

2021年9月28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 難波 修一
 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

投資事業有限責任組合の出資持分取得決定に関するお知らせ

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は、本日、ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社（以下「DREAM」といいます。）が、東京都に所在する賃貸住宅を信託財産とする信託受益権を裏付資産とするメザニンローン債権（以下「本メザニン債権」といいます。）への投資を目的として組成した、ドリーム・メザニンデット・セパレート3投資事業有限責任組合（Limited Partnership）（以下「本LPS」といいます。）への出資（以下「本出資」といいます。）による、本LPSの出資持分の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 出資の概要

1) 特定資産の種類	投資事業有限責任組合出資持分 ^(注1)
2) ファンド名称	ドリーム・メザニンデット・セパレート3 投資事業有限責任組合
3) 本投資対象資産	東京都に所在する賃貸住宅を信託財産とする 信託受益権を裏付資産とするメザニンローン債権 ^(注2)
4) 本LPSへの本投資法人による出資金額 (有限責任組合員による出資総額)	7.8億円(15.8億円)
5) 裏付資産に対するLTV(Loan to value)	74.4% ^(注3)
6) 本メザニン債権の貸出利率	基準金利 ^(注4) +3.0%
7) 出資予定期間	6年 ^(注5)
8) 本出資に係る契約締結日	2021年9月28日
9) 本出資の実行日	2021年9月29日
10) 本出資に係る配当(予定)日	毎年1、7月末日 年2回 (初回の配当は2022年1月末日)
11) 出資資金	自己資金(予定)

(注1)「投資事業有限責任組合契約に関する法律」第2条第2項に規定する投資事業有限責任組合に対する出資の持分をいいます。
 なお、本投資法人は、本出資により、本LPSの有限責任組合員となります。

(注2)裏付資産の詳細について、本LPSの無限責任組合員であるDREAMから同意を得られていないため非開示としています。

(注3)裏付資産の鑑定評価書(価格時点：2021年8月31日)に記載の裏付資産の鑑定評価額に基づき算出しています。

(注4)全銀協の日本円3ヶ月TIBORとなります。

(注5)本メザニン債権は借入人の判断による任意の期限前弁済が認められており、不動産市況・ファイナンス環境の状況により本メザニン債権について期限前弁済が行われた場合、本LPSが出資期間の満了を待たずに解散し、本出資について出資期間満了前に払戻しが行われる可能性があります。

2. 本出資の意義

本投資法人は、投資主利益の最大化の方策を第一に考え、将来的な投資手法の多様化の施策の一つとして、メザニンローン債権（主として不動産等に投資することを目的とする特別目的会社等（資産流動化法に定める特定目的会社を含むがこれに限られません。）その他の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（当該法人等が発行する社債を含みます。）で、弁済の順位がシニアローン債権に劣後するもの及びかかる金銭債権と経済的に同様の性質を有するものをいいます。）及びメザニンローン債権を裏付けとする有価証券その他の資産（以下「メザニンローン債権等」といいます。）への投資を検討し、以下の考えの下、今般、三菱商事グループ（三菱商事及びそのグループ会社をいいます。以下同じです。）及び本投資法人の主要レンダーである三井住友信託銀行株式会社（以下「SMTB」といいます。）とのリレーションを活かし、本LPSへの出資を決定いたしました。

三菱商事グループであるDREAMは、不動産私募ファンドの運用会社として、多数のメザニンファンドの投資、組成及び運営実績を有しています。今回、同社が組成するLPSへSMTBと本投資法人が共同出資することは、現在及び将来における投資手法の多様化に資するものと考えています。

① 投資手法の多様化

- 現在及び将来を見据えた投資手法の多様化の一環として、本投資法人初となるメザニンローン債権等への投資を国内最大級のメザニンファンドプレーヤーであるDREAMとの協業により実現

② 手元資金の有効活用

- メザニンローン債権への投資により、自己資金（現預金）を有効活用

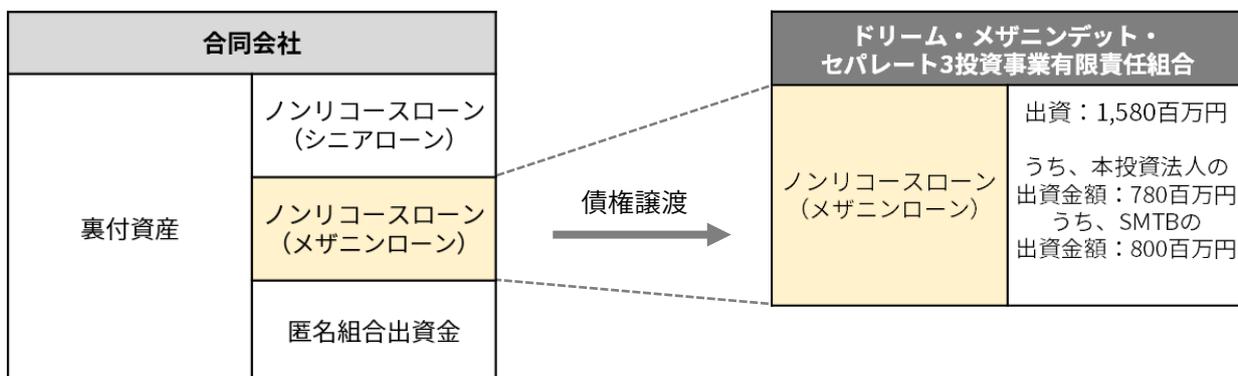
③ 優良な裏付資産に基づいたメザニンローン債権

- 本出資の裏付資産は東京都に所在する賃貸住宅であり、裏付資産の立地、競争力、事業性等を分析し、本投資法人の投資基準に合致する優良資産であると総合的に判断し本出資を決定

LPSスキームを用いたメザニンローン債権等への投資となる本出資は、本投資法人の自己資金を活用して行うものであり、現在及び将来における投資手法の多様化を通じた投資主利益の最大化に資するものであると、本投資法人は考えています。

なお、本投資法人がメザニンローン債権等への投資を行う際には、実質的な担保又は裏付資産となる不動産等が本投資法人の投資基準（立地、アセットタイプ及び価格等）に合致し、かつ、その中においても優良な資産に限定をして投資を行うものとします。また、メザニンローン債権等への投資残高は、原則として、本投資法人の総資産額の3%以内とします。

<本出資のストラクチャー概要>



3. 出資先の概要

名 称	ドリーム・メザニンデット・セパレート3投資事業有限責任組合
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	無限責任組合員 ダイアモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 代表取締役 竹内 竜太
事 業 内 容	① 事業者を相手方とする信託の受益権の取得及び保有 ② 事業者に対する金銭債権の取得及び保有並びに事業者の所有する金銭債権の取得及び保有 ③ 本契約の目的を達成するため、次に掲げる方法により行う業務上の余裕金の運用 (i) 銀行その他の金融機関への預金又は郵便貯金 ④ 上記に附帯関連する一切の業務
設 立 年 月 日	2021年8月27日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の親会社（出資比率51%）である三菱商事株式会社が100%出資するDREAMが無限責任組合員として業務執行を行うLPSです。
人 的 関 係	本資産運用会社の非常勤取締役2名が、本LPSの無限責任組合員として業務執行を行うDREAMの非常勤取締役を兼職しています。
取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と本LPSの間には記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本LPSは、本資産運用会社の利害関係者取引規程にもとづく利害関係者に該当します。

4. 決済方法等

出資予定日に一括

5. 出資の日程

本出資決定日	2021年9月28日
出資契約締結日	2021年9月28日
代金支払日	2021年9月29日（予定）

6. 今後の見通し

本取得による2021年8月期（第39期: 2021年3月1日～2021年8月31日）への影響はありません。また、2022年2月期（第40期: 2021年9月1日～2022年2月28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2021年10月15日付で公表予定の決算短信にてお知らせいたします。

以 上