

2021年7月28日

各 位

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 本多 邦美
URL : <https://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 岡本 勝治
問合せ先 執行役員インダストリアル本部長 上田 英彦
TEL : 03-5293-7091

ソーシャルbond発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、ソーシャルbond（無担保投資法人債）（別称：IIF ソーシャルbond）（以下「本ソーシャルbond」といいます。）の発行（以下「本発行」といいます。）に向けた訂正発行登録書（現発行登録書は2020年11月6日提出）を関東財務局長宛に提出しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

本発行のポイント

1. 本投資法人初のソーシャルbond発行による資金調達手段の多様化
2. 産業用不動産特化型 J-REIT ならではの、独自のソーシャルファイナンス・フレームワークを策定
3. 社会的課題の解決に貢献する資産取得を目的としたインパクト投資の実行による更なる ESG 活動の推進

1. 本発行の目的及び背景

本投資法人は、本投資法人が資産の運用を委託する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「本資産運用会社」といいます。）が掲げるサステナビリティ・ビジョン「投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、世界的課題の解決に貢献する」の下、3つの中長期目標である「環境負荷低減（E：環境）、社会的価値の創造（S：社会）、すべてのステークホルダーのための健全な資産運用の実践（G：ガバナンス）」に向けた施策を行うことで、当該ビジョンの実現を目指しています。

また、本投資法人は、本邦唯一の産業用不動産特化型 J-REIT として、「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」という理念の下、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり安定的な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（以下これらを総称して「産業用不動産」といいます。）への投資を通して、日本の社会・経済の持続的な発展に貢献して参りました。昨今、日本が少子高齢化や人口減少、災害被害の増加等の様々な社会的課題に直面する中、本投資法人が投資対象としている研究開発施設や産業振興支援施設等を含む産業用不動産は重要な社会的役割を担っており、これらの産業用不動産を本投資法人が保有及び長期安定的に運用することは、上記の社会的課題の解決に資すると認識しております。

社会的課題の解決に貢献する取組みの一環として本発行を通じた資金調達を行うことで、更なる ESG 活動を推進するとともに、ESG 投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充を目指します。

2. 本発行の仕組み（ソーシャルファイナンス・フレームワーク）

本投資法人は、本発行を含むソーシャルファイナンス実施のために「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2021」^{（注1）}に則したソーシャルファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。

本投資法人は、本フレームワークに対する第三者評価として、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より、「JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」^{（注2）}の最上位評価である「Social 1（F）」を取得しております。

（注1）「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2021」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインです。以下「ソーシャルボンド原則」といいます。

（注2）「JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」とは、JCRの定義するソーシャルプロジェクトに充当される程度並びに当該ソーシャルファイナンスの資金使途等に係る管理、運営及び透明性確保の取組みの程度に対するJCRによる第三者評価をいいます。なお、「JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入れに関する評価と区別するため、評価記号の末尾に（F）をつけて表示されます。本ソーシャルボンドの「JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのホームページに掲載されています。
<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/social/>

(1) ソーシャルファイナンスにより調達した資金の使途

本投資法人は、本フレームワークに基づく本発行を含むソーシャルファイナンスにより調達した資金を、下記「(2) ソーシャル適格資産について」において記載するソーシャル適格クライテリアを満たす物件（以下「ソーシャル適格資産」といいます。）の取得資金、当該取得に関連して調達した借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金（これらのリファイナンスを含みます。）に充当する予定です。

(2) ソーシャル適格資産について

ソーシャル適格資産とは、以下のソーシャル適格クライテリアのいずれかの要件を満たす物件をいいます。

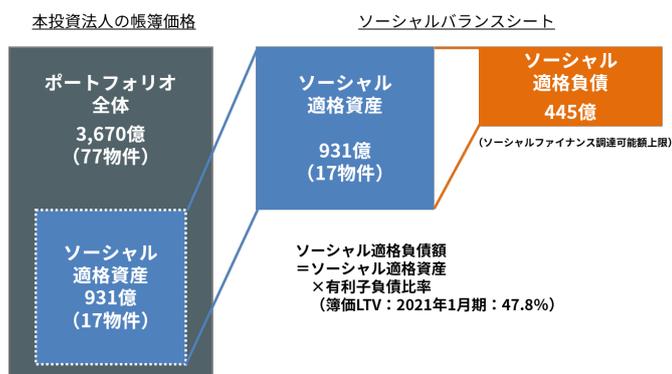
<p>医療・医薬・創薬等の医療技術の発展と治療へ貢献する施設</p>	<p>①医療・医薬・創薬等の研究開発施設 ②医療機器・医薬品の製造工場 ③医療機器・医薬品の物流・配送施設</p> <p><代表的な物件></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> 【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク】 【IIF 湘南ロジスティクスセンター】 </p>
<p>産業振興等を通じて雇用創出と地域経済の発展へ貢献する施設</p>	<p>①産業振興支援施設 ②研修・職業訓練等施設 ③地域経済の雇用創出に貢献する工場・研究所等 ④公的機関主導による地域経済活性化を目的とした用地活用による施設</p> <p><代表的な物件></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> 【IIF 川崎サイエンスセンター】 【IIF 神戸西ロジスティクスセンター（底地）】 </p>

<p>社会生活ネットワークの維持・向上に貢献する施設</p>	<p>①自動化・ロボット導入の研究や実践を目的とする施設 ②通信・モビリティ・先端産業技術等の研究開発施設やデータセンター施設 ③温度帯設備（冷凍・冷蔵倉庫等）を持つ物流施設</p> <p><代表的な物件></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>【IIF 新川崎 R&D センター】</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>【IIF 品川データセンター】</p> </div> </div>
<p>公共ライフラインの維持・整備に貢献する施設</p>	<p>①再生可能エネルギー関連施設 ②交通インフラ施設（空港・港湾・鉄道・道路(ただし、新規建設を除く)） ③生活インフラ施設（水道・地域冷暖房・電力等） ④その他公共施設（焼却施設・リサイクルセンター）</p> <p><代表的な物件></p> <div style="text-align: center;">  <p>【IIF 神戸地域冷暖房センター】</p> </div>
<p>災害に対する防災技術の発展、災害発生時の冗長性保持や生活必需品の物流網維持に資する施設、一時的避難等のための施設</p>	<p>①防災技術の研究開発施設 ②災害発生時の冗長性保持に資するデータセンター施設 ③自治体・民間企業からの協力要請や防災協定に則し、一時避難所等の対応拠点として利用・転用可能なスペックを有する施設 ④BCP 対策に即した物流施設 ⑤テナントが災害時物資供給協定を締結している物流施設</p> <p><代表的な物件></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>【IIF 大阪豊中データセンター】</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>【IIF 戸塚テクノロジーセンター (底地)】</p> </div> </div>

(3) 調達資金の管理・上限額

ソーシャルボンド原則に則った本フレームワークの策定にあたり、本資産運用会社のサステナビリティ委員会においてソーシャル適格クライテリアを満たすソーシャル適格資産を選定しており、本投資法人のポートフォリオにおける 2021 年 1 月末日時点のソーシャル適格資産の合計は 17 物件、帳簿価額で 931 億円となります。本投資法人は、ソーシャル適格資産の帳簿価額の合計に、有利子負債比率（2021 年 1 月末日時点においては 47.8%）を乗じて算出された負債額（以下「ソーシャル適格負債額」といいます。）をソーシャルファイナンスの調達可能額上限とします。

【ソーシャルファイナンス調達可能額上限について（2021 年 1 月末日時点）】



(4) レポートティング

＜資金の充当状況に関する開示方法＞

本資産運用会社は、本フレームワークに基づく本発行を含むソーシャルファイナンスにより調達した資金が、本フレームワークに則ってソーシャル適格資産に全額充当され、ソーシャルファイナンスで調達した資金の残高がソーシャル適格負債額を超過していないことを、年に一回本投資法人のウェブサイト又は本資産運用会社が発行する ESG レポートにおいて開示します。また、ソーシャルファイナンスの対象となるプロジェクト、当該プロジェクトへの資金充当状況についても、本投資法人のウェブサイト又は本資産運用会社が発行する ESG レポートにおいて開示します。なお、ソーシャル適格負債額を超過する未充当資金が生じる場合には、未充当資金の金額又は割合、充当予定時期、未充当資金の一時的な運用方法も同時に開示します。

＜インパクト・レポートティングの開示方法及び開示頻度＞

本ソーシャルボンドを含むソーシャルファイナンスが残存する間、本投資法人は各年の 1 月末時点におけるソーシャル適格資産の総額、ソーシャル適格負債額、ソーシャルファイナンスの調達残高及び以下のインパクト・レポートティングにおける KPI を年次で本投資法人のウェブサイト又は本資産運用会社が発行する ESG レポートにおいて開示します。

<p>アウトプット指標</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適格資産の建物及び賃貸借の概要 ・ 適格資産の損益状況（不動産賃貸事業費用の明細、NOI） ・ 適格資産の稼働率
<p>アウトカム指標</p>	<p>(1) 医療・医薬・創薬等の医療技術の発展と治療へ貢献する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 社会保障給付費の推移 ② 医薬品製造業における研究職従事者数及び研究開発費の推移 ③ 特定医療費(指定難病)受給者証所持者数の推移 <p>(2) 産業振興等を通じて雇用創出と地域経済の発展へ貢献する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 施設の所在地における事業所数・製造品出荷額・就業者数 <p>(3) 社会生活ネットワークの維持・向上に貢献する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 労働者過不足判断 D.I.の推移 ② 情報化投資額の推移と GDP 比率 ③ 食品ロス量の推移 <p>(4) 公共ライフラインの維持・整備に貢献する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 再生可能エネルギー関連施設：ガス・電力等のエネルギー消費量推移 ② 交通インフラ施設：事故発生件数の推移 ③ 生活インフラ施設：施設が所在する市区町村の人口 <p>(5) 災害に対する防災技術の発展、災害発生時の冗長性保持や生活必需品の物流網維持に資する施設、一時的避難等のための施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 自然災害被害額の推移 ② 自治体・民間企業との協力内容や防災協定の概要及び拠点利用実績件数 ③ 災害時物資供給協定の概要
<p>インパクト (定性目標)</p>	<p>「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」という理念の実践として、産業振興活動・研究開発活動を促進し、安定的な社会生活基盤の構築と発展へ貢献すること</p>

3. 訂正発行登録書の内容

本投資法人は、本日、本投資法人としては初となるソーシャルボンドの発行に向け、ソーシャルボンドに関する内容を記載した投資法人債の訂正発行登録書を関東財務局長に提出しております。本発行においては、SMB C日興証券株式会社（ソーシャルボンド・ストラクチャリング・エージェント）^(注)、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を主幹事として起用し、ソーシャルボンドの発行の可否、利率等の発行条件の検討を行う予定です。また、本発行の手取金については、その全額をソーシャル適格資産の取得資金、当該取得に関連して調達した借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金（これらのリファイナンスを含みます。）に充当する予定です。

(注)「ソーシャルボンド・ストラクチャリング・エージェント」とは、ソーシャルファイナンス・フレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得の助言等を通じて、ソーシャルボンドの発行支援を行う者をいいます。

以 上