

# 平成21年12月期 決算短信 (REIT)

平成22年2月15日

不動産投資信託証券発行者名 産業ファンド投資法人  
コード番号 3249

上場取引所 東証  
URL <http://www.iif-reit.com/>

代表者 執行役員 倉都 康行

資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表取締役社長 久我 卓也  
問合せ先責任者 インダストリアル本部長 西川 嘉人 TEL (03) 5293-7091

有価証券報告書提出予定日 平成22年3月25日  
分配金支払開始予定日 平成22年3月17日

(百万円未満切捨て)

## 1. 21年12月期の運用、資産の状況 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期	3,064	(△4.2)	1,434	(△4.4)	818	(△6.7)	817	(△6.7)
21年6月期	3,198	(△1.9)	1,500	(△3.9)	876	(△8.7)	875	(△8.7)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年12月期	10,341	2.2	0.8	26.7
21年6月期	11,078	2.3	0.8	27.4

### (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年12月期	10,342	817	0	0	100.0	2.2
21年6月期	11,078	875	0	0	100.0	2.3

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年12月期	103,869	37,346	36.0	472,534
21年6月期	104,245	37,404	35.9	473,270

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年12月期	1,202	△7	△877	3,988
21年6月期	9,412	△438	△8,782	3,670

## 2. 22年6月期の運用状況の予想 (平成22年1月1日～平成22年6月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配 金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	3,107 (1.4)	1,452 (1.3)	860 (5.1)	859 (5.1)	10,880	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 10,880円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

#### (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成 21 年 12 月期 79,035 口 平成 21 年 6 月期 79,035 口
- ② 期末自己投資口数 平成 21 年 12 月期 0 口 平成 21 年 6 月期 0 口

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5 ページ記載の「第 6 期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成21年9月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成21年9月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### A 当期の概況

##### i 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社を設立企画人として、平成19年3月26日に出資金2億円（400口）で設立されました。あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり安定的な利用が見込まれる、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を投資対象とし、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより投資主価値の継続的な拡大を目指すことを基本方針とし、平成19年10月18日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3249）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。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8,040百万円で売却しております。その結果、平成21年12月31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。

##### ii 運用実績

本投資法人は、その資産運用を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に委託しております。当期も引き続き、テナントニーズに則った的確な物件管理の実施、資産価値の維持及びテナント各社とのリレーションシップ強化を図り、収益の安定性維持・確保に努めてまいりました。この結果、平成21年12月31日現在の総賃貸可能面積は239,265.49㎡、平均稼働率においては99.9%を維持しております。

##### iii 資金調達の概要

###### ① デットファイナンス

本投資法人は、前期、金融環境の変化への対応として総資産に占める有利子負債の割合（LTV）の低下と長期負債比率の向上を実現させました。当期は財務の安定性への底固めの施策として、平成21年10月20日に返済期日が到来した期間1年の借入金を期間3年に借換え、有利子負債の長期化を実現しました。また、平成21年12月25日には新規取引先から期間5年の固定金利借入を行い、平成21年12月30日にこの借入金にて既存短期借入金の一部期限前弁済を実施しました。これらの施策により、長期負債比率の向上及び調達先の多様化を実現しました。この結果、平成21年12月31日現在の短期借入金は24,000百万円、長期借入金は27,500百万円、また劣後投資法人債は8,000百万円となっております（長期借入金には1年内返済予定のものも含まれます。）。

###### ② エクイティファイナンス

当期はエクイティファイナンスによる資金調達を実施しておりません。

## iv 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益 3,064 百万円、営業利益 1,434 百万円、経常利益 818 百万円、当期純利益 817 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 10,342 円となりました。

## B 次期の見通し

## i 運用全般に関する見通し及び対処すべき課題

国内経済は世界的な景気後退による輸出減と企業収益悪化を受け、その回復には世界経済の持ち直しと輸出の伸びに依存せざるを得ない状況が続いておりますが、外需の緩やかな増加傾向とともに回復基調をたどりつつあります。物流業界に関しては、個人消費の低迷や設備投資の落ち込みを受けた国内貨物・国際貨物の取扱量の低迷等により、依然として不安定要素が多く、今後も厳しい状況が予想されますが、通販・eコマースビジネス等、引き続き堅調に推移する分野もあります。本投資法人保有の物流施設は物流拠点として優れた立地に位置しており、このような状況下においても既存テナントにおける重要な拠点として中長期的な利用が見込まれます。インフラ施設は、比較的景況感に左右されず、産業基盤として安定的に使用されるものであり、地域及びテナントにおける事業活動に不可欠な施設であることから、今後も長期にわたっての安定的な利用が見込まれます。なお、IIF羽田空港メインテナンスセンターのテナントである株式会社日本航空インターナショナルが平成22年1月19日付で「株式会社企業再生支援機構に対する再生支援申込み及び支援決定、並びに会社更生手続開始申立て及び開始決定に関するお知らせ」を公表いたしました。平成22年2月12日までに、賃料共益費等の不払い、遅滞、減額請求等はございません。本投資法人は、本施設が同テナントにとって航空運送事業継続上不可欠である法定の機体整備を行う為に必要であり、今般の会社更生手続開始によっても、引き続きその必要性・重要性は全く変わらず、継続的に使用されるものと考えております。そのため本投資法人への影響は、当面ないものと考えております。

次期以降もテナントとのリレーションシップ強化に努め、テナントニーズを速やかに、かつ的確に捉えつつ、テナントの満足度向上に繋がる各施設の仕様に準じた適正な修繕・資本的支出工事を実施し、物件価値の維持・向上に努めてまいります。財務面に関して、当期は有利子負債の長期化及び調達先の多様化を実現し、財務の安定性を向上させました。次期は分配金の上昇に向けて、アセットカテゴリーごとに異なる投資環境を活用し、競合が多いアセットカテゴリーから、競合が少なく有利な利回りで購入できるアセットカテゴリーへの資産入替を行い、収益力の向上を目指します。

## ii 次期の業績の見通し

第 6 期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 3,107 百万円、経常利益 860 百万円、当期純利益 859 百万円、1 口当たり分配金 10,880 円を見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、5 ページ記載の「第 6 期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

注. 上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 第6期（平成22年1月1日～平成22年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第6期 平成22年1月1日～平成22年6月30日（181日）
保有資産	本投資法人が、平成21年12月31日現在保有している9物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、平成22年2月15日付で公表いたしました IIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）の取得を前提としております。 なお、新規物件の追加取得又は処分等により変動する可能性があります。
有利子負債	平成21年12月31日現在の有利子負債は59,500百万円であり、内訳は借入金51,500百万円（長期借入金27,500百万円、短期借入金24,000百万円）、投資法人債8,000百万円となっております（長期借入金には1年内返済予定のものも含まれます）。 上記の有利子負債の中で、第6期中に返済期限が到来する有利子負債は24,000百万円であり、これについては同額の借換を行うことを前提としております。
営業収益	第6期におきましては、上記「保有資産」に記載の前提をもとに、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約240百万円、修繕費は約12百万円を見込んでおります。 また、減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、約681百万円を想定しております。 なお、外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出してしております。
営業外費用	上記有利子負債に係る前提に基づき、支払利息その他借入関連費用として、約553百万円を見込んでおります。 また、投資法人債発行費償却は約2百万円、投資口交付費償却は約34百万円を見込んでおります。
投資口の発行	平成21年12月31日時点の発行済投資口総数79,035口を前提としております。
1口当たり分配金	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。

なお、第7期以降取得予定1物件の概要は下記のとおりです。

新規取得予定物件名	所在地 (注1)	種類	取得予定 価額 (百万円)	期末算定 価額 (注2) (百万円)
IIF 新砂データセンター (注3)	東京都江東区新砂三丁目4番12	インフラ施設	15,100	15,800
		新規取得予定物件合計	15,100	15,800

注1. 「所在地」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

注2. 期末算定価額は不動産鑑定士による算定価額を記載しております。

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

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

	前 期 (平成21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)	(単位：千円)	
			増 減 金 額	前期比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,568,586	2,787,576	218,990	
信託現金及び信託預金	1,102,409	1,200,436	98,027	
営業未収入金	153,180	8,862	△144,318	
前払費用	225,449	194,931	△30,518	
繰延税金資産	20	17	△2	
未収消費税等	—	82,414	82,414	
その他	97	246	149	
流動資産合計	4,049,743	4,274,485	224,742	5.5
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	△739,288	△1,001,222	△261,934	
建物（純額）	22,515,961	22,254,026	△261,934	
信託建物	26,251,974	26,258,564	6,590	
減価償却累計額	△1,363,852	△1,754,179	△390,327	
信託建物（純額）	24,888,122	24,504,384	△383,737	
信託構築物	490,517	490,517	—	
減価償却累計額	△105,462	△135,445	△29,983	
信託構築物（純額）	385,055	355,072	△29,983	
信託工具、器具及び備品	435	435	—	
減価償却累計額	△30	△52	△21	
信託工具、器具及び備品 （純額）	405	383	△21	
信託土地	32,399,952	32,399,952	—	
有形固定資産合計	80,189,496	79,513,819	△675,677	△0.8
無形固定資産				
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966	—	
無形固定資産合計	19,833,966	19,833,966	—	0.0
投資その他の資産				
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	—	
長期前払費用	50,602	162,813	112,211	
投資その他の資産合計	60,602	172,813	112,211	185.2
固定資産合計	100,084,064	99,520,599	△563,465	△0.6
繰延資産				
投資口交付費	85,690	51,414	△34,276	
投資法人債発行費	25,566	22,826	△2,739	
繰延資産合計	111,256	74,241	△37,015	△33.3
資産合計	104,245,064	103,869,325	△375,738	△0.4

	前 期 (平成21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)	増 減	
			金 額	前期比(%)
(単位：千円)				
負債の部				
流動負債				
営業未払金	141,333	2,205	△139,127	
短期借入金	36,500,000	24,000,000	△12,500,000	
1年内返済予定の長期借入金	—	15,000,000	15,000,000	
未払金	191,823	188,598	△3,224	
未払費用	90,139	86,323	△3,815	
未払法人税等	363	765	401	
未払消費税等	217,279	—	△217,279	
前受金	480,709	533,113	52,404	
その他	5,089	6,322	1,232	
流動負債合計	37,626,738	39,817,330	2,190,592	5.8
固定負債				
投資法人債	8,000,000	8,000,000	—	
長期借入金	15,000,000	12,500,000	△2,500,000	
預り敷金及び保証金	973,369	973,369	—	
信託預り敷金及び保証金	5,109,220	5,109,220	—	
その他	130,768	122,654	△8,113	
固定負債合計	29,213,359	26,705,245	△2,508,113	△8.6
負債合計	66,840,097	66,522,575	△317,521	△0.5
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	36,529,370	36,529,370	—	0.0
剰余金				
当期未処分利益 又は当期未処理損失(△)	875,597	817,380	△58,217	
剰余金合計	875,597	817,380	△58,217	△6.6
投資主資本合計	37,404,967	37,346,750	△58,217	△0.2
純資産合計 ※2	37,404,967	37,346,750	△58,217	△0.2
負債純資産合計	104,245,064	103,869,325	△375,738	△0.4

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期	増減	
		(自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	(自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	金額	前期比(%)
営業収益					
賃貸事業収入	※1	3,144,643	3,064,596	△80,047	
不動産等売却益	※2	54,101	—	△54,101	
営業収益合計		3,198,744	3,064,596	△134,148	△4.2
営業費用					
賃貸事業費用	※1	1,292,663	1,246,364	△46,299	
資産運用報酬		322,257	314,737	△7,520	
役員報酬		5,820	5,820	—	
資産保管手数料		5,346	5,219	△127	
一般事務委託手数料		21,305	20,772	△533	
その他営業費用		50,508	37,079	△13,428	
営業費用合計		1,697,900	1,629,992	△67,907	△4.0
営業利益		1,500,844	1,434,603	△66,240	△4.4
営業外収益					
受取利息		3,347	984	△2,362	
その他		1	0	△0	
営業外収益合計		3,348	984	△2,363	△70.6
営業外費用					
支払利息		314,847	261,315	△53,531	
投資法人債利息	※3	90,097	129,561	39,463	
投資法人債発行費償却		2,282	2,739	456	
融資関連費用		184,248	187,299	3,050	
投資口交付費償却		34,276	34,276	—	
その他		1,832	2,099	267	
営業外費用合計		627,584	617,290	△10,293	△1.6
経常利益		876,608	818,297	△58,310	△6.7
税引前当期純利益		876,608	818,297	△58,310	△6.7
法人税、住民税及び事業税		1,022	962	△60	
法人税等調整額		△1	2	4	
法人税等合計		1,021	965	△55	△5.5
当期純利益		875,587	817,332	△58,254	△6.7
前期繰越利益		10	47	37	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)		875,597	817,380	△58,217	

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	36,529,370	36,529,370
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※ 1	36,529,370	36,529,370
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	958,862	875,597
当期変動額		
剰余金の配当	△958,852	△875,549
当期純利益	875,587	817,332
当期変動額合計	△83,265	△58,217
当期末残高	875,597	817,380
剰余金合計		
前期末残高	958,862	875,597
当期変動額		
剰余金の配当	△958,852	△875,549
当期純利益	875,587	817,332
当期変動額合計	△83,265	△58,217
当期末残高	875,597	817,380
投資主資本合計		
前期末残高	37,488,232	37,404,967
当期変動額		
剰余金の配当	△958,852	△875,549
当期純利益	875,587	817,332
当期変動額合計	△83,265	△58,217
当期末残高	37,404,967	37,346,750
純資産合計		
前期末残高	37,488,232	37,404,967
当期変動額		
剰余金の配当	△958,852	△875,549
当期純利益	875,587	817,332
当期変動額合計	△83,265	△58,217
当期末残高	37,404,967	37,346,750

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)
I 当期末処分利益	875,597,482	817,380,147
II 分配金の額	875,549,730	817,379,970
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(11,078)	(10,342)
III 次期繰越利益	47,752	177
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 25 条第 1 項第 2 号に定める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。</p>	<p>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ております。かかる方針に従い、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 817,379,970 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 25 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	当期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	876,608	818,297	△58,310
減価償却費	725,188	682,267	△42,921
投資法人債発行費償却	2,282	2,739	456
投資口交付費償却	34,276	34,276	—
受取利息	△3,347	△984	2,362
支払利息	404,944	390,876	△14,068
営業未収入金の増減額（△は増加）	△144,214	144,318	288,532
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）	—	△82,414	△82,414
前払費用の増減額（△は増加）	△103,885	30,518	134,403
長期前払費用の増減額（△は増加）	11,690	△112,211	△123,902
営業未払金の増減額（△は減少）	123,585	△137,867	△261,453
未払金の増減額（△は減少）	△13,072	△74	12,997
未払費用の増減額（△は減少）	△54	72	127
未払消費税等の増減額（△は減少）	86,645	△217,279	△303,924
前受金の増減額（△は減少）	△77,347	52,404	129,751
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△8,148	△8,113	34
信託有形固定資産の売却による減少額	7,819,510	—	△7,819,510
その他	△7,689	△119	7,569
小計	9,727,036	1,596,704	△8,130,331
利息の受取額	3,347	984	△2,362
利息の支払額	△316,931	△394,764	△77,832
法人税等の支払額	△658	△560	98
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,412,793	1,202,364	△8,210,428
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出	△126,920	△7,850	119,070
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	225	—	△225
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△312,166	—	312,166
投資活動によるキャッシュ・フロー	△438,861	△7,850	431,011
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	34,000,000	—	△34,000,000
短期借入金の返済による支出	△49,800,000	△12,500,000	37,300,000
長期借入れによる収入	—	12,500,000	12,500,000
投資法人債の発行による収入	8,000,000	—	△8,000,000
投資法人債発行費の支出	△24,698	△3,150	21,548
分配金の支払額	△957,592	△874,346	83,246
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,782,291	△877,496	7,904,794
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	191,641	317,018	125,377
現金及び現金同等物の期首残高	3,479,354	3,670,995	191,641
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	3,670,995	3,988,013	317,018

## (6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当 期 (自 平成21年7月1日 至 平成21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。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	前 期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当 期 (自 平成21年7月1日 至 平成21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 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 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 13～63年 信託構築物 7～9年 信託工具、器具及び備品 10年 ② 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	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。 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。	① 投資口交付費 同左 ② 投資法人債発行費 同左

	前 期 (自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありませぬ。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p>
4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>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。</p>	<p>同左</p>

	前 期 (自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)
※1. IIF 羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. 同左
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

## 〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	当 期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)																																																																																
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  賃料収入</td> <td style="text-align: right;">3,098,498</td> </tr> <tr> <td>  受取水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">33,328</td> </tr> <tr> <td>  その他賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">12,816</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,144,643</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  プロパティ・マネジメント報酬</td> <td style="text-align: right;">8,350</td> </tr> <tr> <td>  建物管理委託費</td> <td style="text-align: right;">12,089</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">34,494</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td style="text-align: right;">210,098</td> </tr> <tr> <td>  損害保険料</td> <td style="text-align: right;">9,220</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td style="text-align: right;">7,999</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: right;">725,188</td> </tr> <tr> <td>  信託報酬</td> <td style="text-align: right;">8,947</td> </tr> <tr> <td>  借地料</td> <td style="text-align: right;">275,947</td> </tr> <tr> <td>  その他諸経費</td> <td style="text-align: right;">324</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,292,663</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,851,980</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	3,098,498	受取水道光熱費	33,328	その他賃貸収入	12,816	不動産賃貸事業収益合計	3,144,643	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	8,350	建物管理委託費	12,089	水道光熱費	34,494	公租公課	210,098	損害保険料	9,220	修繕費	7,999	減価償却費	725,188	信託報酬	8,947	借地料	275,947	その他諸経費	324	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)	1,851,980	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  賃料収入</td> <td style="text-align: right;">3,021,811</td> </tr> <tr> <td>  受取水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">29,879</td> </tr> <tr> <td>  その他賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">12,905</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,064,596</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  プロパティ・マネジメント報酬</td> <td style="text-align: right;">8,100</td> </tr> <tr> <td>  建物管理委託費</td> <td style="text-align: right;">12,039</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">32,329</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td style="text-align: right;">238,739</td> </tr> <tr> <td>  損害保険料</td> <td style="text-align: right;">8,927</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td style="text-align: right;">1,801</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: right;">682,267</td> </tr> <tr> <td>  信託報酬</td> <td style="text-align: right;">8,280</td> </tr> <tr> <td>  借地料</td> <td style="text-align: right;">253,565</td> </tr> <tr> <td>  その他諸経費</td> <td style="text-align: right;">312</td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,246,364</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,818,232</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	3,021,811	受取水道光熱費	29,879	その他賃貸収入	12,905	不動産賃貸事業収益合計	3,064,596	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	8,100	建物管理委託費	12,039	水道光熱費	32,329	公租公課	238,739	損害保険料	8,927	修繕費	1,801	減価償却費	682,267	信託報酬	8,280	借地料	253,565	その他諸経費	312	不動産賃貸事業費用合計	1,246,364	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,818,232
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃料収入	3,098,498																																																																																
受取水道光熱費	33,328																																																																																
その他賃貸収入	12,816																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	3,144,643																																																																																
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	8,350																																																																																
建物管理委託費	12,089																																																																																
水道光熱費	34,494																																																																																
公租公課	210,098																																																																																
損害保険料	9,220																																																																																
修繕費	7,999																																																																																
減価償却費	725,188																																																																																
信託報酬	8,947																																																																																
借地料	275,947																																																																																
その他諸経費	324																																																																																
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)	1,851,980																																																																																
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃料収入	3,021,811																																																																																
受取水道光熱費	29,879																																																																																
その他賃貸収入	12,905																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	3,064,596																																																																																
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	8,100																																																																																
建物管理委託費	12,039																																																																																
水道光熱費	32,329																																																																																
公租公課	238,739																																																																																
損害保険料	8,927																																																																																
修繕費	1,801																																																																																
減価償却費	682,267																																																																																
信託報酬	8,280																																																																																
借地料	253,565																																																																																
その他諸経費	312																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	1,246,364																																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,818,232																																																																																
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">8,040,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">7,819,510</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">166,388</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">54,101</td> </tr> </table>	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	_____																																																																								
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																																																																																

前 期 (自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)
※ 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	※ 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 129,561

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)
※ 1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数  発行する投資口の総数 4,000,000 口 発行済投資口数 79,035 口	※ 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 発行済投資口数 79,035 口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 21 年 6 月 30 日) (単位：千円) 現金及び預金 2,568,586 信託現金及び信託預金 1,102,409 現金及び現金同等物 <u>3,670,995</u>	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 21 年 12 月 31 日) (単位：千円) 現金及び預金 2,787,576 信託現金及び信託預金 1,200,436 現金及び現金同等物 <u>3,988,013</u>

## 〔リース取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)
オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料  (単位：千円) 1 年以内 5,480,353 1 年超 35,191,493 合計 <u>40,671,847</u>	オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料  (単位：千円) 1 年以内 5,502,434 1 年超 32,639,711 合計 <u>38,142,146</u>

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 期（自平成21年1月1日至平成21年6月30日）

## 1. 親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有(被 所有)割合	関連当事 者との関 係	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
主要株主 (法人)	三菱商事 株式会社	東京都 千代田 区	202,853,097	総合 商社	被所有 直接 12.14%	投資法人 債の引受 先	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

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. 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。

## 2. 関連会社等

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有(被 所有)割合	関連当事 者との関 係	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
主要株主 (法人)が 議決権の 過半数を 所有して いる会社 (当該会 社の子会 社を含む)	三菱商事 ロジステ イクス株 式会社 (注1)	東京都 千代田 区	1,011,000	物流サ ービス 業	—	不動産等 の 賃貸借	不動産等 の 賃貸(注2)	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
	三菱商事 ・ユービー エス・リア ルティ株 式会社 (注1)	東京都 千代田 区	500,000	資産運 用業	被所有 直接 0.75%	資産運用 会 社	資産運用報 酬の支払 (注2)	322,257	未払金	163,736

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. 三菱商事株式会社の子会社であります。

注2. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

注3. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 4. 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

当期（自平成21年7月1日至平成21年12月31日）

## 1. 親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有(被 所有)割合	関連当事 者との関 係	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
主要株主 (法人)	三菱商事 株式会社	東京都 千代田 区	203,008,169	総合 商社	被所有 直接 12.14% 間接 0.75%	投資法人 債の引受 先	—	—	投資法人債	8,000,000
							投資法人債 利息の支払 (注1)	129,561	未払費用	84,146

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. 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。

## 2. 関連会社等

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有(被 所有)割合	関連当事 者との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
主要株主 (法人)が 議決権の 過半数を 所有して いる会社 (当該会 社の子会 社を含む)	三菱商事 ロジステ イクス株 式会社 (注1)	東京都 千代田 区	1,011,000	物流サ ービス 業	—	不動産等 の 賃貸借	不動産等 の 賃貸(注2)	398,091	営業 未収入金	4,422
									前受金	65,933
									信託預り 敷金及び 保証金	376,761
	三菱商事 ・ユービー エス・リアル ティ株 式会社 (注1)	東京都 千代田 区	500,000	資産運 用業	被所有 直接 0.75%	資産運用 会社	資産運用報 酬の支払 (注2)	314,737	未払金	164,938

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. 三菱商事株式会社の子会社であります。

注2. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

注3. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 4. 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

## 〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主 原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>20</u></p> <p>合計 <u>20</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>20</u></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主 原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>17</u></p> <p>合計 <u>17</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>17</u></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等 の負担率との間に重要な差異があるときの、 当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 <u>39.33</u></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.28</u></p> <p>その他 <u>0.07</u></p> <p>税効果会計適用後の 法人税等の負担率 <u>0.12</u></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等 の負担率との間に重要な差異があるときの、 当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 <u>39.33</u></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <u>△39.28</u></p> <p>その他 <u>0.07</u></p> <p>税効果会計適用後の 法人税等の負担率 <u>0.12</u></p>

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当 期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
1口当たり純資産額 473,270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。	1口当たり純資産額 472,534円 1口当たり当期純利益 10,341円 同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前 期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当 期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
当期純利益(千円)	875,587	817,332
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	875,587	817,332
期中平均投資口数(口)	79,035	79,035

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当 期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
該当事項はありません。	<p>主要取引先の会社更生手続開始決定 本投資法人が保有している IIF 羽田空港メインテナンスセンターのテナントである株式会社日本航空インターナショナルは、平成22年1月19日付で東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、同手続の開始決定を受けております。</p> <p>また、平成22年1月19日付で同社より、更生手続開始後、取引継続期間中に発生した債務については、従前の取引条件に従い支払われる旨の文書を受領しており、平成22年2月12日までに、同社からの賃料共益費等の不払い、遅滞、減額請求等はありません。</p> <p>なお、当期における本投資法人の営業収益に占める同社の割合は43.6%となっております。</p>

## 〔開示の省略〕

有価証券、デリバティブ取引、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

## (7) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておりません。前期以前における増資等の概要は以下のとおりです。

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

注1. 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

注4. 全ての投資口は普通投資口であります。

## 4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	アセット カテゴリー	立地 カテゴリー (注1)	地域	前期 (平成21年6月30日)		当期 (平成21年12月31日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	インフラ施設 (インフラ不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	42,349	40.6	42,087	40.5
			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	38,066	36.5	37,784	36.4
			大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	1,286	1.2	1,274	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	18,321	17.6	18,200	17.5	
		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				100,023	95.9	99,347	95.6
預金・その他の資産				4,221	4.1	4,521	4.4
資産総額(注4)				104,245	100.0	103,869	100.0
負債総額(注4)				66,840	64.1	66,522	64.0
純資産総額				37,404	35.9	37,346	36.0

- 注 1. 立地カテゴリーについては、後記<立地カテゴリー>をご参照ください。
- 注 2. 保有総額は期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっております。
- 注 3. 小数点第二位を四捨五入しています。
- 注 4. 資産総額及び負債総額は、帳簿価額を使用しています。

## &lt;立地カテゴリー&gt;

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

- 注 1. 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
- 注 2. 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

## (2) 保有資産の概要

平成21年12月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
IIF羽田空港メインテナンスセンター	42,087	81,995.81	81,995.81	100.0	43.6	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	18,200	11,189.36	10,909.23	97.5	12.3	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター(注4)	13,633	27,493.29	27,493.29	100.0	13.0	物流施設
IIF船橋ロジスティクスセンター	8,559	42,336.00	42,336.00	100.0	11.0	物流施設
IIF野田ロジスティクスセンター	6,306	38,828.10	38,828.10	100.0	7.9	物流施設
IIF新砂ロジスティクスセンター	5,345	5,741.75	5,741.75	100.0	5.3	物流施設
IIF厚木ロジスティクスセンター	1,985	10,959.68	10,959.68	100.0	2.5	物流施設
IIF越谷ロジスティクスセンター	1,954	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	1,274	10,608.00	10,608.00	100.0	2.0	物流施設
合計	99,347	239,265.49	238,985.36	99.9	100.0	

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

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。

平成21年12月31日現在、本投資法人が保有する物流施設及びインフラ施設（不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
IIF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	13,633
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	9,670	8,559
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	6,560	6,306
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	5,540	5,345
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	1,985
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	1,954
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	1,274
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	16,300	18,200
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区羽田空港三丁目5番1号、2号	不動産	81,995.81	38,300	42,087
合 計			239,265.49	96,040	99,347

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

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

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

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

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

不動産等の名称	前 期 (自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日)				当 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)			
	テナント総 数期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注 2)	テナント総 数期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注 2)
I I F 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	12.6	1	100.0	397	13.0
I I F 武蔵村山ロジスティクスセンター(注 3)	-	-	108	3.5	-	-	-	-
I I F 船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	340	10.8	2	100.0	338	11.0
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	242	7.7	2	100.0	241	7.9
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.2	1	100.0	163	5.3
I I F 厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.4	1	100.0	74	2.5
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.4	1	100.0	74	2.4
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.9	1	100.0	59	2.0
I I F 神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.0	1	97.5	378	12.3
I I F 羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,303	41.5	1	100.0	1,335	43.6
合計 (注 4)	11	99.9	3,144	100.0	11	99.9	3,064	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. 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います。

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。