

2023年3月15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

株式会社 K J R マネジメント

代表者名 代表取締役社長 鈴木 直樹

問合せ先 執行役員 都市事業本部長 荒木 慶太

TEL：03-5293-7081

## 市街地再開発事業への参加組合員参画に関するお知らせ （札幌駅直結「北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業」）

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、北海道札幌駅直結の北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」といいます。）に、参加組合員として参画することになりましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 本事業への参画理由

本事業は、北海道旅客鉄道株式会社、札幌駅総合開発株式会社、ジェイ・アール北海道バス株式会社及びJR北海道ホテルズ株式会社（以下「JR北海道グループ」といいます。）が保有する商業施設エスタ解体後の跡地及び札幌市が保有する用地を一体とした2ヘクタール超の札幌駅前敷地を活用した大規模開発です。「世界へつながる“さっぽろ”の新たな顔づくり」を開発計画の基本コンセプトとして掲げ、「①交流を促す多様なパブリックスペースの形成」、「②交通結節点の機能強化」、「③札幌の観光・ビジネスハブ機能の整備」、「④都市の脱炭素化・強靱化に寄与する拠点の整備」を整備方針とし、札幌駅交流拠点のまちづくりを目指しています。

本事業にあたっては、「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発組合（以下「本組合」といいます。）」が設立される予定であり、地権者であるJR北海道グループ及び札幌市に加えて、参加組合員として本投資法人を含む7社が参画する予定です。本投資法人は、本事業において参加組合員になることで、開発着工時から竣工までの期間に総額約96億円（概算）<sup>（注）</sup>の負担金を支払い、本土地及び竣工後のオフィスフロアの一部（専有面積：約7,000㎡（予定））を取得する予定です。

（注）本投資法人が取得予定の土地及び竣工後のオフィスフロアの一部に対する調査価格は109億円（調査時点：2023年2月1日）です。詳細は、後述「調査報告書の概要」をご覧ください。

## 本投資法人が参画する意義

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、エリア・物件単位での用途の複合化が進展する中、2021年に日本最大規模の総合型リートへ転換し、投資手法を多様化させながらポートフォリオの複合化を進めています。

今回新たな投資手法として本事業へ参加組合員として参画することで、投資対象であるSクラスの大型複合施設への投資が可能となることは、本投資法人が掲げる「都市生活の基盤となる不動産へ投資を行う」といった理念に沿った取組みとなります。

また、本参画によって得られる資産は、長期にわたり安定した収益を確保し、また運用資産を着実に成長させることを目指した投資を通じて資産運用を行うといった投資方針にも合致するものと考えています。

本事業においては、開発期間が長期に渡りますが、行政やJR北海道グループといった官民が連携する優良立地の開発事業であること、また、本投資法人のこれまでの運用実績と資産規模があるからこそ、適切なキャッシュマネジメントが可能であることから、開発期間におけるポートフォリオ全体へのリスクを最小化すると共に、竣工後に引渡しを受けるオフィスフロアから安定的な収益を確保できるものと考えています。

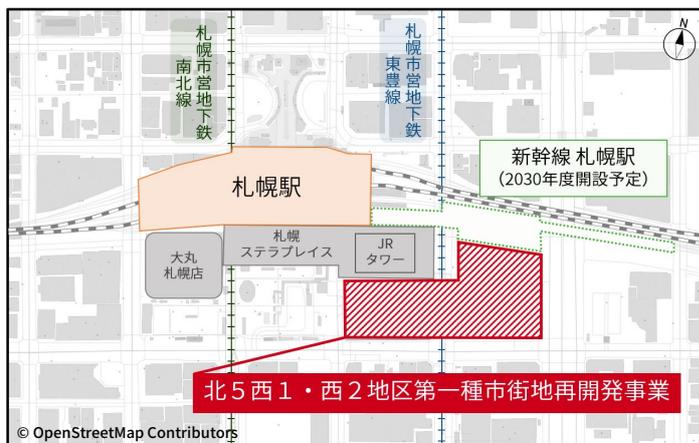
また、本参画を通じた行政等とのリレーション構築により、開発ノウハウの獲得や今後のPRE、CREといった新たな投資手法の可能性も期待できることから、本参画が、将来的に更なる投資主価値の向上に資するものと判断しました。

## 札幌駅直結のSクラス大型複合施設への希少な投資機会の獲得

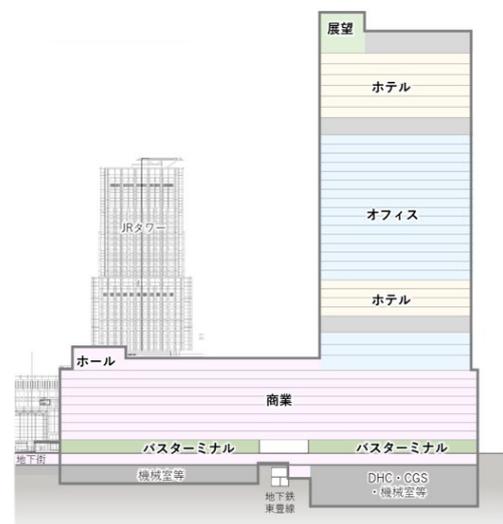
本事業は、2028年度に竣工予定のJR「札幌」駅、札幌市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅に地下道等を通じて直結する地下4階付地上43階建ての札幌市内でも突出した規模の大型複合施設（以下「本施設」といいます。）の開発事業です。

本施設には、商業、オフィス、ホテルに加え、1階にはバスターミナルの併設も計画されており、また、2030年度に計画されている北海道新幹線の開通による改札口直結も予定されていることから、施設のポテンシャルのみならず、交通の結節点としての機能を兼ね備えたランドマーク的施設となる予定です。

<本事業エリア>



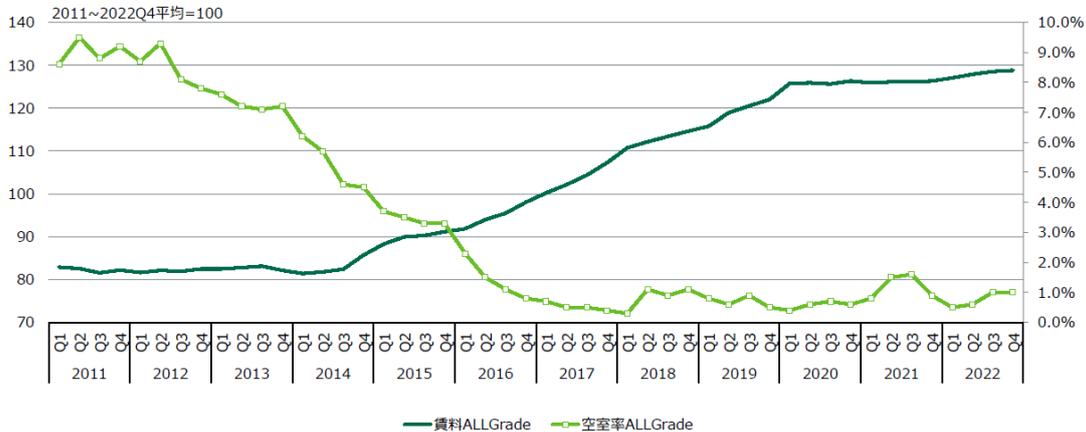
<フロアイメージ>



# 日本都市ファンド投資法人

現在、全国主要都市のオフィスの空室率は、2～5%台の水準で推移している中、札幌のオフィスマーケットは、空室率は過去10年平均2.8%、2016年以降は概ね1%を切る水準で推移しており、全国で唯一活況が継続しています。この稀有な札幌エリアの中でも、特に優良な立地で行われる本事業は、近隣に立地するオフィスのNOI利回りが3%前半程度の取引も見られる中、開発段階から参画することで4%前半から中盤での取得が可能であると見込んでいます。

## <札幌の賃料・空室率の推移>



(出所：シービーアールイー株式会社)

## 本事業における本組合への参画ストラクチャー

本投資法人は、本組合に参加組合員として参画することで、開発に伴う負担金を支払い、本開発資産の土地の共有持分及び建物の一部を取得する予定です。

本投資法人が支払う負担金については、権利変換計画認可後に第1回目を、その後2024年3月から2028年3月まで毎年3月に工事出来高割合に応じて支払い、竣工時に納付すべき負担金額の残額を支払う予定です。これにより総投資額は約96億円を見込んでおりますが、総投資額がポートフォリオに占める割合は0.8%程度であることから、ポートフォリオ全体に過大な影響を与える投資ではなく、自己資金や余剰資金等を活用し、開発工事期間において適切なキャッシュマネジメントを行います。

負担金や権利変換の詳細については、参加組合員契約締結時に改めてお知らせいたします。



# 日本都市ファンド投資法人

- (注1) 2023年3月本組合の設立に伴い、参加組合員として参画することとなりますが、この時点においては参加組合員として引き渡される資産及び負担金の支払い額については概算値であることから、内容が確定し具体的な権利義務が発生する参加組合員契約時に、本権利義務（開発資産の取得）に関する意思決定を行う予定です。
- (注2) 本事業によって、2023年9月施設建築敷地の引き渡し（土地の取得）が行われる予定ですが、建物が竣工する2028年度まで収益発生はありません。

## (ご参考) 本事業の計画概要

事業名称	北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業
施行区域	北海道札幌市中央区北5条西1丁目、2丁目、3丁目の各一部 (北5西1・西2地区)
事業主体	札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発組合
組合員	<p>(地権者)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北海道旅客鉄道株式会社</li> <li>札幌駅総合開発株式会社</li> <li>ジェイ・アール北海道バス株式会社</li> <li>JR北海道ホテルズ株式会社</li> <li>札幌市</li> </ul> <p>(参加組合員)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>札幌ステーションフロント特定目的会社</li> <li>朝日生命保険相互会社</li> <li>株式会社朝日新聞社</li> <li>東宝株式会社</li> <li>芙蓉総合リース株式会社</li> <li>株式会社メディカルシステムネットワーク</li> <li>本投資法人</li> </ul>
土地	
面積	約23,060㎡(予定)
建ぺい率/指定容積率	80%/1,500%(予定)
用途地域	商業地域
建物	
構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下4階付地上43階建(予定)
延床面積	約386,700㎡(予定)
主要用途	オフィス・商業・ホテル・展望施設(予定)
着工日	2023年10月(予定)
竣工日	2028年度(予定)
設計者	日本設計・清水建設 設計共同体
施工者	清水・伊藤・岩田地崎・札建・泰進共同企業体

(注) 上記内容は、本事業における組合員の連名による公表資料に基づいて記載しています。内容については、本投資法人ウェブサイトに掲載の本日付「北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業～市街地再開発組合設立のお知らせ～」をご参照ください。

## 2. 本事業による引渡しの日程

参加組合員への参画決定日	2023年3月15日
再開発組合設立日(予定)	2023年3月17日
参加組合員契約締結日(予定)	2023年8月
権利変換 <sup>(注2)</sup> 計画認可(予定)	2023年9月
負担金支払日(予定)	第1回負担金：2023年9月 第2回以降：2024年3月から2028年3月までの毎年3月及び竣工に伴う建物部分引渡し日
引 渡 日(予定)	施設建築敷地の共有持分(土地部分)：2023年9月 施設建築物の一部(建物部分)：2028年度

(注1) 本事業のスケジュールは、現時点における予定であり、今後の本事業の進捗状況等により変動する可能性があります。

(注2) 権利変換とは、事業施行前の土地または建物に関する権利を、事業施工後の土地または建物に等価で置き換えることを指します。

## 3. 今後の見通し

本事業における、第1回負担金の支払いは2023年9月を予定しているため、本取得による本投資法人の2023年2月期(第42期：2022年9月1日～2023年2月28日)及び2023年8月期(第43期：2023年3月1日～2023年8月31日)への影響はありません。また、第1回負担金の支払い以降、開発期間中の運用状況へ与える影響については、各決算発表時に公表する運用状況の予想に反映してまいります。

以上

【ご参考】

■ パース（イメージ）



■ 調査報告書の概要

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	10,900 百万円
調査時点	2023 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,900 百万円	
直接還元法による価格	11,300 百万円	
運営収益	626 百万円	
可能総収益	652 百万円	
空室等損失等	26 百万円	
運営費用	205 百万円	
維持管理費	105 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	8 百万円	
PM フィー	15 百万円	
テナント募集費用等	5 百万円	
公租公課	65 百万円	
損害保険料	6 百万円	
その他費用	0 円	
運営純収益	420 百万円	
一時金の運用益	5 百万円	
資本的支出	18 百万円	
純収益	406 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	10,900 百万円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	14,900 百万円	
土地比率	57.0%	
建物比率	43.0%	

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
----------------------------	------