

確かな今を、豊かな明日へ。

 **MC-UBS**
G R O U P

産業ファンド投資法人



第25期 資産運用報告

2020年1月期

自 2019年8月1日 至 2020年1月31日



3249

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

決算ハイライト

	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)	2020年7月期 (第26期)(予想)	2021年1月期 (第27期)(予想)
営業収益(百万円)	9,686	9,806	10,602	11,049	10,984	11,409
当期純利益(百万円)	4,612	4,624	5,190	5,571	5,257	5,549
総資産額(百万円)	289,221	289,242	314,087	327,950	-	-
1口当たり分配金額*1(円)	2,716	2,723	2,933	3,085	2,800	2,955
1口当たり純資産額(円)	76,385	76,394	79,081	82,743	-	-

*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。

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。
2020年1月期(第25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12月の第9回公募増資により約133億円の資金調達を行い、5物件(取得予定価格合計:253億円)の取得を決定いたしました。取得を決定した5物件のうち、IIF岐阜各務原ロジスティクスセンターについては2019年12月に取得完了しております。当該物件取得により、当期末の運用物件数は72件、資産規模は3,005億円(取得価格ベース)となりました。



産業ファンド投資法人
執行役員

倉都 康行

既存物件においては、期初にIIF厚木ロジスティクスセンター(準共有持分50%)の売却を行いました。昨年に引き続き、ESGの取り組みを強化しており、7年連続でGRESBリアルエステイト評価最高位の「Green Star」を取得しました。CASBEE不動産評価認証においては、IIF三郷ロジスティクスセンター、IIF新川崎R&Dセンター、IIF品川ITソリューションセンターがSランク評価を、IIF横浜都筑ロジスティクスセンターがAランクの評価を得ました。今後も従来通りの安定運用に加え、継続的なESGの取組みを推進することで、サステナブルな社会の実現に寄与していく所存です。この他、財務面においては、第9回公募増資による資金調達と併せて、140億円の新規借入契約を行いました。

これらの施策により、当期の投資口1口当たりの分配金額(利益超過分配金を含みます。)は、3,085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。

CONTENTS

ごあいさつ	1	資産運用報告	18
IIFフォーカス	2	貸借対照表	38
IIFの成長戦略～外部成長～	4	損益計算書	40
IIFの成長戦略～内部成長～	7	投資主資本等変動計算書	41
IIFの成長戦略～財務戦略～	8	注記表	42
サステナビリティマネジメント	9	金銭の分配に係る計算書	52
ポートフォリオの状況	10	会計監査人の監査報告書	53
ポートフォリオの紹介	12	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

2020年1月期(第25期)
1口当たり分配金額

3,085円

2020年7月期(第26期)
1口当たり分配金額(予想)

2,800円

2021年1月期(第27期)
1口当たり分配金額(予想)

2,955円

CRE 提案を通じた高収益物件の取得による 継続的な資産規模の拡大と 安定的な分配金成長の実現

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

岡本 勝治

第25期トピックス

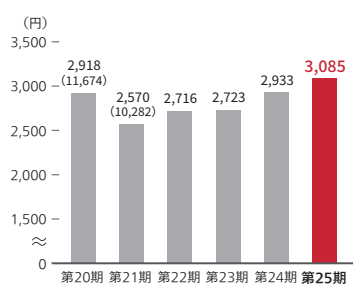
- ▶ 2019年12月に第9回公募増資を実施し、新投資口発行により約133億円を調達
- ▶ 資産規模は3,000億円を超え、新規物件の取得により約3,235億円に成長見込み
- ▶ 既存4物件において、新たにCASBEE®不動産評価認証を取得
- ▶ サステナビリティの取組み～3投資法人合同ESG説明会の開催とESGレポートの発行～

当期(2020年1月期/第25期)の概況について

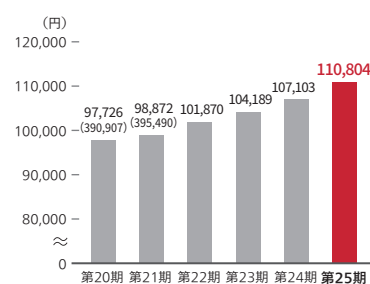
当期は、IIF厚木ロジスティクスセンターの売却益と新たに取得した物件との収益効果により、営業収益は11,049百万円(前期比:446百万円増加)、当期純利益は5,571百万円(前期比:380百万円増加)となりました。この結果、1口当たり分配金額は3,085円(うち、1口当たり利益超過分配金121円)、前期と比較し152円の増加となりました。1口当たりNAV(Net Asset Value)^{*1}

についても、110,804円と前期比較で3,701円の増加となりました。2020年1月現在のポートフォリオの資産規模は72物件、3,005億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は1,601,499.25㎡、稼働率99.8%^{*2}となっています。平均賃貸借契約残存期間7.8年という長期の賃貸借契約をベースとした安定的な運用を行っております。

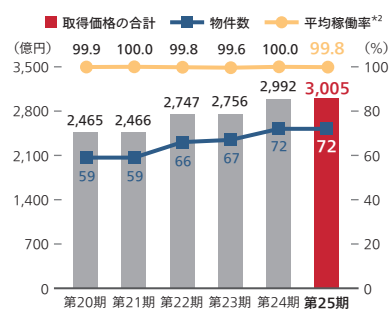
1口当たり分配金額^{*3}



1口当たりNAV^{*1 *4}



資産規模の推移



次期(2020年7月期/第26期)と次々期(2021年1月期/第27期)の見通しおよび今後の運用方針について

2020年7月期(第26期)の見通しは、営業収益は10,984百万円、当期純利益は5,257百万円、1口当たり分配金額は2,800円(うち1口当たり利益超過分配金4円)、次々期の2021年1月期(第27期)の見通しは、営業収益は11,409百万円、当期純利益は5,549百万円、1口当たり分配金額は2,955円(うち1口当たり利益超過分配金4円)を予想しております。IIFは日本で唯一の産業用不動産^{*5}特化型REITであり、独自のCRE^{*6}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9回公募増資における取得物件についても、5物件全てがCRE戦略によるものであり、取得完了後の資産総額は3,235億円となります。着実に実績を残すとともに、投資主の皆様からも好評をいただくことも増え、今後ともご期待に応えるべく精進して参ります。投資主の皆様におかれましては、引続き、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜ります様、お願い申し上げます。

^{*1} 「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。また、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。以下同じです。

^{*2} 小数点第二位を四捨五入しています。

^{*3} 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施したため、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。

^{*4} 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。

^{*5} 「産業用不動産」とは、研究開発、原材料調達・保管、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。

^{*6} 「CRE」とは、Corporate Real Estateの略で、企業が保有する不動産のことです。本投資法人は民間企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案を行う「CRE戦略」を展開し、工場や研究施設などの開発案件を手掛けています。

サステナビリティの取組み ～3投資法人合同ESG説明会の開催とESGレポートの発行～

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、MC-UBSグループ^{*}のESGに関する取組みを投資家の皆様にご紹介すべく、2020年1月30日に同社が資産の運用を受託する産業ファンド投資法人、日本リテールファンド投資法人、および、MCUBS MidCity投資法人の3投資法人合同にて、ESG説明会を開催いたしました。当日は、運用会社に新設されたサステナビリティ委員会の最高サステナビリティ責任者(CSO)に就任した鈴木代表取締役副社長が、これまでのESGの取組みと成果を紹介しま

した。昨今のESGに関する社会的な要請の高まりを受け、多くの投資家の皆様にご来場いただきました。この他、昨年に引き続き、ESGレポートの第2版として「MC-UBSグループESGレポート」を発行いたしました。本説明会および本レポートの詳細内容につきましては、ウェブサイトに掲載しておりますので、ぜひご覧ください。

^{*} 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社および同社が運用する投資法人を併せてMC-UBSグループと呼びます。



3投資法人合同ESG説明会の様子



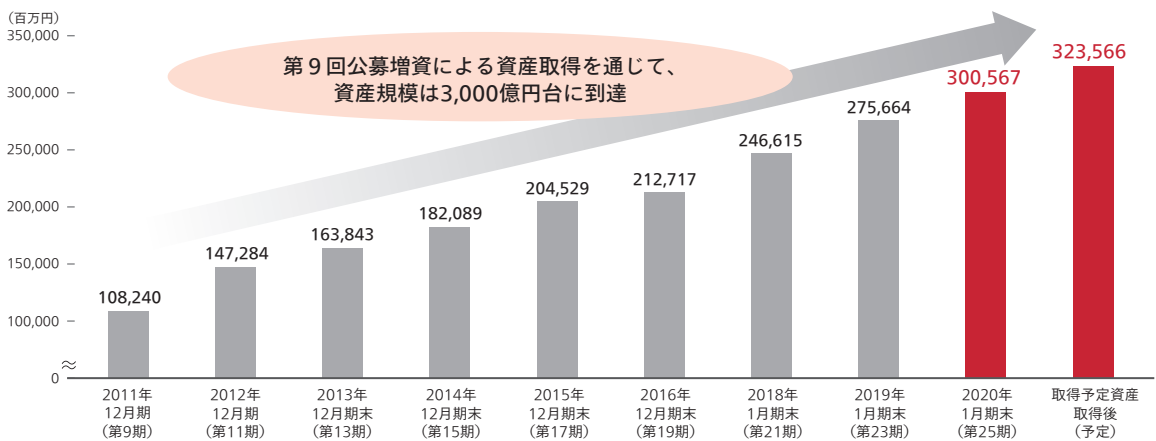
2020年版 ESGレポート

■ 3投資法人合同ESG説明会動画 <https://www.iif-reit.com/>
■ ESG Report 2020.01 https://www.iif-reit.com/ea9gav0000004upm-att/ESG_Report_202001.pdf

継続的な成長を実現する独自の運用戦略



公募増資を通じた継続的な資産取得による資産規模の拡大(取得(予定)価格ベース)



第9回公募増資取得(予定)資産

IIF横浜都筑 R&D センター CRE 提案

POINT 東証一部上場のシステム開発大手であるアイネスの重要研究開発施設です。神奈川県横浜市の「港北ニュータウン地域」内に立地し、周辺には研究開発施設が集積しています。72時間の電力供給が可能な非常用発電機が整備されるなど、BCP面において高く評価される施設です。



所在地	神奈川県横浜市
取得日	2020年3月2日
取得価格	5,900百万円
鑑定評価額 ^{*1}	6,350百万円
NOI利回り ^{*2}	5.9%
償却後NOI利回り ^{*2}	4.9%



^{*1} 2020年1月31日時点の鑑定評価額(または調査価格)を記載しています。以下同じです。

^{*2} 2019年11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(特殊要因がある場合等には2年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益)を使用して、算出しています。また、減価償却費は、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。以下同じです。

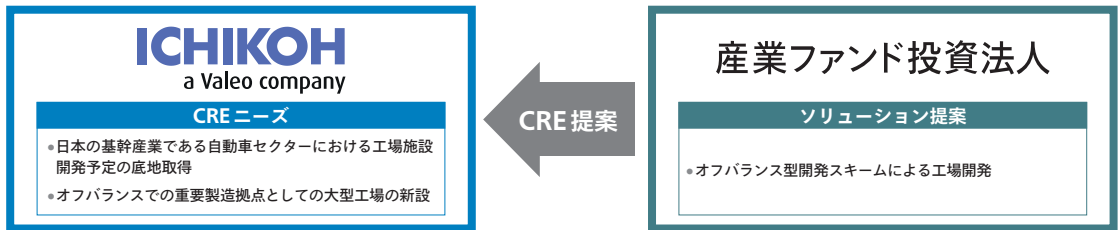
IIF厚木マニファクチュアリングセンター(建物) CRE 提案

POINT 大手自動車部品製造企業(市光工業)のオフバランスによる製造拠点新設ニーズを捉えた開発案件です。本投資法人に蓄積されたノウハウを注ぎ込んだ、本投資法人初の「工場施設のオフバランス型開発案件」の建物部分の取得により、一体所有による増分価値を享受します。

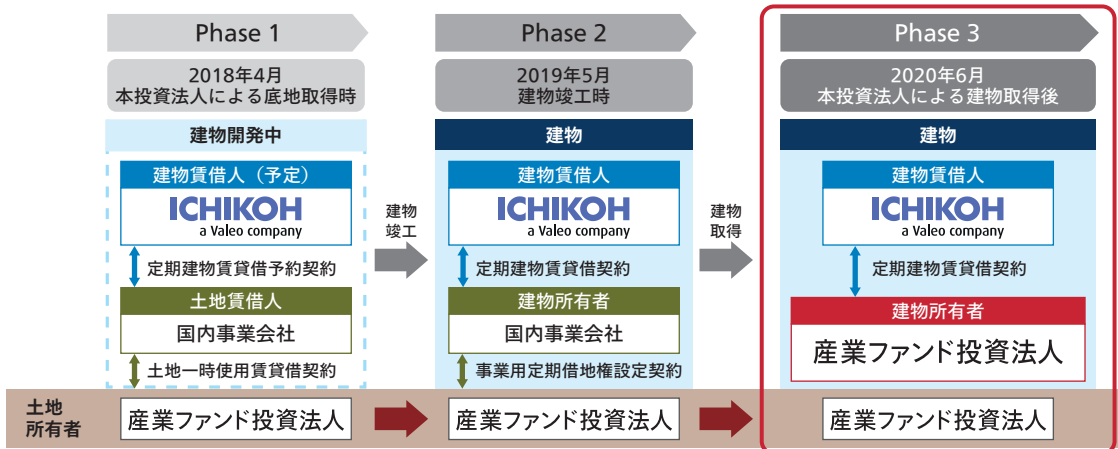


所在地	神奈川県厚木市
取得予定日	2020年6月1日
取得予定価格	6,960百万円
鑑定評価額 ^{*1}	6,990百万円
NOI利回り ^{*2}	6.0%
償却後NOI利回り ^{*2}	4.0%

国内製造拠点の拡大の潮流の中、CRE 提案を通じ市光工業の工場新設ニーズを捉えたオフバランス型開発スキームにより重要製造拠点を取得



第7回公募増資を通じて取得した土地上に、国内事業会社が市光工業の新規工場を開発
本投資法人は、竣工した工場建物を国内事業会社から取得



汎用性の高い建物スペックを備え、労働環境にも配慮した施設



【工場(組立エリア)】



【食堂】



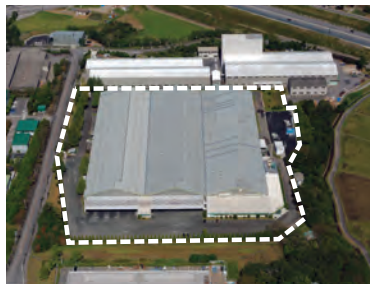
【事務所】

床荷重は1.5t/㎡(一部3.0t/㎡)、有効天井高は5.5~9.5m、柱スパンは12m×15~19m となっており、工場等、産業用不動産として高い汎用性を備えた建物

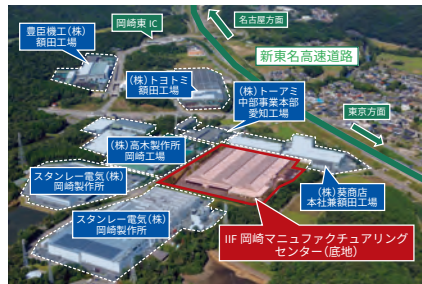
03 岡崎マニファクチュアリングセンター(底地) CRE 提案

POINT

トヨタ自動車を中心に国内において圧倒的な産業集積を誇る愛知県西三河地域^{*1}に所在し、新東名高速道路「岡崎東」IC至近の希少性の高い工業専用地域に立地する工場(底地)です。新東名高速道路が開通したことで本物件の高速道路利便性が大きく向上し、24時間365日稼働可能な汎用性の高い工場集積地に立地しています。



所在地	愛知県岡崎市
取得予定日	2020年7月15日
取得予定価格	3,930百万円
鑑定評価額 ^{*1}	4,190百万円
NOI利回り ^{*2}	4.9%
償却後NOI利回り ^{*2}	4.9%



04 IIF 岐阜各務原ロジスティクスセンター CRE 提案

POINT

大手物流企業である澁澤倉庫のオフバランスによる新規開発ニーズを捉えた、BTS型物流施設^{*2}です。オフバランスでの開発を実施し、竣工後の建物および土地を本投資法人が取得しました。岐阜エリアおよび愛知エリアをカバーする、テナントにとっての重要配送拠点であり、また高い汎用性を備えた物流施設です。



所在地	岐阜県各務原市
取得日	2019年12月19日
取得価格	2,343百万円
鑑定評価額 ^{*1}	2,820百万円
NOI利回り ^{*2}	5.9%
償却後NOI利回り ^{*2}	4.1%



汎用性の高い建物スペック

05 IIF 広島西風新都ロジスティクスセンター CRE 提案

POINT

広島エリアを事業拠点とする3PL^{*3}企業の賃貸ニーズと土地所有者の土地売却ニーズを捉えた物流施設の開発案件です。広島自動車道「広島西風新都」ICから約3.0km、山陽自動車道「五日市」ICから約5.0kmに位置し交通利便性も高く、広域配送も可能な希少性と汎用性を兼ね備えた物流施設です。



所在地	広島県広島市
取得予定日	2020年4月30日
取得予定価格	6,208百万円
鑑定評価額 ^{*1}	6,870百万円
NOI利回り ^{*2}	5.7%
償却後NOI利回り ^{*2}	4.1%






住宅団地である「セントラルシティこころ」に隣接する産業用地に所在し、労働力確保に優位性のある立地

^{*1} 「西三河地域」とは、愛知県に所在する岡崎市、碧南市、刈谷市、安城市、豊田市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市および額田郡幸田町をいいます。

^{*2} 「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。

^{*3} 「3PL」とは、荷主から包括して物流業務を受託し遂行することをいい、3PLを事業として行う企業または事業者を「3PL企業」といいます。

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

物流施設		2019年7月期(第24期)	2020年1月期(第25期)	2020年7月期(第26期)	2021年1月期(第27期)	2021年7月期(第28期)
 IIF 名古屋 LC	契約更新	2020年1月 旧契約終了		2020年2月 新契約開始		
		2019年6月5日 既存テナントと 新規定期建物賃貸借契約締結		旧契約 (2020年1月末日)	新契約開始後	
	<ul style="list-style-type: none">2019年6月に既存テナントと新規定期建物賃貸借契約を締結済マーケット賃料を踏まえ、賃料アップも実現			NOI 利回り ^{*4}	7.8%	8.9%
工場・研究開発施設等						
 IIF 新川崎 R&DC	テナント入替	2020年3月 旧契約終了		2020年4月 新契約開始		
		テナント入替えによる賃料アップの実現		取得時 (2019年6月)	新契約開始後	
	<ul style="list-style-type: none">後継テナントと新規定期建物賃貸借契約を締結済2020年4月より、賃料アップが実現予定	旧テナント 三菱 ロジスネクスト	後継テナント NEC ネットエスアイ	NOI 利回り ^{*5}	5.7%	7.4%
インフラ施設						
 IIF 羽田空港 MC	賃料改定	2020年12月 現行賃料期間終了			2021年1月 賃料増額開始	
		現行 (2020年1月末日)			賃料増額後 (見込み)	
	<ul style="list-style-type: none">現賃貸借契約の規定上、2021年1月1日より賃料増額予定年間約 58 百万円の収益増の見込み			NOI 利回り ^{*4}	4.7%	4.8%

事例 IIF 越谷ロジスティクスセンター: 堅調な賃料マーケットを捉えた賃料アップの実現

テナント入替と
契約期間満了の
タイミングを捉え、
収益性と投資主価値の
向上を継続的に実現

物件特性

- 2層の倉庫を持つシングルテナント型物流センター。倉庫部分は延床面積が合計約3,000坪あり、物流拠点の集約・統廃合の受け皿となりうる大型物流施設。
- 建物両面に貨物用エレベーター2基を有し汎用性の高い基本スペックを備えており、業務スペースだけでなく、ロッカー室や食堂などの休憩スペースも完備。
- 「ファミリーマート 越谷常温センター」として、加工食品・菓子・飲料・酒などの生活消費関連の商品を取り扱い、東京都北部、埼玉県南部の約500店舗へ商品供給。

2007年12月期(第1期)		2010年12月期(第7期)		2020年1月期(第25期)	2020年7月期(第26期)	2021年1月期(第27期)以降
2007年10月		2010年10月		2021年1月		
物件取得		旧テナントとの契約終了		新テナントとの契約開始		
		テナント入替えによる賃料アップの実現		現行契約終了		
		旧テナント ロジワン	新テナント ツカサ	2019年11月		
		取得時 (2007年10月)	テナント入替時 (2010年10月)	既存テナントと 新規定期建物賃貸借契約を締結し 賃料アップを実現		
NOI利回り ^{*6}		6.7%	6.9%	新契約開始後 (2021年1月以降)		
鑑定評価額 ^{*7} (百万円)		2,090	2,160	3,130		
(含み益率)		(+4.5%)	(+8.0%)	(+56.5%)		

^{*4} IIF名古屋ロジスティクスセンターおよびIIF羽田空港メインテナンスセンターのNOI利回りは、「旧契約」および「現行」については、2019年7月期および2020年1月期の実績値を基に、一時的な支出要因(仲介手数料等)を調整した数値を使用し、「新契約開始後」および「賃料増額後」については、2020年7月期の業績予想上の予想値を年換算したものを使用し、それぞれ算出しています。

^{*5} IIF新川崎R&DC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月期の実績値を年換算して、それぞれ算出しています。

^{*6} 「取得時」については、2007年7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、「テナント入替時」については、2010年12月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を、「新契約開始後」については、2020年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用し、それぞれ算出しています。

^{*7} 「取得時」については、2007年7月1日を価格時点とする鑑定評価額を、「テナント入替時」については、2010年12月31日を価格時点とする鑑定評価額を、「新契約開始後」については、2020年1月31日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

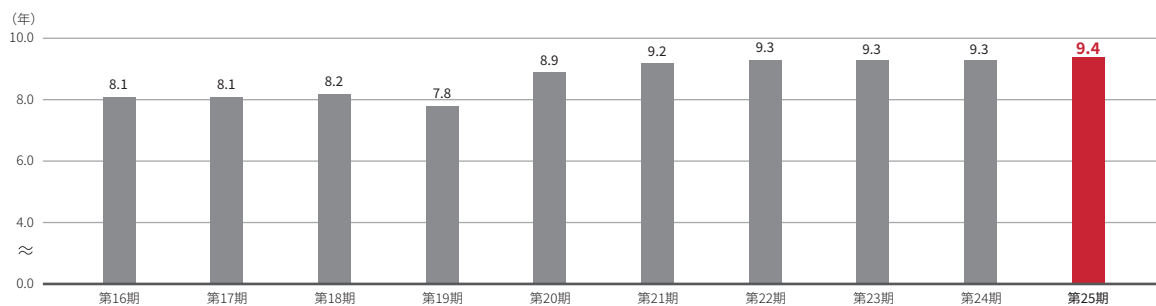
強固な財務基盤の構築に向けたALM戦略

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5.7年、LTVは47.7%となりました。この他、2019年12月に実施した第9回公募増資における新規物件取得資金の一部に充当する目的で、第26期に新規

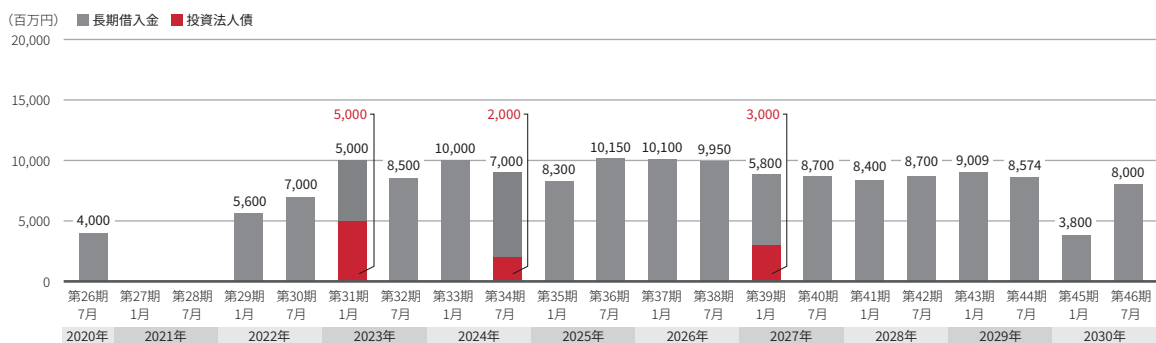
借入を行う予定です。今後も長期安定したポートフォリオの構築に合わせて長期・固定借入を実施するALM (Asset Liability Management) 戦略により、引き続き長期安定的な財務基盤の構築を目指して参ります。

長期借入比率	固定借入比率	平均適用金利	平均借入残存期間	長期発行体格付(JCR)
100.0%	100.0%	0.86%	5.7年	AA (安定的)

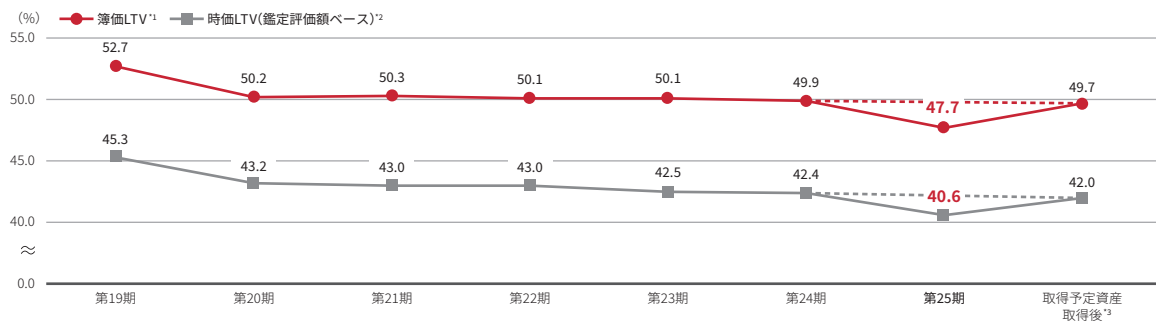
平均借入期間



返済期日の分散状況(2020年1月31日現在)



LTVの推移



*1 簿価LTV = 有利子負債合計 ÷ 資産合計
取得予定資産取得後の簿価LTV = (2020年1月期末(第25期末)現在の有利子負債の総額 + 第9回公募増資に伴う新規借入の金額) ÷ (取得予定資産取得後総資産額)
*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)
取得予定資産取得後の時価LTV = (2020年1月期末(第25期末)現在の有利子負債の総額 + 第9回公募増資に伴う新規借入の金額) ÷ (取得予定資産取得後総資産額 + 取得予定資産取得後の含み益)
*3 取得予定資産取得後の簿価LTV および時価LTV は、一定の仮定に基づく本書の日付現在の試算値であり、実際の取得予定資産取得後の簿価LTV および時価LTV と一致するとは限りません。

ESGの取組みを強化し、投資主価値の向上に寄与

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。2019年12月時点で、本投資法人のESG格付けはAを付与されています。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246銘柄^{*3}を選別して構築されています。

MSCI 2019 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

*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8月末日時点の数値です。

外部評価・各認証

2020年1月31日現在

●GRESBリアルエステイト評価

GRESB最高位の「Green Star」を7年連続で取得しています。



●BELS評価

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

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®不動産評価認証

全14物件で本認証を取得しています。(自治体届出制度に該当する物件も含みます。)



IIF 新川崎 R&D センター
(2019年11月8日CASBEE®不動産評価認証取得)



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
- J-REITの資産運用会社として初めて環境省が事務局となり策定された「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」に署名

2015年

- J-REITの資産運用会社として初めての国連PRI総会で策定されたCO₂削減に向けた新たな取り組みとしての「モントリオール・カーボン・プレッジ」への署名

2016年

- J-REITの資産運用会社として初めての「国連環境計画・金融イニシアティブ(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

2020年

- 「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」提言への賛同
- サステナビリティ・コミッティーを「サステナビリティ委員会」として新たに組織化
- 最高サステナビリティ責任者(CSO)の任命

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

21世紀金融行動原則

Signatory of:

PRI Montréal PLEDGE Principles for Responsible Investment

UNEP FINANCE INITIATIVE

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

WE SUPPORT THE GLOBAL COMPACT

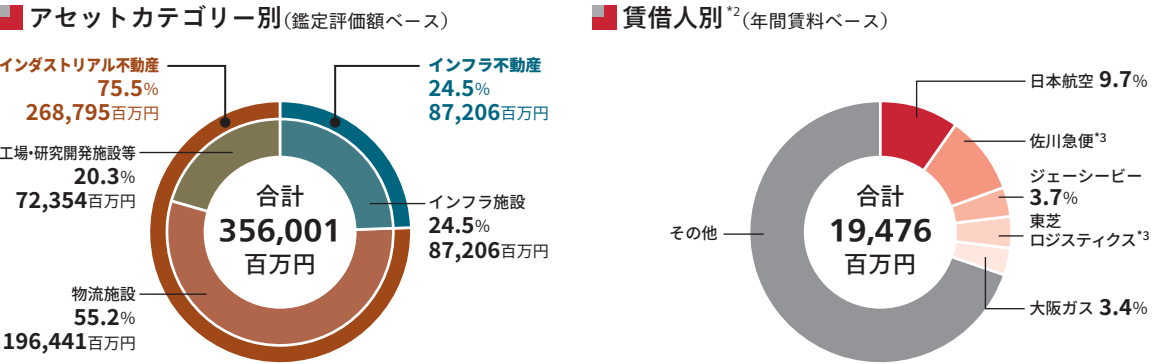
* 2016年よりMCUBSは国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

ポートフォリオマップ (2020年1月31日現在)

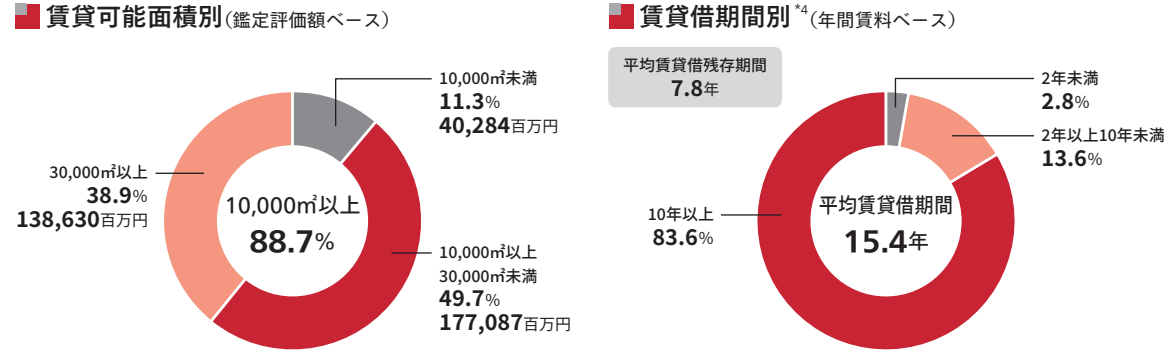
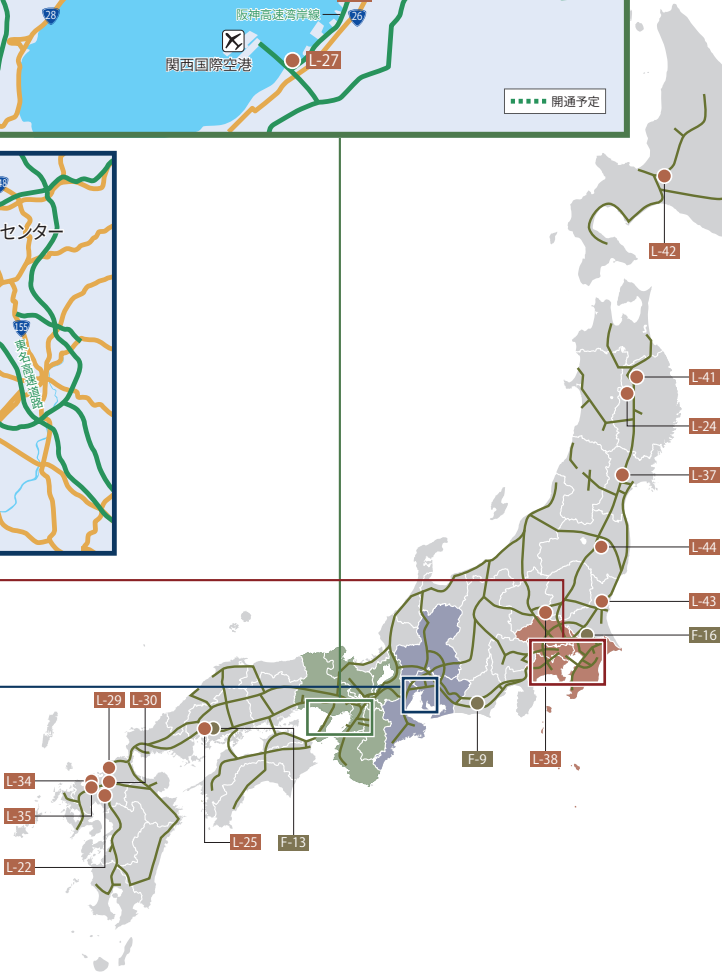


エリア別 (取得価格ベース)	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
	38 物件	14 物件	4 物件	16 物件	72 物件
	182,866 百万円	74,287 百万円	5,518 百万円	37,895 百万円	300,567 百万円
	60.8%	24.7%	1.8%	12.6%	100.0%

ポートフォリオの分散状況 (2020年1月31日現在)



*1 比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しているため、合計値が100にならない場合があります。
*2 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。



*3 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。
*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
	取得価格
	延床面積
	土地面積
	* 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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

L-12 物流施設	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター
	BELS CASBEE*
	所在地
	取得価格
	延床面積
	土地面積

L-14 物流施設	IIF 名古屋ロジスティクスセンター
	所在地
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

L-11 物流施設	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ
	所在地
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

L-16 物流施設	IIF 川口ロジスティクスセンター
	所在地
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

L-20 物流施設	IIF 三郷ロジスティクスセンター
	CASBEE*
	所在地
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

L-24 物流施設	IIF 盛岡ロジスティクスセンター
	所在地
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

L-19 物流施設	IIF 柏ロジスティクスセンター
	BELS CASBEE*
	所在地
	取得価格
	延床面積
	土地面積

L-21 物流施設	IIF 入間ロジスティクスセンター
	CASBEE*
	所在地
	取得価格
	延床面積
	土地面積

L-23 物流施設	IIF 印西ロジスティクスセンター
	所在地
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

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
	取得価格
	延床面積
	土地面積

既存保有物件

L-28 物流施設	IIF 京田辺ロジスティクスセンター
	
	所在地 京都府京田辺市
	取得価格 5,730百万円
	延床面積 33,243.99㎡
	土地面積 25,853.00㎡

L-30 物流施設	IIF 福岡東ロジスティクスセンター
	所在地 福岡県福岡市
	取得価格 1,860百万円
	延床面積 11,262.86㎡
	土地面積 34,604.36㎡

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

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

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

L-38 物流施設	IIF 太田ロジスティクスセンター
	所在地 群馬県太田市
	取得価格 1,010百万円
	延床面積 6,900.01㎡
	土地面積 16,447.48㎡

L-29 物流施設	IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)
	所在地 福岡県古賀市
	取得価格 860百万円
	延床面積 — (底地)
	土地面積 30,815.97㎡

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

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

L-35 物流施設	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ
	
	所在地 福岡県福岡市
	取得価格 10,179百万円
	延床面積 53,289.44㎡
	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-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-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㎡

L-48 物流施設	IIF 岐阜各務原ロジスティクスセンター
	所在地 岐阜県各務原市
	取得価格 2,343百万円
	延床面積 16,708.51㎡
	土地面積 16,507.23㎡

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

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

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

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

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

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

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

F-15	IIF 厚木マニファクチャリングセンター(底地)
工場・研究開発施設等	
	
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	IIF 川崎サイエンスセンター
工場・研究開発施設等	
	
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	IIF 横浜新山下R&Dセンター
工場・研究開発施設等	
	
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	3,810百万円
延床面積	4,832.18㎡
土地面積	3,872.25㎡

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

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

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

F-16	IIF つくばマニファクチャリングセンター(底地)
工場・研究開発施設等	
	
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	IIF 新川崎R&Dセンター
工場・研究開発施設等	
	
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	IIF 岐阜各務原マニファクチャリングセンター(底地)
工場・研究開発施設等	
	
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	IIF 羽田空港メンテナンスセンター
インフラ施設	
	
所在地	東京都大田区*1
取得価格	41,110百万円
延床面積	81,995.81㎡
メインテナンスセンター1他:	49,983.33㎡
メインテナンスセンター2他:	32,012.48㎡
土地面積	60,357.42㎡*2
*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。	

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

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

I-8	IIF 品川ITソリューションセンター
インフラ施設	
	
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	IIF 市川フードプロセスセンター
工場・研究開発施設等	
	
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	IIF 神戸地域冷暖房センター
インフラ施設	
	
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	18,100百万円
延床面積	54,485.71㎡*
土地面積	6,002.21㎡*
* 全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積および建物の延床面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。	

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

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

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

I-9	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)
インフラ施設	
	
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 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	
		自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	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	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	
営業収益		百万円	8,976	9,686	9,806	10,602	11,049
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	(8,976)	(9,686)	(9,806)	(10,131)	(10,562)
営業費用		百万円	3,905	4,132	4,243	4,383	4,529
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	(2,976)	(3,135)	(3,210)	(3,327)	(3,392)
営業利益		百万円	5,071	5,553	5,562	6,218	6,519
経常利益		百万円	4,082	4,614	4,625	5,192	5,572
当期純利益	(a)	百万円	4,081	4,612	4,624	5,190	5,571
純資産額	(b)	百万円	116,483	129,765	129,780	141,873	155,559
(対前期比)		%	(△0.4)	(11.4)	(0.0)	(9.3)	(9.6)
総資産額	(c)	百万円	261,500	289,221	289,242	314,087	327,950
(対前期比)		%	(△0.2)	(10.6)	(0.0)	(8.6)	(4.4)
出資総額	注3	百万円	112,651	125,376	125,376	136,894	150,235
(対前期比)		%	(－)	(11.3)	(－)	(9.2)	(9.7)
発行済投資口の総口数	(d)	口	397,164	1,698,816	1,698,816	1,794,016	1,880,016
1口当たり純資産額	注4	(b)/(d) 円	73,321	76,385	76,394	79,081	82,743
分配総額	(e)	百万円	4,083	4,613	4,625	5,261	5,799
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	10,282	2,716	2,723	2,933	3,085
(うち1口当たり利益分配金)		円	(10,276)	(2,715)	(2,722)	(2,893)	(2,964)
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	(6)	(1)	(1)	(40)	(121)
総資産経常利益率	注5	%	1.6 (3.1)	1.7 (3.4)	1.6 (3.2)	1.7 (3.5)	1.7 (3.4)
自己資本利益率	注5	%	3.5 (6.9)	3.7 (7.6)	3.6 (7.1)	3.8 (7.7)	3.7 (7.4)
自己資本比率	(b)/(c)	%	44.5	44.9	44.9	45.2	47.4
(対前期増減)			(△0.2)	(0.4)	(0.0)	(0.3)	(2.2)
配当性向	注5	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】							
賃貸NOI (Net Operating Income)	注5	百万円	7,262	7,882	7,961	8,207	8,640
ネット・プロフィット・マージン	注5	%	45.5	47.6	47.2	49.0	50.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注5	倍	8.3	9.7	9.7	11.0	11.5
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注5	円	13,456	3,499	3,526	3,413	3,487
FFO倍率	注5	倍	18.7	17.1	16.6	20.7	24.1
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注6	円	10,057	2,680	2,684	2,881	2,935
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注6	円	13,237	3,464	3,488	3,401	3,459

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。
(注2) 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3) 「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4) 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5) 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、第25期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。
また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

(注6) 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、2020年1月31日現在、運用物件数72件、取得価格合計300,567百万円となっております。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2019年8月～2020年1月）における実質国内総生産(GDP)成長率は、2019年7～9月期が前期比プラス0.1%（年率プラス0.5%）、2019年10～12月期（2020年2月17日発表の1次速報値）が前期比マイナス1.6%（年率マイナス6.3%）となりました。2019年10～12月期については、消費税増税前の駆け込み需要の反動減に加え、大型台風や暖冬により家計消費が大きく落ち込んだほか、民間設備投資の減少もマイナスに寄りました。
資本市場では、2019年10月に米連邦準備理事会（FRB）が今年3回目の利下げを実施した後、米中貿易協議が進展したこと等から景気後退回避への期待が高まり、株式市場は堅調に推移しました。しかし、2020年1月中旬以降は、中国で発生した新型コロナウイルス(COVID-19)による国内外の経済への影響が懸念され始めたことから、足元では不安定な推移となりました。
またJ-REIT市場では、東証REIT指数が、10月まで好調に推移した後、資本市場のリスクオンに伴う金利上昇に反応し、11月には一時的な下落局面を迎え、同指数は12月においてもやや軟調に推移しました。2020年1月には、物流系REITを中心とする公募増資が複数発表されましたが、J-REIT市場は堅調に推移しました。
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、5物件の取得を発表し、IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター（取得価格2,343百万円）の1物件を取得しました。なお、残り4物件については次期（2020年2月～2020年7月）に取得（予定）です。また、2019年8月1日付でIIF厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）（譲渡価格1,280百万円）を譲渡し、不動産等売却益485百万円を計上しております。
これらの結果、本投資法人の2020年1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300,567百万円となっております。また、2020年1月31日現在の総賃貸可能面積は1,601,499.25㎡、平均稼働率については99.8%となっております。

(3) 資金調達の概要

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

a) エクイティファイナンス
本投資法人は、前期に引き続き2019年11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86,000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、13,340百万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1,880,016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11月29日に長期借入金14,000百万円（平均借入期間8.4年）を固定金利で新規に借り入れることを決定し、借入金金融機関と金銭消費貸借契約の締結を行いました。2020年4月27日に3,000百万円、同年5月28日に7,000百万円、同年7月13日に4,000百万円を借り入れる予定です。また、2019年9月に長期借入金1,626百万円（借入期間9年）を固定金利で新規に借り入れ、返済期限を迎える同額の長期借入金を返済しました。新規借入れ及び借換えを通じて、借入期間の長期固定化を図ること及び金利コストの削減効果により、長期に安定的な分配金を確保できる財務体質を構築しております。
その結果、本投資法人の2020年1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11,049百万円、営業利益6,519百万円、経常利益5,572百万円となり、当期純利益5,571百万円となりました。
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5,572,367,424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3,760,032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2,966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119円となりました。

以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金は3,085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3月16日	公募増資	20,988	352,052	11,059	90,553	(注2)
2015年3月27日	第三者割当増資	512	352,564	269	90,823	(注3)
2017年2月14日	公募増資	43,538	396,102	21,308	112,131	(注4)
2017年3月3日	第三者割当増資	1,062	397,164	519	112,651	(注5)
2018年2月1日	投資口分割	1,191,492	1,588,656	－	112,651	(注6)
2018年3月7日	公募増資	109,275	1,697,931	12,623	125,274	(注7)
2018年4月4日	第三者割当増資	885	1,698,816	102	125,376	(注8)
2019年5月29日	公募増資	90,700	1,789,516	10,973	136,349	(注9)
2019年6月25日	第三者割当増資	4,500	1,794,016	544	136,894	(注10)
2019年12月18日	公募増資	83,900	1,877,916	13,014	149,909	(注11)
2020年1月15日	第三者割当増資	2,100	1,880,016	325	150,235	(注12)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。
(注2) 1口当たり発行価格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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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。
(注11) 1口当たり発行価格160,387円（引受価額155,123円）にて、公募により新投資口を発行しました。
(注12) 1口当たり発行価額155,123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 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期
決算年月	2018年1月	2018年7月	2019年1月	2019年7月	2020年1月
最高	(注1) 521,000円 (注2) 125,400円	126,400円	121,900円	146,900円	174,500円
最低	(注1) 454,000円 (注2) 122,300円	111,800円	106,600円	115,900円	141,300円
期末終値	(注2) 124,800円	120,600円	116,300円	142,400円	166,800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5,572,367,424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3,760,032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2,966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119円となりました。

以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金は3,085円となりました。

	第 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期
	自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	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	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
当期純利益総額	4,081,126千円	4,612,919千円	4,624,277千円	5,190,477千円	5,571,378千円
利益留保額	245,613千円	218,599千円	214,007千円	204,317千円	167,392千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	5,799,849千円 (3,085円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	5,572,367千円 (2,964円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	2,382千円 (6円)	1,698千円 (1円)	1,698千円 (1円)	71,760千円 (40円)	227,481千円 (121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)	2,382千円 (6円)	1,698千円 (1円)	1,698千円 (1円)	1,794千円 (1円)	3,760千円 (2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)	69,966千円 (39円)	223,721千円 (119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

物流不動産市場においては、2019年第4四半期の首都圏のマルチテナント型物流施設の空室率は過去最低（CBREマーケットビュー）となり、今後のプレリーシングも順調なことから、引き続き空室率は低水準で推移することが見込まれます。本投資法人の運用物件においても、安定した利用が継続して見込まれます。

一方、事業会社は、人手不足に対応したAI等の活用による自動化ニーズや、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、設備投資に対する意欲は旺盛に見られます。このような環境下、事業会社においては、ROE重視の経営、コアビジネスへの集中や設備投資資金確保のための不動産売却ニーズは引き続き高く、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は引き続き多く存在するものと考えております。

また、今後は、中国で発生した新型コロナウイルス(COVID-19)の感染拡大に対して、国内外の経済ファンダメンタルズへの影響を注視していくとともに、不動産市場の動向や本投資法人の運用物件のテナントの業況等についても注視していく必要があると考えております。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

i. 外部成長

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

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

本邦唯一の産業用不動産特化型REITとしての特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2020年1月31日現在、運用物件数72件、取得価格合計300,567百万円となっております。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率99.8%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間7.8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越谷ロジスティクスセンターにおいて、既存の定期建物賃貸借契約が2020年12月末終了することを見据えて、マーケット賃料を踏まえた上でテナントと協議を行い、賃料増額を実現した新たな定期建物賃貸借契約を締結することで2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）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 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期
	2018年1月31日	2018年7月31日	2019年1月31日	2019年7月31日	2020年1月31日
発行可能投資口総口数	8,000,000口	32,000,000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	1,698,816口	1,698,816口	1,794,016口	1,880,016口
投資主数	6,398人	7,996人	8,921人	9,296人	8,978人

2. 投資口に関する事項

2020年1月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本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	312,258	16.60
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	304,662	16.20
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	82,250	4.37
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	48,408	2.57
みずほ信託銀行株式会社	中央区八重洲1丁目2-1	35,086	1.86
みずほ証券株式会社	千代田区大手町1丁目5-1	27,944	1.48
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	25,600	1.36
株式会社中国銀行	岡山市北区丸の内1丁目15-20	25,029	1.33
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	23,779	1.26
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	225 LIBERTY STREET, NEW YORK, NY 10286, UNITED STATES	23,389	1.24
合計		908,405	48.31

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

3. 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員等毎の報酬の総額
執行役員 (注1)	倉部 康行	リサーチアンドブライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,620千円
	迫本 栄二	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	—	32,500千円 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、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12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 24 期 (2019年7月31日)		第 25 期 (2020年1月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	12,956	4.1	12,951	4.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,832	1.5	4,850	1.5
			その他	4,081	1.3	4,080	1.2
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	44,195	14.1	44,011	13.4
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.6	1,998	0.6
			その他	－	－	－	－
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
不動産 信託受益権	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	112,371	35.8	111,501	34.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	46,510	14.8	48,922	14.9
			その他	26,390	8.4	26,351	8.0
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	7,703	2.5	7,673	2.3
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	13,013	4.1	12,953	4.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	22,782	7.3	22,626	6.9
			その他	－	－	－	－
		独立立地型	東京及び東京周辺都市部	－	－	－	－
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	－	－	－	－
			その他	－	－	－	－
	小計			296,837	94.5	297,921	90.8
	匿名組合出資持分 (注4)			101	0.0	101	0.0
	預金・その他の資産			17,148	5.5	29,927	9.2
	資産総額計			314,087	100.0	327,950	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

2020年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
IIF羽田空港メンテナンスセンター	37,986	81,995.81	81,995.81	100.0	13.7	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	15,894	11,476.05	11,476.05	100.0	3.2	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	12,853	27,493.29	27,493.29	100.0	3.8	物流施設
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	12,013	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	10,242	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	3.5	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	8,630	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	8,418	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	7,910	7,057.03	5,128.71	72.7	(注5)	インフラ施設
IIF蒲田R＆Dセンター	7,529	21,896.56	21,896.56	100.0	(注5)	工場・研究開発施設等
合計	130,859	352,453.78	350,525.46	99.5	39.3	

(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

2020年1月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	17,437	12,853
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	9,090	5,280
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	7,530	5,151
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	3,130	1,736
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	1,999
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	3,010	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	6,420	4,657
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市船子字北谷602番9	不動産	20,661.13	4,120	3,178
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	9,615.82	3,500	2,294
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	2,180	1,423
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	1,167
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託受益権	16,584.64	3,130	2,393
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	4,490	2,116
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	7,780	5,206
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	3,230	2,501
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	2,930	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	5,450	3,414
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	4,140	3,021
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	2,000	1,489

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	1,380	1,014
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	1,250	567
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	4,520	3,314
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	4,410	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	1,050	931
IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市大住濱55番13	不動産信託 受益権	33,243.99	7,530	5,664
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	1,010	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	2,100	1,913
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	9,820	8,630
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	2,840	2,591
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	934	928
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	5,380	5,230
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	11,400	10,242
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	1,980	1,741
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	1,571
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	1,015
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	14,400	12,013
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	2,810	2,550
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	1,600	1,386
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	2,600	2,506
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	3,180	2,538
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	2,250	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	4,400	4,127
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	8,418
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	岐阜県各務原市川島竹早町字竹 早2番8他	不動産信託 受益権	16,708.51	2,820	2,502
IIF戸塚テクノロジーズセンター（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	5,380	4,553
IIF横浜都筑テクノロジーズセンター	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	1,255
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	8,380	7,529
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	3,000	1,991
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	4,420	3,334
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	4,240	3,832
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ズセンター	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	4,490	4,235
IIF湘南テクノロジーズセンター	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	1,303
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	1,870	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	5,320	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	957
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	8,540	6,583
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	6,340	6,408
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	14,500	15,894
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	37,986
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	5,043
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	6,940	5,296
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	6,340	5,537
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	1,193
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	7,170	7,910
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	756	729
合 計			1,601,499.25	356,001	297,921

(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%）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 24 期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日				第 25 期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	400	4.0	1	100.0	403	3.8
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	190	1.8
IIF厚木ロジスティクスセンター (注4)	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	0.7	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5)	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	0.6
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6)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF昭島ロジスティクスセンター (注6)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター (注7)	－	－	－	－	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	1.5	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	3.6	1	100.0	370	3.5
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF川崎サイエンスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF掛川マニ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 24 期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日				第 25 期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF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6)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF市川フードプロセスセンター (注6)	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター (底地) (注8)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸地域冷暖房センター	4	100.0	332	3.3	4	100.0	332	3.2
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,445	14.3	1	100.0	1,442	13.7
IIF座間ITソリューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF品川データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪豊中データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
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	7	98.9	(注3)	(注3)	6	72.7	(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9)	95	100.0	10,131	100.0	94	99.8	10,562	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) 2019年3月29日付で準共有持分50%、2019年8月1日付で準共有持分50%をそれぞれ譲渡しております。
- (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、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6) 2019年6月3日付で取得しております。
- (注7) 2019年12月19日付で取得しております。
- (注8) 2019年7月16日付で取得しております。
- (注9) 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

2020年1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	－	118	16	－
合 計		－	－	101	－	118	16	

- (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「東根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	東京都大田区東根谷六丁目4番17号

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	36,600	33,600	△1,075
合 計		36,600	33,600	△1,075

（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、2020年1月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	外気調和機更新	2020年7月	96	－	－
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区	昇降機主要部品更新工事 (2期/全3期)	2020年6月	60	－	－
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	照明器具LED化工事	2020年1月～ 2020年3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788百万円であり、費用に区分された修繕費87百万円と合わせ、合計876百万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	昇降機主要部品更新工事（1期/全3期）	2019年8月～2019年10月	59
IIF西宮 ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	1号棟外壁更新工事（北・東・南）	2019年11月～2020年1月	53
その他	－	－	－	675
合計				788

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 24 期	第 25 期
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
(a) 資産運用報酬	898,922	971,774
(b) 資産保管委託報酬	6,664	7,098
(c) 一般事務委託報酬	33,002	36,387
(d) 役員報酬	7,440	7,440
(e) その他費用	110,092	114,528
合 計	1,056,121	1,137,229

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4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 3月30日	1,000	1,000	2.2	2024年 3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 3月30日	2,000	2,000	1.9	2022年 3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 3月30日	500	500	1.9 (注3)	2022年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	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6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年 9月28日	1,626	－	1.2 (注3)	2019年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.8	2025年 2月5日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 2月6日	2,534	2,534	1.4 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		966	966					
	株式会社三井住友銀行	2013年 2月6日	500	500	1.4 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.5 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年 2月6日	500	500	1.6	2023年 2月6日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2013年 2月6日	500	500	1.4 (注3)	2023年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 2月6日	362	362	1.2 (注3)	2022年 2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		138	138					
	株式会社三井住友銀行	2013年 2月6日	500	500	1.2 (注3)	2022年 2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2013年 6月28日	2,000	2,000	1.8	2024年 6月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2013年 6月28日	2,500	2,500	1.7 (注3)	2023年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年 6月28日	1,500	1,500	1.6 (注3)	2022年 6月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社（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4)	(注6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 12月30日	2,000	2,000	1.4 (注3)	2023年 12月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月6日	700	700	1.3	2024年 8月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年 2月6日	900	900	1.2 (注3)	2024年 2月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2014年 2月6日	500	500	1.1	2023年 8月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2014年 2月6日	500	500	1.0 (注3)	2022年 8月5日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月6日	868	868	0.9 (注3)	2022年 2月4日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		331	331					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月13日	1,000	1,000	1.7	2026年 3月13日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月13日	724	724	1.7 (注3)	2026年 3月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月13日	1,158	1,158	1.3 (注3)	2024年 3月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		441	441					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月16日	1,350	1,350	1.0	2025年 3月14日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注3)	2025年 3月14日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 3月16日	850	850	1.0 (注3)	2025年 3月14日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月16日	2,570	2,570	0.9 (注3)	2024年 9月13日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		979	979					
	株式会社中国銀行	2015年 3月16日	700	700	0.7 (注3)	2022年 9月15日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月31日	1,000	1,000	1.3	2027年 3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	明治安田生命保険相互会社	2015年 3月31日	850	850	1.2	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 3月31日	1,500	1,500	1.0	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月31日	832	832	0.9 (注3)	2024年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		317	317					
	株式会社みずほ銀行	2016年 4月15日	800	800	0.5 (注3)	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 4月15日	800	800	0.5	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,000	2,000	0.4	2026年 8月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月17日	1,600	1,600	0.5	2025年 8月15日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月6日	3,255	3,255	0.6	2026年 3月6日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,244	1,244					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月6日	2,170	2,170	0.7	2026年 9月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		829	829					
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月6日	1,500	1,500	0.5	2025年 3月6日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月17日	2,099	2,099	0.6	2025年 9月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月17日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.9	2029年 3月16日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月17日	1,500	1,500	0.5	2025年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.6	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2017年 3月17日	1,000	1,000	0.5	2025年 3月17日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月31日	4,054	4,054	0.6	2025年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,545	1,545					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月31日	600	600	0.5	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社新生銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月31日	1,300	1,300	0.8	2029年 3月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 3月31日	1,200	1,200	0.6	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.3	2022年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,938	2,938	0.7	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,062	1,062					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,791	2,791	0.9	2029年 9月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,009	1,009					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月1日	2,099	2,099	0.5	2024年 8月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 2月1日	800	800					
	株式会社かんぽ生命保険		2,300	2,300	0.9	2030年 2月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月1日	700	700	0.7	2028年 2月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	2,500	2,500	0.7	2028年 8月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	2,500	2,500	0.9	2030年 2月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月7日	400	400	0.7	2028年 9月7日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月7日	400	400	0.6	2027年 9月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月7日	400	400	0.6	2028年 3月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 3月7日	1,100	1,100	0.6	2028年 3月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	1,808	1,808	0.3	2021年 9月9日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		692	692					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	3,618	3,618	0.7	2028年 3月9日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,382	1,382					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月9日	724	724	0.8	2029年 3月9日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		276	276					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月30日	796	796	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		303	303					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月30日	434	434	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		165	165					
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月30日	1,200	1,200	0.7	2028年 9月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	1,000	1,000	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	600	600	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 3月30日	500	500	0.6	2028年 3月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	500	500	0.5	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	1,500	1,500	0.2	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	1,000	1,000	0.4	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	1,000	1,000	0.5	2028年 9月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	3,274	3,274	0.5	2029年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.2	2021年 11月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月31日	900	900	0.4	2028年 11月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月31日	800	800	0.2	2022年 5月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月31日	800	800	0.4	2026年 11月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	農林中央金庫	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.3	2027年 8月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	800	800	0.4	2027年 11月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 5月31日	800	800	0.4	2028年 11月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.4	2028年 5月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.5	2029年 5月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2019年 5月31日	1,000	1,000	0.5	2029年 5月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 5月31日	1,600	1,600	0.6	2030年 5月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2019年 5月31日	1,500	1,500	0.6	2030年 5月31日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 6月28日	583	583	0.5	2028年 11月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 9月30日	－	1,626	0.3	2028年 9月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	小 計		146,583	146,583					
合 計			146,583	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) 返済方法については、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。
(注5) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注6) 資金使途は、借入金の借換資金です。

3. 投資法人債

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

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

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

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) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2019年12月19日	2,343	－	－	－	－
	IIF厚木ロジスティクスセンター (準共有持分50%)	－	－	2019年8月1日	1,280	747	485
合計			2,343		1,280	747	485

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

2. その他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岐阜各務原ロジスティクスセンター	2019年12月19日	2,343	2,810	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年11月1日
譲渡	IIF厚木ロジスティクスセンター	2019年8月1日	1,280	(注2) 1,080	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年7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

該当事項はありません。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況
該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 B / A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
建物管理委託費	146,105	株式会社レンタルのニッケン	4,297	2.9

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当事項はありません。

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 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%
第 25 期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	4,800	800,640千円	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11月29日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹事会社として野村證券株式会社、SMBC日興証券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社並びに海外募集の共同主幹事会社としてMorgan Stanley & Co. International plc、Nomura International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited 及びCitigroup Global Markets Limitedに投資口の募集に関する事務を委託しました。

3. その他

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2019年7月31日	当期 2020年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,464,901	23,778,269
信託現金及び信託預金	3,237,722	3,712,295
営業未収入金	305,008	288,546
前払費用	1,176,326	549,882
未収還付法人税等	－	404
未収消費税等	302,725	－
その他	2,847	1,034
流動資産合計	15,489,533	28,330,432
固定資産		
有形固定資産		
建物	33,965,870	34,181,870
減価償却累計額	△7,142,920	△7,543,324
建物（純額）	26,822,949	26,638,546
構築物	99,240	111,795
減価償却累計額	△31,780	△35,623
構築物（純額）	67,460	76,171
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	13,855	13,855
減価償却累計額	△7,553	△8,411
工具、器具及び備品（純額）	6,302	5,444
土地	21,334,206	21,337,362
信託建物	77,098,695	78,205,154
減価償却累計額	△12,403,130	△13,075,407
信託建物（純額）	64,695,565	65,129,746
信託構築物	633,359	778,524
減価償却累計額	△397,234	△400,152
信託構築物（純額）	236,125	378,371
信託機械及び装置	109,899	119,385
減価償却累計額	△26,184	△32,406
信託機械及び装置（純額）	83,715	86,979
信託工具、器具及び備品	41,139	41,854
減価償却累計額	△14,721	△17,571
信託工具、器具及び備品（純額）	26,418	24,282
信託土地	163,725,785	164,403,793
信託建設仮勘定	3,870	6,000
有形固定資産合計	277,002,400	278,086,698
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	11,801	10,500
無形固定資産合計	19,845,768	19,844,466
投資その他の資産		
投資有価証券	101,517	101,517
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,417,772	1,292,619
その他	3,000	3,000
投資その他の資産合計	1,532,489	1,407,336
固定資産合計	298,380,658	299,338,501
繰延資産		
投資口交付費	178,190	245,979
投資法人債発行費	38,977	35,170
繰延資産合計	217,168	281,150
資産合計	314,087,359	327,950,083

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2019年7月31日	当期 2020年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	741,552	657,965
1年内返済予定の長期借入金	5,626,000	4,000,000
未払金	617,930	690,245
未払費用	133,953	127,019
未払法人税等	1,583	617
未払消費税等	－	491,424
前受金	2,179,079	1,782,628
その他	71,436	218,676
流動負債合計	9,371,536	7,968,576
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	140,957,000	142,583,000
預り敷金及び保証金	2,489,625	2,468,668
信託預り敷金及び保証金	8,887,835	8,890,773
資産除去債務	317,347	318,248
デリバティブ債務	189,116	160,446
その他	1,743	1,170
固定負債合計	162,842,668	164,422,307
負債合計	172,214,204	172,390,884
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	136,894,435	150,235,013
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※3	△222,603	△214,318
その他の出資総額控除額	－	△69,966
出資総額控除額合計	△222,603	△284,285
出資総額（純額）	136,671,831	149,950,728
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,404,485	5,775,696
剰余金合計	5,404,485	5,775,696
投資主資本合計	142,076,317	155,726,424
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△203,162	△167,225
評価・換算差額等合計	△203,162	△167,225
純資産合計 ※2	141,873,154	155,559,199
負債純資産合計	314,087,359	327,950,083

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	10,131,622	10,562,057
不動産等売却益 ※2	470,143	485,200
匿名組合分配金	1,018	2,070
営業収益合計	10,602,784	11,049,327
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	3,327,871	3,392,607
資産運用報酬	898,922	971,774
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	6,664	7,098
一般事務委託手数料	33,002	36,387
その他営業費用	110,092	114,528
営業費用合計	4,383,992	4,529,836
営業利益	6,218,792	6,519,490
営業外収益		
受取利息	68	72
還付加算金	－	1,568
未払分配金戻入	478	224
営業外収益合計	546	1,865
営業外費用		
支払利息	619,141	627,049
投資法人債利息	49,626	50,173
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
融資関連費用	240,569	188,110
投資口交付費償却	62,679	76,444
その他	51,233	3,745
営業外費用合計	1,027,059	949,330
経常利益	5,192,279	5,572,025
税引前当期純利益	5,192,279	5,572,025
法人税、住民税及び事業税	1,801	646
法人税等合計	1,801	646
当期純利益	5,190,477	5,571,378
前期繰越利益	214,007	204,317
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,404,485	5,775,696

前期（ご参考）（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

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

(単位：千円)					
	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計	出資総額 (純額)
当期首残高	136,894,435	△222,603	－	△222,603	136,671,831
当期変動額					
新投資口の発行	13,340,578				13,340,578
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		10,079		10,079	10,079
一時差異等調整引当額による 利益超過分配		△ 1,794		△ 1,794	△ 1,794
その他の利益超過分配			△ 69,966	△ 69,966	△ 69,966
当期純利益					
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	13,340,578	8,285	△ 69,966	△ 61,681	13,278,896
当期末残高	※1 150,235,013	△ 214,318	△ 69,966	△ 284,285	149,950,728

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	5,404,485	5,404,485	142,076,317	△203,162	△203,162	141,873,154
当期変動額						
新投資口の発行			13,340,578			13,340,578
剰余金の配当	△5,190,088	△5,190,088	△5,190,088			△5,190,088
一時差異等調整引当額の戻入	△ 10,079	△ 10,079	－			－
一時差異等調整引当額による 利益超過分配			△1,794			△1,794
その他の利益超過分配			△69,966			△69,966
当期純利益	5,571,378	5,571,378	5,571,378			5,571,378
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				35,936	35,936	35,936
当期変動額合計	371,211	371,211	13,650,107	35,936	35,936	13,686,044
当期末残高	5,775,696	5,775,696	155,726,424	△167,225	△167,225	155,559,199

【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 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1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。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法		①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 13～70年 構築物・信託構築物 2～45年 機械及び装置・ 信託機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 6～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	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73,202千円です。	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108千円です。
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。

【未適用の会計基準等】

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

※1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しておりIFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまでわが国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

※2. 適用予定日

2022年1月期の期首から適用します。

※3. 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日企業会計基準委員会）

・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日企業会計基準委員会）

※1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、公正価値測定について詳細なガイダンス（IASBにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」）を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

※2. 適用予定日

2022年1月期の期首から適用します。

※3. 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 2019年7月31日	当期 2020年1月31日
※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額
前期（2019年7月31日）（ご参考）
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額
(単位：千円)

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

当期（2020年1月31日）
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額
(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	減価償却超過額等の発生	11,412	9,618	1,794	－	11,412	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	212,985	－	△10,079	202,906	デリバティブ取引の時価の変動
合計		416,861	222,603	1,794	△10,079	214,318	

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 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 受取水道光熱費 その他賃貸収入 不動産賃貸事業収益合計 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 建物管理委託費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 減価償却費 信託報酬 借地料 その他諸経費 不動産賃貸事業費用合計 C.不動産賃貸事業損益（A－B）	A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 受取水道光熱費 その他賃貸収入 不動産賃貸事業収益合計 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 建物管理委託費 水道光熱費 公租公課 損害保険料 修繕費 減価償却費 信託報酬 借地料 その他諸経費 不動産賃貸事業費用合計 C.不動産賃貸事業損益（A－B）
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 資産除去債務 繰延ヘッジ損益 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額	繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 資産除去債務 繰延ヘッジ損益 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)
法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率

【金融商品に関する注記】

前期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020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	23,778,269	23,778,269	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,712,295	3,712,295	－
資産計	27,490,564	27,490,564	－
(1) 1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,008,700	8,700
(2) 投資法人債	10,000,000	10,168,380	168,380
(3) 長期借入金	142,583,000	148,274,959	5,691,959
(4) 信託預り敷金及び保証金	489,500	492,557	3,057
負債計	157,072,500	162,944,597	5,872,097
デリバティブ取引（※）	(167,225)	(167,225)	－

※ 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：十円)

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	△167,225	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	30,300,000	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	2,468,668
信託預り敷金及び保証金	8,401,273
負債計	10,869,941

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	23,778,269	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,712,295	－	－	－	－	－
合 計	27,490,564	－	－	－	－	－

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	4,000,000	5,600,000	12,000,000	18,500,000	15,300,000	91,183,000
合 計	4,000,000	5,600,000	17,000,000	18,500,000	17,300,000	94,183,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）（ご参考）

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

(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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昭島ロジスティクスセンター（8,369,459千円）、IIF新川崎 R & Dセンター（6,630,851千円）、IIF市川フードプロセスセンター（6,422,213千円）、IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター（底地）（249,574千円）の取得によるものであり、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。

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

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

(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
296,837,079	1,084,259	297,921,339	356,001,000
(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岐阜各務原ロジスティクスセンター（2,508,223千円）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％）（747,219千円）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2020年1月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日		当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	
1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの (1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、2016年9月1日付で取得した「IIF加須ロジスティクスセンター」、2016年12月22日付で取得した「IIF羽村ロジスティクスセンター」及び2019年6月3日付で取得した「IIF市川フードプロセスセンター」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を建物の耐用年数によりそれぞれ53年、33年、50年と見積り、割引率はそれぞれ0.500％、0.689％、0.550％を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減		1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの (1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、2016年9月1日付で取得した「IIF加須ロジスティクスセンター」、2016年12月22日付で取得した「IIF羽村ロジスティクスセンター」及び2019年6月3日付で取得した「IIF市川フードプロセスセンター」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。 (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を建物の耐用年数によりそれぞれ53年、33年、50年と見積り、割引率はそれぞれ0.500％、0.689％、0.550％を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 (3) 当該資産除去債務の総額の増減	
		(単位：千円)	
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	
2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メインテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。		2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メインテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。	

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)（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5) 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8月1日 至 2020年1月31日）

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)（注1）	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	－	－	長期借入金	20,769,600
				利息の支払（注2）	91,308	未払費用	16,993
				－	－	短期デリバティブ債務（注3）	6,778
						デリバティブ債務（注3）	160,303

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) 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3) 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 2019年2月1日 至 2019年7月31日		当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	
1口当たり純資産額	79,081円	1口当たり純資産額	82,743円
1口当たり当期純利益	2,997円	1口当たり当期純利益	3,070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 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
当期純利益	5,190,477千円	5,571,378千円
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	5,190,477千円	5,571,378千円
期中平均投資口数	1,731,806口	1,814,729口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔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 2019年2月1日 至 2019年7月31日			当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	減価償却超過額等の発生	1,794	信託建物	減価償却超過額等の発生	3,760
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)			2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 (単位：千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	10,079	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	35,936
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 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
I 当期末処分利益	5,404,485,102	5,775,696,588
II 利益超過分配金加算額	71,760,640	227,481,936
うち一時差異等調整引当額	1,794,016	3,760,032
うちその他の出資総額控除額	69,966,624	223,721,904
III 出資総額組入額	10,079,112	35,936,870
うち一時差異等調整引当額戻入額	10,079,112	35,936,870
IV 分配金の額	5,261,848,928	5,799,849,360
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,933)	(3,085)
うち利益分配金	5,190,088,288	5,572,367,424
（うち1口当たり利益分配金）	(2,893)	(2,964)
うち一時差異等調整引当額	1,794,016	3,760,032
（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)	(2)
うちその他の利益超過分配金	69,966,624	223,721,904
（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)	(119)
V 次期繰越利益	204,317,702	167,392,294
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。	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5,572,367,424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3,760,032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223,721,904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5,799,849,360円としております。

独立監査人の監査報告書

2020年3月18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

町井 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8月1日から2020年1月31日までの第25期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

以上

(単位：千円)

	前期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,192,279	5,572,025
減価償却費	1,404,025	1,471,231
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
投資口交付費償却	62,679	76,444
受取利息	△68	△72
支払利息	668,768	677,222
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△38,459	16,462
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△302,725	302,725
前払費用の増減額 (△は増加)	△659,495	626,444
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△43,427	125,152
営業未払金の増減額 (△は減少)	27,124	△51,319
未払金の増減額 (△は減少)	33,903	32,561
未払費用の増減額 (△は減少)	△219	1,032
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△494,160	491,424
前受金の増減額 (△は減少)	569,874	△396,451
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	1,615	△572
信託有形固定資産の売却による減少額	759,989	747,219
その他	△150,253	106,386
小 計	7,035,258	9,801,724
利息の受取額	68	72
利息の支払額	△670,744	△685,189
法人税等の支払額	△1,526	△2,017
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,363,056	9,114,590
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	△477,718	△210,042
信託有形固定資産の取得による支出	△25,877,008	△3,150,195
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	74,133
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△90
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	765,434	84,342
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△115,838	△126,404
投資有価証券の取得による支出	△101,517	－
その他	△5,902	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,812,550	△3,328,257
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	1,626,000
長期借入金の返済による支出	△8,274,000	△1,626,000
投資口の発行による収入	11,449,218	13,340,578
投資口交付費の支出	－	△78,964
分配金の支払額	△4,625,845	△5,260,005
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,606,372	8,001,607
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△843,121	13,787,940
現金及び現金同等物の期首残高	14,545,745	13,702,624
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	13,702,624	27,490,564

(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 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期 (ご参考) 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)
(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	(2020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
<div>10,464,901</div> <div>3,237,722</div> <div>13,702,624</div>	<div>23,778,269</div> <div>3,712,295</div> <div>27,490,564</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

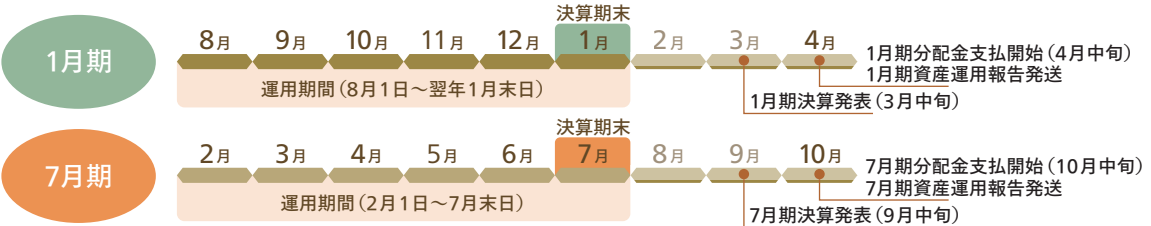
決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年 1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3249)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者(投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先(郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社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

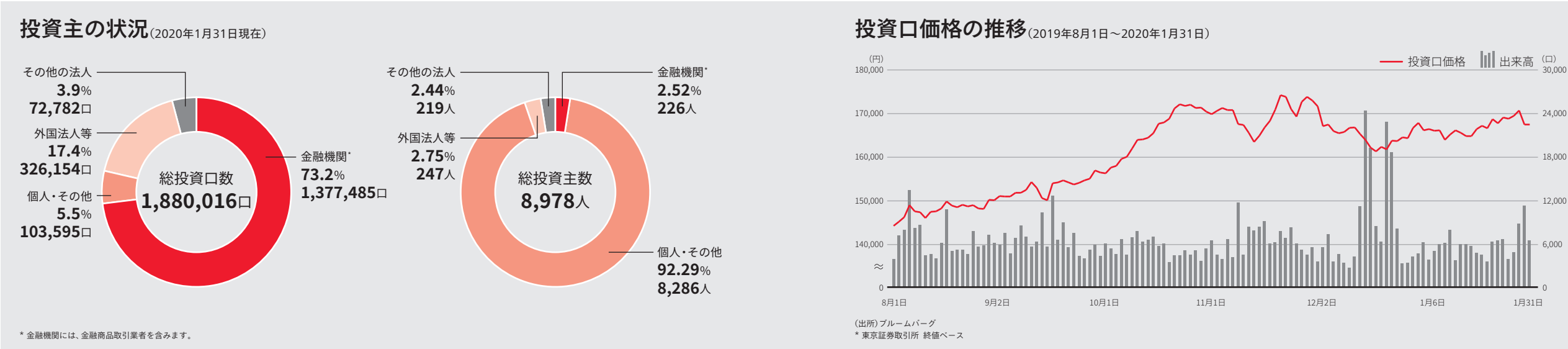
⇒ お取引のある証券会社までお問い合わせください。

■ 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





産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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

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