

2020年6月12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 倉都 康行

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 執行役員イナダリアル本部長 上田 英彦

TEL: 03-5293-7091

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク (準共有持分 3%)】

産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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。)は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権の準共有持分 3% (以下「取得予定資産」といいます。)の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (注2) (百万円)	NOI 利回り (追加工事 実施後) (注3)	償却後 NOI 利回り (追加工事 実施後) (注3)	取得予定 年月日
F-22	IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク(注4) (準共有持分 3%)	神奈川県 藤沢市	武田薬品工業 株式会社 (注5) (注6)	1,155	1,284	6.5% (6.2%)	5.1% (4.8%)	2020年 9月30日

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する資産を L (物流施設)、F (工場・研究開発施設等) 及び I (インフラ施設) の 3 つに分類し、番号を付したものです。

(注2) 2020年5月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の準共有持分 3%相当の鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」については、準共有持分 3%相当の利回りを記載しています。計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照下さい。

(注4) 本投資法人による取得後の管理上の名称を記載しています。本物件の正式名称は「湘南ヘルスイノベーションパーク」です。以下同じです。

(注5) 取得に関してブリッジ機能を利用する予定であるため、ブリッジ先ではなく元の売主を取得先として記載しています。

(注6) ブリッジ先の名称については、ブリッジ先から開示について承諾を得られていないため記載していません。なお、ブリッジ先は国内事業会社であり、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にあるものではありません。

(注7) ブリッジ先である国内事業会社が引き続き保有する予定の残りの準共有持分 97%の取得については、2020年9月30日から2022年3月末日までの間を取得予定日として、本投資法人が優先交渉権を行使できます。詳細は「4. 優先交渉権の内容」をご参照ください。優先交渉権の行使に関しては、その他の取得案件の検討状況や財務戦略及び既存物件の運用状況等の観点から総合的に判断する方針です。

(注8) 現所有者である武田薬品工業株式会社(以下「武田薬品工業」といいます。)とブリッジ先である国内事業会社との間で2020年3月31日付にて取得予定資産を含む信託受益権に係る信託受益権譲渡契約を締結済みであり、ブリッジ先による取得日は2020年9月30日を予定しています。なお、同日付にて本投資法人はブリッジ先より取得予定資産を取得予定です。

2. 取得の理由

本投資法人は、取得予定資産の特性が本投資法人の運用戦略（1口当たり分配金の向上に寄与する優良資産の取得）に合致すると判断したことから、取得を行うことを決定いたしました。今回取得する物件は、優良土地に位置する希少性の高い物件の準共有持分であり、「収益性」、「継続性」、及び「汎用性」の3つの軸から物件を評価いたしました。

個別物件の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

取得のポイント

- ① 武田薬品工業とのマスターリース契約により中期的に安定した収益を確保
- ② 本資産運用会社と武田薬品工業は施設活性化を目的とする基本協定書を締結し、三菱商事の知見も活用しながら本物件の更なる資産価値向上に取り組む
- ③ 空き区画のリーシングを進め、中長期的にマスターリース契約からエンドテナントとの直接契約への切替えが実現した場合には収益向上の機会も存在

本取得は武田薬品工業へのCRE提案（セールスアンドリースバック）により同社の国内最大級の研究開発拠点の不動産信託受益権準共有持分を取得するものです。本物件は、武田薬品工業が2011年に「国内トップレベルの創薬研究所の実現」を目指し開設した湘南研究所を前身とし、2018年4月、同施設の外部開放と同時に「湘南ヘルスイノベーションパーク(略称：湘南アイパーク)」へ改称を行ったものです。ヘルスケアにおけるオープンイノベーション[※]の促進拠点として、製薬企業や、ベンチャー、スタートアップを含む産学官の様々な施設利用者が本施設を利用しています。

また、武田薬品工業が主要テナントとして長期の普通建物賃貸借契約（契約期間20年/解約不可期間5年）に基づき賃借しており、安定的な賃料収入が見込まれます。

[※]オープンイノベーションとは、自社だけでなく他社や大学、地方自治体、社会起業家など異業種、異分野が持つ技術やアイデア、サービス、ノウハウ、データ、知識などを組み合わせ、革新的なビジネスモデル、研究成果、製品開発、サービス開発、組織改革、行政改革、地域活性化、ソーシャルイノベーション等につなげるイノベーションの方法を言います。

更に、本物件において、武田薬品工業がマスターレシーとして国内大手製薬企業や医療機関、ベンチャー企業を含む複数エンドテナントへの転賃を行っており、多種多様なテナントの入居・交流の促進と、これによるオープンイノベーションのためのネットワークの構築が企図されています。2020年6月12日現在において、約60社の企業が入居しており、今後も武田薬品工業を中心とした長期安定稼働を見込んでいます。

また、本資産運用会社と武田薬品工業は、2020年6月12日付にて本物件の運営に関し、包括的に協業していくことについての基本合意書を締結しています^(注)。今後、本資産運用会社は武田薬品工業の戦略パートナーとして、三菱商事株式会社の支援も受けながら本物件の更なる資産価値向上に取り組んでいきます。

^(注) 本基本合意書に定める両社の協業に関する詳細は、本プレスリリース末尾に別添の資料をご参照ください。なお、本投資法人は、取得予定資産以外の残りの準共有持分について、本書の日付現在、取得を予定しているものではなく、また、将来的に本投資法人がこれを取得できる保証もありません。

なお、取得予定資産の取得時点においては、武田薬品工業が総賃貸可能面積全体の約9割を賃借し、その一部を複数のエンドテナントに転賃するスキームとなっていますが、将来的に、武田薬品工業が転賃している部分（以下「転賃区画」といいます。）について、同社の指定に基づき、6年目以降、同社が賃貸借契約を一部解約し、武田薬品工業その他複数のエンドテナント（約60社）との直接契約のスキームに変更することが可能とされています（2020年3月末時点のエンドテナントベースでの稼働率は約90%（賃貸面積ベース）です。）^(注1)。今後、現

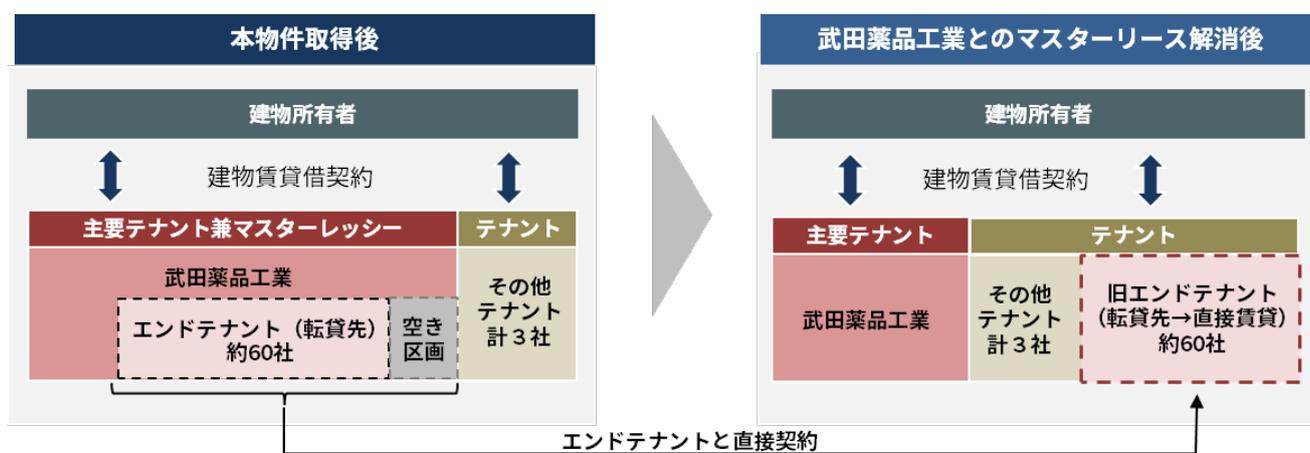
行のマスターリース区画内の一部空き区画におけるリーシングを進め、更なる施設の活性化及び収益向上を図ります。なお、今後行われる予定の区画形成等^(注2)に関連して、追加改修工事予定金額 20 億円の支出（本投資法人は、このうち、当該金額に持分割合 3% を乗じた金額を負担する予定ですが、ブリッジ先が負担する残りの金額については、今後本投資法人がブリッジ先から追加持分を取得する際に、追加取得する持分割合に応じ負担することを予定しています。）を見込んでいます。

(注 1) 武田薬品工業が賃借している転貸区画以外の区画についても、賃貸借契約の中途解約が認められています。詳細については、後記「3.

取得予定資産の内容 (1) 取得予定資産の概要」をご参照ください。

(注 2) かかる区画形成等の時期は、本書の日付現在において未定です。

【中長期的なスキーム変更のイメージ】^(注)



(注) スキーム変更は武田薬品工業が転貸区画を解約した場合のみ実施されるものであり、本投資法人がマスターリースを解消する権限を保有しているものではありません。

3. 取得予定資産の内容

【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（外観・内観・地図）】



<外観>



<内観>



【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分3%）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	SOMPO リスクマネジ メント株式会社
取得予定年月日	2020年9月30日		調査年月日	2020年3月16日
取得予定価格	1,155百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	1,284百万円		短期修繕費	0円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		長期修繕費	16,450,140,000円 (12年間)
信託設定日	2020年9月30日		年平均	1,370,845,000円 (12年平均)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間満了日	2030年9月30日			
所在地	神奈川県藤沢市村岡東二丁目26番地1			
土地面積	220,356.28㎡	建物の 構造と階数	本棟 : 鉄骨造陸屋根9階建 附属建物① : 鉄骨造陸屋根2階建 附属建物② : 鉄骨造陸屋根平家建 附属建物③ : 鉄骨造陸屋根平家建 附属建物④ : 鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物⑤ : 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 附属建物⑥ : 鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物⑦ : 鉄骨造アルミニウム 板ぶき平家建 附属建物⑧ : 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建	
用途地域	工業地域/工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震PML	0.3%			
担保設定の有無	なし	建築時期	本棟 : 2011年2月15日 附属建物①~⑦ : 2011年9月6日 附属建物⑧ : 2013年8月29日	
設計者	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	延床面積	本棟 : 293,276.42㎡ 附属建物① : 4,122.46㎡ 附属建物② : 354.81㎡ 附属建物③ : 211.91㎡ 附属建物④ : 174.29㎡ 附属建物⑤ : 109.68㎡ 附属建物⑥ : 93.72㎡ 附属建物⑦ : 18.15㎡ 附属建物⑧ : 74.20㎡	
構造設計者	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所			
施工者	株式会社竹中工務店東京本店	用途	本棟 : 研究所 附属建物① : 機械室、事務所 附属建物② : 焼却場 附属建物③ : ポンプ室 附属建物④ : 倉庫 附属建物⑤ : 守衛所 附属建物⑥ : 倉庫 附属建物⑦ : 守衛所 附属建物⑧ : 更衣室	
確認検査機関	財団法人日本建築センター			
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の本信託受益権の準共有持分者及び本信託受益権に関する信託受託者との間で受益権準共有持分者間協定書を締結する予定です。協定書においては、準共有持分の譲渡時における他の準共有者の優先交渉権等が定められる予定です。 信託受託者は、本物件の運営に関して、三菱商事株式会社に対し、本物件の施設活性化やイノベーション創出の基盤となるテナントの最適な構成についての検討に対する助言等の業務委託を行う予定です。 本投資法人は本物件の取得に先立ち、武田薬品工業株式会社が取得した株式会社フィールドパートナーズによる土壌汚染リスク評価につき、EAI株式会社に土壌汚染レビューを依頼しました。その結果、当該対象地において、六価クロム、砒素、ふっ素、及び鉛の溶出量基準不適合が確認されています。また、ふっ素による地下水汚染が確認されていますが、現状対象地において飲用井戸は設置されておらず地下水の飲用はないこと 			

	<p>から、現状の建物利用上における建物利用者への健康被害の可能性は低いと考えられるとされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物状況調査報告書において建築基準法上の指摘事項がありますが、取得予定日までに現所有者により是正される予定です。
--	---

(注) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 3%を取得する予定ですが、「取得予定価格」及び「鑑定評価額」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数 (注1)	総賃貸面積 (稼働率) (注2)	年間賃料 (消費税別) (注3)	契約期間	敷金・保証金 (注3)
武田薬品工業(注4)	1	112,912.33 m ² (91.9%)	非開示	20年間 (2020年9月30日から 2040年9月29日まで) (注4)	非開示
テナント A 社	5	9,993.9653 m ² (注5) (8.1%)	非開示	平均賃貸借期間 (注6): 7.3年 平均残存賃貸借期間 (注6): 6.0年	非開示
テナント B 社	1				非開示
テナント C 社	1				非開示
合計/平均	8	122,906.2953 m ² (100%)	非開示	平均賃貸借期間 (注6): 18.9年 平均残存賃貸借期間 (注6): 18.8年	非開示

賃料改定・中途解約等

●武田薬品工業

契約種類：普通建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- 賃貸借期間中、理由の如何を問わず、賃料の改定は行わないものとします(※)。
- 賃借人は、賃貸借期間が5年を超えたとき、解約希望日の1年6ヶ月前までに賃借人に対し書面により解約の申入れを行うことにより、賃貸借室面積のうち、転貸区画を含む一部の区画(63,460.33 m²)につき、その全部または一部を解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間が10年を超えたとき、解約希望日の1年6ヶ月前までに賃借人に対し書面により解約の申入れを行うことにより、本契約の全部を解約することができます。

(※)普通建物賃貸借契約であるため、借地借家法に定める賃料減額請求権は排除されていません。

●テナント A 社

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

●テナント B 社

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

●テナント C 社

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

その他の事項：

・なし

(注1) 賃借人数は各賃貸借契約書に記載された建物に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。

(注2) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 3%を取得する予定ですが、「総賃貸面積(稼働率)」は、物件全体に係る内容を記載しています。

(注3) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注4) 2020年3月31日付でブリッジ先と武田薬品工業が締結済の建物賃貸借契約の内容を記載しています。なお、本建物賃貸借契約については武田薬品工業が転貸人(マスターレシー)となり、一部区画を転貸しています。なお、転貸区画は武田薬品工業に対する賃貸面積の内、33,752.25 m²を占めています。

(注5) テナント各社からの同意が得られていないため、それぞれの賃貸借契約書に記載された賃貸借面積を合計した面積を記載しています。なお、テナント A 社については複数の賃貸借契約を締結しています。

(注6) 平均賃貸借期間は賃貸借開始日から賃貸借契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出した期間を記載しています。平均賃貸借残存期間は取得予定資産の取得予定日である2020年9月30日から賃貸借契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出した期間を記載しています。

(3) 取得の理由

■継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

- 2018年4月に開所した武田薬品工業の大規模研究開発施設（「湘南ヘルスイノベーションパーク」）。
- 産学官から創薬・創薬支援・次世代医療・AI/IOT・ベンチャーキャピタル等の企業・医療機関の企業等が集積し、今後市場拡大が期待される「再生医療」、「希少疾患」、「認知症」、「未病」等の最先端医療分野での産業化を目指す施設。
- 武田薬品工業との期間20年（5年間解約不可）の建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性。

■汎用性（不動産としての汎用性）

<施設>

- 創薬の研究を主体に設計、建設、運営された施設であり、医薬品開発を行う企業向け施設としての汎用性は高い。
- 創薬ベンチャー企業の支援から大手企業の研究所移転ニーズにも対応する充実した研究・オフィス設備を完備し、現在約60社が入居。

<立地>

- JR東海道線「大船」駅から約2.7km、「藤沢」駅から約2.1kmに立地。羽田空港からもアクセスが良く、国内外の拠点へのアクセスが良好。本施設に近接する新駅の構想も有り。

4. 優先交渉権の内容

本取得に伴い、本投資法人が付与される優先交渉権は以下の通りです。

権利の内容	本投資法人は2020年3月31日付にて本物件に係る信託受益権の全体の取得に関する優先交渉権を付与されています。なお、本優先交渉権は本物件に係る信託受益権の全体の取得に関するものですが、本投資法人が2020年9月30日に取得予定資産である準共有持分3%を取得した後、残りの準共有持分97%についても適用されるものです。以下の行使期間及び価格条件を満たす場合、他の準共有者である国内事業会社が保有する本物件の購入に関し、本投資法人が優先的に交渉することができます。ただし、2021年9月末日時点で2022年3月末日までに本投資法人または本資産運用会社が指定する者が当該準共有持分を購入する蓋然性が低いと客観的に判断する場合、本資産運用会社による書面による同意を得た場合、当該他の準共有者は第三者に対する売却活動を開始することができるものとし、同月末日以前であっても、第三者に売却することができるものとされています。なお、本投資法人は本日現在において残りの持分について取得の意思決定をしておらず、本投資法人による残りの持分についての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残りの持分を取得できる保証はありません。
優先交渉権の期間	2020年3月31日から2022年3月末日まで
価格条件	37,345百万円 (本物件全体の購入予定価格385億円に残りの準共有持分97%を乗じた金額)

5. 取得先の概要

本物件の直接の取得先であるブリッジ先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 物件取得者等の概要

取得予定資産の取得に関し、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得はありません。

7. 媒介の概要

なし

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

取得予定資産に係る売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等^(注)に該当します。

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下、同じです。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務内容等への影響

取得予定資産に係る売買契約においては、本投資法人は、本投資法人の表明及び保証の重大な違反（当該違反につき売主において知っていたものを除きます。）に起因して売主が被った損害を、売主に対して補償するものとされています。かかる補償義務については、①売主からの個別請求に係る損害額が5,000万円以下の場合にはすべて免責されるものとし、②損害額が5,000万円を超える個別請求の累計額が5億円以下の場合についてもすべて免責されるものとし、③5,000万円を超える個別賠償請求の累計が5億円を超過する場合に、その超過額に限り、売買代金の5%を上限として認められるものとされています。加えて、上記のほか、売買契約に基づく自らの義務の違反に起因又は関連して相手方が損害等を被った場合、民法その他の法令及び本契約の定めに従って、相手方の損害等を賠償するものとされています。ただし、当該売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達を完了できたことを条件として、売買代金の支払義務が発生するものとされています。

9. 取得資金及び決済方法

今回の取得予定資産の取得に係る取得資金は自己資金等によります。また、決済の方法については、引渡時一括での決済を予定しています。

10. 取得の日程

物件名称	取得契約締結日	代金支払日	物件引渡日
IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク (準共有持分 3%)	2020年6月12日	2020年9月30日	2020年9月30日

11. 今後の見通し

取得予定資産取得後の本投資法人の2020年7月期（第26期：2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（第27期：2020年8月1日～2021年1月31日）における影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

12. 鑑定評価書の概要

① 本物件の準共有持分 3%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,284 百万円
価格時点	2020 年 5 月 1 日

(注) 準共有持分 3%に対応する鑑定評価額は、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。

② 本物件全体の鑑定評価額

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	42,800 百万円
価格時点	2020 年 5 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	42,800 百万円	
直接還元法による価格	42,800 百万円	
運営収益	非開示	(注)
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	3,045 百万円	
一時金の運用益	43 百万円	
資本的支出	779 百万円	
純収益	2,309 百万円	
還元利回り	5.4%	
DCF 法による価格	42,700 百万円	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	44,200 百万円	
土地比率	31.7%	
建物比率	68.3%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	記載なし
------------------------	------

(注) 本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

13. 取得予定資産の収支見込 (準共有持分 3%)

NOI 利回り	6.5%	NOI	74 百万円
償却後 NOI 利回り	5.1%	減価償却費	16 百万円

【ご参考】各計算式の定義

P1「1. 取得資産の概要」(注3)及び「13. 取得予定資産の収支見込」の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「NOI」及び「減価償却費」

【NOI 利回り】

取得予定資産の NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

NOI 利回り = $\text{NOI} \div \text{取得予定価格} \times 100$

* NOI の計算には、別途注記する場合を除き、取得予定資産に係る 2020 年 5 月 1 日を価格時点とす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）を使用しています。以下【償却後 NOI 利回り】において同じです。

**取得予定価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）に記載しています。なお、追加工事実施後の利回りの計算においては取得予定価格に持分割合に応じた追加改修工事予定金額 0.6 億円（工事予定金額 20 億円に持分割合 3% を乗じた数値）を加算し、計算しています。以下【償却後 NOI 利回り】において同じです。

【償却後 NOI 利回り】

取得予定資産の償却後 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

償却後 NOI 利回り = $(\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格} \times 100$

*** 減価償却費は、取得予定資産についても本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。なお、追加改修工事実施後の利回りの計算においては持分割合に応じた追加改修工事予定金額 0.6 億円（工事予定金額 20 億円に持分割合 3% を乗じた数値）により増加する見込みの想定減価償却費を加算し、計算しています。



武田薬品と三菱商事・ユービーエス・リアルティの 湘南アイパーク運営における包括的な協業に関する基本合意について

－武田薬品と三菱商事・ユービーエス・リアルティ (MCUBSR) は、MCUBSR の親会社である三菱商事の専門部局の支援を受けながら湘南アイパークを包括的な協業により運営することで、世界に誇るイノベーション拠点への発展を目指す

武田薬品工業株式会社（本社：大阪府中央区、以下「武田薬品」）および三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（本社：東京都千代田区、以下「MCUBSR」）は、このたび、湘南ヘルスイノベーションパーク（所在地：神奈川県藤沢市、以下「湘南アイパーク」）が掲げる「世界に開かれたライフサイエンスエコシステムの構築」というミッションを実現するため、湘南アイパークの運営に関し包括的に協業していくことについて基本合意に達しましたのでお知らせします。

武田薬品は、湘南アイパークの中長期的な発展を見据え、本年 4 月には、さらに多様なプレイヤーを呼び込むことを目的に湘南アイパークを信託設定し、同パークの運営体制を進化させました。今回の基本合意により、両社は戦略パートナーとして、湘南アイパークの一層の進化に向け協業体制を構築します。また、両社は、MCUBSR の親会社である三菱商事株式会社（本社：東京都千代田区、以下「三菱商事」）の支援を受けながら湘南アイパークの価値向上に取り組めます。

湘南アイパークは、サイエンスにおけるイノベーションを強化するために、2018 年 4 月に武田薬品が湘南研究所を開放することによりスタートしました。湘南アイパークの開所以来、約 2 年で大手製薬企業のみならず、次世代医療、人工知能 (AI)、医療機器、ベンチャーキャピタル、行政など、産官学から幅広い業種や規模の約 60 の企業及び団体が入居し、さらに約 20 の企業がアイパークメンバーシップ*に加わり、国内におけるオープンイノベーションのハブとしての機能を拡充してきました。

MCUBSR は、国内最大級の上場不動産投資信託 (J-REIT) 運用会社です。特に、産業施設・インフラ施設については「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」ことを理念に掲げ、数多くの研究開発施設への投資・運営実績を持っています。

本協業に先立ち、MCUBSR の親会社である三菱商事は、2019 年 11 月より湘南アイパークのメンバーシップ会員としてエコシステムに参画し、医薬・創薬支援・バイオ関連事業への取り組み推進を図っている他、施設周辺の再開発計画への複合都市開発機能の発揮も検討するなど、湘南アイパークと MCUBSR の共同事業化への各種支援策の準備、検討を行ってきました。今回の協業の一環として、MCUBSR が資産運用委託契約を受託する産業ファンド投資法人は、パートナー企業を通じ、湘南アイパークの不動産信託受益権の準共有持分に関する譲渡契約を締結しています。



本協業は、MCUBSR が親会社である三菱商事の有するネットワークや機能を活かしながら、湘南アイパークを日本を代表するヘルスイノベーションパークへと発展させることを目的としています。具体的には、本協業を通じて以下の3つの領域で、湘南アイパークのさらなる価値向上を目指します。

① **事業構築・イノベーションの創出**

国内外ベンチャー企業、大企業、アカデミアおよびベンチャーキャピタルなど多様なプレイヤーの誘致を行う。また、ベンチャー企業が成長し、イノベーションを創出するための環境を整備する。

② **運営・管理**

湘南アイパークの維持・管理を適切なコストで行い、先端研究を実施できるサイエンスパークとして継続的に運営していく。また、研究環境の整備と利用者への啓発活動を実施し、法令を遵守した研究活動を管理・促進する。さらに、入居テナントやメンバーシップ会員に対する研究支援機能の維持と発展に取り組む。

③ **エリア開発・街づくり・地域関係**

自治体や地域のステークホルダー、近隣住民と良好な関係を維持し、ヘルスイノベーション拠点の実現に取り組む。

武田薬品の代表取締役兼社長 CEO のクリストフ・ウェバーは、「このたびの、湘南アイパーク運営におけるMCUBSR との包括的な協業の合意を大変嬉しく思います。両社の持つネットワークや戦略性が融合することに加え、三菱商事の支援を受けることにより、製薬企業ベースのサイエンスパークが、世界に誇るヘルスイノベーション拠点へと発展していくことを大いに期待しています」と述べています。

MCUBSR 代表取締役社長の岡本勝治は、「多種多様な産業施設への投資や運営に長年に渡り実績を積み重ねてきた当社にとって、オープンイノベーション施設への取り組みは画期的なものであり、且つ、社会的な意義の高い取り組みだと考えています。武田薬品と当社の親会社である三菱商事のサポートも受けながら、グローバルに競争力ある施設運営と、魅力ある街づくりに取り組んでいきたいと思ひます」と述べています。

※入居 (占有スペースの利用) という形を取らずに、湘南アイパークのエコシステムに参画できる制度。

以上