

2022年7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
 株式会社KJRマネジメント
 代表者名 代表取締役社長 鈴木 直樹
 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【イオンモール札幌苗穂】

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	イオンモール札幌苗穂
所 在 地	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号
用 途	商業
譲 渡 予 定 価 格	9,300 百万円
帳 簿 価 額 ^(注1)	5,998 百万円
譲 渡 損 益 ^(注2)	約 32 億円
媒 介 の 有 無	なし
譲 渡 先	イオン北海道株式会社
譲 渡 契 約 締 結 日	2022年7月29日（予定）
譲 渡 日（ 予 定 ） ^(注3)	準共有持分割合 20%：2024年8月30日 20%：2025年2月28日 20%：2025年8月29日 40%：2026年2月27日

(注1) 帳簿価額は、2022年2月末（第40期末）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) 本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分の譲渡に伴い、初回の譲渡日において譲渡先との間で協定書を締結する予定です。本投資法人が、譲渡先へ当該不動産信託受益権の持分全てを譲渡するまでの間、第三者への譲渡を不可とする旨、及び信託受託者への指図等については、一定の重要事項に対しては準共有者全員の合意によって定めるものとし、それ以外の事項については協定書における指図等実施者である本資産運用会社が単独で決定できるものとする旨を合意する予定です。

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. 2024年8月期以降4期にわたる譲渡益確保による分配金安定と向上

本投資法人は、資産入替戦略において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、これまでに培ってきたテナントリレーションにより定期建物賃貸借契約の満了時期を前に交渉を行って参りました。この結果、今後の入替等による外部成長や、リニューアルや増築等によるポートフォリオの内部成長を行うことで、将来的な収益確保を目論みつつ、本譲渡によって得られる譲渡益を現下の環境において確保することが、投資主価値向上に資するものと判断いたしました。

なお、本譲渡により得られる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、約32億円の譲渡益の発生が見込まれていますが、譲渡時期を2024年8月期以降4期にわたり分散させることで譲渡益を平準化し、仮にテナント入れ替え等において一時的な収益の変動があった場合にも対応できる備えを確保しながら、分配金水準の安定と向上のための配当原資として充当する予定です。

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40期有価証券報告書（2022年5月27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

名 称	イオン北海道株式会社
所 在 地	北海道札幌市白石区本通 21 丁目南 1 番 10 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 青柳 英樹
事 業 内 容	総合小売業
資 本 金	61 億 43 万円
設 立 年 月 日	1978 年 4 月 5 日
純 資 産	64,076 百万円（2022 年 2 月末時点）
総 資 産	152,094 百万円（2022 年 2 月末時点）
大 株 主 及 び 持 株 比 率	イオン株式会社 (75.68%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (2.03%)、株式会社北洋銀行 (1.57%)、加藤産業株式会社 (1.27%)、イオンフィナンシャルサービス株式会社 (0.91%)、株式会社北海道銀行 (0.79%)、イオン北海道従業員持株会 (0.72%)、マックスバリュ西日本株式会社 (0.41%)、J P L L C - C L J P Y (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) (0.40%)、株式会社北陸銀行 (0.37%)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

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7月20日
譲 渡 契 約 締 結 日	2022年7月29日（予定）
代 金 入 金 予 定 日	準共有持分割合 20%：2024年8月30日 20%：2025年2月28日
物 件 引 渡 予 定 日	20%：2025年8月29日 40%：2026年2月27日

7. 今後の見通し

本譲渡により発生する譲渡益約32億円については、4期に分散させますが、初回の発生は2024年8月期（第45期：2024年3月1日～2024年8月31日）を予定しているため、現在公表している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）における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

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	イオンモール札幌苗穂
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	9,270 百万円
価格時点	2022 年 6 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	9,270 百万円	
直接還元法による価格	9,300 百万円	
運営収益	743 百万円	
可能総収益	743 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	154 百万円	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	7 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 円	
公租公課	103 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	42 百万円	
運営純収益	588 百万円	
一時金の運用益	6 百万円	
資本的支出	18 百万円	
純収益	576 百万円	
還元利回り	6.2%	
DCF 法による価格	9,240 百万円	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	6.6%	
積算価格	7,580 百万円	
土地比率	50.8%	転借地を含む土地価格を基に算出した比率です。
建物比率	49.2%	

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

(参考) 当期運用状況の予想 (2022 年 4 月 18 日公表分) 及び前期実績

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (円) (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金 (円)
当期予想 (2022 年 8 月期)	40,660	17,357	15,381	15,380	2,250	0
前期実績 (2022 年 2 月期)	40,598	18,808	16,924	16,924	2,284	0

以 上