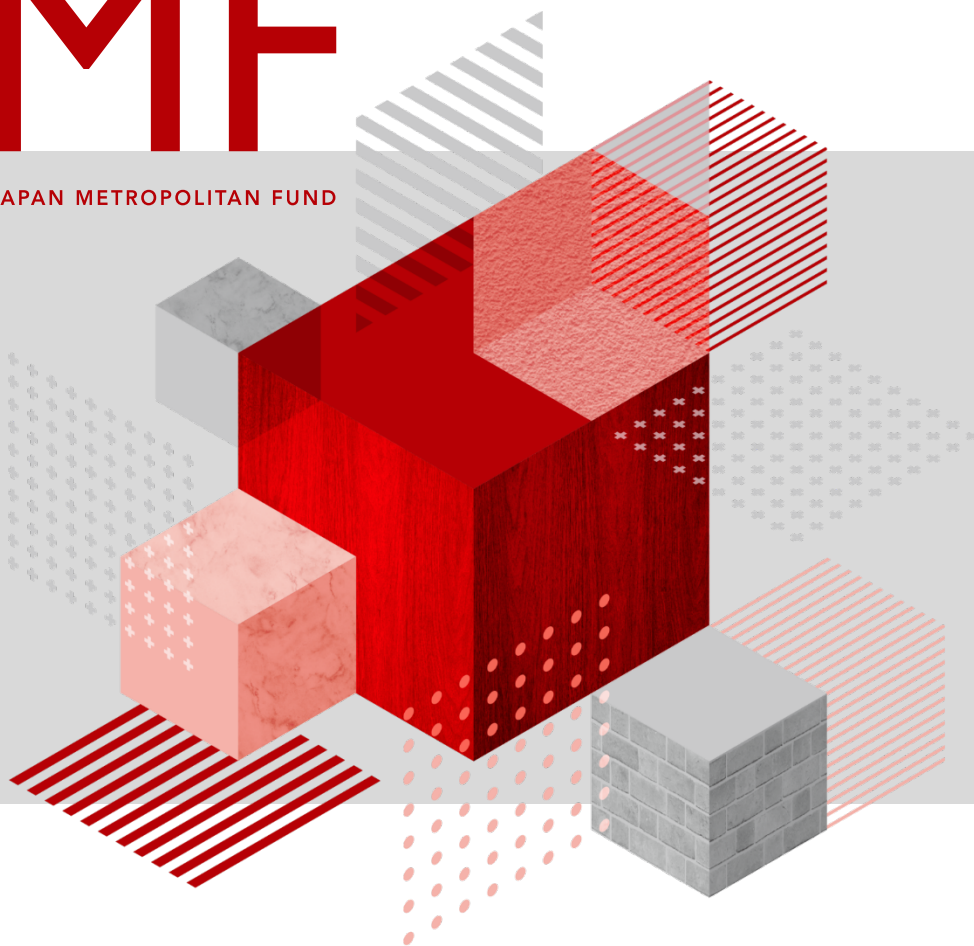


証券コード 8953



## 第 41 期

### 決算説明会資料

2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）

# 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（JMF）

## 目指すべき方向性

- ≫ 三大都市圏を中心とした「住む、働く、消費する」を支える 多様な都市型不動産 に投資
- ≫ 「取得力」と「運用力」を活用し、用途の垣根を超えたポートフォリオ を構築することで安定と成長を実現
- ≫ 投資主価値の更なる向上に向け、資産規模の拡大 を目指す

## 多様な運用力の発揮



# 成長基盤の構築が進み、次のステップへの移行も視野

2021年3月

## 総合型REITへ転換

- ポートフォリオの分散
- 投資口の流動性の向上
- 用途の最有効使用とエリアマネジメント
- リスク許容度の拡大による成長投資
- 環境悪化の耐性向上

現時点（2022年8月期末）

## 成長基盤の構築と収益性の向上

- 2,000億円の資産入替
- P/NAVが回復
- 用途の最有効使用が進展
- 物件取引手段の多様化
- 売却益還元



2022年4月 KKRの参画

## 投資主価値の向上

- エリア価値×資産価値の向上
- 外部成長による収益向上
- 公募増資の実行
- M&A等成長投資の実行

01

過熱する環境下において 新築/築浅 住宅 5物件 の取得を公表



取得予定価格合計 **105**億円

平均NOI利回り **4.1**%

02

KKRの参画により取得力が向上

- 大型バルクディールの検討件数増加
- バルクディールへ共同参加し案件獲得

JMF独自の取得力



KKR

03

## 商業の売上回復が鮮明になり、都市型商業のリーシングが進展 オフィス・住宅のリースアップも順調

ポートフォリオ稼働率

99%



時代の変化に応じたテナント誘致と  
インバウンド回帰の追い風予兆

契約更改による  
賃料増加額

+ 84 百万円/期



大規模区画の埋め戻し



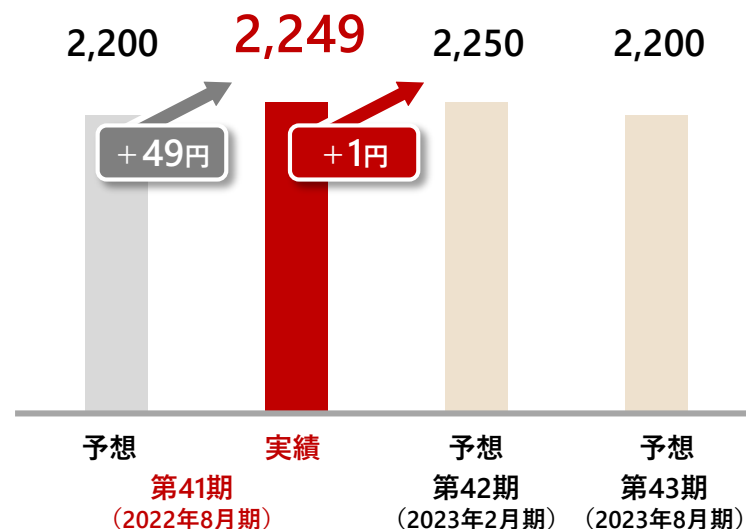
賃料単価の向上が進む

04

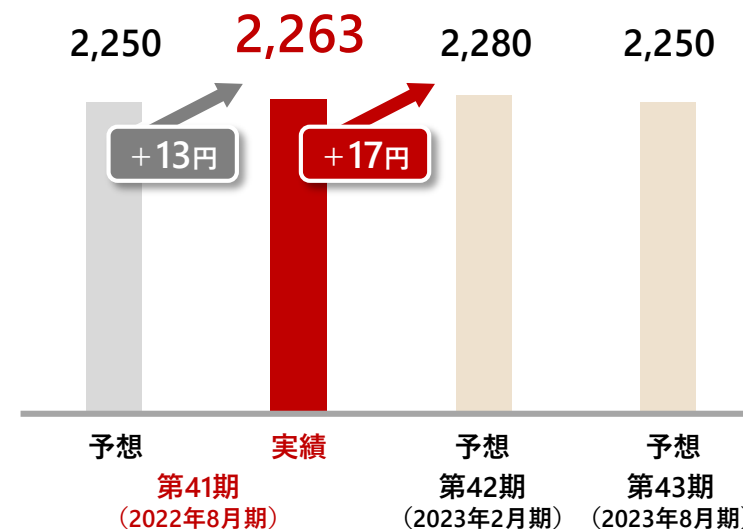
41期 EPU、DPU は、予想値を上回って落着

42期も前期比増配を見込む

EPU (円)



DPU (円)



日本都市ファンド投資法人

# 運用報告



## 外部成長

資産入替の進捗	・・・	7
多様な取得手法と新たなシナジー	・・・	8
売却益の確保	・・・	10

## 内部成長

ポートフォリオの状況	・・・	11
各セクターの状況	・・・	13

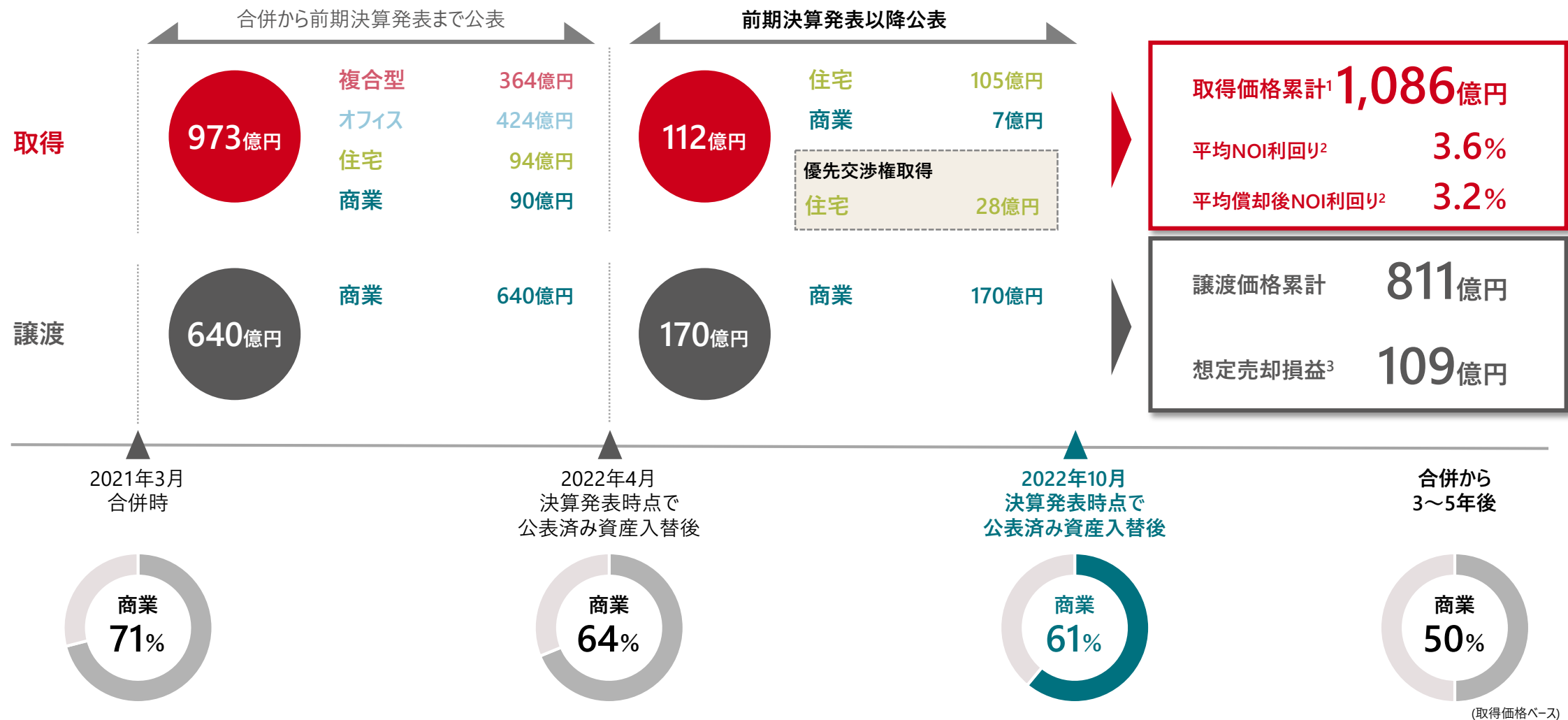
## 財務・ESG

財務状況	・・・	17
ESGへの取り組み	・・・	18

## 決算

決算数値及び指標	・・・	19
----------	-----	----

# 2,000億円の資産入替は折り返しに到達



1. 私募リートの実投資取得金額合計を含みます。  
2. 私募リートの実投資取得における分配金を含めて計算しています。  
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。なお、譲渡予定物件の帳簿価額及び売却コストは、想定値を用いて計算しています。以降同じです。



# 多様な取得手法を駆使し、新築・築浅の住宅5物件を平均NOI利回り4%超で取得予定

取得

住宅 **5** 物件

取得予定価格合計

**105** 億円

平均NOI利回り

**4.1**%

優先交渉権

住宅 **2** 件 / **28** 億円

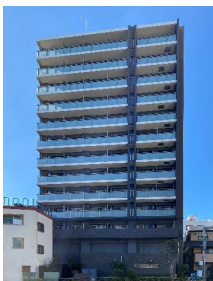


## 相互売買

相互の戦略上の利害に  
合致する資産の交換



JMFLレジデンス  
大阪福島  
(大阪府大阪市)



JMFLレジデンス  
北品川  
(東京都品川区)



## 投資先私募リートの スポンサーとの協業

私募リート投資を通じた  
スポンサー開発物件の取得



JMFLレジデンス  
池袋一丁目  
(東京都豊島区)

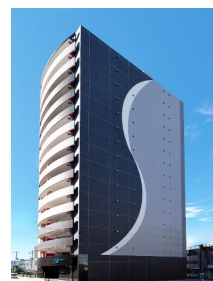


## デベロッパーとの 取組み

開発物件の取得



JMFLレジデンス  
町田  
(東京都町田市)



JMFLレジデンス  
大阪野田  
(大阪府大阪市)

優先交渉権  
取得

(仮称) セレニテ長柄中  
一丁目プロジェクト



## スポンサーとの 共同投資

大規模ディールへの共同参加

**KKR**

スポンサーと  
共同投資による  
優先交渉権の獲得

KKRと大規模ディールへ参加し  
JMFクライテリアに合致する  
物件について取得交渉中

# 新スポンサーKKRとのシナジーで、外部成長力が更に拡大

## 資産運用会社のスポンサー変更による足元の変化

既に実現

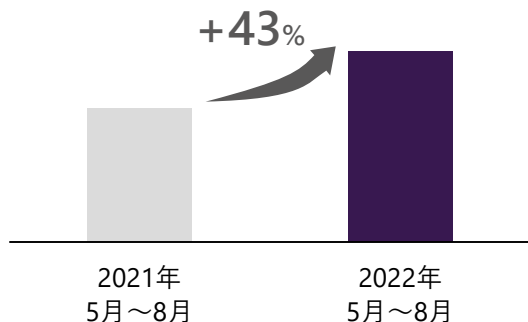
### 1 大規模ディールへの参加機会が増加

一括取得が条件のバルクディールに共同で参加し、  
JMFのクライテリアに合致する物件取得を目指す

優先交渉権取得案件あり、取得に向けて進行中

### 2 パイプライン情報の増加

取得持込件数



### 3 資産運用会社で 私募ファンド事業を開始

2022年9月30日に、  
「私募ファンド事業部」を設置し、  
私募ファンド事業を開始

パイプライン情報の  
更なる増加に期待

## 今後の成長

施策例



大規模ディールへの  
KKRグループとの共同参加



KKR事業投資先からの  
物件取得



M&Aを活用した成長機会  
の拡大

# 合併後約109億円の売却益を確保、今後も更なる売却益の獲得を目指す

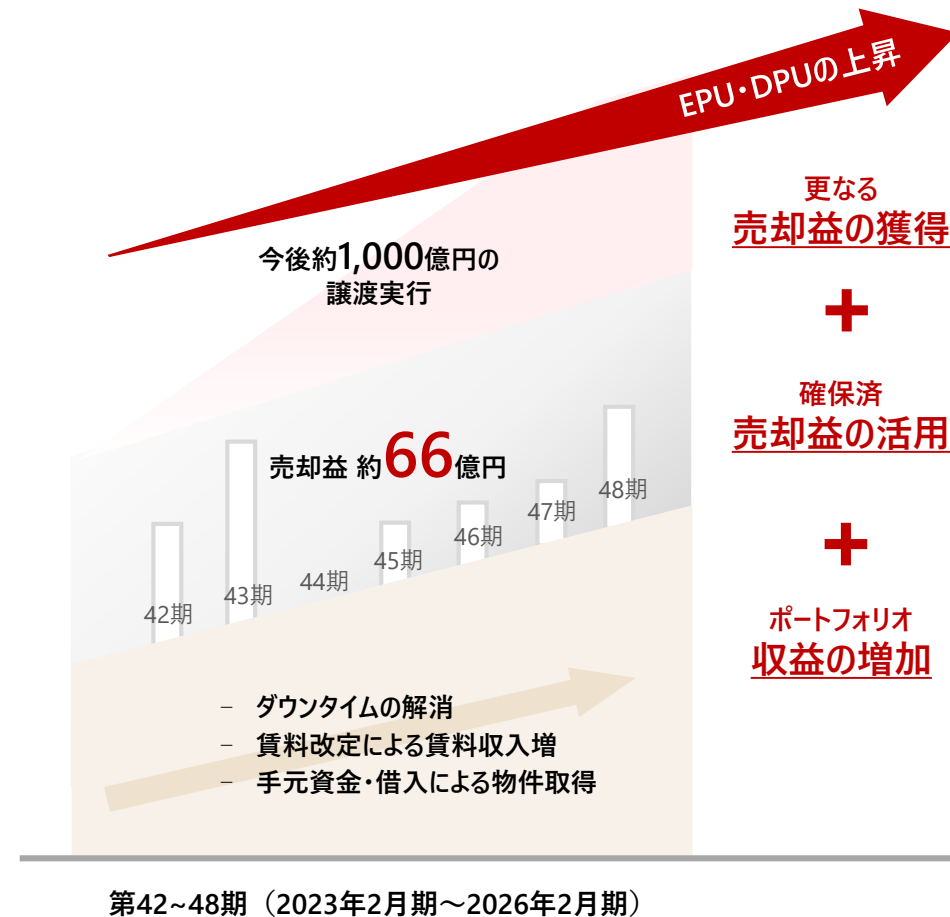
## 前期決算発表以降公表譲渡資産

譲渡	譲渡（予定）価格合計		売却損益合計
商業 4物件	170億円		約48億円
売却損を他の売却益と相殺し、分配金コントロール	43期の売却益を確保		45期～48期まで4期分割による売却益を確保
Gビル 神宮前02	ラウンドワnstadium 高槻店	ライフ岸部店 （底地）	イオンモール 札幌苗穂
2022年4月 譲渡	2023年4月 譲渡予定	2023年3月 譲渡予定	2024年8月他 譲渡予定

## 合併後公表の譲渡資産合計

譲渡	譲渡（予定）価格合計		売却損益合計
12物件	811億円		約109億円

## 42期以降も更なるEPU・DPUの上昇を目指す



# ▶ 期初予想よりも高い稼働率で落着、今後も稼働率の向上を目指す

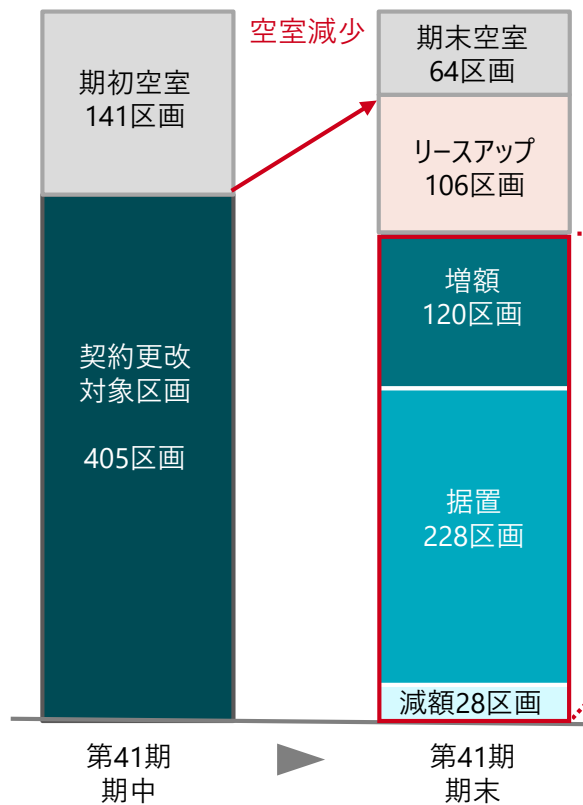
## 📦 期末稼働率の推移<sup>1</sup>

用途	2022年2月期末 (第40期)	2022年8月期末 (第41期)		2023年2月期末 (第42期) 予想	2023年8月期末 (第43期) 予想
		期初予想	落着		
ポートフォリオ全体	98.5%	98.8%	99.1%	99.0%	98.8%
商業	99.1%	99.5%	99.6%	99.6%	99.7%
オフィス・複合	94.7%	94.9%	96.6%	95.6%	94.3%
住宅	98.6%	95.4%	98.1%	94.8%	96.0%
ホテル	100.0%	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

# 契約更改での増額・据置改定と、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<sup>1</sup>



賃料増加額 **+84**百万円 / 期 DPUインパクト<sup>2</sup> **+12**円

	商業	オフィス	住宅
	マルチテナント型商業施設でのテナント入替による増額改定がけん引	大阪圏や仙台を中心に増額改定を継続	テナント入替による増額改定が増加
増 額	33	72	15
据 置	55	118	55
減 額	20	7	1
合 計	108	197	71
賃料増減率 <sup>3</sup>	+3.3%	+1.6%	+2.6%

- 2022年8月期（第41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8月期（第41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8月期（第41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。

# 商業の回復状況は鮮明

## 歩合賃料の更なる増加期待

保有商業施設の売上前年比

100%以上  
90%以上～100%未満

		2022年					
		3月	4月	5月	6月	7月	8月
東京圏	ジャイル	118%	129%	143%	131%	159%	139%
	ラ・ポルト青山	121%	139%	152%	142%	115%	121%
	川崎ルフロン	109%	102%	100%	107%	105%	107%
	M&W YOKOHAMA	139%	117%	126%	119%	125%	146%
	マチノマ大森	113%	89%	93%	103%	101%	99%
	あびこショッピングプラザ	98%	97%	93%	99%	99%	95%
	かみしんプラザ	102%	113%	122%	100%	97%	97%
大阪圏	京都ファミリー	92%	101%	125%	101%	102%	105%
	ならファミリー	94%	98%	91%	97%	100%	104%
	mozoワンダーシティ	94%	108%	119%	109%	111%	118%
その他	おやまゆうえんHW	118%	121%	124%	132%	116%	128%

## 国内居住者の歩行者通行量は増加

主要商業エリアの歩行者通行量前年比<sup>1</sup>

100%以上  
90%以上～100%未満

		2022年					
		3月	4月	5月	6月	7月	8月
東京圏	銀座	104%	110%	136%	116%	109%	115%
	表参道	90%	95%	116%	109%	99%	108%
	新宿	102%	109%	132%	111%	103%	114%
	渋谷	105%	108%	129%	109%	104%	112%
	心斎橋	94%	113%	137%	114%	103%	109%
大阪圏	梅田	94%	125%	174%	127%	108%	118%
	京都河原町	96%	120%	155%	124%	109%	114%
	神戸三宮	99%	116%	141%	113%	99%	105%
名古屋圏	栄	93%	102%	122%	110%	95%	103%
福岡	天神	91%	95%	120%	109%	93%	101%

1. 「KDDI Location Analyzer」を活用し、公的統計に基づいた全人口に拡大推計した人数より算出しています。



# 都市型商業はテナントの出店ニーズが向上、更に今後のインバウンド再開は追い風

## 時代の変化に応じた新しいテナントを誘致



JMFビル高田馬場01

食品・日用品を取り扱う  
配達専門のリアル店舗



Gビル表参道02

スタイリストとヘアメイクによる  
コーディネート体験できる店舗



川崎ルフロ

多種多様なカプセルトイを  
購入できる店舗



JMFビル梅田01

生命保険会社の展開エリアにおける  
情報発信・提供を行う価値体験型施設

## インバウンドの戻りに備えた動き



JMFビル銀座中央通り01

「ブシュロン」の世界最大級の  
旗艦店の出店が決定



Gビル表参道02

ラグジュアリーブランドの  
ライフスタイル業態の出店が決定



Gビル心斎橋03

急成長中のグローバルECブランド「SHEIN  
(シーイン)」のポップアップ店舗出店が決定



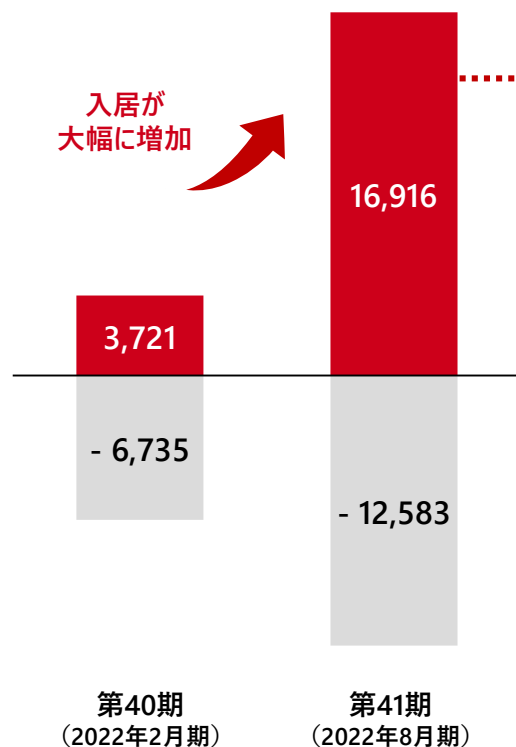
DFS Tギャラリー沖縄

長期での再契約が決定

# オフィスは入居が大幅に増加し、空室の解消が進む

## 第41期 入居・退去面積

■ 入居面積 (㎡)  
■ 退去面積 (㎡)



## 入居事例

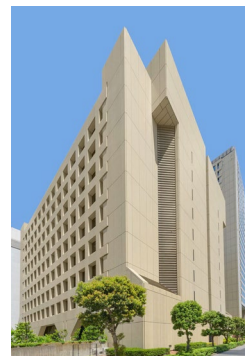
### JMFビル渋谷02



1,000坪超の空室を  
わずか3か月で埋め戻し

- 主要テナントが2022年4月に1,000坪超を返床
- 館内共用部改修工事を実施
- 近隣大手IT企業が拠点拡張で入居

### JMFビル川崎01



300坪超埋め戻し、  
満室稼働

- 川崎のオフィスマーケットの変化により空室が長期化
- 機動的なリーシングを行い、埋め戻しを達成

### JMFビル赤坂02



4フロアの空室に対し  
埋め戻しが進展中

- 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
- サービス系企業等の入居により、稼働率は改善
- 立地優位性を評価する企業の内覧が増加



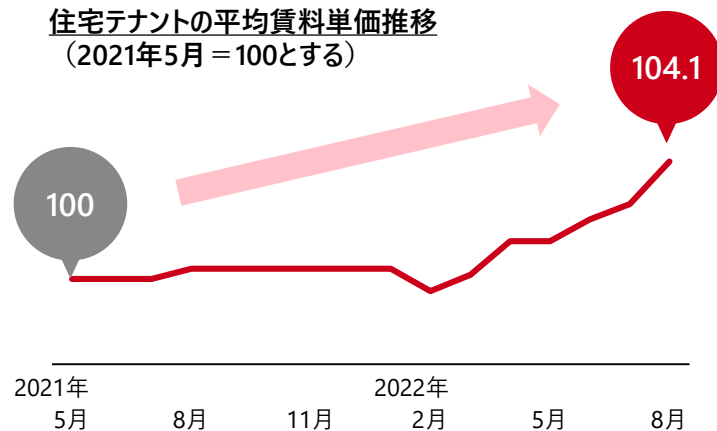
# 住宅は、賃料単価向上や稼働率向上による運用実績を積み上げ

取得後、テナント入替や増額改定を積み重ね 平均賃料単価を向上



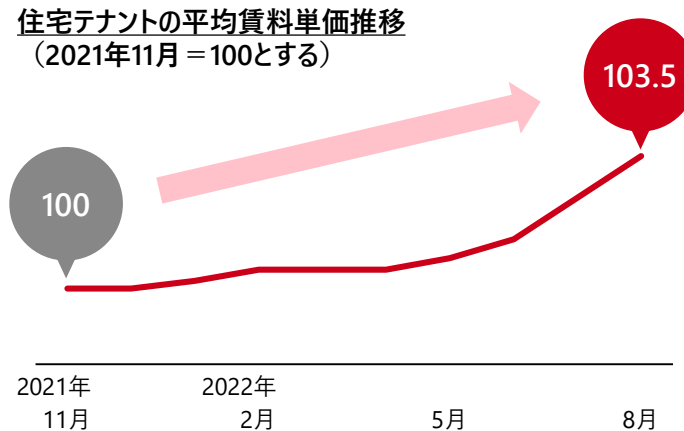
JMFビル市ヶ谷01 (2021年4月取得)

住宅テナントの平均賃料単価推移  
(2021年5月 = 100とする)

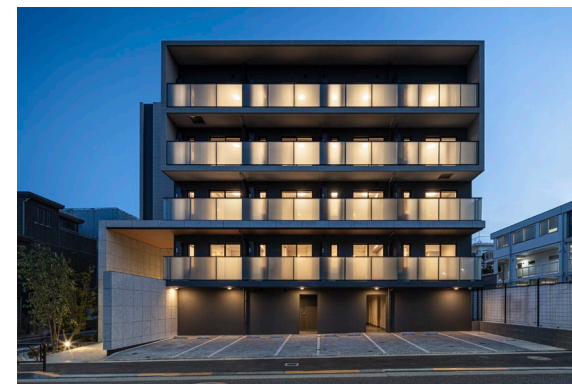


JMFビル広尾01 (2021年10月取得)

住宅テナントの平均賃料単価推移  
(2021年11月 = 100とする)

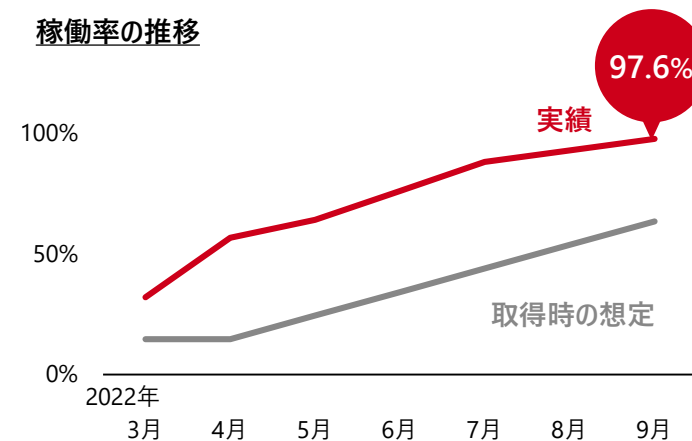


新築で取得し、取得時想定よりも早いペースで稼働率が向上



JMFレジデンス学芸大学 (2022年3月取得)

稼働率の推移



# 強固な財務基盤を継続

## 金利上昇に強い財務基盤

信用格付

**AA**  
(安定的)

長期負債比率<sup>1</sup>

**98.9%**

固定金利比率

**94.4%**

今後5期のリファイナンス対象<sup>2</sup>（長期固定借入金・投資法人債のみ）

	借入金額	借入期間	平均デットコスト <sup>3</sup>
2023年2月期（第42期）	40 億円	8.0 年	0.88 %
2023年8月期（第43期）	269 億円	7.4 年	0.90 %
2024年2月期（第44期）	195 億円	9.2 年	1.14 %
2024年8月期（第45期）	337 億円	7.4 年	0.64 %
2025年2月期（第46期）	264 億円	8.7 年	0.83 %
合計/平均	1,105億円	8.0年	0.84%

1. 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。

2. 2022年10月19日時点。

3. 融資関連手数料等を含みます。

## スポンサー変更後も着実な資金調達

リファイナンス実績（2022年4月30日～2022年10月7日）

借入期間の長期化とデットコスト削減を実現

	借換え前	借換え後
借入金額	349.0億円	348.7億円
借入期間	7.2年	7.6年
平均デットコスト <sup>3</sup>	0.93%	0.73%

グリーンボンド発行実績

ボラタイルな金利環境下でも、着実に起債

発行額	40億円
年限	5.0年
利率	0.34%
発行年月日	2022年6月30日

# ESGへの積極的な取組みを継続



GRESBで最高位の5starを獲得



リアルエステイト評価

5スター

開示評価

Aレベル

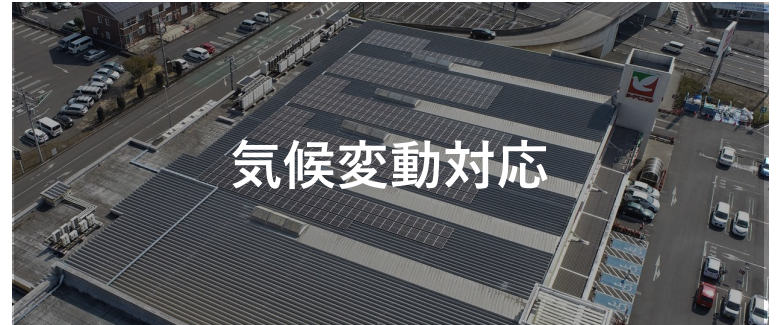
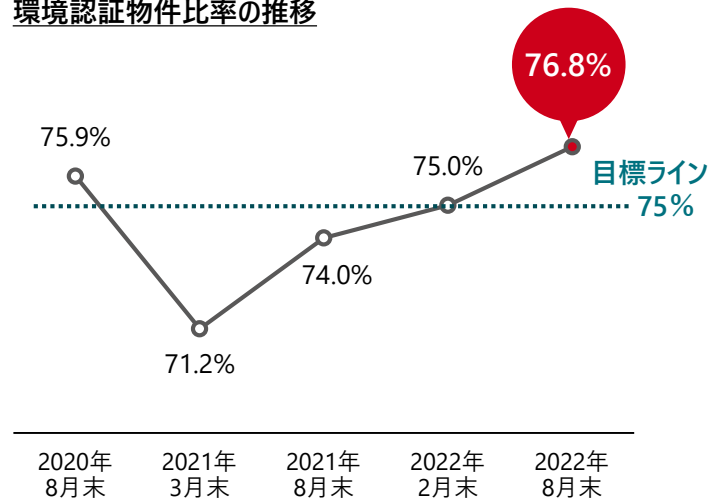
## 「アジア太平洋気候変動リーダー企業」に選出

日本経済新聞社の英語媒体Nikkei Asiaと英フィナンシャル・タイムズ、独調査会社スタティスタが共同で実施した「アジア太平洋地域気候変動リーダー企業」調査において上位200社に選定



環境認証物件比率<sup>1</sup>は目標ラインを維持

環境認証物件比率の推移

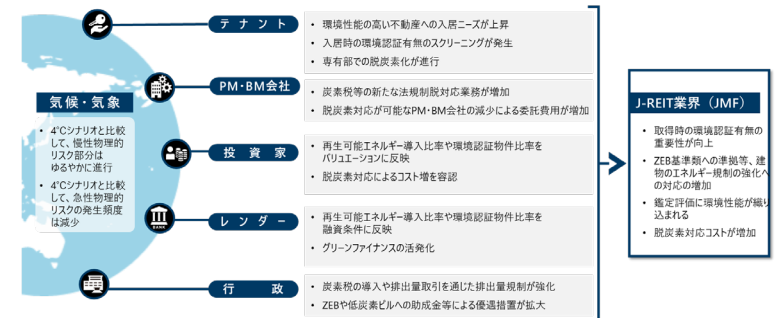


TCFD提言に基づくシナリオ分析を実施

(詳細は、第41期決算詳細説明資料P.56～60をご覧ください。)

1.5°Cシナリオで想定した世界観

脱炭素社会への移行が進み、物理的リスクは低く抑えられるが移行リスクが上昇



1. 底地資産を除くポートフォリオ延床面積ベース

当期のEPUは予想から上昇、更なるEPU・DPUの向上を目指す

	2022年8月期 (第41期) 予想	2022年8月期 (第41期) 実績	増減		2023年2月期 (第42期) 予想	第41期比	2023年8月期 (第43期) 予想	第42期比
営業収益 (うち、不動産等売却益)	40,660百万円 (1,817百万円)	41,112百万円 (1,831百万円)	+451百万円	+1.1%	40,916百万円 (1,345百万円)	-196百万円	40,472百万円 (2,001百万円)	-443百万円
営業利益 (うち、不動産等売却損)	17,357百万円 (427百万円)	17,694百万円 (420百万円)	+337百万円	+1.9%	17,662百万円 (-)	-31百万円	17,371百万円 (-)	-291百万円
当期純利益	15,380百万円	15,722百万円	+342百万円	+2.2%	15,725百万円	+2百万円	15,376百万円	-349百万円
1口当たり当期純利益 (EPU)	2,200円	2,249円	+49円	+2.2%	2,250円	+1円	2,200円	-50円
1口当たり分配金 (DPU)	2,250円	2,263円	+13円	+0.6%	2,280円	+17円	2,250円	-30円
積立金残高	5,659百万円	5,910百万円	+251百万円	+4.4%	5,700百万円	-209百万円	5,351百万円	-349百万円



## 2022年8月期（第41期）末指標

### アセット

物件数	127物件
資産規模	1兆2,074億円
鑑定評価額	1兆3,076億円
含み損益	1,572億円
NOI利回り <sup>1</sup>	4.4%
償却後NOI利回り <sup>1</sup>	3.4%

### デット

有利子負債	5,496億円
LTV <sup>2</sup>	44.0%
平均デットコスト <sup>3</sup>	0.71%
平均借入残存期間 <sup>4</sup>	4.6年
格付（JCR）	AA（安定的）

### エクイティ

時価総額 <sup>5</sup>	7,729億円
1口当たりNAV <sup>6</sup>	109,600円
積立金残高	59億円

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. 2022年8月末日時点の数値
6.  $(\text{純資産} + \text{含み損益} - \text{分配金総額}) \div \text{発行済投資口数}$

# MEMO

# MEMO

# 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。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)