

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 K J R 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 キビ&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

本日のプレスリリースに関する補足説明資料

2025年6月25日付

「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】」

2025年6月25日

日本都市ファンド投資法人

<https://www.jmf-reit.com/>

証券コード **8953**

本件のポイント

1. 活況なオフィス売買マーケットを活用し、**2.4%**及び**2.7%**のNOI利回り¹で譲渡を実現
2. 含み損を有する2物件を帳簿価額を上回る価格で譲渡でき、**NAVが向上**
3. 売却益約**3億円**は第47期に**全額還元**予定。物件**譲渡**を更に**加速**させ、**売却益還元**を**継続**

譲渡物件

JMFビル神宮前01 (オフィス×商業)



NOI利回り
(譲渡価格ベース)

2.4%

鑑定評価額
帳簿価額

4,060百万円
5,254百万円

譲渡予定価格

5,460百万円

含み損益

-11億円

想定売却益

1.7億円
(1口当たり**24**円)

JMFビル東陽町02 (オフィス)



NOI利回り
(譲渡価格ベース)

2.7%

鑑定評価額
帳簿価額

7,900百万円
9,823百万円

譲渡予定価格

10,100百万円

含み損益

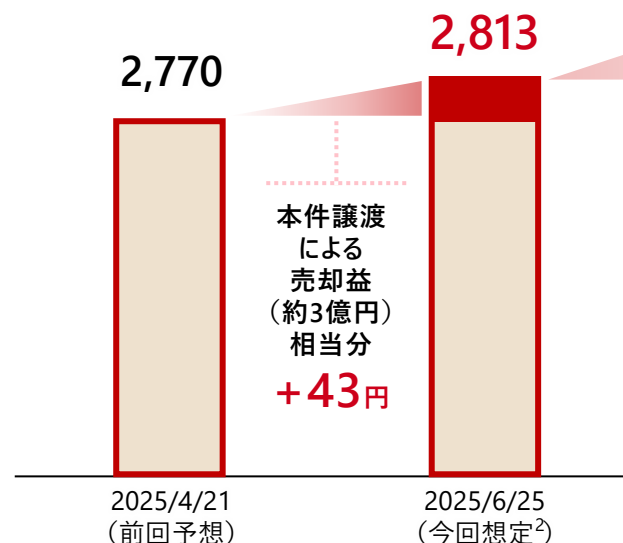
-19億円

想定売却益

1.3億円
(1口当たり**18**円)

DPUイメージ

第47期 (2025年8月期)



譲渡を
更に**加速**させ
売却益還元
を**継続**

1. JMFビル神宮前01においては、巡航時(2025年3月及び4月)のNOI実績を年換算した金額、JMFビル東陽町02においては、第45期(2024年8月期)及び第46期(2025年2月期)のNOI実績の合計額を、それぞれ譲渡価格で除し、少数第2位を四捨五入しています。

2. 2025年4月21日に公表した第47期(2025年8月期)の1口当たり分配金の予想値に、本日公表した譲渡により計上予定の売却益の合計金額を発行済投資口の総口数で除した数値を加えた想定値です。

日本都市ファンド投資法人

ディスクレーマー

- 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。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、本投資法人の決算の分析等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：株式会社K J R マネジメント

（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、一般社団法人日本投資顧問業協会会員、一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員）