



証券コード 8953



第 44 期

決算説明会資料

2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）

日本都市ファンド投資法人

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

日本都市ファンド投資法人の資産運用会社、KJRマネジメント社長の鈴木です。

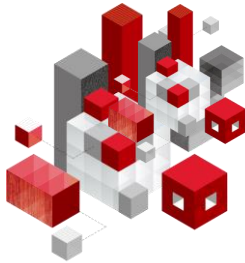
投資家、アナリストの皆様におかれましては、平素より日本都市ファンド投資法人にご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、本日はご多用の中、第44期決算説明会にご参加いただき、誠にありがとうございます。

本日は、まず私からJMFの運用概況について説明し、その後本部長の荒木より、決算の詳細について説明します。

日本都市ファンド投資法人

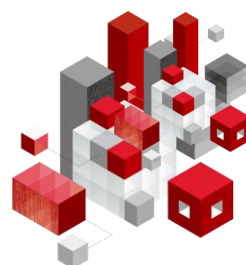
運用報告



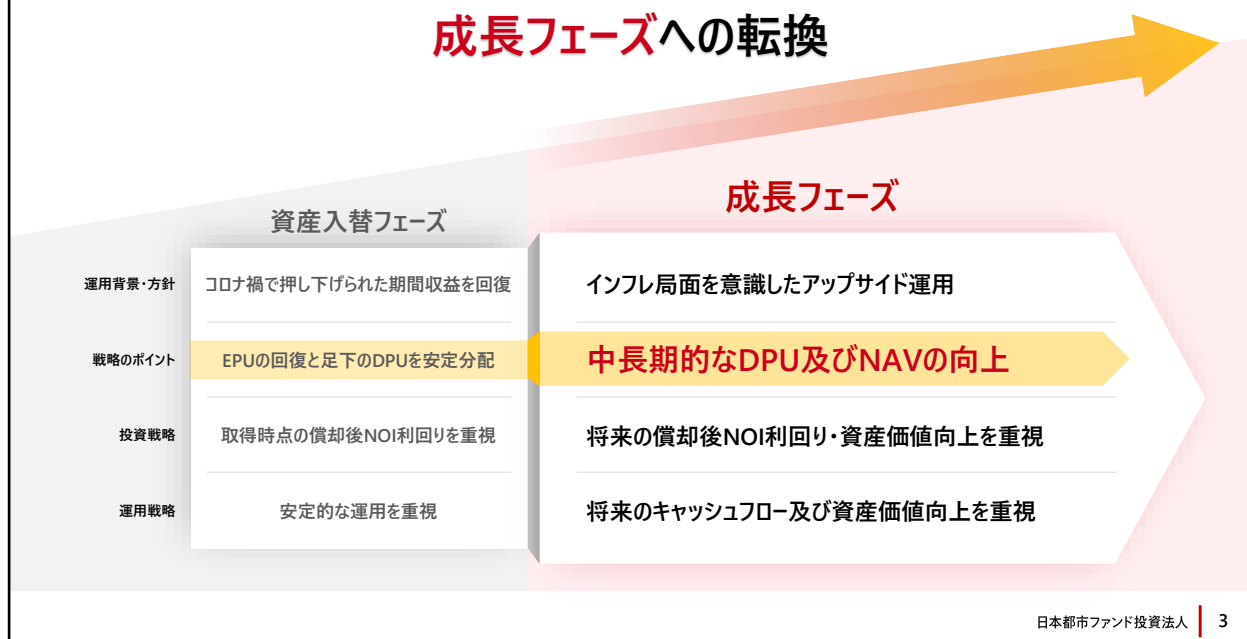
| | |
|----------------|---------|
| 01 JMFの戦略 | P2～P5 |
| 02 決算ハイライト | P6～P9 |
| 03 内部成長 | P10～P17 |
| 04 外部成長・資産入替 | P18～P20 |
| 05 財務・サステナビリティ | P21～P23 |
| 06 決算報告 | P24～P28 |
| ご参考 JMFの概要 | P29～P41 |

JMF 01

JMFの戦略



成長フェーズへの転換



日本のマクロ経済環境は、インフレーションを伴った安定成長基調が継続し、過去30年のデフレ時代からの転換を迎えています。

インフレヘッジ効果が期待できる不動産は投資家の皆様が中長期的に投資するにふさわしいアセットクラスです。

しかし、こうした効果が期待できるリターンをJ-REITがご提供するためには、安定的な分配金をお支払いするというだけでなく、投資口価値を継続的に上昇させていくことが重要であると考えます。

昨年来、JMFはこうした考えに基づき戦略の転換を図ってまいりました。前回の決算発表時に3ページのスライドを用いて皆様にご説明申し上げました通り、コロナ禍の厳しい経済環境下で投資主価値を守るため安定した運用と安定した分配金支払に注力してきた「資産入替フェーズ」から、インフレを意識してアップサイドを狙い、中長期的なDPU及びNAV、すなわちトータルリターンの向上を目指す「成長フェーズ」に舵を切りました。

今回の決算では、この戦略の実績を早速皆様にお示しできることを、大変喜ばしく思っています。

成長フェーズへの転換によりトータルリターンの向上を目指す

投資主価値の向上

DPUの向上 + NAVの向上 (=トータルリターンの向上)

DPUの向上 (=NOIの成長)

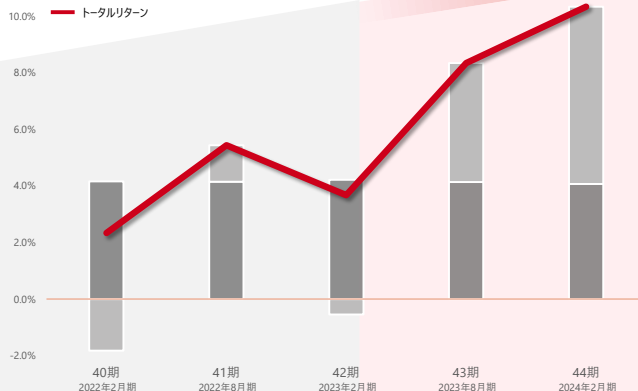
- ・ 既存物件の成長
- ・ 資産入替効果
- ・ 手元資金等による新規取得

NAVの向上 (=資産価値の成長)

- ・ キャッシュフロー要因
- ・ キャップレート要因

トータルリターンは上昇

■ インカムリターン ■ キャピタルリターン
— トータルリターン



44期のトータルリターン

10.3%

JMFのトータルリターン

インカムリターン

DPU利回り

(年率換算)

$$\left(\frac{\text{当期のDPU}}{\text{前期末の1口あたりNAV}} \right)$$

キャピタルリターン

NAV成長率

(年率換算)

$$\left(\frac{\text{当期末の1口あたりNAV}}{\text{前期末の1口あたりNAV}} - 1 \right)$$

資産入替フェーズ

成長フェーズ

日本都市ファンド投資法人 | 5

第44期は、DPUは予想通り2,270円の落着でしたが、EPUは予想を1.8%上回る2,291円となり、この収益力の改善を背景に一口当りNAVを115,100円と前期末対比3.1%上昇させることができました。

5ページにご覧いただけます通り、前期末の一口当りNAVを分母としたDPU利回りをインカム・リターン、前期末から当期末の一口当りNAVの成長率をキャピタル・リターンとし、その合計をトータル・リターンと定義して分析すると、前々期43期以降顕著にリターンが拡大、44期には年率で10%以上のファンダメンタルリターンを創出することができました。

これは、新たな戦略に基づき、KJRマネジメントの運用力を発揮して実行してきた、既存物件からのキャッシュフローを積極的に拡大する内部成長施策と、中長期的なトータルリターンの獲得に資する物件への入替戦略により具現化したものであり、これにより、高水準のリターンを今後も継続する基礎を作ることができたと考えています。

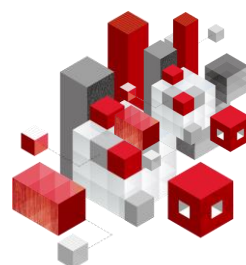
このように着実な運用を実現できている中、残念ながら足元の投資口価格は、この堅調なファンダメンタルズを全く反映していない水準にあります。今回、こうした投資口価格水準を受け、今後の成長に対するコミットメントの意味

も込め、これまでの資産入替を通じて得られた売却資金のうちすぐに使用可能な手元キャッシュを活用して自己投資口の取得を実施することにしました。

以上、私からの概況のご説明とし、続いて本部長の荒木から、今期のJMF決算の詳細について説明します。

JMF 02

決算ハイライト



それでは、これより先は、日本都市ファンド投資法人の運用を担当しています
荒木から説明させていただきます。

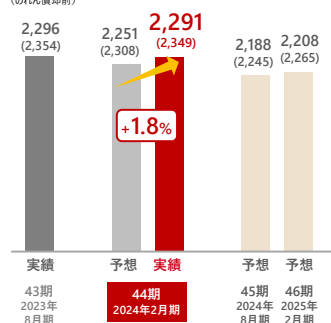
HIGHLIGHT

EPU

内部成長により、予想を上回る

+1.8%で落着

EPU (円)
(のれん償却前)

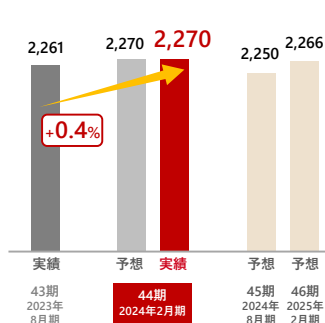


DPU

前期比

+0.4%で落着

DPU (円)

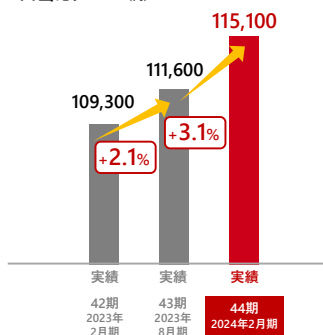


1口当たりNAV

前期から

+3.1%上昇

1口当たりNAV (円)



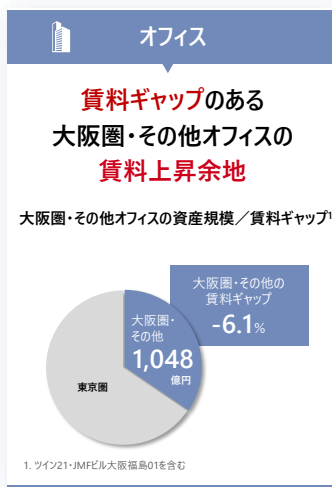
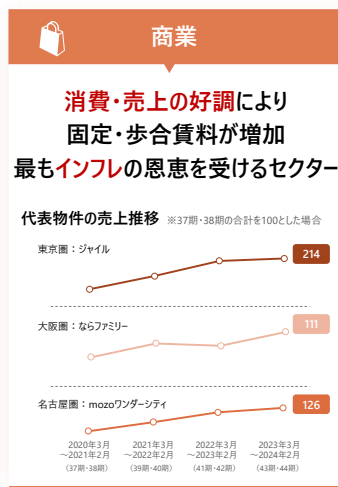
7ページをご覧ください。

2024年2月期 第44期決算ハイライトを説明します。

EPUは、好調な商業施設やホテルでの歩合賃料上昇などが貢献し、前回予想を1.8%上回る2,291円となりました。DPUは前期2,261円を0.4%上回る2,270円で落着しました。

また1口当たりNAVについても上昇が続いています。これは各用途において賃料上昇が持続していることが要因であり、前期2.1%の上昇に続き今期3.1%の上昇の結果、115,100円となりました。

JMFの物件はなぜ賃料を上げられるのか



8ページをご覧ください。

JMFの各用途の賃料は上昇を続けています。

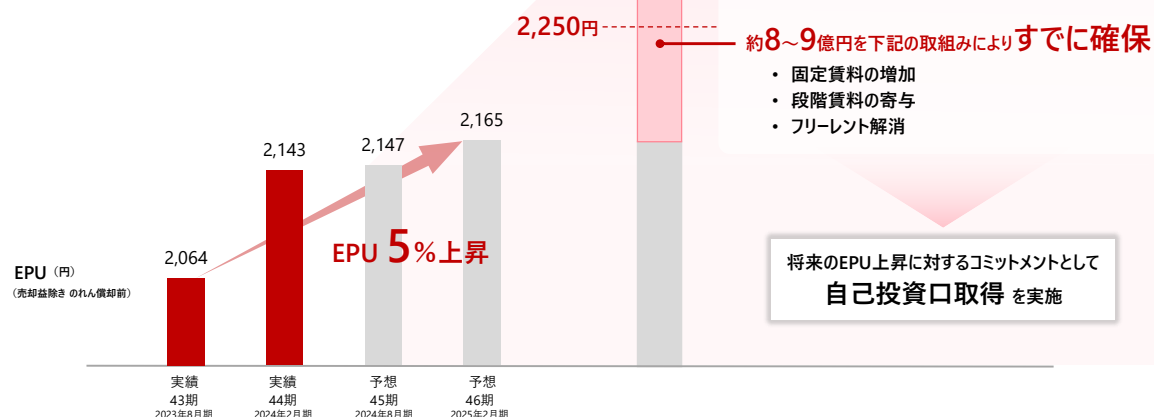
各用途の賃料上昇のポイントを説明します。

JMFの商業施設は、立地優位性/テナント優位性や運営力発揮により売上が上昇を続けており、結果固定賃料と歩合賃料は共に順調に上昇しています。

外部環境面において、都市部を中心とした所得水準上昇、堅調な消費やインフレ基調、更にはインバウンド消費の増加が都市部寄りの商業施設売上の好調を後押ししています。

JMFのオフィスは、大阪圏・其他エリアの比率が高く、賃料ギャップは6.1%あります。今までも特に大阪圏・其他エリアで賃料引上げを実現してきましたが、今後も改定期やテナント入替時に賃料の引上げを実現していきます。住宅については、多様な取得手法によりポートフォリオに占める住宅割合が上昇し、賃料収入総額も増加しています。また、個々の住宅の賃料単価も順調に上昇しています。

現時点の施策で EPU2,250円を大幅超え さらにその先の成長を目指す



9ページをご覧ください。

EPUから売却益を除きのれん償却前のいわゆる実力EPUは43期から46期で5%上昇する見込みです。

また、Gビル御堂筋02での固定賃料上昇、JMFビル銀座中央通り01での段階賃料による上昇や、Gビル心斎橋03でのフリーレント解消等により期当たり8～9億円の賃料アップ要因が既に契約済で確保されています。この確保分を46期時点の実力EPUに加えると、既にEPU2,250円を大幅に超える水準にまで積み上がっていることになります。

更に、現在オフィスで抱える空室を一定程度リースアップすること等により賃料は期当たり2～3億円上積みとなり、これに今後の取り組みによる歩合賃料や固定賃料の増加が加わることで、更なるアップサイドが可能になります。なお、JMFビル川崎01では現在空室部分の検討テナントが複数出てきており、公表予算作成には織り込まれていない約1000坪程度のリースアップが具体的に進捗中となります。

また、今回決算発表と同時に10億円を取得総額上限とする自己投資口取得を行うことを発表いたしました。

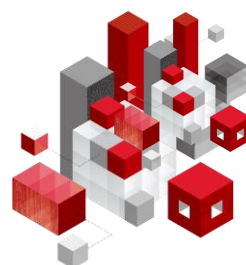
ご説明の通り、足元実力EPUやNAVは上昇し、今後も更なる上昇を見込んでいますが、一方で投資口価格は軟調に推移しています。

JMFは投資主価値向上のためにEPU上昇の追求を続けて参りますが、将来成

長に対するコミットメントとしてこのタイミングで自己投資口取得を実施する判断に至りました。

JMF 03

内部成長

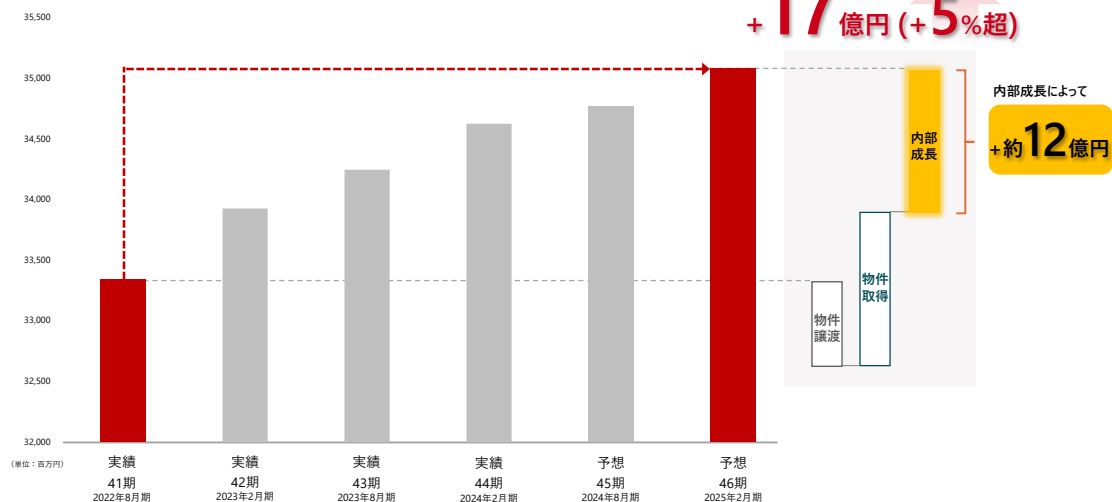


続いて、内部成長に移ります。
JMFの物件はなぜ賃料をあげられるのか、詳しく説明を進めていきたいと思
います。

JMFの物件はなぜ賃料を上げられるのか

▶ ポートフォリオ全体の賃料は右肩上がり

ポートフォリオ全体の賃料推移



11ページをご覧ください。

ポートフォリオ全体の賃料収入 いわゆるトップラインは実績ベースで順調に上昇しており、今回予想公表した45期、46期においても上昇基調は継続します。

46期の賃料収入は、41期対比で17億円、5%超の上昇を予想しています。

また、物件売買の影響を控除した内部成長のみによる賃料は、41期対比で12億円の上昇を予想します。

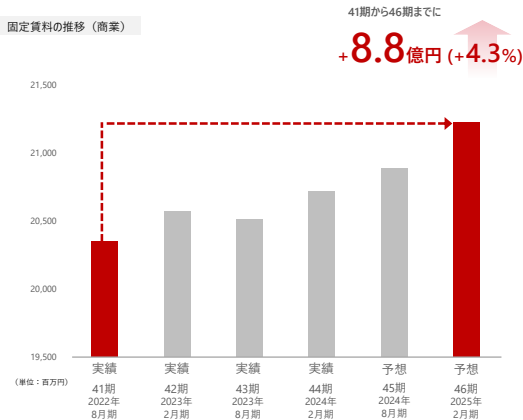
JMFの物件はなぜ賃料を上げられるのか

商業の固定賃料は、将来の増賃を確保済、更なる成長による上積みも

商業

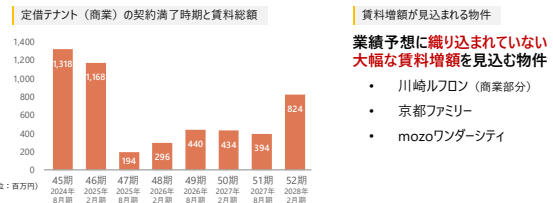
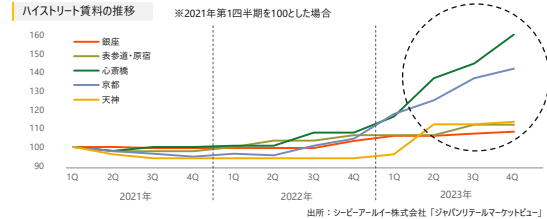
実績

46期までに+4.3%の成長を確保済



今後の見通し

マーケット賃料は上昇基調にあり、
契約更改時の賃料増額で更なる成長を見込む



日本都市ファンド投資法人 | 12

次に各用途の状況をご説明します。
まずは商業施設からです。

12ページをご覧ください。

商業施設の46期固定賃料は41期対比で8.8億円、4.3%の上昇を予想しています。

右側、今後の見通しです。

各都市の商業ハイストリートのマーケット賃料は、堅調なテナントの売上を背景として上昇基調にあります。

また、商業テナントの契約期間は5から7年程度と比較的短く、每期一定の契約満了テナントがいます。

従って、今後もテナント入替・再契約の都度固定賃料の引上げを続けて参ります。

なお、現在テナントと交渉中であり45期46期業績予想に織り込まれていない賃料の大幅増額が、川崎ルフロン、京都ファミリー、mozoワンダーシティで発生する見込みです。

JMFの物件はなぜ賃料を上げられるのか

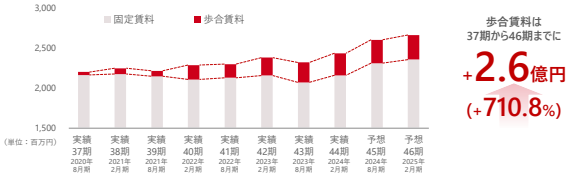
商業の歩合賃料は、売上増加に連動し大きく成長

実績

都心部路面物件

固定中心だった物件に、コロナ禍において歩合賃料の導入に成功

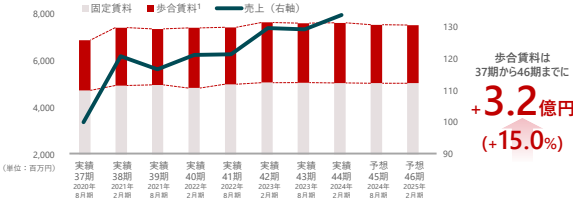
歩合賃料を導入した物件の賃料総額推移



SC・モール型物件

運営力を発揮し、売上好調により歩合賃料が増加

9物件の売上・賃料推移 ※売上は、37期を100とした場合



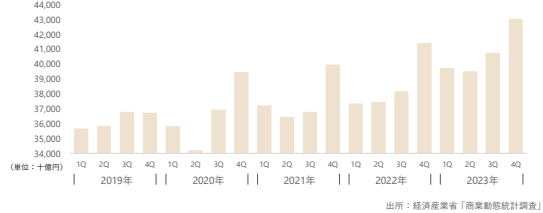
1. 一部、最低保証賃料を含みます。

今後の見通し

商業の歩合賃料は、利益ではなく**売上に連動**するため
売上の増加により歩合賃料の成長が期待

- 日本の小売業販売額は上昇傾向

小売業販売額（四半期）



JMFの取組み

都心部路面物件

都心部路面物件へ歩合賃料の積極的な導入を継続

SC・モール型物件

運営力を活用した売上の向上

13ページをご覧ください。

商業施設の歩合賃料はテナント売上上昇に伴って大きく増加しています。

まず、都心部路面商業施設は一般に固定賃料のみの契約がほとんどの中で、JMFではコロナ禍の37期以降戦略的に歩合賃料の導入を進めており、結果46期には期当たり37期対比で2.6億円の歩合賃料収入の増加を見込んでいます。またSC・モール型商業施設では、DX等を活用した集客やテナントリーシング力を発揮し、37期以降売上増加に伴い歩合賃料は上昇基調であり、46期には期当たり37期対比で3.2億円の増加を見込みます。

今後の見通しとしては、インフレに伴い小売売上の上昇傾向が続く中、利益ではなく、売上に連動する歩合賃料についても、引き続き上昇が見込まれます。その中で、歩合賃料形態の積極的導入と商業施設運営力の発揮により、更なる歩合賃料の増加を目指します。

御堂筋のエリア価値が高まる局面で、
現行契約期間中での賃料増額及び歩合賃料導入に成功
契約更改時に更なる増額を実施



Gビル御堂筋02（大阪府大阪市）

固定賃料増加率

+87.1%

+ 歩合賃料

鑑定評価額はほぼ倍に

鑑定評価額

44期末 315億円
(前期比 +153億円)

固定賃料増加率 ※現行契約の賃料を100とした場合



2024年度中に「Dior」の
オープンが決定

JMFビル御堂筋01
(大阪府大阪市)

- 御堂筋沿いのテナント成約賃料は増加傾向
- 官民連携による御堂筋活性化が進展し、エリア価値が高まることで、物件の優位性もさらに向上が見込まれる

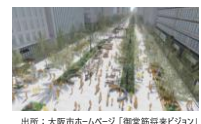
御堂筋のテナント成約事例



(単位: 千円/月坪)

出所: 株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトよりデータ提供

御堂筋未来ビジョン

2037年までにフルモール
(歩行者専用道路) 化へ

出所: 大阪市ホームページ「御堂筋未来ビジョン」

14ページをご覧ください。

JMFの商業施設は、エリアマネジメント力と優良テナントとのリレーション力により、賃料上昇を実現しています。

JMFは大阪随一の商業プライムエリアである御堂筋エリアにおいて複数物件を運用しています。御堂筋エリアのポテンシャル上昇と好調なテナント売上を背景に、Gビル御堂筋02では固定賃料を2段階で87.1%増加させ、更に新たに歩合賃料の導入にも成功しました。

このことにより、鑑定評価額は前期比153億円増加しほぼ倍増しています。

御堂筋エリアのポテンシャル向上はリーシングにも好影響を及ぼしており、JMFビル御堂筋01においては2024年度中にLVMHグループのDiorがオープンすることになりました。

リニューアルやリーシング力によるバリューアップ

商業

バリューアップ工事を計画し、 46期以降大幅に賃料を増額



Gビル南池袋01 (東京都豊島区)

固定賃料増加率

+19.9%

鑑定評価額
44期末 106億円

(前期比 **+21.6億円**)



- 契約満了のタイミングで半数以上のテナント（入替による新規テナントを含む）との間で賃料増額
- 工事にあたり躯体診断を実施し、経済的耐用年数の長期化が実現できる見込み
- 2024年秋にはポジティブインパクト評価を取得予定

投資額 約4億円 ROI 22%

区画の見直しやテナント入替により 賃料増額



あびこショッピングプラザ (千葉県我孫子市)

固定賃料等増加率

+1.8%

鑑定評価額
44期末 133億円

(前期比 **+4億円**)



- 3Fのリニューアルを実施し、テナント入替により賃料を増額
- 2Fのイトーヨーカドー入居区画を含む1/3部分に大型核店舗を誘致、2024年10月に3テナントがオープン予定
- 鑑定評価額は3Fの賃料増額を反映して上昇（2F部分未反映）

「資産入替」又は「テナント入替」の 選択肢を視野に運用



イトーヨーカドー綱島店

(神奈川県横浜市)



- 投資主価値を最大化させる選択肢を検討

資産入替

売却益の確保

優良資産の提示と
鑑定評価額を
大幅に上回る金額で
複数オファーあり

テナント入替

物件価値向上

新テナント候補先から
出店意向を確認

15ページをご覧ください。

JMFの商業施設では、運営力の一つであるリニューアルノウハウやリーシング力による賃料の引上げも行っています。

Gビル南池袋01は築48年の商業ビルですが、躯体診断により長期残存耐用年数を確認の上、約4億円の物件改装工事を行い、8テナント中3テナントの入替えを実施します。結果、固定賃料は19.9%アップ、鑑定評価額も前期比21.6億円増加します。

あびこショッピングプラザでは、リーシング力を発揮し、3階と、イトーヨーカドーに賃貸していた2階の3分の1部分のテナント入替を実施しています。

3階部分の入替完了後は、固定賃料1.8%増加と鑑定評価額4億円の増加が実現します。

また、イトーヨーカドー綱島店は、東急東横線綱島駅前という優良立地を踏まえテナントであるイトーヨーカドーと交渉を重ねた結果、退去をしていただくことに成功しました。

そして現在、リテナントによる資産価値向上と交換売買の両面で動いており、リテナント候補から既に現行賃料を超える水準での出店意向を確認しており、交換売買では優良資産の提示及び簿価の倍以上での売却オファーを複数受領しています。最終、投資家利益最大化を追求し本物件の方針を決定する予定です。

以上のように、JMFが賃料を上げることが出来る大きな要因の一つは、リ

ニューアルカ、リーシング力やテナントリレーション力などJMF独自の物件運用力に基づいています。

JMFの物件はなぜ賃料を上げられるのか

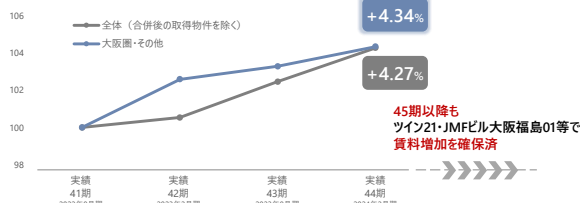
契約更改時に賃料増額を実現、賃料ギャップを残しアップサイドの可能性

オフィス

実績

● オフィスの賃料増加は大阪圏が堅調

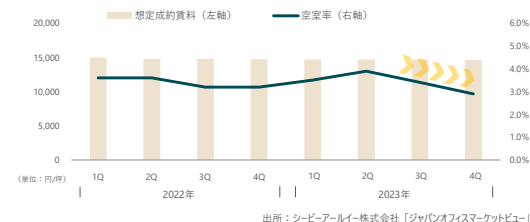
オフィスの賃料総額推移 ※41期を100とした場合



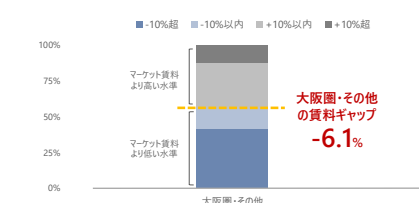
今後の見通し

● 空室率が低下傾向

大阪オフィス（グレードB）の賃料・空室率の推移



オフィスの賃料ギャップの分布（契約賃料ベース）



日本都市ファンド投資法人 | 16

次にオフィスの賃料の引上げについて説明します。
16ページをご覧ください。

オフィス賃料総額の推移については、オフィス全体では44期は41期対比4.27%上昇、その内訳として大阪圏・その他は4.34%上昇しており、大阪圏・その他のオフィス賃料は順調に上昇しています。

JMFビル大阪福島01では、再開発による梅田エリアのマーケット賃料の上昇局面を活かし、既存テナントとの増額改定により、該当フロアの固定賃料は9.5%、鑑定評価額は0.2億円増加しました。

JMFビル銀座中央通り01でも、銀座中央通り近隣のオフィス賃料の上昇タイミングをとらえ、オフィスフロアの既存テナントとの間で、増額改定協議を実施し、該当フロアの固定賃料は18%、鑑定評価額は1.5億円増加しました。

右側、今後の見通しです。

JMFオフィスの特徴は、大阪圏・その他エリアがオフィス全体の40%を占め、ビルグレードBを中心としています。

大阪のグレードBオフィスは、新規供給されるグレードSやAと直接競合関係がなく、かつ賃料単価優位性から空室率は低下傾向にあります。

この大阪圏の特徴と先程来触れている賃料ギャップ6.1%を掛け合わせ、オフィス賃料の引上げも続けて参ります。

JMFの物件はなぜ賃料を上げられるのか

賃料単価と住宅比率上昇の相乗効果により賃料総額が大幅に増加

住宅

実績

- 住宅の取得が着実に進捗し、賃料総額は増加

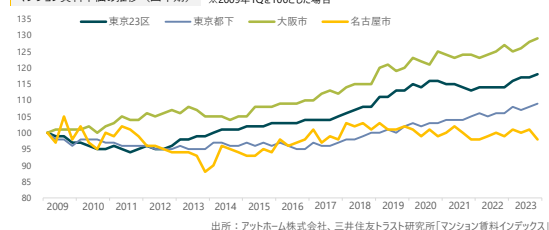
住宅の賃料総額推移（私募リートの受取配当金を含む） 39期から46期までに



今後の見通し

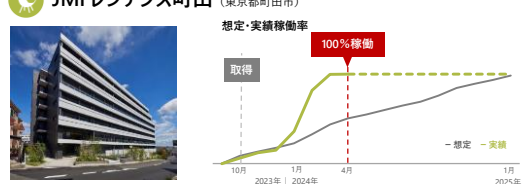
- 東京・大阪・名古屋の賃料単価は上昇傾向

マンション賃料単価の推移（四半期） ※2009年1Qを100とした場合

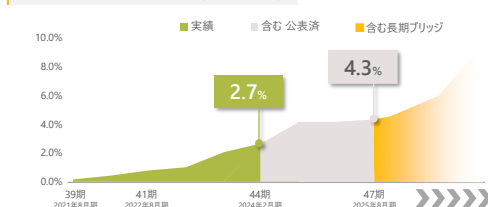


鑑定賃料を上回る水準で早期リースアップ見込み

JMFレジデンス町田（東京都町田市）



ポートフォリオに占める住宅比率の推移（取得価格ベース）



日本都市ファンド投資法人 | 17

次に、住宅の賃料の引上げについて説明します。
17ページをご覧ください。

JMFでは、総合型リートに転換した2021年から、住宅の賃料上昇基調を捉え、住宅アセットの取得に積極的に取り組んでいます。

私募リートの受取配当金を含む住宅賃料総額は急速に上昇しており、39期対比で期当たり12.5億円上昇しました。

これは、バルク取得や交換取引、私募リート投資口取得等多様な取得手法を駆使したこと、更には既存物件における賃料引上げ、稼働率上昇や私募リートの分配金利回り上昇、などが要因となります。

具体的な住宅の賃料上昇事例を紹介します。

昨年10月に竣工直後の総戸数181戸、全室空室のJMFレジデンス町田を取得しました。物件グレードやロケーションに優位性があった為に竣工直後に取得し13カ月かけてリースアップする計画でしたが、物件競争力に加えて戦略的リーシング活動が功を奏し、鑑定賃料を上回る成約賃料かつ6カ月で満室となりました。

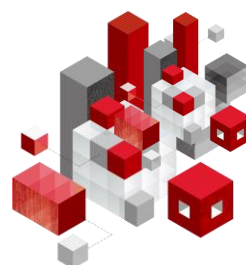
右ページ 今後の見通しですが、引き続き堅調な住宅賃料上昇基調を背景として、ポートフォリオに占める住宅比率を一定量高めていく考えです。現在進行中の具体的事案として、将来成長が見込める25棟の優良な住宅を昨年末以降長期ブリッジしたところであり、更なる住宅取得の足掛かりは順調に進捗し

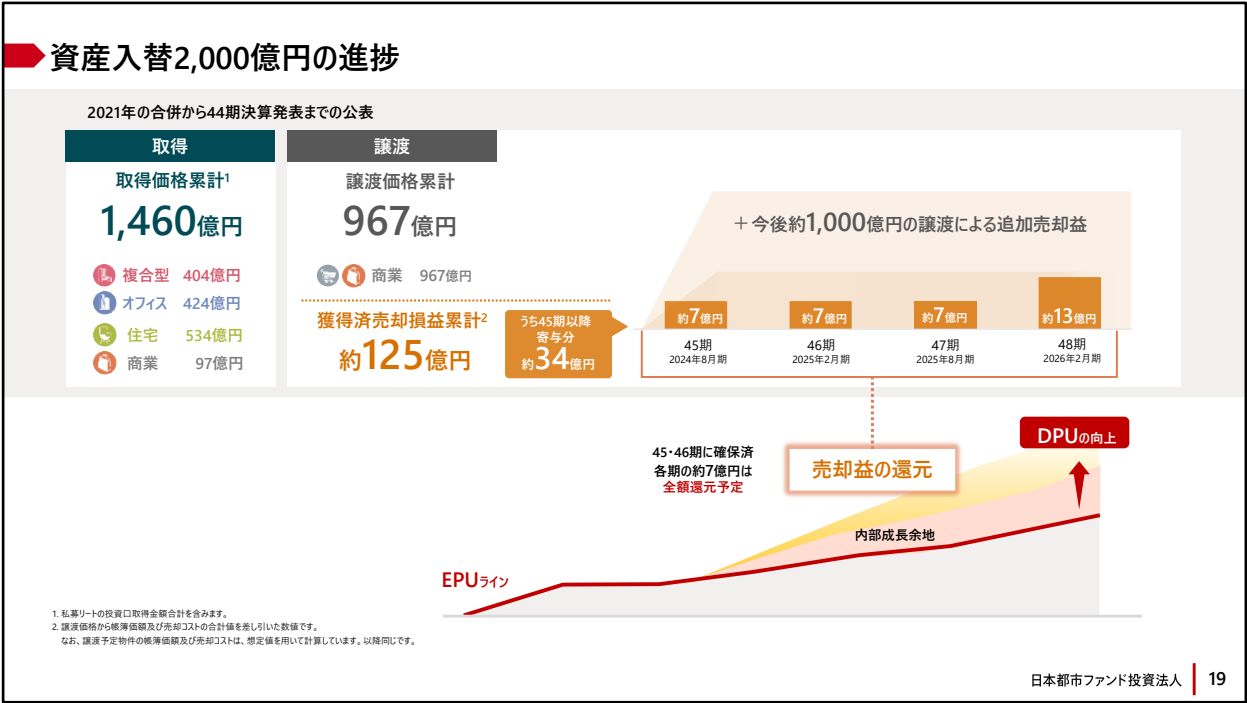
ています。

以上、JMFの各用途の賃料成長力を説明いたしましたが、JMFは商業・オフィス・住宅がミックスした複合用途物件の取得と運用にも強みがあり、複合用途物件においても賃料成長を推進していくことを補足しておきたいと思います。

JMF
04

外部成長・資産入替





次に、外部成長・資産入替について説明します。
19ページをご覧ください。
2021年以降進めてきた資産入替は、売却益を実現しながら順調に進展しています。
特に売却については売却益分散の観点で、売却時期を調整しながら進めていますが、今後も約1,000億円の売却による追加売却益が実現する予定です。
右下は今後のEPU・DPUのイメージです。
実力EPUは順調に右肩上がり成長しており、更に内部成長余地を上乗せすると確保済売却益と追加売却益は分配金のアップサイドとして還元することができます。
なお、45期・46期に確定している売却益は全額還元する予想としており、46期DPUは先述の通り2,250円を超過する2,266円とする予定です。

住宅等6件130億円を取得し、ポートフォリオに占める住宅比率が上昇

取得物件



私募リートへの追加投資

日神プライベート
レジリート投資法人

| | JMFレジデンス名駅南 | JMFレジデンス世田谷三宿 | JMFレジデンス新板橋 | JMFレジデンス蔵前二丁目 | JMFレジデンス蔵前鳥越 |
|--------|-------------|---------------|-------------|---------------|--------------|
| 所在地 | 愛知県 名古屋市 | 東京都 世田谷区 | 東京都 板橋区 | 東京都 台東区 | 東京都 台東区 |
| 取得年月 | 2023年12月 | 2024年3月 | 2024年3月 | 2024年4月 | 2024年4月 |
| 取得価格 | 2,290百万円 | 3,050百万円 | 1,420百万円 | 3,070百万円 | 1,960百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,420百万円 | 3,410百万円 | 1,600百万円 | 3,380百万円 | 2,220百万円 |
| NOI利回り | 4.3% | 3.7% | 3.8% | 3.5% | 3.6% |

| | |
|------------|-------------|
| 追加取得時期 | 2024年1月 |
| 追加投資額 | 12億円 |
| 総投資額（保有割合） | 62億円（25.2%） |
| 配当利回り | 5.1% |

長期ブリッジ案件の獲得

独自の情報ネットワークと取得手法により
収益性の高い長期ブリッジ案件を獲得

7案件／約850億円

NOI利回り（見込み）

4%超

多様な資金調達手法の活用

- 資産入替による物件の売却資金
- 手元資金
- 借入（LTV45%までの取得余力：約208億円）
- 公募増資

20ページをご覧ください。

今期は住宅6件130億円の取得を行い、住宅比率は現時点の公表済取得予定物件を含めると4.3%に上昇しました。

JMFレジデンス名駅南は名古屋駅周辺ビジネスエリアに徒歩通勤圏内であり2LDKの割合が高く、競合差別化と市場競争力がある物件です。その他4物件については、3物件は全て東京23区内の新築、1物件は2007年築、世田谷区三宿の物件であり、いずれも市場競争力ある住宅をバルクで購入することが出来ました。

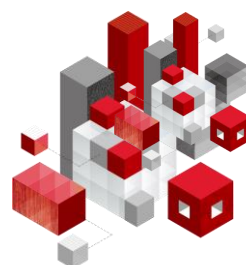
また、日神プライベートレジリートへの追加投資12億円も行い、投資総額は62億円に増加しました。配当利回りは当初は4.2%でしたが、弊社運用ノウハウの共有もあり5.1%に上昇しました。

その他、長期ブリッジ中の物件は7案件約850億円 NOI利回り4%超と、収益性も高い案件を確保しています。

また、今後の物件取得資金は、資産入替による売却資金、手元資金、借入や増資等多様な選択肢の中から、マーケット環境やJMFの状況に応じて選択していく考えです。

JMF
05

財務・サステナビリティ

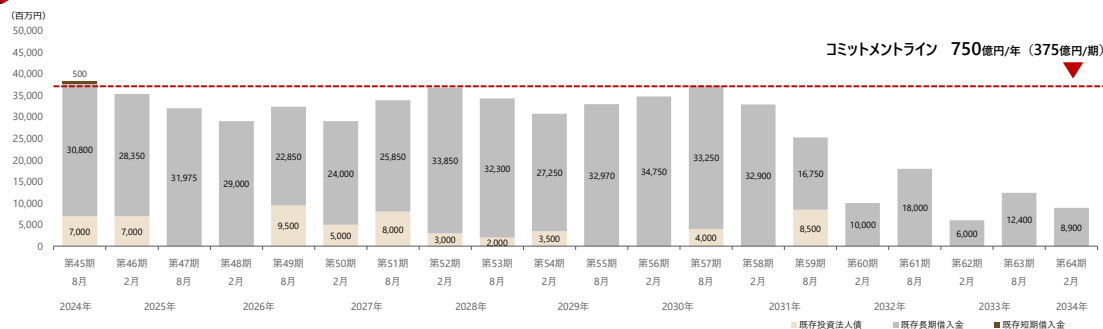


足元の調達環境の変化を踏まえ、変動金利借入も組み合わせた柔軟な資金調達を実行

財務指標

| 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：38.1% | 0.73% (43期：0.72%) | 4.2年 (43期：4.4年) | 99.9% | 96.4% |

有利子負債の分散状況 (2024年2月29日時点)



- 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。
- 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。
- 2024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。
- 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。

続いて、財務 サステナビリティのセクションを説明いたします。

22ページをご覧ください。

ファイナンスについては引き続き長期固定化を中心としながら、足元の金融環境変化を捉え、一部借入期間の調整や変動借入も組み合わせ柔軟に実行していく考えです。

サステナビリティへの積極的な取組みを継続



**GRESBで「5スター」
CDPで「A-」を獲得**



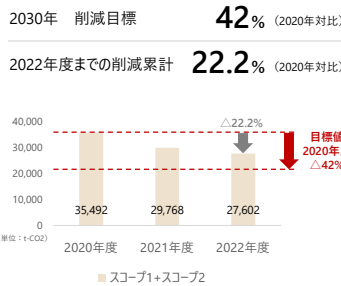
最高位の「5スター」を3年連続で取得
開示評価は、最上位の「Aレベル」を
7年連続で取得



昨年よりランクアップし「A-」を取得
サプライヤーエンゲージメント評価で
は最高評価を獲得し、サプライヤー
エンゲージメント・リーダーに選定



**GHG排出量2030年削減目標まで、
順調に進捗**



生物多様性への取組み

「企業と生物多様性イニシアティブ」へ入会
「30by30 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、署名を実施

23ページをご覧ください。

サステナビリティへの積極的な取組みを継続しています。

外部評価については、GRESBは3年連続で最高位5スターを獲得、CDPは昨年からランクアップしA-を取得しました。

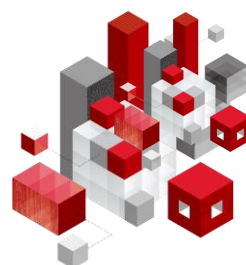
次に、気候変動対応です。

昨年SBTi認定を取得したGHG排出量目標について、2030年42%削減目標に対して、2022年までに22.2%削減が出来ており、順調に進捗しています。

また、ガバナンスについて、DEIへの対応として「企業と生物多様性イニシアティブ」へ加盟し、「30by30アライアンス」へ賛同署名を行いました。

JMF
06

決算報告



最後に、2024年2月期 44期実績と今後2期の業績予想について説明いたします。

2024年2月期実績及び2024年8月期、2025年2月期予想

| | 2024年2月期 (第44期) 予想 A | 2024年2月期 (第44期) 実績 B | 増減 (B-A) | 2024年8月期 (第45期) 前期公表予想 C | 2024年8月期 (第45期) 予想 D | 増減 (D-C) | 2025年2月期 (第46期) 予想 E | 増減 (E-D) |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| 営業収益 (うち、不動産等売却益) | 40,787百万円 (1,465百万円) | 40,879百万円 (1,434百万円) | +91百万円 +0.2% | 39,760百万円 (679百万円) | 40,478百万円 (684百万円) | +718百万円 +1.8% | 40,700百万円 (699百万円) | +221百万円 +0.5% |
| 営業利益 (うち、不動産等売却損) | 17,759百万円 (-) | 18,026百万円 (-) | +266百万円 +1.5% | 17,095百万円 (-) | 17,409百万円 (-) | +314百万円 +1.8% | 17,597百万円 (-) | +187百万円 +1.1% |
| 当期純利益 | 15,735百万円 | 16,016百万円 | +280百万円 +1.8% | 15,001百万円 | 15,293百万円 | +292百万円 +1.9% | 15,434百万円 | +141百万円 +0.9% |
| 1口当たり当期純利益：EPU (のれん償却前) | 2,251円 (2,308円) | 2,291円 (2,349円) | +40円 +1.8% | 2,146円 (2,203円) | 2,188円 (2,245円) | +42円 +2.0% | 2,208円 (2,265円) | +20円 +0.9% |
| 1口当たり分配金：DPU | 2,270円 | 2,270円 | - | 2,250円 | 2,250円 | - | 2,266円 | +16円 +0.7% |
| 積立金残高 | 5,829百万円 | 6,109百万円 | +280百万円 +4.8% | 5,105百万円 | 5,677百万円 | +572百万円 +11.2% | 5,272百万円 | -404百万円 -7.1% |

日本都市ファンド投資法人 | 25

25ページをご覧ください。

まずは44期決算結果です。

営業収益は予想比91百万円増加となりましたが、電力料金低下に伴う水道光熱費収入の減少がある一方で、商業テナントやOMO3東京赤坂ホテルにおいて売上上昇による歩合賃料収入/GOP連動収入の増加が要因となります。

営業利益は予想比2億66百万円増加ですが、NCF連動PM報酬の増加や減価償却費上昇がある一方で、電力料金低下による水道光熱費費用の大幅な減少や一部修繕工事の見直しによる費用減少等が主な要因です。

営業外損益ではバッファをみていたリファイナンスコストの減少等があり、結果当期純利益は予想比2億80百万円増加の160億16百万円、44期EPUは予想比40円増加の2,291円となりました。

そして、44期DPUについては、税会不一致を解消するために積立金を3億71百万円分取り崩しは行うものの、一方で売却益のうち5億22百万円を圧縮積立金として積み立てた上で、予想通り2,270円といたします。

次に45期予想です。

営業収益は前期予想比で7億18百万円増加となりますが、Gビル御堂筋02等の固定賃料上昇、新たな住宅5物件の取得やJMFレジデンス町田の早期リースアップ、OMO3東京赤坂ホテルにおいて売上上昇によるGOP連動収入の増加が主な要因となります。

営業利益は、前期予想比で3億14百万円増加と増加幅が縮小しますが、一部前期からの修繕工事後ろ倒しに伴う修繕費増加や公租公課の増加等が主な要因となります。

営業外損益では金利上昇の可能性をデットコストに織り込んだこと等により費用増加となり、結果当期純利益は予想比2億92百万円増加の152億93百万円、45期EPUは予想比42円増加の2,188円と予想します。

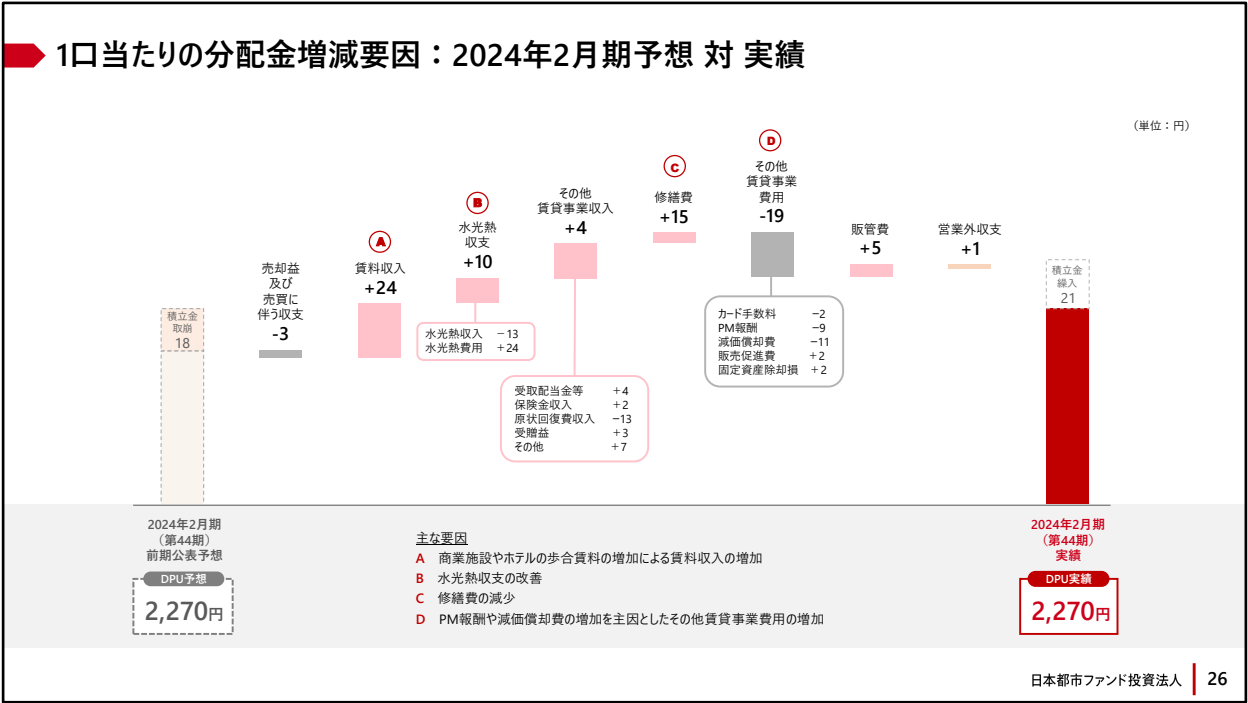
45期予想DPUは、のれん償却前EPUが2,245円であることを踏まえ、下限と捉えている2,250円とする予定です。

続きまして今回初めて公表する46期予想ですが、営業収益は45期予想比で、2億21百万円の増加と予想します。これは45期に取得したレジ物件賃料のフル寄与やGビル心斎橋03のフリーレント解消等によるものです。

営業利益は、前期予想比で1億87百万円の増加となりますが、これはBM費用の増加などに伴い増加幅が減少したものです。

営業外損益は、金利上昇の可能性をデットコストに織り込んだこと等により費用増加となり、結果当期純利益は前期比1億41百万円増加の154億34百万円、46期予想EPUは2,208円と予想します。

46期予想DPUは、のれん償却前EPU予想が2250円を超過していることから売却益を積立することなく全額配当するものとし、2,266円と予想しております。

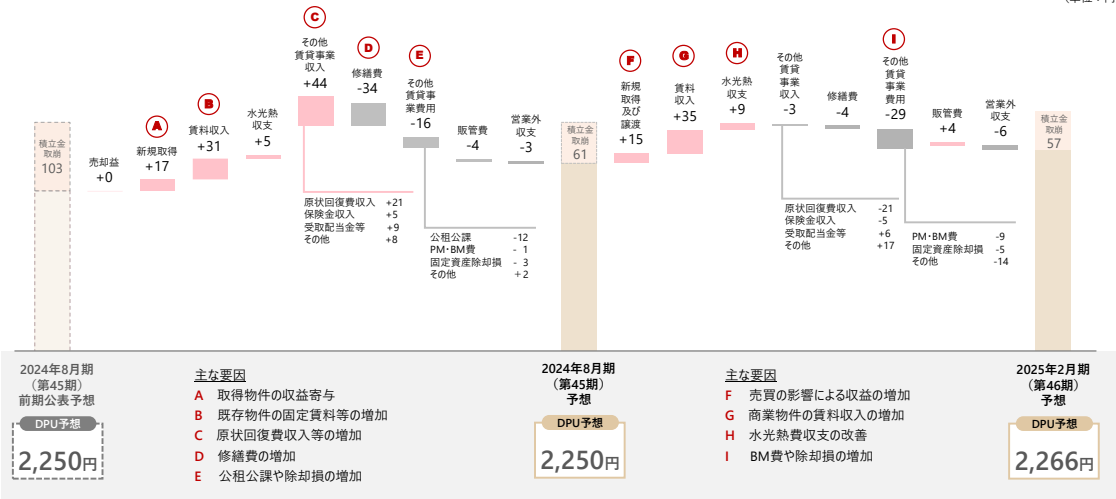


44期実績及び45期・46期の予想1口当たり分配金の増減要因について、26ページと27ページにポイント記載していますので、ご覧頂ければと思います。

最後に、繰り返しとなりますが、インフレ基調の中で投資主価値を引き上げていくために、日々アップサイド運用を強く意識しながら運用を続けています。そして、足元ではこの投資主価値を形成する実力EPUと一口当たりNAVが着実に上昇して参りました。今後もこの成長基調を持続させるべく、JMF独自の運用力を活かし内部成長と外部成長の両面においてアップサイド運用を続けて参りますので、引き続きのご支援をよろしくお願い致します。

1口当たりの分配金増減要因：2024年8月期、2025年2月期予想

(単位：円)



2024年2月期（第44期）末指標

アセット

| | |
|------------------------|------------|
| 物件数 | 133 物件 |
| 資産規模 | 1兆2,100 億円 |
| 鑑定評価額 | 1兆3,445 億円 |
| 含み損益 | 1,949 億円 |
| NOI利回り ¹ | 4.4 % |
| 償却後NOI利回り ¹ | 3.5 % |

デット

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| 有利子負債 | 5,501 億円 |
| LTV ² (時価LTV) | 44.1 % (38.1%) |
| 平均デットコスト ³ | 0.73 % |
| 平均借入残存期間 ⁴ | 4.2 年 |
| 長期負債比率 | 99.9 % |
| 固定金利比率 | 96.4 % |
| 格付 (JCR) | AA (安定的) |

エクイティ

| | |
|-----------------------|-----------|
| 時価総額 ⁵ | 6,171 億円 |
| 1口当たりNAV ⁶ | 115,100 円 |
| 積立金残高 | 61 億円 |

サステナビリティ

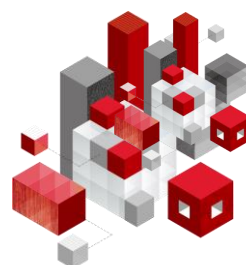
| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| GRESBリアルエステート評価 | 5 Star (最高位) |
| CDP気候変動プログラム | A- |
| MSCI ESGレーティング ⁷ | BBB |
| 再生可能 エネルギー導入比率 ⁸ | 16.2 % (ポートフォリオ割合) |
| 環境認証取得物件比率 | 79.2 % (延床面積ベース) |
| 資産運用会社の 女性従業員比率 ⁹ | 34.5 % |

1. 支配配当金を含みます。
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. 2024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. 2024年2月末時点の数値
6. (純資産 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 発行済投資口数
7. 本投資法人のMSCI指数への組み入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のESG指標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。
MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びそのMSCI指数並びにそのESG指標は、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。
8. 2023年3月1日～2024年2月末までの電力使用量を元に計算した暫定値です。
9. 役員・関連社員を除きます。

JMF

ご参考

JMFの概要



「日本都市ファンド投資法人（JMF）」のコンセプト（理念）

日本の都市生活（住む・働く・消費する）に投資する日本最大級の総合型REIT

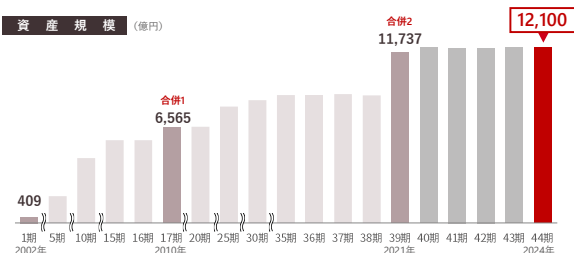
- 01 20年超の運用実績、約160名のプロフェッショナル
- 02 1.2兆円の資産規模 [総合型 J-REIT 1位 / 全 J-REIT 中 2位]
- 03 インフレに強い
三大都市圏・都市型商業を中心としたポートフォリオ
- 04 5,530億ドルの資産規模を有する
世界有数の投資運用会社KKRとのスポンサーシナジー
- 05 安定した財務基盤（格付けAA）と、
業界をけん引するサステナビリティ

| | | |
|-------|---------------------------|--------|
| 投資法人 | 日本都市ファンド投資法人 | 略称：JMF |
| 証券コード | 8953 | |
| 上場日 | 2002年3月12日 | |
| 決算月 | 2月 / 8月（分配金支払い月 5月 / 11月） | |

| | | |
|---------------|--|---------|
| 資産運用会社 | 株式会社K J R マネジメント | 略称：KJRM |
| スポンサー | KKR（76株式会社（KKR & Co. Inc.の子会社）） | |
| その他 資産運用受託 | 産業ファンド投資法人 （産業用不動産特化型リート） 資産規模：4,945億円 （2024年3月時点。公表済み売却物件考慮後） 私募ファンド 資産規模：1,150億円（2024年3月時点） | 略称：IIF |

2002年上場以来、2度の合併を経て1.2兆円の資産規模へ

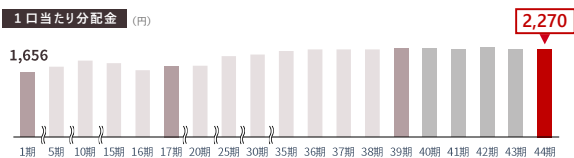
資産規模 (億円)



稼働率 (%)



1口当たり分配金 (円)



投資法人の沿革

2002年3月 (1期)

国内3番目、日本初の商業特化型リートとして「日本リートファンド投資法人 (JRF)」上場

2010年3月 (17期)

合併1 ラサール・ジャパン投資法人と合併

2021年3月 (39期)

合併2 オフィス重点型リートMCUBS MidCity投資法人 (旧MIDリート投資法人) と合併
総合型リート「日本都市ファンド投資法人 (JMF)」誕生

資産運用会社の沿革

2000年11月

資産運用会社設立 (三貴商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)

2002年3月

JRF上場

2015年4月

MIDリートマネジメント
(MCUBS MidCity株式会社) の株式を取得

2007年10月

JIF上場

2019年7月

合併 MCUBS MidCity株式会社を吸収合併

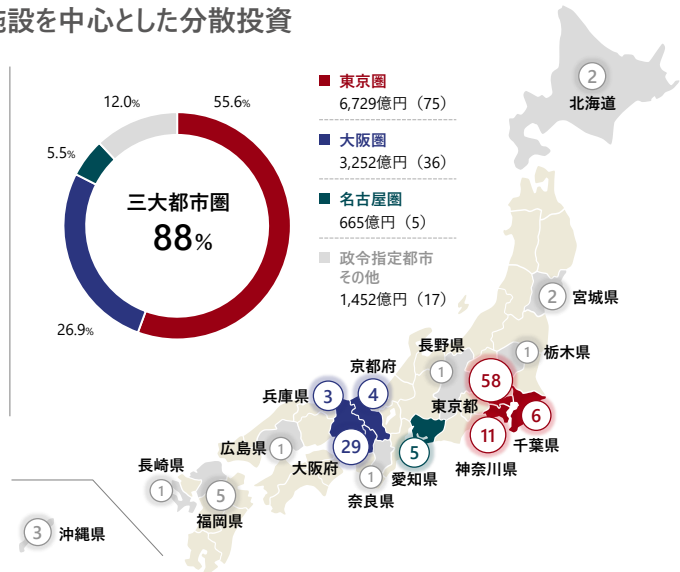
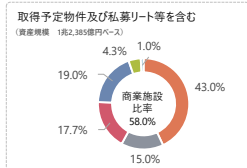
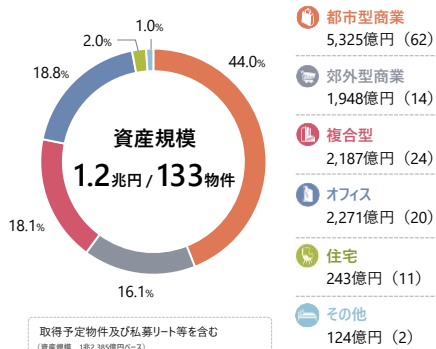
2022年4月

スポンサー変更 KKRが当社全株式を取得
株式会社K J Rマネジメントへ商号変更

2022年10月

私募事業開始

三大都市圏及び政令指定都市の商業施設を中心とした分散投資



※1 2024年2月29日時点の取得価格 (1兆2,385億円) ベース
※2 カッコ内は物件数

| 用途（物件数） | 取得価格 | 鑑定評価額 | 含み損益 | 年換算NOI ¹ | NOI利回り |
|---|------------------------------------|-----------|---------|---------------------|----------|
|  都市型商業（62） | 5,325億円 | 6,336億円 | 1,343億円 | 249億円 | 4.7% |
|  郊外型商業（14） | 1,948億円 | 1,909億円 | 315億円 | 96億円 | 4.9% |
|  複合型（24） | 2,187億円 | 2,474億円 | 230億円 | 174億円 | 3.9% |
|  オフィス（20） | 2,271億円 (2,357億円 ²) | 2,328億円 | 37億円 | | |
|  住宅（11） | 243億円 (327億円 ³) | 271億円 | 20億円 | 8億円 | 3.6% |
|  ホテル（2） | 124億円 | 124億円 | 1億円 | 5億円 | 4.5% |
| 計（133） | 1兆2,100億円 | 1兆3,445億円 | 1,949億円 | 534億円 | 4.4% |
| 前期比 計（+1） | -43億円 | +201億円 | +236億円 | +13億円 | +0.1ポイント |

| 稼働率 | | | | |
|------------------------|----------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| 2023年 8月期末 (43期) | 2024年2月期末（44期） | | 2024年 8月期末 (45期) 予想 | 2025年 2月期末 (46期) 予想 |
| | 期初予想 | 実績 | | |
| 99.7% | 99.8% | 99.8% | 99.9% | 99.3% |
| 96.9% | 96.2% | 97.5% | 95.4% | 95.0% |
| 96.6% | 86.6% | 93.3% | 92.7% | 96.5% |
| 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 99.2% | 99.1% | 99.3% | 99.0% | 98.6% |

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. 名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分を含む。
3. 私募リートを含む。
4. 名古屋ルーセントタワー及び私募リートを含む取得価格合計は1兆2,270億円。

商業施設を中心に複合施設・オフィス・住宅等へ分散投資

<主な投資ターゲット>



商業施設

投資対象

- ・ハイストリート商業施設
- ・都市部商業施設
- ・住宅地駅前商業施設

JMFのターゲット

- ・繁华性や商圏人口等の商業成立性が高い物件に投資
- ・歩合賃料によりインフレ局面でのアップサイド余地がある物件に投資



ジヤイル
(東京・美幸通)

タワーズ銀座
(東京・銀座)

GZビル第02
(大阪・御堂筋)



mozaファンゼンティ (名古屋)

マチノマ大森 (東京)



MARINE & WALK YOKOHAMA (横浜)



DFS T ギャリアア沖縄 (沖縄)

複合施設

投資対象

- ・都市部に立地する複合施設



商業・オフィス
ツイン21

商業・住宅
JMFビル広尾01

商業・オフィス
JMFビル渋谷01

オフィス・住宅
JMFビル市ヶ谷01

JMFのターゲット

- ・商業施設運営ノウハウを活かしたテナントミックス
- ・用途を最も有効使用するため既存物件をコンバージョン

オフィス

投資対象

- ・都市中心、都市近郊部オフィス



JMFビル日本橋浜町01 (東京)

JMFビル肥後橋01 (大阪)

JMFのターゲット

- ・主に東京と大阪で分散投資
- ・新規に開発されるSクラスと競合しない中規模、Bクラス物件に投資



住宅他

投資対象

- ・人口密集地、都心へのアクセス良好な立地の賃貸住宅
- ・都市部に立地するホテル



JMFレジデンス学芸大学 (東京)

JMFのターゲット

- ・新築・築浅のシングル・DINKS向け住宅を中心に取得
- ・住宅に投資する私募リートへの出資

物件運用力と取得力により用途の垣根を越えたポートフォリオを構築

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）
- カーブアウトなどKKRとのシナジー

用途の最も有効使用力



賃貸ニーズに合わせて用途を最も有効使用し
収益性及び資産価値を向上

エリアマネジメント力



同一エリア内の保有資産を相互に連携させ
収益性及び資産価値を向上

物件
運用力

物件
取得力

独自ネットワーク



上場以来スポンサーに頼らない
独自の情報ネットワークを構築

新たな手法の開拓



総合型に転換したことで
より一層取得手法が拡大

■ 物件運用力

| ▼ 独自の運用手法 | ▼ 具体的なアプローチ |
|-------------|--|
| 用途の最有効使用 | |
| 1 契約内容の見直し | - 契約条件の変更（賃料増額、定借契約への変更等） - 歩合賃料やステップアップ賃料の導入 |
| 2 テナント入替 | - 賃料ギャップの解消 - 契約条件の改善 |
| 3 大規模リニューアル | - 施設の鮮度を維持し、価値向上 |
| 4 コンバージョン | - 複合施設へのコンバージョン |
| 5 建替え | - 一時的にオフバランスし建替え後買い戻す - 投資法人自らオンブックスでの建替え |
| エリアマネジメント | |
| 物件間のテナント誘致 | - テナント出店ニーズを汲み取り他物件を紹介 |
| DX | |
| | - CDP（統合データ基盤）構築 |
| サステナビリティ | |
| | - グリーンリースの導入 - 環境、社会、従業員満足度への貢献 |

■ 物件取得力

| ▼ 独自の取得手法 | ▼ 具体的なアプローチ |
|---------------|---|
| 1 相互売買 | - 相互の戦略上の利害に合致する資産を交換 |
| 2 デベロッパーとの取組み | - 開発物件の出口資産を取得 |
| 3 テナントとの協業 | - テナントのニーズをくみ取り、テナント資産を取得 |
| 4 私募リート投資関連 | - 投資クライテリアに合致する私募リートの投資口を取得 - 私募リートのスポンサー開発物件を取得 |
| 5 メザニン投資 | - メザニンローン債権投資目的で組成されたファンドへの出資 - メザニンローンでのレンダーネットワークを活用し物件を取得 |
| 6 M&A | - J-REITとの合併 |
| 7 スポンサーサポート | - 大規模ディールにスポンサーと共同参加し、投資クライテリアに合致する物件を取得 |
| 8 再開発組合への参画 | - 大規模再開発事業に参加組合員として参画 - 再開発後に開発物件を取得 |

JMFの物件運用力事例

用途の最有効使用

テナント入替

□ JMFビル肥後橋01（大阪府大阪市）

2023年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ほぼダウンタイムなく埋戻し完了



| フロア | テナント |
|-----|------|
| 11F | 新規 |
| 10F | 館内増床 |
| 9F | 新規 |
| 8F | 館内増床 |

固定賃料
増加率
+22%

□ OMO3東京赤坂（東京都港区）



- 2021年旧テナントが民事再生手続開始し退去
- 後継テナントとして星野リゾートグループのブランド「OMO」シリーズへ
- コロナ禍を経て、稼働も上がり歩合賃料が増加

大規模リニューアル

□ mozoワンダーシティ（愛知県名古屋市）

鮮度を維持するため定期的に大規模リニューアルを実施

2022年のリニューアル事例

| 総支出額 | NOI増加額/年 | 投資効果 |
|---------------|--------------|-------------|
| 620百万円 | 54百万円 | 8.8% |

サステナブルを切り口にした
ポップアップストア



食物販ゾーン
「mozoフードマルシェ」



- コロナ禍の消費行動の変化を捉え、新しい食物販ゾーンを構築
- 地元の大学との産学連携やサステナブルをテーマにした店舗を設置
- 売上・客数共に計画段階の想定を上回り、好調に推移

複合施設へのコンバージョン

□ JMFビル天神西通り01（福岡県福岡市）

- 天神ビッグバンによる周辺再開発の流れ
- 2022年9月、築古のビルを取り壊さず活かしながら複合化を想定した外壁工事を実施
- 飲食テナント退去後、コワーキングスペースやサービステナントを誘致



| フロア | 業種 (BEFORE) | 業種 (AFTER) |
|-------|--------------|------------|
| 9F | 飲食 (ダイニングバー) | コワーキングスペース |
| 8F | 飲食 (居酒屋) | 飲食 (居酒屋) |
| 7F | 飲食 (ターナー) | 飲食 (ターナー) |
| 6F | 飲食 (居酒屋) | エステサロン |
| 5F | 飲食 (居酒屋) | 飲食 (居酒屋) |
| 4F | 飲食 (居酒屋) | エステサロン |
| 3F | 飲食 (居酒屋) | 医療クリニック |
| 1F-2F | 物販 | 物販 |

建替え

□ JMFビル自由が丘01（東京都目黒区）

- 2015年、築30年を経過していた8館を投資法人として初めてのオンブックで建替えを決定
- 主要構造部を耐火木造にすることで、先進性のある建物となりリーシングへの優位性と環境負荷軽減を実現
- 2020年、テナントが退去するも、建替え時に分割貸しが可能な設計としていたことで早期に後継テナント誘致を実現



旧コリーヌ館

8館

| 総支出額 | NOI増加額/年 | 投資効果 |
|---------------|--------------|-------------|
| 598百万円 | 37百万円 | 6.4% |

JMFの物件運用力事例

※ サステナビリティの事例は、詳細編を参照ください。

エリアマネジメント

物件間のテナント誘致

「無印良品」を大型区画で2物件に誘致

- かみしんプラザ（大阪府大阪市）
- 京都ファミリー（京都府京都市）

・ コロナ禍における住宅地近隣商業地域へのテナント出店戦略をかみしんプラザにて早期に把握し、大型区画での誘致に成功（2022年10月オープン）

・ 物件間の情報連携により、京都ファミリーへの出店も実現（2022年6月オープン）

かみしんプラザ

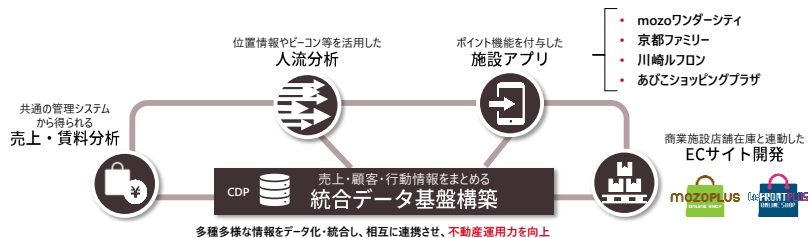
オープン時の行列

京都ファミリー

DX

DXを通じた収益拡大やエリアマネジメントへの相乗効果

DXにより保有施設運用の高度化を推進



～DXによる効果～

□ 収益拡大

売上増大

- ・ 会員化による客単価アップ
- ・ 会員売上構成比を上げることによる売上・収入アップ

コスト削減

- ・ 紙媒体の広告費用やアプリ移行に伴う旧システムの廃止
- ・ 来館客の属性、居住把握により、販管費の最適化

□ 顧客層・商圏拡大

- ・ 既存商圏外からの売上増
- ・ 営業時間外での購買者増加

□ エリアマネジメント

- ・ 相互送客等需要を創出（Tsunagu Pass）
- ・ 適切な物件取得の検討の実施

□ リーシング

- ・ 通行量、顧客属性等把握により正確な出店検討の実施

相互売買

□ JMFビル赤坂02（東京都港区）

相互の戦略上の利害に合致する資産を交換

2021年ビュリック株式会社との相互売買によって

- ・優良立地のAクラスオフィスの獲得
- ・十分な不動産等売却益（約55億円）を3期に分散して確保

相互売買により売却益を確保

取得価格
424億円

譲渡価格
208億円

不動産等売却益
56億円



相互
売買

Gビル銀座01
Gビル新宿01
サミットストア
中野南台店

デベロッパーとの取組み

□ JMFレジデンス学芸大学（東京都世田谷区）

デベロッパーが開発する物件の出口資産を取得

- ・2022年3月にJMF初の住宅単体物件を新築で取得
- ・取得時に想定したペースよりも早く成約し、稼働率が向上
- ・取得時想定のリターンを上回る

取得時想定を上回る効果

| | 取得時想定 | 取得後 (44期) |
|-----------|-------|--------------|
| NOI利回り | 3.7% | 3.8% |
| 償却後NOI利回り | 3.1% | 3.2% |



テナントとの協業

□ Tecc LIFE SELECT 福岡志免本店（福岡県糟屋郡）

テナントの増床ニーズをくみ取り、テナント資産を取得

- ・テナントが建設した増床部分を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

増床部分追加取得による効果

| | 既存棟 | 既存棟+ 増床部分 |
|-----------|----------|--------------|
| 取得価格 | 4,150百万円 | 4,852百万円 |
| NOI利回り | 7.4% | 7.8% |
| 償却後NOI利回り | 5.5% | 5.8% |



投資額
702百万円

ROI
10.7%

私募リート投資

□ 日神プライベートレジリート投資法人
□ フージャースプライベートリート投資法人

J-REIT初、私募リートへの投資

| 投資総額 | 配当利回り |
|----------------------|---------------------------|
| 83億円 (2024年2月末時点) | 4.3% 39期 → 5.0% 44期 |

私募リート投資の意義

1. 収益性の高い住宅エクスポージャーの獲得
配当利回り4%以上の収益性を享受
2. 住宅運営の知見の向上
マーケット情報や運用ノウハウ等を獲得
3. 外部成長力の強化
私募リートのスポンサー開発物件を取得する可能性



2023年3月
フージャースアセットマネジメン
トから取得

JMFレジデンス池袋一丁目
(東京都豊島区)

世界有数の投資会社「KKR」

KKR

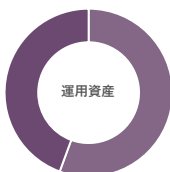
ニューヨーク証券取引所に上場
世界4大陸25都市に拠点



クレジット&
リキッドストラテジー

2,460億ドル

- レバレッジ・クレジット
- オルタナティブ・クレジット
- ヘッジファンド
- 戦略的パートナーシップ



プライベート・エクイティ&
リアルアセット

3,080億ドル

- プライベート・エクイティ
- インフラ
- グロス・エクイティ
- 不動産
- エネルギー

※ 2023年12月31日時点

日本における豊富な投資実績

- KKRは、2006年に日本オフィスを設立して以来、アセットカテゴリーを問わず日本企業に約180億ドルを投資
- これまでに日本において豊富な企業投資を実施



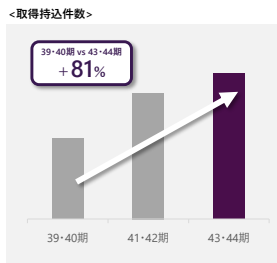
コーポレート・ネットワークを活かした成長機会の提供

- 様々なアセットクラス（プライベート・エクイティ、不動産、インフラ等）の投資先とのグローバルなコーポレート・ネットワークを活用し、**不動産のデイルフローを大幅に創出**
- M&Aや資本市場への専門知識と価値創造力を活用し、**非連続的な成長機会を創出**

KKRとのシナジー

■ パイプライン情報の増加

- 2021年の合併による総合型への転換（39期）に加え、2022年のKKRへのスポンサー変更（41期）により情報件数が年々増加



■ 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、カープアウトの検討
- M&Aを活用した成長機会の模索

JMF×KKR

大規模ディールへKKRと共同参加



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

2023年3月 取得
JMFレジデンス藤沢（神奈川県藤沢市）

<ご参考> IIF×KKR

CREカープアウト案件による物件取得

KJRMが資産運用を受託している「産業ファンド投資法人」の事例

セントラル・タンクターミナル株式会社
希少なタンクターミナル底地3物件を取得



IIF 川崎港タンクターミナル（底地）

ロジスティード株式会社
全国に保有する基幹物流施設28物件取得



IIF 大阪茨木ロジスティクスセンター



日本都市ファンド投資法人

ディスクレーム

- 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。が、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）