

# 日本都市ファンド投資法人

2025年8月27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【JMF ビル赤坂 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	JMF ビル赤坂 01
所 在 地	東京都港区赤坂一丁目 11 番 28 号
用 途	オフィス
譲 渡 予 定 価 格	7,700 百万円
鑑 定 評 価 額	4,520 百万円
帳 簿 価 額 <sup>(注1)</sup>	4,515 百万円
譲 渡 損 益 <sup>(注2)</sup>	約 31 億円
媒 介 の 有 無	なし
譲 渡 先	日鉄興和不動産株式会社
契 約 締 結 日	2025年8月27日
譲 渡 予 定 日	2025年10月31日

(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。

2. 譲渡の理由

譲渡ハイライト

- ・鑑定評価額対比約 1.7 倍の価格での譲渡が実現
- ・売却益約 31 億円は全額還元し、2028 年 8 月期まで毎期 300 円/口以上を継続還元
- ・売却資金は収益性・成長性を有する資産への入替に活用

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。

本物件は、NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りがともにポートフォリオ平均を下回り、含み益は僅か約 4 百万円となります。また、築 40 年を超え周辺物件と比較して建物スペックにおける優位性が低く、将来的に大幅な賃料増額を期待しづらいことから、鑑定評価額及び帳簿価額を大きく超える価格で譲渡することで多額の売却益を投資主へ全額還元すること、また、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と判断し本施策を決定しました。なお、本物件の譲渡価格ベースでの NOI 利回りは 1.9% になります。

本物件の譲渡により約 31 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 2027 年 2 月期（第 50 期）まで分配金として還元予定の売却益を凡そ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内部留保した上で、2027 年 8 月期（第 51 期）、2028 年 2 月期（第 52 期）及び 2028 年 8 月期（第 53 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 6 期先まで還元することが可能となります。

また、売却益を除く売却資金については、本日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得並びに貸借に関するお知らせ」で公表した物件の取得資金にかかる借入の返済資金として充当する予定であり、資産入替資金として活用してまいります。

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

名 称	日鉄興和不動産株式会社
所 在 地	東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 三輪 正浩
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスビルの開発・賃貸・管理</li> <li>・ マンション・戸建住宅の開発・分譲・賃貸</li> <li>・ 物流施設・商業施設等の開発・賃貸・管理</li> <li>・ 外国人向け高級マンションの賃貸・管理</li> <li>・ 不動産の売買・仲介・鑑定・コンサルティング</li> <li>・ 不動産証券化商品の企画・出資</li> </ul>
資 本 金	198 億円（2025 年 3 月 31 日現在）
設 立 年 月	1997 年 3 月 24 日
純 資 産	3,069 億円（2025 年 3 月 31 日現在）
総 資 産	1 兆 2,806 億円（2025 年 3 月 31 日現在）
大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	日本製鉄株式会社（45.0%）（2025 年 3 月 31 日現在）

投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 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

譲 渡 決 定 日	2025 年 8 月 27 日
譲 渡 契 約 締 結 日	
代 金 入 金 予 定 日	2025 年 10 月 31 日
物 件 引 渡 予 定 日	

7. 今後の見通し

今回の譲渡により 2026 年 2 月期（第 48 期）に約 31 億円の譲渡益が発生する見込みですが、その全額を内部留保し、2027 年 8 月期（第 51 期）、2028 年 2 月期（第 52 期）及び 2028 年 8 月期（第 53 期）に取り崩す予定です。

なお、本物件の譲渡は、2026 年 2 月期（第 48 期）を予定しているため、本投資法人の 2025 年 8 月期（第 47 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 2 月期（第 48 期）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）及び 2026 年 2 月期（第 48 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」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	JMF ビル赤坂 01
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	4,520 百万円
価格時点	2025 年 7 月 18 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,520 百万円	
直接還元法による価格	4,580 百万円	
運営収益	208 百万円	
可能総収益	218 百万円	
空室等損失等	9 百万円	
運営費用	64 百万円	
維持管理費	11 百万円	
水道光熱費	16 百万円	
修繕費	3 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	28 百万円	
損害保険料	0 百万円	
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	7 百万円	
純収益	137 百万円	
還元利回り	3.0%	
DCF 法による価格	4,460 百万円	
割引率	2.8%	
最終還元利回り	3.1%	
積算価格	4,890 百万円	
土地比率	96.8%	
建物比率	3.2%	

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

以 上