

2021年3月9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 難波 修一  
 URL：https://www.jmf-reit.com/  
 資産運用会社名  
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 岡本 勝治  
 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譲渡に関するお知らせ【イオン高槻】

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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、イオン高槻（以下「本物件」といいます。）の国内不動産信託受益権を譲渡すること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

1) 物件名称	イオン高槻
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権
3) 譲渡価格	10,954 百万円
4) 帳簿価額 <sup>(注1)</sup>	9,715 百万円
5) 譲渡価格と帳簿価額 <sup>(注1)</sup> の差額	1,239 百万円
6) 譲渡先	非開示 <sup>(注2)</sup>
7) 譲渡契約締結日	2021年3月9日
8) 譲渡日	2021年3月10日（予定）

(注1) 帳簿価額は、譲渡月時点の想定値を記載しています。

(注2) 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。

2. 本譲渡の理由

本譲渡の  
ポイント

1. 本投資法人の成長戦略の一環として、ポートフォリオの都市型化・用途構成の最適化を企図した資産入替戦略の着実な実行
2. 帳簿価額及び鑑定評価額を上回る水準での譲渡による譲渡益の獲得

本投資法人は資産入替戦略において、立地・収益性に劣る郊外型商業施設を譲渡対象と位置付けており、本物件についても総合的に勘案した結果、譲渡を決定いたしました。

なお、本譲渡により約 10 億円の譲渡益の発生が見込まれております。発生する譲渡益については、内部留保に充当し将来の分配金水準の安定化を図ると共に、譲渡により得られた資金は資産入替戦略上の資産取得等に活用いたします。

3. 譲渡資産の内容

物件名称		イオン高槻				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社				
信託期間満了日		2030年3月31日				
用途		百貨店・駐車場				
所在地		大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号				
土地	面積	43,280.82 m <sup>2</sup>				
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	近隣商業地域		
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 4階建、 鉄骨造陸屋根 5階建				
	延床面積	59,506.89 m <sup>2</sup>				
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	1994年3月15日 1997年3月3日		
鑑定評価額（価格時点）		10,900百万円（2020年8月31日時点）				
鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社				
テナントの内容 (2021年1月末時点)	テナント数（主なテナント）	1（イオン）				
	賃貸事業収入（年間）	797百万円				
	敷金・保証金	1,232百万円				
	総賃貸面積	77,267.23 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	77,267.23 m <sup>2</sup>				
	稼働率(面積ベース)の推移	2018年 8月末	2019年 2月末	2019年 8月末	2020年 2月末	2020年 8月末
	100%	100%	100%	100%	100%	
担保設定の有無	イオンリテール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に根抵当権が設定されています。					
その他特筆すべき事項	本物件の譲渡にかかる売買契約において、2021年3月末日までに、立駐棟鉄部塗装改修工事及び南面車路スロープ改修他工事、転落防止改修工事を本投資法人の費用負担にて実施することを、譲渡先との間で合意しています。					

- ・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・土地の「面積」及び建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「賃貸事業収入（年間）」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については、本日時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく金額・面積の合計値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

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。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項  
該当なし

6. 決済方法等  
引渡予定日に一括

7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	2021年3月9日
譲 渡 契 約 締 結 日	2021年3月9日
代 金 入 金 日	2021年3月10日 (予定)
物 件 引 渡 日	2021年3月10日 (予定)

8. 今後の見通し

本物件の譲渡による2021年2月期(第38期:2020年9月1日~2021年2月28日)への影響はありません。また、2021年8月期(第39期:2021年3月1日~2021年8月31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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオン高槻
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	10,900 百万円
価格時点	2020 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,900 百万円	
直接還元法による価格	10,900 百万円	
運営収益	798 百万円	
可能総収益	798 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	119 百万円	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 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	99 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	18 百万円	
運営純収益	678 百万円	
一時金の運用益	12 百万円	
資本的支出	27 百万円	
純収益	663 百万円	
還元利回り	6.1%	
DCF 法による価格	10,900 百万円	
割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.3%	
積算価格	7,910 百万円	
土地比率	77.2%	
建物比率	22.8%	

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	本物件はショッピングセンターであることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を中心に、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

以 上