

日本都市ファンド投資法人

2025年1月24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【コナミスポーツクラブ京橋】

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。）の譲渡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 | コナミスポーツクラブ京橋 |
| 所在地 | 大阪府大阪市都島区東野田町一丁目8番17号 |
| 用途 | 商業 |
| 譲渡予定価格 | 7,450百万円 ① 3,725百万円（準共有持分 50%） ② 3,725百万円（準共有持分 50%） |
| 帳簿価額 ^(注1) | 3,339百万円 |
| 譲渡損益 ^(注2) | 約40億円 |
| 媒介の有無 | なし |
| 譲渡先 | 非開示 ^(注3) |
| 契約締結予定日 | 2025年1月27日 |
| 譲渡予定日 | ① 2025年9月30日（第48期） ② 2026年3月31日（第49期） |

(注1) 帳簿価額は、2024年8月末（第45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又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

簿価を大幅に上回る価格（鑑定評価額比:約 2.5 倍）で譲渡し、トータルリターン向上を実現
①NAV の増加 ②継続的な 2,700 円台以上の DPU 水準確保

本投資法人は、ポストコロナにおける商業施設とインバウンドの復調、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。なお、本投資法人はトータルリターンの向上を目指し、成長戦略である「内部成長」及び「売却益還元」をドライバーにした成長サイクルの拡大を図っています。

本物件に関しては、償却後 NOI 利回りがポートフォリオ平均を下回り、かつ含み損を抱えていました。本資産運用会社は、京橋駅近くの優良立地にある本物件について、テナントの継続性や代替性を考慮し、継続保有や建替えなど複数のシナリオを検討しました。その結果、想定される譲渡先にて現用途にとられない活用が見込める「資産譲渡」を選択するに至り、下記のとおりトータルリターンの向上が実現しました。

① NAV の増加

簿価を大幅に上回る価格（鑑定評価額比:約 2.5 倍）での譲渡が実現し、また約 3 億円の含み損の解消によるポートフォリオの NAV 増加につながりました。

② 継続的な 2,700 円台以上の DPU 水準確保

ポートフォリオの内部成長を中心とした EPU 成長に加え、本物件の譲渡益を第 48 期（2026 年 2 月期）及び第 49 期（2026 年 8 月期）に全額還元することで、DPU 水準は足元の第 46 期（2025 年 2 月期）から第 49 期（2026 年 8 月期）の 2 年間に渡り 2,700 円台以上を継続的に確保できる見込みです。

今後も、本投資法人は譲渡益の全額還元を原則として、分配金水準の向上を目的とした資産入替戦略を進めていきます。

3. 譲渡資産の内容

本譲渡の内容については、第 45 期有価証券報告書（2024 年 11 月 28 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、譲渡先は本投資法人の発行済投資口を一部保有していますが、これを除き、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. 決済方法等

引渡時一括

6. 譲渡の日程

| | |
|-------------|--------------|
| 譲渡決定日 | 2025年1月24日 |
| 譲渡契約締結日（予定） | 2025年1月27日 |
| 代金入金日（予定） | ① 2025年9月30日 |
| 物件引渡日（予定） | ② 2026年3月31日 |

7. 今後の見通し

今回の譲渡により2026年2月期（第48期）及び2026年8月期（第49期）にそれぞれ約20億円、合計約40億円の売却益計上を予定しています。

なお、本物件の譲渡による本投資法人の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が、直近の運用状況の予想については、本日付で公表した「2025年8月期（第47期）の運用状況並びに分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」、また、「本日のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

日本都市ファンド投資法人

8. 鑑定評価書の概要

| | |
|--------|-----------------|
| 物件名称 | コナミスポーツクラブ京橋 |
| 鑑定評価機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 鑑定評価額 | 3,030 百万円 |
| 価格時点 | 2024 年 8 月 31 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|-----------|--|
| 収益価格 | 3,030 百万円 | |
| 直接還元法による価格 | 3,040 百万円 | |
| 運営収益 | 193 百万円 | |
| 可能総収益 | 193 百万円 | |
| 空室等損失等 | 0 円 | |
| 運営費用 | 26 百万円 | |
| 維持管理費 | 0 円 | |
| 水道光熱費 | 0 円 | |
| 修繕費 | 7 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 | 0 円 | |
| 公租公課 | 16 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 | 166 百万円 | |
| 一時金の運用益 | 2 百万円 | |
| 資本的支出 | 17 百万円 | |
| 純収益 | 152 百万円 | |
| 還元利回り | 5.0% | |
| DCF 法による価格 | 3,030 百万円 | |
| 割引率 | 4.7% | |
| 最終還元利回り | 5.1% | |
| 積算価格 | 2,360 百万円 | |
| 土地比率 | 72.1% | |
| 建物比率 | 27.9% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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 |
|----------------------------|------|

以上