

平成19年12月期（平成19年3月26日～平成19年12月31日）決算短信

平成20年2月14日

不動産投信発行者名 産業ファンド投資法人
コード番号 3249

上場取引所 東証
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 廣本 裕一
問合せ先責任者 常務執行役員 南 俊一 TEL (03) 5293-7091

有価証券報告書提出予定日 平成20年3月27日
分配金支払開始予定日 平成20年3月17日

(百万円未満切捨て)

1. 19年12月期の運用、資産の状況（平成19年3月26日～平成19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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年12月期	806	(-)	382	(-)	185	(-)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	＜参考＞ (年換算値)	総資産 経常利益率	＜参考＞ (年換算値)	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%	%	%
19年12月期	183 (-)	8,708 (2,356)	0.5	2.5	0.3	1.2	23.0

(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	%	%
19年12月期	2,323	183	-	-	100.0	0.5

(注) ①当投資法人における平成19年12月期の計算期間は平成19年3月26日から平成19年12月31日までですが、当投資法人の実質的な資産運用期間は平成19年10月19日からの74日間です。

②1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(21,087口)で除することにより算定しております。また、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成19年10月19日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(77,931口)により算出した1口当り当期純利益額を括弧内に併記しております。

③営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減比ですが、当期は第1期であるため該当はありません。

④自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定には、当投資法人の実質的な運用開始日である平成19年10月19日と決算日時点の純資産総額、総資産のそれぞれの平均値を用いています。

⑤年換算値＝当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数(74日)×365日

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年12月期	72,921	36,713	50.3	464,515

(参考) 自己資本 平成19年12月期 36,713百万円

(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
19年12月期	△551	△61,555	66,332	4,226

2. 20年6月期の運用状況の予想（平成20年1月1日～平成20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	2,669 (231.1)	1,372 (259.2)	954 (415.7)	953 (420.8)	12,063	-

(参考)1口当たり予想当期純利益（平成20年6月期） 12,063円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
② ①以外の変更 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19年12月期 79,035口
② 期末自己投資口数 平成19年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「平成20年6月期」（平成20年1月1日～平成20年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人の概況

最近の有価証券届出書（平成19年9月13日提出）における「投資法人の仕組み」に追加した関係法人の名称及び関係業務の内容は以下のとおりです。

新日本アーンスト アンド ヤング 税理士法人（「納税事務に関する一般事務受託者」）

本投資法人からの委託に基づき、納税事務に関する一般事務受託者として、税務申告書の作成に係る契約に従い、納税に関する事務を行います。ただし、税金の支払いに関する事務を除きます。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券届出書（平成19年9月13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に基づき、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社を設立企画人として、平成19年3月26日に出資金2億円（400口）で設立し、平成19年4月11日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第60号）。

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を投資対象とし、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すことを基本方針とし、平成19年10月18日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3249）しました。

ii 運用実績

本投資法人は、その資産運用を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）に委託しております。資産運用会社は、本邦初の商業施設特化型の投資法人である日本リートファンド投資法人の運用委託会社としてその発展に大きく寄与し、投資法人の資産運用に必要な経験を積み重ねてきました。本投資法人は、資産運用会社がこれまで蓄積してきた不動産に関する知識や実績、業界情報の収集や分析に関するノウハウを産業用不動産への投資に活かし、主として「継続性」と「汎用性」に着目しつつ、中長期的に安定した収益を確保できるポートフォリオを構築してまいります。

本投資法人は平成19年10月19日に、物流施設としてIIF東雲ロジスティクスセンターを始めとした8物件及び、インフラ施設としてIIF神戸地域冷暖房センター1物件を取得しました（取得価格合計660億円）。テナントは佐川急便株式会社、大阪ガス株式会社、株式会社バンテック等であり、平成19年12月31日現在、保有資産の総賃貸可能面積198,153.93㎡の平均稼働率は99.9%となっています。

iii 資金調達の概要

① デットファイナンス

借入金等の有利子負債の調達（デットファイナンス）については、テナント敷金及び保証金（第1期末残高54億円）の活用により資金調達コストを抑制しつつ、安定的かつ効率的な財務戦略のもと、当期は上場直後に、物件取得資金調達のため株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとするシンジケート団より、借入期間1年及び3年の無担保・無保証の借入を各150億円、合計300

億円実施しました。また、将来の物件追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金等の機動的な調達を目的として、極度貸付枠（アンコミットベース）を設定しております。

②エクイティファイナンス

本投資法人は、新規上場時に新投資口の発行（76,000口）を行い、また平成19年11月19日にオーバーアロットメントによる売出に伴う第三者割当による新投資口の発行（2,635口）を行いました。平成19年12月31日現在の出資総額は365億円、発行済投資口総数は79,035口となっております。

iv 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、総賃料収入にあたる営業収益 806 百万円、営業利益 382 百万円、経常利益 185 百万円、当期純利益 183 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未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 2,323 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

本投資法人は、当初、産業用不動産のうち既に投資用不動産として認知されている物流施設を中心にポートフォリオを構築し、徐々に工場・研究開発施設等及び民間で保有されているインフラ施設の投資比率を増やし、その後、公的セクターが保有しているインフラ施設も取得し、中長期的にはそれぞれの分野のバランスの取れたポートフォリオを構築することを目指します。

本投資法人は、大型化に伴い建築着工量が回復する物流施設、国内回帰の流れを受けて立地件数が増加傾向にある工場・研究開発施設等、また高度成長時代に建設された設備の更新、環境・エネルギー・通信関連といった新たな分野での設備投資等が拡大するインフラ施設の、投資資金に対するニーズを着実に捉え、投資を行ってまいります。

また、保有資産の効率的運営を企図した CRE（Corporate Real Estate）戦略(注)から生じる不動産売却ニーズやプロフェッショナルによる不動産運営ニーズにも、その受け皿として対応してまいります。

注：経営戦略の一環として、企業価値向上に貢献する不動産投資戦略のことを意味します。

ii 対処すべき課題

本投資法人は、これまでのJ-REITが投資対象としてこなかった新しい分野を投資対象としているため、物件取得に当たっては、物件情報にアクセス可能な新たなネットワークの構築や、物件特性に応じた高度な物件評価能力が要求されると考えており、資産運用会社において、多種多様な経験と知識・能力を備えた従業員を揃え、その高い専門的知識と幅広いネットワークを活用することで着実な物件取得を目指してまいります。

また、本投資法人は、既存の仲介チャンネルからの物件情報だけでは限定的であると考え、資産運用会社による提案型の物件取得活動に注力していきます。具体的には、資産保有戦略の見直しによる各種経営指標の向上の提案等、資産保有者のニーズに応じた多様な選択肢を提案することで、物件取得成功への確率を高めていきます。

更に、本投資法人は、資産運用会社のスポンサーである三菱商事株式会社等の幅広いネットワークや、開発物件も含めたウェアハウジング機能を活用してまいります。

iii 次期の業績の見通し

第2期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）の運用状況につきましては、営業収益2,669百万

円、経常利益954百万円、当期純利益953百万円、1口当たり分配金12,063円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、6ページ記載の「第2期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

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

第 2 期（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 2 期 平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日（182 日）
保有資産	<p>本投資法人は、IIF 羽田空港メインテナンスセンター（以下、「追加取得資産」といいます。）を借入金による調達資金および自己資金をもって取得する予定です。</p> <p>運用状況の予想にあたっては、平成 20 年 2 月 29 日に追加取得資産の取得を完了し、第 2 期末（平成 20 年 6 月 30 日）までの異動（追加取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</p> <p>なお、新規物件の追加取得、又は既存物件の処分等による変動の可能性ががあります。</p>
投資口の発行	平成 19 年 12 月 31 日現在の出資総額は 36,529,370,000 円、発行投資口総数は 79,035 口であり、新投資口の追加発行がないことを前提としています。
負債比率	平成 19 年 12 月 31 日現在、本投資法人の資産総額のうち、借入金及び本投資法人（本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金・保証金の占める割合（以下「狭義の負債比率」といいます。）は、約 49%となっております。この水準をベースに新規取得予定物件を考慮した負債比率は、概ね 65%前後の水準で推移することを前提としています。
営業費用	<p>固定資産税、都市計画税及び償却資産税につきましては、第 2 期に約 79 百万円の費用計上を見込んでおります。</p> <p>また、減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第 2 期に約 694 百万円を想定しております。</p>
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います。
1 口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。従って、第 2 期においても 1 口当たり利益超過分配金は行わない前提としています。

なお、新規取得予定 1 物件の概要は下記のとおりです。

新規取得予定物件名	所在地 (注)	種類	取得予定 価額 (百万円)
IIF 羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区羽田 空港三丁目 1 番地	インフラ施設	41,110
		新規取得予定物件合計	41,110

注. 「所在地」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

科 目	期 別	当 期	
		平成 19 年 12 月 31 日現在	
		金 額	構成比
資産の部		千円	%
I 流動資産			
現金及び預金		3,182,326	
信託現金及び信託預金		1,044,190	
営業未収入金		9,792	
前払費用		46,569	
繰延税金資産		33	
未収入金		1,701	
未収消費税等		1,521,937	
その他の流動資産		798	
流動資産合計		5,807,348	8.0
II 固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	29,530,945		
減価償却累計額	237,233	29,293,711	
信託構築物	606,235		
減価償却累計額	20,326	585,909	
信託土地		36,940,337	
有形固定資産合計		66,819,959	91.6
2.投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,000	
長期前払費用		95,259	
投資その他の資産合計		105,259	0.1
固定資産合計		66,925,218	91.7
III 繰延資産			
投資口交付費		188,519	
繰延資産合計		188,519	0.3
資産合計		72,921,086	100.0

期 別 科 目	当 期 平成 19 年 12 月 31 日現在		
	金 額		構成比
負債の部		千円	%
I 流動負債			
営業未払金		4,098	
短期借入金		15,000,000	
未払金		187,494	
未払費用		3,067	
未払法人税等		1,552	
前受金		358,914	
その他の流動負債		37,989	
流動負債合計		15,593,117	21.4
II 固定負債			
長期借入金		15,000,000	
信託預り敷金保証金		5,459,728	
その他の固定負債		155,240	
固定負債合計		20,614,968	28.3
負債合計		36,208,086	49.7
純資産の部			
I 投資主資本			
1.出資総額			
出資総額		36,529,370	50.1
2.剰余金			
当期末処分利益		183,630	
剰余金合計		183,630	0.2
投資主資本合計		36,713,000	50.3
純資産合計 ※ 1		36,713,000	50.3
負債・純資産合計		72,921,086	100.0

(2) 損益計算書

科 目	期 別	当 期	
		自 平成 19 年 3 月 26 日	
		至 平成 19 年 12 月 31 日	
		金 額	百分比
		千円	%
I 営業収益			
賃貸事業収入	※ 1	806,276	100.0
II 営業費用			
賃貸事業費用	※ 1	281,448	
資産運用報酬	※ 2	89,331	
役員報酬		8,730	
資産保管委託報酬		2,952	
一般事務委託報酬		9,306	
その他営業費用		32,206	
		423,975	52.6
営業利益		382,301	47.4
III 営業外収益			
受取利息		436	
その他営業外収益		3,669	
		4,105	0.5
IV 営業外費用			
支払利息		68,029	
融資関連費用		10,937	
投資口交付費償却		17,138	
創業費	※ 2	100,000	
その他営業外費用		5,134	
		201,239	24.9
経常利益		185,167	23.0
税引前当期純利益		185,167	23.0
法人税、住民税及び事業税		1,569	
法人税等調整額		△33	
		1,536	0.2
当期純利益		183,630	22.8
当期未処分利益		183,630	

(3) 投資主資本等変動計算書

当期（自平成 19 年 3 月 26 日 至平成 19 年 12 月 31 日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	36,529,370	—	—	36,529,370	36,529,370
当期純利益	—	183,630	183,630	183,630	183,630
当期変動額合計	36,529,370	183,630	183,630	36,713,000	36,713,000
当期末残高	36,529,370	183,630	183,630	36,713,000	36,713,000

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	当 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日
I 当期末処分利益	183,630,267
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	183,598,305 (2,323)
III 次期繰越利益	31,962
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「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所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第 25 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、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 183,598,305 円を利益分配金として分配しております。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当 期
		自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日
		金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		千円
税引前当期純利益		185,167
減価償却費		257,559
投資口交付費償却		17,138
受取利息		△436
支払利息		68,029
営業未収入金の増加・減少額		△9,792
未収入金の増加・減少額		△1,701
未収消費税等の増加・減少額		△1,521,937
前払費用の増加・減少額		△46,569
長期前払費用の増加・減少額		△95,259
営業未払金の増加・減少額		4,098
未払金の増加・減少額		105,619
未払費用の増加・減少額		129
前受金の増加・減少額		358,914
その他の固定負債の増加・減少額		155,240
その他		37,191
小 計		△486,608
利息の受取額		436
利息の支払額		△65,090
法人税等の支払額		△17
営業活動によるキャッシュ・フロー		△551,280
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△67,004,894
信託預り敷金保証金の収入		5,461,978
信託預り敷金保証金の支出		△2,250
差入敷金保証金の支出		△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△61,555,165
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		15,000,000
長期借入金の借入による収入		15,000,000
新投資口の発行による収入		36,529,370
投資口交付費の支出		△196,406
財務活動によるキャッシュ・フロー		66,332,963
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,226,517
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1		4,226,517

(6) 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

<div>期 別</div> <div>項 目</div>	<div>当 期</div> <div>自 平成 19 年 3 月 26 日</div> <div>至 平成 19 年 12 月 31 日</div>				
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> <tr> <td>信託建物</td><td>11～63 年</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>6～ 9 年</td></tr> </table> <p>② 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	11～63 年	信託構築物	6～ 9 年
信託建物	11～63 年				
信託構築物	6～ 9 年				
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 創業費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>② 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>なお、平成 19 年 10 月 17 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 19 年 10 月 17 日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,368,000 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、貸借対照表上の投資口交付費は 1,254,000 千円少なく計上されており、経常利益及び税引前当期利益は、114,000 千円多く計上されております。</p>				

<div>期 別</div> <div>項 目</div>	<div>当 期</div> <div>自 平成 19 年 3 月 26 日</div> <div>至 平成 19 年 12 月 31 日</div>
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相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p> <p>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相当額は 56,101 千円であります。</p>
4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>
5. 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、信託土地 (3)信託預り敷金保証金</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>

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期 平成 19 年 12 月 31 日現在
※ 1. 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 <div style="text-align: right;">50,000 千円</div>

〔損益計算書に関する注記〕

当 期	
自 平成 19 年 3 月 26 日	
至 平成 19 年 12 月 31 日	
※ 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	791,777
受取水道光熱費	9,872
その他賃貸収入	4,626
不動産賃貸事業収益合計	806,276
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	3,702
建物管理委託費	4,580
水道光熱費	9,891
公租公課	0
損害保険料	1,509
減価償却費	257,559
信託報酬	4,066
その他諸経費	136
不動産賃貸事業費用合計	281,448
C. 不動産賃貸事業損益 (A -B)	524,828
※ 2. 主要投資主との取引	
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が主要投資主であった期間（期首から公募増資日の前日まで）における、同社との取引金額は以下のとおりであります。	
(単位：千円)	
営業取引によるもの	
資産運用報酬	621
営業取引以外の取引によるもの	
創業費	100,000

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当 期	
自 平成 19 年 3 月 26 日	
至 平成 19 年 12 月 31 日	
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	79,035 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

当 期	
自 平成 19 年 3 月 26 日	
至 平成 19 年 12 月 31 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	
(平成 19 年 12 月 31 日現在)	
(単位：千円)	
現金及び預金	3,182,326
信託現金及び信託預金	1,044,190
現金及び現金同等物	<u>4,226,517</u>

〔リース取引に関する注記〕

当 期	
自 平成 19 年 3 月 26 日	
至 平成 19 年 12 月 31 日	
オペレーティング・リース取引（貸主側）	
未経過リース料	
(単位：千円)	
1 年以内	3,915,647
1 年超	27,230,537
合計	<u>31,146,184</u>

〔税効果会計に関する注記〕

当 期	
自 平成 19 年 3 月 26 日	
至 平成 19 年 12 月 31 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)
繰延税金資産	
（流動）	
未払事業税損金不算入額	33
合計	33
繰延税金資産の純額	33
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	39.39
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△39.06
その他	0.50
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.83

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当 期											
自 平成 19 年 3 月 26 日											
至 平成 19 年 12 月 31 日											
1. 親会社及び法人主要株主等											
属性	会社等の 名称	住所	資本金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有割 合(被所有 割合)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注 4)	科目	期末 残高 (注 4)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社 (注 1)	三菱商 事・ユービ ーエス・リ アルティ 株式会社	東京都 千代田 区	500,000	資産運 用業	被所有 直接 0.75%	なし	資産運 用会社	創業費 の支払 (注 2)	100,000	－	－
								資産運用報 酬の支払 (注 3)	621	－	－
取引条件及び取引条件の決定方針等											
注 1. 親会社であった期間は、期首から公募増資日の前日までであります。											
注 2. 本投資法人の規約に定められた条件によっております。											
注 3. 市場の実勢に基づいて、決定しております。											
注 4. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。											
2. 役員及び個人主要株主等											
該当事項はありません。											
3. 子会社等											
当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。											
4. 兄弟会社等											
該当事項はありません。											

〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	
1口当たり純資産額	464,515 円
1口当たり当期純利益	8,708 円（2,356 円）
<p>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。また、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 19 年 10 月 19 日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数により算出した 1口当たり当期純利益額を括弧内に併記しております。</p> <p>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。</p>	

（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。

なお、期中平均投資口数の（ ）内の数値は関東財務局登録後実際に運用を開始した日である平成 19 年 10 月 19 日時点を期首とみなした日数による加重平均投資口数を記載しております。

当 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	
当期純利益（千円）	183,630
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）	183,630
期中平均投資口数（口）	21,087（77,931）

〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	
<p>資産の取得について</p> <p>本投資法人は規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人と資産運用委託契約を締結している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社における平成 20 年 2 月 14 日開催の投資検討委員会の審議を経て、以下の資産の取得を決定しております。</p> <p>ⅡF 羽田空港メンテナンスセンター</p> <p>所 在 地 : 東京都大田区</p> <p>用 途 : インフラ施設</p> <p>資産の種類 : 不動産</p> <p>取 得 価 額 : 41,110 百万円</p> <p>取 得 日 : 平成 20 年 2 月 29 日（予定）</p> <p>取 得 先 : 株式会社日本航空インターナショナル</p> <p>取 得 資 金 : 借入金及び自己資金</p>	

(7) 発行済投資口数の増減

当期中における発行済投資口数及び出資総額の増減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

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口当たり発行価格 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. 全ての投資口は普通投資口であります。

4. 役員の異動

最近の有価証券届出書（平成 19 年 9 月 13 日提出）における「役員の状況」から異動はありません。

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)	当期 平成 19 年 12 月 31 日現在	
			保有総額(百万円) (注 2)	対総資産比率 (%) (注 3)
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	48,220	66.1
		独立立地型	—	—
	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	18,598	25.5
		独立立地型	—	—
小 計			66,819	91.6
預金・その他の資産			6,101	8.4
資産総額計			72,921	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. 小数第 2 位を四捨五入しています。

<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 19 年 12 月 31 日現在、本投資法人が保有する主要な資産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 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 1)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注 1)	主たる用途
I I F 神戸地域冷暖房センター	18,598	11,189.36	10,936.16	97.7	19.0	インフラ施設
I I F 東雲ロジスティクスセンター (注 5)	13,811	27,493.29	27,493.29	100.0	19.9	物流施設
I I F 船橋ロジスティクスセンター	9,024	42,336.00	42,336.00	100.0	16.7	物流施設
I I F 武蔵村山ロジスティクスセンター	8,039	40,884.25	40,884.25	100.0	13.8	物流施設
I I F 野田ロジスティクスセンター	6,541	38,828.10	38,828.10	100.0	11.9	物流施設
I I F 新砂ロジスティクスセンター	5,353	5,741.75	5,741.75	100.0	8.2	物流施設
I I F 厚木ロジスティクスセンター	2,112	10,959.68	10,959.68	100.0	3.8	物流施設
I I F 越谷ロジスティクスセンター	2,019	10,113.50	10,113.50	100.0	3.7	物流施設
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1,318	10,608.00	10,608.00	100.0	3.0	物流施設
合 計 (注 2)	66,819	198,153.93	197,900.73	99.9	100.0	

注 1. 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 2. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

注 3. 「賃貸可能面積」は、各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。

注 4. 「賃貸面積」は、各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 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。

平成 19 年 12 月 31 日現在、本投資法人が保有する物流施設及びインフラ施設（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 4)	賃貸可能面積 (㎡) (注 3)	期末算定価額 (百万円) (注 2)	帳簿価額 (百万円)
I I F 東雲ロジスティクスセンター (注 5)	東京都江東区東雲二丁目 13 番 32 号	27,493.29	15,000	13,811
I I F 武蔵村山ロジスティクスセンター	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目 26 番地 1 号	40,884.25	8,580	8,039
I I F 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市西浦二丁目 14 番 1 号	42,336.00	10,400	9,024
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	38,828.10	7,110	6,541
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	5,741.75	5,790	5,353
I I F 厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市長谷字依胡田 6 番地 19	10,959.68	2,300	2,112
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 号	10,113.50	2,190	2,019
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	10,608.00	1,510	1,318
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	11,189.36	18,300	18,598
合 計		198,153.93	71,180	66,819

注 1. 当期買付けた物流施設及びインフラ施設は、当該物流施設及びインフラ施設を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

注 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調査価額を記載しております。

注 3. 「賃貸可能面積」は、各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。

注 4. 「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 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「期末算定価額」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	当期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 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)
I I F 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	160	19.9
I I F 武蔵村山ロジスティクスセンター	1	100.0	111	13.8
I I F 船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	134	16.7
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	96	11.9
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	66	8.2
I I F 厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	30	3.8
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	30	3.7
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	24	3.0
I I F 神戸地域冷暖房センター	1	97.7	152	19.0
合計（注 3）	11	99.9	806	100.0

注 1. テナント総数は、各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、各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. 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。