



Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

2008年12月期(第3期)決算説明会資料



目次

1	2008年12月期(第3期)運用報告	.....	2
2	金融環境の変化への対応(第4期の施策について)	.....	6
3	今後の運用基本方針	.....	11
4	ポートフォリオの概要	.....	16
5	参考資料	.....	21

1. 2008年12月期(第3期)運用報告

2008年12月期(第3期)運用報告

2008年12月期は、前期に取得したIIF羽田空港メンテナンスセンターの賃料が通期寄与したこと等から、営業収益3,261百万円(前期比+14.4%)、当期純利益958百万円(前期比+0.5%)、1口当たり分配金 12,132円、1口当たりFFO 21,850円 となりました。

運用報告ハイライト

▶ 安定した収益の確保

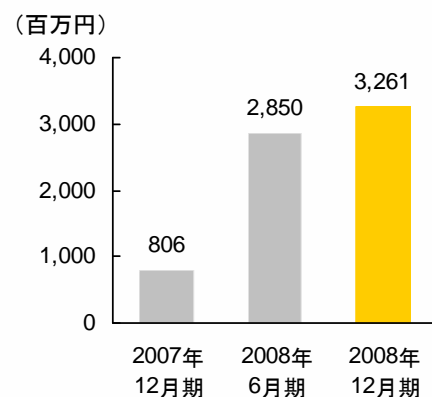
- IIF越谷ロジスティクスセンターの賃料増額改定
- 平均稼働率は99.9%で推移

▶ 借換えの実行

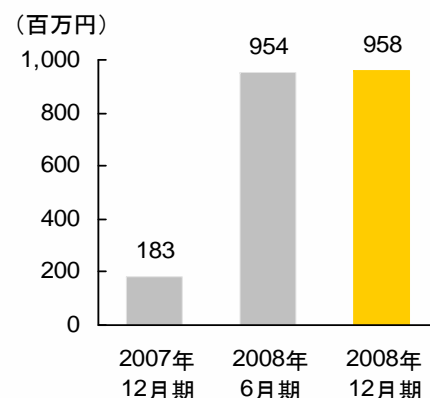
- 無担保かつ平均借入コスト1.21%で借換え
- 短期借入金の一部(2,700百万円)を自己資金により返済

運用成績の推移

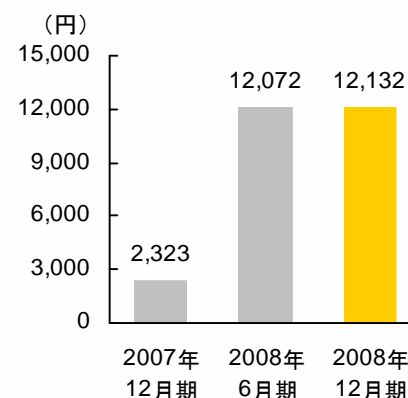
● 営業収益



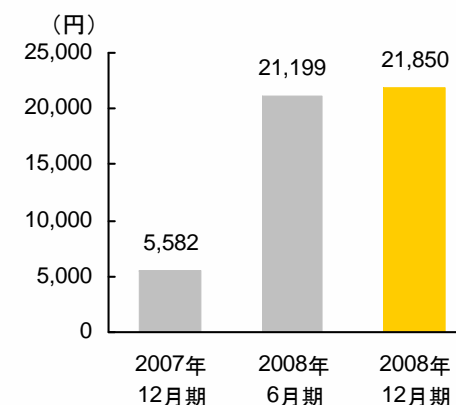
● 当期純利益



● 1口当たり分配金



● 1口当たりFFO



2008年12月期(第3期)運用報告

運用実績と予想の比較

項目	2008年12月期 (実績)	2008年12月期 ^(注1) (予想)	予想差異(%)
営業収益	3,261百万円	3,268百万円	△7百万円(△0.2%)
営業利益	1,561百万円	1,540百万円	21百万円(1.4%)
経常利益	959百万円	873百万円	86百万円(9.9%)
当期純利益	958百万円	872百万円	86百万円(9.9%)
1口当たり分配金	12,132円	11,037円	1,095円(9.9%)
1口当たりFFO ^(注2)	21,850円	20,755円	1,095円(5.3%)

(注1) 1口当たり分配金については2008年12月19日に予想数値を11,957円に修正しました。

(注2) (当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却)÷期末発行済投資口数

運用資産残高

項目	2008年12月末時点	2008年6月末時点
物件数	10物件	10物件
総資産額	112,242百万円	114,898百万円
物件帳簿価額合計 ^(①)	108,439百万円	108,894百万円
同期末算定価額合計 ^(②)	111,420百万円	113,330百万円
期末算定価額との差額 ^(② - ①)	2,981百万円	4,436百万円

不動産の鑑定評価額が総じて低下基調にある中、本投資法人のポートフォリオの期末算定価額の低下は限定的

2009年6月期(第4期)業績予想

2009年6月期(第4期)は、劣後投資法人債の発行や保有資産の一部売却を前提に、
営業収益3,144百万円、当期純利益735百万円、1口当たり分配金 9,303円、
1口当たりFFO 17,909円を見込んでおります。

2009年6月期(第4期)業績予想

	2009年6月期 (予想・181日間)	2008年12月期 (184日間)
営業収益	3,144百万円	3,261百万円
経常利益	736百万円	959百万円
当期純利益	735百万円	958百万円
1口当たり分配金	9,303円	12,132円
1口当たりFFO ^(注1)	17,909円	21,850円
FFOペイアウトレシオ	51.9%	55.5%
LTV ^(注2)	49.7%	60.0%
長期負債比率 ^(注3)	38.7%	22.3%

(注1) (当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却) / 期末発行済投資口数

(注2) (長期借入+短期借入) / 資産合計

なお、2009年6月期のLTVの算出において、有利子負債から本劣後投資法人債に係る負債額は控除しています。

(注3) (長期借入+劣後投資法人債) / (長期借入+劣後投資法人債+短期借入)

(注4) 神戸外壁補修約8000万円、新砂LC屋上防水約4000万円を予定

資本的支出及び減価償却費の実績及び予想

	2009年 6月期(予想)	2008年 12月期
資本的支出	154百万円 ^(注4)	8百万円
修繕費	10百万円	5百万円
合計	164百万円	13百万円
減価償却費	680百万円	768百万円

2.金融環境の変化への対応(第4期の施策について)

▶ 運用資産のキャッシュフローは安定

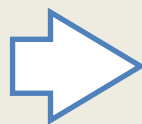
- 投資法人のポートフォリオは安定性の高いアセットが中心。
安定した収益、稼働率99.9%を確保
- 賃貸借契約の平均残存期間は9.6年

▶ 金融危機により資金調達環境が激変

- 企業業績の下振れ、破綻等により、不動産プレイヤーへの信用が大幅に収縮
- デットについてはスプレッドがワイド化
- 資本市場の混迷を受けた投資口価格の下落により、エクイティについては、希薄化を回避しつつ調達することが困難

今後、更なる金融環境の悪化も想定

- ▶ リファイナンスの円滑化
- ▶ 負債の長期化
- ▶ LTVの引き下げ



▶ 劣後投資法人債の発行

▶ 保有資産の一部の売却を検討・実行

劣後投資法人債の発行①

J-REITを取り巻く環境の変化に対応し、財務基盤の強化を図ることを目的として、J-REIT初の劣後投資法人債の発行を決定しました。

劣後投資法人債発行の狙い

- ▶ 債券であり、1口当たり投資口価値が希薄化しない
- ▶ 銀行からの借入を含む他の一般債権に対して劣後するため、既存レンダーにとって、劣後債資金による既存ローン返済は、LTVの引き下げと同様に受け止められ、銀行取引の安定化につながる
- ▶ 既存短期債務を長期債務へ転換することにより、長期比率を高める



▶ 銀行取引の安定性の確保

▶ 資金調達先の多様化

劣後投資法人債の発行②

劣後投資法人債の概要

投資法人債の名称:	第1回無担保投資法人債 (劣後特約付及び適格機関投資家限定)
割当予定先:	三菱商事株式会社
投資法人債の総額:	80億円を上限とする
払込期日:	2009年2月27日
償還期日:	2014年2月27日
利率:	6ヶ月円Libor+250bps
利払期日:	毎年8月末日及び2月末日
担保・保証の有無:	無担保・無保証
資金使途:	借入金返済及び運転資金等に充当
募集方法:	私募形式(適格機関投資家限定)
財務代理人:	株式会社三菱東京UFJ銀行
一般事務受託者:	三菱UFJ証券株式会社

(注)劣後投資法人債の詳細については、2009年2月17日に公表しました「第1回無担保投資法人債(劣後特約付及び適格機関投資家限定)の発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

プライシングについて

- ▶ 本邦初の劣後投資法人債であり、一般的な金利水準や発行価額水準は存在しないことから、募集に関する一般事務受託者である三菱UFJ証券株式会社より提供を受けた情報等も参考に検討
- ▶ スプレッド250bpsという水準については、
 - 他REITのシニアローンのスプレッドと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 等を行い
妥当な水準と判断

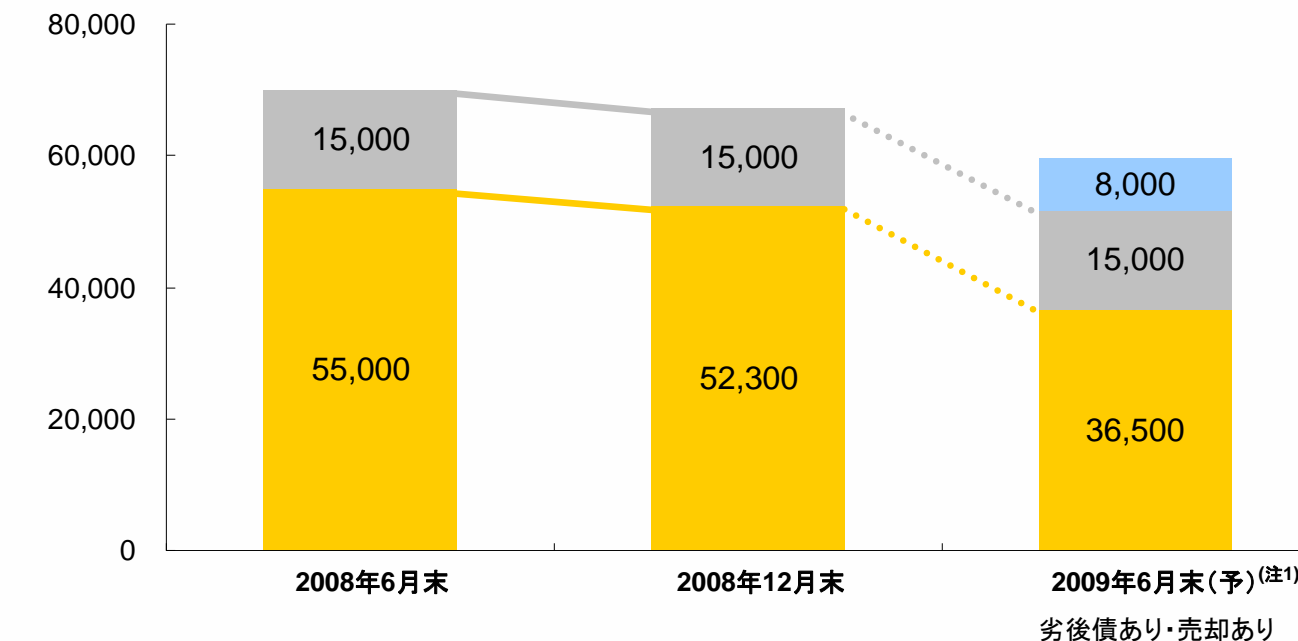
監督官庁、投資信託協会の公式見解の発表

2009年2月、同協会より劣後投資法人債という商品の発行を認める公式見解が出されたことで、投信法や関係諸法令上の解釈が明確化

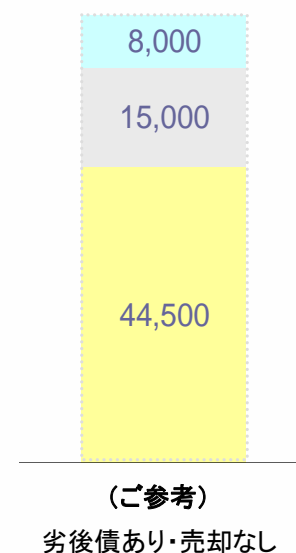
劣後投資法人債の発行及び物件売却後の状況

有利子負債の状況の推移

(百万円)



■ 劣後投資法人債
■ 長期借入金
■ 短期借入金



①LTV	60.9%	60.0%	49.7%
②長期負債比率	21.4%	22.3%	38.7%

53.2%
34.1%

①(長期借入+短期借入)/資産合計

②(長期借入+劣後投資法人債)/(長期借入+劣後投資法人債+短期借入)

(注1)2009年6月期のLTVの算出において、有利子負債から本劣後投資法人債に係る負債額は控除しています。

(注2)長期借入金15,000百万円についての返済期限は2010年10月、劣後投資法人債8,000百万円についての返済期限は2014年2月です。

3. 今後の運用基本方針

今後の運用基本方針

運用戦略

- ▶ テナントとのリレーションシップの強化
- ▶ 契約更改・賃料見直し時のアップサイドを追求
- ▶ 保有資産の適正な管理

成長戦略

- ▶ 当面の間、保有資産の入替えによる収益力の向上を検討
- ▶ 中・長期的な視点での成長

財務戦略

- ▶ 金融環境の変化に対応した保守的な財務運営
- ▶ 既存取引金融機関は今回の劣後債の発行を評価しており、引き続きIIFの安定運用をサポート
- ▶ 資産特性に合わせたデュレーション・コントロール
- ▶ 資金調達手段の多様化

運用戦略

■ 賃借人との関係強化、収益性向上の追求、運用資産価値の維持

▶ テナントとのリレーションシップの強化

- 物流オペレーションに踏込んだ提案
- 物流会社や荷主とのチャネル確立
- 既存テナントの満足度向上

▶ 保有資産の適正な管理

- 工事実施時における価格と仕様の適正化
- 建物維持管理
- 環境への取組み

▶ 契約更改・賃料見直し時のアップサイドを追求

- 賃貸借契約更改、賃料見直し対応
- 稼働率維持・向上

▶ 高稼働率の維持

- 第4期に賃貸借契約期間満了・更新を迎える予定のテナントはいない
- そのため、第4期も稼働率99.9%が維持される見込み

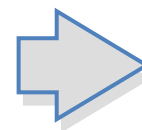
▶ 賃料水準の維持

- 第4期中に賃料改定期を迎えるのは1テナントのみ
→ 増額改定を申し入れる方針
- その他のテナントは現在の賃料が維持される見込み

成長戦略

■ 当面の間、保有資産の入替えによる収益力の向上を検討

- ▶ 資金調達環境が悪化し、優良企業のコア資産にもセールアンドリースバック取引の機会が増加
- ▶ 工場の底地等、インダストリアル不動産にも一部高利回りでの物件取得可能性が高まりつつある



財務健全性に配慮しつつ、保有資産の入替による収益力向上を検討

■ 中・長期的な視点での成長

- ▶ 取得環境の変化
 - ▶ 物流施設： より効率的な国内物流体制の再構築を目指して、拠点の集約・統合が進行
 - ▶ 工場・研究開発施設及び民間インフラ施設： コア資産のオフバランスニーズが上昇
 - ▶ 公的インフラ施設： 地方公共団体等による保有資産の見直しが普及
- ▶ キャッシュフローが安定的な優良インダストリアル不動産・優良インフラ不動産を対象とする外部成長

財務戦略

- ▶ 金融環境の変化に対応した保守的な財務運営
- ▶ 既存取引金融機関は今回の劣後債の発行を評価しており、引き続きIIFの安定運用をサポート
- ▶ 資産特性に合わせたデュレーション・コントロール
 - ▶ 今回発行の5年の劣後債をテコに有利子負債の長期化
 - ▶ 投資主の配当水準に配慮しながら、長期的には長期負債比率70%を目指す方針
- ▶ 資金調達手段の多様化
 - ▶ 新規取引行との取引開始、市況の回復に合わせ投資法人債の発行等、調達先の多様化を更に進める
 - ▶ 日本政策投資銀行を通じた金融支援措置の活用

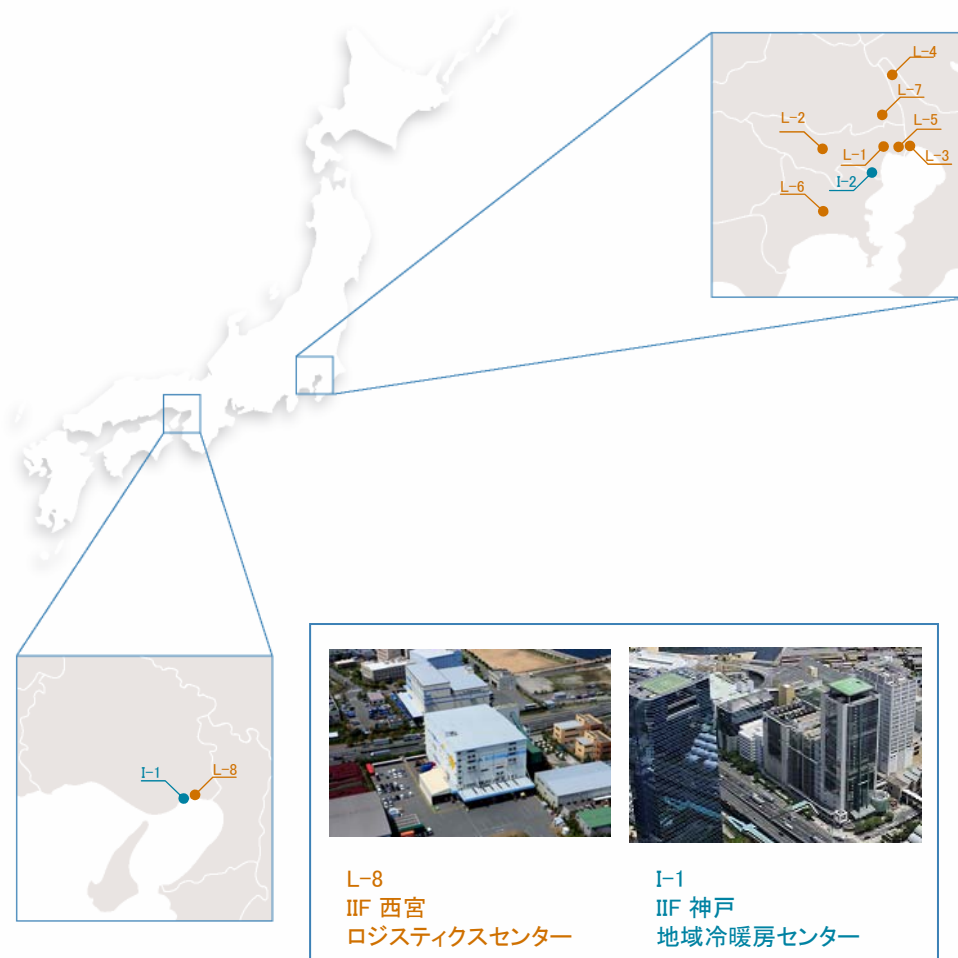
2008年12月15日、国土交通省は「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」を発表

施 策

- 日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用した資金繰り支援
 - ― 急激な信用収縮への対応
 - ― 健全な事業を営む住宅・不動産事業者等を対象
- 各種優遇税制の延長
- J-REITの合併手続き等の環境整備

4. ポートフォリオの概要

ポートフォリオマップ(取得予定物件を含む)



L-1
IIF 東雲
ロジスティクスセンター



L-2
IIF 武蔵村山
ロジスティクスセンター



L-3
IIF 船橋
ロジスティクスセンター



L-4
IIF 野田
ロジスティクスセンター



L-5
IIF 新砂
ロジスティクスセンター



L-6
IIF 厚木
ロジスティクスセンター



L-7
IIF 越谷
ロジスティクスセンター



I-2
IIF 羽田空港
メンテナンスセンター



IIF 新砂
データセンター(注)



L-8
IIF 西宮
ロジスティクスセンター

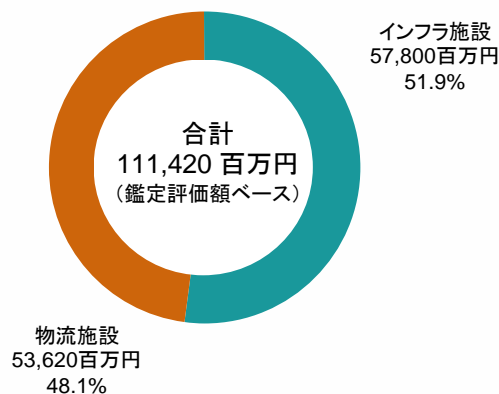


I-1
IIF 神戸
地域冷暖房センター

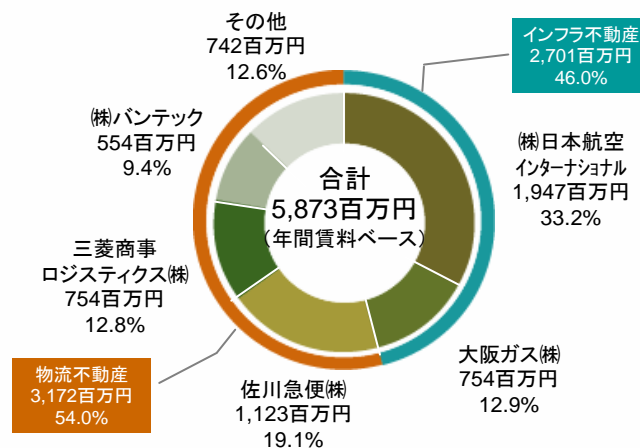
注: IIF新砂データセンターは、第7期以降に取得する予定です。

ポートフォリオの分散（既存保有物件ベース、2008年12月末時点）

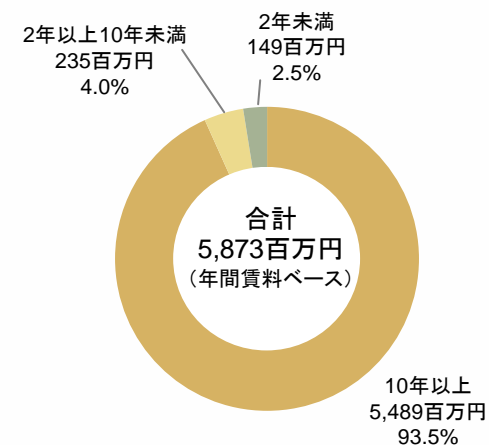
■ アセットカテゴリー別



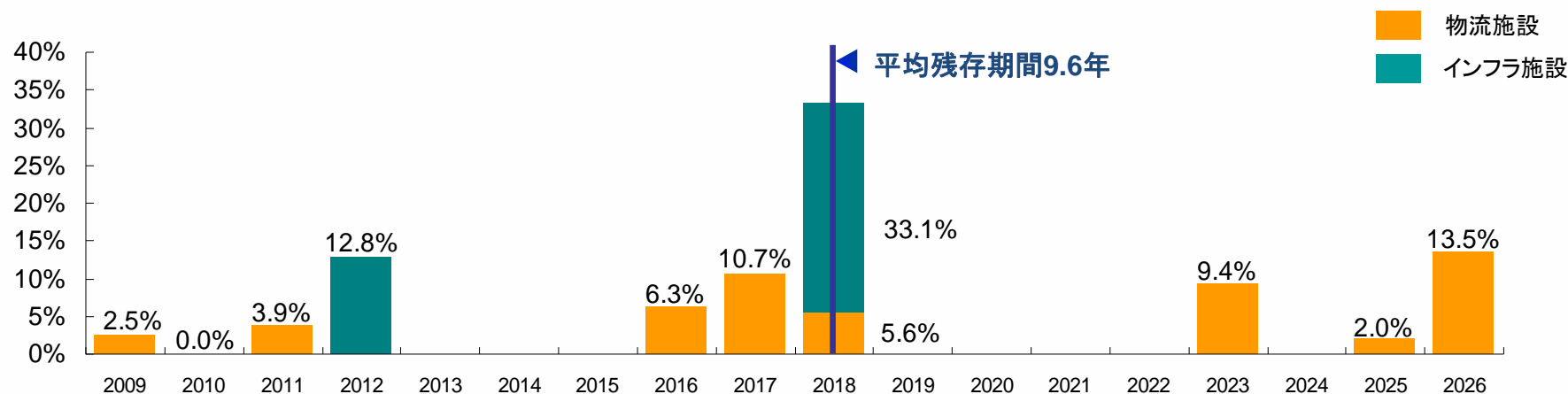
■ 賃借人別賃料比率



■ 賃貸借期間(契約期間)別



■ 賃料収入の契約満了時期分散(注4)



(注1) 「年間賃料」は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を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締結されている物件については、その合計金額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「契約賃貸借期間」及び「年間賃料」は、2008年12月31日現在を基準としています。

(注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、少数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 2008年12月末日を基準日としています。また、賃貸借契約の平均残存期間は、賃料加重平均ベースで算出しています。

ポートフォリオ一覧①

アセット カテゴリー	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	建築時期 (注2)	取得価格 (百万円)		NOI キャップ レート (注3) (%)	期末算定価額 (百万円) (注4)		総賃貸可能 面積 (注5) (㎡)	稼働率 (注6) (%)	PML (注7) (%)
						比率 (%)			比率 (%)			
物流 施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター ^(注8)	東京都江東区	2006年2月	13,700	12.8	5.3	15,300	13.7	27,493.29	100.0	4.6
	L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	東京都武蔵村山市	2003年7月	8,000	7.5	6.1	8,750	7.9	40,884.25	100.0	4.1
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	2007年7月	9,000	8.4	6.3	10,500	9.4	42,336.00	100.0	5.2
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	2006年3月	6,500	6.1	6.0	7,170	6.4	38,828.10	100.0	0.3
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	1998年6月	5,300	4.9	5.5	5,820	5.2	5,741.75	100.0	6.4
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	2005年1月	2,100	2.0	6.2	2,300	2.1	10,959.68	100.0	8.7
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	1985年9月	2,000	1.9	6.7	2,240	2.0	10,113.50	100.0	2.6
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	1997年5月	1,300	1.2	7.4	1,540	1.4	10,608.00	100.0	9.1
	小計				47,900	44.7	5.9	53,620	48.1	186,964.57	100.0	
インフラ 施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	18,100	16.9	3.8	17,300	15.5	11,189.36	97.5	4.2
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	41,110	38.4	4.7	40,500	36.3	81,995.81	100.0	4.5、3.2
	小計				59,210	55.3	4.4	57,800	51.9	93,185.17	99.7	
ポートフォリオ合計					107,110	100.0	5.1	111,420	100.0	280,149.74	99.9	3.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、I(インフラ施設)に分類し、分類毎に番号を付したものです。

(注2) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。

(注3) 「NOIキャップレート」は取得時の鑑定評価書記載の直接還元法による価格算出における運営純収益を取得価格で割った値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「期末算定価額」は2008年12月31日時点の算定価額です。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、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。

(注6) 2008年12月31日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) PMLは2007年4月時点の値です。ただし、IIF船橋ロジスティクスセンター及びIIF神戸地域冷暖房センターについては2007年7月時点、IIF羽田空港メンテナンスセンターについては2007年12月時点の値です。また、IIF羽田空港メンテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。

(注8) IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に53%(信託受益権の準共有持分の割合)を乗じ、鑑定評価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。また、総賃貸可能面積については小数第3位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ一覧②

継続鑑定利回り

アセット カテゴリー	物件 番号 (注2)	物件名称	2008年12月期(第3期)							(ご参考)2008年6月期(第2期)				
			帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率								
物流 施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注3)	13,727	15,300	0	0.0%	4.9%	4.5%	5.1%	13,773	15,300	4.9%	4.5%	5.1%
	L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	7,863	8,750	10	0.1%	5.6%	5.3%	5.7%	7,951	8,740	5.6%	5.3%	5.7%
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	8,791	10,500	0	0.0%	5.3%	4.9%	5.7%	8,908	10,500	5.3%	4.9%	5.7%
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,424	7,170	△ 70	△ 1.0%	5.4%	5.2%	5.6%	6,483	7,240	5.3%	5.1%	5.6%
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,329	5,820	△ 50	△ 0.9%	5.0%	4.6%	5.0%	5,340	5,870	5.0%	4.6%	4.9%
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,049	2,300	△ 50	△ 2.1%	5.6%	5.1%	5.9%	2,080	2,350	5.5%	5.0%	5.7%
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	1,984	2,240	△ 30	△ 1.3%	5.7%	5.4%	5.8%	2,002	2,270	5.6%	5.3%	5.7%
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,296	1,540	△ 20	△ 1.3%	5.8%	5.5%	6.0%	1,308	1,560	5.7%	5.5%	5.9%
	小計		47,467	53,620	△ 210	△ 0.4%	-	-	-	47,848	53,830	-	-	-
インフラ 施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,360	17,300	△ 700	△ 3.9%	4.3%	3.7%	4.3%	18,477	18,000	4.1%	3.7%	4.1%
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	42,611	40,500	△ 1,000	△ 2.4%	4.4%	3.7%	4.9%	42,568	41,500	4.3%	3.5%	4.8%
	小計		60,972	57,800	△ 1,700	△ 2.9%	-	-	-	61,045	59,500	-	-	-
ポートフォリオ合計			108,439	111,420	△ 1,910	△ 1.7%	-	-	-	108,894	113,330	-	-	-

(注1) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(財団法人日本不動産研究所もしくはシービー・リチャード・エリス株式会社)による鑑定評価に基づく算定価額を記載しております。

(注2) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、I(インフラ施設)に分類し、分類毎に番号を付したものです。

(注3) IIF 東雲ロジスティクスセンターの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。

【ご参考】2010年12月期(第7期)以降取得予定物件

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称 (取得予定)	2008年12月期(第3期)							(ご参考)2008年6月2日時点			
			取得予定 価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り	期末 算定価額 (百万円)	直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率							
インフラ 施設	-	IIF 新砂データセンター	15,100	16,000	△ 400	△ 2.4%	5.6%	5.0%	6.0%	16,400	5.4%	4.8%	5.8%

5. 参考資料

2008年12月期末貸借対照表

	(千円)			
	当期 (2008年12月)	前期 (2008年6月)	増減 金額	前期比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,115,220	3,128,809	△1,013,589	
信託現金及び信託預金	1,364,133	1,358,365	5,768	
営業未収入金	8,966	153,556	△144,590	
前払費用	121,563	56,152	65,411	
繰延税金資産	18	18	0	
未収入金	—	1	△1	
未収還付法人税等	61	—	61	
未収消費税等	—	1,061,371	△1,061,371	
その他	262	2,953	△2,691	
流動資産合計	3,610,227	5,761,229	△2,151,001	△37.3
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	22,777,895	22,734,723	43,171	
信託建物（純額）	28,374,733	28,838,519	△463,786	
信託構築物（純額）	512,622	546,568	△33,946	
信託工具、器具及び備品 （純額）	426	—	426	
信託土地	36,940,337	36,940,337	—	
有形固定資産合計	88,606,015	89,060,150	△454,134	△0.5
無形固定資産				
借地権	19,833,966	19,833,966	—	
無形固定資産合計	19,833,966	19,833,966	—	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	62,292	78,938	△16,645	
投資その他の資産合計	72,292	88,938	△16,645	△18.7
固定資産合計	108,512,274	108,983,054	△470,779	△0.4
繰延資産				
投資口交付費	119,966	154,243	△34,276	
繰延資産合計	119,966	154,243	△34,276	△22.2
資産合計	112,242,469	114,898,526	△2,656,057	△2.3

	(千円)			
	当期 (2008年12月)	前期 (2008年6月)	増減 金額	前期比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	16,487	140,659	△124,172	
短期借入金	52,300,000	55,000,000	△2,700,000	
未払金	201,745	202,122	△376	
未払費用	2,181	—	2,181	
未払法人税等	—	325	△325	
未払消費税等	130,633	—	130,633	
前受金	558,057	529,147	28,909	
その他	11,683	1,157	10,526	
流動負債合計	53,220,788	55,873,411	△2,652,623	△4.7
固定負債				
長期借入金	15,000,000	15,000,000	—	
預り敷金及び保証金	973,369	973,369	—	
信託預り敷金及び保証金	5,421,161	5,421,161	—	
その他	138,916	147,073	△8,157	
固定負債合計	21,533,448	21,541,605	△8,157	△0.0
負債合計	74,754,236	77,415,017	△2,660,780	△3.4
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	36,529,370	36,529,370	—	0.0
剰余金				
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	958,862	954,139	4,723	
剰余金合計	958,862	954,139	4,723	0.5
投資主資本合計	37,488,232	37,483,509	4,723	0.0
純資産合計	37,488,232	37,483,509	4,723	0.0
負債純資産合計	112,242,469	114,898,526	△2,656,057	△2.3

2008年12月期損益計算書

	当期	前期	増減	(千円)
	(2008年12月期)	(2008年6月期)	金額	前期比 (%)
営業収益				
貸貸事業収入	3,261,045	2,850,626	410,418	
営業収益合計	3,261,045	2,850,626	410,418	14.4
営業費用				
貸貸事業費用	1,286,236	1,070,195	216,040	
資産運用報酬	343,511	342,453	1,058	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,703	5,417	285	
一般事務委託手数料	22,253	21,667	586	
その他営業費用	36,300	54,915	△18,614	
営業費用合計	1,699,826	1,500,469	199,356	13.3
営業利益	1,561,218	1,350,156	211,062	15.6
営業外収益				
受取利息	6,006	4,137	1,868	
その他	3,416	8,968	△5,551	
営業外収益合計	9,423	13,106	△3,682	△28.1
営業外費用				
支払利息	419,330	332,074	87,256	
融資関連費用	64,219	41,054	23,165	
投資口交付費償却	34,276	34,276	—	
その他	92,996	754	92,242	
営業外費用合計	610,823	408,159	202,664	49.7
経常利益	959,818	955,103	4,715	0.5
税引前当期純利益	959,818	955,103	4,715	0.5
法人税、住民税及び事業税	985	981	3	
法人税等調整額	△0	14	△14	
法人税等合計	985	995	△10	△1.1
当期純利益	958,833	954,107	4,725	0.5
前期繰越利益	29	31	△2	
当期末処分利益				
又は当期末処理損失(△)	958,862	954,139	4,723	

注1：前期(2008年6月期)は2008年1月1日より2008年6月30日まで(運用日数182日間)です。

注2：当期(2008年12月期)は2008年7月1日より2008年12月31日まで(運用日数184日間)です。

2008年12月期キャッシュフロー計算書/分配金に係る計算書

	当期 (2008年12月期)	前期 (2008年6月期)	(千円) 増減 金額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	959,818	955,103	4,715
減価償却費	768,136	721,411	46,725
投資口交付費償却	34,276	34,276	—
受取利息	△6,006	△4,137	△1,868
支払利息	419,330	332,074	87,256
営業未収入金の増減額 (△は増加)	144,590	△143,764	288,355
未収入金の増減額 (△は増加)	1	1,700	△1,699
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△61	—	△61
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,061,371	460,566	600,805
前払費用の増減額 (△は増加)	△65,411	△9,583	△55,828
長期前払費用の増減額 (△は増加)	16,645	16,320	324
営業未払金の増減額 (△は減少)	△124,172	136,561	△260,733
未払金の増減額 (△は減少)	△376	96,502	△96,879
未払費用の増減額 (△は減少)	96	△129	226
未払消費税等の増減額 (△は減少)	130,633	—	130,633
前受金の増減額 (△は減少)	28,909	170,232	△141,323
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,157	△8,166	9
その他	10,519	△39,931	50,451
小 計	3,370,145	2,719,036	651,108
利息の受取額	6,006	4,137	1,868
利息の支払額	△417,246	△335,012	△82,233
法人税等の支払額	△1,310	△2,208	898
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,957,595	2,385,953	571,641
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	△305,106	△22,950,143	22,645,036
信託有形固定資産の取得による支出	△8,896	△84,084	75,187
無形固定資産の取得による支出	—	△19,833,966	19,833,966
預り敷金及び保証金の収入	—	973,369	△973,369
信託預り敷金及び保証金の支出	—	△38,566	38,566
投資活動によるキャッシュ・フロー	△314,002	△41,933,389	41,619,386
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	12,300,000	40,000,000	△27,700,000
短期借入金の返済による支出	△15,000,000	—	△15,000,000
投資口交付費の支出	—	△9,250	9,250
分配金の支払額	△951,413	△182,654	△768,758
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,651,413	39,808,094	△43,459,507
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,007,820	260,657	△1,268,478
現金及び現金同等物の期首残高	4,487,175	4,226,517	260,657
現金及び現金同等物の期末残高	3,479,354	4,487,175	△1,007,820

	当期 (2008年12月期)	前期 (2008年6月期)	(千円) 増減 金額
当期末処分利益	958,862	954,139	4,723
分配金の額	958,852	954,110	4,742
投資一口あたり分配金 (円)	12,132	12,072	60
次期繰り越し利益	10	29	△ 19

注1: 前期(2008年6月期)は2008年1月1日より2008年6月30日まで(運用日数182日間)です。

注2: 当期(2008年12月期)は2008年7月1日より2008年12月31日まで(運用日数184日間)です。

各物件の収益状況

勘定科目		L1(東雲)		L2(武蔵村山)		L3(船橋)		L4(野田)		L5(新砂)		L6(厚木)		(百万円)
		当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	
収益	賃料	397	397	276	276	313	313	224	224	163	163	74	74	
	その他	-	-	0	0	28	27	19	17	-	-	0	0	
	収益 計	397	397	276	276	341	340	244	242	163	163	74	74	
費用	管理業務費	0	0	0	1	7	7	6	6	0	0	0	0	
	給水光熱費	-	-	-	-	21	20	12	11	-	-	-	-	
	公租公課	28	14	29	14	27	13	23	11	15	7	7	3	
	修繕費	1	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
	その他	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	
	費用 計	31	22	32	18	58	43	45	31	18	10	9	6	
NOI		366	375	244	258	283	297	199	211	145	153	65	68	
減価償却費		46	46	87	87	116	116	58	58	13	13	31	31	
営業利益		319	328	156	170	167	180	141	152	132	140	33	37	
敷金		1,457	1,457	273	273	313	313	224	224	84	84	74	74	
保証金		-	-	-	-	-	-	-	-	385	385	-	-	
期末預り金		1,457	1,457	273	273	313	313	224	224	470	470	74	74	

勘定科目		L7(越谷)		L8(西宮)		I1(神戸)		I2(羽田)		当期末実績	前期末実績	(百万円)
		当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期			
収益	賃料	74	74	59	59	377	377	1,249	840	3,212	2,804	
	その他	0	0	-	-	1	1	-	-	48	46	
	収益 計	74	74	59	59	378	378	1,249	840	3,261	2,850	
費用	管理業務費	0	0	0	0	0	0	1	1	20	21	
	給水光熱費	-	-	-	-	3	2	-	-	38	34	
	公租公課	5	2	9	4	13	6	0	0	158	79	
	修繕費	0	-	1	-	1	2	-	-	5	8	
	その他	1	1	1	1	1	1	281	190	295	204	
	費用 計	7	4	13	6	20	13	283	191	518	348	
NOI		66	70	46	53	357	364	965	649	2,742	2,501	
減価償却費		17	17	11	11	122	122	261	215	768	721	
営業利益		49	52	35	41	234	242	704	433	1,974	1,780	
敷金		22	22	89	89	2,493	2,493	973	973	6,008	6,008	
保証金		-	-	-	-	-	-	-	-	385	385	
期末預り金		22	22	89	89	2,493	2,493	973	973	6,394	6,394	

注1: 前期(2008年6月期)は2008年1月1日より2008年6月30日まで(運用日数182日間)です。
 注2: 当期(2008年12月期)は2008年7月1日より2008年12月31日まで(運用日数184日間)です。

保有物件の概要①

物件名称	IIF東雲ロジスティクスセンター	IIF武蔵村山ロジスティクスセンター	IIF船橋ロジスティクスセンター
物件写真			
所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目26番地1号	千葉県船橋市西浦二丁目14番1号
取得年月	2007年10月19日	2007年10月19日	2007年10月19日
取得価格	13,700百万円	8,000百万円	9,000百万円
建築時期	2006年2月8日	2003年7月8日	2007年7月19日
総賃貸可能面積	27,493.29㎡	40,884.25㎡	42,336.00㎡
土地面積	30,283.33㎡	32,745.39㎡	26,607.00㎡
延床面積	本棟:34,415.56㎡ 附属建物:2棟合計11.42㎡	40,884.25㎡	本棟:42,176.24㎡ 附属建物:4.00㎡
構造と階数	本棟:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 附属建物:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建2棟	鉄骨造アルミニウム板葺4階建	本棟:鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建 附属建物:鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺平家建
賃借人	佐川急便株式会社	株式会社バンテック	佐川グローバルロジスティクス株式会社 三菱商事ロジスティクス株式会社

保有物件の概要②

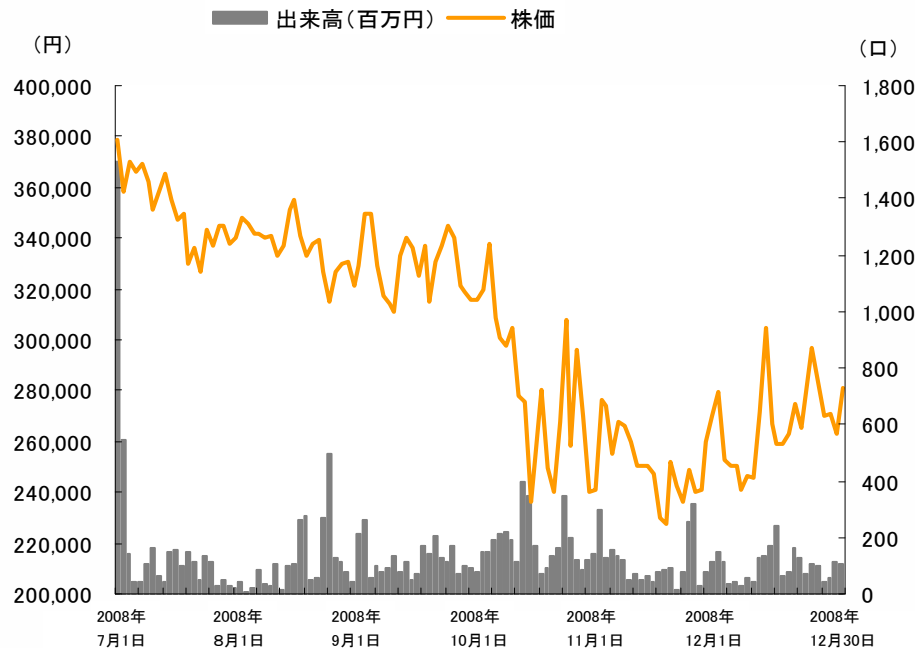
物件名称	IIF野田ロジスティクスセンター	IIF新砂ロジスティクスセンター	IIF厚木ロジスティクスセンター
物件写真			
所在地	千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13他	東京都江東区新砂三丁目5番15号	神奈川県厚木市長谷字依胡田6番地19
取得年月	2007年10月19日	2007年10月19日	2007年10月19日
取得価格	6,500百万円	5,300百万円	2,100百万円
建築時期	2006年3月17日	1998年6月12日	2005年1月31日
総賃貸可能面積	38,828.10㎡	5,741.75㎡	10,959.68㎡
土地面積	26,551.63㎡	15,615.00㎡	5,648.48㎡
延床面積	38,828.10㎡	本棟:5,620.97㎡ 附属建物:120.78㎡	10,076.58㎡
構造と階数	鉄骨コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建	本棟:鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物:鉄骨造陸屋根平家建	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
賃借人	三菱商事ロジスティクス株式会社 三菱電機ロジスティクス株式会社	佐川急便株式会社	三菱商事ロジスティクス株式会社

保有物件の概要③

物件名称	IIF越谷ロジスティクスセンター	IIF西宮ロジスティクスセンター	IIF神戸地域冷暖房センター	IIF羽田空港メンテナンスセンター
物件写真				
所在地	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1号	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号
取得年月	2007年10月19日	2007年10月19日	2007年10月19日	2008年2月29日
取得価格	2,000百万円	1,300百万円	18,100百万円	41,110百万円
建築時期	1985年9月30日	1997年5月15日	1990年4月12日	1993年6月30日
総賃貸可能面積	10,113.50㎡	10,608.00㎡	11,189.36㎡	81,995.81㎡
土地面積	8,581.86㎡	9,997.84㎡	6,002.21㎡	—
延床面積	9,688.47㎡	本棟: 10,608.00㎡ 附属建物: 9.00㎡	54,485.71㎡	M1:(本棟)49,823.52㎡(附属建物)159.81㎡ M2:(本棟)31,940.32㎡(附属建物)72.16㎡
構造と階数	鉄骨コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	本棟: 鉄骨造アルミニウム板葺5階建 附属建物: 鉄骨造アルミニウム板葺平家建	全体建物: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 19階建地下3階	M1:(本棟)鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 (附属建物)鉄筋コンクリート造陸屋根平家建3棟 M2:(本棟)鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 (附属建物)鉄筋コンクリート造陸屋根平家建2棟
賃借人	株式会社ロジワン	鈴與株式会社	大阪ガス株式会社	株式会社日本航空インターナショナル

投資口価格の推移

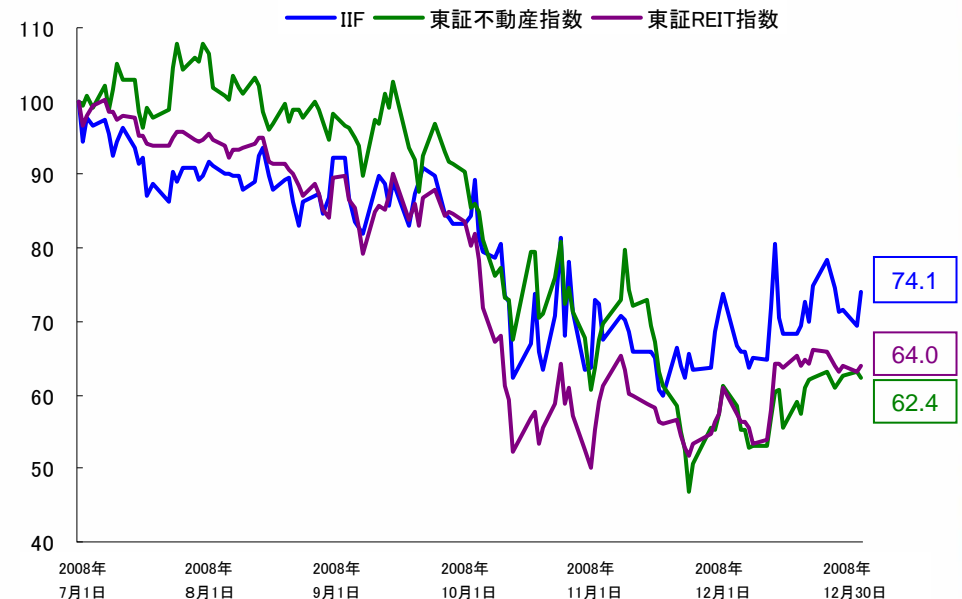
■ 期初来投資口価格の推移(2008年7月1日~12月30日)



高値	379,000円	(2008年7月 1日)
安値	227,300円	(2008年11月14日)
単純平均投資口価格	302,490円	(2008年12月30日現在)
総出来高数	16,628口	(2008年12月30日現在)
1日当り平均出来高数	134口	(2008年12月30日現在)

注: 終値ベース
出所: Bloomberg

■ 期初来相対投資口価格推移(注1、2)



注1: 終値ベース

注2: 2008年7月1日の終値を100としています。

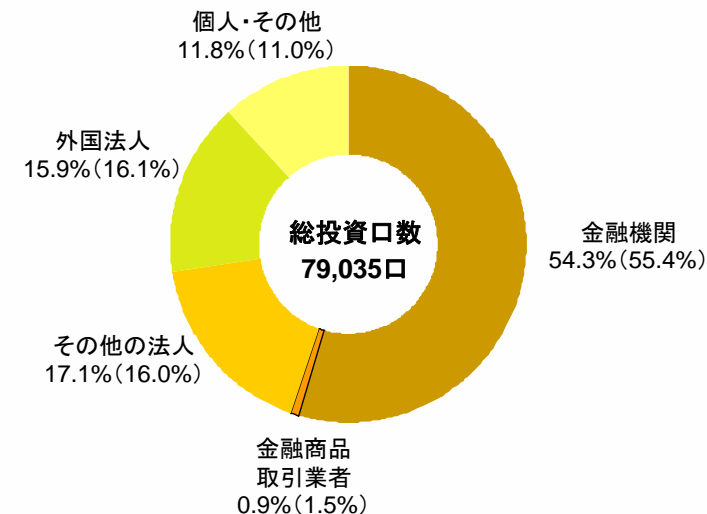
出所: Bloomberg

投資主属性の分析

2008年12月末現在における上位20投資主

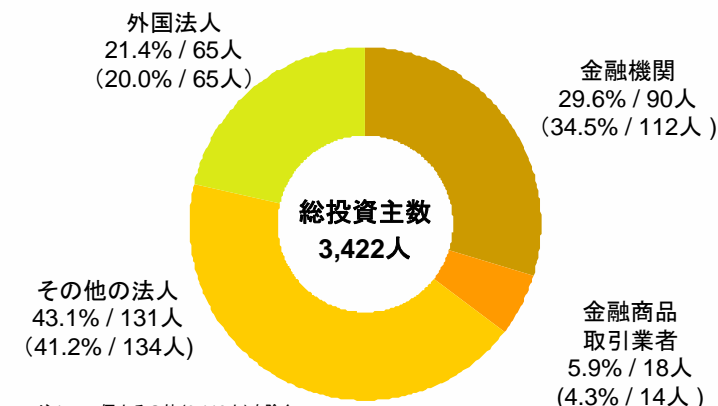
順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率 (%)
1	三菱商事株式会社	9,600	12.14
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,628	8.38
3	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	6.57
4	株式会社日本政策投資銀行	5,000	6.32
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,373	4.26
6	株式会社北洋銀行	3,205	4.05
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,400	3.03
8	ジェーピーモルガンチェースバンク385058	2,128	2.69
9	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,117	2.67
10	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,259	1.59
11	朝日火災海上保険株式会社	1,000	1.26
12	日本図書普及株式会社	965	1.22
13	ガバメントオブシンガポールインベストメントコーポレーションピー リミテッド	959	1.21
14	株式会社北海道銀行	881	1.11
15	株式会社四国銀行	850	1.07
16	株式会社池田銀行	831	1.05
17	株式会社大光銀行	790	0.99
18	野村信託銀行株式会社(信託口)	735	0.92
19	ノーザントラストカンパニーエイブイエフシーリノーザントラストガン ジーノントリーティークライアンツ	689	0.87
20	株式会社大垣共立銀行	649	0.82
合計		49,259	62.32

所有者別投資口数の割合



注 ()内は前期末数値

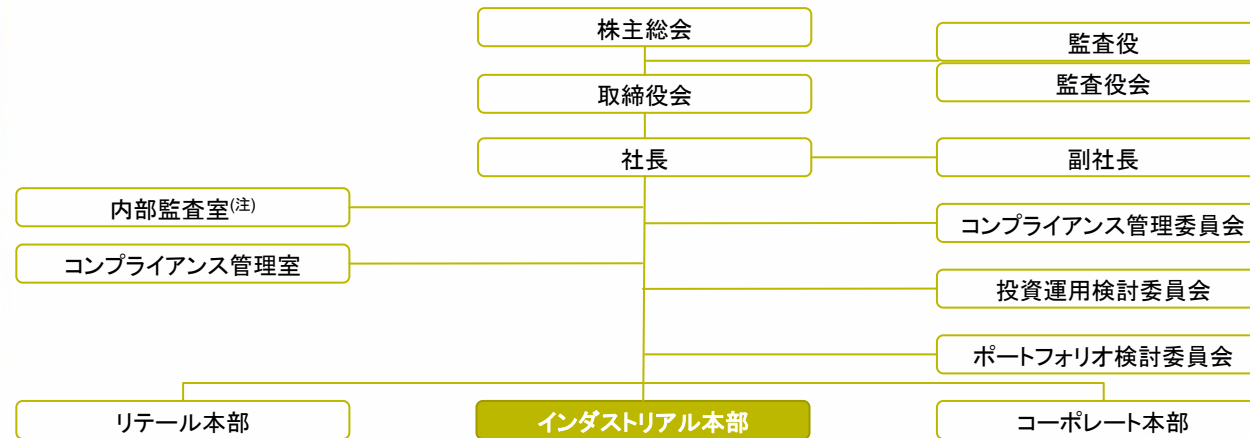
所有者別投資主数の割合



注1 個人その他(3,118人)を除く
注2 ()内は前期末数値

資産運用会社の概要

経営体制



本投資法人の資産運用を担当する本部

注: 内部監査室長は、社長が兼任しています。

資産運用会社:
役職員数90名（非常勤役職員を除く）

うち有資格者数

宅地建物取引主任者	30名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	6名
CFA認定証券アナリスト	2名
日本証券アナリスト協会検定会員	2名
公認会計士	1名
税理士	4名
MBA(米・英を含む)	5名

注: 2009年2月1日現在

会社の沿革

2000年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
2000年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
2001年1月27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号:東京都知事(1)第79372号)
2001年4月5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号:内閣総理大臣第6号)
2002年6月5日	コンサルティング業務・委託代行業務に係る兼業承認取得(承認番号:金監第2161号)(注)
2005年5月17日	信託受益権販売業登録(登録番号:関東財務局長(売信)第131号)(注)
2006年1月27日	宅地建物取引業者免許更新(免許証番号:東京都知事(2)第79372号)
2007年1月25日	投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法の変更の認可)取得
2007年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣第58号)
2007年7月26日	投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法の変更の認可)取得
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号:関東財務局長(金商)第403号)

注: 当該業務は、現在行っていない。

大株主の状況

名称	所有株式数 (株)	発行済株式数に 対する所有株式 数の比率(%)
三菱商事株式会社	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	4,900	49.0

注: 2008年12月31日現在

ディスクレーマー

- ▶ 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ▶ 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ▶ 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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、社団法人投資信託協会会員)