

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資料

2024年7月29日付

「2024年8月期（第45期）及び2025年2月期（第46期）の運用状況並びに分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」

2024年7月29日

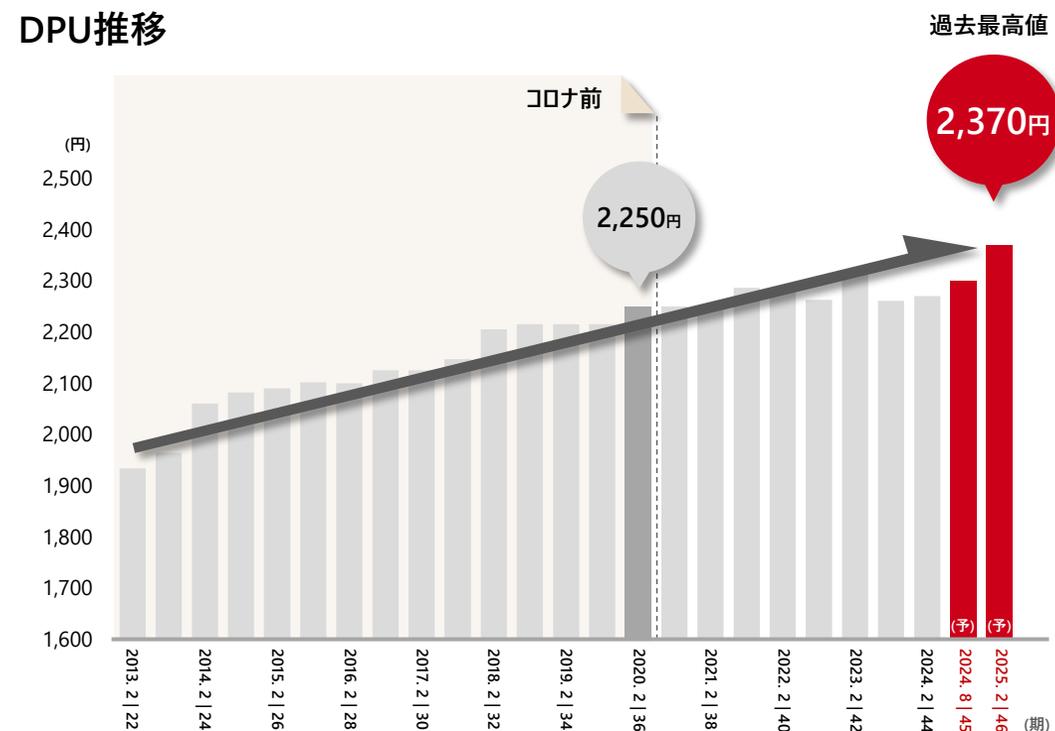
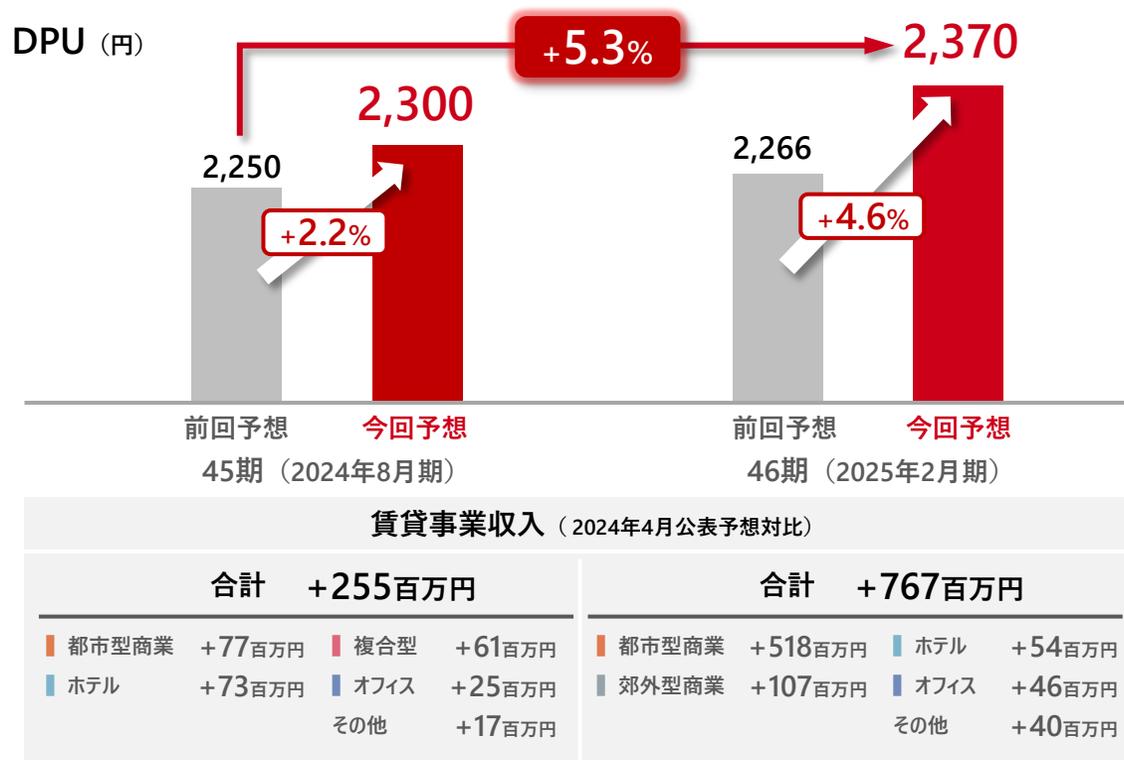
日本都市ファンド投資法人

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

証券コード 8953

# 運用状況及び分配金の予想の修正サマリ

1. **内部成長**(賃貸事業収入の増加)を**主因**とし、**DPUが5%以上上昇**、過去**最高値へ到達**
2. **都市型商業**を中心に、保守的に見立てていた**テナントとの契約交渉**や**歩合賃料**が予想以上に大きく**上振れ**
3. 今後も**内部成長余地**を多数有し、**更なるDPU水準の向上**を目指す



# 更なるDPU成長実現を可能にする豊富な内部成長機会

## 多様なアセットクラスで内部成長余地を有する

■ 都市型商業  
■ 複合型  
■ オフィス  
■ 住宅  
■ ホテル  
■ 郊外型商業

今後の内部成長機会	2025年度 (47期・48期)	2026年度 (49期・50期)	2027年度 (51期・52期)	2028年度 (53期・54期)	2029年度 (55期・56期)	2030年度 (57期・58期)	2031年度 (59期・60期)
大型テナントの賃貸借契約満了等	<ul style="list-style-type: none"> <li>東戸塚オーロラシティ</li> <li>Cute Cube原宿</li> <li>イオン那覇SC</li> <li>ツイン21</li> <li>JMFビル渋谷02</li> <li>泉佐野松風台(底地)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gビル心齋橋02</li> <li>アーバンテラス神宮前</li> <li>m-シティ柏</li> <li>Gビル心齋橋04</li> <li>JMFビル梅田01</li> <li>JMFビル渋谷03</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gビル心齋橋03(B館)</li> <li>Gビル心齋橋05</li> <li>Gビル天神西通り02</li> <li>JMFビル御堂筋01</li> <li>JMFビル渋谷02</li> <li>JMFビル北浜01</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gビル心齋橋03(A館)</li> <li>Gビル表参道02</li> <li>ライフ太平寺店(底地)</li> <li>ライフ下寺店(底地)</li> <li>JMFビル横浜馬車道01</li> <li>アリオ鳳</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gビル秋葉原01</li> <li>Gビル那覇新都心01</li> <li>JMFビル天神西通り01</li> <li>ドミーイン博多祇園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ジャイル</li> <li>Gビル心齋橋01</li> <li>ラ・ポルト青山</li> <li>JMFビル自由が丘01</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ラウンドワン町田店</li> <li>ラウンドワンスタジアム板橋店</li> <li>ラウンドワンスタジアム川崎大師店</li> <li>ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)</li> </ul>
長期契約の賃料改定期到来	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gビル心齋橋03(B館)</li> <li>JMFビル銀座中央通り01</li> <li>ドミーイン博多祇園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gビル心齋橋03(A・B館)</li> <li>DFS Tギャラリー沖縄</li> <li>JMFビル銀座中央通り01</li> <li>MrMax長崎店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gビル心齋橋03(B館)</li> <li>イトーヨーカドー八柱店</li> <li>m-シティ豊中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JMFビル渋谷01</li> <li>ドミーイン博多祇園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JMFビル広尾01</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>m-シティ豊中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DFS Tギャラリー沖縄</li> </ul>
SC・モール型のリニューアル・テナント入替計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>mozoワンダーシティ</li> <li>マチノマ大森</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>あびこショッピングプラザ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MARINE &amp; WALK YOKOHAMA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mozoワンダーシティ</li> <li>かみしんプラザ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>川崎ルフロン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>かみしんプラザ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mozoワンダーシティ</li> </ul>
住宅の賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>平均賃貸借残存期間<b>1.1年</b>のため、契約満了時及び入替時の賃料増額機会が豊富</li> </ul>						

\* 2024年6月末時点の賃貸借契約を基に作成しています。将来については、現時点で決定しているものではなく、変更の可能性があります。

# JMFの都市型商業は、3つの強みでインフレ局面でも内部成長が可能

当初予想を大きく上振れる結果につながったJMFの都市型商業特性

**短期契約**

+

**定借中心**

+

**歩合賃料**

平均賃貸借残存期間

**3.0年**

賃上げの機会が多い

定期建物賃貸借契約テナント比率

**91%**

貸主優位の交渉が可能

歩合賃料設定契約比率

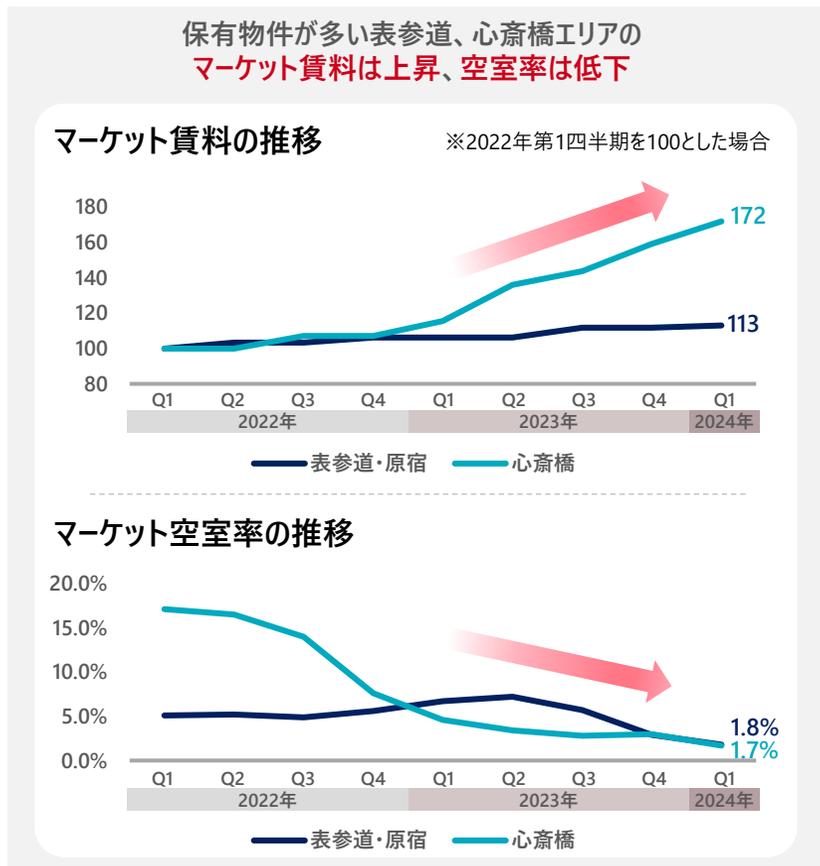
**60%**

インフレの影響を直ちに享受可能

JMFの都市型商業は、住宅とホテルの長所を併せ持ち、かつ定借中心の  
**最もインフレの恩恵を受けるセクター**

## マーケット賃料が上昇する中、賃料改定機会が早期に到来し、賃料増額を狙いやすい

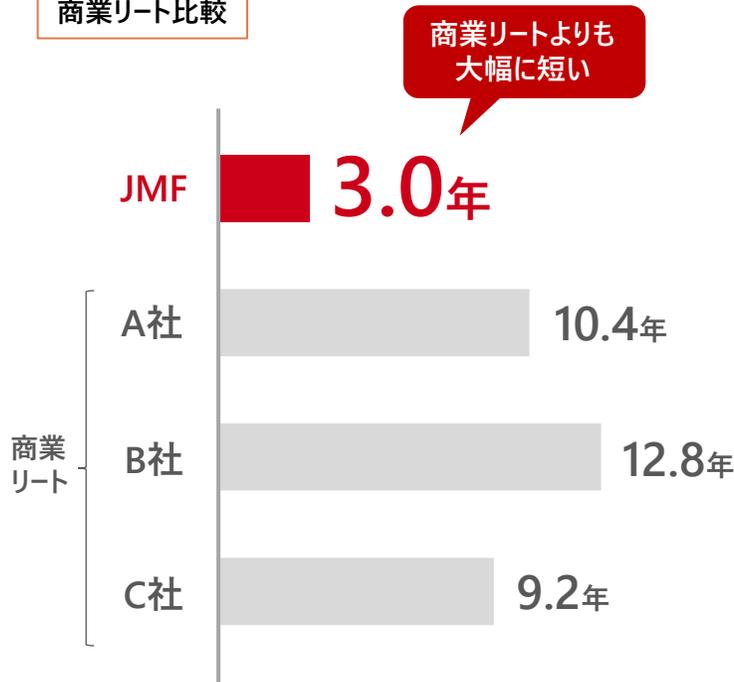
### 好調なマクロ環境



(出所)シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

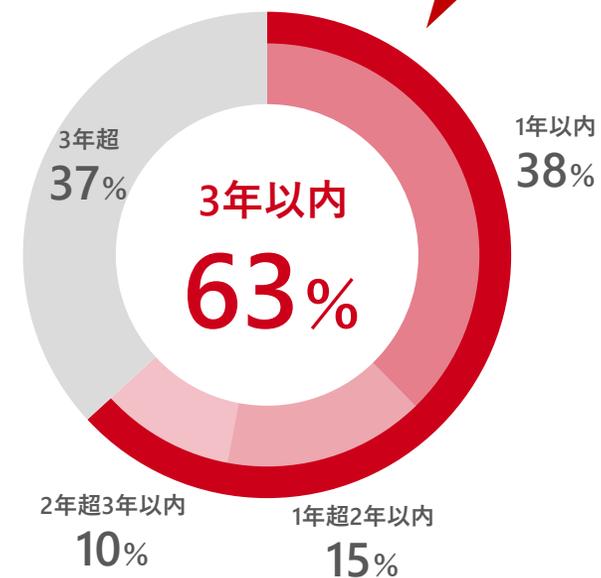
### 短期契約のため、更新タイミングで賃料増額機会が多い

#### 商業リート比較



< 平均賃貸借残存期間(商業テナントのみ) >

契約満了3年以内  
が過半数を占める

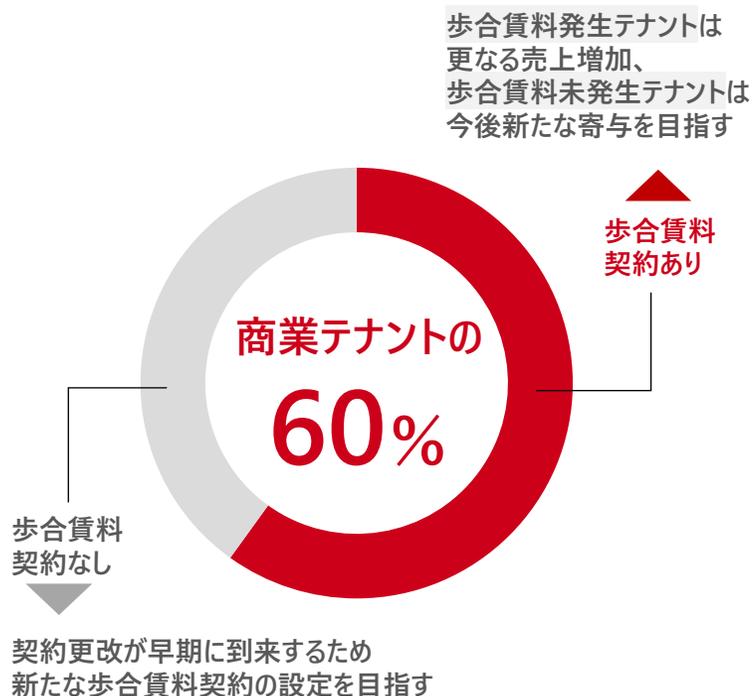


< 賃貸借残存期間比率(商業テナントのみ) >

注：契約件数ベース。なお、商業リート各社は各社の開示資料に基づく

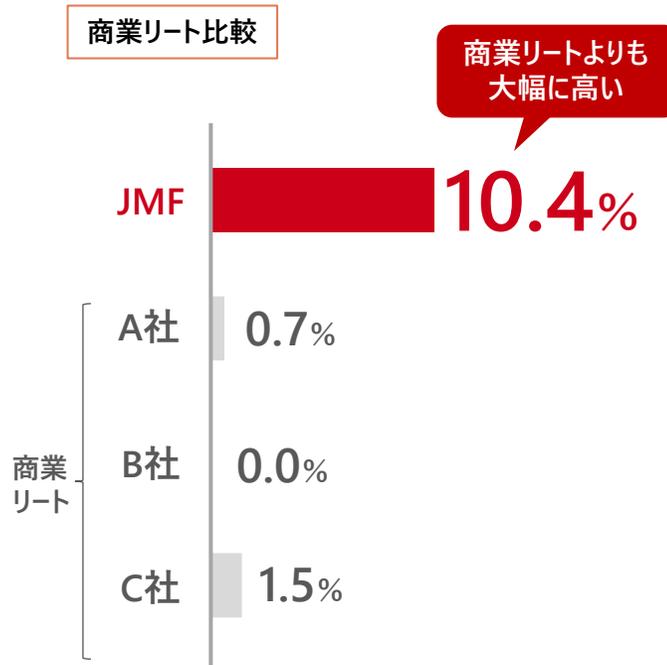
## 既に商業テナントの60%に歩合賃料契約を設定し、「売上上昇＝歩合賃料増加」の仕組みを構築

### ■ 過半数に歩合賃料契約を設定

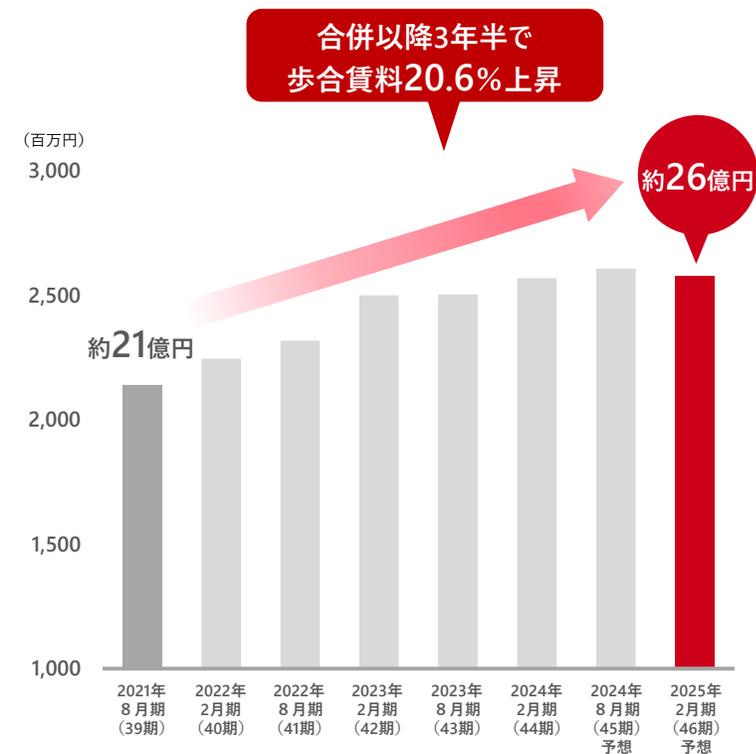


< 歩合賃料設定契約比率(商業テナント契約ベース) >

### ■ 歩合賃料契約が多く、インフレによる売上増加の影響を直ちに享受



< 歩合賃料比率(商業賃料ベース) >

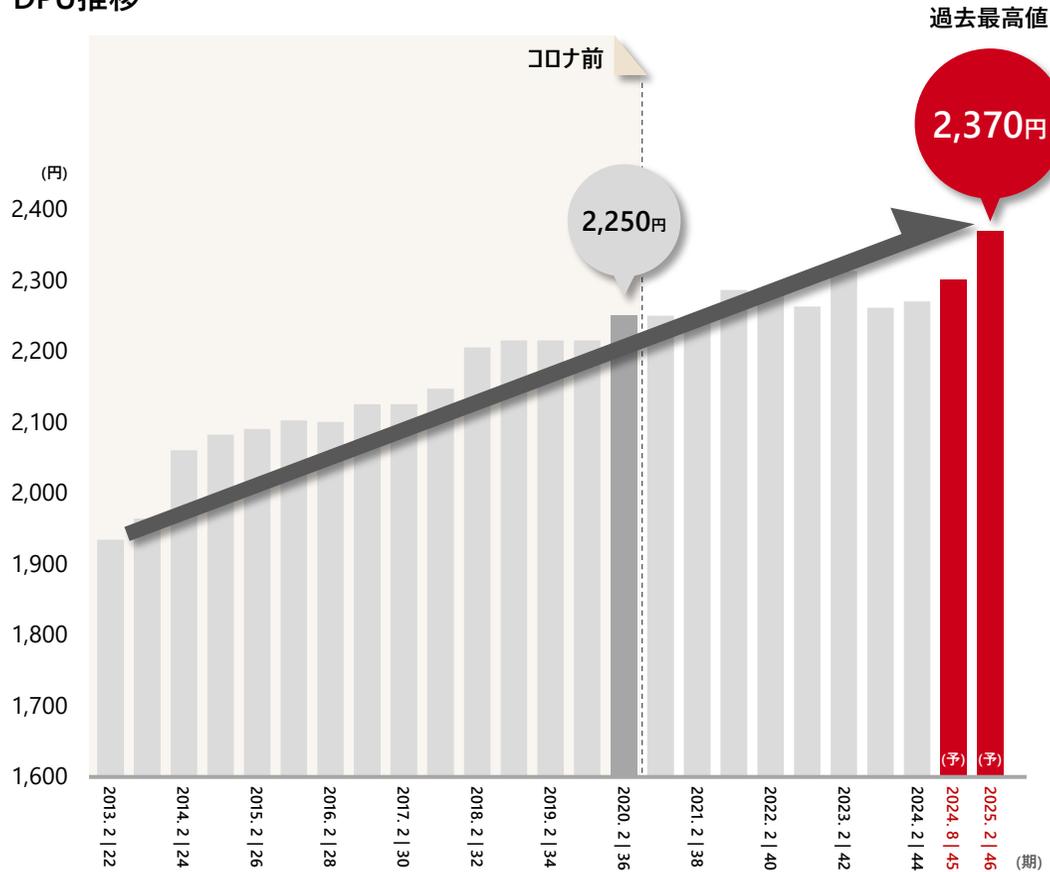


< 歩合賃料総額の推移(商業賃料のみ) >

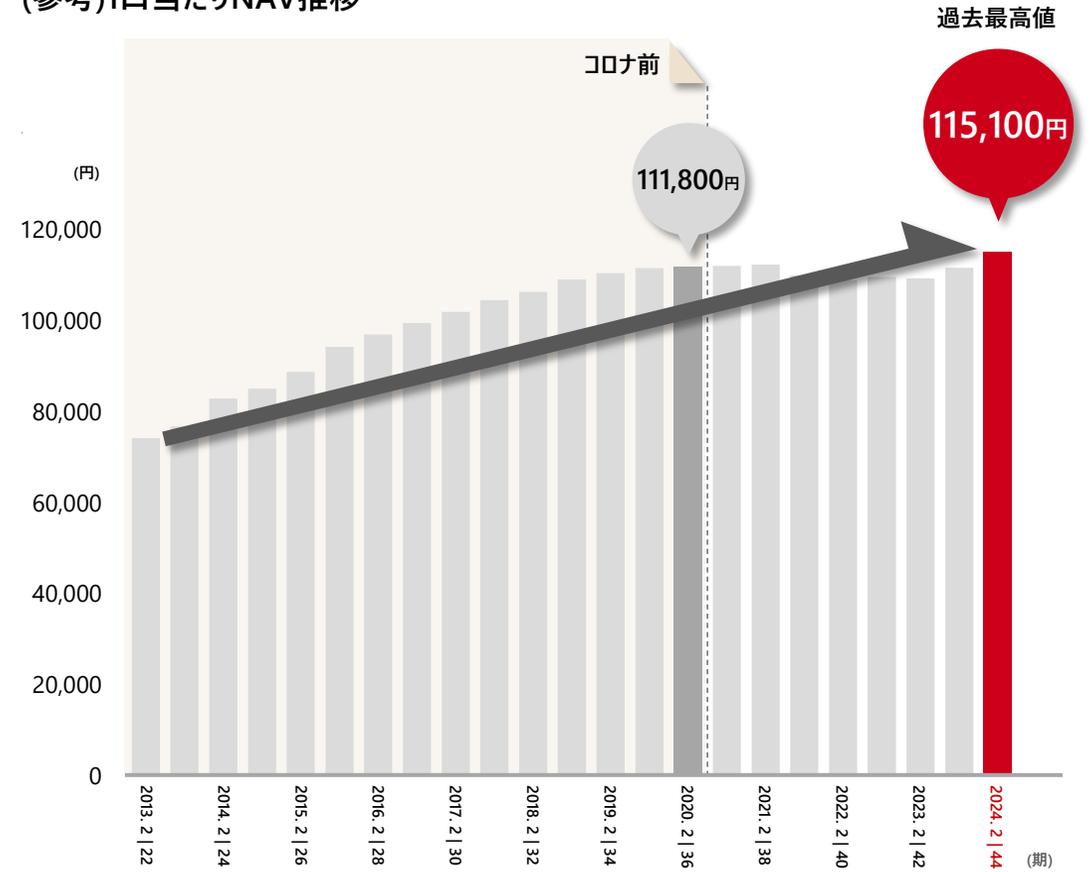
注：商業リート各社は各社の開示資料に基づく

DPU及び1口当たりNAV共に**過去最高値**へ。コロナ前の水準を既に超え、**トータル・リターンは向上**

DPU推移



(参考)1口当たりNAV推移



# 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）