

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 執行役員 都市事業本部長 町田 拓也
TEL：03-5293-7081

プレスリリースに関する補足説明資料

2026年9月30日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFビル新横浜01】」

2026年8月26日付「国内不動産の取得に関するお知らせ【m-シティ戸田公園】」

2026年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得【JMFレジデンス大阪淡路】及び匿名組合出資持分の償還に関するお知らせ」

2026年9月30日

日本都市ファンド投資法人

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

証券コード 8953

各物件ごとに成長シナリオを描き、規律を持った投資を実行

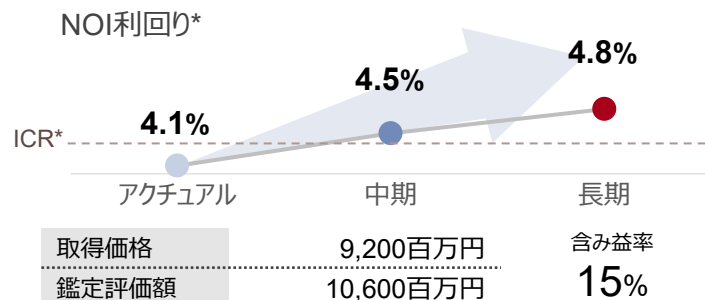
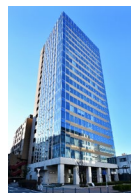
足元の収益性に加えて、物件ごとの成長機会をとらえ機動的な取得を実行

直近取得公表した物件ごとの成長シナリオ

UPSIDE 契約更改・テナント入替を通じた賃料ギャップ縮小

JMFビル新横浜01 オフィス

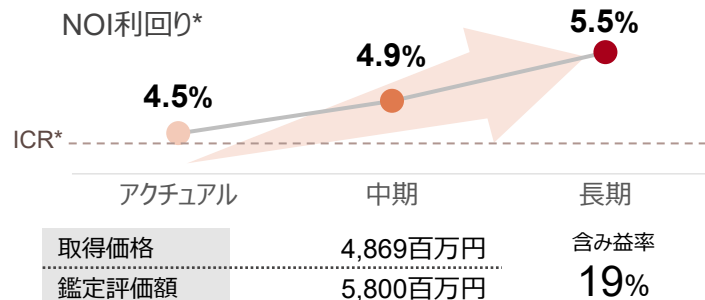
- 10%超の賃料ギャップの縮小を図り、稼働率を維持しながらNOIを段階的に成長



UPSIDE 商業施設の売上成長を通じた賃料増額

m-シティ戸田公園 商業

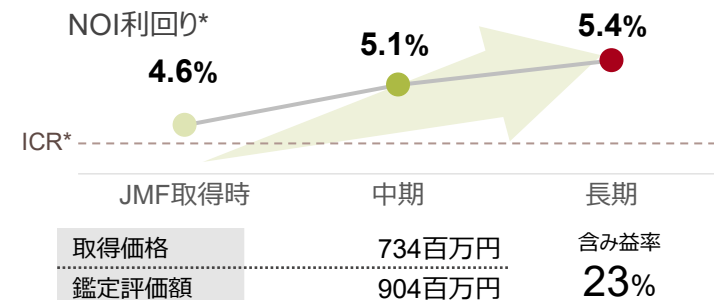
- 確定済の賃料増額により安定収益を確保しつつ、商業施設の売上成長により更なる賃料増額を追求



UPSIDE テナント入替・契約更改時の賃料増額

JMFレジデンス大阪淡路 住宅

- SPC保有中の賃料増額により、取得時点でNOIが17.0%向上（利回り+0.7%）
- マーケット賃料の上昇により更なる賃料アップサイドを追求



JMFの総合型プレミアム

総合型REITとして用途を限定せず、成長ポテンシャルのある物件を機動的に選別取得

注：「ICR」は、インプライド・キャップレートを指します。なお、NOI利回りの「中期」及び「長期」は、各物件の賃料増額等を反映した運用上の想定値です。将来の実現を保証するものではありません。



日本都市ファンド投資法人

ディスクレームー

- 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、一般社団法人資産運用業協会会員）