

日本都市ファンド投資法人

2023年3月29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 レジデンス新横浜】【JMF レジデンス赤羽志茂】

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、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権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

1. 取得の概要

物件名称	JMF レジデンス新横浜 ^(注1)	JMF レジデンス赤羽志茂 ^(注2)
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜	東京都北区志茂
用途	住宅	
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権 ^(注3)
取得予定価格	3,190 百万円	2,200 百万円
鑑定評価額	3,370 百万円	2,430 百万円
契約締結日	2023年3月31日（予定）	2023年3月30日（予定）
取得予定日	2023年4月27日	
取得先	非開示 ^(注4)	株式会社KTキャピタル
媒介の有無	あり	
取得資金	自己資金（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「RJR プレシア新横浜」と呼称されています。

(注2) 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「TAK PLAZA II」と呼称されています。

(注3) 取得時までに本物件を信託財産とする信託の設定を行った上で、当該信託に係る信託受益権の譲渡を受ける旨が売主との間で合意されています。

(注4) 名称の開示について、取得先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また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

取得ハイライト

交通利便性・生活利便性の高い都心に立地する優良賃貸住宅 2 物件（53.9 億円）の取得により資産入替戦略が順調に進捗

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。

今回取得を決定した住宅 2 物件は、いずれの物件も交通利便性・生活利便性の高い都心に立地する優良賃貸住宅です。不動産売買市場での厳しい取得環境が継続する中、4%を超える NOI 利回りで優良住宅を取得できることから、資産入替の進展及びポートフォリオの質の向上に貢献するものと考えています。

3. 取得資産の内容

以下の点を評価し、取得の判断にいたしました。

<JMF レジデンス新横浜>

立地

- 本物件は、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅から徒歩約 8 分、JR 横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅から徒歩約 10 分。横浜市中心部に加え新幹線の利用によって広域へのアクセスも容易であることから、周辺のメーカーや医療系等に勤める单身社会人のみならず法人契約の需要も底堅い立地。
- 上記に加え 2023 年 3 月の相鉄・東急直通線開業によって、「渋谷」駅や「目黒」駅といった東京都心部へのダイレクトアクセスが実現。これにより 5 社 5 路線が利用可能となり、新横浜エリアの交通利便性がより一層高まり地域の活性化が期待されるエリア。
- 「新横浜」駅前には商業施設や飲食店等が集積している一方、本物件周辺には新横浜駅前公園、新横浜公園といった複数の大型公園施設もあり、生活利便性のみならず緑地環境にも優れた住環境を有する。

物件スペック

- 10 階建の賃貸マンション（総戸数 108 戸）で、間取りは 1R・1LDK（約 30～38m²）。TV モニター付きインターホン、浴室乾燥機、宅配ロッカー等の設備が充実し、安全性と快適性に優れた競争力のある仕様。
- 1 階及び地下 1 階店舗区画にはショールーム兼事務所及び音楽スクール利用の 2 テナントが長期で安定的に入居。

収益性・ポテンシャル

- 本物件においては、NOI 利回り 4.1%を確保。
- 本物件の半径 1km 圏内人口は約 2.3 万人であり、当該エリアの 2030 年、2040 年人口は、それぞれ 2020 年比+4.5%、+5.7%と予想されていることから、底堅い住宅需要が期待できる。

出所：2020 年住民基本台帳

■ 写真・地図

外観



内観（エントランスホール）



内観（住居内一例）



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/bofgoSawhZ9eJYqa6>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス新横浜		
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目 18 番 15 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		
信託期間	2023年4月27日から2043年4月30日（予定）		
土地			
面積	862.00 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	600％／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1階付き10階建		
延床面積	5,171.12 m ²	種類	共同住宅・駐車場・店舗
建築時期	2009年5月30日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	大和ハウス工業株式会社		
施工者	大和ハウス工業株式会社		
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率9.3%（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	3,190 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	3,370 百万円（価格時点：2023年3月1日）		
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社		
テナントの内容（2023年2月末時点）			
テナント数	108		
賃貸事業収入（年間）	144 百万円		
敷金・保証金	15 百万円		
総賃貸面積	3,926.52 m ²	稼働率（面積ベース）	98.4%
総賃貸可能面積	3,989.11 m ²		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	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）」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、倉庫又は駐車場等に関する賃料は含みません。
- ・「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に基づく金額・面積の合計値を記載しています。

<JMF レジデンス赤羽志茂>

立地

- 本物件は、JR 京浜東北・根岸線、埼京線、宇都宮線・高崎線、湘南新宿ライン「赤羽」駅から徒歩約 13 分、東京メトロ南北線「志茂」駅から徒歩約 6 分と 2 駅 7 路線が利用可能。志茂駅からは、地下鉄各線へのアクセスが容易。また、赤羽駅からは、主要ターミナル駅である池袋駅、新宿駅、東京駅まで直通でアクセスでき、交通利便性に優れる。
- 本物件の近隣にはスーパーマーケットが存する他、今夏には徒歩 3 分の場所にショッピングセンターが開業予定であり、更なる生活利便性の向上が期待される。また、物件隣地には志茂町公園や保育施設があり、北区立北運動公園や温水プールを備えた元気ぷらざも近いことから、閑静さと生活利便性を兼ね備えた快適な住環境を有している。

物件スペック

- 本物件は、地上 5 階建ての賃貸マンション（総戸数 58 戸）。間取りは 1LDK・2LDK を中心とし、一部住戸にはカウンターキッチンも備えている。駐車場・駐輪場が設置されている他、共用部にはラウンジがある等、入居者の利便性を高めており、DINKS・ファミリー層の需要に対応。
- 2020 年には大規模修繕工事が完了している。

収益性

- 本物件においては、NOI 利回り 4.1%を確保。
- 過去 4 年の平均稼働率が 98.5%と高稼働で推移しており、今後も底堅い住宅需要が期待できる。

■ 写真・地図



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/2G7V78UNmQKhUBjm8>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス赤羽志茂		
所在地	東京都北区志茂一丁目4番13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		
信託期間	2023年4月27日から2043年4月30日（予定）		
土地			
面積	1,612.31 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	2,914.38 m ²	種類	共同住宅
建築時期	2006年12月19日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	三井住友建設株式会社		
施工者	三井住友建設株式会社		
建築確認機関	ハウスプラス住宅保証株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率5.4%（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	2,200百万円		
鑑定評価額（価格時点）	2,430百万円（価格時点：2023年3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（2023年2月末時点）			
テナント数	57		
賃貸事業収入（年間）	95百万円		
敷金・保証金	8百万円		
総賃貸面積	2,705.77 m ²	稼働率（面積ベース）	98.7%
総賃貸可能面積	2,740.30 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

<JMF レジデンス新横浜>

取得先は国内の事業会社ですが、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。

<JMF レジデンス赤羽志茂>

名 称	株式会社 KT キャピタル
所 在 地	愛知県名古屋市中区丸の内一丁目 17 番 2 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 玉野 善教
事 業 内 容	不動産の開発・販売・仲介業務、自社賃貸ビル・駐車場管理業務、不動産証券化事業、分譲マンションの企画・建設・販売業務
資 本 金	9,900 万円 (2023 年 3 月 1 日現在)
設 立 年 月	2001 年 11 月 16 日
純 資 産	非開示
総 資 産	
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	
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. 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

該当なし

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

物件名称	取得決定日	契約締結日 (予定)	代金支払日 (予定)	物件引渡日 (予定)
JMF レジデンス 新横浜	2023年3月29日	2023年3月31日	2023年4月27日	
JMF レジデンス 赤羽志茂		2023年3月30日		

10. 今後の見通し

「JMF レジデンス新横浜」及び「JMF レジデンス赤羽志茂」の取得による本投資法人の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）への影響は軽微ですが、現在精査中のため、詳細については2023年4月19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 レジデンス新横浜
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
鑑定評価額	3,370 百万円
価格時点	2023 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,370 百万円	
直接還元法による価格	3,390 百万円	
運営収益	162 百万円	
可能総収益	170 百万円	
空室等損失等	8 百万円	
運営費用	30 百万円	
維持管理費	6 百万円	類似不動産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	1 百万円	実績値を参考に査定
修繕費	5 百万円	ER、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	2 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	7 百万円	公租公課資料及び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	2 百万円	更新手数料等を計上
運営純収益	131 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	13 百万円	
純収益	118 百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	3,340 百万円	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.5%	
積算価格	2,490 百万円	
土地比率	80.0%	
建物比率	20.0%	

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

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス赤羽志茂
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,430 百万円
価格時点	2023 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,430 百万円	
直接還元法による価格	2,530 百万円	
運営収益	113 百万円	
可能総収益	118 百万円	
空室等損失等	4 百万円	
運営費用	22 百万円	
維持管理費	3 百万円	契約内容を参考に査定
水道光熱費	1 百万円	類似不動産等を参考に査定
修繕費	4 百万円	ER、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	2 百万円	契約内容を参考に査定
テナント募集費用等	2 百万円	対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	5 百万円	2022 年度実績額に基づき査定
損害保険料	0 百万円	契約内容を参考に査定
その他費用	3 百万円	類似不動産を参考に過年度実績を考慮して査定
運営純収益	90 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	4 百万円	
純収益	86 百万円	
還元利回り	3.4%	
DCF 法による価格	2,390 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	2,540 百万円	
土地比率	85.0%	
建物比率	15.0%	

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) 2023 年 2 月期運用状況の予想 (2022 年 10 月 19 日公表分) 及び 2022 年 8 月期実績

	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)
2023 年 2 月期 (予想)	40,916	17,662	15,726	15,725	2,280	0
2022 年 8 月期 (実績)	41,112	17,694	15,723	15,722	2,263	0

【ご参考】

本物件の収支見込

物 件 名 称	JMF レジデンス 新横浜	JMF レジデンス 赤羽志茂
N O I	131 百万円	90 百万円
N O I 利 回 り	4.1%	4.1%
減 価 償 却 費	18 百万円	7 百万円
減 価 償 却 後 N O I 利 回 り	3.6%	3.8%

- ・ 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