【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年3月29日
【計算期間】	第9期 （自　平成23年7月1日　至　平成23年12月31日）
【発行者名】	産業ファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　倉都　康行
【本店の所在の場所】	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
【事務連絡者氏名】	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 インダストリアル本部長　西川　嘉人
【連絡場所】	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
【電話番号】	03-5293-7091
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】
第1【ファンドの状況】
1【投資法人の概況】
(1)【主要な経営指標等の推移】
①　主要な経営指標等の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
計算期間		自 平成19年 3 月26日 至 平成19年 12月31日	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12月31日	自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日	自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12月31日
営業収益	百万円	806	2,850	3,261	3,198	3,064
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(806)	(2,850)	(3,261)	(3,144)	(3,064)
営業費用	百万円	423	1,500	1,699	1,697	1,629
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(281)	(1,070)	(1,286)	(1,292)	(1,246)
営業利益	百万円	382	1,350	1,561	1,500	1,434
経常利益	百万円	185	955	959	876	818
当期純利益	(a) 百万円	183	954	958	875	817
純資産額	(b) 百万円	36,713	37,483	37,488	37,404	37,346
（対前期比）	%	(－)	(2.1)	(0.0)	(△0.2)	(△0.2)
総資産額	(c) 百万円	72,921	114,898	112,242	104,245	103,869
（対前期比）	%	(－)	(57.6)	(△2.3)	(△7.1)	(△0.4)
出資総額	百万円	36,529	36,529	36,529	36,529	36,529
（対前期比）	%	(－)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口総数	(d) 口	79,035	79,035	79,035	79,035	79,035
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	464,515	474,264	474,324	473,270	472,534
1口当たり当期純利益 (注3)	円	8,708	12,071	12,131	11,078	10,341
分配総額	(e) 百万円	183	954	958	875	817
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,323	12,072	12,132	11,078	10,342
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,323)	(12,072)	(12,132)	(11,078)	(10,342)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率 (注4)	%	0.3(1.2)	1.0(2.0)	0.8(1.7)	0.8(1.6)	0.8(1.6)
自己資本利益率 (注4)	%	0.5(2.5)	2.6(5.2)	2.6(5.1)	2.3(4.7)	2.2(4.3)
自己資本比率	(b)/(c) %	50.3	32.6	33.4	35.9	36.0
（対前期比増減）		(－)	(△17.7)	(0.8)	(2.5)	(0.1)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
＜その他参考情報＞						
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）(注4)	百万円	782	2,501	2,742	2,577	2,500
ネット・プロフィット・マージン (注4)	%	22.8	33.5	29.4	27.4	26.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4) (注5)	倍	7.7(注5)	6.1	5.2	5.0	4.9
1口当たりＦＦＯ（Funds from Operation）(注4)	円	5,582	21,199	21,850	19,569	18,973
ＦＦＯ倍率（Funds from Operation）(注4)	倍	16.7	7.8	6.5	6.7	6.5
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額 (注6)	円	1,613	12,071	12,132	11,078	10,342
固定資産税等調整後1口当たりＦＦＯ (注6)	円	4,872	21,199	21,850	19,569	18,973

期		第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間		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	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日
営業収益	百万円	3,440	2,962	3,295	3,526
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(2,980)	(2,962)	(3,295)	(3,526)
営業費用	百万円	1,576	1,597	1,673	1,691
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,181)	(1,166)	(1,253)	(1,237)
営業利益	百万円	1,863	1,364	1,622	1,834
経常利益	百万円	1,284	799	1,038	1,159
当期純利益	(a) 百万円	1,283	798	1,022	1,158
純資産額	(b) 百万円	37,812	37,327	43,263	43,400
（対前期比）	%	(1.2)	(△1.3)	(15.9)	(0.3)
総資産額	(c) 百万円	104,632	104,060	113,262	112,947
（対前期比）	%	(0.7)	(△0.5)	(8.8)	(△0.3)
出資総額	百万円	36,529	36,529	42,241	42,241
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(15.6)	(0.0)
発行済投資口総数	(d) 口	79,035	79,035	93,632	93,632
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	478,427	472,294	462,059	463,517
1口当たり当期純利益 (注3)	円	16,235	10,102	11,581	12,377
分配総額	(e) 百万円	1,283	798	1,022	1,158
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	16,235	10,102	10,919	12,377
（うち1口当たり利益分配金）	円	(16,235)	(10,102)	(10,919)	(12,377)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率 (注4)	%	1.2(2.5)	0.8(1.5)	1.0(1.9)	1.0(2.0)
自己資本利益率 (注4)	%	3.4(6.9)	2.1(4.2)	2.5(5.1)	2.7(5.3)
自己資本比率	(b)/(c) %	36.1	35.9	38.2	38.4
（対前期比増減）		(0.1)	(△0.2)	(2.3)	(0.2)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0
＜その他参考情報＞					
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）(注4)	百万円	2,423	2,362	2,617	2,875
ネット・プロフィット・マージン (注4)	%	37.3	27.0	31.0	32.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4) (注5)	倍	5.8	4.4	4.7	5.0
1口当たりＦＦＯ（Funds from Operation）(注4)	円	18,311	17,276	17,062	18,636
ＦＦＯ倍率（Funds from Operation）(注4)	倍	8.6	11.5	11.6	10.3
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額 (注6)	円	16,201	10,049	10,655	11,856
固定資産税等調整後1口当たりＦＦＯ (注6)	円	18,277	17,223	16,798	18,115

(注1)　営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2)　記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨て、比率は四捨五入により表示しています。

(注3)　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（第1期21,087口、第2期79,035口、第3期79,035口、第4期79,035口、第5期79,035口、第6期79,035口、第7期79,035口、第8期88,274口、第9期93,632口）で除することにより算定しています。

(注4)　記載した指標は以下の方法により算定しています。また、（　）内の数値は、第1期は実質的運用日数74日（自平成19年10月19日　至平成19年12月31日）、第2期は会計計算期間182日、第3期は会計計算期間184日、第4期は会計計算期間181日、第5期は会計計算期間184日、第6期は会計計算期間181日、第7期は会計計算期間184日、第8期は会計計算期間181日、第9期は会計計算期間184日によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

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（なお以下の(注5)もご参照下さい。）
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）／発行済投資口総数
ＦＦＯ倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりＦＦＯ

(*)　第1期の期首総資産額及び期首純資産額は、平成19年10月19日現在の金額を用いています。

(注5)　第1期に関する有価証券報告書において開示した第1期のデット・サービス・カバレッジ・レシオは、3.7でした。本投資法人は、第2期において、デット・サービス・カバレッジ・レシオの計算方法について、（当期純利益+支払利息）／支払利息から、（当期純利益+減価償却費+投資口交付費償却+支払利息）／支払利息に変更することとしました。上表に記載されている第1期から第3期までのデット・サービス・カバレッジ・レシオは、かかる変更後の計算方法に従って計算されたものです。また、第4期に投資法人債を発行したことに伴い、第4期以降のデット・サービス・カバレッジ・レシオの計算方法については、（当期純利益＋減価償却費＋投資法人債発行費償却＋投資口交付費償却＋支払利息＋投資法人債利息）／（支払利息＋投資法人債利息）としています。

(注6)　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）を表示しています。

②　資産の運用等の経過

(イ)　投資法人の主な推移と運用実績

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、IIF神戸地域冷暖房センターにおいて、平成24年6月6日に期間満了を迎える定期建物賃貸借契約に関し、テナントである大阪ガス株式会社と協議を行い、同社と平成23年8月11日付にて、平成24年6月7日以降の新たな定期建物賃貸借契約（契約期間12年）を締結しました。また、IIF厚木ロジスティクスセンターにおいては、テナントである三菱商事ロジスティクス株式会社の解約により、同社との契約は平成23年12月31日をもって終了しました。これを受け本投資法人は、同施設の後継テナント誘致を検討し、同施設を三菱商事ロジスティクス株式会社より転借していた株式会社ストリームと、新たに平成24年1月1日から平成24年6月30日までの定期建物賃貸借契約を締結しました。

その他の運用面での取組みとして、本投資法人では、IIF越谷ロジスティクスセンターにおいて、平成23年7月1日より、賃借人である株式会社ツカサと共同で太陽光発電システムを稼動させ、省エネルギー化への取り組みを行っています。また、東日本大震災を教訓とした危機対策として、本投資法人は、緊急時にオペレーション上必要となるライフラインを確保するべく、株式会社レンタルのニッケンとの間で、災害発生時に仮設トイレや小型発電機などをテナントに優先提供するための基本契約を締結しました。本投資法人では、この基本契約に基づき、底地を除く全保有物件において、非常時における通信手段の電源確保を目的としたポータブル蓄電池の設置を進めるなど、テナントの事業継続計画＝BCP（Business Continuity Plan）への支援活動に取り組んでいます。

本投資法人の平成23年12月31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います。また、平成23年12月31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%を維持しています。

(ロ)　資金調達の概要

a.　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います。

当期は、平成21年2月27日に発行した第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）8,000百万円を平成23年8月31日付で期限前償還し、同日付で劣後ローン（5,900百万円）及び長期借入金（2,000百万円）を新規で借入れ、手許現預金100百万円と合わせて本劣後投資法人債の期限前償還に充当しました。市中銀行からの劣後ローン借入れはJ-REIT初となり、本施策の実施により調達コストが低減し、分配金の向上に寄与しています。なお、本長期借入金（2,000百万円）については、当該借入れの返済期日までの期間にわたる利率を固定化し、金利変動リスクをヘッジするため、期間5年の金利スワップ契約を締結しています。

平成23年9月30日には、(ⅰ)長期借入金（11,600百万円）を新規に借入れ、同日付で、(ⅱ)平成24年10月19日に返済期日を迎える長期借入金（10,500百万円）を期限前弁済し、また、(ⅲ)平成23年9月30日付で返済期日を迎える短期借入金1,100百万円を返済することによる借換えを行いました。なお、(ⅰ)の長期借入金に関しては、当該借入の返済期日までの期間にわたる利率を固定化し、金利変動リスクをヘッジするため、期間6年の金利スワップ契約を締結しています。

これらの結果、平成23年12月31日現在の有利子負債は長期借入金が62,000百万円となっています。

b.　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いません。

(ハ)　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3,526百万円、営業利益1,834百万円、経常利益1,159百万円となり、当期純利益1,158百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）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12,377円となりました。

(ニ)　決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成24年2月15日及び平成24年2月27日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年3月5日、第三者割当による新投資口については平成24年3月26日にそれぞれ払込みが完了しました。発行条件は以下のとおりとなっています。また、これらの新投資口の発行により、出資総額は61,881,445,309円、発行済投資口総数は140,632口となっています。

〔公募による新投資口発行〕

＜日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Ａに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集＞

発行新投資口数	：44,762口（国内22,381口、海外22,381口）
発行価格（募集価格）	：1口当たり432,135円
発行価格（募集価格）の総額	：19,343,226,870円
発行価額（払込金額）	：1口当たり417,879円
発行価額（払込金額）の総額	：18,705,099,798円
払込期日	：平成24年3月5日
分配金起算日	：平成24年1月1日

〔第三者割当による新投資口発行〕

発行新投資口数	：2,238口
発行価額（払込金額）	：1口当たり417,879円
発行価額（払込金額）の総額	：935,213,202円
払込期日	：平成24年3月26日
分配金起算日	：平成24年1月1日
割当先	：野村證券株式会社

〔資金使途〕

今回の公募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。

⑵【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等（後記「2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(イ) a.」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）、不動産関連資産（後記「2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(イ) b.」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及びその他の特定資産に投資して運用を行います（規約第10条及び第11条）。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にすべて委託してこれを行います。

(注1)　投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

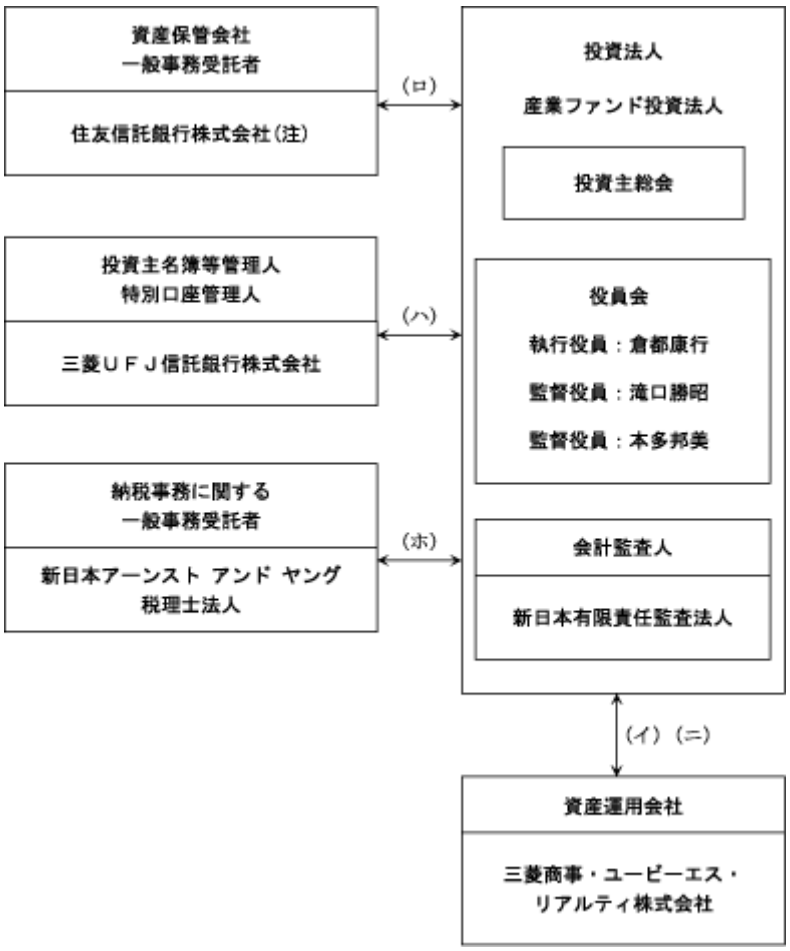
投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構　① 投資法人の機構」をご参照下さい。
投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しを認めない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者の募集をすることもできます。
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針　(1) 投資方針　及び　(2)　投資対象」をご参照下さい。
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針　(3) 分配方針」をご参照下さい。
登録投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注2)　本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項、第227条第１項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

⑶【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



＜契約の名称＞

(イ)　資産運用委託契約

(ロ)　資産保管委託契約／一般事務委託契約

(ハ)　投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約

(ニ)　商標使用許諾契約

(ホ)　納税事務に関する一般事務等委託契約

（注）住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と、平成24年4月1日付で合併し、その商号を同日付で三井住友信託銀行株式会社に変更します。以下同じです。

②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の内容

運営上の役割	名　　称	関係業務の内容
投資法人	産業ファンド投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産関連資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	平成19年3月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産運用に係る業務、(ロ)本投資法人が行う資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務です。 また、平成19年6月20日付で本投資法人との間で商標使用許諾契約を締結しており、本投資法人に対してロゴマークの使用を許諾しています。
資産保管会社 一般事務受託者	住友信託銀行株式会社	平成19年3月27日付で本投資法人との間で資産保管委託契約及び一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、(イ)本投資法人の計算に関する事務、(ロ)本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、(ハ)本投資法人の機関の運営に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

運営上の役割	名　　称	関係業務の内容
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	平成20年12月17日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、(イ)投資主名簿等の作成、管理及び備置きその他の投資主名簿等に関する事務、(ロ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(ハ)投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
納税事務に関する一般事務受託者	新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人	平成19年12月5日付で本投資法人との間で納税事務に関する一般事務等委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第6号）として納税に関する事務を行います（ただし、税金の支払に関する事務を除きます。）。

⑷【投資法人の機構】

①　投資法人の機構

(イ)　投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第42条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、役員会及び会計監査人により構成されています。

a.　投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第40条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等投信法第93条の2第2項各号に定める決議は、発行済投資口の総数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項、規約第40条第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第41条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第3章「資産運用」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催されます（規約第33条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b.　執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第46条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないと定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議により前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています（規約第48条）。

c.　会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告、その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

(ロ)　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう期初において半年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として、毎月2回開催します。また、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から、執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

(ハ)　内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を受け、また、監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することにより、執行役員の職務執行に関する監督業務を遂行しています。

また、会計監査人は本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行っていますが、さらに財務諸表承認決議の役員会へ出席することにより、監督役員との相互連携を図っています。

(ニ)　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求め、同社による資産運用業務の状況を確認します。前記のとおり、かかる役員会には、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求めており、本資産運用会社等の法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託者及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、前記のとおり、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

②　投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、本投資法人の他に日本リテールファンド投資法人からもその資産の運用を受託しています。日本リテールファンド投資法人は、商業施設を投資対象とする投資法人であり、後記「2 投資方針　(1) 投資方針　① 基本方針　(イ) 投資対象とする資産」に記載の産業用不動産を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっており、更に、本資産運用会社は、それぞれの投資法人の資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、以下のように運用体制を整備しています。

a.　資産運用部門の分離とサポート体制

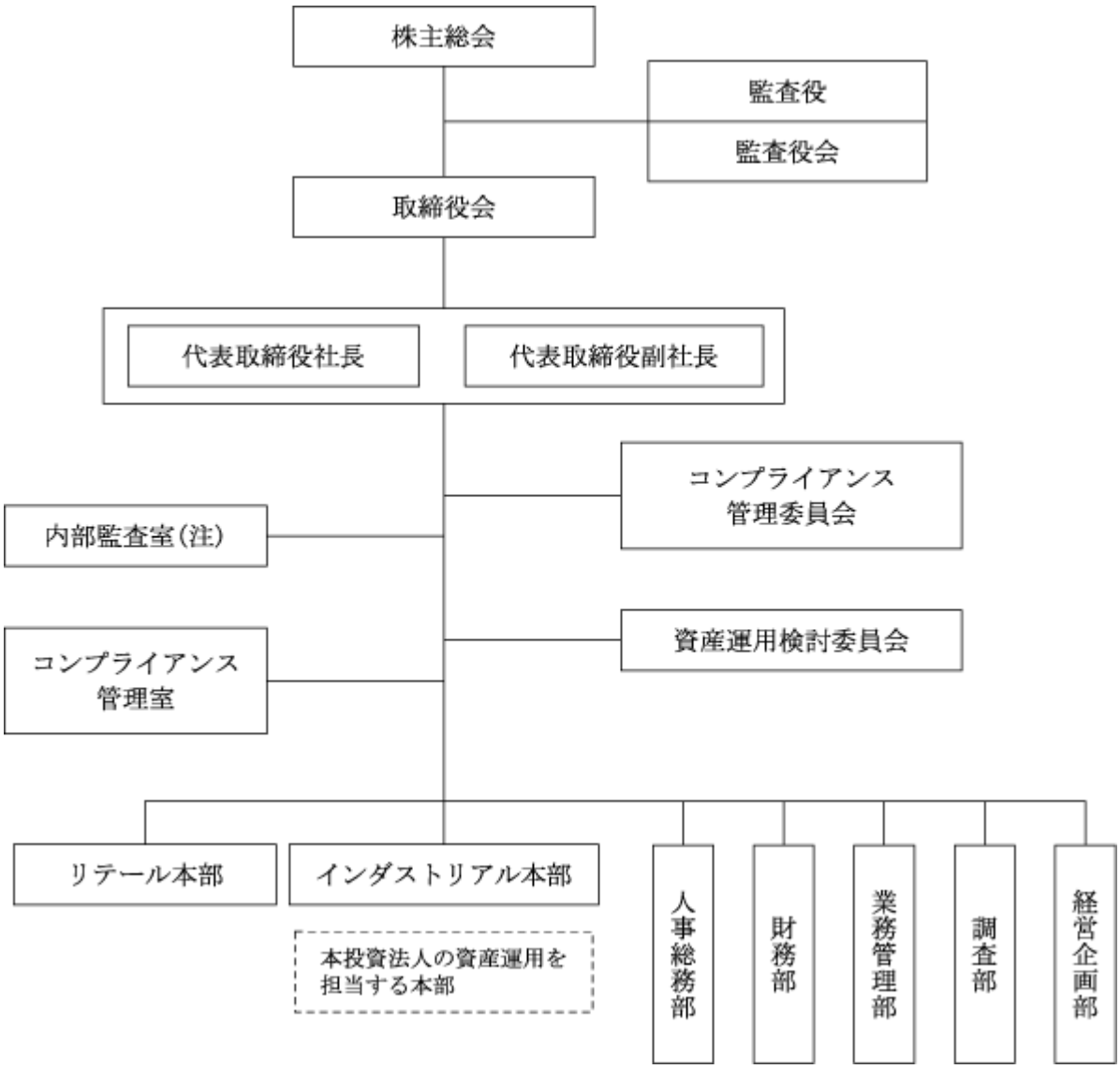
本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部と日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部（以下、併せて「両本部」ということがあります。）という2本部制を導入し、各投資法人の資産運用について、各本部の専担制にすることにより、運用体制を強化するとともに運用責任を明確化しています。また、後記「(ロ) 業務分掌体制」に記載のとおり、経営企画部、調査部、業務管理部及び財務部において、市場調査、経理・適時開示業務及び資金調達業務等を通じて各本部の業務をサポートする体制となっています。

b.　運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各々の投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、後記「③ 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本資産運用会社の社長による確認、資産運用検討委員会の承認及び場合によっては取締役会の承認が必要となりますが、かかる社長の確認、資産運用検討委員会の承認及び取締役会の承認の可否においては、本資産運用会社の各本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の本部の事情は考慮しないものとしています。

(イ)　経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下のとおりです。



（注）　内部監査室長は、副社長が兼任しています。

(ロ)　業務分掌体制

インダストリアル本部、経営企画部、調査部、業務管理部、財務部、人事総務部、内部監査室及びコンプライアンス管理室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織		業務の概略
インダストリアル本部		
	不動産投資・運用関連業務	i.　投資戦略の立案に関する事項 ii.　投資基準の起案及び管理に関する事項 iii.　投資対象資産の発掘、評価、選定に関する事項 iv.　投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 v.　投資対象資産の処分に関する事項 vi.　不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 vii.　運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 viii.　運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕を含みます。） ix.　運用対象資産のテナント・賃貸借契約条件等に関する事項 x.　運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項 xi.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xii.　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xiii.　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiv.　上記各事項に関連するその他の事項
	投資法人管理業務	i.　本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する事項 ii.　本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項（ただし、取引金融機関との窓口は財務部によります。） iii.　本投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 iv.　アナリストを含む本投資法人の投資家からの照会に対する対応に関する事項 v.　本投資法人の決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告に関する業務支援 vi.　本投資法人の支払指図に関する事項 vii.　本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、資産管理計画書等を含みます。） viii.　信託銀行などの本投資法人の外部業務委託会社との窓口 ix.　本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 x.　本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 xi.　投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項 xii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiii.　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xiv.　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xv.　上記各事項に関連するその他の事項

組織	業務の概略
経営企画部	i.　株式、株主及び株主総会に関する事項 ii.　取締役会に関する事項 iii.　資産運用検討委員会に関する事項 iv.　戦略的・長期的目標及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 v.　全体資源配分及び組織に関する事項 vi.　本資産運用会社の予算方針の策定に関する事項 vii.　本資産運用会社全体に係わる主要問題の分析及びサポートに関する事項 viii.　不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項 ix.　潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項 x.　新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項 xi.　不動産証券化協会、社団法人投資信託協会等の業界団体との窓口 xii.　新聞・雑誌等からの取材受付、イベント参加申込み等の広報窓口 xiii.　経営情報の提供に関する事項 xiv.　本資産運用会社がその資産を運用する投資法人（以下、本(ロ)において「投資法人」といいます。）の不動産投資運用に関するサポート業務 xv.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvi.　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xvii.　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xviii.　上記各事項に関連するその他の事項
調査部	i.　不動産市場、産業及び経済・金融事情に関する各種データの分析に関する事項 ii.　調査・分析結果を活かした投資法人の投資運用戦略策定に関するサポートにかかる事項 iii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 iv.　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 v.　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi.　上記各事項に関連するその他の事項

組織	業務の概略
業務管理部	i.　本資産運用会社及び投資法人のホームページや情報開示に関する事項 ii.　投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項 iii.　東京証券取引所及び米国Securities and Exchange Commission等の開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 iv.　投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取りまとめ及び提出に関する事項 v.　その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 vi.　本資産運用会社及び投資法人の経理・決算・税務に関する事項 vii.　投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する業務支援 viii.　本資産運用会社及び投資法人の会計監査に関する窓口 ix.　経理規程及び経理に関する手続の策定・管理に関する事項 x.　投資法人の機関運営事務委託会社との窓口 xi.　本資産運用会社及び投資法人の公告に関する事項 xii.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiii.　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xiv.　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xv.　上記各事項に関連するその他の事項
財務部	i.　投資法人の財務戦略策定支援 ii.　投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii.　投資法人の取引金融機関との窓口 iv.　株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項 v.　格付機関等に対する業績説明 vi.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vii.　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 viii.　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 ix.　上記各事項に関連するその他の事項

組織	業務の概略
人事総務部	i.　人事労務の運営・管理に関する事項 ii.　採用・教育・研修に関する事項 iii.　福利厚生・社会保険等に関する事項 iv.　社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 v.　情報システム（不動産運用関係システムを含みます。）の管理・開発監理、情報セキュリティ管理に関する事項 vi.　所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項 vii.　文書の企画管理とファイリングに関する事項 viii.　宅地建物取引業に基づく事務 ix.　登記等に関する事項 x.　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi.　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xii.　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiii.　上記各事項に関連するその他の事項
内部監査室	i.　各本部・部・室・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 ii.　内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 iii.　特に定める事項の監査に関する事項 iv.　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 v.　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi.　上記各事項に関連するその他の事項

組織	業務の概略
コンプライアンス管理室	i.　法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項 ii.　法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項 iii.　内部者取引の管理等に関する事項 iv.　個人情報管理に関する事項 v.　重要契約書の文書審査 vi.　広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii.　内部統制に関する事項（主要株主への報告を含みます。） viii.　主要株主による業務監査の窓口 ix.　企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 x.　役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 xi.　コンプライアンス・ハンドブックに関する事項 xii.　コンプライアンス管理委員会に関する事項 xiii.　コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xiv.　本資産運用会社のリスク管理に関する事項 xv.　苦情・紛争処理に関する事項 xvi.　従業員等からの問合せ、告発等への対応 xvii.　コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 xviii.　社内規程等の体系の検証・提案 xix.　金融庁及び国土交通省に対する窓口 xx.　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xxi.　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xxii.　上記各事項に関連するその他の事項

(ハ)　委員会の概要

本資産運用会社は、資産運用検討委員会及びコンプライアンス管理委員会の2つの委員会（このうち、コンプライアンス管理委員会は、意思決定のための諮問機関であり、意思決定機関ではありません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、日本リテールファンド投資法人に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会の参加者にはそれぞれ以下のとおり制限を設けています。すなわち、資産運用検討委員会においては、インダストリアル本部及びリテール本部に所属する者は、各々が投資運用管理を行う投資法人に係る議案の審議にのみ委員として参加又は陪席できるものとし、所属本部が投資運用管理を行っていない投資法人に係る議案の審議には参加又は陪席することができません。コンプライアンス管理委員会においては、個別の投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、当該投資法人の投資運用管理に関与しないインダストリアル本部又はリテール本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下のとおりです。

a.　資産運用検討委員会

資産運用検討委員会は、インダストリアル本部所属の部長の申立てに応じて開催し、投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達に係る議案について、また、特定資産の取得・処分・運用管理に関する議案について、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、企業統治の向上及び投資法人の持続的成長に資する意思決定を行うことを目的とします。

委員	社長を委員長とし、副社長、申立者が所属する本部の本部長及び副本部長、申立者が所属する本部の部長、並びに、コンプライアンス管理室長、経営企画部長、調査部長、業務管理部長及び財務部長を委員とします。また、コンプライアンス管理室長は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し委員会に出席させることができます。また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は委員会に出席し意見を述べることができます。
審議事項	i.　投資方針、運用管理方針、予決算関連 (i)　投資方針、投資基準に関する事項 (ii)　分配方針に関する事項（出資の払戻し、内部留保、内部留保の取崩しなど） (iii)　運用管理方針、運用管理基準に関する事項 (iv)　投資法人の予決算に関する事項 ・大規模修繕と資本的支出の予算は、工事ごとに機能維持工事(機器類の更新、経年劣化対応等)と機能向上工事(増築を含み、Value UPに資するもの)を分別して集計し、工事総額1億円以上のものは列記して行う。 (v)　投資法人の運用目標と進捗に関する事項（特定資産の取得・処分計画、増資・投資法人債発行・短中期借入を含む資金調達計画など） (vi)　IR計画の概要（方針、戦略など） ii.　資金調達関連 (i)　投資法人の長期借入れの実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。） (ii)　投資法人の長期借入れにかかる繰上げ返済 (iii)　投資法人の短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。） (iv)　投資法人債の発行に関する提案、期限前償還に関する提案 (v)　投資法人の増資に関する提案（投資口の募集取扱事務委託先の選定、ロックアップ条項等を含みます。） (vi)　投資法人の資金調達にかかるデリバティブ取引の実施 (vii)　その他、投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項

	iii. 特定資産の取得・処分関連 (i)　特定資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価 ・ポートフォリオ全体に与える影響 ・インベストメント・ガイドラインに基づく評価 ・デュー・デリジェンス手続に基づく評価 ・鑑定に基づく評価 ・利益相反がないことの確認 ・売買契約における特殊な特約条項 iv.　特定資産の運用管理関連 (i)　個別の特定資産におけるプロパティ・マネジメント会社の選定 (ii)　特定資産の運用管理におけるリスク（投資法人による取引先への与信供与を含みます。） (iii)　既取得の個別の特定資産の運用の一環として隣接する又は密接に関連し、かつ既取得の個別の特定資産の価値増大につながる資産を取得し、又は、既に取得している特定資産の一部を処分すること（取得対象資産又は処分対象資産が5,000万円以上の場合に限ります。） (iv)　個別の特定資産において総額１億円以上の大規模修繕や資本的支出又はテナント別の年間賃料を超える資本的支出のうち、(i) 機能維持工事で予算を超えるもの、(ii) 機能向上工事又は(iii)予算外のものを行うこと (v)　個別の特定資産において総額1,000万円以上のテナントコンセッションにかかる修繕又は資本的支出 (vi)　個別の特定資産において総収入ベースで（直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき）30％以上の割合を有するテナント又は年間賃料収入が１億円以上のテナントとの新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、経済条件以外の変更で委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。） (vii)　保険の付保範囲の決定、又は変更 (viii) その他、特定資産の運用管理に重要な影響を与えると判断される事項 v.　その他 (i)　投資法人資産運用委託契約に関する事項 (ii)　調停・訴訟の開始・解決に関する事項 (iii)　鑑定評価を依頼できる会社の選定 (iv)　その他上記の付議事項に該当しないもので、取締役会に付議する事項 (v)　委員長が必要と判断する事項

審議方法等	資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスクが検討、確認、評価され、委員による決議により意思決定を行います。 決議は、委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長の出席を必要とします。なお、委員長、副社長及び申立者が所属する本部の本部長は、それぞれ単独で議案を否決する権限（以下「否決権」といいます。）を有します。

b.　コンプライアンス管理委員会

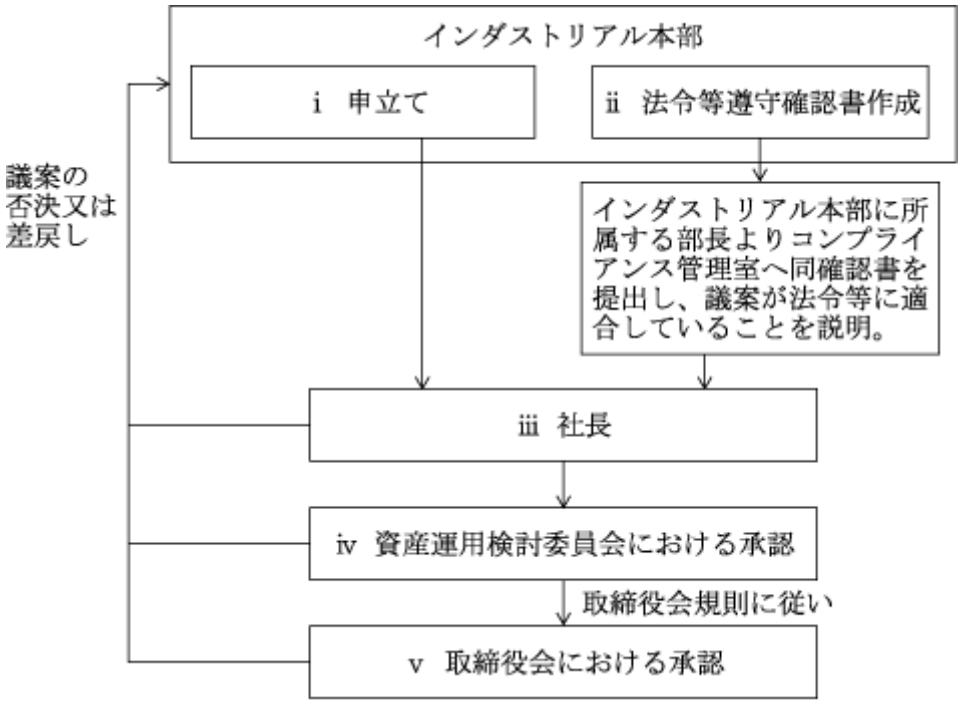
コンプライアンス管理委員会は、本資産運用会社並びに本資産運用会社が委託を受けた本投資法人及び日本リテールファンド投資法人のコンプライアンス上の問題の防止及び対策並びにリスク管理（ただし、資産運用検討委員会に係属する事項を除きます。）を、具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、総合的な経営運営の立場から検討、計画、確認、評価するために開催されます。なお、深刻なコンプライアンス上の問題（不祥事・苦情等）が発生した時には、当該委員会がコンプライアンス本部となることがあります。

委員	社長を委員長とし、副社長、本部長、副本部長、部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員とします。社長は、適宜、非常任委員を指名することができます。また、コンプライアンス管理室長は、コンプライアンス・シニア・マネージャーを自らの代理人として出席させることができるほか、非常任委員に指名することができます。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は、委員会に出席し意見を述べることができます。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じ、出席することができます。 本投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、リテール本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。

審議事項	・コンプライアンス対策についての検討、確認、評価 ・コンプライアンス態勢／体制の把握、評価 ・コンプライアンス・プログラムの内容や改善策の検討、確認、評価 ・コンプライアンス関連問題・事件の防止策、対処策の検討、確認、評価 ・内部監査室との連携を要する事項の協議 ・会社の業務運営に関する事務リスク及びシステムリスクに関する諸問題の適時の把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定 ・リスク管理方針・対策の、社内周知徹底のための施策の検討・評価 ・戦略目標や許容リスクの変更に対応すべく管理・報告マニュアル、重要な自主点検手法及び業務・組織体制などの適時の評価、検討、見直し ・規程等の評価、検討、見直し
審議方法等	委員会は、コンプライアンス及びリスク管理に関連する事項の審議・協議機関又は遵守規定の周知徹底を行う場です。集約された委員会意見はコンプライアンス及びリスク管理に関する意思決定に当たり尊重されます。

③　投資運用の意思決定機構

本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達、特定資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行い、取締役会規則に従い、取締役会に上程され承認を得るものとします。



i.　本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び特定資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、インダストリアル本部に所属する部長が資産運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に資産運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。

ii.　申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、原則としてコンプライアンス管理室へ法令等遵守確認書を提出し、議案が法令等に適合していることを説明します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、委員長、各委員及び常勤監査役に意見書を提出します。

iii.　当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差し戻すことができます。

iv.　資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスクが検討、確認、評価され、委員による決議により意思決定を行います。決議は、委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の３分の２以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長の出席を必要とします。なお、委員長、副社長及び申立者が所属する本部の本部長は、それぞれ否決権を有します。

v.　インダストリアル本部長は、取締役会規則に定めのある場合には、同規則に従い議案を取締役会に上程し、取締役会において8人の内6人以上の賛成を以って承認を得るものとします。

vi.　特定資産の取得及び処分に関する事項については、申立者は一次伺と二次伺を申し立てます。申立者は、案件を実行する上で対処すべき項目（以下「要対処項目」といいます。）を明らかにし、案件の推進につき、一次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、商慣習上の道義的義務を伴う手続を行うことができるものとします。また、申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続を行うことができるものとします。

vii.　投資法人への影響が大きい事項については、申立者は、関係者間で大枠の合意が形成されつつあり、資産運用検討委員会の意思を案件の今後の推進・検討に反映できる段階で、あらかじめ方針伺として申立てを行うものとします。

viii.　本資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項や決裁権限規程にて定められている事項については、取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を以って承認を得ます。

なお、本資産運用会社では、上記に加えて、その利害関係者との取引において遵守すべき社内規程（自主ルール）を定めています。後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

なお、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合等には、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社等が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人等に一旦投資対象を取得させることがありますが、かかる法人等からの当該投資対象資産の取得についても、上記と同様、本資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに従い、本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する事項として、本資産運用会社の取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とします。また、この場合にも、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）の対象となります。後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社は、投資者保護及び投資運用業の適正な運営を図るため、投資運用業の本旨に則し、顧客たる投資法人のため忠実にかつ善良な管理者の注意をもって投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することを業務運営の原則としており、当該原則に従って、リスク管理にあたっています。具体的には、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、インダストリアル本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、リスク管理責任者（代表取締役副社長）の下で、コンプライアンス管理室が、他の各本部・部・室（以下、本④において「各本部」といいます。）から独立した立場で、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の企画・立案を行うと共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、社長、副社長、本部長、副本部長、部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員として構成されるコンプライアンス管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びコンプライアンス管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。

また、内部監査室は、全社及び各本部におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書に関する改善策は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項等とあわせ、コンプライアンス管理委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス管理委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス管理委員会でモニタリングされ、更に取締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、本資産運用会社の副社長が兼任しており、監査員として内部監査規程で認められた外部業者を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各本部内におけるコンプライアンス担当者により、各本部内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な自己点検制度の確立を図っています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

⑸【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	61,881,445,309円
発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口総数	140,632口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資額（百万円）		備考
		増減	総数	増減	総額	
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	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	397	93,632	155	42,241	(注5)
平成24年 3月5日	公募増資	44,762	138,394	18,705	60,946	(注6)
平成24年 3月26日	第三者割当	2,238	140,632	935	61,881	(注7)

(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、公募により新投資口を発行しました。
(注3)　1口当たり発行価額462,000円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注4)　1口当たり発行価格405,945円（引受価額391,297円）にて、公募により新投資口を発行しました。
(注5)　1口当たり発行価額391,297円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注6)　1口当たり発行価格432,135円（引受価額417,879円）にて、公募により新投資口を発行しました。
(注7)　1口当たり発行価額417,879円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

⑹【主要な投資主の状況】

（平成23年12月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	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）	中央区晴海1丁目8-11	14,043	14.99
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	9,600	10.25
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	7,541	8.05
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	5,879	6.27
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	4,014	4.28
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
株式会社大光銀行	長岡市大手通1丁目5-6	1,480	1.58
合　計		56,484	60.32

(注1)　比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位を切り捨てて記載しています。
(注2)　上記記載の情報は、平成23年12月31日現在の本投資法人投資主名簿に記載されているものであり、氏名又は名称、住所等はその後変更されている場合があります。
(注3)　三井住友トラスト・ホールディングス株式会社により、平成24年2月6日付で、平成24年1月31日現在、日興アセットマネジメント株式会社（4,553口、4.86%）等3社が本投資法人の投資口5,767口（株券等保有割合6.16%）を保有している旨の大量保有報告書の変更報告書が提出されています。
(注4)　みずほ信託銀行株式会社により、平成24年2月22日付で、平成24年2月15日現在、みずほ投信投資顧問株式会社（5,442口、5.81%）等4社が本投資法人の投資口8,687口（株券等保有割合9.28%）を保有している旨の大量保有報告書の変更報告書が提出されています。

(注5)　三菱商事株式会社により、平成24年3月5日付で、平成24年2月27日現在、三菱商事株式会社（9,600口、10.25％）等2社が本投資法人の投資口10,200口（株券等保有割合10.89％）を保有している旨の大量保有報告書の変更報告書が提出されています。

(注6)　三井住友トラスト・ホールディングス株式会社により、平成24年3月6日付で、平成24年2月29日現在、日興アセットマネジメント株式会社（4,807口、5.13％）等3社が本投資法人の投資口6,768口（株券等保有割合7.23％）を保有している旨の大量保有報告書の変更報告書が提出されています。

(注7)　DIAMアセットマネジメント株式会社により、平成24年3月21日付で、平成24年3月15日現在、本投資法人の投資口5,758口（株券等保有割合4.16％）を保有している旨の大量保有報告書の変更報告書が提出されています。

(注8)　ユービーエス・エイ・ジー（銀行）により、平成24年3月22日付で、平成24年3月15日現在、本投資法人の投資口5,653口（株券等保有割合4.08％）を保有している旨の大量保有報告書の変更報告書が提出されています。

(注9)　三井住友トラスト・ホールディングス株式会社により、平成24年3月22日付で、平成24年3月15日現在、日興アセットマネジメント株式会社（6,531口、4.72％）等4社が本投資法人の投資口10,130口（株券等保有割合7.32％）を保有している旨の大量保有報告書の変更報告書が提出されています。

（参考）所有者別投資主数及び所有者別投資口数は、以下のとおりです。

（平成23年12月31日現在）

	所有者別投資主数（人）	比率（％）	所有者別投資口数（口）	比率（％）
個人その他	4,432	93.74	13,787	14.72
金融機関（特例証券会社を含みます。）	85	1.80	53,177	56.80
その他の法人	125	2.64	13,894	14.84
外国法人・個人	86	1.82	12,774	13.64
合計	4,728	100.00	93,632	100.00

2【投資方針】

⑴【投資方針】

①　基本方針

(イ)　投資対象とする資産

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（以下、総称して「産業用不動産」といいます。）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。

本投資法人は、産業用不動産を、研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、企業間物流、組立・加工、販売物流、リサイクルといった一連の産業活動の拠点となる不動産（以下「インダストリアル不動産」といいます。）及びかかる産業活動を支える基盤となる不動産（以下「インフラ不動産」といいます。）とに分類し、更に、以下のアセットカテゴリーを設けています。

産　業　用　不　動　産		
アセットカテゴリー	定義	具体例
インダストリアル不動産	産業活動の拠点となる不動産	
物流施設	輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設	消費地向け配送センター 輸出入物流施設 製品・原材料保管型物流センター 宅配・路線業者用ハブセンター 温度帯管理型物流センター（冷凍冷蔵チルド倉庫） トランクルーム等
工場・研究開発施設等	研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設	食品加工工場 飲料工場 パルプ・紙加工工場 化学品工場 石油・石炭工場 金属製品工場 一般機械・産業機械工場 輸送用機器工場 電子部品工場 印刷工場 研究開発施設等
インフラ不動産	産業活動を支える基盤となる不動産	
インフラ施設(注)	交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設	鉄道関連施設 空港・港湾関連施設 自動車交通関連施設 データセンター・通信関連施設 エネルギー関連施設 水道関連施設 その他公共施設等

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

②　成長戦略

本投資法人は、当初、産業用不動産のうち既に投資用不動産として認知されている物流施設を中心にポートフォリオを構築し、徐々に工場・研究開発施設等及び民間で保有されているインフラ施設の投資比率を増やし、その後、公的セクターが保有しているインフラ施設も取得し、中長期的にはそれぞれの分野のバランスの取れたポートフォリオを構築することを目指します。

③　物件選定方針

本投資法人は、中長期にわたり、安定した収益を確保できるポートフォリオを構築するため、物件を選定するに際して、主として「継続性」と「汎用性」に着目して評価を行います。ただし、工場・研究開発施設等やインフラ施設は特定の賃借人の利用のために設計・建設されているケースが多いため、継続性の評価を重視して物件選定を行います。

具体的には、以下に記載する評価を行った上で、物件選定を行います。

(イ)　継続性の分析

継続性の分析については、将来的な賃料収入の安定性をはかる基準として、賃借人の信用力、賃料水準及び賃貸借契約の内容等について分析を行います。

工場・研究開発施設等やインフラ施設については、上記に加えて、「賃借人の属する産業分野の継続性」の観点から、賃借人となる企業の属する産業分野について、当該産業分野の特性や競合状況、顧客動向、法規制等将来的な競争力の変化について影響を与えるマクロ的要素について十分なリサーチを行います。次に「賃借人の行う事業の継続性」の観点から、当該企業のその産業分野内での位置付け、事業構成、財務体質、収益性、経営戦略等の分析を行います。更に、投資対象不動産における「賃借人の施設の継続性」の観点から、当該不動産で行われている事業の市場性や競争力、賃借人が複数の事務所にて事業を展開している場合には、当該賃借人の社内における当該施設の位置付け、将来的な統廃合の可能性等についての分析を行うことで、賃借人となる企業が継続して当該不動産を使用する見込みの高さを検討します。

また、上記の評価視点に基づき専門の調査会社から産業調査レポートを取得することや、賃借人に対するヒアリング等を実施することもあります。

(ロ)　汎用性の分析

汎用性については、上記の継続性に関する分析結果を踏まえて、賃借人の中途解約、契約期間満了後の退去等が発生した場合の投資対象不動産の汎用性について分析を行います。

産業用不動産の汎用性の分析については、具体的には以下の手法に基づき行います。

まず「産業用不動産としての立地の汎用性」の観点から、当該立地の周辺における関連インフラの整備状況やどのような産業が集積しているか等を分析し、同業他社の使用可能性、他業種の事業者における代替使用の可能性について分析します。

次に「一般的な立地の汎用性」の観点から、現に供されている用途以外の用途への転換の可能性を分析します。例えば都市近郊に立地し交通立地上の優位性・競争力を備えている物件については、マンションや商業施設等への転換可能性について検討を行います。

上記の2つの汎用性の評価を満たさない案件への投資を行うこともありますが、その際には継続性等について分析を行い、投資判断を行います。

＜継続性と汎用性の分析イメージ＞

	分析の観点
継続性の分析	賃借人の属する産業分野 賃借人の行う事業 賃借人の施設
汎用性の分析	産業用不動産としての立地の汎用性 一般的な立地の汎用性

また、汎用性についての評価視点に基づき、本投資法人は、以下の立地カテゴリーを設け、「一般的な立地の汎用性」が見込める「都市近郊型」と、「産業用不動産としての立地の汎用性」が見込める「工業集積地型」の案件を中心にポートフォリオを構築していきます。

＜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。

(ハ)　権利の態様

投資対象の権利形態については、共有・準共有、区分所有の場合には、他の共有者・準共有者の信用力や共有者間取決めの有無及びその内容、借地の場合には、地主の信用力に特段の問題がないことの確認や借地契約の内容等を勘案し、投資することとします。敷地が国有地等の場合には、使用許可等の条件を勘案のうえ投資を決定します。

また、物件特性を考慮した上で適正と判断した場合、底地のみを取得することもあります。

(ニ)　賃貸借契約の内容

賃貸借期間、中途解約の条件、賃料改定等についての取決め、敷金、保証金の有無について十分に検討を行います。

(ホ)　施設の仕様について

本投資法人は、施設使用者独自の仕様の有無、また、特定の産業に特有の仕様の有無について調査分析します。

(ヘ)　開発物件の取得について

本投資法人は、優良な物件に対して有利な条件で投資を行うことを目的として、開発段階で、フォワード・コミットメントを行い、建物の竣工直後に取得する場合があります。かかる場合には、上記(イ)乃至(ホ)に加え、当該対象不動産に関する賃料水準等の将来見通しを分析・検討すると共に、竣工後に賃借人となる者との間で賃貸借予約契約を締結すること等により、開発に関わるリスクを極力排除します。

以上の分析を相互に関連付け、想定されるそれぞれのシナリオに対応したキャッシュ・フロー予測を行い、対象不動産の投資適格性を判断します。

④　ポートフォリオ構築方針

(イ)　目標ポートフォリオ

本投資法人は、前記「③ 物件選定方針」の記載に基づき、当面の目標として、以下のとおり目標ポートフォリオを設定しています。なお、実際の比率は一時的に当該目標比率から乖離することもあります。

目標ポートフォリオ		
アセットカテゴリー	物流施設及び工場・研究開発施設等 インフラ施設 （鑑定評価額ベース）	50～80% 20～50%
立地カテゴリー	都市近郊型又は工業集積地型 独立立地型 （鑑定評価額ベース）	80%以上 20%以下
賃貸借契約期間	2年未満 2年以上10年未満 10年以上 （賃料収入ベース）	0～20% 20～40% 40～80%
既稼働物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする （鑑定評価額ベース）		

(ロ)　その他の投資態度

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第13条第2項）。

⑤　デュー・デリジェンス基準

本投資法人は、投資対象の投資適格性を判断するため、投資に先立って、投資対象の経済的、物理的、法的な精査（以下「デュー・デリジェンス」といいます。）を原則として以下のデュー・デリジェンス基準の項目に従って行います。特に、工場・研究開発施設等は、一般的に事故等の災害リスクが高いとみられるため、過去の事故歴の有無、現在の物件管理状況等の確認を厳格に行います。

(イ)　デュー・デリジェンス基準

評価事項		調査事項
経済的調査	産業調査	i.　投資対象不動産に関連する産業動向と事業環境分析 ii.　投資対象不動産で行われる事業の概要と物件特性の把握 iii.　賃借人の事業計画における投資対象施設の戦略的重要性 iv.　競合物件と賃借人需要動向 v.　類似物件の収益性と稼働率、中長期の収益性と稼働率の推移及び将来見通し vi.　周辺の都市計画、港湾、空港、道路等のインフラ開発・整備計画の動向 vii.　周辺の産業立地動向 viii.　投資対象不動産周辺の産業育成方針 ix.　投資対象不動産の稼働状況、業界標準との比較
	賃借人評価	i.　賃借人の信用情報 ii.　賃借人の賃料支払状況 iii.　賃借人の業種と業況トレンド iv.　賃借人の業界内でのポジショニング v.　賃借人と顧客企業との取決め内容 vi.　賃借目的と用途、運営内容と体制 vii.　関連法規の遵守状況
	収益性評価	i.　賃借人誘致の競争力 ii.　現行の賃料水準、賃貸借契約の内容及び更新の可能性 iii.　賃料上昇等収益性向上の可能性 iv.　費用水準、支出関連の契約内容及び更新の可能性 v.　適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 vi.　修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 vii.　公租公課
物理的調査	立地特性	i.　用途地域、周辺環境からの物流立地としての適格性 ii.　交通立地上の優位性・競争力の把握 iii.　当該施設立地としての周辺環境の地域将来性 iv.　法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・仕様確認	i.　竣工年月日、主要構造、規模、設計者、施工者等 ii.　業務の効率性確保の視点から見た当該施設の優劣の把握 iii.　業務の効率性確保の視点から見た設備の優劣の把握 iv.　電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況

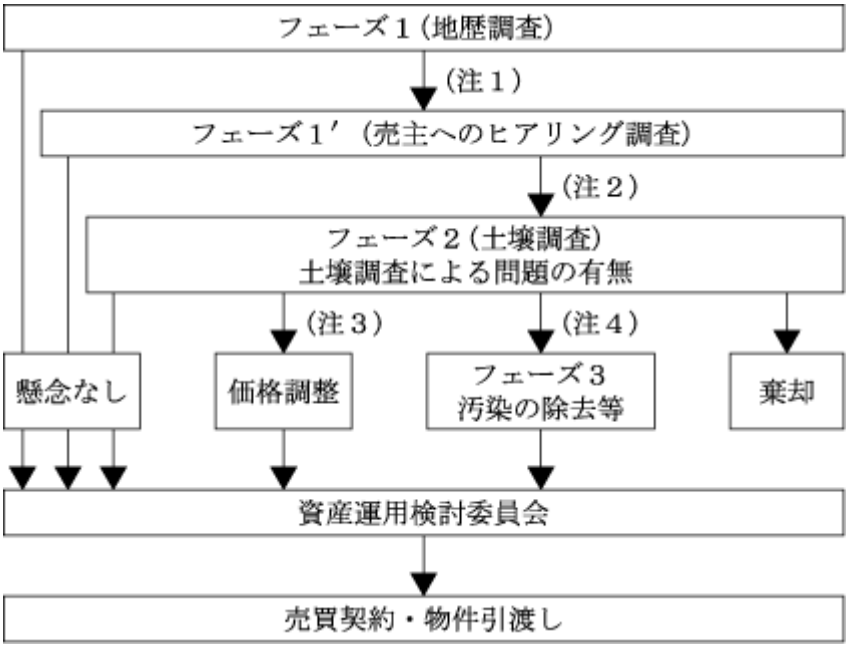
評価事項		調査事項
	建物・管理診断	i.　関係法規（建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ii.　設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 iii.　建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング iv.　施工業者からの保証及びアフターサービスの内容 v.　外構、屋上、外装、内装、設備等の現地調査 vi.　建物状況報告書における将来の修繕費見込み vii.　近隣住民との協定書の有無
	耐震性診断	i.　新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同等の性能を有することの確認 ii.　地震リスク分析を実施して、PML（予想最大損失率）(注)を算出
	安全性確認	i.　賃借人による特殊な危険物等の使用の有無の確認 ii.　賃借人による安全管理の状況等の確認（過去の事故、災害発生の履歴等） iii.　賃借人による保険の付保状況の確認
	土壌・環境調査	i.　アスベスト、フロン、PCB等の有害物質の使用・管理状況 ii.　土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係	売主の権利の確実性を検証します。特に借地物件等本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しないことになる場合は、以下の点を含め検討します。 i.　借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ii.　敷地権登記の有無、専有部分と敷地利用権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 iii.　使用許可等の条件 iv.　敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 v.　担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 vi.　借地権設定者等と締結された契約、特約等の内容 vii.　借地権設定者等に関する法人・個人の別その他の属性 viii.　不動産信託受益権については信託契約の内容 ix.　不動産関連資産に係わる各種契約等の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

(注)　「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率0.21％（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」／「建物再調達価格」（％）を意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ロ)　土壌・環境調査について

本投資法人は、土壌汚染等の環境関連リスクに関し、原則として、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及びその他の環境関連法令に従って適切に処理されているものを投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、本資産運用会社が別途定める「土壌汚染等に関するリスク管理マニュアル」に基づき、調査・対策を以下の「土壌汚染調査・対策フロー」に従って行います。

＜土壌汚染調査・対策フロー＞



(注1)　地歴調査だけでは、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合
（過去に有害物質を使用した工場が存在していた場合等）
(注2)　ヒアリング調査を行っても、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合
(注3)　個別案件の条件を勘案し汚染の除去等を選択しない場合
（汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合等）
(注4)　売主との協議後、技術的・経済的な観点より、汚染の除去等を行うことを決定した場合

また、本投資法人特有の事項として、当該不動産が水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正も含みます。）に規定されている有害物質使用特定施設の場合、本投資法人が保有する期間中に、賃借人等の事業活動により新たに土壌汚染等が発生する可能性が想定されます。それらについても、本投資法人は、後記「⑥ 管理運営方針　(ロ) 管理方針」に基づき、適切な対応を検討するものとします。

(ハ)　耐震性能

投資対象とする建物は、原則として、PML（予想最大損失率）が20%以下の建物とします。ただし、PMLが20%を超える建物であっても、地震保険の付保、補修工事その他の方法によって地震による損失リスクを低減することが可能なものについては、投資対象とします。

(ニ)　その他

本投資法人の投資対象である産業用不動産は、その種類が多岐にわたり、かつ、個別物件毎に様々な特殊事情があるため、上記以外の項目に関して画一的な基準は定めていません。

ただし、上記以外にも、個別具体的な案件に応じて特に注意すべきポイントが存在しうるため、専門家（エンジニアリング調査会社や環境調査会社等）の意見を聴取しながら慎重に検討、調査を行うこととします。

⑥　管理運営方針

(イ)　運営方針

中長期的な運用を前提として、運用資産価値の維持を図ります。

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.　賃借人との関係強化

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、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、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ができるものとします。

d.　賃借人の誘致

本資産運用会社は、各アセットカテゴリーや各賃借人及び業界情報に精通したPM会社等との強固な関係を構築することにより、賃借人の動向やマーケットの賃貸需要・賃料水準等を把握し、リーシング力を強化していきます。

賃借人の誘致に当たっては、本資産運用会社独自のネットワークに加え、三菱商事株式会社等が有する幅広いネットワークを活用しながら、民間企業及び公的セクターの産業用不動産におけるJ-REIT活用のニーズの把握に努めます。また、賃借人の選定に当たっては、本投資法人の投資方針に則って、賃借人の信用力、業界における競争力、地位及び取扱商品等を総合的に勘案して判断することとします。

e.　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、実施します。

(ロ)　管理方針

本投資法人は、原則として、運用資産の運営管理業務をPM会社に委託します。

a.　選定方針

個々の運用資産毎にその特性に応じた複数の候補会社に入札を打診し提案書を受領した上で、各社の経営方針及びその条項、業務推進体制、報酬水準等を総合的に比較検討の上PM会社を選定します。

b.　管理方針

PM会社から、運用資産別の収支状況、稼働状況、賃借人のニーズ、修繕工事計画とその実施状況、新たな土壌汚染の発生の可能性、周辺近隣地域動向等に関して定期的に報告を受け、当該運用資産に係る対応を協議の上実施します。

特に土壌汚染等については、継続的に環境リスクを把握するため以下の手順に則り、適切な対応を行います。

i.　環境に対する賃借人の経営姿勢チェック

ii.　定期的に賃借人にヒアリング等を実施し、新たに土壌汚染等が発生する可能性がある場合には、外部専門会社を交えて協議

iii.　土壌汚染等の状況について、外部専門会社の調査、及び専門会社との協議結果を踏まえ、必要と判断した場合には定期的にモニタリングを実施

また、PM会社の業務推進状況の確認・評価を行い、業務品質・内容の維持・向上、及び業務報酬の適正化を図ります。

(ハ)　付保方針

a.　損害保険

本投資法人は、資産運用において、災害及び事故等による建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するために適切な損害保険（火災保険、賠償責任保険及び利益保険等）の付保を行います。

b.　地震保険

本投資法人は、専門家による地震リスク判断に基づき、地震により生じる建物損害や収益の大幅な減少に関して検討します。PMLが20％を超える建物を投資対象とする場合には、地震保険の付保の要否について、地震発生時に予想される運用資産及びポートフォリオ全体に与える影響と負担すべき保険料の収益に及ぼす影響を比較検討の上決定します。

(ニ)　その他

本投資法人の投資対象である産業用不動産は、その種類が多岐にわたり、かつ、個別資産毎に様々な特殊事情があるため、上記管理運営方針を基本としながらも、賃借人、PM会社、必要に応じてコンサルティング会社等の専門家を交え協議しつつ、個別資産毎にその特性を反映した管理運営を行います。

⑦　売却方針

本投資法人は、運用資産を中長期的に保有することを原則とし、短期的には売却しないことを原則とします。なお、運用資産の売却に当たっては、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地カテゴリー、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオ全体の構成等を考慮の上、総合的に判断します。

⑧　財務方針

(イ)　基本方針

本投資法人は、収益の安定的な確保と運用資産の持続的な成長を目的として、安定的かつ効率的な財務戦略を立案、実行することを基本方針とします。

(ロ)　負債比率

本投資法人は、取得する物件の賃借人の属性、賃貸借契約の内容、立地カテゴリー等を分析することで、アセットカテゴリーに応じたリスク・リターン特性を把握し、総合的にファンド全体における負債比率（ローン・トゥ・バリュー）を判断します。

本投資法人の負債比率は、最大60%を目安としていますが、資産取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

(注)　負債比率とは、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が賃借人から受け入れた敷金・保証金等の占める割合をいいます。

(ハ)　デット・ファイナンス

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます（規約第20条、第21条）。借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ2兆円とし、その合計額が2兆円を超えないものとします（規約第22条）。ただし、借入先は、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限定されます（規約第20条）。

借入れ又は投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第23条）。

本投資法人は、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の機関投資家と交渉の上、比較して決定します。

また、将来の運用資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等の、借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

(ニ)　デリバティブ取引

本投資法人は、為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクを低減するため、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号に定めるデリバティブ取引（以下「デリバティブ取引」といいます。）に係る権利への投資を行うことができます（規約第11条第5項、第13条第1項）。

(ホ)　キャッシュマネジメント方針

本投資法人は、想定される資金需要（資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等）に対応するため、適切と考える金額の現預金を保有します。

また、減価償却費が大きくなり、必要な資本的支出を勘案した上でも手元流動性が高くなった場合には、運用資産取得等への活用も検討します。更に、敷金・保証金の活用についても検討します。

(ヘ)　エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、運用資産の取得、債務の返済（借入金弁済及び投資法人債の償還を含みます。）等を目的として、投資口の発行を行うことができます。この場合には、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮し、財務の健全性を確保することで、安定した投資主価値の成長を目指します。

⑨　開示方針

本投資法人は、投資家に対して投信法、金商法その他の適用法令、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、迅速、正確かつ公平な情報開示を行います。

また、物件取得時には、投資の判断材料となった事項（賃借人の属する業界、関連する法制度、物件の代替性、希少性等）について、個別に開示すべき情報を検討し、詳細かつ積極的に開示していく方針です。

⑩　その他

(イ)　投資主の利益を守るための必要な処置

本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情勢若しくは投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の属性若しくは分布状況に変化が生じ、又はその他の理由により、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします（規約第12条第4項）。

(ロ)　本資産運用会社との商標使用許諾契約について

本投資法人は、ブランド戦略の一環として、本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より、ロゴマークの商標使用許諾を受けており、当該ロゴマークに本投資法人の商号を併記して使用することがあります。

⑵【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

(イ)　本投資法人は、主として以下に掲げる特定資産に投資します（規約第11条第1項）。

a.　以下に掲げる不動産等（以下「不動産等」といいます。）

i.　不動産

ii.　地上権

iii.　不動産の賃借権

iv.　次に掲げるものを信託する信託の受益権（付随する金銭等と合わせて信託する包括信託を含みます。）（受益証券が発行されている場合を含みます。）

(i)　不動産

(ii)　地上権及び不動産の賃借権

b.　以下に掲げる不動産関連資産（以下「不動産関連資産」といいます。）

i.　当事者の一方が相手方の行う不動産等の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等匿名組合出資持分」といいます。）

ii.　資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券（当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産が主として不動産等であるものに限ります。）

iii.　資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（当該特定目的信託の信託財産が主として不動産等であるものに限ります。）

iv.　投信法第2条第7項に定める投資信託の受益証券（当該投資信託の投資信託財産が主として不動産等であるものに限ります。）

v.　投信法第2条第14項に定める投資口（当該投資法人が運用のために保有する資産が主として不動産等であるものに限ります。）

c.　金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として不動産等又は不動産関連資産に対する投資として運用することを目的とするものに限ります。）（受益証券が発行されている場合を含みます。）

d.　金銭債権

e.　外国のキャプティブ再保険会社が発行する優先株式

f.　投信法施行令第3条第1号に掲げる有価証券（以下「有価証券」といいます。）（ただし、前各号に該当するものを除きます。）

(ロ)　本投資法人は、以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます（規約第11条第2項）。

a.　特定事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。）第2条第2項に定めるものをいいます。）を行う選定事業者（同法第2条第5項に定めるものをいいます。）に対する出資の持分（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）

b.　民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第86条第2項に定める動産のうち、設備、備品その他構造上若しくは利用上不動産に付加されたもの、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随して取得するもの

c.　地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に定める算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

(ハ)　本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができます（規約第11条第3項）。

a.　預金

b.　コール・ローン

c.　国債

d.　地方債

e.　コマーシャル・ペーパー

f.　譲渡性預金証書

g.　上記a.乃至f.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）

h.　投信法第2条第4項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券

i.　合同運用指定金銭信託の受益権

j.　貸付信託法（平成18年法律第109号。その後の改正を含みます。）第2条に定める貸付信託の受益証券

(ニ)　本投資法人は、不動産等又は不動産関連資産の投資に関連して、不動産の賃貸に伴い預託を受けた敷金、保証金その他の担保金に相当する現金又は現金同等物等（当該預託金額を限度とします。）及び特定の不動産に付随する商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第1項に規定する商標権、同法第30条第1項に規定する専用使用権、同法第31条第1項に規定する通常使用権、温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）、会社法に定める合同会社の社員たる地位その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるものを取得することができます（規約第11条第4項）。

(ホ)　本投資法人は、デリバティブ取引を行うことができます（規約第11条第5項）。

(ヘ)　本投資法人は、前(イ)乃至(ホ)に定める資産の外、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するものであって東京証券取引所の有価証券上場規程上適当と認められるものについては、これを取得することができます（規約第11条第6項）。

(ト)　金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本条を適用します（規約第11条第7項）。

②　投資基準及び投資割合

投資基準及び投資割合については、前記「(1) 投資方針　④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

⑶【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

①　投資主に分配する金銭の総額の計算方法

(イ)　投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額とします（規約第25条第1項第1号）。

(ロ)　本投資法人は、原則として租税特別措置法第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額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えて分配するものとします（規約第25条第1項第2号）。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、法令等（投信協会の規則を含みます。）に定める範囲内で利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除されます（規約第25条第2項）。

③　金銭の分配の支払方法

本投資法人は、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算期から3か月以内に、必要な税金を控除した後に行われます（規約第26条）。

④　金銭の分配の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息は付さないものとします（規約第27条）。

⑤　投信協会の規則

本投資法人は、上記の他、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします（規約第28条）。

⑷【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ)　前記「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ホ)」に掲げるデリバティブ取引に関する権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第13条第1項）。

(ロ)　本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第13条第2項）。

(ハ)　本投資法人は、本投資法人の有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第13条第3項）。

(ハ)　組入資産の貸付に係る制限

a.　本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸するものとします（規約第15条第1項）。

b.　本投資法人は、「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　(ニ)」に基づき収受した敷金、保証金又はこれらに類する金銭を規約第10条乃至第14条に従い運用します（規約第15条第2項）。

c.　本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第15条第3項）。

②　その他の投資制限

(イ)　有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ)　借入れ

借入金の限度額は2兆円とし、投資法人債との合計額が2兆円を超えないものとします（規約第22条）。借入先は、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限定されます（規約第20条）。

(ハ)　集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の立地カテゴリーによる投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針　④ ポートフォリオ構築方針　(イ) 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(ニ)　他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

⑴　リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した個別の不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測によるものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①　投資証券の商品性に関するリスク
- (イ)　本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ)　投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ)　金銭の分配に関するリスク
- (ニ)　収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ)　新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

②　本投資法人の運用方針に関するリスク
- (イ)　投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク
- (ロ)　公的セクターに対する投資が予定通り進捗しないリスク
- (ハ)　少数の賃借人に依存していることによるリスク
- (ニ)　運用資産の立地の地域的な偏在及び種類的な偏在に関するリスク
- (ホ)　本投資法人の成長戦略に関するリスク
- (ヘ)　不動産を取得又は処分できないリスク
- (ト)　新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (チ)　敷金及び保証金に関するリスク

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- (イ)　三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ)　本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ)　本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ)　インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ホ)　本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヘ)　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

④　不動産及び信託受益権に関するリスク

(イ)　不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ)　賃貸借契約に関するリスク

(ハ)　災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ)　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ホ)　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ヘ)　法令の制定・変更に関するリスク

(ト)　売主の倒産等の影響を受けるリスク

(チ)　転貸に関するリスク

(リ)　マスターリース契約に関するリスク

(ヌ)　賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク

(ル)　共有物件に関するリスク

(ヲ)　区分所有建物に関するリスク

(ワ)　底地物件に関するリスク

(カ)　借地物件に関するリスク

(ヨ)　借家物件に関するリスク

(タ)　使用許可を取得した敷地上に所在する物件に関するリスク

(レ)　開発物件に関するリスク

(ソ)　埋立地に関するリスク

(ツ)　有害物質に関するリスク

(ネ)　不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

(ナ)　フォワード・コミットメント等に係るリスク

(ラ)　減損会計の適用に関するリスク

⑤　税制に関するリスク

(イ)　導管性要件に関するリスク

(ロ)　税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

(ハ)　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

(ニ)　一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他

(イ)　取得予定資産の組入れに関するリスク

(ロ)　専門家の意見への依拠に関するリスク

(ハ)　会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

(ニ)　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

①　投資証券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換金する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、本投資証券に対する需給状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ロ）投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク　(ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去する賃借人への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（ホ）新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、1口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。更に、当該新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

②　本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク

本投資法人は、インダストリアル不動産及びインフラ不動産からなる産業用不動産を投資対象としており、この投資対象の特性による特有のリスクを有しています。

a.　産業用不動産全体に対する需要が減少するリスク

産業用不動産は、歴史的に工場・研究所の立地件数や設備投資額等について、景気動向の影響を受けています。したがって、今後の我が国の景気動向、為替動向、人口推移、国際競争力、生産活動の海外移転等の進捗状況等の如何によっては、本投資法人が投資対象とする産業用不動産に対する全般的需要が減少し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

b.　特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

産業用不動産全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の我が国の産業構造、交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化等により、特定の種類の産業用不動産に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、産業用不動産には、ガスターミナル、発電所その他の天然資源等の需給変動により当該施設に対する需要が減少し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。

c.　個別の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

産業用不動産全体又は特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少しない場合でも、個別の産業用不動産に対する需要が減少する可能性もあります。例えば、ある産業用不動産の周辺地域の宅地化・市街地化、周辺のインフラの利便性の低下、将来の生産活動、物流及び交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化による特定の産業用不動産の用途適合性の低下、喪失等を理由として当該不動産の産業用不動産としての価値が損なわれ、その結果、当該産業用不動産に対する賃借需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

d.　用途が限定されていること及び単一賃借人、少数賃借人物件であることによるリスク

産業用不動産は、インダストリアル不動産、インフラ不動産いずれについても、特定の又は特殊な用途に適合するように建設され、用途の変更が困難である場合が多く、多くの場合、物件の特性から賃借人となりうる者が限定されることになります。したがって、既存の賃借人が退去した場合、オフィス、住居、商業施設などに比べ、代替賃借人となりうる者が限定され、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化する可能性があります。

また、本投資法人の運用資産は、産業用不動産としての特性から、全て、単一の賃借人又は少数の賃借人が物件全体を賃借する形態となっており、今後の取得資産についても同様の場合が多いと考えられます。

したがって、これらの賃借人が退去した場合、賃貸スペースの広さ等から、代替賃借人となりうる者が限定され、代替賃借人が入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。

これらの結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替賃借人確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

e.　環境関連法による規制及び環境関連法規制の変更に関するリスク

産業用不動産においては、立地の特性及び施設の用途から、土壌汚染や地下水汚染又は有害物質使用等の問題が生じる可能性が比較的高く、土壌汚染対策法等様々な環境関連法規制の対象となっており、問題が生じた場合は賃借人等の本投資法人以外の者の行為による場合であっても本投資法人が責任を負担することになる可能性があります。また、環境関連法規制が強化された場合には、かかる規制を遵守するために、本投資法人が多大なコストを負担することになる可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

f.　産業用不動産に関する法規制等に伴うリスク

産業用不動産は、環境関連法規制に加え、用途に応じた多くのかつ厳格な安全規制などの様々な法規制の対象となっています。これらの規制については今後強化される可能性が高く、このような規制強化により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性もあります。また、産業用不動産に関する用途規制、地域規制等の変更・強化により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

g.　産業用不動産固有の事故等に関するリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産においては、工場操業、危険物の運送その他の本質的に危険性のある活動が行われる場合があり、万が一、運用資産において、火災、爆発その他の事故（以下「事故等」と総称します。）が発生した場合、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

また、インフラ不動産の場合公衆が多数利用する場合も想定され、事故等が発生し第三者に損害を与えた場合、本投資法人に故意又は過失がない場合であっても、本投資法人も民法上の土地工作物責任等の理論により、責任を負担する可能性があり、その結果、本投資法人に損害が生じる可能性があります（詳しくは、後記「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク　(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク」をご参照下さい。）。

更に、本投資法人の運用資産において事故等が発生した場合、本投資法人が法的責任を負担しない場合又は損害が損害保険等によって填補され実害が生じない場合等であっても、事故等が生じたことから資産を保有する本投資法人に対する社会からの評価（いわゆるレピュテーション）が低下し、その結果、投資主が損失を被る可能性もあります。

h.　産業用不動産に設置された設備等に関するリスク

産業用不動産には、その用途のために様々な特別な設備等が設置されることがあり、その価格は高額になる場合もあります。当該設備等の設置、補修等が賃借人の費用と責任により行われる場合であっても、当該賃借人が当該不動産から退去する場合には、当該不動産の効用を維持するために当該設備等を本投資法人が買い取らざるを得なくなる場合も想定されます。仮に無償譲渡を受けた場合であっても、この場合、本投資法人に当該設備等の補修等のための費用が発生する可能性もあります。これらにより、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 公的セクターに対する投資が予定通り進捗しないリスク

本投資法人は、現在公的セクターが保有している産業用不動産についても、将来本投資法人のような民間セクターによる取得・保有ニーズが増加するものと考え、このような公的セクターが現在保有している産業用不動産への投資を検討していくこととしています。

しかし、公的セクターが保有している産業用不動産の取得に当たっては、法規制の改正その他の規制緩和、政府、地方公共団体その他の諸機関との調整を必要とする場合があり、このような場合において、かかる規制緩和、調整が本投資法人の想定通り進捗するとは限りません。

したがって、本投資法人の投資方針にもかかわらず、これらの産業用不動産を予定通り取得できないリスクがあります。

また、公的セクターが保有している産業用不動産を取得できたとしても、政府、地方公共団体その他の諸機関によって、賃料等が規制される可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

更に、公的セクター以外が保有している場合であっても、産業用不動産固有の法的、経済的、事実上の制約により、本投資法人の投資方針にもかかわらず、これらの産業用不動産を予定通り取得できないリスクがあります。

(ハ)少数の賃借人に依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産のうち相当部分は、少数の賃借人へ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかる賃借人に大きく依存しています。したがって、これらの賃借人の営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ニ)運用資産の立地の地域的な偏在及び種類的な偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産及び信託受益権の取得価格の総額に占める東京圏所在の物件の割合は、本書の日付現在約81.1%となっており、東京圏における産業構造の変化、経済情勢の悪化、地震その他の災害などの理由により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

また、今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地にその他の地域的な偏在が生じたり、特定の種類の不動産の割合が高くなる可能性もあります。地域的な偏在が生じた場合には、上記同様、当該地域に特有の事由により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、特定の種類に利用される不動産の割合が高くなった場合には、当該特定の種類に特有の事由により（詳しくは、前記「(イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク　b. 特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク」をご参照下さい。）、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ)本投資法人の成長戦略に関するリスク

本投資法人は、保有資産の拡大に当たって、本資産運用会社による積極的な提案型の物件取得活動を行っていますが、かかる活動が成果を上げるとは限りません。また、本投資法人は、稼働率の低い物件や未竣工の物件の場合にはフォワードコミットメントにより物件を取得する仕組みを三菱商事株式会社その他の適切と考えるパートナーと構築すべく取り組んでいますが、本投資法人が希望する場合にかかる仕組みが構築できない可能性もあります。

更に、本投資法人は、三菱商事株式会社等との協働による物件の取得を、外部成長戦略の一つとしていますが、三菱商事株式会社等との間でかかる協働関係を規律する契約は存在しません。

したがって、本投資法人は、三菱商事株式会社等から本投資法人が適切であると判断する物件を必ずしも希望通り取得できるとは限りません。

また、本投資法人は、運用資産について、施設拡張工事・改築等を実施することを内部成長戦略の一つとしていますが、法規制上の制限その他の理由により、必ずしも本投資法人の希望する工事・改築等が行えるとは限りません。

（ヘ）不動産を取得又は処分できないリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産のうちインダストリアル不動産については、一般的に、オフィス、住宅、商業施設といった他の種類の不動産に比べて取得機会が少なく、また、インフラ不動産については、未だその流通市場が形成されているとはいえません。他方、不動産投資信託その他の不動産ファンド及びその他の投資家等による不動産に対する投資は一般的に活発化する傾向にあり、産業用不動産への需要も拡大する可能性があります。したがって、本投資法人は、必ずしも、希望する不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。

（ト）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約にかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（チ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。ただし、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク

三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数のそれぞれ51％及び49％を保有し、また、本資産運用会社の役員中数名が三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの子会社等の出身です。したがって、三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーは、それぞれ本投資法人が三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、本投資法人は、三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合もあります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反行為を行わない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。特に、本投資法人のために資産の運用を行う本資産運用会社において、その利害関係者のために本投資法人の利益を害する取引が行われるリスクがあり、本資産運用会社では、かかるリスクに適切に対処するための社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定めています（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはおらず、本投資法人の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は、本投資法人のほか、日本リテールファンド投資法人からも資産の運用を受託しています。本資産運用会社は、それぞれの資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）、本投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部と日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部を独立させていますが、かかるチェックリストが想定通り機能しない場合もあり得ます。また、ミドル・オフィス部門及びバック・オフィス部門においてはかかる区別はなされていません。また、本資産運用会社のインダストリアル本部のみならずリテール本部において不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社に対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下する可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託しており、その運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しています。したがって、本資産運用会社の人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券は上場株券等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

④　不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産関連資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合とほぼ同様の経済的状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(ネ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる予定ですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合により高いと考えられるところ、本投資法人の保有資産の前所有者又は前信託受益者は、IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）、IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）、IIF羽田空港メインテナンスセンター、IIF横浜都筑テクノロジーセンター、IIF名古屋ロジスティクスセンター、IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ、IIF座間ITソリューションセンター及びIIF品川データセンターを除きいずれも特別目的会社です。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主が損失を被る可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a.　賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。これらの理由等により賃借人が退去した場合、本投資法人は新たな賃借人を誘致するよう努めますが、新たな賃借人の獲得競争が激しく、新たな賃借人を早期に誘致できない場合には、当該不動産が空室となり又は稼働率が低下し、賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

b.　賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主が損失を被る可能性があります。

c.　賃料改定に係るリスク

不動産賃貸借契約においては、契約期間が長期間であっても、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しが行われます。

したがって、このような見直しが行われた場合には、本投資法人が締結する賃貸借契約が長期のものであっても、本書に記載の賃料が維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d.　賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

e.　優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

本投資法人が現在保有する物件の一部においてもかかる合意が存在しますが、かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、毀損又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、毀損又は劣化した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等に損害を与えた場合に、本投資法人に損害賠償義務が発生する可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上の土地工作物責任等の理論により、無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要し、修繕のために一定期間建物を不稼働とすることを余儀なくされる場合には賃料収入が減少する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（チ）転貸に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居する賃借人を自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）マスターリース契約に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ）賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク

不動産の賃貸借においては、日常の管理等が賃借人等に委託されている場合が多く、そうでない場合であっても、賃借人等による不動産の利用状況等により、当該不動産の資産価値、ひいては本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ル）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との共有物件である場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

上記の分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者が倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、賃借人からの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各賃借人に対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

（ヲ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び規約（規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。規約の設定、変更及び廃止は、集会において区分所有者及び議決権（規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の決議が、また、建替え決議をする場合には集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議が必要とされる等（区分所有法第31条、第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をする場合があることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

（ワ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（カ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払、その他による解除、その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（ただし、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権とその借地上に存在する建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

（ヨ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、賃借人へ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(カ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者と賃借人の間の転貸借契約も終了するとされているため、賃借人から、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（タ）使用許可を取得した敷地上に所在する物件に関するリスク

本投資法人は、国等から、敷地について使用許可を取得した上で、当該敷地上の建物を取得することがあります。かかる使用許可を受けてする敷地の使用については、借地借家法の適用はありません（国有財産法（昭和23年法律第73号。その後の改正を含みます。）（以下「国有財産法」といいます。）第18条第8項）。使用許可の期間が終了した後、使用許可が更新される保証はなく、使用許可には、一定の場合には一方的に使用許可の取消しができるなどの本投資法人に不利益となる条件が付される可能性もあります。このように、使用許可を取得した敷地上に所在する物件については、通常の借地物件とは異なった固有のリスクが存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。なお、本投資法人の保有する資産のうち、IIF羽田空港メインテナンスセンターは、国からこのような使用許可を取得した敷地上に所在する物件です。

（レ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、新たな建物を建築する目的で更地を購入したり、不動産の開発を行う特別目的会社に出資を行う可能性もあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通り物件の引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ）埋立地に関するリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産は埋立地に立地することがありますが、埋立地には、埋立に使用した土壌に含まれることのある汚染物質に関するリスク、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受けやすいリスク、建物が沈下するリスク、液状化リスク等の特有のリスクがあります。これらの理由により当該不動産が損害を被った場合、当該不動産の価値が下落し、投資主が損失を被る可能性があります。

（ツ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、近隣の施設や賃借人の活動によりかかる有害物質で当該土地が汚染される可能性があり、これらの場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

特に、本投資法人が投資対象とする産業用不動産の場合、立地が工場跡地、工業地域内等の土壌汚染が懸念される地域であったり、当該産業用不動産において土壌汚染を惹起する可能性のある活動が行われていることもあり、上記リスクは他の資産を取得する場合に比して相対的に高いものとなることがあります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

（ネ）不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的に同じリスクを負担することになります。

信託契約においては信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は原則として私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主が損害を被る可能性があります。

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続を利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務づけられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。IIF東雲ロジスティクスセンターは、このような信託受益権を準共有している物件であり、受益者間協定書において、受益者としての意思形成には、原則として、準共有者全員の合意が必要である旨、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分ができない旨や優先的購入に関する定めなどが設けられています（後記「5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　(ハ) 個別資産の概要　L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター」をご参照下さい。）。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

（ナ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ラ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益や分配金の支払能力に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人にかかる課税の特例規定」により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めていますが、今後、下記に記載する要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い　② 投資法人の税務　(イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

a.　会計処理と税務処理との取扱いの差異によるリスク

導管性要件のひとつに配当等の額が配当可能利益の額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であることという要件（以下「支払配当要件」といいます。）があります。この配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されますが、会計処理と税務上の取扱いの差異により生ずる法人税等の額によっては、当該配当可能利益の額の90％超の配当（又は配当可能額の90％超の金銭分配）ができず、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

b.　借入れにかかる導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合若しくは本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、又はこの要件の下における借入金の税法上の定義が明確ではないため、賃借人等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、この要件を満たせなくなる可能性があります。

c.　投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

導管性要件として、事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこととする要件、及び事業年度の終了時において発行済投資口が50人以上の者によって所有されていることとする要件があります。本投資法人の投資口は東京証券取引所に上場されており、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果としてこれらの要件が満たされなくなる可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資制限において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を100分の75以上とすること（規約第13条第2項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥　その他

（イ）取得予定資産の組入れに関するリスク

本投資法人は、募集に係る払込期日後等、資産の取得を予定しています。

しかし、取得予定資産のうち、本書の日付現在売主との間で売買契約を締結していない物件について、本書の日付以後、売買契約を締結することができない場合や、売買契約が締結されているときでも売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得できない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力又は早期に取得予定資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間にこれらの物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できずかつかかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の保有及び取得予定資産の取得のみを目的としておらず、今後、新たな資産を取得し又は保有資産の一部を売却することがあります。

（ロ）専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建築物環境調査報告書、土壌環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、取得予定資産に関して特に問題点が指摘されているようなものはないとの調査結果を得ていますが、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物状況調査報告書の作成者並びに確認検査機関からは特に問題点が指摘されているようなものはないとの調査結果が記載された報告書を得ていますが、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。

また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ハ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することとなりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(2)　投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう期初において半年間の予定を作成して日程を確保の上、毎月2回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、原則2年に1回外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

一方、本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、インダストリアル本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、リスク管理責任者（代表取締役副社長）の下で、コンプライアンス管理室が、他の各本部・室（以下、本(2)において「各本部」といいます。）から独立した立場で、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の企画・立案を行うと共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、社長、副社長、本部長、副本部長、部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員として構成されるコンプライアンス管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びコンプライアンス管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。なお、各委員会の概要については、前記「1　投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

また、内部監査室は、会社及び各本部におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書に関する改善策は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項等とあわせ、コンプライアンス管理委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス管理委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス管理委員会でモニタリングされ、更に取締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、本資産運用会社の副社長が兼任しており、監査員として内部監査規程で認められた外部業者を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各本部内におけるコンプライアンス担当者により、各本部内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な自己点検制度の確立を図っています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（後記「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。

4【手数料等及び税金】

⑴【申込手数料】

該当事項はありません。

⑵【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7条）、該当事項はありません。

⑶【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第30条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準、支払方法及び支払の時期は、以下のとおりとなります。

(イ) 各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に各執行役員の指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、月額50万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に各監督役員の指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、法令の限度において、免除することができるものとしています（規約第48条）。

② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第29条）

資産運用会社に支払う資産運用報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりとし、本投資法人は、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により、当該資産運用報酬を支払うものとします。

(イ) 資産運用報酬の計算方法

a. 各計算期間毎の資産運用報酬

本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下、「計算期間I」といいます。）及び当該末日の翌日から決算期までの期間（以下、「計算期間II」といい、「計算期間I」とあわせて「計算期間」といいます。）毎に下記に定める資産合計額に年率100分の1を上限として別途合意する料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算します。）を各計算期間毎の資産運用報酬とします。

（計算期間Iにおける資産合計額）

このとき、資産合計額は、本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。以下、本a.において「貸借対照表」といいます。）に記載された資産合計額に、当該決算期の翌日から計算期間Iの末日までの期間に本投資法人が規約第11条第1項、第2項、第4項及び第6項所定の資産（以下、本a.において「主要投資対象資産」といいます。）を取得又は処分したときは、当該期間中に取得した主要対象資産の取得価格の合計(X)と同期間中に処分した主要投資対象資産の直近の貸借対照表価格の合計(Y)との大小により、以下に定める金額を加減して算出した額とします。

XがYより大きいか等価の場合、XとYとの差額を加えます。

XがYより小さい場合、処分した主要投資対象資産の売却価格の合計（Z）とYとの差額を加えます（差額が負の値の場合はその絶対値を減じます。）。

（計算期間IIにおける資産合計額）

このとき、資産合計額は、計算期間IIの末日を基準とした決算期の貸借対照表に記載された合計資産額とします。

b.　資産取得に係る報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額に100分の2を上限として別途合意する料率を乗じて計算した額を資産取得に係る報酬とします。

c.　資産処分に係る報酬

本投資法人は、本投資法人がその保有する不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を処分したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の処分価額に1000分の15を上限として別途合意する料率を乗じて計算した額を資産処分に係る報酬とします。

(ロ)　資産運用報酬の支払時期

a.　各計算期間毎の資産運用報酬

各計算期間の翌々月の末日までに資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

b.　資産取得に係る報酬

当該不動産又は当該主として不動産を裏付けとする特定資産を取得した日の属する月の翌月末までに資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払うものとします。

c.　資産処分に係る報酬

当該不動産又は当該主として不動産を裏付けとする特定資産を処分した日の属する月の翌月末までに資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払うものとします。

③　資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

(イ)　資産保管会社の報酬

a.　本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、以下の計算式に基づき計算された額を上限とする業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、別途定める役割分担表に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上決定するものとします。

b.　手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

計算期末月（6月、12月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.03％÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.03％÷12

c.　なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

d.　上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

e.　資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、前記a.乃至d.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ロ)　一般事務受託者の報酬

a.　本投資法人は委託業務の対価として一般事務受託者に対し、以下の計算式に基づき計算された額を上限とする業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、別途定める役割分担表に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と一般事務受託者が協議の上決定するものとします。

b.　手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

計算期末月（6月、12月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.09％÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.09％÷12

c.　なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

d.　上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

e.　一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、前記a.乃至d.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ハ)　投資主名簿等管理人の報酬

a.　本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、以下の手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上決定するものとします。

b.　投資主名簿等管理人は、上記a.の手数料を毎月計算して翌月20日までに請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜手数料明細表＞

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 分配利益明細簿その他の契約に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、１回の最低額を350,000円とします。 ２．振込指定分　１投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証１枚につき500円 ２．月末現在未払投資主１名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
諸通知封入発送料	１．封入発送料 (1) 封書 ① 定型サイズの場合 封入物２種まで１通につき25円 １種増すごとに 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入１通につき15円加算 ② 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物２種まで１通につき45円 １種類増すごとに15円加算 (2) はがき　１通につき15円 ただし、１回の発送につき最低額を50,000円とします。 ２．書留適用分　１通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定　１通につき200円 ４．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合１件につき25円加算 ５．ラベル貼付料　１通につき 5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物１通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	１．議決権行使書（委任状）作成料　作成１枚につき18円 ２．議決権行使書（委任状）集計料　集計１枚につき50円 ただし、１回の集計につき最低額を100,000円とします。 ３．投資主提案による競合議案がある場合　1通につき50円加算 ４．不統一行使分　1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき 1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき 800円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	１．総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主１名１件につき100円 ２．個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理１件につき250円 ３．情報提供請求データ受理料 情報提供請求１件につき250円	総投資主通知にかかるデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえ、その都度手数料を定めます。

(ニ)　特別口座管理人の報酬

本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と特別口座管理人が協議の上決定するものとします。

経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記により難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理人が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記により難い事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。

口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

<口座管理事務手数料明細表>

項　目	料　率	対　象　事　務
特別口座管理料	１．特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とします。 ２．各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません。 (1)　総投資主報告料　報告1件につき150円 (2)　個別投資主通知申出受理料　受理1件につき250円 (3)　情報提供請求受理料　受理1件につき250円 (4)　諸届受理料　受理1件につき250円 (5)　分配金振込指定取次料　取次1件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
調査・証明料	１．発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき　1,600円 ２．発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき　800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の異動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求１件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めます。

④　投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

委託事務のうち、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）の元利金支払に関する事務に係る報酬は、以下に定める金額とし、元利金の支払期日の前銀行営業日に支払います。

１．元金支払手数料

支払元金金額の10,000分の0.075

２．利金支払手数料

支払利金金額の10,000分の0.075

委託事務のうち、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）の発行に関する事務及び期中における事務に係る報酬として、基準額である1,600万円に投資法人債の発行金額100円あたり7銭及び償還期限1年あたり20万円を加えた金額を上限として、投資法人債に関する一般事務受託者に対して、発行日に支払いました。

⑤　会計監査人報酬（規約第31条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に3,000万円を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1か月以内に会計監査人の指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします。

⑥　納税事務に関する一般事務受託者の報酬

法人税確定申告書、法人都民税及び法人事業税の確定申告書並びに消費税確定申告書の作成業務の報酬は、決算期毎に1,000万円を上限として本投資法人と納税事務に関する一般事務受託者の協議により別途定める金額を、申告書提出後に発行される請求書の受領日から1か月以内に、納税事務に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込の方法により支払うものとします。

⑦　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　インダストリアル本部

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

電話番号　03-5293-7091

⑷【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします（規約第32条）。

①運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金

②投資口の発行に関する費用

③有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

④目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

⑤財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑥本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑦本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑧投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

⑨執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑩運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

⑪借入金及び投資法人債に係る利息

⑫本投資法人の運営に要する費用

⑬その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

⑸【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の3%以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

i. 平成25年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）の源泉徴収税率が適用されます（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

ii. 金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。

iii. 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）です（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて課されます。）。

iv. 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。）。

v. 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から10年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i. みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価 (注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）(注3)を行います。

(注1)譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※
※純資産減少割合は、本投資法人から通知します。
(注2)譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
(注3)調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

c.　投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として原則20％（所得税15％、住民税5％）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1％に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

i.　申告分離課税の上記20％の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10％（所得税7％、住民税3％）となります（平成25年1月1日以後の譲渡等については復興特別所得税が併せて課されます。）。

ii.　上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

iii.　上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。

iv.　特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10％（所得税7％、住民税3％）、平成26年1月1日以後の譲渡等については20％（所得税15％、住民税5％）となります（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

v.　上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

vi.　平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から10年内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(ロ)　法人投資主の税務

a.　利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1％に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、所得税については、平成25年12月31日までは7％、平成26年1月1日以後は15％の源泉徴収税率が適用されます（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。）。

b.　利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i.　みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii.　みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

c.　投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

②　投資法人の税務

(イ)　利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

a.　配当等の額が配当可能利益の額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること

b.　他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと

c.　機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと

d.　事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと

e.　投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

f.　事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(ロ)　不動産流通税の軽減措置

a.　登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2％の税率により課されますが、土地に対しては平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3％、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5％とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記ｂ．において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.1％、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3％に軽減されます。

b.　不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年3月31日までは3%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成25年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます（倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています。）。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

（平成23年12月31日現在）

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	保有総額（百万円）(注2)	対資産総額比（%）(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	5,697	5.1
			大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	1,102	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	41,118	36.4
			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	40,710	36.0
			大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	1,257	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	17,705	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				107,591	95.3
預金・その他の資産				5,355	4.7
資産総額(注4)				112,947	100.0
負債総額(注4)				69,547	61.6
純資産総額				43,400	38.4

(注1)　立地カテゴリーについては、前記「2 投資方針　(1) 投資方針　③ 物件選定方針　(ロ) 汎用性の分析　＜立地カテゴリー＞」をご参照下さい。

(注2)　保有総額は、平成23年12月31日現在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）によっています。

(注3)　小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)　資産総額及び負債総額は、帳簿価額を使用しています。

⑵【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人保有資産のうちIIF習志野ロジスティクスセンター（底地）、IIF厚木ロジスティクスセンターII 、IIF名古屋ロジスティクスセンター、IIF横浜都筑テクノロジーセンター及びIIF羽田空港メインテナンスセンターは、不動産ですが、便宜上後記「③その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

(イ)　保有資産の概要

平成23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。

アセットカテゴリー	物件番号(注1)	物件名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格（百万円）(注3)	期末算定価額（百万円）(注4)	帳簿価額（百万円）(注5)	投資比率（%）(注6)
物流施設	L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	13,700	14,600	13,494	12.5
	L-4	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	6,500	6,840	6,071	5.6
	L-5	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	5,300	5,800	5,325	4.9
	L-6	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	2,100	2,170	1,858	1.7
	L-7	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号	不動産信託受益権	2,000	2,280	1,995	1.9
	L-8	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	1,300	1,470	1,257	1.2
	L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	千葉県習志野市茜浜三丁目6番4号	不動産(注7)	1,190	2,010	1,223	1.1
	L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII（底地）	千葉県習志野市茜浜三丁目34番1	不動産信託受益権(注8)	3,350	3,890	3,435	3.2
	L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターII	神奈川県厚木市船子602番9	不動産	3,100	3,250	3,284	3.1
	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川向町字南耕地747番地 他	不動産信託受益権	2,350	2,670	2,433	2.3
	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吉野町一丁目398番3他	不動産信託受益権	1,490	1,720	1,542	1.4
	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柳田町二丁目27番地 他	不動産	1,050	1,130	1,102	1.0
	物流施設小計		―――	―――	43,430	47,830	43,024	40.0
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）	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町字内久祢344番1他	不動産信託受益権(注8)	4,500	4,760	4,553	4.2
	F-2	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	1,100	1,250	1,189	1.1
	工場・研究開発施設等小計		―――	―――	5,600	6,010	5,742	5.3
インフラ施設	I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号	不動産信託受益権	18,100	14,300	17,705	16.5
	I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号	不動産	41,110	39,500	41,118	38.2
	インフラ施設小計		―――	―――	59,210	53,800	58,823	54.7
ポートフォリオ合計			―――	―――	108,240	107,640	107,591	100.0

(注1)　「物件番号」は、本投資法人が保有する資産をＬ（物流施設）、Ｆ（工場・研究開発施設等）及びＩ（インフラ施設）の3つに分類し、番号を付したものです。

(注2)　「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3)　「取得価格」は、売買契約書に記載された売買代金を記載しています。ただし、IIF羽田空港メインテナンスセンターについては、売買契約書上には税込みの金額が記載されていますが、税抜きの金額を記載しています。

(注4)　「期末算定価額」は、平成23年12月31日を価格時点とする本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く一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社による価格意見書又は調査報告書に基づいています。

(注5)　平成23年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。

(注6)　平成23年12月31日時点の帳簿価額に基づき、物件全体に対する比率を記載しています。

(注7)　事業用定期借地権付土地です。

(注8)　事業用定期借地権付土地を信託財産とする信託受益権です。

(ロ)　ポートフォリオ一覧

本書の日付現在、本投資法人が保有する不動産及び信託受益権に係る不動産に関する概要は、以下のとおりです。

アセットカテゴリー	物件番号	物件名称	所在地	建築時期(注1)	賃借人数(注2)	年間賃料(消費税別)(百万円)(注3)	敷金・保証金(百万円)(注4)	土地面積(㎡)	総賃貸可能面積(㎡)(注5)	総賃貸面積(㎡)(注6)	稼働率(%)(注7)
物流施設	L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター(注8)	東京都江東区	平成18年2月8日	1	795	1,458	16,050.16	27,493.29	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	2	445	222	26,551.63	38,828.10	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	1	338	354	15,615.00	5,741.75	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	1	150	12(注9)	5,648.48	10,959.68	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	1	151	38	8,581.86	10,113.50	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	120	90	9,997.84	10,608.00	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(注2)	－(注10)	－(注10)	19,834. 00	19,834.71(土地)	19,834.71(土地)	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	－	1	232	116	58,070.00	58,070.00(土地)	58,070.00(土地)	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	1	－(注10)	－(注10)	11,599.65	20,661.13	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	1	－(注10)	－(注10)	5,088.48	9,464.03	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	134	33	4,545.49	8,995.00	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	平成2年4月11日	1	97	48	8,321.51	8,721.01	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	－	1	276	276	31,442.47	31,442.47(土地)	31,442.47(土地)	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	115	92	3,478.69	4,655.48	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	1	646	2,494	6,002.21(注11)	11,189.36	10,909.23	97.5
	I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	平成5年6月30日	1	1,849	973	－	81,995.81	81,995.81	100.0
ポートフォリオ合計					17	5,880	6,163	230,827.47	358,773.32	358,493.19	99.9

(注1)　「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
(注2)　「賃借人数」は、各信託不動産及び不動産に係る賃借人の数を記載しており、ポートフォリオ合計欄には、各信託不動産及び不動産に係る賃借人の数の単純合計を記載しています。なお、IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）は鹿島リース株式会社及びJA三井リース建物株式会社が共同借地人となっており、両社をあわせて1社と記載しています。
(注3)　「年間賃料」は、各信託不動産及び不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料を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信託不動産及び不動産については、その合計額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。
(注4)　「敷金・保証金」は、各信託不動産及び不動産に係る各賃貸借契約書に規定する敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を四捨五入して記載しています。
(注5)　「総賃貸可能面積」は、各信託不動産及び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（底地の場合）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6)　「総賃貸面積」は、各信託不動産及び不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。なお、賃貸借契約書においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があるため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。
(注7)　総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注8)　IIF東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された年間賃料、敷金・保証金、土地面積、総賃貸可能面積及び総賃貸面積に53%（信託受益権の準共有持分割合）を乗じ、年間賃料及び敷金・保証金については百万円未満を、土地面積、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については小数第3位をそれぞれ四捨五入して記載しています。
(注9)　IIF厚木ロジスティクスセンターに係るテナントについては、平成23年12月末日付で旧テナントが退去し、平成24年1月1日付で新テナントが入居しています。このため、第9期末日における本投資法人の貸借対照表においては、敷金・保証金は0円で計上しています。
(注10)　IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）、IIF厚木ロジスティクスセンターII及びIIF横浜都筑ロジスティクスセンターの年間賃料及び敷金・保証金については、テナントからの同意が得られていないため非開示としています。
(注11)　全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。

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1期（平成19年3月26日～平成19年12月31日）			
	賃借人総数期末時点（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	160	19.9
IIF武蔵村山ロジスティクスセンター	1	100.0	111	13.8
IIF船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	134	16.7
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	96	11.9
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	66	8.2
IIF厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	30	3.8
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	30	3.7
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	24	3.0
IIF神戸地域冷暖房センター	1	97.7	152	19.0
合計	11	99.9 (注5)	806	100.0

不動産等の名称	第2期 （平成20年1月1日～平成20年6月30日）			
	賃借人総数 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	13.9
IIF武蔵村山ロジスティクスセンター	1	100.0	276	9.7
IIF船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	340	12.0
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	242	8.5
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.8
IIF厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.6
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.6
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	2.1
IIF神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	13.3
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	840	29.5
合計	12	99.9 (注5)	2,850	100.0

不動産等の名称	第3期 （平成20年7月1日～平成20年12月31日）			
	賃借人総数 期末時点 （件） (注1)	稼働率 期末時点 （%） (注2)	賃貸事業 収入期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （%） (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	12.2
IIF武蔵村山ロジスティクスセンター	1	100.0	276	8.5
IIF船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	341	10.5
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	244	7.5
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.0
IIF厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.3
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.3
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.8
IIF神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	11.6
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,249	38.3
合計	12	99.9 (注5)	3,261	100.0

不動産等の名称	第4期 （平成21年1月1日～平成21年6月30日）			
	賃借人総数 期末時点 （件） (注1)	稼働率 期末時点 （%） (注2)	賃貸事業 収入期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （%） (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	12.6
IIF武蔵村山ロジスティクスセンター(注3)	－	－	108	3.5
IIF船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	340	10.8
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	242	7.7
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.2
IIF厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.4
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.4
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.9
IIF神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.0
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,303	41.5
合計	11	99.9 (注5)	3,144	100.0

不動産等の名称	第5期 （平成21年7月1日～平成21年12月31日）			
	賃借人総数 期末時点 （件） (注1)	稼働率 期末時点 （%） (注2)	賃貸事業 収入期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （%） (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	13.0
IIF船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	338	11.0
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	241	7.9
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.3
IIF厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.5
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.4
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	2.0
IIF神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.3
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,335	43.6
合計	11	99.9 (注5)	3,064	100.0

不動産等の名称	第6期 （平成22年1月1日～平成22年6月30日）			
	賃借人総数 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
IIF船橋ロジスティクスセンター（注4）	－	－	145	4.9
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	240	8.1
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.5
IIF厚木ロジスティクスセンター	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
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	2.0
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	－ (注6)	－ (注6)
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）(注7)	1	100.0	69	2.3
IIF神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.7
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,342	45.1
合計	11	99.9 (注5)	2,980	100.0

不動産等の名称	第7期 （平成22年7月1日～平成22年12月31日）			
	賃借人総数 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
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	243	8.2
IIF新砂ロジスティクスセンター	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
IIF越谷ロジスティクスセンター	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
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	－ (注6)	－ (注6)
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	1	100.0	138	4.7
IIF横浜都筑テクノロジーセンター(注8)	1	100.0	3	0.1
IIF神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.8
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,342	45.3
合計	12	99.9 (注5)	2,962	100.0

不動産等の名称	第8期 （平成23年1月1日～平成23年6月30日）			
	賃借人総数 期末時点 （件） (注1)	稼働率 期末時点 （%） (注2)	賃貸事業 収入期間中 （百万円）	対総賃貸事 業収入比率 （%） (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	12.1
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	239	7.3
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	168	5.1
IIF厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.3
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	2.3
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.8
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	― (注6)	― (注6)
IIF習志野ロジスティクスセンターII（底地）(注9)	1	100.0	40	1.2
IIF厚木ロジスティクスセンターII(注10)	1	100.0	― (注6)	― (注6)
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター(注11)	1	100.0	― (注6)	― (注6)
IIFさいたまロジスティクスセンター(注12)	1	100.0	36	1.1
IIF名古屋ロジスティクスセンター(注13)	1	100.0	28	0.9
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	1	100.0	146	4.4
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	56	1.7
IIF神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	11.5
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,424	43.2
合計	17	99.9 (注5)	3,295	100.0

不動産等の名称	第9期 （平成23年7月1日～平成23年12月31日）			
	賃借人総数 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	11.3
IIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	240	6.8
IIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	168	4.8
IIF厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	149	4.2
IIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	2.1
IIF西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.7
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1	100.0	― (注6)	― (注6)
IIF習志野ロジスティクスセンターII（底地）(注9)	1	100.0	115	3.3
IIF厚木ロジスティクスセンターII(注10)	1	100.0	― (注6)	― (注6)
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター(注11)	1	100.0	― (注6)	― (注6)
IIFさいたまロジスティクスセンター(注12)	1	100.0	66	1.9
IIF名古屋ロジスティクスセンター(注13)	1	100.0	48	1.4
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	1	100.0	155	4.4
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	57	1.6
IIF神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	10.7
IIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,345	38.2
合計	17	99.9 (注5)	3,526	100.0

(注1)　賃借人総数は、各信託不動産及び不動産に係る賃借人の数を記載しており、合計欄には、各信託不動産及び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、小数第2位を四捨五入しています。

(注3)　IIF武蔵村山ロジスティクスセンターについては、平成21年2月26日付でエスエヌムサシ合同会社との間で信託受益権譲渡契約書を締結し、平成21年3月12日付で当該譲渡を完了しています。そのため第4期の賃貸事業収入は同日までの期間についての収入を記載しています。

(注4)　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日付で特定目的会社ドリーム・ロジスティクス・ファンドとの間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います。そのため第6期の賃貸事業収入は同日までの期間についての収入を記載しています。

(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、小数第2位を四捨五入しています。

(注6)　IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）、IIF厚木ロジスティクスセンターII及びIIF横浜都筑ロジスティクスセンターについては、賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。

(注7)　IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）については、平成22年3月19日付で大成建設株式会社との間で信託受益権譲渡契約書を締結し、平成22年3月31日付で取得しています。そのため第6期の賃貸事業収入は同日以降の期間についての収入を記載しています。

(注8)　IIF横浜都筑テクノロジーセンターについては、平成22年12月21日付で日本土地建物株式会社との間で土地建物譲渡契約書を締結し、平成22年12月21日付で取得しています。そのため第7期の賃貸事業収入は同日以降の期間についての収入を記載しています。

(注9)　IIF習志野ロジスティクスセンターII（底地）については、平成23年2月21日付で合同会社インダストリアル茜浜との間で信託受益権譲渡契約書を締結し、平成23年4月28日付で取得しています。そのため第8期の賃貸事業収入は同日以降の期間についての収入を記載しています。

(注10)　IIF厚木ロジスティクスセンターⅡについては、平成23年2月21日付で小田急電鉄株式会社との間で土地建物譲渡契約書を締結し、平成23年3月22日付で取得しています。

(注11) IIF横浜都筑ロジスティクスセンターについては、平成23年2月21日付で有限会社ジェイ・レップ・Mとの間で信託受益権譲渡契約書を締結し、平成23年3月18日付で取得しています。
(注12) IIFさいたまロジスティクスセンターについては、平成23年2月21日付で合同会社ベイサイドとの間で信託受益権譲渡契約書を締結し、平成23年3月24日付で取得しています。そのため第8期の賃貸事業収入は同日以降の期間についての収入を記載しています。
(注13) IIF名古屋ロジスティクスセンターについては、平成23年2月21日付で太平洋セメント株式会社との間で土地建物譲渡契約書を締結し、平成23年3月14日付で取得しています。そのため第8期の賃貸事業収入は同日以降の期間についての収入を記載しています。

(ハ)　個別資産の概要

本投資法人が保有する不動産及び信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各取得資産の「特定資産の概要」、「特記事項」の各欄に関する説明は、別途記載される場合を除き、以下のとおりです。

a.　「特定資産の概要」欄に関する説明

・「取得年月日」は、取得資産を現実に取得した取得年月日を記載しています。
・「取得価格」は、取得資産に係る売買契約書に記載された各不動産又は各信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。ただし、IIF羽田空港メインテナンスセンターについては、売買契約書上には税込みの金額が記載されていますが、税抜きの金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
・「期末算定価額」は、平成23年12月31日を価格時点とする本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く一般財団法人日本不動産研究所又はシービーアールイー株式会社による調査報告書又は価格意見書に基づいています。
・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
・土地の「面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を、共有及び受益権準共有の場合には全体の地積を、それぞれ記載しています。
・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・土地及び建物の「所有・それ以外の別」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を、共有及び受益権準共有の場合には一棟の建物全体の構造・階数を、それぞれ記載しています。
・建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の延床面積を、共有及び受益権準共有の場合には、一棟の建物全体の延床面積を、それぞれ記載しています。
・「土壌」は、本投資法人の委託に基づき、株式会社イー・アール・エス、ランドソリューション株式会社及び日本管財株式会社が土壌調査を実施し、作成した土壌環境評価報告書を基に記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
・「プロパティ・マネジメント会社」は、本書の日付現在のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
・「担保設定の有無」は、本投資法人が負担する担保がある場合にその概要を記載しています。

b.　「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、本書の日付現在において各不動産又は各信託受益権の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

L-1　IIF東雲ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分53%）	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成19年10月19日	信託期間満了日	平成26年12月22日
取得価格		13,700百万円	期末算定価額	14,600百万円
	土地価格（構成割合）	10,507百万円（76.7%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	3,193百万円（23.3%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号		
	面積	30,283.33㎡(注1)		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	本物件の存する江東区東雲エリアは、首都高速湾岸線・新木場ICより約3km付近に位置し、主要幹線道路や湾岸線を利用して都心部だけではなく川崎・横浜方面、千葉方面へのアクセスも良好なことから広域管轄の物流業務が可能な立地特性を有しています。また、東京港傍に位置し、横浜港へ約30km、羽田空港へも約10kmに位置するなど複数の物流インフラ拠点の利用が可能なことから、国内宅配便事業のみならず、国際物流の拠点としても高い立地優位性を有しています。 また、雇用確保の面においては、本物件周辺の工業専用地域を除けば近隣にはマンション等の住宅もみられることから、雇用確保のしやすさを兼ね備えた、東京23区内では希少な物流好立地といえます。		
建物	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		
	延床面積	本棟：34,415.56㎡(注2) 附属建物：2棟合計11.42㎡		
	種類	本棟：倉庫、駐車場、事務所 附属建物：守衛所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社イー・アール・エス		
	該当事項	本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本件土地に埋め立てられた浚渫土は自然原因で土壌汚染対策法の指定基準を超過する濃度の鉛、砒素及びふっ素を含んでいるものとみられます。なお、本件土地は粘性土を主体とする浚渫土によって埋め立てられた土地であり、建設ボーリングでも鉱さいや焼却灰などの環境上有害な廃棄物の混入は認められておらず、埋立てによる本件土地の土壌環境への影響は極めて小さいと考えられることを確認済みです。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	27,493.29㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	27,493.29㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	主要なテナント	佐川急便株式会社
契約更改・改定： ・本契約は期間20年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料の改定は、賃貸借開始後5年間行わず、賃貸借開始後5年間据置した後、行うことができるものとされています。その改定率は、公租公課の増減、消費者物価指数及び金利の動向並びに諸般の経済情勢等を勘案して、賃貸人及び賃借人が協議した上で決定されます。その後、3年毎に同様に賃料改定について協議するものとされています。				

その他事項： ・本契約は原則として期間満了日まで解約できないものとされています。ただし、賃借人は、賃貸借開始日から12年間経過後であれば、賃貸人に対して期間内解約を書面にて申込み、解約日から賃貸借期間満了日までの残存賃料を支払うことによって、本契約を解約することができるものとされています。なお本建物の一部についてのみの解約はできないものとされています。	
担保設定の有無	－
特記事項	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信託受託者である住友信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結しています(注3)。

(注1)　全体の敷地面積を記載しています。

(注2)　1棟の建物の延床面積を記載しています。

(注3)　本投資法人、不動産信託受益権の他の準共有者である日本ロジスティクスファンド投資法人と信託受託者である住友信託銀行株式会社との間の受益者間協定書には以下の内容が規定されています。

・受益者としての意思形成に関し、原則として準共有者全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者間の意思形成ができない場合には受託者の判断に一任することになります。

・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分をすることができません。

・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者は、当該譲渡予定価格で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。準共有者が上記定めに違反して自己の有する準共有持分を譲渡した場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。

L-4　IIF野田ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成19年10月19日	信託期間満了日	平成28年4月11日
取得価格		6,500百万円	期末算定価額	6,840百万円
	土地価格（構成割合）	2,361百万円（36.3%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	4,139百万円（63.7%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13他		
	面積	26,551.63㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	本物件を物流施設立地の見地から捉えると、首都圏の主要環状線である国道16号線を利用することにより、千葉県のみならず埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉えることができます。また、本物件は柏ICより約5kmとアクセスが良好であり、常磐自動車道・柏ICから三郷Jctを経由して東京外環自動車道、首都高速道路への乗り入れも可能であるため、首都圏全域及び北関東を見据えた広域管轄拠点としても考えることができます。加えて、本物件は、南部工業団地内に立地しており物流施設を24時間体制で稼働することも可能です。		
建物	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		
	延床面積	38,828.10㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本件建物下の一部に鉛含有量の土壌汚染対策法指定基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、建物により人への暴露経路が遮断された現状が維持される限り、人体への健康被害が生じるおそれはないとされています。なお、信託契約上、本件土地に関する当初委託者である大和ハウス工業株式会社は、当該汚染土壌について、瑕疵担保責任を負わないこととされています。		
賃貸借概況				
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積	38,828.10㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	38,828.10㎡
プロパティ・マネジメント会社		日本管財株式会社	主要なテナント	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
契約更改・改定： 本物件については、2つの定期建物賃貸借契約が締結されており、契約の更改・改定については以下の通りです。 ＜三菱商事ロジスティクス株式会社との賃貸借契約＞ ・本契約は、期間10年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、5年毎に行うものとされており、その改定率は、名目GDPの変動率に連動して決定するものとされています。 ＜三菱電機ロジスティクス株式会社との賃貸借契約＞ ・本契約は、期間5年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、賃貸借開始日から3年が経過した日に行うものとされており、その改定率は、名目GDPの変動率に連動して決定するものとされています。ただし、改定後の賃料が周辺の物流センターに係る賃料相場から著しく乖離することとなる場合には、賃貸人及び賃借人は改定後の賃料につき改定期日までに協議するものとされています。				

その他事項： 本物件については、2つの定期建物賃貸借契約が締結されており、いずれも原則として、期間中の解約申入れはできないこととされていますが、以下の特約があり、一定の場合には、賃借人からの解約申入れが可能です。 ＜三菱商事ロジスティクス株式会社との賃貸借契約＞ ・賃借人は、6か月以上前に賃貸人に対し書面により通知し、かつ、(a)当該書面に記載される本契約の終了希望日から期間満了日までの期間に相当する賃料相当額又は(b)終了希望日における敷金全額に終了希望日における月額賃料の2 か年分相当額を加えた金額、の何れか低い方の金額を、終了希望日までに支払うことにより、解約することができるものとされています。 ＜三菱電機ロジスティクス株式会社＞ ・賃借人は、6か月以上前に賃貸人に対し書面により通知し、かつ、(a)当該書面に記載される本契約の終了希望日から期間満了日までの期間に相当する賃料相当額又は(b)終了希望日における敷金全額（6か月分の賃料相当額）に終了希望日における月額賃料の2か年分相当額を加えた金額、の何れか低い方の金額を、終了希望日までに支払うことにより、解約することができるものとされています。また、前記にかかわらず、賃貸借開始日から2年6か月経過後の日の6か月以上前に賃貸人に書面により通知し、かつ、賃貸借開始日から2年6か月経過後の日における敷金全額（6か月分の賃料相当額）を賃貸借開始日から2年6か月経過後の日までに支払うことにより、賃貸借開始日から2年6か月経過後の日に解約することができるものとされています。	
担保設定の有無	－
特記事項	本件土地と南側道路との間には水路が介在するため、水路の占用許可を取得することで接道要件を満たしています。

L-5　IIF新砂ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成19年10月19日	信託期間満了日	平成27年12月31日
取得価格		5,300百万円	期末算定価額	5,800百万円
	土地価格（構成割合）	4,833百万円（91.2%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	466百万円（8.8%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	東京都江東区新砂三丁目5番15号		
	面積	15,615.00㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	本物件を物流施設立地の視点から捉えると、新木場を中心に首都高速ICへのアクセスが可能で広域管轄の物流施設ニーズが期待できますが、東京都心を見据えた配送拠点としての位置付けも強いと考えられます。また、本物件周辺のように大半が工業専用地域に指定されている地域は、物流企業にとっての利便性の維持が可能なことから、物件の希少性は高いと評価できます。 また、雇用確保の面においては、最寄駅から徒歩圏内にあることや、本物件周辺の工業専用地域を除けばマンション等の住宅も多くみられることから、比較的容易であると考えられます。		
建物	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		
	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㎡		
	種類	本棟：荷捌所、事務所 附属建物：休憩所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社イー・アール・エス		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	5,741.75㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	5,741.75㎡
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	主要なテナント	佐川急便株式会社(注)
契約更改・改定： ・本契約は、期間20年の普通借家契約であり、原則として賃貸借期間の満了と同時に終了します。 ・賃料は、賃貸借開始後満3年経過毎に値上げ前賃料に3%を乗じた金額を値上げすることができるものとされています。ただし、経済事情に著しい変動があった場合には、3%を超える値上げをすることができ、また、公租公課、周辺の地価・賃料、その他経済情勢に著しい変動があった場合には、3年を経過せずとも賃料の値上げをすることができるものとされています。				
その他事項： ・賃借人は、賃料の前渡金として310,000,000円を支払済みであり、当該金額は、賃貸借期間中の賃料に毎月1,292,000円（端数最終月調整）充当されるものとされています（平成23年12月末日現在の残高は106,343,458円（消費税込））。 ・本契約は、賃貸人又は賃借人が、6か月前に相手方に対して書面にて通知することで、解約することができるものとされています。ただし、賃借人が賃貸借期間中に期間内解約をする場合、賃借人は、賃貸人の事業廃止に伴う補償金として、保証金残金及び前渡金残金を没収され、かつ解約時の賃貸人の簿価における建物価格、更に本物件の引渡日より5年以内に解約の場合は15億円、5年を超えて10年以内に解約の場合は10億円を損害金として賃貸人にそれぞれ支払うものとされています。また、賃貸人が賃貸借期間中に期間内解約をする場合、賃貸人は、賃借人が本物件の明渡し完了後、保証金残額と前渡金精算残金を賃借人に返還し、かつ解約時の賃借人の簿価における建物に賃借人が設置した設備にかかわる投資資金を支払うものとし、更に引渡日より5年以内に解約の場合は15億円、5年を超えて10年以内に解約の場合は10億円を損害金としてそれぞれ賃借人に支払うものとされています。なお、引渡日より11年目以降の解約の場合には賃貸人及び賃借人共に相手方に対し損害金支払義務はないものとされています。				
担保設定の有無		－		
特記事項	なし			

L-6　IIF厚木ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成19年10月19日	信託期間満了日	平成27年12月31日
取得価格		2,100百万円	期末算定価額	2,170百万円
	土地価格（構成割合）	834百万円（39.7%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	1,266百万円（60.3%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	神奈川県厚木市長谷字依胡田六丁目19番		
	面積	5,648.48㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	本物件の存する厚木エリアは、東名高速道路、国道246号線により東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部への配送とともに、国道129号線により八王子の消費地への配送も可能な広域管轄拠点といえます。加えて中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点としても機能しており、物流拠点としてのポテンシャルは高いエリアです。 本物件の周辺環境としては、物流施設が集積していることにより物流施設の一定の運営利便性を備え、最寄ICである厚木ICまで3kmとアクセスも良好です。 また、最寄駅からは徒歩圏外ですが、本物件周辺の厚木エリアでは自動車やバスでの通勤も多く、従業員確保も十分可能であると考えられます。		
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建		
	建築時期	平成17年1月31日		
	延床面積	10,076.58㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社イー・アール・エス		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	10,959.68㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	10,959.68㎡
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	主要なテナント	三菱商事ロジスティクス株式会社(注)
契約更改・改定： ・本契約は、期間10年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、賃貸借開始日から5年後の応当日に行うこととされており、その改定率は、消費者物価指数の変動率に連動して決定するものとされています。				
その他事項： ・賃貸借期間中は、原則として、相互に解約できないものとされています。ただし、賃借人は、解約申入時点の月額賃料の2年分の賃料相当額（又は、当該解約申入れ又は解除の意思表示から期間満了日までの期間が2年未満の場合は、期間満了時までに支払うべき賃料相当額）を違約金として支払うことにより中途解約ができるものとされています。 ・上記にかかわらず、賃借人は、平成23年12月末日の6か月前まで賃貸人に対して書面にて通知することで、平成23年12月末日に賃貸借契約を解除することができるものとされています。ただし、かかる場合、賃借人は、平成23年11月末日現在における敷金全額についての返還請求権を放棄するものとされています。				
担保設定の有無		－		
特記事項	なし			

(注)　三菱商事ロジスティクス株式会社との賃貸借契約は平成23年12月31日をもって終了し、平成24年1月1日より新たに株式会社ストリームが本物件のテナントとなります。株式会社ストリームとの間の契約概要は以下の通りです。

賃貸面積	10,959.68㎡
総賃貸可能面積に占める割合	100.0%
年換算賃料（消費税別）＊	150百万円
契約期間	平成24年1月1日から平成24年6月30日まで
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約更改・改定： ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、賃貸借期間中できないものとされています。	
その他事項： ・本契約は、賃貸借期間中に解約することはできません。	

＊　「年換算賃料」は、賃貸借契約書に表示された月額賃料を12倍することにより年間して算出した金額の百万円未満を四捨五入して記載しています。

L-7　IIF越谷ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
取得年月日		平成19年10月19日	信託期間満了日	平成29年11月30日
取得価格		2,000百万円	期末算定価額	2,280百万円
	土地価格（構成割合）	1,554百万円（77.7%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	446百万円（22.3%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1号		
	面積	8,581.86㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	本物件は、東京外環自動車道・草加ICから約6km、日光街道まで至近の距離にあり、主要道路へのアクセスが良好です。日光街道からは、東京都心へアクセスすることができ、同街道と交差する国道298号線（東京外環自動車道併走）及び環状7号線を利用して東京都心を幅広く内陸からカバーできます。また、最寄の草加ICからは東北自動車道、常磐自動車道に接続可能であり、関東圏及び東北地域を含めた拠点としての機能も期待できます。 また本物件は、物流会社やメーカーの配送センターが数多く立地する越谷流通団地内にあるため、物流施設運営が24時間可能であり、越谷流通団地の周辺には住宅地もあることから、労働力の確保も期待でき、物流業務に適した周辺環境を有します。		
建物	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		
	建築時期	昭和60年9月30日		
	延床面積	9,688.47㎡		
	種類	倉庫、事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社イー・アール・エス		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	10,113.50㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	10,113.50㎡
プロパティ・マネジメント会社		日本管財株式会社	主要なテナント	株式会社ツカサ
契約更改・改定： ・本契約は、期間10年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、賃貸借期間中できないものとされています。				
その他事項： ・本契約は、原則として賃貸借期間中に解約することはできません。ただし、賃借人は平成30年1月1日の12か月以上前までに賃貸人に対して書面により通知することで、平成30年1月1日をもって本契約を解約することができるものとされていますが、賃借人が上記に従い本契約を解約することなく平成30年1月1日を経過した場合には、以後賃借人は賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。				
担保設定の有無		－		
特記事項	なし			

L-8　IIF西宮ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成19年10月19日	信託期間満了日	平成27年12月31日
取得価格		1,300百万円	期末算定価額	1,470百万円
	土地価格（構成割合）	898百万円（69.1%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	401百万円（30.9%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番		
	面積	9,997.84㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	本物件は、阪神高速湾岸線の西宮浜出入口へ近接しており、大阪港・神戸港という2大港湾に加えて、大阪国際空港等を利用できるため、多様な貨物取扱が期待できる立地といえます。また、本物件周辺は、湾岸部にありながらも臨港地区に指定されておらず、取扱貨物等の制限が課されていないため、大阪港・神戸港等の臨港地区に指定された主要倉庫集積地に代替する物流用地として評価されうる可能性があります。 また、雇用確保の面においては、西宮市の湾岸部に位置しているため、最寄駅から徒歩圏外ですが、周辺の居住者が自動車やバスを移動手段とすることで、雇用確保も十分可能といえます。		
建物	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		
	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㎡		
	種類	本棟：倉庫・事務所 附属建物：機械室・便所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	株式会社イー・アール・エス		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	10,608.00㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	10,608.00㎡
プロパティ・マネジメント会社		日本管財株式会社	主要なテナント	鈴與株式会社(注)
契約更改・改定： ・本契約は、期間20年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、経済情勢、近隣賃料相場等に著しい変動があった等により、賃料が不相当になった場合に、賃貸人及び賃借人両者協議の上、これを合意により改定することができるものとされています。「著しい変動があった」か否かの判断基準としては、前回の賃料改訂日（初回は本契約締結日とする。）が属する年度のGNP（又は賃貸人と賃借人の間で別途合意するその他の客観的な指標）と当該時点が属する年度のそれとを比較してその差が5%以上に至った場合を目安とするものとされています。 ・なお、平成25年9月1日以降について、年間賃料（消費税別）を119,371,824円に、敷金を89,528,868円に変更する旨の合意がなされています。				
その他事項： ・本契約は、原則として賃貸借期間中に解約することはできませんが、賃借人は、平成25年8月末日の6か月以上前に賃貸人に対して書面により通知することで平成25年8月末日に、また、平成33年8月末日の6か月以上前に賃貸人に対して書面により通知することで平成33年8月末日に、本契約を終了させることができるものとされています。ただし、かかる解約をする場合、賃借人は、敷金全額（9か月分の賃料相当額）の返還請求権を放棄するものとされています。				
担保設定の有無		－		
特記事項	・北側隣地（1番4）との境界につき、本物件の一部であるコンクリート塀が越境していますが、境界確認書が締結されていません。 ・本投資法人は、有限会社エム・シー清水が、本物件の信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び鈴與株式会社との間で締結している優先交渉に関する覚書の当事者たる地位を承継しました。本覚書に基づき、本投資法人が本物件又は本物件に関する受益権を第三者に譲渡することを希望する場合、鈴與株式会社に優先交渉権が与えられており、本投資法人は、一定期間、鈴與株式会社のみと売買契約締結に向けて誠実に交渉することが義務づけられることになります。また、鈴與株式会社は、本覚書締結日である平成17年8月22日の7年後の応当日より本物件等の買取りのための交渉を開始することを求めることができ、この場合も同様の手続が取られることとなります。			

(注)　平成25年9月1日以降については、年間賃料（消費税別）を119,371,824円に、敷金を89,528,868円に変更する旨の合意がなされています。

L-9　IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		平成22年2月16日	信託期間満了日	―
取得価格		1,190百万円	期末算定価額	2,010百万円
	土地価格（構成割合）	1,190百万円（100.0%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	―	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9		
	面積	19,834.71㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	本物件の存する習志野エリアは、消費地への交通利便性が高い立地特性から、大手物流会社や数多くのメーカーの都内及び首都圏向けの大型配送拠点が集積しています。本物件は、その中でも、東関東自動車道・湾岸習志野ICや京葉道路・花輪IC、幕張ICなどの主要幹線道路へのアクセスに優れ、また、羽田空港及び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の広範囲をカバーできる大型物流配送拠点立地として優位性の高い土地です。本物件の近隣には大型物流施設等が集積しており将来的な住宅化の懸念がない一方で、最寄駅であるJR京葉線「新習志野駅」からバスで通勤可能であり、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。		
建物（注）	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本件土地には自然的原因に由来する可能性が高いと判断される有害物質が土壌汚染対策法の指定基準値を超過して検出されていますが、この基準超過は本土地の表層土壌が東京湾の埃渋土による埋立地に起因するものであり、敷地内のほとんどが舗装され、飲用井戸もないことから、直接摂取による健康被害を生じる可能性は小さいことを確認済みです。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	19,834.71㎡（土地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	19,834.71㎡（土地）
プロパティ・マネジメント会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	主要なテナント	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）
契約更改・改定： ・本契約は、期間20年の事業用借地契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、賃貸借開始日から満3年毎に改定するものとされており、改定に際しては公租公課などを勘案のうえ、賃貸人及び賃借人協議の上、決定するものとされています。ただし、経済情勢などに著しい変動が生じたときは、賃料改定について別途協議することができるものとされています。				
その他事項： ・本契約は、原則として借地期間中に解約することはできません。 ・借地期間が満了した場合において、本件土地上に本件建物が現存するときは、引き続き事業用借地権設定契約を締結することについて、賃貸人と賃借人の間で協議することができるものとされています。				
担保設定の有無		－		
特記事項	なし			

（注）本投資法人の保有資産ではありません。

L-10　IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年4月28日	信託期間満了日	平成32年12月31日
取得価格		3,350百万円	期末算定価額	3,890百万円
	土地価格（構成割合）	3,350百万円（100.0%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	―	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目6番4号		
	面積	58,070.00㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	本物件の存する習志野エリアは、消費地への交通利便性が高い立地特性から、大手物流会社や数多くのメーカーの都内及び首都圏向けの大型配送拠点が集積しています。本物件は、その中でも、東関東自動車道・湾岸習志野ICや京葉道路・花輪IC、幕張ICなどの主要幹線道路へのアクセスに優れ、また、羽田空港及び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の広範囲をカバーできる大型物流配送拠点立地として優位性の高い土地です。本物件の近隣には大型物流施設等が集積しており将来的な住宅化の懸念がない一方で、最寄駅であるJR京葉線「新習志野駅」からバスで通勤可能であり、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。		
建物(注1)	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	本物件周辺一帯は、同一の東京湾の浚渫土による埋立地であるため自然的原因による「ふっ素」の土壌溶出量が基準を超過する可能性が考えられますが、本物件には飲用井戸がないため、健康被害を生じる可能性は小さく、本物件に土壌汚染リスクが存在する可能性が小さいと考えられることを確認済みです。なお、信託契約上、当初委託者であるサッポロビール株式会社は、土壌汚染についての瑕疵担保責任を負わないものとされています。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	58,070.00㎡（土地）
期末入居率		100%	期末総賃貸面積	58,070.00㎡（土地）
プロパティ・マネジメント会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	主要なテナント	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)
契約更改・改定： ・本契約は事業用定期借地権設定契約であり、賃貸借期間満了後の更新はできません。 ・賃料は、再開発を行う場合又は本物件上に建築物等を建築する場合若しくは現行建物を増改築する場合において、賃貸人と賃借人の間で賃料改定につき別途合意された場合を除き、契約期間中一定であり、賃料改定は行われないものとされています。 ・再開発を行う場合には、再開発後、賃借人が事業用施設の稼動を開始する日又は賃貸人と賃借人の間で協議の上で定める事業用施設使用開始日以降の特定の日以降の月額賃料については、事業用施設の建設に要した費用、事業用施設から生じることが見込まれる収益等の諸事情を勘案し、賃貸人と賃借人の間で別途合意に達した場合に限り、当該合意に従って、当該合意により定めた日から変更するものとされています。				
その他事項： 該当事項はありません。				
担保設定の有無		―		
特記事項	・本物件北東側公有水面との境界につき境界確認書が締結されていませんが、サッポロビール株式会社の費用負担により対応する予定です。			

(注1) 本投資法人の保有資産ではありません。
(注2) 本物件上に存する建物は三菱UFJ信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人は三菱UFJ信託銀行株式会社ですが、本物件上に存する建物のエンドテナントは異なります。

L-11　IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		平成23年3月22日	信託期間満了日	―
取得価格		3,100百万円	期末算定価額	3,250百万円
	土地価格（構成割合）	1,890百万円（61.0%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	1,210百万円（39.0%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	神奈川県厚木市船子602番9		
	面積	11,599.65㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	東名高速道路厚木IC周辺地域は、東京西部・川崎・横浜の中心部への配送に加え多摩地区への配送も可能な広域管轄拠点といえ、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継地点、西の玄関口としても機能しています。港湾部に比し低廉な賃料水準であり、大型物件も他の地域に比べ多く、精密機器を扱う企業等が東名高速道路厚木IC 周辺に大型拠点を構えています。本物件は東名高速道路厚木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、物流拠点としてのポテンシャルが高いエリアに所在しています。		
建物	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 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日増築		
	延床面積	22,068.60㎡		
	種類	本棟：倉庫・事務所 附属建物1：守衛室 附属建物2：ゴミ置場		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	対象土地には六価クロム（土壌溶出量基準超過、土壌含有量基準適合）を含む汚染土壌が存在しますが、平面範囲、深度とも局所的であり、埋土の一部に由来するものと確認されています。また、現在の土地利用状況において汚染物質の拡散可能性は極めて小さく、人の健康被害を生じる可能性は小さいものと確認されています。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	20,661.13㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	20,661.13㎡
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	主要なテナント	サン都市建物株式会社
契約更改・改定： ・本契約は、期間5年の普通借家契約であり、賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人が相手方に何らの意思表示をもしないときは、同一条件をもって更に5年間延長するものとされています。 ・賃料改定は、原則として3年経過毎とし、公租公課、諸物価、近隣の賃料との比較等経済情勢の変動を勘案のうえ、協議のうえ改定することができるものとされています。				
その他事項： ・賃貸人は6か月前までに文書で解約の申入れをすることによって、賃借人は6か月前までに文書で解約の申入れをするか、その申入れに代えて6か月分の賃料相当額を支払うことによって、それぞれ本契約を解約することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

L-12　IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年3月18日	信託期間満了日	平成27年12月27日
取得価格		2,350百万円	期末算定価額	2,670百万円
	土地価格（構成割合）	1,580百万円（67.2%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	770百万円（32.8%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番地 他		
	面積	5,088.48㎡		
	用途地域	工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	本物件は、第三京浜道路港北IC から至近の位置に所在しており、横浜内陸エリアでは数少ない物流エリアの一つです。飲食料品、化粧品、医療関係などの消費地近郊型の物流ニーズや、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。		
建物	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		
	延床面積	9,562.26㎡		
	種類	倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象土地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいと確認されています。また、隣接地及び周辺地からのもらい汚染の影響が懸念されるものの、もらい汚染による有害物質の直接摂取による健康への影響はなく、また地下水飲用もないため、地下水摂取による健康影響も考えにくいとされています。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	9,464.03㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	9,464.03㎡
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	主要なテナント	東京ロジファクトリー株式会社
契約更改・改定： ・本契約は、期間15年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとされています。ただし、賃料相場又は金融環境の著しい変化等の賃貸人及び賃借人双方にとって不合理な事由が生じた場合には、引渡日の5年後の応当日前日及びその後の5年毎の応当日前日までに協議の上賃料を改定することができるものとされています。				
その他事項： ・本契約は、引渡日から10年間（以下「解約不可期間」といいます。）は解約することができないものとされていますが、11年目以降は相手方への6か月前の書面の通知により解約をすることができるものとされています。ただし、賃借人は賃貸人に対して、解約時から解約不可期間満了時までの期間に対応する賃料相当額（解約時における賃料を基礎として算定します。）を支払うことにより、本契約を解約することができるものとされています。				
担保設定の有無		－		
特記事項	なし			

L-13　IIF さいたまロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年3月24日	信託期間満了日	平成29年12月31日
取得価格		1,490百万円	期末算定価額	1,720百万円
	土地価格（構成割合）	634百万円（42.6%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	856百万円（57.4%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番3他		
	面積	4,545.49㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	首都圏の環状線である国道16号線へのアクセスが良好で、埼玉県を縦断する国道17号線へのアクセスも良好です。東北自動車道と関越自動車道の中間に位置することから、両高速道路から広域へアクセスすることも容易です。また、大宮駅まで車で15分弱でアクセスでき、さいたま市内では有数の好立地です。周辺の居住者も多い上、最寄り駅からも徒歩圏であり、雇用の確保の面でも有利と考えられます。		
建物	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		
	延床面積	8,610.44㎡		
	種類	倉庫・事務所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいものと確認されています。また、隣接地及び周辺地からの汚染の影響が懸念されるものの、地下水上流側の工場に対する過去の聞き取り調査結果に基づくと、もらい汚染の可能性は小さいものと確認されています。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	8,995.00㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	8,995.00㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	主要なテナント	株式会社MMコーポレーション
契約更改・改定： ・本契約は、期間7年6か月の普通借家契約であり、賃貸借期間満了の12か月前までに賃貸人又は賃借人が何らの意思表示をもしないときは、本契約は更に1年間更新されるものとされています。 ・現行賃料の有効期限は平成26年11月30日までであり、有効期限6か月前までに新賃料を協議の上定めるものとされています。				
その他事項： ・本契約は、12か月前までに相手方に対して書面により通知するか、12か月分の賃料相当額を支払うことによって解約することができるものとされています。ただし、平成26年11月30日までに解約した場合、違約金として平成26年11月30日までの賃料相当額の50%又は12か月分の賃料相当額のいずれか大きい金額を支払うものとされています。				
担保設定の有無		－		
特記事項	なし			

L-14　IIF 名古屋ロジスティクスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		平成23年3月14日	信託期間満了日	―
取得価格		1,050百万円	期末算定価額	1,130百万円
	土地価格（構成割合）	817百万円（77.8%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	233百万円（22.2%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	愛知県名古屋市中川区柳田町二丁目27番地 他		
	面積	8,321.51㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	本物件は、JR名古屋駅から約6kmと名古屋市中心部へは非常に近く、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。名古屋高速道路黄金IC、千音寺IC、東名阪自動車道大治南ICへはいずれも車で約15分圏の距離に位置し、周辺都市部への広域配送も可能な立地といえます。周辺エリアでは中小倉庫・工場等の立地は見られますが、1,000坪以上クラスの中大型倉庫は自社利用の事業所などに限定されており、大型用地の希少性が高いといえます。		
建物	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家建		
	建築時期	平成2年4月11日		
	延床面積	8,721.01㎡		
	種類	本棟：事務所・倉庫 附属建物：ポンプ室		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査	株式会社フィールド・パートナーズ		
	該当事項	対象地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいものと確認されています。また、隣接地及び周辺地からの汚染の影響が懸念されるものの、地下水上流側の町工場の建築年代が比較的新しいこと、対象地までの距離を勘案すれば、もらい汚染の可能性は小さいものと推測されています。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	8,721.01㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	8,721.01㎡
プロパティ・マネジメント会社		日本管財株式会社	主要なテナント	DHLサプライチェーン株式会社
契約更改・改定： ・本契約は、期間3年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、賃貸借期間中行わないものとされています。				
その他事項： ・本契約は、賃貸借期間中は解約することができないものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

F-1　IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成22年3月31日	信託期間満了日	平成32年3月31日
取得価格		4,500百万円	期末算定価額	4,760百万円
	土地価格（構成割合）	4,500百万円（100.0%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	―	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町字内久祢344番1他		
	面積	31,442.47㎡		
	用途地域	第1種住居地域、第1種低層住居専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	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横須賀線、JR湘南新宿ライン「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。		
建物(注)	構造と階数	―		
	建築時期	―		
	延床面積	―		
	種類	―		
	所有・それ以外の別	―		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本件土地上の建物の一部で大成建設株式会社による特定有害物質の取扱いが確認されましたが、過去及び現状の利用状況において、人の健康や生活環境に対して影響を及ぼすような土壌汚染が存在する可能性は小さく、本土地に土壌汚染リスクが存在する可能性は小さいことを確認済みです。 なお今後、万が一大成建設株式会社による土壌汚染が発覚した場合でも、大成建設株式会社は本投資法人が被る損害等を補償するものとし、汚染土壌を本土地外に搬出する必要が生じた場合には、大成建設株式会社は本投資法人の指示に従い、大成建設株式会社の費用及び責任において速やかに搬出を行う旨が、借地契約に定められています。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	31,442.47㎡（土地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	31,442.47㎡（土地）
プロパティ・マネジメント会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	主要なテナント	大成建設株式会社
契約更改・改定： ・本契約は、期間30年の事業用借地契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、賃貸人と賃借人の間の協議により合意に達した場合、公正証書により、本契約締結の日から50年未満の範囲での本契約の延長契約又は新たな事業用定期借地権設定契約を締結することができるものとされています。 ・賃料改定は、本契約締結日の15年後の応当日以降3年経過毎に、本件土地に対する租税その他の公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときに、賃貸人及び賃借人は賃料の改定を請求することができるとされています。ただし、上記に限らず、著しい経済事情の変動があった場合には、本契約締結日の15年後の応当日以降の賃料の改定について協議することができるものとされています。				
その他事項： ・賃借人は賃貸人に対し、本契約締結日の13年後の応当日までに通知することで本契約締結日の15年後の応当日に、また、本契約締結日の15年後から27年後の1年ごとの各応当日に、その2年後に本契約を解除する旨の通知をすることにより、解約することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	・隣地との境界につき境界確認書が締結されていない部分があります。 ・本土地の一部に送電線の架設及び架設保守等のための土地立入等を目的とした地役権が設定されています。			

(注)　本投資法人の保有資産ではありません。

F-2　IIF横浜都筑テクノロジーセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		平成22年12月21日	信託期間満了日	―
取得価格		1,100百万円	期末算定価額	1,250百万円
	土地価格（構成割合）	755百万円（68.6%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	345百万円（31.4%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2		
	面積	3,478.69㎡		
	用途地域	準住居地域（一部第二種中高層住居専用地域）		
	所有・それ以外の別	所有権		
	立地条件	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であるテュフ ラインランド ジャパン株式会社の主要業務である製品・サービス等の認証業務に対する多種多様な試験設備を備えた施設です。最寄駅である横浜市営地下鉄グリーンライン「北山田駅」から徒歩12分、横浜市営地下鉄ブルーライン「センター北駅」から徒歩15分に位置し、周辺には共同住宅、戸建住宅、カーディーラー等の店舗、研究施設等が建ち並ぶ用途多様性の高い地区に立地します。		
建物	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		
	延床面積	4,655.48㎡		
	種類	研究所		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	ランドソリューション株式会社		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	4,655.48㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	4,655.48㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	主要なテナント	テュフ ラインランド ジャパン株式会社
契約更改・改定： ・本契約は、期間22年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、以下の通りです。 ＜賃料部分＞ ・平成20年10月1日より平成32年9月30日までは3年毎に2%増額するものとされています。また、平成32年10月1日以降は2年毎に全国消費者物価指数等の変動等一般的な経済情勢の変動を考慮して誠実に協議の上、改定することができるものとされており、協議が整わない場合は、従前の賃料によるものとされています。 ＜共益費部分＞ ・平成20年10月1日より平成32年9月30日までは改定は行われないものとされています。 ・平成32年10月1日以降は2 年毎に全国消費者物価指数等の変動等一般的な経済情勢の変動を考慮して誠実に協議の上、改定することができるものとされており、協議が整わない場合は、従前の共益費によるものとされています。				
その他事項： ・本契約は、平成30年9月30日までは解約できないものとされています。それ以降については、12か月前までに賃貸人に対し事前に書面にて通知することにより解約することができるものとされています。				
担保設定の有無		―		
特記事項	なし			

I-1　IIF神戸地域冷暖房センター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者	住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成19年10月19日	信託期間満了日	平成29年8月25日
取得価格		18,100百万円	期末算定価額	14,300百万円
	土地価格（構成割合）	7,288百万円（40.3%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	10,812百万円（59.7%）	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
土地	所在地	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号		
	面積	6,002.21㎡(注1)		
	用途地域	商業地域		
	所有・それ以外の別	所有権（敷地権）（敷地権の割合：　5,377,406分の1,613,531）		
	立地条件	本物件の存する神戸ハーバーランドは、三菱倉庫株式会社所有の倉庫や国鉄貨物駅の跡地を神戸市、都市機構、民間企業が区画整理を行い誕生した街区です。当街区においては神戸市の地区計画が策定されており「文化・商業・業務地区」、「複合利用地区」、「住宅・教育地区」に指定されています。 神戸ハーバーランドは神戸モザイク等の商業施設を複数擁すると共に、神戸港や神戸ポートタワー等の観光地に隣接しています。また、神戸市の中心地である三宮から南西に1.5km程度の距離に位置しており、最寄駅であるJR神戸駅や神戸市営地下鉄海岸線ハーバーランド駅から直結しており非常に利便性の高い地区といえます。		
建物	構造と階数	全体建物：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造19階建地下3階 本投資法人は、全体建物のうち、以下の3つの専有部分を区分所有します。 機械室専有部分：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造9階建 事務所専有部分：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造5階建 車庫専有部分：鉄骨鉄筋コンクリート造4階建		
	建築時期	平成2年4月12日		
	延床面積	54,485.71㎡(注1)		
	種類	機械室、事務所、車庫		
	所有・それ以外の別	区分所有権（区分所有） （専有部分の面積(注2)：　機械室専有部分：3,241.14㎡ 事務所専有部分：4,417.21㎡　車庫専有部分：3,531.01㎡）		
土壌	土壌調査会社	日本管財株式会社		
	該当事項	該当事項はありません。		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	11,189.36㎡
期末入居率		97.5%	期末総賃貸面積	10,909.23㎡
プロパティ・マネジメント会社		日本管財株式会社	主要なテナント	大阪ガス株式会社(注3)
契約更改・改定： ・本契約は、期間10年の定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、賃貸借期間中行わないものとされています。				
その他事項： ・本契約は、賃貸借期間中は解約することができないものとされています。				
担保設定の有無		－		
特記事項		・本物件の土地の一部に地下通路設置及び高架通路設置のために、神戸市による地上権が設定されています。 ・本物件の付属設備である電気設備の一部は、本物件の転借人である株式会社クリエイティブテクノソリューションとの共有となっています。		

（注1）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。
（注2）専有部分の面積は、本投資法人取得部分の面積です。
（注3）大阪ガス株式会社との間の賃貸借契約は平成24年6月6日をもって終了するため、平成23年8月11日付で同社との間で平成24年6月7日を賃貸借開始日とする新たな定期建物賃貸借契約を締結しました。当該新たな定期建物賃貸借契約の概要は以下の通りです。
（注4）本物件の信託受託者は、全体建物の他の専有部分の区分所有者との間で、共用部分の専用使用等に関する合意をしています。
（注5）本物件においては、主要テナントと複数の契約を締結していますが、主要な契約の内容のみを記載しています。

賃貸面積	10,771.62㎡
総賃貸可能面積に占める割合	96.3%
年換算賃料（消費税別）＊	640百万円
契約期間	平成24年6月7日から平成36年6月6日まで
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約更改・改定： ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 ・賃料改定は、賃貸借期間中できないものとされています。	
その他事項： ・本契約は、原則として賃貸借期間中に解約することはできません。ただし、賃借人は平成33年6月6日までに賃貸人に対して書面で解約を申し入れることによって、平成34年6月6日をもって、本契約の対象である全ての賃借部分（一部分のみは不可）について本契約を終了することができるものとされています。	

＊　「年換算賃料」は、賃貸借契約書に表示された月額賃料を12倍することにより年間して算出した金額の百万円未満を四捨五入して記載しています。

I-2　IIF羽田空港メインテナンスセンター				
特定資産の概要			信託受益権の概要	
特定資産の種類		不動産	信託受託者	―
取得年月日		平成20年2月29日	信託期間満了日	―
取得価格		41,110百万円	期末算定価額	39,500百万円
	土地価格（構成割合）	19,116百万円（46.5%）	価格時点	平成23年12月31日
	建物価格（構成割合）	21,994百万円（53.5%）	不動産鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
土地	所在地	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号		
	面積	60,364.89㎡(注1)		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	―(注2)		
	立地条件	―		
建物(注3)	構造と階数	メインテナンスセンター1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建2棟 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建1棟 メインテナンスセンター2：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建2棟		
	建築時期	メインテナンスセンター1：平成5年6月30日 メインテナンスセンター2：平成5年6月30日		
	延床面積	メインテナンスセンター1：49,823.52㎡ 附属建物：3棟合計159.81㎡ メインテナンスセンター2：31,940.32㎡ 附属建物：2棟合計72.16㎡		
	種類	メインテナンスセンター1：格納庫、事務所、機械室 附属建物：守衛所、倉庫2棟 メインテナンスセンター2：格納庫、事務所、機械室 附属建物：守衛所、倉庫		
	所有・それ以外の別	所有権		
土壌	土壌調査会社	―		
	該当事項	―		
賃貸借概況				
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積	81,995.81㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積	81,995.81㎡
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	主要なテナント	日本航空株式会社
契約更改・改定： 本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間満了後の更新はできません。				

その他事項： ・本契約は、賃貸借期間中は解約することができないものとされています。 ・賃料は以下の通り改定されるものとされています。 平成22年8月10日から平成22年12月31日まで 月額金162百万円（消費税等別） 平成23年1月1日から平成27年12月31日まで 月額金154百万円（消費税等別） 平成28年1月1日から平成32年12月31日まで 月額金157百万円（消費税等別） 平成33年1月1日から平成37年12月31日まで 月額金162百万円（消費税等別）	
担保設定の有無	－
特記事項	・本件建物の敷地は、国が所有する東京都大田区羽田空港三丁目1番地の土地（地積7,786,707㎡）の一部であり、本投資法人は東京航空局長より国有財産法に基づく以下の内容の使用許可を得ています。 使用目的：JAL用格納庫用地 使用許可期間：平成23年4月1日～平成24年3月31日 期間の更新：使用期間経過後、使用許可の更新を受けようとするときは、当該期間の満了2か月前までに所定の様式により東京航空局長に申請しなければなりません。 使用許可数量： 土地　地表 60,364.89 ㎡ 上空　152.64 ㎡ 工作物 一式 ・空港管理規則に基づき、本件建物を譲渡、担保提供、転貸、その他用途変更しようとする場合は、施設利用者は空港事務所長を経由して地方航空局長へ譲渡先等を提出し、承認を受けなければなりません。 ・空港管理規則に基づき、空港内の国の管理する土地・建物を借用して営業を行おうとする者は、空港事務所長を経由して地方航空局長に対し申請書を提出し、承認を受けなければなりません。東京航空局長は以下の条件にて本投資法人による構内営業を承認しています。 営業の類別：第1類構内営業 営業項目：JAL格納庫賃貸業、建物賃貸業 期限：平成23年4月1日～平成24年3月31日 ただし、承認の期間の満了前に国有財産の一時使用の許可期間（更新によるものを含みます。）が満了し、又は当該許可を取り消された場合には、その満了日又は取消日をもって承認の期間は終了します。

（注1）国有財産の使用許可を受けている地表の面積を記載しています。
（注2）国有財産法に基づく使用許可を得ています。詳細については、特記事項をご参照下さい。
（注3）本投資法人は、本件建物の躯体部分及び躯体部分と一体不可分の設備のみを取得しており、航空機整備のための設備等は本投資法人の保有資産ではありません。

(ニ)　第9期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）損益状況

（単位：百万円）

物件名称	IIF東雲ロジスティクスセンター	IIF野田ロジスティクスセンター	IIF新砂ロジスティクスセンター	IIF厚木ロジスティクスセンター	IIF越谷ロジスティクスセンター
第9期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	397	240	168	149	75
賃貸収入	397	222	168	74	75
その他収入	0	18	－	74	0
②賃貸事業費用	34	42	23	9	10
公租公課	31	22	16	6	4
建物管理委託費	0	5	0	0	0
修繕費	0	0	4	0	4
保険料・信託報酬	1	1	1	1	0
その他	0	12	0	0	0
③賃貸NOI（①－②）	363	197	145	140	65
④減価償却費	47	58	13	31	22
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	315	139	131	109	42
⑥資本的支出	48	－	－	－	31
⑦NCF（＝③－⑥）	314	197	145	140	34

物件名称	IIF西宮ロジスティクスセンター	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	IIF習志野ロジスティクスセンターII（底地）	IIF厚木ロジスティクスセンターII	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター
第9期中の運用日数	184日	184日	184日	184	184日
①賃貸事業収入	59	－（注）	115	－（注）	－（注）
賃貸収入	59		115		
その他収入	－		－		
②賃貸事業費用	13		0		
公租公課	8		－		
建物管理委託費	0		－		
修繕費	2		－		
保険料・信託報酬	1		0		
その他	0		0		
③賃貸NOI（①－②）	46	37	115	119	84
④減価償却費	11	－	－	13	12
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	34	37	115	106	71
⑥資本的支出	19	－	－	0	－
⑦NCF（＝③－⑥）	26	37	115	119	84

物件名称	IIFさいたまロジスティクスセンター	IIF名古屋ロジスティクスセンター	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	IIF神戸地域冷暖房センター
第9期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	66	48	155	57	378
賃貸収入	66	48	155	57	377
その他収入	0	－	0	－	1
②賃貸事業費用	2	2	17	16	25
公租公課	－	－	16	8	13
建物管理委託費	0	0	－	6	0
修繕費	1	1	－	0	7
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1
その他	1	0	0	0	3
③賃貸NOI（①－②）	63	46	137	40	352
④減価償却費	9	2	－	4	124
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	54	43	137	36	228
⑥資本的支出	－	1	－	0	0
⑦NCF（＝③－⑥）	63	45	137	40	351

物件名称	IIF羽田空港メインテナンスセンター	合計
第9期中の運用日数	184日	184日
①賃貸事業収入	1,345	3,526
賃貸収入	1,345	3,430
その他収入	0	95
②賃貸事業費用	427	651
公租公課	107	239
建物管理委託費	0	20
修繕費	－	32
保険料・信託報酬	5	17
その他	314	341
③賃貸NOI（①－②）	918	2,875
④減価償却費	232	586
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	685	2,289
⑥資本的支出	25	127
⑦NCF（＝③－⑥）	892	2,747

(注)　テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(ホ)　期末算定価額の概要

（平成23年12月末日調査）

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	直接還元法		DCF法		
			直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
IIF東雲ロジスティクスセンター	13,494	14,600	14,700	5.10	14,400	4.70	5.30
IIF野田ロジスティクスセンター	6,071	6,840	6,900	5.60	6,770	5.40	5.80
IIF新砂ロジスティクスセンター	5,325	5,800	5,840	5.10	5,760	4.80	5.10
IIF厚木ロジスティクスセンター	1,858	2,170	2,180	6.00	2,150	5.50	6.30
IIF越谷ロジスティクスセンター	1,995	2,280	2,280	5.80	2,270	5.50	5.90
IIF西宮ロジスティクスセンター	1,257	1,470	1,480	6.10	1,460	5.80	6.30
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,223	2,010	－	－	2,010	5.30	－
IIF習志野ロジスティクスセンターII（底地）	3,435	3,890	3,890	5.50	3,890	4.40	6.20
IIF厚木ロジスティクスセンターII	3,284	3,250	3,270	5.70	3,220	5.40	6.00
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,433	2,670	2,690	5.50	2,640	5.30	5.70
IIFさいたまロジスティクスセンター	1,542	1,720	1,730	6.20	1,700	5.90	6.50
IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,102	1,130	1,140	6.40	1,110	6.10	6.70
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,553	4,760	－	－	4,760	6.00	－
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,189	1,250	1,250	5.90	1,240	5.90	6.30
IIF神戸地域冷暖房センター	17,705	14,300	14,100	4.50	14,400	3.70	4.70
IIF羽田空港メインテナンスセンター	41,118	39,500	39,600	4.50	39,500	3.65	5.00

(ヘ)　地震リスク分析報告書及び建物状況調査報告書の概要

本投資法人が期末時点で保有している建物及び不動産信託受益権に係る建物については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同報告により、地震リスク分析報告書が作成されています。ただし、本地震リスク分析報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率0.21%（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」／「建物再調達価格」（%）を意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

また、これらの各建物については、以下の各調査業者により、建物状況調査報告書が作成されています。ただし、費用についてはあくまで調査業者の意見であり、その内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件名称		地震リスク分析報告書		建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）		長期修繕費(千円) (注1)		調査業者 策定年月日
		(%)	調査時点		年平均 (千円)	
IIF東雲ロジスティクスセンター		4.6	平成22年6月	383,067 (20年合計)	19,153	株式会社イー・アール・エス 平成19年4月20日(建築物) 平成19年7月27日(護岸構造物)
IIF野田ロジスティクスセンター		0.3	平成22年6月	324,620 (20年合計)	16,231	株式会社イー・アール・エス 平成19年4月20日
IIF新砂ロジスティクスセンター		6.4	平成22年6月	253,030 (20年合計)	12,652	株式会社イー・アール・エス 平成19年4月20日
IIF厚木ロジスティクスセンター		8.7	平成22年6月	119,304 (20年合計)	5,965	株式会社イー・アール・エス 平成19年4月13日
IIF越谷ロジスティクスセンター		2.6	平成22年6月	195,897 (20年合計)	9,795	株式会社イー・アール・エス 平成19年4月20日
IIF西宮ロジスティクスセンター		9.1	平成22年6月	230,061 (20年合計)	11,503	株式会社イー・アール・エス 平成19年4月13日
IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）		－	－	－	－	－
IIF習志野ロジスティクスセンターII（底地）		－	－	－	－	－
IIF厚木ロジスティクスセンターII		7.6	平成23年2月	456,940 (12年合計)	38,078	日本管財株式会社 平成23年1月18日
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター		8.7	平成23年2月	70,390 (12年合計)	5,866	日本管財株式会社 平成23年1月12日
IIFさいたまロジスティクスセンター		4.2	平成23年2月	194,930 (12年合計)	16,244	日本管財株式会社 平成23年1月14日
IIF名古屋ロジスティクスセンター		8.7	平成23年2月	130,700 (12年合計)	10,892	日本管財株式会社 平成23年1月20日
IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）		－	－	－	－	－
IIF横浜都筑テクノロジーセンター		3.3	平成22年10月	147,040 (12年合計)	12,253	日本管財株式会社 平成22年9月22日
IIF神戸地域冷暖房センター		4.2	平成22年6月	213,910 (12年合計)	17,826	日本管財株式会社 平成19年4月16日
IIF羽田空港メインテナンスセンター						
	M1	4.5	平成22年6月	774,400 (10年合計) (注2)	77,440 (注2)	日本管財株式会社 平成19年9月27日
	M2	3.2	平成22年6月			
ポートフォリオ全体		3.0	平成22年6月			

(注1)　長期修繕費は、各調査会社が試算した20年間（IIF厚木ロジスティクスセンターII 、IIF横浜都筑ロジスティクスセンター、IIFさいたまロジスティクスセンター、IIF名古屋ロジスティクスセンター、IIF横浜都筑テクノロジーセンター及びIIF神戸地域冷暖房センターは12年間、IIF羽田空港メインテナンスセンターは10年間）の長期修繕費の合計と年平均を記載しています。

(注2)　賃貸借契約上、賃借人の負担とされている修繕にかかる費用を除いた数値を記載しています。

(ト)　主な賃借人への賃貸状況

a.　主要な賃借人(注1)の概要及び賃借人の全体概要

賃借人の名称	業種	物件名称	年間賃料（消費税別）（百万円）(注2)	賃料比率（%）(注3)	賃貸面積（㎡）(注4)	面積比率（%）(注5)
日本航空株式会社	航空運送業	IIF羽田空港メインテナンスセンター	1,849	31.5	81,995.81	22.9
三菱UFJ信託銀行株式会社(注6)	銀行業・信託業	IIF習志野ロジスティクスセンターII（底地）	232	3.9	58,070.00	16.2
小計	－	－	－	－	140,065.81	39.1
賃借人全体の合計	－	－	5,880	100.0	358,493.19	100.0

(注1)　主要な賃借人とは、当該賃借人への賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計）の10%以上を占める賃借人です。後記「c. 主要な賃借人の契約条件」においても同様です。

(注2)　「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料を12 倍することにより年換算して算出した金額（ただし、IIF 神戸地域冷暖房センターについては、平成24 年6 月7 日以降に適用される月額賃料を12 倍することにより年換算して算出した金額を用いています。また、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3)　「賃料比率」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、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各賃借人及びその他の「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注4)　「賃貸面積」は、賃借人毎の建物又は土地（底地の場合）の賃貸面積を意味し、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注5)　「面積比率」は、各賃借人に対する賃貸面積の総賃貸面積（建物又は土地（底地の場合）毎の総賃貸面積を意味し、賃貸借契約書の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各賃借人及びその他の「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注6)　本物件上に存する建物は三菱UFJ信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人は三菱UFJ信託銀行株式会社ですが、本物件上に存する建物のエンドテナントは異なります。

b.　年間賃料比率において10%以上を占める賃借人

賃借人の名称	年間賃料（消費税別）（百万円）(注1)	賃料比率（%）(注2)
日本航空株式会社	1,849	31.5
佐川急便株式会社(注3)	1,133	19.3
大阪ガス株式会社	646	11.0
小計	3,628	61.7
賃借人全体の合計	5,880	100.0

(注1)　「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、IIF 神戸地域冷暖房センターについては、平成24年6月7日以降に適用される月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を用いています。また、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2)　「賃料比率」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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)　佐川急便株式会社が賃借するIIF東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された年間賃料に53%（信託受益権の準共有持分割合）を乗じ、百万円未満を四捨五入して記載しています。

c.　主要な賃借人の契約条件

主要テナントの名称：日本航空株式会社

IIF羽田空港メインテナンスセンター			
契約期間	15.4年間（平成37年12月31日迄）	敷金	973,369,998円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	－

主要テナントの名称：三菱UFJ信託銀行株式会社(注1)

IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）			
契約期間	50.0年間（平成73年4月26日迄）	敷金	115,936,752円(注2)
契約種類	事業用定期借地権設定契約	保証金	－

(注1)　本物件上に存する建物は三菱UFJ信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人は三菱UFJ信託銀行株式会社ですが、本物件上に存する建物のエンドテナントは異なります。

(注2)　賃借人が再開発を行うことを決定した場合には、サッポロビール株式会社を賃借人とする定期建物賃貸借契約の終了1か月前までに、賃料の18か月分に相当する金347,810,256円を追加で預託するものとされています。なお、再開発に基づく事業用施設の開始日より1年間が経過した後、賃借人が請求した場合には、敷金のうち賃料（賃料改定があった場合には改定後の賃料）の12か月分に相当する金額を超える部分を賃借人に対して直ちに返還するものとされています。

(注3)　契約の更新・改定に関する事項及びその他賃貸借契約に関して特記すべき事項については、前記「（ハ）個別資産の概要」をご参照ください。

(チ)　ポートフォリオ分散の状況

i.　アセットカテゴリー別

アセットカテゴリー	物件数	期末算定価額（百万円）	比率（%）(注)
物流施設	12	47,830	44.4
工場・研究開発施設等	2	6,010	5.6
インフラ施設	2	53,800	50.0
合計	16	107,640	100.0

(注)　「比率」は、期末算定価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ii.　立地カテゴリー別

立地カテゴリー	物件数	期末算定価額（百万円）	比率（%）(注)
都市近郊型又は工業集積地型	16	107,640	100.0
独立立地型	0	0	0.0
合計	16	107,640	100.0

(注)　「比率」は、期末算定価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

iii.　賃貸借期間別

（契約期間）

契約賃貸借期間	賃借人数（注1）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注2）	比率（%）（注3）
10年以上	12	4,990	84.9
2年以上10年未満	6	740	12.6
2年未満	1	150	2.6
合計	19	5,880	100.0

(注1)　「賃借人数」は、各信託不動産及び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（底地の場合）に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。前記「(ト) 主な賃借人への賃貸状況　a. 主要な賃借人の概要及び賃借人の全体概要」に記載された賃借人数とは異なります。

(注2)　「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、IIF 神戸地域冷暖房センターについては、平成24年6月7日以降に適用される月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を用いています。また、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3)　「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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（残存期間）

賃貸借残存期間(注1)	賃借人数（注2）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注3）	比率（%）（注4）
10年以上	8	4,206	71.5
2年以上10年未満	7	1,246	21.2
2年未満	4	428	7.3
合計	19	5,880	100.0

(注1)　「賃貸借残存期間」は、平成23年12月31日現在を基準としています。

(注2)　「賃借人数」は、各信託不動産及び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（底地の場合）に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。前記「(ト) 主な賃借人への賃貸状況　a. 主要な賃借人の概要及び賃借人の全体概要」に記載された賃借人数とは異なります。

(注3)　「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、IIF 神戸地域冷暖房センターについては、平成24年6月7日以降に適用される月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を用いています。また、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4)　「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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

iv.　総賃貸可能面積別

総賃貸可能面積	物件数	期末算定価額（百万円）	比率（%）(注)
30,000㎡以上	4	54,990	51.1
10,000㎡以上30,000㎡未満	7	40,080	37.2
10,000㎡未満	5	12,570	11.7
合計	16	107,640	100.0

(注)　「比率」は、期末算定価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(リ)　資本的支出の状況

a.　資本的支出の予定

本投資法人の保有資産に関し、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います。

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羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	M1，M2屋根笠木補強工事	平成24年3月	2	－	－
IIF厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	バース新設工事	平成24年6月	45	－	－
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	M1給水ポンプ更新工事	平成24年6月	6	－	－

b.　期中の資本的支出

本投資法人の保有資産において、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、127百万円であり、費用に区分された修繕費32百万円と合わせ、合計159百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
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4月～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8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～12月	19
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	連絡橋下部改修工事	平成23年12月	25
その他	－	－	－	10
合計	－	－	－	127

c.　長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、保有資産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います。

（単位：百万円）

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

営業期間	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	第8期 自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日	第9期 自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12 月31日
当期首積立金残高	224	249	305	523
当期積立額	80	227	265	265
当期積立金取崩額	55	172	47	159
次期繰越額	249	305	523	629

⑶【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	1口当たりの 純資産額（円）
第4期計算期間末 （平成21年6月30日）	104,245 (103,369)	37,404 (36,529)	473,270 (462,192)
第5期計算期間末 （平成21年12月31日）	103,869 (103,051)	37,346 (36,529)	472,534 (462,192)
第6期計算期間末 （平成22年6月30日）	104,632 (103,349)	37,812 (36,529)	478,427 (462,192)
第7期計算期間末 （平成22年12月31日）	104,060 (103,262)	37,327 (36,529)	472,294 (462,192)
第8期計算期間末 （平成23年6月30日）	113,262 (112,239)	43,263 (42,241)	462,059 (451,140)
第9期計算期間末 （平成23年12月31日）	112,947 (111,788)	43,400 (42,241)	463,517 (451,140)
平成23年1月末日	104,124 (103,326)	37,576 (36,777)	475,437 (465,335)
2月末日	104,151 (103,353)	36,996 (36,197)	468,098 (457,996)
3月末日	112,299	42,731	456,377
4月末日	112,644	43,016	459,422
5月末日	113,427	43,368	463,177
6月末日	113,262 (112,239)	43,263 (42,241)	462,059 (451,140)
7月末日	113,446 (112,423)	43,564 (42,542)	465,273 (454,354)
8月末日	113,356 (112,334)	42,851 (41,829)	457,659 (446,740)
9月末日	112,476	42,775	456,848
10月末日	112,696	43,080	460,105
11月末日	112,885	43,479	464,368
12月末日	112,947 (111,788)	43,400 (42,241)	463,517 (451,140)

(注1)　総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2)　括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

（本投資証券の取引所価格及び売買高の推移）

	期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間別最高・最低投資口価格	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	平成23年12月
	最高	286,000円	273,900円	383,000円	414,000円	438,500円	435,500円
	最低	180,100円	228,000円	223,300円	300,000円	321,000円	361,000円

	月別	平成23年7月	平成23年8月	平成23年9月	平成23年10月	平成23年11月	平成23年12月
当期の月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高	409,500	435,500	430,500	419,000	415,000	399,500
	最低	395,000	362,500	370,000	361,000	372,000	378,000
	売買高	2,182	4,298	2,791	2,387	2,137	3,170

(注1)　最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

(注2)　本投資証券は、平成19年10月18日に、東京証券取引所に上場されました。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	1口当たり分配金（円）
第4期（自　平成21年 1 月 1 日　至　平成21年 6 月30日）	875	11,078
第5期（自　平成21年 7 月 1 日　至　平成21年12月31日）	817	10,342
第6期（自　平成22年 1 月 1 日　至　平成22年 6 月30日）	1,283	16,235
第7期（自　平成22年 7 月 1 日　至　平成22年12月31日）	798	10,102
第8期（自　平成23年 1 月 1 日　至　平成23年 6 月30日）	1,022	10,919
第9期（自　平成23年 7 月 1 日　至　平成23年12月31日）	1,158	12,377

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第4期（自　平成21年 1 月 1 日　至　平成21年 6 月30日）	2.3%	（4.7%）
第5期（自　平成21年 7 月 1 日　至　平成21年12月31日）	2.2%	（4.3%）
第6期（自　平成22年 1 月 1 日　至　平成22年 6 月30日）	3.4%	（6.9%）
第7期（自　平成22年 7 月 1 日　至　平成22年12月31日）	2.1%	（4.2%）
第8期（自　平成23年 1 月 1 日　至　平成23年 6 月30日）	2.5%	（5.1%）
第9期（自　平成23年 7 月 1 日　至　平成23年12月31日）	2.7%	（5.3%）

(注)　自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成19年 3 月22日	設立企画人（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成19年 3 月26日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成19年 3 月27日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成19年 4 月11日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号：関東財務局長　第60号）
平成19年 8 月10日	規約の変更
平成19年 9 月12日	宅地建物取引業法第77条の2第2項に基づくみなし宅地建物取引業者の登録（通知番号　投法第52号）
平成19年 9 月30日	規約の変更
平成19年10月18日	東京証券取引所に上場 日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成19年11月19日	第三者割当による新投資口発行
平成21年 2 月27日	日本国内における私募による第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）発行
平成21年 3 月18日	規約の変更
平成23年 3 月 8 日	日本国内における公募による新投資口発行
平成23年 3 月22日	規約の変更
平成23年 3 月24日	第三者割当による新投資口発行
平成24年 3 月 5 日	日本国内における公募並びに米国及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成24年 3 月26日	第三者割当による新投資口発行

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	倉都　康行	昭和54年 4 月	株式会社東京銀行	0
		昭和57年 8 月	バンク・オブ・トウキョウ・インターナショナル　ロンドン	
		昭和59年 8 月	バンク・オブ・トウキョウ・インターナショナル　ホンコン	
		昭和60年12月	株式会社東京銀行資本市場第三部　部長代理	
		平成元年 9 月	バンク・オブ・トウキョウ・キャピタルマーケッツ　ロンドン　アソシエイト・ディレクター	
		平成 8 年 4 月	バンカーズ・トラスト　マネージング・ディレクター	
		平成 9 年 8 月	チェース・マンハッタン銀行　マネージング・ディレクター	
		平成13年 4 月	リサーチアンドプライシングテクノロジー株式会社　代表取締役（現任）	
		平成17年 3 月	株式会社沖縄金融特区研究所　取締役	
		平成17年12月	株式会社フィスコ・コモディティー　取締役	
		平成19年 3 月	産業ファンド投資法人　執行役員（現任）	
		平成19年 6 月	セントラル短資オンライントレード株式会社（現　セントラル短資FX株式会社）　非常勤監査役	
		平成21年 3 月	セントラル短資FX株式会社　監査役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	滝口　勝昭	昭和38年11月	デロイト・ハスキンズ・アンド・セルズ会計士事務所	0
		昭和57年 6 月	同　パートナー	
		昭和58年11月	同　ニューヨーク事務所　日系企業担当部日本連絡責任者	
		昭和60年 6 月	監査法人三田会計社設立　代表社員	
		平成 2 年 2 月	監査法人トーマツ　合併により監査法人トーマツ代表社員	
		平成 9 年 6 月	同　常務代表社員 同　戦略ビジネス部門代表	
		平成13年 6 月	監査法人トーマツ　エグゼクティブマネジメントグループ　メンバー デロイトトウッシュトーマツ　ボードオブディレクター　メンバー デロイトトウッシュトーマツ　ガバナンスコミティー　メンバー	
		平成16年 9 月	DTTグローバルマニュファクチャリングインダストリーグループ会長	
		平成19年 1 月	滝口勝昭公認会計士事務所　所長（現任）	
		平成19年 2 月	財団法人石橋財団　監事	
		平成19年 3 月	産業ファンド投資法人　監督役員（現任） フェニックス・キャピタル株式会社　非常勤監査役（現任） 日本リバイバル債権回収株式会社　常勤監査役（現任）	
		平成19年 4 月	中央大学専門大学院国際会計研究科　教授（現任） ゴールドパック株式会社　非常勤監査役	
		平成19年 6 月	基礎地盤コンサルタンツ株式会社　非常勤監査役	
		平成20年 6 月	日特建設株式会社　非常勤監査役（現任）	
		平成22年 2 月	財団法人石橋財団　理事（現任） オリエンタル白石株式会社　非常勤監査役（現任）	
監督役員	本多　邦美	平成11年 4 月	常松・簗瀬・関根（現長島・大野・常松）法律事務所	0
		平成12年 3 月	春木・澤井・井上（現東京丸の内）法律事務所	
		平成14年 9 月	モリソン・フォースター法律事務所	
		平成15年 8 月	春木・澤井・井上（現東京丸の内）法律事務所（現任）	
		平成19年 3 月	産業ファンド投資法人　監督役員（現任）	

3【その他】

⑴　役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第96条、規約第43条）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第44条本文）。ただし、補欠又は増員のため、選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は先任者の残存期間と同一とします（規約第44条ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出資した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

なお、平成23年3月22日開催の本投資法人第3回投資主総会において、執行役員に倉都康行氏、監督役員に滝口勝昭氏、本多邦美氏が選任され、その任期はいずれも平成25年3月25日までです。また、執行役員又は監督役員が欠けた場合又は法令に定める定員を欠くことになる場合に備え、同投資主総会において、本投資法人の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インダストリアル本部長である西川嘉人氏が補欠執行役員として、また、宇佐美豊氏が補欠監督役員として選任されました。

⑵　規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約の変更

規約の変更の手続等については、後記「第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成23年3月22日開催の投資主総会において規約を変更しました。

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

⑶　訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

⑴【資産の評価】

①本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、各決算期（毎年6月末日及び12月末日）に、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

②本投資法人は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って運用資産を評価します。運用資産の評価に際しては、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとします（規約第16条）。

③本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第18条）。

(イ)　不動産、地上権又は不動産の賃借権

不動産、地上権又は不動産の賃借権については、取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。ただし、定額法により計算することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法により計算することができるものとします。

(ロ)　金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権

信託資産である不動産、地上権又は不動産の賃借権については、上記(イ)に従って評価し、また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(ハ)　不動産等匿名組合出資持分

匿名組合の資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、上記(イ)及び(ロ)に従って評価し、また、匿名組合の資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価します。

(ニ)　有価証券

a.　金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格に基づき計算した価格をもって、金融商品取引所に上場されている有価証券を評価します。

b.　その他の有価証券

金融商品取引業者等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価します。気配相場が提示されていないときは、原則として投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって、その他の有価証券を評価します。

(ホ)　金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(ヘ)　コマーシャル・ペーパー

取得価格に日割計算による未収利息を加えた金額をもって、コマーシャル・ペーパーを評価します。ただし、発行者の信用状態が著しく悪化したときは、取得価格から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、これを評価します。

(ト)　デリバティブ取引

原則として、公正価額をもってデリバティブ取引を評価します。ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約等に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。

(チ)　その他

上記に定めがない場合は、当該資産の種類毎に、投信協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

④有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記③と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとします（規約第19条）。

(イ)　不動産、地上権又は不動産の賃借権

不動産、地上権及び不動産の賃借権については、収益還元法により求めた価額をもって評価します。

(ロ)　不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権

信託資産である不動産、地上権又は不動産の賃借権については、上記(イ)に従って評価し、また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(ハ)　不動産等匿名組合出資持分

匿名組合出資持分資産である不動産等については、上記(イ)及び(ロ)に従って評価し、また、匿名組合出資持分資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資持分を評価します。

⑤本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年6月末日及び12月末日）とします（規約第17条本文）。ただし、有価証券又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第17条ただし書）。

⑥1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、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を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を書面にて通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に交付します（投信法第131条第2項、第5項、投資法人計算規則第81条）。

上記資産の評価については、前記「第一部　ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　⑦ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法」に記載の照会先までお問い合わせ下さい。

⑵【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

⑶【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

⑷【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第24条）。

⑸【その他】

①　増減資に関する制限

(イ)　最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第9条）。

(ロ)　投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、400万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て、投資口の募集及び発行を行うことができます。当該募集投資口の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額としなければならないものとします（規約第5条）。

(ハ)　国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って本条を読み替えるものとします（規約第6条）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ)　投資主総会の決議

(ロ)　合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）

(ハ)　破産手続開始の決定

(ニ)　解散を命ずる裁判

(ホ)　投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更に関する規定は、以下のとおりです。

(イ)　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

資産運用委託契約

期間	委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）は、本投資法人が投信法第187条に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、本投資法人の存続期間中、有効に存続するものとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	i. 本投資法人は、投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をすることにより本契約を解約することができます。 ii. 上記i.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により本契約を解約することができます。 (i) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から10営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii) 上記(i)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき iii. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解約しなければなりません。 (i) 金融商品取引業者（金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。）（投信法第199条各号に定める場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき (iii) 解散したとき iv. 本資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、本契約を解約することができません。 v. 本投資法人の執行役員は、前項の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。 vi. 本資産運用会社は、本契約の終了に当たり、委託業務の引継ぎに必要な事務を行うなど、本契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとします。
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の合意並びに法令に従って変更することができます。

(ロ)　資産保管会社兼一般事務受託者：住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約

期間	委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）の有効期間は、同契約の効力発生日である本投資法人が投信法第187条の登録を受けた日から向う2年間とします。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。
変更等	i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 上記i.の変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。 iii. 手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、両当事者協議の上これを変更することができます。

一般事務委託契約

期間	委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）の有効期間は、同契約の効力発生日である本投資法人成立日から向う2年間とします。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。
変更等	i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 上記i.の変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。 iii. 手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、両当事者協議の上これを変更することができます。

(ハ)　投資主名簿等管理人兼特別口座管理人：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

投資口事務代行委託契約

期間	委託契約（以下この表において「本契約」といいます。）の有効期間は、同契約の効力発生日である平成21年1月1日から1年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意。この場合、本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii. 以下の(i)に掲げる事由が生じた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は(i)の場合においては解約の通知において指定する日に失効するものとします。 (i) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合 iii. 当事者のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合、他方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は他方が当該通知において指定する日をもって失効します。
変更等	本契約の内容が法令の変更又は両当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者協議の上これを改定することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	特別口座の管理に関する契約（以下この表において「本契約」といいます。）は、平成21年1月5日から効力を生ずるものとします。
更新	契約上特段の規定はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 iii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。 iv. 両当事者間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合、特別口座管理人が行う文書による本契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、上記iii.後段の規定を準用します。 v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料につき、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(3) 管理報酬等　③ 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料　(ニ) 特別口座管理人の報酬」記載の口座管理事務手数料明細表により難い事情が生じたにもかかわらず、両当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理人が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、上記ii.後段の規定を準用します。
変更等	本契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、両当事者協議の上これを改定します。 本契約の変更その他本契約に規定のない事項及び疑義については、両当事者誠意をもって協議し、その決定又は解決を行うものとします。

(ニ)　納税事務に関する一般事務受託者：新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人

納税事務に関する一般事務等委託契約

期間	委託契約の有効期間は、同契約の締結日から平成20年3月末日までとします。
更新	有効期間満了の3か月前までに当事者のいずれか一方から申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より6か月間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	契約上特段の規定はありません。
変更等	契約上特段の規定はありません。

⑤　関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

⑴　法令に基づく制限

①　利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令により、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

(イ)　通常の取引の条件と異なる条件であつて取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

(ロ)　当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

(ハ)　当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

(ニ)　(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であつて投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

a.　通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

b.　当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同様です。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限られます。）、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

a. 有価証券の取得又は譲渡
b. 有価証券の貸借
c. 不動産の取得又は譲渡
d. 不動産の貸借
e. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。

④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2)　本投資法人に関する利益相反取引ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係者取引規程」を以下のとおり定めています。

①　目的

利害関係者取引規程は、本資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた投資法人の資産運用業務を行うに当たり、以下の②に規定される本資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。なお、利害関係者が第三者から契約によりアセットマネジメント業務の委託を受けて取引を行う場合についても本規程を適用します。

②　利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

(イ)　投信法第203条第2項により委任を受けた投信法施行令第126条第1項各号及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第247条に規定される者

(ロ)　本資産運用会社の株主及びその役員、並びに本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元

(ハ)　前項に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社をいいます。）

(ニ)　前3項のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

③　法令遵守

本資産運用会社は、利害関係者と取引を行おうとするときは、投信法その他の関係法令を遵守してこれを行うものとします。

④　取締役会の特別多数決による賛成

利害関係者との間で以下に規定する各取引を行う場合は、コンプライアンス管理室による確認、資産運用検討委員会による決議に加え、取締役会規則に基づき取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとします。）、より十分な検証を重ねることとします。

(イ)　資産の取得

(ロ)　資産の譲渡

(ハ)　不動産等の賃貸

(ニ)　不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

(ホ)　不動産管理業務等の委託

(ヘ)　資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

(ト)　工事の発注

(チ)　業務の委託

⑤　資産の取得

(イ)　利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

(ロ)　利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

(ハ)　利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

⑥　資産の譲渡

(イ)　利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。

(ロ)　利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

⑦　不動産等の賃貸

投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の特定資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該特定資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。

⑧　不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

(イ)　利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

(ロ)　利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

⑨　不動産管理業務等の委託

(イ)　利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

(ロ)　取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。

⑩　資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者から借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合又は利害関係者に本資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上市場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。

⑪　工事の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

⑫　業務の委託

上記⑤乃至⑪に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

⑬　代替方式等

上記⑦乃至⑫に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、別途取締役会にて事前に定める料率表等に基づき利害関係者への委託又は更新及びその条件を決定するか、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を資産運用検討委員会及び取締役会に説明の上、同委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

なお、本資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、ある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

(3)　利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①　取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

該当事項はありません。

なお、支払手数料等の他、当期中に三菱商事株式会社に対する投資法人債利息39,215千円を計上しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1)　投資主総会における議決権

①　本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第第77条第2項第3号、94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

(イ)　執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

(ロ)　資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第205条第2項）

(ハ)　投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）

(ニ)　投資法人の解散（投信法第143条第3号）

(ホ)　規約の変更（投信法第140条）

(ヘ)　その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

②　投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

(イ)　投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第40条第1項）。

(ロ)　投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第37条第1項）。ただし、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第37条第2項）。

(ハ)　投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第38条第1項）。

(ニ)　書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第38条第2項）。

(ホ)　投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項、規約第39条第1項）。

(ヘ)　電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第39条第2項）。

(ト)　投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第41条第1項）。

(チ)　上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第41条第2項）。

(リ)　本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から3か月以内に開催される場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（投信法第77条の3第2項及び第3項、会社法第124条第3項、規約第36条第1項）。

(ヌ)　上記(リ)の定めにかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（規約第36条第2項）。

⑵　その他の共益権

①　代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条、会社法第847条）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面等をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴訟を提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

②　投資主総会決議取消権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

③　執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④　新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑤　合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

⑥　設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑦　投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条）

発行済投資口の100分の1以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

⑧　投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑨　検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上にあたる投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。

⑩　執行役員等解任請求権（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会で否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑪　解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人において回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3)　分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4)　残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5)　払戻請求権（規約第7条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6)　投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(7)　投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(8)　帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

(9)　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（Mitsubishi Corp. - UBS Realty Inc.）

②　資本金の額

本書の日付現在　　5億円

③　事業の内容

本資産運用会社は投資運用業を行うことを目的としています。

(イ)　会社の沿革

年月日	事項
平成12年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
平成12年12月 8 日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
平成13年 1 月27日	宅地建物取引業者免許取得（免許証番号：東京都知事(1)第79372号）
平成13年 4 月 5 日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号：内閣総理大臣第6号）
平成14年 6 月 5 日	コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認取得（承認番号：金監第2161号）(注)
平成17年 5 月17日	信託受益権販売業登録（登録番号：関東財務局長（売信）第131号）(注)
平成18年 1 月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(2)第79372号）
平成19年 1 月25日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
平成19年 5 月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣第58号）
平成19年 7 月26日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
平成19年 9 月30日	金融商品取引業者に係る登録 （登録番号：関東財務局長（金商）第403号）
平成22年 3 月 1日	金融商品取引法第35条第3項に基づき、同条第2項第4号及び第7号に規定される兼業業務の届出
平成23年 1 月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(3)第79372号）

(注)　当該業務は、現在行っていません。

(ロ)　株式の総数及び資本金の額の増減

a.　発行する株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

b.　発行済株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

c.　最近5年間における資本金の額の増減

過去5年間で資本金の増減はありません。

(ハ)　その他

a.　役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上にあたる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第1項）。

b.　訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ニ)　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下のとおりです。

a.　規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。

b.　運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。

c.　上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。

d.　その他本投資法人が随時委託する上記a.乃至c.に関連し又は付随する業務を行います。

⑵【運用体制】

①　運用体制

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

⑶【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式数に対する所有株式数の比率（%）
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8098 バーンホフストラッセ 45 （ Bahnhofstrasse 45, CH8098, Zurich, Switzerland） スイス国 バーゼル市 CH4051 エーションフォルシュタット 1 （ Aeschenvorstadt 1, CH4051, Basel, Switzerland）	4,900	49.0

本資産運用会社は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーの合弁により設立された会社です。

(イ)　三菱商事株式会社

三菱商事株式会社は、国内及び海外約80か国に200超の拠点を持つ日本最大級の総合商社です。500社を超える連結対象会社を持つ企業グループで、約60,000名の従業員を有します。新産業金融事業、エネルギー事業、金属、機械、化学品、生活産業の6グループにビジネスサービス、地球環境事業開発の2部門を加えた体制で、多様な産業においてビジネスを行っています。

(ロ)　ユービーエス・エイ・ジー

ユービーエス・エイ・ジーは、世界最大級の金融グループの一つとして、世界約65,000人の従業員が50か国で金融サービスを提供しています。中でもグループ内で資産運用を手がけるＵＢＳグローバル・アセット・マネジメントは、約48兆円の資産を運用する世界最大級の資産運用会社として、不動産を含むほぼすべての資産クラスの投資ポートフォリオによる運用機会を投資家に提供しています。

⑷【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	久我　卓也	昭和61年 4 月	三菱商事株式会社 入社 本店（汎用機器部）	0
		昭和63年 4 月	同社　本店　開発建設第一部	
		平成元年 7 月	同社　本店　設備システム部	
		平成 6 年 4 月	同社　本店　住宅・地域開発部	
		平成 8 年10月	同社　本店　国際開発建設部	
		平成 9 年12月	MC Realty, Inc.（米国テキサス州ダラス）出向	
		平成11年 6 月	MC Realty, Inc.（米国カリフォルニア州ロサンゼルス）出向	
		平成15年 3 月	三菱商事株式会社　本店　海外不動産ユニット	
		平成15年 4 月	同社　本店　不動産事業・企画ユニット	
		平成16年10月	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）	
		平成19年 4 月	三菱商事株式会社　本店　不動産開発事業ユニット	
		平成20年 5 月	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　代表取締役社長	
		平成21年 6 月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　取締役(常勤)	
		平成21年10月	同社　代表取締役社長（現任）	
代表取締役 副社長	吉本　隆信	昭和62年 4 月	株式会社日本長期信用銀行　資金為替部	0
		平成 2 年 7 月	同行　システム開発部	
		平成 8 年 5 月	米国コロンビア大学経営大学院 経営学修士課程修了	
		平成 8 年 6 月	同行　開発金融部　部長代理	
		平成 9 年 4 月	長銀投資顧問株式会社（現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社）総務部部長代理兼運用企画部	
		平成10年 7 月	長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社（現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社）業務部長兼コンプライアンス室次長	
		平成12年10 月	ユービーエス・アセットマネジメント株式会社（現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社）営業推進グループディレクター	
		平成16年10 月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社　クライアントマネジメント部長	
		平成18年 8 月	同社　執行役員クライアントマネジメント部長	
		平成21年12 月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　常務執行役員	
		平成22年 2 月	同社　代表取締役副社長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	村田　弘一	昭和54年 4 月 昭和56年 6 月 昭和58年11月 平成 2 年 3 月 平成 3 年 9 月 平成 6 年 9 月 平成 8 年11月 平成16年11月 平成19年 4 月 平成19年 5 月 平成22年10月 平成22年12月	三菱商事株式会社 入社（開発建設第二部） 同社　バグダッド支店 同社　本店 米国三菱商事会社本店（ニューヨーク）出向 米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店出向 MC Realty, Inc.（ロスアンゼルス）出向 三菱商事株式会社　本店 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　代表取締役社長 三菱商事株式会社開発建設プロジェクト本部　不動産開発事業ユニットマネージャー ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任） 三菱商事都市開発株式会社　取締役（非常勤） 三菱商事株式会社　新産業金融事業グループ CEO補佐（兼）不動産金融事業ユニットマネージャー（現任） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　取締役（非常勤）（現任）	0
取締役 （非常勤）	鈴木　一行	昭和57年 4 月 昭和61年 7 月 昭和63年11月 平成 4 年 6 月 平成10年 1 月 平成12年 4 月 平成15年 3 月 平成17年 3 月 平成18年 3 月 平成19年12月 平成22年10月 平成22年12月	三菱商事株式会社 入社（保険部） 株式会社エム・エス・ケー保険センター出向 三菱商事株式会社　保険部 米国三菱商事会社　出向 三菱商事株式会社　運輸・保険部 同社　物流ソリューションSCMユニット 同社　物流ソリューションSCMユニットマネージャー 同社　物流ソリューションSCMユニットマネージャー（兼）リスクエンジニアリングユニットマネージャー 株式会社エム・シー　インシュアランスセンター　取締役（非常勤） 三菱商事株式会社　リスクエンジニアリングユニットマネージャー 同社　新産業金融事業グループ CEOオフィス　経営計画・地域戦略総括担当 同社　不動産金融事業ユニット　ユニットマネージャー補佐（兼）不動産運用事業チームリーダー（現任） ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　取締役（非常勤） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　取締役（非常勤）（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	岡本　勝治	平成元年 4 月 平成 5 年12月 平成 8 年12月 平成12年 4 月 平成13年12月 平成16年10月 平成19年 4 月 平成20年 5 月 平成23年 9 月 平成23年10月 平成24年 2 月	三菱商事株式会社入社（機械管理部） 同社　ブエノスアイレス・プロジェクト（アルゼンチン）事務所 同社　本店　財務部 同社　本店　天然ガス事業本部豪州ユニット 同社　本店　金融事業本部金融企画ユニット ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社　取締役（投資運用部長） 同社　代表取締役 三菱商事株式会社シンガポール支店　新産業金融事業部長 同社　本店　不動産金融事業ユニット 同社　本店　不動産金融事業ユニット戦略企画室長(現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社取締役（非常勤）（現任） MC Real Estate Investment Inc. Director（非常勤）	0
取締役 （非常勤）	ジェームズ・オキーフ （James W. O’Keefe）	昭和47年 6 月 昭和62年 7 月 平成 5 年 2 月 平成 8 年6月 平成11年12月 平成16年 4 月 平成19年 1 月 平成20年 4 月	モルガン・スタンレー証券 キダー・ピーボディ証券不動産投資銀行部マネージングディレクター エトナ・リアルティ・インベスターズ社長・CEO アリージスリアルティ・インベスターズ（ユービーエス・リアルティ・インベスターズの前身）社長・CEO ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント不動産部門グローバル・ヘッド／ユービーエス・リアルティ・インベスターズ・エルエルシー会長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役（現任） ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント　シニア・アドバイザー、グローバル不動産部門マネージング・ディレクター ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント　シニア・アドバイザー（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	ポール・ マキュース （Paul W. Marcuse）	昭和55年	ファースト・ダラス・リミテッド（ロンドン）	0
		昭和57年	ゴールドマン・サックス・インターナショナル・リミテッド（ロンドン） 投資銀行不動産部門エグゼクティブ・ディレクター	
		平成 4 年 4 月	バークレイズ・デズート・ウェッド・リミテッド（ロンドン） プライベイト・エクイティ部門マネージング・ディレクター	
		平成 9 年 1 月	ユービーエス・リミテッド（ロンドン） 投資銀行部マネージング・ディレクター 欧州プロパティ・ホテル・グループヘッド	
		平成10年 8 月	ロダムコ・グループ ロダムコ・ユナイテッド・キングダムBV財務ディレクター ロダムコ・ベンチャー・キャピタル・マネージャーズ・リミテッド マネージング・ディレクター	
		平成12年 3 月	アクサ・インベストメント・マネージャーズ アクサ・リアルエステイト・インベストメント・マネージャーズ チーフ・エグゼクティブ アクサ・インベストメント・マネージャーズ 経営執行委員会メンバー	
		平成19年 1 月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント グローバル不動産部門ヘッド、経営執行委員会メンバー（現任）	
		平成19年 4 月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役（現任）	
		平成20年 3 月	ユービーエス・グループ経営委員会メンバー（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	岡村　進	昭和60年 4 月 平成 3年 4 月 平成7 年 4 月 平成10年 4 月 平成12年 4 月 平成16年 4 月 平成17年 4 月 平成17年 11月 平成18年 6 月 平成20年 2 月 平成20年11月 平成21年 6 月 平成21年 8 月 平成23年 3 月 平成23年 6 月	第一生命保険相互会社（現　第一生命保険株式会社。以下同じです。）　入社 財務審査部/国際投資審査室 第一ライフ・インターナショナル（USA）　コーポレート・ファイナンス部 第一生命保険相互会社　人事部 同社　有価証券投資部　外国為替課長 興銀第一ライフ・アセットマネジメントUSA（現　DIAM USA Inc.）　社長兼CEO 第一生命保険相互会社　企画第一部　次長 興銀第一ライフ・アセットマネジメント株式会社（現　DIAMアセットマネジメント株式会社）　運用企画グループリーダー ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社 入社　運用商品開発部長 同社　取締役 同社　機関投資家営業部門長　兼　商品部門長 同社　代表取締役社長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　非常勤取締役（現任） ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社　代表取締役社長兼 運用本部長 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社　代表取締役社長（現任） 社団法人投資信託協会理事（現任）	0
監査役	今井　髙司	昭和48年 3 月 昭和55年10月 昭和56年 4 月 昭和63年11月 平成 2 年 6 月 平成14年 5 月 平成15年10月 平成16年 6 月	デロイト・ハスキンズ・アンド・セルズ東京事務所監査部門 同　ホノルル勤務 同　監査部門マネージャー 三田会計社パートナー（デロイト・ハスキンズ・アンド・セルズ東京事務所が監査法人に改組） 勝島敏明税理士事務所パートナー（三田会計社と等松青木監査法人が合併し監査法人トーマツを設立、その税務部門が分離された勝島敏明税理士事務所を設立） 税理士法人トーマツ理事（勝島敏明税理士事務所が税理士法人トーマツに改組） 公認会計士・税理士今井髙司事務所（現任） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社常勤監査役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 （非常勤）	北本　高宏	昭和57年 4 月 平成 6年 12月 平成11年11月 平成12年 4月 平成16年7月 平成17年10月 平成20年 1月 平成23年 5月 平成23年 6月	三菱商事株式会社 入社　審査部 米国三菱商事会社出向　ニューヨーク本店 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社出向 三菱商事株式会社　リスクマネジメント部ポートフォリオ管理チーム 同社　コントローラーオフィス投融資管理チーム 香港三菱商事会社　取締役営業管理・審査・IT部長 上海三菱商事会社　取締役副社長CFO 三菱商事株式会社　新産業金融事業グループ管理部長（現任） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社　監査役（非常勤）（現任）	0
監査役 （非常勤）	久世　光昭	昭和48年 4 月 昭和51年 4 月 昭和53年 4 月 昭和56年 3 月 昭和60年10月 平成 4 年 4 月 平成 6 年 6 月 平成 9 年 6 月 平成10年 4 月 平成11年 4 月 平成11年 12 月 平成12年 3 月 平成14年 8 月 平成16年 3 月 平成16年 4 月	株式会社日本長期信用銀行 大蔵省（理財局国債課）転出 株式会社日本長期信用銀行国際金融部 長銀インターナショナル社（ロンドン）出向 株式会社日本長期信用銀行企画部、証券企画部 グリニッチ・キャピタル・マーケット社（米国）出向　取締役エグゼクティブ・ヴァイス・プレジデント 株式会社日本長期信用銀行米州部（在ニューヨーク）ジョイント・ジェネラルマネジャー 長銀投資顧問株式会社出向　年金運用第一部長 長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社執行役員（平成10年10月　ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社に商号変更） 同社　取締役（アカウントマネジメント担当） ユービーエス信託銀行株式会社エグゼクティブ・ディレクター 同行　取締役（コンプライアンス、リスク管理担当）・法規監理室長 同行　常勤監査役 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社常勤監査役（現任） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤監査役（現任）	0

(注)　本書の日付現在、役職員数は89名（非常勤役員を除きます。）であり、本資産運用会社の採用者並びに三菱商事株式会社及びユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社からの出向者により構成されています。

⑸【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社である金融商品取引業者として投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人及び日本リテールファンド投資法人です。

名称	産業ファンド投資法人	日本リテールファンド投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として産業用不動産である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として商業施設である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。
設立年月日	平成19年3月26日	平成13年9月14日
純資産総額（百万円）	43,400 （平成23年12月31日現在）	278,173 （平成23年8月31日現在）
1口当たりの純資産額（円）	463,517 （平成23年12月31日現在）	164,775 （平成23年8月31日現在）

③　関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ)　資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ)　資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他IR活動を行います。

(ハ)　報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ)　その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

A.　資産保管会社及び一般事務受託者（投信法第208条並びに第117条第4号乃至第6号関係）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

住友信託銀行株式会社

大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号

②　資本金の額

平成23年12月31日現在　　342,037百万円

③　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

①　資産保管会社としての業務

(イ)　資産保管業務

(ロ)　金銭出納管理業務

②　一般事務受託者としての業務

(イ)　本投資法人の計算に関する事務

(ロ)　本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

(ハ)　本投資法人の納税に関する事務

(ニ)　本投資法人の役員会の運営に関する事務

(ホ)　本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）

(ヘ)　投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（前各号の業務に関連するものに限ります。）

(3)【資本関係】

該当事項はありません。

B.　投資主名簿等管理人及び特別口座管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）

(1)　名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

②　資本金の額

平成23年12月31日現在　　324,279百万円

③　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

⑵　関係業務の概要

①　投資主名簿等管理人としての業務

(イ)　投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

(ロ)　前号に定めるほか、以下の帳簿その他の本法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

a.　分配利益明細簿
b.　投資証券台帳
c.　投資証券不発行管理簿
d.　投資証券払戻金額帳
e.　未払分配利益明細簿
f.　未払払戻金明細簿

(ハ)　振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

(ニ)　投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

(ホ)　前各号に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

(ヘ)　投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書または委任状の作成及び集計に関する事務

(ト)　投資主等に対して分配する金銭（以下「分配金」といいます。）の支払に関する事務

(チ)　投資主等からの照会に対する応答に関する事務

(リ)　投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

(ヌ)　投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

(ル)　投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

(ヲ)　投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務（前各号の事務に関連するものに限ります。）

(ワ)　前各号に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

(カ)　前各号に掲げる事項に付随する事務

②　特別口座管理人としての業務

(イ)　振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

(ロ)　総投資主通知に係る報告に関する事務

(ハ)　新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務

(ニ)　保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知

(ホ)　振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務

(ヘ)　特別口座の開設及び廃止に関する事務

(ト)　加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務

(チ)　特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務

(リ)　振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務

(ヌ)　加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務

(ル)　加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機構を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務

(ヲ)　前各号に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務

(ワ)　前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務

(カ)　加入者等からの照会に対する応答に関する事務

(ヨ)　投資口の併合・分割に関する事務

(タ)　前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人と特別口座管理人が協議の上定める事務

(3)　資本関係

該当事項はありません。

C.　納税事務に関する一般事務受託者（投信法第117条第6号関係）

(1)　名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人
東京都千代田区霞が関三丁目2番5号

②　資本金の額

該当事項はありません。

③　事業の内容

税理士業を営んでいます。

(2)　関係業務の概要

納税に関する事務（法人税確定申告書、法人都民税及び法人事業税の確定申告書、消費税確定申告書に係る税務申告書の作成。ただし、税金の支払に関する事務を除きます。）

(3)　資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1.　財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「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。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。

2.　監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第9期計算期間（平成23年7月1日から平成23年12月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

3.　連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので連結財務諸表を作成しておりません。

１【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

（単位：千円）

	第８期 （平成23年６月30日現在）	第９期 （平成23年12月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,647,904	2,955,105
信託現金及び信託預金	1,371,266	1,403,403
営業未収入金	3,314	3,536
前払費用	606,757	315,500
繰延税金資産	19	19
未収消費税等	108,416	－
その他	45	121
流動資産合計	4,737,725	4,677,686
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,201,524	25,238,297
減価償却累計額	△1,778,202	△2,031,468
建物（純額）	23,423,321	23,206,828
構築物	1,650	26,882
減価償却累計額	△2	△90
構築物（純額）	1,647	26,792
工具、器具及び備品	－	388
減価償却累計額	－	△4
工具、器具及び備品（純額）	－	383
土地	4,839,720	4,850,847
信託建物	22,840,014	22,892,201
減価償却累計額	△2,146,060	△2,457,295
信託建物（純額）	20,693,954	20,434,905
信託構築物	331,598	379,815
減価償却累計額	△149,669	△170,690
信託構築物（純額）	181,929	209,124
信託工具、器具及び備品	3,306	3,306
減価償却累計額	△495	△931
信託工具、器具及び備品（純額）	2,810	2,374
信託土地	39,026,479	39,026,479
有形固定資産合計	88,169,862	87,757,736
無形固定資産		
借地権	※1 19,833,966	※1 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	448,763	629,595
投資その他の資産合計	458,763	639,595
固定資産合計	108,462,592	108,231,298
繰延資産		
投資口交付費	47,328	38,454
投資法人債発行費	14,609	－
繰延資産合計	61,937	38,454
資産合計	113,262,254	112,947,439

（単位：千円）

	第８期 （平成23年６月30日現在）	第９期 （平成23年12月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	43,554	79,045
短期借入金	1,100,000	－
未払金	271,162	246,264
未払費用	82,182	11,337
未払法人税等	803	901
未払消費税等	－	108,211
前受金	898,440	569,230
その他	7,798	20,419
流動負債合計	2,403,942	1,035,410
固定負債		
投資法人債	8,000,000	－
長期借入金	53,000,000	62,000,000
預り敷金及び保証金	1,297,470	1,297,470
信託預り敷金及び保証金	5,199,100	5,124,423
その他	98,225	90,083
固定負債合計	67,594,796	68,511,977
負債合計	69,998,739	69,547,388
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,241,132	42,241,132
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,022,383	1,158,918
剰余金合計	1,022,383	1,158,918
投資主資本合計	43,263,515	43,400,051
純資産合計	※2 43,263,515	※2 43,400,051
負債純資産合計	113,262,254	112,947,439

(2)【損益計算書】

（単位：千円）

	第８期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）	第９期 （自　平成23年７月１日 至　平成23年12月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1　3,295,735	※1　3,526,495
営業収益合計	3,295,735	3,526,495
営業費用		
賃貸事業費用	※1　1,253,190	※1　1,237,395
資産運用報酬	335,201	342,103
役員報酬	5,820	5,820
資産保管手数料	5,499	5,648
一般事務委託手数料	21,740	22,302
その他営業費用	51,554	78,681
営業費用合計	1,673,005	1,691,951
営業利益	1,622,730	1,834,544
営業外収益		
受取利息	964	544
還付加算金	2,099	1,148
未払分配金戻入	445	901
営業外収益合計	3,509	2,594
営業外費用		
支払利息	313,528	400,006
投資法人債利息	※2　115,678	※2　39,215
投資法人債発行費償却	2,739	14,609
融資関連費用	144,446	209,699
投資口交付費償却	5,916	8,874
その他	5,359	4,821
営業外費用合計	587,669	677,225
経常利益	1,038,570	1,159,912
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	1,023,364	1,159,912
法人税、住民税及び事業税	996	1,009
法人税等調整額	－	△0
法人税等合計	996	1,009
当期純利益	1,022,368	1,158,903
前期繰越利益	15	15
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,022,383	1,158,918

(3)【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第８期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）	第９期 （自　平成23年７月１日 至　平成23年12月31日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	36,529,370	42,241,132
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　42,241,132	※1　42,241,132
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	798,426	1,022,383
当期変動額		
剰余金の配当	△798,411	△1,022,367
当期純利益	1,022,368	1,158,903
当期変動額合計	223,956	136,535
当期末残高	1,022,383	1,158,918
剰余金合計		
当期首残高	798,426	1,022,383
当期変動額		
剰余金の配当	△798,411	△1,022,367
当期純利益	1,022,368	1,158,903
当期変動額合計	223,956	136,535
当期末残高	1,022,383	1,158,918
投資主資本合計		
当期首残高	37,327,796	43,263,515
当期変動額		
新投資口の発行	5,711,762	－
剰余金の配当	△798,411	△1,022,367
当期純利益	1,022,368	1,158,903
当期変動額合計	5,935,719	136,535
当期末残高	43,263,515	43,400,051
純資産合計		
当期首残高	37,327,796	43,263,515
当期変動額		
新投資口の発行	5,711,762	－
剰余金の配当	△798,411	△1,022,367
当期純利益	1,022,368	1,158,903
当期変動額合計	5,935,719	136,535
当期末残高	43,263,515	43,400,051

(4)【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

区　分	第8期 （自　平成23年 1月　1日 至　平成23年 6月 30日）	第9期 （自　平成23年 7月 1日 至　平成23年 12月 31日）
Ⅰ　当期未処分利益 Ⅱ　分配金の額 （投資口１口当たり分配金の額）	1,022,383,415 1,022,367,808 (10,919)	1,158,918,861 1,158,883,264 (12,377)
Ⅲ　次期繰越利益	15,607	35,597
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未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。	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未処分利益の全額である1,158,883,264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。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第８期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）	第９期 （自　平成23年７月１日 至　平成23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	1,023,364	1,159,912
減価償却費	575,245	586,051
投資法人債発行費償却	2,739	14,609
投資口交付費償却	5,916	8,874
受取利息	△964	△544
支払利息	429,207	439,221
災害損失	15,205	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	△337	△221
未収消費税等の増減額（△は増加）	△6,609	106,913
前払費用の増減額（△は増加）	△347,298	291,257
長期前払費用の増減額（△は増加）	△154,796	△180,832
営業未払金の増減額（△は減少）	△58,779	12,366
未払金の増減額（△は減少）	2,280	27,583
未払費用の増減額（△は減少）	4,891	4,096
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	110,464
前受金の増減額（△は減少）	412,769	△329,210
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△8,149	△8,141
その他	△41,573	△62,588
小計	1,853,110	2,179,813
利息の受取額	964	544
利息の支払額	△433,292	△514,162
災害損失の支払額	△2,215	△12,990
法人税等の支払額	△858	△912
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,417,709	1,652,291
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	△4,409,978	△49,613
信託有形固定資産の取得による支出	△7,523,916	△111,369
預り敷金及び保証金の受入による収入	189,860	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	265,925	318
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△77,260	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,555,369	△160,664

（単位：千円）

	第８期 （自　平成23年１月１日 至　平成23年６月30日）	第９期 （自　平成23年７月１日 至　平成23年12月31日）
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	△20,100,000	△1,100,000
長期借入れによる収入	13,500,000	19,500,000
長期借入金の返済による支出	－	△10,500,000
投資法人債の償還による支出	－	△8,000,000
投資口の発行による収入	5,688,577	－
投資口交付費の支出	－	△30,059
分配金の支払額	△798,981	△1,022,229
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,489,596	△1,152,289
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,648,062	339,337
現金及び現金同等物の期首残高	6,667,234	4,019,171
現金及び現金同等物の期末残高	※1　4,019,171	※1　4,358,508

(6)【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

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 構築物・信託構築物　7～20年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品　6～15年 ②　長期前払費用 定額法を採用しております。
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。
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。 前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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありません。
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．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。
６．その他財務諸表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。

〔追加情報〕

第9期 （自　平成23年　7月　1日 至　平成23年12月31日）
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用 　当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号　平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号　平成21年12月4日）を適用しております。

〔貸借対照表に関する注記〕

第8期 （平成23年6月30日）	第9期 （平成23年12月31日）
※１．IIF羽田空港メイ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〕

第8期 （自　平成23年　1　月　1日 至　平成23年　6　月30日）		第9期 （自　平成23年　7月　1日 至　平成23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		A．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	3,277,884	賃料収入	3,430,645
受取水道光熱費	10,890	受取水道光熱費	12,964
その他賃貸収入	6,960	その他賃貸収入	82,885
不動産賃貸事業収益合計	3,295,735	不動産賃貸事業収益合計	3,526,495
B．不動産賃貸事業費用		B．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
プロパティ・マネジメント報酬	10,993	プロパティ・マネジメント報酬	12,883
建物管理委託費	15,904	建物管理委託費	20,664
水道光熱費	12,364	水道光熱費	15,081
公租公課	225,825	公租公課	239,807
損害保険料	8,617	損害保険料	9,173
修繕費	4,894	修繕費	32,076
減価償却費	575,245	減価償却費	586,051
信託報酬	7,478	信託報酬	8,080
借地料	391,539	借地料	313,231
その他諸経費	327	その他諸経費	344
不動産賃貸事業費用合計	1,253,190	不動産賃貸事業費用合計	1,237,395
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	2,042,545	C．不動産賃貸事業損益（A－B）	2,289,099
※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		営業取引以外の取引によるもの	
投資法人債利息	115,678	投資法人債利息	39,215
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〕

第8期 （自　平成23年　1月　1日 至　平成23年　6月30日）	第9期 （自　平成23年　7月　1日 至　平成23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　93,632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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

第8期 （自　平成23年　1月　1日 至　平成23年　6　月30日）	第9期 （自　平成23年　7月　1日 至　平成23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 （平成23年6月30日）　（単位：千円） 現金及び預金　2,647,904 信託現金及び信託預金　1,371,266 現金及び現金同等物　4,019,171	※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 （平成23年12月31日）　（単位：千円） 現金及び預金　2,955,105 信託現金及び信託預金　1,403,403 現金及び現金同等物　4,358,508

〔リース取引に関する注記〕

第8期 （自　平成23年　1月　1日 至　平成23年　6月30日）	第9期 （自　平成23年　7月　1日 至　平成23年12月31日）
オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 （単位：千円） １年以内　5,954,979 １年超　56,677,224 合計　62,632,204	オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 （単位：千円） １年以内　6,108,033 １年超　60,172,161 合計　66,280,194

〔金融商品に関する注記〕

第8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、後記「デリバティブ取引に関する注記」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。

第8期
（自　平成23年1月1日　至　平成23年6月30日）

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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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。

第8期
（自　平成23年1月1日　至　平成23年6月30日）

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

第9期
（自　平成23年7月1日　至　平成23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。

（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、既存の借入金及び投資法人債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、後記「デリバティブ取引に関する注記」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。

第9期
（自　平成23年7月1日　至　平成23年12月31日）

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23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	2,955,105	2,955,105	－
(2)信託現金及び信託預金	1,403,403	1,403,403	－
資産計	4,358,508	4,358,508	－
(1)長期借入金	62,000,000	62,600,442	600,442
(2)信託預り敷金及び保証金	1,424,070	1,281,032	△ 143,038
負債計	63,424,070	63,881,474	457,404
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)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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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。

(2)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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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	3,700,353
合計	4,997,823

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、合理的に将来キャッシュ・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。

第9期
（自　平成23年7月1日　至　平成23年12月31日）

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	2,955,105	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	1,403,403	－	－	－	－	－
合計	4,358,508	－	－	－	－	－

注4.　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
長期借入金	－	25,000,000	4,280,000	280,000	7,340,000	25,100,000
合計	－	25,000,000	4,280,000	280,000	7,340,000	25,100,000

〔有価証券に関する注記〕

第8期 （自　平成23年 1月 1日 至　平成23年 6月30日）	第9期 （自　平成23年 7月 1日 至　平成23年12月31日）
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

〔デリバティブ取引に関する注記〕

第8期
（自　平成23年1月1日　至　平成23年6月30日）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの
　該当事項はありません。

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（前記「金融商品に関する注記　２．金融商品の時価等に関する事項 注1負債」(3)参照）。

第9期
（自　平成23年7月1日　至　平成23年12月31日）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。

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	22,100,000	22,100,000	※	

※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（前記「金融商品に関する注記　２．金融商品の時価等に関する事項 注1 負債」(1)参照）。

〔退職給付に関する注記〕

第8期 （自　平成23年 1月 1日 至　平成23年 6月30日）	第9期 （自　平成23年 7月 1日 至　平成23年12月31日）
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

〔税効果会計に関する注記〕

第8期 （自　平成23年 1月 1日 至　平成23年 6月30日）	第9期 （自　平成23年 7月 1日 至　平成23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 （単位：千円） 繰延税金資産 （流動） 未払事業税損金不算入額　19 合計　19 繰延税金資産の純額　19	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） 繰延税金資産 （流動） 未払事業税損金不算入額　19 合計　19 繰延税金資産の純額　19
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　39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.29 その他　0.06 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.10	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　39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.29 その他　0.05 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.09

〔持分法損益等に関する注記〕

第8期 （自　平成23年 1月 1日 至　平成23年 6月30日）	第9期 （自　平成23年 7月 1日 至　平成23年12月31日）
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第8期
（自　平成23年1月1日　至　平成23年6月30日）

１．親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
主要株主（法人）	三菱商事株式会社	東京都千代田区	204,446,667	総合商社	被所有 直接 10.25% 間接 0.64%	投資法人債の引受先	－	－	投資法人債	8,000,000
							投資法人債利息の支払(注)	115,678	未払費用	77,165

取引条件及び取引条件の決定方針等

注　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。

２．関連会社等

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）(注3)	科目	期末残高（千円）(注3)
主要株主（法人）の子会社（当該会社の子会社を含む）	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（注1）	東京都千代田区	500,000	資産運用業	被所有 直接 0.64%	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注2)	335,201	未払金	177,899
	合同会社インダストリアル茜浜（注1）	東京都中央区	100	不動産賃貸業	－	なし	不動産信託受益権の取得(注4)	3,350,000	－	－

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1.　三菱商事株式会社の子会社であります。

注2.　市場の実勢に基づいて、決定しております。

注3.　上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

注4.　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。

４．役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

第9期
（自　平成23年　7　月　1　日　　至　平成23年12月31日）

１．親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
主要株主（法人）	三菱商事株式会社	東京都千代田区	204,446,667	総合商社	被所有 直接 10.25% 間接 0.64%	投資法人債の引受先	投資法人債の償還	8,000,000	－	－
							投資法人債利息の支払(注)	39,215	－	－

取引条件及び取引条件の決定方針等

注．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。

２．関連会社等

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）(注3)	科目	期末残高（千円）(注3)
主要株主（法人）が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む）	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（注1）	東京都千代田区	500,000	資産運用業	被所有 直接 0.64%	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注2)	342,103	未払金	179,354

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. 三菱商事株式会社の子会社であります。

注2. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

注3. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

４．役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

第8期 （自　平成23年　1月　1日 至　平成23年　6月30日）	第9期 （自　平成23年　7月　1日 至　平成23年12月31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。	同左

〔賃貸等不動産に関する注記〕

第8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
当期首残高	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。

第9期
（自　平成23年7月1日　至　平成23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。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
108,003,829	△ 412,126	107,591,702	107,640,000

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23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。

〔セグメント情報等に関する注記〕

第8期
（自　平成23年1月1日　至　平成23年6月30日）

〔セグメント情報〕
本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。
〔関連情報〕
１．製品及びサービスごとの情報
単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しております。
２．地域ごとの情報
（１）営業収益
本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しております。
（２）有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しております。
３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連する セグメント名
日本航空株式会社（注）	1,423,690	不動産賃貸事業
佐川急便株式会社	566,285	不動産賃貸事業
大阪ガス株式会社	378,090	不動産賃貸事業

（注）平成23年4月1日付で株式会社日本航空インターナショナルから日本航空株式会社に商号変更されております。

第9期
（自　平成23年7月1日　至　平成23年12月31日）

〔セグメント情報〕
本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。
〔関連情報〕
１．製品及びサービスごとの情報
単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しております。
２．地域ごとの情報
（１）営業収益
本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しております。
（２）有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しております。
３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連する セグメント名
日本航空株式会社	1,345,077	不動産賃貸事業
佐川急便株式会社	566,285	不動産賃貸事業
大阪ガス株式会社	378,090	不動産賃貸事業

〔一口当たり情報に関する注記〕

第8期 （自　平成23年　1月　1日 至　平成23年　6月30日）	第9期 （自　平成23年　7月　1日 至　平成23年12月31日）
１口当たり純資産額　462,059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。	１口当たり純資産額　463,517円 １口当たり当期純利益　12,377円 同左

注.　1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第8期 （自　平成23年　1月　1日 至　平成23年　6月30日）	第9期 （自　平成23年　7月　1日 至　平成23年12月31日）
当期純利益（千円）	1,022,368	1,158,903
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,022,368	1,158,903
期中平均投資口数（口）	88,274	93,632

〔重要な後発事象に関する注記〕

第9期
（自　平成23年　7月　1日
至　平成23年12月31日）

新投資口の発行

平成24年2月15日及び平成24年2月27日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年3月5日、第三者割当による新投資口については平成24年3月26日にそれぞれ払込が完了しました。発行条件は以下のとおりとなっております。また、これらの新投資口の発行により、出資総額は61,881,445,309円、発行済投資口数の総数は140,632口となっております。

〔公募による新投資口発行〕

＜日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Ａに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集＞

発行新投資口数	：44,762口（国内22,381口、海外22,381口）
発行価格（募集価格）	：1口当たり432,135円
発行価格（募集価格）の総額	：19,343,226,870円
発行価額（払込金額）	：1口当たり417,879円
発行価額（払込金額）の総額	：18,705,099,798円
払込期日	：平成24年3月5日
分配金起算日	：平成24年1月1日

〔第三者割当による新投資口発行〕

発行新投資口数	：2,238口
発行価額（払込金額）	：1口当たり417,879円
発行価額（払込金額）の総額	：935,213,202円
払込期日	：平成24年3月26日
分配金起算日	：平成24年1月1日
割当先	：野村證券株式会社

〔資金使途〕

今回の公募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。

(7)【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年12月31日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約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	22,100	22,100	△303
合計		22,100	22,100	△303

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。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額	当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	建物	25,201,524	36,773	－	25,238,297	2,031,468	253,266	23,206,828	
	構築物	1,650	25,232	－	26,882	90	87	26,792	
	工具、器具及び備品	－	388	－	388	4	4	383	
	土地	4,839,720	11,127	－	4,850,847	－	－	4,850,847	
	信託建物	22,840,014	52,187	－	22,892,201	2,457,295	311,235	20,434,905	
	信託構築物	331,598	48,216	－	379,815	170,690	21,021	209,124	
	信託工具、器具及び備品	3,306	－	－	3,306	931	435	2,374	
	信託土地	39,026,479	－	－	39,026,479	－	－	39,026,479	
	小計	92,244,292	173,925	－	92,418,218	4,660,481	586,051	87,757,736	
無形固定資産	借地権	19,833,966	－	－	19,833,966	－	－	19,833,966	
	小計	19,833,966	－	－	19,833,966	－	－	19,833,966	
合計		112,078,259	173,925	－	112,252,184	4,660,481	586,051	107,591,702	

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率（注2）	償還期限	使途	担保
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	8,000,000	8,000,000（注1）	－	2.8%	平成26年2月27日	借入金の返済及び運転資金	無担保無保証
合計	－	8,000,000	8,000,000	－	－	－	－	－

注1．平成23年8月31日に期限前償還をしております。

注2．利率は期中加重平均利率を小数第2位で四捨五入して表示しております。

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	413,000	－	413,000	－	0.8%	平成23年9月30日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	382,000	－	382,000	－				
	住友信託銀行株式会社	305,000	－	305,000	－				
	短期借入金　計	1,100,000	－	1,100,000	－				
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,050,000	－	4,050,000	－	1.6%	平成24年10月19日(注2)	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,675,000	－	3,675,000	－				
	住友信託銀行株式会社	2,775,000	－	2,775,000	－				
	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	2,000,000	－	－	2,000,000	1.7%	平成26年12月25日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,765,000	－	－	3,765,000	1.1%	平成25年2月28日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,471,000	－	－	3,471,000				
	住友信託銀行株式会社	2,764,000	－	－	2,764,000				
	住友信託銀行株式会社	2,500,000	－	－	2,500,000	0.9%	平成25年9月30日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	野村信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社りそな銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社山口銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,900,000	－	－	3,900,000	0.9%	平成25年10月18日	既存長期借入金の借換	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,600,000	－	－	3,600,000				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.0%	平成26年12月30日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000	－	－	5,000,000	1.7%	平成30年2月27日	既存短期借入金の借換	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200,000	－	－	3,200,000	1.8%（注3）	平成30年3月9日	不動産等購入資金及び既存短期借入金の借換	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,950,000	－	－	2,950,000				
	住友信託銀行株式会社	2,350,000	－	－	2,350,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	3,440,000	－	3,440,000	1.7%	平成28年8月31日（注4）	既存投資法人債の償還	無担保無保証劣後ローン
	株式会社三井住友銀行	－	2,460,000	－	2,460,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	1.2%（注3）	平成28年8月31日	既存投資法人債の償還	無担保無保証

（単位：千円）

区　分	借入先	当期首残　高	当期増加額	当期減少額	当期末残　高	平 均利 率(注1)	返 済期 限	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	－	4,463,000	－	4,463,000	1.3%（注3）	平成29年9月29日	既存長期借入金及び既存短期借入金の借換	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	－	4,057,000	－	4,057,000				
	住友信託銀行株式会社	－	3,080,000	－	3,080,000				
	長期借入金　計	53,000,000	19,500,000	10,500,000	62,000,000				

(注1)　平均利率は期中加重平均利率を小数第2位で四捨五入して表示しております。

(注2)　平成23年9月30日に期限前弁済しております。

(注3)　金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

(注4)　平成26年3月31日を初回とし、以降利払日に70百万円を返済し、最終返済期日に残高相当額（5,200百万円）を返済します。

(注5)　長期借入金（1年内に返済のものを除きます。）の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

（単位：千円）

	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
長期借入金	25,000,000	4,280,000	280,000	7,340,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成23年12月31日現在）

Ⅰ　資産総額	112,947,439千円
Ⅱ　負債総額	69,547,388千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	43,400,051千円
Ⅳ　発行済口数	93,632口
Ⅴ　1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	463,517円

注．資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 （口）	買戻し口数 （口）	発行済口数 （口）
第4期 （自　平成21年　1　月　1　日 至　平成21年　6　月30日）	該当事項なし			79,035 (24,000)
第5期 （自　平成21年　7　月　1　日 至　平成21年12月31日）	該当事項なし			79,035 (24,000)
第6期 （自　平成22年　1　月　1　日 至　平成22年　6　月30日）	該当事項なし			79,035 (24,000)
第7期 （自　平成22年　7　月　1　日 至　平成22年12月31日）	該当事項なし			79,035 (24,000)
第8期 （自　平成23年　1　月　1　日 至　平成23年　6　月30日）	平成23年3月8日	14,200 (3,414)	0	93,632 (27,414)
	平成23年3月24日	397 (0)	0	
第9期 （自　平成23年　7　月　1　日 至　平成23年12月31日）	該当事項なし			93,632 (27,414)

(注1)　括弧内の数は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。

(注2)　第9期計算期間末後、平成24年3月5日に44,762口及び平成24年3月26日に2,238口がそれぞれ販売されました。

第7【参考情報】

第9期計算期間中に以下の書類を提出しました。

平成23年9月28日　有価証券報告書（第8期：自平成23年1月1日　至平成23年6月30日）

なお、その後本書の提出日までの間に以下の書類を提出しています。
平成24年2月15日　臨時報告書
平成24年2月15日　有価証券届出書（一般募集）
平成24年2月15日　有価証券届出書（第三者割当）
平成24年2月15日　有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
平成24年2月15日　有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
平成24年2月22日　有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
平成24年2月22日　有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
平成24年2月27日　有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
平成24年2月27日　有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
平成24年2月27日　臨時報告書の訂正報告書

独立監査人の監査報告書

平成24年３月26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　竹之内　和　徳

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている産業ファンド投資法人の平成23年７月１日から平成23年12月31日までの第９期計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、産業ファンド投資法人の平成23年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フロー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。

強調事項

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の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

（注）1.　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2.　財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。