

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 鈴木 直樹
問合せ先 執行役員 都市事業本部長 荒木 慶太
TEL : 03-5293-7081

本日のプレスリリースに関する補足説明 及び 直近の運用状況トピックスとEPU上昇に関する説明資料

2023年7月26日付

「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得：JMFレジデンス3物件、譲渡：ラウンドワン三宮駅前店】」

* EPU : 1口当たり当期純利益

2023年7月26日

日本都市ファンド投資法人

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

証券コード 8953

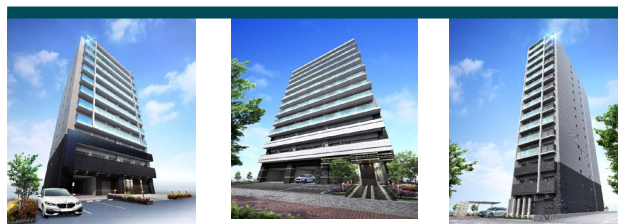
本日のプレスリリースに関する補足説明



投資主価値向上のための資産入替効果

1. 相互売買により鑑定評価額を下回る価格で取得。4%以上の利回りを確保し償却後NOIも増加
2. 鑑定評価額を上回る価格で譲渡し、譲渡益を獲得
3. 入替により1口当たりNAVが向上

取得



JMFLレジデンス
桜ノ宮 (A)

JMFLレジデンス
都島 (B)

JMFLレジデンス
海老江 (C)

譲渡



ラウンドワン
三宮駅前店



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	59億円
含み益*	+5億円
想定譲渡益	-
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	33億円
含み益*	+1億円
想定譲渡益	6億円
NOI (償却後)	131 (117) 百万円
NOI利回り (償却後)	4.1% (3.7%)



効果

取得物件の
NOI利回り

新築住宅3物件 **4.2%**
鑑定評価額を9%下回る価格で取得

償却後
NOIの増加

+約**51**百万円/年

譲渡益の獲得

+約**6**億円

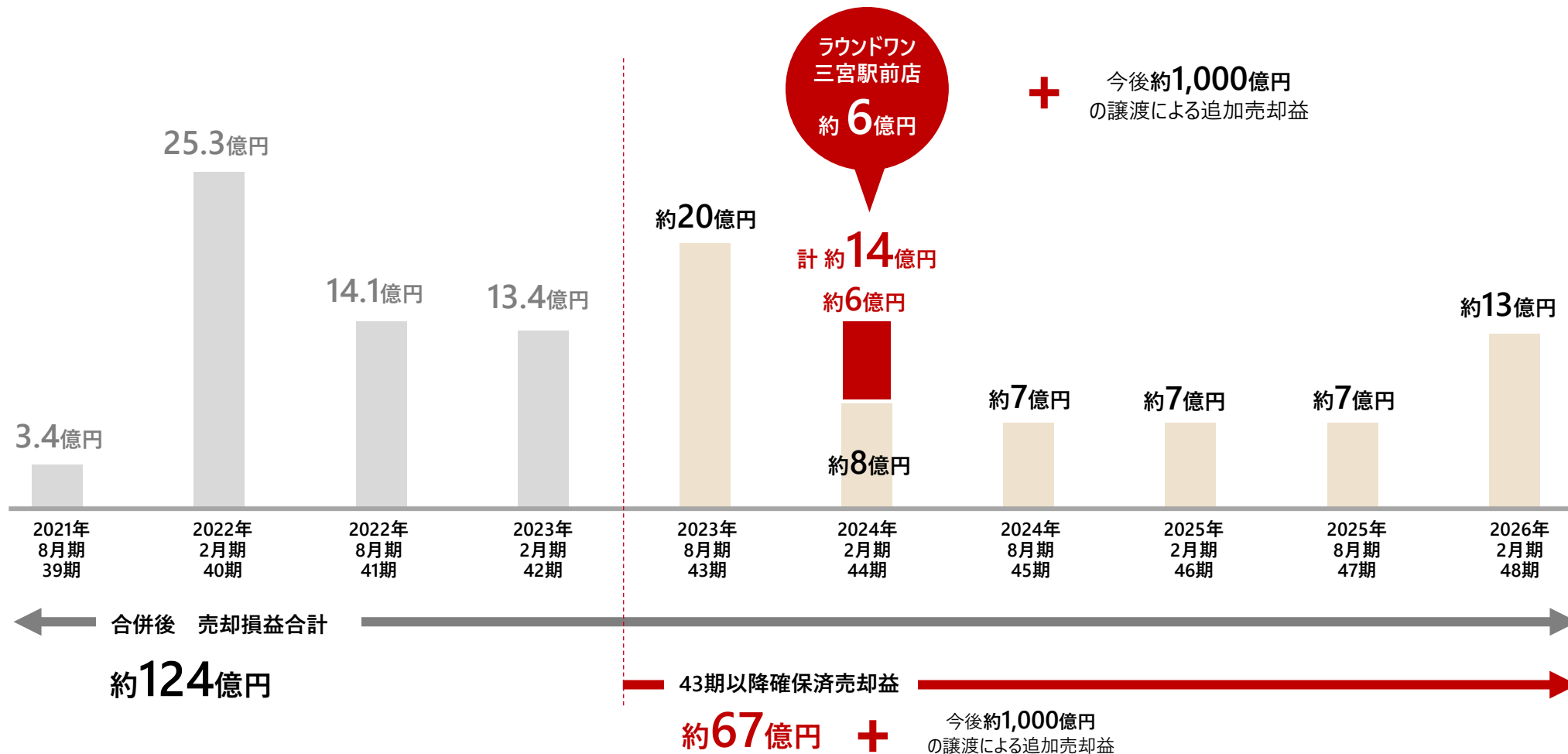
1口当たりNAVの向上

入替によっても
NAVは**55**円向上

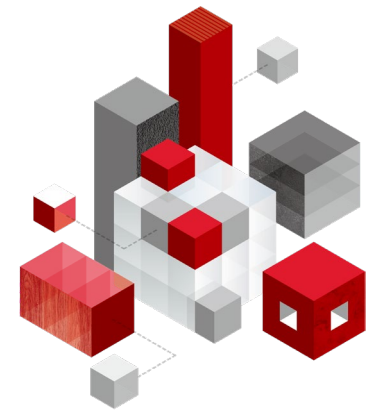
* 鑑定評価額 - 取得予定価格・直近帳簿価額

資産入替による更なる売却益の獲得

資産入替による追加売却益の獲得で、2024年2月期は合計約14億円を確保









直近の運用状況トピックスと EPU（1口当たり当期純利益）の上昇に関する説明



直近の運用状況トピックス

📦 コロナ禍等の影響で一時的に低下した収益の回復が進む

-  【商業】 Gビル心斎橋03 新規テナントと正規契約（A棟一棟貸）締結間近
-  【商業】 ジャイル 売上好調により歩合賃料が予算比上振れ
-  【商業】 売上動向 保有する主要11商業施設の売上げは引き続き前年比10%近い伸びで継続
-  【オフィス】 JMFビル赤坂02 空室前提（4フロア）で取得した物件が100%稼働へ
-  【複合】 ツイン21 OBPパナソニックタワー：2024年3月末退去予定区画（約6,000坪）のうち、約3,000坪は契約締結済、約2,800坪で申込書受領・協議中
-  【ホテル】 OMO3東京赤坂 稼働率・ADRが好調に推移し、GOP連動による歩合賃料が予算比大幅増で着地見込み
- 【その他】 費用削減 燃料調整費の下落による光熱費収支の予算対比大幅改善

好調な運用状況によりEPUが2,250円へ到達可能。DPU上昇ステージへ

確定要因のみでEPU2,250円へ

～ DPUの成長イメージ ～



EPU2,250円へ回復することで
確保済み売却益の一部を段階的に投資主還元

1口当たり約970円（約67億円）+ 今後予定される
約1,000億円の資産売却による追加

EPU2,250円回復と並行して
空室区画のリースアップや歩合賃料の上昇、
費用削減等の更なるアップサイドがDPUに寄与

- 固定賃料の上昇
- 商業歩合の上昇
- 資産入替による収益寄与
- 賃料改定による上昇
- 水光熱費や減価償却費等の費用削減 他

* 売却益を除き、のれん償却費控除前

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。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KJR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）