

# 産

第2期 資産運用報告（平成20年6月期）  
自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

東京都千代田区丸の内2丁目7番3号 東京ビルディング

# 産業ファンド投資法人の理念

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

表紙に掲載した『産』の文字は、  
 本投資法人の頭文字を示すとともに、  
 投資・運用の対象である産業用不動産を表しています。  
 また、『産』には『産む』、『興す』の意味があります。  
 日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、  
 日本の産業活動を不動産面から支えていくという本投資法人の理念と、  
 従来J-REITが投資対象とはしていなかった分野に投資し、  
 J-REITの新しいセクターを確立させていきたいという、  
 本投資法人のパイオニア精神を象徴しています。

## 新しい アセットクラス

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

## 産業ファンド投資法人

### 外部成長戦略

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

### 実績のある 資産運用会社

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

## CONTENTS

産業ファンド投資法人の理念	1
執行役員ご挨拶	2
資産運用会社からのご報告	3
ポートフォリオの強み	5
第2期取得物件の紹介	7
ポートフォリオの概要	9
ポートフォリオマップ	10
既存物件の概要	11
今後の取得予定物件	16
投資方針	17
財務戦略・財務状況	19
投資口・投資主情報	20
資産運用会社の概要	21
資産運用報告	22
貸借対照表	37
損益計算書	39
投資主資本等変動計算書	40
金銭の分配に係る計算書	46
会計監査人の監査報告書	47
キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	48
投資主インフォメーション	50

## 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。

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、平成19年10月に東京証券取引所に上場いたしました。産業用不動産9物件（取得価格660億円）でスタートし、第1期（実質運用日数74日）を経て、このほど第2期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）を終了いたしましたので、その成果をご報告申し上げます。

この間、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を遺憾なく発揮したポートフォリオ運用を行いました。また、平成20年2月29日にIIF羽田空港メンテナンスセンターを株式会社日本航空インターナショナルから取得いたしました。これは航空機の運航に不可欠である機体整備等に利用されるインフラ施設で、運航の安全性にとって極めて重要な役割を担っています。この施設が当期の収益にも大きく貢献いたしました。

この結果、第2期の営業収益は2,850百万円、当期純利益は954百万円となり、また1口当たり分配金は12,072円とさせていただきました。なお、当期には投資口の追加発行による増資を計画しておりましたが、投資口の市場価格の状況に鑑み、既存投資主の皆さまの利益を優先して、中止を決定いたしました。

本投資法人は今後も、社会経済になくはならない産業用不動産の強みを活用して、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もども、変わらぬご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

産業ファンド投資法人  
執行役員

倉都 康行

### ◎ 決算サマリー

	第1期 (平成19年3月26日～平成19年12月31日)	第2期 (平成20年1月1日～平成20年6月30日)
営業収益	806百万円	2,850百万円
経常利益	185百万円	955百万円
当期純利益	183百万円	954百万円
分配金総額	183百万円	954百万円
1口当たり分配金	2,323円	12,072円
総資産額	72,921百万円	114,898百万円
純資産額	36,713百万円	37,483百万円
自己資本比率	50.3%	32.6%

### ◎ 第3期(平成20年12月期)運用状況の予想

	第3期 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)
営業収益	3,268百万円
経常利益	873百万円
当期純利益	872百万円
1口当たり分配金	11,037円

### インベストメントハイライト

- ・第2期営業収益2,850百万円、当期純利益954百万円、一口当たり分配金12,072円
- ・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（取得価格：41,110百万円）
- ・IIF新砂データセンターの取得を決定（第7期以降の取得を予定。取得価格：15,100百万円）



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2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。

[ 第2期の運用状況 ]

IIFは物流施設、工場・研究開発施設等、産業活動の拠点となる「インダストリアル不動産」と、産業活動を支える基盤となる「インフラ不動産」を投資対象としています。これまで、物流施設に投資するJ-REITは存在していましたが、それに加えて工場や研究開発施設等及びインフラ施設という従来にないアセットカテゴリーに投資するのがIIFの特徴です。

物流施設8物件、インフラ施設1物件で構成されるポートフォリオで第1期（実運用日数74日）をスタートし、第2期には全期を通じて着実な運用を行った結果、ほぼ予想通りの運用成績を取ることができました。

当期には、米国のサブプライムローン問題の影響による金融市場の混乱が続き、原油や原材料の高騰を受けて世界経済が減速する中で、国内不動産市場も転換期を迎えましたが、そうした状況下で予想通りの運用成績を達成したことは、「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」という産業用不動産の大きな特徴が発揮されたものと考えています。

さらに、第2期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約411億円で株式会社日本航空インターナショナルから取得いたしました。これは東京国際空港（羽田空港）内にある航空機整備用の格納庫で、飛行機の安全な運航になくてはならない施設であるため、今後とも継続的・安定的な活用が見込まれます。国有財産である土地に立地する物件で、東京航空局長から土地の使用許可及び構内営業（テナ

ントへの格納庫の賃貸）の承認を得て運用しており、インフラ資産への投資という点でIIFにとって大きなマイルストーンとなるものです。

さらに、当期にはIIF新砂データセンター（東京都江東区）の取得を決定いたしました。これはソフトバンクテレコム株式会社が入居して稼働を開始した新築のデータセンター（サーバーなど顧客のITシステムを預かり運営する専用施設）で、第7期以降に取得を予定しております。企業のITニーズの増大とともに、インフラ施設としてのデータセンターの重要性はさらに高まることが予想されます。

[ 新投資口発行の中止について ]

当期には、IIFとしてポートフォリオの更なる拡充のため、公募による新投資口発行、投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）及び第三者割当による新投資口発行を計画し、準備を進めました。

これは、既存保有物件であるIIF東雲ロジスティクスセンターの残余準共有持分47%を取得するとともに、インフラ施設として、総合通信事業者であるソフトバンクテレコム株式会社（旧日本テレコム株式会社）の保有するネットワークセンター（基幹ネットワークの中継、地域通信網との接続などに利用される通信インフラ施設）8物件の取得を計画したものです。

特にネットワークセンターは、音声やデータ伝送などの固定通信事業、携帯電話などの移動体通信事業及びインターネット事業を営む上で不可欠の重要な施設であり、将来にわたって継続的に利用されるものです。インフラ施設への投資に注力するという方針に合致し、高スペックの優れた物件で期待利回りも高く、テナントも決まっていることから、IIFのポートフォリオ強化と安定的な収益確保の点で最適の投資対象と判断いたしました。

しかしながら、発行の準備期間中にJ-REITの市場価格が全般的に低迷し、IIFの投資口価格も想定していた発行価格を下回る状況が発生したため、既存投資主の投資口価値を損なうことが懸念され、総合的に

検討した結果、やむなく投資口の発行・売出しを中止することを決定いたしました。今回中止となった物件については購入義務はなく、今後改めて検討してまいります。

不動産市場・J-REIT市場が曲がり角にきているとはいえ、市場の理解を十分に得られなかったことは残念ですが、今後とも産業用不動産、特にインフラ施設の重要性や投資対象としての優位性を市場に訴え、IIFの成長を図っていく所存です。

[ 今後の方向 ]

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

こうしたインフラ施設を中心に、IIFの資産規模の拡大を着実に進めてまいります。上場時の資産規模660億円から、既に取得価格ベースで1,000億円に達していますが、上場時に立てた3年で2,000億円、5年で4,000億円という目標についてはその時間軸を撤回し、より長期的な視点に立って成長を目指していきます。民間保有のもの

だけでなく、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まいります。また、スポンサーである三菱商事株式会社のウェアハウジング機能を活用することにより、最良のタイミングでの物件取得を図ります。

こうした資産規模の拡大とポートフォリオの充実を進めるとともに、資産運用会社としての運用能力とノウハウを最大限に活用し、運用実績を積み重ねて、産業用不動産の持つ大きなポテンシャルを具現化していく所存です。

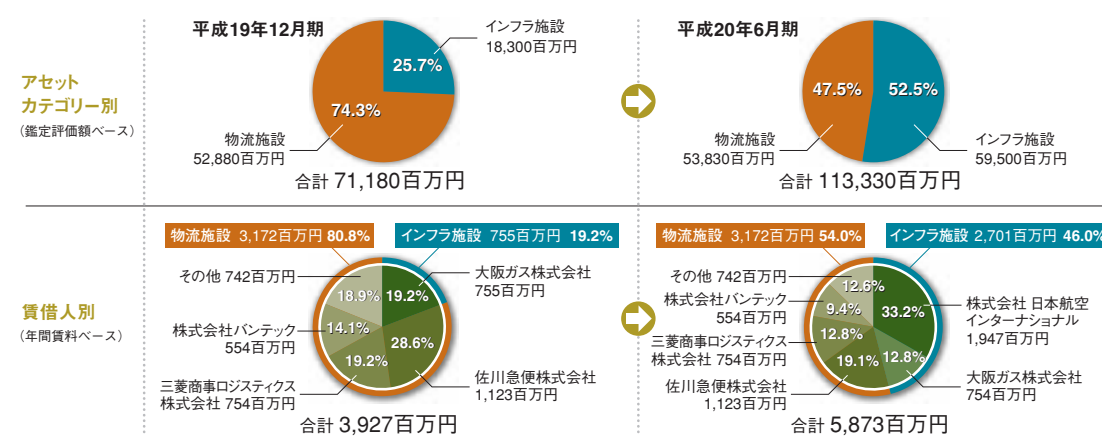
現在、J-REITは大きな転換点にありますが、IIFの投資対象資産の長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できるという強みを活かして、J-REITの新たな分野の確立に努めてまいります。それによって投資主の皆さまに新たな価値をご提供申し上げるとともに、経済・社会を不動産から支えるという社会的使命を担っていきたいと考えておりますので、今後ともご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

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

保有資産の状況

第2期に、インフラ施設であるIIF羽田空港メインテナンスセンターを取得したことにより、ポートフォリオにおけるインフラ施設・物流施設のバランスが向上しました。



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、その合計金額）の百万円未満を四捨五入して記載しています。  
注2:「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体に対する比率であり、少数第2位を四捨五入して記載しています。



### 物流施設の強み

物流事業で利用される物流施設は、生産地から消費地への物の流れという経済活動の根本を支えるものであり、安定した需要が見込まれます。また一般的に、テナントとの賃貸借契約の期間が長く、長期にわたって利用されることが多い資産です。高水準の利回りも期待されることから、物流施設をポー

トフォリオに組み込むことで多くのメリットが得られます。

加えて、本投資法人が保有する物流施設には、次のような強みがあり、今後とも安定的に高いパフォーマンスを示すことができると考えられます。

- ・高速道路のインターチェンジや主要幹線道路の近くに立地し、都心部など消費地へのアクセスに優れる。
- ・天井高や柱スパンなど、物流施設として一般的な水準以上のスペックと汎用性を備える。
- ・物流業界の有力企業をテナントとしており、それぞれの事業で重要な物流センターとして機能している。



本投資法人は日本初の産業用不動産特化型REITとして、他のREITとは異なるアセットカテゴリーに投資しています。産業用不動産という資産の特徴、そして個々の保有物件の強みが、本投資法人の安定した収益を支える基盤となります。

### 保有資産の構成 (平成20年6月30日現在)



(注) 鑑定評価額ベースでの比率を記載しています。

### インフラ施設の強み

物流施設に加えて、地域冷暖房施設や格納庫をはじめとする「インフラ施設」に投資していくのが、本投資法人の大きな特徴です。本投資法人が投資対象とするインフラ施設は、鉄道関連施設、空港・港湾関連施設、通信関連施設、水道関連施設、エネルギー関連施設など、産業活動の基盤に関連する不動産です。インフラ施設は産業活動にとって不可欠な存在であるため、中長期にわたり安定的な利用とキャッシュ・フローが見込まれる資産です。最大の特徴は、公共性の高さと参入障壁による競合の少な

にあります。そのため経済の好不況にかかわらず需要が安定しており、施設の安定したオペレーションが可能となります。

- ・産業活動にとって必要不可欠な存在
- ・競合先の限定による安定した収益性
- ・長期安定的なキャッシュ・フロー
- ・他のアセット・クラスのリスク・リターンとの相関の低さ

### 本投資法人が保有するインフラ施設

平成20年6月30日現在、本投資法人は次のインフラ施設を保有しています。本投資法人は今後ともインフラ施設の取得・運用に注力してまいります。

物件名称	物件概要
IIF神戸地域冷暖房センター	神戸ハーバーランド（神戸市中央区）地区における唯一の熱供給施設。大阪ガス株式会社に賃貸。
IIF羽田空港メンテナンスセンター	航空機の運航に不可欠な機体整備等に利用される格納庫（ハンガー）。羽田空港に所在するJALグループの最重要の整備施設。





## インフラ施設 I-2 IIF 羽田空港メンテナンスセンター

本投資法人は平成20年2月29日に、IIF羽田空港メンテナンスセンターを取得しました。本物件は航空機の運航に不可欠である機体整備等のために利用される航空機整備用格納庫で、東京国際空港（以下、「羽田空港」といいます。）内に位置しています。株式会社日本航空の100%子会社である株式会社日本航空インターナショナルが賃借人となり、同施設のオペレーションを行っています。

IIF羽田空港メンテナンスセンターはメンテナンスセンター1（M1）及びメンテナンスセンター2（M2）から構成されており、M1は主に機体整備（重整備：C整備、M整備）、M2は主に運航整備（A整備）に使用され、それぞれ24時間稼働可能な施設です。M1は航空機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）が同時に格納・整備可能で、JALグループが利用する格納庫の中で構造的に国内で唯一2機同時に重整備が実施できます。また、M2では航空機5機が同時に格納・整備可能です。（取得年月日：平成20年2月29日、取得価格：41,110百万円）

### IIF羽田空港メンテナンスセンターの位置

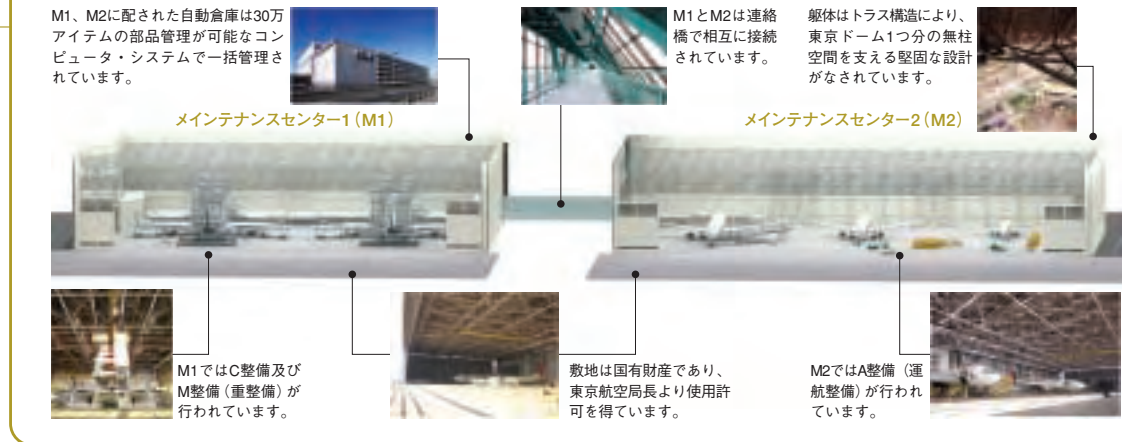
IIF羽田空港メンテナンスセンターは羽田空港の新整備場エリアにあります。現在の3本の滑走路及び整備中の4本目の滑走路に囲まれており、航空機は他の滑走路を横切らずにメンテナンスセンターと滑走路との間を移動可能です。



### 取得の理由

本投資法人は、IIF羽田空港メンテナンスセンターを、主に継続性の観点から、①航空産業の安定性、②航空機の運航における整備事業の必要性、③羽田空港

### IIF羽田空港メンテナンスセンターの構造イメージ図



(注) 7ページ及び8ページの写真には、本投資法人の保有資産以外のものも含まれています。  
本投資法人は、本件建物の躯体部分及び躯体部分と一体不可分の設備のみを取得しており、航空機整備のための設備等は本投資法人の保有資産ではありません。

及びIIF羽田空港メンテナンスセンターの重要性を勘案し、キャッシュ・フローの安定性、低いリスクプロファイル及びインフラ施設としての希少性を評価して、リスク・リターン特性を反映した適正な利回りに基づいた価格により取得しました。羽田空港は、乗降客数においては世界の主要空港で第4位、国内で第1位、取扱貨物量においては国内で第1

位です（出所：ICAO Annual Report of the Council 2006）。また、本書の日付現在、4本目の滑走路整備などの再拡張事業が進められており、今後とも羽田空港の重要性は更に高まると考えられます。また、羽田空港に存在する格納庫の中でも、IIF羽田空港メンテナンスセンターは、格納庫としての重要性が高く、今後も継続的に使用されるものと本投資法人は考えています。

### ◎ 航空機の定期点検整備方式

整備名	点検間隔	作業時間	主な作業内容
A整備	500飛行時間	8時間	最終便で到着した後、翌朝の第1便までに、主に外部からエンジン、翼、脚などの状態を点検
C整備	6,000飛行時間 又は18か月 (いずれか早い方)	7日	パネルなどを取り外し、諸系統の機能検査や作動検査など、細部にわたって詳細に点検・検査
M整備	16,000飛行時間	25日	構造的な点検や交換、改修、塗装などを徹底的に作業

(出所：株式会社日本航空インターナショナル)



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㎡（附属建物）：159.81㎡ メンテナンスセンター2（本棟）：31,940.32㎡（附属建物）：72.16㎡
構造と階数： メンテナンスセンター1（本棟）：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下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葺地下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
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。

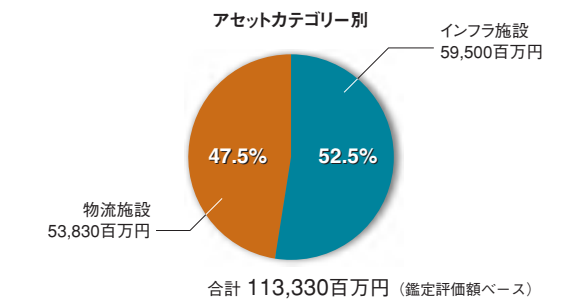


ポートフォリオ一覧 (平成20年6月30日現在)

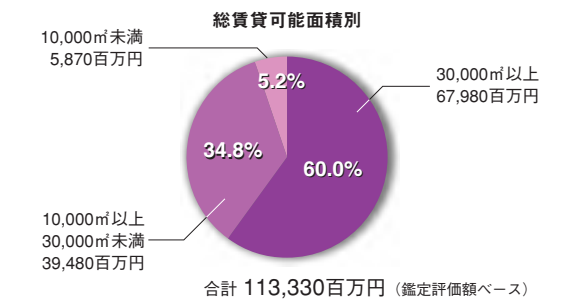
アセット カテゴリー	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	建築時期 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注6)	東京都江東区	平成18年2月8日	13,700	12.8	15,300	27,493.29	100.0
	L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	東京都武蔵村山市	平成15年7月8日	8,000	7.5	8,740	40,884.25	100.0
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	平成19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	7,240	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	5,870	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	2,350	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	2,270	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	1,560	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	18,000	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	41,500	81,995.81	100.0
ポートフォリオ合計					107,110	100.0	113,330	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を記載しています。  
 (注3)「鑑定評価額」は平成20年6月30日時点の鑑定評価額です。  
 (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6月30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。

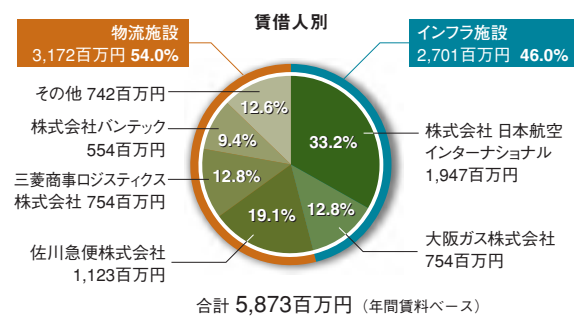
ポートフォリオの状況 (平成20年6月30日現在)



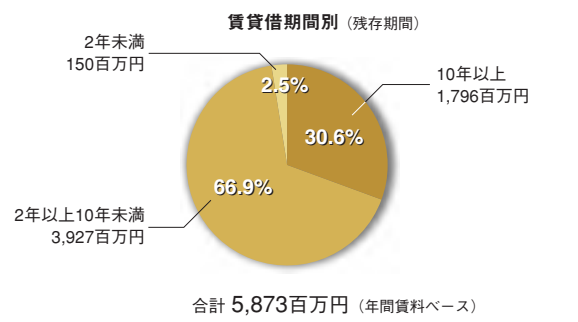
(注) 比率は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。



(注) 比率は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。



(注1) 年間賃料は、各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。  
 (注2) 比率は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

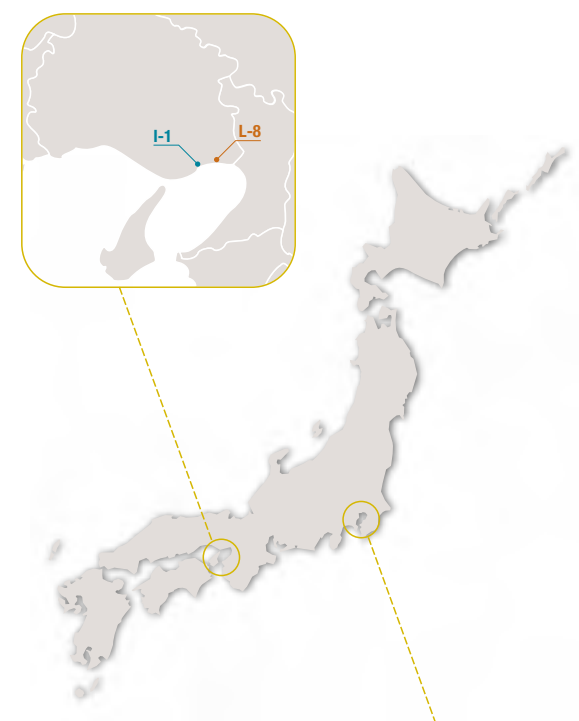


(注1) 残存賃貸借期間は平成20年6月30日現在を基準としています。  
 (注2) 年間賃料は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている物件については、その合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。  
 (注3) 比率は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(第3期以降取得予定物件を含む)

L-8  
IIF 西宮  
ロジスティクスセンター

I-1  
IIF 神戸  
地域冷暖房センター



L-1  
IIF 東雲  
ロジスティクスセンター

L-2  
IIF 武蔵村山  
ロジスティクスセンター

L-3  
IIF 船橋  
ロジスティクスセンター

L-4  
IIF 野田  
ロジスティクスセンター

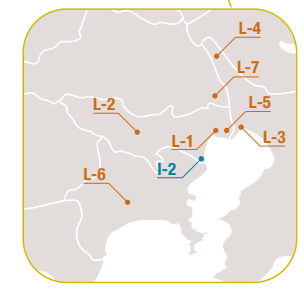
L-5  
IIF 新砂  
ロジスティクスセンター

L-6  
IIF 厚木  
ロジスティクスセンター

L-7  
IIF 越谷  
ロジスティクスセンター

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。

物流施設 L-1 IIF 東雲ロジスティクスセンター



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



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

（注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。

物流施設 L-2 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。大手飲料メーカーを荷主とする株式会社バンテックの飲料事業部村山センターとして活用されています。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：8,000百万円）

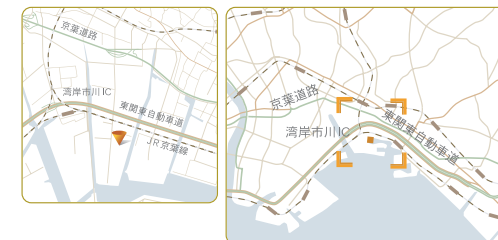


所在地	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目26番地1号
土地面積	32,745.39㎡
延床面積	40,884.25㎡
構造と階数	鉄骨造アルミニウム板葺4階建
建築時期	平成15年7月8日
賃借人名	株式会社バンテック

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。現在、佐川グローバルロジスティクス株式会社及び三菱商事ロジスティクス株式会社が入居しています。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：9,000百万円）



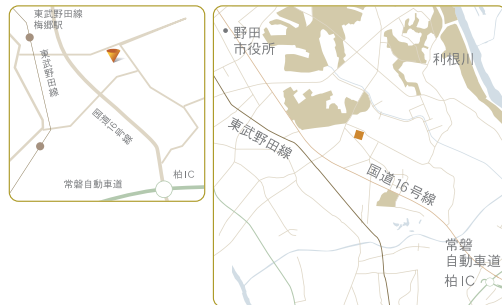
所在地	千葉県船橋市西浦二丁目14番1号
土地面積	26,607㎡
延床面積	本棟：42,176.24㎡ 附属建物：4.00㎡
構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建 附属建物：鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺平家建
建築時期	平成19年7月19日
賃借人名	佐川グローバルロジスティクス株式会社 三菱商事ロジスティクス株式会社



**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。現在、三菱商事ロジスティクス株式会社及び三菱電機ロジスティクス株式会社に賃貸されています。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：6,500百万円）

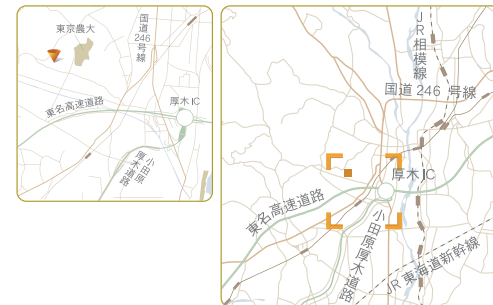


所在地：千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13他  
 土地面積：26,551.63㎡  
 延床面積：38,828.10㎡  
 構造と階数：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 4階建  
 建築時期：平成18年3月17日  
 賃借人名：三菱商事ロジスティクス株式会社  
 三菱電機ロジスティクス株式会社

**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。現在、三菱商事ロジスティクス株式会社に賃貸されています。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：2,100百万円）



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

**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。現在、佐川急便株式会社の宅配便事業における台東区の配送センターとして機能しています。

（取得年月：平成19年10月、取得価格：5,300百万円）



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

**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、株式会社ダイエーの物流子会社である株式会社ロジワンに賃貸されており、千葉及び埼玉方面のダイエー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）



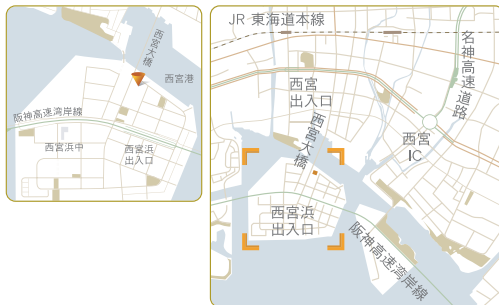
所在地：埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1号  
 土地面積：8,581.86㎡  
 延床面積：9,688.47㎡  
 構造と階数：鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建  
 建築時期：昭和60年9月30日  
 賃借人名：株式会社ロジワン



**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。全国約100か所の物流ネットワークを展開する鈴與株式会社の関西における唯一の物流施設です。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
土地面積	9,997.84㎡
延床面積	本棟：10,608.00㎡ 附属建物：9.00㎡
構造と階数	本棟：鉄骨造アルミニウム板葺5階建 附属建物：鉄骨造アルミニウム板葺平家建
建築時期	平成9年5月15日
賃借人名	鈴與株式会社

**インフラ施設**  
**I-1 IIF 神戸地域冷暖房センター**

神戸ハーバーランド地区における地域冷暖房用プラント設備を有し、「熱供給事業法」に基づき、大阪ガス株式会社が展開す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、近年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の評価が高まっており、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
土地面積	6,002.21㎡(注1)
延床面積	54,485.71㎡(注1)
構造と階数	全体建物：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 19階建地下3階
建築時期	平成2年4月12日
賃借人名	大阪ガス株式会社

(注) 地域冷暖房用プラント設備は、本投資法人の取得資産ではありません。

(注1) 全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積及び建物の延床面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。

**IIF新砂データセンター** **インフラ施設**

本投資法人は、ポートフォリオに占めるインフラ施設の充実を図るため、IIF新砂データセンターを第7期以降に取得することを決定いたしました。(取得予定年月：平成22年7月、取得予定価格：15,100百万円)

本物件は、主にデータセンター（DC）として利用される施設です。一般的にDCは、全国の拠点として、金融・情報サービス業、企業の統計データ、学術研究用、国家機関等における情報化・効率化の要請にフレキシブルに対応し、顧客のITシステム（サーバー等）を預かる専用施設であるため、特に構造・設備等において、高耐久性、

堅牢性、精密性、電気容量の確保、システムの機動性に着目して設計・施工されています。本物件も、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、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。スポンサーである三菱商事株式会社のウェアハウジング機能を活用し、第7期以降に取得する予定となっています。



所在地	東京都江東区新砂三丁目4番12
土地面積	8,041.93㎡
延床面積	20,431.40㎡
構造と階数	鉄骨造 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



対象不動産(産業用不動産)の分類

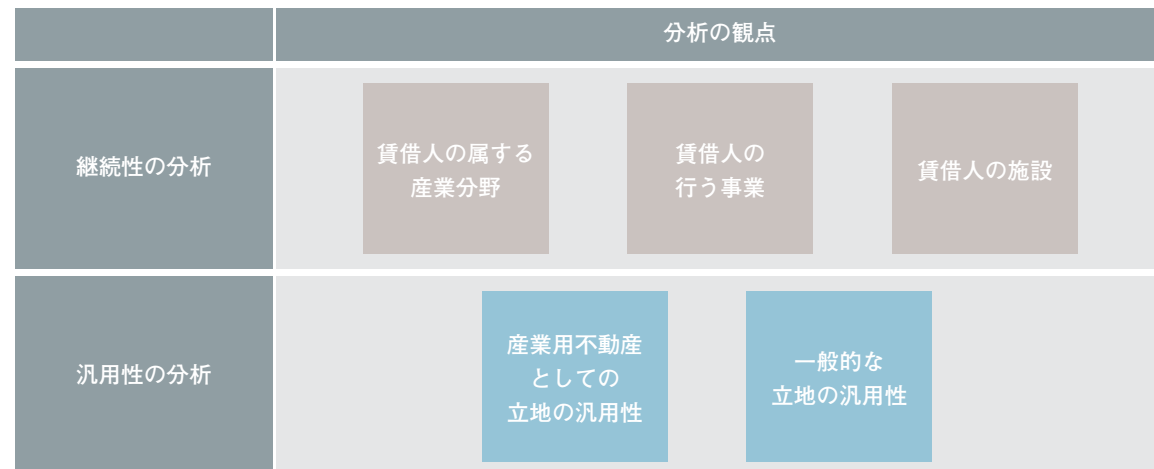
本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、産業用不動産に投資します。産業用不動産は、産業活動の拠点となる「インダストリアル不動産」と、産業活動を支える基盤となる「インフラ不動産」から構成されます。

	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	輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設	宅配・路線業者用ハブセンター 消費地向け配送センター 製品・原材料保管型物流センター 輸出入物流施設 温度帯管理型物流センター(冷凍冷蔵チルド倉庫) トランクルーム等
	工場・研究開発施設等	研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設	食品加工工場 飲料工場 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済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 <b>50~80%</b> インフラ施設 <b>20~50%</b> (鑑定評価額ベース)	都市近郊型又は工業集積地型 <b>80%以上</b> 独立立地型 <b>20%以下</b> (鑑定評価額ベース)	2年未満 <b>0~20%</b> 2年以上10年未満 <b>20~40%</b> 10年以上 <b>40~80%</b> (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 <b>80%</b> 以上とする (鑑定評価額ベース)		



基本方針

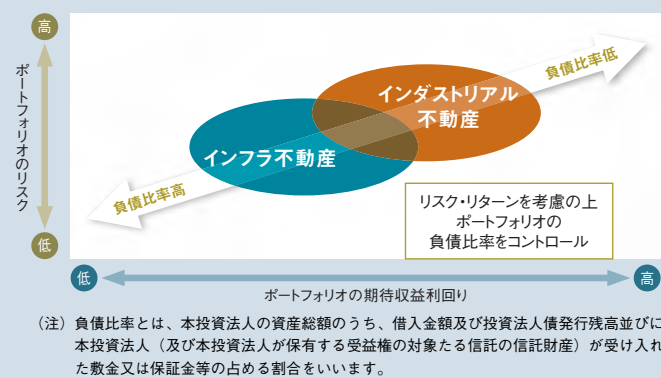
- ・安定的な収益の確保と運用資産の持続的な成長を目的として、安定的かつ効率的な財務戦略を立案、実行します。
- ・長期貸借契約に基づく安定したキャッシュ・フローをベースに、希薄化を配慮した安定的な分配金水準の維持に努めます。

エクイティファイナンス方針

- ・上場時に掲げたポートフォリオ成長目標（上場後3年2,000億円、5年4,000億円）における時間軸は撤回し、分配金に配慮して慎重に検討します。

レバレッジ戦略（負債比率\*）

- ・現状の市場環境を鑑み、LTV（総資産有利子負債比率）の適正な水準への引き下げは、急ぐことなく投資主の利益を考慮して検討します。
- ・インフラ不動産の比率が高いことにより、キャッシュ・フローが安定しポートフォリオとしてのリスクが相対的に低いと判断した場合には、負債比率（注）を相対的に高める運用を行うことができ、これにより投資口のリスク・リターン特性を最適化することを目指します。



デットファイナンス方針

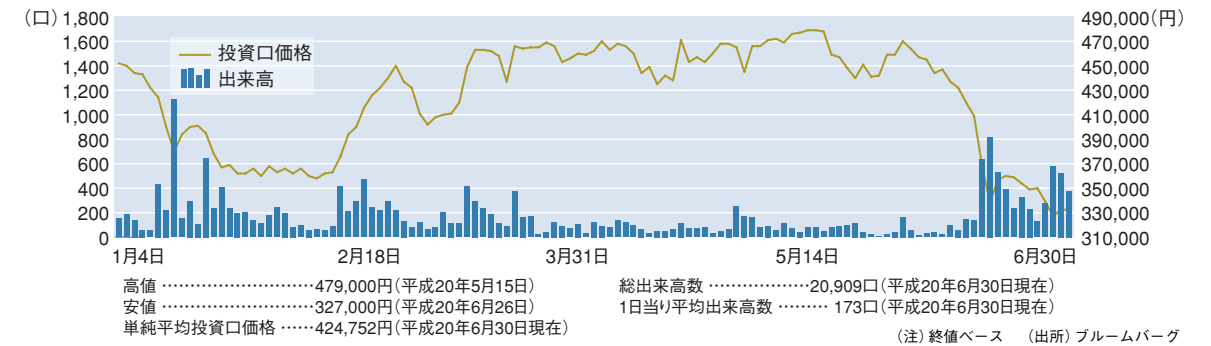
- ・取引金融機関は、本投資法人の安定運用をサポートしており、今後も引き続き良好な関係を維持するよう努めます。
- ・保有資産のキャッシュ・フロー特性を鑑み、分配金水準に配慮しながら長期固定比率を上昇させていきます。

借入金の状況

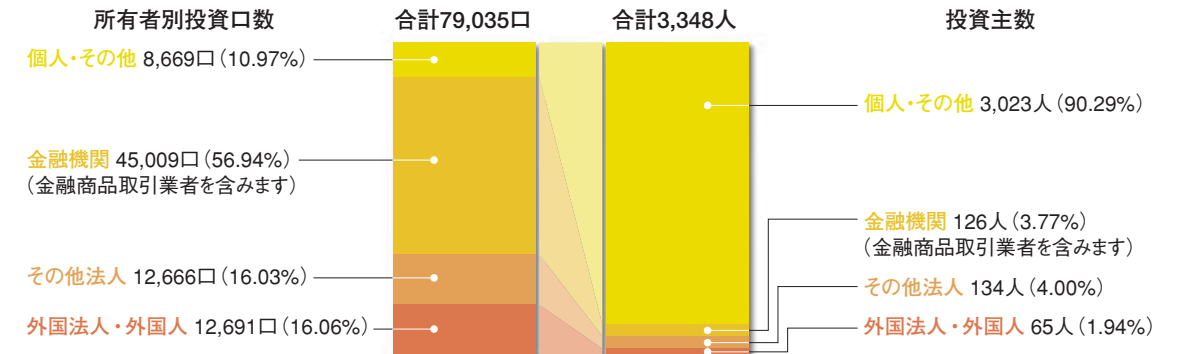
借入先	借入金額	利率(注1)	借入実行日	返済期日(注2)	借入・返済方法
三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行、あおぞら銀行、中央三井信託銀行	15,000百万円	1.144170%	平成19年10月19日	平成20年10月20日	無担保・無保証、期限一括返済
三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行、あおぞら銀行	15,000百万円	1.184170%	平成19年10月19日	平成22年10月20日	無担保・無保証、期限一括返済
三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行、あおぞら銀行	40,000百万円	1.194170%	平成20年2月29日	平成21年2月27日	無担保・無保証、期限一括返済

（注1）利率はいずれも平成20年7月1日から平成20年9月30日までのものです。平成20年10月1日以降の金利については、平成20年9月26日に決定する予定です。  
（注2）利払期日は3月、6月、9月、12月及び元本返済期日であり、利払期日において元本の（一部）弁済を可能としています。

投資口価格の推移（平成20年6月末まで）（注）



投資主の状況



主な投資主の状況（平成20年6月30日現在）

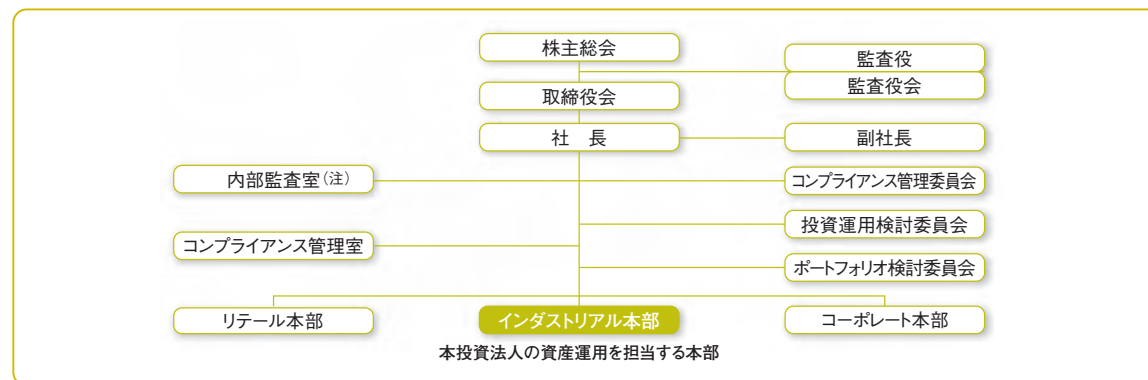
氏名又は名称	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1 三菱商事株式会社	9,600	12.14
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,860	7.41
3 ユービーエスエージーロンドンジャパンシードキャピタルファンディング	5,200	6.57
4 日本政策投資銀行	5,000	6.32
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,639	4.60
6 株式会社北洋銀行	3,205	4.05
7 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,143	2.71
8 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,091	2.64
9 資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,246	1.57
10 朝日火災海上保険株式会社	1,000	1.26
11 日本図書普及株式会社	965	1.22
12 ユービーエスエージーロンドンアジアエクイティーズ	806	1.01
13 伊達信用金庫	802	1.01
14 ノーザン トラストカンパニーエイブイエフシーリノーザントラストガンジーノントリーティークライアantz	689	0.87
15 株式会社北海道銀行	630	0.79
16 株式会社池田銀行	617	0.78
17 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
18 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
19 山口県信用農業協同組合連合会	589	0.74
20 シージーエムエルアイピービーカスタマーコラテラルアカウント	540	0.68
合計	45,830	57.99

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

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	
		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	
営業収益	百万円	806		2,850	
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(806)		(2,850)	
営業費用	百万円	423		1,500	
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(281)		(1,070)	
営業利益	百万円	382		1,350	
経常利益	百万円	185		955	
当期純利益	(a) 百万円	183		954	
純資産額	(b) 百万円	36,713		37,483	
(対前期比)	%	(—)		(2.1)	
総資産額	(c) 百万円	72,921		114,898	
(対前期比)	%	(—)		(57.6)	
出資総額	百万円	36,529		36,529	
(対前期比)	%	(—)		(0.0)	
発行済投資口数	(d) 口	79,035		79,035	
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	464,515		474,264	
分配総額	(e) 百万円	183		954	
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,323		12,072	
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,323)		(12,072)	
(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)	
自己資本利益率	注3 %	0.5 (2.5)		2.6 (5.2)	
自己資本比率	(b)/(c) %	50.3		32.6	
(対前期比増減)	%	(—)		(△17.7)	
配当性向	(e)/(a) %	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	
ネット・プロフィット・マージン	注3 %	22.8		33.5	
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 円	5,582		21,199	
FFO倍率	注3 倍	16.7		7.8	
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	
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 円	4,872		21,199	

(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済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期は会計計算期間182日により年換算した数値を記載しております。

(注4) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」（概算）及び「1口当たりFFO」（概算）を表しております。

なお、当該数値については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率 注5	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率 注5	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	不動産賃貸事業利益	(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益 / 営業収益	
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	

(注5) 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。当期は平成20年2月29日に、インフラ施設としてIIF羽田空港メンテナンスセンター（取得価格41,110百万円）を取得した結果、平成20年6月30日現在の保有資産は、物流施設8物件、インフラ施設2物件、取得価格の合計は107,110百万円となっています。

### (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、本資産運用会社が商業用不動産に関して蓄積してきた知識や実績、業界情報の収集や分析に関するノウハウを産業用不動産への投資にも活かしつつ、主として「継続性」と「汎用性」に着目して、中長期的に安定した収益を確保できるポートフォリオを構築していきます。

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

### (3) 資金調達の詳細

#### ① デットファイナンス

借入金等の有利子負債の調達（デットファイナンス）については、貸借人からの預り敷金及び保証金（第2期末残高6,394百万円）の活用により資金調達コストを抑制しつつ、安定的かつ効率的な財務戦略のもと、第1期中には上場直後に、物件取得資金調達のため、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする国内金融機関によるシンジケート団より、借入期間1年及び3年の無担保・無保証の借入れを各15,000百万円、合計30,000百万円実施しました。また、第2期中には、IIF羽田空港メンテナンスセンター取得のため、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする国内金融機関によるシンジケート団より、極度貸付枠を利用し、借入期間1年の無担保・無保証の借入れを40,000百万円実施しました。

#### ② エクイティファイナンス

本投資法人は、新規上場時に新投資口の発行（76,000口）を行い、また平成19年11月19日にオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（2,635口）を行いました。平成20年6月30日現在の出資総額は36,529百万円、発行済投資口総数は79,035口となっています。

### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、総賃料収入にあたる営業収益2,850百万円、営業利益1,350百万円、経常利益955百万円、当期純利益954百万円となりました。また分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満とな

る端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は12,072円となりました。

## 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 決算年月	第1期（注）	第2期
	平成19年12月	平成20年6月
最高	481,000円	479,000円
最低	420,000円	317,000円
期末終値	461,000円	332,000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12,072円となりました。

	第1期	第2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
当期純利益総額	183,630千円	954,107千円
利益留保額	31千円	29千円
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)
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)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—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。

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

#### a. 建物維持管理

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

#### b. 賃借人との関係構築

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

#### c. 賃借人の分散

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

#### d. 増床、増築、改築

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

### (2) 対処すべき課題

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

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

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

## 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日現在)	第2期 (平成20年6月30日現在)
発行可能投資口総数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総数	79,035口	79,035口
投資主数	3,432人	3,348人

### 2. 投資口に関する事項

平成20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3-1	9,600	12.14
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	品川区東品川2丁目3-14 シティグループセンター	5,860	7.41
ユービーエスエイジーロンドンジャパン シードキャピタルファンディング	千代田区大手町1丁目5番1号大手町 ファーストスクエアアイスタワー	5,200	6.57
日本政策投資銀行	千代田区大手町1丁目9-1	5,000	6.32
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	3,639	4.60
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	2,143	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	2,091	2.64
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	1,246	1.57
朝日火災海上保険株式会社	千代田区神田美土代町7	1,000	1.26
合計		38,984	49.32

(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	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
監督役員	滝口 勝昭	滝口勝昭公認会計士事務所 所長	1,620
	本多 邦美	東京丸の内・春木法律事務所 弁護士	1,620
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	12,000

(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おりません。  
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	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19年12月31日現在		当期 平成20年6月30日現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
不動産	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	42,568	37.1
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
不動産 信託 受益権	物流施設及び工場・ 研究開発施設等 (インダストリアル 不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	46,902	64.3	46,540	40.5
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,318	1.8	1,308	1.1
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
不動産 信託 受益権	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	18,598	25.5	18,477	16.1
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
小計			66,819	91.6	108,894	94.8	
預金・その他の資産			6,101	8.4	6,004	5.2	
資産総額計			72,921	100.0	114,898	100.0	

(注1) 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照下さい。

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

(注3) 小数第2位を四捨五入しています。

<立地カテゴリー>

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

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

（注2）工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

2. 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注1)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注1)	主たる用途
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	42,568	81,995.81	81,995.81	100.0	29.5	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	18,477	11,189.36	10,909.23	97.5	13.3	インフラ施設
IIF東雲 ロジスティクスセンター(注5)	13,773	27,493.29	27,493.29	100.0	13.9	物流施設
IIF船橋 ロジスティクスセンター	8,908	42,336.00	42,336.00	100.0	12.0	物流施設
IIF武蔵村山 ロジスティクスセンター	7,951	40,884.25	40,884.25	100.0	9.7	物流施設
IIF野田 ロジスティクスセンター	6,483	38,828.10	38,828.10	100.0	8.5	物流施設
IIF新砂 ロジスティクスセンター	5,340	5,741.75	5,741.75	100.0	5.8	物流施設
IIF厚木 ロジスティクスセンター	2,080	10,959.68	10,959.68	100.0	2.6	物流施設
IIF越谷 ロジスティクスセンター	2,002	10,113.50	10,113.50	100.0	2.6	物流施設
IIF西宮 ロジスティクスセンター	1,308	10,608.00	10,608.00	100.0	2.1	物流施設
合計(注2)	108,894	280,149.74	279,869.61	99.9	100.0	

（注1）稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第二位を四捨五入しております。

（注2）稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。

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

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

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

3. 不動産等組入資産明細

平成20年6月30日現在、本投資法人が保有する物流施設及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注3)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
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	15,300	13,773
IIF武蔵村山 ロジスティクスセンター	東京都武蔵村山市伊奈平 一丁目26番地1号	不動産 信託受益権	40,884.25	8,740	7,951
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	8,908
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	7,240	6,483
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	5,870	5,340
IIF厚木 ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市長谷字依胡田 6番地19	不動産 信託受益権	10,959.68	2,350	2,080
IIF越谷 ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市流通団地四丁目 1番1号	不動産 信託受益権	10,113.50	2,270	2,002
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	1,560	1,308
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	18,000	18,477
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	41,500	42,568
合計			280,149.74	113,330	108,894

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

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

（注3）「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

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



本投資法人が投資する物流施設及びインフラ施設毎の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期				当期			
	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	160	19.9	1	100.0	397	13.9
IIF武蔵村山 ロジスティクスセンター	1	100.0	111	13.8	1	100.0	276	9.7
IIF船橋 ロジスティクスセンター	2	100.0	134	16.7	2	100.0	340	12.0
IIF野田 ロジスティクスセンター	2	100.0	96	11.9	2	100.0	242	8.5
IIF新砂 ロジスティクスセンター	1	100.0	66	8.2	1	100.0	163	5.8
IIF厚木 ロジスティクスセンター	1	100.0	30	3.8	1	100.0	74	2.6
IIF越谷 ロジスティクスセンター	1	100.0	30	3.7	1	100.0	74	2.6
IIF西宮 ロジスティクスセンター	1	100.0	24	3.0	1	100.0	59	2.1
IIF神戸 地域冷暖房センター	1	97.7	152	19.0	1	97.5	378	13.3
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	—	—	—	—	1	100.0	840	29.5
合計 (注3)	11	99.9	806	100.0	12	99.9	2,850	100.0

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

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

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

#### 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神戸地域冷暖房 センター	兵庫県神戸市中央区	課金用電子メー ター類更新工事	平成20年10月	1	—	—
		駐車場アスファ ルト補修	平成20年11月	2	—	—
		外壁タイル補修	平成20年9月～ 平成20年12月	50	—	—
IIF新砂ロジスティ クスセンター	東京都江東区	緑地改修工事	平成20年10月	2	—	—

##### 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11百万円であり、費用に区分された修繕費8百万円と合わせ、合計20百万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東雲ロジスティ クスセンター	東京都江東区	耐火被覆工事	平成20年1月21日～ 平成20年1月31日	9
その他	—	—	—	2
合計	—	—	—	11

##### 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	
	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1月1日 至 平成20年6月30日
前期末積立金残高	—	—	54	54
当期積立額	54	—	93	93
当期積立金取崩額	—	—	20	20
次期繰越額	54	—	127	127

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期		第2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1月1日 至 平成20年6月30日
(a) 資産運用報酬	89,331	342,453		
(b) 資産保管委託報酬	2,952	5,417		
(c) 一般事務委託報酬	9,306	21,667		
(d) 役員報酬	8,730	5,820		
(e) その他費用	32,206	54,915		
合計	142,527	430,273		

### 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	4,050	1.2	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	3,675					
		住友信託銀行株式会社	2,775	2,775					
		株式会社あおぞら銀行	1,800	1,800					
		中央三井信託銀行株式会社	2,700	2,700					
	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							
小計		15,000	55,000						
長期借入金	平成19年 10月19日	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,800	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		30,000	70,000						

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 返済方法については、利払日において、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。

### 3. 投資法人債

当期末における発行済投資法人債はありません。

### 4. 短期投資法人債

当期末における発行済短期投資法人債はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得 年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡 価額 (百万円)	帳簿 価額 (百万円)	売却 損益 (百万円)
IIF羽田空港 メンテナンスセンター	平成20年 2月29日	41,110	—	—	—	—
合計		41,110		—	—	—

(注) 「取得価額」は当該不動産等の取得等に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜きの金額を記載しております。なお、売買契約書上には税込みの金額が記載されております。

### 2. その他の資産の売買状況等

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



### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (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） （注2）	特定資産の調査価格（百万円） （注1）
取得	IIF羽田空港メンテナンスセンター	平成20年2月29日	41,110	41,500

(注1) 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。

(注2) 売買契約書上には税込みの金額が記載されており、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜き金額を記載しております。

### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

#### (1) 取引状況

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. お知らせ

該当事項はありません。

#### 2. その他

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

科目	期別		当期 平成20年6月30日現在		前期（ご参考） 平成19年12月31日現在	
			金額	構成比	金額	構成比
		千円	%	千円	%	
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金		3,128,809			3,182,326	
信託現金及び信託預金		1,358,365			1,044,190	
営業未収入金		153,556			9,792	
前払費用		56,152			46,569	
繰延税金資産		18			33	
未収入金		1			1,701	
未収消費税等		1,061,371			1,521,937	
その他の流動資産		2,953			798	
流動資産合計		5,761,229	5.0		5,807,348	8.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物		22,950,143			—	
減価償却累計額		215,419			—	
信託建物		29,541,117			29,530,945	
減価償却累計額		702,597			237,233	
信託構築物		607,522			606,235	
減価償却累計額		60,954			20,326	
信託土地		36,940,337			36,940,337	
有形固定資産合計		89,060,150	77.5		66,819,959	91.6
2. 無形固定資産						
借地権 ※1		19,833,966			—	
無形固定資産合計		19,833,966	17.3		—	—
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金		10,000			10,000	
長期前払費用		78,938			95,259	
投資その他の資産合計		88,938	0.1		105,259	0.1
固定資産合計		108,983,054	94.9		66,925,218	91.7
III 繰延資産						
投資口交付費		154,243			188,519	
繰延資産合計		154,243	0.1		188,519	0.3
資産合計		114,898,526	100.0		72,921,086	100.0

科目	期別		当期 平成20年6月30日現在		前期（ご参考） 平成19年12月31日現在	
			金額	構成比	金額	構成比
		千円	%	千円	%	
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金		140,659			4,098	
短期借入金		55,000,000			15,000,000	
未払金		202,122			187,494	
未払費用		—			3,067	
未払法人税等		325			1,552	
前受金		529,147			358,914	
その他の流動負債		1,157			37,989	
流動負債合計		55,873,411	48.6		15,593,117	21.4
II 固定負債						
長期借入金		15,000,000			15,000,000	
預り敷金保証金		973,369			—	
信託預り敷金保証金		5,421,161			5,459,728	
その他の固定負債		147,073			155,240	
固定負債合計		21,541,605	18.8		20,614,968	28.3
負債合計		77,415,017	67.4		36,208,086	49.7
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額		36,529,370	31.8		36,529,370	50.1
2. 剰余金						
当期末処分利益		954,139			183,630	
剰余金合計		954,139	0.8		183,630	0.2
投資主資本合計		37,483,509	32.6		36,713,000	50.3
純資産合計 ※2		37,483,509	32.6		36,713,000	50.3
負債・純資産合計		114,898,526	100.0		72,921,086	100.0



科目	期別	当期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日		前期（ご参考） 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日	
		金額	百分比	金額	百分比
		千円	%	千円	%
I 営業収益					
貸貸事業収入	※1	2,850,626	100.0	806,276	100.0
II 営業費用					
貸貸事業費用	※1	1,070,195		281,448	
資産運用報酬	※2	342,453		89,331	
役員報酬		5,820		8,730	
資産保管委託報酬		5,417		2,952	
一般事務委託報酬		21,667		9,306	
その他営業費用		54,915	52.6	32,206	52.6
営業利益		1,350,156	47.4	382,301	47.4
III 営業外収益					
受取利息		4,137		436	
その他営業外収益		8,968	0.4	3,669	0.5
IV 営業外費用					
支払利息		332,074		68,029	
融資関連費用		41,054		10,937	
投資口交付費償却		34,276		17,138	
創業費	※2	—		100,000	
その他営業外費用		754	14.3	5,134	24.9
經常利益		955,103	33.5	185,167	23.0
税引前当期純利益		955,103	33.5	185,167	23.0
法人税、住民税及び事業税		981		1,569	
法人税等調整額		14	0.0	△ 33	0.2
当期純利益		954,107	33.5	183,630	22.8
前期繰越利益		31		—	
当期末処分利益		954,139		183,630	

当期（自平成20年1月1日 至平成20年6月30日）

（単位：千円）

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

前期（自平成19年3月26日 至平成19年12月31日）（ご参考）

（単位：千円）

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	当期 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 3月26日 至 平成19年12月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 信託建物 11～63年 信託構築物 6～9年 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創業費 支出時に全額費用処理しております。 ②投資口交付費 3年間で均等償却として処理しております。 なお、平成19年10月17日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年10月17日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、1,368,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、貸借対照表上の投資口交付費は1,254,000千円少なく計上されており、経常利益及び税引前当期利益は、114,000千円多く計上されております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は56,101千円であります。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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

〔貸借対照表に関する注記〕

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

〔損益計算書に関する注記〕

当期 自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 3月26日 至 平成19年12月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,804,112 受取水道光熱費 33,530 その他賃貸収入 12,983 不動産賃貸事業収益合計 2,850,626	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 791,777 受取水道光熱費 9,872 その他賃貸収入 4,626 不動産賃貸事業収益合計 806,276
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 9,570 建物管理委託費 12,161 水道光熱費 34,471 公租公課 79,751 損害保険料 7,448 修繕費 8,689 減価償却費 721,411 信託報酬 10,030 借地料 186,359 その他諸経費 301 不動産賃貸事業費用合計 1,070,195	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 3,702 建物管理委託費 4,580 水道光熱費 9,891 公租公課 0 損害保険料 1,509 修繕費 — 減価償却費 257,559 信託報酬 4,066 借地料 — その他諸経費 136 不動産賃貸事業費用合計 281,448
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,780,430	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 524,828
	※2. 主要投資主との取引 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が主要投資主であった期間（期首から公募増資日の前日まで）における、同社との取引金額は以下のとおりであります。 (単位：千円) 営業取引によるもの 資産運用報酬 621 営業取引以外の取引によるもの 創業費 100,000



〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

当期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日		前期（ご参考） 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日	
発行する投資口の総数及び発行済投資口数		発行する投資口の総数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〕

当期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日		前期（ご参考） 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳	
(単位：千円)		(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	33
合計	18	合計	33
繰延税金資産の純額	18	繰延税金資産の純額	33
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		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：%)		(単位：%)	
法定実効税率 (調整)	39.39	法定実効税率 (調整)	39.39
支払分配金の損金算入額 その他	△ 39.35 0.06	支払分配金の損金算入額 その他	△ 39.06 0.50
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	0.83

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

当期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日		前期（ご参考） 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自平成20年1月1日 至平成20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
				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。

前期（自平成19年3月26日 至平成19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6)	科目	期末残高 (千円) (注6)				
支配投資主及び資産運用会社 (注1)	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資産運用業	0.75%	創業費の支払 (注2)	100,000	—	—				
				有会社エム・シー武蔵村山		不動産業	—	不動産信託受益権の取得 (注3)	8,000,000	—	—
				有会社エム・シー野田		不動産業	—	不動産信託受益権の取得 (注3)	6,500,000	—	—
				有会社エム・シー越谷		不動産業	—	不動産信託受益権の取得 (注3)	7,300,000	—	—
				有会社エム・シーワン		不動産業	—	不動産信託受益権の取得 (注3)	2,100,000	—	—
				有会社エム・シー清水		不動産業	—	不動産信託受益権の取得 (注3)	1,300,000	—	—
				合同会社インダストリアル・神戸		不動産業	—	不動産信託受益権の取得 (注3)	18,100,000	—	—
				三菱商事ロジスティクス株式会社		物流サービス業	—	不動産等の賃貸 (注4)	535,747	営業未収入金	4,760
					前受金	65,933					
					信託預り敷金保証金	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5)	2,775,000	短期借入金	2,775,000				
				長期借入金の借入 (注5)		3,525,000	長期借入金	3,525,000			
				利息の受取	436	—	—				

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(注2) 本投資法人の規約に定められた条件によっております。

(注3) 不動産鑑定評価額を参考に、交渉により決定しております。

(注4) 市場の実勢に基づいて、決定しております。

(注5) 借入利率は市場金利を勘案して他のシンジケー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6) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 〔一口当たり情報に関する注記〕

当期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日		前期（ご参考） 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日	
1口当たり純資産額	474,264円	1口当たり純資産額	464,515円
1口当たり当期純利益	12,071円	1口当たり当期純利益	8,708円（2,356円）
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成19年10月19日時点をもとに、日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益額を括弧内に併記しております。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。  
 なお、前期の期中平均投資口数の括弧内の数値は関東財務局登録後実際に運用を開始した日である平成19年10月19日時点をもとにした日数による加重平均投資口数を記載しております。

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

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日
該当事項はありません。	<p>資産の取得について          本投資法人は規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人と資産運用委託契約を締結している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社における平成20年2月14日開催の投資検討委員会の審議を経て、以下の資産の取得を決定しております。</p> <p>IIF羽田空港メンテナンスセンター          所在地：東京都大田区          用途：インフラ施設          資産の種類：不動産          取得価額：41,110百万円          取得日：平成20年2月29日（予定）          取得先：株式会社日本航空インターナショナル          取得資金：借入金及び自己資金</p>

(単位：円)

期別 項目	当期 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	前期（ご参考） 自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日
I 当期末処分利益	954,139,753	183,630,267
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	954,110,520 (12,072)	183,598,305 (2,323)
III 次期繰越利益	29,233	31,962
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第25条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第25条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である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183,598,305円を利益分配金として分配しております。



独立監査人の監査報告書

平成20年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 公認会計士 原田昌年  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 坂野明弘  
業務執行社員

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1月1日から平成20年6月30日までの第2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

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

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項目	期別	当期	前期
		自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日	自 平成19年 3 月26日 至 平成19年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

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

〔分配金について〕

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同行の本支店窓口にてお受取り下さい。  
また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は「分配金領収証」に同封しております「分配金振込指定書」に必要事項をご記入の上、三菱UFJ信託銀行証券代行部(フリーダイヤル：0120-232-711)へご返送下さい。

〔住所などの変更手続きについて〕

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

〔投資主メモ〕

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

〔ホームページによる情報提供〕

産業ファンド投資法人では、ホームページの充実に注力し、投資主の皆様に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、ぜひご利用下さい。

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

〔IRスケジュール〕

平成20年8月13日	平成20年6月期決算短信公表
平成20年8月14日	平成20年6月期決算説明会
平成20年9月16日	分配金支払開始
平成21年2月中旬	平成20年12月期決算短信公表(予定)
平成21年2月中旬	平成20年12月期決算説明会(予定)
平成21年3月中旬	分配金支払開始(予定)





産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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