

2022年7月20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 KJR 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

## 増築プロジェクトによる国内不動産信託受益権の追加取得に関するお知らせ 【家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店】

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株式会社 KJR マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2012年9月11日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」でお知らせした運用資産である「家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店（福岡県糟屋郡志免町）」（以下「本物件」といいます。）の増築部分（国内不動産信託受益権）について、下記のとおり追加取得（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. 本取得の理由

##### 本取得のポイント

テナントリレーションを活かし、物件バリューアップによる収益性及び長期安定性の向上

1. 増床ニーズに対応することで、物件競争力が高まり、テナントリレーションの更なる強化が期待できる
2. 増築部分の賃貸事業収入増加による収益性の向上
3. 定期建物賃貸借変更契約により契約期間 20 年の長期安定性を確保

本物件は、株式会社ヤマダデンキ（以下「本テナント」または「ヤマダデンキ」といいます。）における福岡エリアの基幹店です。本投資法人は、更なる競争力強化を企図する本テナントの増床ニーズを捉え、収益性と長期安定性の確保を目的とし、新たに建設される増築部分を追加取得します。

今回の増築部分については、本テナントが工事発注者となり、現在駐車場として使用する区画の一部に地上 2 階建て、延床面積約 6,000 m<sup>2</sup>（うち、売場部分にあたる延床面積は約 3,000 m<sup>2</sup>）の増築部分を建設し、竣工時に本投資法人が取得を行います。

本投資法人は、本テナントとの間で既存契約部分に増築部分を含めた定期建物賃貸借変更契約（契約期間 20 年間）を締結することで、賃貸事業収入の増加による収益性の向上及び契約期間の長期化による安定性の確保を見込んでいます。また、取得予定価格が請負工事代金の増加などにより変動した場合は、金額に応じて増築部分における賃料に連動する旨の契約条件を付与していることから、価格変動リスクにも対応しています。

## 増築による効果

想定収支見込	既存棟	増築部分	増築後全体
取得（予定）価格	4,150 百万円	701 百万円	4,851 百万円
鑑定評価額	5,570 百万円	1,270 百万円	6,840 百万円
NOI (Net Operating Income)	306 百万円	74 百万円	380 百万円
NOI 利回り	7.4%	10.6%	7.9%
減価償却費	79 百万円	18 百万円	98 百万円
減価償却後 NOI 利回り	5.5%	7.9%	5.8%

(注) 上記表に用いる用語の注記については以下の通りです。

- ・ 増築部分の「取得予定価格」は、請負工事代金、CM フィー等の合計値です。
- ・ 上記の増築部分及び増築後全体の「取得予定価格」は、本日現在、建物の建築工事が着工していないことから、実際の数値とは異なる可能性があります。なお、定期建物賃貸借変更契約において、請負代金が増額された場合に金額に応じて増築部分の賃料が増額される旨が定められており、取得価格が上昇した場合には NOI 利回り及び減価償却後 NOI 利回りが上記と異なる可能性があります。
- ・ 増築後全体の鑑定評価額は 2022 年 7 月 1 日を調査時点とする本増築計画に基づき作成された調査報告書に基づく調査価格です。増築部分の鑑定評価額は増築後全体の調査価格から既存棟の調査価格を控除した金額を記載しています。以下同じです。
- ・ 既存棟の NOI は 2022 年 2 月 28 日を価格時点とする調査報告書上の DC 法における NOI であり、増築後全体の NOI は増築後全体の調査報告書上の DC 法における NOI です。
- ・ 既存棟の減価償却費は 2022 年 2 月期実績値を年換算した値を、増築部分の減価償却費は現時点での概算です。
- ・ NOI 利回りもしくは減価償却後 NOI 利回りは、NOI もしくは NOI から減価償却費を控除した額を取得（予定）価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

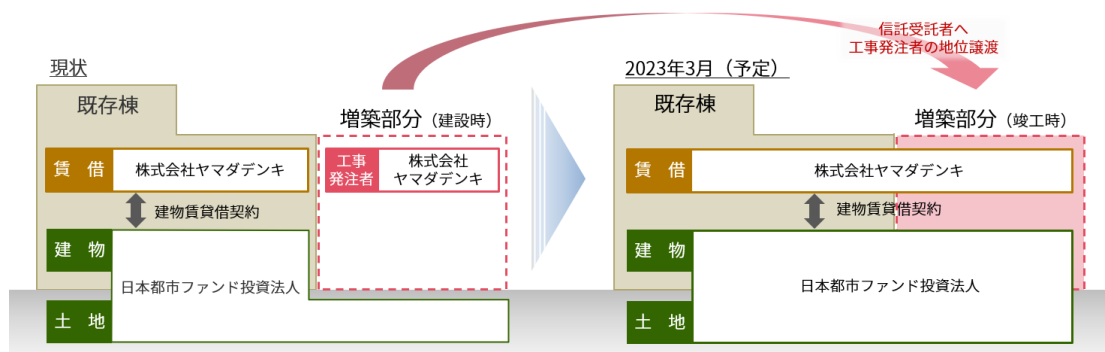
## 2. 新たに建築（増築）する建物の概要及びスキーム等

### ■ 増築部分の概要

物 件 名 称	家電住まいの館 YAMADA 福岡志免本店（増築部分）
所 在 地	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目 2 番 1 号
構 造 と 階 数	鉄骨造 2 階建（予定）
延 床 面 積	5,997.50 m <sup>2</sup> （予定）
建 築 時 期	2023 年 3 月（予定）
取 得 先（工事発注者）	株式会社ヤマダデンキ
媒 介 の 有 無	なし
取 得 資 金	自己資金（予定）

(注) 「構造と階数」及び「延床面積」は、確認申請書（届出中）を参考に増築部分に係る内容を記載しています。

### ■ 本取得スキーム



### ■ 本物件の建物位置図（イメージ）



※国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」の空中写真をもとに、本資産運用会社にて作成

# 日本都市ファンド投資法人

## ■ 本取得スケジュール（予定）

工事請負契約締結	2022年7月22日
請負契約上の地位譲渡契約締結	2022年7月22日
定期建物賃貸借変更契約締結	2022年7月22日
本増築工事着工	2022年11月
増築部分竣工	2023年2月末日
増築部分取得 <sup>(注)</sup>	2023年3月6日
増築部分代金支払 <sup>(注)</sup>	2023年3月末日

(注) 「増築部分取得」は、請負契約上の地位譲渡契約における地位譲渡の実行日を、「増築部分代金支払」は、工事請負契約における請負代金の支払日を記載しています。

## 3. 取得資産の内容

物件名称	家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店（増築部分）		
所在地	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1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	2022年11月1日から2032年10月31日（予定）		
建物			
構造と階数	鉄骨造2階建（予定）		
延床面積	5,997.50㎡（予定）	種類	店舗
建築時期	2023年3月（予定）	所有・それ以外の別	所有権
耐震性に関する事項	—		
調査価格	6,840百万円（調査時点：2022年7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			
テナント数	1（ヤマダデンキ）		
賃貸事業収入（年間）	非開示 <sup>(注)</sup>		
敷金・保証金	非開示 <sup>(注)</sup>		
総賃貸面積	非開示 <sup>(注)</sup>	稼働率（面積ベース）	100%
総賃貸可能面積	非開示 <sup>(注)</sup>		
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。
  - ・「特定資産の種類」、「信託期間」について、増築部分は、信託受託者における工事発注者の地位譲渡に伴い、追加信託する予定です。なお、既存棟に係る現行の信託契約が2022年10月31日に満了となるため、2022年11月1日より新たな契約を締結する予定です。
  - ・「構造と階数」、「延床面積」、「種類」は、確認申請書（届出中）を参考に増築部分に係る内容を記載しています。
  - ・「耐震性に関する事項」は、未竣工のため、取得時までに既存棟と増築部分を合わせた全体の地震リスク評価報告書を取得する予定です。
  - ・「調査価格」は、本取得対象である増築部分を含む物件全体の数値です。
- (注) テナントから同意が得られておらず、かつ、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、非開示としています。

## 日本都市ファンド投資法人

### 4. 取得先（工事発注者）の概要

名 称	株式会社ヤマダデンキ
所 在 地	群馬県高崎市栄町1番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 上野 善紀
事 業 内 容	家電・情報家電等の販売及び住まいに関する商品販売
資 本 金	100百万円（2022年3月31日現在）
設 立 年 月 日	2020年4月1日
純 資 産	423,819百万円（2022年3月31日現在）
総 資 産	615,111百万円（2022年3月31日現在）
大 株 主 及 び 持 株 比 率	株式会社ヤマダホールディングス（100%）
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. 今後の見通し

増築部分の取得は2023年3月を予定しているため、本取得による本投資法人の2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第42期：2022年9月1日～2023年2月28日）における運用状況の予想に変更はありません。

# 日本都市ファンド投資法人

## 6. 調査報告書の概要

物件名称	家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
調査価格（注1）	6,840 百万円
調査時点	2022 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,840 百万円	
直接還元法による価格	6,910 百万円	
運営収益	非開示	(注 2)
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	(注 2)
維持管理費	非開示	
水道光熱費	0 円	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	23 百万円	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	(注 2)
運営純収益	380 百万円	
一時金の運用益	4 百万円	
資本的支出	4 百万円	
純収益	380 百万円	
還元利回り	5.5%	
DCF 法による価格	6,810 百万円	
割引率	5.4% (10 年度まで) 5.6% (11 年度以降)	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	6,800 百万円	
土地比率	53.4%	
建物比率	46.6%	

その他、鑑定評価機関が評価に当たって留意した事項	記載なし
--------------------------	------

(注 1) 調査価格は、本取得対象である増築部分を含む物件全体の数値です。

(注 2) 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、非開示としています。

(参考) 当期運用状況の予想 (2022 年 4 月 18 日公表分) 及び前期実績

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金 (円)
当期予想 (2022 年 8 月期)	40,660	17,357	15,381	15,380	2,250	0
前期実績 (2022 年 2 月期)	40,598	18,808	16,924	16,924	2,284	0

以 上