

日本都市ファンド投資法人

2025年10月8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 キャピタルマーケット部エグゼクティブディレクター 北岡 忠輝
TEL：03-5293-7081

国内不動産の追加取得に関するお知らせ【河原町オーパ】

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（以下「本物件」といいます。）を追加取得（以下「本取得」といいます。）することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物 件 名 称	河原町オーパ
所 在 地	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町 383 番 ^(注1)
用 途	商業
特 定 資 産 の 種 類	不動産（建物：共有持分、土地：分有土地の一部）
取 得 予 定 価 格	790 百万円
鑑 定 評 価 額	892 百万円
契 約 締 結 日	2025 年 10 月 8 日
取 得 予 定 日	2025 年 12 月 23 日
取 得 先	非開示 ^(注2)
媒 介 の 有 無	なし
取 得 資 金	自己資金（予定）

(注1) 本取得による追加取得予定部分にかかる地番を記載しています。

(注2) 取得先は、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、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。

2. 取得の理由

取得ハイライト

京都随一の繁華街である四條河原町に所在する河原町オーパを追加取得し、持分比率を高めることで流動性の向上を企図

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。

今般、本投資法人は、2006年9月に取得した河原町オーパの追加取得^(注1)を決定しました。

オーパとは都市型商業施設ブランドであり、本書の日付現在において、関西圏では、心齋橋オーパ、河原町オーパ、三宮オーパ、三宮オーパ2の4店舗が展開されています。本物件は、京都随一の繁華街である四條河原町に所在し、交通利便性が高く、四條通りと河原町通りの交差点から至近の好立地に所在しています。本投資法人は、本取得により建物の共有持分94.4065%^(注2)を保有することとなりますが、持分比率を高めることで不動産の流動性を高め、今後の運用方針の選択肢を広げるとともに、NOI利回り・償却後NOI利回りは+0.1%改善する見込みです。加えて、本物件が抱える含み損も約0.8億円程度圧縮される見込みです。

(注1) 建物については共有持分、土地については分有土地の一部を取得する予定です。以下同じです。

(注2) 信託受託者により既に取得済みの不動産信託受益権の持分と本取得による不動産の持分を合計した数値を記載していません。

3. 取得予定資産の内容

物 件 名 称	河原町オーパ		
所 在 地	京都府京都市中京区河原町通四條上る米屋町 383 番		
特 定 資 産 の 種 類	不動産		
信 託 受 託 者	-		
信 託 期 間	-		
土 地			
面 積	2,578.86 m ² (注1、2)	用 途 地 域	商業地域
指定容積率／建ぺい率	700％／80％	所有・それ以外の別	所有権（分有）(注3)
建 物			
構 造 と 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建		
延 床 面 積	18,595.69 m ² (注4)	種 類	百貨店
建 築 時 期	1998年11月13日	所有・それ以外の別	所有権（共有）(注4)
設 計 者	大成建設株式会社関西支店一級建築士事務所		
施 工 者	大成建設株式会社関西支店		
建 築 確 認 機 関	京都市建築主事		
取 得 価 格	790 百万円		
鑑定評価額（価格時点）	892 百万円（価格時点：2025年9月30日）		
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社		
テ ナ ント の 内 容 (本取得後)			
テ ナ ント 数	1		
総賃料収入（年間）	711 百万円（本取得後の既存保有部分との合算）		
敷 金 ・ 保 証 金	1,122 百万円（本取得後の既存保有部分との合算）		
総 賃 貸 面 積	18,848.20 m ²	稼働率（面積ベース）	100.0%
総 賃 貸 可 能 面 積	18,848.20 m ²		

担保設定の有無	イオンモール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権及び根抵当権が設定されています。(注5)
その他特筆すべき事項(注6)	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「No.049 御土居跡」及び「No.170 寺町旧城」の範囲内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となり、また発掘調査が必要となる場合があります。 ・本土地の所有権又は本建物の共有持分を譲渡する場合には、共有者全員に対する事前通知が必要であり、また共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該共有者に譲渡するものとされています。また、共有者全員の同意がない限り本土地及び本建物の分割譲渡はできないものとされています。

(注1) 不動産信託受益権として信託受託者が所有する土地 2,459.49 m²と、本取得により本投資法人が追加取得予定の土地 119.37 m²を合計した数値を記載しています。本物件敷地全体は複数の所有者により所有(分有)されており、全体敷地は 2,698.23 m²です。なお、追加取得予定の土地は現所有者が所有する土地の登記面積をもとに記載していますが、本書の日付現在において、当該土地は分筆されておらず、取得予定日までに分筆される予定です。

(注2) 私道 14.34 m²を含みます。

(注3) 信託受託者の所有に係る土地と本取得により本投資法人が追加取得予定の土地の合計が敷地全体に占める割合は 95.58%相当になる予定です。

(注4) 本建物は複数の所有者により共有されており、信託受託者が保有する共有持分 88.813%と本取得により本投資法人が取得予定の共有持分 5.5935%を合計した持分割合は 94.4065%になる予定です。なお、延床面積には本建物全体の数値を記載しています。

(注5) 保証金返還債務にかかる根抵当権は、本取得に係る取得予定日までに抹消される予定です。

(注6) 追加取得予定部分を含む本物件全体の内容について記載しています。

・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。

・「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。

4. 取得先の概要

取得先は個人ですが、取得先の概要については、氏名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人との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当人は、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. 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。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得については、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(注)」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。

7. 決済方法等
引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	2025年10月8日
契約締結日	
代金支払日	2025年12月23日(予定)
物件引渡日	

9. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2025年8月期(第47期:2025年3月1日~2025年8月31日)への影響はありません。また、2026年2月期(第48期:2025年9月1日~2026年2月28日)への影響は軽微ですが、現在精査中のため、詳細については2025年10月20日付で公表予定の決算短信にてお知らせいたします。

日本都市ファンド投資法人

10. 鑑定評価書の概要（追加取得予定部分）

物件名称	河原町オーパ
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	892 百万円
価格時点	2025 年 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	892 百万円	
直接還元法による価格	914 百万円	
運営収益	47 百万円	
可能総収益	47 百万円	賃料収入の他、その他収入を含む
空室等損失等	0 円	
運営費用	6 百万円	
維持管理費	0 百万円	実績値を基に査定
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 円	
PM フィー	0 円	
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	6 百万円	実績値を基に査定
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	0 百万円	実績値を基に査定
運営純収益	40 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	38 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	892 百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	1,200 百万円	
土地比率	95.8%	
建物比率	4.2%	

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

【ご参考】

本物件の収支見込（既存保有部分＋追加取得予定部分）

N	O	I	654 百万円
N	O	I	利回り
			3.4%
減	価	償	却
			費
			83 百万円
減	価	償	却
			後
			NOI
			利回り
			3.0%

- ・ NOI (Net Operating Income) は本取得後の既存保有部分及び追加取得予定部分に係る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