

日本都市ファンド投資法人

2023年6月27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KJR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

資産（国内不動産投資法人の投資口）の追加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」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、下記のとおり、フージャースプライベートリート投資法人の投資口（不動産関連資産）の追加取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、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8物件 ^(注1) |
| (3) 取得投資口数 | 950口 ^(注2) |
| (4) 取得予定価格 | 1,004百万円（2022年12月末日現在の基準価額 ^(注3) に基づく） |
| (5) 本投資口約定日 | 2023年6月27日 |
| (6) 本投資口取得予定日 | 2023年7月3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) 新投資口の発行に係る手取金をもって、HPRはデュオフラッツ栄を含む2物件（取得予定価格の合計2,440百万円）（以下「HPR取得予定資産」といいます。）を追加取得する予定です。

(注2) HPRの発行済及び発行予定の投資口総口数5,850口のうち16.2%

(注3) 基準価額とは、鑑定評価額を基に算出される1口当たりの投資口価格（1,057,180円）をいいます。

(注4) 本取得後においても、本投資法人の総資産に占める不動産等の割合は70%以上を維持します。

日本都市ファンド投資法人

2. 取得の理由

2022年3月18日付「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」の2. 取得の理由でお知らせした通り、投資口取得を通じた収益性の高い住宅エクスポージャーの獲得及び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等を図るため、本投資法人は住宅系私募 REIT である HPR の成長をサポートし継続的な投資口取得に向け誠実に協議すること等につき合意しています。

HPR においては、2023年6月27日付で新規2物件取得（取得予定価格の合計2,440百万円）のために1,350口の新投資口の発行決議（以下「本増資」といいます。）を行っており、当該新投資口について、本投資法人にて取得をする予定です。

本取得実行後の本投資法人による HPR の投資口の総取得（予定）価格は2,104百万円、保有割合は35.0%となる予定です。

なお、本投資法人が HPR の投資口取得を開始して以降、HPR の資産規模は本増資後で約30%拡大することとなり、本投資法人が得られる配当金の安定性も高まることで、投資主価値の向上に貢献するものと考えています。

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	4,417百万円（2022年12月期末現在）
(6) 設立年月日	2022年2月10日
(7) 総資産	8,550百万円（2022年12月期末現在）
(8) 負債総額	3,961百万円（2022年12月期末現在）
(9) 純資産	4,589百万円（1口当たり純資産1,019,807円）（2022年12月期末現在）
(10) 当期純利益	171百万円（1口当たり当期純利益38,085円）（2022年12月期末現在）
(11) 大投資主及び投資口保有比率	開示について同意を得られていないため非開示 ^(注)
(12) 投資法人・資産運用会社と当該投資法人の関係	
資本金関係 人的関係 取引関係	本投資法人は、当該投資法人の発行済投資口数の24.4%を保有しています。 上記を除き、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 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ていないとのことです。

日本都市ファンド投資法人

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（2022年12月期末現在）	43.0%
自己資本比率（2022年12月期末現在）	53.7%
分配金（2022年12月期）	1口当たり分配金38,085円
決算期	毎年6、12月末
運用開始日	2022年3月25日

③ HPR のポートフォリオの概要（2022年12月31日現在）

物件数	6 物件
取得価格合計	7,521 百万円
鑑定評価額合計 ^(注1)	8,109 百万円
鑑定 NOI 利回り ^(注2)	5.5%
投資エリア	三大都市圏：75.4% 中核都市圏：24.6%
賃貸可能面積の合計	20,901.80 m ²
既存保有物件の平均稼働率 ^(注3)	99.6%

(注1) 2022年12月末時点で保有をしている物件については、2022年12月31日を価格時点とする鑑定評価額の合計額です。なお、鑑定機関は株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社、大和不動産鑑定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 の合計額を取得価格合計で除した値です。

(注3) 2022年12月末時点の保有物件全体の賃貸面積を保有物件全体の賃貸可能面積で除した値です。

日本都市ファンド投資法人

④ HPR の組入資産明細 (2022年12月31日時点)

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	2,002.07 m ²	4.5%
デュオフラッツ芝公園	住宅	東京都港区芝三丁目2-14	1,006.43 m ²	3.9%
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	5.7%
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	5.9%
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	7.3%

(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)「利回り」は、2022年12月期末時点の鑑定評価書上の直接還元法におけるNOIを取得価格で除した値です。

⑤ HPRの本増資による取得予定資産 (2023年7月4日取得予定)

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)
デュオフラッツ栄	住宅	愛知県名古屋市中区栄5丁目25-32	2,254.52 m ²	4.1%
Mstage 藤が丘	住宅	愛知県名古屋市名東区明が丘48	1,513.12 m ²	4.9%

(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)「利回り」は、2023年6月1日時点の鑑定評価書上の直接還元法におけるNOIを取得価格で除した値です。

日本都市ファンド投資法人

⑥ 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	株式会社フージャースホールディングス (100%)
(6) 資本金	100百万円
(7) 従業員数	6名 (2023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 一般社団法人不動産証券化協会
(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。

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三丁目3番1
(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 (2023年3月31日現在)
(6) 設立年月日	2009年6月15日
(7) 純資産	916,588百万円 (連結ベース) (2023年3月31日現在)
(8) 総資産	15,141,406百万円 (連結ベース) (2023年3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。

日本都市ファンド投資法人

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、代金支払予定日に一括での決済を予定しています。

8. 本取得の日程

約定予定日	2023年6月27日
代金支払予定日	2023年6月30日
取得予定日	2023年7月3日

9. 今後の見通し

本取得による2023年8月期（第43期：2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（第44期：2023年9月1日～2024年2月29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】

1. 本取得後の総保有予定投資口数に対する収支見込（試算値）

想定収支見込（試算値）	
1口当たり分配金	23,515 円
総保有予定投資口数	2,050 口
総取得（予定）価格	2,104 百万円
分配金総額	48 百万円程度

- ・ 1口当たり分配金は HPR の第 3 期（2023 年 12 月期）における予想値です。
- ・ 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あり、実際の収支とは異なる場合があります。

2. 本投資口の譲渡等に関する事項

本投資法人は、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に対して誓約しています。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 日前までに投資口譲渡に関する届出等を株式会社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。かかる手続に一定の時間を要する結果、希望する時期において投資口を売却することが困難となる可能性があります。

3. HPR の保有資産及び 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



デュオフラッツ葵



イオル平和通