

# 日本都市ファンド投資法人

2024年3月22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

## 国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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、国内資産（匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」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. 取得の概要

取得予定資産の種類（注1）	国内不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社 Sapphire 1 及び合同会社 Sapphire 2 匿名組合出資持分
裏付資産（注2）	アドバンス江坂ラシュレ、アドバンス天王寺南パキラ、アステリ鶴舞エーナ、アステリ鶴舞ディオ、アステリ鶴舞テーセラ、アステリ鶴舞トゥリア、アドバンス京都デタンデュ、アドバンス上町台シュタット、アドバンス神戸グループII、アドバンス西梅田ジェイス、アドバンス西梅田ビオス、アドバンス大阪バレンシア、アドバンス大阪城北フィエルテ
用途	住宅
出資予定金額	合計 855 百万円（匿名組合出資総額のうち約 16.0%）
匿名組合契約締結予定日	2024年3月26日
出資持分取得予定日	2024年3月27日
出資先	合同会社 Sapphire 1、合同会社 Sapphire 2
媒介の有無	なし
取得資金	自己資金（予定）

（注1）本匿名組合出資持分は、不動産関連資産に該当します。また、本取得後においても本投資法人の総資産に占める不動産等の割合は70%以上を維持します。

（注2）裏付資産の詳細は、後記「3. 取得資産の内容（2）裏付資産の概要」に記載のとおりです。

2. 取得の理由

取得ハイライト

優良賃貸住宅13物件を裏付資産とする匿名組合出資持分を取得し、想定配当利回り8.6%の配当収入と優先交渉権取得による将来の取得機会を獲得

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。

本投資法人は、今般、13物件の住宅を取得する特別目的会社（SPC）に対して、匿名組合出資持分の取得を行い、当該物件についての優先交渉権<sup>(注)</sup>を獲得します。これにより、本投資法人は、当該SPCによる運用期間中に各物件について更なる収益性の向上を見据えながら、手元資金やその他の資金調達による取得タイミングを見極め、将来的に物件を取得することも検討しております。

裏付資産の住宅13物件は、いずれの物件も築5年以内と築浅であり、交通利便性・生活利便性の高い三大都市圏を中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依然として継続する中で、想定配当利回り8.6%の配当収入を享受しながら将来の取得機会を獲得できることから、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。

(注) 本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が裏付資産に関し取得義務を負うものではありません。

3. 取得資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

(合同会社 Sapphire 1、2 の合計)

匿名組合出資の総額	5,360 百万円						
出資金額	855 百万円 (匿名組合出資総額のうち約 16.0%)						
匿名組合契約の概要	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">合同会社 Sapphire 1, 2</th> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">不動産信託受益権等<sup>(注)</sup> 24,029 百万円</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (シニア) 16,802 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (メザニン) 1,867 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資 5,360 百万円</td> </tr> </table>	合同会社 Sapphire 1, 2		不動産信託受益権等 <sup>(注)</sup> 24,029 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 16,802 百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 1,867 百万円	匿名組合出資 5,360 百万円
	合同会社 Sapphire 1, 2						
	不動産信託受益権等 <sup>(注)</sup> 24,029 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 16,802 百万円					
		ノンリコース・ローン (メザニン) 1,867 百万円					
匿名組合出資 5,360 百万円							
・金額については百万円未満を切捨てしています。							
(注) 不動産信託受益権等には、裏付資産の取得諸経費や、匿名組合の組成費用等が含まれています。なお、JLL 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額の合計額は 24,891 百万円です。							

# 日本都市ファンド投資法人

営 業 者 名	合同会社 Sapphire 1						
特 定 資 産 の 種 類	匿名組合出資持分						
匿名組合効力発生日	2024年3月27日						
匿名組合契約の有効期間	2027年3月31日まで						
匿名組合出資の総額	3,390百万円						
出 資 金 額	542百万円						
匿名組合契約の概要	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">合同会社 Sapphire 1</th> </tr> <tr> <td rowspan="3">不動産信託受益権等 (注1) 15,089 百万円</td> <td>ノンリコース・ローン (シニア) 10,529 百万円</td> </tr> <tr> <td>ノンリコース・ローン (メザニン) 1,170 百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資 (注2) 3,390 百万円</td> </tr> </table>	合同会社 Sapphire 1		不動産信託受益権等 (注1) 15,089 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 10,529 百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 1,170 百万円	匿名組合出資 (注2) 3,390 百万円
	合同会社 Sapphire 1						
不動産信託受益権等 (注1) 15,089 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 10,529 百万円						
	ノンリコース・ローン (メザニン) 1,170 百万円						
	匿名組合出資 (注2) 3,390 百万円						
<p>・金額については百万円未満を切捨てしています。</p> <p>(注1) 不動産信託受益権等には、裏付資産の取得諸経費や、匿名組合の組成費用等が含まれています。なお、JLL 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額の合計額は15,598百万円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資のうち、本投資法人は 542 百万円を出資する予定です。合同会社 Sapphire 1は、ノンリコース・ローン及び匿名組合出資によって調達した資金をもって不動産信託受益権を取得する予定ですが、当該不動産信託受益権の取得価格は(注1)に記載した不動産鑑定評価額を下回る金額であることから、本投資法人は出資金額が妥当な金額であると判断しています。</p>							

営 業 者 名	合同会社 Sapphire 2						
特 定 資 産 の 種 類	匿名組合出資持分						
匿名組合効力発生日	2024年3月27日						
匿名組合契約の有効期間	2027年3月31日まで						
匿名組合出資の総額	1,970百万円						
出 資 金 額	313百万円						
匿名組合契約の概要	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">合同会社 Sapphire 2</th> </tr> <tr> <td rowspan="3">不動産信託受益権等 (注1) 8,940 百万円</td> <td>ノンリコース・ローン (シニア) 6,273 百万円</td> </tr> <tr> <td>ノンリコース・ローン (メザニン) 697 百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資 (注2) 1,970 百万円</td> </tr> </table>	合同会社 Sapphire 2		不動産信託受益権等 (注1) 8,940 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 6,273 百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 697 百万円	匿名組合出資 (注2) 1,970 百万円
	合同会社 Sapphire 2						
不動産信託受益権等 (注1) 8,940 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 6,273 百万円						
	ノンリコース・ローン (メザニン) 697 百万円						
	匿名組合出資 (注2) 1,970 百万円						
<p>・金額については百万円未満を切捨てしています。</p> <p>(注1) 不動産信託受益権等には、裏付資産の取得諸経費や、匿名組合の組成費用等が含まれています。なお、JLL 森井鑑定株式会社による不動産鑑定評価額の合計額は9,293百万円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資のうち、本投資法人は 313 百万円を出資する予定です。合同会社 Sapphire 2は、ノンリコース・ローン及び匿名組合出資によって調達した資金をもって不動産信託受益権を取得する予定ですが、当該不動産信託受益権の取得価格は(注1)に記載した不動産鑑定評価額を下回る金額であることから、本投資法人は出資金額が妥当な金額であると判断しています。</p>							

# 日本都市ファンド投資法人

(合同会社 Sapphire 1、2 における共通事項)

<p>匿名組合契約の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計算期間 毎年 1 月 1 日から 6 月末日まで、7 月 1 日から 12 月末日までの各 6 ヶ月間とする。ただし、初回の計算期間は 2024 年 3 月 26 日から 2024 年 6 月末日までとする。</li> <li>・ 損益分配 営業者は、各計算期間において利益が生じた場合には、当該各計算期日における出資割合に応じて出資者に対して分配する。また、営業者は、各計算期間において損失が生じた場合には、当該損失の額を限度として、当該各計算期日における出資割合に応じて出資者に対して分配する。ただし、出資者に分配される損失の累計額が出資金総額を越える場合には出資金総額から 1 円を控除した額を限度とし、超過する分については全て営業者に対して分配されるものとする。</li> <li>・ 譲渡・出資金の払戻し 出資者は、本匿名組合契約上の地位並びに本匿名組合契約に基づく出資者の出資持分等及び義務の譲渡を行う場合には、営業者の事前の書面による承諾を要する（ただし、借入債務が完済される前においては、貸付人の事前の書面による承諾を要する）。また、営業者は、貸付人の事前の書面による承諾を得たうえで、出資者に対して出資金の割合に応じて、出資金の全部又は一部を払い戻すことができる。</li> </ul>
<p>優先交渉権の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優先交渉権の行使期間 2024 年 3 月 22 日から 2027 年 3 月 31 日まで</li> <li>・ 権利の内容 合同会社 Sapphire 1、2 が取得した不動産信託受益権を優先的に購入する交渉を行うことができる権利</li> <li>・ 行使価格 以下の条件をすべて満たす金額とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 売買の実行日における売主の借入債務を完済するに足りる金額であること。</li> <li>② 以下の各期間においては、内部収益率（IRR）が各目標数値を超過する金額であること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>2025 年 12 月 1 日から 2026 年 6 月 30 日まで : 5.50%</li> <li>2026 年 7 月 1 日から 2027 年 3 月 31 日まで : 6.00%</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

# 日本都市ファンド投資法人

## (2) 裏付資産の概要

### ① 合同会社 Sapphire 1 における裏付資産の概要

物 件 名 称	アドバンス江坂ラシュレ		
所 在 地	大阪府吹田市江坂町二丁目 1 番 20 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	2023 年 4 月 14 日から 2034 年 3 月 31 日 (予定)		
土 地			
面 積	1,065.00 m <sup>2</sup>	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陸屋根 15 階建		
延 床 面 積	8,155.81 m <sup>2</sup>	種 類	共同住宅
建 築 時 期	2023 年 3 月 7 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	株式会社 AR 設計		
施 工 者	スナダ建設株式会社		
建 築 確 認 機 関	建築検査機構株式会社		
耐 震 性 に 関 する 事 項	予想最大損失率5.7% (日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく)		
鑑定評価額 (価格時点)	6,000 百万円 (価格時点: 2024 年 2 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 (2024 年 2 月末時点)			
テナント数	188		
賃貸事業収入 (年間)	201 百万円		
敷金・保証金	1 百万円		
総賃貸面積	4,951.05 m <sup>2</sup>	稼働率 (面積ベース)	77.5%
総賃貸可能面積	6,385.26 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 1 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	特になし		

物 件 名 称	アドバンス天王寺南パキラ		
所 在 地	大阪府大阪市阿倍野区美章園一丁目 2 番 19 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	2022 年 5 月 31 日から 2034 年 3 月 31 日 (予定)		
土 地			
面 積	336.23 m <sup>2</sup>	用 途 地 域	第一種住居地域
指定容積率/建ぺい率	300%/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陸屋根 12 階建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
延 床 面 積	1,097.12 m <sup>2</sup>	種 類	共同住宅・集塵庫
建 築 時 期	2022 年 3 月 4 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	Toki. Design 株式会社		
施 工 者	日本クレスト株式会社		
建 築 確 認 機 関	株式会社日本確認検査センター		
耐 震 性 に 関 する 事 項	予想最大損失率6.0% (日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく)		

# 日本都市ファンド投資法人

鑑定評価額（価格時点）	798 百万円（価格時点：2024 年 2 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（2024 年 2 月末時点）			
テナント数	44		
賃貸事業収入（年間）	35 百万円		
敷金・保証金	0 円		
総賃貸面積	990.66 m <sup>2</sup>	稼働率（面積ベース）	100.0%
総賃貸可能面積	990.66 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 1 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	・ 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。		

物件名称	アステリ鶴舞エーナ		
所在地	愛知県名古屋市中区千代田五丁目 11 番 27 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	2021 年 2 月 26 日から 2034 年 3 月 31 日（予定）		
土地			
面積	649.05 m <sup>2</sup>	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陸屋根 13 階建		
延床面積	3,369.09 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅
建築時期	2021 年 1 月 7 日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	タナカアーキテクト株式会社		
施工者	株式会社福田組		
建築確認機関	株式会社 CI 東海		
耐震性に関する事項	予想最大損失率10.9%（日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく）		

鑑定評価額（価格時点）	2,530 百万円（価格時点：2024 年 2 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（2024 年 2 月末時点）			
テナント数	121		
賃貸事業収入（年間）	110 百万円		
敷金・保証金	5 百万円		
総賃貸面積	2,906.02 m <sup>2</sup>	稼働率（面積ベース）	92.0%
総賃貸可能面積	3,157.92 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 1 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	特になし		

物件名称	アステリ鶴舞ディオ		
所在地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目 16 番 5 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	2021 年 6 月 30 日から 2034 年 3 月 31 日（予定）		

# 日本都市ファンド投資法人

土 地			
面 積	427.57 m <sup>2</sup>	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陸屋根 15 階建		
延 床 面 積	2,152.92 m <sup>2</sup>	種 類	共同住宅
建 築 時 期	2021 年 4 月 21 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	タナカアーキテクト株式会社		
施 工 者	真柄建設株式会社		
建 築 確 認 機 関	株式会社 CI 東海		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	予想最大損失率10.1% (日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく)		
鑑定評価額 (価格時点)	1,580 百万円 (価格時点: 2024 年 2 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 (2024 年 2 月末時点)			
テナント数	77		
賃貸事業収入 (年間)	69 百万円		
敷金・保証金	3 百万円		
総賃貸面積	1,828.47 m <sup>2</sup>	稼働率 (面積ベース)	92.3%
総賃貸可能面積	1,980.30 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 1 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	特になし		

物 件 名 称	アステリ鶴舞テーセラ		
所 在 地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目 15 番 24 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	2021 年 9 月 30 日から 2034 年 3 月 31 日 (予定)		
土 地			
面 積	657.31 m <sup>2</sup>	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陸屋根 15 階建		
延 床 面 積	4,081.28 m <sup>2</sup>	種 類	共同住宅
建 築 時 期	2021 年 7 月 28 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	タナカアーキテクト株式会社		
施 工 者	真柄建設株式会社		
建 築 確 認 機 関	株式会社 CI 東海		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	予想最大損失率10.0% (日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく)		
鑑定評価額 (価格時点)	2,550 百万円 (価格時点: 2024 年 2 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 (2024 年 2 月末時点)			
テナント数	130		
賃貸事業収入 (年間)	112 百万円		
敷金・保証金	3 百万円		

# 日本都市ファンド投資法人

総賃貸面積	2,962.02 m <sup>2</sup>	稼働率（面積ベース）	93.3%
総賃貸可能面積	3,176.18 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 1 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	特になし		

物件名称	アステリ鶴舞トゥリア		
所在地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目 24 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	2021年6月30日から2034年3月31日（予定）		
土地			
面積	585.57 m <sup>2</sup>	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陸屋根 15 階建		
延床面積	3,380.35 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅
建築時期	2021年5月10日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社対木一級建築士事務所		
施工者	村中建設株式会社		
建築確認機関	株式会社 CI 東海		
耐震性に関する事項	予想最大損失率9.8%（日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく）		
鑑定評価額（価格時点）	2,140 百万円（価格時点：2024年2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（2024年2月末時点）			
テナント数	115		
賃貸事業収入（年間）	93 百万円		
敷金・保証金	2 百万円		
総賃貸面積	2,469.66 m <sup>2</sup>	稼働率（面積ベース）	91.4%
総賃貸可能面積	2,703.12 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 1 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	特になし		

# 日本都市ファンド投資法人

## ② 合同会社 Sapphire 2 における裏付資産の概要

物件名称	アドバンス京都デタンデュ		
所在地	京都府京都市南区吉祥院九条町 40 番		
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	2023 年 4 月 14 日から 2024 年 3 月 31 日（予定）		
土地			
面積	722.91 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域・準工業地域
指定容積率／建ぺい率	500%・200%/80%・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 9 階建		
延床面積	3,846.05 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅
建築時期	2022 年 10 月 11 日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	有限会社スペースグラフィティ一級建築士事務所		
施工者	株式会社メルディア DC		
建築確認機関	株式会社京都確認検査機構		
耐震性に関する事項	予想最大損失率 9.7%（日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく）		
鑑定評価額（価格時点）	2,170 百万円（価格時点：2024 年 2 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（2024 年 2 月末時点）			
テナント数	106		
賃貸事業収入（年間）	96 百万円		
敷金・保証金	0 円		
総賃貸面積	2,710.56 m <sup>2</sup>	稼働率（面積ベース）	99.1%
総賃貸可能面積	2,735.64 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 2 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	・ 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。		

物件名称	アドバンス上町台シュタット		
所在地	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目 1 番 7 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	2022 年 7 月 29 日から 2024 年 3 月 31 日（予定）		
土地			
面積	299.97 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	600%・400%/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陸屋根 15 階建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
延床面積	2,096.63 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅・集塵庫
建築時期	2022 年 7 月 4 日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社 TOKI 設計		
施工者	株式会社ユニバーサル建設		
建築確認機関	株式会社日本確認検査センター		
耐震性に関する事項	予想最大損失率 8.3%（日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく）		

# 日本都市ファンド投資法人

鑑定評価額（価格時点）	1,360 百万円（価格時点：2024 年 2 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（2024 年 2 月末時点）			
テナント数	51		
賃貸事業収入（年間）	56 百万円		
敷金・保証金	0 円		
総賃貸面積	1,399.82 m <sup>2</sup>	稼働率（面積ベース）	91.1%
総賃貸可能面積	1,535.94 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 2 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 本土地の一部は、都市計画道路用地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。</li> </ul>		

物件名称	アドバンス神戸グループII		
所在地	兵庫県神戸市兵庫区三川口町一丁目 1 番 13 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	2020 年 10 月 30 日から 2034 年 3 月 31 日（予定）		
土地			
面積	188.99 m <sup>2</sup>	用途地域	近隣商業地域
指定容積率／建ぺい率	400%／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陸屋根 10 階建		
延床面積	811.19 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅
建築時期	2020 年 4 月 27 日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社国分建築設計事務所		
施工者	株式会社大木工務店		
建築確認機関	関西住宅品質保証株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率6.6%（日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく）		

鑑定評価額（価格時点）	458 百万円（価格時点：2024 年 2 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（2024 年 2 月末時点）			
テナント数	30		
賃貸事業収入（年間）	24 百万円		
敷金・保証金	0 百万円		
総賃貸面積	752.70 m <sup>2</sup>	稼働率（面積ベース）	100.0%
総賃貸可能面積	752.70 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 2 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>		

物件名称	アドバンス西梅田ジェイス		
所在地	大阪府大阪市福島区鷺洲二丁目 8 番 9 号		

# 日本都市ファンド投資法人

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	2021年3月31日から2034年3月31日（予定）		
土地			
面積	343.49 m <sup>2</sup>	用途地域	第二種住居地域
指定容積率／建ぺい率	300％／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陸屋根10階建		
延床面積	1,181.54 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅
建築時期	2021年2月4日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社 TOKI 設計		
施工者	株式会社ユハラ		
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13.6%（日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく）		
鑑定評価額（価格時点）	902百万円（価格時点：2024年2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（2024年2月末時点）			
テナント数	41		
賃貸事業収入（年間）	36百万円		
敷金・保証金	0百万円		
総賃貸面積	929.71 m <sup>2</sup>	稼働率（面積ベース）	91.4%
総賃貸可能面積	1,016.82 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 2 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	特になし		

物件名称	アドバンス西梅田ビオス		
所在地	大阪府大阪市北区大淀北一丁目3番15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	2021年11月26日から2034年3月31日（予定）		
土地			
面積	454.43 m <sup>2</sup>	用途地域	準工業地域
指定容積率／建ぺい率	300％／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7階建		
延床面積	1,618.00 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅・駐車場
建築時期	2021年10月29日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社 TOKI 設計		
施工者	株式会社ユニバーサル建設		
建築確認機関	建築検査機構株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率12.6%（日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく）		
鑑定評価額（価格時点）	1,250百万円（価格時点：2024年2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（2024年2月末時点）			
テナント数	59		

# 日本都市ファンド投資法人

賃貸事業収入（年間）	52 百万円		
敷金・保証金	0 百万円		
総賃貸面積	1,330.00 m <sup>2</sup>	稼働率（面積ベース）	98.3%
総賃貸可能面積	1,352.40 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 2 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	特になし		

物件名称	アドバンス大阪バレンシア		
所在地	大阪府大阪市東成区大今里三丁目 26 番 22 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	2020 年 10 月 30 日から 2034 年 3 月 31 日（予定）		
土地			
面積	791.20 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	400％／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陸屋根 15 階建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
延床面積	3,422.66 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅・集塵庫
建築時期	2020 年 2 月 22 日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	有限会社 Cube 設計事務所		
施工者	株式会社金山工務店		
建築確認機関	一般財団法人大阪建築防災センター		
耐震性に関する事項	予想最大損失率8.4%（日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく）		
鑑定評価額（価格時点）	2,340 百万円（価格時点：2024 年 2 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（2024 年 2 月末時点）			
テナント数	137		
賃貸事業収入（年間）	105 百万円		
敷金・保証金	0 百万円		
総賃貸面積	3,069.85 m <sup>2</sup>	稼働率（面積ベース）	97.9%
総賃貸可能面積	3,136.84 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 2 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	・ 本土地の一部に、大阪市のために公共下水道施設の所有及び維持管理を目的とする地上権が設定されています。		

物件名称	アドバンス大阪城北フィエルテ		
所在地	大阪府大阪市都島区都島本通四丁目 21 番 22 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	2022 年 5 月 31 日から 2034 年 3 月 31 日（予定）		
土地			
面積	333.82 m <sup>2</sup> （注）	用途地域	第一種住居地域
指定容積率／建ぺい率	300％／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陸屋根 12 階建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		

# 日本都市ファンド投資法人

延床面積	1,094.38 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅・集塵庫
建築時期	2022年3月8日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	Toki. Design 株式会社		
施工者	株式会社松原建設工業		
建築確認機関	株式会社日本確認検査センター		
耐震性に関する事項	予想最大損失率12.8% (日本建築検査協会株式会社作成によるエンジニアリング・レポートに基づく)		
鑑定評価額 (価格時点)	813 百万円 (価格時点: 2024 年 2 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 (2024 年 2 月末時点)			
テナント数	43		
賃貸事業収入 (年間)	35 百万円		
敷金・保証金	0 円		
総賃貸面積	964.06 m <sup>2</sup>	稼働率 (面積ベース)	97.7%
総賃貸可能面積	986.48 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Sapphire 2 に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定。		
その他特筆すべき事項	特になし		

(注) 私道等とみなされる部分 (約 0.61 m<sup>2</sup>) 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裏付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. 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社 Sapphire 1
所 在 地	東京都中央区八丁堀四丁目 2 番 10 号 AOJ 税理士法人内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 Sapphire 1 職務執行者 出澤 貴人
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10 万円
設立年月	2024 年 1 月 16 日
純資産	10 万円
総資産	10 万円
匿名組合出資に対する主な出資者・出資比率（注）	本投資法人（16.0%）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 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。

（注）匿名組合における他の出資者については、私募の取扱い業者から名称等の開示を受けておらず記載することができません。

名 称	合同会社 Sapphire 2
所 在 地	東京都中央区八丁堀四丁目 2 番 10 号 AOJ 税理士法人内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 Sapphire 2 職務執行者 出澤 貴人
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10 万円
設立年月	2024 年 1 月 16 日
純資産	10 万円
総資産	10 万円
匿名組合出資に対する主な出資者・出資比率（注）	本投資法人（16.0%）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 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。

# 日本都市ファンド投資法人

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。
--------------------------	---

(注) 匿名組合における他の出資者については、私募の取扱い業者から名称等の開示を受けておらず記載することができません。

## 5. 物件取得者等の状況

本取得は、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。なお、本取得にかかる出資先が取得予定である裏付資産の前所有者についても、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

該当なし

## 7. 決済方法等

引渡時一括

## 8. 取得の日程

取 得 決 定 日	2024年3月22日
匿名組合契約締結予定日	2024年3月26日
代 金 支 払 予 定 日	2024年3月27日
出資持分取得予定日	

## 9. 今後の見通し

本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）への影響は軽微ですが、現在精査中のため、詳細については2024年4月17日付で公表予定の決算短信にてお知らせいたします。

(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

以 上