

平成22年6月期 決算短信 (REIT)

平成22年8月10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 者 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9月24日
分配金支払開始予定日 平成22年9月13日

(百万円未満切捨て)

1. 22年6月期の運用、資産の状況 (平成22年1月1日～平成22年6月30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	%
22年6月期	3,440	(12.3)	1,863	(29.9)	1,284	(56.9)	1,283	(57.0)
21年12月期	3,064	(△4.2)	1,434	(△4.4)	818	(△6.7)	817	(△6.7)

	1口当たり	自己資本	総資産	営業収益
	当期純利益	当期純利益率	経常利益率	経常利益率
	円	%	%	%
22年6月期	16,235	3.4	1.2	37.3
21年12月期	10,341	2.2	0.8	26.7

(2) 分配状況

	1口当たり	分配金総額	1口当たり	利益超過分配金	配当性向	純資産
	分配金 (利益超過分配金は含まない)		利益超過分配金			
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年6月期	16,235	1,283	0	0	100.0	3.4
21年12月期	10,342	817	0	0	100.0	2.2

(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
22年6月期	104,632	37,812	36.1	478,427
21年12月期	103,869	37,346	36.0	472,534

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による	投資活動による	財務活動による	現金及び現金同等物
	キャッシュ・フロー	キャッシュ・フロー	キャッシュ・フロー	期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年6月期	10,675	△5,812	△816	8,034
21年12月期	1,202	△7	△877	3,988

2. 22年12月期の運用状況の予想 (平成22年7月1日～平成22年12月31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	1口当たり利
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	金 (利益超過分配金は含まない)	益超過分配金
					円	円
通期	2,958 (△14.0)	1,375 (△26.2)	794 (△38.2)	793 (△38.2)	10,036	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 10,036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22年6月期 79,035口 平成21年12月期 79,035口
- ② 期末自己投資口数 平成22年6月期 0口 平成21年12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、23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、6ページ記載の「第7期（平成22年7月1日～平成22年12月31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22年3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22年3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と運用実績

【平成19年～平成20年前半（第1期・第2期）：設立～成長期】

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。そして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て掲げ、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。上場日の翌日である平成19年10月19日に本投資法人は、物流施設として8物件及びインフラ施設として1物件を取得して運用をスタートし、その後、第2期中の平成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。

【平成20年後半～平成21年（第3期～第5期）：金融危機による環境の変化への対応】

平成20年後半（第3期）ごろからの世界的な金融危機により、資金調達環境が変化し、第4期の平成21年2月にJ-REIT初の劣後投資法人債を発行、また平成21年3月には保有資産の一部売却を実行することで借入金の一部の期限前弁済を行いました。これによりLTVの引下げ・長期負債比率の向上を実現し、金融環境の変化に柔軟に対応することができました。第5期はさらに財務の安定性を向上させるために、有利子負債の長期化及び新規取引先からの長期固定借入れを実現いたしました。

【平成22年前半（第6期）：資産入替による分配金の上昇】

第6期を迎えた当期は、ポートフォリオの収益力の向上・分配金上昇のために資産の入替を実施いたしました。具体的には、平成22年2月16日にはIIF習志野ロジスティクスセンター（底地）を取得（取得価格1,190百万円）、平成22年3月19日にはIIF船橋ロジスティクスセンターを9,020百万円で売却し、459百万円の売却益を得ることができ、分配金の上昇に貢献いたしました。平成22年3月31日には本投資法人初の工場・研究開発施設等となるIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）を取得（取得価格4,500百万円）いたしました。その結果、平成22年6月30日現在の保有資産は、物流施設7物件、インフラ施設2物件、工場・研究開発施設等1物件、取得価格の合計は95,800百万円となっております。また、平成22年6月30日現在の総賃貸可能面積は248,206.67㎡、平均稼働率においては99.9%を維持しております。

ii 資金調達の概要

① デットファイナンス

本投資法人は、収益の安定的な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、実行することを基本方針としており、前期に引き続き当期は、財務の安定性の維持・向上を目的として、平成 22 年 2 月 26 日に返済期日を迎えた短期借入金（24,000 百万円）の一部を期間 3 年間の長期借入金として借換えたことにより、さらに有利子負債の長期化を進めました。この結果、平成 22 年 6 月 30 日現在の短期借入金は 14,000 百万円、長期借入金は 37,500 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。

iii 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 3,440 百万円、営業利益 1,863 百万円、経常利益 1,284 百万円、当期純利益 1,283 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未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 16,235 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、リーマンショックに端を発する世界的な景気後退から、今年に入り緩やかに回復局面へと向かっておりましたが、欧州の信用不安等により株安、円高が進行したことから、外需牽引による景気回復の先行きに不透明感が出てきております。内需に関しても、政府の景気対策の効果が一巡したことで景気回復のペースが鈍るなど、厳しい環境が続いております。このような環境の中、物流業界に関しては、一部業種では生産抑制、在庫調整が続いているところもありますが、貨物の取扱量は昨年の低迷期を脱し回復傾向にあります。また、個人を対象とした通販市場も堅調に拡大しております。

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、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。また、当期は本投資法人として初の工場・研究開発施設等を取得いたしました。当物件はテナントにとって建築・土木技術開発の中核機関となる技術センターであり、長期の事業用定期借地契約を締結しているため、長期・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。

本投資法人は、本テナントとの間で締結している建物賃貸借契約書（以下「原契約」といいます。）の賃貸借契約期間を長期化した上で定期建物賃貸借契約に変更することによって、本物件からの収益性を安定化させることが本投資法人の投資家利益に資すると判断し、平成 22 年 8 月 10 日付で、賃貸借契約変更合意書を締結いたしました。具体的には、賃貸借契約の残期間約 7 年 7 か月を約 15 年 5 か月に長期化すると同時に、本テナントが中途解約および賃料減額請求を出来ない特約を付した定期建物賃貸借契約に変更することによって、本テナントが長期安定賃料に基づき本物件を継続的に使用することとなり、ポートフォリオにおける主要資産である本物件からの収益の安定性向上を実現できるものと考えております。

一方、本テナントとの協議の結果、平成 23 年 1 月 1 日から一定期間に限定して、本テナントが本投資法人に支払う賃料を一部減額しますが、その後段階的に増額し平成 33 年 1 月 1 日以降賃料

を原契約の賃料と同額に復帰させることといたします。

なお、本施設の所在する羽田空港は、今秋の新滑走路の供用開始とそれに伴う新国際線ターミナルの開業などによって、基幹空港としての位置付けが今後益々高まると同時に、世界最高レベルの乗降客数を誇る空港となりますが、日本航空グループの羽田空港離発着の国際線も今秋より増便が予定されており、羽田空港は本テナントにとっても更に重要な拠点となります。また同時に、羽田空港内における優位性の高い立地に所在する本施設は、本テナントにとっても航空運送事業継続上不可欠な法定整備を行う施設としての重要性が更に高まるものと考えております。

次期以降も、既存物件の運用に関しては、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、テナントの満足度を高め資産価値の維持・向上に努めてまいります。財務面では、当期中に有利子負債の長期化を実現いたしました。引き続き、財務の安定性の向上に努めてまいります。また、当期はアセットカテゴリーごとに異なる投資環境と優良資産の有利な取得機会を利用した資産入替を実現いたしました。今後も、さらなる外部成長に向けた活動を推進してまいります。

ii 次期の業績の見通し

第 7 期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 2,958 百万円、経常利益 794 百万円、当期純利益 793 百万円、1 口当たり分配金 10,036 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、6 ページ記載の「第 7 期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 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 7 期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 7 期 平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日（184 日）
保有資産	本投資法人が、平成 22 年 6 月 30 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 22 年 6 月 30 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 37,500 百万円、短期借入金 14,000 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 7 期中に返済期限が到来する有利子負債は 15,000 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 期は、物件売却に伴い約 459 百万円の不動産等売却益が発生したため、分配金が上昇しております。 第 7 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 214 百万円、修繕費は約 75 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 568 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 558 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 17 百万円を見込んでおります。
投資口の発行	平成 22 年 6 月 30 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未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 13 期までに取得予定の 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鑑定評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12月31日)	当期 (平成22年6月30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	2,787,576	7,004,678	4,217,101	
信託現金及び信託預金	1,200,436	1,030,003	△170,433	
営業未収入金	8,862	139,813	130,951	
前払費用	194,931	196,739	1,808	
繰延税金資産	17	19	2	
未収消費税等	82,414	—	△82,414	
その他	246	91	△154	
流動資産合計	4,274,485	8,371,347	4,096,861	95.8
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	△1,001,222	△1,263,157	△261,934	
建物（純額）	22,254,026	21,992,091	△261,934	
土地	—	1,215,241	1,215,241	
信託建物	26,258,564	21,034,303	△5,224,261	
減価償却累計額	△1,754,179	△1,558,857	195,322	
信託建物（純額）	24,504,384	19,475,445	△5,028,939	
信託構築物	490,517	312,608	△177,909	
減価償却累計額	△135,445	△110,049	25,396	
信託構築物（純額）	355,072	202,558	△152,513	
信託工具、器具及び備品	435	435	—	
減価償却累計額	△52	△74	△21	
信託工具、器具及び備品 （純額）	383	361	△21	
信託土地	32,399,952	33,282,269	882,317	
有形固定資産合計	79,513,819	76,167,969	△3,345,849	△4.2
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	162,813	211,744	48,931	
投資その他の資産合計	172,813	221,744	48,931	28.3
固定資産合計	99,520,599	96,223,680	△3,296,918	△3.3
繰延資産				
投資口交付費	51,414	17,138	△34,276	
投資法人債発行費	22,826	20,087	△2,739	
繰延資産合計	74,241	37,225	△37,015	△49.9
資産合計	103,869,325	104,632,253	762,927	0.7

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(平成21年12月31日)	(平成22年6月30日)	金額	前期比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	2,205	132,329	130,124	
短期借入金	24,000,000	14,000,000	△10,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	—	
未払金	188,598	192,548	3,949	
未払費用	86,323	81,417	△4,906	
未払法人税等	765	821	56	
未払消費税等	—	284,730	284,730	
前受金	533,113	456,853	△76,260	
その他	6,322	7,519	1,196	
流動負債合計	39,817,330	30,156,220	△9,661,110	△24.3
固定負債				
投資法人債	8,000,000	8,000,000	—	
長期借入金	12,500,000	22,500,000	10,000,000	
預り敷金及び保証金	973,369	1,015,609	42,240	
信託預り敷金及び保証金	5,109,220	5,033,380	△75,840	
その他	122,654	114,525	△8,128	
固定負債合計	26,705,245	36,663,516	9,958,270	37.3
負債合計	66,522,575	66,819,736	297,160	0.4
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(△)	817,380	1,283,146	465,766	
剰余金合計	817,380	1,283,146	465,766	57.0
投資主資本合計	37,346,750	37,812,516	465,766	1.2
純資産合計 ※2	37,346,750	37,812,516	465,766	1.2
負債純資産合計	103,869,325	104,632,253	762,927	0.7

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期	増減	
		(自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	(自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)	金額	前期比(%)
営業収益					
賃貸事業収入	※1	3,064,596	2,980,654	△83,942	
不動産等売却益	※2	—	459,734	459,734	
営業収益合計		3,064,596	3,440,389	375,792	12.3
営業費用					
賃貸事業費用	※1	1,246,364	1,181,069	△65,294	
資産運用報酬		314,737	310,869	△3,867	
役員報酬		5,820	5,820	—	
資産保管手数料		5,219	5,217	△1	
一般事務委託手数料		20,772	21,054	282	
その他営業費用		37,079	52,379	15,299	
営業費用合計		1,629,992	1,576,409	△53,582	△3.3
営業利益		1,434,603	1,863,979	429,375	29.9
営業外収益					
受取利息		984	927	△57	
還付加算金		—	972	972	
その他		0	—	△0	
営業外収益合計		984	1,899	914	92.9
営業外費用					
支払利息		261,315	280,959	19,643	
投資法人債利息	※3	129,561	120,689	△8,871	
投資法人債発行費償却		2,739	2,739	—	
融資関連費用		187,299	141,700	△45,598	
投資口交付費償却		34,276	34,276	—	
その他		2,099	1,363	△736	
営業外費用合計		617,290	581,727	△35,563	△5.8
経常利益		818,297	1,284,151	465,853	56.9
税引前当期純利益		818,297	1,284,151	465,853	56.9
法人税、住民税及び事業税		962	1,006	44	
法人税等調整額		2	△2	△5	
法人税等合計		965	1,004	39	4.1
当期純利益		817,332	1,283,146	465,814	57.0
前期繰越利益		47	0	△47	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)		817,380	1,283,146	465,766	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	36,529,370	36,529,370
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高 ※ 1	36,529,370	36,529,370
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	875,597	817,380
当期変動額		
剰余金の配当	△875,549	△817,379
当期純利益	817,332	1,283,146
当期変動額合計	△58,217	465,766
当期末残高	817,380	1,283,146
剰余金合計		
前期末残高	875,597	817,380
当期変動額		
剰余金の配当	△875,549	△817,379
当期純利益	817,332	1,283,146
当期変動額合計	△58,217	465,766
当期末残高	817,380	1,283,146
投資主資本合計		
前期末残高	37,404,967	37,346,750
当期変動額		
剰余金の配当	△875,549	△817,379
当期純利益	817,332	1,283,146
当期変動額合計	△58,217	465,766
当期末残高	37,346,750	37,812,516
純資産合計		
前期末残高	37,404,967	37,346,750
当期変動額		
剰余金の配当	△875,549	△817,379
当期純利益	817,332	1,283,146
当期変動額合計	△58,217	465,766
当期末残高	37,346,750	37,812,516

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)
I 当期末処分利益	817,380,147	1,283,146,944
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	817,379,970 (10,342)	1,283,133,225 (16,235)
III 次期繰越利益	177	13,719
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>	<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 1,283,133,225 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7月1日 至平成21年12月31日)	当期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30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	818,297	1,284,151	465,853
減価償却費	682,267	623,815	△58,451
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	—
投資口交付費償却	34,276	34,276	—
受取利息	△984	△927	57
支払利息	390,876	401,648	10,771
営業未収入金の増減額（△は増加）	144,318	△130,951	△275,269
未収消費税等の増減額（△は増加）	△82,414	82,414	164,828
前払費用の増減額（△は増加）	30,518	△1,808	△32,326
長期前払費用の増減額（△は増加）	△112,211	△48,931	63,280
営業未払金の増減額（△は減少）	△137,867	130,124	267,991
未払金の増減額（△は減少）	△74	3,949	4,024
未払費用の増減額（△は減少）	72	△72	△144
未払消費税等の増減額（△は減少）	△217,279	284,730	502,010
前受金の増減額（△は減少）	52,404	△76,260	△128,664
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△8,113	△8,128	△15
信託有形固定資産の売却による減少額	—	8,500,995	8,500,995
その他	△119	181	301
小計	1,596,704	11,081,946	9,485,241
利息の受取額	984	927	△57
利息の支払額	△394,764	△406,482	△11,718
法人税等の支払額	△560	△950	△390
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,202,364	10,675,439	9,473,075
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	—	△1,215,241	△1,215,241
信託有形固定資産の取得による支出	△7,850	△4,563,719	△4,555,869
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	42,240	42,240
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	276,150	276,150
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△351,990	△351,990
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,850	△5,812,561	△5,804,711
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	—	14,000,000	14,000,000
短期借入金の返済による支出	△12,500,000	△24,000,000	△11,500,000
長期借入れによる収入	12,500,000	10,000,000	△2,500,000
投資法人債発行費の支出	△3,150	—	3,150
分配金の支払額	△874,346	△816,210	58,136
財務活動によるキャッシュ・フロー	△877,496	△816,210	61,286
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	317,018	4,046,668	3,729,650
現金及び現金同等物の期首残高	3,670,995	3,988,013	317,018
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	3,988,013	8,034,682	4,046,668

(6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔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 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 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 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 7～8 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 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 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>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 6,337 千円であります。</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>	同左

	前 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 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12月31日)	当 期 (平成22年6月30日)
※1. IIF 羽田空港メンテナンスセンターの土地に係る国有財産法第18条第6項及び第19条に規定する使用許可に基づく権利であります。	※1. 同左
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前 期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	当 期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30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;">3,021,811</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	※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;">2,950,157</td> </tr> <tr> <td> 受取水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">19,875</td> </tr> <tr> <td> その他賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">10,621</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;">2,980,654</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;">8,033</td> </tr> <tr> <td> 建物管理委託費</td> <td style="text-align: right;">7,161</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">20,995</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: right;">236,778</td> </tr> <tr> <td> 損害保険料</td> <td style="text-align: right;">8,175</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: right;">7,030</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: right;">623,815</td> </tr> <tr> <td> 信託報酬</td> <td style="text-align: right;">7,771</td> </tr> <tr> <td> 借地料</td> <td style="text-align: right;">261,026</td> </tr> <tr> <td> その他諸経費</td> <td style="text-align: right;">279</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;">1,181,069</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;">1,799,585</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	2,950,157	受取水道光熱費	19,875	その他賃貸収入	10,621	不動産賃貸事業収益合計	2,980,654	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	8,033	建物管理委託費	7,161	水道光熱費	20,995	公租公課	236,778	損害保険料	8,175	修繕費	7,030	減価償却費	623,815	信託報酬	7,771	借地料	261,026	その他諸経費	279	不動産賃貸事業費用合計	1,181,069	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,799,585
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	2,950,157																																																																																
受取水道光熱費	19,875																																																																																
その他賃貸収入	10,621																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	2,980,654																																																																																
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	8,033																																																																																
建物管理委託費	7,161																																																																																
水道光熱費	20,995																																																																																
公租公課	236,778																																																																																
損害保険料	8,175																																																																																
修繕費	7,030																																																																																
減価償却費	623,815																																																																																
信託報酬	7,771																																																																																
借地料	261,026																																																																																
その他諸経費	279																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	1,181,069																																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,799,585																																																																																
	※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;">9,020,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">8,500,995</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">59,270</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;">459,734</td> </tr> </table>	不動産等売却収入	9,020,000	不動産等売却原価	8,500,995	その他売却費用	59,270	不動産等売却益	459,734																																																																								
不動産等売却収入	9,020,000																																																																																
不動産等売却原価	8,500,995																																																																																
その他売却費用	59,270																																																																																
不動産等売却益	459,734																																																																																

前 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 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 129,561	※ 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 120,689

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)
※ 1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 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 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (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>	※ 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 22 年 6 月 30 日) (単位：千円) 現金及び預金 7,004,678 信託現金及び信託預金 1,030,003 現金及び現金同等物 <u>8,034,682</u>

〔リース取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 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 5,502,434 1 年超 32,639,711 合計 <u>38,142,146</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 5,059,855 1 年超 31,108,993 合計 <u>36,168,848</u>

〔金融商品に関する注記〕

当期（自平成22年1月1日至平成22年6月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余資の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。なお、当期においてデリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金及び投資法人債は、金利の変動リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が金利動向をモニタリングし、定期的に業績への影響度の計測を行うこと等により金利の変動リスクを管理しております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的とした極度貸付枠設定契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,004,678	7,004,678	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,030,003	1,030,003	—
資産計	8,034,682	8,034,682	—
(1) 短期借入金	14,000,000	14,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	—
(3) 投資法人債	8,000,000	8,000,000	—
(4) 長期借入金	22,500,000	22,515,332	15,332
(5) 信託預り敷金及び保証金	1,126,478	865,895	△260,582
負債計	60,626,478	60,381,228	△245,249

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているた

め、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3)投資法人債

投資法人債は変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5)信託預り敷金及び保証金

信託預り敷金及び保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,015,609
信託預り敷金及び保証金	3,906,902
合計	4,922,512

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,004,678	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	1,030,003	—	—	—	—	—
合計	8,034,682	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	14,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	15,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	8,000,000	—	—
長期借入金	—	—	20,500,000	—	2,000,000	—
合計	29,000,000	—	20,500,000	8,000,000	2,000,000	—

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 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 ィクス株 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。

当 期（自平成22年1月1日 至平成22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)	科目	期末残高 (千円)
主要株主 (法人)	三菱商事 株式会社	東京都 千代田 区	203,259,760	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)	120,689	未払費用	81,375

取引条件及び取引条件の決定方針等

注. 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。

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 ・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)	310,869	未払金	164,344

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 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 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> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>繰延税金資産 (流動)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		未払事業税損金不算入額	17	合計	17	繰延税金資産の純額	17	<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> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>繰延税金資産 (流動)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> </table>	繰延税金資産 (流動)		未払事業税損金不算入額	19	合計	19	繰延税金資産の純額	19
繰延税金資産 (流動)																	
未払事業税損金不算入額	17																
合計	17																
繰延税金資産の純額	17																
繰延税金資産 (流動)																	
未払事業税損金不算入額	19																
合計	19																
繰延税金資産の純額	19																
<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> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.28</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.07</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の 法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.12</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33	支払分配金の損金算入額	△39.28	その他	0.07	税効果会計適用後の 法人税等の負担率	0.12	<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> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.30</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.05</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の 法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.08</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33	支払分配金の損金算入額	△39.30	その他	0.05	税効果会計適用後の 法人税等の負担率	0.08
法定実効税率 (調整)	39.33																
支払分配金の損金算入額	△39.28																
その他	0.07																
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	0.12																
法定実効税率 (調整)	39.33																
支払分配金の損金算入額	△39.30																
その他	0.05																
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	0.08																

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)														
<p>本投資法人では、三大都市圏を中心に、賃貸収益を得ることを目的として、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有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">前期末残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">99,347,785</td> <td style="text-align: right;">△3,345,849</td> <td style="text-align: right;">96,001,935</td> <td style="text-align: right;">92,940,000</td> </tr> </tbody> </table>				貸借対照表計上額			当期末の時価	前期末残高	当期増減額	当期末残高	99,347,785	△3,345,849	96,001,935	92,940,000
貸借対照表計上額			当期末の時価											
前期末残高	当期増減額	当期末残高												
99,347,785	△3,345,849	96,001,935	92,940,000											
<p>注 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。</p> <p>注 2. 当期増減額のうち、主な増加額はIIF習志野ロジスティクスセンター（底地）（1,215,241千円）及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（4,553,285千円）の取得によるものであり、主な減少額はIIF船橋ロジスティクスセンターの譲渡（8,500,995千円）及び減価償却費の計上によるものです。</p> <p>注 3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する平成22年6月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>														

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)
1口当たり純資産額 472,534 円	1口当たり純資産額 478,427 円
1口当たり当期純利益 10,341 円	1口当たり当期純利益 16,235 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。

	前 期 (自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)
当期純利益(千円)	817,332	1,283,146
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)	817,332	1,283,146
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 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)
<p>主要取引先の会社更生手続開始決定</p> <p>本投資法人が保有している IIF 羽田空港メ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 日付で本社より、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>	<p>主要取引先に係る賃貸借契約の変更</p> <p>本投資法人は、平成 22 年 8 月 10 日付で、IIF 羽田空港メ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との間で締結している建物賃貸借契約書（以下「原契約」といいます。）に関し、以下の内容の賃貸借契約変更合意書（以下「変更合意書」といいます。）を締結しました。</p> <p>(1) 賃貸借期間満了日（平成 30 年 2 月 28 日）を延長し平成 37 年 12 月 31 日までとする。</p> <p>(2) 普通建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に変更し、契約期間中の中途解約は出来ないものとする。また、借地借家法第 32 条による賃料減額請求は出来ない旨の特約を付加する。</p> <p>(3) 原契約の賃料月額約 162 百万円を以下の通り一定期間減額する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 変更合意書締結日～平成 22 年 12 月 31 日：月額約 162 百万円（原契約と同額） ● 平成 23 年 1 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日（5 年間）：月額約 154 百万円（原契約比 5%減額） ● 平成 28 年 1 月 1 日～平成 32 年 12 月 31 日（5 年間）：月額約 157 百万円（原契約比 3%減額） ● 平成 33 年 1 月 1 日～平成 37 年 12 月 31 日（5 年間）：月額約 162 百万円（原契約と同額）

[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くな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いません。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. 役員の変動

役員の変動につきましては、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12月31日)		当期 (平成22年6月30日)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	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	—	—	1,215	1.2
			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	—	—	—	—
	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	42,087	40.5	41,826	40.0
			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	37,784	36.4	33,612	32.1
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	1,274	1.2	1,271	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	18,200	17.5	18,076	17.3
			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				99,347	95.6	96,001	91.8
預金・その他の資産				4,521	4.4	8,630	8.2
資産総額(注4)				103,869	100.0	104,632	100.0
負債総額(注4)				66,522	64.0	66,819	63.9
純資産総額				37,346	36.0	37,812	36.1

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。

<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) 保有資産の概要

平成22年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
I I F 羽田空港メインテナンスセンター	41,826	81,995.81	81,995.81	100.0	45.1	インフラ施設
I I F 神戸地域冷暖房センター	18,076	11,189.36	10,909.23	97.5	12.7	インフラ施設
I I F 東雲ロジスティクスセンター (注4)	13,586	27,493.29	27,493.29	100.0	13.4	物流施設
I I F 野田ロジスティクスセンター	6,248	38,828.10	38,828.10	100.0	8.1	物流施設
I I F 新砂ロジスティクスセンター	5,333	5,741.75	5,741.75	100.0	5.5	物流施設
I I F 戸塚テクノロジーセンター (底地)	4,553	31,442.47	31,442.47	100.0	2.3	工場・研究開発施設等
I I F 厚木ロジスティクスセンター	1,954	10,959.68	10,959.68	100.0	2.5	物流施設
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1,936	10,113.50	10,113.50	100.0	2.5	物流施設
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1,271	10,608.00	10,608.00	100.0	2.0	物流施設
I I F 習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,215	19,834.71	19,834.71	100.0	1.0	物流施設
合 計	96,001	248,206.67	247,926.54	99.9	95.1	

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又は土地に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF 新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

注2. 「賃貸面積」は、不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地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22年6月30日現在、本投資法人が保有する物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設（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	13,586
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	6,248
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	5,720	5,333
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	1,954
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	1,936
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	1,271
IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9	不動産	19,834.71	1,940	1,215
IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町字内久祢344番1他	不動産信託受益権	31,442.47	4,750	4,553
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	16,000	18,076
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	41,826
合 計			248,206.67	92,940	96,001

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又は土地に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

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

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

本投資法人が投資する物流施設、工場・研究開発施設等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 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日)				当 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注 2)	テナント総数 期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注 2)
I I F 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	13.0	1	100.0	399	13.4
I I F 船橋ロジスティクスセンター (注 3)	2	100.0	338	11.0	—	—	145	4.9
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	241	7.9	2	100.0	240	8.1
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.3	1	100.0	163	5.5
I I F 厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.5	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	2.5
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	2.0	1	100.0	59	2.0
I I F 習志野ロジスティクスセンター (底地)	—	—	—	—	1	100.0	30	1.0
I I F 戸塚テクノロジーセンター (底地)	—	—	—	—	1	100.0	69	2.3
I I F 神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.3	1	97.5	378	12.7
I I F 羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,335	43.6	1	100.0	1,342	45.1
合計 (注 4)	11	99.9	3,064	100.0	11	99.9	2,980	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 船橋ロジスティクスセンターについては、平成 22 年 3 月 9 日付で信託受益権譲渡契約書を締結し、平成 22 年 3 月 19 日付で当該譲渡を完了しております。

注 4. 稼働率合計は、当該計算期間末の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を表し、小数点第二位を四捨五入しております。