

日本都市ファンド投資法人

2024年5月21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

国内不動産取得に関するお知らせ【(仮称) JMF ビル沖縄国際通り 01】

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（共有持分70%）（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	(仮称) JMF ビル沖縄国際通り 01（共有持分 70%）
所 在 地	沖縄県那覇市久茂地三丁目 29 番 20 他
用 途	複合型（商業、住宅）
特 定 資 産 の 種 類	不動産
取 得 予 定 価 格	2,470 百万円
鑑 定 評 価 額	2,723 百万円 ^(注1)
契 約 締 結 日	2024 年 5 月 21 日
取 得 予 定 日	2026 年 2 月 13 日 ^(注2)
取 得 先	一建設株式会社
媒 介 の 有 無	あり
取 得 資 金	自己資金、借入金（予定）

(注1) 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2) 本物件は未竣工物件であり、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

沖縄最大級の商業地「国際通り」に面した希少性のある新築の複合施設の共有持分をデベロッパーとのリレーションにより、相対取引にて取得。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。

本物件は、沖縄最大級の商業地「国際通り」に立地する商業と住宅で構成される新築の複合施設です。本物件の取得先であるデベロッパーとのリレーションを構築し、開発出口として本投資法人が共有持分を相対取引で取得することで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。

また、本物件は、共有者たる取得先と開発段階から開発プランについて意見交換を行っており、リーシングにおいても安定した収益獲得のため本投資法人の運用ノウハウを活かし取得先と連携して進める予定です。今後もデベロッパーなどとのリレーションを強化することで開発案件など、売買市場での厳しい取得環境下における取得手法の拡大を進めます。

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、国際通り沿いに面し、沖縄都市モノレール線「県庁前」駅徒歩7分、那覇バスターミナルまで徒歩10分と交通利便性に優れる。
- 本物件が立地する国際通りは、沖縄随一のメインストリートであり、総合ディスカウントストアやホテル、大手飲食チェーン店、ドラッグストア等が存するほか、飲食店も多く建ち並ぶ繁華性の高いエリアのため商業地としての優位性がある。
- また、「県庁前」駅周辺は沖縄県庁や那覇市役所等が存するほか、国道58号沿いにはオフィスビル等が存する県内で最も業務集積度が高いエリアが形成されており、一方で、国際通りからは複数の商店街が接続しているため生活利便施設も充実する職住近接に適したエリア。

物件スペック

- 本物件は、2026年2月に竣工予定の地上10階建ての複合施設であり、1～3階が店舗、4～10階が住宅（45戸）となる予定。
- 本物件の開口部は南東側と北西側となっており、住宅部分である4階以上においては周辺に高層建物がないため眺望・採光・通風等に優れる。また、那覇市内では珍しい内廊下式を採用し、間取りは4-8階が1LDK（約35㎡）、9-10階が2LDK（約54㎡）と幅広いニーズに対応。

収益性・ポテンシャル

- 本物件は、新築物件でありながら資産入替戦略上の目標償却後 NOI 利回りを確保。
- 本物件の立地するエリアは老朽化した建物も多く、商業店舗としても单身者向けの新築マンションとしても供給が限られていることから希少性があり高い競争力を有する。
- 商業店舗においては、国際通り沿いの角地に位置し視認性が良好なこともあり、すでに複数社からの意向書を受領。
- 那覇市の人口は微減傾向だが、世帯数は 2018 年以降微増傾向で推移。全国的に人口の減少が進む中、そのスピードは全国と比較して穏やか。2019 年以降賃貸マンションの着工戸数が減少または横ばい傾向にあり供給が限られることから、希少性のある新築物件においては一定の底堅い需要が期待できる。

出所：那覇市「人口動態表・推計人口」、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（2023 年推計）」、国土交通省「住宅着工統計」

■ 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。



© OpenStreetMap Contributors



<https://maps.app.goo.gl/edBPmqi4Qi813dMeA>

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称	(仮称) JMF ビル沖縄国際通り 01		
所 在 地	沖縄県那覇市久茂地三丁目 29 番 20 他		
特 定 資 産 の 種 類	不動産 (共有持分 70%)		
信 託 受 託 者	-		
信 託 期 間	-		
土 地			
面 積	621.08m ² (注)	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地上 10 階 (予定)		
延 床 面 積	3,514.52 m ² (予定)	種 類	共同住宅・店舗 (予定)
建 築 時 期	2026 年 2 月 (予定)	所有・それ以外の別	所有権
設 計 者	株式会社 IMI CORPORATION		
施 工 者	株式会社 IMI CORPORATION		
建 築 確 認 機 関	日本 ERI 株式会社		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	-		
取 得 価 格	2,470 百万円		
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	2,723 百万円 (価格時点: 2024 年 5 月 1 日)		
鑑 定 評 価 機 関	シービーアールイー株式会社		
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	2,796.22 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	<p>・本物件の共有者間で協定書を締結する予定です。当該協定書において、共有者が自ら保有する共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、他の者に優先して他の共有者と交渉する旨等について合意する予定です。また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として共有者全員の合意により決定する旨合意する予定です。</p> <p>・本土と一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。</p>		

(注) 私道等とみなされる部分 (約 6.27 m²) 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。
- ・「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、土地全体に係る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、建物全体に係る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、建物全体の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	一建設株式会社
所 在 地	東京都練馬区石神井町二丁目 26 番 11 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 堀口 忠美
事業内容	戸建分譲事業、マンション分譲事業、請負工事業、投資用収益物件開発販売事業
資 本 金	3,298.5 百万円 (2023 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月	1967 年 2 月 13 日
純 資 産	121,355 百万円 (2023 年 3 月 31 日現在)
総 資 産	331,142 百万円 (2023 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持ち株比率	飯田グループホールディングス株式会社 (100%) (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 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. 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. 媒介の概要

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

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、本物件は 2026 年 2 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. 取得の日程

取得決定日	2024年5月21日
契約締結日	
代金支払日	2026年2月13日(予定)
物件引渡し日	

10. 今後の見通し

本物件の取得は2026年2月を予定しているため、本投資法人の2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（第46期：2024年9月1日～2025年2月28日）への影響はありません。

なお、当該期間においては、①オフィス物件のリーシングの進捗による固定賃料の増加、②商業施設の売上好調及びホテル物件のGOPの伸びを主因とした歩合賃料の増加等により公表予想に対し利益は上振れて推移しており、1口当たり利益及び1口当たり分配金の増加が見込まれますが、現時点において、開示基準に満たないため、公表数値からの変更は行いません。

（参考）2024年8月期運用状況の予想（2024年4月17日公表分）及び2024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)
2024年8月期 (予想)	40,478	17,409	15,294	15,293	2,250	0
2024年2月期 (実績)	40,879	18,026	16,016	16,016	2,270	0

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	(仮称) JMF ビル沖縄国際通り 01 (共有持分 70%)
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	2,723 百万円
価格時点	2024 年 5 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,723 百万円	
直接還元法による価格	2,737 百万円	
運営収益	186 百万円	
可能総収益	193 百万円	
空室等損失等	6 百万円	
運営費用	28 百万円	
維持管理費	6 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	2 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	5 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	4 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	6 百万円	公租公課資料及び負担調整措置を勘案して査定
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	158 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	156 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	2,723 百万円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	2,030 百万円	
土地比率	67.0%	
建物比率	33.0%	

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

2026 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。

各収支項目は一棟全体の数値、試算価格は一棟全体の試算価格に対し共有持分 70%を乗じた数値となります。

【ご参考】

本物件の収支見込

N	O	I	110 百万円				
N	O	I	利回り	4.5%			
減	価	償	却	費	23 百万円		
減	価	償	却	後	NOI	利回り	3.6%

・ 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