

平成23年12月期 決算短信 (REIT)

平成24年2月15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24年3月29日
分配金支払開始予定日 平成24年3月15日

(百万円未満切捨て)

1. 23年12月期の運用、資産の状況 (平成23年7月1日～平成23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	%
23年12月期	3,526	(7.0)	1,834	(13.1)	1,159	(11.7)	1,158	(13.4)
23年6月期	3,295	(11.3)	1,622	(18.9)	1,038	(29.9)	1,022	(28.1)

	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12月期	12,377	2.7	1.0	32.9
23年6月期	11,581	2.5	1.0	31.5

(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12月期	12,377	1,158	0	0	100.0	2.7
23年6月期	10,919	1,022	0	0	100.0	2.4

(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
23年12月期	112,947	43,400	38.4	463,517
23年6月期	113,262	43,263	38.2	462,059

(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12月期	1,652	△160	△1,152	4,358
23年6月期	1,417	△11,555	7,489	4,019

2. 24年6月期の運用状況の予想 (平成24年1月1日～平成24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	4,402 (24.8)	2,383 (29.9)	1,699 (46.6)	1,779 (53.6)	12,654	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (通期) 12,654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 23 年 12 月期 | 93,632 口 | 平成 23 年 6 月期 | 93,632 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 23 年 12 月期 | 0 口 | 平成 23 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、6～7 ページ記載の「第 10 期（平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 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23年9月28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9月28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、IIF神戸地域冷暖房センターにおいて、平成24年6月6日に期間満了を迎える定期建物賃貸借契約に関し、テナントである大阪ガス株式会社と協議を行い、同社と平成23年8月11日付にて、平成24年6月7日以降の新たな定期建物賃貸借契約（契約期間12年）を締結いたしました。また、IIF厚木ロジスティクスセンターにおいては、テナントである三菱商事ロジスティクス株式会社の解約により、同社との契約は平成23年12月31日をもって終了いたしました。これを受け本投資法人は、同施設の後継テナント誘致を検討し、同施設を三菱商事ロジスティクス株式会社より転借していた株式会社ストリームと、新たに平成24年1月1日から平成24年6月30日までの定期建物賃貸借契約を締結いたしました。

その他の運用面での取組みとして、本投資法人では、IIF越谷ロジスティクスセンターにおいて、平成23年7月1日より、賃借人である株式会社ツカサと共同で太陽光発電システムを稼働させ、省エネルギー化への取り組みを行っております。また、東日本大震災を教訓とした危機対策として、本投資法人は、緊急時にオペレーション上必要となるライフラインを確保するべく、株式会社レンタルのニッケンとの間で、災害発生時に仮設トイレや小型発電機などをテナントに優先提供するための基本契約を締結しました。本投資法人では、この基本契約に基づき、底地を除く全保有物件において、非常時における通信手段の電源確保を目的としたポータブル蓄電池の設置を進めるなど、テナントの事業継続計画＝BCP（Business Continuity Plan）への支援活動に取り組んでおります。

本投資法人の平成23年12月31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12月31日現在の総賃貸可能面積は358,773.32㎡、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21年2月27日に発行した第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）8,000百万円を平成23年8月31日付で期限前償還し、同日付で劣後ローン（5,900百万円）及び長期借入金（2,000百万円）を新規で借入れ、手許現預金100百万円と合わせて本劣後投資法人債の期限前償還に充当いたしました。なお、市中銀行からの劣後ローン借入はJ-REIT初となり、本施策の実施により調達コストが低減し、分配金の向上に寄与しております。なお本長期借入金（2,000百万円）については、当該借入の返済期日までの期間にわたる利率を固定化し、金利変動リスクをヘッジするため、期間5年の金利スワップ契約を締結しております。

また、平成23年9月30日には、①長期借入金（11,600百万円）を新規に借入れ、同日付で、②平成24年10月19日に返済期日を迎える長期借入金（10,500百万円）を期限前弁済し、また、③平成23年9月30日付で返済期日を迎える短期借入金1,100百万円を返済することによる借換を行いました。なお、①の長期借入金に関しては、当該借入の返済期日までの期間にわたる利率を固定化し、金利変動リスクをヘッジするため、期間6年の金利スワップ契約を締結しております。

これらの結果、平成23年12月31日現在の有利子負債は長期借入金が62,000百万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3,526百万円、営業利益1,834百万円、経常利益1,159百万円となり、当期純利益1,158百万円となりました。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12,377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、米国経済は企業部門が堅調で景気が回復基調にあるものの、ユーロ圏は加盟各国で緊縮財政を強いられ経済は厳しい状況が続くことが想定されます。世界経済を牽引してきた中国経済もインフレコントロールの必要性から思い切った金融緩和策を実施することが難しく成長は鈍化する見通しです。日本経済についてはこれら海外経済の影響を受ける一方で、復興需要の本格化が景気を下支えすることが期待されます。

物流施設については概ね安定的に推移しております。売買市場ではバルクセールでの大型のポートフォリオの売買が成立しており、賃貸市場では震災特需の反動を予測する向きもあったものの新規契約が進むなどして稼働率は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

1) 新投資口の発行

平成24年2月15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24年2月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

[公募による新投資口発行]

<日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集>

発行新投資口数 : 44,762口（国内募集口数は22,381口を目処とし、海外募集口数は22,381口を目処として募集を行います。その最終的な内訳は総発行数44,762口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。）

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数 : 2,238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]

今回の公募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24年2月15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10期(平成24年1月1日～平成24年6月30日)の運用状況につきましては、営業収益4,402百万円、経常利益1,699百万円、当期純利益1,779百万円、1口当たり分配金12,654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10期（平成24年1月1日～平成24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、平成24年2月15日付「平成24年6月期（第10期）及び平成24年12月期（第11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10期（平成24年1月1日～平成24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10期 平成24年1月1日～平成24年6月30日（182日）
保有資産	<p>本投資法人が、平成23年12月31日現在保有している16物件に加え、以下の6物件を取得することを前提としております。6物件については不動産及び不動産信託受益権につき、売買契約または基本協定書を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しております。</p> <p><平成24年3月7日引渡し予定> IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ、IIF 東雲 R&D センター、IIF 蒲田 R&D センター、IIF 座間 IT ソリューションセンター、IIF 品川データセンター</p> <p><平成24年4月2日引渡し予定> IIF 三鷹カードセンター</p> <p>上記の取得予定資産の取得後は、平成24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23年12月31日現在の有利子負債は62,000百万円であり、内訳は全て長期借入金となっております。</p> <p>第10期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。上記「保有資産」に記載の物件取得を目的として18,000百万円の長期借入金の借入を行うことを前提としております。</p>
営業収益	第10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263百万円、修繕費は約45百万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690百万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649百万円を見込んでおります。</p> <p>また、投資口交付費償却は約28百万円を見込んでおります。なお、新投資口の発行にかかる費用については、36ヶ月間で定額法により償却する予定です。</p>
特別損益	昨年9月に発生した台風15号による被害に関連し、第10期に受取保険金収入が発生する見込みであり、当該台風被害に係る修繕費支出と合わせ、第10期に特別損益約+81百万円の計上を見込んでおります。
投資口の発行	平成23年12月31日現在の発行済投資口総数93,632口に加え、平成24年2月15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44,762口及び第三者割当による新投資口の発行口数2,238口の合計47,000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います。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。

なお、第10期中に取得予定の6物件の概要は下記の通りです。

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 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	物流施設	2,290	2,540
IIF 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	工場・研究開発施設等	8,700	9,110
IIF 東雲 R&D センター	東京都江東区東雲一丁目 14 番地 5	工場・研究開発施設等	8,800	10,700
IIF 蒲田 R&D センター	東京都大田区南蒲田二丁目 31 番地 1	工場・研究開発施設等	7,200	7,510
IIF 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	インフラ施設	5,384	5,600
IIF 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	インフラ施設	4,900	6,300
		新規取得予定物件合計	37,274	41,760

- 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24年1月10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10期中に取得予定の6物件の詳細については、平成24年2月15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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	前 期 (平成23年6月30日)	当 期 (平成23年12月31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	2,647,904	2,955,105	307,200	
信託現金及び信託預金	1,371,266	1,403,403	32,136	
営業未収入金	3,314	3,536	221	
前払費用	606,757	315,500	△ 291,257	
繰延税金資産	19	19	0	
未収消費税等	108,416	—	△ 108,416	
その他	45	121	76	
流動資産合計	4,737,725	4,677,686	△ 60,038	△ 1.3
固定資産				
有形固定資産				
建物	25,201,524	25,238,297	36,773	
減価償却累計額	△ 1,778,202	△ 2,031,468	△ 253,266	
建物（純額）	23,423,321	23,206,828	△ 216,493	
構築物	1,650	26,882	25,232	
減価償却累計額	△ 2	△ 90	△ 87	
構築物（純額）	1,647	26,792	25,144	
工具、器具及び備品	—	388	388	
減価償却累計額	—	△ 4	△ 4	
工具、器具及び備品 （純額）	—	383	383	
土地	4,839,720	4,850,847	11,127	
信託建物	22,840,014	22,892,201	52,187	
減価償却累計額	△ 2,146,060	△ 2,457,295	△ 311,235	
信託建物（純額）	20,693,954	20,434,905	△ 259,048	
信託構築物	331,598	379,815	48,216	
減価償却累計額	△ 149,669	△ 170,690	△ 21,021	
信託構築物（純額）	181,929	209,124	27,195	
信託工具、器具及び備品	3,306	3,306	—	
減価償却累計額	△ 495	△ 931	△ 435	
信託工具、器具及び備品 （純額）	2,810	2,374	△ 435	
信託土地	39,026,479	39,026,479	—	
有形固定資産合計	88,169,862	87,757,736	△ 412,126	△ 0.5
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	448,763	629,595	180,832	
投資その他の資産合計	458,763	639,595	180,832	39.4
固定資産合計	108,462,592	108,231,298	△ 231,293	△ 0.2
繰延資産				
投資口交付費	47,328	38,454	△ 8,874	
投資法人債発行費	14,609	—	△ 14,609	
繰延資産合計	61,937	38,454	△ 23,483	△ 37.9
資産合計	113,262,254	112,947,439	△ 314,815	△ 0.3

(単位：千円)

	前 期 (平成23年6月30日)	当 期 (平成23年12月31日)	増 減	
			金 額	前期比(%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	43,554	79,045	35,491	
短期借入金	1,100,000	—	△ 1,100,000	
未払金	271,162	246,264	△ 24,898	
未払費用	82,182	11,337	△ 70,844	
未払法人税等	803	901	97	
未払消費税等	—	108,211	108,211	
前受金	898,440	569,230	△ 329,210	
その他	7,798	20,419	12,621	
流動負債合計	2,403,942	1,035,410	△ 1,368,532	△ 56.9
固定負債				
投資法人債	8,000,000	—	△ 8,000,000	
長期借入金	53,000,000	62,000,000	9,000,000	
預り敷金及び保証金	1,297,470	1,297,470	—	
信託預り敷金及び保証金	5,199,100	5,124,423	△ 74,677	
その他	98,225	90,083	△ 8,141	
固定負債合計	67,594,796	68,511,977	917,180	1.4
負債合計	69,998,739	69,547,388	△ 451,351	△ 0.6
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	42,241,132	42,241,132	—	0.0
剰余金				
当期未処分利益 又は当期未処理損失(△)	1,022,383	1,158,918	136,535	
剰余金合計	1,022,383	1,158,918	136,535	13.4
投資主資本合計	43,263,515	43,400,051	136,535	0.3
純資産合計 ※2	43,263,515	43,400,051	136,535	0.3
負債純資産合計	113,262,254	112,947,439	△ 314,815	△ 0.3

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期	当期	増減	
	(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	(自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	金額	前期比(%)
営業収益				
賃貸事業収入 ※1	3,295,735	3,526,495	230,759	
営業収益合計	3,295,735	3,526,495	230,759	7.0
営業費用				
賃貸事業費用 ※1	1,253,190	1,237,395	△ 15,794	
資産運用報酬	335,201	342,103	6,901	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,499	5,648	149	
一般事務委託手数料	21,740	22,302	562	
その他営業費用	51,554	78,681	27,127	
営業費用合計	1,673,005	1,691,951	18,945	1.1
営業利益	1,622,730	1,834,544	211,814	13.1
営業外収益				
受取利息	964	544	△ 419	
還付加算金	2,099	1,148	△ 951	
未払分配金戻入	445	901	456	
営業外収益合計	3,509	2,594	△ 915	△ 26.1
営業外費用				
支払利息	313,528	400,006	86,477	
投資法人債利息 ※2	115,678	39,215	△ 76,463	
投資法人債発行費償却	2,739	14,609	11,870	
融資関連費用	144,446	209,699	65,252	
投資口交付費償却	5,916	8,874	2,958	
その他	5,359	4,821	△ 538	
営業外費用合計	587,669	677,225	89,556	15.2
経常利益	1,038,570	1,159,912	121,341	11.7
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	△ 100.0
税引前当期純利益	1,023,364	1,159,912	136,547	13.3
法人税、住民税及び事業税	996	1,009	13	
法人税等調整額	—	△ 0	△ 0	
法人税等合計	996	1,009	12	1.3
当期純利益	1,022,368	1,158,903	136,534	13.4
前期繰越利益	15	15	0	
当期未処分利益 又は当期未処理損失(△)	1,022,383	1,158,918	136,535	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	(自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	36,529,370	42,241,132
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	42,241,132	42,241,132
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	798,426	1,022,383
当期変動額		
剰余金の配当	△ 798,411	△ 1,022,367
当期純利益	1,022,368	1,158,903
当期変動額合計	223,956	136,535
当期末残高	1,022,383	1,158,918
剰余金合計		
当期首残高	798,426	1,022,383
当期変動額		
剰余金の配当	△ 798,411	△ 1,022,367
当期純利益	1,022,368	1,158,903
当期変動額合計	223,956	136,535
当期末残高	1,022,383	1,158,918
投資主資本合計		
当期首残高	37,327,796	43,263,515
当期変動額		
新投資口の発行	5,711,762	—
剰余金の配当	△ 798,411	△ 1,022,367
当期純利益	1,022,368	1,158,903
当期変動額合計	5,935,719	136,535
当期末残高	43,263,515	43,400,051
純資産合計		
当期首残高	37,327,796	43,263,515
当期変動額		
新投資口の発行	5,711,762	—
剰余金の配当	△ 798,411	△ 1,022,367
当期純利益	1,022,368	1,158,903
当期変動額合計	5,935,719	136,535
当期末残高	43,263,515	43,400,051

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
I 当期末処分利益	1,022,383,415	1,158,918,861
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,022,367,808 (10,919)	1,158,883,264 (12,377)
III 次期繰越利益	15,607	35,597
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1,022,367,808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>	<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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	当期 (自平成23年7月1日 至平成23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	1,023,364	1,159,912	136,547
減価償却費	575,245	586,051	10,806
投資法人債発行費償却	2,739	14,609	11,870
投資口交付費償却	5,916	8,874	2,958
受取利息	△ 964	△ 544	419
支払利息	429,207	439,221	10,014
災害損失	15,205	—	△ 15,205
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 337	△ 221	116
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 6,609	106,913	113,523
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 347,298	291,257	638,556
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 154,796	△ 180,832	△ 26,036
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 58,779	12,366	71,146
未払金の増減額 (△は減少)	2,280	27,583	25,303
未払費用の増減額 (△は減少)	4,891	4,096	△ 795
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	110,464	110,464
前受金の増減額 (△は減少)	412,769	△ 329,210	△ 741,979
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△ 8,149	△ 8,141	7
その他	△ 41,573	△ 62,588	△ 21,014
小計	1,853,110	2,179,813	326,702
利息の受取額	964	544	△ 419
利息の支払額	△ 433,292	△ 514,162	△ 80,870
災害損失の支払額	△ 2,215	△ 12,990	△ 10,775
法人税等の支払額	△ 858	△ 912	△ 54
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,417,709	1,652,291	234,581
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	△ 4,409,978	△ 49,613	4,360,365
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,523,916	△ 111,369	7,412,547
預り敷金及び保証金の受入による収入	189,860	—	△ 189,860
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	265,925	318	△ 265,607
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 77,260	—	77,260
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,555,369	△ 160,664	11,394,705
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	△ 20,100,000	△ 1,100,000	19,000,000
長期借入れによる収入	13,500,000	19,500,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△ 10,500,000	△ 10,500,000
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	5,688,577	—	△ 5,688,577
投資口交付費の支出	—	△ 30,059	△ 30,059
分配金の支払額	△ 798,981	△ 1,022,229	△ 223,248
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,489,596	△ 1,152,289	△ 8,641,886
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 2,648,062	339,337	2,987,400
現金及び現金同等物の期首残高	6,667,234	4,019,171	△ 2,648,062
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	4,019,171	4,358,508	339,337

(6) 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

当 期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日)
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〕

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 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 長期前払費用 定額法を採用しております。
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。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 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。 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。 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相当額は、73,520千円であります。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありません。
4. ヘッジ会計の方法	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。 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 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。 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。

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。
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>

〔追加情報〕

<p>当 期 （自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日）</p>
<p>会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用</p> <p>当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (平成23年6月30日)	当 期 (平成23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23年1月1日 至平成23年6月30日)	当 期 (自平成23年7月1日 至平成23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 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	※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;">3,430,645</td> </tr> <tr> <td>受取水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">12,964</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">82,885</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;">3,526,495</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;">12,883</td> </tr> <tr> <td>建物管理委託費</td> <td style="text-align: right;">20,664</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">15,081</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">239,807</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td style="text-align: right;">9,173</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">32,076</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">586,051</td> </tr> <tr> <td>信託報酬</td> <td style="text-align: right;">8,080</td> </tr> <tr> <td>借地料</td> <td style="text-align: right;">313,231</td> </tr> <tr> <td>その他諸経費</td> <td style="text-align: right;">344</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;">1,237,395</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;">2,289,099</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	3,430,645	受取水道光熱費	12,964	その他賃貸収入	82,885	不動産賃貸事業収益合計	3,526,495	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	建物管理委託費	20,664	水道光熱費	15,081	公租公課	239,807	損害保険料	9,173	修繕費	32,076	減価償却費	586,051	信託報酬	8,080	借地料	313,231	その他諸経費	344	不動産賃貸事業費用合計	1,237,395	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,289,099
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	3,430,645																																																																																
受取水道光熱費	12,964																																																																																
その他賃貸収入	82,885																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	3,526,495																																																																																
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																																																																																
建物管理委託費	20,664																																																																																
水道光熱費	15,081																																																																																
公租公課	239,807																																																																																
損害保険料	9,173																																																																																
修繕費	32,076																																																																																
減価償却費	586,051																																																																																
信託報酬	8,080																																																																																
借地料	313,231																																																																																
その他諸経費	344																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	1,237,395																																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,289,099																																																																																
※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	※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;">39,215</td> </tr> </table>	営業取引以外の取引によるもの		投資法人債利息	39,215																																																																						
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	39,215																																																																																

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23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	※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 93,632 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23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23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23年6月30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12月31日) (単位:千円)
現金及び預金 2,647,904	現金及び預金 2,955,105
信託現金及び信託預金 1,371,266	信託現金及び信託預金 1,403,403
現金及び現金同等物 <u>4,019,171</u>	現金及び現金同等物 <u>4,358,508</u>

〔リース取引に関する注記〕

前 期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23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	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 5,954,979	1年以内 6,108,033
1年超 <u>56,677,224</u>	1年超 <u>60,172,161</u>
合計 <u>62,632,204</u>	合計 <u>66,280,194</u>

〔金融商品に関する注記〕

前 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

(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

当期（自平成23年7月1日至平成23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。

(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

平成23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	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	—
(1)長期借入金	62,000,000	62,600,442	600,442
(2)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	—	—	—

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)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。

(2)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	3,700,353
合計	4,997,823

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

(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	—	—	—	—	—

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

(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

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前 期 （自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日）						
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。						
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。						
(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	8,500,000	8,500,000	※	/
※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」(3)参照）。						

当 期 （自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日）						
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。						
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。						
(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	※	/
※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」(1)参照）。						

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前 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。

当 期（自平成23年7月1日 至平成23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	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。

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 0.64%	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。

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23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23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> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>19</u></p> <p>合計 <u>19</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>19</u></p>	<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> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <u>19</u></p> <p>合計 <u>19</u></p> <p>繰延税金資産の純額 <u>19</u></p>
<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> <p>法定実効税率 <u>39.33</u> (調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 Δ <u>39.29</u></p> <p>その他 <u>0.06</u></p> <p>税効果会計適用後の 法人税等の負担率 <u>0.10</u></p>	<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> <p>法定実効税率 <u>39.33</u> (調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 Δ <u>39.29</u></p> <p>その他 <u>0.05</u></p> <p>税効果会計適用後の 法人税等の負担率 <u>0.09</u></p>

〔資産除去債務に関する注記〕

前 期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31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>	<p>同左</p>

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 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
当期首残高	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。

当 期 （自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 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
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
108,003,829	△ 412,126	107,591,702	107,640,000

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調査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。

〔セグメント情報等に関する注記〕

前 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。

当 期 （自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 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
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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
1口当たり純資産額 462,059円	1口当たり純資産額 463,517円
1口当たり当期純利益 11,581円	1口当たり当期純利益 12,377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23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
当期純利益(千円)	1,022,368	1,158,903
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)	1,022,368	1,158,903
期中平均投資口数(口)	88,274	93,632

〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
<p>新投資口の発行 平成24年2月15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24年2月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。</p> <p>[公募による新投資口発行] ＜日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集＞ 発行新投資口数：44,762口（国内募集口数は22,381口を目処とし、海外募集口数は22,381口を目処として募集を行います。その最終的な内訳は総発行数44,762口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。）</p> <p>[第三者割当による新投資口発行] 発行新投資口数：2,238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。</p> <p>[資金使途] 今回の公募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、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。

(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
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23年6月30日)		当期 (平成23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	5,688	5.0	5,697	5.1
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	1,084	1.0	1,102	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	41,326	36.5	41,118	36.4
			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	40,827	36.1	40,710	36.0
			大阪・名古屋及び同地 域周辺都市部	1,249	1.1	1,257	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	17,828	15.7	17,705	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				108,003	95.4	107,591	95.3
預金・その他の資産				5,258	4.6	5,355	4.7
資産総額(注4)				113,262	100.0	112,947	100.0
負債総額(注4)				69,998	61.8	69,547	61.6
純資産総額				43,263	38.2	43,400	38.4

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12月31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
IIF羽田空港メンテナンスセンター	41,118	81,995.81	81,995.81	100.0	38.2	インフラ施設
IIF神戸地域冷暖房センター	17,705	11,189.36	10,909.23	97.5	10.7	インフラ施設
IIF東雲ロジスティクスセンター（注4）	13,494	27,493.29	27,493.29	100.0	11.3	物流施設
IIF野田ロジスティクスセンター	6,071	38,828.10	38,828.10	100.0	6.8	物流施設
IIF新砂ロジスティクスセンター	5,325	5,741.75	5,741.75	100.0	4.8	物流施設
IIF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
IIF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	3.3	物流施設
IIF厚木ロジスティクスセンターII（注5）	3,284	20,661.13	20,661.13	100.0	—	物流施設
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター（注5）	2,433	9,464.03	9,464.03	100.0	—	物流施設
IIF越谷ロジスティクスセンター	1,995	10,113.50	10,113.50	100.0	2.1	物流施設
合計	99,416	294,999.44	294,719.31	99.9	88.0	

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23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)
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	14,600	13,494
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	6,840	6,071
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	5,800	5,325
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	2,170	1,858
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	2,280	1,995
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	1,470	1,257
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	2,010	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	3,890	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	3,250	3,284
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	2,670	2,433
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	1,720	1,542
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	1,130	1,102
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	1,250	1,189
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	14,300	17,705
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	39,500	41,118
合計			358,773.32	107,640	107,591

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 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日)				当 期 (自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 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)
I I F 東雲ロジスティクスセンター	1	100.0	397	12.1	1	100.0	397	11.3
I I F 野田ロジスティクスセンター	2	100.0	239	7.3	2	100.0	240	6.8
I I F 新砂ロジスティクスセンター	1	100.0	168	5.1	1	100.0	168	4.8
I I F 厚木ロジスティクスセンター	1	100.0	74	2.3	1	100.0	149	4.2
I I F 越谷ロジスティクスセンター	1	100.0	75	2.3	1	100.0	75	2.1
I I F 西宮ロジスティクスセンター	1	100.0	59	1.8	1	100.0	59	1.7
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	1	100.0	115	3.3
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	36	1.1	1	100.0	66	1.9
I I F 名古屋ロジスティクスセンター	1	100.0	28	0.9	1	100.0	48	1.4
I I F 戸塚テクノロジーセンター（底地）	1	100.0	146	4.4	1	100.0	155	4.4
I I F 横浜都筑テクノロジーセンター	1	100.0	56	1.7	1	100.0	57	1.6
I I F 神戸地域冷暖房センター	1	97.5	378	11.5	1	97.5	378	10.7
I I F 羽田空港メインテナンスセンター	1	100.0	1,424	43.2	1	100.0	1,345	38.2
合計（注 4）	17	99.9	3,295	100.0	17	99.9	3,526	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。