

日本都市ファンド投資法人

2025 年 12 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 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 キャピタルマーケット部エグゼクティブディレクター

北 岡 忠 輝

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【JMF ビル江戸川橋 01】

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。）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	JMF ビル江戸川橋 01
所 在 地	東京都文京区関口一丁目 44 番 10 号
用 途	オフィス
譲 渡 予 定 価 格	4,550 百万円
鑑 定 評 価 額	3,500 百万円
帳 簿 価 額 <small>(注 1)</small>	3,809 百万円
譲 渡 損 益 <small>(注 2)</small>	約 5.8 億円
媒 介 の 有 無	あり
譲 渡 先	非開示 <small>(注 3)</small>
契 約 締 結 日	2025 年 12 月 19 日
譲 渡 予 定 日	2026 年 3 月 2 日

(注 1) 帳簿価額は、2025 年 8 月末（第 47 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（譲渡月時点の想定値）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) 譲渡先は、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

- ・ 含み損を有するオフィス物件を帳簿価額を上回る価格で譲渡し、NAV が向上
- ・ 売却益約 5.8 億円を 2026 年 8 月期に全額還元

本投資法人は、トータルリターン（DPU 及び NAV）の向上を目指し、「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。

本物件は、江戸川橋駅から徒歩 3 分と交通利便性の高い立地であるものの、エリアとしてオフィス適地でなくテナント退去後のダウンサイドリスクがあることから、かねてより売却候補物件として位置付けておりました。また、本物件の償却後 NOI 利回りはポートフォリオ平均を下回り、含み損を抱えていたことから、今回簿価を上回る価格（鑑定評価額対比：+30.0%）での譲渡を実行し、売却益を投資主へ全額還元すること、さらには譲渡により含み損を解消することで NAV の向上を図ることが投資主価値の最大化に資するものと判断し、本物件の譲渡を決定しました。

本物件の譲渡により得られる約 5.8 億円の売却益は 2026 年 8 月期（第 49 期）に全額還元する予定です。

また、売却益を除く売却資金については、収益性・成長性を有する資産への入替資金に活用する予定です。

本日付で公表した「本日のプレスリリースに関する補足説明資料」もご参照ください。

3. 譲渡資産の内容

本物件の内容については、第 47 期有価証券報告書（2025 年 11 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。

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

本物件の譲渡にかかる媒介者は、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

引渡時一括

7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	2025 年 12 月 19 日
譲 渡 契 約 締 結 日	
代 金 入 金 予 定 日	2026 年 3 月 2 日
物 件 引 渡 予 定 日	

8. 今後の見通し

本物件の譲渡により、2026年8月期（第49期）に約5.8億円の譲渡益が発生する見込みですが、その全額を当該期に還元する予定です。

なお、本物件の譲渡は、2026年8月期（第49期）を予定しているため、本投資法人の2026年2月期（第48期）への直接の影響はありません。本物件の譲渡の影響を踏まえた2026年8月期（第49期）の運用状況の予想については、本日付で公表した「2026年8月期（第49期）の運用状況及び分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビル江戸川橋 01
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
鑑定評価額	3,500 百万円
価格時点	2025 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,500 百万円	
直接還元法による価格	3,580 百万円	
運営収益	204 百万円	
可能総収益	213 百万円	
空室等損失等	9 百万円	
運営費用	54 百万円	
維持管理費	11 百万円	
水道光熱費	11 百万円	
修繕費	6 百万円	
PM フィー	2 百万円	
テナント募集費用等	2 百万円	
公租公課	17 百万円	
損害保険料	0 百万円	
その他費用	1 百万円	
運営純収益	150 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	15 百万円	
純収益	135 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	3,410 百万円	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	3,680 百万円	
土地比率	92%	
建物比率	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
----------------------------	------

以 上