

産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

年報



第10期 資産運用報告



平成24年6月期 [自平成24年1月1日 至平成24年6月30日]

証券コード **3249**

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 不動産面から支えます

産業ファンド投資法人(IIF)は、唯一の産業用不動産特化型J-REIT (不動産投資信託)として平成19年3月に設立され、同年10月に上場しました(東証REIT:証券コード3249)。

あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる物流施設および工場・研究開発施設等、ならびにインフラ施設(これらを総称して「産業用不動産」といいます)に投資し、安定的な収益の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。



産業ファンド投資法人 執行役員

倉都 康行

投資主の皆さまには平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
産業ファンド投資法人は、平成24年3月に実施した公募増資によって約196億円を調達し、借入金180億円と併せ新規に6物件(取得価格合計:372億円)を取得いたしました。2年連続の公募増資による外部成長*1によって、資産規模は平成22年12月期(第7期)末に比べ1.5倍の1,549億円(総資産額ベース)となりました。
また、これまでの本投資法人の安定的な資産運用への取り組みや強固なポートフォリオが評価され、平成24年1月、株式会社日本格付研究所(JCR)より、格付「AA-」を取得することができました。今後も優良資産の取得によって1口当たり分配金およびNAV*2の向上を目指しながら更なる資産規模拡大を目指します。

第10期を終了し、投資主の皆さまには引き続き変わらぬご支援を、よろしくお願い申し上げます。

*1 外部成長とは、物件を追加取得して規模を拡大させることで収益性の向上やポートフォリオの安定性を高めていくことを言います。
*2 NAVとは、純資産価値を示し、不動産の評価額から投資法人債や借入等の負債を引くことで求められます。1口当たりのNAVと現在の投資口価格を比較することで、投資口価格が純資産に対して割安か割高かを判断することができます。

産業ファンド投資法人

資産運用委託

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「資産運用会社」)と資産運用委託契約を締結し、本投資法人の規約および投資方針に基づいた資産運用業務を委託しています。

本資産運用会社は、日本有数の総合商社である三菱商事株式会社と、世界最大級の金融グループであるUBS A.G.(ユービーエス・エイジー)がスポンサーとなっており、中長期にわたる安定的な収益の確保と資産の着実な成長を目指した運用を行っています。

資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号)
資本金	5億円
株主構成・比率	三菱商事株式会社 51% ユービーエス・エイジー 49%
代表取締役社長	久我卓也
所在地	〒100-6420 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

CONTENTS

ごあいさつ	1	資産運用報告	18
IIFの優位性	2	貸借対照表	34
IIFフォーカス	4	損益計算書	36
第10期のサマリー	6	投資主資本等変動計算書	37
ポートフォリオの状況	8	注記表	38
ポートフォリオの紹介	10	金銭の分配に係る計算書	46
		会計監査人の監査報告書	47
		キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
		投資口・投資主状況	50



「産」とは

表紙の「産」の文字は、「産業ファンド投資法人」の頭文字を示すとともに、投資・運用の対象である産業用不動産を表しています。また、「産」には「産む」、「興す」の意味があります。日本の産業活動を不動産面から支えていくというIIFの理念と、J-REITの新しいセクターを確立させるとい、IIFのバイオニア精神を象徴しています。

IIFを支える2つの動力

成長力

資産規模

▶ **1,549** 億円

2年連続の公募増資で、合計11物件、486億円の資産を取得。公募増資前の平成22年12月期（第7期）末に比べ2倍の物件数（22物件）と約1.5倍の資産規模（1,549億円総資産額ベース）に成長しました。

1口当たり分配金

▶ **13,176**円

1口当たり分配金は公募増資前（第7期末）に比べ30%増の13,176円。平成24年12月期（第11期）予想を含めると、41%の増加を見込んでいます。加えて1口当たりNAVの継続的な成長により、投資口価格や時価総額の向上にも寄与しています。

CRE戦略の実践

▶ **15** 物件

独自のノウハウとネットワークで積極的にCRE提案（下記参照）を行い、多様な売主・テナントからの支持を得た結果、これまでに15物件を取得。競合を排除した相対取引*による取得で含み益および収益性向上に寄与しています。

CRE (Corporate Real Estate) 戦略とは

企業が保有する不動産について経営戦略的視点から、企業価値最大化のために不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方で、本投資法人が不動産を取得することで、事業会社は所有と利用の分離を実現し、かつ、本投資法人は長期安定的な賃貸借契約の締結とキャッシュ・フローを獲得するという、お互いのWin-Win関係を構築しています。

* 相対取引（あいたとりひき）とは、市場を介さずに売買の当事者同士で売買を行う方法のこと。取引価格が当事者同士の合意により決定されるため、複数人が取引価格を競争する入札取引と比較して一般的に取引価格を抑えることができます。

安定性

稼働率

▶ **100%**

上場以来99.9%の稼働率を維持。当期に行った1物件の契約更新を機に平成24年7月より稼働率は100%となりました（詳しくは、4ページをご参照ください）。

平均賃貸借残存期間

▶ **11.0**年

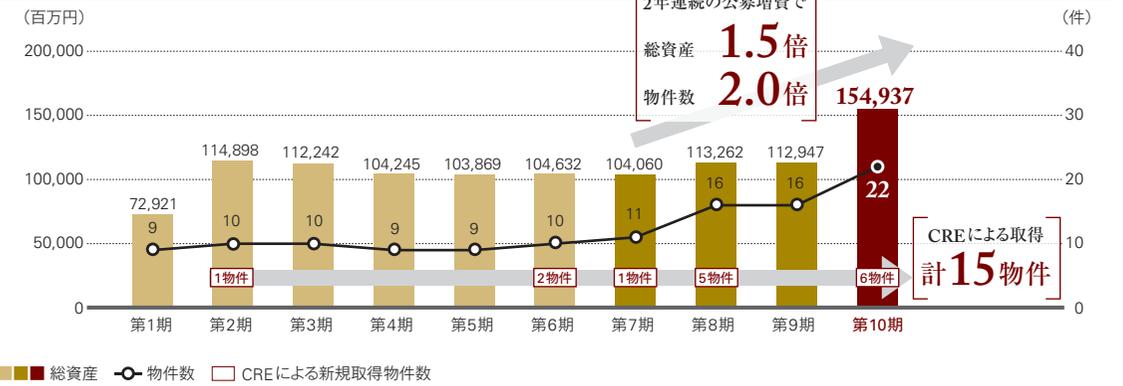
全22物件の平均賃貸借期間は16.4年でそのうち平均賃貸借残存期間は11.0年。オフィスビルや住宅系のREITに比べ契約期間、賃料収入ともに長期的に安定したキャッシュ・フローを生み出すポートフォリオを構築しています。

格付

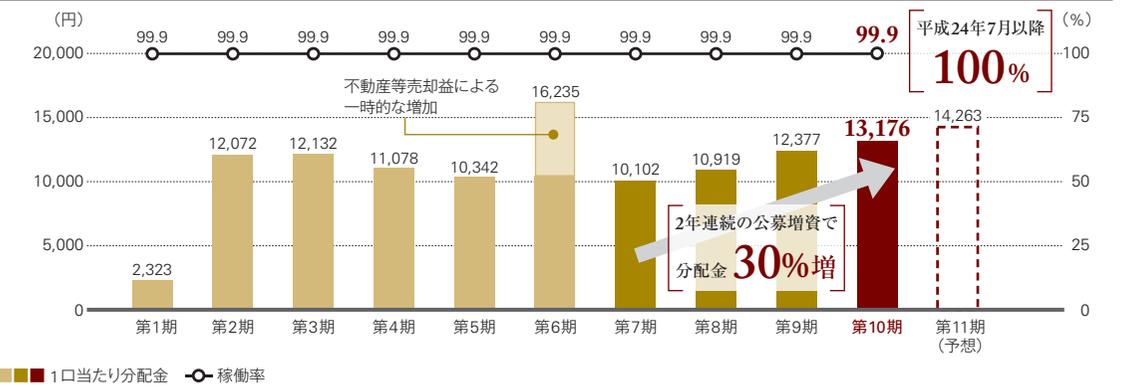
▶ **AA-**

拡大するポートフォリオと健全な財務体質等が総合的に評価され、平成24年1月に株式会社日本格付研究所（JCR）より「AA-」の格付を取得しました。また、その後に行った公募増資等による効果が評価され、「安定的」であった見通しが8月には「ポジティブ」に上方修正されました。

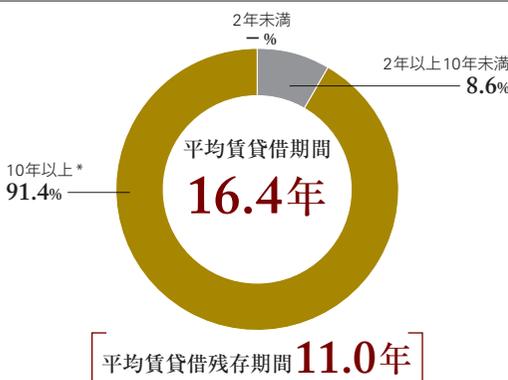
資産規模の成長力



分配金の成長力と高稼働率を維持する安定性



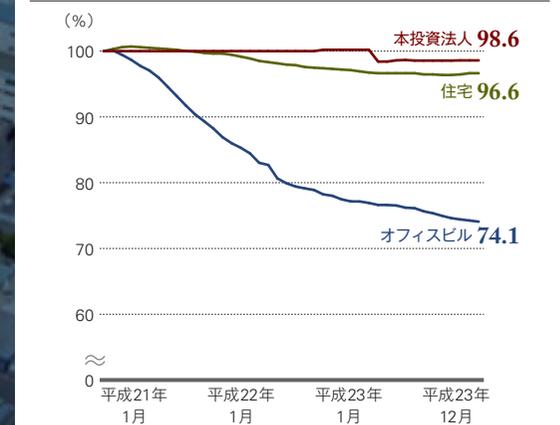
賃貸借期間 (年間賃料ベース)



* IIF厚木ロジスティクスセンターIIは、賃貸借期間を10年（平成24年9月1日～平成34年8月31日）として計算しています。

【ご参考】平均賃貸借期間：オフィスビル 2.0年、住宅 2.0年
 (出所) オフィスビル：三幸エステート、住宅：不動産適正取引推進機構

安定した賃料収入



* 平成20年7月の数値を100%として相対的に算出しています。
 (出所) リクルート住宅価格インデックス住宅賃料指数、三鬼商事株式会社 東京ビジネス地区月次平均賃料



「成長」と「安定」を両立させる ポートフォリオの構築

産業ファンド投資法人（IIF）は、第10期となる平成24年6月期の決算を終えました。当期は、IIFとして初の格付を取得したほか、新投資口の追加発行による公募増資を2年連続で行い、資産規模の拡大とポートフォリオの分散を進展させることができました。「成長」と「安定」を両立させながら、投資主価値を継続的に高める戦略で、分配金は3期連続で増加しました。

第10期の活動と今後の見通しについて、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社代表取締役社長の久我卓也より説明いたします。

▶ 資産面の強化

優良テナントの入居する 6物件の取得と稼働率100%の実現

IIFは、平成24年3月に行った公募増資によって6物件、計372億円の資産を取得いたしました。今回新規取得した6物件には、日本アイ・ピー・エム株式会社や株式会社ジェーシーピーといった優良企業がテナントとして入居していますが、競争を避けた売主との相対取引を中心とすることで、6物件の平均NOI利回りは7.1%、平均償却後NOI利回りは6.2%と、既存物件の利回りを大きく上回る利回りでの取得が実現したため、ポートフォリオ全体の収益力向上に貢献しました。また、新規取得6物件の平均賃貸借残存期間も7.1年と長いことから、資産規模の拡大、収益力の強化のみならず長期安定した賃料収入を同時に実現し、今後の安定運用に大きく寄与するものと見込んでいます。

一方、既存物件では、IIF厚木 Logistics センターのテナントが平成24年6月末で契約満了を迎えましたが、テナント退去後に空室期間を発生させることなく、後継テナントを誘致することに成功しました。また、IIF神戸地域冷暖房センターでは、現テナントである大阪ガス株式会社

と増床を伴う新たな定期建物賃貸借契約を結んだことで、一部空室だったスペースも契約対象になり、同7月以降、ポートフォリオ全体の稼働率は100%となりました。

▶ 財務面の強化

格付取得と借入の長期化、 劣後ローンの期限前弁済の実行

当期は、平成24年1月に株式会社日本格付研究所（JCR）より「AA-」の長期優先債務格付を新規に取得しました。「AA-」は「債務履行の確実性は非常に高い」という格付であり、これまでの財務基盤の強化等が評価されたものです。

また、同3月には、公募増資に伴う物件取得のため新規に180億円を借入しましたが、その一部についてはJ-REIT最長となる期間12年の長期借入を実行し、調達先金融機関の多様化も行いました。新規に調達した借入の平均期間は6.9年であり、新規取得物件の平均賃貸借残存期間7.1年とほぼ同じ期間となります。新規取得物件の平均NOI利回りは7.1%であるのに対し、借入金の平均適用金利を1.4%に抑えたことにより、長期にわたって安定した収益を見込むことが期待できます。

また、平成24年6月には新たに長期借入金20億円を借入れ、劣後ローンの一部期限前弁済を行いました。これにより、借入れの長期固定化を図るとともに調達コストの低減を実現し、さらに同9月には、劣後ローン残高39億円を期限前弁済により完済する計画です。

なお、同1月の格付取得時以降、安定した賃貸事業運営の継続、公募増資に伴う外部成長による収益基盤の拡大と安定性の向上、LTV水準の低下等が進んだことが評価され、同8月には「AA-（安定的）」の格付見通しが「AA-（ポジティブ）」に上方修正されました。

▶ 分配金の向上

前期比6.5%増の13,176円の実現

当期は、平成24年3月の公募増資の実行および借入金による新規物件の取得と、同6月の劣後ローン借換等の結果、分配金は前期末12,377円に比べ6.5%増の13,176円となり、3期連続の増配を実現しました。さらに、翌第11期（平成24年12月期）の1口当たり分配金は当期実績に比べ8.2%増の14,263円と4期連続の増配を見込んでいます。これは、新規6物件から得られる収益が、当期は半期（3カ月）のみであったのに対し翌期は通期（6カ月）寄与することによるものです。

▶ 第10期を終えて

これからの成長に向けて

IIFは、平成19年10月に上場後、平成24年6月期をもちまして第10期を終えることができました。この間、世界的

な金融危機は、J-REITを取り巻く環境にも悪影響を及ぼし、IIFも資産規模の成長よりも安定的な分配金のお支払いを優先するための体制構築に注力し、新規物件の取得に関して慎重に取り組む期間が長く続きました。しかし、この時期に成長に向けた基礎固めができたことで、平成23年、24年と2年連続で公募増資を成功させ、資産規模の拡大とポートフォリオの分散、財務基盤の強化を実行することができました。これらの結果はトムソン・ロイター・マーケティング株式会社をはじめとする第三者機関により評価されただけでなく、世界中のREITを含む上場不動産会社を対象としたIndex（株式市場の動向を表す指標）にIIFが組み入れられるなど、今までの取り組みが対外的にも認められたものと自負しています（詳しくは7ページをご参照ください）。

IIFは、今後も、独自のネットワークを活かし、企業の「CRE戦略」に対応して提案活動等を展開、優良物件を取得することで収益を拡大し、1口当たり分配金およびNAVの向上を目指してまいります。投資主の皆さまにおかれましては、上場以来の5カ年を支えていただきましたことに深い感謝の念を表すと同時に、今後のIIFの活動に変わらぬご理解、ご厚情をお願い申し上げます。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

久我卓也

■ 決算ハイライト

	平成22年12月期 (第7期)	平成23年6月期 (第8期)	平成23年12月期 (第9期)	平成24年6月期 (第10期)	平成24年12月期 (第11期) (予想)
営業収益 (百万円)	2,962	3,295	3,526	4,458	5,021
当期純利益 (百万円)	798	1,022	1,158	1,852	2,005
総資産額 (百万円)	104,060	113,262	112,947	154,937	—
1口当たり分配金額 (円)	10,102	10,919	12,377	13,176	14,263
1口当たり純資産額 (円)	472,294	462,059	463,517	453,200	—

■ 「成長」と「安定」のバランスシート

アセット	平成23年 12月期 (第9期)	公募増資*1 (平成24年3月)	平成24年 6月期 (第10期)
取得資産数	16物件	⊕ 6物件	➡ 22物件
取得価格合計	108,240 百万円	⊕ 37,274 百万円	➡ 145,514 百万円
平均NOI利回り*2	5.3%	⊕ 7.1%	➡ 5.9%
平均償却後 NOI利回り*2	4.2%	⊕ 6.2%	➡ 4.9%

*1 公募増資による物件の取得時点想定値です。
*2 利回りは通期寄与した場合を想定して試算しています。

デット	平成23年12月期(第9期)	平成24年6月期(第10期)
LTV	54.9%	➡ 51.6%
長期比率	100.0%	➡ 100.0%
固定比率	46.9%	➡ 61.4%

(ご参考)長期優先債務格付 AA- (安定的) ➡ AA- (ポジティブ)*3

エクイティ	平成23年12月期(第9期)	平成24年6月期(第10期)	平成24年12月期(第11期) (予想)
1口当たり分配金 (円)	12,377	➡ 13,176 (+6.5%)	➡ 14,263 (+8.2%)

注: 公募増資に伴う新規取得資産(約3ヶ月寄与)と、新規取得資産(通期(6ヶ月)寄与)の注釈あり。

*3 JCRにより平成24年8月8日に見通しが変更されました。

■ 営業収益



↑ **26.4%増** (前期比)

■ 営業利益



↑ **34.8%増** (前期比)

■ 当期純利益



↑ **59.9%増** (前期比)

■ 1口当たり分配金



↑ **6.5%増** (前期比)

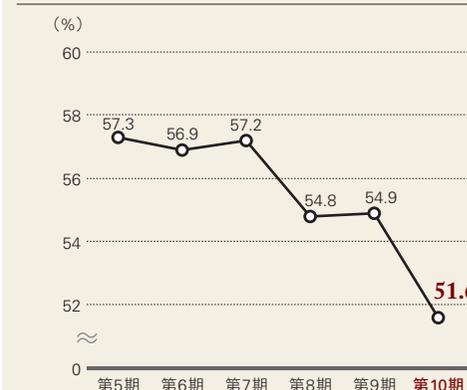
* 不動産等売却益により一時的に増加しました。

■ 総資産額



↑ **37.2%増** (前期比)

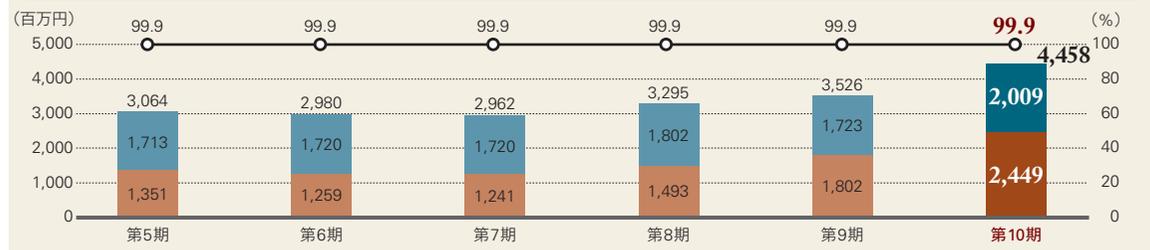
■ LTV* (劣後ローン含む)



↓ **3.3%低下** (前期比)

* LTV (Loan to Value) とは、資産合計に対する有利子負債の割合を示します。

■ アセットクラス別営業収益*と保有物件の稼働率推移



■ インダストリアル不動産 ■ インフラ不動産 ○ 稼働率
* 不動産売却益を除く

■ 有利子負債の推移



■ 短期借入金 ■ 長期借入金 ■ 劣後投資法人債 ■ 劣後ローン

■ 返済期日の分散状況



■ 長期借入金

GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index*への新規組み入れ

Global Property Research社が作成・公表しているGPR 250 Index / GPR 250 REIT Indexに本投資法人が新たに組み入れられました。また、本投資法人は、平成24年第2四半期(平成24年4月1日～6月30日)のパフォーマンスにおいて、GPR 250 REIT Indexの191銘柄中、第5位にランクされました。アジア地域では唯一のランクインとなり、トップのパフォーマンスを誇っています。

* GPR 250 Indexは、世界的上場不動産会社の中でも代表的で流動性が高い250の銘柄で構成されています。GPR 250 REIT Indexは、GPR 250 Indexのうち、REITのみで構成されたインデックスです。

Thomson DEALWATCH AWARDS 2011* 受賞

トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社が公表するThomson DEALWATCH AWARDSの株式部門において、本投資法人はJ-REIT of the Yearを受賞しました。本投資法人の、CRE戦略を軸にした収益性やクオリティの高い物件取得により、分配金の上昇とLTVの低下を実現。この実績が、国内外の投資家から高い評価を受けました。

* Thomson DEALWATCH AWARDSは、国内資本市場において優秀な債券や株式を発行した発行体や案件を運営した証券会社に贈られる賞です。

『Best Deal of 2011 (不動産投資信託証券部門)』*受賞

前年度に続き、本投資法人がキャピタル・アイ AwardsのBest Dealに2年連続選ばれました。CRE戦略の結果、取得価格は鑑定価額を約45億円下回り、ポートフォリオ全体の含み益が増大。大型の増資にもかかわらず、1口当たり分配金に加え、1口当たりNAVの向上が実現したことが評価されました。

* キャピタル・アイ Awardsは、株式会社キャピタル・アイが引受証券会社と機関投資家へのアンケートをもとに審査し、その年度の債券・株式発行市場における優良案件・発行体を選出する賞です。

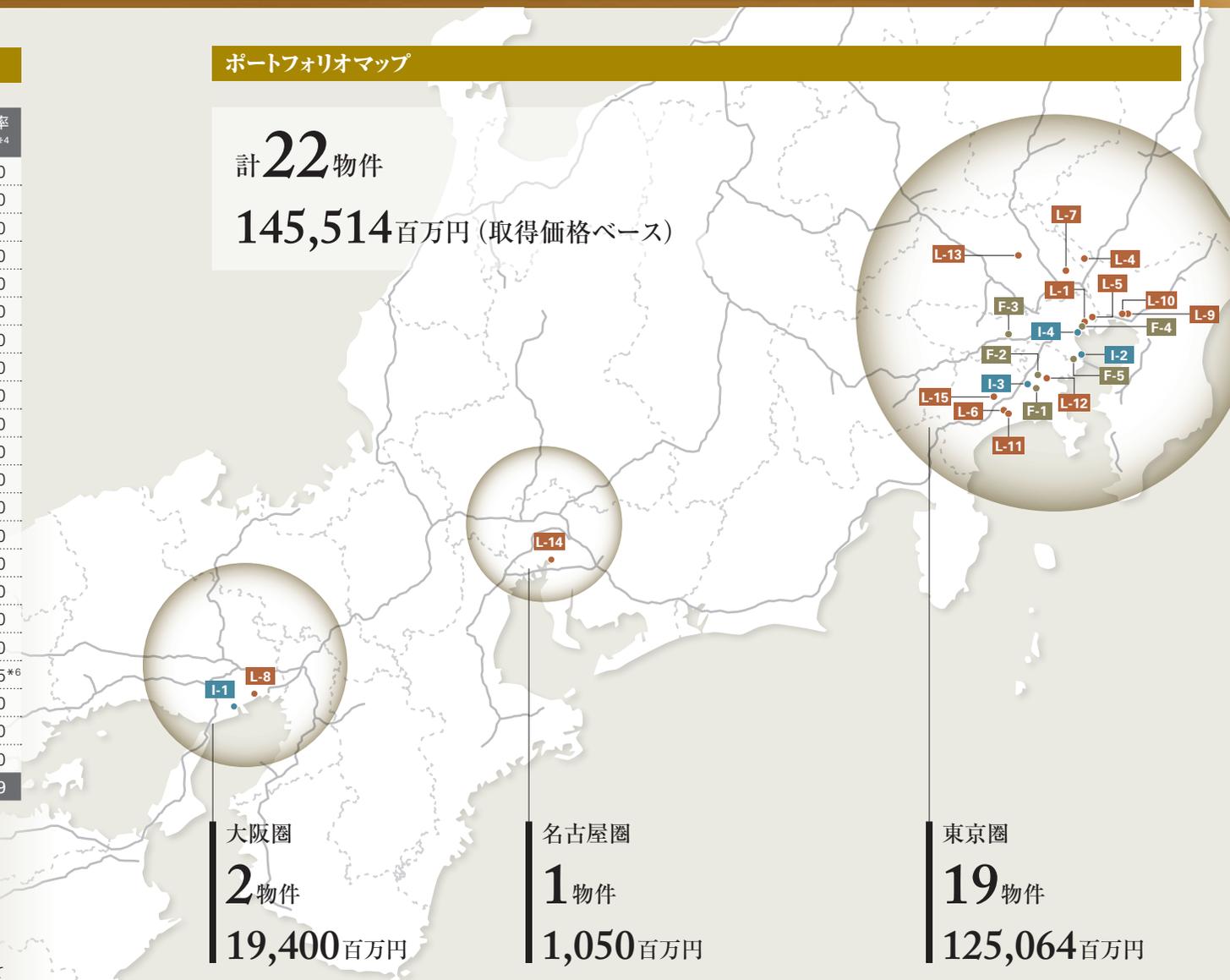
ポートフォリオ一覧

アセットクラス	アセットカテゴリー	物件番号*1	物件名称	取得価格(百万円)	投資比率(%)	期末算定価額(百万円)*2	賃貸可能面積(m ²)*3	稼働率(%)*4	
インダストリアル不動産	物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター *5	13,700	9.4	14,600	27,493.29	100.0	
		L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	4.5	6,880	38,828.10	100.0	
		L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	3.6	5,810	5,741.75	100.0	
		L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.4	1,870	10,959.68	100.0	
		L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.4	2,290	10,113.50	100.0	
		L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.9	1,490	10,608.00	100.0	
		L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,190	0.8	2,040	19,834.71	100.0	
		L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターII(底地)	3,350	2.3	3,970	58,070.00	100.0	
		L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンターII	3,100	2.1	3,300	20,661.13	100.0	
		L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.6	2,690	9,464.03	100.0	
		L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	1.0	1,730	8,995.00	100.0	
		L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.7	1,130	8,721.01	100.0	
		L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターIII	2,290	1.6	2,560	16,584.64	100.0	
		工場・研究開発施設等	F-1	IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,500	3.1	4,760	31,442.47	100.0
			F-2	IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.8	1,250	4,655.48	100.0
F-3	IIF 三鷹カードセンター		8,700	6.0	9,160	21,615.01	100.0		
F-4	IIF 東雲R&Dセンター		8,800	6.0	10,700	17,045.30	100.0		
F-5	IIF 蒲田R&Dセンター		7,200	4.9	7,510	21,896.56	100.0		
インフラ不動産	インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	12.4	14,700	11,275.39	97.5*6	
		I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	28.3	39,500	81,995.81	100.0	
		I-3	IIF 座間ITソリューションセンター	5,384	3.7	5,600	10,931.89	100.0	
		I-4	IIF 品川データセンター	4,900	3.4	6,300	19,547.11	100.0	
ポートフォリオ合計				145,514	100.0	149,840	466,479.86	99.9	

*1 物件番号は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)、I(インフラ施設)の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
 *2 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法および基準ならびに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を記載しています。
 *3 賃貸可能面積は、不動産および信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物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。
 *4 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)は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
 *5 IIF東雲ロジスティクスセンターは、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%を乗じて記載しています。
 *6 平成24年6月6日に現テナントである大阪ガス株式会社と、増床を伴う期間12年の新たな定期建物賃貸借契約を締結し、同年7月1日より稼働率は100%となっております。

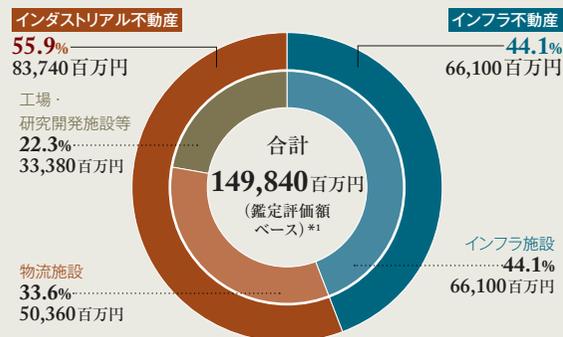
ポートフォリオマップ

計22物件
145,514百万円(取得価格ベース)

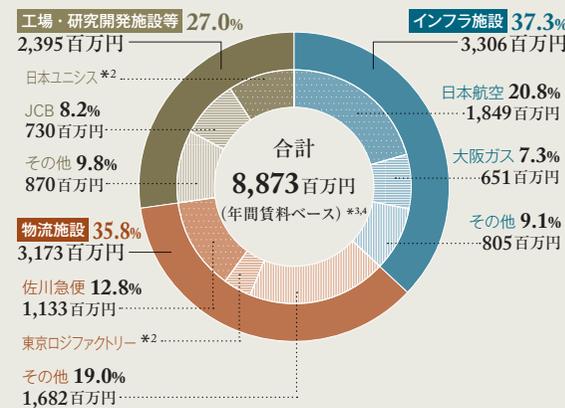


ポートフォリオの状況

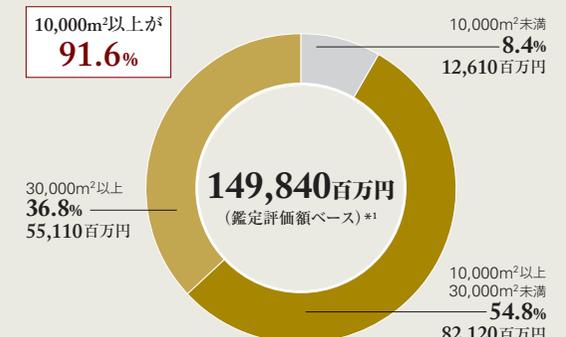
アセットカテゴリー別



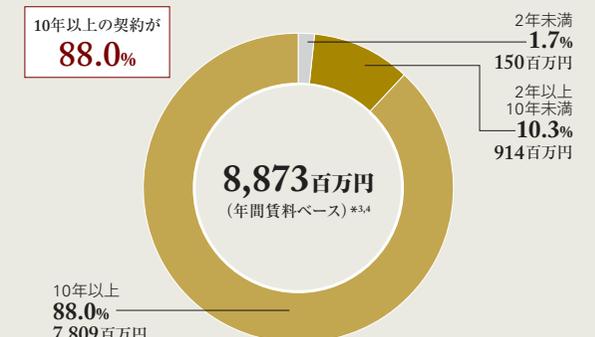
賃借人別



賃貸可能面積別



賃貸借期間別(契約期間)



*1 比率は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
 *2 賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。

*3 比率は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
 *4 年間賃料は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている物件については、その合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。

本投資法人は、投資方針に基づき、継続性と汎用性に着目し物件を選定しています。
 当期は、物流施設1物件、工場・研究開発施設等3物件、インフラ施設2物件の計 6物件をバランス良く取得しました。

新規取得物件

IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ L-15

継続性

- 神奈川県内陸部最大規模の工場団地内に位置し、24時間365日稼働が可能な環境
- 大手外食チェーン・大手量販店等から物流サービスを受託

汎用性

- 東京都西部および川崎・横浜などの大規模消費地への配送が可能な広域管轄拠点
- 圏央道開通（平成24年度から25年度予定）により、東名高速道路・中央自動車道・関越自動車道へのアクセスが更に向上



所在地	神奈川県厚木市	建築時期	昭和56年10月、平成12年8月
取得年月	平成24年3月	賃借人名	東京ロジファクトリー株式会社
取得価格	2,290百万円		

延床面積	土地面積	契約残存期間
16,470.24m ²	17,415.20m ²	4.6年

IIF 蒲田R&Dセンター F-5

継続性

- テナントの全事業分野における基礎研究・製品開発を行う唯一の施設
- テナントの専用拠点として開発された、使い勝手の良い施設

汎用性

- JR蒲田駅、京急蒲田駅から徒歩圏に所在する、製造業・研究開発施設の集積地
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用発電機、UPS等を装備



所在地	東京都大田区	建築時期	昭和63年6月
取得年月	平成24年3月	賃借人名	東京計器株式会社
取得価格	7,200百万円		

延床面積	土地面積	契約残存期間
21,896.56m ²	9,129.17m ²	13.8年

IIF 三鷹カードセンター F-3

継続性

- テナントの本社（東京都渋谷区）より約40分に立地し、非常時も迅速な対応が可能
- 自社利用拠点として開発されたテナントにとって使い勝手の良い施設

汎用性

- JR三鷹駅よりJR新宿駅まで約15分、JR東京駅まで約30分と都心までのアクセスが良好
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用発電機（全館48時間稼働可能）などを装備



所在地	東京都三鷹市	建築時期	平成6年4月
取得年月	平成24年4月	賃借人名	株式会社ジェーシービー
取得価格	8,700百万円		

延床面積	土地面積	契約残存期間
21,615.01m ²	9,693.81m ²	6.7年

IIF 座間ITソリューションセンター I-3

継続性

- テナントの主要事業であるサービスビジネス事業を支えるバックボーン拠点
- 主要な建物設備の大半を、テナントが長期利用を前提に近年更新

汎用性

- インテリジェントビルとしての高い汎用性、安定性、拡張性を備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設



所在地	神奈川県座間市	建築時期	昭和63年11月
取得年月	平成24年3月	賃借人名	日本アイ・ピー・エム株式会社
取得価格	5,384百万円		

延床面積	土地面積	契約残存期間
10,931.89m ²	9,917.34m ²	9.1年

IIF 東雲R&Dセンター F-4

継続性

- 自社施設として開発された、テナントにとって使い勝手の良い施設
- テナントが自らサーバー室設備等*へ投資している重要施設

汎用性

- 東京メトロ豊洲駅から徒歩圏（JR東京駅から直線距離で約4.5km）
- インテリジェントビルとしての高い汎用性と安定性を備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設

*平成24年5月より順次設備更新工事開始



所在地	東京都江東区	建築時期	平成元年3月
取得年月	平成24年3月	賃借人名	日本ユニクス株式会社
取得価格	8,800百万円		

延床面積	土地面積	契約残存期間
21,903.15m ²	10,735.60m ²	0.8年

IIF 品川データセンター I-4

継続性

- 日米のインターネットの主要経路の一つである、JAPAN-US Cable Networkの海底光ファイバーの終端装置を設置
- インターネット相互接続の結末点であるインターネットエクスチェンジの一つ

汎用性

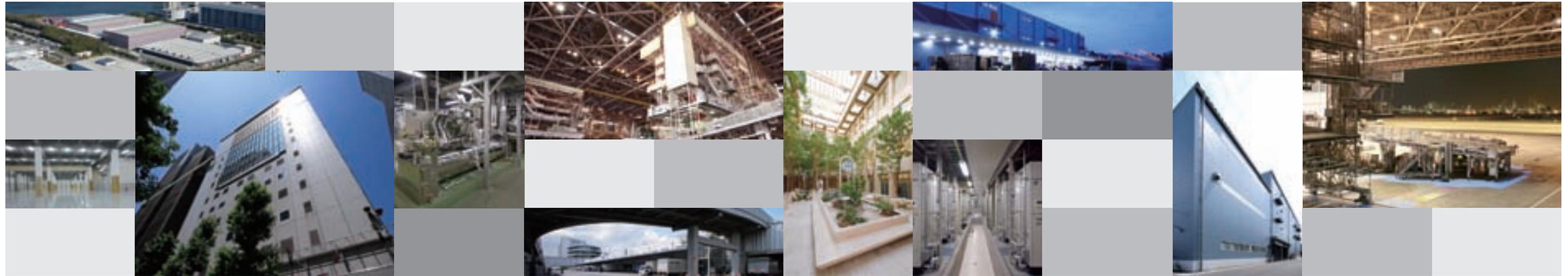
- JR西大井駅まで徒歩圏に位置し、JR西大井駅からJR東京駅まで約12分など主要ターミナル駅へのアクセスが良好
- インテリジェントビルとしての高いスペックを完備



所在地	東京都品川区	建築時期	平成元年8月
取得年月	平成24年3月	賃借人名	株式会社ザイマックスアクセス
取得価格	4,900百万円		

延床面積	土地面積	契約残存期間
19,547.11m ²	9,906.96m ²	9.7年

既存保有物件



IIF東雲ロジスティクスセンター *1 L-1

- 全国に5カ所しかない佐川急便のハブセンターの一つ。人口約900万人の東京23区を管轄する施設「Tokyoビックベイ」
- 1日の荷物取扱い個数は約40万個（同社取扱貨物数の約10%超）で、同社運営施設中最大
- 500人超の従業員が集荷・仕分け・配送業務を担当し、24時間施設を運営
- 高度に集積した交通インフラが利用可能な都心に立地し、配送センターとしての汎用性にも優れた施設



所在地	東京都江東区	建築時期	平成18年2月	延床面積	34,426.98m ² 34,415.56m ² (本棟) ^{*2} 11.42m ² (附属建物2棟合計)	土地面積	30,283.33m ² ^{*3}	契約残存期間	13.7年
取得年月	平成19年10月	賃借人名	佐川急便株式会社						
取得価格	13,700百万円								

*1 本投資法人53%、日本ロジスティクスファンド投資法人47%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、日本ロジスティクスファンド投資法人との間で受益者間協定書を締結しています。

*2 1棟の建物の延床面積を記載しています。

*3 全体の敷地面積を記載しています。

IIF新砂ロジスティクスセンター L-5

- 通過型物流センターとして設計・施工（倉庫は1層、事務所は3層）
- 物流運営の効率性を最重要視した建築仕様で、スピーディーな仕分けや発送が可能
- 屋上にはトラックの待機スペースや従業員の駐車スペースを併設しており、特にトラックが集中する早朝・夜間の時間帯でも、構内のスムーズな通行ができる施設



所在地	東京都江東区	建築時期	平成10年6月	延床面積	5,741.75m ² 5,620.97m ² (本棟) 120.78m ² (附属建物)	土地面積	15,615.00m ²	契約残存期間	6.0年
取得年月	平成19年10月	賃借人名	佐川急便株式会社						
取得価格	5,300百万円								

IIF野田ロジスティクスセンター L-4

- 常磐自動車道路柏ICより約5km、首都圏の環状線である国道16号線へのアクセス良好
- 首都圏全域・北関東エリアの配送を見据えた広域配送拠点
- 24時間運営可能な大型物流施設
- 4階建の免震構造（倉庫は3層）
- 通常より長い庇（約1.5倍）を備え、雨天時の荷役作業に配慮



所在地	千葉県野田市	建築時期	平成18年3月	延床面積	38,828.10m ²	土地面積	26,551.63m ²	契約残存期間	3.8年
取得年月	平成19年10月	賃借人名	三菱商事ロジスティクス株式会社						
取得価格	6,500百万円		三菱電機ロジスティクス株式会社						

IIF厚木ロジスティクスセンター L-6

- 東名高速道路厚木ICより約3kmにあり、国道246号線、129号線などの主要幹線道路へのアクセスが容易で、横浜、川崎や東京三多摩エリアなど大規模消費地向けの配送拠点として期待できる立地
- 空調設備や通常よりも明るい照明設備で、細かい作業の伴う通販、アパレル、医療用器具などの物流業務に適した環境
- 通勤アクセスは、駅より徒歩20分程度、また最寄駅へは路線バスも利用でき、従業員の確保も容易



所在地	神奈川県厚木市	建築時期	平成17年1月	延床面積	10,076.58m ²	土地面積	5,648.48m ²	契約残存期間	5.0年*
取得年月	平成19年10月	賃借人名	株式会社富士ロジテック*						
取得価格	2,100百万円								

*本物件は、平成24年6月末で株式会社ストリームとの契約が終了となりましたが、同年7月1日より、新テナントとなる株式会社富士ロジテックと期間5年の定期建物賃貸借契約を締結しました。本投資法人では、独自のリーシング活動により、空室期間なく安定した物件運用を継続しています。

IIF越谷ロジスティクスセンター

L-7

- 越谷流通団地内にあり、24時間の運営が可能
- JR越谷レイクタウン駅より徒歩圏にあり通勤の利便性が高い
- 関東圏および東北地方も含めた拠点として期待できる立地
- ファミリーマートの物流センターとして東京都北部、埼玉県南部の約400店舗に配送
- 本投資法人において、環境負荷低減への取り組みを進めている施設



所在地	埼玉県越谷市	建築時期	昭和60年9月	延床面積	土地面積	契約残存期間
取得年月	平成19年10月	賃借人名	株式会社ツカサ	10,113.50m ²	8,581.86m ²	8.5年
取得価格	2,000百万円					

IIF習志野ロジスティクスセンターII (底地)

L-10

- 本投資法人のスポンサーである三菱商事株式会社などとCRE戦略によって取得
- 羽田空港・成田空港の中間地点に位置する一方で都内に近接するなど、東京都心部・首都圏全域を広くカバーできる大型物流配送拠点
- 東関東自動車道、並行する国道357号、京葉道路へのアクセスが良好



所在地	千葉県習志野市	建築時期	— (底地)	土地面積	契約残存期間
取得年月	平成23年4月	賃借人名	三菱UFJ信託銀行株式会社	58,070.00m ²	48.9年
取得価格	3,350百万円				

IIF西宮ロジスティクスセンター

L-8

- 在庫型物流センターとして設計・施工された多層階の物流施設で、トラックの待機スペースや従業員の駐車スペースも充実
- 加工食品、食品原料など多種多様の荷物を取り扱っている
- 阪神高速道路西宮浜ICから至近であり、高速道路および都市ならびに市街地への接近性が良好



所在地	兵庫県西宮市	建築時期	平成9年5月	延床面積	土地面積	契約残存期間
取得年月	平成19年10月	賃借人名	鈴與株式会社	10,617.00m ² 10,608.00m ² (本棟) 9.00m ² (附属建物)	9,997.84m ²	13.2年
取得価格	1,300百万円					

IIF厚木ロジスティクスセンターII

L-11

- 幹線道路へのアクセスも良く、東京西部・川崎・横浜中心部への配送に加え多摩地区への配送も可能なポテンシャルが高いエリアに所在
- 東名高速道路厚木ICから車で約5分の位置
- トラックバースを1階と3階に装備し、マルチテナントの使用でも使い勝手は良好



所在地	神奈川県厚木市	建築時期	平成4年10月、平成21年7月	延床面積	土地面積	契約残存期間
取得年月	平成23年3月	賃借人名	サン都市建物株式会社	22,068.60m ²	11,599.65m ²	10.2年*
取得価格	3,100百万円					

*本物件は、平成24年8月8日にサン都市建物株式会社と賃貸借期間を平成34年8月31日までとする覚書を締結しました。

IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)

L-9

- 羽田空港・成田空港の中間地点に位置する一方で都内に近接するなど、東京都心部・首都圏全域を広くカバーできる大型物流配送拠点
- 最寄駅であるJR新習志野駅からバス便で通勤可能であり、従業員の確保も容易
- 東関東自動車道、並行する国道357号、京葉道路へのアクセスが良好



所在地	千葉県習志野市	建築時期	— (底地)	土地面積	契約残存期間
取得年月	平成22年2月	賃借人名	鹿島リース株式会社	19,834.00m ²	9.2年
取得価格	1,190百万円		JA三井リース建物株式会社 (共同借地人)		

IIF横浜都筑ロジスティクスセンター

L-12

- 第三京浜道路港北ICから至近の位置に所在する5階建(倉庫は4層)の物流センター
- 商業施設や住宅の開発が進み、物流適地が減少する中、希少性も高く、テナントの需給も安定したエリアに所在
- 近隣の精密機械メーカーの生産物流ニーズにも対応できる立地



所在地	神奈川県横浜市	建築時期	平成10年9月	延床面積	土地面積	契約残存期間
取得年月	平成23年3月	賃借人名	東京ロジファクトリー株式会社	9,562.26m ²	5,088.48m ²	11.8年
取得価格	2,350百万円					

IIFさいたまロジスティクスセンター L-13

- 首都圏の環状線である国道16号線、埼玉県を縦断する国道17号線へのアクセスが良好
- 東北自動車道と関越自動車道の間位置し広域へアクセスすることも容易
- 幅広い消費財の物流ニーズが想定でき、別棟の事務所棟も備えるため、物流拠点と営業拠点を併設することが可能



所在地	埼玉県さいたま市	建築時期	平成元年12月	延床面積	8,610.44m ²	土地面積	4,545.49m ²	契約残存期間	2.4年
取得年月	平成23年3月	賃借人名	株式会社MMコーポレーション						
取得価格	1,490百万円								

IIF名古屋ロジスティクスセンター L-14

- JR名古屋駅まで約6kmと近く、港湾や高速道路ICなどの多様な物流インフラへの近接性を備えた、物流運営上リードタイム短縮に貢献する利便性の高い立地に所在
- 名古屋中心市街地のオフィス向けパソコン・周辺機器などの配送拠点、東海・北陸地方向けの精密機械などの物流センターとして利用



所在地	愛知県名古屋市	建築時期	平成2年4月	延床面積	8,721.01m ²	土地面積	8,321.51m ²	契約残存期間	1.7年
取得年月	平成23年3月	賃借人名	DHL サプライチェーン株式会社						
取得価格	1,050百万円								

IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） F-1

- 日本屈指の建設会社大成建設株式会社の技術力を支える本社唯一の技術センター
- 広大な敷地に、基礎技術と技術開発の両部門研究員が集結
- 業界トップクラスの実験設備を有する10棟にもおよぶ実験・研究棟で未来の技術を醸成
- 周辺は閑静な住宅地で、マンション開発素地のポテンシャルを有する好立地に所在



所在地	神奈川県横浜市	建築時期	—（底地）	土地面積	31,442.47m ²	契約残存期間	27.8年
取得年月	平成22年3月	賃借人名	大成建設株式会社				
取得価格	4,500百万円						

IIF横浜都筑テクノロジーセンター F-2

- 「認証業務」業界最大手 テュフ ラインランドグループの日本法人テュフ ラインランド ジャパン株式会社が、建物のスペックや立地環境等を高く評価し、試験設備などを前テナントからほぼそのまま継承して使用
- 周辺には共同住宅、戸建住宅、カーディーラー等の店舗、データセンター等が建ち並び、用途多様性の高いエリアに所在



所在地	神奈川県横浜市	建築時期	平成8年2月	延床面積	4,655.48m ²	土地面積	3,478.69m ²	契約残存期間	18.3年
取得年月	平成22年12月	賃借人名	テュフラインランドジャパン株式会社						
取得価格	1,100百万円								

IIF神戸地域冷暖房センター I-1

- 神戸ハーバーランド地区22.6ha（延床面積567,000m²）への熱供給施設
- 熱供給事業法に基づく許認可事業（地域独占業務）*1
- 本施設の天然ガスコージェネレーションシステムは、他の熱供給事業地区でも採用されている汎用性の高いシステム*2



所在地	兵庫県神戸市	建築時期	平成2年4月	延床面積	54,485.71m ² *3	土地面積	6,002.21m ² *3	契約残存期間	11.9年
取得年月	平成19年10月	賃借人名	大阪ガス株式会社						
取得価格	18,100百万円								

*1 事業の休止・廃止には経済産業大臣の許可が必要です。*2 日本の熱供給事業地区141地区のうち47地区が採用しています。*3 全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積および建物の延床面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。

IIF羽田空港メンテナンスセンター I-2

- JALグループの航空機整備における最重要拠点*1
- 航空法により義務付けられた運航整備を本施設で実施
- 旅客数世界5位の羽田空港でも4つの滑走路に囲まれた最高の立地*2
- 強靱なトラス構造の採用により様々な航空機の整備に対応可能*3



所在地	東京都大田区*4	建築時期	平成5年6月	延床面積	81,995.81m ²	土地面積	60,364.89m ² *5	契約残存期間	13.5年
取得年月	平成20年2月	賃借人名	日本航空株式会社		49,983.33m ² (メンテナンスセンター-1)				
取得価格	41,110百万円				32,012.48m ² (メンテナンスセンター-2)				

*1 整備部門の本社機能を併設しています。羽田はJAL旅客数の53%を占める基幹空港です。（平成24年1月実績）*2 羽田空港では2分に1回の割合で航空機が離発着しています。（年間約38万回）*3 他の航空会社も採用する次世代中型ジェット旅客機B787も本施設で整備しています。*4 本件建物の敷地は、国が所有する土地の一部であり、東京航空局長より国有財産法に基づく使用許可を得ています。*5 国有財産の使用許可を受けている地表の面積を記載しています。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日
営業収益	百万円	3,440	2,962	3,295	3,526	4,458
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,980)	(2,962)	(3,295)	(3,526)	(4,458)
営業費用	百万円	1,576	1,597	1,673	1,691	1,985
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,181)	(1,166)	(1,253)	(1,237)	(1,455)
営業利益	百万円	1,863	1,364	1,622	1,834	2,473
経常利益	百万円	1,284	799	1,038	1,159	1,767
当期純利益	(a) 百万円	1,283	798	1,022	1,158	1,852
純資産額	(b) 百万円	37,812	37,327	43,263	43,400	63,734
(対前期比)	%	(1.2)	(△1.3)	(15.9)	(0.3)	(46.9)
総資産額	(c) 百万円	104,632	104,060	113,262	112,947	154,937
(対前期比)	%	(0.7)	(△0.5)	(8.8)	(△0.3)	(37.2)
出資総額	百万円	36,529	36,529	42,241	42,241	61,881
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(15.6)	(0.0)	(46.5)
発行済投資口数	(d) 口	79,035	79,035	93,632	93,632	140,632
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	478,427	472,294	462,059	463,517	453,200
分配総額	(e) 百万円	1,283	798	1,022	1,158	1,852
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	16,235	10,102	10,919	12,377	13,176
(うち1口当たり利益分配金)	円	(16,235)	(10,102)	(10,919)	(12,377)	(13,176)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	注3 %	1.2 (2.5)	0.8 (1.5)	1.0 (1.9)	1.0 (2.0)	1.3 (2.6)
自己資本利益率	注3 %	3.4 (6.9)	2.1 (4.2)	2.5 (5.1)	2.7 (5.3)	3.5 (6.9)
自己資本比率	(b)/(c) %	36.1	35.9	38.2	38.4	41.1
(対前期増減)		(0.1)	(△0.2)	(2.3)	(0.2)	(2.7)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	2,423	2,362	2,617	2,875	3,697
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	37.3	27.0	31.0	32.9	41.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 倍	5.8	4.4	4.7	5.0	6.5
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	18,311	17,276	17,062	18,636	18,113
FFO倍率	注3 倍	8.6	11.5	11.6	10.3	14.2
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4 円	16,201	10,049	10,655	11,856	12,387
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	18,277	17,223	16,798	18,115	17,325

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は四捨五入により表示しております。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、()内の数値は、第6期は会計計算期間181日、第7期は会計計算期間184日、第8期は会計計算期間181日、第9期は会計計算期間184日、第10期は会計計算期間182日により年換算した数値を記載しております。

また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益/平均総資産額	平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益/平均純資産額	平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
賃貸NOI	不動産賃貸事業利益	(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益/営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益/支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益+不動産等売却損-不動産等売却益+減価償却費+その他不動産関連償却)/発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO	

(注4) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しております。

なお、当該数値については、会計監査人の監査の対象ではありません。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移と運用実績

本投資法人は、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しました(銘柄コード3249)。

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、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定した利用が見込まれる物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を投資対象としています。本投資法人は、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、競合の少ない取得環境を活かした資産取得により、収益の向上・安定を実現することで、分配金水準の更なる向上・安定化を目指します。

当期は、新投資口の発行および借入により、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ(取得価格2,290百万円)、IIF三鷹カードセンター(同8,700百万円)、IIF東雲R&Dセンター(同8,800百万円)、IIF蒲田R&Dセンター(同7,200百万円)、IIF座間ITソリューションセンター(同5,384百万円)、IIF品川データセンター(同4,900百万円)の6物件(取得価格合計37,274百万円)を取得いたしました。運用面に関しては、平成24年6月30日で契約期間満了となる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いたしました。また、IIF神戸地域冷暖房センターにおいては、現テナントである大阪ガス株式会社と平成24年6月6日付で、増床を伴う期間12年の新たな定期建物賃貸借契約を締結いたしました。

これらの結果、本投資法人の平成24年6月30日現在の保有資産は、物流施設13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145,514百万円となっております。また、平成24年6月30日現在の総賃貸可能面積は466,479.86㎡、平均稼働率については99.9%を維持しております。なお、稼働率については平成24年7月1日付で100%となっております。

(2) 資金調達概要

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。

本投資法人は、平成24年3月に、1口当たりNAVの向上、1口当たり分配金の安定した向上を目指し、新規物件取得のための資金調達を目的とした新投資口の発行を行い、約196億円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口数は47,000口増の140,632口となっております。

当期の有利子負債の調達については、まず、上記の新投資口発行に合わせ、新規物件の取得を目的として、平成24年3月6日に9,000百万円、平成24年3月30日に9,000百万円、合わせて18,000百万円の調達を行いました。本借入時点でJ-REIT最長となる12年の長期借入を株式会社日本政策投資銀行から借入れる等、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ました。さらに、新規借入先として株式会社みずほコーポレート銀行を招聘しており、調達先の多様化も進めております。

次に、平成24年6月29日には、長期借入金2,000百万円を新規に借入れ、同日付にて劣後ローン2,000百万円の期限前弁済を実行いたしました。本施策を実行することにより借入れの長期固定化を図り、財務安定性を向上しつつ、調達コストを低減しております。また、新規借入先として日本生命保険相互会社を招聘し、調達先の更なる多様化を進めました。これらの結果、平成24年6月30日現在の有利子負債は前期末比で18,000百万円増加し、長期借入金は80,000百万円となっております(長期借入金には1年内返済予定のものを含みます)。

なお、本投資法人は、当期において、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新規に取得しております。

(3) 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4,458百万円、営業利益2,473百万円、経常利益1,767百万円となり、当期純利益1,852百万円となりました。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13,176円となりました。

3. 増資等の状況

当期並びに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いたしました。
 (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いたしました。
 (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いたしました。
 (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いたしました。
 (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いたしました。
 (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いたしました。
 (注8) 全ての投資口は普通投資口であります。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成22年6月	平成22年12月	平成23年6月	平成23年12月	平成24年6月
最高	383,000円	414,000円	438,500円	435,500円	520,000円
最低	223,300円	300,000円	321,000円	361,000円	370,000円
期末終値	319,000円	393,500円	399,000円	379,500円	515,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額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13,176円となりました。

	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自平成22年1月1日至平成22年6月30日	自平成22年7月1日至平成22年12月31日	自平成23年1月1日至平成23年6月30日	自平成23年7月1日至平成23年12月31日	自平成24年1月1日至平成24年6月30日
当期純利益総額	1,283,146千円	798,412千円	1,022,368千円	1,158,903千円	1,852,958千円
利益留保額	13千円	15千円	15千円	35千円	27千円
金銭の分配金総額(1口当たり分配金)	1,283,133千円(16,235円)	798,411千円(10,102円)	1,022,367千円(10,919円)	1,158,883千円(12,377円)	1,852,967千円(13,176円)
うち利益分配金総額(1口当たり利益分配金)	1,283,133千円(16,235円)	798,411千円(10,102円)	1,022,367千円(10,919円)	1,158,883千円(12,377円)	1,852,967千円(13,176円)
うち出資払戻総額(1口当たり出資払戻額)	-千円(-円)	-千円(-円)	-千円(-円)	-千円(-円)	-千円(-円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 今後の運用方針

本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設に投資し、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. 建物維持管理

建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に向けた管理計画の立案を行い、かかる計画に基づく日常管理を実行します。また、建物の機能性向上、経年劣化へ対応するために、中長期修繕計画を策定し、実施します。

b. 賃借人との関係構築

賃借人と、継続的かつ緊密なコミュニケーションを取り、賃借人の動向やニーズを的確に掴み、賃借人への提言・提案を行い、満足度を向上させることによって中長期的な収益の確保を目指します。そのために、中長期的な賃貸借契約の締結を基本方針とし、ポートフォリオ全体の契約条件を意識しつつ、賃借人の与信状況を踏まえた適正な賃料、契約期間等の各種条件を設定して契約の更改を行います。

c. 賃借人の分散

本投資法人は、賃借人の信用力、業界における競争力及び地位、継続的使用の見込み、賃料水準その他の賃貸借条件を評価して、賃借人の分散を図ります。また、賃借人との間の賃貸借契約については、中長期安定契約を中心としますが、GDP連動等の変動賃料も一部組み入れることを検討します。

d. 増床、増築、改築

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、増築計画を、又は長期的な収益性向上のために、改築計画を策定し、実施することを目指します。

(2) 対処すべき課題

本投資法人が保有する物流施設は施設としての汎用性も備えるとともに、優れた立地に位置することから、テナントの重要な拠点として中長期的な利用が見込まれます。本投資法人が保有する研究開発施設は長期の賃貸借契約に裏付けられたテナントの長期安定利用が見込まれます。また、インフラ施設も産業基盤として安定的に使用されており、地域及びテナントの事業活動に不可欠な施設として今後も長期にわたっての安定的な利用が見込まれます。本投資法人は、次期以降も引き続き、分配金の持続的成長を目指し、安定的な賃料収入の維持、外部成長の推進及び財務体質の継続的強化に努めてまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	平成22年6月30日	平成22年12月31日	平成23年6月30日	平成23年12月31日	平成24年6月30日
発行可能投資口総数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総数	79,035口	79,035口	93,632口	93,632口	140,632口
投資主数	4,830人	4,398人	4,926人	4,728人	5,333人

2. 投資口に関する事項

平成24年6月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	中央区晴海1丁目8-11	21,945	15.60
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	中央区晴海1丁目8-12晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	9,844	6.99
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	9,600	6.82
野村信託銀行株式会社(投信口)	千代田区大手町2丁目2-2	9,196	6.53
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	港区浜松町2丁目11-3	5,988	4.25
UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	100 LIVERPOOL STREET, LONDON, EC2M 2RH UNITED KINGDOM	5,200	3.69
株式会社日本政策投資銀行	千代田区大手町1丁目9-1	5,000	3.55
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	3,956	2.81
株式会社常陽銀行	水戸市南町2丁目5-5	3,469	2.46
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目7	2,235	1.58
合計		76,433	54.34

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は小数点第三位を切り捨てて表示しております。

3. 役員等に関する事項

①当期末における役員等の氏名又は名称

区分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る役員等毎の報酬の総額
執行役員(注1)	倉都 康行	リサーチアンドプライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員(注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	30,000千円(注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 会計監査人の報酬には、平成24年3月の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬が含まれております。

②辞任・就任した役員等

該当事項はありません。

③会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社(注)
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計帳簿の作成等)	三井住友信託銀行株式会社(注)
一般事務受託者(納税に関する事務)	新日本アーンスト アンド ヤング 税理士法人

(注) 平成24年4月1日付で住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、三井住友信託銀行株式会社となっております。

投資法人の運用資産の状況

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	第9期 平成23年12月31日		第10期 平成24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	5,697	5.1	5,681	3.7
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,102	1.0	1,099	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	41,118	36.4	46,093	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	40,710	36.0	68,742	44.4
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,257	1.1	1,245	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
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	17,705	15.7	17,580	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				107,591	95.3	145,987	94.2
預金・その他の資産				5,355	4.7	8,950	5.8
資産総額計				112,947	100.0	154,937	100.0

(注1) 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照ください。

(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おります。

<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. 主要な保有資産

平成24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
IIF羽田空港メンテナンスセンター	40,897	81,995.81	81,995.81	100.0	30.6	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター(注4)	17,580	11,275.39	10,995.26	97.5	8.3	インフラ施設
IIF東雲 ロジスティクスセンター(注5)	13,446	27,493.29	27,493.29	100.0	8.9	物流施設
IIF三鷹カードセンター	9,305	21,615.01	21,615.01	100.0	4.0	工場・研究 開発施設等
IIF東雲R&Dセンター(注6)	8,910	17,045.30	17,045.30	100.0	—	工場・研究 開発施設等
IIF蒲田R&Dセンター(注6)	7,573	21,896.56	21,896.56	100.0	—	工場・研究 開発施設等
IIF野田ロジスティクスセンター	6,013	38,828.10	38,828.10	100.0	5.4	物流施設
IIF座間 ITソリューションセンター(注6)	5,543	10,931.89	10,931.89	100.0	—	インフラ施設
IIF新砂ロジスティクスセンター	5,311	5,741.75	5,741.75	100.0	3.8	物流施設
IIF品川データセンター(注6)	5,196	19,547.11	19,547.11	100.0	—	インフラ施設
合計	119,778	256,370.21	256,090.08	99.9	77.8	

(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。

(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。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。

(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) IIF神戸地域冷暖房センターについては平成24年6月6日に大阪ガス株式会社と新規定期建物賃貸借契約を締結し、一部(280.13㎡、賃貸可能面積の約2.5%相当)の賃貸面積については平成24年7月1日より賃貸開始となり、「稼働率」は平成24年7月1日付で100%となっております。

(注5) 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6) 「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

3. 不動産等組入資産明細

平成24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)
IIF東雲 ロジスティクスセンター（注4）	東京都江東区東雲二丁目13 番32号	不動産 信託受益権	27,493.29	14,600	13,446
IIF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	6,880	6,013
IIF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目5 番15号	不動産 信託受益権	5,741.75	5,810	5,311
IIF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	1,870	1,876
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四丁 目1番1	不動産 信託受益権	10,113.50	2,290	1,972
IIF西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜一丁目 2番	不動産 信託受益権	10,608.00	1,490	1,245
IIF習志野 ロジスティクスセンター（底地）	千葉県習志野市茜浜三丁目 34番9	不動産	19,834.71	2,040	1,223
IIF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	3,970	3,435
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市船子字北谷 602番9	不動産	20,661.13	3,300	3,272
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向 町字南耕地747番1 他	不動産 信託受益権	9,464.03	2,690	2,421
IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉野 町一丁目398番3 他	不動産 信託受益権	8,995.00	1,730	1,532
IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市市中川区柳田 町二丁目27番 他	不動産	8,721.01	1,130	1,099
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市上依知字上 ノ原3007番地7	不動産 信託受益権	16,584.64	2,560	2,390
IIF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 町字内久称344番1 他	不動産 信託受益権	31,442.47	4,760	4,553
IIF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	1,185
IIF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	9,305
IIF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	8,910
IIF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	7,573
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎 町一丁目8番2号	不動産 信託受益権	11,275.39	14,700	17,580
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁 目5番1号、2号	不動産	81,995.81	39,500	40,897
IIF座間ITソリューションセンター	神奈川県座間市東原五丁目 5505番地7	不動産 信託受益権	10,931.89	5,600	5,543
IIF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	6,300	5,196
合計			466,479.86	149,840	145,937

(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	第9期 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日				第10期 自平成24年1月1日 至平成24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)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末 時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	11.3	1	100.0	397	8.9
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	240	6.8	2	100.0	240	5.4
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	168	4.8	1	100.0	168	3.8
IIF厚木ロジスティクスセンター(注3)	1	100.0	149	4.2	1	100.0	—	—
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	2.1	1	100.0	75	1.7
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.7	1	100.0	59	1.3
IIF習志野 ロジスティクスセンター（底地）(注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIF習志野 ロジスティクスセンターⅡ（底地）	1	100.0	115	3.3	1	100.0	115	2.6
IIF厚木 ロジスティクスセンターⅡ（注3）	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIF横浜都筑 ロジスティクスセンター（注3）	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIFさいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	1.9	1	100.0	66	1.5
IIF名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	48	1.4	1	100.0	48	1.1
IIF厚木 ロジスティクスセンターⅢ（注3）	—	—	—	—	1	100.0	—	—
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	1	100.0	155	4.4	1	100.0	154	3.5
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	57	1.6	1	100.0	57	1.3
IIF三鷹カードセンター	—	—	—	—	1	100.0	180	4.0
IIF東雲R&Dセンター（注3）	—	—	—	—	1	100.0	—	—
IIF蒲田R&Dセンター（注3）	—	—	—	—	1	100.0	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター（注4）	1	97.5	378	10.7	1	97.5	371	8.3
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,345	38.2	1	100.0	1,363	30.6
IIF座間 ITソリューションセンター（注3）	—	—	—	—	1	100.0	—	—
IIF品川データセンター（注3）	—	—	—	—	1	100.0	—	—
合計(注5)	17	99.9	3,526	100.0	23	99.9	4,458	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) IIF神戸地域冷暖房センターについては平成24年6月6日に大阪ガス株式会社と新規定期建物賃貸借契約を締結し、一部(280.13㎡、賃貸可能面積の約2.5%相当)の賃貸面積については平成24年7月1日より賃貸開始となり、「稼働率」は平成24年7月1日付で100%となっております。
 (注5) 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成24年6月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	38,100	38,100	△527
合計		38,100	38,100	△527

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

(注3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

5. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成24年6月30日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF 神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	各階トイレ改修	平成24年8月～12月	48	—	—
IIF 厚木 ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市	空調設備更新	平成24年7月～12月	113	—	—
IIF 名古屋 ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市	空調設備更新	平成24年10月～12月	37	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は84百万円であり、費用に区分された修繕費34百万円と合わせ、合計119百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
IIF 厚木 ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	バス新設工事	平成24年5月～6月	49
IIF 三鷹カードセンター	東京都三鷹市	自動火災報知設備更新	平成24年4月～5月	17
IIF 羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区	M1給水ポンプ 更新工事	平成24年4月	5
その他	—	—	—	12
合計				84

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日
当期首積立金残高	224	249	305	523	629
当期積立額	80	227	265	265	331
当期積立金取崩額	55	172	47	159	134
次期繰越額	249	305	523	629	826

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第9期	第10期
	自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日
(a) 資産運用報酬	342,103	443,470
(b) 資産保管委託報酬	5,648	5,126
(c) 一般事務委託報酬	22,302	24,853
(d) 役員報酬	5,820	5,820
(e) その他費用	78,681	50,258
合計	454,555	529,527

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
借入先								
メットライフアリコ生命保険株式会社(注3)	平成21年 12月25日	2,000	2,000	1.7	平成26年 12月25日	期 限 一 括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 2月26日	3,765	3,765	1.1	平成25年 2月28日	期 限 一 括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社		3,471	3,471					
三井住友信託銀行株式会社(注4)		2,764	2,764					
三井住友信託銀行株式会社(注4)	平成22年 9月30日	2,500	2,500	0.9	平成25年 9月30日	期 限 一 括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
野村信託銀行株式会社		2,000	2,000					
株式会社りそな銀行		2,000	2,000					
株式会社山口銀行		1,000	1,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 10月19日	3,900	3,900	0.9	平成25年 10月18日	期 限 一 括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社		3,600	3,600					
株式会社三井住友銀行	平成22年 12月30日	2,000	2,000	1.0	平成26年 12月30日	期 限 一 括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	平成23年 2月28日	5,000	5,000	1.7	平成30年 2月27日	期 限 一 括	(注9)	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 3月11日	3,200	3,200	1.8 (注5)	平成30年 3月9日	期 限 一 括 (注6)	(注9) (注10)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社		2,950	2,950					
三井住友信託銀行株式会社(注4)		2,350	2,350					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月31日	3,440	2,274	1.7	平成28年 8月31日	(注7) (注6) (注8)	(注11)	無担保 無保証 劣後ローン
株式会社三井住友銀行		2,460	1,626					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月31日	2,000	2,000	1.2 (注5)	平成28年 8月31日	期 限 一 括 (注6)	(注11)	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月30日	4,463	4,463	1.3 (注5)	平成29年 9月29日	期 限 一 括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社		4,057	4,057					
三井住友信託銀行株式会社(注4)		3,080	3,080					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 3月6日	—	2,823	0.9 (注5)	平成29年 3月6日	期 限 一 括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,603					
三井住友信託銀行株式会社(注4)		—	2,074					
株式会社三井住友銀行		—	1,500					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 3月30日	—	565	0.9 (注5)	平成31年 3月29日	期 限 一 括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	520					
三井住友信託銀行株式会社(注4)		—	415					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 3月30日	—	1,000	1.1 (注5)	平成34年 3月30日	期 限 一 括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
株式会社みずほコーポレート銀行	平成24年 3月30日	—	1,500	1.0 (注5)	平成32年 3月31日	期 限 一 括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月30日	—	1,000	2.2	平成36年 3月29日	期 限 一 括	(注10)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	平成24年 3月30日	—	2,000	1.9	平成34年 3月29日	期 限 一 括	(注10)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	平成24年 3月30日	—	500	1.1 (注5)	平成34年 3月31日	期 限 一 括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	平成24年 3月30日	—	1,500	0.9 (注5)	平成31年 3月29日	期 限 一 括 (注6)	(注10)	無担保 無保証
日本生命保険相互会社	平成24年 6月29日	—	1,000	1.4	平成32年 6月30日	期 限 一 括	(注9)	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 6月29日	—	583	1.2 (注5)	平成31年 6月28日	期 限 一 括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	平成24年 6月29日	—	417	1.2 (注5)	平成31年 6月28日	期 限 一 括 (注6)	(注9)	無担保 無保証
合 計		62,000	80,000					

長期借入金(注2)

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。
 (注2) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。
 (注3) 平成24年5月31日付でアメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニーからメットライフアリコ生命保険株式会社へ債権譲渡されております。
 (注4) 平成24年4月1日付で住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、三井住友信託銀行株式会社となっております。
 (注5) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。
 (注6) 返済方法については、利払日において、元本の(一部)返済を可能としております。
 (注7) 平成26年3月31日を初回とし、以降利払日に70百万円を返済し、最終返済日に残高相当額(3,200百万円)を返済します。
 (注8) 平成24年6月29日付で一部期限前弁済(2,000百万円)をしております。
 (注9) 資金使途は、借入金の借換資金です。
 (注10) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
 (注11) 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3. 投資法人債

当期末における発行済投資法人債はありません。

4. 短期投資法人債

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	平成24年3月7日	2,290	—	—	—	—
IIF東雲R&Dセンター	平成24年3月7日	8,800	—	—	—	—
IIF蒲田R&Dセンター	平成24年3月7日	7,200	—	—	—	—
IIF座間ITソリューションセンター	平成24年3月7日	5,384	—	—	—	—
IIF品川データセンター	平成24年3月7日	4,900	—	—	—	—
IIF三鷹カードセンター	平成24年4月2日	8,700	—	—	—	—
合 計	—	37,274	—	—	—	—

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

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	平成24年3月7日	2,290	2,540	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年1月10日
取得	IIF東雲R&Dセンター	平成24年3月7日	8,800	10,700	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年1月10日
取得	IIF蒲田R&Dセンター	平成24年3月7日	7,200	7,510	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年1月10日
取得	IIF座間ITソリューションセンター	平成24年3月7日	5,384	5,600	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年1月10日
取得	IIF品川データセンター	平成24年3月7日	4,900	6,300	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年1月10日
取得	IIF三鷹カードセンター	平成24年4月2日	8,700	9,110	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年1月10日

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

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたものについては、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しております。

平成24年1月1日から平成24年6月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引9件であり、当該取引については、新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しております。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額A(千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
建物管理委託費	35,867	株式会社レンタルのニッケン	1,986	5.5

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数	処分口数	保有口数
平成19年3月26日	400	—	400
平成19年10月17日	200	—	600
累計	600	—	600

②保有等の状況

	期末保有口数	期末保有総額(注)	総発行済口数に対する比率
第1期 自 平成19年3月26日 至 平成19年12月31日	600	276,600千円	0.8%
第2期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	600	199,200千円	0.8%
第3期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	600	168,540千円	0.8%
第4期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	600	159,000千円	0.8%
第5期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	600	147,240千円	0.8%
第6期 自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日	600	191,400千円	0.8%
第7期 自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	600	236,100千円	0.8%
第8期 自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	600	239,400千円	0.6%
第9期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	600	227,700千円	0.6%
第10期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	600	309,000千円	0.4%

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

2. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成24年2月15日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹事会社として野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、並びに海外募集の海外共同主幹事会社としてMorgan Stanley&Co.International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Nomura International plc及びUBS Limitedに投資口の募集に関する事務を委託しました。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

(単位：千円)

	前期(ご参考) 平成23年12月31日	当期 平成24年6月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,955,105	4,364,730
信託現金及び信託預金	1,403,403	1,967,342
営業未収入金	3,536	36,519
前払費用	315,500	794,579
繰延税金資産	19	17
未収消費税等	—	740,243
その他	121	5,700
流動資産合計	4,677,686	7,909,133
固定資産		
有形固定資産		
建物		
減価償却累計額	△2,031,468	△2,299,718
建物(純額)	23,206,828	24,974,141
構築物		
減価償却累計額	△90	△536
構築物(純額)	26,792	26,346
工具、器具及び備品		
減価償却累計額	△4	△17
工具、器具及び備品(純額)	388	370
土地		
建設仮勘定	—	198,423
信託建物		
減価償却累計額	△2,457,295	△2,861,389
信託建物(純額)	20,434,905	33,404,505
信託構築物		
減価償却累計額	△170,690	△191,818
信託構築物(純額)	209,124	187,996
信託工具、器具及び備品		
減価償却累計額	△931	△1,367
信託工具、器具及び備品(純額)	2,374	1,938
信託土地		
信託土地	39,026,479	59,517,963
有形固定資産合計	87,757,736	126,153,221
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
無形固定資産合計	19,833,966	19,833,966
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	629,595	840,018
投資その他の資産合計	639,595	850,018
固定資産合計	108,231,298	146,837,206
繰延資産		
投資口交付費	38,454	191,396
繰延資産合計	38,454	191,396
資産合計	112,947,439	154,937,735

(単位：千円)

	前期(ご参考) 平成23年12月31日	当期 平成24年6月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	79,045	152,621
1年内返済予定の長期借入金	—	10,000,000
未払金	246,264	433,704
未払費用	11,337	11,995
未払法人税等	901	911
未払消費税等	108,211	—
前受金	569,230	1,250,307
その他	20,419	384,947
流動負債合計	1,035,410	12,234,487
固定負債		
長期借入金	62,000,000	70,000,000
預り敷金及び保証金	1,297,470	1,974,579
信託預り敷金及び保証金	5,124,423	6,912,252
その他	90,083	81,975
固定負債合計	68,511,977	78,968,808
負債合計	69,547,388	91,203,296
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,241,132	61,881,445
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,158,918	1,852,994
剰余金合計	1,158,918	1,852,994
投資主資本合計	43,400,051	63,734,439
純資産合計 ※2	43,400,051	63,734,439
負債純資産合計	112,947,439	154,937,735

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日		自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	3,526,495		4,458,517	
営業収益合計	3,526,495		4,458,517	
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	1,237,395		1,455,839	
資産運用報酬	342,103		443,470	
役員報酬	5,820		5,820	
資産保管手数料	5,648		5,126	
一般事務委託手数料	22,302		24,853	
その他営業費用	78,681		50,258	
営業費用合計	1,691,951		1,985,367	
営業利益	1,834,544		2,473,150	
営業外収益				
受取利息	544		397	
還付加算金	1,148		—	
未払分配金戻入	901		1,310	
営業外収益合計	2,594		1,707	
営業外費用				
支払利息	400,006		467,314	
投資法人債利息 ※2	39,215		—	
投資法人債発行費償却	14,609		—	
融資関連費用	209,699		207,120	
投資口交付費償却	8,874		29,101	
その他	4,821		4,233	
営業外費用合計	677,225		707,769	
経常利益	1,159,912		1,767,087	
特別利益				
受取保険金	—		86,864	
特別利益合計	—		86,864	
税引前当期純利益	1,159,912		1,853,952	
法人税、住民税及び事業税	1,009		990	
法人税等調整額	△0		2	
法人税等合計	1,009		993	
当期純利益	1,158,903		1,852,958	
前期繰越利益	15		35	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,158,918		1,852,994	

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日		自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高	42,241,132		42,241,132	
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	42,241,132		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	1,022,383		1,158,918	
当期変動額				
剰余金の配当	△1,022,367		△1,158,883	
当期純利益	1,158,903		1,852,958	
当期変動額合計	136,535		694,075	
当期末残高	1,158,918		1,852,994	
剰余金合計				
当期首残高	1,022,383		1,158,918	
当期変動額				
剰余金の配当	△1,022,367		△1,158,883	
当期純利益	1,158,903		1,852,958	
当期変動額合計	136,535		694,075	
当期末残高	1,158,918		1,852,994	
投資主資本合計				
当期首残高	43,263,515		43,400,051	
当期変動額				
新投資口の発行	—		19,640,313	
剰余金の配当	△1,022,367		△1,158,883	
当期純利益	1,158,903		1,852,958	
当期変動額合計	136,535		20,334,388	
当期末残高	43,400,051		63,734,439	
純資産合計				
当期首残高	43,263,515		43,400,051	
当期変動額				
新投資口の発行	—		19,640,313	
剰余金の配当	△1,022,367		△1,158,883	
当期純利益	1,158,903		1,852,958	
当期変動額合計	136,535		20,334,388	
当期末残高	43,400,051		63,734,439	

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	前期(ご参考) 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日	当期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日
	1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 13～63年 構築物・信託構築物 7～20年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 6～15年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 13～63年 構築物・信託構築物 7～20年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 6～15年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	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。	
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は296,957千円であります。	
4. ヘッジ会計の方法	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。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 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。	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。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 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。	
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	

〔追加情報〕

前期(ご参考) 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日	当期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用 当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。	該当事項はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) 平成23年12月31日	当期 平成24年6月30日
※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. IIF羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日	当期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,430,645 受取水道光熱費 12,964 その他賃貸収入 82,885 不動産賃貸事業収益合計 3,526,495	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 4,372,961 賃料収入 4,372,961 受取水道光熱費 64,302 その他賃貸収入 21,253 不動産賃貸事業収益合計 4,458,517
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 フロパティ・マネジメント報酬 12,883 建物管理委託費 20,664 水道光熱費 15,081 公租公課 239,807 損害保険料 9,173 修繕費 32,076 減価償却費 586,051 信託報酬 8,080 借地料 313,231 その他諸経費 344 不動産賃貸事業費用合計 1,237,395	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 フロパティ・マネジメント報酬 16,267 建物管理委託費 35,867 水道光熱費 65,926 公租公課 249,386 損害保険料 11,312 修繕費 34,712 減価償却費 694,365 信託報酬 9,117 借地料 338,378 その他諸経費 504 不動産賃貸事業費用合計 1,455,839
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,289,099	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,002,677
※2. 主要投資主との取引 (単位：千円)	
営業取引以外の取引によるもの 投資法人債利息 39,215	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日	当期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 4,000,000口 発行済投資口数 93,632口	※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 4,000,000口 発行済投資口数 140,632口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日	当期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産 (流動) 未払事業税損金不算入額 19 合計 19 繰延税金資産の純額 19	繰延税金資産 (流動) 未払事業税損金不算入額 17 合計 17 繰延税金資産の純額 17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 支払分配金の損金算入額 △39.29 その他 0.05 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 支払分配金の損金算入額 △39.31 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日	当期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金及び投資法人債は、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、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2.参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,955,105	2,955,105	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,403,403	1,403,403	—
資産計	4,358,508	4,358,508	—
(1) 長期借入金	62,000,000	62,600,442	600,442
(2) 信託預り敷金及び保証金	1,424,070	1,281,032	△143,038
負債計	63,424,070	63,881,474	457,404
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) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「デリバティブ取引」(2)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。)。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(2) 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

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはございません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額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。

(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	22,100,000	22,100,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記「負債」(1)参照)。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,297,470
信託預り敷金及び保証金	3,700,353
合計	4,997,823

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,955,105	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,403,403	—	—	—	—	—
合計	4,358,508	—	—	—	—	—

注4. 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	25,000,000	4,280,000	280,000	7,340,000	25,100,000
合計	—	25,000,000	4,280,000	280,000	7,340,000	25,100,000

当期(自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません(注2.参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	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	—
(2) 長期借入金	70,000,000	71,202,220	1,202,220
(3) 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	—	—	—

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、(2) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「デリバティブ取引」(2)参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。)。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3) 信託預り敷金及び保証金

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

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはございません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額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。

(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	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記「負債」(2)参照)。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,974,579
信託預り敷金及び保証金	5,873,353
合計	7,847,933

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,364,730	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,967,342	—	—	—	—	—
合計	6,332,072	—	—	—	—	—

注4. 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)(ご参考)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
108,003,829	△ 412,126	107,591,702	107,640,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する平成23年12月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
107,591,702	38,395,484	145,987,187	149,840,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額はIIF厚木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。

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

また、賃貸等不動産に関する平成24年6月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考) 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	当期 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日
<p>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的建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。</p>	<p>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的建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。</p>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成23年7月1日 至平成23年12月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害 関係人等 及び 主要投資主	三菱商事株式会社	総合商社	直接 10.25% 間接 0.64%	投資法人債の償還	8,000,000	—	—
				投資法人債利息の 支払(注1)	39,215	—	—
資産保管 会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の返済	305,000	—	—
				長期借入金の借入 (注2)	3,080,000	長期借入金	10,694,000
				長期借入金の返済	2,775,000		
				利息の支払(注2)	58,966	未払費用	294

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 投資法人債の発行条件等については、他の投資法人のシニアローンのスプレッドや銀行劣後債の劣後スプレッドからの検証、負債・資本コストからの検証、事例比較による検証等多角的な分析を行い、合理的に決定しております。

(注2) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しております。
なお、担保は設定しておりません。

当期（自平成24年1月1日 至平成24年6月30日）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管 会社	三井住友信託銀行 株式会社 (注2)	銀行業	—	長期借入金の借入 (注1)	2,489,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,764,000
						長期借入金	10,419,000
				利息の支払(注1)	59,594	未払費用	381

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しております。
なお、担保は設定しておりません。

(注2) 平成24年4月1日付で住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、三井住友信託銀行株式会社となっております。

〔一口当たり情報に関する注記〕

	前期(ご参考) 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日	当期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日
1口当たり純資産額	463,517円	1口当たり純資産額 453,200円
1口当たり当期純利益	12,377円	1口当たり当期純利益 14,961円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期(ご参考) 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日	当期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日
当期純利益	1,158,903千円	1,852,958千円
普通投資主に帰属しない金額	—千円	—千円
普通投資口に係る当期純利益	1,158,903千円	1,852,958千円
期中平均投資口数	93,632口	123,846口

〔重要な後発事象に関する注記〕

	前期(ご参考) 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日	当期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日
<p>新投資口の発行</p> <p>平成24年2月15日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成24年2月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。</p> <p>[公募による新投資口発行]</p> <p><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></p> <p>発行新投資口数：44,762口(国内募集口数は22,381口を目処とし、海外募集口数は22,381口を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は総発行数44,762口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。)</p> <p>[第三者割当による新投資口発行]</p> <p>発行新投資口数：2,238口</p> <p>割当先：野村證券株式会社</p> <p>第三者割当における発行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数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。</p> <p>[資金使途]</p> <p>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のための資金に充当します。</p>		該当事項はありません。

(単位：円)

	前期(ご参考)	当期
	自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日	自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日
I 当期末処分利益	1,158,918,861	1,852,994,517
II 分配金の額 (投資口1口当たり分 配金の額)	1,158,883,264 (12,377)	1,852,967,232 (13,176)
III 次期繰越利益	35,597	27,285
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の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1,158,883,264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。	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金額の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。

独立監査人の監査報告書

平成24年8月8日

産業ファンド投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 小澤裕治 
 業務執行社員
 指定有限責任社員 公認会計士 竹之内和徳 
 業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、産業ファンド投資法人の平成24年1月1日から平成24年6月30日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
 経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
 当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
 監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
 当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
 当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
 投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24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	1,159,912	1,853,952	1,159,912	1,853,952
減価償却費	586,051	694,365	586,051	694,365
投資法人債発行費償却	14,609	—	14,609	—
投資口交付費償却	8,874	29,101	8,874	29,101
受取利息	△544	△397	△544	△397
支払利息	439,221	467,314	439,221	467,314
受取保険金	—	△86,864	—	△86,864
営業未収入金の増減額（△は増加）	△221	△32,983	△221	△32,983
未収消費税等の増減額（△は増加）	106,913	△736,879	106,913	△736,879
前払費用の増減額（△は増加）	291,257	△479,079	291,257	△479,079
長期前払費用の増減額（△は増加）	△180,832	△210,423	△180,832	△210,423
営業未払金の増減額（△は減少）	12,366	45,504	12,366	45,504
未払金の増減額（△は減少）	27,583	40,337	27,583	40,337
未払費用の増減額（△は減少）	4,096	△39	4,096	△39
未払消費税等の増減額（△は減少）	110,464	△110,464	110,464	△110,464
前受金の増減額（△は減少）	△329,210	681,077	△329,210	681,077
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△8,141	△8,107	△8,141	△8,107
その他	△62,588	30,432	△62,588	30,432
小計	2,179,813	2,176,847	2,179,813	2,176,847
利息の受取額	544	397	544	397
利息の支払額	△514,162	△466,618	△514,162	△466,618
保険金の受取額	—	81,209	—	81,209
災害損失の支払額	△12,990	—	△12,990	—
法人税等の支払額	△912	△980	△912	△980
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,652,291	1,790,855	1,652,291	1,790,855
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	△49,613	△5,240,047	△49,613	△5,240,047
信託有形固定資産の取得による支出	△111,369	△33,675,740	△111,369	△33,675,740
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	677,109	—	677,109
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	318	2,161,940	318	2,161,940
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△38,566	—	△38,566
投資活動によるキャッシュ・フロー	△160,664	△36,115,304	△160,664	△36,115,304
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	△1,100,000	—	△1,100,000	—
長期借入れによる収入	19,500,000	20,000,000	19,500,000	20,000,000
長期借入金の返済による支出	△10,500,000	△2,000,000	△10,500,000	△2,000,000
投資法人債の償還による支出	△8,000,000	—	△8,000,000	—
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	△30,059	△182,043	△30,059	△182,043
分配金の支払額	△1,022,229	△1,160,256	△1,022,229	△1,160,256
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,152,289	36,298,013	△1,152,289	36,298,013
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	339,337	1,973,564	339,337	1,973,564
現金及び現金同等物の期首残高	4,019,171	4,358,508	4,019,171	4,358,508
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	4,358,508	6,332,072	4,358,508	6,332,072

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

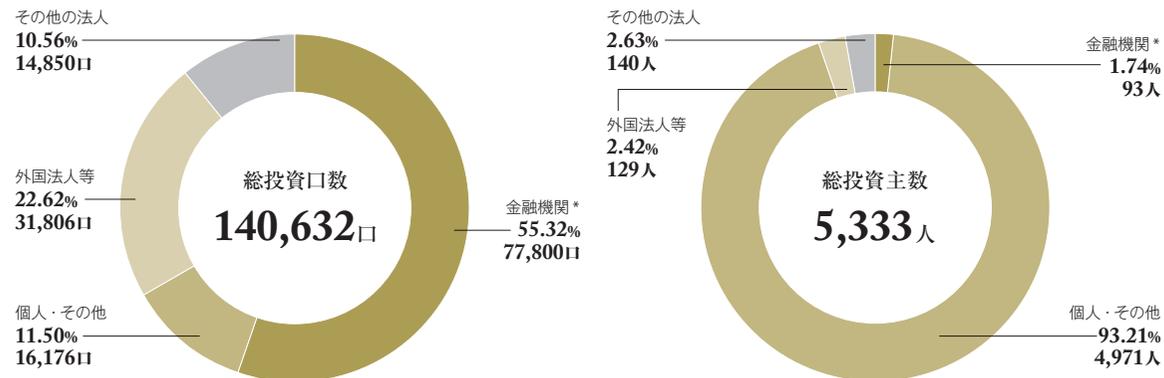
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考）		当期	
	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。		手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考）		当期	
	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係			※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（単位：千円）		（単位：千円）	
	（平成23年12月31日）		（平成24年6月30日）	
	現金及び預金	2,955,105	現金及び預金	4,364,730
	信託現金及び信託預金	1,403,403	信託現金及び信託預金	1,967,342
	現金及び現金同等物	<u>4,358,508</u>	現金及び現金同等物	<u>6,332,072</u>

投資主の状況 (平成24年6月30日現在)



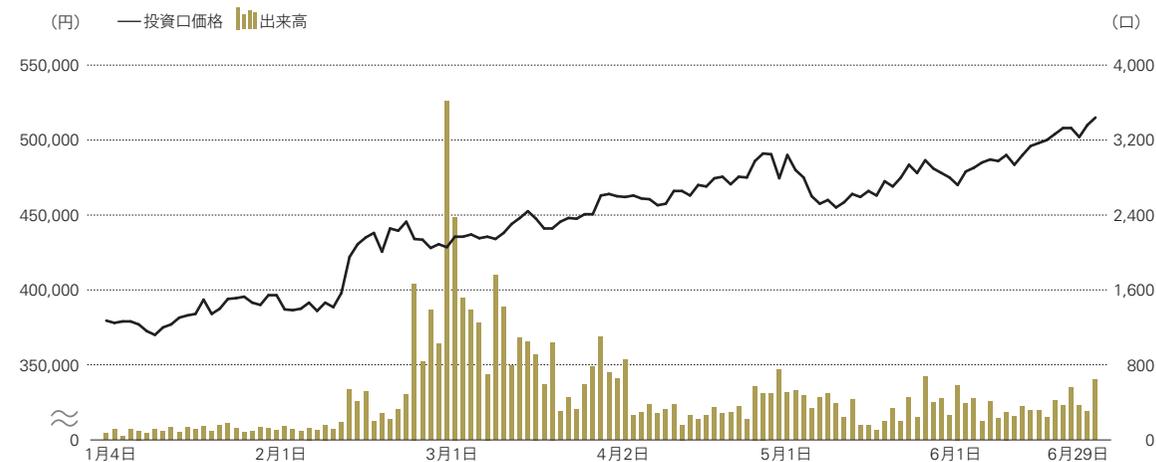
*金融機関には、金融商品取引業者を含みます。

主な投資主の状況 (平成24年6月30日現在)

投資主	保有投資口数 (口)	保有比率 (%) *
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	21,945	15.60
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,844	6.99
三菱商事株式会社	9,600	6.82
野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,196	6.53
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,988	4.25
UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	3.69
株式会社日本政策投資銀行	5,000	3.55
ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー	3,956	2.81
株式会社常陽銀行	3,469	2.46
株式会社北洋銀行	2,235	1.58

*保有比率は小数点第三位を切り捨てて表示しています。

投資口価格の推移 (平成24年1月1日～6月30日)



ホームページも合わせてご覧ください

産業ファンド投資法人では、ホームページの充実に加え、投資主の皆さまに的確な情報をタイムリーにお届けしています。本投資法人の仕組みや特徴だけでなく、ポートフォリオの状況、決算資料や決算説明会の動画配信なども随時掲載していきますので、ご活用ください。



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

住所などの変更手続きについて

ご住所変更などのお届出およびご照会は、投資主さまの口座のある証券会社宛にお知らせください。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部(☎0120-232-711)にお問い合わせください。

IRスケジュール

平成24年 8月 8日	平成24年6月期(第10期)決算発表
8月 9日	平成24年6月期(第10期)決算説明会
9月14日	分配金支払開始
平成25年 2月中旬	平成24年12月期(第11期)決算発表(予定)
2月中旬	平成24年12月期(第11期)決算説明会(予定)
3月中旬	分配金支払開始(予定)

分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください。

なお、分配金は本投資法人の規約により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

投資主メモ

決算期日	毎年6月末日、12月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日(分配金は支払確定基準日より3ヵ月以内にお支払いいたします。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 3249)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者(投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同連絡先(郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 ☎0120-232-711
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店

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



Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation