

# 日本都市ファンド投資法人

2024年9月4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及び取得に関するお知らせ

### 【譲渡：イトーヨーカドー綱島店、取得：クロス向ヶ丘】

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の譲渡及び取得（以下、資産の譲渡を「本譲渡」及び資産の取得を「本取得」といいます。）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	イトーヨーカドー綱島店
所在地	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号
用途	商業
譲渡予定価格	9,000 百万円 ① 5,400 百万円（準共有持分 60%） ② 3,600 百万円（準共有持分 40%）
帳簿価額 <sup>(注1)</sup>	4,287 百万円
譲渡損益 <sup>(注2)</sup>	約 45.6 億円
媒介の有無	なし
譲渡先	非開示 <sup>(注3)</sup>
契約締結日	2024年9月4日
譲渡予定日	① 2025年2月28日（予定） ② 2025年3月3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) 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) 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。なお、譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

2. 取得の概要

物件名称	クロス向ヶ丘
所在地	神奈川県川崎市多摩区登戸字庚耕地 2779 番 1
用途	商業
特定資産の種類	不動産信託受益権
取得予定価格	4,800 百万円
鑑定評価額	6,210 百万円
契約締結日	2024 年 9 月 4 日
取得予定日	2025 年 4 月 1 日
取得先	非開示 <sup>(注)</sup>
媒介の有無	なし
取得資金	自己資金、借入金（予定）

(注) 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。なお、取得先は本投資法人又は本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

3. 譲渡及び取得の理由

本取組みハイライト

① DPU の向上

- ・本譲渡物件のテナントの退去に伴い、複数シナリオの中から「資産譲渡」を選択することで、売却益約 45.6 億円を獲得し、その全額を 2 期に渡り分配金として還元
- ・本取得物件は、償却後利回り 4.4%、かつ、今後 NOI 成長が期待できる都市型商業施設

② NAV の向上

- ・譲渡資金を、含み益率約 30%の物件取得に活用

③ トータルリターンの向上

- ・本取組みによる資産入替の結果、NAV、DPU が共に上昇し、トータルリターン向上を実現

本投資法人は、ポストコロナにおける商業施設とインバウンドの復調、IT 化の急速な進行による E コマースや在宅ワークの発展及びエリア・物件単位での用途の複合化の進展等、不動産を取り巻く運用環境が刻々と変化している中で、変化に対応した資産構成の最適化を目指しています。このため、主として都市部に立地する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設への厳選投資を進め、中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を続けていきます。

① DPU の向上による投資主価値の最大化

本譲渡物件であるイトーヨーカドー綱島店は、2004 年 6 月に取得し、東急東横線「綱島」駅から徒歩 4 分、東急新横浜線「新綱島」駅から徒歩 6 分という好立地に所在する築 42 年の商業施設です。メインテナントの退去に伴い、テナントを入替えて継続保有するべきか、譲渡すべきか等の複数シナリオを検証して参りました。

その結果、鑑定評価額を 75%上回る価格で、かつ約 45.6 億円の売却益を獲得できる資産の譲渡を

選択することが、投資主価値の最大化に資するものと判断しました。なお、本譲渡は、2025年2月期（第46期）及び2025年8月期（第47期）の2期に渡って実施し、獲得予定の売却益は、分配金水準の向上のため配当原資として全額還元する予定です。

一方、本取得物件は、ポートフォリオ平均（3.5%）以上の償却後利回り4.4%で、かつ新築、好立地の都市型商業施設のため今後のNOI成長余地があることから、DPU向上への貢献が期待できます。

## ② 譲渡資金を活用した、NAVの向上

本譲渡により得られる資金の活用先として、物件の新規取得の他、投資口価格の推移によっては自己投資口の取得についても検討して参りました。そのような中で、譲渡資金を含み益率約30%の優良物件取得に活用することがNAVの向上に貢献するものと判断しました。

これにより、本資産入替において、1口当たりNAVを87円向上させています。

## ③ 資産の入替によるトータルリターンの向上

本投資法人は、成長フェーズへ転換し、以下に示す2つの要素により中長期的なDPU及びNAVの向上、すなわち本投資法人が定義するトータルリターンの向上を目指しています。

- ・DPU：既存物件の成長に加え、資産入替による収益力向上や、継続的な売却益の積極還元など
- ・NAV：既存物件のキャッシュフローの向上や含み益率の高い新規取得など

今回の資産の入替においては、上記①で記載したDPUの向上及び②で記載した1口当たりNAVの向上が期待できることから、トータルリターンの向上が見込まれます。

## 4. 譲渡資産の内容

<イトーヨーカドー綱島店>

本譲渡の内容については、第44期有価証券報告書（2024年5月30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。

## 5. 取得資産の内容

<クロス向ヶ丘>

本取得の物件について、以下の点を評価し取得の判断にいたしました。

### 立地

- 本物件は、小田急電鉄小田原線「向ヶ丘遊園」駅南口より徒歩約4分。駅南口周辺は繁華性が高く、本物件周辺まで商店が集積する立地。また、小田急電鉄小田原線・JR南武線「登戸」駅からでも徒歩約10分。
- 府中街道至近であり、駐車場設備のある大型商業施設は希少性がある中、徒歩や自転車に加え、車でのアクセスも可能。

### 物件スペック

- 2024年4月に開業した新築の商業施設。
- 1階はスーパーマーケット等、2階はドラッグストアや100円ショップなどの専門店、3階は家電量販店の計14テナントで構成され、足元商圏のNSC（ネイバーフッドショッピングセンター）としてトップクラスの充実度。

## ポテンシャル

- 川崎市多摩区の 2023 年人口（住民基本台帳）は約 21.5 万人、2023/2018 年比 3.7%と微増傾向。
- 「向ヶ丘遊園」駅北口では複数の街区でマンションなどの建設が進んでおり、エリアの価値が高まることで、本物件においてもテナント入替等で更なるアップサイドポテンシャルが期待できる。

## ■ 写真・地図



拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードよりご参照下さい。



<https://maps.app.goo.gl/N5vfQmgKC5Xaj4sP6>

# 日本都市ファンド投資法人

物件名称	クロス向ヶ丘		
所在地	神奈川県川崎市多摩区登戸字庚耕地 2779 番 1		
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（予定）		
信託期間	2025年4月1日から2045年4月30日（予定）		
土地			
面積	5,653.40 m <sup>2</sup>	用途地域	近隣商業地域
指定容積率／建ぺい率	200.00％／80.00％	所有・それ以外の別	所有権
建物			
構造と階数	鉄骨造陸屋根 4階建		
延床面積	9,205.46 m <sup>2</sup>	種類	店舗
建築時期	2023年11月30日	所有・それ以外の別	所有権
設計者	株式会社イチケン東京支店一級建築士事務所		
施工者	株式会社イチケン東京支店		
建築確認機関	日本建築検査協会株式会社		
耐震性に関する事項	予想最大損失率7.6% （株式会社イー・アール・エス作成による地震リスク評価（詳細）報告書に基づく）		
取得価格	4,800 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	6,210 百万円（価格時点：2024年9月1日）		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容（2024年7月末時点）			
テナント数	14		
賃貸事業収入（年間）	317 百万円		
敷金・保証金	211 百万円		
総賃貸面積	6,771.29 m <sup>2</sup>	稼働率(面積ベース)	100%
総賃貸可能面積	6,771.29 m <sup>2</sup>		
担保設定の有無	特になし		
その他特筆すべき事項	・本土地を承役地、本土地と隣接する第三者の所有する土地を要役地として、当該隣接地に建築する建築物に対する建築基準法で定める容積率・建蔽率・斜線制限等の算定上、本土地を建築敷地として使用することを目的とする地役権が設定されており、本土地において、建築基準法に定める容積対象面積 9,354.80m <sup>2</sup> 、容積上限165.47%を超える建物及び商業店舗用途以外の建物の建築をしてはならないものとされています。 ・建物状況調査報告書において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。		

- ・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第2位を四捨五入しています。
- ・本物件について、パススルー型マスターリース契約締結を予定しています。
- ・「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」、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。
- ・「テナント数」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約又は賃貸借予約契約数（マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等を含む、以下同義）の合計数を記載しています。
- ・「賃貸事業収入（年間）」については、上記の時点において効力を有する取得予定資産に係る賃貸借契約書等にそれぞれ表示された、月間賃料及び月間共益費の合計値を、12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、倉庫又は土地（平面駐車場）等に関する賃料であることが賃貸借契約上明記されている額は含みません。
- ・「敷金・保証金」、「総賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「稼働率（面積ベース）」については、上記の時点において効力を有する賃貸借契約等に基づく数値の合計を記載しています。

## 6. 譲渡及び取得先の概要

### <イトーヨーカドー綱島店>

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。

### <クロス向ヶ丘>

取得先は国内の事業会社ですが、取得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。

## 7. フォワード・コミットメント等に関する事項

今回取得する本物件については、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。

本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。

(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は決済・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。

## 8. 決済方法等

引渡時一括

## 9. 譲渡及び取得の日程

	譲渡物件	取得物件
物件名称	イトーヨーカドー綱島店	クロス向ヶ丘
譲渡/取得決定日	2024年9月4日	2024年9月4日
譲渡/取得契約締結日		
代金入金/支払日(予定)	① 2025年2月28日	2025年4月1日
物件引渡/取得日(予定)	② 2025年3月3日	

## 10. 今後の見通し

今回の譲渡により2025年2月期(第46期)に約27.1億円、2025年8月期(第47期)に約18.5億円、合計約45.6億円の売却益計上を予定しています。

本譲渡及び本取得の影響を踏まえた本投資法人の2024年8月期(第45期)については影響ありません。2025年2月期(第46期)の運用状況の予想については、本日付で公表した「2025年2月期(第46期)の運用状況及び分配金の予想の修正(上方修正)に関するお知らせ」、また、「本日のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

# 日本都市ファンド投資法人

## 11. 鑑定評価書の概要 ＜譲渡予定資産＞

物件名称	イトーヨーカドー綱島店
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	5,130 百万円
価格時点	2024 年 2 月 29 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,130 百万円	
直接還元法による価格	5,140 百万円	
運営収益	324 百万円	
可能総収益	324 百万円	
空室等損失等	0 円	
運営費用	39 百万円	
維持管理費	0 百万円	
水道光熱費	0 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	35 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	3 百万円	
運営純収益	284 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	282 百万円	
還元利回り	5.5%	
DCF 法による価格	5,120 百万円	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	5,370 百万円	
土地比率	92.9%	
建物比率	7.1%	

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

# 日本都市ファンド投資法人

## <取得予定資産>

物件名称	クロス向ヶ丘
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,210 百万円
価格時点	2024 年 9 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,210 百万円	
直接還元法による価格	6,470 百万円	
運営収益	430 百万円	
可能総収益	437 百万円	
空室等損失等	6 百万円	
運営費用	184 百万円	
維持管理費	59 百万円	
水道光熱費	69 百万円	収支実績等に基づき査定
修繕費	1 百万円	ER 及び類似事例に基づき査定
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	2 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	38 百万円	公租公課関係資料に基づき、負担水準等を考慮して査定
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	13 百万円	
運営純収益	245 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	245 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	6,100 百万円	
割引率	3.7% (初年度から3年度) 3.9% (4年度以降)	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	6,530 百万円	
土地比率	75.5%	
建物比率	24.5%	

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

## 【ご参考】本物件の収支見込

物件名称	クロス向ヶ丘
NOI / NOI 利回り	245 百万円 / 5.1%
減価償却費 / 減価償却後 NOI 利回り	34 百万円 / 4.4%

- ・ NOI (Net Operating Income)は鑑定評価書上の直接還元法における NOI です。
- ・ NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- ・ 減価償却費は現時点での概算です。
- ・ 減価償却後 NOI 利回りは、NOI から減価償却費を控除した額を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

以 上