

# 2009年6月期(第4期) 決算説明会参考資料

# 目 次

貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書	.....	2
各物件の収益状況	.....	5
借入明細	.....	6
保有物件の概要	.....	7
投資口価格の推移	.....	10
投資主属性の分析	.....	11
資産運用会社の概要	.....	12

# 2009年6月期末貸借対照表

(千円)

	当 期 (2009年6月)	前 期 (2008年12月)	増 減 金 額	前 期 比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,568,586	2,115,220	453,365	
信託現金及び信託預金	1,102,409	1,364,133	△ 261,724	
営業未収入金	153,180	8,966	144,214	
前払費用	225,449	121,563	103,885	
繰延税金資産	20	18	1	
未収還付法人税等	—	61	△ 61	
その他	97	262	△ 164	
流動資産合計	4,049,743	3,610,227	439,515	12.2
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	22,515,961	22,777,895	△ 261,934	
信託建物（純額）	24,888,122	28,374,733	△ 3,486,611	
信託構築物（純額）	385,055	512,622	△ 127,566	
信託工具、器具及び備品 （純額）	405	426	△ 21	
信託土地	32,399,952	36,940,337	△ 4,540,385	
有形固定資産合計	80,189,496	88,606,015	△ 8,416,519	△ 9.5
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	50,602	62,292	△ 11,690	
投資その他の資産合計	60,602	72,292	△ 11,690	△ 16.2
固定資産合計	100,084,064	108,512,274	△ 8,428,210	△ 7.8
繰延資産				
投資口交付費	85,690	119,966	△ 34,276	
投資法人債発行費	25,566	—	25,566	
繰延資産合計	111,256	119,966	△ 8,710	△ 7.3
資産合計	104,245,064	112,242,469	△ 7,997,404	△ 7.1

(千円)

	当 期 (2009年6月)	前 期 (2008年12月)	増 減 金 額	前 期 比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	141,333	16,487	124,845	
短期借入金	36,500,000	52,300,000	△ 15,800,000	
未払金	191,823	201,745	△ 9,922	
未払費用	90,139	2,181	87,958	
未払法人税等	363	—	363	
未払消費税等	217,279	130,633	86,645	
前受金	480,709	558,057	△ 77,347	
その他	5,089	11,683	△ 6,593	
流動負債合計	37,626,738	53,220,788	△ 15,594,050	△ 29.3
固定負債				
投資法人債	8,000,000	—	8,000,000	
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	5,109,220	5,421,161	△ 311,941	
その他	130,768	138,916	△ 8,148	
固定負債合計	29,213,359	21,533,448	7,679,910	35.7
負債合計	66,840,097	74,754,236	△ 7,914,139	△ 10.6
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				
当期未処分利益 又は当期未処理損失（△）	875,597	958,862	△ 83,265	
剰余金合計	875,597	958,862	△ 83,265	△ 8.7
投資主資本合計	37,404,967	37,488,232	△ 83,265	△ 0.2
純資産合計	37,404,967	37,488,232	△ 83,265	△ 0.2
負債純資産合計	104,245,064	112,242,469	△ 7,997,404	△ 7.1

# 2009年6月期損益計算書

	(千円)			
	当 期	前 期	増 減	
	(2009年6月期)	(2008年12月期)	金 額	前期比 (%)
営業収益				
貸貸事業収入	3,144,643	3,261,045	△ 116,401	
不動産等売却益	54,101	—	54,101	
営業収益合計	3,198,744	3,261,045	△ 62,300	△ 1.9
営業費用				
貸貸事業費用	1,292,663	1,286,236	6,426	
資産運用報酬	322,257	343,511	△ 21,254	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,346	5,703	△ 357	
一般事務委託手数料	21,305	22,253	△ 948	
その他営業費用	50,508	36,300	14,207	
営業費用合計	1,697,900	1,699,826	△ 1,925	△ 0.1
営業利益	1,500,844	1,561,218	△ 60,374	△ 3.9
営業外収益				
受取利息	3,347	6,006	△ 2,659	
その他	1	3,416	△ 3,415	
営業外収益合計	3,348	9,423	△ 6,075	△ 64.5
営業外費用				
支払利息	314,847	419,330	△ 104,483	
投資法人債利息	90,097	—	90,097	
投資法人債発行費償却	2,282	—	2,282	
融資関連費用	184,248	64,219	120,028	
投資口交付費償却	34,276	34,276	—	
その他	1,832	92,996	△ 91,164	
営業外費用合計	627,584	610,823	16,760	2.7
経常利益	876,608	959,818	△ 83,210	△ 8.7
税引前当期純利益	876,608	959,818	△ 83,210	△ 8.7
法人税、住民税及び事業税	1,022	985	36	
法人税等調整額	△ 1	△ 0	△ 1	
法人税等合計	1,021	985	35	3.6
当期純利益	875,587	958,833	△ 83,246	△ 8.7
前期繰越利益	10	29	△ 19	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	875,597	958,862	△ 83,265	

(注1) 前期(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。

(注2) 当期(2009年6月期)は2009年1月1日より2009年6月30日まで(運用日数181日間)です。

# 2009年6月期キャッシュ・フロー計算書/分配金に係る計算書

	(千円)		
	当期 (2009年6月期)	前期 (2008年12月期)	増 減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	876,608	959,818	△ 83,210
減価償却費	725,188	768,136	△ 42,947
投資法人債発行費償却	2,282	—	2,282
投資口交付費償却	34,276	34,276	—
受取利息	△ 3,347	△ 6,006	2,659
支払利息	404,944	419,330	△ 14,386
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 144,214	144,590	△ 288,804
未収入金の増減額 (△は増加)	—	1	△ 1
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	61	△ 61	123
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	1,061,371	△ 1,061,371
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 103,885	△ 65,411	△ 38,474
長期前払費用の増減額 (△は増加)	11,690	16,645	△ 4,955
営業未払金の増減額 (△は減少)	123,585	△ 124,172	247,758
未払金の増減額 (△は減少)	△ 13,072	△ 376	△ 12,695
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 54	96	△ 151
未払消費税等の増減額 (△は減少)	86,645	130,633	△ 43,988
前受金の増減額 (△は減少)	△ 77,347	28,909	△ 106,256
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△ 8,148	△ 8,157	8
信託有形固定資産の売却による減少額	7,819,510	—	7,819,510
その他	△ 7,689	10,519	△ 18,209
小 計	9,727,036	3,370,145	6,356,891
利息の受取額	3,347	6,006	△ 2,659
利息の支払額	△ 316,931	△ 417,246	100,314
法人税等の支払額	△ 658	△ 1,310	651
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,412,793	2,957,595	6,455,198
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	305,106
信託有形固定資産の取得による支出	△ 126,920	△ 8,896	△ 118,023
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	225	—	225
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 312,166	—	△ 312,166
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 438,861	△ 314,002	△ 124,858
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	34,000,000	12,300,000	21,700,000
短期借入金の返済による支出	△ 49,800,000	△ 15,000,000	△ 34,800,000
投資法人債の発行による収入	8,000,000	—	8,000,000
投資法人債発行費の支出	△ 24,698	—	△ 24,698
分配金の支払額	△ 957,592	△ 951,413	△ 6,179
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,782,291	△ 3,651,413	△ 5,130,877
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	191,641	△ 1,007,820	1,119,461
現金及び現金同等物の期首残高	3,479,354	4,487,175	△ 1,007,820
現金及び現金同等物の期末残高	3,670,995	3,479,354	191,641

	(千円)		
	当期 (2009年6月)	前期 (2008年12月)	増減
当期末処分利益	875,597	958,862	△ 83,265
分配金の額	875,549	958,852	△ 83,302
投資口1口当たり分配金の額 (円)	11,078	12,132	△ 1,054
次期繰越利益	47	10	37

(注1) 前期(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。

(注2) 当期(2009年6月期)は2009年1月1日より2009年6月30日まで(運用日数181日間)です。

# 各物件の収益状況

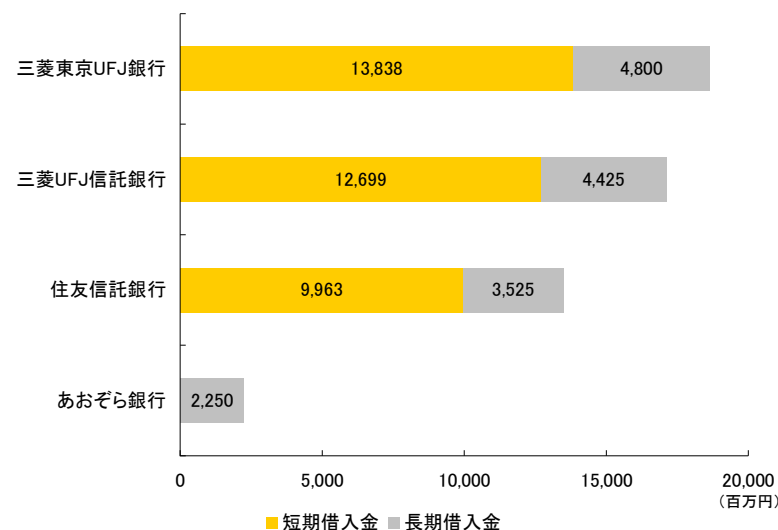
勘定科目	L1(東雲)		L2(武蔵村山)(注3)		L3(船橋)		L4(野田)		L5(新砂)		L6(厚木)		(百万円)
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	
賃料	397	397	108	276	313	313	224	224	163	163	74	74	
その他	-	-	0	0	26	28	18	19	-	-	0	0	
収益 計	397	397	108	276	340	341	242	244	163	163	74	74	
管理業務費	0	0	0	0	7	7	6	6	0	0	0	0	
給水光熱費	-	-	-	-	20	21	11	12	-	-	-	-	
公租公課	29	28	26	29	27	27	23	23	16	15	6	7	
修繕費	0	1	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	
その他	1	1	0	2	1	1	1	1	1	1	1	1	
費用 計	31	31	27	32	56	58	43	44	21	18	9	9	
NOI	366	366	81	244	283	283	199	199	142	145	65	65	
減価償却費	46	46	43	87	116	116	58	58	13	13	31	31	
不動産賃貸事業利益	319	319	37	156	167	167	141	141	129	132	34	33	
敷金	1,457	1,457	-	273	313	313	225	224	84	84	74	74	
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	347	385	-	-	
期末預り金	1,457	1,457	-	273	313	313	225	224	431	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			
賃料	74	74	59	59	377	377	1,303	1,249	3,098	3,212	
その他	0	0	-	-	1	1	-	-	46	48	
収益 計	74	74	59	59	378	378	1,303	1,249	3,144	3,261	
管理業務費	0	0	0	0	0	0	1	1	20	20	
給水光熱費	-	-	-	-	2	3	-	-	34	38	
公租公課	4	5	8	9	13	13	54	0	210	158	
修繕費	2	0	0	1	2	1	-	-	7	5	
その他	1	1	1	1	1	1	281	281	294	295	
費用 計	9	7	11	13	19	20	337	283	567	518	
NOI	65	66	48	46	358	357	965	965	2,577	2,742	
減価償却費	17	17	11	11	123	122	261	261	725	768	
不動産賃貸事業利益	47	49	37	35	234	234	703	704	1,851	1,974	
敷金	22	22	89	89	2,493	2,493	973	973	5,735	6,008	
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	347	385	
期末預り金	22	22	89	89	2,493	2,493	973	973	6,082	6,394	

(注1) 前期(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。  
(注2) 当期(2009年6月期)は2009年1月1日より2009年6月30日まで(運用日数181日間)です。  
(注3) 2009年2月26日付で本物件の譲渡契約を締結し、2009年3月12日付で譲渡を完了しました。

# 借入明細

## 借入先金融機関の状況



区 分	借 入 先	借入日	当期末残高 (百万円)	平均利率 <sup>(注)</sup> (%)	返済期限
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2008年10月20日	4,050	1.3	2009年10月20日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,675		
	住友信託銀行株式会社		2,775		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2009年2月27日	9,788	1.0	2010年2月26日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		9,024		
	住友信託銀行株式会社		7,188		
	小 計		36,500		
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2007年10月19日	4,800	1.0	2010年10月19日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,425		
	住友信託銀行株式会社		3,525		
	株式会社あおぞら銀行		2,250		
	小 計		15,000		
	合 計		51,500		

(注) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しています。

## 投資法人債の状況

銘柄	発行年月日	割当先	当期末残高(百万円)	利率 <sup>(注)</sup>	償還期限
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)	2009年2月27日	三菱商事株式会社	8,000	6ヶ月円Libor+250bps	2014年2月27日
合 計			8,000		

(注) 2009年2月28日から2009年8月31日までの期間における適用金利は、3.296250%です。2009年9月1日以降の金利については、2009年8月27日に決定する予定です。

# 保有物件の概要①

物件名称	L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター <sup>(注)</sup>	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
物件写真			
所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号	千葉県船橋市西浦二丁目14番1号	千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13他
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	9,000百万円	6,500百万円
建築時期	2006年2月8日	2007年7月19日	2006年3月17日
総賃貸可能面積	51,874.14㎡	42,336.00㎡	38,828.10㎡
土地面積	30,283.33㎡	26,607.00㎡	26,551.63㎡
延床面積	本棟: 34,415.56㎡ 附属建物: 2棟合計11.42㎡	本棟: 42,176.24㎡ 附属建物: 4.00㎡	38,828.10㎡
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: 軽量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建2棟	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	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建
賃借人	佐川急便株式会社	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	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

(注) 本投資法人53%、日本ロジスティクスファンド投資法人(JLF)47%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、JLFとの間で受益者間協定書を締結しています。なお、総賃貸可能面積、土地面積並びに延床面積は、物件全体の面積を記載しています。



## 保有物件の概要②

物件名称	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
物件写真			
所在地	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丁目19番	埼玉県越谷市流通団地四丁目1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	5,300百万円	2,100百万円	2,000百万円
建築時期	1998年6月12日	2005年1月31日	1985年9月30日
総賃貸可能面積	5,741.75㎡	10,959.68㎡	10,113.50㎡
土地面積	15,615.00㎡	5,648.48㎡	8,581.86㎡
延床面積	本棟: 5,620.97㎡ 附属建物: 120.78㎡	10,076.58㎡	9,688.47㎡
構造と階数	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	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
賃借人	佐川急便株式会社	三菱商事ロジスティクス株式会社	株式会社ロジワン

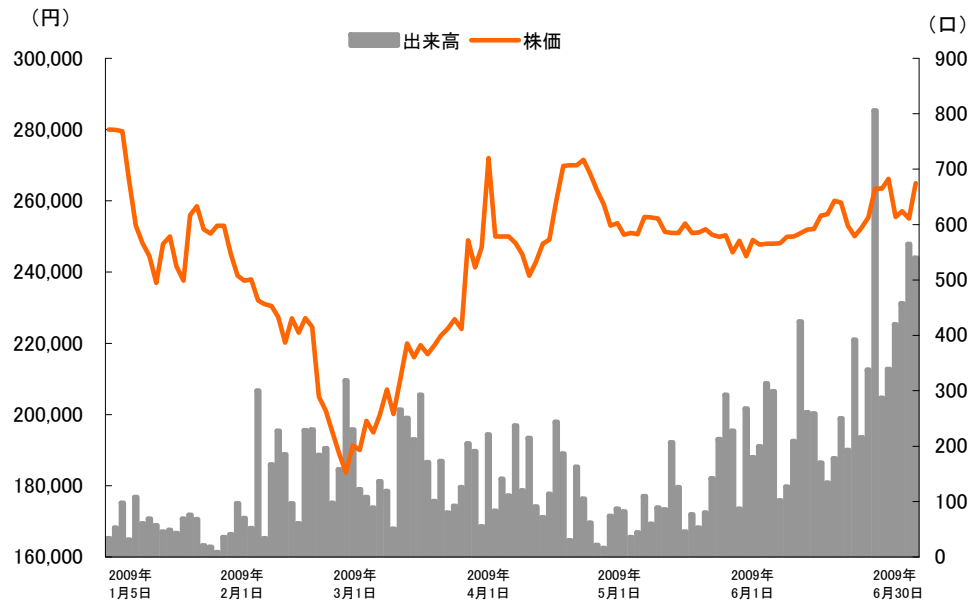
# 保有物件の概要③

物件名称	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	I-2 IIF羽田空港メンテナンスセンター
物件写真			
所在地	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	2008年2月29日
取得価格	1,300百万円	18,100百万円	41,110百万円
建築時期	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	10,608.00㎡	11,189.36㎡	81,995.81㎡
土地面積	9,997.84㎡	6,002.21㎡ <sup>(注)</sup>	—
延床面積	本棟: 10,608.00㎡ 附属建物: 9.00㎡	54,485.71㎡ <sup>(注)</sup>	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	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	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

(注) 全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積及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。

# 投資口価格の推移

■ 期初来投資口価格の推移(2009年1月5日~6月30日)

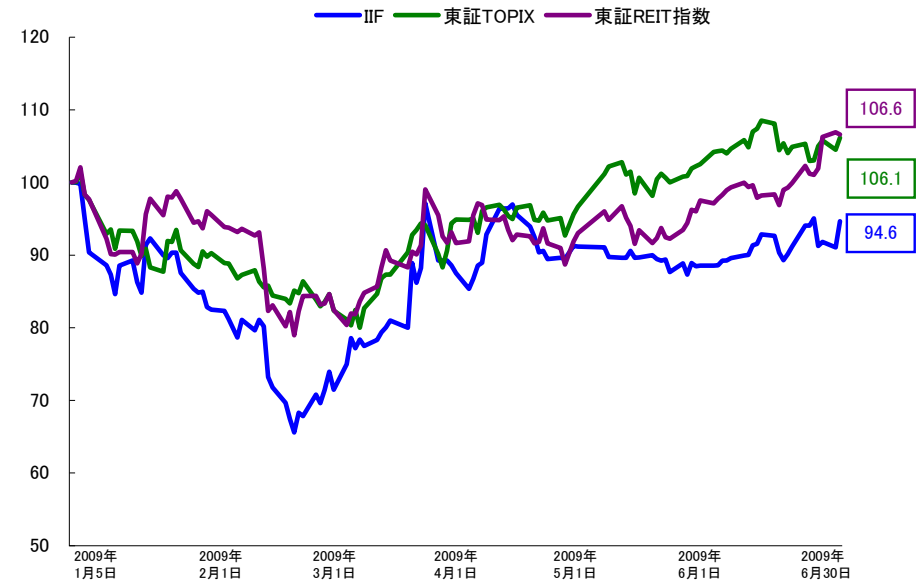


高値	280,000円	(2009年1月 5日)
安値	183,700円	(2009年2月25日)
単純平均投資口価格	242,883円	(2009年6月30日現在)
総出来高数	19,147口	(2009年6月30日現在)
1日当り平均出来高数	160口	(2009年6月30日現在)

(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) 2009年1月5日の終値を100としています。

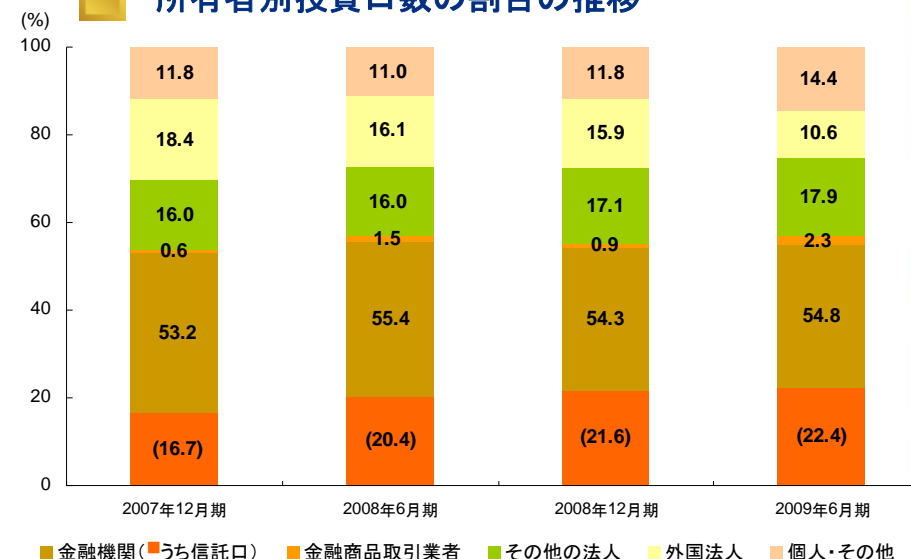
出所: Bloomberg

# 投資主属性の分析

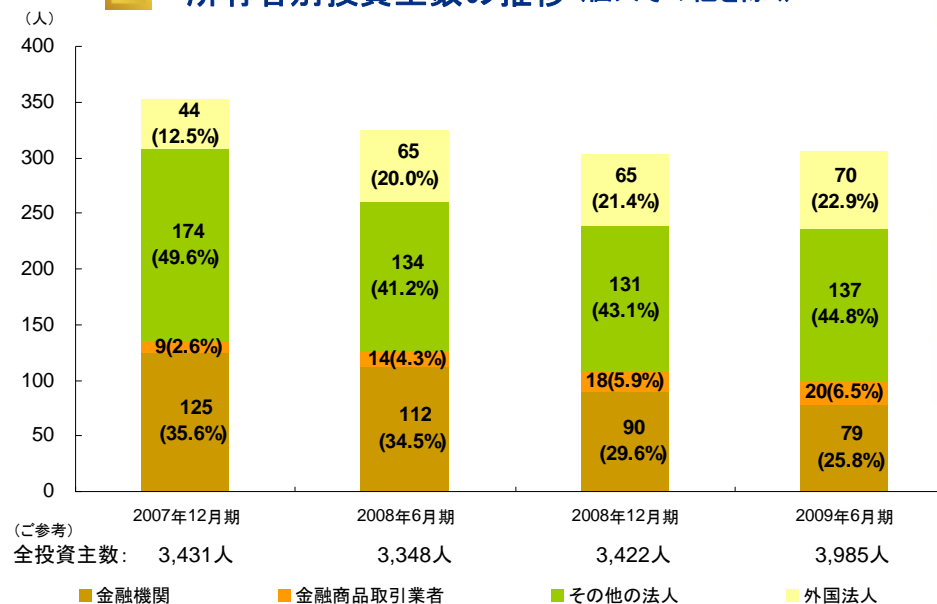
## 2009年6月末現在における上位20投資主

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)	6,806	8.61
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)	4,520	5.71
6	株式会社北洋銀行	3,205	4.05
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,149	2.71
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,670	2.11
9	株式会社大光銀行	1,480	1.87
10	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,248	1.57
11	株式会社徳島銀行	1,016	1.28
12	朝日火災海上保険株式会社	1,000	1.26
13	日本図書普及株式会社	965	1.22
14	株式会社四国銀行	850	1.07
15	野村信託銀行株式会社(投信口)	782	0.98
16	株式会社北海道銀行	716	0.90
17	株式会社愛知銀行	616	0.77
18	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイエール	608	0.76
19	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
20	山口県信用農業共同組合連合会	589	0.74
合計		48,620	61.52

## 所有者別投資口数の割合の推移

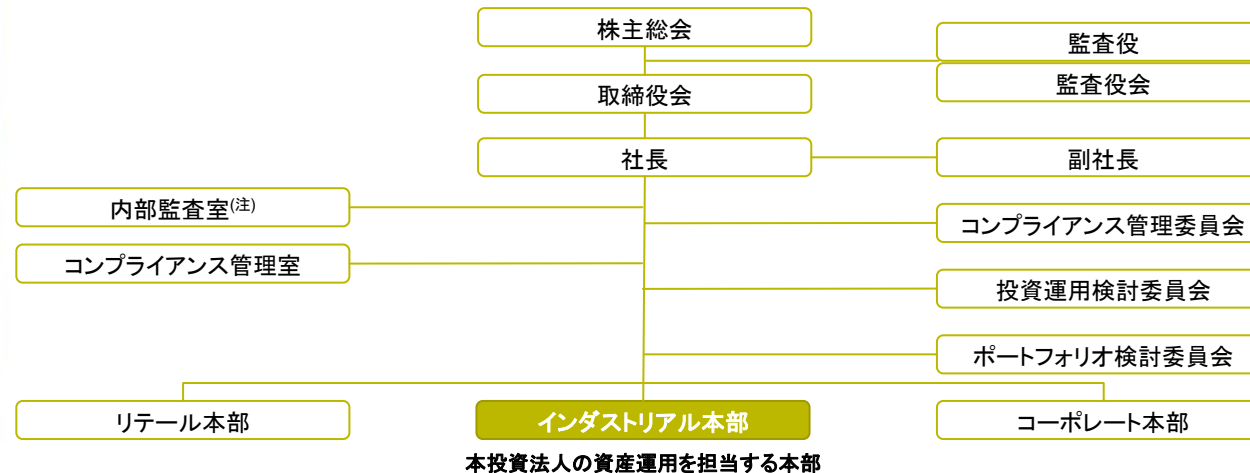


## 所有者別投資主数の推移(個人その他を除く)



# 資産運用会社の概要

## 経営体制



(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91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	29名
一級建築士	4名
不動産鑑定士	6名
CFA認定証券アナリスト	1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8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) 2009年6月30日現在

# ディスクレーマー

- ▶ 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)