

2021年4月28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

資産（国内不動産投資法人の投資口）の取得に関するお知らせ

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、国内不動産投資法人の投資口の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

- | | |
|----------------------------|---|
| (1) 取得資産 | 日神プライベートレジリート投資法人（以下「NSPR」といいます。）の投資口（以下「本投資口」といいます。） |
| (2) 取得資産の裏付不動産 | 川崎桜本 WEST、N-stage Matsudo を含む 26 物件（以下「本物件群」といいます。） |
| (3) 取得投資口数 ^(注1) | 300 口(NSPR の発行済投資口総口数の 2.0%) |
| (4) 取得予定価格 | 337 百万円（2020 年 12 月末日現在の基準価額 ^(注2) に基づく） |
| (5) 本投資口約定日 | 2021 年 5 月 7 日 |
| (6) 本投資口取得予定日 | 2021 年 5 月 11 日 |
| (7) 取得先 | みずほ証券株式会社 |
| (8) 本投資口取得資金 | 自己資金 |

(注1) 本投資法人は、本取得に際して、本投資口の譲渡を、譲渡の相手方が適格機関投資家であることや、譲渡の結果として NSPR が導管性要件に抵触する事態が生じないこと等の要件を充足しない場合には行わない旨等を定めた投資主間協定書約款（以下「本約款」といいます。）を遵守する旨を、日神グループ HD（以下に定義します。）に対して誓約します。なお、本約款においては、本投資法人が本投資口を譲渡しようとする場合、本投資法人は譲渡希望日の 15 日前までに投資口譲渡に関する届出等を日神グループ HD に提出する必要があるものとされています。

(注2) 基準価額とは、鑑定評価額を基に算出される 1 口当たりの投資口価格をいいます。

2. 取得の理由

取得ハイライト

日本最大級の資産規模を背景にした信用力とネットワークを活用した友好的且つ戦略的な協業

- ① 住宅特化型私募 REIT の投資口取得を通じた規模感ある住宅エクスポージャーの獲得
- ② 住宅運営に関する更なる知見の向上
- ③ 外部成長力の強化

① 住宅特化型私募 REIT の投資口取得を通じた規模感ある住宅エクスポージャーの獲得

本投資法人は、「日本の都市生活（住む、働く、消費する）を不動産面から支えていく」を理念に掲げ、運用を行っています。NSPR は、中堅のマンションデベロッパーである株式会社日神グループホールディングス（以下「日神グループ HD」といいます。）をメインスポンサーとする非上場オープンエンド型投資法人（資産運用会社：日神不動産投資顧問株式会社（以下「日神不動産投資顧問」といいます。)) であり、賃貸住宅を主な投資対象としています。NSPR は、日神グループ HD をはじめとするスポンサーグループのサポートを最大限に活用しながら、今後も人口流入、世帯の小規模化により賃貸住宅の継続的需要が見込まれる東京圏を中心として、優良物件を選別し、賃貸住宅のテナント満足度を高めることでポートフォリオの質的向上を図り、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保による投資主価値の最大化を目指した運用を行っています。

このような NSPR の投資方針は、「日本の都市部不動産への投資を通じて、投資主価値の向上を実現していく」という本投資法人の目標とも合致しているものと考えています。

また、近年、賃貸住宅の売買マーケットは過熱しており、NSPR の主要資産である東京圏の築浅物件を NSPR のポートフォリオ鑑定 NOI 利回り (5.2%^(注)) レベルで取得できる機会は限定的であり、収益性の側面からも NSPR のポートフォリオは良好なものと考えています。

今般、本資産運用会社、本投資法人、NSPR、日神グループ HD、日神不動産投資顧問の間で、交渉・協議を行い、本取得を皮切りに NSPR の今後の増資時においても本投資法人による継続的な投資口取得に向け誠実に協議すること等につき合意しており、NSPR の成長をサポートするとともに、投資口取得を通じた質・収益性の高い住宅ポジションの拡充を図ってまいります。

(注) 鑑定評価書上の直接還元法における NOI の合計額を取得価格合計で除した値です。

② 住宅運営に関する更なる知見の向上

本投資法人の前身である日本リテールファンド投資法人と MCUBS MidCity 投資法人は賃貸住宅を投資対象としていませんでしたが、本投資法人は総合型 REIT として賃貸住宅についても新たに投資対象としています。本資産運用会社においては、賃貸住宅の投資運用の経験を有する人材を中心に、賃貸住宅の取得運用に関する知見ノウハウを積み上げており、すでに住宅×オフィスの複合型施設の取得を決定しておりますが、日神グループ HD をはじめとするスポンサーグループのサポートを受ける NSPR の投資口取得や日神グループ HD との協業等を通じて、賃貸住宅マーケット情報や運用ノウハウ等を獲得し、今後の賃貸住宅物件及び住宅を含む複合施設の取得並びに賃貸住宅の運用に関する更なる知見の向上に努めてまいります。

③ 外部成長力の強化

取得機会が限定的な賃貸住宅売買マーケットにおいて、NSPR の投資口取得を通じて日神グループ HD と協議することが可能となり、日神グループ HD が開発する物件に関し、NSPR 単独では取得困難な大型賃貸住宅物件の共同取得や NSPR で取得困難な物件の本投資法人による取得等に関して今後協議をしてまいります。

本取組は、本投資法人が有する高いクレジットと日本最大級の資産規模を裏付けとした高い投資力を背景に、本資産運用会社が有する独自のネットワークを活用することで実現したものです。本投資法人はこのような本投資法人ならではの新たな取組みを通じた成長施策を引き続き模索し、実行してまいります。

3. NSPR の概要

① 概要

(1) 投資法人名称	日神プライベートレジリート投資法人
(2) 所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番1号
(3) 代表者の役職・氏名	執行役員 重政 重明
(4) 投資法人の形態	非上場オープンエンド型投資法人
(5) 出資総額	13,831 百万円 (2020年12月31日現在)
(6) 設立年月日	2017年12月22日
(7) 純資産	14,155 百万円 (2020年12月31日現在)
(8) 総資産	27,147 百万円 (2020年12月31日現在)
(9) 大投資主及び投資口保有比率	開示について同意を得られていないため非開示 ^(注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該投資法人の関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人及び資産運用会社と当該投資法人との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該投資法人は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) ただし、NSPRによれば、NSPRは、1人の投資主及びその特殊関係者（法人税法施行令第4条に定めるものをいう。）により、発行済投資口又は議決権がその総数の50%を超えて保有されている同族会社に該当していないとのことです。

② NSPR の投資方針・財務データ等の概要

投資方針	中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を実現することにより、投資主価値の最大化を目指します
投資対象	賃貸住宅（社宅、学生寮を含む）（投資比率100%）
ポートフォリオ構築方針	<p>■投資対象地域</p> <ul style="list-style-type: none"> -東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）80%以上 -地方都市（東京圏以外の人口30万人以上の都市又はその通勤・通学圏（半径20km程度））20%以下 <p>■スポンサー開発の新築物件（NSPRが取得する時点において建物竣工から3年以内）比率50%以上</p>
LTV（2020年12月31日時点）	46.3%
分配金（2020年12月期）	1口当たり分配金23,436円
決算期	毎年6、12月末
運用開始日	2018年3月23日

③ NSPR のポートフォリオの概要 (2021年2月1日時点)

物件数	26 物件
取得価格合計	28,845 百万円
鑑定評価額合計 ^(注1)	30,924 百万円
鑑定 NOI 利回り ^(注2)	5.2%
東京圏比率	100%
賃貸可能面積の合計	49,921.28 m ²
平均稼働率 ^(注3)	97.2%
平均築年数 ^(注4) (取得価格ベース)	7.0 年
賃貸可能戸数の合計	1,954 戸

(注1) 2020年12月末時点で保有をしている物件については、2020年12月末、2021年1月以降に取得をした物件については、2020年10月31日を価格時点とする鑑定評価額の合計額です。

(注2) 鑑定評価書上の直接還元法における NOI の合計額を取得価格合計で除した値です。

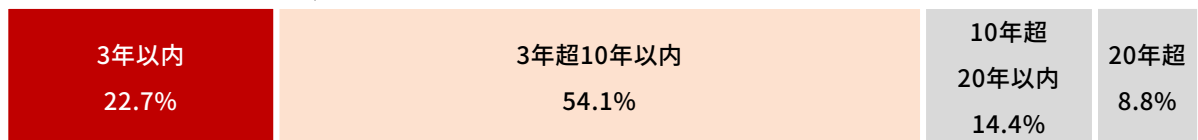
(注3) 保有物件全体の賃貸面積を保有物件全体の賃貸可能面積で除した値です。

(注4) 主たる建物の登記簿上の建築年月日に基づく数値です。

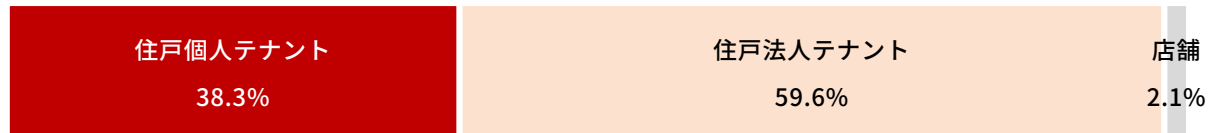
投資エリア構成 (取得価格ベース)



築年数構成 (取得価格ベース)



テナント構成 (契約面積ベース)



④ NSPR の主な組入資産明細 (2021 年 2 月 1 日時点)

不動産等の名称	所在地	賃貸可能面積 (注)
N-stage 多摩学生会館	東京都八王子市東中野字 4-216-4	1,965.13 m ²
N-stage Nishikawaguchi	埼玉県川口市並木 3-29-15	2,946.40 m ²
N-stage Akihabara	東京都千代田区神田佐久間町 3-34-3	1,477.06 m ²
N-stage Nishifunabashi II	千葉県船橋市葛飾町 2-417	1,986.46 m ²
N-stage Kameido	東京都江東区亀戸 6-27-2	2,006.77 m ²
N-stage Dokkyodaigakumae	埼玉県草加市栄町 2-9-25	3,029.72 m ²
N-stage Kumegawa	東京都東村山市栄町 2-6-6	2,283.84 m ²
MIRADA RIDGE	東京都町田市原町田 2-7-17	2,245.44 m ²
川崎桜本 WEST	神奈川県川崎市川崎区桜本 1-2-12	3,913.60 m ²
N-stage Matsudo	千葉県松戸市樋野口 914-1	2,802.78 m ²

その他 16 物件 (いずれも賃貸住宅)

(注) 「賃貸可能面積」は、信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能な面積を、小数点第 2 位未満を切り捨てて記載しています。

⑤ 日神不動産投資顧問の概要

(1) 商号	日神不動産投資顧問株式会社
(2) 所在地	東京都新宿区新宿五丁目 8 番 1 号
(3) 設立	2013 年 10 月 1 日
(4) 代表者	代表取締役 重政 重明
(5) 株主	株式会社日神グループホールディングス (60%) 株式会社アトリウム (13%) 株式会社アセットリード (13%) 株式会社ジェイ・エス・ビー (9%) 株式会社 AMBITION (5%)
(6) 資本金	150 百万円
(7) 従業員数	19 名 (2020 年 9 月 30 日現在)
(8) 許認可等	金融商品取引業登録 (関東財務局長 (金商) 第 2830 号) (投資運用業、投資助言・代理業) 宅地建物取引業免許 (東京都知事 (2) 第 96164 号) 取引一任代理等認可 (国土交通大臣認可第 112 号)
(9) 加入協会	一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人投資信託協会

4. 取得先の概要

(1) 名 称	みずほ証券株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 浜本 吉郎
(4) 事業内容	金融商品取引業
(5) 資本金	125,167百万円(2020年3月31日現在)
(6) 設立年月日	1917年7月16日
(7) 純資産	888,390百万円(2020年3月31日現在)
(8) 総資産	12,755,956百万円(2020年3月31日現在)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ(95.80%) 農林中央金庫(4.20%)
(10) 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	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

該当無し

7. 決済方法等

本取得に係る取得資金は、全額自己資金によります。また、決済の方法については、本投資口取得日に一括での決済を予定しています。

8. 本取得の日程

約定日	取得予定日
2021年5月7日	2021年5月11日

9. 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)及び2022年2月期(第40期:2021年9月1日~2022年2月28日)への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以上

【ご参考】

本取得の収支見込（試算値）

想定収支見込（試算値）	
1口当たり分配金	23,436円
取得投資口数	300口
分配金総額	7百万円程度

- ・ 一口当たり分配金はNSPRの第6期（2020年12月期）決算における実績値です。
- ・ 分配金総額は、1口当たり分配金に取得投資口数を乗じて算出した試算値であり、実際の収支とは異なる場合があります。

【NSPRの保有資産の写真（一例）】



川崎桜本 WEST



N-stage Akihabara



N-stage Kumegawa



N-stage Matsudo