

日本都市ファンド投資法人

2026 年 9 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
株式会社 K J R マネジメント
代表者名 代表取締役社長 荒木 慶太
問合せ先 執行役員都市事業本部長 町田 拓也
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 ビル新横浜 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株式会社 K J R マネジメント（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

取得ハイライト

- ・ 半導体関連企業の集積と成長を背景に、底堅い需要が期待される新横浜エリアの高稼働オフィスを取得
- ・ 稼働率 100%の安定収益を確保しつつ、10%超の賃料ギャップを活用した中長期的な NOI 成長を追求

1. 取得の概要

物 件 名 称	JMF ビル新横浜 01（注1）
所 在 地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 8 番 12 号
用 途	オフィス
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格	9,200 百万円
鑑 定 評 価 額	10,600 百万円
契 約 締 結 日	2026 年 9 月 30 日
取 得 予 定 日	2026 年 10 月 30 日
取 得 先	非開示（注2）
媒 介 の 有 無	あり
取 得 資 金	借入金（予定）

（注1） 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「Attend on Tower」と呼称されています。

（注2） 取得先は、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。なお、取得先は本投資法人又は本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

2. 取得の理由

本投資法人は、今般、安定した稼働実績と賃料のアップサイドを兼ね備え、中期的な収益成長が期待できるオフィスとして、本物件の取得を決定しました。

本物件が所在する新横浜駅周辺は、東京都心や横浜市内に加え、東海道新幹線を通じた全国主要都市へのアクセスに優れており、神奈川県内に立地する製造・研究開発拠点へのアクセスにも適しています。

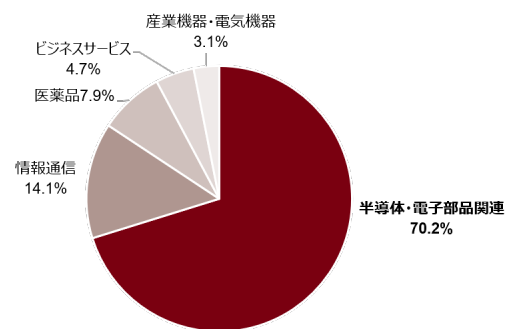
こうした交通利便性を背景に、同エリアには、製造業及び関連するソフトウェア開発業の事務所が多く、特に半導体関連企業の集積度が高い特色を有しており、企業間の連携や情報交換、人材確保の面でも立地優位性が形成されています。本物件においても、テナントの約70%が半導体関連のテナントで占められており、この産業集積が、新規企業の進出や既存企業の継続的な立地を支える要因と考えています。半導体は、生成AIをはじめとするデジタル技術や自動車の電動化等の進展を支える重要な基盤であり、関連産業については中長期的な成長が期待されます。本投資法人は、こうした関連産業の成長と新横浜における企業集積を背景に、今後も同エリアにおいて半導体関連企業等による底堅いオフィス需要が見込まれるものと考えています。

また、本物件は、新横浜駅から徒歩約7～8分の場所に位置し、2009年築、地上18階建て、基準階面積約146坪のオフィスで、執務室内に柱がない整形の貸室を有しています。1980年代後半から1990年代前半に竣工したオフィスビルが多い新横浜エリアにおいては相対的に築年が浅く、2020～2021年にはリノベーションも実施しており、高い市場競争力を有するビルであると判断しています。

地図

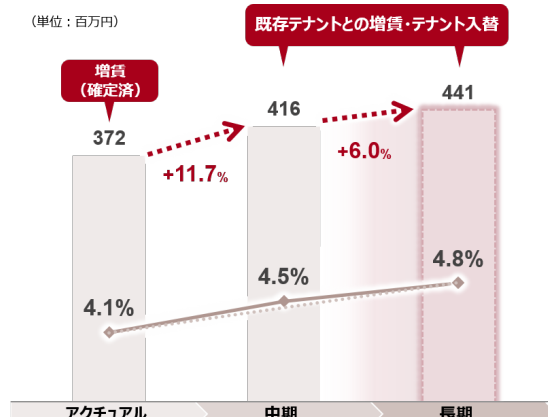


入居テナント属性 (注1)



なお、本物件では、現時点で確定している取得後の賃料増額を反映した NOI 利回り（アクチュアル）は 4.1%を見込んでいます。一方、本物件の平均賃料単価は、マーケット賃料水準や直近の本物件での成約賃料単価と比較して約10%超下回っており、今後更に拡大が見込まれる賃料ギャップの解消によりアップサイドが大きく見込めるものと考えています。そのため、本投資法人の取得後は、既存テナントとの契約更改やテナント入替時の段階的な賃料増額に取り組むことにより、中期的に NOI 利回りを 4.5%水準、長期的には 4.8%水準へ向上させていくことを目指してまいります。

NOI (注2) ・NOI 利回り (注3)



日本都市ファンド投資法人

- (注1) 属性情報は、入居テナントの HP 等の情報を参考のうえ、月額賃料を基に本資産運用会社にて作成しています。
- (注2) 各 NOI については、以下の通りです。
「アクチュアル」の数値は、本物件取得後、テナントと合意・確定済の増額を考慮したアクチュアルベースの NOI をいいます。「中期」の数値は、運用期間 5 年目において想定稼働率 94.5%の前提のもと、賃料増額を想定した将来の予想を前提とする NOI をいいます。「長期」の数値は、鑑定評価書上の直接還元法における NOI です。なお、いずれも実際の NOI を保証するものではありません。
- (注3) NOI 利回りについては、注 2 において算出した各 NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

■ 写真・詳細地図



※詳細地図は QR コードよりご参照ください。



<https://maps.app.goo.gl/qLdPP4cBafGLffiB9>

3. 取得資産の内容

物 件 名 称		JMF ビル新横浜 01
所 在 地		神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 8 番 12 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（予定）
信 託 期 間		2019 年 8 月 30 日から 2036 年 10 月 31 日まで（予定）
土 地	面 積	1,358.98m ²
	用 途 地 域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	800％／80％
建 物	延 床 面 積	12,665.87 m ²
	構 造 と 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 18 階建
	種 類	事務所・駐車場
	建 築 時 期	2009 年 4 月 10 日
	所有・それ以外の別	所有権
	設 計 者	株式会社入江三宅設計事務所
	施 工 者	株式会社大林組横浜支店
	建 築 確 認 機 関	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5.9% （株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価（詳細）報告書に基づく）
取 得 予 定 価 格		9,200 百万円
鑑 定 評 価 額		10,600 百万円（価格時点：2026 年 9 月 1 日）
鑑 定 評 価 機 関		シービーアールイー株式会社
担 保 設 定 の 有 無		特になし
テナント 概要（注）	テ ナ ント 数	18
	総賃料収入（年間）	423 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	353 百万円
	総 賃 貸 面 積	8,182.72m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	8,182.72m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項		本物件に係る土地の容積率は本来 800%であり、また、高さ制限は本来 31m であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより横浜市市街地環境設計制度が適用され、割増後容積率は 908%、緩和後の高さ制限は 75m となっています。なお、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに、公開空地の維持管理等を行う必要があります。

（注）2026 年 6 月末時点

- ・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。
- ・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。
- ・「総賃料収入（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、駐車場・駐輪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。

4. 取得先の概要

取得先は国内の特定目的会社ですが、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を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本件は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

6. 媒介の概要

媒介者は、本投資法人または本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

7. 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価格の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は決済・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。

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

取 得 決 定 日	2026 年 9 月 30 日
契 約 締 結 日	
代 金 支 払 日	2026 年 10 月 30 日（予定）
物 件 引 渡 日	

10. 今後の見通し

本投資法人の2026年8月期（第49期：2026年3月1日～2026年8月31日）への影響はありません。また、2027年2月期（第50期：2026年9月1日～2027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2026年10月21日付で公表予定の決算短信にてお知らせいたします。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビル新横浜 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	10,600 百万円
価格時点	2026 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,600 百万円	
直接還元法による価格	10,600 百万円	
運営収益	577 百万円	
可能総収益	600 百万円	賃料収入の他、水道光熱費収入・駐車場収入・その他収入を含む
空室等損失等	23 百万円	
運営費用	135 百万円	
維持管理費	26 百万円	実績値を基に査定
水道光熱費	51 百万円	実績値を基に査定
修繕費	3 百万円	本投資法人が取得した 2026 年 9 月付エンジニアリングレポートを基に査定
PM フィー	4 百万円	予定契約を基に査定
テナント募集費用等	5 百万円	テナントの標準的な交代周期を基に査定
公租公課	39 百万円	実績値及び負担調整措置等を勘案して査定
損害保険料	1 百万円	見積りを基に査定
その他費用	3 百万円	予備費等を計上
運営純収益	441 百万円	
一時金の運用損益	5 百万円	
資本的支出	34 百万円	
純収益	412 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	10,600 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	6,000 百万円	
土地比率	70.2%	
建物比率	29.8%	

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

【ご参考】

本物件の収支見込

N	O	I	441 百万円
N	O	I	利 回 り
減	価	償	却 費
減価償却後	NOI	利回り	4.1%

- ・ NOI (Net Operating Income)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