

日本都市ファンド投資法人

2024年9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 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

国内不動産信託受益権の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、国内不動産信託受益権（以下、個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件名称 (用途)	所在地	取得先	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	含み益 ^(注4) (百万円) (含み益率)	NOI 利回り ^(注5)	償却後 NOI 利回り ^(注5)	取得予定日 ^(注6)
ユニモちはら台 (都市型商業)	千葉県 市原市	非開示 ^(注7)	30,000	34,200	4,200 (+14.0%)	4.9%	4.5%	2024年 10月31日
Gビル 神宮前10 ^(注1) (都市型商業)	東京都 渋谷区	表参道 ブリッジ 合同会社	7,020	10,100	3,080 (+43.9%)	4.1%	3.9%	2024年 10月9日
JMFビル 横浜港北01 ^(注2) (複合型)	神奈川県 横浜市 都筑区	ヨコハマ ブリッジ 合同会社	5,477	6,530	1,053 (+19.2%)	5.1%	3.7%	2024年 10月9日
JMFビル 大阪福島02 ^(注3) (オフィス)	大阪府 大阪市 福島区	非開示 ^(注7)	14,600	16,200	1,600 (+11.0%)	4.4%	4.0%	2024年 10月9日
合計/平均			57,097	67,030	9,933 (+17.4%)	4.7%	4.2%	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

- (注1) 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「シャルマンシーナ東京」と呼称されています。
- (注2) 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「プレミア ヨコハマ」と呼称されていますが、本投資法人の取得後、施設名称は「JMF ビル横浜港北 01」へ変更される予定です。
- (注3) 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「KM 西梅田ビル」と呼称されていますが、本投資法人の取得後、施設名称は「JMF ビル大阪福島 02」へ変更される予定です。
- (注4) 「含み益」は、鑑定評価額と取得予定価格の差額を単位未満の金額については切り捨てて記載しています。含み益率は含み益を取得予定価格で除して算出しています。
- (注5) 「NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照ください。
- (注6) 「取得予定日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定日を記載しています。なお、かかる取得予定日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- (注7) 名称の開示について、取得先から同意を得られていないため非開示としています。なお、取得先は本投資法人又は本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

2. 取得の理由

取得ハイライト

1. インプライド・キャップレートを超え、かつ平均含み益率17%を超える割安な物件取得
2. 内部成長施策によるアップサイドポテンシャルを有し、DPU・NAVの更なる上昇によりトータルリターン向上へ貢献

本投資法人は、IT化の急速な進行によるEコマースや在宅ワークの発展及びエリア・物件単位での用途の複合化の進展等、不動産を取り巻く運用環境が刻々と変化している中で、変化に対応した資産構成の最適化を目指しています。このため、主として都市部に立地する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設への厳選投資を進め、中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を続けていきます。

本投資法人は、2021年3月の合併後初の公募増資により、4物件（総額570億円）の取得を決定しました。当該4物件の平均NOI利回り4.7%は、本投資法人のインプライド・キャップレート（4.3%）を上回り、十分な収益性が見込まれることに加え、含み益が総額99億円あり、平均含み益率は17%を超えることから、本投資法人独自の取得力により割安な物件取得を実現する予定です。

また、これらの物件は、将来キャッシュフローの増加が期待される都市部に立地する不動産であり、契約更改時やテナント入替時における固定賃料の増額や、施設の売上増加に伴う歩合賃料の増加を通じた内部成長施策により、更なるDPU及びNAVの向上、すなわちトータルリターンの向上に貢献するものと考えています。

- (注) 「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により求められます。

インプライド・キャップレート=2024年2月期（第44期）における実績NOI（年換算）÷（2024年9月17日時点の本投資法人の時価総額+2024年2月期（第44期）末におけるネット有利子負債（※））

※「ネット有利子負債」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

・ネット有利子負債=本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の総額+預り敷金・保証金-現預金・信託現預金

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 取得予定資産の内容

【ユニモちはら台】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	株式会社 ERI ソリューション	
取得予定日	2024年10月31日		調査年月日	2024年8月8日	
取得予定価格	30,000百万円		建物状	緊急修繕費 0円	
信託 受益権の 概要	信託設定日	2024年5月24日	建物状 の概要	短期修繕費 0円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費 839,773,000円/12年 (年平均: 69,980,000円)	
	信託期間満了日	2044年10月31日			
土地	所在地	千葉県市原市ちはら台西三丁目4番1他	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	面積	114,274.11㎡		建築時期	2007年8月9日
	用途地域	近隣商業地域・第一種低層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域		延床面積	70,429.19㎡
	容積率/建蔽率	200%/60%・80%、100%/50%		種類	店舗・映画館、機械室
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要 (注2)					
テナント数	155	総賃貸可能面積	47,686.05㎡		
入居率	98.2%	総賃貸面積	46,833.56㎡		
賃貸事業収入(年間)	1,708百万円	敷金・保証金	804百万円		
担保設定の有無	特になし	プロパティ・マネジメント会社	JLL リテールマネジメント株式会社		
特記事項： ・特になし					
(注1) 本物件について、本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約の締結を予定しています。 (注2) 「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、締結予定の本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

(2) 鑑定評価書の概要

物件名称	ユニモちはら台
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	34,200 百万円
価格時点	2024 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	34,200 百万円	
直接還元法による価格	34,300 百万円	
運営収益	2,674 百万円	
可能総収益	2,749 百万円	
空室等損失等	74 百万円	
運営費用	1,191 百万円	
維持管理費	378 百万円	類似不動産を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	340 百万円	実績値を参考に査定
修繕費	20 百万円	実績値を参考にエンジニアリングレポート及び類似事例等を考慮して査定
PM フィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	17 百万円	想定回転期間をもとに査定
公租公課	129 百万円	公租公課関係資料及び負担調整措置等を考慮して査定
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	305 百万円	
運営純収益	1,483 百万円	
一時金の運用益	7 百万円	
資本的支出	50 百万円	
純収益	1,441 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	34,000 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	32,800 百万円	
土地比率	80.5%	
建物比率	19.5%	

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

(注) 百万円未満は切り捨てて表示して表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようにお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国 1933 年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国 1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 本物件の特性



ハイライト

広域商圏からの集客が可能な
千葉県内最大級の商業施設の一つ
歩合賃料を多く設定しアップサイドを追求

立地

- ・ちはら台は、千葉県千葉市と市原市に位置する大規模ニュータウン
- ・本施設至近の大学でのキャンパス拡張計画や系列大学病院の移転計画等、地域住民に加え将来的な利用者増加が見込まれるエリア

物件ポテンシャル

- ・歩合賃料設定比率が78%であり、売上増加による賃料アップサイドの享受が可能
- ・2023年に、開業以来最大のリニューアル、店舗総面積の30%を超える大規模なテナント入替を実施
- ・合計約1,000坪の「ユニクロ」「GU」の隣接出店や、千葉県内最大級の売場面積を誇る「無印良品」に加え、県内初の「ABC-MART3業態²⁾」が出店。全10スクリーン・2,099席のシネマコンプレックスも併設し、商圏需要を満たせる千葉県内最大級の商業施設の一つ
- ・屋上への太陽光パネル設置等、環境に配慮した施設。2023年に市原市とSDGs達成に向けた包括連携協定を締結、SDGsアワードの優秀賞を受賞

含み益率	14.0%	NOI利回り	4.9%
------	-------	--------	------

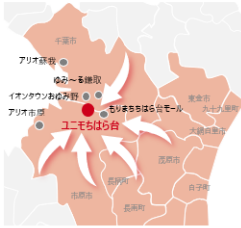
所在地	千葉県市原市ちはら台西三丁目4番1 他		
延床面積	70,429.19㎡	竣工日	2007年8月
テナント数	155	稼働率	98.2%
取得予定価格	30,000百万円	鑑定評価額	34,200百万円
取得予定日	2024年10月31日		



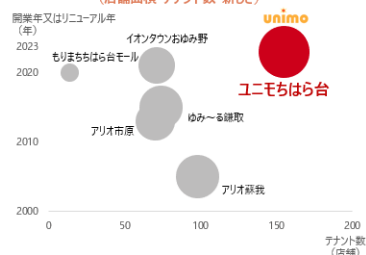
潜在需要にも恵まれた集客力の高い都市型商業施設

広域集客が可能な千葉県内最大級の商業施設の一つ

周辺の競合施設とのスペック比較⁴⁾
(店舗面積・テナント数・新しさ)

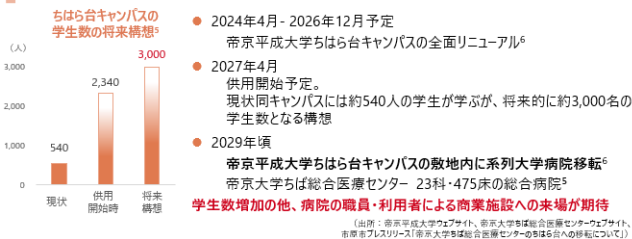


市原市・千葉市南部を中心として、
10km圏からの集客が可能



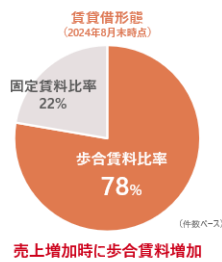
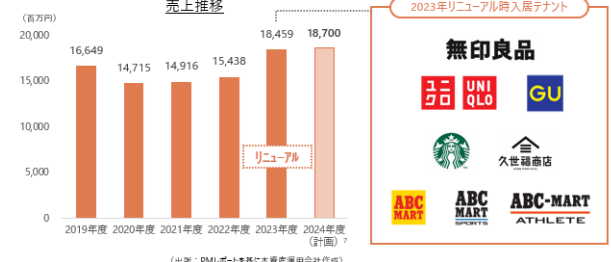
(出所：日本SC協会資料及びウェブサイト並びに各施設ウェブサイト等をもとに千葉産業用会社作成)

近隣徒歩圏内のキャンパス拡張及び大学病院移転による潜在需要



インフレによるアップサイドを取り込み可能

幅広い顧客層に対応できるテナント構成により施設の売上は上昇傾向



敷地内における増築計画

- ・既存棟敷地の未消化容積率⁸⁾(約100%)を活用し、別棟の開発等の増床余地あり



(出所：国土院建設「地図・空中写真閲覧サービス」の空中写真をもとに、千葉産業用会社にて作成)

(注1) 2024年8月末時点における総テナント数に占める歩合賃料設定テナント数の割合を計算しています。
 (注2) ABC-MART3業態はABC-MART、ABC-MART SPORTS、ABC-MART ATHELETEの3業態を指します。
 (注3) SDGsアワードは「いちほら SDGsアワード2023」を指し、市原市市制施行60周年記念事業の1つとして、市原市SDGs宣言企業・団体によるSDGs達成に向けた先進的な取組を表彰する表彰制度です。
 (注4) グラフのプロットの大きさは店舗面積を表しています。店舗面積は、一般社団法人日本ショッピングセンター協会資料(2023年12月末時点)の数値(一般社団法人日本ショッピングセンター協会資料(2023年12月末時点)に記載のない施設については、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成のマーケットレポート(以下「マーケットレポート」といいます。))に記載の数値を、開業年又はリニューアル年は、マーケットレポートに記載の年(マーケットレポートに記載のないリニューアルについても、各施設ウェブサイト等においてリニュー

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

ーアルの実施が確認できたものについては、当該リニューアルの年)を、テナント数(店舗)は、各施設ウェブサイトに記載のテナント(店舗)を集計した値(施設ウェブサイトのない施設については、マーケットレポートに記載のテナント(店舗)数)を、それぞれ使用しています。また、競合施設については、マーケットレポートにて、ユニモちはら台の競合施設として記載されている10km圏内の商業施設を抽出しています。

- (注5) 帝京平成大学ちはら台キャンパスの学生数の将来構想は、帝京平成大学が同大学ウェブサイトにて公表している計画概要等に基づき記載しています。また、帝京大学ちば総合医療センターの診療科目数及び病床数は、本資料の日付現在の情報を記載しており、移転後の診療科目数及び病床数はこれと異なる場合があります。
- (注6) 帝京平成大学ちはら台キャンパスの全面リニューアル及び帝京大学ちば総合医療センターの移転については、今後変更される可能性があり、上記に記載の時期及び内容で実施される保証はなく、またその実現を本投資法人が保証又は約束するものではありません。
- (注7) 2024年度の売上計画値は、2024年3月から7月までの実績に、2023年8月から9月を95%換算(2023年9月まではリニューアル効果により売上が増加していたことを勘案)、2023年10月から2024年2月を100%換算した値の合計を記載しています。
- (注8) 未消化容積率は、本物件の既存棟敷地部分の指定容積率の上限と使用容積率の差に基づいています。必ずしもこの未消化容積率を利用できる保証はないことにご留意ください。また、図中の「増床棟(想定)」部分を含め、本資料の日付現在、本投資法人が本物件の増床を行うことについて判断を行っているものではなく、将来本投資法人が増床を行うことを保証又は約束するものではありません。

【Gビル神宮前10】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権		調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定日		2024年10月9日		調査年月日	2024年8月27日	
取得予定価格		7,020百万円		緊急修繕費	0円	
信託 受益権の 概要	信託設定日	2023年7月31日		建物状 況評価 の概要	短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費	60,898,000円/12年 (年平均:5,075,000円)
	信託期間満了日	2044年10月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前四丁目5番6号		建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付き3階建/鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	面積	1,079.80㎡			建築時期	2012年5月10日
	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域			延床面積	2,659.55㎡
	容積率/ 建蔽率	300%/80%・60%			種類	会館、廃棄物保管庫
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要						
テナント数	1		総賃貸可能面積	2,721.27㎡		
入居率	100.0%		総賃貸面積	2,721.27㎡		
賃貸事業収入(年間)	非開示(注)		敷金・保証金	非開示(注)		
担保設定の有無	特になし		プロパティ・ マネジメント会社	株式会社オフィス・ミツキ		
特記事項: ・特になし						
(注)テナントから同意が得られていないため、非開示としています。						

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

(2) 鑑定評価書の概要

物件名称	Gビル神宮前 10
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,100 百万円
価格時点	2024 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,100 百万円	
直接還元法による価格	10,500 百万円	
運営収益		本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、非開示としています。
可能総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PM フィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	285 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	283 百万円	
還元利回り	2.7%	
DCF 法による価格	9,900 百万円	
割引率	2.4% (1~3 年度) 2.6% (4~8 年度) 2.8% (9 年度以降)	
最終還元利回り	2.9%	
積算価格	9,820 百万円	
土地比率	94.5%	
建物比率	5.5%	

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

(注) 百万円未満は切り捨てて表示して表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国 1933 年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国 1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 本物件の特性



ハイライト

20年超の運用ノウハウを有する表参道・原宿エリアの都市型商業施設
プライム立地の優良アセットを大幅ディスカウントで取得

立地

- 表参道・原宿エリアは日本を代表する商業立地であり、本投資法人が20年超にわたり複数物件を保有するエリア。文化・流行の発信地であり、希少性が高い
- 東京メトロの複数路線が利用可能な「表参道」駅徒歩3分の好立地

物件ポテンシャル

- 洗練された街並みに調和した大きなシャンデリアが特徴のラグジュアリーな結婚式場
- 「コト消費」「トキ消費」の空間としての施設の需要が高まる中、利用者ごたわりの結婚式に加え、企業パーティーやTVロケ、会議等、多様なニーズに対応可能
- 黒色の外壁と大きなガラスを前面に配置したモダンなデザインが特徴の建物であり、幅広い商業テナントのニーズを満たすポテンシャルのある意匠
- プライム立地の優良商業アセットを割安な価格で取得

含み益率	NOI利回り
43.9%	4.1%

所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目5番6		
延床面積	2,659.55㎡	竣工日	2012年5月
テナント数	1	稼働率	100%
取得予定価格	7,020百万円	鑑定評価額	10,100百万円
取得予定日	2024年10月9日		



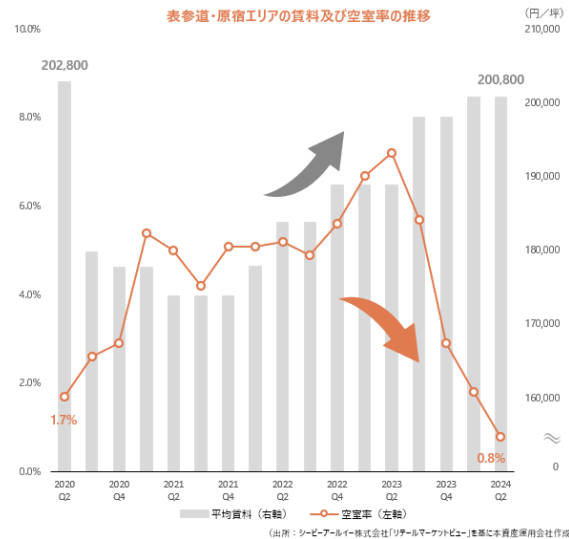
表参道・原宿エリアの本投資法人のポートフォリオ

豊富な運用実績を有する表参道・原宿エリアのポートフォリオを拡充



表参道・原宿エリアのマーケット動向

表参道・原宿エリアの平均賃料・空室率はコロナ禍を経て共に回復



(注1) 平均賃料及び空室率は、シービーアールイー株式会社が独自に設定した、都心の目抜き通りで、路面店舗が集積するエリアを対象とした調査に基づいており、平均賃料は、当該エリアに設定した複数の基準点における想定成約賃料(想定されている賃料区画は1フロアの面積が200㎡程度の区画であり、賃料の想定は1階のみが対象とされています。)の上限と下限の平均値(共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。)です。また、空室率は、当該エリアの物件を対象とし、対象フロアは1階を入口とする路面店舗として賃貸されている区画(上層階を含みます。)で、調査時点で即入居可能であるもの(新築施設は開業済みのもの)を空室として算出されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【JMF ビル横浜港北 01】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定日	2024年10月9日		調査年月日	2024年8月30日	
取得予定価格	5,477百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	2017年8月3日	建物状況評価の概要	短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	399,188,000円/12年 (年平均: 33,265,000円)
	信託期間満了日	2034年10月31日			
土地	所在地	神奈川県横浜市都筑区中川中央一丁目30番1他	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き7階建
	面積	2,687.95 m ²		建築時期	2013年9月26日、2016年3月25日
	用途地域	商業地域		延床面積	15,434.34 m ²
	容積率/建蔽率	600%/80%		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要 ^(注2)					
テナント数	41	総賃貸可能面積	8,898.09 m ²		
入居率	96.5%	総賃貸面積	8,583.20 m ²		
賃貸事業収入(年間)	437百万円	敷金・保証金	225百万円		
担保設定の有無	特になし	プロパティ・マネジメント会社	JLL リテールマネジメント株式会社		
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部に、高速度鉄道事業施設所有のための区分地上権並びに地域冷暖房設備の設置及び管理のための区分地上権がそれぞれ設定されています。 ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となります。 					
(注1) 本物件について、JLL リテールマネジメント株式会社によるパススルー型のマスターリース契約の締結を予定しています。 (注2) 「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、締結予定のJLL リテールマネジメント株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

(2) 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビル横浜港北 01
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,530 百万円
価格時点	2024 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,530 百万円	
直接還元法による価格	6,610 百万円	
運営収益	547 百万円	
可能総収益	587 百万円	
空室等損失等	40 百万円	
運営費用	267 百万円	
維持管理費	60 百万円	契約内容を参考に査定
水道光熱費	64 百万円	実績値を考慮して査定
修繕費	9 百万円	エンジニアリングレポート及び類似事例を考慮して査定
PM フィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	7 百万円	契約内容に基づき、入替率等考慮して査定
公租公課	45 百万円	2024 年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	79 百万円	
運営純収益	279 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	24 百万円	
純収益	257 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	6,490 百万円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	5,770 百万円	
土地比率	60.1%	
建物比率	39.9%	

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

(注) 百万円未満は切り捨てて表示して表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようにお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国 1933 年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国 1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 本物件の特性



ハイライト

「住む・働く・消費する」が揃う港北ニュータウン所在の複合施設
本投資法人の運用ノウハウを活用し物件価値の向上に取り組む

土地

- 横浜市都筑区は港北ニュータウン計画の下1994年に緑区・港北区が再編成され誕生した行政区であり、港北ニュータウンの中枢に位置し、横浜駅や渋谷駅へのアクセスも良好
- 港北ニュータウンの中心部「センター北」駅の真正面に位置し、駅徒歩1分の好立地
- KJRMの意向を踏まえブリッジビルが取得・保有していた期間における積極的なリーシングにより生活サービステナント、クリニック、シェアオフィスを含むオフィスが多く入居する複合施設へと進化
- 地域のニーズを獲得する収益性の高い施設として運用

物件ポテンシャル

- ニュータウンとして整備された地域に相応しく、デザイン性に富んだモダンな外観が特徴
- KJRMの意向を踏まえブリッジビルが取得・保有していた期間における積極的なリーシングにより生活サービステナント、クリニック、シェアオフィスを含むオフィスが多く入居する複合施設へと進化
- 地域のニーズを獲得する収益性の高い施設として運用

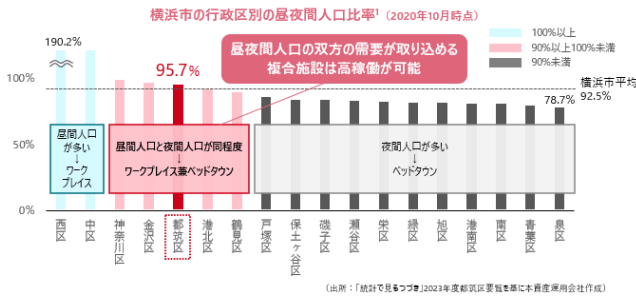
含み益率	NOI利回り
19.2%	5.1%

所在地	神奈川県横浜市都筑区中川中央一丁目30番1 他		
延床面積	15,434.34㎡	竣工日	2013年9月、 2016年3月
テナント数	41	稼働率	96.5%
取得予定価格	5,477百万円	鑑定評価額	6,530百万円
取得予定日	2024年10月9日		

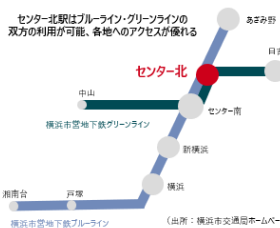


ベッドタウン・ワークプレスの両面を備える周辺環境

都筑区は昼間人口（就業・就学者）と夜間人口（定住者）双方が日常を送る行政区



横浜市営地下鉄における「センター北」駅の所在

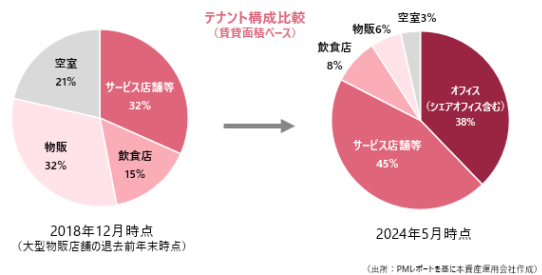


BOSCH本社のセンター北駅への移転

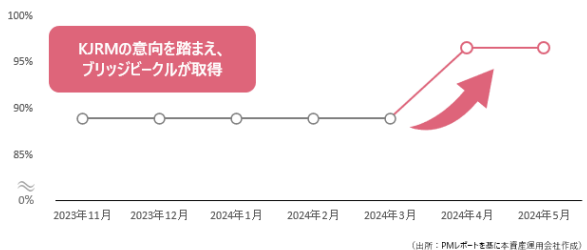
- 「センター北」駅より徒歩約5分の場所に、自動車部品メーカーのBOSCHが新社屋建設、2024年5月より稼働
- 東京・神奈川に点在していた拠点を集約し約2,000人が勤務

複合施設への転用

物販中心の商業施設から周辺需要を取り込める複合施設にリニューアル



稼働率の推移



（注）昼夜間人口比率の計算とは、昼間人口÷夜間人口×100で計算しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【JMF ビル大阪福島 02】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状 況評価 の概要	調査業者	日本建築検査協会株式会社	
取得予定日	2024年10月9日		調査年月日	2024年8月	
取得予定価格	14,600百万円		緊急修繕費	0円	
信託 受益権の 概要	信託設定日	2024年3月15日	短期修繕費	0円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	1,207,388,000円/12年 (年平均:100,616,000円)	
	信託期間満了日	2044年10月31日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市福島区福島七丁目20番1	建物	構造と階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建
	面積	2,998.38㎡		建築時期	1995年4月20日
	用途地域	商業地域		延床面積	23,392.56㎡
	容積率/ 建蔽率	600%/80%		種類	事務所・車庫・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要 ^(注2)					
テナント数	21	総賃貸可能面積	14,665.43㎡		
入居率	100.0%	総賃貸面積	14,665.43㎡		
賃貸事業収入(年間)	704百万円	敷金・保証金	522百万円		
担保設定の有無	特になし	プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ベスト・プロパティ		
特記事項： ・本物件に係る土地の容積率は本来600%であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより、総合設計制度が適用され、割増後容積率は698.26%となっています。また、公開空地については、一般の通行のように供するとともに、公開空地の維持管理等を行う必要があります。					
(注1) 本物件について、本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約の締結を予定しています。					
(注2) 「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、締結予定の本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

(2) 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビル大阪福島 02
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	16,200 百万円
価格時点	2024 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	16,200 百万円	
直接還元法による価格	16,400 百万円	
運営収益	913 百万円	
可能総収益	950 百万円	
空室等損失等	36 百万円	
運営費用	274 百万円	
維持管理費	68 百万円	実績値及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	83 百万円	実績値、稼働率を考慮のうえ査定
修繕費	30 百万円	実績値を参考に、エンジニアリングレポート、類似不動産等を考慮して査定
PM フィー	7 百万円	類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	8 百万円	想定回転期間をもとに査定
公租公課	73 百万円	公租公課関係資料及び負担調整措置等を考慮して査定
損害保険料	2 百万円	類似不動産等を参考に査定
その他費用	0 円	
運営純収益	639 百万円	
一時金の運用益	6 百万円	
資本的支出	71 百万円	
純収益	574 百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	16,000 百万円	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.5%	
積算価格	15,700 百万円	
土地比率	87.0%	
建物比率	13.0%	

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

(注) 百万円未満は切り捨てて表示して表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国 1933 年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国 1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 本物件の特性



ハイライト

大阪駅北側の再開発エリア近くに
所在する中規模オフィス
隣接する保有物件とのエリアマネジ
メントにより、付加価値を創出

立地

- JR線大阪駅北側の大規模再開発エリア「グラングリーン大阪」の至近に所在。再開発による物件価値の向上が期待できる立地
- 「グラングリーン大阪」は、大型新築ビルや商業施設等の建設が中心となる再開発計画であり、周辺エリアのオフィスにおいても賃料上昇の波及余地が見込まれる

物件ポテンシャル

- 足元の稼働は堅調であり、近隣の再開発によって更に需要が増加する見込み
- 1階には高級自動車メーカーのディーラーが入居し、商業立地としての需要も高いエリア
- 商業とオフィス双方の運営ノウハウを生かし、物件ポテンシャルの向上を図る余地あり
- 通りを隔てた向かいには、「JMFビル大阪福島01」も所在しており、将来的には本物件との2物件での一体運営も可能
- 再開発エリア至近の物件を割安に取得し、将来的なアップサイドが期待可能

含み益率	11.0%	NOI利回り	4.4%
------	-------	--------	------

所在地	大阪府大阪市福島区福島七丁目20番1		
延床面積	23,392.56㎡	竣工日	1995年4月
テナント数	21	稼働率	100%
取得予定価格	14,600百万円	鑑定評価額	16,200百万円
取得予定日	2024年10月9日		

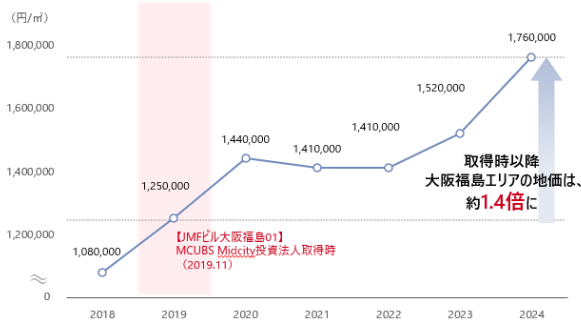


周辺の再開発による地価上昇

地価上昇エリアでの物件取得

- 大阪駅北側の旧梅田貨物駅跡地の約9万1,000㎡の区画で、複数の民間事業者が参画する再開発計画「グラングリーン大阪」(うめきた2期) が進行中
- 本再開発計画により「JMFビル大阪福島01」及び「JMFビル大阪福島02」周辺エリアの地価は上昇傾向

JMFビル大阪福島01 及び JMFビル大阪福島02 周辺地価の推移¹⁾



(出所: 国土交通省「不動産価格レポート」を基に本資産運用会社作成)

「JMFビル大阪福島01」との一体運営

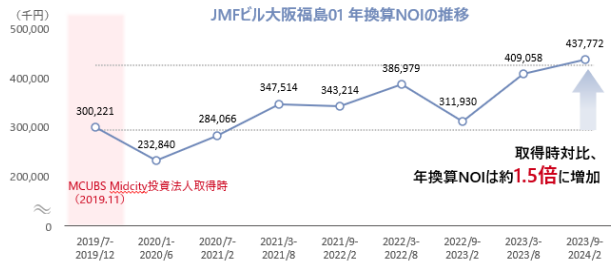
大阪福島エリアにおける運用ノウハウの活用

- 2019年に「JMFビル大阪福島01」を取得以降、独自の運用力により空室部分について早期の埋戻しを実施
- 契約更改時やテナント入替時に賃料ギャップを解消し、物件のバリューアップを推進
- 大阪福島エリアで培った運用ノウハウを、賃料ギャップが約16.7%ある「JMFビル大阪福島02」にも応用し、当該エリアでの更なるアップサイドを目指す



- ▶ エリアマネジメント
 - 特定のエリアで集中的に物件を取得
 - 同一エリア内の複数物件の一体運用により物件価値を向上
- ▶ リーシング
 - 社内外ネットワークを活用したリーシング活動
 - 同一エリア内主要2物件の運用によりマーケットを牽引

JMFビル大阪福島01 年換算NOIの推移



(出所: PMLレポートを基に本資産運用会社作成)

(注) 標準地番号「大阪福島 5-4」における公示地価の推移を記載しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国 1933 年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国 1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

日本都市ファンド投資法人

4. 取得先の概要

【Gビル神宮前10】

名 称	表参道ブリッジ合同会社
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 表参道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4月25日
純資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
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・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。

【JMFビル横浜港北01】

名 称	ヨコハマブリッジ合同会社
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 ヨコハマ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9月27日
純資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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・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。

【ユニモちはら台】【JMF ビル大阪福島 02】

取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人又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. 媒介の概要

【ユニモちはら台】【JMF ビル大阪福島 02】

本取得予定資産の取得にあたって媒介がありますが、かかる媒介者は、本投資法人または本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

【G ビル神宮前 10】【JMF ビル横浜港北 01】

該当する取引はありません。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

ユニモちはら台については契約締結日が2024年9月25日であり、取得予定日が2024年10月31日であることから、当該物件に係る信託受益権売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等（「先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」を意味します。）に該当します。

ユニモちはら台の信託受益権売買契約において、売主は、買主である本投資法人が同契約に定める合意事項に違反（合意事項について本旨に従った履行をしなかったことをいいます。）し又は本投資法人の同契約に定める表明保証事項が真実若しくは正確ではないことが判明した場合で、合理的な期間を定めて催告した上、当該期間内に違反が適切に治癒されない場合（かかる違反等により同契約の目的が達せられないことが合理的に明らかである場合を含みます。）、同契約を解除することができ、これに基づき売主が本契約を解除した場合、買主である本投資法人は、売主に対して、速やかに売買代金総額の20%相当額を違約金として支払う義務を負うこととされています。ただし、本契約においては、本投資法人が本契約に基づく売買代金の支払に必要な資金調達（増資を含みますがこれに限られません。）を完了していることが、売買実行の前提条件とされています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

8. 取得資金及び決済方法

今回の取得予定資産の取得に係る取得資金は、新投資口の発行及び借入による資金調達並びに自己資金によります。なお、新投資口の発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」を、資金の借入については、本日付「資金の借入（グリーンローン他）（新規借入）に関するお知らせ」をご参照ください。また、決済の方法については、全ての取得予定資産において引渡時一括での決済を予定しています。

9. 取得の日程（予定）

物件名称	売買契約締結年月日	取得予定年月日	代金支払予定年月日
ユニモちはら台	2024年9月25日	2024年10月31日	2024年10月31日
Gビル神宮前10		2024年10月9日	2024年10月9日
JMFビル横浜港北01			
JMFビル大阪福島02			

10. 今後の見通し

本投資法人の2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想への影響はありません。また、取得予定資産取得後の本投資法人の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）の運用状況の予想については、本日付「2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

（ご参考）本日付で公表した他のプレスリリース

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「資金の借入（グリーンローン他）（新規借入）に関するお知らせ」

「2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

「本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料」

以 上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【ご参考】

各計算式の定義

- NOI (Net Operating Income：運営純収益) は、別段の記載がない限り、鑑定評価書上の直接還元法における NOI を記載しています。また、NOI 利回りは、取得予定資産に係る鑑定評価書の直接還元法における NOI を取得予定価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。償却後 NOI 利回りは、取得予定資産に係る鑑定評価書の直接還元法における NOI から減価償却費総額を控除した額を取得予定価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

「3. 取得予定資産の内容」の各表の各欄の記載に関する説明

「(1) 取得予定資産の概要」欄に関する説明

- 「取得予定日」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定日を記載しています。なお、かかる取得予定日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- 「取得予定価格」は、売買契約に記載された各取得予定資産の売買金額を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託設定日」は、本日現在における状況を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い締結若しくは変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 土地の「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」、並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、登記簿上に表示されているものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）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。
- 土地の「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 52 条第 1 項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 土地の「建蔽率」は、建築基準法第 53 条第 1 項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 「建物状況評価の概要」について
本投資法人は、取得予定資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、大和不動産鑑定株式会社、東京海上ディーアール株式会社、株式会社 ERI ソリューション又は日本建築検査協会株式会社に委託し、報告を受け、本欄にはその概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成日付を記載しています。「緊急修繕費」は、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目又は法規上の改善を受けて未改修の項目等の修繕費用の金額を、「短期修繕費」は、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関する費用以外で、劣化が進んでいるために早期に改修が望まれる項目又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用の金額を、「長期修繕費」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書において、長期修繕更新費用として記載された数値を記載しています。「長期修繕費」の年平均は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく 12 年間に係る長期修繕更新費用の年平均額を記載しています。なお、当該報告書に年平均額の記載がない場合は、平均額を算出の上、千円未満の金額は切り捨てて記載しています。
- 「テナント賃貸借の概要」について
「テナント数」は、2024 年 6 月 30 日現在で効力を有する賃貸借契約書等に基づく、当該物件の店舗・事務所等用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、パススルー型のマスターリース契約（マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。）を締結している場合には、エンドテナント数を記載しています。
「総賃貸可能面積」は、テナント毎の店舗・事務所等用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、2024 年 6 月 30 日現在有効な賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
「総賃貸面積」は、テナント毎の店舗・事務所等用途とする建物に係る賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、2024 年 6 月 30 日現在有効な賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
「入居率」は、2024 年 6 月 30 日現在で効力を有する賃貸借契約書等に基づく、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。
- 「賃貸事業収入（年間）」は、2024 年 6 月 30 日現在有効な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、倉庫又は土地（平面駐車場）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を含まず、売上歩合賃料については、主として上記の時点の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。
- 「敷金・保証金」は、2024 年 6 月 30 日現在において効力を有する各取得予定資産に係る賃貸借契約書等に基づく金額の合計値を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「プロパティ・マネジメント会社」は、取得予定資産の取得後に委託を予定している会社を記載しており、今後変更する場合があります。
- 「担保設定の有無」は、本投資法人が負担する担保又は本投資法人が取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- 「特記事項」は、本日現在において各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国 1933 年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国 1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

「(2) 鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- ・ 本投資法人は、取得予定資産に関して、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に、投信法に基づき、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価を依頼して鑑定評価書を受領し、本欄にはその概要を記載しています。当該不動産鑑定評価の結果は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

「(3) 本物件の特性」欄に関する説明

- ・ 本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト又はシービーアールイー株式会社等から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該レポート等は、一定時点における外部作成者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国 1933 年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国 1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。