



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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

## 第7期 資産運用報告

平成22年12月期〔自平成22年7月1日 至平成22年12月31日〕



産業ファンド投資法人は  
高い志を持って、産業活動の  
拠点となる不動産に投資し、  
日本の産業を支え、  
社会に貢献していきます。



投資主の皆様にはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
産業ファンド投資法人は第7期（平成22年12月期）を終え、新たな成長  
ステージに達しました。産業用不動産の特徴を十分に発揮できる運用を  
進め、長期間にわたり安定した収益確保に努めてまいります。それを可能  
にする本投資法人の特徴を改めてご説明させていただきます。

産業ファンド投資法人 執行役員

倉都康行



## 1 日本の産業を支え、社会に貢献する

「産」は、産業ファンド投資法人の頭文字。  
投資・運用の対象は「産業用不動産」。  
日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、  
日本の産業活動を不動産面から支えます。

## 2 パイオニア精神に基づく投資方針

1. 産業用不動産に特化してJ-REITの新セクターを確立します。
2. 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）  
並びにインフラ施設（インフラ不動産）に投資します。
3. 収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ります。
4. 投資主価値の継続的な拡大を目指します。

## 3 これまでの戦略、これからの成長戦略

- 上場以来、堅実なポートフォリオ構築により、安定分配を継続
- 底地案件の取得や利回りの高い物件との入替え等を通じた収益性の向上
- 工場・研究開発施設等へ本投資法人として初めての投資
- 借入れの長期化・固定化等を通じた財務の安定性の強化
- 優良な資産の取得と財務の強化による安定的なポートフォリオの構築

## 4 第7期ハイライト

### ● 第7期の主な施策

IIF 羽田空港メインテナンスセンターの賃貸借契約変更

IIF 横浜都筑テクノロジーセンターの取得

IIF 越谷ロジスティクスセンターにおけるテナントの入替え

借入期間の長期化と調達先の多様化

### ● 第7期業績

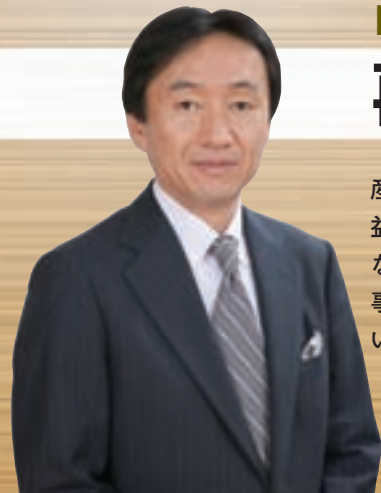
	第7期	第6期（ご参考）
営業収益	2,962百万円	3,440百万円（注）
当期純利益	798百万円	1,283百万円（注）
1口当たり分配金	10,102円	16,235円

（注）第6期は不動産等売却益459百万円が含まれています。

## CONTENTS

産業ファンド投資法人の特徴	1	損益計算書	31
IIF フォーカス：再成長へ向けて確実な布石	3	投資主資本等変動計算書	32
第7期のサマリー	5	注記表	33
ポートフォリオの状況	7	金銭の分配に係る計算書	41
ポートフォリオマップ	8	会計監査人の監査報告書	42
ポートフォリオの紹介	9	キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	43
資産運用報告	13	投資口・投資主状況	45
貸借対照表	29	投資主インフォメーション	46





IIF フォーカス

# 再成長へ向けて確実な布石

産業ファンド投資法人は第7期（平成22年12月期）に、ポートフォリオの収益力向上を目指した資産取得、財務の長期安定化を目指したリファイナンスなどを実施しました。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代表取締役社長久我卓也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7期においては、既存物件のうち2物件において賃貸借契約の変更とテナントの入替えがあり、また、新規に研究開発施設を1物件取得いたしました。IIF羽田空港メインテナンスセンターでは普通建物賃貸借契約より定期建物賃貸借契約への変更と共に賃貸借契約期間の長期化も図り、IIF越谷ロジスティクスセンターでのテナント入替えでは旧テナントの退去後、1日の空白期間もなく新テナントへ引き継ぐことが

できました。さらに第6期（平成22年6月期）に取得したIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）に引き続き、本投資法人として2件目の研究開発施設となるIIF横浜都筑テクノロジーセンターを取得しました。これら一連の施策は、新たな成長に向けて舵を切るために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一環として実施したものです。

## 1 賃貸借契約の変更、テナント入替えを実施。新規物件取得で成長の足掛かりを

IIF羽田空港メインテナンスセンターでは、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交渉の結果、賃料については、平成23年1月1日から一定期間において一部減額しますが、その後段階的に増額し、平成33年1月1日以降については原契約と同額に復帰することについて合意しました。一方で、賃貸借契約期間を長期化すると同時に、テナントが中途解約及び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することについても合意し、中長期的な収益の安定性向上を図りました。

IIF越谷ロジスティクスセンターでは、旧テナントが契約満了日までの賃料相当額を支払った上で3カ月早く退去し、その間、新規テナントの誘致活動を

行った結果、平成23年1月1日入居の新規テナントと増額した賃料での契約に至り、テナント入替期間に賃料収入が中断することなく稼働率100%で第8期（平成23年6月期）を迎えることができました。

新規物件の取得は、第6期に行った研究開発施設の取得実績と、産業用不動産に特化したREITである本投資法人の特徴を生かし、CRE戦略（用語解説）の積極的な提案が実を結んだものです。今回取得したIIF横浜都筑テクノロジーセンターは、ドイツに本社を置く「認証業務」業界最大手テュフラインランドグループの日本法人であるテュフラインランドジャパン株式会社がテナントとなりますが、本物件取得の意思決定に際しては「収益性」「継続性」「汎用性」の3点を評価しました。

**用語解説 CRE戦略** CRE戦略とは、企業不動産(Corporate Real Estate, CRE)の管理、運用に関する企業戦略のことです。企業の経営資源の一つである不動産（工場や店舗、社屋など）の所有比率をコントロールしたり、不動産投資の効率性を高めることにより、企業価値向上を目指します。また、上場会社の連結財務諸表への適用が検討されているIFRS（国際財務報告基準）が平成27年以降に強制適用された場合、企業不動産の時価情報の開示や財務諸表への反映がなされることから、各企業は自社不動産の投資効率を上げることが求められるようになって予想されます。

Industrial & Infrastructure Fund  
Investment Corporation



「収益性」についてはNOI利回りは約7.3%であり、分配金に寄与する減価償却後の利回りも約6.6%と、本投資法人の既存ポートフォリオの減価償却後利回りを上回ります。賃料についても平成32年9月まで3年ごとに2%増額することから、今後の分配金上昇を見込むことができます。「継続性」についてはテュフラインランドジャバ

ン株式会社と長期の定期建物賃貸借契約（平成42年9月まで残存期間約20年間）を締結しております。また本物件は、現テナントであるテュフラインランドジャパン株式会社が2社目のテナントとなりますが、研究所としての試験設備や立地環境が高く評価され、建物、土地とも高い「汎用性」を有しております。

## 2 財務体質の改善と負債コストコントロールを両立

本投資法人は、収益の安定性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ます。

第7期には、2度のリファイナンスの機会を捉えて、短期借入金から長期借入金への借換えを行い、借入期間の長期化を図りました。財務安定化の取組

みの結果、1年前の第5期末には59.7%であった長期比率が、第6期末には76.5%、第7期末には79.8%にまで向上しております。同時に新たな金融機関から新規の借入れを行うことで、資金調達先の多様化を図りました。金融環境の好転の下、新規調達の借入金利は低下する傾向にあり、財務体質の改善と負債コストコントロールを両立させることができました。

## 今後の見通し CRE戦略のニーズに応える提案型取得活動を展開

現在の経済、金融環境には回復の兆しが見え始めており、本投資法人は、現在は産業用不動産へ投資を行う好機であると考えています。第6期のIIF習志野ロジスティクスセンター（底地）及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）の取得、第7期のIIF横浜都筑テクノロジーセンターの取得といった実績とノウハウを踏まえ、CRE戦略のニーズに応える提案型取得活動を展開してまいります。物流施設は優良

な物件を選別し、工場・研究開発施設等はCRE戦略先進企業への直接提案に注力し、インフラ施設は取得機会をうかがいつつ情報収集を進めてまいります。本投資法人は、次期以降も引き続き、分配金の持続的成長を目指し、安定的な賃料収入の維持、外部成長の推進及び財務体質の継続的強化に努め、新たな成長を目指していきたいと考えています。

## 新たな成長ステージに向けて 5物件を取得

本投資法人は、本年3月本投資法人としては初めてとなる公募による投資口追加発行（約56億円）を実施しました。これにより得られた資金を活用し、新たに5物件を取得する予定です（平成23年3月8日現在）。

アセット カテゴリー	物件 番号	名 称	所在地	取得予定 年月日	売 主	取得予定 価格（百万円）
物流施設	L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）	千葉県習志野市	平成23年 3月25日	合同会社 インダストリアル茜浜	3,350
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市	平成23年 3月14日	小田急電鉄株式会社	3,100
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区	平成23年 3月14日	有限会社 ジェイ・レップ・M	2,350
	L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区	平成23年 3月14日	合同会社ベイサイド	1,490
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中川区	平成23年 3月14日	太平洋セメント 株式会社	1,050
取得予定資産合計						11,340

主要決算数値

第7期は、既存物件のうち2物件において賃貸借契約の変更とテナントの入替えを行い、また、新規に研究開発施設を1物件取得いたしました。新規取得が期末に近かったため、第7期の業績への寄与は限定的でしたが、第8期における新たな成長戦略に向けて確かな布石を打つことができました。

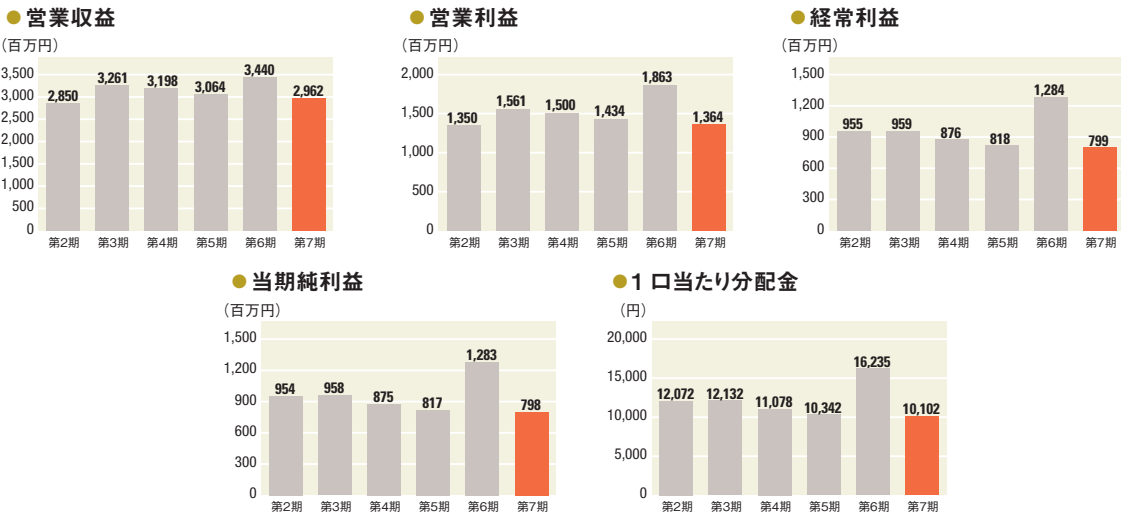
	第2期 (平成20年6月期)	第3期 (平成20年12月期)	第4期 (平成21年6月期)	第5期 (平成21年12月期)	第6期 (平成22年6月期)	第7期 (平成22年12月期)
賃貸NOI(百万円)	2,501	2,742	2,577	2,500	2,423	2,362
総資産額(百万円)	114,898	112,242	104,245	103,869	104,632	104,060

(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。

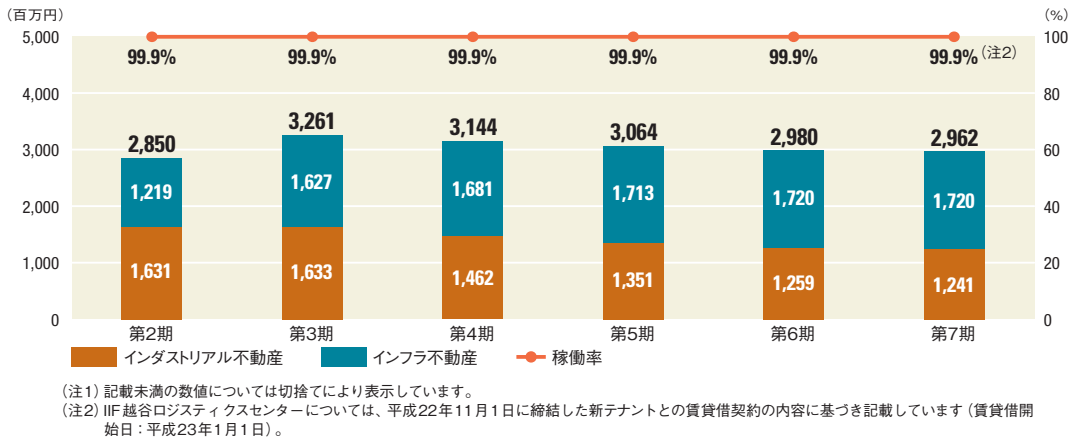
第8期(平成23年6月期)業績予想

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)
3,196	1,043	1,042	11,012

運用成績(不動産等売却益を含む)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

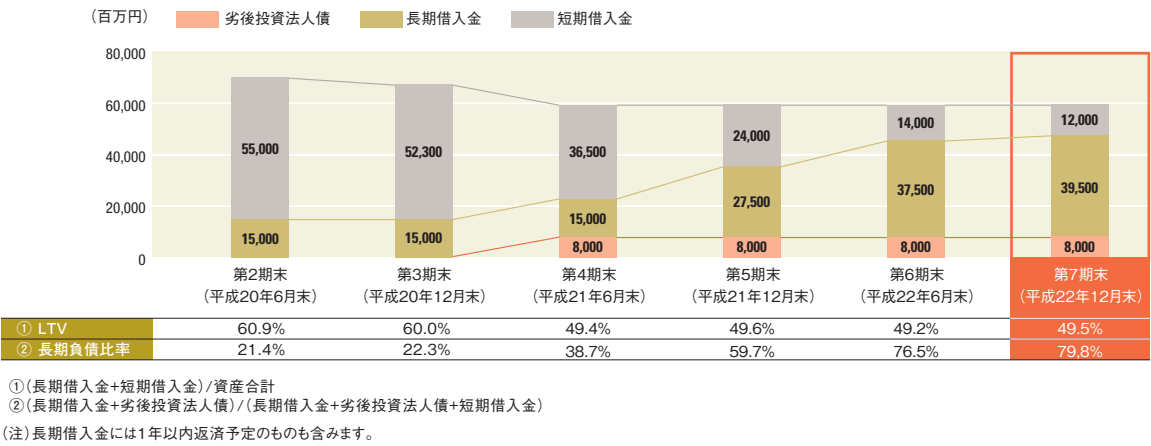


有利子負債の状況

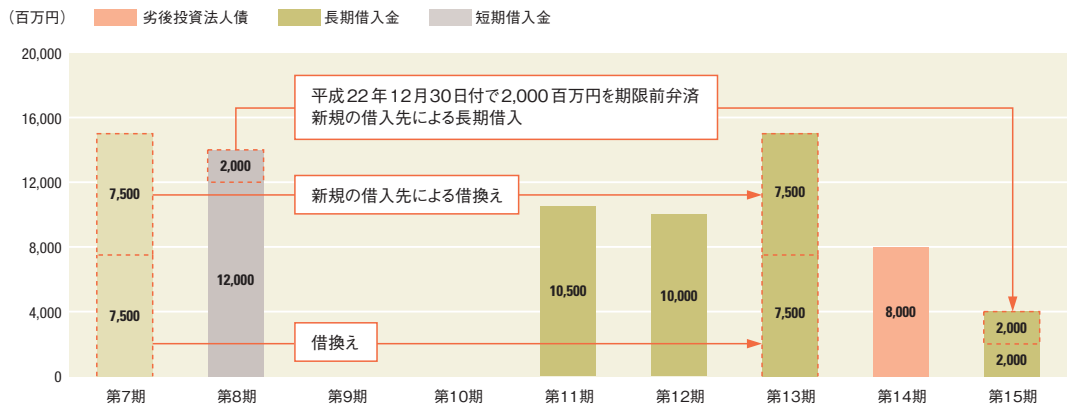
第7期は、返済期間の分散と長期化、財務の安定性向上の両立を図るために、期限前弁済、借換えを行いました。また、新たな借入れを行うことで資金調達先の多様化を図りました。

		第6期末	第7期末	増 減
短期有利子負債	短期借入金	14,000百万円	12,000百万円	-2,000百万円
長期有利子負債	長期借入金	37,500百万円	39,500百万円	+2,000百万円
	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	45,500百万円	47,500百万円	+2,000百万円
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





ポートフォリオの状況

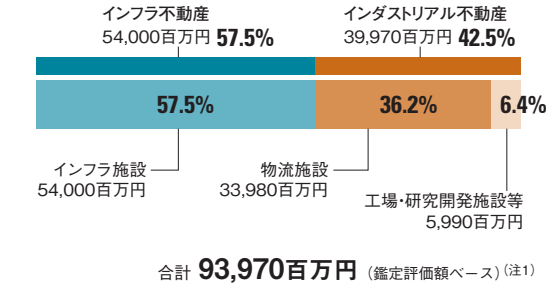
ポートフォリオ一覧 (平成22年12月31日現在)

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	14.1	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	6.7	6,570	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	2,160	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	1.3	1,430	10,608.00	100.0
工場・研究開発施設等	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	1,960	19,834.71	100.0
	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	4.6	4,750	31,442.47	100.0
インフラ施設	F-2	IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	平成8年2月14日	1,100	1.1	1,240	4,655.48	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	18.7	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	42.4	38,000	81,995.81	100.0
ポートフォリオ合計					96,900	100.0	93,970	252,862.15	99.9

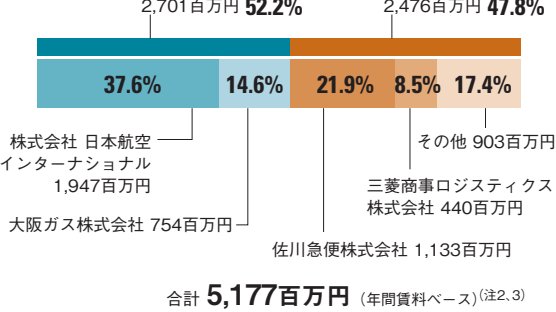
(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)、I(インフラ施設)の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。  
(注2) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。  
(注3) 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。  
(注4) 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。  
(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12月31日現在)

●アセットカテゴリー別

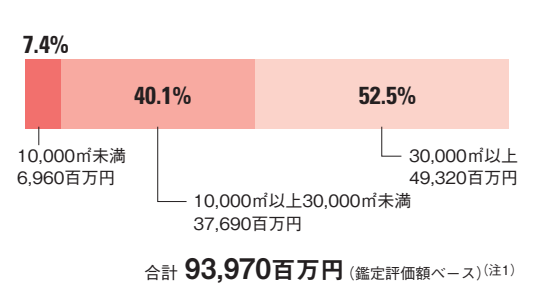


●賃借人別

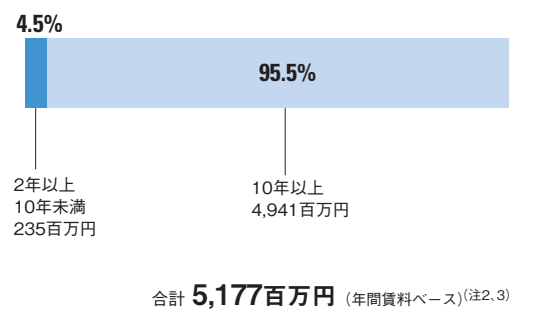


(注1) 比率は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 比率は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。  
(注3) 年間賃料は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている物件については、その合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。  
(注4) IIF越谷ロジスティクスセンターについては、平成22年11月1日に締結した新テナントとの賃貸借契約の内容及び記載しています(賃貸借開始日:平成23年1月1日)。

●賃貸可能面積別



●賃貸借期間別 (契約期間)



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 新砂  
ロジスティクスセンター  
L-5

IIF 越谷  
ロジスティクスセンター  
L-7

IIF 戸塚  
テクノロジーセンター (底地)  
F-1

IIF 横浜都筑  
テクノロジーセンター  
F-2

IIF 野田  
ロジスティクスセンター  
L-4

IIF 厚木  
ロジスティクスセンター  
L-6

IIF 習志野  
ロジスティクスセンター (底地)  
L-9

IIF 羽田空港  
メンテナンスセンター  
I-2

第7期取得物件

New！ IIF横浜都筑テクノロジーセンター

工場・研究開発施設等 F-2

本投資法人として2件目の研究開発施設案件となる本物件は、ドイツに本社を置く「認証業務」業界最大手テュフ ラインランド グループの日本法人テュフ ラインランド ジャパン株式会社が建物のスペックや立地環境等を高く評価し、試験設備などを前テナントからほぼそのまま承継して現在も利用しており、研究所としての高い汎用性を有しています。周辺には共同住宅、戸建住宅、カーディーラー等の店舗、データセンター等が建ち並び、土地そのものも用途多様性の高いエリアに所在しています。

(取得年月：平成22年12月、取得価格：1,100 百万円)

所在地	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号
土地面積	3,478.69㎡
延床面積	4,655.48㎡
構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
建築時期	平成8年2月14日
賃借人名	テュフ ラインランド ジャパン株式会社



Renewal！ IIF越谷ロジスティクスセンター

物流施設 L-7

本物件の旧テナントは平成22年12月末日の契約満了日までの賃料相当額を支払った上で平成22年9月30日に退去しました。新規テナントには株式会社ツカサが決定し、株式会社ファミリーマートの店舗向け配送センターを受託運営します。本物件は平成23年1月1日の入居日に合わせて改修工事を行い、引継ぎによる賃料収入の中断なく稼働することができました。越谷流通団地内に位置するという立地条件のよさに加え、作業スペースや駐車スペースが十分確保できるなどテナントニーズと一致したことが高く評価され、10年間の定期建物賃貸借契約につながりました。

(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
土地面積	8,581.86㎡
延床面積	10,113.50㎡
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
建築時期	昭和60年9月30日
賃借人名	株式会社ツカサ (注)

(注) 平成22年11月1日に締結した新テナントとの賃貸借契約の内容に基づき記載しています (賃貸借開始日：平成23年1月1日)。



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、空調設備と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
土地面積	5,648.48㎡
延床面積	10,076.58㎡

構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建
建築時期	平成17年1月31日
賃借人名	三菱商事ロジスティクス株式会社

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
土地面積	9,997.84㎡
延床面積	本棟：10,608.00㎡ 附属建物：9.00㎡

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
建築時期	平成9年5月15日
賃借人名	鈴興株式会社

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範囲に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)

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

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
土地面積	6,002.21㎡(注2)
延床面積	54,485.71㎡(注2)

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
建築時期	平成2年4月12日
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)
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㎡

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 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。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
		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	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
営業収益	百万円	3,261	3,198	3,064	3,440	2,962
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(3,261)	(3,144)	(3,064)	(2,980)	(2,962)
営業費用	百万円	1,699	1,697	1,629	1,576	1,597
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,286)	(1,292)	(1,246)	(1,181)	(1,166)
営業利益	百万円	1,561	1,500	1,434	1,863	1,364
経常利益	百万円	959	876	818	1,284	799
当期純利益	(a) 百万円	958	875	817	1,283	798
純資産額	(b) 百万円	37,488	37,404	37,346	37,812	37,327
（対前期比）	%	(0.0)	(△0.2)	(△0.2)	(1.2)	(△1.3)
総資産額	(c) 百万円	112,242	104,245	103,869	104,632	104,060
（対前期比）	%	(△2.3)	(△7.1)	(△0.4)	(0.7)	(△0.5)
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	474,324	473,270	472,534	478,427	472,294
分配総額	(e) 百万円	958	875	817	1,283	798
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,132	11,078	10,342	16,235	10,102
（うち1口当たり利益分配金）	円	(12,132)	(11,078)	(10,342)	(16,235)	(10,102)
（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 %	0.8 (1.7)	0.8 (1.6)	0.8 (1.6)	1.2 (2.5)	0.8 (1.5)
自己資本利益率	注3 %	2.6 (5.1)	2.3 (4.7)	2.2 (4.3)	3.4 (6.9)	2.1 (4.2)
自己資本比率	(b)/(c) %	33.4	35.9	36.0	36.1	35.9
（対前期増減）		(0.8)	(2.5)	(0.1)	(0.1)	(△0.2)
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	2,742	2,577	2,500	2,423	2,362
ネット・プロフィット・マージン 注3	%	29.4	27.4	26.7	37.3	27.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ 注3	倍	5.2	5.0	4.9	5.8	4.4
1口当たりFFO (Funds from Operation) 注3	円	21,850	19,569	18,973	18,311	17,276
FFO 倍率 注3	倍	6.5	6.7	6.5	8.6	11.5
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額 注4	円	12,132	11,078	10,342	16,201	10,049
固定資産税等調整後1口当たりFFO 注4	円	21,850	19,569	18,973	18,277	17,223

(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、第7期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しております。

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。

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	
金利償却前当期純利益／支払利息	金利償却前当期純利益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	（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
1口当たりFFO		
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO	

(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。

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。

【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対応すべく、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し、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（第6期～第7期）：資産入替による分配金の上昇～軸足を再成長へ】

第6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で、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。

第7期を迎えた当期は、既存物件のうち2物件において賃料の改定とテナントの異動があり、また、新規に研究開発施設を1物件取得いたしました。

まず、IIF羽田空港メインテナンスセンターでは、平成22年8月10日に株式会社日本航空インターナショナルとの賃貸借契約期間を残期間約7年7か月から約15年5か月に長期化すると同時に、テナントが中途解約および賃料減額請求を出来ない特約を付した定期建物賃貸借契約に変更することで、収益の安定性を向上させました。一方、賃料については、平成23年1月1日から一定期間において一部減額しますが、その後段階的に増額し、平成33年1月1日以降については原契約と同額に復帰させることといたしました。

次に、IIF越谷ロジスティクスセンターでは、施設全体を賃借していたテナントが契約満了日である平成22年12月31日までの賃料を支払った上で平成22年9月30日に退去いたしました。これに伴い新規テナントの誘致活動を行った結果、平成23年1月1日入居の新規テナントと、増額した賃料での契約に至り、引継ぎによる賃料収入が中断することなく稼働率100%で第8期を迎えることができました。

最後に、平成22年12月21日には、本投資法人で2件目の研究開発施設案件となるIIF横浜都筑テクノロジーセンターを取得（取得価格1,100百万円）いたしました。本物件のNOI利回りは約7.3%、分配金に寄与する減価償却後の利回りも約6.6%であり、分配金の上昇に貢献します。更に、平成32年9月30日までの間3年毎に2%賃料を増額する賃貸借契約となっており、さらなる分配金の上昇を見込めます。テナントとは残存期間約19年6ヶ月の定期建物賃貸借契約を締結しており、長期安定利用を見込めます。また、本物件は研究所としての高い汎用性を有するとともに、周辺には共同住宅、戸建住宅、カーディーラー等の店舗、データセンター等が立ち並び、用途多様性の高いエリアに所在していることから、土地そのものについても高い汎用性を有しております。

これらの結果、平成22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、工場・研究開発施設等2物件、取得価格の合計は96,900百万円となっております。また、平成22年12月31日現在の総賃貸可能面積は252,862.15㎡、平均稼働率においては99.9%を維持しております。





(2) 資金調達概要

①デットファイナンス

本投資法人は、収益の安定性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ます。当期は、平成19年10月19日に借入れた15,000百万円のうち、7,500百万円を平成22年9月30日に期限前弁済すると共に、新たに変動金利にて借入期間を3年とする7,500百万円の借入れを実行しました。また、残額の7,500百万円については、平成22年10月19日に新たに変動金利にて借入期間を3年とする7,500百万円の借入れを実行することで借換えを行いました。更に、本投資法人は、平成22年12月30日に株式会社三井住友銀行から新たに変動金利にて借入期間を4年とする2,000百万円の借入れを実行し、同日付で短期借入金の一部期限前弁済を実施しました。

これらの借入れ（借換え）によって、借入期間の長期化を図ると共に、新規に野村信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社山口銀行及び株式会社三井住友銀行から借入れを行うことで、調達先の多様化を図りました。

この結果、平成22年12月31日現在の短期借入金は12,000百万円、長期借入金は39,500百万円、また劣後投資法人債は8,000百万円となっております。

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) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益2,962百万円、営業利益1,364百万円、経常利益799百万円、当期純利益798百万円となりました。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10,102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 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
決算年月	平成20年12月	平成21年6月	平成21年12月	平成22年6月	平成22年12月
最高	382,000円	286,000円	273,900円	383,000円	414,000円
最低	220,000円	180,100円	228,000円	223,300円	300,000円
期末終値	280,900円	265,000円	245,400円	319,000円	393,500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10,102円となりました。

	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
	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	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
当期純利益総額	958,833千円	875,587千円	817,332千円	1,283,146千円	798,412千円
利益留保額	10千円	47千円	0千円	13千円	15千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	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）	798,411千円 （10,102円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	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）	798,411千円 （10,102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

本投資法人が保有する物流施設は施設としての汎用性も備えるとともに、優れた立地に位置することから、テナント企業の重要な拠点として中長期的な利用が見込まれます。研究開発施設は長期の賃貸借契約に裏付けられたテナントの長期安定利用が見込まれます。また、インフラ施設は産業基盤として安定的に使用されており、地域及びテナントの事業活動に不可欠な施設として今後も長期にわたっての安定的な利用が見込まれます。本投資法人は、次期以降も引き続き、分配金の持続的成長を目指し、安定的な賃料収入の維持、外部成長の推進及び財務体質の継続的強化に努めてまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成23年2月21日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成23年3月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

[一般募集による新投資口発行]

発行口数：14,200口

[第三者割当による新投資口発行]

発行口数：1,400口

割当先：野村證券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

[資金使途]

今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得のための資金に充当します。

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	(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)	(平成22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	3,422人	3,985人	4,173人	4,830人	4,398人

2. 投資口に関する事項

平成22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	8,302	10.50
野村信託銀行株式会社(投信口)	千代田区大手町2丁目2-2	5,321	6.73
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	2,577	3.26
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	2,264	2.86
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
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		43,471	55.00

(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	リサーチアンドブ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	第 6 期 (平成22年6月30日)		第 7 期 (平成22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	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	2,389	2.3
			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	41,826	40.0	41,564	39.9
			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	33,612	32.1	33,538	32.2
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,271	1.2	1,260	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	18,076	17.3	17,952	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				96,001	91.8	96,704	92.9
預金・その他の資産				8,630	8.2	7,356	7.1
資産総額計				104,632	100.0	104,060	100.0

(注1) 立地カテゴリーについては、後記く立地カテゴリー>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	41,564	81,995.81	81,995.81	100.0	45.3	インフラ施設
IIF 神戸 地域冷暖房センター	17,952	11,189.36	10,909.23	97.5	12.8	インフラ施設
IIF 東雲 ロジスティクスセンター（注4）	13,539	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	6,189	38,828.10	38,828.10	100.0	8.2	物流施設
IIF 新砂 ロジスティクスセンター	5,344	5,741.75	5,741.75	100.0	5.7	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	4.7	工場・研究 開発施設等
IIF 越谷 ロジスティクスセンター	1,989	10,113.50	10,113.50	100.0	3.9	物流施設
IIF 厚木 ロジスティクスセンター	1,922	10,959.68	10,959.68	100.0	2.5	物流施設
IIF 西宮 ロジスティクスセンター	1,260	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）（注5）	1,223	19,834.71	19,834.71	100.0	—	物流施設
IIF 横浜都筑 テクノロジーセンター	1,165	4,655.48	4,655.48	100.0	0.1	工場・研究 開発施設等
合 計	96,704	252,862.15	252,582.02	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。

（注5）「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

3. 不動産等組入資産明細

平成22年12月31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	13,539
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	6,570	6,189
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	5,344
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	1,922
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	2,160	1,989
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	1,260
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	1,960	1,223
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 横浜都筑 テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2	不動産	4,655.48	1,240	1,165
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	17,952
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	38,000	41,564
合 計			252,862.15	93,970	96,704

（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もしくは調査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	第 6 期 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日				第 7 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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	399	13.4	1	100.0	397	13.4
IIF 船橋 ロジスティクスセンター (注3)	—	—	145	4.9	—	—	—	—
IIF 野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	240	8.1	2	100.0	243	8.2
IIF 新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.5	1	100.0	168	5.7
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	2.5	1	100.0	114	3.9
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) (注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIF 戸塚 テクノロジーセンター (底地)	1	100.0	69	2.3	1	100.0	138	4.7
IIF 横浜都筑 テクノロジーセンター	—	—	—	—	1	100.0	3	0.1
IIF 神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.7	1	97.5	378	12.8
IIF 羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,342	45.1	1	100.0	1,342	45.3
合 計 (注5)	11	99.9	2,980	100.0	12	99.9	2,962	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) 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。  
(注5) 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 新砂 ロジスティクスセンター	東京都江東区	北側排水溝 改修工事	平成23年 3月～4月	8	—	—
IIF 越谷 ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	污水中継ポンプ 槽設置工事	平成23年2月	7	—	—
IIF 東雲 ロジスティクスセンター	東京都江東区	護岸改修工事	平成23年5月	5	—	—

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94百万円であり、費用に区分された修繕費77百万円と合わせ、合計172百万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 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11月～12月	71
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9月～12月	23
合 計				94

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 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期
	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	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
前期末積立金残高	127	206	144	224	249
当期積立額	93	88	88	80	227
当期積立金取崩額	13	150	8	55	172
次期繰越額	206	144	224	249	305

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 6 期	第 7 期
	自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
(a) 資産運用報酬	310,869	315,612
(b) 資産保管委託報酬	5,217	5,227
(c) 一般事務委託報酬	21,054	21,394
(d) 役員報酬	5,820	5,820
(e) その他費用	52,379	82,689
合 計	395,340	430,744

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22年 2月26日	5,270	4,517	0.8	平成23年 2月28日 (注2)	期限 一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,859	4,165					
	住友信託銀行株式会社		3,871	3,318					
	小計		14,000	12,000					
長期借入金(注7)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 10月19日	4,800	—	0.7	平成22年 10月19日 (注5)	期限 一括 (注3)	(注6)	無担保 無保証
	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	平成21年 10月20日	4,050	4,050	1.7	平成24年 10月19日	期限 一括 (注3)	(注4)	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3)	(注4)	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	3,765	1.2	平成25年 2月28日	期限 一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,471	3,471					
	住友信託銀行株式会社		2,764	2,764					
	住友信託銀行株式会社	平成22年 9月30日	—	2,500	1.0	平成25年 9月30日	期限 一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社		—	2,000					
	株式会社りそな銀行		—	2,000					
	株式会社山口銀行		—	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 10月19日	—	3,900	0.9	平成25年 10月18日	期限 一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,600					
	株式会社三井住友銀行	平成22年 12月30日	—	2,000	1.0	平成26年 12月30日	期限 一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	小計		37,500	39,500					
	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) 平成22年12月30日に一部期限前弁済をしております。  
(注3) 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4) 資金使途は、借入金の借換資金です。  
(注5) 平成22年9月30日に一部期限前弁済をしております。  
(注6) 資金使途は、不動産等の購入資金です。  
(注7) 長期借入金には1年内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	2.9	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 横浜都筑 テクノロジーセンター	平成 22 年 12 月 21 日	1,100	—	—	—	—
合 計		1,100	—	—	—	—

(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 横浜都筑 テクノロジーセンター	平成22年12月21日	1,100	1,240

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(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

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120,326千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

本投資法人の資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

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%
第 7 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	600	236,100千円	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。

貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 平成22年6月30日	当期 平成22年12月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,004,678	5,435,254
信託現金及び信託預金	1,030,003	1,231,979
営業未収入金	139,813	2,976
前払費用	196,739	259,459
繰延税金資産	19	19
未収消費税等	—	105,047
その他	91	399
流動資産合計	8,371,347	7,035,136
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,255,249	23,626,761
減価償却累計額	△1,263,157	△1,525,764
建物（純額）	21,992,091	22,100,997
土地	1,215,241	2,018,489
信託建物	21,034,303	21,118,499
減価償却累計額	△1,558,857	△1,843,650
信託建物（純額）	19,475,445	19,274,849
信託構築物	312,608	321,843
減価償却累計額	△110,049	△129,658
信託構築物（純額）	202,558	192,185
信託工具、器具及び備品	435	1,863
減価償却累計額	△74	△112
信託工具、器具及び備品（純額）	361	1,750
信託土地	33,282,269	33,282,269
有形固定資産合計	76,167,969	76,870,541
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	211,744	293,967
投資その他の資産合計	221,744	303,967
固定資産合計	96,223,680	97,008,475
繰延資産		
投資口交付費	17,138	—
投資法人債発行費	20,087	17,348
繰延資産合計	37,225	17,348
資産合計	104,632,253	104,060,960

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 平成22年6月30日	当期 平成22年12月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	132,329	170,563
短期借入金	14,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	—
未払金	192,548	220,171
未払費用	81,417	81,375
未払法人税等	821	665
未払消費税等	284,730	—
前受金	456,853	485,671
その他	7,519	50,296
流動負債合計	30,156,220	13,008,743
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	22,500,000	39,500,000
預り敷金及び保証金	1,015,609	1,107,609
信託預り敷金及び保証金	5,033,380	5,010,435
その他	114,525	106,374
固定負債合計	36,663,516	53,724,420
負債合計	66,819,736	66,733,163
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（△）	1,283,146	798,426
剰余金合計	1,283,146	798,426
投資主資本合計	37,812,516	37,327,796
純資産合計 ※2	37,812,516	37,327,796
負債純資産合計	104,632,253	104,060,960



損益計算書

(単位：千円)

		前期（ご参考）		当期	
		自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日		自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1		2,980,654		2,962,317
不動産等売却益	※2		459,734		—
営業収益合計			3,440,389		2,962,317
営業費用					
賃貸事業費用	※1		1,181,069		1,166,896
資産運用報酬			310,869		315,612
役員報酬			5,820		5,820
資産保管手数料			5,217		5,227
一般事務委託手数料			21,054		21,394
その他営業費用			52,379		82,689
営業費用合計			1,576,409		1,597,640
営業利益			1,863,979		1,364,677
営業外収益					
受取利息			927		1,656
還付加算金			972		—
営業外収益合計			1,899		1,656
営業外費用					
支払利息			280,959		282,891
投資法人債利息	※3		120,689		120,326
投資法人債発行費償却			2,739		2,739
融資関連費用			141,700		140,302
投資口交付費償却			34,276		17,138
その他			1,363		3,525
営業外費用合計			581,727		566,923
経常利益			1,284,151		799,410
税引前当期純利益			1,284,151		799,410
法人税、住民税及び事業税			1,006		996
法人税等調整額			△2		0
法人税等合計			1,004		997
当期純利益			1,283,146		798,412
前期繰越利益			0		13
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			1,283,146		798,426

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）	当期
	自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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	817,380	1,283,146
当期変動額		
剰余金の配当	△817,379	△1,283,133
当期純利益	1,283,146	798,412
当期変動額合計	465,766	△484,720
当期末残高	1,283,146	798,426
剰余金合計		
前期末残高	817,380	1,283,146
当期変動額		
剰余金の配当	△817,379	△1,283,133
当期純利益	1,283,146	798,412
当期変動額合計	465,766	△484,720
当期末残高	1,283,146	798,426
投資主資本合計		
前期末残高	37,346,750	37,812,516
当期変動額		
剰余金の配当	△817,379	△1,283,133
当期純利益	1,283,146	798,412
当期変動額合計	465,766	△484,720
当期末残高	37,812,516	37,327,796
純資産合計		
前期末残高	37,346,750	37,812,516
当期変動額		
剰余金の配当	△817,379	△1,283,133
当期純利益	1,283,146	798,412
当期変動額合計	465,766	△484,720
当期末残高	37,812,516	37,327,796



〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31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 7～8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 7～20年 信託工具、器具及び備品 6～10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6,337千円であります。	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514千円であります。
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

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
	当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 平成22年 6 月30日	当期 平成22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22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31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 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	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,902,544 受取水道光熱費 12,791 その他賃貸収入 46,982 不動産賃貸事業収益合計 2,962,317
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	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 7,836 建物管理委託費 7,085 水道光熱費 15,763 公租公課 211,807 損害保険料 8,117 修繕費 77,419 減価償却費 567,045 信託報酬 10,527 借地料 261,026 その他諸経費 267 不動産賃貸事業費用合計 1,166,896 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,795,421
※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 120,689	営業取引以外の取引によるもの 投資法人債利息 120,326

〔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22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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 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22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日		当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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 (流動)		繰延税金資産 (流動)	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
合計		合計	
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
19		19	
19		19	
19		19	
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	
(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	
△39.30		△39.28	
その他		その他	
0.05		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	
0.08		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22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日		当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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。	

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日		当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31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。		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 同左	
(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。		(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 同左	

前期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日		当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	
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 同左	
(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12月31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)		(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。			
(2) 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。			
(3) 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。			



前期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日		当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	
(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		(4) 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)		(単位：千円)	
区 分	貸借対照表計上額	区 分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,015,609	預り敷金及び保証金	1,107,609
信託預り敷金及び保証金	3,906,902	信託預り敷金及び保証金	3,906,902
合 計	4,922,512	合 計	5,014,512
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		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	
(単位：千円)		(単位：千円)	
	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内
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	—	—
	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—
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		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	
(単位：千円)		(単位：千円)	
	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内
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	—	—	—
長期借入金	—	—	20,500,000
合 計	29,000,000	—	20,500,000
	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	—	—	—
1 年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	8,000,000	—	—
長期借入金	—	2,000,000	—
合 計	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〕

前期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日		当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31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。		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。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
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	92,940,000
99,347,785	△3,345,849	96,001,935	
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2. 当期増減額のうち、主な増加額はIIF横浜都筑テクノロジーセンターの取得（1,166,015千円）及びIIF越谷ロジスティクスセンターの改修工事に係る資本的支出（71,257千円）によるものであり、主な減少額は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。		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又は調査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。		また、賃貸等不動産に関する平成22年12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。			

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日		当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	
		本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。	





〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成22年1月1日　至平成22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)	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。

当期（自平成22年7月1日　至平成22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)	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）	120,326	未払費用	79,638
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	553,000	短期借入金	3,318,000
				長期借入金の 借入（注2）	2,500,000	長期借入金	8,039,000
				長期借入金の 返済	3,525,000		
				利息の支払（注2）	67,960	未払費用	346

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22年 1 月 1 日 至　平成22年 6 月30日	当期 自　平成22年 7 月 1 日 至　平成22年12月31日
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 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。	478,427円 16,235円 472,294円 10,102円

（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22年 1 月 1 日 至　平成22年 6 月30日	当期 自　平成22年 7 月 1 日 至　平成22年12月31日
当期純利益	1,283,146千円	798,412千円
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	1,283,146千円	798,412千円
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22年 1 月 1 日 至　平成22年 6 月30日	当期 自　平成22年 7 月 1 日 至　平成22年12月31日
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）	新投資口の発行 平成23年2月21日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成23年3月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。 [一般募集による新投資口発行] 発行口数　　：14,200口 [第三者割当による新投資口発行] 発行口数　　：1,400口 割当先　　　：野村證券株式会社 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。 [資金使途] 今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得のための資金に充当します。

(単位：円)		
	前期(ご参考) 自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日
I 当期末処分利益	1,283,146,944	798,426,613
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,283,133,225 (16,235)	798,411,570 (10,102)
III 次期繰越利益	13,719	15,043
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23年2月21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

町之内和俊



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7月1日から平成22年12月31日までの第7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。

追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は新投資口発行の決議を行っている。

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22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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	1,284,151	799,410
減価償却費	623,815	567,045
投資法人債発行費償却	2,739	2,739
投資口交付費償却	34,276	17,138
受取利息	△927	△1,656
支払利息	401,648	403,218
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△130,951	136,837
未収消費税等の増減額 (△は増加)	82,414	△100,304
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,808	△62,719
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△48,931	△82,222
営業未払金の増減額 (△は減少)	130,124	△61,366
未払金の増減額 (△は減少)	3,949	13,555
未払費用の増減額 (△は減少)	△72	60
未払消費税等の増減額 (△は減少)	284,730	△284,730
前受金の増減額 (△は減少)	△76,260	28,817
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,128	△8,150
信託有形固定資産の売却による減少額	8,500,995	—
その他	181	41,595
小計	11,081,946	1,409,266
利息の受取額	927	1,656
利息の支払額	△406,482	△403,320
法人税等の支払額	△950	△1,152
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,675,439	1,006,449
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	△1,160,693
信託有形固定資産の取得による支出	△4,563,719	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	42,240	92,000
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	△22,944
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,812,561	△1,091,638
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	△24,000,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	10,000,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△15,000,000
分配金の支払額	△816,210	△1,282,259
財務活動によるキャッシュ・フロー	△816,210	△1,282,259
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,046,668	△1,367,448
現金及び現金同等物の期首残高	3,988,013	8,034,682
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	8,034,682	6,667,234

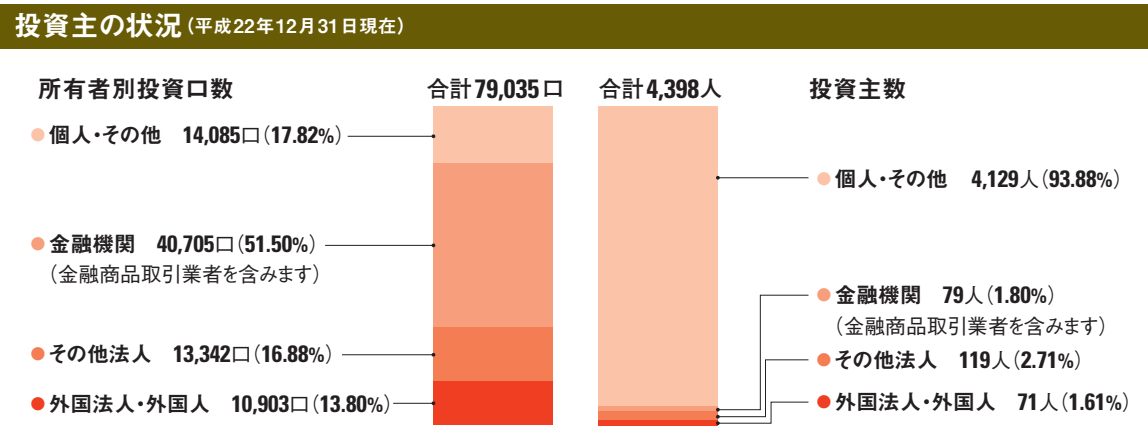
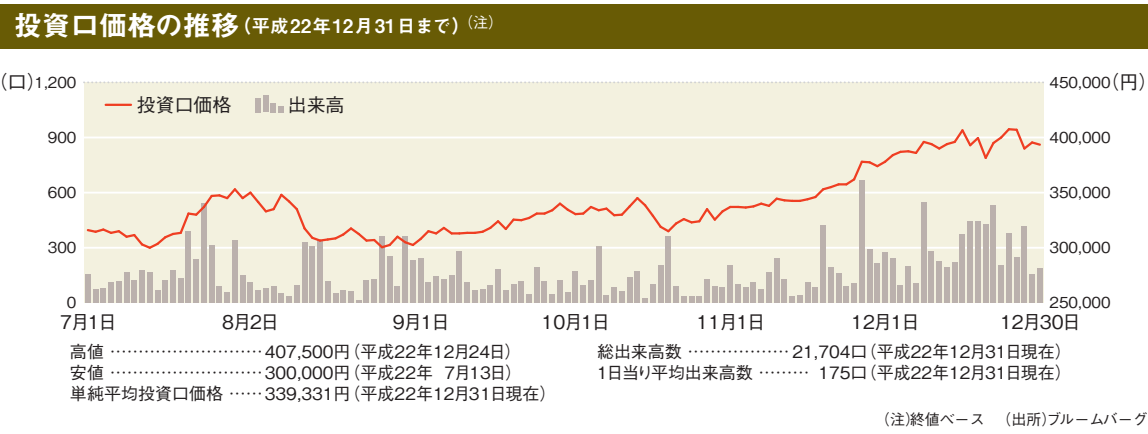
(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔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22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日	当期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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	※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12月31日) 現金及び預金 5,435,254 信託現金及び信託預金 1,231,979 現金及び現金同等物 6,667,234



主な投資主の状況 (平成22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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	8,302	10.50
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,321	6.73
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)	2,577	3.26
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,264	2.86
8	株式会社北洋銀行	2,235	2.82
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	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	1,119	1.41
12	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1,014	1.28
13	朝日火災海上保険株式会社	1,000	1.26
14	日本図書普及株式会社	965	1.22
15	SI Income Strategy 投資事業有限責任組合	700	0.88
16	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイエール	608	0.76
17	株式会社北海道銀行	600	0.75
18	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
19	山口県信用農業協同組合連合会	589	0.74
20	株式会社池田泉州銀行	581	0.73
	合 計	51,247	64.84

(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けいただけます。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け下さい。

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、投資主の皆様に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

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、総合商社の三菱商事株式会社と欧州を代表する金融機関であるUBSが合併により設立した資産運用会社です。産業ファンド投資法人のほか、国内初の商業施設特化型REITである日本リテールファンド投資法人の資産を運用しています。

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