

# 2009年12月期(第5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	.....	11
資産運用会社の概要	.....	12

# 2009年12月期末貸借対照表

(千円)

	前期 (2009年6月)	当期 (2009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	2,787,576	218,990	
信託現金及び信託預金	1,102,409	1,200,436	98,027	
営業未収入金	153,180	8,862	△144,318	
前払費用	225,449	194,931	△30,518	
繰延税金資産	20	17	△2	
未収消費税等	—	82,414	82,414	
その他	97	246	149	
流動資産合計	4,049,743	4,274,485	224,742	5.5
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	22,515,961	22,254,026	△261,934	
信託建物（純額）	24,888,122	24,504,384	△383,737	
信託構築物（純額）	385,055	355,072	△29,983	
信託工具、器具及び備品（純額）	405	383	△21	
信託土地	32,399,952	32,399,952	—	
有形固定資産合計	80,189,496	79,513,819	△675,677	△0.8
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	162,813	112,211	
投資その他の資産合計	60,602	172,813	112,211	185.2
固定資産合計	100,084,064	99,520,599	△563,465	△0.6
繰延資産				
投資口交付費	85,690	51,414	△34,276	
投資法人債発行費	25,566	22,826	△2,739	
繰延資産合計	111,256	74,241	△37,015	△33.3
資産合計	104,245,064	103,869,325	△375,738	△0.4

(千円)

	前期 (2009年6月)	当期 (2009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	2,205	△139,127	
短期借入金	36,500,000	24,000,000	△12,500,000	
1年内返済予定の長期借入金	—	15,000,000	15,000,000	
未払金	191,823	188,598	△3,224	
未払費用	90,139	86,323	△3,815	
未払法人税等	363	765	401	
未払消費税等	217,279	—	△217,279	
前受金	480,709	533,113	52,404	
その他	5,089	6,322	1,232	
流動負債合計	37,626,738	39,817,330	2,190,592	5.8
固定負債				
投資法人債	8,000,000	8,000,000	—	
長期借入金	15,000,000	12,500,000	△2,500,000	
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	5,109,220	—	
その他	130,768	122,654	△8,113	
固定負債合計	29,213,359	26,705,245	△2,508,113	△8.6
負債合計	66,840,097	66,522,575	△317,521	△0.5
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	817,380	△58,217	
剰余金合計	875,597	817,380	△58,217	△6.6
投資主資本合計	37,404,967	37,346,750	△58,217	△0.2
純資産合計	37,404,967	37,346,750	△58,217	△0.2
負債純資産合計	104,245,064	103,869,325	△375,738	△0.4

# 2009年12月期損益計算書

(千円)				
	前期 (2009年6月期)	当期 (2009年12月期)	増減 金額	前期比 (%)
営業収益				
貸貸事業収入	3,144,643	3,064,596	△80,047	
不動産等売却益	54,101	—	△54,101	
営業収益合計	3,198,744	3,064,596	△134,148	△4.2
営業費用				
貸貸事業費用	1,292,663	1,246,364	△46,299	
資産運用報酬	322,257	314,737	△7,520	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,346	5,219	△127	
一般事務委託手数料	21,305	20,772	△533	
その他営業費用	50,508	37,079	△13,428	
営業費用合計	1,697,900	1,629,992	△67,907	△4.0
営業利益	1,500,844	1,434,603	△66,240	△4.4
営業外収益				
受取利息	3,347	984	△2,362	
その他	1	0	△0	
営業外収益合計	3,348	984	△2,363	△70.6
営業外費用				
支払利息	314,847	261,315	△53,531	
投資法人債利息	90,097	129,561	39,463	
投資法人債発行費償却	2,282	2,739	456	
融資関連費用	184,248	187,299	3,050	
投資口交付費償却	34,276	34,276	—	
その他	1,832	2,099	267	
営業外費用合計	627,584	617,290	△10,293	△1.6
経常利益	876,608	818,297	△58,310	△6.7
税引前当期純利益	876,608	818,297	△58,310	△6.7
法人税、住民税及び事業税	1,022	962	△60	
法人税等調整額	△1	2	4	
法人税等合計	1,021	965	△55	△5.5
当期純利益	875,587	817,332	△58,254	△6.7
前期繰越利益	10	47	37	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	875,597	817,380	△58,217	

(注1) 前期(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2) 当期(2009年12月期)は2009年7月1日より2009年12月31日まで(運用日数184日間)です。

# 2009年12月期キャッシュ・フロー計算書/分配金に係る計算書

	(千円)		
	前期 (2009年6月期)	当期 (2009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	818,297	△58,310
減価償却費	725,188	682,267	△42,921
投資法人債発行費償却	2,282	2,739	456
投資口交付費償却	34,276	34,276	—
受取利息	△3,347	△984	2,362
支払利息	404,944	390,876	△14,068
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△144,214	144,318	288,532
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)	—	△82,414	△82,414
前払費用の増減額 (△は増加)	△103,885	30,518	134,403
長期前払費用の増減額 (△は増加)	11,690	△112,211	△123,902
営業未払金の増減額 (△は減少)	123,585	△137,867	△261,453
未払金の増減額 (△は減少)	△13,072	△74	12,997
未払費用の増減額 (△は減少)	△54	72	127
未払消費税等の増減額 (△は減少)	86,645	△217,279	△303,924
前受金の増減額 (△は減少)	△77,347	52,404	129,751
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,148	△8,113	34
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	△119	7,569
小計	9,727,036	1,596,704	△8,130,331
利息の受取額	3,347	984	△2,362
利息の支払額	△316,931	△394,764	△77,832
法人税等の支払額	△658	△560	98
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,412,793	1,202,364	△8,210,428
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	△126,920	△7,850	119,070
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	△7,850	431,011
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	—	△34,000,000
短期借入金の返済による支出	△49,800,000	△12,500,000	37,300,000
長期借入による収入	—	12,500,000	12,500,000
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	△3,150	21,548
分配金の支払額	△957,592	△874,346	83,246
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,782,291	△877,496	7,904,794
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	191,641	317,018	125,377
現金及び現金同等物の期首残高	3,479,354	3,670,995	191,641
現金及び現金同等物の期末残高	3,670,995	3,988,013	317,018

	(千円)		
	前期 (2009年6月)	当期 (2009年12月)	増減
当期未処分利益	875,597	817,380	△58,217
分配金の額	875,549	817,379	△58,169
投資口1口当たり分配金の額 (円)	11,078	10,342	△736
次期繰越利益	47	0	△47

(注1) 前期(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2) 当期(2009年12月期)は2009年7月1日より2009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)(注3)		L3(船橋)		L4(野田)		L5(新砂)		L6(厚木)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
賃料	397	397	108	-	313	313	224	225	163	163	74	74
その他	-	-	0	-	26	24	18	16	-	-	0	0
収益 計	397	397	108	-	340	338	242	241	163	163	74	74
管理業務費	0	0	0	-	7	7	6	6	0	0	0	0
給水光熱費	-	-	-	-	20	18	11	10	-	-	-	-
公租公課	29	29	26	-	27	27	23	23	16	16	6	6
修繕費	0	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
その他	1	1	0	-	1	1	1	1	1	1	1	1
費用 計	31	31	27	-	56	54	43	41	21	18	9	8
NOI	366	365	81	-	283	283	199	200	142	144	65	66
減価償却費	46	46	43	-	116	116	58	58	13	13	31	31
不動産賃貸事業利益	319	319	37	-	167	167	141	141	129	131	34	34
敷金	1,457	1457	-	-	313	313	225	225	84	84	74	74
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	347	347	-	-
期末預り金	1,457	1457	-	-	313	313	225	225	431	431	74	74

(百万円)

勘定科目	L7(越谷)		L8(西宮)		I1(神戸)		I2(羽田)		前期末実績	当期末実績
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期		
賃料	74	74	59	59	377	377	1,303	1,335	3,098	3,021
その他	0	0	-	-	1	1	-	-	46	42
収益 計	74	74	59	59	378	378	1,303	1,335	3,144	3,064
管理業務費	0	0	0	0	0	0	1	1	20	20
給水光熱費	-	-	-	-	2	3	-	-	34	32
公租公課	4	4	8	8	13	13	54	108	210	238
修繕費	2	0	0	-	2	1	-	-	7	1
その他	1	1	1	1	1	1	281	259	294	271
費用 計	9	7	11	11	19	20	337	369	567	564
NOI	65	67	48	48	358	357	965	965	2,577	2,500
減価償却費	17	17	11	11	123	124	261	261	725	682
不動産賃貸事業利益	47	49	37	37	234	233	703	704	1,851	1,818
敷金	22	22	89	89	2,493	2,493	973	973	5,735	5,735
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	347	347
期末預り金	22	22	89	89	2,493	2,493	973	973	6,082	6,082

(百万円)

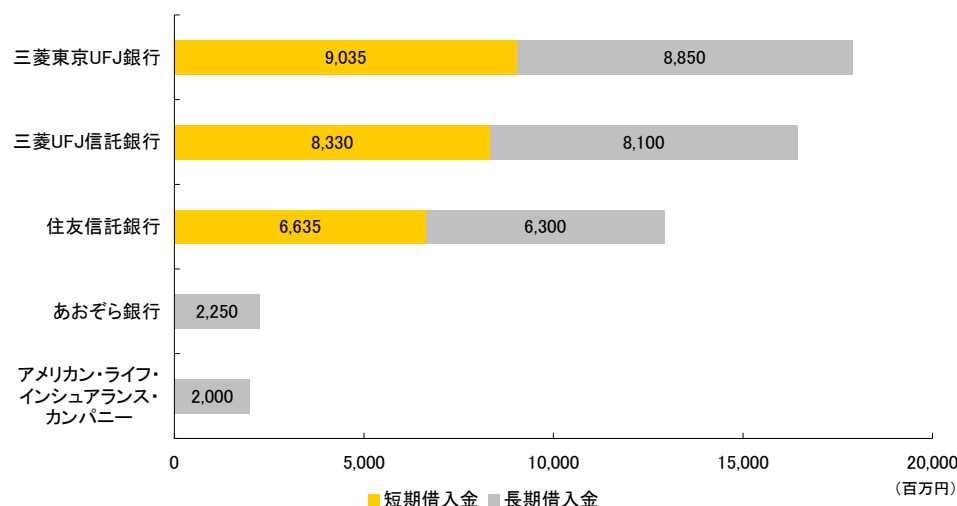
(注1) 前期(2009年6月期)は2009年1月1日より2009年6月30日まで(運用日数181日間)です。

(注2) 当期(2009年12月期)は2009年7月1日より2009年12月31日まで(運用日数184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	2009年2月27日	9,035	0.9	2010年2月26日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		8,330		
	住友信託銀行株式会社		6,635		
	小 計		24,000		
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2007年10月19日	4,800	0.9	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		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2009年10月20日	4,050	1.8	2012年10月19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		
	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	2009年12月25日	2,000	1.7	2014年12月25日
小 計			27,500		
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9月1日から2010年2月26日までの期間における適用金利は、3.103750%です。2010年2月27日以降の金利については、2010年2月25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: 鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物: 鉄骨造陸屋根平家建	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺4階建	鉄筋コンクリート・鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺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	L-9 IIF習志野ロジスティクスセンター(底地) <sup>(注)</sup>
物件写真		
所在地	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9
取得年月	2007年10月19日	2010年2月16日
取得価格	1,300百万円	1,190百万円
建築時期	1997年5月15日	—
総賃貸可能面積	10,608.00m <sup>2</sup>	19,834.71m <sup>2</sup> (賃貸借契約書)
土地面積	9,997.84m <sup>2</sup>	19,834.00m <sup>2</sup> (登記簿)
延床面積	本棟: 10,608.00m <sup>2</sup> 附属建物: 9.00m <sup>2</sup>	—
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	—
賃借人	鈴與株式会社	鹿島リース株式会社/JA三井リース建物株式会社

(注) IIF習志野ロジスティクスセンターは、第6期取得物件です。なお、本投資法人は土地のみを取得しており、上記写真の建物は、本投資法人の保有資産ではありません。

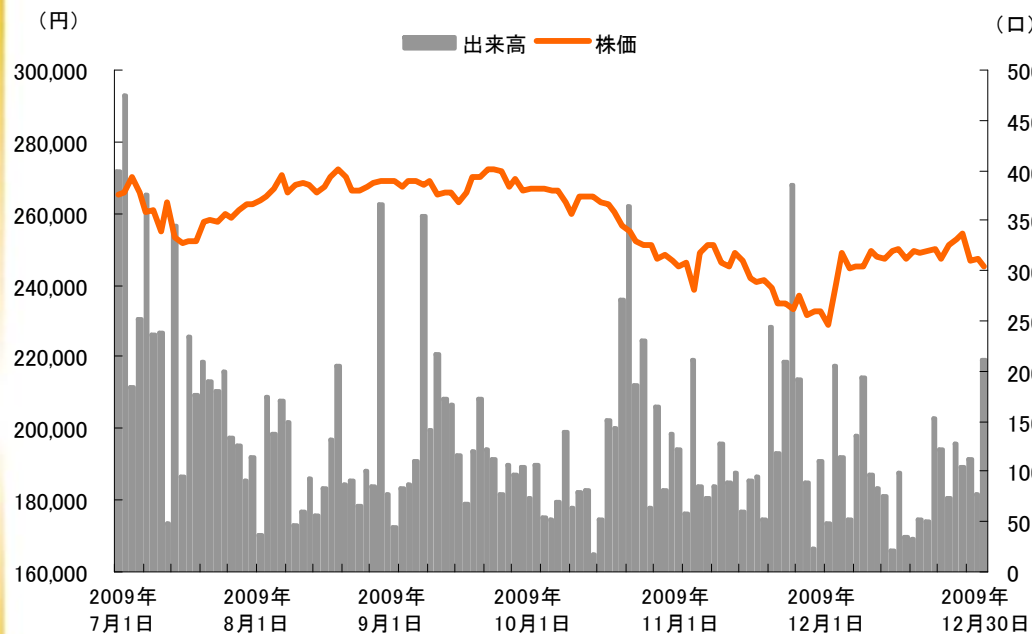
## 保有物件の概要④

物件名称	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	2008年2月29日
取得価格	18,100百万円	41,110百万円
建築時期	1990年4月12日	1993年6月30日
総賃貸可能面積	11,189.36㎡	81,995.81㎡
土地面積	6,002.21㎡ (注)	—
延床面積	54,485.71㎡ (注)	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	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	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

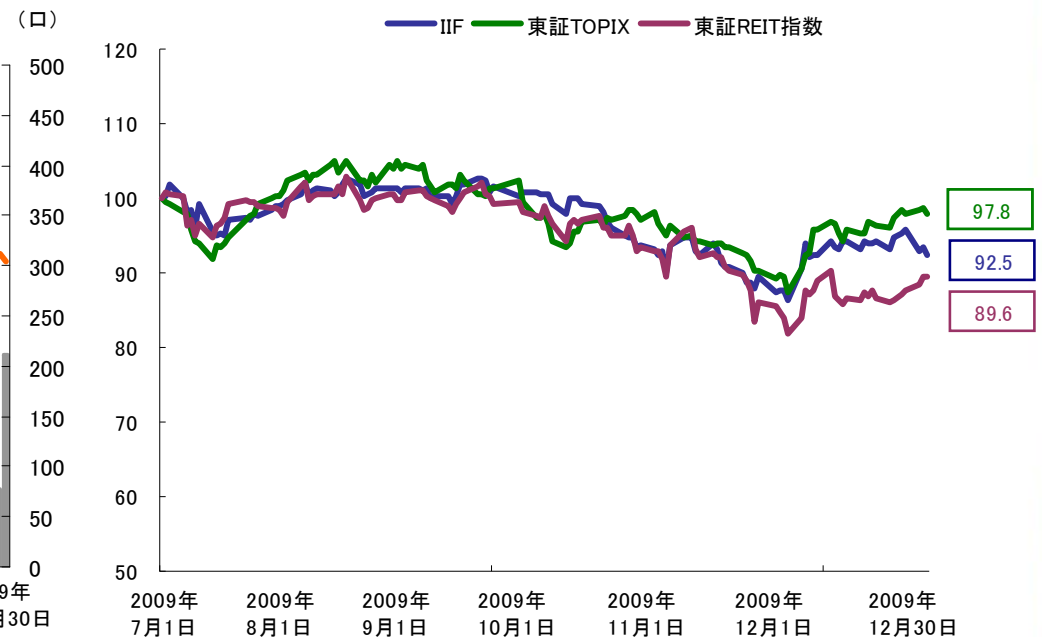
■ 期初来投資口価格の推移(2009年7月1日~12月30日)



高値	272,500円	(2009年 8月14日)
		(2009年 9月14日)
安値	229,000円	(2009年11月27日)
単純平均投資口価格	256,804円	(2009年12月30日現在)
総出来高数	16,488口	(2009年12月30日現在)
1日当り平均出来高数	134口	(2009年12月30日現在)

(注)終値ベース  
出所: Bloomberg

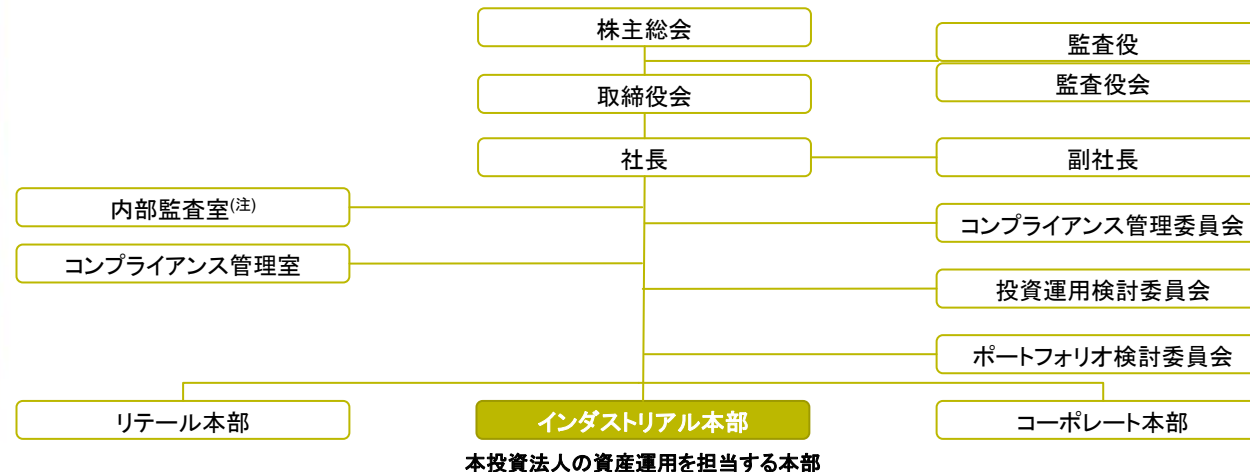
■ 期初来相対投資口価格推移(注1、2)



(注1) 終値ベース  
(注2) 2009年7月1日の終値を100としています。  
出所: Bloomberg

# 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87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	27名
一級建築士	4名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	1名
公認会計士	1名
税理士	3名
MBA(米・英を含む)	3名

(注) 2010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) 2009年12月31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)