

日本都市ファンド投資法人

2024年9月30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 K J R 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

投資事業有限責任組合の出資持分の償還に関するお知らせ

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2021年9月28日付「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」でお知らせしたとおり、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（以下「本物件」といいます。）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されたドリーム・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。）の出資持分（以下「本出資」といいます。）を保有していましたが、本日、本投資法人が保有していた出資持分の全額について、2024年10月7日付で償還（以下「本償還」といいます。）されることとなりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本出資の概要

特定資産の種類	投資事業有限責任組合出資持分 ^(注1)
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
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)
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)
裏付資産に対するLTV(Loan to value)	74.0% ^(注3)
本メザニン債権の貸出利率	基準金利 ^(注4) +3.0%
出資予定期間	6年 ^(注5)
本出資に係る契約締結日	2021年9月28日
本出資の実行日	2021年9月29日
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)
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。)から同意を得られていないため非開示としています。

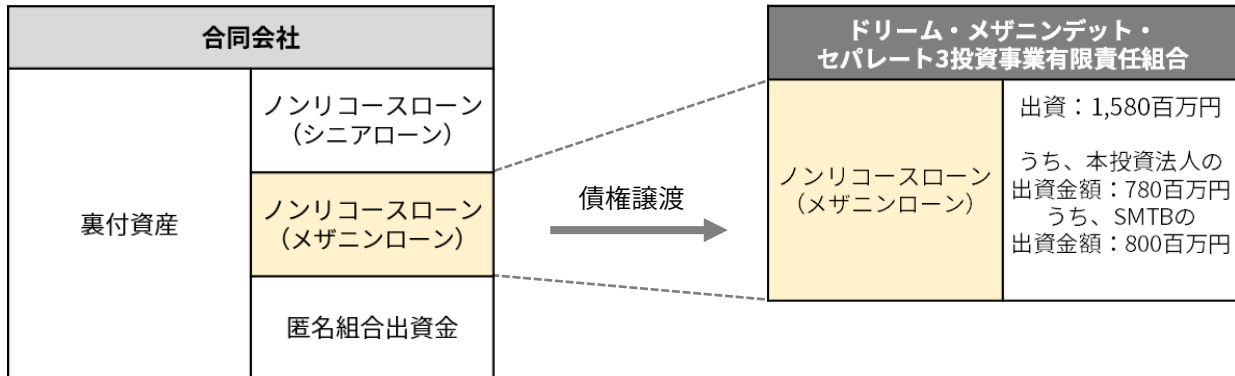
(注3)裏付資産の鑑定評価書(価格時点：2024年8月1日)に記載の裏付資産の鑑定評価額に基づき算出しています。

(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。

日本都市ファンド投資法人

<本出資のストラクチャー概要>



2. 本償還の詳細

本メザニン債権の裏付資産である本物件の外部売却に伴い、「1. 本出資の概要」(注5)に記載のとおり本メザニン債権の借入人が任意の期限前弁済を判断し、本日、本LPSの無限責任組合員であるDREAMより出資金返還に関する分配金通知を受領したものです。

なお、出資金全額の償還は2024年10月7日、本出資に係る最終の配当は2025年2月を予定していますが、本物件が2024年10月4日に外部売却されなかった場合は、本償還の日程が変更になる、または本償還が行われない等の影響が見込まれます。

<本償還の日程>

本償還通知日	2024年9月30日
本物件売却日	2024年10月4日(予定)
出資金の返還日	2024年10月7日(予定)
最終配当日	2025年2月(予定)
本LPS清算日	2025年3月(予定)

3. 今後の見通し

本償還による本投資法人の2025年2月期(第46期)への影響は軽微です。なお、2025年2月期(第46期)の運用状況の予想については2024年9月25日付「2025年2月期(第46期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期(第47期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上