

確かな今を、豊かな明日へ。



証券コード 8953

第 **39** 期



決算説明会資料

2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）

JMF
JAPAN METROPOLITAN FUND

日本都市ファンド投資法人

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



日本都市ファンド投資法人の成長戦略

都市型フォーカスを継続し、成長基盤の構築と収益性の向上に注力する

合併発表時の成長戦略（短期～中期）

都市型化と用途分散を進め、分配金水準の向上を図る

1

資産入替

入替規模

2,000億円強

- ・ 商業施設比率を50%に減少
- ・ 郊外型商業・低収益都市型商業を譲渡
- ・ 償却後NOIの向上を目指す

2

物件取得

手元資金・借入余力合計

約550～600億円

- ・ 手元資金約250～300億円を活用
- ・ LTV45%までの借入余力約300億円

3

譲渡益分配

想定譲渡益

100億円以上

- ・ 含み益を実現化
- ・ 譲渡対象資産を鑑定評価額ベースで譲渡した場合の想定譲渡益は100億円以上
- ・ 分配金水準の安定化に活用

4

デットコスト削減

今後5期リファイナンス対象

978億円

- ・ 今後5期リファイナンス対象平均デットコスト¹：1.03%
直近の調達実績：0.40%

都市型フォーカスの大局観は アフターコロナでも変更はない

- ✓ **都市部に人口は引き続き集中**
都市部内での人口移動はあるが、郊外部への人口移動は限定的
- ✓ **インバウンドは一定数戻る**
インバウンドの回復は、都市部の消費への押し上げ要因
- ✓ **マーケット賃料は将来的に回復**
銀座のハイストリート賃料は2022年Q3から上昇予測²
- ✓ **エリア・物件単位の複合化が進展**
人々の「住む・働く・消費する」距離が近接化し、複数の用途が利便性の高い立地に集中する

1. 融資関連手数料等を含みます。

2. シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー2021年第2四半期」

2021年8月期（第39期）ハイライト

2021年8月期（第39期）ハイライト

成長施策の着実な実行により、緊急事態宣言の期中発令も償却後NOIは予想対比で上振れ

1. 資産入替を想定を上回るペースで実行

- ・ 合併後わずか半年で、入替目標2,000億円強の約半分の取得目途が立つ
- ・ 3物件の譲渡で譲渡益を3.4億円計上し、EPUを押し上げ
- ・ 新しい取得スキームを構築（私募リートへの投資・メザニンローン債権投資）

2. アフターコロナを見据えポートフォリオを運用

- ・ ダウンタイムを見込んだリーシング強化物件のリースアップを着実に進捗
- ・ DX推進や複合化等JMFならではの取組みを強化

3. 高い信用力を背景に、好条件でのデットファイナンスを実行

- ・ 10年債J-REIT最大規模のグリーンボンドを発行し、調達方法の多様化と投資家層の拡大を実現
- ・ 約350億円のリファイナンスにより、デットコストを削減（DPUインパクト+11円）

償却後NOI¹

前回予想比
(緊急事態宣言発令前に策定)

+1.3%

1. 受取配当金を含みます。

1口当たり分配金サマリー

安定分配を継続すると共に、今後のEPU・DPU水準の向上を目指す

2021年8月期（第39期）
実績

EPU 1,938円（前回予想比-10.1%）

DPU 2,286円（前回予想同額）

2022年2月期（第40期）
今回予想

EPU 2,028円（前回予想比-2.1%）

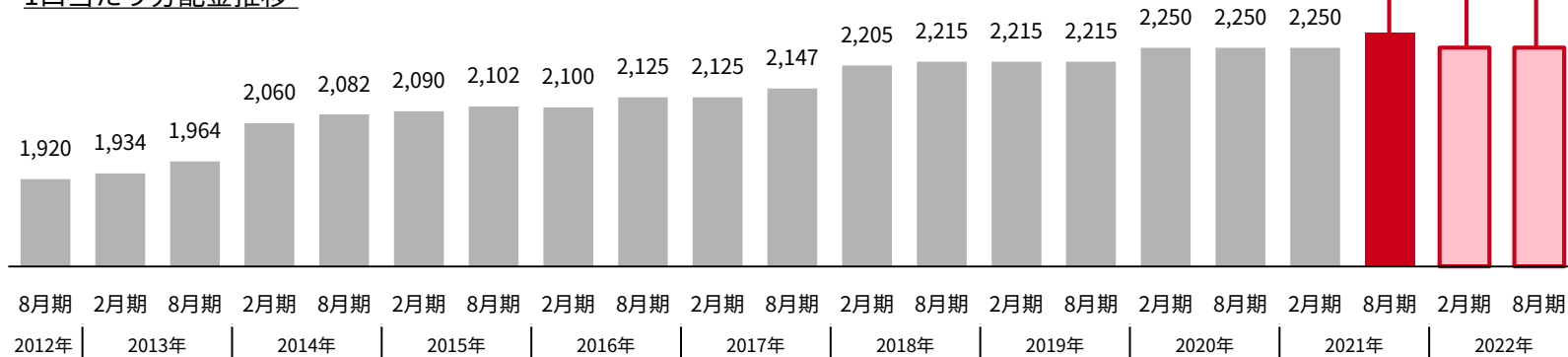
DPU 2,250円（前回予想同額）

2022年8月期（第41期）
今回予想

EPU 2,032円（第40期予想比+0.2%）

DPU 2,250円（第40期予想同額）

1口当たり分配金推移¹



EPU・DPUの向上

- ✓ 資産入替による償却後NOI向上
- ✓ 新規物件取得
- ✓ 物件譲渡による譲渡益
- ✓ 新しい取得スキームによる投資
- ✓ 低稼働物件の早期リースアップ
- ✓ デットコストの削減

1. 2021年3月1日付で投資口1口につき2口の投資口分割を実施しています。このため、2021年2月期までの1口当たり分配金額は2で除した金額を記載しています。

目次

01	資産入替・成長投資	P.05
02	既存ポートフォリオの運用	P.09
03	財務	P.22
04	ESGの取組み	P.25
05	決算報告と業績予想	P.29

01

資産入替・成長投資

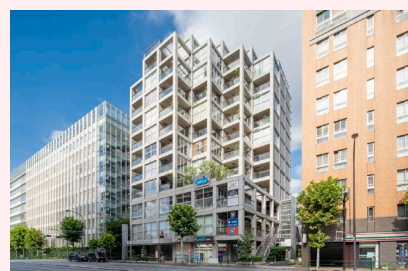


人が集まる立地を重視した物件取得、含み損物件の譲渡を着実に実行

取得

3物件 取得価格合計165億円

- 複合型物件を着実に取得
- 本投資法人初の住宅用途単体の取得
- 高い信用力を背景に、相対取引で取得



JMFBビル広尾01
(東京都港区)

複合型

取得予定価格	10,000百万円
償却後NOI利回り	2.8%



JMFLレジデンス学芸大学
(東京都世田谷区)

住宅

取得予定価格	1,505百万円
償却後NOI利回り	3.1%



JMFBビル船橋01
(千葉県船橋市)

複合型

取得予定価格	5,000百万円
償却後NOI利回り	3.6%

譲渡

1物件 譲渡価格合計103億円

- 郊外型商業の更なる譲渡を実行
- 含み損物件を鑑定評価額以上で譲渡
- 譲渡損は、期中の譲渡完了物件の譲渡益を充当

イトーヨーカドー四街道店
(千葉県四街道市)

郊外型商業

譲渡価格	10,350百万円
鑑定評価額 ¹	9,990百万円
帳簿価額	12,080百万円
譲渡損益 ²	-1,767百万円
含み損益 ³	-2,090百万円
償却後NOI利回り	2.5%



期中譲渡完了物件の譲渡益⁴
2,107百万円を充当

1. 2021年2月末時点の鑑定評価書に基づきます。
 2. 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。
 3. 2021年2月末時点の鑑定評価額から売却日時時点の帳簿価額を差し引いた数値です。
 4. 2021年3月30日に譲渡したイオンモール大和（準共有持分50%）及び2021年3月10日に譲渡したイオン高槻の譲渡価格合計から、売却日時時点の帳簿価額、売却コスト及び売却報酬の合計値を差し引いた数値です。

資産入替は想定を上回るペースで順調に進捗、さらに次の取得・譲渡交渉が本格化

合併後に発表した資産入替

取得

5物件 取得価格合計**464億円**
平均償却後NOI利回り **3.6%**

譲渡

3物件 譲渡価格合計**299億円**
譲渡益 **3.4億円**

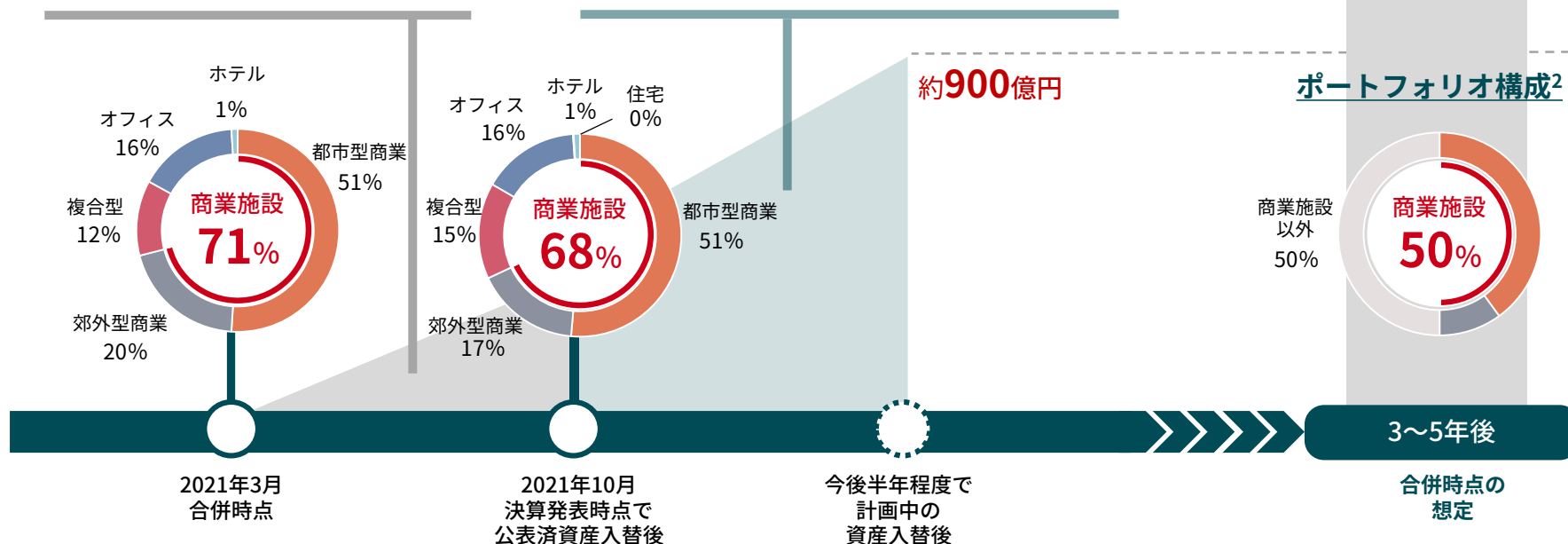
今後半年程度で計画している資産入替

取得

優先交渉権取得¹ 約**450億円**
早期の取得を目指す

譲渡

買主候補から買付意向書を受領し交渉中¹
3物件 約**200億円**



合併後 半年 で
資産入替目標のうち
取得の約半分の
目途が立つ

1. 本投資法人による取得または譲渡が保証されているものではありません。
2. 取得価格ベース

資産入替後の外部成長を見据え、多様な取得スキームを構築中

1 私募リートへの投資

収益性の高い物件エクスポージャーの獲得

売買マーケットからの物件取得と比較し、鑑定NOI利回りは5%程度と相対的に高い

外部成長力の強化

私募リートのスポンサー開発物件に関して、私募リート単独では取得困難な大型物件や私募リート投資対象エリア外の物件を取得する可能性

日神プライベートレジリート投資法人の投資口取得

投資金額

1,889百万円

マンションデベロッパーの株式会社日神グループホールディングスをメインスポンサーとする住宅特化型私募リートの投資口を取得

【日神プライベートレジリート投資法人の保有資産の一例】



川崎桜本 WEST



N-stage Matsudo

2 メザニンローン債権投資

手元資金を有効活用した投資手法の多様化

現在及び将来を見据え、潤沢な手元資金を新しい投資手法への投資に有効活用

優良な裏付資産

メザニンローン債権投資の裏付資産はJMFの投資基準に合致しかつ優良な物件に限定

三菱商事グループの組成したメザニンファンドへの投資

投資金額

780百万円

三菱商事グループの不動産私募ファンド運用会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社が東京都に所在する賃貸住宅向けメザニンローン債権に対して組成したファンドに投資

3 ポジティブ・インパクト投資

ESGの側面を加味したポジティブ・インパクト投資を検討中

02

既存ポートフォリオの運用



テナントからの減額要請は、ポートフォリオ全体でインパクトをコントロール

2021年8月期（第39期）のテナント対応状況

用途	テナント対応状況	一時的な 賃料減額合計 ¹ (1口当たり影響額 ²)	稼働率 ³ (2021年8月末)
都市型商業	<ul style="list-style-type: none"> 飲食・ファッションテナントを中心に約40テナントから減額要請あり うち約4割のテナントに対して、減額対応を実施 	-42百万円 (-6円)	99.7%
郊外型商業	<ul style="list-style-type: none"> 減額要請は数件程度だが、ゼロ回答で着地 	-	99.9%
複合型	<ul style="list-style-type: none"> 約20テナントから減額要請があり、うち一部テナントに対して減額対応を実施 	-48百万円 (-7円)	96.0%
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 減額要請は数件程度だが、ゼロ回答で着地 	-	94.4%
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 特になし 	-	100.0%
合計		-91百万円 (-13円)	99.1%

第39期賃料総額に
対する減収割合

0.3%

賃料回収率⁴

2021年8月末

98%

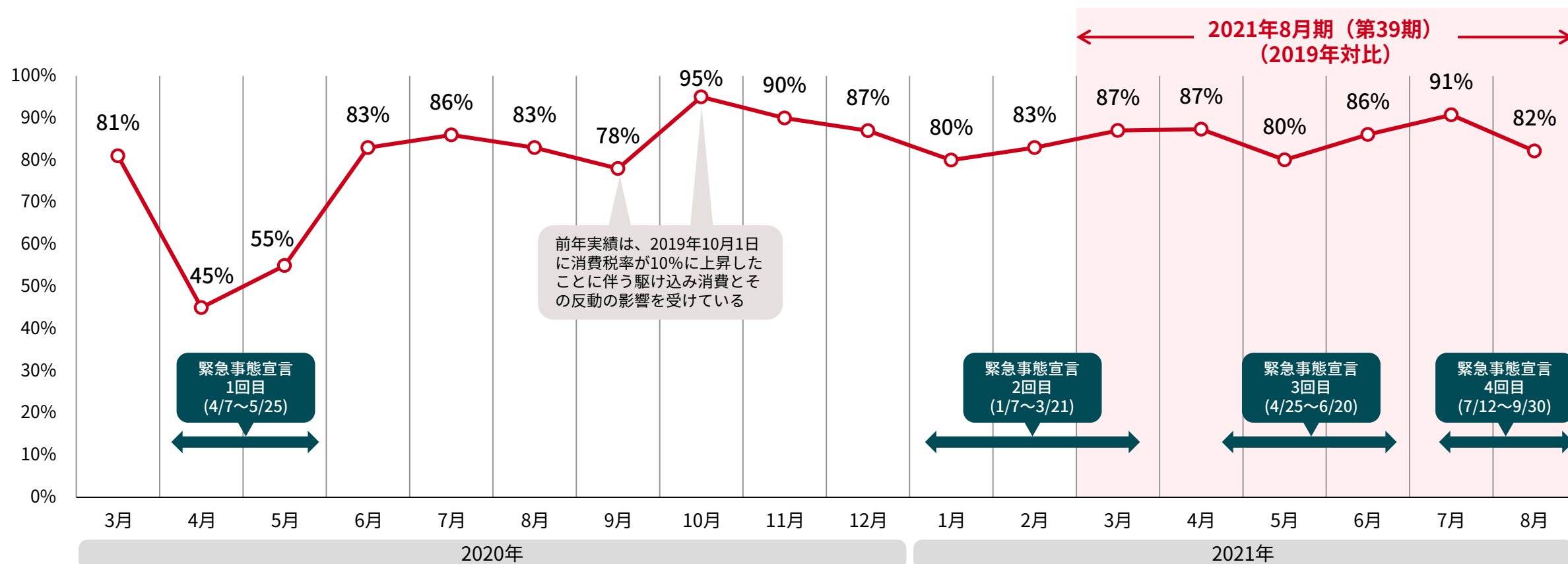
(2021年2月末比 +2%)

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. 2021年8月期末時点の発行済投資口数に基づきます。
 3. 総賃貸面積に占める契約面積ベース
 4. 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。

緊急事態宣言発令下においても、概ねコロナ前の85%前後の売上を維持



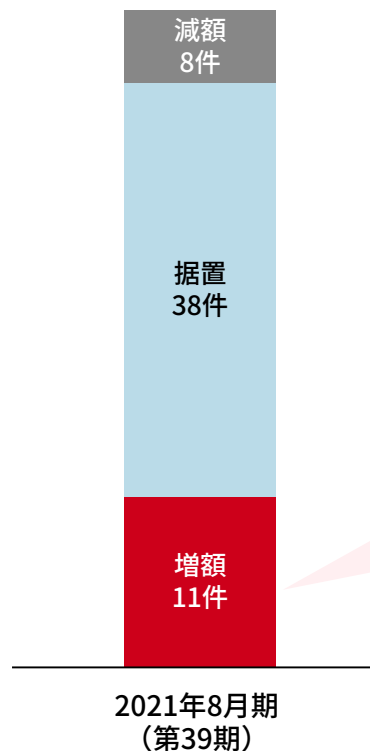
ポートフォリオ全体の売上推移¹（2019年同月対比）



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。

賃料改定・テナント入替の両面で交渉し、賃料増額・据置が中心で着地

契約更改状況¹



増額事例

■ 同テナントによる増額改定

あびこショッピングプラザ（千葉県我孫子市）



コロナ禍においても好調な売上を背景に、食物販店舗にて増額改定を実現

賃料増加率² **+3.9%**

かみしんプラザ（大阪府大阪市）



コロナ禍においても好調な売上を背景に、物販店舗との増額改定を実現

賃料増加率 **+2.5%**

■ テナント入替による増額

ジャイル（東京都渋谷区）



将来的なりリニューアルを想定し、期間限定店舗の誘致により増額改定を実現

賃料増加率 **+5.9%**

JMFビル阿倍野01（大阪府大阪市）



アパレル店舗から来店型オフィスへのテナント入替により増額改定を実現

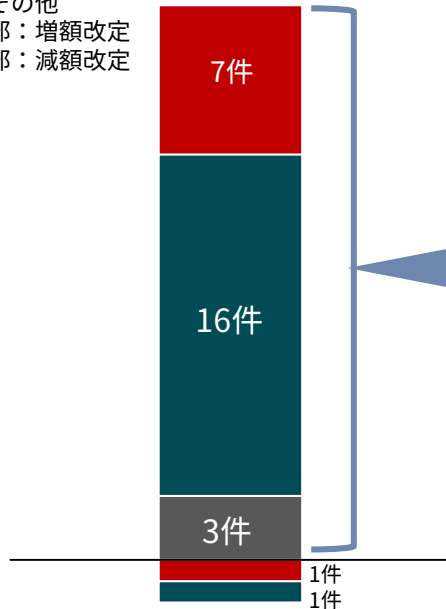
賃料増加率 **+16.6%**

1. 2021年8月期（第39期）中に、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契約（テナントの契約用途「商業」）を対象としています。
2. 契約更改前の月額賃料と、契約更改後の月額賃料の差額割合です。以降同じです。

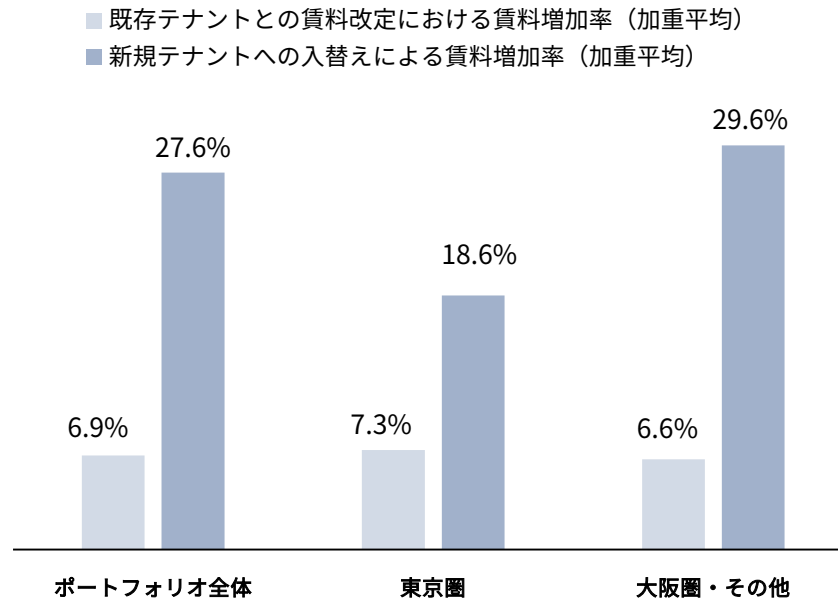
賃料増額は継続、中小型オフィスは堅調、大型オフィスでも増額を実現

契約更改状況¹

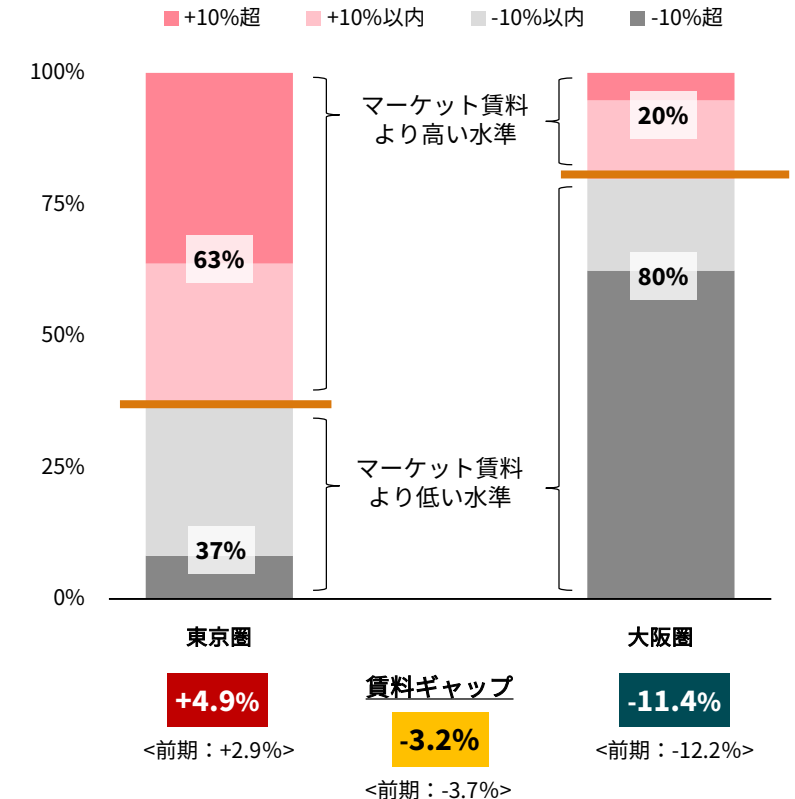
■ 東京圏
■ 大阪圏
■ その他
上部：増額改定
下部：減額改定



賃料増加率



賃料ギャップの分布²（契約賃料ベース）



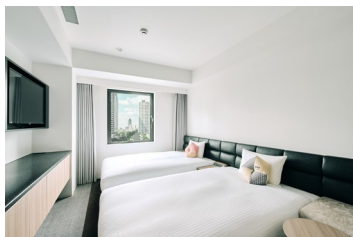
1. 2021年8月期（第39期）中に、普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の契約更改対象となる契約（テナントの契約用途「オフィス」）を対象としています。
2. マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2021年8月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料（基準階）です。
なお、マーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

ホテルビスタプレミアオ東京跡の後継オペレーターは、星野リゾートグループに決定

後継オペレーターの概要

日本を代表するホテルオペレーターの
都市観光ホテルブランド「OMO」として再スタート

OMO3 東京赤坂
by 星野リゾート



物件名称 ¹	OMO3東京赤坂
テナント名称	株式会社赤坂ホテルマネジメント (株式会社星野リゾート 100%出資会社)
賃貸面積	4,043.94㎡
契約期間	2021年6月1日～2041年5月31日（20年間）
契約形態	定期建物賃貸借契約
開業予定日	2022年1月7日

後継オペレーター選定理由

安定的なホテル運営

- ・ 開業から100年以上の歴史を持つ、日本を代表するホテルオペレーター
- ・ 国内で、高級旅館から都市型ホテルまで全51施設の宿泊施設を運営²

エリア価値向上に貢献

- ・ OMOブランドの「街を楽しむ」というコンセプトは、JMFのエリア価値向上に合致
- ・ 街の魅力を紹介するガイド付きツアーによるJMFの保有施設への送客効果も期待できる

今後の連携余地

- ・ 複合化における宿泊施設誘致時の連携の可能性
- ・ JMF保有施設と組み合わせた宿泊プランの可能性



ガイド付きツアーの様子

1. 2021年10月13日付で物件名称を「ホテルビスタプレミアオ東京」から「OMO3東京赤坂」に変更しています。
2. 2021年10月15日時点

アフターコロナを見据えた戦略的なリーシングを実施

1 賃貸マーケット需給を捉え、柔軟な契約形態を採用

- 契約期間の短期化やポップアップの活用
- 歩合賃料を組み合わせる
- 段階賃料を活用
- フリーレントを活用

短期的な減収インパクトの低減
賃料アップサイド余地の可能性

2 複合化を積極的に進める

- 主に商業区画の用途を転換し、他用途を誘致
- テナント主導の複合化ニーズの獲得
- 多くのSCリニューアルで培ったバリューアップノウハウを活用

リーシング対象テナントの増加

3 リーシング力の強化

- これまで培ったテナントリレーションを活用し、積極的にダイレクトリーシングを実施
- 売上・顧客・行動情報をシステムに統合・可視化し、リーシングに活用

リーシング手法の多様化

想定ダウンタイムが大きい物件は後継テナントが決定、その他もリーシングが進捗



前期決算発表時公表物件

(百万円)

物件	用途	リーシング ステータス	状況 ¹	想定ダウンタイム ²		
				第40期		第41期
				前回予想	今回予想	今回予想
ホテルビスタブレミオ東京 ³	ホテル	リースアップ済	星野リゾートグループとの契約を締結 (2022年1月7日営業開始予定)	182	165	129※
Gビル御堂筋01	都市型 商業	リースアップ済	ハイブランドとの契約を締結 (2022年5月入居開始)	148	98	32
mozoワンダーシティ	都市型 商業	リースアップ済	2022年1月に約170テナント契約満了、 3～7月にかけて段階的にリニューアル	136	153	255※
JMFビル渋谷03	オフィス	一部リースアップ	空室4区画中1区画リースアップ、残り 区画も入居申込書受領済	102	88	74
JMFビル市ヶ谷01	複合型	リーシング中	空室3区画中1区画に入居申込書受領済	88	81	86
JMFビル東陽町02	オフィス	一部リースアップ	空室6区画中1区画リースアップ、残り 区画中1区画に入居申込書受領済	67	63	108
JMFビル渋谷02	オフィス	リーシング中	空室1区画に対し、複数テナントが検討 中	34	31	31
JMFビル大阪福島01	複合型	リーシング中	空室2区画に対し、複数テナントが検討 中	32	21	21
				793	704	740



今期追加物件

Gビル心斎橋03 (A館)

- ・ 一棟賃貸テナントの「ユニクロ」が
2021年9月末で契約満了退去
- ・ 原状回復義務・内容について先方と
協議中
- ・ 併行して、後継テナント候補複数社
と出店交渉中

1. 2021年10月15日時点

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。

3. 2021年10月13日付で物件名称を「OMO3東京赤坂」に変更しています。

※ ホテルビスタブレミオ東京は、第41期の売上を保守的に見立て賃料収入を算出しています。mozoワンダーシティは第41期にリニューアル費用（修繕費・固定資産除却損等）が発生するため、ダウンタイムに含めております。

都市部物件において、リーシング戦略に基づき、多様なリーシングを展開

ポップアップ

Gビル神宮前09

(東京都渋谷区)

ファッションストリート沿いの立地を生かした
ポップアップニーズを獲得



アウトドアブランド
「L.L. Bean」
秋冬新作展示会



人気モデルの
プロデュースブランド
期間限定店舗

複合化

Gビル天神西通り01

(福岡県福岡市)

飲食テナントの退去後、シェアオフィスを誘致
築古商業ビルから、複合ビルにコンバージョン



複合ビルに適した外観に
バリューアップ予定



Gビル御堂筋01

(大阪府大阪市)

複合化を想定して多方面からリーシング、
商業+オフィスでのハイブランドの出店が決定



上層・オフィス
(ハイブランド)



低層・商業
(ハイブランド)

都市部物件において、リーシング戦略に基づき、多様なリーシングを展開

ダイレクトリーシング

Gビル梅田01

(大阪府大阪市)

米国発サードウェーブコーヒーの
大阪初店舗として誘致



ブルーボトルコーヒー

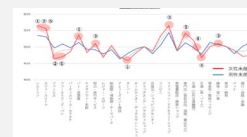
行動分析情報を活用したリーシング

ラ・ポルト青山

(東京都渋谷区)

ビーコン設置による人流分析

施設内設置のビーコンと、
表参道エリア内のビーコン
情報を合わせて、来館者と
エリア内人流の属性や行動
特性を分析



行動分析結果（女性来館者例）

- ・ 自炊はあまりせず、**外食傾向が強い**
- ・ **飲食感度が高い**
- ・ 趣味や自分磨きに投資する傾向が高い
- ・ 移動は公共交通がメイン
- ・ コストパフォーマンスよりも**本物志向**

分析結果を元に
リーシング



フランス発ベーカリー&カフェ
の日本再上陸1号店の誘致に成功



ゴントラン シェリエ

デジタルテクノロジーを活用し、不動産運用をイノベーション



保有資産でのリアル価値の向上

Eコマースや在宅ワークの進展により、わざわざ商業施設やオフィスに行く「リアル価値」が益々重要に

デジタルテクノロジーで、リアル価値向上を後押し

ECサイト

商業施設の在庫に連動したECサイトからでも購買可能になり、いつでも商業施設を利用可能に

施設アプリ

決済機能付与による利便性の向上と、ポイント機能によるロイヤリティ付与を実現



多面的なデータ活用

エリア・物件単位での複合化の進展により、関係情報が増加し、物件運用がより複雑化

保有資産に集まる多種多様な情報をデータ化・統合し、相互に連携

統合データ基盤 CDP

ECサイトデータ、アプリデータ、売上データ、位置データ、来館データ等の多様なデータを集約

エリアマネジメント 構想

同エリア内にあるJMF物件の商業、オフィス、ホテルの各利用者を相互に送客する

不動産運用におけるイノベーション事例

リーシング

- 統合データ基盤を活用したターゲット設定
- 顧客動向に合致した業態をテナントに提案

収益増加

- ECサイトを通じた歩合賃料の増加
- デジタル情報に付随する広告収入の獲得

施設管理

- 天候や館内データによる電力等エネルギーの効率化
- 来館者行動データによる警備・清掃箇所の最適化

mozoワンダーシティを起点にDX施策を実行・横展開し、統合データ基盤に随時反映

mozoワンダーシティ

売上管理システムの刷新

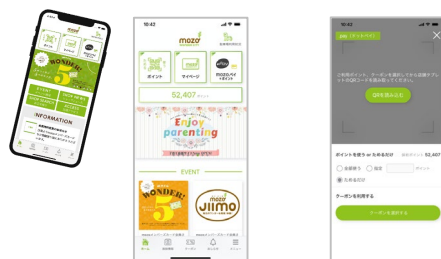
PM会社経由で把握していた売上客数情報をオンラインで即時把握可能に



10施設のシステムを刷新
統合データ基盤に集約済

施設アプリの導入

キャッシュレス決済機能とカード会員のポイント機能をアプリに集約



京都ファミリーに導入済
2022年中に3施設に導入予定

ECプラットフォームの導入

商業施設の店頭在庫をEC化し、館内物流と連携・配送させる仕組みを独自に開発

ECサイト注文



24時間365日
注文可能

店頭在庫販売



販売機会増加
売上増加

館内物流で配送

館内物流スタッフが
店舗まで商品をピッ
クアップし、梱包

店舗スタッフ
の負担なし

商品受取

- ・ 店頭
- ・ 館内カウンター
- ・ 館内ロッカー
- ・ 指定場所配送

多様な選択肢

2021年度中に川崎ルフロンに導入予定

鑑定評価額の減少は0.7%に留まる、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¹

	鑑定評価額				キャップレート ³		
	2021年2月末 ² (百万円)	2021年8月末 (百万円)	変化 (百万円)	(%)	2021年2月末 ² (%)	2021年8月末 (%)	変化 (%)
都市型商業	711,210	701,550	-9,660	-1.4	3.84	3.87	+0.03
複合型	185,430	185,610	180	+0.1	3.74	3.75	+0.01
オフィス	184,710	184,530	-180	-0.1	3.73	3.75	+0.02
ホテル	12,440	12,440	-	-	4.01	4.01	-
郊外型商業	196,610	196,690	80	+0.0	4.89	4.90	+0.00
合計・平均	1,290,400	1,280,820	-9,580	-0.7	3.97	3.99	+0.02

1. 2021年8月期（第39期）中に譲渡したイオンモール大和（準共有持分50%）、イオン高槻、イトーヨーカドー四街道店を除きます。
2. 2021年8月期（第39期）中に取得したJMFビル市ヶ谷01及びGビル心斎橋05は2021年4月1日時点
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）

03

財務



J-REITトップクラスのグリーンボンド発行実績を誇る

1回目 2018年5月

J-REIT初の グリーンボンド発行

発行額	8,000百万円
年限	5.0年
利率	0.210%
発行年月日	2018年5月25日
償還期限	2023年5月25日
投資表明投資家	10社

2回目 2019年6月

5年債J-REIT最低利率¹での グリーンボンド発行

発行額	7,000百万円
年限	5.0年
利率	0.200%
発行年月日	2019年6月25日
償還期限	2024年6月25日
投資表明投資家	7社

3回目 2021年6月

10年債J-REIT最大規模²での グリーンボンド発行

発行額	8,500百万円
年限	10.0年
利率	0.450%
発行年月日	2021年6月25日
償還期限	2031年6月25日
投資表明投資家	22社

投資表明投資家一覧

- 青い森信用金庫
- 旭川信用金庫
- 一般財団法人郵政福祉
- 岩手県医師信用組合
- 大阪信用保証協会
- 株式会社七十七銀行
- 株式会社北洋銀行
- 株式会社山梨中央銀行
- 観音寺信用金庫
- 北おおさか信用金庫
- さがみ信用金庫
- さわやか信用金庫
- しずおか焼津信用金庫
- ニッセイアセットマネジメント株式会社
- 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社
- 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 第一生命保険株式会社
- 大東京信用組合
- 高岡信用金庫
- 銚子信用金庫
- 敦賀信用金庫
- 兵庫信用金庫

1. 2019年6月25日時点
2. 2021年6月25日時点

強固な財務基盤の構築とデットコスト削減を継続

財務指標

格付 (JCR)	AA (安定的)
LTV ¹	43.6%
時価LTV ²	38.6%
平均デットコスト ³	0.75%
平均借入残存期間 ⁴	4.7年
長期負債比率 ⁵	100.0%
固定金利比率	94.4%

運用目安

LTVの運用レンジ：40%～50%
LTV45%までの取得余力：約300億円

リファイナンス実績 (2021年4月7日～2021年10月7日)

借換え前		借換え後	
借入金額	35,250百万円	借入金額	35,250百万円
借入期間	6.0年	借入期間	7.3年
平均デットコスト ⁶	0.82%	平均デットコスト ⁶	0.40%

DPU
インパクト⁷
+11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)

	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)	2024年2月期 (第44期)	合計
借入金額	9,000百万円	27,900百万円	14,500百万円	26,900百万円	19,500百万円	97,800百万円
借入期間	7.2年	7.7年	8.4年	7.4年	9.2年	8.0年
平均デットコスト ⁶	1.16%	1.04%	1.06%	0.90%	1.14%	1.03%

仮に0.7%で借換えを行った場合のDPUインパクト⁷ **+23円**

※ 本ページの注記内容についてはP34をご参照ください。

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 (2021年3月～2021年8月)

サステナビリティ 推進

- 2021年3月版ESGレポートを発行
- 2021年6月 中長期KPIを策定

環境 (Environment)

- 再生可能エネルギー導入推進
- ライトダウンキャンペーン実施による電力削減
- 循環型手洗いスタンド「WOSH」を3物件に導入
- 外部環境認証を新規取得 (9物件)
- 環境パフォーマンスについて第三者保証を取得
- グリーンボンド発行

社会 (Social)

- シェアサイクル導入、建物のバリアフリー化
- コミュニティバス利用促進プロジェクトに参加、レジリエンス対応強化
- 資産運用会社にて、ワクチン職域接種の実施、ワクチン休暇の新設
- 社員交流として、オンラインオフサイトミーティング開催

統治 (Governance)

- 投資法人の役員の役員会参加率100%
- 個人投資家向けオンラインセミナーを実施



ESG情報ハイライト¹

GRESBリアルエステイト評価
(2021年10月15日時点)

5 star

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)

74.0%

環境認証取得件数

65件

資産運用会社の女性従業員比率²

37.1%

1. 2021年8月末時点
2. 役員・派遣社員を除きます。

サステナブルな社会実現のため、新たな中長期KPIを設定

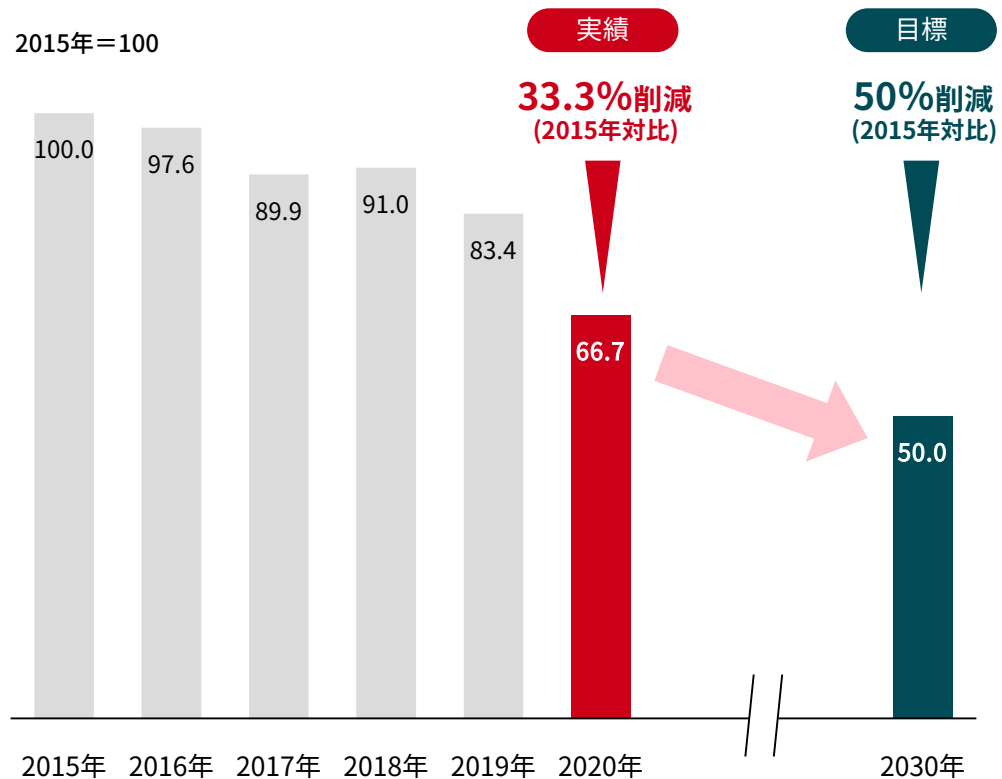


重要度★★★のマテリアリティとKPI

ESGマテリアリティ	目標	KPI
気候変動対応	CO ₂ 排出量の削減	2030年までに、CO ₂ 排出量を2015年対比で50%削減（原単位ベース） 2050年までに、カーボンニュートラルを目指す
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上	環境認証物件比率75%以上（延床面積ベース）
	外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	<ul style="list-style-type: none"> GRESB：5 Starの獲得 CDP：スコアB以上の獲得
建物のレジリエンス	防災対策の実施	<ul style="list-style-type: none"> 防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100% 災害報告通信網の整備100% 定期的なERの取得100%
エネルギー効率	エネルギー使用量改善	電力：2015年対比で20%削減（原単位ベース）（目標年：2030年）
	再生可能エネルギーの導入	事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合20%（目標年：2030年）
人（入居者）の健康性・快適性・利便性	テナント従業員スペースの改善	リニューアル時にコミュニケーション・スペースやリフレッシュ・スペースの改良
	健康と快適性の可視化	ウェルネス認証の取得検討

2015年対比で33%削減達成、今後は再生可能エネルギーへの切換を推進していく

CO₂排出量（原単位ベース¹）の推移（2015年を100とした場合）



CO₂排出量削減のためのアクション

- 1 LED照明や省エネ空調設備等による省エネ関連設備の導入
- 2 再生可能エネルギー由来の電力への切換

	2021年 2月末	2021年 10月15日 時点 ²	アクション
再生可能エネルギー導入数 （ダイレクトリース物件）	4	14	電力使用量の多い物件を 中心に切替を進める
再生可能エネルギー導入数 （マスターリース物件）	4	4	再生可能エネルギーへの 切換をテナントに働きか けていく
ポートフォリオ電力使用量に 占める再生可能エネルギー割合	0.9%	8.8%	

2030年
目標

20%

1. 原単位は、CO₂排出量を延床面積（稼働状況考慮後）を以て算出しています。

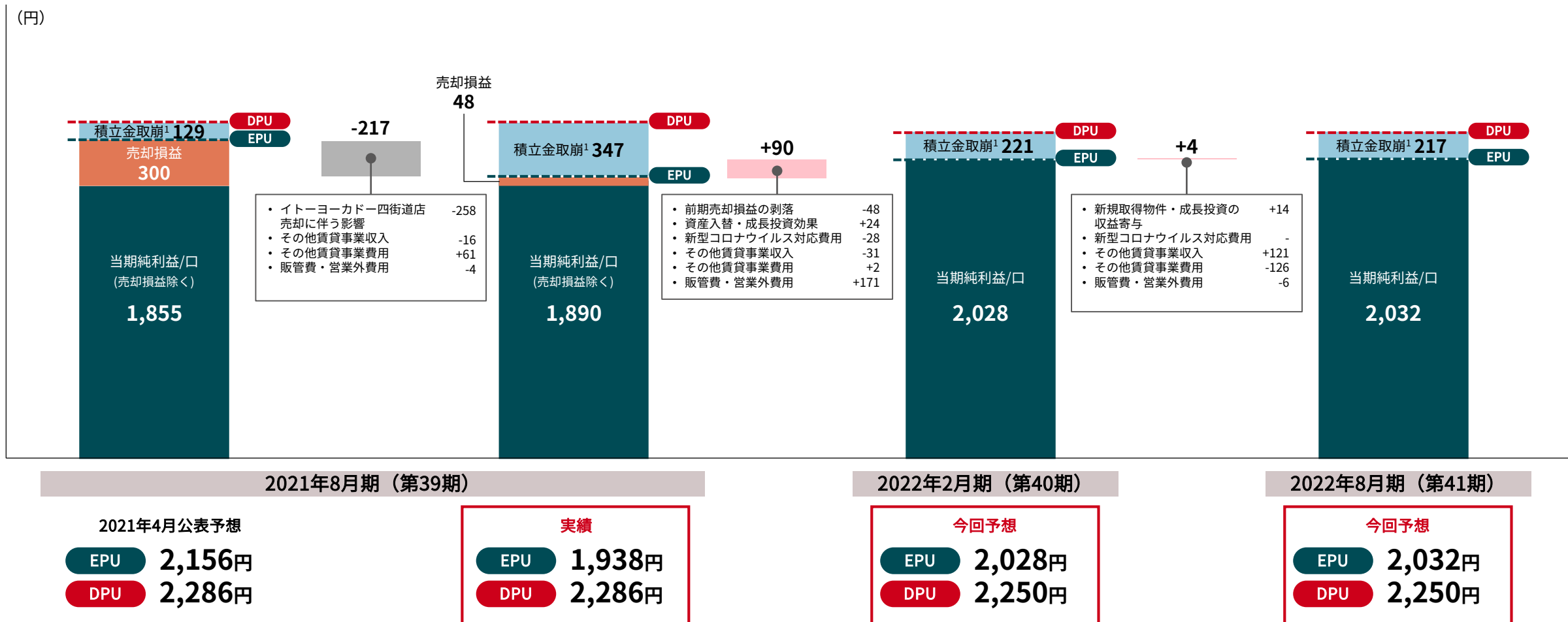
2. 再生可能エネルギー導入予定物件を含みます。なお、ポートフォリオ電力使用量に占める再生可能エネルギー割合は、2020年3月1日～2021年2月末までの電力使用量を元に算出しております。

05

決算報告と業績予想



安定分配を継続すると共に、売却損益を除くEPUベースでも着実に上昇を見込む



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。

不動産売却益の減少を賃貸NOIの改善と積立金取崩で補い、DPUは前回予想同額で落着

	2021年8月期 (第39期) 前回予想	2021年8月期 (第39期) 実績	増減		主な要因
営業収益	40,510 百万円	40,360 百万円	-149 百万円	-0.4 %	・ 新型コロナウイルスの影響等による歩合賃料の減少
営業利益	17,122 百万円	15,560 百万円	-1,561 百万円	-9.1 %	・ イトーヨーカドー四街道店売却に伴う売却損の発生 ・ 水道光熱費・修繕費等の賃貸事業費用の減少
当期純利益	15,071 百万円	13,549 百万円	-1,521 百万円	-10.1 %	・ 支払利息等の減少
積立金繰入額	-	-	-	-	
積立金取崩額	905 百万円	2,427 百万円	+1,521 百万円	+168.0 %	
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 ¹ ：不動産売却損益除く	26,958 百万円	27,163 百万円	+204 百万円	+0.8 %	
不動産売却損益	2,101 百万円	340 百万円	-1,761 百万円	-83.8 %	
積立金残高	6,564 百万円	5,042 百万円	-1,521 百万円	-23.2 %	

1. 受取配当金を含みます。

不動産売却益の剥落に加えて、ダウンタイム発生・コロナ影響を保守的に織り込む

	2021年8月期 (第39期) 実績	2022年2月期 (第40期) 今回予想	増減		主な要因
営業収益	40,360 百万円	37,877 百万円	-2,473 百万円	-6.1 %	<ul style="list-style-type: none"> 前期売却物件の売却益・利益の剥落 前期取得物件のフル寄与 新型コロナウイルスの影響に伴う対応費用
営業利益	15,560 百万円	16,107 百万円	+546 百万円	+3.5 %	<ul style="list-style-type: none"> 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	13,549 百万円	14,179 百万円	+630 百万円	+4.7 %	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息の減少
積立金繰入額	-	-	-	-	
積立金取崩額	2,427 百万円	1,545 百万円	-882 百万円	-36.3 %	
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 ¹ ：不動産売却損益除く	27,163 百万円	26,897 百万円	-266 百万円	-1.0 %	
不動産売却損益	340 百万円	-	-340 百万円	-	
積立金残高	5,042 百万円	3,497 百万円	-1,545 百万円	-30.7 %	

1. 受取配当金を含みます。

新規取得物件の収益寄与の一方、ダウンタイム発生・コロナ影響を保守的に織り込む

	2022年2月期 (第40期) 今回予想	2022年8月期 (第41期) 予想	増減		主な要因
営業収益	37,877 百万円	38,877 百万円	+990 百万円	+2.6 %	<ul style="list-style-type: none"> 新規取得物件の収益寄与 その他賃貸事業収入の増加
営業利益	16,107 百万円	16,149 百万円	+42 百万円	+0.3 %	<ul style="list-style-type: none"> 公租公課・修繕費等賃貸事業費用の増加 販売費・一般管理費の増加
当期純利益	14,179 百万円	14,203 百万円	+23 百万円	+0.2 %	<ul style="list-style-type: none"> 営業外収益の減少 支払利息の減少
積立金繰入額	-	-	-	-	
積立金取崩額	1,545 百万円	1,522 百万円	-23 百万円	-1.5 %	
分配金総額	15,725 百万円	15,725 百万円	-	-	
1口当たり分配金（DPU）	2,250 円	2,250 円	-	-	
【ご参考】					
賃貸NOI ¹ ：不動産売却損益除く	26,897 百万円	26,961 百万円	+64 百万円	+0.2 %	
不動産売却損益	-	-	-	-	
積立金残高	3,497 百万円	1,974 百万円	-1,522 百万円	-43.5 %	

1. 受取配当金を含みます。

P.24

1. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
2. 期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。
3. 期末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期末の有利子負債の合計額で除した値です。
4. 2021年8月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
5. 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。
6. 融資関連手数料等を含みます。
7. 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。

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)