

産

 産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

2008年6月期(第2期)

決算説明会資料

 三菱商事 UBS リアルティ



# 1. 2008年6月期(第2期)運用報告

# 2008年6月期(第2期)運用報告及び業績予想

■ 2008年2月29日に、IIF羽田空港メンテナンスセンターを取得(取得価格411.1億円)し、資産規模(取得価格ベース)は1,000億円を突破

## ■ 第2期業績及び第3期業績予想

	2008年6月期 (第2期) 実績値 ①	2008年2月14日 業績予想値 ②	予実差異 ① - ②
営業収益	2,850百万円	2,669百万円	181百万円
当期純利益	954百万円	953百万円	1百万円
1口当たり分配金	12,072円	12,063円	9円
1口当たりFFO(注1)	21,199円	20,844円	355円
FFOペイアウトレシオ	56.9%	57.9%	△1.0%

2008年12月期 (第3期) 修正値 ③	2008年7月1日 業績予想値 ④	増減額 ③ - ④
3,268百万円	3,269百万円	△1百万円
872百万円	872百万円	0百万円
11,037円	11,037円	0円
20,755円	20,754円	1円
53.2%	53.2%	0%

### ▶ 運用資産残高

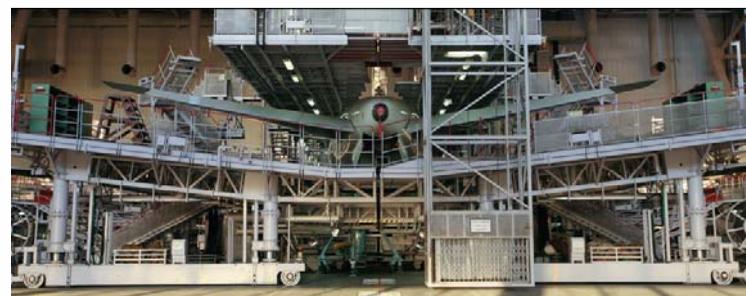
	2008年6月末時点	2007年12月末時点
物件数	10物件	9物件
総資産	114,898百万円	72,921百万円
取得価格合計	107,110百万円	66,000百万円
期末算定価格合計	113,330百万円	71,180百万円

### ▶ <ご参考>

資本的支出	11百万円
減価償却費	721百万円

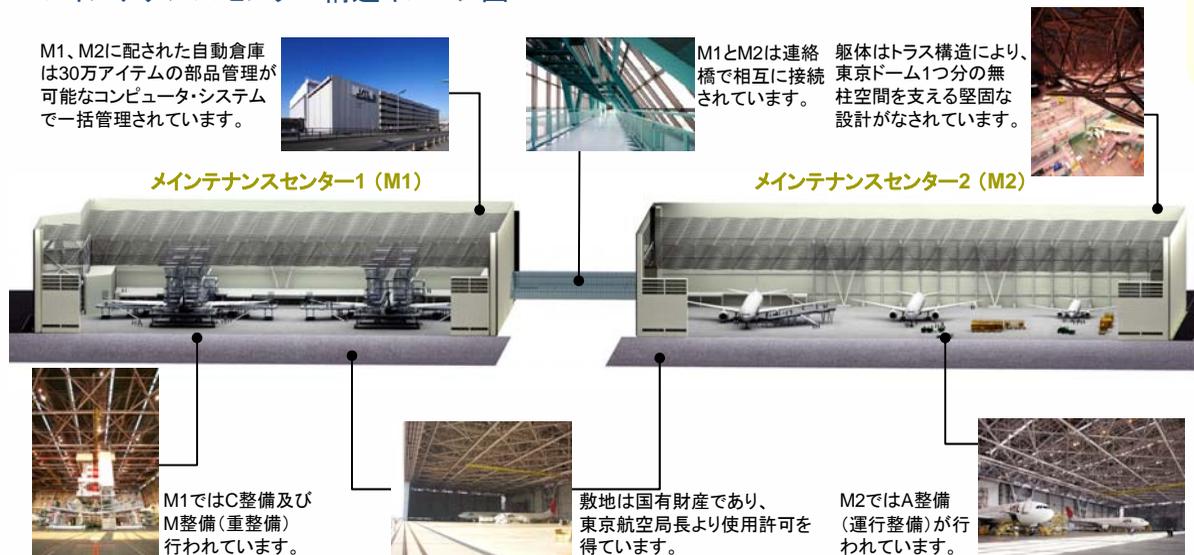
# 第2期取得資産:IIF羽田空港メンテナンスセンター

## IIF羽田空港メンテナンスセンター



羽田空港は、乗降客数が世界主要空港第4位・国内第1位の重要な空港です。現在、4本目の滑走路の再拡張工事が進行中であり、本格納庫は4本の滑走路の中心に位置しています。また、JALグループにとって国内線ネットワークにおける基幹空港であり、上位20路線のうち、18路線が羽田発着となっているため、IIF羽田空港メンテナンスセンターはJALグループにおける運航整備の中心となっています。なお、航空法により航空会社には運行整備が義務付けられています。

メンテナンスセンター構造イメージ図



取得日	2008年2月29日	
取得価格	41,110百万円	
所在地	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号(注3)	
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	1993年6月	
賃借人名	株式会社日本航空インターナショナル	

注1: 羽田空港とは、東京国際空港の通称です。

注2: 上記の写真には、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。

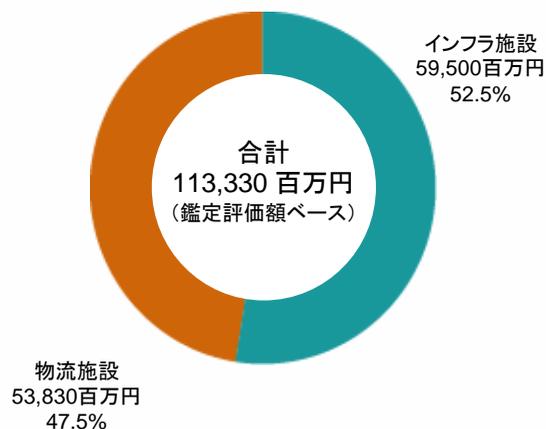
注3: 本件建物の敷地は、国が所有する土地の一部であり、東京航空局長より国有財産法に基づく使用許可を得ています。

# 保有資産の状況（2007年12月期末及び2008年6月期末）

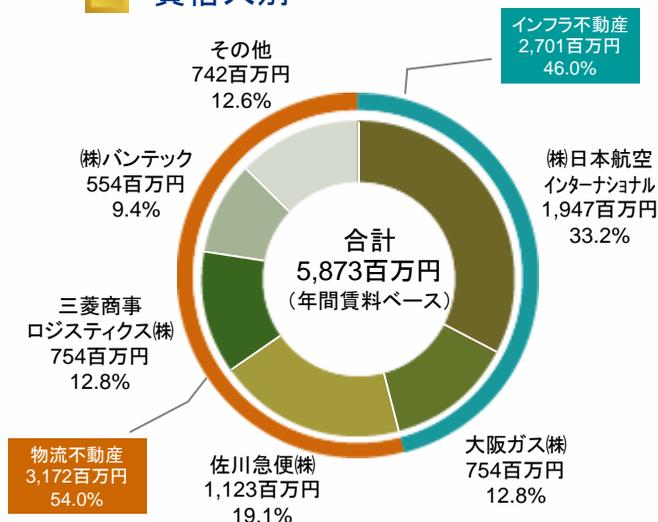
▶ IIF羽田空港メンテナンスセンター取得により、インフラ・物流施設のポートフォリオのバランスが向上

## ■ アセットカテゴリー別

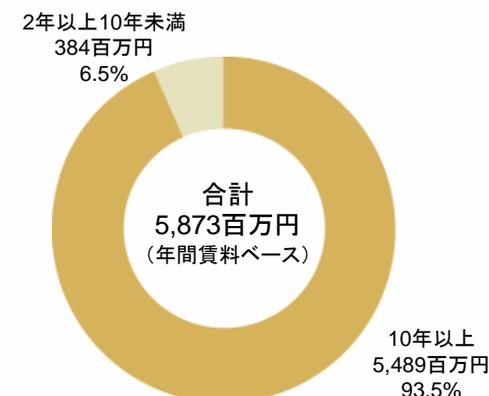
<2008年6月期末>



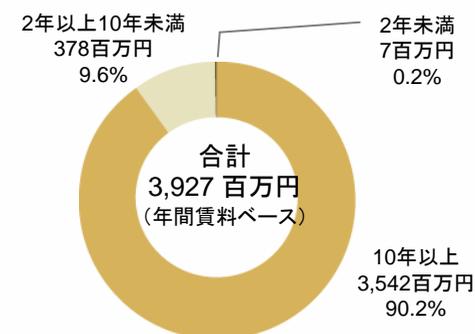
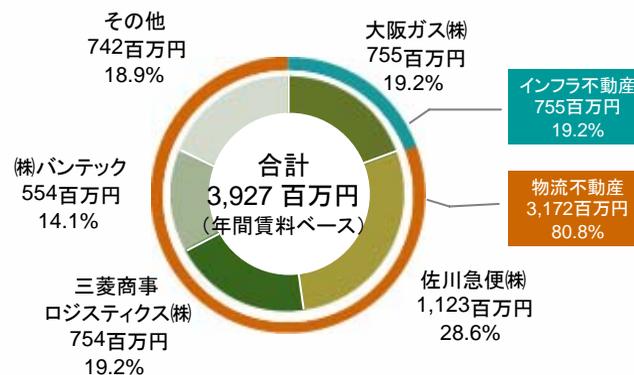
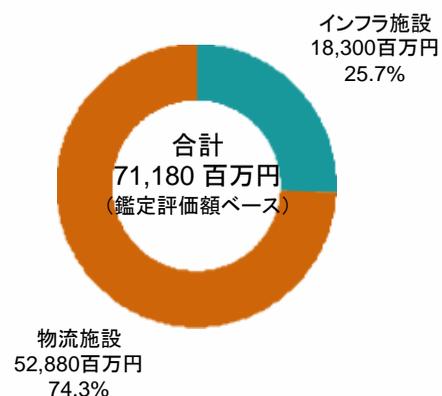
## ■ 賃借人別



## ■ 賃貸借期間(契約期間)別



<ご参考: 2007年12月期末>



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: 「契約賃貸借期間」及び「年間賃料」は、2008年6月30日現在を基準としています。  
 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、少数第2位を四捨五入して記載しています。

## 2.新投資口発行の中止について

# 新投資口発行の中止

## 新投資口発行決定の理由

- ▶ 取得予定物件は、安定したキャッシュフローによりリスクが低く、かつ償却後利回り(約4.2%)が既存ポートフォリオ(約3.7%)を上回ることから、組入れにより、より分散された安定的かつ収益性の高いポートフォリオになると判断
- ▶ オファリングによりLTVが54%程度まで低下することで、今後の成長余力が拡大し、将来的な投資口価値の向上にもつながると判断
- ▶ ローンチ前の期間(2008年2月～5月)における投資口価格は安定的に推移

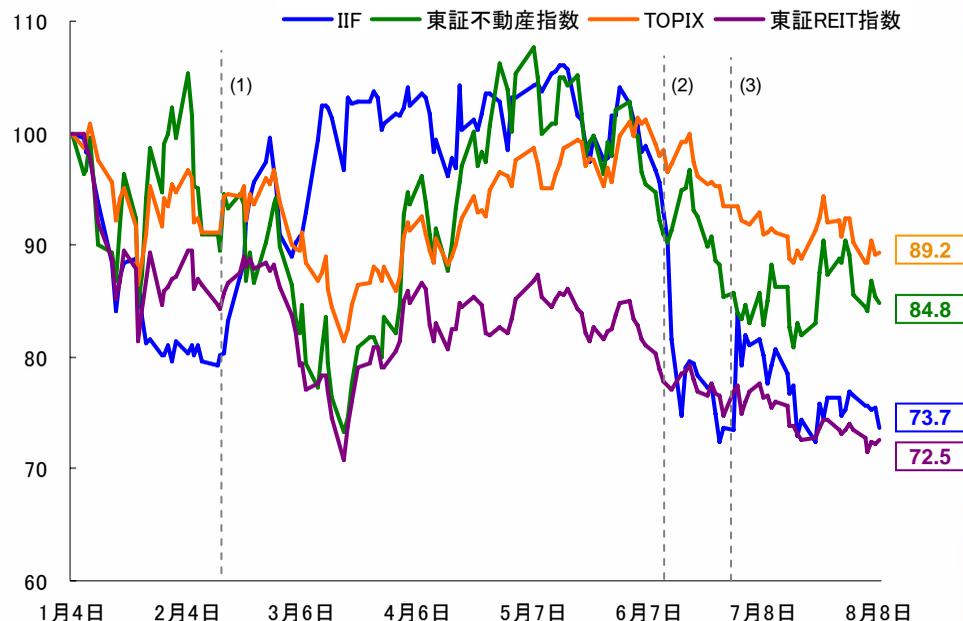
## 新投資口発行中止の理由

- ▶ 投資口価格が大幅に下落している中、一口当たり純資産の希薄化の程度が当初の想定を大幅に上回ることで、LTVが想定レベルまで低下しないこと、また、第3期以降の分配金への影響などを総合的に考慮した結果、増資の実行が既存投資主の利益を毀損すると考え、中止を決定

## 取得予定資産

- ▶ 今回取得中止となった物件については、契約上取得義務はなく、今後改めて取得可否及び取得時期などについて再検討

(ご参考) 年初以降の投資口価格の推移



- (1) 2008/2/14 IIF羽田空港メンテナンスセンター取得発表、第1期決算発表
- (2) 2008/6/12 新投資口発行の発表
- (3) 2008/7/1 新投資口発行中止の発表

注: 2008/1/4の終値を100とする。  
出所: Bloomberg

### 3. 今後の運用基本方針について

# 今後の運用基本方針

## 成長戦略

- ▶ 当初の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)における時間軸を撤回
- ▶ 今後、第3セクターや地方公共団体からのインフラ施設の資産売却の可能性
- ▶ ウェアハウジング機能等を活用することにより、機会損失を軽減

## 財務戦略

- ▶ 現状の市場環境を鑑み、LTV水準の引下げは急がない
- ▶ 取引金融機関は、引き続きIIFの安定運用をサポート
- ▶ 保有資産のキャッシュフロー特性(長期安定)を鑑み、分配金水準に配慮しながら中長期的に長期固定比率を高めていく

## 運用戦略

- ▶ 内部キャッシュフローの活用による成長の追求
- ▶ 長期賃貸借契約による安定的な賃料水準を確保
- ▶ 物流施設については、CPI・GDP連動型賃料形態を採用
- ▶ テナントへ各種提案の実施により、更なる信頼関係強化

# 成長戦略

■ 当初の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)における時間軸を撤回

## ■ 取得環境

### ▶ 物流施設の取得環境

- ▶ 国内外の貨物流通量の増加に伴い、より効率的な国内物流体制の再構築を目指して、拠点の集約・統合が進行
- ▶ 市場全体としては、需給緩和傾向のなか、競争力のある施設を選別して取得できる環境に

### ▶ 工場・研究開発施設及び民間インフラ施設の取得環境

- ▶ 減損会計の導入、保有資産の効率的運営への意識改革によるCRE戦略の浸透により、コア資産のセールアンドリースバックを活用する動きも増えてきている

### ▶ インフラ施設の取得環境

- ▶ 内閣府が平成20年度の設立を目指している地域力再生機構や平成19年に公布された地方公共団体の財政の健全化に関する法律によって地方公共団体等による保有資産の見直しが検討されている

CRE戦略の浸透による  
不動産売却ニーズ

地方公共団体等による  
保有資産の見直し

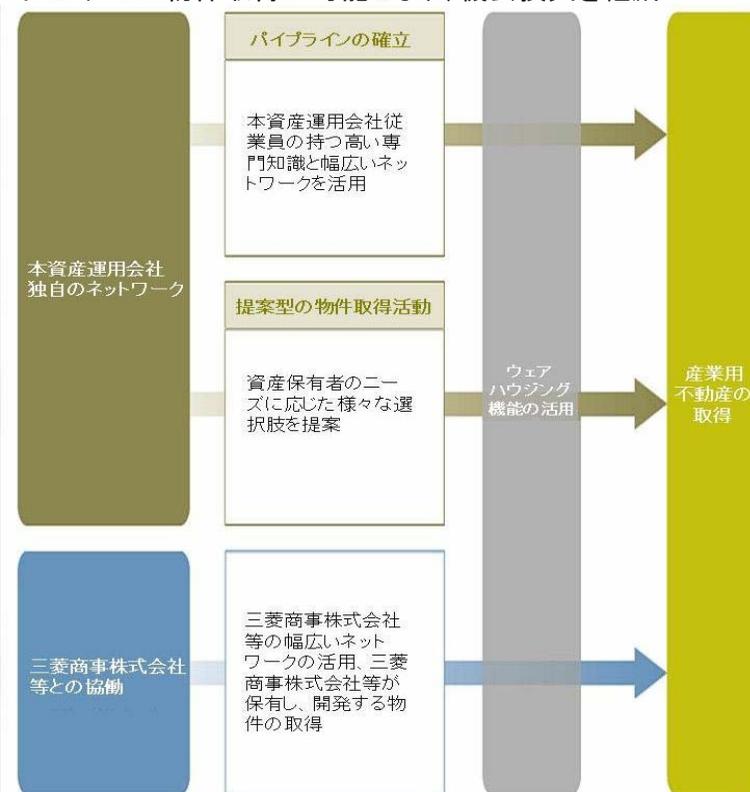
民間による公共インフラ施設の  
取得・保有ニーズの増加

産業ファンド投資法人による投資機会の拡大

## ■ 機会損失の軽減

### ▶ ウェアハウジング機能の活用

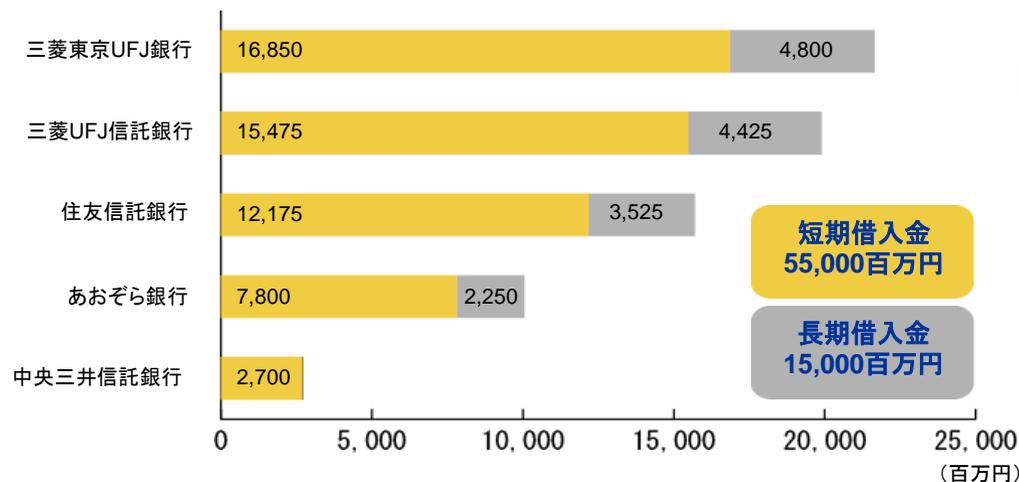
- ▶ 三菱商事によるウェアハウジング機能等を活用することにより、最良のタイミングでの物件取得が可能となり、機会損失を軽減



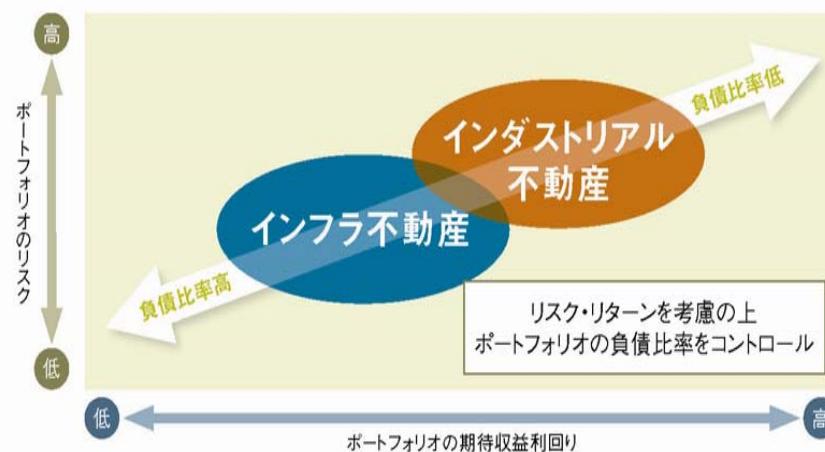
# 財務戦略

- LTV水準の引下げは、急がない。
- 取引金融機関は引き続きIIFの安定運用をサポート
  - ▶ IIFのコンセプトに共感する金融機関を更に開拓し、借入先の多様化を図る
  - ▶ スポンサークレジットも資金調達力をサポート
- 保有資産のキャッシュフロー特性(長期安定)を鑑み、分配金水準に配慮しながら中長期的に長期固定比率を高めていく

借入先金融機関の状況



レバレッジの考え方



# 運用戦略

## ■ 長期賃貸借契約によって安定的な賃料収入を確保しつつ、内部キャッシュフローを最大限に活用した内部成長の追及

### 基本方針

- ▶ 安定的なキャッシュフロー維持
- ▶ 契約更改・賃料見直し時のアップサイド模索
- ▶ 内部キャッシュの範囲内での物件取得
- ▶ 賃借人との信頼関係維持・向上

### アクションプラン

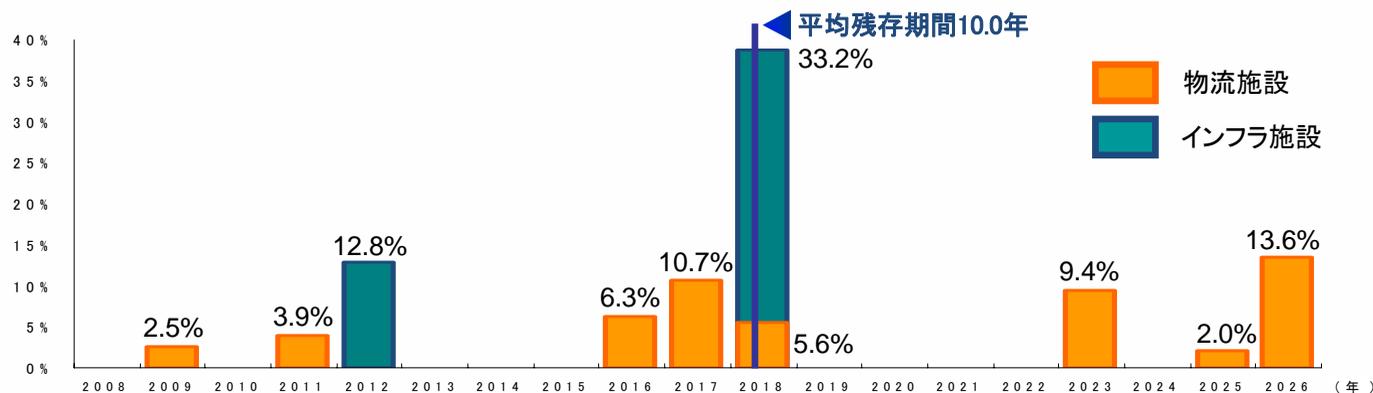
- ▶ 稼働率維持・向上
- ▶ 賃貸借契約更改、賃料見直し対応
- ▶ 高利回り物件、底地案件の取得
- ▶ 施設拡張工事・改築等の実施
- ▶ 工事実施時における価格と仕様の適正化
- ▶ 賃借人のオペレーションにまで踏み込んだニーズ顕在化・各種提案実施

## ■ 内部キャッシュフローの活用

減価償却費(年間15億円程度)を最大限に利用する

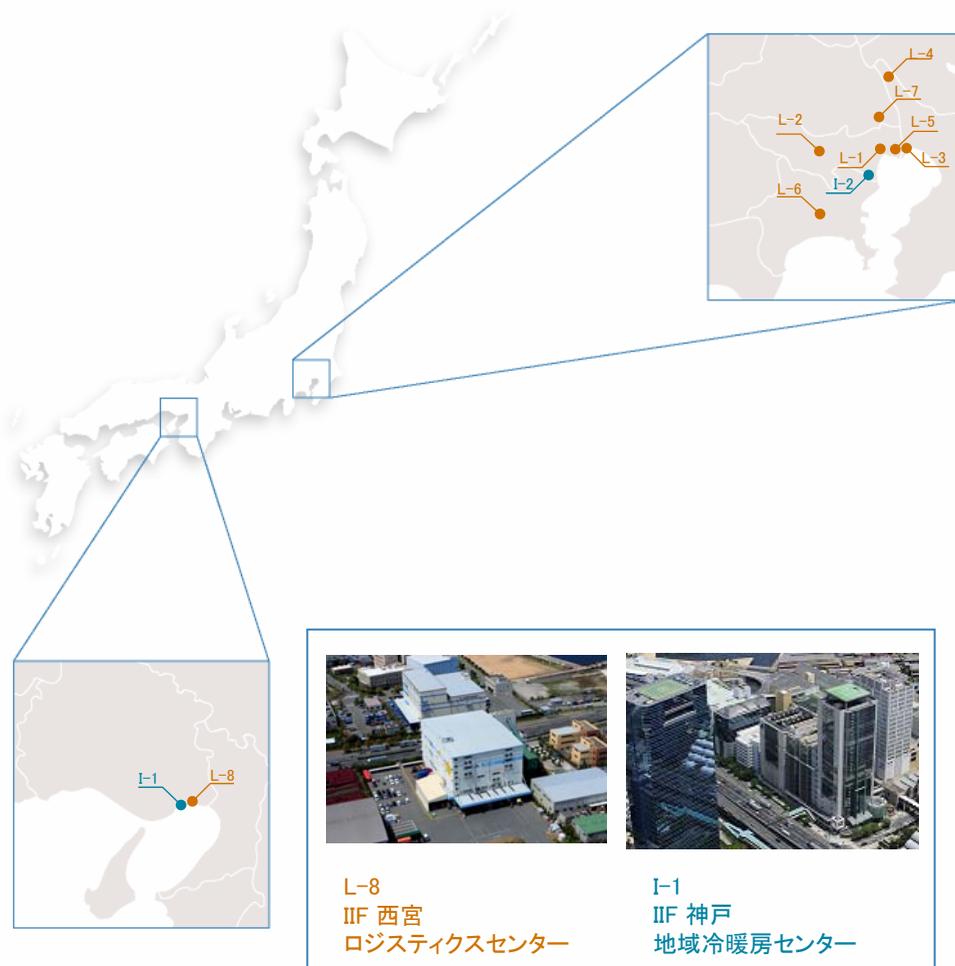
- ▶ 資本的支出として、第2期に11百万円、今後は年間1~2億円程度を支出予定
- ▶ 減価償却費の累計として蓄積されたキャッシュを利用した物件の取得

(ご参考)賃料収入の契約満了時期分散(2008年6月30日時点)



## 4. ポートフォリオマップ及び一覧

# ポートフォリオマップ (第3期以降取得予定物件を含む)



L-1  
IIF 東雲  
ロジスティクスセンター



L-2  
IIF 武蔵村山  
ロジスティクスセンター



L-3  
IIF 船橋  
ロジスティクスセンター



L-4  
IIF 野田  
ロジスティクスセンター



L-5  
IIF 新砂  
ロジスティクスセンター



L-6  
IIF 厚木  
ロジスティクスセンター



L-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-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。

# ポートフォリオ一覧

アセット カテゴリ	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 (%)	NOI キャップ レート(注3) (%)	鑑定評価額 (百万円)(注4)	投資比率 (%)	総賃貸可能 面積(注5) (㎡)	稼働率 (注6) (%)	PML (注7) (%)
物流 施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注8)	東京都江東区	2006年2月	13,700	12.8	5.3	15,300	13.5	27,493.29	100.0	4.6
	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	2003年7月	8,000	7.5	6.1	8,740	7.7	40,884.25	100.0	4.1
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	2007年7月	9,000	8.4	6.3	10,500	9.3	42,336.00	100.0	5.2
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	2006年3月	6,500	6.1	6.0	7,240	6.4	38,828.10	100.0	0.3
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	1998年6月	5,300	4.9	5.5	5,870	5.2	5,741.75	100.0	6.4
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	2005年1月	2,100	2.0	6.2	2,350	2.1	10,959.68	100.0	8.7
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	1985年9月	2,000	1.9	6.7	2,270	2.0	10,113.50	100.0	2.6
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	1997年5月	1,300	1.2	7.4	1,560	1.4	10,608.00	100.0	9.1
		小計			47,900	44.7	5.9	53,830	47.5	186,964.57	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	1990年4月	18,100	16.9	3.8	18,000	15.9	11,189.36	97.5	4.2
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	41,110	38.4	4.7	41,500	36.6	81,995.81	100.0	4.5、3.2
		小計			59,210	55.3	4.4	59,500	52.5	93,185.17	99.7	
		ポートフォリオ合計			107,110	100.0	5.1	113,330	100.0	280,149.74	99.9	3.0

注1: 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、I(インフラ施設)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: 「NOIキャップレート」は取得時の鑑定評価書記載の直接還元法による価格算出における運営純収益を取得価格で割った値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注4: 「鑑定評価額」は2008年6月30日時点の継続鑑定評価額です。

注5: 「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6: 2008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7: PMLは2007年4月時点の値です。ただし、IIF船橋ロジスティクスセンター及びIIF神戸地域冷暖房センターについては2007年7月時点、IIF羽田空港メンテナンスセンターについては2007年12月時点の値です。また、IIF羽田空港メンテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。

注8: 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。

## 5. 2008年6月期(第2期)決算の詳細

# 2008年6月期損益計算書

	当期 (2008年6月期)		前期 (2007年12月期)	
	金額	構成比	金額	構成比
I 営業収益	千円 2,850,626	% 100.0	千円 806,276	% 100.0
貸貸事業収入	2,850,626		806,276	
II 営業費用	1,500,469	52.6	423,975	52.6
貸貸事業費用	1,070,195		281,448	
資産運用報酬	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		32,206	
営業利益	1,350,156	47.4	382,301	47.4
III 営業外収益	13,106	0.4	4,105	0.5
受取利息	4,137		436	
その他営業外収益	8,968		3,669	
IV 営業外費用	408,159	14.3	201,239	24.9
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	—		100,000	
その他営業外費用	754		5,134	
経常利益	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		△33	
当期純利益	954,107	33.5	183,630	22.8
前期繰越利益	31		—	
当期未処分利益	954,139		183,630	

注1: 2007年12月期は2007年3月26日より2007年12月31日まで(運用日数281日間(実質的な運用日数は2007年10月19日からの74日間))

注2: 2008年6月期は2008年1月1日より2008年6月30日まで(運用日数182日間)

# 2008年6月期末貸借対照表

	当期 (2008年6月期)		前期 (2007年12月期)			当期 (2008年6月期)		前期 (2007年12月期)	
	金額	構成比	金額	構成比		金額	構成比	金額	構成比
<b>資産の部</b>					<b>負債の部</b>				
<b>I 流動資産</b>	千円	%	千円	%	<b>I 流動負債</b>	千円	%	千円	%
現金及び預金	3,128,809		3,182,326		営業未払金	140,659		4,098	
信託現金及び信託預金	1,358,365		1,044,190		短期借入金	55,000,000		15,000,000	
営業未収入金	153,556		9,792		未払金	202,122		187,494	
前払費用	56,152		46,569		未払費用	—		3,067	
繰延税金資産	18		33		未払法人税等	325		1,552	
未収入金	1		1,701		前受金	529,147		358,914	
未収消費税等	1,061,371		1,521,937		その他の流動負債	1,157		37,989	
その他の流動資産	2,953		798		流動負債合計	55,873,411	48.6	15,593,117	21.4
流動資産合計	5,761,229	5.0	5,807,348	8.0	<b>II 固定負債</b>				
<b>II 固定資産</b>					長期借入金	15,000,000		15,000,000	
1. 有形固定資産					預り敷金保証金	973,369		—	
建物	22,734,723		—		信託預り敷金保証金	5,421,161		5,459,728	
信託建物	28,838,519		29,293,711		その他の固定負債	147,073		155,240	
信託構築物	546,568		585,909		固定負債合計	21,541,605	18.8	20,614,968	28.3
信託土地	36,940,337		36,940,337		<b>負債合計</b>	<b>77,415,017</b>	<b>67.4</b>	<b>36,208,086</b>	<b>49.7</b>
有形固定資産合計	89,060,150	77.5	66,819,959	91.6	<b>純資産の部</b>				
2. 無形固定資産					<b>I 投資主資本</b>				
借地権	19,833,966		—		1. 出資総額				
無形固定資産合計	19,833,966	17.3	—	—	出資総額	36,529,370	31.8	36,529,370	50.1
3. 投資その他の資産					2. 剰余金				
差入敷金保証金	10,000		10,000		当期未処分利益	954,139		183,630	
長期前払費用	78,938		95,259		剰余金合計	954,139	0.8	183,630	0.2
投資その他の資産合計	88,938	0.1	105,259	0.1	投資主資本合計	37,483,509	32.6	36,713,000	50.3
固定資産合計	108,983,054	94.9	66,925,218	91.7	<b>純資産合計</b>	<b>37,483,509</b>	<b>32.6</b>	<b>36,713,000</b>	<b>50.3</b>
<b>III 繰延資産</b>					<b>負債・純資産合計</b>	<b>114,898,526</b>	<b>100.0</b>	<b>72,921,086</b>	<b>100.0</b>
投資口交付費	154,243		188,519						
繰延資産合計	154,243	0.1	188,519	0.3					
<b>資産合計</b>	<b>114,898,526</b>	<b>100.0</b>	<b>72,921,086</b>	<b>100.0</b>					

注1: 2007年12月期は2007年3月26日より2007年12月31日まで(運用日数281日間(実質的な運用日数は2007年10月19日からの74日間))

注2: 2008年6月期は2008年1月1日より2008年6月30日まで(運用日数182日間)

# 2008年6月期キャッシュフロー計算書/分配金に係る計算書

	当期(2008年6月期)	前期 (2007年12月期)
	千円	千円
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,385,953</b>	<b>△ 551,280</b>
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 41,933,389</b>	<b>△ 61,555,165</b>
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	—
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>39,808,094</b>	<b>66,332,963</b>
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>260,657</b>	<b>4,226,517</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>4,226,517</b>	<b>—</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>4,487,175</b>	<b>4,226,517</b>
	当期(2008年6月期)	前期 (2007年12月期)
	千円	千円
当期末処分利益	954,139	183,630
分配金の額	954,110	183,598
投資一口あたり分配金 (円)	12,072	2,323
次期繰り越し利益	29	31

注1: 2007年12月期は2007年3月26日より2007年12月31日まで(運用日数281日間(実質的な運用日数は2007年10月19日からの74日間))

注2: 2008年6月期は2008年1月1日より2008年6月30日まで(運用日数182日間)

# 各物件の収益状況

(百万円)

勘定科目	L1(東雲)		L2(武蔵村山)		L3(船橋)		L4(野田)		L5(新砂)		
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	
収益	賃料	397	160	276	112	313	126	224	91	163	66
	その他	-	-	0	-	27	9	17	5	-	-
	収益計	397	160	276	112	340	135	242	96	163	66
費用	管理業務費	0	0	1	1	7	2	6	2	0	0
	給水光熱費	-	-	-	-	20	6	11	3	-	-
	公租公課	14	-	14	-	13	-	11	-	7	-
	修繕費	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
	費用計	22	1	18	2	43	9	31	6	10	1
NOI	375	159	258	110	297	126	211	90	153	65	
減価償却費	46	24	87	44	116	59	58	30	13	7	
営業利益	328	136	170	66	180	66	152	59	140	58	
敷金	1,457	1,458	273	274	313	313	224	225	84	84	
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	385	424	
期末預り金	1,457	1,458	273	274	313	313	224	225	470	508	

(百万円)

勘定科目	L6(厚木)		L7(越谷)		L8(西宮)		I1(神戸)		I2(羽田)		当期末実績	前期末実績	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期			
収益	賃料	74	30	74	30	59	24	377	152	840	-	2,804	791
	その他	0	-	0	0	-	-	1	1	-	-	46	15
	収益計	74	30	74	30	59	24	378	153	840	-	2,850	806
費用	管理業務費	0	0	0	0	0	0	0	0	1	-	21	5
	給水光熱費	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	34	10
	公租公課	3	-	2	-	4	-	6	-	0	-	79	-
	修繕費	0	-	-	-	-	-	2	-	-	-	8	-
	その他	1	1	1	1	1	1	1	1	190	-	204	9
	費用計	6	1	4	1	6	1	13	2	191	-	348	24
NOI	68	29	70	29	53	23	364	151	649	-	2,501	782	
減価償却費	31	16	17	9	11	6	122	63	215	-	721	258	
営業利益	37	13	52	20	41	18	242	88	433	-	1,780	524	
敷金	74	75	22	23	89	90	2,493	2,494	973	-	6,008	5,035	
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	385	424
期末預り金	74	75	22	23	89	90	2,493	2,494	973	-	6,394	5,459	

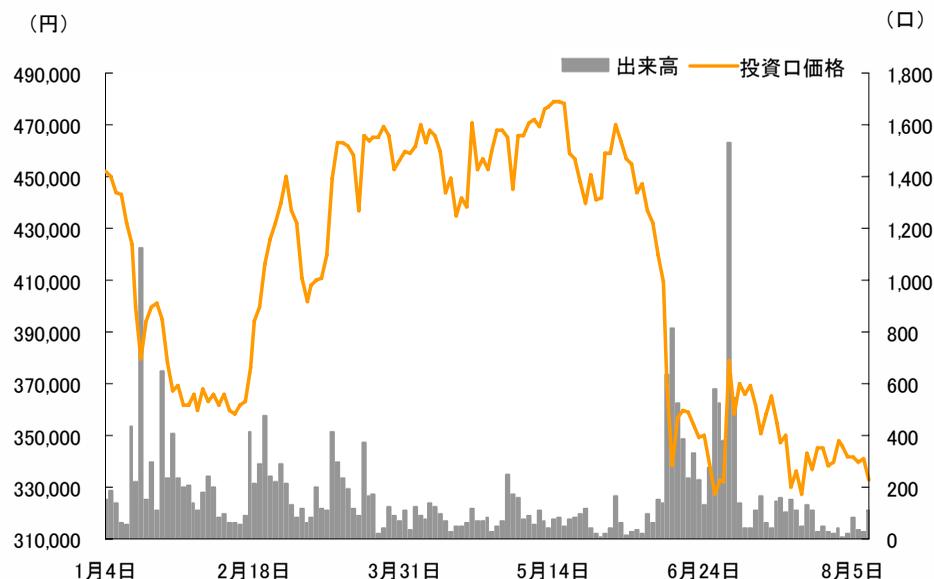
注1: 前期は2007年3月26日より2007年12月31日まで(運用日数281日間)ですが、実質的な資産運用期間は2007年10月19日からの74日間です。

注2: 当期は2008年6月期は2008年1月1日より2008年6月30日まで(運用日数182日間)

## 6. 産業ファンド投資法人及び資産運用会社の概況

# 投資口価格の推移

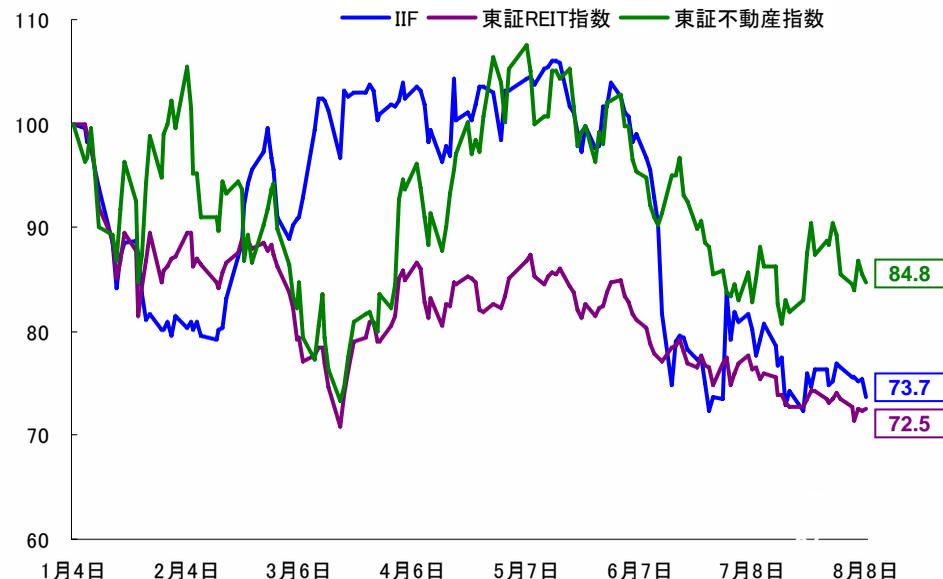
## 年初来投資口価格の推移



高値	479,000円	(2008年5月15日)
安値	327,000円	(2008年7月22日)
単純平均投資口価格	410,456円	(2008年8月8日現在)
総出来高数	25,009口	(2008年8月8日現在)
1日当り平均出来高数	168口	(2008年8月8日現在)

注: 終値ベース  
出所: Bloomberg

## 年初来相対投資口価格推移 (注1、2)



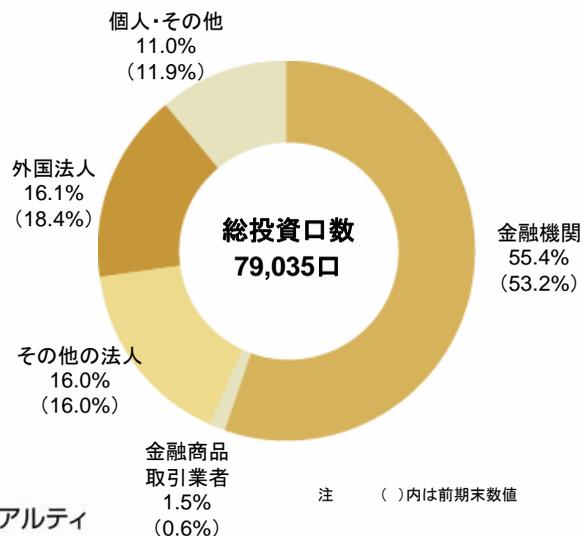
注1: 終値ベース  
注2: 2008年1月4日の終値を100としています。  
出所: Bloomberg

# 投資主属性の分析

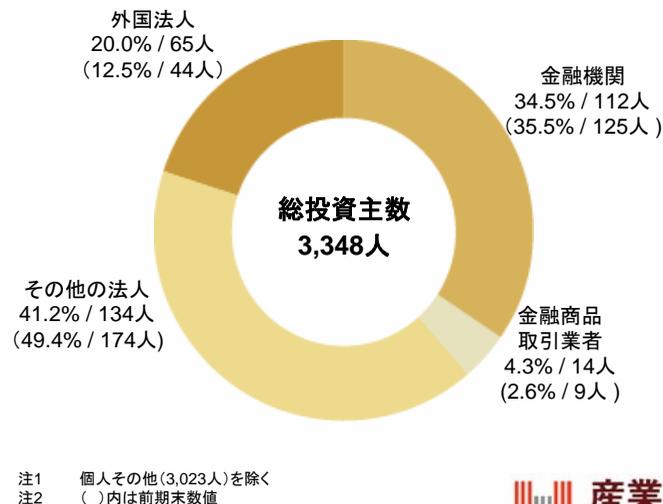
## 2008年6月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	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	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	ユービーエスエイ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ンツ	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

### 所有者別投資口数の割合

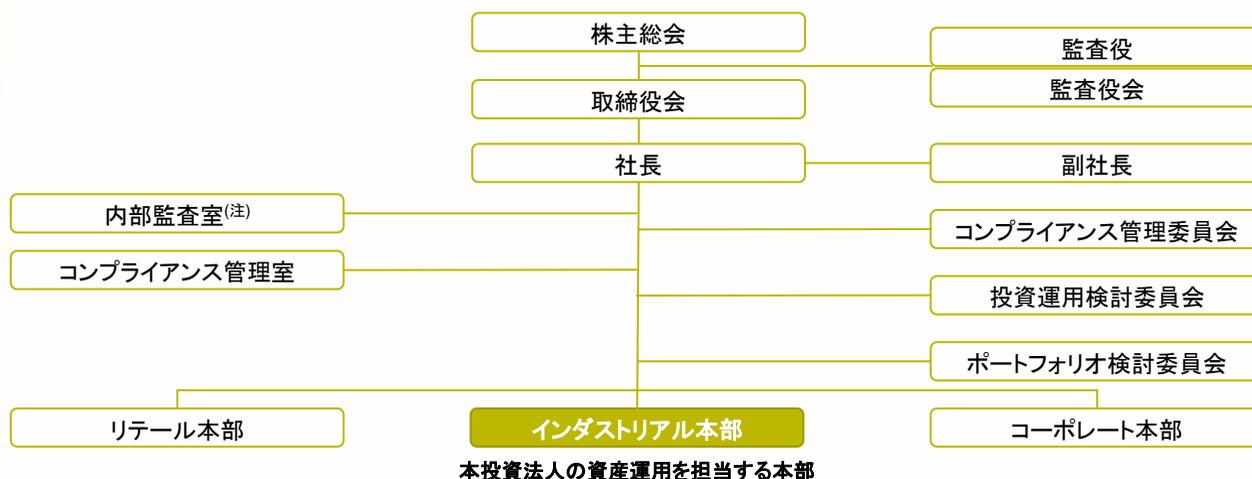


### 所有者別投資主数の割合



# 資産運用会社の概要

## ■ 経営体制



注: 内部監査室長は、社長が兼任しています。

資産運用会社:  
役職員数89名(非常勤役職員を除く)

うち有資格者数

宅地建物取引主任者	28名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	6名
CFA認定証券アナリスト	2名
日本証券アナリスト協会検定会員	2名
公認会計士	2名
税理士	4名
MBA(米・英を含む)	5名

注: 2008年8月1日現在

## ■ 会社の沿革

2000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
2000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
2001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)
2001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)
2002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)
2005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)
2006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)
2007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
2007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)
2007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
2007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	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	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	4,900	49.0

注: 2008年6月30日現在

# ポートフォリオの概要

# 保有物件の概要①

## L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター



### 周辺地図



▶ 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、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を併せ持つ複合物流施設であり、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。

### 拡大地図



取得年月	2007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 m <sup>2</sup>
延床面積	本棟: 34,415.56 m <sup>2</sup> 附属建物: 2棟合計11.42 m <sup>2</sup>
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
建築時期	2006年2月8日
賃借人	佐川急便株式会社

注: 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。

## L-2 IIF武蔵村山ロジスティクスセンター



### 周辺地図



▶ 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なっています。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基を備え、縦持ちに優れた物流運営効率の高い物流センターです。

### 拡大地図



取得年月	2007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 m <sup>2</sup>
延床面積	40,884.25 m <sup>2</sup>
構造と階数	鉄骨造アルミニウム板葺4階建
建築時期	2003年7月8日
賃借人	株式会社バンテック

# 保有物件の概要②

## L-3 IIF船橋ロジスティクスセンター



### 周辺地図



▶ 物流施設の東西に事務所スペースを確保しているため2名の賃借人による分割利用が可能であり、現在、佐川グローバルロジスティクス株式会社及び大手衣料メーカーを荷主とする三菱商事ロジスティクス株式会社が入居しています。

### 拡大地図



取得年月	2007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 m <sup>2</sup>
延床面積	本棟:42,176.24 m <sup>2</sup> 附属建物:4.00 m <sup>2</sup>
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	2007年7月19日
賃借人	佐川グローバルロジスティクス株式会社 三菱商事ロジスティクス株式会社

## L-4 IIF野田ロジスティクスセンター



### 周辺地図



▶ 4階建(倉庫部分は3層)の、4テナントへの分割賃貸が可能なマルチテナント型物流施設です。現在、アパレル系・食品系の大手企業を荷主とした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。

### 拡大地図



取得年月	2007年10月
取得価格	6,500百万円
所在地	千葉県野田市西ヶ尾字溜台340番13他
土地面積	26,551.63 m <sup>2</sup>
延床面積	38,828.10 m <sup>2</sup>
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	2006年3月17日
賃借人	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

# 保有物件の概要③

## L-5 IIF新砂ロジスティクスセンター



### 周辺地図



### 拡大地図



▶ 物流運営の効率性を最重要視した建築仕様で、スピーディーな仕分け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	2007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: 鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物: 鉄骨造陸屋根平家建
建築時期	1998年6月12日
賃借人	佐川急便株式会社

## L-6 IIF厚木ロジスティクスセンター



### 周辺地図



### 拡大地図



▶ 流通加工向けの倉庫として高い縦持ち機能及び汎用性を持ち、幅広い取扱商品について対応できます。現在、三菱商事ロジスティクス株式会社に賃貸されており、日用品雑貨をメインに運営されています。

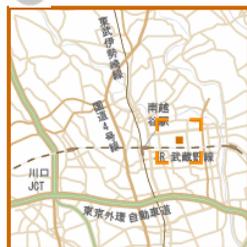
取得年月	2007年10月
取得価格	2,100百万円
所在地	神奈川県厚木市長谷字依胡田6番地19
土地面積	5,648.48㎡
延床面積	10,076.58㎡
構造と階数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺4階建
建築時期	2005年1月31日
賃借人	三菱商事ロジスティクス株式会社

# 保有物件の概要④

## L-7 IIF越谷ロジスティクスセンター



### 周辺地図



2層の倉庫(一部事務所スペースは3層)を持つシングルテナント型物流センターで、物流拠点の集約・統廃合の受け皿となりうる大型物流施設といえます。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います。

### 拡大地図



取得年月	2007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 m <sup>2</sup>
延床面積	9,688.47 m <sup>2</sup>
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	1985年9月30日
賃借人	株式会社ロジワン

## L-8 IIF西宮ロジスティクスセンター



### 周辺地図



全国約100か所、延床面積58万m<sup>2</sup>以上の倉庫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倉庫施設であり、加工食品、食品原料など多種多数の国内荷主に物流サービスの提供が行われています。

### 拡大地図



取得年月	2007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 m <sup>2</sup>
延床面積	本棟: 10,608.00 m <sup>2</sup> 附属建物: 9.00 m <sup>2</sup>
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	1997年5月15日
賃借人	鈴與株式会社

# 保有物件の概要⑤

## I-1 IIF神戸地域冷暖房センター



### 周辺地図



▶ 神戸ハーバーランド地区における地域冷暖房施設として利用されている事務所付地域冷暖房施設用ビルです。下層階を中心とする地域冷暖房事業用機械室、上層階の事務室、地下階の駐車場は大阪ガス株式会社に賃貸され、事務室は同社の営業所として、駐車場は当該営業所に利用されています。

(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。

### 拡大地図



取得年月	2007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 m <sup>2</sup> (注1)
延床面積	54,485.71 m <sup>2</sup> (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	1990年4月12日
賃借人	大阪ガス株式会社

注: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。

## I-2 IIF羽田空港メンテナンスセンター



### 周辺地図



▶ 羽田空港は、乗降客数が世界主要空港第4位・国内第1位の重要な空港です。現在、4本目の滑走路の再拡張工事が進行中であり、本格納庫は4本の滑走路の中心に位置しています。また、JALグループにとって国内線ネットワークにおける基幹空港であり、上位20路線のうち、18路線が羽田発着となっているため、IIF羽田空港メンテナンスセンターはJALグループにおける運航整備の中心となっています。なお、航空法により航空会社には運行整備が義務付けられています。

### 周辺地図



取得年月	2008年2月
取得価格	41,110百万円
所在地	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号
延床面積	メンテナンスセンター1(本棟): 49,823.52m <sup>2</sup> (附属建物): 159.81m <sup>2</sup> メンテナンスセンター2(本棟): 31,940.32m <sup>2</sup> (附属建物): 72.16m <sup>2</sup>
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、(付属建物)鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建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、(付属建物)鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建2棟
建築時期	1993年6月
賃借人	株式会社日本航空インターナショナル (株式会社日本航空(持株会社)の100%子会社)

注:羽田空港とは、東京国際空港の通称です。

# ディスクレーマー

- ▶ 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ▶ 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ▶ 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、社団法人投資信託協会会員)