



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26期 資産運用報告

2020年7月期

自 2020年2月1日 至 2020年7月31日



3249

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

決算ハイライト

	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)	2021年1月期 (第27期)(予想)	2021年7月期 (第28期)(予想)
営業収益(百万円)	9,806	10,602	11,049	10,984	13,897	14,837
当期純利益(百万円)	4,624	5,190	5,571	5,317	6,530	6,530
総資産額(百万円)	289,242	314,087	327,950	342,223	-	-
1口当たり分配金額*(円)	2,723	2,933	3,085	2,832	3,158	3,158
1口当たり純資産額(円)	76,394	79,081	82,743	82,503	-	-

* 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。また、新型コロナウイルス感染症に罹患された方およびご家族・関係者の皆様に、謹んでお見舞い申し上げます。

2020年7月期(第26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月に行った第9回公募増資により取得を発表した残り4物件の取得が完了し、当期末の運用物件数は75件、資産規模は3,235億円(取得価格ベース)となりました。また、2020年7月27日には第10回公募増資を発表し、3物件(取得価格合計:463億円)の取得を決定致しました。

既存物件においては、2019年6月に取得したIIF新川崎R&Dセンターにおいて予定通りテナント入替を実施し、収益向上を実現しました。また、ESGには積極的に取り組んでおり、CASBEE不動産評価認証においては、新たにIIF広島ロジスティクスセンター、IIF神戸ロジスティクスセンター、IIF野田ロジスティクスセンターがSランク評価を、IIF越谷ロジスティクスセンターがBランクの評価を得ました。この他、財務面においては、第9回公募増資に伴い発表した140億円の新規借入の実行と40億円の借換えを行い、財務基盤の強化を図りました。

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、2,832円となりました。現在の日本経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて極めて厳しい状況にありますが、本投資法人は、今後も安定運用を心掛け、継続的な外部成長と内部成長を通じて投資主価値の最大化に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。

産業ファンド投資法人 執行役員
上田 英彦

2020年7月期(第26期)
1口当たり分配金額

2,832円

2021年1月期(第27期)
1口当たり分配金額(予想)

3,158円

2021年7月期(第28期)
1口当たり分配金額(予想)

3,158円

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	40
IIFの成長戦略～外部成長～	4	損益計算書	42
IIFの成長戦略～既存ポートフォリオ～	7	投資主資本等変動計算書	43
IIFの成長戦略～財務戦略～	8	注記表	44
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	55
ポートフォリオの状況	10	会計監査人の監査報告書	56
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)	58
		投資主インフォメーション	60

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26期トピックス

- 2019年12月に実施した第9回公募増資による取得物件の内、残り4物件の取得完了
- 更に、2020年7月には第10回公募増資を発表。資産規模は約3,700億円へ
- 日本最大級のライフサイエンスパーク「IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク」の取得発表
- 継続的な内部成長施策と ESG への更なる取組み

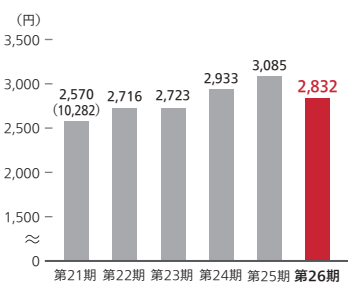
当期(2020年7月期 / 第26期)の概況について

第9回公募増資により取得した新規物件の収益効果、及び前期に計上したIIF厚木ロジスティクスセンター(準共有持分50%)の売却益の剥落により、営業収益は10,984百万円(前期比:65百万円減少)、当期純利益は5,317百万円(前期比:254百万円減少)となりました。この結果、1口当たり分配金額は2,832円(うち、1口当たり利益超過分配金4円)となり、前期と比較し253円の減少となりました。1口当たりNAV(Net Asset

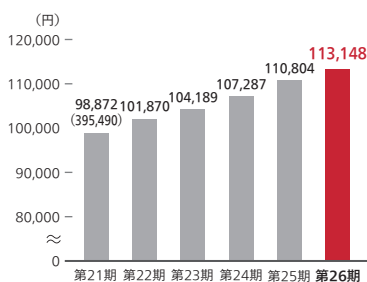
Value)^{*1}については、113,148円と前期比較で2,344円の増加となりました。

2020年7月現在のポートフォリオの資産規模は75物件、3,235億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は1,722,276.26㎡、稼働率100.0%^{*2}となっています。平均賃貸借契約残存期間7.7年という長期の賃貸借契約をベースとした安定的な運用を行っております。

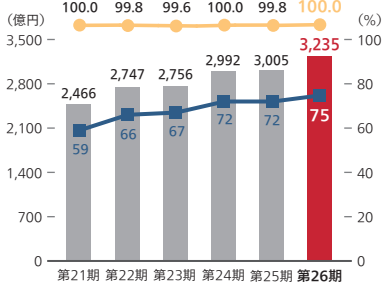
1口当たり分配金額^{*3}



1口当たりNAV^{*1 *4}



資産規模の推移



次期(2021年1月期 / 第27期)と次々期(2021年7月期 / 第28期)の見通しおよび今後の運用方針について

2021年1月期(第27期)の見通しは、営業収益は13,897百万円、当期純利益は6,530百万円となり、1口当たり分配金額は、3,158円(うち1口当たり利益超過分配金4円)、2021年7月期(第28期)の見通しは、営業収益は14,837百万円、当期純利益は6,530百万円となり、1口当たり分配金額は、3,158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}(Corporate Real Estate)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10回公募増資においても、取得物件の3物件全てがCRE戦略に基づくものであり、取得完了後の資産総額は約3,700億円となります。着実に実績を残すとともに、収益性の高い物件取得を通じて、今後も投資主価値の最大化に寄与すべく精進して参ります。

投資主の皆様におかれましては、引き続き、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。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。

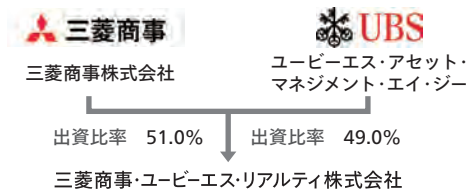
^{*4} 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を実施したため、第21期の1口当たりNAVは、当該投資口分割が行われたと仮定した算定値を記載し、カッコ内に分割前の実績値を記載しています。

^{*5} 「産業用不動産」とは、研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、企業間物流、組立・加工、販売物流、リサイクルといった一連の産業活動の拠点となる不動産(以下「インダストリアル不動産」)と、かかる産業活動を支える基盤となる不動産(以下「インフラ不動産」)を総称し産業用不動産といたします。

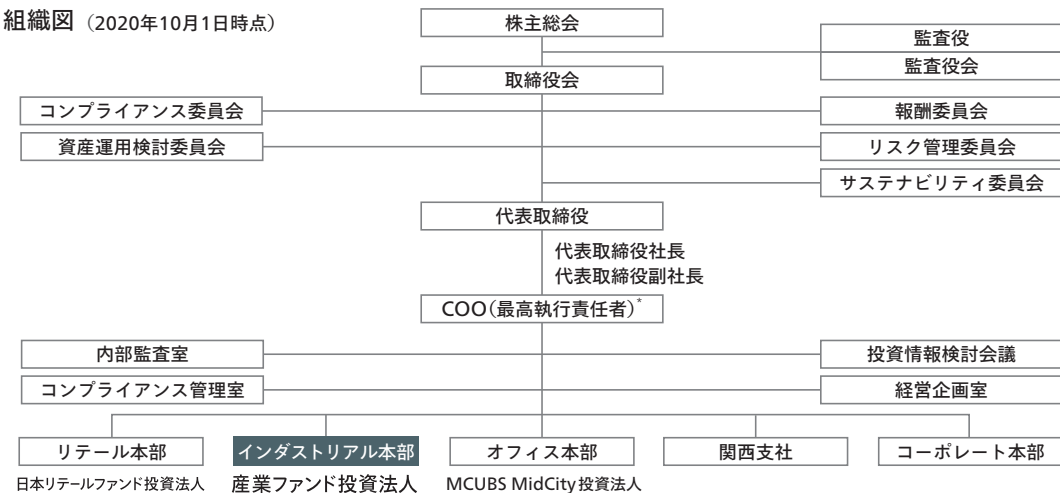
^{*6} 「CRE」とは、Corporate Real Estate の略で、企業が保有する不動産のことです。本投資法人は民間企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案を行う「CRE戦略」を展開し、工場や研究施設などの開発案件を手掛けています。

資産運用会社の状況

大株主の状況



組織図 (2020年10月1日時点)



^{*} COO(最高執行責任者)は、コンプライアンス担当取締役を兼任しています。

継続的な成長を実現する独自の運用戦略

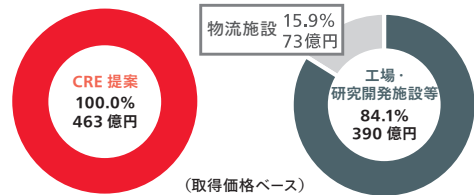


第10回公募増資ハイライト ～外部成長～

本投資法人は、2020年7月に第10回公募増資を発表しました。マクロ環境の変化により多様化するCREニーズに対して、独自のソリューション提案を実施することで継続して収益性、継続性及び汎用性に優れた資産を取得しています。

取得資産の概要

取得資産	物件数 3件数	取得価格の合計 463億円
収益性	平均NOI利回り ^{*1} 6.0%	平均償却後NOI利回り ^{*2} 5.2%
含み益の合計 (平均含み益率)	含み益の合計 +57.2億円	平均含み益率 ^{*3} (+12.3%)



オファリングハイライト

- 1 継続的な投資主価値向上
- 2 独自のCRE提案による収益性の高い物件の取得
- 3 安定性と成長ポテンシャルを兼ね備えた物件取得

^{*1} 平均NOI利回り = NOIの合計 ÷ 取得価格の合計
^{*2} 平均償却後NOI利回り = (NOIの合計 - 減価償却費の合計) ÷ 取得価格の合計
^{*3} 平均含み益率 = 含み益の合計 ÷ 取得価格の合計

第10回公募増資による取得資産(2021年1月期(第27期)取得済資産)のご紹介

01 IIF湘南ヘルスイノベーションパーク(準共有持分60%) CRE提案

POINT 武田薬品工業へのCRE提案により、日本最大級の研究設備を備えたライフサイエンスパークの準共有持分60%を取得しました。本物件は今後市場拡大が期待される最先端医療分野での産業化を目指す施設として、産官学や創薬・次世代医療等の企業・医療機関にも利用されています。また、武田薬品工業との賃貸借契約(マスターリース)により中期的に安定した収益を確保するとともに、武田薬品工業と本資産運用会社はスポンサーである三菱商事の知見も活用しながら共同で施設運営を行い、将来的な資産価値向上を目指します。

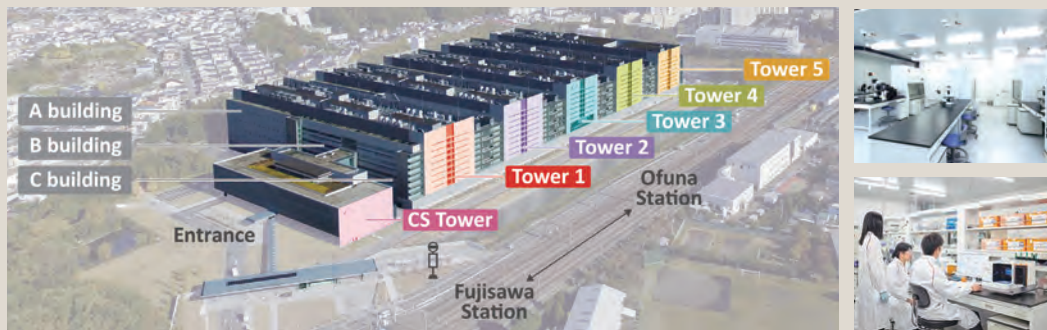


所在地	神奈川県藤沢市
取得日	2020年9月30日
取得価格	23,100百万円
鑑定評価額 ^{*1}	25,680百万円
NOI利回り ^{*2}	6.5%
償却後NOI利回り ^{*2}	5.1%

^{*1} 2020年6月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下、同じです。
^{*2} NOIの計算には、2020年6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。

約30万平方メートルの床面積に、最先端のライフサイエンステクノロジー研究もカバーする充実した設備環境

76のウェットラボ^{*}スイート(生化学・合成実験エリア等)、充実した共有実験機器(汎用機器及び高額機器)を完備



^{*} 「ウェットラボ」とは、物理・化学の実験を装置や薬品を用いて実際に行うこと、又はそのための研究室をいいます。

イノベーション創出の触媒となるコミュニケーションスペース・アメニティ

<コミュニケーションスペース>



ビーチ



ノマド

<アメニティ>



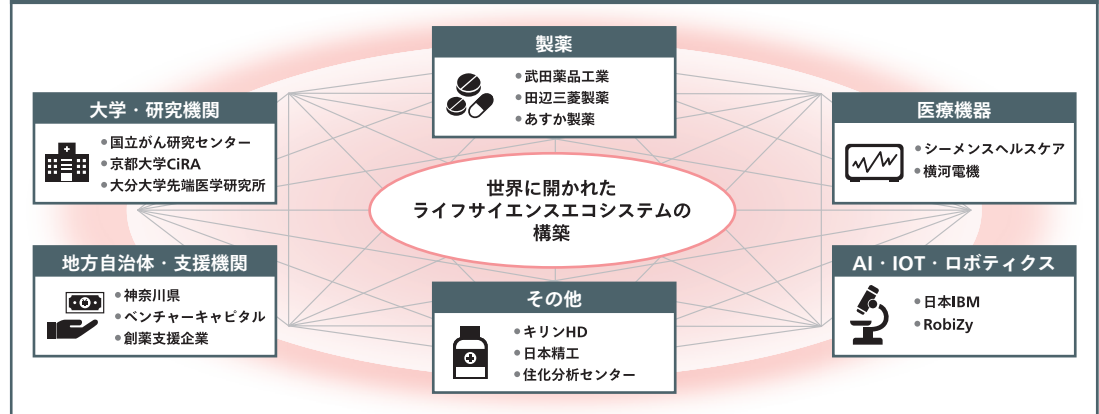
ジム

武田薬品工業と共同した施設運営による資産価値向上の取組み

本資産運用会社が施設運営を不動産面からサポートすることに加え、武田薬品工業の研究・臨床等の豊富なノウハウと本施設のメンバーシップ会員でもある三菱商事の知見も活用することで、最先端医療分野におけるイノベーション創出に貢献。



産官学から多様な企業が入居し、コラボレーションを推進することにより新たな価値創出を図る



02 IIF市原マニファクチュアリングセンター(底地) CRE提案

POINT 売主の事業再編に伴うCREニーズを捉え、交通アクセスが良く汎用性の高い首都圏の大型工場底地を取得しました。工業専用地域である「京葉工業地域」内に立地し、工場だけでなく再生可能エネルギー施設や物流施設への転換も可能な汎用性の高い立地ポテンシャルを有します。化学製品の関連企業を中心に企業の進出ニーズが高い市原市に所在しており、特に本物件は東京湾に面するため海上輸送に適しています。



所在地	千葉県市原市
取得日	2020年10月5日
取得価格	15,910百万円
鑑定評価額	18,230百万円
NOI利回り	5.7%
償却後NOI利回り	5.7%

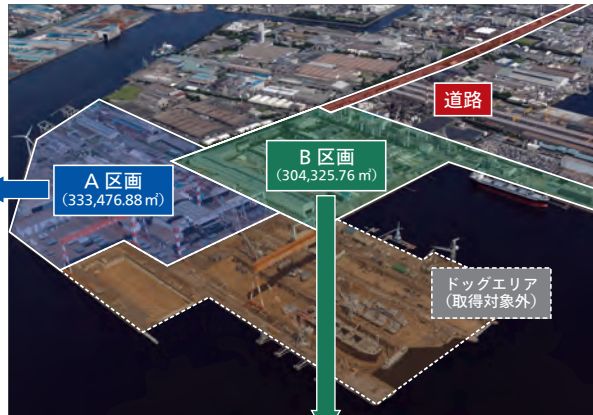
➤ 工業専用地域である「京葉工業地域」内に立地し、工場用地だけでなく、再生可能エネルギー施設や物流施設への転換も可能な汎用性の高い底地

【A区画】造船区画として現テナントが利用



中長期的な利用

①	一部区画の継続利用
②	他の製造業等への工場誘致
③	物流施設への転用等



【B区画】橋梁・機械・エネルギー等エリアとして現テナントが利用

三井E&Sグループ*、大手総合商社及び大手インフラ会社が参画する合併会社が本物件内にバイオマス発電所を建設中(2020年10月操業開始予定)

バイオマス発電所(建設中)	<各社の強みを活かしたバイオマス発電事業が行われる予定>
三井E&Sグループ	施工・運転・保守
大手総合商社	バイオマス燃料の供給
大手インフラ会社	発電所運営

*「三井E&Sグループ」とは、株式会社三井E&Sホールディングスおよびその連結子会社をいいます。

03 IIF湘南ロジスティクスセンター CRE提案

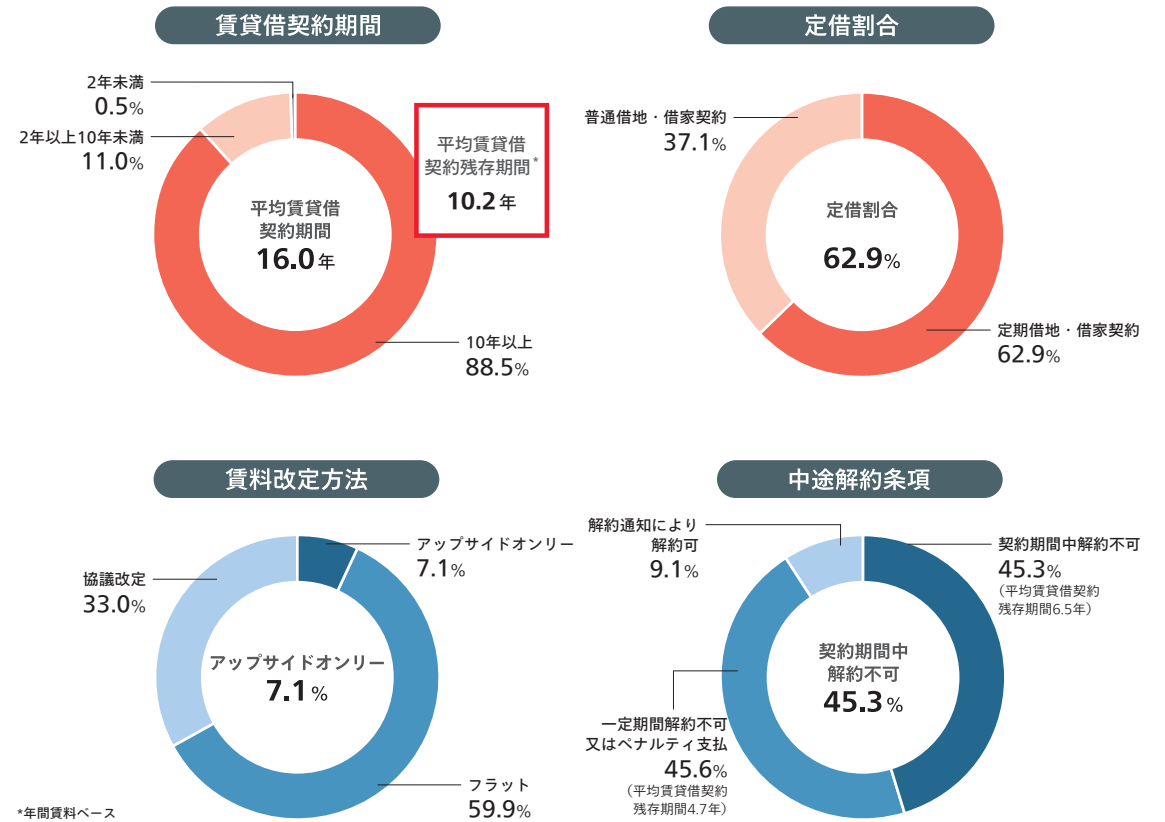
POINT 大手総合建設会社である戸田建設へのCRE提案を通して、大手医療品卸業のスズケンの基幹物流拠点を取得しました。高機能物流施設として、自動倉庫、常温・定温倉庫、危険物倉庫等も兼ね備えています。圏央道「寒川南」ICから約1.0kmに位置し、圏央道を経由して東名高速、中央道をはじめとする各高速道路も利用可能で、広域へのアクセスが可能な立地です。



所在地	神奈川県高座郡
取得日	2020年8月12日
取得価格	7,380百万円
鑑定評価額	8,200百万円
NOI利回り	4.9%
償却後NOI利回り	4.2%

一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」を継続 ~既存ポートフォリオ~

➤ 長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ(取得資産取得後)



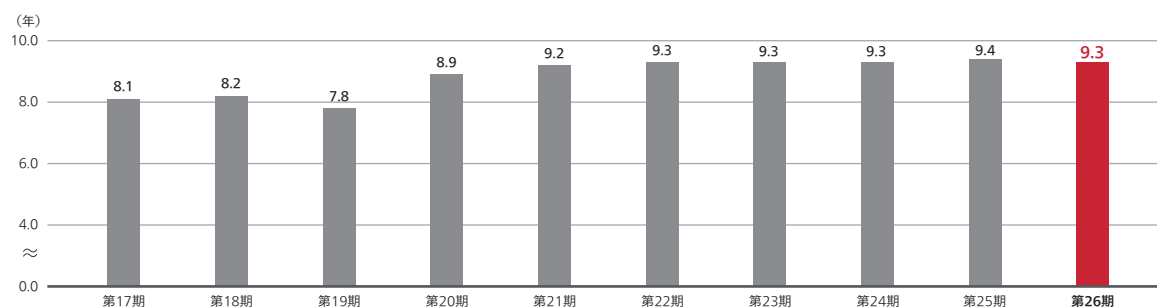
強固な財務基盤の構築に向けたALM戦略 ～財務戦略～

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0.79%、平均借入残存期間は5.7年、LTVは49.8%となりました。この他、2020年7月に発表した第10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27期に新規借入

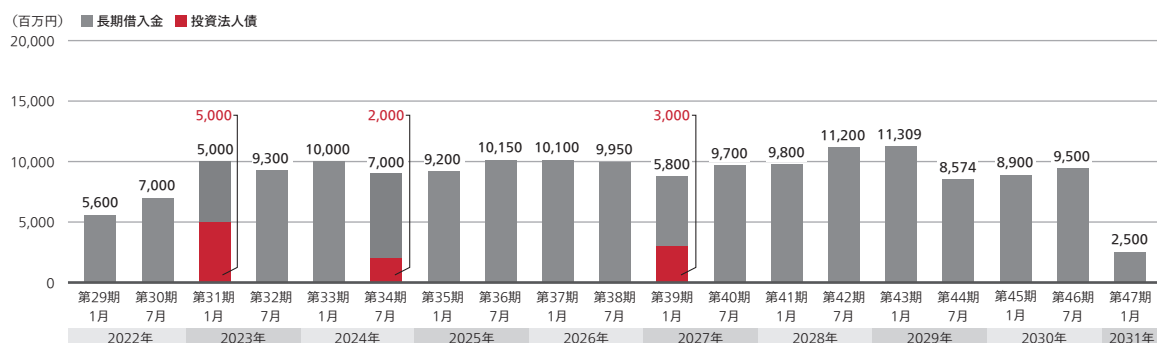
を行いました。今後も長期安定したポートフォリオの構築に合わせて長期・固定借入を実施するALM(Asset Liability Management)戦略により、引き続き長期安定的な財務基盤の構築を目指して参ります。

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%	0.79%	5.7年	AA (安定的)

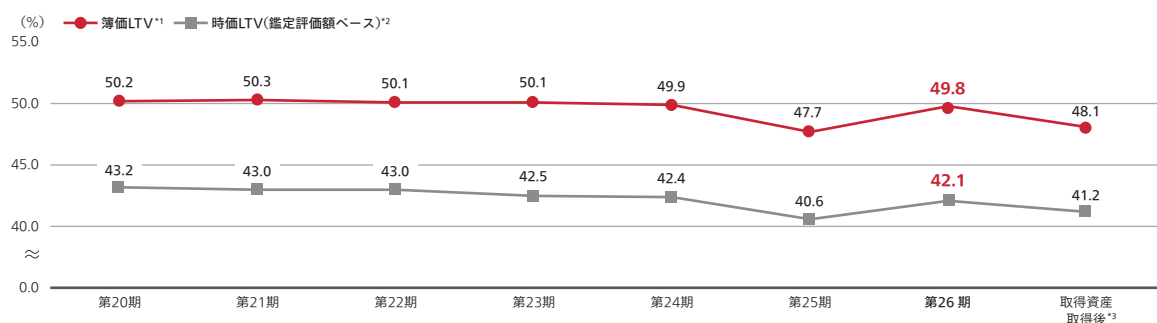
平均借入期間



返済期日の分散状況(2020年7月31日現在)



LTVの推移



^{*1} 簿価LTV = 有利子負債合計 ÷ 資産合計

取得資産取得後の簿価LTV = (2020年7月期末(第26期末)現在の有利子負債の総額 ÷ 第10回公募増資に伴う新規借入の金額) ÷ (第10回公募増資による取得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)

取得資産取得後の時価LTV = (2020年7月期末(第26期末)現在の有利子負債の総額 ÷ 第10回公募増資に伴う新規借入の金額) ÷ (第10回公募増資による取得資産取得後総資産額 + 第10回公募増資による取得資産取得後の含み益)

^{*3} 取得資産取得後の簿価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ています。2020年7月末時点で、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236銘柄^{*3}を選別して構築されています。

2020 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書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、2020年6月末日時点の数値です。

外部評価・各認証

2020年7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。



DBJ Green Building認証

全5物件で本認証を取得しています。



BELS評価

全8物件で本認証を取得しています。



CASBEE®不動産評価認証

全17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。)



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・コミティを組織
 - 国連事務総長が提唱した「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
 - 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
- 2019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
- 2020年
 - サステナビリティ・コミティを「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

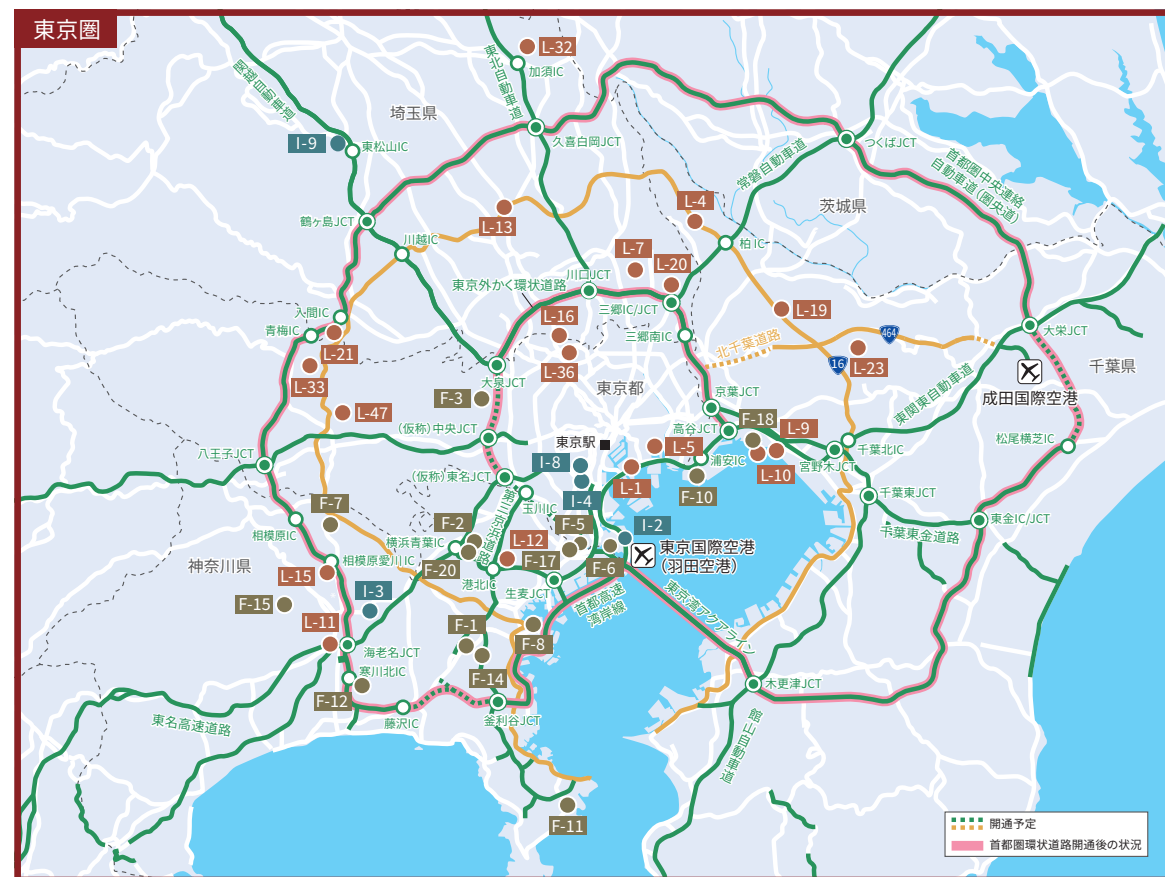


^{*} 2016年より本資産運用会社は国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

資産運用会社における持投資口制度の導入について

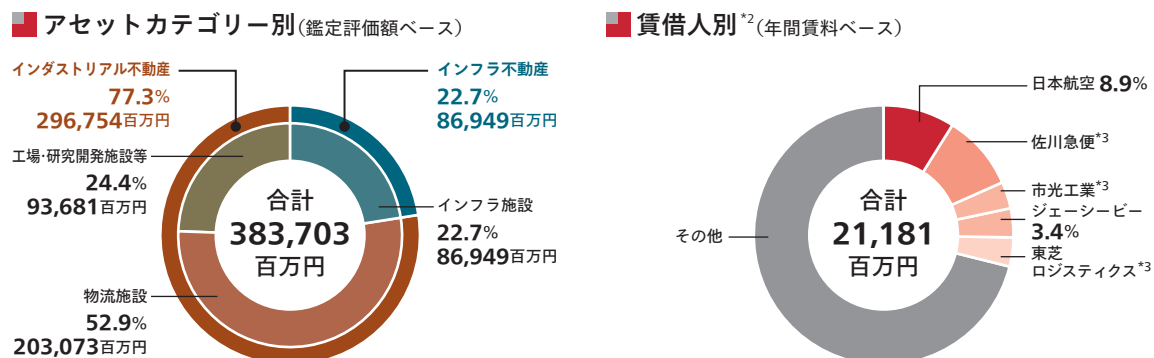
本資産運用会社は、本投資法人の投資口を対象とする持投資口制度の導入を決定し、2020年6月1日に持投資口会を設立いたしました。本資産運用会社の従業員による本投資法人の投資口の取得、保有の促進によって、当該従業員の福利厚生の増進及び当該従業員と投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上に資することを目的としています。

ポートフォリオマップ^① (2020年7月31日現在)



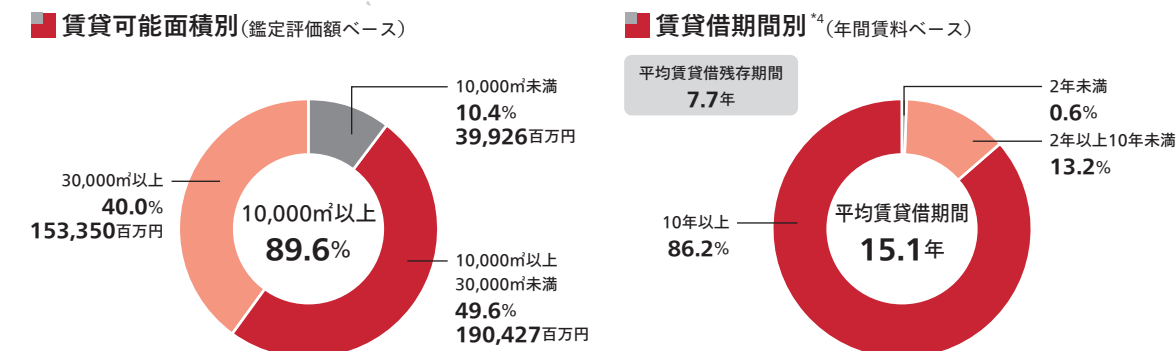
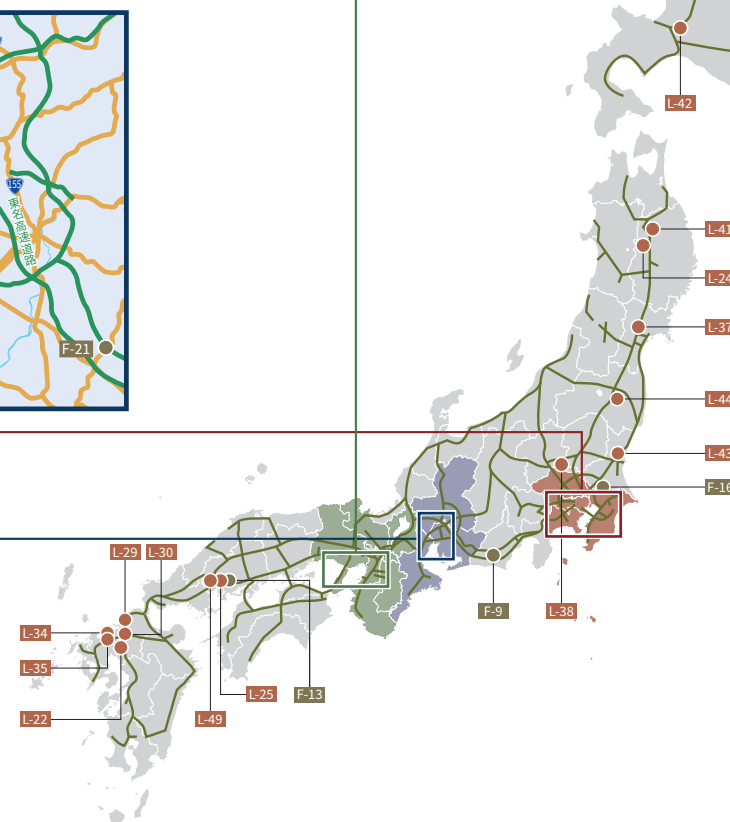
エリア別 (取得価格ベース)	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他	合計
	39 物件	14 物件	5 物件	17 物件	75 物件
	195,726 百万円	74,287 百万円	9,448 百万円	44,104 百万円	323,566 百万円
	60.5%	23.0%	2.9%	13.6%	100.0%

ポートフォリオの分散状況^② (2020年7月31日現在)



*1 比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

*2 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（第26期取得物件）

L-49	物流施設 IIF 広島西風新都ロジスティクスセンター
------	-------------------------------



所在地	広島県広島市
取得価格	6,208百万円
延床面積	30,153.58㎡
土地面積	24,312.00㎡

F-20	工場・研究開発施設等 IIF 横浜都筑 R&D センター
------	---------------------------------



所在地	神奈川県横浜市
取得価格	5,900百万円
延床面積	18,132.42㎡
土地面積	9,809.27㎡

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



所在地	神奈川県厚木市
取得価格	6,960百万円
延床面積	31,387.81㎡
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。
**本投資法人は、底地を信託財産とする信託受益権のみを保有していましたが、2020年6月1日付で、底地上の建物を信託財産とする信託受益権も取得しました。

F-21	工場・研究開発施設等 IIF 岡崎マニュファクチャリングセンター(底地)
------	---



所在地	愛知県岡崎市
取得価格	3,930百万円
延床面積	—
土地面積	42,049.87㎡

既存保有物件

L-1	物流施設 IIF 東雲ロジスティクスセンター(準共有持分53%)
所在地	東京都江東区



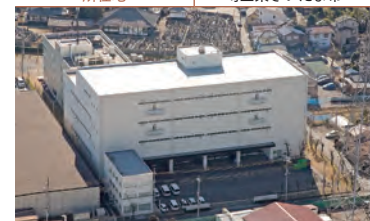
L-7	物流施設 IIF 越谷ロジスティクスセンター
所在地	埼玉県越谷市



L-10	物流施設 IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ
所在地	千葉県習志野市



L-13	物流施設 IIF さいたまロジスティクスセンター
所在地	埼玉県さいたま市



L-16	物流施設 IIF 川口ロジスティクスセンター
所在地	埼玉県川口市



L-4	物流施設 IIF 野田ロジスティクスセンター
所在地	千葉県野田市



L-8	物流施設 IIF 西宮ロジスティクスセンター
所在地	兵庫県西宮市



L-11	物流施設 IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ
所在地	神奈川県厚木市



L-14	物流施設 IIF 名古屋ロジスティクスセンター
所在地	愛知県名古屋市



L-17	物流施設 IIF 神戸ロジスティクスセンター
所在地	兵庫県神戸市



L-5	物流施設 IIF 新砂ロジスティクスセンター
所在地	東京都江東区



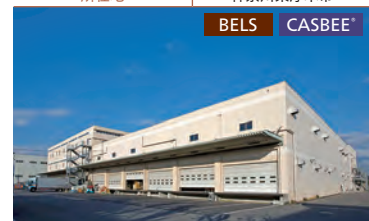
L-9	物流施設 IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)
所在地	千葉県習志野市



L-12	物流施設 IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター
所在地	神奈川県横浜市



L-15	物流施設 IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ
所在地	神奈川県厚木市



L-18	物流施設 IIF 東大阪ロジスティクスセンター
所在地	大阪府東大阪市



既存保有物件

L-19	物流施設
IIF 柏ロジスティクスセンター	
所在地	千葉県柏市
	

L-20	物流施設
IIF 三郷ロジスティクスセンター	
所在地	埼玉県三郷市
	

L-21	物流施設
IIF 入間ロジスティクスセンター	
所在地	埼玉県入間市
	

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
	

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
	

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
	

L-22	物流施設
IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	
所在地	佐賀県鳥栖市
	

L-23	物流施設
IIF 印西ロジスティクスセンター	
所在地	千葉県印西市
	

L-24	物流施設
IIF 盛岡ロジスティクスセンター	
所在地	岩手県紫波郡
	

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
	

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
	

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
	

L-25	物流施設
IIF 広島ロジスティクスセンター	
所在地	広島県広島市
	

L-26	物流施設
IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)	
所在地	大阪府泉大津市
	

L-27	物流施設
IIF 泉佐野フードプロセス & ロジスティクスセンター	
所在地	大阪府泉佐野市
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

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
	

既存保有物件

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



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



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



F-18	工場・研究開発施設等
IIF市川フードプロセスセンター	
所在地	千葉県市川市



F-19	工場・研究開発施設等
IIF岐阜各務原マニュファクチャリングセンター(底地)	
所在地	岐阜県各務原市



I-1	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	
所在地	兵庫県神戸市



F-5	工場・研究開発施設等
IIF蒲田R&Dセンター	
所在地	東京都大田区



F-6	工場・研究開発施設等
IIF川崎サイエンスセンター	
所在地	神奈川県川崎市



F-7	工場・研究開発施設等
IIF相模原R&Dセンター	
所在地	神奈川県相模原市



I-2	インフラ施設
IIF羽田空港メンテナンスセンター	
所在地	東京都大田区*



* 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。

I-3	インフラ施設
IIF座間ITソリューションセンター	
所在地	神奈川県座間市



I-4	インフラ施設
IIF品川データセンター	
所在地	東京都品川区



F-8	工場・研究開発施設等
IIF横浜新山下R&Dセンター	
所在地	神奈川県横浜市



F-9	工場・研究開発施設等
IIF掛川マニュファクチャリングセンター(底地)	
所在地	静岡県掛川市



F-10	工場・研究開発施設等
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	
所在地	千葉県浦安市



I-5	インフラ施設
IIF大阪豊中データセンター	
所在地	大阪府豊中市



I-6	インフラ施設
IIF大阪南港ITソリューションセンター	
所在地	大阪府大阪市



I-7	インフラ施設
IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	
所在地	愛知県名古屋市



F-11	工場・研究開発施設等
IIF横須賀テクノロジーセンター	
所在地	神奈川県横須賀市



F-12	工場・研究開発施設等
IIF湘南テクノロジーセンター	
所在地	神奈川県高座郡



F-13	工場・研究開発施設等
IIF広島マニュファクチャリングセンター(底地)	
所在地	広島県広島市



I-8	インフラ施設
IIF品川ITソリューションセンター	
所在地	東京都品川区



I-9	インフラ施設
IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)	
所在地	埼玉県東松山市



F-14	工場・研究開発施設等
IIF戸塚マニュファクチャリングセンター(底地)	
所在地	神奈川県横浜市



F-16	工場・研究開発施設等
IIFつくばマニュファクチャリングセンター(底地)	
所在地	茨城県龍ヶ崎市



F-17	工場・研究開発施設等
IIF新川崎R&Dセンター	
所在地	神奈川県川崎市



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
		自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	自 2018年6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6月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
営業収益	百万円	9,686	9,806	10,602	11,049	10,984
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(9,686)	(9,806)	(10,131)	(10,562)	(10,979)
営業費用	百万円	4,132	4,243	4,383	4,529	4,736
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,135)	(3,210)	(3,327)	(3,392)	(3,550)
営業利益	百万円	5,553	5,562	6,218	6,519	6,247
経常利益	百万円	4,614	4,625	5,192	5,572	5,318
当期純利益	(a) 百万円	4,612	4,624	5,190	5,571	5,317
純資産額	(b) 百万円	129,765	129,780	141,873	155,559	155,107
(対前期比)	%	(11.4)	(0.0)	(9.3)	(9.6)	(△0.3)
総資産額	(c) 百万円	289,221	289,242	314,087	327,950	342,223
(対前期比)	%	(10.6)	(0.0)	(8.6)	(4.4)	(4.4)
出資総額	注3 百万円	125,376	125,376	136,894	150,235	150,235
(対前期比)	%	(11.3)	(－)	(9.2)	(9.7)	(－)
発行済投資口の総口数	(d) 口	1,698,816	1,698,816	1,794,016	1,880,016	1,880,016
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	76,385	76,394	79,081	82,743	82,503
分配総額	(e) 百万円	4,613	4,625	5,261	5,799	5,324
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,716	2,723	2,933	3,085	2,832
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,715)	(2,722)	(2,893)	(2,964)	(2,828)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(1)	(1)	(40)	(121)	(4)
総資産経常利益率	注4 %	1.7 (3.4)	1.6 (3.2)	1.7 (3.5)	1.7 (3.4)	1.6 (3.2)
自己資本利益率	注4 %	3.7 (7.6)	3.6 (7.1)	3.8 (7.7)	3.7 (7.4)	3.4 (6.9)
自己資本比率	(b)/(c) %	44.9	44.9	45.2	47.4	45.3
(対前期増減)		(0.4)	(0.0)	(0.3)	(2.2)	(△2.1)
配当性向	注4 %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注4 百万円	7,882	7,961	8,207	8,640	9,014
ネット・プロフィット・マージン	注4 %	47.6	47.2	49.0	50.4	48.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注4 倍	9.7	9.7	11.0	11.5	11.4
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注4 円	3,499	3,526	3,413	3,487	3,671
FFO倍率	注4 倍	17.1	16.6	20.7	24.1	26.8
固定資産税等調整後1口当たり利益分配可能額	注5 円	2,680	2,684	2,881	2,935	2,810
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注5 円	3,464	3,488	3,401	3,459	3,653

(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、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) 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、第26期は会計計算期間182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5) 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7月31日現在、運用物件数75件、取得価格合計323,566百万円となっております。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2020年2月～2020年7月）における実質国内総生産(GDP)成長率は、2020年1～3月期が前期比マイナス0.6%（年率マイナス2.5%）、2020年4～6月期（2020年8月17日発表の1次速報値）が前期比マイナス7.8%（年率マイナス27.8%）となりました。2020年4～6月期は、新型コロナウイルス感染症の感染防止に対する緊急事態宣言に伴う外出自粛により家計最終消費支出が大きく落ち込んだほか、輸出が落ち込んだこともマイナスに寄与しました。
資本市場では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受け、日経平均株価は2020年3月19日に16,552円（年初水準の約71%）まで下落しましたが、各国の金融緩和実施と大規模な経済対策により回復傾向を示し、7月末時点で21,710円（年初水準の約94%）まで回復しています。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の第2波、第3波が懸念されるほか、企業業績の悪化の顕在化による経済ファンダメンタルズの弱さも認識される中で、不安定な状況が続いています。
J-REIT市場では、東証REIT指数が3月19日に1,145ポイント（年初水準の約53%）まで下落しましたが、7月末時点で1,664ポイント（年初水準の約77%）まで回復しています。また物流系REITは、外出自粛によりEC需要が拡大し、今後さらなるEC化の進展が期待されるため、足元の賃貸市場については今後も堅調に推移するものと考えます。
このような状況下、本投資法人は強みとするCRE（Corporate Real Estate）提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しています。当期においては、前期に実施した公募増資に伴い、IIF横浜都筑 R & D センター（取得価格5,900百万円）、IIF広島西風新都ロジスティクスセンター（取得価格6,208百万円）、IIF厚木マニユファクチュアリングセンター（建物）（取得価格6,960百万円）及びIIF岡崎マニユファクチュアリングセンター（底地）（取得価格3,930百万円）の4物件を取得しました。
これらの結果、本投資法人の2020年7月31日現在の保有資産は、物流施設46物件、工場・研究開発施設等20物件、インフラ施設9物件、取得価格の合計は323,566百万円となっております。また、2020年7月31日現在の総賃貸可能面積は1,722,276.26㎡、平均稼働率については100.0%となっております。

(3) 資金調達概要

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

a) 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ました。なお、新規借入の内訳は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4,000百万円となります。また、2020年3月31日に長期借入金1,500百万円（借入期間10年）、同年6月30日に長期借入金1,000百万円（借入期間7年）及び長期借入金1,500百万円（借入期間8年）をそれぞれ固定金利で新規に借入れ、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7月31日現在の有利子負債残高は170,583百万円、うち、長期借入金は160,583百万円、投資法人債は10,000百万円となっております。

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

(4) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益10,984百万円、営業利益6,247百万円、経常利益5,318百万円となり、当期純利益5,317百万円となりました。
分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の全額である5,316,685,248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7,520,064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2,832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	
2017年2月14日	公募増資	43,538	396,102	21,308	112,131	(注2)
2017年3月3日	第三者割当増資	1,062	397,164	519	112,651	(注3)
2018年2月1日	投資口分割	1,191,492	1,588,656	－	112,651	(注4)
2018年3月7日	公募増資	109,275	1,697,931	12,623	125,274	(注5)
2018年4月4日	第三者割当増資	885	1,698,816	102	125,376	(注6)
2019年5月29日	公募増資	90,700	1,789,516	10,973	136,349	(注7)
2019年6月25日	第三者割当増資	4,500	1,794,016	544	136,894	(注8)
2019年10月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,794,016	△69	136,824	(注9)
2019年12月18日	公募増資	83,900	1,877,916	13,014	149,839	(注10)
2020年1月15日	第三者割当増資	2,100	1,880,016	325	150,165	(注11)
2020年4月17日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,880,016	△223	149,941	(注12)

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 2019年9月11日開催の本投資法人役員会において、第24期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり39円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月15日よりその支払を開始しました。
- (注10) 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11) 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。
- (注12) 2020年3月18日開催の本投資法人役員会において、第25期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり119円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月17日よりその支払を開始しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 決算年月	第 22 期 2018年7月	第 23 期 2019年1月	第 24 期 2019年7月	第 25 期 2020年1月	第 26 期 2020年7月
最高	126,400円	121,900円	146,900円	174,500円	203,400円
最低	111,800円	106,600円	115,900円	141,300円	94,500円
期末終値	120,600円	116,300円	142,400円	166,800円	197,400円

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5,316,685,248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7,520,064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2,832円となりました。

	第 22 期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	第 23 期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	第 24 期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第 25 期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	第 26 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
	4,612,919千円	4,624,277千円	5,190,477千円	5,571,378千円	5,317,160千円
当期純利益総額	4,612,919千円	4,624,277千円	5,190,477千円	5,571,378千円	5,317,160千円
利益留保額	218,599千円	214,007千円	204,317千円	167,392千円	137,303千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	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）	5,324,205千円 （2,832円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	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）	5,316,685千円 （2,828円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	1,698千円 （1円）	1,698千円 （1円）	71,760千円 （40円）	227,481千円 （121円）	7,520千円 （4円）
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金）	1,698千円 （1円）	1,698千円 （1円）	1,794千円 （1円）	3,760千円 （2円）	7,520千円 （4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）	69,966千円 （39円）	223,721千円 （119円）	－千円 （－円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用全般に関する見通し

物流不動産市場においては、2020年第2四半期の首都圏のマルチテナント型物流施設の空室率は1%未満を維持し、今後のプレリーシングも順調なことから、年内の需給バランスは安定して推移することが見込まれます（CBREマーケットビュー2020年第2四半期）。また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、事業会社においては、新型コロナウイルス感染症の影響による企業業績の悪化懸念や事業資金確保のため、企業が保有する不動産を売却する等のニーズが増加するものと考えられます。また、人手不足に対応したAIやロボット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のため、引き続き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、事業資金及び設備投資資金の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。

ただし、新型コロナウイルス感染症の感染終息が見えない中、企業業績や経済ファンダメンタルズの動向が不動産市場や本投資法人の運用物件のテナントにどのような影響を及ぼすかについては、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7月31日現在、運用物件数75件、取得価格合計323,566百万円となっております。

これらの資産は当期末現在、平均稼働率100.0%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間7.7年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しております。

本投資法人は、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+αとしての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しております。「3C Management Cycle」とは、①Communicate：テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize：個別のニーズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより、③Create：ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+αという投資主価値を創造していく、というポートフォリオ運用の考え方です。その成果として、当期には、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡにおいて、総賃貸可能面積の約50%を占める既存テナントとの定期建物賃貸借契約が2020年12月末に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

(新投資口の発行)

2020年7月27日及び2020年8月4日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2020年8月11日に、第三者割当による新投資口については2020年9月8日にそれぞれ払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、2020年9月8日付で出資総額は183,865,203,829円、発行済投資口数の総口数は2,070,016口となっております。

[公募による新投資口発行]

発行新投資口数：181,000口
発行価格（募集価格）：1口当たり182,845円
発行価格（募集価格）の総額：33,094,945,000円
発行価額（払込金額）：1口当たり177,001円
発行価額（払込金額）の総額：32,037,181,000円
払込期日：2020年8月11日
分配金起算日：2020年8月1日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数：9,000口
発行価額（払込金額）：1口当たり177,001円
発行価額（払込金額）の総額：1,593,009,000円
払込期日：2020年9月8日
分配金起算日：2020年8月1日
割当先：野村證券株式会社

[資金使途]

今回の公募及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部に充当します。

(参考情報)

・執行役員の変更について

本投資法人の執行役員である倉部康行から、2020年9月30日付で本投資法人の執行役員を辞任したい旨の申出がありました。これに伴い、同年10月1日付で補欠執行役員（第一順位）である上田英彦が本投資法人の執行役員に就任する予定です。

新任予定の執行役員の略歴は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主要略歴	
上田英彦 (1972年12月27日)	1995年4月	ハウス食品株式会社 東京支店
	1998年12月	株式会社エスエヌケイ 経理部
	2000年4月	ギャップジャパン株式会社 財務部
	2001年7月	株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社） ファイナンス・アカウンティンググループ マネージャー
	2004年7月	ジョーンズラングラサール株式会社 ファイナンスマネージャー
	2005年4月	(グループ内転籍) ラサールインベストメントマネージメント株式会社 ストラクチャードファイナンス部 統括
	2007年7月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 リテール本部 財務部シニアマネージャー
	2008年5月	同社 コーポレート本部 財務部シニアマネージャー
	2013年5月	同社 インダストリアル本部 ファンド企画部長
	2017年3月	同社 総合企画室経営企画部新規事業開発室付ゼネラルマネージャー
	2017年7月	同社 執行役員インダストリアル本部長兼ファンド企画部長
	2019年5月	同社 執行役員インダストリアル本部長（現任）
	2020年10月	本投資法人 執行役員就任（予定）

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
	2018年7月31日	2019年1月31日	2019年7月31日	2020年1月31日	2020年7月31日
発行可能投資口総口数	32,000,000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	1,698,816口	1,698,816口	1,794,016口	1,880,016口	1,880,016口
投資主数	7,996人	8,921人	9,296人	8,978人	7,910人

2. 投資口に関する事項

2020年7月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本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	343,012	18.24
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	中央区晴海1丁目8-12	331,575	17.63
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	80,545	4.28
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	中央区晴海1丁目8-12	50,512	2.68
みずほ証券株式会社	千代田区大手町1丁目5-1	46,158	2.45
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	23,159	1.23
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	225 LIBERTY STREET, NEW YORK, NY 10286, UNITED STATES	23,040	1.22
STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	22,951	1.22
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	中央区晴海1丁目8-12	22,393	1.19
合計		968,945	51.53

(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 代表社員理事長	1,620千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	13,500千円 (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 25 期 (2020年1月31日)		第 26 期 (2020年7月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	12,951	4.0	12,910	3.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,850	1.5	4,828	1.4
			その他	4,080	1.2	4,076	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	44,011	13.4	43,791	12.8
			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	111,501	34.0	124,917	36.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	48,922	14.9	52,987	15.5
			その他	26,351	8.0	32,755	9.6
		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	7,673	2.3	7,631	2.2
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び東京周辺都市部	12,953	4.0	12,882	3.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	22,626	6.9	22,437	6.5
			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			297,921	90.8	321,217	93.9	
匿名組合出資持分 (注4)			101	0.0	95	0.0	
預金・その他の資産			29,927	9.2	20,910	6.1	
資産総額計			327,950	100.0	342,223	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7月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。						
不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
IIF羽田空港メインテナンスセンター	37,793	81,995.81	81,995.81	100.0	13.3	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	15,763	11,476.05	11,476.05	100.0	3.0	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	12,830	27,493.29	27,493.29	100.0	3.6	物流施設
IIF厚木マニユファクチャリングセンター（注5）	12,058	95,816.91	95,816.91	100.0	(注6)	工場・研究開発施設等
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	12,053	52,201.30	52,201.30	100.0	(注6)	物流施設
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	10,207	51,530.51	51,530.51	100.0	(注6)	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,380	21,615.01	21,615.01	100.0	3.3	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	8,597	46,262.20	46,262.20	100.0	(注6)	物流施設
IIF昭島ロジスティクスセンター	8,458	31,071.21	31,071.21	100.0	(注6)	物流施設
IIF品川ＩＴソリューションセンター	7,875	7,057.03	7,057.03	100.0	(注6)	インフラ施設
合計	135,017	426,519.32	426,519.32	100.0	37.2	

- (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) IIF厚木マニユファクチャリングセンターについて、本投資法人は底地を信託財産とする信託受益権（以下「底地受益権」といいます。）のみを保有していましたが、2020年6月1日付で、底地上の建物を信託財産とする信託受益権（以下「建物受益権」といいます。）を取得しており、2020年7月31日現在、底地受益権と建物受益権の二つの信託受益権を保有しております。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用賃借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃貸人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については底地の賃貸（可能）面積64,327.54㎡と底地上の建物の賃貸（可能）面積31,489.37㎡とを合算した数値を記載しております。
- (注6)「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7月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	17,437	12,830
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	9,080	5,230
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	5,146
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	1,710
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	1,987
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	3,070	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	6,370	4,664
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	3,159
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	3,400	2,291
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	1,412
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	1,159
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番7	不動産信託受益権	16,584.64	3,120	2,399
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	4,530	2,121
IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10	不動産信託受益権	39,567.74	7,720	5,228
IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府大阪市若江東町六丁目7番46	不動産	20,495.06	3,230	2,489
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	1,831

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	3,398
IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市大字南幸字東武蔵野660番2	不動産信託受益権	17,881.65	4,130	2,999
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	1,481
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	1,008
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 他	不動産信託受益権	8,001.57	1,250	561
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	3,289
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	4,400	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	923
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	7,520	5,635
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	1,908
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	8,597
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	2,587
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	926	923
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	5,360	5,213
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	51,530.51	11,400	10,207
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	1,734
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	1,566
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	1,011
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	12,053
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	2,552
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	1,450	1,380
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	2,504
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	2,515
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	4,410	4,120
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	8,458
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	2,910	2,481
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番1号	不動産信託受益権	28,988.91	6,870	6,492
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	1,330	1,261
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	9,380
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	7,533

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	1,967
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	3,361
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	3,812
IIF掛川マニユ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	1,750	1,572
IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目195番	不動産	7,925.94	1,660	1,345
IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1番15	不動産信託 受益権	13,779.77	4,480	4,267
IIF湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮六丁目1番1	不動産信託 受益権	7,244.71	1,330	1,311
IIF広島マニユ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戸塚マニユ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	2,600	2,413
IIF厚木マニユファクチュアリングセンター (注6)	神奈川県厚木市下古沢字紅葉山832番地1他	不動産信託 受益権	95,816.91	16,000	12,058
IIFつくばマニユ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	1,310	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	11,865.54	8,710	6,548
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	6,320	6,395
IIF岐阜各務原マニユ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	261	255
IIF横浜都筑R&Dセンター	神奈川県横浜市都筑区牛久保三丁目9番2号	不動産信託 受益権	18,132.42	6,350	6,484
IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター (底地)	愛知県岡崎市牧平町字岡作34番6他	不動産信託 受益権	42,049.87	4,190	4,104
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	15,763
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号	不動産	81,995.81	41,300	37,793
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	5,007
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	6,950	5,268
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	6,290	5,490
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	2,440	1,184
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋港区潮見町37番31	不動産	51,583.70	2,240	1,998
IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区西五反田四丁目31番18	不動産信託 受益権	7,057.03	6,940	7,875
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	759	729
合 計			1,722,276.26	383,703	321,217

(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、それぞれ賃借人が異なる賃貸借契約が締結されている（底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者）ことから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積58,070.00㎡と借地権付建物の賃貸可能面積25,835.16㎡とを合算した数値を記載しております。

(注6) IIF厚木マニユファクチュアリングセンターについて、本投資法人は、底地受益権のみを保有していましたが、2020年6月1日付で、建物受益権を取得しており、2020年7月31日現在、底地受益権と建物受益権の二つの信託受益権を保有しております。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用貸主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用賃貸借契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃借人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「賃貸可能面積」については底地の賃貸可能面積64,327.54㎡と底地上の建物の賃貸可能面積31,489.37㎡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 25 期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日				第 26 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	403	3.8	1	100.0	400	3.6
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	190	1.8	1	100.0	179	1.6
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4）	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIFさいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	0.6	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)	4	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	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	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	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター（注5）	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	1	100.0	154	1.5	1	100.0	154	1.4
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	0.5
IIF三鷹カードセンター	1	100.0	370	3.5	1	100.0	364	3.3
IIF蒲田R&Dセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF川崎サイエンスセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF相模原R&Dセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF横浜新山下R&Dセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF掛川マニユファクチ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 25 期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日				第 26 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF湘南テクノロジーセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF広島マニユファクチュアリングセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF戸塚マニユファクチュアリングセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF厚木マニユファクチュアリングセンター（注6）（注7）	1	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIFつくばマニユファクチュアリングセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF新川崎R＆Dセンター	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	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
IIF岐阜各務原マニユファクチュアリングセンター（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF横浜都筑R&Dセンター（注8）	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター（底地）（注9）	－	－	－	－	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF神戸地域冷暖房センター	4	100.0	332	3.2	4	100.0	332	3.0
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,442	13.7	1	100.0	1,456	13.3
IIF座間ITソリューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF品川データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪豊中データセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF大阪南港ITソリューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
IIF品川ITソリューションセンター	6	72.7	(注3)	(注3)	9	100.0	(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10）	94	99.8	10,562	100.0	100	100.0	10,979	100.0

（注1）「テナント総数」は、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数を記載しており、合計欄には、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数の単純合計を記載しております。

（注2）「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

（注3）賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

（注4）IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについて、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しております。底地及び借地権付建物は、それぞれ賃借人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」は底地の賃借人の数と借地権付建物の賃借人の数の合計を記載しております。

（注5）2020年4月30日付で取得しております。

（注6）2020年6月1日付で建物に係る不動産信託受益権を取得しております。

（注7）IIF厚木マニユファクチュアリングセンターについて、本投資法人は、底地受益権のみを保有していましたが、2020年6月1日付で、建物受益権を取得しており、2020年7月31日現在、底地受益権と建物受益権の二つの信託受益権を保有しております。底地については、底地受益権に係る信託受託者を使用賃主とし、建物受益権に係る信託受託者を使用借主とする土地使用賃貸契約が締結され、底地上の建物については、建物受益権に係る信託受託者を賃借人とし、テナントを賃借人とする定期建物賃貸借契約が締結されていることから、「テナント総数」は底地の賃借人の数と底地上の建物の賃借人の数の合計を記載しております。

（注8）2020年3月2日付で取得しております。

（注9）2020年7月15日付で取得しております。

（注10）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7月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。								
銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益 （百万円）	備考
			単価	金額 （百万円）	単価	金額 （百万円）		
合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号匿名組合出資持分	匿名組合出資投資持分	－	－	95	－	115	20	－
合 計		－	－	95	－	115	20	

（注1）規約に従い、匿名組合出資持分に係る運用対象資産である不動産等については収益還元法により評価し、また金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により評価した後に、これらの匿名組合出資持分に係る運用対象資産合計額から匿名組合出資持分に係る負債合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産額の持分相当額をもって評価しております。 なお、計算書類の「金融商品に関する注記」における「投資有価証券

（匿名組合出資持分）」の「時価」とは、評価方法が異なっております（後記「注記表 金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項 注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品」参照）。

（注2）上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

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

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。				
区分	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	33,600	33,600	△926
合 計		33,600	33,600	△926

（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7月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区	台風被害対応工事	2020年12月	122	－	－
IIF相模原R＆Dセンター	神奈川県相模原市	外気調和機更新工事	2021年1月	60	－	－
IIF広島ロジスティクスセンター	東京都広島市	外壁改修工事（第2期/全2期）	2020年10月	50	－	－

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699百万円であり、費用に区分された修繕費98百万円と合わせ、合計797百万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（2期/全3期）	2020年4月～2020年6月	60
IIF大阪住之江 ロジスティクスセンター1	大阪府大阪市	照明器具LED化工事	2020年1月～2020年2月	55
IIF広島ロジスティクスセンター	東京都広島市	外壁改修工事（1/2期）	2020年1月～2020年6月	51
その他	－	－	－	532
合計				699

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 25 期	第 26 期
	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
(a) 資産運用報酬	971,774	1,020,654
(b) 資産保管委託報酬	7,098	7,440
(c) 一般事務委託報酬	36,387	37,411
(d) 役員報酬	7,440	7,440
(e) その他費用	114,528	112,961
合 計	1,137,229	1,185,909

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	2012年 3月30日	1,500	－	1.6 (注2)	2020年 3月31日	期限一括 (注3)	(注4)	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4)	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4)	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2)	2022年 3月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社	2012年 6月29日	1,000	－	1.4	2020年 6月30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	2013年 2月6日	1,000	1,000	1.8	2025年 2月5日	期限一括	(注4)	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2)	2023年 2月6日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2023年 2月6日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2023年 2月6日	期限一括 (注3)	(注4)	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4)	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2)	2023年 2月6日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2022年 2月4日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2022年 2月4日	期限一括 (注3)	(注4)	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5)	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2)	2023年 6月30日	期限一括 (注3)	(注5)	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2)	2022年 6月30日	期限一括 (注3)	(注5)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社	2013年 6月28日	500	－	1.2 (注2)	2020年 6月30日	期限一括 (注3)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		500	－					
	株式会社山口銀行		500	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月18日	7,500	7,500	1.4 (注2)	2023年 10月18日	期限一括 (注3)	(注5)	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2)	2023年 12月29日	期限一括 (注3)	(注5)	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3)	(注4)	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2)	2024年 2月6日	期限一括 (注3)	(注4)	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3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2014年 2月6日	500	500	1.0 (注2)	2022年 8月5日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月6日	868	868	0.9 (注2)	2022年 2月4日	期限一括 (注3)	(注4)	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4)	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2)	2026年 3月13日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2024年 3月13日	期限一括 (注3)	(注4)	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4)	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2)	2025年 3月14日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2025年 3月14日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2024年 9月13日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2022年 9月15日	期限一括 (注3)	(注4)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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2)	2024年 9月30日	期限一括 (注3)	(注4)	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2)	2026年 3月31日	期限一括 (注3)	(注4)	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3)	(注4)	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5)	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4)	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	3,255	3,255	0.6	2026年 3月6日	期限一括 (注3)	(注5)	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3)	(注5)	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3)	(注5)	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3)	(注4)	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4)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注5)	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3)	(注5)	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3)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.7	2027年 3月31日	期限一括 (注3)	(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5)	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3)	(注5)	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3)	(注5)	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3)	(注5)	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3)	(注5)	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3)	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社かんぽ生命保険	2018年 2月1日	2,300	2,300	0.9	2030年 2月1日	期限一括 (注3)	(注4)	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3)	(注4)	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	0.9	2030年 2月28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	2018年 3月7日	400	400	0.7	2028年 9月7日	期限一括	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注5)	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3)	(注5)	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3)	(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	2018年 3月30日	796	796	0.3	2021年 9月30日	期限一括 (注3)	(注4)	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3)	(注4)	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4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注5)	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3)	(注5)	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5)	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5)	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5)	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)	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)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	無担保 無保証
	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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3)	(注4)	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)	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)	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5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 9月30日	1,626	1,626	0.3	2028年 9月29日	期限一括 (注3)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月31日	－	1,500	0.4	2030年 3月29日	期限一括 (注3)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月27日	－	200	0.2	2023年 4月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月27日	－	400	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 4月27日	－	200	0.3	2024年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 4月27日	－	300	0.4	2027年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 4月27日	－	300	0.3	2028年 4月30日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 4月27日	－	300	0.4	2029年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 4月27日	－	500	0.4	2028年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 4月27日	－	300	0.4	2029年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 4月27日	－	500	0.5	2030年 10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月28日	－	300	0.2	2023年 4月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月28日	－	1,000	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月28日	－	500	0.3	2024年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月28日	－	700	0.4	2027年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 5月28日	－	500	0.3	2028年 4月30日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 5月28日	－	800	0.4	2029年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 5月28日	－	1,100	0.4	2028年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 5月28日	－	800	0.4	2029年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 5月28日	－	1,300	0.5	2030年 10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 6月30日	－	1,000	0.4	2027年 6月30日	期限一括 (注3)	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2020年 6月30日	－	1,500	0.3	2028年 6月30日	期限一括 (注3)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 7月13日	－	300	0.2	2023年 4月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 7月13日	－	500	0.4	2029年 10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 7月13日	－	200	0.2	2024年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 7月13日	－	400	0.4	2027年 10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年7月13日	－	200	0.3	2028年4月30日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年7月13日	－	500	0.4	2029年10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年7月13日	－	700	0.4	2028年10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年7月13日	－	500	0.4	2029年10月31日	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年7月13日	－	700	0.5	2030年10月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	小 計		146,583	160,583					
合 計			146,583	160,583					

(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) 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3) 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4) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注5) 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)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	IIF横浜都筑R&Dセンター	2020年3月2日	5,900	－	－	－	－
	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	2020年4月30日	6,208	－	－	－	－
	IIF厚木マニユファクチュアリングセンター(建物)	2020年6月1日	6,960	－	－	－	－
	IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター(底地)	2020年7月15日	3,930	－	－	－	－
合計			22,998		－	－	－

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

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)（注）	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	IIF横浜都筑R&Dセンター	2020年3月2日	5,900	6,350	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年11月1日
取得	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	2020年4月30日	6,208	6,870	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年11月1日
取得	IIF厚木マニユファクチュアリングセンター(建物)	2020年6月1日	6,960	6,990	シービーアールイー 株式会社	2019年11月1日
取得	IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター(底地)	2020年7月15日	3,930	4,180	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年11月1日

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

(2) 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	147,338	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
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 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%
第 26 期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	4,800	947,520千円	0.3%

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

2. お知らせ

該当事項はありません。

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） 2020年1月31日	当期 2020年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,778,269	13,133,520
信託現金及び信託預金	3,712,295	4,002,053
営業未収入金	288,546	697,026
前払費用	549,882	698,522
未収還付法人税等	404	265
未収消費税等	－	867,180
その他	1,034	941
流動資産合計	28,330,432	19,399,511
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,181,870	34,297,858
減価償却累計額	△7,543,324	△7,947,518
建物（純額）	26,638,546	26,350,339
構築物	111,795	111,795
減価償却累計額	△35,623	△39,522
構築物（純額）	76,171	72,273
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	△8,411	△9,085
工具、器具及び備品（純額）	5,444	4,770
土地	21,337,362	21,343,414
信託建物	78,205,154	90,851,946
減価償却累計額	△13,075,407	△14,197,083
信託建物（純額）	65,129,746	76,654,863
信託構築物	778,524	1,029,414
減価償却累計額	△400,152	△429,596
信託構築物（純額）	378,371	599,817
信託機械及び装置	119,385	119,385
減価償却累計額	△32,406	△38,945
信託機械及び装置（純額）	86,979	80,440
信託工具、器具及び備品	41,854	46,881
減価償却累計額	△17,571	△20,487
信託工具、器具及び備品（純額）	24,282	26,394
信託土地	164,403,793	176,244,234
信託建設仮勘定	6,000	6,000
有形固定資産合計	278,086,698	301,382,547
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
その他	10,500	9,198
無形固定資産合計	19,844,466	19,843,164
投資その他の資産		
投資有価証券	101,517	95,456
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,292,619	1,274,360
その他	3,000	3,000
投資その他の資産合計	1,407,336	1,383,016
固定資産合計	299,338,501	322,608,728
繰延資産		
投資口交付費	245,979	183,670
投資法人債発行費	35,170	31,362
繰延資産合計	281,150	215,033
資産合計	327,950,083	342,223,273

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2020年1月31日	当期 2020年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	657,965	769,132
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	－
未払金	690,245	703,629
未払費用	127,019	127,282
未払法人税等	617	897
未払消費税等	491,424	－
前受金	1,782,628	1,789,422
その他	218,676	51,476
流動負債合計	7,968,576	3,441,840
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	142,583,000	160,583,000
預り敷金及び保証金	2,468,668	2,451,531
信託預り敷金及び保証金	8,890,773	9,866,243
資産除去債務	318,248	636,267
デリバティブ債務	160,446	136,661
その他	1,170	653
固定負債合計	164,422,307	183,674,357
負債合計	172,390,884	187,116,198
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	150,235,013	150,235,013
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 ※3	△214,318	△182,141
その他の出資総額控除額	△69,966	△293,688
出資総額控除額合計	△284,285	△475,830
出資総額（純額）	149,950,728	149,759,183
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,775,696	5,484,552
剰余金合計	5,775,696	5,484,552
投資主資本合計	155,726,424	155,243,735
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△167,225	△136,661
評価・換算差額等合計	△167,225	△136,661
純資産合計 ※2	155,559,199	155,107,074
負債純資産合計	327,950,083	342,223,273

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	10,562,057	10,979,943
不動産等売却益 ※2	485,200	－
匿名組合分配金	2,070	4,381
営業収益合計	11,049,327	10,984,324
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	3,392,607	3,550,678
資産運用報酬	971,774	1,020,654
役員報酬	7,440	7,440
資産保管手数料	7,098	7,440
一般事務委託手数料	36,387	37,411
その他営業費用	114,528	112,961
営業費用合計	4,529,836	4,736,587
営業利益	6,519,490	6,247,737
営業外収益		
受取利息	72	89
還付加算金	1,568	－
未払分配金戻入	224	305
営業外収益合計	1,865	394
営業外費用		
支払利息	627,049	618,870
投資法人債利息	50,173	49,626
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
融資関連費用	188,110	189,955
投資口交付費償却	76,444	62,309
その他	3,745	4,862
営業外費用合計	949,330	929,431
経常利益	5,572,025	5,318,700
税引前当期純利益	5,572,025	5,318,700
法人税、住民税及び事業税	646	1,539
法人税等合計	646	1,539
当期純利益	5,571,378	5,317,160
前期繰越利益	204,317	167,392
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,775,696	5,484,552

前期（ご参考）（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	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		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	
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

当期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）
(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		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	
当期首残高	150,235,013	△214,318	△69,966	△284,285	149,950,728
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		35,936		35,936	35,936
一時差異等調整引当額による 利益超過分配		△3,760		△3,760	△3,760
その他の利益超過分配			△223,721	△223,721	△223,721
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	－	32,176	△223,721	△191,545	△191,545
当期末残高	※1 150,235,013	△182,141	△293,688	△475,830	149,759,183

	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	5,775,696	5,775,696	155,726,424	△167,225	△167,225	155,559,199
当期変動額						
剰余金の配当	△5,572,367	△5,572,367	△5,572,367			△5,572,367
一時差異等調整引当額の戻入	△35,936	△35,936	－			－
一時差異等調整引当額による 利益超過分配			△3,760			△3,760
その他の利益超過分配			△223,721			△223,721
当期純利益	5,317,160	5,317,160	5,317,160			5,317,160
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				30,563	30,563	30,563
当期変動額合計	△291,143	△291,143	△482,688	30,563	30,563	△452,125
当期末残高	5,484,552	5,484,552	155,243,735	△136,661	△136,661	155,107,074

【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8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
1. 資産の評価方法及び処理方法		有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。	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108千円です。	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90,305千円です。
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 2020年3月31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 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
 - ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31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日以後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、これまで我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）
 - ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10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）
 - ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31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）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、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、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。
企業会計基準委員会の時価の算定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、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。
- ※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
「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。
- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ※1. 概要
国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS第1号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。
企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。
- ※2. 適用予定日
2021年7月期の期末から適用します。
- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ※1. 概要
「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。
なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされております。
- ※2. 適用予定日
2021年7月期の期末から適用します。

〔貸借対照表に関する注記〕

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

※3. 一時差異等調整引当額
前期（2020年1月31日）（ご参考）
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

当期（2020年7月31日）
1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	減価償却超過額等の発生	15,172	11,412	3,760	－	15,172	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	202,906	－	△35,936	166,969	デリバティブ取引の時価の変動
合計		420,621	214,318	3,760	△35,936	182,141	

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8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 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）
10,136,532 294,492 131,032 10,562,057 81,385 146,105 287,754 870,136 22,895 87,391 1,471,231 18,803 404,767 2,134 3,392,607 7,169,449	10,624,010 263,425 92,506 10,979,943 76,758 147,338 263,438 907,417 23,865 98,209 1,585,464 18,740 418,259 11,184 3,550,678 7,429,264
※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	
1,280,000 747,219 47,580 485,200	

〔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8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数
32,000,000口 1,880,016口	32,000,000口 1,880,016口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産 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
2 100,120 52,609 152,731 △152,731 － － －	50 200,169 42,993 243,213 △243,213 － － －
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)
法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率
31.51 △31.53 0.03 0.01	31.46 △ 31.49 0.06 0.03

【金融商品に関する注記】

前期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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：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	△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（匿名組合物資持分）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

当期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020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	13,133,520	13,133,520	－
(2) 信託現金及び信託預金	4,002,053	4,002,053	－
資産計	17,135,574	17,135,574	－
(1) 投資法人債	10,000,000	10,066,160	66,160
(2) 長期借入金	160,583,000	164,705,939	4,122,939
(3) 信託預り敷金及び保証金	402,500	401,007	△1,492
負債計	170,985,500	175,173,107	4,187,607
デリバティブ取引（※）	(136,661)	(136,661)	－

※ 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) 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。

(2) 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。

(3) 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	4,800,000	4,800,000	△136,661	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	28,800,000	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」（2）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	95,456
資産計	95,456
預り敷金及び保証金	2,451,531
信託預り敷金及び保証金	9,463,743
負債計	11,915,275

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	13,133,520	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	4,002,053	－	－	－	－	－
合 計	17,135,574	－	－	－	－	－

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	－	12,600,000	14,300,000	17,000,000	19,350,000	97,333,000
合 計	－	12,600,000	19,300,000	19,000,000	19,350,000	100,333,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）（ご参考）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末残高	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。

当期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
297,921,339	23,295,811	321,217,151	383,703,000

(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厚木マニュファクチュアリングセンター(建物)（7,077,534千円）、IIF広島西風新都ロジスティクスセンター（6,527,074千円）、IIF横浜都筑R&Dセンター（6,508,331千円）、IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター(底地)（4,104,214千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する2020年7月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

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

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7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 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>期首残高</td><td>317,347</td></tr><tr><td>時の経過による調整額</td><td>900</td></tr><tr><td>期末残高</td><td>318,248</td></tr></table>	期首残高	317,347	時の経過による調整額	900	期末残高	318,248	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」、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」及び2020年3月2日付で取得した「IIF横浜都筑R&D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、41年と見積り、割引率はそれぞれ0.500％、0.689％、0.550％、0.312％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 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>期首残高</td><td>318,248</td></tr><tr><td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td>316,714</td></tr><tr><td>時の経過による調整額</td><td>1,304</td></tr><tr><td>期末残高</td><td>636,267</td></tr></table>	期首残高	318,248	有形固定資産の取得に伴う増加額	316,714	時の経過による調整額	1,304	期末残高	636,267
期首残高	317,347														
時の経過による調整額	900														
期末残高	318,248														
期首残高	318,248														
有形固定資産の取得に伴う増加額	316,714														
時の経過による調整額	1,304														
期末残高	636,267														
2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。	2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務 本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。														

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)（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。

当期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

属性	会社等の名称	事業 内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)（注1）	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入（注2）	3,300,000	長期借入金	24,069,600
				利息の支払（注2）	90,848	未払費用	16,849
				－	－	デリバティブ債務 （注3）	137,040

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8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
1口当たり純資産額 82,743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口当たり純資産額 82,503円 1口当たり当期純利益 2,828円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期（ご参考） 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
当期純利益	5,571,378千円	5,317,160千円
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	5,571,378千円	5,317,160千円
期中平均投資口数	1,814,729口	1,880,016口

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考） 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
該当事項はありません。	新投資口の発行 2020年7月27日及び2020年8月4日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2020年8月11日に、第三者割当による新投資口については2020年9月8日にそれぞれ払込が完了しております。なお、発行条件は以下のとおりとなっております。この結果、2020年9月8日付で出資総額は183,865,203,829円、発行済投資口数の総口数は2,070,016口となっております。 [公募による新投資口発行] 発行新投資口数：181,000口 発行価格（募集価格）：1口当たり182,845円 発行価格（募集価格）の総額：33,094,945,000円 発行価額（払込金額）：1口当たり177,001円 発行価額（払込金額）の総額：32,037,181,000円 払込期日：2020年8月11日 分配金起算日：2020年8月1日 [第三者割当による新投資口発行] 発行新投資口数：9,000口 発行価額（払込金額）：1口当たり177,001円 発行価額（払込金額）の総額：1,593,009,000円 払込期日：2020年9月8日 分配金起算日：2020年8月1日 割当先：野村證券株式会社 [資金使途] 今回の公募及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部に充当します。

【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記】

前期（ご参考） 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日												
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div>(単位：千円)</div>	1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 <div>(単位：千円)</div>												
<table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>一時差異等調整 引当額</th></tr><tr><td>信託建物</td><td>減価償却超過額等の 発生</td><td>3,760</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整 引当額	信託建物	減価償却超過額等の 発生	3,760	<table><tr><th>発生した資産等</th><th>引当ての発生事由</th><th>一時差異等調整 引当額</th></tr><tr><td>信託建物</td><td>減価償却超過額等の 発生</td><td>7,520</td></tr></table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整 引当額	信託建物	減価償却超過額等の 発生	7,520
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	3,760											
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	7,520											
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 <div>(単位：千円)</div>	2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額 <div>(単位：千円)</div>												
<table><tr><th>発生した資産等</th><th>戻入れの発生事由</th><th>一時差異等調整 引当額戻入額</th></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の 時価の変動</td><td>35,936</td></tr></table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整 引当額戻入額	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の 時価の変動	35,936	<table><tr><th>発生した資産等</th><th>戻入れの発生事由</th><th>一時差異等調整 引当額戻入額</th></tr><tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>デリバティブ取引の 時価の変動</td><td>30,563</td></tr></table>	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整 引当額戻入額	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の 時価の変動	30,563
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	35,936											
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整 引当額戻入額											
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の 時価の変動	30,563											
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8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
I 当期末処分利益	5,775,696,588	5,484,552,689
II 利益超過分配金加算額	227,481,936	7,520,064
うち一時差異等調整引当額	3,760,032	7,520,064
うちその他の出資総額控除額	223,721,904	－
III 出資総額組入額	35,936,870	30,563,804
うち一時差異等調整引当額戻入額	35,936,870	30,563,804
IV 分配金の額	5,799,849,360	5,324,205,312
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,085)	(2,832)
うち利益分配金	5,572,367,424	5,316,685,248
(うち1口当たり利益分配金)	(2,964)	(2,828)
うち一時差異等調整引当額	3,760,032	7,520,064
(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）)	(2)	(4)
うちその他の利益超過分配金	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）)	(119)	(－)
V 次期繰越利益	167,392,294	137,303,637
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5,572,367,424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。	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5,316,685,248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7,520,064円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は5,324,205,312円としております。

独立監査人の監査報告書

2020年9月16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

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

町田和徳
井上裕人

監査意見

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2020年2月1日から2020年7月31日までの第26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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,572,025	5,318,700
減価償却費	1,471,231	1,585,464
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
投資口交付費償却	76,444	62,309
受取利息	△72	△89
支払利息	677,222	668,497
営業未収入金の増減額 (△は増加)	16,462	△408,480
未収消費税等の増減額 (△は増加)	302,725	△867,180
前払費用の増減額 (△は増加)	626,444	△148,639
長期前払費用の増減額 (△は増加)	125,152	18,259
営業未払金の増減額 (△は減少)	△51,319	△85,285
未払金の増減額 (△は減少)	32,561	75,809
未払費用の増減額 (△は減少)	1,032	△72
未払消費税等の増減額 (△は減少)	491,424	△491,424
前受金の増減額 (△は減少)	△396,451	6,793
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△572	△517
信託有形固定資産の売却による減少額	747,219	35,194
その他	106,386	△93,988
小 計	9,801,724	5,679,157
利息の受取額	72	89
利息の支払額	△685,189	△668,161
法人税等の支払額	△2,017	△1,121
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,114,590	5,009,964
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	△210,042	△145,404
信託有形固定資産の取得による支出	△3,150,195	△24,260,978
預り敷金及び保証金の受入による収入	74,133	24,019
預り敷金及び保証金の返還による支出	△90	△180
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	84,342	1,435,854
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△126,404	△558,746
投資有価証券の払戻による収入	－	6,060
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,328,257	△23,499,375
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	1,626,000	18,000,000
長期借入金の返済による支出	△1,626,000	△4,000,000
投資口の発行による収入	13,340,578	－
投資口交付費の支出	△78,964	△65,637
分配金の支払額	△5,260,005	△5,799,942
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,001,607	8,134,419
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,787,940	△10,354,990
現金及び現金同等物の期首残高	13,702,624	27,490,564
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	27,490,564	17,135,574

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

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期 (ご参考) 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)
(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	(2020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
23,778,269 3,712,295 27,490,564	13,133,520 4,002,053 17,135,574

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

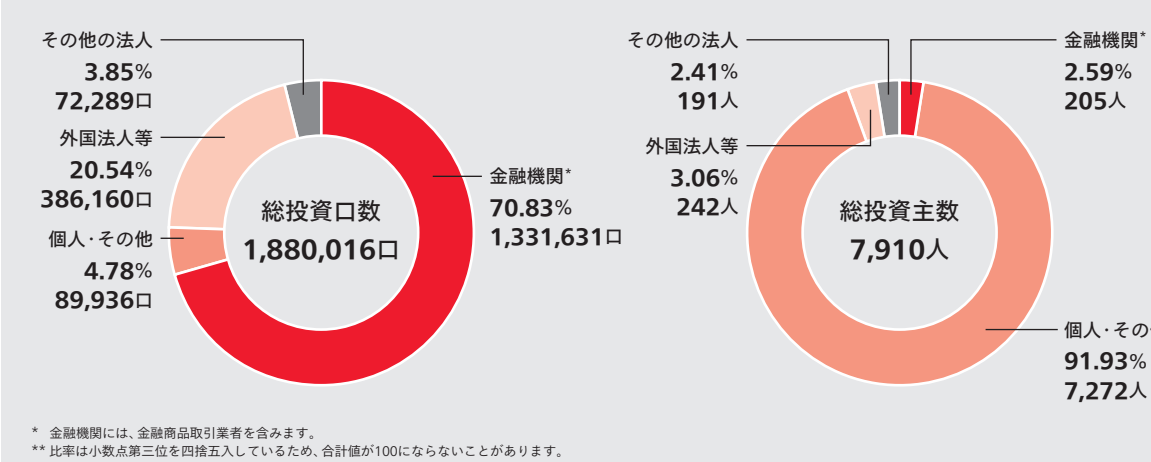
決算期日	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	投資法人規約第36条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年 1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3249)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者(投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先(郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話:0120-232-711(フリーダイヤル)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店

本投資法人に関するお問い合わせはお気軽にどうぞ

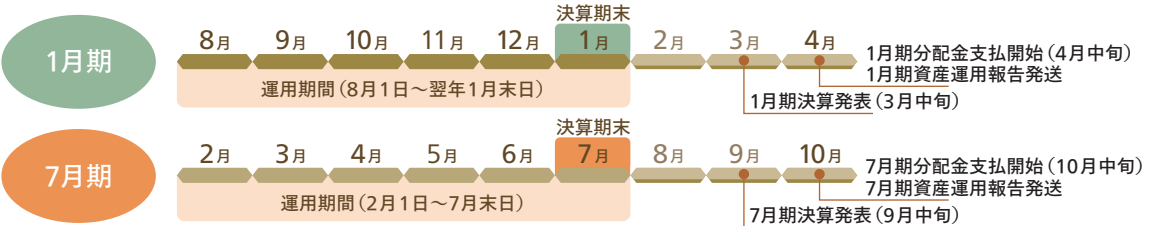
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 インダストリアル本部 ファンド企画部

電話:03-5293-7091 受付時間:9:15~17:30(土日祝および弊社指定の休日を除く)

投資主の状況(2020年7月31日現在)



IRスケジュール



IIFの最新情報はウェブサイトをご覧ください

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



投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。

このため、投資主さまから、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書

* 分配金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主さま

⇒ お取引のある証券会社までお問い合わせください。

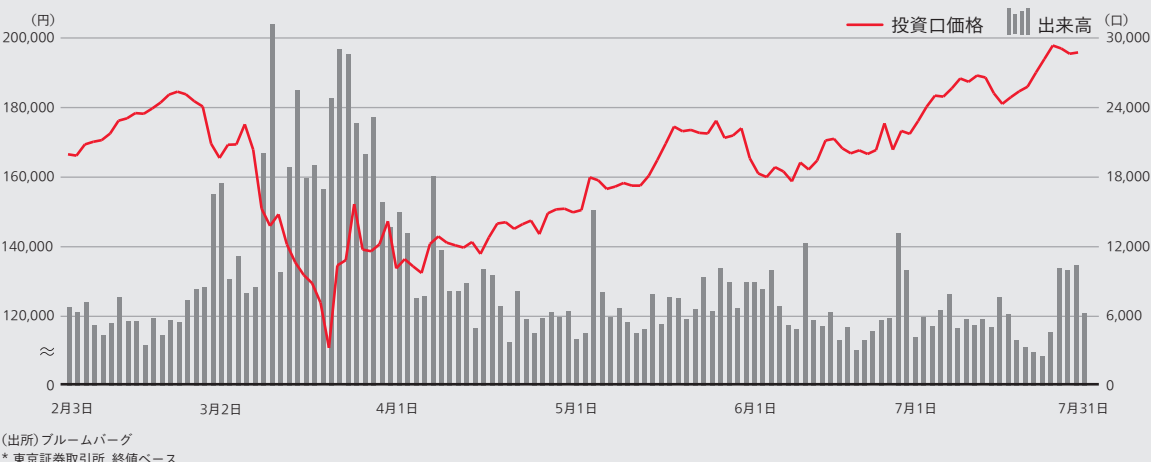
証券会社とのお取引がない投資主さま

⇒ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

フリーダイヤル:0120-232-711

投資口価格の推移(2020年2月1日~2020年7月31日)



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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

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