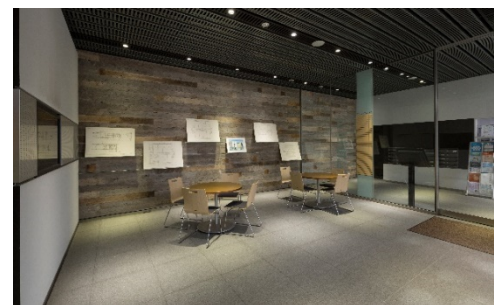


確かな今を、豊かな明日へ。



補足説明資料

— “2019年1月期（第23期）に実施した各成長施策について” —

Nomura Global Real Estate Forum 2019

2019年2月26日

証券コード： **3249**

産業ファンド投資法人



直近実施した施策のハイライト

P.2

1. 内部成長の取組み

P.3

2. 自己資金を活用した資産の取得

P.7

3. ESGへの取組み

P.12

直近実施した施策のハイライト

■ 2019年1月期（第23期）に実施した主要な施策

内部成長の 取組み	【IIF品川ITソリューションセンター リーシングは順調に進捗】 ・ 旺盛なオフィス需要を捉え、稼働率は98.9%まで回復 【IIF相模原R&Dセンター 別棟（アメニティ棟）にかかる新規賃貸借契約締結】 ・ マイクロンの増床ニーズを捉え、別棟部分を追加賃貸し収益性を向上 ・ 一連のバリューアップによりNOI利回りは取得時の7.5%から9.6%へ向上
自己資金を活用 した資産の取得	【IIFつくばマニュファクチャリングセンター（底地）】 ・ 汎用性の高い工場物件を、NOI利回り8.3%、含み益率+46.7%で取得 【OTAテクノCORE（匿名組合出資）】 ・ 大田区がテナントとなる工場資産の取得によるPREの開拓とESGの推進 ・ 想定配当利回り7.6%と、投資期間における中期的な高い収益性を確保
ESGへの 取組み	・ 資産運用会社であるMC-UBSグループによるESGレポートの発行 ・ SDGsの考え方を取り入れ、重要度の高いESGマテリアリティの実現を目指す

1. 内部成長の取組み



IIF品川ITソリューションセンター：旺盛なオフィス需要を取り込み稼働率は98.9%に回復

■ 拠点集約に伴うテナント退去が重なったものの、早期に稼働率回復を実現



物件特性

- ・企業需要の高い都心及び都内各所よりアクセスの良い、品川区西五反田に立地
- ・東急目黒線「不動前」駅 徒歩2分、山手線「五反田」駅 徒歩11分と高い利便性
- ・非常用発電設備2基を備え、床荷重400kg/㎡～1t/㎡、電気容量40VA/㎡の高スペック

<リーシングの進捗状況>

【テナント退去時】

4F	既存テナント (789.49㎡)
3F	空き区画 (1,410.91㎡)
2F	空き区画 (2,091.01㎡)
1F	既存テナント (1,493.52㎡)
B1	空き区画 (1,272.10㎡)

(総賃貸可能面積：7,057.03㎡)

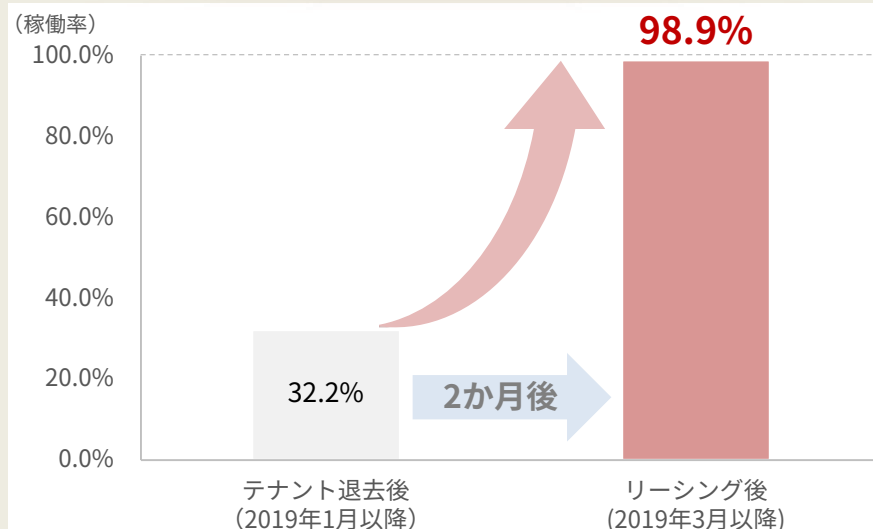
【2019年3月時点】

4F	既存テナント (789.49㎡)
3F	EC関連企業 (1,410.91㎡)
2F	IT関連企業① (1,620.26㎡)
1F	既存テナント (1,493.52㎡)
B1	IT関連企業② (454.81㎡)

(総賃貸可能面積：7,057.03㎡)

当初想定では、テナント退去により稼働率は2019年1月以降 32.2%へ

旺盛なオフィス需要とエリア特性を捉えたリーシングにより、
2019年3月より稼働率は**98.9%**へ回復



早期リースアップにより一口当たり分配金は

第23期対比で**+64円**増加の見込み（注）

IIF相模原R&Dセンター：継続的なバリューアップ施策により収益性は大きく向上

■ テナントのオフィス増床ニーズを捉え、別棟（アメニティ棟）をオフィス化し、賃貸面積を拡大



物件特性

- ・マイクロン・テクノロジー（米国）の日本法人であるマイクロンメモリ ジャパン合同会社の基幹R&Dセンター
- ・周辺には相模原機械金属工業団地、大山工業団地等が所在し、研究開発施設に適した立地
- ・天井高2,800mm、OAフロア300mmと研究開発施設としての基本的なスペックを備える



取得時
(2015年3月)

- ・CRE提案によるNECのノンコア資産売却ニーズを捉え物件取得
- ・当初6テナントが普通建物賃貸借契約（期間1年更新）で入居

① バリューアップ第1弾

2017年11月

本棟をマイクロンへの一棟貸しへ変更

② バリューアップ第2弾

2018年10月

敷地内駐車場の全区画につき、マイクロンと一括契約を締結

③ バリューアップ第3弾

2019年3月

別棟（アメニティ棟）のオフィス化と新規賃貸借契約の締結

**マイクロンのニーズを捉えた
継続的なバリューアップ施策により、
安定性・資産価値・収益性が大きく向上**

物件取得時

契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間	1年
解約不可期間	なし
中途解約通知	6カ月前
テナント数	6テナント

安定性
向上

各種施策実施後

普通建物賃貸借契約

10年

5年間不可

24カ月前

1テナント

鑑定評価額
(含み益率)

3,460百万円

資産価値
向上

**4,650百万円
(+41.8%)^(注3)**

NOI利回り^(注1)

7.7%

償却後^(注2)
NOI利回り

6.9%

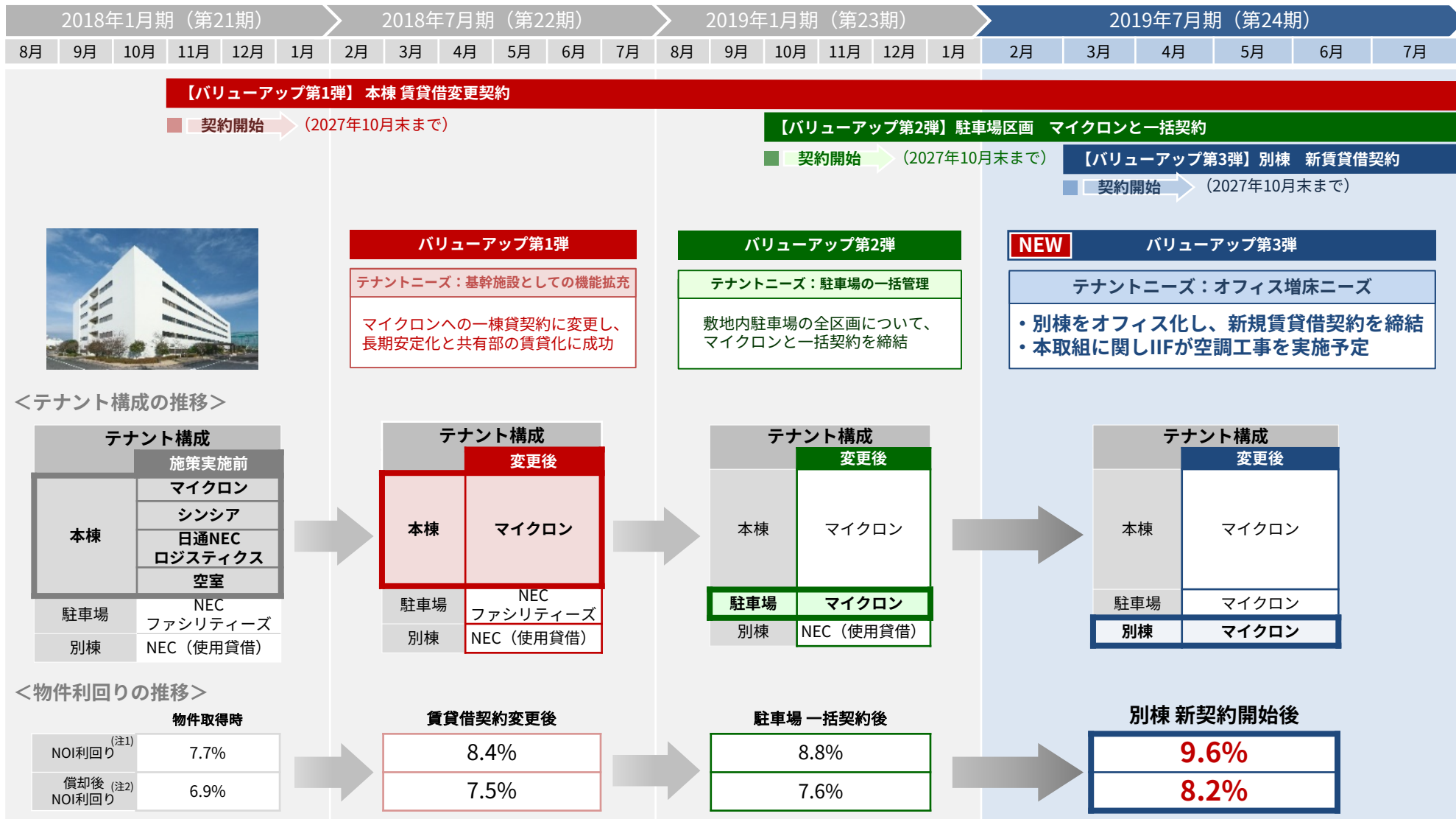
収益性
向上

9.6%

8.2%

IIF相模原R&Dセンター：テナントニーズを的確にとらえた一連のバリューアップ施策

■ 主要テナントであるマイクロンのニーズを捉えた継続的なバリューアップ施策の実施



2. 自己資金を活用した資産の取得



自己資金を活用した資産の取得①：IIFつくばマニファクチュアリングセンター(底地)

■ CRE提案を通じ、高い収益性・汎用性を有し、含み益の大きい工場物件を取得



取得のポイント

自己資金を活用し、CRE提案により優良立地に位置する汎用性の高い工場底地を償却後NOI利回り8.3%、含み益率46.7%で取得し、1口当たり分配金とNAVの向上に寄与

継続性

- 本投資法人は現テナントとの賃貸借契約において2023年4月までの解約不可期間を設定することで、中期的な建物利用の継続性を確保

汎用性

- 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「阿見東」ICから約7.0km、つくば国際戦略総合特区にも指定された「つくばの里工業団地」内に位置し、24時間稼働が可能
- 龍ヶ崎ニュータウンなど複数の住宅団地の近郊であり、労働力確保に優位性のある立地
- 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）は2017年2月に「境古河」IC～「つくば中央」IC間が開通したため、物流立地としてもポテンシャルが大きく向上

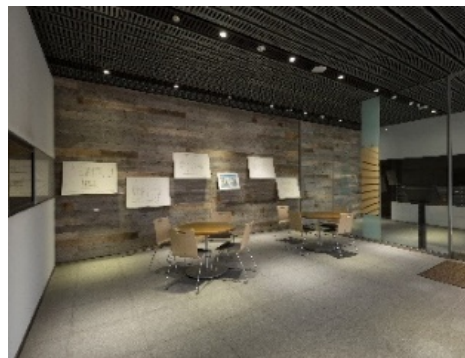
取得価格	900百万円
鑑定評価額	1,320百万円
含み益（含み益率）（注1）	+420百万円（+46.7%）
NOI利回り	8.3%
償却後NOI利回り	8.3%
テナント名	IDEC株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間（残存期間）（注2）	30.0年（29.2年）
中途解約／賃料改定	5年間不可／原則不可

■ 多くの企業が集積するつくば国際戦略総合特区に所在



自己資金を活用した資産の取得②：OTAテクノCORE（匿名組合出資）

■ 東京都大田区が賃借人となるシェア・ファクトリーへの匿名組合出資を取得



物件特性

- ・大田区は製造業の製造品出荷額等・従業者数・事業所数の全てにつき東京23区内で1位であり、中小製造業の底堅いテナントニーズが存在
- ・床荷重 1-2階2.5t/m²／3-4階1.5 t/m²、有効天井高1階4.1m／2階3.8m／3-4階3.0m、大型機械や原料の搬入も可能な荷物用6.0tエレベーター1基、常用电レベーター1基を備えた汎用性の高いスペック

<代表的なフロア構成>

【光ダクト】



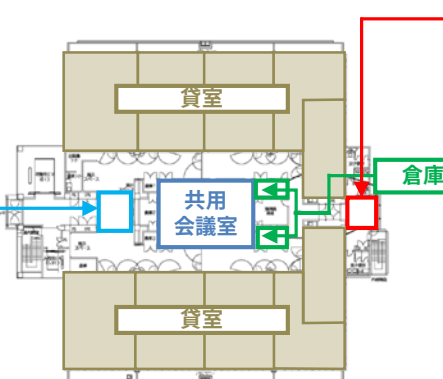
【展示ルーム】



【内廊下】



【スカイシャワー】



取得のポイント

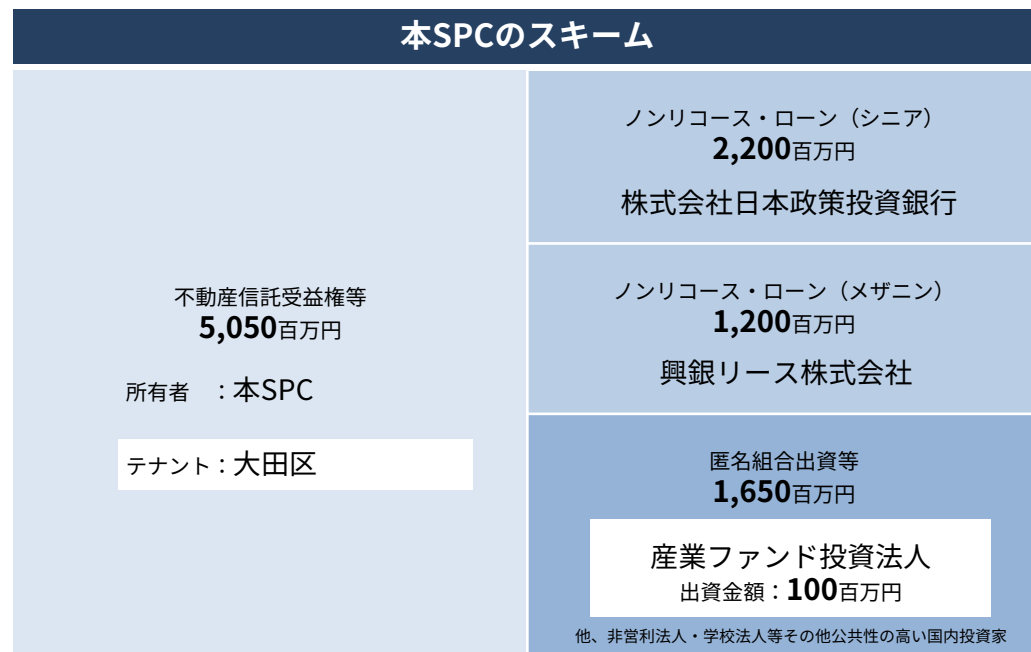
- ① 本投資法人を含む出資者からの出資等により組成されるSPCが、株式会社日本政策投資銀行をシニアレンダーとして招聘し、大田区を賃借人とする工場アパート（シェア・ファクトリー）を取得
- ② 本SPCによる取得価格を下回る価格で取得可能な優先交渉権を確保し、将来の取得機会と中期的な高い収益性の両立を企図
- ③ 継続的なPREの開拓とESGの取組み

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）
中途解約／賃料改定	原則不可／協議可



自己資金を活用した資産の取得②：OTAテクノCORE（匿名組合出資）（続き）

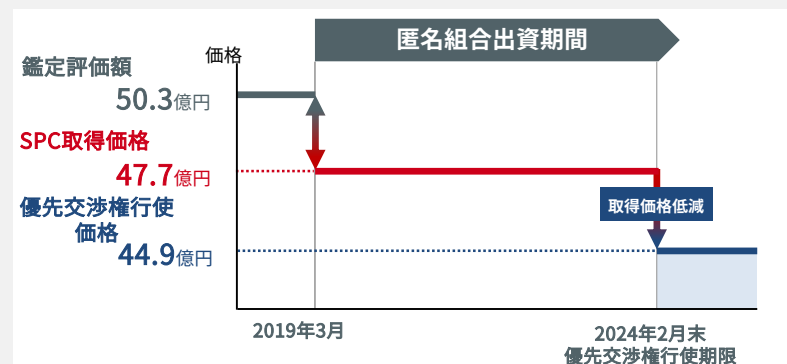
■ 公共性の高い関係者で構成されたスキーム



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(注)	7.6%
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	本信託受益権の取得に関する優先交渉権を確保

■ 取得価格低減を企図した優先交渉権の確保

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



スケジュール

- 2019年
 - 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
 - 2024年
 - 2月 匿名組合契約期間終了
- 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

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

将来取りうる選択肢

- 信託受益権の取得 優先交渉権を行使し、SPCから信託受益権を取得
- 匿名組合出資の継続保有 匿名組合の出資期間を延長し、配当を引き続き享受
- 外部売却に伴う償還 SPC側で外部売却し、売却代金に応じた出資償還を受領



Intentionally Blank

3. ESGへの取組み



MC-UBSグループのESGに対する継続的な取り組み

MCUBSの参画するイニシアティブ



Signatory of:



Signatory of:



※ 2016年よりMCUBSは国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

MCUBSが参加・政策提言するESGワーキンググループ

■ 国土交通省 ESG不動産投資のあり方検討会

JREIT運用会社
唯一の参画

- ・目的 : 日本の不動産市場がESGやSDGsに沿った中長期的な投資を、投資家から呼び込むために必要な環境についての検討
- ・主な参加者: 大学教授、コンサルタント、有識者等

■ PRI Japan Network Property Working Group

JREIT運用会社
唯一の参画

- ・目的 : 日本におけるESGファクターと不動産投資サステナビリティの実践・プロモーション・意識向上・ケーススタディの共有
- ・主な参加者: 大手金融機関、コンサルティング会社等



■ UNEP FI Property Working Group

- ・目的 : 専門的調査、環境配慮型ビジネスモデルの提案、情報交換、研修プログラムの運営、レポート発表、国際会議の開催等
- ・主な参加者: 大手金融機関、大手生損保、資産運用会社等



MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数への組入れ



2018 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

IIFはMSCI社が2017年7月3日より提供を開始したMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられています。
2019年2月26日現在、IIFのESG格付けはJREIT最高位となるAを付与されています。

外部評価・各認証

■ GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★★ 2018

2018年9月に、GRESB最高位の「Green Star」を6年連続で取得。

■ BELS

2019年2月26日現在、8物件で本認証を取得



BELS評価
取得物件

IIF柏LC	IIF横浜都筑LC
IIF西宮LC	IIF広島LC
IIF厚木LCIII	IIF品川ITSC
IIF川崎SC	IIF羽田空港MC

■ CASBEE



IIF厚木LCIII



2019年1月に、IIF厚木LCIIIにてCASBEE不動産評価認証を新規取得。

CASBEE不動産評価認証
取得物件

IIF京田辺LC	IIF柏LC
IIF東大阪LC	IIF福岡箱崎LC II
IIF入間LC	IIF厚木LCIII

■ DBJ Green Building認証

2019年2月26日現在、5物件で本認証を取得



DBJ Green Building認証
取得物件

IIF広島LC	IIF神戸LC
IIF鳥栖LC	IIF越谷LC
IIF野田LCIII	

直近の取組み①：SDGsの考え方を取り入れたESGマテリアリティの選定

MC-UBSグループのESGマテリアリティとSDGs



2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です

現時点のMC-UBSグループにおいて重要度の高いESGマテリアリティを次の通り選定しました。

選定にあたっては、MC-UBSグループにおける企業理念や環境憲章をもとに、国連が推進し、新たなグローバルにおける共通目標となっているSDGs^(注)（持続可能な開発目標）の考え方も取り入れています。

<ESGマテリアリティの選定プロセス>

STEP
1

・サステナビリティ課題の抽出

REITに関わるサステナビリティ課題をSDGs、グローバルなESG開示基準、海外同業他社ベンチマーク調査からリストアップ。

STEP
2

・優先順位付け

抽出された課題に対し、運用会社における重要度、各ファンドにおける重要度、海外同業他社における重要度、外部から見た重要度を鑑みて優先順位付け。

STEP
3

・妥当性の確認

客観性を担保するため、「選定プロセス」「ESGマテリアリティ」について、CSRデザイン環境投資顧問株式会社によるレビューを実施。

STEP
4

・経営層の議論と承認

MCUBSのサステナビリティ・コミッティーで議論、承認。

ESGマテリアリティと関連性の強いSDGs

重要度	ESGマテリアリティ	関連性の強いSDGs
★★★★ (最重要)	サステナビリティ認証への対応	9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを
	建物のレジリエンス	9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを
	気候変動対応	13 気候変動に具体的な対策を
	エネルギー効率	7 再生可能エネルギーを普及させる
	人（入居者）の健康性・快適性・利便性	3 すべての人に健康と福祉を
★★★ (重要)	人材育成・従業員満足度	8 働きがいも経済成長も
	水効率	6 安全な水とトイレを世界中に
	廃棄物抑制	12 つくる責任 つかう責任
	テナントとのパートナーシップ	12 つくる責任 つかう責任 17 パートナリシップで目標を達成しよう
	地域コミュニティとの協働	17 パートナリシップで目標を達成しよう

直近の取組み②：ポジティブ・インパクト金融原則に基づいた投資 (OTAテクノCORE)

■ JREIT初のポジティブインパクト金融原則に基づく投資（OTAテクノCORE）

- OTAテクノCORE（匿名組合出資持分）の取得は、MCUBSがSDGs（Sustainable Development Goals）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1）}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2）}を取得しています。



2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です



■ 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）」



MC-UBSグループとしてのESGの基本的な考え方や活動をステークホルダーと共有するため、グループ全体のESG活動を簡潔に網羅したESGレポートを発行



The image displays a grid of 12 pages from various Japanese corporate sustainability reports. The pages are organized into three main columns and four rows.

- Column 1 (Left):**
 - Page 1 (Environment):** Titled "環境" (Environment), it discusses environmental policy and lists various environmental management systems (e.g., ISO 14001, ISO 26000).
 - Page 2 (Society):** Titled "社会" (Society), it focuses on human resources and social contribution, featuring a photo of people working outdoors.
 - Page 3 (Corporate Governance):** Titled "コーポレート・ガバナンス" (Corporate Governance), it details the company's governance structure and commitment to stakeholders.
- Column 2 (Middle):**
 - Page 4 (Environment):** Titled "環境" (Environment), it includes a section on "環境意識の醸成" (Fostering Environmental Awareness) and a table of environmental performance indicators.
 - Page 5 (Society):** Titled "社会" (Society), it includes a section on "人財育成・専門技能への取り組み" (Human Resource Development and Professional Skills Development) and a table of social contribution activities.
 - Page 6 (Corporate Governance):** Titled "コーポレート・ガバナンス" (Corporate Governance), it includes a section on "取締役会" (Board of Directors) and a table of corporate governance metrics.
- Column 3 (Right):**
 - Page 7 (Environment):** Titled "環境" (Environment), it includes a section on "気候変動" (Climate Change) and a table of climate-related data.
 - Page 8 (Society):** Titled "社会" (Society), it includes a section on "社会貢献活動" (Social Contribution Activities) and a table of social contribution metrics.
 - Page 9 (Corporate Governance):** Titled "コーポレート・ガバナンス" (Corporate Governance), it includes a section on "コンプライアンス" (Compliance) and a table of compliance metrics.

The reports use a variety of visual elements, including text, tables, charts, and photographs, to present their sustainability information. The overall design is professional and consistent across the different reports.

注記について

本書において記載した数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数を切り捨てて、比率及び年数は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の合計と一致しない場合があります。

P.4 (注) リテナントによる分配金への影響額は、公表している第23期分配金予想額に対し、IIF品川ITソリューションセンターのリーシングに関する影響のみを考慮した試算値であり、その実現を保証するものではありません。また、実際の分配金は、IIF品川ITソリューションセンターのリーシング以外の要因にも影響を受けて変動します。

P.5 (注1) $\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得価格}$ (以下同じです。)
(注2) $\text{償却後NOI利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得価格}$ (以下同じです。)
* NOIの計算は、物件取得時については2015年1月1日を価格時点とする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を使用して計算しています。各種施策実施後については、2019年1月31日を価格時点とする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を使用して計算しています。
**減価償却費は物件取得時については2015年6月期の実績値を年換算した数字を使用して計算しています。各種施策実施後については、2019年1月期の実績値を年換算して計算しています。
(注3) 「含み益率」は、鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除することで算出しています。必ずこの含み益率が実現する保証はないことにご留意ください。

P.6 (注1) NOIの計算は、物件取得時については2015年1月1日を価格時点とする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を使用して計算しています。賃貸借契約変更後については、2018年1月31日を価格時点とする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を使用して計算しています。駐車場一括契約後については、2018年7月31日を価格時点とする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に、駐車場区画の賃料の変動を加味した数字を使用して計算しています。別棟 新契約開始後については、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用して計算しています。
(注2) 減価償却費は物件取得時については2015年6月期の実績値を年換算した数字を使用して計算しています。賃貸借契約変更後については、2019年1月期の実績値を年換算して計算しています。駐車場一括契約後については、2019年7月期の見込み値を年換算して計算しています。各種施策実施後については、2020年1月期の見込み値を年換算して計算しています。

P.8 (注1) 「含み益」は、鑑定評価額と取得価格との差額を記載しています。また、「含み益率」は含み益を取得価格で除することで算出しています。必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。
(注2) 「残存期間」は、2019年1月31日時点の数字を記載しています。以下同じです。

P.10 (注1) 「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は、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。

P.14 (注) 「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（以下同じです）。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>

P.15 (注1) 「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。
(注2) 当該意見に係るレポートは、以下のリンクをご参照ください。<http://www.iif-reit.com/overview/pdf/Report.pdf>



Intentionally Blank

ディスクレーマー

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、本投資法人の紹介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。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およ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、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届出書（目論見書）及び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）