

2021年4月14日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本都市ファンド投資法人（コード番号 8953）

代表者名 執行役員 難波 修一

URL：https://www.jmf-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 都市事業本部長 荒木 慶太

TEL：03-5293-7081

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

【JMF ビル市ヶ谷 01】【G ビル心齋橋 05】

日本都市ファンド投資法人（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を取得（以下「本取得」といいます。）することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件名称	JMF ビル市ヶ谷 01	G ビル心齋橋 05
1) 所在地	東京都千代田区九段北四丁目 2番1号	大阪府大阪市中央区心齋橋筋 二丁目8番5号
2) 用途	複合型（オフィス、住宅）	商業
3) 取得予定価格	20,935 百万円	9,000 百万円
4) 鑑定評価額	22,100 百万円 （価格時点：2021年4月1日）	13,200 百万円 （価格時点：2021年4月1日）
5) 契約締結日	2021年4月16日（予定）	2021年4月16日（予定）
6) 取得日	2021年4月30日（予定）	2021年4月30日（予定）
7) 取得先	非開示 ^(注)	非開示 ^(注)
8) 取得資金	自己資金（予定）	自己資金（予定）
9) 決済方法	引渡時一括	引渡時一括

(注) 名称の開示について、先方から同意を得られていないため非開示としています。

2. 取得の理由

本投資法人は、IT化の急速な進行によるEコマースや在宅ワークの発展及びエリア・物件単位での用途の複合化の進展等、不動産を取り巻く運用環境が刻々と変化している中で、変化に対応した資産構成の最適化を目指しています。このため、主として都市部に立地する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設への厳選投資を進め、中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を続けていきます。

合併後初となる本取得は、本投資法人が定める投資方針に基づき、都市型複合施設(オフィス、住宅)、及び都市型商業施設の取得を行うもので、入替戦略の一環でもあります。

なお、本投資法人が合併により商業のみならずオフィス・住宅等に渡り投資可能な総合型 REIT となったことで、同一の国内事業会社からの複数アセットタイプに跨る同時取引の希望に応じることができました。本取得のうち1物件は本投資法人初の住宅用途を含む複合施設の取得であり、これも合併による効果と位置付けております。また、取得の際はブリッジ機能を利用しています。

本投資法人はアフターコロナを見据えながら引き続き都市部への投資を進めており、本取得の対象である JMF ビル市ヶ谷 01 については、競争力を有する住宅用途を含む複合施設であり、最寄りの市ヶ谷駅至近という希少な立地優位性がある点、また G ビル心齋橋 05 については、大阪随一の好立地物件を魅力的な価格水準で取得できる好機であること、及びハード面でも競争力を有する点を評価し、取得の判断に至りました。

取得ハイライト

総合型への転換によって実現した**複数アセットタイプに跨る同時取引**により、
 (1) 本投資法人初の**住宅用途を含む複合施設**
 (2) **ポートフォリオ平均を大きく上回る利回り**の都市型商業施設の取得を実現

資産入替の進捗

譲渡

郊外型商業

イオンモール大和



郊外型商業

イオン高槻



取得

複合型

JMF ビル市ヶ谷 01



都市型商業

G ビル心齋橋 05



用途構成の変化*

	2021年 3月1日時点	本資産入替 実施後	変化
都市型商業	51.5%	51.9%	+0.3%
郊外型商業	19.7%	17.8%	-1.9%
複合型	12.0%	13.7%	+1.7%
オフィス	15.7%	15.6%	-0.1%
ホテル	1.1%	1.0%	-0.0%

*用途構成比は取得価格ベースの想定値となります。

【JMF ビル市ヶ谷01】

「施設の魅力」

- 本投資法人初の取得となる競争力を有する住宅用途（10・11階）、及びオフィス用途（1~9階）から構成される都市型複合施設

「立地」

- JR・都営地下鉄新宿線等4路線の利用が可能で、最寄りの「市ヶ谷」駅から徒歩1分と至近であり、高い交通利便性を有する希少な立地。
- 東京都23区内の幹線道路である靖国通りの角地に立地し、視認性が良好で高い立地訴求力を有する。
- オフィスエリア内に位置しながらも、周辺にはスーパーマーケットやドラッグストア等の生活利便施設や複数の公園施設もあり、良好な住環境としての訴求力も有する。

「建物スペック」

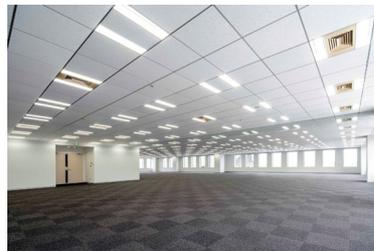
- オフィスフロアの基準階面積は約320坪かつ整形無柱のL字型であり、レイアウトの利用効率は良好。また個別空調や床荷重等、基本設備面でも競争力を有する。
- 住宅（22戸）は約50~80m²で広めの1LDKが中心であり、交通利便性を重視する单身社会人からDINKS、ファミリー層まで幅広く安定した賃貸需要が期待できる。

■ 写真・地図

外観



内観（オフィス）



内観（住宅エントランス）



拡大地図（イメージ）

※詳細地図はQRコードよりご参照下さい。



<https://goo.gl/maps/e1xCnpo8ryuhAare8>

【Gビル心齋橋 05】

「収益性」

- 足元及び将来における新型コロナウイルスの影響を勘案した魅力的な取得価格水準であることから、取得の好機と捉え取引を実現。
- 本物件の償却後 NOI 利回りは 4.9% とポートフォリオ平均 3.5% を大きく上回る水準。

「立地」

- 大阪随一の繁华性を誇る心齋橋筋商店街に位置し、観光客のみならず若年層を中心とした継続的な国内需要を見込める好立地。

「テナント代替性」

- 小規模区画が多い商店街の中で、間口が広く奥行のある長方形という物件特性から、高い視認性と規模優位性を有し、まとまった面積での出店需要があるドラッグストア、大手アパレル、スポーツ店、リユース等のテナント需要が見込める。

■ 写真・地図

外観



内観



拡大地図(イメージ)※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://goo.gl/maps/mDsZW9tqf6VpHfzi7>

3. 取得資産の内容

物 件 名 称	JMF ビル市ヶ谷 01		
所 在 地	東京都千代田区九段北四丁目 2 番 1 号		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		
信 託 期 間	2002 年 8 月 1 日から 2031 年 4 月 30 日 (予定)		
土 地			
面 積	1,983.53 m ²	用 途 地 域	商業地域
指定容積率 / 建ぺい率	500%・700%/80%	所有・それ以外の別	所有権
建 物			
構 造 と 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建		
延 床 面 積	13,905.41 m ²	種 類	事務所・共同住宅・駐車場
建 築 時 期	2004 年 10 月 1 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	株式会社三菱地所設計一級建築士事務所		
施 工 者	清水建設株式会社東京建築第二事業部		
建 築 確 認 機 関	株式会社東京建築検査機構		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	予想最大損失率 2.5% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成による地震リスク評価 (詳細) 報告書に基づく)		
取 得 価 格	20,935 百万円		
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	22,100 百万円 (価格時点: 2021 年 4 月 1 日)		
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テ ナ ン ト の 内 容 (2021 年 2 月 末 時 点)			
テ ナ ン ト 数	27		
賃 貸 事 業 収 入 (年 間)	745 百万円		
敷 金 ・ 保 証 金	709 百万円		
総 賃 貸 面 積	9,204.03 m ²	稼働率(面積ベース)	88.7%
総 賃 貸 可 能 面 積	10,372.26 m ²		
担 保 設 定 の 有 無	特になし		
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	本物件は、建築基準法第 59 条の 2 に基づく総合設計制度の許可を受けており、東京都総合設計許可要綱に基づく市街地住宅総合設計制度が適用され、住宅及び公開空地の設定により容積率の緩和措置及び道路斜線制限の不適用措置を受けているため、住宅の用途に供する部分を他の用途に変更することはできないとされています。また、公開空地についての維持管理義務を負担しています。		

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数点第 2 位を四捨五入しています。
- ・「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。
- ・「土地面積」、「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「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。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約数(マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等を含む、以下同義)の合計数を記載しています。なお、オフィスについては本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約締結を、住宅については PM 会社である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社によるパススルー型のマスターリース契約締結をそれぞれ予定しており、テナント数はエンドテナント数を記載しています。
- ・「賃貸事業収入(年間)」は、上記の時点において効力を有する取得予定資産に係る賃貸借契約書等にそれぞれ表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を、12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、倉庫又は土地(平面駐車場)等に関する賃料であることが賃貸借契約上明記されている額は含みません。
- ・「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約に基づく金額・面積の合計値を記載しています。

物 件 名 称	Gビル心齋橋 05		
所 在 地	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目 8 番 5 号		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		
信 託 期 間	2020 年 9 月 29 日から 2031 年 4 月 30 日 (予定)		
土 地			
面 積	436.66 m ²	用 途 地 域	商業地域
指定容積率 / 建ぺい率	1000% / 80%	所有・それ以外の別	所有権
建 物			
構 造 と 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 2 階建		
延 床 面 積	942.95 m ²	種 類	店舗
建 築 時 期	2017 年 10 月 23 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所		
施 工 者	株式会社竹中工務店大阪本店		
建 築 確 認 機 関	株式会社日本確認検査センター		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	予想最大損失率9.4% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成による地震リスク評価 (詳細) 報告書に基づく)		
取 得 価 格	9,000 百万円		
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	13,200 百万円 (価格時点 : 2021 年 4 月 1 日)		
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テ ナ ン ト の 内 容 (2021 年 2 月 末 時 点)			
テナント数 (主要テナント)	1 (サンドラッグ)		
賃貸事業収入 (年間)	非開示 (注)		
敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注)		
総 賃 貸 面 積	999.29 m ²	稼働率 (面積ベース)	100%
総 賃 貸 可 能 面 積	999.29 m ²		
担 保 設 定 の 有 無	特になし		
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	特になし		

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数点第 2 位を四捨五入しています。
- ・「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。
- ・「土地面積」、「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「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。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約数の合計数を記載しています
- ・「賃貸事業収入 (年間)」は、上記の時点において効力を有する取得予定資産に係る賃貸借契約書等にそれぞれ表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を、12 倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、倉庫又は土地 (平面駐車場) 等に関する賃料であることが賃貸借契約上明記されている額を含まず、売上歩合賃料については、主として上記の時点の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。
- ・「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく金額・面積の合計値を記載しています。

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

4. 取得先の概要

本取得の2物件については、各々異なるブリッジ先からの取得です。取得先の概要については、名称等の開示についてそれぞれ先方からの了承が得られていないため非開示としています。なお、それぞれの会社は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には該当しません。また、それぞれの会社は、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。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得において該当なし

6. 決済方法等

引渡時一括

7. 取得の日程

物 件 名	JMF ビル市ヶ谷 01	G ビル心齋橋 05
取 得 決 定 日	2021年4月14日	2021年4月14日
取 得 契 約 締 結 日	2021年4月16日 (予定)	2021年4月16日 (予定)
代 金 支 払 日	2021年4月30日 (予定)	2021年4月30日 (予定)
物 件 引 渡 日	2021年4月30日 (予定)	2021年4月30日 (予定)

8. 今後の見通し

本物件の取得による2021年2月期(第38期:2020年9月1日~2021年2月28日)への影響はありません。また、2021年8月期(第39期:2021年3月1日~2021年8月31日)への影響は軽微ですが、現在精査中のため、詳細については2021年4月16日付で公表予定の決算短信にてお知らせいたします。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビル市ヶ谷 01
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	22,100 百万円
価格時点	2021 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	22,100 百万円	
直接還元法による価格	23,600 百万円	
運営収益	961 百万円	
可能総収益	1,011 百万円	
空室等損失等	49 百万円	
運営費用	218 百万円	
維持管理費	34 百万円	建物管理業務見積額を参考に査定
水道光熱費	53 百万円	過年度実績額、稼働率を考慮して査定
修繕費	9 百万円	ER、類似不動産等を参考 なお、本項目に住宅の原状回復費用を含む
PM フィー	6 百万円	契約内容に基づき査定
テナント募集費用等	11 百万円	契約内容に基づき、入替率等を考慮して査定
公租公課	96 百万円	2020 年度公租公課関連資料に基づき、地価変動率・負担調整措置等を考慮して査定
損害保険料	0 百万円	運用会社の提示資料に基づき査定
その他費用	5 百万円	過去実績を参考に査定
運営純収益	743 百万円	
一時金の運用益	7 百万円	各種金融資産利回りを参考に査定
資本的支出	20 百万円	ER、類似不動産等を参考に査定
純収益	730 百万円	
還元利回り	3.1%	同一需給圏内の類似地域における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を考慮して査定
DCF 法による価格	21,400 百万円	
割引率	3.2%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、オフィスビルのベース利回りを定め、対象不動産にかかる個別リスクを考慮して査定
最終還元利回り	3.3%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味し査定
積算価格	20,800 百万円	
土地比率	91.0%	
建物比率	9.0%	

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

物件名称	Gビル心齋橋 05
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	13,200 百万円
価格時点	2021 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	13,200 百万円	
直接還元法による価格	14,000 百万円	
運営収益	非開示	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。
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	0 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
PM フィー	非開示	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本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	35 百万円	
損害保険料	非開示	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本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	9 百万円	
運営純収益	444 百万円	
一時金の運用益	4 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	448 百万円	
還元利回り	3.2%	
DCF 法による価格	12,800 百万円	
割引率	2.9% (1~7 年度) 3.3% (8 年度~)	
最終還元利回り	3.4%	
積算価格	11,500 百万円	
土地比率	97.9%	
建物比率	2.1%	

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

【ご参考】

本取得の収支見込

想定収支見込	JMF ビル市ヶ谷 01	G ビル心齋橋 05
NOI (Net Operating Income)	743 百万円	444 百万円
NOI 利回り	3.6%	4.9%
減価償却費	42 百万円	4 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.3%	4.9%

- ・ NOI は鑑定評価書上の直接還元法における NOI 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 NOI 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。

以 上