

日本都市ファンド投資法人

2024年12月16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、日神プライベートレジ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 | 日神プライベートレジリート投資法人（以下「NSPR」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。） |
| (2) 取得投資口数 | 980口 ^(注1) |
| (3) 取得予定価格 | 1,186百万円 ^(注2) |
| (4) 本投資口約定日 | 2025年1月8日 |
| (5) 本投資口取得予定日 ^(注3) | 2025年1月10日 |
| (6) 取得先 | みずほ証券株式会社 |
| (7) 本投資口取得資金 | 自己資金 |

(注1) NSPRの発行済み投資口総口数21,200口のうち4.6%

(注2) 2024年6月末日時点の基準価額（鑑定評価額を基に算出される投資口価格1,238,758円）から2024年12月期予想分配金（1口当たり27,780円）を控除した金額（1口当たり1,210,978円）に基づく。

(注3) 取得予定日は、受渡日を記載しています。

(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

2021年4月28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質・収益性の高い住宅ポーションの拡充等を図るため、本投資法人は住宅特化型私募 REIT である NSPR 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。

本投資法人は、NSPR との継続協議に基づき、取得先が既存投資主から取得する投資口を基準価額からディスカウントした条件で買い取ることにより、980口を追加で取得する予定であり、本取得実行後の本投資法人による NSPR の投資口の総取得（予定）価格は7,460百万円、保有割合は29.9%となる予定です。

なお、本投資法人が NSPR の投資口取得を開始して以降、NSPR の資産規模は約45%拡大、配当利回りは約16%向上しており、今後も NSPR の持続的な成長に伴い、本投資法人が得られる配当金の安定性や成長性も高まることで、投資主価値の向上に貢献するものと考えています。

① NSPR の概要

概要

| | |
|----------------------------|--|
| (1) 投資法人名称 | 日神プライベートレジリート投資法人 |
| (2) 所在地 | 東京都新宿区新宿五丁目8番1号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 執行役員 日置 健 |
| (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 | 22,169百万円（2024年6月期末現在） |
| (6) 設立年月日 | 2017年12月22日 |
| (7) 総資産 | 44,386百万円（2024年6月期末現在） |
| (8) 負債総額 | 21,004百万円（2024年6月期末現在） |
| (9) 純資産 | 23,382百万円（1口当たり純資産1,102,948円）（2024年6月期末現在） |
| (10) 当期純利益 | 620百万円（1口当たり当期純利益29,393円）（2024年6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 | |
| 資本関係 | 本投資法人は、当該投資法人の発行済投資口数の25.2%を保有しています。 |
| 人的関係 | 上記を除き、本投資法人及び本資産運用会社と当該投資法人の間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。 |
| 取引関係 | |
| 関連当事者への該当状況 | 当該投資法人は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 |

（注）ただし、NSPRによれば、NSPR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。

② NSPR 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 | 賃貸住宅（社宅、学生寮を含む）（投資比率100%） |

日本都市ファンド投資法人

| | |
|---------------------|--|
| ポートフォリオ構築方針 | <p>■投資対象地域</p> <ul style="list-style-type: none"> -東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）80%以上 -地方都市（人口30万人以上の都市又は資産運用会社の親会社等が事業展開する人口20万人以上の都市等）20%以下 <p>■スポンサー開発の新築物件（NSPRが取得する時点において建物竣工から3年以内）比率50%以上</p> |
| LTV（2024年6月期末現在） | 45.7% |
| 自己資本比率（2024年6月期末現在） | 52.7% |
| 分配金（2024年6月期） | 1口当たり分配金29,272円 |
| 決算期 | 毎年6、12月末 |
| 運用開始日 | 2018年3月23日 |

③ NSPR のポートフォリオの概要（2024年6月30日現在）

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 物件数 | 40 物件 |
| 取得価格合計 | 41,965 百万円 |
| 鑑定評価額合計 ^(注1) | 45,729 百万円 |
| 鑑定 NOI 利回り ^(注2) | 5.1% |
| 東京圏比率 | 100% |
| 賃貸可能面積の合計 | 72,348.30 m ² |
| 既存保有物件の平均稼働率 ^(注3) | 98.3% |
| 平均築年数 ^(注4) （取得価格ベース） | 9.3 年 |
| 賃貸可能戸数の合計 | 2,654 戸 |

（注1）2024年6月30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JLL 森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、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 の合計額を取得価格合計で除した値です。

（注3）2024年6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。

（注4）主たる建物の登記簿上の建築年月日に基づく数値です。

投資エリア構成（取得価格ベース）



築年数構成（取得価格ベース）



テナント構成（契約面積ベース）



日本都市ファンド投資法人

④ NSPR の組入資産明細 (2024年6月30日時点)

| 不動産等の名称 (注1) | 所在地(住居表示) | 賃貸可能面積 (m ²) (注2) | NOI 利回り (注3) |
|-------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------|
| N-stage 行徳 | 千葉県市川市行徳駅前 2-12-1 | 1,567.59 | 5.3% |
| N-stage 南鳩ヶ谷 | 埼玉県川口市南鳩ヶ谷 5-34-19 | 1,896.45 | 5.3% |
| N-stage さがみ野 | 神奈川県海老名市東柏ヶ谷 6-24-11 | 2,354.17 | 5.2% |
| N-stage 両国 | 東京都墨田区両国 4-4-1 | 1,069.92 | 4.4% |
| N-stage 元住吉 | 神奈川県川崎市中原区木月 4-16-5 | 1,120.60 | 5.7% |
| N-stage 下総中山 | 千葉県船橋市本中山 4-6-12 | 1,768.51 | 5.0% |
| N-stage 多摩学生会館 | 東京都八王子市東中野字 4-216-4 | 1,965.13 | 5.4% |
| N-stage 西川口 | 埼玉県川口市並木 3-29-15 | 2,946.40 | 5.3% |
| N-stage 本八幡 | 千葉県市川市八幡 2-7-15 | 1,220.57 | 5.0% |
| N-stage 秋葉原 | 東京都千代田区神田佐久間町 3-34-3 | 1,477.06 | 4.2% |
| N-stage 西船橋II | 千葉県船橋市葛飾町 2-417 | 1,986.46 | 4.7% |
| N-stage 武蔵浦和 | 埼玉県さいたま市南区白幡 3-7-5 | 1,454.25 | 5.0% |
| N-stage 亀戸 | 東京都江東区亀戸 6-27-2 | 2,006.77 | 4.9% |
| N-stage 獨協大学前 | 埼玉県草加市栄町 2-9-25 | 3,029.72 | 6.4% |
| N-stage 八王子大塚学生会館 | 東京都八王子市大塚 497-1 | 1,634.74 | 4.9% |
| N-stage 久米川 | 東京都東村山市栄町 2-6-6 | 2,283.84 | 5.1% |
| N-stage 調布国領 | 東京都調布市国領町 7-5-1 | 1,422.50 | 5.3% |
| N-stage 八王子 II | 東京都八王子市万町 1-3 | 1,449.56 | 5.5% |
| N-stage 松戸 | 千葉県松戸市樋野口 914-1 | 2,802.78 | 5.2% |
| N-stage 大和II | 神奈川県大和市大和東 3-4-10 | 2,073.60 | 5.4% |
| N-stage 赤羽志茂 | 東京都北区志茂 5-20-14 | 4,590.94 | 4.7% |
| N-stage 平塚 | 神奈川県平塚市明石町 19-2 | 1,266.95 | 5.3% |
| N-stage 平塚II | 神奈川県平塚市明石町 18-2 | 1,454.31 | 4.7% |
| N-stage 草加新田 | 埼玉県草加市旭町 4-4-8 | 839.71 | 5.6% |
| N-stage つきみ野 | 神奈川県大和市下鶴間 629-4 | 2,402.00 | 4.9% |
| N-flats 町田 | 東京都町田市原町田 2-7-17 | 2,245.44 | 4.9% |
| N-flats 東大井 | 東京都品川区東大井 1-21-5 | 832.20 | 4.6% |
| N-flats 川崎桜本 | 神奈川県川崎市川崎区桜本 1-2-12 | 3,913.60 | 6.7% |
| N-flats 小台 | 東京都荒川区西尾久 5-8-22 | 1,032.11 | 5.1% |
| N-flats 武蔵中原 | 神奈川県川崎市中原区下小田中 4-17-12 | 1,564.60 | 4.8% |
| N-flats 千葉蘇我 | 千葉県千葉市中央区南町 2-3-5 | 2,931.14 | 6.2% |
| N-flats 横浜大岡 | 神奈川県横浜市南区大岡 1-1-25 | 1,952.41 | 5.0% |
| N-flats 横浜中田 | 神奈川県横浜市泉区中田南 4-5-9 | 1,841.22 | 5.4% |
| N-flats 川崎浜町 | 神奈川県川崎市川崎区浜町 1-9-4 | 901.46 | 5.7% |
| N-flats 藤沢善行 | 神奈川県藤沢市善行 5-1-5 | 2,254.50 | 4.6% |

日本都市ファンド投資法人

| | | | |
|--------------|------------------------|-----------|------|
| N-flats 横浜関内 | 神奈川県横浜市中区末吉町 1-12-3 | 1,237.50 | 4.1% |
| N-flats 横浜反町 | 神奈川県横浜市神奈川区松本町 2-15-14 | 425.86 | 4.1% |
| N-flats 青砥 | 東京都葛飾区青戸 4-21-24 | 1,167.17 | 4.3% |
| N-flats 大森山王 | 東京都大田区山王 1-25-12 | 1,014.14 | 3.8% |
| N-flats 中板橋 | 東京都板橋区双葉町 20-4 | 950.42 | 3.8% |
| 合計 | | 72,348.30 | — |

(注1) 不動産等の名称は、NSPR のスポンサー開発物件は「N-stage+●」、第三者開発物件は「N-flats+●」となります。

(注2) 「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3) 「NOI 利回り」は、2024年6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 日神不動産投資顧問の概要

| | |
|--------------------------|--|
| (1) 商号 | 日神不動産投資顧問株式会社 |
| (2) 所在地 | 東京都新宿区新宿五丁目8番1号 |
| (3) 設立 | 2013年10月1日 |
| (4) 代表者 | 代表取締役 日置 健 |
| (5) 株主 | 株式会社日神グループホールディングス (73%) 日神管財株式会社 (13%) 株式会社ジェイ・エス・ビー (9%) 株式会社アンビション DX ホールディングス (5%) |
| (6) 資本金 | 150 百万円 |
| (7) 従業員数 | 18 名 (2024年6月30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 2830 号) (投資運用業、投資助言・代理業) 宅地建物取引業免許 (東京都知事 (3) 第 96164 号) 取引一任代理等認可 (国土交通大臣認可第 112 号) |
| (9) 加入協会 | 一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人投資信託協会 |
| (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 | 本投資法人及び本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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 |

3. 取得先の概要

| | |
|---------------|-------------------|
| (1) 名称 | みずほ証券株式会社 |
| (2) 所在地 | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 取締役社長 浜本 吉郎 |
| (4) 事業内容 | 金融商品取引業 |

日本都市ファンド投資法人

| | |
|-------------------------------|---|
| (5) 資 本 金 | 125,167 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在) |
| (6) 設 立 年 月 日 | 1917 年 7 月 16 日 |
| (7) 純 資 産 | 909,858 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在) |
| (8) 総 資 産 | 23,105,316 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在) |
| (9) 大 株 主 及 び 持 株 比 率 | 株式会社みずほ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 | 本投資法人及び本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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 |

4. 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。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当無し

6. 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。

7. 本取得の日程

| | |
|---------|-----------------|
| 約定予定日 | 2025 年 1 月 8 日 |
| 代金支払予定日 | 2025 年 1 月 10 日 |
| 取得予定日 | 2025 年 1 月 10 日 |

8. 今後の見通し

本取得による 2025 年 2 月期 (第 46 期: 2024 年 9 月 1 日~2025 年 2 月 28 日) 及び 2025 年 8 月期 (第 47 期: 2025 年 3 月 1 日~2025 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】

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 | 29,272 円 |
| 総保有予定投資口数 | 6,330 口 |
| 総取得（予定）価格 | 7,460 百万円 |
| 分配金総額 | 185 百万円程度 |

- ・ 1口当たり分配金はNSPRの第13期（2024年6月期）決算における実績値です。
- ・ 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NSPR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、NSPRのメインスポンサーである株式会社日神グループホールディングス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日神グループホールディングス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. NSPRの保有資産の写真（一例）



N-stage 赤羽志茂



N-stage つきみ野



N-stage 秋葉原



N-flats 川崎桜本