

日本都市ファンド投資法人

2026 年 9 月 17 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

国内不動産の譲渡に関するお知らせ【ライフ下寺店（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 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。）の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

譲渡ハイライト

- ・鑑定評価額の 2.5 倍超で商業施設の底地を売却し、約 43 億円の売却益を獲得
- ・売却益の継続還元と次の成長投資への資本再配分を実行

1. 譲渡の概要

物 件 名 称	ライフ下寺店（底地）
所 在 地	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目 5 番 23 他
用 途	商業
譲 渡 予 定 価 格	6,100 百万円
鑑 定 評 価 額	2,430 百万円
帳 簿 価 額 ^(注1)	1,717 百万円
譲 渡 損 益 ^(注2)	約 43 億円
媒 介 の 有 無	あり
譲 渡 先	非開示 ^(注3)
契 約 締 結 予 定 日	2026 年 9 月 18 日
譲 渡 予 定 日	50%：2027 年 8 月 31 日 50%：2027 年 9 月 30 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

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」をドライバーとした成長サイクルの拡大を図っています。

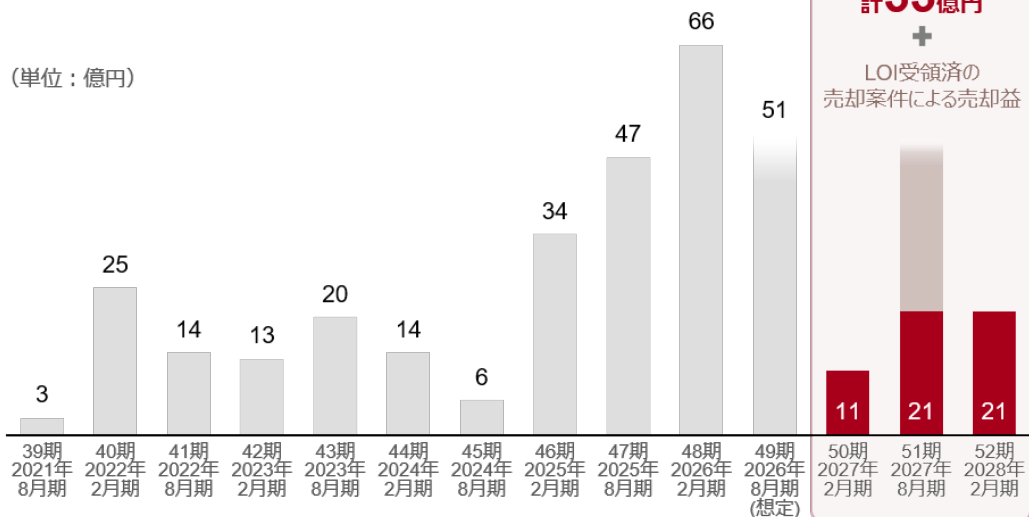
また、資産入替を通じて、インフレに対応し、より高い収益性・成長性が期待できるポートフォリオへの強化を進めています。売却対象となる物件については、保有資産の価値を最も高く評価できる先へ適切なタイミングで売却することで、多額の売却益を獲得・還元するとともに、売却益を除く売却資金を成長投資へ再配分することで、ポートフォリオ全体の収益力を一層高めていくことを重視しています。

今般、本物件については、鑑定評価額の 2.5 倍超という非常に高い水準での売却が実現し、約 43 億円の売却益を確保できる見込みとなりました。確保した売却益は、2027 年 8 月期（第 51 期）及び 2028 年 2 月期（第 52 期）の二期にわたり、全額還元する予定です。

前期決算発表以降、本件を含めて計 55 億円の売却益を既に確保しているほか、LOI 受領済の売却案件も別途進捗しています。こうした継続的な売却活動を通じて、分配金への還元原資を安定的・継続的に確保する仕組みを構築しており、更なる分配金水準の引上げを図っていけるものと考えています。

〈売却益の実績〉

（単位：億円）



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。

日本都市ファンド投資法人

5. 媒介の概要

本物件の譲渡にかかる媒介者は、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。

6. 決済方法等

引渡時一括

7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	2026 年 9 月 17 日
譲渡契約締結予定日	2026 年 9 月 18 日
代 金 入 金 予 定 日	50%：2027 年 8 月 31 日
物 件 引 渡 予 定 日	50%：2027 年 9 月 30 日

8. 今後の見通し

本物件の譲渡により、2027 年 8 月期（第 51 期）に約 21 億円、2028 年 2 月期（第 52 期）に約 21 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。

なお、現在公表している 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ありません。本物件の譲渡の影響を踏まえた 2027 年 8 月期（第 51 期）の運用状況の予想については、2026 年 10 月 21 日付で公表予定の決算短信にてお知らせいたします。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	ライフ下寺店（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	2,430 百万円
価格時点	2026 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,430 百万円	
DCF 法による価格	2,430 百万円	
割引率	4.1%	
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