

日本都市ファンド投資法人

2026年2月25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 荒木 慶太
問合せ先 執行役員都市事業本部長 町田 拓也
TEL：03-5293-7081

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMF ビルつくば01】

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、国内不動産信託受益権（以下「本物件」といいます。）を取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物 件 名 称	JMF ビルつくば01
所 在 地	茨城県つくば市竹園一丁目6番1
用 途	オフィス
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格	10,731 百万円
鑑 定 評 価 額	13,400 百万円
契 約 締 結 日	2026年2月25日
取 得 予 定 日	2026年3月2日
取 得 先	つくばブリッジ合同会社
媒 介 の 有 無	なし
取 得 資 金	借入金、自己資金（予定）

（注）物件名称は、本投資法人の管理上の名称です。当該施設は現在「つくばビルディング」と呼称されています。

2. 取得の理由

取得ハイライト

- ・ブリッジビークル保有期間中の内部成長により、短期間で収益性・資産価値を大きく向上させたバリューアッド案件

本投資法人は、トータルリターン（DPU 及び NAV）の向上を目指し、「内部成長」及び「売却益還元」をドライバーにした成長サイクルの拡大を図っています。

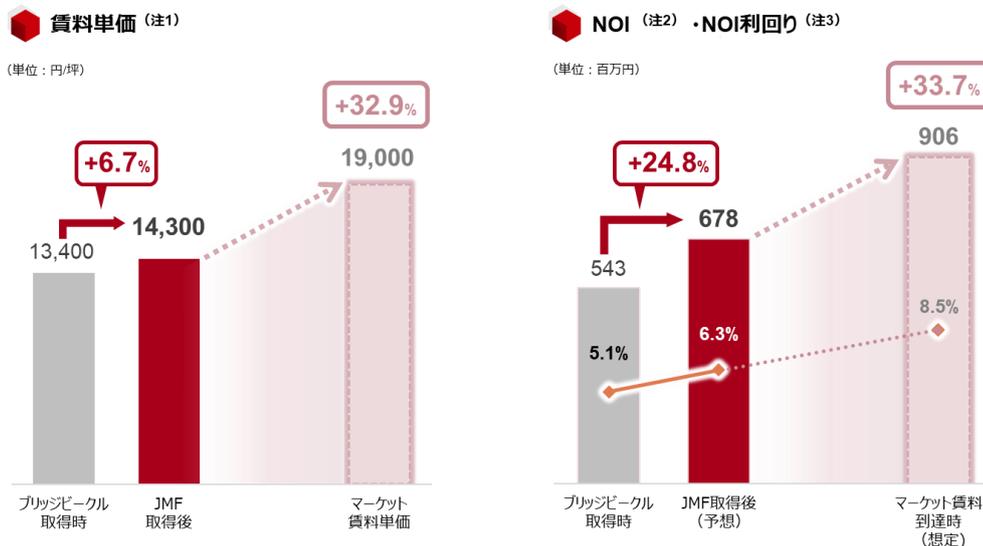
本投資法人は、今般、つくばエクスプレス「つくば」駅至近に位置し、エリア最大級の規模と高い競争力を有するオフィスビルの取得を決定しました。

本物件は、本資産運用会社の意向を踏まえ、2024年9月にブリッジビークルが取得しました。その後、保有期間中に賃料改定に向けた取組みを強化し、普通借家契約の満了前テナントを含め半数を超えるテナントとの間で賃料増額を実現、平均賃料単価は6.7%上昇しました。さらに、直近の最大成約賃料は19,000円/坪と、平均賃料単価を32.9%上回る水準に達しており、今後も賃料水準の引き上げが期待できます。

また、付帯収入の拡大やビルマネジメント（BM）費用・光熱費等の見直しによるコスト削減にも取り組んでおり、取得後のNOIはブリッジビークル取得時比で24.8%上回る見込みです。加えて、賃料増額の継続により、NOIの一段の伸長も見込んでいます。

これら施策の進捗を背景に、鑑定評価額は13,400百万円（含み益率+24.9%）となり、約1年半という短期間で収益性及び資産価値を大きく向上させました。なお、当該評価額は現状とおおよそ同水準の平均賃料単価を前提として算定されているため、今後の賃料上昇により鑑定評価額の更なる上昇につながる事が期待されます。

本投資法人は、本物件の更なる内部成長の進展により収益性の向上を図ると共に、将来的にはキャピタルリターンの追求も検討してまいります。



(注1) 各賃料単価については、以下の通りです。

「ブリッジビークル取得時」とは、ブリッジビークルが本物件を取得した2024年9月末時点の本物件の平均賃料坪単価（百円未満切捨て）をいいます。「JMF取得後」とは、本書の日付現在において有効または締結済みの賃貸借契約を基に算出した平均賃料坪単価（百円未満切捨て）をいいます。「マーケット賃料単価」とは、直近1年間で新規に入居した区画における最大の成約賃料の坪単価を記載しています。

(注2) 各NOIについては、以下の通りです。

「ブリッジビークル取得時」の数値は、ブリッジビークルが本物件を取得した2024年9月末時点において、本投資法人が一定の前提条件の下に算出した本物件のNOIをいいます。「JMF取得後（予想）」の数値は、本投資法人取得後の想定NOIをいいます。「マーケット賃料到達時（想定）」の数値は、本投資法人が本書の日付現在において、マーケット賃料単価を基に一定の前提条件を考慮し算出した将来の予想を前提とするNOIをいいます。なお、いずれも実際のNOIを保証するものではありません。

(注3) NOI利回りについては、注2において算出した各NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。

3. 取得資産の内容

本物件について、以下の点を評価し、取得の判断にいたしました。

立地

- 本物件が所在するつくば市は、2011年に「国際戦略総合特区」に指定され国内随一の科学技術研究都市として発展。公的研究機関のほか、世界最先端の研究設備を揃えた多くの民間研究所、企業が集積するエリア。
- 本物件は、つくばエクスプレス「つくば」駅から徒歩約5分、大通り沿い角地の視認性を有する場所に位置する。つくば駅は、秋葉原駅まで快速利用により約45分でアクセス可能であり、都心への交通利便性は高い。
- また、常磐自動車道や圏央道の高速道路ICが付近に所在することから、都心や埼玉方面、東北方面への自動車でのアクセスも良好であり、北関東エリアの支店・営業所の拠点として入居する企業が多く見られる。

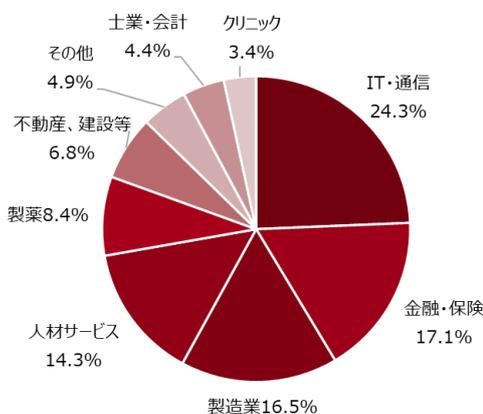
物件スペック

- 本物件は、地上19階地下2建て、延床面積約7,945坪、基準階面積約295坪のつくばエリアの中で最大の規模、グレード感を有するランドマークビル。
- 天井高2,550mm、OAフロア(50mm)、個別空調、床荷重300kg/m²等、十分なスペックを有する。また、築30年を経過しているものの過去の所有者により空調改修やエレベーター更新等のリニューアル工事も実施済みである。
- 本物件の基準階面積は約295坪であるが、30坪程度での区画分割が可能で、つくばエリアで需要の多い支店としての利用にも対応可能。

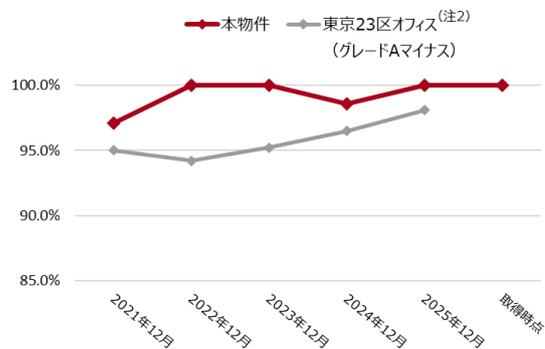
テナント構成と稼働率

- 入居テナントは、IT・通信業、金融・保険業、製造業、人材サービス業等の大手企業が入居し、分散の図れた構成となっている。
- コロナ禍においても95%以上の稼働率を維持し、東京23区のオフィス（グレードAマイナス）平均稼働率と比較しても相対的に高い水準であり、安定的に推移している。

入居テナント属性 (注1)



稼働率



(注1) 属性情報は入居テナントのHP等の情報を参考のうえ、月額賃料を基に本資産運用会社にて作成しています。

(注2) シービーアールイー株式会社が公表する東京23区のオフィスエリアを対象としたグレードAマイナスのオフィスの空室率を基に作成しています。

日本都市ファンド投資法人

■ 写真・地図



拡大地図（イメージ）

※詳細地図はQRコードよりご参照下さい。



© OpenStreetMap Contributors



<https://maps.app.goo.gl/yNxQgVREupu2CpD4A>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF ビルつくば01	
所在地	茨城県つくば市竹園一丁目6番1	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	2000年3月17日から2036年3月31日まで	
土地	面積	6,280.82 m ²
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	延床面積	26,266.10 m ²
	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下2階付19階建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	種類	事務所・店舗・駐車場
	建築時期	1990年3月14日
	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	清水建設株式会社一級建築士事務所
	施工者	清水建設株式会社
	建築確認機関	茨城県建築主事
耐震性に関する事項	予想最大損失率0.5% (株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)	
取得予定価格	10,731百万円	
鑑定評価額	13,400百万円(価格時点:2026年2月1日)	
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社	
担保設定の有無	特になし	
テナント概要	テナント数	83
	総賃料収入(年間)	837百万円
	敷金・保証金	798百万円
	総賃貸面積	16,627.70 m ²
	総賃貸可能面積	16,627.70 m ²
稼働率(面積ベース)	100%	
その他特筆すべき事項	建物状況調査報告書等において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。	

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・本物件について、パススルー型マスターリース契約締結を予定しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数(マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等を含む、以下同義)の合計数を記載しています。
- ・「総賃料収入(年間)」については、上記の時点において効力を有する取得予定資産に係る賃貸借契約書等にそれぞれ表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を、12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、駐車場・駐輪場等に関する賃料であることが賃貸借契約上明記されている額は含みません。
- ・「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率(面積ベース)」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

日本都市ファンド投資法人

4. 取得先の概要

名 称	つくばブリッジ合同会社
所 在 地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15 東京ユナイテッド総合事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 つくばブリッジ一般社団法人 職務執行者 池田卓也
事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 販売用不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月	2023年11月24日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本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

本件は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当なし

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	2026年2月25日
契約締結日	
代金支払日	2026年3月2日（予定）
物件引渡日	

9. 今後の見通し

本投資法人の2026年2月期（第48期：2025年9月1日～2026年2月28日）への影響はありません。2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビルつくば01
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	13,400 百万円
価格時点	2026 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	13,400 百万円	
直接還元法による価格	13,500 百万円	
運営収益	937 百万円	
可能総収益	988 百万円	賃料収入の他、水道光熱費収入・駐車場収入・その他収入を含む
空室等損失等	51 百万円	
運営費用	277 百万円	
維持管理費	107 百万円	実績値を基に査定
水道光熱費	97 百万円	実績値を基に査定
修繕費	6 百万円	本投資法人が取得した 2026 年 2 月付エンジニアリングレポートを基に査定
PM フィー	13 百万円	現行契約を基に査定
テナント募集費用等	7 百万円	テナントの標準的な交代周期を基に査定
公租公課	34 百万円	実績値及び負担調整措置等を勘案して査定
損害保険料	3 百万円	現行契約を基に査定
その他費用	8 百万円	その他支払地代、道路占有料等を計上
運営純収益	659 百万円	
一時金の運用損益	6 百万円	
資本的支出	100 百万円	
純収益	566 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	13,400 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	4,340 百万円	
土地比率	71.9%	
建物比率	28.1%	

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

【ご参考】

本物件の収支見込

N	O	I	659 百万円
N	O	I	利 回 り
減	価	償	却 費
減	価	償	却 後 NOI 利 回 り
			5.1%

- ・NOI (Net Operating Income)は鑑定評価書上の直接還元法における NOI です。
- ・NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- ・減価償却費は現時点での概算です。
- ・減価償却後 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、小数第 2 位を四捨五入しています。

以 上