

日本都市ファンド投資法人

2024年2月7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 レジデンス世田谷三宿・JMF レジデンス新板橋・ JMF レジデンス蔵前二丁目・JMF レジデンス蔵前鳥越】

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（以下、個別に又は総称して「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

1. 取得の概要

物件名称	JMF レジデンス 世田谷三宿 ^(注1)	JMF レジデンス 新板橋 ^(注2)	JMF レジデンス 蔵前二丁目 ^(注3)	JMF レジデンス 蔵前鳥越 ^(注4)
所在地	東京都 世田谷区三宿	東京都 板橋区板橋	東京都 台東区蔵前	東京都 台東区鳥越
用途	住宅			
特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注5)			
取得予定価格	3,050 百万円	1,420 百万円	3,070 百万円	1,960 百万円
	合計 9,500 百万円			
鑑定評価額	3,410 百万円	1,600 百万円	3,380 百万円 ^(注6)	2,220 百万円 ^(注6)
	合計 10,610 百万円			
契約締結予定日	2024年2月9日			
取得予定日	2024年3月1日		2024年4月1日 ^(注7)	
取得先	株式会社コスモスイニシア			
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「クロスレジデンス三宿」と呼称されていますが、本投資法人の取得後、施設名称は「JMF レジデンス世田谷三宿」へ変更される予定です。

(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「コスモグラシア板橋」と呼称されていますが、本投資法人の取得後、施設名称は「JMF レジデンス新板橋」へ変更される予定です。

(注3) 物件名称は、本投資法人の管理上の名称です。当該施設は「コスモグラシア蔵前テラス」と呼称される予定ですが、本投資法人の取得後、施設名称は「JMF レジデンス蔵前二丁目」へ変更される予定です。

(注4) 物件名称は、本投資法人の管理上の名称です。当該施設は「コスモグラシア蔵前」と呼称される予定ですが、本投資法人の

取得後、施設名称は「JMF レジデンス蔵前鳥越」へ変更される予定です。

- (注5) JMF レジデンス新板橋、JMF レジデンス蔵前二丁目及び JMF レジデンス蔵前鳥越については、取得時までには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6) JMF レジデンス蔵前二丁目は建築中の物件であるため、また、JMF レジデンス蔵前鳥越は鑑定評価書取得時に建築中の物件であったため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準（2014年5月1日一部改正）において2014年11月1日に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を鑑定評価機関により実施し、その不動産鑑定評価書の記載に基づいた鑑定評価額を記載しています。
- (注7) JMF レジデンス蔵前二丁目は未竣工物件であり、竣工後に取得する予定ですが、建築工事の進捗によっては取得日が変更される場合があります。

2. 取得の理由

取得ハイライト

東京 23 区内に所在し、新築 3 物件を含む交通利便性・生活利便性の高い優良賃貸住宅 4 物件（総額 95 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。

本投資法人が今回取得する住宅 4 物件は、いずれも東京 23 区内に所在し、交通利便性・生活利便性の高いエリアに立地しており、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

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。

<JMFレジデンス世田谷三宿>

立地

- 本物件は、東急田園都市線「池尻大橋」駅、京王電鉄井の頭線「池ノ上」駅から各々徒歩約14分と2駅2路線の利用が可能。池尻大橋駅からターミナル駅である渋谷駅へ1駅約3分でアクセスできることや、ビジネスエリアである大手町駅へも直通でアクセスでき、交通利便性は良好。
- 本物件周辺には、スーパーやコンビニエンスストアが徒歩圏内に存するほか、商業施設が集積する三軒茶屋駅まで自転車圏内にあることから生活利便性も高い。周辺から国道にかけて複数の緑道が連なり、都心ながら自然環境にも触れあえる立地であることや、1km圏内に複数の学校のキャンパスが集積し、教育環境が整っている点で子育て世帯にも選好されるブランド力のあるエリア。

物件スペック

- 本物件は、地下1階地上4階建ての賃貸マンション（総戸数：79戸）。建物の外観はタイル張りでデザイン性が高く、内廊下でグレード感のある仕様になっていることから、周辺のマンションと差異化がなされている。
- 間取りは、1R（20㎡台後半～30㎡台後半）を中心に、1K（25㎡台後半）、1LDK（30㎡台後半～50㎡台前半）、メゾネット（50㎡台前半～80㎡台）と幅広く、単身者からDINKS、ファミリー層まで幅広い需要者層に対応している。
- 2023年2月に共用部の改修工事が実施されており、エントランスも更新。現在は外壁の改修工事を実施中。

ポテンシャル

- 本物件が所在する世田谷区の人口・世帯数は微増傾向。2045年時点での人口は2020年比で0.1%のプラスとなる見込みであることから、堅調な住宅需要が期待できる。

出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年推計）」

- 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://maps.app.goo.gl/o6Cj5ebLVjQW9jBj7>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス世田谷三宿		
所在地	東京都世田谷区三宿二丁目 11 番 17 号		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
信託期間	2024年3月1日から2044年3月31日(予定)		
土地			
面積	1,677.56 m ² (注)	用途地域	第一種中高層住居専用地域
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地下1階付き4階建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
延床面積	3,239.37 m ²	種類	共同住宅・ゴミ置場
建築時期	2007年6月6日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社環境建築設計		
施工者	東海興業株式会社		
建築確認機関	財団法人住宅金融普及協会		
耐震性に関する事項	予想最大損失率6.8% (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	3,050 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	3,410 百万円(価格時点:2024年1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12月末時点)			
テナント数	75		
賃貸事業収入(年間)	125 百万円		
敷金・保証金	12 百万円		
総賃貸面積	2,450.12 m ²	稼働率(面積ベース)	92.1%
総賃貸可能面積	2,660.21 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"> ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となります。 ・本土地の一部について、境界確認書が締結されていませんが、売主の責任と負担において境界確認書を締結することについて、売主との間で合意しています。 		

(注) 私道等とみなされる部分(約150m)を含みます。

・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」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、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。

<JMF レジデンス新板橋>

立地

- 本物件は、都営地下鉄三田線「新板橋」駅から徒歩約3分、JR 埼京線「板橋」駅から徒歩約8分、東武東上線「下板橋」駅から徒歩約9分と3駅3路線の利用が可能。最寄り駅からは、都心部へのアクセスが容易であり、交通利便性は良好。
- 閑静な住宅街として人気の高い「加賀」エリアに隣接し、スポーツセンターや大型病院、大規模な公園等が徒歩圏内に存するほか、石神井川沿いには遊歩道が整備されており、自然環境も良好である。また、本物件周辺には、複数のスーパーマーケットやコンビニエンスストア、クリニック等があり、生活利便性も確保されている。

物件スペック

- 本物件は、2023年10月に竣工したばかりの5階建ての新築マンション（総戸数：35戸）。グレーやベージュを基調とした高級感ある外観。
- 間取りは、1DK（20㎡台後半）、1LDK（30㎡台前半）、2LDK（40㎡台後半～65㎡台）と幅広く、一部住戸にはカウンターキッチンや書斎があり、単身者からDINKS、ファミリー層まで幅広い需要者層に対応している。

ポテンシャル

- 本物件が所在する板橋区の人口は、2040年まで増加することが予測されており、2045年時点での人口は2020年比で4.8%のプラスとなる見込みであることから、底堅い住宅需要が期待できる。

出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年推計）」

■ 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://maps.app.goo.gl/oNKAvCFLQxpQ2Pf2A>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス新板橋		
所在地	東京都板橋区板橋四丁目 26 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	2024年3月1日から2044年3月31日(予定)		
土地			
面積	672.18 m ² (注)	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域
指定容積率/建ぺい率	300%/60%	所有・それ以外の別	所有権(共有) (注)
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	1,537.95 m ²	種類	共同住宅
建築時期	2023年10月3日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社アトリエ・ファイブ		
施工者	大木建設株式会社		
建築確認機関	ハウスプラス確認検査株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率2.7% (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	1,420 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	1,600 百万円(価格時点:2024年1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12月末時点)			
テナント数	20		
賃貸事業収入(年間)	37 百万円		
敷金・保証金	2 百万円		
総賃貸面積	747.63 m ²	稼働率(面積ベース)	57.3%
総賃貸可能面積	1,305.01 m ²		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	・本土地の一部について、境界確認ができていませんが、売主の責任と負担において境界確認書を締結することについて、売主との間で合意しています。		

(注) 本土地の一部(14.03 m²)は共有されており、信託受託者が保有する共有持分の持分割合は50%です。また、当該土地は私道等とみなされる部分に該当します。なお、土地の面積には本土地全体の数値を記載しています。

- ・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」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、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。

<JMFレジデンス蔵前二丁目>

立地

- 本物件は、都営浅草線、都営大江戸線「蔵前」駅から徒歩約3分の場所に位置する。最寄り駅からは都内主要駅やビジネスエリアへのアクセスが容易であり、交通利便性は良好。
- 本物件周辺には、ミニスーパーやドラッグストア、コンビニエンスストア、クリニック等が存し、生活利便性が確保されている。本物件の南東側を流れる隅田川沿いには、隅田川テラス（遊歩道）が整備されており、都市機能と緑が併存し良好な住環境を有している。

物件スペック

- 本物件は、2024年2月竣工予定の地上13階建ての新築マンション（総戸数：60戸）。高級感ある外観で内廊下を採用、一部の住戸は隅田川に面し、採光・通風・眺望に優れ、立地的希少性が高い。
- 間取りは、1DK（25㎡台）、2DK（30㎡台後半）、1LDK（40㎡台前半）、2LDK（40㎡台前半～50㎡台前半）と幅広く、一部住戸にはカウンターキッチンがある等、単身者からDINKS、ファミリー層まで幅広い需要者層に対応している。

ポテンシャル

- 本物件が所在する台東区の人口は、増加傾向。全国的に人口の減少が進む中、2045年時点での人口は2020年比で11.3%のプラスとなる見込みであり、底堅い住宅需要が期待できる。

出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年推計）」

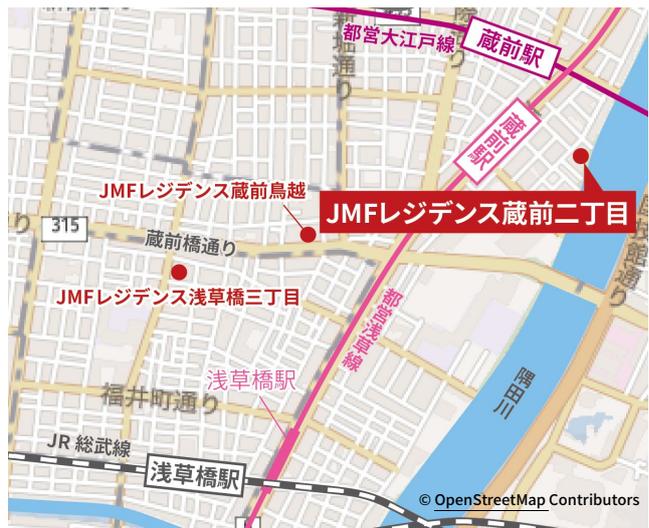
■ パース・地図



※建築中の物件であり、竣工時と異なる場合があります。

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://maps.app.goo.gl/guzndZXt4ZHuaRx7>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス蔵前二丁目		
所在地	東京都台東区蔵前二丁目 10 番 8 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	2024 年 4 月 1 日から 2044 年 4 月 30 日（予定）		
土地			
面積	448.44 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	500％／80％	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 13 階建（予定）		
延床面積	2,678.29 m ² （予定）	種類	共同住宅（予定）
建築時期	2024 年 2 月（予定）	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社 CITY DESIGN		
施工者	木内建設株式会社		
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	－		
取得価格	3,070 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	3,380 百万円（価格時点：2024 年 1 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			
テナント数	－		
賃貸事業収入（年間）	－		
敷金・保証金	－		
総賃貸面積	－	稼働率（面積ベース）	－
総賃貸可能面積	2,161.83 m ² （予定）		
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」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「構造と階数」、「延床面積」、「種類」は、確認済証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。
- ・「耐震性に関する事項」については、未竣工のため、取得時までに地震リスク評価報告書を取得する予定です。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」については、取得時に改めて鑑定評価書を取得する予定です。
- ・「テナント数」、「賃貸事業収入（年間）」「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率（面積ベース）」については、取得予定資産が未竣工のため「－」と記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、設計図書等の記載に基づいています。

<JMF レジデンス蔵前鳥越>

立地

- 本物件は、都営浅草線「蔵前」駅から徒歩約4分、都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約7分、都営大江戸線「蔵前」駅から徒歩約9分、JR 総武線「浅草橋」駅から徒歩約10分と都営地下鉄2路線とJRが利用可能であることから、都心部へのアクセスに優れる。
- 本物件が位置する蔵前橋通り沿いには、ミニスーパーやドラッグストア、コンビニエンスストア等が存し、生活利便性が確保されている。近隣には隅田川テラス（遊歩道）が整備されており、都市機能と緑が併存し良好な住環境を有している。

物件スペック

- 本物件は、2024年1月に竣工したばかりの地上13階建ての新築マンション（総戸数：45戸）。全住戸が南側に開口部があることから、採光・通風に優れ、眺望の開放感も感じられる。
- 間取りは、1R・1DK（25㎡台）、2LDK（40㎡台後半～55㎡台）と幅広く、TVモニター付きインターホン、浴室乾燥機等の設備が充実し、単身者からDINKS、ファミリー層まで幅広い需要者層に対応している。

ポテンシャル

- 本物件が所在する台東区の人口は、増加傾向。全国的に人口の減少が進む中、2045年時点での人口は2020年比で11.3%のプラスとなる見込みであり、底堅い住宅需要が期待できる。

出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年推計）」

■ パース・地図



※パース図のため、竣工時と異なる場合があります。

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://maps.app.goo.gl/2o5yBpAoUhWpmQtc7>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス蔵前鳥越		
所在地	東京都台東区鳥越二丁目2番2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	2024年4月1日から2044年4月30日(予定)		
土地			
面積	262.28 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	鉄筋コンクリート造13階建		
延床面積	1,864.48 m ²	種類	共同住宅
建築時期	2024年1月	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社 g-mute planning		
施工者	新三平建設株式会社		
建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会		
耐震性に関する事項	-		
取得価格	1,960 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	2,220 百万円(価格時点:2024年1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			
テナント数	-		
賃貸事業収入(年間)	-		
敷金・保証金	-		
総賃貸面積	-	稼働率(面積ベース)	-
総賃貸可能面積	1,503.78 m ² (予定)		
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」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「構造と階数」、「延床面積」、「種類」は、検査済証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。
- ・「耐震性に関する事項」については、2024年1月竣工のため、取得時までに地震リスク評価報告書を取得する予定です。
- ・「鑑定評価額(価格時点)」については、取得時に改めて鑑定評価書を取得する予定です。
- ・「テナント数」、「賃貸事業収入(年間)」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「稼働率(面積ベース)」については、2024年1月竣工のため「-」と記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、設計図書等の記載に基づいています。

日本都市ファンド投資法人

4. 取得先の概要

名	称	株式会社コスモスイニシア									
所	在	地	東京都港区芝五丁目 34 番 6 号								
代	表	者	の	役	職	・	氏	名	代表取締役会長 高木 嘉幸 代表取締役社長・社長執行役員 高智 亮大朗		
事	業	内	容	不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産流通事業							
資	本	金	5,000 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）								
設	立	年	月	1969 年 6 月 20 日							
純	資	産	38,156 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）								
総	資	産	145,925 百万円（2023 年 3 月 31 日現在）								
大	株	主	及	び	持	ち	株	比	率	大和ハウス工業株式会社（63.2%）（2023 年 3 月 31 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	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. フォワード・コミットメント等に関する事項

2024 年 4 月取得予定物件は、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。

また、JMF レジデンス蔵前二丁目においては建築中の物件であるため、建物完成までに工事完工及び建物引渡しリスク等が内在していますが、本投資法人は主に以下の点を売買代金の支払いの条件とすることにより、工事完工・建物引渡しリスクの回避を図っています。

- ・ 売買契約に定められた設計図書及び建築確認申請書に基づき、建物が建築され、かつ検査済証の取得の他、必要な法令上の許認可を全て取得すること。
- ・ 建物の建築基準法等の建築関連法規全般に対する遵法性が確認される他、所定のデュー・ディリジェンスの結果特段の問題がないことが確認されること。

(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。

7. 決済方法等

引渡時一括

日本都市ファンド投資法人

8. 取得の日程

物 件 名 称	JMF レジデンス 世田谷三宿	JMF レジデンス 新板橋	JMF レジデンス 蔵前二丁目	JMF レジデンス 蔵前鳥越
取 得 決 定 日	2024年2月7日			
契 約 締 結 予 定 日	2024年2月9日			
代 金 支 払 予 定 日	2024年3月1日		2024年4月1日	
物 件 引 渡 予 定 日				

9. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の2024年2月期（第44期：2023年9月1日～2024年2月29日）への影響はありません。また、2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF レジデンス世田谷三宿
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
鑑定評価額	3,410 百万円
価格時点	2024 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,410 百万円	
直接還元法による価格	3,470 百万円	
運営収益	140 百万円	
可能総収益	145 百万円	
空室等損失等	5 百万円	
運営費用	26 百万円	
維持管理費	3 百万円	見積額及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
水道光熱費	1 百万円	実績値を参考に査定
修繕費	4 百万円	本投資法人が取得した 2024 年 1 月付エンジニアリングレポートを基に査定 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	予定契約及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	5 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	6 百万円	公租公課資料を基に査定
損害保険料	0 百万円	見積額を基に類似不動産等を参考に査定
その他費用	1 百万円	実績値を基に査定
運営純収益	113 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	6 百万円	
純収益	107 百万円	
還元利回り	3.1%	
DCF 法による価格	3,350 百万円	
割引率	2.9%	
最終還元利回り	3.2%	
積算価格	2,550 百万円	
土地比率	91.0%	
建物比率	9.0%	

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 レジデンス新板橋
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
鑑定評価額	1,600 百万円
価格時点	2024 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,600 百万円	
直接還元法による価格	1,630 百万円	
運営収益	67 百万円	
可能総収益	69 百万円	
空室等損失等	2 百万円	
運営費用	12 百万円	
維持管理費	2 百万円	見積額及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
水道光熱費	0 百万円	類似不動産を参考に査定
修繕費	1 百万円	本投資法人が取得した 2024 年 1 月付エンジニアリングレポートを基に査定 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	予定契約及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
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	公租公課資料を基に、類似不動産を参考に査定
損害保険料	0 百万円	見積額を基に、類似不動産等を参考に査定
その他費用	0 百万円	インターネット利用料等を計上
運営純収益	54 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	53 百万円	
還元利回り	3.3%	
DCF 法による価格	1,570 百万円	
割引率	3.1%	
最終還元利回り	3.4%	
積算価格	1,630 百万円	
土地比率	69.0%	
建物比率	31.0%	

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 レジデンス蔵前二丁目
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
鑑定評価額	3,380 百万円
価格時点	2024 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,380 百万円	
直接還元法による価格	3,460 百万円	
運営収益	130 百万円	
可能総収益	136 百万円	
空室等損失等	5 百万円	
運営費用	22 百万円	
維持管理費	4 百万円	見積額及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
水道光熱費	0 百万円	類似不動産を参考に査定
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	2 百万円	予定契約及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	4 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	6 百万円	公租公課資料を基に、類似不動産を参考に査定
損害保険料	0 百万円	見積額を基に、類似不動産等を参考に査定
その他費用	0 百万円	インターネット利用料等を計上
運営純収益	108 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	107 百万円	
還元利回り	3.1%	
DCF 法による価格	3,300 百万円	
割引率	2.9%	
最終還元利回り	3.2%	
積算価格	3,240 百万円	
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	

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

2024 年 2 月竣工予定の建築中の物件であるため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準（2014 年 5 月 1 日一部改正）において 2014 年 11 月 1 日に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を鑑定評価機関により実施し、その不動産鑑定評価書の記載に基づいた内容となります。

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス蔵前鳥越
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
鑑定評価額	2,220 百万円
価格時点	2024 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,220 百万円	
直接還元法による価格	2,260 百万円	
運営収益	86 百万円	
可能総収益	90 百万円	
空室等損失等	3 百万円	
運営費用	15 百万円	
維持管理費	3 百万円	見積額及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
水道光熱費	0 百万円	類似不動産を参考に査定
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	予定契約及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	3 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	4 百万円	公租公課資料を基に、類似不動産を参考に査定
損害保険料	0 百万円	見積額を基に、類似不動産等を参考に査定
その他費用	0 百万円	インターネット利用料等を計上
運営純収益	71 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	70 百万円	
還元利回り	3.1%	
DCF 法による価格	2,170 百万円	
割引率	2.9%	
最終還元利回り	3.2%	
積算価格	2,220 百万円	
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	

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

2024 年 1 月竣工の物件であるため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準（2014 年 5 月 1 日一部改正）において 2014 年 11 月 1 日に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を鑑定評価機関により実施し、その不動産鑑定評価書の記載に基づいた内容となります。

（参考）2024 年 2 月期運用状況の予想（2023 年 10 月 19 日公表分）及び 2023 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)
2024 年 2 月期 (予想)	40,787	17,759	15,736	15,735	2,270	0
2023 年 8 月期 (実績)	41,405	18,054	16,052	16,051	2,261	0

日本都市ファンド投資法人

【ご参考】

本物件の収支見込

物 件 名 称	JMF レジデンス 世田谷三宿	JMF レジデンス 新板橋	JMF レジデンス 蔵前二丁目	JMF レジデンス 蔵前鳥越	合計/平均
N O I	113 百万円	54 百万円	108 百万円	71 百万円	[合計] 348 百万円
N O I 利 回 り	3.7%	3.8%	3.5%	3.6%	[平均] 3.7%
減 価 償 却 費	6 百万円	12 百万円	25 百万円	15 百万円	[合計] 60 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.5%	2.9%	2.7%	2.8%	[平均] 3.0%

- ・ 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