

証券コード 8953



第40期

決算説明会資料

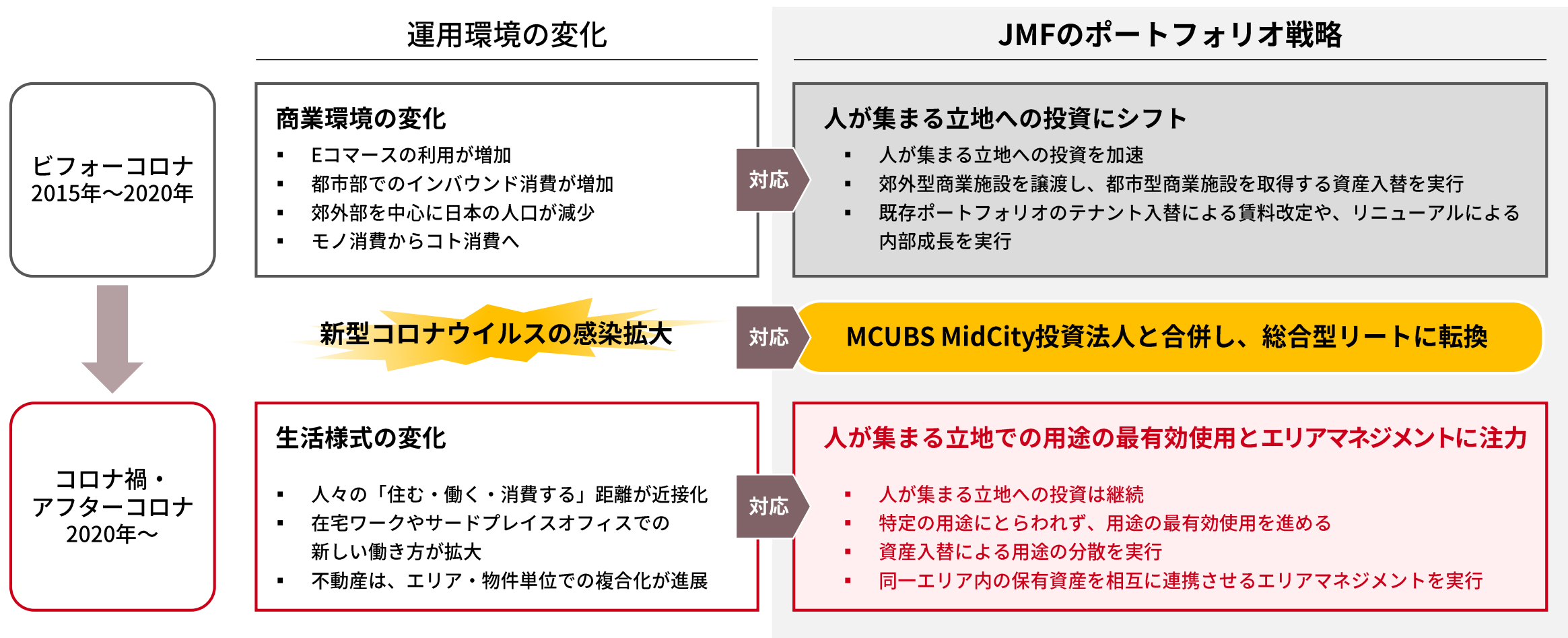
2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）

2022年4月28日更新版

日本都市ファンド投資法人

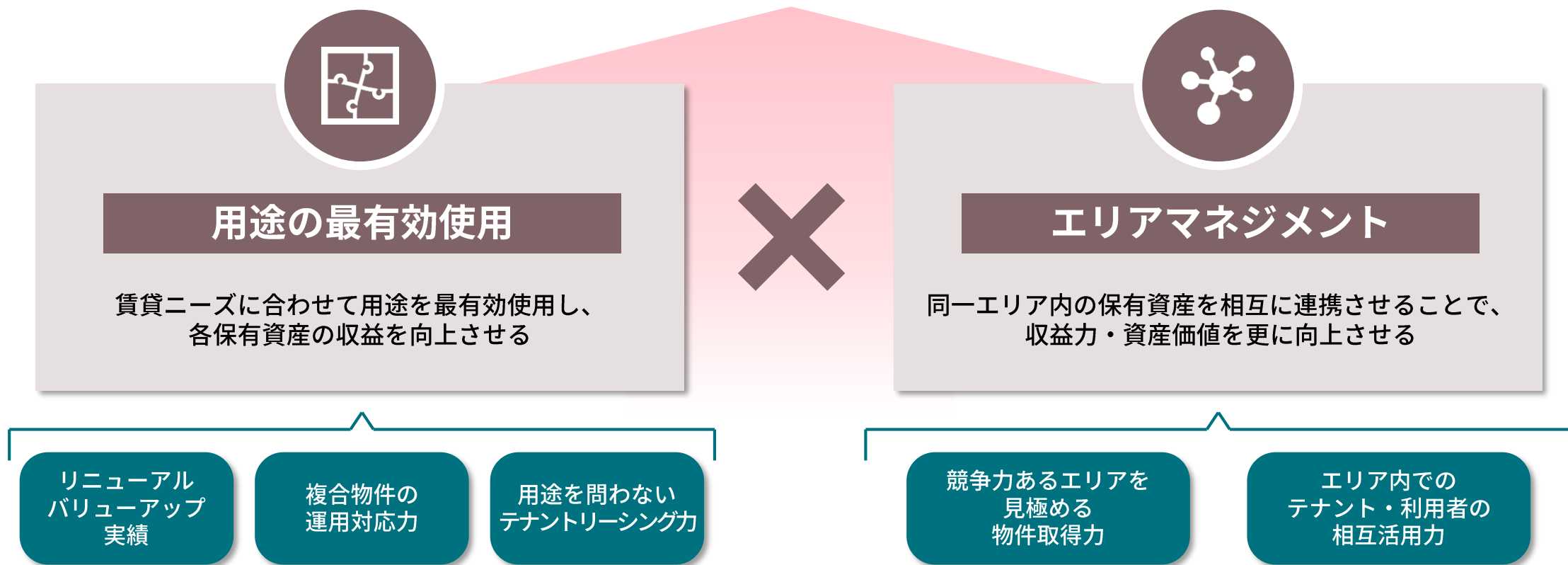
<https://www.jmf-reit.com/>

運用環境の変化にいち早く対応し、ポートフォリオを柔軟に構築



用途の最有効使用とエリアマネジメントを掛け合わせ、収益性・資産価値を最大化

収益性・資産価値の最大化



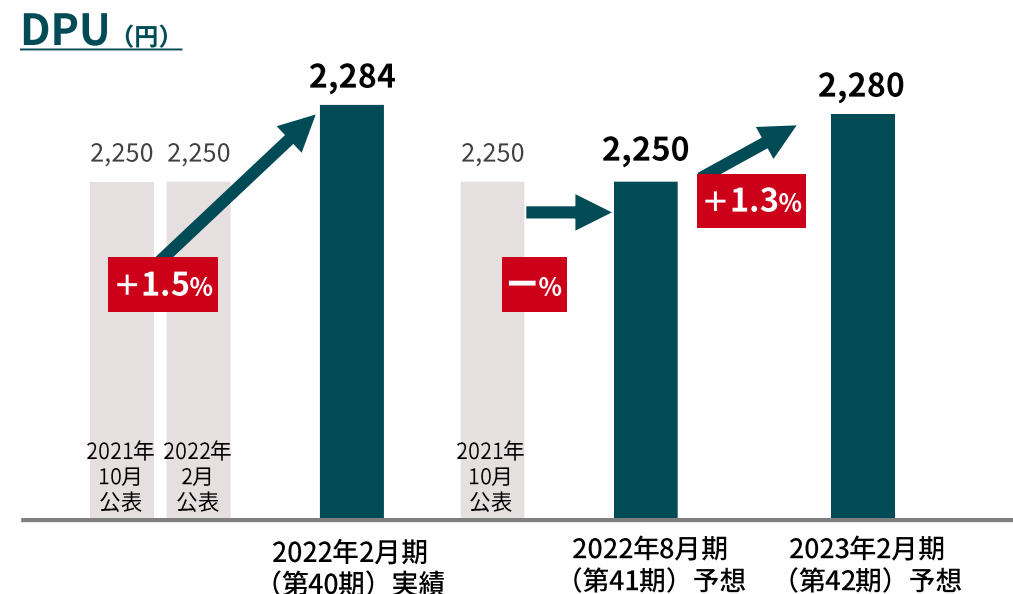
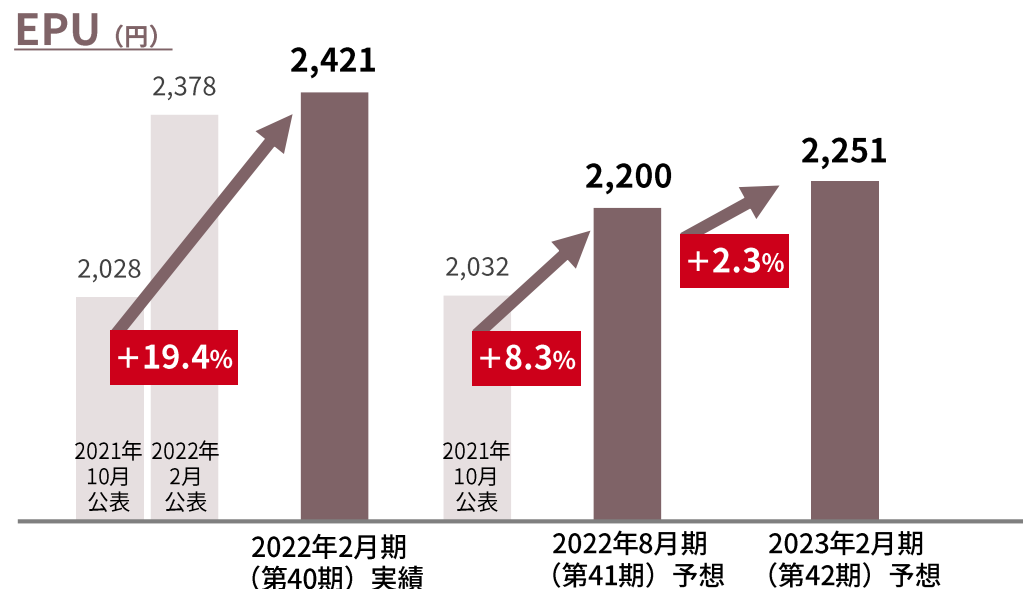
EPU水準は前期予想から大幅に回復、更なるEPU・DPUの向上を目指す

	2022年2月期（第40期）実績	2022年8月期（第41期）予想	2023年2月期（第42期）予想
EPU	2,421円	2,200円	2,251円
公表予想比	2021年10月：+19.4% 2022年02月：+ 1.8%	公表予想比 2021年10月：+8.3%	第41期予想比：+2.3%
DPU	2,284円	2,250円	2,280円
公表予想比	2021年10月：+1.5% 2022年02月：+1.5%	公表予想比 2021年10月： ー%	第41期予想比：+1.3%

巡航ベースのEPU目線※

**2,250円～
が見込まれる**

- ・ダウンタイムの収束
- ・手許資金を活用した物件取得 等



※ 2023年2月期（第42期）末時点の保有を想定している資産の直近の鑑定評価書上のNOIを元に試算しています。

資産入替は順調に進捗し、低稼働物件のリースアップもほぼ完了する見通し



外部成長

想定より早いスピード感で資産入替を実行すると共に、投資手法の拡大にも取り組む

- 4物件477億円の物件取得を公表
- 5物件を341億円で譲渡を公表し、譲渡益57億円の獲得を想定
- 私募リートへの新規・追加投資を公表
- ポジティブ・インパクト投資を公表
- 手元資金残200億円強



内部成長

低稼働物件のリースアップはほぼ完了、更に用途の最有効使用によるテナント入替を推進

- 前期リーシング強化物件はほぼリースアップ済み
- 稼働率はポートフォリオ全体で99%前後で安定的に推移
- 用途の最有効使用によるテナント入替事例が多数積み上がる
- DXを活用したエリアマネジメント「Tsunagu Pass」をスタート



財務

高い信用力を背景に、リファイナンスによるデットコスト削減を継続

- 約235億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+6円）
- 5年債グリーンボンドを50億円で発行



ESG

GRESBやCDPで過去最高のスコアを獲得する等、中長期KPIを着実に達成

- GRESBは過去最高スコア90で最高ランクの5starを獲得
- CDP気候変動プログラムは、過去最高のスコアA-を獲得
- 再生可能エネルギー由来の電力比率が10.9%に向上
- 環境認証を4物件で新規取得

運用環境の変化を適切に捉え、EPUの最大化とDPUの維持・向上を目指す

JMFの運用環境認識

今後の運用方針

外部成長戦略

- 新規参入プレイヤーも多く、売買マーケットは活況
- 用途を問わずキャップレートはタイトな状況が続く
- 事業会社の益出しニーズや、活況なマーケットを背景としたファンドのエグジット等により、持込案件は増加

オフマーケット取引の更なる強化

- 資産入替を前提とした交換取引による相対取引の実施
- 長年積み上げてきたリレーションによる相対取引の実施
- 多様な投資手法・用途の開拓を継続

内部成長戦略

商業

- エリア内・施設間での優勝劣敗が鮮明に
- ラグジュアリー、サービス・ショールーム系テナントの出店ニーズ増加
- オフィス系テナントの入居が増加

オフィス

- 空室率の上昇傾向は一服
- テナントの入居の動きが増加

差別化した運用力を活用したアップサイドの追求

- 変化に対応した用途を問わないリーシングによる複合化の相乗効果
- DXの活用、ESG強化等戦略的なテナント入替を実施
- エリア内連携による相互送客等エリアマネジメントの実施

財務戦略

- 米国を中心に長期金利が上昇傾向であるものの、日本の金利上昇幅は限定的であり、金融機関の貸出姿勢に大きな変化はない
- 良好なデット調達環境が継続

財務安定性の強化・デットコスト削減

- 新スポンサーと共同し、強固なレンダーリレーション構築を継続
- 長期固定化によるリファイナンスを継続
- リファイナンス時のデットコスト削減を目指す
- 投資口価格次第では自己投資口取得の実施も検討

ESG

- ESGを投資判断に加える投資家が増加
- 再生可能エネルギーの需要が増加
- 平均気温上昇1.5℃目標を求めるSBTイニシアチブの認定を取得する動きが加速

J-REIT業界でのESGリーディングカンパニーの地位確立

- 再生可能エネルギーへの切換えを推進
- TCFD提言に則ったシナリオ分析の実施

EPUの最大化
DPUの維持・向上

世界最大級のオルタナティブ資産運用会社「KKR」が資産運用会社の新スポンサーへ



新スポンサー KKR

- 運用資産残高 4,710億ドル（55 兆円）、1,900名超の従業員を擁する世界最先端の資産運用会社
- 45年超の運用実績、2006年には東京オフィスを開設し、日本に根差した存在に
- 自社バランスシートにて投資、本資産運用会社はKKR アジアパシフィック不動産運用の重要な一部門に



JMFの運用方針に変更なし

- JMFの運用方針に変更なし
- 運用体制に基本的な変更はなく、現在のJMF運用チームが運用を継続
- 運用において、現スポンサーへの依存は非常に小さく、運用上の直接的な影響は極めて限定的



KKRのコーポレート・ネットワークを活かした成長機会

- 日本企業やグローバル企業、関連企業（プライベート・エクイティ、不動産、インフラ等）と広範な関係をもち、不動産のディールフローを大幅に創出
- M&A や資本市場への知見を活かし、JMFの投資主価値の非連続的な成長機会を創出
- 運用力を高め、投資主利益を拡大するための一流のマネジメントサポートを提供



KKRの高い運用サポート力とESGへのフォーカス

- JMFのESG 活動をサポートし、サステナビリティ経営の更なる向上を支援
- 本資産運用会社が最高レベルの人材をリクルートすることをサポート
- 人的資産を重視し、スピード感のある企業経営を実践
- 資金調達・オペレーション・マクロ戦略・シニアアドバイザーなどの社内専門家リソースを提供

アセット

物件数	128物件
資産規模	1兆2,113億円
鑑定評価額	1兆3,091億円
含み損益	1,528億円
NOI利回り ¹	4.5%
償却後NOI利回り ¹	3.5%

デット

有利子負債	5,496億円
LTV ²	44.1%
平均デットコスト ³	0.73%
平均借入残存期間 ⁴	4.6年
格付（JCR）	AA（安定的）

エクイティ

時価総額 ⁵	6,506億円
1口当たりNAV ⁶	108,900円
積立金残高	60億円

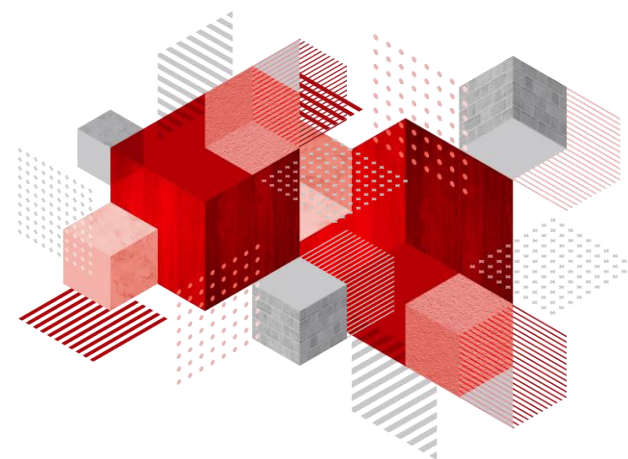
※ 本ページの注記内容についてはP37をご参照ください。

目次

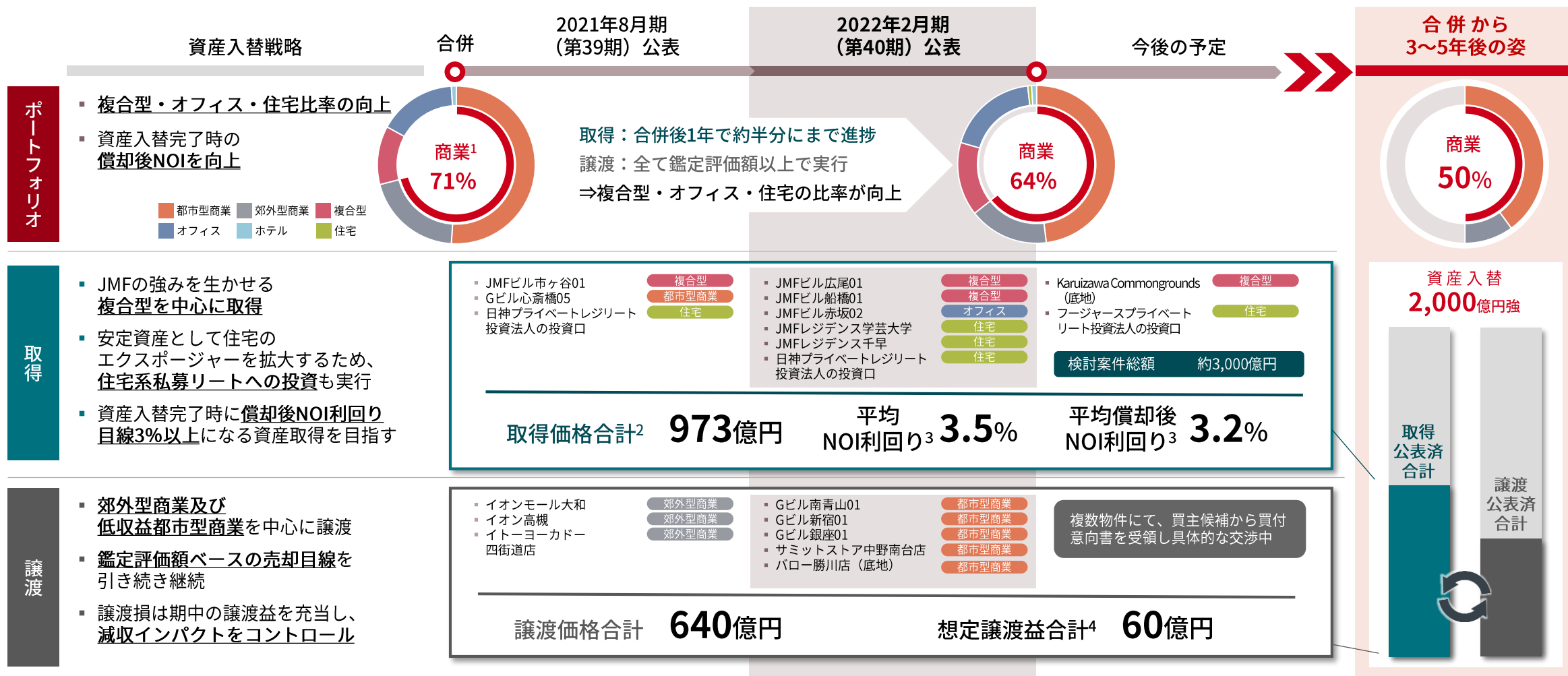
01	外部成長	P.10
02	内部成長	P.14
03	財務	P.25
04	ESGの取組み	P.27
05	決算報告と業績予想	P.32

JMF
01

外部成長



資産入替の利回り目線に合致する物件取得と、譲渡益を確保した物件譲渡を実行



1. 取得価格ベース
2. 私募リートの投資口取得金額合計を含みます。
3. 私募リートの投資口取得における分配金を含めて計算しています。
4. 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。

高い収益性を確保できる投資手法の拡大にも意欲的に取組み中

1 住宅系私募リートへの投資

収益性の高い住宅エクスポージャーの獲得

配当利回り4%以上の収益性を享受しながら、住宅への投資・運用機会を拡大

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クライテ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

追加
投資

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継続的に取得

総投資金額	3,569百万円
分配金利回り	4.3%

フージャースプライベートリート 投資法人

新規
投資

マンションデベロッパーの株式会社フージャースホールディングスをスポンサーとし、賃貸住宅を中心に投資する私募リートの投資口を新規取得

総投資金額	1,100百万円
分配金利回り	4.8%

2 ポジティブ・インパクト投資

ESGの取組みの幅を拡大

不動産への投資を持続可能な社会実現と直結させるESGの新たな取組み

長期安定的な収益の獲得

ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワークが求める「市場水準かつサステナブルなリターン」に合致する長期安定的な収益を獲得

Karuizawa Commongrounds（底地） （長野県北佐久郡軽井沢町）

複合型

2022年12月
取得予定



新型コロナウイルスの影響を機にサードプレイスとして注目される軽井沢エリアで、カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社が手掛ける地域コミュニティ創造プロジェクトの底地をセールスアンドリースバックで取得

取得価格	499百万円
償却後NOI利回り	4.7%

合併後約60億円の譲渡益を獲得、今後も更なる譲渡益獲得を目指す

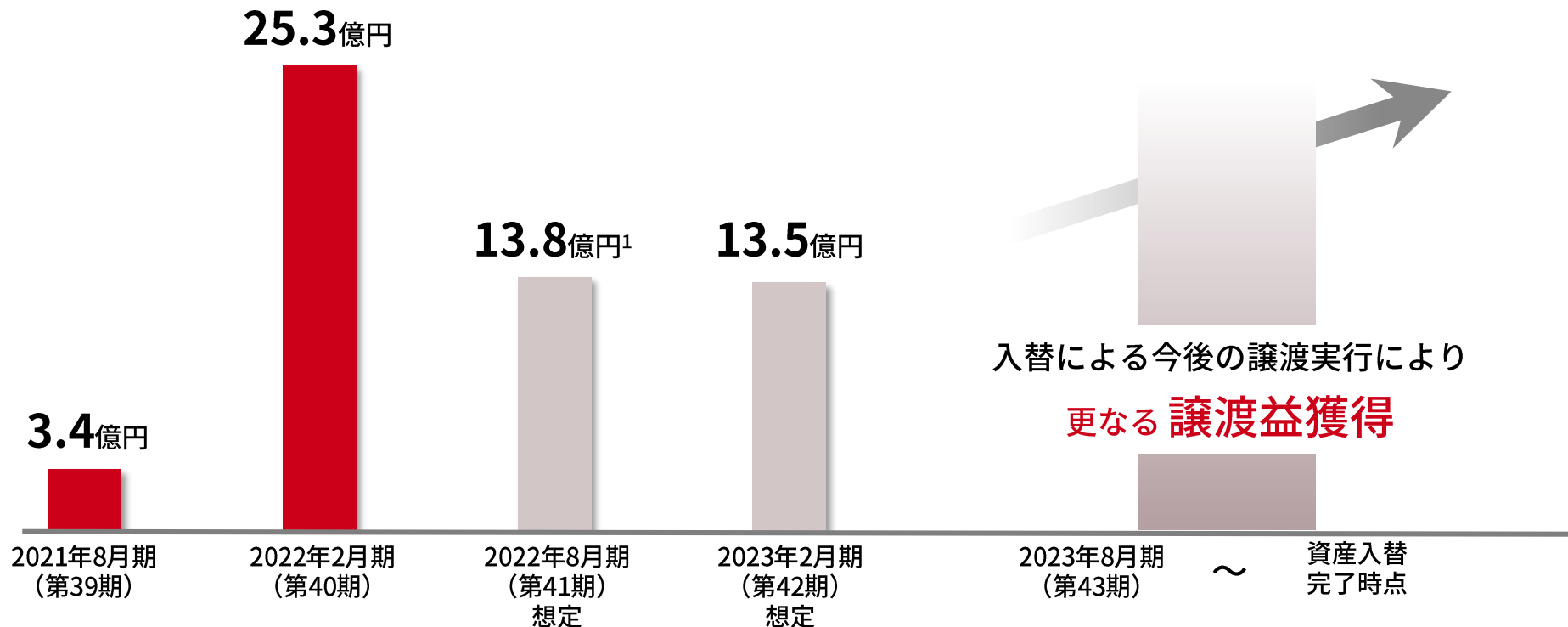
合併後3～5年

<想定譲渡益>

約**60**億円（公表済譲渡価格：640億円）

今後実行予定譲渡価格：

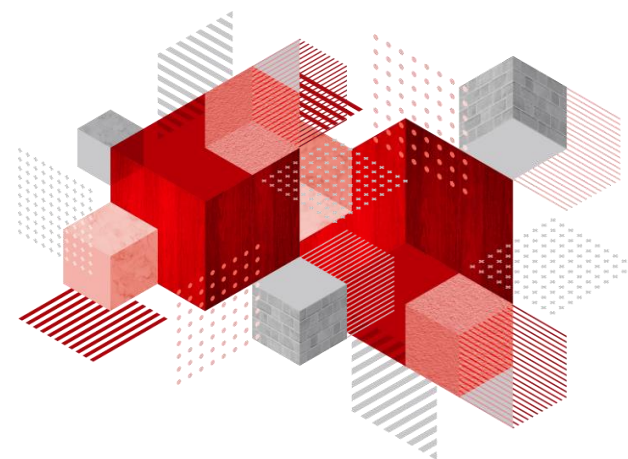
約**1,400**億円（うち含み益約**70**億円以上²⁾）



1. 本資料公表時点で決定していませんが、想定している譲渡を含みます。
2. 譲渡予定対象物件の2022年2月末時点の鑑定評価額から帳簿価額を引いた金額の合計です。

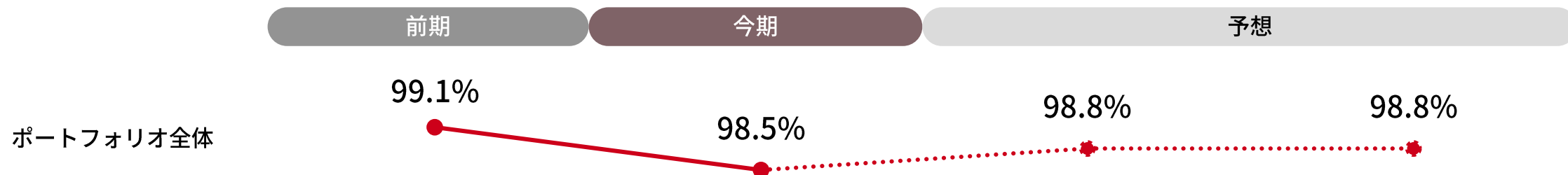
JMF
02

内部成長



ポートフォリオ全体では、99%前後の高い稼働率を維持

期末稼働率の推移¹



用途	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期) 予想	2023年2月期 (第42期) 予想
商業	99.8%	99.1%	99.5%	99.6%
複合型・オフィス	95.2%	94.7%	94.9%	94.2%
住宅	-	98.6%	95.4%	96.2%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

1. 賃貸可能面積に占める賃貸面積ベース

商業施設の売上は、昨年比超過傾向が継続中、更に一昨年比でも90%以上の水準

100%以上

90%以上～100%未満

昨年同月対比

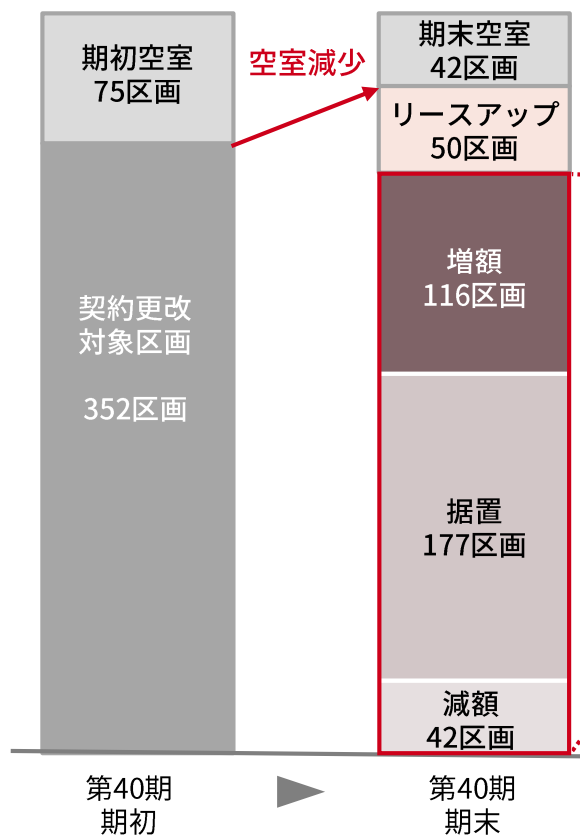
一昨年同月対比

資産		昨年同月対比						一昨年同月対比					
		2021年				2022年		2021年				2022年	
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
東京圏	ジャイル	109%	123%	138%	133%	171%	111%	90%	99%	101%	97%	96%	102%
	ラ・ポルト青山	102%	122%	127%	140%	179%	111%	70%	101%	95%	97%	95%	71%
	川崎ルフロン	99%	110%	102%	102%	110%	103%	82%	153%	124%	104%	110%	110%
	M&W YOKOHAMA	116%	143%	133%	140%	185%	152%	74%	121%	107%	116%	102%	88%
	マチノマ大森	123%	118%	112%	110%	107%	111%	135%	142%	134%	147%	144%	136%
	あびこショッピングプラザ	106%	99%	98%	102%	106%	102%	98%	106%	101%	102%	104%	96%
大阪圏	かみしんプラザ	97%	102%	101%	102%	100%	97%	94%	112%	103%	107%	100%	95%
	京都ファミリー	92%	94%	96%	94%	94%	91%	79%	98%	94%	94%	96%	88%
	ならファミリー	97%	99%	98%	99%	97%	93%	75%	106%	95%	95%	86%	93%
名古屋圏	mozoワンダーシティ	90%	99%	102%	107%	104%	84%※	79%	96%	88%	94%	82%	78%※
その他	おやまゆうえんHW	90%	111%	105%	101%	116%	108%	75%	116%	104%	95%	106%	100%

※ リニューアルに伴う営業テナント数の一時的な減少。

契約更改での増額・据置改定とリースアップによる空室減少を着実に実行

リーシング対象区画のリーシング結果¹



賃料増加額 **+87**百万円/期 DPUインパクト² **+12**円

	商業	オフィス	住宅
	mozoワンダーシティの リニューアル等により 更改対象が大幅増加	大阪圏を中心に 増額改定を継続	JMFビル市ヶ谷01の 住宅区画にて契約更改を実施
増 額	85	30	1
据 置	115	60	2
減 額	33	9	—
合 計	233	99	3

賃料増額率³

+3.1%

+2.0%

+3.2%



オフィス賃料ギャップ

2022年2月末

+0.6%

(前期比+3.8%)

東京圏	+9.8% (前期比+4.9%)
大阪圏	-9.4% (前期比+2.0%)
その他	-14.9% (前期比+0.5%)

- 2022年2月期（第40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の区画及び2022年2月期（第40期）期初時点で空室の区画を対象としています。
なお、マスターリース物件の契約及び一時使用契約は除きます。
- 更新前の更新対象月額賃料と更新後の月額対象賃料の差額を6ヵ月換算し、2022年2月期（第40期）末時点の発行済投資口数で除して算出しています。
- 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。

JMFビル銀座中央通り01（東京都中央区）

立地優位性を活かした戦略的な
テナント入替により、複合化を進展

2021年8月

100.0%

2022年2月

100.0%

✓ラグジュアリーブランド同士の戦略的な入替に成功

- 銀座のマーケット賃料下落局面においても、巡航賃料水準を下げることなくテナントを入替
- 既存テナントからは、中途解約に伴う違約金を享受
- 後継テナントとして、ラグジュアリーブランドが世界最大級のフラグシップストアとして入居予定

✓上層階は、飲食区画を事務所に一部入替

- 銀座立地を評価する美容室の事務所を飲食区画の後継テナントとして誘致



Gビル神宮前09（東京都渋谷区）



入居希望が増加しており、早期のリースアップを予定

- 3月に正規出店としてアートギャラリー店舗が入居
- 現在空室の大型区画への入居希望先と交渉中
- 期中空室には、ポップアップ需要を組み合わせ、賃料収入を確保

2021年8月

90.2%

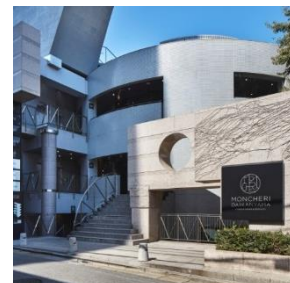
2022年2月

58.0%

2022年3月

68.7%

JMFビル代官山01（東京都渋谷区）



サービステナントの入居が増加、空室解消が進む

- 期初3区画の空室に対し、動物病院とシミュレーションゴルフ場が入居し、2区画の空室を解消
- 残り1区画の空室のリーシングを継続

2021年8月

61.3%

2022年2月

81.3%

2022年4月

89.9% (予定)

Gビル名古屋栄01（愛知県名古屋市）



サービステナントの入居により、リーシングが進捗

- 期初3区画の空室発生に対し、1区画空室を減少
- 中層階に医療系テナントが入居
- 残り2区画に対しても、具体的な検討候補あり

2021年8月

24.8%

2022年2月

24.8%

2022年4月

50.9% (予定)

Gビル心斎橋03（大阪府大阪市）



立地ポテンシャルを活かした戦略的なリーシングを継続

- A館の一棟賃借人であった核テナントとは原状回復及び当該期間中の使用対価について最終協議中
- ポップアップを含め、多様な出店ニーズを踏まえた戦略的なテナント誘致を検討中

JMFビル東陽町02（東京都江東区）

エントランス・共用部のリニューアル工事により、テナント入居ニーズを獲得し、満室稼働を達成

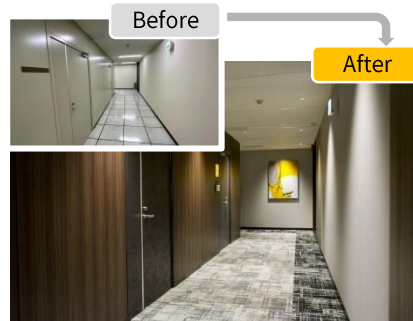
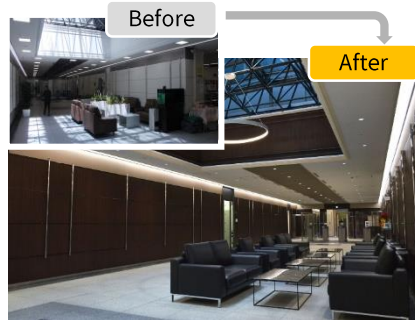
- 期初6区画の空室発生に対し、3月に満室稼働

2021年8月

74.3%

2022年3月

100.0%



JMFビル市ヶ谷01（東京都千代田区）



事務所区画は満室稼働

- 複合施設（オフィス・住宅）において、期初4区画の空室発生
- うち事務所3区画に対し、4月に事務所区画は満室稼働予定

2021年8月

81.3%

2022年4月

99.5%(予定)

JMFビル渋谷02（東京都渋谷区）



リーシングに注力中

- 期初1区画の空室発生に対し、引き続きリーシング中

2021年8月

89.9%

2022年3月

89.9%

JMFビル渋谷03（東京都渋谷区）



前期より空室が減少

- 期初4区画の空室発生に対し、サービステナント等の誘致により、3区画空室を減少
- 残り1区画も5月に空室解消

2021年8月

61.4%

2022年3月

92.8%

JMFビル赤坂02（東京都港区）



入居申込が増加中

- 取得時に想定していた解約により、2021年12月末に4フロア退去
- サービステナント等からの好条件での入居申込書を受領

2022年3月

74.5%

ツイン21（大阪府大阪市）



賃料増額改定、リースアップ等により、
約6千万円/期（DPUインパクト+8円）の賃料増加見込み

OBPパナソニックタワー



一棟賃貸中のパナソニック株式会社と、
約4%の増額・再契約で合意

契約開始日	2022年4月1日
契約期間	3.5年※
賃料増加率	+3.8%

※ 本社への集約等により、上層階は2024年3月末に、下層階は契約満了となる
2025年9月末に退去予定
※ 一部区画は残留の可能性あり

MIDタワー



1,200㎡超の空室をリースアップし、ほぼ満室稼働、
更に5件の増額改定にも成功

OBP円形ホール



イベントホールを事務所化し、
大手ゲーム会社と長期契約を締結



以前の円形ホール

2021年8月

96.8%

2022年3月

98.0%

JMFビル大阪福島01（大阪府大阪市）



満室稼働に復帰

- 期初2区画の空室発生に対し、3月に満室稼働
- 更に、下層商業区画でのテナント入替による賃料増額を予定

2021年8月

90.8%

2022年3月

100.0%

JMFビル西本町01（大阪府大阪市）



前期より空室が減少

- 期初2区画の空室発生に対し、1区画空室を減少

2021年8月

91.5%

2022年3月

96.8%

JMFビル今橋01（大阪府大阪市）



満室稼働に復帰

- 期初1区画の空室発生に対し、3月に満室稼働

2021年8月

93.9%

2022年3月

100.0%

運用環境の変化を捉え、用途の最有効使用を追求

都心部の「見せる場」のニーズ向上を捉え、テナント入替による賃料増額を実現



コロナ禍の美容系テナントの入居ニーズ向上を捉え、取得時からの空室を解消し、NOIを改善



1. 歩合賃料の増加分は含まれていません。

mozoワンダーシティ（愛知県名古屋市）

コロナ禍の消費行動の変化をリニューアルに反映

コロナ禍の消費行動の変化

- リモートワーク増加による自宅周辺施設での購買機会の増加
- 外出機会の減少によるファッション購買欲の減退
- 衛生面の意識の高まりによるテイクアウト飲食の増加
- サステナブルな意識の向上
- Eコマース等の積極的なオンライン活用

主なリニューアル内容

新しい食物販ゾーンを構築

グローサリー店舗や、ベーカリー・菓子等の地元の人気路面店を多数誘致



食物販ゾーンイメージ

サステナブル推進

地元の大学との産学連携やサステナブルをテーマにしたポップアップ店舗を設置



サステナブルを切り口にしたポップアップストア

総支出額

620百万円

NOI増加額/年¹

54百万円

投資効果²

8.8%

1. (リニューアル後の想定NOI) - (リニューアル前NOI)
2. 増加NOI ÷ 総支出額

川崎ルフロン（神奈川県川崎市）

館内増床やリニューアル効果等により12百万円超/期の賃料増額を達成、
今後もアパレルテナントからサービステナントへの入替によるアップサイドを予定

飲食店の解約に対し、隣接する家電量販店を増床させ、賃料増額を実現

Before

飲食店舗

After

家電量販店
(増床)

リニューアル後の来客数増加を背景に、サービス店舗と賃料増額で再契約

Before

サービス店舗

After

サービス店舗
(再契約)

マチノマ大森（東京都大田区）

開業時からの施設売上を1.5倍に引き上げ、戦略的なテナント入替を実行、
賃料増額を実現

アパレル店舗の解約に対し、隣接する家電量販店の増床により、ダウンタイムなくリースアップに成功

Before

アパレル店舗

After

家電量販店
(増床)

介護支援事業所の解約に対し、ほぼダウンタイムなくテナントを入替、賃料増額も実現

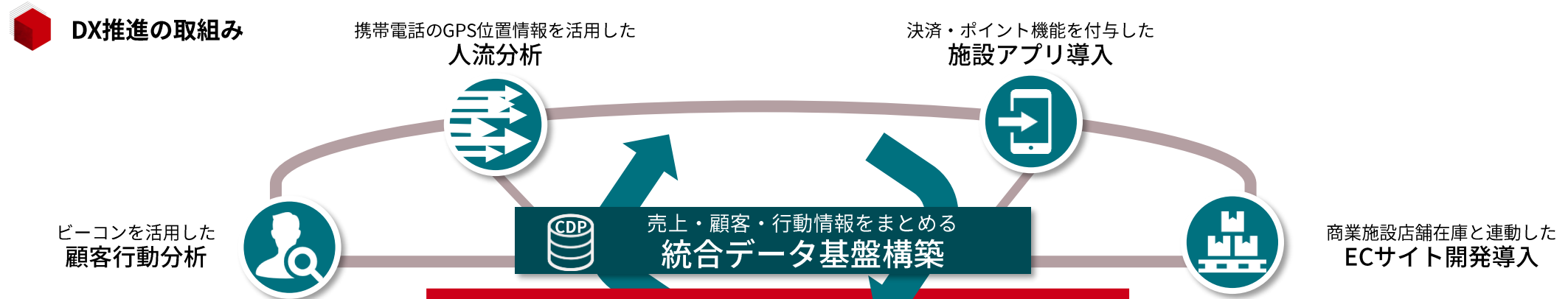
Before

介護支援事業所

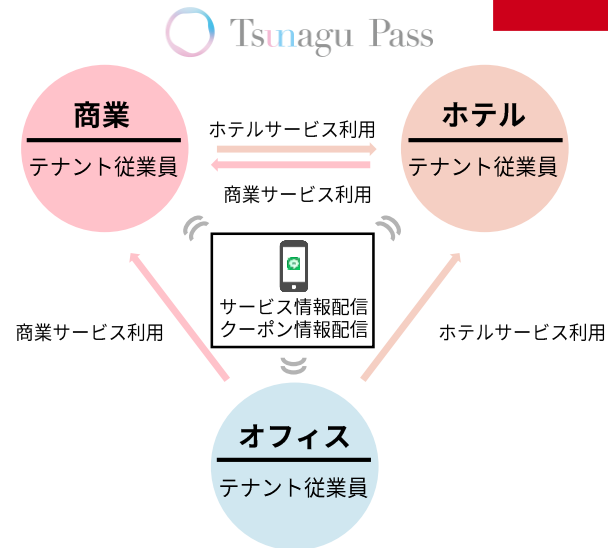
After

幼児教室

DX推進の継続的な取組みから、エリアマネジメントへの活用へ進化



Tsunagu Pass (ツナグパス)



表参道エリアを中心に、 テナント企業向け専用LINEアカウントをスタート

複数の用途に跨る保有資産の
テナント従業員を相互送客するサービス

- LINE公式アカウントを利用し、商業やホテルのサービス情報やクーポン情報をタイムリーに配信するプラットフォームをスタート
- 表参道エリアを中心としたJMF保有資産の店舗スタッフ、ホテルスタッフ、オフィスワーカー等に導入見込（約40物件8,000名）

保有資産の連携による多くの
付帯効果を獲得

- 保有資産の認知度向上
- 多用途間の利用動機の創出
- 相互利用による売上の向上
- 従業員の満足度向上によるテナント企業の入居メリット向上
- 相互利用による行動データの蓄積

鑑定評価額の減少は僅か、キャップレートはオフィスが下落も全体はほぼ変わらず

	鑑定評価額 ¹				キャップレート ³		
	2021年8月末 ² (百万円)	2022年2月末 (百万円)	変化 (百万円)	(%)	2021年8月末 ² (%)	2022年2月末 (%)	変化 (%)
都市型商業	678,355	669,805	-8,550	-1.3	3.90	3.91	+0.02
複合型	201,230	199,280	-1,950	-1.0	3.71	3.70	-0.01
オフィス	228,730	229,210	+480	+0.2	3.55	3.49	-0.06
ホテル	12,440	12,450	+10	+0.1	4.01	4.01	+0.00
住宅	1,860	1,860	-	-	4.30	4.30	-
郊外型商業	196,690	196,500	-190	-0.1	4.90	4.88	-0.01
合計・平均	1,319,305	1,309,105	-10,200	-0.8	3.96	3.95	-0.00

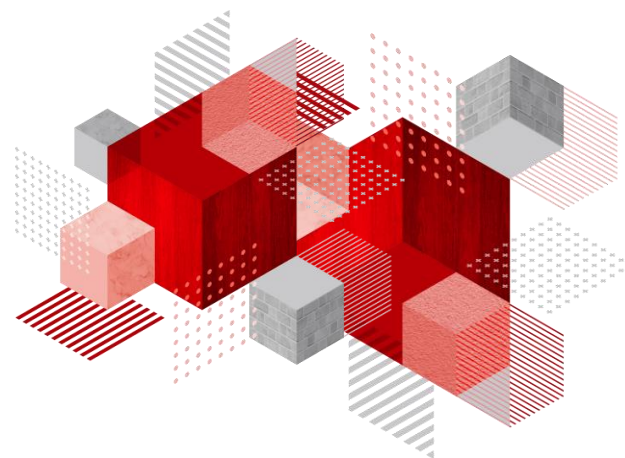
1. 2022年2月期（第40期）中に譲渡したGビル南青山01、Gビル新宿01を除きます。

2. 2022年2月期（第40期）中に取得したJMFビル広尾01、JMFビル船橋01、JMFビル赤坂02、JMFレジデンス千早は、それぞれ取得決定時の鑑定評価額で計算しています。
また、2022年2月期（第40期）中に一部譲渡したGビル銀座01及びバロー勝川（底地）の鑑定評価額は、2022年2月末時点で保有する準共有持分に、2021年8月末時点の鑑定評価額を乗じて計算しています。

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）

JMF
03

財務



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	44.1%
時価LTV ²	39.3%
平均デットコスト ³	0.73%
平均借入残存期間 ⁴	4.6年
長期負債比率 ⁵	98.9%
固定金利比率	94.0%

運用目安

LTVの運用レンジ：40%～50%
LTV45%までの取得余力：約210億円

リファイナンス実績（2021年12月21日～2022年4月1日）

借換え前		借換え後	
借入金額	23,500百万円	借入金額	23,500百万円
借入期間	6.1年	借入期間	7.1年
平均デットコスト ⁶	0.92%	平均デットコスト ⁶	0.58%

DPU
インパクト⁷
+6円

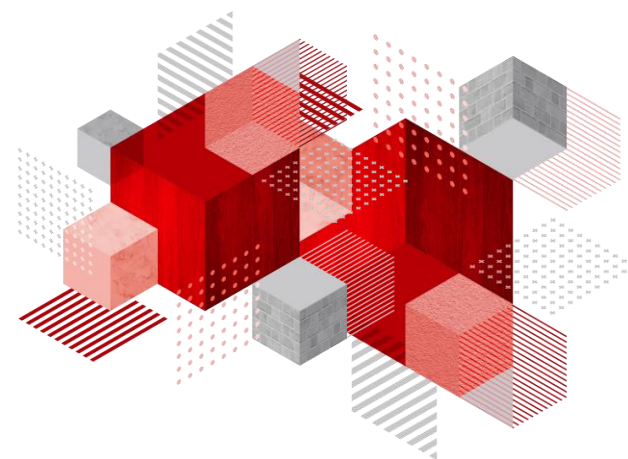
今後5期のリファイナンス対象（長期固定借入金・投資法人債のみ）

	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)	2024年8月期 (第45期)	合計
借入金額	20,900百万円	14,500百万円	26,900百万円	19,500百万円	33,700百万円	115,500百万円
借入期間	7.4年	8.4年	7.4年	9.2年	7.4年	7.8年
平均デットコスト ⁶	0.95%	1.06%	0.90%	1.14%	0.64%	0.89%

仮に0.7%で借換えを行った場合のDPUインパクト⁷ **+15円**

※ 本ページの注記内容についてはP37をご参照ください。

ESGの取組み



中長期KPIで掲げた目標に向けた取組みを実行中

外部評価機関からのESG評価の獲得

Topics

- GRESBで最高位の5starを獲得
- CDP気候変動プログラムで過去最高スコアを獲得



GRESBリアルエステイト評価

5 star



CDP気候変動プログラム

A-



MSCI ESGレーティング

BBB

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

組入れ

環境認証物件比率¹の向上

目標比率
75%

Topics

- 4物件で環境認証を新規取得
- 環境認証物件比率は75.0%に向上



CASBEE不動産認証

新規取得

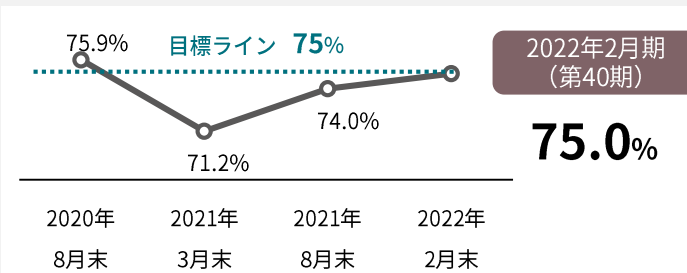
3物件



東京都中小低炭素モデルビル

1物件

環境認証物件比率の推移



CO₂排出量の削減

CO₂排出量²
201,023tCO₂

Topics

- 省エネルギー対応工事を15物件で実施
- 再生可能エネルギーの導入比率を向上

CO₂排出削減量/年³

省エネルギー対応工事

15物件

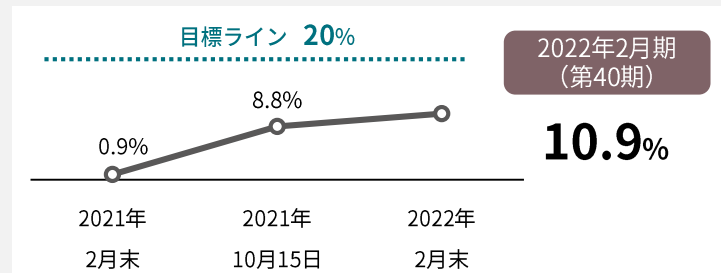
333tCO₂

再生可能エネルギー
新規導入・割合向上

6物件

6,610tCO₂

再生可能エネルギー導入比率⁴の推移



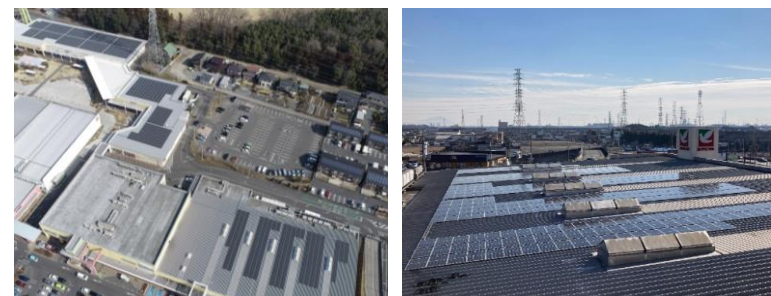
※ 本ページの注記内容についてはP37をご参照ください。

再生可能エネルギー由来電力への切換えを積極的に実施

	導入物件	供給開始日	CO ₂ 排出削減量/年 tCO ₂
	ジャイル	2019年4月1日	261
	Gビル三軒茶屋01	2020年4月1日	156
	MARINE & WALK YOKOHAMA	2020年5月1日	1,581
	mozoワンダーシティ	2021年4月1日	11,773
導入比率 向上	ならファミリー	2021年6月1日	3,506
	京都ファミリー	2021年6月1日	1,133
	Gビル表参道02	2021年3月1日	1,110
	JMFビル阿倍野01	2021年11月1日	368
	pivo和泉中央	2021年10月1日	267
	Gビル神宮前06	2021年12月1日	153
	Gビル代官山01	2021年12月1日	155
	Gビル南青山02	2021年12月1日	161
	Gビル北青山01	2021年12月1日	41
新規導入	JMFビル広尾01	2022年1月1日	226
14物件			年間 20,891tCO ₂ 削減

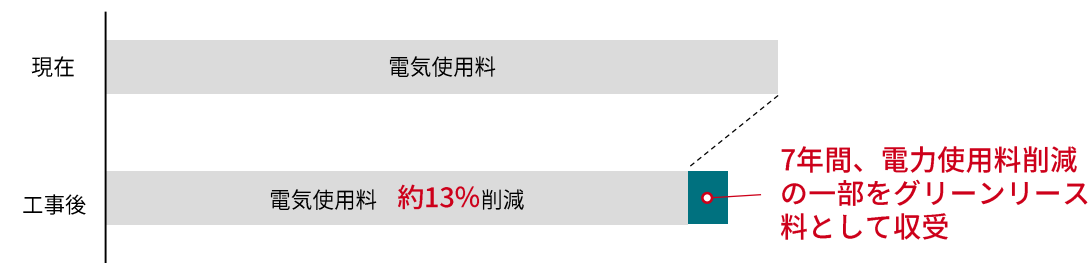
太陽光発電サービスが2022年3月から新規稼働

おやまゆうえんハーヴェストウォーク（栃木県小山市）で、ソーラーPPAスキームを採用し、設備投資なしでの電力供給を開始

CO₂排出削減量/年350tCO₂

グリーンリース契約を新規締結

イオンモール津田沼（千葉県習志野市）で、一棟賃貸テナントのイオンリテール株式会社との間で、駐車場照明のLED器具更新工事における電力コスト削減対価を賃料に付加する7年間のグリーンリース契約を締結



地産地消のリニューアル工事を実施

あびこショッピングプラザでは、2021年10月にフードコートのリニューアル工事を実施

Point!

- 千葉県産木材の利用
- 地元木材店との連携
- 補助金の活用



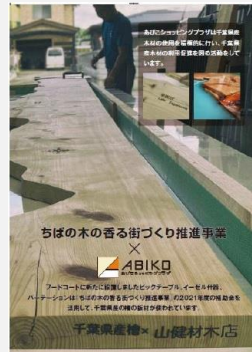
地産地消



地域連携



コスト削減



千葉県補助金
「ちばの木の香る街づくり推進事業」

リニューアル工事費の**50%**分の
助成補助を受ける

産学連携による取組みを積極的に実施

mozoワンダーシティ × 名古屋芸術大学

学生が企画し、日本の森林を体験するイベントを実施

- 森林にまつわるゲストを招いたトークイベントや、木を使ったワークショップを月1回（2～3日間）程度実施
- レッスン名古屋芸術大学の学生達が授業の一環として企画



かみしんプラザ × 大阪経済大学

隣接立地を生かした相互提携の協定書を締結

- 大学教員の研究の実証実験や学生の実習場所として提供
- 地域コミュニティの活性化



新たな運営体制がスタート

2021年11月26日の投資主総会にて、執行役員・監督役員が選任されました。各役員の知見を活かし、JMFの更なる発展に向けて全力で取り組んでまいります。



白杵政治

西田雅彦

伊藤治

役職名	氏名	選任理由	40期役員会 出席状況 ¹
執行役員	西田雅彦	会計の専門家であり且つ本投資法人の監督役員を長きに渡り担当した実績から本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任	100% (13回/13回)
監督役員	白杵政治	会計の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100% (13回/13回)
監督役員	伊藤治	法律の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100% (6回/6回)

1. 西田雅彦執行役員は、監督役員として、7回出席、執行役員として6回出席しています。
伊藤治監督役員は2021年11月26日に選任後の出席状況を記載しています。

積極的な情報開示を実行

ESGレポート2022の発行



ESGに関する活動は、
本投資法人ホームページ内のESGレポートで公表

ダウンロード



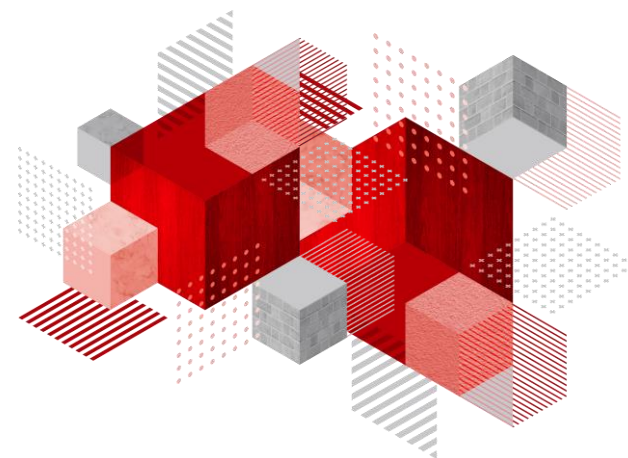
ステークホルダーとのコミュニケーション

- 投資主向けの運用状況報告会をオンライン形式で初めて実施
- 個人投資家向けIRセミナーを定期的に実施
- 機関投資家とのIR面談は每期100件以上実施

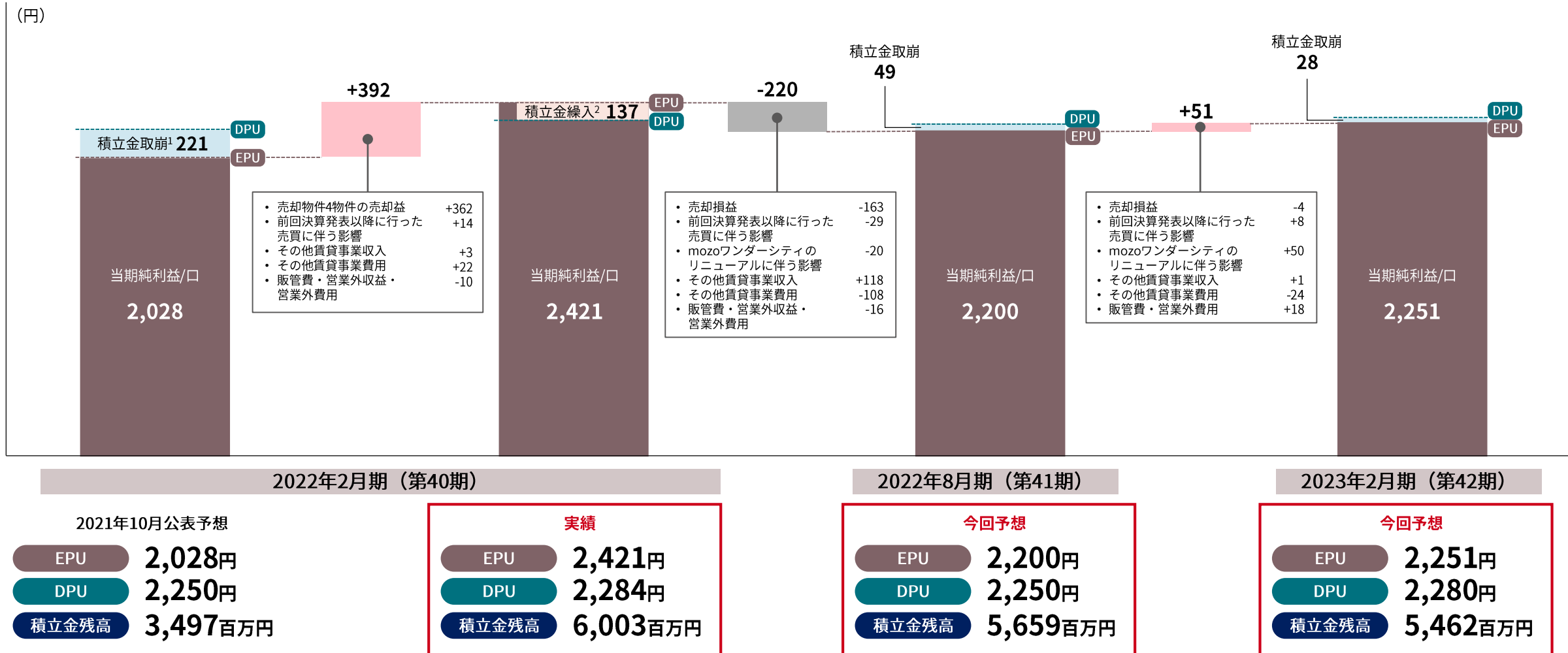


投資主向けの運用状況報告会（オンライン）

決算報告と業績予想



譲渡益を戦略的に活用し、DPUの維持・向上を継続する



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. 圧縮積立金への繰入額から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差し引いた金額をいいます。

	2022年2月期 (第40期) 2021年10月予想	2022年2月期 (第40期) 実績	増減		主な要因
営業収益	37,887 百万円	40,598 百万円	+2,711 百万円	+7.2 %	・ 譲渡益の発生 ・ 新型コロナウイルス対応費用の減少
営業利益	16,107 百万円	18,808 百万円	+2,700 百万円	+16.8 %	・ 修繕費等の賃貸事業費用の減少 ・ 販売費・一般管理費の増加
当期純利益	14,179 百万円	16,924 百万円	+2,744 百万円	+19.4 %	・ 新型コロナウイルスに伴う支援金等の営業外収益の増加
積立金繰入額	-	1,160 百万円	+1,160 百万円	-	
積立金取崩額	1,545 百万円	199 百万円	-1,346 百万円	-87.1 %	
分配金総額	15,725 百万円	15,963 百万円	+237 百万円	+1.5 %	
1口当たり分配金（DPU）	2,250 円	2,284 円	+34 円	+1.5 %	
1口当たりFFO ¹	2,969 円	2,985 円	+16 円	+0.5 %	
【ご参考】					
賃貸NOI ² ：不動産売却損益除く	26,897 百万円	27,094 百万円	+197 百万円	+0.7 %	
不動産売却損益	-	2,532 百万円	+2,532 百万円	-	
減価償却費	6,113 百万円	6,023 百万円	-89 百万円	-1.5 %	
のれん償却費相当額	401 百万円	401 百万円	-	-	
積立金残高	3,497 百万円	6,003 百万円	+2,506 百万円	+71.7 %	

1. FFO＝当期純利益±不動産等売却損益等±減価償却費±その他不動産関連償却±のれん償却費±繰延資産償却費±特別損益
2. 受取配当金を含みます。

	2022年2月期 (第40期) 実績	2022年8月期 (第41期) 今回予想	増減		主な要因
営業収益	40,598 百万円	40,660 百万円	+62 百万円	+0.2 %	・ 譲渡益の減少 ・ 違約金収入等の増加
営業利益	18,808 百万円	17,357 百万円	-1,450 百万円	-7.7 %	・ 譲渡損の発生 ・ 修繕費・水道光熱費等の増加
当期純利益	16,924 百万円	15,380 百万円	-1,543 百万円	-9.1 %	・ 営業外収益の減少
積立金繰入額	1,160 百万円	-	-1,160 百万円	-	
積立金取崩額	199 百万円	344 百万円	+145 百万円	+73.1 %	
分配金総額	15,963 百万円	15,725 百万円	-237 百万円	-1.5 %	
1口当たり分配金（DPU）	2,284 円	2,250 円	-34 円	-1.5 %	
1口当たりFFO ¹	2,985 円	2,931 円	-54 円	-1.8 %	
【ご参考】					
賃貸NOI ² ：不動産売却損益除く	27,094 百万円	26,794 百万円	-300 百万円	-1.1 %	
不動産売却損益	2,532 百万円	1,389 百万円	-1,142 百万円	-45.1 %	
減価償却費	6,023 百万円	6,006 百万円	-17 百万円	-0.3 %	
のれん償却費相当額	401 百万円	401 百万円	-	-	
積立金残高	6,003 百万円	5,659 百万円	-344 百万円	-5.7 %	

1. FFO＝当期純利益±不動産等売却損益等＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋のれん償却費＋繰延資産償却費±特別損益
2. 受取配当金を含みます。

	2022年8月期 (第41期) 今回予想	2023年2月期 (第42期) 今回予想	増減		主な要因
営業収益	40,660 百万円	40,454 百万円	-205 百万円	-0.5 %	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡益の減少 歩合賃料等の賃料の増加 違約金収入の剥落
営業利益	17,357 百万円	17,674 百万円	+316 百万円	+1.8 %	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡損の剥落 販売費・一般管理費の減少
当期純利益	15,380 百万円	15,738 百万円	+357 百万円	+2.3 %	<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	344 百万円	196 百万円	-148 百万円	-42.9 %	<ul style="list-style-type: none"> 税会不一致解消のための取崩し
分配金総額	15,725 百万円	15,935 百万円	+209 百万円	+1.3 %	
1口当たり分配金（DPU）	2,250 円	2,280 円	+30 円	+1.3 %	
1口当たりFFO ¹	2,931 円	2,982 円	+51 円	+1.7 %	
【ご参考】					
賃貸NOI ² ：不動産売却損益除く	26,794 百万円	27,022 百万円	+227 百万円	+0.9 %	
不動産売却損益	1,389 百万円	1,355 百万円	-34 百万円	-2.5 %	
減価償却費	6,006 百万円	5,973 百万円	-32 百万円	-0.5 %	
のれん償却費相当額	401 百万円	401 百万円	-	-	
積立金残高	5,659 百万円	5,462 百万円	-196 百万円	-3.5 %	

1. FFO＝当期純利益±不動産等売却損益等＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋のれん償却費＋繰延資産償却費±特別損益
2. 受取配当金を含みます。

P.7

1. 受取配当金を含みます。
2. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
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. 2022年2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. 2022年2月末日時点の数値
6. $(\text{純資産} + \text{含み損益} - \text{分配金総額}) \div \text{発行済投資口数}$

P.26

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. 2022年2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。

P.28

1. 底地資産を除くポートフォリオ延床面積ベース
 2. 2020年3月1日～2021年2月末までのポートフォリオ全体のCO²排出量です。
 3. 2020年3月1日～2021年2月末までのCO²排出量を元に算出しています。以降同じです。
 4. 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います。
- ※ 本投資法人の MSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人による MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI 社に独占権があり、MSCI 社及び MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

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：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、一般社団法人投資信託協会会員)