

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

2020年6月12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: <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

2020年6月12日付で公表したプレスリリースの補足資料

「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^(注1) (準共有持分3%)】」



証券コード

3249

日本最大級の研究設備を備えたライフサイエンスパークを取得

武田薬品工業へのCRE提案により、同社のグローバル研究開発拠点及び製薬・創薬・次世代医療等の産学官が多数結集した施設の取得



取得のポイント

- 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
- 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、三菱商事の見解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
- 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。

継続性

- 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（略称：湘南アイパーク）」）。
- 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

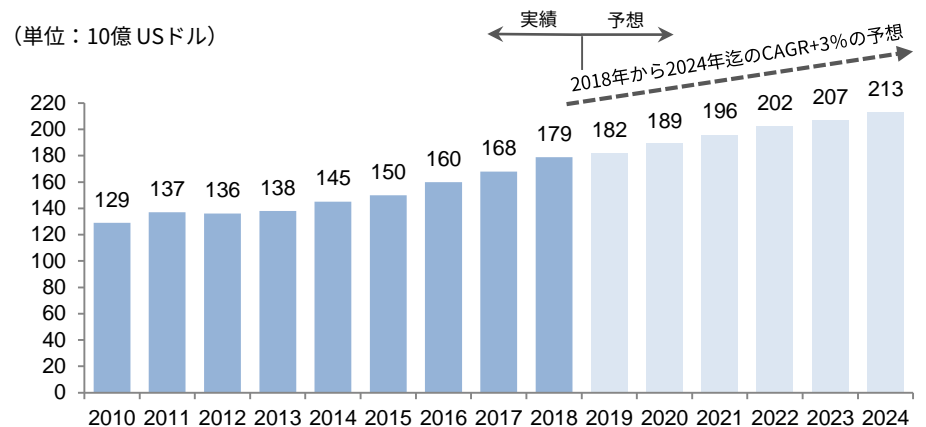
- 創薬の研究を主体に設計、建設、運営された施設であり、医薬品開発を行う企業向け施設としての汎用性は高い。
- 創薬ベンチャー企業の支援から大手企業の研究所移転ニーズにも対応する充実した研究・オフィス設備を完備し、現在約60**社が入居。
- JR東海道線「大船」駅から約2.7km、「藤沢」駅から約2.1kmに立地。羽田空港からもアクセスが良く、国内外の拠点へのアクセスが良好。本施設に近接する新駅の構想も有り。

取得予定価格	1,155 百万円
鑑定評価額（注2）	1,284 百万円
含み益（含み益率）（注3）	+129 百万円（+11.2%）
NOI利回り（注4） （追加改修工事*実施後）	6.5% （6.2%）
償却後NOI利回り（注4） （追加改修工事*実施後）	5.1% （4.8%）

主要テナント	武田薬品工業株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間（残存期間（注5））	20.0年（20.0年）
中途解約／賃料改定	5年不可（注6）／不可（注7）

世界の医薬品研究開発費推移と予測（2010-2024）

（単位：10億 USドル）



出所：Evaluate「World Preview 2019, Outlook to 2024」

* 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%に応じた金額を負担する予定。）の追加改修工事を予定しております。詳細は2頁をご参照ください。

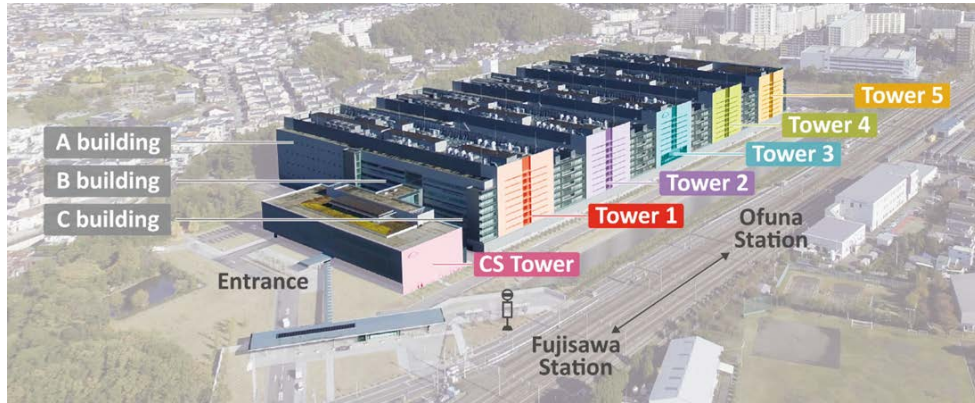
** 2020年6月12日時点の数値です。

注記については、5頁をご参照ください。

充実した設備環境と長期賃貸借契約に裏付けられた高い安定性

■ 約30万平方メートルの床面積に、最先端のライフサイエンステクノロジー研究もカバーする、充実した設備環境

- ✓ 76のウェットラボ*スイート（生化学・合成実験エリア等）、充実した共有実験機器（汎用機器から高額機器まで）を完備



- ✓ イノベーション創出の触媒となるコミュニケーションスペース・アメニティ

<コミュニティスペース>



ビーチ



ノマド



和

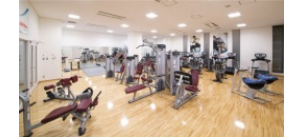
<アメニティ>



会議室



バー

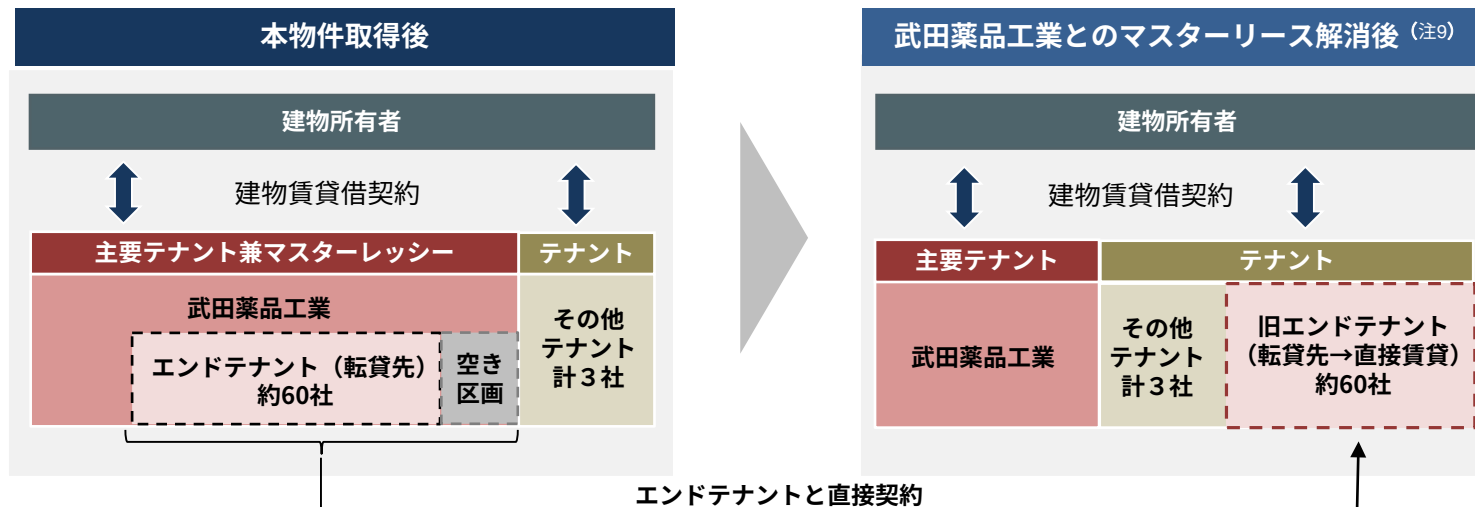


ジム

* ウェットラボとは物理・化学の実験を装置や薬品を用いて実際に行うこと、またはそのための研究室をいいます。

■ 武田薬品工業との長期賃貸借契約に裏付けられた高い安定性を確保すると共に、中長期的には収益向上の機会も存在

- ✓ 中期的には、武田薬品工業とのマスターリース契約（契約期間20年/解約不可期間5年）により安定した収益を享受
- ✓ 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武田薬品工業他、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、収益向上の機会も存在（2020年3月末時点、エンドテナントベース稼働率：約90%）。なお、空き区画の区画形成等のための追加改修工事予定金額約20億円（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。（注8））を見込む。



武田薬品工業と共同した施設運営による資産価値向上の取組み

施設運営を不動産面からサポートすることに加え、武田薬品工業の研究・臨床等の豊富なノウハウと本施設のメンバーシップ会員でもある三菱商事の知見も活用することで、最先端医療分野におけるイノベーション創出に貢献

産業ファンド投資法人

- 唯一の産業用不動産特化型J-REIT
- 工場・研究開発施設の取得実績

- 研究開発施設の運用実績
- スポンサーである三菱商事との連携
- 準共有持分保有

IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク



- 研究・臨床等のノウハウ
- グローバルな研究開発パートナーシップ
- 主要テナントとして入居

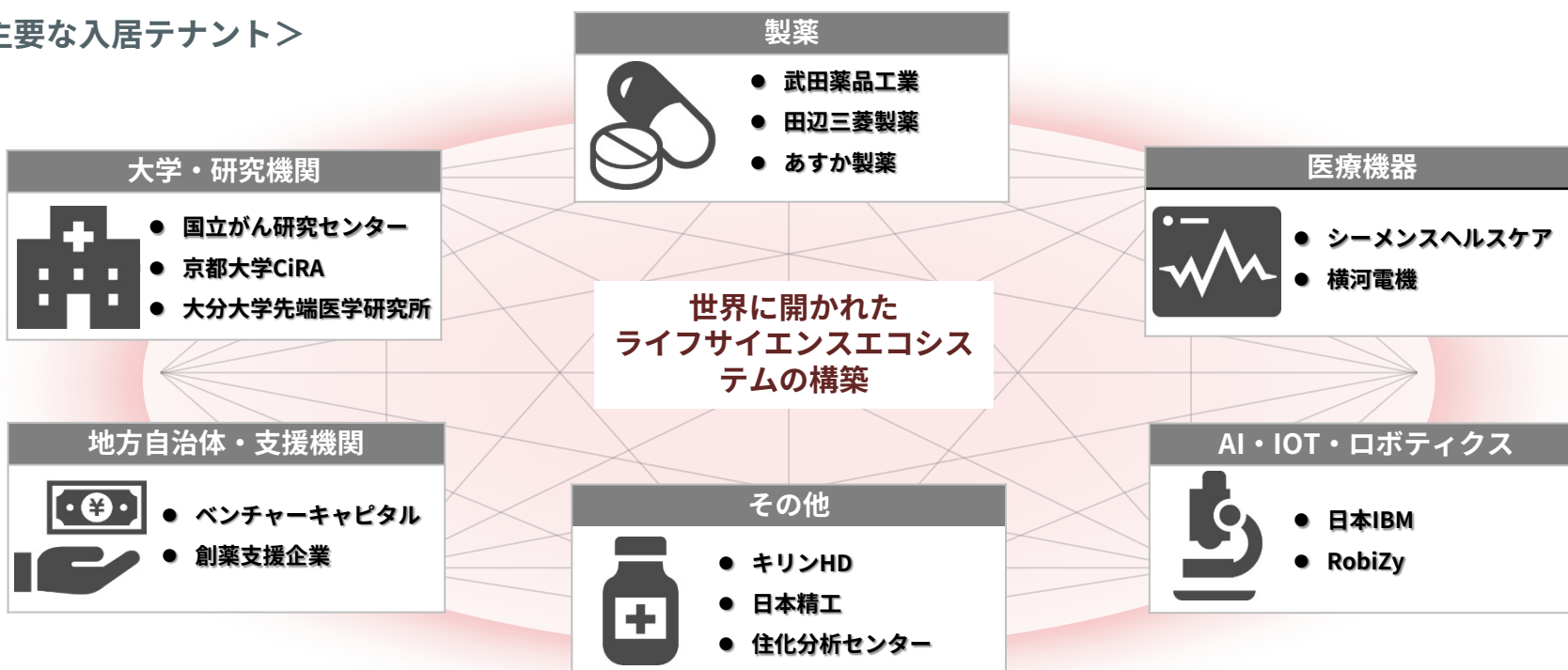


- 国内最大級の製薬会社
- 製薬技術のイノベーションを先導

最先端の研究開発の場を提供

産官学から多様な企業等が入居し、コラボレーションを推進することにより新たな価値創出を図る

<主要な入居テナント>



ご参考： 本施設のメンバーシップ会員の概要

- 本施設においては、「アイパークメンバーシップ」という形で、入居（占有スペースの利用）という形を取らず、湘南アイパークのエコシステムに参画できる企業会員制度を有しています。最新かつ非公知のノウハウや情報を持つ研究者、起業家、そしてエコシステムにおける多様なプレイヤーなど、計1000名以上がメンバーシップ会員となっています。

アイパークメンバーシップ

ご入居（占有スペースのご利用）という形を取らずに、アイパークのエコシステムにご参画いただける制度です。オープンオフィスのご利用や、イベントへの参加など、いつでも好きなときにアイパークにおいでいただくことができ、実験を行わない業種の企業様や、現在ご入居待ちの企業様に、ご好評いただいております。

- ライフサイエンスエコシステムの構築にご賛同いただける方
- エコシステムの価値向上に関するアイデアを積極的に提供いただける方
- 社内起業家人材の育成に興味がある企業
- ライフサイエンスベンチャーと関わる、あるいは支援する事業を行っている方
- iPark入居企業や、他のメンバーシップ会員とコラボレーションする意欲のある方

開所以来の実績

生まれた特許の数
40以上

ビジネス提携数
220件以上

資金調達額
30億円以上

入居者間連携
30件以上

訪問者数
14,000名以上

勤務者数
1,500名以上

※数字はアンケートに回答された会社のみを集計

(2020年2月現在)

注記

- 表紙 (注1) 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。
- P.1 (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) 取得予定資産の「含み益」とは、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%相当の鑑定評価額と取得予定価格との差額をいいます。なお、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。
- 取得予定資産の「含み益率」は、以下の計算式により求めています。
含み益率＝含み益÷取得予定価格*
- * 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。）を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「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。
- 【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＝NOI**÷取得予定価格***
- ** NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各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。
- *** 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＝（NOI－減価償却費****）÷取得予定価格
- **** 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。
- (注5) 「残存期間」は、取得予定日の2020年9月30日から、取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。以下同じです。
- (注6) 賃借人は、賃貸借期間が5年を超えたとき、賃貸借室面積のうち、転貸区画を含む一部の区画（63,460.33㎡）につき、その全部または一部を解約することができます。その他の区画については、10年間解約不可です。以下同じです。
- (注7) 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。
- P.2 (注8) 準共有者が負担する残りの金額については、今後本投資法人が準共有者である国内事業会社から追加持分を取得する際に、持分割合に応じ負担することを予定しています。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。
- (注9) 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約する権限を保有しているものではありません。

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、2020年6月12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）