

日本都市ファンド投資法人

2023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及び国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ 【JMF レジデンス名駅南及び匿名組合出資持分】

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及び国内資産（匿名組合出資持分）の取得（以下、国内不動産信託受益権の取得を「本取得①」と及び国内資産（匿名組合出資持分）の取得を「本取得②」といい、本取得①と本取得②を併せて「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. 本取得の概要

1) 本取得①の概要

物件名称 ^(注1)	JMF レジデンス名駅南
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南三丁目3番16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	2,290 百万円
鑑定評価額	2,420 百万円
取得契約締結日	2023年12月14日
取得予定日	2023年12月22日
取得先 ^(注2)	非開示
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「Dimora 名駅南」と呼称されています。

(注2) 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) 本取得②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 Rapport1、合同会社 Rapport2 及び合同会社 Rapport3 匿名組合出資持分
裏付資産 ^(注2)	エッセナーリオ高輪、アジュールコート雪が谷大塚、サムティレジデンス市川、Luxe 緑橋、エッセナーリオ市ヶ谷、S-RESIDENCE 両国 avenue、S-RESIDENCE 妙蓮寺、S-RESIDENCE 戸田公園、S-RESIDENCE 市川、Luxe 淡路、アジュールコート大森西、スプラディッド江坂駅前
用途	住宅
出資予定金額	合計 1,500 百万円（匿名組合出資総額のうち約 28.6%）
匿名組合契約締結予定日	2023 年 12 月 20 日
出資持分取得予定日	2023 年 12 月 21 日
出資先	合同会社 Rapport1、合同会社 Rapport2、合同会社 Rapport3
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) 本取得②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

1. 交通利便性・生活利便性の高い築浅賃貸住宅 1 物件を NOI 利回り 4.3%で取得
2. 優良賃貸住宅 12 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 4%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、取得先である金融機関の組成した特別目的会社が保有する住宅ポートフォリオの売却方針を受け、当該ポートフォリオの中から本投資法人の投資方針及び投資対象に合致する 13 物件について取得の検討を行いました。その上で、将来の物件取得パイプラインの状況、分配金水準の動向、及び財務水準等を総合的に勘案し、現時点では 1 物件のみ手元資金を活用して取得することといたしました。

残り 12 物件については、新たに組成される 3 つの特別目的会社（SPC）が物件を分けて取得することになり、本投資法人は SPC と協議の上、各 SPC に対する匿名組合出資持分の一部について取得を行うことで、当該 12 物件についての優先交渉権^(注)を取得します。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。

今回取得を決定した住宅 1 物件及び裏付資産の住宅 12 物件は、築浅の物件が多く、且つ交通利便性・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依然として継続する中で、本取得①においては、NOI 利回り 4.3%の住宅を取得できることに加え、本取得②においては、想定配当利回り 4%を予定しており、配当収入を享受しながら将来の取得機会を獲得することができることから、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) 本取得①の内容

<JMFレジデンス名駅南>

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、名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約10分の場所に位置する。名古屋駅周辺のビジネスエリアへも徒歩通勤圏内であり、丸の内や伏見エリアへのアクセス利便性も高い。
- 本物件近隣には約1,200の店舗や施設からなる「大須商店街」があり、生活利便施設が集積している。

物件スペック

- 本物件は、2019年3月に竣工した9階建ての築浅マンション（総戸数：47戸）。間取りは、約40㎡～90㎡の比較的ゆとりのある1LDK・2LDKで構成されており、供給の多い1Kタイプと差異化できている。
- 居室には、カウンターキッチンや浴室乾燥機等が設置され、設備面についてもグレードが高く、分譲物件と比較して劣らないスペック。
- 1階の店舗区画には、フィットネス施設が入居。

ポテンシャル

- 本物件が所在する中村区の人口は堅調に推移しており、世帯数も増加傾向にある。

出所：名古屋市中村区役所「中村区の世帯数と人口」

■ 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/RPrQWnM6f4N63Po7A>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス名駅南		
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南三丁目3番16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	2021年3月29日から2043年12月31日(予定)		
土地			
面積	991.91 m ²	用途地域	商業地域
指定容積率/建ぺい率	500%・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9階建		
延床面積	4,538.24 m ²	種類	共同住宅・店舗
建築時期	2019年3月5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	日本 ERI 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	2,290 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	2,420 百万円(価格時点:2023年12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10月末時点)			
テナント数	42		
賃貸事業収入(年間)	96 百万円		
敷金・保証金	10 百万円		
総賃貸面積	3,331.99 m ²	稼働率(面積ベース)	87.0%
総賃貸可能面積	3,828.20 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」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。なお、テナント数は商業区画のテナント数及び住居区画のエンドテナント数の合計を記載しています。
- ・「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

2) 本取得②の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

(合同会社 Rapport1、2、3 の合計)

匿名組合出資の総額	5,240 百万円	
出 資 金 額	1,500 百万円 (匿名組合出資総額のうち約 28.6%)	
匿名組合契約の概要	合同会社 Rapport1,2,3	
	不動産信託受益権等 ^(注) 17,661 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 10,645 百万円
		ノンリコース・ローン (メザニン) 1,776 百万円
		匿名組合出資 5,240 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。 (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、株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価額の合計額は 17,772 百万円です。</p>		

営 業 者 名	合同会社 Rapport1	
特 定 資 産 の 種 類	匿名組合出資持分	
匿名組合効力発生日	2023 年 12 月 21 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	1,260 百万円	
出 資 金 額	360 百万円	
匿名組合契約の概要	合同会社 Rapport1	
	不動産信託受益権等 ^(注1) 4,191 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 2,512 百万円
		ノンリコース・ローン (メザニン) 419 百万円
		匿名組合出資 ^(注2) 1,260 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。 (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、株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価額の合計額は 4,211 百万円です。 (注2) 匿名組合出資のうち、本投資法人は 360 百万円を出資する予定です。合同会社 Rapport1 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

営 業 者 名	合同会社 Rapport2						
特 定 資 産 の 種 類	匿名組合出資持分						
匿名組合効力発生日	2023年12月21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	2,380百万円						
出 資 金 額	680百万円						
匿名組合契約の概要	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">合同会社 Rapport2</th> </tr> <tr> <td rowspan="3">不動産信託受益権等 (注1) 8,141 百万円</td> <td>ノンリコース・ローン (シニア) 4,936 百万円</td> </tr> <tr> <td>ノンリコース・ローン (メザニン) 825 百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資 (注2) 2,380 百万円</td> </tr> </table>	合同会社 Rapport2		不動産信託受益権等 (注1) 8,141 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 4,936 百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 825 百万円	匿名組合出資 (注2) 2,380 百万円
	合同会社 Rapport2						
不動産信託受益権等 (注1) 8,141 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 4,936 百万円						
	ノンリコース・ローン (メザニン) 825 百万円						
	匿名組合出資 (注2) 2,380 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、株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価額の合計額は8,231百万円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資のうち、本投資法人は680百万円を出資する予定です。合同会社 Rapport2 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 Rapport3						
特 定 資 産 の 種 類	匿名組合出資持分						
匿名組合効力発生日	2023年12月21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	1,600百万円						
出 資 金 額	460百万円						
匿名組合契約の概要	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">合同会社 Rapport3</th> </tr> <tr> <td rowspan="3">不動産信託受益権等 (注1) 5,329 百万円</td> <td>ノンリコース・ローン (シニア) 3,197 百万円</td> </tr> <tr> <td>ノンリコース・ローン (メザニン) 532 百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資 (注2) 1,600 百万円</td> </tr> </table>	合同会社 Rapport3		不動産信託受益権等 (注1) 5,329 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 3,197 百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 532 百万円	匿名組合出資 (注2) 1,600 百万円
	合同会社 Rapport3						
不動産信託受益権等 (注1) 5,329 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 3,197 百万円						
	ノンリコース・ローン (メザニン) 532 百万円						
	匿名組合出資 (注2) 1,600 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、株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価額は5,330百万円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資のうち、本投資法人は460百万円を出資する予定です。合同会社 Rapport3 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 Rapport1、2、3 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"> ・ 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 2023 年 12 月 20 日から 2024 年 6 月末日までとする。 ・ 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。 ・ 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。
<p>優先交渉権の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優先交渉権の行使期間 2023 年 12 月 22 日から 2026 年 12 月 22 日まで ・ 権利の内容 合同会社 Rapport1、2、3 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 ・ 行使価格 以下の条件をすべて満たす金額とする。 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。 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。 2025 年 12 月 1 日から 2026 年 3 月 31 日まで : 4.00% 2026 年 4 月 1 日から 2026 年 9 月 30 日まで : 4.50% 2026 年 10 月 1 日から 2026 年 12 月 22 日まで : 5.00%

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 Rapport1 における裏付資産の概要

物 件 名 称	エッセナーリオ高輪		
所 在 地	東京都港区高輪二丁目 16 番 47 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	2023 年 12 月 22 日から 2033 年 12 月 31 日 (予定)		
土 地			
面 積	235.47 m ²	用 途 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
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 7 階建		
延 床 面 積	861.74 m ²	種 類	共同住宅・店舗
建 築 時 期	2021 年 9 月 5 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	株式会社ケーエーアイ都市・建築研究所		
施 工 者	北野建設株式会社		
建 築 確 認 機 関	ユーディーアイ確認検査株式会社		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	予想最大損失率5.2% (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)	1,610 百万円 (価格時点: 2023 年 12 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 10 月末時点)			
テナント数	21		
賃貸事業収入 (年間)	54 百万円		
敷金・保証金	8 百万円		
総賃貸面積	818.06 m ²	稼働率 (面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	818.06 m ²		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport1 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 (26.36 m ²) 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。		

物 件 名 称	アジュールコート雪が谷大塚		
所 在 地	東京都大田区南雪谷二丁目 1 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	2023 年 12 月 22 日から 2033 年 12 月 31 日 (予定)		
土 地			
面 積	275.21 m ²	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 14 階建		
延 床 面 積	1,183.76 m ²	種 類	共同住宅
建 築 時 期	2022 年 4 月 15 日	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	有限会社キューオーエルクリエーション一級建築士事務所		
施 工 者	株式会社合田工務店		

日本都市ファンド投資法人

建築確認機関	株式会社J建築検査センター		
耐震性に関する事項	予想最大損失率5.3%（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）		
鑑定評価額（価格時点）	1,190百万円（価格時点：2023年12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10月末時点）			
テナント数	38		
賃貸事業収入（年間）	48百万円		
敷金・保証金	2百万円		
総賃貸面積	999.04 m ²	稼働率（面積ベース）	100.0%
総賃貸可能面積	999.04 m ²		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport1 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	サムティレジデンス市川		
所在地	千葉県市川市市川一丁目25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	2023年12月22日から2033年12月31日（予定）		
土地			
面積	408.25 m ²	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6階建		
延床面積	1,197.95 m ²	種類	共同住宅・駐輪場
建築時期	2021年2月11日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社リンクス・ビルド 一級建築士事務所		
施工者	株式会社リンクス・ビルド		
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）	884百万円（価格時点：2023年12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10月末時点）			
テナント数	39		
賃貸事業収入（年間）	40百万円		
敷金・保証金	3百万円		
総賃貸面積	929.66 m ²	稼働率（面積ベース）	100.0%
総賃貸可能面積	929.66 m ²		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport1 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	Luxe 緑橋		
所在地	大阪府大阪市城東区東中浜二丁目3番21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		

日本都市ファンド投資法人

信託期間	2023年12月22日から2033年12月31日（予定）		
土地			
面積	285.18 m ²	用途地域	近隣商業地域
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8階建		
延床面積	964.46 m ²	種類	共同住宅
建築時期	2015年12月8日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社日企設計		
施工者	株式会社エターナル		
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13.8%（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）	527百万円（価格時点：2023年12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10月末時点）			
テナント数	35		
賃貸事業収入（年間）	27百万円		
敷金・保証金	1百万円		
総賃貸面積	790.44 m ²	稼働率（面積ベース）	100.0%
総賃貸可能面積	790.44 m ²		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport1 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		

② 合同会社 Rapport2 における裏付資産の概要

物件名称	エッセナーリオ市ヶ谷		
所在地	東京都新宿区市谷左内町23番		
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	2023年12月22日から2033年12月31日（予定）		
土地			
面積	217.21 m ²	用途地域	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
建物			
構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根地下1階付き5階建		
延床面積	663.05 m ²	種類	共同住宅
建築時期	2021年10月20日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	有限会社木下道郎ワークショップ		
施工者	株式会社辰		
建築確認機関	ユーディーアイ確認検査株式会社		
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）	924百万円（価格時点：2023年12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10月末時点）			
テナント数	14		
賃貸事業収入（年間）	33百万円		

日本都市ファンド投資法人

敷金・保証金	2百万円		
総賃貸面積	593.16 m ²	稼働率（面積ベース）	100.0%
総賃貸可能面積	593.16 m ²		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport2 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	S-RESIDENCE 両国 avenue		
所在地	東京都墨田区緑一丁目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	2023年12月22日から2033年12月31日（予定）		
土地			
面積	235.29 m ²	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11階建		
延床面積	1,053.22 m ²	種類	共同住宅
建築時期	2020年10月1日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社ディスク		
施工者	スミセキ・コンテック株式会社		
建築確認機関	株式会社J建築検査センター		
耐震性に関する事項	予想最大損失率1.4%（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）	1,080百万円（価格時点：2023年12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10月末時点）			
テナント数	29		
賃貸事業収入（年間）	43百万円		
敷金・保証金	1百万円		
総賃貸面積	880.55 m ²	稼働率（面積ベース）	97.2%
総賃貸可能面積	905.70 m ²		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport2 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	S-RESIDENCE 妙蓮寺		
所在地	神奈川県横浜市港北区篠原東二丁目15番35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12月22日から2033年12月31日（予定）		
土地			
面積	490.69 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	994.54 m ²	種類	共同住宅

日本都市ファンド投資法人

建築時期	2021年4月9日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社嘉環境設計		
施工者	大洋建設株式会社		
建築確認機関	富士建築センター株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率12.0%（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）	884百万円（価格時点：2023年12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10月末時点）			
テナント数	39		
賃貸事業収入（年間）	38百万円		
敷金・保証金	2百万円		
総賃貸面積	770.48 m ²	稼働率（面積ベース）	92.6%
総賃貸可能面積	832.47 m ²		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport2 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	本土地の南側約 50cm 地先にある横浜市道鶴見駅三ツ沢線は、都市計画施設（都市計画道路）に該当し、本土地の一部は都市計画施設内に含まれるため、当該部分には都市計画法による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。		

物件名称	S-RESIDENCE 戸田公園		
所在地	埼玉県戸田市下前二丁目 11 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	2023年12月22日から2033年12月31日（予定）		
土地			
面積	239 m ²	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 11 階建		
延床面積	1,065.11 m ²	種類	共同住宅
建築時期	2021年5月21日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社秀コーポレーション 一級建築士事務所		
施工者	片山組株式会社		
建築確認機関	一般財団法人ベターリビング		
耐震性に関する事項	予想最大損失率8.9%（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）	823百万円（価格時点：2023年12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10月末時点）			
テナント数	39		
賃貸事業収入（年間）	36百万円		
敷金・保証金	2百万円		
総賃貸面積	924.04 m ²	稼働率（面積ベース）	97.4%
総賃貸可能面積	948.80 m ²		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport2 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

物件名称	S-RESIDENCE 市川		
所在地	千葉県市川市市川南三丁目4番17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12月22日から2033年12月31日(予定)		
土地			
面積	411.33㎡	用途地域	近隣商業地域
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	1,253.02㎡	種類	共同住宅
建築時期	2021年5月14日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社秀コーポレーション 一級建築士事務所		
施工者	株式会社合田工務店		
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	予想最大損失率11.2% (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)	1,120百万円(価格時点:2023年12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10月末時点)			
テナント数	51		
賃貸事業収入(年間)	49百万円		
敷金・保証金	3百万円		
総賃貸面積	1,024.76㎡	稼働率(面積ベース)	98.1%
総賃貸可能面積	1,044.83㎡		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport2 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46.49㎡)を含みます。

物件名称	Luxe 淡路		
所在地	大阪府大阪市東淀川区菅原二丁目10番8号		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託期間	2023年12月22日から2033年12月31日(予定)		
土地			
面積	563.92㎡	用途地域	第1種住居地域・第2種住居地域
指定容積率/建ぺい率	252.49%/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	1,708.23㎡	種類	共同住宅
建築時期	2016年3月1日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社プライム・デザイン		
施工者	株式会社エターナル		
建築確認機関	一般財団法人大阪建築防災センター		

日本都市ファンド投資法人

耐震性に関する事項	予想最大損失率14.3%（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）		
鑑定評価額（価格時点）	820百万円（価格時点：2023年12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10月末時点）			
テナント数	52		
賃貸事業収入（年間）	39百万円		
敷金・保証金	1百万円		
総賃貸面積	1,340.52㎡	稼働率（面積ベース）	96.2%
総賃貸可能面積	1,392.84㎡		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport2 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	アジュールコート大森西		
所在地	東京都大田区大森西五丁目20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	2023年12月22日から2033年12月31日（予定）		
土地			
面積	783.04㎡	用途地域	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
建物			
構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
延床面積	2,408.28㎡	種類	共同住宅
建築時期	2022年3月11日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社核建築設計事務所		
施工者	多田建設株式会社		
建築確認機関	株式会社J建築検査センター		
耐震性に関する事項	予想最大損失率7.6%（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）	2,580百万円（価格時点：2023年12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10月末時点）			
テナント数	68		
賃貸事業収入（年間）	96百万円		
敷金・保証金	5百万円		
総賃貸面積	1,938.81㎡	稼働率（面積ベース）	98.0%
総賃貸可能面積	1,979.31㎡		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport2 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（13.01㎡）を含みます。

③ 合同会社 Rapport3 における裏付資産の概要

物件名称	スプラディッド江坂駅前		
所在地	大阪府吹田市江坂町一丁目 22 番 28 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	2023 年 12 月 22 日から 2033 年 12 月 31 日（予定）		
土地			
面積	944.30 m ²	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・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
延床面積	7,133.97 m ²	種類	共同住宅・車庫
建築時期	2022 年 4 月 9 日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社礎 一級建築士事務所		
施工者	信和建設株式会社		
建築確認機関	株式会社国際確認検査センター		
耐震性に関する事項	予想最大損失率9.9%（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）	5,330 百万円（価格時点：2023 年 12 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 10 月末時点）			
テナント数	115		
賃貸事業収入（年間）	209 百万円		
敷金・保証金	0 百万円		
総賃貸面積	4,713.25 m ²	稼働率（面積ベース）	90.6%
総賃貸可能面積	5,202.68 m ²		
担保設定の有無	営業者である合同会社 Rapport3 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		

- ・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。なお、テナント数は商業区画のテナント数及び住居区画のエンドテナント数の合計を記載しています。
- ・「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. 取得先及び匿名組合出資先の営業者の概要

1) 本取得①の取得先の概要

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。

2) 本取得②の匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社 Rapport1
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 Rapport1 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	2023年11月10日
純資産	10万円
総資産	10万円
主な出資者・出資比率(注)	本投資法人(28.6%)
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。

(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 Rapport2
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 Rapport2 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	2023年11月10日
純資産	10万円
総資産	10万円
主な出資者・出資比率(注)	本投資法人(28.6%)
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	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

日本都市ファンド投資法人

取引関係	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 Rapport3
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 Rapport3 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	2021年11月19日
純資産	10万円
総資産	10万円
主な出資者・出資比率 ^(注)	本投資法人(28.8%)
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。

(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②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. 媒介の概要

本取得①にかかる媒介者は、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。なお、本取得②にかかる出資先の取得にあたって媒介がありますが、当該媒介者は、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. 本取得の日程

- 1) 本取得①の日程

取 得 決 定 日	2023年12月14日
取 得 契 約 締 結 日	
代 金 支 払 予 定 日	2023年12月22日
物 件 取 得 予 定 日	

- 2) 本取得②の日程

取 得 決 定 日	2023年12月14日
匿名組合契約締結予定日	2023年12月20日
代 金 支 払 予 定 日	2023年12月21日
出 資 持 分 取 得 予 定 日	

10. 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)及び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。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF レジデンス名駅南
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,420 百万円
価格時点	2023 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,420 百万円	
直接還元法による価格	2,480 百万円	
運営収益	121 百万円	
可能総収益	126 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	3 百万円	契約書等を基に査定
水道光熱費	2 百万円	実績を基に査定
修繕費	3 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	契約書等を基に査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	8 百万円	公租公課資料を基に査定
損害保険料	0 百万円	保険資料を基に査定
その他費用	1 百万円	
運営純収益	98 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	94 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	2,390 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	2,630 百万円	
土地比率	59.4%	
建物比率	40.6%	

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) 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

【ご参考】

本物件（JMFレジデンス名駅南）の収支見込

N O I	98 百万円
N O I 利 回 り	4.3%
減 価 償 却 費	28 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.1%

- ・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