

確かな今を、豊かな明日へ。



証券コード 8953

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.jmf-reit.com/>



# 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

# 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

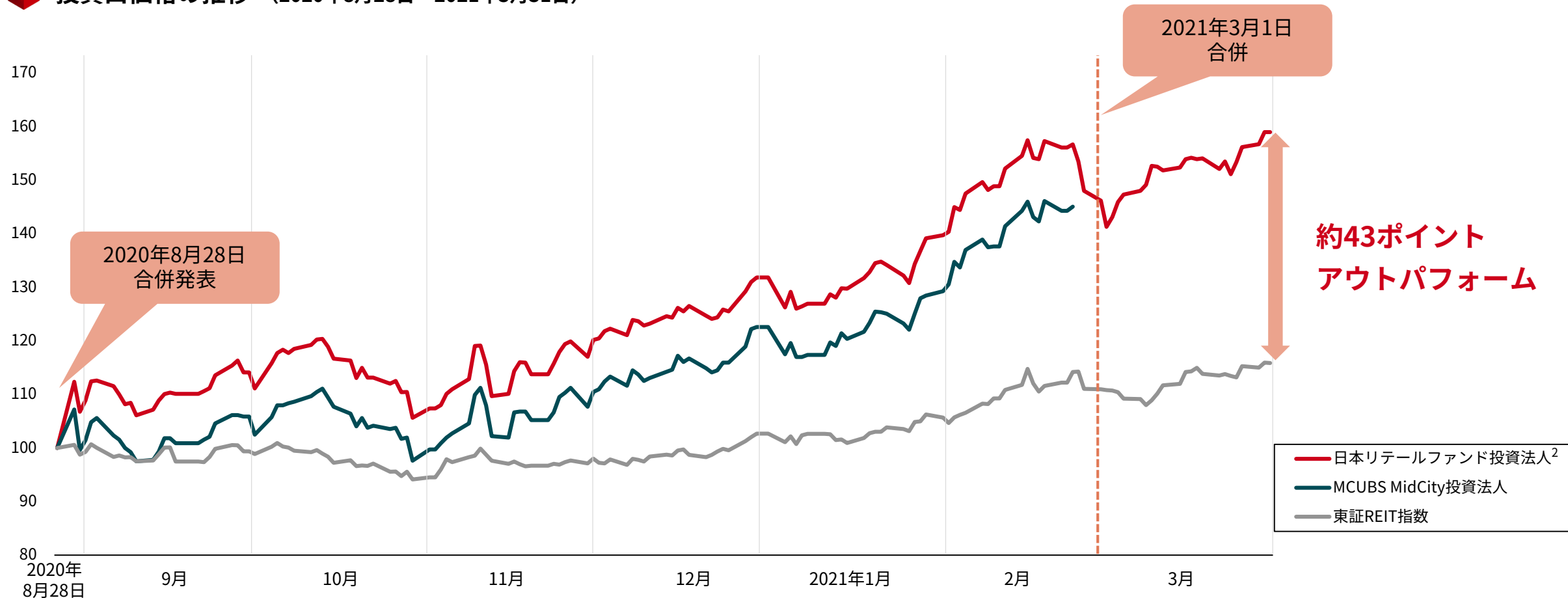
# 新投資法人の誕生



## 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終値を100として指数化

2. 2021年3月1日以降は、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。

# 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。  
3. 2021年3月1日時点

# 日本の都市生活（住む、働く、消費する）に係る不動産に投資



## 都市型商業



ジャイル



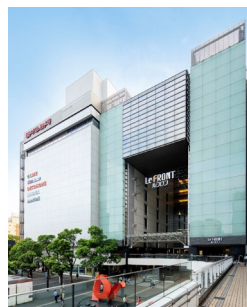
mozoワンダーシティ



## 複合型



ツイン21



川崎ルフロン



## オフィス



JMFビル横浜馬車道01<sup>2</sup>



JMFビル渋谷03<sup>2</sup>



## ホテル



ドーミーイン博多祇園



## 郊外型商業



イオンモールむさし村山

## 資産規模<sup>1</sup>

1兆1,875億円

6,158億円  
(52%)

1,626億円  
(14%)

1,847億円  
(16%)

124億円  
(1%)

2,118億円  
(18%)

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。

# 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

安定性の向上

## 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ー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

成長の加速



02

## 2021年2月期決算ハイライト



## 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 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ イオンモール大和（準共有持分50%）売却益の計上</li> <li>・ 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</li> </ul>
営業利益	12,363 百万円	13,505 百万円	+1,142 百万円	+9.2 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水道光熱費・修繕費等の賃貸事業費用の減少</li> </ul>
当期純利益	10,742 百万円	11,896 百万円	+1,154 百万円	+10.7 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息等の減少</li> </ul>
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	-	

## 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	<b>12,311</b> 百万円	+77 百万円	+0.6 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入の増加</li> <li>受取配当金の増加</li> </ul>
営業利益	5,322 百万円	<b>5,438</b> 百万円	+116 百万円	+2.2 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道光熱費等の賃貸事業費用の減少</li> <li>ホテルテナント退去に伴う販管費の増加</li> </ul>
当期純利益	4,379 百万円	<b>4,435</b> 百万円	+56 百万円	+1.3 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>税会不一致に伴う法人税の増加</li> </ul>
積立金繰入額	-	-	-	-	
積立金取崩額	998 百万円	<b>998</b> 百万円	-	-	
合併交付金総額	5,377 百万円	<b>5,434</b> 百万円	+56 百万円	+1.0 %	
1口当たり合併交付金	3,014 円	<b>3,046</b> 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	<b>8,261</b> 百万円	+99 百万円	+1.2 %	
不動産売却損益	-	-	-	-	



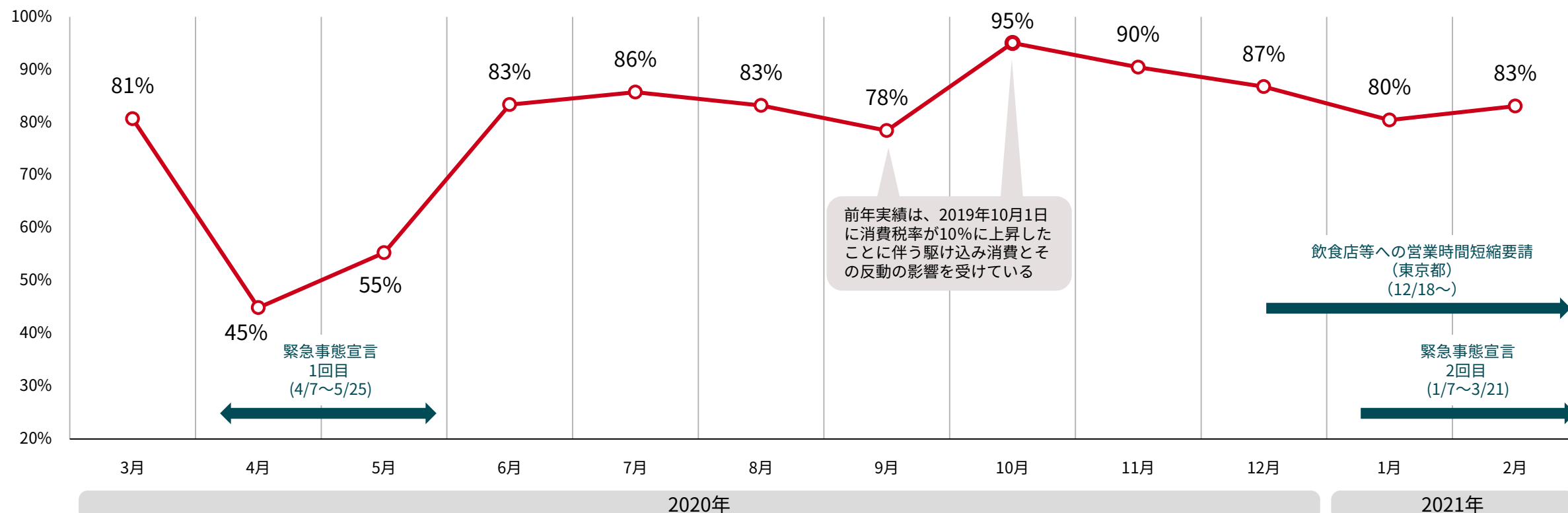
# 保有物件の運用状況

(日本リテールファンド投資法人)



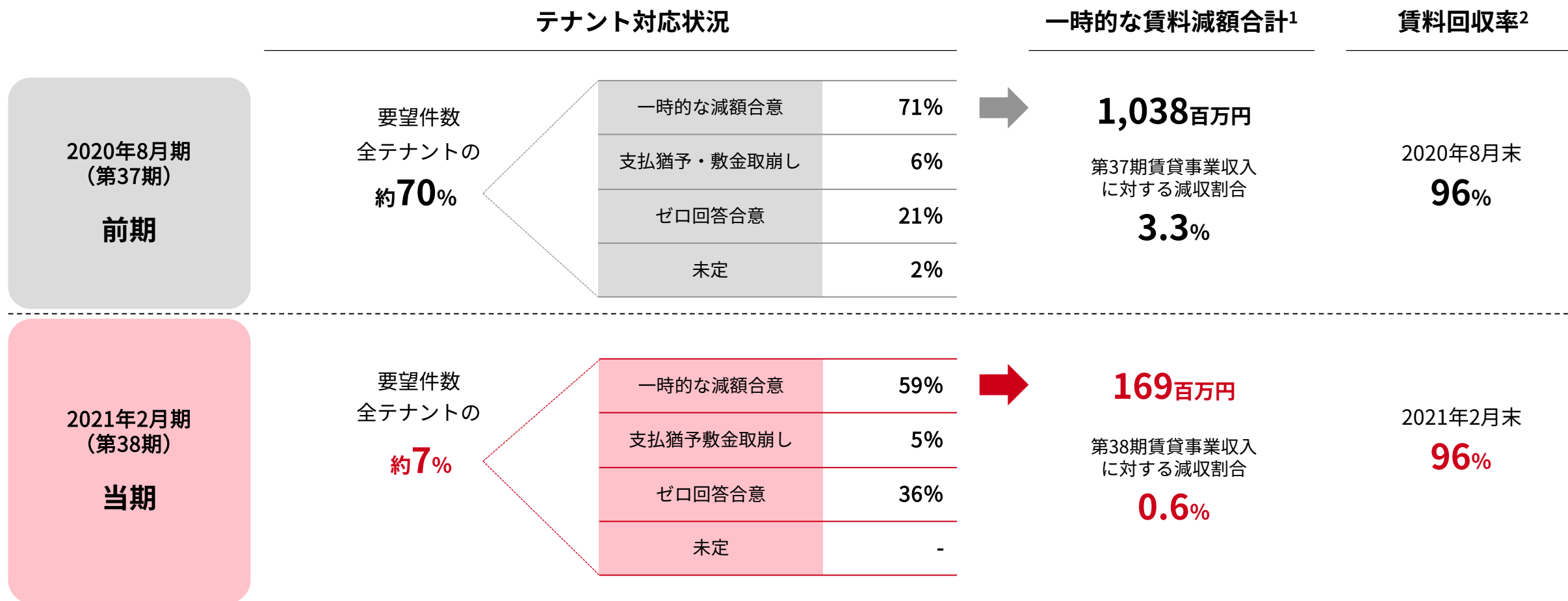
## 2回目の緊急事態宣言発令によるポートフォリオ全体の売上への影響は、1回目ほどのインパクトはなし

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。

# 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

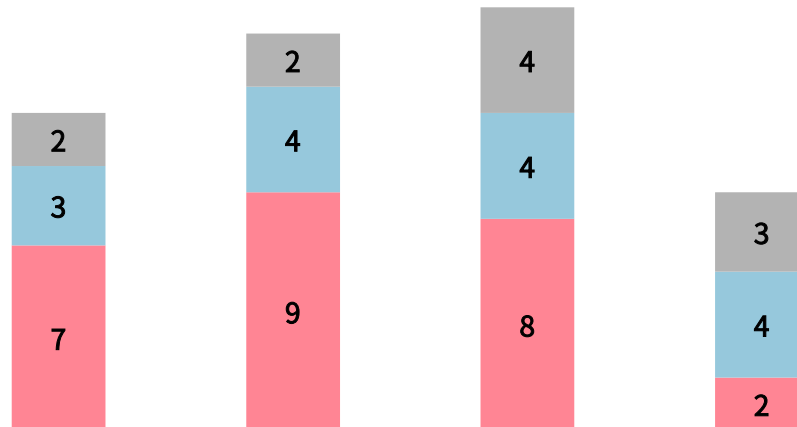


1. 売上減少による歩合賃料の減少や、テナント退去によるダウンタイムを除きます。  
 2. 期末時点の未収金額合計を、賃料請求額累計額で除して算出しています。

# 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>

■ 減額件数  
■ 据置件数  
■ 増額件数



### 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

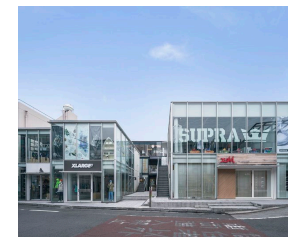
固定賃料 → 固定賃料 減額  
+ 歩合賃料 追加



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

賃料増加率 +523.1%

	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)
更新対象月額賃料	29.8百万円	61.5百万円	100.8百万円	102.3百万円
更新対象契約件数	12件	15件	16件	9件
改定後月額増加額（ネット）	+1.0百万円	+6.7百万円	+0.1百万円	-41.7百万円

1. 日本リート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。





# 保有物件の運用状況

(MCUBS MidCity投資法人)

---



# 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

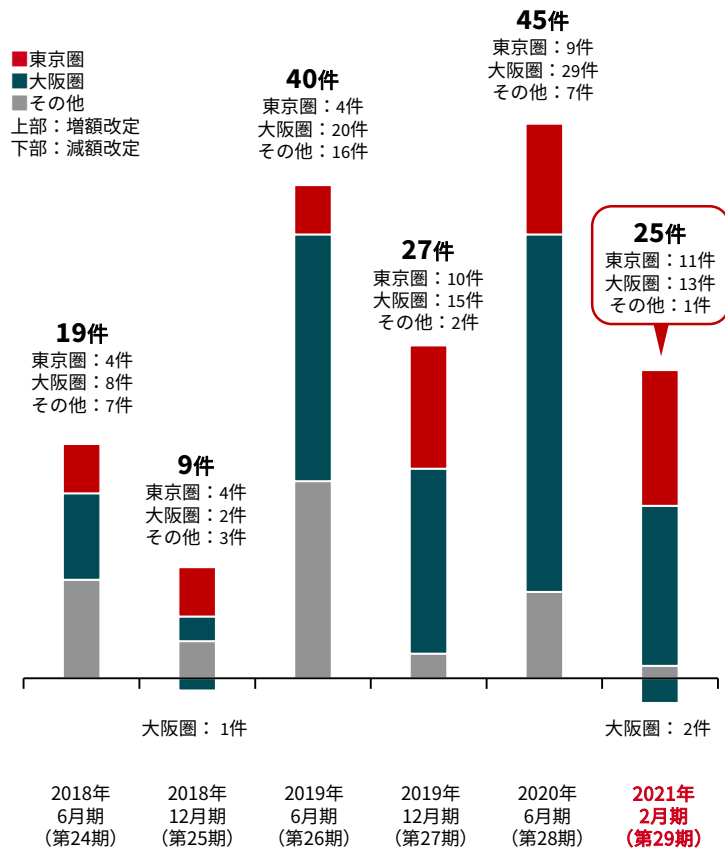
## 2021年2月期（第29期）のテナント対応状況

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 <sup>2</sup> ）
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	-3百万円 （-2円）
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	-42百万円 （-23円）
			-45百万円 （-25円）

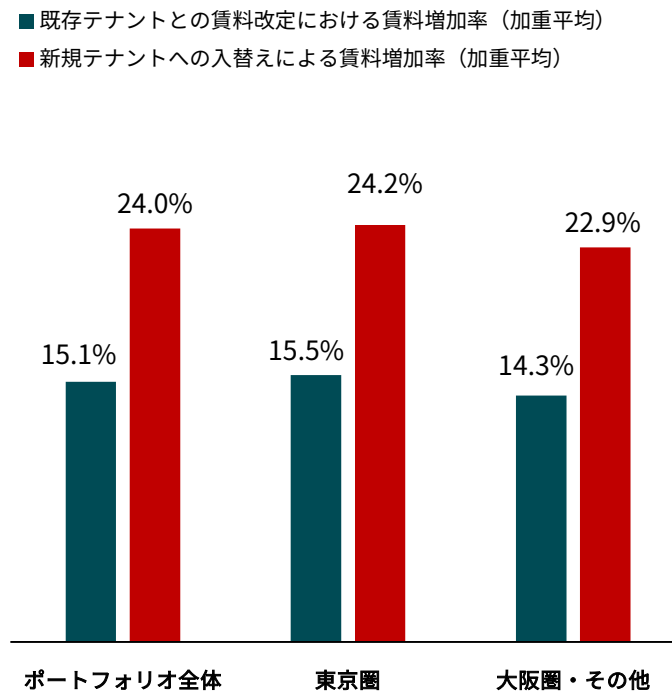
1. 売上減少による歩合賃料の減少や、テナント退去によるダウンタイムを除きます。  
2. MCUBS MidCity投資法人の2021年2月期末時点の発行済投資口数に基づきます。

# コロナ禍においても、賃料増額改定を引き続き達成

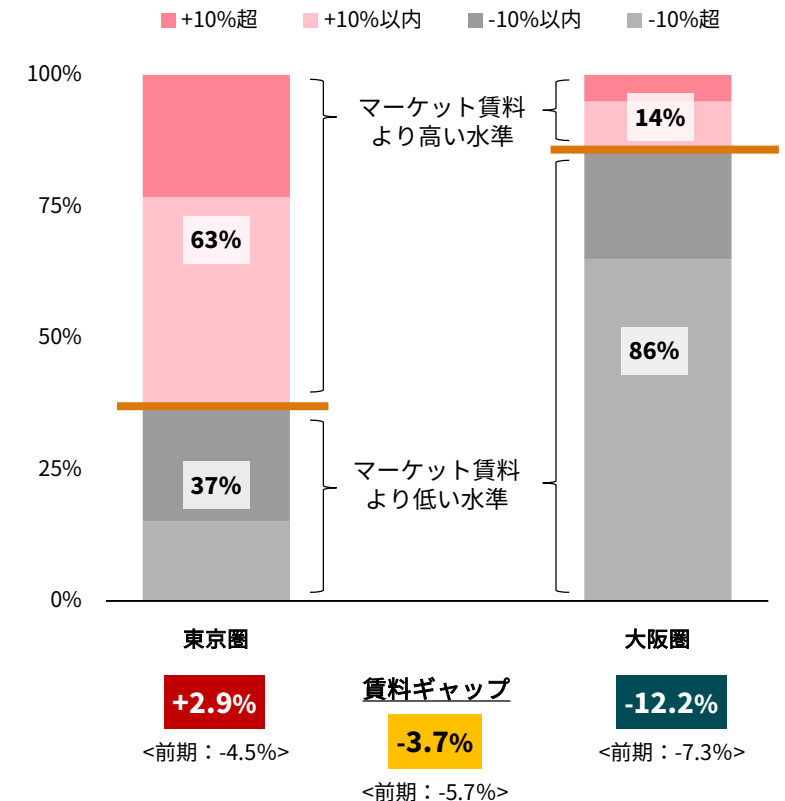
## 賃料改定状況<sup>1</sup>



## 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改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、シービーアールイー株式会社が2020年12月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料（基準階）です。  
なお、マーケット賃料と同額のものは「+10%以内」に含まれます。

03

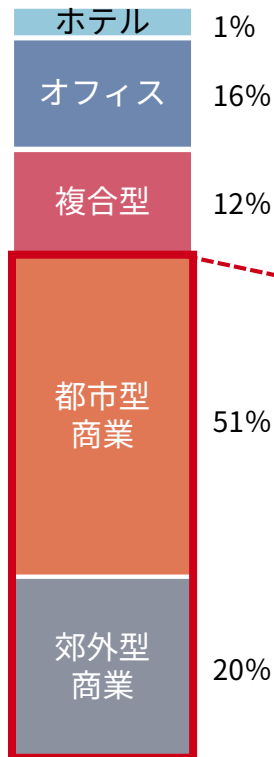
## 合併後の成長戦略の実行



# 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

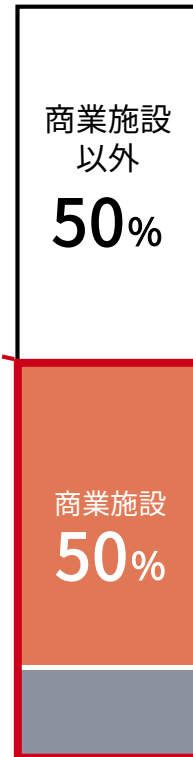
## 投資用途の目標比率<sup>1</sup>

2021年3月1時点



商業施設  
71%

3～5年後



## 資産入替対象

### 取得

#### 複合型

- ・ オフィス×商業
- ・ オフィス×住宅
- ・ 住宅×商業
- ・ 3用途以上

#### オフィス

- ・ 都市中心部オフィス
- ・ 都市近郊部オフィス

#### 住宅

- ・ 都市部賃貸住宅

#### 都市型商業

- ・ ハイストリート商業施設
- ・ 都市型商業施設
- ・ 住宅地駅前商業施設

#### その他

- ・ 都市部ホテル
- ・ 新規カテゴリー

### 譲渡

#### 郊外型商業

- ・ 立地・収益性に劣る物件

#### 都市型商業

- ・ 収益性に劣り、かつ改善が見込めない物件
- ・ 入替資産の提示が必須の取得案件における提示候補

1. 取得価格ベース

## 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

物件数	譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	譲渡益 (百万円)
2	28,154	28,000	3,228

#### イオンモール大和

郊外型商業



譲渡価格	17,200百万円
鑑定評価額 <sup>1</sup>	17,100百万円
帳簿価額 <sup>2</sup>	14,786百万円
売却損益 <sup>3</sup>	2,241百万円

#### イオン高槻

郊外型商業



譲渡価格	10,954百万円
鑑定評価額 <sup>1</sup>	10,900百万円
帳簿価額 <sup>4</sup>	9,715百万円
売却損益 <sup>3</sup>	987百万円

### 取得

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
2	29,935	35,300	84.8%

#### JMFビル市ヶ谷01

複合型



取得予定価格	20,935百万円
鑑定評価額 <sup>5</sup>	22,100百万円
鑑定評価額対比	94.7%
償却後NOI利回り	3.3%

#### Gビル心斎橋05

都市型商業



取得予定価格	9,000百万円
鑑定評価額 <sup>5</sup>	13,200百万円
鑑定評価額対比	68.2%
償却後NOI利回り	4.9%

### 用途構成の変化<sup>6</sup>

	2021年 3月1日時点	本資産入替 実施後	変化
都市型商業	51.5%	51.9%	+0.3%
郊外型商業	19.7%	17.8%	-1.9%
複合型	12.0%	13.7%	+1.7%
オフィス	15.7%	15.6%	-0.1%
ホテル	1.1%	1.0%	-0.0%

※ 本ページの注記内容についてはP37をご参照ください。

## 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

## 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>・ 川崎ルフロン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ウォ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図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>

# 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）

前テナント入居 新テナント入居 ダウンタイム（空室）

用途	物件名	フロア	2020年												2021年		
			3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
都市型商業	ラ・ポルト 青山	1-2F															
		B1F															
	Gビル南青山03	A棟															
	Gビル神宮前09	B棟															
	MARINE & WALK YOKOHAMA	1F															
	Gビル心斎橋01	1-4F															
複合型	JMFビル銀座中央通り01	13F															
	JMFビル自由が丘01	1-3F															
		B1F															
	川崎ルフロン	2F															
	ツイン21	M棟															
オフィス	JMFビル江戸川橋01	5-8F															
	JMFビル今橋01	3F															
	JMFビル横浜01	3F															
		3F															



## 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

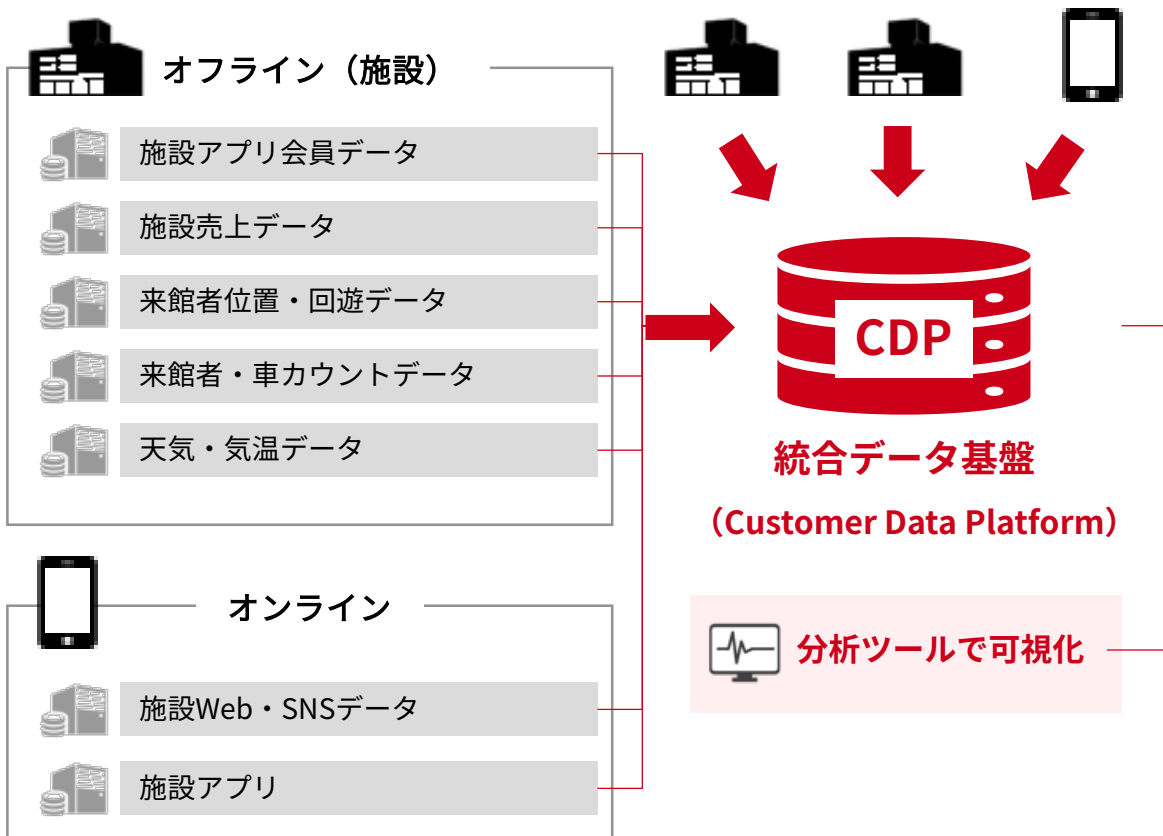
用途	物件	想定稼働率 <sup>1</sup> 2022年2月末	足元のリーシング状況と 今後の見通し	想定ダウンタイム <sup>2</sup> (百万円)	
				2021年8月期	2022年2月期
都市型商業	Gビル御堂筋01	68.6%	・ 2020年9月に1テナントが退去し、後継テナントをリーシング中 ・ 上層階にオフィステナントの誘致を想定した区画分割工事を実施	162	148
	Gビル表参道02	91.9%	・ 2021年10月に1テナントが契約満了で退去決定 ・ 後継テナントをリーシング中	0	27
	mozoワンダーシティ	89.6%	・ 2022年1月に約170テナントが契約満了し、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	ホテルビスタプレミア東京	4.5%	・ 現行オペレーターによる営業は、2021年3月末付で終了 ・ 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単価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。

# 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

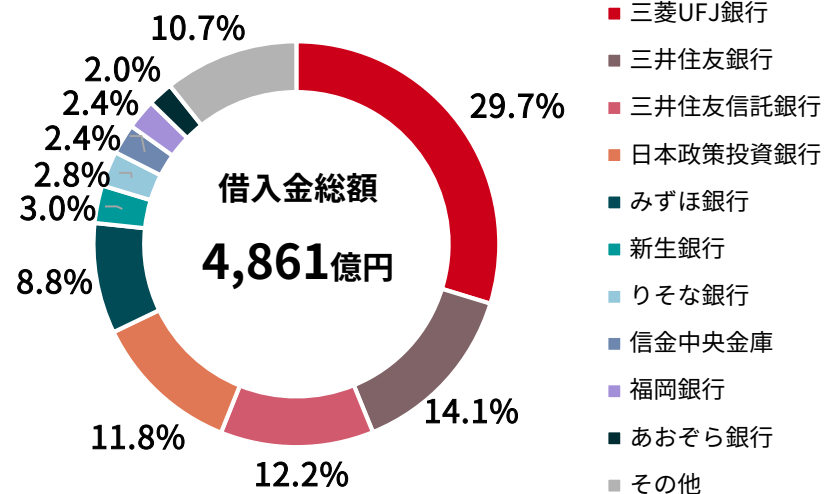


# 強固な財務基盤を維持し、借入先・返済期日の分散と長期固定化を進める

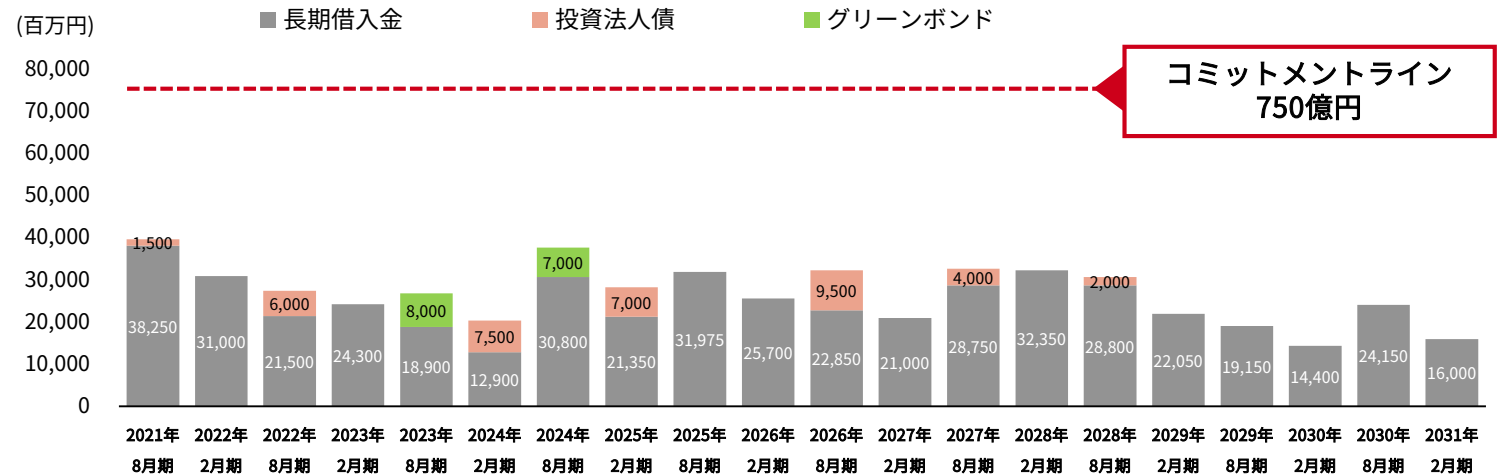
## 合併後の財務指標

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)



## 有利子負債分散状況 (2021年3月1日時点)



※ 本ページの注記内容についてはP37をご参照ください。

# 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。

# 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**

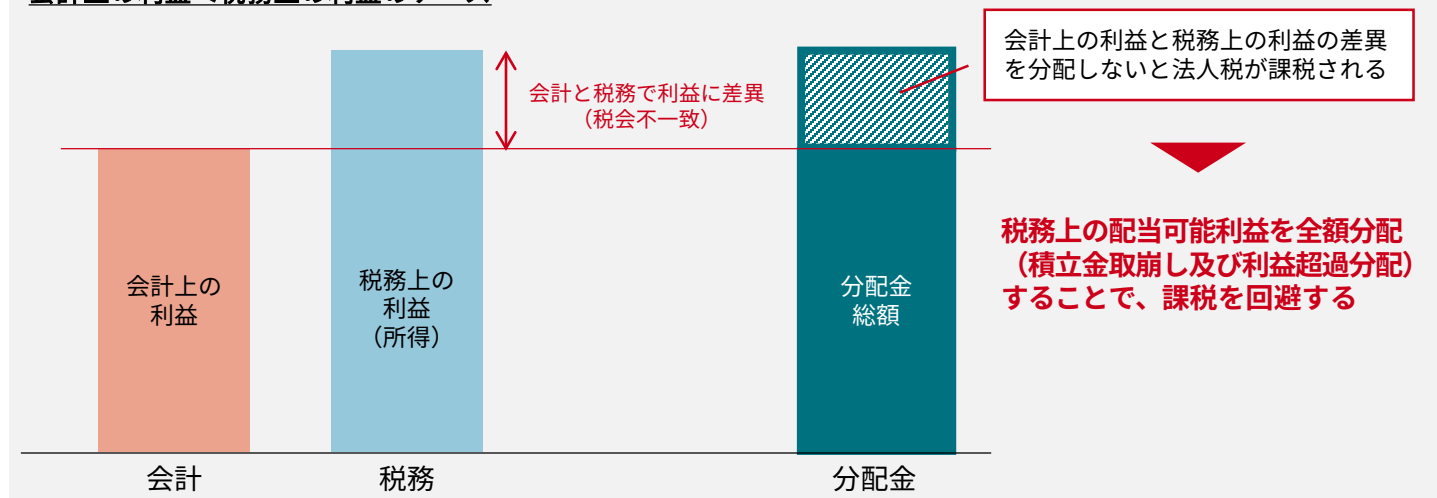
## 今後の分配金マネジメント

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<sup>1</sup>）
- 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



1. 本書の日付時点の想定値です。

# 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)	(%)	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. MCUBS MidCity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. 各物件の直接還元利回り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）

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

65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。



# 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



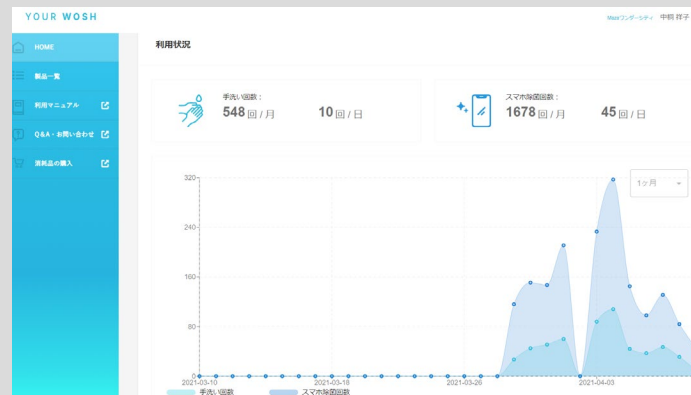
mozoワンダーシティ4階に設置

#### 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

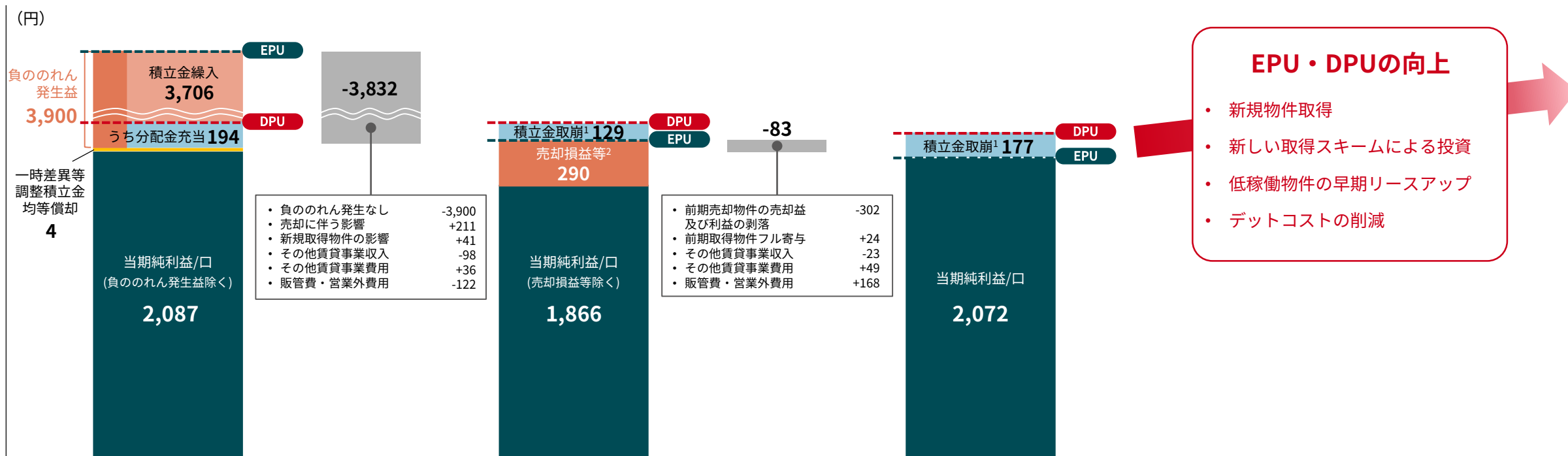
1. WOSHはWOTA株式会社が開発した製品です。

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



2021年8月期 (第39期)

2022年2月期 (第40期)

2020年10月予想

今回予想

今回予想

EPU 5,988円

EPU 2,156円

EPU 2,072円

DPU 2,286円

DPU 2,286円

DPU 2,250円

1. 一時差異等調整積立金からの税金不一致に伴う追加税負担回避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。

## 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		主な要因
営業収益	39,633 百万円	40,510 百万円	+876 百万円	+2.2 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 賃貸事業収入（売却益除く）の減少</li> </ul>
営業利益	16,640 百万円	17,122 百万円	+481 百万円	+2.9 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業費用の減少</li> <li>・ のれん償却費の発生等による販売費・一般管理費の増加</li> </ul>
当期純利益	41,855 百万円	15,071 百万円	-26,784 百万円	-64.0 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 負ののれん発生益の消滅による特別利益の減少</li> </ul>
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		主な要因
営業収益	40,510 百万円	38,385 百万円	-2,124 百万円	-5.2 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前期売却2物件の売却益・利益の剥落</li> <li>・ 前期取得2物件のフル寄与</li> <li>・ 賃貸事業収入の増加</li> </ul>
営業利益	17,122 百万円	16,504 百万円	-617 百万円	-3.6 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業費用の減少</li> <li>・ 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</li> </ul>
当期純利益	15,071 百万円	14,485 百万円	-585 百万円	-3.9 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息の減少</li> </ul>
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書に基づきます。
2. 2020年12月21日に譲渡した準共有持分50％分に対する譲渡月時点の帳簿価額と、2021年3月30日に譲渡した準共有持分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。  
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P5記載の含み損益を加算した値で除した値です。
2. 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、投資法人債の発行償却費、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。
3. 2021年3月1日を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
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。



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)