

日本都市ファンド投資法人

2022年11月21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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMF レジデンス藤沢】

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、2022年11月18日付で下記のとおり、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。なお、2022年11月18日夜間での決定となったため、本日お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物 件 名 称	JMF レジデンス藤沢 ^(注1)
所 在 地	神奈川県藤沢市川名一丁目1番28号
用 途	住宅
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格	1,270 百万円
鑑 定 評 価 額	1,330 百万円
契 約 締 結 日	2022年11月18日
取 得 予 定 日	2023年3月30日
取 得 先	リコーリース株式会社 ^(注2)
媒 介 の 有 無	なし
取 得 資 金	自己資金、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「N-stage Fujisawa」と呼称されています。

(注2) 本投資法人による本物件の取得時における売主はリコーリース株式会社となる予定ですが、本日現在において本物件を保有しているのは合同会社藤沢開発プロジェクト（以下「本SPC」といいます。）です。リコーリース株式会社は、本投資法人による本物件の取得時まで、本物件に係る信託受益権を本SPCから取得し、本投資法人に引き渡す予定ですが、リコーリース株式会社が本投資法人への引渡日において本物件に係る信託受益権を保有していない場合、本投資法人は本物件を取得できないこととなります。なお、後記「2. 取得の理由」に記載のとおり、本物件の取得は、本物件を含む10物件のバルク案件であるため、本物件以外の9物件について、本資産運用会社のスポンサーであるKKRが出資する私募ファンドによる取得が実行されない場合には、リコーリース株式会社が信託受益権を取得できず、本投資法人が本物件を取得できない可能性があります。

2. 取得の理由

本取組みハイライト

- ・初めてのKKRと共同でのバルク案件への参加
- ・JMFのポートフォリオクリテリアに合致する物件を取得

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。

本物件は、当該物件を含む10物件のバルク案件であり、本投資法人は、クリテリアに合致する1物件を取得し、残りの9物件については、本資産運用会社のスポンサーであるKKRが出資する私募ファンドが取得する予定です。今回、KKRとの共同での投資機会への参加が初めて実現したことで、今まで本投資法人単独で取組むことが難しかったバルク案件への参加が可能となり、取得機会の拡大が期待できるものと考えています。

3. 取得資産の内容

本物件について、以下の点を評価し取得の判断にいたしました。

立地

- 本物件の最寄り駅である「藤沢」駅は、JR東海道本線・湘南新宿ライン、小田急江ノ島線、江ノ島電鉄線と3社4路線が乗り入れ、「横浜」駅まで約19分、「品川」駅や「東京」駅、「新宿」駅へも直通でのアクセスが可能。
- 駅周辺には大型商業施設が多く立地することや、江ノ島等の観光地へのアクセスも良好であることから生活環境に優れた地域であり、人気の高いエリア。
- 本物件は、「藤沢」駅より徒歩約9分の場所に立地。駅までの経路にある商店街には、スーパーマーケットや飲食店が連なり、本物件の至近にもコンビニエンスストアが存する等、生活利便性は高い。

物件スペック

- 本物件は2021年2月に竣工した、5階建ての築浅賃貸マンション（総戸数73戸）。
- 居室は約24㎡の1Kと標準的な広さでありながら、TVモニター付きインターホン、浴室換気乾燥機等の設備が充実し、共用部には宅配ボックスやオートロック等が設置されるなど、利便性や防犯面にも配慮されたグレードの高い物件。

ポテンシャル

- 藤沢市の人口動態は安定的であり、市外や県外からの人口流入も続いている。本物件は、横浜や都内のオフィスへの通勤者のほか市内に勤務する社会人の需要もあり、また、法人契約のニーズも多いことから、安定した稼働率・賃料が期待できる。

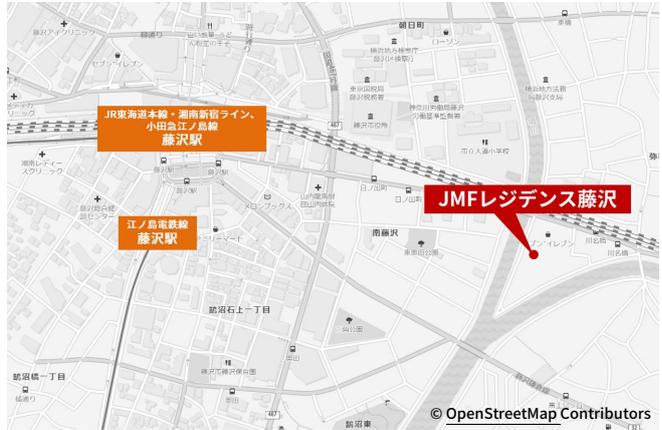
■ 写真・地図

外観



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/1RJnkujYQq3P3JfG6>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス藤沢		
所在地	神奈川県藤沢市川名一丁目1番28号		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	株式会社 SMBC 信託銀行		
信託期間	2020年9月29日から2043年3月31日（予定）		
土地			
面積	1,119.31 m ²	用途地域	第一種住居地域
指定容積率／建ぺい率	200％／60％	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陸屋根5階建		
延床面積	1,927.33 m ²	種類	共同住宅・プロパン庫
建築時期	2021年2月16日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社クレオー級建築士事務所		
施工者	多田建設株式会社		
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率7.3%（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	1,270 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	1,330 百万円（価格時点：2022年9月1日）		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		
テナントの内容（2022年9月末時点）			
テナント数	72		
賃貸事業収入（年間）	66 百万円		
敷金・保証金	5 百万円		
総賃貸面積	1,687.93 m ²	稼働率（面積ベース）	98.6%
総賃貸可能面積	1,711.13 m ²		
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。
- ・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。
- ・「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」、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、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。

日本都市ファンド投資法人

4. 取得先の概要

名 称	リコーリース株式会社
所 在 地	東京都千代田区紀尾井町 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 中村 徳晴
事業内容	リース&ファイナンス事業・サービス事業・インベストメント事業
資 本 金	78 億 9,686 万 8,687 円
設 立 年 月	1976 年 12 月 21 日
純 資 産	202,794 百万円 (2022 年 6 月 30 日時点)
総 資 産	1,193,850 百万円 (2022 年 6 月 30 日時点)
大株主及び持ち株比率	株式会社リコー (33.67%)、みずほリース株式会社 (19.98%) 他 (2022 年 3 月 31 日時点)
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

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金額の 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

取 得 決 定 日	2022 年 11 月 18 日
契 約 締 結 日	
代 金 支 払 日 (予 定)	2023 年 3 月 30 日
物 件 引 渡 日 (予 定)	

8. 今後の見通し

本取得による 2023 年 2 月期 (第 42 期: 2022 年 9 月 1 日~2023 年 2 月 28 日) への影響はありません。また、2023 年 8 月期 (第 43 期: 2023 年 3 月 1 日~2023 年 8 月 31 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。

日本都市ファンド投資法人

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF レジデンス藤沢
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	1,330 百万円
価格時点	2022 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,330 百万円	
直接還元法による価格	1,360 百万円	
運営収益	68 百万円	
可能総収益	72 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	3 百万円	類似不動産及び予定契約を参考に査定
水道光熱費	0 百万円	実績額を参考に査定
修繕費	1 百万円	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	予定契約等を参考に査定
テナント募集費用等	2 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	4 百万円	2022 年度実績額に基づき、負担水準等を考慮して査定
損害保険料	0 百万円	見積額を参考に査定
その他費用	0 百万円	予備費を計上
運営純収益	56 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	54 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	1,310 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	1,360 百万円	
土地比率	55.0%	
建物比率	45.0%	

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

(参考) 当期運用状況の予想 (2022 年 10 月 19 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 (2023 年 2 月期)	40,916	17,662	15,726	15,725	2,280	0
前期実績 (2022 年 8 月期)	41,112	17,694	15,723	15,722	2,263	0

【ご参考】

本物件の収支見込

NOI (Net Operating Income)	56 百万円
N O I 利 回 り	4.4%
減 価 償 却 費	18 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.0%

- ・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