

2022年1月5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

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 岡本 勝治

問合せ先 執行役員 都市事業本部長 荒木 慶太

TEL : 03-5293-7081

資産（国内不動産投資法人の投資口）の追加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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、日神プライベートレジリート投資法人の投資口の追加取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

- | | |
|----------------------------|---|
| (1) 取得資産 | 日神プライベートレジリート投資法人（以下「NSPR」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。） |
| (2) 取得資産の裏付不動産 | 川崎桜本 WEST、N-stage Matsudo を含む 28 物件
（以下「本物件群」といいます。） ^(注1) |
| (3) 取得投資口数 ^(注2) | 取得①：690 口
取得②：750 口
合計：1,440 口（NSPR の発行済及び発行予定の投資口総口数の 7.9%） |
| (4) 取得予定価格 | 1,679 百万円（2021 年 6 月末日現在の基準価額 ^(注3) に基づく） |
| (5) 本投資口約定日 | 2022 年 1 月 7 日 |
| (6) 本投資口取得予定日 | 取得①：2022 年 1 月 13 日
取得②：2022 年 1 月 12 日 |
| (7) 取得先 | みずほ証券株式会社 |
| (8) 本投資口取得資金 | 自己資金 |

(注1) 新投資口の発行（うち本投資法人は「取得①」分を取得）に係る手取金をもって、NSPR は N-stage Akabaneshimo を含む 4 物件（取得予定価格の合計 4,434 百万円）（以下「NSPR 取得予定資産」といいます。）を追加取得する予定です。

(注2) 本投資法人は、本投資口の譲渡を、譲渡の相手方が適格機関投資家であることや、譲渡の結果として NSPR が導管性要件に抵触する事態が生じないこと等の要件を充足しない場合には行わない旨等を定めた投資主間協定書約款（以下「本約款」といいます。）を遵守する旨を、NSPR のメインスポンサーである株式会社日神グループホールディングスに対して誓約しています。なお、本約款においては、本投資法人が本投資口を譲渡しようとする場合、本投資法人は譲渡希望日の 15 日前までに投資口譲渡に関する届出等を日神グループホールディングスに提出する必要があるものとされています。

(注3) 基準価額とは、鑑定評価額を基に算出される 1 口当たりの投資口価格をいいます。

2. 取得の理由

2021年4月28日付「資産（国内不動産投資法人の投資口）の取得に関するお知らせ」の2. 取得の理由でお知らせした通り、本投資法人は住宅特化型私募 REIT である NSPR の継続的な投資口取得に向け誠実に協議すること等につき合意しており、NSPR の成長をサポートするとともに、投資口取得を通じた質・収益性の高い住宅ポーションの拡充を図ってまいります。

NSPR においては、2022年1月5日付で新規4物件取得（取得価格の合計4,434百万円）の為に1,880口の新投資口の発行決議（以下「本増資」といいます。）を行っており、当該新投資口のうち690口について、本投資法人にて取得（取得①）をする予定です。

加えて、取得先が既存投資主から取得する投資口を買い取ることにより、追加で750口（取得②）を取得する予定です。

本取得実行後の本投資法人による NSPR の投資口の総取得（予定）価格は3,569百万円、保有割合は17.1%となる予定です。

なお、本投資法人が NSPR の投資口取得を開始して以降、NSPR の資産規模は本増資後で約20%拡大することとなり、本投資法人が得られる配当金の安定性も高まることで、投資主価値の向上に貢献するものと考えています。

3. NSPR の概要

① 概要

(1) 投資法人名称	日神プライベートレジリート投資法人
(2) 所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番1号
(3) 代表者の役職・氏名	執行役員 重政 重明
(4) 投資法人の形態	非上場オープンエンド型投資法人
(5) 出資総額	15,031百万円（2021年6月期末現在）
(6) 設立年月日	2017年12月22日
(7) 純資産	15,392百万円（2021年6月期末現在）
(8) 総資産	30,159百万円（2021年6月期末現在）
(9) 大投資主及び投資口保有比率	開示について同意を得られていないため非開示 ^(注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該投資法人の関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人は、当該投資法人の発行済投資口数の10.3%を保有しています。 上記を除き、本投資法人及び資産運用会社と当該投資法人との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該投資法人は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) ただし、NSPR によれば、NSPR は、1人の投資主及びその特殊関係者（法人税法施行令第4条に定めるものをいう。）により、発行済投資口又は議決権がその総数の50%を超えて保有されている同族会社に該当していないとのことです。

② NSPR の投資方針・財務データ等の概要

投資方針	中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を実現することにより、投資主価値の最大化を目指します
投資対象	賃貸住宅（社宅、学生寮を含む）（投資比率100%）
ポートフォリオ構築方針	<p>■投資対象地域</p> <ul style="list-style-type: none"> -東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）80%以上 -地方都市（東京圏以外の人口30万人以上の都市又はその通勤・通学圏（半径20km程度））20%以下 <p>■スポンサー開発の新築物件（NSPRが取得する時点において建物竣工から3年以内）比率50%以上</p>
LTV（2021年6月期末現在）	47.4%
分配金（2021年6月期）	1口当たり分配金24,132円
決算期	毎年6、12月末
運用開始日	2018年3月23日

③ NSPR のポートフォリオの概要（2021年7月1日現在）

物件数	28 物件
取得価格合計	30,538 百万円
鑑定評価額合計 ^(注1)	32,858 百万円
鑑定 NOI 利回り ^(注2)	5.2%
東京圏比率	100%
賃貸可能面積の合計	53,836.10 m ²
既存保有物件の平均稼働率 ^(注3)	98.3%
平均築年数 ^(注4) （取得価格ベース）	7.4 年
賃貸可能戸数の合計	2,074 戸

(注1) 2021年6月末時点で保有をしている物件については、2021年6月30日、2021年7月に取得をした物件については、2021年4月30日を価格時点とする鑑定評価額の合計額です。

(注2) 鑑定評価書上の直接還元法における NOI の合計額を取得価格合計で除した値です。

(注3) 2021年7月末時点の保有物件全体の賃貸面積を保有物件全体の賃貸可能面積で除した値です。

(注4) 主たる建物の登記簿上の建築年月日に基づく数値です。

投資エリア構成 (取得価格ベース)

東京都23区 16.4%	東京都 (23区外) 21.2%	神奈川県 24.1%	千葉県 21.5%	埼玉県 16.8%
-----------------	---------------------	---------------	--------------	--------------

築年数構成 (取得価格ベース)

3年以内 22.1%	3年超10年以内 54.0%	10年超 20年以内 15.6%	20年超 8.3%
---------------	-------------------	------------------------	--------------

テナント構成 (契約面積ベース)

住戸個人テナント 39.5%	住戸法人テナント 57.8%	店舗 2.7%
-------------------	-------------------	------------

④ NSPR の主な組入資産明細 (2021年7月1日現在)

不動産等の名称	所在地	賃貸可能面積 (注)
N-stage 多摩学生会館	東京都八王子市東中野字 4-216-4	1,965.13 m ²
N-stage Nishikawaguchi	埼玉県川口市並木 3-29-15	2,946.40 m ²
N-stage Akihabara	東京都千代田区神田佐久間町 3-34-3	1,477.06 m ²
N-stage Nishifunabashi II	千葉県船橋市葛飾町 2-417	1,986.46 m ²
N-stage Kameido	東京都江東区亀戸 6-27-2	2,006.77 m ²
N-stage Dokkyodaigakumae	埼玉県草加市栄町 2-9-25	3,029.72 m ²
N-stage Kumegawa	東京都東村山市栄町 2-6-6	2,283.84 m ²
N-stage Matsudo	千葉県松戸市樋野口 914-1	2,802.78 m ²
N-stage Yamato II	神奈川県大和市大和東 3-4-10	2,073.60 m ²
MIRADA RIDGE	東京都町田市原町田 2-7-17	2,245.44 m ²
川崎桜本 WEST	神奈川県川崎市川崎区桜本 1-2-12	3,913.60 m ²

その他 17 物件 (いずれも賃貸住宅)

(注) 「賃貸可能面積」は、信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

⑤ 日神不動産投資顧問の概要

(1) 商号	日神不動産投資顧問株式会社
(2) 所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番1号
(3) 設立	2013年10月1日
(4) 代表者	代表取締役 重政 重明
(5) 株主	株式会社日神グループホールディングス (73%) 株式会社アトリウム (13%) 株式会社ジェイ・エス・ビー (9%) 株式会社アンビション DX ホールディングス (5%)
(6) 資本金	150百万円
(7) 従業員数	18名 (2021年6月30日現在)
(8) 許認可等	金融商品取引業登録 (関東財務局長 (金商) 第2830号) (投資運用業、投資助言・代理業) 宅地建物取引業免許 (東京都知事 (2) 第96164号) 取引一任代理等認可 (国土交通大臣認可第112号)
(9) 加入協会	一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人投資信託協会

4. 取得先の概要

(1) 名称	みずほ証券株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 浜本 吉郎
(4) 事業内容	金融商品取引業
(5) 資本金	125,167百万円 (2021年3月31日現在)
(6) 設立年月日	1917年7月16日
(7) 純資産	963,058百万円 (2021年3月31日現在)
(8) 総資産	12,648,003百万円 (2021年3月31日現在)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ (95.80%) 農林中央金庫 (4.20%)
(10) 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	本投資法人及び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、本投資法人及び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

本取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当無し

7. 決済方法等

本取得に係る取得資金は、全額自己資金によります。また、決済の方法については、代金支払予定日に一括での決済を予定しています。

8. 本取得の日程

	取得①	取得②
約定予定日	2022年1月7日	2022年1月7日
代金支払予定日	2022年1月12日	2022年1月12日
取得予定日	2022年1月13日	2022年1月12日

9. 今後の見通し

本取得による2022年2月期（第40期：2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022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。

以 上

【ご参考】

本取得後の総保有予定投資口数に対する収支見込（試算値）

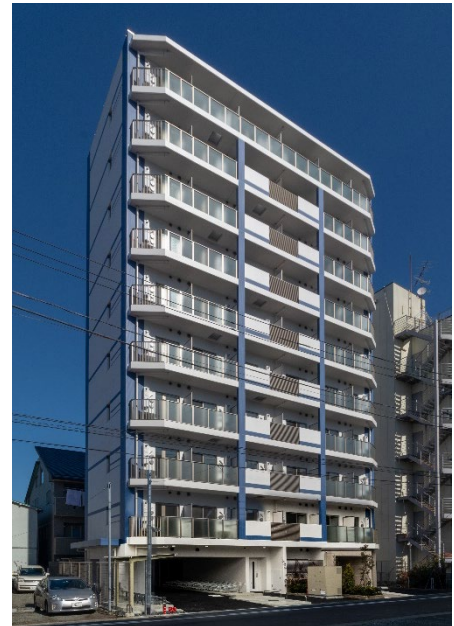
想定収支見込（試算値）	
1口当たり分配金	24,132円
総保有予定投資口数	3,120口
総取得（予定）価格	3,569百万円
分配金総額	75百万円程度

- ・ 1口当たり分配金はNSPRの第7期（2021年6月期）決算における実績値です。
- ・ 分配金総額は、1口当たり分配金に取得投資口数を乗じて算出した試算値であり、実際の収支とは異なる場合があります。

【NSPRの保有資産及びNSPR取得予定資産の写真（一例）】



N-stage Akabaneshimo



N-stage Hiratsuka



N-stage Akihabara



川崎桜本 WEST