

日本都市ファンド投資法人

2026 年 10 月 21 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

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

【JMF レジデンス桜ノ宮・JMF レジデンス都島・JMF レジデンス天神橋筋六丁目】

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、国内不動産信託受益権（以下、総称して「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	JMF レジデンス 桜ノ宮	JMF レジデンス 都島	JMF レジデンス 天神橋筋六丁目
所 在 地	大阪府大阪市都島区 中野町五丁目 12 番 8 号	大阪府大阪市都島区都島 本通四丁目 22 番 10 号	大阪府大阪市北区 長柄中一丁目 4 番 8
用 途	住宅		
譲 渡 予 定 価 格	2,435 百万円	1,665 百万円	1,800 百万円
	合計 5,900 百万円		
鑑 定 評 価 額	2,360 百万円	1,640 百万円	1,700 百万円
	合計 5,700 百万円		
帳 簿 価 額 (注1)	2,038 百万円	1,463 百万円	1,522 百万円
譲 渡 損 益 (注2)	合計 約 7 億円		
媒 介 の 有 無	あり		
譲 渡 先	非開示 (注3)		
契 約 締 結 日	2026 年 10 月 21 日		
譲 渡 予 定 日	2027 年 3 月 5 日		

(注1) 帳簿価額は、2026 年 8 月末（第 49 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

- ・ 鑑定評価額を上回る価格で譲渡し、売却益約 7 億円を 2027 年 8 月期に全額還元
- ・ 売却資金は収益性・成長性を有する住宅への入替に活用し、ポートフォリオの質と収益力を強化

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、より高い収益性・成長性が期待できるポートフォリオの強化を進めています。売却対象となる物件については、保有資産の価値を評価できる先へ適切なタイミングで売却することで売却益を獲得・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。

本物件の譲渡については、足元の良好な不動産売買マーケットを捉えて含み益を顕在化させ、売却益を全額還元することで DPU の向上を図るとともに、売却資金についてはより収益性の高い住宅への取得に活用することで、ポートフォリオの質と収益性を向上させることができると判断し、譲渡を決定いたしました。

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

譲渡先は国内の複数の合同会社ですが、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. 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 10 月 21 日
譲 渡 契 約 締 結 日	
代 金 入 金 予 定 日	2027 年 3 月 5 日
物 件 引 渡 予 定 日	

日本都市ファンド投資法人

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7億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、本物件の譲渡の影響を踏まえた2027年2月期（第50期）及び2027年8月期（第51期）の運用状況の予想については、本日付で公表した「2026年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	JMF レジデンス桜ノ宮
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	2,360 百万円
価格時点	2026 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,360 百万円	
直接還元法による価格	2,380 百万円	
運営収益	111 百万円	
可能総収益	117 百万円	
空室等損失等	5 百万円	
運営費用	24 百万円	
維持管理費	2 百万円	実績額及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1 百万円	実績額及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1 百万円	類似不動産等を参考に査定 なお、本項目に住宅の原状回復費用を含む
PM フィー	1 百万円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	4 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	10 百万円	公租公課資料等を基に査定
損害保険料	0 百万円	類似不動産等を参考に査定
その他費用	0 百万円	インターネット利用料を計上
運営純収益	87 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	85 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	2,340 百万円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	2,230 百万円	
土地比率	66.8%	
建物比率	33.2%	

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

日本都市ファンド投資法人

物件名称	JMF レジデンス都島
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	1,640 百万円
価格時点	2026 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,640 百万円	
直接還元法による価格	1,650 百万円	
運営収益	77 百万円	
可能総収益	82 百万円	
空室等損失等	4 百万円	
運営費用	17 百万円	
維持管理費	2 百万円	実績額及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	0 百万円	実績額及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1 百万円	類似不動産等を参考に査定 なお、本項目に住宅の原状回復費用を含む
PM フィー	1 百万円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	3 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	7 百万円	公租公課資料等を基に査定
損害保険料	0 百万円	類似不動産等を参考に査定
その他費用	0 百万円	インターネット利用料を計上
運営純収益	60 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	59 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	1,620 百万円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	1,620 百万円	
土地比率	68.7%	
建物比率	31.3%	

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

物件名称	JMF レジデンス天神橋筋六丁目
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	1,700 百万円
価格時点	2026 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,700 百万円	
直接還元法による価格	1,710 百万円	
運営収益	79 百万円	
可能総収益	83 百万円	
空室等損失等	4 百万円	
運営費用	17 百万円	
維持管理費	2 百万円	実績額及び類似不動産を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	0 百万円	実績額を参考に対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1 百万円	類似不動産等を参考に査定 なお、本項目に住宅の原状回復費用を含む
PM フィー	1 百万円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	3 百万円	類似不動産等を参考に査定
公租公課	6 百万円	公租公課資料等を基に査定
損害保険料	0 百万円	類似不動産等を参考に査定
その他費用	0 百万円	インターネット利用料等を計上
運営純収益	62 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	61 百万円	
還元利回り	3.6%	
DCF 法による価格	1,680 百万円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	3.7%	
積算価格	1,590 百万円	
土地比率	68.8%	
建物比率	31.2%	

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

以 上