



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

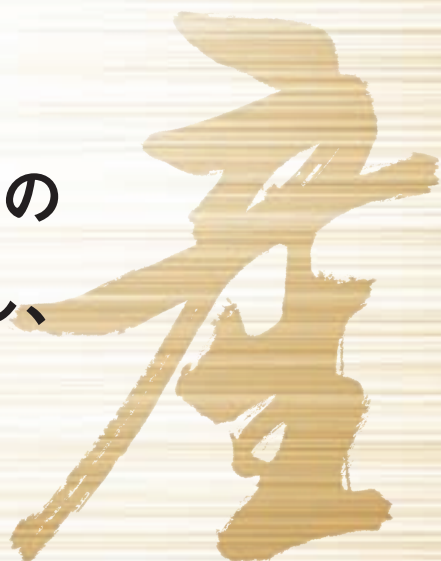


## 第8期 資産運用報告

平成23年6月期 [自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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。



平成23年3月11日に発生した東日本大震災と、その後の原発事故により被害を受けられた皆様には、心よりお見舞い申し上げます。皆様の安全と、一日も早い復興をお祈り申し上げます。  
投資主の皆様には平素よりご高配を賜り、御礼申し上げます。  
産業ファンド投資法人は第8期(平成23年6月期)に公募増資と共に、5物件を取得し、新たな成長ステージへ到達しました。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
  - 公募増資による外部成長を通じた分配金の成長
  - 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8期ハイライト

### ● 第8期の主な施策

1. ポートフォリオの収益性とクオリティを維持向上できる外部成長
2. 財務安定性の向上と負債コストコントロールを重視した財務戦略
3. 分配金の向上・安定化と投資主価値の成長を実現

### ● 第8期業績

	第7期(ご参考)	第8期
物件数	11 物件	16 物件
取得価格の合計	969 億円	1,082 億円
営業収益	2,962 百万円	3,295 百万円
当期純利益	798 百万円	1,022 百万円
1 口当たり分配金	10,102 円	10,919 円

## CONTENTS

産業ファンド投資法人の特徴	1	損益計算書	35
IIFフォーカス: 増資により分配金の向上・安定化を達成	3	投資主資本等変動計算書	36
増資のポイント	5	注記表	37
第8期のサマリー	7	金銭の分配に係る計算書	45
ポートフォリオの状況	9	会計監査人の監査報告書	46
ポートフォリオマップ	10	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47
ポートフォリオの紹介	11	投資口・投資主状況	49
資産運用報告	17	投資主インフォメーション	50
貸借対照表	33		



# 増資により分配金の向上・安定化を達成

東日本大震災とその後の原発事故により被害を受けられた皆様には心よりお見舞い申し上げます。皆様の安全と一日も早い復興をお祈り申し上げます。さて産業ファンド投資法人は、第8期（平成23年6月期）に新投資口の追加発行による増資を行い、新たに5物件を取得し、ポートフォリオの収益性向上と財務安定性を高めたことにより、分配金の向上・安定化を実現いたしました。第8期の活動と今後の見通しについて、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8期におきましては、平成23年3月に新投資口の追加発行による増資を行い、新たに5つの物件（総額113億円）を取得し取得価格の合計は1,082億円に増加しました。これによりポートフォリオの収益性と分散による安定性を高め、同時にLTVを低下、長期比率・固定比率を向上し、財務の安定性も向上させることができました。その結果、第8期の分配金は10,919円（第7期10,102円）に増加しました。これはポートフォリオの収益性と安定性を維持

向上できる外部成長戦略及び財務安定性の向上と負債コストコントロールを重視した財務戦略の両面から、分配金水準の安定した向上を目指した戦略を確実に実行した成果です。

これからも上記の戦略と共にCRE戦略に応じたソリューション提案型の物件取得を始め様々な取得方法を活用し、本投資法人は新たな成長ステージへ邁進していきます。

## 1 新投資口の追加発行により新たに5物件を取得

本投資法人は、新投資口の追加発行により、新たに5物件を取得しました。取得した5物件はいずれも売主やテナントに本投資法人の資産運用会社が得意とするCRE戦略に対応したソリューション提案による相対取引や、独自の取得ネットワークの活用により取得したものであり、高い収益性のみならず、継続性、汎用性にも優れた物件です。

特にIIF習志野ロジスティクスセンターII（底地）

は、サッポロビール株式会社の物流機能の効率化と資産流動化のニーズに対し、スポンサーである三菱商事株式会社などと協働で行ったソリューション提案により底地を取得したものです。本物件は近い将来予定されている再開発後には更に収益性が高まり、地代が上昇する可能性もあります。

なお、今回取得した物件は11頁以降で詳しくご紹介をしております。

## 2 機動的な借入・借換で財務の安定性も強化

次に機動的な借入・借換で財務安定化に成功した財務戦略についてご説明いたします。第8期におきましては、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社のメイン三行から長期（7年）資金を調達しました。更に新たな資金調達先として株式会社日本政策投資銀行からも長期（7年・固定金利）資金を調達しました。

これらの資金は短期借入金の返済に充当しましたが、市中銀行よりの7年長期借入はJ-REITにおいても先駆的な調達となります。

こうした機動的な借入・借換を伴った財務安定化の取り組みによって、前期末には79.8%だった長期比率は、第8期末では98.2%にまで向上し、更に有利子負債に占める固定金利負債の比率も第7

期末の3.4%から第8期末は25.0%に高めることができました。

更に次なる成長の布石として、株式会社日本政策投資銀行との間で借入極度額100億円のコミットメント型タームローンの契約を締結しました。これ

は定められた期間内に数回に分けて借入を行うことが可能なローンのことで、本投資法人はこの3年間に機動的に7年間の長期固定借入を行うことが可能となりました。

## 3 分配金の向上・安定化を実現

本投資法人が新たに物件を取得する際には、「収益性」「継続性」「汎用性」に着目して評価を行い、分配金を安定的に向上させることを重視しています。今回新たに5物件を取得したことにより、本投資法人の資産規模は1,082億円（取得価格ベース）となり、平均NOI利回りは第7期の5.0%から5.3%に向上し、平均貸貸借残存期間も11.9年から12.3年に長期化され安定性が向上しました。このように第8期は、

ポートフォリオの収益性と安定性を向上させる外部成長戦略を確実に実行しました。

また財務安定性を向上させ、負債コストのコントロールを重視した財務戦略を併せて実行することによって、分配金は第7期に比べておよそ8%向上し、第8期の1口当たり分配金は10,919円となりました。更に新規取得物件の収益が通期で寄与する第9期の1口当たり分配金は12,285円を見込んでおります。

## 今後の見通し CRE戦略に対応した提案型取得活動を推進

本投資法人は、唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、競合の少ない取得環境や産業用不動産におけるパイオニアとしてこれまで培ってきた資産運用会社の知見とネットワークを活かし、CRE戦略に対応した提案型取得活動を積極的に推

進していきます。今後も優良資産の取得により、収益の向上・安定を実現することで分配金水準の更なる向上を目指してまいりますので、投資主の皆様の変わらぬご支援をお願い申し上げます。

**CRE戦略とは** CRE戦略とは、企業が保有する不動産(Corporate Real Estate, CRE)について経営戦略的視点に立って見直しを行い、企業価値最大化の為に、その保有する不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方です。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。



## BEST DEALS OF 2010を受賞

本投資法人が第8期に行った公募増資が、キャピタルアイ・ニュース社のBEST DEALS OF 2010(不動産投資信託証券部門)に選ばれました。

この賞は、社債、財投機関債、地方債、証券化の発行市場を中心に、企業や機関の国内外における資金調達動向を配信する情報サービスを提供するキャピタルアイ・ニュースが、引受証券会社と機関投資家へのアンケートをもとに審査し、2010年度の

債券・株式発行市場における優良案件・発行体を選出したものです。

本投資法人の公募増資は「増資によって分配金が増加するという理想的な形で登場。ディールサイズは小さかったが、収益性の高い物件の取得によりポートフォリオの利回りやクオリティが向上。分配金の安定化を核としたエクイティ・ストーリーが評価」されての受賞となりました。

## アセット

ポートフォリオの収益性とクオリティを維持向上できる外部成長戦略

ポートフォリオの  
収益性・安定性  
の向上

- ・売主・テナントのCRE戦略を捉えた提案型新規物件取得
- ・スポンサーなどとのコラボレーション
- ・ポートフォリオの分散による安定性の向上
- ・平均賃貸借残存期間の長期化による安定性の向上

	第7期末	取得資産	第8期末
取得価格の合計	96,900 百万円	11,340 百万円	108,240 百万円
平均NOI利回り※	5.0 %	6.9 %	5.3 %
平均償却後NOI利回り※	3.8 %	6.2 %	4.2 %
平均賃貸借残存期間	11.9 年	16.4 年	12.3 年

## デット

財務安定性の向上と負債コストコントロールを重視した財務戦略

財務安定性  
の向上

- ・メイン三行(株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社)からの資金の調達
- ・新規金融機関(株式会社日本政策投資銀行)からの長期(7年)固定資金の調達
- ・次の成長の布石として、コミットメント型タームローン(借入限度額100億円)を設定

	第7期末	第8期末
LTV※	49.5 %	47.8 %
長期比率※	79.8 %	98.2 %
固定比率※	3.4 %	25.0 %

## エクイティ

分配金の向上・安定化

分配金の  
向上・安定化

1口当たり分配金に配慮した資本政策に基づき本投資法人における投資主価値の成長を実現

1口当たり分配金

第7期  
10,102円第8期  
10,919円

※「平均NOI利回り」＝[(不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用)の合計＋減価償却費]の合計÷取得価格の合計  
 ※「平均償却後NOI利回り」＝[(不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用)の合計]÷取得価格の合計  
 ※上記の「不動産賃貸事業収入」、「不動産賃貸事業費用」及び「減価償却費」は、各運用資産の第8期における運用日数を基に年換算して計算しています。  
 ※LTV＝(長期借入金＋短期借入金)÷資産合計  
 ※長期比率＝(長期借入金＋劣後投資法人債)÷(長期借入金＋劣後投資法人債＋短期借入金)  
 ※固定比率＝固定金利による有利子負債の総額(劣後投資法人債を含む)÷有利子負債(劣後投資法人債を含む)

## 外部成長戦略を支える物件取得の様々な方法

本投資法人では、物件選定にあたり主として「収益性」「継続性」「汎用性」に着目して物件の評価を行っています。また取得にあたっては、様々な独自の取得手法を確立し実績を積み上げてきました。この産業用不動産投資におけるパイオニアとしての先行者アドバンテージ(実績、ノウハウ、ネットワーク)は、将来の新規物件取得における競争において、本投資法人が長期的な優位性を保つための源泉となります。

## ● CRE戦略に対応したソリューション提案に基づく取得

資産保有者やテナントに対して、CRE戦略のソリューションを積極的にご提案することによって、売主やテナントと良好な関係を築いています。

## ● 独自の取得ネットワークの活用による取得

他のJ-REITと違い産業用不動産を投資対象としているため、これらの物件にアクセスできる独自ネットワークを構築しています。

## ● スポンサー等とのコラボレーションによる取得

物件取得過程において三菱商事株式会社が開発や一時的なウェアハウジング機能を担うこともあります。

物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得方法		
			CRE戦略に対応したソリューション提案	独自の取得ネットワーク活用	スポンサー等とのコラボレーション
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3,350	3,770	売主への提案	相対取引	ウェアハウジング/開発業務
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,100	3,190	売主への提案	相対取引	—
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	2,580	—	相対取引	—
IIFさいたまロジスティクスセンター	1,490	1,700	—	相対取引	—
IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,050	1,110	売主/テナントへの提案	—	—
合計	11,340	12,350			

# 第8期のサマリー

## 主要決算数値

第8期は、新規に物流施設を5物件取得しました。物件取得の完了が第8期の期中であったため、第8期の業績への寄与は限定的でしたが、第9期においてはこれらの新規取得物件が通期で寄与するため、第9期における分配金は向上する見込みです。

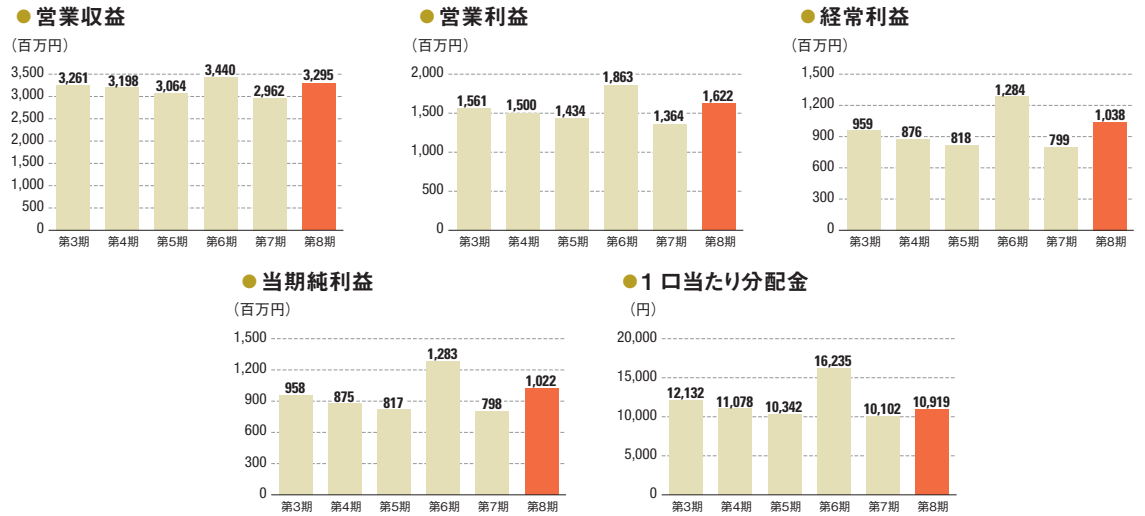
	第3期 (平成20年12月期)	第4期 (平成21年6月期)	第5期 (平成21年12月期)	第6期 (平成22年6月期)	第7期 (平成22年12月期)	第8期 (平成23年6月期)
賃貸NOI(百万円)	2,742	2,577	2,500	2,423	2,362	2,617
総資産額(百万円)	112,242	104,245	103,869	104,632	104,060	113,262

(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。

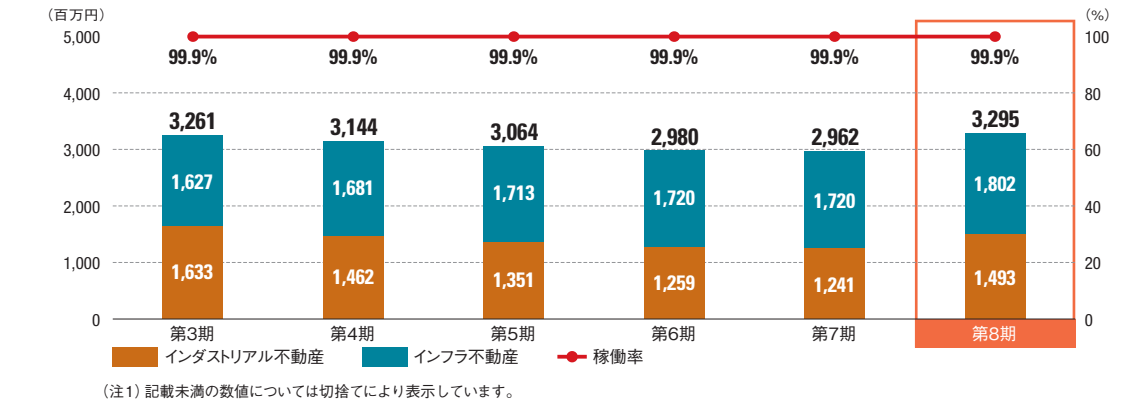
## 第9期(平成23年12月期)業績予想

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)
3,526	1,151	1,150	12,285

## 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

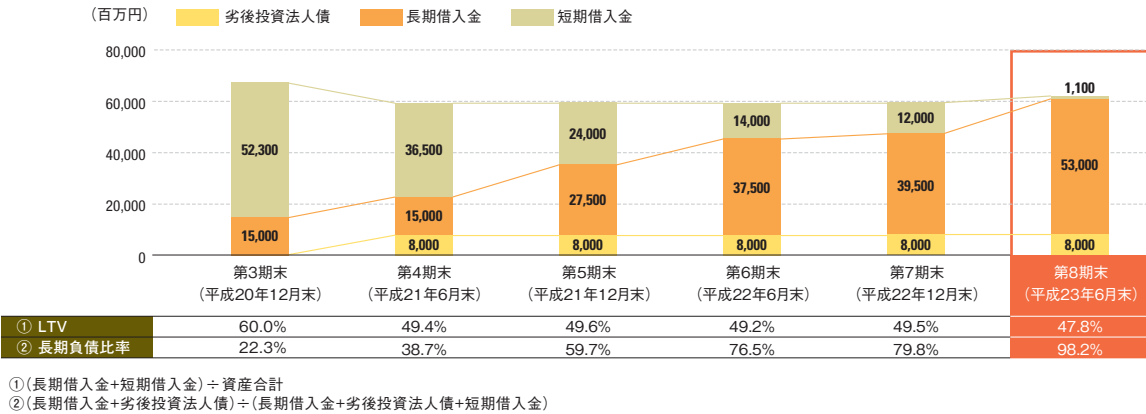


## 有利子負債の状況

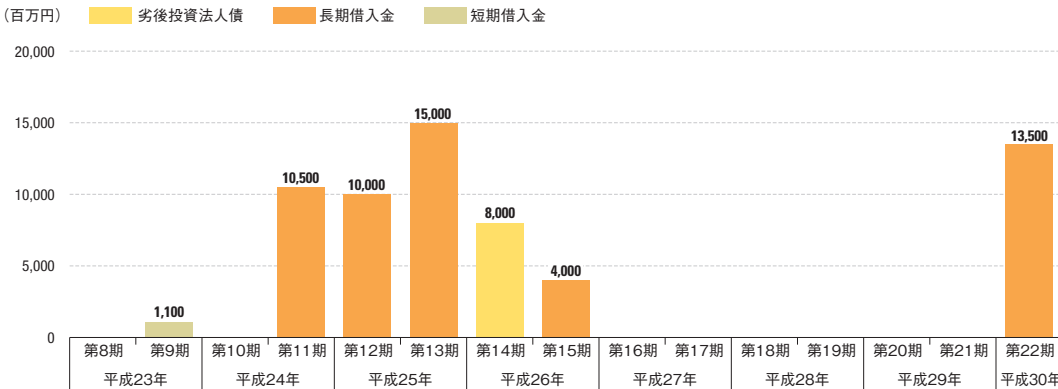
第8期に実施した増資の際に機動的な借入・借換を行うことで、長期比率、固定比率が高まり、財務安定性の向上も実現できました。さらに新たな金融機関からの資金調達にも成功しました。

		第7期末	第8期末	増 減
短期有利子負債	短期借入金(百万円)	12,000	1,100	-10,900
長期有利子負債	長期借入金(百万円)	39,500	53,000	+13,500
	劣後投資法人債(百万円)	8,000	8,000	—
	長期有利子負債合計(百万円)	47,500	61,000	+13,500
有利子負債合計(百万円)		59,500	62,100	+2,600

## 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

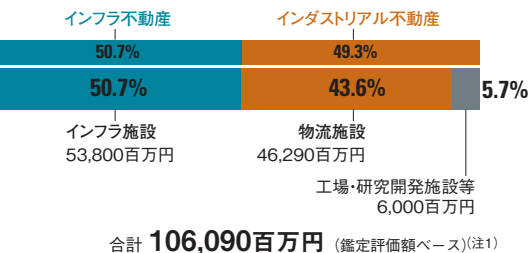
## ポートフォリオ一覧 (平成23年6月30日現在)

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	12.7	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	6.0	6,490	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	4.9	5,710	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	1.9	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	1.8	2,200	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	1.2	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	1.1	1,970	19,834.71	100.0
	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	-	3,350	3.1	3,770	58,070.00	100.0
	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4年10月28日他	3,100	2.9	3,190	20,661.13	100.0
	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	平成10年9月16日	2,350	2.2	2,580	9,464.03	100.0
	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	平成元年12月19日	1,490	1.4	1,700	8,995.00	100.0
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中区	平成2年4月11日	1,050	1.0	1,110	8,721.01	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	4.2	4,760	31,442.47	100.0
	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	1.0	1,240	4,655.48	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	16.7	15,800	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	38.0	38,000	81,995.81	100.0
ポートフォリオ合計					108,240	100.0	106,090	358,773.32	99.9

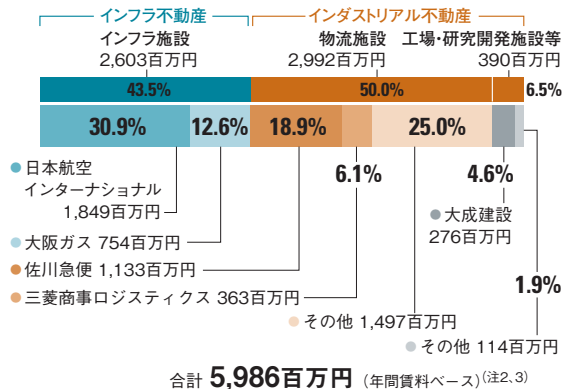
(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)、I(インフラ施設)の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。  
(注2) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。  
(注3) 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。  
(注4) 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。  
(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2位を四捨五入して記載しています。  
(注6) IIF東雲ロジスティクスセンターは、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23年6月30日現在)

### ●アセットカテゴリー別

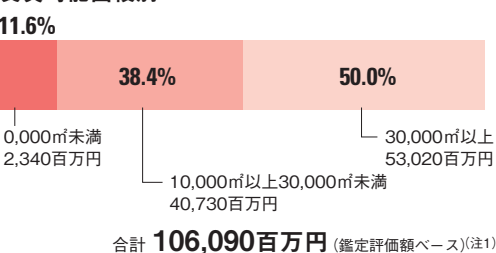


### ●賃借人別

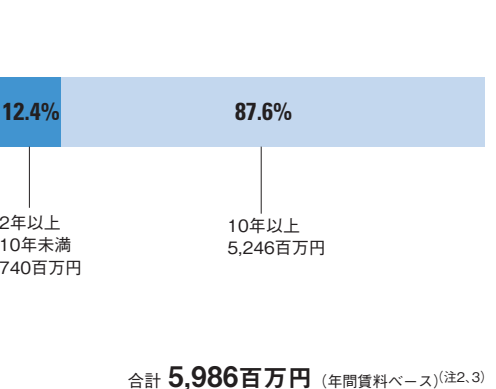


(注1) 比率は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 比率は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
(注3) 年間賃料は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている物件については、その合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。

### ●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



第8期取得物件

NEW IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地） 物流施設 L-10

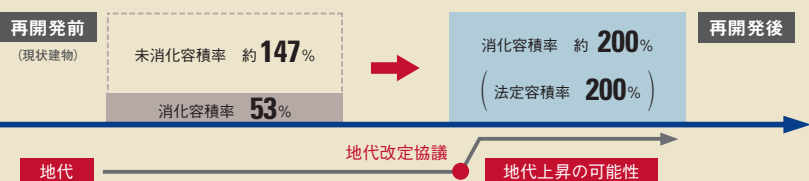
CRE 相対 Collabo



本投資法人のスポンサーである三菱商事株式会社などと協働で行ったCRE戦略に対応したソリューション提案によって取得しました。今後約2年間は、サッポロビール株式会社が引き続き使用しますが、期間満了後に再開発を行うことが協議されています。本投資法人は底地所有者として、再開発期間中も継続して現在と同額の地代を得る予定であり、再開発後は地代の改定協議を行う予定で、収益力の向上に応じて地代が上昇する可能性があります。本物件が所在する習志野市茜浜は、東関東自動車道、併走する国道357号線及び京葉道路へのアクセスが良好であり、東京都心部及び首都圏全域をカバーできる大型拠点として機能しています。

（取得年月：平成23年4月 取得価格：3,350百万円）

●再開発のイメージ



所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目6番4号 (住居表示)
土地面積	58,070.00㎡
延床面積	— (底地)

構造と階数	— (底地)
建築時期	— (底地)
賃借人名	三菱UFJ信託銀行株式会社

NEW IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ 物流施設 L-11

CRE 相対

東名高速道路厚木ICから車で約5分の位置に所在し、幹線道路へのアクセスも良く、東京西部・川崎・横浜中心部への配送に加え多摩地区への配送も可能なポテンシャルが高いエリアに所在しています。本物件は6階建てで、トラックバースを1階と3階に装備しマルチテナントの使用であっても比較的使い勝手は良好です。

（取得年月：平成23年3月 取得価格：3,100百万円）



所在地	神奈川県厚木市船子602番地9 (住居表示)
土地面積	11,599.65㎡
延床面積	22,068.60㎡
構造と階数	本棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

構造と階数	附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物2：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建築時期	平成4年10月28日 平成21年7月27日
賃借人名	サン都市建物株式会社

アイコンの説明

CRE

「CRE」とは、資産保有者やテナントに対しCRE戦略のソリューションを積極的にご提案することによって物件取得に導いた事例です。

相対

「相対」とは、独自の取得ネットワークを活用し相対取引で物件取得した事例です。

Collabo

「Collabo」とは、スポンサーである三菱商事株式会社との協働で提案したり、同社が開発、一時的なウェアハウジング機能を担った事例です。

NEW IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター 物流施設 L-12

相対

第三京浜道路港北ICから至近の位置に所在する5階建（倉庫は4層）の物流センターです。幅広い用途に利用できる汎用性を備えており、近隣の精密機械メーカーの生産物流ニーズにも対応できる立地であり、商業施設や住宅の開発が進み物流適地が減少する中、希少性も高く、テナントの需給も安定しています。

（取得年月：平成23年3月 取得価格：2,350百万円）



所在地	神奈川県横浜市区都筑区川向町 字南耕地747番地 他 (住居表示未実施)
土地面積	5,088.48㎡
延床面積	9,562.26㎡

構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
建築時期	平成10年9月16日
賃借人名	東京ロジファクトリー株式会社

NEW IIF さいたまロジスティクスセンター 物流施設 L-13

相対

首都圏の環状線である国道16号線、埼玉県を縦断する国道17号線へのアクセスが良好です。東北自動車道と関越自動車道の中間に位置し広域へアクセスすることも容易です。幅広い消費財の物流ニーズが想定でき、別棟の事務所棟も備えるため、物流拠点と営業拠点を併設することが可能です。

（取得年月：平成23年3月 取得価格：1,490百万円）



所在地	埼玉県さいたま市北区吉野町 一丁目398番地3 他 (住居表示未実施)
土地面積	4,545.49㎡
延床面積	8,610.44㎡

構造と階数	倉庫棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 事務所棟：鉄骨造陸屋根3階建
建築時期	平成元年12月19日
賃借人名	株式会社MMコーポレーション

NEW IIF 名古屋ロジスティクスセンター 物流施設 L-14

CRE

JR名古屋駅まで約6kmと近く、港湾や高速道路ICなどの多様な物流インフラへの近接性を備えた、物流運営上リードタイム短縮に貢献する利便性の高い立地に所在します。現在は名古屋中心市街地のオフィス向けパソコン・周辺機器などの配送拠点、また、東海・北陸地方向けの精密機械などの物流センターとして利用されています。

（取得年月：平成23年3月 取得価格：1,050百万円）



所在地	愛知県名古屋市中川区柳田町 二丁目27番地 他 (住居表示未実施)
土地面積	8,321.51㎡
延床面積	8,721.01㎡

構造と階数	本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
建築時期	平成2年4月11日
賃借人名	DHL サプライチェーン株式会社





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**

Collabo

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	構造と階数	本 棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建2棟
土地面積	30,283.33㎡ <small>(注2)</small>	建 築 時 期	平成18年2月8日
延床面積	本 棟：34,415.56㎡ <small>(注3)</small> 附属建物：2棟合計11.42㎡	賃 借 人 名	佐川急便株式会社

(注1) 本投資法人53%、日本ロジスティクスファンド投資法人47%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、日本ロジスティクスファンド投資法人との間で受益者間協定書を締結しています。

(注2) 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**

Collabo

常磐自動車道路柏ICより約5km、首都圏の環状線である国道16号線のアクセスも良く、首都圏全域及び北関東エリアの配送を見据えた広域配送拠点として期待できる立地にあります。建物は4階建（倉庫は3層）で免震構造を採用し、通常より長い庇（約1.5倍）を備え、雨天時の荷役作業に配慮した設計です。また千葉県南部工業団地内にあり、24時間の運営が可能な大型物流施設です。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：6,500百万円）



所 在 地	千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13他	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建
土地面積	26,551.63㎡	建 築 時 期	平成18年3月17日
延床面積	38,828.10㎡	賃 借 人 名	三菱商事ロジスティクス株式会社 三菱電機ロジスティクス株式会社

IIF 新砂ロジスティクスセンター **物流施設 L-5**

Collabo

通過型物流センターとして設計、施工された3階建（倉庫は1層、事務所は3層）で、倉庫の両面は接車バースを備えており、よりスピーディーでより正確な仕分け作業を可能にしています。また屋上にはトラックの待機スペースや従業員の駐車スペースが併設しており、特にトラックが集中する早朝・夜間の時間帯では、構内のスムーズな通行ができる物流施設です。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：5,300百万円）



所 在 地	東京都江東区新砂三丁目5番15号	構造と階数	本 棟：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物：鉄骨造陸屋根平家建
土地面積	15,615.00㎡	建 築 時 期	平成10年6月12日
延床面積	本 棟：5,620.97㎡ 附属建物：120.78㎡	賃 借 人 名	佐川急便株式会社

IIF 厚木ロジスティクスセンター **物流施設 L-6**

Collabo

東名高速道路厚木ICより約3kmにあり、国道246号線、129号線などの主要幹線道路へのアクセスが容易で、横浜、川崎や東京三多摩エリアといった大消費地向けの配送拠点として期待できる立地にあります。また効率的な流通加工業務をサポートするために、倉庫内には空調設備や通常よりも明るくした照明設備を配置し、細かい作業の伴う通販、アパレル、医療器具などの物流業務に適した環境を整えています。通勤アクセスは駅より徒歩約20分、また最寄り駅へは路線バスも利用でき、従業員の確保は充分可能である物流施設です。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：2,100百万円）



所 在 地	神奈川県厚木市長谷字依胡田六丁目19番	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺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**

Collabo

越谷流通団地内にあり、24時間の運営が可能で、関東圏及び東北地方も含めた拠点として期待できる立地にあります。現在は都心より25km圏内と消費地へのアクセスが良い点を評価され、ファミリーマートの物流センターとして東京都北部、埼玉県南部の約400店舗に配送を行っております。労働力の確保においてはJR武蔵野線「越谷レイクタウン駅」より徒歩圏にあり通勤の利便性も高く、物流業務の運営に適した環境、立地を兼ね備えています。また本投資法人において、環境負荷低減への取組みを進めている施設です。

（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葺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	10,113.50㎡	賃 借 人 名	株式会社ツカサ

IIF 西宮ロジスティクスセンター **物流施設 L-8**

Collabo

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葺5階建 附属建物：鉄骨造アルミニウム板葺平家建
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 習志野ロジスティクスセンター（底地）

物流施設 L-9

相対

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

CRE

相対

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として、同社の基礎研究（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。最寄駅の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分と利便性が高く、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 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

CRE

相対

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継承して使用しており、研究所として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	神奈川県横浜市区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

IIF 神戸地域冷暖房センター

インフラ施設 I-1

Collabo

地域冷暖房用プラント設備を有し<sup>（注1）</sup>、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㎡ <sup>（注2）</sup>
延床面積	54,485.71㎡ <sup>（注2）</sup>

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

CRE

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 <sup>（注）</sup>
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：鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺地下1階付7階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建3棟 メンテナンスセンター2／本棟：鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺地下1階付7階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建2棟
建築時期	平成5年6月30日
賃借人名	日本航空株式会社

（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 越谷ロジスティクスセンターにおける  
環境負荷低減への取り組みについて

IIF越谷ロジスティクスセンター（埼玉県越谷市）において、以下のような環境負荷低減への取り組みを進めています。

1. 再生可能エネルギーの活用

平成23年7月1日、賃借人である株式会社ツカサと共同で10kWの太陽光発電システムを稼働させました。本システムは本施設で消費される電力の約2.5%相当量（CO<sub>2</sub>換算で約3,698kg/年、石油換算で約2,513ℓ/年）を発電し、発電した電力は全て本施設で使用されます。



2. 省エネルギー化への取り組み（平成20年12月実施の改修工事）

省エネ型照明器具（一部LED電球含む）、省エネ型空調機に改修することで、消費電力を約22%/年（CO<sub>2</sub>換算で約40,940kg/年、石油換算で約32,503ℓ/年）削減しました。

東日本大震災による  
影響等について

本投資法人においては、平成23年3月11日に発生した東日本大震災による人的被害、既存物件の倒壊など甚大な被害はありませんでした。  
新たに取得を予定していた物件については、外部専門家による現地調査を実施し、5物件とも地震による影響を確認したうえで取得しました。  
さらに既存物件に関する補修工事は、11物件中3物件（東雲LC、新砂LC、厚木LC）に限定され、補修工事費用は1,300万円（保有資産総額比0.01%）でした。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
		自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日	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	自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
営業収益	百万円	3,198	3,064	3,440	2,962	3,295
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(3,144)	(3,064)	(2,980)	(2,962)	(3,295)
営業費用	百万円	1,697	1,629	1,576	1,597	1,673
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,292)	(1,246)	(1,181)	(1,166)	(1,253)
営業利益	百万円	1,500	1,434	1,863	1,364	1,622
経常利益	百万円	876	818	1,284	799	1,038
当期純利益	(a) 百万円	875	817	1,283	798	1,022
純資産額	(b) 百万円	37,404	37,346	37,812	37,327	43,263
（対前期比）	%	(△0.2)	(△0.2)	(1.2)	(△1.3)	(15.9)
総資産額	(c) 百万円	104,245	103,869	104,632	104,060	113,262
（対前期比）	%	(△7.1)	(△0.4)	(0.7)	(△0.5)	(8.8)
出資総額	百万円	36,529	36,529	36,529	36,529	42,241
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(15.6)
発行済投資口数	(d) 口	79,035	79,035	79,035	79,035	93,632
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	473,270	472,534	478,427	472,294	462,059
分配総額	(e) 百万円	875	817	1,283	798	1,022
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	11,078	10,342	16,235	10,102	10,919
（うち1口当たり利益分配金）	円	(11,078)	(10,342)	(16,235)	(10,102)	(10,919)
（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 (1.6)	0.8 (1.6)	1.2 (2.5)	0.8 (1.5)	1.0 (1.9)
自己資本利益率	注3 %	2.3 (4.7)	2.2 (4.3)	3.4 (6.9)	2.1 (4.2)	2.5 (5.1)
自己資本比率	(b)/(c) %	35.9	36.0	36.1	35.9	38.2
（対前期増減）		(2.5)	(0.1)	(0.1)	(△0.2)	(2.3)
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	2,577	2,500	2,423	2,362	2,617
ネット・プロフィット・マージン 注3	%	27.4	26.7	37.3	27.0	31.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ 注3	倍	5.0	4.9	5.8	4.4	4.7
1口当たりFFO (Funds from Operation) 注3	円	19,569	18,973	18,311	17,276	17,062
FFO 倍率 注3	倍	6.7	6.5	8.6	11.5	11.6
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額 注4	円	11,078	10,342	16,201	10,049	10,655
固定資産税等調整後1口当たりFFO 注4	円	19,569	18,973	18,277	17,223	16,798

(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、第8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、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	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息	
1口当たりFFO	（当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却）／発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO	

(注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

本投資法人は、平成19年3月26日に設立され、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しました（銘柄コード3249）。

本投資法人は、『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ていく』という理念のもと、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定した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ています。本投資法人は、唯一の産業用不動産特化型の上場不動産投資信託（J-REIT）として、競合の少ない取得環境を活かした資産取得により、収益の向上・安定を実現することで、分配金水準の更なる向上・安定化を目指します。

当期は、新投資口の発行及び借入により、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）（取得価格3,350百万円）、IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ（取得価格3,100百万円）、IIF横浜都筑ロジスティクスセンター（取得価格2,350百万円）、IIFさいたまロジスティクスセンター（取得価格1,490百万円）、IIF名古屋ロジスティクスセンター（取得価格1,050百万円）の5物件を取得いたしました。当該5物件は、3月11日に東日本大震災（以下、「震災」といいます。）が発生したことにより、①外部専門家による現地調査等を実施し地震の影響有無を把握できるまで取得を延期する、②影響があった物件については売主側に対応を依頼し引渡し条件の協議が整ってから取得する、の2点を基本方針として、IIF名古屋ロジスティクスセンター以外の4物件の取得を一旦延期し、これら条件が整った後、順次取得いたしました。既存物件への影響に関しては、11物件中3物件の補修工事を実施し当期中に全て完了しており、補修工事費用は合計約13百万円（保有資産総額の0.01％）となりました。運用面に関しては、今回取得したIIF名古屋ロジスティクスセンターにおいて、決済・引渡しの際に原契約の普通借家契約から定期借家契約に切り替え、収益を安定させることができました。IIF野田ロジスティクスセンターにおいては、当期中に契約の満了を迎えたテナントと、期間5年の定期借家契約にて再契約することができました。また、本投資法人では環境負荷軽減への取り組みとしてIIF越谷ロジスティクスセンターにおいて、テナントと共同で太陽光発電システムを設置いたしました。

これらの結果、平成23年6月30日現在の保有資産は、物流施設12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108,240百万円となっております。また、平成23年6月30日現在の総賃貸可能面積は358,773.32㎡、平均稼働率においては99.9％を維持しております。

なお、取得を予定していたIIF新砂データセンターについては、売主である合同会社インダストリアル・シックスとの間で、平成23年3月31日に信託受益権売買契約解除合意書を締結し、本投資法人の有する当該資産に係る取得権利について行使しないことを決定しております。

(2) 資金調達の概要

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。

当期の有利子負債の調達については、満期を迎える借入金の借換え、一部借入金の期限前弁済及び新規物件の取得を目的とした資金調達を行いました。メイン行（株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社）及び株式会社日本政策投資銀行から、7年の長期固定資金の導入を実現し、更なる財務安定性の向上を図りました。また、魅力的な投資機会を確実に捉えていくために、フレキシブルに借入可能な長期資金の確保を目的として、株式会社日本政策投資銀行とコミットメント型タームローン契約を締結いたしました。これらの結果、平成23年6月30日現在の有利子負債は前期末比で2,600百万円増加し、短期借入金金は1,100百万円、長期借入金金は53,000百万円、また劣後投資法人債は8,000百万円となっております。また長期比率は79.8％から98.2％へ、固定比率は3.4％から25.0％へと向上しており、有利子負債の割合（LTV）は49.5％から47.8％へと低下いたしました。

また当期は、新規物件取得のための資金調達を目的として、平成23年3月に新投資口の発行を行い約57億円の調達を行いました。分配金水準の向上・安定化に寄与する資産取得により、分配金の安定した成長を目指す戦略を実行し、分配金水準の向上・安定化を実現することができました。この結果、当期末時点の発行済投資口数は前期末比14,597口増の93,632口となっております。





(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3,295百万円、営業利益1,622百万円、経常利益1,038百万円となり、東日本大震災に伴う特別損失15百万円を計上し、当期純利益1,022百万円となりました。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10,919円となりました。

3. 増資等の状況

当期までの発行済投資口数及び出資総額の増減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
平成23年3月8日	公募増資	14,200	93,235	5,556	42,085	注4
平成23年3月24日	第三者割当増資	397	93,632	155	42,241	注5

(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) 1口当たり発行価格405,945円(引受価額391,297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5) 1口当たり発行価額391,297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6) 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成21年6月	平成21年12月	平成22年6月	平成22年12月	平成23年6月
最高	286,000円	273,900円	383,000円	414,000円	438,500円
最低	180,100円	228,000円	223,300円	300,000円	321,000円
期末終値	265,000円	245,400円	319,000円	393,500円	399,000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10,919円となりました。

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	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	自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
当期純利益総額	875,587千円	817,332千円	1,283,146千円	798,412千円	1,022,368千円
利益留保額	47千円	0千円	13千円	15千円	15千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,022,367千円 (10,919円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,022,367千円 (10,919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、テナントの重要な拠点として中長期的な利用が見込まれます。本投資法人が保有する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、インフラ施設も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

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)の期限前償還

平成23年8月10日開催の役員会において、資金調達コストを低減させ分配金の向上に寄与させること等を目的に、以下のとおり第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)を期限前償還することを決議しました。

①償還額 : 金8,000,000,000円

②償還の方法: 金額100円につき金100円の割合で償還します。

③償還の時期: 平成23年8月31日

④償還のための資金調達の方法: 主に劣後ローン及び長期借入金による新規借入で対応し、一部は手許資金で対応します。

⑤償還先 : 三菱商事株式会社

⑥社債の減少による支払利息等の減少見込額: 上記の新規借入による支払利息等の発生を考慮した結果、平成23年12月期は約8百万円の減少を見込んでおります。



投資法人の概況

1. 出資の状況

	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
	(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)	(平成23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	93,632口
投資主数	3,985人	4,173人	4,830人	4,398人	4,926人

2. 投資口に関する事項

平成23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)
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	11,789	12.59
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	9,600	10.25
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	6,190	6.61
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	5,814	6.20
UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	100 LIVERPOOL STREET, LONDON, EC2M 2RH UNITED KINGDOM	5,200	5.55
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	5.34
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	4,388	4.68
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	3,007	3.21
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目7	2,235	2.38
株式会社徳島銀行	徳島市富田浜1丁目16	1,492	1.59
合 計		54,715	58.43

(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1)	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1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	13,600千円 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。  
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。  
(注2) 会計監査人の報酬には、平成23年3月の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬が含まれております。

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 7 期 (平成22年12月31日)		第 8 期 (平成23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	2,389	2.3	5,688	5.0
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	1,084	1.0
			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	41,564	39.9	41,326	36.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
不動産 信託 受益権	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	33,538	32.2	40,827	36.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,260	1.2	1,249	1.1
			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	17,952	17.3	17,828	15.7
			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				96,704	92.9	108,003	95.4
預金・その他の資産				7,356	7.1	5,258	4.6
資産総額計				104,060	100.0	113,262	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23年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)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	41,326	81,995.81	81,995.81	100.0	43.2	インフラ施設
IIF神戸 地域冷暖房センター	17,828	11,189.36	10,909.23	97.5	11.5	インフラ施設
IIF東雲 ロジスティクスセンター(注4)	13,492	27,493.29	27,493.29	100.0	12.1	物流施設
IIF野田 ロジスティクスセンター	6,130	38,828.10	38,828.10	100.0	7.3	物流施設
IIF新砂 ロジスティクスセンター	5,339	5,741.75	5,741.75	100.0	5.1	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	4.4	工場・研究 開発施設等
IIF習志野 ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3,435	58,070.00	58,070.00	100.0	1.2	物流施設
IIF厚木 ロジスティクスセンターⅡ(注5)	3,270	20,661.13	20,661.13	100.0	—	物流施設
IIF横浜都筑 ロジスティクスセンター(注5)	2,446	9,464.03	9,464.03	100.0	—	物流施設
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1,987	10,113.50	10,113.50	100.0	2.3	物流施設
合 計	99,810	294,999.44	294,719.31	99.9	90.9	

(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23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	13,492
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	6,490	6,130
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	5,710	5,339
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	1,890
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	2,200	1,987
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	1,249
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	1,970	1,223
IIF 習志野 ロジスティクスセンター II (底地)	千葉県習志野市茜浜三丁 目34番1	不動産信託 受益権	58,070.00	3,770	3,435
IIF 厚木 ロジスティクスセンター II	神奈川県厚木市船子字北 谷602番9	不動産	20,661.13	3,190	3,270
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川 向町字南耕地747番1 他	不動産信託 受益権	9,464.03	2,580	2,446
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吉 野町一丁目398番3 他	不動産信託 受益権	8,995.00	1,700	1,552
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柳 田町二丁目27番 他	不動産	8,721.01	1,110	1,084
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	4,760	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	1,193
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	15,800	17,828
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	41,326
合 計			358,773.32	106,090	108,003

(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	第 7 期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日				第 8 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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	13.4	1	100.0	397	12.1
IIF 野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	243	8.2	2	100.0	239	7.3
IIF 新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	168	5.7	1	100.0	168	5.1
IIF 厚木 ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.5	1	100.0	74	2.3
IIF 越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	114	3.9	1	100.0	75	2.3
IIF 西宮 ロジスティクスセンター	1	100.0	59	2.0	1	100.0	59	1.8
IIF 習志野 ロジスティクスセンター (底地) (注3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIF 習志野 ロジスティクスセンター II (底地)	—	—	—	—	1	100.0	40	1.2
IIF 厚木 ロジスティクスセンター II (注3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
IIF 横浜都筑 ロジスティクスセンター (注3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
IIF さいたま ロジスティクスセンター	—	—	—	—	1	100.0	36	1.1
IIF 名古屋 ロジスティクスセンター	—	—	—	—	1	100.0	28	0.9
IIF 戸塚 テクノロジーセンター (底地)	1	100.0	138	4.7	1	100.0	146	4.4
IIF 横浜都筑 テクノロジーセンター	1	100.0	3	0.1	1	100.0	56	1.7
IIF 神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.8	1	97.5	378	11.5
IIF 羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,342	45.3	1	100.0	1,424	43.2
合 計 (注4)	12	99.9	2,962	100.0	17	99.9	3,295	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) 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. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年6月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	8,500	8,500	△160
合 計		8,500	8,500	△160

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。  
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。  
(注3) 時価の金額については、「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）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

5. 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23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7月	43	－	－
IIF越谷 ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	外壁塗装工事	平成23年9月	29	－	－
IIF西宮 ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	外壁改修工事	平成23年10月	9	－	－
IIF新砂 ロジスティクスセンター	東京都江東区	外部鉄部塗装工事	平成23年10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29百万円であり、費用に区分された修繕費4百万円と合わせ、合計34百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
IIF新砂 ロジスティクスセンター	東京都江東区	北側排水溝 改修工事	平成23年4月～6月	8
IIF越谷 ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	汚水中継 ポンプ槽設置工事	平成23年1月～2月	7
IIF越谷 ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	太陽光発電 システム設置工事	平成23年6月	5
その他	－	－	－	8
合 計				29

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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	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	自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
前期末積立金残高	206	144	224	249	305
当期積立額	88	88	80	227	265
当期積立金取崩額	150	8	55	172	47
次期繰越額	144	224	249	305	523

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7期	第8期
	自 平成22年7月1日 至 平成22年12月31日	自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日
(a) 資産運用報酬	315,612	335,201
(b) 資産保管委託報酬	5,227	5,499
(c) 一般事務委託報酬	21,394	21,740
(d) 役員報酬	5,820	5,820
(e) その他費用	82,689	51,554
合 計	430,744	419,815

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	4,517	—	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		4,165	—					
	住友信託銀行株式会社		3,318	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 6月30日	—	413	0.8	平成23年 9月30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		—	382					
	住友信託銀行株式会社		—	305					
小計			12,000	1,100					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 10月20日	4,050	4,050	1.6	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	3,765	1.1	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	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	2,500	0.9	平成25年 9月30日	期限 一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		2,000	2,000					
	株式会社山口銀行	平成22年 10月19日	1,000	1,000	0.9	平成25年 10月18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		3,900	3,900					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,600	3,600					
	株式会社三井住友銀行	平成22年 12月30日	2,000	2,000	1.0	平成26年 12月30日	期限 一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年 2月28日	—	5,000	1.7	平成30年 2月27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23年 3月11日	—	3,200	1.0 (注5)	平成30年 3月9日	期限 一括 (注2)	(注3) (注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,950					
	住友信託銀行株式会社		—	2,350					
	小計			39,500	53,000				
合 計			51,500	54,100					

(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) 平成23年3月9日付にて金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っており、平成23年7月1日以降の利率は1.765%となります。

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 名古屋 ロジスティクスセンター	平成23年 3月14日	1,050	—	—	—	—
IIF 横浜都筑 ロジスティクスセンター	平成23年 3月18日	2,350	—	—	—	—
IIF 厚木 ロジスティクスセンターⅡ	平成23年 3月22日	3,100	—	—	—	—
IIF さいたま ロジスティクスセンター	平成23年 3月24日	1,490	—	—	—	—
IIF 習志野 ロジスティクスセンターⅡ(底地)	平成23年 4月28日	3,350	—	—	—	—
合 計	—	11,340	—	—	—	—

(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 名古屋 ロジスティクスセンター	平成23年3月14日	1,050	1,110
取得	IIF 横浜都筑 ロジスティクスセンター	平成23年3月18日	2,350	2,580
取得	IIF 厚木 ロジスティクスセンターⅡ	平成23年3月22日	3,100	3,180
取得	IIF さいたま ロジスティクスセンター	平成23年3月24日	1,490	1,700
取得	IIF 習志野 ロジスティクスセンターⅡ(底地)	平成23年4月28日	3,350	3,760

(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。





(2) その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しております。

平成23年1月1日から平成23年6月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については、新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品もしくは金融指標の種類、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しております。

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	11,340,000千円	－千円
	うち利害関係人等及び 主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び 主要株主への売付額
	3,350,000千円(29.5%)	－千円(－)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
合同会社インダストリアル茜浜	3,350,000千円(29.5%)	－千円(－)
合 計	3,350,000千円(29.5%)	－千円(－)

(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

区分	支払手数料等 総額A(千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B／A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
調査費	12,666	三菱商事株式会社	2,175	17.2

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115,678千円及び「IIFさいたまロジスティクスセンター」の取得原価に含まれる調査費435千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%
第 8 期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	600	239,400千円	0.6%

(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12月31日	当期 平成23年6月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,435,254	2,647,904
信託現金及び信託預金	1,231,979	1,371,266
営業未収入金	2,976	3,314
前払費用	259,459	606,757
繰延税金資産	19	19
未収消費税等	105,047	108,416
その他	399	45
流動資産合計	7,035,136	4,737,725
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,626,761	25,201,524
減価償却累計額	△1,525,764	△1,778,202
建物（純額）	22,100,997	23,423,321
構築物	—	1,650
減価償却累計額	—	△2
構築物（純額）	—	1,647
土地	2,018,489	4,839,720
信託建物	21,118,499	22,840,014
減価償却累計額	△1,843,650	△2,146,060
信託建物（純額）	19,274,849	20,693,954
信託構築物	321,843	331,598
減価償却累計額	△129,658	△149,669
信託構築物（純額）	192,185	181,929
信託工具、器具及び備品	1,863	3,306
減価償却累計額	△112	△495
信託工具、器具及び備品（純額）	1,750	2,810
信託土地	33,282,269	39,026,479
有形固定資産合計	76,870,541	88,169,862
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	293,967	448,763
投資その他の資産合計	303,967	458,763
固定資産合計	97,008,475	108,462,592
繰延資産		
投資口交付費	—	47,328
投資法人債発行費	17,348	14,609
繰延資産合計	17,348	61,937
資産合計	104,060,960	113,262,254

Industrial & Infrastructure

(単位：千円)

	前期（ご参考） 平成22年12月31日	当期 平成23年6月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	170,563	43,554
短期借入金	12,000,000	1,100,000
未払金	220,171	271,162
未払費用	81,375	82,182
未払法人税等	665	803
前受金	485,671	898,440
その他	50,296	7,798
流動負債合計	13,008,743	2,403,942
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	39,500,000	53,000,000
預り敷金及び保証金	1,107,609	1,297,470
信託預り敷金及び保証金	5,010,435	5,199,100
その他	106,374	98,225
固定負債合計	53,724,420	67,594,796
負債合計	66,733,163	69,998,739
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,529,370	42,241,132
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	798,426	1,022,383
剰余金合計	798,426	1,022,383
投資主資本合計	37,327,796	43,263,515
純資産合計 ※2	37,327,796	43,263,515
負債純資産合計	104,060,960	113,262,254



# 損益計算書

(単位：千円)

		前期（ご参考）		当期	
		自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日		自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	
営業収益					
賃貸事業収入	※ 1	2,962,317		3,295,735	
営業収益合計		2,962,317		3,295,735	
営業費用					
賃貸事業費用	※ 1	1,166,896		1,253,190	
資産運用報酬		315,612		335,201	
役員報酬		5,820		5,820	
資産保管手数料		5,227		5,499	
一般事務委託手数料		21,394		21,740	
その他営業費用		82,689		51,554	
営業費用合計		1,597,640		1,673,005	
営業利益		1,364,677		1,622,730	
営業外収益					
受取利息		1,656		964	
還付加算金		—		2,099	
未払分配金戻入		—		445	
営業外収益合計		1,656		3,509	
営業外費用					
支払利息		282,891		313,528	
投資法人債利息	※ 2	120,326		115,678	
投資法人債発行費償却		2,739		2,739	
融資関連費用		140,302		144,446	
投資口交付費償却		17,138		5,916	
その他		3,525		5,359	
営業外費用合計		566,923		587,669	
経常利益		799,410		1,038,570	
特別損失					
災害による損失	※ 2	—		15,205	
特別損失合計		—		15,205	
税引前当期純利益		799,410		1,023,364	
法人税、住民税及び事業税		996		996	
法人税等調整額		0		—	
法人税等合計		997		996	
当期純利益		798,412		1,022,368	
前期繰越利益		13		15	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		798,426		1,022,383	

# 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 7 月 1 日 至 平成22年12月31日		自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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					
新投資口の発行		—		5,711,762	
当期変動額合計		—		5,711,762	
当期末残高 ※ 1		36,529,370		42,241,132	
剰余金					
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）					
前期末残高		1,283,146		798,426	
当期変動額					
剰余金の配当		△1,283,133		△798,411	
当期純利益		798,412		1,022,368	
当期変動額合計		△484,720		223,956	
当期末残高		798,426		1,022,383	
剰余金合計					
前期末残高		1,283,146		798,426	
当期変動額					
剰余金の配当		△1,283,133		△798,411	
当期純利益		798,412		1,022,368	
当期変動額合計		△484,720		223,956	
当期末残高		798,426		1,022,383	
投資主資本合計					
前期末残高		37,812,516		37,327,796	
当期変動額					
新投資口の発行		—		5,711,762	
剰余金の配当		△1,283,133		△798,411	
当期純利益		798,412		1,022,368	
当期変動額合計		△484,720		5,935,719	
当期末残高		37,327,796		43,263,515	
純資産合計					
前期末残高		37,812,516		37,327,796	
当期変動額					
新投資口の発行		—		5,711,762	
剰余金の配当		△1,283,133		△798,411	
当期純利益		798,412		1,022,368	
当期変動額合計		△484,720		5,935,719	
当期末残高		37,327,796		43,263,515	

[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 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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 ～ 20年 信託工具、器具及び備品 6 ～ 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 構築物・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514千円であります。	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73,520千円であります。
4. ヘッジ会計の方法		①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。
5. 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 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30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。	該当事項はありません。

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） 平成22年12月31日	当期 平成23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22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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 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	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 3,277,884 賃料収入 12,364 受取水道光熱費 10,890 その他賃貸収入 6,960 不動産賃貸事業収益合計 3,295,735
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	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 10,993 建物管理委託費 15,904 水道光熱費 12,364 公租公課 225,825 損害保険料 8,617 修繕費 4,894 減価償却費 575,245 信託報酬 7,478 借地料 391,539 その他諸経費 327 不動産賃貸事業費用合計 1,253,190 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,042,545
※2. 主要投資主との取引 (単位：千円)	※2. 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 120,326	営業取引以外の取引によるもの 投資法人債利息 115,678 災害による損失 2,175

[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 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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 93,632口





〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日		当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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)		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)		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	
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)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
その他		その他	
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	

〔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 7 月 1 日 至 平成22年12月31日		当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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〕

前期（自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）（ご参考）

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)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,435,254	5,435,254	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,231,979	1,231,979	—
資産計	6,667,234	6,667,234	—
(1) 短期借入金	12,000,000	12,000,000	—
(2) 投資法人債	8,000,000	8,000,000	—
(3) 長期借入金	39,500,000	39,540,817	40,817
(4) 信託預り敷金及び保証金	1,103,533	874,486	△229,046
負債計	60,603,533	60,415,304	△188,229

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) 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。

(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)

区分	貸借対照表計上額
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
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

(単位：千円)

	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	5,435,254	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,231,979	—	—	—	—	—
合 計	6,667,234	—	—	—	—	—

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)

	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	12,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	8,000,000	—	—
長期借入金	—	10,500,000	25,000,000	4,000,000	—	—
合 計	12,000,000	10,500,000	25,000,000	12,000,000	—	—

当期（自平成23年1月1日 至平成23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。

(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。さらに、一部については支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。  
デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

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。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項  
平成23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	2,647,904	2,647,904	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,371,266	1,371,266	—
資産計	4,019,171	4,019,171	—
(1) 短期借入金	1,100,000	1,100,000	—
(2) 投資法人債	8,000,000	8,000,000	—
(3) 長期借入金	53,000,000	53,273,120	273,120
(4) 信託預り敷金及び保証金	1,064,966	903,656	△161,310
負債計	63,164,966	63,276,776	111,810
デリバティブ取引	—	—	—

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) 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（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引」(2) 参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、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）。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。

(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。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当するものはございません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額または契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	8,500,000	8,500,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記「負債」(3) 参照）。

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	1,297,470
信託預り敷金及び保証金	4,134,134
合 計	5,431,604

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)

	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	2,647,904	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,371,266	—	—	—	—	—
合 計	4,019,171	—	—	—	—	—

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)

	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	1,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	8,000,000	—	—	—
長期借入金	—	20,500,000	15,000,000	4,000,000	—	13,500,000
合 計	1,100,000	20,500,000	23,000,000	4,000,000	—	13,500,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）（ご参考）

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)

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	
96,001,935	702,572	96,704,507	93,970,000

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。

当期（自平成23年1月1日 至平成23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。

(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	
96,704,507	11,299,321	108,003,829	106,090,000

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名古屋ロジスティクスセンター（1,084,313千円）、IIF横浜都筑ロジスティクスセンター（2,454,584千円）、IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ（3,279,364千円）、IIFさいたまロジスティクスセンター（1,558,843千円）及びIIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）（3,435,557千円）の取得によるものであり、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。

また、賃貸等不動産に関する平成23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。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
---	---

本投資法人は、IIF羽田空港メイ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的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いません。

同左



〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成22年7月1日　至平成22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)	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。

当期（自平成23年1月1日　至平成23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 10.25% 間接 0.64%	—	—	投資法人債	8,000,000
				投資法人債利息 の支払（注1）	115,678	未払費用	77,165
利害 関係人等	合同会社 インダストリアル 茜浜	不動産 賃貸業	—	不動産信託受益 権の取得（注2）	3,350,000	—	—
資産保管 会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	短期借入金の 借入（注3）	2,550,000	短期借入金	305,000
				短期借入金の 返済	5,563,000		
				長期借入金の 借入（注3）	2,350,000	長期借入金	10,389,000
				利息の支払（注3）	62,530	未払費用	6

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）不動産鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。  
（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。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自　平成22年 7 月 1 日 至　平成22年12月31日		当期 自　平成23年 1 月 1 日 至　平成23年 6 月30日	
1口当たり純資産額	472,294円	1口当たり純資産額	462,059円
1口当たり当期純利益	10,102円	1口当たり当期純利益	11,581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。		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22年 7 月 1 日 至　平成22年12月31日	当期 自　平成23年 1 月 1 日 至　平成23年 6 月30日
当期純利益	798,412千円	1,022,368千円
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	798,412千円	1,022,368千円
期中平均投資口数	79,035口	88,274口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自　平成22年 7 月 1 日 至　平成22年12月31日	当期 自　平成23年 1 月 1 日 至　平成23年 6 月30日
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ある限度で減少し、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。	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）の期限前償還 平成23年8月10日開催の役員会において、資金調達コストを低減させ分配金の向上に寄与させること等を目的に、以下のとおり第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）を期限前償還することを決議しました。 ①償還額 金8,000,000,000円 ②償還の方法 金額100円につき金100円の割合で償還します。 ③償還の時期 平成23年8月31日 ④償還のための資金調達の方法 主に劣後ローン及び長期借入金による新規借入で対応し、一部は手許資金で対応します。 ⑤償還先 三菱商事株式会社 ⑥社債の減少による支払利息等の減少見込額 上記の新規借入による支払利息等の発生を考慮した結果、平成23年12月期は約8百万円の減少を見込んでおります。

(単位：円)		
	前期(ご参考) 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
I 当期末処分利益	798,426,613	1,022,383,415
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	798,411,570 (10,102)	1,022,367,808 (10,919)
III 次期繰越利益	15,043	15,607
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798,411,570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1,022,367,808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 小澤 裕治 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 竹内和徳 

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23年1月1日から平成23年6月30日までの第8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22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23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	799,410	1,023,364
減価償却費	567,045	575,245
投資法人債発行費償却	2,739	2,739
投資口交付費償却	17,138	5,916
受取利息	△1,656	△964
支払利息	403,218	429,207
災害損失	—	15,205
営業未収入金の増減額 (△は増加)	136,837	△337
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△100,304	△6,609
前払費用の増減額 (△は増加)	△62,719	△347,298
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△82,222	△154,796
営業未払金の増減額 (△は減少)	△61,366	△58,779
未払金の増減額 (△は減少)	13,555	2,280
未払費用の増減額 (△は減少)	60	4,891
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△284,730	—
前受金の増減額 (△は減少)	28,817	412,769
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,150	△8,149
その他	41,595	△41,573
小計	1,409,266	1,853,110
利息の受取額	1,656	964
利息の支払額	△403,320	△433,292
災害損失の支払額	—	△2,215
法人税等の支払額	△1,152	△858
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,006,449	1,417,709
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	△1,160,693	△4,409,978
信託有形固定資産の取得による支出	—	△7,523,916
預り敷金及び保証金の受入による収入	92,000	189,860
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	265,925
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△22,944	△77,260
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,091,638	△11,555,369
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	—	9,200,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△20,100,000
長期借入れによる収入	17,000,000	13,500,000
長期借入金の返済による支出	△15,000,000	—
投資口の発行による収入	—	5,688,577
分配金の支払額	△1,282,259	△798,981
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,282,259	7,489,596
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,367,448	△2,648,062
現金及び現金同等物の期首残高	8,034,682	6,667,234
現金及び現金同等物の期末残高 ※ 1	6,667,234	4,019,171

(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条の規定に基づき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)

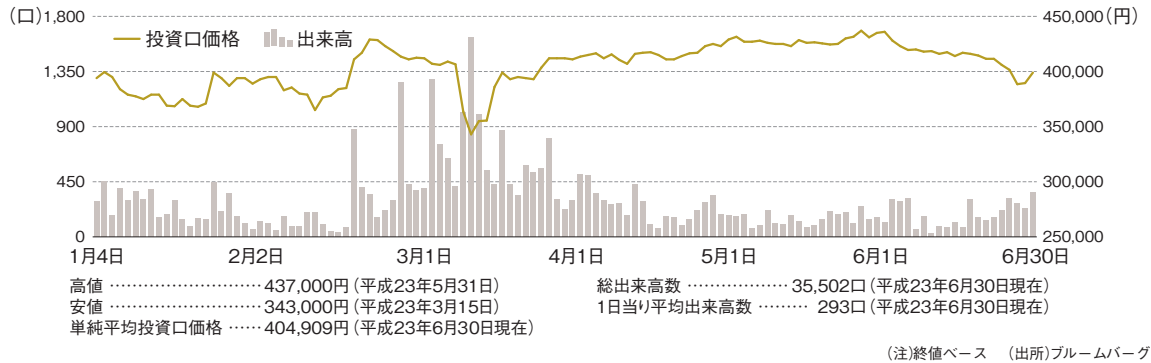
	前期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

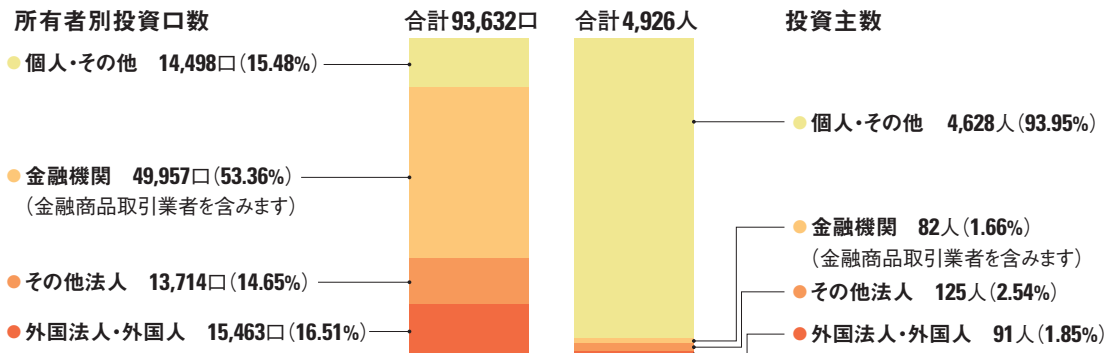
前期 自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日	当期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)
(平成22年12月31日)	(平成23年6月30日)
現金及び預金	現金及び預金
5,435,254	2,647,904
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,231,979	1,371,266
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
6,667,234	4,019,171

## 投資口・投資主状況

### 投資口価格の推移（平成23年6月30日まで）（注）



### 投資主の状況（平成23年6月30日現在）



### 主な投資主の状況（平成23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	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	11,789	12.59
2	三菱商事株式会社	9,600	10.25
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	6,190	6.61
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,814	6.20
5	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	5.55
6	株式会社日本政策投資銀行	5,000	5.34
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,388	4.68
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,007	3.21
9	株式会社北洋銀行	2,235	2.38
10	株式会社徳島銀行	1,492	1.59
11	株式会社大光銀行	1,480	1.58
12	日本図書普及株式会社	1,128	1.20
13	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,018	1.08
14	CBHK-CIBC BANK AND TRUST COMPANY (CAYMAN) LTD AS TRUSTEE OF CITI INVESTMENT TR (CAYMAN) -CF	662	0.70
15	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	630	0.67
16	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイエル	608	0.64
17	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.64
18	山口県信用農業協同組合連合会	589	0.62
19	株式会社池田泉州銀行	581	0.62
20	株式会社北海道銀行	574	0.61
	合 計	62,585	66.84

（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。

## 投資主インフォメーション

### 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、投資主の皆様到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

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J-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。

### IRスケジュール

平成23年8月10日	平成23年6月期決算短信公表
平成23年8月11日	平成23年6月期決算説明会
平成23年9月12日	分配金支払開始
平成24年2月中旬	平成23年12月期決算短信公表(予定)
平成24年2月中旬	平成23年12月期決算説明会(予定)
平成24年3月中旬	分配金支払開始(予定)

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