

平成 20 年 6 月 12 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング20階
産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員 倉都 康行
(コード番号 3249)

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
代表者名 代表取締役社長 廣本 裕一
問合せ先 インダストリアル本部長 荻久保 直志
TEL. 03-5293-7091

平成 20 年 12 月期(第 3 期)運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 20 年 12 月期(第 3 期:平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日)における運用状況の予想について、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 平成 20 年 12 月期の運用状況の予想

	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	1 口当たり 利益超過分配金
平成 20 年 12 月期	4,212 百万円	2,190 百万円	1,551 百万円	1,550 百万円	10,195 円	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 152,035 口

(注1) 平成 20 年 12 月期の予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の当期純利益、1 口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

2. 公表の理由

本投資法人は、平成 20 年 6 月 12 日開催の役員会において、新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。)の取得等のための資金調達を目的として新投資口の発行及び投資口の売出しを決議いたしました。これに伴い、平成 20 年 12 月期の運用状況の予想をお知らせするものです。

なお、本投資法人の平成 20 年 6 月期(第 2 期:平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日)の運用状況の予想への影響は特にありません。

平成 20 年 6 月期の運用状況の予想	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金
平成 20 年 2 月 14 日付発表 同日付け「IF 羽田空港メンテナンスセンター取得 (42,210 百万円)に関するお知らせ」による	2,669 百万円	953 百万円	12,063 円
(ご参考) 平成 19 年 12 月 21 日付発表	2,015 百万円	771 百万円	9,755 円

(注 1) 平成 19 年 12 月 21 日及び平成 20 年 2 月 14 日時点における発行済投資口数は、79,035 口です。

(注 2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以上

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成20年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

別紙

平成 20 年 12 月期(第 3 期:平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日)の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成 20 年 12 月期 (第 3 期:平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日)(184 日)
運用資産	本投資法人が、平成 20 年 6 月 12 日現在保有している 10 物件の不動産及び不動産信託受益権(以下「既存保有物件」といいます。)に加え、平成 20 年 6 月 12 日開催の役員会で決定した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産を信託財産とする信託の受益権(8 物件)及び IIF 東雲ロジスティクスセンター(信託受益権の準共有持分 53%を取得済)の信託受益権の準共有持分残余 47%全部(以下、「取得予定物件」といいます。)を加えた計 18 物件を前提としております。なお、取得予定資産は今回募集した新投資口の払込期日後滞りなく取得すること、また平成 20 年 12 月期末までに運用資産の変動(新規物件の取得、保有資産の処分等)が生じないことを前提としております。ただし、実際には取得予定資産以外の新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	既存保有資産に取得予定資産を加えた計 18 物件の営業収益を前提としております。なお、賃貸事業収益については、原則として、既存保有資産に関しては、平成 20 年 6 月 12 日時点で有効な賃貸借契約をもとに、取得予定物件に関しては、本投資法人の各信託受益権の取得日において効力を有する予定の賃貸借契約及び現信託受益者から提供を受けた情報等をもとに算出しております。営業収益については、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	保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等が新規取得され、譲渡人との間で固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税等相当額」)が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。従いまして、取得予定資産については、平成 20 年 12 月期の費用には計上されず、平成 21 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税から費用計上されます。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は 115 百万円と想定しております。減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 20 年 12 月期に 912 百万円を想定しております。
営業外費用	新投資口の発行に係る費用の償却費として、平成 20 年 12 月期に 70 百万円を見込んでおります。なお、新投資口の発行に係る費用については、36 ヶ月間で定額法により償却する予定です。支払利息その他借入関連費用として、平成 20 年 12 月期に 570 百万円を見込んでおります。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成20年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)及びこれに代わる公表文をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

投資口	本日現在の 79,035 口に加え、平成 20 年 6 月 12 日開催の役員会で決定した新投資口の発行(66,000 口)及び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(上限 7,000 口)による新規発行予定口数が全て発行されること、並びに平成 20 年 12 月期末までは新投資口の発行がないことを前提としております。
1 口当たり分配金	1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しております。 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未処分利益の全額を分配することを前提としております。 1 口当たり分配金は、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数、発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、個人投資主が利益を超える分配額に対して譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページ:<http://www.iif-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成20年12月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。