

2010年6月期(第6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

2010年6月期末貸借対照表

(千円)

	前期 (2009年12月)	当期 (2010年6月)	増減 金額	前期比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,787,576	7,004,678	4,217,101	
信託現金及び信託預金	1,200,436	1,030,003	△170,433	
営業未収入金	8,862	139,813	130,951	
前払費用	194,931	196,739	1,808	
繰延税金資産	17	19	2	
未収消費税等	82,414	—	△82,414	
その他	246	91	△154	
流動資産合計	4,274,485	8,371,347	4,096,861	95.8
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	22,254,026	21,992,091	△261,934	
土地	—	1,215,241	1,215,241	
信託建物（純額）	24,504,384	19,475,445	△5,028,939	
信託構築物（純額）	355,072	202,558	△152,513	
信託工具、器具及び備品（純額）	383	361	△21	
信託土地	32,399,952	33,282,269	882,317	
有形固定資産合計	79,513,819	76,167,969	△3,345,849	△4.2
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	162,813	211,744	48,931	
投資その他の資産合計	172,813	221,744	48,931	28.3
固定資産合計	99,520,599	96,223,680	△3,296,918	△3.3
繰延資産				
投資口交付費	51,414	17,138	△34,276	
投資法人債発行費	22,826	20,087	△2,739	
繰延資産合計	74,241	37,225	△37,015	△49.9
資産合計	103,869,325	104,632,253	762,927	0.7

(千円)

	前期 (2009年12月)	当期 (2010年6月)	増減 金額	前期比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	2,205	132,329	130,124	
短期借入金	24,000,000	14,000,000	△10,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	—	
未払金	188,598	192,548	3,949	
未払費用	86,323	81,417	△4,906	
未払法人税等	765	821	56	
未払消費税等	—	284,730	284,730	
前受金	533,113	456,853	△76,260	
その他	6,322	7,519	1,196	
流動負債合計	39,817,330	30,156,220	△9,661,110	△24.3
固定負債				
投資法人債	8,000,000	8,000,000	—	
長期借入金	12,500,000	22,500,000	10,000,000	
預り敷金及び保証金	973,369	1,015,609	42,240	
信託預り敷金及び保証金	5,109,220	5,033,380	△75,840	
その他	122,654	114,525	△8,128	
固定負債合計	26,705,245	36,663,516	9,958,270	37.3
負債合計	66,522,575	66,819,736	297,160	0.4
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				
当期未処分利益				
又は当期未処理損失(△)	817,380	1,283,146	465,766	
剰余金合計	817,380	1,283,146	465,766	57.0
投資主資本合計	37,346,750	37,812,516	465,766	1.2
純資産合計	37,346,750	37,812,516	465,766	1.2
負債純資産合計	103,869,325	104,632,253	762,927	0.7

(注1) 前期(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2) 当期(2010年6月期)は2010年1月1日より2010年6月30日まで(運用日数181日間)です。

2010年6月期損益計算書

	(千円)			
	前期 (2009年12月期)	当期 (2010年6月期)	増減 金額	前期比 (%)
営業収益				
貸貸事業収入	3,064,596	2,980,654	△ 83,942	
不動産等売却益	—	459,734	459,734	
営業収益合計	3,064,596	3,440,389	375,792	12.3
営業費用				
貸貸事業費用	1,246,364	1,181,069	△ 65,294	
資産運用報酬	314,737	310,869	△ 3,867	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,219	5,217	△ 1	
一般事務委託手数料	20,772	21,054	282	
その他営業費用	37,079	52,379	15,299	
営業費用合計	1,629,992	1,576,409	△ 53,582	△ 3.3
営業利益	1,434,603	1,863,979	429,375	29.9
営業外収益				
受取利息	984	927	△ 57	
還付加算金	—	972	972	
その他	0	—	△ 0	
営業外収益合計	984	1,899	914	92.9
営業外費用				
支払利息	261,315	280,959	19,643	
投資法人債利息	129,561	120,689	△ 8,871	
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	—	
融資関連費用	187,299	141,700	△ 45,598	
投資口交付費償却	34,276	34,276	—	
その他	2,099	1,363	△ 736	
営業外費用合計	617,290	581,727	△ 35,563	△ 5.8
経常利益	818,297	1,284,151	465,853	56.9
税引前当期純利益	818,297	1,284,151	465,853	56.9
法人税、住民税及び事業税	962	1,006	44	
法人税等調整額	2	△ 2	△ 5	
法人税等合計	965	1,004	39	4.1
当期純利益	817,332	1,283,146	465,814	57.0
前期繰越利益	47	0	△ 47	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	817,380	1,283,146	465,766	

(注1) 前期(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2) 当期(2010年6月期)は2010年1月1日より2010年6月30日まで(運用日数181日間)です。

2010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)		
	前期 (2009年12月期)	当期 (2010年6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	818,297	1,284,151	465,853
減価償却費	682,267	623,815	△58,451
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	—
投資口交付費償却	34,276	34,276	—
受取利息	△984	△927	57
支払利息	390,876	401,648	10,771
営業未収入金の増減額 (△は増加)	144,318	△130,951	△275,269
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△82,414	82,414	164,828
前払費用の増減額 (△は増加)	30,518	△1,808	△32,326
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△112,211	△48,931	63,280
営業未払金の増減額 (△は減少)	△137,867	130,124	267,991
未払金の増減額 (△は減少)	△74	3,949	4,024
未払費用の増減額 (△は減少)	72	△72	△144
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△217,279	284,730	502,010
前受金の増減額 (△は減少)	52,404	△76,260	△128,664
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,113	△8,128	△15
信託有形固定資産の売却による減少額	—	8,500,995	8,500,995
その他	△119	181	301
小 計	1,596,704	11,081,946	9,485,241
利息の受取額	984	927	△57
利息の支払額	△394,764	△406,482	△11,718
法人税等の支払額	△560	△950	△390
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,202,364	10,675,439	9,473,075

	(千円)		
	前期 (2009年12月期)	当期 (2010年6月期)	増 減
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	—	△1,215,241	△1,215,241
信託有形固定資産の取得による支出	△7,850	△4,563,719	△4,555,869
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	42,240	42,240
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	276,150	276,150
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△351,990	△351,990
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,850	△5,812,561	△5,804,711
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	—	14,000,000	14,000,000
短期借入金の返済による支出	△12,500,000	△24,000,000	△11,500,000
長期借入れによる収入	12,500,000	10,000,000	△2,500,000
投資法人債発行費の支出	△3,150	—	3,150
分配金の支払額	△874,346	△816,210	58,136
財務活動によるキャッシュ・フロー	△877,496	△816,210	61,286
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	317,018	4,046,668	3,729,650
現金及び現金同等物の期首残高	3,670,995	3,988,013	317,018
現金及び現金同等物の期末残高	3,988,013	8,034,682	4,046,668

(注1) 前期(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2) 当期(2010年6月期)は2010年1月1日より2010年6月30日まで(運用日数181日間)です。

	(千円)		
	前期 (2009年12月)	当期 (2010年6月)	増 減
当期未処分利益	817,380	1,283,146	465,766
分配金の額	817,379	1,283,133	465,754
投資口1口当たり分配金の額 (円)	10,342	16,235	5,893
次期繰越利益 (円)	177	13,719	13,542

各物件の収益状況

(百万円)

勘定科目	L1(東雲)		L3(船橋)(注3)		L4(野田)		L5(新砂)		L6(厚木)		L7(越谷)	
	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	313	134	225	225	163	163	74	74	74	74
その他	-	2	24	10	16	15	-	-	0	0	0	0
収益 計	397	399	338	145	241	240	163	163	74	74	74	74
管理業務費	0	0	7	2	6	6	0	0	0	0	0	0
給水光熱費	-	-	18	9	10	9	-	-	-	-	-	-
公租公課	29	30	27	25	23	23	16	16	6	6	4	4
修繕費	-	2	-	-	-	0	-	-	-	0	0	0
その他	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
費用 計	31	35	54	37	41	40	18	18	8	8	7	6
NOI	365	364	283	108	200	199	144	144	66	66	67	67
減価償却費	46	46	116	58	58	58	13	13	31	31	17	17
不動産賃貸事業利益	319	317	167	50	141	141	131	131	34	34	49	49
敷金	1,457	1,457	313	-	225	225	84	84	74	74	22	22
保証金	-	-	-	-	-	-	347	308	-	-	-	-
期末預り金	1,457	1,457	313	-	225	225	431	393	74	74	22	22

(百万円)

勘定科目	L8(西宮)		L9(習志野)		F1(戸塚)		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	前期	当期		
賃料	59	59	-	30	-	69	377	377	1,335	1,342	3,021	2,950
その他	-	-	-	-	-	0	1	1	-	0	42	30
収益 計	59	59	-	30	-	69	378	378	1,335	1,342	3,064	2,980
管理業務費	0	0	-	0	-	0	0	0	1	1	20	15
給水光熱費	-	-	-	-	-	-	3	2	-	-	32	20
公租公課	8	8	-	0	-	-	13	13	108	108	238	236
修繕費	-	0	-	-	-	-	1	3	-	-	1	7
その他	1	1	-	0	-	0	1	1	259	266	271	277
費用 計	11	11	-	0	-	0	20	21	369	376	564	557
NOI	48	48	-	30	-	68	357	356	965	966	2,500	2,423
減価償却費	11	11	-	-	-	-	124	124	261	261	682	623
不動産賃貸事業利益	37	37	-	30	-	68	233	232	704	704	1,818	1,799
敷金	89	89	-	41	-	276	2,493	2,493	973	973	5,735	5,739
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	347	308
期末預り金	89	89	-	41	-	276	2,493	2,493	973	973	6,082	6,048

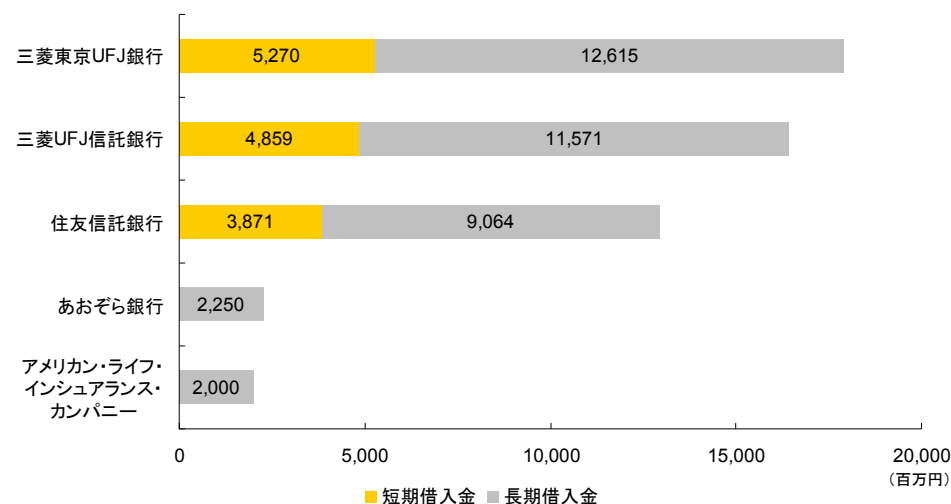
(注1) 前期(2009年12月期)は2009年7月1日より2009年12月31日まで(運用日数184日間)です。

(注2) 当期(2010年6月期)は2010年1月1日より2010年6月30日まで(運用日数181日間)です。

(注3) 2010年3月9日付で本物件の譲渡契約を締結し、2010年3月19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(注) (%)	返済期限
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2010年2月26日	5,270	0.8	2011年2月28日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,859		
	住友信託銀行株式会社		3,871		
	小計		14,000		
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2007年10月19日	4,800	0.8	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
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2010年2月26日	3,765	1.2	2013年2月28日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,471		
	住友信託銀行株式会社		2,764		
	小計		37,500		
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(注)	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) 2010年2月27日から2010年8月31日までの期間における適用金利は、2.953130%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 ^(注)	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
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
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	6,500百万円	5,300百万円
建築時期	2006年2月8日	2006年3月17日	1998年6月12日
総賃貸可能面積	51,874.14㎡	38,828.10㎡	5,741.75㎡
土地面積	30,283.33㎡	26,551.63㎡	15,615.00㎡
延床面積	本棟:34,415.56㎡ 附属建物:2棟合計11.42㎡	38,828.10㎡	本棟:5,620.97㎡ 附属建物:120.78㎡
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	鉄筋コンクリート・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
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 三菱電機ロジスティクス株式会社	佐川急便株式会社

(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-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	L-8 IIF西宮ロジスティクスセンター
物件写真			
所在地	神奈川県厚木市長谷字依胡田六丁目19番	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
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	2,100百万円	2,000百万円	1,300百万円
建築時期	2005年1月31日	1985年9月30日	1997年5月15日
総賃貸可能面積	10,959.68㎡	10,113.50㎡	10,608.00㎡
土地面積	5,648.48㎡	8,581.86㎡	9,997.84㎡
延床面積	10,076.58㎡	9,688.47㎡	本棟:10,608.00㎡ 附属建物:9.00㎡
構造と階数	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	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	三菱商事ロジスティクス株式会社	株式会社ロジワン	鈴與株式会社

保有物件の概要③

物件名称	L-9 IIF習志野ロジスティクスセンター(底地) ^(注)	F-1 IIF戸塚テクノロジーセンター(底地) ^(注)
物件写真		
所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町字内久祢344番1他
取得年月	2010年2月16日	2010年3月31日
取得価格	1,190百万円	4,500百万円
建築時期	—	—
総賃貸可能面積	19,834.71㎡(賃貸借契約書)	31,442.47㎡(賃貸借契約書)
土地面積	19,834.00㎡(登記簿)	31,442.47㎡(登記簿)
延床面積	—	—
構造と階数	—	—
賃借人	鹿島リース株式会社/JA三井リース建物株式会社	大成建設株式会社

(注)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。

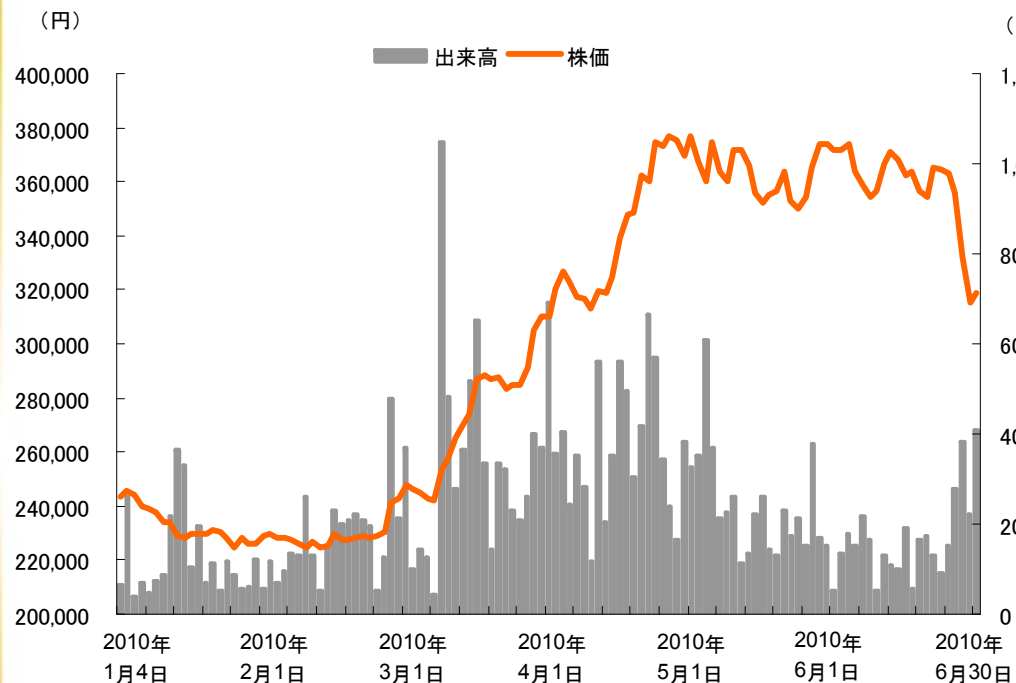
保有物件の概要④

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	(注) 6,002.21㎡	—
延床面積	(注) 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	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	M1:(本棟)鉄骨造垂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)鉄骨造垂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

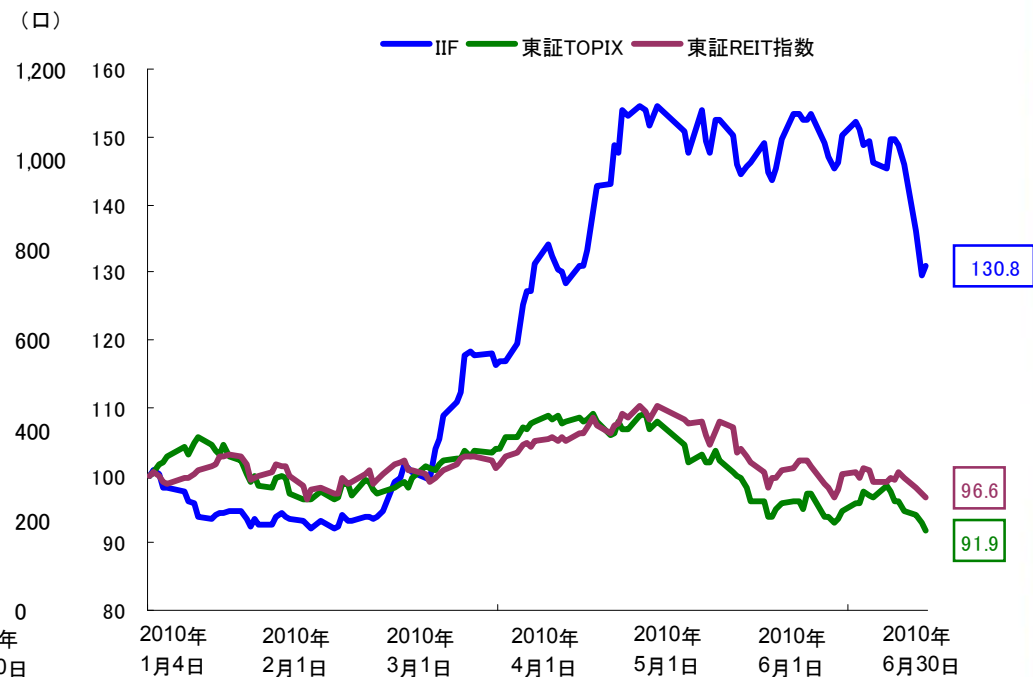
■ 期初来投資口価格の推移(2010年1月4日~6月30日)



高値	376,500円	(2010年 4月26日)
		(2010年 4月30日)
安値	224,800円	(2010年 2月10日)
		(2010年 2月15日)
単純平均投資口価格	229,914円	(2010年 6月30日現在)
総出来高数	28,650口	(2010年 6月30日現在)
1日当り平均出来高数	237口	(2010年 6月30日現在)

(注) 終値ベース
出所: Bloomberg

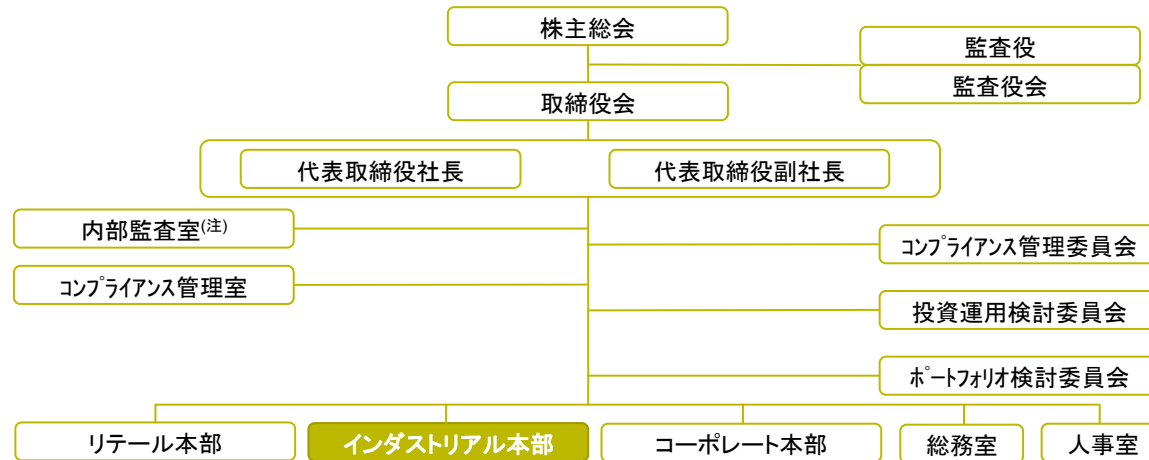
■ 期初来相対投資口価格推移(注1、2)



(注1) 終値ベース
(注2) 2010年1月4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



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、副社長が兼任しています。

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	旧投信法第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	旧投信法第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)
2010年3月1日	金融商品取引法第35条第3項に基づき、同条第2項第4号及び第7号に規定される兼業業務の届出

(注)当該業務は、現在行っていない。

資産運用会社:
役職員数85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	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名
公認会計士	1名
税理士	3名
MBA(米・英を含む)	3名

(注) 2010年8月1日現在

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) 2010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)