

2021年11月30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
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 岡本 勝治
 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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（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01
所在地	東京都港区南青山五丁目4番48号他
用途	商業
譲渡予定価格(A)	10,110百万円
帳簿価額 ^(注) (B)	10,000百万円
譲渡予定差額(A-B)	109百万円
譲渡先	合同会社 No. 6
譲渡契約締結日	2021年11月30日
譲渡日	2021年12月1日(予定)

(注) 帳簿価額は、譲渡月時点の想定値を記載しています。

2. 本譲渡の理由

本譲渡のポイント

1. 本投資法人の成長戦略の一環として、用途構成の最適化を企図した資産入替戦略の着実な実行
2. 本物件における含み損の解消と譲渡益の確保

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、テナントの継続性や収益性など、将来的なダウンサイドリスクの可能性を勘案し、また、都市型立地において含み損をかかえる本物件に対して、鑑定評価額を上回る価格での譲渡及び含み損の解消が可能であると判断したことから、本譲渡を決定いたしました。

なお、譲渡により得られた資金は資産入替戦略上の資産取得等に活用いたします。

3. 譲渡資産の内容

本物件の譲渡資産の内容については、第39期有価証券報告書（2021年11月25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

名 称	合同会社 No. 6
所 在 地	東京都中央区銀座一丁目6番11号土志田ビルディング3F
代表者の役職・氏名	業務執行社員 アースタックス一般社団法人
事業内容	1. 不動産信託受益権の売買 2. 前号に附帯または関連する一切の業務
資本金	12万円
設立年月日	2021年10月8日
純資産	譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 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. 決済方法等

引渡予定日に一括

6. 譲渡の日程

譲渡決定日	2021年11月30日
譲渡契約締結日	2021年11月30日
代金入金日	2021年12月1日（予定）
物件引渡日	2021年12月1日（予定）

7. 今後の見通し

本物件の譲渡による2022年2月期（第40期: 2021年9月1日～2022年2月28日）および2022年8月期（第41期: 2022年3月1日～2022年8月31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。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	Gビル南青山01
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	9,440百万円（A館：5,000百万円、B館：4,440百万円）
価格時点	2021年8月31日

(A館)

項目	内容	概要等
収益価格	5,000百万円	
直接還元法による価格	5,220百万円	
運営収益	173百万円	
可能総収益	178百万円	
空室等損失等	5百万円	
運営費用	22百万円	
維持管理費	2百万円	
水道光熱費	3百万円	
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	13百万円	
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	0百万円	
運営純収益	151百万円	
一時金の運用益	1百万円	
資本的支出	0百万円	
純収益	151百万円	
還元利回り	2.9%	
DCF法による価格	4,910百万円	
割引率	2.6%（初年度） 3.0%（2年度～10年度）	
最終還元利回り	3.1%	
積算価格	5,610百万円	
土地比率	94.8%	
建物比率	5.2%	

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

(B 館)

項目	内容	概要等
収益価格	4,440 百万円	
直接還元法による価格	4,640 百万円	
運営収益	158 百万円	
可能総収益	158 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	15 百万円	
維持管理費	1 百万円	
水道光熱費	0 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	0 円	
公租公課	12 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	0 百万円	
運営純収益	143 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	143 百万円	
還元利回り	3.1%	
DCF 法による価格	4,360 百万円	
割引率	2.8% (初年度～3 年度) 3.2% (4 年度～10 年度)	
最終還元利回り	3.3%	
積算価格	4,640 百万円	
土地比率	94.2%	
建物比率	5.8%	

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