

証券コード 8953

第 43 期



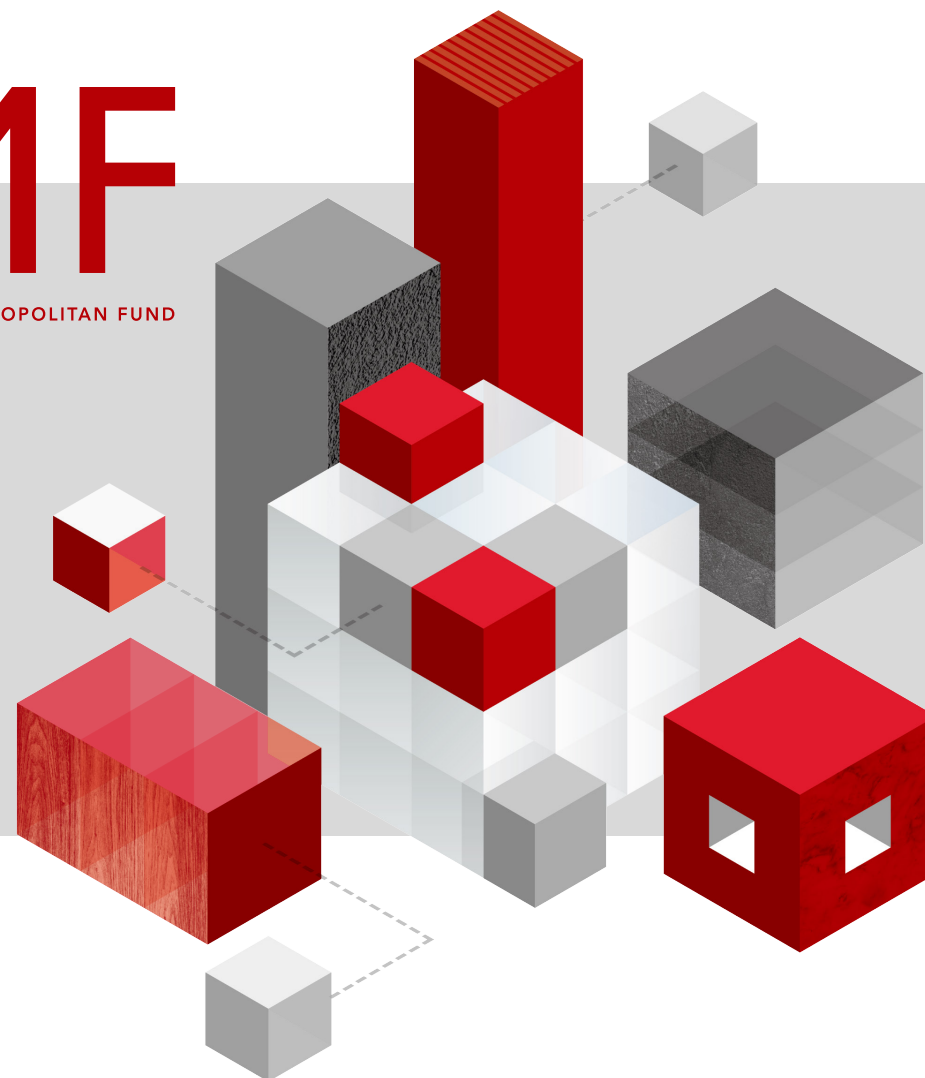
決算説明会資料

2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）

日本都市ファンド投資法人

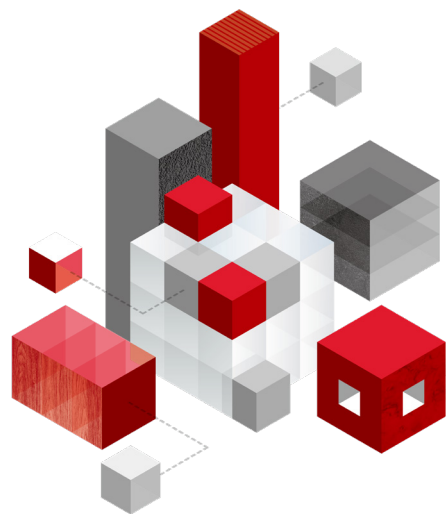
<https://www.jmf-reit.com/>

JMF  
JAPAN METROPOLITAN FUND



日本都市ファンド投資法人

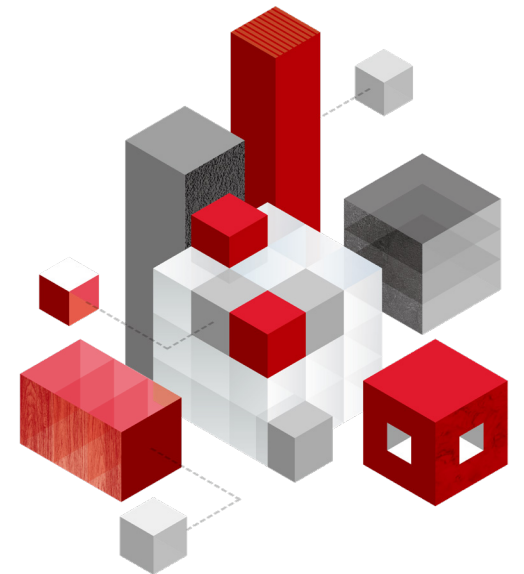
# 運用報告



01	JMFの戦略・決算ハイライト		
	JMFの戦略	・・・	3
	決算ハイライト	・・・	6
02	内部成長		
	ポートフォリオ・アウトルック	・・・	9
	内部成長施策ハイライト	・・・	10
	A 固定賃料と歩合賃料の増加	・・・	11
	B リースアップ完了、フリーレント解消	・・・	15
	C 契約済み将来の賃料増額	・・・	16
03	外部成長・資産入替		
	資産入替の進捗	・・・	18
	外部成長力の更なる強化	・・・	20
04	財務・ESG		
	財務状況	・・・	22
	ESGの取組み	・・・	23
05	決算報告		
	決算数値及び指標	・・・	25

# JMF 01

## JMFの戦略・決算ハイライト



マクロ環境の変化を捉え、「安定重視」から「更なる成長重視」へ

2021年3月  
総合型REITへ転換

2023年10月  
現時点

成長ドライバー

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

外部成長のα

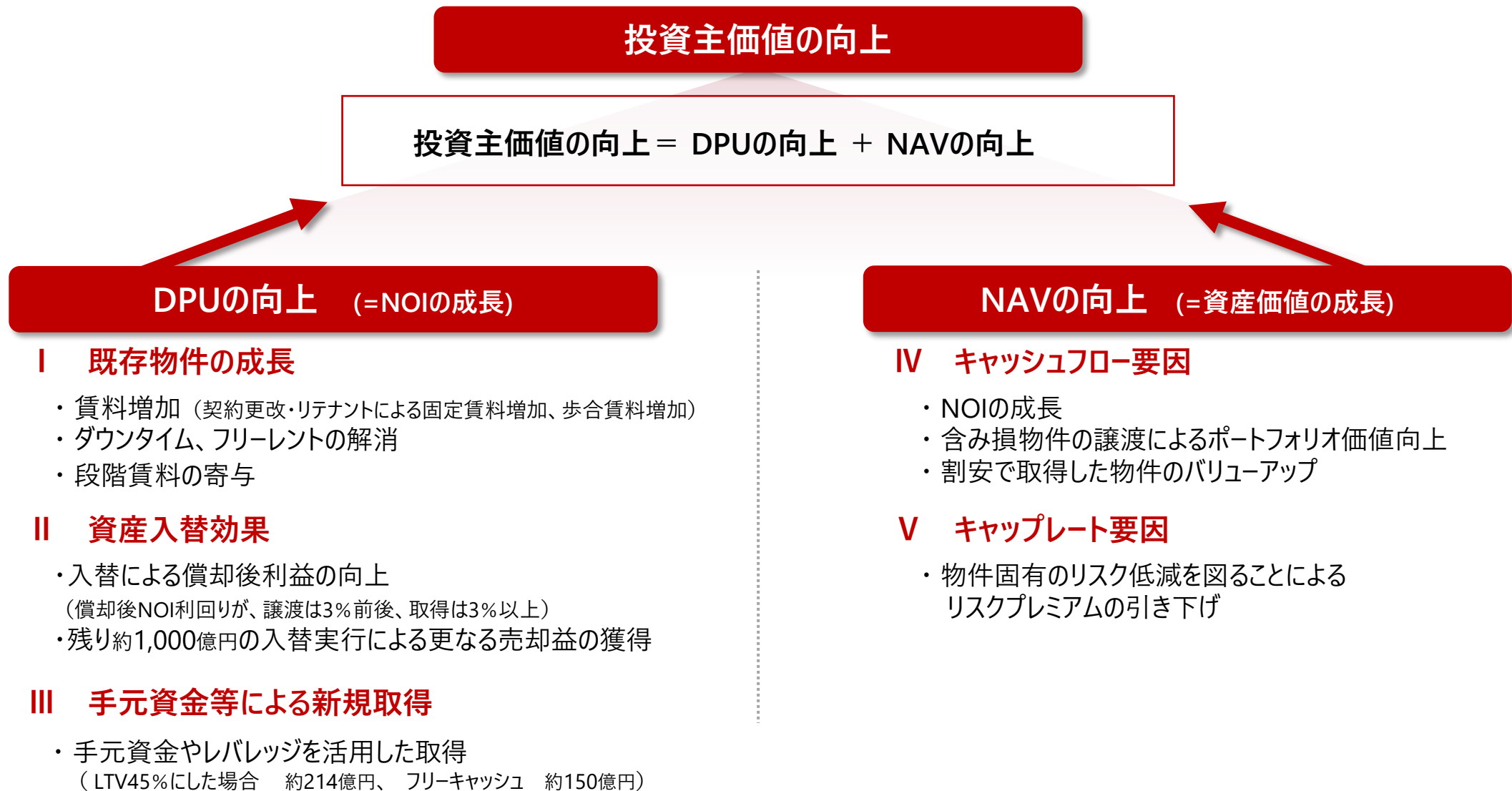
- ・ 業界トップレベルの情報獲得力
- ・ JMF 独自の取得手法  
（私募リート投資、M&A等）
- ・ KKRとのシナジー、カープアウト

これまでの戦略：資産入替フェーズ

今後の戦略：更なる成長フェーズ

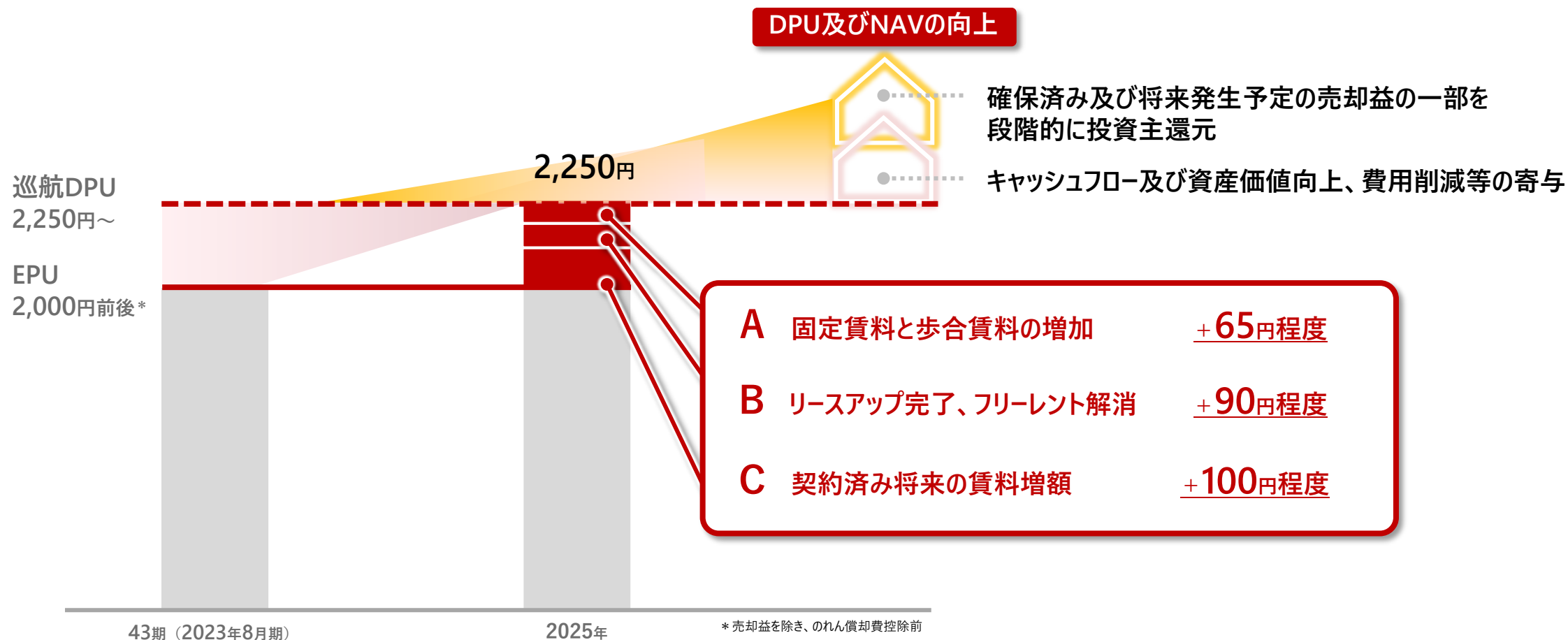
運用背景・方針	資産入替を行いながら、 コロナ禍で押し下げられた期間収益を回復	インフレ局面を意識したアップサイド運用
戦略のポイント	EPUの回復と足元のDPUを安定分配	中長期的なDPU及びNAVの向上
投資戦略	取得時点の償却後NOI利回りを重視 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 資産入替により 取得資産利回り（3%以上）&gt; 譲渡資産利回り（3%前後）</li></ul>	将来の償却後NOI利回り・資産価値向上を重視 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 割安な物件やアップサイドが見込める物件への先行投資</li><li>・ カープアウトを中心としたKKRとのシナジーを強化</li></ul> <div>「投資本部」の新設に伴い KKRとのシナジー強化を担う 「投資四部」を設置 （2023年1月）</div>
運用戦略	安定的な運用を重視 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 新規テナントのリーシングでは継続的に安定的な賃料を支払えるテナントを重視</li><li>・ 契約更改やリテナント時には安定的な賃料収入を重視</li></ul>	将来のキャッシュフロー及び資産価値向上を重視 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 将来の賃料増によるNOI、NAV上昇を重視</li><li>・ 契約更改やリテナント時には積極的に固定賃料の上昇を図る</li><li>・ 歩合賃料導入を積極化</li></ul> <div>運用部内に バリューアップを追求する 「企画開発推進室」 を新設（2023年10月）</div>

# 投資主価値の向上を目指し、中長期的なDPU及びNAVの向上を重視した運用



## 好調な運用状況により、EPU2,250円へ到達可能。更なるDPU上昇ステージへ

- これまでの施策により、EPUは2025年に向けて2,250円に到達予定
- 今後は、資産売却に伴う確保済み／今後発生予定の売却益の一部を投資主へ積極還元を検討



# 決算ハイライト

## 内部成長

- 43期も予想を上回る **99.2%**の高稼働率で落着
- リテナントや賃料改定による固定賃料増額効果（ツイン21等）
- 売上回復に伴う歩合賃料の戻り（ジャイル、OMO3東京赤坂等）
- リースアップによる空室解消（Gビル心斎橋03、JMFビル赤坂02等）
- 契約済み将来の賃料増額（イオンモール札幌発寒等）

歩合賃料増加額

（保有11商業施設＋ホテル1施設）

前年度比（40+41期vs 42+43期）

**+482**百万円/年

## 外部成長・資産入替

- 独自手法により4件**63**億円の取得を公表
- 新たな取得手法を開拓し計 約**480**億円の優先交渉権を獲得。KKRと協業し、カーブアウト案件を具体的に検討中
- EPU2,250円の目途が立ったことにより、43期、44期発生売却益の一部についてDPU還元スタート

取得公表

＋獲得済優先交渉権合計

平均NOI利回り

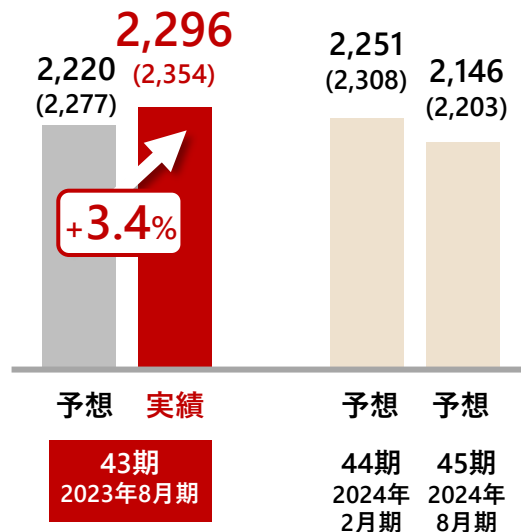
約**543**億円

**4%**超

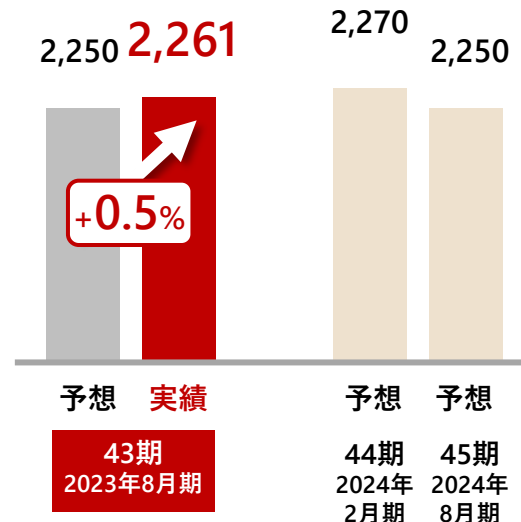
## 決算ハイライト

- ・ 43期も過去3期同様、予想を上回るEPU(3.4%増)、DPU(0.5%増)で落着
- ・ 資産入替を行いながら既存物件の内部成長を進捗させ、1口当たりNAVは前期から2.1%上昇
- ・ 43期、44期はEPU2,250円回復に伴い、獲得済み売却益の一部をDPUへ還元

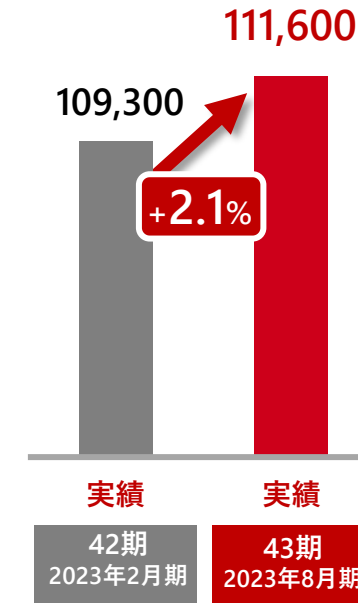
EPU (円)  
(のれん償却前)



DPU (円)



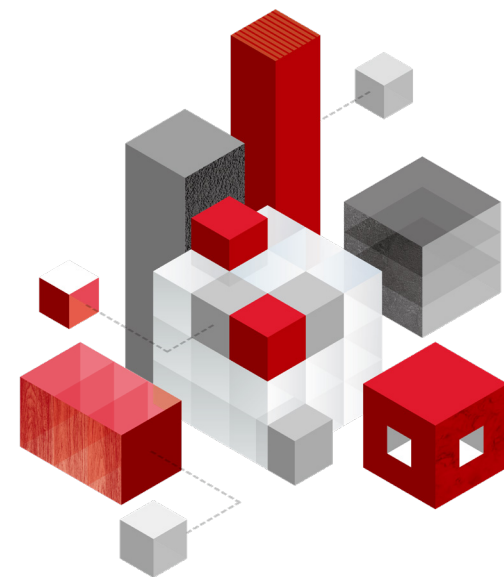
1口当たりNAV (円)





# JMF 02

## 内部成長

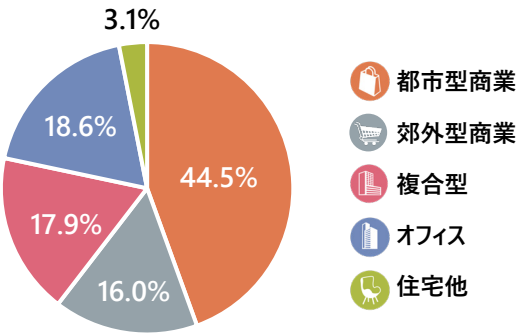


# ポートフォリオ・アウトLOOK

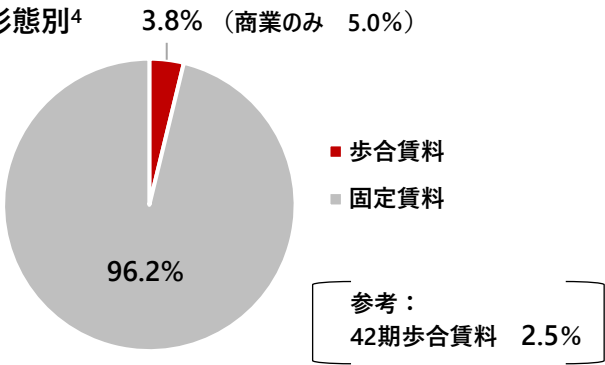
43期も高稼働率を維持。アフターコロナの商業、ホテルの回復により、歩合比率が上昇

用途（物件数）	取得価格	鑑定評価額	含み損益	年換算NOI <sup>1</sup>	NOI利回り	稼働率				
						2023年2月期末 （42期）	2023年8月期末（43期）		2024年2月期末 （44期） 予想	2024年8月期末 （45期） 予想
							期初予想	実績		
都市型商業（63）	5,432億円	6,235億円	1,148億円	249億円	4.6%	99.7%	99.7%	99.7%	99.8%	100.0%
郊外型商業（14）	1,948億円	1,902億円	305億円	94億円	4.8%					
複合型（24）	2,187億円	2,463億円	216億円	164億円	3.7%	96.5%	96.0%	96.9%	96.2%	94.5%
オフィス（20）	2,271億円	2,314億円	24億円							
住宅（9）	179億円 （250億円 <sup>2</sup> ）	203億円	17億円	6億円	3.7%	96.4%	94.4%	96.6%	86.6%	90.5%
ホテル（2）	124億円	124億円	1億円	4億円	3.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
計（132）	1兆2,143億円	1兆3,243億円	1,713億円	520億円	4.3%	99.2%	99.1%	99.2%	99.1%	99.0%

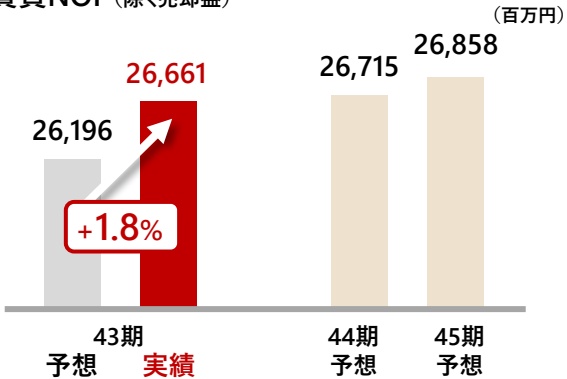
ポートフォリオ分散<sup>3</sup>



賃料形態別<sup>4</sup>








賃貸NOI（除く売却益）






1. 年換算NOIには、匿名組合出資配当及び受取配当金等は含まれません。  
2. 私募リートを含む。私募リートを含む取得価格合計は1兆2,214億円。  
3. 2023年8月31日時点の取得価格ベース。私募リートを含む。  
4. 2023年8月31日時点の年間賃料ベース。

## 内部成長施策ハイライト



### A 固定賃料と歩合賃料の増加

	【商業】	ジャイル	・ テナント入替による固定賃料の増加、売上好調による歩合賃料の増加
	【商業】	Gビル心斎橋01	・ 賃料改定協議による固定賃料増加
	【オフィス】	JMFビル肥後橋01	・ 4フロア退去区画を館内増床及びテナント誘致により埋戻し、固定賃料増加
	【複合型】	ツイン21	・ OBPパナソニックタワー：テナント退去による入替の進捗と新契約による固定賃料増加 ・ MIDタワー：テナント入替による固定賃料の増加及びレントギャップを活かした既存テナントの増額改定
	【ホテル】	OMO3東京赤坂	・ 売上好調による歩合賃料の増加

### B リースアップ完了、フリーレント解消

	【商業】	Gビル心斎橋03	・ コロナ禍に退去のあった区画の埋戻し完了100%稼働へ
	【オフィス】	JMFビル赤坂02	・ 4フロア空室前提で取得、埋戻し完了100%稼働へ
	【住宅】	JMFレジデンス池袋一丁目	・ 竣工後取得の物件を想定より早いペースでリースアップ

### C 契約済み将来の賃料増額

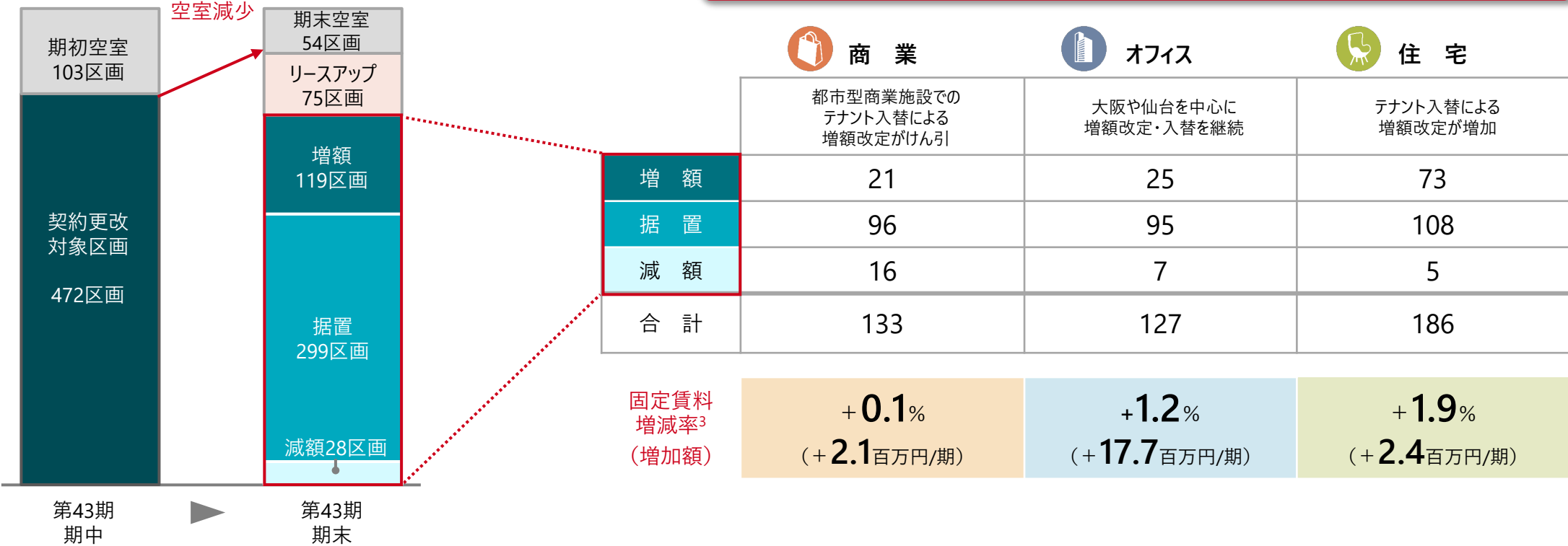
	【複合型】	JMFビル銀座中央通り01	・ 売上好調な東京・都市型商業施設を中心に賃料増額を確保 ～ プシュロン銀座本店オープン
	【商業】	イオンモール札幌発寒 他	・ マスターリースの商業施設においても賃料増額を確保～ 賃料増加による資産価値向上

契約更改で各セクター共に固定賃料が上昇、空室も半減

リーシング対象区画のリーシング結果<sup>1</sup>

固定賃料増加額 +22百万円 / 期 DPUインパクト<sup>2</sup> +3円

期初空室 103区画 ▶ 期末空室 54区画



1. 2023年8月期（第43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8月期（第43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賃料の差額を6ヵ月換算し、2023年8月期（第43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。

歩合賃料の貢献

契約形態と売上前年比

歩合賃料が含まれる契約数割合

全契約テナント（住宅テナント除く）



商業＋ホテル契約テナント



保有11商業施設の売上前年比

		2023年2月期（42期）						2023年8月期（43期）					
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
東京圏	ジャイル	138%	151%	147%	136%	114%	161%	138%	134%	130%	151%	137%	144%
	ラ・ポルト青山	121%	104%	102%	101%	115%	136%	123%	108%	105%	102%	113%	118%
	川崎ルフロン	107%	107%	103%	105%	118%	119%	115%	112%	109%	110%	114%	109%
	M&W YOKOHAMA	153%	125%	104%	110%	98%	112%	107%	103%	100%	97%	98%	99%
	マチノマ大森	102%	111%	107%	109%	106%	106%	115%	121%	116%	115%	117%	114%
	あびこショッピングプラザ	96%	100%	99%	99%	100%	100%	97%	101%	103%	97%	103%	106%
	かみしんプラザ	100%	105%	109%	105%	105%	106%	105%	95%	107%	107%	112%	108%
大阪圏	京都ファミリー	105%	107%	101%	108%	105%	111%	115%	113%	111%	105%	107%	106%
	ならファミリー	99%	101%	102%	101%	110%	109%	104%	107%	111%	102%	108%	107%
名古屋圏	mozoワンダーシティ	119%	109%	104%	104%	115%	132%	115%	106%	104%	103%	106%	103%
その他	おやまゆうえんHW	106%	106%	96%	101%	103%	109%	106%	105%	104%	98%	104%	102%

売上回復に伴う歩合賃料等の増加

保有11商業施設＋ホテル1施設

売上に連動した賃料等への影響（40＋41期 vs 42＋43期）

歩合賃料の増加額

+11.4% +482百万円/年

- コロナによる行動制限解除・インバウンドの影響によりOMO 3 東京赤坂の稼働が向上。売上好調による歩合賃料が貢献
- mozoワンダーシティ、ジャイル、川崎ルフロンの売上増加

その他売上連動収入の増加額

+13.3% +39百万円/年

- DX化を進めることで従来獲得してこなかったカード手数料により年間341百万円収益寄与。特に川崎ルフロン、mozoワンダーシティが牽引

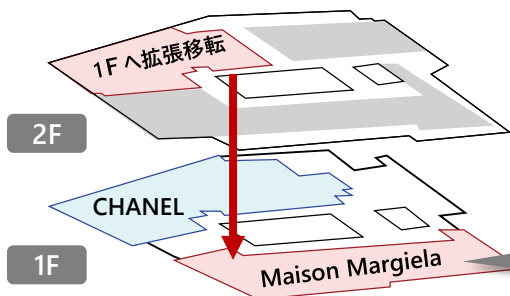
# 固定・歩合賃料上昇例



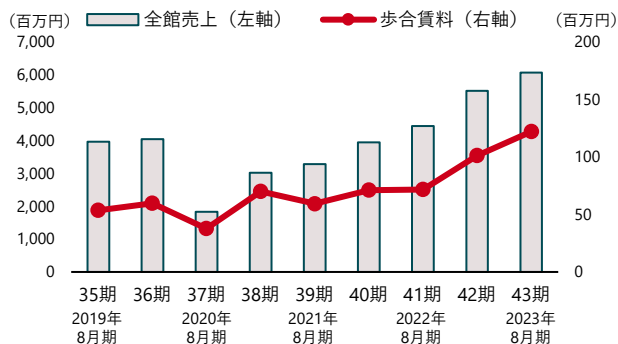
## ジャイル（東京都渋谷区）

契約更改のタイミングにおいてテナント入替を実施。固定賃料増加に貢献

- 施設全体の23%をリニューアル。第一弾としてパリ発の高級ブティックである Maison Margiela（メゾン マルジェラ）が2023年8月拡張移転オープン。他にも、1F CHANELが2Fにも拡張予定。現在工事中（2024年以降オープン予定）
- リニューアル等により施設全体において固定賃料が増加。キャッシュフロー改善により鑑定評価額も向上



引き続き売上好調により歩合賃料増加に寄与



施設全体固定賃料増加率  
(41期 vs 巡航期)  
**+16%**

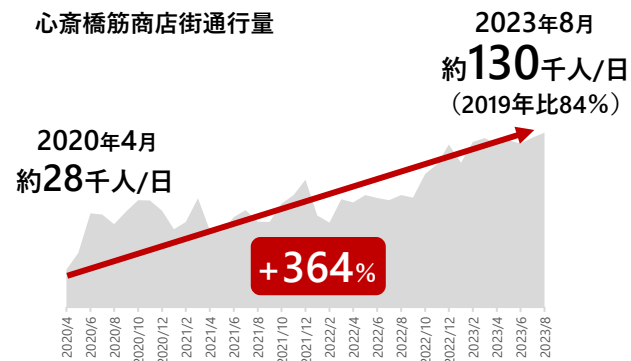
鑑定評価額の向上  
43期末 **320億円**  
(前期比 **12%UP**)



## Gビル心斎橋01（大阪府大阪市）

コロナ禍で通行量が激減したエリアに賑わいが回復。  
コロナ禍に締結した契約について3年経過ごとの賃料改定協議により賃料増加

契約改定により  
固定賃料増加率  
**+33%**



出所：心斎橋筋商店街振興組合



## JMFビル肥後橋01（大阪府大阪市）

7月末退去4フロアを館内増床及び新規テナント誘致により埋戻し完了



11F	新規
10F	館内増床
9F	新規
8F	館内増床
1~7F	

固定賃料増加率 **+22%**  
DPUインパクト **1.4円**

稼働率

2023年8月

80.3%

2023年10月

100%

# 固定賃料上昇例



ツイン21 (大阪府大阪市)

テナント入替等により固定賃料上昇。鑑定評価額も向上し含み損が解消。残りのリーシングによって更なるアップサイド余地あり



OBPパナソニックタワー (新名称：JYOタワー) MIDタワー

※ イメージ図は、実際のテナントが入居するフロアを示しているものではありません。

OBPパナソニックタワー（新名称：JYOタワー）		MIDタワー
<div><div><div>&lt;上層階&gt; 2024年3月末 返床 約6,000坪</div><div>95% 埋戻し完了</div></div><div><div>&lt;下層階&gt; 2025年9月末 返床 約6,000坪</div><div>63% 埋戻し完了</div></div></div>		<div>約12,000坪 うち約14%で 増額改定 及び 埋戻しを実施</div>
<div>残留</div> <div>パナソニック・マーケティング・ジャパン (PMJ)</div> <div>大日本印刷</div> <div>残留</div> <div>パナソニック、PMJ</div> <div>関電ファシリティーズ</div>		
埋戻し完了部分（上層階95%、下層階63%）における効果		増額改定・埋戻し完了部分における効果
賃料増額率	+ 約14%	増額改定区画：+ 約8%、埋戻し区画：+ 約18%
期当たり増額	約1億円	約16百万円
DPUインパクト	+ 約16円	+ 約2円
鑑定評価額／含み損益		648億円（前期比+11%） / 含み益 44億円（前期 含み損 20億円）



# リースアップによる空室解消



## Gビル心斎橋03 (大阪府大阪市)

コロナ禍に退去のあった区画の埋戻し完了100%稼働へ

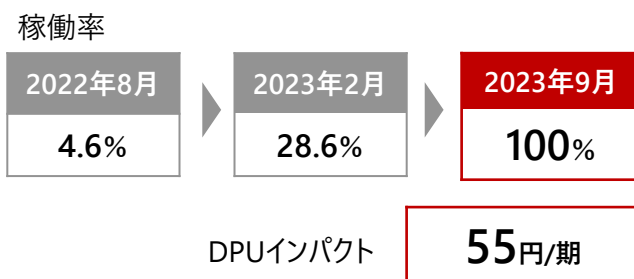
A館：ユニクロと再び契約締結。

「UNIQLO SHINSAIBASHI」として再オープン

B館：「ALLU (アリュウ) 心斎橋 ANNEX店」が出店



A館：2023年11月23日オープン予定



B館：2023年12月オープン予定  
プレオウンド (pre-owned) ・ブランドショップ



※ 写真はイメージパースです。



## JMFビル赤坂02 (東京都港区)



4フロア空室前提で取得、埋戻し完了100%稼働へ

16F	商業、オフィス
15F	オフィス×2
14F	オフィス
13F	オフィス×2
1～12F	
B1F	

DPUインパクト

**23円/期**

稼働率

2022年1月  
(取得直後)

74.5%

2023年8月

**100%**

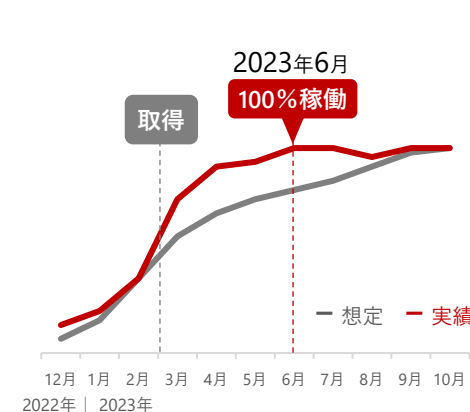


## JMFレジデンス池袋一丁目 (東京都豊島区)



2022年11月竣工

新築物件を想定より早いペースでリースアップ



稼働率

2023年3月  
(取得直後)

36.3%

2023年9月

**100%**



## 将来のアップサイドも確保

### 売上好調な東京・都市型商業施設を中心に賃料増額を確保

- ラグジュアリーブランドの多い、銀座・表参道・御堂筋エリア物件を中心に設定された段階賃料が収益に寄与

43期以降 2025年までに  
実現する賃料増額の合計 **約5億円**  
(DPUインパクト約**70円**)

#### 好立地の都市型商業施設事例



**JMFビル銀座中央通り01**  
(東京都中央区)

**2023年9月**  
ブシュロンの日本最大級の旗艦店「ブシュロン銀座本店」がオープン



**BOUCHERON**  
PARIS DEPUIS 1858

### マスターリースの商業施設においても賃料増額を確保

- イオンモール札幌発寒、津田沼、DFS T ギャラリー沖縄において契約期間の長期化（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%（約2.7億円）上昇

43期以降 2025年までに  
実現する賃料増額の合計 **約1億円**  
(DPUインパクト約**15円**)

#### マスターリースの商業施設事例



**イオンモール札幌発寒**  
(北海道札幌市)

インフレ局面を活かし段階賃料契約を導入したことで、キャッシュフローが改善し資産価値が向上

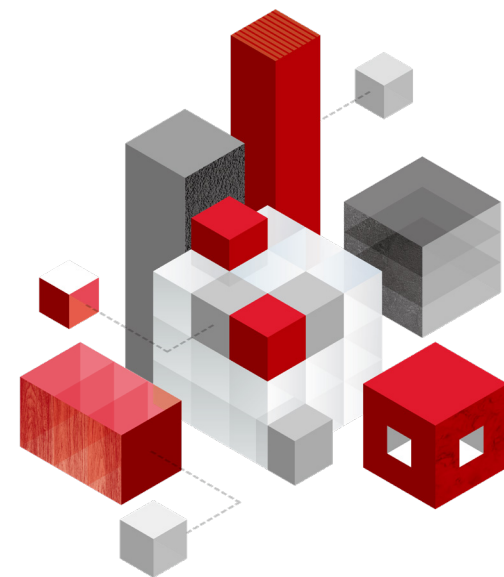


鑑定評価額の向上  
43期末 **232億円**  
(前期比 **18%UP**)

# JMF

## 03

### 外部成長・資産入替



JMFならではの手法により、資産取得・譲渡を実行

相互売買による資産の入替

新築住宅3物件のNOI利回り  
鑑定評価額を9%下回る価格で取得

4.2%

売却益の獲得

+ 約6億円

償却後NOIの増加

+ 約51百万円/年

入替によっても  
1口当たりNAVの向上

NAVは55円向上



用途/所在地	住宅/大阪府大阪市
取得・譲渡予定年月	A, B 2024年4月/ C 2025年4月
取得・譲渡予定価格	53億円
鑑定評価額 / 含み益	59億円 / + 5億円 <sup>1</sup>
想定売却益	-
NOI (償却後)	223 (169) 百万円
NOI利回り (償却後)	4.2% (3.1%)

用途/所在地	都市型商業/兵庫県神戸市
取得・譲渡予定年月	2024年2月
取得・譲渡予定価格	38億円
鑑定評価額 / 含み益	33億円 / + 1億円
想定売却益	6億円
NOI (償却後)	131 (117) 百万円
NOI利回り (償却後)	4.1% (3.7%)

※ 公表時のプレスリリースに基づきます。

1. 鑑定評価額 - 取得予定価格

私募リートへの追加投資

HPRへ2回目の追加投資

- 投資口取得を通じた収益性の高い住宅エクスポージャーの獲得及びHPRとの協業による外部成長力の強化等のため、追加投資を実施

2023年7月 追加投資

追加投資額	10億円		
HPR投資価格合計 (保有割合 35.0%)	21億円	配当利回り	4.4%

※HPR = フージャースプライベートルート投資法人

低収益都市型商業施設の譲渡

2023年8月譲渡 Gビル南青山02

- 主要テナントとの長期定期建物賃貸借契約により、収益上昇が限定的
- 現下の環境において鑑定評価額を上回る水準で譲渡し、売却益を確保

用途/所在地	都市型商業/東京都港区		
譲渡価格	53億円	鑑定評価額/含み益	51億円 / + 18百万円
売却益	18百万円	NOI利回り (償却後)	2.3% (2.1%)

資産入替2,000億円の進捗

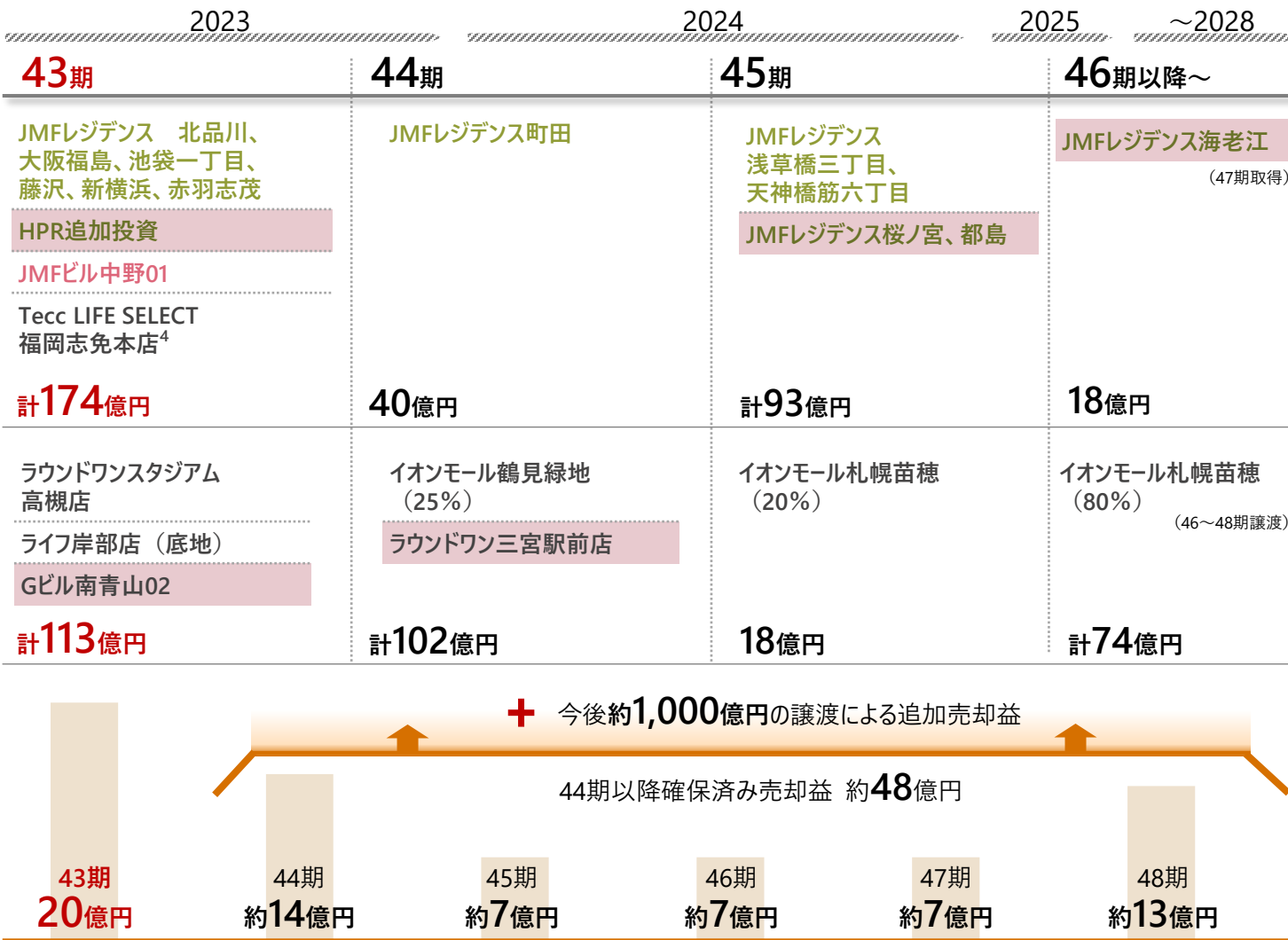
2021年の合併から43期決算発表までの公表

取得	取得価格累計 <sup>1</sup>	1,329億円
	平均NOI利回り <sup>2</sup>	3.7%
	平均償却後NOI利回り <sup>2</sup>	3.3%
	<div><div> 複合型</div><div> 住宅</div></div>	404億円403億円
	<div><div> オフィス</div><div> 商業</div></div>	424億円97億円
譲渡	譲渡価格累計	967億円
	<div><div> </div></div>	商業 967億円
売却益	想定売却損益 <sup>3</sup>	約125億円

1. 私募リートへの投資口取得金額合計を含みます。  
2. 私募リートへ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。  
4. 家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店より名称変更しています。

公表済み入替日程

43期公表の入替



## 外部成長力の更なる強化



### KKRとのシナジー

#### 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、カーブアウトの検討
- M&Aを活用した成長機会の模索

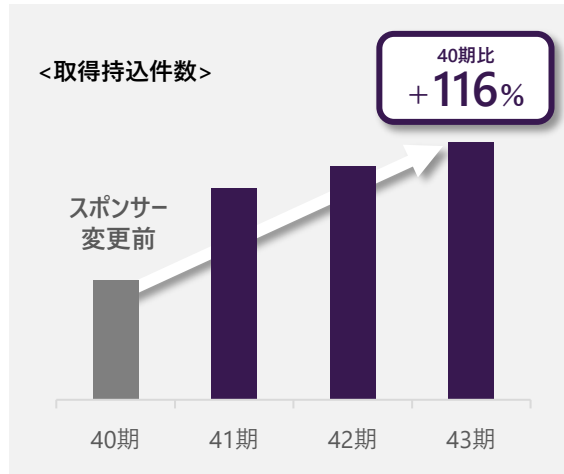
#### 大規模ディールへの共同参加

- JMF単独では参加しにくいディールへKKRと共同参加することで、JMFの投資クライテリアに合致する資産のみを取得可能

例：住宅10物件の大規模ディールから「JMFレジデンス藤沢」を取得

#### パイプライン情報の増加

- スポンサー変更以降  
情報件数が每期増加
- 変更前と比べて倍増に  
(40期対43期比)



### 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

優先交渉権

10件 / 約480億円

NOI利回り（見込み）

4%超

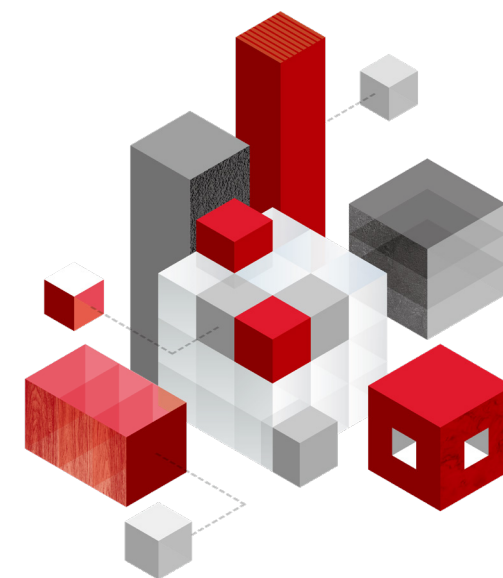
- 都内に立地する新築中心の住宅バルク
- 商業繁華性が高い都心に立地する商業施設
- 都内近郊に立地する駅前複合施設
- 業務核都市の駅近オフィス
- 観光需要の高いエリアに立地する複合施設
- 札幌駅直結のSクラス複合施設の一部  
(北5西1・西2地区市街地再開発事業)

#### <外部成長における多様な取得手法>

1	相互売買	5	メザニン投資
2	デベロッパーとの取組み	6	M&A
3	テナントとの協業	7	スポンサーサポート
4	私募リート投資関連	8	再開発組合への参画

JMF  
04

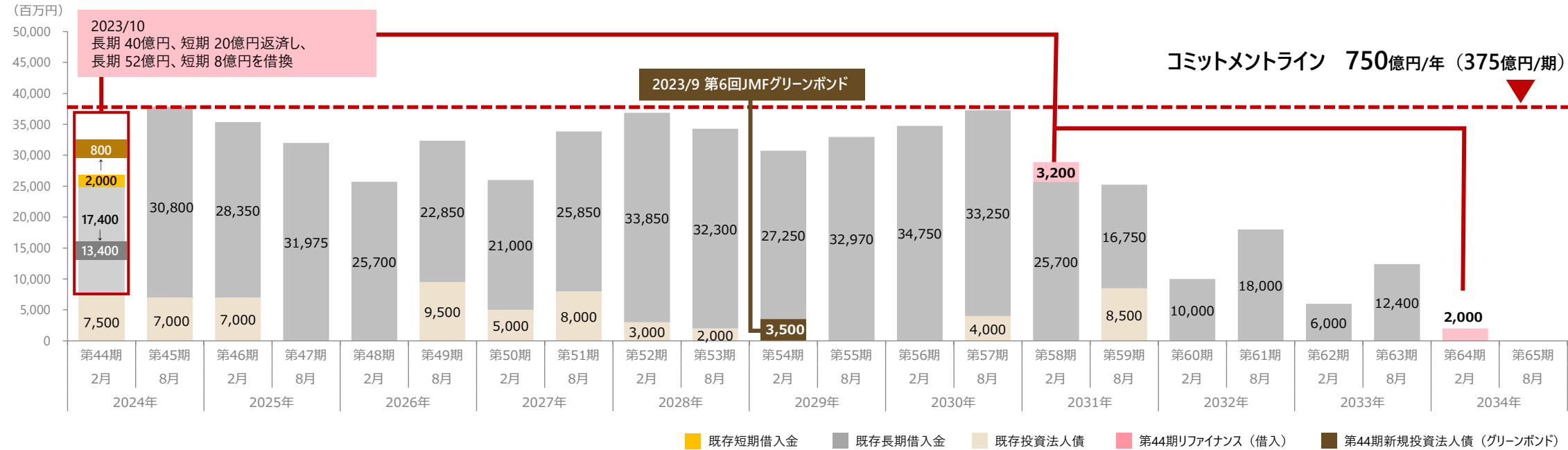
財務・ESG



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 <sup>1</sup>	平均デットコスト <sup>2</sup>	平均借入残存期間 <sup>3</sup>	長期負債比率 <sup>4</sup>	固定金利比率
AA（安定的）	簿価：44.1% 時価：38.7%	0.72%	4.4年	99.6%	95.7%

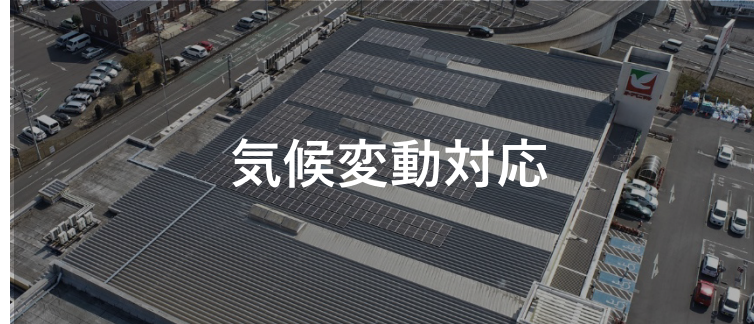
足元の調達環境の変化を踏まえ、一時的に短期借入やグリーンボンドも組み合わせた柔軟な資金調達を実行



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8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



GRESBで最高位の「5スター」を獲得

7年連続最上位



7年連続で最上位の「Aレベル」取得

- ・リーダーシップ
- ・ポリシー
- ・レポートニング
- ・リスクマネジメント
- ・ステークホルダーとの関係構築（エンゲージメント）
- ・ターゲット
- ・データモニタリングとレビュー

の7項目において最高評価

2023年6月 SBTi認定を取得

ネットゼロへ



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

2030年 削減目標 42%（2020年対比）

2050年 削減目標 100%

生物多様性への取組み

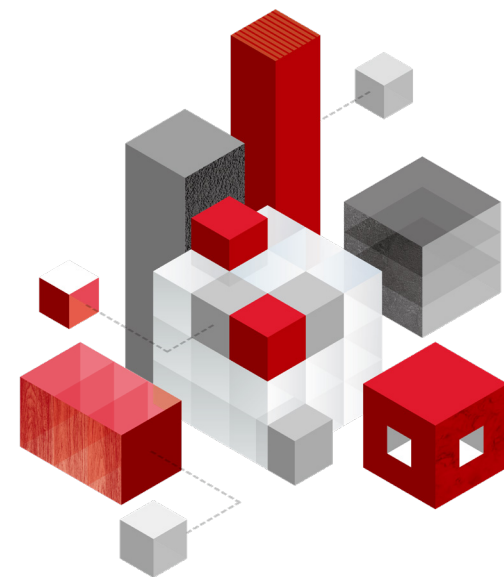
申請中

「企業と生物多様性イニシアティブ」への加盟  
「30 by 30アライアンス」へ賛同署名

TCFDと枠組みを共有するTNFDの開示検討の  
第一歩として、生物多様性イニシアティブへ参加  
し、情報収集を行うため加盟、署名を申請中



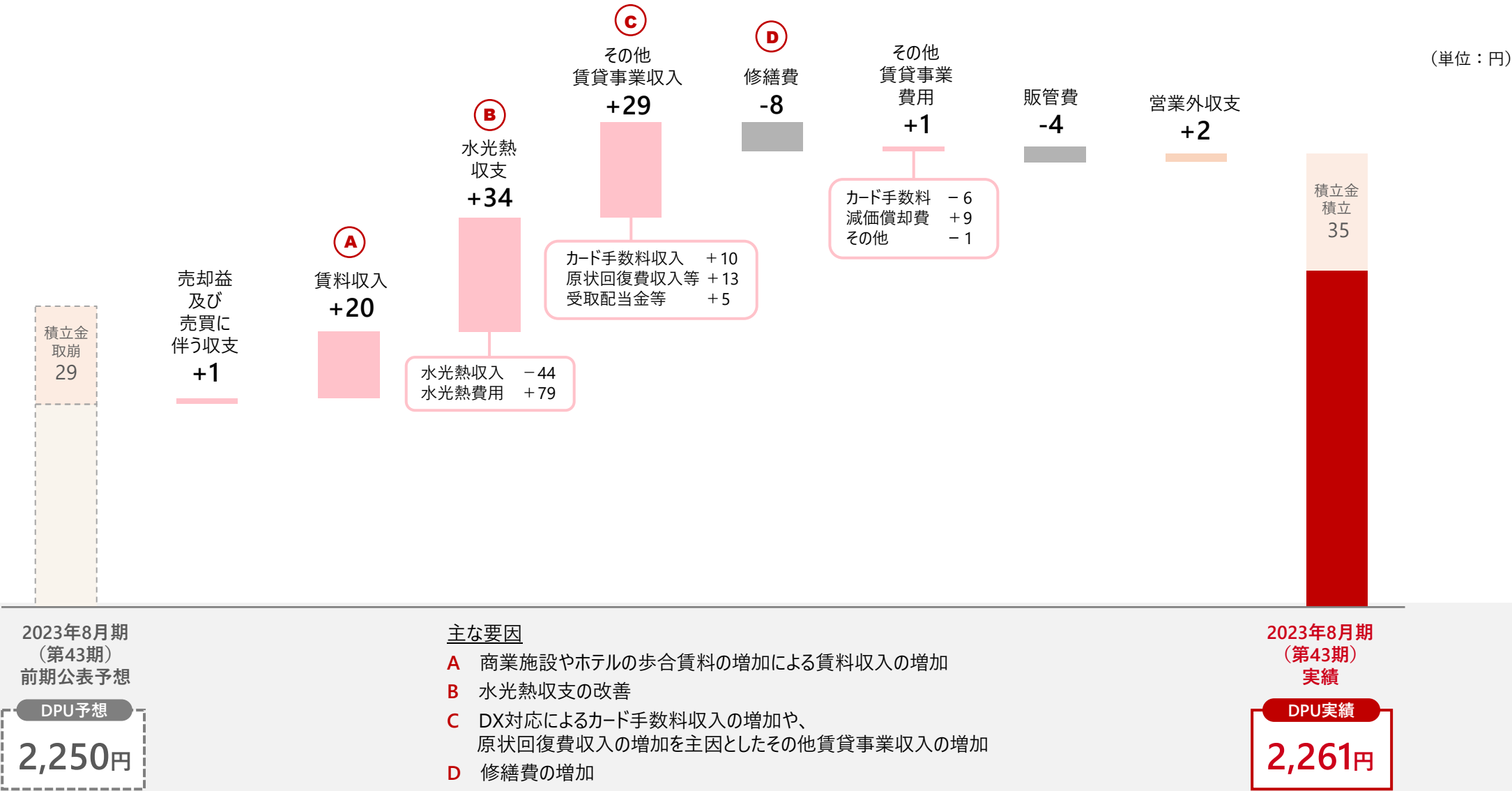
## 決算報告



2023年8月期実績及び2024年2月期、2024年8月期予想

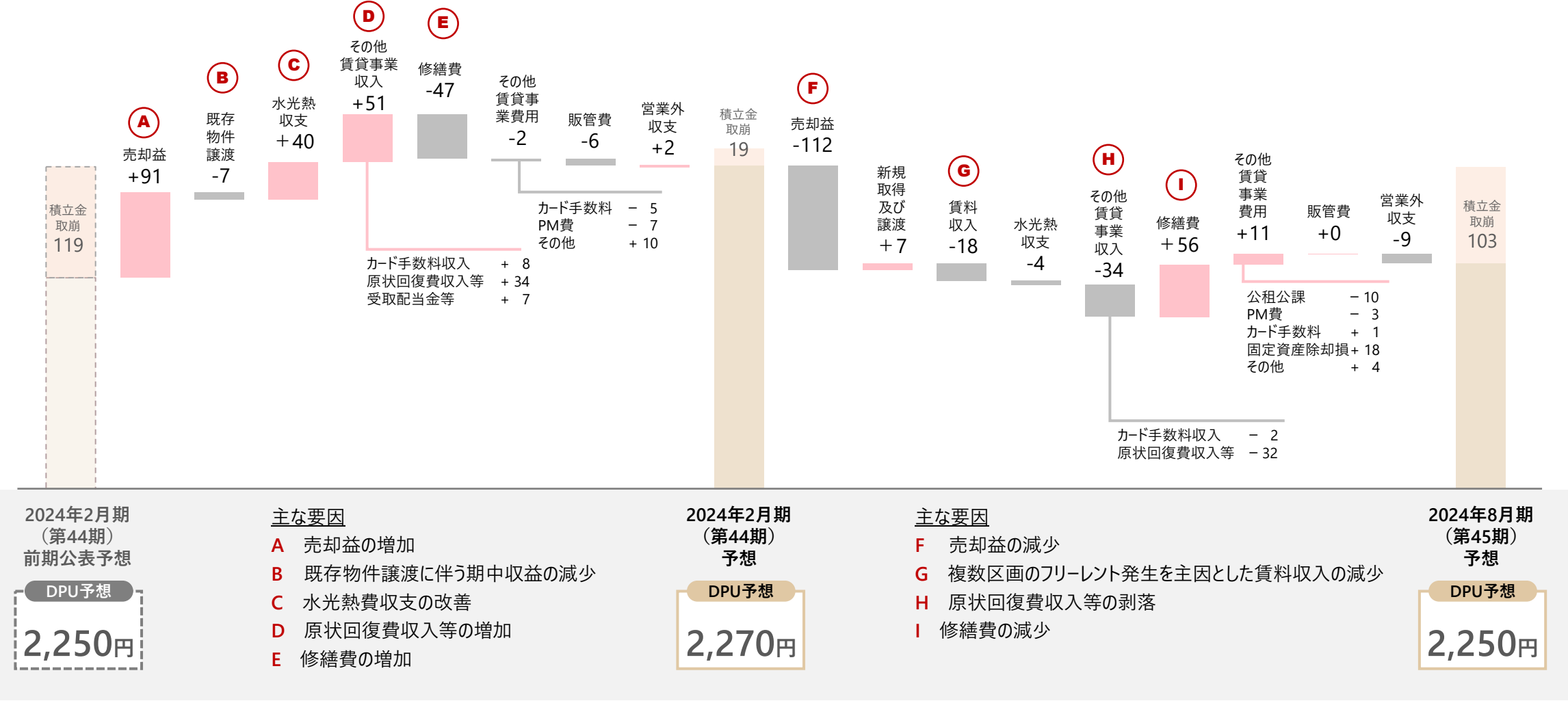
	2023年8月期 (第43期) 予想 A	2023年8月期 (第43期) 実績 B	増減 (B－A)	2024年2月期 (第44期) 前期公表予想 C	2024年2月期 (第44期) 予想 D	増減 (D－C)	2024年8月期 (第45期) 予想 E	増減 (E－D)
営業収益 (うち、不動産等売却益)	41,353百万円 (2,008百万円)	41,405百万円 (2,026百万円)	+51百万円 +0.1%	40,388百万円 (823百万円)	40,787百万円 (1,465百万円)	+399百万円	39,760百万円 (679百万円)	-1,027百万円
営業利益 (うち、不動産等売却損)	17,536百万円 (-)	18,054百万円 (-)	+518百万円 +3.0%	16,932百万円 (-)	17,759百万円 (-)	+827百万円	17,095百万円 (-)	-664百万円
当期純利益	15,515百万円	16,051百万円	+536百万円 +3.5%	14,890百万円	15,735百万円	+845百万円	15,001百万円	-734百万円
1口当たり当期純利益：EPU (のれん償却前)	2,220円 (2,277円)	2,296円 (2,354円)	+76円 +3.4%	2,130円 (2,187円)	2,251円 (2,308円)	+121円	2,146円 (2,203円)	-105円
1口当たり分配金：DPU	2,250円	2,261円	+11円 +0.5%	2,250円	2,270円	+20円	2,250円	-20円
積立金残高	5,499百万円	5,958百万円	+459百万円 +8.3%	4,664百万円	5,829百万円	+1,164百万円	5,105百万円	-724百万円

1口当たりの分配金増減要因：2023年8月期予想 対 実績



1口当たりの分配金増減要因：2024年2月期、2024年8月期予想

(単位：円)



2023年8月期（第43期）末指標

アセット	
物件数	132物件
資産規模	1兆2,143億円
鑑定評価額	1兆3,243億円
含み損益	1,713億円
NOI利回り <sup>1</sup>	4.3%
償却後NOI利回り <sup>1</sup>	3.4%

デット	
有利子負債	5,506億円
LTV <sup>2</sup>	44.1%
平均デットコスト <sup>3</sup>	0.72%
平均借入残存期間 <sup>4</sup>	4.4年
格付（JCR）	AA（安定的）

エクイティ	
時価総額 <sup>5</sup>	6,835億円
1口当たりNAV <sup>6</sup>	111,600円
積立金残高	59億円

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8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8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

## ディスクレーマー

- 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）