

日本都市ファンド投資法人

2023年4月5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 レジデンス浅草橋三丁目】

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、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 レジデンス浅草橋三丁目
所 在 地	東京都台東区浅草橋
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	4,320 百万円
鑑 定 評 価 額	4,530 百万円（注1）
契 約 締 結 予 定 日	2023年4月6日
取 得 予 定 日	2024年4月30日（注2）
取 得 先	非開示（注3）
媒 介 の 有 無	なし
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、竣工後に取得する予定です。

（注3） 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. 取得の理由

取得ハイライト

交通利便性・生活利便性の高い東京都心に立地する新築の優良賃貸住宅の取得により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、交通利便性・生活利便性の高い東京都心の浅草橋に立地する新築の優良賃貸住宅です。不動産売買市場での厳しい取得環境が継続する中で本物件取得は、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。

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、JR総武線、都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約6分、都営浅草線、都営大江戸線「蔵前」駅から徒歩約9分、都営大江戸線、つくばエクスプレス「新御徒町」から徒歩約11分と3社4路線が利用可能。ビジネスエリアである「東京」駅まで10分程度に加え、「新宿」駅へも直通でアクセスできることから、職住近接性を重視するニーズを満たす立地。
- 本物件周辺には、スーパーマーケット・コンビニエンスストア、総合病院やクリニック、保育施設等が存し、生活利便施設が集積。一方で、近隣には隅田川テラス（遊歩道）や公園も整備されており、都市機能と緑が併存し良好な住環境を有している。

物件スペック

- 本物件は、2024年4月に竣工予定の地上13階建ての新築マンション。本物件の土地は三方路であることに加え、全戸（72戸）南向きであり、日照に優れている。また、間取りは2LDKを中心に1K・1DK・1LDKとなり、駐車場・駐輪場も設置されていることから、単身者のみならず、DINKS・ファミリー層の幅広い需要に対応。
- 1階の店舗区画には、住宅入居者の生活利便性を向上させるスーパーマーケットが入居予定（長期定期借家の予約契約を締結済）。

収益性・ポテンシャル

- 本物件は、東京都心の好立地に所在しながらも資産入替戦略上の目標償却後NOI利回りを確保。
- また、本物件が所在する台東区の人口・世帯数は増加傾向。全国的に人口の減少が進む中、2045年時点での人口は2020年比で11.3%のプラスとなる見込みであり、底堅い住宅需要が期待できる。

出所：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（2018年推計）」

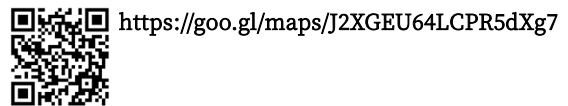
■ パース・地図



※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。



日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス浅草橋三丁目		
所在地	東京都台東区浅草橋三丁目 22 番 1 他		
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	560.87 m ² (注)	用途地域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	500%・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 13 階建（予定）		
延床面積	3,450.17 m ² （予定）	種類	共同住宅・店舗（予定）
建築時期	2024年4月（予定）	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社合田工務店一級建築士事務所		
施工者	株式会社合田工務店		
建築確認機関	株式会社J建築検査センター		
耐震性に関する事項	—		
取得価格	4,320 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	4,530 百万円（価格時点：2023年3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	2,926.09 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		

（注）私道等とみなされる部分（約 56.72 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。
- ・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. 取得先の概要

取得先は国内の事業会社ですが、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。

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. 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2024年4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。

7. 決済方法等

契約締結日に手付金442百万円を支払い、引渡時に売買代金から手付金を控除した残額を支払います。

8. 取得の日程

取得決定日	2023年4月5日
契約締結日	2023年4月6日(予定)
代金支払日	2024年4月30日(予定)
物件引渡し日	

9. 今後の見通し

本物件の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)への影響はありません。また、2023年8月期(第43期:2023年3月1日~2023年8月31日)への影響は軽微ですが、現在精査中のため、詳細については2023年4月19日付で公表予定の決算短信にてお知らせいたします。

日本都市ファンド投資法人

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF レジデンス浅草橋三丁目
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	4,530 百万円
価格時点	2023 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,530 百万円	
直接還元法による価格	4,590 百万円	
運営収益	184 百万円	
可能総収益	190 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	5 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	3 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	6 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	9 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	156 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	156 百万円	
還元利回り	3.4%	
DCF 法による価格	4,470 百万円	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.5%	
積算価格	4,480 百万円	
土地比率	76.7%	
建物比率	23.3%	

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 4 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) 2023 年 2 月期運用状況の予想 (2022 年 10 月 19 日公表分) 及び 2022 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)
2023 年 2 月期 (予想)	40,916	17,662	15,726	15,725	2,280	0
2022 年 8 月期 (実績)	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	156 百万円
N O I 利 回 り	3.6%
減 価 償 却 費	28 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