

日本都市ファンド投資法人

2026 年 8 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 K J R マネジメント

代表者名 代表取締役社長

荒 木 慶 太

問合せ先 執行役員都市事業本部長

町 田 拓 也

TEL：03-5293-7081

国内不動産信託受益権の取得【JMF レジデンス大阪淡路】及び 匿名組合出資持分の償還に関するお知らせ

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 K J R 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。

これに伴い、本物件を裏付資産とする合同会社 Rapport2 の匿名組合出資持分について償還されることになりましたので、合わせてお知らせいたします。

記

取得ハイライト

- ・ SPC での保有期間中に賃料増額により資産価値が向上した賃貸住宅を取得
- ・ アクチュアルベース NOI 利回り 4.6%、含み益率+20%超に加え、更なる内部成長により NOI 利回り 5.4%水準への向上を期待

1. 取得の概要

物 件 名 称	JMF レジデンス大阪淡路 ^(注)
所 在 地	大阪府大阪市東淀川区菅原二丁目 10 番 8 号
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	734 百万円
鑑 定 評 価 額	904 百万円
契 約 締 結 日	2026 年 8 月 26 日
取 得 予 定 日	2026 年 8 月 31 日
取 得 先	合同会社 Rapport2
媒 介 の 有 無	なし
取 得 資 金	自己資金（予定）

（注）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「Luxe 淡路」と呼称されていますが、本投資法人の取得後、施設名称は「JMF レジデンス大阪淡路」へ変更される予定です。

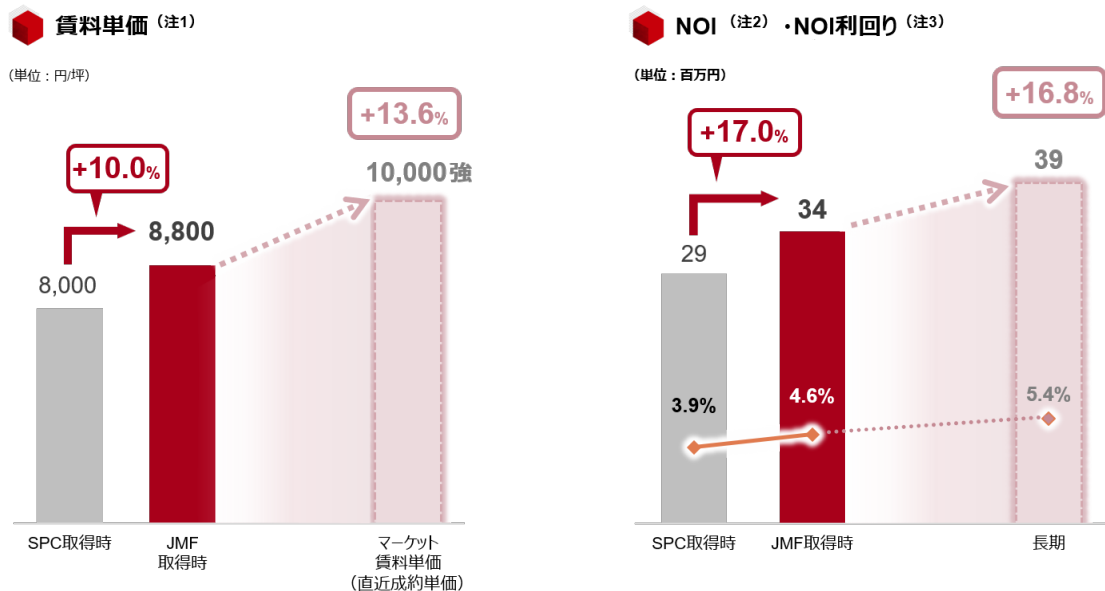
2. 取得の理由

本投資法人は、2023年12月14日付「国内不動産信託受益権及び国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ【JMFレジデンス名駅南及び匿名組合出資持分】」でお知らせしました匿名組合出資の裏付資産のうち、「JMFレジデンス大阪淡路」（旧名称：Luxe 淡路）の取得を決定しました。

本物件は、2023年12月に特別目的会社（SPC）である合同会社 Rapport2 が取得を行い、本投資法人は匿名組合出資持分の取得を実施しました。本物件においては、SPCでの保有期間中、稼働率を向上させながら積極的な賃料増額が進み、平均賃料単価が+10.0%と大きく上昇しました。また、直近の最大成約賃料単価は10,000円/坪強とJMF取得時の平均賃料単価を13.6%上回る水準で推移しており、今後も更新や入替を通じた更なる賃料アップサイドが期待できます。

こうした賃料増額を背景として、SPCでの取得時と比べてNOIは17.0%、NOI利回りは0.7%向上しています。また、鑑定評価額が10%増加した結果、含み益率は20%超を有しており、SPCでの保有期間2.5年の短期間において収益性と資産価値を大きく向上させました。

本投資法人は、本物件の更なる内部成長の進展により収益性の向上を一段と図ると共に、将来的にはキャピタルリターンの追求も検討してまいります。



なお、合同会社 Rapport1、2 及び 3 が各々保有する本物件以外の物件のうち、約 70%は既に外部売却済・売却予定です。また、取得目線に合う一部の物件については本投資法人による取得について検討してまいります。

(注1) 各賃料単価については、以下の通りです。

「SPC取得時」とは、SPCが本物件を取得した2023年12月末時点の本物件の平均賃料坪単価（百円未満切捨て）をいいます。「JMF取得時」とは、2026年6月末時点の本物件の平均賃料坪単価（百円未満切捨て）をいいます。「マーケット賃料単価（直近成約単価）」とは、直近1年間で新規に入居した区画における最大の成約賃料の坪単価を記載しています。

(注2) 各NOIについては、以下の通りです。

「SPC取得時」の数値は、SPCが本物件を取得した2023年12月末時点において、本投資法人が一定の前提条件の下に算出した本物件のNOIをいいます。「JMF取得時」の数値は、本投資法人取得時の想定NOIをいいます。「長期」の数値は、本投資法人が本書の日付現在において、一定の前提条件を考慮し算出した将来の予想を前提とするNOIをいいます。なお、いずれも実際のNOIを保証するものではありません。

(注3) NOI利回りについては、注2において算出した各NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。

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、最寄りの JR おおさか東線「JR 淡路」駅（徒歩 15 分）、阪急京都線「上新庄」駅（徒歩 17 分）から大阪駅（梅田駅）や京橋駅等の大阪中心部へのアクセスに優れており、また、新大阪駅へは、JR 淡路駅から 2 駅と交通利便性が高い立地。
- 周辺には東淀川区役所をはじめ、大型スーパーマーケットやホームセンターなどの生活利便施設が集積しており、暮らしやすい住環境を有している。

物件スペック

- 本物件は、10 階建て総戸数 54 戸のマンション。間取りは全て 1K で構成。
- オートロック、宅配ボックス、浴室乾燥機等、単身者のニーズに配慮した設備を備えている。

収益性・ポテンシャル

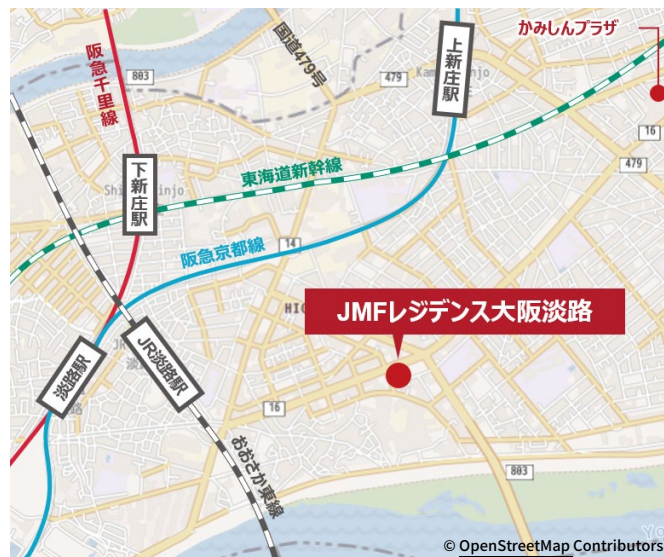
- 本物件が位置する東淀川区は、近年世帯数が増加傾向にあり、住宅需要は高いと考えられる。
- 淡路駅周辺では、阪急京都線・千里線の連続立体交差事業および土地区画整理事業が進められており、将来的な駅周辺市街地の活性化が期待されている。

■ 写真・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://maps.app.goo.gl/KZXVbsu4hs5k9sgs6>

日本都市ファンド投資法人

物 件 名 称		JMF レジデンス大阪淡路
所 在 地		大阪府大阪市東淀川区菅原二丁目 10 番 8 号
特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定）
信 託 期 間		2016 年 9 月 30 日から 2046 年 8 月 31 日（予定）
土 地	面 積	563.92 m ²
	用 途 地 域	第一種住居地域・第二種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率／建ぺい率	200%・300%／80%
建 物	延 床 面 積	1,708.23 m ²
	構 造 と 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	種 類	共同住宅
	建 築 時 期	2016 年 3 月 1 日
	所有・それ以外の別	所有権
	設 計 者	株式会社プライム・デザイン
	施 工 者	株式会社エターナル
	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	予想最大損失率 12.4% （株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価（詳細）報告書に基づく）
取 得 予 定 価 格		734 百万円
鑑 定 評 価 額		904 百万円（価格時点：2026 年 8 月 1 日）
鑑 定 評 価 機 関		株式会社谷澤総合鑑定所
担 保 設 定 の 有 無		特になし
テナント 概 要	テ ナ ント 数	54（2026 年 6 月 30 日時点）
	総賃料収入（年間）	44 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	0 百万円
	総 賃 貸 面 積	1,392.84 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	1,392.84 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%
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。
- ・「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。
- ・「総賃料収入（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、駐車場・駐輪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。

4. 取得先の概要

名 称	合同会社 Rapport2
所 在 地	東京都中央区八丁堀四丁目 2 番 10 号 AOJ 税理士法人内
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人 Rapport2 職務執行者 出澤 貴人
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資 本 金	10 万円
設 立 年 月	2023 年 11 月 10 日
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	本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち 28.6%の匿名組合出資を行っています。左記を除き、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. 決済方法等

引渡時一括

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	2026 年 8 月 26 日
契 約 締 結 日	
代 金 支 払 日	2026 年 8 月 31 日（予定）
物 件 引 渡 日	

8. 償還の概要

本投資法人が取得先である合同会社 Rapport2 から本物件を取得した後、合同会社 Rapport2 はこれにより保有物件全ての売却が完了するため、本投資法人が保有する合同会社 Rapport2 匿名組合出資持分の償還が 2026 年 8 月及び 10 月に順次行われる予定です。

また、合同会社 Rapport1 及び 2024 年 3 月 22 日付「国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」でお知らせした本投資法人が保有する合同会社 Sapphire1 並びに Sapphire2 についても、一部の物件の売却により、本投資法人が保有する合同会社 Rapport1、Sapphire1 及び Sapphire2 匿名組合出資持分の償還が 2026 年 8 月及び 2027 年 2 月に順次行われる予定です。

9. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の 2026 年 8 月期（第 49 期：2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）及び 2027 年 2 月期（第 50 期：2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

また、匿名組合出資持分の償還に伴い、一定の利益計上を見込んでおりますが、現在精査中のため、詳細については 2026 年 10 月 21 日付で公表予定の決算短信にてお知らせいたします。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF レジデンス大阪淡路
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	904 百万円
価格時点	2026 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	904 百万円	
直接還元法による価格	940 百万円	
運営収益	51 百万円	
可能総収益	53 百万円	賃料収入の他、駐輪場・バイク収入・その他収入を含む
空室等損失等	1 百万円	
運営費用	12 百万円	
維持管理費	1 百万円	提示資料等に基づき査定
水道光熱費	0 百万円	
修繕費	2 百万円	ER 及び類似事例を参考に査定 なお、本項目に原状回復費用を含む
PM フィー	0 百万円	提示資料等に基づき査定 但し、工事監理報酬を除く
テナント募集費用等	0 百万円	
公租公課	3 百万円	公租公課資料等を勘案して査定
損害保険料	0 百万円	保険資料に基づき査定
その他費用	2 百万円	
運営純収益	38 百万円	
一時金の運用益	0 円	
資本的支出	4 百万円	ER 及び類似事例を参考に査定
純収益	34 百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	888 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	840 百万円	
土地比率	67.1%	
建物比率	32.9%	

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

【ご参考】

本物件の収支見込

N O I	38 百万円
N O I 利 回 り	5.3%
減 価 償 却 費	7 百万円
減価償却後 NOI 利回り	4.3%

- ・ 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