

自 平成19年3月26日 至 平成19年12月31日

第1期 資産運用報告

(平成19年12月期)



 **産業ファンド投資法人**

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

東京都千代田区丸の内2丁目7番3号
東京ビルディング



産業ファンド投資法人 の理念

産業ファンド投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、
中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、
物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設に投資し、
収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、
投資主価値の継続的な拡大を目指しています。

表紙に掲載した『産』の文字は、
本投資法人の頭文字を示すとともに、
投資・運用の対象である産業用不動産を表しています。
また、『産』には『産む』、『興す』の意味があります。
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本投資法人の理念と、
従来J-REITが投資対象とはしていなかった分野に投資し、
J-REITの新しいセクターを確立させていきたいという、
本投資法人のパイオニア精神を象徴しています。

新しい
アセットクラス

- ・工場・研究開発施設等、
インフラ施設への幅広い投資
- ・安定した資産への投資
- ・投資家への新しい投資機会の提供

産業ファンド投資法人

外部成長戦略

- ・独自のネットワーク及び
三菱商事のパイプライン
- ・三菱商事等による
ウェアハウジング機能の活用

実績のある
資産運用会社

- ・本邦初の商業施設特化型REITを
上場させた資産運用会社
- ・充実したコンプライアンス体制に
基づいた運用体制

CONTENTS

- 産業ファンド投資法人の理念 ・ 1
- 執行役員ご挨拶 ・ 2
- 資産運用会社からのご報告 ・ 3
- 投資方針 ・ 5
- 特集：
インフラ施設への投資 ・ 7
- 成長戦略 ・ 15
- ポートフォリオの概要 ・ 16
- ポートフォリオマップ ・ 17
- 第1期末保有物件の概要 ・ 18
- 財務方針 ・ 23
- 投資口・投資主状況 ・ 24
- 資産運用会社の概要 ・ 25
- 資産運用報告 ・ 26
- 貸借対照表 ・ 41
- 損益計算書 ・ 43
- 投資主資本等変動計算書 ・ 44
- 金銭の分配に係る計算書 ・ 50
- 会計監査人の監査報告書 ・ 51
- キャッシュ・フロー計算書 ・ 52
(参考情報)
- 投資主インフォメーション ・ 54

執行役員ご挨拶

投資主の皆さまには、ますますご清栄
のこととお慶び申し上げます。

平成19年3月に誕生した産業ファンド
投資法人は、同年10月18日に東京証券取
引所に上場し、日本初の産業用不動産特
化型REITとして船出いたしました。物
流施設に投資するJ-REITは既に存在し
ていますが、それに加えて工場や研究開
発施設等、インフラ施設という従来にな
いアセットカテゴリーに投資し、J-REITの
新たな分野を開拓してまいります。

本投資法人は同年10月19日に産業用不
動産9物件(取得価格660億円)を取得し、
第1期(平成19年3月26日～平成19年12月
31日、実質運用日数74日)には営業収益
806百万円、当期純利益183百万円を計上
いたしました。また、1口当たり分配金は
2,323円とさせていただきます。今後は、
資産規模の拡大とポートフォリオの充実
を進めるとともに、運用実績を積み重ね
ていき、産業用不動産の持つ大きなポテ
ンシャルを具現化していく所存です。

産業用不動産は経済活動や社会生活に
なくてはならないものであり、景気動向
に左右されることが少なく、長期にわた
り安定したキャッシュ・フローが期待で
きる資産です。産業用不動産に投資する
本投資法人は、投資主の皆さまの新たな
選択肢としてお役に立てるものと確信し
ております。

本投資法人の運用を委託している三菱
商事・ユービーエス・リアルティ株式会
社の運用能力とノウハウを最大限に活用
し、長期的に安定した収益の確保に努め
てまいりますので、投資主の皆さまには
変わらぬご支援を賜りますようよろしく
お願い申し上げます。

産業ファンド投資法人
執行役員

倉部康行

第1期(平成19年12月期)決算サマリー

第1期(平成19年3月26日 - 平成19年12月31日)	
営業収益	806百万円
経常利益	185百万円
当期純利益	183百万円
分配金総額	183百万円
1口当たり分配金	2,323円
総資産額	72,921百万円
純資産額	36,713百万円
自己資本比率	50.3%

第2期(平成20年6月期)運用状況の予想

第2期(平成20年1月1日 - 平成20年6月30日)	
営業収益	2,669百万円
経常利益	954百万円
当期純利益	953百万円
1口当たり分配金	12,063円

インベストメントハイライト

- ・平成19年10月18日、東京証券取引所に上場(銘柄コード: 3249)
- ・上場後、物流施設8物件及びインフラ施設1物件を取得(取得価格660億円)
- ・第1期営業収益806百万円、当期純利益183百万円、一口当たり分配金2,323円



資産運用会社からのご報告

投資主の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。資産運用会社を代表して、産業ファンド投資法人（IIF）の今後の方向についてご報告いたします。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、日本リートファンド投資法人の運用資産を上場以降約5年間で10倍超に成長させたほか、運用においても数々の新規取組みを行ってきました。この資産運用を通じて蓄積したネットワークや運用管理ノウハウを活用し、経験豊富な人材を配置して、産業用不動産の運用を進めてまいります。

IIFは物流施設、工場・研究開発施設等、産業活動の拠点となる「インダストリアル不動産」と、産業活動を支える基盤となる「インフラ不動産」を投資対象としています。物流施設8物件、インフラ施設1物件から成るポートフォリオで

スタートしましたが、今後は特にインフラ施設に注力し、その割合を高めていく考えです。

インフラ施設は空港、港湾、鉄道、道路、エネルギー、通信、上下水道など幅広い分野に関連しており、経済・社会に不可欠の存在で、相場によって賃料が変動するリスクも低いため、オフィスや住宅、商業施設などの資産に比べ長期安定性に優れています。また、競合相手が少なく、資産規模を拡大させやすいという側面もあります。

投資対象としては、民間保有のものだけでなく公的部門のインフラも考えられますが、まずはエネルギー関連施設やデータセンターなど、民間企業が所有するインフラを中心に取得を目指します。この一環として、ソフトバンクテレコム株式会社が入居予定の「IIF新砂データセンター」の売買予約契約を締結済みであり、また

第2期に入り、羽田の航空機整備用格納庫の取得を決定いたしました。

こうしたインフラ施設を中心に、資産規模の拡大を進めてまいります。経験上、J-REITの効果的な運用には一定のスケールメリットが必要と考えており、外部成長の目標として、上場時の資産規模660億円から3年で2,000億円、5年で4,000億円を目指してまいります。その際、産業用不動産の特徴から、テナント企業の属する産業分野の継続性や事業自体の継続性、当該施設の継続性、また立地の汎用性を重視して物件選定に当たります。

物件の取得には、スポンサーである三菱商事株式会社などのネットワークやウェアハウジング機能を活用します。また、IIFは不動産の所有と管理運営を行いますが、当該施設の事業運営については、パートナーを探して事業の魅力や効率を高めていただきます。それによって事業

体の稼働率や収支が向上し、賃料収入の増加を図るとというのがビジネスモデルです。このパートナーとの協業という点でも、スポンサー企業の強みを活かしていきます。

産業用不動産、特にインフラ不動産は、J-REITとして前例のないセクターですが、大きなポテンシャルと安定した需要を持つ分野です。新たなセクターを確立し、投資主の皆さまの価値の最大化を目指して取り組んでまいりますので、ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

廣本 裕一

産業ファンド投資法人とは



本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設に投資し、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の継続的な拡大を目指します。

投資法人名： 産業ファンド投資法人
Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation
代 表 者： 執行役員 倉都 康行
住 所： 東京都千代田区丸の内2-7-3 東京ビルディング20階
事務連絡先： 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
電 話 番 号： 03-5293-7091
上 場 日： 平成19年10月18日（東京証券取引所）
証券コード： 3249
出 資 総 額： 36,529,370,000 円（平成19年12月31日現在）
発行済投資口総数： 79,035 口（平成19年12月31日現在）
決 算 期： 6月、12月

沿革

本投資法人は、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社を設立企画人として、平成19年3月26日付で成立しました。また、平成19年4月11日には、投信法第187条に基づき、内閣総理大臣による登録が実施されました（登録番号：関東財務局長 第60号）。

対象不動産(産業用不動産)の分類

本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期に渡り、安定的利用が見込まれる、産業用不動産に投資します。産業用不動産は、産業活動の拠点となる「インダストリアル不動産」と、産業活動を支える基盤となる「インフラ不動産」から構成されます。

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

(注1) インフラ施設には、現在、制度上本投資法人による投資が困難なものもあります。
(注2) 具体例のうち赤字で示したものは本投資法人が取得または取得予定の不動産を示しています。

物件の選定方針

本投資法人は、物件の選定に当たって、主として「継続性」と「汎用性」に着目して評価を行い、中長期にわたって安定した収益を確保できるポートフォリオの構築を目指します。

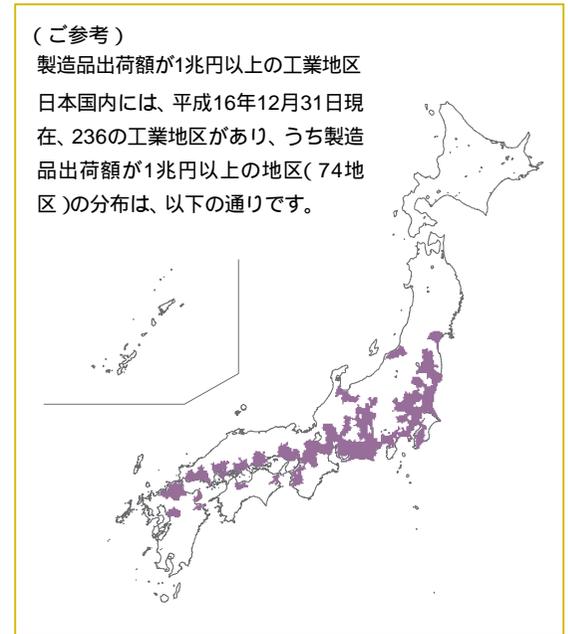
	分析の観点		
継続性の分析	賃借人の属する産業分野	賃借人の行う事業	賃借人の施設
汎用性の分析	産業用不動産としての立地の汎用性		一般的な立地の汎用性

立地カテゴリー

本投資法人は、「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	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。



目標ポートフォリオ

本投資法人は、当面の目標として、以下の目標ポートフォリオを設定しています。

アセットカテゴリー	立地カテゴリー	賃貸借契約期間
物流施設及び工場・研究開発施設等 50 ~ 80% インフラ施設 20 ~ 50% (鑑定評価額ベース)	都市近郊型又は工業集積地型 80%以上 独立立地型 20%以下 (鑑定評価額ベース)	2年未満 0 ~ 20% 2年以上10年未満 20 ~ 40% 10年以上 40 ~ 80% (賃料収入ベース)
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)		

インフラ施設への投資

特徴と投資機会

インフラ施設とは

インフラストラクチャーは「社会基盤」と呼ばれ、一般的に経済インフラと社会インフラに分類されます。経済インフラには鉄道、空港、港湾、発電所、通信設備、上下水道施設、パイプラインなどが含まれ、社会

インフラとしては学校、病院、警察署などが挙げられます。本投資法人が投資対象とするインフラ施設は、主に経済インフラに供される、産業活動の基盤となる不動産であり、中長期にわたり安定的な利用が見込まれる資産です。

米国やオーストラリア、欧州などでは、こうしたイ

ンフラ施設を「代替不動産資産」と捉え、投資の対象として活発な動きを展開し始めていますが、日本においてはインフラ施設への投資は、まだアセット・クラスとして十分に認識されているとはいえず、流通する市場も整備されていません。J-REITもオフィスビルや商業施設、住宅をポートフォリオとするものがほとんどで、インフラ施設に投資するJ-REITは本投資法人が初めてです。

しかし、インフラ施設全般を潜在的な投資対象として見た場合、その市場規模は非常に大きなものがあります。日本においても、インフラ施設の規模を示す社会資本ストック量が着実に増加を続けており、内閣府による推計では400兆円に迫る水準となっています。本投資法人は、この分野に大きな成長ポテンシャルを見出し、新たなアセット・クラスとして開拓していく考えです。なお、本投資法人の投資対象は主として不動産であり、事業投資ではありません。

インフラ施設の特徴

インフラ施設は長期にわたり安定したキャッシュ・フローが見込める資産であり、既存のアセット・クラ

スとは異なるリスク・リターン特性を持っています。最大の特徴は、公共性の高さや参入障壁による競合の少なさにあります。そのため施設の安定したオペレーションが可能となり、経済の好不況にかかわらず需要が安定しています。よって他のアセット・クラスのリスク・リターン特性との相関性も低いといえます。

インフラ施設への投資機会

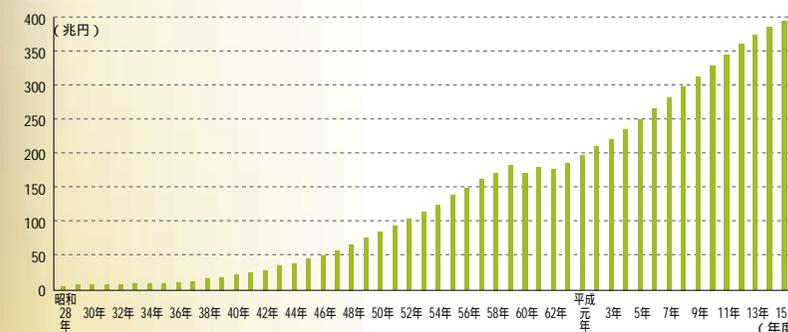
本投資法人は、当初は民間企業が所有するインフラ施設を中心に取得し、運用実績を積み重ねてまいります。公的部門においては、内閣府が平成20年度の設立を目指している地域再生機構や、平成19年に公布された地方公共団体財政健全化法により、不採算の第三セクターによる資産売却や、財務改善を目指す地方公共団体による保有資産の売却などが考えられます。よってこれらの部門においても、本投資法人による投資機会の拡大が見込まれます。

以下に、本投資法人が取得した、または取得を予定しているインフラ施設について、その概要と特徴をご紹介します。

インフラ施設の主な特徴

- 産業活動にとって必要不可欠な存在
- 競合先の限定による安定したオペレーション
- 低い需要弾力性と、長期安定的なキャッシュ・フロー
- 他のアセット・クラスのリスク・リターン特性との相関性の低さ

社会資本ストック量の拡大



出所：内閣府政策統括官「日本の社会資本2007」
 (注)原統計が集計対象とした20部門のうち、道路部門、港湾部門、航空部門、旧日本国有鉄道部門、日本鉄道建設公団等部門、地下鉄等部門、旧日本電信電話公社部門、下水道部門、廃棄物処理部門、水道部門、郵便部門、工業用水道部門の計12部門を対象に推計した粗資本ストックに平成11年度から平成15年度までの名目投資額等のデータを追加し、平均耐用年数やデフレクター等を更新した値を示します。



所在地	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号
土地面積	6,002.21㎡(注1)
延床面積	54,485.71㎡(注1)
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(3,241.14㎡)注2) 事務所専有部分：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造5階建(4,417.21㎡)注2) 車庫専有部分：鉄骨鉄筋コンクリート造4階建(3,531.01㎡)注2)
建築時期	平成2年4月12日
賃借人名	大阪ガス株式会社
取得年月	平成19年10月
取得価格	18,100百万円

(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。



I-1 第1期取得物件

IF 神戸地域冷暖房センター

本物件は、神戸市中央区の再開発プロジェクトである「神戸ハーバーランド」地区における冷暖房の供給センターとして、平成2年に建設されました。本投資法人による取得は平成19年10月で、ポートフォリオにおけるインフラ施設の第一号となりました。

地上19階、地下3階建ての本物件は、下層階に地域冷暖房事業用機械室があり、上層階は事務室として使用され、地下は駐車場となっています。これらは大阪ガス株式会社に賃貸され、事務室は同社の営業所として、駐車場は当該営業所に利用されています。

地域に不可欠な熱供給事業

地域冷暖房事業用機械室は大阪ガスの100%出資子

会社である株式会社ガスアンドパワーインベストメントに転貸されています。転貸人は施設内のプラント設備(吸収式冷凍機、ターボ冷凍機、ガス蒸気ボイラー等)で蒸気と冷水を作り、地域導管を通してハーバーランド地区内のオフィスビル、商業施設、地下鉄ハーバーランド駅等に供給しています。また、コージェネレーションシステムを設置し、ガスエンジン、ガスタービンなどの原動機により発電機を回転させて発電を行なうとともに、原動機から出る廃熱を有効利用しています。

まちづくりの一環として始まったこの熱供給事業は、エネルギーの有効活用に加えて都市美観の向上や快適で魅力あるまちづくりに貢献しています。

(注：上記の地域冷暖房用プラント設備は、本投資法人の取得資産には含まれておりません)

神戸ハーバーランドとは

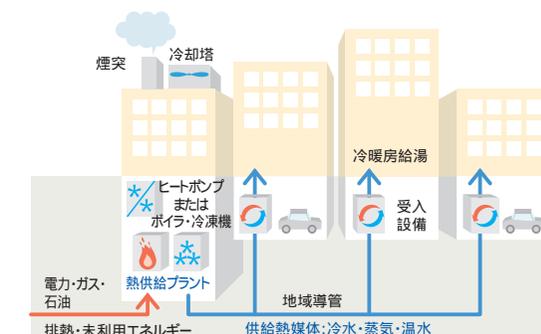
複合商業施設である「神戸モザイク」や神戸瓦斯燈通りのイルミネーションで知られる「神戸ハーバーランド」地区は、平成4年、「海につながる文化都市の創造」をテーマに神戸市と住宅・都市整備公団により、旧国鉄湊川貨物駅跡地の再開発プロジェクトとして建設されました。「新しい都市拠点の創造」「複合・多機能都市としての整備」「環境を活かしたまちづくり」の基本方針の下、ショッピング、グルメ、アミューズメント、ウェディング、シネマエンターテインメント、ホテルなどが集積した一大未来型情報都市となっています。

地域冷暖房施設の特徴

地域冷暖房とは、ガス、電気、石油または工場の排熱などを利用して、特定地域内の施設や建物に温冷熱を供給する仕組みをいいます。地域冷暖房施設を使って地域熱供給を行なう事業者(熱供給事業者)は、供

給区域ごとの認可制であり、事業者の判断で事業の休止・廃止をすることができず、経済産業大臣の許可を必要とします。このため、既に事業を開始している地域では競合の参入がなく、安定したキャッシュ・フローが確保されます。また、事業の継続性が法的に求められるため、賃貸人である熱供給事業者が転出するリスクが極めて低いというメリットがあります。

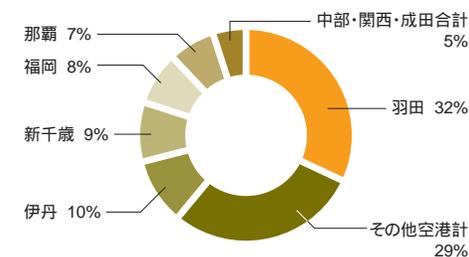
地域冷暖房方式



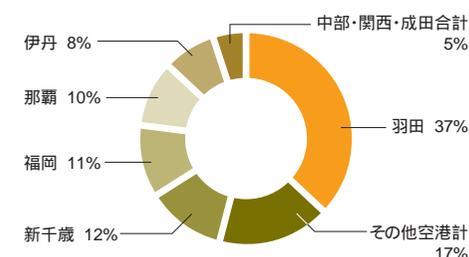
(出所)国土交通省



国内線乗降客数の空港別シェア



国内線貨物取扱量の空港別シェア



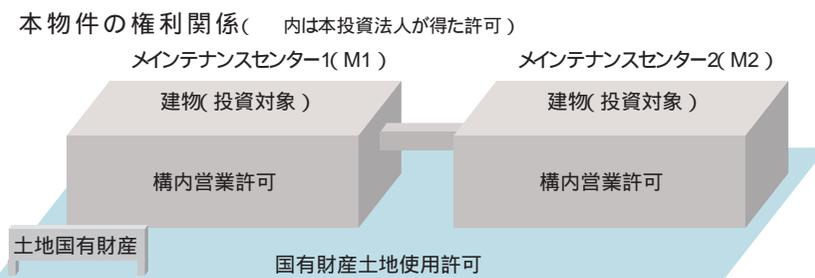
I-2 第2期取得物件

IIF 羽田空港メンテナンスセンター

本投資法人は第2期に入り、株式会社日本航空インターナショナルの航空機整備用格納庫（ハンガー）を取得することで合意しました。平成20年2月29日に取得が完了し、IIF羽田空港メンテナンスセンターとして、本投資法人のポートフォリオにおける第2のインフラ施設が誕生しました。株式会社日本航空の100%子会社である株式会社日本航空インターナショナルが賃借人となり、同施設のオペレーションを行ないます。本物件は羽田空港第1旅客ターミナル南方の、格納庫が立ち並ぶエリアに位置し、連絡通路で繋がったメンテナンスセンター1

(M1)、メンテナンスセンター2 (M2) 及び事務棟から構成されています。M1とM2は航空機の運航に不可欠である機体整備等のために利用されるインフラ施設です。

(注) 羽田空港とは、東京国際空港の通称です。



羽田空港の土地は国有財産であり、本投資法人は格納庫用敷地として東京航空局長から土地の使用許可を得ています。また、テナントへ格納庫を賃貸することにつき、東京航空局長から構内営業の承認を得ています。

世界の国際空港、羽田

本物件の主な選定ポイントは、国内外における羽田空港の位置づけです。羽田空港の乗降客数は世界主要空港で第4位、国内空港では第1位であり、取扱貨物量においても国内空港で第1位となっています。また現在、4本目の滑走路や国際線旅客ターミナル及び貨物ターミナルを整備する再拡張事業が進められており、今後も羽田空港の重要性はますます高まるものと予想されています。

滑走路に囲まれた立地

また、本物件は羽田空港内でも優位な立地条件に恵まれています。「新整備場」と呼ばれるエリアに位置し、同空港を形成する3本の滑走路に囲まれているため、航空機は他の滑走路を横切らずに本格納庫と滑走路間を移動することが可能です。平成22年の再拡張に伴い建設される4本目の滑走路にも囲まれるため、その重要性はさらに高まると考えられます。

世界の空港の乗降客数順位

順位	空港名	国名	都市名	乗降客数(千人)
1	Hartsfield	アメリカ	アトランタ	83,189
2	O'Hare International	アメリカ	シカゴ	75,507
3	Heathrow	イギリス	ロンドン	67,109
4	Haneda	日本	東京	62,109
5	Los Angeles International	アメリカ	ロサンゼルス	60,698
6	Dallas-Fort Worth	アメリカ	ダラスフォートワース	59,412
7	Frankfurt International	ドイツ	フランクフルト	50,768
8	Paris-Charles De Gaulle	フランス	パリ	50,700
9	Amsterdam-Schiphol	オランダ	アムステルダム	42,425
10	Denver	アメリカ	デンバー	42,394

(出所：ICAO Annual Report of the Council 2003)

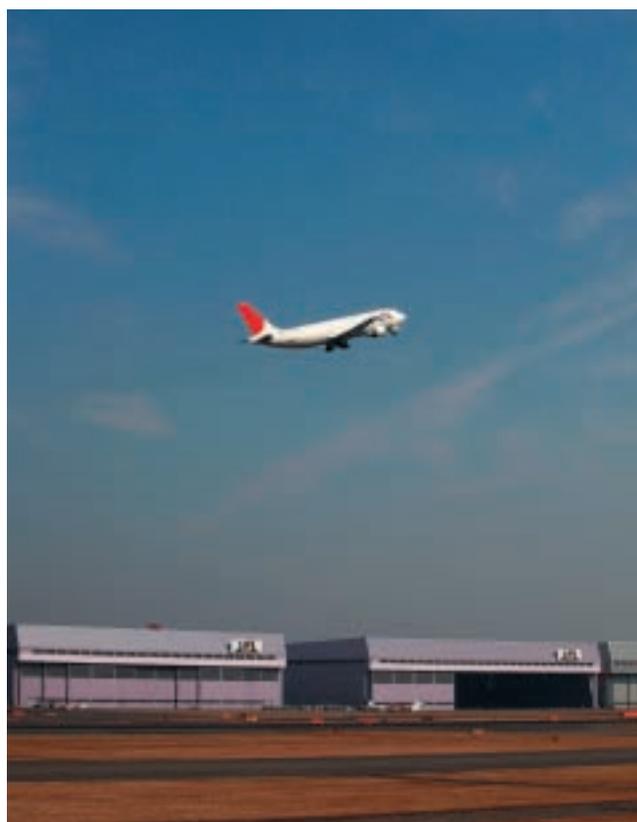


航空機整備用格納庫(ハンガー)について

メンテナンスセンター1では、航空機2機(現状777、767、A300等)が同時に格納、整備可能であり、C整備及びM整備が実施されています。メンテナンスセンター2では航空機5機(現状777、767、737、A300、MD90等)が同時に格納、整備可能であり、主にA整備と日常的な機材メンテナンスが実施されています。

整備名	点検間隔	作業時間	主な作業内容
A整備	500飛行時間	約8時間	最終便で到着した後、翌朝の第1便までに、主に外部からエンジン、翼、脚などの状態を点検
C整備	6,000飛行時間	約7日	パネルなどを取り外し、諸系統の機能検査や作動検査など、細部にわたって詳細に点検・検査
M整備	3,000日又は着陸16,000回(いずれか早い方)	約25日	構造的な点検や交換、改修、塗装などを徹底的に作業

(出所：株式会社日本航空インターナショナル)



IIF 羽田空港メンテナンスセンター

所在地：東京都大田区羽田空港三丁目1番地
延床面積：メンテナンスセンター1(本棟)：49,823.52㎡ (附属建物)：159.81㎡
メンテナンスセンター2(本棟)：31,940.32㎡ (附属建物)：72.16㎡
構造と階数：メンテナンスセンター1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 メ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
建築時期：平成5年6月
賃借人名：株式会社日本航空インターナショナル (株式会社日本航空(持株会社)の100%子会社)
取得年月：平成20年2月
取得価格：42,210百万円(税込み)(注)

(注)取得価格は、売買契約書に記載された価額を記載しています。

第3期以降取得予定物件

IIF 新砂データセンター



(注)本物件は、現在建築中であり、竣工後第3期以降に取得する予定です。

本投資法人は、東京都江東区新砂に建設中の「新砂データセンター」を、第3期以降に取得する予定です。平成20年8月に完成し、ソフトバンクテレコム株式会社が入居する予定です。

最新のスペックと高い市場競争力

本物件は、顧客企業のサーバーシステムの保管やネットワークサービスの提供などを行なうデータセンター(DC)として利用される施設です。顧客のITシステム

を預かるため、構造と設備に細心の注意が払われており、高耐久性、堅牢性、精密性、電気容量の確保、システムの機動性を主眼に設計・施工されています。特別高圧受電、各階に設置した2,000~2,400kVAの容量を持つUPS(無停電電源装置)、電気質の床荷重1,000kg/㎡など最新のスペックを備え、高い市場競争力を有しています。また1フロアは約1,000坪の専有部分から成っており、サーバーの増設時にも余裕のスペースが

残されているため、将来的にも拡張性が高く増強余力の大きい施設です。

データセンターとして優れた立地

東京都心部に位置し、最寄駅からのアクセスも良好(地下鉄東西線「南砂駅」徒歩6分)のため、サーバー運用管理及びサーバー障害対策の現地対応が可能となり、またインターネットエクスチェンジ(IX)との接続拠点多い大手町とも近いことから、データセンターとして賃借人の満足度の高い物件といえます。

所在地：東京都江東区新砂三丁目4番12
土地面積：8,041.93㎡
延床面積：20,503.98㎡(注1)
構造と階数：鉄骨造6階建(注1)
建築時期：平成20年8月(予定)
賃借人名：ソフトバンクテレコム株式会社
取得年月：平成20年8月(注2)
取得価格：15,198百万円(注3)

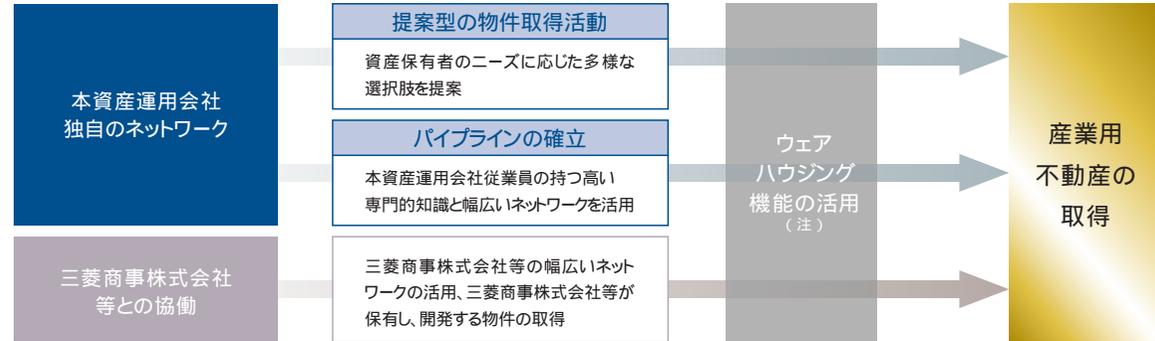
(注1)建物未竣工のため、建築確認済証の内容により記載しています。
(注2)本物件は、現在建築中であり、竣工後第3期以降に取得する予定です。
(注3)本物件の建設工事費には上限を設けており、上限金額に満たなかった場合には、その差額を取得予定価格より控除した金額が取得価格となります。



外部成長戦略

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、続いて工場・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。



(注)売上の売却希望時期と本投資法人の取得時期にタイムラグがある場合等において、三菱商事株式会社が主として出資する法人の他、本投資法人が適切と考えるパートナーに当該物件を取得させることがあります。

各取得(予定)資産の物件取得のルート

物件取得のルート	物件名称	前所有者	前所有者に関する補足説明
独自ネットワーク	IIF 神戸地域冷暖房センター	合同会社インダストリアル・神戸	三菱商事株式会社及び日本政策投資銀行が匿名組合出資する特別目的会社です。
	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	株式会社日本航空インターナショナル	株式会社日本航空(持株会社)の100%子会社です。
	IIF 新砂データセンター(注)	有限会社KRF18	ケネディクス株式会社が匿名組合出資する特別目的会社です。
三菱商事株式会社等との協働(含む保有・開発)	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	有限会社エム・シー武蔵村山	三菱商事株式会社が匿名組合出資する特別目的会社です。
	IIF 野田ロジスティクスセンター	有限会社エム・シー野田	
	IIF 新砂ロジスティクスセンター	有限会社エム・シー越谷	
	IIF 厚木ロジスティクスセンター	有限会社エム・シーワフ	
	IIF 越谷ロジスティクスセンター	有限会社エム・シー越谷	
	IIF 西宮ロジスティクスセンター	有限会社エム・シー清水	
	IIF 東雲ロジスティクスセンター	東雲物流センター特定目的会社	
IIF 船橋ロジスティクスセンター	西浦物流センター特定目的会社		

(注)IIF 新砂データセンターは、現在建築中で、竣工後第3期以降に取得する予定であり、有限会社KRF18は現所有者となっています。

内部成長戦略とアクションプラン

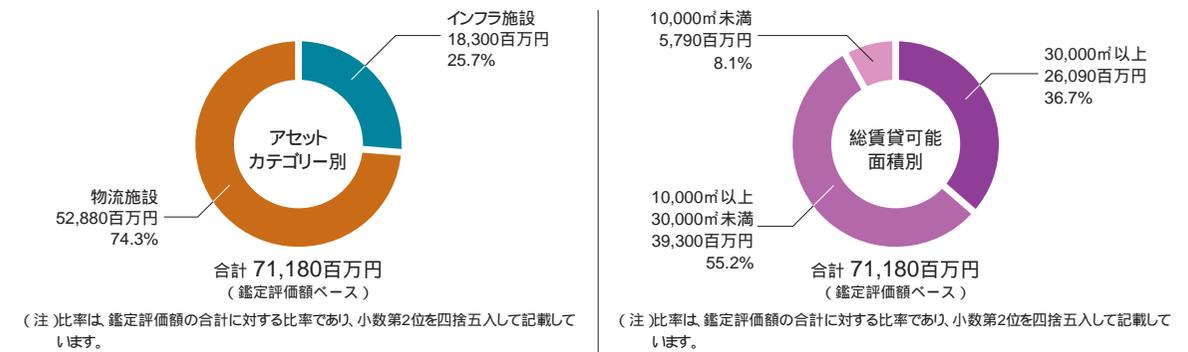
内部成長戦略	アセットカテゴリーにおける特性を踏まえた成長戦略の策定	施設拡張工事・改築等の実施等
	賃借人との連携を密にすることによるニーズの把握と満足度の向上	ポートフォリオ全体としての賃料収入及び稼働率の維持・向上
アクションプラン		管理運営の効率化、管理運営費用の随時見直し

ポートフォリオ一覧(平成19年12月31日現在)

アセットカテゴリー	物件番号(注1)	物件名称	所在地	建築時期(注2)	取得価格(百万円)	投資比率(%)	鑑定評価額(百万円)(注3)	総賃貸可能面積(m ²)(注4)	稼働率(%) (注5)
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注6)	東京都江東区	平成18年2月8日	13,700	20.8	15,000	27,493.29	100.0
	L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	東京都武蔵村山市	平成15年7月8日	8,000	12.1	8,580	40,884.25	100.0
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	平成19年7月19日	9,000	13.6	10,400	42,336.00	100.0
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	平成18年3月17日	6,500	9.8	7,110	38,828.10	100.0
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	平成10年6月12日	5,300	8.0	5,790	5,741.75	100.0
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	平成17年1月31日	2,100	3.2	2,300	10,959.68	100.0
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	昭和60年9月30日	2,000	3.0	2,190	10,113.50	100.0
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	平成9年5月15日	1,300	2.0	1,510	10,608.00	100.0
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	平成2年4月12日	18,100	27.4	18,300	11,189.36	97.7
ポートフォリオ合計					66,000		71,180	198,153.93	99.9

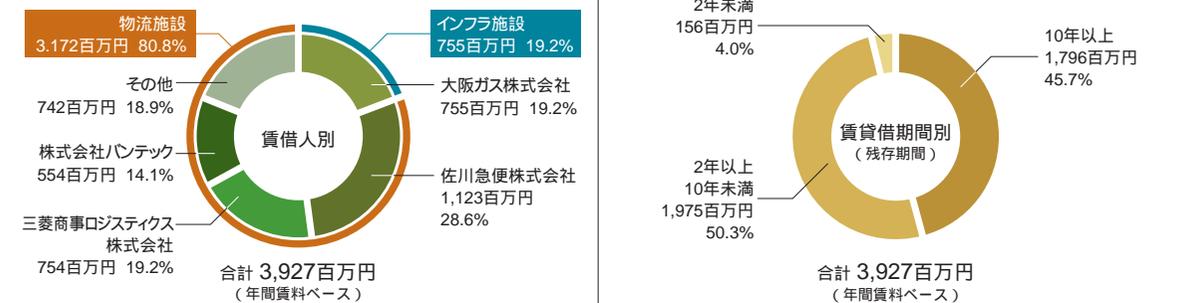
(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産を(物流施設)・(工場・研究開発施設等)及び(インフラ施設)の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
 (注2)「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。
 (注3)「鑑定評価額」は平成19年12月31日時点の継続鑑定評価額です。
 (注4)「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。
 (注5)「平成19年12月31日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)」について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注6)IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に53%(信託受益権の準共有持分の割合)を乗じ、鑑定評価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。また、総賃貸可能面積については小数第3位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオの状況(平成19年12月31日現在)



(注)比率は、鑑定評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。

(注)比率は、鑑定評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。



(注1)年間賃料は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる年間賃料を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については、その合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。
 (注2)比率は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注1)残存賃貸借期間は平成19年12月31日現在を基準としています。
 (注2)年間賃料は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる年間賃料を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については、その合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。
 (注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。

(第3期以降取得予定物件を含む)

L-8
IIF 西宮
ロジスティクスセンター

L-1
IIF 神戸
地域冷暖房センター

L-1
IIF 東雲
ロジスティクスセンター

L-2
IIF 武蔵村山
ロジスティクスセンター

L-3
IIF 船橋
ロジスティクスセンター

L-4
IIF 野田
ロジスティクスセンター

L-5
IIF 新砂
ロジスティクスセンター

L-6
IIF 厚木
ロジスティクスセンター

L-7
IIF 越谷
ロジスティクスセンター

L-2
IIF 羽田空港
メインテナンスセンター

IIF 新砂
データセンター(注)

(注) IIF 新砂データセンターは、現在建築中であり、竣工後第3期以降に取得する予定です。

L-1 IIF 東雲ロジスティクスセンター

物流施設



効率的な仕分け・積換え・発送を行う宅配便等において利便性の高い配送型倉庫であり、運送大手の佐川急便株式会社が運営する貨物中継センターとなっています。また同社の宅配便事業等の営業店及びメールセンターとしての機能も併せ持ち、同社が運営する施設の中でも最大級の規模と貨物処理能力を有しています。
(取得年月：平成19年10月、取得価格：13,700百万円)



所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号
土地面積	30,283.33㎡
延床面積	本棟：34,415.56㎡ 附属建物：2棟合計11.42㎡
構造と階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建2棟
建築時期	平成18年2月8日
賃借人名	佐川急便株式会社

注：本投資法人53%、東雲物流センター特定目的会社47%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、東雲物流センター特定目的会社との間で受益者間協定書を締結しています。

L-2 IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター

物流施設

シングルテナント用大型物流施設で、大手飲料メーカーを荷主とする株式会社バンテックの飲料事業部村山センターとなっています。高床式の接車バス2面、貨物用エレベーター3基、垂直搬送機14基を備え、縦持ちに優れた物流運営効率の高い物流センターです。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：8,000百万円)



所在地：東京都武蔵村山市伊奈平一丁目26番地1号
 土地面積：32,745.39㎡
 延床面積：40,884.25㎡
 構造と階数：鉄骨造アルミニウム板葺 4階建
 建築時期：平成15年7月8日
 賃借人名：株式会社バンテック

L-4 IIF 野田ロジスティクスセンター

物流施設

4階建(倉庫部分は3層)の、4テナントへの分割賃貸が可能なマルチテナント型物流施設で、大型クラスのテナント需要を吸収できる形態となっています。現在、アパレル系・食品系の大手企業を荷主とした三菱商事ロジスティクス株式会社及び三菱電機ロジスティクス株式会社に賃貸されています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：6,500百万円)



所在地：千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13他
 土地面積：26,551.63㎡
 延床面積：38,828.10㎡
 構造と階数：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 4階建
 建築時期：平成18年3月17日
 賃借人名：三菱商事ロジスティクス株式会社
 三菱電機ロジスティクス株式会社

L-3 IIF 船橋ロジスティクスセンター

物流施設

汎用性と運用効率を兼ね備えた大型の多層型物流施設で、施設の東西に事務所スペースを確保しているため2名の賃借人による分割利用が可能です。現在、佐川グローバルロジスティクス株式会社及び大手衣料メーカーを荷主とする三菱商事ロジスティクス株式会社が入居しています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：9,000百万円)



所在地：千葉県船橋市西浦二丁目14番1号
 土地面積：26,607㎡
 延床面積：本棟：42,176.24㎡
 附属建物：4.00㎡
 構造と階数：本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺 4階建
 附属建物：鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺平家建
 建築時期：平成19年7月19日
 賃借人名：佐川グローバルロジスティクス株式会社
 三菱商事ロジスティクス株式会社

L-5 IIF 新砂ロジスティクスセンター

物流施設

物流運営の効率性を最重要視した建築仕様で、建物両面にトラックバースを備えており、スピーディーな仕分けや発送を可能にしているほか、屋上などにトラックの待機・駐車スペースを併設しています。現在、佐川急便株式会社の宅配便事業における台東区の配送センターとして機能しています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：5,300百万円)



所在地：東京都江東区新砂三丁目5番15号
 土地面積：15,615.00㎡
 延床面積：本棟：5,620.97㎡
 附属建物：120.78㎡
 構造と階数：本棟：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 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
 賃借人名：佐川急便株式会社

L-6 IIF 厚木ロジスティクスセンター

物流施設

梱包・ピッキングなどの流通加工向けの倉庫として高い縦持ち機能と汎用性を持ち、幅広い取扱商品について対応可能な施設です。現在、三菱商事ロジスティクス株式会社に賃貸されており、日用品雑貨を主体に運営されています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：2,100百万円)



所在地：神奈川県厚木市長谷依胡田6番地19
 土地面積：5,648.48㎡
 延床面積：10,076.58㎡
 構造と階数：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
 建築時期：平成17年1月31日
 賃借人名：三菱商事ロジスティクス株式会社



L-8 IIF 西宮ロジスティクスセンター

物流施設

保管・流通加工を主体とした多層型物流施設であり、汎用性が高く、多様な商品を扱うことが可能です。現在、全国約100か所の倉庫ネットワークを展開する鈴與株式会社の関西における唯一の倉庫施設であり、加工食品、食品原料など多種多数の国内荷主に物流サービスの提供が行われています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：1,300百万円)



所在地：兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番
 土地面積：9,997.84㎡
 延床面積：本棟：10,608.00㎡
 附属建物：9.00㎡
 構造と階数：本棟：鉄骨造アルミニウム板葺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
 賃借人名：鈴與株式会社



L-7 IIF 越谷ロジスティクスセンター

物流施設

2層の倉庫を持つシングルテナント型物流センターで、物流拠点の集約・統廃合の受け皿となりうる大型物流施設といえます。現在、株式会社ダイエーの物流子会社である株式会社ロジワンに賃貸されており、千葉及び埼玉方面のダイエー店舗へ出荷する配送センターとして機能しています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：2,000百万円)



所在地：埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1号
 土地面積：8,581.86㎡
 延床面積：9,688.47㎡
 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
 賃借人名：株式会社ロジワン



L-1 IIF 神戸地域冷暖房センター

インフラ施設

神戸ハーバーランド地区における地域冷暖房施設として利用されている事務所付地域冷暖房施設用ビルです。下層階を中心とする地域冷暖房事業用機械室、上層階の事務室、地下階の駐車場は大阪ガス株式会社に賃貸され、事務室は同社の営業所として、駐車場は当該営業所に利用されています。地域冷暖房事業用機械室は、賃借人である大阪ガス株式会社から同社の100%出資の子会社である株式会社ガスアンドパワーインベストメント(転借人)に転貸されており、転借人は本物件内のプラント設備(注)で蒸気と冷水を作り、地域導管を通してハーバーランド地区内の顧客施設に供給しています。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：18,100百万円)

(注) 地域冷暖房用プラント設備は、本投資法人の取得資産ではありません。物件の詳細については、本書特集記事「インフラ施設への投資」内の説明(9~10ページ)をご覧ください。



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ています。

レバレッジ戦略（負債比率）

本投資法人は、取得する物件の賃借人の属性（公共性・安定性等）、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、総合的にポートフォリオ全体における負債比率^(注)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）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合をいいます。

デットファイナンス方針

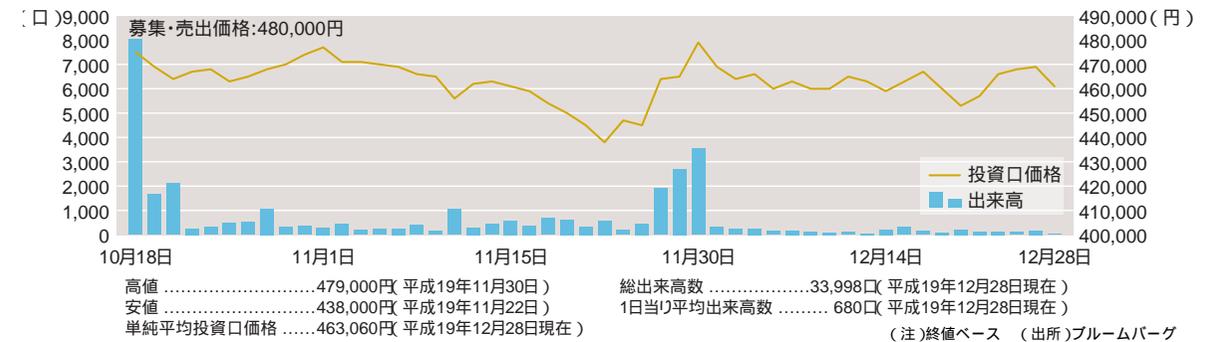
本投資法人は、契約期間や金利環境を鑑み、以下の施策を中心に柔軟な借入を行っていきます。

- ・ 有利な条件での借入の実現に向けた早期の格付けの取得
- ・ 投資法人債、CP等の機動的なファイナンス手法の整備
- ・ 大手国内金融機関を中心とした資金調達

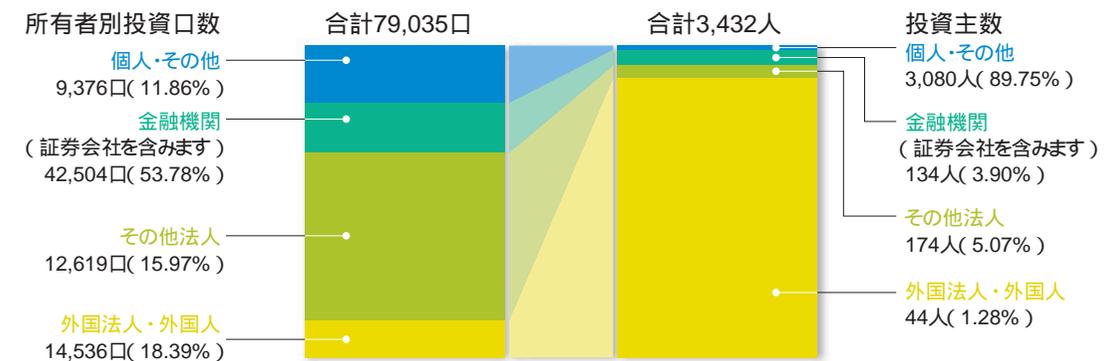
キャッシュ・マネジメント方針

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 敷金・保証金の活用についても検討します。

投資口価格の推移（平成19年12月末まで）^(注)



投資主の状況



主な投資主の状況（平成19年12月31日現在）

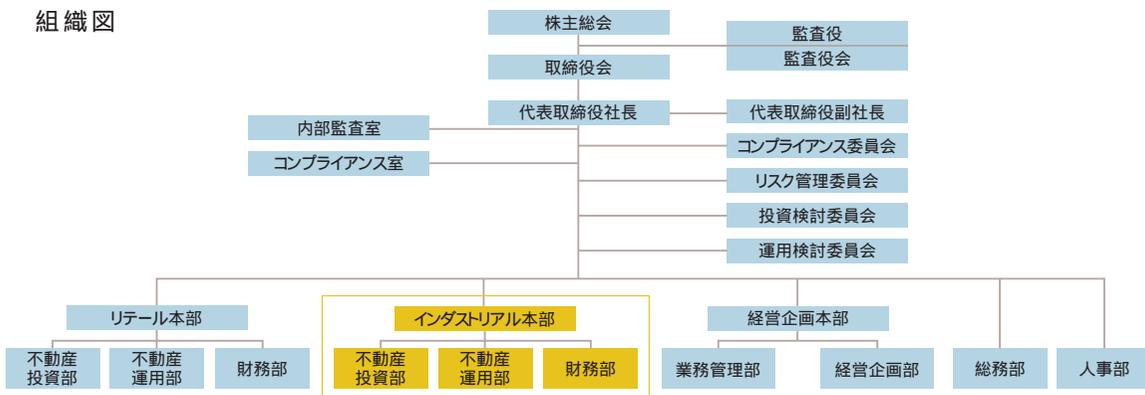
氏名又は名称	所有投資口数(口)	所有比率(%)
1 三菱商事株式会社	9,600	12.14
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,412	6.84
3 ユービーエスエージーロンドンジャパンシードキャピタルファンディング	5,200	6.57
4 日本政策投資銀行	5,000	6.32
5 株式会社北洋銀行	3,205	4.05
6 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,058	3.86
7 ゴールドマンサックスインターナショナル	1,558	1.97
8 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,445	1.82
9 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,189	1.50
10 資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,154	1.46
11 ジェービーモルガンチェースバンク 3 8 5 0 5 8	1,000	1.26
12 朝日火災海上保険株式会社	1,000	1.26
13 シティバンクホンコンコジェンオブティミックスホールセールオーストラリアンプロパティチャレンジャー	926	1.17
14 伊達信用金庫	802	1.01
15 ザバンクオブニューヨークジャスティックトリーティアアカウント	778	0.98
16 アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	608	0.76
17 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
18 ジェービーモルガンチェースバンク 3 8 5 0 7 8	585	0.74
19 株式会社大垣共立銀行	539	0.68
20 ユービーエスエージーロンドンアカウントアイビーピーノンセグアカウント	525	0.66
合計	44,184	55.8

産業ファンド投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーの2社を株主としています。三菱商事の各業界における膨大な取引先とのネットワーク、日本の不動産市場に関するノウハウ、多種多様なファンドを運営してきた実績・経験と、UBSグループの米国・英国・豪州での不動産運用実績・経験、最先端の金融ノウハウ、

日本での証券投資信託の運営ノウハウ・実績を最大限に活用して、本投資法人の資産を運用し、投資機会を提供しています。また、複数投資法人の資産の運用に際して利益相反が生じることがないよう、投資法人ごとに本部制を導入して意思決定の独立性を担保するとともに、情報管理の徹底と機密性の確保を目的とした社内体制を整備しています。

資産運用会社の運営体制

平成19年1月、複数投資法人からの運用受託を前提とした業務方法の変更の認可を取得し、各取引行為・意思決定業務の独立性を維持すべく、同年2月13日より以下の体制となっております。



沿革

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)
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)
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	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	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	金融商品取引法施行に伴うみなし登録(登録番号:関東財務局長(金商)第403号)

役職員数のうち有資格者数

平成19年12月31日現在、役職員数は77名(非常勤役職員を除き、出向者を含みます)です。役職員の多くは不動産及び金融分野の知識を持ったスペシャリストであり、徹底した資産の運用に係る業務を行っています。

宅地建物取引主任者	29名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	6名
CFA認定証券アナリスト	2名
日本証券アナリスト協会検定会員	3名
公認会計士	2名
税理士	4名
MBA	5名

株主構成

名称	住所	所有株式数(株)	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
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)	4,900	49
	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)		

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

	第1期	
	自平成19年3月26日	至平成19年12月31日
営業収益	百万円	806
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(806)
営業費用	百万円	423
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(281)
営業利益	百万円	382
経常利益	百万円	185
当期純利益	(a) 百万円	183
純資産額	(b) 百万円	36,713
(対前期比)	%	()
総資産額	(c) 百万円	72,921
(対前期比)	%	()
出資総額	百万円	36,529
(対前期比)	%	()
発行済投資口数	(d) 口	79,035
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	464,515
分配総額	(e) 百万円	183
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,323
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,323)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	()
総資産経常利益率	注3 %	0.3 (1.2)
自己資本利益率	注3 %	0.5 (2.5)
自己資本比率	(b)/(c) %	50.3
(対前期比増減)		()
配当性向	(e)/(a) %	100.0

【その他参考情報】

賃貸NOI (Net Operating Income)	注3	百万円	782
ネット・プロフィット・マージン	注3	%	22.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3	倍	3.7
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3	円	5,582
FFO倍率	注3	倍	16.7
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4	円	1,613
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4	円	4,872

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。
 (注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は四捨五入により表示しております。
 (注3) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、() 内の数値は、第1期の実質的運用日数74日(自平成19年10月19日 至平成19年12月31日)により年換算した数値を記載しております。
 (注4) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しております。
 なお、当該数値については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率 注5	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 注5	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	不動産賃貸事業利益	(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益 / 営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	

(注5) 期首総資産額及び期首純資産額は、平成19年10月19日時点の金額を用いております。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社を設立企画人として、平成19年3月26日に出資金2億円（400口）で設立し、平成19年4月11日関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第60号）。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を投資対象とし、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の継続的な拡大を目指すことを基本方針とし、平成19年10月18日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3249）しました。

(2) 運用実績

本投資法人は、その資産運用を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）に委託しております。資産運用会社は、本邦初の商業施設特化型の投資法人である日本リテールファンド投資法人の運用委託会社としてその発展に大きく寄与し、投資法人の資産運用に必要な経験を積み重ねてきました。本投資法人は、資産運用会社がこれまで蓄積してきた不動産に関する知識や実績、業界情報の収集や分析に関するノウハウを産業用不動産への投資に活かし、主として「継続性」と「汎用性」に着目しつつ、中長期的に安定した収益を確保できるポートフォリオを構築してまいります。

本投資法人は平成19年10月19日に、物流施設としてIIF東雲ロジスティクスセンターを始めとした8物件及び、インフラ施設としてIIF神戸地域冷暖房センター1物件を取得しました（取得価格合計660億円）。テナントは佐川急便株式会社、大阪ガス株式会社、株式会社バンテック等であり、平成19年12月31日現在、保有資産の総賃貸可能面積198,153.93㎡の平均稼働率は99.9%となっております。

(3) 資金調達概要

デットファイナンス

借入金等の有利子負債の調達（デットファイナンス）については、テナント敷金及び保証金（第1期末残高54億円）の活用により資金調達コストを抑制しつつ、安定的かつ効率的な財務戦略のもと、当期は上場直後に、物件取得資金調達のため株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとするシンジケート団より、借入期間1年及び3年の無担保・無保証の借入を各150億円、合計300億円実施しました。また、将来の物件追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金等の機動的な調達を目的として、極度貸付枠（アンコミットベース）を設定しております。

エクイティファイナンス

本投資法人は、新規上場時に新投資口の発行（76,000口）を行い、また平成19年11月19日にオーバーアロットメントによる売出に伴う第三者割当による新投資口の発行（2,635口）を行いました。平成19年12月31日現在の出資総額は365億円、発行済投資口総数は79,035口となっております。

(4) 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、総賃料収入にあたる営業収益806百万円、営業利益382百万円、経常利益185百万円、当期純利益183百万円となりました。また分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,323円となりました。

3. 増資等の状況

当期中における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成19年3月26日	私募設立	400	400	200	200	注1
平成19年10月17日	公募増資	76,000	76,400	35,112	35,312	注2
平成19年11月19日	第三者割当増資	2,635	79,035	1,217	36,529	注3

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり発行価格480,000円（引受価額462,000円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

（注3）1口当たり発行価格462,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

（注4）全ての投資口は普通投資口であります。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）及び期末日の終値は以下のとおりです。

期	第1期
決算年月	平成19年12月
最高	481,000円
最低	420,000円
期末終値	461,000円

（注）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へ上場いたしました。

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,323円となりました。

	第1期
	自 平成19年3月26日 至 平成19年12月31日
当期純利益総額	183,630千円
利益留保額	31千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	183,598千円 （2,323円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	183,598千円 （2,323円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	千円 （円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 今後の運用方針

本投資法人は、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。

本投資法人は、大型化に伴い建築着工量が回復する物流施設、国内回帰の流れを受けて立地件数が増加傾向にある工場・研究開発施設等、また高度成長時代に建設された設備の更新、環境・エネルギー・通信関連といった新たな分野での設備投資等が拡大するインフラ施設の、投資資金に対するニーズを着実に捉え、投資を行ってまいります。

また、保有資産の効率的運営を企図したCRE (Corporate Real Estate) 戦略(注)から生じる不動産売却ニーズやプロフェッショナルによる不動産運営ニーズにも、その受け皿として対応してまいります。

(注) 経営戦略の一環として、企業価値向上に貢献する不動産投資戦略のことを意味します。

(2) 対処すべき課題

本投資法人は、これまでのJ-REITが投資対象としていなかった新しい分野を投資対象としているため、物件取得に当たっては、物件情報にアクセス可能な新たなネットワークの構築や、物件特性に応じた高度な物件評価能力が要求されると考えており、資産運用会社において、多種多様な経験と知識・能力を備えた従業員を揃え、その高い専門的知識と幅広いネットワークを活用することで着実な物件取得を目指してまいります。

また本投資法人は、既存の仲介チャンネルからの物件情報だけでは限定的であると考え、資産運用会社による提案型の物件取得活動に注力していきます。具体的には、資産保有戦略の見直しによる各種経営指標の向上の提案等、資産保有者のニーズに応じた多様な選択肢を提案することで、物件取得成功への確率を高めていきます。

更に、本投資法人は、資産運用会社のスポンサーである三菱商事株式会社等の幅広いネットワークや、開発物件も含めたウェアハウジング機能を活用してまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の取得について

本投資法人は規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人と資産運用委託契約を締結している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社における平成20年2月14日開催の投資検討委員会の審議を経て、以下の資産の取得を決定しております。

IIF羽田空港メンテナンスセンター

所在地：東京都大田区

用途：インフラ施設

資産の種類：不動産

取得価額：41,110百万円

取得日：平成20年2月29日(予定)

取得先：株式会社日本航空インターナショナル

取得資金：借入金及び自己資金

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第1期 (平成19年12月31日現在)
発行可能投資口総数	4,000,000口
発行済投資口の総数	79,035口
投資主数	3,432人

2. 投資口に関する事項

平成19年12月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口 に対する所有投資 口数の割合(%) (注)
三菱商事株式会社	千代田区丸の内2丁目3-1	9,600	12.14
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	品川区東品川2丁目3-14 シティグループセンター	5,412	6.84
ユービーエスエイジーロンドンジャパン シードキャピタルファンディング	100 LIVERPOOL STREET, LONDON EC2M 2RH U.K.	5,200	6.57
日本政策投資銀行	千代田区大手町1丁目9-1	5,000	6.32
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目11	3,205	4.05
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	3,058	3.86
ゴールドマンサックスインターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K.	1,558	1.97
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社(信託口)	港区浜松町2丁目11-3	1,445	1.82
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	1,189	1.50
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	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	1,154	1.46
合計		36,821	46.58

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は小数点第3位を切り捨てて表示しております。

3. 役員等に関する事項

当期末における役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る役員等毎の報酬の総額
執行役員	倉都 康行	リサーチアンドブライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	3,870 (注2)
監督役員	滝口 勝昭	中央大学専門大学院国際会計研究科 教授 滝口勝昭公認会計士事務所 所長	2,430 (注2)
	本多 邦美	東京丸の内・春木法律事務所 弁護士	2,430 (注2)
会計監査人	新日本監査法人		10,000 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

辞任・就任した役員等

上記役員3名が平成19年3月26日付で就任しております。

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計帳簿の作成等）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（納税に関する事務）	新日本アーンスト アンド ヤング 税理士法人

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	アセットカテゴリー	立地カテゴリー (注1)	当期 平成19年12月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
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	48,220	66.1
		独立立地型		
	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	18,598	25.5
		独立立地型		
小計			66,819	91.6
預金・その他の資産			6,101	8.4
資産総額計			72,921	100.0

(注1) 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照ください。

(注2) 保有総額は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

(注3) 小数第2位を四捨五入しております。

<立地カテゴリー>

立地カテゴリー	概要
都市近郊型	三大都市圏（注1）並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市に立地する物件
工業集積地型	原則として製造品出荷額が1兆円以上の工業地区（注2）に立地する物件
独立立地型	都市近郊型、工業集積地型には該当しないが、リスクに見合ったリターンが十分に期待できると考えられる物件

(注1) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注2) 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

2. 主要な保有資産

平成19年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注1)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注1)	主たる用途
IIF神戸地域冷暖房センター	18,598	11,189.36	10,936.16	97.7	19.0	インフラ施設
IIF東雲 ロジスティクスセンター(注5)	13,811	27,493.29	27,493.29	100.0	19.9	物流施設
IIF船橋 ロジスティクスセンター	9,024	42,336.00	42,336.00	100.0	16.7	物流施設
IIF武蔵村山 ロジスティクスセンター	8,039	40,884.25	40,884.25	100.0	13.8	物流施設
IIF野田 ロジスティクスセンター	6,541	38,828.10	38,828.10	100.0	11.9	物流施設
IIF新砂 ロジスティクスセンター	5,353	5,741.75	5,741.75	100.0	8.2	物流施設
IIF厚木 ロジスティクスセンター	2,112	10,959.68	10,959.68	100.0	3.8	物流施設
IIF越谷 ロジスティクスセンター	2,019	10,113.50	10,113.50	100.0	3.7	物流施設
IIF西宮 ロジスティクスセンター	1,318	10,608.00	10,608.00	100.0	3.0	物流施設
合計(注2)	66,819	198,153.93	197,900.73	99.9	100.0	

(注1)稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注2)稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第2位を四捨五入しております。

(注3)「賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

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

(注5)本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件であります。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しております。

3. 不動産等組入資産明細

平成19年12月31日現在、本投資法人が保有する物流施設及びインフラ施設(不動産を主な信託財産とする信託受益権)は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
IIF東雲 ロジスティクスセンター(注5)	東京都江東区東雲二丁目 13番32号	27,493.29	15,000	13,811
IIF武蔵村山 ロジスティクスセンター	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目 26番地1号	40,884.25	8,580	8,039
IIF船橋 ロジスティクスセンター	千葉県船橋市西浦二丁目 14番1号	42,336.00	10,400	9,024
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	38,828.10	7,110	6,541
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	5,741.75	5,790	5,353
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 6番地19	10,959.68	2,300	2,112
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	10,113.50	2,190	2,019
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	10,608.00	1,510	1,318
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	11,189.36	18,300	18,598
合計		198,153.93	71,180	66,819

(注1)当期買付けた物流施設及びインフラ施設は、当該物流施設及びインフラ施設を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

(注2)期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による調査価額を記載しております。

(注3)「賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

(注4)「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5)本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件であります。「賃貸可能面積」及び「期末算定価額」は信託受益権の準共有持分割合53%を乗じて記載しております。

本投資法人が投資する物流施設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)			
	テナント総数 期末時点(件) (注1)	稼働率 期末時点(%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注2)
IIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	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(注3)	11	99.9	806	100.0

(注1)テナント総数は、各信託不動産に係る賃借人の数を記載しており、合計欄には、各信託不動産に係る賃借人の数の単純合計を記載しています。
 (注2)稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位を四捨五入しております。
 (注3)稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第2位を四捨五入しております。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、上記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成19年12月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF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	耐火被覆工事	平成20年2月～平成20年3月	6		
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	課金用電子メーター類更新工事	平成20年3月	2		
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	駐車場アスファルト補修	平成20年5月	2		
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	外壁タイル補修	平成20年9月～平成20年12月	50		

2. 期中の資本的支出

当期における資本的支出はありません。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位:百万円)

営業期間	第 1 期
	自 平成19年3月26日 至 平成19年12月31日
当期首積立金残高	
当期積立額	54
当期積立金取崩額	
次期繰越額	54

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期	
	自 平成19年3月26日 至 平成19年12月31日	
(a) 資産運用報酬		89,331
(b) 資産保管委託報酬		2,952
(c) 一般事務委託報酬		9,306
(d) 役員報酬		8,730
(e) その他費用		32,206
合計		142,527

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	用途	摘要	
									借入先
短期 借入金	平成19年 10月19日		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,050	1.1	平成20年 10月20日	期限 一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
			三菱UFJ信託銀行株式会社	3,675					
			住友信託銀行株式会社	2,775					
			株式会社あおぞら銀行	1,800					
			中央三井信託銀行株式会社	2,700					
			小計	15,000					
長期 借入金	平成19年 10月19日		株式会社三菱東京UFJ銀行	4,800	1.1	平成22年 10月19日	期限 一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
			三菱UFJ信託銀行株式会社	4,425					
			住友信託銀行株式会社	3,525					
			株式会社あおぞら銀行	2,250					
			小計	15,000					
合計			30,000						

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。
 (注2) 返済方法については、利払期日において、元本の(一部)返済を可能としております。
 (注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

3. 投資法人債

当期末における発行済投資法人債はありません。

4. 短期投資法人債

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得 年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡 価額 (百万円)	帳簿 価額 (百万円)	売却 損益 (百万円)
IIF東雲 ロジスティクスセンター	平成19年 10月19日	13,700				
IIF武蔵村山 ロジスティクスセンター	平成19年 10月19日	8,000				
IIF船橋 ロジスティクスセンター	平成19年 10月19日	9,000				
IIF野田 ロジスティクスセンター	平成19年 10月19日	6,500				
IIF新砂 ロジスティクスセンター	平成19年 10月19日	5,300				
IIF厚木 ロジスティクスセンター	平成19年 10月19日	2,100				
IIF越谷 ロジスティクスセンター	平成19年 10月19日	2,000				
IIF西宮 ロジスティクスセンター	平成19年 10月19日	1,300				
IIF神戸地域冷暖房センター	平成19年 10月19日	18,100				
合計		66,000				

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

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

不動産等

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額（百万円） （注2）	特定資産の調査価格（百万円） （注1）
取得	IIF東雲ロジスティクスセンター	平成19年10月19日	13,700	14,400
取得	IIF武蔵村山ロジスティクスセンター	平成19年10月19日	8,000	8,250
取得	IIF船橋ロジスティクスセンター	平成19年10月19日	9,000	9,890
取得	IIF野田ロジスティクスセンター	平成19年10月19日	6,500	6,910
取得	IIF新砂ロジスティクスセンター	平成19年10月19日	5,300	5,570
取得	IIF厚木ロジスティクスセンター	平成19年10月19日	2,100	2,210
取得	IIF越谷ロジスティクスセンター	平成19年10月19日	2,000	2,090
取得	IIF西宮ロジスティクスセンター	平成19年10月19日	1,300	1,450
取得	IIF神戸地域冷暖房センター	平成19年10月19日	18,100	18,100

（注1）上記の特定資産の価格等の調査は、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っております。また上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

（注2）「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等（注2）	
	買付額等	売付額等
総額	66,000,000千円 うち利害関係人等からの買付額 43,300,000千円（65.6）	千円 うち利害関係人等への売付額 千円（ ）
利害関係人との取引状況の内訳		
有限会社エム・シー武蔵村山	8,000,000千円（12.1）	千円（ ）
有限会社エム・シー野田	6,500,000千円（9.8）	千円（ ）
有限会社エム・シー越谷	7,300,000千円（11.1）	千円（ ）
有限会社エム・シーワン	2,100,000千円（3.2）	千円（ ）
有限会社エム・シー清水	1,300,000千円（2.0）	千円（ ）
合同会社インダストリアル・神戸	18,100,000千円（27.4）	千円（ ）
合計	43,300,000千円（65.6）	千円（ ）

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

（注1）利害関係人等及び主要株主とは、平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴う改正前の投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴う改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

（注2）上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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）は、証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成19年 3月27日	資産運用委託契約の締結	本投資法人の資産運用に係る業務を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に委託しました。
	資産保管業務委託契約の締結	本投資法人の資産の保管に係る一般業務を住友信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約の締結	本投資法人の機関運営及び会計事務等に係る一般業務を住友信託銀行株式会社に委託しました。
	投資口事務代行委託契約の締結	本投資法人の名義書換等に係る一般業務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
平成19年 8月10日	資産運用委託契約の変更	金融商品取引法施行に対応するため、資産運用委託契約の文言の一部を平成19年9月30日付けで変更しました。
平成19年 10月10日	新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会で承認された公募による投資口追加発行において、新投資口の募集等に係る一般事務を、日興シティグループ証券株式会社、UBS証券会社、及び野村證券株式会社に委託しました。
平成19年 12月5日	資産運用報酬に関する覚書の締結	資産運用委託契約に規定する運用報酬に関し、平成19年12月期（第1期）の算出方法について合意しました。
	納税事務に関する一般事務等委託契約の締結	本投資法人の税務申告書の作成に係る一般業務を新日本アーンスト・アンド・ヤング税理士法人に委託しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載してあります。



科目	期別	当期 平成19年12月31日現在	
		金額	構成比
		千円	%
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		3,182,326	
信託現金及び信託預金		1,044,190	
営業未収入金		9,792	
前払費用		46,569	
繰延税金資産		33	
未収入金		1,701	
未収消費税等		1,521,937	
その他の流動資産		798	
流動資産合計		5,807,348	8.0
固定資産			
1. 有形固定資産			
信託建物	29,530,945		
減価償却累計額	237,233	29,293,711	
信託構築物	606,235		
減価償却累計額	20,326	585,909	
信託土地		36,940,337	
有形固定資産合計		66,819,959	91.6
2. 投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,000	
長期前払費用		95,259	
投資その他の資産合計		105,259	0.1
固定資産合計		66,925,218	91.7
繰延資産			
投資口交付費		188,519	
繰延資産合計		188,519	0.3
資産合計		72,921,086	100.0

科目	期別	当期 平成19年12月31日現在	
		金額	構成比
		千円	%
負債の部			
流動負債			
営業未払金		4,098	
短期借入金		15,000,000	
未払金		187,494	
未払費用		3,067	
未払法人税等		1,552	
前受金		358,914	
その他の流動負債		37,989	
流動負債合計		15,593,117	21.4
固定負債			
長期借入金		15,000,000	
信託預り敷金保証金		5,459,728	
その他の固定負債		155,240	
固定負債合計		20,614,968	28.3
負債合計		36,208,086	49.7
純資産の部			
投資主資本			
1. 出資総額			
出資総額		36,529,370	50.1
2. 剰余金			
当期末処分利益		183,630	
剰余金合計		183,630	0.2
投資主資本合計		36,713,000	50.3
純資産合計	1	36,713,000	50.3
負債・純資産合計		72,921,086	100.0



科目	期別	当期 自平成19年3月26日 至平成19年12月31日	
		金額	百分比
		千円	%
営業収益			
貸貸事業収入	1	806,276	100.0
営業費用			
貸貸事業費用	1	281,448	
資産運用報酬	2	89,331	
役員報酬		8,730	
資産保管委託報酬		2,952	
一般事務委託報酬		9,306	
その他営業費用		32,206	
営業利益		382,301	47.4
営業外収益			
受取利息		436	
その他営業外収益		3,669	
営業外費用			
支払利息		68,029	
融資関連費用		10,937	
投資口交付費償却		17,138	
創業費	2	100,000	
その他営業外費用		5,134	
経常利益		185,167	23.0
税引前当期純利益		185,167	23.0
法人税、住民税及び事業税		1,569	
法人税等調整額		33	
当期純利益		183,630	22.8
当期末処分利益		183,630	

当期（自平成19年3月26日 至平成19年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高					
当期変動額					
新投資口の発行	36,529,370			36,529,370	36,529,370
当期純利益		183,630	183,630	183,630	183,630
当期変動額合計	36,529,370	183,630	183,630	36,713,000	36,713,000
当期末残高	36,529,370	183,630	183,630	36,713,000	36,713,000

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	当期
		自 平成19年 3月26日 至 平成19年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法		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。 信託建物 11～63年 信託構築物 6～9年 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		創業費 支出時に全額費用処理しております。 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。 なお、平成19年10月17日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年10月17日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,368,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、貸借対照表上の投資口交付費は1,254,000千円少なく計上されており、経常利益及び税引前当期利益は、114,000千円多く計上されております。
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。 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56,101千円であります。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		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、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金 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。

〔貸借対照表に関する注記〕

当期	
平成19年12月31日現在	
1. 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〕

当期	
自 平成19年 3月26日 至 平成19年12月31日	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	791,777
受取水道光熱費	9,872
その他賃貸収入	4,626
不動産賃貸事業収益合計	806,276
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
プロパティ・マネジメント報酬	3,702
建物管理委託費	4,580
水道光熱費	9,891
公租公課	0
損害保険料	1,509
減価償却費	257,559
信託報酬	4,066
その他諸経費	136
不動産賃貸事業費用合計	281,448
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	524,828
2. 主要投資主との取引	(単位：千円)
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が主要投資主であった期間（期首から公募増資日の前日まで）における、同社との取引金額は以下のとおりであります。	
営業取引によるもの	
資産運用報酬	621
営業取引以外の取引によるもの	
創業費	100,000

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

		当期
		自 平成19年3月26日
		至 平成19年12月31日
発行する投資口の総数及び発行済投資口数		
発行する投資口の総数	4,000,000口	
発行済投資口数	79,035口	

〔税効果会計に関する注記〕

		当期
		自 平成19年3月26日
		至 平成19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たる原因別内訳		
		(単位：千円)
繰延税金資産		
(流動)		
未払事業税損金不算入額	33	
合計	33	
繰延税金資産の純額	33	
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	39.39	
(調整)		
支払分配金の損金算入額	39.06	
その他	0.50	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.83	

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

		当期
		自 平成19年3月26日
		至 平成19年12月31日
該当事項はありません。		

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自平成19年3月26日 至平成19年12月31日）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注6)	科目	期末残高 (千円) (注6)
支配投資主及び資産運用会社(注1)	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資産運用業	0.75%	創業費の支払(注2)	100,000		
利害関係人等	有限会社エム・シー武蔵村山	不動産業		不動産信託受益権の取得(注3)	8,000,000		
	有限会社エム・シー野田	不動産業		不動産信託受益権の取得(注3)	6,500,000		
	有限会社エム・シー越谷	不動産業		不動産信託受益権の取得(注3)	7,300,000		
	有限会社エム・シーワン	不動産業		不動産信託受益権の取得(注3)	2,100,000		
	有限会社エム・シー清水	不動産業		不動産信託受益権の取得(注3)	1,300,000		
	合同会社インダストリアル・神戸	不動産業		不動産信託受益権の取得(注3)	18,100,000		
	三菱商事ロジスティクス株式会社	物流サービス業		不動産等の賃貸(注4)	535,747	営業未収入金 前受金 信託預り敷金保証金	4,760 65,933 376,761
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業		短期借入金の借入(注5)	2,775,000	短期借入金	2,775,000
				長期借入金の借入(注5)	3,525,000	長期借入金	3,525,000
				利息の受取	436		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 支配投資主であった期間は、期首から公募増資日の前日までであります。

(注2) 本投資法人の規約に定められた条件によっております。

(注3) 不動産鑑定評価額を参考に、交渉により決定しております。

(注4) 市場の実勢に基づいて、決定しております。

(注5) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケート団と同様に合理的に決定しております。

なお、担保は設定していません。

(注6) 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。

〔一口当たり情報に関する注記〕

	当期 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日
1口当たり純資産額	464,515円
1口当たり当期純利益	8,708円(2,356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。また、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成19年10月19日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益額を括弧内に併記しております。	
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。	

(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。
 なお、期中平均投資口数の括弧内の数値は関東財務局登録後実際に運用を開始した日である平成19年10月19日時点を期首とみなした日数による加重平均投資口数を記載しております。

	当期 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日
当期純利益(千円)	183,630
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)	183,630
期中平均投資口数(口)	21,087(77,931)

〔重要な後発事象に関する注記〕

	当期 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日
資産の取得について	

本投資法人は規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人と資産運用委託契約を締結している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社における平成20年2月14日開催の投資検討委員会の審議を経て、以下の資産の取得を決定しております。

- IIF羽田空港メンテナンスセンター
- 所在地：東京都大田区
- 用途：インフラ施設
- 資産の種類：不動産
- 取得価額：41,110百万円
- 取得日：平成20年2月29日(予定)
- 取得先：株式会社日本航空インターナショナル
- 取得資金：借入金及び自己資金

(単位：円)

項目	期別	当期 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日
当期末処分利益		183,630,267
分配金の額		183,598,305
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,323)
次期繰越利益		31,962
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「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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である183,598,305円を利益分配金として分配しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年2月14日

産業ファンド投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 原田昌平 

指定社員 公認会計士 叔野明弘 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、産業ファンド投資法人の平成19年3月26日から平成19年12月31日までの第1期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得を決定している。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

科目	期別	当期
		自 平成19年3月26日 至 平成19年12月31日
	金額	
	千円	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		185,167
減価償却費		257,559
投資口交付費償却		17,138
受取利息		△ 436
支払利息		68,029
営業未収入金の増加・減少額		△ 9,792
未収入金の増加・減少額		△ 1,701
未収消費税等の増加・減少額		△ 1,521,937
前払費用の増加・減少額		△ 46,569
長期前払費用の増加・減少額		△ 95,259
営業未払金の増加・減少額		4,098
未払金の増加・減少額		105,619
未払費用の増加・減少額		129
前受金の増加・減少額		358,914
その他の固定負債の増加・減少額		155,240
その他		37,191
小計		△ 486,608
利息の受取額		436
利息の支払額		△ 65,090
法人税等の支払額		△ 17
営業活動によるキャッシュ・フロー		△ 551,280
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△ 67,004,894
信託預り敷金保証金の収入		5,461,978
信託預り敷金保証金の支出		△ 2,250
差入敷金保証金の支出		△ 10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 61,555,165
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		15,000,000
長期借入金の借入による収入		15,000,000
新投資口の発行による収入		36,529,370
投資口交付費の支出		△ 196,406
財務活動によるキャッシュ・フロー		66,332,963
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,226,517
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※ 1	4,226,517

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	期別	当期
		自 平成19年3月26日 至 平成19年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

	当期
	自 平成19年3月26日 至 平成19年12月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(単位:千円)
(平成19年12月31日現在)	
現金及び預金	3,182,326
信託現金及び信託預金	1,044,190
現金及び現金同等物	4,226,517

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同行の本支店窓口にてお受取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は「分配金領収証」に同封しております「分配金振込指定書」に必要事項をご記入の上、三菱UFJ信託銀行証券代行部(フリーダイヤル:0120-232-711)へご返送下さい。

住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券をお持ちでない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部(フリーダイヤル:0120-232-711)へご連絡下さい。

投資主メモ

決算期日	毎年12月末日、6月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年12月末日、6月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3249)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者(投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同連絡先(郵便物送付・電話照会)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話:0120-232-711(フリーダイヤル)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社国内各支店

ホームページによる情報提供

産業ファンド投資法人では、ホームページの充実に加え、投資主の皆様への的確な情報をタイムリーにお届けできるよう努めています。ポートフォリオの状況や各種ディスクロージャー資料などを随時更新し、投資主の皆様へのニーズに対応した情報提供を進めてまいりますので、ぜひご活用下さい。

産業ファンド投資法人ウェブサイト <http://www.iif-reit.com/>

IRスケジュール

平成20年2月14日	平成19年12月期決算短信公表
平成20年2月15日	平成19年12月期決算説明会
平成20年3月17日	分配金支払開始
平成20年8月中旬	平成20年6月期決算短信公表(予定)
平成20年8月中旬	平成20年6月期決算説明会(予定)
平成20年9月中旬	分配金支払開始(予定)



Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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