

平成24年12月期 決算短信 (REIT)

平成25年2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 東証

コード番号 3249

URL <http://www.iif-reit.com/>

代表者 執行役員 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 代表取締役社長 久我 卓也

問合せ先責任者 インダストリアル本部長 西川 嘉人 TEL (03) 5293-7091

有価証券報告書提出予定日 平成25年3月28日 分配金支払開始予定日 平成25年3月15日

決算補足説明資料作成の有無 有・無

決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 24年12月期の運用、資産の状況 (平成24年7月1日～平成24年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	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	%
24年12月期	5,037	(13.0)	2,834	(14.6)	2,022	(14.5)	2,023	(9.2)
24年6月期	4,458	(26.4)	2,473	(34.8)	1,767	(52.3)	1,852	(59.9)

	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	%	%	%
24年12月期	14,387	3.2	1.3	40.2
24年6月期	14,961	3.5	1.3	39.6

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
24年12月期	14,387	2,023	0	0	100.0	3.2
24年6月期	13,176	1,852	0	0	100.0	2.9

(注)平成24年6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÷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
	百万円	百万円	%	円
24年12月期	154,502	63,904	41.4	454,411
24年6月期	154,937	63,734	41.1	453,200

(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
24年12月期	3,541	△2,383	△1,906	5,583
24年6月期	1,790	△36,115	36,298	6,332

2. 25年6月期の運用状況の予想 (平成25年1月1日～平成25年6月30日)

(%表示は対前期増減比)

	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
通期	5,742 (14.0)	3,217 (13.5)	2,436 (20.5)	2,435 (20.4)	15,567	0

(参考)1口当たり予想当期純利益 (通期) 15,567円

3. 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) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|---------------|-----------|--------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成 24 年 12 月期 | 140,632 口 | 平成 24 年 6 月期 | 140,632 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 24 年 12 月期 | 0 口 | 平成 24 年 6 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、28 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

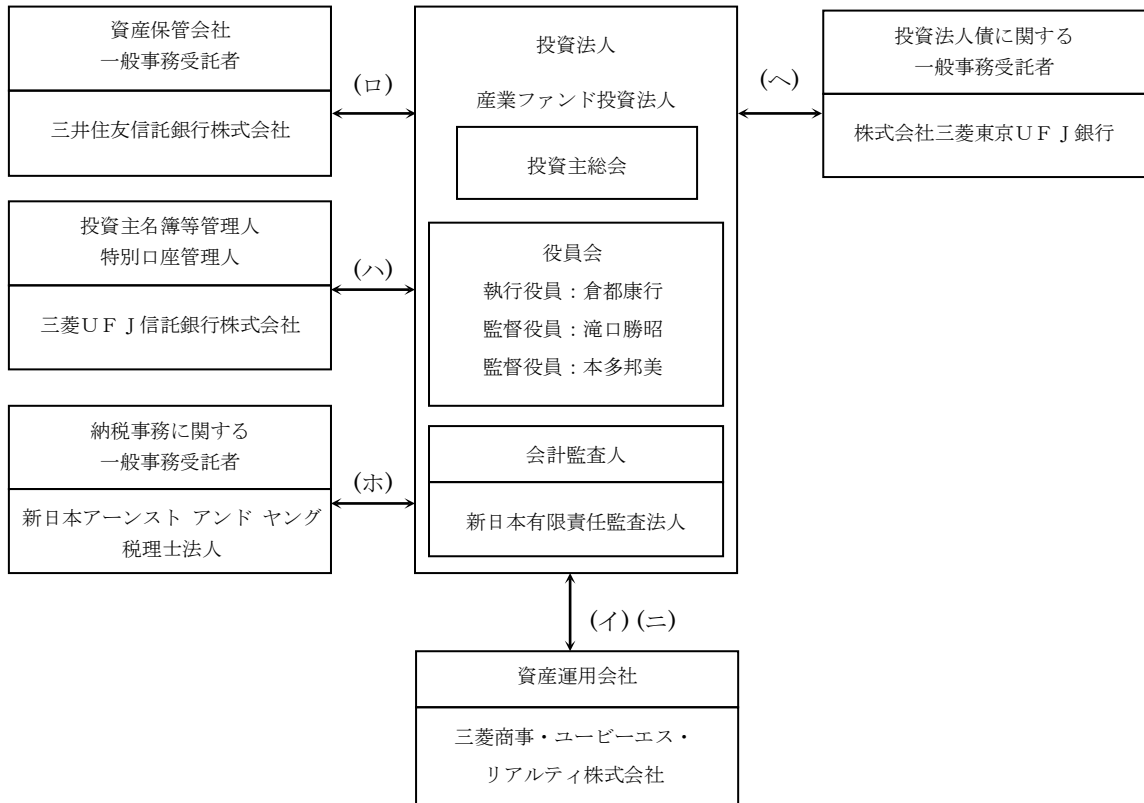
※ 監査手続の実施状況に関する表示

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、9～10 ページ記載の「第 12 期（平成 25 年 6 月期）及び第 13 期（平成 25 年 12 月期）の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



<契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管委託契約／一般事務委託契約
- (ハ) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
- (ニ) 商標使用許諾契約
- (ホ) 納税事務に関する一般事務等委託契約
- (ヘ) 財務代理契約

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（平成 24 年 9 月 27 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います。

平成19年に9物件、取得価格総額66,000百万円で運用開始して以降、順調に成長を続け、当期にIIF川口ロジスティクスセンター（取得価格1,770百万円）の取得を行った結果、平成24年12月31日現在、運用物件数23件、取得価格合計147,284百万円となっています。

ii. 投資環境と運用実績

日本経済は平成24年前半までは東日本大震災からの復興需要やエコカー補助金による政策効果もあり、堅調に推移しましたが、年央以降、欧州債務危機問題や新興国における景気減速懸念を背景に経済回復に鈍化傾向が見られました。平成24年12月に実施された衆議院選挙による政権交代を契機に、経済対策を前面に打ち出す安倍政権に対する期待感から株式市場が大きな上昇を見せる等、日本経済は持ち直しの傾向が見られつつありますが、依然不透明な状況が継続しています。

不動産市場においては、J-REITマーケットで活発な新規上場、公募増資が実施され、日本銀行の買入れや金融緩和政策の効果により東証REIT指数は1年9か月ぶりに1,100ポイントを回復するに至りました。特に物流セクターにおいては、J-REIT市場への国内外の新規プレイヤー参加が見られ、物流セクターが飛躍的にその市場規模を拡大することとなりました。不動産売買取引については、セクター毎のばらつきはあるものの総じて取引高の増加傾向が見られ、特に物流セクターにおいては活況を呈し、不動産流通市場に持ち直しの兆しが見られました。

このような状況下、物件取得においては、本投資法人が強みとするCRE（Corporate Real Estate、企業不動産）提案を切り口とした物件ソーシング活動を継続し、平成24年12月にIIF川口ロジスティクスセンター（取得価格1,770百万円）を自己資金により取得しました。既存運用物件においては、IIF厚木ロジスティクスセンターにて、平成24年7月1日を始期とする期間5年の定期建物賃貸借契約を新たなテナントと締結し、空室期間を発生させることないテナント入替を実現しました。またIIF越谷ロジスティクスセンター及びIIF野田ロジスティクスセンターにおいて、平成24年10月5日付で株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）によるDBJ Green Building 認証^{*}をJ-REITが保有する物流施設として初めて取得しました。

これらの結果、本投資法人の平成24年12月31日現在の保有資産は、物流施設14物件、インフラ施設4物件、工場・研究開発施設等5物件、取得価格の合計は147,284百万円となっております。また、平成24年12月31日現在の総賃貸可能面積は478,184.88㎡、平均稼働率については100%となっております。

^{*}DBJ Green Building 認証制度は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的にDBJが独自に開発したスコアリングモデルをもとに選定する制度です。

iii. 資金調達の概要

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。

当期においては、まず、平成24年9月に長期借入金3,900百万円（期間7年）を新規に借入れ、劣後ローンの期限前弁済を実現しました。本借換えを通じて、借入残存期間を長期化するとともに、金利スワップ契約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、劣後債での借入れに対して調達コストを低減しました。また平成24年12月には本投資法人初となる公募投資法人債（発行額合計10,000百万円）の発行に成功し、既存の長期借入金10,000百万円を期限前弁済しました。これにより、調達手法の多様化、負債の長期固定化、調達コストの低減を実現しました。本投資法人債においては、期間4年、期間10年の複数年限の発行とすることによる償還期限の分散を実現するとともに、10年債については、2008年の金融危機以降ではJ-REIT最長の年限の債券を発行することとなりました。

これらの結果、平成24年12月31日現在の有利子負債残高は前期と同じく80,000百万円、うち、長期借入金（1年内返済予定のものを含む）は70,000百万円、投資法人債は10,000百万円となりました。

なお、本投資法人は平成24年1月18日付で、株式会社日本格付研究所（JCR）から「AA-（格付の見通し：安定的）」の長期優先債務格付を取得していましたが、外部成長による収益基盤の拡大、物件・テナント集中の緩和による収益安定度の向上、LTV水準の低下等を理由に平成24年8月8日付で同格付けは「AA-（格付の見通し：ポジティブ）」に変更されました。

また、本投資法人が発行する投資口については、平成24年6月18日に組込まれたGlobal Property Research社(注1)の「GPR 250 Index」及び「GPR 250 REIT Index」に続き、平成24年9月24日よりFTSE社(注2)が提供する「FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズ」に組込まれました。

注1. Global Property Research社は、1996年から証券取引所に上場している不動産会社（REITを含みます。）のトラックレコードを蓄積し、インデックスを提供している会社です。

注2. FTSEグループは、株式や債券などの指数（INDEX）作成、管理をするロンドン拠点の企業です。

iv.業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益5,037百万円、営業利益2,834百万円、経常利益2,022百万円となり、当期純利益2,023百万円となりました。ま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とし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,387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

世界経済については、いったんは小康状態をみせているものの、米国経済における設備投資や生産の増勢の鈍化、欧州経済や中国経済の景気後退、NIEs・ASEAN経済の成長緩和を背景に当面は減速した状態が続くものとみられています。日本経済においても、足元では新政権下での経済成長に対する期待が高まっているものの、海外経済の減速を反映した輸出や鉱工業生産の減少、その影響の内需への一部波及から、当面は横ばい圏内から緩やかな回復傾向の動きに留まるものと予測されています。

一方、不動産市場においては、不動産マーケットへの投資マネーの還流も見られ、平成24年に続き、活発な取引の継続が予想されます。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、IT化の進展等による商流の変化に伴う物流量の増加から、稼働率、賃料水準ともに高水準を維持するものと考えられます。また、投資家における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、当面は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、施設に関わる高い汎用性、立地優位性から安定した利用が見込まれ、また、不透明な経済情勢から事業会社における保有不動産の売却・オフバランス化の動きの加速も散見され、本投資法人が得意とするCRE提案型取得活動による投資機会の増加が期待されます。工場・研究開発施設については、長期化する円高の影響もあり、特に工場の統廃合・海外移転等が進行していますが、重要拠点に関しては、引き続き国内における維持・設置が見込まれ、長期賃貸借契約をベースとした本投資法人の運用物件におけるその重要性から引き続き安定した利用が見込まれております。また、インフラ施設については、官民ともに所有と経営の分離の動きが加速すると考えられ、これに伴った不動産売却が期待されます。

ii.対処すべき課題

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、「収益性」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 においては、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、イノベーションを通じた更なるポテンシャルの追及、並びに新たなセクターの開拓を行い、独自の CRE 提案型ビジネスモデルを進化させてまいります。また PRE においては、CRE 分野におけるトラックレコードを梃に、パブリックセクターへのソリューション提案活動を継続展開していきます。

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 24 年 12 月 31 日現在、運用物件数 23 件、取得価格合計 147,284 百万円となっております。これらの資産は現在 100%稼働を実現しており、平均賃貸借残存期間 10.5 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。

このようなポートフォリオのクオリティ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。

また、本投資法人は、運用資産の価値向上を図るために、容積率が余剰している物件の増床・増築計画、長期的な収益性向上のための改築計画等の実行にも取り組んでまいります。

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、次期以降についても、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

第12期(平成25年1月1日～平成25年6月30日)の運用状況につきましては、営業収益5,742百万円、営業利益3,217百万円、経常利益2,436百万円、当期純利益2,435百万円、1口当たり分配金15,567円を見込んでいます。また、平成25年1月16日付「平成25年6月期(第12期)及び平成25年12月期(第13期)の運用状況の予想に関するお知らせ」では、同日付で発表した公募増資に伴い、第13期(平成25年7月1日～平成25年12月31日)の運用状況として、営業収益5,968百万円、営業利益3,324百万円、経常利益2,508百万円、当期純利益2,507百万円、1口当たり分配金16,029円を見込んでいる旨、適時開示しております。これらの見通しの前提条件につきましては、後記「第12期(平成25年6月期)及び第13期(平成25年12月期)の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、第12期(平成25年6月期)の営業収益及び営業費用の見通しについて、第11期(平成24年12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+705百万円)

- ・ 第11期(平成24年12月期)に取得した1物件の賃貸事業収入の通期寄与及び第12期(平成25年6月期)に取得した、または取得予定の6物件の賃貸事業収入の寄与

(営業費用)(対前期比+322百万円)

- ・ 第10期(平成24年6月期)に取得した6物件の公租公課負担
- ・ 第11期(平成24年12月期)に取得した1物件の賃貸事業費用の通期発生及び第12期(平成25年6月期)に取得した、または取得予定の6物件の賃貸事業費用の発生

(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。

なお、後記「第12期(平成25年6月期)及び第13期(平成25年12月期)の運用状況の予想の前提条件」に記載の通り、本投資法人は、当期決算日後に下記の通り新投資口の発行、長期借入金の借入、並びに資産の取得を行っております。

a) 新投資口の発行

平成25年1月16日及び平成25年1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平成25年2月4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、平成25年2月4日付で出資総額は72,186,373,949円、発行済投資口数の総数は156,056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、平成25年3月5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、米国及び欧州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	: 15,424 口
	(国内 7,524 口、海外 7,900 口(海外引受会社の買取引受 けの対象口数 7,524 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取る権利の対象口数 376 口))
発行価格(募集価格)	: 1 口当たり 692,250 円
発行価格(募集価格)の総額	: 10,677,264,000 円
発行価額(払込金額)	: 1 口当たり 668,110 円
発行価額(払込金額)の総額	: 10,304,928,640 円
払込期日	: 平成25年2月4日
分配金起算日	: 平成25年1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	: 376 口
発行価額(払込金額)	: 1 口当たり 668,110 円
発行価額(払込金額)の総額	: 251,209,360 円
払込期日	: 平成 25 年 3 月 5 日
分配金起算日	: 平成 25 年 1 月 1 日
割当先	: 野村證券株式会社

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。

b) 長期借入金の借入

本投資法人は新たに取得する 6 物件の取得資金の一部に充当するため、平成 25 年 2 月 6 日に合計 9,000 百万円の長期借入金の借入れを行いました。新規取得資産の平均賃貸借残存期間 9.9 年に対応する、J-REIT では最長期間となる借入期間 12 年のローンを含む、平均借入期間 10.1 年の長期固定借入を実施しております。なお、本借入れにおいては、本投資法人にとって新規の借入先となる株式会社新生銀行からの借入れも含まれております（上記借入れに関する詳細は、平成 25 年 1 月 16 日付で公表しました「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。）。

c) 取得資産

本投資法人は、上記 a)の新投資口の発行による手取金及び上記 b)の新規借入金により、下表のとおり不動産及び不動産信託受益権を取得済み、または取得予定です（取得資産の詳細は、平成 25 年 1 月 16 日付で公表しました「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び平成 25 年 1 月 23 日付で公表しました「国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（続報）」をご参照ください。）。

物件名	所在地	取得価格/ 取得予定価格	取得日/ 取得予定日
IIF 神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	5,193 百万円	平成 25 年 2 月 7 日
IIF 東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	2,280 百万円	平成 25 年 4 月 12 日
IIF 柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1,810 百万円	平成 25 年 2 月 4 日
IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) (注 1)	神奈川県川崎市	2,040 百万円 (注 2)	平成 25 年 2 月 7 日 (注 3)
IIF 大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	5,600 百万円	平成 25 年 2 月 7 日
IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	大阪府大阪市	1,150 百万円	
合計		18,073 百万円	

注 1. IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、独立行政法人都市再生機構による土地譲受人募集手続きに本投資法人として 1 月 22 日付で申込みを行い、1 月 23 日付開札の結果、本投資法人が土地譲受人に選定されております。

注 2. IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得予定価格は、土地の取得価格及び建物建設に関わる基本設計概算書に基づき算定された参考値との合計であり、実際の建物請負金額は変動する可能性があります。（詳細については、平成 25 年 1 月 16 日付で公表しました「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください）

注 3. 土地に関する引渡予定日を記載しております。建物は平成 26 年 4 月に予定されている竣工と同時に本投資法人が取得する予定です。

第12期（平成25年6月期）及び第13期（平成25年12月期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第12期 平成25年1月1日～平成25年6月30日（181日） 第13期 平成25年7月1日～平成25年12月31日（184日）
保有資産	本投資法人が、平成24年12月31日現在保有している23物件に加え、第12期に取得済みのIIF 神戸ロジスティクスセンター、IIF 柏ロジスティクスセンター、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）、IIF 大阪豊中データセンター、IIF 大阪南港ITソリューションセンター、及び以下の1物件を取得することを前提としております。 <平成25年4月12日引渡し予定> ・IIF 東大阪ロジスティクスセンター 上記の取得予定資産の取得後は、平成25年6月末日及び平成25年12月末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売却等により変動する可能性があります。
有利子負債	平成24年12月31日現在の有利子負債は80,000百万円であり、内訳は長期借入金及び投資法人債となっております。 また、上記「保有資産」に記載の物件取得を目的として第12期中に9,000百万円の長期借入金の借入を行いました。 第12期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。第13期中に返済期限が到来する有利子負債は15,000百万円であり、これについては同額の借換を行うことを前提としております。
営業収益	第12期及び第13期ともに、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。 第12期中に契約期間が満了する契約については、退去予告期間中に退去予告を受領しなかったことから、同一条件で更新されることを前提としております。
営業費用	固定資産税・都市計画税及び償却資産税は第12期に約359百万円、修繕費は約73百万円を見込んでおります。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ません。第13期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約442百万円、修繕費は約60百万円を見込んでおります。 また、減価償却費は、付随費用を含めて定額法により算出しており、第12期に約842百万円、第13期に約861百万円を想定しております。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しております。
営業外費用	上記「有利子負債」に係る前提に基づき、支払利息その他借入関連費用として、第12期に715百万円、第13期に746百万円を見込んでおります。 また、投資口の交付に係る費用の償却費としては、第12期に約63百万円、第13期に約68百万円を見込んでおります。なお、新投資口の発行に係る費用については、36ヶ月間で定額法により償却する予定です。
特別損益	第12期、第13期において特別損益の発生は見込んでおりません。
投資口の発行	平成24年12月31日現在の発行済投資口総数140,632口に加え、平成25年1月16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15,424口（上限口数）（国内募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象新投資口数並びに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の対象口数）及び第三者割当による新投資口の発行口数376口（上限口数）の合計

	15,800口の発行が全てなされることを前提としております。
1口当たり分配金	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おります。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点で行う予定はありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(平成24年6月30日)	(平成24年12月31日)	金額	前期比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	4,364,730	3,576,695	△ 788,035	
信託現金及び信託預金	1,967,342	2,007,206	39,864	
営業未収入金	36,519	47,738	11,218	
前払費用	794,579	430,234	△ 364,344	
繰延税金資産	17	17	0	
未収消費税等	740,243	—	△ 740,243	
その他	5,700	117	△ 5,582	
流動資産合計	7,909,133	6,062,010	△ 1,847,122	△ 23.4
固定資産				
有形固定資産				
建物	27,273,859	27,928,911	655,051	
減価償却累計額	△ 2,299,718	△ 2,580,224	△ 280,506	
建物（純額）	24,974,141	25,348,686	374,544	
構築物	26,882	26,882	—	
減価償却累計額	△ 536	△ 981	△ 445	
構築物（純額）	26,346	25,901	△ 445	
機械及び装置	—	10,881	10,881	
減価償却累計額	—	△ 302	△ 302	
機械及び装置（純額）	—	10,578	10,578	
工具、器具及び備品	388	521	133	
減価償却累計額	△ 17	△ 36	△ 18	
工具、器具及び備品（純額）	370	485	114	
土地	7,841,536	9,444,626	1,603,089	
建設仮勘定	198,423	34,598	△ 163,824	
信託建物	36,265,894	36,403,179	137,285	
減価償却累計額	△ 2,861,389	△ 3,322,977	△ 461,588	
信託建物（純額）	33,404,505	33,080,202	△ 324,302	
信託構築物	379,815	378,387	△ 1,427	
減価償却累計額	△ 191,818	△ 212,869	△ 21,050	
信託構築物（純額）	187,996	165,518	△ 22,478	
信託工具、器具及び備品	3,306	3,663	357	
減価償却累計額	△ 1,367	△ 1,813	△ 445	
信託工具、器具及び備品（純額）	1,938	1,849	△ 88	
信託土地	59,517,963	59,517,963	—	
有形固定資産合計	126,153,221	127,630,409	1,477,187	1.2
無形固定資産				
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966	—	
その他	—	290	290	
無形固定資産合計	19,833,966	19,834,256	290	0.0
投資その他の資産				
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	—	
長期前払費用	840,018	755,880	△ 84,137	
投資その他の資産合計	850,018	765,880	△ 84,137	△ 9.9
固定資産合計	146,837,206	148,230,546	1,393,340	0.9
繰延資産				
投資口交付費	191,396	152,181	△ 39,214	
投資法人債発行費	—	57,758	57,758	
繰延資産合計	191,396	209,940	18,543	9.7
資産合計	154,937,735	154,502,497	△ 435,238	△ 0.3

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(平成24年6月30日)	(平成24年12月31日)	金額	前期比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	152,621	319,245	166,624	
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	15,000,000	5,000,000	
未払金	433,704	355,417	△ 78,287	
未払費用	11,995	17,677	5,682	
未払法人税等	911	849	△ 62	
未払消費税等	—	156,490	156,490	
前受金	1,250,307	933,629	△ 316,677	
その他	384,947	7,169	△ 377,778	
流動負債合計	12,234,487	16,790,479	4,555,991	37.2
固定負債				
投資法人債	—	10,000,000	10,000,000	
長期借入金	70,000,000	55,000,000	△ 15,000,000	
預り敷金及び保証金	1,974,579	1,794,376	△ 180,203	
信託預り敷金及び保証金	6,912,252	6,939,012	26,759	
その他	81,975	73,856	△ 8,119	
固定負債合計	78,968,808	73,807,244	△ 5,161,563	△ 6.5
負債合計	91,203,296	90,597,723	△ 605,572	△ 0.7
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	61,881,445	61,881,445	—	—
剰余金				
当期未処分利益				
又は当期未処理損失(△)	1,852,994	2,023,328	170,334	
剰余金合計	1,852,994	2,023,328	170,334	9.2
投資主資本合計	63,734,439	63,904,773	170,334	0.3
純資産合計 ※2	63,734,439	63,904,773	170,334	0.3
負債純資産合計	154,937,735	154,502,497	△ 435,238	△ 0.3

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	(自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)	金額	前期比(%)
営業収益				
貸貸事業収入 ※1	4,458,517	5,037,277	578,760	
営業収益合計	4,458,517	5,037,277	578,760	13.0
営業費用				
貸貸事業費用 ※1	1,455,839	1,626,655	170,815	
資産運用報酬	443,470	467,975	24,504	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,126	5,591	465	
一般事務委託手数料	24,853	26,597	1,744	
その他営業費用	50,258	69,857	19,599	
営業費用合計	1,985,367	2,202,496	217,128	10.9
営業利益	2,473,150	2,834,781	361,631	14.6
営業外収益				
受取利息	397	605	208	
還付加算金	—	896	896	
未払分配金戻入	1,310	897	△ 412	
営業外収益合計	1,707	2,399	691	40.5
営業外費用				
支払利息	467,314	521,436	54,122	
投資法人債利息	—	1,073	1,073	
投資法人債発行費償却	—	809	809	
融資関連費用	207,120	250,797	43,677	
投資口交付費償却	29,101	39,214	10,113	
その他	4,233	1,151	△ 3,082	
営業外費用合計	707,769	814,483	106,713	15.1
経常利益	1,767,087	2,022,697	255,609	14.5
特別利益				
受取保険金	86,864	1,573	△ 85,290	
特別利益合計	86,864	1,573	△ 85,290	△ 98.2
税引前当期純利益	1,853,952	2,024,271	170,319	9.2
法人税、住民税及び事業税	990	970	△ 20	
法人税等調整額	2	△ 0	△ 2	
法人税等合計	993	969	△ 23	△ 2.3
当期純利益	1,852,958	2,023,301	170,342	9.2
前期繰越利益	35	27	△ 8	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	1,852,994	2,023,328	170,334	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	42,241,132	61,881,445
当期変動額		
新投資口の発行	19,640,313	—
当期変動額合計	19,640,313	—
当期末残高 ※ 1	61,881,445	61,881,445
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	1,158,918	1,852,994
当期変動額		
剰余金の配当	△ 1,158,883	△ 1,852,967
当期純利益	1,852,958	2,023,301
当期変動額合計	694,075	170,334
当期末残高	1,852,994	2,023,328
剰余金合計		
当期首残高	1,158,918	1,852,994
当期変動額		
剰余金の配当	△ 1,158,883	△ 1,852,967
当期純利益	1,852,958	2,023,301
当期変動額合計	694,075	170,334
当期末残高	1,852,994	2,023,328
投資主資本合計		
当期首残高	43,400,051	63,734,439
当期変動額		
新投資口の発行	19,640,313	—
剰余金の配当	△ 1,158,883	△ 1,852,967
当期純利益	1,852,958	2,023,301
当期変動額合計	20,334,388	170,334
当期末残高	63,734,439	63,904,773
純資産合計		
当期首残高	43,400,051	63,734,439
当期変動額		
新投資口の発行	19,640,313	—
剰余金の配当	△ 1,158,883	△ 1,852,967
当期純利益	1,852,958	2,023,301
当期変動額合計	20,334,388	170,334
当期末残高	63,734,439	63,904,773

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日)
I 当期末処分利益	1,852,994,517	2,023,328,674
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,852,967,232 (13,176)	2,023,272,584 (14,387)
III 次期繰越利益	27,285	56,090
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1,852,967,232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、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2,023,272,584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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	当期 (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,853,952	2,024,271	170,319
減価償却費	694,365	764,399	70,033
投資法人債発行費償却	—	809	809
投資口交付費償却	29,101	39,214	10,113
受取利息	△ 397	△ 605	△ 208
支払利息	467,314	522,510	55,195
受取保険金	△ 86,864	△ 1,573	85,290
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 32,983	△ 11,218	21,764
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 736,879	736,879	1,473,759
前払費用の増減額（△は増加）	△ 479,079	364,344	843,423
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 210,423	84,137	294,560
営業未払金の増減額（△は減少）	45,504	11,519	△ 33,985
未払金の増減額（△は減少）	40,337	12,744	△ 27,592
未払費用の増減額（△は減少）	△ 39	91	131
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 110,464	167,201	277,666
前受金の増減額（△は減少）	681,077	△ 316,677	△ 997,754
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△ 8,107	△ 8,119	△ 11
その他	30,432	△ 339,230	△ 369,663
小計	2,176,847	4,050,700	1,873,853
利息の受取額	397	605	208
利息の支払額	△ 466,618	△ 516,919	△ 50,301
保険金の受取額	81,209	8,614	△ 72,594
法人税等の支払額	△ 980	△ 1,032	△ 52
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,790,855	3,541,968	1,751,113
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	△ 5,240,047	△ 1,971,572	3,268,474
信託有形固定資産の取得による支出	△ 33,675,740	△ 219,221	33,456,518
預り敷金及び保証金の受入による収入	677,109	48,000	△ 629,109
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△ 228,203	△ 228,203
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,161,940	—	△ 2,161,940
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 38,566	△ 12,499	26,067
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 36,115,304	△ 2,383,496	33,731,807
財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入れによる収入	20,000,000	3,900,000	△ 16,100,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,000,000	△ 13,900,000	△ 11,900,000
投資法人債の発行による収入	—	10,000,000	10,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△ 54,318	△ 54,318
投資口の発行による収入	19,640,313	—	△ 19,640,313
投資口交付費の支出	△ 182,043	—	182,043
分配金の支払額	△ 1,160,256	△ 1,852,323	△ 692,067
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,298,013	△ 1,906,642	△ 38,204,656
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,973,564	△ 748,170	△ 2,721,735
現金及び現金同等物の期首残高	4,358,508	6,332,072	1,973,564
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	6,332,072	5,583,902	△ 748,170

(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 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>13～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3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 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	13～63年	構築物・信託構築物	7～20年	機械及び装置	3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	13～63年								
構築物・信託構築物	7～20年								
機械及び装置	3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296,957千円、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は6,255千円であります。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</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 (2)信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (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24年6月30日)	当 期 (平成24年12月31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24年1月1日 至 平成24年6月30日)	当 期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,372,961	4,908,070
受取水道光熱費	64,302	116,722
その他賃貸収入	21,253	12,484
不動産賃貸事業収益合計	4,458,517	5,037,277
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	16,267	18,437
建物管理委託費	35,867	46,432
水道光熱費	65,926	117,831
公租公課	249,386	258,659
損害保険料	11,312	13,529
修繕費	34,712	74,487
減価償却費	694,365	764,399
信託報酬	9,117	9,780
借地料	338,378	322,709
その他諸経費	504	387
不動産賃貸事業費用合計	1,455,839	1,626,655
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,002,677	3,410,622

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

	前 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日)
発行する投資口の総数	4,000,000 口	4,000,000 口
発行済投資口数	140,632 口	140,632 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 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日)
現金及び預金	4,364,730 千円	3,576,695 千円
信託現金及び信託預金	1,967,342 千円	2,007,206 千円
現金及び現金同等物	6,332,072 千円	5,583,902 千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前 期 (平成 24 年 6 月 30 日)	当 期 (平成 24 年 12 月 31 日)
1 年以内	8,956,894 千円	8,650,667 千円
1 年超	74,224,292 千円	70,700,099 千円
合計	83,181,187 千円	79,350,766 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、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、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、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24年6月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	4,364,730	4,364,730	—
(2)信託現金及び信託預金	1,967,342	1,967,342	—
資産計	6,332,072	6,332,072	—
(1)1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(3)長期借入金	70,000,000	71,202,220	1,202,220
(4)信託預り敷金及び保証金	1,038,899	913,212	△125,686
負債計	81,038,899	82,115,432	1,076,533
デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成24年12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	3,576,695	3,576,695	—
(2)信託現金及び信託預金	2,007,206	2,007,206	—
資産計	5,583,902	5,583,902	—
(1)1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	—
(2)投資法人債	10,000,000	9,915,950	△84,050
(3)長期借入金	55,000,000	56,483,303	1,483,303
(4)信託預り敷金及び保証金	1,026,400	911,226	△115,173
負債計	81,026,400	82,310,479	1,284,079
デリバティブ取引	—	—	—

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

信託預り敷金及び保証金の時価については、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 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
預り敷金及び保証金	1,974,579	1,794,376
信託預り敷金及び保証金	5,873,353	5,912,612
合計	7,847,933	7,706,988

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24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	4,364,730	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,967,342	—	—	—	—	—
合計	6,332,072	—	—	—	—	—

当期（平成24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	3,576,695	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,007,206	—	—	—	—	—
合計	5,583,902	—	—	—	—	—

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24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
長期借入金	10,000,000	15,140,000	4,280,000	280,000	14,200,000	36,100,000
合計	10,000,000	15,140,000	4,280,000	280,000	14,200,000	36,100,000

当期（平成24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	—	5,000,000
長期借入金	15,000,000	4,000,000	—	2,000,000	20,600,000	28,400,000
合計	15,000,000	4,000,000	—	7,000,000	20,600,000	33,400,000

〔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24年6月30日）及び当期（平成24年12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24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		
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	38,100,000	38,100,000	※	

当期（平成24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		
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	42,000,000	42,000,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（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」(3)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24年1月1日至平成24年6月30日)及び当期(自平成24年7月1日至平成24年12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(自平成24年1月1日至平成24年6月30日)及び当期(自平成24年7月1日至平成24年12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(自平成24年1月1日至平成24年6月30日)及び当期(自平成24年7月1日至平成24年12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(自平成24年1月1日至平成24年6月30日)及び当期(自平成24年7月1日至平成24年12月31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24年6月30日)	当 期 (平成24年12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	17千円
合計	17千円	17千円
繰延税金資産の純額	17千円	17千円

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24年6月30日)	当 期 (平成24年12月31日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 39.31%	△ 36.57%
その他	0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.05%

〔資産除去債務に関する注記〕

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 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日)
貸借対照表計上額		
期首残高	107,591,702	145,987,187
期中増減額	38,395,484	1,477,187
期末残高	145,987,187	147,464,375
期末時価	149,840,000	153,620,000

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厚木ロジスティクスセンターⅢ(2,397,069千円)、IIF東雲R&Dセンター(8,937,510千円)、IIF蒲田R&Dセンター(7,589,167千円)、IIF座間ITソリューションセンター(5,567,399千円)、IIF品川データセンター(5,209,040千円)、IIF三鷹カードセンター(9,304,683千円)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。当期の主な増加額はIIF川口ロジスティクスセンター(1,873,982千円)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 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 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	1,362,953	不動産賃貸事業
佐川急便株式会社	566,285	不動産賃貸事業

当期（自平成24年7月1日至平成24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	1,340,008	不動産賃貸事業
佐川急便株式会社	566,285	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24年1月1日 至平成24年6月30日)	当 期 (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)
1口当たり純資産額	453,200円	454,411円
1口当たり当期純利益	14,961円	14,387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24年1月1日 至平成24年6月30日)	当 期 (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)
当期純利益(千円)	1,852,958	2,023,301
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)	1,852,958	2,023,301
期中平均投資口数(口)	123,846	140,632

〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)	
新投資口の発行	
平成25年1月16日及び平成25年1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平成25年2月4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、平成25年2月4日付で出資総額は72,186,373,949円、発行済投資口数の総数は156,056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、平成25年3月5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、米国及び欧州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	: 15,424 口 (国内 7,524 口、海外 7,900 口（海外引受会社の買取引受けの対象口数 7,524 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取る権利の対象口数 376 口))
発行価格（募集価格）	: 1 口当たり 692,250 円
発行価格（募集価格）の総額	: 10,677,264,000 円
発行価額（払込金額）	: 1 口当たり 668,110 円
発行価額（払込金額）の総額	: 10,304,928,640 円
払込期日	: 平成25年2月4日
分配金起算日	: 平成25年1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	: 376 口
発行価額（払込金額）	: 1 口当たり 668,110 円
発行価額（払込金額）の総額	: 251,209,360 円
払込期日	: 平成25年3月5日
分配金起算日	: 平成25年1月1日
割当先	: 野村證券株式会社
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の取得資金の一部に充当します。	

〔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。前期以前における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

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. 全ての投資口は普通投資口であります。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、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) 本投資法人の財産の構成

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24年6月30日)		当期 (平成24年12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	5,681	3.7	7,654	5.0
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	1,099	0.7	1,142	0.7
			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	—	—	—	—
	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	46,093	29.7	45,901	29.7
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	—	—	—	—
			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	68,742	44.4	68,502	44.3
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	1,245	0.8	1,250	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	—	—	—	—
	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	5,543	3.6	5,507	3.6
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	17,580	11.3	17,504	11.3
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
小 計				145,987	94.2	147,464	95.4
預金・その他の資産				8,950	5.8	7,038	4.6
資産総額 (注4)				154,937	100.0	154,502	100.0
負債総額 (注4)				91,203	58.9	90,597	58.6
純資産総額				63,734	41.1	63,904	41.4

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24年12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	40,680	81,995.81	81,995.81	100.0	26.6	インフラ施設
I I F 神戸地域 冷暖房センター	17,504	11,275.39	11,275.39	100.0	6.6	インフラ施設
I I F 東雲ロジスティク スセンター(注4)	13,399	27,493.29	27,493.29	100.0	7.9	物流施設
I I F 三鷹 カードセンター	9,278	21,615.01	21,615.01	100.0	7.2	工場・研究開 発施設等
I I F 東雲 R&Dセンター(注5)	8,889	17,045.30	17,045.30	100.0	—	工場・研究開 発施設等
I I F 蒲田 R&Dセンター(注5)	7,550	21,896.56	21,896.56	100.0	—	工場・研究開 発施設等
I I F 野田 ロジスティクスセンター	5,954	38,828.10	38,828.10	100.0	4.9	物流施設
I I F 座間 I T ソリュー ションセンター(注5)	5,507	10,931.89	10,931.89	100.0	—	インフラ施設
I I F 新砂 ロジスティクスセンター	5,297	5,741.75	5,741.75	100.0	3.3	物流施設
I I F 品川 データセンター(注5)	5,221	19,547.11	19,547.11	100.0	—	インフラ施設
合 計	119,283	256,370.21	256,370.21	100.0	80.2	

注1. 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地に係る賃貸可能面積を記載しています。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います。

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います。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います。

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24年12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	14,800	13,399
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	7,010	5,954
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	6,080	5,297
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六丁目19番	不動産信託受益権	10,959.68	1,920	1,864
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	2,330	1,949
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	10,608.00	1,580	1,250
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	2,070	1,223
I I F習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託受益権	58,070.00	4,030	3,435
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	3,360	3,375
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	2,730	2,408
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	1,760	1,540
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番他	不動産	8,721.01	1,150	1,142
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番地7	不動産信託受益権	16,584.64	2,600	2,380
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番地他	不動産	11,705.02	2,790	1,872
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祢344番1他	不動産信託受益権	31,442.47	4,760	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	1,250	1,182
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番地2他	不動産信託受益権	21,615.01	9,160	9,278
I I F東雲R&Dセンター	東京都江東区東雲一丁目14番地5	不動産信託受益権	17,045.30	10,700	8,889
I I F蒲田R&Dセンター	東京都大田区南蒲田二丁目31番地1	不動産信託受益権	21,896.56	7,510	7,550
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	11,275.39	14,700	17,504
I I F羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号	不動産	81,995.81	39,500	40,680
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番地7	不動産信託受益権	10,931.89	5,540	5,507
I I F品川データセンター	東京都品川区二葉二丁目521番地1他	不動産	19,547.11	6,290	5,221
合計			478,184.88	153,620	147,464

- 注1. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- 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に係る賃貸可能面積を記載しています。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います。
- 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。

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 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)				当 期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注 2)	テナント総数 期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注 2)
I I F 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	8.9	1	100.0	397	7.9
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	240	5.4	2	100.0	245	4.9
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	168	3.8	1	100.0	168	3.3
I I F 厚木ロジスティクスセンター(注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	1.7	1	100.0	75	1.5
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.3	1	100.0	59	1.2
I I F 習志野ロジスティクスセンター(底地) (注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 習志野ロジスティクスセンターⅡ (底地)	1	100.0	115	2.6	1	100.0	117	2.3
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅡ(注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 横浜都筑ロジスティクスセンター(注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F さいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	1.5	1	100.0	66	1.3
I I F 名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	48	1.1	1	100.0	48	1.0
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅢ(注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 川口ロジスティクスセンター(注 3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
I I F 戸塚テクノロジーセンター(底地)	1	100.0	154	3.5	1	100.0	154	3.1
I I F 横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	57	1.3	1	100.0	57	1.1
I I F 三鷹 カードセンター	1	100.0	180	4.0	1	100.0	364	7.2
I I F 東雲 R&Dセンター(注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 蒲田 R&Dセンター(注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 神戸地域 冷暖房センター	1	97.5	371	8.3	1	100.0	330	6.6
I I F 羽田空港メイン テナンスセンター	1	100.0	1,363	30.6	1	100.0	1,340	26.6
I I F 座間 IT ソリューションセンター(注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 品川データ センター(注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
合計(注 4)	23	99.9	4,458	100.0	24	100.0	5,037	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います。
- 注2. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
- 注3. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
- 注4. 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。