

平成28年6月期 決算短信(REIT)

平成28年8月15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) 深井 聡明
 (TEL) 03-5293-7091

有価証券報告書提出予定日 平成28年9月29日 分配金支払開始予定日 平成28年9月20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. 平成28年6月期の運用、資産の状況 (平成28年1月1日～平成28年6月30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	%
28年6月期	7,886	1.3	4,338	1.4	3,382	2.9	3,381	2.9
27年12月期	7,788	5.9	4,277	6.0	3,288	6.0	3,287	6.0

	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
	円	%	%	%
28年6月期	9,590	3.6	1.6	42.9
27年12月期	9,324	3.5	1.5	42.2

(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		
28年6月期	9,590	8,440	1,150	3,381	2,975	405	88.0	3.2
27年12月期	9,324	9,324	0	3,287	3,287	0	100.0	3.5

(注1) 平成28年6月期の1口当たり利益超過分配金1,150円のうち、一時差異等調整引当額は1,150円です。税法上の出資等減少分配はありません。

(注2) 配当性向については、次の算式により計算しております。
 配当性向=1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100
 なお、平成28年6月期の配当性向を、配当性向=1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)÷1口当たり当期純利益×100で算出すると100.0%となります。

(注3) 純資産配当率については、次の算式により計算しております。
 純資産配当率=1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷{(期首1口当たり純資産+期末1口当たり純資産)÷2}×100
 なお、純資産配当率=1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)÷{(期首1口当たり純資産額+期末1口当たり純資産額)÷2}×100で算出すると3.6%となります。

(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
	百万円	百万円	%	円
28年6月期	216,639	93,799	43.3	266,048
27年12月期	215,694	93,817	43.5	266,100

(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
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年6月期	4,287	△6,081	△1,688	6,906
27年12月期	5,288	△1,195	△3,102	10,389

2. 平成28年12月期の運用状況の予想（平成28年7月1日～平成28年12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
28年12月期	8,054	2.1	4,358	0.5	3,384	0.1	3,383	0.1	9,600	9,597	3

(参考) 1口当たり予想当期純利益(28年12月期) 9,597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

28年6月期	352,564口	27年12月期	352,564口
28年6月期	0口	27年12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、26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、8～9ページ記載の「平成28年12月期(平成28年7月1日～平成28年12月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28年3月24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

平成28年3月24日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ポートフォリオ構築方針」、同「(3) 分配方針 ② 利益を超えた金銭の分配」が平成28年8月15日付で以下のとおり変更されました。

なお、特に断らない限り、平成28年3月24日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。また、下線部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

④ ポートフォリオ構築方針

(イ) 目標ポートフォリオ

a. 本投資法人は、前記「③ 物件選定方針」の記載に基づき、当面の目標として、以下のとおり目標ポートフォリオを設定しています。なお、実際の比率は一時的に当該目標比率から乖離することもあります。

目標ポートフォリオ	
アセットカテゴリー	物流施設及び工場・研究開発施設等 50～80% インフラ施設 20～50% (鑑定評価額ベース)
立地カテゴリー	都市近郊型又は工業集積地型 80%以上 独立立地型 20%以下 (鑑定評価額ベース)
賃貸借契約期間	2年未満 0～20% 2年以上10年未満 20～40% 10年以上 <u>40%以上</u> (賃料収入ベース)
既稼働物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする (鑑定評価額ベース)	

b. 取得後、運用期間中にアセットカテゴリーのいずれにも該当しない利用形態となった資産（以下「その他資産」といいます。）（注）については、当該利用形態におけるリスク・リターン特性、ポートフォリオに占める割合、産業用不動産としての再利用の可能性、不動産市況や個別投資の状況などを踏まえ、継続的に保有することができることとします。

なお、その他資産については、従前のアセットカテゴリーに基づき目標比率の計算を行います。その他資産の割合がポートフォリオ全体の10%を超える場合（鑑定評価額ベース）、経済情勢、不動産売買市場の動向及び個別の物件に係る諸要因等がポートフォリオに重要な影響を与えている等の事情がない限り、原則として当該状態を解消するために必要な手続き（物件売却活動を含みます。）を取るものとします。

（注）当初、研究開発施設等として取得した後、実際の利用形態がオフィス等に転換した場合等を指しますが、これに限られません。また、工場を物流施設に転換する等、変更後の利用形態がいずれかのアセットカテゴリーに属するものである場合は、変更後の利用形態に基づき目標比率を計算します。

（後略）

(3) 分配方針

② 利益を超えた金銭の分配

（前略）

なお、每期継続的な利益超過分配については原則としてこれを行わないものとし、一時的に利益を超えた金銭の分配を行う際には、原則として以下の方針及び基準に基づきこれを行うものとします。この場合には、収

益の分配と税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しの区分開示を行うとともに、長期修繕計画等の中長期的な資金需要等のキャッシュ・フローに影響を及ぼす事項についても留意するものとします。

(イ) 一時的利益超過分配方針

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ます。

(ロ) 一時的利益超過分配基準

一時的利益超過分配の水準については、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限(注)として、総合的に判断した上で決定します(不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第43条)。

(注) 繰延ヘッジ損失等、税会不一致が生じたことに対応した一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配は含まないものとします。

その他については、最近の有価証券報告書(平成28年3月24日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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。)に基づき平成19年3月26日に設立され、平成19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。

平成19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、平成28年6月30日現在、運用物件数47件、取得価格合計210,100百万円となっております。

ii. 投資環境と運用実績

当期(平成28年1月~6月)における日本経済は、平成27年から続く不安定な世界経済の影響を受け、平成28年1~3月期の国内総生産(GDP)は、個人消費や輸出の増加により、平成27年10~12月期のマイナスから一旦プラスに転じたものの、先行きに対する不透明感は拭えず、5月には、平成29年4月に予定されていた消費税増税の延期が決定されるなど、不安定な状態となっています。さらには、6月24日に英国でEU離脱の国民投票結果による政治や経済の混乱に対する不安が広がっております。

国内株式市場は、年初の上海市場の混乱を受けて日経平均株価も下落基調でのスタートとなりました。その後も、1月末には日銀によるマイナス金利の導入が決定され、2月には史上初めて10年国債の利回りがマイナスを記録するなど混乱が続き、投資家のリスク・オフの姿勢が強まったことから、軟調な展開となりました。6月下旬には英国のEU離脱の国民投票結果を受けて、再び、株安・円高基調へシフトする傾向が見られます。

J-REIT市場は、年初は日経平均株価に連動し下落基調で推移したものの、1月末にマイナス金利の導入が決定されると、支払金利の低下により配当金の向上が期待できるJ-REITの魅力は増し、資金が流入しました。東証REIT指数は日経平均株価が下落する中、1月21日に1620.89まで下落したものの、その後は上昇基調となり、4月25日に1970.72まで上昇した後も、5、6月も1800台で推移しています。

このような状況下、本投資法人は強みとするCRE提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続しており、その成果として、当期においてIIF福岡東ロジスティクスセンター(取得価格1,860百万円)、IIF横浜新山下R&Dセンター(取得価格11百万円/準共有持分0.3%)、IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)(取得価格1,300百万円)、IIF掛川マニユファクチュアリングセンター(底地)(取得価格1,540百万円)、IIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)(取得価格859百万円)の5物件(取得価格合計5,571百万円)を取得しました。また平成28年6月にはIIF横浜新山下R&Dセンター(取得価格3,798百万円/準共有持分99.7%)の追加取得とIIF

大阪此花ロジスティクスセンター（取得価格4,437百万円/準共有持分51%）の取得を決定しました（平成28年7月1日に取得済）。

これらの結果、本投資法人の平成28年6月30日現在の保有資産は、物流施設28物件、工場・研究開発施設等10物件、インフラ施設9物件、取得価格の合計は210,100百万円となっております。また、平成28年6月30日現在の総賃貸可能面積は1,016,549.70㎡、平均稼働率については99.7%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、収益の安定性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、昨年に引き続き、CRE提案による取得活動により「分配金の成長」、「NAVの成長」を実現する外部成長の継続を目指し、新規物件の取得を目的として平成28年4月15日に合計1,600百万円の調達を行いました。平均借入期間10年となる長期借入を実行することで借入期間を長期化するとともに、固定金利借入及び金利スワップ契約の活用により、借入金利を長期に固定化することで財務基盤の安定性を向上させております。また、本投資法人にとって新規の借入先となる株式会社福岡銀行から借入期間10年800百万円の借入を行い、調達先のさらなる多様化を進めております。

次に、本投資法人は、平成27年7月1日よりコミットメント・ライン（契約期間3年間、実行時借入期間最長3年間、借入極度額10,000百万円）を設定しておりましたが、コミットメント・ライン設定契約の契約期限延長基準日の到来に当り、引き続き機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当該コミットメント・ライン契約を平成31年6月28日まで延長することといたしました。本契約により本投資法人は、契約期間内において借入金の機動的な調達が可能となります。本件は、本投資法人の資産規模拡大に応じて一定の流動性を確保することで、本投資法人の長期安定的な財務体質をより堅固なものとするを目的としております。

これらの結果、本投資法人の平成28年6月30日現在の有利子負債残高は109,800百万円、うち、長期借入金は97,800百万円（1年内返済予定の長期借入金11,000百万円を含む）、投資法人債は12,000百万円（1年内償還予定の投資法人債5,000百万円を含む）となりました。

b) エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施しておりません。

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7,886百万円、営業利益4,338百万円、経常利益3,382百万円となり、当期純利益3,381百万円となりました。

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項に定める利益の全額である2,975,640,160円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額と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、繰延ヘッジ損失405,704,266円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405,448,600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9,590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

世界経済は、平成28年6月24日の英国のEU離脱の国民投票結果を受けて、再び不透明感を増しています。リスク回避的な円買いにより円高が進み、輸出企業の業績低下が懸念されるため、株安が進む可能性が考えられます。一方、J-REITは、比較的安定性が高く、株式よりも選好される傾向にあるため、堅調に推移することが期待されます。不動産市場においては、日本銀行の金融緩和策継続による資金調達の容易さや賃貸市況の底打ちなどから、国内不動産への投資環境は引き続き改善傾向にあります。特に物流施設においては、近年の消費者

の生活スタイルの多様化、eコマースの成長等による商流の変化に伴う物流量の増加から、各主要エリアにおいて空室率は低位で推移し、賃料水準についても安定水準が維持されるものと考えられます。また、投資家の物流施設に対する安定した投資対象としての見方の拡がりに加え、新規プレイヤーの参入、大型物流施設の建設等により、引き続き活況を呈することが想定されます。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。研究開発施設については、引き続き国内での重要拠点の維持・新設が見込まれます。また、インフラ施設については、本年4月より公共インフラである関西国際空港・伊丹空港において民営化事業が開始され、民営化の利点が確認されれば他の公共インフラの民営化の動きに拍車がかかり、これに伴う不動産売却が期待されます。

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、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「含み益」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ともに、スポンサー企業を含む独自の情報ルートを通じた物件情報収集、並びにブリッジストラクチャーの利用等による機動的な取得体制の構築を通じて、良質物件の積み上げによるポートフォリオの拡充に努めます。

b) 内部成長

本投資法人が保有するポートフォリオは平成28年6月30日現在、運用物件数47件、取得価格合計210,100百万円となっております。

これらの資産は現在、平均稼働率99.7%にて稼働し、また、平均賃貸借残存期間8.8年の長期にわたる賃貸借契約により、安定的なキャッシュ・フローを生み出しております。

本投資法人は、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+ α としての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しております。「3C Management Cycle」とは、①Communicate：テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize：個別のニーズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより、③Create：ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+ α という投資主価値を創造していく、というポートフォリオ運用の考え方です。その成果として、本年4月にIIF野田ロジスティクスセンターにおいてダウンタイムなくテナントの入れ替えを実施、5月に本投資法人初となるIIF西宮ロジスティクスセンター(増築棟)の竣工を実現させております。

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。

なお、平成28年1月18日付で解約通知を受領したIIF東雲R&Dセンターについては時間軸を重視して施設特性を生かした一棟貸を中心にリーシング及び売却検討を並行して進めております。

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検討してまいります。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

平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況につきましては、営業収益8,054百万円、経常利益3,384百万円、当期純利益3,383百万円、1口当たり分配金9,597円（利益超過分配金を含まない）を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記「平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。なお、平成28年6月期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+168百万円）

・平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）および平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）に取得(予定)の8物件に係る賃貸事業収入の寄与

（営業費用）（対前期比+148百万円）

・平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）および平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）に取得した7物件に係る公租公課負担の発生

・平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）および平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）に取得(予定)の8物件に係る賃貸事業費用の発生

・その他営業費用の増加

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。

平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12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	平成28年12月期 平成28年7月1日～平成28年12月31日（184日）
保有資産	<p>本投資法人が、平成28年6月30日現在保有している47物件に加え、以下の3物件を取得することを前提としております。3物件については不動産信託受益権につき、売買契約または基本協定書を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しております。</p> <p><平成28年7月1日取得済> I I F 横浜新山下R&Dセンター I I F 大阪此花ロジスティクスセンター</p> <p><平成28年9月1日引渡し予定> I I F 加須ロジスティクスセンター</p> <p>上記の取得（予定）資産の取得後は、平成28年12月31日までに物件の異動がないことを前提としておりますが、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>平成28年6月30日現在の有利子負債は109,800百万円であり、うち、長期借入金（1年内返済予定のものを含む）は97,800百万円、投資法人債（1年内償還予定のものを含む）は12,000百万円となっております。</p> <p>第19期中に返済、償還期限が到来する有利子負債は、長期借入金2,000百万円、投資法人債5,000百万円ですが、借入金等によって調達した資金による返済を予定しております。</p> <p>上記「保有資産」に記載の物件取得を目的として10,700百万円の短期借入金の借入を行うことを前提としております。</p>
営業収益	第19期におきましては、上記「保有資産」に記載の前提をもとに、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おります。
営業費用	<p>固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約683百万円、修繕費は約82百万円を見込んでおります。</p> <p>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、約1,143百万円を想定しております。</p> <p>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しております。</p>
営業外費用	<p>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、約916百万円を見込んでおります。また、投資口交付費償却は約54百万円を見込んでおります。</p>
発行済投資口の総口数	平成28年6月30日現在の発行済投資口の総口数352,564口を前提としております。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<p>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未処分利益の全額を分配することを前提としております。</p> <p>なお、平成28年12月期において、評価・換算差額等として金利スワップに係る繰延ヘッジ損失を平成28年6月期と同額の405百万円と見込んでおり、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しております。</p>
1口当たり利益超過分配金 (うち一時差異等調整引当額)	<p>税会不一致及び純資産控除項目（評価・換算差額等）が分配金に与える影響に関し、課税の軽減を目的として一時差異等調整引当額を計上することを前提としております。</p> <p>平成28年9月1日取得予定のI I F加須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の計上を見込んでおり、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おります。</p> <p>第19期においては、1口当たり3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しております。</p>
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、第19期中に取得した、または取得予定の3物件の概要は下記の通りです。

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 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号	工場・研究 開発施設等	3,798
I I F 大阪此花 ロジスティクスセンター (注2)	大阪府大阪市此花区島屋四丁目4番51号	物流施設	4,437
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号	物流施設	2,361
		新規取得（予定） 物件合計	10,597

注1. 「所在地」については、住居表示または登記簿上に表示されているものを記載しております。

注2. I I F 大阪此花ロジスティクスセンターに係る本投資法人の取得対象は、当該物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分51%です。

注3. 第19期中に取得した、または取得予定の3物件の詳細については、平成28年6月29日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 横浜新山下R&D センター（追加取得）、IIF 大阪此花ロジスティクスセンター】」及び平成28年8月15日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF加須ロジスティクスセンター】」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 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,211,502	3,559,708
信託現金及び信託預金	3,177,858	3,347,088
営業未収入金	698,710	381,234
前払費用	348,800	286,879
繰延税金資産	15	18
その他	122	2,430
流動資産合計	11,437,009	7,577,358
固定資産		
有形固定資産		
建物	32,235,836	32,409,048
減価償却累計額	△4,495,639	△4,842,080
建物(純額)	27,740,196	27,566,968
構築物	92,223	92,223
減価償却累計額	△10,752	△13,640
構築物(純額)	81,471	78,583
機械及び装置	11,892	11,892
減価償却累計額	△11,725	△11,892
機械及び装置(純額)	166	0
工具、器具及び備品	10,983	12,076
減価償却累計額	△1,922	△2,530
工具、器具及び備品(純額)	9,061	9,545
土地	16,857,861	18,220,663
建設仮勘定	15,377	1,069
信託建物	54,754,015	56,091,852
減価償却累計額	△7,027,124	△7,751,003
信託建物(純額)	47,726,890	48,340,848
信託構築物	461,751	485,342
減価償却累計額	△343,591	△351,561
信託構築物(純額)	118,160	133,780
信託機械及び装置	13,202	13,202
減価償却累計額	△2,383	△3,102
信託機械及び装置(純額)	10,819	10,100
信託工具、器具及び備品	9,935	12,139
減価償却累計額	△4,476	△5,172
信託工具、器具及び備品(純額)	5,458	6,967
信託土地	90,602,846	93,790,292
有形固定資産合計	183,168,309	188,158,818
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 19,833,966
その他	1,259	1,162
無形固定資産合計	19,835,225	19,835,128

(単位：千円)

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	11,878	12,260
長期前払費用	1,011,609	891,452
投資その他の資産合計	1,023,488	903,712
固定資産合計	204,027,023	208,897,660
繰延資産		
投資口交付費	185,174	124,906
投資法人債発行費	45,259	39,425
繰延資産合計	230,434	164,332
資産合計	215,694,466	216,639,350
負債の部		
流動負債		
営業未払金	724,118	301,405
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	11,000,000
未払金	407,527	398,044
未払費用	14,248	10,024
未払法人税等	737	836
未払消費税等	410,749	49,371
前受金	1,139,099	1,170,273
その他	48,446	133,637
流動負債合計	9,744,927	18,063,592
固定負債		
投資法人債	7,000,000	7,000,000
長期借入金	94,200,000	86,800,000
預り敷金及び保証金	2,198,484	2,240,380
信託預り敷金及び保証金	8,410,746	8,310,274
デリバティブ債務	293,119	405,704
その他	29,572	20,385
固定負債合計	112,131,922	104,776,745
負債合計	121,876,849	122,840,337
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	90,823,217	90,823,217
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,287,518	3,381,499
剰余金合計	3,287,518	3,381,499
投資主資本合計	94,110,736	94,204,717
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△293,119	△405,704
評価・換算差額等合計	△293,119	△405,704
純資産合計	※2 93,817,617	※2 93,799,013
負債純資産合計	215,694,466	216,639,350

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,788,664	※1 7,886,205
営業収益合計	7,788,664	7,886,205
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,736,578	※1 2,763,496
資産運用報酬	651,166	651,469
役員報酬	5,820	5,820
資産保管手数料	6,651	6,657
一般事務委託手数料	32,398	32,008
その他営業費用	78,607	88,036
営業費用合計	3,511,222	3,547,488
営業利益	4,277,442	4,338,717
営業外収益		
受取利息	954	1,009
還付加算金	1,918	-
未払分配金戻入	913	646
営業外収益合計	3,786	1,655
営業外費用		
支払利息	661,117	655,697
投資法人債利息	58,217	57,580
投資法人債発行費償却	5,834	5,834
融資関連費用	178,408	176,567
投資口交付費償却	88,963	60,267
その他	373	2,150
営業外費用合計	992,914	958,097
経常利益	3,288,314	3,382,275
税引前当期純利益	3,288,314	3,382,275
法人税、住民税及び事業税	930	990
法人税等調整額	△0	△2
法人税等合計	930	988
当期純利益	3,287,384	3,381,287
前期繰越利益	134	212
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,287,518	3,381,499

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	90,823,217	3,101,287	3,101,287	93,924,504	△247,187	△247,187	93,677,316
当期変動額							
剰余金の配当		△3,101,152	△3,101,152	△3,101,152			△3,101,152
当期純利益		3,287,384	3,287,384	3,287,384			3,287,384
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△45,931	△45,931	△45,931
当期変動額合計	-	186,231	186,231	186,231	△45,931	△45,931	140,300
当期末残高	※1 90,823,217	3,287,518	3,287,518	94,110,736	△293,119	△293,119	93,817,617

当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	90,823,217	3,287,518	3,287,518	94,110,736	△293,119	△293,119	93,817,617
当期変動額							
剰余金の配当		△3,287,306	△3,287,306	△3,287,306			△3,287,306
当期純利益		3,381,287	3,381,287	3,381,287			3,381,287
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△112,585	△112,585	△112,585
当期変動額合計	-	93,980	93,980	93,980	△112,585	△112,585	△18,604
当期末残高	※1 90,823,217	3,381,499	3,381,499	94,204,717	△405,704	△405,704	93,799,013

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
I 当期末処分利益	3,287,518,906	3,381,499,582
II 利益超過分配金加算額	—	405,448,600
うち一時差異等調整引当額	—	405,448,600
III 分配金の額	3,287,306,736	3,381,088,760
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,324)	(9,590)
うち利益分配金	3,287,306,736	2,975,640,160
(うち1口当たり利益分配金)	(9,324)	(8,440)
うち一時差異等調整引当額	—	405,448,600
(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))	(—)	(1,150)
IV 次期繰越利益	212,170	405,859,422
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、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である3,287,306,736円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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項に定める利益の全額である2,975,640,160円を利益分配金として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、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、純資産控除項目に相当する金額と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、繰延ヘッジ損失405,704,266円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405,448,600円を、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。)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3,381,088,760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 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,288,314	3,382,275
減価償却費	1,073,898	1,083,405
投資法人債発行費償却	5,834	5,834
投資口交付費償却	88,963	60,267
受取利息	△954	△1,009
支払利息	719,335	713,277
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△331,915	317,476
未収消費税等の増減額 (△は増加)	363,503	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△49,849	61,921
長期前払費用の増減額 (△は増加)	98,956	120,157
営業未払金の増減額 (△は減少)	332,537	△357,029
未払金の増減額 (△は減少)	3,243	△358
未払費用の増減額 (△は減少)	△617	△155
未払消費税等の増減額 (△は減少)	415,446	△366,075
前受金の増減額 (△は減少)	20,038	31,173
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,180	△8,191
その他	△14,643	△38,069
小計	6,003,911	5,004,900
利息の受取額	950	1,009
利息の支払額	△715,268	△717,346
法人税等の支払額	△899	△891
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,288,694	4,287,671
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△884,409	△1,557,183
信託有形固定資産の取得による支出	△222,793	△4,588,661
預り敷金及び保証金の受入による収入	9,315	120,758
預り敷金及び保証金の返還による支出	△95,315	△61,796
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	33,287	131,555
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,566	△125,666
差入敷金及び保証金の差入による支出	△181	△381
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,195,664	△6,081,375
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	1,600,000
分配金の支払額	△3,101,259	△3,287,865
その他	△995	△995
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,102,255	△1,688,860
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	990,774	△3,482,564
現金及び現金同等物の期首残高	9,398,586	10,389,361
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,389,361	※1 6,906,797

(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489千円であり、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22,805千円であります。</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</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 (平成27年12月31日)	当 期 (平成28年6月30日)
50,000千円	50,000千円

〔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 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当 期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	7,321,343	7,468,884
受取水道光熱費	415,968	362,455
その他賃貸収入	51,353	54,865
不動産賃貸事業収益合計	7,788,664	7,886,205
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	39,996	60,158
建物管理委託費	152,020	168,136
水道光熱費	414,001	357,603
公租公課	604,462	644,047
損害保険料	24,602	24,074
修繕費	65,603	66,391
減価償却費	1,073,898	1,083,405
信託報酬	18,642	12,839
借地料	340,624	345,746
その他諸経費	2,724	1,094
不動産賃貸事業費用合計	2,736,578	2,763,496
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	5,052,086	5,122,709

〔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 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当 期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30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	352,564口	352,564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 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当 期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
現金及び預金	7,211,502千円	3,559,708千円
信託現金及び信託預金	3,177,858千円	3,347,088千円
現金及び現金同等物	10,389,361千円	6,906,797千円

〔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 (平成27年12月31日)	当 期 (平成28年6月30日)
1年以内	12,144,077千円	13,257,534千円
1年超	73,941,376千円	75,753,064千円
合計	86,085,454千円	89,010,598千円

〔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（平成27年12月31日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,211,502	7,211,502	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,177,858	3,177,858	—
資産計	10,389,361	10,389,361	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,017,200	17,200
(2) 1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,013,842	13,842
(3) 投資法人債	7,000,000	7,332,870	332,870
(4) 長期借入金	94,200,000	97,790,564	3,590,564
(6) 信託預り敷金及び保証金	984,450	957,551	△ 26,898
負債計	109,184,450	113,112,027	3,927,577
デリバティブ取引（※）	(293,119)	(293,119)	—

当期（平成28年6月30日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,559,708	3,559,708	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,347,088	3,347,088	—
資産計	6,906,797	6,906,797	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,009,750	9,750
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	11,054,585	54,585
(3) 投資法人債	7,000,000	7,463,030	463,030
(4) 長期借入金	86,800,000	91,526,678	4,726,678
(5) 預り敷金及び保証金	882	881	△ 0
(6) 信託預り敷金及び保証金	2,343,811	2,334,573	△ 9,237
負債計	112,144,693	117,389,498	5,244,805
デリバティブ取引（※）	(405,704)	(405,704)	—

（※）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年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

(5) 預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

これら時価については、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 (平成27年12月31日)	当 期 (平成28年6月30日)
預り敷金及び保証金	2,198,484	2,239,497
信託預り敷金及び保証金	7,426,296	5,966,463
負債計	9,624,781	8,205,961

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 (平成27年12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	7,211,502	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,177,858	—	—	—	—	—
合計	10,389,361	—	—	—	—	—

当期 (平成28年6月30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	3,559,708	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,347,088	—	—	—	—	—
合計	6,906,797	—	—	—	—	—

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 (平成27年12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	—	—	—	—	7,000,000
長期借入金	2,000,000	20,600,000	13,500,000	7,900,000	4,000,000	48,200,000
合計	7,000,000	20,600,000	13,500,000	7,900,000	4,000,000	55,200,000

当期 (平成28年6月30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	—	—	—	—	7,000,000
長期借入金	11,000,000	25,100,000	4,000,000	7,900,000	—	49,800,000
合計	16,000,000	25,100,000	4,000,000	7,900,000	—	56,800,000

〔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（平成27年12月31日）及び当期（平成28年6月30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また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（平成27年12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	5,500,000	5,500,000	△293,119	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	70,300,000	68,300,000	(注)	—

当期（平成28年6月30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	△405,704	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	70,300,000	59,300,000	(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を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(2)、(4)」参照）。

〔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（自平成27年7月1日 至平成27年12月31日）及び当期（自平成28年1月1日 至平成28年6月30日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自平成27年7月1日 至平成27年12月31日）及び当期（自平成28年1月1日 至平成28年6月30日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自平成27年7月1日 至平成27年12月31日）及び当期（自平成28年1月1日 至平成28年6月30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（自平成27年7月1日 至平成27年12月31日）及び当期（自平成28年1月1日 至平成28年6月30日）において、該当事項はありません。

〔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 (平成27年12月31日)	当 期 (平成28年6月30日)
繰延税金資産（流動）		
未払事業税損金不算入額	15千円	18千円
繰延税金資産（流動）合計	15千円	18千円
繰延税金資産（流動）の純額	15千円	18千円
繰延税金資産（固定）		
繰延ヘッジ損益	94,706千円	128,770千円
繰延税金資産（固定）小計	94,706千円	128,770千円
評価性引当金	△ 94,706千円	△ 128,770千円
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 (平成27年12月31日)	当 期 (平成28年6月30日)
法定実効税率	32.31%	32.31%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△ 32.30%	△ 32.30%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

〔資産除去債務に関する注記〕

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 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当 期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	202,998,583	203,003,259
期中増減額	4,676	4,990,471
期末残高	203,003,259	207,993,730
期末時価	236,917,000	243,182,500

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 I I F 東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）（727,205千円）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。また、当期の主な増加額は IIF 福岡東ロジスティクスセンター（1,953,099千円）、IIF 横浜新山下 R&D センター（16,544千円）、IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）（1,341,094千円）、IIF 掛川マニュファクチャリングセンター（底地）（1,572,127千円）、IIF 西宮ロジスティクスセンター（増築棟）（864,157千円）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及び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 平成27年7月1日 至 平成27年12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	1,350,772	不動産賃貸事業

当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30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	1,377,312	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当 期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
1口当たり純資産額	266,100円	266,048円
1口当たり当期純利益	9,324円	9,590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 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当 期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
当期純利益 (千円)	3,287,384	3,381,287
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)	3,287,384	3,381,287
期中平均投資口数 (口)	352,564	352,564

[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 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30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
	繰延ヘッジ損益	当期末金利スワップ 評価損の発生	405,448
	2. 戻入れの具体的な方法 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

当期において増資等は行っておりません。前期以前の増資等の概要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)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成19年3月26日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成19年10月17日	公募増資	76,000	76,400	35,112	35,312	注2
平成19年11月19日	第三者割当増資	2,635	79,035	1,217	36,529	注3
平成23年3月8日	公募増資	14,200	93,235	5,556	42,085	注4
平成23年3月24日	第三者割当増資	397	93,632	155	42,241	注5
平成24年3月5日	公募増資	44,762	138,394	18,705	60,946	注6
平成24年3月26日	第三者割当増資	2,238	140,632	935	61,881	注7
平成25年2月4日	公募増資	15,424	156,056	10,304	72,186	注8
平成25年3月5日	第三者割当増資	376	156,432	251	72,437	注9
平成26年2月3日	公募増資	8,884	165,316	6,888	79,326	注10
平成26年3月4日	第三者割当増資	216	165,532	167	79,493	注11
平成27年1月1日	投資口分割	165,532	331,064	—	79,493	注12
平成27年3月16日	公募増資	20,988	352,052	11,059	90,553	注13
平成27年3月27日	第三者割当増資	512	352,564	269	90,823	注14

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

注2. 1口当たり発行価格480,000円(引受価額462,000円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

注3. 1口当たり発行価額462,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

注4. 1口当たり発行価格405,945円(引受価額391,297円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

注5. 1口当たり発行価額391,297円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

注6. 1口当たり発行価格432,135円(引受価額417,879円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

注7. 1口当たり発行価額417,879円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

注8. 1口当たり発行価格692,250円(引受価額668,110円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

注9. 1口当たり発行価額668,110円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

注10. 1口当たり発行価格803,400円(引受価額775,384円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

注11. 1口当たり発行価額775,384円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

注12. 平成26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13. 1口当たり発行価格546,000円(引受価額526,960円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

注14. 1口当たり発行価額526,960円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

注15. 全ての投資口は普通投資口であります。

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 (平成27年12月31日)		当期 (平成28年6月30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	11,757	5.5	13,067	6.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	4,562	2.1	4,576	2.1
			その他	907	0.4	914	0.4
		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	—	—	—	—
	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	45,310	21.0	45,153	20.9
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,998	0.9	1,998	0.9
			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	—	—	—	—
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	79,719	37.0	79,433	36.7
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	16,572	7.7	17,366	8.0
			その他	3,521	1.6	7,016	3.2
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	2,160	1.0	2,145	1.0
	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	12,788	5.9	12,756	5.9
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	23,704	11.0	23,564	10.9
			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				203,003	94.1	207,993	96.0
預金・その他の資産				12,691	5.9	8,645	4.0
資産総額 (注4)				215,694	100.0	216,639	100.0
負債総額 (注4)				121,876	56.5	122,840	56.7
純資産総額				93,817	43.5	93,799	43.3

注1. 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照ください。

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. 資産総額及び負債総額は、帳簿価額を使用しています。

<立地カテゴリー>

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

注1. 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

注2. 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

(2) 保有資産の概要

平成28年6月30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	39,255	81,995.81	81,995.81	100.0	17.5	インフラ施設
I I F 神戸地域 冷暖房センター	16,655	11,292.79	11,292.79	100.0	4.2	インフラ施設
I I F 東雲 ロジスティクスセンター (注4)	13,111	27,493.29	27,493.29	100.0	5.1	物流施設
I I F 三鷹 カードセンター	9,177	21,615.01	21,615.01	100.0	4.6	工場・研究 開発施設等
I I F 東雲 R&Dセンター	9,009	17,045.30	17,045.30	100.0	(注5)	工場・研究 開発施設等
I I F 品川 I T ソリューシ ョンセンター	7,498	7,089.62	5,394.62	76.1	(注5)	インフラ施設
I I F 蒲田 R&Dセンター	7,442	21,896.56	21,896.56	100.0	(注5)	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	5,893	33,243.99	33,243.99	100.0	(注5)	物流施設
I I F 大阪豊中 データセンター	5,647	20,027.14	20,027.14	100.0	(注5)	インフラ施設
I I F 野田 ロジスティクスセンター	5,565	38,828.10	38,828.10	100.0	(注5)	物流施設
合計	119,256	280,527.61	278,832.61	99.4	54.3	

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

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

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

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

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

平成28年6月30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19番4 他	不動産信託受益権	27,493.29	16,483	13,111
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字溜台340番13 他	不動産信託受益権	38,828.10	8,250	5,565
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2458番5	不動産信託受益権	5,741.75	6,710	5,211
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字依胡田6番19 他	不動産信託受益権	10,959.68	2,170	1,649
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	2,610	1,838
I I F西宮ロジスティクスセンター(注5)	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	2,900	2,049
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	2,450	1,223
I I F習志野ロジスティクスセンターⅡ(注6)	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	6,190	4,652
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	3,800	3,265
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1 他	不動産信託受益権	9,464.03	3,080	2,339
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 他	不動産信託受益権	8,995.00	2,010	1,497
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34番 他	不動産	8,721.01	1,500	1,166
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	2,940	2,341
I I F川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市緑町4829番 他	不動産	11,705.02	4,010	2,044
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 他	不動産信託受益権	39,567.74	6,800	5,247
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701番2 他	不動産	20,461.73	3,040	2,455
I I F柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市鷲野谷字宮後原1027番1 他	不動産	17,373.53	2,660	1,861
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番地	不動産信託受益権	19,019.71	4,860	3,532
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 他	不動産信託受益権	17,881.65	3,980	3,188
I I F鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市宿町字平塚781番1 他	不動産信託受益権	13,862.05	1,870	1,553
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6 他	不動産信託受益権	5,490.00	1,270	1,052
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5地割44番5 他	不動産信託受益権	8,001.57	1,180	591
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	4,320	3,495
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39番地 他	不動産信託受益権	48,932.00	4,350	4,176

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 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	1,040	954
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	6,830	5,893
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他	不動産	30,815.97	962	914
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90番1他	不動産信託受益権	11,262.86	2,040	1,948
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字内久弥344番1他	不動産信託受益権	31,442.47	5,310	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	不動産	4,655.48	1,340	1,168
I I F 三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目444番2他	不動産信託受益権	21,615.01	9,950	9,177
I I F 東雲R&Dセンター	東京都江東区東雲一丁目14番5	不動産信託受益権	17,045.30	10,700	9,009
I I F 蒲田R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目31番1	不動産信託受益権	21,896.56	8,380	7,442
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	2,900	2,162
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41番1	不動産信託受益権	14,304.37	3,620	3,253
I I F 横浜新山下R&Dセンター(注7)	神奈川県横浜市中区新山下一丁目2番地19	不動産信託受益権	14.66	12	16
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	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	1,650	1,341
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77番1	不動産信託受益権	11,292.79	14,700	16,655
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	41,100	39,255
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5505番7	不動産信託受益権	10,931.89	5,540	5,258
I I F 品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目521番1他	不動産	19,547.11	6,850	5,168
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38	不動産信託受益権	20,027.14	5,960	5,647
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21番他	不動産信託受益権	18,435.93	2,340	1,261
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	2,250	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	7,089.62	7,760	7,498
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	745	729
合計(注8)			1,016,549.70	243,182	207,993

注1. 「所在地」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、一部については住居表示を記載しておりません。

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面積と借地権付建物の賃貸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53%を保有する準共有物件であります。「賃貸可能面積」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. 平成28年5月16日付で増築棟を取得しております。

注6. 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7. 本投資法人が不動産信託受益権の0.3%を保有する準共有物件であります。「賃貸可能面積」は信託受益権の準共有持分割合0.3%を乗じて記載しております。

注8. 「賃貸可能面積」の合計に関し、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地の賃貸可能面積と借地権付建物の賃貸可能面積とを合算した数値に基づき計算しております。

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 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)					当 期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30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	400	367	6.0	1	100.0	400	367	5.9
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	非開示 (注4)	199	3.3	2	100.0	非開示 (注4)	181	2.9
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	173	153	2.5	1	100.0	173	156	2.5
I I F 厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	45	0.8	1	100.0	非開示 (注4)	47	0.8
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	60	1.1	1	100.0	75	69	1.1
I I F 西宮ロジスティクスセンター(注5)	1	100.0	60	47	0.8	2	100.0	非開示 (注4)	53	0.9
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)	38	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	38	0.6
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	2.9	2	100.0	非開示 (注4)	175	2.8
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)	112	1.8	1	100.0	非開示 (注4)	113	1.8
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)	76	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	77	1.3
I I F さいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	61	1.0	1	100.0	66	61	1.0
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	0.7	1	100.0	非開示 (注4)	42	0.7
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)	80	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	76	1.3
I I F 川口ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	105	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	105	1.7
I I F 神戸ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	178	2.9	1	100.0	非開示 (注4)	177	2.9
I I F 東大阪ロジスティクスセンター	2	96.2	非開示 (注4)	88	1.4	2	96.2	非開示 (注4)	86	1.4
I I F 柏ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	69	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	67	1.1
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	1.9	1	100.0	非開示 (注4)	116	1.9
I I F 入間ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	106	1.7	1	100.0	非開示 (注4)	106	1.7
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	0.9	2	100.0	非開示 (注4)	53	0.9
I I F 印西ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	36	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.6
I I F 盛岡ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	33	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	37	0.6
I I F 広島ロジスティクスセンター	1	100.0	非開示 (注4)	119	2.0	1	100.0	非開示 (注4)	119	1.9

不動産等の名称	前 期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)					当 期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30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)	122	2.0	1	100.0	非開示 (注4)	116	1.9
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)	39	0.6	1	100.0	非開示 (注4)	32	0.5
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)	189	3.1	1	100.0	非開示 (注4)	181	2.9
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)	29	0.5	1	100.0	非開示 (注4)	28	0.5
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)	48	0.8
I I F 戸塚テクノロジ ーセンター (底地)	1	100.0	154	137	2.2	1	100.0	154	137	2.2
I I F 横浜都筑テクノ ロジーセンター	1	100.0	58	35	0.6	1	100.0	58	38	0.6
I I F 三鷹 カードセンター	1	100.0	364	307	5.0	1	100.0	364	311	5.0
I I F 東雲 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	340	5.6	1	100.0	非開示 (注4)	343	5.5
I I F 蒲田 R&Dセンター	1	100.0	非開示 (注4)	235	3.8	1	100.0	非開示 (注4)	236	3.8
I I F 川崎サイエンス センター	1	100.0	非開示 (注4)	82	1.3	1	100.0	非開示 (注4)	82	1.3
I I F 相模原 R&Dセンター	6	98.8	非開示 (注4)	149	2.5	6	98.8	非開示 (注4)	130	2.1
I I F 横浜新山下 R&Dセンター	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	0	0.0
I I F 掛川マニユファ クチュアリングセンタ ー (底地)	—	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	20	0.3
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)	20	0.3
I I F 神戸地域冷暖房 センター	3	100.0	330	314	5.1	3	100.0	330	316	5.1
I I F 羽田空港メイン テナンスセンター	1	100.0	1,351	915	15.0	1	100.0	1,377	938	15.1
I I F 座間 I T ソリュ ーションセンター	1	100.0	非開示 (注4)	201	3.3	1	100.0	非開示 (注4)	201	3.3
I I F 品川 データセンター	1	100.0	非開示 (注4)	161	2.6	1	100.0	非開示 (注4)	169	2.7
I I F 大阪豊中データ センター	1	100.0	非開示 (注4)	170	2.8	1	100.0	非開示 (注4)	165	2.7
I I F 大阪南港 I T ソ リューションセンター	1	100.0	非開示 (注4)	69	1.1	1	100.0	非開示 (注4)	69	1.1
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	1.0	1	100.0	非開示 (注4)	62	1.0
I I F 品川 I T ソリュ ーションセンター	5	76.1	非開示 (注4)	181	3.0	5	76.1	非開示 (注4)	166	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)	5	0.1	1	100.0	非開示 (注4)	18	0.3
合計(注7)(注8)	58	99.7	7,788	6,125	100.0	63	99.7	7,886	6,206	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. 平成28年5月16日付で増築棟を取得しております。
- 注6. 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。
- 注8. テナント総数の合計に関し、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地のテナント数と借地権付建物のテナント数の合計に基づき計算しております。