

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

2025年1月24日付

「2025年8月期（第47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」

「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【コナミスポーツクラブ京橋】」

2025年1月24日

日本都市ファンド投資法人

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

証券コード 8953

# 成長戦略

「内部成長」・「売却益還元」をドライバーにした成長サイクル

都市部不動産の運用で  
キャッシュフローを向上

内部成長

売却益還元/  
売却資金活用

外部成長

成長サイクルの拡大をサポート  
： 物件取得 / M&A

売却益を原則全額還元

売却資金活用： 物件取得 / 自己投資口取得

比較

インプライド・キャップレート vs 取得パイプラインのNOI利回り

NAVディスカウント率（レバレッジ考慮後） vs 取得パイプラインの含み益率

トータルリターン<sup>の向上</sup>

DPUの向上

= NOIの成長・売却益の還元

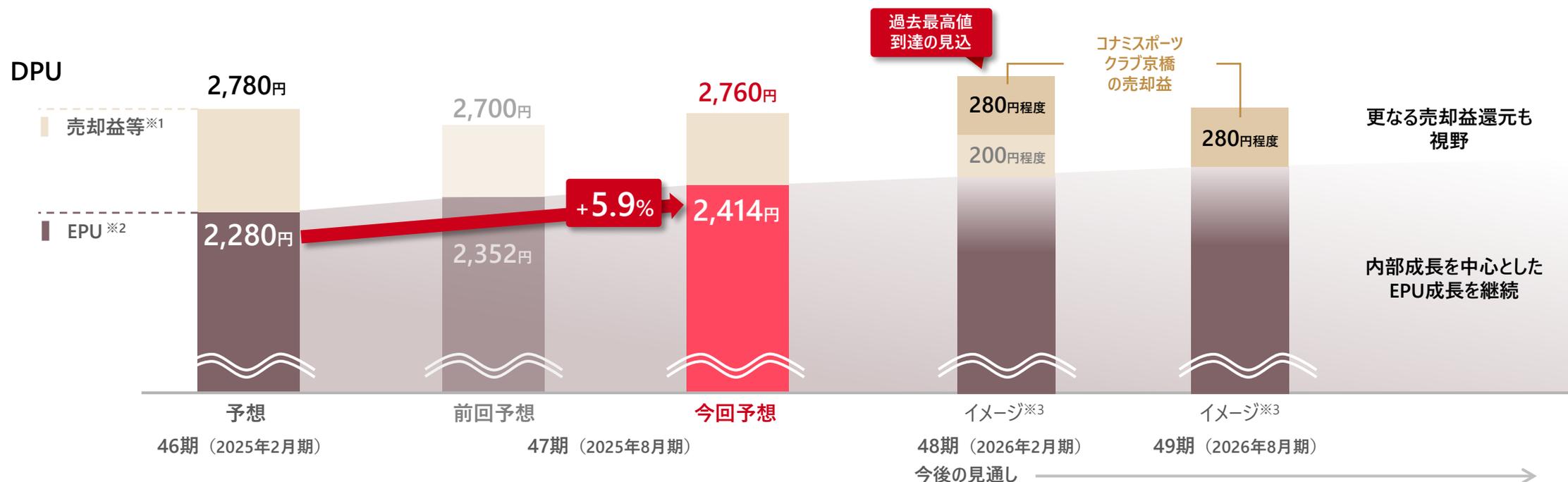
+

NAVの向上

= 資産価値の成長

# 運用状況及び分配金の予想の修正サマリ

1. PO取得物件を含め想定を上回るペースで内部成長が進展し、47期EPUが**5.9%上昇**（46期予想比）
2. 鑑定評価額を**大幅に超過**する物件売却が継続。JMFの都市部中心のポートフォリオは、**含み益を大きく超える売却益獲得**を志向可能
3. 売却益は**49期まで確保**。DPUは48期には**過去最高値**を、49期も**2,700円台以上**を見込む
4. 決算発表時の取得パイプラインは借入により消化。売却資金は、**インプライド・キャップレート**を基準に、物件取得 / 自己投資口取得に活用



1. 売却益等には、積立金の取崩しを含みます。  
 2. EPUは、売却損益及び前期の売却損益相当に係る資産運用報酬IIを除き、のれん償却費控除前の数値を表しています。以下同じです。  
 3. 図はイメージであり、実際の結果は様々な要因により異なる可能性があります。

# 金利上昇を上回る内部成長がけん引し、EPUが前期予想比5.9%上昇見込み

PO取得物件を含むポートフォリオの3分の1以上の物件で内部成長を見込む



# 内部成長事例

## ■ ユニモちはら台（千葉県市原市）

PO取得物件（2024年10月31日取得）

### 売上増加により、歩合賃料も増加の見通し

- JMF参画後、運用ノウハウの発揮により売上は前年を上振れし、2025年度の想定売上を上方修正。歩合賃料も予算を大幅に超過する見込み
- また、空室のリースアップを進め、見込んでいたダウンタイムを解消



47期NOI増加額  
+66百万円

### 売上・歩合賃料の推移

		売上前年比	歩合賃料予算比（超過額）	
参画後 (取得決定後)	9月	111 %	—	—
	10月	102 %	106 %	(+1百万円)
取得後	11月	111 %	118 %	(+5百万円)
	12月	104 %	108 %	(+3百万円)

## ■ JMFビル大阪福島02（大阪府大阪市）

PO取得物件（2024年10月9日取得）

### 賃料ギャップ以上の水準で増額し、アップサイドを早速実現

- 2025年4月に退去予定の区画について、館内複数テナントから増床での入居申込
- 交渉の結果、鑑定賃料を超える水準で妥結し、ほぼダウンタイムなく空室解消と賃料増額を実現
- 今後も積極的な賃料改定交渉を実施



前テナント賃料対比  
+17.2%

鑑定賃料対比  
+10.4%

## ■ 電力コスト削減

コスト削減

### ポートフォリオのスケールメリットを生かしコスト削減

- ポートフォリオのうち、45物件で電力契約見直しによる入札を実施。対象物件における水光熱収支は、合計で約**+1億円/期**と大幅な改善見込み
- 今後もスケールメリットを生かしたコスト削減を継続

# 内部成長事例

## ツイン21 (大阪府大阪市)

### JYOタワーのリースアップが完了、大幅な賃料上昇を実現

- 前回の決算発表時からリーシングが更に進捗し、JYOタワーの100%埋戻しが完了
- 従前の一棟貸しからマルチテナントへの入替に伴い、賃料水準の大幅な上昇を実現



47期NOI増加額

+34百万円

48期以降の賃料アップサイド

+401百万円/年

## Gビル表参道01 (東京都渋谷区)

### 普通借テナントの賃料増額に成功

- 一棟賃貸中の現テナントは普通借で入居
- 表参道エリアのマーケット賃料上昇を背景に、賃料増額協議を実施し、2025年1月からの賃料増額で合意



賃料増加率

+45.9%

## JMFビル笹塚01 (東京都渋谷区)

### 空室解消が進展し、稼働率が向上

- 800坪超を賃貸していたメインテナントの退去に伴い、2024年9月に空室発生
- 館内増床や新規リーシングにより、2025年1月には約半分の空室を既に埋戻し



稼働率の推移

2024年9月

67.7%



2025年1月

82.5%

## JMFビル市ヶ谷01 (東京都千代田区)

### 空室解消と増額改定でNOIが上昇

- メインテナントの一部返床区画の空室を前テナント以上の賃料単価で早期に埋戻し
- オフィス・住宅の複数の既存テナントと賃料増額で契約



稼働率の推移

2024年8月

89.3%



2025年2月 (予定)

99.4%

# 鑑定評価額を大幅に超過する価格での資産譲渡を継続

## JMFの売却戦略

アセットの本来価値を追求し、最適なタイミングで最適な買い手に売却することで、トータルリターンの最大化を目指す

### 1 分配金向上のための売却

含み益以上の売却益を創出し、継続的に獲得・還元



### 2 ポートフォリオの適正化と分配金の安定化のための売却 (継続：2021年3月JMF発足時～)

ポートフォリオの分散、収益性向上、売却益獲得

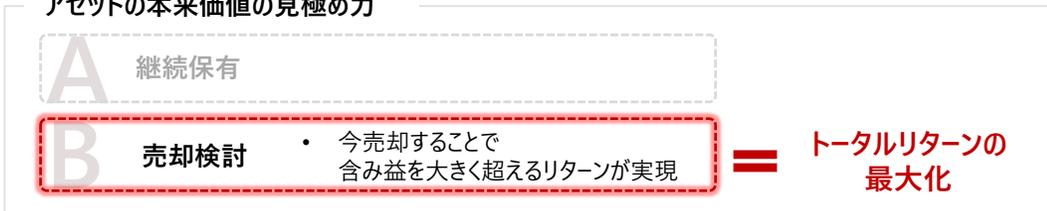
売却対象： ■ 主に郊外型商業施設 ■ 低収益の都市型商業施設

# 鑑定評価額を大幅に超過する価格での資産譲渡を継続

譲渡事例：「イトーヨーカドー綱島店」、「コナミスポーツクラブ京橋」

## ■ 他用途転換を目的とした売却により不動産価値を最大化

アセットの本来価値の見極め力



- 住宅街を抱える主要駅至近の優良立地は、マンション素地としてデベロッパーに対し鑑定評価額を大幅に超過する価格での売却が可能
- 不動産価値を最大化した売却により、売却益を全額還元
- 資産の入替や、含み損の解消によりトータルリターンも向上

## ■ 今後も継続的に売却益を創出

- JMFは、同様の優良立地、用途転用ニーズのある物件を多数保有  
例：駅前GMS、住宅地駅前スーパー底地 等
- 複数物件において売却を検討中。「収益価格」と「積算価格」の価値の向上を見極め最も不動産価値が最大化する方法で今後も売却を継続

含み益を大きく上回る金額での資産譲渡

2024年9月以降の売却実績	<2024年9月公表の譲渡資産>	<本日公表の譲渡資産>
	イトーヨーカドー綱島店	コナミスポーツクラブ京橋
売却価格 (A)	90億円	74.5億円
鑑定評価額 (B)	51.3億円	30.3億円
鑑定評価額比売却価格 (C=A/B)	1.8倍	2.5倍
想定売却益 (D=A-想定簿価+売却コスト) 原則全額還元	46億円 (1口当たり645円)	40億円 (1口当たり563円)
含み損益 (E=B-想定簿価)	+8億円	△3億円
含み損益超過実現額 (F=D-E)	+38億円	+43億円

※上記は公表時点の数値です。

商業用途から他用途への転換を想定したニーズの把握により最有効使用を実現、不動産価値を最大化



イトーヨーカドー綱島店 (神奈川県横浜市)



コナミスポーツクラブ京橋 (大阪府大阪市)

出典：土地理院ウェブサイトからの情報を加工して作成 (<https://maps.gsi.go.jp/>)。乗降客数は、統計情報リサーチ (<https://statresearch.jp/>) の2022年の情報を参照。

# 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）