

# 日本都市ファンド投資法人

2024年11月20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【(仮称) 鎌倉市御成町プロジェクト】

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	(仮称) 鎌倉市御成町プロジェクト
所 在 地	神奈川県鎌倉市御成町 12 番 8 号
用 途	ホテル
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権 (注1)
取 得 予 定 価 格	3,200 百万円
鑑 定 評 価 額	3,910 百万円 (注2)
契 約 締 結 予 定 日	2024 年 11 月 22 日
取 得 予 定 日	2026 年 3 月 1 日 (注3)
取 得 先	一建設株式会社
媒 介 の 有 無	なし
取 得 資 金	自己資金、借入金 (予定)

(注1) 取得時までには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2) 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3) 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の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

- ・ デベロッパーとのリレーションにより、鎌倉駅徒歩1分の優良立地に所在する新築物件を含み益率22.2%と割安に取得
- ・ インプライド・キャップレートを大きく上回る NOI 利回り 5.3%を確保、変動賃料により更なるアップサイドを期待

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、コロナ禍前に本物件の土地情報を入手したのち、取得先である一建設株式会社（以下「一建設」といいます。）と開発プランについて意見交換を行ってまいりました。一建設は、2024年5月21日付で取得を公表した「(仮称)JMFビル沖繩国際通り01」と同一の取得先であり、本件はデベロッパーとの継続的な取引が実現した案件となります。

本投資法人は、総合型REITとして多様な用途における運用実績があり、様々な開発プランの選択が可能なか、観光地として人気の高い鎌倉駅至近の立地を生かし、ホテルを開発することが最も有効使用であると判断しました。また、本投資法人のテナントリレーションにより、鎌倉でのホテルの立ち上げや運営経験のある者が代表を務めるオペレーターを招聘することが可能となりました。

加えて、本物件においては、本投資法人が物件取得時の目線として掲げているインプライド・キャップレートを大きく上回る NOI 利回り 5.3%を確保できる見込みですが、賃貸借契約において固定賃料に加え GOP に連動する変動賃料を設定していることから更なるアップサイドも期待され、トータルリターン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、観光地として人気の高い、JR横須賀線・湘南新宿ライン、江ノ島電鉄線「鎌倉」駅の西口から徒歩1分の場所に所在。駅至近の宿泊施設は限られており、優位性のある立地。
- また、観光客の主要な移動手段である江ノ電やバス乗り場にも至近であり、鎌倉観光の拠点として利便性も非常に高い。

### 物件スペック

- 本物件は、2026年1月に竣工予定の地下1階地上5階建ての新築ホテル。鎌倉散策と温浴をテーマにした現代の「湯宿」をコンセプトとし、地下1階には鎌倉駅周辺では希少な大浴場を設け、外気浴も可能な本格的なサウナを完備。客室数は36室あり、モダンな中にも和を感じられる内装で、コンパクトながらも過ごしやすい空間づくりを演出予定。また、5階には60㎡台の半露天風呂付客室を2室設けており、独自のコンセプトを持ったライフスタイルホテルとして競合施設との差別化が図られている。

# 日本都市ファンド投資法人

- オペレーターは、株式会社 VALM を予定。同社は、鎌倉でのホテルの立ち上げや運営経験のある者が立ち上げた運営会社であり、構成メンバーも鎌倉エリアのホテル事業に精通。また、“POOL CLUB”をテーマにしたホテル「BOTANICAL POOL CLUB」の企画・運営も行っており、運営面で実績を積み上げている先。既に売主との間で定期建物賃貸借予約契約を締結済。

## ポテンシャル

- 鎌倉市の観光客数は、JR 上野東京ライン運行開始に伴い北関東がマーケットに加わったことに加え、ご当地アニメブームや足許の円安等の追い風も相まってインバウンド需要が底上げされつつあり、長期的な成長が期待されるエリア。
- また、鎌倉市のホテル客室供給数は、観光客数等と比較して相対的に少ない状況にあり、加えて鎌倉駅周辺はホテル用地も極めて少ないことから、底堅い需要が見込まれる。

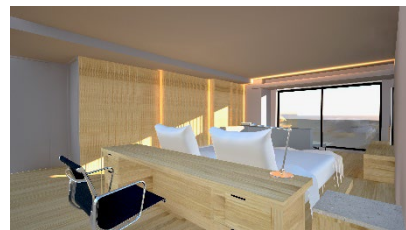
## ■ パース・地図

### 【外観】

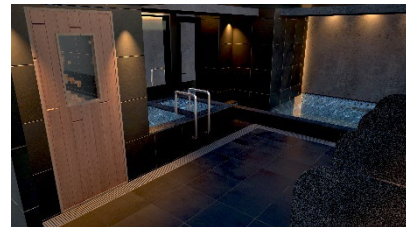


※パースは現時点のイメージであり、竣工時と異なる場合があります。

### 【客室】



### 【大浴場】



## 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/b7SYqHKBmzj6WFvT8>

# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	(仮称) 鎌倉市御成町プロジェクト		
所在地	神奈川県鎌倉市御成町 12 番 8 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 (予定)		
信託期間	2026 年 3 月 1 日から 2046 年 3 月 31 日 (予定)		
土地			
面積	433.54 m <sup>2</sup>	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地下 1 階地上 5 階 (予定)		
延床面積	1,811.57 m <sup>2</sup> (予定)	種類	ホテル (予定)
建築時期	2026 年 1 月 (予定)	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社日企設計一級建築士事務所		
施工者	株式会社丸山工務所		
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター		
耐震性に関する事項	-		
取得価格	3,200 百万円		
鑑定評価額 (価格時点)	3,910 百万円 (価格時点: 2024 年 11 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 (予定)			
テナント数	1		
総賃料収入 (年間)	非開示 (固定賃料+変動賃料) (注) 【固定賃料】 非開示 【変動賃料】 以下の計算式によって算出された変動賃料を固定賃料に加算 GOP×一定料率		
敷金・保証金	非開示 (注)		
総賃貸面積	-	稼働率 (面積ベース)	100.0%
総賃貸可能面積	-		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「若宮大路周辺遺跡群」の範囲内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から 60 日前までに届出が必要となります。		

(注) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

- ・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、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」、「総賃料収入 (年間)」、「敷金・保証金」、「稼働率 (面積ベース)」については、テナントとの賃貸借予約契約に基づいて記載しています。
- ・「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」は、取得予定資産が未竣工のため「-」と記載しています。

# 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、請負工事事業、投資用収益物件 開発販売事業
資 本 金	3,298.5 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月	1967 年 2 月 13 日
純 資 産	118,939 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
総 資 産	351,844 百万円 (2024 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%) (2024 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. 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<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。

また、本物件は 2026 年 1 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。

## 7. 決済方法等

引渡時一括

## 8. 取得の日程

取得決定日	2024年11月20日
契約締結日	2024年11月22日(予定)
代金支払日	2026年3月1日(予定)
物件引渡日	

## 9. 今後の見通し

本物件の取得は2026年3月を予定しているため、本投資法人の2025年2月期(第46期:2024年9月1日~2025年2月28日)及び2025年8月期(第47期:2025年3月1日~2025年8月31日)への影響はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	(仮称) 鎌倉市御成町プロジェクト
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,910 百万円
価格時点	2024 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,910 百万円	
直接還元法による価格	4,130 百万円	
運営収益		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、非開示としています。
可能総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PM フィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	169 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	169 百万円	
還元利回り	4.1%	
DCF 法による価格	3,820 百万円	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	3,440 百万円	
土地比率	82.7%	
建物比率	17.3%	

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

2026 年 1 月竣工の物件であるため、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。

【ご参考】

本物件の収支見込

N	O	I	169 百万円
N	O	I	利回り
			5.3%
減価償却費			18 百万円
減価償却後 NOI 利回り			4.7%

- ・ 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