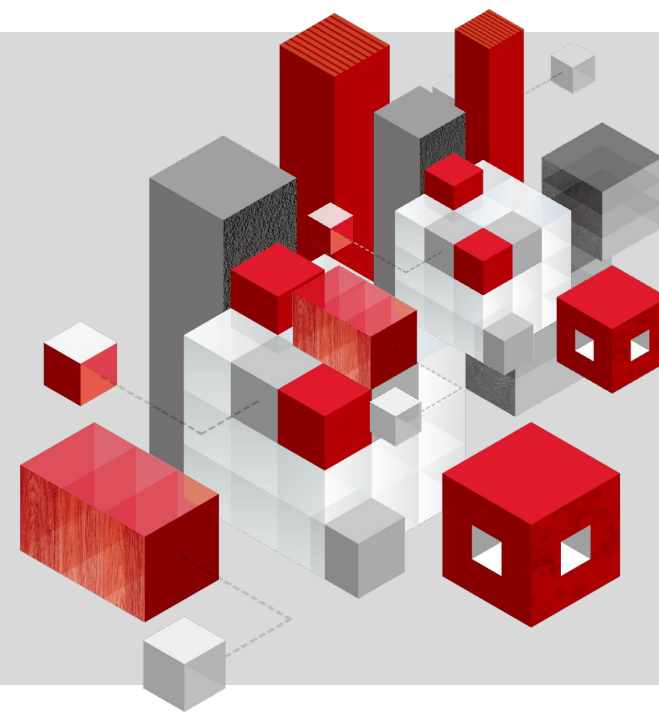


## 本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

- 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- 国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
- 資金の借入（グリーンローン他）（新規借入）に関するお知らせ
- 2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ



# 日本都市ファンド投資法人

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

2024年9月25日

# ディスクレーム

本資料は、2024年9月25日付で日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が公表した、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」、「資金の借入（グリーンローン他）（新規借入）に関するお知らせ」及び「2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」により公表した各取引の目的、意義及び効果等について、情報を提供することを目的として作成されたものであり、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料及び本ホームページに記載されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は株式会社東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なされるようお願いいたします。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人のいかなる有価証券も、1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づく登録はなされておらず、その予定もなく、また、本投資法人のいかなる有価証券も、米国において、登録又はその免除を受けずに募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人から入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料及び本ホームページに記載されている情報（見解を含みます。）のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は将来予想に関する記述に該当します。これらの将来予想に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である株式会社K J R マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点又は本ホームページにこれを掲載開始した時点で入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来予想に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記載された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、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。

本資料及び本ホームページに記載されている情報には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。また、これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料及び本ホームページに記載されている情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なく、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態悪化により損失を被ることがあります。本投資法人の有価証券は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。

本資料に掲載されている物件写真には、2024年9月25日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は、必ずしも取得予定資産を取得できるとは限りません。

本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

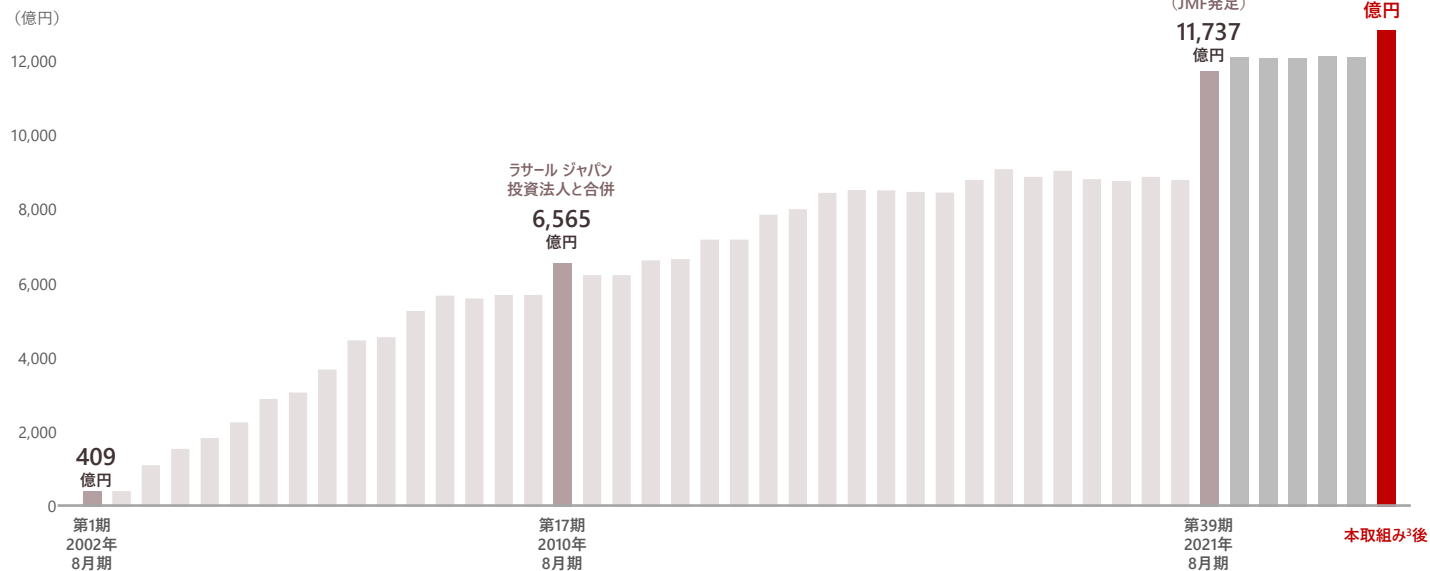
不動産投資信託証券発行者：日本都市ファンド投資法人（証券コード：8953）

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、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）

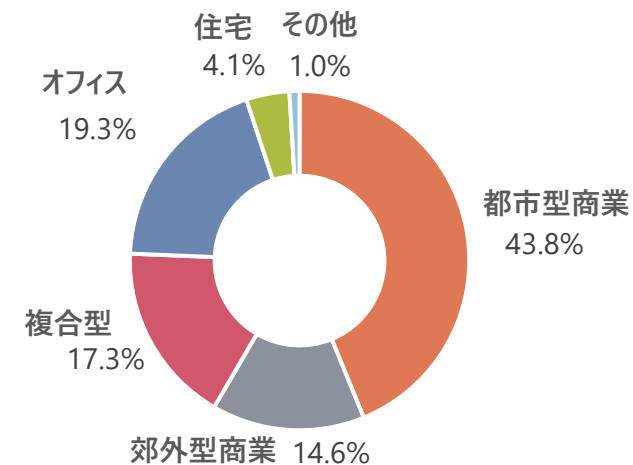
# 日本の都市生活 (住む・働く・消費する) を支える不動産に投資する日本最大級の総合型REIT

- 01 20年超の運用実績、2度の合併を経て1.28兆円<sup>1</sup>の資産規模
- 02 インフレに強い三大都市圏・都市型商業を中心としたポートフォリオ
- 03 世界最大級の投資運用会社KKR<sup>2</sup>とのスポンサーシナジー

〈資産規模〉



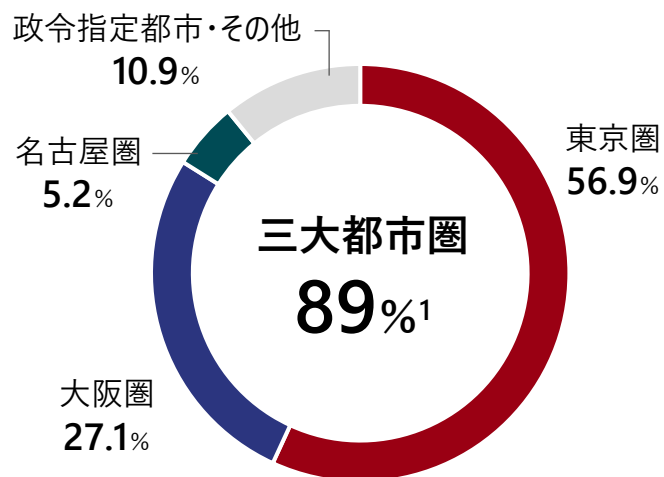
〈ポートフォリオ構成<sup>4</sup>〉



# JMFの強み - 3つのα -

## ポートフォリオの $\alpha$

インフレに強い  
三大都市圏の都市部中心



## 外部成長の $\alpha$

独自の取得力により  
売買価格高騰下でも鑑定評価額  
対比で割安に物件を取得可能

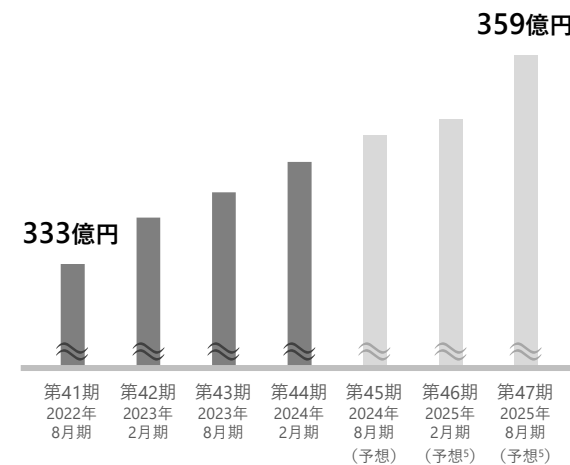
KJRM<sup>2</sup>独自の  
取得ルート

KKRとの  
協業による  
CREカーブアウト<sup>3</sup>

## 内部成長の $\alpha$

テナントリレーションを活用した  
独自の運用力により  
コスト上昇を上回る賃料増加を継続

〈ポートフォリオの賃料総額<sup>4</sup>〉



# 日本の都市部に立地する将来キャッシュフロー（CF）の増加が期待される不動産に投資

昨今のインフレ環境下では、都市部の物件において将来CFの増加が期待される

## 都市部の強み



都市部への  
人口集中



インバウンド  
消費の恩恵



充実した  
インフラ



高い  
所得水準

## JMFの取得戦略

「都市部中心の人が集まる立地」

に集中投資

「将来CFの増加が期待される不動産」

に厳選投資

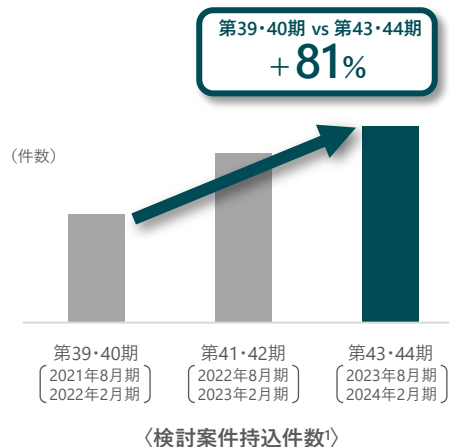
# 不動産売買マーケットでのJMFの取得力

## 売買価格高騰下でも鑑定評価額対比で割安に物件を取得できる独自の2つの取得力



20年以上の経験に裏付けられた  
KJRM独自の取得ルート

### 情報獲得力の更なる拡大



### 幅広い取得手法

- 相互売買
- デベロッパーとの取組み
- テナントとの協働
- 私募リート投資関連
- メザニン投資
- M&A
- 再開発組合への参画

JMFの強み  
2つの取得力の  
組み合わせ



世界最大級の投資会社である  
KKRとの協業による  
CREカーブアウト

CREカーブアウトに向けた協議を進め、入札案件と比較し競争環境に晒されにくい相対取引での物件取得を検討<sup>2</sup>

(参考)  
KJRMが資産運用を受託している「産業ファンド投資法人」の事例<sup>3</sup>

### ロジスティード株式会社



IIF 大阪茨木ロジスティクスセンター

- ✓ 全国に保有する基幹物流施設28物件を取得 (2024年3月)
- ✓ KKR投資先のオフバランスニーズに対応した独自ルートでの物件取得

# トータルリターンの上昇による投資主価値の最大化を目指す

## 成長戦略



### 内部成長

高度な不動産運用でキャッシュフローを向上

運用会社独自のリーシング体制とテナントリレーションを活用  
直近2年間<sup>1</sup>で保有物件<sup>2</sup>の賃料合計額は3.8%成長、含み益<sup>3</sup>は27%向上



### 外部成長

独自の取得力で、資本コストを超えるリターンを追求

日本の都市部に立地する将来CFの増加が期待される資産に投資  
KJRM独自の取得ルートと、KKRとの協業によるCREカーブアウトを積極活用



### 売却益還元/売却資金活用

積極的な物件売却を継続し、DPU・NAVを向上

売却益を原則全額還元  
売却資金はDPU<sup>4</sup>及びNAVの向上が見込まれる物件取得又は自己投資口取得に活用

## トータルリターンの上昇

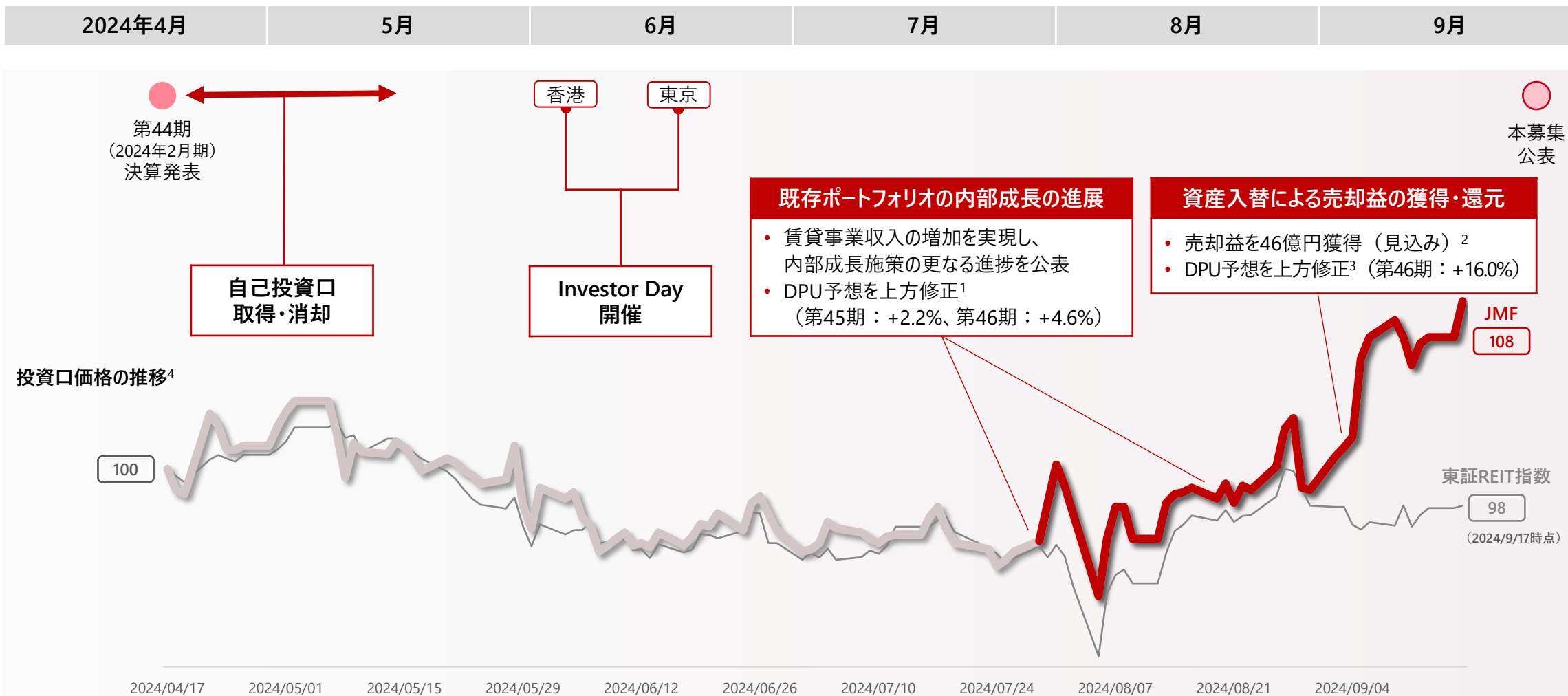
**DPUの向上**  
= NOIの成長・売却益の還元



**NAVの向上**  
= 資産価値の成長

# 投資主価値向上の追求

## 投資主価値の向上に向けた施策を積極的に実施





# 独自の取得力で資本コストを超えるリターンを実現し、トータルリターンは向上見込み

## 公募増資実施時に参照する各種指標

### 取得利回り

平均NOI利回り<sup>1</sup>が  
インプライド・キャップレート<sup>2</sup>を上回る水準

平均償却後NOI利回り<sup>1</sup>が  
ポートフォリオ平均以上となる水準

### NAV

増資及び新規物件取得により  
NAV<sup>3</sup>が増加する水準

4.3%

インプライド・キャップレート  
(2024/9/17時点)

4.7%

取得予定資産  
平均NOI利回り

3.5%

ポートフォリオ  
平均償却後NOI利回り<sup>4</sup>

4.2%

取得予定資産  
平均償却後NOI利回り

-2,957百万円

本募集によるNAVへの影響 (試算値)<sup>5</sup>  
(取得予定資産含み益<sup>6</sup>除く)

+9,933百万円

(取得予定資産含み益)

+6,975百万円

本募集によるNAVへの影響 (試算値)  
(取得予定資産取得後)

### トータルリターン

公募増資によるDPU・NAV双方の向上 (トータルリターン<sup>7</sup>の向上)

### 1口当たり分配金

2,270円

第44期  
(2024年2月期) 実績

2,780円

第46期  
(2025年2月期) 予想<sup>8</sup>

2,660円

第47期  
(2025年8月期) 予想<sup>8</sup>

### 1口当たりNAV

115,100円

第44期 (2024年2月期) 末

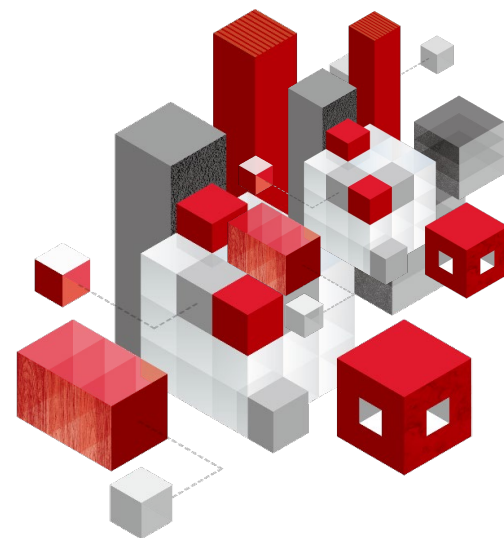
115,790円

本取組み後想定

JMF

01

# オフリングハイライト



## JMF発足後初の公募増資により、トータルリターンの向上を推進

1

インプライド・キャップレートを超え、かつ平均含み益率17%を超える割安な物件取得

2

取得予定資産全てにアップサイド余地あり

3

戦略的な資産入替との組み合わせによるトータルリターン（投資主価値）の向上

# 取得予定資産の概要

## ユニモちはら台 (千葉県市原市)

広域集客が可能な千葉県内最大級の商業施設の一つ

都市型商業



取得予定価格  
30,000百万円

NOI利回り  
4.9%

含み益率<sup>1</sup>  
14.0%

## Gビル神宮前10 (東京都渋谷区)

JMFが20年超の運用ノウハウを有する表参道エリアに所在する商業施設

都市型商業



取得予定価格  
7,020百万円

NOI利回り  
4.1%

含み益率<sup>1</sup>  
43.9%

## JMFビル横浜港北01

(神奈川県横浜市都筑区)

港北ニュータウンの駅前にある  
商業・オフィスの複合施設

複合型



取得予定価格  
5,477百万円

NOI利回り  
5.1%

含み益率<sup>1</sup>  
19.2%

## JMFビル大阪福島02

(大阪府大阪市福島区)

再開発が進む大阪・うめきた  
エリア至近にある中規模オフィス

オフィス



取得予定価格  
14,600百万円

NOI利回り  
4.4%

含み益率<sup>1</sup>  
11.0%

# 1 インプライド・キャップレートを超え、かつ平均含み益率17%を超える割安な物件取得

物件名	用途	取得予定価格	鑑定評価額	含み益率 (含み益/取得予定価格)	NOI利回り	償却後 NOI利回り
ユニモちはら台 (千葉県市原市)	商業	30,000 百万円	34,200 百万円	14.0%	4.9%	4.5%
Gビル神宮前10 (東京都渋谷区)	商業	7,020 百万円	10,100 百万円	43.9%	4.1%	3.9%
JMFビル 横浜港北01 (神奈川県横浜市都筑区)	複合	5,477 百万円	6,530 百万円	19.2%	5.1%	3.7%
JMFビル 大阪福島02 (大阪府大阪市福島区)	オフィス	14,600 百万円	16,200 百万円	11.0%	4.4%	4.0%
取得予定資産 合計/平均		57,097 百万円	67,030 百万円	17.4%	4.7%	4.2%

インプライド・キャップレート

4.3%

(2024年9月17日時点)

## 2 取得予定資産全てにアップサイド余地あり

アップサイド余地<sup>1</sup> 総額 **3.5** 億円/年

今後検討しているアップサイド施策

### ユニモちはら台

UPSIDE 高い歩合賃料設定比率

- 歩合賃料設定比率<sup>2</sup>78%  
売上増加による歩合賃料増加
- リニューアル等による固定賃料増加

- 未消化容積率を活用した増床  
余地

### Gビル神宮前10

UPSIDE マーケット賃料の上昇

- マーケット賃料の上昇を捉えた、  
契約更改時における賃料交渉
- 20年超の運用ノウハウを有する  
表参道・原宿エリアでのエリア  
マネジメント力を活用

### JMFビル横浜港北01

UPSIDE 複合化の進展

- 複合用途への進展によりマーケット  
需要を柔軟に取込み、賃料増加・  
稼働率向上を見込む
- 物件関連コストの削減

completed

ブリッジビークル取得後、  
KJRMのサポートによるリースアップや  
コスト削減等により

**3**百万円/月<sup>3</sup>のNOI向上を実現

### JMFビル大阪福島02

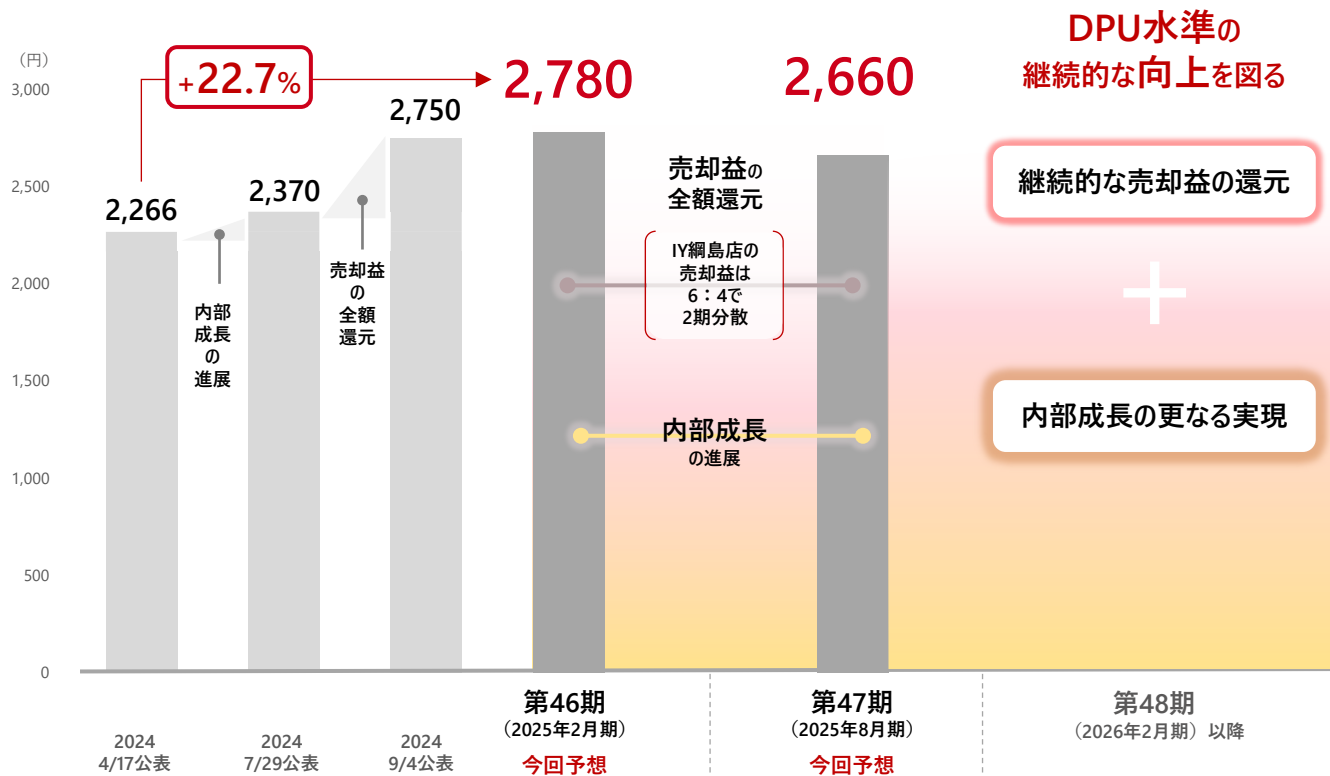
UPSIDE 賃料ギャップの解消

- テナント入替や契約更改時の賃料  
増額  
(賃料ギャップ約16.7%<sup>4</sup>)
- 隣接する保有物件とのエリア  
マネジメントによる付加価値創出

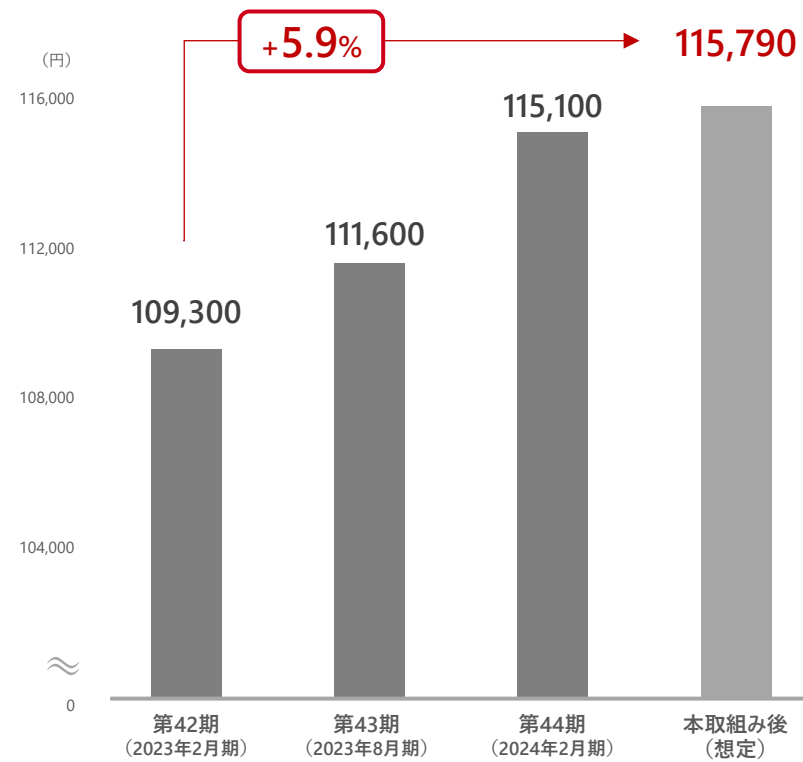
### 3 戦略的な資産入替との組み合わせによるトータルリターン（投資主価値）の向上

#### DPU・NAVの向上（＝トータルリターンの向上）

##### 1口当たり分配金の向上<sup>1</sup>



##### 1口当たりNAVの向上



### 3 戦略的な資産入替との組み合わせによるトータルリターン（投資主価値）の向上

#### ポートフォリオ・財務状況の変化

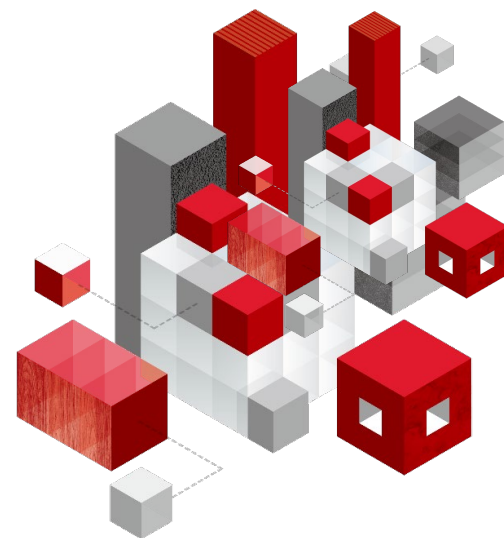
アセット	本取組み前 <sup>1</sup>	本取組み		本募集による 取得予定資産 <sup>3</sup>	本取組み後 (想定) <sup>4</sup> 第47期末時点		本取組み前との 比較
		公表済第46期・47期 資産入替 <sup>2</sup>	取得		譲渡		
物件数	141 物件	+2 物件	-1 物件	+4 物件	146 物件	+5 物件	
取得（予定）価格合計	12,270 億円	+66 億円	-87 億円	+570 億円	12,820 億円	+550 億円	
NOI利回り	4.4 %			4.7 %	4.4 %		
償却後NOI利回り	3.5 %			4.2 %	3.5 %		
デット							
LTV	38.3 %				38.9 %	+0.6 pt	
総資産有利子負債比率	44.3 %				45.0 %	+0.7 pt	

～ LTV定義の変更～

資産価値が反映され、適切に財務リスクを評価できる時価LTVを今後のLTVとし、従来の簿価LTVを総資産有利子負債比率として定義します



## ポートフォリオの運用状況



# 内部成長の力強い推進

既存ポートフォリオと本募集による取得予定資産の更なる内部成長を目指す

更なるポートフォリオの内部成長を図る

〈ポートフォリオの賃料総額<sup>1)</sup>〉

(百万円)

38,000

36,000

34,000

≈

0

第41期 2022年8月期  
第42期 2023年2月期  
第43期 2023年8月期  
第44期 2024年2月期  
第45期 2024年8月期 (予想)  
第46期 2025年2月期 (予想)  
第47期 2025年8月期 (予想)

本募集による取得予定資産の賃料貢献

15億円

第41期から  
第47期  
(3.5年)の  
賃料増加  
26億円増  
(見込)

うち資産入替を除く  
既存ポートフォリオの  
内部成長

21億円<sup>2)</sup>

取得予定資産のアップサイド余地

P13参照

既存ポートフォリオのアップサイド余地

長期に渡り各期に  
内部成長余力を有す

# 内部成長の力強い推進

## 第48期（2026年2月期）以降の業績への寄与が期待できる主な内部成長施策

既存ポートフォリオのうち、現時点で契約締結済もしくは見込まれている、

第48期以降の主なアップサイド+5.9億円/年\*



### 商業

#### Gビル心齋橋03 B館 (大阪府大阪市)



NOIインパクト+38百万円/年(見込み)

テナント入替や既存テナントの段階賃料の寄与

#### mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市)



NOIインパクト+92百万円/年<sup>1</sup>(見込み)

2025年3月以降の大規模リニューアルによるテナント入替の実施を通じ、大幅なNOI向上見込み  
リニューアルに伴う約2億円の投資に対してROI<sup>2</sup>43.4%と高い投資効率を見込む



### 複合

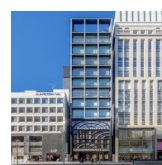
#### ツイン21 (大阪府大阪市)



NOIインパクト+319百万円/年(見込み)

テナント入替や契約更改時の賃料増額による効果

#### JMFビル銀座中央通り01 (東京都中央区)



NOIインパクト+12百万円/年(見込み)

既存テナントの段階賃料の寄与



### オフィス

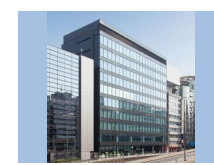
#### JMFビル川崎01 (神奈川県川崎市)



NOIインパクト+112百万円/年(見込み)

空室区画のリースアップ

#### JMFビル渋谷02 (東京都渋谷区)



NOIインパクト+18百万円/年(見込み)

契約更改時の賃料増額による効果

\* 第48期以降の主なアップサイド+5.9億円/年については、第48期よりも後の営業期間において寄与することとなる内部成長施策も含まれます。

# 継続的な資産入替による売却益の積極還元



## 売却益の積極還元によるDPUの向上

2021年～：JMF発足時の戦略<sup>1</sup>

2,000億円<sup>2</sup>の資産入替によって  
ポートフォリオの分散、収益性向上、売却益を獲得

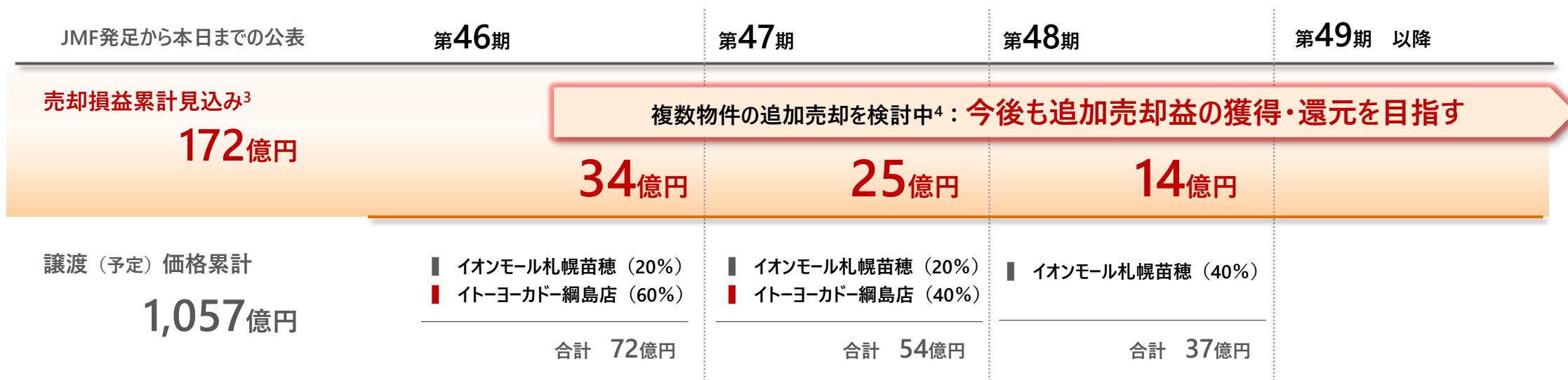
- 主に郊外型商業施設、低収益の都市型商業施設が売却対象



2024年～：新たに加えた戦略<sup>1</sup>

売却益の獲得・還元を行うための、継続的な資産入替

- 他用途への転用や、事業用途ニーズにより、十分な売却益が創出できる物件
- 資産入替によって、DPU・NAVの向上が見込める物件



# 足元の調達環境の変化に対応した柔軟な財務運営

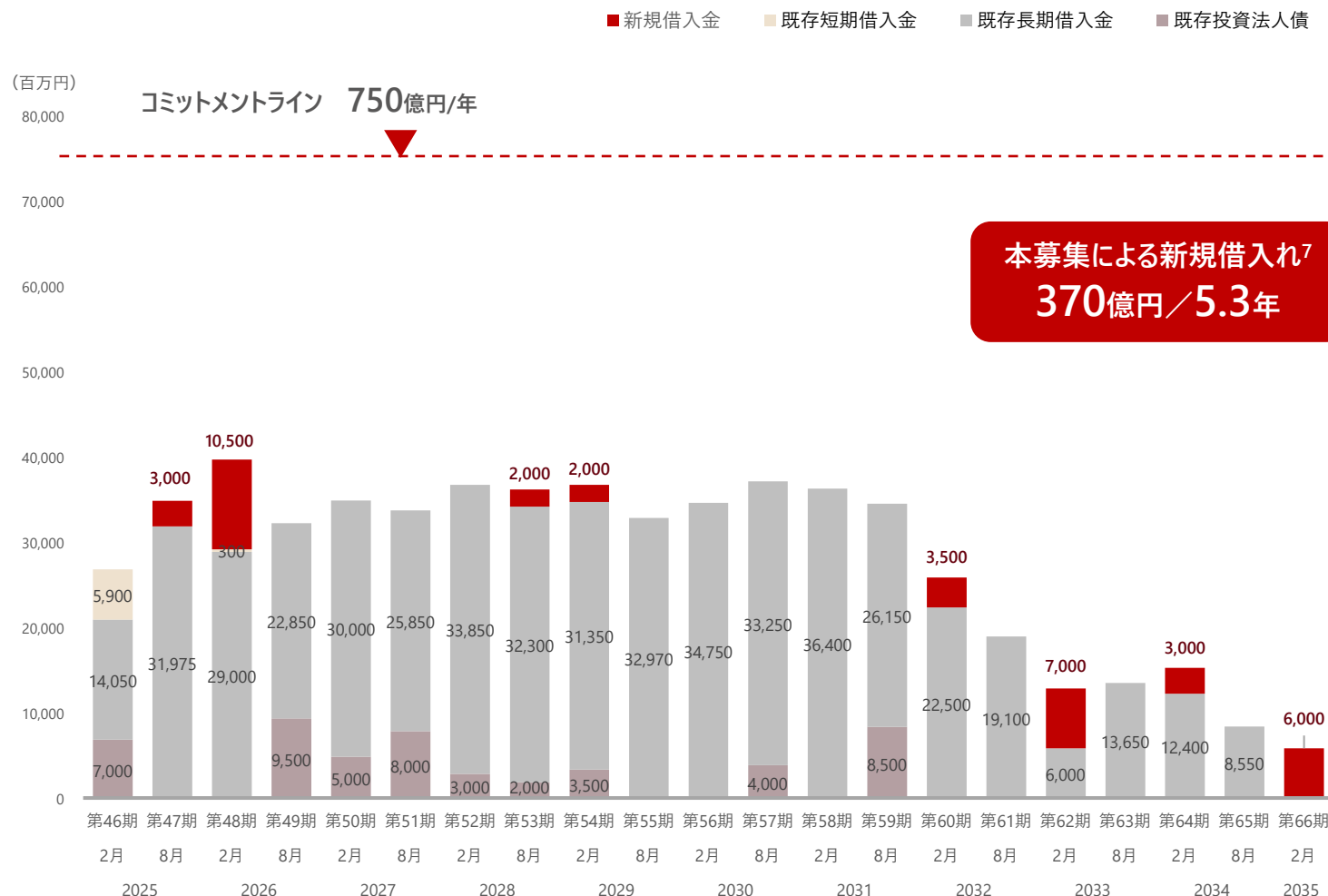
## 本取組み後の財務指標

LTV	38.9 %
総資産 有利子負債比率	45.0 %
平均デットコスト <sup>1</sup>	0.84 % (第44期：0.73%)
平均借入残存期間 <sup>2</sup>	4.1 年 (第44期：4.2年)
長期負債比率 <sup>3</sup>	97.7 %
固定金利比率 <sup>4</sup>	94.0 %
格付 (JCR) <sup>5</sup>	AA (安定的)

## 負債の概要<sup>6</sup>

短期借入金	19,700 百万円
長期借入金	520,445 百万円
投資法人債	50,500 百万円
<b>有利子負債合計</b>	<b>590,645 百万円</b>

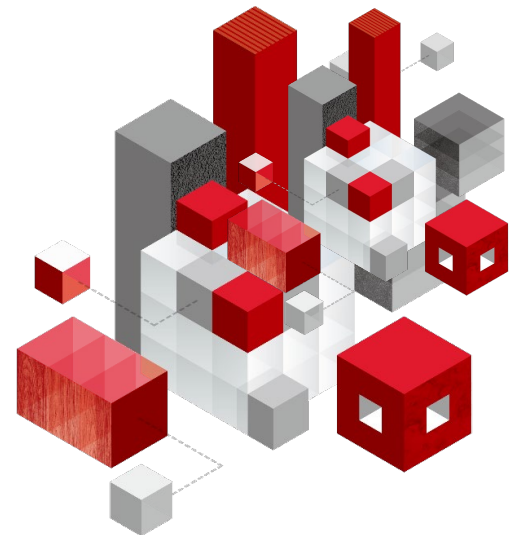
## 有利子負債の分散状況<sup>6</sup>



## ご参考

---

- 取得予定資産の概要
- サステナビリティへの取組み
- ポートフォリオアウトルック



# 取得予定資産の概要：ユニモちはら台①



商業



## ハイライト

広域商圈からの集客が可能な  
千葉県内最大級の商業施設の一つ  
歩合賃料を多く設定しアップサイドを追求

含み益率	NOI利回り
14.0%	4.9%

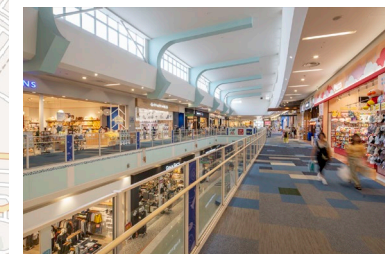
所在地	千葉県市原市ちはら台西三丁目4番1 他		
延床面積	70,429.19㎡	竣工日	2007年8月
テナント数	155	稼働率	98.2%
取得予定価格	30,000百万円	鑑定評価額	34,200百万円
取得予定日	2024年10月31日		

## 立地

- ちはら台は、千葉県千葉市と市原市に位置する大規模ニュータウン
- 本施設至近の大学でのキャンパス拡張計画や系列大学病院の移転計画等、地域住民に加え将来的な利用者増加が見込まれるエリア

## 物件ポテンシャル

- 歩合賃料設定比率<sup>1</sup>が78%であり、売上増加による賃料アップサイドの享受が可能
- 2023年に、開業以来最大のリニューアル、店舗総面積の30%を超える大規模なテナント入替を実施
- 合計約1,000坪の「ユニクロ」・「GU」の隣接出店や、千葉県内最大級の売場面積を誇る「無印良品」に加え、県内初の「ABC-MART3業態<sup>2</sup>」が出店。全10スクリーン・2,099席のシネマコンプレックスも併設し、商圈需要を満たせる千葉県内最大級の商業施設の一つ
- 屋上への太陽光パネル設置等、環境に配慮した施設。2023年に市原市とSDGs達成に向けた包括連携協定を締結、SDGsアワード<sup>3</sup>の優秀賞を受賞

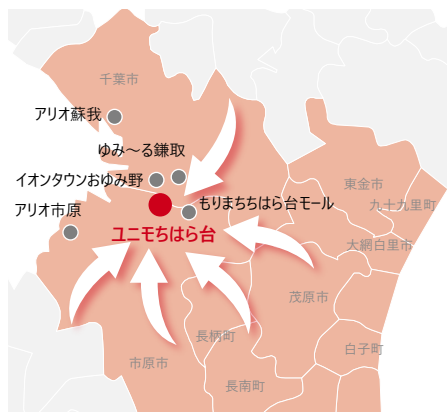


# 取得予定資産の概要：ユニモちはら台②

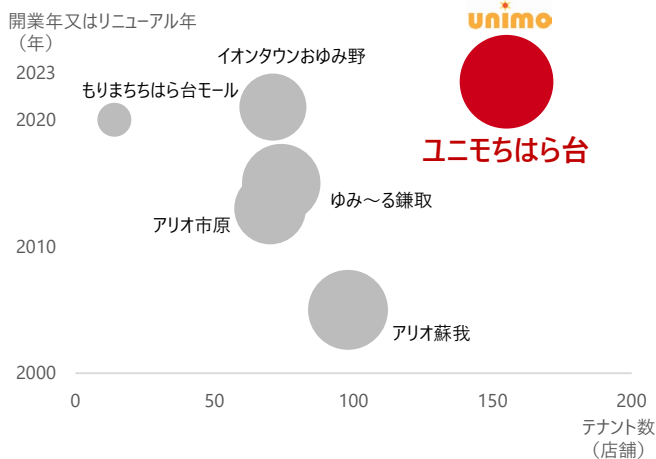
## 潜在需要にも恵まれた集客力の高い都市型商業施設

広域集客が可能な千葉県内最大級の商業施設の一つ

周辺の競合施設とのスペック比較<sup>1</sup>  
(店舗面積・テナント数・新しさ)



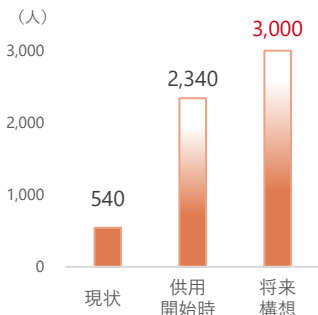
市原市・千葉市南部を中心として、  
10km圏からの集客が可能



(出所：日本SC協会資料及びマーケットレポート並びに各施設ウェブサイト等を基に本資産運用会社作成)

近隣徒歩圏内でのキャンパス拡張及び大学病院移転による潜在需要

ちはら台キャンパスの  
学生数の将来構想<sup>2</sup>



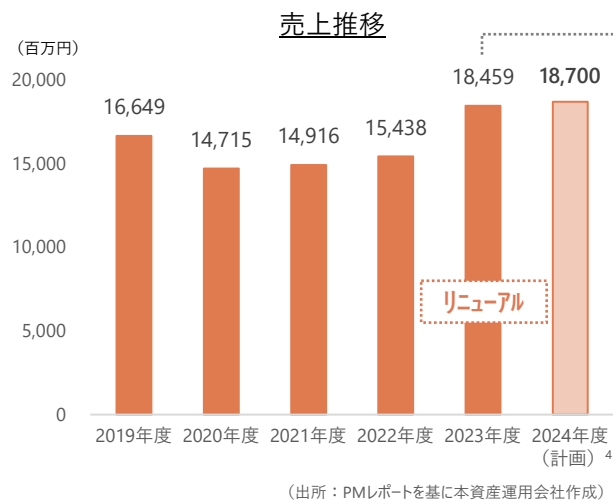
- 2024年4月 - 2026年12月 予定  
帝京平成大学ちはら台キャンパスの全面リニューアル<sup>3</sup>
- 2027年4月  
供用開始予定。  
現状同キャンパスには約540人の学生が学ぶが、将来的に約3,000名の学生数となる構想
- 2029年頃  
帝京平成大学ちはら台キャンパスの敷地内に系列大学病院移転<sup>3</sup>  
帝京大学ちば総合医療センター 23科・475床の総合病院<sup>2</sup>

学生数増加の他、病院の職員・利用者による商業施設への来場が期待

(出所：帝京平成大学ウェブサイト、帝京大学ちば総合医療センターウェブサイト、市原市プレスリリース「帝京大学ちば総合医療センターのちはら台への移転について」)

## インフレによるアップサイドを取り込み可能

幅広い顧客層に対応できるテナント構成により施設の売上は上昇傾向

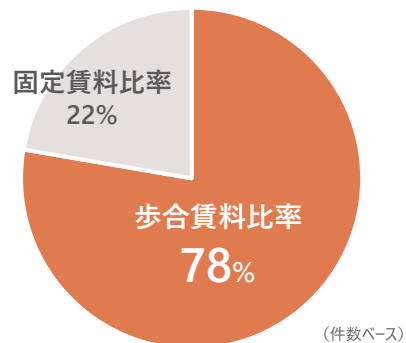


(出所：PMレポートを基に本資産運用会社作成)

2023年リニューアル時入居テナント



賃貸借形態  
(2024年8月末時点)



(件数ベース)

売上増加時に歩合賃料増加

敷地内における増築計画

- 既存棟敷地の未消化容積率<sup>5</sup> (約100%)  
を活用し、別棟の開発等の増床余地あり



(出所：国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」の空中写真をもとに、本資産運用会社にて作成)



# 取得予定資産の概要：Gビル神宮前10①



商業



## ハイライト

20年超の運用ノウハウを有する表参道・原宿エリアの都市型商業施設  
プライム立地の優良アセットを大幅ディスカウントで取得

## 立地

- 表参道・原宿エリアは日本を代表する商業立地であり、本投資法人が20年超にわたり複数物件を保有するエリア。文化・流行の発信地であり、希少性が高い
- 東京メトロの複数路線が利用可能な「表参道」駅徒歩3分の好立地

## 物件ポテンシャル

- 洗練された街並みに調和した大きなシャンデリアが特徴のラグジュアリーな結婚式場
- 「コト消費」「トキ消費」の空間としての施設の需要が高まる中、利用者こだわりの結婚式に加え、企業パーティーやTVロケ、会議等、多様なニーズに対応可能
- 黒色の外壁と大きなガラスを前面に配置したモダンなデザインが特徴の建物であり、幅広い商業テナントのニーズを満たすポテンシャルのある意匠
- プライム立地の優良商業アセットを割安な価格で取得

含み益率

43.9%

NOI利回り

4.1%

所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目5番6		
延床面積	2,659.55㎡	竣工日	2012年5月
テナント数	1	稼働率	100%
取得予定価格	7,020百万円	鑑定評価額	10,100百万円
取得予定日	2024年10月9日		



# 取得予定資産の概要：Gビル神宮前10②

## 表参道・原宿エリアの本投資法人のポートフォリオ

豊富な運用実績を有する表参道・原宿エリアのポートフォリオを拡充



## 表参道・原宿エリアのマーケット動向

表参道・原宿エリアの平均賃料・空室率はコロナ禍を経て共に回復



(出所：シーブアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」を基に本資産運用会社作成)

# 取得予定資産の概要：JMFビル横浜港北01①



含み益率
19.2%

NOI利回り
5.1%

所在地	神奈川県横浜市都筑区中川中央一丁目30番1 他		
延床面積	15,434.34㎡	竣工日	2013年9月、 2016年3月
テナント数	41	稼働率	96.5%
取得予定価格	5,477百万円	鑑定評価額	6,530百万円
取得予定日	2024年10月9日		

## ハイライト

「住む・働く・消費する」が揃う港北ニュータウン所在の複合施設  
本投資法人の運用ノウハウを活用し物件価値の向上に取り組む

## 立地

- 横浜市都筑区は港北ニュータウン計画の下1994年に緑区・港北区が再編成され誕生した行政区であり、港北ニュータウンの中枢に位置し、横浜駅や渋谷駅へのアクセスも良好
- 港北ニュータウンの中心部「センター北」駅の真正面に位置し、駅徒歩1分の好立地
- 2024年5月に外資系製造業が「センター北」駅近くに本社を移転したほか、小規模事業所が周辺の複合ビルに入居する事例が多く、居住者と従業員の両方をターゲットにできるエリア

## 物件ポテンシャル

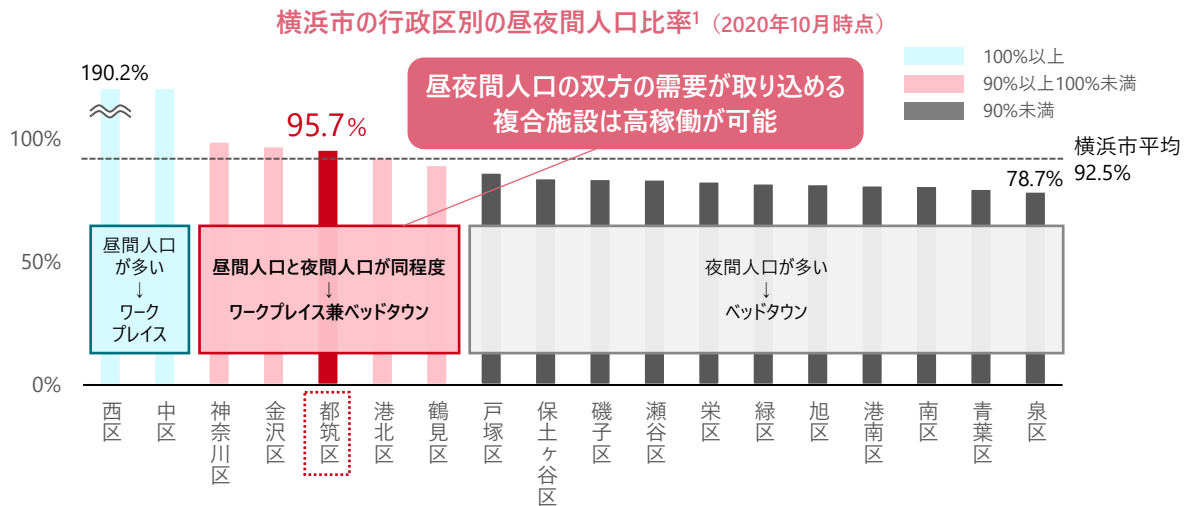
- ニュータウンとして整備された地域に相応しく、デザイン性に富んだモダンな外観が特徴
- KJRMの意向を踏まえブリッジビークルが取得・保有していた期間における積極的なリーシングにより生活サービステナント、クリニック、シェアオフィスを含むオフィスが多く入居する複合施設へと進化
- 地域のニーズを獲得する収益性の高い施設として運用



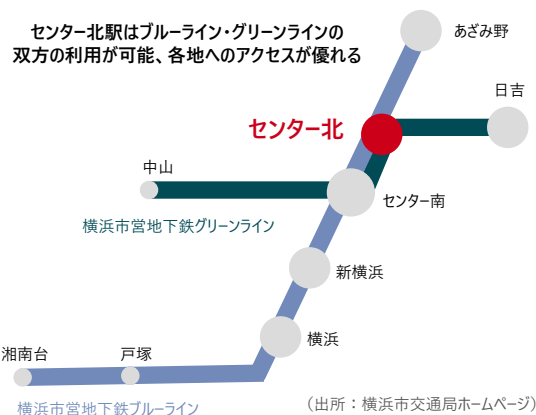
# 取得予定資産の概要：JMFビル横浜港北01②

## ベッドタウン・ワークプレスの両面を備える周辺環境

都筑区は昼間人口（就業・就学者）と夜間人口（定住者）双方が日常を送る行政区



## 横浜市営地下鉄における「センター北」駅の所在

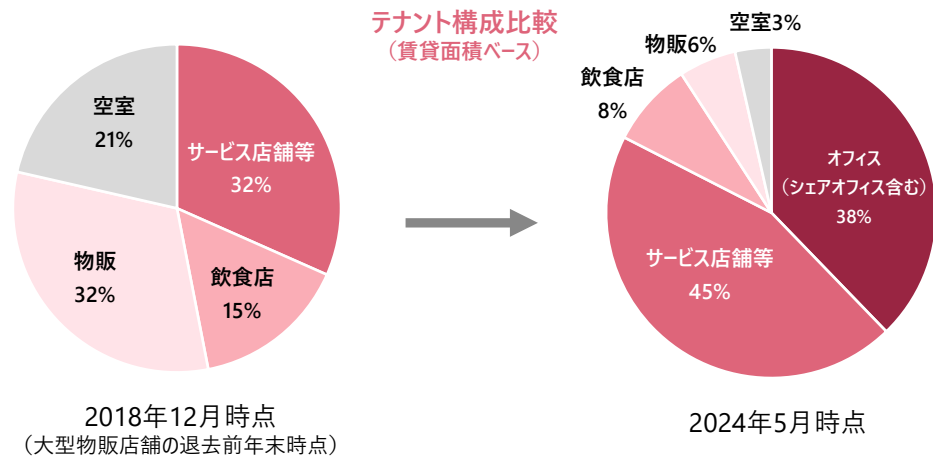


## BOSCH本社のセンター北駅への移転

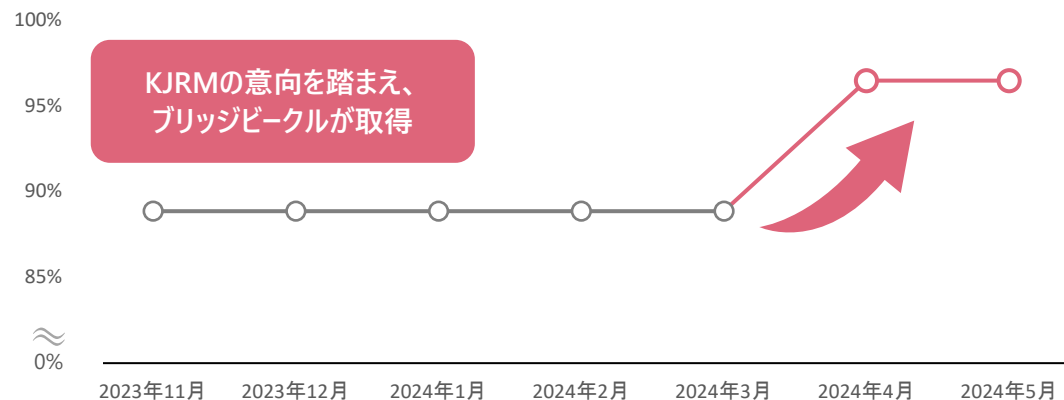
- 「センター北」駅より徒歩約5分の場所に、自動車部品メーカーのBOSCHが新社屋建設、2024年5月より稼働
- 東京・神奈川に点在していた拠点を集約し約2,000人が勤務

## 複合施設への転用

物販中心の商業施設から周辺需要を取り込める複合施設にリニューアル



## 稼働率の推移



# 取得予定資産の概要：JMFビル大阪福島02①



ハイライト

大阪駅北側の再開発エリア近くに所在する中規模オフィス  
隣接する保有物件とのエリアマネジメントにより、付加価値を創出

含み益率  
**11.0%**

NOI利回り  
**4.4%**

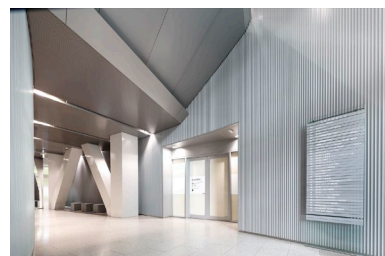
所在地	大阪府大阪市福島区福島七丁目20番1		
延床面積	23,392.56㎡	竣工日	1995年4月
テナント数	21	稼働率	100%
取得予定価格	14,600百万円	鑑定評価額	16,200百万円
取得予定日	2024年10月9日		

## 立地

- JR線大阪駅北側の大規模再開発エリア「グラングリーン大阪」の至近に所在。再開発による物件価値の向上が期待できる立地
- 「グラングリーン大阪」は、大型新築ビルや商業施設等の建設が中心となる再開発計画であり、周辺エリアのオフィスにおいても賃料上昇の波及余地が見込まれる

## 物件ポテンシャル

- 足元の稼働は堅調であり、近隣の再開発によって更に需要が増加する見込み
- 1階には高級自動車メーカーのディーラーが入居し、商業立地としての需要も高いエリア
- 商業とオフィス双方の運営ノウハウを生かし、物件ポテンシャルの向上を図る余地あり
- 通りを隔てた向かいには、「JMFビル大阪福島01」も所在しており、将来的には本物件との2物件での一体運営も可能
- 再開発エリア至近の物件を割安に取得し、将来的なアップサイドが期待可能



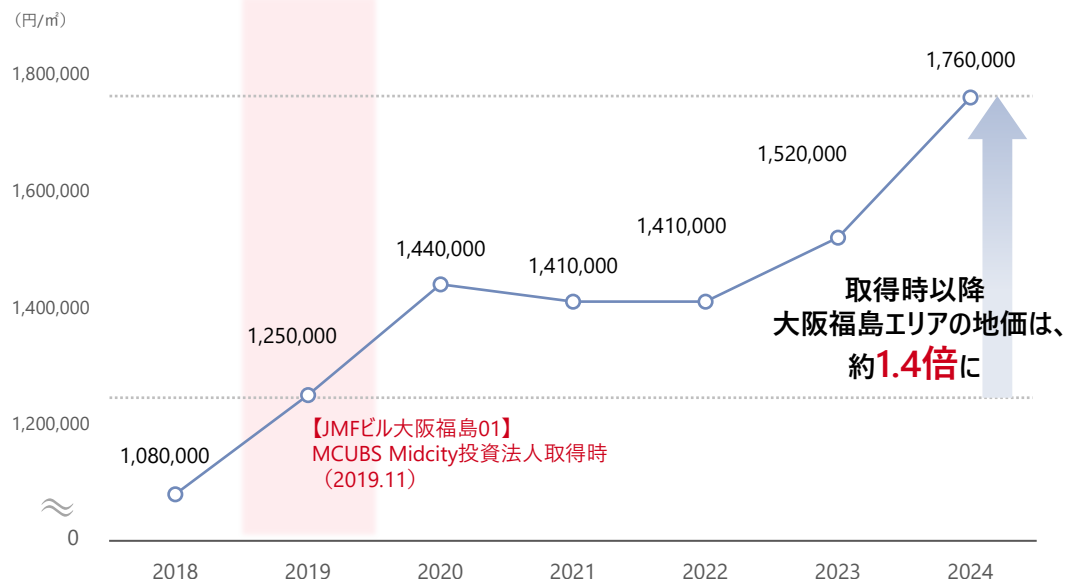
# 取得予定資産の概要：JMFビル大阪福島02②

## 周辺の再開発による地価上昇

### 地価上昇エリアでの物件取得

- 大阪駅北側の旧梅田貨物駅跡地の約9万1,000㎡の区画で、複数の民間事業者が参画する再開発計画「グラングリーン大阪」（うめきた2期）が進行中
- 本再開発計画により「JMFビル大阪福島01」及び「JMFビル大阪福島02」周辺エリアの地価は上昇傾向

JMFビル大阪福島01 及び JMFビル大阪福島02 周辺地価の推移<sup>1</sup>



(出所：国土交通省「不動産情報ライブラリ」を基に本資産運用会社作成)

## 「JMFビル大阪福島01」との一体運営

### 大阪福島エリアにおける運用ノウハウの活用

- 2019年に「JMFビル大阪福島01」を取得以降、独自の運用力により空室部分について早期の埋戻しを実施
- 契約更改時やテナント入替時に賃料ギャップを解消し、物件のバリューアップを推進
- 大阪福島エリアで培った運用ノウハウを、賃料ギャップが約16.7%ある「JMFビル大阪福島02」にも応用し、当該エリアでの更なるアップサイドを目指す



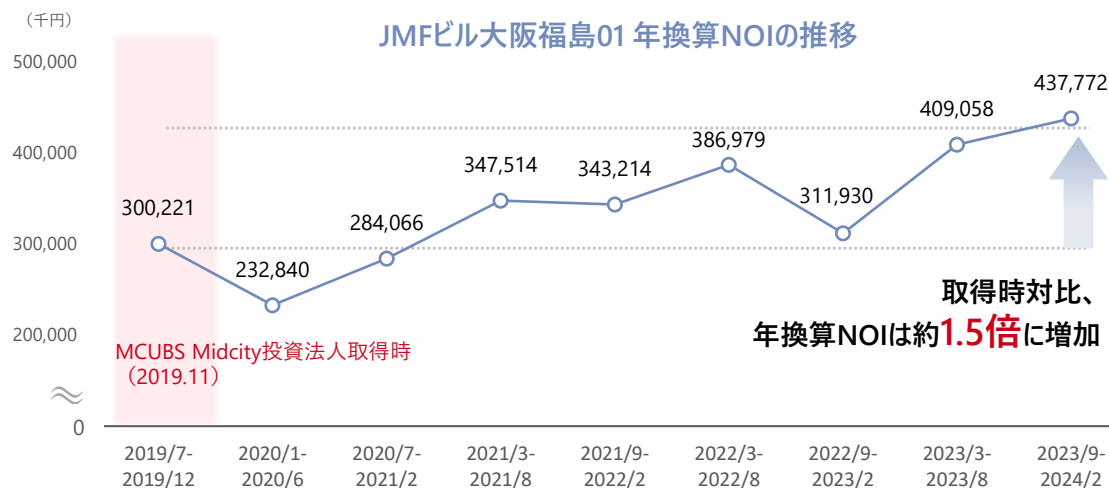
### ▶ エリアマネジメント

- 特定のエリアで集中的に物件を取得
- 同一エリア内の複数物件の一体運用により物件価値を向上

### ▶ リーシング

- 社内外ネットワークを活用したリーシング活動
- 同一エリア内主要2物件の運用によりマーケットを牽引

JMFビル大阪福島01 年換算NOIの推移



(出所：PMLレポートを基に本資産運用会社作成)

# サステナビリティへの取組み



GRESB<sup>1</sup>で「5スター」  
CDP<sup>2</sup>で「A-」を獲得

## 2023年度に取得した外部評価

GRESBリアルエステイト評価

CDP気候変動プログラム



GRESB  
★★★★★ 2023  
5 Star (最高位)

A- (リーダーシップ)

## ポジティブ・インパクト不動産投資



(改修工事後のイメージ)

- Gビル南池袋01は築50年を迎え、様々な選択肢の中から、外壁・エントランスの改修を行うバリューアップ工事を選択
- リサイクル資材を用いた改修による躯体の継続使用や、建替え時と比較したCO2排出量の抑制等が評価され、ポジティブ・インパクト不動産投資の評価を取得

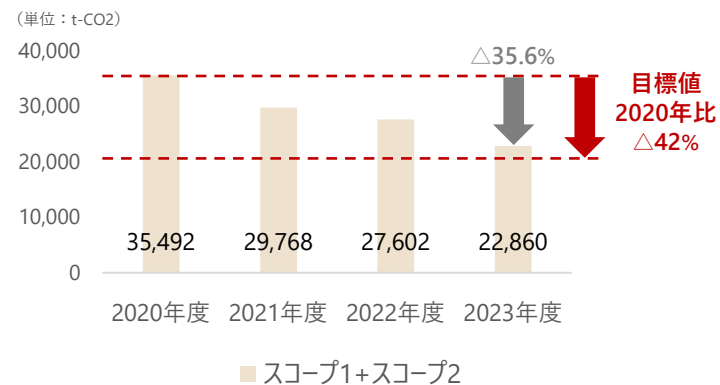


2023年6月 SBTi<sup>3</sup>認定を取得  
GHG<sup>4</sup>排出量削減目標に向け順調に進捗

削減目標

2030年	42%	(2020年対比)
2050年	100%	

2023年度までの削減累計 35.6% (2020年対比)



DEI<sup>5</sup>への対応  
(Diversity, Equity & Inclusion)




## 生物多様性への取組み

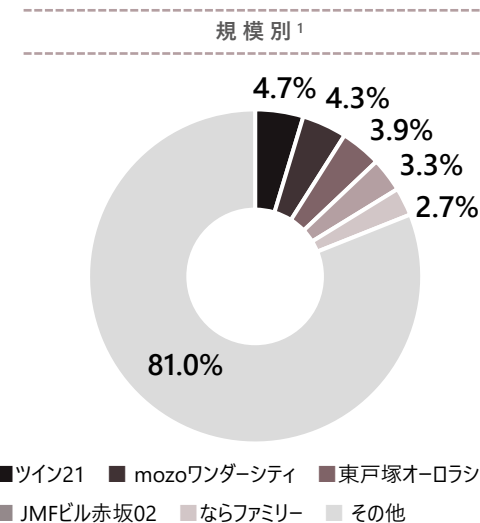
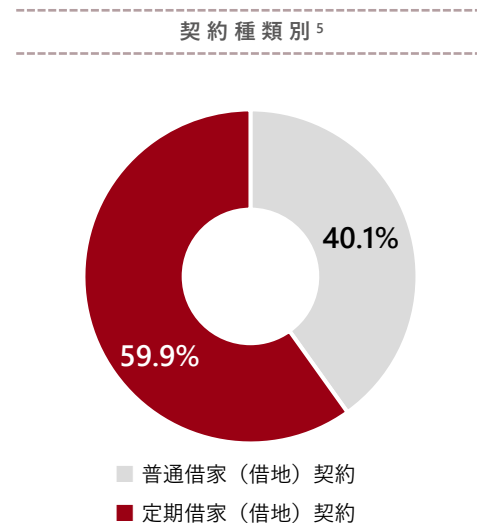
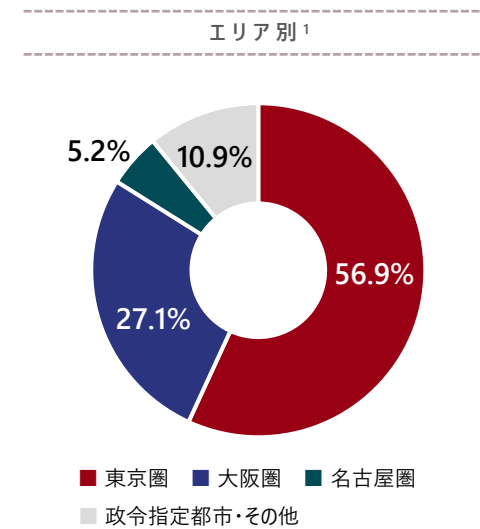
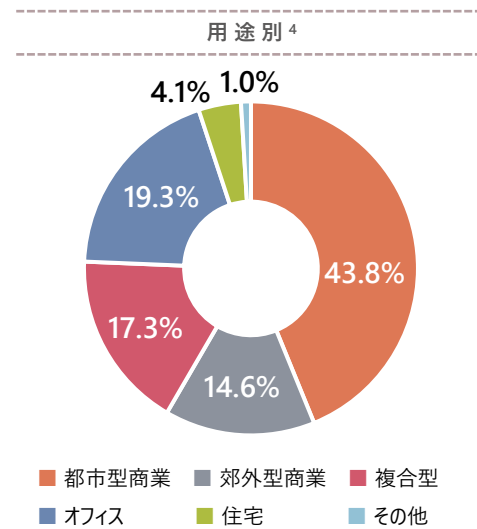
「企業と生物多様性イニシアティブ」へ入会  
「30by30 アライアンス」へ賛同署名



TCFD<sup>6</sup>と枠組みを共有するTNFD<sup>7</sup>の開示検討の第一歩として、生物多様性イニシアティブへ参加し、情報収集を行うため加盟、署名を実施

# ポートフォリオアウトック

用途（物件数）	取得（予定）価格 <sup>1</sup>	鑑定評価額	含み損益
 都市型商業（64）	5,693億円	6,790億円	1,406億円
 郊外型商業（14）	1,892億円	1,853億円	294億円
 複合型（25）	2,242億円	2,539億円	238億円
 オフィス（21）	2,417億円 (2,503億円 <sup>2</sup> )	2,490億円	47億円
 住宅（20）	450億円 (534億円 <sup>3</sup> )	499億円	37億円
 その他（2）	124億円	124億円	1億円
<b>計（146）</b>	<b>1兆2,820億円</b> (1兆2,991億円 <sup>4</sup> )	<b>1兆4,298億円</b>	<b>2,026億円</b>





P2	<ol style="list-style-type: none"> <li>資産規模は、本取組み（本取組みの定義については下記P2(注3)をご参照ください。）後の取得（予定）価格ベースであり、投資有価証券（私募リート投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みます。）及び譲渡予定資産は含みません。なお、取得（予定）価格とは、本投資法人の保有する資産（以下「保有資産」といいます。）又は取得予定資産の取得に係る売買契約に記載された売買金額（増改築による追加の取得価格も含みます。なお、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）をいいます。ただし、2010年3月1日付のラサルジャパン投資法人との合併及び2021年3月1日付のMCUBS MidCity投資法人との合併に基づき承継した資産については、当該資産の受入価格によります。以下同じです。</li> <li>KKRとは、本投資法人のスポンサーである、KKR &amp; Co. Inc.並びに同社の子会社であるKKR Group Co. Inc.、KKR Group Holdings Corp.、KKR Group Partnership L.P.、KKR Holdco LLC、KKR &amp; Co. GP LLC、Kohlberg Kravis Roberts &amp; Co. L.P.、KKR Asia LLC及び76株式会社を個別に又は総称していいます。以下同じです。</li> <li>取得予定資産の取得、公表済第47期取得予定資産の取得及び公表済の第47期までの譲渡予定資産の譲渡、並びに、本募集による投資口の発行及び新規借入れを合わせたものを指します。以下同じです。 取得予定資産：Gビル神宮前10、JMFビル横浜港北01、JMFビル大阪福島02（2024年10月9日取得予定）、ユニモちはら台（2024年10月31日取得予定） 公表済第47期取得予定資産：クロス向ヶ丘（2025年4月1日取得予定）、JMFレジデンス海老江（2025年4月30日取得予定） 第47期までの譲渡予定資産：イオンモール札幌苗穂（準共有持分20%）、イトーヨーカドー綱島店（準共有持分60%）（2025年2月28日譲渡予定）、イトーヨーカドー綱島店（準共有持分40%）（2025年3月3日譲渡予定）、イオンモール札幌苗穂（準共有持分20%）（2025年8月29日譲渡予定）</li> <li>本取組み後の取得（予定）価格ベース。本取組みによる取得予定資産、私募リート投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含み、その他の投資有価証券及び譲渡予定資産は含みません。</li> </ol>
P3	<ol style="list-style-type: none"> <li>本取組み後の取得（予定）価格ベースであり、投資有価証券（私募リート投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みます。）及び譲渡予定資産は含みません。</li> <li>KJRMとは、本投資法人が資産の運用に関する業務を委託している株式会社K J Rマネジメントを指します。以下同じです。</li> <li>CREとは、企業が保有する不動産（Corporate Real Estate）を意味し、CREカーブアウトとは、日本企業の資本コストに対する企業の意識変化を適切に捉え、企業価値向上を企図した企業からカーブアウトされる不動産に係る案件をいい、具体的には、バランスシートやROE等の財務指標の改善・向上を志向する企業に対してセールアンドリースバックの提案を行い、当該企業から切り出される不動産を本投資法人が取得又はブリッジ等によりパイプライン化してリースバックを実現する案件等を意味します。以下同じです。</li> <li>第45期、第46期及び第47期の賃料は、第45期については2024年7月29日時点、第46期及び第47期については2024年9月25日時点の予想値であり、以下の前提条件の下に算出した将来の予想を前提とした数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。なお、その他の前提条件については、第45期の賃料については、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」に記載の予想数値の前提条件を、第46期及び第47期の賃料については本日付「2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の予想数値の前提条件を、それぞれご参照ください。以下同じです。 第45期、第46期及び第47期の賃料の前提条件： ・各時点で有効な賃貸借契約をもとに算出しています。 ・賃料水準並びに空室部分の見込みについては、各時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しています。 ・それぞれの期末までにテナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。</li> <li>第46期及び第47期における賃料は、本募集の取得予定資産を除いた金額です。</li> </ol>
P5	<ol style="list-style-type: none"> <li>検討案件持込件数とは、本投資法人が取得を検討し得る物件としてKJRMが相手先へ提案を実施した件数、又は相手先から検討の提案を受けた件数の合計を指します。</li> <li>本投資法人による取得が保証されているものではありません。</li> <li>本投資法人において、産業ファンド投資法人が実施したCREカーブアウト案件と同等の取引を行うことが保証又は約束されているものではありません。</li> </ol>
P6	<ol style="list-style-type: none"> <li>2022年8月期（第41期）から2024年2月期（第44期）までの期間をいいます。</li> <li>各期の保有資産の変動を含みます。そのため、賃料合計額の増加額には新たに取得した資産から得られる賃料が含まれます。</li> <li>含み益とは、計算対象期末時点で保有している資産の鑑定評価書における鑑定評価額と帳簿価額の差額をいい、2022年8月期（第41期）の期末から2024年2月期（第44期）の期末までの期間において本投資法人が継続して保有していた資産を対象にしています。</li> <li>DPUとは、1口当たり分配金（Distribution per unit）を指します。</li> </ol>
P7	<ol style="list-style-type: none"> <li>2024年4月17日付「決算短信」で公表した第45期（2024年8月期）及び第46期（2025年2月期）に係るDPUの予想値から、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」で公表した第45期（2024年8月期）及び第46期（2025年2月期）に係るDPUの予想値への増加率を示しています。</li> <li>売却益の金額は、本資料の日付現在の見込額です。</li> <li>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」で公表した修正後の第46期（2025年2月期）に係るDPUの予想値から、2024年9月4日付「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」で公表した修正後の第46期（2025年2月期）に係るDPUの予想値への増加率を示しています。</li> <li>2024年4月17日における本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数のそれぞれを100として指数化した場合の推移を示しています。</li> </ol>

<p>P8</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>NOI (Net Operating Income : 運営純収益) は、別段の記載がない限り、鑑定評価書 (鑑定評価書が存在しない場合には価格調査報告書。以下同じです。) 上の直接還元法におけるNOIを記載しています。また、平均NOI利回りは、NOIの合計額を取得 (予定) 価格合計で除し、小数第2位を四捨五入しています。平均償却後NOI利回りは、NOIの合計額から (想定) 減価償却費総額を控除した額を取得 (予定) 価格合計で除し、小数第2位を四捨五入しています。なお、NOI利回りはNOIを取得 (予定) 価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。償却後NOI利回りは、NOIから (想定) 減価償却費を控除した額を取得 (予定) 価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。なお、取得予定資産の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りについては、以下の計算式により求められています。              平均NOI利回り = 本募集による取得予定資産の鑑定評価書の直接還元法におけるNOIの合計 ÷ 本募集による取得予定資産の取得予定価格の合計              平均償却後NOI利回り = (本募集による取得予定資産の鑑定評価書の直接還元法におけるNOIの合計 - 本募集による取得予定資産の本資料の日付時点の概算の年間減価償却費) ÷ 本募集による取得予定資産の取得予定価格の合計</li> <li>インプライド・キャップレートとは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により求められます。以下同じです。              インプライド・キャップレート = 2024年2月期 (第44期) における実績NOI (年換算) ÷ (2024年9月17日時点の本投資法人の時価総額 + 2024年2月期 (第44期) 末におけるネット有利子負債 (※))              ※「ネット有利子負債」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。              ・ネット有利子負債 = 本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の総額 + 預り敷金・保証金 - 現預金・信託現預金</li> <li>NAVとは、ネットアセットバリュウ (Net Asset Value) の略であり、1口当たりNAVはそれぞれ以下の計算式で算出されます。              1口当たりNAV = (純資産額 (分配金控除後) (*) + 含み益 (**)) ÷ 発行済投資口の総口数 (***)              *純資産額 (分配金控除後)              決算期末 : 決算期末時点における貸借対照表上の純資産額から当該期に係る分配金総額を控除した金額              本取組み後想定 : 第44期末の純資産額 (分配金控除後) から、2024年6月7日の投資口消却による純資産の減少額を控除し、本募集における発行価額の総額の見込額及び本第三者割当における発行価額総額の見込額を加算した金額              **含み益              決算期末 : 決算期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額合計から帳簿価額合計を控除した金額              本取組み後想定 : 第44期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額合計から帳簿価額合計を控除した金額から、第45期～第47期間の譲渡 (予定) 物件の第44期末時点の鑑定評価額合計から同時点の帳簿価額合計を控除した金額を減算し、第45期～第47期間の取得 (予定) 物件の鑑定評価額合計から取得 (予定) 価格合計を控除した金額を加算した金額              ***発行済投資口の総口数              決算期末 : 決算期末時点における発行済投資口の総口数              本取組み後想定 : 第44期末時点における発行済投資口の総口数から、2024年6月7日の投資口消却による投資口数の減少分を控除し、本募集における新規発行予定投資口数 (本第三者割当による新投資口発行の全部について払込がなされることを前提とした投資口数) を加えた口数              上記において、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額の上限として、それぞれ19,641,000,000円及び981,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は、2024年9月17日 (火) 現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の101,300円を基準として、発行価額を算出したものです。また、本第三者割当における発行価額の総額の上限については、本第三者割当における発行口数の全部について、みずほ証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも増加する可能性があり、この場合、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなります。なお、会計上の1口当たり純資産額とは異なることにご留意ください。</li> <li>ポートフォリオ平均償却後NOI利回りは、本取組み前の2024年8月期 (第45期) 末時点の想定値を記載しています。算出方法については下記P15(注1)をご参照ください。</li> <li>本募集における発行予定投資口数を前提として、発行価格を2024年2月期 (第44期) 末時点の1口当たりNAVと同額と仮定した場合の発行価格総額と、発行価格を2024年9月17日 (火) 現在の東京証券取引所における普通取引の終値と同額と仮定した場合の発行価格総額との差額をいいます。</li> <li>含み益とは、取得予定資産又は本投資法人の保有資産の鑑定評価額と帳簿価額 (取得予定資産については取得予定価格) との差額を意味します。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。</li> <li>トータルリターンとは、本投資法人においては、本投資法人の投資主に実際に分配される分配金と本投資法人の1口当たりNAVの増加額の合計を意味します。なお、トータルリターンには、投資主に実際に分配される分配金のみならず、本投資法人の1口当たりNAVの増加分 (ポートフォリオの含み益の増加分を含みます。) が定義上含まれています。他方で、本投資法人が保有資産を売却する際に鑑定評価額と同額で売却できる保証はなく、保有資産の売却により必ず売却益を得られることが保証されているものでもありません。このため、1口当たりNAVの増加が、実際に投資主が受け取る金額の増加につながらない可能性もあります。</li> <li>第46期 (2025年2月期) 及び第47期 (2025年8月期) の1口当たり分配金の予想値は、本資料の日付時点のものであり、一定の前提条件の下に算出した将来の予想を前提とした数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。第46期 (2025年2月期) 及び第47期 (2025年8月期) の1口当たり分配金の予想の前提条件については、本日付で公表したプレスリリース「2025年2月期 (第46期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期 (第47期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。</li> </ol>
<p>P11</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>含み益率とは、含み益が取得予定価格に占める比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。</li> </ol>
<p>P13</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>各取得予定資産における2023年7月から2024年6月の賃貸事業収入実績値と、鑑定評価書の直接還元法における可能総収益の差額を合計した金額を指します。なお、この金額と同額の賃貸事業収入増額が実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。</li> <li>2024年8月末時点における総テナント数に占める歩合賃料設定テナント数の割合を計算しています。</li> <li>空室解消による月額賃料の向上額、及び、物件の運営に関するコストの削減で月額あたりの金額を算出することが可能である項目を合計して算出しています。</li> <li>賃料ギャップとは、鑑定評価書に基づく中長期安定的に収受可能な賃料と2024年5月末日時点のレントロールに基づく月額賃料との乖離を意味します。</li> </ol>

P14	<p>1. 第46期（2025年2月期）のうち「2024/4/17公表」については、2024年4月17日付「決算短信」に記載の予想数値の前提条件に基づき算出した2024年4月17日現在の予想値、「2024/7/29公表」については、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」に記載の予想数値の前提条件に基づき算出した2024年7月29日現在の予想値、「2024/9/4公表」については、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」に記載の予想数値の前提条件に、2024年9月4日付「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」に記載のイトーヨーカドー網島店の譲渡に伴う売却益及び譲渡に伴う販売費・一般管理費の増減等を加味して算出した2024年9月4日現在の予想値、「今回予想」については、本日付で公表したプレスリリース「2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の予想数値の前提条件に基づき算出した本日現在の予想値を、それぞれ記載しています。また、第47期（2025年8月期）の「今回予想」については、本日付で公表したプレスリリース「2025年2月期（第46期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年8月期（第47期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の予想数値の前提条件に基づき算出した本日現在の予想値を記載しています。</p>
P15	<p>1. 本取組み前の各指標は、以下の計算式により求めています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アセットの各指標は、2024年2月29日時点において本投資法人が所有する133物件（以下「第44期末保有資産」といいます。）に、以下の取得及び譲渡を加味しています。             <ul style="list-style-type: none"> <li>2024年8月期（第45期）取得（以下「第45期取得済資産」といいます。）                 <ul style="list-style-type: none"> <li>JMFLレジデンス世田谷三宿、JMFLレジデンス新板橋、JMFLレジデンス蔵前二丁目、JMFLレジデンス蔵前鳥越、JMFLレジデンス浅草橋三丁目、JMFLレジデンス桜ノ宮、JMFLレジデンス都島、JMFLレジデンス天神橋筋六丁目</li> </ul> </li> <li>2024年8月期（第45期）譲渡（以下「第45期譲渡済資産」といいます。）                 <ul style="list-style-type: none"> <li>イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20%）</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>・NOI利回り = （第44期末保有資産の2024年2月期（第44期）実績NOIを年換算した数値 + 第45期取得済資産の鑑定評価書の直接還元法におけるNOI - 第45期譲渡済資産の2024年2月期（第44期）実績NOIを年換算した数値）（以下「本取組み前NOI」といいます。） ÷ （第44期末保有資産の取得価格 + 第45期取得済資産の取得価格 - 第45期譲渡済資産の取得価格）（以下「本取組み前取得価格」といいます。）</li> <li>・償却後NOI利回り = （本取組み前NOI - （第44期末保有資産の2024年2月期（第44期）実績減価償却費を年換算した数値 + 第45期取得済資産の本資料の日付時点の概算の年間減価償却費 - 第45期譲渡済資産の2024年2月期（第44期）実績減価償却費を年換算した数値）） ÷ 本取組み前取得価格</li> <li>・デットの各指標は、以下の計算式により求めています。             <ul style="list-style-type: none"> <li>LTV = 有利子負債* ÷ （総資産額** + 含み益***）</li> <li>総資産有利子負債比率 = 有利子負債* ÷ 総資産額**</li> </ul> </li> <li>*有利子負債 = 2024年2月期（第44期）末時点の（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債）に、2024年8月期（第45期）中に返済期日が到来した借入金及び、償還期日が到来した投資法人債、2024年8月期（第45期）中に新規に借り入れた借入金を加減算した額（以下「本取組み前の有利子負債」といいます。）</li> <li>**総資産額 = 2024年2月期（第44期）末時点の総資産額 + （本取組み前の有利子負債 - 2024年2月期（第44期）末時点の有利子負債） + 2024年8月期（第45期）当期末処分利益の試算値 - 2024年2月期（第44期）分配金総額 + （2024年8月期（第45期）末時点の敷金・保証金の試算値 - 2024年2月期（第44期）末時点の敷金・保証金）（以下「本取組み前の総資産額」といいます。）</li> <li>***含み益 = （第44期末保有資産の2024年2月末時点の期末算定価額 + 第45期取得済資産の取得時鑑定評価額 - 第45期譲渡済資産の2024年2月末時点の期末算定価額） - （第44期末保有資産の2024年2月末時点の期末簿価 + 第45期取得済資産の取得価格 - 第45期譲渡済資産の2024年2月末時点の期末簿価）（以下「本取組み前の含み益」といいます。）</li> </ul> <p>2. 公表済第46期・第47期資産入替は、以下の取得及び譲渡を意味します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公表済第47期取得予定資産             <ul style="list-style-type: none"> <li>2025年8月期（第47期）取得予定                 <ul style="list-style-type: none"> <li>クロス向ヶ丘（2025年4月1日取得予定）</li> <li>JMFLレジデンス海老江（2025年4月30日取得予定）</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>・譲渡予定資産             <ul style="list-style-type: none"> <li>2025年2月期（第46期）譲渡予定                 <ul style="list-style-type: none"> <li>イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20%）（2025年2月28日譲渡予定）</li> <li>イトーヨーカドー網島店（不動産信託受益権の準共有持分60%）（2025年2月28日譲渡予定）</li> </ul> </li> <li>2025年8月期（第47期）譲渡予定                 <ul style="list-style-type: none"> <li>イトーヨーカドー網島店（不動産信託受益権の準共有持分40%）（2025年3月3日譲渡予定）</li> <li>イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20%）（2025年8月29日譲渡予定）</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>なお、イオンモール札幌苗穂は2025年8月29日譲渡予定後も不動産信託受益権の準共有持分40%を保有予定のため、譲渡の物件数にはイオンモール札幌苗穂は含まれていません。</p> <p>3. 本募集による取得予定資産の物件数、取得（予定）価格、平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りの詳細については、P12及び上記P8(注1)をご参照ください。</p>

<p>P15</p>	<p>4. 本取組み後（想定）の各指標は、以下の計算式により求めています。なお、本取組み後のアセットに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産に係る本取組み前の数値と公表済第46期・47期入替資産及び本募集における取得予定資産に係る各数値をそれぞれ単独に合計して算出したものであり、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。また、本取組み後のデットに係る各数値は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在における見込数値です。本募集における発行価額の総額に応じて、本取組み後のLTV及び総資産有利子負債比率は変動し、実際のLTV及び総資産有利子負債比率は記載の数値と異なる可能性があります。</p> <p>・NOI利回り = (本取組み前NOI + 公表済第47期取得予定資産の鑑定評価書の直接還元法におけるNOI - 譲渡予定資産の2024年2月期（第44期）実績NOIを年換算した数値 + 本募集による取得予定資産の鑑定評価書の直接還元法におけるNOI（以下「本取組み後（想定）NOI」といいます。）) ÷ (本取組み前取得価格 + 公表済第47期取得予定資産の取得予定価格 - 譲渡予定資産の取得価格 + 本募集による取得予定資産の取得予定価格（以下「本取組み後（想定）取得予定価格」といいます。）)</p> <p>・償却後NOI利回り = (本取組み後（想定）NOI - (第44期末保有資産の2024年2月期（第44期）実績減価償却費を年換算した数値 + 第45期取得済資産、公表済第47期取得予定資産、及び本募集による取得予定資産の本資料の日付時点の概算の年間減価償却費 - 第45期譲渡済資産及び譲渡予定資産の2024年2月期（第44期）実績減価償却費を年換算した数値) ÷ 本取組み後（想定）取得価格</p> <p>・本取組み後のLTV = (本取組み前の有利子負債 + 本募集による新規借入金（これらの合計を「本取組み後有利子負債」といいます。）) ÷ (本取組み後の総資産額* + 本取組み後の含み益**)</p> <p>・本取組み後の総資産有利子負債比率 = 本取組み後有利子負債 ÷ 本取組み後の総資産額*</p> <p>*本取組み後の総資産額 = 本取組み前の総資産額 + 本募集による新規借入金 + 本募集における発行価額の総額 + 本第三者割当における発行価額の上限総額 + (2025年2月期（第46期）当期末処分利益の試算値 + 2025年8月期（第47期）当期末処分利益の試算値) - (2024年8月期（第45期）分配金総額の試算値 + 2025年2月期（第46期）分配金総額の試算値) + (2025年8月期（第47期）末時点の敷金・保証金の試算値 - 2024年8月期（第45期）末時点の敷金・保証金の試算値)</p> <p>**本取組み後の含み益 = 本取組み前の含み益 + ( (公表済第46期・第47期資産入替対象物件の2024年2月期（第44期）末時点の期末算定価額又は取得時鑑定評価額) - (公表済第46期・第47期資産入替対象物件の2024年2月末時点の期末簿価又は取得予定価格) ) + 本募集における取得予定資産の含み益</p>
<p>P17</p>	<p>1. 第45期、第46期及び第47期の賃料の詳細については、P3(注4)をご参照ください。</p> <p>2. 第41期から第47期の賃料増加額26億円のうち、資産入替を除く既存ポートフォリオの内部成長21億円については、第41期の期初から保有しており、第47期の期末まで継続して保有することを見込んでいる物件（当該期間中において売却（持分の一部の売却を含みます。）を実施し又は実施する予定である物件（以下「賃料計算対象外物件」といいます。）は含まれません。）の第41期における賃料総額と第47期における賃料総額の予想値の差額を表しています。なお第47期の賃料総額の予想値については、賃料計算対象外物件を計算の対象から除外している点を除き、上記P3(注4)の前提に基づき算出されています。</p>
<p>P18</p>	<p>1. mozoワンダーシティに係るNOIインパクトは、KJRMが実施を予定している2025年3月以降の大規模リニューアルをすべて実施したと仮定した場合において、2026年9月から2027年8月までの期間においてKJRMが見込んでいる同物件のNOIと、当該大規模リニューアルを実施しなかったと仮定した場合において、同期間においてKJRMが見込んでいる同物件のNOIとの差額をいいます。なお、いずれの数値も、mozoワンダーシティの第42期及び第43期の実績に基づき、KJRMが一定の想定空室率の下、収入と費用を試算して算出したものであり、リニューアルに伴う新規及び移転テナント（想定を含みます。）以外の既存テナントの売上予測は、一般社団法人日本ショッピングセンター協会の公表指数を参考に、各年一定の減少率を織り込んで算出しています。また、リニューアルを実施した場合におけるNOIについては、KJRMが、本資料の日付時点までのテナントとの交渉状況や受領済みの出店条件確認書等を踏まえて収入を試算しており、また、リニューアルに伴うプロパティマネジメント報酬等の費用の増加も考慮しています。なお、本資料の日付時点で、リニューアルを実施した場合において想定される新規及び移転テナントに係る賃貸借契約の締結等が行われているものではなく、大規模リニューアルの実施によるNOI増加見込額が実現する保証はありません。加えて、リニューアルの実施中においては一時的な区画の閉鎖等によりNOIが減少するおそれもあります。</p> <p>2. ROIは、大規模リニューアルによるNOI増加見込額 ÷ リニューアル総投資想定額により計算されています。なお、大規模リニューアルの実施によるNOI増加見込額が実現する保証はなく、また、実際の大規模リニューアルのための投資額がリニューアル総投資想定額を上回る可能性もあります。</p>
<p>P19</p>	<p>1. 「2021年～：JMF発足時の戦略」及び「2024年～：新たに加えた戦略」のいずれも本投資法人が目標としているものであり、本資料の日付時点においてその達成を約束しているものではなく、また、今後達成できる保証もありません。</p> <p>2. 取得価格ベース</p> <p>3. 売却損益累計見込みは、譲渡（予定）価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。なお、譲渡予定物件の帳簿価額及び売却コストは、想定値を用いて計算しており、実際の売却益の額とは異なる可能性があります。</p> <p>4. 保有資産の追加売却については、検討が行われているに留まり、KJRMにおいて本投資法人の保有資産の売却について決定したとの事実はなく、また、追加売却が実施される保証はありません。更に、追加売却が実施された場合であっても、本投資法人が必ず売却益を獲得できるとは限りません。</p>
<p>P20</p>	<p>1. 平均デットコストは、本資料の日付時点における金利水準等を勘案して算出した本取組み後の2025年8月期（第47期）末時点における試算値です。本投資法人が行う借入れにおける適用金利は、固定金利の借入れであれば借入れの実行直前に決定され、変動金利の借入れであれば借入期間中においても変動します。このため、経済環境等の変化により、実際に適用される金利が異なる可能性があり、平均デットコストの試算値と実際に本投資法人が負担することとなる借入コストは大きく乖離する場合があります。</p> <p>2. 平均借入残存期間とは、本資料の日付現在における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、短期借入金、長期借入金、投資法人債の残高の合計値に基づき加重平均して計算しています。</p> <p>3. 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。同様に、長期負債比率の計算においては、1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算しています。</p> <p>4. 固定金利比率の計算においては、本資料の日付現在における固定金利負債を有利子負債で除して計算しています。</p> <p>5. JCRとは、株式会社日本格付研究所をいいます。当該格付は、JCRによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。</p> <p>6. 本資料の日付時点。ただし、本募集による新規借入れに係る借入金を含みます。</p> <p>7. 本募集に伴う新規借入れについて、借入額に基づき加重平均した平均借入期間を記載しています。</p>

P22	<ol style="list-style-type: none"> <li>2024年8月末時点における総テナント数に占める歩合賃料設定テナント数の割合を計算しています。</li> <li>ABC-MART3業態はABC-MART、ABC-MART SPORTS、ABC-MART ATHELETEの3業態を指します。</li> <li>SDGsアワードは「いちばらSDGsアワード2023」を指し、市原市市制施行60周年記念事業の1つとして、市原市SDGs宣言企業・団体によるSDGs達成に向けた先進的な取組を表彰する表彰制度です。</li> </ol>
P23	<ol style="list-style-type: none"> <li>グラフのプロットの大きさは店舗面積を表しています。店舗面積は、一般社団法人日本ショッピングセンター協会資料（2023年12月末時点）の数値（一般社団法人日本ショッピングセンター協会資料（2023年12月末時点）に記載のない施設については、株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト作成のマーケットレポート（以下「マーケットレポート」といいます。）に記載の数値）を、開業年又はリニューアル年は、マーケットレポートに記載の年（マーケットレポートに記載のないリニューアルについても、各施設ウェブサイト等においてリニューアルの実施が確認できたものについては、当該リニューアルの年）を、テナント数（店舗）は、各施設ウェブサイトに記載のテナント（店舗）を集計した値（施設ウェブサイトのない施設については、マーケットレポートに記載のテナント（店舗）数）を、それぞれ使用しています。また、競合施設については、マーケットレポートにて、ユニモちはら台の競合施設として記載されている10km圏内の商業施設を抽出しています。</li> <li>帝京平成大学ちはら台キャンパスの学生数の将来構想は、帝京平成大学が同大学ウェブサイトにて公表している計画概要等に基づき記載しています。また、帝京大学ちはら総合医療センターの診療科目数及び病床数は、本資料の日付現在の情報を記載しており、移転後の診療科目数及び病床数はこれと異なる場合があります。</li> <li>帝京平成大学ちはら台キャンパスの全面リニューアル及び帝京大学ちはら総合医療センターの移転については、今後変更される可能性があり、上記に記載の時期及び内容で実施される保証はなく、またその実現を本投資法人が保証又は約束するものではありません。</li> <li>2024年度の売上計画値は、2024年3月から7月までの実績に、2023年8月から9月を95%換算（2023年9月まではリニューアル効果により売上が増加していたことを勘案）、2023年10月から2024年2月を100%換算した値の合計を記載しています。</li> <li>未消化容積率は、本物件の既存棟敷地部分の指定容積率の上限と使用容積率の差に基づいています。必ずしもこの未消化容積率を利用できる保証はないことにご留意ください。また、図中の「増床棟（想定）」部分を含め、本資料の日付現在、本投資法人が本物件の増床を行うことについて判断を行っているものではなく、将来本投資法人が増床を行うことを保証又は約束するものではありません。</li> </ol>
P25	<ol style="list-style-type: none"> <li>平均賃料及び空室率は、シービーアールイー株式会社が独自に設定した、都心の目抜き通りで、路面店舗が集積するエリアを対象とした調査に基づいており、平均賃料は、当該エリアに設定した複数の基準点における想定成約賃料（想定されている賃料区画は1フロアの面積が200㎡程度の区画であり、賃料の想定は1階のみが対象とされています。）の上限と下限の平均値（共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。）です。また、空室率は、当該エリアの物件を対象とし、対象フロアは1階を入口とする路面店舗として賃貸されている区画（上層階を含みます。）で、調査時点で即入居可能であるもの（新築施設は開業済みのもの）を空室として算出されています。</li> </ol>
P27	<ol style="list-style-type: none"> <li>昼夜間人口比率とは、昼間人口÷夜間人口×100で計算しています。</li> </ol>
P29	<ol style="list-style-type: none"> <li>標準地番号「大阪福島5-4」における公示地価の推移を記載しています。</li> </ol>
P30	<ol style="list-style-type: none"> <li>グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）は、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス（ESG）のパフォーマンスに関するベンチマーク評価及びその運営組織です。2023年のGRESBリアルエステイト評価には2,084の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。</li> <li>CDPとは、カーボン・ディスクロージャー・プロジェクトを意味します。</li> <li>SBTi（Science Based Targets initiative）とは、世界自然保護基金（WWF）、CDP、世界資源研究所（WRI）、国連グローバル・コンパクトによる共同イニシアティブです。</li> <li>GHG（Greenhouse gas）とは、温室効果ガスを意味します。</li> <li>DEIとは、「Diversity（ダイバーシティ、多様性）」「Equity（エクイティ、公平性）」「Inclusion（インクルージョン、包括性）」を表す言葉であり、企業経営において従業員が持つ個性を認め、尊重し、公平に扱うことを目指す考え方・取り組みを指します。</li> <li>TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）とは、気候関連財務情報開示タスクフォースを意味し、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会（FSB）により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。TCFDは、2023年のStatus Reportの発行を以てタスクフォースとしては解散しています。</li> <li>TNFD（Task Force on Nature-related Financial Disclosures）とは、自然関連財務情報開示タスクフォースを意味し、企業や金融機関が、自然資本や生物多様性に関するリスクや機会を適切に評価・開示するためのフレームワークを確立することを目的として設立された国際的な組織を指します。</li> </ol>
P31	<ol style="list-style-type: none"> <li>本取組み後の取得（予定）価格ベースであり、投資有価証券（私募リートの投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みます。）及び譲渡予定資産は含みません。</li> <li>名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分を含みます。</li> <li>私募リートの投資口を含みます。</li> <li>取得（予定）価格ベースに、名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分の取得価格及び私募リートの投資口の取得価格を加えた合計値です。</li> <li>本取組み後の賃料ベース。</li> </ol>

# 日本都市ファンド投資法人

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