

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 インダストリアル本部長 深井 聡明
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

国内不動産の取得完了に関するお知らせ【IIF 川崎サイエンスセンター（建物）】

本投資法人は、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」でお知らせした、IIF 川崎サイエンスセンター（建物）（以下「本建物」といいます。）の取得を本日完了いたしましたことをごお知らせいたします。

記

1. 取得資産（本建物）の概要

1) 特定資産の種類	不動産
2) 物件名称	IIF 川崎サイエンスセンター（建物）
3) 建物取得価格	1,641 百万円（注1）
4) 建物鑑定評価額	1,780 百万円（価格時点：平成 26 年 5 月 16 日）
5) 建物竣工日	平成 26 年 5 月 16 日
6) 建物取得日	平成 26 年 5 月 16 日
7) 取得先	戸田建設株式会社（注2）
8) 取得資金	手元資金
9) 決済方法	引渡時一括

（注1）テナントの持ち込み資産を除きます。なお、平成 25 年 1 月 16 日時点の取得予定価格は 1,514 百万円でした。想定に比べ本建物の建設請負代金が増加したため、本建物の取得価格は上昇していますが、これに伴い、本建物賃料も上昇しており、本投資法人は収益性の観点からは想定範囲内であると判断しています。詳細は後記「2. 取得の概要（3）取得価格の上昇と収益及び含み益の状況」をご確認ください。

（注2）本投資法人は、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「J&J 社」といいます。）から、同社と戸田建設株式会社との間の本建物に係る建設請負契約の契約上の地位を譲り受け、戸田建設株式会社に対して建設請負代金を支払うことにより、本建物を取得します。

2. 取得の概要

【ポイント】

開発型スキームを適切にマネージし、安定収益の確保と含み益の向上を実現

- ・ 建設期間、建物価格ともに当初想定範囲内で適切にマネージ
- ・ 建物価格に応じた賃料決定スキームを採用し、当初想定どおりに期間15年の安定収益を確保
- ・ 開発による利益を享受できる、本物件の開発型スキームならではの含み益向上を実現

<ご参考> 本物件（土地・建物）の含み益

含み益^(注1) **+561** 百万円 含み益率^(注2) **+25.9** %

（注1）「含み益」とは平成26年5月16日を価格時点とする本物件（土地・建物）の鑑定評価額と取得価格との差額をいいます。単位未満の端数は切り捨てて表示しています。以下、同じです。

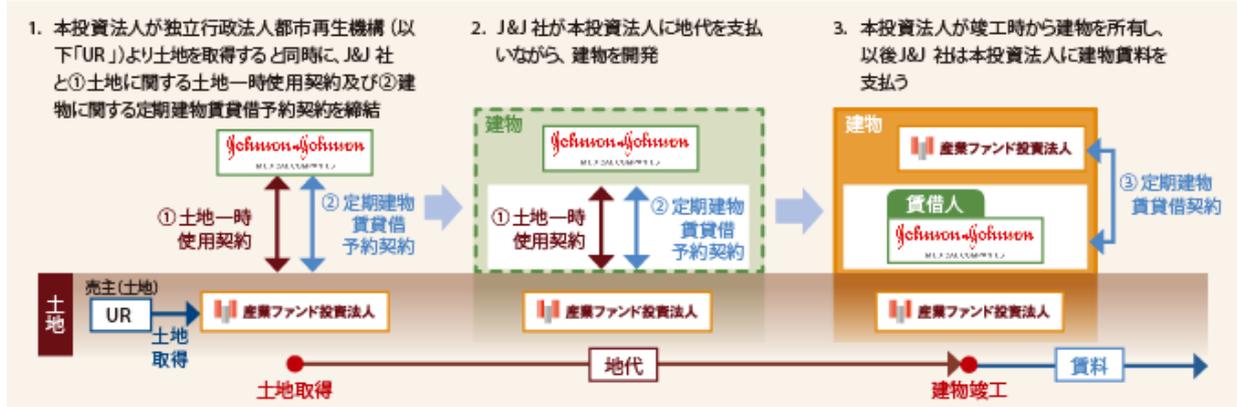
（注2）「含み益率」は含み益を取得価格で除して算出し、小数第二位を四捨五入して表示しています。以下、同じです。

今回の取得は、平成 25 年 2 月 7 日付で土地部分（以下「本土地」といいます。）を取得し、その後開発された建物部分を取得するという本投資法人初の開発型スキームを活用した一連の取引によるものです。本投資法人が、この開発型スキームを採用したことにより、開発リスクを回避するとともに、含み益の向上を実現することができました。また、本投資法人は、本日付で本物件（土地・建物）に係る期間 15 年の定期建物賃貸借契約を締結し、今後の安定収益を確保しております。

(1) 開発型スキームの概要

本物件（土地・建物）の開発型スキームは、J&J 社のオフバランスでのサイエンスセンター（研究・研修施設）新規開発ニーズをとらえ、J&J 社と共同で構築したものです。開発リスクを本投資法人から極力排除している点、開発期間中も J&J 社から地代を得ることで本投資法人の収益を確保している点などに特徴があります。

【開発型スキームのイメージ】

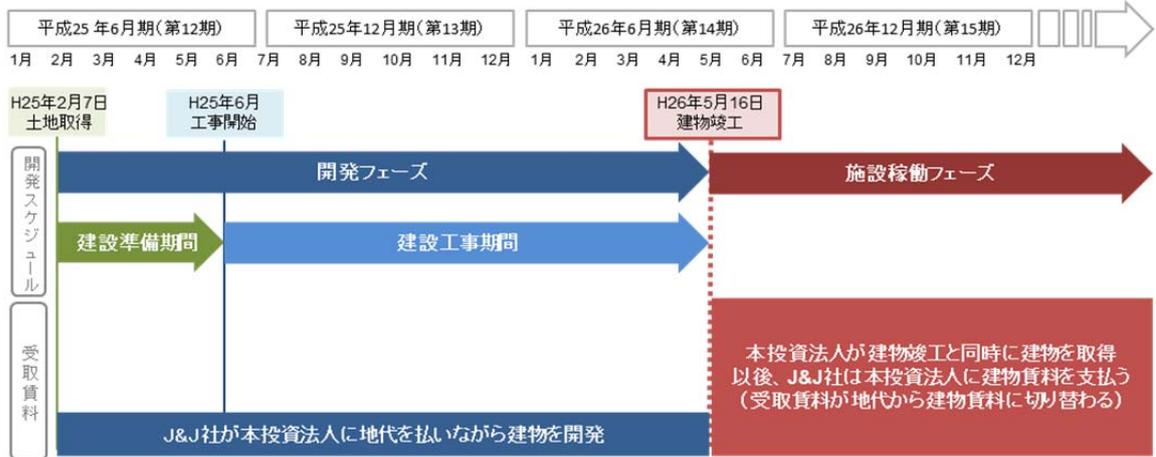


(2) これまでの進捗状況と本建物の取得

本投資法人は、平成 25 年 2 月 7 日の本土地の取得以降、J&J 社との間で締結した土地一時使用契約に基づく地代収入を受受しつつ、J&J 社と共同して本建物の建設を進めてまいりました。

本日の建物竣工に伴い、本投資法人は本建物を取得し、同時に J&J 社との間で本物件（土地・建物）に係る期間 15 年の定期建物賃貸借契約を締結しております。これにより、約 1 年 3 か月間の開発フェーズが終了し、施設稼働フェーズへと移行します。

【これまでの進捗状況】



(3) 取得価格の上昇と収益及び含み益の状況

本建物の取得価格（本投資法人は J&J 社から本建物に係る建設請負契約の契約上の地位を譲り受けているため、実質的には本建物の建設請負代金となります。）は、平成 25 年 1 月 16 日時点では同日付で本投資法人と J&J 社との間で締結した建物定期賃貸借予約契約に記載の請負予定代金を基に、取得予定価格を 1,514 百万円と試算していましたが、実際には 1,641 百万円へと上昇しております。

本投資法人は建設請負代金の変動によるリスク回避を目的として、J&J 社との間で、本建物の賃料を本建物の建設請負代金に所定の比率を乗じた額とする旨の約定をしておりました。想定に比べ本建物の建設請負代金が増加したため本建物の取得価格は上昇していますが、これに伴い、本建物賃料も上昇しており、本投資法人は収益性の観点からは想定範囲内であると判断しています。

また、本建物竣工に伴い、本物件（土地・建物）の含み益は 561 百万円（含み益率 25.9%）となり、建物の開発による利益を享受できるという、開発型スキームならではの含み益の向上を実現しております。

3. 本物件の特徴

(1) テナントの事業における本施設の位置付け

本施設は、世界最大のトータルヘルスケアカンパニーである米国ジョンソン・エンド・ジョンソンの日本法人である J&J 社が新設するサイエンスセンターです。サイエンスセンターは、同社が開発する高度医療機器の安全使用のための学習プログラムと、機器の開発評価を実施する総合的な拠点であり、現在 J&J 社の既存研修施設としては、MIT 研究センター（福島県）、MIT 東京（東京都、本物件に統合予定）、MIT 大阪（大阪府）の3か所が運営中です。

本施設は、医療施設・医療事業者の多い東京中心部からのアクセスが良く、東京国際空港（羽田空港）に近接する立地優位性により、国内の医療従事者に加えてアジアを中心とした海外の医療従事者の交流も見込む、J&J 社にとって極めて重要性が高い施設となります。本施設では、内視鏡外科手術や心臓・血管系疾患治療の治療トレーニングのシミュレーター等最先端医療設備が配備されるほか、TV カンファレンスシステムや200名以上を動員できる大型カンファレンスルームなどが設置されています。

本施設は、期間15年の定期建物賃貸借契約に基づき、長期安定的に継続使用される見込みです。

(2) 環境負荷軽減施設としての評価

本施設は、実施設計段階の省エネルギー等の環境性能や執務環境の快適性が高く評価された結果、自治体版 CASBEE である CASBEE 川崎 A ランク認証を取得しております。

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

評価された主なポイントは、1) 生物資源の保全と創出を考慮し15.6%の緑化率を確保、2) 遮熱性向上のためLow-Eガラスを採用、3) 自然エネルギーを利用するためハイサイドライトの採用、4) エネルギーを効率的に運用するための電力見える化システムの採用、という点です。



4. 取得資産（本建物）の内容

物 件 名 称	IIF 川崎サイエンスセンター（建物）			
建 物	構 造 と 階 数	鉄骨造陸屋根 4 階建（注 1）		
	延 床 面 積	4,857.73 m ² （予定）（注 1）		
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％	種 類	事務所
	建 築 時 期	平成 26 年 5 月 16 日（注 1）	所有・それ以外の別	所有権
	設 計 者	株式会社日建設計		
	施 工 者	戸田建設株式会社		
	建 築 確 認 機 関	株式会社都市住居評価センター		
	耐震性に関する事項	予想損失率 9.7％ （株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく）		
取 得 価 格	1,641 百万円（注 2、3）			
鑑定評価額（価格時点）	1,780 百万円（建物のみ：平成 26 年 5 月 16 日時点）			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
エンジニアリングレポート	調査業者	日本管財株式会社		
	調査年月日	平成 26 年 5 月 16 日		
	修繕費（年平均）	968,000 円（12 年間）		
	更新費（年平均）	2,279,000 円（12 年間）		

（注 1）「構造と階数」、「延床面積」及び「建築時期」は、登記申請上の記載に基づいています。

（注 2）金額については百万円未満を切捨てています。

（注 3）本土地の取得価格を含みません。また、テナントの持ち込み資産を除きます。なお、平成 25 年 1 月 16 日時点の取得予定価格は 1,514 百万円でした。想定に比べ本建物の建設請負代金が増加したため、本建物の取得価格は上昇していますが、これに伴い、本建物賃料も上昇しており、本投資法人は収益性の観点からは想定範囲内であると判断しています。詳細は前記「2. 取得の概要（3）取得価格の上昇と収益及び含み益の状況」をご確認ください。

<ご参考>

取得済みである本土地の概要

土 地	面 積	2,941.80 m ² （注 1）	所有・それ以外の別	所有権
	用 途 地 域	準工業地域（注 1）	担保設定の有無	なし
取 得 価 格		526 百万円（注 2）		
期末算定価額（価格時点）		849 百万円（土地のみ、平成 25 年 12 月 31 日時点）		
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所		
土 地 賃 貸 借 契 約 の 内 容	テ ナ ン ト 数	1（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）		
	年 間 賃 料	－（注 3）		
	敷 金 ・ 保 証 金	－（注 3）		
	総 賃 貸 面 積	2,941.80 m ²	稼働率（面積ベース）	100.0%
	総 賃 貸 可 能 面 積	2,941.80 m ²		
	契 約 期 間	平成 25 年 2 月 7 日～平成 26 年 5 月 16 日		
	契 約 種 類	土地賃貸借契約		
	賃 料 改 定	不可		
中 途 解 約	不可			
土 壌 調 査		株式会社フィールド・パートナーズ		
土 壌 該 当 事 項		<p>対象地では川崎市条例に基づく調査・対策が行われ、川崎市がその調査結果及び対策結果を受領していることから、行政審査のもと、汚染のおそれ等の判断が適切に行われたものと判断されています。また、対象地内では「ふっ素及びその化合物」が残存し、形質変更時要届出区域に指定されていますが、その原因は、自然由来によるものと判断されています。なお、形質変更時要届出区域（一般管理区域）において土地の形質の変更や区域外搬出等を行う際には土壌汚染対策法に基づく届出が必要です。また、対象地内にふっ素溶出量で基準不適合の土壌が残置されており、水質モニタリングの実施の指導が適用される可能性がある状態と考えられるため、詳細には行政への確認が必要と判断されています。</p> <p>なお、現在、一般の人間が居住しておらず、周辺に飲用井戸が存在しないことによる形質変更時要届出区域に既に指定されていることから、地下水を経由した摂取経路が存在していないと考えられ、現状において、人の健康などに被害が生じる可能性は小さいと考えられます。</p> <p>また、市条例に準拠した対策により含有量基準超過土壌は除去されていることから、直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性も小さいと考えられます。なお、取得にあたり本投資法人では、土壌汚染対策想定費用を考慮の上、取得価格を決定しています。</p>		

（注 1）「土地面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（注 2）本建物の取得価格を含みません。

（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。

取得資産取得後（土地及び建物）の概要

物 件 名 称	IIF 川崎サイエンスセンター			
特 定 資 産 の 種 類	不動産			
所 在 地	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目 25 番 19 号 (注 1)			
取 得 価 格	2,168 百万円 (注 2、3)			
期末算定価額 (価格時点)	2,730 百万円 (平成 26 年 5 月 16 日時点)			
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所			
テナントの内容	テナント数	1 (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) (注 4)		
	年間賃料	— (注 5)		
	敷金・保証金	— (注 5)		
	総賃貸面積	4,857.73 m ² (予定) (注 6)	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	4,857.73 m ² (予定) (注 6)		
	契約期間	平成 26 年 5 月 16 日～平成 41 年 5 月 15 日 (残存期間 15 年)		
	契約種類	定期建物賃貸借契約		
	賃料改定	不可		
中途解約	不可			
担保設定の有無	なし			
その他特筆すべき事項	賃借人は、本賃貸借期間の初日から 3 年経過時点及び以後 3 年毎に、賃貸人に本土地及び本建物の購入を申し出ることができるとされ、賃貸人は当該申出日から 30 日以内に、売買価格について賃借人と協議し、売買価格及び引渡日について合意した場合は、賃借人は優先的に本土地及び本建物を購入できるとされています。			

(注 1) 「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注 2) 金額については百万円未満を切捨てています。

(注 3) テナントの持ち込み資産を除きます。なお、平成 25 年 1 月 16 日時点の取得予定価格は 2,040 百万円でした。想定に比べ本建物の建物請負代金が増加したため、本建物の取得価格は上昇していますが、これに伴い、本建物賃料も上昇しており、本投資法人は収益性の観点からは想定範囲内であると判断しています。詳細は前記「2. 取得の概要 (3) 取得価格の上昇と収益及び含み益の状況」をご確認下さい。

(注 4) 「テナント数」は、店舗・事務所等用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。

(注 5) 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 6) 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、登記申請上の記載に基づいています。

5. 取得先の概要

(1) 名 称	戸田建設株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区京橋一丁目 7 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 今井 雅則
(4) 事 業 内 容	建設業
(5) 資 本 金	230 億円 (平成 26 年 3 月末現在)
(6) 設 立 年 月	昭和 11 年 7 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・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、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 媒介の概要

なし

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 今後の見通し

本建物の取得は、本投資法人の平成 26 年 6 月期 (第 14 期: 平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日) 及び平成 26 年 12 月期 (第 15 期: 平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日) における各運用状況の予想において、予想の前提条件として考慮されており、各期の運用状況の予想に変更はありません。

以 上

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

【ご参考】

本建物の取得に伴う土地・建物を合わせた全体の収支見込

想定収支見込	
NOI(Net Operating Income)	161 百万円
NOI 利回り	7.5%
減価償却費	47 百万円
減価償却後利回り	5.3%

- ・ NOIは賃貸借契約に基づく年間収支をベースとしたものです。
- ・ NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- ・ 減価償却費は現時点での概算です。
- ・ 減価償却後利回りは、NOI から減価償却費を控除した額を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

鑑定評価サマリー

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
	土地・建物	建物のみ
鑑定評価額	2,730 百万円	1,780 百万円
価格時点	平成 26 年 5 月 16 日	平成 26 年 5 月 16 日
直接還元法による収益価格	2,760 百万円	— (注)
還元利回り	5.7%	— (注)
DCF 法による収益価格	2,700 百万円	— (注)
割引率	5.5%	— (注)
最終還元利回り	5.9%	— (注)

(注) 建物のみでの鑑定評価額は、土地・建物の収益価格を直接還元法及び DCF 法により査定したうえで、土地と建物のそれぞれに価格を配分することにより決定されています。このため、建物のみでの鑑定評価書には、土地・建物の直接還元法による収益価格及び DCF 法による収益価格の記載と同一の内容が記載されております。

【写真及び地図】

■羽田空港に近接する国際戦略拠点



■「キングスカイフロント計画」概要

ライフサイエンス・環境研究開発機能	先端医療開発機能 健康、福祉、医療等の関連企業の研究所等
臨空関連・業務・研究開発機能	研究所及び羽田空港との近接性を生かした土地利用
賑わい・交流機能	商業等交流機能を中心とした複合機能 ホテル、コンベンション機能
臨空関連・産業支援機能	臨空関連機能、物流機能（流通加工）、 産業支援機能等



取得予定資産取得後ポートフォリオ一覧

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 ^(注1) (%)	
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター ^(注2)	13,700	7.5	
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	3.6	
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.9	
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.2	
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.1	
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.7	
	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,190	0.7	
	L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンター II	4,550	2.5	
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンター II	3,100	1.7	
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.3	
	L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	0.8	
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.6	
	L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンター III	2,290	1.3	
	L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	1.0	
	L-17	IIF 神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.9	
	L-18	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2,280	1.3	
	L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	1.0	
	L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.9	
	L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	3,184	1.7	
	L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.9	
	L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	1,060	0.6	
	L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	600	0.3	
	L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	3,540	1.9	
	小計			71,477	39.3
	工場・研究開発施設等	F-1	IIF 戸塚テクノロジーセンター (底地)	4,500	2.5
F-2		IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.6	
F-3		IIF 三鷹カードセンター	8,700	4.8	
F-4		IIF 東雲 R&D センター	8,800	4.8	
F-5		IIF 蒲田 R&D センター	7,200	4.0	
F-6		IIF 川崎サイエンスセンター ^(注3)	2,168	1.2	
小計			32,468	17.8	
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	9.9	
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	22.6	
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	3.0	
	I-4	IIF 品川データセンター	4,900	2.7	
	I-5	IIF 大阪豊中データセンター	5,600	3.1	
	I-6	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	1,150	0.6	
	I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル (底地)	1,900	1.0	
小計			78,144	42.9	
合計			182,089	100.0	

(注1)「投資比率」は、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注2) IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分 53%を保有しています。

(注3)「IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件)」は、本建物の竣工により本日付で物件名称を「IIF 川崎サイエンスセンター」に変更しました。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】」

平成 25 年 6 月 26 日付：「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」