

平成24年6月期 決算短信 (REIT)

平成24年8月8日

不動産投資信託証券発行者名 産業ファンド投資法人

上場取引所 東証

コード番号 3249

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24年9月27日 分配金支払開始予定日 平成24年9月14日

決算補足説明資料作成の有無 有・無

決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 24年6月期の運用、資産の状況 (平成24年1月1日～平成24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	%
24年6月期	4,458	(26.4)	2,473	(34.8)	1,767	(52.3)	1,852	(59.9)
23年12月期	3,526	(7.0)	1,834	(13.1)	1,159	(11.7)	1,158	(13.4)

	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	%	%	%
24年6月期	14,961	3.5	1.3	39.6
23年12月期	12,377	2.7	1.0	32.9

(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	%	%
24年6月期	13,176	1,852	0	0	100.0	2.9
23年12月期	12,377	1,158	0	0	100.0	2.7

(注)平成24年6月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。 配当性向=分配金総額÷当期純利益×100

(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
24年6月期	154,937	63,734	41.1	453,200
23年12月期	112,947	43,400	38.4	463,517

(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
24年6月期	1,790	△36,115	36,298	6,332
23年12月期	1,652	△160	△1,152	4,358

2. 24年12月期の運用状況の予想 (平成24年7月1日～平成24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	5,021 (12.6)	2,817 (13.9)	2,006 (13.5)	2,005 (8.3)	14,263	0

(参考)1口当たり予想当期純利益 (通期) 14,263円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 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 24 年 6 月期 | 140,632 口 | 平成 23 年 12 月期 | 93,632 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 24 年 6 月期 | 0 口 | 平成 23 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、24 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5～6 ページ記載の「第 11 期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 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 24 年 3 月 29 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 24 年 3 月 29 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

本投資法人は、平成 19 年 3 月 26 日に設立され、平成 19 年 10 月 18 日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 3249）。

本投資法人は、『日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく』という理念のもと、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定した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ています。本投資法人は、唯一の産業用不動産特化型の上場不動産投資信託（J-REIT）として、競合の少ない取得環境を活かした資産取得により、収益の向上・安定を実現することで、分配金水準の更なる向上・安定化を目指します。

当期は、新投資口の発行および借入により、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（取得価格 2,290 百万円）、IIF 三鷹カードセンター（同 8,700 百万円）、IIF 東雲 R&D センター（同 8,800 百万円）、IIF 蒲田 R&D センター（同 7,200 百万円）、IIF 座間 IT ソリューションセンター（同 5,384 百万円）、IIF 品川データセンター（同 4,900 百万円）の 6 物件（取得価格合計 37,274 百万円）を取得いたしました。運用面に関しては、平成 24 年 6 月 30 日で契約期間満了となる IIF 厚木ロジスティクスセンターにて、平成 24 年 7 月 1 日を始期とする期間 5 年の定期建物賃貸借契約を新たなテナントと締結いたしました。また、IIF 神戸地域冷暖房センターにおいては、現テナントである大阪ガス株式会社と平成 24 年 6 月 6 日付で、増床を伴う期間 12 年の新たな定期建物賃貸借契約を締結いたしました。

これらの結果、本投資法人の平成 24 年 6 月 30 日現在の保有資産は、物流施設 13 物件、インフラ施設 4 物件、工場・研究開発施設等 5 物件、取得価格の合計は 145,514 百万円となっております。また、平成 24 年 6 月 30 日現在の総賃貸可能面積は 466,479.86 m²、平均稼働率については 99.9% を維持しております。なお、平均稼働率については平成 24 年 7 月 1 日付で 100% となっております。

ii 資金調達の概要

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。

本投資法人は、平成 24 年 3 月に、1 口当たり NAV の向上、1 口当たり分配金の安定した向上を目指し、新規物件取得のための資金調達を目的とした新投資口の発行を行い、約 196 億円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口数は 47,000 口増の 140,632 口となっております。

当期の有利子負債の調達については、まず、上記の新投資口発行に合わせ、新規物件の取得を目的として、平成 24 年 3 月 6 日に 9,000 百万円、平成 24 年 3 月 30 日に 9,000 百万円、合わせて 18,000 百万円の調達を行いました。本借入時点で J-REIT 最長となる 12 年の長期借入を株式会社日本政策投資銀行から借入れる等、借入残存期間を長期化するとともに、金利スワップ契約によ

り借入金利を長期に固定化することで財務基盤の安定性を向上させました。さらに、新規借入先として株式会社みずほコーポレート銀行を招聘しており、調達先の多様化も進めております。

次に、平成 24 年 6 月 29 日には、長期借入金 2,000 百万円を新規に借入れ、同日付にて劣後ローン 2,000 百万円の期限前弁済を実行いたしました。本施策を実行することにより借入れの長期固定化を図り、財務安定性を向上しつつ、調達コストを低減しております。また、新規借入先として日本生命保険相互会社を招聘し、調達先の更なる多様化を進めました。これらの結果、平成 24 年 6 月 30 日現在の有利子負債は前期末比で 18,000 百万円増加し、長期借入金は 80,000 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を含まず）。

なお、本投資法人は、当期において、株式会社日本格付研究所（JCR）から AA-（格付の見通し：安定的）の長期優先債務格付を新規に取得しております。

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 4,458 百万円、営業利益 2,473 百万円、経常利益 1,767 百万円となり、当期純利益 1,852 百万円となりました。また分配金については、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 13,176 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

世界経済については、米国経済は堅調に推移しているものの、中国の経済成長は勢いを弱めており、ユーロ圏の混乱と相まって厳しい状況が続くことが想定されます。一方で、日本経済については復興需要が下支えする中、消費も堅調で、世界経済の中では相対的に底堅く推移しておりますが、平成 24 年後半にはエコカー補助金制度の終了などの下押し要因もあり、景気回復の動きは緩慢になることが想定されます。

物流施設については安定的に推移しております。売買市場では大手プライベートエクイティ運用会社が大阪で物流施設を購入し、新たな物流投資家として注目を集め、賃貸市場では稼働率が高水準を維持しております。本投資法人の物流施設においては、施設としての汎用性を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の重要な拠点として中長期的な利用が見込まれます。

工場・研究開発施設については、長期化する円高の影響もあり、特に工場の統廃合・海外移転が進んでおります。一方、海外への工場・研究開発施設の設置に関しては、技術流出等に対する懸念も存在し、企業のコア技術を扱う重要な工場・研究開発施設については、引き続き拠点を国内に維持・設置する企業も多数存在します。本投資法人はテナントとの長期賃貸借契約をベースとした安定利用が見込まれる研究開発施設を保有しており、テナントによる中長期的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。本投資法人が有する施設でもテナントと 10 年以上の定期建物賃貸借契約を締結しており安定的な賃料収入が期待できます。

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

第 11 期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 5,021 百万円、営業利益 2,817 百万円、経常利益 2,006 百万円、当期純利益 2,005 百万円、1 口当たり分配金 14,263 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、下記「第 11 期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

なお、平成 24 年 6 月期からの主な増減要因として、以下を見込んでいます。

（営業収益）（対前期比 +562 百万円）

- ・ 第 10 期（平成 24 年 6 月期）に取得した 6 物件の賃貸事業収入の通期寄与
- ・ IIF 神戸地域冷暖房センターの賃料収入減

（営業費用）（対前期比+218 百万円）

- ・ 第 10 期（平成 24 年 6 月期）に取得した 6 物件の賃貸事業費用の通期発生
- （営業外費用）（対前期比+102 百万円）

- ・ 第 10 期（平成 24 年 6 月期）に新規に借入れた 18,000 百万円の支払利息通期発生
- （特別利益）（対前期比△86 百万円）

- ・ 台風被害に伴う保険金収入の剥落

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 11 期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 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 11 期 平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日（184 日）
保有資産	本投資法人が、平成 24 年 6 月 30 日現在保有している 22 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。 平成 24 年 12 月末日までに保有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。
有利子負債	平成 24 年 6 月 30 日現在の有利子負債は 80,000 百万円であり、内訳は全て長期借入金（うち劣後ローン 3,900 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を含まず）。劣後ローンについては、9 月 28 日付で新規借入により、全額期限前返済することを前提としております。
営業収益	第 11 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 258 百万円、修繕費は約 82 百万円を見込んでおります。 また、減価償却費は、付随費用を含めて定額法により算出しており、約 765 百万円を想定しております。 なお、外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出してしております。
営業外費用	上記「有利子負債」に係る前提に基づき、支払利息その他借入れ関連費用として、約 770 百万円を見込んでおります。 また、投資口交付費償却は約 39 百万円を見込んでおります。
投資口の発行	平成 24 年 6 月 30 日現在の発行済投資口総数 140,632 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おります。
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、現時点で行う予定はありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)	増減	
			金額	前期比(%)
(単位：千円)				
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2,955,105	4,364,730	1,409,625	
信託現金及び信託預金	1,403,403	1,967,342	563,939	
営業未収入金	3,536	36,519	32,983	
前払費用	315,500	794,579	479,079	
繰延税金資産	19	17	△ 2	
未収消費税等	—	740,243	740,243	
その他	121	5,700	5,578	
流動資産合計	4,677,686	7,909,133	3,231,446	69.1
固定資産				
有形固定資産				
建物	25,238,297	27,273,859	2,035,562	
減価償却累計額	△ 2,031,468	△ 2,299,718	△ 268,249	
建物（純額）	23,206,828	24,974,141	1,767,313	
構築物	26,882	26,882	0	
減価償却累計額	△ 90	△ 536	△ 445	
構築物（純額）	26,792	26,346	△ 445	
工具、器具及び備品	388	388	—	
減価償却累計額	△ 4	△ 17	△ 13	
工具、器具及び備品 （純額）	383	370	△ 13	
土地	4,850,847	7,841,536	2,990,688	
建設仮勘定	—	198,423	198,423	
信託建物	22,892,201	36,265,894	13,373,693	
減価償却累計額	△ 2,457,295	△ 2,861,389	△ 404,094	
信託建物（純額）	20,434,905	33,404,505	12,969,599	
信託構築物	379,815	379,815	0	
減価償却累計額	△ 170,690	△ 191,818	△ 21,127	
信託構築物（純額）	209,124	187,996	△ 21,127	
信託工具、器具及び備品	3,306	3,306	—	
減価償却累計額	△ 931	△ 1,367	△ 435	
信託工具、器具及び備品 （純額）	2,374	1,938	△ 435	
信託土地	39,026,479	59,517,963	20,491,483	
有形固定資産合計	87,757,736	126,153,221	38,395,484	43.8
無形固定資産				
借地権 ※1	19,833,966	19,833,966	—	
無形固定資産合計	19,833,966	19,833,966	—	0.0
投資その他の資産				
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	—	
長期前払費用	629,595	840,018	210,423	
投資その他の資産合計	639,595	850,018	210,423	32.9
固定資産合計	108,231,298	146,837,206	38,605,907	35.7
繰延資産				
投資口交付費	38,454	191,396	152,942	
繰延資産合計	38,454	191,396	152,942	397.7
資産合計	112,947,439	154,937,735	41,990,296	37.2

(単位：千円)

	前 期 (平成23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)	増 減	
			金 額	前期比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	79,045	152,621	73,575	
1年内返済予定の長期借入金	—	10,000,000	10,000,000	
未払金	246,264	433,704	187,439	
未払費用	11,337	11,995	657	
未払法人税等	901	911	10	
未払消費税等	108,211	—	△ 108,211	
前受金	569,230	1,250,307	681,077	
その他	20,419	384,947	364,528	
流動負債合計	1,035,410	12,234,487	11,199,077	1081.6
固定負債				
長期借入金	62,000,000	70,000,000	8,000,000	
預り敷金及び保証金	1,297,470	1,974,579	677,109	
信託預り敷金及び保証金	5,124,423	6,912,252	1,787,828	
その他	90,083	81,975	△ 8,107	
固定負債合計	68,511,977	78,968,808	10,456,830	15.3
負債合計	69,547,388	91,203,296	21,655,908	31.1
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	42,241,132	61,881,445	19,640,313	46.5
剰余金				
当期未処分利益 又は当期未処理損失(△)	1,158,918	1,852,994	694,075	
剰余金合計	1,158,918	1,852,994	694,075	59.9
投資主資本合計	43,400,051	63,734,439	20,334,388	46.9
純資産合計 ※2	43,400,051	63,734,439	20,334,388	46.9
負債純資産合計	112,947,439	154,937,735	41,990,296	37.2

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	(自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	金額	前期比(%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	3,526,495	4,458,517	932,022	
営業収益合計	3,526,495	4,458,517	932,022	26.4
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	1,237,395	1,455,839	218,444	
資産運用報酬	342,103	443,470	101,367	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,648	5,126	△ 522	
一般事務委託手数料	22,302	24,853	2,550	
その他営業費用	78,681	50,258	△ 28,423	
営業費用合計	1,691,951	1,985,367	293,416	17.3
営業利益	1,834,544	2,473,150	638,606	34.8
営業外収益				
受取利息	544	397	△ 147	
還付加算金	1,148	—	△ 1,148	
未払分配金戻入	901	1,310	408	
営業外収益合計	2,594	1,707	△ 886	△ 34.2
営業外費用				
支払利息	400,006	467,314	67,307	
投資法人債利息 ※2	39,215	—	△ 39,215	
投資法人債発行費償却	14,609	—	△ 14,609	
融資関連費用	209,699	207,120	△ 2,578	
投資口交付費償却	8,874	29,101	20,227	
その他	4,821	4,233	△ 587	
営業外費用合計	677,225	707,769	30,544	4.5
経常利益	1,159,912	1,767,087	607,175	52.3
特別利益				
受取保険金	—	86,864	86,864	
特別利益合計	—	86,864	86,864	—
税引前当期純利益	1,159,912	1,853,952	694,039	59.8
法人税、住民税及び事業税	1,009	990	△ 18	
法人税等調整額	△ 0	2	2	
法人税等合計	1,009	993	△ 16	△ 1.6
当期純利益	1,158,903	1,852,958	694,055	59.9
前期繰越利益	15	35	19	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	1,158,918	1,852,994	694,075	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	42,241,132	42,241,132
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,640,313
当期変動額合計	—	19,640,313
当期末残高 ※ 1	42,241,132	61,881,445
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	1,022,383	1,158,918
当期変動額		
剰余金の配当	△ 1,022,367	△ 1,158,883
当期純利益	1,158,903	1,852,958
当期変動額合計	136,535	694,075
当期末残高	1,158,918	1,852,994
剰余金合計		
当期首残高	1,022,383	1,158,918
当期変動額		
剰余金の配当	△ 1,022,367	△ 1,158,883
当期純利益	1,158,903	1,852,958
当期変動額合計	136,535	694,075
当期末残高	1,158,918	1,852,994
投資主資本合計		
当期首残高	43,263,515	43,400,051
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,640,313
剰余金の配当	△ 1,022,367	△ 1,158,883
当期純利益	1,158,903	1,852,958
当期変動額合計	136,535	20,334,388
当期末残高	43,400,051	63,734,439
純資産合計		
当期首残高	43,263,515	43,400,051
当期変動額		
新投資口の発行	—	19,640,313
剰余金の配当	△ 1,022,367	△ 1,158,883
当期純利益	1,158,903	1,852,958
当期変動額合計	136,535	20,334,388
当期末残高	43,400,051	63,734,439

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)
I 当期末処分利益	1,158,918,861	1,852,994,517
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,158,883,264 (12,377)	1,852,967,232 (13,176)
III 次期繰越利益	35,597	27,285
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 1,158,883,264 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 1,852,967,232 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23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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	1,159,912	1,853,952	694,039
減価償却費	586,051	694,365	108,314
投資法人債発行費償却	14,609	—	△ 14,609
投資口交付費償却	8,874	29,101	20,227
受取利息	△ 544	△ 397	147
支払利息	439,221	467,314	28,092
受取保険金	—	△ 86,864	△ 86,864
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 221	△ 32,983	△ 32,762
未収消費税等の増減額（△は増加）	106,913	△ 736,879	△ 843,793
前払費用の増減額（△は増加）	291,257	△ 479,079	△ 770,336
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 180,832	△ 210,423	△ 29,590
営業未払金の増減額（△は減少）	12,366	45,504	33,137
未払金の増減額（△は減少）	27,583	40,337	12,753
未払費用の増減額（△は減少）	4,096	△ 39	△ 4,135
未払消費税等の増減額（△は減少）	110,464	△ 110,464	△ 220,928
前受金の増減額（△は減少）	△ 329,210	681,077	1,010,287
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△ 8,141	△ 8,107	34
その他	△ 62,588	30,432	93,021
小計	2,179,813	2,176,847	△ 2,965
利息の受取額	544	397	△ 147
利息の支払額	△ 514,162	△ 466,618	47,544
保険金の受取額	—	81,209	81,209
災害損失の支払額	△ 12,990	—	12,990
法人税等の支払額	△ 912	△ 980	△ 67
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,652,291	1,790,855	138,563
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	△ 49,613	△ 5,240,047	△ 5,190,433
信託有形固定資産の取得による支出	△ 111,369	△ 33,675,740	△ 33,564,371
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	677,109	677,109
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	318	2,161,940	2,161,622
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△ 38,566	△ 38,566
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 160,664	△ 36,115,304	△ 35,954,640
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の返済による支出	△ 1,100,000	—	1,100,000
長期借入れによる収入	19,500,000	20,000,000	500,000
長期借入金の返済による支出	△ 10,500,000	△ 2,000,000	8,500,000
投資法人債の償還による支出	△ 8,000,000	—	8,000,000
投資口の発行による収入	—	19,640,313	19,640,313
投資口交付費の支出	△ 30,059	△ 182,043	△ 151,983
分配金の支払額	△ 1,022,229	△ 1,160,256	△ 138,026
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,152,289	36,298,013	37,450,303
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	339,337	1,973,564	1,634,226
現金及び現金同等物の期首残高	4,019,171	4,358,508	339,337
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	4,358,508	6,332,072	1,973,564

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物・信託建物</td> <td>13～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物・信託構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>② 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	13～63年	構築物・信託構築物	7～20年	工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	6～15年
建物・信託建物	13～63年						
構築物・信託構築物	7～20年						
工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品	6～15年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>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。</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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。 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等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。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等相当額は、296,957千円であります。</p>						
4. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>						
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>						

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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 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。 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 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>
-----------------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※ 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。

※ 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

前 期 (平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 6 月 30 日)
50,000 千円	50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前 期 (自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,430,645	4,372,961
受取水道光熱費	12,964	64,302
その他賃貸収入	82,885	21,253
不動産賃貸事業収益合計	3,526,495	4,458,517
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	12,883	16,267
建物管理委託費	20,664	35,867
水道光熱費	15,081	65,926
公租公課	239,807	249,386
損害保険料	9,173	11,312
修繕費	32,076	34,712
減価償却費	586,051	694,365
信託報酬	8,080	9,117
借地料	313,231	338,378
その他諸経費	344	504
不動産賃貸事業費用合計	1,237,395	1,455,839
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,289,099	3,002,677

※ 2. 主要投資主との取引（単位：千円）

	前 期 (自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)
営業取引以外の取引によるもの		
投資法人債利息	39,215	—

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

	前 期 (自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)
発行する投資口の総数	4,000,000 口	4,000,000 口
発行済投資口数	93,632 口	140,632 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※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

	前 期 (自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)
現金及び預金	2,955,105 千円	4,364,730 千円
信託現金及び信託預金	1,403,403 千円	1,967,342 千円
現金及び現金同等物	4,358,508 千円	6,332,072 千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前 期 (平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 6 月 30 日)
1 年以内	6,108,033 千円	8,956,894 千円
1 年超	60,172,161 千円	74,224,292 千円
合計	66,280,194 千円	83,181,187 千円

〔金融商品に関する注記〕

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。

(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、既存の借入金及び投資法人債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。さらに、一部については支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

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。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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）。

前期（平成23年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	2,955,105	2,955,105	—
(2)信託現金及び信託預金	1,403,403	1,403,403	—
資産計	4,358,508	4,358,508	—
(2)長期借入金	62,000,000	62,600,442	600,442
(3)信託預り敷金及び保証金	1,424,070	1,281,032	△ 143,038
負債計	63,424,070	63,881,474	457,404
デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成24年6月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	4,364,730	4,364,730	—
(2)信託現金及び信託預金	1,967,342	1,967,342	—
資産計	6,332,072	6,332,072	—

(1)1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(2)長期借入金	70,000,000	71,202,220	1,202,220
(3)信託預り敷金及び保証金	1,038,899	913,212	△125,686
負債計	81,038,899	82,115,432	1,076,533
デリバティブ取引	—	—	—

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)1年内返済予定の長期借入金、(2)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（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、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。）。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)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。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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	前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
預り敷金及び保証金	1,297,470	1,974,579
信託預り敷金及び保証金	3,700,353	5,873,353
合計	4,997,823	7,847,933

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、合理的に将来キャッシュ・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

前期（平成23年12月31日）

(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	2,955,105	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,403,403	—	—	—	—	—
合計	4,358,508	—	—	—	—	—

当期（平成24年6月30日）

(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	4,364,730	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,967,342	—	—	—	—	—
合計	6,332,072	—	—	—	—	—

注4. 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

前期（平成23年12月31日）

（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
長期借入金	—	25,000,000	4,280,000	280,000	7,340,000	25,100,000
合計	—	25,000,000	4,280,000	280,000	7,340,000	25,100,000

当期（平成24年6月30日）

（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
長期借入金	10,000,000	15,140,000	4,280,000	280,000	14,200,000	36,100,000
合計	10,000,000	15,140,000	4,280,000	280,000	14,200,000	36,100,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
前期（平成23年12月31日）及び当期（平成24年6月30日）において、該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額または契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。
前期（平成23年12月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	22,100,000	22,100,000	※	

当期（平成24年6月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	38,100,000	38,100,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項 注1 負債」(2)参照）。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要株主等

前期（自平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日）

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	204,446,667	総合 商社	被所有 直接 10.25% 間接 0.64%	投資法人 債の引受 先	投資法人債 の償還	8,000,000	—	—
							投資法人債 利息の支払 (注)	39,215	—	—

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。

当期（自平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日）及び当期（自平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日）

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 0.64%	資産運用 会社	資産運用報 酬の支払 (注 2)	342,103	未払金	179,354

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。

当期（自平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主等

前期（自平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日）及び当期（自平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前 期 (平成23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)
繰延税金資産		
(流動)		
未払事業税損金不算入額	19千円	17千円
合計	19千円	17千円
繰延税金資産の純額	19千円	17千円

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

	前 期 (平成23年12月31日)	当 期 (平成24年6月30日)
法定実効税率	39.33%	39.33%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 39.29%	△ 39.31%
その他	0.05%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	0.05%

〔資産除去債務に関する注記〕

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。前期末及び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。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)
貸借対照表計上額		
期首残高	108,003,829	107,591,702
期中増減額	△ 412,126	38,395,484
期末残高	107,591,702	145,987,187
期末時価	107,640,000	149,840,000

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。

注 2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額はIIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（2,397,069千円）、IIF東雲R&Dセンター（8,937,510千円）、IIF蒲田R&Dセンター（7,589,167千円）、IIF座間ITソリューションセンター（5,567,399千円）、IIF品川データセンター（5,209,040千円）、IIF三鷹カードセンター（9,304,683千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注 3. 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評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

【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。

【関連情報】

前期（自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日）

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。

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。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連する セグメント名
日本航空株式会社	1,345,077	不動産賃貸事業
佐川急便株式会社	566,285	不動産賃貸事業
大阪ガス株式会社	378,090	不動産賃貸事業

当期（自平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日）

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。

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。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
日本航空株式会社	1,362,953	不動産賃貸事業
佐川急便株式会社	566,285	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 23 年 7 月 1 日 至平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (自平成 24 年 1 月 1 日 至平成 24 年 6 月 30 日)
1口当たり純資産額	463,517 円	453,200 円
1口当たり当期純利益	12,377 円	14,961 円

(注 1) 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 2) 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 23 年 7 月 1 日 至平成 23 年 12 月 31 日)	当 期 (自平成 24 年 1 月 1 日 至平成 24 年 6 月 30 日)
当期純利益(千円)	1,158,903	1,852,958
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)	1,158,903	1,852,958
期中平均投資口数(口)	93,632	123,846

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

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

(9) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の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
平成 23 年 3 月 8 日	公募増資	14,200	93,235	5,556	42,085	注 4
平成 23 年 3 月 24 日	第三者割当増資	397	93,632	155	42,241	注 5
平成 24 年 3 月 5 日	公募増資	44,762	138,394	18,705	60,946	注 6
平成 24 年 3 月 26 日	第三者割当増資	2,238	140,632	935	61,881	注 7

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. 1口当たり発行価格 405,945 円（引受価額 391,297 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5. 1口当たり発行価額 391,297 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6. 1口当たり発行価格 432,135 円（引受価額 417,879 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7. 1口当たり発行価額 417,879 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8. 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 23 年 12 月 31 日)		当期 (平成 24 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	5,697	5.1	5,681	3.7
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	1,102	1.0	1,099	0.7
			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	41,118	36.4	46,093	29.7
			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	40,710	36.0	68,742	44.4
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	1,257	1.1	1,245	0.8
			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	—	—	5,543	3.6
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	17,705	15.7	17,580	11.3
			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				107,591	95.3	145,987	94.2
預金・その他の資産				5,355	4.7	8,950	5.8
資産総額 (注 4)				112,947	100.0	154,937	100.0
負債総額 (注 4)				69,547	61.6	91,203	58.9
純資産総額				43,400	38.4	63,734	41.1

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24年6月30日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）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 メンテナンスセンター	40,897	81,995.81	81,995.81	100.0	30.6	インフラ施設
I I F 神戸地域 冷暖房センター(注4)	17,580	11,275.39	10,995.26	97.5	8.3	インフラ施設
I I F 東雲ロジスティク スセンター(注5)	13,446	27,493.29	27,493.29	100.0	8.9	物流施設
I I F 三鷹 カードセンター	9,305	21,615.01	21,615.01	100.0	4.0	工場・研究開 発施設等
I I F 東雲 R&Dセンター(注6)	8,910	17,045.30	17,045.30	100.0	—	工場・研究開 発施設等
I I F 蒲田 R&Dセンター(注6)	7,573	21,896.56	21,896.56	100.0	—	工場・研究開 発施設等
I I F 野田 ロジスティクスセンター	6,013	38,828.10	38,828.10	100.0	5.4	物流施設
I I F 座間 I T ソリュー ションセンター(注6)	5,543	10,931.89	10,931.89	100.0	—	インフラ施設
I I F 新砂 ロジスティクスセンター	5,311	5,741.75	5,741.75	100.0	3.8	物流施設
I I F 品川 データセンター(注6)	5,196	19,547.11	19,547.11	100.0	—	インフラ施設
合 計	119,778	256,370.21	256,090.08	99.9	77.8	

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. IIF 神戸地域冷暖房センターについては平成24年6月6日に大阪ガス株式会社と新規定期建物賃貸借契約を締結し、一部(280.13㎡、賃貸可能面積の約2.5%相当)の賃貸面積については平成24年7月1日より賃貸開始となり、「稼働率」は平成24年7月1日付で100%となっております。

注5. 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6. 「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 24 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)
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	14,600	13,446
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	6,880	6,013
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	5,810	5,311
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	1,870	1,876
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	2,290	1,972
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	1,490	1,245
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	2,040	1,223
I I F 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 34 番 1	不動産信託受益権	58,070.00	3,970	3,435
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市船子字北谷 602 番 9	不動産	20,661.13	3,300	3,272
I I F 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 1 他	不動産信託受益権	9,464.03	2,690	2,421
I I F 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 3 他	不動産信託受益権	8,995.00	1,730	1,532
I I F 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 他	不動産	8,721.01	1,130	1,099
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市上依知字上ノ原 3007 番地 7	不動産信託受益権	16,584.64	2,560	2,390
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	4,760	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	1,250	1,185
I I F 三鷹カードセンター	東京都三鷹市下連雀七丁目 444 番地 2 他	不動産信託受益権	21,615.01	9,160	9,305
I I F 東雲 R&D センター	東京都江東区東雲一丁目 14 番地 5	不動産信託受益権	17,045.30	10,700	8,910
I I F 蒲田 R&D センター	東京都大田区南蒲田二丁目 31 番地 1	不動産信託受益権	21,896.56	7,510	7,573
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	11,275.39	14,700	17,580
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	39,500	40,897
I I F 座間 IT ソリューションセンター	神奈川県座間市東原五丁目 5505 番地 7	不動産信託受益権	10,931.89	5,600	5,543

I I F 品川 データセンター	東京都品川区二葉二丁 目 521 番地 1 他	不動産	19,547.11	6,300	5,196
合 計			466,479.86	149,840	145,987

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 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日)				当 期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 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	11.3	1	100.0	397	8.9
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	240	6.8	2	100.0	240	5.4
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	168	4.8	1	100.0	168	3.8
I I F 厚木ロジスティクスセンター(注 3)	1	100.0	149	4.2	1	100.0	—	—
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	2.1	1	100.0	75	1.7
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.7	1	100.0	59	1.3
I I F 習志野ロジスティクスセンター(底地) (注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 習志野ロジスティクスセンターⅡ (底地)	1	100.0	115	3.3	1	100.0	115	2.6
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅡ(注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F 横浜都筑ロジスティクスセンター(注 3)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
I I F さいたまロジスティクスセンター	1	100.0	66	1.9	1	100.0	66	1.5
I I F 名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	48	1.4	1	100.0	48	1.1
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅢ(注 3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
I I F 戸塚テクノロジーセンター(底地)	1	100.0	155	4.4	1	100.0	154	3.5
I I F 横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	57	1.6	1	100.0	57	1.3
I I F 三鷹 カードセンター	—	—	—	—	1	100.0	180	4.0
I I F 東雲 R&D センター(注 3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
I I F 蒲田 R&D センター(注 3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
I I F 神戸地域 冷暖房センター(注 4)	1	97.5	378	10.7	1	97.5	371	8.3
I I F 羽田空港メイン テナンスセンター	1	100.0	1,345	38.2	1	100.0	1,363	30.6
I I F 座間 IT ソリューションセンター(注 3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
I I F 品川データ センター(注 3)	—	—	—	—	1	100.0	—	—
合計(注 5)	17	99.9	3,526	100.0	23	99.9	4,458	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. 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4. IIF 神戸地域冷暖房センターについては平成 24 年 6 月 6 日に大阪ガス株式会社と新規定期建物賃貸借契約を締結し、一部(280.13 m²、賃貸可能面積の約 2.5%相当)の賃貸面積については平成 24 年 7 月 1 日より賃貸開始となり、「稼働率」は平成 24 年 7 月 1 日付で 100%となっております。
- 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。