

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 荒木 慶太
問合せ先 キビオマーケティング部 グレイトイデイルカ 北岡 忠輝
TEL: 03-5293-7081

本日のプレスリリースに関する補足説明資料

2025年8月27日付

「2025年8月期（第47期）及び2026年2月期（第48期）の運用状況並びに分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」

「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得並びに貸借に関するお知らせ」

「資金の借入（新規借入）に関するお知らせ」

「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【JMFビル赤坂01】」

2025年8月27日

日本都市ファンド投資法人

<https://www.jmf-reit.com/>

証券コード 8953

JMF初のKKRと協働したCREカーブアウト取引

1

富士ソフトグループの保有するオフィス14物件のセールアンドリースバック取引

2

オフィスマーケット賃料の変動率に連動した賃料改定条項の導入により、アップサイドポテンシャルを確保

3

継続的な資産入替や売却益還元により、トータルリターン（DPU及びNAV）を向上

富士ソフトグループの保有するオフィス14物件のセールアンドリースバック取引

KKRとの協働提案によるCREカーブアウトにより、インプライド・キャップレートを上回り、平均含み益率30%超の物件を取得

..... 物件数

14物件

..... 取得予定価格合計

68,653百万円

代表物件



取得利回り

平均NOI利回りが
インプライド・キャップレートを上回る水準

平均償却後NOI利回りが
ポートフォリオ平均を上回る水準

4.1%



4.7%

インプライド・
キャップレート
(2025/8/25時点)

取得予定資産
平均NOI利回り

3.6%



4.1%

ポートフォリオ
平均償却後
NOI利回り
(2025年2月末時点)

取得予定資産
平均償却後
NOI利回り

含み益率

築年数

賃料ギャップ

平均含み益率が
ポートフォリオ平均を大きく上回る水準

平均築年数が
オフィスポートフォリオ平均を大きく下回る水準

平均賃料ギャップが
オフィスポートフォリオ平均を大きく上回る水準

19.6%



31.2%

ポートフォリオ
平均含み益率
(2025年2月末時点)

取得予定資産
平均含み益率

25.2年



10.5年

オフィスポートフォリオ
平均築年数
(2025年2月末時点)

取得予定資産
平均築年数

-11.4%



-15.1%

オフィスポートフォリオ
賃料ギャップ¹
(2025年6月末時点)

取得予定資産
平均賃料ギャップ

1. オフィスポートフォリオの賃料ギャップは、シービーアールイー株式会社から提供されたマーケット資料に基づく賃料又は本投資法人が保有する各オフィスにおける直近の成約賃料（含む申込賃料）のいずれか高い方をマーケット賃料とし、当該マーケット賃料と各物件のと2025年6月末時点のレントロールに基づく月額賃料との乖離を意味します。なお、従前における賃料ギャップは、シービーアールイー株式会社から提供されたマーケット資料に基づく賃料と各物件のレントロールに基づく月額賃料との乖離を意味していましたが、本資料より定義を変更しています。

オフィスマーケット賃料の変動率に連動した賃料改定条項の導入により、アップサイドポテンシャルを確保

好調なオフィス賃貸マーケットを捉え、CPI連動以上の上昇が期待されるオフィスマーケット連動賃料を導入

賃料改定タイミング

賃料改定時の計算指標

12物件¹で

土地建物

オフィスマーケットの賃料指数変動率²

3年毎

底地

前面道路の路線価の変動率

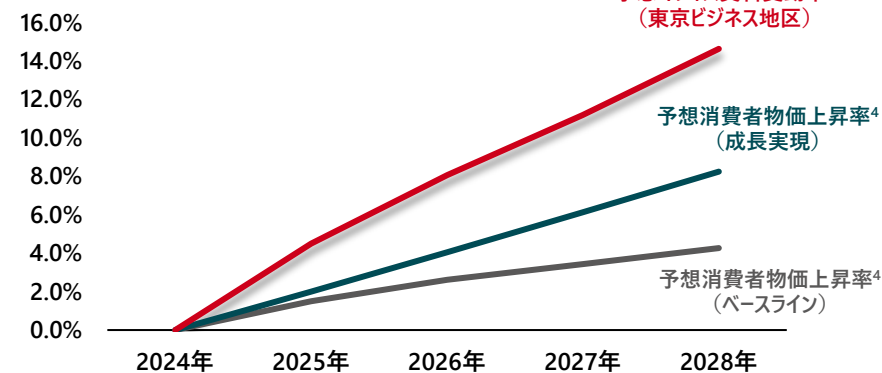
賃料改定のイメージ

		2025年		2028年
上昇している局面	マーケット賃料単価	10,000円/坪	+2% ↑	10,200円/坪
	物件賃料単価	10,500円/坪	+2% ↑ マーケット賃料の増加率と同じ割合で増加	10,710円/坪
下降している局面	マーケット賃料単価	10,000円/坪	-2% ↓	9,800円/坪
	物件賃料単価	10,500円/坪	±0% → 当初賃料が下限値となるため、マーケット賃料の減少率に連動せず	10,500円/坪

初回賃料改定時のマーケット賃料指数変動率の影響（イメージ）

変動率	賃料増加額/期当たり	1口当たり換算/期当たり
+3.0%	約50百万円	6円/口
+5.0%	約80百万円	11円/口
+10.0%	約160百万円	22円/口

オフィス賃料・消費者物価指数の変動予想



1. 12物件のうち、「富士ソフト大宮ビル」における初回の賃料改定は、契約開始後5年目となります。
 2. 三鬼商事・三幸エステートのマーケットデータにおける各該当エリアの賃料指数変動率の平均値
 3. 一般財団法人日本不動産研究所「東京・大阪・名古屋のオフィス市場動向に関する予測推計の結果概要・2025年版」
 4. 内閣府「中長期の経済財政に関する試算（令和6年1月22日経済財政諮問会議提出）」

インカムリターンの成長に加え、将来的なキャピタルリターンも追求可能

各物件の最有効使用により、収益の最大化を追求

オフィス適地

オフィスビルとして長期的に運用し、インカムリターンの成長を追求

住宅適地

テナント退去時は住宅の素地としてエグジットすることで、キャピタルリターンも追求

(直近の事例：イトーヨーカドー綱島店・コナミスポーツクラブ京橋)

マルチテナント仕様の好立地オフィスポートフォリオ



富士ソフト
本社ビル



富士ソフト
汐留ビル



富士ソフト
新名古屋ビル



富士ソフト
名古屋ビル



富士ソフト
大宮ビル



富士ソフト汐留
ANNEXビル



富士ソフト
新福岡ビル



サイバーコム
横浜本社ビル



富士ソフト厚木ビル



富士ソフト門前仲町ビル



サイバーコム
東神奈川ビル



富士ソフト我孫子ビル (底地)



富士ソフト大船ビル (底地)

賃料ギャップ

取得予定資産平均

-15.1%

インカムリターン

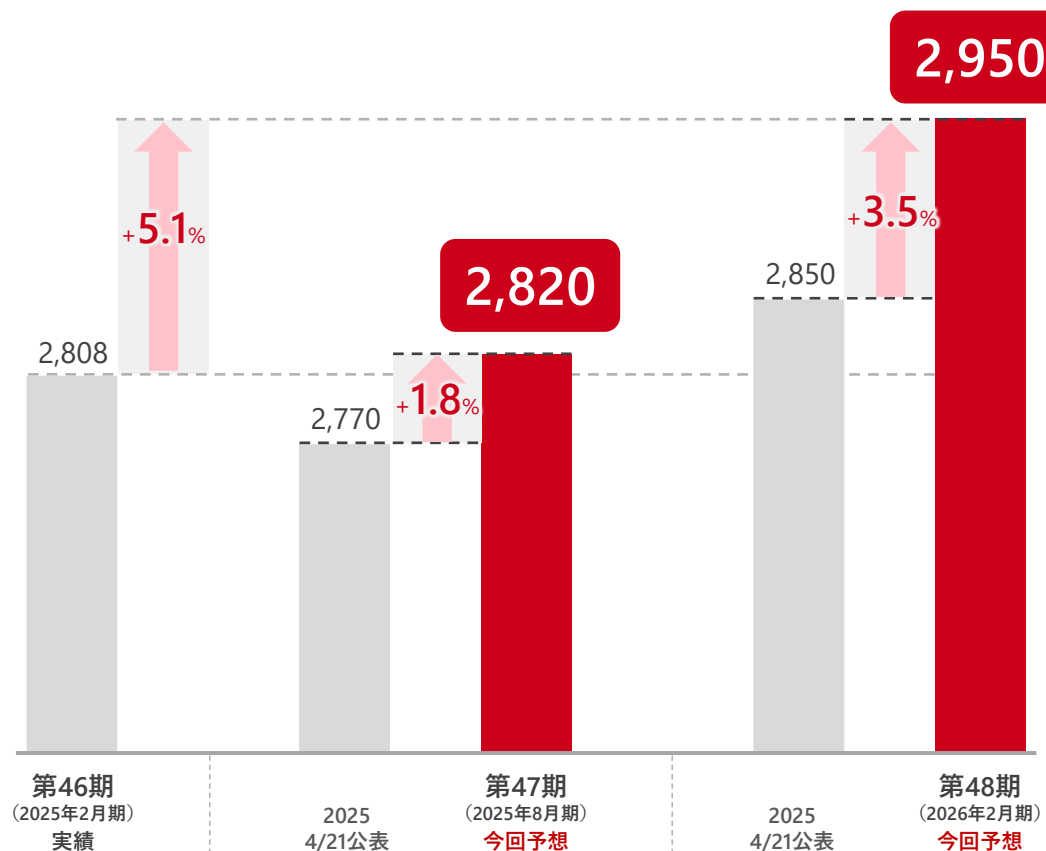
キャピタルリターン

継続的な資産入替や売却益還元により、トータルリターン（DPU及びNAV）を向上

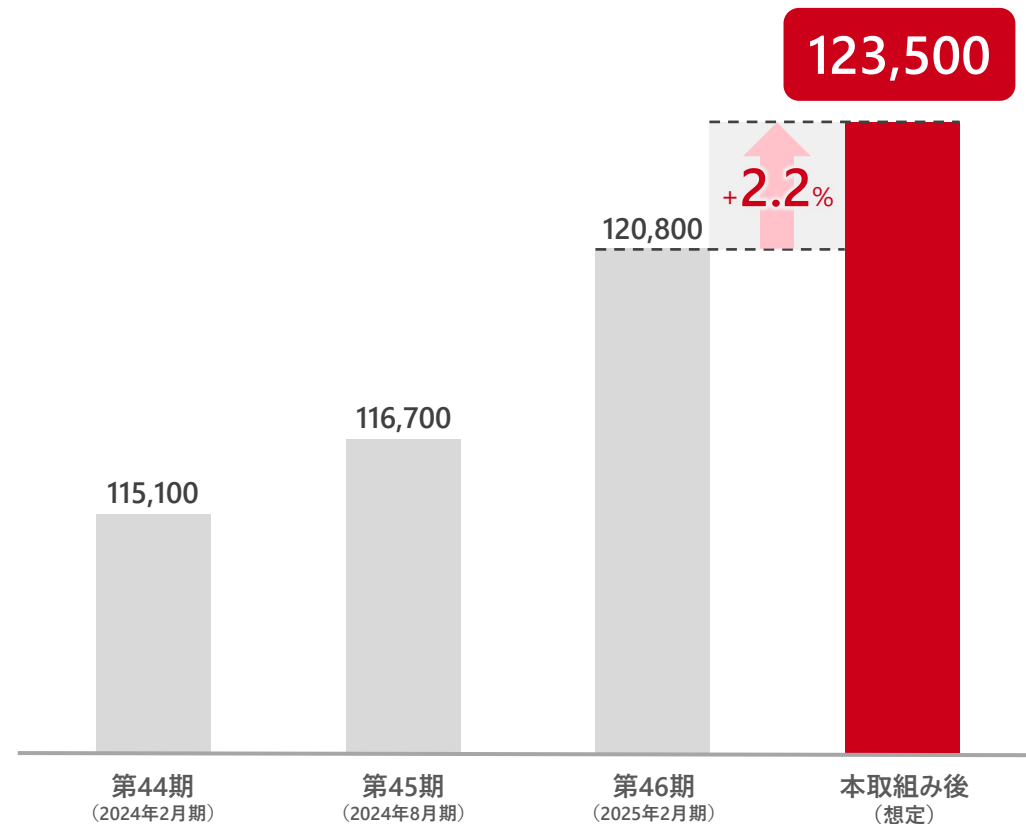
2025年8月期以降の継続的な資産入替や売却益還元により、DPU・NAVは大きく向上

1口当たり分配金の向上

(単位：円)



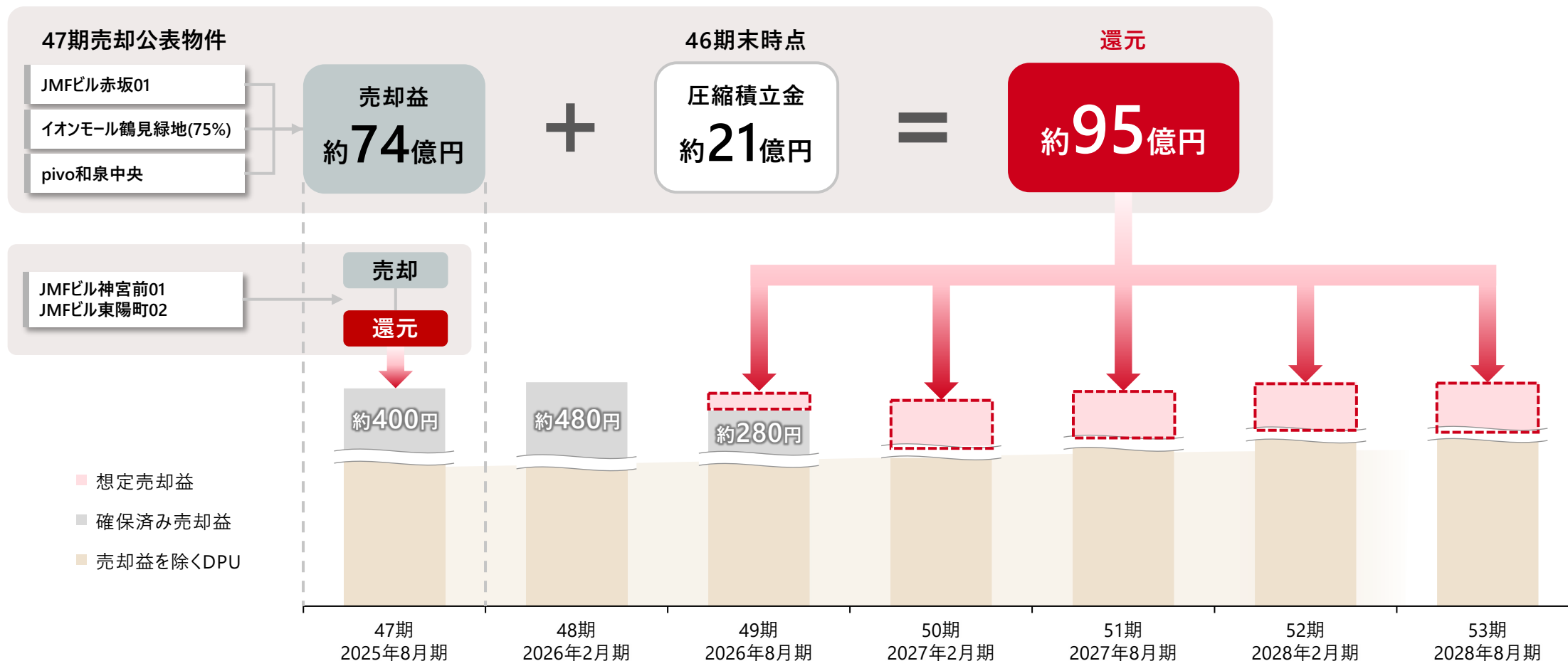
1口当たりNAVの向上



売却益は、3年先の2028年8月期まで毎期300円/口以上の継続還元を実現

毎期300円/口以上の還元を継続するよう売却益を分配

DPUイメージ¹



1. 一定の前提条件の下に算出した将来の予想を前提とするイメージ図であり、実際のDPUを保証するものではありません。

物件売却資金と取得予定資産の含み益により、LTVをコントロール

物件売却資金と借入を活用し含み益のある物件への資産入替により、LTV水準を維持

アセット	資産入替		資産入替後 (想定) 短期借入金返済後	資産入替前との 比較
	資産入替前	公表済 譲渡資産 (予定含む)		
物件数	147 物件	-7 物件	154 物件	+7 物件
取得（予定）価格合計	12,936 億円	-566 億円	13,056 億円	+120 億円
NOI利回り ¹	4.4 %	3.7 %	4.4 %	+0.0 pt
償却後NOI利回り ¹	3.5 %	2.6 %	3.6 %	+0.1 pt
デット				
LTV	38.3 %		38.5 %	+0.2 pt

1. 公表済譲渡資産におけるNOI利回りは、NOIを譲渡価格で除し、少数第2位を四捨五入しています。また、公表済譲渡資産における償却後NOI利回りは、NOIから減価償却費を控除した額を譲渡価格で除し、少数第2位を四捨五入しています。左記以外のNOI利回りは、NOIを取得価格で除し、少数第2位を四捨五入しています。また、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、少数第2位を四捨五入しています。

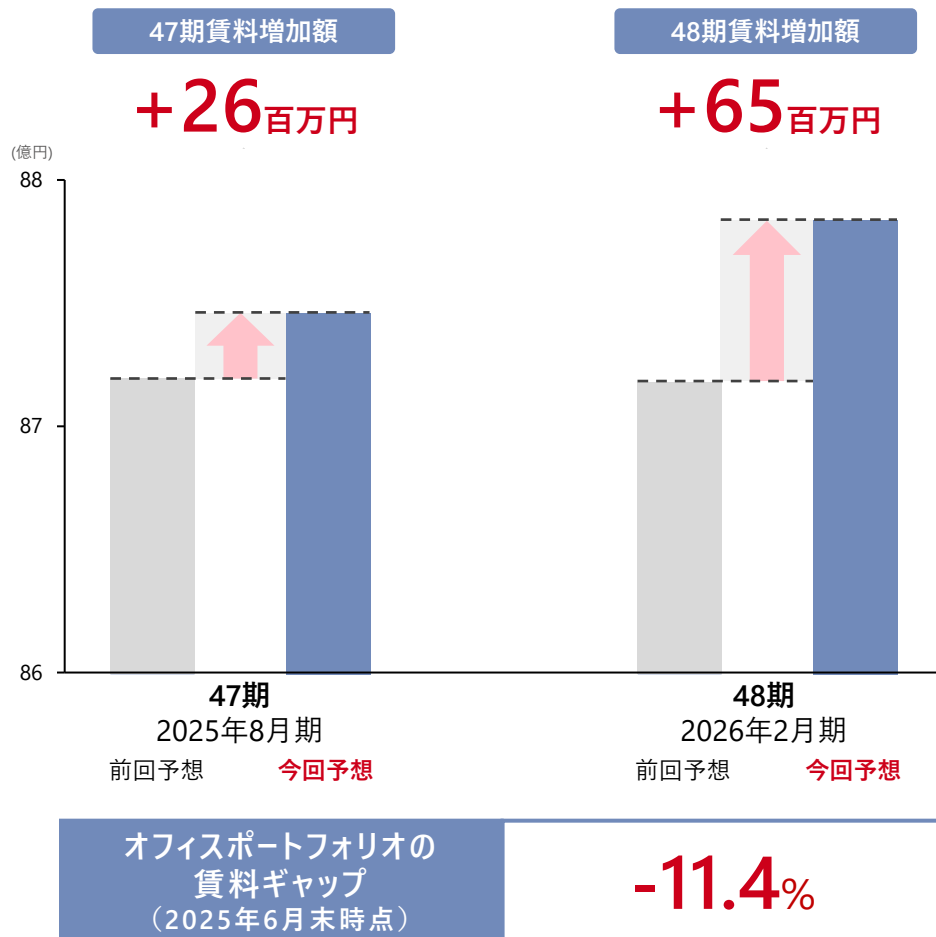
オフィスポートフォリオの内部成長



足元でもリースアップ・増額改定により、オフィス賃料の増加を継続

〈事務所賃料（オフィス・複合型のみ）〉

※売却物件除く



ツイン21（大阪府大阪市）



- MIDタワーの空室及び空室予定区画のリースアップが大幅に進捗、募集賃料を増額し、複数テナントとの間で増額後の募集賃料で成約
- 好調な新規成約賃料を背景に、賃料増額改定も複数テナントとの間で合意

〈47期賃料増加額〉

+3百万円

(対前回予想比)

〈48期賃料増加額〉

+39百万円

(対前回予想比)

JMFビル上野01（東京都台東区）



- 本物件の90%以上を賃貸しているメインテナントが48期中に退去予定
- 空室予定区画に対し、既に埋戻しが進む
- 新規賃料単価は従前テナント賃料よりも増加

〈48期賃料増加額〉

+11百万円

(対前回予想比)

JMFビル笹塚01（東京都渋谷区）



- 800坪超を賃貸していたメインテナント退去に伴う空室はほぼ埋戻しが完了
- 別途発生した空室予定区画に対しても、ダウンタイムなしで既存条件よりも大幅増額で合意

〈47期賃料増加額〉

+5百万円

(対前回予想比)

〈48期賃料増加額〉

+18百万円

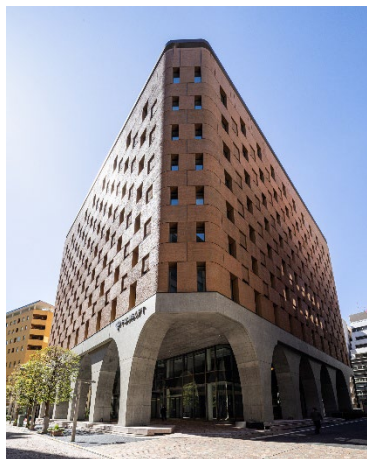
(対前回予想比)

取得予定資産一覧

物件名	用途	取得予定価格	鑑定評価額	含み益率	NOI利回り	償却後 NOI利回り	築年数	リースバック契約条件	
								賃貸借 契約期間	中途解約/ 賃料改定
富士ソフト汐留ビル	オフィス	25,060百万円	31,200百万円	24.5%	3.8%	3.2%	1.6年	10.0年 (定借)	不可/ オフィス賃料指数連動
富士ソフト汐留ANNEXビル	オフィス	3,280百万円	4,460百万円	36.0%	4.1%	3.7%	3.5年	10.0年 (定借)	不可/ オフィス賃料指数連動
富士ソフト本社ビル	オフィス	17,780百万円	23,000百万円	29.4%	5.0%	4.6%	21.6年	10.0年 (定借)	不可/ オフィス賃料指数連動
富士ソフト新名古屋ビル	オフィス	7,100百万円	10,400百万円	46.5%	5.4%	4.5%	2.7年	10.0年 (定借)	不可/ オフィス賃料指数連動
富士ソフト新福岡ビル	オフィス	5,690百万円	7,440百万円	30.8%	5.2%	4.0%	1.2年	10.0年 (定借)	不可/ オフィス賃料指数連動
富士ソフト大宮ビル	オフィス	2,000百万円	2,840百万円	42.0%	6.5%	6.2%	33.5年	10.0年 (定借)	可(2年経過時のみ)/ オフィス賃料指数連動
富士ソフト名古屋ビル	オフィス	1,680百万円	2,710百万円	61.3%	7.2%	6.8%	26.4年	-	-
富士ソフト門前仲町ビル	オフィス	1,560百万円	2,500百万円	60.3%	4.3%	4.0%	34.4年	10.0年 (定借)	不可/ オフィス賃料指数連動
富士ソフト厚木ビル	オフィス	320百万円	405百万円	26.6%	7.8%	6.9%	29.6年	10.0年 (定借)	不可/ オフィス賃料指数連動
富士ソフト大船ビル(底地)	オフィス	300百万円	358百万円	19.3%	4.0%	4.0%	-	10.0年 (定借)	可(1.5年前予告)/ 路線価連動
富士ソフト我孫子ビル(底地)	オフィス	200百万円	294百万円	47.0%	5.5%	5.5%	-	10.0年 (定借)	可(4年経過時1年前予告)/ 路線価連動
サイバーコム横浜本社ビル	オフィス	3,140百万円	3,860百万円	22.9%	5.3%	4.9%	32.2年	4.0年 (定借)	可/ なし
サイバーコム東神奈川ビル	オフィス	500百万円	546百万円	9.2%	5.8%	5.2%	34.5年	10.0年 (定借)	可(1年前予告)/ オフィス賃料指数連動
合計/平均 ¹		68,653百万円	90,072百万円	31.2%	4.7%	4.1%	10.5年		

1. 取得予定価格が50百万円未満の1物件を含む合計14物件の数値・割合です。

富士ソフト汐留ビル



所在地	東京都港区東新橋二丁目15番1号				
交通アクセス	都営地下鉄大江戸線、ゆりかもめ「汐留」駅から徒歩約5分				
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
延床面積	19,341.09㎡	築年数	1.6年	稼働率	99.2%
取得予定価格	25,060百万円	鑑定評価額	31,200百万円	含み益率	24.5%
NOI利回り	3.8%	償却後 NOI利回り	3.2%		

主要テナント（富士ソフト株式会社）との賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

富士ソフト汐留ANNEXビル



所在地	東京都港区東新橋二丁目16番2号				
交通アクセス	都営地下鉄大江戸線、ゆりかもめ「汐留」駅から徒歩約5分				
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
延床面積	3,487.46㎡	築年数	3.5年	稼働率	100.0%
取得予定価格	3,280百万円	鑑定評価額	4,460百万円	含み益率	36.0%
NOI利回り	4.1%	償却後 NOI利回り	3.7%		

テナントとの賃貸借契約内容

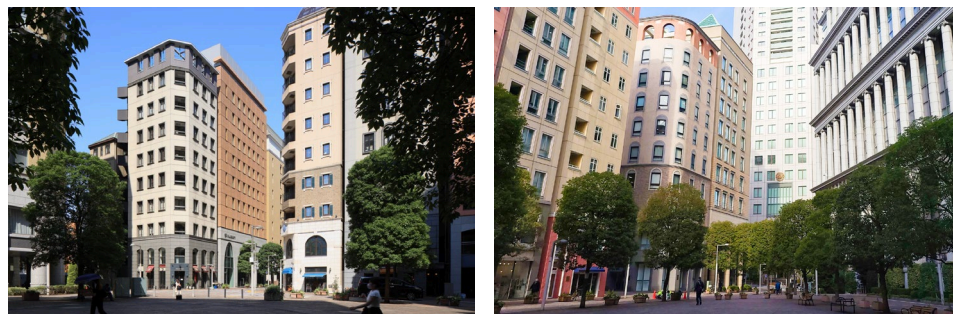
契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

富士ソフト汐留ビル・富士ソフト汐留ANNEXビル

周辺エリアのオフィスマーケット

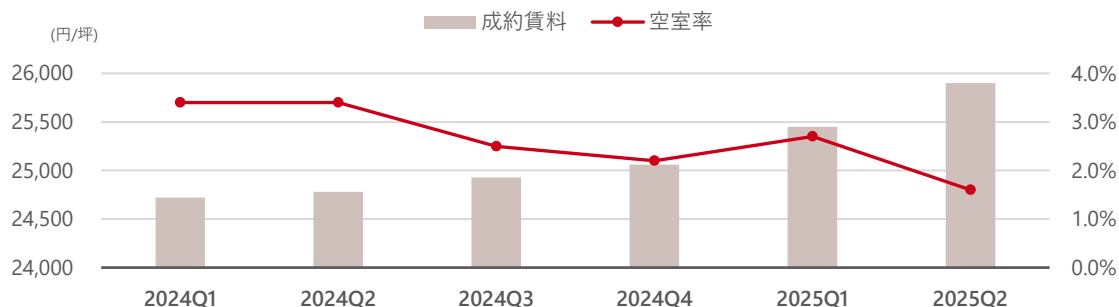
- ・ 汐留は、虎ノ門・霞ヶ関の官庁街や銀座に隣接し、丸の内・大手町等の都内主要ビジネスエリアへのアクセスにもすぐれ、良質なビジネスゾーンが形成されている。
- ・ 本2物件が所在する「イタリア街」と呼ばれる地区は、イタリアの街をイメージとした街づくりがなされ、意匠を凝らした外観の建物が建ち並ぶ、特徴的な街並みを有している。

〈本2物件周辺の様子〉



- ・ 虎ノ門・汐留エリアの空室率は足元で1%台まで下落し、成約賃料も上昇傾向が続いている。

〈虎ノ門・汐留エリアの成約賃料・空室率推移¹⁾〉



1. シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

リースバック賃料・取得価格の妥当性

- ・ 本2物件の周辺オフィスの募集賃料は、20,000～30,000円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲付近に設定されており、妥当な水準。
- ・ 周辺エリアの空室率が低下し、賃料単価は上昇傾向であることから、今後のエリアのマーケット賃料の上昇に伴い、賃料改定時の賃料上昇が期待できる。
- ・ 周辺エリアのオフィスビルの直近の売買取引における取得利回りは3.0%前後であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

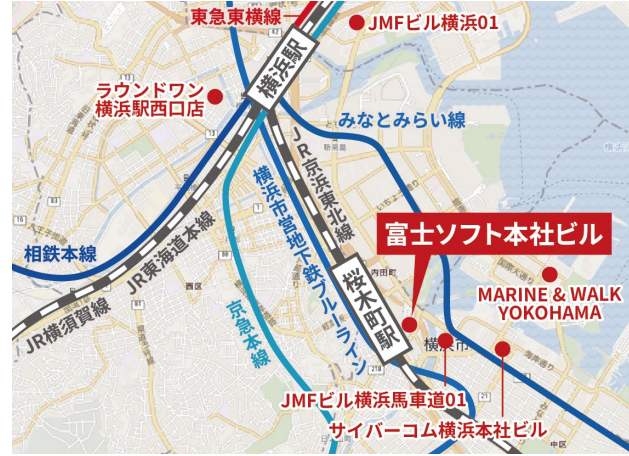
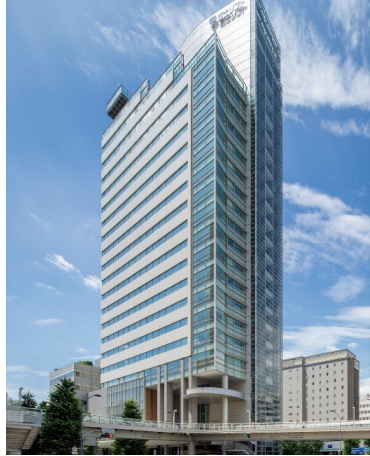
〈本物件周辺のオフィス募集賃料(築15年未満)〉

	富士ソフト 汐留ビル	富士ソフト 汐留ANNEXビル	Aビル	Bビル	Cビル
築年数	1.6年	3.5年	7.4年	9.2年	14.5年
基準階賃貸面積	約521坪	約87坪	約100坪	約210坪	約450坪
募集賃料	-	-	25,000円/坪	30,000円/坪	25,000円/坪

〈本物件周辺のオフィス募集賃料(築15年以上)〉

	Dビル	Eビル	Fビル	Gビル
築年数	19.2年	19.2年	21.4年	42.3年
基準階賃貸面積	約250坪	約750坪	約210坪	約250坪
募集賃料	20,000円/坪	22,000円/坪	25,000円/坪	25,000円/坪

富士ソフト本社ビル



所在地	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目100番1				
交通アクセス	JR京浜東北線・根岸線、横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅から徒歩約1分				
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建				
延床面積	26,829.91㎡	築年数	21.6年	稼働率	100.0%
取得予定価格	17,780百万円	鑑定評価額	23,000百万円	含み益率	29.4%
NOI利回り	5.0%	償却後 NOI利回り	4.6%		

主要テナント（富士ソフト株式会社）との賃貸借契約内容

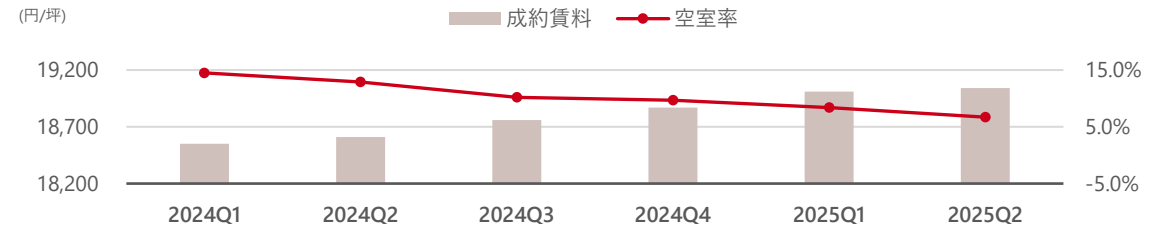
契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

1. シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

周辺エリアのオフィスマーケット

- ・みなとみらいエリアは、近年再開発事業が進む中、東京本社で一部本社機能を移すケースや神奈川県下の自社ビルから移転するケースが見られる。
- ・みなとみらいエリアの空室率は再開発に伴う大量供給により、一時15%近くまで上がったものの、足元では6%台まで下落し、成約賃料も上昇傾向が続いている。

〈みなとみらいエリアの成約賃料・空室率推移¹⁾〉



リースバック賃料・取得価格の妥当性

- ・本物件の周辺オフィスの募集賃料は16,000～30,000円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲内に設定されており、妥当な水準。
- ・周辺エリアの空室率は回復傾向で、賃料単価は上昇傾向であることから、今後のエリアのマーケット賃料の上昇に伴い、賃料改定時の賃料上昇が期待できる。
- ・周辺エリアのオフィスビルの直近の売買取引における取得利回りは3.5%前後であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

〈本物件周辺のオフィス募集賃料〉

	本物件	Aビル	Bビル	Cビル	Dビル
築年数	21.6年	25.0年	28.3年	32.2年	15.6年
基準階賃貸面積	約263坪	約370坪	約470坪	約800坪	約310坪
募集賃料	-	30,000円/坪	16,000円/坪	28,000円/坪	23,000円/坪

富士ソフト新名古屋ビル



所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目21番10号				
交通アクセス	各線「名古屋」駅から徒歩約7分				
構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付14階建				
延床面積	8,518.64㎡	築年数	2.7年	稼働率	100.0%
取得予定価格	7,100百万円	鑑定評価額	10,400百万円	含み益率	46.5%
NOI利回り	5.4%	償却後NOI利回り	4.5%		

テナントとの賃貸借契約内容

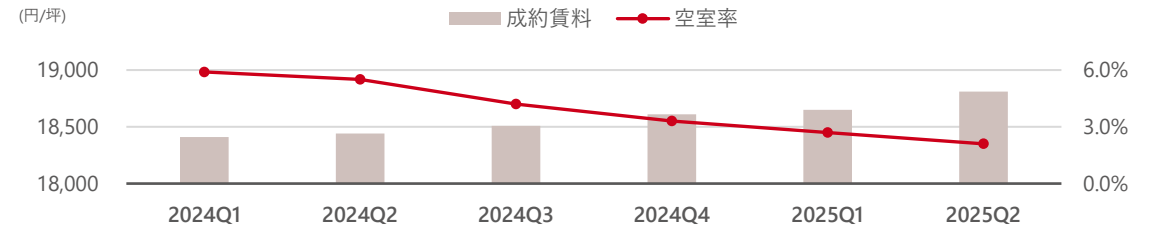
契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

1. シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

周辺エリアのオフィスマーケット

- 名駅エリアは、2000年以降ハイグレードビルが複数竣工する等、総合駅であることの交通利便性も合わせ、名古屋ビジネスエリアの中心地として確立した地位を築いている。
- 名駅エリアの空室率は足元では2%台まで下落し、成約賃料も上昇傾向が続いている。

名駅エリアの成約賃料・空室率推移¹⁾



リースバック賃料・取得価格の妥当性

- 本物件の周辺オフィスの募集賃料は18,000～25,000円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲内に設定されており、妥当な水準。
- 周辺エリアの空室率は低下し、賃料単価は上昇傾向であることから、今後のエリアのマーケット賃料の上昇に伴い、賃料改定時の賃料上昇が期待できる。
- 周辺エリアのオフィスビルの直近の売買取引における取得利回りは3～4%水準であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

〈本物件周辺のオフィス募集賃料〉

	本物件	Aビル	Bビル	Cビル	Dビル
築年数	2.7年	14.5年	34.5年	17.5年	15.4年
基準階賃貸面積	約145坪	約120坪	約120坪	約190坪	約170坪
募集賃料	-	25,000円/坪	18,000円/坪	20,000円/坪	19,000円/坪

富士ソフト新福岡ビル



所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目3番7号				
交通アクセス	各線「博多」駅から徒歩約7分				
構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建				
延床面積	8,394.40㎡	築年数	1.2年	稼働率	100.0%
取得予定価格	5,690百万円	鑑定評価額	7,440百万円	含み益率	30.8%
NOI利回り	5.2%	償却後NOI利回り	4.0%		

テナントとの賃貸借契約内容

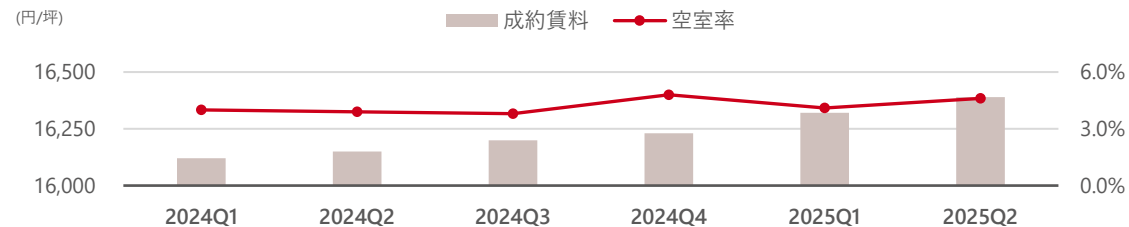
契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

1. シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

周辺エリアのオフィスマーケット

- 福岡エリアは、天神ビックバンや博多コネクティッドなどの再開発が進み、新築オフィスの大量供給が進んだことから、足元ではエリアの空室率は4%台で推移している一方、成約賃料の上昇は継続している。
- 本物件が所在する博多駅東エリアは、福岡合同庁舎や中小規模のオフィスビルが集積し、地下鉄空港線を利用して天神地区や福岡空港へのアクセスに優れ、再開発が活発化しているエリア。

〈福岡エリアの成約賃料・空室率推移¹⁾〉



リースバック賃料・取得価格の妥当性

- 本物件の周辺オフィスの募集賃料は17,000～18,500円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲付近に設定されており、妥当な水準。
- 周辺エリアの再開発に伴い、賃料単価は上昇傾向であることから、今後のエリアのマーケット賃料の上昇に伴い、賃料改定時の賃料上昇が期待できる。
- 周辺エリアのオフィスビルの直近の売買取引における取得利回りは4%台であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

〈本物件周辺のオフィス募集賃料〉

	本物件	Aビル	Bビル	Cビル	Dビル
築年数	1.2年	33.4年	30.7年	20.1年	4.3年
基準階賃貸面積	約223坪	約280坪	約290坪	約310坪	約290坪
募集賃料	-	18,000円/坪	18,500円/坪	18,000円/坪	17,000円/坪

サイバーコム横浜本社ビル



所在地	神奈川県横浜市中区本町四丁目34番他				
交通アクセス	横浜高速鉄道みなとみらい線「馬車道」駅から徒歩約1分				
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建				
延床面積	6,275.49㎡	築年数	32.2年	稼働率	100.0%
取得予定価格	3,140百万円	鑑定評価額	3,860百万円	含み益率	22.9%
NOI利回り	5.3%	償却後NOI利回り	4.9%		

テナントとの賃貸借契約内容

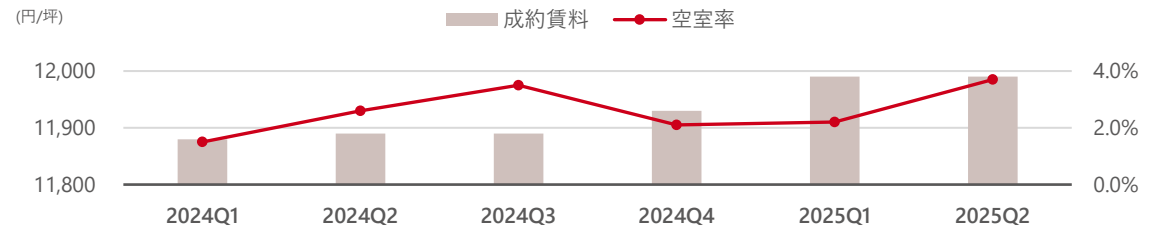
契約期間	4年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	可	賃料改定(改定期)	なし ¹

- 合意解約以降、賃借人が本契約の賃貸借対象の全部又は一部に継続入居を希望する場合、賃借人及び賃借人は契約期間を最大10年とする新たな定期建物賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を締結することができるものとされています。なお、再契約の賃料は、当初の契約の賃料単価を基準に当該契約締結時点から再契約締結時点までの周辺マーケット賃料の変動率を参考にして決定するものとされています。
- シービーアルイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

周辺エリアのオフィスマーケット

- 関内エリアは、横浜市役所や神奈川県庁、横浜地方裁判所等が所在し、大通り沿いにオフィスビルが集積するエリア。
- 空室率は3%前後で安定的に推移している一方、成約賃料はゆるやかに上昇している。

〈関内エリアの成約賃料・空室率推移²⁾〉



リースバック賃料・取得価格の妥当性

- 本物件の周辺オフィスの募集賃料は15,000～18,000円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲付近に設定されており、妥当な水準。
- 周辺エリアのオフィスビルの直近の売買取引における取得利回りは3.5%前後であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

〈本物件周辺のオフィス募集賃料〉

	本物件	JMFビル 横浜馬車道01	Aビル	Bビル	Cビル
築年数	32.2年	22.6年	37.5年	18.0年	1.4年
基準階賃貸面積	約158坪	約300坪	約240坪	約220坪	約180坪
募集賃料	-	18,000円/坪	15,500円/坪	15,000円/坪	15,000円/坪

富士ソフト大宮ビル



所在地	埼玉県さいたま市大宮区仲町二丁目26番1				
交通アクセス	各線「大宮」駅から徒歩約3分				
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
延床面積	3,497.20㎡	築年数	33.5年	稼働率	100.0%
取得予定価格	2,000百万円	鑑定評価額	2,840百万円	含み益率	42.0%
NOI利回り	6.5%	償却後 NOI利回り	6.2%		

主要テナント（富士ソフト株式会社）との賃貸借契約内容

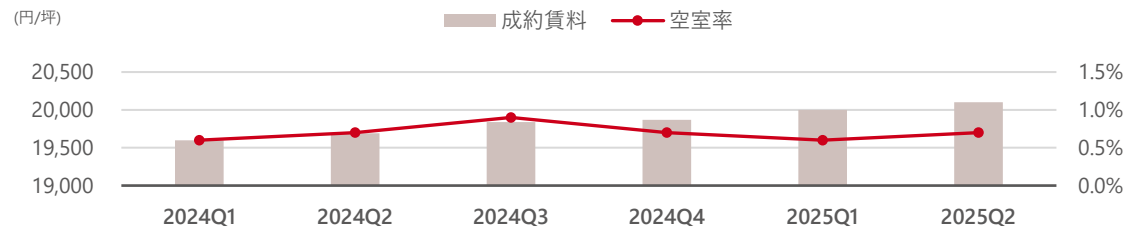
契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	可(2年経過時のみ)	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(5・8年経過時)

1. シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

周辺エリアのオフィスマーケット

- 本物件の最寄りである大宮駅は、東北新幹線、上越・北陸新幹線、JR在来線、東武鉄道、埼玉新都市交通等の複数路線が入れる大型ターミナル駅であり、さいたまエリアで最もオフィスの集積が進んでいる。
- 交通利便性が高いことで、オフィス需要が高いエリアである一方、新規供給がほとんどないことから、築年数が経過した物件への入居も進んで空室率は1%を下回って推移し、成約賃料も上昇している。

〈大宮エリアの成約賃料・空室率推移¹⁾〉



リースバック賃料・取得価格の妥当性

- 本物件の周辺オフィスの募集賃料は18,000～19,500円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲付近に設定されており、妥当な水準。
- 今後のマーケット賃料の上昇に伴い、賃料改定時の賃料上昇が期待できる。
- 周辺エリアのオフィスビルの直近の売買取引における取得利回りは3%後半～4%前半であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

〈本物件周辺のオフィス募集賃料〉

	本物件	Aビル	Bビル	Cビル	Dビル
築年数	33.5年	25.9年	39.3年	28.6年	32.6年
基準階賃貸面積	約96坪	約110坪	約190坪	約190坪	約230坪
募集賃料	-	19,500円/坪	18,000円/坪	18,000円/坪	19,500円/坪

富士ソフト名古屋ビル



所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番26号				
交通アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約4分				
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺9階建				
延床面積	4,276.27㎡	築年数	26.4年	稼働率	48.9%
取得予定価格	1,680百万円	鑑定評価額	2,710百万円	含み益率	61.3%
NOI利回り	7.2%	償却後 NOI利回り	6.8%		

富士ソフト門前仲町ビル



所在地	東京都江東区福住一丁目8番7号				
交通アクセス	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩約7分				
構造・階数	本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 別棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建				
延床面積	4,485.45㎡	築年数	34.4年	稼働率	100.0%
取得予定価格	1,560百万円	鑑定評価額	2,500百万円	含み益率	60.3%
NOI利回り	4.3%	償却後 NOI利回り	4.0%		

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

サイバーコム東神奈川ビル



所在地	神奈川県横浜市神奈川区西神奈川一丁目10番10他				
交通アクセス	JR京浜東北線・横浜線「東神奈川」駅から徒歩約4分				
構造・階数	鉄骨造陸屋根7階建				
延床面積	1,261.04㎡	築年数	34.5年	稼働率	100.0%
取得予定価格	500百万円	鑑定評価額	546百万円	含み益率	9.2%
NOI利回り	5.8%	償却後 NOI利回り	5.2%		

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	可(1年前予告)	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

富士ソフト厚木ビル



所在地	神奈川県厚木市栄町一丁目7番16号				
交通アクセス	小田急電鉄小田原線「本厚木」駅から徒歩約12分				
構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建				
延床面積	2,003.97㎡	築年数	29.6年	稼働率	100.0%
取得予定価格	320百万円	鑑定評価額	405百万円	含み益率	26.6%
NOI利回り	7.8%	償却後 NOI利回り	6.9%		

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

富士ソフト大船ビル（底地）

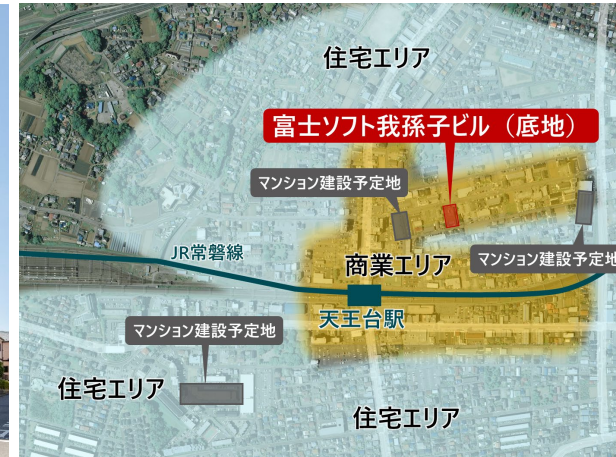


所在地	神奈川県鎌倉市岡本二丁目943番3他		
交通アクセス	JR東海道本線・横須賀線、湘南モルレル「大船」駅から徒歩約12分		
取得予定価格	300百万円	鑑定評価額	358百万円
含み益率	19.3%	稼働率	100.0%
土地面積	917.38㎡	築年数	-
NOI利回り	4.0%	償却後NOI利回り	4.0%

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	事業用定期借地権設定契約
中途解約	可(1.5年前予告)	賃料改定(改定期)	路線価連動(3年毎)

富士ソフト我孫子ビル（底地）



所在地	千葉県我孫子市柴崎台一丁目14番1号		
交通アクセス	JR常磐線「天王台」駅から徒歩約5分		
取得予定価格	200百万円	鑑定評価額	294百万円
含み益率	47.0%	稼働率	100.0%
土地面積	1,041.30㎡	築年数	-
NOI利回り	5.5%	償却後NOI利回り	5.5%

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	事業用定期借地権設定契約
中途解約	可(4年経過時1年前予告)	賃料改定(改定期)	路線価連動(3年毎)

日本都市ファンド投資法人

ディスクレームー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：株式会社K J R マネジメント

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員、一般社団法人日本投資顧問業協会会員、一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員）