



第3期 資産運用報告

平成20年12月期 [自平成20年7月1日 至平成20年12月31日]



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
特集：物流施設の特徴と展望	5
投資方針	7
財務戦略・財務状況	9
ポートフォリオの状況	10
ポートフォリオマップ	11
ポートフォリオの紹介	12
資産運用会社の概要	16
資産運用報告	17
貸借対照表	31
損益計算書	33
投資主資本等変動計算書	34
金銭の分配に係る計算書	41
会計監査人の監査報告書	42
キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	43
投資口・投資主状況	45
投資主インフォメーション	46

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。平素は産業ファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

日本初の産業用不動産特化型REITとして、平成19年10月に東京証券取引所に上場した本投資法人は、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。産業用不動産は経済活動や社会生活に不可欠で、景気動向に左右されることが少ない点が大きな特徴となっています。

平成20年12月期は、いわゆる「リーマンショック」(米大手証券リーマン・ブラザーズの破綻)に端を発した世界的な金融不安が増大し、実態経済にも影響を及ぼしました。また、バブル崩壊後の株価最安値更新や不動産会社の相次ぐ破綻など、株式市場や不動産市場が悪化し、J-REITを取り巻く環境は非常に厳しいものとなりました。

しかしながら、こうした時にこそ発揮される産業用不動産の強みを活かしたポートフォリオ運

用を進めた結果、第3期の営業収益は3,261百万円、当期純利益は958百万円と、安定した成果をあげることができました。また1口当たり分配金は、平成20年8月13日に公表した予想を1,095円上回る12,132円となりました。さらに、当期には借入金の一部を返済し、財務の安定性に努めました。

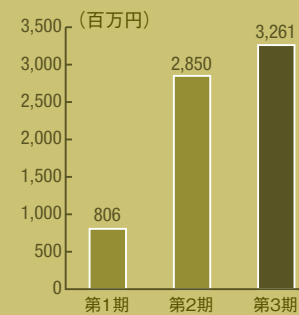
本投資法人は今後とも、長期にわたり安定した収益の確保に努めてまいりますので、資産運用会社の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社とともに、変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。



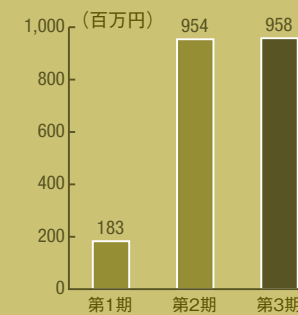
産業ファンド投資法人
執行役員

倉都康行

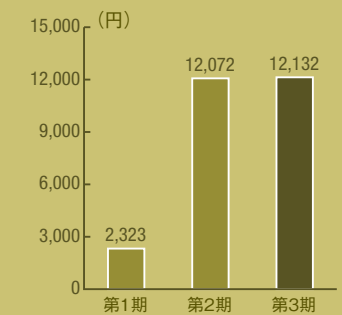
● 営業収益



● 当期純利益



● 1口当たり分配金



インベストメントハイライト

- 第3期営業収益3,261百万円、当期純利益958百万円、一口当たり分配金12,132円
- 安定した収益の確保…… (IIF越谷ロジスティクスセンターの賃料増額改定)
/ ポートフォリオ平均稼働率は99.9%で推移)
- 借換えの実行…… (無担保かつ平均借入コスト1.21%で借換え)
/ 短期借入金の一部(2,700百万円)を自己資金により返済)

資産運用会社からのご報告

投資主の皆様には、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)の第3期の運用状況と今後の方向性についてご報告いたします。

[J-REIT を取り巻く環境の激変]

第3期には、米国の住宅バブル崩壊を契機とする金融不安が世界に広がり、100年に一度と言われる規模とスピードで実体経済を悪化させました。わが国もその影響を直接受け、輸出の減少による企業業績の悪化や個人消費の低迷など、景気後退の局面が明らかとなりました。また、世界的に広がる信用収縮の結果、わが国では新興デベロッパーを中心に上場不動産会社の経営破綻が相次いで起こりました。

昨年9月には米大手証券会社リーマン・ブラザーズの経営破綻をきっかけに世界各国の株式市場が激震に見舞われ、J-REITの投資口価格の水準にも大きな影響が現れました。世界的な信用収縮はわが国金融機関も巻き込み、J-REIT業界に於いても、取引銀行による貸出先・貸出条件の厳格化が進むなど、多くのJ-REITが資金調達面で厳しい状況

に直面しました。

加えて、スポンサー企業の破綻や交替、上場J-REIT初の破綻等、発足して7年が経過したJ-REITは、これまで経験したことのない困難な局面を迎えています。

[困難な経済情勢下で強みを発揮]

このような環境下、IIFは第3期においても高水準の運用成績を達成しました。これは、好不況に左右されず社会経済にとって不可欠であり、高い安定性と着実なキャッシュ・フローが見込まれるという産業用不動産の特徴が、こうした困難な経済情勢下で遺憾なく発揮された結果と考えます。

物流施設8物件、インフラ施設2物件で構成されるポートフォリオが、第3期を通じてほぼ100%の安定した高稼働率で推移し、着実な収益をもたらしました。とりわけ、第2期中に取得したインフラ施設のIIF羽田空港メインテナンスセンター(航空機整備用の格納庫)が通期稼働し、収益に貢献いたしました。また、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。地方のオフィスや住宅など国内経済の減速とともに、賃料の低下傾向が現れている不動産も一部に見受けられますが、IIFが保有する産業用不動産からの賃料収入は、極めて安定的に推移すると見ております。加えて、保有物件のうち賃貸借期間(契約期間)が10年以上のものが全体の9割を超えるなど、長期にわたり安定した賃料収入の獲得が可能

[今後の展望と方針]

足元の第4期以降を見通しますと、先進各国は、様々な政策手段を動員しつつありますが、世界レベルで進む景気後退や信用収縮の流れを転換するきっかけが見出せない状況が続いています。こうした中、IIFの運用をお預かりする私どもとしては、現在の経済・金融環境が更に悪化したとしても、IIFが安定的な分配金支払いを続けていけるような体制を構築することが、喫緊の課題であると認識しております。

幸い、運用資産の面では、わが国経済の根幹を支える産業用不動産を投資対象とするIIFは、長期安定的な収益基盤を得ています。

問題は、バランスシートの右側、資金調達の安定化です。世界的な金融危機により資金調達環境が激変する中、財務基盤の強化を図ることが急務となっています。具体的には、現在の借入比率を引き下げて、資金調達余力を確保すると共に、借入金の長期化を進め、今後の借換えを円滑に進めると共に、新たな借入先の確保など、資金調達手段の多様化を進めて参ります。

その一環として、平成21年2月27日に三菱商事株式会社を割当先とするJ-REIT初の劣後投資法人債(期間5年、総額80億円)を発行いたしました。これは一般企業という社債に劣後条件が付いたものですが、既存の貸出先である金融機関からは、借入比率の計算上借入金扱いとはならない。即ち、当該債券発行による借入返済はそのまま借入比率の低下に繋がる一方、投資口の発行は伴わないので、所

謂ダイリューション(発行株数の増加による一株当り株主価値の低下)は避けられる、というメリットがあります。また、5年債であることから、債務の長期化というメリットもあります。

劣後投資法人債の発行に加えて、保有資産の一部の売却も実行しました。これらにより、総資産に占める借入金比率を平成20年末の60%から、平成21年6月末には50%以下にまで一挙に低下させる所存です。その結果、当面の資金調達枠を十分に確保すると共に、万が一経営環境が更に悪化したとしても、対応出来るだけの資金調達余力を維持出来る見込みです。

一方、足元の第4期収益としては、上記劣後投資法人債を含めた資金コストの上昇と、物件売却による賃貸事業収入の減少によって、残念ながら若干の減益を予想しております。しかしながら、これらは、未曾有の経済危機の中、生き残りを図りながら将来の成長機会を獲得する為に必要な打ち手であると確信しております。

投資主の皆様には、こうした環境認識と対応策について、何卒ご理解頂き、今後とも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

[金融環境の変化への対応:その背景]

運用資産のキャッシュフローは安定

- 本投資法人のポートフォリオは安定性の高いアセットが中心安定した収益、稼働率99.9%を確保(平成20年12月期)
- 賃貸借契約の平均残存期間は9.6年(平成20年12月末現在)

金融危機により資金調達環境が激変

- 企業業績の不振、破綻等により、不動産プレイヤーへの信用が大幅に収縮
- デット(借入金)についてはスプレッドが拡大
- 資本市場の混迷を受けた投資口価格の下落により、エクイティ(新投資口発行)での調達では希薄化の回避が困難

今後、更なる金融環境の悪化も想定

リファイナンスの円滑化

負債の長期化

LTVの引き下げ

- 劣後投資法人債の発行
- 保有資産の一部の売却を実行

[劣後投資法人債の発行]

J-REITを取り巻く環境の変化に対応し、財務基盤の強化を図ることを目的として、J-REIT初の劣後投資法人債を発行

● 劣後投資法人債発行の狙い

- 債券であり、1口当たり投資口価値が希薄化しない
- 銀行からの借入を含む他の一般債権に対して劣後するため、既存レンダーにとって、劣後債資金による既存ローン返済は、LTVの引き下げと同様に受け止められ、銀行取引の安定化につながる
- 既存短期債務を長期債務へ転換することにより、長期比率を高める

• 銀行取引の安定性の確保

• 資金調達先の多様化

物流と物流施設

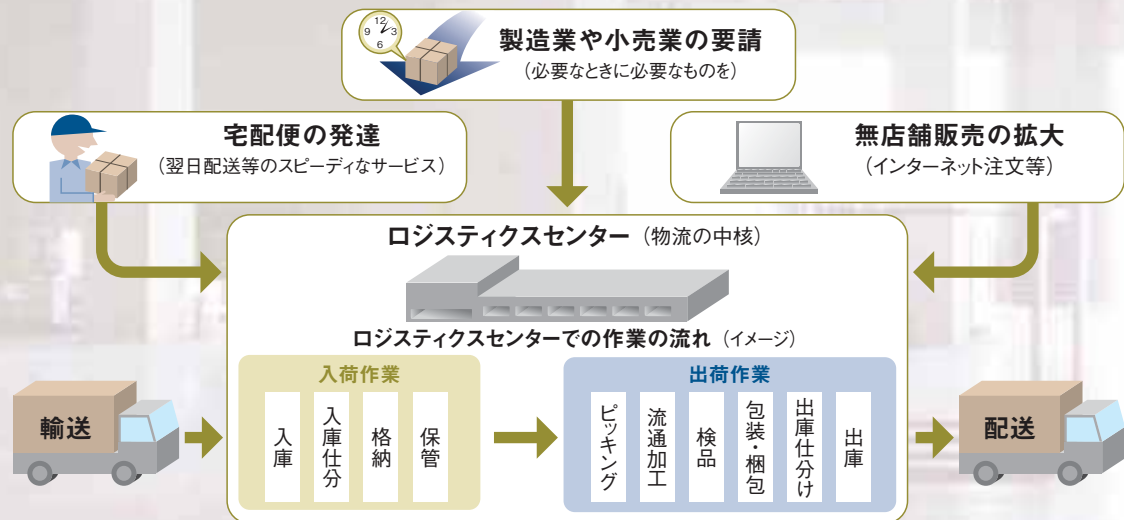
物流とは「物的流通」の略語で、生産者から消費者に至るまでのモノの流れのことをいいます。物流の主な機能として「保管・荷役・輸送・包装・流通加工・情報処理」などが挙げられ、そのために利用される施設が物流施設です。

[物流の主な機能]

保管	貨物・商品を倉庫などに一定期間蓄えておくこと。
荷役	輸送された貨物・商品の積み降ろし、倉庫への出し入れ、運搬などの作業のこと。
輸送	生産地・物流拠点・消費地などを、トラック・航空機・船舶等を用いて貨物・商品を運ぶこと。
包装	内容物の保護、単位化、区分け等のために貨物・商品を包装すること。
流通加工	流通の途上で行われる、商品の販売のための加工のこと（セット詰め、ラベル貼り、値札付け等）。
情報処理	貨物・商品の流れ（場所・時間・内容・物量等）を的確に把握し、対応・コントロールすること。

物流施設の役割 ～倉庫からロジスティクスセンターへ～

これまで物流施設の中核は、モノを保管する倉庫でしたが、近年は従来の保管型倉庫からロジスティクスセンター（物流センター・配送センター）へと機能・役割が転換しつつあります。ロジスティクスセンターは倉庫の機能も果たしますが、保管だけでなく出荷・配送も重視し、入出荷に伴う作業の効率性を高めることにも重点が置かれています。また物流企業は、より付加価値の高いサービスを荷主に提供するために、ロジスティクスセンターにおいて流通加工を行うケースも増えています。本投資法人はこれらのニーズに対応すべく、ロジスティクスセンターの運営に欠かせない、パート・アルバイト等の従業員のための十分な休憩室・駐車場等を備えるとともに、スムーズな入出庫を可能にする両面バスや作業の効率性を高める垂直搬送機等を備えた物件を保有しています。



特集

物流施設の特徴と展望

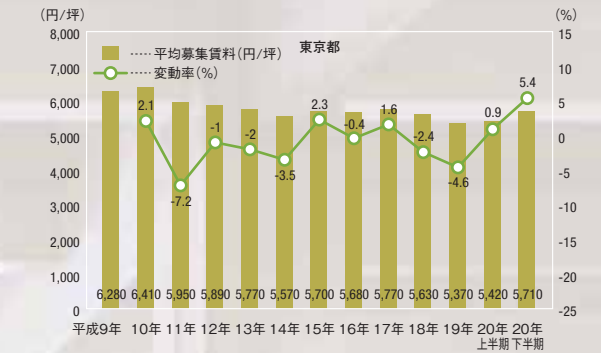
現在、本投資法人のポートフォリオは物流施設8物件とインフラ施設2物件で構成されています。いずれも社会経済に不可欠の施設で、景気変動に左右されにくく安定した収益が期待できるという特徴を持っています。これら産業用不動産に対するご理解を深めていただく一助として、今回は物流施設の特徴と展望についてご説明いたします。

投資対象としての物流施設のメリット

経済活動の根本を支える物流施設は安定した需要が見込まれ、他のアセットクラスと比べて賃料の変動幅も少なく、着実な賃料収入が期待できる不動産資産です。

- 需要と供給のブレが少なく、景気変動の影響を受けにくい。
- テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長く、長期にわたり利用されることが多い。
- オフィスや住宅に比べ、空調設備や給排水設備等の設置・維持費用が低い。
- 賃料の下方抵抗力が強く、賃料水準が安定している。

[中・大型物流施設の賃料水準 (東京都の場合)]



(注) 募集面積1,000坪以上を対象とする。
(出所) シービー・リチャードエリス株式会社「ウェアハウスマーケットレポート 2009 Winter&Spring (Vol.20)」

物流施設の評価ポイント

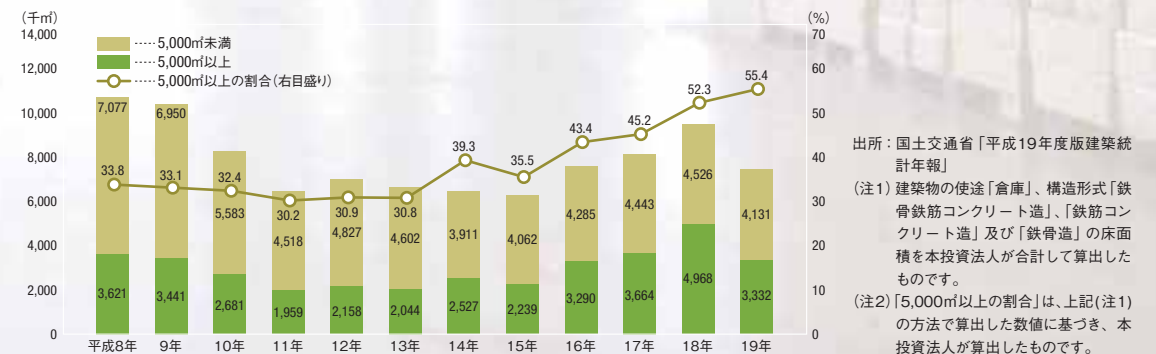
物流施設としての機能を最大限に発揮するためには、以下のような点が重要な評価ポイントとなります。本投資法人の保有物件は、これらの点で高い水準にあり、強い競争力を有しています。

- 立地** 交通インフラ (港湾・空港・幹線道路・鉄道等) への良好なアクセス、消費地や工場集積地などに近接する立地条件、24時間365日稼働が可能な周辺環境、通勤の利便性 (最寄り駅からの距離・バス路線等)
- スペック** 天井高、柱スパン (間隔)、床荷重等における汎用性の高いスペック
- 設備** 入出荷の効率性 (両面トラックバース等)、流通加工に適した設備 (倉庫内空調・高照度の照明等)、庫内作業の効率性 (貨物用エレベーター・垂直搬送機等)
- 構造等** 免震構造、分割賃貸可能 (マルチテナント型)、休憩室・従業員駐車場の確保等

物流施設マーケットの展望

日本全体で、倉庫の着工床面積は平成15年から平成18年まで増加し、また大規模化も進んで、マーケットは順調に拡大してきました。稼働床面積も増加傾向を示しています。昨今の不動産市況の影響を受け、今後は新規供給が抑制される一方で、企業物流のアウトソーシング (外部委託) 化が進行すると想定されるため、物流施設の賃貸ニーズは大きく減退することはないと考えられます。

[規模別倉庫建築着工床面積の動向]



● 対象不動産(産業用不動産)の分類

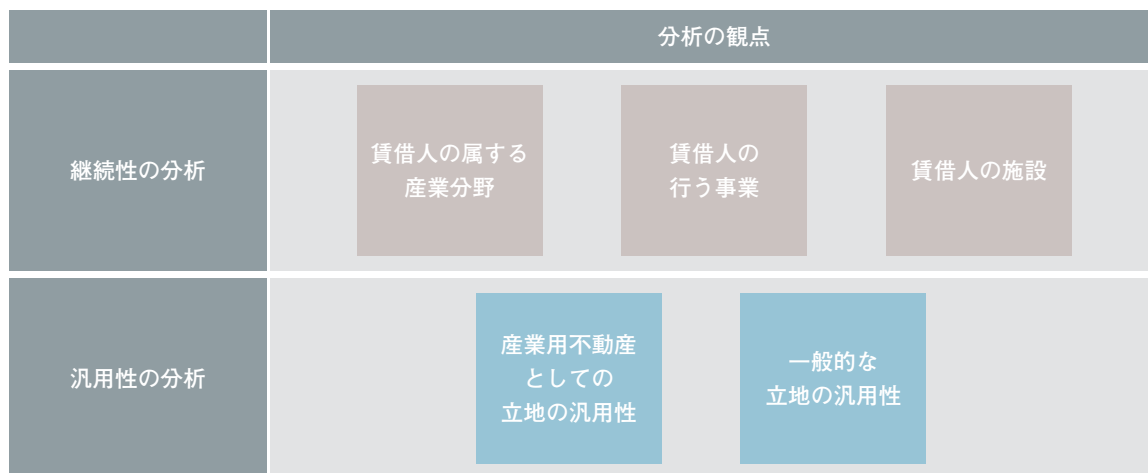
本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、産業用不動産に投資します。産業用不動産は、産業活動の拠点となる「インダストリアル不動産」と、産業活動を支える基盤となる「インフラ不動産」から構成されます。

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	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	食品加工工場 飲料工場 パルプ・紙加工工場 化学品工場 石油・石炭工場 金属製品工場 一般機械・産業機械工場 輸送用機器工場 電子部品工場 印刷工場 研究開発施設等
インフラ不動産 (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。

● 物件選定方針

本投資法人は、物件を選定するに際して、主として「継続性」と「汎用性」に着目して評価を行い、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を構築していきます。



● 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、以下のとおり目標ポートフォリオを設定しています。なお、実際の比率は一時的に当該目標比率から乖離することもあります。

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)		

● 財務戦略

- 金融環境の変化に対応した保守的な財務運営
- 資産特性に合わせたデュレーション・コントロール
投資主の配当水準に配慮しながら、長期的には長期負債比率70%を目指します。
- 資金調達手段の多様化
新規取引行との取引開始、市況の回復に合わせた投資法人債の発行、日本政策投資銀行を通じた金融支援措置の活用等により、調達先の多様化を更に進めます。

● 第3期の資金調達・返済状況

- 平成19年10月19日付借入れ（15,000百万円）につき、金融機関と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り返済を実施しました。

● 劣後投資法人債の発行

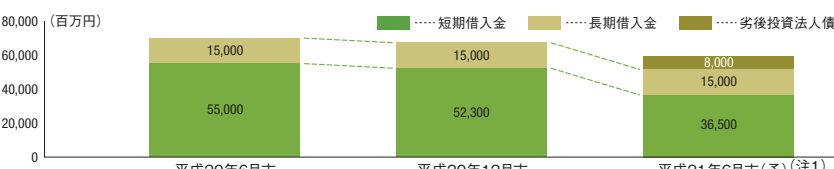
- J-REITを取り巻く環境の変化に対応し、資金調達先を多様化して財務基盤の強化を図る目的で、平成21年2月27日にJ-REIT初の劣後投資法人債（期間5年）を発行しました。

投資法人債の名称	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)
割当予定先	三菱商事株式会社
投資法人債の総額	80億円
払込期日	平成21年2月27日
償還期日	平成26年2月27日
利率	6ヶ月円Libor+250bps
利払期日	毎年8月末日及び2月末日
担保・保証の有無	無担保・無保証
資金用途	借入金返済及び運転資金等に充当
募集方法	私募形式(適格機関投資家限定)
財務代理人	株式会社三菱東京UFJ銀行
一般事務受託者	三菱UFJ証券株式会社

[劣後投資法人債発行の狙い]

- 債券のため、1口当たり投資口価値の希薄化なし
 - 劣後債による既存ローン返済はLTVの引下げと同様
 - 既存短期債務を長期債務に転換
-
- 銀行取引の安定性の確保
 - 資金調達先の多様化

● 有利子負債の状況



① LTV	60.9%	60.0%	49.7%
② 長期負債比率	21.4%	22.3%	38.7%

①(長期借入+短期借入)/資産合計
②(長期借入+劣後投資法人債)/(長期借入+劣後投資法人債+短期借入)

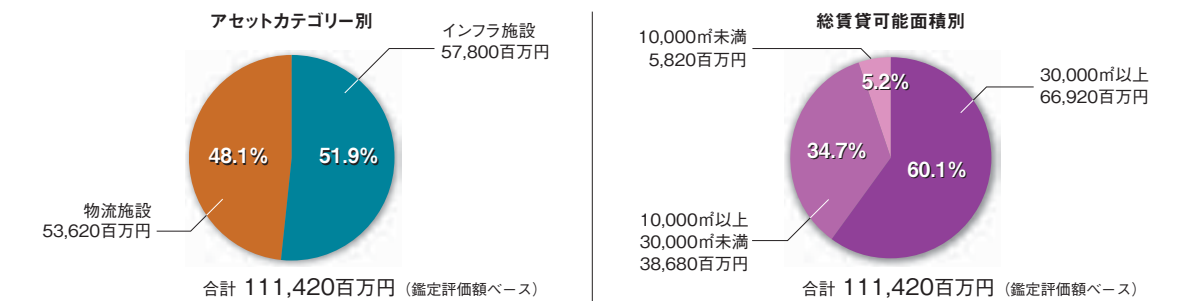
(注1) 平成21年6月期のLTVの算出において、有利子負債から本劣後投資法人債に係る負債額は控除しています。
(注2) 長期借入金15,000百万円についての返済期限は平成22年10月、劣後投資法人債8,000百万円についての返済期限は平成26年2月です。

● ポートフォリオ一覧 (平成20年12月31日現在)

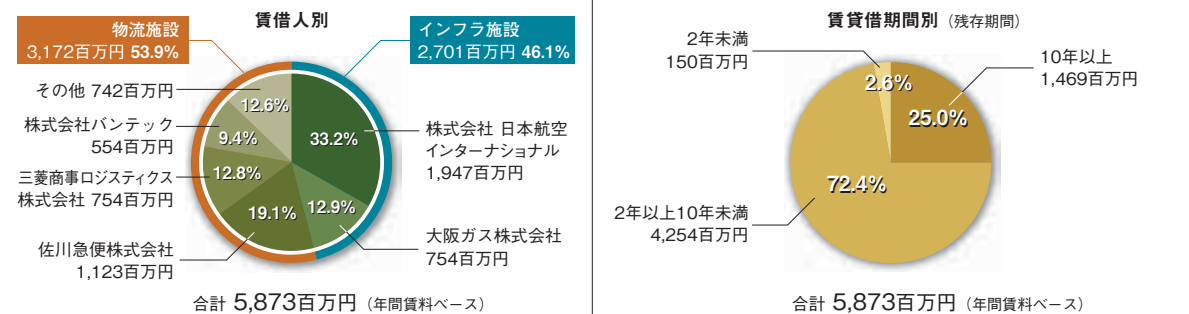
アセット カテゴリー	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	建築時期 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	期末算定価額 (百万円) (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注6)	東京都江東区	平成18年2月8日	13,700	12.8	15,300	27,493.29	100.0
	L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	東京都武蔵村山市	平成15年7月8日	8,000	7.5	8,750	40,884.25	100.0
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	平成19年7月19日	9,000	8.4	10,500	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	6.1	7,170	38,828.10	100.0
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	平成10年6月12日	5,300	4.9	5,820	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	2.0	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	1.9	2,240	10,113.50	100.0
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	平成9年5月15日	1,300	1.2	1,540	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	16.9	17,300	11,189.36	97.5
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	平成5年6月30日	41,110	38.4	40,500	81,995.81	100.0
ポートフォリオ合計					107,110	100.0	111,420	280,149.74	99.9

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)及びI(インフラ施設)の2つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
(注2) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
(注3) 「期末算定価額」は平成20年12月31日時点の算定価額です。
(注4) 「総賃貸可能面積」は、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20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20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1) 年間賃料は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる年間賃料を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物件については、その合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。
(注2) 比率は、各借借人の年間賃料の借借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 比率は、各借借人の年間賃料の借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。

(今後の取得予定物件を含む)



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

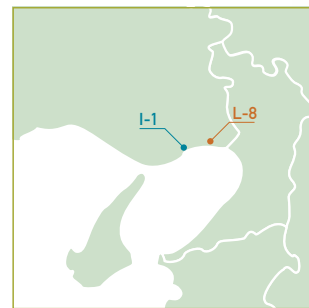


I-2
IIF 羽田空港メンテナンスセンター



IIF 新砂データセンター (注)

(注) IIF 新砂データセンターは、第7期以降に取得する予定です。



I-8
IIF 西宮ロジスティクスセンター



I-1
IIF 神戸地域冷暖房センター



L-1 物流施設

IIF 東雲ロジスティクスセンター (注1)

5階建(倉庫部分は1階、3階、5階の3層)で各階にトラックが接車可能なランプウェイ型物流施設です。1階及び3階は両面バースを備えており、効率的な仕分け・積換え・発送を必要とする宅配便事業等において利便性の高い配送型倉庫です。

(取得年月：平成19年10月、取得価格：13,700百万円)



所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号	構造と階数	本 棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
土地面積	30,283.33㎡	附属建物	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建2棟
延床面積	本 棟：34,415.56㎡ (注2) 附属建物：2棟合計11.42㎡	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1) 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。

(注2) 1棟の建物の延床面積を記載しています。

L-2 物流施設

IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター

高床式の接車バース2面、貨物用エレベーター3基、垂直搬送機14基、雨天荷役を容易にする通常よりも長い庇(通常の150%)を備えた運営効率の高い大型物流施設です。

(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1号	構造と階数	鉄骨造アルミニウム板ぶき4階建
土地面積	32,745.39㎡	建築時期	平成15年7月8日
延床面積	40,884.25㎡	賃借人名	株式会社バンテック

L-3 物流施設

IIF 船橋ロジスティクスセンター

高床式の両面接車バース、流通加工に適した照度、貨物用エレベーター4基、スムーズな車両の通行に配慮した構内を備えた、汎用性と運営効率が高い大型の物流施設です。施設の東西に事務所スペースを確保しており、2社の賃借人による分割利用が可能です。

(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	構造と階数	本 棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
土地面積	26,607㎡	附属建物	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建
延床面積	本 棟：42,176.24㎡ 附属建物：4.00㎡	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-4 物流施設

IIF野田ロジスティクスセンター

十分な従業員駐車場、免震構造、雨天荷役を容易にする通常よりも長い庇（通常の150%）を備えた、4テナントへの分割賃貸が可能な大型物流施設です。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：6,500百万円）



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

L-5 物流施設

IIF新砂ロジスティクスセンター

通過型物流センターとして設計、施工された施設で、両面接車バースを備えており、スピーディーな荷降ろし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。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：5,300百万円）



所在地	東京都江東区新砂三丁目5番15号	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建 附属建物：鉄骨造陸屋根平家建
土地面積	15,615.00㎡	建築時期	平成10年6月12日
延床面積	本棟：5,620.97㎡ 附属建物：120.78㎡	賃借人名	佐川急便株式会社

L-6 物流施設

IIF厚木ロジスティクスセンター

本物件は東名高速道路「厚木IC」を中心に、幹線道路へのアクセスが容易です。また効率的な流通加工業務をサポートする為に、空調設備や通常よりも高照度の照明設備を兼ね備えた、アパレル等の流通業務に適した物流施設です。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：2,100百万円）



所在地	神奈川県厚木市長谷字依胡田六丁目19番	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建
土地面積	5,648.48㎡	建築時期	平成17年1月31日
延床面積	10,076.58㎡	賃借人名	三菱商事ロジスティクス株式会社

L-7 物流施設

IIF越谷ロジスティクスセンター

通過型物流センターと在庫型物流センターの機能を兼ね備えたクロステッキングセンターです。現在、千葉及び埼玉方面を中心としたダイエー等の店舗をカバー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	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
土地面積	8,581.86㎡	建築時期	昭和60年9月30日
延床面積	9,688.47㎡	賃借人名	株式会社ロジワン

L-8 物流施設

IIF西宮ロジスティクスセンター

在庫型物流センターとして設計・施工された多層階の物流施設です。加工食品、食品原料など多種多様の荷物が扱われており、荷主に対して最適な物流サービスの提供が行われています。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：1,300百万円）



所在地	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	構造と階数	本棟：鉄骨造アルミニウム板ぶき5階建 附属建物：鉄骨造アルミニウム板ぶき平家建
土地面積	9,997.84㎡	建築時期	平成9年5月15日
延床面積	本棟：10,608.00㎡ 附属建物：9.00㎡	賃借人名	鈴與株式会社

I-1 インフラ施設

IIF神戸地域冷暖房センター

地域冷暖房用プラント設備を有し^(注1)、神戸ハーバーランド地区における地域冷暖房事業の中核となる熱源供給施設です。地域冷暖房は地球環境への貢献と都市災害防止にも有効な都市エネルギー供給システムとして、全国各地で積極的な推進活動が行われています。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：18,100百万円）



所在地	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号	構造と階数	全体建物：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根19階建地下3階
土地面積	6,002.21㎡ ^(注2)	建築時期	平成2年4月12日
延床面積	54,485.71㎡ ^(注2)	賃借人名	大阪ガス株式会社

^(注1) 地域冷暖房用プラント施設は、本投資法人の取得資産ではありません。

^(注2) 全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積及び建物の延床面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。

1-2 インフラ施設

IIF羽田空港メンテナンスセンター

国内第1位の乗降客数を持つ東京国際空港（羽田空港）の新整備場エリアに位置し、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航空機整備用格納庫です。航空機2機（現状ボーイング777型機、エアバスA300型機、ボーイング767型機等）を同時に格納及び重整備が実施可能なメンテナンスセンター1と、主に運航整備に使用されるメンテナンスセンター2から構成され、それぞれ24時間稼働可能な施設です。

（取得年月日：平成20年2月29日、取得価格：41,110百万円）

所在地	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号（注）
延床面積	メンテナンスセンター1 本棟：49,823.52㎡ 付属建物：159.81㎡ メンテナンスセンター2 本棟：31,940.32㎡ 付属建物：72.16㎡
構造と階数	メンテナンスセンター1 本棟：鉄骨造亜鉛メッキ銅板ぶき地下1階付7階建 付属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建3棟 メンテナンスセンター2 本棟：鉄骨造亜鉛メッキ銅板ぶき地下1階付7階建 付属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建2棟
建築時期	平成5年6月30日
賃借人名	株式会社日本航空インターナショナル

（注）本件建物の敷地は、国が所有する土地の一部であり、東京航空局長より国有財産法に基づく使用許可を得ています。



● 今後の取得予定物件

インフラ施設

IIF新砂データセンター

主にデータセンター（DC）として利用される施設です。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）、1,000kg/㎡（機器室）及び2,500kg/㎡（電気室）の床荷重など、DCとして最新のスペックを備え、高い市場競争力を有しています。既に竣工していますが、サーバーの増設スペースを残していることから、将来的にも拡張性が高く増強余力の大きい施設です。本物件は第7期以降に取得する予定です。

（取得予定年月：平成22年7月、取得予定価格：15,100百万円）

（注）当該物件の平成20年12月31日時点の財団法人日本不動産研究所による調査価格は16,000百万円です。



所在地	東京都江東区新砂三丁目4番12号
土地面積	8,041.93㎡ 延床面積 20,431.40㎡
構造と階数	鉄骨造陸屋根6階建
建築時期	平成20年4月15日
賃借人名	ソフトバンクテレコム株式会社

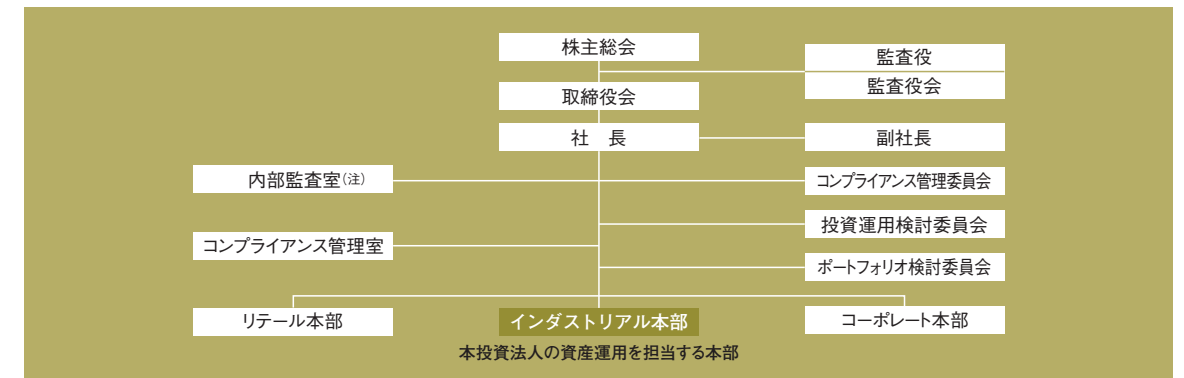
本投資法人は、その資産運用を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人から資産運用業務を受託する前から国内初の商業施設特化型の投資法人である日本リテールファンド投資法人の資産運用会社としてその発展に大きく寄与し、投資法人の資産運用に必要な経験を積み重ねてきました。本投資法人は、本資産運用会社が商業用不動産に関して蓄積してきた知識や実績、業界情報の収集や分

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。

また本資産運用会社は、それぞれの投資法人の資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、運用体制（資産運用部門の分離とサポート体制、運用意思決定に係る独立性の確保）を整備しています。

● 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下のとおりです。



（注）内部監査室長は、社長が兼任しています。

● 会社の沿革

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）（注）
平成17年 5月 17日	信託受益権販売業登録（登録番号：関東財務局長（売信）第131号）（注）
平成18年 1月 27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事（2）第79372号）
平成19年 1月 25日	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	金融商品取引業者に係る登録（登録番号：関東財務局長（金商）第403号）

（注）当該業務は、現在行っていません。

● 大株主の状況

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

（本書の日付現在）

● 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第1期		第2期		第3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	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日
営業収益	百万円	806	2,850	2,850	3,261	3,261	
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(806)	(2,850)	(2,850)	(3,261)	(3,261)	
営業費用	百万円	423	1,500	1,500	1,699	1,699	
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(281)	(1,070)	(1,070)	(1,286)	(1,286)	
営業利益	百万円	382	1,350	1,350	1,561	1,561	
経常利益	百万円	185	955	955	959	959	
当期純利益	(a) 百万円	183	954	954	958	958	
純資産額	(b) 百万円	36,713	37,483	37,483	37,488	37,488	
(対前期比)	%	(—)	(2.1)	(2.1)	(0.0)	(0.0)	
総資産額	(c) 百万円	72,921	114,898	114,898	112,242	112,242	
(対前期比)	%	(—)	(57.6)	(57.6)	(△2.3)	(△2.3)	
出資総額	百万円	36,529	36,529	36,529	36,529	36,529	
(対前期比)	%	(—)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	
発行済投資口数	(d) 口	79,035	79,035	79,035	79,035	79,035	
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	464,515	474,264	474,264	474,324	474,324	
分配総額	(e) 百万円	183	954	954	958	958	
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,323	12,072	12,072	12,132	12,132	
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,323)	(12,072)	(12,072)	(12,132)	(12,132)	
(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)	1.0 (2.0)	1.0 (2.0)	0.8 (1.7)	0.8 (1.7)	
自己資本利益率	注3 %	0.5 (2.5)	2.6 (5.2)	2.6 (5.2)	2.6 (5.1)	2.6 (5.1)	
自己資本比率	(b)/(c) %	50.3	32.6	32.6	33.4	33.4	
(対前期比増減)	%	(—)	(△17.7)	(△17.7)	(0.8)	(0.8)	
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
【その他参考情報】							
賃貸NOI (NetOperatingIncome) 注3	百万円	782	2,501	2,501	2,742	2,742	
ネット・プロフィット・マージン 注3	%	22.8	33.5	33.5	29.4	29.4	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ 注3	倍	7.7	6.1	6.1	5.2	5.2	
1口当たりFFO (Funds from Operation) 注3	円	5,582	21,199	21,199	21,850	21,850	
FFO倍率 注3	倍	16.7	7.8	7.8	6.5	6.5	
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額 注4	円	1,613	12,071	12,071	12,132	12,132	
固定資産税等調整後1口当たりFFO 注4	円	4,872	21,199	21,199	21,850	21,850	

(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期は実質的運用日数74日(自平成19年10月19日 至平成19年12月31日)、第2期及び第3期は会計計算期間(182日及び184日)により年換算した数値を記載しております。
また、デット・サービス・カバレッジ・レシオについては、資産運用会社の判断により、財務諸表利用者への必要情報の提供に資するため、第3期よりその他参考情報において開示を行うこととしました。なお、第1期、第2期の当該数値については、会計監査人による監査を受けておりません。
(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。

$$\text{総資産経常利益率} = \frac{\text{注5 経常利益} / \text{平均総資産額}}{\text{注5 平均総資産額}} = \frac{\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}}{2}$$

$$\text{自己資本利益率} = \frac{\text{注5 当期純利益} / \text{平均純資産額}}{\text{注5 平均純資産額}} = \frac{\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}}{2}$$

$$\text{賃貸NOI} = \text{不動産賃貸事業利益} - \text{不動産賃貸事業費用} - \text{減価償却費}$$

$$\text{ネット・プロフィット・マージン} = \frac{\text{当期純利益}}{\text{営業収益}}$$

$$\text{デット・サービス・カバレッジ・レシオ} = \frac{\text{金利償却前当期純利益} / \text{支払利息}}{\text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却}} / \text{発行済投資口数}$$

$$\text{1口当たりFFO} = \frac{\text{期末投資口価格} / \text{年換算後1口当たりFFO}}{\text{発行済投資口数}}$$
(注5) 第1期の総資産経常利益率及び自己資本利益率の計算において、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。

(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。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。

(3) 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。

(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12,132円となりました。

3. 増資等の状況

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。

【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（注）	第2期	第3期
決算年月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月
最高	481,000円	479,000円	382,000円
最低	420,000円	317,000円	220,000円
期末終値	461,000円	332,000円	280,900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12,132円となりました。

	第1期	第2期	第3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	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日
当期純利益総額	183,630千円	954,107千円	958,833千円
利益留保額	31千円	29千円	10千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	183,598千円 (2,323 円)	954,110千円 (12,072 円)	958,852千円 (12,132 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)	954,110千円 (12,072 円)	958,852千円 (12,132 円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (— 円)	—千円 (— 円)	—千円 (— 円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 今後の運用方針

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

a. 建物維持管理

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

b. 賃借人との関係構築

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

c. 賃借人の分散

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

d. 増床、増築、改築

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

(2) 対処すべき課題

本投資法人は、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まいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、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。

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資金の使途	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

● 投資法人の概況

1. 出資の状況

	第1期 (平成19年12月31日)	第2期 (平成20年6月30日)	第3期 (平成20年12月31日)
発行可能投資口総数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総数	79,035口	79,035口	79,035口
投資主数	3,432人	3,348人	3,422人

2. 投資口に関する事項

平成20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	6,628	8.38
UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	100 LIVERPOOL STREET, LONDON, EC2M 2RH UNITED KINGDOM	5,200	6.57
株式会社日本政策投資銀行	千代田区大手町1丁目9-1	5,000	6.32
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	3,373	4.26
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目11番地	3,205	4.05
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	2,400	3.03
ジェーピー モルガン チェース バンク385058	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET, LONDON, EC2P 2HD ENGLAND	2,128	2.69
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	2,117	2.67
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	1,259	1.59
合計		40,910	51.76

(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三位を切り捨てて表示しております。

3. 役員等に関する事項

①当期末における役員等の氏名又は名称

(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 (注1)	倉都 康行	リサーチアンドブライシングテクノロジー株式会社 代表取締役	2,580千円
監督役員 (注1)	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620千円
	本多 邦美	東京丸の内・春木法律事務所 弁護士	1,620千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	25,000千円 (注2)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) コンフォートレター作成業務に関する報酬が含まれております。

②辞任・就任した役員等

該当事項はありません。

③会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会において決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	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)	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	—	—	—	—
	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<立地カテゴリー>をご参照ください。

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

(注3) 小数点第二位を四捨五入しています。

<立地カテゴリー>

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

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

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

2. 主要な保有資産

平成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1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率(%) (注3)	主たる用途
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	42,611	81,995.81	81,995.81	100.0	38.3	インフラ施設
IIF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
IIF東雲 ロジスティクスセンター(注4)	13,727	27,493.29	27,493.29	100.0	12.2	物流施設
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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	108,439	280,149.74	279,869.61	99.9	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

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

(注3) 稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第二位を四捨五入しております。

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

3. 不動産等組入資産明細

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)
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1号	不動産 信託受益権	40,884.25	8,750	7,863
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	不動産 信託受益権	42,336.00	10,500	8,791
IIF野田 ロジスティクスセンター	千葉県野田市西三ヶ尾字溜台 340番13他	不動産 信託受益権	38,828.10	7,170	6,424
IIF新砂 ロジスティクスセンター	東京都江東区新砂三丁目 5番15号	不動産 信託受益権	5,741.75	5,820	5,329
IIF厚木 ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市長谷字依胡田 六丁目19番	不動産 信託受益権	10,959.68	2,300	2,049
IIF越谷 ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四丁目 1番1	不動産 信託受益権	10,113.50	2,240	1,984
IIF西宮 ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市西宮浜 一丁目2番	不動産 信託受益権	10,608.00	1,540	1,296
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区東川崎町 一丁目8番2号	不動産 信託受益権	11,189.36	17,300	18,360
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁目 5番1号、2号	不動産	81,995.81	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す。

(注3) 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による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)
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF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
IIF神戸 地域冷暖房センター	1	97.5	378	13.3	1	97.5	378	11.6
IIF羽田空港 メ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。

4. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成20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新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	屋上防水改修工事	平成21年4月	56	—	—
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区	外壁改修工事	平成21年5月	86	—	—
		計量用電力計更新工事	平成21年4月	6	—	—

2. 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は8百万円であり、費用に区分された修繕費5百万円と合わせ、合計13百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区	駐車場アスファルト改修工事	平成20年11月	4
その他	—	—	—	4
合計	—	—	—	8

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		第2期		第3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	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日
前期末積立金残高	—	54	54	127	127	127
当期積立額	54	93	93	93	93	93
当期積立金取崩額	—	20	20	13	13	13
次期繰越額	54	127	127	206	206	206

● 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2期		第3期	
	自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成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
(a) 資産運用報酬	342,453	343,511	342,453	343,511
(b) 資産保管委託報酬	5,417	5,703	5,417	5,703
(c) 一般事務委託報酬	21,667	22,253	21,667	22,253
(d) 役員報酬	5,820	5,820	5,820	5,820
(e) その他費用	54,915	36,300	54,915	36,300
合計	430,273	413,589	430,273	413,589

2. 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要						
									借入先					
短期借入金	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	—										
	平成20年2月29日	株式会社三菱東京UFJ銀行	12,800	12,800	1.2	平成21年2月27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	11,800	11,800										
		住友信託銀行株式会社	9,400	9,400										
		株式会社あおぞら銀行	6,000	6,000										
		株式会社三菱東京UFJ銀行	—	4,050						1.4	平成21年10月20日	期限一括 (注2)	(注4)	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										
平成20年10月20日	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	695	1.3	平成21年10月20日	期限一括 (注2)	(注4)	無担保 無保証						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	630											
	住友信託銀行株式会社	—	475											
	小計	55,000	52,300											
平成19年10月19日	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,800	4,800	1.2	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	4,425											
	住友信託銀行株式会社	3,525	3,525											
	株式会社あおぞら銀行	2,250	2,250											
小計	15,000	15,000												
合計		70,000	67,300											

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。
 (注2) 返済方法については、利払期日において、元本の(一部)返済を可能としております。
 (注3) 資金使途は、不動産等の購入資金です。
 (注4) 資金使途は、借入金の借換資金です。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

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

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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、金融商品取引法上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、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」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

● その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

年月日	取得口数	処分口数	保有口数
平成19年3月26日	400	—	400
平成19年10月17日	200	—	200
累計	600	—	600

②保有等の状況

	期末保有口数	期末保有総額（注）	総発行済口数に対する比率
第1期 自 平成19年3月26日 至 平成19年12月31日	600	276,600千円	0.8%
第2期 自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	600	199,200千円	0.8%
第3期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	600	168,540千円	0.8%

（注）期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期末日の終値により算出しております。

2. 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20年12月17日	投資口事務代行に係る一般事務委託契約の変更	投資口電子化に対応するため、三菱UFJ信託銀行株式会社との投資口事務代行委託契約の文言の一部を平成21年1月1日付で変更しました。
	特別口座の管理に関する一般事務委託契約の締結	平成21年1月5日付で特別口座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。

3. その他

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

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 平成20年 6 月30日	当期 平成20年12月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,128,809	2,115,220
信託現金及び信託預金	1,358,365	1,364,133
営業未収入金	153,556	8,966
前払費用	56,152	121,563
繰延税金資産	18	18
未収入金	1	—
未収還付法人税等	—	61
未収消費税等	1,061,371	—
その他	2,953	262
流動資産合計	5,761,229	3,610,227
固定資産		
有形固定資産		
建物	22,950,143	23,255,249
減価償却累計額	△215,419	△477,353
建物 (純額)	22,734,723	22,777,895
信託建物	29,541,117	29,542,777
減価償却累計額	△702,597	△1,168,043
信託建物 (純額)	28,838,519	28,374,733
信託構築物	607,522	614,323
減価償却累計額	△60,954	△101,701
信託構築物 (純額)	546,568	512,622
信託工具、器具及び備品	—	435
減価償却累計額	—	△8
信託工具、器具及び備品 (純額)	—	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
無形固定資産		
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966
無形固定資産合計	19,833,966	19,833,966
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	78,938	62,292
投資その他の資産合計	88,938	72,292
固定資産合計	108,983,054	108,512,274
繰延資産		
投資口交付費	154,243	119,966
繰延資産合計	154,243	119,966
資産合計	114,898,526	112,242,469

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 平成20年6月30日	当期 平成20年12月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	140,659	16,487
短期借入金	55,000,000	52,300,000
未払金	202,122	201,745
未払費用	—	2,181
未払法人税等	325	—
未払消費税等	—	130,633
前受金	529,147	558,057
その他	1,157	11,683
流動負債合計	55,873,411	53,220,788
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
固定負債合計	21,541,605	21,533,448
負債合計	77,415,017	74,754,236
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,529,370	36,529,370
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	954,139	958,862
剰余金合計	954,139	958,862
投資主資本合計	37,483,509	37,488,232
純資産合計 ※2	37,483,509	37,488,232
負債純資産合計	114,898,526	112,242,469

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	自 平成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
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	2,850,626	3,261,045		
営業収益合計	2,850,626	3,261,045		
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	1,070,195	1,286,236		
資産運用報酬	342,453	343,511		
役員報酬	5,820	5,820		
資産保管手数料	5,417	5,703		
一般事務委託手数料	21,667	22,253		
その他営業費用	54,915	36,300		
営業費用合計	1,500,469	1,699,826		
営業利益	1,350,156	1,561,218		
営業外収益				
受取利息	4,137	6,006		
その他	8,968	3,416		
営業外収益合計	13,106	9,423		
営業外費用				
支払利息	332,074	419,330		
融資関連費用	41,054	64,219		
投資口交付費償却	34,276	34,276		
その他	754	92,996		
営業外費用合計	408,159	610,823		
経常利益	955,103	959,818		
税引前当期純利益	955,103	959,818		
法人税、住民税及び事業税	981	985		
法人税等調整額	14	△0		
法人税等合計	995	985		
当期純利益	954,107	958,833		
前期繰越利益	31	29		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	954,139	958,862		

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	自 平成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
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				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
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		

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前期（ご参考） 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	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 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 信託工具、器具及び備品 10年 ②長期前払費用 同左
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	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ありませぬ。	固定資産税等の処理方法 同左
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

	前期（ご参考） 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
		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「リース取引に関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。

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） 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

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 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. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 2,804,112	賃料収入 3,212,362
受取水道光熱費 33,530	受取水道光熱費 35,638
その他賃貸収入 12,983	その他賃貸収入 13,044
不動産賃貸事業収益合計 2,850,626	不動産賃貸事業収益合計 3,261,045
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
プロパティ・マネジメント報酬 9,570	プロパティ・マネジメント報酬 8,856
建物管理委託費 12,161	建物管理委託費 11,994
水道光熱費 34,471	水道光熱費 38,030
公租公課 79,751	公租公課 158,397
損害保険料 7,448	損害保険料 9,485
修繕費 8,689	修繕費 5,023
減価償却費 721,411	減価償却費 768,136
信託報酬 10,030	信託報酬 10,030
借地料 186,359	借地料 275,947
その他諸経費 301	その他諸経費 333
不動産賃貸事業費用合計 1,070,195	不動産賃貸事業費用合計 1,286,236
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,780,430	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,974,808

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成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

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 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. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
(流動)	(流動)
未払事業税損金不算入額 18	未払事業税損金不算入額 18
合計 18	合計 18
繰延税金資産の純額 18	繰延税金資産の純額 18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △ 39.35	支払分配金の損金算入額 △ 39.35
その他 0.06	その他 0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成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。	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〕

前期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
利害関係人等	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1)	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
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2)	9,400,000	短期借入金	12,175,000
				—	—	長期借入金	3,525,000
				利息の支払(注2)	73,679	—	—
				利息の受取	2,813	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 市場の実勢に基づいて、決定しております。

(注2) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しております。

なお、担保は設定しておりません。

(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）

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3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
利害関係人等	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1)	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
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2)	3,250,000	短期借入金	12,650,000
				—	—	長期借入金	3,525,000
				利息の支払(注2)	96,936	—	—
				利息の受取	4,744	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 市場の実勢に基づいて、決定しております。

(注2) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケーション団と同様に合理的に決定しております。

なお、担保は設定しておりません。

(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。

〔一口当たり情報に関する注記〕

	前期（ご参考） 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	474,324円
1口当たり当期純利益	12,071円	12,131円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期（ご参考） 自 平成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	954,107千円	958,833千円
普通投資主に帰属しない金額	一千円	一千円
普通投資口に係る当期純利益	954,107千円	958,833千円
期中平均投資口数	79,035口	79,035口

〔重要な後発事象に関する注記〕

	前期（ご参考） 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>



(単位：円)


	前期 (ご参考) 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	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。	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。


独立監査人の監査報告書

平成21年2月17日

産業ファンド投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 原田昌平 

指定有限責任社員 公認会計士 牧野明弘 

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20年7月1日から平成20年12月31日までの第3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ものと認める。

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

以 上

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	自 平成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
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		
減価償却費	721,411	768,136		
投資口交付費償却	34,276	34,276		
受取利息	△4,137	△6,006		
支払利息	332,074	419,330		
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△143,764	144,590		
未収入金の増減額 (△は増加)	1,700	1		
未取還付法人税等の増減額 (△は増加)	—	△61		
未収消費税等の増減額 (△は増加)	460,566	1,061,371		
前払費用の増減額 (△は増加)	△9,583	△65,411		
長期前払費用の増減額 (△は増加)	16,320	16,645		
営業未払金の増減額 (△は減少)	136,561	△124,172		
未払金の増減額 (△は減少)	96,502	△376		
未払費用の増減額 (△は減少)	△129	96		
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	130,633		
前受金の増減額 (△は減少)	170,232	28,909		
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,166	△8,157		
その他	△39,931	10,519		
小 計	2,719,036	3,370,145		
利息の受取額	4,137	6,006		
利息の支払額	△335,012	△417,246		
法人税等の支払額	△2,208	△1,310		
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,385,953	2,957,595		
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		
信託有形固定資産の取得による支出	△84,084	△8,896		
無形固定資産の取得による支出	△19,833,966	—		
預り敷金及び保証金の収入	973,369	—		
信託預り敷金及び保証金の支出	△38,566	—		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△41,933,389	△314,002		
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		
短期借入金の返済による支出	—	△15,000,000		
投資口交付費の支出	△9,250	—		
分配金の支払額	△182,654	△951,413		
財務活動によるキャッシュ・フロー	39,808,094	△3,651,413		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	260,657	△1,007,820		
現金及び現金同等物の期首残高	4,226,517	4,487,175		
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	4,487,175	3,479,354		

(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。

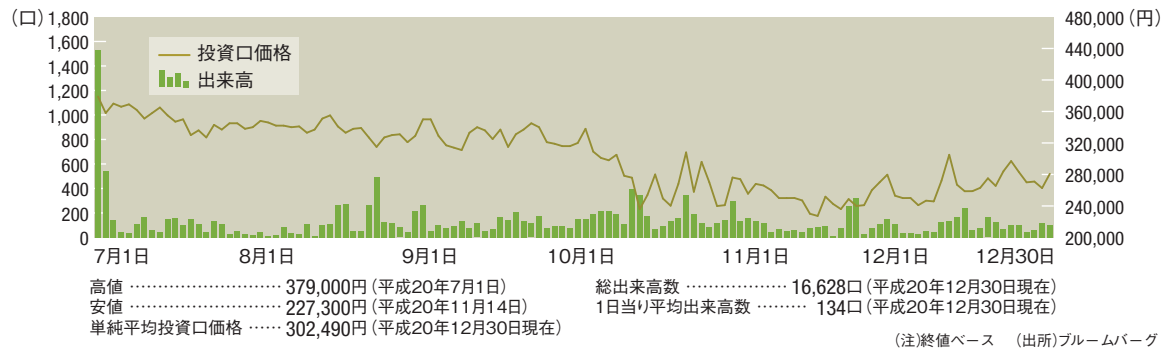
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

	前期		当期	
	自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	自 平成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
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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。		同左	

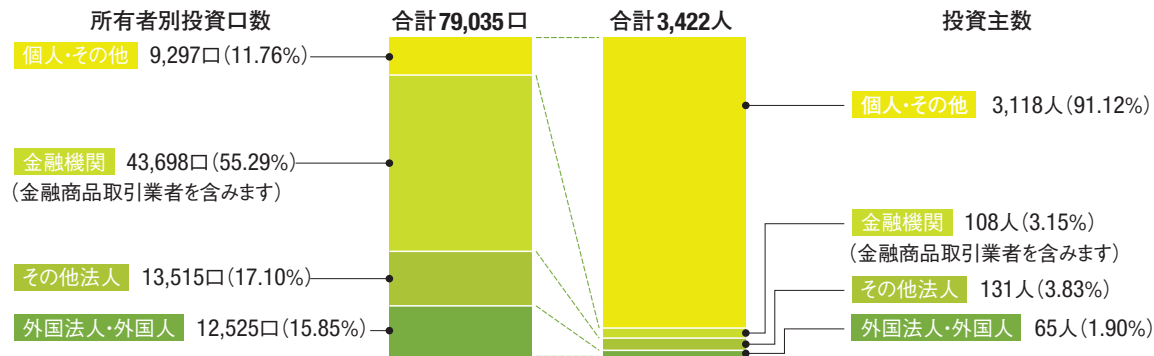
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期	当期
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
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)
(平成20年6月30日)	(平成20年12月31日)
現金及び預金	現金及び預金
3,128,809	2,115,220
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,358,365	1,364,133
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
4,487,175	3,479,354

● 投資口価格の推移 (平成20年12月30日まで) (注)



● 投資主の状況 (平成20年12月31日現在)



● 主な投資主の状況 (平成20年12月31日現在)

氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
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)	6,628	8.38
3 UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	6.57
4 株式会社日本政策投資銀行	5,000	6.32
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3,373	4.26
6 株式会社北洋銀行	3,205	4.05
7 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,400	3.03
8 ジェービーモルガンチェースバンク 385058	2,128	2.69
9 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,117	2.67
10 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1,259	1.59
11 朝日火災海上保険株式会社	1,000	1.26
12 日本図書普及株式会社	965	1.22
13 ガバメントオプシニングポールインベストメントコーポレーションピーリミテッド	959	1.21
14 株式会社北海道銀行	881	1.11
15 株式会社四国銀行	850	1.07
16 株式会社池田銀行	831	1.05
17 株式会社大光銀行	790	0.99
18 野村信託銀行株式会社 (信託口)	735	0.92
19 ノーザントラストカンパニーエイブイエフシーノーザントラストガンジーノントリーティークライアント	689	0.87
20 株式会社大垣共立銀行	649	0.82
合 計	49,259	62.32

● 株券電子化後の投資口に関するお届出先及びご照会先について

平成21年1月5日に株券が電子化されたことに伴い、投資証券も電子化されました。その後のご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていない投資主様に

は、投資主名簿等管理人である下記の三菱UFJ信託銀行株式会社に口座(特別口座といえます。)を開設いたしました。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、三菱UFJ信託銀行証券代行部(フリーダイヤル:0120-232-711)にお願いいたします。

● 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(下記の送付先ご参照)へご返送下さい。

● 投資主メモ

決算期日	毎年12月末日、6月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年12月末日、6月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
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注力し、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21年2月17日	平成20年12月期決算短信公表
平成21年2月18日	平成20年12月期決算説明会
平成21年3月16日	分配金支払開始
平成21年8月中旬	平成21年6月期決算短信公表(予定)
平成21年8月中旬	平成21年6月期決算説明会(予定)
平成21年9月中旬	分配金支払開始(予定)



Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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