

2022年3月18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 西田 雅彦

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

資産（国内不動産投資法人の投資口）の取得に関するお知らせ

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」又は「JMF」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、国内不動産投資法人の投資口の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

- | | |
|----------------------------|--|
| (1) 取得資産 | フージャースプライベートリート投資法人（以下「HPR」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。） |
| (2) 取得資産の裏付不動産 | デュオフラッツ赤坂、デュオフラッツ芝公園、イオル平和通を含む6物件（以下「本物件群」といいます。） |
| (3) 取得投資口数 ^(注1) | 1,100口(HPRの発行済及び発行予定投資口総口数の24.4%) |
| (4) 取得予定価格 | 1,100百万円(HPRの発行価格 ^(注2) に基づく) |
| (5) 本投資口約定日 | 2022年3月18日 |
| (6) 本投資口取得予定日 | 2022年3月24日 |
| (7) 取得先 | SMBC日興証券株式会社 |
| (8) 本投資口取得資金 | 自己資金 |

(注1) 本投資法人は、本取得に際して、本投資口の譲渡を、譲渡の相手方が適格機関投資家であることや、譲渡の結果としてHPRが導管性要件に抵触する事態が生じないこと等の要件を充足しない場合には行わない旨等を定めた投資主間協定書約款（以下「本約款」といいます。）を遵守する旨を、HPRの資産運用会社である株式会社フージャースリートアドバイザーズ（以下「フージャースリートアドバイザーズ」といいます。）に対して誓約します。なお、本約款においては、本投資法人が本投資口を譲渡しようとする場合、本投資法人は譲渡希望日の15営業日前までに投資口譲渡に関する届出等をフージャースリートアドバイザーズに提出する必要があるものとされています。

(注2) 発行価格とは、HPRが募集する投資口の1口当たりの金額をいいます。なお、本資産運用会社は、HPRの規約に規定される算式に準じて取得予定資産取得後のHPRの基準価額の想定額を算出し、発行価格が当該基準価額の想定額以下であることを確認しています。

2. 取得の理由

本投資法人は、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。2021年3月の合併以降、総合型 REIT として資産の入替を行うと共に、住宅への投資も開始し、本書の日付現在、2物件 47.85 億円の賃貸住宅の取得を決定しています。また、本資産運用会社が有する独自のネットワークを活用した新たな取得スキームを構築し、住宅を裏付け資産とする私募 REIT への投資やメザニンローンへの債権投資を合計 43.47 億円行ってまいりました。

今回、本投資法人における更なる住宅エクスポージャーの獲得と、これにより 4%以上の配当利回りが期待できるものと判断し、住宅系私募 REIT 投資第二弾として新たに HPR の投資口の取得を決定いたしました。なお、HPR との協業においては以下のような効果があると考えています。

取得ハイライト

日本最大級の資産規模を背景にした信用力とネットワークを活用した友好的且つ戦略的な協業

- ① HPR の投資口取得を通じ、配当利回り 4%以上が期待できる住宅エクスポージャーの獲得
- ② フージャースグループとの協業による外部成長力の強化
- ③ 総合型 REIT としてアセットの多様化を見据えた幅広い不動産運用機会の獲得

① HPR の投資口取得を通じ、配当利回り 4%以上が期待できる住宅エクスポージャーの獲得

- HPR が今回取得する賃貸住宅は東京都心部に位置しており、今後も HPR のパイプラインは三大都市圏及び中核都市圏（ポートフォリオ構築方針は後記 3.②ご参照）を中心に想定され、本投資法人が既に投資口を 17.1%保有している日神プライベートレジリート投資法人の中心物件である首都圏近郊部の賃貸住宅と併せて、賃貸住宅のポートフォリオバランスが拡充できること
- HPR が取得するポートフォリオの平均 NOI 利回りは 5.8%^(注)と収益性が高く（個別物件の利回りは後記 3.④ご参照）、それを背景に、本投資を通じ 4%以上の配当利回りが期待できること
- HPR のスポンサーである株式会社フージャースホールディングス（以下、「フージャース HD」といいます。）は、住宅事業に強みを持つ上場デベロッパーであり、HPR は、フージャース HD との間でスポンサーサポート契約を締結しており、今後の成長性が期待できること

(注) HPR が策定した 2022 年 12 月期の想定収支における取得予定資産の NOI の合計額を取得予定価格合計で除した値です。

② フージャースグループとの協業による外部成長力の強化

本資産運用会社は、フージャース HD 及びフージャースリートアドバイザーズ(以下、フージャース HD とフージャースリートアドバイザーズの 2 社を総称して「フージャースグループ」といいます。)との間で、様々な協業の機会について、以下のとおり合意をしています。本投資法人は、HPR への投資及びフージャースグループとの協業を通じて、外部成長力の強化を進めてまいります。

- フージャース HD が開発する物件の一部に関し、(i)HPR が取得できない場合における JMF を主要な出資者とする共同ファンドの立ち上げ及び当該共同ファンドの物件売却時における JMF への優先交渉権の付与、(ii)HPR と JMF による共同取得、(iii)JMF への HPR に次ぐ第二優先検討権の付与
- 今後の HPR の増資時における本投資法人による継続的な投資口取得に向けた協議

③ 総合型 REIT としてアセットの多様化を見据えた幅広い不動産運用機会の獲得

HPR は、住宅を主な投資対象とし、ヘルスケア施設及びその他施設にも投資を行う私募 REIT です（投資方針は後記 3.②ご参照）。本投資法人はフージャースグループとの協業を通じて、賃貸住宅の取得運用に関するノウハウの更なる積み上げを図るとともに、HPR が投資対象とするヘルスケア施設についても、現時点においては主要な投資対象資産とはしていませんが、高齢化社会を見据えた用途の一つとして、保有資産における時代に即した最有効用途の模索・エリアマネジメントの観点から、本取得を通じて得られるヘルスケア施設運営の知見向上が、日本の都市生活を不動産面から支える総合型 REIT の更なる運用力を高めるものと考えています。本投資法人は、本取得を通じて幅広い不動産運用の機会を獲得出来たと考えています。

3. HPR の概要

① 概要

(1) 投資法人名称	フージャースプライベートリート投資法人
(2) 所在地	東京都中央区日本橋室町四丁目 3 番 16 号
(3) 代表者の役職・氏名	執行役員 伊藤 晴康
(4) 投資法人の形態	非上場オープンエンド型投資法人
(5) 出資総額	200 百万円（2022 年 2 月 10 日現在）
(6) 設立年月日	2022 年 2 月 10 日
(7) 純資産	200 百万円（2022 年 2 月 10 日現在）
(8) 総資産	200 百万円（2022 年 2 月 10 日現在）
(9) 大投資主及び投資口保有比率	フージャース HD が投資口を 100% 保有（2022 年 3 月 [18] 日現在） ^(注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該投資法人の関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人及び資産運用会社と当該投資法人との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該投資法人は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) ただし、HPR によれば、HPR の第 1 期事業年度終了時点（2022 年 12 月末日）において、HPR は、1 人の投資主及びその特殊関係者（法人税法施行令第 4 条に定めるものをいう。）により、発行済投資口又は議決権がその総数の 50% を超えて保有されている同族会社に該当しない予定であるとのことです。

② HPR の投資方針・財務データ等の概要

投資方針	中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を実現することにより、投資主価値の最大化を目指します
投資対象	住宅（単身・小世帯向け賃貸マンション、サービスアパートメント、社宅等）（投資比率 80% 以上） ヘルスケア施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅）・その他（クリニックモール/メディカルビル、健康増進施設、地域貢献施設）（投資比率 20% 以下）

ポートフォリオ構築方針	地域別投資比率 -三大都市圏（首都圏・近畿圏・中京圏）・中核都市圏（三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口20万人以上の地方中核都市）80%以上 -その他（三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域）20%以下
LTV ^(注1、注2)	44.9%（2022年12月期末予想）
1口当たり分配金 ^(注2)	37,298円（2022年12月期予想） 23,668円（2023年6月期予想）
決算期	毎年6、12月末
運用開始日	2022年3月下旬（予定）

(注1) HPR が作成した 2022 年 12 月期予想の貸借対照表における有利子負債を総資産で除した値です。

(注2) LTV 及び 1 口当たり分配金は HPR が算定した決算予想値であり、実際の決算数値と異なる場合があります。

③ HPR のポートフォリオ（取得予定資産）の概要

物件数	6 物件
取得予定価格合計	7,521 百万円
鑑定評価額合計 ^(注1)	7,912 百万円
鑑定 NOI 利回り ^(注2)	5.4%
投資エリア ^(注3)	東京圏：55.8% 名古屋圏：19.6% その他政令指定都市：24.6%
賃貸可能面積の合計	20,901.80 m ²
平均稼働率 ^(注4)	96.8%

(注1) 2022 年 1 月 1 日を価格時点とする鑑定評価額の合計額です。なお、鑑定機関は大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び日本ヴァリュアーズ株式会社が起用されています。

(注2) 鑑定評価書上の直接還元法における NOI の合計額を取得予定価格合計で除した値です。

(注3) 取得予定価格に基づく値です。

(注4) 2021 年 11 月末日時点における取得予定資産全体の賃貸面積を取得予定資産全体の賃貸可能面積で除した値です。

④ HPR の取得予定資産明細

不動産等の名称	用途	所在地	賃貸可能面積 ^(注1)	利回り ^(注2)
デュオフラッツ赤坂	住宅	東京都港区赤坂六丁目 7-7	1,370.51 m ²	5.3%
デュオフラッツ芝公園	住宅	東京都港区芝三丁目 2-14	983.79 m ²	4.1%
ユーライフメゾンみなみの風	ヘルスケア	愛知県北名古屋市西之保青野東 53-1	5,171.16 m ²	5.9%
イオル平和通	ヘルスケア	北海道札幌市白石区平和通一丁目南 2-3	4,402.55 m ²	6.2%
アリスコートビル	都市型商業	東京都中野区松が丘一丁目 33-15	3,465.21 m ²	6.2%
宮の森スポーツ倶楽部	都市型商業	北海道札幌市中央区北三条西二十七丁目 1-1	4,854.38 m ²	7.7%

(注1) 「賃貸可能面積」は、信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数点第 2 位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) HPR が策定した 2022 年 12 月期の想定収支における NOI を取得予定価格で除した値です。

⑤ フージャースリートアドバイザーズの概要

(1) 商号	株式会社フージャースリートアドバイザーズ
(2) 所在地	東京都中央区日本橋室町四丁目3番16号
(3) 設立	2019年8月13日
(4) 代表者	代表取締役社長 伊藤 晴康
(5) 株主	フージャース HD が 100%保有
(6) 資本金	100 百万円
(7) 従業員数	7 名 (2022 年 3 月 1 日現在)
(8) 許認可等	金融商品取引業登録 (関東財務局長 (金商) 第 3309 号) (投資運用業) 宅地建物取引業免許 (東京都知事 (1) 第 103955 号) 取引一任代理等認可 (国土交通大臣認可第 141 号)
(9) 加入協会	一般社団法人投資信託協会

4. 取得先の概要

(1) 名称	SMBC 日興証券株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 近藤 雄一郎
(4) 事業内容	金融商品取引業
(5) 資本金	10,000 百万円 (2021 年 12 月 31 日現在)
(6) 設立年月日	2009 年 6 月 15 日
(7) 純資産	880,145 百万円 (2021 年 12 月 31 日現在)
(8) 総資産	13,178,739 百万円 (2021 年 12 月 31 日現在)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社三井住友フィナンシャルグループ (100%)
(10) 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	本投資法人及び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。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得は、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。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項
該当無し

7. 決済方法等

本取得に係る取得資金は、全額自己資金によります。また、決済の方法については、取得予定日の前日での一括での決済を予定しています。

8. 本取得の日程

約定日	2022年3月18日
代金支払予定日	2022年3月23日
取得予定日	2022年3月24日

9. 今後の見通し

本取得による2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日）への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以 上

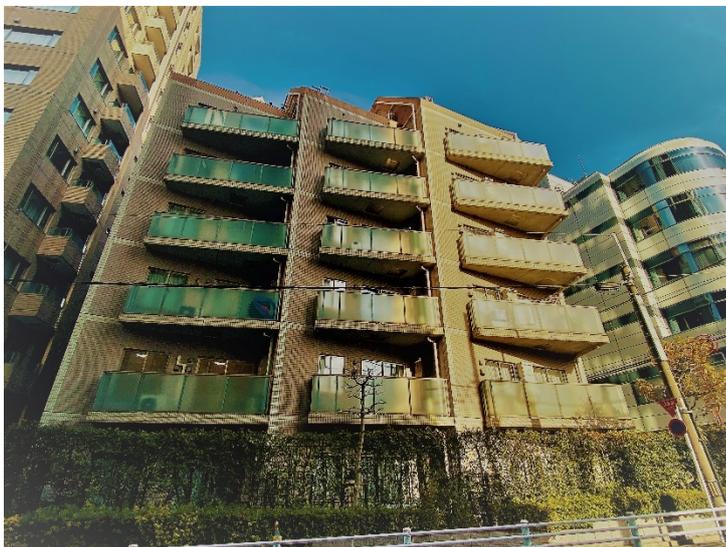
【ご参考】

本取得の収支見込（試算値）

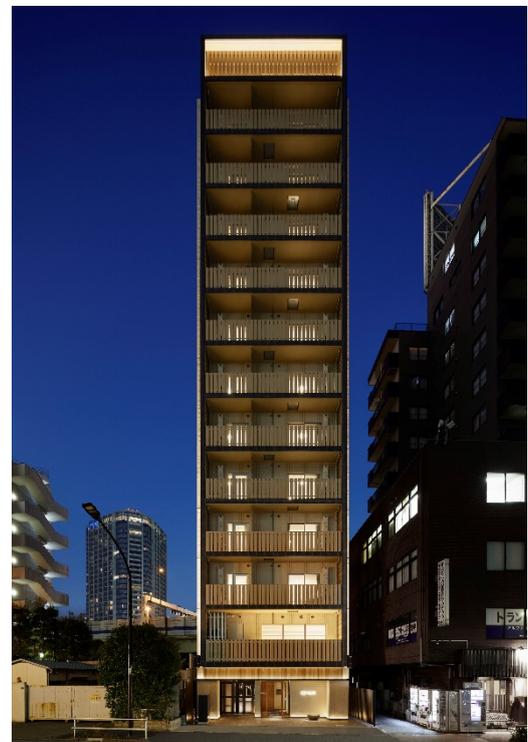
想定収支見込（試算値）		
HPR 決算期	第1期 (2022/3/25~2022/12/31)	第2期 (2023/1/1~2023/6/30)
1口当たり分配金	37,298 円	23,668 円
取得投資口数	1,100 口	
分配金総額	41 百万円程度	26 百万円程度

- ・ HPR の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までですが、第1期の対象期間は、2022年3月25日から2022年12月31日までの約9か月間となります。
- ・ 1口当たり分配金はHPRが算定した決算予想値です。
- ・ 分配金総額は、1口当たり分配金に取得投資口数を乗じて算出した試算値です。
- ・ 1口当たり分配金及び分配金総額は、実際の収支とは異なる場合があります。

【HPR 取得予定資産の写真（一例）】



デュオフラッツ赤坂



デュオフラッツ芝公園



イオル平和通