

# 日本都市ファンド投資法人

2025年8月15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 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【イオンモール鶴見緑地・pivo 和泉中央】

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、個別に又は総称して「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	イオンモール鶴見緑地	pivo 和泉中央
所在地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他
用途	商業	商業
譲渡予定価格	19,200百万円	6,600百万円
鑑定評価額	19,200百万円	6,290百万円
帳簿価額 <sup>(注1)</sup>	16,315百万円	4,949百万円
譲渡損益 <sup>(注2)</sup>	約26億円	約16億円
媒介の有無	なし	なし
譲渡先	非開示 <sup>(注3)</sup>	株式会社サンプラス
契約締結日	2025年8月15日	
譲渡予定日	準共有持分割合 50%：2025年8月29日（第47期） 25%：2026年4月1日（第49期）	2026年3月2日（第49期）

(注1) 帳簿価額は、2025年2月末（第46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

- ・収益性が最大化されたタイミングにおいて鑑定評価額以上の価格で譲渡し含み益を顕在化
- ・売却益約 42 億円は全額還元し 2027 年 8 月期まで毎期 300 円/口以上の継続還元を実現
- ・売却資金は収益性・成長性を有する資産への入替や自己投資口取得等に活用

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。

今回譲渡を決定したイオンモール鶴見緑地については、2023 年 4 月 14 日付「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ【イオンモール鶴見緑地】」でお知らせしたとおり、準共有持分 25%について 2023 年 9 月に譲渡を行い、追加譲渡についても継続的に検討を行っていました。また、pivo 和泉中央においても、将来的な収益性などを総合的に勘案した結果、収益性が最大化された現時点のタイミングにおいて譲渡することが有用であると判断しました。加えて、両物件ともに鑑定評価額以上の価格で譲渡することで売却益を投資主へ全額還元し、売却資金については、インプライド・キャップレート以上の収益性且つ将来的な成長性を有する資産への入替又は自己投資口の取得に活用することがトータルリターンの向上に最も寄与することから本施策を決定しました。

なお、本物件の譲渡により約 42 億円の売却益が見込まれますが、既に公表した他物件の譲渡により 2026 年 8 月期（第 49 期）まで分配金として還元予定の売却益を確保できていることから、本物件の譲渡による売却益については一部を内部留保した上で、2026 年 8 月期（第 49 期）、2027 年 2 月期（第 50 期）及び 2027 年 8 月期（第 51 期）に全額還元する予定です。これにより、本投資法人が掲げる毎期 1 口当たり 300 円以上の売却益を 4 期先まで確保することが可能となります。

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 46 期有価証券報告書（2025 年 5 月 29 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

### 【イオンモール鶴見緑地】

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。

# 日本都市ファンド投資法人

## 【pivo 和泉中央】

名 称	株式会社サンプラス
所在地	大阪府堺市堺区甲斐町西一丁目1番31号
代表者の役職・氏名	代表取締役 松永 泰正
事業内容	宅地建物取引業 不動産賃貸及び管理業 不動産流動化及び再生事業 投資運用及び仲介業 他
資本金	9,500万円
設立年月	1950年11月28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	
大株主及び持ち株比率	
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係 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 引渡時一括

## 6. 譲渡の日程

物件名称	イオンモール鶴見緑地	pivo 和泉中央
譲渡決定日	2025年8月15日	
譲渡契約締結日		
代金入金予定日	50%：2025年8月29日	2026年3月2日
物件引渡予定日	25%：2026年4月1日	

## 7. 今後の見通し

今回の譲渡により2025年8月期（第47期）に約18億円、2026年8月期（第49期）に約24億円の譲渡益が発生する見込みですが、その一部を内部留保し、2027年2月期（第50期）及び2027年8月期（第51期）に取り崩す予定です。そのため、本投資法人の2025年8月期（第47期：2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（第48期：2025年9月1日～2026年2月28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	イオンモール鶴見緑地
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	19,200 百万円
価格時点	2025 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	25,600 百万円	
直接還元法による価格	25,700 百万円	
運営収益	1,728 百万円	
可能総収益	1,728 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	363 百万円	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	18 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	286 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	59 百万円	
運営純収益	1,364 百万円	
一時金の運用益	16 百万円	
資本的支出	43 百万円	
純収益	1,337 百万円	
還元利回り	5.2%	
DCF 法による価格	25,500 百万円	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	19,300 百万円	
土地比率	64.8%	
建物比率	35.2%	

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

(注) 項目別の内容については、持分 100%に係る価格を記載しています。

# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	pivo 和泉中央
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	6,290 百万円
価格時点	2025 年 7 月 18 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,290 百万円	
直接還元法による価格	6,290 百万円	
運営収益	461 百万円	
可能総収益	471 百万円	
空室等損失等	10 百万円	
運営費用	117 百万円	
維持管理費	28 百万円	
水道光熱費	26 百万円	
修繕費	6 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	46 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	10 百万円	
運営純収益	343 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	16 百万円	
純収益	331 百万円	
還元利回り	(pivo 棟) 5.4% (テックランド棟) 5.2%	
DCF 法による価格	6,280 百万円	
割引率	(pivo 棟) 5.2% (テックランド棟) 5.0%	
最終還元利回り	(pivo 棟) 5.6% (テックランド棟) 5.4%	
積算価格	7,230 百万円	
土地比率	(pivo 棟) 57.9% (テックランド棟) 70.3%	
建物比率	(pivo 棟) 42.1% (テックランド棟) 29.7%	

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