

2023年4月14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 鈴木 直樹  
 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一部譲渡に関するお知らせ【イオンモール鶴見緑地】

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。）の準共有持分の一部譲渡を行うことについて決定しましたので、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（準共有持分 25%） <sup>(注1)</sup>
所 在 地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目 17 番 1 号
用 途	商業
譲 渡 予 定 価 格	6,400 百万円
帳 簿 価 額 <sup>(注2)</sup>	5,524 百万円
譲 渡 損 益 <sup>(注3)</sup>	約 8 億円
媒 介 の 有 無	なし
譲 渡 先	アセットファイナンス大阪鶴見合同会社
譲 渡 契 約 締 結 日	2023 年 4 月 14 日
譲 渡 日	2023 年 9 月 29 日（予定）

- (注1) 残りの不動産信託受益権の準共有持分 75%については、本投資法人が引き続き保有をします。
- (注2) 帳簿価額は、譲渡月時点の想定値に譲渡予定の準共有持分の割合を乗じて算定した数値を記載しています。
- (注3) 譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額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4) 本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分の譲渡に伴い、譲渡先及び信託受託者との間で協定書を締結する予定であり、保有する準共有持分を譲渡しようとする場合には、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合を除き、自己の保有する本件受益権準共有持分を第三者に譲渡することはできない旨合意する予定です。また、信託受託者への指図等については、一定の重要事項については準共有者全員の合意によって定めるものとし、それ以外の事項については本投資法人の資産運用会社が単独で決定できるものとする旨合意する予定です。
- (注5) 建物状況調査報告書等において複数の指摘事項がありますが、本投資法人の責任と負担において治癒することについて、買主との間で合意しています。

## 2. 譲渡の理由

### 譲渡ハイライト

1. 本投資法人の成長戦略の一環として、ポートフォリオの用途構成の最適化を企図した資産入替の着実な実行
2. 譲渡タイミングのコントロールにより44期（2024年2月期）に譲渡益を計上
3. 残り持分75%についても将来的な譲渡を検討

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、近隣競合環境や将来的な収益性などを総合的に勘案し、準共有持分の一部（25%）を譲渡し譲渡益を確保することが、投資主価値向上に資するものと判断いたしました。

本譲渡（準共有持分25%）予定価格は鑑定評価額と同額であり、本譲渡により得られる資金は資産入替戦略上の資産取得等に活用いたします。また、2024年2月期（第44期）において約8億円の譲渡益の発生が見込まれていますが、分配金水準の安定と向上のための配当原資として充当する予定です。

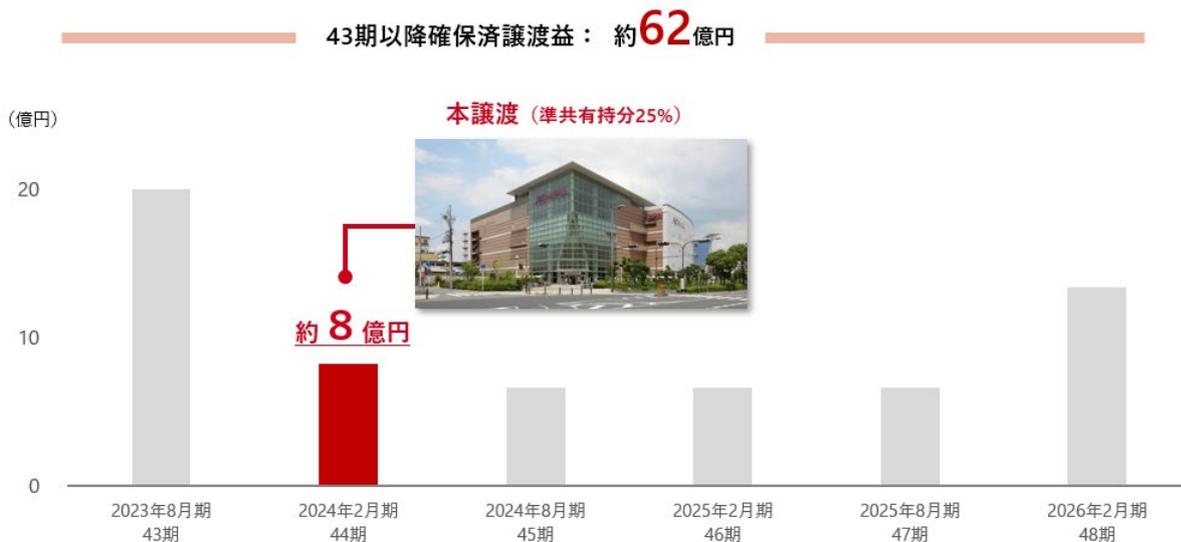
なお、本譲渡後、本投資法人が引き続き保有する残り準共有持分75%（含み益約25億円）\*についても、今後の入替戦略上でのタイミング等を考慮し、将来的な追加譲渡を検討いたします。

本投資法人は、資産入替戦略に基づき、本譲渡を含め合併後875億円の資産の譲渡を公表したことで、約118億円の譲渡益を確保しました。このうち、譲渡のタイミングをコントロールし分散させることで2023年8月期（第43期）以降6期に渡って実現する譲渡益が約62億円となります。

これにより、テナント入れ替えやコスト増加等における一時的な収支の変動といったダウンサイドリスクに対応できる備えを確保しながら、アフターコロナに伴う売り上げ回復やリーシングの進展等によりこの譲渡益の還元や内部留保を行うことで、投資主価値の更なる向上を目指します。

\*2023年2月末時点での鑑定評価額と帳簿価額の差額を記載しています。

### <譲渡益の分散>



## 日本都市ファンド投資法人

### 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41期有価証券報告書（2022年11月28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	アセットファイナンス大阪鶴見合同会社
所 在 地	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。
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	業務執行社員 一般社団法人アセットファイナンス大阪鶴見
事 業 内 容	1. 不動産の売買、交換、賃貸、管理、所有及び利用 2. 信託契約に基づく信託受益権の取得・保有及び処分 3. 匿名組合出資及び匿名組合出資の受入れ 4. 有価証券の取得・保有及び処分 5. 前各号に附帯関連する一切の業務
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	2022年8月29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 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

引渡予定日に一括

### 6. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	2023年4月14日
譲 渡 契 約 締 結 日	
代 金 入 金 日	2023年9月29日（予定）
物 件 引 渡 日	

### 7. 今後の見通し

本譲渡により発生する譲渡益約8億円は、2024年2月（第44期）の計上を予定しているため、現在公表している2023年2月期（第42期：2022年9月1日～2023年2月28日）及び2023年8月期（第43期：2023年3月1日～2023年8月31日）における運用状況の予想に変更はありません。本譲渡の影響を踏まえた本投資法人の2024年2月期（第44期）の運用状況の予想については、2023年4月19日付で公表予定の決算短信にてお知らせいたします。

# 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	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	25,600 百万円
価格時点	2023 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	364 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	287 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	1,363 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	1,336 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	60.6%	
建物比率	39.4%	

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) 持分 100%に係る鑑定評価額を記載しています。なお、鑑定評価額に本譲渡対象である準共有持分 25%を乗じた相当額は 6,400 百万円です。

(参考) 当期運用状況の予想 (2022 年 10 月 19 日公表分) 及び前期実績

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金 (円)
当期予想 (2023 年 2 月期)	40,916	17,662	15,726	15,725	2,280	0
前期実績 (2022 年 8 月期)	41,112	17,694	15,723	15,722	2,263	0

以上