

2021年7月2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【イトーヨーカドー四街道店】

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、イトーヨーカドー四街道店（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	イトーヨーカドー四街道店
2) 特定資産の種類	不動産信託受益権
3) 譲渡価格	10,350 百万円
4) 帳簿価額 <sup>(注1)</sup>	12,080 百万円
5) 譲渡価格と帳簿価額 <sup>(注1)</sup> の差額	-1,730 百万円
6) 譲渡先	非開示 <sup>(注2)</sup>
7) 譲渡契約締結日	2021年7月2日
8) 譲渡日	2021年8月12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. 個別物件としての将来的なリスクの排除

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ます。本物件について、近隣競合環境の激化が予想される中で、将来的なダウンサイドリスクの可能性など総合的に勘案した結果、譲渡を決定いたしました。

なお、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。また、譲渡により発生する損失については、当期中の2021年3月に譲渡完了した2物件（イオンモール大和、イオン高槻）の譲渡益の一部を充当する予定です。

3. 譲渡資産の内容

物件名称		イトーヨーカドー四街道店				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
信託期間満了日		2027年8月31日				
用途		百貨店・駐車場・銀行				
所在地		千葉県四街道市中央5番地				
土地	面積	33,839.43 m <sup>2</sup>				
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	商業地域		
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付2階建 増築棟：鉄骨造陸屋根3階建				
	延床面積	55,977.58 m <sup>2</sup>				
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	2005年1月14日 2016年7月12日		
鑑定評価額（価格時点）		9,990百万円（2021年2月28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2月末時点)	テナント数（主なテナント）	2（イトーヨーカドー）				
	賃貸事業収入（年間）	597百万円				
	敷金・保証金	451百万円				
	総賃貸面積	59,762.30 m <sup>2</sup>				
	総賃貸可能面積	59,762.30 m <sup>2</sup>				
	稼働率（面積ベース）の推移	2019年 2月末	2019年 8月末	2020年 2月末	2020年 8月末	2021年 2月末
	100%	100%	100%	100%	100%	
担保設定の有無	株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物の一部に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、本物件に係る建築基準法上の指摘事項の一部について、本投資法人の責任と負担において、自ら治癒し又は本物件のテナントをして治癒させることについて譲渡先と合意しています。					

- ・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

本物件の譲渡に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等<sup>(注)</sup>」に該当します。

本物件の譲渡にかかる売買契約において、本投資法人又は譲渡先による売買契約上の重大な違反があった場合で、その相手方が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されないときは、当該相手方は売買契約の全部又は一部を解除し、違約金として本件売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

(注) フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されています。

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7月2日
譲 渡 契 約 締 結 日	2021年7月2日
代 金 入 金 日	2021年8月12日 (予定)
物 件 引 渡 日	2021年8月12日 (予定)

8. 今後の見通し

本物件の譲渡による2021年8月期(第39期:2021年3月1日~2021年8月31日)および2022年2月期(第40期:2021年9月1日~2022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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	イトーヨーカドー四街道店
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	9,990 百万円
価格時点	2021 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	9,990 百万円	
直接還元法による価格	10,000 百万円	
運営収益	597 百万円	
可能総収益	597 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	61 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	59 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	0 円	
運営純収益	535 百万円	
一時金の運用益	4 百万円	
資本的支出	30 百万円	
純収益	509 百万円	
還元利回り	5.1%	
DCF 法による価格	9,990 百万円	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	9,700 百万円	
土地比率	78.6%	
建物比率	21.4%	

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

以上