



## 第4期 資産運用報告



平成21年6月期 [自平成21年1月1日 至平成21年6月30日]

# 産業ファンド投資法人とは

～日本経済の力を産み出し、活力ある社会に貢献～

産業ファンド投資法人は、日本初の産業用不動産特化型REITとして、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。

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産業用不動産の特長を活かし、収益の安定的な確保と投資主価値の継続的な拡大を目指すとともに、日本の産業活動を不動産面から支え、経済・社会の発展に貢献してまいります。

## CONTENTS

産業ファンド投資法人とは	1
執行役員ご挨拶	2
資産運用会社からのご報告	3
特集：産業ファンド投資法人の理念と責任	5
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
財務戦略・財務状況	15
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

注記表	35
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。

本投資法人にとって第4期となる平成21年6月期は、金融不安の深まりが実体経済へ波及したことにより、J-REITを巡る環境は取り分け厳しい状況となりました。こうした嵐の中、本投資法人は「賃料の安定性」という強みに立った運用を行い、引き続き高水準の賃料収入を確保しました。

一方、当期の重要課題として、金融環境の変化に対応した財務基盤の強化に取り組みました。本邦初の劣後投資法人債(劣後特約付及び適格機関投資家限定)の発行(総額80億円)及びIIF武蔵村山ロジスティクスセンターの売却(譲渡価格：約80億円)によって資金を調達し、一部借入金の期限前弁済を行うことで、借入比率を低下させました。

この結果、第4期の業績は以下のようになりました。

	第4期	第3期(ご参考)
営業収益	3,198百万円	3,261百万円
当期純利益	875百万円	958百万円
1口当たり分配金	11,078円	12,132円

事業環境の厳しさは当面続くと思われませんが、本投資法人は今後もポートフォリオの特性を最大限に発揮した運用を進め、長期にわたり安定した収益の確保に努めてまいります。

また本投資法人は、経済活動や社会生活に不可欠な産業用不動産に特化して投資するユニークなREITですが、その特長や理念が本投資法人の強みと不可分のものとなっています。今後とも、本投資法人に対する皆さまのご理解が深まり、安心してご投資いただけるよう、IR活動を一層進めていく所存です。

投資主の皆さまには、変わらぬご支援のほどよろしくご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



## 資産運用会社からのご報告

投資主の皆さまには、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。資産運用会社を代表して、産業ファンド投資法人（IIF）の第4期（平成21年6月期）の運用状況と今後の展望についてご説明いたします。

### 【第4期のレビュー：財務基盤の強化に注力】

第4期は、世界的な金融不安や信用収縮による金融環境の激変に対応し、IIFの財務基盤を強化することに最重点を置いた運用を行いました。これは未曾有の経済危機の中で、安定的な分配金を継続し将来の成長機会を獲得するためには、財務基盤の強化が極めて重要であるとの認識に基づく判断です。この結果、当期は負債比率を引き下げるとともに、長期負債比率を高めることを最重要課題として取り組みました。

まず、平成21年2月27日に三菱商事株式会社を割当先とする本邦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。この劣後債資金により借入金の一部を返済することで銀行団が認識する負債比率の引き下げ、一口当たり純資産の希薄化回避、負債の長期化などのメリットを同時に実現しました。

#### 劣後投資法人債のメリット

- ・劣後債資金による借入金の一部返済により、銀行団が認識する負債比率が低下し、銀行取引の安定化に寄与
- ・投資口の発行を伴わないため、希薄化（発行口数の増加による一口当たり純資産の低下）を回避
- ・期間が5年であり、債務が長期化

さらに、平成21年3月12日には、IIF武蔵村山ロジスティクスセンターを8,040百万円で売却いたしました。これは、帳簿価額7,820百万円を220百万円上回る価格です。上記の手法によって資金を調達し、また、平成21年2

月27日に、既存の短期借入金につき34,000百万円の借換（リファイナンス）を実施する一方、いくつかの短期借入金の弁済を行いました（下図ご参照）。

平成21年 2月27日	短期借入金34,000百万円の借換 短期借入金1,800百万円の期限前弁済 短期借入金2,900百万円の期限前弁済
平成21年 3月31日	返済期日が到来した 短期借入金5,100百万円の返済

この結果、IIFの有利子負債は第3期末時点の67,300百万円から第4期末の59,500百万円へと7,800百万円減少し、これによりLTV（総資産に対する借入金の比率で、劣後投資法人債は含まず）は60.0%から49.4%へと大きく低下しました。一方、長期負債比率も、22.3%から38.7%へと上昇させることが出来ました。

以上のような財務基盤の強化を目的とした施策の結果、物件の売却に伴う賃料収入の減少や金利等費用の増加などがあったものの、営業収益、当期純利益、一口当たり分配金については当初予想（第3期決算発表時点）を超える業績を達成することができました。このように第4期は、金融危機対応の施策を行いながらも分配金の前期比減少幅を大きく抑え、投資主の皆さまへの影響を最小限に留めることができたことは、有意義な成果だったと考えています。

また、非常に厳しい資金調達環境や適正価格での取引がほとんど見られない不動産市況にあって、劣後投資法人債のような新たな調達手法を実施し、帳簿価額を上回る価格で物件売却を実現したことに加え、このような環境下でも一部物件にて賃料の増額改定を行えたことは、今後のIIFの運用において貴重な経験となるものです。

### 【今後の展望：IIFの強さと理念】

本来、IIFが投資する産業用不動産は、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特徴を備えています。事実、売却したIIF武蔵村山ロジスティクスセンターを除くポートフォリオの純収益（NOI）は、前期と比べほとんど変わっていません。

そうした収益基盤に立つIIFは、ほぼ100%の安定した稼働率で運営され、すべて固定賃料で、契約期間が長い（賃貸借期間が10年以上の保有物件が全体の9割超）など、困難な情勢下でこそ発揮できる強みを備えています。

第4期は、IIFにとって金融危機の混乱から自らのバランスシートを防衛する時期だったと思います。今後も、分配金上昇に向けての底固めを行うべく、長期安定的な収益力をベースにした着実な運用を行いながら、財務面

については引き続き負債の長期化による安定性の向上を目指してまいります。

またIIFは、社会生活や経済活動を支え地域社会の発展に貢献するという理念と使命を持っています。今後とも、この理念と使命に基づき、社会基盤や人々の生活に貢献するREITとして、IIFの運用に取り組んでまいりますので投資主の皆さまには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

#### ●有利子負債の状況



- ① LTV (長期借入金+短期借入金)/資産合計 60.9% → 60.0% → 49.4%  
 ② 長期負債比率 (長期借入金+劣後投資法人債)/(長期借入金+劣後投資法人債+短期借入金) 21.4% → 22.3% → 38.7%

#### ●営業収益



#### ●当期純利益



#### ●1口当たり分配金



(注)点線の下に記載の数値は第3期決算発表時点(平成21年2月17日)の予想値です。

# 特集 産業ファンド投資法人の理念と責任

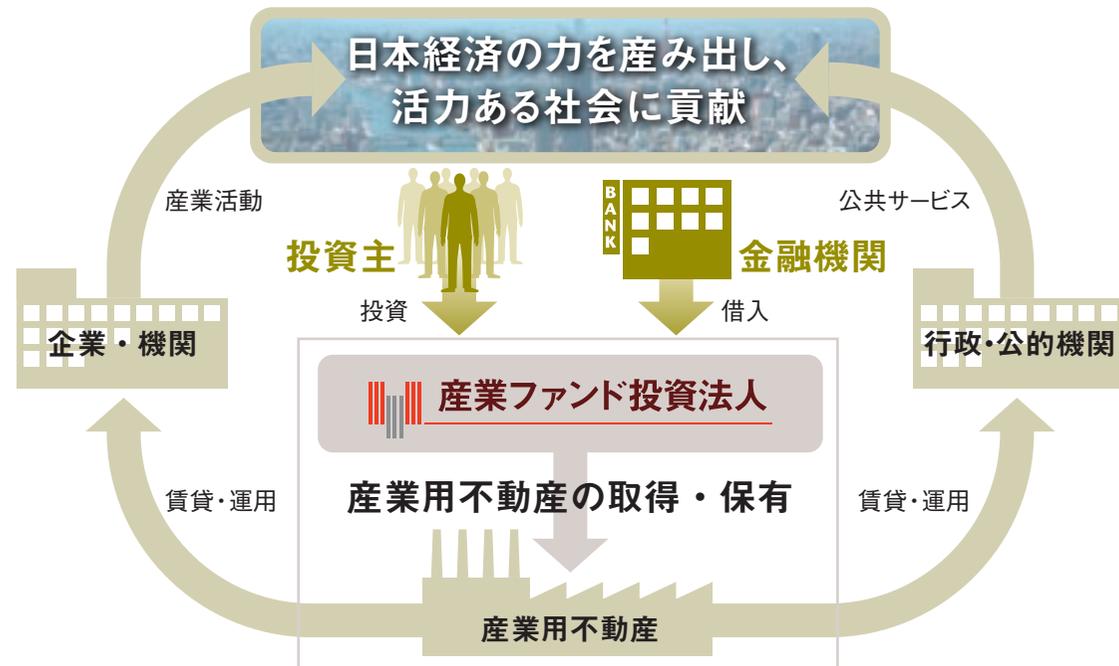
産業ファンド投資法人（IIF）は、「産業用不動産」に投資して運用するREITです。産業用不動産とは、物流施設や工場、研究開発施設など、産業活動の拠点となる **インダストリアル不動産** と、産業活動を支える基盤となる **インフラ不動産** を総称しており、IIFは日本で唯一の産業用不動産特化型REITです。「日本の産業活動を不動産面から支えていく」という理念を掲げ、この理念こそが、IIFの強みの源泉となっています。

## IIFの理念

メーカーや航空会社、鉄道会社、物流会社、電力・ガス会社など、経済や人々の生活を支える企業や機関は、事業を行っていくための施設が必要です。それは企業活動の拠点であり基盤として、日本経済の力の源泉となっています。しかしそのような施設は、規模も大きく、維持管理にも多大なコストがかかるため、企業や機関の中には、保有し続けるのではなく、一旦売却した後で、リースという形で使用する形態を模索しているところもあります。そ

ういったニーズに対応すべく、IIFは産業用不動産を保有・運用し、必要とする企業などに賃貸してその活動に供します。

つまりIIFは、不動産の立場から企業活動を支え、企業を通じて日本経済の力を産み出していきます。同様に、企業の施設のみならず、人々の生活に必要な公共施設などにも投資し着実な運用を行って、安心して住みやすく活力ある社会の実現に貢献したいと考えています。このように、社会の基盤である産業用不動産への投資を通じて、経済・社会の発展に貢献していくことをIIFの理念としています。



## インフラ施設 —社会基盤への投資

IIFは物流施設に加えて、エネルギー関連施設や空港・港湾関連施設をはじめとする「インフラ施設」に投資していきます。インフラ施設に投資するREITは、IIFのみとなっています。

インフラとは「インフラストラクチャー」（社会基盤）の略語です。社会生活や経済活動を営むには、それを支える仕組みや施設が必要です。普段は意識しなくても、私たちの生活はインフラに支えられています。照明を点け、電話をかけ、シャワーを浴びるのは、発電所、通信設備、水道施設などがあって初めてできることで

す。企業がモノを作って消費者に提供するのにも、工場や研究所のほか、道路や鉄道、空港などが必要です。このように、社会を支える施設をインフラ施設と呼びます。

インフラ施設は長期にわたって安定的に幅広く使用されるもので、これが不十分だと企業活動に支障が生じ、日々の生活も不便なものとなります。この意味で、優れたインフラ施設に投資し着実な運用を行うことは、社会に対して責任を負っていることになります。例えば、IIFが保有するIIF羽田空港メンテナンスセンターは、航空機の安全な運航に不可欠である機体整備を行うインフラ施設です。この施設があることで日々の乗客の安全と快適さが保たれるという、大きな役割を担っているのです。



企業の社会的責任(CSR)とIIF

近年、世界的に「社会的責任投資」の動きが目立ってきています。これは社会にとっての利益の実現を図る企業などに投資するという考え方で、企業の業績だけでなく社会的・倫理的側面(企業の社会的責任:CSR)も基準とし、総合的に評価して投資先を選ぶものです。

CSRの内容(基準)は、環境保護や福祉など国によって違いがありますが、企業理念を誠実に遂行してより良い社会の構築に貢献することは、その核となる重要な要素です。産業用不動産への投資を通じて社会生活・経済の基盤を支え、発展に貢献していくことを理念とするIIFは、社会に対する責任を負っています。こうした社会的責任投資の対象としても選ばれるよう、優良な不動産の運用を通じて理念の実現に取り組んでいます。

産業用不動産というJ-REITの新しいセクターを確立

するとともに、社会的責任投資の観点からも、投資家の皆様にご共感いただくことで、新たな投資機会をご提供したいと考えます。

【公的部門への取り組み】

現在、IIFは民間企業が利用している施設に投資していますが、将来的には、地方公共団体など公的部門のインフラも投資対象として検討していきます。公的部門では公共施設の整備や既存施設の維持更新が求められています。また、財政縮小の動きの中で、公営事業の見直し、民間ノウハウの活用や公有資産の売却などがさらに進むと予想されます。

関係法令などが整備され、こうした資産の取得機会が訪れれば、IIFは公的部門と協働し、資産の効率的な運営に貢献できるものと考えます。それによって公的部門の負担を減らし、公的サービスの持続的提供を実現することも、IIFの理念に基づく社会的責任の一つと考えます。

【社会的責任の要素】

●コンプライアンス

社会的責任の大きな側面の一つが、コンプライアンスです。法令遵守と訳されるこの言葉は、単に法令やルールを守るだけでなく、その背後にある精神を理解して実践していく必要があり、いわば「企業の誠実さ」を示すものです。一般的に、J-REITではコンプライアンスを非常に重視した運営を行っています。

IIFの資産運用を担当する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社では、コンプライアンス管理室を設置し、法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案等を行っているほか、コンプライアンス管理委員会を開催し、本投資法人のコンプライアンス上の問題の防止及び対策並びにリスク管理(ただし、不動産投資リスクに関する事項を除きます。(注))を、具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、総合的な経営運営の立場か

(注)不動産投資リスクについては、別途開催される投資運用検討委員会もしくはポートフォリオ検討委員会にて審議します。

ら検討、計画、確認、評価しています。またコンプライアンス・ハンドブックを作成し、役職員へのコンプライアンス教育などを行っています。

●透明性の確保

透明性、すなわち企業としての動きや考え方、判断などが外部から分かりやすいようにすることは、投資家の懸念を払拭するとともに公正な運営を確保する点で、社会的責任の重要な要素です。

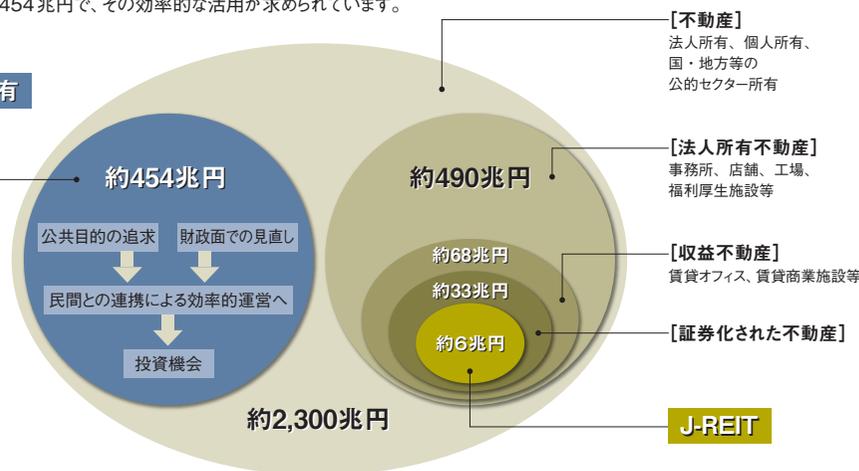
IIFでは投資主やステークホルダーに的確な情報をタイムリーに提供することで、REITとしての透明性の確保に取り組んでいます。法令や規則で求められる内容はもとより、例えば物件を取得した際には、投資の判断材料となった事項(賃借人の属する業界、関連する法制度、物件の代替性、希少性等)について、個別に開示すべき情報を検討し、詳細かつ積極的に開示しています。また、特に個人投資家向けに、ホームページの充実に注力しています。

日本の公的不動産の資産規模

日本の不動産は約2,300兆円の規模を持っています。このうち国・地方公共団体が所有する不動産は約2割の454兆円で、その効率的な活用が求められています。

国・地方公共団体所有

資料：国民経済計算年報(平成17年版)、土地基本調査総合報告書(平成18年)、不動産の証券化実態調査(平成18年)〔「不動産」、「法人所有不動産」、「収益不動産」の資産額は平成15年1月1日時点、「証券化された不動産」、「J-REIT」の資産額は平成17年度末時点〕



環境への貢献

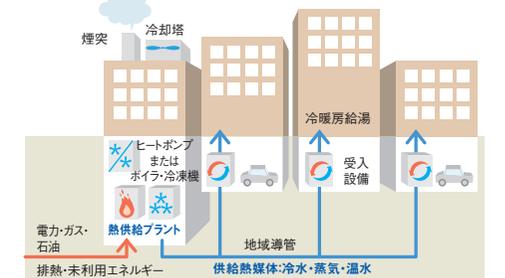
環境保護への取り組みも、CSRの重要な要素です。IIFが保有するIIF神戸地域冷暖房センター(神戸市中央区)は、「神戸ハーバーランド」地区内の建物や地下鉄駅などに冷暖房用の冷水や蒸気を供給する施設で、街全体で使う熱エネルギーを、集中的に作り出します。施設内のプラント設備(注)で、ガスを使って効率的に蒸気や冷水を作るほか、発電も行い、さらに発電の際に発生する廃熱も有効に利用するため、エネルギーを大幅に節約でき、地球温暖化の原因とされる二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)の排出削減にも貢献するなど、環境保全に役立っています。

(注)プラント設備はIIFの取得資産には含まれておりません。

地域冷暖房のメリット

- 熱エネルギーを集中的に作るにより効率の良いエネルギー利用を実現
- 未利用エネルギーの活用により、大きな省エネルギー効果を発揮
- 地球温暖化の原因とされる二酸化炭素の排出量を削減

●地域冷暖房方式



(出所)国土交通省

# IIFの強み

IIFはREITの中でもユニークな理念を追求しています。産業用不動産という新たなアセットクラスの特長に基づくこの理念が、IIFの強みの源泉となっています。

## 理念

日本経済の力を生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

### 社会的基盤としての産業用不動産

**特長** ・経済活動や社会生活に不可欠  
・好不況に左右されることが少ない。

### 業界の有力企業がテナント

物流施設	7物件
インフラ施設	2物件
取得価格(総額)	99,110百万円
テナント総数	11(注)
賃貸可能面積	239,265.49㎡

**長期契約** ▶ 90%以上が **10年以上** の長期賃貸借契約

**高稼働率** ▶ 上場以来 **99.9%** の稼働率を維持

**安定的で着実なキャッシュ・フロー**

▶ 賃料の変動幅が少なく **安定的**

▶ IIF 野田ロジスティクスセンターにて **賃料増額改定を実現**

### 独自ネットワークとスポンサー(三菱商事)のパイプラインカ

### 好立地高スペック

(注)「テナント総数」は、各不動産及び信託不動産に係る賃借人の数を単純合計した総数を記載しています。

## ● 対象不動産(産業用不動産)の分類

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 一般機械・産業機械工場 飲料工場 輸送用機器工場 ハルブ・紙加工工場 電子部品工場 化学工場 印刷工場 石油・石炭工場 研究開発施設等 金属製品工場
インフラ不動産 (基盤)	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) 具体例のうち色文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。

## ポートフォリオ一覧(平成21年6月30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)	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	13.8	14,000	27,493.29	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	9.1	9,680	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	6.6	6,570	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	5.3	5,550	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	2.1	2,140	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	2.0	2,100	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	1.3	1,430	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	18.3	16,600	11,189.36
I-2		IIF 羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	平成5年6月30日	41,110	41.5	38,300	81,995.81	100.0
ポートフォリオ合計					99,110	100.0	96,370	239,265.49	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。

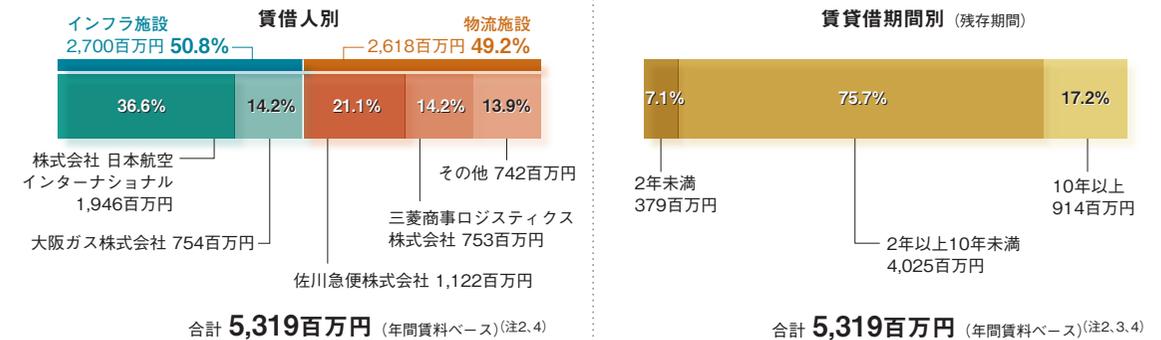
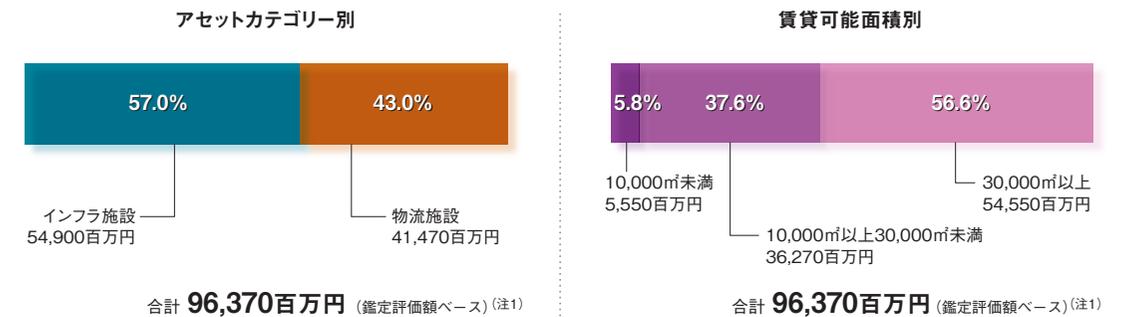
(注3)「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注4)「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5)「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)」は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注6) IIF東雲ロジスティクスセンターについては、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%を乗じて記載しています。

## ポートフォリオの状況(平成21年6月30日現在)



(注1) 比率は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 比率は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 残存賃借期間は平成21年6月30日現在を基準としています。

(注4) 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月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている物件については、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。



**L-1**  
IIF 東雲  
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



**I-1**  
IIF 神戸地域  
冷暖房センター



**L-8**  
IIF 西宮  
ロジスティクスセンター



物流施設

**L-1** 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 附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建2棟
土地面積	30,283.33㎡	建築時期	平成18年2月8日
延床面積	本 棟：34,415.56㎡(注2) 附属建物：2棟合計11.42㎡	賃借人名	佐川急便株式会社

(注1) 本投資法人53%、日本ロジスティクスファンド投資法人47%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、日本ロジスティクスファンド投資法人と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。



物流施設

**L-3** 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 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
土地面積	26,607㎡	建築時期	平成19年7月19日
延床面積	本 棟：42,176.24㎡ 附属建物：4.00㎡	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

物流施設

**L-4** 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



物流施設

### L-5 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、両面接車スペースを備えており、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)



<b>所在地</b>	東京都江東区新砂三丁目5番15号	<b>構造と階数</b>	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
<b>土地面積</b>	15,615.00㎡	<b>建築時期</b>	平成10年6月12日
<b>延床面積</b>	本 棟：5,620.97㎡ 附属建物：120.78㎡	<b>賃借人名</b>	佐川急便株式会社

物流施設

### L-6 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ために、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)



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

物流施設

### L-7 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ド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)



<b>所在地</b>	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1	<b>構造と階数</b>	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
<b>土地面積</b>	8,581.86㎡	<b>建築時期</b>	昭和60年9月30日
<b>延床面積</b>	9,688.47㎡	<b>賃借人名</b>	株式会社ロジワン

物流施設

### L-8 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)



<b>所在地</b>	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	<b>構造と階数</b>	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
<b>土地面積</b>	9,997.84㎡	<b>建築時期</b>	平成9年5月15日
<b>延床面積</b>	本 棟：10,608.00㎡ 附属建物：9.00㎡	<b>賃借人名</b>	鈴興株式会社

インフラ施設

### I-1 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)



<b>所在地</b>	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号	<b>構造と階数</b>	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
<b>土地面積</b>	6,002.21㎡(注2)	<b>建築時期</b>	平成2年4月12日
<b>延床面積</b>	54,485.71㎡(注2)	<b>賃借人名</b>	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。

インフラ施設

### I-2 IIF 羽田空港メンテナンスセンター

東京国際空港(羽田空港)内の新整備場エリアに位置し、航空機の運航に不可欠な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。重整備や運航整備に使用され、24時間稼働可能なメンテナンスセンター2棟(及び附属建物)で構成されています。  
(取得年月：平成20年2月、取得価格：41,110百万円)



<b>所在地</b>	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号(注)	<b>構造と階数</b>	メンテナンスセンター1/本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付7階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建3棟 メンテナンスセンター2/本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付7階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建2棟
<b>延床面積</b>	メンテナンスセンター1/本棟：49,823.52㎡ 附属建物：159.81㎡ メンテナンスセンター2/本棟：31,940.32㎡ 附属建物：72.16㎡	<b>建築時期</b>	平成5年6月30日
<b>賃借人名</b>	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。

(注) なお、上記の他、第7期以降にIIF新砂データセンター(取得予定価格：15,100百万円、期末算定価額：15,700百万円)を取得する予定です。

財務戦略

本投資法人は厳しい金融環境・資金調達環境における重要課題として、財務基盤の強化と保守的な財務運営を進め、安定的な分配金を確保していくことに取り組んでいます。

- ・有利子負債の長期化による財務の安定性の向上（長期的に長期負債比率70%を目指す）
- ・資金調達手段の多様化を推進（新規金融機関の招聘等）

第4期（平成21年6月期）の資金調達・返済状況

当期は借入金の借換及び返済を進め、有利子負債比率を大きく引き下げるとともに、長期借入の比率を高めました。

●資金調達

平成21年2月27日	本邦初の劣後投資法人債を発行 ：総額8,000百万円
平成21年3月12日	IIF武蔵村山ロジスティクスセンターを売却 ：売却価額8,040百万円

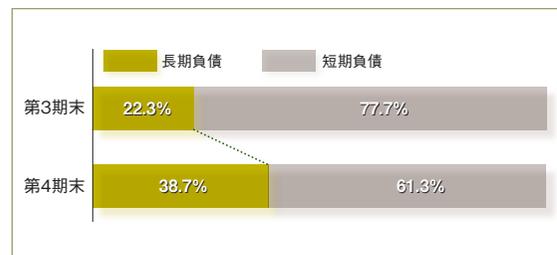
●借換・返済

平成21年2月27日	短期借入金34,000百万円を借換 短期借入金1,800百万円を返済（期限前弁済）
平成21年3月31日	短期借入金2,900百万円を返済（期限前弁済） 短期借入金5,100百万円を返済（期限到来）

●有利子負債の状況

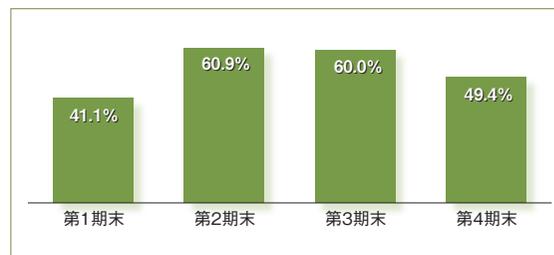
		第3期末	第4期末	増減
短期有利子負債	短期借入金	52,300百万円	36,500百万円	-15,800百万円
	長期借入金	15,000百万円	15,000百万円	0
長期有利子負債	劣後投資法人債	—	8,000百万円	+8,000百万円
	長期有利子負債合計	15,000百万円	23,000百万円	+8,000百万円
有利子負債合計		67,300百万円	59,500百万円	-7,800百万円

●負債の内訳



(注) 第4期末は長期負債に劣後投資法人債を含んでいます。

●総資産に対する借入金の割合(LTV)の推移



(注) LTVは「(長期借入金+短期借入金) / 資産合計」で計算しています。なお、第4期末の算出において、劣後投資法人債は含んでおりません。

●劣後投資法人債の概要

本邦初の劣後投資法人債の発行による資金調達の結果、1口当たり純資産の希薄化を回避しつつ、負債の長期化と借入金金融機関から見た有利子負債比率が低下しました。

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）
割当先	三菱商事株式会社
投資法人債の総額	80億円
償還期日	平成26年2月27日（期間5年）
利率	6ヶ月円Libor+2.50%（注）
担保・保証の有無	無担保・無保証

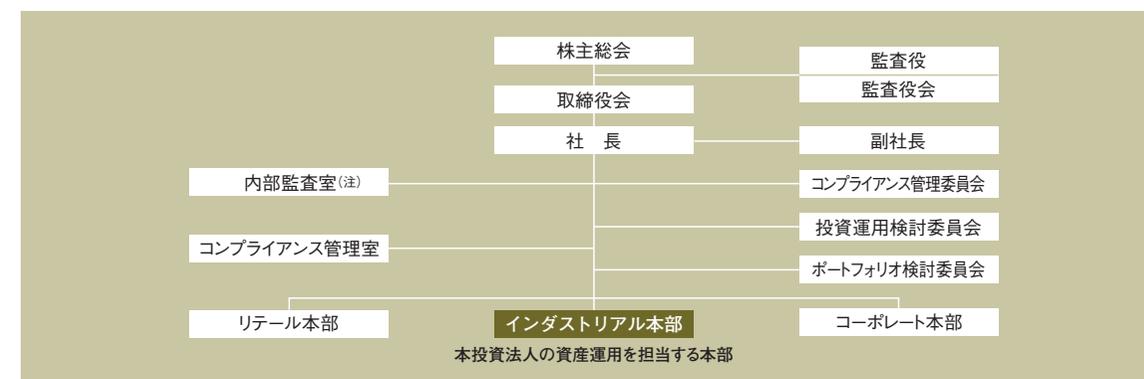
(注) 適用金利については、ホームページ上のプレスリリースでご確認ください。

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

(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、第3期及び第4期は会計計算期間(182日、184日及び181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。  
総資産経常利益率 注5  $\frac{\text{経常利益} / \text{平均総資産額}}{\text{平均総資産額} = (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2}$   
自己資本利益率 注5  $\frac{\text{当期純利益} / \text{平均純資産額}}{\text{平均純資産額} = (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2}$   
賃貸NOI  $\text{不動産賃貸事業利益} - (\text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用}) + \text{減価償却費}$   
ネット・プロフィット・マージン  $\frac{\text{当期純利益} / \text{営業収益}}{\text{営業収益}}$   
デット・サービス・カバレッジ・レシオ  $\frac{\text{金利償却前当期純利益} / \text{支払利息}}{\text{支払利息}}$   
1口当たりFFO  $\frac{\text{当期純利益} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却}}{\text{発行済投資口数}}$   
FFO倍率  $\frac{\text{期末投資口価格} / \text{年換算後1口当たりFFO}}{\text{年換算後1口当たりFFO}}$   
(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)いたしました。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、平成20年2月29日には、インフラ施設としてIIF羽田空港メインテナンスセンターを取得(取得価格41,110百万円)いたしました。当期には、平成21年3月12日にIIF武蔵村山ロジスティクスセンター(前期末帳簿価額7,863百万円)を8,040百万円で売却しております。その結果、平成21年6月30日現在の保有資産は、物流施設7物件、インフラ施設2物件、取得価格の合計は99,110百万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に委託しております。当期は、物流オペレーションに踏み込んだ提案、物流会社や荷主とのチャネル確立などの手法を通じ、テナントとのリレーションシップの強化に努めました。この結果、IIF野田ロジスティクスセンターについて、賃料の増額改定を実現しております。なお、IIF武蔵村山ロジスティクスセンターを当期に売却したことにより、平成21年6月30日現在の総賃貸可能面積は239,265.49㎡となっております。平均稼働率においては99.9%を維持しております。

(3) 資金調達概要

① デットファイナンス

本投資法人は、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、平成21年2月27日に三菱商事株式会社を割当先とした本邦初となる劣後投資法人債を発行しております。また、平成21年3月12日にはIIF武蔵村山ロジスティクスセンターを売却いたしました。この二つの施策の実施により、借入金の一部返済を行い、LTVの低下と長期負債比率の向上を実現させ、財務基盤をより強固なものとした。この結果、平成21年6月30日現在の短期借入金は36,500百万円、長期借入金は15,000百万円、また劣後投資法人債は8,000百万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、営業収益3,198百万円、営業利益1,500百万円、経常利益876百万円、当期純利益875百万円となりました。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11,078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	第4期
決算年月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月
最高	481,000円	479,000円	382,000円	286,000円
最低	420,000円	317,000円	220,000円	180,100円
期末終値	461,000円	332,000円	280,900円	265,000円

(注) 平成19年10月18日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場いたしました。

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は11,078円となりました。

	第1期	第2期	第3期	第4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 自 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
当期純利益総額	183,630千円	954,107千円	958,833千円	875,587千円
利益留保額	31千円	29千円	10千円	47千円
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)	875,549千円 (11,078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)	875,549千円 (11,078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)	—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

当期は財務基盤の強化に取り組んできており、その結果としてLTVの低下と長期負債比率の向上を実現させ、一定の成果を得ました。今後も、借入金の長期化を進めるなど、引き続き財務基盤の強化を図っていく予定です。

### 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 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)	第4期 (平成21年6月30日)
発行可能投資口総数	4,000,000口	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	79,035口
投資主数	3,432人	3,348人	3,422人	3,985人

### 2. 投資口に関する事項

平成21年6月30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6-1	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	6,806	8.61
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	4,520	5.71
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西3丁目11	3,205	4.05
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	2,149	2.71
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社(信託口)	港区浜松町2丁目11-3	1,670	2.11
株式会社大光銀行	長岡市大手通1丁目5-6	1,480	1.87
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	1,248	1.57
<b>合計</b>		<b>40,878</b>	<b>51.72</b>

(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)	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)	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	—	10,000千円

(注) 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。

#### 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、特別口座管理人	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(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行
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12月31日)		当期 (平成21年6月30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	42,611	38.0	42,349	40.6
			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	46,170	41.1	38,066	36.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,296	1.1	1,286	1.2
			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	18,360	16.4	18,321	17.6
			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				108,439	96.6	100,023	95.9
預金・その他の資産				3,802	3.4	4,221	4.1
資産総額計				112,242	100.0	104,245	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おります。

<立地カテゴリー>

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

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

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

2. 主要な保有資産

平成21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	42,349	81,995.81	81,995.81	100.0	41.5	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	18,321	11,189.36	10,909.23	97.5	12.0	インフラ施設
IIF東雲 ロジスティクスセンター（注4）	13,680	27,493.29	27,493.29	100.0	12.6	物流施設
IIF船橋 ロジスティクスセンター	8,675	42,336.00	42,336.00	100.0	10.8	物流施設
IIF野田 ロジスティクスセンター	6,365	38,828.10	38,828.10	100.0	7.7	物流施設
IIF新砂 ロジスティクスセンター	5,356	5,741.75	5,741.75	100.0	5.2	物流施設
IIF厚木 ロジスティクスセンター	2,017	10,959.68	10,959.68	100.0	2.4	物流施設
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1,971	10,113.50	10,113.50	100.0	2.4	物流施設
IIF西宮 ロジスティクスセンター	1,286	10,608.00	10,608.00	100.0	1.9	物流施設
合計	100,023	239,265.49	238,985.36	99.9	96.5	

(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21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 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	14,000	13,680
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	9,680	8,675
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	6,570	6,365
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	5,550	5,356
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	2,140	2,017
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	2,100	1,971
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	1,430	1,286
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	16,600	18,321
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	38,300	42,349
<b>合計</b>			<b>239,265.49</b>	<b>96,370</b>	<b>100,023</b>

(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鑑定評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7月1日 至 平成20年12月31日				当期 自 平成21年1月1日 至 平成21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)
IIF 東雲 ロジスティクスセンター	1	100.0	397	12.2	1	100.0	397	12.6
IIF 武蔵村山 ロジスティクスセンター (注3)	1	100.0	276	8.5	—	—	108	3.5
IIF 船橋 ロジスティクスセンター	2	100.0	341	10.5	2	100.0	340	10.8
IIF 野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	244	7.5	2	100.0	242	7.7
IIF 新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.0	1	100.0	163	5.2
IIF 厚木 ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.3	1	100.0	74	2.4
IIF 越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.3	1	100.0	74	2.4
IIF 西宮 ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.8	1	100.0	59	1.9
IIF 神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	11.6	1	97.5	378	12.0
IIF 羽田空港 メンテナンスセンター	1	100.0	1,249	38.3	1	100.0	1,303	41.5
<b>合計 (注4)</b>	<b>12</b>	<b>99.9</b>	<b>3,261</b>	<b>100.0</b>	<b>11</b>	<b>99.9</b>	<b>3,144</b>	<b>100.0</b>

(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) IIF 武蔵村山ロジスティクスセンターについては、平成21年2月26日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、平成21年3月12日付で当該譲渡を完了しております。

(注4) 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21年6月30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越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	照明器具更新工事	平成21年12月	33	—	—

### 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128百万円であり、費用に区分された修繕費7百万円と合わせ、合計136百万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2月～5月	39
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2月～5月	80
IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市中央区	計量用電力計更新工事	平成21年5月	2
その他	—	—	—	5
<b>合計</b>				<b>128</b>

### 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	第4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	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日
前期末積立金残高	—	54	127	206
当期積立額	54	93	93	88
当期積立金取崩額	—	20	13	150
次期繰越額	54	127	206	144

## 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3期	第4期
	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日
(a) 資産運用報酬	343,511	322,257
(b) 資産保管委託報酬	5,703	5,346
(c) 一般事務委託報酬	22,253	21,305
(d) 役員報酬	5,820	5,820
(e) その他費用	36,300	50,508
<b>合計</b>	<b>413,589</b>	<b>405,237</b>

## 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20年 2月29日	株式会社三菱東京UFJ銀行	12,800	—	1.1	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	—					
		住友信託銀行株式会社	9,400	—					
		株式会社あおぞら銀行	6,000	—					
	平成20年 10月20日	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,050	4,050	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	3,675	3,675					
		住友信託銀行株式会社	2,775	2,775					
		株式会社三菱東京UFJ銀行	695	—					
	平成20年 10月20日	三菱UFJ信託銀行株式会社	630	—	1.2	平成21年 10月20日	期限一括 (注2)	(注4)	無担保 無保証
		住友信託銀行株式会社	475	—					
平成21年 2月27日	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	9,788	1.0	平成22年 2月26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	—	9,024						
	住友信託銀行株式会社	—	7,188						
	小計	52,300	36,500						
長期借入金	平成19年 10月19日	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,800	4,800	1.0	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							
<b>合計</b>		<b>67,300</b>	<b>51,500</b>						

(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。  
 (注5) 平成21年2月27日に期限前弁済をしております。

### 3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%) (注1)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債 (劣後特約付及び適格 機関投資家限定)	平成21年 2月27日	—	8,000	3.3	平成26年 2月27日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
<b>合計</b>		<b>—</b>	<b>8,000</b>					

(注1) 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) 償還方法については、利払期日において、元金の全部又は一部の償還を行うことが可能となっております。また、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。  
 (注3) 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

### 4. 短期投資法人債

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
IIF武蔵村山 ロジスティクスセンター	—	—	平成21年 3月12日	8,040	7,819	54
合計		—		8,040	7,819	54

### 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

#### (1) 不動産等

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円) (注)
譲渡	IIF武蔵村山 ロジスティクスセンター	平成21年3月12日	8,040	8,750

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

### 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。

なお、支払手数料等の他、当期中に三菱商事株式会社に対する投資法人債利息90,097千円を計上しております。

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社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	—	600
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%
第4期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	600	159,000千円	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21年2月17日	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）に関する一般事務委託契約の締結	第1回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の発行に際し、平成21年2月17日付で三菱UFJ証券株式会社及び株式会社三菱東京UFJ銀行と、一般事務委託契約を締結しました。

### 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12月31日	当期 平成21年6月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,115,220	2,568,586
信託現金及び信託預金	1,364,133	1,102,409
営業未収入金	8,966	153,180
前払費用	121,563	225,449
繰延税金資産	18	20
未取還付法人税等	61	—
その他	262	97
流動資産合計	3,610,227	4,049,743
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,255,249	23,255,249
減価償却累計額	△477,353	△739,288
建物(純額)	22,777,895	22,515,961
信託建物	29,542,777	26,251,974
減価償却累計額	△1,168,043	△1,363,852
信託建物(純額)	28,374,733	24,888,122
信託構築物	614,323	490,517
減価償却累計額	△101,701	△105,462
信託構築物(純額)	512,622	385,055
信託工具、器具及び備品	435	435
減価償却累計額	△8	△30
信託工具、器具及び備品(純額)	426	405
信託土地	36,940,337	32,399,952
有形固定資産合計	88,606,015	80,189,496
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	62,292	50,602
投資その他の資産合計	72,292	60,602
固定資産合計	108,512,274	100,084,064
繰延資産		
投資口交付費	119,966	85,690
投資法人債発行費	—	25,566
繰延資産合計	119,966	111,256
資産合計	112,242,469	104,245,064

(単位：千円)

	前期(ご参考) 平成20年12月31日	当期 平成21年6月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	16,487	141,333
短期借入金	52,300,000	36,500,000
未払金	201,745	191,823
未払費用	2,181	90,139
未払法人税等	—	363
未払消費税等	130,633	217,279
前受金	558,057	480,709
その他	11,683	5,089
流動負債合計	53,220,788	37,626,738
固定負債		
投資法人債	—	8,000,000
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	5,109,220
その他	138,916	130,768
固定負債合計	21,533,448	29,213,359
負債合計	74,754,236	66,840,097
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(△)	958,862	875,597
剰余金合計	958,862	875,597
投資主資本合計	37,488,232	37,404,967
純資産合計 ※2	37,488,232	37,404,967
負債純資産合計	112,242,469	104,245,064

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	3,261,045	3,144,643	
不動産等売却益	※ 2	—	54,101	
営業収益合計		3,261,045	3,198,744	
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	1,286,236	1,292,663	
資産運用報酬		343,511	322,257	
役員報酬		5,820	5,820	
資産保管手数料		5,703	5,346	
一般事務委託手数料		22,253	21,305	
その他営業費用		36,300	50,508	
営業費用合計		1,699,826	1,697,900	
営業利益		1,561,218	1,500,844	
営業外収益				
受取利息		6,006	3,347	
その他		3,416	1	
営業外収益合計		9,423	3,348	
営業外費用				
支払利息		419,330	314,847	
投資法人債利息	※ 3	—	90,097	
投資法人債発行費償却		—	2,282	
融資関連費用		64,219	184,248	
投資口交付費償却		34,276	34,276	
その他		92,996	1,832	
営業外費用合計		610,823	627,584	
経常利益		959,818	876,608	
税引前当期純利益		959,818	876,608	
法人税、住民税及び事業税		985	1,022	
法人税等調整額		△0	△1	
法人税等合計		985	1,021	
当期純利益		958,833	875,587	
前期繰越利益		29	10	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		958,862	875,597	

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30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		954,139	958,862	
当期変動額				
剰余金の配当		△954,110	△958,852	
当期純利益		958,833	875,587	
当期変動額合計		4,723	△83,265	
当期末残高		958,862	875,597	
剰余金合計				
前期末残高		954,139	958,862	
当期変動額				
剰余金の配当		△954,110	△958,852	
当期純利益		958,833	875,587	
当期変動額合計		4,723	△83,265	
当期末残高		958,862	875,597	
投資主資本合計				
前期末残高		37,483,509	37,488,232	
当期変動額				
剰余金の配当		△954,110	△958,852	
当期純利益		958,833	875,587	
当期変動額合計		4,723	△83,265	
当期末残高		37,488,232	37,404,967	
純資産合計				
前期末残高		37,483,509	37,488,232	
当期変動額				
剰余金の配当		△954,110	△958,852	
当期純利益		958,833	875,587	
当期変動額合計		4,723	△83,265	
当期末残高		37,488,232	37,404,967	

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	前期 (ご参考)		当期	
		自 平成20年 7月 1日	至 平成20年12月31日	自 平成21年 1月 1日	至 平成21年 6月30日
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 信託工具、器具及び備品 10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 同左  ②長期前払費用 同左	
2. 繰延資産の処理方法		①投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。		①投資口交付費 同左 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	
3. 収益及び費用の計上基準		固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 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、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。		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 同左  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)		当期	
自 平成20年 7月 1日	至 平成20年12月31日	自 平成21年 1月 1日	至 平成21年 6月30日
		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)	当期
平成20年12月31日	平成21年 6月30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 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	当期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,212,362	賃料収入 3,098,498
受取水道光熱費 35,638	受取水道光熱費 33,328
その他賃貸収入 13,044	その他賃貸収入 12,816
不動産賃貸事業収益合計 3,261,045	不動産賃貸事業収益合計 3,144,643
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 8,856	プロパティ・マネジメント報酬 8,350
建物管理委託費 11,994	建物管理委託費 12,089
水道光熱費 38,030	水道光熱費 34,494
公租公課 158,397	公租公課 210,098
損害保険料 9,485	損害保険料 9,220
修繕費 5,023	修繕費 7,999
減価償却費 768,136	減価償却費 725,188
信託報酬 10,030	信託報酬 8,947
借地料 275,947	借地料 275,947
その他諸経費 333	その他諸経費 324
不動産賃貸事業費用合計 1,286,236	不動産賃貸事業費用合計 1,292,663
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,974,808	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,851,980
	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
	不動産等売却収入 8,040,000
	不動産等売却原価 7,819,510
	その他売却費用 166,388
	不動産等売却益 54,101
	※3. 主要投資主との取引 (単位：千円)
	営業取引以外の取引によるもの
	投資法人債利息 90,097

〔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 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	当期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30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 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	当期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30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 (流動)	繰延税金資産 (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 20
合計 18	合計 20
繰延税金資産の純額 18	繰延税金資産の純額 20
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 39.33
(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 △39.28
その他 0.06	その他 0.07
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 0.12

〔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 7 月 1 日 至 平成20年12月31日	当期 自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30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7月1日 至平成20年12月31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)	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、担保は設定していません。

(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21年1月1日 至平成21年6月30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4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
利害関係人等及び主要投資主	三菱商事株式会社	総合商社	12.14%	投資法人債の発行(注1)	8,000,000	投資法人債	8,000,000
				投資法人債利息の支払(注1)	90,097	未払費用	90,097
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2)	399,933	営業未収入金	4,317
						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3)	9,400,000	短期借入金	9,963,000
				短期借入金の返済	12,087,000		
				—	—	長期借入金	3,525,000
				利息の支払(注3)	80,097	—	—
				利息の受取	2,415	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 投資法人債の発行条件等については、他の投資法人のシニアローンのスプレッドや銀行劣後債の劣後スプレッドからの検証、負債・資本コストからの検証、事例比較による検証等多角的な分析を行い、合理的に決定しております。

(注2) 市場の実勢に基づいて、決定しております。

(注3) 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、担保は設定していません。

(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。

〔一口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日		当期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	
1口当たり純資産額	474,324円	1口当たり純資産額	473,270円
1口当たり当期純利益	12,131円	1口当たり当期純利益	11,078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。			

(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7月1日 至 平成20年12月31日	当期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
当期純利益	958,833千円	875,587千円
普通投資主に帰属しない金額	—千円	—千円
普通投資口に係る当期純利益	958,833千円	875,587千円
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7月1日 至 平成20年12月31日		当期 自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	
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		該当事項はありません。	
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		

(単位：円)

	前期 (ご参考)	当期
	自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日
I 当期末処分利益	958,862,853	875,597,482
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	958,852,620 (12,132)	875,549,730 (11,078)
III 次期繰越利益	10,233	47,752
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958,852,620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号に定める分配方針の趣旨に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、かつ、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875,549,730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8月13日

産業ファンド投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

牧野明弘 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

竹之内和徳 

当監査法人は、「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21年1月1日から平成21年6月30日までの第4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にあり、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7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	959,818	876,608		
減価償却費	768,136	725,188		
投資法人債発行費償却	—	2,282		
投資口交付費償却	34,276	34,276		
受取利息	△6,006	△3,347		
支払利息	419,330	404,944		
営業未収入金の増減額(△は増加)	144,590	△144,214		
未収入金の増減額(△は増加)	1	—		
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)	1,061,371	—		
前払費用の増減額(△は増加)	△65,411	△103,885		
長期前払費用の増減額(△は増加)	16,645	11,690		
営業未払金の増減額(△は減少)	△124,172	123,585		
未払金の増減額(△は減少)	△376	△13,072		
未払費用の増減額(△は減少)	96	△54		
未払消費税等の増減額(△は減少)	130,633	86,645		
前受金の増減額(△は減少)	28,909	△77,347		
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△8,157	△8,148		
信託有形固定資産の売却による減少額	—	7,819,510		
その他	10,519	△7,689		
小計	3,370,145	9,727,036		
利息の受取額	6,006	3,347		
利息の支払額	△417,246	△316,931		
法人税等の支払額	△1,310	△658		
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,957,595	9,412,793		
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	△305,106	—		
信託有形固定資産の取得による支出	△8,896	△126,920		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	225		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△312,166		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△314,002	△438,861		
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	12,300,000	34,000,000		
短期借入金の返済による支出	△15,000,000	△49,800,000		
投資法人債の発行による収入	—	8,000,000		
投資法人債発行費の支出	—	△24,698		
分配金の支払額	△951,413	△957,592		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,651,413	△8,782,291		
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,007,820	191,641		
現金及び現金同等物の期首残高	4,487,175	3,479,354		
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	3,479,354	3,670,995		

(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。

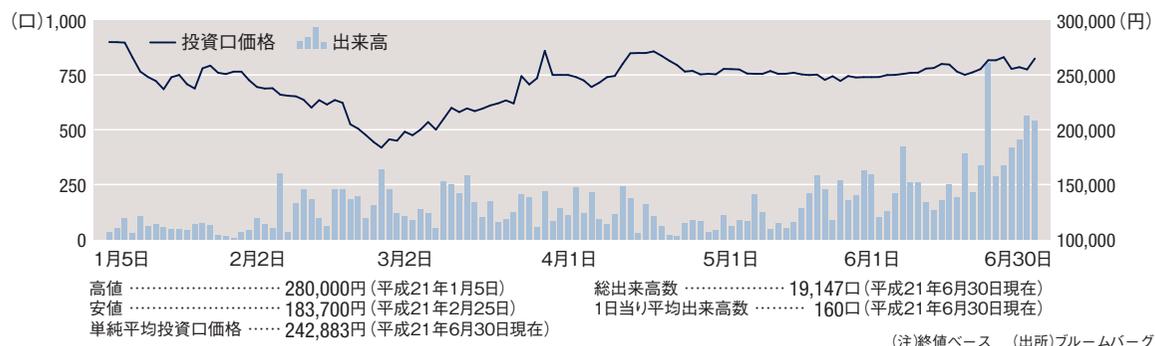
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

	前期		当期	
	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。		同左	

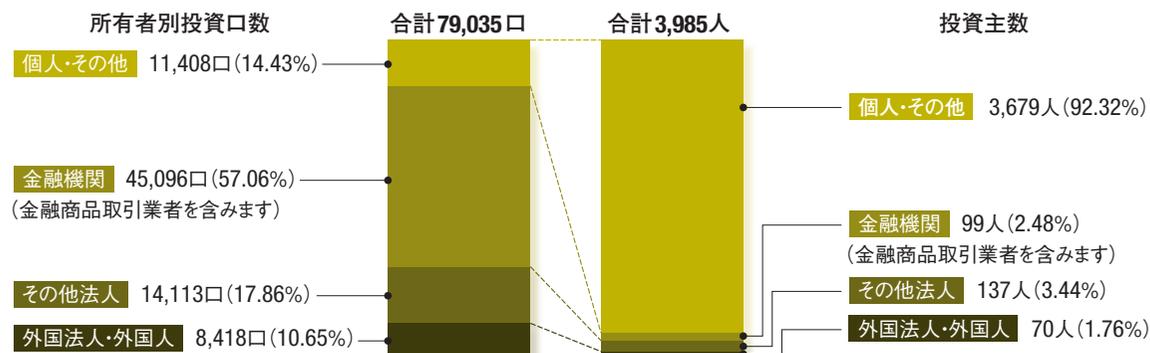
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

	前期		当期	
	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年1月1日 至 平成21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	(単位：千円)		(単位：千円)	
	(平成20年12月31日)	(平成21年6月30日)	(平成21年6月30日)	(平成21年6月30日)
	現金及び預金	2,115,220	現金及び預金	2,568,586
	信託現金及び信託預金	1,364,133	信託現金及び信託預金	1,102,409
	現金及び現金同等物	<u>3,479,354</u>	現金及び現金同等物	<u>3,670,995</u>

投資口価格の推移 (平成21年6月30日まで) (注)



投資主の状況 (平成21年6月30日現在)



主な投資主の状況 (平成21年6月30日現在)

氏名又は名称	保有投資口数(口)	保有比率(%) (注)
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)	6,806	8.61
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)	4,520	5.71
6 株式会社北洋銀行	3,205	4.05
7 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,149	2.71
8 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,670	2.11
9 株式会社大光銀行	1,480	1.87
10 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1,248	1.57
11 株式会社徳島銀行	1,016	1.28
12 朝日火災海上保険株式会社	1,000	1.26
13 日本図書普及株式会社	965	1.22
14 株式会社四国銀行	850	1.07
15 野村信託銀行株式会社 (信託口)	782	0.98
16 株式会社北海道銀行	716	0.90
17 株式会社愛知銀行	616	0.77
18 アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイエル	608	0.76
19 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
20 山口県信用農業共同組合連合会	589	0.74
合計	48,620	61.51

(注) 保有比率は小数点第三位を切り捨てて表示しています。

住所等の変更手続きについて

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をお願いいたします。ただし、特別口座へ記録された投資口に関する各種お手続きについては、

口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 (フリーダイヤル: 0120-232-711) にお問い合わせ下さい。

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いただくか、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ヶ月以内にお支払いいたします。)
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8月13日	平成21年6月期決算短信公表
平成21年8月14日	平成21年6月期決算説明会
平成21年9月14日	分配金支払開始
平成22年2月中旬	平成21年12月期決算短信公表(予定)
平成22年2月中旬	平成21年12月期決算説明会(予定)
平成22年3月中旬	分配金支払開始(予定)



Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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