

日本都市ファンド投資法人

2024年11月27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 ビル名古屋栄 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 ビル名古屋栄 01 <small>(注)</small>
所 在 地	愛知県名古屋市中区栄三丁目 11 番 31 号
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	9,689 百万円
鑑 定 評 価 額	10,700 百万円
契 約 締 結 日	2024 年 11 月 27 日
取 得 予 定 日	2024 年 12 月 2 日
取 得 先	合同会社 Hari
媒 介 の 有 無	あり
取 得 資 金	自己資金、借入金（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「グラスシティ栄」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 ビル名古屋栄 01」へ変更される予定です。

2. 取得の理由

取得ハイライト

名古屋栄に所在するオフィスについて、インプライド・キャップレートを超える
NOI 利回り 4.6%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、今般、物件取得時の目線として掲げているインプライド・キャップレートを上回る水準の NOI 利回りを確保できるオフィス 1 物件を取得します。

本物件は、名古屋市の主要オフィスエリアである栄に所在し、交通利便性が高く、近時の新築ビルと同等程度のスペックを有する物件です。本資産運用会社の意向を踏まえ、2024 年 3 月にブリッジビークルが取得しましたが、わずか数ヶ月で稼働率は+7.4%改善し、今後 90%まで上昇する見通しです。

以上を踏まえ、本投資法人は、本物件の取得が資産入替の進展及びポートフォリオの質の向上に貢献するものと考えています。

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

- 本物件は、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅、東山線「伏見」駅から各々徒歩 9 分と 2 駅 2 路線の利用が可能であり、交通利便性が高い。
- 栄は、名古屋市を代表するオフィスエリア。2024 年第 2 四半期の空室率は 3.5%であり、拡張や新設等の前向きなオフィス需要が確認され、低水準で推移している。

出所：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」

物件スペック

- 本物件は、地下 1 階地上 14 階建て。延床面積は約 4,165 坪、基準階面積は約 224 坪と栄エリアの中で一定規模を有する。1 フロアの 5 分割対応が可能であり、小規模なテナントニーズにも対応可能。
- 天井高 2,700mm、OA フロア、個別空調等、十分なスペックを有しており、築 30 年以上が経過したオフィスビルの割合が多い栄エリアにおいて競争優位性を有する。

ポテンシャル

- 本物件においては、現状賃料とマーケット賃料に一定程度の乖離があることから、テナントとの契約更改や入替時での賃料上昇を図り、更なる収益性の向上を目指す。

■ 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://maps.app.goo.gl/RLrZmEnEjf1Z9Pg78>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF ビル名古屋栄 01		
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目 11 番 31 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（予定）		
信託期間	2024年12月2日から2044年12月31日（予定）		
土地			
面積	1,978.16 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	600％／80％	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付14階建・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
延床面積	13,770.17 m ²	種類	事務所・店舗・駐車場
建築時期	2008年9月8日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社三菱地所設計		
施工者	新日鉄エンジニアリング・佐藤工業共同企業体		
建築確認機関	一般財団法人日本建築センター		
耐震性に関する事項	予想最大損失率6.8%（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）		
取得価格	9,689 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	10,700 百万円（価格時点：2024年11月1日）		
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社		
テナントの内容（2024年10月末時点）			
テナント数	25		
総賃料収入（年間）	409 百万円		
敷金・保証金	275 百万円		
総賃貸面積	8,274.42 m ²	稼働率（面積ベース）	83.5%
総賃貸可能面積	9,915.23 m ²		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	<p>・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 697.74%となっています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに、公開空地の維持管理等を行う必要があります。</p>		

- ・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	合同会社 Hari
所 在 地	東京都中央区八丁堀四丁目 2 番 10 号 AOJ 税理士法人内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 Hari 職務執行者 出澤 貴人
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10 万円
設立年月	2024 年 1 月 31 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	
大株主及び持ち株比率	
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係 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. 媒介の概要

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。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当なし

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

取得決定日	2024 年 11 月 27 日
契約締結日	
代金支払日	2024 年 12 月 2 日（予定）
物件引渡日	

10. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の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）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。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビル名古屋栄 01
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
鑑定評価額	10,700 百万円
価格時点	2024 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,700 百万円	
直接還元法による価格	10,700 百万円	
運営収益	629 百万円	
可能総収益	651 百万円	賃料収入の他、駐車場収入・水道光熱費収入・その他収入を含む
空室等損失等	22 百万円	
運営費用	184 百万円	
維持管理費	45 百万円	予定契約及び類似不動産を参考に査定
水道光熱費	68 百万円	実績値を基に査定
修繕費	5 百万円	本投資法人が取得した 2024 年 11 月付エンジニアリングレポートを基に査定
PM フィー	6 百万円	予定契約及び類似不動産を参考に査定
テナント募集費用等	5 百万円	テナントの入替に伴い予測される新規入居面積、新規賃料及び稼働率を基に査定
公租公課	51 百万円	実績値を基に査定
損害保険料	1 百万円	見積額を基に類似不動産を参考に査定
その他費用	1 百万円	実績値を基に査定
運営純収益	444 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	50 百万円	
純収益	397 百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	10,600 百万円	
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	10,100 百万円	
土地比率	83.0%	
建物比率	17.0%	

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

【ご参考】

本物件の収支見込

N O I	444 百万円
N O I 利回り	4.6%
減価償却費	43 百万円
減価償却後 NOI 利回り	4.1%

- ・ 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