

平成 25 年 6 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング20階
産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員 倉都 康行
(コード番号 3249)

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 辻 徹
問合せ先 インフラストラクチャ本部長 西川 嘉人

TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

「IIF川崎サイエンスセンター（開発物件）」 建設工事開始のお知らせ

本投資法人は、IIF川崎サイエンスセンター（開発物件）（以下「本物件」といいます。）に関し、平成25年2月7日の土地取得以降、現在の土地賃借人であり建物引渡後の建物賃借人となるジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニー（以下「ジョンソン・エンド・ジョンソン」といいます。）と共同で建設準備を進めてまいりました。この度施設計画の概要が固まり、建設工事が始まりましたのでお知らせいたします。

記

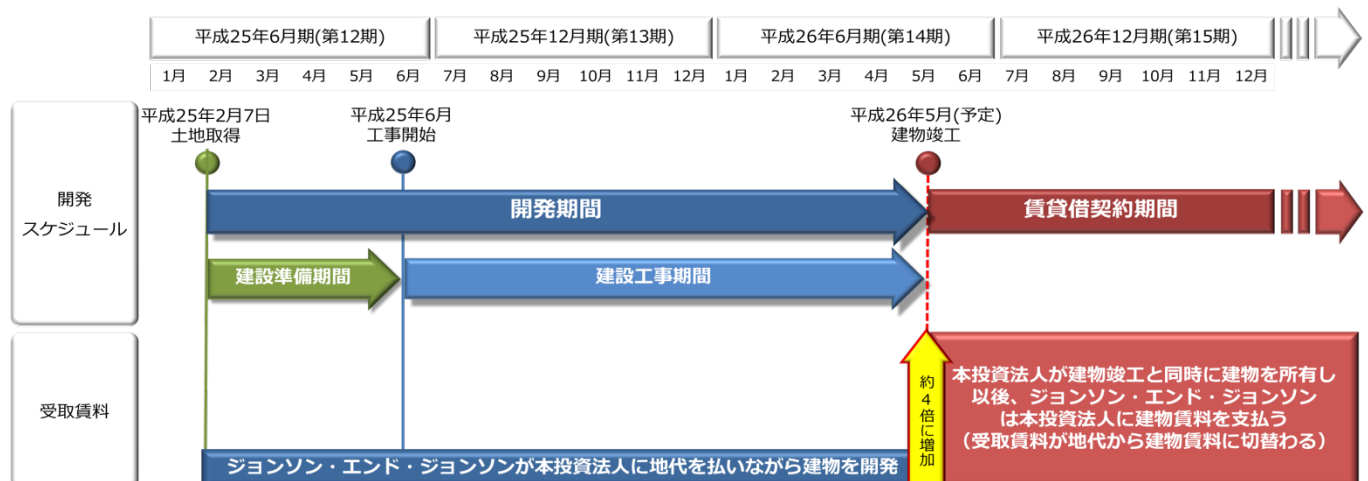
1. 施設計画概要



構造・規模：鉄骨造/地上4階建
敷地面積：2,941.80 m²
延床面積：4,862.19 m² (注)
設計・監理：株式会社 日建設
施工会社：戸田建設株式会社
建物竣工：平成26年5月（予定）
建物用途：ジョンソン・エンド・ジョンソンの
研究開発施設（医療機器の開発及び
評価等を実施）

(注) 建築確認申請書記載の面積です。

2. 開発スケジュールについて



(注) 工期の延長が必要になった場合等は平成26年10月1日以前までの範囲で竣工日を変更できるものとされています。

なお、建物引渡後の賃料額は現時点では確定しておらず、現時点の見込額に基づいています。

3. 地鎮祭の実施

建設工事開始に先立ち、平成 25 年 6 月 11 日に本投資法人、ジョンソン・エンド・ジョンソン、その他の当事業関係者が集まり、本物件建設予定地にて地鎮祭を実施し、工事安全を祈願しました。

■ 鍬入れの様子



■ 地鎮祭の様子



4. 今後の見通し

本お知らせによる本投資法人への第 12 期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）及び第 13 期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）の運用状況への影響はございません。今後開示すべき重要な事項が発生した場合には、直ちにお知らせする予定です。

また、本日付で「資金の借換え（期限前弁済、借入）及び先日付金利スワップ契約締結に関するお知らせ」の公表を併せて行っております。これらのお知らせに関するまとめを本日付「平成 25 年 6 月 26 日付で公表したお知らせのまとめ」で公表しておりますのでご参照ください。

本物件の詳細等については、併せて下記のお知らせをご参照ください。

平成25年1月16日付：「国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」

平成25年1月23日付：「国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（続報）」

平成25年2月 4日付：「国内不動産の取得完了に関するお知らせ【IIF柏ロジスティクスセンター】」

平成25年2月 7日付：「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ【計4物件】」

以 上

本投資法人のホームページ：<http://www.iif-reit.com/>

<ご参考>

定期建物賃貸借契約に関する合意事項の概要(注1)						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ジョンソン・エンド・ ジョンソン株式会社 メディカルカンパニー	製造業	1	4,714.00 m ² (注2) (100%)	－(注3)	建物の引渡日から 15年間	－(注3)
契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・本賃貸借契約期間中、任意に解約することはできないとされています。 ・本契約は本賃貸借期間の満了により終了し、更新がないとされていますが、賃借人が再契約の締結を希望する場合、賃借人は、期間満了により本契約が終了する旨の通知を賃貸人より受領した日から6 か月間優先交渉権を持つこととされ、双方合意した場合、再契約を締結することができるとされています。 ・賃料は、固定賃料及び変動賃料とされています。 ・固定賃料は、本賃貸借期間中変更せず、賃貸人及び賃借人は借地借家法第32 条の適用による増減を行うことができないとされています。 ・変動賃料は、本土地及び本予定建物にかかる固定資産税（償却資産税を含みます。）、都市計画税及び本予定建物にかかる保険料の合計相当額とし、これに別途消費税を付加するものとされています。 						
(注1) 定期建物賃貸借予約契約にて定められた、本投資法人が、本予定建物の引渡しを受けた後に、本投資法人とジョンソン・エンド・ジョンソンが締結する定期建物賃貸借契約についての合意事項です。						
(注2) 定期建物賃貸借予約契約書に記載の総賃貸面積を記載しています。なお、総賃貸面積は建築確認済証に記載の延床面積に変更される予定です。						
(注3) 本予定建物に係る請負代金に所定の比率を乗じた額を賃料としますが、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。請負代金が確定していないため、本書の日付現在、具体的な賃料額は未定です。						