

2025年7月16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

株式会社KJRマネジメント

代表者名 代表取締役社長

荒木 慶太

問合せ先 キャピタルマーケット部エグゼクティブディレクター

北岡 忠輝

TEL: 03-5293-7091

## IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク 増築プロジェクトについて

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株式会社KJRマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の通り、本投資法人の保有資産である「IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク」（以下「本物件」といいます。）について、増築プロジェクト（以下「本事業」といいます。）に係る基本協定書の締結を決定しましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本事業の実施目的と理由

本物件は、「世界に開かれたライフサイエンスエコシステムの構築」をミッションとし、「革新的なアイデアを社会実装する」というビジョンのもと、オープンイノベーション促進を目的として施設運営を行っており、製薬企業のほか、次世代医療、AI、ベンチャーキャピタルなどの企業や大学、行政など入居企業120社超が集結しています。そうした中で、創薬分野における製薬企業・大学・病院・スタートアップ等研究機関の集積ニーズや賃貸ラボのニーズの高まりを背景に、複数企業から新規事業拠点開設や既存施設増床等、事業拡大に対する需要が高まっていました。

斯様な状況下、本資産運用会社は本物件の中長期的な資産価値向上並びに増大するテナント需要、ポートフォリオに与える影響や開発に伴う様々なリスクを総合的に考慮した結果、研究開発施設の開発実績等から三菱商事都市開発株式会社（以下「三菱商事都市開発」といいます。）を開発事業者を選定し、余剰敷地における増築に関する検討を行って参りました。今般、主要テナント候補複数社との間で定期建物賃貸借に係る基本合意書を締結するに至ったことから、本投資法人は三菱商事都市開発との間で増築に係る基本協定書を締結し、具体的に本事業の検討を開始するものです。

#### ■本事業の概要（予定）



|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| 土地面積（本事業敷地のみ） | 約 20,000 m <sup>2</sup> |
| 延床面積          | 約 38,000 m <sup>2</sup> |
| 用途            | 研究開発施設（ライフサイエンス）        |
| 開発事業者         | 三菱商事都市開発                |
| 竣工予定日         | 2028 年度冬頃               |

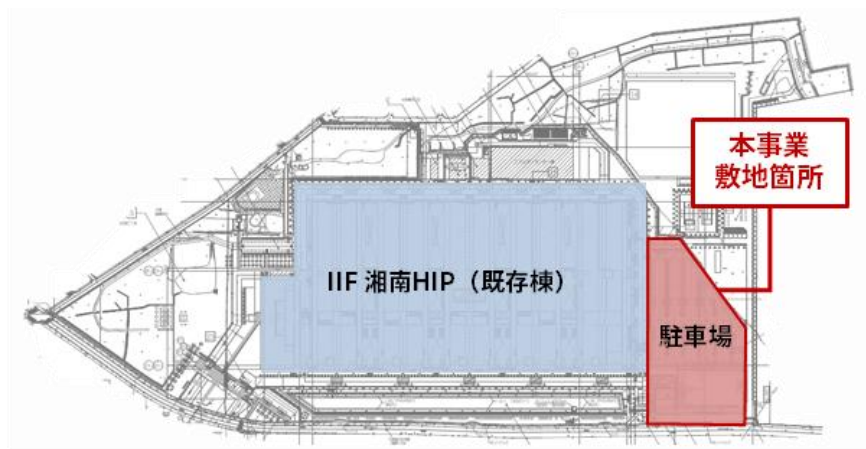
※上記図及び概要は現時点での想定であり、実際とは異なる場合があります。以下同じです。

## 【本物件全体の概要、敷地利用状況】



|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| 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 m <sup>2</sup>        |
| 延床面積         | 298,435.64 m <sup>2</sup>        |
| 構造・階数        | 鉄骨造陸屋根 9 階建他                     |
| 竣工年月日        | 2011 年 2 月 15 日                  |
| 入居テナント       | 武田薬品工業株式会社 他 120 社超              |
| 取得年月日        | 2020 年 9 月 30 日及び 2021 年 8 月 2 日 |
| 取得価格 / 鑑定評価額 | 38,500 百万円 / 46,500 百万円          |
| 稼働率          | 99.9%                            |

※上記は 2025 年 1 月期末時点の内容を記載しています。



## 【立地・周辺環境】

JR 東海道線「大船」駅から約 2.7km、「藤沢」駅から約 2.1km に立地。羽田空港からのアクセスが良く、国内外の拠点へのアクセスも良好。本物件の近接地には新駅が 2032 年開業予定であり、周辺地区の再開発も含め、本物件を起点としたヘルスイノベーション最先端拠点の形成が目指されています。

》 湘南HIPでの旺盛な需要を背景に共創の場の拡大



増築棟の開発計画の検討



本物件の外へのエコシステム拡大の検討

湘南 村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成



新駅建設とともに、ヘルスイノベーション最先端拠点の形成を目指し、神奈川県・藤沢市・鎌倉市が一体的なまちづくりを計画



## ■本事業スキーム及びスケジュール（予定）

本事業においては、本物件の敷地内に所在する駐車場部分を三菱商事都市開発に賃貸の上、同社が新たな増築棟を建築する予定です。なお、工事期間中及び竣工後、本投資法人は同社から土地賃借料等を収受する予定です。

また、竣工時期は2028年度冬頃を予定しています。竣工後の増築棟取得はブリッジスキームの活用を検討しており、将来の外部成長機会を確保するとともに適切なタイミングでの取得を目指します。

## 2. 今後の見通し

本事業による本投資法人の2025年7月期（第36期：2025年2月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（第37期：2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想に変更はありません。

以上