

## 第 **38** 期

### 決算説明会資料

2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）

**JMF**  
JAPAN METROPOLITAN FUND

## 日本都市ファンド投資法人

<https://www.jmfreit.com/>

三菱商事UBSリアルティの岡本でございます。

日本都市ファンド投資法人2021年2月期、第38期の決算説明動画をご視聴いただき、ありがとうございます。

2021年3月1日付で日本リテールファンド投資法人とMCUBS MidCity投資法人が、合併し、商号を日本都市ファンド投資法人に変更させていただきました。本動画では、まず私から今回の決算のハイライトと、合併内容をご説明させていただきます。次に、日本リテールファンド投資法人及びMCUBS MidCity投資法人の決算報告と業績予想、具体的な運用詳細につきまして、都市事業本部長の荒木からご説明させていただきます。

それでは説明を始めさせていただきます。

# エグゼクティブサマリー

## MCUBS MidCity投資法人との合併が成立

- ・ 2021年3月1日付で、日本最大級の総合型REIT「日本都市ファンド投資法人（JMF）」が誕生
- ・ 合併により、株式会社日本格付研究所（JCR）からAAの格付を取得
- ・ 投資口価格の大幅上昇に伴い、約272億円の負ののれん獲得見込みから、約160億円の正ののれん発生で着地

## 合併後の短中期戦略を着実に実行開始

- ・ 2物件の取得・2物件の譲渡による資産入替を実施（譲渡益約32億円が発生）
- ・ 新しい取得スキームによる取組みがスタート

## DPUは、コロナ禍においても安定分配を継続

- ・ 2021年2月期は、当初予想どおりの分配金を、MCUBS MidCity投資法人は当初予想以上の合併交付金を実現
- ・ 2021年8月期は、当初予想どおりのDPU2,286円を予想
- ・ 2022年2月期は、テナント退去によるダウンタイムを保守的に織り込み、DPU2,250円を予想

### 今後の目標

- ・ リースアップ力を発揮し、EPU水準2,250円以上を確保
- ・ 新規物件取得や新しい取組みを進め、EPU・DPUを更に向上

1

今期の決算のハイライトは大きく三点です。

一点目は、冒頭申しました通り、2021年3月1日付で、同じ資産運用会社で運用をしておりましてオフィスビルに重点投資をするREITであるMCUBS MidCity投資法人との合併が成立したことです。これにより、従来の商業施設特化型REITから総合型REITに転換し、資産規模約1.2兆円の日本最大級のREITが誕生しました。合併と同日に、株式会社日本格付研究所（JCR）様からAAの格付を取得し、クレジット面でも高い評価をいただいております。また、合併に伴うのれんにつきましては、2020年8月28日の合併発表以降の投資口価格の大幅上昇に伴い、最終的には約160億円の正ののれん発生で着地しました。

二点目は、合併後の短中期戦略の実行を着実に開始したことです。日本都市ファンド投資法人は、合併後の短中期戦略の大きな柱として資産入替の実行を掲げておりますが、本日までに、既に2物件の取得・2物件の譲渡による資産入替を発表しております。本入替により、譲渡益約32億円の発生も見込まれ、コロナ禍においても着実な外部成長を達成しております。また、新しい取得スキームによる取組みもスタートし、資産入替と並行した多様な外部成長を実現していきます。

三点目は、安定分配の継続です。2021年2月期においては、日本リテールファンド投資法人は当初予想どおりのDPU4,500円を、MCUBS MidCity投資法人は当初予想以上の1口当たり合併交付金3,046円を実現しました。2021年8月期においては、前回公表予想同額のDPU2,286円を見込んでおります。今回新たに発表する2022年2月期においては、一部テナントの退去によるダウンタイムを保守的に織り込む為、DPU2,250円と致しますが、総合型REITの強みを生かしたリースアップに注力することでダウンタイムの早期解消に努め、EPU水準での2,250円以上を確保、かつ新規物件取得や新しい取組みによる外部成長も進め、EPU・DPUの更なる向上を目指していきます。以上が今回の決算のハイライトです。

## 目次

---

01	新投資法人の誕生	P.03
02	2021年2月期決算ハイライト	P.08
	—保有物件の運用状況（日本リテールファンド投資法人）	P.11
	—保有物件の運用状況（MCUBS MidCity投資法人）	P.15
03	合併後の成長戦略の実行	P.18
04	ESGの取組み	P.30
05	2021年8月期・2022年2月期業績予想	P.33

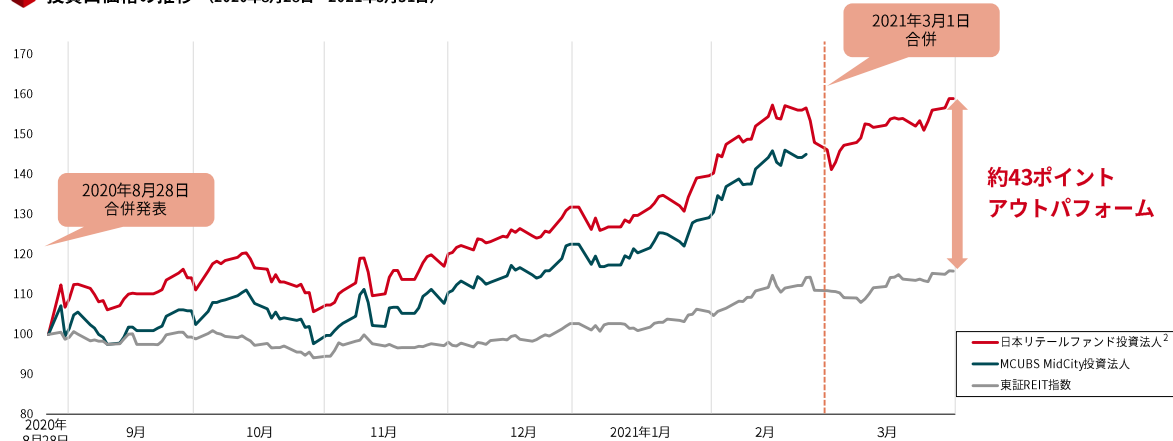
01

## 新投資法人の誕生



## 合併発表後、投資口価格はJ-REITで最も高い上昇率で推移

投資口価格の推移<sup>1</sup>（2020年8月28日～2021年3月31日）



1. 合併発表日である2020年8月28日時点の投資口価格の推移を100として指数化  
2. 2021年3月31日以後は、日本都市ファンド投資法人の投資口価格です。なお、2021年3月1日付で実施した投資口分割を考慮しています。

今回の合併に対する投資家の皆様からの評価は好意的であり、それは投資口価格にも大きく反映されております。

こちらのグラフに示しております通り、昨年8月28日の合併発表後、両ファンドの投資口価格は東証REIT指数に対して大きくアウトパフォームして上昇・推移し、合併成立後もその傾向は変わらず、2021年3月31日時点では約43ポイントアウトパフォームしております。なお、当該期間中の投資口価格の上昇率はJ-REITで最も高いものでした。

## 日本最大級の総合型REIT「日本都市ファンド投資法人（JMF）」がスタート

### Asset

**1兆1,875**億円  
資産規模<sup>1</sup>

**127** 物件  
物件数<sup>1</sup>

**1,652**億円  
含み損益<sup>1</sup>

**4.6%**  
NOI利回り<sup>1</sup>

**3.5%**  
償却後NOI利回り<sup>1</sup>

### Debt

**43.5%**  
LTV<sup>2</sup>

**AA** (JCR)  
格付

### Equity

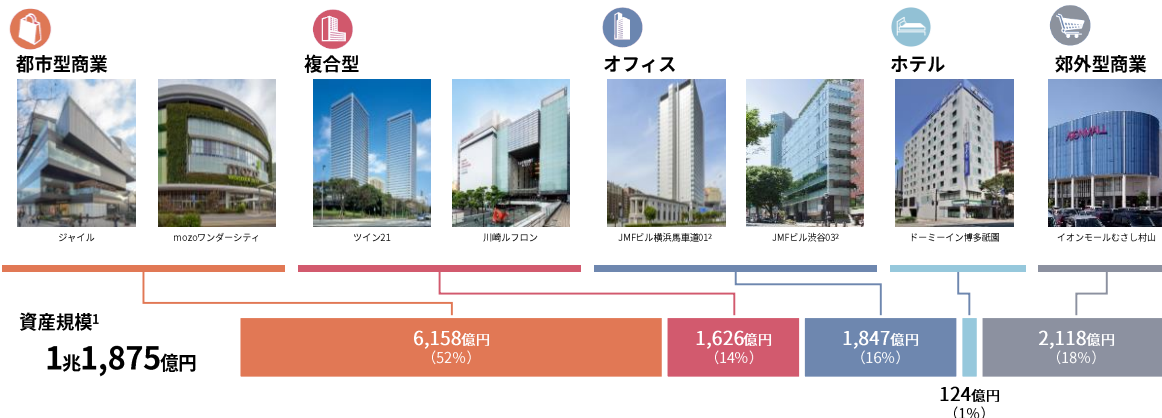
**7,268**億円  
時価総額<sup>3</sup>

**110,800**円  
1口当たりNAV<sup>1</sup>

1. 本書の日付時点で保有している物件及び取得を公表している取得予定物件を基に算出しています。  
2. 2021年6月期（第39期）末の想定有利子負債合計額を2021年8月期（第39期）末における想定総資産額で除した値です。  
3. 2021年3月1日時点

今回の合併成立により、日本都市ファンド投資法人は、資産規模約1.2兆円の総合型REITになりました。約1,650億円の含み益を有し、かつAAの格付を誇る安定性が当ファンドの最大の特徴です。

## 日本の都市生活（住む、働く、消費する）に係る不動産に投資



1. 本書の目録時点で保有している物件及び取得を公表している取得予定物件の取得価格ベース  
 2. 2021年4月16日付で一部物件にて物件名称を変更しました。詳細はAppendix「ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

合併により、ポートフォリオ構成は、都市型商業52%、複合型14%、オフィス16%、ホテル1%、郊外型商業18%となりました。日本の都市生活（住む、働く、消費する）に係る不動産への投資を継続し、今後は、住宅アセットについてもポートフォリオに組み込んでいく予定です。

## 安定性の向上と成長の加速を同時並行で実行

### 中長期的に賃貸ニーズがある「人が集まる立地」に投資

- ・ 「住む・働く・消費する」要素を重視
- ・ 特定の用途にとらわれない賃貸ニーズを見極め

### ポートフォリオ分散を進展

- ・ 投資対象用途を拡大し、複合型や住宅等も取得可能に
- ・ 資産入替等により、用途構成のリバランスを進める

### 複合型資産を積み上げ

- ・ エリア・物件単位で複合化する不動産を積極的に運用
- ・ 多用途を組み合わせるリーシングノウハウを構築

### 強固な財務基盤を構築

- ・ リファイナンスによる長期固定化を継続
- ・ AA格の格付を維持

### 環境変化に応じた持続的な外部成長

- ・ 運用環境の変化に合わせて取得対象用途を柔軟に変更
- ・ 複合用途に跨るバルクセルのような大型取引にも積極的に参加
- ・ スポンサーサポートを更に活用

### 既存物件の最有効使用を追求する内部成長

- ・ 賃貸ニーズに合わせた用途を追求し不動産価値を向上
- ・ リニューアルやコンバージョンにより収益を拡大
- ・ オンブックでの建替えや再開発を検証

### 多様な成長投資を実行

- ・ エクイティ出資やメザニンローン債券投資を検討
- ・ IT技術を活用
- ・ M&A機会を模索

安定性の向上

成長の加速

日本都市ファンド投資法人の今後の運用方針をまとめております。

当ファンドの大きな強みである安定性につきましては、大胆な資産入替により、用途構成のリバランスを進め、ポートフォリオの分散を進めると共に更に強固な財務基盤の構築を目指していきます。

成長性に関しましても、投資対象用途拡大による外部成長、用途に囚われない最適なリーシングによる物件価値向上や既存物件の再開発等による内部成長に加え、その他多様な成長投資を積極的に実施し致します。この結果、安定性の向上と成長の加速を同時並行で実行してまいります。

以上、私のパートを終了し、以降は荒木本部長にお願いしたいと思います。  
荒木本部長よろしくお願いします。



# 02

## 2021年2月期決算ハイライト



日本都市ファンド投資法人の運用を担当しています弊社都市事業本部長の荒木でございます。  
これより先は、私から説明させて頂きたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

## 前回予想通りの賃貸NOIに加え、不動産売却益の計上により、当期純利益は大幅上昇

	2021年2月期 (第38期) 前回予想	2021年2月期 (第38期) 実績	増減		主な要因
営業収益	29,857 百万円	30,518 百万円	+661 百万円	+2.2 %	・ イオンモール大和（準共有持分50%）売却益の計上 ・ 新型コロナウイルスの影響等による賃貸事業収入の減少
営業利益	12,363 百万円	13,505 百万円	+1,142 百万円	+9.2 %	・ 水道光熱費・修繕費等の賃貸事業費用の減少
当期純利益	10,742 百万円	11,896 百万円	+1,154 百万円	+10.7 %	・ 支払利息等の減少
積立金繰入額	-	318 百万円	+318 百万円	-	
積立金取崩額	969 百万円	133 百万円	-836 百万円	-86.3 %	
分配金総額	11,711 百万円	11,711 百万円	-	-	
1口当たり分配金（DPU）	4,500 円	4,500 円	-	-	
【ご参考】					
賃貸NOI：不動産売却損益除く	20,946 百万円	20,948 百万円	+2 百万円	+0.0 %	
不動産売却損益	-	1,126 百万円	+1,126 百万円	-	

最初に合併前の両投資法人の最終期決算結果のハイライトを説明いたします。

まずは日本リテールファンドの最終期となります38期ですが、コロナの影響により賃貸事業収入は減少しましたが、昨年12月に50%売却したイオンモール大和の売却益1,126百万円を計上したことなどにより営業収益は前回予想対比で2.2%増加、更に修繕費用や給水光熱費等の賃貸事業費用の減少等により当期純利益は10.7%増加の11,896百万円と大幅に上振れとなりました。

そこで、税会不一致に対応して積立金を133百万円取り崩した上で、318百万円を積立金に繰り入れ、一口当たり分配金は公表通りの4,500円となりました。

## コロナ禍においても当初予想以上の1口当たり合併交付金を実現

	2021年2月期 (第29期) 前回予想	2021年2月期 (第29期) 実績	増減		主な要因
営業収益	12,233 百万円	12,311 百万円	+77 百万円	+0.6 %	・ 賃貸事業収入の増加 ・ 受取配当金の増加
営業利益	5,322 百万円	5,438 百万円	+116 百万円	+2.2 %	・ 水道光熱費等の賃貸事業費用の減少 ・ ホテルテナント退去に伴う敷管費の増加
当期純利益	4,379 百万円	4,435 百万円	+56 百万円	+1.3 %	・ 税会不一致に伴う法人税の増加
積立金繰入額	-	-	-	-	
積立金取崩額	998 百万円	998 百万円	-	-	
合併交付金総額	5,377 百万円	5,434 百万円	+56 百万円	+1.0 %	
1口当たり合併交付金	3,014 円	3,046 円	+32 円	+1.1 %	
【ご参考】					
賃貸NOI：固定資産除却損除く	8,162 百万円	8,261 百万円	+99 百万円	+1.2 %	
不動産売却損益	-	-	-	-	

MCUBS MidCityの最終期となります第29期は、ホテルビスタブレミオ東京においてホテルオペレーターが3月に民事再生法を適用したことに伴い、未収賃料のうち預かり敷金でカバー出来なかった賃料債権部分の償却に伴う収益の減少等がありましたが、その一方で、コロナ環境下においてもリーシングが順調に進み賃貸事業収入が増加したことにより営業収益は前回予想対比で0.6%増加しました。

更に水道光熱費をはじめとした賃貸事業費用の減少や、賃料債権償却に伴う税会不一致の影響等により、当期純利益は1.3%増加の4,435百万円となりました。

そして積立金全額998百万円を取り崩し、1口当たり合併交付金は公表比1.1%増加の3,046円を実現しました。

続きまして、当該決算期間における保有物件の運用状況につきまして、日本リテールファンド、MCUBS MidCityの順にご報告いたします。

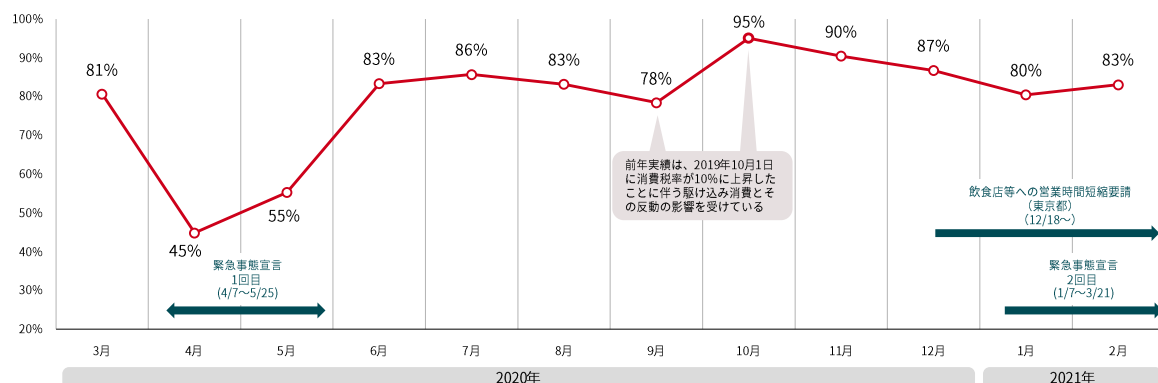
# 保有物件の運用状況

(日本リートファンド投資法人)



## 2回目の緊急事態宣言発令によるポートフォリオ全体の売上への影響は、1回目ほどのインパクトはなし

### ポートフォリオ全体の売上推移<sup>1</sup>（売上前年比）





1. 資産運用会社によるヒアリングベース（消費税別）で集計しています。

日本リテールファンドのポートフォリオ全体の売上の推移を2020年3月から記載しています。

昨年4月から5月にかけて1回目の緊急事態宣言が発令された際には、日本全国の多くの業種に対して一時的休業要請が出されたことにより、ポートフォリオ全体の売上は大きく下落しましたが、その後は前年比85%から90%の水準まで急激に回復しました。そして、今年の1月から3月にかけて2回目の緊急事態宣言が発令されましたが、その内容は、飲食店等に対する営業終了時間短縮要請等に限定されていたこともあり、1月や2月の売上の下落幅は1回目の緊急事態宣言時より限定的となっています。

## 対応件数・一時的な減額共に前期から大幅に減少、賃料回収率は100%近い水準を維持

	テナント対応状況		一時的な賃料減額合計 <sup>1</sup>	賃料回収率 <sup>2</sup>
2020年8月期 (第37期)  前期	要望件数 全テナントの <b>約70%</b>		一時的な減額合意	71%
			支払猶予・敷金取崩し	6%
			ゼロ回答合意	21%
			未定	2%
				<b>1,038</b> 百万円 第37期賃貸事業収入 に対する減収割合 <b>3.3%</b>
2021年2月期 (第38期)  当期	要望件数 全テナントの <b>約7%</b>		一時的な減額合意	59%
			支払猶予敷金取崩し	5%
			ゼロ回答合意	36%
			未定	-
				<b>169</b> 百万円 第38期賃貸事業収入 に対する減収割合 <b>0.6%</b>

1. 売上減少による歩合賃料の減少や、テナント退去によるダウンタイムを除きます。

2. 期末時点の未収金額合計を、賃料請求額累計額で除して算出しています。

日本都市ファンド投資法人 | 13

続きまして、コロナの影響に基づく、38期における日本リテールファンドでのテナント対応の状況について説明いたします。

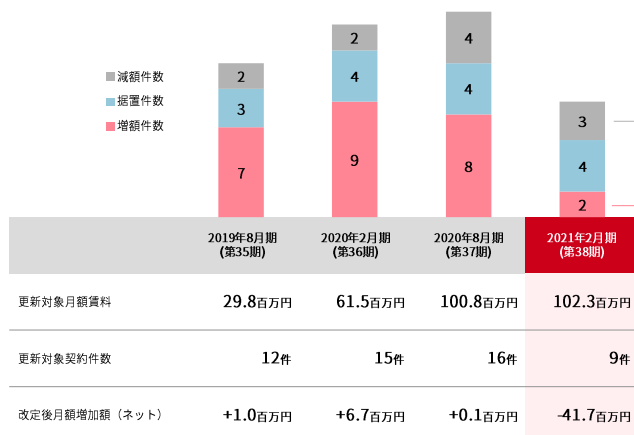
前回決算発表時にも状況をお伝えしましたが、前期37期は全テナントの約70%から賃料に関する要望があり、その内、一時的な減額合意件数は71%、支払猶予・敷金取り崩しは6%、ゼロ回答合意は21%となりました。

一方、今期38期は、要望は全テナントの約7%からのみであり、最終的に一時的な減額合意は要望件数の約59%、一時的な賃料減額合計は169百万円、38期賃貸事業収入のわずか0.6%と、前期から大幅に減少している状況です。

また、支払猶予・敷金取り崩し及びゼロ回答合意の合計は41%であり、PLへの影響を回避出来たケースは増加しています。

なお、賃料回収率についても、2021年2月末時点で96%と引き続き高い水準を維持しています。

## テナント退去防止とコロナ後の従前水準賃料獲得を企図し、一部歩合賃料を導入

賃料改定状況<sup>1</sup>

## 固定賃料に歩合賃料を組み合わせた更新改定



Gビル心斎橋03

固定賃料 → 固定賃料(減額)  
+ 歩合賃料(追加)



Gビル梅田01

固定賃料 → 固定賃料(減額)  
+ 歩合賃料(追加)



チアーズ銀座

固定賃料 → 固定賃料(減額)  
+ 歩合賃料(追加)

## マーケット賃料への増額更新



Gビル神宮前09

賃料増加率 +45.6%

## テナント入替による増額改定



川崎ルフロン

賃料増加率 +523.1%

1. 日本リテールファンド投資法人のポートフォリオ区分であるコア資産（プライム・ターミナル駅前）において、定期建物賃貸借契約終了により契約更改対象となる固定賃料のみの契約を対象としています。

続きまして、38期における日本リテールファンドでの賃料改定状況を説明いたします。

当該改定表の対象である日本リテールファンドのポートフォリオ区分上のコア資産における38期の契約更改総数は9件であり、更改結果は増額2件、据え置き4件、減額3件でした。今回減額件数は3件にとどまりましたが、その内容はコロナ禍において退去を阻止するために固定賃料だったテナントについて固定賃料プラス歩合賃料に条件変更したものです。

具体的には、コロナが収束し売上がコロナ前の水準に戻った場合には、賃料総額が従前から変化しないように固定賃料額と歩合賃料の歩率を設定しています。

したがって、足元では、新たに歩合を導入したテナントの売が一時的に下がってはいるものの、コロナ前の水準まで売上が回復した場合には、改定後月額増加額に記載されているマイナス4千170万円は解消される予定です。





# 保有物件の運用状況

(MCUBS MidCity投資法人)

ツイン21



## 一部飲食テナントへの減額対応とホテルビスタプレミアオ東京での協議を実施

### 2021年2月期（第29期）のテナント対応状況

テナントとの対応状況		2021年2月期 (第29期) への影響額 <sup>1</sup> (1口当たり影響額)
オフィス	事務所テナント	・ 減額要請は数件程度だが、ゼロ回答
	商業テナント	・ 一部飲食系テナントに対し、減額対応を実施
商業施設		・ 減額要請は一部あったが、ゼロ回答
ホテル		・ ホテルビスタプレミアオ東京のオペレーターが期末後の2021年3月末で退去し、未収賃料を償却 ・ 後継オペレーターとの契約交渉を実施
		<b>-45百万円 (-25円)</b>

1. 売上減少による歩合賃料の減少や、テナント退去によるダウンタイムを除きます。

2. MCUBS MidCity投資法人の2021年2月期末時点の発行済投資口数に基づきます。

続きましてMCUBS MidCityの最終期29期の運用状況を説明致します。

MCUBS MidCityにおける、コロナの影響による29期のテナント対応の状況について説明いたします。

事務所テナントについては数件程度減額の要請が来ましたが、最終的にゼロ回答としております。また、オフィス物件内にある商業テナントについては、一部飲食テナントに対してのみ一時的減額対応を実施しましたが、その影響は3百万円程度と非常に軽微なものにとどまっております。

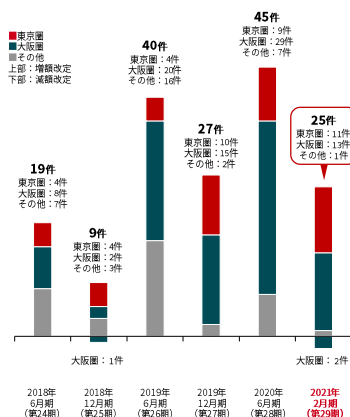
商業施設は2物件保有していますが、一部減額要請はあったものの、ゼロ回答しており、29期への影響はありませんでした。

一方、ホテルは2物件保有していますが、このうちホテルビスタプレミアオ東京のホテルオペレーターが報道にもありました通り3月に民事再生法の適用申請をした影響で、未収賃料のうち預り敷金で相殺が出来なかった42百万円について29期に債権償却を行った影響が発生しました。

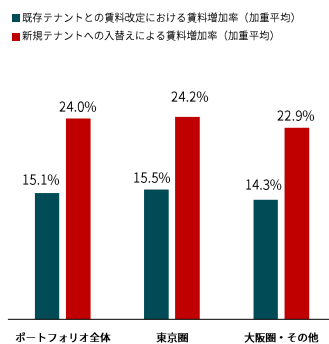
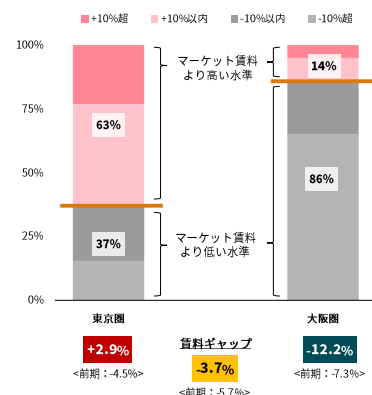
なお、当該オペレーターは3月31日をもって営業終了の上退去済みであり、現在解約手続きを行っているところです。

また、後継テナントとも既に交渉中であり、できるだけ早期に契約締結できるよう交渉を進めているところです。

## コロナ禍においても、賃料増額改定を引き続き達成

賃料改定状況<sup>1</sup>

契約賃料改定率（2021年2月期実績）

賃料ギャップの分布<sup>2</sup>（契約賃料ベース）

1. 普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約終了により契約更新対象となる固定賃料のみの契約を対象としています。  
 2. マーケット賃料とは、シービーアール株式会社2020年12月時点で見定めた各物件のマーケット想定賃料（基準額）です。  
 なお、マーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

続きまして、29期におけるMCUBS MidCityでの賃料改定状況を説明いたします。

29期も引き続き順調な賃料増額改定を達成いたしました。左の図に示す通り、コロナ禍にもかかわらず今期25件の賃料増額を実現しており、賃料減額は2件にとどまっています。

また、中央の赤い棒グラフが示す通り、新規テナントへの入れ替え時の賃料増加率は引き続き20%超と高い水準を維持しています。

一方、右側賃料ギャップについてですが、29期に賃料増額改定を実現し一部ギャップが解消したこと、更に、コロナの影響によりマーケット賃料が低下傾向にあることにより、賃料ギャップは前回に比べると縮小しており、今後のリーシングはより慎重に対応していく予定です。

# 03

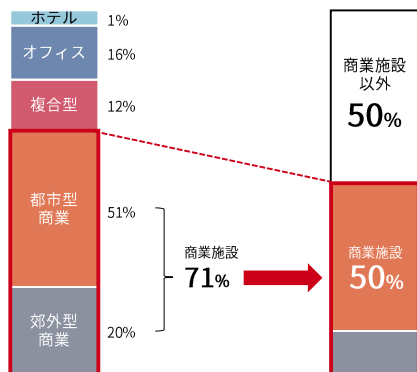
## 合併後の成長戦略の実行



## 2,000億円強の資産を入れ替え、商業施設比率の減少と償却後NOIの向上を目指す

### 投資用途の目標比率<sup>1</sup>

2021年3月1時点



1. 取得価格ベース

### 資産入替対象

取得	
複合型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス×商業</li> <li>・ オフィス×住宅</li> <li>・ 住宅×商業</li> <li>・ 3用途以上</li> </ul>
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市中心部オフィス</li> <li>・ 都市近郊部オフィス</li> </ul>
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市部賃貸住宅</li> </ul>
都市型商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ハイストリート商業施設</li> <li>・ 都市型商業施設</li> <li>・ 住宅地駅前商業施設</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市部ホテル</li> <li>・ 新規カテゴリー</li> </ul>

譲渡	
郊外型商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地・収益性に劣る物件</li> </ul>
都市型商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益性に劣り、かつ改善が見込めない物件</li> <li>・ 入替資産の提示が必須の取得案件における提示候補</li> </ul>

それでは、この先は、合併後の日本都市ファンドの成長戦略について説明いたします。

ファンド運営の根幹となるポートフォリオ構成については、日本の人口動態、鉄道中心のインフラ社会、今後の生活環境や不動産の在り方の変化等を見据え、ファンドの安定と成長を実現するために都市型化と用途分散を積極的に進める戦略を進めてまいります。具体的には、3年から5年後には商業施設比率を概ね50%程度まで引き下げ、残り50%については商業施設以外の用途にする予定です。

そのためには2,000億円強の資産入替、具体的には立地や収益性に劣る郊外型商業施設だけでなく、一部収益性が劣り改善が見込めない都市型商業施設を売却し、その売却資金でオフィス、住宅、都市部で進展が予想される複合型物件等をマーケット環境も考慮しながらバランスよく購入していく予定です。

そして、この資産入替を通じて、資産構成の最適化を行うだけでなく、償却後NOIの向上を通じて収益成長も実現させる予定です。

## 2 物件の譲渡、2 物件の取得により、用途の分散が進展

譲渡				取得				用途構成の変化 <sup>6</sup>				
物件数	譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	譲渡益 (百万円)	物件数	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価額 対比		2021年 3月1日時点	本資産入替 実施後	変化	
2	28,154	28,000	3,228	2	29,935	35,300	84.8%					
イオンモール大和				JMFビル市ヶ谷01					都市型商業	51.5%	51.9%	+0.3%
									郊外型商業	19.7%	17.8%	-1.9%
譲渡価格 17,200百万円				取得予定価格 20,935百万円					複合型	12.0%	13.7%	+1.7%
鑑定評価額 <sup>1</sup> 17,100百万円				鑑定評価額 <sup>5</sup> 22,100百万円						15.7%	15.6%	-0.1%
帳簿価額 <sup>2</sup> 14,786百万円				鑑定評価額対比 94.7%					ホテル	1.1%	1.0%	-0.0%
売却損益 <sup>3</sup> 2,241百万円				償却後NO利回り 3.3%								
イオン高槻				Gビル心斎橋05								
												
譲渡価格 10,954百万円				取得予定価格 9,000百万円								
鑑定評価額 <sup>1</sup> 10,900百万円				鑑定評価額 <sup>5</sup> 13,200百万円								
帳簿価額 <sup>4</sup> 9,715百万円				鑑定評価額対比 68.2%								
売却損益 <sup>3</sup> 987百万円				償却後NO利回り 4.9%								

※ 本ページの注記内容についてはP37を ご覧ください。

コロナ禍においても資産入替は着実に進展しております。

まず、売却については、足元でイオンモール大和・イオン高槻の郊外型商業施設2物件の売却を実施、完了しております。

イオンモール大和は、38期、39期の2期にわたって売却を行い売却益合計2,241百万円を、イオン高槻は3月に売却したばかりですが売却益987百万円をそれぞれ実現いたしました。

当該物件の購入者は非開示となっておりますが、いずれも国内の投資家を裏付けとするファンドが購入しています。

このディールによりコロナ環境下においても商業施設を積極的に購入する買手がいることが証明され、また当社の物件売却ノウハウを十分に発揮することができました。

次に、物件取得については4月14日に2物件の取得に関するプレスリリースを出したばかりですが、4月30日にいずれもブリッジSPCから取得完了する予定です。

JMFビル市ヶ谷01は1階から9階までがオフィス、10階と11階が住宅という複合型であり、日本都市ファンドとしては初めての住宅用途を含む複合型物件の取得となります。本物件は、東京都千代田区に存する市ヶ谷駅徒歩1分のアクセス良好なオフィスエリアに立地し、かつ賃貸需要も大変多いため、高い競争力を有しています。

Gビル心斎橋05は大阪随一の繁华性を誇る心斎橋筋に位置し、日本都市ファンドが関西圏において最も注力して取得しているエリアの都市型商業施設です。

本件の用途は都市型商業ですが、心斎橋エリアの中でも優良立地にある本物件がコロナ禍であるがゆえに非常に魅力的な価格水準で取得するチャンスであったため、ポートフォリオ平均償却後利回り3.5%を大きく上回る4.9%で取得する判断をいたしました。

## 今後の物件取得機会は豊富かつJMF独自の取得スキームの構築も進捗中

### 01 物件取得によるアプローチ

	検討案件金額
複合型	約1,500億円
オフィス	約1,900億円
都市型商業	約900億円
住宅	約200億円
合計	約4,500億円

▶ 投資対象用途が拡大し、物件取得機会は豊富

### 02 新しい取得スキームによるアプローチ



#### 住宅特化型私募REITとの協業を検討中

継続的な投資口取得を通じた規模感ある住宅エクスポージャーの獲得検討



#### メザニンローン債券投資に係る基本協定書締結

国内最大級のメザニンファンドを運用する企業と外部成長施策の一つとしてのメザニンローン債券投資を協業

▶ 日本最大級の資産規模を背景にした信用力とネットワークを活用

日本都市ファンドにおいて今後も豊富な外部成長機会があることを説明いたします。

まず、通常の物件取得については、総合型になったことにより投資対象用途が拡大し、現在の検討案件金額は約4,500億円にのびります。

次に、ページ右側をご覧ください。

日本最大級の資産規模に基づく信用力や外部ネットワークを活用し、通常の不動産取得活動とは別に、日本都市ファンド独自の新たな手法による資産取得活動も開始いたしました。

一つは、住宅特化型私募リート投資口の継続的取得の検討です。本取組みは、住宅エクスポージャーの新たな形での獲得を通じて資産拡大、住宅運営の更なる知見向上と収益性向上等を企図しています。

また、マーケット環境が変調した際に不動産取得機会が拡大することを企図したメザニン投資の準備も進めています。

3月には国内最大級のメザニンファンドを運用するメザニンプレーヤーと基本協定書を締結の上投資体制を既に構築しており、現在複数の投資案件の検討を具体的に行っているところです。

## エリア・物件単位での複合化の流れに先んじて施策を実施

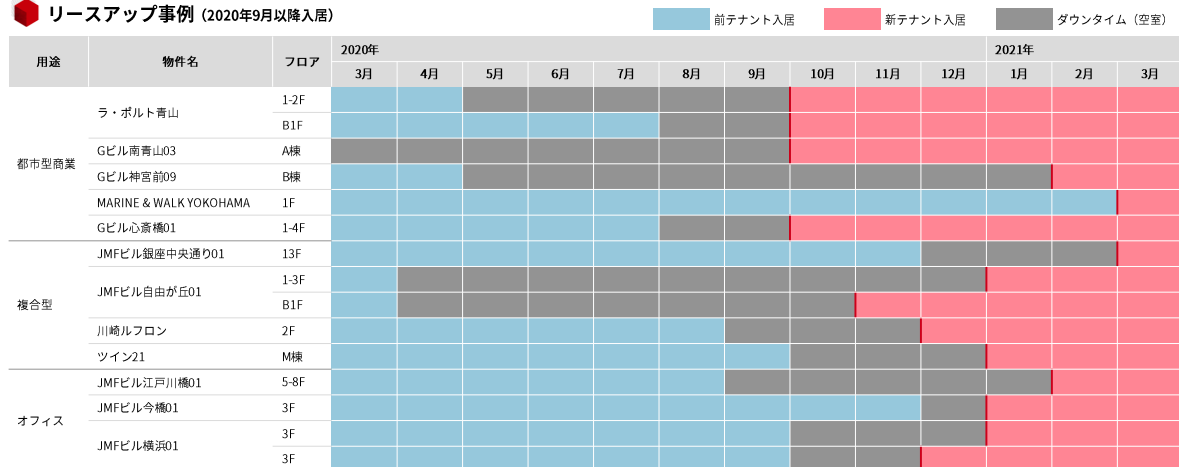
複合化のアプローチ	これまでの実績例	今後の見通し
01 複合型物件の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスと商業の複合型であるJMFビル大阪福島01を取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスと住居の複合型であるJMFビル市ヶ谷01を取得予定</li> <li>・ 優先交渉権を取得している1物件の取得を進める</li> <li>・ 約1,500億円の検討案件から、更なる取得を進める</li> </ul>
02 テナント入替時の複合化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 川崎ルフロにサテライトオフィスを誘致</li> <li>・ おやまゆうえんハーヴェストワークにサテライトオフィスを誘致</li> <li>・ JMFビル渋谷01、JMFビル京都河原町01にホテルを誘致</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市型商業の上層階を中心に、サテライトオフィスへの入替を企画したリーシングを実施</li> </ul>
03 テナント主導による複合化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JMFビル神宮前01にて、商業テナントが事務所利用として別フロアを増床利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅地に近い都市型商業にて、入居テナントからの空き区画へのオフィス増床ニーズあり</li> </ul>

日本都市ファンドは都市部の優良立地に投資していく戦略ですが、都市部優良立地では様々な用途が集中し複合型不動産が増えていくと考えています。  
したがって複合型も一つのカテゴリーと捉えポートフォリオを形成してまいります。

複合型不動産の比率を引き上げていく方法としては、今回のJMFビル市ヶ谷01の様に既存の複合型物件を取得する以外に、保有物件のテナント入替時に施設全体に相乗効果のある他用途テナントを導入し複合化する方法、更に入居しているテナントに働きかけを行い他用途での増床や一部用途転換を促進する方法があり、これらを組み合わせることによって複合型の比率を高めてまいります。

## コロナ禍においても、テナントの賃貸ニーズを逃さずリースアップを達成

### リースアップ事例（2020年9月以降入居）



不動産運用における我々の大きな強みは、リーシングチームを社内に内製化しリーシング力を発揮することによって、ダウンタイムの短縮化、賃料アップやテナント構成の最適化を実現できることです。このリーシング力を発揮し、コロナ禍においても着実にリースアップを達成しております。

具体的には、コロナ感染が始まった昨年3月から数か月間は緊急事態宣言発令等により行動が制限されリーシング活動も一時的に停止していましたが、6月頃からテナントとの交渉が再開し、10月以降には、各用途において新テナントとの賃貸借契約の締結数が順調に増加しており、かつダウンタイムの期間も3か月以内と短くなってきています。



## 一部物件で保守的にダウンタイムを織り込むも、リーシング強化により縮小を目指す

用途	物件	想定稼働率 <sup>1</sup> 2022年2月末	足元のリーシング状況と 今後の見通し	想定ダウンタイム <sup>2</sup> (百万円)	
				2021年8月期	2022年2月期
都市型商業	Gビル御堂筋01	68.6%	・ 2020年9月に1テナントが退去し、後継テナントをリーシング中 ・ 上層階にオフィステナントの誘致を想定した区画分割工事を実施	162	148
	Gビル表参道02	91.9%	・ 2021年10月に1テナントが契約満了で退去決定 ・ 後継テナントをリーシング中	0	27
	mozoワンダーシティ	89.6%	・ 2022年1月に約170テナントが契約満了し、うち約50テナントが入替予定 ・ 入替テナントは、2022年春・2022年夏にそれぞれオープン予定	0	136
複合型	JMFビル市ヶ谷01	80.9%	・ 空室2区画が発生し、後継テナントをリーシング中	59	88
	JMFビル大阪福島01	87.1%	・ 2021年4月末に1フロア退去予定、後継テナントをリーシング中	25	32
オフィス	JMFビル東陽町01	74.3%	・ 旧データセンター区画を事務所化し、後継テナントをリーシング中	67	67
	JMFビル渋谷02	89.9%	・ 2Fワンフロア賃貸テナントが2020年11月に退去し、後継テナントをリーシング中	34	34
	JMFビル渋谷03	61.4%	・ 2021年7月に3フロア退去予定、後継テナントをリーシング中	40	102
ホテル	ホテルビスタブレミオ東京	4.5%	・ 現行オペレーターによる営業は、2021年3月末で終了 ・ 国内有力ホテルオペレーターとの新規契約交渉中	184	182
合計				573百万円	820百万円

1. 総賃貸面積に占める契約面積ベース  
2. 空室面積にマーケット賃料率を乗じた値又は予算NOIと鑑定NOIの差額等にて算出しています。

日本都市ファンド投資法人 | 24

これらのリースアップの実績が積み上がり、本年2月末時点においても、ポートフォリオ全体の稼働率は99.3%と高い水準を維持しています。

一方で、本ページ記載の9物件については、コロナ禍ということを鑑み、今後2期の予算作成上、テナント退去後新たなテナントが決定するまでのダウンタイムを保守的に長く見積っています。

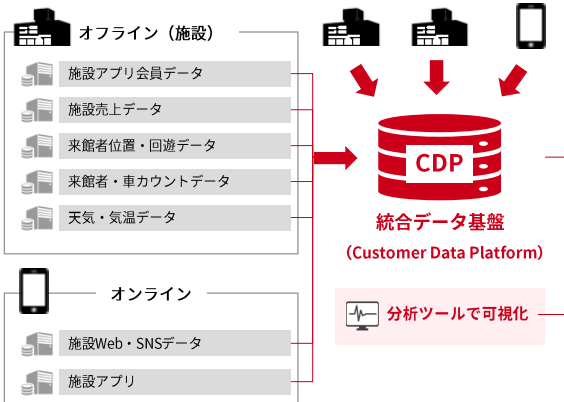
具体的には、例えば、Gビル御堂筋01は現在一部テナントの退去に伴い稼働率が低下していますが、保守的に2022年2月末時点の稼働率を68.6%と想定しています。

また、ホテルビスタブレミオ東京については、先ほども説明しました通り、賃借人であるホテルオペレーターが民事再生の上で2021年3月末に退去していますが、保守的に2022年2月末まで一棟空室を想定しています。

以上の様に予算作成上は保守的にダウンタイムを長く見積もっていますが、我々の強みであるリーシング力を発揮しリースアップの早期実現を進めてまいります。

## 売上・顧客・行動情報を統合・可視化するデータ基盤の構築を進める

### データ連携図



### データ活用イメージ



私共は不動産のオペレーショナル化が今後加速していくという予測のもと、商業における消費者、オフィスの勤務者や住宅の居住者等の行動情報やデータを補足し、不動産運用に活用していくという、いわば不動産運用のDX化を進めています。

昨年には、大型マルチテナント物件のmozoワンダーシティや京都ファミリーにおいて我々が独自に開発した施設アプリをローンチしており、既に顧客属性や購買履歴のデータ管理が始まっています。

そして、現在新たに進めているのは、商業施設毎に蓄積している従来からあるオフラインデータと新たに始まったアプリや施設Webデータなどのオンラインデータを集約するためのデータ基盤であるカスタマーデータプラットフォーム・CDPを現在開発しているところです。

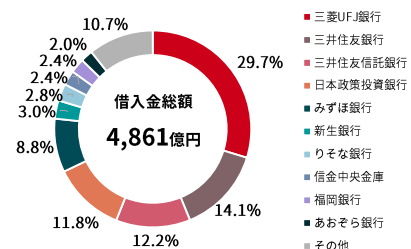
このCDPが完成すると、多くの物件のデータを一つに集約して分析することが可能になり、消費者個々の特性に応じた販促情報や有益情報を送信し来館や消費を喚起することが可能となり、また消費者が求めているテナントを的確に誘致するという点でリーシングにも活用することが可能となります。

## 強固な財務基盤を維持し、借入先・返済期日の分散と長期固定化を進める

### 合併後の財務指標

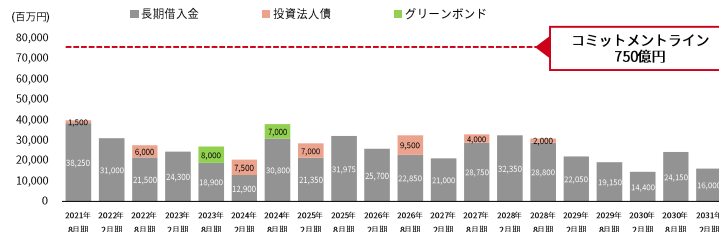
格付 (JCR)	LTV <sup>1</sup>	平均デットコスト <sup>2</sup>	平均借入残存期間 <sup>3</sup>	長期負債比率 <sup>4</sup>	固定金利比率
AA (安定的)	簿価: 43.5% 時価: 38.4%	0.78%	4.6年	100.0%	92.8%

### レンダーフォーメーション (2021年3月1日時点)



※ 本ページの注記内容についてはP37をご覧ください。

### 有利子負債分散状況 (2021年3月1日時点)



話題はかわりまして財務に移りたいと思います。

今回の合併のタイミングで日本都市ファンドは新たに日本格付研究所(JCR)様から格付を取得し、JリートトップクラスのAAフラットの評価を頂いております。  
引き続き強固な財務基盤を維持し、レンダーや返済期日の分散と長期固定化を進めてまいります。

## 高いクレジット力を駆使し、デットコスト削減を継続

### 直近の格付

**AA**  
(安定的)

2021年3月1日付で、  
株式会社日本格付研究所（JCR）から取得

### 直近のリファイナンス実績（2021年3月22日～2021年4月1日）

	借入金額 百万円	借入期間 年	平均デットコスト <sup>1</sup> %
借換え前	16,500	7.6	0.98
借換え後	16,500	8.1	0.53

DPU  
インパクト<sup>2</sup>  
**+5円**

### 今後5期のリファイナンス対象（長期固定借入金・投資法人債のみ）

	借入金額 百万円	借入期間 年	平均デットコスト <sup>1</sup> %
2021年8月期 (第39期)	16,250	6.0	0.89
2022年2月期 (第40期)	21,000	7.9	1.11
2022年8月期 (第41期)	25,000	8.0	1.09
2023年2月期 (第42期)	14,500	8.4	1.06
2023年8月期 (第43期)	26,900	7.4	0.90
合計/平均	103,650	7.6	1.01

仮に0.7%で借換えを行った場合のDPUインパクト<sup>2</sup> **+22円**

1. 融資関連手数料等を含みます。  
2. 借換え前と借換え後の平均金利の差額を6ヵ月換算し、本書の日付時点の発行済投資口数で除して算出しています。

直近では今年3月から4月にかけて総額165億円のリファイナンスを平均借入期間8.1年、借入金利0.53%で実現し、DPUインパクトはプラス5円となりました。

今後5期においてリファイナンス対象は1千36億5千万円、平均借入期間7.6年、平均金利1.01%であり、仮に0.7%で借り換えを行った場合のDPUインパクトはプラス22円となります。金融環境次第ではあるものの今後のリファイナンスによるコスト削減余地は引き続き大きいと考えています。

## 合併による正ののれん償却費相当額は、課税負担が発生しないようにする

### 合併による正ののれんの発生

MCUBS MidCity投資法人の時価評価

受入資産 (時価) 322,556百万円	引受負債 (時価) 150,769百万円
正ののれん	合併対価 187,868百万円

合併による  
正ののれんの発生<sup>1</sup>

16,081百万円

### のれんの会計処理

- ・ 正ののれんは、貸借対照表において、無形固定資産として計上
- ・ 会計処理上、20年間にわたり、定額法によって償却する
- ・ 正ののれんの償却費は、損益計算書において、営業費用として計上

期あたりの正ののれん償却費相当額<sup>1</sup> 402百万円

1. 本書の日付時点の想定値です。

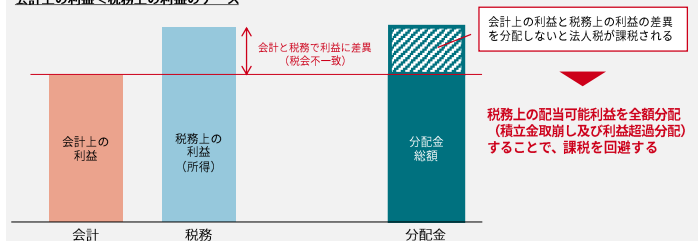
### 今後の分配金マネジメント

税会不一致による課税所得が発生しないように分配金をコントロールする

税会不一致が発生する主な要因

- ・ 合併に伴う会計上の減価償却費と税務上の減価償却費の差異（JMFの場合、税務上の所得＜会計上の利益）
- ・ MCUBS MidCity投資法人を合併した際の正ののれん償却費（税務上の所得＞会計上の利益）

会計上の利益＜税務上の利益のケース



今回の合併により16,081百万円の正ののれんが発生し、20年間にわたり毎期402百万円の償却を行います。

また当該のれんの発生は税会不一致の要因の一つとなりますが、積立金の取り崩しを含む対処により税会不一致による課税負担が生じないよう対応してまいります。

なお、今後仮に積立金が無くなった場合においても、リニューアルやコンバージョン、建替え等に伴い発生する解体費・除却損等の一時的費用やダウンタイムによる収益減については、利益超過配当を実施の上分配金を補填する考えです。

したがって、積立金残高水準にかかわらず将来の分配金向上のための各種内部成長投資は、今後も積極的に実施してまいります。

## 鑑定評価額の減少は僅か、キャップレートはほぼ横ばいで推移

### ポートフォリオのバリュエーション<sup>1</sup>

	鑑定評価額				キャップレート <sup>3</sup>		
	前回取得 <sup>2</sup> (百万円)	2021年2月末 (百万円)	変化 (百万円)	変化 (%)	前回取得 <sup>2</sup> (%)	2021年2月末 (%)	変化 (%)
都市型商業	705,780	702,730	-3,050	-0.4	4.01	4.02	+0.01
複合型	156,940	158,610	+1,670	+1.1	3.84	3.82	-0.02
オフィス	186,240	184,710	-1,530	-0.8	3.74	3.73	-0.01
ホテル	15,560	12,440	-3,120	-20.1	3.68	4.01	+0.33
郊外型商業	218,250	217,500	-750	-0.3	5.08	5.07	-0.01
合計・平均	1,282,770	1,275,990	-6,780	-0.5	4.14	4.13	-0.01

1. イオンモール大和を除きます。  
 2. MCB&M City投資法人から取得した物件については2020年6月末時点、それ以外の物件は2020年8月末時点  
 3. 各物件の直接還元率を鑑定評価額にて加重平均した数値になります。(直接還元法が適用されていない物件は除く)

コロナ禍ではありますが、ポートフォリオ全体では、鑑定評価額の低下は0.5%とわずかであり、キャップレートについてはホテルはホテルビスタプレミア東京の影響で33ベースポイント上昇しましたが、それ以外の用途はほぼ横ばいであり、優良立地にある不動産のバリュエーションに変調は生じておりません。

# 04

## ESGの取組み



## J-REIT業界でのフロントランナーとして、ESGを強力に推進

## ESGの取組み (2020年9月～2021年3月31日)

サステナビリティ  
推進

- 中長期KPIを策定中
- 資産運用会社にて、マネジメント直轄のESG推進室を発足
- 2021年3月版ESGレポートを発行

環境  
(Environment)

- 再生可能エネルギー100%化を2物件で達成
- 環境認証を9物件で新規取得
- 国土交通省「不動産分野におけるESG-TCFD実務者WG」に参加

社会  
(Social)

- 新型コロナウイルスへのテナント・施設利用者への各種対応を実施
- テナント満足度調査の実施
- 資産運用会社にて、フレックスタイム制度を導入
- 資産運用会社にて、サテライトオフィス勤務制度を導入

統治  
(Governance)

- 投資法人の役員の役員会参加率100%
- 資産運用会社にて、コンプライアンス研修を実施

ESG情報ハイライト<sup>1</sup>

GRESBリアルエステイト評価

4star

CDP気候変動プログラム

B-

MSCI ESGレーティング

BBB

環境認証取得物件比率  
(延床面積ベース)

71.2%

環境認証取得件数

64件

資産運用会社の女性従業員比率<sup>2</sup>

36.7%

1. 2021年3月末時点  
2. 役員・派遣社員を除きます。

38期におけるESGの取組み結果を説明いたします。

我々は早期からESGへの取り組みを積極的に進めていますが、3月にESG推進室をCSO、チーフサステナビリティオフィサーの直轄下組織に変更しており、ESGの更なる推進体制を整備いたしました。

また、環境項目においては、新たに環境認証を9物件で取得し、社会項目においては商業施設事業者としての社会的責任を意識し、テナントに対する各種支援策を実施したり、施設利用者のための感染予防対策を実施するなど、きめ細かな対応をいたしました。

更に、当該ページ右側には主要なESG情報を記載しております。



## DXの活用により、ESGの「S」の取組みの「見える化」を推進

### 循環型手洗いスタンド「WOSH」導入の事例（mozoワンダーシティ）

#### ステップ 1

水を再利用するサステナブルな仕組みで、施設利用者の公衆衛生レベル向上に貢献



mozoワンダーシティ4階に設置

#### 循環型手洗いスタンド「WOSH」<sup>1</sup>

- 水道のない場所に設置可能
- WHOの飲料水ガイドラインや各国の飲料水基準に準じた水質
- スマートフォンの深紫外線照射機能も搭載

#### ステップ 2

利用データを収集・分析し、取組み効果の「見える化」を実現



手洗い回数とスマートフォンの除菌回数をデータ表示

#### ステップ 3

水道使用量の削減効果を数値化

#### 数値化の流れ

- ① 1回のWOSHによる手洗い 30秒
- ② 30秒間の通常の水道使用量 約6リットル
- ③ 手洗い回数 日別・月別で計測
- ④ ②×③で削減効果を算出

1. WOSHはWOTA株式会社が開発した製品です。

今期実施した取り組みのうち、ESGのSの事例をご紹介します。

大型商業施設のmozoワンダーシティにおいて、写真にあります水循環型手洗いスタンドWOSHを新たに設置いたしました。

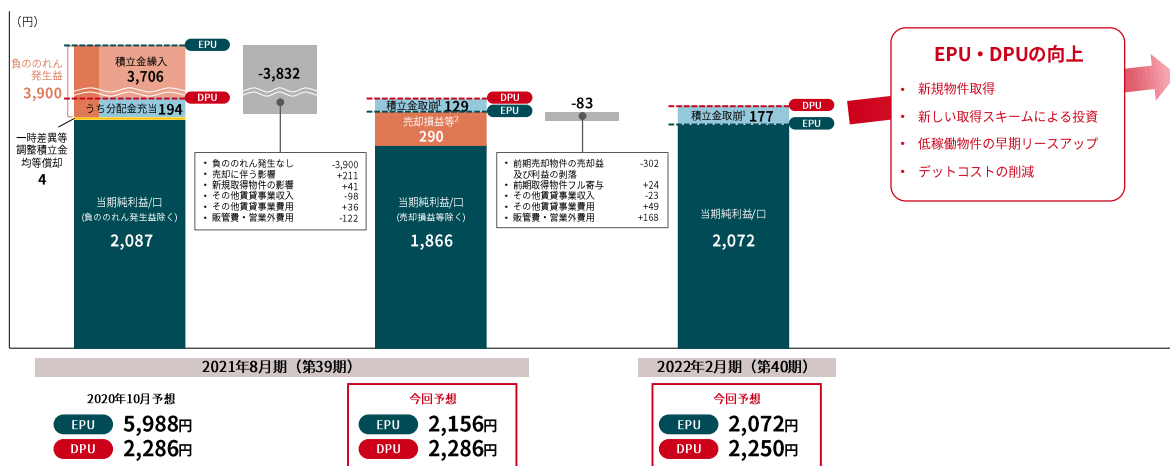
この装置は、水道がない場所に設置ができ、かつ水を再利用する仕組みであり、利用者数データ等も収集できることから、施設の公衆衛生レベルの向上、水道使用量の削減と削減効果の数値化が可能となります。

05

## 2021年8月期・2022年2月期業績予想



## リースアップや新規物件取得等を進め、EPU・DPUの更なる向上を目指す



1. 一時差異等調整額立金からの税金不一致に伴う追加税金負担のための取崩額を含みます。

2. 売却損益から売却に伴う控除対象外消費税を差し引いた金額をいいます。

日本都市ファンド投資法人 34

最後に、39期、40期の業績予想内容と運営上注力していく方向性を説明いたします。

39期修正予想についてですが、まずは予想数値作成の前提となりますのれんについて改めて説明します。

前回公表予想は、2020年10月8日の投資口分割前の投資口価格167,500円を元に、負ののれんが27,263百万円発生する前提で作成していましたが、投資口価格の大幅な上昇により、2021年2月末の投資口価格は2020年10月8日の投資口価格から約26%上昇した210,600円となりました。これにより、最終的に正ののれんが16,081百万円発生することになりました。

以上を元に、公表予想からの主な変更点を1口あたりに換算し、説明いたします。

まず負ののれんが発生しないことによる特別利益3,900円の減少、次に郊外型2物件売却による売却益及び賃貸事業収入の一部減少に伴い211円の増加、先ほど説明しました一部物件におけるダウンタイムの保守的計上を含むその他賃貸事業収入98円の減少、更に正ののれんの償却費を含む販管費・営業外費用122円の増加です。

これにより、EPUは公表済5,988円から3,832円減少し2,156円と予想いたします。

そして、積立金を129円取り崩した上でDPUを2,286円とする予定です。

次に、今回新たに公表する40期予想について39期からの主な変更点を説明いたします。

変更点は、前期売却物件の売却益及びその期間利益302円の剥落、保守的にみているダウンタイムの増加に伴うその他賃貸事業収入23円の減少、原状回復費の減少等によるその他賃貸事業費用49円の減少、前期に発生した合併報酬や合併コスト等の販管費・一般管理費168円の減少等です。これにより、EPUは前期2,156円から83円減少し2,072円と予想いたします。また、積立金の取り崩し金額については、積立金を将来の不測の事態に備えて一定金額保持することや40期予想に織り込んでいるダウンタイムが解消した場合のファンド収益力等を勘案して177円取り崩すものとし、結果DPUは2,250円とする予定です。

以上の様に、今後2期の業績予想の前提として、一部物件において保守的にダウンタイムを長く見積もっていますのでEPUは一時的に低下する想定となっています。

今後は、まず保守的にダウンタイムを長く織り込んでいる一部の物件についてリーシング力を発揮しリースアップを早期に行うことによりEPU2,250円を回復するとともに、順調な売却により獲得したフリーキャッシュを活用した新規物件取得、リファイナンスによるデットコスト削減、更には日本都市ファンドの信用力やネットワークを活用の上新しい取得方法によるアセットの拡大を実行し、できるだけ早期にEPU及びDPUが2,250円を超過するレベルに到達するよう運用を行ってまいりますので、引き続きのご支援をどうぞよろしくお願いいたします。

以上でわたくしからの説明を終了いたします。

## 負ののれん発生益消滅を不動産売却益と積立金取崩で補い、DPUは前回予想同額を予想

	2021年8月期 (第39期) 前回予想	2021年8月期 (第39期) 今回予想	増減		主要要因
営業収益	39,633 百万円	40,510 百万円	+876 百万円	+2.2 %	・ イオン高槻・イオンモール大和（準共有持分50%）売却に伴う売却益の発生 ・ 賃貸事業収入（売却益除く）の減少
営業利益	16,640 百万円	17,122 百万円	+481 百万円	+2.9 %	・ 賃貸事業費用の減少 ・ のれん償却費の発生等による販売費・一般管理費の増加
当期純利益	41,855 百万円	15,071 百万円	-26,784 百万円	-64.0 %	・ 負ののれん発生益の消滅による特別利益の減少
積立金繰入額	25,906 百万円	-	-25,906 百万円	-	
積立金取崩額	31 百万円	905 百万円	+874 百万円	+2,787.0 %	
分配金総額	15,977 百万円	15,977 百万円	-	-	
1口当たり分配金（DPU）	2,286 円	2,286 円	-	-	
【ご参考】					
賃貸NOI：不動産売却損益除く	27,977 百万円	26,958 百万円	-1,019 百万円	-3.6 %	
不動産売却損益	-	2,101 百万円	+2,101 百万円	-	
のれん償却費相当額	-	402 百万円	+402 百万円	-	

## 不動産売却益の剥落に加えて、ダウンタイム発生を保守的に織り込む

	2021年8月期 (第39期) 今回予想	2022年2月期 (第40期) 予想	増減		主要要因
営業収益	40,510 百万円	38,385 百万円	-2,124 百万円	-5.2 %	・ 前期売却2物件の売却益・利益の剥落 ・ 前期取得2物件のフル寄与 ・ 賃貸事業収入の増加
営業利益	17,122 百万円	16,504 百万円	-617 百万円	-3.6 %	・ 賃貸事業費用の減少 ・ 合併報酬及び合併関連費用の剥落等による販売費・一般管理費の減少
当期純利益	15,071 百万円	14,485 百万円	-585 百万円	-3.9 %	・ 支払利息の減少
積立金繰入額	-	-	-	-	
積立金取崩額	905 百万円	1,239 百万円	+333 百万円	+36.8 %	
分配金総額	15,977 百万円	15,725 百万円	-251 百万円	-1.6 %	
1口当たり分配金（DPU）	2,286 円	2,250 円	-36 円	-1.6 %	
【ご参考】					
賃貸NOI：不動産売却損益除く	26,958 百万円	27,332 百万円	+374 百万円	+1.4 %	
不動産売却損益	2,101 百万円	-	-2,101 百万円	-	
のれん償却費相当額	402 百万円	402 百万円	-	-	

P.20

1. 2020年8月末時点の鑑定評価値に基づきます。
2. 2020年12月21日に譲渡した単共有持分50%分に対する譲渡月時点の帳簿価額と、2021年3月30日に譲渡した単共有持分50%分に対する譲渡月時点の想定帳簿価額を合算し算出しています。
3. 譲渡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。
4. 2021年8月期（第39期）末時点の想定数値です。
5. 2021年4月1日時点の鑑定評価書に基づきます。
6. 取得価格ベース

P.26

1. 簿価LTVは、2021年8月期（第39期）末の想定有利子負債合計額を2021年8月期（第39期）末における想定総資産額で除した値です。
2. 時価LTVは、2021年8月期（第39期）末の想定有利子負債合計額を2021年8月期（第39期）末における想定総資産額にPS5記載の含み損益を加算した値で除した値です。
3. 2021年3月1日時点の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行費、投資法人債管理費の年間費用合計額を2021年3月1日時点の有利子負債の合計額で除した値です。
4. 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をしています。

MEMO

日本都市ファンド投資法人 | 38



確かな今を、豊かな明日へ。



## 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。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(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)