

日本都市ファンド投資法人

2026年6月24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 K J R 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

国内不動産の取得に関するお知らせ【バリューアッド投資】

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 K J R 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（以下「本物件」といいます。）を取得することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

取得ハイライト

- ・ 将来的な売却益の創出を企図した想定 IRR 約 11% のバリューアッド投資
- ・ 総合宿泊テック企業との協働による住宅アセットの複合化（民泊×店舗）や売上連動賃料の導入による収益最大化を通じ、キャピタルリターンの獲得を追求

1. 取得の概要

物 件 名 称	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2
所 在 地	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目 18 番 13 号
用 途	住宅
特 定 資 産 の 種 類	不動産
取 得 予 定 価 格	2,400 百万円
鑑 定 評 価 額	2,750 百万円
契 約 締 結 日	2026 年 6 月 24 日
取 得 予 定 日	2026 年 6 月 29 日
取 得 先	非開示（注1）
媒 介 の 有 無	あり
取 得 資 金	借入金（予定）

（注1）名称の開示について、取得先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または本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

想定IRR

約**11%**
(投資期間3年)

想定売却益

約**5**億円

NOI利回り

5.1%

（注2）上記数値において、想定 IRR 及び想定売却益は、本書の日付時点における想定投資期間中のキャッシュフロー及び想定売却価格に基づき試算しており、実際の運用成果を保証又は示唆するものではありません。NOI 利回りは、鑑定評価書上の直接還元法における NOI を取得予定価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。以下同じです。

2. 取得の理由

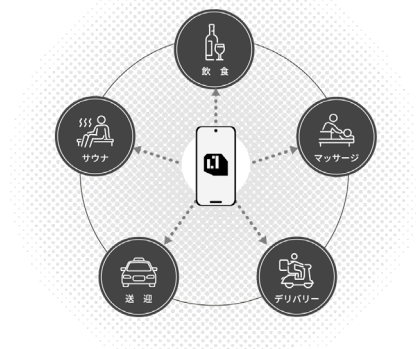
本投資法人は、これまで、既存物件の収益力向上を通じた「内部成長」及び物件の売却による「売却益還元」を主軸とする成長戦略を推進してきました。一方で、足元では金利上昇等を背景に不動産マーケットを取り巻く環境が大きく変化しており、J-REIT においても安定収益の確保に加え、資産価値の向上を通じた更なる成長機会の創出が求められていると認識しています。このような環境下、本投資法人は、従前推進してきた既存物件の売却による売却益還元に加え、将来的な売却によるキャピタルリターン継続的な獲得を企図し、民泊施設へのバリューアッド投資を実施することを決定しました。

本件のポイントは、下記4点です。

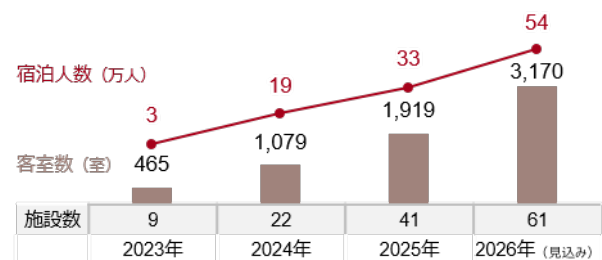
01 総合宿泊テック企業である「HIWIN」との協働による住宅アセットの複合化（民泊×店舗）

- 賃貸住宅として利用されていた物件について、本投資法人が民泊オペレーターを選定の上、民泊施設として取得。さらに従前駐車場であった1階区画を店舗用途へ変更することで、民泊及び店舗で構成される複合アセットとして運用（1階：店舗（1区画）、2～10階：住居（民泊）（58室））。
- 民泊区画のオペレーターは、大阪エリアを中心に約60物件の民泊運営実績（計画含む）を有する株式会社HIWIN（以下「HIWIN」といいます。）。本物件は、自社ブランドである「Apartment Hotel 11」シリーズとして本年4月から運営開始。
- 同社は、総合宿泊テック企業として、アプリを活用した配車サービスやレストラン事業等のグループ内サービスとの連携等による収益機会の拡大と、無人チェックイン・清掃 AI マッチングなどの運営効率化を実施。

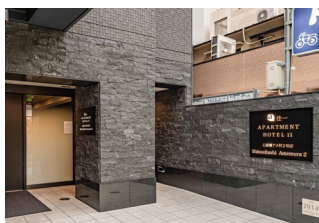
〈HIWIN が提供するサービスのイメージ〉



〈HIWIN の運用実績〉



〈外観写真〉



〈内観写真〉



ホテル品質の内装仕様、FFE（家具・什器・備品）。短期滞在から中長期滞在まで対応可能なアパートメントホテルに近い仕様・グレードを有する。



滞在に必要な機能をコンパクトに整備

02 インバウンド需要を捉える立地特性と来阪需要の拡大期待

- 本物件は、Osaka Metro 御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩6分及びOsaka Metro 四つ橋線「四ツ橋」駅徒歩4分の場所に立地。大阪を代表する商業・観光集積地へ徒歩でのアクセスが可能であり、インバウンドの宿泊需要が旺盛なエリア。
- 2026年1月～4月の来阪外国人数（推計）は、中国からの来阪者数減少の一方で、アジア各国・地域を中心とした他国からの来阪者数は増加。短期的には来阪外国人数が減少する可能性はあるものの、2030年に大阪IR（特定複合観光施設）が開業予定であることを背景に、中長期的には来阪需要拡大を見込む。
- 本物件の客室は大阪市における特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）として認可済み。特区民泊では営業日数（180日ルール）の制限がなく一年を通して運営が可能であるが、当該特区民泊の新規受付終了に伴い、今後既存特区民泊施設の希少性が相対的に向上する可能性が高い。
- また、長期滞在の外国人旅行者やグループ・ファミリー利用に対応しやすい民泊の特性を活かし、ホテルとは異なる宿泊需要の取り込みが期待される。

<地図>

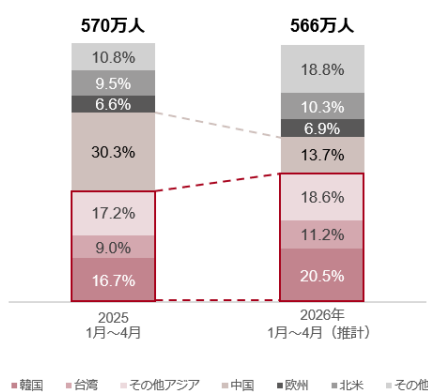


※詳細地図は下記よりご参照ください。



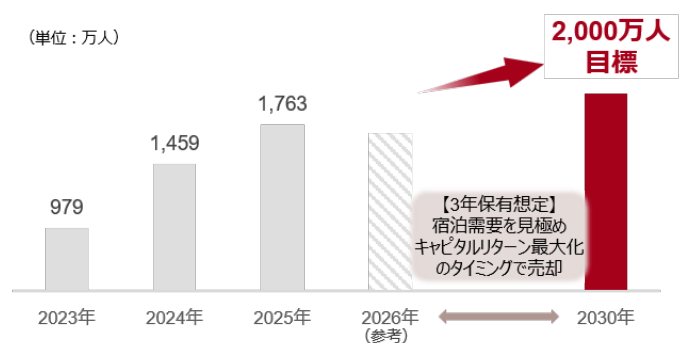
<https://maps.app.goo.gl/o3xDiiNSatZYt5HR9>

■ 1月～4月対比来阪外国人数（推計）



出所：日本政府観光局（以下「JNTO」といいます。）「訪日外客統計」×観光庁「インバウンド消費動向調査（旧 訪日外国人消費動向調査）」の都道府県別訪問率を基に公益財団法人大阪観光局（以下「大阪観光局」といいます。）が算出（推計）

■ 来阪外国人数推移



出所：以下資料を基に本資産運用会社が作成。

2023年～2025年：JNTO「訪日外客統計」×観光庁「インバウンド消費動向調査（旧 訪日外国人消費動向調査）」の都道府県別訪問率を基に大阪観光局が算出（推計）

2026年：JNTO「訪日外客統計」×観光庁「インバウンド消費動向調査（旧 訪日外国人消費動向調査）」の都道府県別訪問率を基に大阪観光局が算出した2026年1月～4月の推計値を資産運用会社にて年換算（参考）

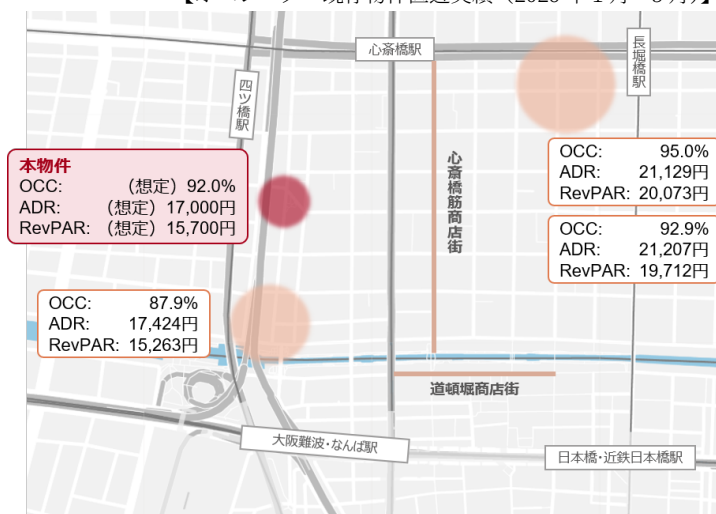
2030年：2025年1月31日付大阪観光局「国際観光文化都市・大阪をめざして」において公表されている目標値

03 オペレーター既存物件の実績に基づく堅実な事業計画と収益アップサイドへの期待

- HIWIN が運営する同エリアにおける既存物件の直近実績（2026年1月～5月）について、OCCは87～95%と高稼働であり、ADRは17,400～21,200円の水準。本物件の想定ADR、想定RevPARは、既存物件の実績も勘案し堅実な事業計画を策定。今後の来阪需要及び宿泊需要の拡大を背景とした売上向上も期待。
- 民泊区画の賃貸借契約については、固定賃料に加え売上連動賃料も導入し、賃料総額のうち約35%を売上連動賃料が占める想定。宿泊需要の増大や運営実績の向上に伴う収益アップサイドを本投資法人も享受できる仕組みを構築。

■本物件の想定値及びオペレーター既存物件における直近実績値平均

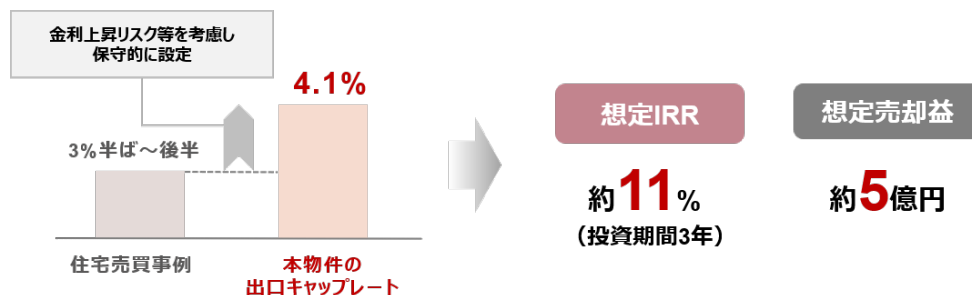
【オペレーター既存物件直近実績（2026年1月～5月）】



04 将来的な売却によりIRR約11%以上、売却益約5億円以上を目指す

- 周辺エリアの賃貸住宅の売買事例に加え民泊物件の売買事例も参考にした上で、金利上昇リスク等を考慮し保守的に出口キャップレートを設定。
- 出口キャップレート4.1%の場合IRRは約11%、売却益は約5億円を想定。今後の宿泊需要の拡大に伴う売上向上や周辺取引事例等を踏まえると、更なるIRRの向上及び売却益の獲得余地が見込まれる。

〈出口キャップレートの設定根拠〉



日本都市ファンド投資法人

物件名称	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2	
所在地	大阪府大阪市中央区西心齋橋二丁目 18 番 13 号	
特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-	
信託期間	-	
土地	面積	380.85 m ²
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	延床面積	1,904.91 m ²
	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	種類	共同住宅・車庫 (注1)
	建築時期	2014 年 3 月 10 日
	所有・それ以外の別	所有権
	設計者	有限会社イースタン建築設計事務所
	施工者	株式会社松本組
	建築確認機関	日本 ERI 株式会社
耐震性に関する事項	予想最大損失率 9.2% (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)	
取得予定価格	2,400 百万円	
鑑定評価額	2,750 百万円 (価格時点: 2026 年 6 月 1 日)	
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社	
担保設定の有無	特になし	
テナント概要	テナント数	1 (2026 年 6 月 29 日時点)
	主要テナント	心齋橋ホスピタリティマネジメント株式会社 (注2)
	総賃料収入 (年間)	非開示 (固定賃料+売上連動賃料) (注3) 【固定賃料】 非開示 【売上連動賃料】 宿泊売上高に一定の料率を乗じて算出される金額
	敷金・保証金	なし
	総賃貸面積	1,646.18 m ²
	総賃貸可能面積	1,718.68 m ²
	稼働率 (面積ベース)	95.8%
その他特筆すべき事項	・建物状況調査報告書等において複数の指摘事項がありますが、遅滞なく是正が行われる予定です。	

(注1) 本日現在の登記簿上の記載に基づいていますが、本物件の取得日以降に「旅館・店舗」に変更する予定です。

(注2) 本物件の民泊区画の賃借人は心齋橋ホスピタリティマネジメント株式会社ですが、同社から転賃を受けた HIWIN が、民泊運営の受託者として本物件の民泊区画を運営する予定です。

(注3) テナントから同意が得られていないため、非開示としています。

- ・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。
- ・「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。
- ・「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。
- ・「総賃料収入 (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、駐車場・駐輪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まれません。
- ・「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。

3. 取得先の概要

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。

4. 物件取得者等の状況

本件は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

5. 決済方法等

引渡時一括

6. 取得の日程

取 得 決 定 日	2026年6月24日
契 約 締 結 日	
代 金 支 払 日	2026年6月29日（予定）
物 件 引 渡 日	

7. 今後の見通し

本投資法人の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）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。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	2,750 百万円
価格時点	2026 年 6 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,750 百万円	
直接還元法による価格	2,900 百万円	
運営収益	134 百万円	
可能総収益	134 百万円	賃料収入
空室等損失等	0 百万円	
運営費用	13 百万円	
維持管理費	1 百万円	提示資料等に基づき査定
水道光熱費	1 百万円	類似事例を参考に査定
修繕費	1 百万円	本投資法人が取得した 2026 年 6 月付エンジニアリングレポート (ER) に基づき査定
PM フィー	0 百万円	提示資料等に基づき査定
テナント募集費用等	0 百万円	テナントの標準的な交代周期を基に査定
公租公課	7 百万円	公租公課資料等を勘案して査定
損害保険料	0 百万円	類似不動産を参考に査定
その他費用	1 百万円	将来の費用変動等を考慮し査定
運営純収益	121 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	2 百万円	ER に基づき査定
純収益	118 百万円	
還元利回り	4.1%	
DCF 法による価格	2,750 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	1,440 百万円	
土地比率	71.9%	
建物比率	28.1%	

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

以 上