

平成23年6月期 決算短信 (REIT)

平成23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9月28日
分配金支払開始予定日 平成23年9月12日

(百万円未満切捨て)

1. 23年6月期の運用、資産の状況 (平成23年1月1日～平成23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	%
23年6月期	3,295	(11.3)	1,622	(18.9)	1,038	(29.9)	1,022	(28.1)
22年12月期	2,962	(△13.9)	1,364	(△26.8)	799	(△37.7)	798	(△37.8)

	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	%	%	%
23年6月期	11,581	2.5	1.0	31.5
22年12月期	10,102	2.1	0.8	27.0

(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	%	%
23年6月期	10,919	1,022	0	0	100.0	2.4
22年12月期	10,102	798	0	0	100.0	2.1

(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
23年6月期	113,262	43,263	38.2	462,059
22年12月期	104,060	37,327	35.9	472,294

(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
23年6月期	1,417	△11,555	7,489	4,019
22年12月期	1,006	△1,091	△1,282	6,667

2. 23年12月期の運用状況の予想 (平成23年7月1日～平成23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	3,526 (7.0)	1,843 (13.6)	1,151 (10.9)	1,150 (12.5)	12,285	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 12,285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23年6月期 93,632口 平成22年12月期 79,035口
- ② 期末自己投資口数 平成23年6月期 0口 平成22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、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5ページ記載の「第9期（平成23年7月1日～平成23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 23 年 3 月 30 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 23 年 3 月 30 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、新投資口の発行及び借入により、IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）（取得価格 3,350 百万円）、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ（取得価格 3,100 百万円）、IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター（取得価格 2,350 百万円）、IIF さいたまロジスティクスセンター（取得価格 1,490 百万円）、IIF 名古屋ロジスティクスセンター（取得価格 1,050 百万円）の 5 物件を取得いたしました。当該 5 物件は、3 月 11 日に東日本大震災（以下、「震災」といいます。）が発生したことにより、①外部専門家による現地調査等を実施し地震の影響有無を把握できるまで取得を延期する、②影響があった物件については売主側に対応を依頼し引渡し条件の協議が整ってから取得する、の 2 点を基本方針として、IIF 名古屋ロジスティクスセンター以外の 4 物件の取得を一旦延期し、これら条件が整った後、順次取得いたしました。既存物件への影響に関しては、11 物件中 3 物件の補修工事を実施し当期中に全て完了しており、補修工事費用は合計約 13 百万円（保有資産総額の 0.01%）となりました。運用面に関しては、今回取得した IIF 名古屋ロジスティクスセンターにおいて、決済・引渡しの際に原契約の普通借家契約から定期借家契約に切り替え、収益を安定させることができました。IIF 野田ロジスティクスセンターにおいては、当期中に契約の満了を迎えたテナントと、期間 5 年の定期借家契約にて再契約することができました。また、本投資法人では環境負荷軽減への取り組みとして IIF 越谷ロジスティクスセンターにおいて、テナントと共同で太陽光発電システムを設置いたしました。

これらの結果、平成 23 年 6 月 30 日現在の保有資産は、物流施設 12 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 108,240 百万円となっております。また、平成 23 年 6 月 30 日現在の総賃貸可能面積は 358,773.32 m²、平均稼働率においては 99.9%を維持しております。

なお、取得を予定していた IIF 新砂データセンターについては、売主である合同会社インダストリアル・シックスとの間で、平成 23 年 3 月 31 日に信託受益権売買契約解除合意書を締結し、本投資法人の有する当該資産に係る取得権利について行使しないことを決定しております。

ii 資金調達概要

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。

当期の有利子負債の調達については、満期を迎える借入金の借換え、一部借入金の期限前弁済及び新規物件の取得を目的とした資金調達を行いました。メイン行（株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社）及び株式会社日本政策投資銀行から、7年の長期固定資金の導入を実現し、更なる財務安定性の向上を図りました。また、魅力的な投資機会を確実に捉えていくために、フレキシブルに借入可能な長期資金の確保を目的として、株式会社日本政策投資銀行とコミットメント型タームローン契約を締結いたしました。これらの結果、平成23年6月30日現在の有利子負債は前期末比で2,600百万円増加し、短期借入金は1,100百万円、長期借入金は53,000百万円、また劣後投資法人債は8,000百万円となっております。また長期比率は79.8%から98.2%へ、固定比率は3.4%から25.0%へと向上しており、有利子負債の割合（LTV）は49.5%から47.8%へと低下いたしました。

また当期は、新規物件取得のための資金調達を目的として、平成23年3月に新投資口の発行を行い約57億円の調達を行いました。分配金水準の向上・安定化に寄与する資産取得により、分配金の安定した成長を目指す戦略を実行し、分配金水準の向上・安定化を実現することができました。この結果、当期末時点の発行済投資口数は前期末比14,597口増の93,632口となっています。

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3,295百万円、営業利益1,622百万円、経常利益1,038百万円となり、東日本大震災に伴う特別損失15百万円を計上し、当期純利益1,022百万円となりました。また分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は10,919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

世界経済は中国や新興国での堅調な推移のもとで緩やかな回復に向かい、日本経済も輸出を中心に回復基調に向っていましたが、3月に震災が発生し、生産設備の損壊、サプライチェーンの寸断、電力不足が重なったことから、経済活動は急速に落ち込み、個人消費も不要不急の消費を抑えるといった自粛ムードが広がりました。今後は電力不足問題、復興財源調達に伴う家計負担増などの不透明要素があるものの、サプライチェーンの復旧、国内生産の回復に伴い輸出を中心とした経済の持ち直しが期待されます。

また、不動産売買市場は震災後、一時的に取引の中断があったものの、J-REITも含め売買が再開されており、引き続き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。

物流施設に関しては、震災後の特需により大規模な面積を確保できる施設の需要が高まりました。特需のうち大半が短期契約を締結する中で、一部には中長期契約に変更するケースも見受けられ、需給バランスの均衡が取れた状態が維持されると想定されます。立地に関しては、これまでと同様に荷主のニーズに合わせた効率的な輸配送が可能なエリアにおいて拠点を確保する動きに変化はなく、地震の影響を危惧した立地の変更は少ないと考えます。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・研究開発施設に関連しては、電力不足や放射能被害の影響を考え、生産・研究などの活動を円滑に維持させるために拠点分散の傾向が強まることも想定され、それに伴い企業におけるCRE戦略の重要性が更に増していくものと考えられます。本投資法人が保有する研究開発施設は、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、インフラ施設も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

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、営業収益3,526百万円、経常利益1,151百万円、当期純利益1,150百万円、1口当たり分配金12,285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9期（平成23年7月1日～平成23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9期（平成23年7月1日～平成23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9期 平成23年7月1日～平成23年12月31日（184日）
保有資産	本投資法人が、平成23年6月30日現在保有している16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23年12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。
有利子負債	平成23年6月30日現在の有利子負債は62,100百万円であり、内訳は借入金54,100百万円（長期借入金53,000百万円、短期借入金1,100百万円）、投資法人債8,000百万円となっております。 投資法人債については8月末日にて手許資金100百万円及び新規借入7,900百万円により、全額償還することを前提としております。第9期中に返済期限が到来する有利子負債は1,100百万円であり、これについては、9月末日にて10,500百万円（平成21年10月20日借入）の期限前弁済と合わせて借換を行うことを前提としております。
営業収益	第9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241百万円、修繕費は約26百万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582百万円を想定しております。 なお、外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出してしております。
営業外費用	上記「有利子負債」に係る前提に基づき、支払利息その他借入関連費用として、約663百万円を見込んでおります。 また、投資法人債発行費償却は約14百万円、投資口交付費償却は約8百万円を見込んでおります。
投資口の発行	平成23年6月30日現在の発行済投資口総数93,632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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	前期 (平成22年12月31日)	当期 (平成23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	5,435,254	2,647,904	△2,787,349	
信託現金及び信託預金	1,231,979	1,371,266	139,286	
営業未収入金	2,976	3,314	337	
前払費用	259,459	606,757	347,298	
繰延税金資産	19	19	—	
未収消費税等	105,047	108,416	3,369	
その他	399	45	△354	
流動資産合計	7,035,136	4,737,725	△2,297,411	△32.7
固定資産				
有形固定資産				
建物	23,626,761	25,201,524	1,574,762	
減価償却累計額	△1,525,764	△1,778,202	△252,438	
建物（純額）	22,100,997	23,423,321	1,322,324	
構築物	—	1,650	1,650	
減価償却累計額	—	△2	△2	
構築物（純額）	—	1,647	1,647	
土地	2,018,489	4,839,720	2,821,231	
信託建物	21,118,499	22,840,014	1,721,514	
減価償却累計額	△1,843,650	△2,146,060	△302,410	
信託建物（純額）	19,274,849	20,693,954	1,419,104	
信託構築物	321,843	331,598	9,755	
減価償却累計額	△129,658	△149,669	△20,011	
信託構築物（純額）	192,185	181,929	△10,256	
信託工具、器具及び備品	1,863	3,306	1,443	
減価償却累計額	△112	△495	△383	
信託工具、器具及び備品 （純額）	1,750	2,810	1,059	
信託土地	33,282,269	39,026,479	5,744,209	
有形固定資産合計	76,870,541	88,169,862	11,299,321	14.7
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	293,967	448,763	154,796	
投資その他の資産合計	303,967	458,763	154,796	50.9
固定資産合計	97,008,475	108,462,592	11,454,117	11.8
繰延資産				
投資口交付費	—	47,328	47,328	
投資法人債発行費	17,348	14,609	△2,739	
繰延資産合計	17,348	61,937	44,588	257.0
資産合計	104,060,960	113,262,254	9,201,294	8.8

	前 期 (平成22年12月31日)	当 期 (平成23年6月30日)	増 減 (単位：千円)	
			金 額	前期比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	170,563	43,554	△127,008	
短期借入金	12,000,000	1,100,000	△10,900,000	
未払金	220,171	271,162	50,991	
未払費用	81,375	82,182	806	
未払法人税等	665	803	138	
前受金	485,671	898,440	412,769	
その他	50,296	7,798	△42,497	
流動負債合計	13,008,743	2,403,942	△10,604,800	△81.5
固定負債				
投資法人債	8,000,000	8,000,000	—	
長期借入金	39,500,000	53,000,000	13,500,000	
預り敷金及び保証金	1,107,609	1,297,470	189,860	
信託預り敷金及び保証金	5,010,435	5,199,100	188,665	
その他	106,374	98,225	△8,149	
固定負債合計	53,724,420	67,594,796	13,870,376	25.8
負債合計	66,733,163	69,998,739	3,265,575	4.9
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	36,529,370	42,241,132	5,711,762	15.6
剰余金				
当期未処分利益 又は当期未処理損失(△)	798,426	1,022,383	223,956	
剰余金合計	798,426	1,022,383	223,956	28.0
投資主資本合計	37,327,796	43,263,515	5,935,719	15.9
純資産合計 ※2	37,327,796	43,263,515	5,935,719	15.9
負債純資産合計	104,060,960	113,262,254	9,201,294	8.8

(2) 損益計算書

	(単位：千円)			
	前期	当期	増減	
	(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	金額	前期比(%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	2,962,317	3,295,735	333,417	
営業収益合計	2,962,317	3,295,735	333,417	11.3
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	1,166,896	1,253,190	86,293	
資産運用報酬	315,612	335,201	19,589	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,227	5,499	271	
一般事務委託手数料	21,394	21,740	345	
その他営業費用	82,689	51,554	△31,135	
営業費用合計	1,597,640	1,673,005	75,364	4.7
営業利益	1,364,677	1,622,730	258,052	18.9
営業外収益				
受取利息	1,656	964	△692	
還付加算金	—	2,099	2,099	
未払分配金戻入	—	445	445	
営業外収益合計	1,656	3,509	1,853	111.9
営業外費用				
支払利息	282,891	313,528	30,637	
投資法人債利息 ※2	120,326	115,678	△4,647	
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	—	
融資関連費用	140,302	144,446	4,143	
投資口交付費償却	17,138	5,916	△11,222	
その他	3,525	5,359	1,834	
営業外費用合計	566,923	587,669	20,745	3.7
経常利益	799,410	1,038,570	239,160	29.9
特別損失				
災害による損失 ※2	—	15,205	15,205	
特別損失合計	—	15,205	15,205	—
税引前当期純利益	799,410	1,023,364	223,954	28.0
法人税、住民税及び事業税	996	996	△0	
法人税等調整額	0	—	△0	
法人税等合計	997	996	△0	△0.1
当期純利益	798,412	1,022,368	223,955	28.1
前期繰越利益	13	15	1	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	798,426	1,022,383	223,956	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 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		
新投資口の発行	—	5,711,762
当期変動額合計	—	5,711,762
当期末残高 ※ 1	36,529,370	42,241,132
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	1,283,146	798,426
当期変動額		
剰余金の配当	△1,283,133	△798,411
当期純利益	798,412	1,022,368
当期変動額合計	△484,720	223,956
当期末残高	798,426	1,022,383
剰余金合計		
前期末残高	1,283,146	798,426
当期変動額		
剰余金の配当	△1,283,133	△798,411
当期純利益	798,412	1,022,368
当期変動額合計	△484,720	223,956
当期末残高	798,426	1,022,383
投資主資本合計		
前期末残高	37,812,516	37,327,796
当期変動額		
新投資口の発行	—	5,711,762
剰余金の配当	△1,283,133	△798,411
当期純利益	798,412	1,022,368
当期変動額合計	△484,720	5,935,719
当期末残高	37,327,796	43,263,515
純資産合計		
前期末残高	37,812,516	37,327,796
当期変動額		
新投資口の発行	—	5,711,762
剰余金の配当	△1,283,133	△798,411
当期純利益	798,412	1,022,368
当期変動額合計	△484,720	5,935,719
当期末残高	37,327,796	43,263,515

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日)
I 当期末処分利益	798,426,613	1,022,383,415
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	798,411,570 (10,102)	1,022,367,808 (10,919)
III 次期繰越利益	15,043	15,607
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 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>	<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 1,022,367,808 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7月1日 至平成22年12月31日)	当期 (自平成23年1月1日 至平成23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	799,410	1,023,364	223,954
減価償却費	567,045	575,245	8,199
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	—
投資口交付費償却	17,138	5,916	△11,222
受取利息	△1,656	△964	692
支払利息	403,218	429,207	25,989
災害損失	—	15,205	15,205
営業未収金の増減額（△は増加）	136,837	△337	△137,174
未収消費税等の増減額（△は増加）	△100,304	△6,609	93,694
前払費用の増減額（△は増加）	△62,719	△347,298	△284,578
長期前払費用の増減額（△は増加）	△82,222	△154,796	△72,573
営業未払金の増減額（△は減少）	△61,366	△58,779	2,587
未払金の増減額（△は減少）	13,555	2,280	△11,274
未払費用の増減額（△は減少）	60	4,891	4,830
未払消費税等の増減額（△は減少）	△284,730	—	284,730
前受金の増減額（△は減少）	28,817	412,769	383,951
その他の固定負債の増減額（△は減少）	△8,150	△8,149	0
その他	41,595	△41,573	△83,169
小計	1,409,266	1,853,110	443,844
利息の受取額	1,656	964	△692
利息の支払額	△403,320	△433,292	△29,971
災害損失の支払額	—	△2,215	△2,215
法人税等の支払額	△1,152	△858	294
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,006,449	1,417,709	411,260
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	△1,160,693	△4,409,978	△3,249,285
信託有形固定資産の取得による支出	—	△7,523,916	△7,523,916
預り敷金及び保証金の受入による収入	92,000	189,860	97,860
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	265,925	265,925
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△22,944	△77,260	△54,315
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,091,638	△11,555,369	△10,463,731
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	—	9,200,000	9,200,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	△20,100,000	△18,100,000
長期借入れによる収入	17,000,000	13,500,000	△3,500,000
長期借入金の返済による支出	△15,000,000	—	15,000,000
投資口の発行による収入	—	5,688,577	5,688,577
分配金の支払額	△1,282,259	△798,981	483,278
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,282,259	7,489,596	8,771,856
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,367,448	△2,648,062	△1,280,614
現金及び現金同等物の期首残高	8,034,682	6,667,234	△1,367,448
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	6,667,234	4,019,171	△2,648,062

(6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 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 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 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 7～20年 信託工具、器具及び備品 6～10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 構築物・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 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 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 514 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 73,520 千円であります。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>—————</p>	<p>① ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>

	前 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日)
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	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。	同左
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>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 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 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>	該当事項はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成22年12月31日)	当 期 (平成23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22年7月1日 至平成22年12月31日)	当 期 (自平成23年1月1日 至平成23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 colspan="2">賃貸事業収入</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 colspan="2">賃貸事業費用</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	※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 colspan="2">賃貸事業収入</td> </tr> <tr> <td>賃料収入</td> <td style="text-align: right;">3,277,884</td> </tr> <tr> <td>受取水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">10,890</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">6,960</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;">3,295,735</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td colspan="2">賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>プロパティ・マネジメント報酬</td> <td style="text-align: right;">10,993</td> </tr> <tr> <td>建物管理委託費</td> <td style="text-align: right;">15,904</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">12,364</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">225,825</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">8,617</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">4,894</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">575,245</td> </tr> <tr> <td>信託報酬</td> <td style="text-align: right;">7,478</td> </tr> <tr> <td>借地料</td> <td style="text-align: right;">391,539</td> </tr> <tr> <td>その他諸経費</td> <td style="text-align: right;">327</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;">1,253,190</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;">2,042,545</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	3,277,884	受取水道光熱費	10,890	その他賃貸収入	6,960	不動産賃貸事業収益合計	3,295,735	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	10,993	建物管理委託費	15,904	水道光熱費	12,364	公租公課	225,825	損害保険料	8,617	修繕費	4,894	減価償却費	575,245	信託報酬	7,478	借地料	391,539	その他諸経費	327	不動産賃貸事業費用合計	1,253,190	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,042,545
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	3,277,884																																																																																
受取水道光熱費	10,890																																																																																
その他賃貸収入	6,960																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	3,295,735																																																																																
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	10,993																																																																																
建物管理委託費	15,904																																																																																
水道光熱費	12,364																																																																																
公租公課	225,825																																																																																
損害保険料	8,617																																																																																
修繕費	4,894																																																																																
減価償却費	575,245																																																																																
信託報酬	7,478																																																																																
借地料	391,539																																																																																
その他諸経費	327																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	1,253,190																																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,042,545																																																																																
※2. 主要投資主との取引 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">営業取引以外の取引によるもの</td> </tr> <tr> <td>投資法人債利息</td> <td style="text-align: right;">120,326</td> </tr> </table>	営業取引以外の取引によるもの		投資法人債利息	120,326	※2. 主要投資主との取引 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">営業取引以外の取引によるもの</td> </tr> <tr> <td>投資法人債利息</td> <td style="text-align: right;">115,678</td> </tr> <tr> <td>災害による損失</td> <td style="text-align: right;">2,175</td> </tr> </table>	営業取引以外の取引によるもの		投資法人債利息	115,678	災害による損失	2,175																																																																						
営業取引以外の取引によるもの																																																																																	
投資法人債利息	120,326																																																																																
営業取引以外の取引によるもの																																																																																	
投資法人債利息	115,678																																																																																
災害による損失	2,175																																																																																

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 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	※ 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	発行する投資口の総数 4,000,000 口
発行済投資口数 79,035 口	発行済投資口数 93,632 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 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 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 22 年 12 月 31 日) (単位: 千円)	※ 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 23 年 6 月 30 日) (単位: 千円)
現金及び預金 5,435,254	現金及び預金 2,647,904
信託現金及び信託預金 1,231,979	信託現金及び信託預金 1,371,266
現金及び現金同等物 <u>6,667,234</u>	現金及び現金同等物 <u>4,019,171</u>

〔リース取引に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 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	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)	(単位: 千円)
1 年以内 4,979,567	1 年以内 5,954,979
1 年超 <u>45,691,911</u>	1 年超 <u>56,677,224</u>
合計 <u>50,671,479</u>	合計 <u>62,632,204</u>

〔金融商品に関する注記〕

前 期（自平成22年7月1日 至平成22年12月31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）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	5,435,254	5,435,254	—
(2)信託現金及び信託預金	1,231,979	1,231,979	—
資産計	6,667,234	6,667,234	—
(1)短期借入金	12,000,000	12,000,000	—
(2)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)信託預り敷金及び保証金	1,103,533	874,486	△229,046
負債計	60,603,533	60,415,304	△188,229

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	1,107,609
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	5,435,254	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,231,979	—	—	—	—	—
合計	6,667,234	—	—	—	—	—

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	12,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	8,000,000	—	—
長期借入金	—	10,500,000	25,000,000	4,000,000	—	—
合計	12,000,000	10,500,000	25,000,000	12,000,000	—	—

当期（自平成23年1月1日至平成23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。

(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。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

平成23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	2,647,904	2,647,904	—
(2)信託現金及び信託預金	1,371,266	1,371,266	—
資産計	4,019,171	4,019,171	—
(1)短期借入金	1,100,000	1,100,000	—
(2)投資法人債	8,000,000	8,000,000	—
(3)長期借入金	53,000,000	53,273,120	273,120
(4)信託預り敷金及び保証金	1,064,966	903,656	△161,310
負債計	63,164,966	63,276,776	111,810
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)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（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。

(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。

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	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,297,470
信託預り敷金及び保証金	4,134,134
合計	5,431,604

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	2,647,904	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,371,266	—	—	—	—	—
合計	4,019,171	—	—	—	—	—

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	1,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	8,000,000	—	—	—
長期借入金	—	20,500,000	15,000,000	4,000,000	—	13,500,000
合計	1,100,000	20,500,000	23,000,000	4,000,000	—	13,500,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前 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。

当 期 （自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日）																
<p>1. ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等</th> <th rowspan="2">時価</th> <th rowspan="2">当該時価の算定方法</th> </tr> <tr> <th></th> <th>うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>長期借入金</td> <td>8,500,000</td> <td>8,500,000</td> <td>※</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※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」（3）参照）。</p>	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	8,500,000	8,500,000	※	
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	8,500,000	8,500,000	※											

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 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。

当 期（自平成23年1月1日 至平成23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	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	8,000,000
							投資法人債 利息の支払 (注)	115,678	未払費用	77,165

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)の 子会社(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)	335,201	未払金	177,899
	合同会社 インダス トリアル 茜浜 (注1)	東京都 中央区	100	不動産 賃貸業	—	なし	不動産信託 受益権の 取得 (注4)	3,350,000	—	—

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。

注4. 不動産鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。

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 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産 (流動)</td> <td style="width: 20%;"></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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産 (流動)</td> <td style="width: 20%;"></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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="width: 20%; 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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="width: 20%; 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;">△39.29</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.06</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;">0.10</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33	支払分配金の損金算入額	△39.29	その他	0.06	税効果会計適用後の 法人税等の負担率	0.10
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	△39.29																
その他	0.06																
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	0.10																

〔資産除去債務に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日)
<p>本投資法人は、IIF 羽田空港メインテナンスセ 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>	同左

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期 （自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日）

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。

(単位：千円)

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

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. 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。

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。

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。

当 期 （自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日）

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。

(単位：千円)

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	
96,704,507	11,299,321	108,003,829	106,090,000

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. 当期増減額のうち、主な増加額はIIF名古屋ロジスティクスセンター（1,084,313千円）、IIF横浜都筑ロジスティクスセンター（2,454,584千円）、IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ（3,279,364千円）、IIFさいたまロジスティクスセンター（1,558,843千円）及びIIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）（3,435,557千円）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. 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。

また、賃貸等不動産に関する平成 23 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。

〔セグメント情報等に関する注記〕

前 期 （自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日）

【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】

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
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

(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。

当 期 （自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日）

【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】

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（注）	1,423,690	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

（注）平成 23 年 4 月 1 日付で株式会社日本航空インターナショナルから日本航空株式会社に商号変更されております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日)
1口当たり純資産額 472,294 円	1口当たり純資産額 462,059 円
1口当たり当期純利益 10,102 円	1口当たり当期純利益 11,581 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。	同左
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 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日)
当期純利益 (千円)	798,412	1,022,368
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)	798,412	1,022,368
期中平均投資口数 (口)	79,035	88,274

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期 (自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日)
<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>	<p>第1回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の期限前償還</p> <p>平成23年8月10日開催の役員会において、資金調達コストを低減させ分配金の向上に寄与させること等を目的に、以下のとおり第1回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）を期限前償還することを決議しました。</p> <p>① 償還額 金 8,000,000,000 円</p> <p>② 償還の方法 金額 100 円につき金 100 円の割合で償還します。</p> <p>③ 償還の時期 平成 23 年 8 月 31 日</p> <p>④ 償還のための資金調達の方法 主に劣後ローン及び長期借入金による新規借入で対応し、一部は手許資金で対応します。</p> <p>⑤ 償還先 三菱商事株式会社</p> <p>⑥ 社債の減少による支払利息等の減少見込額 上記の新規借入による支払利息等の発生を考慮した結果、平成23年12月期は約8百万円の減少を見込んでおります。</p>

[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

当期までの発行済投資口数及び出資総額の増減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

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. 全ての投資口は普通投資口であります。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	アセット カテゴリー	立地 カテゴリー (注1)	地域	前期 (平成22年12月31日)		当期 (平成23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	2,389	2.3	5,688	5.0
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	—	—	1,084	1.0
			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	41,564	39.9	41,326	36.5
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
		独立立地型	東京及び 東京周辺都市部	—	—	—	—
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	—	—	—	—
			その他	—	—	—	—
不動産 信託 受益権	物流施設及び工場 ・研究開発施設等 (インダストリアル不動産)	都市近郊型 又は 工業集積地型	東京及び 東京周辺都市部	33,538	32.2	40,827	36.1
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	1,260	1.2	1,249	1.1
			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	17,952	17.3	17,828	15.7
			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	—	—	—	—
小 計				96,704	92.9	108,003	95.4
預金・その他の資産				7,356	7.1	5,258	4.6
資産総額 (注4)				104,060	100.0	113,262	100.0
負債総額 (注4)				66,733	64.1	69,998	61.8
純資産総額				37,327	35.9	43,263	38.2

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23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羽田空港メインテナンスセンター	41,326	81,995.81	81,995.81	100.0	43.2	インフラ施設
I I F神戸地域冷暖房センター	17,828	11,189.36	10,909.23	97.5	11.5	インフラ施設
I I F東雲ロジスティクスセンター（注4）	13,492	27,493.29	27,493.29	100.0	12.1	物流施設
I I F野田ロジスティクスセンター	6,130	38,828.10	38,828.10	100.0	7.3	物流施設
I I F新砂ロジスティクスセンター	5,339	5,741.75	5,741.75	100.0	5.1	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	4.4	工場・研究開発施設等
I I F習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）	3,435	58,070.00	58,070.00	100.0	1.2	物流施設
I I F厚木ロジスティクスセンターⅡ（注5）	3,270	20,661.13	20,661.13	100.0	—	物流施設
I I F横浜都筑ロジスティクスセンター（注5）	2,446	9,464.03	9,464.03	100.0	—	物流施設
I I F越谷ロジスティクスセンター	1,987	10,113.50	10,113.50	100.0	2.3	物流施設
合 計	99,810	294,999.44	294,719.31	99.9	90.9	

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23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	13,492
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	6,490	6,130
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	5,710	5,339
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	1,890
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	2,200	1,987
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	1,249
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	1,970	1,223
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34番1	不動産信託受益権	58,070.00	3,770	3,435
IIF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	3,190	3,270
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1他	不動産信託受益権	9,464.03	2,580	2,446
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3他	不動産信託受益権	8,995.00	1,700	1,552
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番他	不動産	8,721.01	1,110	1,084
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	4,760	4,553
IIF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	1,193
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	15,800	17,828
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	38,000	41,326
合計			358,773.32	106,090	108,003

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 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日)				当 期 (自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 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	13.4	1	100.0	397	12.1
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	243	8.2	2	100.0	239	7.3
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	168	5.7	1	100.0	168	5.1
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	2.3
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	114	3.9	1	100.0	75	2.3
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	1.8
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	40	1.2
I I F 厚木ロジスティクスセンターⅡ（注 3）	—	—	—	—	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	—	—
I I F さいたまロジスティクスセンター	—	—	—	—	1	100.0	36	1.1
I I F 名古屋ロジスティクスセンター	—	—	—	—	1	100.0	28	0.9
I I F 戸塚テクノロジーセンター（底地）	1	100.0	138	4.7	1	100.0	146	4.4
I I F 横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	3	0.1	1	100.0	56	1.7
I I F 神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	12.8	1	97.5	378	11.5
I I F 羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,342	45.3	1	100.0	1,424	43.2
合計（注 4）	12	99.9	2,962	100.0	17	99.9	3,295	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. 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。