

2021年9月29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 ビル広尾 01】【JMF レジデンス学芸大学】

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^(注1)を取得（以下「本取得」といいます。）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 ビル広尾 01	JMF レジデンス学芸大学
2) 所在地	東京都港区南麻布五丁目1番11号	東京都世田谷区野沢三丁目142番1
3) 用途	複合型（商業、住宅）	住宅
4) 取得予定価格	10,000 百万円	1,505 百万円
5) 鑑定評価額	10,200 百万円 (価格時点: 2021年9月1日)	1,650 百万円 ^(注2) (価格時点: 2021年9月1日)
6) 契約締結日	2021年9月30日(予定)	2021年9月30日(予定)
7) 取得日	2021年10月29日(予定)	2022年3月18日(予定) ^(注3)
8) 取得先	ジェイ・ユー・ピー・ホールディング特定目的会社	株式会社モリモト
9) 取得資金	自己資金(予定)	自己資金(予定)
10) 決済方法	引渡時一括	引渡時一括

(注1) JMF レジデンス学芸大学については、取得時までに本物件を信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。

(注2) 建築中の物件であるため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日(2014年5月1日一部改正)に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を鑑定評価機関により実施し、その調査報告書の記載に基づいた鑑定評価額となります。(以下同じです。)

(注3) 取得日は本日時点の予定を記載していますが、建物は現在建築中であり、建築工事の進捗によっては取得日が変更される場合があります。

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行うものであり、都市型複合施設（商業、住宅）の取得及び、本投資法人初となる都市部賃貸住宅用途単体での取得となります。

取得ハイライト

都市型複合施設及び都市部賃貸住宅の取得により資産入替戦略が順調に進捗

【JMF ビル広尾 01】

高級住宅エリアとして人気が高い「広尾」に立地しており、東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩4分という交通利便性に加えて、比較的築浅かつ一定の規模感がある物件であり、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。なお本物件は、コンクリート打放しのデザイン性と独創性を兼ね備えた洗練された外観を有しており、2008年にグッドデザイン賞を受賞しております。

「物件の魅力」

- ドラッグストア、サービス業態を中心としたテナント構成の商業用途（地下2階～3階）、及び高級感あるエントランスで内廊下が特徴の住宅用途（4階～11階）から構成され、安定的な賃料収入が期待できる都市型複合施設。
- 商業区画は各種スクール、幼児教育などのサービス系を中心に周辺居住者の堅実な需要を有する。
- 住居区画（30戸）は1K～2LDK（約40～115m²）と幅広いタイプを配置しており、住環境と交通利便性の両面を重視する単身者やDINKS、ファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる。

「立地」

- 東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩4分と至近であり、また外苑西通りに面し視認性は良好。
- 大学や大使館が所在する文教地区でもある「広尾」エリアは、都内でも有数の高級住宅街として知られており、周辺には生活利便施設や有栖川宮記念公園といった複数の公園施設もあり、優れた住環境を有する。

■ 写真・地図

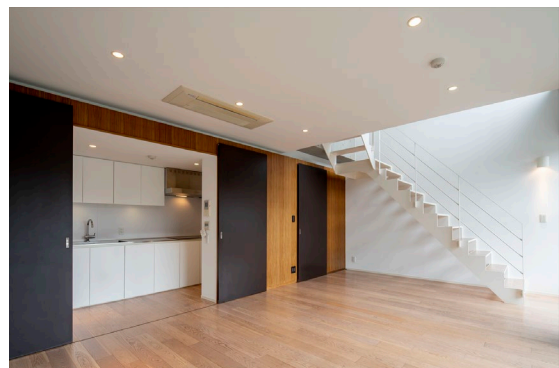
外観



内観（商業区画）



内観（住居区画）



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/FjCRLGiPAmg4jTQ1A>

【JMF レジデンス学芸大学】

居住エリアとして人気が高い東急東横線「学芸大学」駅徒歩 10 分という好立地にあることに加えて、都市型デザインレジデンスのデベロッパーとして市場から高い評価を受けている、株式会社モリモトが開発を手掛ける高級賃貸マンションであることから、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、昨今賃貸住宅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。

「立地」

- 「学芸大学」駅から賑わいのある西口商店街を抜け、高低差のない平坦な道のり徒歩 10 分の好立地。
- 東急東横線急行で「渋谷」駅まで約 6 分であり、「新宿」・「池袋」エリア、「横浜」・「みなとみらい」エリアなどビジネス・商業エリアへも優れたアクセス。
- 徒歩圏内に生活利便施設が集積している一方、近隣には碑文谷公園など公園施設も充実しており、都市機能と緑を謳歌できる閑静で落ち着きある住環境。

「物件スペック」

- 地上 5 階建のデザイナーズ賃貸マンション（41 戸）であり、各居住スペースに十分な採光が取れ、バス・トイレ・洗面所が独立する 1DK タイプ。
- 新築かつリモートワークにも適した間取りで、競合物件の中で希少性が高く、都心勤務の単身社会人や DINKS の賃貸ニーズにマッチ。
- ホテルライクな内廊下を採用した高級仕様であり、外観はグレーとホワイトを基調とするグレード感のあるデザインが施される予定。

「ポテンシャル」

- 本物件の半径 1km 圏内人口は約 5.6 万人と非常に多く、また当該エリアの 2030 年、2040 年人口は、それぞれ 2020 年比+2.5%、+2.3%と予想されており、住宅需要は安定的。

出所：2019 年住民基本台帳人口

■ パース・地図

外観パース（イメージ）



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/GJaPmL9PqF4L3CEp7>



3. 取得資産の内容

物 件 名 称	JMF ビル広尾 01		
所 在 地	東京都港区南麻布五丁目 1 番 11 号		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社		
信 託 期 間	2015 年 7 月 24 日から 2041 年 10 月 31 日 (予定)		
土 地			
面 積	1,411.99 m ² (注)	用 途 地 域	第一種住居地域、第一種中高層住居 専用地域
指定容積率/建ぺい率	400%・300%/60%	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・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建		
延 床 面 積	5,237.81 m ²	種 類	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場
建 築 時 期	2007 年 11 月 29 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	株式会社夢・空間研究所		
施 工 者	株式会社ナカノフドー建設		
建 築 確 認 機 関	一般財団法人日本建築センター		
耐 震 性 に 関 する 事 項	予想最大損失率4.6% (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	10,000 百万円		
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	10,200 百万円 (価格時点: 2021 年 9 月 1 日)		
鑑 定 評 価 機 関	シービーアールイー株式会社		
テ ナ ント の 内 容 (2021 年 7 月 末 時 点)			
テナント数 (主要テナント)	36 (広尾ゴルフインパクト、ポピンズナーサリースクール広尾)		
賃貸事業収入 (年間)	337 百万円		
敷 金 ・ 保 証 金	168 百万円		
総 賃 貸 面 積	4,145.98 m ²	稼働率(面積ベース)	98.4%
総 賃 貸 可 能 面 積	4,212.41 m ²		
担 保 設 定 の 有 無	特になし		
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	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。		

(注) 私道 (約 59 m²) 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。なお、住居区画、駐車場及び駐輪場についてはバスルー型のマスターリース契約締結を予定しており、テナント数は商業区画のテナント数及び住居区画のエンドテナント数の合計を記載しています。
- ・「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、倉庫又は駐車場等に関する賃料は含みません。
- ・「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に基づく金額・面積の合計値を記載しています。

物件名称	JMF レジデンス学芸大学		
所在地	東京都世田谷区野沢三丁目 142 番 1		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
土地			
面積	543.43 m ²	用途地域	第一種住居地域
指定容積率／建ぺい率	200％／80％	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄筋コンクリート造地上 5 階建（予定）		
延床面積	1,427.31 m ² （予定）	種類	共同住宅
建築時期	2022 年 3 月 18 日（予定）	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社福子工務店一級建築士事務所		
施工者	株式会社福子工務店		
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター		
耐震性に関する事項	—		
取得価格	1,505 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	1,650 百万円（価格時点：2021 年 9 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			
テナント数	—		
賃貸事業収入（年間）	—		
敷金・保証金	—		
総賃貸面積	—	稼働率(面積ベース)	—
総賃貸可能面積	1,052.13 m ² （予定）		
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		

- ・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」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「構造と階数」、「延床面積」、「種類」は、確認済証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。
- ・「耐震性に関する事項」については、未竣工のため、取得時までに地震リスク評価報告書を取得する予定です。
- ・「テナント数」、「賃貸事業収入（年間）」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率(面積ベース)」については、取得予定資産が未竣工のため「—」と記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、設計図書等の記載に基づいています。
- ・本物件について、パススルー型マスターリース契約締結を予定しています。

4. 取得先の概要

【JMF ビル広尾 01】

名称	ジェイ・ユー・ピー・ホールディング特定目的会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 北川 久芳
事業内容	特定資産の流動化に係る業務、その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2020年8月14日
純資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持ち株比率	
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。

【JMF レジデンス学芸大学】

名称	株式会社モリモト
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目4番地1号 丸の内ビルディング 14階
代表者の役職・氏名	代表取締役会長兼社長 森本浩義
事業内容	不動産分譲事業（分譲マンション・一戸建）、不動産サービス事業、不動産仲介事業、収益不動産開発事業
資本金	100百万円
設立年月	1983年7月
純資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持ち株比率	
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。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

JMF ビル広尾 01 の取得については、該当ありません。

また JMF レジデンス学芸大学の取得については、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。

また、本物件は 2022 年 3 月に建物が完成する予定の建築中の物件であるため、建物完成までに工事完工及び建物引渡しリスク等が内在していますが、本投資法人は主に以下の点を売買代金の支払いの条件とすることにより、工事完工・建物引渡しリスクの回避を図っております。

- ・ 売買契約に定められた設計図書に基づき、建物が建築され、かつ検査済証の取得の他、必要な法令上の許認可を全て取得すること。
- ・ 建物の建築基準法等の建築関連法規全般に対する遵法性が確認される他、所定のデュー・ディリジェンスの結果特段の問題がないことが確認されること。

(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

物 件 名	JMF ビル広尾 01	JMF レジデンス学芸大学
取 得 決 定 日	2021 年 9 月 29 日	2021 年 9 月 29 日
取 得 契 約 締 結 日	2021 年 9 月 30 日 (予定)	2021 年 9 月 30 日 (予定)
代 金 支 払 日	2021 年 10 月 29 日 (予定)	2022 年 3 月 18 日 (予定)
物 件 引 渡 日	2021 年 10 月 29 日 (予定)	2022 年 3 月 18 日 (予定)

8. 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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビル広尾 01
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	10,200 百万円
価格時点	2021 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,200 百万円	
直接還元法による価格	10,400 百万円	
運営収益	380 百万円	
可能総収益	393 百万円	
空室等損失等	12 百万円	
運営費用	59 百万円	
維持管理費	7 百万円	過年度実績額や類似不動産を参考に査定
水道光熱費	12 百万円	過年度実績額、稼働率を考慮して査定
修繕費	6 百万円	ER、類似不動産等を参考 なお、本項目に住宅の原状回復費用を含む
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	7 百万円	テナントの標準的な交代周期を元に査定
公租公課	20 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	5 百万円	
運営純収益	320 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	9 百万円	ER、類似不動産等を参考に査定
純収益	313 百万円	
還元利回り	3.0%	
DCF 法による価格	10,200 百万円	
割引率	2.8%	
最終還元利回り	3.1%	
積算価格	7,080 百万円	
土地比率	87.4%	
建物比率	12.6%	

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
----------------------------	------

物件名称	JMF レジデンス学芸大学
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	1,650 百万円
価格時点	2021 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,650 百万円	
直接還元法による価格	1,700 百万円	
運営収益	67 百万円	
可能総収益	70 百万円	
空室等損失等	3 百万円	
運営費用	12 百万円	
維持管理費	2 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を考慮して査定
水道光熱費	0 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	0 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	1 百万円	予定契約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	2 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	4 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	0 百万円	インターネット費用を計上
運営純収益	55 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	54 百万円	
還元利回り	3.2%	
DCF 法による価格	1,600 百万円	
割引率	3.0%	
最終還元利回り	3.4%	
積算価格	1,790 百万円	
土地比率	80.0%	
建物比率	20.0%	

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
----------------------------	------

2022 年 3 月竣工予定の建築中の物件であるため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において 2014 年 11 月 1 日（2014 年 5 月 1 日一部改正）に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を鑑定評価機関により実施し、その調査報告書の記載に基づいた内容となります。

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	JMF ビル広尾 01	JMF レジデンス学芸大学
NOI (Net Operating Income)	320 百万円	55 百万円
NOI 利回り	3.2%	3.7%
減価償却費	37 百万円	8 百万円
減価償却後 NOI 利回り	2.8%	3.1%

- ・ 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