

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 K J R マネジメント
代表者名 代表取締役社長 荒木 慶太
問合せ先 北岡 忠輝
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12月19日付

「2026年8月期（第49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」

「資産（国内不動産投資法人の投資口）の追加取得に関するお知らせ」

「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【JMFビル江戸川橋01】」

2025年12月19日

日本都市ファンド投資法人

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

証券コード 8953

本件のポイント

- 1. 売却益**5.8億円**を2026年8月期に**全額還元**し、DPUを**2,950円**に上方修正
- 2. 含み損を有するオフィス物件を帳簿価額を上回る価格で譲渡し、**NAVが向上**
- 3. 売却資金は、私募リートへの投資口取得や収益性・成長性を有する資産への入替に活用

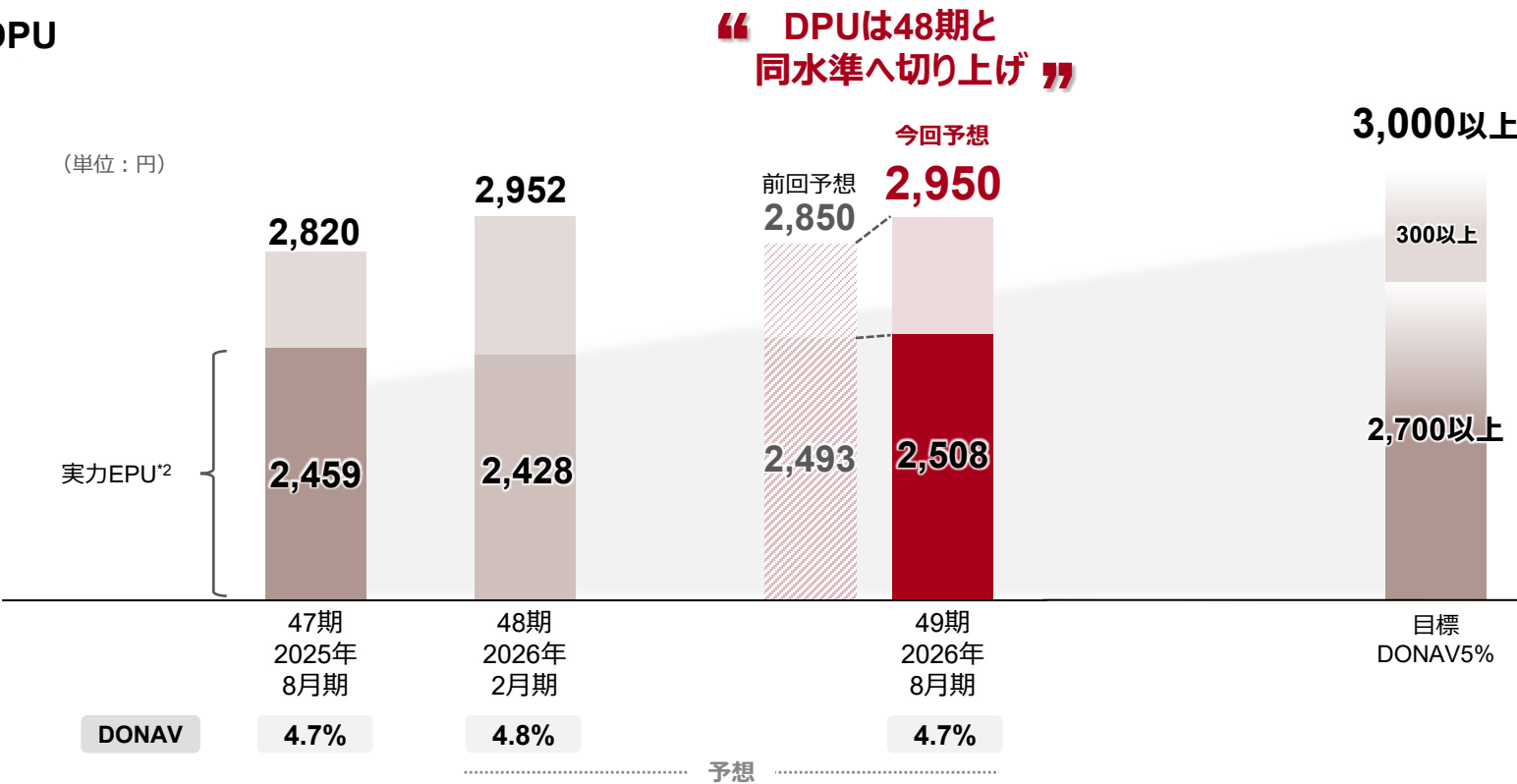
譲渡物件

JMFビル江戸川橋01



| | |
|--------------------|----------------------------|
| 譲渡予定価格 | 4,550百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,500百万円 |
| 帳簿価額 ^{*1} | 3,809百万円 |
| 想定売却益 | 5.8億円 (1口当たり80円) |

DPU



^{*1}: 帳簿価額は、2025年8月末（第47期）時点の実績値を記載しています。
^{*2}: 実力EPUは、売却にともなう損益の影響を除外した、のれん償却費控除前の金額を示しています。

私募リートへの間接投資を通じて住宅エクスポージャー獲得と高い分配金利回りの享受を同時に実現

住宅系私募リートの投資口取得の背景



高いポートフォリオNOI利回りとリーズナブルなパイプライン

- ・ 両私募リートのポートフォリオNOI利回りは約5%と高水準を確保
- ・ マンションデベロッパーであるスポンサーからのリーズナブルな新築・築浅住宅パイプライン獲得

高水準の投資リターンを享受

- ・ 分配金利回りは8%超であり、JMFとして高水準のPLリターンを確保
- ・ 消費税処理による販管費増加の影響を受けないため*1、高い経常収益リターンの確保も可能

筆頭投資主としての関与

- ・ 筆頭投資主として関与することで、私募リートの更なる収益性向上を図る
- ・ 各私募リートの資産入替や内部成長戦略に関与することで、双方ともに成長する投資法人へ



*1: 直接取得した住宅の賃料・共益費は非課税売上に該当し、JMFでは販管費である控除対象外消費税が増加。一方で、間接投資の受取配当金は販管費増加の影響を受けないため、直接投資よりも収益に寄与。

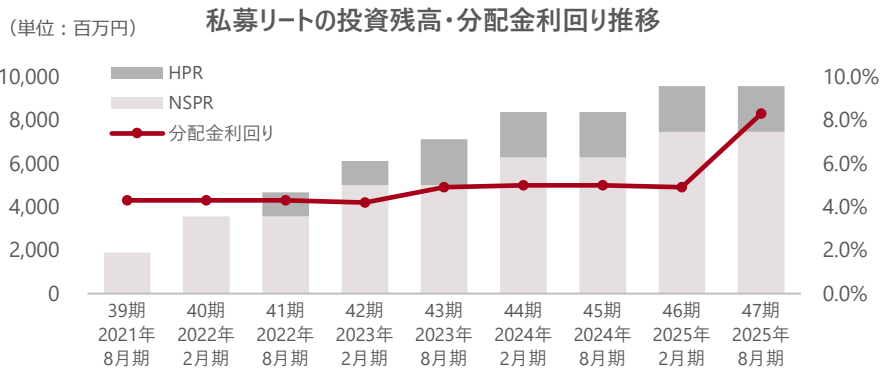
私募リートへの追加投資

日神プライベートレジリート投資法人 (NSPR) 2021年以降、7回目の追加投資

| | | |
|--------------|--------|------------------|
| 追加投資額 | 11.9億円 | 2026年1月投資予定 |
| NSPR投資総額 | 86.6億円 | 分配金利回り (実績) 9.3% |
| (保有割合 31.9%) | | |

フージャースプライベートリート投資法人 (HPR) 2022年以降、3回目の追加投資

| | | |
|--------------|--------|------------------|
| 追加投資額 | 8.7億円 | 2026年1月投資予定 |
| HPR投資総額 | 29.8億円 | 分配金利回り (実績) 4.9% |
| (保有割合 32.9%) | | |

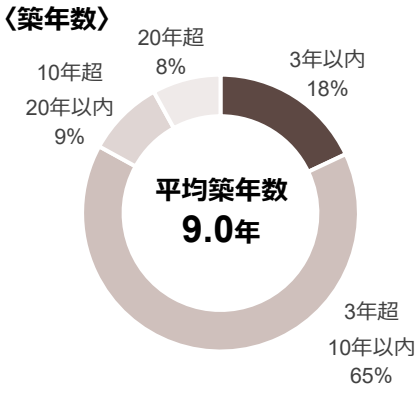
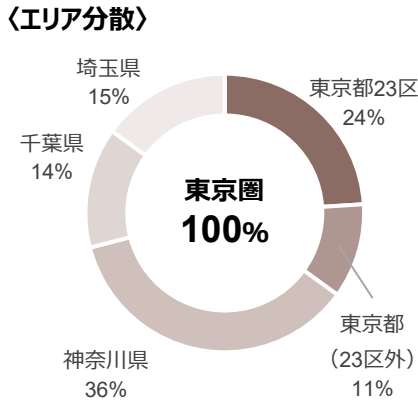


日神プライベートレジリート（NSPR） 投資法人の概要

➤ 資産入替による売却益計上と賃料増額による内部成長により、分配金利回りが大きく向上

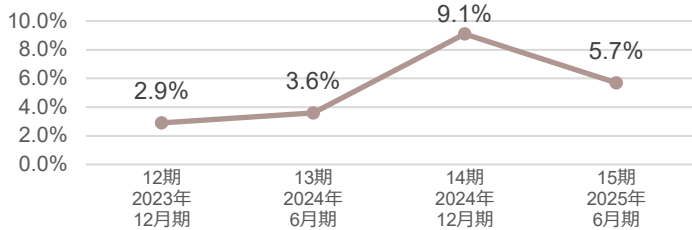
- 東京圏100%の築浅住宅ポートフォリオ
- スポンサーである日神グループホールディングスが開発した豊富なパイプラインをもとに、資産入替を推進
- リニューアル工事や修繕工事による資産価値向上や、リーシングでの賃料増額によるNOI上昇により、内部成長も進捗

| 投資対象 | 住宅 |
|----------|------------|
| 物件数 | 41物件 |
| 取得価格合計 | 46,664百万円 |
| 鑑定評価額合計 | 50,613百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.9% |
| 賃貸可能面積 | 76,403.85㎡ |
| 平均稼働率 | 97.5% |

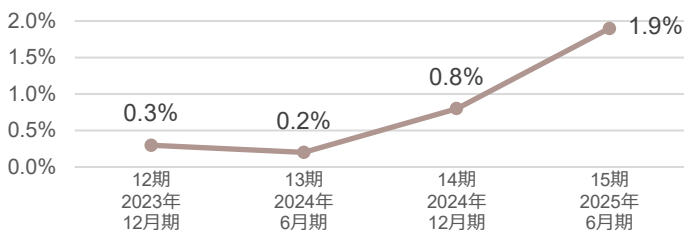


〈賃料増加率〉

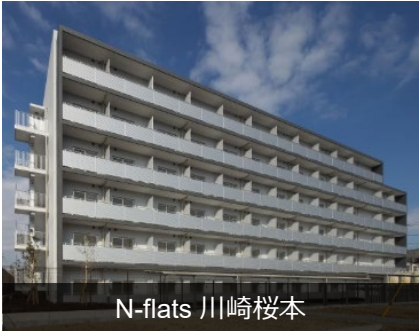
入替時



更新時

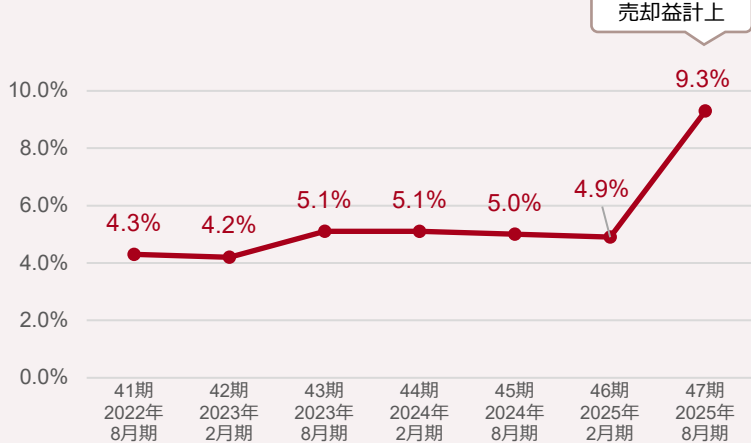


N-stage 赤羽志茂



N-flats 川崎桜本

JMFの分配金利回り（41期～47期）



注: ポートフォリオの数値は、増資後の数値を記載しています。
また、平均稼働率について、保有物件は2025年6月30日時点、取得予定物件は2025年10月31日時点の稼働率を基に算出しています。

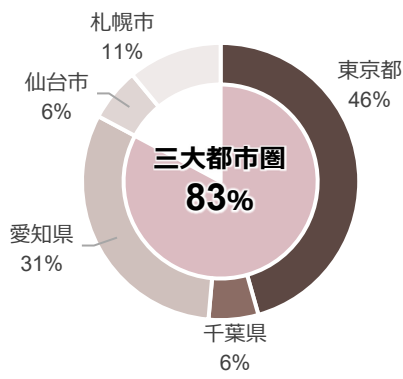
フージャースプライベートリート（HPR）投資法人の概要

賃料増額による内部成長と継続的な外部成長により、安定的な分配金利回りを継続

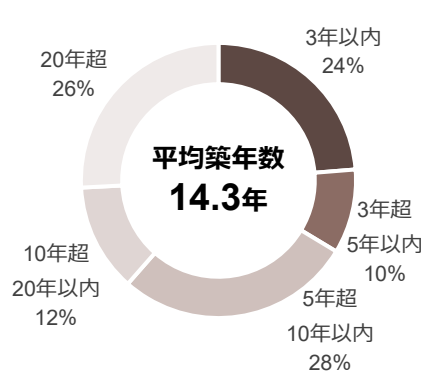
- 東京圏、中核都市圏を対象とした住宅中心のポートフォリオ
- スポンサーであるフージャースホールディングスが開発したパイプラインをもとに、資産規模を拡大
- 入替時の力強い賃料増額により、内部成長も進捗

| 投資対象 | 住宅等 |
|----------|------------|
| 物件数 | 15物件 |
| 取得価格合計 | 16,879百万円 |
| 鑑定評価額合計 | 18,338百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.9% |
| 賃貸可能面積 | 34,862.37㎡ |
| 平均稼働率 | 98.4% |

〈エリア分散〉

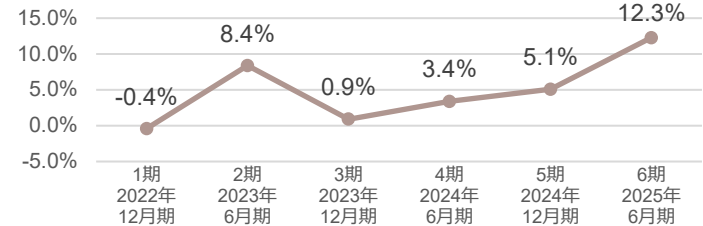


〈築年数〉

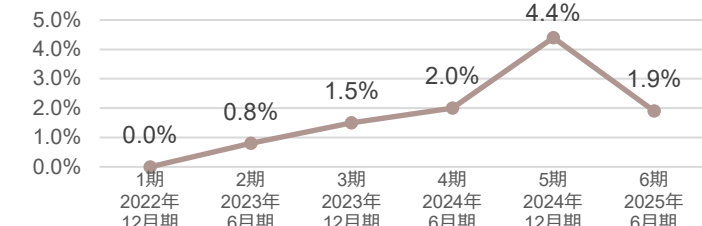


〈賃料増加率〉

入替時



更新時



デュオフラッツ赤坂

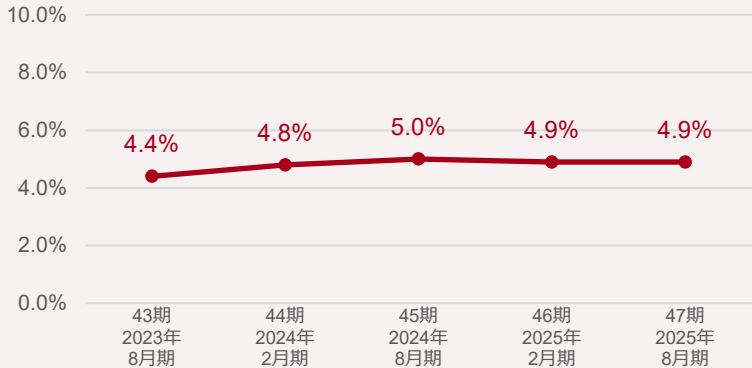


デュオフラッツ芝公園



デュオメゾン早稲田

JMFの分配金利回り（43期～47期）



注: ポートフォリオの数値は、増資後の数値を記載しています。
また、平均稼働率について、保有物件は2025年6月30日時点、取得予定物件は2025年10月31日時点の稼働率を基に算出しています。



日本都市ファンド投資法人

ディスクレーマー

- 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。

KJRM

KKR Japan Realty Management

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）