

# 平成20年12月期（平成20年7月1日～平成20年12月31日）決算短信

平成21年2月17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 西川 嘉人 TEL (03) 5293-7091

有価証券報告書提出予定日 平成21年3月25日  
 分配金支払開始予定日 平成21年3月16日

(百万円未満切捨て)

## 1. 20年12月期の運用、資産の状況（平成20年7月1日～平成20年12月31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12月期	3,261	(14.4)	1,561	(15.6)	959	(0.5)
20年6月期	2,850	(253.6)	1,350	(253.2)	955	(415.8)

	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	<参考> (年換算値)	総資産 経常利益率	<参考> (年換算値)	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%	%	%
20年12月期	958 (0.5)	12,131	2.6	5.1	0.8	1.7	29.4
20年6月期	954 (419.6)	12,071	2.6	5.2	1.0	2.0	33.5

### (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12月期	12,132	958	-	-	100.0	2.6
20年6月期	12,072	954	-	-	100.0	2.5

(注) ①1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。

②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。

③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、20年6月期は182日、20年12月期は184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12月期	112,242	37,488	33.4	474,324
20年6月期	114,898	37,483	32.6	474,264

(参考) 自己資本 平成20年12月期 37,488百万円 平成20年6月期 37,483百万円

### (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12月期	2,957	△314	△3,651	3,479
20年6月期	2,385	△41,933	39,808	4,487

2. 21年6月期の運用状況の予想（平成21年1月1日～平成21年6月30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	3,144	(△3.6)	1,508	(△3.4)	736	(△23.3)	735	(△23.3)	9,303	-

(参考)1口当たり予想当期純利益（平成21年6月期） 9,303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 有  
② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、16ページ記載の「会計方針の変更に関する注記」をご参照下さい。

(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12月期 79,035口 平成20年6月期 79,035口  
② 期末自己投資口数 平成20年12月期 0口 平成20年6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、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## 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9月25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9月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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。本投資法人は、上場日の翌日である平成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（準共有持分53%）を始め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を取得しました（取得価格の合計66,000百万円）。その後、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を取得しました（取得価格41,110百万円）。その結果、平成20年12月31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おります。

##### 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、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。当期は、前期に取得したIIF羽田空港メンテナンスセンターの賃料が6ヶ月間通期寄与したことに加え、賃貸借契約の満了を迎えるIIF越谷ロジスティクスセンターの賃料増額改定を行いました。平成20年12月31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

本投資法人は、平成19年10月19日付借入れ（15,000百万円）について、平成20年10月20日に返済期日を迎えるに際し金融機関と交渉を行った結果、12,300百万円の融資契約を締結し、2,700百万円については自己資金による借入金の返済を行いました。この結果平成20年12月31日現在の短期借入金は52,300百万円、長期借入金は15,000百万円となっております。

## ②エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施しておりません。

## 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 3,261 百万円、営業利益 1,561 百万円、経常利益 959 百万円、当期純利益 958 百万円となりました。また分配金については、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 12,132 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。

## a. 建物維持管理

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

## b. 賃借人との関係構築

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

## c. 賃借人の分散

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

## d. 増床、増築、改築

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

## ii 対処すべき課題

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が、昨今の経済環境・金融情勢を鑑み、当面は新規物件の取得については慎重に判断し、当初のポートフォリオ成長目標（上場後3年で2,000億円、5年で4,000億円）の時間軸撤回を検討する必要があると考えています。

なお、本投資法人は、平成20年6月期決算公表時に「現状の市場環境を鑑み、LTV水準の引下げは急がない」という財務戦略及び「内部キャッシュフローの活用による成長の追及」という運用戦略を発表しておりますが、その後の金融環境の一層の悪化を踏まえ、手元流動性の確保やLTV水準の引下げも検討してまいります。その手法として、先般公表された国土交通省による「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」の活用やスポンサー企業との連携による手法、あるいは資産の売却等をその選択肢として視野に入れていきます。

iii 次期の業績の見通し

第4期（平成21年1月1日～平成21年6月30日）の運用状況につきましては、営業収益3,144百万円、経常利益736百万円、当期純利益735百万円、1口当たり分配金9,303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4期（平成21年1月1日～平成21年6月30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 4 期（平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 4 期 平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 年 6 月 30 日（181 日）
保有資産	<p>本投資法人が、平成 21 年 1 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。）のうち、1 物件の売却が第 4 期中に行われることを前提としております。</p> <p>但し、当該売却予定資産の売却については、最終合意に至らない可能性等があります。</p> <p>なお、上記以外の新規物件の追加取得、又は既存保有物件の処分等による予想値の変動の可能性もあります。</p>
営業収益	<p>第 4 期におきましては、上記「保有資産」に記載の売却予定資産について、不動産等売却損益は発生しないものと想定しています。</p> <p>また、既存保有物件については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 4 期に約 195 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 4 期に約 680 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、第 4 期に 736 百万円を見込んでおります。</p> <p>また、劣後投資法人債発行費用として、第 4 期に 2.5 百万円を見込んでおります。</p>
投資口の発行	<p>平成 20 年 12 月 31 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末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1)	種類	取得予定 価額 (百万円)	期末算定 価額 (注2) (百万円)
IIF 新砂データセンター (注3)	東京都江東区新 砂三丁目4番12	インフラ施設	15,100	16,000
		新規取得予定物件合計	15,100	16,000

注1. 「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。

注2. 期末算定価額は不動産鑑定士による算定価額を記載しております。

注3. 上記物件の信託受益権売買契約書については、資産運用会社のスポンサーである三菱商事株式会社が匿名組合出資する特別目的会社である合同会社インダストリアル新砂と締結しております。当該信託受益権売買契約書には違約金の定めはありません。

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

	前 期 (平成20年6月30日)	当 期 (平成20年12月31日)	増 減	
			金 額	前期比(%)
(単位：千円)				
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	3,128,809	2,115,220	△1,013,589	
信託現金及び信託預金	1,358,365	1,364,133	5,768	
営業未収入金	153,556	8,966	△144,590	
前払費用	56,152	121,563	65,411	
繰延税金資産	18	18	0	
未収入金	1	—	△1	
未収還付法人税等	—	61	61	
未収消費税等	1,061,371	—	△1,061,371	
その他	2,953	262	△2,691	
流動資産合計	5,761,229	3,610,227	△2,151,001	△37.3
固定資産				
有形固定資産				
建物	22,950,143	23,255,249	305,106	
減価償却累計額	△215,419	△477,353	261,934	
建物（純額）	22,734,723	22,777,895	43,171	
信託建物	29,541,117	29,542,777	1,659	
減価償却累計額	△702,597	△1,168,043	465,446	
信託建物（純額）	28,838,519	28,374,733	△463,786	
信託構築物	607,522	614,323	6,801	
減価償却累計額	△60,954	△101,701	40,747	
信託構築物（純額）	546,568	512,622	△33,946	
信託工具、器具及び備品	—	435	435	
減価償却累計額	—	△8	8	
信託工具、器具及び備品 （純額）	—	426	426	
信託土地	36,940,337	36,940,337	—	
有形固定資産合計	89,060,150	88,606,015	△454,134	△0.5
無形固定資産				
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966	—	
無形固定資産合計	19,833,966	19,833,966	—	0.0
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	78,938	62,292	△16,645	
投資その他の資産合計	88,938	72,292	△16,645	△18.7
固定資産合計	108,983,054	108,512,274	△470,779	△0.4
繰延資産				
投資口交付費	154,243	119,966	△34,276	
繰延資産合計	154,243	119,966	△34,276	△22.2
資産合計	114,898,526	112,242,469	△2,656,057	△2.3



	前 期 (平成20年6月30日)	当 期 (平成20年12月31日)	増 減	
			金 額	前期比(%)
(単位：千円)				
負債の部				
流動負債				
営業未払金	140,659	16,487	△124,172	
短期借入金	55,000,000	52,300,000	△2,700,000	
未払金	202,122	201,745	△376	
未払費用	—	2,181	2,181	
未払法人税等	325	—	△325	
未払消費税等	—	130,633	130,633	
前受金	529,147	558,057	28,909	
その他	1,157	11,683	10,526	
流動負債合計	55,873,411	53,220,788	△2,652,623	△4.7
固定負債				
長期借入金	15,000,000	15,000,000	—	
預り敷金及び保証金	973,369	973,369	—	
信託預り敷金及び保証金	5,421,161	5,421,161	—	
その他	147,073	138,916	△8,157	
固定負債合計	21,541,605	21,533,448	△8,157	△0.0
負債合計	77,415,017	74,754,236	△2,660,780	△3.4
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	36,529,370	36,529,370	—	0.0
剰余金				
当期未処分利益 又は当期未処理損失(△)	954,139	958,862	4,723	
剰余金合計	954,139	958,862	4,723	0.5
投資主資本合計	37,483,509	37,488,232	4,723	0.0
純資産合計 ※2	37,483,509	37,488,232	4,723	0.0
負債純資産合計	114,898,526	112,242,469	△2,656,057	△2.3

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(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)	金額	前期比(%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	2,850,626	3,261,045	410,418	
営業収益合計	2,850,626	3,261,045	410,418	14.4
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	1,070,195	1,286,236	216,040	
資産運用報酬	342,453	343,511	1,058	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,417	5,703	285	
一般事務委託手数料	21,667	22,253	586	
その他営業費用	54,915	36,300	△18,614	
営業費用合計	1,500,469	1,699,826	199,356	13.3
営業利益	1,350,156	1,561,218	211,062	15.6
営業外収益				
受取利息	4,137	6,006	1,868	
その他	8,968	3,416	△5,551	
営業外収益合計	13,106	9,423	△3,682	△28.1
営業外費用				
支払利息	332,074	419,330	87,256	
融資関連費用	41,054	64,219	23,165	
投資口交付費償却	34,276	34,276	—	
その他	754	92,996	92,242	
営業外費用合計	408,159	610,823	202,664	49.7
経常利益	955,103	959,818	4,715	0.5
税引前当期純利益	955,103	959,818	4,715	0.5
法人税、住民税及び事業税	981	985	3	
法人税等調整額	14	△0	△14	
法人税等合計	995	985	△10	△1.1
当期純利益	954,107	958,833	4,725	0.5
前期繰越利益	31	29	△2	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	954,139	958,862	4,723	

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年1月 1日 至 平成20年6月30日)	当 期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	36,529,370	36,529,370
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※1	36,529,370	36,529,370
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	183,630	954,139
当期変動額		
剰余金の配当	△183,598	△954,110
当期純利益	954,107	958,833
当期変動額合計	770,509	4,723
当期末残高	954,139	958,862
剰余金合計		
前期末残高	183,630	954,139
当期変動額		
剰余金の配当	△183,598	△954,110
当期純利益	954,107	958,833
当期変動額合計	770,509	4,723
当期末残高	954,139	958,862
投資主資本合計		
前期末残高	36,713,000	37,483,509
当期変動額		
剰余金の配当	△183,598	△954,110
当期純利益	954,107	958,833
当期変動額合計	770,509	4,723
当期末残高	37,483,509	37,488,232
純資産合計		
前期末残高	36,713,000	37,483,509
当期変動額		
剰余金の配当	△183,598	△954,110
当期純利益	954,107	958,833
当期変動額合計	770,509	4,723
当期末残高	37,483,509	37,488,232

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日)
I 当期末処分利益	954,139,753	958,862,853
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	954,110,520 (12,072)	958,852,620 (12,132)
III 次期繰越利益	29,233	10,233
分配金の額の算出方法	<p>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。</p>	<p>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958,852,620円を利益分配金として分配しております。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	当期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	955,103	959,818	4,715
減価償却費	721,411	768,136	46,725
投資口交付費償却	34,276	34,276	—
受取利息	△4,137	△6,006	△1,868
支払利息	332,074	419,330	87,256
営業未収入金の増減額（△は増加）	△143,764	144,590	288,355
未収入金の増減額（△は増加）	1,700	1	△1,699
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	—	△61	△61
未収消費税等の増減額（△は増加）	460,566	1,061,371	600,805
前払費用の増減額（△は増加）	△9,583	△65,411	△55,828
長期前払費用の増減額（△は増加）	16,320	16,645	324
営業未払金の増減額（△は減少）	136,561	△124,172	△260,733
未払金の増減額（△は減少）	96,502	△376	△96,879
未払費用の増減額（△は減少）	△129	96	226
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	130,633	130,633
前受金の増減額（△は減少）	170,232	28,909	△141,323
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△8,166	△8,157	9
その他	△39,931	10,519	50,451
小計	2,719,036	3,370,145	651,108
利息の受取額	4,137	6,006	1,868
利息の支払額	△335,012	△417,246	△82,233
法人税等の支払額	△2,208	△1,310	898
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,385,953	2,957,595	571,641
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	△305,106	22,645,036
信託有形固定資産の取得による支出	△84,084	△8,896	75,187
無形固定資産の取得による支出	△19,833,966	—	19,833,966
預り敷金及び保証金の収入	973,369	—	△973,369
信託預り敷金及び保証金の支出	△38,566	—	38,566
投資活動によるキャッシュ・フロー	△41,933,389	△314,002	41,619,386
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	40,000,000	12,300,000	△27,700,000
短期借入金の返済による支出	—	△15,000,000	△15,000,000
投資口交付費の支出	△9,250	—	9,250
分配金の支払額	△182,654	△951,413	△768,758
財務活動によるキャッシュ・フロー	39,808,094	△3,651,413	△43,459,507
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	260,657	△1,007,820	△1,268,478
現金及び現金同等物の期首残高	4,226,517	4,487,175	260,657
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	4,487,175	3,479,354	△1,007,820

## (6) 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前 期 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日)
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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</p> <p>② 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>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 信託工具、器具及び備品 10年</p> <p>② 長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	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。	投資口交付費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</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ん。</p>	固定資産税等の処理方法 同左

	前 期 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日)
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	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
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)信託預り敷金及び保証金</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>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、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

## 〔会計方針の変更に関する注記〕

前 期 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日)
	<p>リース取引に関する会計基準の適用            当期より、「リース取引に関する会計基準」            (企業会計基準委員会 企業会計基準第 13 号 平            成 19 年 3 月 30 日改正)及び「リース取引に關す            る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会            企業会計基準適用指針第 16 号 平成 19 年 3 月            30 日改正)を適用しています。            なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

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





## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 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	※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 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 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 20 年 6 月 30 日) (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 12 月 31 日) (単位: 千円)
現金及び預金 3,128,809	現金及び預金 2,115,220
信託現金及び信託預金 1,358,365	信託現金及び信託預金 1,364,133
現金及び現金同等物 <u>4,487,175</u>	現金及び現金同等物 <u>3,479,354</u>

## 〔リース取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 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	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 5,796,302	1 年以内 6,008,975
1 年超 40,846,099	1 年超 38,369,148
合計 <u>46,642,402</u>	合計 <u>44,378,124</u>

## 〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (自 平成 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主 原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>18</u></p> <p>合計 <u>18</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>18</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主 原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>18</u></p> <p>合計 <u>18</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>18</u></p>
<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> <p>法定実効税率 <u>39.39</u></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.35</u></p> <p>その他 <u>0.06</u></p> <p>税効果会計適用後の 法人税等の負担率 <u>0.10</u></p>	<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> <p>法定実効税率 <u>39.39</u></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.35</u></p> <p>その他 <u>0.06</u></p> <p>税効果会計適用後の 法人税等の負担率 <u>0.10</u></p>

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（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
										信託預り敷金及び保証金	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。

当 期 （自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 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. 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 (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 ロジステ イクス株 式会社 (注1)	東京都 千代田 区	1,011,000	物流サ ービス 業	—	不動産等 の 賃貸借	不動産等 の 賃貸(注2)	402,101	営業 未収入金	4,654
									前受金	65,933
									信託預り 敷金及び 保証金	376,761
	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 0.75%	資産運用 会社	資産運用報 酬の支払 (注2)	343,511	未払金	178,234

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。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当 期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
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いません。	1口当たり純資産額 474,324円 1口当たり当期純利益 12,131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。

	前 期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当 期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
当期純利益(千円)	954,107	958,833
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)	954,107	958,833
期中平均投資口数(口)	79,035	79,035

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当 期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
該当事項はありません。	<p>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 平成21年2月17日開催の役員会において以下のとおり第1回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の発行を決議しております。</p> <p>①発行総額 金8,000,000,000円を上限とする ②発行価額 額面100円につき金100円 ③利率 6ヶ月円Libor+2.5% ④募集形態 私募形式（適格機関投資家限定） ⑤払込期日 平成21年2月27日 ⑥担保 無担保・無保証 ⑦償還期限 平成26年2月27日 ⑧償還方法 期日一括償還（期限前償還特約付） ⑨資金の用途 借入金の借換資金及び運転資金 ⑩割当予定先 三菱商事株式会社</p>

## (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。前期以前における増資等の概要は以下のとおりです。

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

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

注4. 全ての投資口は普通投資口であります。

## 4. 役員の異動

最近の有価証券報告書（平成20年9月25日提出）における「役員の状況」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20年6月30日)		当期 (平成20年12月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	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	42,611	38.0
			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	46,540	40.5	46,170	41.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,308	1.1	1,296	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	—	—	—	—
不動産 信託 受益権	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	18,477	16.1	18,360	16.4
			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				108,894	94.8	108,439	96.6
預金・その他の資産				6,004	5.2	3,802	3.4
資産総額計				114,898	100.0	112,242	100.0

注1. 立地カテゴリーについては、後記&lt;立地カテゴリー&gt;をご参照ください。

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



額) によっております。

注3. 小数点第二位を四捨五入しています。

<立地カテゴリー>

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

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

注2. 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

## (2) 保有資産の概要

平成20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
I I F 羽田空港メインテナンスセンター	42,611	81,995.81	81,995.81	100.0	38.3	インフラ施設
I I F 神戸地域冷暖房センター	18,360	11,189.36	10,909.23	97.5	11.6	インフラ施設
I I F 東雲ロジスティクスセンター (注5)	13,727	27,493.29	27,493.29	100.0	12.2	物流施設
I I F 船橋ロジスティクスセンター	8,791	42,336.00	42,336.00	100.0	10.5	物流施設
I I F 武蔵村山ロジスティクスセンター	7,863	40,884.25	40,884.25	100.0	8.5	物流施設
I I F 野田ロジスティクスセンター	6,424	38,828.10	38,828.10	100.0	7.5	物流施設
I I F 新砂ロジスティクスセンター	5,329	5,741.75	5,741.75	100.0	5.0	物流施設
I I F 厚木ロジスティクスセンター	2,049	10,959.68	10,959.68	100.0	2.3	物流施設
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1,984	10,113.50	10,113.50	100.0	2.3	物流施設
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1,296	10,608.00	10,608.00	100.0	1.8	物流施設
合 計 (注2)	108,439	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せん。

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（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
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	13,727
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1号	不動産信託受益権	40,884.25	8,750	7,863
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	8,791
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	7,170	6,424
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	5,820	5,329
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六丁目19番	不動産信託受益権	10,959.68	2,300	2,049
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	不動産信託受益権	10,113.50	2,240	1,984
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	1,540	1,296
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	17,300	18,360
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	40,500	42,611
合 計			280,149.74	111,420	108,439

注1. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

注2. 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物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せん。

注3. 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による算定価額を記載しております。

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

本投資法人が投資する物流施設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 20 年 1 月 1 日 至 平成 20 年 6 月 30 日)				当 期 (自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注 2)	テナント総 数期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注 2)
I I F 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	13.9	1	100.0	397	12.2
I I F 武蔵村山ロジスティクスセンター	1	100.0	276	9.7	1	100.0	276	8.5
I I F 船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	340	12.0	2	100.0	341	10.5
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	242	8.5	2	100.0	244	7.5
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.8	1	100.0	163	5.0
I I F 厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.6	1	100.0	74	2.3
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.6	1	100.0	74	2.3
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	2.1	1	100.0	59	1.8
I I F 神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	13.3	1	97.5	378	11.6
I I F 羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	840	29.5	1	100.0	1,249	38.3
合計 (注 3)	12	99.9	2,850	100.0	12	99.9	3,261	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。