

2022年1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
 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

国内不動産信託受益権の取得及び一部譲渡に関するお知らせ

【取得：JMF レジデンス千早、譲渡：バロー勝川店（底地）】

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、下記のとおり、国内不動産信託受益権の取得及び準共有持分の一部譲渡（以下、資産の取得を「本取得」及び資産の一部譲渡を「本譲渡」といい、本取得と本譲渡を併せて「本入替え」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. 本入替えの概要

(1) 本取得の概要

物 件 名 称 ^(注)	JMF レジデンス千早
所 在 地	福岡県福岡市東区千早五丁目4番25号
用 途	住宅
取得予定価格	3,280 百万円 ① 1,640 百万円（準共有持分 50%）（以下「準共有持分①」という。） ② 1,640 百万円（準共有持分 50%）（以下「準共有持分②」という。）
鑑定評価額	3,720 百万円（価格時点：2021年12月1日）
取得契約締結日	2022年1月27日
取 得 日	① 2022年1月31日（予定） ② 2022年3月31日（予定）
取 得 先	ザイマックス・リート投資法人
取 得 資 金	自己資金（予定）
決 済 方 法	引渡時一括

(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「ルネッサンス 21 千早」と呼称されています。

(2) 本譲渡の概要

物 件 名 称	パロー勝川店（底地）（準共有持分 50%） ^(注1)
所 在 地	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号
用 途	商業
譲渡予定価格(A)	3,245百万円
帳簿価額 ^(注2) (B)	3,205百万円
譲渡予定差額(A-B)	39百万円
譲 渡 先	ザイマックス・リート投資法人
譲渡契約締結日	2022年1月27日
譲 渡 日	2022年1月31日（予定）

(注1) 残りの不動産信託受益権の準共有持分 50%については、本投資法人が引き続き保有をします。

(注2) 帳簿価額は、譲渡月時点の想定値に譲渡予定の準共有持分の割合を乗じて算定した数値を記載しています。

(注3) 本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分の譲渡に伴い、譲渡先との間で協定書を締結する予定であり、保有する準共有持分を売却しようとする場合には、他の準共有者に対して、準共有持分の売却の意向を有する旨を通知し、当該他の準共有者が当該準共有持分を購入する意思がある旨通知した場合には、一定期間、他の者に優先して当該他の準共有者と協議を行うものとする旨合意する予定です。また、信託受託者への指図等については、一定の重要事項については準共有者全員の合意によって定めるものとし、それ以外の事項については本投資法人が単独で決定できるものとする旨合意する予定です。

2. 本入替えの理由

本入替えのポイント

- ・ポートフォリオ平均を超える利回りで福岡中心部ビジネスエリアへのアクセスに優れた大型優良賃貸住宅を取得
- ・ポートフォリオの分散が進展

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、上記の方針に基づき主に郊外型商業施設や低収益都市型商業施設を譲渡対象として用途分散を企図した資産入替戦略を掲げており、その取り組みをさらに進めるため、本入替えを行うものです。

本入替えにより、過熱する賃貸住宅の取得環境下において、ポートフォリオ平均を超える利回りで、福岡中心部ビジネスエリアへのアクセスに優れた千早・香椎エリアに立地する大型優良賃貸住宅を取得できるとともに、ポートフォリオ全体に占める住宅比率の増加、および商業比率の低下を図ることが、ポートフォリオの分散・質の向上に資すると判断しました。

3. 取得資産の内容

<JMF レジデンス千早>

本物件の取得については、以下の点を評価し取得の判断にいたしました。

立地

- 本物件は西日本鉄道「香椎宮前」駅から徒歩5分、「西鉄千早」駅およびJR「千早」駅から徒歩6分と3駅2路線の複数路線を利用可能。福岡県のビジネス・交通の中心である「博多」駅までは鉄道で約7分、「天神」駅まで約18分と良好なアクセス。
- 国道3号や福岡市高速道路1号線といった幹線道路も近く、道路交通上も高い利便性を有する。
- 福岡市東区は2040年まで人口増加が見込まれ、特に本物件所在エリアは「香椎副都心（千早）地区」として都市景観の整備、生活利便施設の集積が進み、単身者やDINKS、ファミリー層からの需要も厚く将来に渡り住宅需要が底堅いエリア。

収益性

- 相対取引での取得により、本物件の償却後 NOI 利回りは4.1%とポートフォリオ平均3.6%を大きく上回る水準。
- 本物件は分譲マンションの供給が中心のエリアに所在し、賃貸マンションの新規供給が限定的であり、安定した稼働率・賃料を維持している。

建物スペック

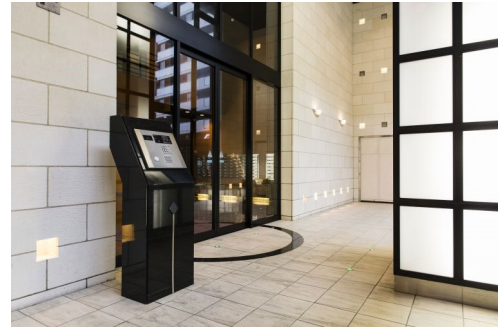
- 専有部・共用部ともに分譲マンションクラスのグレードを有する14階建の大型賃貸マンション（総戸数143戸）で、間取りは1LDK～4LDK（約35～115m²）とファミリー・DINKS層を中心に幅広い賃貸需要が期待できる。
- 1階店舗区画には、住宅入居者の生活利便性を向上させるコンビニエンスストアや歯科医院、美容室等が入居。

■写真・地図

外観



内観（住居区画エントランス）



内観（住居内一例）



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/4Pnf588PxxUhxYfB6>

物 件 名 称	JMF レジデンス千早		
所 在 地	福岡県福岡市東区千早五丁目 4 番 25 号		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		
信 託 期 間	2016 年 1 月 8 日から 2042 年 1 月 31 日 (予定)		
土 地			
面 積	2,644.63 m ²	用 途 地 域	商業地域
指 定 容 積 率 / 建 ぺ い 率	400% / 80%	所 有 ・ そ れ 以 外 の 別	所有権
建 物			
構 造 と 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建		
延 床 面 積	10,856.15 m ²	種 類	住宅・店舗
建 築 時 期	2006 年 10 月 19 日	所 有 ・ そ れ 以 外 の 別	所有権
設 計 者	定建築設計事務所		
施 工 者	西松建設株式会社九州支店		
建 築 確 認 機 関	日本 E R I 株式会社		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	予想最大損失率0.1%未満 (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	3,280 百万円		
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	3,720 百万円 (価格時点: 2021 年 12 月 1 日)		
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所		
テ ナ ン ト の 内 容 (2021 年 12 月末時点)			
テ ナ ン ト 数	147		
賃 貸 事 業 収 入 (年 間)	208 百万円		
敷 金 ・ 保 証 金	23 百万円		
総 賃 貸 面 積	10,095.21 m ²	稼働率(面積ベース)	98.1%
総 賃 貸 可 能 面 積	10,290.99 m ²		
担 保 設 定 の 有 無	特になし		
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	<p>・本投資法人は、準共有持分①の取得に伴い、売主との間で協定書を締結する予定であり、各準共有者は、売主から本投資法人への準共有持分②の譲渡を除き、準共有持分について、譲渡、担保設定等の処分をすることはできない旨を合意する予定です。また、信託受託者への指図等については、一定の重要事項については準共有者全員の合意によって定めるものとし、それ以外の事項については本投資法人が単独で決定できるものとする旨合意する予定です。さらに、本物件の信託受益権の全てが単独の者に帰属した場合には、当該協定書は自動的に終了することを合意する予定です。</p> <p>・建物状況調査報告書等において複数の指摘事項がありますが、売主の責任と負担において治癒することについて、売主との間で合意しています。</p>		

(注) 本投資法人は、2022 年 1 月 31 日に準共有持分①を、2022 年 3 月 31 日に準共有持分②をそれぞれ取得する予定です。

- ・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点第 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を締結します。
- ・「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。
- ・「賃貸事業収入(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、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。

4. 譲渡資産の内容

本投資法人は、譲渡対象であるバロー勝川店（底地）が名古屋駅から鉄道で約 20 分の「勝川」駅を最寄りとしていることから、より都心部へのアクセスが良好な住宅へ入替えることは本投資法人のポートフォリオ戦略と合致すると判断し、信託受益権の準共有持分 50%の譲渡を決定いたしました。

なお、本譲渡により得られた資金は本取得の資金に充当いたします。また譲渡資産の内容については、第 39 期有価証券報告書（2021 年 11 月 25 日提出）「第一部 ファンド情報／第 1 ファンドの状況／5 運用状況／（2）投資資産」に記載の通りです。

5. 取得及び譲渡先の概要

名 称	ザイマックス・リート投資法人
所 在 地	東京都港区赤坂一丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	執行役員 金光 正太郎
事 業 内 容	資産を主として不動産等資産に対する投資として運用
資 本 金	22,585 百万円（2021 年 8 月 31 日現在）
設 立 年 月 日	2017 年 9 月 14 日
純 資 産	23,233 百万円（2021 年 8 月 31 日現在）
総 資 産	38,971 百万円（2021 年 8 月 31 日現在）
大投資主及び持投資口比率	株式会社日本カストディ銀行（信託口）15.04% 他 （2021 年 8 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。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得のうち準共有持分②については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等^(注)」に該当します。

本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の 20%相当額を支払うこととされています。

(注) フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・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いう」と定義されています。

7. 決済方法等
引渡時一括

8. 本入替えの日程

(1) 本取得の日程

取得決定日	2022年1月27日
取得契約締結日	2022年1月27日
代金支払予定日	①2022年1月31日(予定)
物件取得予定日	②2022年3月31日(予定)

(2) 本譲渡の日程

譲渡決定日	2022年1月27日
譲渡契約締結日	2022年1月27日
代金入金予定日	2022年1月31日(予定)
物件引渡予定日	2022年1月31日(予定)

9. 今後の見通し

本入替による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。

10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	JMF レジデンス千早
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	3,720 百万円
価格時点	2021 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,720 百万円	
直接還元法による価格	3,770 百万円	
運営収益	220 百万円	
可能総収益	229 百万円	
空室等損失等	9 百万円	
運営費用	48 百万円	
維持管理費	9 百万円	過年度実績額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	3 百万円	類似不動産及び対象不動産の個別性等を参考に査定
修繕費	9 百万円	ER、類似不動産等を参考に査定 なお、本項目に住宅の原状回復費用を含む
PM フィー	3 百万円	過年度実績額及び類似不動産の費用水準を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	4 百万円	入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して査定
公租公課	17 百万円	2021 年度公租公課関連資料に基づき、負担調整措置等を考慮して査定
損害保険料	0 百万円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して査定
その他費用	1 百万円	インターネット費用を計上
運営純収益	171 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	9 百万円	
純収益	162 百万円	
還元利回り	4.3%	
DCF 法による価格	3,660 百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	3,680 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
----------------------------	------

(2) 譲渡予定資産の概要

物件名称	パロー勝川店（底地）
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	6,490 百万円
価格時点	2021 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,490 百万円	
DCF 法による価格	6,480 百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	—	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地価格での売却を想定しているため最終還元利回りは採用しておりません。

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) 持分 100%にかかる鑑定評価額を記載しています。

【ご参考】

本取得物件の収支見込

想定収支見込	JMF レジデンス千早
NOI (Net Operating Income)	171 百万円
NOI 利回り	5.2%
減価償却費	38 百万円
減価償却後 NOI 利回り	4.1%

- ・ NOI 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