

日本都市ファンド投資法人

2023年3月23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【JMF ビル中野 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 ビル中野 01 (注)
所 在 地	東京都中野区中野二丁目 19 番 2 号
用 途	複合型（オフィス、商業）
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格	4,000 百万円
鑑 定 評 価 額	4,200 百万円
契 約 締 結 日	2023 年 3 月 24 日（予定）
取 得 日	2023 年 3 月 24 日（予定）
取 得 先	株式会社コスモスイニシア
媒 介 の 有 無	なし
取 得 資 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「リードシー中野ビル」と呼称されています。

2. 取得の理由

取得ハイライト

今後更なるエリアポテンシャルの向上が見込まれる中野エリアにおいて、償却後 NOI 利回り 4.0%を確保する複合施設を相対取引で取得

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、複数の大型再開発が進む中野エリアにおいて、オフィスと商業の複数の用途が混在する複合施設を相対取引で取得いたします。本物件においては、償却後 NOI 利回り 4.0%を確保でき、今後も安定した収益性を見込めること、また、取得先との新たなリレーション構築により今後も継続した取得機会が期待できることから、資産入替の進展、及びポートフォリオの質の向上に繋がると考えております。

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

- 本物件は、JR 中央線・総武線、東京メトロ東西線「中野」駅から徒歩約 6 分の場所に所在。中野駅は「新宿」駅まで 5 分、「東京」駅まで 20 分と直通でアクセスすることができ、交通利便性が高い。
- 中野駅前を中心に複数の大型再開発が進行しており、オフィス・商業・住宅・アリーナの建設が予定されている。今後、居住人口・就労人口ともに増加することが見込まれ、エリアポテンシャルが更に大きく向上することが期待される。

物件スペック

- 本物件は、1 階及び地下階が店舗区画、2 階から 4 階がオフィス区画となっている。店舗区画のうち、1 階には薬局が出店しており、近隣総合病院の調剤薬局としての役割も兼ね備える等、周辺住民からの需要に対応。また、オフィス区画は、基準階面積約 219 坪の整形となっており、個別空調を完備。テナントには、メディア系企業や金融機関、シェアオフィス等が入居しており、複合施設として幅広いテナントニーズを獲得している。
- 直近 2022 年 9 月には、外壁改修工事や屋上防水工事等の大規模修繕工事を完了。

収益性

- 中野エリアの空室率は、東京 23 区全体と比較し低位で推移しており、本物件における現状の稼働率も 100%と満室稼働。
- また、テナントとの賃貸借契約は、長期の定期借家契約が約半分を占めるなど安定した稼働が見込まれ、償却後 NOI 利回り 4.0%を確保している。

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。



<https://goo.gl/maps/b1oG3noH24ACm4Pe9>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF ビル中野 01		
所在地	東京都中野区中野二丁目 19 番 2 号		
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	2018 年 10 月 31 日から 2043 年 3 月 31 日		
土地			
面積	1,207.38 m ²	用途地域	近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域
指定容積率／建ぺい率	400%・200%／80%・60%	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付き 4 階建		
延床面積	3,741.80 m ²	種類	事務所・スタジオ・店舗
建築時期	1991 年 9 月 6 日、 2018 年 7 月 31 日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社青木建設		
施工者	株式会社青木建設		
建築確認機関	中野区建築主事		
耐震性に関する事項	予想最大損失率 8.2% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社作成による地震リスク評価(詳細)報告書に基づく)		
取得価格	4,000 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	4,200 百万円(価格時点: 2023 年 3 月 1 日)		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容(2023 年 2 月末時点)			
テナント数	6		
賃貸事業収入(年間)	172 百万円		
敷金・保証金	119 百万円		
総賃貸面積	3,004.69 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	3,004.69 m ²		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	特になし		

- ・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。
- ・「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」、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。なお、テナント数はオフィス区画のテナント数及び商業区画のテナント数の合計を記載しています。
- ・「賃貸事業収入(年間)」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、倉庫又は駐車場等に関する賃料は含みません。
- ・「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」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に基づく金額・面積の合計値を記載しています。

日本都市ファンド投資法人

4. 取得先の概要

名 称	株式会社コスモスイニシア
所 在 地	東京都港区芝五丁目 34 番 6 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役会長 高木 嘉幸 代表取締役社長・社長執行役員 高智 亮大朗
事 業 内 容	不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産流通事業
資 本 金	5,000 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月	1969 年 6 月 20 日
純 資 産	33,369 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
総 資 産	137,639 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	大和ハウス工業株式会社 (64.2%) (2022 年 3 月 31 日現在)
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。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項 該当なし

6. 決済方法等 引渡時一括

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	2023 年 3 月 23 日
契 約 締 結 日	2023 年 3 月 24 日 (予定)
代 金 支 払 日	
物 件 引 渡 日	

8. 今後の見通し

本取得による本投資法人の 2023 年 2 月期 (第 42 期: 2022 年 9 月 1 日~2023 年 2 月 28 日) への影響はありません。また、2023 年 8 月期 (第 43 期: 2023 年 3 月 1 日~2023 年 8 月 31 日) への影響は軽微ですが、現在精査中のため、詳細については 2023 年 4 月 19 日付で公表予定の決算短信にてお知らせいたします。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビル中野 01
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	4,200 百万円
価格時点	2023 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,200 百万円	
直接還元法による価格	4,540 百万円	
運営収益	231 百万円	
可能総収益	241 百万円	
空室等損失等	9 百万円	
運営費用	58 百万円	
維持管理費	6 百万円	過年度実績等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	22 百万円	過年度実績等を考慮して査定
修繕費	4 百万円	ER、類似不動産等を参考に査定
PM フィー	3 百万円	契約内容を参考に査定
テナント募集費用等	1 百万円	契約内容を参考に査定
公租公課	16 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	0 百万円	契約内容を参考に査定
その他費用	4 百万円	過年度実績等を考慮して査定
運営純収益	172 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	10 百万円	ER、類似不動産等を参考に査定
純収益	163 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	4,050 百万円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	3,960 百万円	
土地比率	91.2%	
建物比率	8.8%	

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

(参考) 2023 年 2 月期運用状況の予想 (2022 年 10 月 19 日公表分) 及び 2022 年 8 月期実績

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金 (円)
2023 年 2 月期 (予想)	40,916	17,662	15,726	15,725	2,280	0
2022 年 8 月期 (実績)	41,112	17,694	15,723	15,722	2,263	0

【ご参考】

本物件の収支見込

N O I	172 百万円
N O I 利 回 り	4.3%
減 価 償 却 費	11 百万円
減価償却後 NOI 利回り	4.0%

- ・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