

日本都市ファンド投資法人

2023年8月18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譲渡に関するお知らせ【Gビル南青山02】

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。）を譲渡することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

物 件 名 称	Gビル南青山02
所 在 地	東京都港区南青山五丁目8番5号
用 途	商業
譲 渡 予 定 価 格	5,383 百万円
帳 簿 価 額 ^(注1)	5,167 百万円
譲 渡 損 益 ^(注2)	約9 百万円
媒 介 の 有 無	あり
譲 渡 先 ^(注3)	非開示
譲 渡 契 約 締 結 日	2023年8月18日
譲 渡 日	2023年8月31日（予定）

(注1) 帳簿価額は、2023年2月末（第42期）時点の実績値を記載しています。

(注2) 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3) 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。

2. 譲渡の理由

譲渡ハイライト

1. 本投資法人の成長戦略の一環として、ポートフォリオの用途構成の最適化を企図した資産入替の着実な実行
2. 償却後 NOI 利回りがポートフォリオ平均を下回る本物件の将来的な収益性等を総合的に勘案し、鑑定評価額を上回る水準で譲渡

本投資法人は、資産入替戦略において、郊外型商業施設及び低収益都市型商業施設を譲渡対象と位置付けております。本物件については、償却後 NOI 利回りが 2%前半とポートフォリオ平均を下回っており、主要テナントとの定期建物賃貸借契約が長期間であることから、将来的な収益性等を総合的に勘案し、現下の環境において鑑定評価額 (5,180 百万円) を上回る水準で譲渡し、譲渡益を確保した上で、より収益性の高い物件へ資産入替を行うことが、投資主価値向上に資するものと判断いたしました。

なお、本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します。また、2023 年 8 月期 (第 43 期) において約 9 百万円の譲渡益の発生が見込まれますが、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。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の内容については、第 42 期有価証券報告書 (2023 年 5 月 30 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。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業会社ですが、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。

5. 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。

6. 決済方法等

引渡予定日に一括

7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	2023 年 8 月 18 日
譲 渡 契 約 締 結 日	
代 金 入 金 日	2023 年 8 月 31 日 (予定)
物 件 引 渡 日	

8. 今後の見通し

本譲渡により発生する譲渡益約 9 百万円は、2023 年 8 月 (第 43 期) の計上を予定していますが、現在公表している 2023 年 8 月期 (第 43 期: 2023 年 3 月 1 日~2023 年 8 月 31 日) 及び 2024 年 2 月期 (第 44 期: 2023 年 9 月 1 日~2024 年 2 月 29 日) における運用状況の予想に変更はありません。

日本都市ファンド投資法人

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	Gビル南青山02
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,180百万円
価格時点	2023年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	5,180百万円	
直接還元法による価格	5,330百万円	
運営収益	212百万円	
可能総収益	218百万円	
空室等損失等	6百万円	
運営費用	46百万円	
維持管理費	3百万円	
水道光熱費	13百万円	
修繕費	0百万円	
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	1百万円	
公租公課	22百万円	
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	3百万円	
運営純収益	165百万円	
一時金の運用益	1百万円	
資本的支出	1百万円	
純収益	165百万円	
還元利回り	3.1%	
DCF法による価格	5,120百万円	
割引率	3.1%	
最終還元利回り	3.2%	
積算価格	6,100百万円	
土地比率	96.9%	
建物比率	3.1%	

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) 2023年8月期運用状況の予想(2023年4月19日公表分)及び2023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)
2023年8月期 (予想)	41,353	17,536	15,516	15,515	2,250	0
2023年2月期 (実績)	41,332	17,887	15,965	15,964	2,313	0

以上