

確かな今を、豊かな明日へ。



日本都市ファンド投資法人

2021年11月30日

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

一連のプレスリリースに関する補足説明資料

2021年11月30日付

「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ【JMFビル赤坂02の取得及び3物件の譲渡】」

「資金の借入（新規借入）に関するお知らせ」

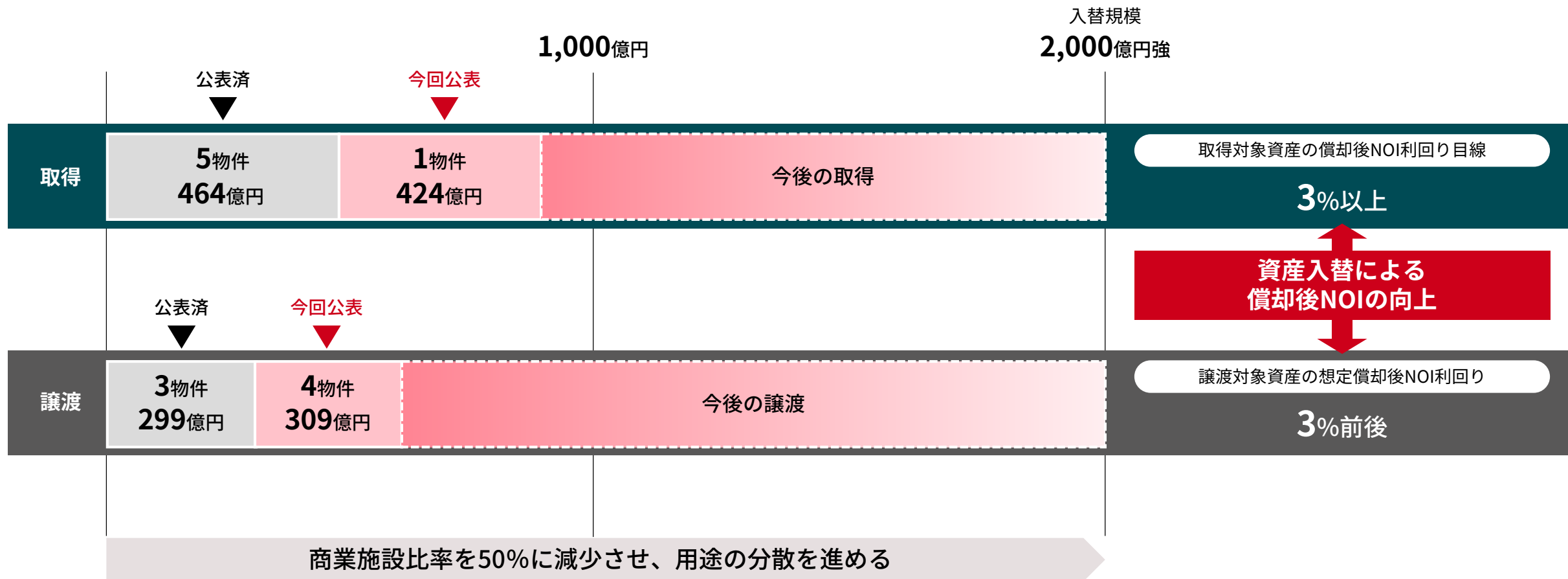
「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【Gビル南青山01】」

1 資産入替戦略に合致した優良物件取得を継続

2 物件譲渡により3期に渡る譲渡益を確保

3 譲渡益の一部を積立金取崩に充当し、積立金残高を維持する

ポートフォリオの分散・質の向上と共に、入替完了時点での償却後NOIの向上を目指す



競争激化の取得環境下、優良物件を資産入替の目線感に合致する利回りで取得

新規取得物件



物件名称	JMFビル市ヶ谷01	Gビル心斎橋05	JMFビル広尾01	JMFレジデンス学芸大学	JMFビル船橋01	JMFビル赤坂02
用途	複合型	都市型商業	複合型	住宅	複合型	オフィス
所在地	東京都千代田区	大阪府大阪市	東京都港区	東京都世田谷区	千葉県船橋市	東京都港区
取得（予定）価格	20,935百万円	9,000百万円	10,000百万円	1,505百万円	5,000百万円	42,428百万円
鑑定評価額 ¹	22,100百万円	13,200百万円	10,200百万円	1,650百万円	5,420百万円	44,200百万円
NOI利回り（償却後） ¹	3.6% (3.3%)	4.9% (4.9%)	3.2% (2.8%)	3.7% (3.1%)	4.3% (3.6%)	2.9% (2.6%)

物件数	取得（予定）価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り
6物件	888億円	967億円	3.4%	3.1%

私募リートへの投資



投資対象	日神プライベートレジリート投資法人の投資口
用途	住宅
投資法人形態	非上場オープンエンド型投資法人
取得価格	1,889百万円
分配金利回り ²	4.3%

- ・ 私募リート投資を通じた収益性の高い住宅エクスポージャーの獲得
- ・ 私募リートのスポンサーからのパイプライン獲得について協議中

上記以外に、償却後NOI利回り4%以上の複数資産で、優先交渉権を獲得済み

1. 各物件の取得決定時のプレスリリースの数値を記載しています。
 2. 日神プライベートレジリート投資法人の2021年6月期決算における1口当たり分配金に総保有投資口数を乗じた分配金総額の2倍を取得価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。

商業施設7物件を鑑定評価額以上で売却し、約60億円の譲渡益を確保

物件名称	イオン高槻	イオンモール大和 ⁴	イトーヨーカドー 四街道店	Gビル南青山01	Gビル銀座01	Gビル新宿01	サミットストア 中野南台店
用途	郊外型商業	郊外型商業	郊外型商業	都市型商業	都市型商業	都市型商業	都市型商業
所在地	大阪府高槻市	神奈川県大和市	千葉県四街道市	東京都港区	東京都中央区	東京都新宿区	東京都中野区
譲渡（予定）価格	10,954百万円	8,600百万円	10,350百万円	10,110百万円	20,820百万円		
鑑定評価額 ¹	10,900百万円	8,550百万円	9,990百万円	9,440百万円	20,640百万円		
					9,000百万円	7,810百万円	3,830百万円
帳簿価額 ²	9,715百万円	7,400百万円	12,080百万円	10,000百万円	15,022百万円		
					5,530百万円	6,490百万円	3,001百万円
想定譲渡損益 ³	990百万円	1,116百万円	-1,767百万円	38百万円	5,574百万円		
譲渡（予定）日	2021年3月10日	2021年3月30日	2021年8月12日	2021年12月1日	準共有持分割合 30%：2021年 12月1日 30%：2022年 3月1日 40%：2022年 9月1日	2021年12月1日	2022年3月1日

物件数
7物件

譲渡（予定）価格合計
608億円

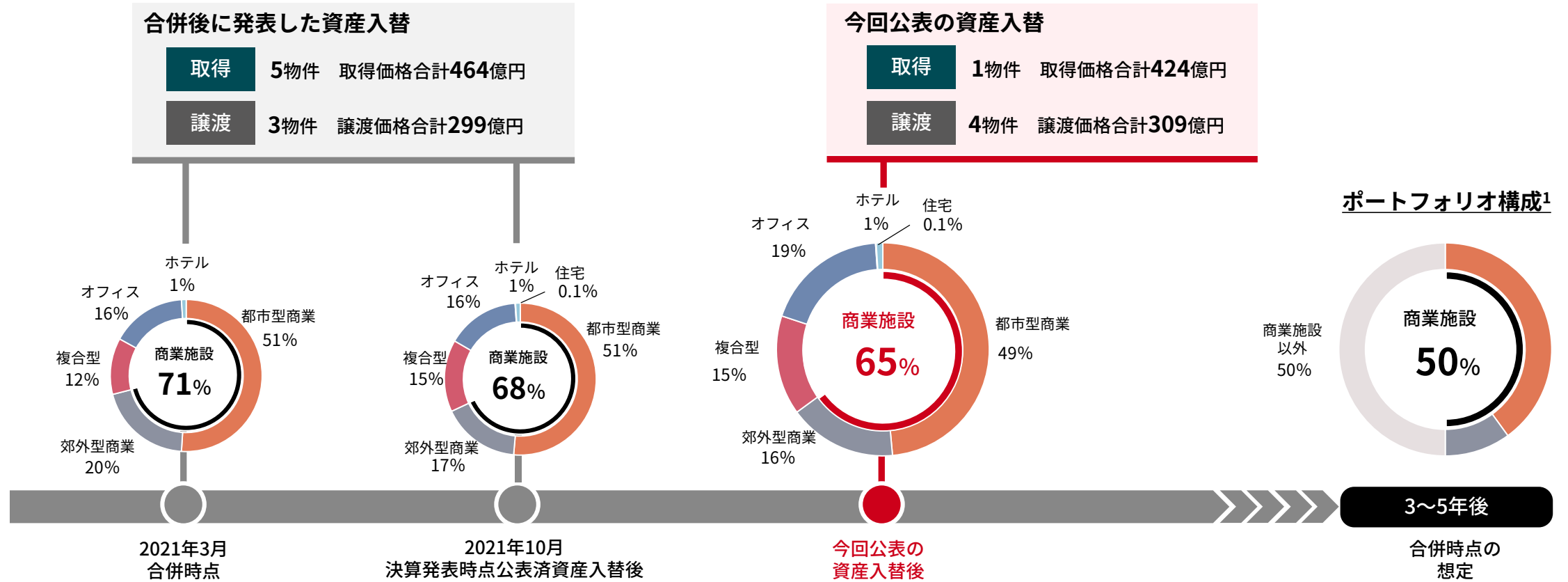
鑑定評価額合計
595億円

帳簿価額合計
542億円

想定譲渡益合計
59億円

1. 各物件の譲渡決定時のプレスリリースの数値を記載しています。
 2. 譲渡完了物件は譲渡日時時点の帳簿価額、その他は2021年12月時点の想定値を記載しています。
 3. 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。
 4. イオンモール大和は、2020年12月21日に準共有持分50%を譲渡し、本ページの内容は残りの準共有持分50%に関する譲渡を記載しています。

当初想定以上のペースで資産入替が進み、ポートフォリオ分散は着実に進展

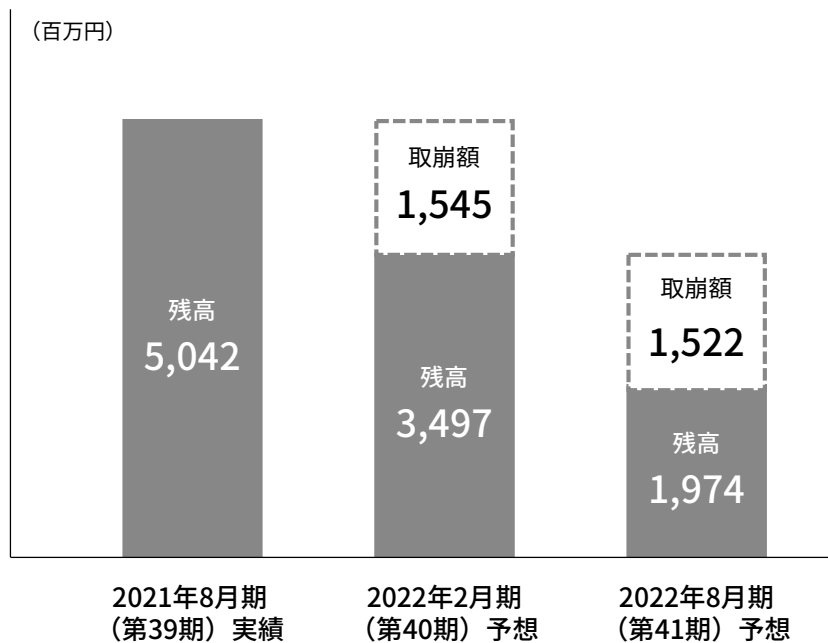


合併後9ヵ月間で、資産入替目標2,000億円強に対し、取得は約半分に到達

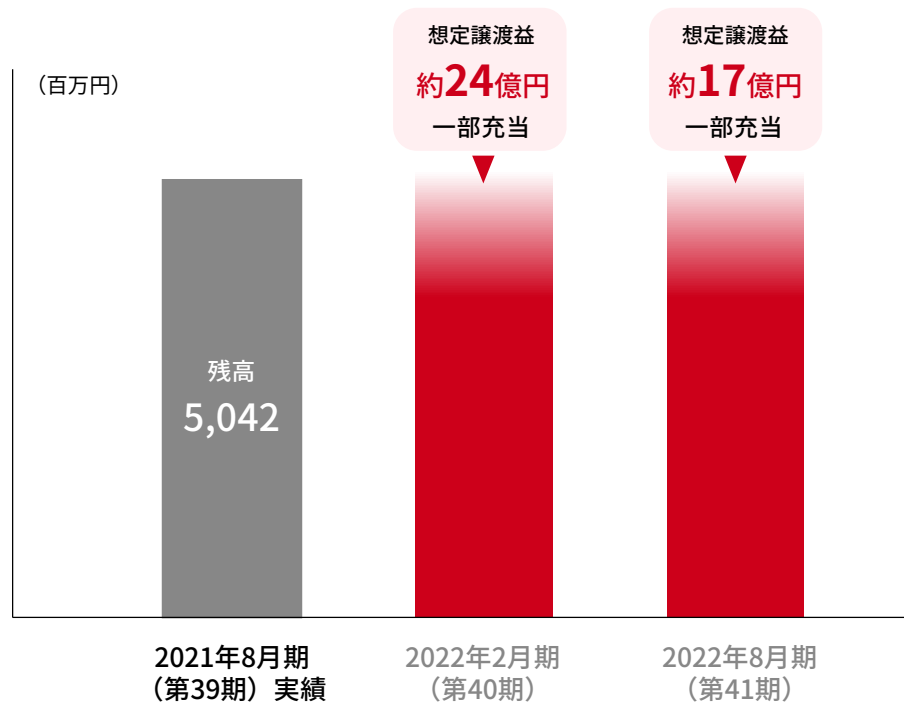
1. 取得価格ベース

譲渡益の一部を積立金取崩に充当し、積立金残高を維持する

積立金残高 (2021年10月公表予想)



今回の資産入替後の積立金残高イメージ



- 積立金残高の維持により、**分配金水準の安定性を継続**
- 更に、譲渡益の一部は、**今後の資産入替に活用**
- 相応の譲渡益を、**2023年2月期 (第42期) にも計上予定**

確かな今を、豊かな明日へ。



日本都市ファンド投資法人

ディスクレーム

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、2021年11月30日に公表したプレスリリースに関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人(J-REIT)であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書(目論見書)及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)