

日本都市ファンド投資法人

2023年7月26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及び譲渡に関するお知らせ

【取得：JMF レジデンス桜ノ宮・JMF レジデンス都島・JMF レジデンス海老江、 譲渡：ラウンドワン三宮駅前店】

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の取得及び譲渡（以下、資産の取得を「本取得」及び資産の譲渡を「本譲渡」といい、本取得と本譲渡を併せて「本入替え」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. 本入替えの概要

1) 本取得の概要

物件名称 ^(注1)	JMF レジデンス 桜ノ宮	JMF レジデンス 都島	JMF レジデンス 海老江
所在地	大阪府大阪市 都島区中野町	大阪府大阪市 都島区都島本通	大阪府大阪市 福島区海老江
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	2,050 百万円	1,470 百万円	1,860 百万円
	合計 5,380 百万円		
鑑定評価額 ^(注3)	2,270 百万円	1,620 百万円	2,050 百万円
	合計 5,940 百万円		
取得契約締結日	2023年7月26日		
取得予定日 ^(注4)	2024年4月30日		2025年4月30日
取得先 ^(注5)	非開示		
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。

(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。

日本都市ファンド投資法人

- (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) 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。
- (注5) 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) 本譲渡の概要

物 件 名 称	ラウンドワン三宮駅前店
所 在 地	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号
用 途	商業
譲 渡 予 定 価 格	3,800 百万円
帳 簿 価 額 ^(注1)	3,158 百万円
譲 渡 損 益 ^(注2)	約6 億円
譲 渡 契 約 締 結 日	2023年7月26日
譲 渡 予 定 日	2024年2月29日
譲 渡 先 ^(注3)	非開示
媒 介 の 有 無	なし

(注1) 帳簿価額は、2023年2月末（第42期末）時点の実績値を記載しています。

(注2) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注3) 名称の開示について、譲渡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、譲渡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。なお、本譲渡は、「1）本取得の概要」に記載する住宅3物件との相互売買です。本取得の取得予定日において、取得予定資産のいずれかについて売買が実行されなかった場合又は実行できないことが事実となった場合には、取得先兼譲渡先は、本投資法人が合理的期間内に満足する同等の代替物件の取得に向けて実務上合理的な範囲で努力することについて合意されています。

(注4) 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、本投資法人の責任と負担において治癒することについて、譲渡先との間で合意しています。

2. 本入替えの理由

本入替えのポイント

1. 1口あたり NAV・償却後 NOI の増加を企図し、商業施設から住宅への資産入替を実行
2. 商業施設を鑑定評価額から14%上回る価格で譲渡し、6億円の譲渡益を確保
3. 相互売買により、新築住宅3物件を鑑定評価額から9%下回る価格・NOI 利回り4%超で取得

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。

今般、本投資法人は、テナント代替性等の将来性を鑑みて本譲渡物件を譲渡し、収益面で安定した住宅3物件への入替えを行います。

本譲渡においては、鑑定評価額を約14%をも上回る水準での譲渡を実現し、2024年2月期（第44期）に譲渡益約6億円を計上する予定です。一方で、本取得においては、新たな取得先兼譲渡先との相互売買により、NOI利回り4%超を確保し、鑑定評価額を約9%も下回る価格での新築の住宅3物件を取得します。

この結果、本入替えにより1口当たりNAVや償却後NOIが増加する見込みであり、将来的な分配金水準の向上に寄与するものと想定しています。また、不動産売買市場での取得環境は依然として厳しい状況が継続していますが、本入替えによる新たなリレーション構築により、今後も取得機会の拡大が期待できると考えています。

なお、本譲渡により得られる資金は、本取得の資金に充当いたします。また、2024年2月期(第44期)に発生する約6億円の譲渡益は、分配金水準の安定と向上のための配当原資として充当する予定です。

本日付「本日のプレスリリースに関する補足説明及び直近の運用状況トピックスとEPU上昇に関する説明資料」も合わせてご参照ください。

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レジデンス桜ノ宮>

立地

- 本物件は、JR大阪環状線「桜ノ宮」駅から徒歩約3分と駅までのアクセスに優れる。「京橋」駅まで2分、「大阪」駅まで4分と大阪市内の主要ビジネスエリア・商業エリアへのアクセスが良好な立地。
- 本物件周辺には、スーパーマーケット、クリニック、薬局、コインランドリー等の生活利便施設が存する他、本物件の向かいに毛馬桜之宮公園、近隣には都島中央公園があり、良好な住環境を有している。

物件スペック

- 本物件は、2023年8月に竣工予定の地上11階建ての新築マンション(総戸数119戸)。間取りは全戸20㎡程度の1Kであり、単身者の需要に対応。西側の住戸は道路を隔てて毛馬桜之宮公園に面しており、採光・通風・眺望に優れている。
- 居室にはTVモニター付きインターホン、浴室乾燥機、人感センサー等の設備が充実している他、ペット飼育が可能な物件で、共用部の1階にはペットの足洗場も設けられており、競争力を有する。

ポテンシャル

- 本物件が所在する都島区の世帯数は、2022年12月時点で前年比+1.3%と増加傾向にあり、安定した住宅需要が期待できる。

出所：大阪市「推計人口」

■ 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://goo.gl/maps/AGL8Yt2tJuPuXRbP7>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス桜ノ宮		
所在地	大阪府大阪市都島区中野町五丁目1番1		
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30日から2044年4月30日(予定)		
土地			
面積	1,273.51 m ²	用途地域	準工業地域
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 11階建(予定)		
延床面積	3,318.63 m ² (予定)	種類	共同住宅(予定)
建築時期	2023年8月(予定)	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社生原建築事務所		
施工者	奥村組土木興業株式会社		
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	-		
取得価格	2,050百万円		
鑑定評価額(価格時点)	2,270百万円(価格時点:2023年7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	2,451.22 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 レジデンス都島>

立地

- 本物件は、大阪メトロ谷町線「都島」駅から都島通沿いに徒歩約6分の場所に位置し、駅までのアクセスに優れる。「新大阪」駅、「梅田」駅、「心斎橋」駅等の大阪市内の主要ビジネスエリア・商業エリアへのアクセスが良好な立地。
- 都島駅周辺には、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店舗や小売店舗、サービス店舗等の生活利便施設が集積している。

物件スペック

- 本物件は、2024年1月に竣工予定の地上12階建ての新築マンション（総戸数75戸）。間取りは1K・1DKであり、周辺物件において供給が少ない1DKタイプは、カウンターキッチンの設置や、ダイニングキッチンが居室と横並びである等、競争力が高い間取り。
- また、居室にはTVモニター付きインターホン、浴室乾燥機、人感センサー等の設備が設置されており、賃貸需要を満たす高い水準となっている。

ポテンシャル

- 本物件が所在する都島区の世帯数は、2022年12月時点で前年比+1.3%と増加傾向にあり、安定した住宅需要が期待できる。

出所：大阪市「推計人口」

■ 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://goo.gl/maps/7wtK6SAfyz4mvrKP9>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス都島		
所在地	大阪府大阪市都島区都島本通四丁目 240 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4月30日から2044年4月30日（予定）		
土地			
面積	463.69 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 12 階建（予定）		
延床面積	2,190.61 m ² （予定）	種類	共同住宅（予定）
建築時期	2024年1月（予定）	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社星羅建築事務所		
施工者	奥村組土木興業株式会社		
建築確認機関	一般財団法人日本建築総合試験所		
耐震性に関する事項	—		
取得価格	1,470 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	1,620 百万円（価格時点：2023年7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	1,782.09 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 レジデンス海老江>

立地

- 本物件は、JR東西線「海老江」駅から徒歩約2分、大阪メトロ千日前線「野田阪神」駅から徒歩約4分、阪神本線「野田」駅から徒歩約6分と3駅3路線の利用が可能。最寄り駅からは、「大阪梅田」駅まで約4分、「なんば」駅まで約9分、「京橋」駅まで約11分と、大阪市内の南北主要ビジネスエリア・商業エリアへダイレクトにアクセスすることができ交通利便性が高い。
- 本物件周辺には、複数の大型ショッピングセンターや家電量販店等の生活利便施設が存する。また、3路線の各駅が集中するエリアには、金融機関や飲食店舗、薬局、コンビニエンスストア等が集積し繁華性の高いエリアとなっている。

物件スペック

- 本物件は、2024年9月に竣工予定の地上15階建ての新築マンション（総戸数98戸）。間取りは1K・1LDKであり、周辺物件において供給が少ない1LDKタイプは、カウンターキッチンや、ダイニングキッチンが居室と横並びである等、競争力が高い間取り。
- また、廊下は内廊下となっており防犯面に優れていることや、ペット飼育が可能な物件で、共用部の1階にはペットの足洗場も設けられており、競争力を有している。

ポテンシャル

- 本物件が所在する福島区の人口・世帯数は、2022年12月時点で前年比+0.9%、同比+1.9%と増加傾向にあり、安定した住宅需要が期待できる。

出所：大阪市「推計人口」

■ パース・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/yrru8Z2PeqvnQHcc7>

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス海老江		
所在地	大阪府大阪市福島区海老江五丁目5番7		
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	2025年4月30日から2045年4月30日(予定)		
土地			
面積	417.36 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15階建(予定)		
延床面積	3,062.64 m ² (予定)	種類	共同住宅(予定)
建築時期	2024年9月(予定)	所有・それ以外の別	所有権
設計者	有限会社 T. G. T. 楷建築事務所		
施工者	株式会社貫山建設		
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	1,860 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	2,050 百万円(価格時点:2023年7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	2,215.64 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。

日本都市ファンド投資法人

4. 譲渡資産の内容

譲渡資産の内容については、第42期有価証券報告書（2023年5月30日提出）「第一部ファンド情報／第1 ファンドの状況／5 運用状況／（2）投資資産」に記載のとおりです。

5. 取得及び譲渡先の概要

取得先及び譲渡先は同一の国内の事業会社ですが、取得先及び譲渡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。

6. 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。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得については、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。

また、全ての物件において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。

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 本入替えの日程

1) 本取得の日程

物 件 名 称	JMF レジデンス 桜ノ宮	JMF レジデンス 都島	JMF レジデンス 海老江
取 得 決 定 日	2023年7月26日		
取 得 契 約 締 結 日	2023年7月26日		
代 金 支 払 予 定 日	2024年4月30日		2025年4月30日
物 件 取 得 予 定 日	2024年4月30日		2025年4月30日

2) 本譲渡の日程

取 得 決 定 日	2023年7月26日
譲 渡 契 約 締 結 日	
代 金 入 金 予 定 日	2024年2月29日
物 件 引 渡 予 定 日	

10. 今後の見通し

本入替えによる本投資法人の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。また、本譲渡により2024年2月期（第44期：2023年9月1日～2024年2月29日）においては、譲渡益約6億円が発生する見込みですが、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

1) 取得予定資産の概要

物件名称	JMF レジデンス桜ノ宮
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	2,270 百万円
価格時点	2023 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,270 百万円	
直接還元法による価格	2,290 百万円	
運営収益	106 百万円	
可能総収益	111 百万円	
空室等損失等	4 百万円	
運営費用	20 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	1 百万円	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
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	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	8 百万円	公租公課資料を基に査定
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、町会費等を計上
運営純収益	86 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	84 百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	2,250 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	2,350 百万円	
土地比率	63.3%	
建物比率	36.7%	

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

2023 年 8 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 レジデンス都島
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	1,620 百万円
価格時点	2023 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,620 百万円	
直接還元法による価格	1,640 百万円	
運営収益	76 百万円	
可能総収益	79 百万円	
空室等損失等	3 百万円	
運営費用	14 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	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
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	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	5 百万円	公租公課資料を基に査定
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、町会費等を計上
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	1 百万円	
純収益	60 百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	1,600 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	1,670 百万円	
土地比率	65.2%	
建物比率	34.8%	

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。

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス海老江
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	2,050 百万円
価格時点	2023 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,050 百万円	
直接還元法による価格	2,070 百万円	
運営収益	94 百万円	
可能総収益	98 百万円	
空室等損失等	4 百万円	
運営費用	18 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	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
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	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	8 百万円	公租公課資料を基に査定
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を計上
運営純収益	75 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	74 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	2,030 百万円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	2,200 百万円	
土地比率	63.8%	
建物比率	36.2%	

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 9 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

2) 譲渡予定資産の概要

物件名称	ラウンドワン三宮駅前店
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,330 百万円
価格時点	2023 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,330 百万円	
直接還元法による価格	3,400 百万円	
運営収益	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
PM フィー	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
テナント募集費用等	0 百万円	
公租公課	22 百万円	
損害保険料	非開示	本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断し、その他費用に含めています。
その他費用	1 百万円	
運営純収益	130 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	129 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	3,300 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	3,950 百万円	
土地比率	92.3%	
建物比率	7.7%	

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 8 月期運用状況の予想 (2023 年 4 月 19 日公表分) 及び 2023 年 2 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 8 月期 (予想)	41,353	17,536	15,516	15,515	2,250	0
2023 年 2 月期 (実績)	41,332	17,887	15,965	15,964	2,313	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 桜ノ宮	JMF レジデンス 都島	JMF レジデンス 海老江	合計/平均
N O I	86 百万円	61 百万円	75 百万円	[合計] 223 百万円
N O I 利 回 り	4.2%	4.2%	4.1%	[平均] 4.2%
減 価 償 却 費	21 百万円	14 百万円	18 百万円	[合計] 54 百万円
減価償却後 NOI 利回り	3.2%	3.2%	3.1%	[平均] 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