

平成22年12月期 決算短信 (REIT)

平成23年2月21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23年3月30日
分配金支払開始予定日 平成23年3月24日

(百万円未満切捨て)

1. 22年12月期の運用、資産の状況 (平成22年7月1日～平成22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	%
22年12月期	2,962	(△13.9)	1,364	(△26.8)	799	(△37.7)	798	(△37.8)
22年6月期	3,440	(12.3)	1,863	(29.9)	1,284	(56.9)	1,283	(57.0)

	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	%	%	%
22年12月期	10,102	2.1	0.8	27.0
22年6月期	16,235	3.4	1.2	37.3

(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	%	%
22年12月期	10,102	798	0	0	100.0	2.1
22年6月期	16,235	1,283	0	0	100.0	3.4

(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12月期	104,060	37,327	35.9	472,294
22年6月期	104,632	37,812	36.1	478,427

(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
22年12月期	1,006	△1,091	△1,282	6,667
22年6月期	10,675	△5,812	△816	8,034

2. 23年6月期の運用状況の予想 (平成23年1月1日～平成23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	3,196 (7.9)	1,641 (20.3)	1,043 (30.5)	1,042 (30.6)	11,012	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 11,012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 有
- ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、17 ページ記載の「会計方針の変更に関する注記」をご参照下さい。

(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 12 月期 79,035 口 平成 22 年 6 月期 79,035 口
- ② 期末自己投資口数 平成 22 年 12 月期 0 口 平成 22 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、28 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、7～8 ページ記載の「第 8 期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 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22年9月24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9月24日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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対応すべく、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し、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（第6期～第7期）：資産入替による分配金の上昇～軸足を再成長へ】

第6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で、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。

第7期を迎えた当期は、既存物件のうち2物件において賃料の改定とテナントの異動があり、また、新規に研究開発施設を1物件取得いたしました。

まず、IIF羽田空港メンテナンスセンターでは、平成22年8月10日に株式会社日本航空インターナショナルとの賃貸借契約期間を残期間約7年7か月から約15年5か月に長期化すると同時に、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で、収益の安定性を向上させました。一方、賃料については、平成23年1月1日から一定期間において一部減額しますが、その後段階的に増額し、平成33年1月1日以降については原

契約と同額に復帰させることといたしました。

次に、IIF 越谷ロジスティクスセンターでは、施設全体を賃借していたテナントが契約満了日である平成22年12月31日までの賃料を支払った上で平成22年9月30日に退去いたしました。これに伴い新規テナントの誘致活動を行った結果、平成23年1月1日入居の新規テナントと、増額した賃料での契約に至り、引継ぎによる賃料収入が中断することなく稼働率100%で第8期を迎えることができました。

最後に、平成22年12月21日には、本投資法人で2件目の研究開発施設案件となるIIF 横浜都筑テクノロジーセンターを取得（取得価格1,100百万円）いたしました。本物件のNOI利回りは約7.3%、分配金に寄与する減価償却後の利回りも約6.6%であり、分配金の上昇に貢献します。更に、平成32年9月30日までの間3年毎に2%賃料を増額する賃貸借契約となっており、さらなる分配金の上昇を見込めます。テナントとは残存期間約19年6ヶ月の定期建物賃貸借契約を締結しており、長期安定利用を見込めます。また、本物件は研究所としての高い汎用性を有するとともに、周辺には共同住宅、戸建住宅、カーディーラー等の店舗、データセンター等が立ち並び、用途多様性の高いエリアに所在していることから、土地そのものについても高い汎用性を有しております。

これらの結果、平成22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、工場・研究開発施設等2物件、取得価格の合計は96,900百万円となっております。また、平成22年12月31日現在の総賃貸可能面積は252,862.15㎡、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、収益の安定性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ます。当期は、平成19年10月19日に借入れた15,000百万円のうち、7,500百万円を平成22年9月30日に期限前弁済すると共に、新たに変動金利にて借入期間を3年とする7,500百万円の借入れを実行しました。また、残額の7,500百万円については、平成22年10月19日に新たに変動金利にて借入期間を3年とする7,500百万円の借入れを実行することで借換えを行いました。更に、本投資法人は、平成22年12月30日に株式会社三井住友銀行から新たに変動金利にて借入期間を4年とする2,000百万円の借入れを実行し、同日付で短期借入金の一部期限前弁済を実施しました。

これらの借入れ（借換え）によって、借入期間の長期化を図ると共に、新規に野村信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社山口銀行及び株式会社三井住友銀行から借入れを行うことで、調達先の多様化を図りました。

この結果、平成22年12月31日現在の短期借入金は12,000百万円、長期借入金は39,500百万円、また劣後投資法人債は8,000百万円となっております。

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2,962百万円、営業利益1,364百万円、経常利益799百万円、当期純利益798百万円となりました。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10,102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

世界的な経済危機により、日本経済はもとより世界経済は大幅に悪化したものの、世界各国政府による経済、財政、金融政策等への取り組みにより、各国の経済は低迷を脱しつつあり、回復の兆しが見え始めております。本投資法人は、これらの経済、金融環境を勘案すると、現在は本投資法人が投資対象とする産業用不動産へ投資を行う好機であると考えています。

物流業界については、経済状況の回復に伴い、一時的に落ち込んだ物流量が徐々に回復を見せております。物流施設に関しては、通信販売の利用者の増加や小売店のニーズの変化に伴い、物流施設の役割が、単なる保管拠点のみならず、加工・配送機能へと変化してきております。更に、企業が自社で行ってきた物流業務のコストを効率運用で削減し、仕分け、値札付けや梱包などの付加価値サービスを包括的に提供するサードパーティロジスティクス事業者（3PL 事業者）の利用が高まっております。この環境変化に伴い、保管機能のみならず、3PL 事業者が行う付加価値サービス提供に伴う施設内作業に適う、機能性と高い汎用性を併せ持った物流施設のニーズが高まっております。また、荷主や物流企業は、業績改善の過程において物流の効率化を図っており、物流施設の集約化が進展しております。

工場・研究開発施設に関連しては、グローバルな競争環境において企業が競争力を維持・向上するためには、選択と集中による効率化の推進が重要であることから、企業において資産の保有から賃借への切替えが進展していくものと考えられます。

本投資法人が保有する物流施設は施設としての汎用性も備えるとともに、優れた立地に位置することから、テナント企業の重要な拠点として中長期的な利用が見込まれます。研究開発施設は長期の賃貸借契約に裏付けられたテナントの長期安定利用が見込まれます。また、インフラ施設は産業基盤として安定的に使用されており、地域及びテナントの事業活動に不可欠な施設として今後も長期にわたっての安定的な利用が見込まれます。本投資法人は、次期以降も引き続き、分配金の持続的成長を目指し、安定的な賃料収入の維持、外部成長の推進及び財務体質の継続的強化に努めてまいります。

ii 次期の業績の見通し

①新投資口の発行

平成 23 年 2 月 21 日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議しました。なお、1 口当たりの発行価格等につきましては、平成 23 年 3 月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

[一般募集による新投資口発行]

発行口数 : 14,200 口

[第三者割当による新投資口発行]

発行口数 : 1,400 口

割当先 : 野村証券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

[資金使途]

今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得のための資金に充当します。

なお、詳細につきましては、平成 23 年 2 月 21 日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

②業績の見通し

第 8 期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）の運用状況につきましては、営業収益 3,196 百万円、経常利益 1,043 百万円、当期純利益 1,042 百万円、1 口当たり分配金 11,012 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、7～8 ページ記載の「第 8

期（平成23年1月1日～平成23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1. 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。

注2. 第9期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）の運用状況につきましては、平成23年2月21日付「平成23年6月期（第8期）及び平成23年12月期（第9期）運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

第 8 期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 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 8 期 平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日（181 日）
保有資産	<p>本投資法人が、平成 22 年 12 月 31 日現在保有している 11 物件に加え、5 物件の不動産及び不動産信託受益権につき、売買契約を締結済みです。</p> <p>取得予定資産及びその引渡し時期は、以下を予定しています。</p> <p><平成 23 年 3 月 14 日引き渡し予定> IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ、IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター、IIF さいたまロジスティクスセンター、IIF 名古屋ロジスティクスセンター</p> <p><平成 23 年 3 月 25 日引き渡し予定> IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）</p> <p>上記の取得予定資産の取得後は、平成 23 年 6 月末日までに物件の異動がないことを前提としておりますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>
有利子負債	<p>平成 22 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 39,500 百万円、短期借入金 12,000 百万円）、投資法人債 8,000 百万円となっております。</p> <p>第 8 期中に返済期限が到来する有利子負債は 12,000 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。また、上記「保有資産」に記載の物件取得及び借入金の長期化を目的として 8,500 百万円の長期借入金の借入及び 5,400 百万円の短期借入金の返済を行うことを前提としております。</p>
営業収益	第 8 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	<p>固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約 226 百万円、修繕費は約 12 百万円を見込んでおります。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。</p> <p>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 574 百万円を想定しております。</p> <p>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。</p>
営業外費用	<p>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 584 百万円を見込んでおります。</p> <p>また、投資法人債発行費償却は約 2 百万円を見込んでおります。</p> <p>新投資口の発行に係る費用の償却費としては、第 8 期に 6 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。</p>
投資口の発行	平成 22 年 12 月 31 日現在の発行済投資口総数 79,035 口に加え、平成 23 年 2 月 21 日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 14,200 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 1,400 口の合計 15,600 口の発行が全てなされること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おります。

項目	前提条件
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8期中に取得予定の5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)	算定 価額(注2) (百万円)
IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	千葉県習志野市茜浜三丁目6番4号	物流施設	3,350	3,760
IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市船子602番地9	物流施設	3,100	3,180
IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番地他	物流施設	2,350	2,580
IIF さいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番地3他	物流施設	1,490	1,700
IIF 名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中川区柳田町二丁目27番地他	物流施設	1,050	1,110
		新規取得予定物件合計	11,340	12,330

注1. 「所在地」については、住居表示または登記簿上に表示されているものを記載しております。

注2. 「算定価額」は平成23年2月1日時点の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. 第8期中に取得予定の5物件の詳細については、平成23年2月21日付「国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

また、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	16,100
		新規取得予定物件合計	15,100	16,100

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おります。

注2. 「期末算定価額」は不動産鑑定士による調査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、同じく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・シックス間にて平成22年9月29日付「契約上の地位譲渡に関する合意書」が締結され売主の地位が合同会社インダストリアル・シックスに譲渡されており、本投資法人も本件地位譲渡等につき異議なく承諾しております。また、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22年6月30日)	当 期 (平成22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	7,004,678	5,435,254	△1,569,423	
信託現金及び信託預金	1,030,003	1,231,979	201,975	
営業未収入金	139,813	2,976	△136,837	
前払費用	196,739	259,459	62,719	
繰延税金資産	19	19	△0	
未収消費税等	—	105,047	105,047	
その他	91	399	308	
流動資産合計	8,371,347	7,035,136	△1,336,210	△16.0
固定資産				
有形固定資産				
建物	23,255,249	23,626,761	371,511	
減価償却累計額	△1,263,157	△1,525,764	△262,606	
建物（純額）	21,992,091	22,100,997	108,905	
土地	1,215,241	2,018,489	803,248	
信託建物	21,034,303	21,118,499	84,196	
減価償却累計額	△1,558,857	△1,843,650	△284,792	
信託建物（純額）	19,475,445	19,274,849	△200,596	
信託構築物	312,608	321,843	9,234	
減価償却累計額	△110,049	△129,658	△19,608	
信託構築物（純額）	202,558	192,185	△10,373	
信託工具、器具及び備品	435	1,863	1,427	
減価償却累計額	△74	△112	△38	
信託工具、器具及び備品 （純額）	361	1,750	1,389	
信託土地	33,282,269	33,282,269	—	
有形固定資産合計	76,167,969	76,870,541	702,572	0.9
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	211,744	293,967	82,222	
投資その他の資産合計	221,744	303,967	82,222	37.1
固定資産合計	96,223,680	97,008,475	784,794	0.8
繰延資産				
投資口交付費	17,138	—	△17,138	
投資法人債発行費	20,087	17,348	△2,739	
繰延資産合計	37,225	17,348	△19,877	△53.4
資産合計	104,632,253	104,060,960	△571,293	△0.5

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(平成22年6月30日)	(平成22年12月31日)	金額	前期比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	132,329	170,563	38,233	
短期借入金	14,000,000	12,000,000	△2,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	—	△15,000,000	
未払金	192,548	220,171	27,622	
未払費用	81,417	81,375	△41	
未払法人税等	821	665	△156	
未払消費税等	284,730	—	△284,730	
前受金	456,853	485,671	28,817	
その他	7,519	50,296	42,777	
流動負債合計	30,156,220	13,008,743	△17,147,477	△56.9
固定負債				
投資法人債	8,000,000	8,000,000	—	
長期借入金	22,500,000	39,500,000	17,000,000	
預り敷金及び保証金	1,015,609	1,107,609	92,000	
信託預り敷金及び保証金	5,033,380	5,010,435	△22,944	
その他	114,525	106,374	△8,150	
固定負債合計	36,663,516	53,724,420	17,060,904	46.5
負債合計	66,819,736	66,733,163	△86,572	△0.1
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(△)	1,283,146	798,426	△484,720	
剰余金合計	1,283,146	798,426	△484,720	△37.8
投資主資本合計	37,812,516	37,327,796	△484,720	△1.3
純資産合計 ※2	37,812,516	37,327,796	△484,720	△1.3
負債純資産合計	104,632,253	104,060,960	△571,293	△0.5

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期	増減	
		(自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)	(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	金額	前期比(%)
営業収益					
賃貸事業収入	※1	2,980,654	2,962,317	△18,336	
不動産等売却益	※2	459,734	—	△459,734	
営業収益合計		3,440,389	2,962,317	△478,071	△13.9
営業費用					
賃貸事業費用	※1	1,181,069	1,166,896	△14,172	
資産運用報酬		310,869	315,612	4,742	
役員報酬		5,820	5,820	—	
資産保管手数料		5,217	5,227	10	
一般事務委託手数料		21,054	21,394	340	
その他営業費用		52,379	82,689	30,310	
営業費用合計		1,576,409	1,597,640	21,230	1.3
営業利益		1,863,979	1,364,677	△499,301	△26.8
営業外収益					
受取利息		927	1,656	729	
還付加算金		972	—	△972	
営業外収益合計		1,899	1,656	△242	△12.8
営業外費用					
支払利息		280,959	282,891	1,932	
投資法人債利息	※3	120,689	120,326	△362	
投資法人債発行費償却		2,739	2,739	—	
融資関連費用		141,700	140,302	△1,397	
投資口交付費償却		34,276	17,138	△17,138	
その他		1,363	3,525	2,162	
営業外費用合計		581,727	566,923	△14,803	△2.5
経常利益		1,284,151	799,410	△484,741	△37.7
税引前当期純利益		1,284,151	799,410	△484,741	△37.7
法人税、住民税及び事業税		1,006	996	△10	
法人税等調整額		△2	0	2	
法人税等合計		1,004	997	△7	△0.7
当期純利益		1,283,146	798,412	△484,733	△37.8
前期繰越利益		0	13	13	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)		1,283,146	798,426	△484,720	

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前 期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	当 期 (自 平成22年7月1日 至 平成22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		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	817,380	1,283,146
当期変動額		
剰余金の配当	△817,379	△1,283,133
当期純利益	1,283,146	798,412
当期変動額合計	465,766	△484,720
当期末残高	1,283,146	798,426
剰余金合計		
前期末残高	817,380	1,283,146
当期変動額		
剰余金の配当	△817,379	△1,283,133
当期純利益	1,283,146	798,412
当期変動額合計	465,766	△484,720
当期末残高	1,283,146	798,426
投資主資本合計		
前期末残高	37,346,750	37,812,516
当期変動額		
剰余金の配当	△817,379	△1,283,133
当期純利益	1,283,146	798,412
当期変動額合計	465,766	△484,720
当期末残高	37,812,516	37,327,796
純資産合計		
前期末残高	37,346,750	37,812,516
当期変動額		
剰余金の配当	△817,379	△1,283,133
当期純利益	1,283,146	798,412
当期変動額合計	465,766	△484,720
当期末残高	37,812,516	37,327,796

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)
I 当期末処分利益	1,283,146,944	798,426,613
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,283,133,225 (16,235)	798,411,570 (10,102)
III 次期繰越利益	13,719	15,043
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 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>	<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 798,411,570 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22年1月1日 至平成22年6月30日)	当期 (自平成22年7月1日 至平成22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	1,284,151	799,410	△484,741
減価償却費	623,815	567,045	△56,769
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	—
投資口交付費償却	34,276	17,138	△17,138
受取利息	△927	△1,656	△729
支払利息	401,648	403,218	1,569
営業未収入金の増減額（△は増加）	△130,951	136,837	267,788
未収消費税等の増減額（△は増加）	82,414	△100,304	△182,718
前払費用の増減額（△は増加）	△1,808	△62,719	△60,911
長期前払費用の増減額（△は増加）	△48,931	△82,222	△33,291
営業未払金の増減額（△は減少）	130,124	△61,366	△191,491
未払金の増減額（△は減少）	3,949	13,555	9,605
未払費用の増減額（△は減少）	△72	60	132
未払消費税等の増減額（△は減少）	284,730	△284,730	△569,461
前受金の増減額（△は減少）	△76,260	28,817	105,077
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△8,128	△8,150	△21
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	181	41,595	41,413
小計	11,081,946	1,409,266	△9,672,680
利息の受取額	927	1,656	729
利息の支払額	△406,482	△403,320	3,162
法人税等の支払額	△950	△1,152	△201
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,675,439	1,006,449	△9,668,990
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	△1,160,693	54,548
信託有形固定資産の取得による支出	△4,563,719	—	4,563,719
預り敷金及び保証金の受入による収入	42,240	92,000	49,760
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	△22,944	329,045
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,812,561	△1,091,638	4,720,923
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	△24,000,000	△2,000,000	22,000,000
長期借入れによる収入	10,000,000	17,000,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△15,000,000	△15,000,000
分配金の支払額	△816,210	△1,282,259	△466,049
財務活動によるキャッシュ・フロー	△816,210	△1,282,259	△466,049
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,046,668	△1,367,448	△5,414,116
現金及び現金同等物の期首残高	3,988,013	8,034,682	4,046,668
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	8,034,682	6,667,234	△1,367,448

(6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 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 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 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 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 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 7～20年 信託工具、器具及び備品 6～10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 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 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 6,337 千円であります。</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 514 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 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 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>

〔会計方針の変更に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)
_____	<p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成22年6月30日)	当 期 (平成22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22年1月1日 至平成22年6月30日)	当 期 (自平成22年7月1日 至平成22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;">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	※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;">2,902,544</td> </tr> <tr> <td> 受取水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">12,791</td> </tr> <tr> <td> その他賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">46,982</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;">2,962,317</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;">7,836</td> </tr> <tr> <td> 建物管理委託費</td> <td style="text-align: right;">7,085</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">15,763</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: right;">211,807</td> </tr> <tr> <td> 損害保険料</td> <td style="text-align: right;">8,117</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: right;">77,419</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: right;">567,045</td> </tr> <tr> <td> 信託報酬</td> <td style="text-align: right;">10,527</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;">267</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;">1,166,896</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;">1,795,421</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	2,902,544	受取水道光熱費	12,791	その他賃貸収入	46,982	不動産賃貸事業収益合計	2,962,317	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	7,836	建物管理委託費	7,085	水道光熱費	15,763	公租公課	211,807	損害保険料	8,117	修繕費	77,419	減価償却費	567,045	信託報酬	10,527	借地料	261,026	その他諸経費	267	不動産賃貸事業費用合計	1,166,896	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,795,421
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	2,902,544																																																																																
受取水道光熱費	12,791																																																																																
その他賃貸収入	46,982																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	2,962,317																																																																																
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	7,836																																																																																
建物管理委託費	7,085																																																																																
水道光熱費	15,763																																																																																
公租公課	211,807																																																																																
損害保険料	8,117																																																																																
修繕費	77,419																																																																																
減価償却費	567,045																																																																																
信託報酬	10,527																																																																																
借地料	261,026																																																																																
その他諸経費	267																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	1,166,896																																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,795,421																																																																																
※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 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 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 120,689	※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 120,326

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 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 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 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 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>	※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 12 月 31 日) (単位：千円) 現金及び預金 5,435,254 信託現金及び信託預金 1,231,979 現金及び現金同等物 <u>6,667,234</u>

〔リース取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 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 5,059,855 1年超 31,108,993 合計 <u>36,168,848</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 4,979,567 1年超 45,691,911 合計 <u>50,671,479</u>

〔金融商品に関する注記〕

前 期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当 期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年 12月 31日)
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(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用途は、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。</p> <p>(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。</p> <p>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）。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 同左</p> <p>(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 同左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年12月31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）。</p>

(単位：千円)				(単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額		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	—	(1)現金及び預金	5,435,254	5,435,254	—
(2)信託現金及び信託預金	1,030,003	1,030,003	—	(2)信託現金及び信託預金	1,231,979	1,231,979	—
資産計	8,034,682	8,034,682	—	資産計	6,667,234	6,667,234	—
(1)短期借入金	14,000,000	14,000,000	—	(1)短期借入金	12,000,000	12,000,000	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,000,000	—	(2)投資法人債	8,000,000	8,000,000	—
(3)投資法人債	8,000,000	8,000,000	—	(3)長期借入金	39,500,000	39,540,817	40,817
(4)長期借入金	22,500,000	22,515,332	15,332	(4)信託預り敷金及び保証金	1,103,533	874,486	△229,046
(5)信託預り敷金及び保証金	1,126,478	865,895	△260,582	負債計	60,603,533	60,415,304	△188,229
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

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)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。

(3)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。

(4)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いません。

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
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	—	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び 信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

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
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	—	—	—
長期借入金	—	—	20,500,000
合計	29,000,000	—	20,500,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	—	—	—
投資法人債	8,000,000	—	—
長期借入金	—	2,000,000	—
合計	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。

(単位：千円)	
区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,107,609
信託預り敷金及び保証金	3,906,902
合計	5,014,512

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いません。

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
現金及び預金	5,435,254	—	—
信託現金及び 信託預金	1,231,979	—	—
合計	6,667,234	—	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び 信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

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
短期借入金	12,000,000	—	—
投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	10,500,000	25,000,000
合計	12,000,000	10,500,000	25,000,000

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
投資法人債	8,000,000	—	—
長期借入金	4,000,000	—	—
合計	12,000,000	—	—

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（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。

当期（自平成22年7月1日至平成22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)	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	203,364,759	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)	120,326	未払費用	79,638

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)	315,612	未払金	165,243

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22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当 期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22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> <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	<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	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	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;">△39.30</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	<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
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																

〔資産除去債務に関する注記〕

前 期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	当 期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年 12月 31日)
_____	<p>本投資法人は、IIF 羽田空港メンテナンスセンターを、その敷地について東京航空局長による国有財産法に基づく使用許可を得た上で所有しているため、当該使用許可の更新が受けられない場合又は当該使用許可が取り消された場合に敷地上の建物を撤去することの原状回復に係る債務を負担しております。しかし、国有財産法に基づく使用許可の更新及び取消に関するこれまでの運用や当該施設の公共性等に鑑み、本投資法人は、当該使用許可については、特段の事情がない限り、当該施設を本投資法人が自発的に撤去するまで継続するものと見積もっております。当期末現在において、本投資法人は当該施設の撤去を計画していないため、資産除去債務の履行時期を予測することができず、資産除去債務の金額を合理的に見積もることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。</p>

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)				当 期 (自 平成22年 7月 1日 至 平成22年 12月 31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"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>99,347,785</td> <td>△3,345,849</td> <td>96,001,935</td> <td>92,940,000</td> </tr> </tbody> </table> <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> <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。</p>				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>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"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>96,001,935</td> <td>702,572</td> <td>96,704,507</td> <td>93,970,000</td> </tr> </tbody> </table> <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横浜都筑テクノロジーセンターの取得（1,166,015千円）及びIIF越谷ロジスティクスセンターの改修工事に係る資本的支出（71,257千円）によるものであり、主な減少額は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又は調査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12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>				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	96,001,935	702,572	96,704,507	93,970,000
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																										
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																											
96,001,935	702,572	96,704,507	93,970,000																										

[セグメント情報等に関する注記]

前 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)												
_____	<p>【セグメント情報】 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。</p> <p>【関連情報】</p> <p>1. 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90% を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>2. 地域ごとの情報 (1) 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の 90% を超えるため、記載を省略しております。 (2) 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90% を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>3. 主要な顧客ごとの情報 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">顧客の名称又は氏名</th> <th style="text-align: center;">営業収益</th> <th style="text-align: left;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社日本航空 インターナショナル</td> <td style="text-align: center;">1,342,140</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>佐川急便株式会社</td> <td style="text-align: center;">565,915</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>大阪ガス株式会社</td> <td style="text-align: center;">378,090</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第 17 号 平成 21 年 3 月 27 日) 及び「セグメント情報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 20 号 平成 20 年 3 月 21 日) を適用しております。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。</p>	顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名	株式会社日本航空 インターナショナル	1,342,140	不動産賃貸事業	佐川急便株式会社	565,915	不動産賃貸事業	大阪ガス株式会社	378,090	不動産賃貸事業
顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名											
株式会社日本航空 インターナショナル	1,342,140	不動産賃貸事業											
佐川急便株式会社	565,915	不動産賃貸事業											
大阪ガス株式会社	378,090	不動産賃貸事業											

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)
1口当たり純資産額 478,427 円	1口当たり純資産額 472,294 円
1口当たり当期純利益 16,235 円	1口当たり当期純利益 10,102 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。	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 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)
当期純利益 (千円)	1,283,146	798,412
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)	1,283,146	798,412
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 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)
<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） 	<p>新投資口の発行</p> <p>平成23年2月21日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成23年3月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。</p> <p>[一般募集による新投資口発行] 発行口数 : 14,200 口</p> <p>[第三者割当による新投資口発行] 発行口数 : 1,400 口 割当先 : 野村証券株式会社</p> <p>第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。</p> <p>[資金使途] 今回の一般募集及び第三者割当に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得のための資金に充当します。</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22年6月30日)		当期 (平成22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	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	2,389	2.3
			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	41,826	40.0	41,564	39.9
			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	33,612	32.1	33,538	32.2
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	1,271	1.2	1,260	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	18,076	17.3	17,952	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				96,001	91.8	96,704	92.9
預金・その他の資産				8,630	8.2	7,356	7.1
資産総額 (注4)				104,632	100.0	104,060	100.0
負債総額 (注4)				66,819	63.9	66,733	64.1
純資産総額				37,812	36.1	37,327	35.9

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
I I F 羽田空港メインテ ナンスセンター	41,564	81,995.81	81,995.81	100.0	45.3	インフラ施設
I I F 神戸地域冷暖房セ ンター	17,952	11,189.36	10,909.23	97.5	12.8	インフラ施設
I I F 東雲ロジスティク スセンター (注4)	13,539	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	6,189	38,828.10	38,828.10	100.0	8.2	物流施設
I I F 新砂ロジスティク スセンター	5,344	5,741.75	5,741.75	100.0	5.7	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	4.7	工場・研究開 発施設等
I I F 越谷ロジスティク スセンター	1,989	10,113.50	10,113.50	100.0	3.9	物流施設
I I F 厚木ロジスティク スセンター	1,922	10,959.68	10,959.68	100.0	2.5	物流施設
I I F 西宮ロジスティク スセンター	1,260	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) (注5)	1,223	19,834.71	19,834.71	100.0	—	物流施設
I I F 横浜都筑テクノロ ジーセンター	1,165	4,655.48	4,655.48	100.0	0.1	工場・研究開 発施設等
合 計	96,704	252,862.15	252,582.02	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。

注5. 対総賃貸事業収入比率につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

平成22年12月31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)
I I F 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	13,539
I I F 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	6,570	6,189
I I F 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	5,344
I I F 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	1,922
I I F 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	2,160	1,989
I I F 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	1,260
I I F 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	1,960	1,223
I I F 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
I I F 横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2	不動産	4,655.48	1,240	1,165
I I F 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	17,952
I I F 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	38,000	41,564
合計			252,862.15	93,970	96,704

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もしくは調査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 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日)				当 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 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)
IIIF東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	399	13.4	1	100.0	397	13.4
IIIF船橋ロジスティクスセンター(注3)	—	—	145	4.9	—	—	—	—
IIIF野田ロジスティクスセンター	2	100.0	240	8.1	2	100.0	243	8.2
IIIF新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	163	5.5	1	100.0	168	5.7
IIIF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
IIIF越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.5	1	100.0	114	3.9
IIIF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
IIIF習志野ロジスティクスセンター(底地) (注4)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
IIIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	1	100.0	69	2.3	1	100.0	138	4.7
IIIF横浜都筑テクノロジーセンター	—	—	—	—	1	100.0	3	0.1
IIIF神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.7	1	97.5	378	12.8
IIIF羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,342	45.1	1	100.0	1,342	45.3
合計(注5)	11	99.9	2,980	100.0	12	99.9	2,962	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. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注5. 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。