

日本都市ファンド投資法人

2025年6月25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

国内不動産及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ 【JMF ビル神宮前 01・JMF ビル東陽町 02】

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、国内不動産及び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	JMF ビル神宮前 01	JMF ビル東陽町 02
所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目 30 番 12 号	東京都江東区新砂一丁目 6 番 35 号
用途	複合型（オフィス・商業）	オフィス
譲渡予定価格	5,460 百万円	10,100 百万円
鑑定評価額	4,060 百万円	7,900 百万円
帳簿価額 ^(注1)	5,254 百万円	9,823 百万円
譲渡損益 ^(注2)	約 1.7 億円	約 1.3 億円
媒介の有無	なし	あり
譲渡先	非開示 ^(注3)	非開示 ^(注3)
契約締結日	2025年6月25日	
譲渡予定日	2025年7月11日（第47期）	2025年8月1日（第47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

- ・ 譲渡価格ベースでの NOI 利回り 2%半ば前後の水準で、2 物件の譲渡を実現
- ・ 含み損を有する物件を簿価を上回る価格で譲渡し、NAV が向上
- ・ 約 3 億円の売却益を第 47 期に全額還元

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。

本物件の償却後 NOI 利回りは、いずれもポートフォリオ平均を下回り、含み損を抱えていたことから、本資産運用会社はテナントの継続性や代替性を考慮し、複数のシナリオを検討していました。その結果、簿価を上回る価格（鑑定評価額対比 JMF ビル神宮前 01：+34.5%、JMF ビル東陽町 02：+27.8%）での譲渡を実行し、売却益を投資主へ全額還元すること、さらには譲渡により含み損を解消することで NAV の向上を図ることが投資主価値の最大化に資するものと判断し、本物件の譲渡を決定しました。

① 活況なオフィス売買マーケットを活用し、好利回りでの譲渡により売却益を獲得

活況を呈しているオフィス売買マーケットを背景に、本件の NOI 利回り（譲渡価格ベース）は、JMF ビル神宮前 01 で 2.4%、JMF ビル東陽町 02 で 2.7%と好利回りでの譲渡を実現させ、含み損を抱えていた物件にも関わらず売却益の獲得に繋がりました。

② 売却益還元を今後も継続

本物件の譲渡により得られる約 3 億円の売却益は、2025 年 8 月期（第 47 期）に全額還元する予定です。また、本譲渡により得られる資金は、自己投資口取得や新規資産の取得に活用する予定です。なお、売却益については、今後も每期 1 口当たり 300 円以上を継続的に還元していく予定であり、本投資法人は、物件譲渡のスピードを更に加速していきます。

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

譲渡先について、JMF ビル神宮前 01 の譲渡先は国内の事業会社、JMF ビル東陽町 02 の譲渡先は国内の特定目的会社ですが、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

5. 媒介の概要

JMF ビル東陽町 02 の譲渡にかかる媒介者は、本投資法人または本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

6. 決済方法等
引渡時一括

7. 譲渡の日程

物 件 名 称	JMF ビル神宮前 01	JMF ビル東陽町 02
譲 渡 決 定 日	2025 年 6 月 25 日	
譲 渡 契 約 締 結 日	2025 年 6 月 25 日	
代 金 入 金 予 定 日	2025 年 7 月 11 日	2025 年 8 月 1 日
物 件 引 渡 予 定 日	2025 年 7 月 11 日	2025 年 8 月 1 日

8. 今後の見通し

本譲渡により 2025 年 8 月期 (第 47 期) に譲渡益約 3 億円が発生する見込みですが、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。

日本都市ファンド投資法人

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF ビル神宮前 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	4,060 百万円
価格時点	2025 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,060 百万円	
直接還元法による価格	4,120 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	42 百万円	
維持管理費	6 百万円	
水道光熱費	8 百万円	
修繕費	1 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	2 百万円	
公租公課	21 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	3 百万円	
運営純収益	130 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	127 百万円	
還元利回り	3.1%	
DCF 法による価格	4,000 百万円	
割引率	2.9%	
最終還元利回り	3.2%	
積算価格	4,210 百万円	
土地比率	91.7%	
建物比率	8.3%	

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

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF ビル東陽町 02
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,900 百万円
価格時点	2025 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,900 百万円	
直接還元法による価格	8,000 百万円	
運営収益	645 百万円	
可能総収益	681 百万円	
空室等損失等	35 百万円	
運営費用	313 百万円	
維持管理費	128 百万円	
水道光熱費	85 百万円	
修繕費	17 百万円	
PM フィー	8 百万円	
テナント募集費用等	5 百万円	
公租公課	64 百万円	
損害保険料	1 百万円	
その他費用	2 百万円	
運営純収益	332 百万円	
一時金の運用益	4 百万円	
資本的支出	40 百万円	
純収益	295 百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	7,850 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	8,430 百万円	
土地比率	83.4%	
建物比率	16.6%	

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