

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9月4日付

「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ【譲渡：イトーヨーカドー綱島店、取得：クロス向ヶ丘】」

「2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」

2024年9月4日

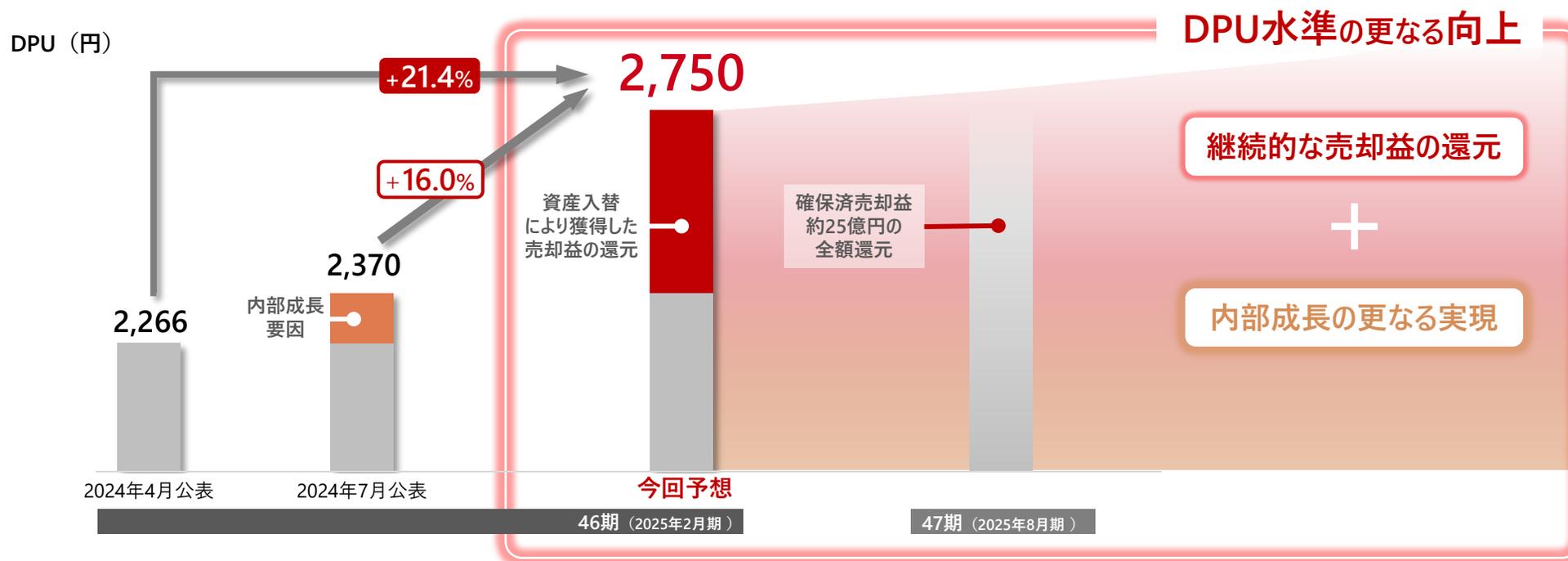
日本都市ファンド投資法人

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

証券コード 8953

資産入替、運用状況及び分配金の予想修正サマリ

1. 本資産入替により獲得した「売却益の還元」により 46期DPUが**16.0%上昇**。4月公表予想対比では**21.4%上昇**
2. 「2期に分割した本資産入替の譲渡」及び「既に公表済の譲渡」により、47期も約**25億円**の売却益を確保し、**全額還元**の方針
3. 今後も「継続的な売却益の獲得・還元」、「内部成長による収益の増加」によって、**DPU水準の更なる向上**を目指す
4. 本資産入替においては、資本コストを意識し、**トータルリターン**（DPUの向上+NAVの向上）が向上



投資主価値向上に向けたJMFの戦略

「継続的な売却益の還元」と「内部成長の更なる実現」でトータルリターンを押し上げる

高いトータルリターンの実現

DPU の向上

+

NAVの向上

継続的な資産入替による売却益の獲得・還元

- POINT 資産入替により、原則 売却益を全額還元
- POINT 今後も売却益獲得を企図した資産入替を戦略として継続
 - >> 45期以降獲得済売却益総額約80億円(1口当たり約1,150円)

▶ 詳しくは、P4 参照

内部成長による収益の増加

- POINT 多様なアセットクラスで内部成長を継続的に具現化
 - >> 第47期以降も、年間5億円以上のNOI向上を見込む

▶ 詳しくは、P5-6 参照

資本コストを意識した運用

- POINT インプライドキャップレートを超え、含み益を有する物件の取得で、DPU・NAVの向上を実現
- POINT 譲渡資金の活用手段として、自己投資口の取得も検討
 - >> これまでに計3回、合計約130億円の自己投資口の取得を実施済

資産入替によるトータルリターンの向上

本譲渡によって、売却益を2期に渡って全額を還元。譲渡資金を約**30%**の含み益を有する資産の取得に活用

.....▶ 本資産入替により、1口当たりNAVを**87**円向上

本譲渡物件：「イトーヨーカドー網島店」



本取得物件：「クロス向ヶ丘」

資本コストを意識した運用

- 本譲渡物件のテナントの退去に伴い複数シナリオの中から「**資産譲渡**」を選択
- 築42年の物件を鑑定評価額から**75%上回る価格**で譲渡

■ 資産入替による売却益の獲得・還元

- **売却益45.6億円**（1口当たり約650円）
を**獲得、2期に渡って全額還元**予定



所在地	神奈川県横浜市	鑑定評価額	51億円
用途	都市型商業	含み益*	+7億円
譲渡予定年月	① 2025年2月、② 2025年3月	想定売却益	45.6億円（46期、47期寄与）
譲渡予定価格	90億円（① 54億円（準共有持分60%） ② 36億円（準共有持分40%））		

* 鑑定評価額 - 2024年2月末帳簿価額・取得予定価格
** 2024年9月3日時点

資本コストを意識した運用

- 譲渡資金については、資本コストを比較。自己投資口の取得を行うよりも**インプライドキャップレート（4.5%**）を超え、約30%の含み益**を有する**新築の都市型商業施設**を取得

■ 内部成長による収益の増加

- **償却後利回り4.4%**
（ポートフォリオ平均3.5%）で、**今後のNOI成長が期待**



所在地	神奈川県川崎市	鑑定評価額	62.1億円
用途	都市型商業	含み益（率）*	+14億円（29.4%）
取得予定年月	2025年4月	NOI（償却後）	245（210）百万円
取得予定価格	48億円	NOI利回り（償却後）	5.1%（4.4%）

継続的な資産入替による売却益の還元

売却益の積極還元によるDPUの向上

従来までの売却対象

資産入替として既に売却候補としていた物件



NEW

売却益獲得を企図した、戦略的資産入替物件

他用途への転用や、事業用途ニーズにより、過分に売却益が創出できる物件

例：イトーヨーカドー綱島店 他駅前型GMS

資産入替によって、NAV・DPUの向上が見込める物件

例：ラウンドワン三宮駅前店 等

今後も継続的に
売却益を獲得・
還元することで、
DPU上昇に活用

〈獲得済売却益〉	2024年8月期 45期	2025年2月期 46期	2025年8月期 47期	2026年2月期 48期
【本譲渡】イトーヨーカドー綱島店 約45.6億円		約27.1億円	約18.5億円	
イオンモール札幌苗穂 約34.7億円	約6.8億円	約6.9億円	約7.1億円	約13.7億円
合計 約80.4億円	約6.8億円	約34.1億円	約25.7億円	約13.7億円

〈NEW〉

イオンモール鶴見緑地
(残り持分75%)
他 複数物件を検討

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	東戸塚オーロラシティ	Gビル心齋橋02	Gビル心齋橋03(B館)	Gビル心齋橋03(A館)	Gビル秋葉原01	ジャイル	ラウンドワン町田店
	Cute Cube原宿	アーバンテラス神宮前	Gビル心齋橋05	Gビル表参道02	Gビル那覇新都心01	Gビル心齋橋01	ラウンドワンスタジアム板橋店
	イオン那覇SC	m-シティ柏	Gビル天神西通り02	ライフ太平寺店（底地）	JMFビル天神西通り01	ラ・ポルト青山	ラウンドワンスタジアム川崎大師店
	ツイン21	Gビル心齋橋04	JMFビル御堂筋01	ライフ下寺店（底地）	ドミーイン博多祇園	JMFビル自由が丘01	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）
	JMFビル渋谷02	JMFビル梅田01	JMFビル渋谷02	JMFビル横浜馬車道01			
	泉佐野松風台(底地)	JMFビル渋谷03	JMFビル北浜01	アリオ鳳			
長期契約の 賃料改定期到来	Gビル心齋橋03(B館)	Gビル心齋橋03(A・B館)	Gビル心齋橋03(B館)	JMFビル渋谷01	JMFビル広尾01	m-シティ豊中	DFS Tギャラリー沖縄
	JMFビル銀座中央通り01	DFS Tギャラリー沖縄	イトーヨーカドー八柱店	ドミーイン博多祇園			
	ドミーイン博多祇園	JMFビル銀座中央通り01	m-シティ豊中				
		MrMax長崎店					
SC・モール型の リニューアル・ テナント入替計画	mozoワンダーシティ	あびこショッピングプラザ	MARINE & WALK YOKOHAMA	mozoワンダーシティ	川崎ルフロン	かみしんプラザ	mozoワンダーシティ
	マチノマ大森			かみしんプラザ			
住宅の賃料改定	<p>平均賃貸借残存期間1.1年のため、契約満了時及び入替時の賃料増額機会が豊富</p>						

* 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。

大規模リニューアル等、複数物件にて47期（2025年8月期）以降に通期寄与する内部成長施策が具体化

➡ 施策等の具体化により、**47期以降も更なる収益上乘せ**による**DPU水準の向上**を見込む

大規模リニューアル — mozoワンダーシティ

本物件のリニューアル内容

- ✓ 各フロアの集客力・MD評価の向上を企図した、大型区画へのスポーツブランドやアミューズメント系テナント等の誘致、及びサインの改善
- ✓ ファミリー層等の満足度向上を目的とした、キッズスペースの見直しと新設



ROI (注1)

43.4%

NOI増加額 (注2)

+92百万円

(注1) 本物件のリニューアル効果によるNOI増加額、リニューアルに伴うCapex投資額（約2億円）で除して算出。
 (注2) 本物件のリニューアル完了後の巡航時（2026年後半以降）と現状維持シナリオにおける年間NOIの差額。

47期（2025年8月期）以降に通期寄与する内部成長施策

	年間NOI増加額
mozoワンダーシティ *リニューアルに伴うダウンタイムを見込む46期と比較した場合、リニューアル完了後の巡航期にてNOI+約110百万円/期を想定	+92 百万円
JMFビル川崎01	+112 百万円
JMFビル銀座中央通り01	+93 百万円
川崎ルフロン	+73 百万円
Gビル心齋橋03 B館	+50 百万円
京都ファミリー	+37 百万円
あびこショッピングプラザ	+34 百万円
JMFビル渋谷02	+28 百万円

*詳細は2024年8月19日付「内部成長施策（保有資産のリニューアル等）の進捗に関するお知らせ」をご覧ください。

計 **+521 百万円**

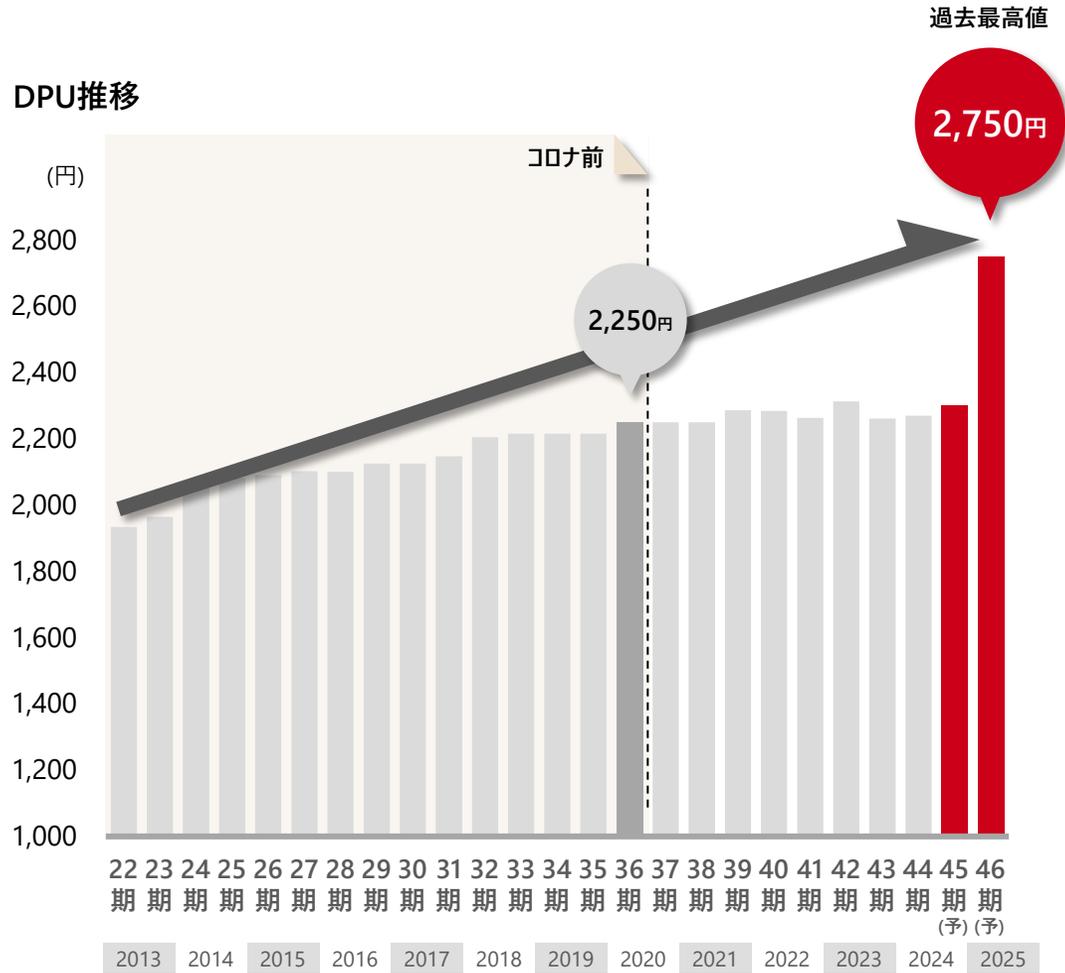
NEW 日神プライベートレジリート投資法人 好調な賃貸住宅マーケットを背景とした受取配当金の増加	+20 百万円
計	+541 百万円

*2024年8月19日付「内部成長施策（保有資産のリニューアル等）の進捗に関するお知らせ」以降追加

(参考) DPUインパクト+約78円

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

