

平成 20 年 6 月期（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日）決算短信

平成 20 年 8 月 13 日

不動産投信発行者名 産業ファンド投資法人
 コード番号 3249
 代表者 執行役員 倉都 康行

上場取引所 東証
 URL <http://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者 代表取締役社長 廣本 裕一
 問合せ先責任者 インダストリアル本部長 荻久保 直志 TEL (03) 5293-7091

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 9 月 25 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 9 月 16 日

(百万円未満切捨て)

1. 20 年 6 月期の運用、資産の状況（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 6 月期	2,850	(253.6)	1,350	(253.2)	955	(415.8)
19 年 12 月期	806	(-)	382	(-)	185	(-)

	当期純利益		1 口当たり 当期純利益		自己資本 当期純利益率		総資産 経常利益率		営業収益 経常利益率	
	百万円	%	円	%	%	%	%	%	%	%
20 年 6 月期	954	(419.6)	12,071	2.6	5.2	1.0	2.0	33.5		
19 年 12 月期	183	(-)	8,708 (2,356)	0.5	2.5	0.3	1.2	23.0		

(2) 分配状況

	1 口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1 口当たり利益 超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20 年 6 月期	12,072	954	-	-	100.0	2.5
19 年 12 月期	2,323	183	-	-	100.0	0.5

(注) ①当投資法人における平成 19 年 12 月期の計算期間は平成 19 年 3 月 26 日から平成 19 年 12 月 31 日までですが、当投資法人の平成 19 年 12 月期の実質的な資産運用期間は平成 19 年 10 月 19 日からの 74 日間です。

②1 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 日時点の期首とみなして、日数による加重平均投資口数(77,931 口)により算出した平成 19 年 12 月期の 1 口当たり当期純利益額を括弧内に併記しております。

③営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減比ですが、19 年 12 月期は第 1 期であるため該当はありません。

④19 年 12 月期の自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定には、当投資法人の実質的運用開始日である平成 19 年 10 月 19 日と決算日時点の純資産総額、総資産のそれぞれの平均値を用いています。

⑤年換算値＝当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数×365 日
 実質的な資産運用期間の日数は、19 年 12 月期は 74 日、20 年 6 月期は 182 日です。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20 年 6 月期	114,898	37,483	32.6	474,264
19 年 12 月期	72,921	36,713	50.3	464,515

(参考) 自己資本 平成 20 年 6 月期 37,483 百万円 平成 19 年 12 月期 36,713 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年6月期	2,385	△41,933	39,808	4,487
19年12月期	△551	△61,555	66,332	4,226

2. 20年12月期の運用状況の予想（平成20年7月1日～平成20年12月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	3,268 (14.6)	1,540 (14.1)	873 (△8.6)	872 (△8.6)	11,037	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成20年12月期) 11,037円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成20年6月期 79,035口 平成19年12月期 79,035口
② 期末自己投資口数 平成20年6月期 0口 平成19年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「平成20年12月期(平成20年7月1日～平成20年12月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人の概況

最近の有価証券報告書（平成20年3月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年3月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

A 当期の概況

i 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）で設立されました。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。当期は平成20年2月29日に、インフラ施設としてIIF羽田空港メンテナンスセンター（取得価格41,110百万円）を取得した結果、平成20年6月30日現在の保有資産は、物流施設8物件、インフラ施設2物件、取得価格の合計は107,110百万円となっています。

ii 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。本資産運用会社は、本投資法人から資産運用業務を受託する前から国内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資産運用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、本資産運用会社が商業用不動産に関して蓄積してきた知識や実績、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も活かしつつ、主として「継続性」と「汎用性」に着目して、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いきます。

本投資法人の総資産に占めるインフラ不動産の割合は、平成19年12月31日時点25.5%であったところ、当期のIIF羽田空港メンテナンスセンターの取得により53.1%となり、本投資法人の目標とするポートフォリオバランスへと向上してまいりました。平成20年6月30日現在の総賃貸可能面積は280,149.74㎡、平均稼働率は99.9%を維持しております。

iii 資金調達の概要

① 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、貸借人からの預り敷金及び保証金（第2期末残高6,394百万円）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、第1期中には上場直後に、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国内金融機関によるシンジケート団より、借入期間1年及び3年の無担保・無保証の借入れを各15,000百万円、合計30,000百万円実施しました。また、第2期中には、IIF羽田空港メンテナンスセンター取得のため、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする国内金融機関によるシンジケート団より、極度貸付枠を利用し、借入期間1年の無担保・無保証の借入れを40,000百万円実施しました。

②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し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20年6月30日現在の出資総額は36,529百万円、発行済投資口総数は79,035口となっております。

iv 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2,850百万円、営業利益1,350百万円、経常利益955百万円、当期純利益954百万円となりました。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12,072円となりました。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

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。

物流施設、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に加えて、公的セクターが保有しているインフラ施設も取得し、それぞれの資産のリスク及びリターンを勘案の上、バランスの取れたポートフォリオを構築し、資産規模を着実に成長させていきます。

a. 建物維持管理

建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に向けた管理計画の立案を行い、かかる計画に基づく日常管理を実行します。また、建物の機能性向上、経年劣化へ対応するために、中長期修繕計画を策定し、実施します。

b. 賃借人との関係構築

賃借人と、継続的かつ緊密なコミュニケーションを取り、賃借人の動向やニーズを的確に掴み、満足度を向上させることによって中長期的な収益の確保を目指します。そのために、中長期的な賃貸借契約の締結を基本方針とし、ポートフォリオ全体の契約条件を意識しつつ、賃借人の与信状況を踏まえた適正な賃料、契約期間等の各種条件を設定して契約の更改を行います。

c. 賃借人の分散

本投資法人は、賃借人の信用力、業界における競争力及び地位、継続的使用の見込み、賃料水準その他の賃貸借条件を評価して、賃借人の分散を図ります。また、賃借人との間の賃貸借契約については、中長期安定契約を中心としますが、GDP連動等の変動賃料も一部組み入れることを検討します。

d. 増床、増築、改築

本投資法人は、運用資産の価値向上を図るために、容積率が余剰している物件の増床、増築計画を、又は長期的な収益性向上のために、改築計画を策定し、実施します。

ii 対処すべき課題

本投資法人は、これまでのJ-REITが投資対象としてこなかった新しい分野を投資対象としているため、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。

財務運用に関しては、中長期的に安定的かつ効率的な財務戦略のもと、金利情勢の変化も考慮に入れて短期借入の長期化等も検討します。

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。

iii 次期の業績の見通し

第 3 期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 3,269 百万円、経常利益 873 百万円、当期純利益 872 百万円、1 口当たり分配金 11,037 円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、6 ページ記載の「第 3 期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

注. 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第 3 期（平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 3 期 平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日（184 日）
保有資産	<p>本投資法人が、平成 20 年 7 月 1 日現在保有している 10 物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「既存保有物件」といいます。）を前提としております。</p> <p>なお、新規物件の追加取得、又は既存保有物件の処分等による変動の可能性がります。</p>
営業収益	<p>既存保有物件について平成 20 年 7 月 1 日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しております。</p> <p>また、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</p>
営業費用	<p>固定資産税、都市計画税及び償却資産税につきましては、第 3 期に約 159 百万円の費用計上を見込んでおります。</p> <p>また、減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第 3 期に約 768 百万円を想定しております。</p>
営業外費用	<p>支払利息その他借入関連費用として、平成 20 年 12 月期に 542 百万円を見込んでおります。</p>
投資口の発行	<p>平成 20 年 6 月 30 日現在の出資総額は 36,529,370,000 円、発行済投資口総数は 79,035 口であり、新投資口の追加発行がないことを前提としております。</p>
1 口当たり分配金	<p>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を前提としています。</p>
1 口当たり利益超過分配金	<p>利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。</p>

なお、第 7 期以降取得予定 1 物件の概要は下記のとおりです。

新規取得予定物件名	所在地 (注)	種類	取得予定 価額 (百万円)
IIF 新砂データセンター	東京都江東区新砂 三丁目 4 番 12	インフラ施設	15,100
		新規取得予定物件合計	15,100

(注)「所在地」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

科 目	期 別		当 期		増 減	
	前 期		平 成 20 年 6 月 30 日 現 在		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
資産の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金	3,182,326		3,128,809		△53,517	
信託現金及び信託預金	1,044,190		1,358,365		314,174	
営業未収入金	9,792		153,556		143,764	
前払費用	46,569		56,152		9,583	
繰延税金資産	33		18		△14	
未収入金	1,701		1		△1,700	
未収消費税等	1,521,937		1,061,371		△460,566	
その他の流動資産	798		2,953		2,155	
流動資産合計	5,807,348	8.0	5,761,229	5.0	△46,119	△0.8
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物	—		22,950,143		22,950,143	
減価償却累計額	—		215,419		215,419	
信託建物	29,530,945		29,541,117		10,172	
減価償却累計額	237,233		702,597		465,364	
信託構築物	606,235		607,522		1,286	
減価償却累計額	20,326		60,954		40,628	
信託土地	36,940,337		36,940,337		—	
有形固定資産合計	66,819,959	91.6	89,060,150	77.5	22,240,190	33.3
2.無形固定資産						
借地権 ※1	—		19,833,966		19,833,966	
無形固定資産合計	—	—	19,833,966	17.3	19,833,966	—
3.投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,000		10,000		—	
長期前払費用	95,259		78,938		△16,320	
投資その他の資産合計	105,259	0.1	88,938	0.1	△16,320	△15.5
固定資産合計	66,925,218	91.7	108,983,054	94.9	42,057,835	62.8
III 繰延資産						
投資口交付費	188,519		154,243		△34,276	
繰延資産合計	188,519	0.3	154,243	0.1	△34,276	△18.2
資産合計	72,921,086	100.0	114,898,526	100.0	41,977,440	57.6

科 目	前 期		当 期		増 減	
	平成19年12月31日現在		平成20年6月30日現在			
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部	千円	%	千円	%	千円	%
I 流動負債						
営業未払金	4,098		140,659		136,561	
短期借入金	15,000,000		55,000,000		40,000,000	
未払金	187,494		202,122		14,627	
未払費用	3,067		—		△3,067	
未払法人税等	1,552		325		△1,226	
前受金	358,914		529,147		170,232	
その他の流動負債	37,989		1,157		△36,832	
流動負債合計	15,593,117	21.4	55,873,411	48.6	40,280,294	258.3
II 固定負債						
長期借入金	15,000,000		15,000,000		—	
預り敷金保証金	—		973,369		973,369	
信託預り敷金保証金	5,459,728		5,421,161		△38,566	
その他の固定負債	155,240		147,073		△8,166	
固定負債合計	20,614,968	28.3	21,541,605	18.8	926,636	4.5
負債合計	36,208,086	49.7	77,415,017	67.4	41,206,930	113.8
純資産の部						
I 投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	36,529,370	50.1	36,529,370	31.8	—	—
2.剰余金						
当期末処分利益	183,630		954,139		770,509	
剰余金合計	183,630	0.2	954,139	0.8	770,509	419.6
投資主資本合計	36,713,000	50.3	37,483,509	32.6	770,509	2.1
純資産合計 ※2	36,713,000	50.3	37,483,509	32.6	770,509	2.1
負債・純資産合計	72,921,086	100.0	114,898,526	100.0	41,977,440	57.6

(2) 損益計算書

科 目	期 別	前 期		当 期		増 減	
		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 自 平成20年 6月 30日			
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
		千円	%	千円	%	千円	%
I 営業収益		806,276	100.0	2,850,626	100.0	2,044,349	253.6
貸貸事業収入	※1	806,276		2,850,626		2,044,349	
II 営業費用		423,975	52.6	1,500,469	52.6	1,076,494	253.9
貸貸事業費用	※1	281,448		1,070,195		788,747	
資産運用報酬	※2	89,331		342,453		253,121	
役員報酬		8,730		5,820		△2,910	
資産保管委託報酬		2,952		5,417		2,465	
一般事務委託報酬		9,306		21,667		12,360	
その他営業費用		32,206		54,915		22,708	
営業利益		382,301	47.4	1,350,156	47.4	967,855	253.2
III 営業外収益		4,105	0.5	13,106	0.4	9,000	219.2
受取利息		436		4,137		3,701	
その他営業外収益		3,669		8,968		5,298	
IV 営業外費用		201,239	24.9	408,159	14.3	206,919	102.8
支払利息		68,029		332,074		264,045	
融資関連費用		10,937		41,054		30,116	
投資口交付費償却		17,138		34,276		17,138	
創業費	※2	100,000		—		△100,000	
その他営業外費用		5,134		754		△4,380	
経常利益		185,167	23.0	955,103	33.5	769,936	415.8
税引前当期純利益		185,167	23.0	955,103	33.5	769,936	415.8
法人税、住民税及び事業税		1,569		981		△588	
法人税等調整額		△33		14		47	
当期純利益		183,630	22.8	954,107	33.5	770,477	419.6
前期繰越利益		—		31		31	
当期末処分利益		183,630		954,139		770,509	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（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				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		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

当期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	36,529,370	183,630	183,630	36,713,000	36,713,000
当期変動額					
剰余金の配当	—	△183,598	△183,598	△183,598	△183,598
当期純利益	—	954,107	954,107	954,107	954,107
当期変動額合計	—	770,509	770,509	770,509	770,509
当期末残高	36,529,370	954,139	954,139	37,483,509	37,483,509

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別	前期	当期
		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
I 当期末処分利益		183,630,267	954,139,753
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		183,598,305 (2,323)	954,110,520 (12,072)
III 次期繰越利益		31,962	29,233
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。	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954,110,520円を利益分配金として分配しております。

(5) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別		増 減 金 額
	前 期 自平成19年3月26日 至平成19年12月31日	当 期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	
	金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	千円	千円	千円
税引前当期純利益	185,167	955,103	769,936
減価償却費	257,559	721,411	463,852
投資口交付費償却	17,138	34,276	17,138
受取利息	△436	△4,137	△3,701
支払利息	68,029	332,074	264,045
営業未収入金の増加・減少額	△9,792	△143,764	△133,972
未収入金の増加・減少額	△1,701	1,700	3,401
未収消費税等の増加・減少額	△1,521,937	460,566	1,982,503
前払費用の増加・減少額	△46,569	△9,583	36,985
長期前払費用の増加・減少額	△95,259	16,320	111,580
営業未払金の増加・減少額	4,098	136,561	132,463
未払金の増加・減少額	105,619	96,502	△9,116
未払費用の増加・減少額	129	△129	△258
前受金の増加・減少額	358,914	170,232	△188,682
その他の固定負債の増加・減少額	155,240	△8,166	△163,407
その他	37,191	△39,931	△77,123
小 計	△486,608	2,719,036	3,205,644
利息の受取額	436	4,137	3,701
利息の支払額	△65,090	△335,012	△269,921
法人税等の支払額	△17	△2,208	△2,190
営業活動によるキャッシュ・フロー	△551,280	2,385,953	2,937,233
II 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	—	△22,950,143	△22,950,143
信託有形固定資産の取得による支出	△67,004,894	△84,084	66,920,810
無形固定資産の取得による支出	—	△19,833,966	△19,833,966
預り敷金保証金の収入	—	973,369	973,369
信託預り敷金保証金の収入	5,461,978	—	△5,461,978
信託預り敷金保証金の支出	△2,250	△38,566	△36,316
差入敷金保証金の支出	△10,000	—	10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△61,555,165	△41,933,389	19,621,776
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	40,000,000	25,000,000
長期借入金の借入による収入	15,000,000	—	△15,000,000
新投資口の発行による収入	36,529,370	—	△36,529,370
投資口交付費の支出	△196,406	△9,250	187,155
分配金の支払額	—	△182,654	△182,654
財務活動によるキャッシュ・フロー	66,332,963	39,808,094	△26,524,868
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	4,226,517	260,657	△3,965,859
V 現金及び現金同等物の期首残高	—	4,226,517	4,226,517
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	4,226,517	4,487,175	260,657

(6) 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 11～63年 信託構築物 6～9年 ② 長期前払費用 定額法を採用しております。	① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 11～63年 信託構築物 6～9年 ② 長期前払費用 同左

期 別 項 目	前 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 創業費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>② 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。</p> <p>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。</p> <p>「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。</p> <p>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。</p>	<p>—————</p> <p>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。</p>

期別 項目	前期 自平成19年3月26日 至平成19年12月31日	当期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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ぬ。</p>
4. 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	<p>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。</p>	同左

期別 項目	前期 自平成19年3月26日 至平成19年12月31日	当期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <p>同左</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 平成19年12月31日現在	当 期 平成20年6月30日現在
_____	※1. IIF 羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 自平成19年3月26日 至平成19年12月31日	当 期 自平成20年1月1日 至平成20年6月30日																																																																																
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 賃料収入</td> <td style="text-align: right;">791,777</td> </tr> <tr> <td> 受取水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">9,872</td> </tr> <tr> <td> その他賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">4,626</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">806,276</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td> プロパティ・マネジメント報酬</td> <td style="text-align: right;">3,702</td> </tr> <tr> <td> 建物管理委託費</td> <td style="text-align: right;">4,580</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">9,891</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td> 損害保険料</td> <td style="text-align: right;">1,509</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: right;">257,559</td> </tr> <tr> <td> 信託報酬</td> <td style="text-align: right;">4,066</td> </tr> <tr> <td> 借地料</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td> その他諸経費</td> <td style="text-align: right;">136</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">281,448</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A - B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">524,828</td> </tr> </table>	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	修繕費	—	減価償却費	257,559	信託報酬	4,066	借地料	—	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	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 賃料収入</td> <td style="text-align: right;">2,804,112</td> </tr> <tr> <td> 受取水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">33,530</td> </tr> <tr> <td> その他賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">12,983</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,850,626</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td> プロパティ・マネジメント報酬</td> <td style="text-align: right;">9,570</td> </tr> <tr> <td> 建物管理委託費</td> <td style="text-align: right;">12,161</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">34,471</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: right;">79,751</td> </tr> <tr> <td> 損害保険料</td> <td style="text-align: right;">7,448</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: right;">8,689</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: right;">721,411</td> </tr> <tr> <td> 信託報酬</td> <td style="text-align: right;">10,030</td> </tr> <tr> <td> 借地料</td> <td style="text-align: right;">186,359</td> </tr> <tr> <td> その他諸経費</td> <td style="text-align: right;">301</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,070,195</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A - B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,780,430</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	2,804,112	受取水道光熱費	33,530	その他賃貸収入	12,983	不動産賃貸事業収益合計	2,850,626	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	9,570	建物管理委託費	12,161	水道光熱費	34,471	公租公課	79,751	損害保険料	7,448	修繕費	8,689	減価償却費	721,411	信託報酬	10,030	借地料	186,359	その他諸経費	301	不動産賃貸事業費用合計	1,070,195	C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	1,780,430
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																																																																																
修繕費	—																																																																																
減価償却費	257,559																																																																																
信託報酬	4,066																																																																																
借地料	—																																																																																
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																																																																																
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃料収入	2,804,112																																																																																
受取水道光熱費	33,530																																																																																
その他賃貸収入	12,983																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	2,850,626																																																																																
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	9,570																																																																																
建物管理委託費	12,161																																																																																
水道光熱費	34,471																																																																																
公租公課	79,751																																																																																
損害保険料	7,448																																																																																
修繕費	8,689																																																																																
減価償却費	721,411																																																																																
信託報酬	10,030																																																																																
借地料	186,359																																																																																
その他諸経費	301																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	1,070,195																																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	1,780,430																																																																																
※2. 主要投資主との取引 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。 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">営業取引によるもの</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">621</td> </tr> <tr> <td colspan="2">営業取引以外の取引によるもの</td> </tr> <tr> <td> 創業費</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> </table>	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	_____																																																																								
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〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 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	発行する投資口の総数 4,000,000 口
発行済投資口数 79,035 口	発行済投資口数 79,035 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 19 年 12 月 31 日現在) (単位: 千円)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 20 年 6 月 30 日現在) (単位: 千円)
現金及び預金 3,182,326	現金及び預金 3,128,809
信託現金及び信託預金 1,044,190	信託現金及び信託預金 1,358,365
現金及び現金同等物 <u>4,226,517</u>	現金及び現金同等物 <u>4,487,175</u>

〔リース取引に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日
オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料	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)	(単位: 千円)
1 年以内 3,915,647	1 年以内 5,796,302
1 年超 <u>27,230,537</u>	1 年超 <u>40,846,099</u>
合計 <u>31,146,184</u>	合計 <u>46,642,402</u>

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>繰延税金資産 (流動)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">33</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>33</u></td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;"><u>33</u></td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		未払事業税損金不算入額	33	合計	<u>33</u>	繰延税金資産の純額	<u>33</u>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>繰延税金資産 (流動)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>18</u></td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;"><u>18</u></td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		未払事業税損金不算入額	18	合計	<u>18</u>	繰延税金資産の純額	<u>18</u>
繰延税金資産 (流動)																	
未払事業税損金不算入額	33																
合計	<u>33</u>																
繰延税金資産の純額	<u>33</u>																
繰延税金資産 (流動)																	
未払事業税損金不算入額	18																
合計	<u>18</u>																
繰延税金資産の純額	<u>18</u>																
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位:%)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.06</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;"><u>0.50</u></td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の 法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;"><u>0.83</u></td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39	支払分配金の損金算入額	△39.06	その他	<u>0.50</u>	税効果会計適用後の 法人税等の負担率	<u>0.83</u>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位:%)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.35</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;"><u>0.06</u></td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の 法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;"><u>0.10</u></td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.39	支払分配金の損金算入額	△39.35	その他	<u>0.06</u>	税効果会計適用後の 法人税等の負担率	<u>0.10</u>
法定実効税率 (調整)	39.39																
支払分配金の損金算入額	△39.06																
その他	<u>0.50</u>																
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	<u>0.83</u>																
法定実効税率 (調整)	39.39																
支払分配金の損金算入額	△39.35																
その他	<u>0.06</u>																
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	<u>0.10</u>																

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期 (自平成19年3月26日 至平成19年12月31日)

1. 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有割 合(被所有 割合)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注4)	科目	期末 残高 (注4)
						役員 の兼任等	事業上 の関係				
親会社 (注1)	三菱商事 ・ユービー エス・リア ルティ株 式会社	東京都 千代田 区	500,000	資産運 用業	被所有 直接 0.75%	なし	資産運 用会社	創業費 の支払 (注2)	100,000	—	—
								資産運用報 酬の支払 (注3)	621	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- 注1. 親会社であった期間は、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. 市場の実勢に基づいて、決定しております。
- 注4. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

属性	会社等の名称 (注1)	住所	資本金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有割合 (被所有割合)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注4)	科目	期末残高 (注4)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要株主(会社等)が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	有限会社 エム・シー 武蔵村山	東京都千代田区	3,000	不動産業	—	なし	なし	不動産信託受益権の取得(注2)	8,000,000	—	—
	有限会社 エム・シー 野田	東京都千代田区	3,000	不動産業	—	なし	なし	不動産信託受益権の取得(注2)	6,500,000	—	—
	有限会社 エム・シー 越谷	東京都千代田区	3,000	不動産業	—	なし	なし	不動産信託受益権の取得(注2)	7,300,000	—	—
	有限会社 エム・シー ワン	東京都千代田区	3,000	不動産業	—	なし	なし	不動産信託受益権の取得(注2)	2,100,000	—	—
	有限会社 エム・シー 清水	東京都千代田区	3,000	不動産業	—	なし	なし	不動産信託受益権の取得(注2)	1,300,000	—	—
	合同会社 インダストリアル・神戸	東京都千代田区	3,000	不動産業	—	なし	なし	不動産信託受益権の取得(注2)	18,100,000	—	—
	三菱商事ロジスティクス株式会社	東京都千代田区	1,011,000	物流サービス業	—	なし	不動産等の賃貸借	不動産等の賃貸(注3)	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

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. 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3. 市場の実勢に基づいて、決定しております。
- 注4. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期（自平成20年1月1日至平成20年6月30日）

1. 親会社及び法人主要株主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。
3. 子会社等
本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等

属性	会社等の名称 (注1)	住所	資本金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有割合 (被所有割合)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (注3)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要株主(会社等)が議決権の過半数を所有している会社等(当該会社等の子会社を含む)	三菱商事ロジスティクス株式会社	東京都千代田区	1,011,000	物流サービス業	-	なし	不動産等の賃貸借	不動産等の賃貸(注2)	400,079	営業未収入金	4,504
										前受金	65,933
										信託預り敷金保証金	376,761
	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	東京都千代田区	500,000	資産運用業	被所有直接0.75%	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注2)	342,453	未払金	180,469

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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 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。	1口当たり純資産額 474,264 円 1口当たり当期純利益 12,071 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。

〔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、前期の期中平均投資口数の（ ）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。

	前 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日
当期純利益 (千円)	183,630	954,107
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	954,107
期中平均投資口数 (口)	21,087 (77,931)	79,035

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 自 平成 19 年 3 月 26 日 至 平成 19 年 12 月 31 日	当 期 自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 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	該当事項はありません。

(7) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておりません。前期における増資等の概要は以下のとおりです。

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

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

注4. 全ての投資口は普通投資口であります。

4. 役員の異動

最近の有価証券報告書（平成20年3月27日提出）における「役員の状態」から異動はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	アセット カテゴリー	立地 カテゴリー (注1)	地域	前期 平成19年12月31日 現在		当期 平成20年6月30日 現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	42,568	37.1
			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	46,902	64.3	46,540	40.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,318	1.8	1,308	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	18,598	25.5	18,477	16.1
			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	—	—	—	—		
小計				66,819	91.6	108,894	94.8
預金・その他の資産				6,101	8.4	6,004	5.2
資産総額計				72,921	100.0	114,898	100.0

注1. 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照ください。

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

注 3. 小数第 2 位を四捨五入しています。

<立地カテゴリー>

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

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

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

(2) 保有資産の概要

平成20年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注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
I I F 羽田空港メインテナンスセンター	42,568	81,995.81	81,995.81	100.0	29.5	インフラ施設
I I F 神戸地域冷暖房センター	18,477	11,189.36	10,909.23	97.5	13.3	インフラ施設
I I F 東雲ロジスティクスセンター (注5)	13,773	27,493.29	27,493.29	100.0	13.9	物流施設
I I F 船橋ロジスティクスセンター	8,908	42,336.00	42,336.00	100.0	12.0	物流施設
I I F 武蔵村山ロジスティクスセンター	7,951	40,884.25	40,884.25	100.0	9.7	物流施設
I I F 野田ロジスティクスセンター	6,483	38,828.10	38,828.10	100.0	8.5	物流施設
I I F 新砂ロジスティクスセンター	5,340	5,741.75	5,741.75	100.0	5.8	物流施設
I I F 厚木ロジスティクスセンター	2,080	10,959.68	10,959.68	100.0	2.6	物流施設
I I F 越谷ロジスティクスセンター	2,002	10,113.50	10,113.50	100.0	2.6	物流施設
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1,308	10,608.00	10,608.00	100.0	2.1	物流施設
合 計 (注2)	108,894	280,149.74	279,869.61	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、小数点第二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、小数点第二位を四捨五入しております。

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

注4. 「賃貸面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物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。

平成20年6月30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（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注3)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
I I F 東雲ロジスティクスセンター(注4)	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	27,493.29	15,300	13,773
I I F 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	不動産信託受益権	40,884.25	8,740	7,951
I I F 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	不動産信託受益権	42,336.00	10,500	8,908
I I F 野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13他	不動産信託受益権	38,828.10	7,240	6,483
I I F 新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目5番15号	不動産信託受益権	5,741.75	5,870	5,340
I I F 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	不動産信託受益権	10,959.68	2,350	2,080
I I F 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	10,113.50	2,270	2,002
I I F 西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	不動産信託受益権	10,608.00	1,560	1,308
I I F 神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号	不動産信託受益権	11,189.36	18,000	18,477
I I F 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	81,995.81	41,500	42,568
合 計			280,149.74	113,330	108,894

注1. 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

注2. 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF 新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

注3. 「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4. 本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件であります。「賃貸可能面積」及び「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	前 期 自 平成19年 3月26日 至 平成19年12月31日				当 期 自 平成20年1月 1日 至 平成20年6月30日			
	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
I I F 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	160	19.9	1	100.0	397	13.9
I I F 武蔵村山ロジスティクスセンター	1	100.0	111	13.8	1	100.0	276	9.7
I I F 船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	134	16.7	2	100.0	340	12.0
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	96	11.9	2	100.0	242	8.5
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	66	8.2	1	100.0	163	5.8
I I F 厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	30	3.8	1	100.0	74	2.6
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	30	3.7	1	100.0	74	2.6
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	24	3.0	1	100.0	59	2.1
I I F 神戸地域冷暖房センター	1	97.7	152	19.0	1	97.5	378	13.3
I I F 羽田空港メインテナンスセンター	—	—	—	—	1	100.0	840	29.5
合計（注3）	11	99.9	806	100.0	12	99.9	2,850	100.0

注1. テナント総数は、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数を記載しており、合計欄には、不動産及び信託不動産に係る賃借人の数の単純合計を記載しています。

注2. 稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第二位を四捨五入しております。

注3. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。