

日本都市ファンド投資法人

2026年6月1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 荒木 慶太
問合せ先 執行役員 都市事業本部長 町田 拓也
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【エディオン京橋店（底地）】

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。）の譲渡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	エディオン京橋店（底地）
所 在 地	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目 53 番 1 他
用 途	商業
譲 渡 予 定 価 格	7,000 百万円
鑑 定 評 価 額	6,100 百万円
帳 簿 価 額 ^(注1)	5,756 百万円
譲 渡 損 益 ^(注2)	約 11 億円
媒 介 の 有 無	なし
譲 渡 先	非開示 ^(注3)
契 約 締 結 日	2026 年 6 月 1 日
譲 渡 予 定 日	2026 年 12 月 1 日

(注1) 帳簿価額は、2026年2月末（第48期）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（譲渡月時点の想定値）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) 譲渡先は、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. 譲渡の理由

譲渡ハイライト

- ・商業施設の底地について、鑑定評価額を約 15%上回る価格で譲渡。売却益約 11 億円を 2027 年 2 月期に全額還元
- ・取得パイプラインの拡充を背景に、今後の取得物件との入替によるポートフォリオの将来的な収益性向上を見据え、トータルリターンの最大化に資する譲渡を実行

本投資法人は、トータルリターン（DPU 及び NAV）の向上を目指し、「内部成長」及び「売却益還元」をドライバーにした成長サイクルの拡大を図っています。

本物件は、エディオンを借地人とする底地物件であり、長期にわたり安定的な収益を確保してきました。一方で、現行契約の残存期間や、拡充が進む取得パイプライン物件との入替を通じたポートフォリオの将来的な収益性等を総合的に勘案した結果、現時点で本物件を鑑定評価額及び帳簿価額を上回る価格で譲渡し、当該譲渡により得られる売却益を全額還元することがトータルリターン（＝投資主価値）の最大化に資するものと判断しました。

なお、本物件の譲渡により得られる約 11 億円の売却益は 2027 年 2 月期（第 50 期）に全額還元する予定です。また、売却益を除く売却資金については、収益性・成長性を有する資産への入替資金に活用する予定です。

3. 譲渡資産の内容

本物件の内容については、第 48 期有価証券報告書（2026 年 5 月 28 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

引渡時一括

6. 譲渡の日程

譲渡決定日	2026 年 6 月 1 日
譲渡契約締結日	
代金入金予定日	2026 年 12 月 1 日
物件引渡予定日	

7. 今後の見通し

本物件の譲渡による 2026 年 8 月期（第 49 期：2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）及び 2027 年 2 月期（第 50 期：2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日）の運用状況の予想に変更はありません。2027 年 2 月期（第 50 期）に約 11 億円の譲渡益が発生する見込みですが、その全額を当該期に還元する予定です。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	エディオン京橋店（底地）
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	6,100 百万円
価格時点	2026 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,100 百万円	
DCF 法による価格	6,100 百万円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	—	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用しておりません。

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