

# 産

## 第4回 運用状況報告会

2013年3月19日(火)



# 目次

I.	産業ファンドのご紹介 .....	2
II.	ハイライト:「安定」と「成長」を両立させた継続的な成長 .....	7
1.	安定編(資産) 長期賃貸借契約に基づく安定した賃料収入 .....	9
2.	安定編(財務) 負債の長期化・固定化を進め安定した財務体質 .....	15
3.	成長編 外部成長戦略 .....	18
III.	今後の成長イメージ .....	21
IV.	付属資料 .....	24

## I. 産業ファンドのご紹介

## 産業ファンド投資法人の特徴



### 産業ファンド投資法人の理念

『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』

▶ **日本初の産業用不動産特化型REIT**

- ✓ 従来のJ-REITが投資対象としてこなかった産業用不動産に投資
- ✓ 物流施設、工場・研究開発施設等、インフラ施設の3分野にバランスよく投資

▶ **三菱商事がメインスポンサー**

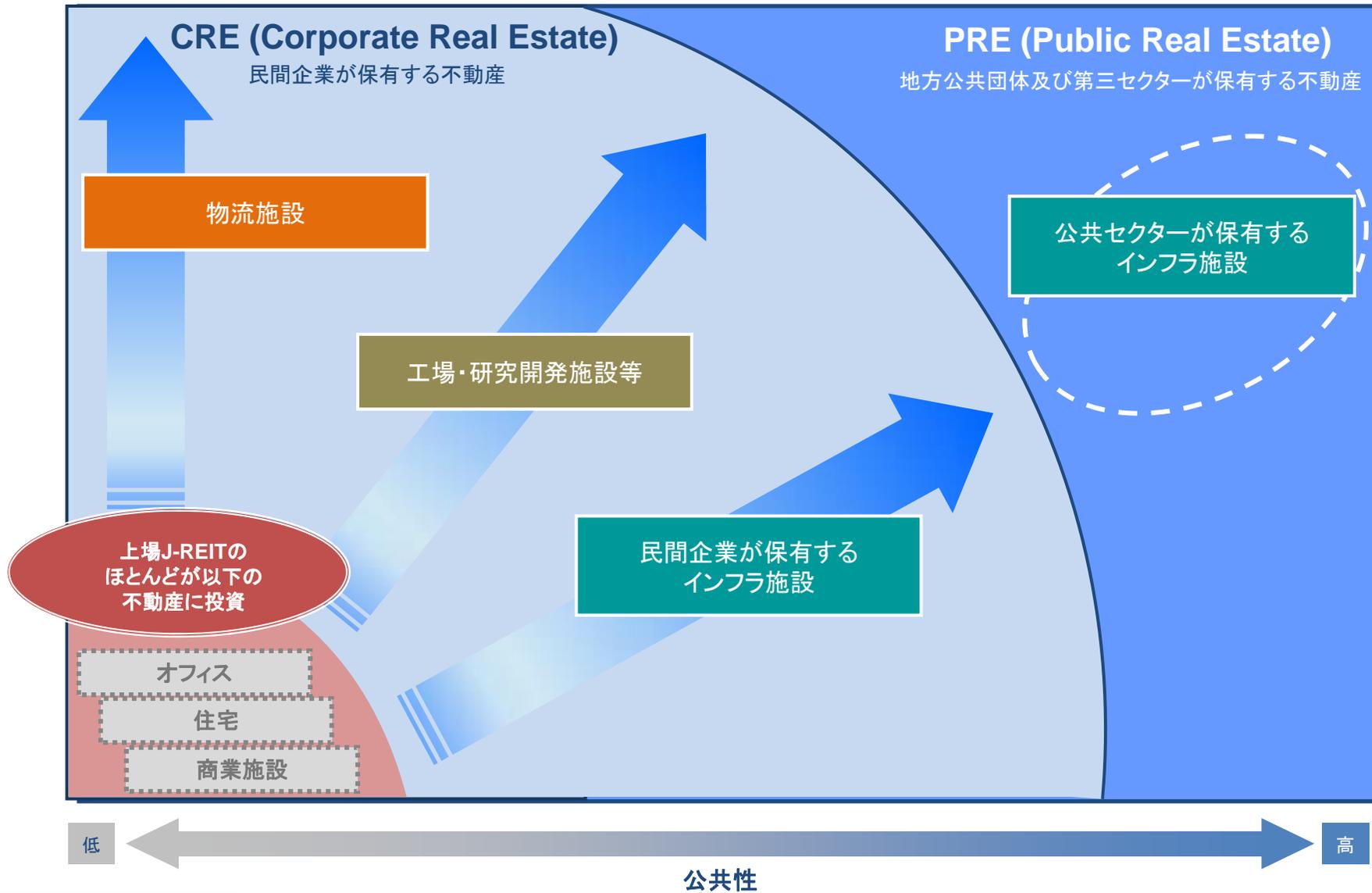
- ✓ 三菱商事の総合会社としての知見とネットワークを活用

▶ **3年連続で公募増資に成功し、6期連続増収増益を達成**

- ✓ 「安定」と「成長」を両立させながら、投資主価値を継続的に成長させる確かな戦略に基づく実績

# 産業ファンド投資法人の投資対象

競争の少ない産業用不動産を投資対象とした外部成長のイメージ



# 3年連続の公募増資により6期連続増収増益へ

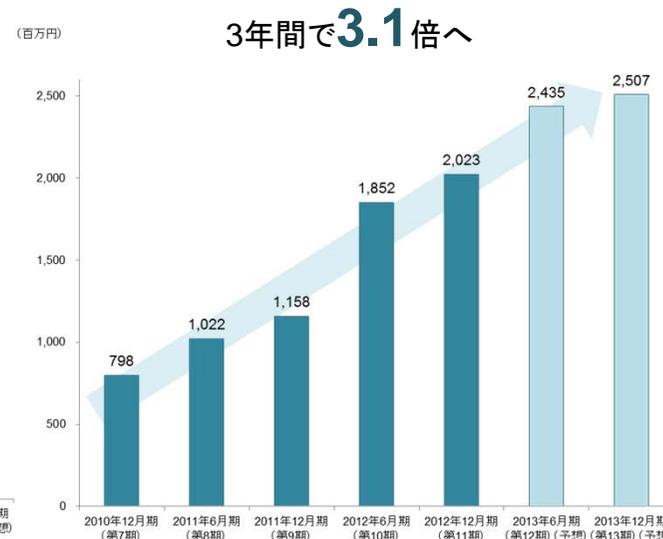
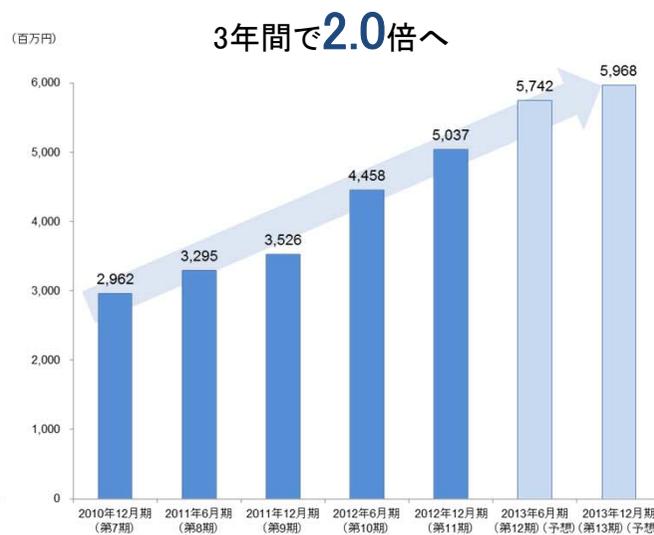
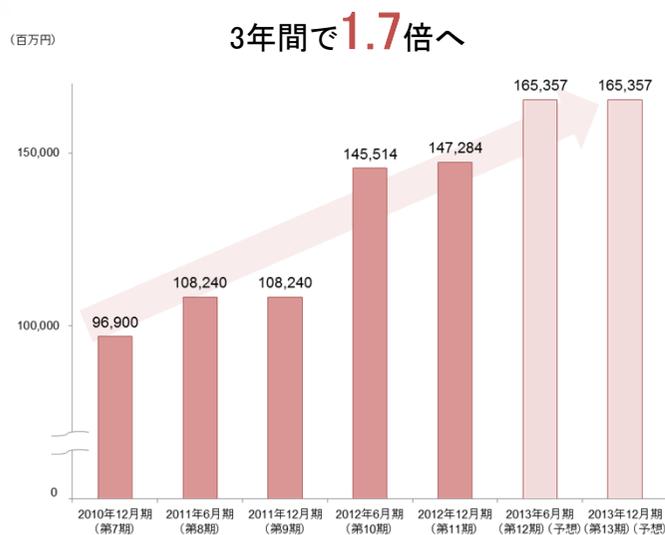
	2010年12月期 (第7期)	2011年6月期 (第8期) 公募増資	2011年12月期 (第9期)	2012年6月期 (第10期) 公募増資	2012年12月期 (第11期) 2012年8月8日発表予想 から上方修正	2013年6月期 (第12期) (予想) 公募増資 2013年1月16日公募増資時発表 から変更なし	2013年12月期 (第13期) (予想)
営業収益(百万円)	2,962 (100.0)	3,295 (111.3)	3,526 (119.0)	4,458 (150.5)	5,037 (170.0)	5,742 (193.9)	5,968 (201.5)
当期純利益(百万円)	798 (100.0)	1,022 (128.1)	1,158 (145.2)	1,852 (232.1)	2,023 (253.4)	2,435 (305.0)	2,507 (314.1)
発行済投資口数(口)	79,035 (100.0)	93,632 (118.5)	93,632 (118.5)	140,632 (177.9)	140,632 (177.9)	156,432 (197.9)	156,432 (197.9)
1口当たり分配金(円)	10,102 (100.0)	10,919 (108.1)	12,377 (122.5)	13,176 (130.4)	14,387 (142.4)	15,567 (154.1)	16,029 (158.7)
物件数(件)	11	16	16	22	23	29	29
取得価格合計(百万円)	96,900 (100.0)	108,240 (111.7)	108,240 (111.7)	145,514 (150.2)	147,284 (152.0)	165,357 (170.6)	165,357 (170.6)

(注1) ( )内の数値は2010年12月期(第7期)の数値を100とした場合の各期の相対的な数値を示しています。

## 資産規模 (取得価格ベース)

## 営業収益

## 当期純利益



## 直近の投資口価格推移(2010年1月4日～2013年3月15日)

3年連続の公募増資による分配金の継続的な成長を受け、投資口価格は約4.0倍の水準まで上昇



産業ファンド  
243,800円

東証REIT指数  
906.28

日経平均株価  
10,654円

2010年1月4日  
100

(注1) 終値ベース  
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。  
(出所) Bloombergのデータを基に作成

## II. ハイライト:「安定」と「成長」を両立させた継続的な成長

## ハイライト:「安定」と「成長」を両立した成長戦略

### “収益力向上を伴った外部成長”

- 競合の少ない新しい産業用不動産
- 進化を続ける独自の提案型物件取得
- 既存ポートフォリオを上回る利回りでの物件取得
- プレミアム増資<sup>(注)</sup>

### 分配金の「成長」

### 分配金の「安定」

#### “安定した資産”

- 入居テナントにとって重要な拠点
- 10年以上の長期賃貸借契約が中心
- 上場来稼働率99.9%以上を維持

#### “安定した財務体質”

- AA-(ポジティブ)格付け取得
- 長期借入金比率100%、固定比率80.9%
- 返済期限の更なる分散

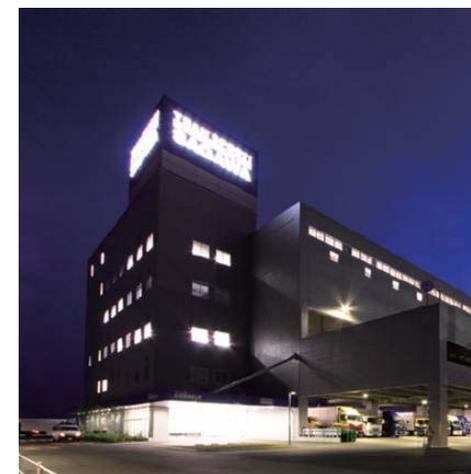
(注)プレミアム増資とは、投資口価格が1口当たりの純資産を上回る状態で増資を実行することです。

## II. ハイライト:安定編(資産)

### 1. 長期賃貸借契約に基づく安定した賃料収入

## 入居テナントにとって重要な施設を長期の賃貸借契約で 事例①

物流施設



### L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター

テナント

佐川急便株式会社

#### 施設の特徴

- 全国に5箇所しかないハブセンターの一つ  
東京23区を管轄する「Tokyo ビックベイ」
- ハブセンターと営業店を併せ持つ複合物流施設であり、同社の  
研修施設も有する
- 1日の取り扱い個数は40万個  
(ご参考:佐川急便の新潟・長野・石川・富山・福井の計5県における  
1日の取り扱い個数合計と同じ)

#### 賃貸借期間

2006年2月21日～2026年2月20日 (期間**20**年間)

# 入居テナントにとって重要な施設を長期の賃貸借契約で

## 事例②

### 研究開発施設

#### 環境実験棟

- エッフェル型境界層風洞実験装置

風をあて構造物に作用する風の力(風圧)の評価、風揺れの評価、ビル風環境実験を行う施設です

#### 水理実験棟

- 海洋沿岸水槽・多方向造波機

反射波吸収装置を搭載した多方向造波機により、実際の海洋と同じ状況を創り出し、海洋構造物に対する潮汐・波・流れの影響を検証する施設です

#### 防耐火実験棟

- 20MN 載荷加熱炉

超高強度コンクリート柱、コンクリート充填型鋼管柱などの柱部材、梁や合成スラブなどの曲げ部材において実大規模の載荷加熱実験を行う世界トップクラスの施設です

(出所:大成建設)

(注)本投資法人は土地のみを取得しており、上記写真の建物設備は本投資法人の保有資産ではありません。

## F-1 IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)

テナント **大成建設株式会社**

### 施設の特徴

- 大成建設(株)唯一の技術センター
- 広大な敷地に、基礎技術と技術開発の両部門研究員が集結
- 業界トップクラスの実験設備を有する10棟にもおよぶ実験・研究棟で未来の技術を醸成

### 賃貸借期間

2010年3月31日～2040年3月30日 (期間**30**年間)

入居テナントにとって重要な施設を長期の賃貸借契約で 事例③ インフラ施設



Copyright (c) Tokyo International Air Terminal Corporation

● M1,M2において航空法により下記のような整備を実施

整備名	点検間隔	作業時間	主な作業内容
A整備	750飛行時間	約8時間	最終便で到着した後、翌朝の第1便までに、主に外部からエンジン、翼、脚などの状態を点検
C整備	7,500飛行時間 又は18ヶ月 (いずれか早い方)	約7日	パネルなどを取り外し、諸系統の機能検査や作動検査など、細部にわたって詳細に点検・検査
M整備	16,000飛行時間 又は3,000日 (いずれか早い方)	約25日	構造的な点検や交換、改修、塗装などを徹底的に作業



L-2 IIF羽田空港メンテナンスセンター

テナント 日本航空株式会社

施設の特徴

賃貸借期間

- JALグループにおける運行整備の中心となっており、日本航空の整備部門の本社機能も所在する航空機整備の要となる施設
- 次世代中型ジェット旅客機であるB787の整備も本施設にて実施
- 航空会社には航空法により運行整備が義務付け

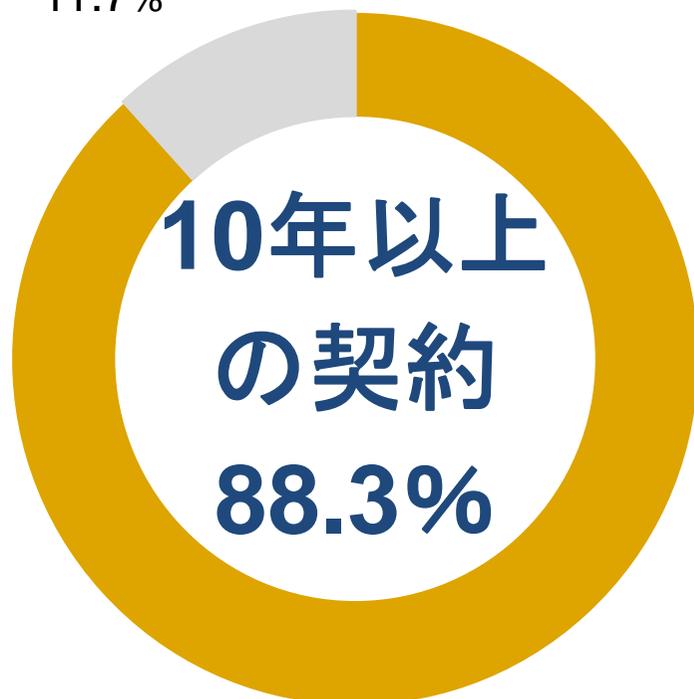
2010年8月10日～2025年12月31日 (期間**15.4**年間)

## 安定した賃料収入 ①

### 長期賃貸借契約による安定した賃料収入

#### 賃貸借期間 (年間賃料ベース)

2年以上10年未満  
11.7%



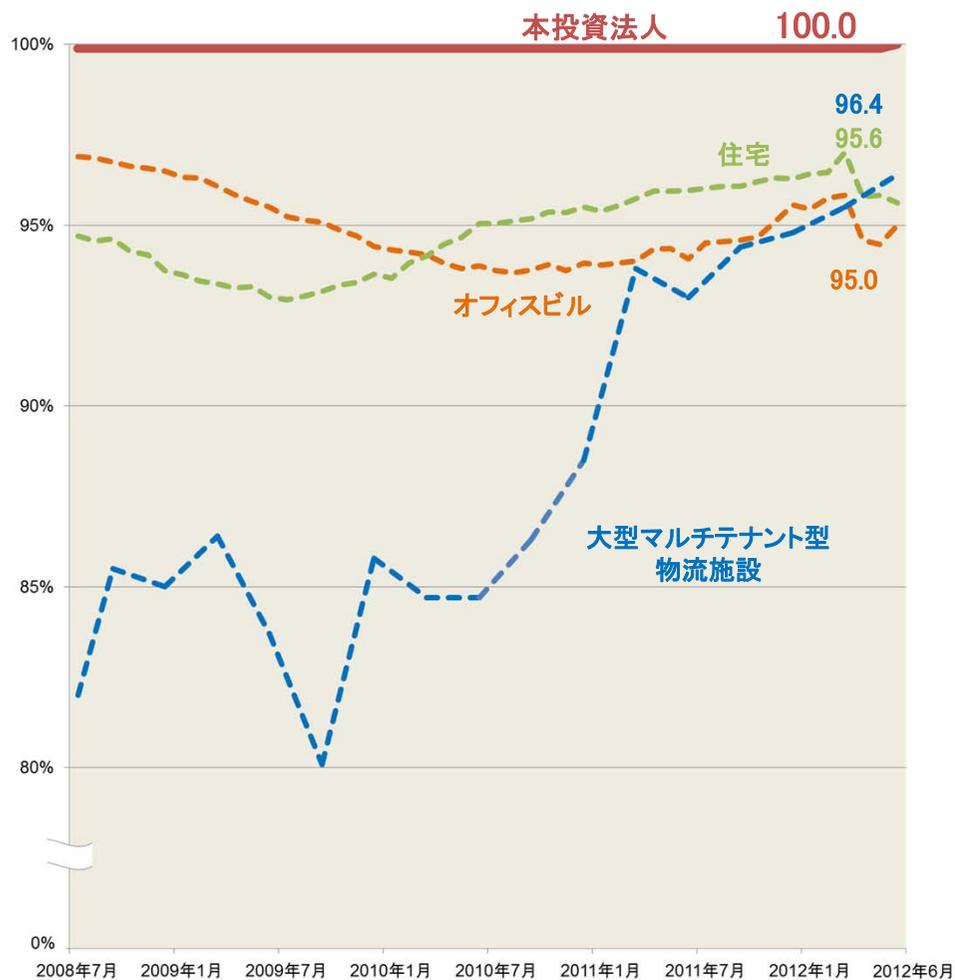
平均賃貸借期間

15.4 年

## 安定した賃料収入 ②

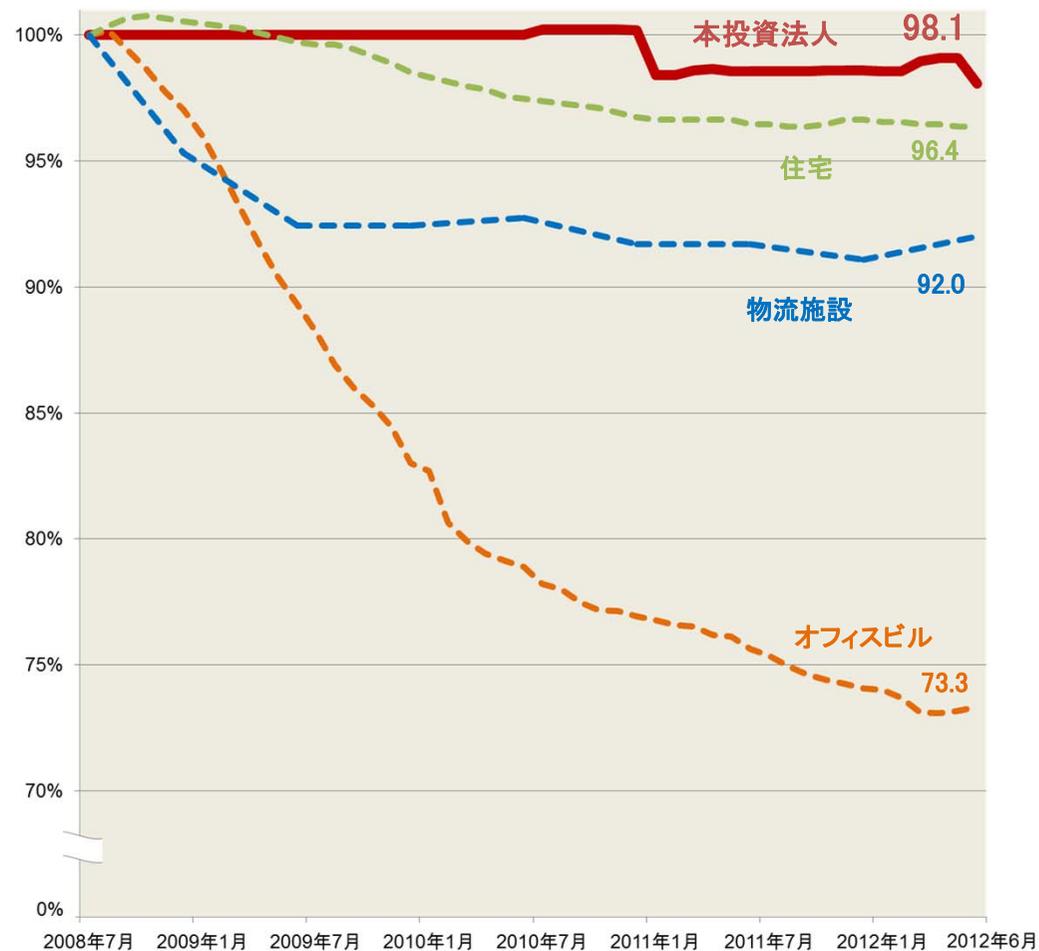
他と比較しても圧倒的に安定した稼働率と賃料収入

### 安定した高い稼働率



(出所) オフィスビル及び住宅:ARES、大型マルチテナント型物流施設:CBRE

### 安定した賃料収入



(出所) オフィスビル:三鬼商事、住宅:リクルート、物流施設:CBRE  
(注) 2008年7月の数値を100として指数化

## II. ハイライト:安定編(財務)

### 2. 負債の長期化・固定化を進め安定した財務体質

## 長期安定した財務体質を構築

▶ 長期優先債務格付

**AA-**  
(ポジティブ)

保有物件の収益力の安定性  
および 財務基盤の安定性を評価

産業ファンド投資法人

J-REIT 平均

▶ 長期比率

**100.0%**

**94.9%**

▶ 固定比率

**80.9%**

**70.4%**

▶ 有利子負債比率

**51.1%**

**47.5%**

▶ 平均金利

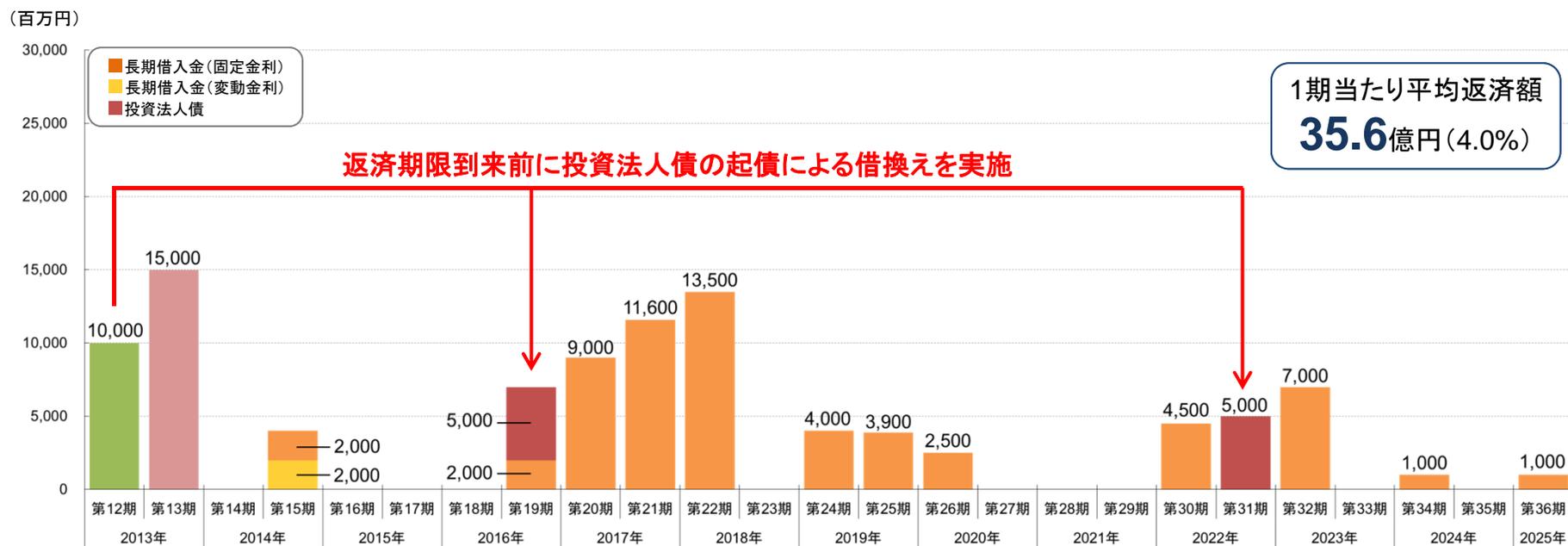
**1.27%**

**1.29%**

## 長期安定的な財務体質の構築

調達環境の変化に柔軟に対応し、引続き長期安定的な財務体質の構築を推進

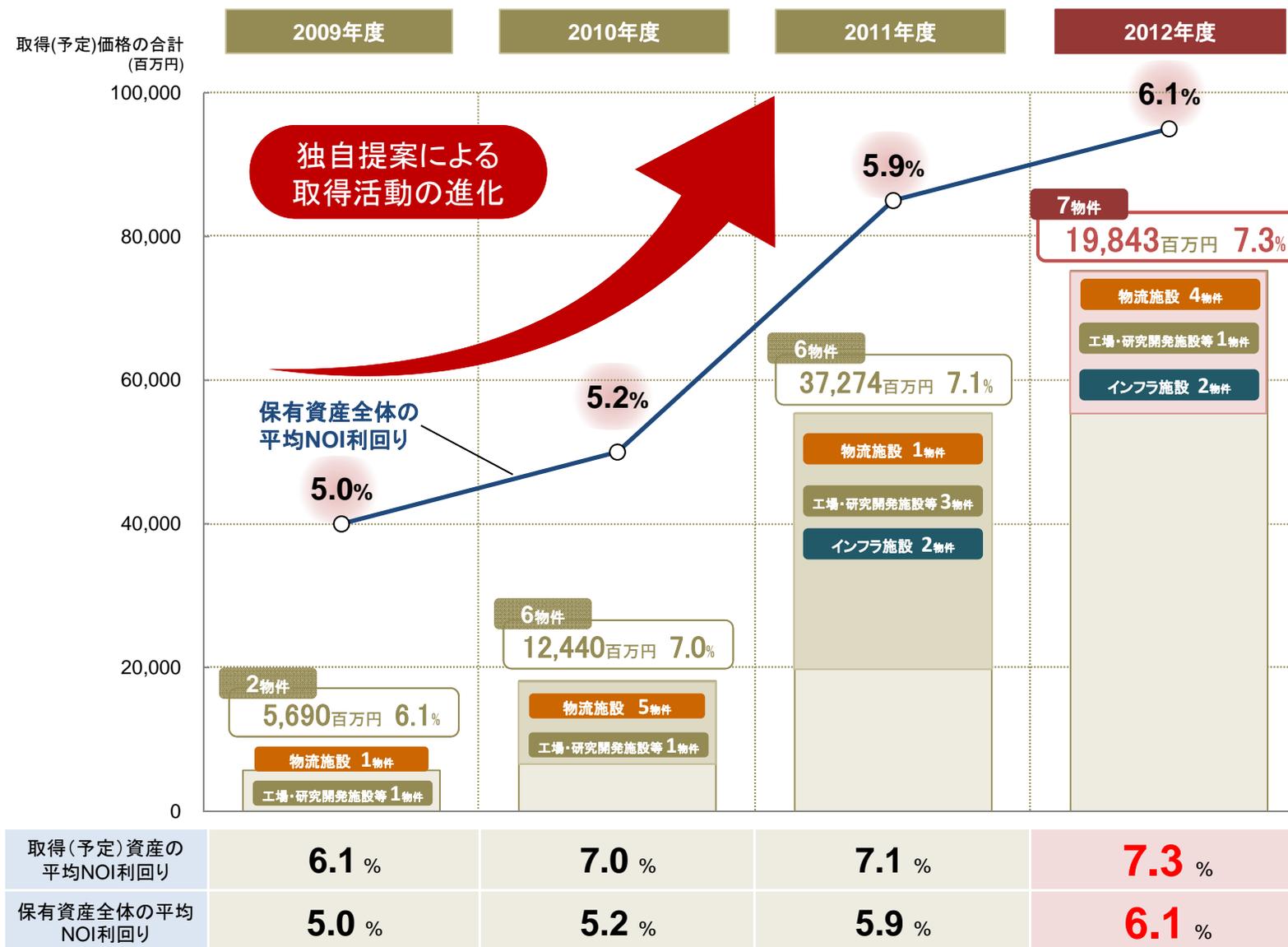
### 返済期限分散の状況



## II. ハイライト:成長編

### 3. 外部成長戦略

## 独自の提案型物件取得による取得実績の拡大と物件収益の向上

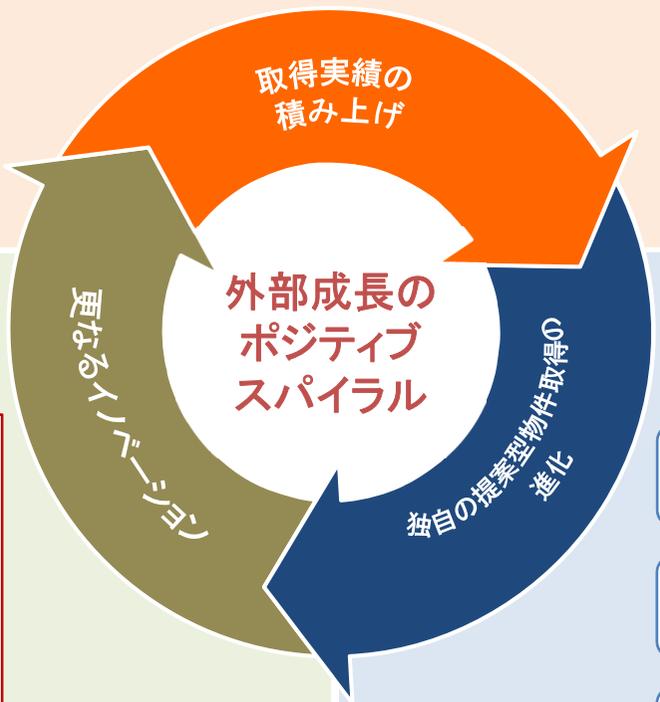


物件取得ごとに利回りが向上

# 進化を続ける独自の提案型物件取得による外部成長の継続

## 幅広い業種における優良企業との実績

<b>食品</b> サッポロビール IIF習志野LC II (底地)	<b>電気機器</b> 東芝ロジスティクス IIF東大阪LC	<b>電鉄</b> 小田急電鉄 IIF厚木LC II	<b>自治体</b> 神戸市 IIF神戸LC	<b>医療機器</b> ジョンソン・エンド・ジョンソン IIF川崎SC (開発物件)	<b>建設</b> 大成建設 IIF戸塚TC (底地)	<b>シンクタンク・IT</b> 野村総研 IIF大阪南港ITSC
<b>セメント</b> 太平洋セメント IIF名古屋LC	<b>食料品</b> 明治ロジテック IIF川口LC	<b>非鉄金属</b> 古河電気工業 IIF品川DC	<b>IT</b> 日本IBM IIF座間ITSC			



## イノベーションによる更なるポテンシャルの開拓

<b>PRE</b> NEW  IIF神戸LC 財政健全化ニーズ 神戸市	<b>オフバランス開発</b> NEW  IIF川崎SC (開発物件) オフバランスでの新規研究施設開発ニーズ Johnson & Johnson
---	--

## 多様なニーズへのソリューション提案

財政健全化	オフバランスでの開発	コア事業への集中
バランスシートのスリム化	セール&リースバック	新規投資の資金創出
P/Lコントロール	売却後の継続的な利用	信頼できる長期契約のパートナー

### III. 今後の成長イメージ

## 豊富な検討案件数とフレキシブルな取得手法

■ 引続き豊富な検討案件数から優良資産を厳選取得

■ キャピタルマーケットの動向に留意し、投資家利益に配慮しながらフレキシブルな取得手法を活用した取得活動を展開

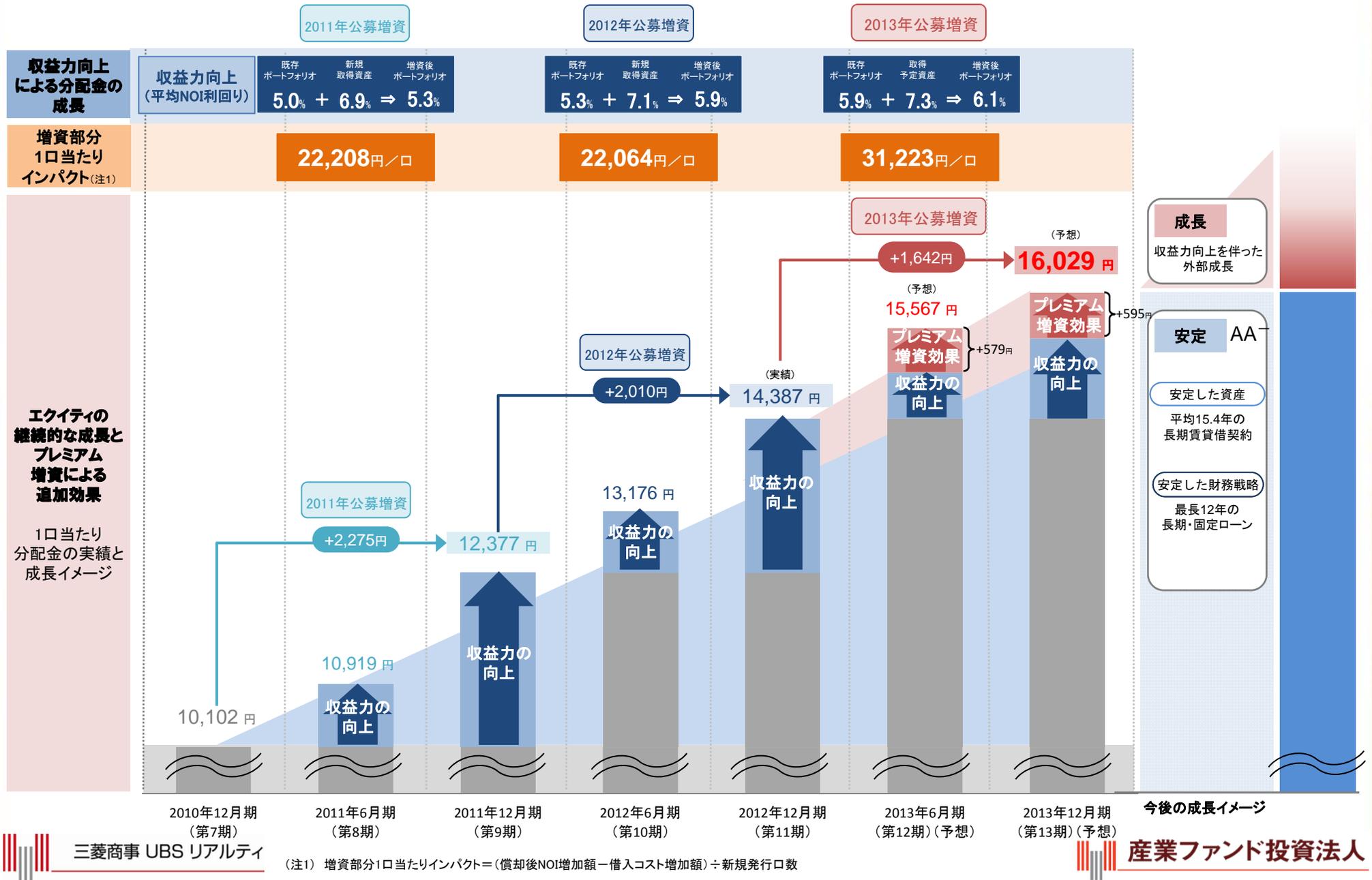
2013年2月7日時点の検討案件数  
**40件 2,750億円**

「収益性」「汎用性」「継続性」の  
 3つの基準で厳しく選別

豊富な検討案件数から  
 優良資産を  
**厳選取得**

取得手法	過去の実例
手元資金を活用した取得 (公募増資時の投資口価格上昇で 手元資金10億円増加)	2010/12/21取得  F-2 横浜都筑TC 2012/12/25取得  L-16 川口LC
ブリッジ活用 ↓ 後日増資で取得	【ブリッジ先】三菱商事(MC) 【ブリッジ先】JMC出資SPC 【ブリッジ先】ヒューリック  L-10 習志野LCII(底地)  F-5 蒲田R&DC  I-3 座間ITSC
直接増資で取得	【2011年公募増資】 【2012年公募増資】 【2013年公募増資】  L-15 厚木LCIII  I-4 品川IDC  F-6 川崎SC(開発物件)
資産入替 (エクイティリサイクル)	【2010年資産入替】 売却  L-3 船橋LC 入替  L-9 習志野LC(底地)  F-1 戸塚TC(底地)

# 「安定」と「成長」を両立させ分配金の継続的な成長を目指す



## IV. 付属資料

### A. 2013年2月に実施した公募増資の概要

## 2013年2月に実施した公募増資の概要



(注1) IIF川口ロジスティクスセンターは2012年12月25日に取得済みです。

## CRE提案型取得の継続と進化

	物件名		CRE提案型取得手法			収益力向上	含み益向上			
			売主	CRE戦略ニーズ	独自のネットワーク	NOI利回り	取得予定価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	含み益 (百万円) (含み益率)	
物流施設	IIF神戸 ロジスティクスセンター		進化1: PRE	都市整備事業の一環 としての産業用地の売却	相対取引	6.7%	5,193	5,900	+706 (+13.6%)	
			土地: 神戸市 建物: 日新	オフバランス						
	IIF東大阪 ロジスティクスセンター		NREG東芝不動産 東芝ロジスティクス	オフバランス	相対取引	7.1%	2,280	2,630	+350 (+15.4%)	
	IIF柏 ロジスティクスセンター		SPC (売主の意向により 非開示)	キャッシュ・ニーズ	相対取引	7.5%	1,810	2,290	+480 (+26.5%)	
	IIF川口 ロジスティクスセンター (2012年12月25日取得済)		明治ロジテック	オフバランス (セール&リースバック)	相対取引	6.7%	1,770	2,790	+1,020 (+57.6%)	
					小計 (百万円、%)	6.9%	11,053	13,610	+2,556 (+23.1%)	
工場・ 研究開発施設等	IIF川崎 サイエンスセンター (開発物件) <sup>(注1)</sup>		土地: 都市再生機構	進化2: オフバランス開発 ジョンソン・エンド・ジョンソン (テナント)による オフバランスでの新規開発	テナントとの コラボレーション	7.6%	2,040	2,500	+459 (+22.5%)	
					小計 (百万円、%)	7.6%	2,040	2,500	+459 (+22.5%)	
インフラ 施設	IIF大阪南港 ITソリューションセンター		野村総合研究所	オフバランス (セール&リースバック)	相対取引	8.6%	1,150	2,030	+880 (+76.5%)	
	IIF大阪豊中 データセンター		SPC (売主の意向により 非開示)	キャッシュ・ニーズ	相対取引	7.5%	5,600	6,030	+430 (+7.7%)	
					小計 (百万円、%)	7.7%	6,750	8,060	+1,310 (+19.4%)	
						合計 (百万円、%)	7.3%	19,843	24,170	+4,326 (+21.8%)

取得予定価格  
**5,193** 百万円

NOI利回り  
**6.7** %

PRE

# 代表的な取得資産：IIF神戸ロジスティクスセンター



取得ハイライト

PRE + CRE

相対取引

- 本投資法人初となるPRE案件
- 神戸市の財政健全化ニーズに対する独自のPRE提案
- 荷主である大手玩具チェーンの西日本基幹施設

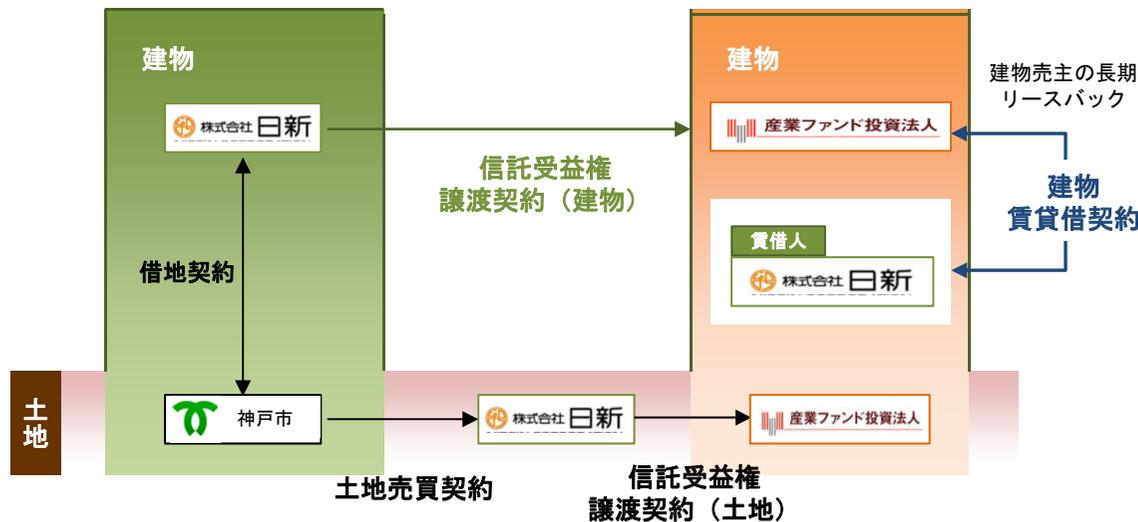
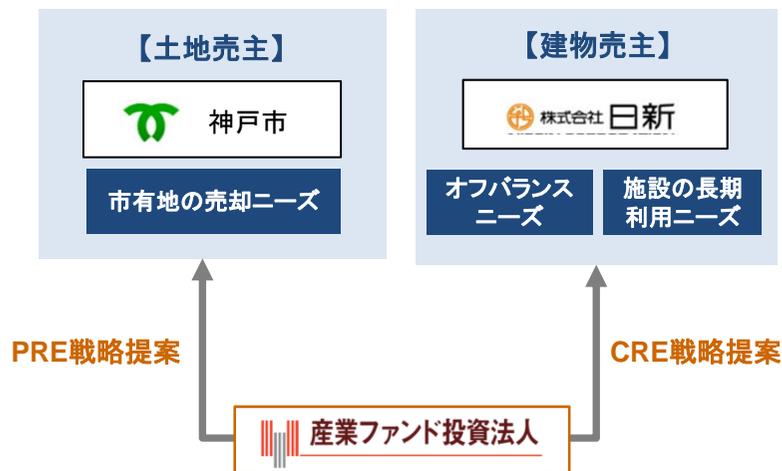
テナント  
日新

残存期間  
11年5か月

中途解約／賃料改定  
原則不可

## PRE・CREニーズに対するソリューション提案

## スキームイメージ



**PRE** 代表的な取得資産：IIF神戸ロジスティクスセンター(続き)

**継続性** 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 大手国際物流企業・日新の西日本における主要物流拠点
- 荷主である大手玩具チェーンの広域配送拠点
- 11年7か月の建物賃貸借契約

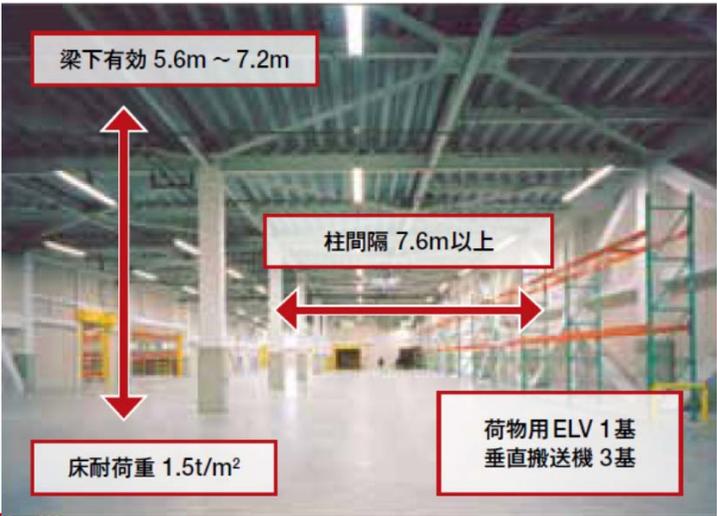
**汎用性** 不動産としての汎用性

- 陸・海・空のアクセスに優れた大手物流施設が集積するエリア
- 24時間操業可能で産業用不動産として高い汎用性
- 「三宮」駅よりバスが運行しており安定した雇用の確保が可能

物流施設が密接する良好なオペレーション環境



汎用性が高い庫内スペック



両面バースを備えた作業効率の高い仕様



阪神エリアを広域にカバー可能な立地



オフバランス開発

# 代表的な取得資産：IIF川崎サイエンスセンター

取得予定価格(建物代を含む)	NOI利回り(建物竣工後)
<b>2,040</b> 百万円	<b>7.6</b> %



### 取得ハイライト

CRE

オフバランス開発

テナントとのコラボレーション

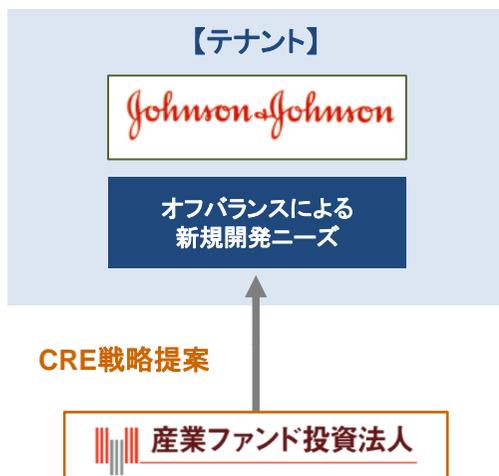
- ジョンソン&ジョンソンのオフバランスでの重要拠点開発ニーズを捉えた提案
- 開発期間中もテナントからの地代で収益確保
- 国際戦略拠点における最先端のサイエンスセンター

テナント  
ジョンソン・エンド・ジョンソン

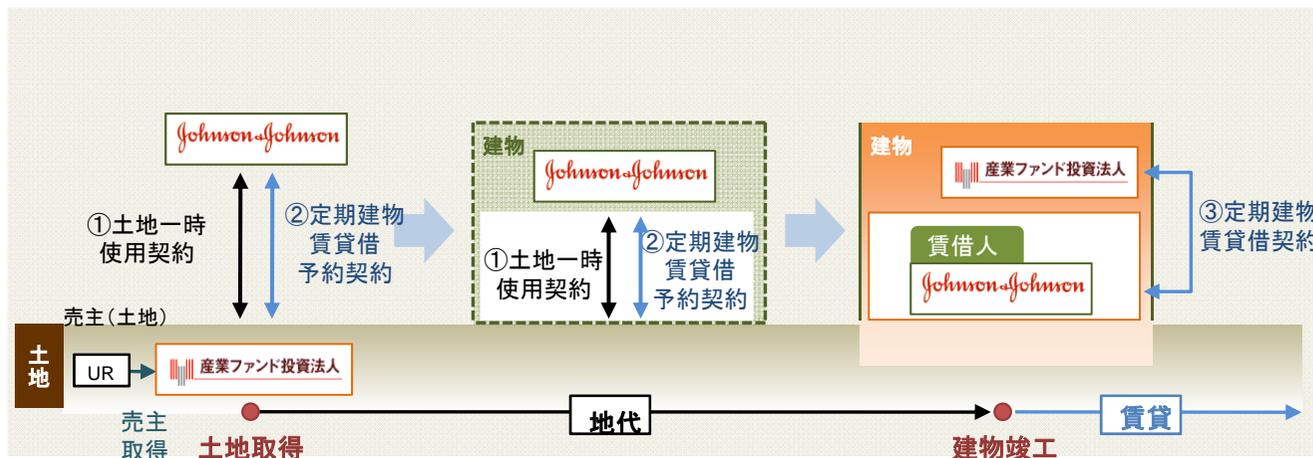
残存期間  
**16年**

中途解約/賃料改定  
**不可**

### CREニーズに対するソリューション提案



### スキームイメージ



オフバランス開発

代表的な取得資産：IIF川崎サイエンスセンター(続き)

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- 最先端医療機器が配備され大型カンファレンスルームが設置されるテナントにとっての重要施設
- 羽田空港に近接し、国内外の医療従事者の交流を見込む
- 土地取得から起算して16年2か月におよぶ賃貸借契約



国内外医療従事者の交流を企図した立地選定



汎用性

不動産としての汎用性

- 官民挙げてライフサイエンス・環境開発を進める国際戦略拠点に立地
- 国内外との交通ネットワークの要にある高い立地利便性
- 後継テナントの誘致が容易な研究開発施設としての高い汎用性

国内外のアクセスに優れた国際戦略拠点に立地



国際戦略拠点「キングスカイフロント計画」概要

	ライフサイエンス・環境研究開発機関	先端医療開発機能 健康、福祉、医療等の関連企業の研究所等
	臨空関連・業務・研究開発機能	研究所及び羽田空港との近接性を生かした土地利用
	賑わい・交流機能	商業等交流機能を中心とした複合機能 ホテル、コンベンション機能
	臨空関連・産業支援機能	臨空関連機能、物流機能(流通加工)、 産業支援機能等

羽田空港に近接する国際戦略拠点I



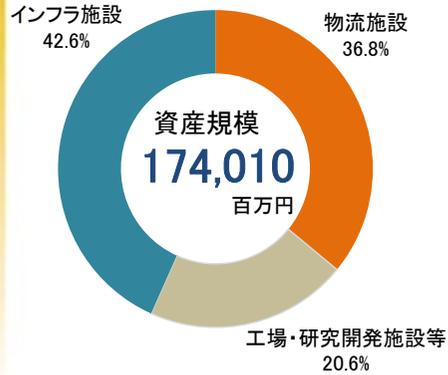
## IV. 付属資料

### B. ポートフォリオ、その他資料

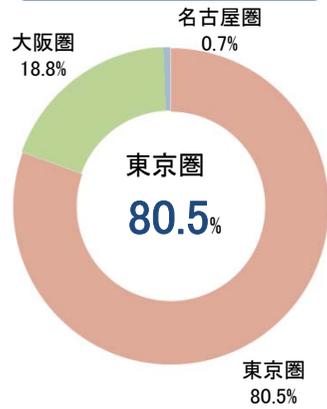
# 産業ファンド投資法人の保有資産

## ポートフォリオ概要

### アセットカテゴリー別



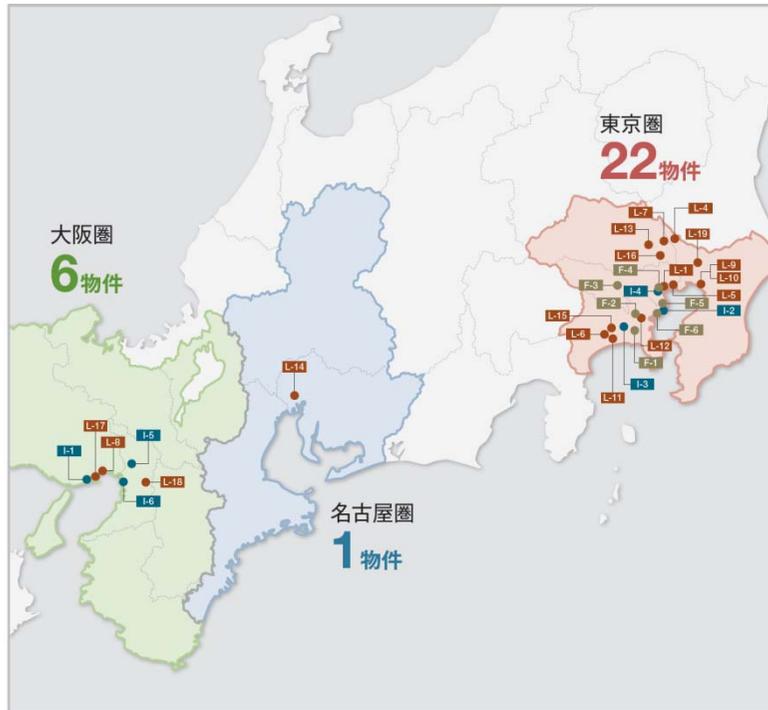
### エリア別



資産規模  
**174,010**  
百万円

東京圏  
**80.5%**

(注)鑑定評価額又は調査価格ベース



## 東京圏 22物件

### 物流施設

13  
物件


### 工場・研究開発施設等

6  
物件


### インフラ施設

3  
物件


## 大阪圏 6物件

### 物流施設

3  
物件

--	--	--

### インフラ施設

3  
物件

--	--	--

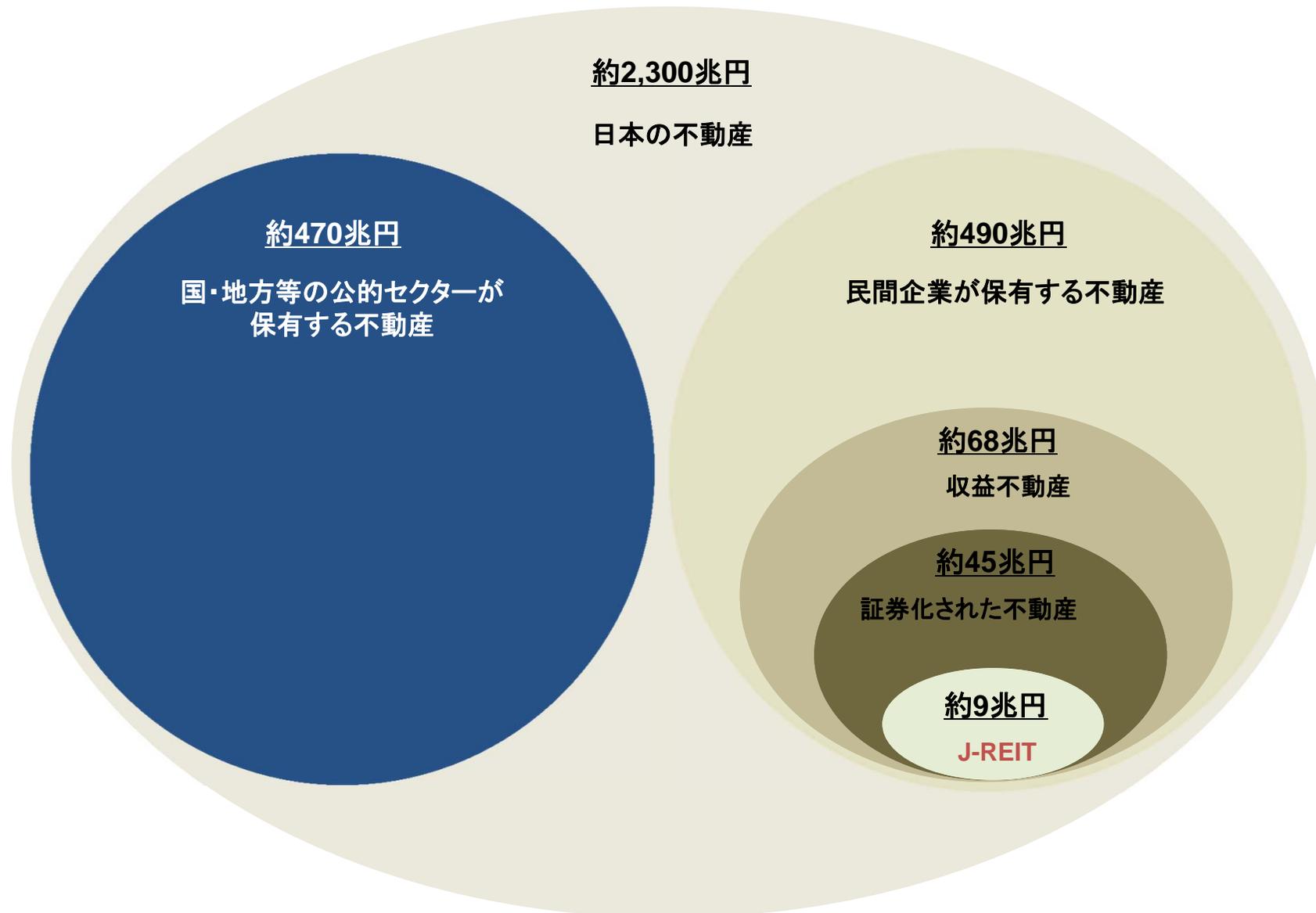
## 名古屋圏 1物件

### 物流施設

1  
物件

--

## 競合の少ない大きな成長ポテンシャル



(出所) 国土交通省

## これまでの取り組みに対する市場からの評価

### ■ 格付け見通しが「ポジティブ」に向上

2012年1月18日付取得

2012年8月8日付見直し変更

AA-  
(安定的)



AA-  
(ポジティブ)

※本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)より長期優先債務格付けを取得しております。

「格付けの見直し」は長期借入金優先債務格付けが中期的にどの方向に動き得るかを示すもので、今後格上げの方向で見直される可能性が高ければ「ポジティブ」となります。

#### 【格付事由】(JCRプレスリリースから抜粋)

前回格付時以降、安定した賃貸事業運営が継続しているとともに、第2回PO及びこれに伴う外部成長により収益基盤の拡大、ポートフォリオにおける物件集中やテナント集中の緩和による収益安定度の向上、LTV水準の低下等が進んでいる。これらを総合的に勘案し、JCRでは格付けの見通しをポジティブに変更した。

### ■ 各種インデックスへの組入れ

#### 6月18日 GPR 250 Index\*/GPR 250 REIT Index\*

\*GPR 250 Index 世界中の上場不動産会社(REITを含む)について、当該インデックスの組入れ基準をクリアしている銘柄のうち、代表的で流動性が高い250の銘柄によって構成されたインデックス

\*GPR 250 REIT Index GPR 250 Indexに組入れられている250銘柄のうち、REITのみで構成されたインデックス(2012年6月末現在、191銘柄)

### ■ J-REIT初の物流施設におけるDBJ Green Building 認証取得

✓ IIF越谷ロジスティクスセンター

✓ IIF野田ロジスティクスセンター



上記2物件において、『極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた物流施設』として「Gold2012」の認証を取得。

#### 【評価ポイント】

- (1) 太陽光発電やLED照明の採用等、多くの環境配慮・省エネの技術を取り入れている点
- (2) 本投資法人が保有物件に対して防災対策を積極的に進めている点  
(ポータブル型蓄電池の設置や災害時のライフライン設備の提供)
- (3) 「野田LC」については、免震構造を採用し、テナント満足度を一層高めている点

#### 9月24日 FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス\*

\*FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックス

ロンドン証券取引所が100%出資する独立企業であるFTSE社が、欧州上場不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(NAREIT)と提携して作成している不動産指数(2012年12月末現在、423銘柄、時価総額約1.1兆ドル)

## 2012年3月に実施した公募増資が各種を受賞

### 『J-REIT of the Year』

(Thomson DealWatch Awards 2011)



#### 【受賞理由】

- 物流・インフラ施設特化型REITとして、CRE戦略を軸に収益性やクオリティの高い物件を取得することで50%の希薄化分を吸収
- 分配金の上昇とLTVの低下を実現し、国内外の投資家から高い評価を得た

### 『Best Deal of 2011 (不動産投資信託証券部門)』

(キャピタル・アイ Awards)



#### 【受賞理由】

- 前年度に続く受賞
- 独自に物件購入機会の開拓を狙うCRE戦略が実を結んだ案件
- 取得価格は鑑定価格を約45億円下回り、ポートフォリオ全体の含み益が増大
- 時価総額対比で大型の増資であるにもかかわらず、1口当たり分配金に加え、1口当たりNAVの向上が実現

### 『日経ヴェリタス ディール・オブ・ザ・イヤー 2012』

- 銀行や証券会社などプロの投資家へのアンケートを基に、2012年に実施された資金調達案件から日経ヴェリタスが選抜
- 昨年に続き2年連続の入賞となり、J-REITではトップにランクした

エクイティファイナンス		ベスト	
銘柄	点数	増資	主幹事(一部略称)
1 JIN(3046)	61	増資	みずほ
2 産業ファンド(3249)	42	増資	野村, SMBC日興, 三菱UFJモルガン, UBS
3 ジャパンRE(8952)	31	増資	SMBC日興, みずほ, 三菱UFJモルガン
4 ビルファンド(8951)	27	増資	野村
5 ツクイ(2398)	22	増資	野村

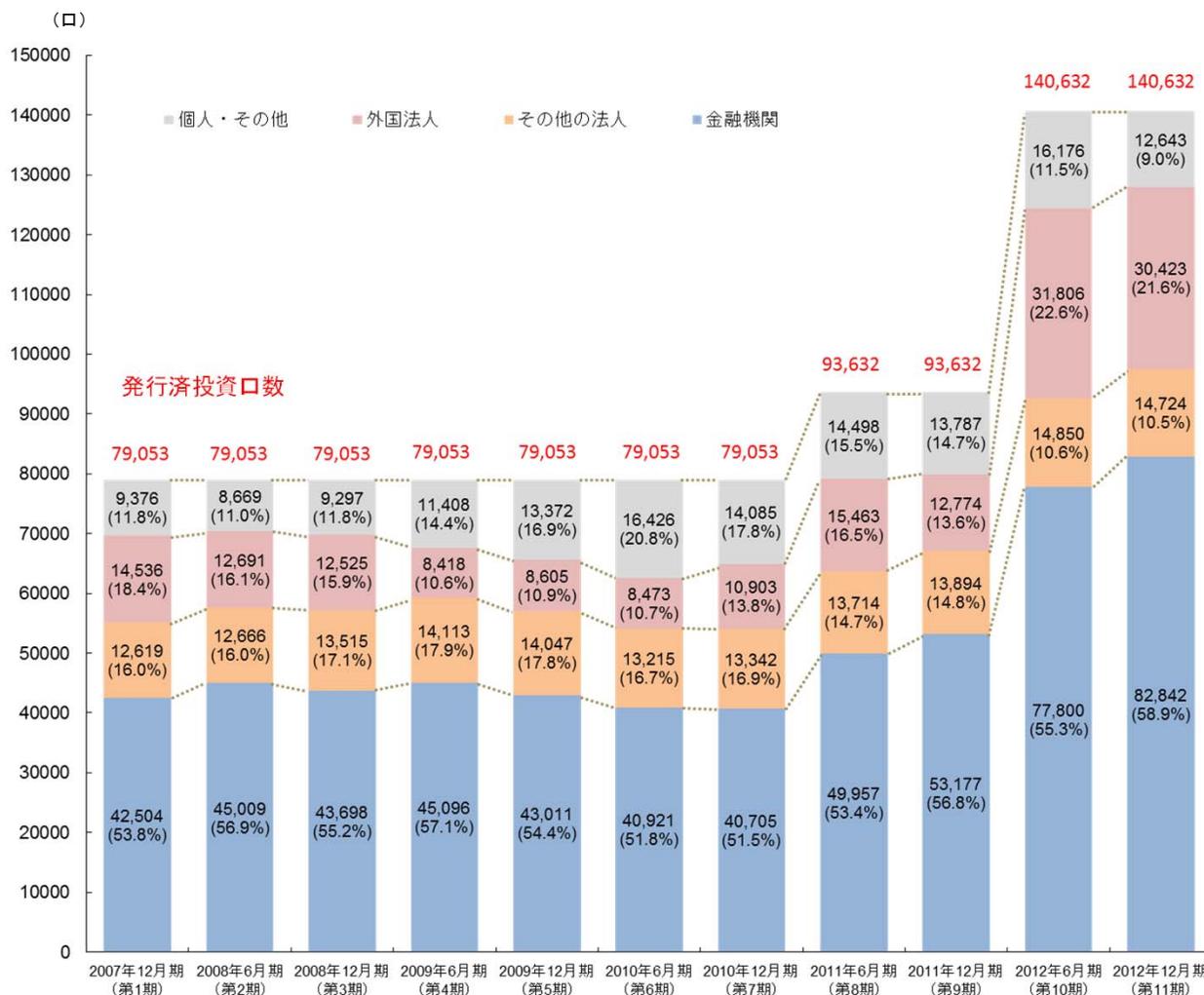
(出所) 2012年12月30日付 日経ヴェリタス

# 投資主属性の分析

2012年12月末現在における上位20投資主

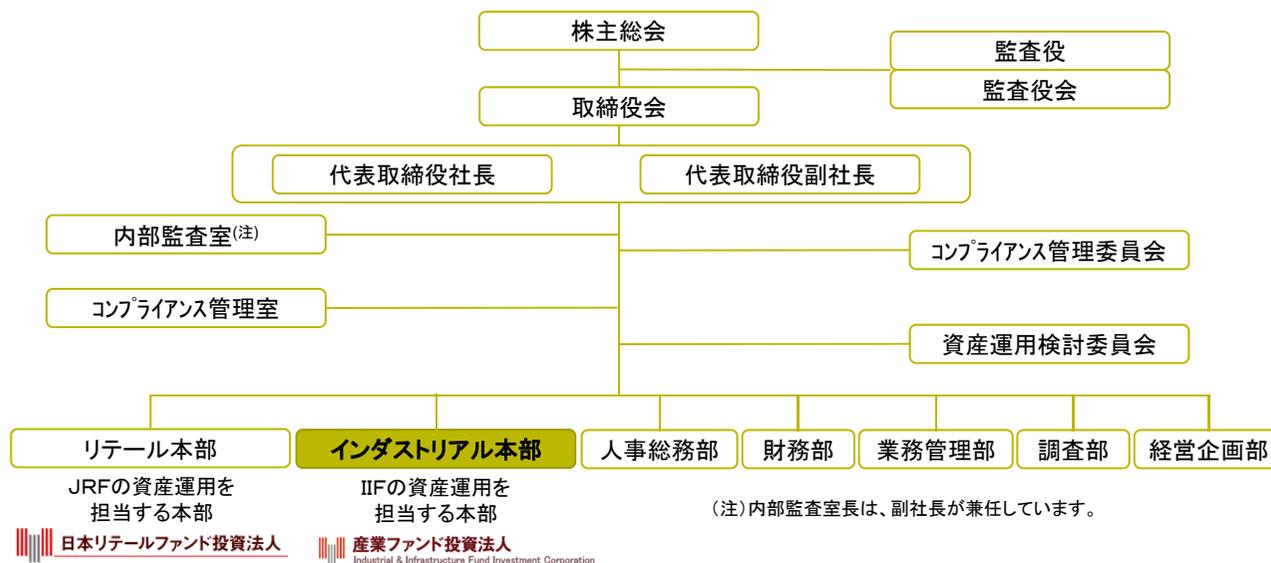
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	23,098	16.42
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	10,676	7.59
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,364	7.36
4	三菱商事株式会社	9,600	6.82
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,139	5.07
6	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	3.69
7	株式会社日本政策投資銀行	5,000	3.55
8	ノムバンクルクセンブルグエスエー	3,643	2.59
9	株式会社北洋銀行	2,235	1.58
10	みずほ信託銀行株式会社	2,187	1.55
11	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,003	1.42
12	株式会社中国銀行	1,831	1.30
13	株式会社常陽銀行	1,819	1.29
14	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウト	1,756	1.24
15	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,599	1.13
16	日本図書普及株式会社	1,433	1.01
17	株式会社大光銀行	1,397	0.99
18	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	1,090	0.77
19	株式会社池田泉州銀行	1,089	0.77
20	全国共済農業協同組合連合会	1,037	0.70
上位20名合計		94,196	66.98

所有者別投資口数の推移



## 資産運用会社の概要

### 経営体制



資産運用会社：  
 役職員数92名（非常勤役職員を除く）

#### うち有資格者数

宅地建物取引主任者	41名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	5名
CFA協会認定証券アナリスト	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	6名
税理士	2名
MBA(米・英を含む)	3名

(注) 2013年2月1日現在

### 会社の沿革

2000年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
2000年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
2001年1月27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号:東京都知事(1)第79372号)
2001年4月5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号:内閣総理大臣第6号)
2002年3月12日	日本リテールファンド投資法人 東京証券取引所に上場
2007年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣第58号)
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号:関東財務局長(金商)第403号)
2007年10月18日	産業ファンド投資法人 東京証券取引所に上場

### 大株主の状況

名称	所有株式数 (株)	発行済株式数に 対する所有株式 数の比率(%)
三菱商事株式会社	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	4,900	49.0

(注) 2012年12月31日現在

## IRに関するお問い合わせ先

お問い合わせ先	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（資産運用会社） インダストリアル本部 ファンド企画部
電話番号	03-5293-7091
受付時間	9：15 – 17：30（土日祝日及び弊社指定の休日を除く）
メールアドレス	iif-3249.ir@mc-ubs.com
ホームページ	<a href="http://www.iif-reit.com/">http://www.iif-reit.com/</a>

- ▶ 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ▶ 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ▶ 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)