

産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

産

第5期 資産運用報告

平成21年12月期〔自平成21年7月1日 至平成21年12月31日〕



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

産業ファンド投資法人とは

～日本経済の力を産み出し、活力ある社会に貢献～

産業ファンド投資法人は、日本初の産業用不動産特化型REITとして、物流施設、工場・研究開発施設等、産業活動の拠点となる「インダストリアル不動産」と、産業活動を支える基盤となる「インフラ不動産」を投資対象としています。

経済活動や社会生活に不可欠で、景気動向に左右されることが少ない産業用不動産の特長を活かし、収益の安定的な確保と投資主価値の継続的な拡大を目指すとともに、日本の産業活動を不動産面から支え、経済・社会の発展に貢献してまいります。

CONTENTS

産業ファンド投資法人とは	1
執行役員ご挨拶	1
資産運用会社社長インタビュー 守りながら、攻めに転ずる	3
財務戦略・財務状況	6
ポートフォリオの状況	7
ポートフォリオマップ	8
ポートフォリオの紹介	9
資産運用会社の概要	12
資産運用報告	13
貸借対照表	27
損益計算書	29
投資主資本等変動計算書	30
注記表	31
金銭の分配に係る計算書	37
会計監査人の監査報告書	38
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	39
投資口・投資主状況	41
投資主インフォメーション	42

執行役員ご挨拶

投資主の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

第5期(平成21年12月期)は、各国政府の取り組みにより世界的な金融不安が沈静化し、実体経済にも回復の兆しが見え始めました。しかし未曾有の経済危機が終わったわけではなく、本投資法人は安定的な分配金を継続し将来の成長機会に備えるために、当期も引き続き財務基盤の

強化に努めるとともに、長期安定的な収益力をベースにした着実な運用に注力しました。

財務面では、短期借入金の借換えにおける長期借入金への転換、アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー(アリコ)からの新規借入れなど、長期負債比率の向上、返済期限の分散、調達先の多様化を推進しました。

運用面では、第4期のIIF 武蔵村山ロジスティクスセンターの売却により、第5期の賃料収入自体は低下しましたが、他の9物件はほぼ100%の稼働率を継続し、「賃料の安

定性」を引き続き発揮しました。

この結果、第5期の業績は以下のようになりました。

	第5期	第4期(ご参考)
営業収益	3,064百万円	3,198百万円
当期純利益	817百万円	875百万円
1口当たり分配金	10,342円	11,078円

本投資法人は今後とも、「好不況に左右されず社会経済にとって不可欠」な産業用不動産を着実に運用し、長期に

わたり安定した収益の確保に努めてまいりますので、投資主の皆さまには変わらぬご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

産業ファンド投資法人
執行役員

倉郡康行



守りながら、 攻めに転ずる

本投資法人がその資産運用を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社では、平成21年10月に久我卓也氏が代表取締役社長に就任しました。J・REIT市場が新たな動きを見せ始める中、本投資法人の第5期の状況と今後の方向性について、久我社長にインタビューしました。

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

Q 第5期の経済情勢は依然として厳しさが続いたと思いますが、産業ファンド投資法人の業績はどのような状況でしたか。

A 収入面では、昨今の景気状況を受けてオフィスや住宅など賃貸用不動産の賃料が全般的に下がっているのに対し、本投資法人の物件は、平均残存期間が8年超という長期賃貸借契約に支えられた「賃料の

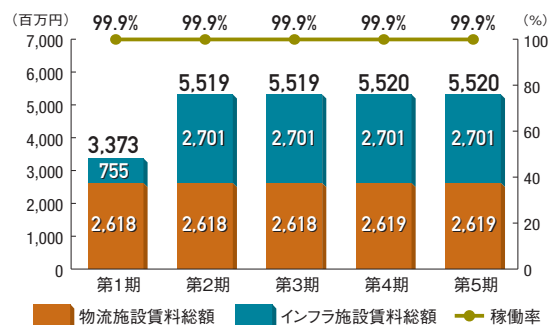
底堅さ」という産業用不動産の特徴をあらためて発揮し、ほぼ予想通りの賃料収入が得られました。賃料が下振れしにくいという点は他のREITとの大きな違いで、本投資法人の強みだと思います。

また投資家の皆様への分配金という面では、借入金の金利などが予想を下回ったこともあり、1口当たり分配金は当初予想の9,626円を716円上回る10,342円となりました。

Q 第5期はどのような点に注力して運用に当たったのでしょうか。また、その成果をどのように評価していますか。

A 第5期は「安定性への底固め」の時期と位置付けて、負債の長期化による財務の安定性の向上を進めました。平成21年10月に短期借入金105億円を長期借入金に借換え、また同12月には既存の短期借入金の一部を期限前弁済し、米国の生命保険会社であるアリコから20億円を期間5年で新規調達しました。この結果、有利子負債に占める長期負債の比率が高まり（6ページご参照）、今後のリファイナンス（借換え）に対する安心感も得られ、一定の成果を達成することができたと考えています。

賃料総額（年額換算）と保有物件の稼働率推移

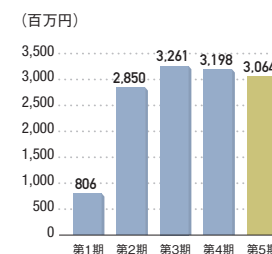


(注1) 賃料総額については各物件の期末時点における月額賃料を12倍し、その合計額を表記しております。
(注2) 賃料総額の計算において、売却済みのIIF武蔵村山ロジスティクスセンターの賃料は控除して計算しています。

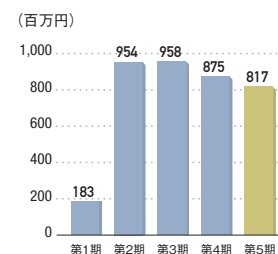
Q 一方、日本航空が事実上破綻し、企業再生支援機構による支援と会社更生手続きが始まりましたが、これはIIF羽田空港メンテナンスセンターの賃料収入や賃貸借契約にどのような影響を与えましたか。また今後の見通しはどうか。

A IIF羽田空港メンテナンスセンターのテナントである株式会社日本航空インテリナショナルからは、これまでのところ賃料共益費等の不払い、遅滞、減額請求などはありません。本物件は航空機整備用の格納庫で、車で車検が必要であるのと同様に、航空法により整備が義務付けられており、飛行機の安全な運航のためにはならない施設であるため、今後ともその必要性や重要性は全く変わらず、航空運送事業が継続される限り引き続き使用されるものと考えています。ただ、日本航空の更生計画が本年6月にまとまる予定と聞いており、その内容に注視し、本投資法人として対策が必要であれば検討していきます。

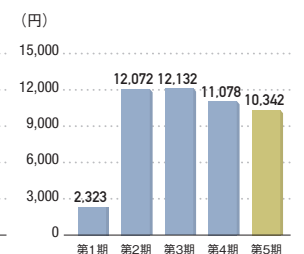
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



TOPIC 第6期の資産取得

本投資法人は第6期となる平成22年2月、オリックス株式会社よりIIF習志野ロジスティクスセンター（千葉県習志野市）の底地を約12億円で取得しました。本物件は、東関東自動車道の湾岸習志野インターチェンジから約3キロ、京葉道路の幕張インターチェンジから5キロという非常に恵まれたロケーションにあります。また、今後も物件入替の一環で、工場・研究開発施設などの底地を取得する予定です。



(注) 本投資法人は土地のみを取得しており、上記の写真には、本投資法人の保有資産以外のものも含まれております。

Q J-REIT業界では1年数ヶ月ぶりの公募増資や新規の物件取得など、新たな成長に向けた動きが出始めているますが、産業ファンド投資法人もそうした成長に向けて舵を切るのでしょうか。

A 業界の最近の動きは、金融市場の気配が大きく変わってきたことや、昨年秋にいわゆる官民ファンドが設立されたことなどJ-REITに対する政策的セーフティ・ネットの進展によるところが大きいと思います。確かに風は吹き出しており、守り一辺倒という時代は過ぎたと言えるでしょう。本投資法人についてもギアをチェンジする体制が整ってきたのは確かですが、まだ無



条件で進めるという段階ではなく、財務面の強化など守りをしっかりやりながら成長に向けた手を打っていくという考え方でいます。

Q 成長に向けた手とは、今後産業ファンド投資法人としても公募増資などをやっていくということでしょうか。

A 公募増資はREITが成長するための大きな手段であり、チャンスがあれば実施したいと思っていますが、その場合も投資口1口当たりの分配金を向上させることを目標に行います。また、物件の購入価格や投資口価格の状況など市場の要因も考慮しなければなりません。そのため、今は我々の力でできること、つまり自助努力でできることに注力する考えです。

Q 自助努力とは、具体的にどのようなことを指すのですか。

A 端的に言えば、保有資産の入替えにより収益の向上を図ることです。特に、工場や研究開発施設などの底地、つまり建物が建っている土地の取得をターゲットにしています。まさに不動産から産業を支えるものです。底地は建物と異なり減価償却費の負担がなく、それだけ利益率が高いという魅力があります。また、今後優良企業のコア資産である工場・研究開発施設を獲得するチャンスが高まると期待されます。そのため第5期は、第6期以降にこうした資産を着実に取得できるよ

う準備を進めてきました。(第6期に入っでの成果は本書4ページのトピックスをご覧ください。)

Q 将来的には、産業ファンド投資法人の資産規模をどの程度まで拡大していきたいとお考えですか。

A 具体的な数字ということではなく、REITのメリットである「分散投資の効いたポートフォリオ」を構築することが重要だと考えています。現状の資産規模はまだ物件数も総額も小さいため、規模を拡大して分散を高める必要があります。今後、公的不動産が市場に回り、また民間企業が保有するインフラ施設を取得する機会も増えてくると思われ、本投資法人の規模拡大は十分可能です。ただ、REITは終わりのないマラソンのようなものですから、無理して大きくするのではなく、長い目で見て最善の姿を浮かべながら取り組んでいきたいと思っています。

財務戦略

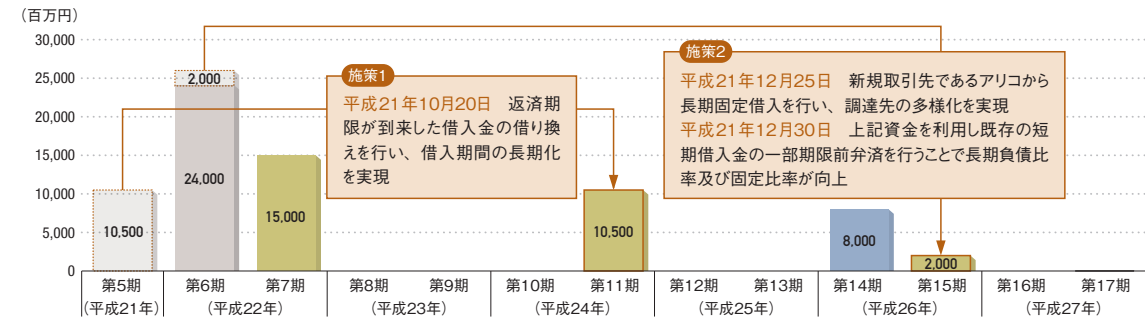
本投資法人は安定的な分配金を継続し将来の成長機会を獲得するために、引き続き財務基盤の強化に注力し、今後の円滑な借り換えや資金調達余力の確保など、安定性の底固めに取り組んでいます。

- ・有利子負債の長期化による財務の安定性の向上（長期的に長期負債比率70%を目指す）
- ・資金調達手段の多様化を推進（新規金融機関の招聘等）

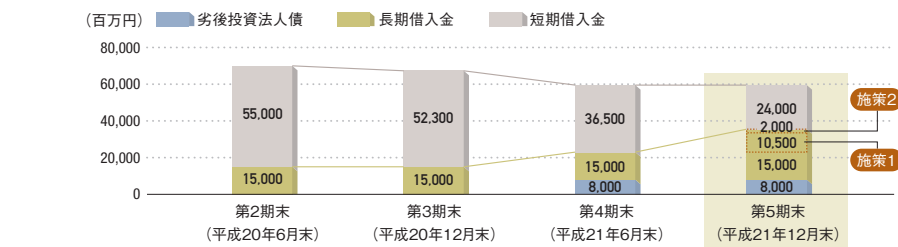
第5期（平成21年12月期）の資金調達・返済施策

当期には、短期借入金の借換時における長期借入金への転換や新規の長期借入金の導入により、返済期限の分散が進み、長期負債比率も59.7%（第5期末時点）と大きく上昇しました。

返済期日の分散状況



有利子負債の状況の推移



① LTV	60.9%	60.0%	49.4%	49.6%
② 長期負債比率	21.4%	22.3%	38.7%	59.7%

①(長期借入金+短期借入金)/資産合計
②(長期借入金+劣後投資法人債)/(長期借入金+劣後投資法人債+短期借入金)
(注)長期借入金には1年以内返済予定のものも含まれます

有利子負債の状況

		第4期末	第5期末	増減
短期有利子負債	短期借入金	36,500百万円	24,000百万円	-12,500百万円
	長期借入金	15,000百万円	27,500百万円	+12,500百万円
長期有利子負債	劣後投資法人債	8,000百万円	8,000百万円	±0
	長期有利子負債合計	23,000百万円	35,500百万円	+12,500百万円
有利子負債合計		59,500百万円	59,500百万円	±0

COLUMN 産業用不動産を身近なものに

「私は米国駐在時代に物流倉庫の開発に取り組み、帰国後は本投資法人の保有資産であるIIF東雲ロジスティクスセンターの開発を手掛けるなど、産業用不動産に深く関わってきました。米国では、オフィスや住宅、商業施設と共に産業用不動産が完全にコアセットの一角を担っています。産業用不動産は人々の生活を支える施設です。物流施設がなければスーパーマーケットや宅配便などのサービスは成り立ちませんし、インフラ施設はエネルギーや交通機関など、経済活動や社会の基盤となっています。運用資産として賃料も極めて安定しています。産業用不動産といえば個人投資家の皆様にはやや縁遠いものに見えるかもしれませんが、是非身近なものとして感じていただきたいと思います。」

久我 卓也(くが たくや)

昭和61年に三菱商事株式会社に入社、建設資機材関連の営業を担当した後、平成6年より米国不動産投資事業に従事。平成9年より平成15年までの6年間はダラス及びロサンゼルスに駐在し、主として米国REIT向け収益不動産の開発を推進。平成15年に帰国後は、現在本投資法人の保有物件であるIIF東雲ロジスティクスセンター等の開発を手掛ける。平成20年5月に私募不動産ファンド事業を展開するダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社の代表取締役社長に就任。平成21年6月に三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社取締役に就任、同10月1日より代表取締役社長。

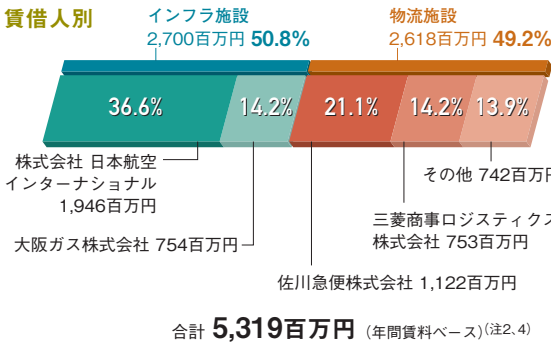
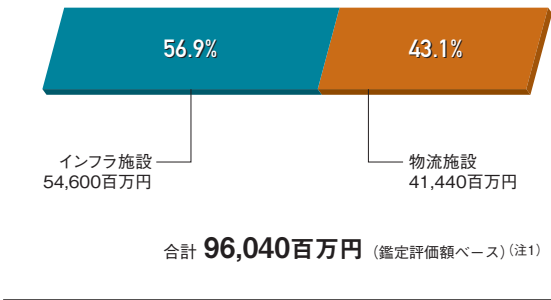
ポートフォリオ一覧（平成21年12月31日現在）

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)	投資比率 (%)	期末算定価額 (百万円) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注6)	東京都江東区	平成18年2月8日	13,700	13.8	14,000	27,493.29	100.0
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	平成19年7月19日	9,000	9.1	9,670	42,336.00	100.0
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	平成18年3月17日	6,500	6.6	6,560	38,828.10	100.0
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	平成10年6月12日	5,300	5.3	5,540	5,741.75	100.0
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	平成17年1月31日	2,100	2.1	2,140	10,959.68	100.0
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	昭和60年9月30日	2,000	2.0	2,100	10,113.50	100.0
インフラ施設	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	平成9年5月15日	1,300	1.3	1,430	10,608.00	100.0
	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	平成2年4月12日	18,100	18.3	16,300	11,189.36	97.5
	I-2	IIF 羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	平成5年6月30日	41,110	41.5	38,300	81,995.81	100.0
ポートフォリオ合計					99,110	100.0	96,040	239,265.49	99.9

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)及びI(インフラ施設)の2つに分類し、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日を記載しています。
(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算定価額を記載しています。
(注4)「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5)「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います。
(注6) IIF東雲ロジスティクスセンターについては、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%を乗じて記載しています。

ポートフォリオの状況（平成21年12月31日現在）

アセットカテゴリー別



(注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2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 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2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 残存賃貸借期間は平成21年12月31日現在を基準としています。
(注4) 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)の百万円未満を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオマップ



IIF 東雲
ロジスティクスセンター
L-1

IIF 船橋
ロジスティクスセンター
L-3

IIF 野田
ロジスティクスセンター
L-4

IIF 新砂
ロジスティクスセンター
L-5

IIF 厚木
ロジスティクスセンター
L-6

IIF 越谷
ロジスティクスセンター
L-7

IIF 習志野
ロジスティクスセンター(底地)
L-9

IIF 羽田空港
メインテナンスセンター
I-2

(平成22年2月16日取得)



IIF 神戸地域
冷暖房センター
I-1

IIF 西宮
ロジスティクスセンター
L-8

L-1 物流施設

IIF 東雲ロジスティクスセンター (注1)

5階建（倉庫部分は1階、3階、5階の3層）で各階にトラックが接車可能なランプウェイ型物流施設です。1階及び3階は両面パースを備えており、効率的な仕分け・積換え・発送を必要とする宅配便事業等において利便性の高い配送型倉庫です。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：13,700百万円)

所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号	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ぶき平家建2棟
土地面積	30,283.33㎡	建築時期	平成18年2月8日
延床面積	本 棟：34,415.56㎡ <small>(注2)</small> 附属建物：2棟合計11.42㎡	賃借人名	佐川急便株式会社

(注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。

(注2) 1棟の建物の延床面積を記載しています。



L-3 物流施設

IIF 船橋ロジスティクスセンター

高床式の両面接車パース、流通加工に適した照度、貨物用エレベーター4基、スムーズな車両の通行に配慮した構内を備えた、汎用性と運営効率が高い大型の物流施設です。施設の東西に事務所スペースを確保しており、2社の賃借人による分割利用が可能です。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：9,000百万円)

所在地	千葉県船橋市西浦二丁目14番1号	構造と階数	本 棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建 附属建物：鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建
土地面積	26,607.00㎡	建築時期	平成19年7月19日
延床面積	本 棟：42,176.24㎡ 附属建物：4.00㎡	賃借人名	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



L-4 物流施設

IIF 野田ロジスティクスセンター

十分な従業員駐車場、免震構造、雨天荷役を容易にする通常よりも長い庇（通常の150%）を備えた、4テナントへの分割賃貸が可能な大型物流施設です。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：6,500百万円)

所在地	千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13他	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建
土地面積	26,551.63㎡	建築時期	平成18年3月17日
延床面積	38,828.10㎡	賃借人名	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



L-5 物流施設

IIF 新砂ロジスティクスセンター

通過型物流センターとして設計、施工された施設で、両面接車パースを備えており、スピーディーな荷降ろしや発送を可能にしているほか、屋上などにトラックの待機・駐車スペースを併設しています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：5,300百万円)

所在地	東京都江東区新砂三丁目5番15号	構造と階数	本 棟：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建 附属建物：鉄骨造陸屋根平家建
土地面積	15,615.00㎡	建築時期	平成10年6月12日
延床面積	本 棟：5,620.97㎡ 附属建物：120.78㎡	賃借人名	佐川急便株式会社

L-6 物流施設

IIF 厚木ロジスティクスセンター

本物件は東名高速道路「厚木IC」を中心に、幹線道路へのアクセスが容易です。また効率的な流通加工業務をサポートするために、空調設備や通常よりも高照度の照明設備を兼ね備えた、アパレル等の流通業務に適した物流施設です。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：2,100百万円)

所在地	神奈川県厚木市長谷字依胡田六丁目19番	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建
土地面積	5,648.48㎡	建築時期	平成17年1月31日
延床面積	10,076.58㎡	賃借人名	三菱商事ロジスティクス株式会社



L-7 物流施設

IIF 越谷ロジスティクスセンター

通過型物流センターと在庫型物流センターの機能を兼ね備えたクロスドッキングセンターです。現在、千葉及び埼玉方面を中心としたダイエー等の店舗をカバーする配送センターとして機能しています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：2,000百万円)

所在地	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1号	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
土地面積	8,581.86㎡	建築時期	昭和60年9月30日
延床面積	9,688.47㎡	賃借人名	株式会社ロジワン



L-8


物流施設

IIF 西宮ロジスティクスセンター

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す。加工食品、食品原料など多種多様の荷物が扱われており、荷主に対して最適な物流サービスの提供が行われています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：1,300百万円)

所在地	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	構造と階数	本 棟：鉄骨造アルミニウム板ぶき5階建 附属建物：鉄骨造アルミニウム板ぶき平家建
土地面積	9,997.84㎡	建築時期	平成9年5月15日
延床面積	本 棟：10,608.00㎡ 附属建物：9.00㎡	賃借人名	鈴興株式会社



I-1


インフラ施設

IIF 神戸地域冷暖房センター

地域冷暖房用プラント設備を有し(注1)、神戸ハーバーランド地区における地域冷暖房事業の中核となる熱源供給施設です。地域冷暖房は地球環境への貢献と都市災害防止にも有効な都市エネルギー供給システムとして、全国各地で積極的な推進活動が行われています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：18,100百万円)

所在地	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号	構造と階数	全体建物：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根19階建地下3階
土地面積	6,002.21㎡(注2)	建築時期	平成2年4月12日
延床面積	54,485.71㎡(注2)	賃借人名	大阪ガス株式会社



(注1) 地域冷暖房用プラント施設は、本投資法人の取得資産ではありません。

(注2) 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。

I-2

インフラ施設

IIF 羽田空港メンテナンスセンター

東京国際空港(羽田空港)内の新整備場エリアに位置し、航空機の運航に不可欠な機体整備等のために利用される航空機整備用格納庫です。重整備や運航整備に使用され、24時間稼働可能なメンテナンスセンター2棟(及び附属建物)で構成されています。

(取得年月：平成20年2月、取得価格：41,110百万円)

所在地	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号(注)	構造と階数	メンテナンスセンター1／本棟：鉄骨造亜鉛メッキ銅板ぶき地下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 メンテナンスセンター2／本棟：鉄骨造亜鉛メッキ銅板ぶき地下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
延床面積	メンテナンスセンター1／本棟：49,823.52㎡ 附属建物：159.81㎡ メンテナンスセンター2／本棟：31,940.32㎡ 附属建物：72.16㎡	建築時期	平成5年6月30日
賃借人名	株式会社日本航空インターナショナル		



(注) 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。

(注) なお、上記の他、第7期以降にIIF新砂データセンター(取得予定価格：15,100百万円、期末算定価額：15,800百万円)を取得する予定です。

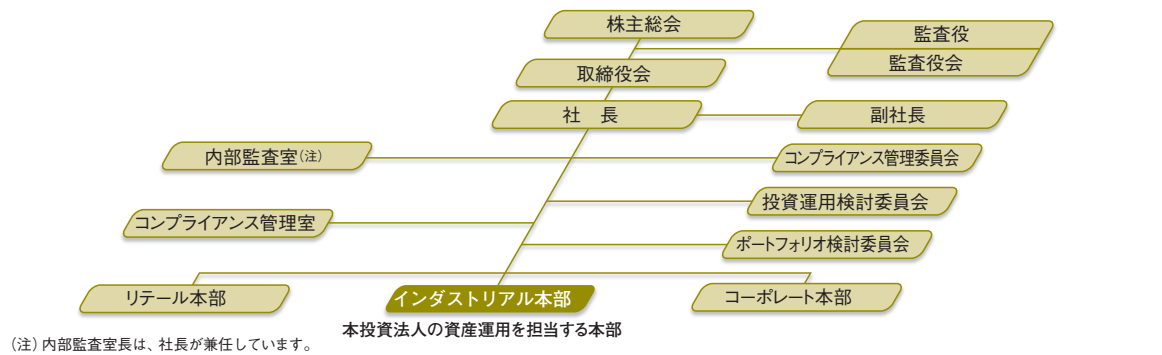
本投資法人は、その資産運用を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人から資産運用業務を受託する前から国内初の商業施設特化型の投資法人である日本リテールファンド投資法人の資産運用会社としてその発展に大きく寄与し、投資法人の資産運用に必要な経験を積み重ねてきました。本投資法人は、本資産運用会社が商業用不動産に関して蓄積してきた知識や実績、業界情報の収集や分

析に関するノウハウを産業用不動産への投資にも活かしつつ、主として「継続性」と「汎用性」に着目して、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いきます。

また本資産運用会社は、それぞれの投資法人の資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、運用体制(資産運用部門の分離とサポート体制、運用意思決定に係る独立性の確保)を整備しています。

経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下のとおりです。



会社の沿革

平成12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
平成12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
平成13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)
平成13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)
平成14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)
平成17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)
平成18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)
平成19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
平成19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)
平成19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
平成19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、現在行っていません。

大株主の状況

(本書の日付現在)

名 称	住 所	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	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号	5,100	51.0
ユービーエス・ エイ・ジー	スイス国チューリッヒ市CH8098 バーンホフストラッセ45 (Bahnhofstrasse 45, CH8098, Zurich, Switzerland) スイス国バーゼル市CH4051 エーシオンフォルシュタット1 (Aeschenvorstadt 1, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49.0

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
		自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日
営業収益	百万円	806	2,850	3,261	3,198	3,064
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(806)	(2,850)	(3,261)	(3,144)	(3,064)
営業費用	百万円	423	1,500	1,699	1,697	1,629
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(281)	(1,070)	(1,286)	(1,292)	(1,246)
営業利益	百万円	382	1,350	1,561	1,500	1,434
経常利益	百万円	185	955	959	876	818
当期純利益	(a) 百万円	183	954	958	875	817
純資産額	(b) 百万円	36,713	37,483	37,488	37,404	37,346
(対前期比)	%	(－)	(2.1)	(0.0)	(△0.2)	(△0.2)
総資産額	(c) 百万円	72,921	114,898	112,242	104,245	103,869
(対前期比)	%	(－)	(57.6)	(△2.3)	(△7.1)	(△0.4)
出資総額	百万円	36,529	36,529	36,529	36,529	36,529
(対前期比)	%	(－)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口数	(d) 口	79,035	79,035	79,035	79,035	79,035
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	464,515	474,264	474,324	473,270	472,534
分配総額	(e) 百万円	183	954	958	875	817
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,323	12,072	12,132	11,078	10,342
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,323)	(12,072)	(12,132)	(11,078)	(10,342)
(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 %	0.3 (1.2)	1.0 (2.0)	0.8 (1.7)	0.8 (1.6)	0.8 (1.6)
自己資本利益率	注3 %	0.5 (2.5)	2.6 (5.2)	2.6 (5.1)	2.3 (4.7)	2.2 (4.3)
自己資本比率	(b)/(c) %	50.3	32.6	33.4	35.9	36.0
(対前期増減)		(－)	(△17.7)	(0.8)	(2.5)	(0.1)
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	782	2,501	2,742	2,577	2,500
ネット・プロフィット・マージン 注3	%	22.8	33.5	29.4	27.4	26.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ 注3	倍	7.7	6.1	5.2	5.0	4.9
1口当たりFFO (Funds from Operation) 注3	円	5,582	21,199	21,850	19,569	18,973
FFO倍率 注3	倍	16.7	7.8	6.5	6.7	6.5
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額 注4	円	1,613	12,071	12,132	11,078	10,342
固定資産税等調整後1口当たりFFO 注4	円	4,872	21,199	21,850	19,569	18,973

(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1期は実質的運用日数74日（自平成19年10月19日 至平成19年12月31日）、第2期、第3期、第4期及び第5期は会計計算期間（182日、184日、181日及び184日）により年換算した数値を記載しております。

また、デット・サービス・カバレッジ・レシオについては、資産運用会社の判断により、財務諸表利用者への必要情報の提供に資するため、第3期よりその他参考情報において開示を行うこととしました。なお、第1期、第2期の当該数値については、会計監査人による監査を受けておりません。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。

(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。

総資産経常利益率 注5	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 注5	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5) 第1期の総資産経常利益率及び自己資本利益率の計算において、期首総資産額及び期首純資産額は、平成19年10月19日時点の金額を用いております。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 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）で設立されました。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）いたしました。本投資法人は、上場日の翌日である平成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（準共有持分53%）を始め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を取得し、平成20年2月29日には、インフラ施設としてIIF羽田空港メインテナンスセンターを取得（取得価格41,110百万円）いたしました。また、平成21年3月12日には、IIF武蔵村山ロジスティクスセンターを8,040百万円で売却しております。その結果、平成21年12月31日現在の保有資産は、物流施設7物件、インフラ施設2物件、取得価格の合計は99,110百万円となっております。

(2) 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に委託しております。当期も引き続き、テナントニーズに則った的確な物件管理の実施、資産価値の維持及びテナント各社とのリレーションシップ強化を図り、収益の安定性維持・確保に努めてまいりました。この結果、平成21年12月31日現在の総賃貸可能面積は239,265.49㎡、平均稼働率においては99.9%を維持しております。

(3) 資金調達の概要

①デットファイナンス

本投資法人は、前期、金融環境の変化への対応として総資産に占める有利子負債の割合（LTV）の低下と長期負債比率の向上を実現させました。当期は財務の安定性への底固めの施策として、平成21年10月20日に返済期日が到来した期間1年の借入金を期間3年に借換え、有利子負債の長期化を実現しました。また、平成21年12月25日には新規取引先から期間5年の固定金利借入を行い、平成21年12月30日にこの借入金にて既存短期借入金の一部期限前弁済を実施しました。これらの施策により、長期負債比率の向上及び調達先の多様化を実現しました。この結果、平成21年12月31日現在の短期借入金は24,000百万円、長期借入金は27,500百万円、また劣後投資法人債は8,000百万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も含まれます。）。

②エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施しておりません。

(4) 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3,064百万円、営業利益1,434百万円、経常利益818百万円、当期純利益817百万円となりました。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10,342円となりました。

3. 増資等の状況

当期において増資等は行っておりません。前期以前における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

(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) 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 1 期（注）	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
決算年月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月	平成21年12月
最高	481,000円	479,000円	382,000円	286,000円	273,900円
最低	420,000円	317,000円	220,000円	180,100円	228,000円
期末終値	461,000円	332,000円	280,900円	265,000円	245,400円

（注）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へ上場いたしました。

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10,342円となりました。

	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
	自 平成19年3月26日 至 平成19年12月31日	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
当期純利益総額	183,630千円	954,107千円	958,833千円	875,587千円	817,332千円
利益留保額	31千円	29千円	10千円	47千円	0千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	183,598千円 （2,323円）	954,110千円 （12,072円）	958,852千円 （12,132円）	875,549千円 （11,078円）	817,379千円 （10,342円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	183,598千円 （2,323円）	954,110千円 （12,072円）	958,852千円 （12,132円）	875,549千円 （11,078円）	817,379千円 （10,342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

運用全般に関しては、引き続きテナントとのリレーションシップ強化に努め、テナントニーズを速やかに、かつ的確に捉えつつ、テナントの満足度向上に繋がる各施設の仕様に準じた適正な修繕・資本的支出工事を実施し、物件価値の維持・向上に努めてまいります。財務面に関して、当期は有利子負債の長期化及び調達先の多様化を実現し、財務の安定性を向上させました。次期は分配金の上昇に向けて、アセットカテゴリーごとに異なる投資環境を活用し、競合が多いアセットカテゴリーから、競合が少なく有利な利回りで購入できるアセットカテゴリーへの資産入替を行い、収益力の向上を目指します。

6. 決算後に生じた重要な事実

主要取引先の会社更生手続開始決定

本投資法人が保有しているIIF羽田空港メンテナンスセンターのテナントである株式会社日本航空インターナショナルは、平成22年1月19日付で東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、同手続の開始決定を受けております。

また、平成22年1月19日付で同社より、更生手続開始後、取引継続期間中に発生した債務については、従前の取引条件に従い支払われる旨の文書を受領しており、平成22年2月12日までに、同社からの賃料共益費等の不払い、遅滞、減額請求等はありません。

なお、当期における本投資法人の営業収益に占める同社の割合は43.6%となっております。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
	(平成19年12月31日)	(平成20年6月30日)	(平成20年12月31日)	(平成21年6月30日)	(平成21年12月31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	79,035口	79,035口	79,035口
投資主数	3,432人	3,348人	3,422人	3,985人	4,173人

2. 投資口に関する事項

平成21年12月31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)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合(%) (注)
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	9,600	12.14
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	品川区東品川2丁目3-14	6,400	8.09
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	5,432	6.87
UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	100 LIVERPOOL STREET, LONDON, EC2M 2RH UNITED KINGDOM	5,200	6.57
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	6.32
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目11	3,205	4.05
株式会社大光銀行	長岡市大手通1丁目5-6	1,480	1.87
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	1,345	1.70
株式会社徳島銀行	徳島市富田浜1丁目16	1,333	1.68
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	1,319	1.66
合 計		40,314	51.00

(注) 発行済投資口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・春木法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	10,000千円

(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おりません。
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。

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	住友信託銀行株式会社
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)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行
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

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	前期 (平成21年6月30日)		当期 (平成21年12月31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	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	42,349	40.6	42,087	40.5
			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	38,066	36.5	37,784	36.4
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,286	1.2	1,274	1.2
			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	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	18,321	17.6	18,200	17.5
			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				100,023	95.9	99,347	95.6
預金・その他の資産				4,221	4.1	4,521	4.4
資産総額計				104,245	100.0	103,869	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. 主要な保有資産

平成21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	42,087	81,995.81	81,995.81	100.0	43.6	インフラ施設
IIF 神戸地域冷暖房センター	18,200	11,189.36	10,909.23	97.5	12.3	インフラ施設
IIF 東雲 ロジスティクスセンター（注4）	13,633	27,493.29	27,493.29	100.0	13.0	物流施設
IIF 船橋 ロジスティクスセンター	8,559	42,336.00	42,336.00	100.0	11.0	物流施設
IIF 野田 ロジスティクスセンター	6,306	38,828.10	38,828.10	100.0	7.9	物流施設
IIF 新砂 ロジスティクスセンター	5,345	5,741.75	5,741.75	100.0	5.3	物流施設
IIF 厚木 ロジスティクスセンター	1,985	10,959.68	10,959.68	100.0	2.5	物流施設
IIF 越谷 ロジスティクスセンター	1,954	10,113.50	10,113.50	100.0	2.4	物流施設
IIF 西宮 ロジスティクスセンター	1,274	10,608.00	10,608.00	100.0	2.0	物流施設
合 計	99,347	239,265.49	238,985.36	99.9	100.0	

(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) 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。

3. 不動産等組入資産明細

平成21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	14,000	13,633
IIF 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	不動産 信託受益権	42,336.00	9,670	8,559
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	6,560	6,306
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	5,540	5,345
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	2,140	1,985
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	2,100	1,954
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	1,430	1,274
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	11,189.36	16,300	18,200
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5番1号、2号	不動産	81,995.81	38,300	42,087
合 計			239,265.49	96,040	99,347

(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算定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	前 期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日				当 期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21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)	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	12.6	1	100.0	397	13.0
IIF 武蔵村山 ロジスティクスセンター（注3）	－	－	108	3.5	－	－	－	－
IIF 船橋 ロジスティクスセンター	2	100.0	340	10.8	2	100.0	338	11.0
IIF 野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	242	7.7	2	100.0	241	7.9
IIF 新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.2	1	100.0	163	5.3
IIF 厚木 ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.4	1	100.0	74	2.5
IIF 越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.4	1	100.0	74	2.4
IIF 西宮 ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.9	1	100.0	59	2.0
IIF 神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.0	1	97.5	378	12.3
IIF 羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,303	41.5	1	100.0	1,335	43.6
合 計(注4)	11	99.9	3,144	100.0	11	99.9	3,064	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) IIF 武蔵村山ロジスティクスセンターについては、平成21年2月26日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、平成21年3月12日付で当該譲渡を完了しております。
(注4) 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. 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21年12月31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 西宮 ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	北面外壁改修	平成22年5月	6	—	—
IIF 新砂 ロジスティクスセンター	東京都江東区	樋支持金物 交換	平成22年5月	3	—	—
IIF 越谷 ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	照明器具更新	平成22年6月	33	—	—

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6百万円であり、費用に区分された修繕費1百万円と合わせ、合計8百万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 新砂 ロジスティクスセンター	東京都江東区	外部階段補修	平成21年8月～9月	1
IIF 神戸地域冷暖房 センター	兵庫県神戸市中央区	ゴンドラワイヤー取替 ・ブレーキ整備	平成21年12月	1
その他	—	—	—	3
合 計				6

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 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
	自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日
前期末積立金残高	—	54	127	206	144
当期積立額	54	93	93	88	88
当期積立金取崩額	—	20	13	150	8
次期繰越額	54	127	206	144	224

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 4 期	第 5 期
	自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日
(a) 資産運用報酬	322,257	314,737
(b) 資産保管委託報酬	5,346	5,219
(c) 一般事務委託報酬	21,305	20,772
(d) 役員報酬	5,820	5,820
(e) その他費用	50,508	37,079
合 計	405,237	383,628

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	前期末 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						
短期借入金	平成20年 10月20日	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,050	—	1.1	平成21年 10月20日	期限 一括 (注2)	(注3) 無担保 無保証
		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	—				
	平成21年 2月27日	株式会社三菱東京UFJ銀行	9,788	9,035	0.9	平成22年 2月26日 (注4)	期限 一括 (注2)	(注3) 無担保 無保証
		三菱UFJ信託銀行株式会社	9,024	8,330				
		住友信託銀行株式会社	7,188	6,635				
	小計		36,500	24,000				
長期借入金(注6)	平成19年 10月19日	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,800	4,800	0.9	平成22年 10月19日	期限 一括 (注2)	(注5) 無担保 無保証
		三菱UFJ信託銀行株式会社	4,425	4,425				
		住友信託銀行株式会社	3,525	3,525				
	平成21年 10月20日	株式会社あおぞら銀行	2,250	2,250	1.8	平成24年 10月19日	期限 一括 (注2)	(注3) 無担保 無保証
		株式会社三菱東京UFJ銀行	—	4,050				
		三菱UFJ信託銀行株式会社	—	3,675				
	平成21年 12月25日	住友信託銀行株式会社	—	2,775	1.7	平成26年 12月25日	期限 一括 (注2)	(注3) 無担保 無保証
		アメリカン・ライフ・ インシュアランス・カンパニー	—	2,000				
	小計		15,000	27,500				
合 計			51,500	51,500				

(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) 返済方法については、利払期日において、元本の(一部)返済を可能としております。
(注3) 資金使途は、借入金の借換資金です。
(注4) 平成21年12月30日に一部期限前弁済をしております。
(注5) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注6) 長期借入金には1年内に返済予定の長期借入金を含みます。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%) (注1)	償還期限	償還方法	使途	摘要
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)	平成21年 2月27日	8,000	8,000	3.2	平成26年 2月27日	期限 一括 (注2)	(注3) 無担保 無保証	
合 計		8,000	8,000					

(注1) 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) 償還方法については、利払期日において、元金の全部または一部の償還を行うことが可能となっております。また、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。
(注3) 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

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

該当事項はありません。

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、概ね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

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(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

該当事項はありません。

なお、支払手数料等の他、当期中に三菱商事株式会社に対する投資法人債利息129,561千円を計上しております。

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

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）は、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、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

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%

（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期末日の終値により算出しております。

2. お知らせ

該当事項はありません。

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21年6月30日	当期 平成21年12月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,568,586	2,787,576
信託現金及び信託預金	1,102,409	1,200,436
営業未収入金	153,180	8,862
前払費用	225,449	194,931
繰延税金資産	20	17
未収消費税等	—	82,414
その他	97	246
流動資産合計	4,049,743	4,274,485
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,255,249	23,255,249
減価償却累計額	△739,288	△1,001,222
建物（純額）	22,515,961	22,254,026
信託建物	26,251,974	26,258,564
減価償却累計額	△1,363,852	△1,754,179
信託建物（純額）	24,888,122	24,504,384
信託構築物	490,517	490,517
減価償却累計額	△105,462	△135,445
信託構築物（純額）	385,055	355,072
信託工具、器具及び備品	435	435
減価償却累計額	△30	△52
信託工具、器具及び備品（純額）	405	383
信託土地	32,399,952	32,399,952
有形固定資産合計	80,189,496	79,513,819
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	50,602	162,813
投資その他の資産合計	60,602	172,813
固定資産合計	100,084,064	99,520,599
繰延資産		
投資口交付費	85,690	51,414
投資法人債発行費	25,566	22,826
繰延資産合計	111,256	74,241
資産合計	104,245,064	103,869,325

(単位：千円)

	前期（ご参考） 平成21年6月30日	当期 平成21年12月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	141,333	2,205
短期借入金	36,500,000	24,000,000
1年内返済予定の長期借入金	—	15,000,000
未払金	191,823	188,598
未払費用	90,139	86,323
未払法人税等	363	765
未払消費税等	217,279	—
前受金	480,709	533,113
その他	5,089	6,322
流動負債合計	37,626,738	39,817,330
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
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
固定負債合計	29,213,359	26,705,245
負債合計	66,840,097	66,522,575
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,529,370	36,529,370
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	875,597	817,380
剰余金合計	875,597	817,380
投資主資本合計	37,404,967	37,346,750
純資産合計 ※2	37,404,967	37,346,750
負債純資産合計	104,245,064	103,869,325

(単位：千円)

		前期（ご参考）		当期	
		自 至	平成21年 1 月 1 日 平成21年 6 月30日	自 至	平成21年 7 月 1 日 平成21年12月31日
営業収益					
賃貸事業収入	※ 1		3,144,643		3,064,596
不動産等売却益	※ 2		54,101		—
営業収益合計			3,198,744		3,064,596
営業費用					
賃貸事業費用	※ 1		1,292,663		1,246,364
資産運用報酬			322,257		314,737
役員報酬			5,820		5,820
資産保管手数料			5,346		5,219
一般事務委託手数料			21,305		20,772
その他営業費用			50,508		37,079
営業費用合計			1,697,900		1,629,992
営業利益			1,500,844		1,434,603
営業外収益					
受取利息			3,347		984
その他			1		0
営業外収益合計			3,348		984
営業外費用					
支払利息			314,847		261,315
投資法人債利息	※ 3		90,097		129,561
投資法人債発行費償却			2,282		2,739
融資関連費用			184,248		187,299
投資口交付費償却			34,276		34,276
その他			1,832		2,099
営業外費用合計			627,584		617,290
経常利益			876,608		818,297
税引前当期純利益			876,608		818,297
法人税、住民税及び事業税			1,022		962
法人税等調整額			△1		2
法人税等合計			1,021		965
当期純利益			875,587		817,332
前期繰越利益			10		47
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			875,597		817,380

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自 至	平成21年 1 月 1 日 平成21年 6 月30日	自 至	平成21年 7 月 1 日 平成21年12月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		36,529,370		36,529,370
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高 ※ 1		36,529,370		36,529,370
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		958,862		875,597
当期変動額				
剰余金の配当		△958,852		△875,549
当期純利益		875,587		817,332
当期変動額合計		△83,265		△58,217
当期末残高		875,597		817,380
剰余金合計				
前期末残高		958,862		875,597
当期変動額				
剰余金の配当		△958,852		△875,549
当期純利益		875,587		817,332
当期変動額合計		△83,265		△58,217
当期末残高		875,597		817,380
投資主資本合計				
前期末残高		37,488,232		37,404,967
当期変動額				
剰余金の配当		△958,852		△875,549
当期純利益		875,587		817,332
当期変動額合計		△83,265		△58,217
当期末残高		37,404,967		37,346,750
純資産合計				
前期末残高		37,488,232		37,404,967
当期変動額				
剰余金の配当		△958,852		△875,549
当期純利益		875,587		817,332
当期変動額合計		△83,265		△58,217
当期末残高		37,404,967		37,346,750

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 平成21年 6 月30日	当期 平成21年12月31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. 同左
※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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日		当期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入		賃料収入	
3,098,498		3,021,811	
受取水道光熱費		受取水道光熱費	
33,328		29,879	
その他賃貸収入		その他賃貸収入	
12,816		12,905	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
3,144,643		3,064,596	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
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		プロパティ・マネジメント報酬	
8,350		8,100	
建物管理委託費		建物管理委託費	
12,089		12,039	
水道光熱費		水道光熱費	
34,494		32,329	
公租公課		公租公課	
210,098		238,739	
損害保険料		損害保険料	
9,220		8,927	
修繕費		修繕費	
7,999		1,801	
減価償却費		減価償却費	
725,188		682,267	
信託報酬		信託報酬	
8,947		8,280	
借地料		借地料	
275,947		253,565	
その他諸経費		その他諸経費	
324		312	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
1,292,663		1,246,364	
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	
1,851,980		1,818,232	
※2. 不動産等売却益の内訳			
(単位：千円)			
不動産等売却収入			
8,040,000			
不動産等売却原価			
7,819,510			
その他売却費用			
166,388			
不動産等売却益			
54,101			
※3. 主要投資主との取引		※3. 主要投資主との取引	
(単位：千円)		(単位：千円)	
営業取引以外の取引によるもの		営業取引以外の取引によるもの	
投資法人債利息		投資法人債利息	
90,097		129,561	

〔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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日		当期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数		※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		発行する投資口の総数	
4,000,000口		4,000,000口	
発行済投資口数		発行済投資口数	
79,035口		79,035口	

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日		当期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21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		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)		(単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
(流動)		(流動)	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
20		17	
合計		合計	
20		17	
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
20		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		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：％)		(単位：％)	
法定実効税率		法定実効税率	
39.33		39.33	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△39.28		△39.28	
その他		その他	
0.07		0.07	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.12		0.12	

〔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21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日		当期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成21年1月1日　至平成21年6月30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) (注4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
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	12.14%	投資法人債の 発行（注1）	8,000,000	投資法人債	8,000,000
				投資法人債利息 の支払（注1）	90,097	未払費用	90,097
利害 関係人等	三菱商事 ロジスティクス 株式会社	物流サー ビス業	－	不動産等の賃貸 （注2）	399,933	営業未収入金	4,317
						前受金	65,933
						信託預り敷金 及び保証金	376,761
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 借入（注3）	9,400,000	短期借入金	9,963,000
				短期借入金の 返済	12,087,000		
				－	－	長期借入金	3,525,000
				利息の支払（注3）	80,097	－	－
				利息の受取	2,415	－	－

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) 市場の実勢に基づいて、決定しております。
(注3) 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。

当期（自平成21年7月1日　至平成21年12月31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) (注4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
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 12.14% 間接 0.75%	－	－	投資法人債	8,000,000
				投資法人債利息 の支払（注1）	129,561	未払費用	84,146
利害 関係人等	三菱商事 ロジスティクス 株式会社	物流サー ビス業	－	不動産等の賃貸 （注2）	398,091	営業未収入金	4,422
						前受金	65,933
						信託預り敷金 及び保証金	376,761
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	3,328,000	短期借入金	6,635,000
				－	－	1年内返済 予定の長期 借入金	3,525,000
				長期借入金の 借入（注3）	2,775,000	長期借入金	2,775,000
				利息の支払（注3）	68,393	未払費用	370

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) 市場の実勢に基づいて、決定しております。
(注3) 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。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自　平成21年 1 月 1 日 至　平成21年 6 月30日		当期 自　平成21年 7 月 1 日 至　平成21年12月31日	
1口当たり純資産額	473,270円	1口当たり純資産額	472,534円
1口当たり当期純利益	11,078円	1口当たり当期純利益	10,341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。		同左	
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21年 1 月 1 日 至　平成21年 6 月30日	当期 自　平成21年 7 月 1 日 至　平成21年12月31日
当期純利益	875,587千円	817,332千円
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	875,587千円	817,332千円
期中平均投資口数	79,035口	79,035口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自　平成21年 1 月 1 日 至　平成21年 6 月30日	当期 自　平成21年 7 月 1 日 至　平成21年12月31日
該当事項はありません。	主要取引先の会社更生手続開始決定 本投資法人が保有しているIIF羽田空港メンテナンスセンターのテナントである株式会社日本航空インターナショナルは、平成22年1月19日付で東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、同手続の開始決定を受けております。 また、平成22年1月19日付で同社より、更生手続開始後、取引継続期間中に発生した債務については、従前の取引条件に従い支払われる旨の文書を受領しており、平成22年2月12日までに、同社からの賃料共益費等の不払い、遅滞、減額請求等はありません。 なお、当期における本投資法人の営業収益に占める同社の割合は43.6%となっております。

(単位：円)		
	前期 (ご参考) 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	当期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日
I 当期末処分利益	875,597,482	817,380,147
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	875,549,730 (11,078)	817,379,970 (10,342)
III 次期繰越利益	47,752	177
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の趣旨に基づき、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、かつ、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875,549,730円を利益分配金として分配しております。	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の趣旨に基づき、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817,379,970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22年2月12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
業務執行社員 公認会計士 板野明弘

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内和徳

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21年7月1日から平成21年12月31日までの第5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。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び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。この計算書類、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作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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（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。）が、法令及び規約に従い、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。

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 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	当期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日
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
減価償却費	725,188	682,267
投資法人債発行費償却	2,282	2,739
投資口交付費償却	34,276	34,276
受取利息	△3,347	△984
支払利息	404,944	390,876
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△144,214	144,318
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	61	—
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△82,414
前払費用の増減額 (△は増加)	△103,885	30,518
長期前払費用の増減額 (△は増加)	11,690	△112,211
営業未払金の増減額 (△は減少)	123,585	△137,867
未払金の増減額 (△は減少)	△13,072	△74
未払費用の増減額 (△は減少)	△54	72
未払消費税等の増減額 (△は減少)	86,645	△217,279
前受金の増減額 (△は減少)	△77,347	52,404
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,148	△8,113
信託有形固定資産の売却による減少額	7,819,510	—
その他	△7,689	△119
小 計	9,727,036	1,596,704
利息の受取額	3,347	984
利息の支払額	△316,931	△394,764
法人税等の支払額	△658	△560
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,412,793	1,202,364
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
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	225	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△312,166	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△438,861	△7,850
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	—
短期借入金の返済による支出	△49,800,000	△12,500,000
長期借入れによる収入	—	12,500,000
投資法人債の発行による収入	8,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△24,698	△3,150
分配金の支払額	△957,592	△874,346
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,782,291	△877,496
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	191,641	317,018
現金及び現金同等物の期首残高	3,479,354	3,670,995
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	3,670,995	3,988,013

(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。

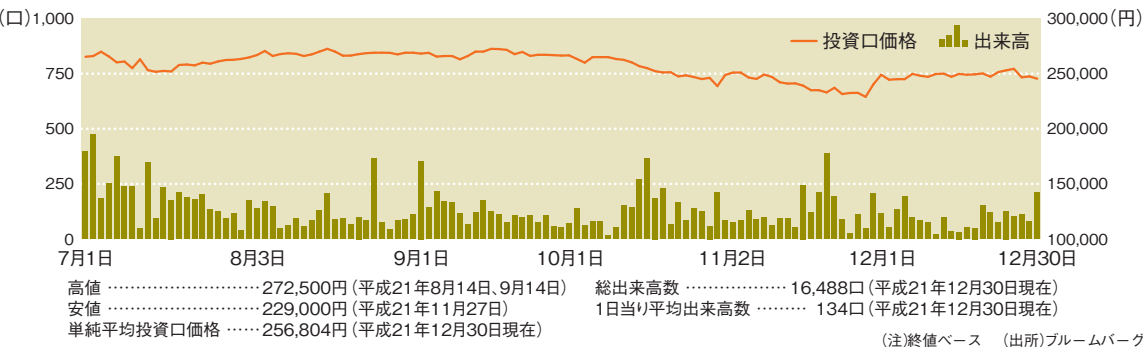
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

	前期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	当期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31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。	同左

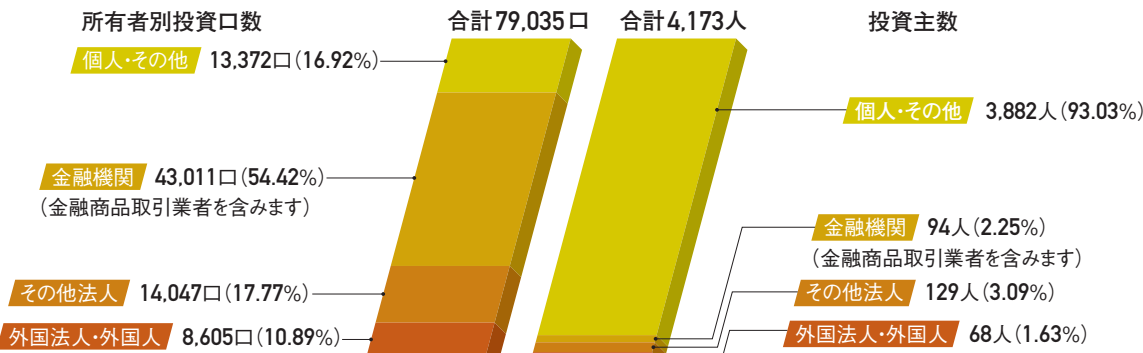
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	当期 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21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 (単位：千円) (平成21年6月30日) 現金及び預金 2,568,586 信託現金及び信託預金 1,102,409 現金及び現金同等物 3,670,995	※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) (平成21年12月31日) 現金及び預金 2,787,576 信託現金及び信託預金 1,200,436 現金及び現金同等物 3,988,013

投資口価格の推移（平成21年12月30日まで）（注）



投資主の状況（平成21年12月31日現在）



主な投資主の状況（平成21年12月31日現在）

	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%) (注)
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)	6,400	8.09
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5,432	6.87
4	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	6.57
5	株式会社日本政策投資銀行	5,000	6.32
6	株式会社北洋銀行	3,205	4.05
7	株式会社大光銀行	1,480	1.87
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,345	1.70
9	株式会社徳島銀行	1,333	1.68
10	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,319	1.66
11	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1,256	1.58
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)	791	1.00
16	株式会社北海道銀行	716	0.90
17	株式会社岐阜銀行	651	0.82
18	株式会社愛知銀行	616	0.77
19	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ル	608	0.76
20	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
	合 計	48,367	61.19

(注) 保有比率は小数点第三位を切り捨てて表示しています。

住所等の変更手続きについて

ご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。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（フリーダイヤル：0120-232-711）にお問い合わせ下さい。

分配金について

「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下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は「分配金領収証」に同封しております「分配金振込指定書」に必要事項をご記入の上、三菱UFJ信託銀行証券代行部（下記の送付先ご参照）へご返送下さい。

投資主メモ

決算期日	毎年12月末日、6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12月末日、6月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ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 電話：0120-232-711（フリーダイヤル）
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店

ホームページによる情報提供

産業ファンド投資法人では、ホームページの充実に注力し、投資主の皆様への的確な情報をタイムリーにお届けできるよう努めています。ポートフォリオの状況や各種ディスクロージャー資料などを随時更新し、投資主の皆様へのニーズに対応した情報提供を進めてまいりますので、ぜひご活用下さい。

産業ファンド投資法人ウェブサイト

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

IRスケジュール

平成22年2月15日 平成21年12月期決算短信公表

平成22年2月16日 平成21年12月期決算説明会

平成22年3月17日 分配金支払開始

平成22年8月中旬 平成22年6月期決算短信公表(予定)

平成22年8月中旬 平成22年6月期決算説明会(予定)

平成22年9月中旬 分配金支払開始(予定)



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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