

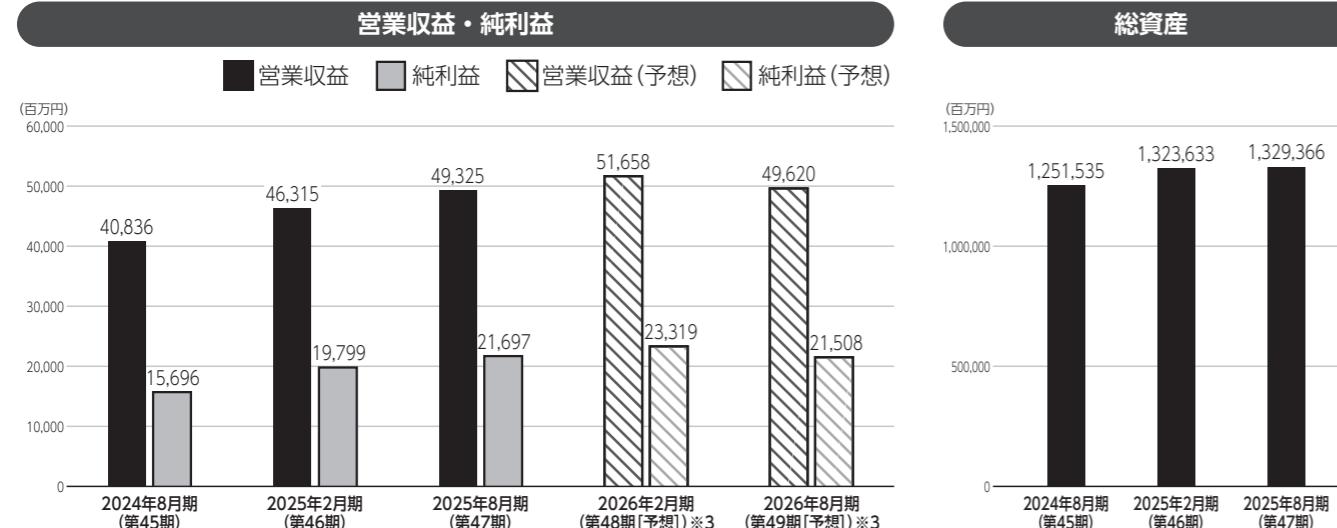
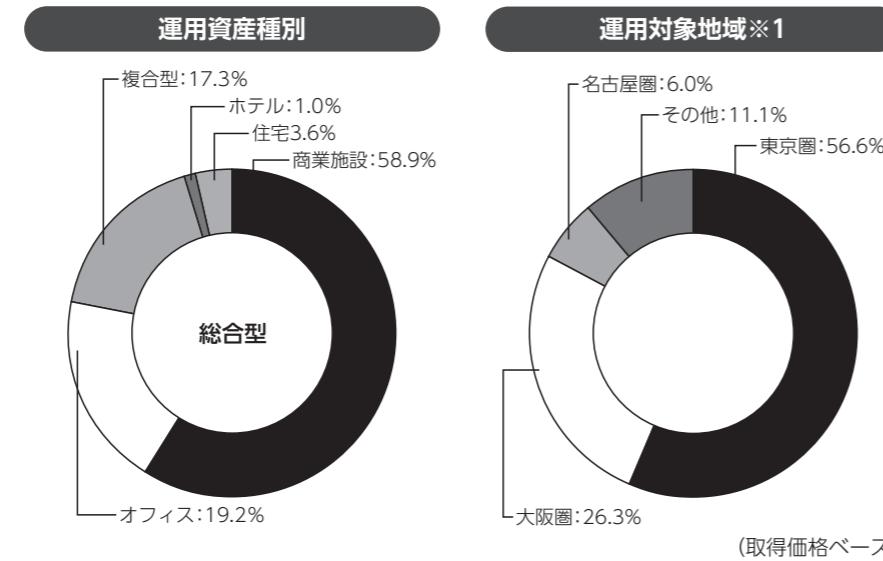
# No.3 日本都市ファンド投資法人

略称(都市ファンド / JMF)

「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158物件、資産規模13,245億円(2025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



資産運用会社・その他業務委託先				
資産運用会社	名称	株式会社KJRマネジメント	資本金	500百万円
	代表取締役	【代表取締役社長】荒木 慶太	従業員数※6	89名
	株主※6	株式会社KJRMホールディングス (株式会社KJRM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、株式会社みずほ銀行	

URL : <https://www.jmf-reit.com/>
**才住商物木へ他**

2025年9月30日時点の投資口価格	113,700円／口	2025年8月期(第47期)分配金	2,820円／口
決算月	2月、8月	分配金支払開始月	5月、11月
直近の決算期	第47期(2025年3月1日～2025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
役員※7	【執行役員】西田 雅彦 【監督役員】伊藤 治、大森 孝造	URL	<a href="https://www.jmf-reit.com/">https://www.jmf-reit.com/</a>
設立年月日	2001年9月14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：58.9%、オフィス：19.2%、複合型：17.3%、ホテル：1.0%、住宅3.6%		
運用対象地域※1	東京圏：56.6% 大阪圏：26.3% 名古屋圏：6.0% その他：11.1% (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(時価)は、40%程度を目安とします。		
上場時発行※2	52,000口	470,000円／口	主幹事
出資総額	431,544百万円	発行済投資口数	7,192,809口

	2024年8月期(第45期)	2025年2月期(第46期)	2025年8月期(第47期)	2026年2月期(第48期)【予想】※3	2026年8月期(第49期)【予想】※3
営業収益	40,836百万円	46,315百万円	49,325百万円	51,658百万円	49,620百万円
営業利益	17,798百万円	22,117百万円	24,293百万円	26,322百万円	24,716百万円
経常利益	15,696百万円	19,800百万円	21,697百万円	23,320百万円	21,508百万円
当期純利益	15,696百万円	19,799百万円	21,697百万円	23,319百万円	21,508百万円
短期借入金※4	71,325百万円	82,275百万円	79,750百万円		
長期借入金	438,820百万円	474,870百万円	486,895百万円		
投資法人債	45,300百万円	43,500百万円	34,000百万円		
総資産額	1,251,535百万円	1,323,633百万円	1,329,366百万円		
純資産額	624,300百万円	647,917百万円	649,380百万円		
分配金	2,306円／口	2,808円／口	2,820円／口	2,952円／口	2,850円／口

保有物件数※1	145	テナント数※1	3,272	総賃貸面積※1	2,597,715.20m <sup>2</sup>
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	ツイン21	所在地	大阪府大阪市	取得価格	4.7%
	mozoワンダーシティ		愛知県名古屋市		4.4%
	東戸塚オーロラシティ		神奈川県横浜市		4.1%

格付：【JCR】発行体格付：AA 【R&I】発行体格付：AA-

※1 2025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 2025年10月20日発表の「2025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、短期借入金に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10月4日時点の従業員数。ただし、出向者を除きます。

※7 2025年11月28日時点。