

証券コード 8953

第 42 期

|||||

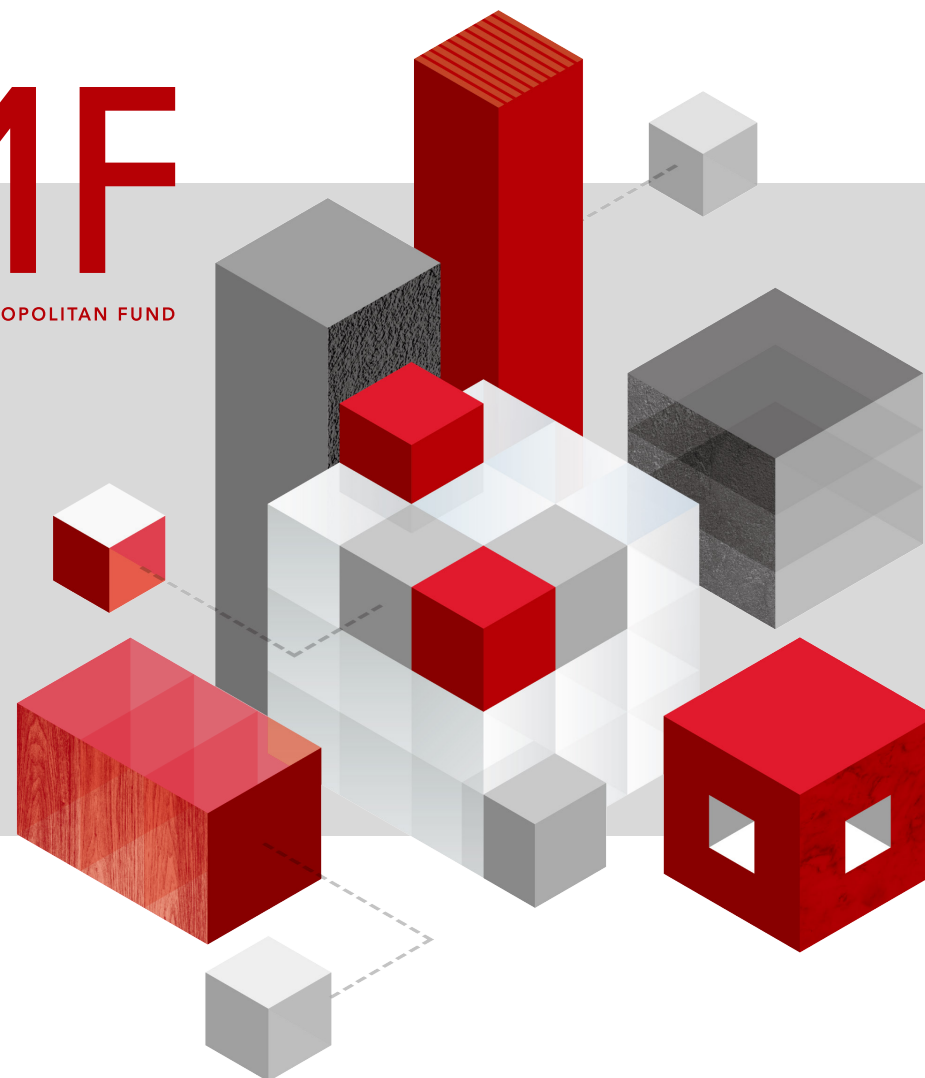
決算説明会資料

2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）

日本都市ファンド投資法人

<https://www.jmf-reit.com/>

JMF
JAPAN METROPOLITAN FUND



日本都市ファンド投資法人（JMF）



目指すべき方向性

- ≫ 三大都市圏を中心とした「住む、働く、消費する」を支える 多様な都市型不動産 に投資
- ≫ 「取得力」と「運用力」を活用し、用途の垣根を超えたポートフォリオ を構築することで安定と成長を実現
- ≫ 投資主価値の更なる向上に向け、資産規模の拡大 を目指す

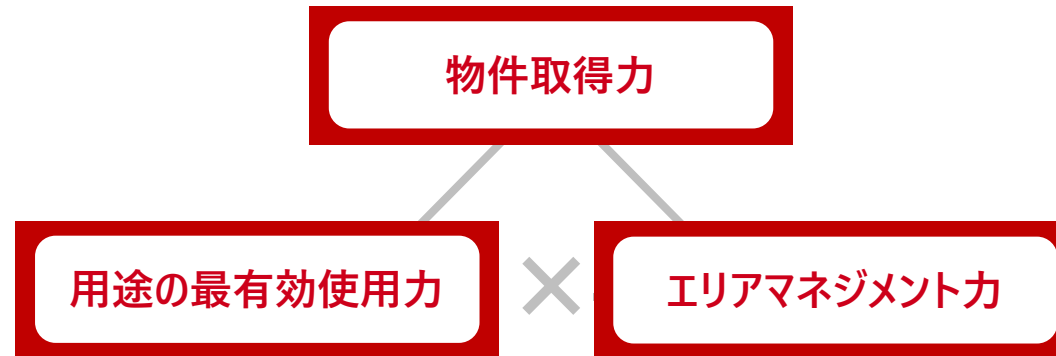


多様な運用力の発揮



賃貸ニーズに合わせて
用途を最も有効使用し、
各保有資産の収益を向上

独自ネットワークと新たな取得手法の開拓



同一エリア内の保有資産を
相互に連携させ、収益力・
資産価値の更なる向上

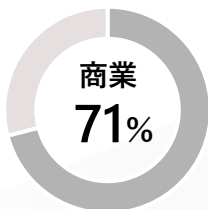
次の成長フェーズへ向けて

2021年3月

総合型REITへ転換

- 合併後3-5年で2,000億円の資産入替
- ポートフォリオの分散：商業50%へ
- DPU・EPUの安定化：売却益の獲得
- 用途の最有効使用とエリアマネジメントの推進

合併時

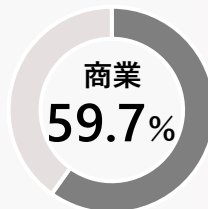


現時点（2023年4月）

将来に渡っての安定性確保と ポートフォリオ分散が進捗

- 資産入替：商業比率が50%台へ
- 今後6期分の売却益を確保
- 売上回復やリーシングの進展による期間収益の改善
- 物件取引手段の更なる多様化
- KKRとのシナジー検討

現時点公表済み
資産入替後



JMF独自の成長源泉に基づく 投資主価値の向上

- 更なる資産規模の拡大
（公募増資やM&A等の成長投資の実行）
- 期間収益の上昇による
DPU・EPUの向上
- 財務安定性の強化

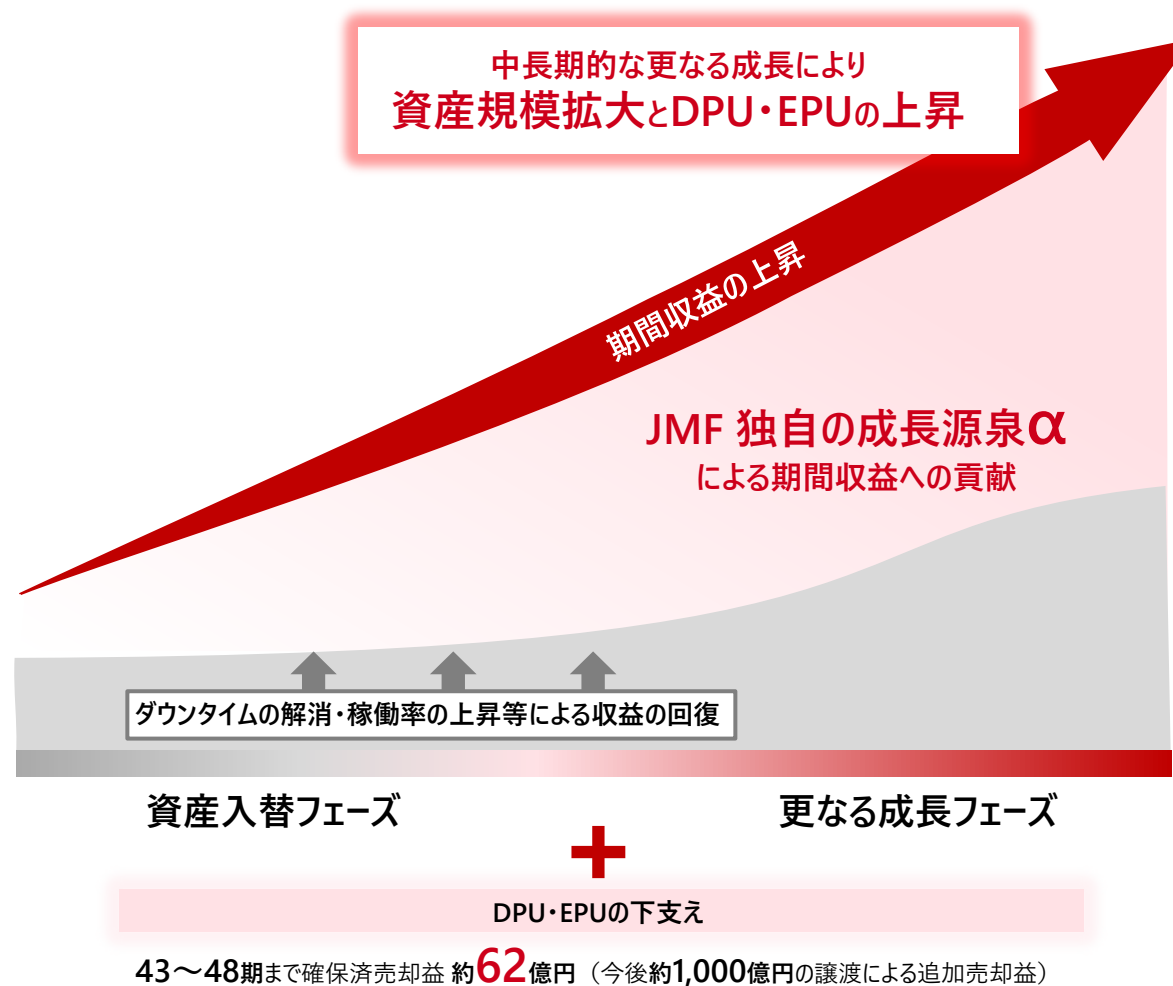
資産入替フェーズ

更なる成長フェーズ

JMF独自の成長源泉“ α ”に基づく投資主価値の向上へ

JMF独自の成長源泉 α

- 外部成長の α
- ・ 業界トップレベルの情報獲得力
 - ・ JMF 独自の取得手法
(私募リート投資、M&A等)
 - ・ KKRとのシナジー
- 内部成長の α
- ・ 1兆円を超える資産規模を活かした運用力
 - ・ 20年超の運用ノウハウ
 - ・ 大型マルチなど多様なタイプへの対応力
 - ・ 商業、オフィスの1,500超テナントとの
リレーション
- 財務・ESGの α
- ・ 高いクレジットによる資金調達力
 - ・ 業界をリードするESG推進力



決算ハイライト： 資産入替の着実な進捗と売上回復による収益寄与

外部成長・資産入替

(前期 (41期) 決算発表以降公表)

- 独自手法により住宅を中心に 7件 **179**億円の取得を公表
- 新たな取得手法を開拓し 約**200**億円の優先交渉権を獲得
KKRとのシナジーも継続
- 44期の売却益を確保し、48期まで**毎期**売却益が発生

取得公表 + 獲得済優先交渉権合計

約**379**億円

平均NOI利回り

4%超

内部成長

42期も予想を上回る **99.2%**の高稼働率で落着



売上回復に伴う歩合賃料発生や賃料増額等
収益寄与



リースアップが進捗し、
大規模区画の**埋め戻し**にも一定の目途

売上回復に連動した収益寄与 (保有11商業施設)

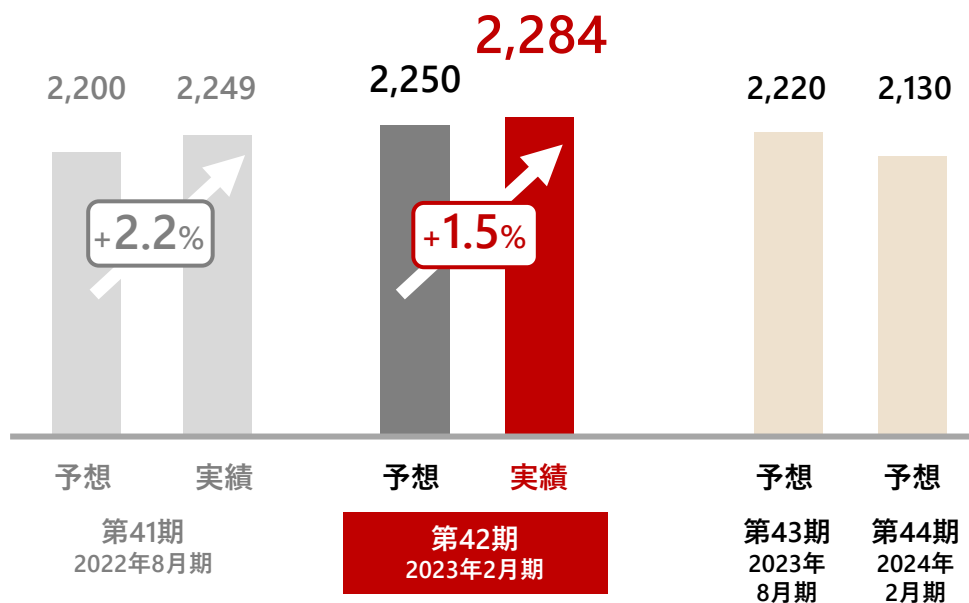
< 歩合賃料、他 >

< 固定賃料 >

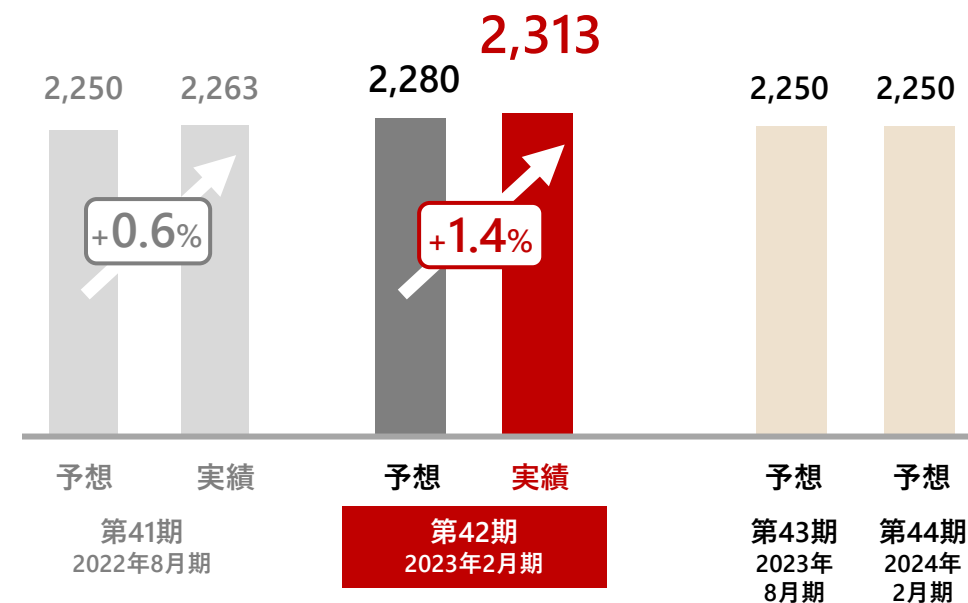
前年度比 **+3.6**億円/年 **+0.7**億円/年

42期EPU・DPUは41期に引き続き予想値を上回って落着
43期以降も独自の成長源泉αを活かし、EPU・DPUの向上を目指す

EPU (円)

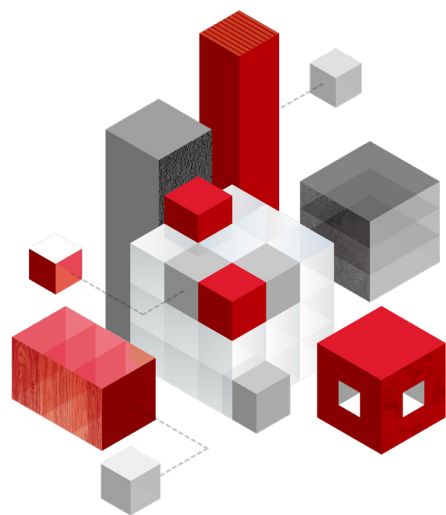


DPU (円)



日本都市ファンド投資法人

運用報告



外部成長・資産入替

資産入替の進捗	・・・	7
外部成長の α	・・・	10

内部成長

ポートフォリオの状況	・・・	11
商業セクター	・・・	13
内部成長の α	・・・	15
オフィスセクター	・・・	16

財務・ESG

財務状況	・・・	17
ESGの取組み	・・・	18

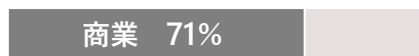
決算

決算数値及び指標	・・・	20
----------	-----	----

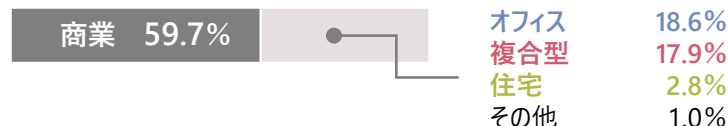
資産入替により商業比率が目標の50%台へ



2021年3月合併時



2023年2月期（42期）決算発表時点（公表済み）



合併から3～5年後
2,000億円の資産入替ターゲット

取得対象資産の
償却後NOI利回り目標

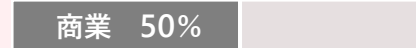
3%以上

資産入替による
償却後NOIの向上

譲渡対象資産の
想定償却後NOI利回り

3%前後

ポートフォリオ分散



譲渡対象：郊外型商業施設
低収益都市型商業施設

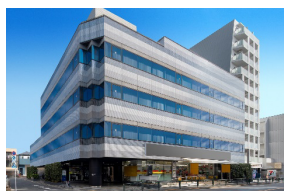
1. 私募リートの投資口取得金額合計を含みます。
2. 私募リートの投資口取得における分配金を含めて計算しています。
3. 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。なお、譲渡予定物件の帳簿価額及び売却コストは、想定値を用いて計算しています。以降同じです。

JMFならではの取得手法により、新規取得と優先交渉権を合計約379億円獲得

取得	取得予定価格合計	平均NOI利回り（償却後）	優先交渉権	NOI利回り（見込み）
住宅等 7件	179億円	4.1% (3.5%)	6件 / 約200億円	4%超

相対取引、限定入札等

ポートフォリオ平均の償却後NOI利回り以上で取得



2023年3月 取得

JMFBビル中野01
(東京都中野区)



2023年4月 取得予定

JMFレジデンス赤羽志茂
(東京都北区)



2023年4月 取得予定

JMFレジデンス新横浜
(神奈川県横浜市)

開発物件の出口として新築住宅の取得

2024年4月 取得予定

JMFレジデンス浅草橋三丁目 (東京都台東区)

2024年5月 取得予定

JMFレジデンス天神橋筋六丁目 (大阪府大阪市)

KKRとのコラボレーション

大規模ディールへKKRと共同参加



2023年3月 取得

JMFレジデンス藤沢
(神奈川県藤沢市)

私募リートへの追加投資

NSPRへ2021年以降4回目の追加投資

- 協業効果もあり予想配当利回りは、現時点の4.2%から4.7%へ上昇見込み

2023年1月 追加投資

追加投資額	14億円		
NSPR投資価格合計	50億円	配当利回り	4.2%
(保有割合 22.2%)		(次期予想配当利回り)	4.7%

※NSPR = 日神プライベートレジリート投資法人

優先交渉権の獲得

独自の情報ネットワークと取得手法により収益性の高い案件の優先交渉権を獲得

- 札幌駅直結のSクラス複合施設の一部（北5西1・西2地区市街地再開発事業）
- 観光需要の高いエリアに立地する複合施設
- 都市部に立地する住宅（相互売買）

向こう6期に渡って売却益を確保、今後も更なる売却益の獲得を目指す

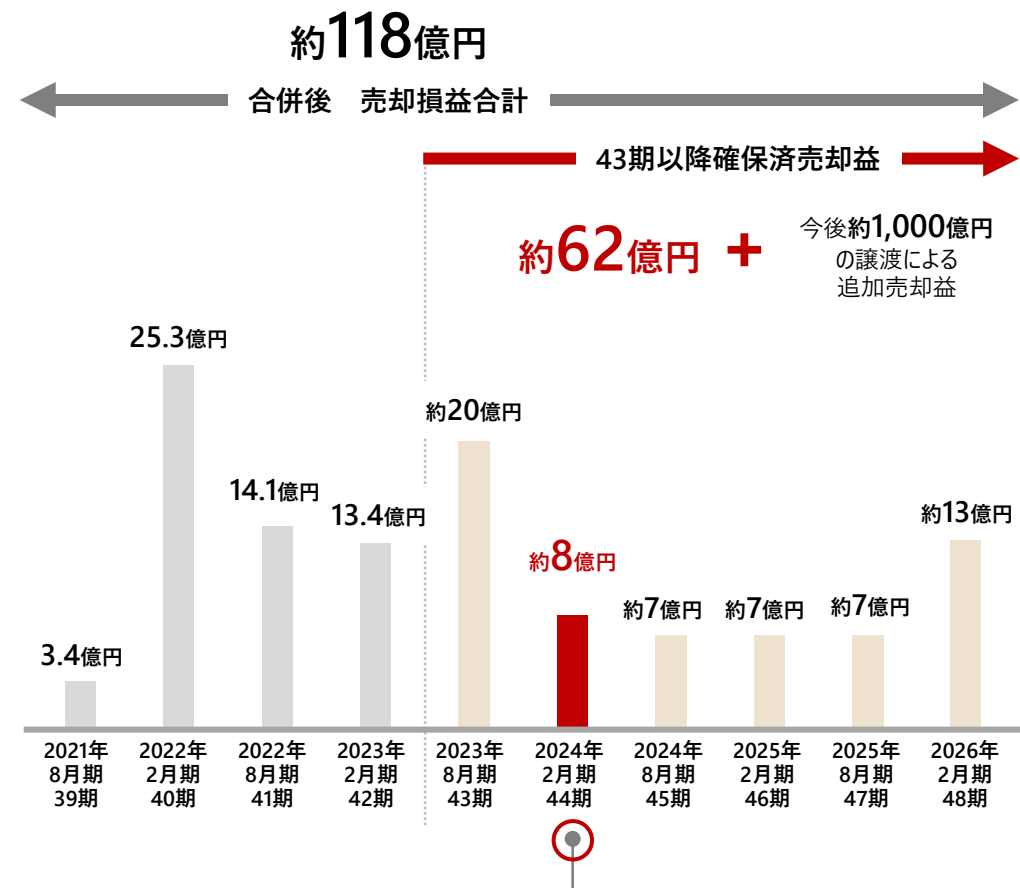
資産の譲渡により機動的に売却益を確保

2023年9月譲渡予定
イオンモール鶴見緑地（準共有持分25%）

- ・ 近隣競合環境や将来的な収益性などを総合的に勘案し、2024年2月期（44期）に鑑定評価額で一部譲渡を行い売却益を計上
- ・ テナントとの契約については原契約を2038年まで延長
- ・ 残り持分（75%・含み益約25億円）については、将来的に譲渡も検討

譲渡	譲渡予定価格	売却益
商業 1物件	64億円	約8億円
合併後公表の譲渡資産累計		
譲渡	譲渡（予定）価格合計	売却損益合計
13物件	875億円	約118億円

売却益コントロール



外部成長力の更なる強化



KKRとのシナジー

■ 大規模ディールへの共同参加

- 住宅10物件の大規模ディールへKKRと共同参加し、JMFの投資クライテリアに合致する「JMFレジデンス藤沢」を取得

■ KKRとのコラボレーション

- KKRとの共同提案や、事業投資先とのコラボレーションに向けて検討開始
- M&Aを活用した成長機会の模索

■ パイプライン情報の増加

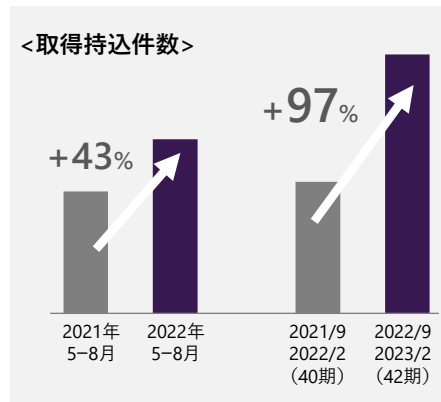
- スポンサー変更以降情報件数がほぼ倍増に（40期対42期比）



資産運用会社に投資本部を新設

■ 情報一元化による体制強化

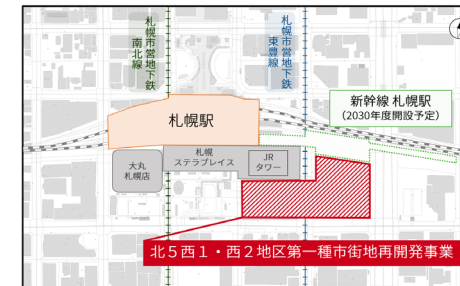
- 2023年1月「投資本部」を新設
- 投資本部内にKKRとのコラボレーションやCREを担う部門を拡充
- 増加するパイプライン情報の見極めを迅速に行いJMFの成長実現に貢献



リート初 Sクラス複合施設再開発案件へ参画

■ 参画意義

- 札幌駅直結という**希少な優良立地**における2028年度竣工予定の**Sクラスの複合施設を確保**
- 開発段階から参画することで近隣オフィスよりも高い**4%前半～中盤の利回りでの取得**が可能と見込む
- 行政等とのリレーション構築により、開発ノウハウの獲得や今後の**PRE、CREといった新たな投資手法の可能性**も期待








□ 2023年3月本再開発組合へ参画

- 開発期間中、負担金（総額約96億円（概算））を支払うことで、Sクラス複合施設の敷地及び一部フロア（専有面積：約7,000㎡（予定））を取得予定

期初予想よりも高い稼働率で落着、今後も稼働率の向上を目指す



期末稼働率の推移¹

用途	2022年8月期末 (第41期)	2023年2月期末 (第42期)		2023年8月期末 (第43期) 予想	2024年2月期末 (第44期) 予想
		期初予想	落着		
ポートフォリオ全体	99.1%	99.0%	 99.2%	99.1%	98.9%
商業	99.6%	99.6%	 99.7%	99.7%	99.7%
オフィス・複合	96.6%	95.6%	 96.5%	96.0%	96.1%
住宅	98.1%	94.8%	 96.4%	94.4%	84.9% [※]
ホテル	100.0%	100.0%	 100.0%	100.0%	100.0%

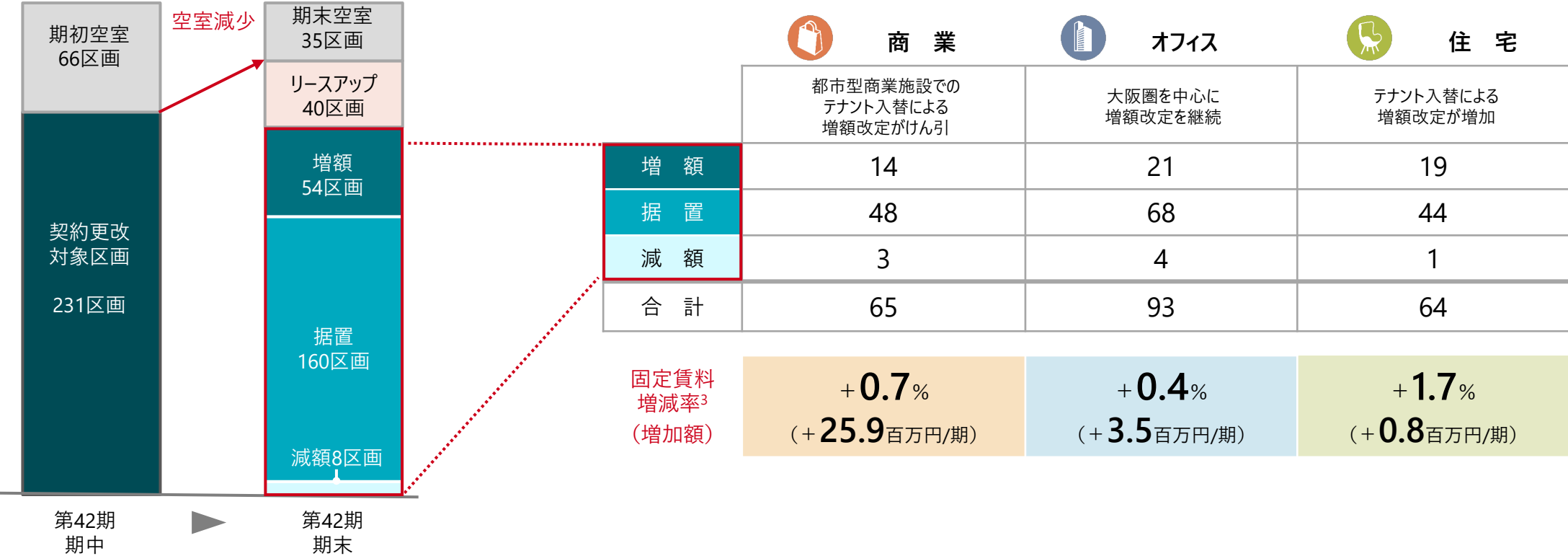
1. 賃貸可能面積に占める賃貸面積ベース

※ 2023年9月に竣工し、2023年10月に新築で取得予定のJMFレジデンス町田の影響によるもの

契約更改での増額・据置改定と、空室減少を着実に実行

リーシング対象区画のリーシング結果¹

固定賃料増加額 +30百万円 / 期 DPUインパクト² +4円



1. 2023年2月期（第42期）中に、普通建物賃貸借契約・定期建物賃貸借契約終了により契約更改対象となる契約の区画及び2023年2月期（第42期）期初時点で空室の区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。
2. 更新前の更新対象月額賃料と更新後の月額対象賃料の差額を6ヵ月換算し、2023年2月期（第42期）末時点の発行済投資口数で除して算出しています。
3. 契約更改前の月額賃料と、契約更改後の月額賃料の差額・割合です。以降同じです。

商業は全国的に売上が上昇し、賃料増加に繋がる

商業施設の売上は国内消費を中心に回復

保有11商業施設の売上前年比

		2022年8月期（41期）						2023年2月期（42期）					
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
東京圏	ジャイル	118%	129%	143%	131%	159%	139%	138%	151%	147%	136%	114%	161%
	ラ・ポルト青山	121%	139%	152%	142%	115%	121%	121%	104%	102%	101%	115%	136%
	川崎ルフロン	109%	102%	100%	107%	105%	107%	107%	107%	103%	105%	118%	119%
	M&W YOKOHAMA	139%	117%	126%	119%	125%	146%	153%	125%	104%	110%	98%	112%
	マチノマ大森	113%	89%	93%	103%	101%	99%	102%	111%	107%	109%	106%	106%
	あびこショッピングプラザ	98%	97%	93%	99%	99%	95%	96%	100%	99%	99%	100%	100%
大阪圏	かみしんプラザ	102%	113%	122%	100%	97%	97%	100%	105%	109%	105%	105%	106%
	京都ファミリー	92%	101%	125%	101%	102%	105%	105%	107%	101%	108%	105%	111%
	ならファミリー	94%	98%	91%	97%	100%	104%	99%	101%	102%	101%	110%	109%
名古屋圏	mozoワンダーシティ	94%	108%	119%	109%	111%	118%	119%	109%	104%	104%	115%	132%
その他	おやまゆうえんHW	94%	105%	102%	104%	104%	111%	106%	106%	96%	101%	103%	109%

売上回復に連動し、固定・歩合賃料等が増加

保有11商業施設の変化

■ 売上に連動した賃料への影響（39+40期 vs 41+42期）


歩合賃料
+7.4%
+305百万円/年

- mozoワンダーシティの段階的なリニューアルによる売上増加
- 川崎ルフロン、ジャイル等の売上増加


その他売上連動収入
+23.4%
+62百万円/年

- mozoワンダーシティや川崎ルフロン等でのDX対応による手数料収入増加

■ 売上増加による固定賃料への影響（39+40期 vs 41+42期）

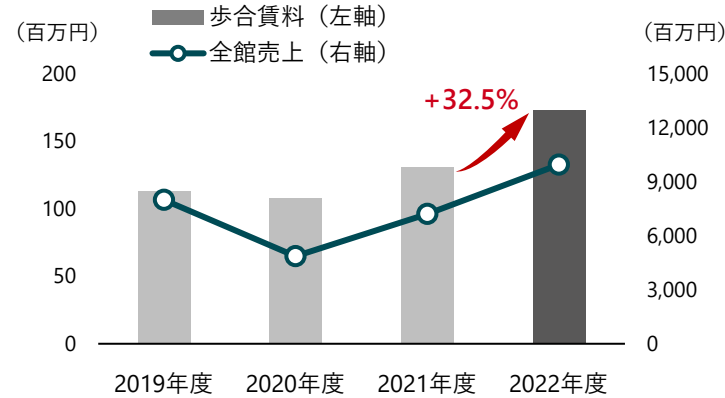

固定賃料
+0.6%
+71百万円/年

- 川崎ルフロンやラ・ポルト青山でのテナント入替や増額改定効果
- mozoワンダーシティのリニューアルに伴うテナント入替や増額改定効果

都心部では、インバウンド再開が早くも賃料増加やリーシングに寄与



過去最高の売上により歩合賃料が大幅上昇



今後のリニューアルで固定賃料も増加見込み

2023年1月～2024年3月にかけて、テナントを段階的に入れ替えるリニューアルを実施し、固定賃料も増額の見通し

リニューアル対象面積割合

23%

固定賃料増加率
(想定)

+30%



A館は、長期契約締結に向けた動きを加速中

時期	テナント契約状況
2023年 2月～3月	SHEINのポップアップストアが 好調により2か月延長して契約
2023年 4月～7月	IKEAのポップアップストアが出店
2023年 8月以降	後継テナント候補との長期契約に向けた 具体的な交渉が進展中

B館は、長期契約を締結しリースアップ

ドラッグストア退去区画に対し
2023年1月に長期契約を締結し、満室稼働へ



ドラッグストア
退去区画

テナントリレーションを活かし、マスターリース物件でも内部成長を実現

バリューアップによる収益性の向上

- ✓ テナントリレーションにより、競争力強化を企図したテナントの増床ニーズを把握
- ✓ テナントが建設した増築部分を工事発注者の地位を承継する形で2023年3月に追加取得
- ✓ 新たに賃貸借契約を締結し**契約期間の長期化（20年以上）**と**収益性の向上**を実現

家電住まいる館YAMADA福岡志免本店（福岡県糟屋郡）



増築部分追加取得による効果

	既存棟	既存棟+増築部分
取得価格	4,150百万円	4,852百万円
NOI利回り ¹	7.4%	7.8%
償却後NOI利回り ²	5.5%	5.8%

投資額
702百万円

ROI³
10.7%

1. 既存棟のNOIは2023年2月28日を価格時点とする調査報告書上の直接還元法におけるNOIであり、増築後全体のNOIは増築後全体の調査報告書上の直接還元法におけるNOIです。
 2. 既存棟の減価償却費は2023年2月期実績値を年換算した値を、増築部分の減価償却費は現時点での概算を使用しています。
 3. 増加NOI÷投資額

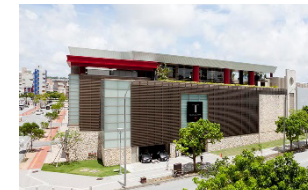
契約更改による収益性の向上

- ✓ テナントリレーションにより、テナントの再契約意向を把握し、**契約満了の数年前**から交渉を開始
- ✓ 新たな賃貸借契約では、いずれも**契約期間の長期化（20年以上）**と**賃料増額**を実現
- ✓ 段階賃料により、最終的に3物件全体の**契約賃料は約15%上昇**

イオンモール札幌発寒 (北海道札幌市)



DFS T ギャラリー沖縄 (沖縄県那覇市)

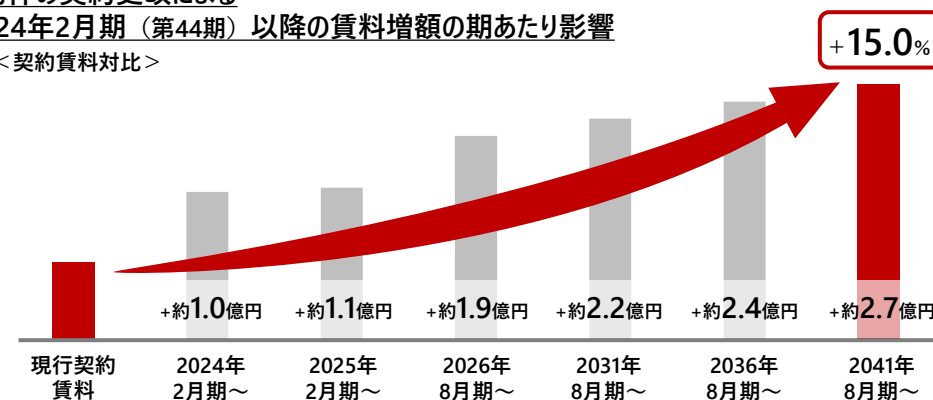


イオンモール津田沼 (千葉県習志野市)



※ 2019年9月に新契約を締結

3物件の契約更改による 2024年2月期（第44期）以降の賃料増額の期あたり影響 < 契約賃料対比 >



ツイン21の大規模空室に一定の目途がつくなど、リーシングが着実に進展

ツイン21 (大阪府大阪市)

OBPパナソニックタワー

一棟のリーシングに一定の目途

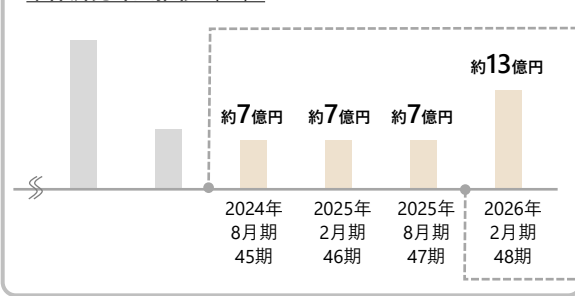
- 入居テナントの約半分から残留要望あり
- 2024年3月末の返床区画（約6,000坪）の大半も後継テナント候補と具体的な協議中
- 一棟リーシング完了後は、巡航での増収を見込む
- 一棟リーシングが想定通り進捗すれば、返床に備えて確保済の売却益は分配金に寄与する可能性も

MIDタワー

大型テナント退去予定も既に増額で埋め戻し

- 2023年5月末、大型テナントが約600坪超退去予定
- 退去区画の約9割は、後継テナントと増額で契約締結予定

確保済売却益推移 (P9)



<上層階>
2024年3月末返床

<下層階>
2025年9月末返床

OBPパナソニックタワー MIDタワー



JMFビル赤坂02 (東京都港区)



取得時の想定賃料水準で埋め戻しが進む

- 上層階3.5フロアの空室に対し、3フロアの埋め戻しを見込む
- 賃料は取得時の想定賃料水準を維持

2022年8月

78.1%

2023年2月

83.7%

2023年8月

96.4% (予定)

JMFビル肥後橋01 (大阪府大阪市)



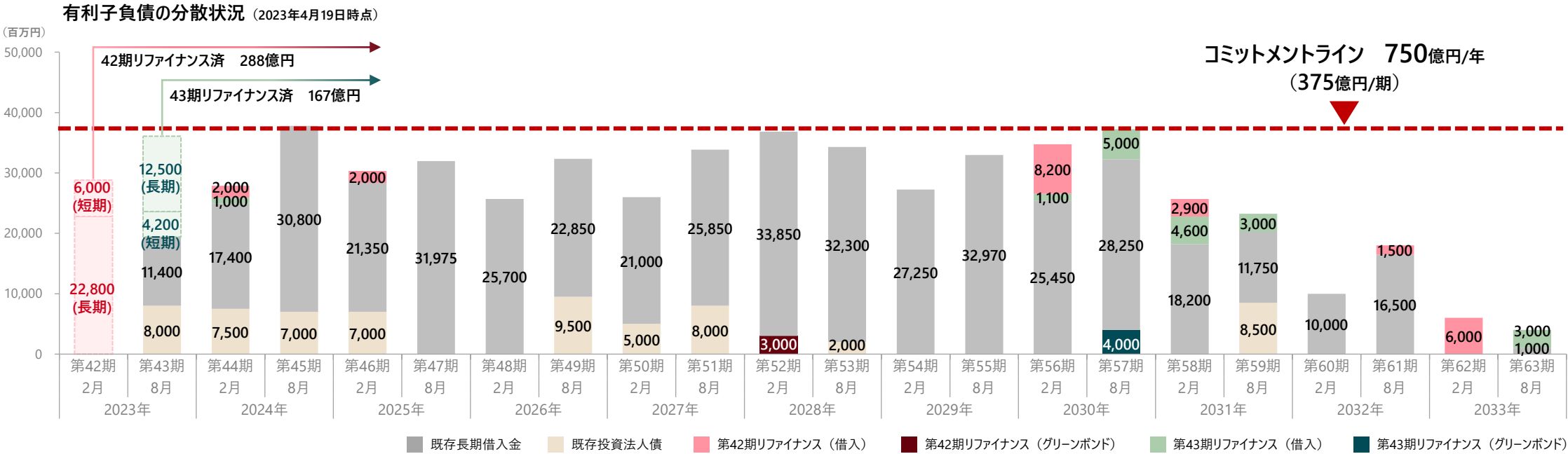
大型テナント解約前に順調な引き合いあり

- 大型テナントが2023年7月末退去予定
- 退去4フロアのうち1フロアは増額入替で契約締結予定
- 残りフロアについても具体的な検討テナントあり
- 退去テナントの現行賃料はマーケット賃料と乖離があり、テナント入替でのアップサイド余地あり

強固な財務基盤を維持し、借入先・返済期日の分散と長期固定化を進める

格付（JCR）	LTV ¹	平均デットコスト ²	平均借入残存期間 ³	長期負債比率 ⁴	固定金利比率
AA（安定的）	簿価：44.1% 時価：39.2%	0.70%	4.4年	98.9%	95.5%

足元の調達環境の変化を踏まえ、一時的に短期借入やグリーンボンドも組み合わせた柔軟な資金調達を実行



1. 簿価LTV：期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
時価LTV：期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。
2. 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。
3. 2023年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
4. 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。

ESGへの積極的な取組みを継続



CDP気候変動プログラムでスコアBを獲得



気候変動情報開示に対する活動の評価するCDP気候変動プログラムに7年連続で参加し、2022年度はスコアBを獲得

「エコアクション21」の認証・登録

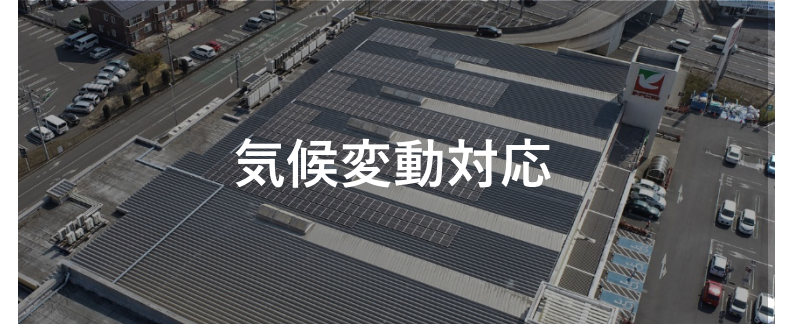
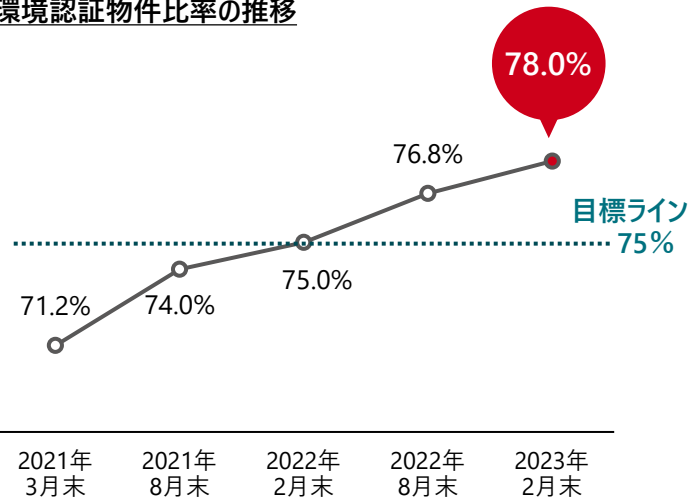


環境省が策定した環境マネジメントシステム「エコアクション21」の認証・登録を完了



環境認証物件比率¹は目標ラインを維持

環境認証物件比率の推移



新たなGHG排出量削減目標を発表

カーボンニュートラルに向けたコミットメントを強めるため、ハードルの高い総量ベースでの削減目標を新たに策定

新規削減目標に対し、SBTi認定を申請中

1. 底地資産を除くポートフォリオ延床面積ベース

SBTi認定に則し、2030年までの温室効果ガス排出量削減に関する新たな目標を設定

元の目標

- 2030年までにCO2排出量を2015年対比で**50%**削減（原単位ベース）
- 2050年までにカーボンニュートラルを目指す

中期目標	目標年	2030年
	基準年	2015年
	削減率	50%
	削減対象	Scope1、Scope2、Scope3(カテゴリ13)
	目標基準	原単位ベース

長期目標	目標年	2050年
	削減率	100%
	削減対象	エネルギー利用の総排出量 ※Scope1、Scope2、Scope3（カテゴリ13）

新たな目標

- 2030年までにScope1+2の総排出量を2020年対比で**42%**削減（総量ベース）
- 2050年までにバリューチェーン全体の GHG 総排出量のネットゼロを目指す

2030年
<u>2020年</u>
<u>42%</u>
<u>Scope1・Scope2</u>
<u>総量ベース</u>

2050年
100%
バリューチェーン全体の総排出量 ※Scope1、Scope2、Scope3（全て）

新たな
目標に対し
SBTi認定
審査を
申請中

2023年2月期実績及び2023年8月期、2024年2月期予想

	2023年2月期 (第42期) 予想 A	2023年2月期 (第42期) 実績 B	増減 (B－A)	2023年8月期 (第43期) 前期(第41期)公表 予想 C	2023年8月期 (第43期) 予想 D	増減 (D－C)	2024年2月期 (第44期) 予想 E	増減 (E－D)
営業収益 (うち、不動産等売却益)	40,916百万円 (1,345百万円)	41,332百万円 (1,345百万円)	+416百万円 +1.0%	40,472百万円 (2,001百万円)	41,353百万円 (2,008百万円)	+881百万円	40,388百万円 (823百万円)	-965百万円
営業利益 (うち、不動産等売却損)	17,662百万円 (-)	17,887百万円 (-)	+224百万円 +1.3%	17,371百万円 (-)	17,536百万円 (-)	+164百万円	16,932百万円 (-)	-603百万円
当期純利益	15,725百万円	15,964百万円	+239百万円 +1.5%	15,376百万円	15,515百万円	+139百万円	14,890百万円	-625百万円
1口当たり当期純利益：EPU (のれん償却前)	2,250円 (2,307円)	2,284円 (2,341円)	+34円 +1.5%	2,200円 (2,257円)	2,220円 (2,277円)	+20円	2,130円 (2,187円)	-90円
1口当たり分配金：DPU	2,280円	2,313円	+33円 +1.4%	2,250円	2,250円	-	2,250円	-
積立金残高	5,700百万円	5,709百万円	+8百万円 +0.2%	5,351百万円	5,499百万円	+148百万円	4,664百万円	-834百万円

2023年2月期 (第42期) 公表予想

DPU予想

2,280円

2023年2月期 (第42期) 実績

DPU実績

2,313円

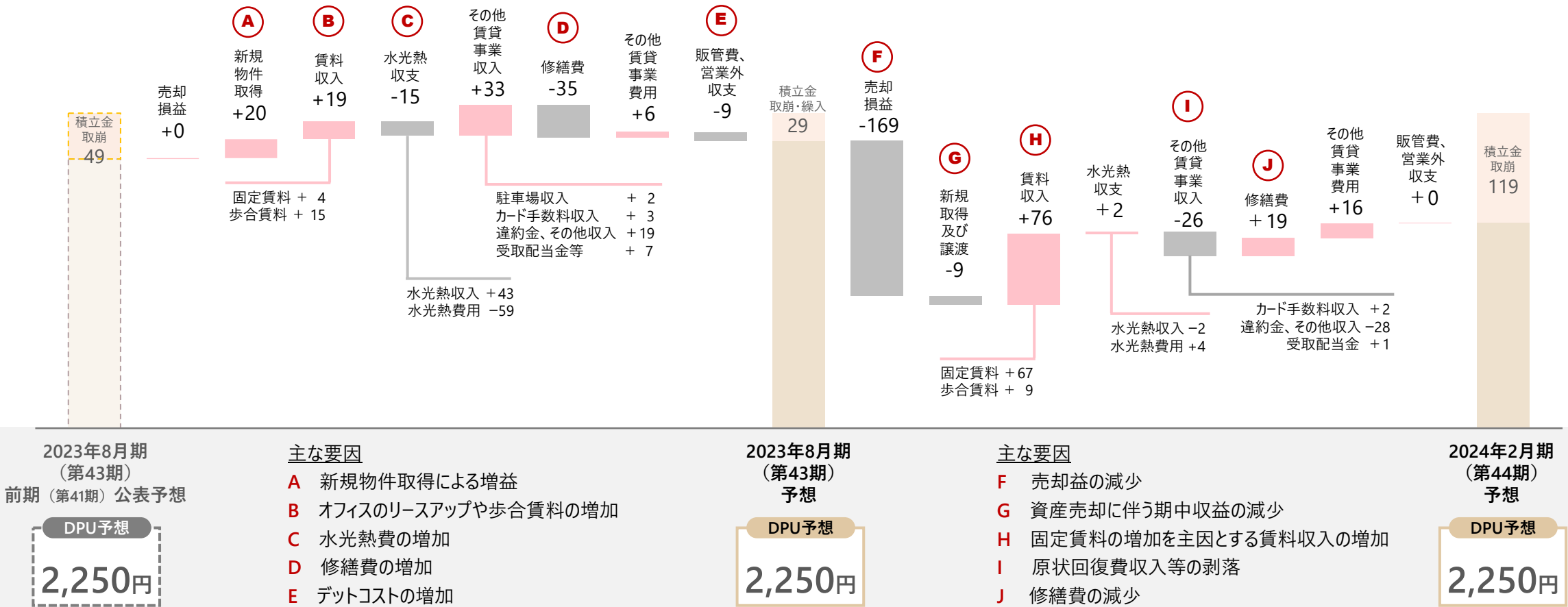
主な要因

- A 歩合賃料の増加を主因とする賃料収入の増加
- B 水道光熱費の請求方法見直しによる改善
- C DX対応による手数料収入の増加
- D 修繕費の増加
- E デットコストの減少

項目	金額 (円)
積立金取崩	29
賃料収入	+18
固定賃料	+2
歩合賃料	+15
水光熱収入	+26
水光熱収支	+5
その他賃貸事業収入	+14
カード手数料収入	+7
違約金、他	+5
受取配当金等	+2
水光熱費用	-20
修繕費	-14
その他賃貸事業費用	+1
カード手数料	-4
減価償却費	+9
その他	-3
販管費、営業外収支	+7
販管費	+5
営業外収支	+2
積立金取崩	28

1口当たりの分配金増減要因：2023年8月期、2024年2月期予想

(単位：円)



2023年2月期（第42期）末指標

アセット		デット		エクイティ	
物件数	128物件	有利子負債	5,506億円	時価総額 ⁵	7,149億円
資産規模	1兆2,072億円	LTV ²	44.1%	1口当たりNAV ⁶	109,300円
鑑定評価額	1兆3,030億円	平均デットコスト ³	0.70%	積立金残高	57億円
含み損益	1,555億円	平均借入残存期間 ⁴	4.4年		
NOI利回り ¹	4.5%	格付（JCR）	AA（安定的）		
償却後NOI利回り ¹	3.5%				

1. 受取配当金を含みます。
2. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
3. 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。
4. 2023年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
5. 2023年2月末日時点の数値
6. （純資産＋含み損益－分配金総額）÷発行済投資口数

日本都市ファンド投資法人

ディスクレマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものです。これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：株式会社K J R マネジメント

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員、一般社団法人日本投資顧問業協会会員、一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員）