

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング



第24期



資産運用報告

2019年7月期

自 2019年2月1日 至 2019年7月31日

3249

唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、
日本経済の力を産み出す源泉である
社会基盤に投資し、
日本の産業活動を不動産面から支えていく

2019年7月期(第24期)
1口当たり分配金額
2,933円

2020年1月期(第25期)
1口当たり予想分配金額
3,085円



決算ハイライト					
	2018年1月期 (第21期)	2018年7月期 (第22期)	2019年1月期 (第23期)	2019年7月期 (第24期)	2020年1月期 (第25期)(予想)
営業収益(百万円)	8,976	9,686	9,806	10,602	11,003
当期純利益(百万円)	4,081	4,612	4,624	5,190	5,530
総資産額(百万円)	261,500	289,221	289,242	314,087	-
1口当たり分配金額 ^{*1、2} (円)	10,282 (2,570)	2,716	2,723	2,933	3,085
1口当たり純資産額 ^{*2} (円)	293,287 (73,321)	76,385	76,394	79,081	-

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

CONTENTS	
ごあいさつ	1
IIF フォーカス	2
外部成長戦略	4
内部成長戦略	6
財務戦略	7
サステナビリティマネジメント	8
ポートフォリオの状況	10
ポートフォリオの紹介	12
資産運用報告	18
貸借対照表	38
損益計算書	40
投資主資本等変動計算書	41
注記表	42
金銭の分配に係る計算書	52
会計監査人の監査報告書	53
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
投資主インフォメーション	56

^{*} 本運用報告内の数値で特に記載がない場合は、2019年7月末日現在のものです。

ごあいさつ

投資主の皆様には平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
2019年7月期(第24期)の産業ファンド投資法人の運用状況について、ご報告申し上げます。
当期は、2019年5月14日に第8回公募増資により約115億円の資金調達と、借入金122億円をあわせ、5物件(取得価格合計:246億円)を取得いたしました。これにより当期末の運用物件数は72件、資産規模は2,992億円(取得価格ベース)となりました。

既存物件においては、IIF 厚木ロジスティクスセンター(準共有持分50%)の売却^{*}を実施しております。その他、内部成長に関してはIIF 横浜都筑ロジスティクスセンターの賃貸借契約満了に伴うテナント入替や、CASBEE[®] 不動産評価認証においてIIF 西宮ロジスティクスセンター(増築棟)およびIIF 加須ロジスティクスセンターが夫々SランクとAランクの評価を得ています。財務面においては新規借入れ122億円および借換え78億円と併せ、コミットメント・ターム契約の延長を行い、堅牢な財務体質の維持を目的とした各種施策に取り組みました。

これら各種施策により、当期の投資口1口当たり分配金額(利益超過分配金を含みます)は、2,933円となりました。公募増資の実施に伴う外部成長を、継続的な内部成長を通じて投資主価値の最大化にも取り組んで参りますので、引き続き、変わらぬご支援を、宜しくお願い申し上げます。

^{*} 2019年8月1日に、残りの準共有持分50%について譲渡が完了致しました。



産業ファンド投資法人
執行役員

倉都 康行

CRE 戦略の推進による 資産規模の拡大と 内部成長施策の実施による 長期安定的な収益の確保

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

岡本 勝治



第24期
トピックス

- 2019年5月に第8回公募増資を実施し、新投資口発行により、約115億円を調達
- 新規に5物件を取得し、資産規模は2,992億円に成長
- 優先交渉権取得3物件のうち、2物件の開発が完了、残り1物件の開発も順調に進捗
- 既存2物件において新たに CASBEE® 不動産評価認証を取得

当期(2019年7月期 / 第24期)の 概況について

当期は公募増資により取得した5物件の収益効果と2019年3月に実施した借換えおよび期限前弁済による財務コスト削減効果により、営業収益は10,602百万円(前期比:796百万円増加)、当期純利益は5,190百万円(前期比:566百万円増加)となりました。この結果、1口当たり分配金額は2,933円(うち、1口当たり利益超過分配金40円)となり、前期と比較し210円の増加となりました。1口当たりNAV(Net Asset Value)*¹についても、同様に107,103円*²と前期比較で2,914円の増加となりました。2019年7月現在のポートフォリオの資産規模は72物件、2,922億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は1,590,118.79㎡、稼働率100.0%*³となっています。平均賃貸借契約残存期間8.0年という長期の賃貸借契約をベースと安定的な運用を行っております。

次期(2020年1月期 / 第25期)の見通し および今後の運用方針について

2020年1月期(第25期)の見通しは、営業収益は11,003百万円、当期純利益は5,530百万円となり、1口当たり分配金額は、3,085円(うち1口当たり利益超過分配金2円)を予想しております。IIFは日本で唯一の産業用不動産*⁴特化型REITであり、独自のCRE(Corporate Real Estate)*⁵戦略に基づく工場・研究施設・インフラ施設等のセクターの開拓に取り組んで参りました。第8回公募増資における取得物件についても、その多くがCRE戦略に基づく物件取得であり、着実に実績を残しております。今後も投資主の皆様におかれましては、引続き、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜ります様、お願い申し上げます。

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

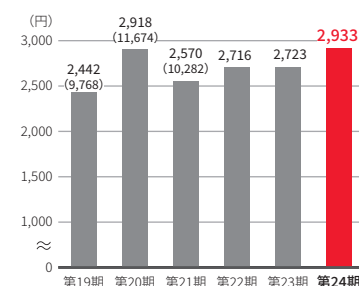
*² 2019年7月期(第24期)の1口当たりNAVについては、2019年8月1日に売却を実施したIIF厚木ロジスティクスセンター(準共有持分50%)にかかる含み益を控除して算出しています。

*³ 小数点第二位を四捨五入しています。

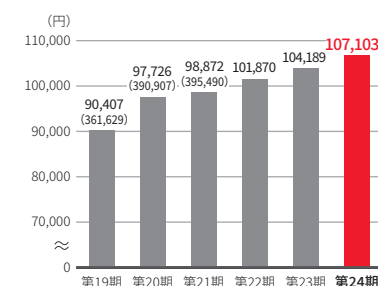
*⁴ 産業用不動産・研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、企業間物流、組立・加工、販売物流、リサイクルといった一連の産業活動の拠点となる不動産(以下「インダストリアル不動産」)と、かかる産業活動を支える基盤となる不動産(以下「インフラ不動産」)を総称し産業用不動産と言います。

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

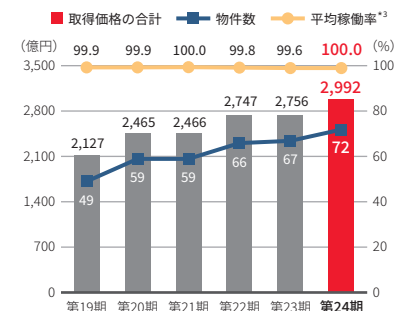
1口当たり分配金額*⁶



1口当たりNAV*⁷



資産規模の推移



*⁶ 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施したため、第21期以前の1口当たり分配金額は、当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載し、カッコ内に分割前の実績値を記載しています。なお、各期の1口当たり分配金額は利益超過分配金を含みます。また、第20期の営業期間は7ヶ月間です。

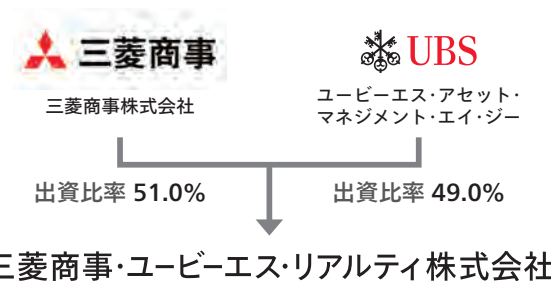
*⁷ 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施したため、第21期以前の1口当たりNAVは、当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載し、カッコ内に分割前の実績値を記載しています。

資産運用会社の吸収合併

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、2019年7月1日付にて、MCUBS MidCity 投資法人の資産運用を受託するMCUBS MidCity 株式会社を吸収合併いたしました。当該合併に伴い、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は3つの投資法人を運用する資産運用会社となります。投資主の皆様におかれましては、変わらずのご愛顧をお願い申し上げます。

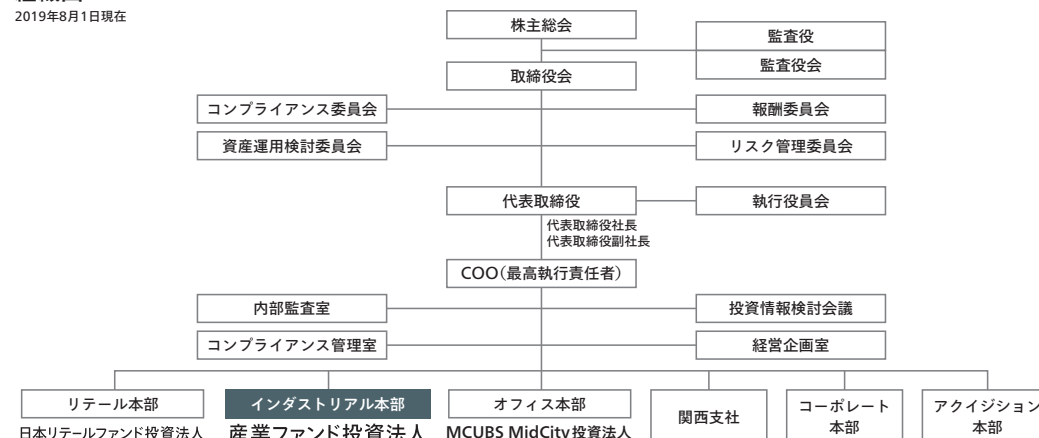
資産運用会社の概要

● 大株主の状況



● 組織図

2019年8月1日現在



継続的な成長を実現する独自の運用戦略

Key word

First Mover (先行者)

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

外部成長

CRE Beyond

『新たなアセットクラスへの投資により、投資主価値向上を追求』

既存ポートフォリオ

3C Management

『内部成長と安定したポートフォリオの追求』

財務戦略

ALM

『強固なバランスシートの構築』

外部成長戦略

独自のCRE提案が工場・研究開発施設等の開拓を加速させ、収益性の高い資産を取得

その他
31.4%
80億円

CRE提案

68.6%

175億円

新規取得資産	収益性	含み益
物件数 ^{*1} 6物件	平均 ^{*2} 5.5%	含み益の合計 ^{*4} (平均含み益率 ^{*4})
取得価格の合計 ^{*1} 255億円	平均償却後 ^{*3} NOI利回り 4.9%	+37.3億円 (+14.6%)

^{*1} 物件数および取得価格の合計については、2019年1月に取得したIIFつくばマニュファクチュアリングセンター(底地)を含み算出しています。

^{*2} 平均NOI利回り = NOIの合計 ÷ 取得価格の合計

^{*3} 平均償却後NOI利回り = (NOIの合計 - 減価償却費の合計) ÷ 取得価格の合計


^{*4} 平均含み益率 = 含み益の合計 ÷ 取得価格の合計

前回公募増資後取得物件

IIF新川崎R&Dセンター

工場・研究開発施設等

CRE



所在地

神奈川県川崎市

取得日

2019年6月3日

取得価格

6,300百万円

延床面積

11,894.29㎡

土地面積

10,910.00㎡

取得のポイント

研究開発施設等が集積する新川崎エリアに所在する築浅の研究開発施設を、三菱重工グループである三菱ロジスネクストへのCRE提案により取得しました。現テナントとの定期建物賃貸借契約が2020年4月に中途解約される予定ですが、研究開発施設としての高い汎用性が評価され、後継テナントであるNECネットエスアイとの間で定期建物賃貸借契約を締結済みであり、本投資法人の取得後にダウンタイムなしでのテナント入替えによる賃料アップが実現する予定です。

当初

高い汎用性

+

本投資法人取得時

本資産運用会社のノウハウ

→

2020年4月以降

賃料アップ

後継テナントであるNECネットエスアイと期間10年の定期建物賃貸借契約を締結済

テナント入替前

賃料アップの実現

テナント入替後(予定)

NOI利回り	5.7%	7.4%
償却後NOI利回り	4.6%	6.3%

IIF市川フードプロセスセンター

工場・研究開発施設等

CRE



取得のポイント

テナントの重要拠点としての長期利用のニーズを捉え、テナント継続性と収益安定性が向上した物件を取得しました。超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な施設であり、かつ水産加工・冷凍保管・出荷までの全工程を賄うことのできる、テナントにとって希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫です。

所在地

千葉県市川市

取得日

2019年6月3日

取得価格

6,200百万円

延床面積

27,375.23㎡

土地面積

17,291.29㎡

● 本物件の各施設のイメージ



IIFつくばマニュファクチュアリングセンター(底地)

工場・研究開発施設等

CRE



所在地

茨城県龍ケ崎市

取得日

2019年1月11日

取得価格

900百万円

延床面積

— (底地)

土地面積

17,721.03㎡

IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター(底地)

工場・研究開発施設等

CRE



所在地

岐阜県各務原市

取得日

2019年7月16日

取得価格

225百万円

延床面積

— (底地)

土地面積

12,551.51㎡

IIF兵庫たつのロジスティクスセンター

物流施設

CRE



所在地

兵庫県たつの市

取得日

2019年6月3日

取得価格

3,915百万円

延床面積

23,155.47㎡

土地面積

34,564.97㎡

IIF昭島ロジスティクスセンター

物流施設

CRE



所在地

東京都昭島市

取得日

2019年6月3日

取得価格

8,019百万円

延床面積

30,315.91㎡

土地面積

17,189.00㎡

優先交渉権を有する開発案件は予定通り竣工



(仮称)広島西風新都ロジスティクスセンター
(2020年4月竣工予定)

テナント 大手物流企業
延床面積(予定) 41,649.92m²

建物 優先交渉権
土地

- 地元3PL企業の賃貸ニーズと売主の土地売却ニーズを捉えた、汎用性の高い物流施設の開発案件
- 竣工後の土地および建物の信託受益権の取得について、本投資法人が優先交渉権を取得

*1 「BTS型物流施設」とは、顧客の要望に沿った立地および設備を有する施設として開発された物流施設をいいます。

*2 本投資法人は、優先交渉権の対象物件について取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。また、本投資法人は、これらの物件の取得について優先交渉権を保有していますが、当該優先交渉権に基づき本投資法人がこれらの物件を取得できる保証はありません。以下同じです。更に、本書の日付現在、(仮称)広島西風新都ロジスティクスセンターは未竣工であり、建物が予定どおり竣工しない可能性および竣工後に予定どおり賃貸できない可能性もあります。

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

内部成長戦略

契約終了等の機会を捉え、既存物件の収益性は着実に向上

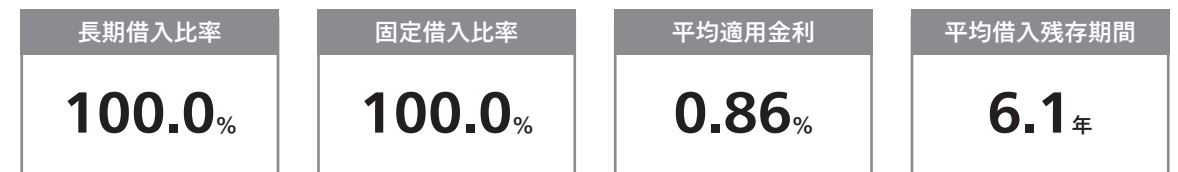


*1 IIF横浜都筑ロジスティクスセンターおよびIIF名古屋ロジスティクスセンターのNOI利回りは、「現行」については、2019年1月期および2019年7月期の実績値を基に、一時的な支出要因(仲介手数料等)を調整した数字を使用し、「新契約開始後」については、2020年1月期の業績予想上の予想値を基に各賃料増加額を調整したものを年換算したものを使用し、それぞれ算出しています。

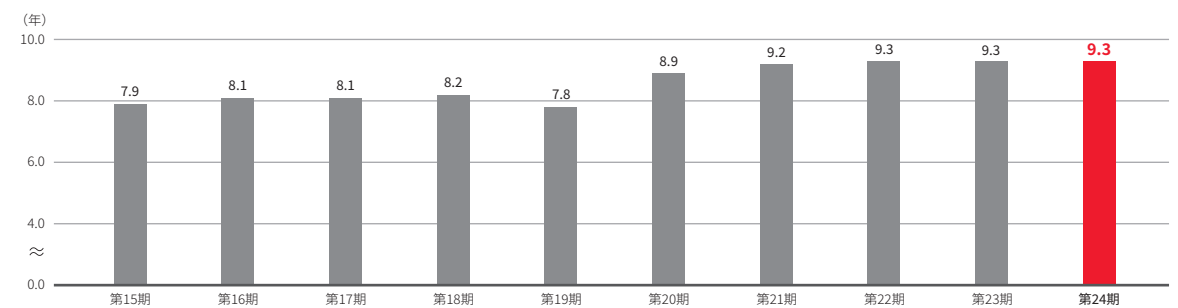
*2 IIF新川崎R&DセンターのNOI利回りは、「取得時」については、2019年4月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用し、「新契約開始後」については、同鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用し、それぞれ算出しています。また、減価償却費は、2020年1月期の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。

財務基盤の強化と金利コストの低下

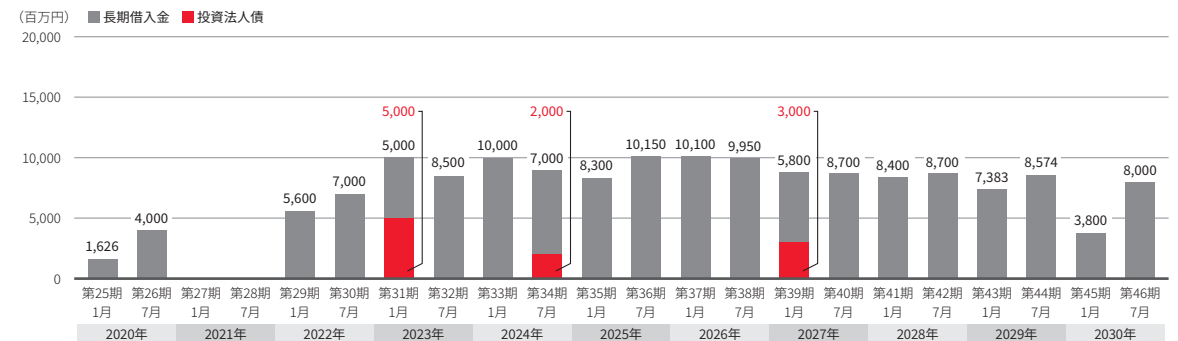
当期末においては、長期借入比率は100.0%、固定借入比率は100.0%、平均適用金利は0.86%、平均借入残存期間は6.1年、LTVは49.9%となりました。この他、将来の金利コスト削減のため、IIF厚木ロジスティクスセンターの売却益を活用し、第24期に78.57億円の期限前弁済および借換えを実施しました。



平均借入期間



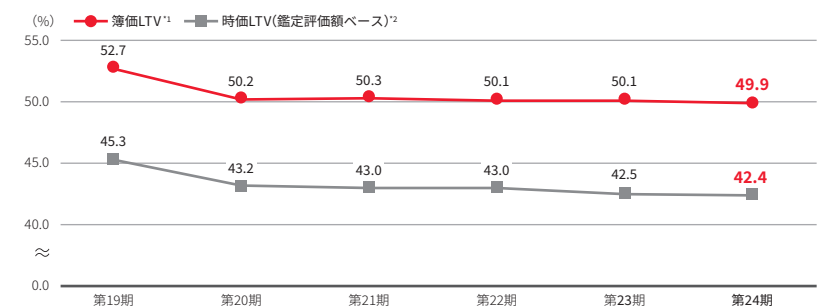
返済期日の分散状況(2019年7月31日現在)



長期発行体格付(JCR)

AA
(安定的)

LTVの推移



*1 簿価LTV = 有利子負債合計 ÷ 資産合計

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

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数への組入れ

本投資法人は、MSCI 社が2017年7月3日より提供を開始したMSCI ジャパンESG^{*1}セレクト・リーダーズ指数に組入れられました。
本指数への組入れが、更なる投資主層の拡大や流動性の向上に寄与するものと、本投資法人は考えています。

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数^{*2}

ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI 社が提供する環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)の要素に配慮したESG指数として、今般、新たに開発されたインデックスであると同時に、2017年7月3日に年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が公表した3つのESG指数のうちの1つとなります。本指数は、MSCI ジャパンIMI TOP700指数の構成銘柄を対象としており、中でもESG評価が高い234銘柄^{*3}を選別して構築されています。



^{*1} 「ESG」とは、Environment(環境)、Social(社会)およびGovernance(企業統治:ガバナンス)のことをいいます。企業がESGの課題に適切に配慮・対応を行うことが、地球環境問題や社会的な課題の解決・改善、更に、資本市場の健全な育成・発展につながると、本投資法人は考えています。
^{*2} 本投資法人のMSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人による MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社およびその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI 社に独占権があり、MSCI 社および MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社およびその関連会社の商標・サービスマークです。
^{*3} MSCI 社公表資料に基づく2019年6月時点の数値。

外部評価・各認証

● GRESBリアルエステイト評価

2019年9月10日現在、GRESB 最高位の「Green Star」を7年連続で取得しています。



● BELS 評価

2019年7月末現在、全8物件で本認証を取得しています。



IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター



● DBJ Green Building 認証

2019年7月末現在、全5物件で本認証を取得しています。



IIF 広島ロジスティクスセンター



● CASBEE® 評価

2019年7月末現在、全10物件で本認証を取得しています。



IIF 西宮ロジスティクスセンター(増築棟)
(2019年3月28日 CASBEE®不動産認証取得)



ESG に対する継続的な取り組み

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

- 2013年
- 「環境憲章」の制定
 - 「責任不動産投資に係る基本方針」の制定
本資産運用会社の社長を委員長とするサステナビリティ・コミッティーを組織
 - 国際連合の掲げる「責任投資原則(PRI)」に署名
- 2015年
- J-REITの資産運用会社として初めて環境省が事務局となり策定された「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」に署名
- 2016年
- J-REITの資産運用会社として初めての国連PRI総会で策定されたCO₂削減に向けた新たな取り組みとしての「モントリオール・カーボン・プレッジ」への署名
 - J-REITの資産運用会社として初めての「国連環境計画・金融イニシアチブ(UNEP FI)」への署名およびワーキンググループへの参加
- 2019年
- J-REITの資産運用会社として初めての国連事務総長室傘下の組織「国連グローバル・コンパクト(UNGC)」への署名
 - J-REITの資産運用会社として初めての「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」提言への賛同



気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同

環境・社会・ガバナンス要素を投資判断に組み込むESG投資が世界で拡大する中、気候変動に対するリスクと機会の開示枠組みを提唱するTCFDの提言は、様々な気候変動対策に積極的に取り組むきっかけとなる重要なツールと考え、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、当該提言の趣旨に賛同し署名しました。

これからも本投資法人の特性に即した環境負荷の低減や地域社会への貢献等に取り組んでいくとともに、TCFDの提言内容を踏まえ、持続可能な社会の実現を目指してまいります。



気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)とは

- 気候関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会により2015年に設置されました。
- 2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響および具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

「ゼロエミッション東京」を目指す取り組みへの協力

本投資法人は省エネ法に基づき、エネルギー使用の消費原単位を年平均1%以上低減することを目標に掲げています。今回東京都が掲げる「ゼロエミッション東京」を目指す取り組みへの協力とし、当該目標に関連して削減されたCO₂排出量を超過削減クレジットとして東京都に1,341t分を寄付いたしました。

本件詳細については、以下の東京都環境局のホームページをご参照下さい。

「クレジット寄付によるゼロエミッション東京に関する取組」

http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/large_scale/mukouka/index.html

● 超過削減クレジットの対象となった本投資法人保有物件



IIF 品川データセンター



IIF 品川ITソリューションセンター



IIF 東雲ロジスティクスセンター

「ゼロエミッション東京」の概要

- 東京都は、地球温暖化防止対策の一環として2010年に工場やオフィスビル等を対象とした世界初の都市型キャップ&トレード制度を導入し、大幅なCO₂排出量削減を目指す取り組みを開始しています。
- 今般、東京都が地球温暖化の影響に対応し得る持続可能な都市になることを目指し、2050年にCO₂排出量を実質ゼロとする「ゼロエミッション東京」というビジョンが東京都により策定されました。

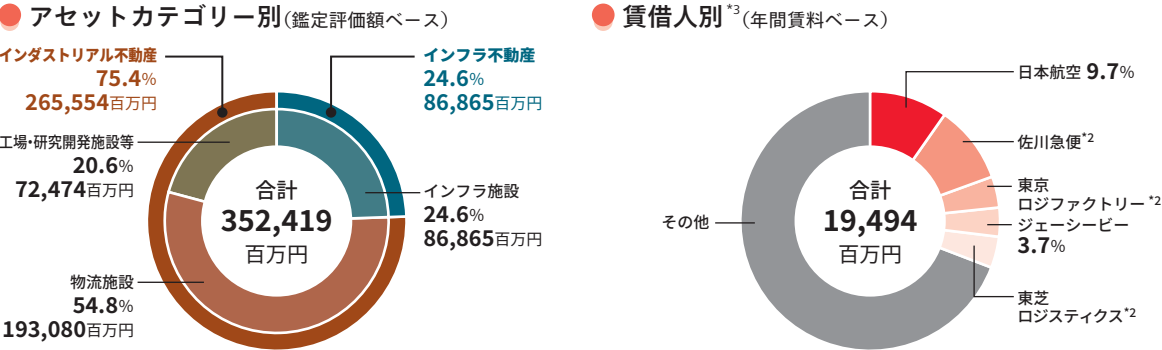
ポートフォリオマップ (2019年7月31日現在)



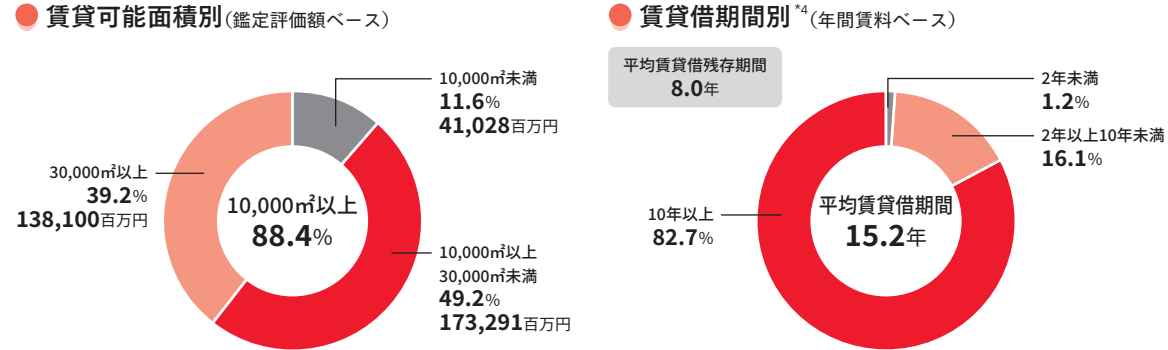
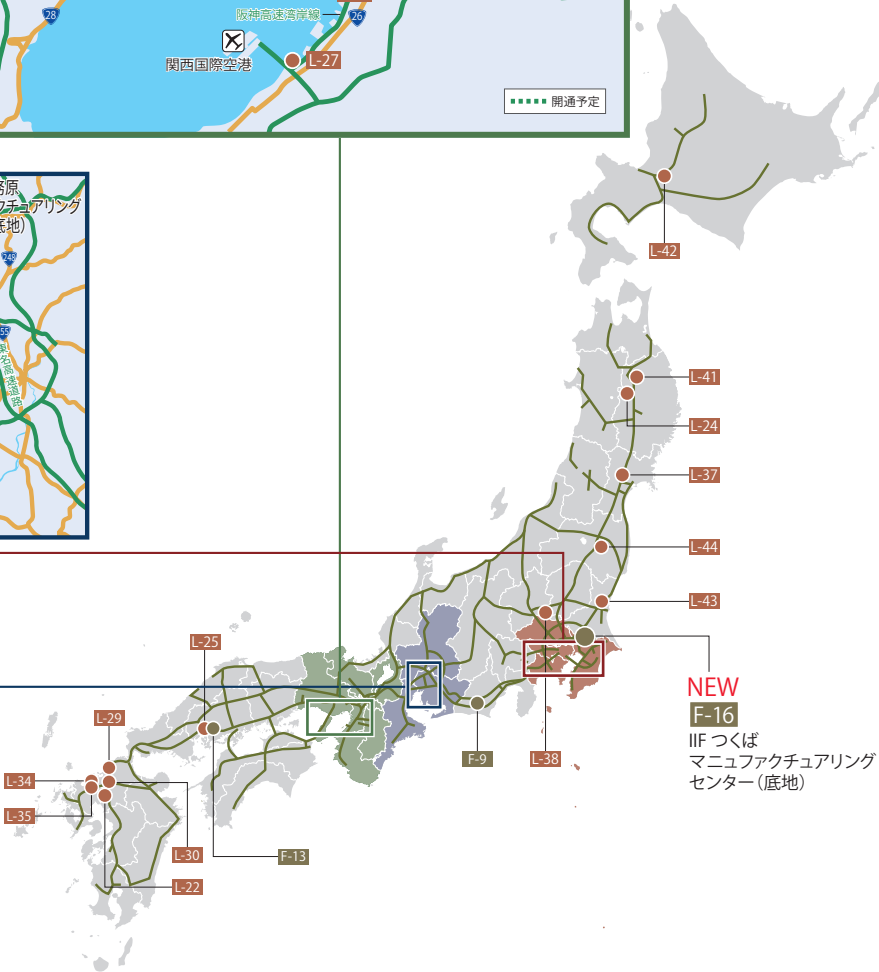
* 2019年3月29日および2019年8月1日にそれぞれL-6 IIF 厚木ロジスティクスセンター準共有持分50%を譲渡致しました。

エリア別 (取得価格ベース)	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
	39 物件	14 物件	3 物件	16 物件	72 物件
	183,916 百万円	74,287 百万円	3,175 百万円	37,895 百万円	299,274 百万円
	61.5%	24.8%	1.1%	12.7%	100.0%

ポートフォリオの分散状況 (2019年7月31日現在)



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



*3 年間賃料は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている物件については、その合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。
*4 普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新にかかる直近の合意、原契約の更新条項または法令により延長された期間を賃貸借期間としています。

既存保有物件

L-1 物流施設	IIF東雲ロジスティクスセンター (準共有持分53%)	
	所在地	東京都江東区
	取得価格	13,700百万円
	延床面積	34,426.98㎡
	土地面積	30,283.33㎡*
	* 全体の土地面積を記載しています。	

L-5 物流施設	IIF新砂ロジスティクスセンター	
	所在地	東京都江東区
	取得価格	5,300百万円
	延床面積	5,741.75㎡
	土地面積	15,615.00㎡

L-7 物流施設	IIF 越谷ロジスティクスセンター	
	DBJ Green Building	
	所在地	埼玉県越谷市
	取得価格	2,000百万円
	延床面積	9,688.47㎡
	土地面積	8,581.86㎡

L-9 物流施設	IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)	
	所在地	千葉県習志野市
	取得価格	1,190百万円
	延床面積	——(底地)
	土地面積	19,834.00㎡

L-11

物流施設

IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ



所在地	神奈川県厚木市
取得価格	3,100百万円
延床面積	22,068.60㎡
土地面積	11,599.65㎡

L-13 物流施設	IIFさいたまロジスティクスセンター	
	所在地	埼玉県さいたま市
	取得価格	1,490百万円
	延床面積	8,610.44㎡
	土地面積	4,545.49㎡

L-4
物流施設

IIF 野田ロジスティクスセンター



DBJ Green Building

所在地	千葉県野田市
取得価格	6,500百万円
延床面積	38,828.10㎡
土地面積	26,551.63㎡

L-6 物流施設	IIF厚木ロジスティクスセンター (準共有持分50%)	
	所在地	神奈川県厚木市
	取得価格	1,050百万円
	延床面積	10,076.58㎡
	土地面積	5,648.48㎡*
	* 全体の土地面積を記載しています。	

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

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

L-12
物流施設

IIF横浜都筑ロジスティクスセンター

BELS

所在地

神奈川県横浜市

取得価格

2,350百万円

延床面積

9,562.26㎡

土地面積

5,088.48㎡



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

L-15

物流施設

IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ

BELS

CASBEE*



所在地	神奈川県厚木市
取得価格	2,290百万円
延床面積	16,470.24㎡
土地面積	17,415.20㎡

L-17
物流施設

IIF神戸ロジスティクスセンター



DBJ Green Building

所在地	兵庫県神戸市
取得価格	5,193百万円
延床面積	39,567.74㎡
土地面積	40,486.00㎡

L-19 物流施設	IIF 柏ロジスティクスセンター	
	BELS	CASBEE*
	所在地	千葉県柏市
	取得価格	1,810百万円
	延床面積	17,379.78㎡
	土地面積	13,553.47㎡

L-21 物流施設	IIF入間ロジスティクスセンター	
	CASBEE [®]	
	所在地	埼玉県入間市
	取得価格	3,184百万円
	延床面積	17,881.65㎡
	土地面積	20,350.79㎡

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

L-25 物流施設	IIF 広島ロジスティクスセンター	
	BELS	CASBEE*
	DBJ Green Building	
	所在地	広島県広島市
	取得価格	3,540百万円
	延床面積	22,768.24㎡
	土地面積	16,922.00㎡

L-16

物流施設

IIF川口ロジスティクスセンター

</

L-18 物流施設	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	
	CASBEE*	
	所在地	大阪府東大阪市
	取得価格	2,280百万円
	延床面積	20,247.86㎡
	土地面積	10,228.36㎡

L-20 物流施設	IIF三郷ロジスティクスセンター	
	所在地	埼玉県三郷市
	取得価格	3,550百万円
	延床面積	19,019.71㎡
	土地面積	9,915.01㎡

L-22
物流施設

IIF鳥栖ロジスティクスセンター

DBJ Green Building

所在地

佐賀県鳥栖市

取得価格

1,570百万円

延床面積

13,836.97㎡

土地面積

26,106.32㎡



L-24 物流施設	IIF盛岡ロジスティクスセンター	
	所在地	岩手県紫波郡
	取得価格	600百万円
	延床面積	8,005.35㎡
	土地面積	8,050.25㎡

L-26 物流施設	IIF 泉大津e-shop ロジスティクスセンター (底地)	
	所在地	大阪府泉大津市
	取得価格	4,000百万円
	延床面積	——(底地)
	土地面積	48,932.00㎡

既存保有物件

L-27
物流施設

IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクス
センター



所在地	大阪府泉佐野市
取得価格	860百万円
延床面積	13,947.83㎡
土地面積	4,805.41㎡

L-29
物流施設

IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクス
センター(底地)



所在地	福岡県古賀市
取得価格	860百万円
延床面積	——(底地)
土地面積	30,815.97㎡

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

L-33 物流施設	IIF 羽村ロジスティクスセンター	
	所在地	東京都羽村市
	取得価格	820百万円
	延床面積	3,892.66㎡
	土地面積	6,932.37㎡

L-35
物流施設

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ



CASBEE®

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

L-37

物流施設

IIF仙台大和ロジスティクスセンター



所在地	宮城県黒川郡
取得価格	1,546百万円
延床面積	12,244.92㎡
土地面積	27,248.86㎡

L-28

物流施設

IIF京田辺ロジスティクスセンター

CASBEE®

所在地	京都府京田辺市
取得価格	5,730百万円
延床面積	33,243.99㎡
土地面積	25,853.00㎡



L-30

物流施設

IIF福岡東ロジスティクスセンター



所在地	福岡県福岡市
取得価格	1,860百万円
延床面積	11,262.86㎡
土地面積	34,604.36㎡

L-32 物流施設	IIF加須ロジスティクスセンター	
	CASBEE®	
	所在地	埼玉県加須市
	取得価格	2,361百万円
	延床面積	17,744.41㎡
	土地面積	20,750.00㎡

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

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

L-38
物流施設

IIF 太田ロジスティクスセンター



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

L-39
物流施設

IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ



所在地	大阪府大阪市
取得価格	12,100百万円
延床面積	51,846.21㎡
土地面積	35,386.00㎡

L-41
物流施設

IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ



所在地	岩手県紫波郡
取得価格	1,302百万円
延床面積	12,383.30㎡
土地面積	34,915.11㎡

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

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

L-47

物流施設

IIF昭島ロジスティクスセンター



所在地	東京都昭島市
取得価格	8,019百万円
延床面積	30,315.91㎡
土地面積	17,189.00㎡

F-2

工場・研究開発施設等

IIF横浜都筑テクノロジーセンター



所在地	神奈川県横浜市
取得価格	1,100百万円
延床面積	4,655.48㎡
土地面積	3,478.69㎡

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

L-42

物流施設

IIF 札幌ロジスティクスセンター



所在地	北海道札幌市
取得価格	2,480百万円
延床面積	13,020.28㎡
土地面積	12,497.77㎡

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

L-46

物流施設

IIF 兵庫たつのロジスティクスセンター



所在地	兵庫県たつの市
取得価格	3,915百万円
延床面積	23,155.47㎡
土地面積	34,564.97㎡

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

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

既存保有物件

F-5 工場・研究開発施設等	IIF 蒲田 R&D センター
	
所在地	東京都大田区
取得価格	7,200百万円
延床面積	21,896.56㎡
土地面積	9,129.17㎡

F-7 工場・研究開発施設等	IIF 相模原 R&D センター
	
所在地	神奈川県相模原市
取得価格	3,100百万円
延床面積	19,423.65㎡
土地面積	26,441.81㎡

F-9 工場・研究開発施設等	IIF 掛川 マニュファクチャリングセンター (底地)
	
所在地	静岡県掛川市
取得価格	1,540百万円
延床面積	—— (底地)
土地面積	66,171.92㎡

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

F-13 工場・研究開発施設等	IIF 広島 マニュファクチャリングセンター (底地)
	
所在地	広島県広島市
取得価格	1,608百万円
延床面積	—— (底地)
土地面積	23,106.75㎡

F-15 工場・研究開発施設等	IIF 厚木 マニュファクチャリングセンター (底地)
	
所在地	神奈川県厚木市
取得価格	4,940百万円
延床面積	—— (底地)
土地面積	64,327.54㎡*
* 2018年2月現在の計画に基づくものであり、今後、道路管理者等との協議により変更となる可能性があります。	

F-6 工場・研究開発施設等	IIF 川崎サイエンスセンター
	
	BELS CASBEE
所在地	神奈川県川崎市
取得価格	2,168百万円
延床面積	4,857.73㎡
土地面積	2,941.80㎡

F-8 工場・研究開発施設等	IIF 横浜新山下 R&D センター
	
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	3,810百万円
延床面積	4,832.18㎡
土地面積	3,872.25㎡

F-10 工場・研究開発施設等	IIF 浦安 マシナリーメンテナンスセンター (底地)
	
所在地	千葉県浦安市
取得価格	1,300百万円
延床面積	—— (底地)
土地面積	7,925.94㎡

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

F-14 工場・研究開発施設等	IIF 戸塚 マニュファクチャリングセンター (底地)
	
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	2,300百万円
延床面積	—— (底地)
土地面積	19,458.49㎡

F-16 工場・研究開発施設等	IIF つくば マニュファクチャリングセンター (底地)
	
所在地	茨城県龍ヶ崎市
取得価格	900百万円
延床面積	—— (底地)
土地面積	17,721.03㎡

F-17 工場・研究開発施設等	IIF 新川崎 R&D センター
	
所在地	神奈川県川崎市
取得価格	6,300百万円
延床面積	11,894.29㎡
土地面積	10,910.00㎡

F-19 工場・研究開発施設等	IIF 岐阜各務原 マニュファクチャリングセンター (底地)
	
所在地	岐阜県各務原市
取得価格	225百万円
延床面積	—— (底地)
土地面積	12,551.51㎡

I-2 インフラ施設	IIF 羽田空港 メンテナンスセンター
	
	BELS
所在地	東京都大田区 *1
取得価格	41,110百万円
延床面積	81,995.81㎡
*1 本件建物の敷地は、国が所有する土地の一部であり、東京航空局長より国有財産法に基づく使用許可を得ています。	
*2 固有財産の使用許可を受けている地表の面積を記載しています。	
メンテナンスセンター1他:	49,983.33㎡
メンテナンスセンター2他:	32,012.48㎡
土地面積	60,357.42㎡ *2

I-4 インフラ施設	IIF 品川 データセンター
	
所在地	東京都品川区
取得価格	4,900百万円
延床面積	19,547.11㎡
土地面積	9,906.96㎡

I-6 インフラ施設	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター
	
所在地	大阪府大阪市
取得価格	1,150百万円
延床面積	18,429.14㎡
土地面積	13,200.07㎡

I-8 インフラ施設	IIF 品川 IT ソリューションセンター
	
	BELS
所在地	東京都品川区
取得価格	7,200百万円
延床面積	10,479.42㎡
土地面積	3,435.27㎡

F-18 工場・研究開発施設等	IIF 市川フードプロセスセンター
	
所在地	千葉県市川市
取得価格	6,200百万円
延床面積	27,375.23㎡
土地面積	17,291.29㎡

I-1 インフラ施設	IIF 神戸地域冷暖房センター
	
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	18,100百万円
延床面積	54,485.71㎡*
土地面積	6,002.21㎡*
* 全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積および建物の延床面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。	

I-3 インフラ施設	IIF 座間 IT ソリューションセンター
	
所在地	神奈川県座間市
取得価格	5,384百万円
延床面積	10,931.89㎡
土地面積	9,917.34㎡

I-5 インフラ施設	IIF 大阪豊中データセンター
	
所在地	大阪府豊中市
取得価格	5,600百万円
延床面積	20,027.14㎡
土地面積	4,769.70㎡

I-7 インフラ施設	IIF 名古屋港タンクターミナル (底地)
	
所在地	愛知県名古屋市
取得価格	1,900百万円
延床面積	—— (底地)
土地面積	51,583.70㎡

I-9 インフラ施設	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)
	
所在地	埼玉県東松山市
取得価格	690百万円
延床面積	—— (底地)
土地面積	12,880.38㎡

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期	
		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)	(3,321)
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	注5	(b)/(d) 円	294,608	73,321	76,385	76,394	79,081
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	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) 本投資法人は、2016年9月30日開催の第6回投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を各年6月末日及び12月末日から各年1月末日及び7月末日に変更しております。
これに伴い第20期は2017年1月1日から7月31日までの7ヶ月決算となっております。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注3) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は四捨五入により表示しております。

(注4) 「出資総額」については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額を考慮しておりません。

(注5) 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第21期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注6) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、() 内の数値は、第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日により年換算した数値を記載しております。
また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

投資法人の主な推移と運用実績

(1) 投資法人の主な推移

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

2007年に9物件、取得価格合計66,000百万円で運用開始して以降、順調に成長を続け、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おります。

(2) 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並びに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など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。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岐阜事務原マニファクチャリングセンター(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O T A テ ク ノ コ R E 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日現在の保有資産は、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おります。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%となっております。

(3) 資金調達概要

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

a) 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口となっております。

b) デットファイナンス

当期の有利子負債の調達については、新規物件の取得を目的として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ました。また、同年3月に返済期限を迎える既存長期借入金の借換え、IIF厚木ロジスティクスセンターの売却益を活用した期限前弁済を伴う借換えについて、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入れ、長期借入金を返済しました。なお、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おります。

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おります。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益10,602百万円、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、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額的全額である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るものとしています。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。

3. 増資等の状況

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
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。

【投資証券の取引|所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）及び期末日の終値は以下のとおりです。

期	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期
決算年月	2017年7月	2018年1月	2018年7月	2019年1月	2019年7月
最高	567,000円	(注1) 521,000円 (注2) 125,400円	126,400円	121,900円	146,900円
最低	488,500円	(注1) 454,000円 (注2) 122,300円	111,800円	106,600円	115,900円
期末終値	499,000円	(注2) 124,800円	120,600円	116,300円	142,400円

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

4. 分配金等の実績

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の全額である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るものとしています。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。

	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期
	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
当期純利益総額	4,633,743千円	4,081,126千円	4,612,919千円	4,624,277千円	5,190,477千円
利益留保額	276,383千円	245,613千円	218,599千円	214,007千円	204,317千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,636,492千円 (11,674円)	4,083,640千円 (10,282円)	4,613,984千円 (2,716円)	4,625,875千円 (2,723円)	5,261,848千円 (2,933円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,633,712千円 (11,667円)	4,081,257千円 (10,276円)	4,612,285千円 (2,715円)	4,624,177千円 (2,722円)	5,190,088千円 (2,893円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	2,780千円 (7円)	2,382千円 (6円)	1,698千円 (1円)	1,698千円 (1円)	71,760千円 (40円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	2,780千円 (7円)	2,382千円 (6円)	1,698千円 (1円)	1,698千円 (1円)	1,794千円 (1円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	69,966千円 (39円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、米中貿易摩擦の長期化等による世界経済の減速を受けて、企業業績の悪化を受け軟調な推移が予想されます。資本市場では、世界的な金融緩和傾向が続くことが想定されますが、それに伴う円高傾向が企業業績に与える影響が懸念されます。

J-REIT市場においては、このような中で不動産賃貸料というキャッシュ・フローの安定性や、低金利下における相対的な分配金利回りの高さが魅力となり、堅調に推移することが見込まれます。

不動産市場においては、首都圏の物流施設の新規供給が2019年に過去最高となることが予定されていますが、旺盛な物流施設に係る床需要を背景に、空室率は低水準で推移しています。本投資法人の運用物件においても、施設の高い汎用性、立地優位性から安定した利用が継続して見込まれます。

一方、事業会社は、景気の減速感が高まる中でも、人手不足に対応したAI等の活用による自動化ニーズや、IT技術の進展に伴う技術変化への対応を求められており、設備投資は維持されることが見込まれます。このような環境下、事業会社においては、ROE経営の重視や設備投資資金確保のため不動産売却によるオフバランスニーズが高まることが予想され、本投資法人が得意とするCRE（Corporate Real Estate）提案型取得活動による投資機会も増加するものと考えております。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような環境のもと、本投資法人は以下のような運用を行い、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の継続的な拡大を目指します。

i. 外部成長

本投資法人は、大きな成長ポテンシャルを有するCRE（Corporate Real Estate）、PRE（Public Real Estate）の両分野において、本投資法人が強みを有する提案型取得活動の継続により、「収益力」と「投資主利益」向上に資する「安定」した資産の取得機会を引き続き追求し、更なる資産規模拡大を目指してまいります。

CRE、PREの両分野において、これまで蓄積した実績、ノウハウ、ネットワークに裏打ちされた先行者メリットを活かし、競争を回避した有利な物件取得を進めるとともに、更なるアセットカテゴリーの開拓、更なるCREニーズの開拓を目指し、独自のCRE提案型ビジネスモデルを進化させてまいります。

また、ESGへの関心が高まる中、本投資法人は、2019年1月にJ-REITとして初めて国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱する「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」に基づいた匿名組合出資持分の取得を発表するなど、J-REITの中でも積極的な取り組みを行っております。

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

ii. 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは2019年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おります。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率100.0%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間8.0年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しております。

本投資法人は、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+ α としての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しております。「3C Management Cycle」とは、①Communicate：テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize：個別のニーズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより、③Create：ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+ α という投資主価値を創造していく、というポートフォリオ運用の考え方です。その成果として、当期には、IIF相模原R&Dセンターにおいて、2018年1月期（第21期）に実施した基幹施設としての機能拡充ニーズを捉えた契約の長期安定化と共用部の賃貸化、2019年1月期（第23期）に実施した駐車場をテナントと一括契約締結することによる収益向上に続きオフィス増床ニーズを捉えた新たな賃貸借契約を締結することで2020年1月期（第25期）以降の収益向上を図りました。このように今後も「3C Management Cycle」の取り組みによるポートフォリオの安定性の維持及び更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、並びに継続的かつ緊密なコミュニケーションを通じた賃借人との関係構築による賃料水準の維持・向上、解約の抑制に引き続き努めてまいります。

iii. 財務戦略

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

また、既存借入の借換えを通じて、調達コストの低減、借入期間の長期化、返済額の平準化、返済期日の分散化を推進してまいります。加えて、調達基盤の拡充を目的として、調達先、調達手法の多様化にも引き続き取り組んでまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期
	2017年7月31日	2018年1月31日	2018年7月31日	2019年1月31日	2019年7月31日
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	32,000,000口	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	397,164口	397,164口	1,698,816口	1,698,816口	1,794,016口
投資主数	5,776人	6,398人	7,996人	8,921人	9,296人

2. 投資口に関する事項

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

3. 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額
執行役員 (注1)	倉部 康行	リサーチアンドプライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,620千円
	迫本 栄二	銀座K.T.C税理士法人 代表社員理事	1,620千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	15,500千円 (注2)

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

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬、2019年5月の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬が含まれております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1. 不動産投資法人の資産の構成

資産の 種類	アセット カテゴリー	立地 カテゴリー (注1)	地域	第 23 期 (2019年1月31日)		第 24 期 (2019年7月31日)			
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)		
不動産	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	12,934	4.5	12,956	4.1		
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,602	1.6	4,832	1.5		
			その他	4,085	1.4	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	44,338	15.3	44,195	14.1		
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.7	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	91,798	31.7	112,371	35.8		
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	42,388	14.7	46,510	14.8		
			その他	26,437	9.1	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	7,738	2.7	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	13,033	4.5	13,013	4.1		
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	22,940	7.9	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			272,297	94.1	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			16,944	5.9	17,148	5.5			
資産総額計			289,242	100.0	314,087	100.0			

(注1) 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照下さい。
(注2) 保有総額は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっております。
(注3) 小数点第二位を四捨五入しています。
(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。

<立地カテゴリー>

立地カテゴリー	概要
都市近郊型	三大都市圏（注1）並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市に立地する物件
工業集積地型	原則として製造品出荷額が1兆円以上の工業地区（注2）に立地する物件
独立立地型	都市近郊型、工業集積地型には該当しないが、リスクに見合ったリターンが十分に期待できると考えられる物件

(注1) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
(注2) 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

2. 主要な保有資産

2019年7月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
IIF羽田空港メンテナンスセンター	38,165	81,995.81	81,995.81	100.0	14.3	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	16,025	11,476.05	11,476.05	100.0	3.3	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	12,856	27,493.29	27,493.29	100.0	4.0	物流施設
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	12,066	52,201.30	52,201.30	100.0	(注5)	物流施設
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	10,254	51,385.32	51,385.32	100.0	(注5)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,379	21,615.01	21,615.01	100.0	3.6	工場・研究開発施設等
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,663	46,262.20	46,262.20	100.0	(注5)	物流施設
IIF昭島ロジスティクスセンター	8,388	31,071.21	31,071.21	100.0	(注5)	物流施設
IIF品川ⅠTソリューションセンター	7,933	7,057.03	6,976.63	98.9	(注5)	インフラ施設
IIF蒲田R＆Dセンター	7,497	21,896.56	21,896.56	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
合計	131,231	352,453.78	352,373.38	100.0	39.6	

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

3. 不動産等組入資産明細

2019年7月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	17,172	12,856
IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾340番13	不動産信託受益権	38,828.10	9,100	5,329
IIF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目5番15号	不動産信託受益権	5,741.75	7,460	5,163
IIF厚木ロジスティクスセンター（注4）	神奈川県厚木市長谷6番19	不動産信託受益権	5,479.84	1,080	749
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1	不動産信託受益権	10,113.50	2,780	1,756
IIF西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	不動産信託受益権	17,200.00	3,000	1,965
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9	不動産	19,834.71	2,880	1,223
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（注5）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託受益権	83,905.16	6,360	4,653
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市船子字北谷602番9	不動産	20,661.13	4,050	3,186
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番	不動産信託受益権	9,464.03	3,420	2,303
IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番3	不動産信託受益権	8,995.00	2,130	1,434
IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中川区柳田町二丁目27番	不動産	8,721.01	1,620	1,131
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託受益権	16,584.64	3,120	2,395
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市緑町5-3	不動産	11,705.02	4,470	2,111
IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10	不動産信託受益権	39,567.74	7,720	5,188
IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市若江東町六丁目7番46	不動産	20,495.06	3,240	2,514
IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷺野谷1027番1	不動産	17,379.78	2,950	1,839
IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市泉三丁目5番	不動産信託受益権	19,019.71	5,430	3,430
IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市大字南峯字東武蔵野660番2	不動産信託受益権	17,881.65	4,160	3,044

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市蔵上町字内精127番1	不動産信託 受益権	13,862.05	1,990	1,497
IIF印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市松崎台二丁目6番1	不動産信託 受益権	5,490.00	1,370	1,017
IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第4地割311番地	不動産信託 受益権	8,001.57	1,240	572
IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目22番4	不動産信託 受益権	22,768.24	4,500	3,339
IIF泉大津e-shop ロジスティクスセンター（底地）	大阪府泉大津市なぎさ町8番1号	不動産信託 受益権	48,932.00	4,430	4,178
IIF泉佐野フードプロセス& ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市りんくう往来北2番11	不動産	13,947.83	1,110	937
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住溝55番13	不動産信託 受益権	33,243.99	7,550	5,696
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクス センター（底地）	福岡県古賀市青柳1134番1	不動産	30,815.97	1,000	914
IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市東区蒲田四丁目9番1	不動産信託 受益権	11,262.86	2,090	1,918
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市此花区島屋四丁目4番51号	不動産信託 受益権	46,262.20	9,810	8,663
IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市新利根二丁目6番1	不動産信託 受益権	17,744.41	2,820	2,597
IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託 受益権	3,892.66	928	931
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目14番31号	不動産信託 受益権	24,967.58	5,370	5,215
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託 受益権	51,385.32	11,300	10,254
IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区東坂下二丁目7番7号	不動産信託 受益権	5,057.68	1,970	1,747
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	不動産信託 受益権	15,555.15	1,700	1,580
IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市安養寺町236番1	不動産	6,900.01	1,160	1,019
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番32	不動産信託 受益権	52,201.30	14,100	12,066
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番34	不動産信託 受益権	12,299.76	2,800	2,559
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南二丁目4番5	不動産信託 受益権	12,383.30	1,580	1,378
IIF札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市白石区米里三条三丁目2番1	不動産信託 受益権	13,064.75	2,610	2,511
IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター （底地）	茨城県那珂郡東海村大字照沼字渚768番42他	不動産	20,000.00	1,210	1,193
IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市大槻町字向原213番	不動産信託 受益権	17,533.15	3,170	2,561
IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目10番4	不動産信託 受益権	33,000.00	2,230	2,047
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	25,186.78	4,380	4,144
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	31,071.21	8,520	8,388
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344番1 他	不動産信託 受益権	31,442.47	5,390	4,553
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,340	1,234
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号	不動産信託 受益権	21,615.01	10,100	9,379
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目16番46	不動産信託 受益権	21,896.56	8,400	7,497
IIF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目25番19号	不動産	4,857.73	2,950	2,015
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市中央区南橋本三丁目1番35	不動産信託 受益権	19,328.40	4,660	3,315
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	4,887.83	4,230	3,852
IIF掛川マニファクチュアリングセンター （底地）	静岡県掛川市淡陽30番地	不動産信託 受益権	66,171.92	1,760	1,572

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター （底地）	千葉県浦安市鉄鍋通り三丁目195番	不動産	7,925.94	1,660	1,345
IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1番15	不動産信託 受益権	13,779.77	4,480	4,208
IIF湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮六丁目1番1	不動産信託 受益権	7,244.71	1,340	1,307
IIF広島マニファクチュアリングセンター （底地）	広島県広島市中区江波南二丁目1461番1	不動産信託 受益権	23,106.75	1,860	1,693
IIF戸塚マニファクチュアリングセンター （底地）	神奈川県横浜市戸塚区上矢部町字九日谷2277番4他	不動産信託 受益権	19,458.49	2,590	2,413
IIF厚木マニファクチュアリングセンター （底地）	神奈川県厚木市森の里東土地区画整理事業地内街区番号1画地番号1他（（代表地番）厚木市下古沢字紅葉山857他）	不動産信託 受益権	64,327.54	5,290	5,005
IIFつくばマニファクチュアリングセンタ ー（底地）	茨城県龍ヶ崎市向陽台一丁目9番1	不動産	17,721.03	1,320	954
IIF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	11,894.29	8,510	6,618
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	27,424.22	6,330	6,418
IIF岐阜各務原マニ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	12,551.51	264	249
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号	不動産信託 受益権	11,476.05	14,600	16,025
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号	不動産	81,995.81	41,300	38,165
IIF座間ITソリューションセンター	神奈川県座間市東原五丁目1番78	不動産信託 受益権	10,931.89	5,530	5,079
IIF品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目9番15号	不動産	19,547.11	6,870	5,300
IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市新千里西町一丁目1番8号	不動産信託 受益権	20,027.14	6,010	5,553
IIF大阪南港ITソリューションセンター	大阪府大阪市住之江区南港北一丁目1番23号	不動産信託 受益権	18,429.14	2,430	1,203
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋市区港見町37番31	不動産	51,583.70	2,240	1,998
IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区西五反田四丁目31番18	不動産信託 受益権	7,057.03	7,130	7,933
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター （底地）	埼玉県東松山市新郷75番1	不動産	12,880.38	755	729
合 計			1,590,118.79	352,419	296,837

(注1)「所在地」は、住居表示若しくは登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を記載しております。

(注2)「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しております。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しております。また、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、信託不動産である土地の賃貸可能面積と借地権付建物の賃貸可能面積の合計を記載しております。

(注3)「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

(注4) 本投資法人が不動産信託受益権の一部を保有する準共有物件である、IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分53%）及びIIF厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）の「賃貸可能面積」については、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、小数点第三位をそれぞれ四捨五入して記載しております。

(注5) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについて、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しております。底地及び借地権付建物は、それぞれテナントが異なる賃貸借契約が締結されている（底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者）ことから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積58,070.00㎡と借地権付建物の賃貸可能面積25,835.16㎡とを合算した数値を記載しております。

本投資法人が投資する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設毎の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第 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			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	402	4.1	1	100.0	400	4.0
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	179	1.8	1	100.0	179	1.8
IIF厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	0.8	1	100.0	75	0.7
IIF西宮ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ (注4)	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIFさいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	0.7	1	100.0	66	0.7
IIF名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF川口ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF東大阪ロジスティクスセンター	2	97.3	(注3)	(注3)	2	97.3	(注3)	(注3)
IIF柏ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF三郷ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF入間ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF鳥栖ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF印西ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF盛岡ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF広島ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF京田辺ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡東ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪此花ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF加須ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF羽村ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	5	100.0	(注3)	(注3)	5	100.0	(注3)	(注3)
IIF板橋ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF太田ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF札幌ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF郡山ロジスティクスセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター (注5)	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF昭島ロジスティクスセンター (注5)	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF戸塚テクノロジーセンター (底地)	1	100.0	154	1.6	1	100.0	154	1.5
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	59	0.6	1	100.0	59	0.6
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	364	3.7	1	100.0	364	3.6
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF川崎サイエンスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF相模原R&Dセンター	1	90.1	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF掛川マニユファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF横須賀テクノロジーセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)

不動産等の名称	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			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF湘南テクノロジーセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF広島マニユファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF戸塚マニユファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木マニユファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIFつくばマニユファクチュアリングセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF新川崎R&Dセンター (注5)	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF市川フードプロセスセンター (注5)	－	－	－	－	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF岐阜各務原マニユファクチュアリングセンタ－ (底地) (注6)	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸地域冷暖房センター	4	100.0	332	3.4	4	100.0	332	3.3
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,429	14.6	1	100.0	1,445	14.3
IIF座間ITソリューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF品川データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪豊中データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪南港ITソリューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF名古屋港タンクターミナル (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF品川ITソリューションセンター	4	49.5	(注3)	(注3)	7	98.9	(注3)	(注3)
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合 計 (注7)	85	99.6	9,806	100.0	95	100.0	10,131	100.0

- (注1) 「テナント総数」は、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数を記載しており、合計欄には、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数の単純合計を記載しております。
- (注2) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
- (注3) 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
- (注4) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについて、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しております。底地及び借地権付建物は、それぞれテナントが異なる賃貸借契約が締結されている(底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者)ことから、テナント総数は底地のテナント数と借地権付建物のテナント数の合計を記載しております。
- (注5) 2019年6月3日付で取得しております。
- (注6) 2019年7月16日付で取得しております。
- (注7) 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

2019年7月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額 (注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額 (百万円)	単価	金額 (百万円)		
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	匿名組合出資 投資持分	－	－	101	－	115	13	－
合 計		－	－	101	－	115	13	

- (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おります。なお、計算書類の「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(後記「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

7. 特定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特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	38,226	33,600	△1,266
合 計		38,226	33,600	△1,266

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

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

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

8. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、2019年7月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF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	－	－

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は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おります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	M1棟 防災設備更新工事	2019年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

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)		
項目	第 23 期	第 24 期
	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
(a) 資産運用報酬	874,827	898,922
(b) 資産保管委託報酬	6,485	6,664
(c) 一般事務委託報酬	32,446	33,002
(d) 役員報酬	6,647	7,440
(e) その他費用	112,168	110,092
合 計	1,032,575	1,056,121

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 3月30日	1,085	－	1.3 (注3)	2019年 3月29日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		415	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 3月30日	1,000	－	1.9 (注3)	2022年 3月30日 (注4)	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）	2012年 3月30日	1,500	1,500	1.6 (注3)	2020年 3月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 3月30日	1,000	1,000	2.2	2024年 3月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 3月30日	2,000	2,000	1.9	2022年 3月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 3月30日	500	500	1.9 (注3)	2022年 3月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 3月30日	1,500	－	1.3 (注3)	2019年 3月29日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社（注2）	2012年 6月29日	1,000	1,000	1.4	2020年 6月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 6月29日	583	－	1.2 (注3)	2019年 6月28日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 6月29日	417	－	1.2 (注3)	2019年 6月28日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 9月28日	2,274	－	1.2 (注3)	2019年 9月30日 (注4)	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）	2012年 9月28日	1,626	1,626	1.2 (注3)	2019年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.8	2025年 2月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 2月6日	2,534	2,534	1.4 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		966	966					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 2月6日	1,000	－	1.3	2023年 2月6日 (注4)	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 2月6日	500	500	1.4 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.5 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年 2月6日	500	500	1.6	2023年 2月6日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2013年 2月6日	500	500	1.4 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 2月6日	362	362	1.2 (注3)	2022年 2月4日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		138	138					

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2013年 2月6日	500	500	1.2 (注3)	2022年 2月4日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年 6月28日	2,000	2,000	1.8	2024年 6月28日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2013年 6月28日	2,500	2,500	1.7 (注3)	2023年 6月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年 6月28日	1,500	1,500	1.6 (注3)	2022年 6月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社 (注2)	2013年 6月28日	500	500	1.2 (注3)	2020年 6月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行 (注2)		500	500					
	株式会社山口銀行 (注2)		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月18日	7,500	7,500	1.4 (注3)	2023年 10月18日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 12月30日	2,000	2,000	1.4 (注3)	2023年 12月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月6日	700	700	1.3	2024年 8月6日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年 2月6日	900	900	1.2 (注3)	2024年 2月6日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2014年 2月6日	500	500	1.1	2023年 8月4日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2014年 2月6日	500	500	1.0 (注3)	2022年 8月5日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月6日	868	868	0.9 (注3)	2022年 2月4日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		331	331					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月13日	1,000	1,000	1.7	2026年 3月13日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月13日	724	724	1.7 (注3)	2026年 3月13日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月13日	1,158	1,158	1.3 (注3)	2024年 3月13日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		441	441					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月16日	1,350	1,350	1.0	2025年 3月14日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注3)	2025年 3月14日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注3)	2025年 3月14日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月16日	2,570	2,570	0.9 (注3)	2024年 9月13日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		979	979					
	株式会社中国銀行	2015年 3月16日	700	700	0.7 (注3)	2022年 9月15日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月31日	1,000	1,000	1.3	2027年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	明治安田生命保険相互会社	2015年 3月31日	850	850	1.2	2026年 3月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 3月31日	1,500	1,500	1.0	2025年 3月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月31日	832	832	0.9 (注3)	2024年 9月30日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		317	317					
	株式会社みずほ銀行	2016年 4月15日	800	800	0.5 (注3)	2026年 3月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 4月15日	800	800	0.5	2026年 3月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,000	2,000	0.4	2026年 8月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月17日	1,600	1,600	0.5	2025年 8月15日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月6日	3,255	3,255	0.6	2026年 3月6日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,244	1,244					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月6日	2,170	2,170	0.7	2026年 9月4日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		829	829					
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月6日	1,500	1,500	0.5	2025年 3月6日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月17日	2,099	2,099	0.6	2025年 9月17日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月17日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.9	2029年 3月16日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月17日	1,500	1,500	0.5	2025年 3月17日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.6	2027年 3月17日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2025年 3月17日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月31日	4,054	4,054	0.6	2025年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,545	1,545					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月31日	600	600	0.5	2025年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月31日	1,300	1,300	0.8	2029年 3月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月31日	1,200	1,200	0.6	2027年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.3	2022年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,938	2,938	0.7	2027年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,062	1,062					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.9	2029年 9月28日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月1日	2,099	2,099	0.5	2024年 8月1日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社かんぽ生命保険	2018年 2月1日	2,300	2,300	0.9	2030年 2月1日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月1日	700	700	0.7	2028年 2月1日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	2,500	2,500	0.7	2028年 8月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	2,500	2,500	0.9	2030年 2月28日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月7日	400	400	0.7	2028年 9月7日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月7日	400	400	0.6	2027年 9月7日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月7日	400	400	0.6	2028年 3月7日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 3月7日	1,100	1,100	0.6	2028年 3月7日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	1,808	1,808	0.3	2021年 9月9日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		692	692					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	3,618	3,618	0.7	2028年 3月9日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,382	1,382					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	724	724	0.8	2029年 3月9日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月30日	796	796	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		303	303					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月30日	434	434	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		165	165					

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月30日	1,200	1,200	0.7	2028年 9月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	1,000	1,000	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	600	600	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月30日	500	500	0.6	2028年 3月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	－	1,500	0.2	2024年 3月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	－	500	0.5	2027年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	－	1,000	0.4	2027年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	－	1,000	0.5	2028年 9月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	－	3,274	0.5	2029年 3月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月31日	－	1,000	0.2	2021年 11月30日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月31日	－	800	0.2	2022年 5月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月31日	－	800	0.4	2026年 11月30日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2019年 5月31日	－	1,000	0.3	2027年 8月2日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	－	800	0.4	2027年 11月30日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月31日	－	1,000	0.4	2028年 5月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月31日	－	900	0.4	2028年 11月30日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	－	800	0.4	2028年 11月30日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月31日	－	1,000	0.5	2029年 5月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2019年 5月31日	－	1,000	0.5	2029年 5月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 5月31日	－	1,600	0.6	2030年 5月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2019年 5月31日	－	1,500	0.6	2030年 5月31日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 6月28日	－	583	0.5	2028年 11月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
小 計			134,800	146,583					
合 計			134,800	146,583					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。
(注2) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。
(注4) 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5) 返済方法については、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。
(注6) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注7) 資金使途は、借入金の借換資金です。

3. 投資法人債

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

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

4. 短期投資法人債

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
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	2019年2月28日	100	－	－	－	－
不動産	IIF岐阜各務原マニユファクチュアリングセンター（底地）	2019年7月16日	225	－	－	－	－
不動産 信託受益権	IIF昭島ロジスティクスセンター	2019年6月3日	8,019	－	－	－	－
	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	2019年6月3日	3,915	－	－	－	－
	IIF新川崎 R & D センター	2019年6月3日	6,300	－	－	－	－
	IIF市川フードプロセスセンター	2019年6月3日	6,200	－	－	－	－
	IIF厚木ロジスティクスセンター （準共有持分50%）	－	－	2019年3月29日	1,280	759	470
合計			24,759		1,280	759	470

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

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外のその他の資産のうち主なものは、銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	IIF昭島ロジスティクスセンター	2019年6月3日	8,019	8,520	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年4月1日
取得	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	2019年6月3日	3,915	4,380	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年4月1日
取得	IIF新川崎 R & D センター	2019年6月3日	6,300	8,480	一般財団法人日本不動産研究所	2019年4月1日
取得	IIF市川フードプロセスセンター	2019年6月3日	6,200	6,330	大和不動産鑑定株式会社	2019年4月1日
取得	IIF岐阜各務原マニユファクチュアリングセンター（底地）	2019年7月16日	225	264	一般財団法人日本不動産研究所	2019年4月1日
譲渡	IIF厚木ロジスティクスセンター	2019年3月29日	1,280	1,080 (注2)	一般財団法人日本不動産研究所	2019年1月31日

(注1) 「取得又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。
(注2) IIF厚木ロジスティクスセンターの不動産鑑定評価額は、譲渡した準共有持分50%を対象とするものです。

(2) 投資有価証券

取得又は 譲渡	名称	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	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	2019年2月28日	100	103

(注1) 「取得又は譲渡価額」は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しております。
(注2) 2019年2月1日から2019年7月31日までの匿名組合出資取引については投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、取得又は譲渡その他の行為の別、取引日、匿名組合契約に係る営業財産に関する事項、銘柄、取引価格、その他の当該取引の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、調査報告書を入手しています。

(3) その他

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

4. 利害関係人等との取引状況

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

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

①取得等の状況

年月日	取得口数	処分口数	保有口数
2015年1月1日	(注) 600	－	1,200
2018年2月1日	(注) 3,600	－	4,800
累計	4,800	－	4,800

（注）投資口の分割によるものです。

②保有等の状況

	期末保有口数	期末保有総額（注）	総発行済口数に対する比率
第 15 期 自 2014年7月1日 至 2014年12月31日	600	666,000千円	0.4%
第 16 期 自 2015年1月1日 至 2015年6月30日	1,200	663,600千円	0.3%
第 17 期 自 2015年7月1日 至 2015年12月31日	1,200	691,200千円	0.3%
第 18 期 自 2016年1月1日 至 2016年6月30日	1,200	687,600千円	0.3%
第 19 期 自 2016年7月1日 至 2016年12月31日	1,200	668,400千円	0.3%
第 20 期 自 2017年1月1日 至 2017年7月31日	1,200	598,800千円	0.3%
第 21 期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	1,200	599,040千円	0.3%
第 22 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	4,800	578,880千円	0.3%
第 23 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	4,800	558,240千円	0.3%
第 24 期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	4,800	683,520千円	0.3%

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

2. お知らせ

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

承認日	項目	概要
2019年5月22日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、共同主幹事会社として野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。

3. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） 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	19,833,966
その他	7,013	11,801
無形固定資産合計	19,840,979	19,845,768
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

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2019年1月31日	当期 2019年7月31日
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	△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		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	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	141,873,154
負債純資産合計	289,242,526	314,087,359

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 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	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	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
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,842,876	5,404,485

前期（ご参考）（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	125,376,568	△251,547	△251,547	125,125,021	4,858,533	4,858,533	129,983,554
当期変動額							
剰余金の配当					△4,612,285	△4,612,285	△4,612,285
一時差異等調整引当額の戻入		27,648	27,648	27,648	△27,648	△27,648	－
一時差異等調整引当額による 利益超過分配		△1,698	△1,698	△1,698			△1,698
当期純利益					4,624,277	4,624,277	4,624,277
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	－	25,949	25,949	25,949	△15,656	△15,656	10,293
当期末残高	※1 125,376,568	△225,597	△225,597	125,150,971	4,842,876	4,842,876	129,993,847

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

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)	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	125,376,568	△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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	期別	前期（ご参考） 自 2018年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. 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 13～69年 構築物・信託構築物 3～45年 機械及び装置・信託機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 6～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	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。	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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,435千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は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。	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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

【貸借対照表に関する注記】

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

※3. 一時差異等調整引当額
 前期（2019年1月31日）（ご参考）
 1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)							
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	減価償却超過額等の発生	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】

前期（ご参考） 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. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div> <div>(単位：千円)</div> <div> <div>A.不動産賃貸事業収益</div> <div>賃貸事業収入</div> <div>賃料収入</div> <div>受取水道光熱費</div> <div>その他賃貸収入</div> <div>不動産賃貸事業収益合計</div> <div>B.不動産賃貸事業費用</div> <div>賃貸事業費用</div> <div>プロパティ・マネジメント報酬</div> <div>建物管理委託費</div> <div>水道光熱費</div> <div>公租公課</div> <div>損害保険料</div> <div>修繕費</div> <div>減価償却費</div> <div>信託報酬</div> <div>借地料</div> <div>その他諸経費</div> <div>不動産賃貸事業費用合計</div> <div>C.不動産賃貸事業損益（A－B）</div> </div> </div>	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div> <div>(単位：千円)</div> <div> <div>A.不動産賃貸事業収益</div> <div>賃貸事業収入</div> <div>賃料収入</div> <div>受取水道光熱費</div> <div>その他賃貸収入</div> <div>不動産賃貸事業収益合計</div> <div>B.不動産賃貸事業費用</div> <div>賃貸事業費用</div> <div>プロパティ・マネジメント報酬</div> <div>建物管理委託費</div> <div>水道光熱費</div> <div>公租公課</div> <div>損害保険料</div> <div>修繕費</div> <div>減価償却費</div> <div>信託報酬</div> <div>借地料</div> <div>その他諸経費</div> <div>不動産賃貸事業費用合計</div> <div>C.不動産賃貸事業損益（A－B）</div> </div> </div>
<div> <div>(単位：千円)</div> <div> <div>不動産等売却収益の内訳</div> <div>不動産等売却収入</div> <div>不動産等売却原価</div> <div>その他売却費用</div> <div>不動産等売却益</div> </div> </div>	<div> <div>(単位：千円)</div> <div> <div>不動産等売却収益の内訳</div> <div>不動産等売却収入</div> <div>不動産等売却原価</div> <div>その他売却費用</div> <div>不動産等売却益</div> </div> </div>

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2018年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. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	32,000,000□	発行可能投資口総口数	32,000,000□
発行済投資口の総口数	1,698,816□	発行済投資口の総口数	1,794,016□

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 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. 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 <div>(単位：千円)</div>		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 <div>(単位：千円)</div>	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
資産除去債務		資産除去債務	
繰延ヘッジ損益		繰延ヘッジ損益	
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
評価性引当額		評価性引当額	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
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 <div>(単位：％)</div>		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 <div>(単位：％)</div>	
法定実効税率		法定実効税率	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
その他		その他	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

(単位：千円)

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

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

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

(4) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはございません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,300,000	6,300,000	△213,241	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	39,200,000	31,300,000	※	－

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

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	2,489,625
信託預り敷金及び保証金	7,601,305
負債計	10,090,930

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	11,406,761	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,138,984	－	－	－	－	－
合 計	14,545,745	－	－	－	－	－

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	5,000,000	－	5,000,000
長期借入金	7,900,000	4,000,000	4,600,000	12,200,000	19,500,000	86,600,000
合 計	7,900,000	4,000,000	4,600,000	17,200,000	19,500,000	91,600,000

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,464,901	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（下記「デリバティブ取引」(2) 参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(2) 投資法人債

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

(4) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはございません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,300,000	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	※	－

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

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
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
信託預り敷金及び保証金	8,390,835
負債計	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

(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

(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

注記表

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日) (ご参考)

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

(単位：千円)

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

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額はIIFつくばマニファクチャリングセンター（底地）(954,426千円)の取得によるものであり、当期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する2019年1月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
272,297,598	24,539,481	296,837,079	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) 当期増減額のうち、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広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岐阜各務原マニファクチャリングセンター(底地) (249,574千円) の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上及び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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する2019年7月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） 自 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 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																		
<p>1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>(1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、2016年9月1日付で取得した「IIF加須ロジスティクスセンター」及び2016年12月22日付で取得した「IIF羽村ロジスティクスセンター」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を建物の耐用年数によりそれぞれ53年、33年と見積り、割引率はそれぞれ0.5%、0.689%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">173,430</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">501</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">173,932</td> </tr> </table>		(単位：千円)	期首残高	173,430	時の経過による調整額	501	期末残高	173,932	<p>1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>(1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、2016年9月1日付で取得した「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。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を建物の耐用年数によりそれぞれ53年、33年、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。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">173,932</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: right;">142,793</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">621</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">317,347</td> </tr> </table>		(単位：千円)	期首残高	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	621	期末残高	317,347
	(単位：千円)																		
期首残高	173,430																		
時の経過による調整額	501																		
期末残高	173,932																		
	(単位：千円)																		
期首残高	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	621																		
期末残高	317,347																		
<p>2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。</p>	<p>2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。</p>																		

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日) (ご参考)

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(注2) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しております。

当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三菱商事都市開発株式会社(注2)	収益不動産の開発	－	不動産信託受益権の取得 (注3)	6,200,000	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の返済	415,000	長期借入金	20,769,600
				長期借入金の借入(注4)	2,100,000		
				利息の支払 (注4)	91,383	未払費用	16,762
				－	－	デリバティブ債務(注5)	193,372

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 取引金額に消費税等は含まれておりません。

(注2) 三菱商事株式会社の子会社であります。

(注3) 不動産鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。

(注4) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケートと同様に合理的に決定しております。なお、担保は設定しておりません。

(注5) 取引条件は市場実勢等を勘案して決定しております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2018年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 1口当たり当期純利益 2,722円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 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。	1口当たり純資産額 79,081円 1口当たり当期純利益 2,997円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期（ご参考） 自 2018年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	4,624,277千円	5,190,477千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	－千円
普通投資口に係る当期純利益	4,624,277千円	5,190,477千円
期中平均投資口数	1,698,816口	1,731,806口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 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
資産の譲渡 2019年3月13日付で、以下の資産の譲渡契約を締結しました。 IIF厚木ロジスティクスセンター 譲渡資産：不動産を信託財産とする信託受益権 契約締結日：2019年3月13日(下記2回に分割して譲渡を行う契約を締結しております。) 譲渡日：第1回譲渡 2019年3月29日(信託受益権の50%) 第2回譲渡 2019年8月1日(信託受益権の50%) 譲渡価格：第1回譲渡 1,280百万円 第2回譲渡 1,280百万円 損益に及ぼす影響：第24期（自 2019年2月1日至 2019年7月31日）において約469百万円、第25期（自 2019年8月1日至 2020年1月31日）において約484百万円、それぞれ営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。 (注)本物件の譲渡先は国内事業会社の組成するSPCですが、譲渡先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。	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（ご参考） 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. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>一時差異等調整 引当額</th></tr><tr><td>信託建物</td><td>減価償却超過額等の 発生</td><td>1,698</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整 引当額	信託建物	減価償却超過額等の 発生	1,698	1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>一時差異等調整 引当額</th></tr><tr><td>信託建物</td><td>減価償却超過額等の 発生</td><td>1,794</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整 引当額	信託建物	減価償却超過額等の 発生	1,794
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整 引当額											
信託建物	減価償却超過額等の 発生	1,698											
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整 引当額											
信託建物	減価償却超過額等の 発生	1,794											
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><th>発生した資産等</th><th>戻入れの発生事由</th><th>一時差異等調整 引当額戻入額</th></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の 時価の変動</td><td>4,692</td></tr></table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整 引当額戻入額	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の 時価の変動	4,692	2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><th>発生した資産等</th><th>戻入れの発生事由</th><th>一時差異等調整 引当額戻入額</th></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の 時価の変動</td><td>10,079</td></tr></table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整 引当額戻入額	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の 時価の変動	10,079
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											
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。	3. 戻入れの具体的な方法 (1) 信託建物 資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。 (2) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定 です。												

(単位：円)

	前期（ご参考） 自 2018年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 当期末処分利益	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口当たりの利益超過分配金（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。

独立監査人の監査報告書

2019年9月11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

町田 和史



指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

井上 裕人



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、産業ファンド投資法人の2019年2月1日から2019年7月31日までの第24期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期 自 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	13,702,624

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

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

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期（ご参考） 自 2018年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. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)
(2019年1月31日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	(2019年7月31日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物
<div>11,406,761</div> <div>3,138,984</div> <div>14,545,745</div>	<div>10,464,901</div> <div>3,237,722</div> <div>13,702,624</div>

住所などの変更手続きについて

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

分配金のお受取りについて

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

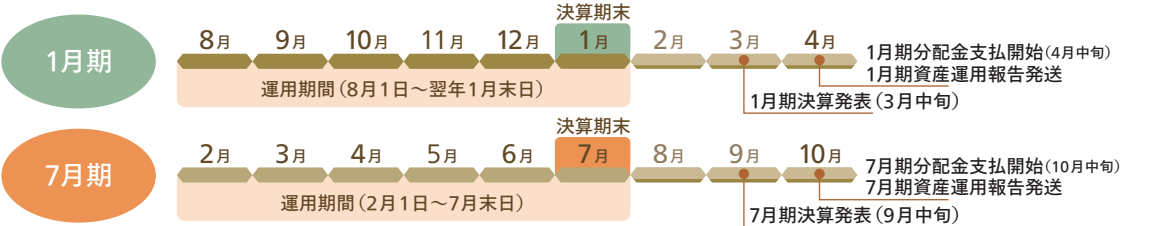
なお、分配金は本投資法人の規約により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

投資主メモ

決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年 1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3249)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先(郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話:0120-232-711(フリーダイヤル)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店

本投資法人に関するお問い合わせはお気軽にどうぞ
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 インダストリアル本部 ファンド企画部
電話:03-5293-7091 受付時間:9:15～17:30(土日祝および弊社指定の休日を除く)

IRスケジュール



IIFの最新情報はウェブサイトをご覧ください

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

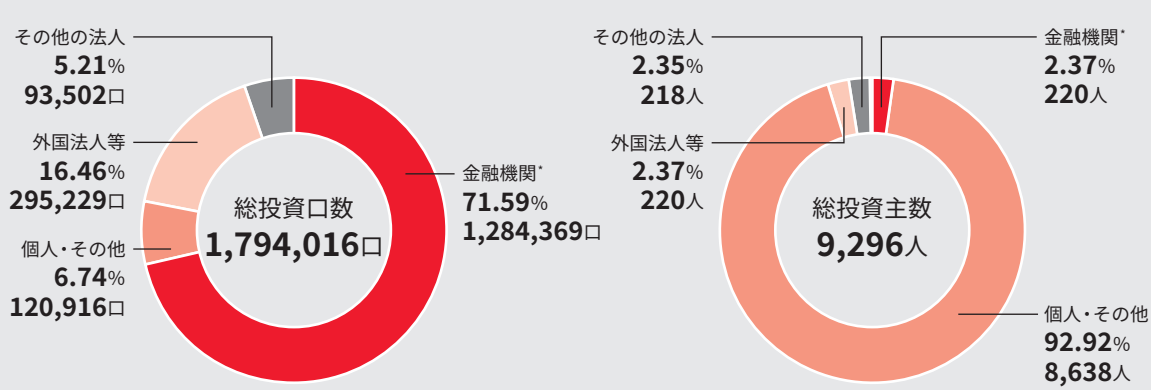
法令で定められたとおり、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書
* 分配金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

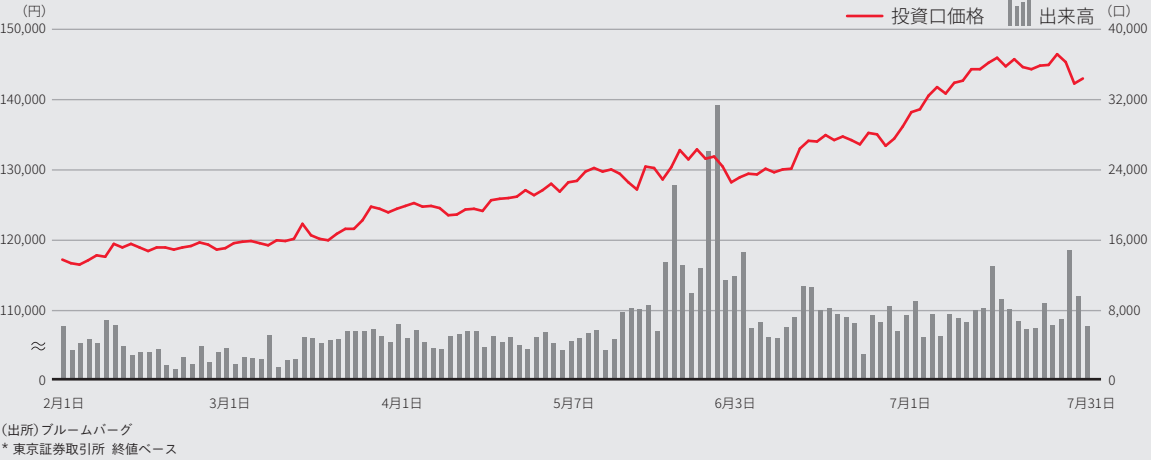
- 証券口座にて投資口を管理されている投資主さま
⇒ お取引のある証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主さま
⇒ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
フリーダイヤル:0120-232-711

投資主の状況 (2019年7月31日現在)



* 金融機関には、金融商品取引業者を含みます。

投資口価格の推移 (2019年2月1日～2019年7月31日)



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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