

# 日本都市ファンド投資法人

2022年10月19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、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】

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不動産の取得、国内不動産信託受益権の優先交渉権の取得、国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡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 大阪野田 <sup>(注1)</sup>	JMF レジデンス 北品川 <sup>(注2)</sup>	JMF レジデンス 大阪福島 <sup>(注2)</sup>	JMF レジデンス 池袋一丁目 <sup>(注3)</sup>	JMF レジデンス 町田
所在地	大阪府大阪市 福島区玉川	東京都品川区 北品川	大阪府大阪市 北区大淀南	東京都豊島区 池袋	東京都 町田市
用途	住宅				
特定資産の種類	不動産信託 受益権	不動産信託 受益権	不動産信託 受益権	不動産信託 受益権 <sup>(注4)</sup>	不動産
取得予定価格	1,450 百万円	1,900 百万円	1,518 百万円	1,670 百万円	4,059 百万円
鑑定評価額	1,560 百万円	2,250 百万円	1,690 百万円	1,830 百万円 <sup>(注5)</sup>	4,290 百万円 <sup>(注5)</sup>
契約締結(予定)日	2022年 10月19日	2022年 10月21日	2022年 10月21日	2022年 10月21日 <sup>(注6)</sup>	2022年 10月21日
取得予定日	2022年 12月23日 <sup>(注7)</sup>	2023年 3月1日	2023年 3月1日	2023年 3月1日 <sup>(注8)</sup>	2023年 10月2日 <sup>(注8)</sup>
取得先	株式会社 スナダプロパティ	非開示 <sup>(注9)</sup>		株式会社 フージャースアセ ットマネジメント <sup>(注6)</sup>	株式会社 日本エスコ
媒介の有無	なし	なし		なし	あり
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。当該施設は現在「セレンテ福島エリア」と呼称されています。
- (注2) 当該2物件は、「3. 譲渡の概要」に記載する「ライフ岸部店(底地)」との相互売買です。なお、取得日までに物件の収支が大幅に減少し、売主のキャッシュフローに変更が生じた場合、取得価格が変更となる可能性があります。また、当該2物件の取得は、「ライフ岸部店(底地)」の売買契約が適法かつ有効に締結され存続しており、かつ、当該契約に基づく売買が確実に実行される見込みであることが前提条件となります。
- (注3) 物件名称は、本投資法人の管理上の名称です。建物は現在建築中ですが、当該施設は「デュオフラッツ池袋」と呼称される予定です。
- (注4) 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5) 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

# 日本都市ファンド投資法人

記載しています。以下同じです。

- (注6) 本物件については、現所有者である株式会社フージャースアセットマネジメントとリコーリース株式会社との間で信託受益権売買契約を締結し、本投資法人は、リコーリース株式会社との間で本物件の買主の地位を承継することを内容とした地位譲渡契約を締結します。このため、「契約締結（予定）日」には地位譲渡契約締結予定日を記載しています。以下同じです。
- (注7) 本物件の取得については、「2. 優先交渉権の取得」に記載する優先交渉権の対象となる物件に係る売買契約が本投資法人と優先交渉権取得先との間で締結されることを決済の前提条件としています。
- (注8) 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。
- (注9) 名称の開示について、先方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. 優先交渉権の取得

物 件 名 称	(仮称) セレニテ長柄中一丁目プロジェクト
所 在 地	大阪府大阪市北区長柄中一丁目 24 番 2 他
用 途	住宅
優 先 交 渉 価 格	1,530 百万円
土 地 / 延 床 面 積	514.82 m <sup>2</sup> / 2,126.32 m <sup>2</sup> (予定) (注)
構 造 と 階 数	鉄筋コンクリート造地上 11 階建 (予定) (注)
建 築 時 期	2023 年 12 月 (予定)
優 先 交 渉 期 日	2023 年 2 月 28 日
優 先 交 渉 権 取 得 先	ウルトラエステート株式会社

(注) 「延床面積」及び「構造と階数」は、確認済証上の記載に基づいています。

## 3. 譲渡の概要

物 件 名 称	ラウンドワンスタジアム高槻店	ライフ岸部店 (底地) (注2)
所 在 地	大阪府高槻市辻子三丁目 6 番 4 号	大阪府吹田市原町四丁目 2205 番 15 他
用 途	商業	商業
譲 渡 予 定 価 格	3,320 百万円 (注1)	2,600 百万円
帳 簿 価 額 (注3)	1,877 百万円	1,942 百万円
譲 渡 損 益 (注4)	約 13 億円	約 6 億円
媒 介 の 有 無	あり	なし
譲 渡 先	非開示 (注5)	非開示 (注5)
契 約 締 結 (予 定) 日	2022 年 10 月 19 日	2022 年 10 月 21 日
譲 渡 予 定 日	2023 年 4 月 4 日	2023 年 3 月 1 日

- (注1) 本物件の譲渡に先立ち、本物件全体に係る不動産信託を、土地に係る信託と建物に係る信託に分割し、各信託の信託受益権を譲渡する予定です。譲渡価格は各譲渡価格を合計した数値です。
- (注2) 本物件は、「1. 取得の概要」に記載する「JMF レジデンス大阪福島」及び「JMF レジデンス北品川」との相互売買です。本物件の譲渡は、「JMF レジデンス大阪福島」及び「JMF レジデンス北品川」の売買契約が適法かつ有効に締結され存続しており、かつ、当該契約に基づく売買が確実に実行される見込みであることが前提条件となります。なお、買主による売買代金支払義務は、譲渡実行日において、買主が実施する各種デュー・ディリジェンスの結果について買主が合理的に満足する内容にて完了したことその他の売買契約上の前提条件が充足されることを条件として生じるものとされています。
- (注3) 帳簿価額は、譲渡月時点の想定値を記載しています。
- (注4) 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5) 名称の開示について、先方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。
- (注6) 「ラウンドワンスタジアム高槻店」について、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。

## 4. 取得及び譲渡の理由

### 本取組みハイライト

- 多様な手法での相対取引により、新築／築浅の住宅 5 物件（105 億円）を NOI 利回り 4.1% で取得
  - ① 大手デベロッパー等との取組みにより、開発物件の出口として新築物件を取得、また、相互売買により築浅物件を取得
  - ② 私募リートへの投資口取得によって構築したリレーションにより、私募リートのスポンサー企業が開発する都市部賃貸住宅を初めて取得
- 郊外型商業施設 2 物件（59 億円）の譲渡により、譲渡益を確保
  - ③ 2023 年 8 月期（第 43 期）の譲渡益確保による分配金安定と向上

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。

今回取得を決定した住宅 5 物件については、以下のような多様な手法により取得し、不動産売買市場での厳しい取得環境が継続する中で NOI 利回り 4.1% の物件を確保します。これにより、本投資法人の資産入替戦略において目標とする 2,000 億円の資産入替についても、取得は約 54.3%、譲渡は約 40.6% まで進捗し、ポートフォリオの分散が着実に進展する見込みです。

### ① 大手デベロッパー等との取組み

「JMF レジデンス大阪野田」、「JMF レジデンス町田」については、大手デベロッパーとの新たなリレーション構築により新築物件の取得を行うもので、本取引を契機として今後も取得機会の拡大が期待できます。なお、今回の「JMF レジデンス大阪野田」の取引により、将来的なパイプラインとして「（仮称）セレンテ長柄中一丁目プロジェクト」の優先交渉権を獲得しています。

また、「JMF レジデンス北品川」、「JMF レジデンス大阪福島」については、好立地の築浅物件を取得し、「ライフ岸部店（底地）」を譲渡する相互売買が実現しました。

### ② 私募リートへの投資口取得により構築したリレーションを活用

本投資法人は、2022 年 3 月 24 日付でフージャースプライベートリート投資法人の投資口の取得<sup>(注)</sup>を契機に、フージャースグループとの様々な取組み機会を模索してまいりました。「JMF レジデンス池袋一丁目」の取得は、そうした中で実現した初の協業案件であり、本投資法人の更なる外部成長力の強化に繋がるものと考えています。

（注）2022 年 3 月 18 日付「資産（国内不動産投資法人の投資口）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

### ③ 譲渡益の確保

「ラウンドワンスタジアム高槻店」及び「ライフ岸部店（底地）」の譲渡により得られる資金は、資産入替戦略上の資産取得等に活用いたします。また、2023 年 8 月期（第 43 期）に約 20 億円の譲渡益の発生が見込まれていますが、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。

なお、今回譲渡する 2 物件については、資産入替戦略上の譲渡対象に必ずしも一致するものではありませんが、近隣競合環境や将来的な収益性などを総合的に勘案し、本取引によって譲渡益を確保することが投資主価値向上に資するものと判断しました。

## 5. 取得資産の内容

本取得の物件について、以下の点を評価し取得の判断にいたしました。

### <JMF レジデンス大阪野田>

#### 立地

- 本物件は、大阪メトロ千日前線「玉川」駅より徒歩約7分、京阪中之島線「中之島」駅より徒歩約8分、JR大阪環状線「野田」駅より徒歩約9分と3駅3路線の利用が可能。最寄り駅からは、JR「大阪」駅まで約4分、大阪メトロ千日前線「なんば」駅まで約8分と、大阪市内の南北各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。また、オフィスエリアである堂島・中之島へは徒歩圏内となり、都心への近接性にも優れる立地。
- 物件の徒歩5分圏内にはスーパーマーケットや複数のコンビニエンスストアがあり、生活利便性は良好。また、近隣には中之島遊歩道や中之島西公園があり、緑に恵まれたエリア。

#### 物件スペック

- 2022年8月に竣工したばかりの15階建の新築マンション（総戸数70戸）。コロナ禍以降に需要が増えた30㎡前後の1DK・1LDKの間取りが中心であり、周辺には新築物件の供給が少ないことから競争優位性を持つ。
- 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、訴求力が期待できる。

#### ポテンシャル

- 2031年春になにわ筋線開通と「(仮称)中之島」駅の開設が予定され、今後も発展が続くエリアであり、都心近接性や職住近接を 선호する单身社会人層の安定的な賃貸需要が期待できる。

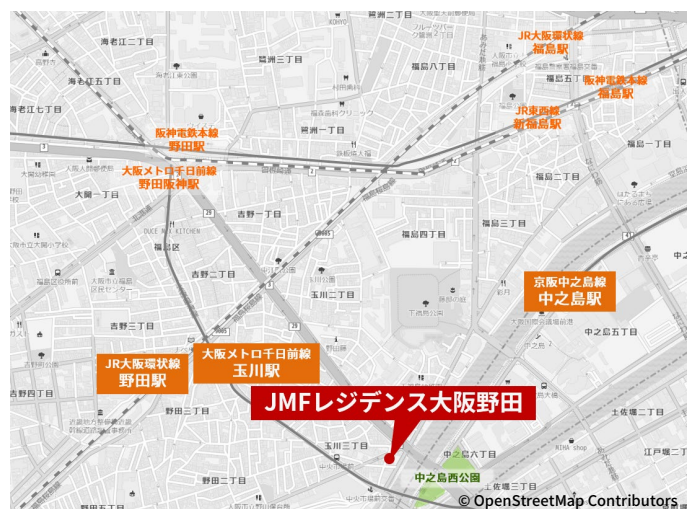
## ■ 写真・地図

### 外観



### 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/bFutMb1k2qzUSkGA6>



# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス大阪野田		
所在地	大阪府大阪市福島区玉川三丁目1番20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	2022年12月16日から2042年12月31日(予定)		
土地			
面積	436.09 m <sup>2</sup> (注)	用途地域	商業地域
指定容積率/建ぺい率	400%・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陸屋根15階建		
延床面積	2,465.10 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅・集塵庫
建築時期	2022年8月14日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	TKI. design株式会社		
施工者	スナダ建設株式会社		
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	予想最大損失率6.9% (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	1,450百万円		
鑑定評価額(価格時点)	1,560百万円(価格時点:2022年10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(2022年10月9日時点)			
テナント数	44		
賃貸事業収入(年間)	47百万円		
敷金・保証金	-		
総賃貸面積	1,252.48 m <sup>2</sup>	稼働率(面積ベース)	63.0%
総賃貸可能面積	1,989.40 m <sup>2</sup>		
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(15.65 m<sup>2</sup>)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」、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。
- ・「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、倉庫又は土地(平面駐車場)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。

## <JMF レジデンス北品川>

### 立地

- 本物件は、京急「新馬場」駅から徒歩4分、「北品川」駅から徒歩9分であり、かつ東京モノレール及びりんかい線「天王洲アイランド」駅からも徒歩12分と、3駅3路線の利用が可能。また、都内屈指のターミナル駅である「品川」駅までバス9分でアクセスすることができる。
- 宿場町の情緒が残る北馬場参道通り商店街に面し、周辺には飲食店や生活利便施設が集積していることに加え、人気の飲食店や物販店が存する天王洲ポンドストリートへも徒歩圏内の立地。

### 物件スペック

- 築4年の13階建賃貸マンション（総戸数61戸）で、間取りは1K・2DK（約20～40m<sup>2</sup>）。実用的かつデザイン性に優れ、全室南東向きで採光・眺望も確保された築浅物件。
- 1階店舗区画には、住宅入居者の生活利便性を向上させる都市型小型食品スーパーが入居。

### ポテンシャル

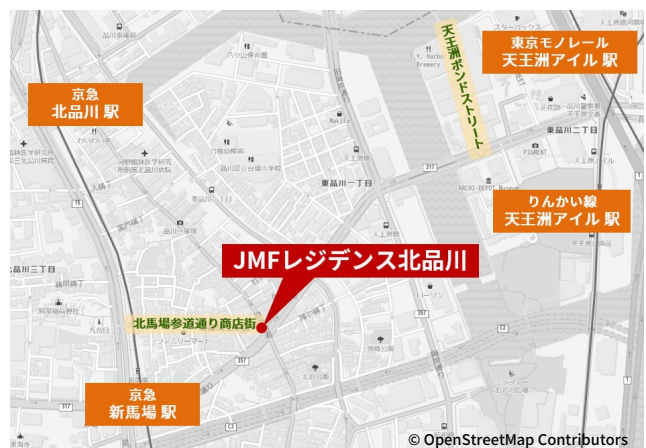
- 都内各方面及び羽田空港へのアクセス性が高く、今後の人口増加が見込めるエリアであり単身社会人のみならず法人契約の需要も見込めることから底堅い稼働率・賃料が期待できる。

### ■ 写真・地図 外観



### 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/sT3eThaHpgAdyBSSA>

# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス北品川		
所在地	東京都品川区北品川二丁目 24 番 7 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	2019年9月27日から2043年2月28日(予定)		
土地			
面積	314.68 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
指定容積率/建ぺい率	500%/100%	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 13 階建		
延床面積	1,736.48 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅・店舗
建築時期	2018年4月12日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	内野建設株式会社一級建築士事務所		
施工者	内野建設株式会社		
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6.4% (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	1,900 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	2,250 百万円 (価格時点: 2022 年 10 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 (2022 年 8 月末時点)			
テナント数	57		
賃貸事業収入(年間)	85 百万円		
敷金・保証金	8 百万円		
総賃貸面積	1,386.06 m <sup>2</sup>	稼働率(面積ベース)	93.2%
総賃貸可能面積	1,487.13 m <sup>2</sup>		
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点第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を締結します。
- ・「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。
- ・「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、倉庫又は土地(平面駐車場)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。

## <JMF レジデンス大阪福島>

### 立地

- 本物件は、JR 大阪環状線「福島」駅から徒歩7分、阪神電鉄本線「福島」駅、JR 東西線「新福島」駅から徒歩9分と、3駅3路線の利用が可能。大阪駅からも徒歩圏内に位置しており、職住接近性を重視する単身社会人や法人契約ニーズを満たす立地。
- 近隣にはコンビニ、スーパーマーケットが点在し、最寄駅周辺には飲食店も集積していることから、生活利便性に優れているエリア。

### 物件スペック

- 13階建の築浅（6年）賃貸マンション（総戸数84戸）で、間取りは1R・1Kタイプ（約24m<sup>2</sup>）。TVモニター付きインターホン、浴室乾燥機等の設備が充実し、安全性と快適性に優れたハイグレードな競争力のある仕様。

### ポテンシャル

- 本物件は大規模複合開発が進められている「うめきた2期地区開発プロジェクト」エリアに近接し、継続的な人口流入が見込まれることから、今後も安定した稼働率・賃料が期待できる。

### ■ 写真・地図

#### 外観



#### 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/2TnaSTyjxnT1uEn26>



# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス大阪福島		
所在地	大阪府大阪市北区大淀南一丁目 10 番 5 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	2019年4月25日から2043年2月28日(予定)		
土地			
面積	345.81 m <sup>2</sup>	用途地域	商業地域
指定容積率/建ぺい率	600%/90%	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 13 階建		
延床面積	2,217.42 m <sup>2</sup>	種類	共同住宅
建築時期	2016年8月4日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社高橋建築事務所一級建築士事務所		
施工者	野村建設工業株式会社		
建築確認機関	日本E R I 株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率8.5% (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	1,518 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	1,690 百万円 (価格時点: 2022年10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(2022年8月末時点)			
テナント数	79		
賃貸事業収入(年間)	75 百万円		
敷金・保証金	1 百万円		
総賃貸面積	1,893.65 m <sup>2</sup>	稼働率(面積ベース)	94.0%
総賃貸可能面積	2,013.84 m <sup>2</sup>		
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点第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を締結します。
- ・「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。
- ・「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、倉庫又は土地(平面駐車場)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。

## <JMF レジデンス池袋一丁目>

### 立地

- 本物件の最寄り駅である「池袋」駅は、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ丸の内線・有楽町線・副都心線、西武池袋線、東武東上線の 4 社 8 路線の利用が可能。
- 本物件は、「池袋」駅より徒歩 9 分の住宅エリアに立地。駅周辺には大型百貨店や家電量販店等の他、多数の飲食店が集積しており、本物件周辺にもミニスーパーや大型ディスカウントストアが存在していることから、生活利便性は良好。

### 物件スペック

- 2022 年 11 月竣工予定のハイグレードな 12 階建の新築マンションであり、全戸（44 戸）30 m<sup>2</sup>超の 1LDK タイプ。
- コロナ禍で多様化した働き方に対応し 1 階の共用部にワークスペースが設置される予定。また近隣では 1LDK タイプの供給量が比較的少ないことから希少性が高く、单身社会人や DINKS の賃貸ニーズにマッチ。

### ポテンシャル

- 「池袋」駅周辺では複数の再開発が行われており、今後も継続的なエリアの発展と利便性向上が見込まれることから、駅周辺部の住宅需要は底堅く安定した稼働が見込まれる。

### ■ パース・地図

外観パース（イメージ）



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/A33yjLeXfLUSNH3f6>

# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス池袋一丁目		
所在地	東京都豊島区池袋一丁目 16 番 15 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	2023年3月1日から2043年2月28日(予定)		
土地			
面積	354.47 m <sup>2</sup> (注)	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・借地権
建物			
構造と階数	鉄筋コンクリート造地上12階建(予定)		
延床面積	1,669.66 m <sup>2</sup> (予定)	種類	共同住宅
建築時期	2022年11月末日(予定)	所有・それ以外の別	所有権
設計者	有限会社鈴木康夫建築企画室		
施工者	株式会社田中工務店		
建築確認機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター		
耐震性に関する事項	-		
取得価格	1,670 百万円		
鑑定評価額(価格時点)	1,830 百万円(価格時点:2022年8月1日)		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		
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	1,357.18 m <sup>2</sup> (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		

- (注) 本土地の一部(土地面積:191.52 m<sup>2</sup>)は、信託受託者を賃借人とする借地です。
- ・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。

## <JMF レジデンス町田>

### 立地

- 本物件は、JR 横浜線「町田」駅より徒歩約 9 分、また、小田急小田原線「町田」駅からは「ターミナルロード」や「原町田中央通り」の賑わいのある商店街を通り徒歩約 15 分の住宅地に位置する。
- 「町田」駅は、「新宿」駅や「横浜」駅まで直通で各々約 30 分程度でアクセスできる交通利便性に加え、駅前には百貨店やファッションビル、家電量販店等の大規模商業施設が集積し、飲食店等の生活利便施設も非常に多いことから、居住者に人気の高いエリア。

### 物件スペック

- 本物件は、2023 年 9 月に竣工予定の地下 1 階地上 7 階建ての新築マンションであり、総戸数 181 戸の大規模賃貸住宅。居室は、単身者からニーズの多い 25 m 前後の 1R・1K を中心とした間取り。
- 建物は、立地の高低差を活かした居室からの開放的な眺望や、吹き抜けのあるエントランスホール、1 階共用部に設置する複数のテラスなど、デザイン性の高い造りとなる予定。

### ポテンシャル

- 物件のスペックが高く、眺望・採光等に優れていることから、競争優位性があり、都心部に勤務する单身社会人や DINKS の賃貸ニーズのみならず、一定の法人需要も見込まれる。また、近隣都市に存する病院や大学関係者等からの需要期待もあり底堅い賃貸需要が望める。

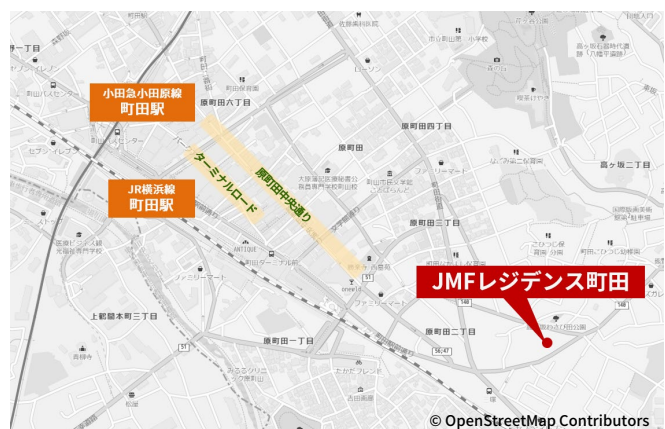
## ■ パース・地図

### 外観パース（イメージ）



### 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/dUT5dC99YS7Y2ToW9>



# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス町田		
所在地	東京都町田市原町田二丁目 1411 番 1		
特定資産の種類	不動産		
信託受託者	—		
信託期間	—		
土地			
面積	2,007.24 m <sup>2</sup>	用途地域	第二種中高層住居専用地域
指定容積率／建ぺい率	150％／50％	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下1階地上7階建（予定）		
延床面積	6,177.43 m <sup>2</sup> （予定）	種類	共同住宅
建築時期	2023年9月（予定）	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社デベロップデザイン一級建築士事務所		
施工者	谷津建設株式会社		
建築確認機関	株式会社住宅性能評価センター		
耐震性に関する事項	—		
取得価格	4,059 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	4,290 百万円（価格時点：2022年10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			
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	4,693.77 m <sup>2</sup> （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。なお、実測面積は 3,238.11 m<sup>2</sup>であり、取得時までに地積更正登記を行う予定です。
- ・建物の「構造と階数」、「種類」は、確認済証上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、設計図書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。
- ・「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

## 6. 譲渡資産の内容

<ラウンドワンスタジアム高槻店><ライフ岸部店（底地）>

本物件の譲渡資産の内容については、第40期有価証券報告書（2022年5月27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。

## 7. 取得及び譲渡先の概要

<JMFレジデンス大阪野田>

名 称	株式会社スナダプロパティ
所 在 地	大阪府枚方市楠葉並木二丁目2番21号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 砂田 直成
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産の売買、賃貸、管理及び仲介業</li> <li>・ 不動産に関するコンサルタント業</li> <li>・ 宅地建物取引業</li> <li>・ テナントの募集及び斡旋</li> <li>・ 家庭用電気製品、建具、家具、キッチン等の住宅設備機器及び室内装飾品の販売及び据付工事</li> <li>・ 損害保険代理及び生命保険募集に関する業務</li> <li>・ 広告、宣伝の企画・政策及び販売</li> <li>・ 上記に附帯する一切の業務</li> </ul>
資 本 金	10百万円
設 立 年 月	2012年1月23日
純 資 産	6,682百万円（2022年6月30日時点）
総 資 産	15,306百万円（2022年6月30日時点）
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。

<JMFレジデンス池袋一丁目>

名 称	株式会社フージャースアセットマネジメント
所 在 地	東京都中央区日本橋室町四丁目3番16号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 藤井 幸雄
事 業 内 容	不動産投資事業、収益不動産開発事業、不動産賃貸業、リノベーションマンション分譲事業
資 本 金	110百万円
設 立 年 月	2000年2月7日
純 資 産	5,253百万円（2022年3月末時点）
総 資 産	27,437百万円（2022年3月末時点）
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	株式会社フージャースホールディングス（100%）

# 日本都市ファンド投資法人

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。

## <JMF レジデンス町田>

名 称	株式会社日本エスコン
所 在 地	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 伊藤 貴俊
事 業 内 容	・ 不動産販売事業 ・ 不動産賃貸事業 ・ 不動産企画仲介コンサル事業
資 本 金	16,519 百万円
設 立 年 月	1995 年 4 月 18 日
純 資 産	62,059 百万円 (2022 年 6 月 30 日時点)
総 資 産	275,945 百万円 (2022 年 6 月 30 日時点)
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	中部電力株式会社 (51.4%) 他
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。

## <JMF レジデンス北品川> <JMF レジデンス大阪福島> <ラウンドワンスタジアム高槻店> <ライフ岸部店 (底地) >

取得先又は譲渡先は各々国内の事業会社ですが、取得先又は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。

## 8. 媒介の概要

### <JMF レジデンス町田> <ラウンドワンスタジアム高槻店>

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。

## 9. 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<sup>(注)</sup>」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。

### <JMFレジデンス池袋一丁目>

本物件は2022年11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20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を協議するものとし、一定期間の間に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。
- ・ 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。

### <JMFレジデンス町田>

本物件は2023年9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延期され、売買実行日が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を協議するものとし、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。
- ・ 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。

## 10. 決済方法等

「JMFレジデンス町田」については、契約締結予定日に手付金約405百万円を支払い、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。それ以外の物件については、引渡時一括での決済となります。



## 11. 取得及び譲渡の日程

物件名称	取得決定日	契約締結（予定）日	代金支払日（予定）	物件引渡日（予定）
JMF レジデンス 大阪野田	2022年10月19日		2022年12月23日	
JMF レジデンス 北品川	2022年10月19日	2022年10月21日	2023年3月1日	
JMF レジデンス 大阪福島	2022年10月19日	2022年10月21日	2023年3月1日	
JMF レジデンス 池袋一丁目	2022年10月19日	2022年10月21日	2023年3月1日	
JMF レジデンス 町田	2022年10月19日	2022年10月21日	2023年10月2日	

物件名称	譲渡決定日	契約締結（予定）日	代金受領日（予定）	物件引渡日（予定）
ラウンドワン スタジアム高槻店	2022年10月19日		2023年4月4日	
ライフ岸部店 (底地)	2022年10月19日	2022年10月21日	2023年3月1日	

## 12. 今後の見通し

今回の譲渡により2023年8月期（第43期）に譲渡益約20億円の計上を予定しています。

本取得及び本譲渡の影響を踏まえた本投資法人の2023年2月期（第42期）及び2023年8月期（第43期）の運用状況の予想については、本日付で公表した「2022年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

13. 鑑定評価書の概要

<取得予定資産>

物件名称	JMF レジデンス大阪野田
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	1,560 百万円
価格時点	2022 年 10 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,560 百万円	
直接還元法による価格	1,580 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	17 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	6 百万円	公租公課関係資料に基づき、負担水準等を考慮して査定
損害保険料	0 百万円	見積額及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して査定
その他費用	1 百万円	町会費、インターネット利用料、敷地外駐車場賃借料等を計上
運営純収益	59 百万円	
一時金の運用益	0 円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	58 百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	1,540 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	1,560 百万円	
土地比率	58.5%	
建物比率	41.5%	

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

# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス北品川
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,250 百万円
価格時点	2022 年 10 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,250 百万円	
直接還元法による価格	2,330 百万円	
運営収益	98 百万円	
可能総収益	100 百万円	
空室等損失等	2 百万円	
運営費用	19 百万円	
維持管理費	4 百万円	予定契約等を参考に査定
水道光熱費	0 百万円	実績値を参考に査定
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	1 百万円	予定契約等を参考に査定
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	4 百万円	2022 年度実績額に基づき、負担水準等を考慮して査定
損害保険料	0 百万円	見積額を参考に査定
その他費用	0 百万円	予備費を計上
運営純収益	79 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	76 百万円	
還元利回り	3.3%	
DCF 法による価格	2,210 百万円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.5%	
積算価格	2,240 百万円	
土地比率	75.2%	
建物比率	24.8%	

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

# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス大阪福島
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,690 百万円
価格時点	2022 年 10 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,690 百万円	
直接還元法による価格	1,740 百万円	
運営収益	80 百万円	
可能総収益	83 百万円	
空室等損失等	2 百万円	
運営費用	16 百万円	
維持管理費	1 百万円	予定契約等を参考に査定
水道光熱費	0 百万円	実績値を参考に査定
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	1 百万円	予定契約等を参考に査定
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	2022 年度実績額に基づき、負担水準等を考慮して査定
損害保険料	0 百万円	見積額を参考に査定
その他費用	1 百万円	予備費を計上
運営純収益	64 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	61 百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	1,670 百万円	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	1,830 百万円	
土地比率	68.0%	
建物比率	32.0%	

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

## 日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス池袋一丁目
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	1,830 百万円
価格時点	2022 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,830 百万円	
直接還元法による価格	1,860 百万円	
運営収益	81 百万円	
可能総収益	85 百万円	
空室等損失等	3 百万円	
運営費用	15 百万円	
維持管理費	3 百万円	予定契約及び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	類似不動産等を参考に査定
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	2 百万円	予定契約等を参考に査定
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	4 百万円	2022 年度実績額に基づき、負担水準等を考慮して査定
損害保険料	0 百万円	見積額を参考に査定
その他費用	1 百万円	予備費、地代を計上
運営純収益	66 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	65 百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	1,810 百万円	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	1,630 百万円	
土地比率	70.0%	借地割合を含む
建物比率	30.0%	

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

2022 年 11 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 レジデンス町田
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	4,290 百万円
価格時点	2022 年 10 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,290 百万円	
直接還元法による価格	4,420 百万円	
運営収益	210 百万円	
可能総収益	221 百万円	
空室等損失等	10 百万円	
運営費用	49 百万円	
維持管理費	7 百万円	見積額を参考に査定
水道光熱費	2 百万円	類似不動産等を参考に査定
修繕費	5 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	予定契約等を参考に査定
テナント募集費用等	10 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	17 百万円	2022 年度実績額に基づき、負担水準等を考慮して査定
損害保険料	0 百万円	見積額を参考に査定
その他費用	3 百万円	類似不動産等を参考に査定
運営純収益	161 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	159 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	4,230 百万円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	3.8%	
積算価格	3,990 百万円	
土地比率	65.3%	
建物比率	34.7%	

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 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

## <譲渡予定資産>

物件名称	ラウンドワンスタジアム高槻店
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,990 百万円
価格時点	2022 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,990 百万円	
直接還元法による価格	3,050 百万円	
運営収益	182 百万円	
可能総収益	182 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	27 百万円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 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	24 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	2 百万円	
運営純収益	155 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	4 百万円	
純収益	152 百万円	
還元利回り	5.0%	
DCF 法による価格	2,960 百万円	
割引率	5.0% (初年度) 5.2% (2 年度以降)	
最終還元利回り	5.2%	
積算価格	2,670 百万円	
土地比率	66.7%	
建物比率	33.3%	

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

# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	ライフ岸部店（底地）
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,910 百万円
価格時点	2022 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,910 百万円	
DCF 法による価格	1,910 百万円	
割引率	4.2%	
復帰価格割引率	4.2%	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておらず、更地復帰価格に対する割引率を使用しています。

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）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

物件名称	JMF レジデンス 大阪野田	JMF レジデンス 北品川	JMF レジデンス 大阪福島	JMF レジデンス 池袋一丁目	JMF レジデンス 町田
NOI	59 百万円	79 百万円	64 百万円	66 百万円	161 百万円
NOI 利回り	4.1%	4.2%	4.2 %	4.0%	4.0%
減価償却費	17 百万円	14 百万円	15 百万円	15 百万円	40 百万円
減価償却後 NOI 利回り	2.9%	3.4%	3.2%	3.1%	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