

## 2018年1月期 決算短信(REIT)

2018年3月14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 <http://www.iif-reit.com/>  
 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) 辻 徹  
 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 2018年4月26日 分配金支払開始予定日 2018年4月17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. 2018年1月期の運用、資産の状況 (2017年8月1日～2018年1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	%
2018年1月期	8,976	△10.7	5,071	△12.4	4,082	△11.9	4,081	△11.9
2017年7月期	10,054	24.6	5,787	31.0	4,634	34.6	4,633	34.6

	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
2018年1月期	円 2,568	% 3.5	% 1.6	% 45.5
2017年7月期	円 2,987	% 4.4	% 1.9	% 46.1

(注1) 本投資法人は、2016年9月30日開催の第6回投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を各年6月末日及び12月末日から各年1月末日及び7月末日に変更しております。これに伴い2017年7月期は2017年1月1日から7月31日までの7ヶ月決算となっております。

(注2) 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり当期純利益については、2017年7月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

### (2) 分配状況

	1口当たり 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
	(利益超過 分配金を 含む)	(利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金					
2018年1月期	円 10,282	円 10,276	円 6	百万円 4,083	百万円 4,081	百万円 2	% 100.0	% 3.5
2017年7月期	円 11,674	円 11,667	円 7	百万円 4,636	百万円 4,633	百万円 2	% 100.0	% 4.2

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 2017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
2018年1月期	百万円 261,500	百万円 116,483	% 44.5	円 73,321
2017年7月期	百万円 261,999	百万円 117,008	% 44.7	円 73,652

(注) 2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産については、2017年7月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

### (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
2018年1月期	百万円 6,082	百万円 △607	百万円 △4,639	百万円 15,646
2017年7月期	百万円 5,727	百万円 △34,861	百万円 31,200	百万円 14,811

2. 2018年7月期の運用状況の予想（2018年2月1日～2018年7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
2018年7月期	9,681	7.9	5,524	8.9	4,574	12.1	4,572	12.1	2,689	2,688	1

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年7月期） 2,688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

2018年1月期	397,164口	2017年7月期	397,164口
2018年1月期	0口	2017年7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、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019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. 投資法人の関係法人	1
2. 運用方針及び運用状況	1
(1) 運用方針	1
(2) 運用状況	1
3. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
〔貸借対照表に関する注記〕	17
〔損益計算書に関する注記〕	18
〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕	19
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕	19
〔リース取引に関する注記〕	19
〔金融商品に関する注記〕	20
〔デリバティブ取引に関する注記〕	23
〔税効果会計に関する注記〕	24
〔関連当事者との取引に関する注記〕	24
〔資産除去債務に関する注記〕	25
〔賃貸等不動産に関する注記〕	25
〔セグメント情報等に関する注記〕	26
〔1口当たり情報に関する注記〕	27
〔重要な後発事象に関する注記〕	27
〔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〕	29
〔開示の省略〕	29
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
4. 役員の変動	31
5. 参考情報	31
(1) 本投資法人の資産の構成	31
(2) 保有資産の概要	32

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2017年10月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2017年10月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 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、2018年1月31日現在、運用物件数59件、取得価格合計246,615百万円となっております。

##### ii. 投資環境と運用実績

当期（2017年8月～2018年1月）における日本経済は、堅調な世界経済の下、好調な企業業績が維持され、2018年2月14日に発表された2017年10～12月期の国内総生産（GDP）は8四半期連続のプラス成長となり、12四半期連続となった1986年4～6月期から1988年1～3月期以来約28年ぶりの長さを記録し、また、2018年2月7日に発表された2017年12月の景気動向指数（2010年=100）の速報値によると、一致指数は120.7とリーマン・ショック前の2007年5月以来の高水準を示すなど、堅調に推移しました。鉱工業生産や出荷のみならず、商業販売額（小売業）も含めて全ての指数がプラスとなり、景気改善の裾野が広がっています。

日本の株式市場は、経済統計の好調さと減税政策への期待で上昇を続ける米国株式市場に連動し、上昇基調で推移しました。2018年に入ってから好調を維持していますが、米国の長期金利上昇に伴う国内の金利上昇懸念や為替市場の変動などと相俟って当期末にかけて調整する局面も見られました。J-REIT市場では「毎月分配型」の国内投資信託からの資金流出が続き、東証REIT指数は2017年11月10日には1,605ポイント台まで下げましたが、その後ETFや海外投資家からの買いなどにより上昇し、当期末となる2018年1月31日は1,744ポイントで終了しました。

このような状況下、当期は2017年2月21日に取得したIIF仙台大和ロジスティクスセンターにおいて、テナントとの緊密なリレーションから増床ニーズを汲み取り、増築棟の開発プロジェクトに着手し、2017年12月22日、IIF仙台大和ロジスティクスセンター（増築棟）（取得価格66百万円）を取得しました。

これらの結果、本投資法人の2018年1月31日現在の保有資産は、物流施設39物件、工場・研究開発施設等11物件、インフラ施設9物件、取得価格の合計は246,615百万円となっております。また、2018年1月31日現在の総賃貸可能面積は1,225,135.91㎡、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

###### a) デットファイナンス

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。

当期の有利子負債の調達については、2017年9月29日に長期借入金116億円（平均借入期間9年）を固定金利で新規に借入れ、同日に返済期限を迎える同額の長期借入金（借入期間6年）を返済しました。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で、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2018年1月31日現在の有利子負債残高は131,500百万円、うち、長期借入金は121,500百万円(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。

b) エクイティファイナンス

当期はエクイティによる資金調達を実施しておりません。

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8,976百万円、営業利益5,071百万円、経常利益4,082百万円となり、当期純利益4,081百万円となりました。

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4,081,257,264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2,382,984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口当たりの分配金は10,282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

世界的に好調な経済状況を背景に、市場ではいわゆる「適温相場」との認識が広まっておりますが、当期末終了後の2018年2月に入ると、米国の金利上昇懸念による世界的な株式市場の大幅下落が発生するなど、不確実性の高まりが見られます。また、地政学リスクの高まりなどの懸念要素には引き続き注視が必要なものの、日本経済は堅調な企業業績に支えられ、内需も増加傾向にあります。金融市場においても、欧米では金融緩和の終了を打ち出しておりますが、日本では、本年4月の日銀総裁の任期満了後も金融緩和を継続するのか注目が集まっています。

J-REIT市場においても、投資口価格の下落が続いた昨年秋頃までは沈静化していた資金調達、昨年末頃からは新規上場を含め、公募増資による資金調達が活発化しておりますが、1口当たりNAV（注）が時価を下回る場合には、やや軟調な結果に終わる事例が見られるなど、投資家による選別は厳しさを増しております。このような環境の下、一部のJ-REITにおいては、1口当たりNAVの向上を意図して、自己投資口の取得や、主に個人投資家が取得しやすくなるような投資口の分割など、マイナス金利後、利回りを求める投資家ニーズを満たすための様々な取組みが活発化しており、今後もその傾向は続くと思われまます。

不動産市場においては、良好な資金調達環境が継続している背景から、国内不動産への投資環境は引き続き強含みの展開が予想されます。特に物流施設の賃貸市場においては、大型物流施設の新規供給が続くものの、eコマースの成長等による商流の変化により3PL（サードパーティロジスティクス）事業も活況を呈し、物流施設需要を牽引しています。一部エリアでは一時的な新規供給増加による空室率の上昇の兆しが見られるものの、全般的には需給バランスは均衡し、各主要エリアにおける空室率も低位で推移しております。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。また、企業業績の回復に伴い事業会社における不動産売却ニーズも多様化しており、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の増加も期待されます。

（注）「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めた、直近期末現在における鑑定評価額（又は調査価格）に基づく1口当たり純資産額を指しており、参照有価証券報告書に記載されている1口当たり純資産額とは異なります。以下同じです。

1口当たりNAV = NAV ÷ 直近期末現在の発行済投資口数

なお、「NAV」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額（又は調査価格）に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額（純額）をいい、会計上の純資産額とは異なり、また、繰延ヘッジ損益の額の増減等によっては変動しません。以下同じです。

NAV = 出資総額\* + (不動産関連資産の期末鑑定評価額（又は調査価格） - 不動産関連資産の期末簿価\*)

\* 出資総額及び不動産関連資産の期末簿価は、該当する直近期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

## 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。

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2018年1月31日現在、運用物件数59件、取得価格合計246,615百万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8.3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、2017年8月にIIF仙台大和ロジスティクスセンターにおいてテナント及びエンドテナントからのニーズを具現化すべく増築棟の開発プロジェクトに着手し、2017年12月の竣工後に追加取得し、既存賃借人への賃貸を開始しました。本プロジェクトでは、収益性を維持しながら契約期間の長期化及び中途解約不可期間の設定を通じて契約の安定化を図ると同時に、従業員の働きやすい環境作りに貢献することで、資産価値向上を実現します。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

## a) 新投資口の発行

2018年2月20日及び2018年2月28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2018年3月7日に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、2018年3月7日付で出資総額は125,274,336,084円、発行済投資口数の総口数は1,697,931口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、2018年4月4日を払込期日（予定）としております。

## [公募による新投資口発行]

<日本国内、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集>

発行新投資口数	: 109,275口
	(国内53,600口、海外55,675口（海外引受会社の買取引受けの対象口数53,600口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利（対象口数2,600口）の行使により発行される2,075口）)
発行価格（募集価格）	: 1口当たり119,437円
発行価格（募集価格）の総額	: 13,051,478,175円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり115,517円
発行価額（払込金額）の総額	: 12,623,120,175円
払込期日	: 2018年3月7日
分配金起算日	: 2018年2月1日

## 〔第三者割当による新投資口発行〕

発行新投資口数	: 2,600口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり115,517円
発行価額(払込金額)の総額	: 300,344,200円
払込期日	: 2018年4月4日
分配金起算日	: 2018年2月1日
割当先	: S M B C日興証券株式会社

第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がある限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

## 〔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。

## b) 業績の見通し

2018年7月期(2018年2月1日～2018年7月31日)の運用状況につきましては、営業収益9,681百万円、経常利益4,574百万円、当期純利益4,572百万円、1口当たり分配金2,689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1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「2018年7月期(2018年2月1日～2018年7月31日)及び2019年1月期(2018年8月1日～2019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、2018年1月期(2017年8月1日～2018年1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+704百万円)

- ・2018年7月期(2018年2月1日～2018年7月31日)に取得済及び取得予定の13物件に係る賃貸事業収入の増加

(営業費用)(対前期比+252百万円)

- ・2018年7月期(2018年2月1日～2018年7月31日)に取得済及び取得予定の13物件に係る賃貸事業費用の増加
- ・2017年7月期(2017年1月1日～2017年7月31日)及び2018年1月期(2017年8月1日～2018年1月31日)に取得した11物件に係る公租公課負担の費用化

## (参考)

2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)の運用状況につきましては、営業収益9,710百万円、経常利益4,518百万円、当期純利益4,517百万円、1口当たり分配金2,656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1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「2018年7月期(2018年2月1日～2018年7月31日)及び2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

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。

2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019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22期 2018年2月1日～2018年7月31日（181日） 第23期 2018年8月1日～2019年1月31日（184日）
保有資産	<p>第22期及び第23期については、本投資法人が、2018年1月31日現在保有している59物件に加え、以下の13物件（準共有持分の追加取得5物件及びIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）を含みます。）を取得することを前提としています。なお、IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）については、売主であるコーナン商事株式会社との間で、同社が現所有者である神戸市から本物件を取得した上で一定の行政手続を完了させ、本投資法人との間で売買契約を締結する義務を負うこと等を内容とする売買に関する協定書を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しています。また、IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）については、本物件にかかる不動産売買契約上の買主としての地位を本投資法人が国内事業会社より承継することを内容とする、地位譲渡契約書（注）を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新規取得（予定）資産</li> <li>&lt;2018年2月1日取得済&gt;             <ul style="list-style-type: none"> <li>① IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分40%）</li> <li>② IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分40%）</li> </ul> </li> <li>&lt;2018年3月8日取得済&gt;             <ul style="list-style-type: none"> <li>③ IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分40%）</li> <li>④ IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分25%）</li> <li>⑤ IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分25%）</li> <li>⑥ IIF札幌ロジスティクスセンター</li> <li>⑦ IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）</li> <li>⑧ IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）</li> </ul> </li> <li>&lt;2018年3月9日取得済&gt;             <ul style="list-style-type: none"> <li>⑨ IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）</li> <li>⑩ IIF郡山ロジスティクスセンター</li> </ul> </li> <li>&lt;2018年3月14日取得済&gt;             <ul style="list-style-type: none"> <li>⑪ IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）</li> </ul> </li> <li>&lt;2018年3月29日引渡し予定&gt;             <ul style="list-style-type: none"> <li>⑫ IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）</li> </ul> </li> <li>&lt;2018年4月2日引渡し予定&gt;             <ul style="list-style-type: none"> <li>⑬ IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）（注）</li> </ul> </li> </ul> <p>上記の13物件の取得後は、2019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。</p>
有利子負債	<p>2018年1月31日現在の有利子負債総額は131,500百万円であり、内訳は長期借入金（1年以内返済予定のものを含みます。）121,500百万円及び投資法人債10,000百万円となっています。</p> <p>上記「保有資産」に記載の新規取得（予定）資産（①及び②）の取得を目的として、2018年2月1日に、長期借入金6,000百万円の新規借入れを実施し、新規取得（予定）資産（③、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、⑫及び⑬）を目的として、第22期中に長期借入金7,300百万円の借入れを行うことを前提としています。なお、7,300百万円のうち2018年3月7日に長期借入金2,300百万円の新規借入れを実施しています。</p> <p>また、第22期中に返済期限が到来する有利子負債は長期借入金13,500百万円であり、これについては同額の長期借入金による借換えを実施しています。</p> <p>この結果、2018年7月末日及び2019年1月末日の有利子負債総額はいずれも144,800百万円となることを前提としています。</p>

営業収益	賃貸事業収益については、第22期及び第23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22期及び第23期ともに、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22期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約748百万円、修繕費は約98百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入されるため費用として計上されず、翌年から費用計上されることとなります。したがって、上記「保有資産」に記載の13物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、第24期から費用計上されることとなります。なお、上記「保有資産」に記載の取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は139百万円を想定しています。また、第23期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約799百万円、修繕費は約68百万円を見込んでいます。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22期に約1,342百万円、第23期に約1,379百万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22期に883百万円、第23期に889百万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22期に約61百万円、第23期に約62百万円を見込んでいます。なお、新投資口の交付に係る費用については、36か月間で定額法により償却する予定です。
特別損益	第22期及び第23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	2018年2月20日現在の発行済投資口総数1,588,656口に加え、同日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数109,800口（上限）及び第三者割当による新投資口の発行口数2,600口（上限）の合計112,400口（上限）の発行が全てなされること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末処分利益の全額を分配することを前提としています。なお、第22期及び第23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IIF加須ロジスティクスセンター及び2016年12月22日で取得したIIF羽村ロジスティク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22期及び第23期においてはそれぞれ1口当たり1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。

注. 本投資法人は、IIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）について、本物件にかかる不動産売買契約における買主としての地位を本投資法人が国内事業会社より承継することを内容とする、地位譲渡契約書を、国内事業会社と締結しています。当該不動産売買契約において、売主及び買主は、当該不動産売買契約を本件土地に係る信託受益権を目的とする売買契約に変更する場合、及びそのために変更契約の締結等必要な手続を実施する場合について誠実に協議を行う旨が規定されています。また、本投資法人は本件土地に係る信託受益権を譲り受けることを企図しており、地位承継に関する合意書に基づき本投資法人が買主としての地位を承継した後において、本件土地の売主との間で当該不動産売買契約を本件土地に係る信託受益権を目的とする売買契約に変更することについて協議する予定です。ただし、売主との協議が整わない場合等においては、本件土地を不動産として取得する可能性があります。更に、市光工業株式会社を発注者とし、売主である国内事業会社を請負人とする、本物件上に工場を建設するための建築請負契約が2018年3月末日までに締結されないことが事実となった場合等には本物件の売買契約は効力を失うこととされており、この場合、当該地位譲渡契約に基づく地位譲渡も行われません。したがって、当該請負契約が締結されなかった場合、本投資法人は本物件を取得できないこととなります。

なお、2018年7月期中において、本日現在取得済及び取得予定の13物件の概要は下記のとおりです。

新規取得（予定）物件名	所在地（注1）	種類	取得（予定） 価格 （百万円）
I I F 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分40%）	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目38番11	物流施設	2,055
I I F 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分40%）	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目5番1 他	物流施設	3,593
I I F 板橋ロジスティクスセンター（準共有持分40%）	東京都板橋区東坂下二丁目28番地3 他	物流施設	686
I I F 大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分25%）	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目10番34 他	物流施設	3,025
I I F 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分25%）	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目10番20 他	物流施設	635
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	物流施設	2,480
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	工場・研究 開発施設等	1,608
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	工場・研究 開発施設等	2,300
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	物流施設	1,145
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	物流施設	2,585
I I F 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目1番12号	物流施設	1,135
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	物流施設	1,960
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）	工場・研究 開発施設等	4,940
新規取得（予定）物件合計			28,147

注1. 「所在地」は、住居表示を記載しております。ただし、住居表示が実施されていない物件については、登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一番）を記載しております。ただし、IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）については、保留地権利登録台帳記載事項証明書に基づき記載しております。

注2. 2018年7月期中において、本日現在取得済及び取得予定の13物件の詳細については、2018年1月10日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び2018年2月20日付「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,329,473	12,976,836
信託現金及び信託預金	2,482,111	2,669,286
営業未収入金	164,653	182,669
前払費用	990,319	470,787
未収消費税等	427,204	-
その他	177	329
流動資産合計	16,393,939	16,299,908
固定資産		
有形固定資産		
建物	33,067,594	33,277,719
減価償却累計額	△5,624,589	△5,993,602
建物(純額)	27,443,005	27,284,116
構築物	93,211	93,211
減価償却累計額	△19,700	△22,669
構築物(純額)	73,511	70,542
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	13,325	13,575
減価償却累計額	△4,211	△5,031
工具、器具及び備品(純額)	9,114	8,544
土地	18,935,436	18,937,009
建設仮勘定	2,399	1,433
信託建物	64,332,447	64,881,829
減価償却累計額	△8,999,164	△9,873,951
信託建物(純額)	55,333,283	55,007,877
信託構築物	494,285	495,482
減価償却累計額	△370,908	△380,091
信託構築物(純額)	123,376	115,390
信託機械及び装置	78,484	68,707
減価償却累計額	△8,398	△8,365
信託機械及び装置(純額)	70,086	60,342
信託工具、器具及び備品	24,224	24,742
減価償却累計額	△5,903	△7,526
信託工具、器具及び備品(純額)	18,320	17,216
信託土地	122,358,162	122,358,162
信託建設仮勘定	2,400	4,040
有形固定資産合計	224,369,096	223,864,675
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	2,126	1,912
無形固定資産合計	19,836,092	19,835,879

(単位：千円)

	前期 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
差入敷金及び保証金	12,654	10,200
長期前払費用	1,144,026	1,307,216
その他	5,974	6,783
投資その他の資産合計	1,162,654	1,324,199
固定資産合計	245,367,844	245,024,754
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	183,805	125,357
投資法人債発行費	54,208	50,400
繰延資産合計	238,013	175,757
資産合計	261,999,798	261,500,420
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	199,854	299,968
1年内返済予定の長期借入金	25,100,000	13,500,000
未払金	685,653	479,356
未払費用	136,844	138,309
未払法人税等	1,205	908
未払消費税等	-	451,795
前受金	1,896,450	1,484,895
その他	7,276	3,845
流動負債合計	28,027,284	16,359,078
<b>固定負債</b>		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	96,400,000	108,000,000
預り敷金及び保証金	2,401,707	2,418,564
信託預り敷金及び保証金	7,710,840	7,816,815
資産除去債務	172,439	172,938
デリバティブ債務	279,195	249,365
その他	262	317
固定負債合計	116,964,446	128,658,001
負債合計	144,991,731	145,017,080
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	112,651,215	112,651,215
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △307,535	※3 △279,803
出資総額控除額合計	△307,535	△279,803
出資総額(純額)	112,343,680	112,371,412
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,940,608	4,357,510
剰余金合計	4,940,608	4,357,510
投資主資本合計	117,284,288	116,728,922
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△276,221	△245,581
評価・換算差額等合計	△276,221	△245,581
純資産合計	※2 117,008,066	※2 116,483,340
負債純資産合計	261,999,798	261,500,420

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年7月31日)	当期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 10,054,590	※1 8,976,411
営業収益合計	10,054,590	8,976,411
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,221,157	※1 2,976,970
資産運用報酬	906,068	791,704
役員報酬	6,790	5,820
資産保管手数料	8,209	5,879
一般事務委託手数料	39,945	29,305
その他営業費用	84,562	95,521
営業費用合計	4,266,733	3,905,200
営業利益	5,787,856	5,071,211
営業外収益		
受取利息	52	72
還付加算金	182	1,782
未払分配金戻入	536	675
営業外収益合計	771	2,530
営業外費用		
支払利息	805,083	690,272
投資法人債利息	58,102	50,173
投資法人債発行費償却	4,442	3,807
融資関連費用	213,443	186,485
投資口交付費償却	67,536	58,448
その他	5,062	2,508
営業外費用合計	1,153,670	991,695
経常利益	4,634,957	4,082,046
税引前当期純利益	4,634,957	4,082,046
法人税、住民税及び事業税	1,213	919
法人税等合計	1,213	919
当期純利益	4,633,743	4,081,126
前期繰越利益	306,864	276,383
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,940,608	4,357,510

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年1月1日 至 2017年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額			出資総額 (純額)	剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額			当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	剰余金合計	
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計					
当期首残高	90,823,217	△405,448	△405,448	90,417,769	3,848,622	3,848,622	94,266,391
当期変動額							
新投資口の発行	21,827,998			21,827,998			21,827,998
剰余金の配当					△3,442,787	△3,442,787	△3,442,787
一時差異等調整引当 額の戻入		98,970	98,970	98,970	△98,970	△98,970	—
一時差異等調整 引当額による 利益超過分配		△1,057	△1,057	△1,057			△1,057
当期純利益					4,633,743	4,633,743	4,633,743
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	21,827,998	97,912	97,912	21,925,911	1,091,985	1,091,985	23,017,896
当期末残高	※1 112,651,215	△307,535	△307,535	112,343,680	4,940,608	4,940,608	117,284,288

	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	△306,733	△306,733	93,959,657
当期変動額			
新投資口の発行			21,827,998
剰余金の配当			△3,442,787
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			△1,057
当期純利益			4,633,743
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	30,512	30,512	30,512
当期変動額合計	30,512	30,512	23,048,408
当期末残高	△276,221	△276,221	117,008,066

当期(自 2017年8月1日 至 2018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	112,651,215	△307,535	△307,535	112,343,680	4,940,608	4,940,608	117,284,288
当期変動額							
剰余金の配当					△4,633,712	△4,633,712	△4,633,712
一時差異等調整引当額の戻入		30,512	30,512	30,512	△30,512	△30,512	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△2,780	△2,780	△2,780			△2,780
当期純利益					4,081,126	4,081,126	4,081,126
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	—	27,731	27,731	27,731	△583,097	△583,097	△555,365
当期末残高	※1 112,651,215	△279,803	△279,803	112,371,412	4,357,510	4,357,510	116,728,922

	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	△276,221	△276,221	117,008,066
当期変動額			
剰余金の配当			△4,633,712
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			△2,780
当期純利益			4,081,126
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,639	30,639	30,639
当期変動額合計	30,639	30,639	△524,725
当期末残高	△245,581	△245,581	116,483,340

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年7月31日)	当期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)
I 当期末処分利益	4,940,608,248	4,357,510,597
II 利益超過分配金加算額	2,780,148	2,382,984
うち一時差異等調整引当額	2,780,148	2,382,984
III 出資総額組入額	30,512,052	30,639,769
うち一時差異等調整引当額戻入額	30,512,052	30,639,769
IV 分配金の額	4,636,492,536	4,083,640,248
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,674)	(10,282)
うち利益分配金	4,633,712,388	4,081,257,264
(うち1口当たり利益分配金)	(11,667)	(10,276)
うち一時差異等調整引当額	2,780,148	2,382,984
(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))	(7)	(6)
V 次期繰越利益	276,383,808	245,613,564
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。)の戻入れ額を控除した額の全額である4,633,712,388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2,780,148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4,636,492,536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。)の戻入れ額を控除した額の全額である4,081,257,264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2,382,984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4,083,640,248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 2017年1月1日 至 2017年7月31日)	当期 (自 2017年8月1日 至 2018年1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	4,634,957	4,082,046
減価償却費	1,442,896	1,263,195
投資法人債発行費償却	4,442	3,807
投資口交付費償却	67,536	58,448
受取利息	△52	△72
支払利息	863,186	740,446
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△6,958	△18,015
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△399,496	420,083
前払費用の増減額 (△は増加)	△482,543	519,532
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△313,713	△163,189
営業未払金の増減額 (△は減少)	△25,086	22,606
未払金の増減額 (△は減少)	207,217	△152,204
未払費用の増減額 (△は減少)	△4,937	434
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△24,546	451,795
前受金の増減額 (△は減少)	528,943	△411,554
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,560	55
その他	△16,532	5,531
小計	6,466,751	6,822,944
利息の受取額	52	72
利息の支払額	△738,061	△739,415
法人税等の支払額	△872	△1,217
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,727,869	6,082,385
<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	△1,319,121	△188,275
信託有形固定資産の取得による支出	△34,136,069	△544,908
無形固定資産の取得による支出	△1,275	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	145,068	16,946
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△90
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	576,539	113,474
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△126,816	△7,500
差入敷金及び保証金の回収による収入	—	2,545
差入敷金及び保証金の差入による支出	△212	△90
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,861,886	△607,898
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△10,700,000	—
長期借入れによる収入	32,700,000	11,600,000
長期借入金の返済による支出	△9,000,000	△11,600,000
投資法人債発行費の支出	△1,240	—
投資口の発行による収入	21,647,034	—
分配金の支払額	△3,444,513	△4,636,779
その他	△1,160	△3,170
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,200,119	△4,639,949
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,066,102	834,537
現金及び現金同等物の期首残高	12,745,483	14,811,585
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,811,585	※1 15,646,122

## (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. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（リース資産を除く） 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物・信託建物</td> <td>13～68年</td> </tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td> <td>4～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置・信託機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③ リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。</p> <p>④ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	13～68年	構築物・信託構築物	4～45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
建物・信託建物	13～68年								
構築物・信託構築物	4～45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. 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>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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172,898千円です。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ありません。</p>								
4. 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>								

5. 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。
6. 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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
50,000千円	50,000千円

※3. 一時差異等調整引当額

前期(2017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	1,057	-	1,057	-	1,057	-
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	405,448	-	△98,970	306,478	デリバティブ取引の時価の変動
合計		406,506	405,448	1,057	△98,970	307,535	

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(2018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	3,837	1,057	2,780	—	3,837	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	405,448	306,478	—	△30,512	275,965	デリバティブ取引の時価の変動
合計		409,286	307,535	2,780	△30,512	279,803	

## 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 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日)	当期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	9,617,016	8,588,805
受取水道光熱費	321,611	300,987
その他賃貸収入	115,961	86,618
不動産賃貸事業収益合計	10,054,590	8,976,411
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	58,312	66,935
建物管理委託費	169,441	154,111
水道光熱費	331,526	293,243
公租公課	673,088	695,716
損害保険料	27,976	23,323
修繕費	73,214	79,843
減価償却費	1,442,896	1,263,195
信託報酬	16,382	16,581
借地料	426,529	376,643
その他諸経費	1,789	7,375
不動産賃貸事業費用合計	3,221,157	2,976,970
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	6,833,432	5,999,441

## 〔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 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日)	当期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	397,164口	397,164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 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日)	当期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)
現金及び預金	12,329,473千円	12,976,836千円
信託現金及び信託預金	2,482,111千円	2,669,286千円
現金及び現金同等物	14,811,585千円	15,646,122千円

## 〔リース取引に関する注記〕

## 1. ファイナンス・リース取引（借主側）

## 所有権移転ファイナンス・リース取引

## (1) リース資産の内容

主として信託機械及び装置であります。

## (2) 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

## 2. 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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
1年以内	14,815,962千円	15,600,504千円
1年超	76,367,193千円	78,668,801千円
合計	91,183,155千円	94,269,306千円

## 〔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 (2017年7月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	12,329,473	12,329,473	—
(2)信託現金及び信託預金	2,482,111	2,482,111	—
資産計	14,811,585	14,811,585	—
(1)1年内返済予定の長期借入金	25,100,000	25,247,694	147,694
(2)投資法人債	10,000,000	10,270,320	270,320
(3)長期借入金	96,400,000	99,367,624	2,967,624
(4)信託預り敷金及び保証金	724,566	712,085	△ 12,480
負債計	132,224,566	135,597,724	3,373,157
デリバティブ取引 (※)	(276,221)	(276,221)	—

当期 (2018年1月31日)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	12,976,836	12,976,836	—
(2)信託現金及び信託預金	2,669,286	2,669,286	—
資産計	15,646,122	15,646,122	—
(1)1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,519,444	19,444
(2)投資法人債	10,000,000	10,252,880	252,880
(3)長期借入金	108,000,000	110,926,019	2,926,019
(4)信託預り敷金及び保証金	717,066	706,975	△ 10,090
負債計	132,217,066	135,405,320	3,188,253
デリバティブ取引 (※)	(245,581)	(245,581)	—

(※) 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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
預り敷金及び保証金	2,401,707	2,418,564
信託預り敷金及び保証金	6,986,273	7,099,748
負債計	9,387,981	9,518,313

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 (2017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	12,329,473	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,482,111	—	—	—	—	—
合計	14,811,585	—	—	—	—	—

当期 (2018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	12,976,836	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,669,286	—	—	—	—	—
合計	15,646,122	—	—	—	—	—

## 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 (2017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	—	—	—	—	—	10,000,000
長期借入金	25,100,000	4,000,000	7,900,000	—	7,200,000	77,300,000
合計	25,100,000	4,000,000	7,900,000	—	7,200,000	87,300,000

当期 (2018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	13,500,000	7,900,000	4,000,000	—	12,200,000	83,900,000
合計	13,500,000	7,900,000	4,000,000	—	17,200,000	88,900,000

## 〔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（2017年7月31日）及び当期（2018年1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（2017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	6,300,000	△276,221	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	59,300,000	39,200,000	(注)	—

当期（2018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	△245,581	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	47,700,000	39,200,000	(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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
繰延税金資産（流動）		
未払事業税損金不算入額	17千円	10千円
繰延税金資産（流動）小計	17千円	10千円
評価性引当額	△ 17千円	△ 10千円
繰延税金資産（流動）合計	－千円	－千円
繰延税金資産（流動）の純額	－千円	－千円
繰延税金資産（固定）		
資産除去債務	54,473千円	54,631千円
繰延ヘッジ損益	87,258千円	77,579千円
繰延税金資産（固定）小計	141,732千円	132,210千円
評価性引当額	△ 141,732千円	△ 132,210千円
繰延税金資産（固定）合計	－千円	－千円
繰延税金資産（固定）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 (2017年7月31日)	当期 (2018年1月31日)
法定実効税率	31.74%	31.74%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△ 31.75%	△ 31.75%
その他	0.04%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

## 〔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株主等

前期（自 2017年1月1日 至 2017年7月31日）及び当期（自 2017年8月1日 至 2018年1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 2017年1月1日 至 2017年7月31日）及び当期（自 2017年8月1日 至 2018年1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 2017年1月1日 至 2017年7月31日）及び当期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要株主等

前期（自 2017年1月1日 至 2017年7月31日）及び当期（自 2017年8月1日 至 2018年1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」及び2016年12月22日付で取得した「IIF羽村ロジスティクスセンター」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。

## (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

## (3) 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位：千円)	
	前期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日)	当期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)
期首残高	171,867	172,439
時の経過による調整額	572	498
期末残高	172,439	172,938

## 2. 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

	(単位：千円)	
	前期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日)	当期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	210,342,809	244,203,926
期中増減額	33,861,117	△504,459
期末残高	244,203,926	243,699,467
期末時価	286,807,000	288,123,000

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横須賀テクノロジーセンター（4,191,540千円）、IIF湘南テクノロジーセンター（1,268,161千円）、IIF大阪此花ロジスティクスセンター（4,319,863千円）、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（3,161,948千円）、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（5,528,431千円）、IIF板橋ロジスティクスセンター（1,051,263千円）、IIF仙台大和ロジスティクスセンター（1,554,028千円）、IIF太田ロジスティクスセンター（1,034,732千円）、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（9,198,091千円）、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（1,938,940千円）、IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ（1,395,329千円）の取得によるものであり、当期の主な増加額はIIF仙台大和ロジスティクスセンター（増築棟）（68,739千円）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. 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 2017年1月1日 至 2017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	1,630,276	不動産賃貸事業

当期（自 2017年8月1日 至 2018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	1,420,829	不動産賃貸事業

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日)	当期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)
1口当たり純資産額	73,652円	73,321円
1口当たり当期純利益	2,987円	2,568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. 本投資法人は、2018年2月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しております。
- 注3. 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 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日)	当期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)
当期純利益 (千円)	4,633,743	4,081,126
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)	4,633,743	4,081,126
期中平均投資口数 (口)	1,551,288	1,588,656

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## (投資口の分割)

2018年1月31日を基準日とし、2018年2月1日を効力発生日として、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。

## 1. 分割の目的

投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としております。

## 2. 分割の方法

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。

## 3. 分割により増加する投資口数

- (1) 分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 397,164口
- (2) 分割により増加する投資口数 : 1,191,492口
- (3) 分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 1,588,656口
- (4) 分割後の発行可能投資口総口数 : 32,000,000口

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の数値は〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照ください。

## (新投資口の発行)

2018年2月20日及び2018年2月28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2018年3月7日に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、2018年3月7日付で出資総額は125,274,336,084円、発行済投資口数の総数は1,697,931口となっております。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、2018年4月4日を払込期日(予定)としております。

## 〔公募による新投資口の発行〕

<日本国内、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする)における募集>

発行新投資口数 : 109,275口

(国内53,600口、海外55,675口(海外引受会社の買取引受けの対象口数53,600口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利(対象口数2,600口)の行使により発行される2,075口)

発行価格（募集価格）	: 1口当たり119,437円
発行価格（募集価格）の総額	: 13,051,478,175円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり115,517円
発行価額（払込金額）の総額	: 12,623,120,175円
払込期日	: 2018年3月7日
分配金起算日	: 2018年2月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数	: 2,600口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり115,517円
発行価額（払込金額）の総額	: 300,344,200円
払込期日	: 2018年4月4日
分配金起算日	: 2018年2月1日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

〔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れに関する注記〕

前期 (自 2017年1月1日 至 2017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	2,780

## 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	30,512

## 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 2017年8月1日 至 2018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	2,382

## 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	30,639

## 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	残高	増減	残高	
2013年 2月 4日	公募増資	15,424	156,056	10,304	72,186	(注2)
2013年 3月 5日	第三者割当増資	376	156,432	251	72,437	(注3)
2014年 2月 3日	公募増資	8,884	165,316	6,888	79,326	(注4)
2014年 3月 4日	第三者割当増資	216	165,532	167	79,493	(注5)
2015年 1月 1日	投資口分割	165,532	331,064	—	79,493	(注6)
2015年 3月16日	公募増資	20,988	352,052	11,059	90,553	(注7)
2015年 3月27日	第三者割当増資	512	352,564	269	90,823	(注8)
2017年 2月14日	公募増資	43,538	396,102	21,308	112,131	(注9)
2017年 3月 3日	第三者割当増資	1,062	397,164	519	112,651	(注10)

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

注2. 1口当たり発行価格692,250円(引受価額668,110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668,110円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

注4. 1口当たり発行価格803,400円(引受価額775,384円)にて、公募により新投資口を発行しました。

注5. 1口当たり発行価額775,384円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

注6. 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7. 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8. 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9. 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10. 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。

## 4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

## 5. 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 (2017年7月31日)		当期 (2018年1月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	13,032	5.0	12,987	5.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,551	1.7	4,558	1.7
			その他	1,944	0.8	1,946	0.7
		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	44,770	17.1	44,645	17.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.8	1,998	0.8
			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	83,996	32.1	83,734	32.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	37,041	14.1	36,895	14.1
			その他	17,149	6.5	17,148	6.6
		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	3,504	1.3	3,485	1.3
	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	12,952	4.9	13,034	5.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	23,260	8.9	23,264	8.9
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
小 計				244,203	93.2	243,699	93.2
預金・その他の資産				17,795	6.8	17,800	6.8
資産総額				261,999	100.0	261,500	100.0
負債総額				144,991	55.3	145,017	55.5
純資産総額				117,008	44.7	116,483	44.5

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。

## &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

2018年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
I I F 羽田空港 メンテナンスセンター	38,687	81,995.81	81,995.81	100.0	15.8	インフラ施設
I I F 神戸 地域冷暖房センター	16,421	11,476.05	11,476.05	100.0	3.7	インフラ施設
I I F 東雲 ロジスティクスセンター (注4)	12,974	27,493.29	27,493.29	100.0	4.5	物流施設
I I F 三鷹 カードセンター	9,161	21,615.01	21,615.01	100.0	4.1	工場・研究 開発施設等
I I F 大阪住之江 ロジスティクスセンター I (注5)	9,125	39,150.98	39,150.98	100.0	(注6)	物流施設
I I F 大阪此花 ロジスティクスセンター	8,727	46,262.20	46,262.20	100.0	(注6)	物流施設
I I F 品川 I T ソリューションセンター	7,889	7,089.62	7,089.62	100.0	(注6)	インフラ施設
I I F 蒲田 R&Dセンター	7,441	21,896.56	21,896.56	100.0	(注6)	工場・研究 開発施設等
I I F 京田辺 ロジスティクスセンター	5,790	33,243.99	33,243.99	100.0	(注6)	物流施設
I I F 大阪豊中 データセンター	5,611	20,027.14	20,027.14	100.0	(注6)	インフラ施設
合計	121,830	310,250.65	310,250.65	100.0	46.0	

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. 本投資法人が不動産信託受益権の75%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75%を乗じて記載しております。

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。

2018年1月31日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
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	16,960	12,974
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	8,960	5,410
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	7,070	5,175
I I F厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市長谷6番19	不動産信託受益権	10,959.68	2,110	1,577
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	2,700	1,799
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	2,980	1,996
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	2,650	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	6,480	4,655
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	3,910	3,231
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	3,210	2,320
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	2,080	1,462
I I F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	1,580	1,150
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	3,050	2,390
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	4,260	2,055
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	7,400	5,148
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	3,130	2,468
I I F柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷲野谷1027番1	不動産	17,379.78	2,840	1,853
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	5,200	3,478
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	4,220	3,109
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	1,970	1,522
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	1,035
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3地割25番2	不動産信託受益権	8,001.57	1,240	574
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	4,560	3,415
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	4,420	4,179
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	1,090	940
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	7,230	5,790
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	977	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	2,050	1,932
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	9,340	8,727
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	2,730	2,605
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	887	921
I I F福岡箱崎 ロジスティクスセンター I (注4)	福岡県福岡市東区箱崎ふ 頭四丁目38番11	不動産信託 受益権	14,999.86	3,170	3,131
I I F福岡箱崎 ロジスティクスセンター II (注4)	福岡県福岡市東区箱崎ふ 頭四丁目5番1 他	不動産信託 受益権	25,338.99	5,530	5,490
I I F板橋ロジスティク スセンター (注4)	東京都板橋区東坂下二丁 目28番3 他	不動産信託 受益権	3,034.61	1,130	1,043
I I F仙台大和ロジステ ィクスセンター (注6)	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	1,650	1,606
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	1,032
I I F大阪住之江 ロジスティクスセンター I (注4)	大阪府大阪市住之江区柴 谷一丁目10番34 他	不動産信託 受益権	39,150.98	10,400	9,125
I I F大阪住之江 ロジスティクスセンター II (注4)	大阪府大阪市住之江区柴 谷一丁目10番20 他	不動産信託 受益権	9,224.82	2,047	1,927
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15	不動産信託 受益権	12,383.30	1,560	1,388
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	5,400	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	1,350	1,189
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	9,161
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	7,441
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	2,087
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	3,960	3,226
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	4,220	3,912
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	1,770	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	1,670	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	4,450	4,184
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	1,320	1,296
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	16,421
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	41,200	38,687
I I F座間 I T 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	5,144
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	6,890	5,228
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	6,030	5,611

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大阪南港 I T 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	18,435.93	2,400	1,231
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 I T 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	7,089.62	7,590	7,889
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	752	729
合 計			1,225,135.91	288,123	243,699

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%）、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分60%）、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分60%）、IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分75%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分75%）の「賃貸可能面積」については、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、小数点第三位をそれぞれ四捨五入して記載しております。

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

注6. 2017年12月22日付で増築棟を取得しております。

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 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日)					当 期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	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	466	433	5.2	1	100.0	400	368	5.1
I I F 野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	244	3.0	2	100.0	非開示 (注4)	207	2.9
I I F 新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	208	190	2.3	1	100.0	179	161	2.2
I I F 厚木 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	57	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	53	0.7
I I F 越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	87	80	1.0	1	100.0	75	68	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)	94	1.1	2	100.0	非開示 (注4)	82	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)	45	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.5
I I F 習志野ロジス ティクスセンターⅡ (注5)	2	100.0	非開示 (注4)	204	2.5	2	100.0	非開示 (注4)	174	2.4
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)	132	1.6	1	100.0	非開示 (注4)	112	1.5
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)	90	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	78	1.1
I I F さいたま ロジスティクスセンター	1	100.0	78	71	0.9	1	100.0	66	60	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)	50	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.6
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)	94	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	81	1.1
I I F 川口 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	125	1.5	1	100.0	非開示 (注4)	105	1.5
I I F 神戸 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	213	2.6	1	100.0	非開示 (注4)	179	2.5
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)	103	1.2	2	97.3	非開示 (注4)	87	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)	82	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	49	0.7
I I F 三郷 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	136	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	116	1.6
I I F 入間 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	126	1.5	1	100.0	非開示 (注4)	101	1.4
I I F 鳥栖 ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	62	0.8	2	100.0	非開示 (注4)	53	0.7
I I F 印西 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	43	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)	44	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	37	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)	142	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	120	1.7
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)	131	1.6	1	100.0	非開示 (注4)	111	1.5

不動産等の名称	前期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日)					当期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	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)	34	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)	206	2.5	1	100.0	非開示 (注4)	175	2.4
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)	32	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	27	0.4
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)	64	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	51	0.7
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)	238	2.9	1	100.0	非開示 (注4)	225	3.1
I I F 加須 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	82	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	66	0.9
I I F 羽村 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	28	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	21	0.3
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)	73	0.9	3	100.0	非開示 (注4)	78	1.1
I I F 福岡箱崎ロジステ ィクスセンター II	4	100.0	非開示 (注4)	124	1.5	4	100.0	非開示 (注4)	135	1.9
I I F 板橋 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	23	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	24	0.3
I I F 仙台大和ロジステ ィクスセンター(注6)	1	100.0	非開示 (注4)	44	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	50	0.7
I I F 太田 ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	31	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	35	0.5
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)	155	1.9	1	100.0	非開示 (注4)	212	2.9
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)	36	0.4	1	100.0	非開示 (注4)	49	0.7
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)	18	0.2	1	100.0	非開示 (注4)	43	0.6
I I F 戸塚テクノロジ ーセンター (底地)	1	100.0	177	160	1.9	1	100.0	154	137	1.9
I I F 横浜都筑 テクノロジーセンター	1	100.0	68	48	0.6	1	100.0	59	41	0.6
I I F 三鷹 カードセンター	1	100.0	425	365	4.4	1	100.0	364	308	4.2
I I F 蒲田 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	270	3.3	1	100.0	非開示 (注4)	229	3.2
I I F 川崎サイエンス センター	1	100.0	非開示 (注4)	95	1.2	1	100.0	非開示 (注4)	82	1.1
I I F 相模原 R&Dセンター	5	98.3	非開示 (注4)	165	2.0	2	100.0	非開示 (注4)	136	1.9
I I F 横浜新山下 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	125	1.5	1	100.0	非開示 (注4)	102	1.4
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)	53	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	43	0.6
I I F 浦安 マシンリーメンテナ ンスセンター (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	45	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.5
I I F 横須賀 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注4)	140	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	158	2.2
I I F 湘南 テクノロジーセンター	1	100.0	非開示 (注4)	40	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	48	0.7

不動産等の名称	前 期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 7月31日)					当 期 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日)				
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	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神戸 地域冷暖房センター	3	100.0	385	368	4.4	4	100.0	332	311	4.3
I I F羽田空港 メインテナンスセンター	1	100.0	1,630	1,110	13.4	1	100.0	1,421	952	13.1
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)	234	2.8	1	100.0	非開示 (注4)	201	2.8
I I F品川 データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	212	2.6	1	100.0	非開示 (注4)	177	2.4
I I F大阪豊中 データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	220	2.7	1	100.0	非開示 (注4)	195	2.7
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)	88	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	70	1.0
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)	73	0.9	1	100.0	非開示 (注4)	62	0.9
I I F品川IT ソリューションセンター	5	100.0	非開示 (注4)	238	2.9	5	100.0	非開示 (注4)	194	2.7
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)	21	0.3	1	100.0	非開示 (注4)	18	0.2
合計(注7)	79	99.9	10,054	8,276	100.0	77	100.0	8,976	7,262	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. IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについて、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しております。底地及び借地権付建物は、それぞれテナントが異なる賃貸借契約が締結されている(底地の賃借人は借地権付建物の信託受託者)ことから、テナント総数は底地のテナント数と借地権付建物のテナント数の合計を記載しております。

注6. 2017年12月22日付で増築棟を取得しております。

注7. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。