

2021年11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

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及び譲渡に関するお知らせ

【JMF ビル赤坂 02 の取得及び 3 物件の譲渡】

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、下記のとおり、国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（以下、資産の取得を「本取得」及び資産の譲渡を「本譲渡」といい、本取得と本譲渡を併せて「本入替え」といいます。）を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本入替えの概要

1) 本取得の概要

物 件 名 称	JMF ビル赤坂 02
所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 3 番 5 号
用 途	オフィス
取得予定価格	42,428 百万円
鑑定評価額	44,200 百万円
契約締結日	2021 年 11 月 30 日
取 得 日	2021 年 12 月 1 日（予定）
取 得 先	ヒューリック株式会社
取 得 資 金	自己資金、借入金
決 済 方 法	引渡時一括

(注) 物件名称は、本投資法人の管理上の名称です。当該施設は現在「赤坂スターゲートプラザ」と呼称されています。

2) 本譲渡の概要

物件名称	Gビル銀座01	Gビル新宿01	サミットストア 中野南台店
所在地	東京都中央区銀座 六丁目5番1号	東京都新宿区新宿 四丁目1番8号	東京都中野区南台 五丁目26番2号
用途	商業		
譲渡予定価格(A)	20,820百万円(注1)		
帳簿価額(注2)(B)	5,530百万円	6,490百万円	3,001百万円
	合計 15,022百万円		
譲渡予定差額(A-B)	5,797百万円		
譲渡先	ヒューリック株式会社		
譲渡契約締結日	2021年11月30日		
譲渡日(予定)	準共有持分割合		
	30%:2021年12月1日	2021年12月1日	2022年3月1日
	30%:2022年3月1日		
	40%:2022年9月1日		

(注1) 譲渡先より譲渡予定価格の個別開示について承諾が得られないことから非開示としておりますが、いずれの物件も、「10. 鑑定評価書の概要」に記載の鑑定評価額等を考慮し、本資産運用会社が妥当と判断する価格としています。

(注2) 帳簿価額は、2021年12月時点の想定値を記載しています。

(注3) 各物件の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、本投資法人の責任と負担において治癒することについて、譲渡先との間で合意しています。

2. 本入替えの理由

本入替えのポイント

1. 資産入替えにより都心3区のAクラスオフィスビルを相対取引で取得
2. ポートフォリオの用途構成の最適化を企図した資産入替戦略の進展
3. 資産入替えによる償却後利益と3期に渡る不動産等売却益確保による分配金安定と向上

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。

本投資法人は、上記の方針に基づき主に郊外型商業施設や低収益都市型商業施設を譲渡対象として用途分散を企図した資産入替戦略を掲げており、その取り組みをさらに進めるため、本入替えを行うものです。今回、譲渡を決めた3物件については、投資方針における譲渡対象とは必ずしも一致するものではなく現時点において大きなリスクを抱えているものではありませんが、売主及び買主であるヒューリック株式会社と協議を行ってきた結果、それぞれの収益性や将来性を鑑み、これを機に取得機会が希少な優良立地のAクラスオフィスビルに入替え、かつ、十分な額の不動産等売却益を確保することが、投資主利益の最大化に資するものと判断いたしました。

なお、本譲渡により得られる資金は資産入替戦略上の資産取得等に活用いたします。また、本入替えにより不動産等売却益が55億円程度発生する見込みですが、譲渡時期を3期に分散させることで、内部留保の確保、含み損を抱える既存物件を仮に譲渡した場合に発生する譲渡損への補填、そして分配金安定と向上のための配当原資として充当する予定です。本入替えを含めたポートフォリオの変化については、本日付け「一連のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

3. 取得資産の内容

<JMFビル赤坂02>

本物件の取得については、以下の点を評価し取得の判断にいたしました。

立地

- 本物件は東京メトロ銀座線及び南北線「溜池山王」駅出入口すぐの所在し、丸ノ内線及び千代田線「国会議事堂前」駅へも徒歩5分前後であることから地下鉄主要4路線の利用が可能な立地。
- 外堀通りを含む3つの道路に面しており、総合設計制度を利用して建設されていることから、足元に公開空地が広がり、ガラスカーテンウォールの外観で視認性も良好。
- 本物件の所在する溜池山王エリアは、官公庁街へのアクセスも良く、外国大使館や外資系企業をはじめとした国内有数の事務所集積地。現在もエリア内にて複数の再開発計画が進行しており、今後も成長可能性が期待されるエリア。

建物スペック

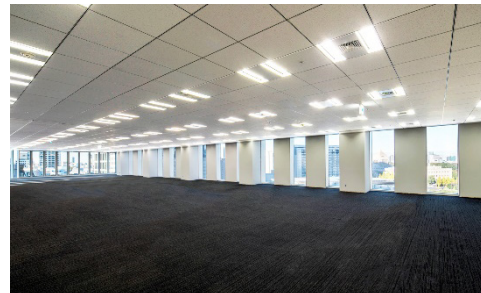
- 2011年に竣工した地下2階、地上16階建の築浅物件であり、基準階は約235坪の大型空間、天井高2,800mmで無支柱整形によりフロア分割も含めたレイアウトの自由度が高く開放感のあるオフィススペース。
- 地下1階から地上2階の低層階には銀行やクリニック等が入店しており3階から16階がオフィスフロアとして利用。エレベーター7基搭載され、駐車場も52台の収容が可能。

■写真・地図

外観



内観（オフィスフロア）



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/LBtMi7yXu6FbqqaF9>

物 件 名 称	JMF ビル赤坂 02		
所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 3 番 5 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	2006 年 6 月 1 日から 2041 年 12 月 31 日 (予定)		
土 地			
面 積	1,893.72 m ²	用 途 地 域	商業地域
指定容積率 / 建ぺい率	700% / 80%	所有・それ以外の別	所有権
建 物			
構 造 と 階 数	鉄骨造陸屋根地下 2 階付 16 階建		
延 床 面 積	17,493.58 m ²	種 類	事務所・店舗・駐車場
建 築 時 期	2011 年 2 月 25 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	鹿島建設株式会社東京建築支店一級建築士事務所		
施 工 者	鹿島建設株式会社東京建築支店		
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	予想最大損失率 1.9% (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	42,428 百万円		
鑑定評価額 (価格時点)	44,200 百万円 (価格時点: 2021 年 11 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 (2021 年 10 月末時点)			
テナント数	7		
賃貸事業収入 (年間)	1,487 百万円		
敷金・保証金	1,483 百万円		
総賃貸面積	12,202.96 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	12,202.96 m ²		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は敷地の一部を公開空地として計画すること等により、容積率の緩和を受けています。また、公開空地等については、一般の通行の用等に供するとともに維持管理を行う必要があります。 ・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、売主の責任と負担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。 		

- ・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。
- ・土地の「面積」及び建物の「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)」については、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は含みません。
- ・「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率 (面積ベース)」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等に基づく数値の合計を記載しています。
- ・テナントの内容については、本日時点において既に受領している解約通知 (テナント数 2 (退去テナントは 1 ですが、上記注に基づき「テナント数」は賃貸借契約数を記載)) による退去が見込まれており、2022 年 1 月時点では、テナント数 5、稼働率 74.5% となる予定です。

4. 譲渡資産の内容

譲渡資産である「Gビル銀座01」「Gビル新宿01」「サミットストア中野南台店」は、いずれも都市型商業施設ですが、本入替えを行うことで築年数の改善、キャッシュフローの安定化、オフィス比率の向上等によりポートフォリオの質と安定性の向上が見込まれると判断し、譲渡を決定いたしました。

当該3物件の譲渡資産の内容については、第39期有価証券報告書（2021年11月25日提出）「第一部ファンド情報／第1 ファンドの状況／5 運用状況／（2）投資資産」に記載の通りです。

5. 取得及び譲渡先の概要

名 称	ヒューリック株式会社
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉留 学
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務
資本金	62,718百万円（2021年6月30日現在）
設立年月日	1957年3月26日
純資産	519,527百万円（2021年6月30日現在）
総資産	2,140,663百万円（2021年6月30日現在）
大株主及び持株比率	明治安田生命保険相互会社（7.07%）、損害保険ジャパン株式会社（6.28%）、東京建物株式会社（6.05%）、芙蓉総合リース株式会社（6.04%）（2021年6月30日現在）
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。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得にあたり、該当なし

7. 決済方法等

本取得に係る取得資金は、自己資金及び新規借入れで充当する予定です。新規借入れによる資金調達については、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

なお、決済の方法については、全ての資産において引渡時一括での決済を予定しています。

8. 本入替えの日程

(1) 本取得の日程

物 件 名 称	JMF ビル赤坂 02
取 得 決 定 日	2021 年 11 月 30 日
取 得 契 約 締 結 日	2021 年 11 月 30 日
代 金 支 払 予 定 日	2021 年 12 月 1 日
物 件 取 得 予 定 日	

(2) 本譲渡の日程

物 件 名 称	G ビル銀座 01	G ビル新宿 01	サミットストア 中野南台店
譲 渡 決 定 日	2021 年 11 月 30 日		
譲 渡 契 約 締 結 日	2021 年 11 月 30 日		
代 金 入 金 予 定 日	準共有持分割合 30%：2021 年 12 月 1 日 30%：2022 年 3 月 1 日 40%：2022 年 9 月 1 日	2021 年 12 月 1 日	2022 年 3 月 1 日
物 件 引 渡 予 定 日			

9. 今後の見通し

本入替えで発生する不動産等売却益については3期に分散させ、現在公表している2022年2月期（第40期:2021年9月1日～2022年2月28日）では約24億円、2022年8月期（第41期:2022年3月1日～2022年8月31日）には約17億円の計上を予定しています。このため各期において運用状況及び分配金の向上が見込まれますが、2022年2月期は本売却益の一部について内部留保を検討しており、2022年8月期と共に、現時点において影響は軽微であることから運用状況及び分配金の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	JMF ビル赤坂 02
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	44,200 百万円
価格時点	2021 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	44,200 百万円	
直接還元法による価格	44,900 百万円	
運営収益	1,535 百万円	
可能総収益	1,581 百万円	
空室等損失等	45 百万円	
運営費用	315 百万円	
維持管理費	71 百万円	過年度実績等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	56 百万円	過年度実績額、稼働率等を考慮して査定
修繕費	9 百万円	過年度実績額を参考に ER、類似不動産等を参考
PM フィー	5 百万円	契約内容を参考に査定
テナント募集費用等	12 百万円	想定回転期間もとに査定
公租公課	159 百万円	公租公課関係資料及び負担調整措置等を考慮して査定
損害保険料	0 百万円	保険契約に基づき査定
その他費用	0 円	
運営純収益	1,220 百万円	
一時金の運用益	14 百万円	
資本的支出	22 百万円	ER、類似不動産等を参考に査定
純収益	1,211 百万円	
還元利回り	2.7%	
DCF 法による価格	43,500 百万円	
割引率	2.4%	
最終還元利回り	2.8%	
積算価格	40,700 百万円	
土地比率	91.2%	
建物比率	8.8%	

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

(2) 譲渡予定資産の概要

物件名称	Gビル銀座01
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	9,000百万円
価格時点	2021年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	9,000百万円	
直接還元法による価格	9,090百万円	
運営収益	391百万円	
可能総収益	399百万円	
空室等損失等	7百万円	
運営費用	72百万円	
維持管理費	5百万円	
水道光熱費	13百万円	
修繕費	1百万円	
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	
公租公課	44百万円	
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	4百万円	
運営純収益	318百万円	
一時金の運用益	3百万円	
資本的支出	3百万円	
純収益	318百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF法による価格	8,910百万円	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	9,630百万円	
土地比率	98.5%	
建物比率	1.5%	

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	Gビル新宿 01
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	7,810 百万円
価格時点	2021 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,810 百万円	
直接還元法による価格	7,870 百万円	
運営収益	324 百万円	
可能総収益	324 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	18 百万円	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
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	0 円	
公租公課	17 百万円	
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	0 百万円	
運営純収益	305 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	306 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	7,750 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	7,840 百万円	
土地比率	97.9%	
建物比率	2.1%	

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	サミットストア中野南台店
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	3,830 百万円
価格時点	2021 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,830 百万円	
直接還元法による価格	3,880 百万円	
運営収益	168 百万円	
可能総収益	168 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	12 百万円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
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	0 円	
公租公課	10 百万円	
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	1 百万円	
運営純収益	155 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	155 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	3,780 百万円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	3,190 百万円	
土地比率	87.1%	
建物比率	12.9%	

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	JMF ビル赤坂 02
NOI (Net Operating Income)	1,220 百万円
NOI 利回り	2.9%
減価償却費	137 百万円
減価償却後 NOI 利回り	2.6%

- ・ 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