

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

2019年1月9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)

代表者名 執行役員 倉都康行

URL : <http://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 酒井勝久

問合せ先 執行役員インフラストラクチャル本部長 上田英彦

TEL : 03-5293-7091

2019年1月9日付で公表したプレスリリースの補足資料

「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」

(OTA テクノCORE)



証券コード

3249

中期的な高い収益性を確保しつつ、将来の取得機会を確保

取得のポイント

- ① 本投資法人を含む出資者からの出資等により組成される本SPCが、株式会社日本政策投資銀行をシニアレンダーとして招聘し、大田区を賃借人とする工場アパート（シェア・ファクトリー）を取得
- ② 本SPCによる取得価格を下回る価格で取得可能な優先交渉権を確保し、将来の取得機会と中期的な高い収益性の両立を企図
- ③ 継続的なPREの開拓とESGの取組み

本SPCのスキーム

不動産信託受益権等 ^(注1) ^(注2) 5,050 百万円 所有者：本SPC テナント：大田区	ノンリコース・ローン（シニア） 2,200 百万円 株式会社日本政策投資銀行
	ノンリコース・ローン（メザニン） 1,200 百万円 興銀リース株式会社
	匿名組合出資等 ^(注3) 1,650 百万円 産業ファンド投資法人 出資金額： 100 百万円 <small>他、非営利法人・学校法人等その他公共性の高い国内投資家</small>

匿名組合契約の概要

本投資法人の出資金額	100 百万円（匿名組合出資持分の6.06%）
想定配当利回り	7.6% ^(注4)
匿名組合出資期間	約 5 年間（2019年2月28日～2024年2月29日）
特記事項	本投資法人は本信託受益権の取得に関する優先交渉権を確保 ^(注5)
テナント	大田区
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	20.0年（13.2年）※本日時点
中途解約／賃料改定	原則不可／協議可

スケジュール



- 1月 匿名組合契約締結
 - 2月 匿名組合出資の実行
 - 3月 本SPCによる本信託受益権の取得
- 本投資法人は2019年3月1日～2024年2月末日まで本信託受益権取得の優先交渉権を確保
- 2月 匿名組合契約期間終了

匿名組合出資期間終了後の対応については環境に応じ柔軟に検討

将来の主な選択肢

- | | |
|---------------|------------------------------------|
| 本信託受益権の取得 | 優先交渉権を行使し、本SPCから本信託受益権を取得 |
| 匿名組合出資持分の継続保有 | 匿名組合契約の契約期間を延長し、配当を引き続き收受 |
| 外部売却に伴う償還 | 本信託受益権が外部に売却された場合には、売却代金に応じて償還を受ける |

ポジティブ・インパクト金融原則に基づいた本取組みはSDGsの実現に貢献

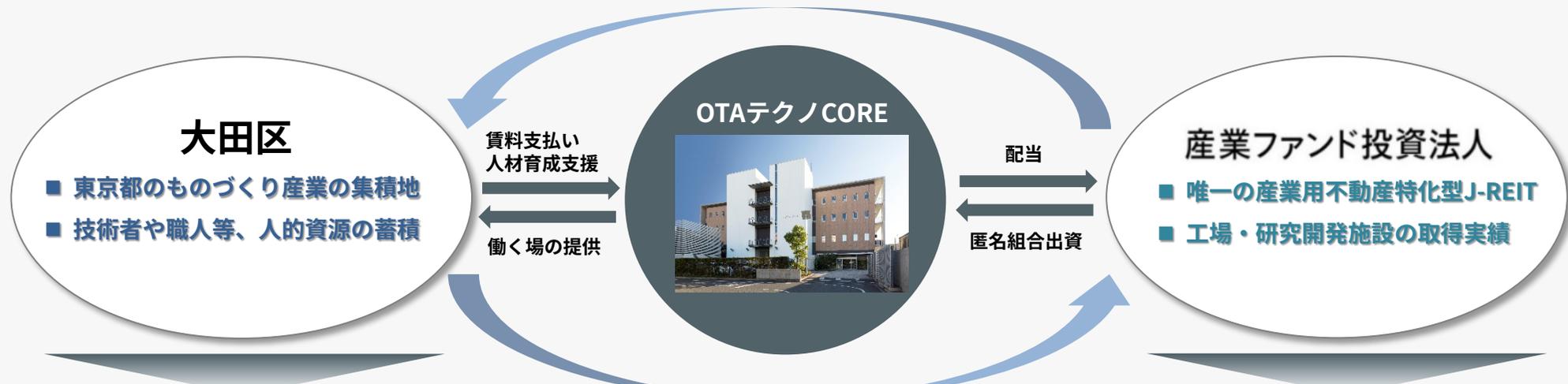
- 本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) (以下、本資産運用会社といいます) が定めるSDGs (Sustainable Development Goals) /ポジティブ・インパクト金融原則に則った取組み

- 本匿名組合出資持分の取得は、本資産運用会社がSDGs (Sustainable Development Goals) (注6) において重視する右記の項目に該当し、持続可能な社会の実現に貢献すると考えています。
- さらに、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」 (注7) に基づくものとしてその適合性について第三者から意見 (注8) を取得しています。



■ 持続可能な社会を目指す取組みのイメージ

「地域経済の発展を不動産面から支える取組み (PRE)」



効果

効果

「長期保有を前提としたJ-REITとの取組み」

中長期的な産業振興のための
人材育成と技術の継承の場を確保

中期的な高い収益性の確保
将来の取得機会の確保

ポジティブ・インパクト金融原則との適合性についての意見書（概要）

産業ファンド投資法人によるインパクト投資プロジェクトに対する第三者意見（概要）

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

この意見書は、CSRデザイン環境投資顧問株式会社（以下、「当社」）が、産業ファンド投資法人（以下、「IIF」）とその資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、「MCUBS」）が2019年1月9日に公表した「OTAテクノCORE」に関するインパクト投資プロジェクト（以下、「本PJ」）が、国連環境計画金融イニシアティブ（以下、「UNEP FI」）が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」（以下、「PI原則」）の概念及びそれに基づく「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」（以下、PIフレームワーク）に整合しているかにつき、第三者の立場から意見を表明するために作成された。当社は、この意見書の作成のため、IIF及びMCUBSのサステナビリティに関する体制や実績についての公表情報のレビュー及びMCUBSプロジェクトチームとの面談を実施した。

結論として、当社は、本PJに関してIIF及びMCUBSが実行した投資プロセス及び表明しているコミットメントが、PI原則及びPIフレームワークと整合しているものと意見を表明する。

この意見を表明するに当たり、以下の点について考慮した。

1. 当社は、MCUBS及びIIFにおいて、サステナビリティに関する明確なガバナンス体制が確立されていると考える。MCUBSは、環境憲章及び責任不動産投資（RPI）に係る基本方針及び基本戦略を備えており、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ・コミッティーにおいて、サステナビリティの課題に関する意思決定を行っている。本PJについても、RPIに基づく投資判断が行われており、投資後のESGパフォーマンスは、サステナビリティ・コミッティーによってモニタリングされる。

2. 当社は、本PJが、PIフレームワークが定義する「4つの投資目的」に整合していることを以下のように確認した。

（1）インパクトの明確化：

MCUBSは、本PJにより潜在的に生じうる正及び負のインパクト両面について検討し、それらを特定している。MCUBSは、本PJによる「中長期的な産業振興のための人材育成と技術継承の場の確保」を主たるインパクトのテーマと考え、その追求のための重要業績評価指標（KPI）を設定し、継続的にモニタリングしていくことを表明している。また、MCUBSが本PJにおいて注力するインパクトは、SDGsの目標8「働きがいも経済成長も」、9「産業と社会革新の基盤をつくろう」、11「住み続けられるまちづくりを」及び17「パートナーシップで目標を達成しよう」等の達成に貢献するものである。

（2）市場水準かつサステナブルなリターン：

本PJは、大田区を直接のテナントとする約20年の長期契約、及び将来SPCによる取得価格よりも低い価格での取得が可能な優先交渉権を確保する仕組みにより、持続可能かつマーケット水準のリターンを確保している。

（3）インパクトの測定：

IIF及びMCUBSは、本PJの投資実行前後で達成されたインパクトを評価するための適切な手法及び指標を定めており、KPIを測定及び公表していくというコミットメントを表明している。

（4）追加的ファイナンス/インパクトの影響：

長期保有を前提としたJ-REITによる公的不動産（PRE）への投資は、官民のパートナーシップの構築と、国内不動産投資市場の量的/質的拡大という、持続可能な発展のための社会のニーズに対応した投資戦略であると考えられる。本PJはそうしたJ-REITによるPRE投資の先駆例の一つとして位置づけられ、その意味で追加性を有するプロジェクトであると考えられる。

3. 当社は、本PJがPIフレームワークの「4つの投資目的」へ整合していることを確認する過程において、本PJが、「ポジティブ・インパクト金融原則」の4原則、「定義」「フレームワーク」「透明性」「評価」のそれぞれの内容と整合していることについても確認を行った。

注記

- P.1 (注1) 本SPCは、2019年3月1日付で、本信託受益権を取得する予定です。なお、上記金額（百万円未満切捨て）は、本信託受益権の取得諸経費、匿名組合組成費用等を含みます。
- (注2) 本SPCによる本信託受益権の取得予定価格は4,770百万円（取得予定日：2019年3月1日）、不動産鑑定評価額は5,030百万円（価格時点：2018年9月30日）です。
- (注3) 匿名組合出資等のうち、本投資法人は100百万円（匿名組合出資等総額の6.06%）を出資する予定です。本投資法人が匿名組合出資を行う出資持分の意見価格は103百万円（価格時点：2018年9月30日）です。なお、出資持分の意見価格は一般財団法人日本不動産研究所による調査報告書に基づいています。本投資法人以外の出資者は、共済事業団体を始めとした非営利法人の他、学校法人等、公共性の高い国内投資家を予定しています。
- (注4) 匿名組合出資の想定配当利回りは、本物件に係る、2018年9月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益（特殊要因がある場合等には2年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益）から、本SPC自体の運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の匿名組合出資持分保有割合に相当する6.06%を乗じた金額を、本投資法人による匿名組合出資持分取得予定価格で除して算出しています。なお、本物件の所有者に対して大田区より2021年まで助成金が付与されますが、想定配当利回りについては当該助成金の影響が無くなる最初の年の運営純収益を用いて計算しています。また、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。
- (注5) 本投資法人は本日現在において本信託受益権取得の意思決定をしておらず、本投資法人による本信託受益権取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づき本投資法人が当該物件を取得できる保証はありません。
- p.2 (注6) 「SDGs」とは、2015年9月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中核となる「持続可能な開発目標」(Sustainable Development Goals：SDGs)をいいます。本資産運用会社は、これまでもサステナビリティのビジョン・目標について検討し、実現すべく取り組んで参りましたが、ESGへの関心が高まる中、各ステークホルダーとの対話や協同で取り組みを行うにあたり、サステナビリティ課題に係る重要課題を特定し、関連性の強いSDGsを定めました。詳細は本投資法人のウェブサイトをご確認ください。<http://www.iif-reit.com/overview/pdf/ESGReport.pdf>
- (注7) 「ポジティブ・インパクト金融原則」とは、2017年1月に、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）に賛同する金融機関を中心とするメンバーにより、経済、社会及び環境面でのプラスとマイナスの影響を考慮した上で、プラスとなる影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、持続可能な開発とSDGsを実現するため採択された原則です。なお、UNEP FIのポジティブ・インパクト運営委員会に対し、本取得の適格性について意見を申請中です。
- (注8) 当該意見に係るレポートの概要は、P3をご参照ください。

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

- 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、2019年1月9日付で公表したプレスリリース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。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害及び本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

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）