

証券コード 8953

JMF
JAPAN METROPOLITAN FUND

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/>

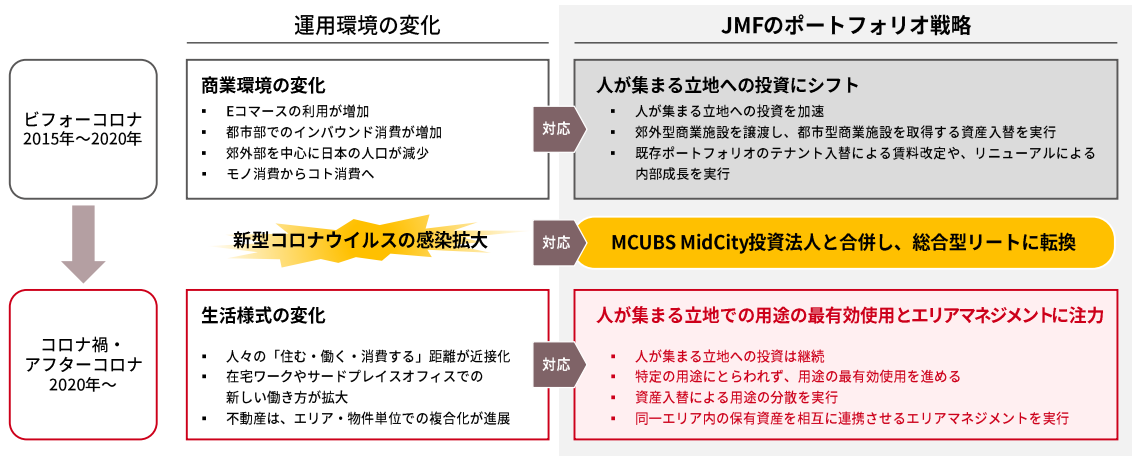
三菱商事UBSリアルティの岡本でございます。

日本都市ファンド投資法人（JMF）の2022年2月期、第40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。

本動画では、まず私から今期のハイライトを、その後、都市事業本部長の荒木から足元の運用状況詳細及び決算報告と業績予想につきまして、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。

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



まず始めに、JMFのポートフォリオ戦略についてお伝えしたいと思います。

JMFは、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しています。

これまでも、JMFの前身である「日本リテールファンド投資法人」は、2002年の上場以来、商業施設特化型リートとして、運用環境の変化をいち早く捉えたポートフォリオを構築してきました。

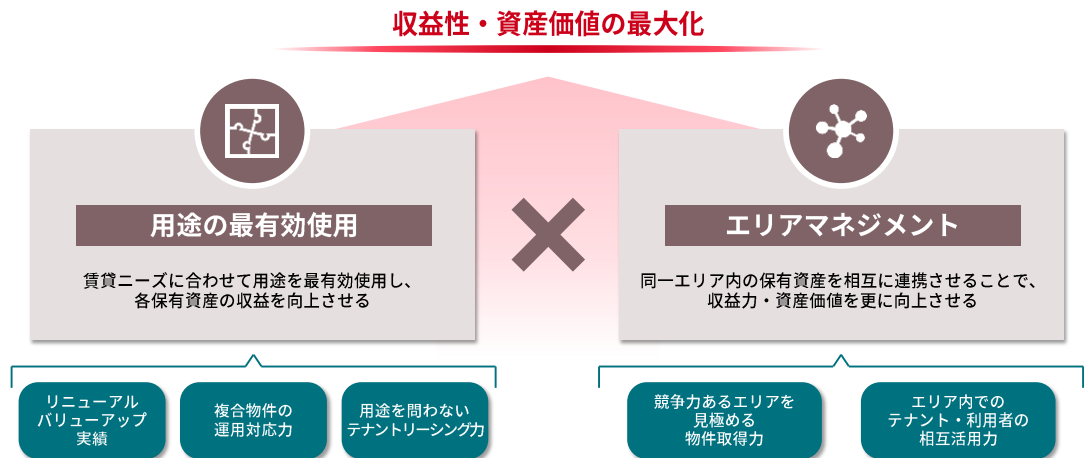
2015年あたりから、商業環境は人口動態の変化、Eコマースの進展やインバウンド消費の増加等により大きく変化しました。そこで、我々は、人が集まる立地への投資を加速し、具体的には、郊外型商業施設を売却し、都市型商業施設を取得する資産入替や、都市型商業施設を中心とした内部成長によって、強固なポートフォリオを再構築致しました。

そして新型コロナウイルスの感染拡大を機に、在宅ワークの拡大等生活様式の変化が加速化する中で、我々はいち早く商業特化型リートから総合型リートへの転換を企図し、オフィス重点型リートであったMCUBS MidCity投資法人との合併を実行し、日本都市ファンド投資法人に生まれ変わりました。

足元では、人々の「住む・働く・消費する」距離が近接化し、不動産はエリ

ア・物件単位での複合化が進展しています。こうした運用環境下において、我々は人が集まる立地への投資を継続しながら、用途の最有効使用とエリアマネジメントに注力し、更に強固なポートフォリオを構築してまいります。

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



我々が注力する「用途の最有効使用」と「エリアマネジメント」についてご説明致します。

まず、「用途の最有効使用」についてですが、JMFはこれまでの多種多様なリニューアル・バリューアップの実績を保有し、複合物件における柔軟な運用力、そしてあらゆる用途におけるテナントリーシング力を有しております。これらを元に、テナントの賃貸ニーズに合わせて、賃貸床の用途を最有効使用することで、各保有資産の収益を向上させます。

次に「エリアマネジメント」についてですが、競争力あるエリアを見極めて実行してきた物件取得の経験とエリア内での相互送客、これはある商業テナント従業員が他商業店舗を利用するとか、オフィス従業員が商業店舗を利用するという相互活用を意味しています、これまで以上に同一エリア内の保有資産を相互に連携することで、収益力・資産価値を更に向上させていきます。

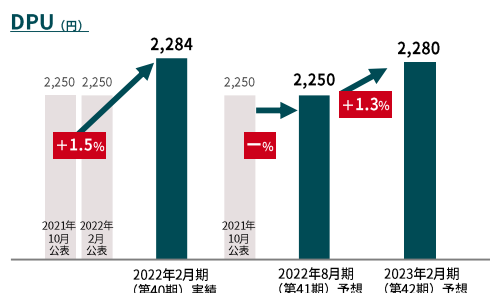
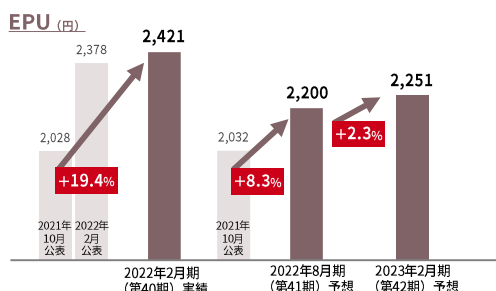
そして、JMFは「用途の最有効使用」と「エリアマネジメント」を掛け合わせることで、ポートフォリオの収益性・資産価値を最大化させる力を有していることが、他総合型REITと比較した、最大の特徴であると考えています。

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目標※
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額上のNOIを元に試算しています。

次に、今期の決算ハイライトをご説明します。

EPU水準は前回予想から大幅に向上し、コロナ禍においても着実な成長を実現しています。

今期は、資産入替による戦略的な譲渡益の計上や、リースアップの進捗により、EPUは前回決算発表時の予想対比19.4%増の2,421円、DPUは1.5%増の2,284円で着地しました。41期及び42期は、資産入替による譲渡益や、更なるリースアップ、コスト削減等により、41期はEPUが前回予想対比8.3%増の2,200円、DPUは同額の2,250円を、今回初めて公表する42期は、EPUが41期予想対比2.3%増の2,251円、DPUは1.3%増の2,280円と予想しています。

さらに、43期以降につきましても、ダウンタイムの収束や手元現金を活用した物件取得等により巡航ベースでEPU2,250円を超える水準となることが見込まれ、今後もEPU・DPU水準の更なる向上を目指してまいります。

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

前回決算発表後の運用ハイライトをご説明します。

外部成長につきましては、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意欲的に取り組みました。具体的には、4物件477億円の物件取得、5物件341億円の物件譲渡による資産入替が進んだ他、本入替により譲渡益57億円の獲得を想定しております。また、住宅系私募リートへの新規及び追加投資や、JMF初のポジティブ・インパクト投資も決定いたしました。

内部成長につきましては、前期公表しましたリーシング強化物件のリースアップはほぼ完了し、更に用途の最有効使用によるテナント入替が着実に成果を上げてきており、結果、稼働率は99%前後で安定的に推移しています。また、DXを活用したエリアマネジメント策として、表参道エリアを中心としたテナント向けサービス「Tsunagu Pass」の運用を開始し、先ほどご説明した「エリアマネジメント」へ活用していきます。

財務につきましては、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今期も継続した他、21年2回目の起債となる5年債グリーンボンドを50億円で発行いたしました。

ESGにつきましては、GRESBやCDPで過去最高スコアを獲得した他、カーボンニュートラルに向けた中長期KPIも着実に進捗しております。

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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 | <div>商業</div> <ul style="list-style-type: none"> 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 <div>オフィス</div> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 変化に対応した用途を問わないリレ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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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**

今後の運用方針についてご説明します。

冒頭にも申しました通り、JMFは運用環境の変化を適切に捉え、EPUの最大化とDPUの維持・向上に取り組んでまいります。

外部成長戦略としては、足元活況な売買マーケットの状況を鑑み、オフマーケット取引の更なる強化を図ってまいります。具体的には、交換取引やリレーションを活用した相対取引や多様な投資手法・用途の開拓を想定しております。

内部成長戦略としては、商業はエリア内・施設間での優勝劣敗が鮮明になってきており、またテナントとしてはラグジュアリーブランドやサービス系テナントの出店ニーズが高まっている他、オフィステナントの入居も増加しております。一方、オフィスにつきましては、空室率の上昇は一服しており、テナントの入居の動きが増加してきました。こうした中、用途の最有効使用を追求し、出店ニーズの高いテナントへ用途を問わずアプローチし、空室の減少とアップサイドを追求してまいります。

財務戦略としては、足元、金融機関の貸出姿勢に大きな変化はなく、良好なデット調達環境が継続しています。引き続き強固なレンダーリレーション構

築を継続することで、財務安定性の強化とデットコスト削減を継続してまいります。

ESGにつきましては、足元でESGを投資判断に加える投資家の皆様が増加している中で、J-REIT業界でのESGリーディングカンパニーの地位を確立し、これまで培ってきた高い評価を維持・向上させてまいります。

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）と広範な関係を持ち、不動産のデ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

最後に、スポンサー変更についてお話させていただきます。

このたび、JMFの資産運用会社である三菱商事UBSリアルティのスポンサーが、現スポンサーである三菱商事及びUBSから、世界最大級のオルタナティブ資産運用会社であるKKRに変更することが決定いたしました。

KKRは、グローバルで運用資産残高55兆円、45年超の運用実績を持つ、資産運用会社です。今回の投資は自社のバランスシートからの投資であり、本資産運用会社はKKRにとってのアジアパシフィックにおける不動産運用の戦略的なプラットフォームになります。

今回のスポンサー変更に際して、JMFの運用方針に変更はなく、またそれを支える運用チームに変更はありません。また、従来より物件取得やテナントリーシング等においても現スポンサーへの依存は低いことから、スポンサー変更による直接的な運用への影響は極めて限定的です。

一方で、KKRは、国内外での企業、不動産、インフラに亘る多数の投資を通じた広範なネットワークを有しており、本ネットワークを活用した不動産へのデールフローの創出が期待できます。

今後、新スポンサーであるKKRの多様なサポートの元、本資産運用会社はJMFの更なる成長に努めてまいります。

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。

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。

MEMO

日本都市ファンド投資法人 | 8

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 |

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。

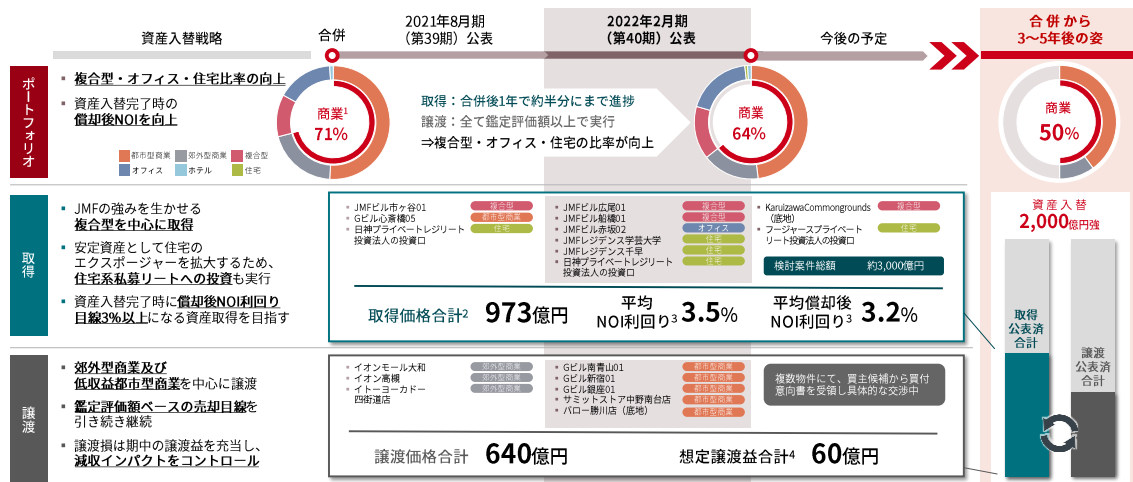
私から、外部成長、内部成長、財務、ESGの取組み、そして最後に決算報告と業績予想、の順に説明いたします。

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. 譲渡価格から転簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。

日本都市ファンドは将来の環境変化の中においても競争力あるリートであり続けるために、用途分散とポートフォリオの最適化を推進しており、現在実行中の資産入替はその中心的なアクションとなります。

資産入替によりポートフォリオが目指すポイントは、複合・オフィス・住宅比率の向上、更に償却後NOI利回りの上昇によるポートフォリオの収益性向上などを通じたポートフォリオの質の向上にあります。

取得については、合併以降の取得価格合計は973億円、平均NOI利回りは3.5%、平均償却後NOI利回りは3.2%となっており、2,000億円強の売却対象物件全体の平均償却後NOI利回り目線3.0%を上回る取得が実現しています。取得の特徴としては、日本都市ファンドの運用力の強みを活かすことができる複合型中心の取得、住宅系私募リート投資口への投資も含めた住宅比率の拡大があげられます。

譲渡については、合併以降の譲渡価格合計は640億円、想定している譲渡益合計は60億円になります。

譲渡の特徴としては、郊外型商業及び低収益の都市型商業を中心に鑑定評価額以上の価格で着実に売却できています。また、大きく譲渡益が発生する場合

には複数期に譲渡益分散を図り、限定的ではありますが譲渡損が発生する場合には譲渡益とオフセットするなど、戦略的にP/Lコントロールを行っています。

以上より、合併後の1年間で行った物件の取得と売却を合わせた合計金額は1,600億円超となり、2021年3月の合併以降3年から5年で実行する予定であった想定を大きく上回るスピードで進捗しています。

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)

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NO利回り | 4.7% |

私どもは物件取得力を発揮した通常の物件取得だけでなく、多様な投資手法を活用し投資機会の拡大と運用力の更なる強化を進めています。

昨年から開始している住宅系私募リートへの投資は、日神プライベートレジリートについては、今期17億円弱の追加投資を行い総投資額は35億円超、分配金利回りは4.3%であり、収益性の貢献も果たしています。

また、今期は新たに私募リート投資の横展開が実現しています。具体的には、マンションデベロッパーであるフージャースホールディングスとのリレーションを活用し、先方が賃貸住宅を中心に投資する私募リートの3月ローンチタイミングにおいて、発行投資口の24.4%に当たる11億円、分配金利回り4.8%の投資を実施しました。

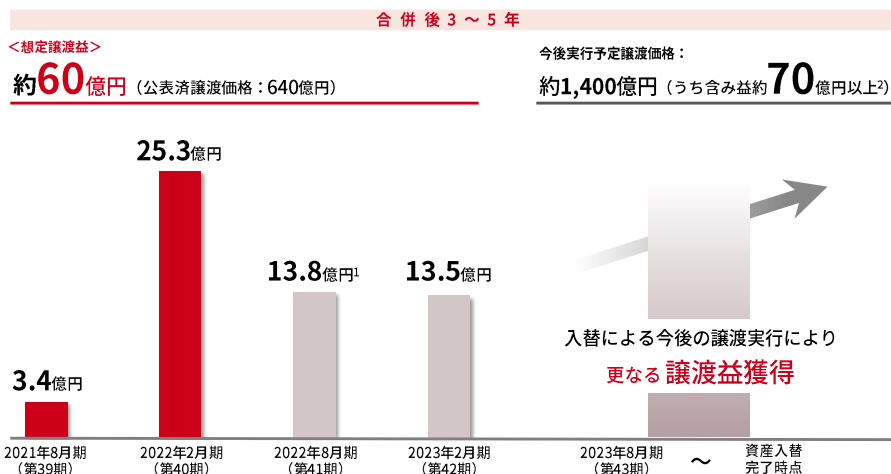
更に、ESGの知見とノウハウを発揮し、上場リート3事例目となるポジティブ・インパクト投資を進めています。

投資対象は高い企画力と価値創造力を有するカルチュア・コンビニエンス・クラブ、CCC様とのリレーションに基づいた軽井沢における底地投資案件です。軽井沢は東京から電車で1時間程であり東京圏のサードプレイスとしての位置づけが高まっており、都市のライフスタイルの延長線のエリアと捉える

ことが可能な場所です。底地上では借地人であるCCC様が直接及びテナントを通じて、書店や教育施設、シェアオフィス、飲食店等を運営する予定であり、隣接する住居と合わせて本投資法人の理念である「住む、働く、消費する」を体現するプロジェクトとなります。

日本都市ファンドとしては、事業用定期借地契約49年、償却後NOI利回り4.7%と長期安定した地代収入が見込まれ、収益性やエリアマネジメント力向上等のメリットが得られる他、底地上における各種事業を通じて地域交流促進、雇用/ワークプレイス/多様な教育の場の提供等、地域のサステナビリティ向上への貢献を果たすことが可能となります。

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



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転簿価額を引いた金額の合計です。

合併後に進めている資産入替において、既に約60億円の譲渡益が実現予定であり、今後も譲渡予定資産約1400億円に対して含み益が70億円以上あります。

資産入替期間は合併後3～5年での実行を想定しており、今後も数年にわたり一定の譲渡益発生が見込まれ、日本都市ファンドとしては継続的な譲渡益獲得を含めたEPUの成長実現と、更にそれに伴うDPUの着実な維持向上を進めてまいります。

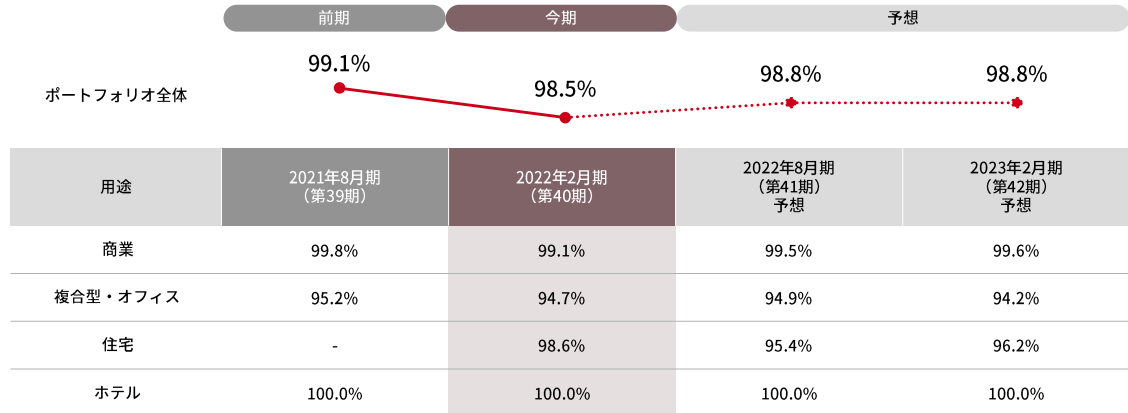
JMF
02

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



1. 賃貸可能面積に占める賃貸面積ベース

続いて、内部成長について説明いたします。

まずはポートフォリオの稼働率ですが、ポートフォリオ全体では99%前後の高い稼働率で推移しており、今後2期においてはオフィスの退去想定区画のリースアップは織り込んでいない保守的な前提としていますが、引き続き99%前後という高い稼働率を維持する予定です。

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

| | | 昨年同月対比 | | | | | | 一昨年同月対比 | | | | | |
|------|--------------|--------|------|------|------|-------|------|---------|------|------|------|-------|------|
| | | 2021年 | | | | 2022年 | | 2021年 | | | | 2022年 | |
| 資産 | | 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% |

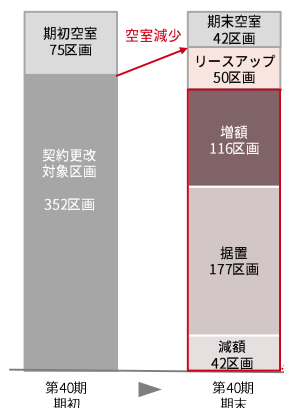
※ リニューアルに伴う営業テナント数の一時的な減少。

商業施設の運営状況について、ダイレクトリースタイプの大型マルチ物件の売上推移を説明したいと思います。

左側は売上前年比を、右側はコロナ感染発生前の前々年比の数値です。

昨年10月に全国的に緊急事態宣言が解除されて以降、売上の回復は大変強く、左側、前年比ではほとんどの施設が100%を超える回復となっています。直近のまん延防止措置発令期間にあたる今年2月の売上をみても回復傾向は継続しており、更にまん延防止措置解除後の3月中旬以降も回復基調は継続しています。また、右側、コロナ前の前々年比でも多くの施設では90%超、100%超の水準にまで回復しており、回復の強さがお分かりいただけたと思います。

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フンダーシティの 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%)

1. 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。
 2. 更新前の更新対象月額賃料と更新後の月額賃料の差額を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。
 3. 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。

続きまして、ポートフォリオ全体でのリーシングの状況を説明いたします。40期期初において契約期間満了による契約更改対象区画が352区画、期初から空室であった区画が75区画の合計427区画がリーシング及び契約更改交渉の対象区画でした。

40期末の結果は、空室については42区画まで減少し、契約更改対象区画の80%以上のテナントは増額もしくは据置条件を確保することができています。

契約更改に基づく用途別の賃料増減結果は、各用途において2%から3.2%の賃料増加を実現できています。オフィス用途について補足しますと、JMFのオフィスは中規模オフィスが中心でありリモート化によるオフィス縮小を率先して行う大企業の動きを直接受けにくく、稼働率や賃料水準が安定した傾向が続いています。大阪圏やその他の地域ではまだ10%前後の増額余地の賃料ギャップがあるので、エリア分散の強みも引き続き発揮していきます。

最後に、空き区画の着実なリースアップと多数の契約更改対象テナントとの条件交渉が順調に進んでいる要因についてですが、1つにはポートフォリオの質の強化を推し進めていく中で物件競争力優位性を発揮できたこと、2つ目には内製化されているリーシングチームのリーシング力を各用途物件で発揮で

きたことがあげられます。

リーシング状況（商業・複合）

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 | 2022年2月 |
|---------|---------|
| 100.0% | 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ッ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て、賃料収入を確保

| 2021年8月 | 2022年2月 | 2022年3月 |
|---------|---------|---------|
| 90.2% | 58.0% | 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 | 2022年2月 | 2022年4月 |
|---------|---------|------------|
| 61.3% | 81.3% | 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 | 2022年2月 | 2022年4月 |
|---------|---------|------------|
| 24.8% | 24.8% | 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

続いて各用途別のリーシングが着実に進展している状況を具体的に説明します。

まずは商業用途及び複合用途のリーシング状況です。

ポイントの一つ目は、プライム及び中心部でのリーシングが堅調です。コロナ下においてブランド、時計、ジュエリー、家具など高額商品の消費が堅調ですが、プライム及び中心部でのリーシングにも反映しています。JMFビル銀座中央通り01では、1から4階のテナントであったラグジュアリーブランドから店舗継続について相談を受けていましたが、弊社は後継テナントニーズをコロナ下においても捉えていたことから戦略的に他のラグジュアリーブランドへの入替を実施しました。

二つ目のポイントは、我々が運用している商業施設の立地優位性がテナント候補から高い評価を受けていることを背景として、サービステナントや事務所など新しい用途の入居が増加し、稼働率が低かった一部の物件においても回復が進んでいます。

尚、右下Gビル心斎橋03については、関西圏において最も商業繁華性が高い心斎橋筋の一等地に立地している物件のため、現在多くの出店検討を頂いてい

ます。弊社としてはリースアップを急ぎすぎることなく、短期的には、ポップアップテナントの活用も検討しながら、適切な条件獲得を目指して交渉を継続していきます。

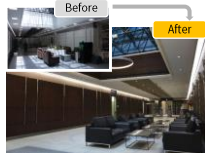
リーシング状況（オフィス・複合）

JMFビル東陽町02（東京都江東区）

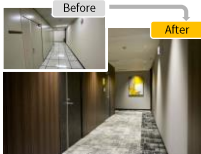
エントランス・共用部のリニューアル工事により、テナント入居ニーズを獲得し、満室稼働を達成

- 期初6区画の空室発生に対し、3月に満室稼働

| 2021年8月 | 2022年3月 |
|---------|---------|
| 74.3% | 100.0% |



エントランスホール



共用部フロア

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 | 2022年4月 |
|---------|-----------|
| 81.3% | 99.5%(予定) |

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 | 2022年3月 |
|---------|---------|
| 61.4% | 92.8% |

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 | 2022年3月 |
|---------|---------|
| 89.9% | 89.9% |

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% |

続いて、オフィスを中心とする物件のリーシング状況です。

オフィスにおいても期初に空室であった区画は順調にリースアップが進んでいます。

ポイントとしては、オフィスリーシングにおいても弊社の不動産運用力の強みを最大限発揮し、早期成約が実現できている点です。

JMFビル東陽町02においては、40期期初時点で稼働率が74.3%に低下しましたが、その時点でエントランスホールや共用廊下などの改修を早期に判断の上実施し、半年の間に稼働率を100%に回復することができました。

その他JMFビル市ヶ谷01やJMFビル渋谷03などでも稼働率は大きく改善しています。

また右下、JMFビル赤坂02については、昨年11月末取得時に既に織り込まれていた4フロアの退去スペースについて、商業リーシング力も活用し、サービステナントを含めた複数の入居申込書を受領しており、リーシング交渉は順調に進んでいることから、早期に稼働率改善ができると考えています。

リーシング状況（オフィス・複合）

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

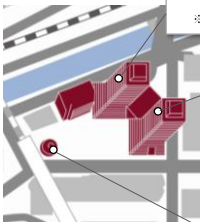
| 2021年8月 | 2022年3月 |
|---------|---------|
| 96.8% | 98.0% |

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

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 | 2022年3月 |
|---------|---------|
| 90.8% | 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 | 2022年3月 |
|---------|---------|
| 91.5% | 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 | 2022年3月 |
|---------|---------|
| 93.9% | 100.0% |

大阪でのオフィスのリーシング状況について説明いたします。

大阪のオフィスにおいても東京のオフィスと同様に、順調にリースアップが進んでいます。

左側記載のツイン21は、2棟の大型オフィス棟 OBPパナソニックタワーと MIDタワー、そして OBP円形ホールの3棟で構成されています。その内の OBPパナソニックタワーについてはパナソニック株式会社様に一括賃貸していますが、この3月末契約満了タイミングで条件協議を行った結果、新たな賃貸借契約期間3.5年、賃料は3.8%の上昇となります。また MIDタワーでは1200㎡超の空室がリースアップし空室はほぼ0となり、単発的にホール使用してきた OBP円形ホールについては事務所化し、新たに大手ゲーム会社と長期契約締結を実現しました。

このことにより、ツイン21全体では期あたり約6千万円の賃料増額が実現しました。

一方で、今回の OBPパナソニックタワーでのパナソニック様との賃貸借契約締結において、上層階約半分については2024年3月末で返床し、契約満了の2025年9月末で下層階半分についても退去することになりました。但し、賃借人のパナソニック様は関連会社に一定面積転貸を行っており、2025年9月末以

降もその一部が残留する可能性があります。

OBPパナソニックタワー上層階の退去は2年後であり、更にパナソニック様の現行賃料は一括貸しの為マーケットに比較して低い賃料条件となっていることを勘案すると、弊社としてはむしろ収益性を向上できると考えており、早くもリーシング活動の準備を開始したところです。

なお、本件については今後テナント入替に伴うダウンタイムが発生することが予想されますが、こちらについては物件売却益の充当、もしくは積立金を活用する等のポートフォリオマネージで対応し、分配金の維持安定を継続する予定です。

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。

前段でも説明しましたが、運用環境の変化を捉え、既存の使用用途にとらわれずに最有効用途のテナントを追求しながら不動産運用を続けています。

その結果、テナント入替によって賃料増額が実現し、更に物件取得時からの空室が解消することによってNOI改善が実現しています。

一例として、都市型商業物件であるラ・ポルト青山においては、飲食店舗退去後にフジフィルム様の写真スタジオ兼ショールームが入居し、複合物件であるJMFビル神宮前01においては、アパレル店舗跡に世界的に有名なギターメーカー ギブソン様のショールーム兼事務所が入居し、合計で従前テナントに比較して11%賃料増加が実現しています。

下段では、物件取得時に空室であった区画に関して、コロナ禍で出店ニーズが強い美容系テナントに戦略的にアプローチを行い、リースアップを実現しています。

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



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

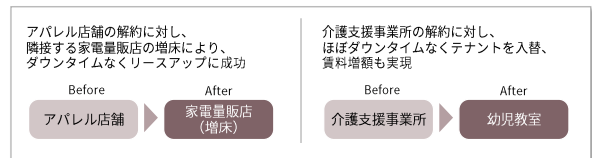
川崎ルフロン（神奈川県川崎市）

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



マチノマ大森（東京都大田区）

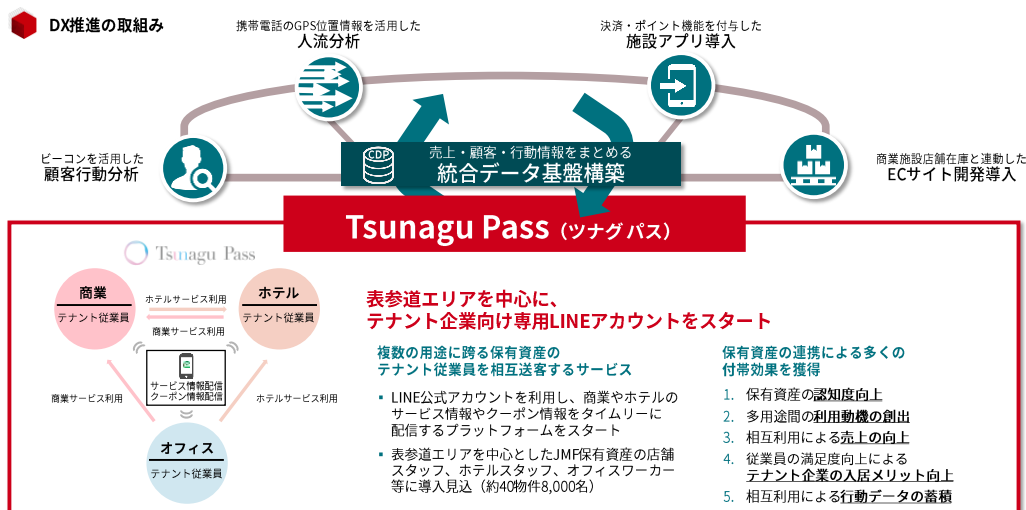
開業時からの施設売上を1.5倍に引き上げ、戦略的なテナント入替を実行、賃料増額を実現



また、名古屋市に立地するテナント数約230の大型商業施設であるmozoワンダーシティにおいては、3月の165テナントの契約満了タイミングにおいて、コロナ禍の消費行動の変化を捉えたテナント入替を中心としたリニューアルを進めています。コロナ禍の消費行動の変化、具体的には自宅近接での消費傾向、食関連への購買意欲の向上等を捉えたテナント入替を実施しています。尚、当該リニューアルは既存区画を活かしたテナント入替が中心であり、総支出額約6億円、年間NOI増加額54百万円、投資効果としては8.8%を見込んでおります。

また、その他の大型商業施設においても業種転換に基づくテナント入替は進んでおり、川崎ルフロンでは飲食店から家電量販店への入替、マチノマ大森ではアパレルから家電量販店への入替等を積極的に行い、賃料増額や集客性向上も実現しています。

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



我々は、数年前から各種DXの取組み、ビーコンやGPS位置情報を活用した施設やエリアでの人流分析、大型商業施設でのアプリや店舗在庫と連動したECサイトの開発導入、各運用物件情報の集約のための統合データ基盤の構築、等を進めています。このDXの取組みは、物件単体の運用だけでなくエリアマネジメントにもその活用の幅を広げています。

そして今期では、このエリアマネジメントを進めるべく、DXの新たな取り組み Tsunagu Pass（ツナグパス）を開始しました。

Tsunagu Pass（ツナグパス）とは、ラインアカウントを利用した外部業者と共同開発したサービスシステムであり、日本都市ファンドが運用している商業施設やオフィスのテナント従業員、ホテルの従業員にサービスシステム加入してもらい、同一エリア内の保有資産においてテナント従業員の相互利用、相互連携を推進することを企図しています。

まずは東京圏のオフィス、商業施設、ホテル約40物件、8,000名の店舗従業員、ホテル従業員、オフィスワーカーへの導入を目指してスタートしたところであり、ラインを通じてサービス情報やクーポンを配信することにより、店舗スタッフやオフィスワーカーにホテル利用の促進や、ホテル従業員やオフィスワーカーに商業店舗利用の促進等を行っていきます。

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101、Gビル新館03を除きます。

2. 2022年2月期（第40期）中に取得したJMPビル広域01、JMPビル船橋01、JMP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及びパロー・蘭川（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重じて計算しています。

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）

ポートフォリオ全体では、鑑定評価額の低下は0.8%とわずかであり、キャップレートについては、一部鑑定評価機関においてオフィスのキャップレート目線の引き下げがあり、引き続き、タイトな状況が続いております。

個別では、都市型商業において鑑定評価額合計が1.3%減少していますが、主要因はユニクロ様の契約終了があったGビル心斎橋03等の影響となります。

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をご覧ください。

左側には各種財務指標を記載しています。

3月17日のスポンサーチェンジ公表後早々に格付機関から格付コメントが出されており、AAフラットの格付に変更はありません。

また、前期決算発表以降総額235億円のリファイナンスを平均借入期間7.1年、借入金利0.58%で実現しており、DPUインパクトはプラス6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1,155億円、平均借入期間7.8年、平均金利0.89%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15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く、またもし今後金利水準やスプレッド水準が上昇した場合でもリファイナンスによるコスト上昇可能性は低いと考えています。

JMF
04

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

※ 本ページの注記内容についてはP37をご覧ください。

環境認証物件比率¹の向上

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

CASBEE不動産認証

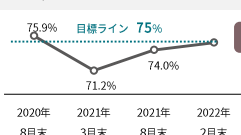
新規取得

3物件

東京都環境局
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

2022年2月期
(第40期)

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

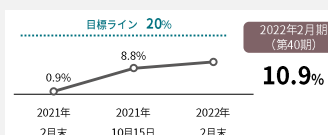
15物件

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

2022年2月期
(第40期)

続きましてESGの取組みを説明いたします。

昨年策定したESG中長期KPI目標を達成するべく、引き続き各種取組みを強力に推進しております。外部評価については、GRESBはファイブスター、CDPもAマイナスという高い評価を維持しています。

環境認証取得比率は75%目標を掲げていますが、今期は新規に4物件の認証取得により75%を達成しています。

またCO₂排出量について2050年カーボンニュートラルを目指していますが、LED化などの省エネルギー対応工事を15物件、再生可能エネルギーの新規導入及び導入比率向上を6物件で新たに実施しました。特に再生可能エネルギー導入比率のKPI目標は使用電力全体の20%を目標としていますが、わずか1年で目標値の半分である10%まで進捗しています。

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



環境関連 E の取組みについてまとめています。

ページ左には、只今説明した再生可能エネルギー導入物件を示しており、CO₂総排出量の約10%の削減効果を実現しています。

また、おやまゆうえんハーヴェストウォークの建物7棟のうちの2棟の屋上において、建物所有者側の設備投資ゼロでテナントに電力供給が可能なPPAスキームに基づくソーラー設備を設置し、テナントにグリーン電力を供給すると同時に電力料のコスト削減にも貢献しています。

また右下ですが、イオンモール津田沼ではテナントであるイオンリテール様と連携しグリーンリースの取組みを開始しています。

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 → **地産地消**
- 地元木材店との連携 → **地域連携**
- 補助金の活用 → **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
- レッスンは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



社会関連 Sの取組みについてまとめています。

あびこショッピングプラザでは地産地消を重視したリニューアル工事を実施し、名古屋のmozoワンダーシティでは産学連携による取り組みとして、商業施設内で学生が企画したイベントの開催等を実施しています。

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。



臼杵政治 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 | 臼杵政治 | 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面談は毎期100件以上実施



投資主向けの運用状況報告会（オンライン）

ガバナンス関連 Gについて記載しています。

昨年11月の投資主総会において新たに選任された執行役員、監督役員を含む3名の役員の知見を活かした運営体制のもと、投資家利益最大化を目指した運用を継続する所存です。

また、年1回のESGレポート発行やIRを通じたステークホルダーとのコミュニケーション強化を実施しており、積極的な情報開示を今後も続けてまいります。

JMF
05

決算報告と業績予想



は、当期もGビル銀座01の持ち分30%、サミットストア中野南台店の売却により売却益が発生する一方で、今後の資産売却による売却損発生をあらかじめ織り込んでおり、ネット売却益は前期に比較して減少、更に修繕費用等の増加により前期比220円減少の2,200円と予想します。

従って、DPUは積立金を49円取り崩し前回公表通り2250円と予想します。最後に42期EPUは、mozoワンダーシティのリニューアルに伴う利益の増加、リースアップによる賃料収入の増加等により、前期比51円増加の2,251円と予想します。

更に当該期においても税会不一致を解消するために積立金を28円取り崩すことにより、DPUは2,280円と予想します。尚、今後2期予想において、直近の燃料単価等の上昇に伴う水道光熱費の増加を織り込んだ上で予算を策定しています。

ここで、日本都市ファンドの運用状況について改めて言及しておきたいと思います。

日本都市ファンドは、環境変化をいち早く捉えポートフォリオの最適化を進めており、資産入替はまさにそのための中心的施策です。

この資産入替は、今後も予想する譲渡価格合計は約1,400億円、その内含み益は70億円以上あることから、引き続き譲渡益を戦略的に活用し分配金の維持向上を継続するとともに、現在約60億円ある積立金のマネージも行うことにより将来の不確定事象に備えていく考えです。

そして、この資産入替の進行と同時並行で、ポートフォリオの巡行時の収益性向上を推し進めてまいります。この半年の間にも、具体的には、大型のダウンタイム区画のリーシングの進展、安定した稼働率維持、商業施設の売上回復、資産入替による償却後利回りの向上、フリーキャッシュ等による追加物件取得、収益性が高い私募リート投資口投資、等を実行しており、巡行期のポートフォリオ収益の更なる成長を実現していきます。

最後に、私からもスポンサー変更について補足させていただきます。

日本都市ファンドの運用を担当している本部員約70名はほぼ全員がプロパー社員で構成されており、運用体制への影響はほとんどありません。また、物件のソーシングについて、合併後の1年間で取得と売却を合計し1,600億円超の売買を全て外部第三者との直接取引で実行しており、スポンサーチェンジのマイナスの影響は無く、むしろ今後はKKRグループのネットワークや機動性のもと物件ソーシング力を更に強化するだけでなく、各種運用面においても連携を図り、更なる成長を実現してまいります。

今後も新スポンサーのもとで投資家の皆様からのご支持を頂けるリートを目指し努力を続けてまいりますので、引き続きのご支援をどうぞよろしくお願い

願いたします。

以上でわたくしからの説明を終了いたします。

2022年2月期（第40期）決算報告

| | 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NOP：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）業績予想

| | 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NOP：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。

2023年2月期（第42期）業績予想

| | 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 % | ・ 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 % | ・ 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 % | ・ 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 % | ・ 税金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NOP：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、投資法人債の発行費却費、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. $(\text{純資産} + \text{当り損益} - \text{分配金総額}) \div \text{発行済投資口数}$

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、投資法人債の発行費却費、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。

MEMO

日本都市ファンド投資法人 | 38

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KJR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)