

## 2019年7月期 決算短信(REIT)

2019年9月11日

不動産投資信託証券発行者名	産業ファンド投資法人	上場取引所	東
コード番号	3249	URL	<a href="http://www.iif-reit.com/">http://www.iif-reit.com/</a>
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	倉都 康行
資産運用会社名	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	岡本 勝治
問合せ先責任者	(役職名) 執行役員 インダストリアル本部長	(氏名)	上田 英彦
	(TEL) 03-5293-7091		

有価証券報告書提出予定日 2019年10月24日 分配金支払開始予定日 2019年10月15日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年7月期の運用、資産の状況 (2019年2月1日～2019年7月31日)

#### (1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年7月期	10,602	8.1	6,218	11.8	5,192	12.3	5,190	12.2
2019年1月期	9,806	1.2	5,562	0.2	4,625	0.2	4,624	0.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2019年7月期	円 2,997	% 3.8	% 1.7	% 49.0
2019年1月期	円 2,722	% 3.6	% 1.6	% 47.2

#### (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2019年7月期	2,933	2,893	40	5,261	5,190	71	% 100.0	% 3.7
2019年1月期	2,723	2,722	1	4,625	4,624	1	% 100.0	% 3.6

(注1) 2019年7月期の1口当たり利益超過分配金40円のうち、一時差異等調整引当額は1円、その他の利益超過分配金は39円です。また、純資産減少割合は0.001です。

(注2) 2019年7月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2019年7月期	百万円 314,087	百万円 141,873	% 45.2	円 79,081
2019年1月期	289,242	129,780	44.9	76,394

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2019年7月期	百万円 6,363	百万円 △25,812	百万円 18,606	百万円 13,702
2019年1月期	7,038	△1,743	△4,613	14,545

2. 2020年1月期の運用状況の予想（2019年8月1日～2020年1月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年1月期	11,003	3.8	6,472	4.1	5,532	6.5	5,530	6.6	3,085	3,083	2

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年1月期） 3,083円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2019年7月期	1,794,016口	2019年1月期	1,698,816口
2019年7月期	0口	2019年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## ○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	7
2. 財務諸表 .....	8
(1) 貸借対照表 .....	8
(2) 損益計算書 .....	10
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	11
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	13
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	14
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	15
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	27
3. 参考情報 .....	28
(1) 本投資法人の資産の構成 .....	28
(2) 保有資産の概要 .....	29
(3) 資本的支出の状況 .....	37

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### A 当期の概況

##### i. 投資法人の主な推移

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

2007年に9物件、取得価格合計66,000百万円で運用開始して以降、順調に成長を続け、2019年7月31日現在、運用物件数72件、取得価格合計299,274百万円となっております。

##### ii. 投資環境と運用実績

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

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

このような中で、J-REIT市場はディフェンシブ性と安定した利回りが評価され堅調に推移しました。年初来、外国人投資家の旺盛な資金需要を集めました。4月以降外国人投資家が利益確定売りに出た後も、銀行や投資信託がそれに代わる買い越し主体となりました。また東証REIT指数は、7月に2007年12月以来の2,000ポイントを回復し、その後も上昇傾向で推移しています。

このような状況下、本投資法人は強みとするCRE(Corporate Real Estate)提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しています。当期においては、公募増資の実施に伴い、IIF新川崎R&Dセンター(取得価格6,300百万円)、IIF市川フードプロセスセンター(取得価格6,200百万円)、IIF岐阜各務原マニユファクチュアリングセンター(底地)(取得価格225百万円)、IIF兵庫たつのロジスティクスセンター(取得価格3,915百万円)、IIF昭島ロジスティクスセンター(取得価格8,019百万円)の5物件を取得しました。また2019年2月にOTAテクノCOREへの匿名組合出資持分(出資金額100百万円)及びこれに伴う優先交渉権を取得しました。

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

##### iii. 資金調達の概要

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

###### a) エクイティファイナンス

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

## b) デットファイナンス

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

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

## iv. 業績及び分配の概要

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

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入れ額を控除した額の全額である5,190,088,288円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税会不一致及び純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,794,016円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの利益分配金及び一時差異等調整引当額に係る分配金は2,894円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配として、分配することができるものとしております。この結果、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金は39円としました。

以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金は2,933円となりました。

## B 次期の見通し

## i. 運用全般に関する見通し

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

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

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

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

## ii. 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。

## a) 外部成長

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

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

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

本邦唯一の産業用不動産特化型REITとしての特異性を活かすと同時に、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。

## b) 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは2019年7月31日現在、運用物件数72件、取得価格合計299,274百万円となっております。

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

本投資法人は、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+ $\alpha$ 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+ $\alpha$ 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、I I F 相模原R&Dセンターにおいて、2018年1月期（第21期）に実施した基幹施設としての機能拡充ニーズを捉えた契約の長期安定化と共用部の賃貸化、2019年1月期（第23期）に実施した駐車場をテナントと一括契約締結することによる収益向上に続きオフィス増床ニーズを捉えた新たな賃貸借契約を締結することで2020年1月期（第25期）以降の収益向上を図りました。このように今後も「3C Management Cycle」の取り組みによるポートフォリオの安定性の維持及び更なる収益性の向上を目指し、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に必要な管理の実践と必要に応じた適切な修繕の実施、並びに継続的かつ緊密なコミュニケーションを通じた賃借人との関係構築による賃料水準の維持・向上、解約の抑制に引き続き努めてまいります。

## c) 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。

iii. 次期の業績の見通し

2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況につきましては、営業収益11,003百万円、経常利益5,532百万円、当期純利益5,530百万円、1口当たり分配金3,085円（利益超過分配金を含む）（うち1口当たり利益超過分配金2円）を見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記「2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）からの主な増減要因として、以下を見込んでいます。

（営業収益）（対前期比+400百万円）

- ・2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）に取得した5物件に係る賃貸事業収入の増加

（営業費用）（対前期比+148百万円）

- ・2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）に取得した5物件に係る賃貸事業費用の増加
- ・2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）に取得した13物件に係る公租公課負担の費用化

注. 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第25期 2019年8月1日～2020年1月31日（184日）
保有資産	本投資法人が、2020年1月31日現在保有している71物件の不動産及び不動産信託受益権を前提としています。 なお、第25期中に下記物件の譲渡を完了しています。 <2019年8月1日譲渡> I I F 厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%） 上記の譲渡資産の譲渡を除き、2020年1月末日までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。
有利子負債	2019年7月31日現在の有利子負債総額は156,583百万円であり、内訳は長期借入金（1年内返済予定のものを含みます。）146,583百万円及び投資法人債10,000百万円となっています。 第25期中に返済期限が到来する有利子負債は長期借入金1,626百万円であり、これについては同額の長期借入金による借換えを予定しています。
営業収益	賃貸事業収益については、第25期間中に有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び退去予定の有無等を含む個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。また、第25期においては、上記「保有資産」に記載の前提を基に、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	第25期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約870百万円、修繕費は約69百万円を見込んでいます。 また、減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第25期に約1,471百万円を想定しています。 なお、外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出しています。
営業外費用	上記「有利子負債」に係る前提に基づき、支払利息、融資関連費用、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却として、第25期に約869百万円を見込んでいます。 また、投資口の交付に係る費用の償却費としては、第25期に約68百万円を見込んでいます。
特別損益	第25期において特別損益の発生は見込んでいません。
発行済投資口の総口数	2019年9月11日現在の発行済投資口総数1,794,016口を前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することを前提としています。なお、第25期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。
1口当たり利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)	2016年9月1日で取得したI I F 加須ロジスティクスセンター、2016年12月22日で取得したI I F 羽村ロジスティクスセンター及び2019年6月3日で取得したI I F 市川フードプロセスセンターについて、アスベストの除去に係る資産除去債務を計上しており、当該資産除去債務に係る利息費用及び建物等に係る減価償却費に関する税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。第25期においては1口当たり2円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを想定しています。
1口当たり利益超過分配金 (うち税法上の出資等 減少分配)	税法上の出資等減少分配については現時点において行う予定はありません。



なお、2020年1月期中に譲渡した譲渡物件の概要は下記のとおりです。

譲渡物件名	所在地（注1）	種類	譲渡価格 （百万円） （注2）
I I F 厚木ロジスティクスセンター （準共有持分50%）	神奈川県厚木市長谷6番19	物流施設	1,280

注1. 「所在地」は、住居表示を記載しております。

注2. 譲渡価格は、準共有持分50%に対する価格であり、譲渡経費、固定資産税・都市計画税等の精算額及び消費税等を含みません。なお、2019年8月1日付で譲渡が完了しています。

注3. 譲渡物件の詳細については、2019年8月1日付「国内不動産信託受益権の譲渡完了に関するお知らせ【I I F 厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）】」をご参照ください。

## （2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2019年4月25日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,406,761	10,464,901
信託現金及び信託預金	3,138,984	3,237,722
営業未収入金	266,549	305,008
前払費用	516,831	1,176,326
未収消費税等	-	302,725
その他	7,355	2,847
流動資産合計	15,336,481	15,489,533
固定資産		
有形固定資産		
建物	33,719,630	33,965,870
減価償却累計額	△6,750,598	△7,142,920
建物(純額)	26,969,031	26,822,949
構築物	93,211	99,240
減価償却累計額	△28,608	△31,780
構築物(純額)	64,603	67,460
機械及び装置	11,892	11,892
減価償却累計額	△11,892	△11,892
機械及び装置(純額)	0	0
工具、器具及び備品	13,575	13,855
減価償却累計額	△6,714	△7,553
工具、器具及び備品(純額)	6,860	6,302
土地	21,084,631	21,334,206
建設仮勘定	1,069	-
信託建物	71,341,067	77,098,695
減価償却累計額	△11,769,825	△12,403,130
信託建物(純額)	59,571,241	64,695,565
信託構築物	580,484	633,359
減価償却累計額	△399,932	△397,234
信託構築物(純額)	180,552	236,125
信託機械及び装置	109,899	109,899
減価償却累計額	△20,120	△26,184
信託機械及び装置(純額)	89,779	83,715
信託工具、器具及び備品	36,420	41,139
減価償却累計額	△12,164	△14,721
信託工具、器具及び備品(純額)	24,256	26,418
信託土地	144,470,488	163,725,785
信託建設仮勘定	367	3,870
有形固定資産合計	252,462,881	277,002,400
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	7,013	11,801
無形固定資産合計	19,840,979	19,845,768

(単位：千円)

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	-	101,517
差入敷金及び保証金	10,200	10,200
長期前払費用	1,374,344	1,417,772
その他	3,000	3,000
投資その他の資産合計	1,387,544	1,532,489
固定資産合計	273,691,406	298,380,658
繰延資産		
投資口交付費	171,853	178,190
投資法人債発行費	42,785	38,977
繰延資産合計	214,638	217,168
資産合計	289,242,526	314,087,359
負債の部		
流動負債		
営業未払金	545,658	741,552
1年内返済予定の長期借入金	7,900,000	5,626,000
未払金	547,074	617,930
未払費用	136,149	133,953
未払法人税等	1,308	1,583
未払消費税等	494,160	-
前受金	1,609,205	2,179,079
その他	266,131	71,436
流動負債合計	11,499,687	9,371,536
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	126,900,000	140,957,000
預り敷金及び保証金	2,489,625	2,489,625
信託預り敷金及び保証金	8,185,305	8,887,835
資産除去債務	173,932	317,347
デリバティブ債務	213,241	189,116
その他	128	1,743
固定負債合計	147,962,232	162,842,668
負債合計	159,461,919	172,214,204
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	125,376,568	136,894,435
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △225,597	※3 △222,603
出資総額控除額合計	△225,597	△222,603
出資総額(純額)	125,150,971	136,671,831
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,842,876	5,404,485
剰余金合計	4,842,876	5,404,485
投資主資本合計	129,993,847	142,076,317
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△213,241	△203,162
評価・換算差額等合計	△213,241	△203,162
純資産合計	※2 129,780,606	※2 141,873,154
負債純資産合計	289,242,526	314,087,359

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 9,806,345	※1 10,131,622
不動産等売却益	-	※2 470,143
匿名組合分配金	-	1,018
営業収益合計	9,806,345	10,602,784
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,210,848	※1 3,327,871
資産運用報酬	874,827	898,922
役員報酬	6,647	7,440
資産保管手数料	6,485	6,664
一般事務委託手数料	32,446	33,002
その他営業費用	112,168	110,092
営業費用合計	4,243,424	4,383,992
営業利益	5,562,920	6,218,792
<b>営業外収益</b>		
受取利息	70	68
還付加算金	1,438	-
未払分配金戻入	429	478
営業外収益合計	1,938	546
<b>営業外費用</b>		
支払利息	644,614	619,141
投資法人債利息	50,173	49,626
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
融資関連費用	183,662	240,569
投資口交付費償却	56,928	62,679
その他	75	51,233
営業外費用合計	939,262	1,027,059
経常利益	4,625,596	5,192,279
税引前当期純利益	4,625,596	5,192,279
法人税、住民税及び事業税	1,318	1,801
法人税等合計	1,318	1,801
当期純利益	4,624,277	5,190,477
前期繰越利益	218,599	214,007
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,842,876	5,404,485

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(単位:千円)

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

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

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計	
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計				
当期首残高	125,376,568	△225,597	△225,597	125,150,971	4,842,876	4,842,876	
当期変動額							
新投資口の発行	11,517,867			11,517,867			11,517,867
剰余金の配当					△4,624,177	△4,624,177	△4,624,177
一時差異等調整引当 額の戻入		4,692	4,692	4,692	△4,692	△4,692	—
一時差異等調整 引当額による 利益超過分配		△1,698	△1,698	△1,698			△1,698
当期純利益					5,190,477	5,190,477	5,190,477
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	11,517,867	2,993	2,993	11,520,860	561,608	561,608	12,082,469
当期末残高	※1 136,894,435	△222,603	△222,603	136,671,831	5,404,485	5,404,485	142,076,317

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△213,241	△213,241	129,780,606
当期変動額			
新投資口の発行			11,517,867
剰余金の配当			△4,624,177
一時差異等調整引当 額の戻入			—
一時差異等調整 引当額による 利益超過分配			△1,698
当期純利益			5,190,477
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	10,079	10,079	10,079
当期変動額合計	10,079	10,079	12,092,548
当期末残高	△203,162	△203,162	141,873,154

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
I 当期末処分利益	4,842,876,566	5,404,485,102
II 利益超過分配金加算額	1,698,816	71,760,640
うち一時差異等調整引当額	1,698,816	1,794,016
うちその他の出資総額控除額	—	69,966,624
III 出資総額組入額	4,692,183	10,079,112
うち一時差異等調整引当額戻入額	4,692,183	10,079,112
IV 分配金の額	4,625,875,968	5,261,848,928
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,723)	(2,933)
うち利益分配金	4,624,177,152	5,190,088,288
(うち1口当たり利益分配金)	(2,722)	(2,893)
うち一時差異等調整引当額	1,698,816	1,794,016
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(1)	(1)
うちその他の利益超過分配金 (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))	—	69,966,624
(うち1口当たりの利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	(—)	(39)
V 次期繰越利益	214,007,231	204,317,702
分配金の額の算出方法	<p>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。)の戻入額を控除した額の全額である4,624,177,152円を分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)及び純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,698,816円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は4,625,875,968円としております。</p>	<p>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。)の戻入額を控除した額の全額である5,190,088,288円を分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)及び純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行うこととし、当期については、所得超過税会不一致に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される1,794,016円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。また、分配金を平準化するための出資の払戻しとして69,966,624円を分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は5,261,848,928円としております。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,625,596	5,192,279
減価償却費	1,365,886	1,404,025
投資法人債発行費償却	3,807	3,807
投資口交付費償却	56,928	62,679
受取利息	△70	△68
支払利息	694,788	668,768
営業未収入金の増減額 (△は増加)	29,026	△38,459
未収消費税等の増減額 (△は増加)	278,892	△302,725
前払費用の増減額 (△は増加)	578,640	△659,495
長期前払費用の増減額 (△は増加)	81,819	△43,427
営業未払金の増減額 (△は減少)	△12,610	27,124
未払金の増減額 (△は減少)	16,999	33,903
未払費用の増減額 (△は減少)	287	△219
未払消費税等の増減額 (△は減少)	494,160	△494,160
前受金の増減額 (△は減少)	△422,994	569,874
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△26	1,615
信託有形固定資産の売却による減少額	—	759,989
その他	△63,514	△150,253
小計	7,727,615	7,035,258
利息の受取額	70	68
利息の支払額	△687,507	△670,744
法人税等の支払額	△1,702	△1,526
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,038,476	6,363,056
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,235,670	△477,718
信託有形固定資産の取得による支出	△623,391	△25,877,008
預り敷金及び保証金の受入による収入	41,060	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95,540	765,434
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,393	△115,838
投資有価証券の取得による支出	—	△101,517
その他	△5,464	△5,902
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,743,319	△25,812,550
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	—	20,057,000
長期借入金の返済による支出	—	△8,274,000
投資口の発行による収入	—	11,449,218
分配金の支払額	△4,613,431	△4,625,845
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,613,431	18,606,372
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	681,725	△843,121
現金及び現金同等物の期首残高	13,864,019	14,545,745
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,545,745	※1 13,702,624



## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価方法及び処理方法	<p>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。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>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</p> <p>② 無形固定資産          定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用          定額法を採用しております。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>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。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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貸貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。          前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,435千円、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は73,202千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p>
----------------------------	--

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## 〔貸借対照表に関する注記〕

※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

前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期 (2019年1月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	減価償却超過額等の発生	7,919	6,220	1,698	-	7,919	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	245,326	-	△27,648	217,677	デリバティブ取引の時価の変動
合計		413,368	251,547	1,698	△27,648	225,597	

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託建物

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(2019年7月31日)

## 1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	減価償却超過額等の発生	9,618	7,919	1,698	—	9,618	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	217,677	—	△4,692	212,985	デリバティブ取引の時価の変動
合計		415,067	225,597	1,698	△4,692	222,603	

## 2. 戻入れの具体的な方法

## (1) 信託建物

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

## (2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

〔損益計算書に関する注記〕

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	9,393,307	9,661,314
受取水道光熱費	318,797	303,887
その他賃貸収入	94,240	166,420
不動産賃貸事業収益合計	9,806,345	10,131,622
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
プロパティ・マネジメント報酬	75,864	78,791
建物管理委託費	141,013	164,699
水道光熱費	315,160	306,223
公租公課	788,018	835,047
損害保険料	22,403	21,521
修繕費	92,489	97,061
減価償却費	1,365,886	1,404,025
信託報酬	16,493	17,624
借地料	391,534	400,340
その他諸経費	1,983	2,534
不動産賃貸事業費用合計	3,210,848	3,327,871
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	6,595,496	6,803,751

## ※2. 不動産等売却益の内訳

(単位:千円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
不動産等売却収入	—	1,280,000
不動産等売却原価	—	759,989
その他売却費用	—	49,867
不動産等売却益	—	470,143

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	1,698,816口	1,794,016口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

## ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
現金及び預金	11,406,761千円	10,464,901千円
信託現金及び信託預金	3,138,984千円	3,237,722千円
現金及び現金同等物	14,545,745千円	13,702,624千円

## 〔リース取引に関する注記〕

## オペレーティング・リース取引（貸主側）

## 未経過リース料

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
1年以内	16,742,680千円	16,995,988千円
1年超	74,601,013千円	69,915,550千円
合計	91,343,694千円	86,911,539千円

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

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

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的とし

た極度貸付枠設定契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2019年1月31日）

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

当期（2019年7月31日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	10,464,901	10,464,901	—
(2)信託現金及び信託預金	3,237,722	3,237,722	—
資産計	13,702,624	13,702,624	—
(1)1年内返済予定の長期借入金	5,626,000	5,655,159	29,159
(2)投資法人債	10,000,000	10,251,750	251,750
(3)長期借入金	140,957,000	145,701,046	4,744,046
(4)信託預り敷金及び保証金	497,000	495,305	△1,694
負債計	157,080,000	162,103,261	5,023,261
デリバティブ取引（※）	(203,162)	(203,162)	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

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

方法によっております。

(2) 投資法人債

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

(4) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
投資有価証券	—	101,517
資産計	—	101,517
預り敷金及び保証金	2,489,625	2,489,625
信託預り敷金及び保証金	7,601,305	8,390,835
負債計	10,090,930	10,880,460

投資有価証券（匿名組合出資持分）については、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2019年1月31日）

(単位：千円)

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

当期（2019年7月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	10,464,901	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,237,722	—	—	—	—	—
合計	13,702,624	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2019年1月31日）

(単位：千円)

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

当期 (2019年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	5,000,000	2,000,000	3,000,000
長期借入金	5,626,000	—	12,600,000	13,500,000	17,000,000	97,857,000
合計	5,626,000	—	12,600,000	18,500,000	19,000,000	100,857,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2019年1月31日) 及び当期 (2019年7月31日) において、該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期 (2019年1月31日)

(単位:千円)

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

当期 (2019年7月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,300,000	4,800,000	△203,162	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	31,926,000	28,800,000	(注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております (前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1 負債(1)、(3)」参照)。

## 〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	25千円	68千円
資産除去債務	54,945千円	99,837千円
繰延ヘッジ損益	67,362千円	63,914千円
繰延税金資産小計	122,333千円	163,820千円
評価性引当額	△ 122,333千円	△ 163,820千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.51%	△ 31.51%
その他	0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）及び当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）において、該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）及び当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）において、該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）及び当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）及び当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）において、該当事項はありません。



## 〔資産除去債務に関する注記〕

## 1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## (1) 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2016年9月1日付で取得した「IIF加須ロジスティクスセンター」、2016年12月22日付で取得した「IIF羽村ロジスティクスセンター」及び2019年6月3日付で取得した「IIF市川フードプロセスセンター」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。

## (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の耐用年数によりそれぞれ53年、33年、50年と見積り、割引率はそれぞれ0.5%、0.689%、0.550%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

## (3) 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
期首残高	173,430	173,932
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	142,793
時の経過による調整額	501	621
期末残高	173,932	317,347

## 2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。前期末及び当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	271,937,910	272,297,598
期中増減額	359,687	24,539,481
期末残高	272,297,598	296,837,079
期末時価	323,919,000	352,419,000

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

注2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はIIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）（954,426千円）の取得によるものであり、前期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。また、当期の主な増加額はIIF兵庫たつのロジスティクスセンター（4,150,615千円）、IIF昭島ロジスティクスセンター（8,369,459千円）、IIF新川崎R&Dセンター（6,630,851千円）、IIF市川フードプロセスセンター（6,422,213千円）、IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）（249,574千円）の取得によるものであり、当期の主な減少額は減価償却費の計上及びIIF厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）（759,989千円）の売却によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]

前期（自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
日本航空株式会社	1,429,094	不動産賃貸事業

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
日本航空株式会社	1,437,823	不動産賃貸事業

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
1口当たり純資産額	76,394円	79,081円
1口当たり当期純利益	2,722円	2,997円

注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
当期純利益 (千円)	4,624,277	5,190,477
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,624,277	5,190,477
期中平均投資口数 (口)	1,698,816	1,731,806

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	減価償却超過額等の発生	1,698

## 2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	4,692

## 3. 戻入れの具体的な方法

## (1) 信託建物

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

## (2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	減価償却超過額等の発生	1,794

## 2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	10,079

## 3. 戻入れの具体的な方法

## (1) 信託建物

資産除去等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

## (2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

〔開示の省略〕

有価証券、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円) (注1)		備考
		増減	総数	増減	総額	
2015年 1月 1日	投資口分割	165,532	331,064	—	79,493	(注2)
2015年 3月16日	公募増資	20,988	352,052	11,059	90,553	(注3)
2015年 3月27日	第三者割当増資	512	352,564	269	90,823	(注4)
2017年 2月14日	公募増資	43,538	396,102	21,308	112,131	(注5)
2017年 3月 3日	第三者割当増資	1,062	397,164	519	112,651	(注6)
2018年 2月 1日	投資口分割	1,191,492	1,588,656	—	112,651	(注7)
2018年 3月 7日	公募増資	109,275	1,697,931	12,623	125,274	(注8)
2018年 4月 4日	第三者割当増資	885	1,698,816	102	125,376	(注9)
2019年 5月29日	公募増資	90,700	1,789,516	10,973	136,349	(注10)
2019年 6月25日	第三者割当増資	4,500	1,794,016	544	136,894	(注11)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

(注2) 2014年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(注3) 1口当たり発行価格546,000円(引受価額526,960円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額526,960円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格506,025円(引受価額489,417円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額489,417円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2018年1月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。

(注8) 1口当たり発行価格119,437円(引受価額115,517円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額115,517円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格125,092円(引受価額120,986円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価額120,986円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

## 3. 参考情報

## (1) 本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	前期 (2019年1月31日)		当期 (2019年7月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	12,934	4.5	12,956	4.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,602	1.6	4,832	1.5
			その他	4,085	1.4	4,081	1.3
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	44,338	15.3	44,195	14.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.7	1,998	0.6
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
不動産 信託 受益権	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	91,798	31.7	112,371	35.8
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	42,388	14.7	46,510	14.8
			その他	26,437	9.1	26,390	8.4
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	7,738	2.7	7,703	2.5
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	13,033	4.5	13,013	4.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	22,940	7.9	22,782	7.3
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
小 計				272,297	94.1	296,837	94.5
匿名組合出資持分(注4)				—	—	101	0.0
預金・その他の資産				16,944	5.9	17,148	5.5
資産総額				289,242	100.0	314,087	100.0
負債総額				159,461	55.1	172,214	54.8
純資産総額				129,780	44.9	141,873	45.2

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。

## &lt;立地カテゴリー&gt;

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) 保有資産の概要

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

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

注1. 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しております。

注2. 「賃貸面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地に係る賃貸面積を記載しております。

注3. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注4. 本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件であります。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しております。

注5. 「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

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

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
I I F 東雲 ロジスティクスセンター (注4)	東京都江東区東雲二丁目 13番32号	不動産信託 受益権	27,493.29	17,172	12,856
I I F 野田 ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾340 番13	不動産信託 受益権	38,828.10	9,100	5,329
I I F 新砂 ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目5 番15号	不動産信託 受益権	5,741.75	7,460	5,163
I I F 厚木 ロジスティクスセンター (注4)	神奈川県厚木市長谷6番19	不動産信託 受益権	5,479.84	1,080	749
I I F 越谷 ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四 丁目1番1	不動産信託 受益権	10,113.50	2,780	1,756
I I F 西宮 ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜一丁 目2番	不動産信託 受益権	17,200.00	3,000	1,965
I I F 習志野 ロジスティクスセンター (底地)	千葉県習志野市茜浜三丁 目34番9	不動産	19,834.71	2,880	1,223
I I F 習志野 ロジスティクスセンター II (注5)	千葉県習志野市茜浜三丁 目34番1	不動産信託 受益権	83,905.16	6,360	4,653
I I F 厚木 ロジスティクスセンター II	神奈川県厚木市船子字北 谷602番9	不動産	20,661.13	4,050	3,186
I I F 横浜都筑 ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川 向町字南耕地747番	不動産信託 受益権	9,464.03	3,420	2,303
I I F さいたま ロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉 野町一丁目398番3	不動産信託 受益権	8,995.00	2,130	1,434
I I F 名古屋 ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市市中川区柳 田町二丁目27番	不動産	8,721.01	1,620	1,131
I I F 厚木 ロジスティクスセンター III	神奈川県厚木市上依知字 上ノ原3007番7	不動産信託 受益権	16,584.64	3,120	2,395
I I F 川口 ロジスティクスセンター	埼玉県川口市緑町5-3	不動産	11,705.02	4,470	2,111
I I F 神戸 ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市灘区摩耶埠 頭2番10	不動産信託 受益権	39,567.74	7,720	5,188
I I F 東大阪 ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市若江東町 六丁目7番46	不動産	20,495.06	3,240	2,514
I I F 柏 ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷺野谷1027番1	不動産	17,379.78	2,950	1,839
I I F 三郷 ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市泉三丁目5番	不動産信託 受益権	19,019.71	5,430	3,430
I I F 入間 ロジスティクスセンター	埼玉県入間市大字南峯字 東武蔵野660番2	不動産信託 受益権	17,881.65	4,160	3,044
I I F 鳥栖 ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市蔵上町字内 精127番1	不動産信託 受益権	13,862.05	1,990	1,497
I I F 印西 ロジスティクスセンター	千葉県印西市松崎台二丁 目6番1	不動産信託 受益権	5,490.00	1,370	1,017
I I F 盛岡 ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡矢巾町大字 広宮沢第4地割311番地	不動産信託 受益権	8,001.57	1,240	572
I I F 広島 ロジスティクスセンター	広島県広島市佐伯区五日 市港三丁目22番4	不動産信託 受益権	22,768.24	4,500	3,339
I I F 泉大津 e-shopロジスティクスセン ター (底地)	大阪府泉大津市なぎさ町8 番1号	不動産信託 受益権	48,932.00	4,430	4,178
I I F 泉佐野 フードプロセス&ロジステ ィクスセンター	大阪府泉佐野市りんくう 往来北2番11	不動産	13,947.83	1,110	937
I I F 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	7,550	5,696
I I F 福岡古賀 ヴィークルロジスティクス センター (底地)	福岡県古賀市青柳1134番1	不動産	30,815.97	1,000	914



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)
I I F福岡東 ロジスティクスセンター	福岡県福岡市東区蒲田四丁目9番1	不動産信託 受益権	11,262.86	2,090	1,918
I I F大阪此花 ロジスティクスセンター	大阪府大阪市此花区島屋四丁目4番51号	不動産信託 受益権	46,262.20	9,810	8,663
I I F加須 ロジスティクスセンター	埼玉県加須市新利根二丁目6番1	不動産信託 受益権	17,744.41	2,820	2,597
I I F羽村 ロジスティクスセンター	東京都羽村市神明台四丁目8番地16	不動産信託 受益権	3,892.66	928	931
I I F福岡箱崎 ロジスティクスセンター I	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目14番31号	不動産信託 受益権	24,967.58	5,370	5,215
I I F福岡箱崎 ロジスティクスセンター II	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番18号	不動産信託 受益権	51,385.32	11,300	10,254
I I F板橋 ロジスティクスセンター	東京都板橋区東坂下二丁目7番7号	不動産信託 受益権	5,057.68	1,970	1,747
I I F仙台大和 ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	不動産信託 受益権	15,555.15	1,700	1,580
I I F太田 ロジスティクスセンター	群馬県太田市安養寺町236番1	不動産	6,900.01	1,160	1,019
I I F大阪住之江 ロジスティクスセンター I	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番32	不動産信託 受益権	52,201.30	14,100	12,066
I I F大阪住之江 ロジスティクスセンター II	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番34	不動産信託 受益権	12,299.76	2,800	2,559
I I F盛岡 ロジスティクスセンター II	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南二丁目4番5	不動産信託 受益権	12,383.30	1,580	1,378
I I F札幌 ロジスティクスセンター	北海道札幌市白石区米里三条三丁目2番1	不動産信託 受益権	13,064.75	2,610	2,511
I I F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
I I F郡山 ロジスティクスセンター	福島県郡山市大槻町字向原213番	不動産信託 受益権	17,533.15	3,170	2,561
I I F神戸西 ロジスティクスセンター (底地)	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目10番4	不動産信託 受益権	33,000.00	2,230	2,047
I I F兵庫たつのロジス ティクスセンター	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他	不動産信託 受益権	25,186.78	4,380	4,144
I I F昭島ロジスティクス センター	東京都昭島市拝島町字小欠3928番4	不動産信託 受益権	31,071.21	8,520	8,388
I I F戸塚 テクノロジーセンター (底地)	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町344番1 他	不動産信託 受益権	31,442.47	5,390	4,553
I I F横浜都筑 テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号	不動産	4,655.48	1,340	1,234
I I F三鷹 カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目5番14号	不動産信託 受益権	21,615.01	10,100	9,379
I I F蒲田 R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目16番46	不動産信託 受益権	21,896.56	8,400	7,497
I I F川崎 サイエンスセンター	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目25番19号	不動産	4,857.73	2,950	2,015
I I F相模原 R&Dセンター	神奈川県相模原市中央区南橋本三丁目1番35	不動産信託 受益権	19,328.40	4,660	3,315
I I F横浜新山下 R&Dセンター	神奈川県横浜市中区新山下一丁目16番5	不動産信託 受益権	4,887.83	4,230	3,852
I I F掛川 マニュファクチュアリング センター (底地)	静岡県掛川市淡陽30番地	不動産信託 受益権	66,171.92	1,760	1,572
I I F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
I I F横須賀 テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市神明町1番15	不動産信託 受益権	13,779.77	4,480	4,208
I I F 湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡寒川町一之宮六丁目1番1	不動産信託 受益権	7,244.71	1,340	1,307

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)
I I F広島 マニュファクチュアリング センター (底地)	広島県広島市中区江波南 二丁目1461番1	不動産信託 受益権	23,106.75	1,860	1,693
I I F戸塚 マニュファクチュアリング センター (底地)	神奈川県横浜市戸塚区上 矢部町字九日谷2277番4他	不動産信託 受益権	19,458.49	2,590	2,413
I I F厚木 マニュファクチュアリング センター (底地)	神奈川県厚木市森の里東 土地区画整理事業地内街 区 番号1画地 番号1他 ( (代表地番) 厚木市下 古沢字紅葉山857他)	不動産信託 受益権	64,327.54	5,290	5,005
I I Fつくばマニュファク チュアリングセンター (底地)	茨城県龍ヶ崎市向陽台一 丁目9番1	不動産	17,721.03	1,320	954
IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市幸区新小 倉1番2号	不動産信託 受益権	11,894.29	8,510	6,618
IIF市川フードプロセスセ ンター	千葉県市川市東浜一丁目1 番1の2他	不動産信託 受益権	27,424.22	6,330	6,418
IIF岐阜各務原マニュファ クチュアリングセンター (底地)	岐阜県各務原市川島竹早 町字竹早3番他	不動産	12,551.51	264	249
I I F 神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川 崎町一丁目8番2号	不動産信託 受益権	11,476.05	14,600	16,025
I I F羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三 丁目5番1号、2号	不動産	81,995.81	41,300	38,165
I I F座間IT ソリューションセンター	神奈川県座間市東原五丁 目1番78	不動産信託 受益権	10,931.89	5,530	5,079
I I F品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目9 番15号	不動産	19,547.11	6,870	5,300
I I F大阪豊中 データセンター	大阪府豊中市新千里西町 一丁目1番8号	不動産信託 受益権	20,027.14	6,010	5,553
I I F大阪南港IT ソリューションセンター	大阪府大阪市住之江区南 港北一丁目1番23号	不動産信託 受益権	18,429.14	2,430	1,203
I I F名古屋港 タンクターミナル (底地)	愛知県名古屋市港区潮見 町37番31	不動産	51,583.70	2,240	1,998
I I F品川IT ソリューションセンター	東京都品川区西五反田四 丁目31番18	不動産信託 受益権	7,057.03	7,130	7,933
I I F東松山 ガスタンクメンテナンスセ ンター (底地)	埼玉県東松山市新郷75番1	不動産	12,880.38	755	729
合 計			1,590,118.79	352,419	296,837

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

注2. 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しております。ただし、I I F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、I I F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、I I F東雲ロジスティクスセンター（準共有持分53%）及びI I F厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）の「賃貸可能面積」については、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、小数点第三位をそれぞれ四捨五入して記載しております。

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

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

不動産等の名称	前 期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)					当 期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)				
	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)
I I F東雲 ロジスティクスセンター	1	100.0	402	366	4.6	1	100.0	400	365	4.4
I I F野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	207	2.6	2	100.0	非開示 (注4)	209	2.5
I I F新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	179	160	2.0	1	100.0	179	160	2.0
I I F厚木ロジスティク スセンター(注5)	1	100.0	非開示 (注4)	54	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	32	0.4
I I F越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	75	70	0.9	1	100.0	75	70	0.9
I I F西宮 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	82	1.0	2	100.0	非開示 (注4)	91	1.1
I I F習志野 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.5
I I F習志野ロジス ティクスセンターⅡ (注6)	2	100.0	非開示 (注4)	175	2.2	2	100.0	非開示 (注4)	172	2.1
I I F厚木ロジス ティクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	114	1.4	1	100.0	非開示 (注4)	112	1.4
I I F横浜都筑 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	78	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	69	0.8
I I Fさいたま ロジスティクスセンター	1	100.0	66	60	0.8	1	100.0	66	62	0.8
I I F名古屋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	35	0.4
I I F厚木ロジス ティクスセンターⅢ	1	100.0	非開示 (注4)	82	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	76	0.9
I I F川口 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	106	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	106	1.3
I I F神戸 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	180	2.3	1	100.0	非開示 (注4)	180	2.2
I I F東大阪 ロジスティクスセンター	2	97.3	非開示 (注4)	88	1.1	2	97.3	非開示 (注4)	98	1.2
I I F柏 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	77	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	74	0.9
I I F三郷 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	116	1.5	1	100.0	非開示 (注4)	116	1.4
I I F入間 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	105	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	105	1.3
I I F鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	52	0.7	2	100.0	非開示 (注4)	53	0.6
I I F印西 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.5
I I F盛岡 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.5
I I F広島 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	120	1.5	1	100.0	非開示 (注4)	120	1.5
I I F泉大津e-shop ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	111	1.4	1	100.0	非開示 (注4)	111	1.4

不動産等の名称	前 期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)					当 期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)				
	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)
I I F 泉佐野 フードプロセス& ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	28	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	29	0.4
I I F 京田辺 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	175	2.2	1	100.0	非開示 (注4)	172	2.1
I I F 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	非開示 (注4)	27	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	27	0.3
I I F 福岡東 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	51	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	51	0.6
I I F 大阪此花 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	216	2.7	1	100.0	非開示 (注4)	218	2.7
I I F 加須 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	67	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	67	0.8
I I F 羽村 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	22	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	19	0.2
I I F 福岡箱崎ロジステ ィクスセンターⅠ	3	100.0	非開示 (注4)	125	1.6	3	100.0	非開示 (注4)	124	1.5
I I F 福岡箱崎ロジステ ィクスセンターⅡ	5	100.0	非開示 (注4)	251	3.2	5	100.0	非開示 (注4)	239	2.9
I I F 板橋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	39	0.5
I I F 仙台大和ロジステ ィクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	46	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	46	0.6
I I F 太田 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	33	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	33	0.4
I I F 大阪住之江ロジス ィクスセンターⅠ	1	100.0	非開示 (注4)	259	3.3	1	100.0	非開示 (注4)	275	3.4
I I F 大阪住之江ロジス ィクスセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	62	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	70	0.9
I I F 盛岡ロジスティク スセンターⅡ	1	100.0	非開示 (注4)	41	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.5
I I F 札幌ロジスティク スセンター	1	100.0	非開示 (注4)	75	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	60	0.7
I I F 常陸那珂港 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	29	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	28	0.3
I I F 郡山 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	105	1.3	2	100.0	非開示 (注4)	101	1.2
I I F 神戸西 ロジスティクスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	45	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	43	0.5
I I F 兵庫たつのロジス ィクスセンター(注7)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.5
I I F 昭島ロジスティク スセンター(注7)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	61	0.7
I I F 戸塚テクノロジー センター(底地)	1	100.0	154	137	1.7	1	100.0	154	137	1.7
I I F 横浜都筑 テクノロジーセンター	1	100.0	59	39	0.5	1	100.0	59	38	0.5
I I F 三鷹 カードセンター	1	100.0	364	298	3.7	1	100.0	364	310	3.8
I I F 蒲田 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	235	3.0	1	100.0	非開示 (注4)	238	2.9
I I F 川崎サイエンスセ ンター	1	100.0	非開示 (注4)	82	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	82	1.0

不動産等の名称	前期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)					当期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)				
	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)	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)	賃貸NOI (注3) (百万円)	対総賃貸 NOI比率 (%)
I I F相模原 R&Dセンター	1	90.1	非開示 (注4)	141	1.8	2	100.0	非開示 (注4)	135	1.6
I I F横浜新山下 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	104	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	104	1.3
I I F掛川 マニュファクチュアリン グセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.5
I I F浦安 マシナリーメンテナンス センター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.4
I I F横須賀 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注4)	142	1.8	1	100.0	非開示 (注4)	143	1.7
I I F湘南 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注4)	39	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	39	0.5
I I F広島 マニュファクチュアリン グセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	58	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	54	0.7
I I F戸塚 マニュファクチュアリン グセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	65	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	61	0.7
I I F厚木 マニュファクチュアリン グセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	132	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	128	1.6
I I Fつくばマニュファ クチュアリングセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	4	0.1	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.5
I I F新川崎R&Dセン ター(注7)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	64	0.8
I I F市川フードプロセ スセンター(注7)	—	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注4)	48	0.6
I I F岐阜各務原マニュ ファクチュアリングセン ター (底地) (注8)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	0	0.0
I I F神戸 地域冷暖房センター	4	100.0	332	317	4.0	4	100.0	332	318	3.9
I I F羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,429	953	12.0	1	100.0	1,445	960	11.7
I I F座間IT ソリューションセンター	1	100.0	非開示 (注4)	201	2.5	1	100.0	非開示 (注4)	201	2.4
I I F品川 データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	174	2.2	1	100.0	非開示 (注4)	178	2.2
I I F大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	215	2.7	1	100.0	非開示 (注4)	204	2.5
I I F大阪南港IT ソリューションセンター	1	100.0	非開示 (注4)	73	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	73	0.9
I I F名古屋港タンクタ ーミナル (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	62	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	62	0.8
I I F品川IT ソリューションセンター	4	49.5	非開示 (注4)	109	1.4	7	98.9	非開示 (注4)	153	1.9
I I F東松山 ガスタンクメンテナンス センター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	18	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	18	0.2
合計(注9)	85	99.6	9,806	7,961	100.0	95	100.0	10,131	8,207	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NOI比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注3. 「賃貸NOI」は、以下の方法により算定しております。

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

注4. 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5. 2019年3月29日付で準共有持分50%を譲渡しております。

注6. I I F 習志野ロジスティクスセンターⅡについて、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しております。底地及び借地権付建物は、それぞれテナントが異なる賃貸借契約が締結されている（底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者）ことから、テナント総数は底地のテナント数と借地権付建物のテナント数の合計を記載しております。

注7. 2019年6月3日付で取得しております。

注8. 2019年7月16日付で取得しております。

注9. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

## (3) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	LED化工事	2019年11月	62	—	—
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	M1棟 エレベーター更新(4基)工事(1期/全3期)	2019年12月	59	—	—
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市	LED化工事	2019年11月	55	—	—

## ② 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は877百万円であり、費用に区分された修繕費97百万円と合わせ、合計974百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	M1棟 防災設備更新工事	2019年4月～2019年5月	95
IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	本館・新館 外壁改修工事(1～3工区)	2019年1月～2019年4月	63
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	チラーユニット更新工事(2/4台)	2019年6月～2019年7月	58
その他	—	—	—	660
合計				877