

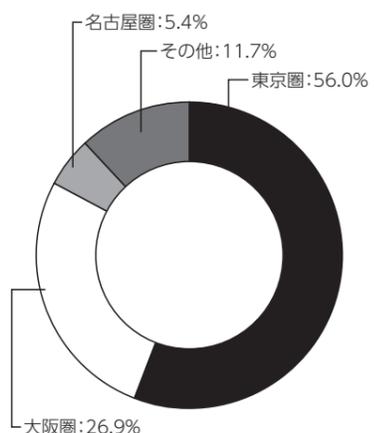


「日本都市ファンド投資法人」は、商業施設、オフィス、住宅、及びそれらが複合した資産を運用する日本最大級の総合型J-REITです。2022年4月28日には、世界最大級のグローバル資産運用会社であるKKR(Kohlberg Kravis Roberts)グループの傘下となりました。本投資法人は、三大都市圏を中心とした合計145物件、資産規模12,841億円(2024年10月31日現在)の安定したポートフォリオ基盤と、高い長期借入比率からなる強固な財務基盤を有しています。「日本の都市生活(住む、働く、消費する)を不動産面から支えていく」を理念に、日本の都市部不動産への投資を通じて、投資主価値の向上を実現していきます。



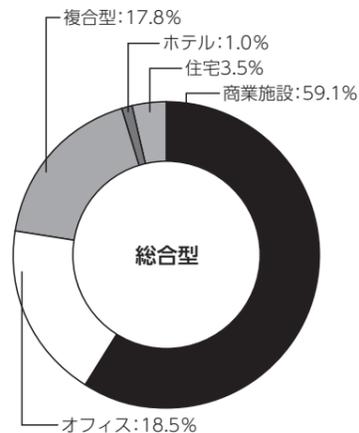
ジャイル

運用対象地域※1



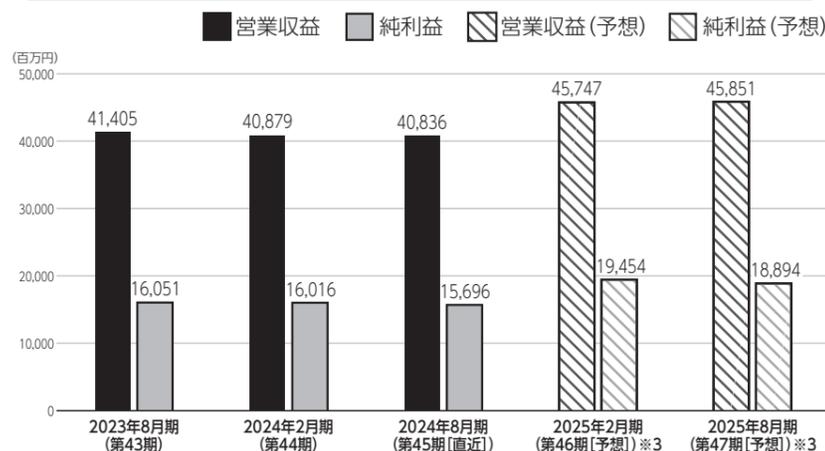
(取得価格ベース)

運用資産種別

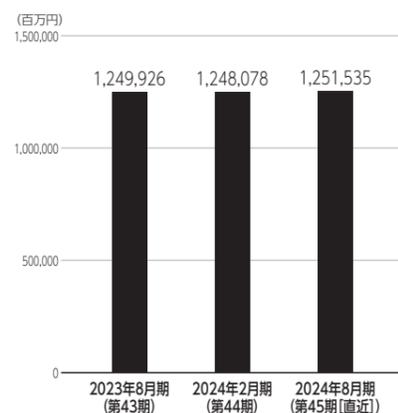


総合型

営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

名称	株式会社 K J R マネジメント	資本金	500百万円
役員※6	【代表取締役社長】 荒木 慶太 【取締役会長 (非常勤)】 鈴木 直樹 【取締役 (非常勤)】 松本 靖之 【監査役 (非常勤)】 宮内 秀聡	従業員数※6	169名
株主※6	株式会社 K J R ホールディングス (株式会社 K J R ホールディングスはKKR & Co. Inc.の間接子会社です。) 100%		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人	PwC Japan有限責任監査法人
会計事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
納税事務受託者	PwC税理士法人	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行

2024年11月29日時点の投資口価格	91,300円/口	2024年8月期 (第45期) 分配金	2,306円/口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第45期 (2024年3月1日~2024年8月31日)		
所在地	〒100-6420 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	TEL	03-5293-7081
		URL	https://www.jmf-reit.com/
役員	【執行役員】 西田 雅彦 【監督役員】 伊藤 治、白須 洋子		
設立年月日	2001年9月14日	登録年月日	2001年10月18日
		上場年月日	2002年3月12日
運用資産種別	〔総合型〕 商業施設：59.1%、オフィス：18.5%、複合型：17.8%、ホテル：1.0%、住宅3.5%		
運用対象地域※1	東京圏：56.0% 大阪圏：26.9% 名古屋圏：5.4% その他：11.7% (取得価格ベース)		
運用方針	<p>◆中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設等への厳選投資を行います。マクロ経済情勢、社会的動向、不動産市場並びに産業動態及び生活様式等の変化が不動産の利用形態に与える影響等の把握に努め、それらの環境の変化に応じて、基本方針に従った最適なポートフォリオを構築します。</p> <p>◆投資対象地域は、原則として、三大都市圏(東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。)、名古屋圏(愛知県をいいます。))及び大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。))をいいます。及び政令指定都市を中心に分散投資を行いますが、それ以外の地域においても個別の投資資産の施設競争力等の様々な要素を考慮し投資を行うこととします。</p>		
財務方針	LTVは、40~50%を目安とします。		
上場時発行※2	52,000口	470,000円/口	主幹事 みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社
出資総額	411,878百万円	発行済投資口数	7,192,809口

	2023年8月期 (第43期)	2024年2月期 (第44期)	2024年8月期 (第45期 [直近])	2025年2月期 (第46期 [予想])※3	2025年8月期 (第47期 [予想])※3
営業収益	41,405百万円	40,879百万円	40,836百万円	45,747百万円	45,851百万円
営業利益	18,054百万円	18,026百万円	17,798百万円	21,747百万円	21,366百万円
経常利益	16,052百万円	16,016百万円	15,696百万円	19,455百万円	18,895百万円
当期純利益	16,051百万円	16,016百万円	15,696百万円	19,454百万円	18,894百万円
短期借入金※4	64,700百万円	73,650百万円	71,325百万円		
長期借入金	438,945百万円	432,995百万円	438,820百万円		
投資法人債	47,000百万円	45,300百万円	45,300百万円		
総資産額	1,249,926百万円	1,248,078百万円	1,251,535百万円		
純資産額	625,077百万円	625,358百万円	624,300百万円		
分配金	2,261円/口	2,270円/口	2,306円/口	2,780円/口	2,700円/口

保有物件数※1	141	テナント数※1	2,920	総賃貸面積※1	2,534,125.46㎡
主要テナント※1	イオンモール株式会社、イオンリテール株式会社、株式会社ヤマダデンキ				
主要物件※1 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率※5	
	ツイン21	大阪府大阪市	59,800百万円	4.9%	
	mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市	55,480百万円	4.5%	
	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	50,500百万円	4.1%	
格付	【JCR】発行体格付：AA【R&I】発行体格付：AA-				

※1 2024年8月31日時点。

※2 2010年3月1日に投資口1口につき4口の割合による投資口分割を、2021年3月1日に投資口1口につき2口の割合による投資口分割をそれぞれ行いました。

※3 2024年10月21日発表の「2024年8月期決算短信」をベースに作成しています。

※4 貸借対照表上定義される「一年以内償還予定の投資法人債」及び「一年以内返済予定の長期借入金」は、短期借入金を含めて計算しています。

※5 「投資比率」は取得価格総額に対する比率を記載しています。

※6 2025年2月1日付の内容を記載しています。