

2021年10月13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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMF ビル船橋 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、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

1) 物件名称	JMF ビル船橋 01
2) 所在地	千葉県船橋市本町四丁目 44 番 35 号
3) 用途	複合型（商業、オフィス）
4) 取得予定価格	5,000 百万円
5) 鑑定評価額	5,420 百万円 （価格時点：2021年10月1日）
6) 契約締結日	2021年10月15日（予定）
7) 取得日	2021年11月26日（予定）
8) 取得先	非開示 ^(注)
9) 取得資金	自己資金（予定）
10) 決済方法	引渡時一括

(注) 名称の開示について、先方から同意を得られていないため非開示としています。

2. 取得の理由

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。

本物件の取得は、本投資法人が定める投資方針に基づき、短中期的な資産入替戦略の一環として、都市型複合施設（商業、オフィス）の取得を行うものです。

本物件は、千葉県に所在する「船橋」駅から至近で、様々な業種からの引き合いも多い新築物件であることから、立地・物件スペック両面において高い競争力を有する点を評価し、取得の判断に至りました。

また、昨今、収益不動産の取得環境が一層厳しくなる中で、本資産運用会社の独自ネットワークを活用した売主とのリレーション構築の結果、相対での取引を実現しました。

取得ハイライト

豊富な乗降客数を有する「船橋」駅から至近の新築複合施設を相対で取得

「立地」

- 本物件が立地する船橋市は2030年まで人口の増加が予想されており、また駅周辺では3件の再開発計画も確認されていることから、マーケット規模の拡大が期待されるエリア。
- 京成電鉄「京成船橋」駅前に立地し、JR・東武「船橋」駅からも徒歩2分と至近。3駅合わせた1日当たり乗降客数は約48万人と千葉県内でも上位であり、「東京」駅まではJR総武線快速で約24分と都心へ好アクセス。

出所：千葉県統計年鑑(令和2年)、令和2年版船橋市統計書

- 豊富な通勤・通学者層の生活圈マーケットを形成する繁華性の高い「船橋」駅南口エリアの中でも、本物件は特に人流が多い駅前通り（県道39号線）に面しており、周辺からの増床出店のニーズも高い。

「建物」

- 2021年9月に竣工した地下1階付10階建の新築物件であり、ガラスカーテンウォールのデザイン性の高い外観を有し視認性も良好。
- テナントは1～9階の9フロアであり、ドラッグストア、飲食、サービス業態で構成。店舗だけでなく、事務用途にも転換できる規模感・スペック・汎用性を兼ね備えた物件。

「収益性」

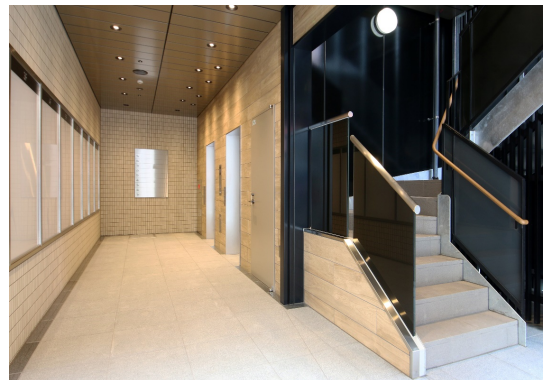
- 相対取引での取得により、本物件の償却後NOI利回りは3.6%とポートフォリオ平均を上回る収益性。

■ 写真・地図

外観



内観（エントランスホール）



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/URaoNPKtwmHbV7Wb7>

3. 取得資産の内容

物 件 名 称	JMF ビル船橋 01		
所 在 地	千葉県船橋市本町四丁目 44 番 35 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		
信 託 期 間	2021 年 11 月 26 日から 2041 年 11 月 30 日 (予定)		
土 地			
面 積	645.71 m ² (注)	用 途 地 域	商業地域
指定容積率 / 建ぺい率	600%・400% / 100%	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地下 1 階付 10 階建		
延 床 面 積	3,142.07 m ²	種 類	店舗
建 築 時 期	2021 年 9 月 10 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	株式会社萩原建築設計事務所		
施 工 者	池田建設株式会社		
建 築 確 認 機 関	株式会社 J 建築検査センター		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	予想最大損失率 3.2% (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	5,000 百万円		
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	5,420 百万円 (価格時点: 2021 年 10 月 1 日)		
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テ ナ ン ト の 内 容 (2021 年 10 月 1 日時点)			
テ ナ ン ト 数	6		
賃 貸 事 業 収 入 (年 間)	220 百万円		
敷 金 ・ 保 証 金	152 百万円		
総 賃 貸 面 積	2,543.63 m ²	稼働率 (面積ベース)	88.8%
総 賃 貸 可 能 面 積	2,865.76 m ²		
担 保 設 定 の 有 無	特になし		
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	特になし		

(注) 私道 (約 44.6 m) を含みます。

- ・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。
- ・「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。
- ・「土地面積」、「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)」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又は賃貸借予約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を含みません。
- ・「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」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に基づく金額・面積の合計値を記載しています。

4. 取得先の概要

取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承が得られていないため非開示としています。なお、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。また、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。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得については、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。

6. 決済方法等

引渡時一括

7. 取得の日程

取得決定日	2021年10月13日
取得契約締結日	2021年10月15日(予定)
代金支払日	2021年11月26日(予定)
物件引渡日	2021年11月26日(予定)

8. 今後の見通し

本物件の取得による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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビル船橋 01
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,420 百万円
価格時点	2021 年 10 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,420 百万円	
直接還元法による価格	5,580 百万円	
運営収益	266 百万円	
可能総収益	278 百万円	
空室等損失等	11 百万円	
運営費用	54 百万円	
維持管理費	6 百万円	予定契約及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
水道光熱費	27 百万円	類似不動産及び対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1 百万円	ER、類似不動産等を参考に査定
PM フィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	2 百万円	契約内容に基づき、入替率等考慮して査定
公租公課	10 百万円	2021 年度公租公課関連資料に基づき、地価変動率・負担調整措置等を考慮して査定
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	6 百万円	
運営純収益	212 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	2 百万円	ER、類似不動産等を参考に査定
純収益	211 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	5,350 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	4,980 百万円	
土地比率	82.6%	
建物比率	17.4%	

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

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	212 百万円
NOI 利回り	4.3%
減価償却費	32 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.6%

- ・ 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