

2022年12月14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 レジデンス天神橋筋六丁目】

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10月19日付「国内不動産信託受益権、国内不動産、優先交渉権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得5物件、優先交渉権1件、譲渡2物件】」でお知らせした「（仮称）セレンテ長柄中一丁目プロジェクト」の優先交渉権について、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

1. 取得の概要

物 件 名 称	JMF レジデンス天神橋筋六丁目 ^(注1)
所 在 地	大阪府大阪市北区長柄中一丁目 24 番 2
用 途	住宅
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権 ^(注2)
取 得 予 定 価 格	1,527 百万円
鑑 定 評 価 額	1,660 百万円 ^(注3)
契 約 締 結 日	2022 年 12 月 14 日 ^(注4)
取 得 日	2024 年 5 月 31 日（予定） ^(注5)
取 得 先	ウルトラエステート株式会社
媒 介 の 有 無	なし
取 得 資 金	自己資金、借入金（予定）

- (注1) 「（仮称）セレンテ長柄中一丁目プロジェクト」について、本投資法人の管理上の名称は「JMF レジデンス天神橋筋六丁目」となりました。また、建物は現在建築中ですが、当該施設は「セレンテ天六ミラク」と呼称される予定です。
- (注2) 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3) 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鑑定評価額を記載しています。
- (注4) 2022年10月19日付「国内不動産信託受益権、国内不動産、優先交渉権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得5物件、優先交渉権1件、譲渡2物件】」にてお知らせした「JMF レジデンス大阪野田」の取得については、本物件に係る売買契約が本投資法人と取得先との間で締結されることが決済の前提条件とされていましたが、当該売買契約は本日付で締結されました。なお、本投資法人は「JMF レジデンス大阪野田」を2022年12月23日に取得する予定です。
- (注5) 建築中の物件であるため、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

本取組みハイライト

関西を中心に展開するスナダ建設株式会社のグループ企業との取組みにより、「JMF レジデンス大阪野田」の取得に続き、開発物件の出口として新築物件を相対取引で取得

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、2022年10月19日に取得を公表した「JMF レジデンス大阪野田」と同一のスナダ建設株式会社のグループ企業（以下、「売主」といいます。）が開発する物件の出口として、当該売主から新築物件の取得を行うものです。不動産売買市場での厳しい取得環境が継続する中で、新たなりレーション構築により物件取得が実現したものであり、本取引を契機として今後も取得機会の拡大が期待できると考えています。

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

- 本物件は、大阪メトロ谷町線・堺筋線、阪急千里線「天神橋筋六丁目」駅より徒歩約2分の場所に立地し、駅までのアクセスが良好。梅田の中心市街地から道路距離で2km圏内であり、職住近接性を重視するニーズにも合致する立地。また、大阪メトロ堺筋線と阪急千里線の相互直通運転により京都方面など多方面へのアクセスが容易である。
- 本物件周辺には、コンビニエンスストアやディスカウントスーパーが存するほか、近隣には日本一長い商店街と称される「天神橋筋商店街」があり、各種店舗が集積していることから、生活利便性が高くテナントの粘着性と高稼働が期待される。

物件スペック

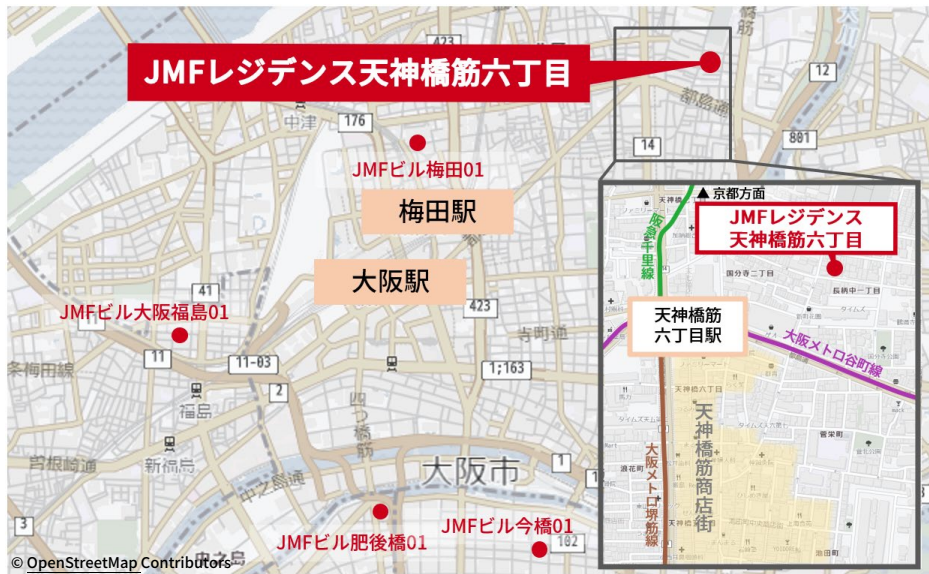
- 2024年1月に竣工予定の新築マンション。総戸数60戸のうち、供給の少ない30㎡前後の1LDKタイプが40戸、残り20戸が1DKタイプであり、マーケットで需要の高い単身者ニーズに合致した間取り構成。
- 本物件は、スナダ建設株式会社が関西エリアを中心に展開する「SÉRÉNiTÉ（セレニテ）」ブランドであり、グレード感のあるデザイナーズ賃貸マンションとして知名度が高く、テナント訴求力が期待できる。

ポテンシャル

- 大阪市北区の人口は2040年頃まで増加が続くと予測されており、住宅の需要は底堅いことから、安定的な賃貸需要が期待できる。

■ 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/7VMhA3nLrvGPFQLj9>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス天神橋筋六丁目		
所在地	大阪府大阪市北区長柄中一丁目 24 番 2		
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5月31日から2044年5月31日（予定）		
土地			
面積	515.21 m ²	用途地域	第二種住居地域・商業地域
指定容積率／建ぺい率	300%・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地上 11 階建（予定）		
延床面積	2,126.32 m ² （予定）	種類	共同住宅
建築時期	2024年1月（予定）	所有・それ以外の別	所有権
設計者	和寂舎		
施工者	スナダ建設株式会社		
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	—		
取得価格	1,527 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	1,660 百万円（価格時点：2022 年 12 月 1 日）		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		
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	1,625.80 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	<p>・本件土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「国分寺跡」の範囲内にあるため、本件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、また、発掘調査が必要となる場合があります。なお、本件建物の建築に係る土木工事等については、大阪市教育委員会により掘削震度が文化財の包含層・遺構面等には達しないと判断されたため、試掘調査は実施していません。</p> <p>・本件土地の一部において、2022 年に実施された土壌調査の結果、砒素及びその化合物による土壌汚染が確認されていますが、当該土壌汚染について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任及び費用負担において、本投資法人による取得予定資産の取得時まで、汚染土壌の搬出その他の方法により適切に対策及び処理することを合意しています。</p>		

- ・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。
- ・「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。
- ・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。
- ・「耐震性に関する事項」については、未竣工のため、取得時まで地震リスク評価報告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。

日本都市ファンド投資法人

4. 取得先の概要

名 称	ウルトラエステート株式会社
所 在 地	大阪府大阪市中央区谷町六丁目 10 番 19-1202 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 砂田 直成
事業内容	不動産管理業、不動産賃貸業、不動産売買業、不動産売買の仲介、不動産コンサルティング業、不動産に関する企画・調査・設計、自動販売機による物販業、インターネットによる物販業、上記各号に附帯する一切の業務
資 本 金	1,000 万円
設 立 年 月	2010 年 3 月 15 日
純 資 産	取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。
総 資 産	
大株主及び持ち株比率	砂田直成 (100%)
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

今回取得する全ての物件については、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。

本物件は 2024 年 1 月に建物が完成する予定の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おります。

- ・ 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。
- ・ 建物の仕様及び数量等の変更については、買主の書面による承諾を必要とすること。
- ・ 工事の遅延に伴い、竣工期限が 30 日以上延期されることが合理的に明らかになった場合、売買条件等の見直し（売買代金の減額及び売買実行日の延期を含む。）を協議するものとし、当該協議が整わない場合に契約を解除することができること（但し、当該解除が地中障害物に起因する竣工遅延で、売主がその根拠を客観的な資料に基づき買主に提示し、買主がこれを妥当と合理的に認めた場合、違約金の請求は不可。）。
- ・ 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。

6. 決済方法等
引渡時一括

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	2022年12月14日
契 約 締 結 日	
代金支払日（予定）	2024年5月31日
物件引渡日（予定）	

8. 今後の見通し

本取得は2024年5月を予定しているため、本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）及び2023年8月期（第43期：2023年3月1日～2023年8月31日）への影響はありません。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF レジデンス天神橋筋六丁目
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,660 百万円
価格時点	2022 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,660 百万円	
直接還元法による価格	1,680 百万円	
運営収益	75 百万円	
可能総収益	78 百万円	
空室等損失等	3 百万円	
運営費用	13 百万円	
維持管理費	2 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	0 百万円	対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	0 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	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
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	5 百万円	土地については小規模住宅であることによる特例措置を考慮し、建物については再調達原価をもとに査定
損害保険料	0 百万円	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	61 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	60 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	1,640 百万円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	1,660 百万円	
土地比率	65.7%	
建物比率	34.3%	

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。

(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

N	O	I	61 百万円
N	O	I	利 回 り
減 価 償 却 費			15 百万円
減価償却後 NOI 利回り			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