



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

産

第6期 資産運用報告

平成22年6月期〔自平成22年1月1日 至平成22年6月30日〕



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	2
第6期のサマリー	3
IIF フォーカス：	
資産入替と収益力の向上	5
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

第6期ハイライト

●第6期業績

	第6期	第5期（ご参考）
営業収益	3,440百万円	3,064百万円
当期純利益	1,283百万円	817百万円
1口当たり分配金	16,235円	10,342円

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6期（平成22年6月期）は、日本経済が緩やかな回復を見せる中、企業の設備投資意欲は弱く雇用情勢も依然として厳しいなど、景気の下振れ懸念が続きましたが、本投資法人は「確固たる賃料基盤」と「長期賃貸借契約」というポートフォリオの強みに立脚し、着実な運用を進めました。

さらに、前期において注力した財務基盤の強化と安定性の向上をベースに、当期は資産入替による分配金の上昇に取り組みました。具体的には、平成22年3月にIIF船橋ロジスティクスセンターを約90億円で売却する一方、同年2月にIIF習志野ロジスティクスセンター（底地）（取得価格約12億円）を、同年3月にIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（同45億円）を取得しました。

この一連の施策のポイントとして、以下の三つが挙げられます。第一に、新規取得した物件はいずれも底地であり、本投資法人として建物を所有しないため減価償却費が発生せず高い減価償却後利回りが得られることから、第6期以降の分配金の向上に貢献します。第二に、IIF船橋ロジスティクスセンターの売却により売却益（約4.6億円）を得ることができました。この結果、既存物件からの着実な収益も相まって、第6期の業績は当初予想を大きく上回り対前期比で増収増益となりました（業績数値については下記の「第6期ハイライト」及び本書3ページをご参照ください）。第三に、一連の入替実行後に約40億円の手元資金が残っており、今後、例えば高利回りの物件購入などに充当することが可能となっています。

なお、平成22年1月に日本航空グループ3社の会社更生手続きが開始されましたが、本投資法人の保有物件で株式会社日本航空インターナショナルをテナントとするIIF羽田空港メンテナンスセンターの当期収益への影響はありませんでした。

本投資法人は今後とも、産業用不動産の特長を十分に発揮させた運用を進めながら着実な成長を図り、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

倉都康行



- IIF 船橋ロジスティクスセンターの売却（平成22年3月19日）
売却価格9,020百万円（簿価：8,500百万円）▶ 売却益（約4.6億円）による第6期の分配金向上
- IIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）の取得（平成22年2月16日）
取得価格1,190百万円▶ 本投資法人として初の底地案件の取得
- IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）の取得（平成22年3月31日）
取得価格4,500百万円▶ 本投資法人として初の工場・研究開発施設分野の資産
- 短期借入金24,000百万円の借換え（平成22年2月26日）
うち10,000百万円を長期借入金（期間3年）に転換▶ 財務の安定性の向上

主要決算数値

第6期は、既存物件からの着実な賃料収益に加え、IIF 船橋ロジスティクスセンターの売却益及び新規取得物件（底地）の収益が貢献し、第5期比で増収増益となりました。

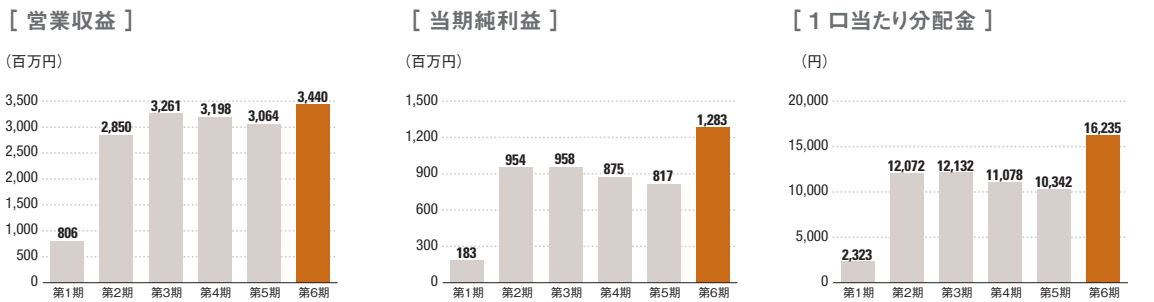
	第1期 (平成19年12月期)	第2期 (平成20年6月期)	第3期 (平成20年12月期)	第4期 (平成21年6月期)	第5期 (平成21年12月期)	第6期 (平成22年6月期)
営業収益(百万円)	806	2,850	3,261	3,198	3,064	3,440
営業利益(百万円)	382	1,350	1,561	1,500	1,434	1,863
経常利益(百万円)	185	955	959	876	818	1,284
当期純利益(百万円)	183	954	958	875	817	1,283
1口当たり分配金(円)	2,323	12,072	12,132	11,078	10,342	16,235
賃貸NOI(百万円)	782	2,501	2,742	2,577	2,500	2,423
総資産額(百万円)	72,921	114,898	112,242	104,245	103,869	104,632

(注) 記載未満の数値については切捨てにより表示しています。なお、第1期の実質的運用日数は74日（自平成19年10月19日 至平成19年12月31日）です。

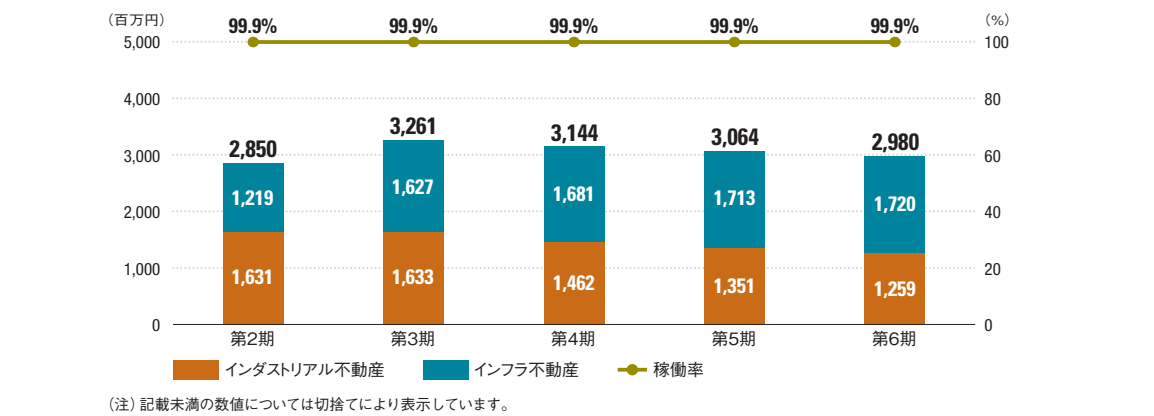
第7期(平成22年12月期)業績予想

営業収益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
2,958	794	793	10,036

運用成績の推移



営業収益（不動産等売却益を除く）と保有物件の稼働率推移

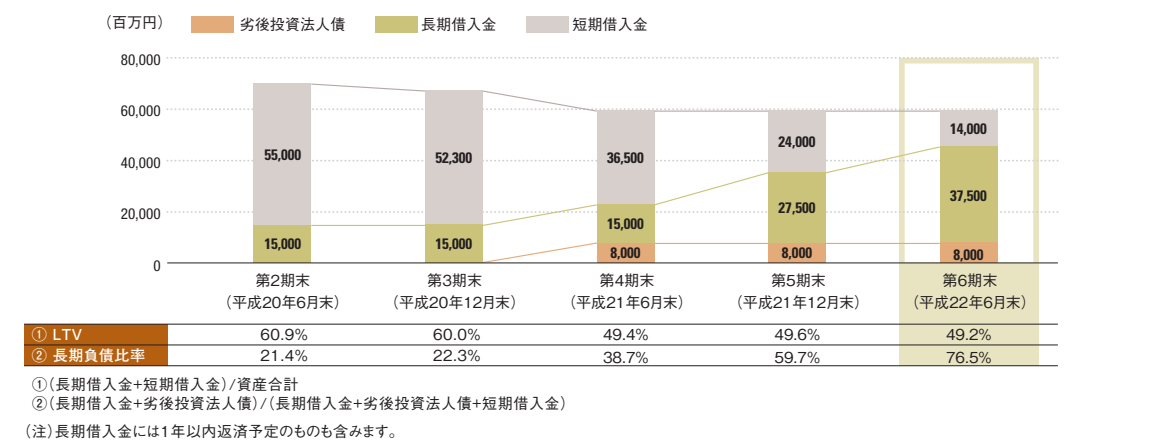


有利子負債の状況

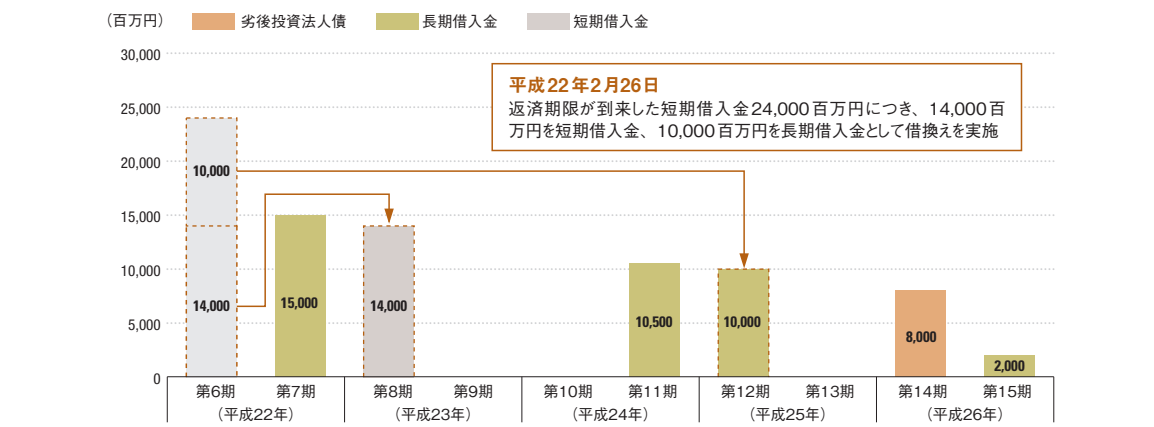
第6期は、平成22年2月26日に期日を迎えた短期借入金24,000百万円の借換えを行い、うち10,000百万円を期間3年の長期借入金として借入れ、返済期限の分散と財務の安定性向上を図りました。

		第5期末	第6期末	増 減
短期有利子負債	短期借入金	24,000百万円	14,000百万円	-10,000百万円
長期有利子負債	長期借入金	27,500百万円	37,500百万円	+10,000百万円
	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	35,500百万円	45,500百万円	+10,000百万円
有利子負債合計		59,500百万円	59,500百万円	±0

有利子負債の状況の推移



返済期日の分散状況



資産入替と収益力の向上

本投資法人は第6期に、ポートフォリオの収益力向上などを目指した資産入替を実施しました。その考え方や狙いにつき、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の久我卓也代表取締役社長よりご説明いたします。

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



第6期においては、IIF 船橋ロジスティクスセンターを売却する一方、IIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）〔千葉県習志野市〕及びIIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）〔神奈川県横浜市〕の2物件を取得し、資産の入替を行いました。これは守り一辺倒という時代

が過ぎ、新たな成長に向けてギアをチェンジする中で、本投資法人のポートフォリオを強化し収益性の向上を図る戦略の一環として実施したものです。その狙いは大きく分けて次の2点にあります。

1 底地の取得による収益性・分配金の向上と安定性の強化

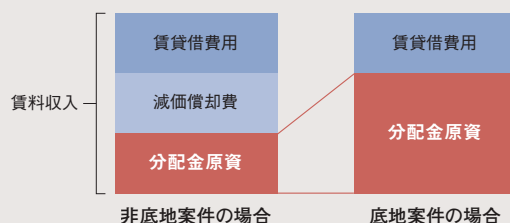
今回取得したIIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）とIIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）は、ともに底地案件です。（底地については本書9ページの「用語解説」をご参照ください。）

本投資法人は、底地の賃貸により借地料を受け取る一方、建物自体は所有していないため、減価償却費の負担がありません。（土地には減価償却費は発生しません。）このため、分配金の原資となる償却後NOI（純収益から減価償却費を差し引いたもの）が非底地物件と比べて高くなり、分配金の上昇に寄与します。また、底地の事業用定期借地契約は契約期間が長く、中途解約や賃料減額改定に制限が加わるため、安定的な賃料収入が期待できます。

平成22年2月にオリックス株式会社より取得したIIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）は、事業用定期借地契約（残存期間約12年）を締結しており、建物は物流施設として使用されています。また、平成22年3月に大成建設株式会社より取得したIIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）は、大成建設株式会社の建築・土木技術開発の中核機関である技術センターの底地であり、建物は同社が保有しています。同社とは事業用定期借地契約（残存期間30年間）を締結しており、当初15年間は解約不可となっています。

このように、底地を組み入れることによりポートフォリオの収益性・安定性を高めることが可能となるため、分配金水準の維持・向上を図る手段の一環として、優良不動産取得の好機を捉えてこれらの底地を取得いたしました。

〔賃料収入における分配金原資の割合〕



2 新たなアセットカテゴリーへの拡大によるポートフォリオ強化

IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）は、本投資法人として初の工場・研究開発施設関連資産です。本投資法人では、投資対象である産業用不動産を「物流施設」、「工場・研究開発施設等」（以上「インダストリアル不動産」）、及び「インフラ施設」（インフラ不動産）に分類していますが、これまでの保有物件は物流

施設等（以上「インダストリアル不動産」）、及び「インフラ施設」（インフラ不動産）に分類していますが、これまでの保有物件は物流

〔対象不動産（産業用不動産）の分類〕

アセットカテゴリー	定義	具体例（注2）
インダストリアル不動産	物流施設	宅配・路線業者用ハブセンター 消費地向け配送センター 製品・原材料保管型物流センター 輸出入物流施設 温度帯管理型物流センター（冷凍冷蔵チルド倉庫） トランクルーム等
	工場・研究開発施設等	食品加工工場 飲料工場 パルプ・紙加工工場 化学品工場 石油・石炭工場 金属製品工場 一般機械・産業機械工場 輸送用機器工場 電子部品工場 印刷工場 研究開発施設等
インフラ不動産	インフラ施設（注1） 交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等 産業活動の基盤として整備される施設	エネルギー関連施設（地域冷暖房施設） データセンター・通信関連施設 空港・港湾関連施設（ターミナルビル、格納庫等） 鉄道関連施設（ターミナルビル、線路底地等） 自動車交通関連施設（有料道路、サービスエリア等） 水道関連施設（浄水場等） その他公共施設等（クリーンセンター等）

（注1）インフラ施設には、現在、制度上本投資法人による投資が困難なものもあります。

（注2）具体例のうち色文字で示したものは本投資法人が取得または取得予定の不動産を示しています。

施設とインフラ施設に限られていました。

CRE戦略*の推進や資金ニーズ、或いは企業の売却益ニーズにより、今後、優良企業のコア資産のオフバランス化が更に進むものと考えられますが、J-REITによる工場・研究開発施設等への投資はこれまで前例がありませんでした。本投資法人が今回実績を作ったことにより今後の取得機会の増加が見込まれるため、

本投資法人では「分散投資の効いたポートフォリオ」実現に向けた有力な投資カテゴリーとして、引き続きこの分野に注力していきたいと考えます。

*CRE戦略（企業不動産戦略）：
企業の資源の一つである不動産（工場や店舗、社屋など）を適切にコントロールし、不動産所有や不動産投資の効率性を高めることにより企業価値を向上させるための経営戦略。

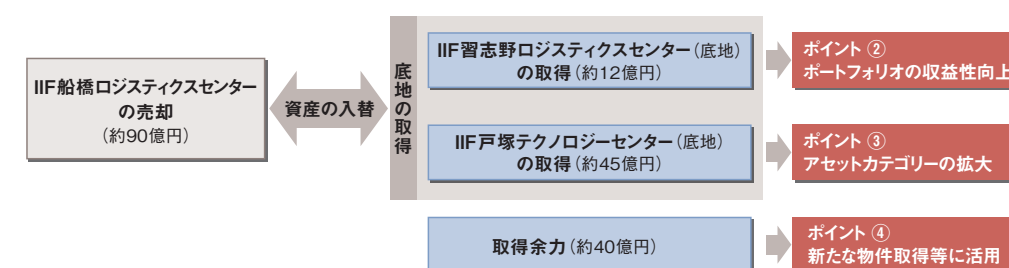
今後の展望

IIF 船橋ロジスティクスセンターの売却により得た資金にはまだ余力があります。また、J-REITを取り巻く資金調達環境も大きく改善しつつあります。そのため、今後のさらなるポートフォリオの強化と収益力の向上を目指して、引き続き

優良資産の取得を検討していく所存です。今回取得したような底地案件に限定することなく、アセットカテゴリーのバランスや個々の物件を十分に検討しながら、財務基盤の安定性を保ちつつ、最適なソリューションを目指してまいります。

〔まとめ〕

一連の施策のポイント



ポートフォリオ一覧（平成22年6月30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	14.3	14,000	27,493.29	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	6.8	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	5.5	5,720	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	2.2	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	2.1	2,100	10,113.50	100.0
	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	1.4	1,430	10,608.00	100.0
	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)	千葉県習志野市	-	1,190	1.2	1,940	19,834.71	100.0
工場・研究開発施設等	F-1	IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)	神奈川県横浜市	-	4,500	4.7	4,750	31,442.47	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	平成2年4月12日	18,100	18.9	16,000	11,189.36	97.5
	I-2	IIF 羽田空港メ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	42.9	38,300	81,995.81	100.0
ポートフォリオ合計					95,800	100.0	92,940	248,206.67	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)、F(工場・研究開発施設等)、I(インフラ施設)の3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鑑定評価額を記載しています。

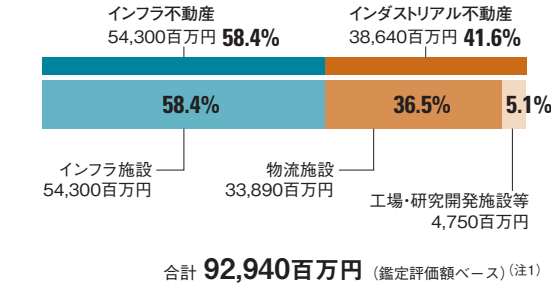
(注4) 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

(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。

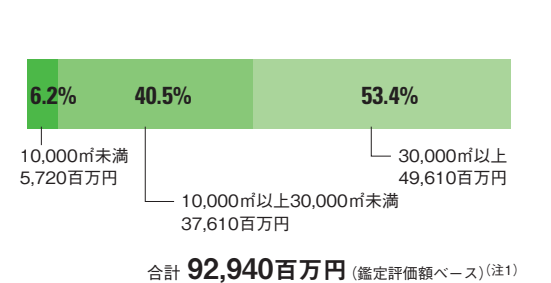
(注6) IIF東雲ロジスティクスセンターについては、本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物であります。「賃貸可能面積」は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しています。

ポートフォリオの状況（平成22年6月30日現在）

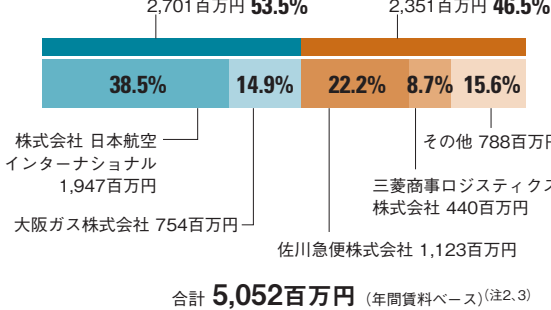
〔アセットカテゴリー別〕



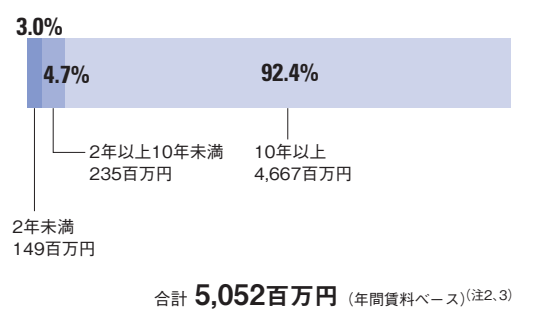
〔賃貸可能面積別〕



〔賃借人別〕



〔賃貸借期間別〕（契約期間）



(注1) 比率は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数点第二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、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 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)の百万円未満を四捨五入して記載しています。



第6期取得物件

New! IIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）

物流施設 L-9

主要幹線道路へのアクセスに優れ、羽田空港・成田空港の中間地点に位置する一方で都内に近接するなど、都心部及び首都圏全域を広くカバーできる大型物流配送拠点として優位性の高い立地にあります。最寄駅であるJR京葉線「新習志野駅」からバス便で通勤可能であり、労働力確保の観点からも物流業務運営上良好な環境にあります。

（取得年月：平成22年2月、取得価格：1,190 百万円）



所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9
土地面積	19,834.00㎡
延床面積	——（底地）
構造と階数	——（底地）
建築時期	——（底地）
賃借人名	鹿島リース株式会社、JA三井リース建物株式会社（共同借地人）

New! IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）

工場・研究開発施設等 F-1

本物件は、国内大手建設会社である大成建設株式会社の唯一の技術センターであり、同社の高い技術力を支える基礎研究（先端材料・構造等）や各種実験・解析（地震・火災・風水環境等）が行われています。最寄駅であるJR「東戸塚駅」からバスで約10分に位置し、同駅から同社本社所在地である「新宿駅」まで電車で約40分、各主要ターミナル駅までのアクセスも良く技術センターとして利便性の高い立地にあり、また周辺にはマンションや戸建住宅が立ち並ぶ住環境に優れた立地にあります。

（取得年月：平成22年3月、取得価格：4,500 百万円）



所在地	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町字内久祢344番1 他
土地面積	31,442.47㎡
延床面積	——（底地）
構造と階数	——（底地）
建築時期	——（底地）
賃借人名	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、上記の写真にはいずれも、本投資法人の保有資産以外のものも含まれております。

用語解説 底地 底地とは建物が立っている敷地で、賃借人の権利（借地権や地上権など）が設定された土地及びその所有権をいいます。底地の所有者（地主）は当該土地を賃借人に賃貸し、賃借人は地主に借地料を支払います。建物は賃借人が自ら所有するか、建物の所有者から賃貸を受けます。地主が建物の所有者である場合もあります。地主が底地だけを所有して建物を保有しない場合、建物の減価償却費を負担する必要がありません。

既存保有物件

IIF 東雲ロジスティクスセンター（注1）

物流施設 L-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階は両面バースを備えており、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
土地面積	30,283.33㎡（注2）
延床面積	本棟：34,415.56㎡（注3） 附属建物：2棟合計11.42㎡

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
建築時期	平成18年2月8日
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）全体の敷地面積を記載しています。
（注3）1棟の建物の延床面積を記載しています。

IIF 野田ロジスティクスセンター

物流施設 L-4

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
土地面積	26,551.63㎡
延床面積	38,828.10㎡

構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建
建築時期	平成18年3月17日
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

IIF 新砂ロジスティクスセンター

物流施設 L-5

通過型物流センターとして設計、施工された施設で、両面接車バースを備えており、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
土地面積	15,615.00㎡
延床面積	本棟：5,620.97㎡ 附属建物：120.78㎡

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
建築時期	平成10年6月12日
賃借人名	佐川急便株式会社

IIF 厚木ロジスティクスセンター

物流施設 L-6

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

IIF 越谷ロジスティクスセンター

物流施設 L-7

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。流通団地内にあるため24時間の施設運営が可能で、関東圏及び東北地域も含めた拠点としても期待できる立地です。

(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	株式会社ロジファン

IIF 西宮ロジスティクスセンター

物流施設 L-8

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	鈴與株式会社

IIF 神戸地域冷暖房センター

インフラ施設 I-1

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。

IIF 羽田空港メンテナンスセンター

インフラ施設 I-2

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：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下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
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㎡		メンテナンスセンター2／本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下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
		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。

IIF 羽田空港メンテナンスセンターの賃貸借契約変更について

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、株式会社日本航空などと共に会社更生法による経営再建のためコストの見直しを進めています。その一環として本投資法人とも交渉を行った結果、平成22年8月10日付で賃貸借契約の変更が合意されました。

これにより、一定の期間に限って本物件の賃料を減額する一方、賃貸借契約の残期間を延長すると同時に、本テナントが中途解約や賃料減額請求をできない特約を付した定期建物賃貸借契約に変更します。本テナントが長期安定賃料に基づき本物件を継続的に使用することとなり、本物件からの収益の安定性向上が実現できるものと考えます。

- 契約期間の延長(平成30年2月28日まで → 平成37年12月31日まで)
- 定期建物賃貸借契約への変更と賃料減額請求の排除、中途解約の禁止
- 賃料の改定(平成23年1月1日より5年間-5%、平成28年1月1日より5年間-3%、以降は現行通りの賃料)

IIF 新砂データセンターの取得予定時期について

平成22年7月末日を目処にIIF 新砂データセンターの取得を予定していましたが、売主との間で覚書を締結し取得時期を延長いたしました。新たな取引実行日は、平成25年9月末日またはそれ以前の当事者間で合意する日とします。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
		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	自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日
営業収益	百万円	2,850	3,261	3,198	3,064	3,440
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,850)	(3,261)	(3,144)	(3,064)	(2,980)
営業費用	百万円	1,500	1,699	1,697	1,629	1,576
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,070)	(1,286)	(1,292)	(1,246)	(1,181)
営業利益	百万円	1,350	1,561	1,500	1,434	1,863
経常利益	百万円	955	959	876	818	1,284
当期純利益	(a) 百万円	954	958	875	817	1,283
純資産額	(b) 百万円	37,483	37,488	37,404	37,346	37,812
(対前期比)	%	(2.1)	(0.0)	(△0.2)	(△0.2)	(1.2)
総資産額	(c) 百万円	114,898	112,242	104,245	103,869	104,632
(対前期比)	%	(57.6)	(△2.3)	(△7.1)	(△0.4)	(0.7)
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)	(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	474,264	474,324	473,270	472,534	478,427
分配総額	(e) 百万円	954	958	875	817	1,283
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,072	12,132	11,078	10,342	16,235
(うち1口当たり利益分配金)	円	(12,072)	(12,132)	(11,078)	(10,342)	(16,235)
(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 %	1.0 (2.0)	0.8 (1.7)	0.8 (1.6)	0.8 (1.6)	1.2 (2.5)
自己資本利益率	注3 %	2.6 (5.2)	2.6 (5.1)	2.3 (4.7)	2.2 (4.3)	3.4 (6.9)
自己資本比率	(b)/(c) %	32.6	33.4	35.9	36.0	36.1
(対前期増減)		(△17.7)	(0.8)	(2.5)	(0.1)	(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	2,501	2,742	2,577	2,500	2,423
ネット・プロフィット・マージン 注3	%	33.5	29.4	27.4	26.7	37.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ 注3	倍	6.1	5.2	5.0	4.9	5.8
1口当たりFFO (Funds from Operation) 注3	円	21,199	21,850	19,569	18,973	18,311
FFO倍率 注3	倍	7.8	6.5	6.7	6.5	8.6
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額 注4	円	12,071	12,132	11,078	10,342	16,201
固定資産税等調整後1口当たりFFO 注4	円	21,199	21,850	19,569	18,973	18,277

(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2期は会計計算期間182日、第3期は会計計算期間184日、第4期は会計計算期間181日、第5期は会計計算期間184日、第6期は会計計算期間181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	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	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	

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移と運用実績

【平成19年～平成20年前半（第1期・第2期）：設立～成長期】

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。そして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て掲げ、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。上場日の翌日である平成19年10月19日に本投資法人は、物流施設として8物件及びインフラ施設として1物件を取得して運用をスタートし、その後、第2期中の平成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。

【平成20年後半～平成21年（第3期～第5期）：金融危機による環境の変化への対応】

平成20年後半（第3期）ごろからの世界的な金融危機により、資金調達環境が変化し、第4期の平成21年2月にJ-REIT初の劣後投資法人債を発行、また平成21年3月には保有資産の一部売却を実行することで借入金の一部の期限前弁済を行いました。これによりLTVの引下げ・長期負債比率の向上を実現し、金融環境の変化に柔軟に対応することができました。第5期はさらに財務の安定性を向上させるために、有利子負債の長期化及び新規取引先からの長期固定借入れを実現いたしました。

【平成22年前半（第6期）：資産入替による分配金の上昇】

第6期を迎えた当期は、ポートフォリオの収益力の向上・分配金上昇のために資産の入替を実施いたしました。具体的には、平成22年2月16日にはIIF習志野ロジスティクスセンター（底地）を取得（取得価格1,190百万円）、平成22年3月19日にはIIF船橋ロジスティクスセンターを9,020百万円で売却し、459百万円の売却益を得ることができ、分配金の上昇に貢献いたしました。平成22年3月31日には本投資法人初の工場・研究開発施設等となるIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）を取得（取得価格4,500百万円）いたしました。その結果、平成22年6月30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、工場・研究開発施設等1物件、取得価格の合計は95,800百万円となっております。また、平成22年6月30日現在の総賃貸可能面積は248,206.67㎡、平均稼働率においては99.9%を維持しております。

(2) 資金調達の概要

① デットファイナンス

本投資法人は、収益の安定的な確保と運用資産の持続的な成長を目的として、安定的かつ効率的な財務戦略を立案、実行することを基本方針としており、前期に引き続き当期は、財務の安定性の維持・向上を目的として、平成22年2月26日に返済期日を迎えた短期借入金（24,000百万円）の一部を期間3年間の長期借入金として借換えたことにより、さらに有利子負債の長期化を進めました。この結果、平成22年6月30日現在の短期借入金は14,000百万円、長期借入金は37,500百万円、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みます。）。

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。

(3) 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3,440百万円、営業利益1,863百万円、経常利益1,284百万円、当期純利益1,283百万円となりました。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16,235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 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
決算年月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月	平成21年12月	平成22年6月
最高	479,000円	382,000円	286,000円	273,900円	383,000円
最低	317,000円	220,000円	180,100円	228,000円	223,300円
期末終値	332,000円	280,900円	265,000円	245,400円	319,000円

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16,235円となりました。

	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	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	自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
当期純利益総額	954,107千円	958,833千円	875,587千円	817,332千円	1,283,146千円
利益留保額	29千円	10千円	47千円	0千円	13千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,283,133千円 (16,235円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,283,133千円 (16,235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

既存物件の運用に関しては、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、テナントの満足度を高め資産価値の維持・向上に努めてまいります。財務面では、当期中に有利子負債の長期化を実現いたしましたが、引き続き、財務の安定性の向上に努めてまいります。また、当期はアセットカテゴリーごとに異なる投資環境と優良資産の有利な取得機会を利用した資産入替を実現いたしましたが、今後も、さらなる外部成長に向けた活動を推進してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

主要取引先に係る賃貸借契約の変更

本投資法人は、平成22年8月10日付で、IIF羽田空港メイ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との間で締結している建物賃貸借契約書（以下「原契約」といいます。）に関し、以下の内容の賃貸借契約変更合意書（以下「変更合意書」といいます。）を締結しました。

- (1) 賃貸借期間満了日（平成30年2月28日）を延長し平成37年12月31日までとする。
- (2) 普通建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に変更し、契約期間中の中途解約は出来ないものとする。また、借地借家法第32条による賃料減額請求は出来ない旨の特約を付加する。
- (3) 原契約の賃料月額約162百万円を以下の通り一定期間減額する。
- ・変更合意書締結日～平成22年12月31日：月額約162百万円（原契約と同額）
 - ・平成23年1月1日～平成27年12月31日（5年間）：月額約154百万円（原契約比5％減額）
 - ・平成28年1月1日～平成32年12月31日（5年間）：月額約157百万円（原契約比3％減額）
 - ・平成33年1月1日～平成37年12月31日（5年間）：月額約162百万円（原契約と同額）

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	(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)	(平成22年6月30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	3,348人	3,422人	3,985人	4,173人	4,830人

2. 投資口に関する事項

平成22年6月30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)	発行済投資口数の 総数に対する 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	7,624	9.64
NCT信託銀行株式会社(投信口)	品川区東品川2丁目3-14	5,864	7.41
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
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	2,661	3.36
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目11	2,235	2.82
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	1,510	1.91
株式会社徳島銀行	徳島市富田浜1丁目16	1,492	1.88
株式会社大光銀行	長岡市大手通1丁目5-6	1,480	1.87
合 計		42,666	53.98

(注) 発行済投資口数の総数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)	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)	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) 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12月31日)		当期 (平成22年6月30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	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	—	—	1,215	1.2
			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	—	—	—	—
	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	42,087	40.5	41,826	40.0
			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	37,784	36.4	33,612	32.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,274	1.2	1,271	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	18,200	17.5	18,076	17.3
			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				99,347	95.6	96,001	91.8
預金・その他の資産				4,521	4.4	8,630	8.2
資産総額計				103,869	100.0	104,632	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22年6月30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	41,826	81,995.81	81,995.81	100.0	45.1	インフラ施設
IIF 神戸地域冷暖房センター	18,076	11,189.36	10,909.23	97.5	12.7	インフラ施設
IIF 東雲 ロジスティクスセンター（注4）	13,586	27,493.29	27,493.29	100.0	13.4	物流施設
IIF 野田 ロジスティクスセンター	6,248	38,828.10	38,828.10	100.0	8.1	物流施設
IIF 新砂 ロジスティクスセンター	5,333	5,741.75	5,741.75	100.0	5.5	物流施設
IIF 戸塚 テクノロジーセンター（底地）	4,553	31,442.47	31,442.47	100.0	2.3	工場・研究 開発施設等
IIF 厚木 ロジスティクスセンター	1,954	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	1,936	10,113.50	10,113.50	100.0	2.5	物流施設
IIF 西宮 ロジスティクスセンター	1,271	10,608.00	10,608.00	100.0	2.0	物流施設
IIF 習志野 ロジスティクスセンター（底地）	1,215	19,834.71	19,834.71	100.0	1.0	物流施設
合 計	96,001	248,206.67	247,926.54	99.9	95.1	

(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又は土地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又は土地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22年6月30日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（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	13,586
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	6,248
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	5,720	5,333
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	1,954
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	1,936
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	1,271
IIF 習志野 ロジスティクスセンター (底地)	千葉県習志野市茜浜三丁 目34番9	不動産	19,834.71	1,940	1,215
IIF 戸塚 テクノロジーセンター (底地)	神奈川県横浜市戸塚区名 瀬町字内久祢344番1 他	不動産信託 受益権	31,442.47	4,750	4,553
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	16,000	18,076
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	41,826
合 計			248,206.67	92,940	96,001

(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又は土地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鑑定評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、工場・研究開発施設等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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日				当 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月 30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	13.0	1	100.0	399	13.4
IIF 船橋 ロジスティクスセンター (注3)	2	100.0	338	11.0	—	—	145	4.9
IIF 野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	241	7.9	2	100.0	240	8.1
IIF 新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.3	1	100.0	163	5.5
IIF 厚木 ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.5	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	2.5
IIF 西宮 ロジスティクスセンター	1	100.0	59	2.0	1	100.0	59	2.0
IIF 習志野 ロジスティクスセンター (底地)	—	—	—	—	1	100.0	30	1.0
IIF 戸塚 テクノロジーセンター (底地)	—	—	—	—	1	100.0	69	2.3
IIF 神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.3	1	97.5	378	12.7
IIF 羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,335	43.6	1	100.0	1,342	45.1
合 計 (注4)	11	99.9	3,064	100.0	11	99.9	2,980	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 船橋ロジスティクスセンターについては、平成22年3月9日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、平成22年3月19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22年6月30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新砂 ロジスティクスセンター	東京都江東区	外壁改修	平成22年11月	30	－	－
IIF越谷 ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	改修工事	平成22年12月	81	－	－

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10百万円であり、費用に区分された修繕費7百万円と合わせ、合計17百万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4月～6月	8
その他	－	－	－	2
合 計				10

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 2 期		第 3 期		第 4 期		第 5 期		第 6 期
	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	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	自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
前期末積立金残高	54	127	127	206	206	144	144	224	224
当期積立額	93	93	93	88	88	88	88	80	80
当期積立金取崩額	20	13	13	150	150	8	8	55	55
次期繰越額	127	206	206	144	144	224	224	249	249

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 5 期	第 6 期
	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
(a) 資産運用報酬	314,737	310,869
(b) 資産保管委託報酬	5,219	5,217
(c) 一般事務委託報酬	20,772	21,054
(d) 役員報酬	5,820	5,820
(e) その他費用	37,079	52,379
合 計	383,628	395,340

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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 2月27日	9,035	－	0.9	平成22年 2月26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		8,330	－					
	住友信託銀行株式会社		6,635	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 2月26日	－	5,270	0.8	平成23年 2月28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		－	4,859					
	住友信託銀行株式会社		－	3,871					
	小計		24,000	14,000					
長期借入金(注5)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 10月19日	4,800	4,800	0.8	平成22年 10月19日	期限 一括 (注2)	(注4)	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					
	株式会社あおぞら銀行		2,250	2,250					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 10月20日	4,050	4,050	1.8	平成24年 10月19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	3,675					
	住友信託銀行株式会社		2,775	2,775					
	アメリカン・ライフ・ インシュアランス・カンパニー	平成21年 12月25日	2,000	2,000	1.7	平成26年 12月25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	平成22年 2月26日	－	3,765	1.2	平成25年 2月28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		－	3,471					
	住友信託銀行株式会社		－	2,764					
	小計		27,500	37,500					
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) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
(注5) 長期借入金には1年以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	3.0	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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	平成22年 2月16日	1,190	—	—	—	—
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	平成22年 3月31日	4,500	—	—	—	—
IIF船橋ロジスティクスセンター	—	—	平成22年 3月19日	9,020	8,500	459
合 計		5,690		9,020	8,500	459

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

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

(1) 不動産等

取得 又は譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得価額又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
取得	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	平成22年2月16日	1,190	1,930
取得	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	平成22年3月31日	4,500	4,710
譲渡	IIF船橋ロジスティクスセンター	平成22年3月19日	9,020	9,670

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等 (注2)	売付額等 (注2)
総 額	5,690,000千円	9,020,000千円
	うち利害関係人等及び 主要株主からの買付額 一千円 (－)	うち利害関係人等及び 主要株主への売付額 9,020,000千円 (100.0%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
特定目的会社ドリーム・ロジスティクス・ファンド	一千円 (－)	9,020,000千円 (100.0%)
合 計	一千円 (－)	9,020,000千円 (100.0%)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

(注3) () 内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率を記載しております。

(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120,689千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

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%
第 6 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	600	191,400千円	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各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12月31日	当期 平成22年6月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,787,576	7,004,678
信託現金及び信託預金	1,200,436	1,030,003
営業未収入金	8,862	139,813
前払費用	194,931	196,739
繰延税金資産	17	19
未収消費税等	82,414	—
その他	246	91
流動資産合計	4,274,485	8,371,347
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	△1,001,222	△1,263,157
建物（純額）	22,254,026	21,992,091
土地	—	1,215,241
信託建物	26,258,564	21,034,303
減価償却累計額	△1,754,179	△1,558,857
信託建物（純額）	24,504,384	19,475,445
信託構築物	490,517	312,608
減価償却累計額	△135,445	△110,049
信託構築物（純額）	355,072	202,558
信託工具、器具及び備品	435	435
減価償却累計額	△52	△74
信託工具、器具及び備品（純額）	383	361
信託土地	32,399,952	33,282,269
有形固定資産合計	79,513,819	76,167,969
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	162,813	211,744
投資その他の資産合計	172,813	221,744
固定資産合計	99,520,599	96,223,680
繰延資産		
投資口交付費	51,414	17,138
投資法人債発行費	22,826	20,087
繰延資産合計	74,241	37,225
資産合計	103,869,325	104,632,253

(単位：千円)

	前期（ご参考） 平成21年12月31日	当期 平成22年6月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,205	132,329
短期借入金	24,000,000	14,000,000
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
未払費用	86,323	81,417
未払法人税等	765	821
未払消費税等	—	284,730
前受金	533,113	456,853
その他	6,322	7,519
流動負債合計	39,817,330	30,156,220
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
預り敷金及び保証金	973,369	1,015,609
信託預り敷金及び保証金	5,109,220	5,033,380
その他	122,654	114,525
固定負債合計	26,705,245	36,663,516
負債合計	66,522,575	66,819,736
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（△）	817,380	1,283,146
剰余金合計	817,380	1,283,146
投資主資本合計	37,346,750	37,812,516
純資産合計 ※ 2	37,346,750	37,812,516
負債純資産合計	103,869,325	104,632,253

(単位：千円)

		前期（ご参考）		当期	
		自 至	平成21年 7 月 1 日 平成21年12月31 日	自 至	平成22年 1 月 1 日 平成22年 6 月30 日
営業収益					
賃貸事業収入	※ 1		3,064,596		2,980,654
不動産等売却益	※ 2		—		459,734
営業収益合計			3,064,596		3,440,389
営業費用					
賃貸事業費用	※ 1		1,246,364		1,181,069
資産運用報酬			314,737		310,869
役員報酬			5,820		5,820
資産保管手数料			5,219		5,217
一般事務委託手数料			20,772		21,054
その他営業費用			37,079		52,379
営業費用合計			1,629,992		1,576,409
営業利益			1,434,603		1,863,979
営業外収益					
受取利息			984		927
還付加算金			—		972
その他			0		—
営業外収益合計			984		1,899
営業外費用					
支払利息			261,315		280,959
投資法人債利息	※ 3		129,561		120,689
投資法人債発行費償却			2,739		2,739
融資関連費用			187,299		141,700
投資口交付費償却			34,276		34,276
その他			2,099		1,363
営業外費用合計			617,290		581,727
経常利益			818,297		1,284,151
税引前当期純利益			818,297		1,284,151
法人税、住民税及び事業税			962		1,006
法人税等調整額			2		△2
法人税等合計			965		1,004
当期純利益			817,332		1,283,146
前期繰越利益			47		0
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			817,380		1,283,146

(単位：千円)

		前期（ご参考）		当期	
		自 至	平成21年 7 月 1 日 平成21年12月31日	自 至	平成22年 1 月 1 日 平成22年 6 月30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			875,597		817,380
当期変動額					
剰余金の配当			△875,549		△817,379
当期純利益			817,332		1,283,146
当期変動額合計			△58,217		465,766
当期末残高			817,380		1,283,146
剰余金合計					
前期末残高			875,597		817,380
当期変動額					
剰余金の配当			△875,549		△817,379
当期純利益			817,332		1,283,146
当期変動額合計			△58,217		465,766
当期末残高			817,380		1,283,146
投資主資本合計					
前期末残高			37,404,967		37,346,750
当期変動額					
剰余金の配当			△875,549		△817,379
当期純利益			817,332		1,283,146
当期変動額合計			△58,217		465,766
当期末残高			37,346,750		37,812,516
純資産合計					
前期末残高			37,404,967		37,346,750
当期変動額					
剰余金の配当			△875,549		△817,379
当期純利益			817,332		1,283,146
当期変動額合計			△58,217		465,766
当期末残高			37,346,750		37,812,516

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考） 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
1. 固定資産の減価償却の方法		①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 13 ～ 63年 信託構築物 7 ～ 9 年 信託工具、器具及び備品 10年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 13 ～ 63年 信託構築物 7 ～ 8 年 信託工具、器具及び備品 10年 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法		①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	①投資口交付費 同左 ②投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準		固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は6,337千円であります。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 平成21年12月31日	当期 平成22年 6 月30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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,021,811 受取水道光熱費 29,879 その他賃貸収入 12,905 不動産賃貸事業収益合計 3,064,596	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,950,157 受取水道光熱費 19,875 その他賃貸収入 10,621 不動産賃貸事業収益合計 2,980,654
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 8,100 建物管理委託費 12,039 水道光熱費 32,329 公租公課 238,739 損害保険料 8,927 修繕費 1,801 減価償却費 682,267 信託報酬 8,280 借地料 253,565 その他諸経費 312 不動産賃貸事業費用合計 1,246,364 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,818,232	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 8,033 建物管理委託費 7,161 水道光熱費 20,995 公租公課 236,778 損害保険料 8,175 修繕費 7,030 減価償却費 623,815 信託報酬 7,771 借地料 261,026 その他諸経費 279 不動産賃貸事業費用合計 1,181,069 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,799,585
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
	不動産等売却収入 9,020,000 不動産等売却原価 8,500,995 その他売却費用 59,270 不動産等売却益 459,734
※3. 主要投資主との取引 (単位：千円)	※3. 主要投資主との取引 (単位：千円)
営業取引以外の取引によるもの 投資法人債利息 129,561	営業取引以外の取引によるもの 投資法人債利息 120,689

〔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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
※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 4,000,000口 発行済投資口数 79,035口	※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 4,000,000口 発行済投資口数 79,035口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30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 (単位：千円) 繰延税金資産 (流動) 未払事業税損金不算入額 17 合計 17 繰延税金資産の純額 17	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) 繰延税金資産 (流動) 未払事業税損金不算入額 19 合計 19 繰延税金資産の純額 19

前期（ご参考） 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日		当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	
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：％）		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：％）	
法定実効税率（調整）		法定実効税率（調整）	
39.33		39.33	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△39.28		△39.30	
その他		その他	
0.07		0.05	
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		0.08	

〔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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日		当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

〔金融商品に関する注記〕

当期（自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

- 本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。
- 余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。
- デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。なお、当期においてデリバティブ取引は行っておりません。
- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
- 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金のリファイナンスです。
- 預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。
- 変動金利の借入金及び投資法人債は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が金利動向をモニタリングし、定期的に業績への影響度の計測を行うこと等により金利の変動リスクを管理しております。
- また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的とした極度貸付枠設定契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
- 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（（注2）参照）。（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,004,678	7,004,678	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,030,003	1,030,003	—
資産計	8,034,682	8,034,682	—
(1) 短期借入金	14,000,000	14,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	—
(3) 投資法人債	8,000,000	8,000,000	—
(4) 長期借入金	22,500,000	22,515,332	15,332
(5) 信託預り敷金及び保証金	1,126,478	865,895	△260,582
負債計	60,626,478	60,381,228	△245,249

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- 資産
- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
- これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。
- 負債
- (1) 短期借入金
- 短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金
- 長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (3) 投資法人債
- 投資法人債は変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。
- (5) 信託預り敷金及び保証金
- 信託預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)	
区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,015,609
信託預り敷金及び保証金	3,906,902
合 計	4,922,512

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,004,678	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,030,003	—	—	—	—	—
合 計	8,034,682	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	14,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	8,000,000	—	—
長期借入金	—	—	20,500,000	—	2,000,000	—
合 計	29,000,000	—	20,500,000	8,000,000	2,000,000	—

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期（自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）

本投資法人では、三大都市圏を中心に、賃貸収益を得ることを目的として、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有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
99,347,785	△3,345,849	96,001,935	92,940,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額はIIF習志野ロジスティクスセンター（底地）(1,215,241千円)及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）(4,553,285千円)の取得によるものであり、主な減少額はIIF船橋ロジスティクスセンターの譲渡 (8,500,995千円)及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成22年6月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。
(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成21年7月1日 至平成21年12月31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	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。

当期(自平成22年1月1日 至平成22年6月30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)	科目	期末残高 (千円)
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)	120,689	未払費用	81,375
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2)	3,871,000	短期借入金	3,871,000
				短期借入金の 返済	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2)	2,764,000	長期借入金	5,539,000
				利息の支払(注2)	69,452	—	—

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) 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。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
1口当たり純資産額 472,534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。 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。	1口当たり純資産額 478,427円 1口当たり当期純利益 16,235円 同左

(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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
当期純利益	817,332千円	1,283,146千円
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	817,332千円	1,283,146千円
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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
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。	主要取引先に係る賃貸借契約の変更 本投資法人は、平成22年8月10日付で、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との間で締結している建物賃貸借契約書(以下「原契約」といいます。)に関し、以下の内容の賃貸借契約変更合意書(以下「変更合意書」といいます。)を締結しました。 (1) 賃貸借期間満了日(平成30年2月28日)を延長し平成37年12月31日までとする。 (2) 普通建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に変更し、契約期間中の中途解約は出来ないものとする。また、借地借家法第32条による賃料減額請求は出来ない旨の特約を付加する。 (3) 原契約の賃料月額約162百万円を以下の通り一定期間減額する。 ・変更合意書締結日～平成22年12月31日：月額約162百万円(原契約と同額) ・平成23年1月1日～平成27年12月31日(5年間)：月額約154百万円(原契約比5%減額) ・平成28年1月1日～平成32年12月31日(5年間)：月額約157百万円(原契約比3%減額) ・平成33年1月1日～平成37年12月31日(5年間)：月額約162百万円(原契約と同額)


(単位：円)		
	前期（ご参考） 自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
I 当期末処分利益	817,380,147	1,283,146,944
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	817,379,970 (10,342)	1,283,133,225 (16,235)
III 次期繰越利益	177	13,719
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。	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1,283,133,225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8月10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 牧野明弘 

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22年1月1日から平成22年6月30日までの第6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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日
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
減価償却費	682,267	623,815
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
支払利息	390,876	401,648
営業未収入金の増減額（△は増加）	144,318	△130,951
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）	30,518	△1,808
長期前払費用の増減額（△は増加）	△112,211	△48,931
営業未払金の増減額（△は減少）	△137,867	130,124
未払金の増減額（△は減少）	△74	3,949
未払費用の増減額（△は減少）	72	△72
未払消費税等の増減額（△は減少）	△217,279	284,730
前受金の増減額（△は減少）	52,404	△76,260
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△8,113	△8,128
信託有形固定資産の売却による減少額	－	8,500,995
その他	△119	181
小 計	1,596,704	11,081,946
利息の受取額	984	927
利息の支払額	△394,764	△406,482
法人税等の支払額	△560	△950
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,202,364	10,675,439
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
信託有形固定資産の取得による支出	△7,850	△4,563,719
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	42,240
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	－	276,150
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△351,990
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,850	△5,812,561
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
短期借入金の返済による支出	△12,500,000	△24,000,000
長期借入れによる収入	12,500,000	10,000,000
投資法人債発行費の支出	△3,150	－
分配金の支払額	△874,346	△816,210
財務活動によるキャッシュ・フロー	△877,496	△816,210
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	317,018	4,046,668
現金及び現金同等物の期首残高	3,670,995	3,988,013
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	3,988,013	8,034,682

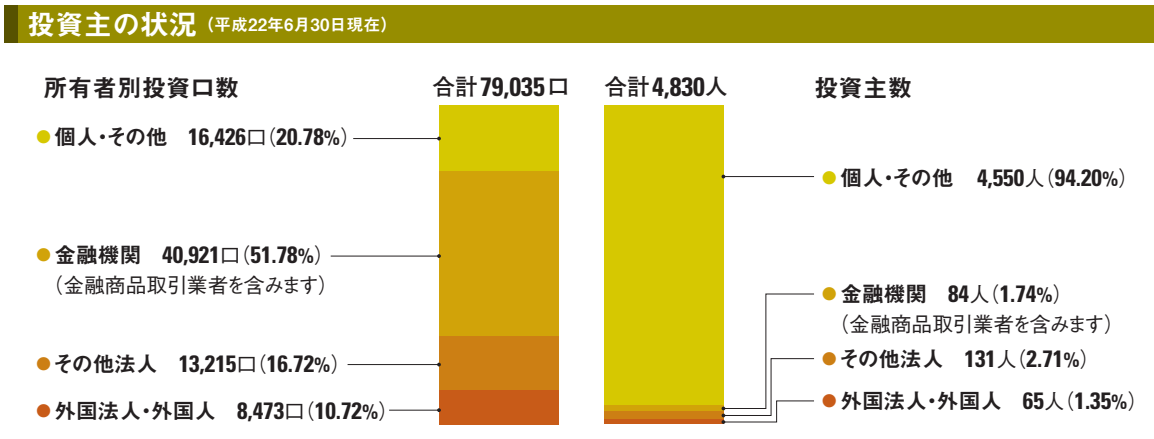
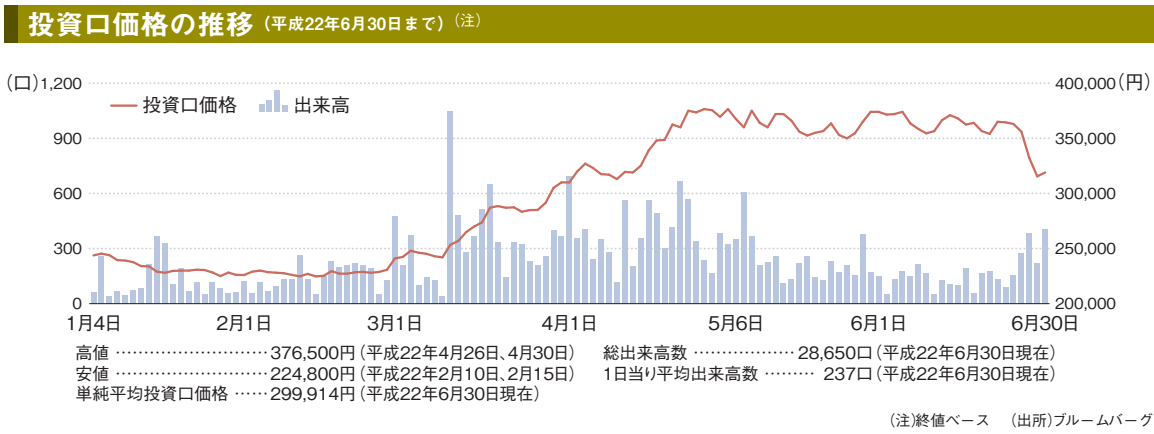
（注） キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30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 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	当期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30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	※ 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22年6月30日) 現金及び預金 7,004,678 信託現金及び信託預金 1,030,003 現金及び現金同等物 8,034,682



主な投資主の状況（平成22年6月30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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	7,624	9.64
3	NCT 信託銀行株式会社（投信口）	5,864	7.41
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	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,661	3.36
7	株式会社北洋銀行	2,235	2.82
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,510	1.91
9	株式会社徳島銀行	1,492	1.88
10	株式会社大光銀行	1,480	1.87
11	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,011	1.27
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	野村信託銀行株式会社（投信口）	759	0.96
15	SI Income Strategy 投資事業有限責任組合	700	0.88
16	株式会社四国銀行	650	0.82
17	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
18	株式会社北海道銀行	600	0.75
19	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
20	山口県信用農業協同組合連合会	589	0.74
	合 計	50,148	63.45

（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信託銀行株式会社証券代行部（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/>

資産運用会社について

資 産 運 用 会 社 名	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)
資 本 金	5億円
株主構成・比率	三菱商事株式会社 51% ユービーエス・エイ・ジー 49%
代表取締役社長	久我 卓也
所 在 地	〒100-6420 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

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



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation