
		2019年 6月	一般社団法人投資信託協会　理事（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	グラハム・マッキー （Graham Mackie）	2002年 7月 2003年 6月 2006年 7月 2008年 6月 2014年12月 2017年 1月 2018年10月	アクサ・インベストメント・マネージャーズ フランス　インターナショナルグラデュエート・トレーニーとして入社 アクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネージャーズ プロパティ・トラスト・アナリスト アクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネージャーズ 日本 マネージャー UBS グローバル・アセット・マネジメント（現 UBSアセット・マネジメント） グローバル・リアル・エステート グローバル・マルチ・マネージャーズ アジア・パシフィック・ヘッド 同社 グローバル不動産部門 アジア・パシフィック・ヘッド 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任） UBSアセット・マネジメント　リアル・エステート　アジア・パシフィック・ヘッド（現任） UBSジャパン・アドバイザーズ株式会社　非常勤取締役（現任）	―
監査役	磯根　周二	1990年 4月 1991年 3月 1994年 3月 1996年 4月 1998年 3月 2002年 3月 2004年11月 2009年 5月 2010年 6月 2012年 5月 2014年 3月 2014年 9月 2014年10月 2016年 6月 2017年 6月	日本開発銀行（現　株式会社日本政策投資銀行）入行　営業第四部 同行　金沢支店 経済企画庁（派遣） 日本開発銀行（現　株式会社日本政策投資銀行）審査部　副調査役 同行　関西支店　調査役 同行　環境・エネルギー部　調査役 日本カーボンファイナンス株式会社　企画部企画課長　兼　開発部ディールマネージャー（出向） 米国マサチューセッツ工科大学経営大学院経営学修士課程修了（留学） 株式会社日本政策投資銀行　ストラクチャードファイナンスグループ　次長 同行　審査部　次長 同行　企業金融第3部　次長 国土交通省（派遣） 株式会社海外交通・都市開発事業支援機構事業推進部　ダイレクター（出向） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　常勤監査役（現任） MCUBS MidCity株式会社（現　三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）　非常勤監査役	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役	向山　民生	1983年 4月 1987年 5月 1989年10月 1992年11月 1996年 5月 2001年 5月 2001年 7月 2002年10月 2003年10月 2008年12月 2011年 2月 2015年10月 2016年 9月 2019年 1月 2019年 4月	三菱商事株式会社入社（機械管理部） 同社　主計第一部 同社　税務部 同社　関西支社　経理部 オランダ三菱商事会社 三菱商事株式会社　金属管理部 同社　金属管理部　兼　金属グループ付 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社 同社　兼　三菱商事株式会社　トレジャラーオフィス 三菱商事フューチャーズ証券株式会社 三菱商事石油開発株式会社 エム・シー・カーボン株式会社 三菱商事ファッション株式会社 三菱商事株式会社　退職 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　常勤監査役（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 （非常勤）	鎌田　吉昭	1990年 4月 1995年 5月 1996年 4月 1997年 5月 2000年 4月 2000年 6月 2001年 1月 2001年 4月 2003年 5月 2004年 4月 2005年 5月 2007年 4月 2009年 4月 2009年 6月 2013年 5月 2015年 4月 2018年 3月	三菱商事株式会社 入社　金属管理部 同社　主計部 エム・シー・アカウンティング株式会社　出向 三菱商事株式会社　基幹システム開発室 同社　システム開発総括部 同社　主計部 同社　システム開発総括部 株式会社アイ・ティ・フロンティア　出向 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社　出向 三菱商事株式会社　機械グループ付 同社　機械グループコントローラーオフィス 同社　イノベーション事業グループコントローラーオフィス 同社　コーポレート部門コントローラーオフィス PT.MC INDONESIA　出向 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社　出向 同社　代表取締役社長 三菱商事株式会社　新産業金融事業グループ管理部長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤監査役（現任） 株式会社MCアビエーション・パートナーズ　非常勤監査役 株式会社MCアビエーション・パートナーズ・アジア　非常勤監査役 三菱商事ロジスティクス株式会社　非常勤監査役 三菱鉱石輸送株式会社　非常勤監査役 三菱商事アセットマネジメント株式会社　非常勤監査役（現任） 三菱オートリース株式会社　非常勤監査役（現任） 三菱オートリース・ホールディング株式会社　非常勤監査役（現任） 株式会社丸の内キャピタル　非常勤監査役（現任）	—
		2019年 4月	三菱商事株式会社　複合都市開発グループ複合都市開発管理部長（現任） 水ing株式会社　非常勤監査役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 （非常勤）	長嶋　俊夫	1976年 4月 1996年 1月 1997年 6月 1999年 7月 2001年 1月 2009年11月 2009年12月 2013年 6月 2013年 9月 2013年10月 2018年10月 2019年 3月	株式会社住友銀行　入行 同行　青葉台支店長 同行　投信業務準備室長、個人商品部長 ザ・パトナム・アドバイザリー・カンパニー・インク　日本における代表者 ザ・パトナム・アドバイザリー・カンパニー・エルエルシー　日本における代表者 パトナム・インベストメンツ証券株式会社　代表取締役 エリーパワー株式会社　常務執行役員 同社　取締役常務執行役員 同社　顧問 同社　退社 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社（現 UBSアセット・マネジメント株式会社）　常勤監査役 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤監査役（現任） UBSジャパン・アドバイザーズ株式会社　監査役（現任） UBSアセット・マネジメント株式会社　監査役（現任）	―

（注）　2019年9月末日現在、役職員数は149名（非常勤役員を除きます。）であり、本資産運用会社の採用者並びに三菱商事株式会社及びUBSアセット・マネジメント株式会社等からの出向者により構成されています。

(5)【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投資運用業を営む金融商品取引業者として、投資法人の資産の運用に係る業務を行います。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人、日本リテールファンド投資法人及びMidCity REITです。

名称	産業ファンド投資法人	日本リテールファンド投資法人	MidCity REIT
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として産業用不動産である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として商業施設である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主としてオフィスビルである不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。
設立年月日	2007年3月26日	2001年9月14日	2006年６月１日
純資産総額（百万円）	141,873 （2019年7月31日現在）	433,994 （2019年8月31日現在）	142,070 （2019年６月30日現在）
1口当たりの純資産額（円）	79,081 （2019年7月31日現在）	165,772 （2019年8月31日現在）	86,463 （2019年６月30日現在）

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他IR活動を行います。

(ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

A.　資産保管会社及び一般事務受託者（投信法第208条並びに第117条第4号乃至第6号関係）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

②　資本金の額

2019年3月31日現在　　342,037百万円

③　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

①　資産保管会社としての業務

（イ）　資産保管業務

（ロ）　金銭出納管理業務

②　一般事務受託者としての業務

（イ）　本投資法人の計算に関する事務

（ロ）　本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

（ハ）　本投資法人の納税に関する事務

（ニ）　本投資法人の役員会の運営に関する事務

（ホ）　本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）

（ヘ）　投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（前各号の業務に関連するものに限ります。）

(3)【資本関係】

該当事項はありません。

B.　投資主名簿等管理人及び特別口座管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）

(1)［名称、資本金の額及び事業の内容］

①　名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

②　資本金の額

2019年3月31日現在　　324,279百万円

③　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2)［関係業務の概要］

① 投資主名簿等管理人としての業務

（イ） 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

（ロ） 上記（イ）に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

a． 分配利益明細簿

b． 投資証券台帳

c． 投資証券不発行管理簿

d． 投資証券払戻金額帳

e． 未払分配利益明細簿

f． 未払払戻金明細簿

（ハ） 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

（ニ） 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

（ホ） 前各号に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

（ヘ） 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

（ト） 投資主等に対して分配する金銭（以下「分配金」といいます。）の支払に関する事務

（チ） 投資主等からの照会に対する応答に関する事務

（リ） 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

（ヌ） 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

（ル） 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

（ヲ） 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務（上記（イ）から（ル）までの事務に関連するものに限ります。）

（ワ） 上記（イ）から（ヲ）までに掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

（カ） 投資主等の個人番号（「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号（以下「個人番号」といいます。））及び法人番号（番号法に定義する法人番号をいいます。以下同じです。）の収集及び登録に関する事務

（ヨ） 投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

（タ） 上記（イ）から（ヨ）までに掲げる事項に付随する事務

② 特別口座管理人としての業務

（イ） 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

（ロ） 総投資主通知に係る報告に関する事務

（ハ） 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務

（ニ） 保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知

（ホ） 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務

（ヘ） 特別口座の開設及び廃止に関する事務

（ト） 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務

（チ） 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務

（リ） 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務

（ヌ） 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
（ル） 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機構を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
（ヲ） 上記（イ）から（ル）までに掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
（ワ） 上記（イ）から（ヲ）までに掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
（カ） 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
（ヨ） 投資口の併合・分割に関する事務
（タ） 加入者等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務
（レ） 加入者等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
（ソ） 上記（イ）から（レ）までに掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人と特別口座管理人が協議の上定める事務

(3)［資本関係］
該当事項はありません。

C. 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

(1)［名称、資本金の額及び事業の内容］
① 名称
株式会社三菱ＵＦＪ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号
② 資本金の額
2019年3月31日現在　1,711,958百万円
③ 事業の内容
銀行業を営んでいます。

(2)［関係業務の概要］
（イ） 振替機関の業務規程等に定める発行代理人事務
（ロ） 振替機関の業務規程等に定める支払代理人事務
（ハ） 投資法人債原簿関係事務
・ 本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
（ニ） 上記(イ)乃至(ハ)の事務のほか、次に定める事務
a. 投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び本投資法人への通知
b. 公告の手配
c. 投資法人債権者集会に関する事務
d. 投資法人債要項の写しの一般事務受託者本店での備置きによる開示
e. 投資法人債券台帳の作成及び管理
f. 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
g. 買入消却に係る事務
h. その他本投資法人と一般事務受託者が協議の上必要と認められる事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）
（ホ） 元利金及び元利金支払手数料の分配事務

(3)［資本関係］
該当事項はありません。

D．　納税事務に関する一般事務受託者（投信法第117条第6号関係）

(1)［名称、資本金の額及び事業の内容］

①　名称

ＥＹ税理士法人

東京都千代田区有楽町一丁目1番2号

②　資本金の額

該当事項はありません。

③　事業の内容

税理士業を営んでいます。

(2)［関係業務の概要］

納税に関する事務（法人税及び地方法人税確定申告書、法人都民税、法人事業税及び地方法人特別税の確定申告書並びに消費税確定申告書に係る税務申告書の作成。ただし、税金の支払に関する事務を除きます。）

(3)［資本関係］

該当事項はありません。

E．　特定関係法人

(1)［名称、資本金の額及び事業の内容］

①　名称

三菱商事株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目3番1号

②　資本金の額

2019年6月30日現在　204,446百万円

③　事業の内容

天然ガス、総合素材、石油・化学、金属資源、産業インフラ、自動車・モビリティ、食品産業、コンシューマー産業、電力ソリューション、複合都市開発の10グループ体制で、幅広い産業を事業領域としており、約1,400の連結対象会社と共に、ビジネスを展開しています。

(2)［関係業務の概要］

該当事項はありません。

(3)［資本関係］

2019年7月末日現在、本投資法人の投資口25,600口（発行済投資口の総口数の1.42%(注)）を保有しています。

(注)　発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を切り捨てて表示しています。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「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。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第24期計算期間（2019年2月1日から2019年7月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

3．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （2019年１月31日）	当期 （2019年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,406,761	10,464,901
信託現金及び信託預金	3,138,984	3,237,722
営業未収入金	266,549	305,008
前払費用	516,831	1,176,326
未収消費税等	-	302,725
その他	7,355	2,847
流動資産合計	15,336,481	15,489,533
固定資産		
有形固定資産		
建物	33,719,630	33,965,870
減価償却累計額	△6,750,598	△7,142,920
建物（純額）	26,969,031	26,822,949
構築物	93,211	99,240
減価償却累計額	△28,608	△31,780
構築物（純額）	64,603	67,460
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	13,855
減価償却累計額	△6,714	△7,553
工具、器具及び備品（純額）	6,860	6,302
土地	21,084,631	21,334,206
建設仮勘定	1,069	-
信託建物	71,341,067	77,098,695
減価償却累計額	△11,769,825	△12,403,130
信託建物（純額）	59,571,241	64,695,565
信託構築物	580,484	633,359
減価償却累計額	△399,932	△397,234
信託構築物（純額）	180,552	236,125
信託機械及び装置	109,899	109,899
減価償却累計額	△20,120	△26,184
信託機械及び装置（純額）	89,779	83,715
信託工具、器具及び備品	36,420	41,139
減価償却累計額	△12,164	△14,721
信託工具、器具及び備品（純額）	24,256	26,418
信託土地	144,470,488	163,725,785
信託建設仮勘定	367	3,870
有形固定資産合計	252,462,881	277,002,400
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	7,013	11,801
無形固定資産合計	19,840,979	19,845,768

（単位：千円）

	前期 （2019年１月31日）	当期 （2019年７月31日）
投資その他の資産		
投資有価証券	-	101,517
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,374,344	1,417,772
その他	3,000	3,000
投資その他の資産合計	1,387,544	1,532,489
固定資産合計	273,691,406	298,380,658
繰延資産		
投資口交付費	171,853	178,190
投資法人債発行費	42,785	38,977
繰延資産合計	214,638	217,168
資産合計	289,242,526	314,087,359
負債の部		
流動負債		
営業未払金	545,658	741,552
1年内返済予定の長期借入金	7,900,000	5,626,000
未払金	547,074	617,930
未払費用	136,149	133,953
未払法人税等	1,308	1,583
未払消費税等	494,160	-
前受金	1,609,205	2,179,079
その他	266,131	71,436
流動負債合計	11,499,687	9,371,536
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	126,900,000	140,957,000
預り敷金及び保証金	2,489,625	2,489,625
信託預り敷金及び保証金	8,185,305	8,887,835
資産除去債務	173,932	317,347
デリバティブ債務	213,241	189,116
その他	128	1,743
固定負債合計	147,962,232	162,842,668
負債合計	159,461,919	172,214,204
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	125,376,568	136,894,435
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △225,597	※3 △222,603
出資総額控除額合計	△225,597	△222,603
出資総額（純額）	125,150,971	136,671,831
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,842,876	5,404,485
剰余金合計	4,842,876	5,404,485
投資主資本合計	129,993,847	142,076,317
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△213,241	△203,162
評価・換算差額等合計	△213,241	△203,162
純資産合計	※2 129,780,606	※2 141,873,154
負債純資産合計	289,242,526	314,087,359

(2)【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2018年８月１日 至 2019年１月31日)	当期 (自 2019年２月１日 至 2019年７月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 9,806,345	※1 10,131,622
不動産等売却益	-	※2 470,143
匿名組合分配金	-	1,018
営業収益合計	9,806,345	10,602,784
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,210,848	※1 3,327,871
資産運用報酬	874,827	898,922
役員報酬	6,647	7,440
資産保管手数料	6,485	6,664
一般事務委託手数料	32,446	33,002
その他営業費用	112,168	110,092
営業費用合計	4,243,424	4,383,992
営業利益	5,562,920	6,218,792
営業外収益		
受取利息	70	68
還付加算金	1,438	-
未払分配金戻入	429	478
営業外収益合計	1,938	546
営業外費用		
支払利息	644,614	619,141
投資法人債利息	50,173	49,626
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
融資関連費用	183,662	240,569
投資口交付費償却	56,928	62,679
その他	75	51,233
営業外費用合計	939,262	1,027,059
経常利益	4,625,596	5,192,279
税引前当期純利益	4,625,596	5,192,279
法人税、住民税及び事業税	1,318	1,801
法人税等合計	1,318	1,801
当期純利益	4,624,277	5,190,477
前期繰越利益	218,599	214,007
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,842,876	5,404,485

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期（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）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

当期（自　2019年２月１日　至　2019年７月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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	△225,597	△225,597	125,150,971	4,842,876	4,842,876	129,993,847
当期変動額							
新投資口の発行	11,517,867			11,517,867			11,517,867
剰余金の配当					△4,624,177	△4,624,177	△4,624,177
一時差異等調整引当額の戻入		4,692	4,692	4,692	△4,692	△4,692	－
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					5,190,477	5,190,477	5,190,477
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	11,517,867	2,993	2,993	11,520,860	561,608	561,608	12,082,469
当期末残高	※１　136,894,435	△222,603	△222,603	136,671,831	5,404,485	5,404,485	142,076,317

	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	△213,241	△213,241	129,780,606
当期変動額			
新投資口の発行			11,517,867
剰余金の配当			△4,624,177
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			5,190,477
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10,079	10,079	10,079
当期変動額合計	10,079	10,079	12,092,548
当期末残高	△203,162	△203,162	141,873,154

(4)【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前 期 （自 2018年８月１日 至 2019年１月31日）	当 期 （自 2019年２月１日 至 2019年７月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	4,842,876,566	5,404,485,102
Ⅱ 利益超過分配金加算額	1,698,816	71,760,640
うち一時差異等調整引当額	1,698,816	1,794,016
うちその他の出資総額控除額	－	69,966,624
Ⅲ 出資総額組入額	4,692,183	10,079,112
うち一時差異等調整引当額戻入額	4,692,183	10,079,112
Ⅳ 分配金の額	4,625,875,968	5,261,848,928
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,723)	(2,933)
うち利益分配金	4,624,177,152	5,190,088,288
（うち１口当たり利益分配金）	(2,722)	(2,893)
うち一時差異等調整引当額	1,698,816	1,794,016
（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)
うちその他の利益超過分配金	－	69,966,624
（うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））	(－)	(39)
Ⅴ 次期繰越利益	214,007,231	204,317,702
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4,624,177,152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。	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5,190,088,288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1,794,016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。また、分配金を平準化するための出資の払戻しとして69,966,624円を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5,261,848,928円としております。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2018年８月１日 至 2019年１月31日)	当期 (自 2019年２月１日 至 2019年７月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,625,596	5,192,279
減価償却費	1,365,886	1,404,025
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
投資口交付費償却	56,928	62,679
受取利息	△70	△68
支払利息	694,788	668,768
営業未収入金の増減額（△は増加）	29,026	△38,459
未収消費税等の増減額（△は増加）	278,892	△302,725
前払費用の増減額（△は増加）	578,640	△659,495
長期前払費用の増減額（△は増加）	81,819	△43,427
営業未払金の増減額（△は減少）	△12,610	27,124
未払金の増減額（△は減少）	16,999	33,903
未払費用の増減額（△は減少）	287	△219
未払消費税等の増減額（△は減少）	494,160	△494,160
前受金の増減額（△は減少）	△422,994	569,874
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△26	1,615
信託有形固定資産の売却による減少額	―	759,989
その他	△63,514	△150,253
小計	7,727,615	7,035,258
利息の受取額	70	68
利息の支払額	△687,507	△670,744
法人税等の支払額	△1,702	△1,526
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,038,476	6,363,056
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	△1,235,670	△477,718
信託有形固定資産の取得による支出	△623,391	△25,877,008
預り敷金及び保証金の受入による収入	41,060	―
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95,540	765,434
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,393	△115,838
投資有価証券の取得による支出	―	△101,517
その他	△5,464	△5,902
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,743,319	△25,812,550
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	―	20,057,000
長期借入金の返済による支出	―	△8,274,000
投資口の発行による収入	―	11,449,218
分配金の支払額	△4,613,431	△4,625,845
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,613,431	18,606,372
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	681,725	△843,121
現金及び現金同等物の期首残高	13,864,019	14,545,745
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,545,745	※1 13,702,624

(6)【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1．資産の評価方法及び処理方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。
2．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　13～70年 構築物・信託構築物　2～45年 機械及び装置・信託機械及び装置　3～10年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品　6～15年 ② 無形固定資産 定額法を採用しております ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。
3．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。
4．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。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,435千円、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73,202千円です。
5．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。
6．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か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。

7．その他財務諸表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。

（未適用の会計基準等）

・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　平成30年3月30日　企業会計基準委員会）
・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号　平成30年3月30日　企業会計基準委員会）

※1．概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しておりIFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の１つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまでわが国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

※2．適用予定日

2022年1月期の期首から適用します。

※3．当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

〔貸借対照表に関する注記〕

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

※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 （2019年１月31日）	当期 （2019年７月31日）
50,000千円	50,000千円

※３．一時差異等調整引当額

前期（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	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	減価償却超過額等の発生	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。

当期（2019年７月31日）

１．　引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	減価償却超過額等の発生	9,618	7,919	1,698	－	9,618	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	217,677	－	△4,692	212,985	デリバティブ取引の時価の変動
合計		415,067	225,597	1,698	△4,692	222,603	

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〕

※１．不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

	前期 (自 2018年８月１日 至 2019年１月31日)	当期 (自 2019年２月１日 至 2019年７月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	9,393,307	9,661,314
受取水道光熱費	318,797	303,887
その他賃貸収入	94,240	166,420
不動産賃貸事業収益合計	9,806,345	10,131,622
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
プロパティ・マネジメント報酬	75,864	78,791
建物管理委託費	141,013	164,699
水道光熱費	315,160	306,223
公租公課	788,018	835,047
損害保険料	22,403	21,521
修繕費	92,489	97,061
減価償却費	1,365,886	1,404,025
信託報酬	16,493	17,624
借地料	391,534	400,340
その他諸経費	1,983	2,534
不動産賃貸事業費用合計	3,210,848	3,327,871
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	6,595,496	6,803,751

※２．不動産等売却益の内訳　（単位：千円）

	前期 (自 2018年８月１日 至 2019年１月31日)	当期 (自 2019年２月１日 至 2019年７月31日)
不動産等売却収入	－	1,280,000
不動産等売却原価	－	759,989
その他売却費用	－	49,867
不動産等売却益	－	470,143

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2018年８月１日 至 2019年１月31日)	当期 (自 2019年２月１日 至 2019年７月31日)
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	1,698,816口	1,794,016口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前期 (自 2018年８月１日 至 2019年１月31日)	当期 (自 2019年２月１日 至 2019年７月31日)
現金及び預金	11,406,761千円	10,464,901千円
信託現金及び信託預金	3,138,984千円	3,237,722千円
現金及び現金同等物	14,545,745千円	13,702,624千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 （2019年１月31日）	当期 （2019年７月31日）
１年以内	16,742,680千円	17,422,158千円
１年超	74,601,013千円	70,775,878千円
合計	91,343,694千円	88,198,036千円

〔金融商品に関する注記〕

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2．金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2019年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	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)	－

当期（2019年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	10,464,901	10,464,901	－
(2)信託現金及び信託預金	3,237,722	3,237,722	－
資産計	13,702,624	13,702,624	－
(1)１年内返済予定の長期借入金	5,626,000	5,655,159	29,159
(2)投資法人債	10,000,000	10,251,750	251,750
(3)長期借入金	140,957,000	145,701,046	4,744,046
(4)信託預り敷金及び保証金	497,000	495,305	△ 1,694
負債計	157,080,000	162,103,261	5,023,261
デリバティブ取引（※）	(203,162)	(203,162)	－

（※）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（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2.　時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前期 （2019年１月31日）	当期 （2019年７月31日）
投資有価証券	―	101,517
資産計	―	101,517
預り敷金及び保証金	2,489,625	2,489,625
信託預り敷金及び保証金	7,601,305	8,390,835
負債計	10,090,930	10,880,460

投資有価証券（匿名組合出資持分）については、市場価格がなく、かつ、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。

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

注3.　金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2019年１月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	11,406,761	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	3,138,984	―	―	―	―	―
合計	14,545,745	―	―	―	―	―

当期（2019年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	10,464,901	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	3,237,722	―	―	―	―	―
合計	13,702,624	―	―	―	―	―

注4.　投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2019年１月31日）

（単位：千円）

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

当期（2019年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	―	―	―	5,000,000	2,000,000	3,000,000
長期借入金	5,626,000	―	12,600,000	13,500,000	17,000,000	97,857,000
合計	5,626,000	―	12,600,000	18,500,000	19,000,000	100,857,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2019年１月31日）において、該当事項はありません。

当期（2019年７月31日）において、匿名組合出資持分（貸借対照表計上額101,517千円）は、市場価格がなく、かつ、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、記載しておりません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年１月31日）及び当期（2019年７月31日）において、該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額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。

前期（2019年１月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,300,000	6,300,000	△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	(注)	－

当期（2019年７月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,300,000	4,800,000	△203,162	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	31,926,000	28,800,000	(注)	－

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

〔退職給付に関する注記〕

前期（2019年１月31日）及び当期（2019年７月31日）において、本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 （2019年１月31日）	当期 （2019年７月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	25千円	68千円
資産除去債務	54,945千円	99,837千円
繰延ヘッジ損益	67,362千円	63,914千円
繰延税金資産小計	122,333千円	163,820千円
評価性引当額	△ 122,333千円	△ 163,820千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

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

	前期 （2019年１月31日）	当期 （2019年７月31日）
法定実効税率	31.51%	31.51%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△ 31.51%	△ 31.51%
その他	0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2018年８月１日　至 2019年１月31日）及び当期（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）において、本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年８月１日　至 2019年１月31日）及び当期（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）において、該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2018年８月１日　至 2019年１月31日）及び当期（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）において、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2018年８月１日　至 2019年１月31日）及び当期（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）において、該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年８月１日　至 2019年１月31日）及び当期（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）において、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

1．資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2016年9月1日付で取得した「IIF加須ロジスティクスセンター」、2016年12月22日付で取得した「IIF羽村ロジスティクスセンター」及び2019年6月3日付で取得した「IIF市川フードプロセスセンター」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の耐用年数によりそれぞれ53年、33年、50年と見積り、割引率はそれぞれ0.5%、0.689%、0.550%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 (自 2018年８月１日 至 2019年１月31日)	当期 (自 2019年２月１日 至 2019年７月31日)
期首残高	173,430	173,932
有形固定資産の取得に伴う増加額	―	142,793
時の経過による調整額	501	621
期末残高	173,932	317,347

2．貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

		前期 （自 2018年８月１日 至 2019年１月31日）	当期 （自 2019年２月１日 至 2019年７月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	271,937,910	272,297,598
	期中増減額	359,687	24,539,481
	期末残高	272,297,598	296,837,079
期末時価		323,919,000	352,419,000

注1．貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注2．賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はIIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）（954,426千円）の取得によるものであり、前期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額はIIF兵庫たつのロジスティクスセンター（4,150,615千円）、IIF昭島ロジスティクスセンター（8,369,459千円）、IIF新川崎Ｒ＆Ｄセンター（6,630,851千円）、IIF市川フードプロセスセンター（6,422,213千円）、IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）（249,574千円）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及びIIF厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）（759,989千円）の売却によるものです。

注3．期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

〔セグメント情報〕

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

〔関連情報〕

前期（自 2018年８月１日　至 2019年１月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

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

２．地域ごとの情報

（１）営業収益

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

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連する セグメント名
日本航空株式会社	1,429,094	不動産賃貸事業

当期（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

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

２．地域ごとの情報

（１）営業収益

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

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連する セグメント名
日本航空株式会社	1,437,823	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 2018年８月１日 至 2019年１月31日)	当期 (自 2019年２月１日 至 2019年７月31日)
１口当たり純資産額	76,394円	79,081円
１口当たり当期純利益	2,722円	2,997円

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

注2.　1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 2018年８月１日 至 2019年１月31日)	当期 (自 2019年２月１日 至 2019年７月31日)
当期純利益（千円）	4,624,277	5,190,477
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,624,277	5,190,477
期中平均投資口数（口）	1,698,816	1,731,806

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期　（自 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）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	減価償却超過額等の発生	1,698

２．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

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	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。

当期　（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）

１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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	1,794

２．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	10,079

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。

(7)【附属明細表】

① 有価証券明細表

(1)株式

該当事項はありません。

(2)株式以外の有価証券

2019年7月31日現在、本投資法人が保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄名	帳簿価額（百万円）	評価額（百万円）（注1）	評価損益（百万円）	対資産総額比率（%）
匿名組合出資持分	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号匿名組合出資持分（注2）	101	115	13	0.0
合計		101	115	13	0.0

（注1）規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用対象資産である不動産等については収益還元法により評価し、また金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後に、これらの匿名組合出資持分に係る運用対象資産合計額から匿名組合出資持分に係る負債合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産額の持分相当額をもって評価しています。
なお、財務諸表の「金融商品に関する注記」における「投資有価証券（匿名組合出資持分）」の「時価」とは、評価方法が異なっております（前記「(6)注記表　金融商品に関する注記　2.金融商品の時価等に関する事項　注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」参照）。

（注2）上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産の所在地
合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号匿名組合出資持分	不動産「東糀谷六丁目工場アパート（OTAテクノCORE）」を信託する信託受益権	東京都大田区東糀谷六丁目4番17号

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2019年7月31日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注1）		時価（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	38,226,000	33,600,000	△1,266,258
合計		38,226,000	33,600,000	△1,266,258

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。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	建物	33,719,630	246,240	-	33,965,870	7,142,920	392,321	26,822,949	
	構築物	93,211	6,028	-	99,240	31,780	3,171	67,460	
	機械及び装置	11,892	-	-	11,892	11,892	-	0	
	工具、器具及び備品	13,575	280	-	13,855	7,553	838	6,302	
	土地	21,084,631	249,574	-	21,334,206	-	-	21,334,206	注1
	建設仮勘定	1,069	-	1,069	-	-	-	-	
	信託建物	71,341,067	6,448,032	690,403	77,098,695	12,403,130	986,682	64,695,565	注2 注3
	信託構築物	580,484	67,926	15,051	633,359	397,234	12,353	236,125	注2 注3
	信託機械及び装置	109,899	-	-	109,899	26,184	6,064	83,715	
	信託工具、器具及び備品	36,420	4,719	-	41,139	14,721	2,556	26,418	
	信託土地	144,470,488	19,677,639	422,342	163,725,785	-	-	163,725,785	注2 注3
	信託建設仮勘定	367	3,870	367	3,870	-	-	3,870	
	小計	271,462,739	26,704,311	1,129,233	297,037,817	20,035,416	1,403,987	277,002,400	
無形固定資産	借地権	19,833,966	-	-	19,833,966	-	-	19,833,966	
	その他	8,434	5,902	-	14,336	2,534	1,113	11,801	
	小計	19,842,400	5,902	-	19,848,302	2,534	1,113	19,845,768	
合計		291,305,140	26,710,213	1,129,233	316,886,120	20,037,951	1,405,101	296,848,168	

注1　土地の増加は、主にIIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンターを取得したことによるものです。
注2　信託建物・信託構築物・信託土地の増加は、主にIIF兵庫たつのロジスティクスセンター、IIF昭島ロジスティクスセンター、IIF新川崎R&Dセンター、IIF市川フードプロセスセンターを取得したことによるものです。
注3　信託建物・信託構築物・信託土地の減少は、主にIIF厚木ロジスティクスセンター(持分割合:50%)を売却したことによるものです。

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　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑦　投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第2回無担保投資法人債	2012年12月27日	5,000,000	-	5,000,000	1.40%	2022年12月27日	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	2,000,000	-	2,000,000	0.89%	2024年6月26日	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	3,000,000	-	3,000,000	0.40%	2026年12月25日	投資法人債の償還	無担保無保証
合計		10,000,000	-	10,000,000				

注.投資法人債の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの償還予定額は以下のとおりです。

(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
投資法人債	―	―	―	5,000,000	2,000,000

⑧　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,085,000	-	1,085,000	-	1.3%(注2)	2019年3月29日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	415,000	-	415,000	-				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	1.9%(注2)	2022年3月30日(注3)	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.6%(注2)	2020年3月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	2.2%	2024年3月29日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.9%	2022年3月29日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.9%(注2)	2022年3月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	1,500,000	-	1.3%(注2)	2019年3月29日	不動産等購入資金	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.4%	2020年6月30日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	583,000	-	583,000	-	1.2%(注2)	2019年6月28日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	417,000	-	417,000	-	1.2%(注2)	2019年6月28日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,274,000	-	2,274,000	-	1.2%(注2)	2019年9月30日(注3)	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,626,000	-	-	1,626,000	1.2%(注2)	2019年9月30日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.8%	2025年2月5日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,534,000	-	-	2,534,000	1.4%(注2)	2023年2月6日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	966,000	-	-	966,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-	1.3%	2023年2月6日(注3)	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.4%(注2)	2023年2月6日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.5%(注2)	2023年2月6日	不動産等購入資金	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	500,000	-	-	500,000	1.6%	2023年2月6日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社新生銀行	500,000	-	-	500,000	1.4%(注2)	2023年2月6日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	362,000	-	-	362,000	1.2%(注2)	2022年2月4日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	138,000	-	-	138,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.2%(注2)	2022年2月4日	不動産等購入資金	無担保無保証

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	日本生命保険相互会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.8%	2024年6月28日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2,500,000	-	-	2,500,000	1.7%（注2）	2023年6月30日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.6%（注2）	2022年6月30日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	野村信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000	1.2%（注2）	2020年6月30日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社山口銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	7,500,000	-	-	7,500,000	1.4%（注2）	2023年10月18日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.4%（注2）	2023年12月29日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	-	-	700,000	1.3%	2024年8月6日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	900,000	-	-	900,000	1.2%（注2）	2024年2月6日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社山口銀行	500,000	-	-	500,000	1.1%	2023年8月4日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000	1.0%（注2）	2022年8月5日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	868,800	-	-	868,800	0.9%（注2）	2022年2月4日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	331,200	-	-	331,200				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.7%	2026年3月13日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	724,000	-	-	724,000	1.7%（注2）	2026年3月13日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	276,000	-	-	276,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,158,400	-	-	1,158,400	1.3%（注2）	2024年3月13日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	441,600	-	-	441,600				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,350,000	-	-	1,350,000	1.0%	2025年3月14日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社新生銀行	850,000	-	-	850,000	1.0%（注2）	2025年3月14日	不動産等購入資金	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	850,000	-	-	850,000	1.0%（注2）	2025年3月14日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,570,200	-	-	2,570,200	0.9%（注2）	2024年9月13日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	979,800	-	-	979,800				

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社中国銀行	700,000	-	-	700,000	0.7%（注2）	2022年9月15日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.3%	2027年3月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	明治安田生命保険相互会社	850,000	-	-	850,000	1.2%	2026年3月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	1.0%	2025年3月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	832,600	-	-	832,600	0.9%（注2）	2024年9月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	317,400	-	-	317,400				
	株式会社みずほ銀行	800,000	-	-	800,000	0.5%（注2）	2026年3月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	800,000	-	-	800,000	0.5%	2026年3月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.4%	2026年8月31日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,600,000	-	-	1,600,000	0.5%	2025年8月15日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,255,600	-	-	3,255,600	0.6%	2026年3月6日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,244,400	-	-	1,244,400				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,170,400	-	-	2,170,400	0.7%	2026年9月4日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	829,600	-	-	829,600				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.5%	2025年3月6日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,099,600	-	-	2,099,600	0.6%	2025年9月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	800,400	-	-	800,400				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.5%	2026年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.9%	2029年3月16日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.5%	2025年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.6%	2027年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7%	2027年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7%	2027年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7%	2027年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	農林中央金庫	1,000,000	-	-	1,000,000	0.5%	2025年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,054,400	-	-	4,054,400	0.6%	2025年9月30日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,545,600	-	-	1,545,600				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7%	2027年3月31日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000	0.5%	2025年3月31日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社新生銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7%	2027年3月31日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	0.8%	2029年3月30日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.6%	2027年3月31日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,791,000	-	-	2,791,000	0.3%	2022年9月30日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,009,000	-	-	1,009,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,938,000	-	-	2,938,000	0.7%	2027年9月30日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,062,000	-	-	1,062,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,791,000	-	-	2,791,000	0.9%	2029年9月28日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,009,000	-	-	1,009,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,099,600	-	-	2,099,600	0.5%	2024年8月1日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	800,400	-	-	800,400				
	株式会社かんぽ生命保険	2,300,000	-	-	2,300,000	0.9%	2030年2月1日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	100,000	-	-	100,000				
	株式会社みずほ銀行	700,000	-	-	700,000	0.7%	2028年2月1日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.7%	2028年8月31日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	0.9%	2030年2月28日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	400,000	-	-	400,000	0.7%	2028年9月7日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000	0.6%	2027年9月7日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	400,000	-	-	400,000	0.6%	2028年3月7日	不動産等購入資金	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	1,100,000	-	-	1,100,000	0.6%	2028年3月7日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,808,000	-	-	1,808,000	0.3%	2021年9月9日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	692,000	-	-	692,000				

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,618,000	-	-	3,618,000	0.7%	2028年3月9日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,382,000	-	-	1,382,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	724,000	-	-	724,000	0.8%	2029年3月9日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	276,000	-	-	276,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	796,400	-	-	796,400	0.3%	2021年9月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	303,600	-	-	303,600				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	434,400	-	-	434,400	0.6%	2027年9月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	165,600	-	-	165,600				
	株式会社日本政策投資銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.7%	2028年9月29日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.3%	2021年9月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	600,000	-	-	600,000	0.6%	2027年9月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000	0.6%	2028年3月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.5%	2027年3月31日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	0.2%	2024年3月29日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.4%	2027年9月30日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.5%	2028年9月29日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	3,274,000	-	3,274,000	0.5%	2029年3月29日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.2%	2021年11月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	900,000	-	900,000	0.4%	2028年11月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	800,000	-	800,000	0.2%	2022年5月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	800,000	-	800,000	0.4%	2026年11月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	農林中央金庫	-	1,000,000	-	1,000,000	0.3%	2027年8月2日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	-	800,000	-	800,000	0.4%	2027年11月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	-	800,000	-	800,000	0.4%	2028年11月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.4%	2028年5月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.5%	2029年5月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社新生銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.5%	2029年5月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	-	1,600,000	-	1,600,000	0.6%	2030年5月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	-	1,500,000	-	1,500,000	0.6%	2030年5月31日	不動産等購入資金	無担保無保証

（単位：千円）

区　　分		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注1）	返済期限	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	-	583,000	-	583,000	0.5%	2028年 11月30日	既存長期 借入金の借換	無担保 無保証
	長期借入金　計	134,800,000	20,057,000	8,274,000	146,583,000				
借入金　計		134,800,000	20,057,000	8,274,000	146,583,000				

注1.　平均利率は期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

注2.　金利変動ﾘｽｸを回避する目的で金利ｽﾜｯﾌﾟ取引を行っており、金利ｽﾜｯﾌﾟ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3.　これらの長期借入金については、2019年3月29日付で期限前弁済しております。

注4.　長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

（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
長期借入金	5,626,000	-	12,600,000	13,500,000	17,000,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2019年7月31日現在）

Ⅰ　資産総額	314,087,359千円
Ⅱ　負債総額	172,214,204千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	141,873,154千円
Ⅳ　発行済口数	1,794,016口
Ⅴ　1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	79,081円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第19期（自 2016年7月1日 至 2016年12月31日）	該当事項なし			352,564 (135,240)
第20期（自 2017年1月1日 至 2017年7月31日）	2017年2月14日	43,538 (22,300)	0	397,164 (157,540)
	2017年3月3日	1,062 (0)	0	
第21期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）	該当事項なし			397,164 (157,540)
第22期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）	2018年2月1日(注2)	1,191,492	0	1,588,656 (630,160)
	2018年3月7日	109,275 (55,675)	0	1,698,816 (685,835)
	2018年4月4日	885 (0)	0	
第23期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）	該当事項なし			1,698,816 (685,835)
第24期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）	2019年5月29日	90,700 (30,940)	0	1,794,016 (716,775)
	2019年6月25日	4,500 (0)	0	

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。
(注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いました。

第7【参考情報】

第24期計算期間中及びそれ以降に以下の書類を提出しました。

2019年4月15日　臨時報告書
2019年4月15日　訂正発行登録書
2019年4月25日　有価証券報告書（第23期：自　2018年8月1日　至　2019年1月31日）
2019年5月14日　訂正有価証券報告書（第22期：自　2018年2月1日　至　2018年7月31日）
2019年5月14日　訂正有価証券報告書（第23期：自　2018年8月1日　至　2019年1月31日）
2019年5月14日　訂正発行登録書
2019年5月14日　有価証券届出書（一般募集）
2019年5月14日　有価証券届出書（第三者割当）
2019年5月22日　有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
2019年5月22日　有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
2019年10月11日　臨時報告書

独立監査人の監査報告書

２０１９年１０月２３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　竹　之　内　和　徳

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、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている産業ファンド投資法人の２０１９年２月１日から２０１９年７月３１日までの第２４期計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表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財務諸表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、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、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、産業ファンド投資法人の２０１９年７月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フロー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

(注) 1.　上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2.　ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。