

2022年4月20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  
 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【Gビル神宮前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、国内不動産信託受益権（以下「本物件」といいます。）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

物 件 名 称	Gビル神宮前02
所 在 地	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号
用 途	商業
譲渡予定価格(A)	1,850百万円
帳簿価額 <sup>(注1)</sup> (B)	2,255百万円
譲渡予定差額(A-B)	-405百万円
譲 渡 先	非開示 <sup>(注2)</sup>
譲渡契約締結日	2022年4月21日（予定）
譲 渡 日	2022年4月21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、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. 鑑定評価額を上回る価格で譲渡し個別物件としての将来的なリスクを排除

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。本譲渡については、近隣競合環境や将来的な収益性などを総合的に勘案した結果、本物件が表参道エリアの裏手に立地するなかで、現下の環境において鑑定評価額（1,720百万円）を約8%上回る水準で譲渡することが、本取引により発生する譲渡損を最小化しポートフォリオ収益性の強化につながるものと判断いたしました。

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や借入金等の返済に活用します。また、譲渡損については、当期においてすでに譲渡された物件の譲渡益を充当する予定です。

## 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39期有価証券報告書（2021年11月25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. 決済方法等

引渡予定日に一括

## 6. 譲渡の日程

譲渡決定日	2022年4月20日
譲渡契約締結日	2022年4月21日（予定）
代金入金日	2022年4月21日（予定）
物件引渡日	2022年4月21日（予定）

## 7. 今後の見通し

本物件の譲渡により423百万円の譲渡損が発生する見込みですが、2022年4月18日付で公表した決算短信記載の2022年8月期（第41期：2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第42期：2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想の前提条件に織り込んでいるため、運用状況の予想に変更はありません。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	Gビル神宮前 02
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,720 百万円
価格時点	2022 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,720 百万円	
直接還元法による価格	1,750 百万円	
運営収益	64 百万円	
可能総収益	66 百万円	
空室等損失等	2 百万円	
運営費用	9 百万円	
維持管理費	1 百万円	
水道光熱費	2 百万円	
修繕費	0 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 百万円	
公租公課	4 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 百万円	
運営純収益	55 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	54 百万円	
還元利回り	3.1%	
DCF 法による価格	1,710 百万円	
割引率	2.8% (初年度) 2.9% (2 年度) 3.0% (3~4 年度) 3.1% (5 年度以降)	
最終還元利回り	3.2%	
積算価格	2,330 百万円	
土地比率	93.5%	
建物比率	6.5%	

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