

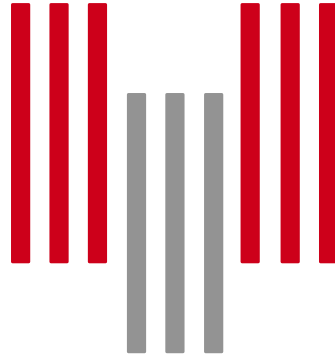
確かな今を、豊かな明日へ。



日本リテールファンド投資法人
MCUBS MidCity 投資法人

合併説明会資料

2020年8月28日



本日は、ご視聴ありがとうございます。三菱商事UBSリアルティの岡本です。

さきほど、日本リテールファンド投資法人とMCUBS MidCity投資法人が合併契約を締結したことを公表させていただきました。

弊社は、この両投資法人の資産運用会社として、この合併が両投資法人の投資主価値の向上にとって最善の選択であると確信しております。

目次

1. 合併の概要	P. 2
2. 合併の意義	P. 10
3. 成長戦略	P. 18
4. 財務戦略	P. 23
5. 合併後の業績予想	P. 26
Appendix	P. 28

(注) 格付数値については、単位未満を切り捨てて記載しています。但し、%については四捨五入をした数値を記載しています。

それでは本日の進行についてご説明致します。
合併説明会資料の目次をご覧ください。

まず、1. 合併の概要、2. 合併の意義といった本合併のハイライト部分を私より15分程度
でご説明させていただきます。

続いて目次3. 成長戦略、4. 財務戦略、5. 合併後の業績予想等の詳細説明に関してはリ
テール本部長の荒木から10分程度でご説明させていただきます。

まずは合併の概要について、ご説明させていただきます。

1. 合併の概要

都市生活の基盤となる不動産へ投資する日本最大規模⁽¹⁾の総合型REIT⁽²⁾



日本リテールファンド投資法人
(JRF)



MCUBS MidCity 投資法人
(MMI)

日本都市ファンド投資法人

Japan Metropolitan Fund Investment Corporation

日本の都市生活(住む、働く、消費する)を不動産面から支えていく

※ ページの注記内容についてはP41をご覧ください。

3

日本リテールファンド（JRF）は2002年に上場した日本最大規模の商業施設特化型REITであり、この18年間、優良な資産の運用を通じ、継続的な分配金の安定成長を実現してきました。一方の、MCUBS MidCity投資法人（MMI）は三大都市圏のオフィスビルに重点投資するREITであり、2015年に弊社グループで運用を引き継いで以降、厳選投資を通じて、資産規模拡大と分配金の成長を着実に実現してまいりました。

今般、この両投資法人、JRFとMMIを合併し、名称を日本都市ファンド投資法人といたします。新投資法人は、日本の都市生活（住む、働く、消費する）を不動産面から支えていく、との理念のもと、都市生活の基盤となる不動産へ投資する総合型REITに転換いたします。この合併により、現在大きく変化している運用環境にいち早く対応し、両投資法人の課題を克服、その強みを発揮することで、投資主価値の更なる向上が可能になると考えています。

さて、この合併の検討に至った背景として、運用環境の大きな変化があります。弊社内では従前から、将来人々がどのように不動産を利用するのか、それにより今後の運用環境がどう変化するのか、を研究してまいりました。

まず、働き方においては、在宅やリモートでの勤務が拡大、都心のオフィスに求められるスペックは変化して、より交流する場としての要素が求められています。また、在宅では仕事がやり難い方向けに、ターミナル駅や住宅地駅前でのサテライトオフィスニーズも拡大しています。商業施設に関しては、Eコマースの進展により、一般的な物販床ニーズが減少する一方で、見せる場としてのニーズが高まり、また、オフィスや住宅、配送拠点などと複合化した施設へと変貌していくことが必至と想定されます。立地面では、都心中心部は、在宅勤務では出来ない交流・新たな創造の場として、またEコマースやオンラインでは得られない実体験ができる場として、高付加価値の複合施設化・複合エリア化が進み、引き続きその優位性を持ち続ける一方で、都市近郊部、これは凡そ都心から30-40分程度の鉄道距離の住宅地エリアを想定していますが、ここでは職住近接が更に進み、在宅やサテライト勤務時の身近な買い回りニーズが増加すると思われます。

昨年弊社内で環境変化の分析を行った際には、こうした変化は不可避であろうという点は共有したものの、10年程度かけて徐々に起こるものと想定していました。しかし、今年に入ってから新型コロナウイルスの影響により、将来起こると考えていた変化がまさに今、加速度的に進行しています。この急激な環境変化に迅速に対応し、都市に生活する人々に求められる不動産を柔軟に運用できるように私たち自身が変革しなければ、投資主の皆さまにこれまで提供してきた価値を提供し続けることができなくなる、との強い危機感を持っています。

総合型REITへの転換により、両投資法人の投資主価値の向上を図る

1. 環境変化への対応

- 運用環境が変化する中、既存用途にとらわれない柔軟な施設運営を推進
- エリア・物件単位で複合化する不動産への運営力を、総合型化を通じて強化

2. 投資対象用途の拡大

- 複合型⁽¹⁾や住宅等も取得可能に
- 複数用途に跨るバルクセールのような大型取引での大規模取得が可能に
- 今後更なる社会構造の変化が想定される中、柔軟な取得戦略が実行可能に

3. J-REIT最大の資産規模へ

- マーケットプレゼンスは大幅に向上
- ポートフォリオ分散の進展により、安定性が向上
- 時価総額が増加することで、流動性が更に向上

安定性の向上

- ポートフォリオ分散の進展
- 環境悪化時の耐性向上
- 投資口の流動性の向上や、インデックス組入比率の向上



成長の加速

- 資産入替力、外部成長力の更なる強化
- 用途の枠にとらわれない既存物件の最有効使用化
- リスク許容度の拡大による成長投資の加速

(1) 複合型とは、商業、オフィス、住宅、ホテル等の用途として入居するテナントが一つの物件に二つ以上の用途の異なるテナントとして入居している物件をいいます。

本合併の意義として、大きく3点挙げております。

一つ目は、今申し上げた環境変化に対し、柔軟な対応が可能になるという点です。今後、エリア単位・物件単位での複合用途化が進展していく中で、既存用途に囚われない柔軟な運用戦略が実行できるようになります。両投資法人は保有物件の資産価値向上に日々努める中で、リーシング、バリューアップ、エリアマネジメント、ESGなど、多様な運用経験を積み重ねてまいりました。弊社はJ-REITの資産運用会社の中でもトップクラスの運営力を有していると自負しております。

JRFとMMIが夫々のアセットクラスでこれまで培った、この運営力を用途の垣根を越えて総合的に発揮し、今後の変化の中で更なる資産価値の向上を狙います。複合物件という意味では、大型の複合開発物件の取得を狙うだけでなく、既存物件の中にも複合化により最有効活用を図る機会が存在しています。例えば、住宅地駅前GMSを下層スーパーマーケット・上層賃貸住宅に再開発したり、商業施設にコワーキングオフィスを含むオフィステナントを誘致したり、一部を配送センターに改装する等の検討を進めてまいります。また、オフィスについては、これまでの商業施設のリニューアル経験を通じて積み上げてきた人を集める力を活用して、交流する場にふさわしい空間を創出、差別化を図ってまいります。そして、複合化が進むエリアにおいて更なるエリアマネジメントの推進やテナントとのリレーションの活用も同時に推進していきます。

本合併の意義の二つ目は投資対象用途の拡大です。

今回、都市生活基盤に投資する総合型REITとなるために、投資対象を変更します。16ページをご覧ください。

合併前後の投資対象用途のイメージを記載しております。投資対象に商業、オフィスのみならず、複合用途や住宅アセットを組入れ、環境変化に応じた持続的な外部成長を目指します。オフィスに関しては、都市中心部のオフィスに加えて、拡大が見込まれるサテライトオフィスのニーズをつかむことを狙い、都市近郊部オフィスも取得対象とします。商業施設に関しては、従来のJRFの投資対象をより厳選する形で取得を考えており、プライムエリアでは基本メインストリート沿いに限定、都市型商業施設も複合用途化の可能性を有

する物件、住宅地駅前については、安定性の高いスーパーマーケットを中心とする施設を投資対象とします。複合用途については様々な用途の組み合わせが想定されますが、今後の環境変化に対応できる施設を積極的に取得してまいります。その他に、住宅、ホテル、新規カテゴリーにも投資を行います。住宅に関しては、これまでMCUBSグループとして取り組み経験はありませんが、両スポンサーにおいては投資運用実績があり、また、弊社社員にも住宅の投資運用経験を有しているメンバーが複数存在していることから、十分に取得・運用は可能と考えており、積極的に取得をしていきたいと考えています。ホテルに関しては、足元最も厳しい用途でもあることから、固定賃料形態且つ好立地でオフィスや商業の代替性を有する物件に限定して、検討をしてまいります。新規カテゴリーについては、都市部エリアでの今後の環境変化を見据え、今後更なる強みが発揮できる、新たなニーズが生まれてくるカテゴリーを積極的に開拓し、取得検討をしたいと考えています。

幅広いアセットへ投資が出来ることで、用途転換を含んだリニューアルや建替えによる資産価値向上機会を捉えたり、複数用途に跨るバルクセルに参加するなどにより、外部成長の加速が可能となり、また、今後の社会構造の更なる変化の中で、新たなカテゴリーの物件取得にも柔軟に対応することができます。加えて、スポンサーである三菱商事、UBSとの連携の機会もさらに拡大できるものと考えています。

4ページにお戻りください。

合併意義の三つ目は資産規模の拡大です。

本合併により、新投資法人の資産規模は約1.2兆円となり、J-REIT中最大規模となる見込みです。ポートフォリオの拡大により、物件・テナント・用途の分散効果は更に高まり、例えば上位10物件の構成比率は現在のJRF35%、MMI72%から31.5%へと低下、リスクの低減を図ることができるだけでなく、ダウンタイム時の収益減に対する許容度の拡大により、既存物件の再開発案件取組や新規開発案件へのハードルも下がり、成長性の向上にもつながるものと考えます。また、時価総額の増大により、投資口の流動性の向上やインデックス組入比率の向上により、投資主の皆さまにとっての取引し易さもさらに改善できる見込みです。

この3つの意義をもつ合併は、投資主の皆さまにとってみると、安定性の向上と成長の加速というメリットを享受いただくこととなり、それにより投資主価値の向上につながると考えています。

両投資法人の特徴

MC-UBS 日本リテールファンド投資法人			MCUBS MidCity 投資法人																																
「人が集まる立地」にある 都市型商業施設		重点投資対象	三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)にある オフィスビル																																
<ul style="list-style-type: none">・ 18年間にわたる運用実績・ 商業施設特化型REITとしてはJ-REIT最大の資産規模・ 郊外型から都市型への資産入替を推進		運用実績	<ul style="list-style-type: none">・ 2015年のMC-UBSグループのスポンサーとしての資本参画以降、積極的な物件取得を実施・ 5年間で資産規模は約2倍に成長・ ポートフォリオは大阪圏中心から東京圏中心にシフト																																
<table><tr><th></th><th>上場時⁽¹⁾</th><th>直近期(末)⁽²⁾</th></tr><tr><td>物件数</td><td>4物件</td><td>100物件</td></tr><tr><td>資産規模⁽³⁾</td><td>409億円</td><td>8,772億円</td></tr><tr><td>1口当たり分配金⁽⁴⁾</td><td>3,313円</td><td>4,500円</td></tr><tr><td>1口当たりNAV⁽⁴⁾⁽⁵⁾</td><td>111,900円</td><td>223,600円</td></tr></table>				上場時 ⁽¹⁾	直近期(末) ⁽²⁾	物件数	4物件	100物件	資産規模 ⁽³⁾	409億円	8,772億円	1口当たり分配金 ⁽⁴⁾	3,313円	4,500円	1口当たりNAV ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	111,900円	223,600円	<table><tr><th></th><th>資本参画前⁽⁶⁾</th><th>直近期(末)⁽²⁾</th></tr><tr><td>物件数⁽⁷⁾</td><td>12物件</td><td>25物件</td></tr><tr><td>資産規模⁽³⁾⁽⁷⁾</td><td>1,576億円</td><td>2,827億円</td></tr><tr><td>1口当たり分配金⁽⁸⁾</td><td>1,191円</td><td>2,049円</td></tr><tr><td>1口当たりNAV⁽⁵⁾⁽⁸⁾</td><td>63,500円</td><td>98,500円</td></tr></table>				資本参画前 ⁽⁶⁾	直近期(末) ⁽²⁾	物件数 ⁽⁷⁾	12物件	25物件	資産規模 ⁽³⁾⁽⁷⁾	1,576億円	2,827億円	1口当たり分配金 ⁽⁸⁾	1,191円	2,049円	1口当たりNAV ⁽⁵⁾⁽⁸⁾	63,500円	98,500円
	上場時 ⁽¹⁾		直近期(末) ⁽²⁾																																
物件数	4物件		100物件																																
資産規模 ⁽³⁾	409億円	8,772億円																																	
1口当たり分配金 ⁽⁴⁾	3,313円	4,500円																																	
1口当たりNAV ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	111,900円	223,600円																																	
	資本参画前 ⁽⁶⁾	直近期(末) ⁽²⁾																																	
物件数 ⁽⁷⁾	12物件	25物件																																	
資産規模 ⁽³⁾⁽⁷⁾	1,576億円	2,827億円																																	
1口当たり分配金 ⁽⁸⁾	1,191円	2,049円																																	
1口当たりNAV ⁽⁵⁾⁽⁸⁾	63,500円	98,500円																																	
<div><div></div><div></div><div></div></div>		代表物件	<div><div></div><div></div><div></div></div>																																
<div><div>ジャイル</div><div>川崎ルフロン</div><div>mozoワンダーシティ</div></div>			<div><div>ツイン21</div><div>横浜アイランドタワー</div><div>キューブ川崎</div></div>																																

※ 本ページの注記内容についてはP41をご覧ください。

合併後の姿

		日本リテールファンド投資法人 (2020年8月末時点 想定) ⁽⁵⁾	MCUBS MidCity投資法人 (2020年6月末時点) ⁽⁶⁾	新投資法人 (日本都市ファンド投資法人) (2021年3月1日時点 想定) ⁽⁷⁾
ポートフォリオ	資産規模(取得(予定)価格ベース)	888,884百万円	282,710百万円	1,191,594百万円
	物件数	102物件	25物件	127物件
	NOI利回り(取得(予定)価格ベース) ⁽¹⁾	4.9%	4.5%	4.7%
	償却後NOI利回り(取得(予定)価格ベース) ⁽²⁾	3.6%	3.6%	3.6%
	含み損益	160,917百万円	23,241百万円	160,917百万円
財務	LTV	45.5%	42.1%	43.9%
	有利子負債額	411,725百万円	126,975百万円	538,700百万円
	格付	AA-(R&I)	AA-(JCR)	維持向上を目指す
投資主価値	1口当たりNAV ⁽³⁾	223,800円	98,500円	108,300円
	1口当たり純資産 ⁽⁴⁾	166,400円	87,500円	87,500円
		2021年2月期(第38期) (予想)	2020年6月期(第28期) (実績)	2021年8月期(第39期) (予想)
1口当たり 分配金	1口当たり(予想)分配金	4,500円	2,049円	2,286円
	1口当たり(予想)分配金 (合併比率・投資口分割考慮後)	2,250円	2,049円	
				増減率 (5)
		日本リテールファンド 投資法人	MCUBS MidCity 投資法人	+1.6%
				+11.6%

※ ページの注記内容についてはP41をご覧ください。

6

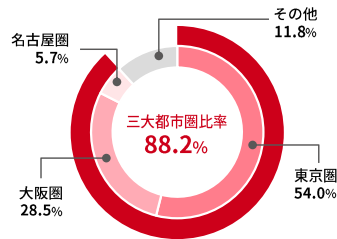
まず、安定性の向上ですが、既にポートフォリオリスク低減効果についてご説明させていただきましたが、加えて、ポートフォリオ全体の含み益は、J-REITトップクラスであるJRFの多額の含み益を承継し、1,609億円となる見込みです。

これに加えて、8月26日の終値にて合併が成立すると仮定しますと450億円程度の負ののれんが発生する見込みです。JRFが既に保有する積立金に加え、負ののれんも加わることで、これまで安定してお支払いしてきた分配金をさらに一段と安定的にお支払いできる能力を獲得できる見込みです。

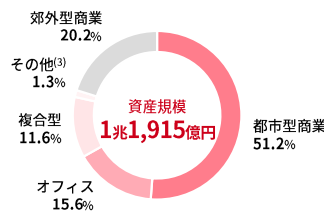
次に、成長の加速という点について申し上げますと、まず、合併後最初の期の1口当たり分配金は2,286円を予定しており、JRFにとっては、2021年2月期対比で1.6%の増加、MMIにとっては、2020年6月期対比で11.6%の増加と、両投資法人共にDPUを増加させることができる予定です。

合併後のポートフォリオ

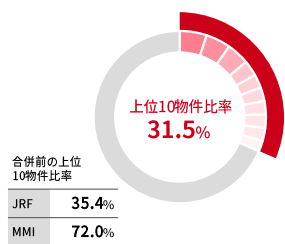
エリア分散⁽¹⁾



用途分散⁽²⁾

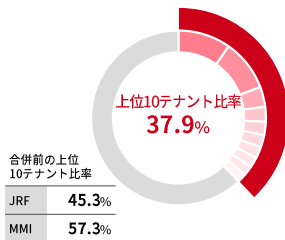


物件規模別分散⁽⁴⁾



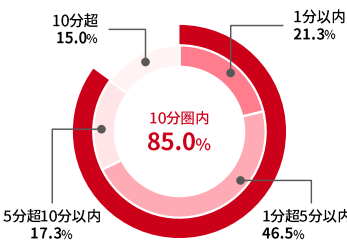
合併前の上位10物件比率	
JRF	35.4%
MMI	72.0%

テナント分散⁽⁵⁾



合併前の上位10テナント比率	
JRF	45.3%
MMI	57.3%

最寄駅からの徒歩分数⁽⁶⁾



その他

賃料形態 (年間賃料ベース)	固定賃料	98.1%
	歩合賃料	1.9%
契約種類 (年間賃料ベース)	普通借家(借地)契約	42.3%
	定期借家(借地)契約	57.7%
契約期間 ⁽⁷⁾	平均契約期間	10.3年

* ページの注記内容についてはP42をご覧ください。

将来的な
ビジョン

エリア価値と資産価値がともに向上する
好循環の創出を目指す

中期～長期

多様な成長投資を実行

- ・ 外部成長による収益向上
- ・ 建替え・コンバージョン等への取組み
- ・ M&A等積極的なその他成長投資の実行

短期～中期

成長基盤の構築と
収益性の向上に注力

- ・ 都市型化と用途分散を進める
- ・ 分配金水準の向上を図る

新投資法人の理念

日本の都市生活(住む、働く、消費する)を不動産面から支えていく

合併後の成長戦略については、短中期、中長期、将来的なビジョンの3ステージに分けて考えております。

まず、短中期においては、これは3～5年で考えていますが、成長基盤の構築に注力します。第一に、都市型化・用途構成の最適化の観点から、資産入替を推進します。用途分散については、商業比率がやや高めの比率となっておりますので、用途構成の最適化の観点から、商業比率を合併時の70%から50%程度に引き下げる方針です。具体的には、郊外型商業施設を中心に売却を行い、拡大した投資対象用途に従った取得を行っていくことで、収益性の改善を図ってまいります。エリアについてはこれまで同様、三大都市圏をメインに投資をします。

次に、資産入替に加えて、手元資金や借入金を活用した物件の取得も狙っていきます。合併後の手元資金水準は約300億円、保守的な合併後のLTV水準43.9%から45%までの借入余力は約250億円あり、これらを活用しながら外部成長を進めます。

これに加えて、物件売却による譲渡益の分配や今後到来するリファイナンスの機会を捉えたデットコストの削減を図ること等により、分配金水準の向上を図ることでまずは成長基盤をしっかりと構築してまいります。

その上で、中長期的には、多様な成長投資を実行します。増資を伴う物件取得による外部成長だけでなく、規模の拡大によりダウンタイムの影響が小さくなることを生かした、既存案件のコンバージョン・リニューアルや再開発などの取組を積極的に行っていきます。物件取得に関しては、外部調達の基本となりますが、スポンサーサポートを活用しつつ、安定的に物件取得が出来る仕組みづくりをめざしていききたいと思います。また、M&A等不連続な成長施策についても積極的に取り組んでまいります。

以上のようなステージを経て、将来的なビジョンとしては、エリア価値と資産価値が相互に影響し合い向上する好循環を作り出すことを目指します。エリアの付加価値を上げる戦

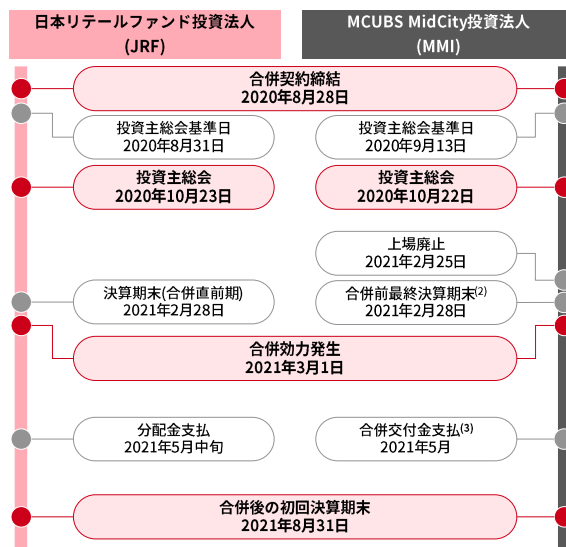
略、これはオフィス・住宅エリアであれば、商業施設を加えることで街のブランドイメージを上げ、オフィス・住宅の賃料を上げる、逆に商業中心エリアであればオフィス・住宅を加えることでトラフィックを増やし、商業施設の賃料を上げるといったことを考えています。

合併の概要及び合併スケジュール

合併の概要

新投資法人名	日本都市ファンド投資法人 Japan Metropolitan Fund Investment Corporation 略称 JMF
合併の方式	吸収合併方式 吸収合併存続投資法人：日本リテールファンド投資法人(JRF) 吸収合併消滅投資法人：MCUBS MidCity投資法人(MMI)
合併比率	JRF : MMI = 1 : 1 (MMIの投資口1口に対してJRFの投資口1口を割当て※) ※ MMIの投資主にJRFの投資口を1口以上割り当てることを確保するため、JRFは1 : 2の投資口分割を予定しており、分割後の比率で割当てがなされる ※ 参考として、分割前のJRFの投資口数を前提とする合併比率は JRF : MMI = 1 : 0.5
投資主総会決議	JRF及びMMIの両投資主総会において、合併契約の承認に係る議案の承認(特別決議 ⁽¹⁾)が前提

合併のスケジュール



(1) 発行済投資口総数の過半数の投資口を有する投資主の出席及び出席投資主の議決権の3分の2以上の賛成が要件となります。

(2) MMIは、本合併契約が両投資法人の各投資主総会で承認されることを条件として、最終期の営業期間である第29期営業期間を、現行の2020年7月1日から2020年12月末日までから、2020年7月1日から2021年2月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2020年10月22日開催予定の投資主総会に提出する予定です。以下同じです。

(3) MMIの2020年7月1日から2021年2月28日までの営業期間に係る金銭の分配金の代わり金として、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定です。

9

最後に、合併の詳細、及び、今後のスケジュールについて、ご説明させていただきます。

合併方式は吸収合併方式であり、JRFが存続法人、MMIが消滅法人となります。合併比率は1 : 1で実施し、MMIの投資主にはJRFの投資口が1口割り当てられる予定です。なお、MMIの投資主にJRFの投資口を1口以上割り当てることを確保するために、JRFの投資口を2分割する予定です。

また、本合併は両投資法人の投資主総会の承認を前提としております。

今後のスケジュールですが、合併の議案を付議する為の両投資法人の投資主総会を10月22日、10月23日に開催する予定です。同投資主総会で本合併を投資主の皆様にご賛同頂きましたら、来年の3月1日に合併効力が発生し、日本都市ファンド投資法人が誕生致します。

以上、私から合併のハイライトを説明させて頂きました。

弊社と致しましては、今後の社会・環境変化の中で、本合併が両投資法人の投資主価値の最大化につながる最適解と考えております。皆様におかれましては、10月下旬に開催予定の臨時投資主総会でのご賛同の程を宜しくお願い申し上げます。

それでは、私のパートを終了し、後半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。

2. 合併の意義

運用環境の変化がCOVID-19の発生を機に加速

✓Eコマースや在宅ワークの進展

✓エリア・物件単位での複合化

複合化＝高付加価値に
各用途の共存共栄関係がより鮮明に

Eコマースでは得られない場所へ
オンラインとリアルを使い分けが進む

職住近接のニーズが上昇
高齢・女性ワーカーの増加、介護ニーズの拡大

自宅近辺での消費ニーズが増加
在宅ワークの普及による昼間人口の増加

地方経済の縮小は加速
人口の減少・流出

空き施設の増加
入居テナントの減少

都市中心部

都市近郊区

郊外部

オフィス

オフィス床ニーズは変化
作業をする場から交流する場へ

都市中心部優位は不変

交流する場として、利便性の高いオフィスの
価値は継続

商業施設

物販床ニーズは減少

Eコマースの進展

好立地物件の複合化が加速

見せる場・他用途への転用が拡大

住宅

都市部集中は継続

生活インフラ機能に優れた都市部に人口流入

都市中心部の住宅ニーズが更に上昇

働く・消費する要素を兼ね備えたエリアの
需要増加

エリア・物件単位での複合化の進展

オフィス
(本社機能)

オフィス
(支社機能)

サテライトオフィス

働くエリアでの
消費ニーズ

付加価値の
提供

商品を見せる場
体験型サービス

物販・サービス・飲食
オフィス・ホテル等の
他用途利用可能な施設

スーパーマーケット
を中心とする
生活密着型

生活エリアでの
消費ニーズ

付加価値の
提供

住宅地
(都市中心部)

住宅地
(都市近郊区)

郊外立地オフィスの需要は衰退

郊外の商業は衰退

生活拠点としてより都市部を偏好

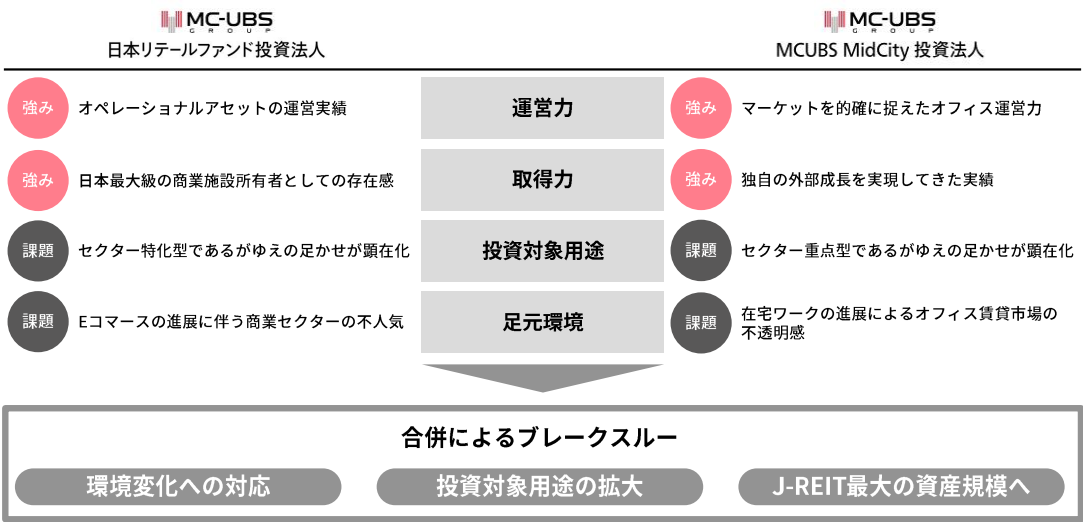
新投資法人の投資対象範囲

複合化の進展

都市中心部		都市近郊部	
エリア単位 での複合化例	<div>オフィス街</div> <div></div> <div>赤坂・渋谷</div> <div>活発な再開発により、商業施設やホテルと 合わせた複合施設が多数誕生</div>	<div>主要商業エリア</div> <div></div> <div>表参道・青山</div> <div>商業集積範囲が拡大し、オフィスや住宅と 商業が複合化した建物が増加</div>	<div>近郊ターミナル駅・住宅駅前</div> <div></div> <div>立川</div> <div>立川駅北側エリアを中心に、再開発が進み、 多数の複合施設が完成</div>
	物件単位 での複合化例	<div></div> <div>オフィス×商業</div> <div>ツイン21や名古屋ルーセントタワーには、 オフィスワーカー向けの飲食店やサービス 店舗、高層部の眺望ニーズがあるテナント が入居</div>	<div></div> <div>商業×サテライトオフィス</div> <div>川崎ルフロン</div> <div></div> <div>商業×オフィス</div> <div>Gビル代官山02</div>

両投資法人の強みと課題

合併が両投資法人の投資主価値を向上させる最善の策と判断



これまでの運用経験

両投資法人ともに各用途に応じた多様な運用経験を積み上げ

リーシング力

テナントリレーション

約1,400テナントとのネットワークを活用し、内部成長及び外部成長に活用

賃貸マーケット情報収集

リサーチ企業との定期的な情報交換を通じて、賃貸マーケット・賃料動向を分析

Gスクエア渋谷道玄坂

MMI



空室率30%の低稼働状態で取得。空室の解消と平均賃料単価の引き上げにより、収益拡大を実現

バリューアップ

リニューアル

空間プロデュースを通じた数多くの大規模リニューアルを実施

建替え・増床・用途転換

建替えや、別棟建築による増床、用途転換を前提としたテナント入替を実施

ジャイル

JRF



エスキス表参道を建替え、ジャイルとして再取得。直近では、レストランフロアでの大規模リニューアルを実施

エリアマネジメント

集中的な物件取得

特定のエリアで集中的に物件を取得・競争力のあるテナントを誘致し、エリアのリーシングポテンシャルを向上

人流分析

スマートフォンの位置情報機能を活用した保有物件エリアでの人流分析をリーシングに活用

表参道・原宿・青山

JRF



エリアで18物件保有し、テナント入替を通じて賃料の増額改定を多数実現

ESG推進

J-REIT業界でのフロントランナー

J-REITで早期にESGに取り組み、数多くのイニシアティブにJ-REIT又はその資産運用会社で初めて賛同

J-REIT最高位のESG評価取得

両投資法人共に、ESG外部評価機関からJ-REITで最も高いESG評価を獲得

MSCI評価⁽¹⁾

JRF

MMI



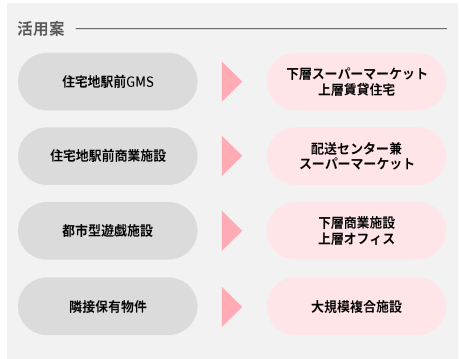
2020年8月28日現在、J-REITで最高位の「AA」を取得し、J-REITで8銘柄しか選出されていない「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組入れ

(1) 両投資法人の MSCI 指数への組入れや本書における両投資法人による 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両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 社に知的所有権があり、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。

多様な運用力を組み合わせ、用途の垣根を超えた積極的な内部成長施策を実行

1 既存物件の最有効使用

- 既存用途にとらわれない最適な活用方法を模索し、建替えやコンバージョンの実施検討
- 引き続きの積極的なテナント入替、リニューアルの実施



2 エリアマネジメント

- 更なる複合化の進展が見込まれる都市部において、各用途間での相乗効果も意識したエリアマネジメントの実施

活用案	<ul style="list-style-type: none">・ 商業価値を上げることで、隣地のオフィス価値を上げる	<p>川崎ルフロン×キューブ川崎</p>  <p>周辺オフィスワーカーもターゲットにしたフードコートを作り、オフィスワーカーの利便性を向上</p>
-----	-----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3 テナントリレーションの更なる活用

- 用途の枠を超えた既存テナントとのリレーション活用





活用案	<ul style="list-style-type: none">・ 商業テナントの事務所への誘致・ オフィステナントの商品を見せる場としての商業施設への誘致
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 在り方が変化するオフィスへの対応

- オフィスの在り方が「作業をする場」から「交流をする場」に変化
- 商業施設の運営で培ってきた「人を集める力」を活用し、差別化を図る

活用案	<ul style="list-style-type: none">・ オフィスビルの価値を上げる商業テナントの導入・ 人が集まり交流を図る空間を意識した共用スペースの刷新
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

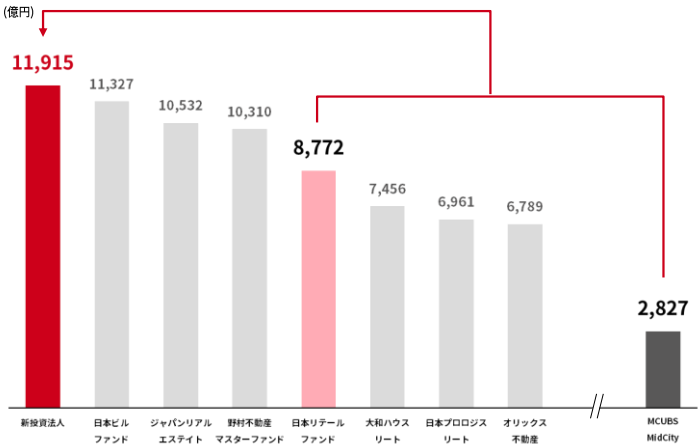
環境変化に応じた持続的な外部成長が可能に

	合併前	合併後
<div></div> <div>オフィス</div>	<div>都市部オフィス</div>	<div>都市中心部オフィス</div> <div>都市近郊部オフィス</div> <div>好立地、高スペックのものを積極取得</div> <div>サテライトオフィスも検討</div> <div>但し、当面は商業代替性の高い物件に限定</div>
<div></div> <div>商業施設</div>	<div>プライム立地の商業施設</div> <div>ターミナル駅前商業施設</div> <div>住宅地駅前商業施設</div>	<div>ハイストリート商業施設</div> <div>都市型商業施設</div> <div>住宅地駅前商業施設</div> <div>主要商業エリアのメインストリート沿いの施設</div> <div>複合化の可能性を有する施設</div> <div>スーパーマーケットを中心とする施設</div>
<div></div> <div>複合型</div>		<div>オフィス×商業</div> <div>住宅×商業</div> <div>オフィス×住宅</div> <div>3用途以上</div>
<div></div> <div>その他</div>	<div>都市部ホテル</div>	<div>都市部賃貸住宅</div> <div>都市部ホテル</div> <div>新規カテゴリー</div> <div>主要ビジネスエリアから30分圏内かつ駅徒歩10分圏内の立地の住宅</div> <div>固定賃料形態、好立地かつ他用途代替性の高いものに限定</div>

J-REIT最大の資産規模へ

規模拡大によるメリットを享受

J-REIT資産規模上位(取得(予定)価格ベース)⁽¹⁾



※ 本ページの注記内容についてはP42をご覧ください。

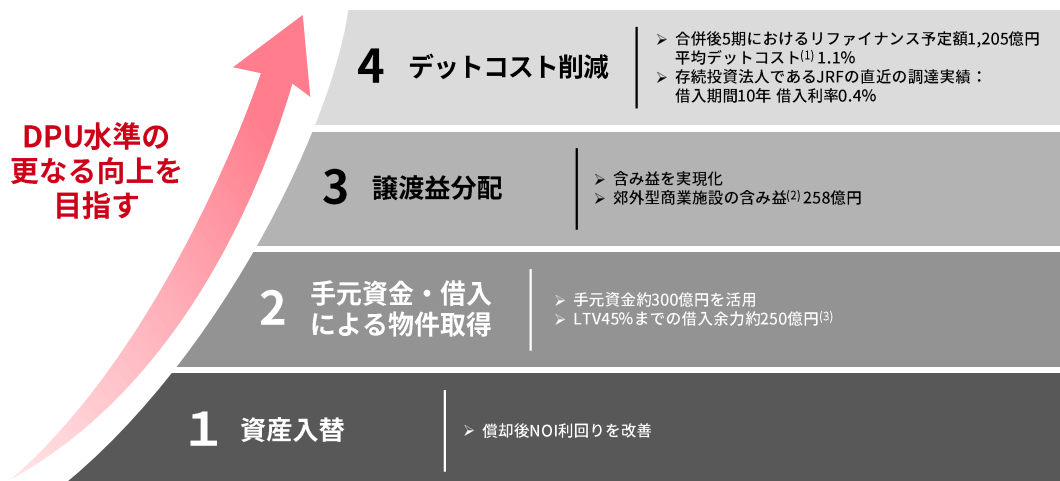
規模拡大によるメリット

- ✓ **ポートフォリオ分散の進展**
物件・テナント・用途の分散による安定性の向上
- ✓ **運用柔軟性の向上**
投資運用手法の多様化による成長機会の拡大
- ✓ **資本市場における存在感の向上**
投資口流動性やインデックス組入比率の向上

3. 成長戦略

(注)本書の日付現在の計画であり、実現を保証するものではありません。

成長施策を実行し、1口当たり分配金水準の向上を図る



※ ページの注記内容についてはP42をご覧ください。

19

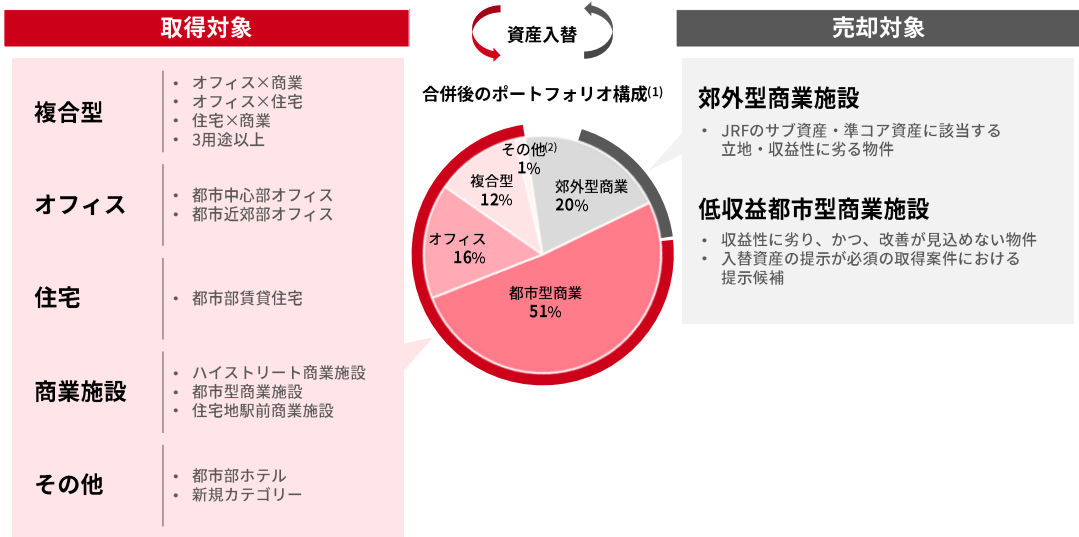
それではこれより先は、荒木から説明させていただきます。

まずは成長戦略について説明させていただきます。

新投資法人は日本最大の資産規模、不動産運営力や潤沢な積立金見込額を基盤として常に安定した分配金を目指していくと同時に、その成長を実現していきます。当該ページでは、具体的に短中期での成長基盤の構築と分配金成長を実現する4つの成長ドライバーを記載しております。

この内容は前段でも説明しましたので詳細は割愛致しますが、これらの成長ドライバーを中心として、短中期において、着実にDPU水準の引き上げを行うと同時に、この期間に運用力を発揮出来るポートフォリオ基盤を構築し、将来にわたって成長を持続させる考えであります。

都市型化と用途分散を進める



資産入替戦略の詳細になります。

新投資法人は、ポートフォリオの都市型化と用途分散を積極的に進め、安定と成長を実現して参ります。将来のポートフォリオの資産構成について、商業施設比率を概ね50%程度まで引き下げ、残り50%については、オフィス、住宅の他、都市部で進展が予想される複合型物件等を想定しています。

都市部の優良立地には様々な用途が集中し複合型不動産が増えていくと考えています。従って複合型も一つのカテゴリーと捉えポートフォリオを形成していく考えです。そして、そのための具体的アクションとして、中期にわたり資産入替を行って参ります。

売却対象はJRFの郊外型商業施設の中でも立地/収益性が劣る物件、及び都市型商業施設の中でも収益性が低く改善が見込めない物件が中心となります。つまり、都市型商業施設といえども収益的に貢献度が低くかつ収益改善の可能性が低い物件は、プライムエリアも含め売却対象になり得ると考えています。なお、現時点で既に複数の郊外型物件の売却活動を始めております。コロナの状況下ではありますが、郊外型商業施設の購入意欲が高い買い手は健在であり、具体的交渉を続けているところです。

取得対象については当該ページ左側に列挙している通りです。取得の進め方に関して、中長期的には商業施設比率の低下を含むポートフォリオ資産構成の適正化を意識しつつ、短期的には不動産売買マーケットの状況に応じて、最適な取得タイミングの用途の物件を順次取得していく考えです。

独自のネットワーク及びスポンサーサポートを活用し、持続的な外部成長を図る



※ ページの注記内容についてはP42をご覧ください。

21

ここでは外部成長にフォーカスして説明いたします。

これまで両投資法人は物件取得力という強みを生かし、合計すると年間約700億円のペースで外部成長を続けてきました。

足元はこのコロナ禍の状況ではありますが、順調に取得検討を進めており、先般取得公表をしたGビル天神西通り02に加えて、既に約300億円分の優先交渉権を取得しています。この内訳は優良立地の複合型と商業施設とのバルクディール案件ですが、まさにこの合併を見据えて上手く進めることが出来た案件です。

そして、今後両投資法人が合併することにより、この外部成長力は更にその強みが向上すると考えています。

なお、現在JRFとMMIに来ているパイプラインのロングリストを合計すると約3,400億円にのぼります。更に、スポンサーである三菱商事が東京駅八重洲口で再開発組合に参画し現在開発中であるオフィスを中心とした複合開発物件の区分所有持ち分等は、将来のパイプライン候補になる予定です。

引き続き、この物件情報力を基に、新投資法人の強みである不動産運用力や総合型リートとしての投資対象拡大化を活かして外部成長を続けて参ります。

安定した収益力をベースに、投資主価値の更なる向上を図る



外部成長

- 物件取得による資産規模・収益の拡大
- 建替え・コンバージョン等を企図した物件取得
- 開発案件への取り組み
- 新たなアセットカテゴリーの開拓



内部成長

- リニューアルやコンバージョンによる収益の拡大
- オンブックでの建替え・再開発
- 空間プロデュース力による差別化



その他成長

- 運用資産の最大5%以内での取組み（エクイティ出資やメザニンローン債権投資を検討）
- IT技術の活用
- M&A機会の模索

将来的には、様々な用途の物件への投資・運用がエリアの価値を高め、それが物件価値を高めていく好循環の創出を目指す

ここでは中長期での成長ドライバーについて説明しています。

最大のポイントは、両投資法人が現在も一番の強みとしている不動産運用力を一体化することによって更に強化し、ダイナミックな外部成長や内部成長にまで応用していくことです。外部成長については、将来の建替えやコンバージョンを目的とした物件の先行取得や、開発案件に対して様々な形で開発中から関与し最終的に物件取得を実現する方法等を通常取得と並行して行っていく考えです。

内部成長については、今までも大規模リニューアルや増築等を相当数行ってきましたが、オンブックでの建て替えや再開発等不動産運用力を活用した内部成長を積極的に行うことを考えています。具体的には、JRFが保有している築年数が経過した駅前立地の物件について、取り壊して再開発する場合の最有効用途が低層部は商業施設で上層部は住宅やオフィス、という物件が複数棟あります。今までのJRFであれば用途の観点から積極的に再開発が難しかったこれらの物件について、新投資法人であれば積極的に行うことが可能となります。また、将来の再開発を睨んで、これまでも隣接物件の取得を積極的に行ってまいりましたが、これら隣地を巻き込んだ再開発も積極的に実施をしていきたいと考えております。

その他成長についてですが、運用資産の最大5%内の取組みとして、新たな投資を検討したいと考えています。具体的には、不動産取得や不動産運用ノウハウ拡大につながる企業への出資や、新規物件の取得機会拡大にもつながるメザニンローン債権投資等の検討です。また、ITや各種情報データの活用をより拡大し中長期の成長に繋げていく考えです。現在JRFでは大型SCにおいて専用アプリを開発・導入することによって各種顧客データの収集や、携帯電話のビーコン機能を活用し消費者の行動経路分析などを行っています。新投資法人は物件単体ではなく競争力あるエリア単位での運用を目指しており、このエリア戦略においてITや情報データが活用出来ると考えています。

4. 財務戦略

強固な財務基盤を維持し、デットコスト削減を図る

合併後の財務指標

格付	LTV ⁽¹⁾	平均デットコスト ⁽²⁾	平均借入残存期間 ⁽³⁾	長期負債比率 ⁽⁴⁾	固定金利比率
維持向上を目指す JRF:AA-(R&I) MMI:AA-(JCR)	簿価：43.9% 時価：38.8%	0.80%	4.6年	98.7%	91.6%

コミットメントライン設定

	借入限度額	契約期間	最長借入期間	契約締結先
①	500億円	3年	5年	三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行
②	100億円	2年	3年	三井住友銀行
③	150億円	3年	3年	三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行、みずほ銀行

JRF・MMI
合計750億円
J-REIT最大の設定金額⁽⁵⁾
(2020年7月末日現在)

合併後5期におけるリファイナンス対象(長期固定借入金・投資法人債のみ)

	2021年8月期 (第39期)	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)	合計/平均
借入総額	30,250百万円	21,000百万円	27,900百万円	14,500百万円	26,900百万円	120,550百万円
平均借入期間	7.2年	7.9年	7.6年	8.4年	7.4年	7.6年
平均金利 ⁽⁶⁾	0.99%	1.11%	1.04%	1.06%	0.90%	1.01%

存続投資法人であるJRFの 直近の調達実績(2020年7月)	
借入額	43億円
借入期間	10年
借入金利 ⁽⁷⁾	0.38%

※ ページの注記内容についてはP42をご覧ください。

新投資法人の格付けはAA-、簿価LTVは43.9%、時価LTVは38.8%であり、今後も40%から50%のレンジで維持したいと考えています。

コミットメントラインはJリート最大の750億円と強固な財務基盤を維持し、緊急事態が発生しても対処出来る体制を整えています。

また、今後5期でのリファイナンス対象は約1200億円、平均金利は1.01%であり、十分コスト削減余地を有しています。

積立金は、安定した分配金支払いに活用

合併後の新投資法人の積立金

- 8月26日時点の負ののれんの見込額⁽¹⁾ **45,107**百万円
- 合併後の新投資法人の想定積立金残高 **49,653**百万円

<内訳>

一時差異等調整積立金 への想定積立額	+	存続投資法人である JRFの既存積立金額	=	合併後の 想定積立金残高
43,750百万円		5,902百万円		49,653百万円

今後の主な活用方法

分配金水準の安定化に活用

- 一時差異等調整積立金の均等償却(50年100期)
- 外部環境の変化による一時的な収益減の補填
- 大口テナント退去時の一時的な収益減の補填
- 売却先行の資産入替による収益減の補填
- 建替え・コンバージョン・リニューアル時の収益減の補填

合併後の資産運用報酬体系

存続投資法人(JRF)の資産運用報酬体系を使用

存続投資法人(JRF)の資産運用報酬体系

資産運用報酬Ⅰ	資産合計額 × 0.45%(年率)
資産運用報酬Ⅱ	分配金総額 × 5.65%
取得報酬	取得価額 × 0.8%
譲渡報酬	譲渡価額 × 0.6% ※譲渡損発生時には適用なし
合併報酬	合併時受入資産の評価額 × 上限2.0%

(1) 2020年8月26日付のJRFの投資口価格及び2020年6月期第28期末日時点のMMIO保有資産の鑑定評価額を組合出資については同日における時価評価額を基に算出した想定値です。

25

最終的には合併効力発生以降に確定致しますが、8月26日時点での負ののれんの見込み額は451億円であり、この負ののれんから合併に伴う一時的費用を控除し、JRFの既存積立金59億円と合算した496億円が合併時点での想定積立金合計額となります。

これだけ潤沢な積立金を獲得することに伴い、分配金の安定化を強く推し進めることが可能となります。

具体的には、先ず50年100期均等償却が義務付けられていることから毎期4億円の分配金の高上げが実現します。更に、コロナ感染、災害発生や大口テナントの退去等の突発事象による一時的な収益減の補填に活用する他、保有物件の建替え・コンバージョン・リニューアルを行う際の一時的な収益減の補填に活用することが出来ます。言い換えますと、潤沢な積立金を獲得することにより成長の為の運用アクションを積極的に行うことも可能となります。

また、合併後の資産運用報酬については、JRFの資産運用報酬体系を引き継ぐ予定です。

5. 合併後の業績予想

合併後の業績予想

	2021年8月期(第39期) (予想)	備考
営業収益	39,689 百万円	COVID-19の影響によるリーシングの遅れを考慮
営業費用	23,025 百万円	合併に伴うMMIの減価償却費及び販売費・一般管理費の減少
うち合併に伴う一時的費用(1)	1,357 百万円	合併報酬1,000百万円、合併コスト357百万円
(賃貸NOI: 売却益除く)	28,027 百万円	
営業利益	16,663 百万円	
営業外収益	- 百万円	
営業外費用	2,073 百万円	合併に伴うMMIの融資関連手数料等の減少
経常利益	14,590 百万円	
特別利益	45,107 百万円	合併に伴う負ののれん発生益
当期純利益	59,697 百万円	
積立金繰入額	43,750 百万円	合併に伴う一時的費用を除く負ののれん発生益の積立金繰入れ
積立金取崩額	31 百万円	JRFにおける既存の一時差異等調整積立金の均等償却
分配金総額	15,977 百万円	
発行済投資口数	6,989,091 口	
1口当たり分配金	2,286 円	
資本的支出	4,269 百万円	
修繕費	946 百万円	
合計	5,216 百万円	
減価償却費	6,502 百万円	

(1) 合併に伴う一時的費用：本資産運用会社への合併報酬及び本合併に伴うF&B報酬・専門家報酬等の諸費用の合計額です。以下同じです。

27

最後に合併後の業績予想を説明します。

基本的にJRFとMMI単独の収支を統合して経常利益を算定致しますが、その際に合併による経常的費用削減と一過性費用を加減いたします。

まず、営業収益ではCOVID-19の影響により、空区画のリーシング遅れに伴うダウンタイムを考慮し、営業費用では合併に伴う経常的費用削減の効果としてMMI保有物件の減価償却費2億円等が減少する一方で、合併に伴う一時的費用13億5千7百万円が増加します。また、来年度は固定資産税の評価替えもあり、公租公課の上昇も見込んでいます。

営業外費用では合併に伴う経常的費用削減の効果としてMMIの融資関連費用、具体的にはアップフロントフィー等の前払費用を新投資法人が引き継ぐ必要がないことにより約1億円が減少し、結果経常利益は145億9千万円となります。

また、最終的な金額確定は合併効力発生時点になりますが、8月26日時点で合併により負ののれんが451億7百万円発生する見込みであり、特別利益に計上致します。

これらの結果、当期純利益は596億9千7百万円を予定しています。この当期純利益にJRFの一時差異等調整積立金の均等償却額3千百万円を加算し、負ののれん発生益から合併に伴う一時的費用を控除した437億5千万円を積立金に繰り入れた金額である、159億7千7百万円を分配金総額としてお支払いする予定です。

新たな投資口数6,989,091口で割りますと1口当たり分配金は2,286円となります。

合併初回期であり、イレギュラーな要素が多く、合併後の巡航分配金が見えにくくなっておりますが、今後の1口当たり分配金については、今回の水準を下限として更なる向上を目指して参ります。

以上で合併説明会資料について終了いたします。

最後に、両投資法人はそれぞれ長期に渡り特化型・重点型リートとして不動産運用力やファンド運営力を発揮しながら多くの投資家様のご支持を頂き、その運用を続けて参りました。そして、今般、今後の日本の不動産を取り巻く環境変化を見据えて、両投資法人の強みを結集することがファンド競争力を高め投資家様利益に最も資すると判断し本日合併の発表をさせて頂くことになりました。

投資家の皆様方には、是非とも今回の合併につきましてご理解とご支持を賜りますようお願い申し上げます。

Appendix

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

資産運用会社の企業理念

Mission

「人に地域に世界に新たな価値を創造し続ける」
不動産への投資運用を通じて、社会に新たなニーズを創出し、人々の期待を超える価値を創造していきます

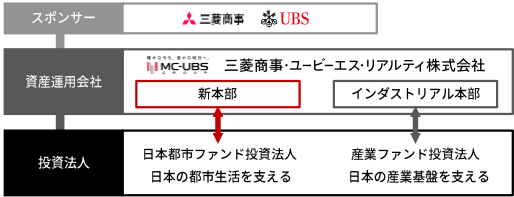
Vision

人・地域・世界から信頼され、不動産金融ビジネスをリードするプロフェッショナル集団

資産運用会社の実績

- ✓ 18年に亘るJ-REITの運用実績
- ✓ 3投資法人を運用
- ✓ 受託資産残高は国内トップクラスの1.4兆円⁽¹⁾
- ✓ 本邦最大級の商業用不動産バイヤー

資産運用会社の体制図(合併後)



資産運用会社の役員

代表取締役社長	岡本 勝治
代表取締役副社長	鈴木 直樹
取締役(常勤)	松谷 忠嗣
取締役(非常勤)	荻久保 直志
取締役(非常勤)	酒井 勝久
取締役(非常勤)	ジョー・アゼルビー
取締役(非常勤)	三木 桂一
取締役(非常勤)	グラハム・マッキー

(1) 2020年7月末時点で資産運用会社が運用を委託している3投資法人の取得価格の合計です。

合併前の業績予想 (日本リテールファンド投資法人)

	2020年8月期(第37期) (予想) ⁽¹⁾	2021年2月期(第38期) (予想)	前期比
営業収益	30,617 百万円	29,823 百万円	△793 百万円
不動産売却益	1,787 百万円	- 百万円	△1,787 百万円
営業費用	17,154 百万円	17,475 百万円	+321 百万円
うち合併に伴う一時的費用	198 百万円	73 百万円	△125 百万円
(賃貸NOI: 売却益除く)	20,443 百万円	20,928 百万円	+485 百万円
営業利益	13,462 百万円	12,348 百万円	△1,114 百万円
営業外収益	- 百万円	- 百万円	- 百万円
営業外費用	1,716 百万円	1,648 百万円	△67 百万円
経常利益	11,746 百万円	10,699 百万円	△1,047 百万円
特別利益	- 百万円	- 百万円	- 百万円
当期純利益	11,746 百万円	10,698 百万円	△1,047 百万円
積立金繰入額	66 百万円	- 百万円	△66 百万円
積立金取崩額	31 百万円	1,012 百万円	+981 百万円
分配金総額	11,711 百万円	11,711 百万円	- 百万円
発行済投資口数	2,602,483 口	2,602,483 口	- 口
1口当たり分配金	4,500 円	4,500 円	- 円
資本的支出	2,853 百万円	2,363 百万円	△489 百万円
修繕費	500 百万円	585 百万円	+84 百万円
合計	3,354 百万円	2,949 百万円	△405 百万円
減価償却費	5,455 百万円	5,439 百万円	△15 百万円

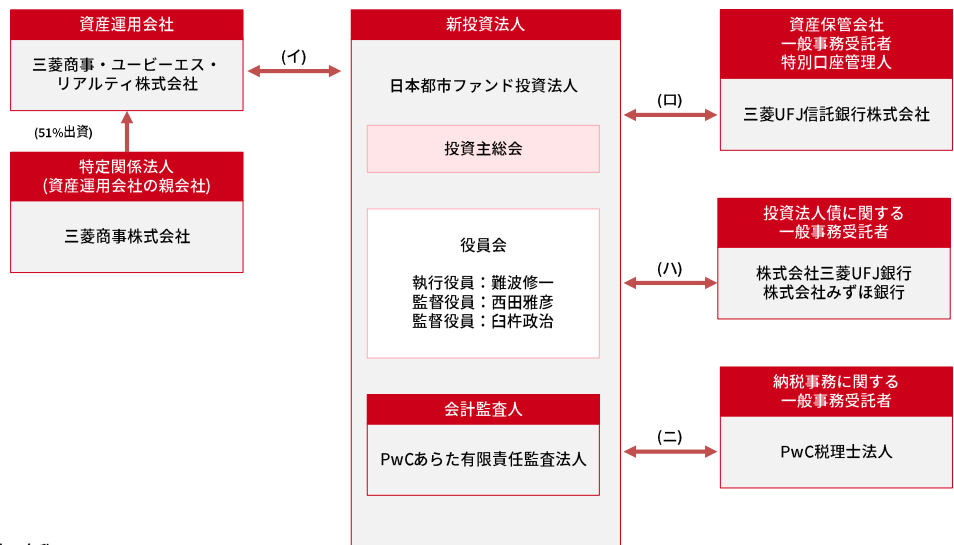
(1) 2020年8月7日に開示をした業績予想に、本合併に伴う一時的費用を加味して算出しています。

合併前の実績及び業績予想 (MCUBS MidCity投資法人)

	2020年6月期(第28期) (実績)	2021年2月期(第29期) (予想) ⁽¹⁾
営業収益	9,061 百万円	12,233 百万円
営業費用	4,785 百万円	6,910 百万円
(賃貸NOI: 売却益除く)	6,318 百万円	8,162 百万円
営業利益	4,276 百万円	5,322 百万円
営業外収益	3 百万円	- 百万円
営業外費用	619 百万円	941 百万円
うち合併に伴う一時的費用	- 百万円	142 百万円
経常利益	3,660 百万円	4,380 百万円
特別利益	10 百万円	- 百万円
特別損失	10 百万円	- 百万円
当期純利益	3,657 百万円	4,379 百万円
積立金繰入額	- 百万円	- 百万円
積立金取崩額	- 百万円	998 百万円
分配金総額	3,657 百万円	5,377 百万円
発行済投資口数	1,784,125 口	1,784,125 口
1口当たり分配金(第29期: 1口当たり合併交付金)	2,049 円	3,014 円
資本的支出	1,002 百万円	1,433 百万円
修繕費	300 百万円	571 百万円
合計	1,303 百万円	2,004 百万円
減価償却費	1,267 百万円	1,760 百万円

(1) 2021年2月期(第29期): 営業期間(2020年7月1日～2021年2月28日)の8か月を前段としています。

新投資法人の仕組み



契約の名称

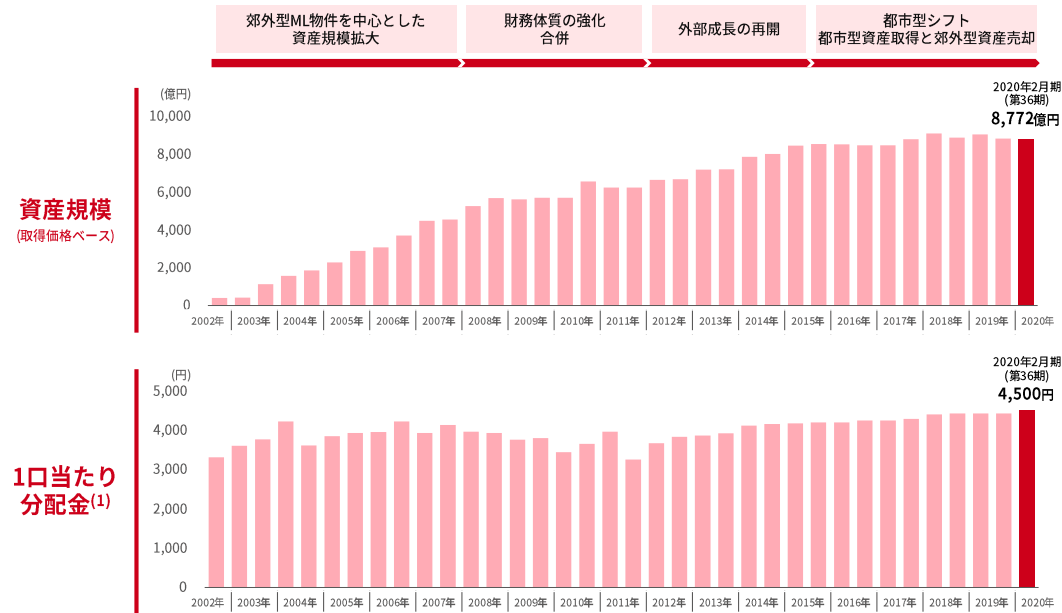
- (イ) 資産運用委託契約／商標使用許諾契約
- (ロ) 資産保管委託契約／一般事務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
- (ハ) 財務代理契約／元利金支払事務取扱契約
- (ニ) 税務サービスに係る契約

両投資法人の概要

	日本リテールファンド投資法人(JRF)	MCUBS MidCity投資法人(MMI)
代表者(執行役員)	難波 修一	土屋 勝裕
監督役員	西田 雅彦 臼杵 政治	喜多村 晴雄 伊藤 治 永田 京子
証券コード	8953	3227
上場日	2002年3月12日	2006年8月29日
決算期	2月、8月	6月、12月
発行済投資口総口数 ⁽¹⁾	2,618,017口	1,784,125口
出資総額 ⁽¹⁾	411,878百万円	151,540百万円
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	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計等に関する事務)	三菱UFJ信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行	株式会社みずほ銀行

(1) 直近の期末時点の数値を記載しています。

両投資法人の変遷(日本リテールファンド投資法人)

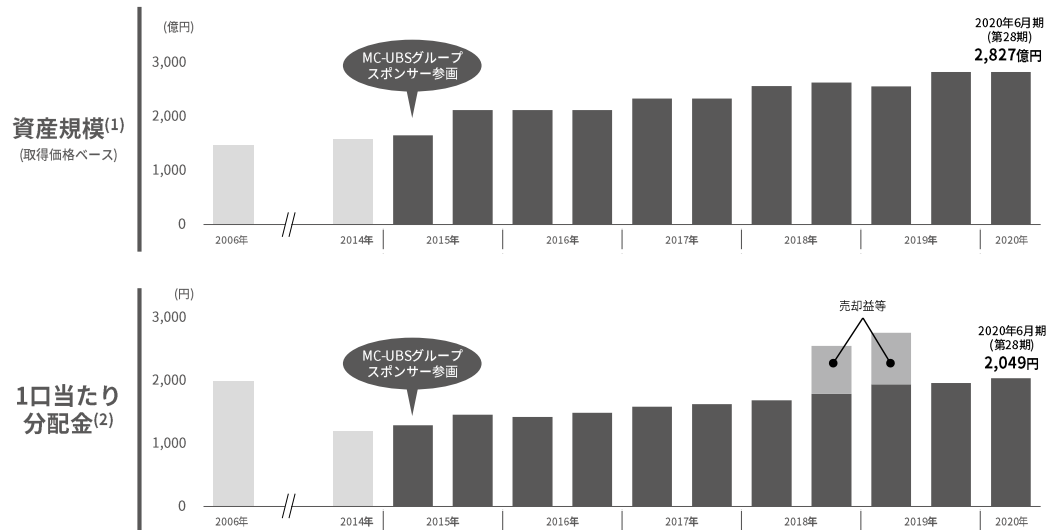


(1) 2010年3月1日付で本投資口1口につき44口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない2002年8月期(第1期)から2010年2月期(第16期)までは分配金を4で割した金額を記載しています。

両投資法人の変遷(MCUBS MidCity投資法人)

MC-UBSグループによる
スポンサー参画以前

三大都市圏への重点投資、4回の公募増資を通じた外部成長、
着実な内部成長、財務体質強化と戦略的資産入替を通じたポートフォリオ収益性の向上



(1) 名目総額を基に算出する。名目総額を出発点とする。

(2) 2018年1月1日付で本投資口1口につき5口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない2002年8月期(第1期)から2017年12月期(第23期)までは分配金を5で除した金額を記載しています。

ポートフォリオ一覧

日本リートールファンド投資法人

エリア	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	想定投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 ⁽¹⁾	テナント数 ⁽²⁾	エリア	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	想定投資比率	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 ⁽¹⁾	テナント数 ⁽²⁾
コア	Gビル南青山02	東京都港区	5,350	0.4%	1,529.15	100.0%	4	コア	マチノ大森	東京都大田区	9,100	0.8%	8,963.39	95.9%	36
	Gビル代官山01	東京都渋谷区	1,235	0.1%	599.79	100.0%	1		Gビル代官山02	東京都渋谷区	3,600	0.3%	2,166.69	79.4%	8
	ジャイル/2	東京都渋谷区	22,712	1.9%	4,828.12	100.0%	15		あびこショッピングプラザ	千葉県船橋市	10,322	0.9%	41,293.90	100.0%	58
	ビックカメラ立川店	東京都立川市	11,920	1.0%	20,983.43	100.0%	2		イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	1,616	0.1%	21,308.78	100.0%	1
	Gビル北青山01	東京都港区	989	0.1%	492.69	100.0%	2		イトーヨーカドー観音店	神奈川県横浜市中区	5,000	0.4%	16,549.50	100.0%	1
	Gビル自由が丘01	東京都目黒区	3,093	0.3%	2,274.60	59.7%	2		Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区	4,285	0.4%	4,757.35	100.0%	10
	チアーズ銀座	東京都中央区	4,200	0.4%	1,686.58	100.0%	10		西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	6,100	0.5%	19,070.88	100.0%	1
	Gビル神宮前06	東京都渋谷区	2,360	0.2%	670.42	100.0%	4		ラウンドワン町田店	東京都町田市	2,450	0.2%	6,801.89	100.0%	1
	Gビル神宮前01	東京都渋谷区	3,400	0.3%	555.75	100.0%	2		ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区	2,400	0.2%	14,828.74	100.0%	1
	Gビル神宮前02	東京都渋谷区	2,233	0.2%	426.29	100.0%	3		サミットストア中野南台店	東京都中野区	3,100	0.3%	3,536.50	100.0%	1
	Gビル南青山01	東京都港区	10,085	0.8%	1,592.90	100.0%	3		コリヌ馬事公苑	東京都世田谷区	3,100	0.3%	5,368.02	100.0%	10
	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	9,400	0.8%	4,158.53	96.9%	23		河原町オーバ	京都府京都市中京区	18,500	1.6%	18,848.20	100.0%	1
	Gビル新宿01	東京都新宿区	6,600	0.6%	1,093.67	100.0%	1		Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区	1,582	0.1%	886.46	100.0%	2
	Gビル神宮前03	東京都渋谷区	5,520	0.5%	1,676.87	100.0%	8		ラウンドワンスタジアム千日前店(盛地)	大阪府大阪市中央区	8,000	0.7%	1,711.63	100.0%	1
	Gビル南池袋01	東京都豊島区	5,900	0.5%	5,066.06	100.0%	8		Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区	4,380	0.4%	946.72	100.0%	1
	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区	2,797	0.2%	1,719.19	100.0%	2		ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区	2,800	0.2%	8,821.66	100.0%	1
	アーカスジェル代官山(盛地)	東京都目黒区(渋谷区)	1,000	0.1%	904.04	100.0%	1		Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	30,500	2.6%	5,319.29	100.0%	4
	Gビル表参道01	東京都渋谷区	5,850	0.5%	1,508.03	100.0%	1		エディオン京橋店(盛地)	大阪府大阪市城東区	5,640	0.5%	4,307.16	100.0%	1
	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市中区	3,930	0.3%	6,560.09	100.0%	1		Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区	4,285	0.4%	4,757.35	100.0%	10
	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区	3,725	0.3%	3,471.52	100.0%	3		Gビル梅田01	大阪府大阪市北区	9,483	0.8%	3,529.51	100.0%	12
	Gビル銀座01	東京都中央区	5,500	0.5%	1,610.54	100.0%	6		Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区	3,170	0.3%	1,610.63	100.0%	5
	川崎ルフロ	神奈川県川崎市川崎区	30,000	2.5%	49,222.44	100.0%	67		Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区	2,180	0.2%	2,398.34	100.0%	4
	Gビル渋谷01	東京都渋谷区	3,230	0.3%	1,630.03	100.0%	2		Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区	9,975	0.8%	2,446.00	100.0%	2
	Gビル表参道02	東京都渋谷区	17,705	1.5%	5,555.65	100.0%	6		ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区	3,200	0.3%	10,054.52	100.0%	1
	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市	3,460	0.3%	1,718.21	100.0%	1		Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区	3,000	0.3%	3,750.38	100.0%	5
Cute Cube原宿	東京都渋谷区	8,520	0.7%	1,428.55	100.0%	10	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区	15,000	1.3%	1,428.28	100.0%	1		
Gビル上野01	東京都台東区	3,320	0.3%	1,471.80	100.0%	1	京都ファミリー	京都府京都市中京区	5,340	0.4%	19,639.09	100.0%	63		
Gビル南池袋01	東京都豊島区	5,945	0.5%	5,069.20	100.0%	13	イオンモール観音緑地	大阪府大阪市鶴見区	29,902	2.5%	138,538.63	100.0%	1		
Gビル秋葉原01	東京都千代田区	4,980	0.4%	2,701.99	100.0%	1	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	21,488	1.8%	157,904.26	100.0%	1		
Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市	2,500	0.2%	1,037.33	100.0%	1	ライフ下寺店(盛地)	大阪府大阪市浪速区	1,683	0.1%	4,244.18	100.0%	1		
Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市	15,300	1.3%	8,838.79	100.0%	1	ライフ太宰店(盛地)	大阪府東大阪市	1,282	0.1%	3,898.01	100.0%	1		
Gビル銀座中央通り01	東京都中央区	13,000	1.1%	3,141.07	100.0%	9	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	3,900	0.3%	12,008.81	89.0%	38		
MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区	11,300	0.9%	8,347.69	98.5%	25	m-シティ豊中	大阪府豊中市	5,570	0.5%	33,301.93	100.0%	1		
Gビル神宮前07	東京都渋谷区	1,950	0.2%	373.12	100.0%	1	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区	1,900	0.2%	794.02	24.8%	1		
Gビル南青山03	東京都港区	12,200	1.0%	1,373.46	74.7%	5	イオンハナ	愛知県名古屋市中区	3,698	0.3%	63,702.48	100.0%	1		
Gビル神宮前08	東京都渋谷区	2,490	0.2%	802.40	100.0%	3	mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	55,480	4.7%	86,526.78	100.0%	219		
ラウンドワンスタジアム川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区	2,370	0.2%	13,559.17	100.0%	1	ハロー豊川店(盛地)	愛知県春日井市	6,350	0.5%	20,509.10	100.0%	1		
Gビル神宮前09	東京都渋谷区	7,000	0.6%	1,127.06	85.3%	5									

(1) 「賃貸可能面積」、「稼働率」及び「テナント数」は、2020年6月末日時点の数値を記載しています。
(2) 「チャイルド」は、当初より保有していた盛地と追加取得分を合わせて取得金額を算出しています。

ポートフォリオ一覧

日本リートファンド投資法人							MCUBS MidCity投資法人								
エリア	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	想定投資比率	賃貸可能面積 (㎡) (1)	稼働率 (1)	テナント数 (1)	エリア	物件名称	所在地	鑑定評価額 ⁽¹⁾ (百万円)	想定投資比率	賃貸可能面積 (㎡) (1)	稼働率 (1)	テナント数 (1)
コア	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区	2,970	0.2%	9,890.63	100.0%	1	東京区	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	8,690	0.7%	6,858.16	100.0%	2
その他	DFS Tギョーリア沖縄	沖縄県那覇市	15,600	1.3%	47,088.14	100.0%	1		Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区	17,000	1.4%	5,051.06	100.0%	9
	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区	4,320	0.4%	2,387.17	100.0%	1		渋谷桜丘スクエア (全体)	東京都渋谷区	19,700	1.7%	6,379.66	100.0%	4
	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市	5,650	0.5%	非開示(2)	100.0%	2		横浜クリエーションスクエア	神奈川県横浜市中区	8,250	0.7%	12,704.18	99.2%	43
	Gビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区	4,850	0.4%	2,667.42	88.8%	7		キューブ川崎	神奈川県川崎市川崎区	23,600	2.0%	24,494.06	100.0%	10
	Gビル天神西通り02 (3)	福岡県福岡市中央区	5,000	0.4%	1,496.56	100.0%	1		東日本橋グリーンビル	東京都中央区	3,200	0.3%	3,254.77	100.0%	7
	イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	10,830	0.9%	79,090.48	100.0%	1		磐城センタービル	東京都渋谷区	9,310	0.8%	8,240.30	100.0%	9
	イオンモール札幌栄家	北海道札幌市西区	18,818	1.6%	102,162.16	100.0%	1	USCビル	東京都江東区	11,500	1.0%	12,487.73	93.9%	9	
ミッドコア	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	30,600	2.6%	137,466.97	100.0%	1	東京区	吉安神田ビル	東京都千代田区	4,250	0.4%	3,149.39	100.0%	7
大阪区	m-シティ柏	千葉県柏市	5,520	0.5%	20,437.36	100.0%	1		トヨタモビリティサービス本社ビル	東京都中央区	10,400	0.9%	6,123.81	100.0%	1
その他	アリオ嵐	大阪府堺市西区	19,040	1.6%	95,135.36	100.0%	1		M-City香坂一丁目ビル	東京都港区	4,470	0.4%	2,550.44	100.0%	12
	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	10,920	0.9%	128,050.62	100.0%	1		横浜アイランドタワー	神奈川県横浜市中区	23,900	2.0%	25,460.50	100.0%	7
	ならファミリー	奈良県奈良市	34,875	2.9%	82,927.89	99.2%	113		M-City江戸川橋ビル	東京都文京区	4,240	0.4%	3,472.70	100.0%	2
	おむすびうさぐみーゲストウオーク	栃木県小山市	10,709	0.9%	99,535.10	98.5%	65		イーストスクエア東京	東京都江東区	9,760	0.8%	12,208.42	77.5%	12
	家電住まいの館YAMADA福岡若菜本店	福岡県糟屋郡志免町	4,150	0.3%	非開示(2)	100.0%	1		イオンモール津田沼	千葉県習志野市	29,000	2.4%	101,210.44	100.0%	1
	サブ	イオンモール大和	神奈川県大和市	16,823	1.4%	85,226.68	100.0%	1	ホテルビスタプレミオ東京	東京都港区	11,000	0.9%	4,236.46	100.0%	2
	東京区	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	50,500	4.2%	109,355.90	100.0%	5	ツイン21	大阪府大阪市中央区	60,300	5.1%	82,304.82	98.0%	103
大阪区	イトーヨーカドー西梅田店	千葉県西梅田市	13,744	1.2%	59,762.30	100.0%	2	M I D今橋ビル	大阪府大阪市中央区	2,670	0.2%	4,277.63	100.0%	21	
	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区	5,700	0.5%	24,505.37	100.0%	5	北浜M I Dビル	大阪府大阪市中央区	11,500	1.0%	10,189.49	100.0%	10	
	イオン高槻	大阪府高槻市	11,700	1.0%	77,267.23	100.0%	1	M I D西本町ビル	大阪府大阪市西区	2,600	0.2%	3,881.74	100.0%	18	
	ライフ岸部店(盛地)	大阪府吹田市	1,910	0.2%	5,516.61	100.0%	1	肥後橋M I Dビル	大阪府大阪市西区	4,400	0.4%	4,655.57	100.0%	12	
	泉佐野松風台(盛地)	大阪府泉佐野市	2,625	0.2%	44,009.52	100.0%	2	大坂YMビル	大阪府大阪市福島区	8,180	0.7%	9,952.88	100.0%	28	
	ラウンドワンスタジアム堺中央緑地店	大阪府堺市東区	1,750	0.1%	17,521.46	100.0%	1	コナミスポーツクラブ京橋	大阪府大阪市都島区	3,430	0.3%	9,586.26	100.0%	1	
	pivo和泉中央	大阪府和泉市	6,000	0.5%	21,182.94	100.0%	17	仙台キャピタルタワー	宮城県仙台市青葉区	6,800	0.6%	12,999.80	95.2%	75	
ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市	2,080	0.2%	19,767.64	100.0%	1	その他	ドーミーイン博多福岡	福岡県福岡市博多区	4,560	0.4%	5,554.91	100.0%	2	
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区	9,260	0.8%	74,625.52	100.0%	1									
MrMax長崎店	長崎県長崎市	2,475	0.2%	12,115.09	100.0%	2									
JRF 合計/平均	102物件		888,884		2,308,120.39	99.7%	989	MMI 合計/平均	25物件		302,710		381,285.18	98.5%	407
エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	オフィスビルに係る匿名組合出資持分				エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	名古屋圏 名古屋1-セントタワー			
				名古屋圏 名古屋1-セントタワー								愛知県名古屋市中区			
				4,919											

(1) 「賃貸可能面積」、「稼働率」、「テナント数」及び「鑑定評価額」は、2020年6月末日時点の数値を記載しています。
(2) テナントから回覧が得られていないため非開示としています。
(3) 2020年8月31日に取得予定です。

合併後の財務データ

借入金概要

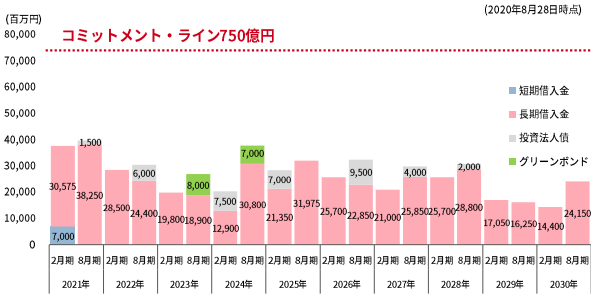
	借入残高 ⁽¹⁾ (百万円)	平均 借入期間 ⁽²⁾	平均 借入残存期間 ⁽²⁾	平均金利 ⁽²⁾
短期借入金	7,000	0.5年	0.1年	0.19%
長期借入金	479,200	8.3年	4.7年	0.77%
投資法人債	52,500	8.2年	4.1年	0.72%
合計	538,700	8.2年	4.6年	0.76%

レンダーフォーメーション⁽³⁾

借入先金融機関	借入残高 (百万円)	比率
三菱UFJ銀行	149,217	27.7%
三井住友銀行	68,500	12.7%
三井住友信託銀行	59,509	11.0%
日本政策投資銀行	57,475	10.7%
みずほ銀行	40,400	7.5%
新生銀行	14,500	2.7%
りそな銀行	13,700	2.5%
福岡銀行	11,550	2.1%
信金中央金庫	10,200	1.9%
その他	51,200	9.5%
投資法人債	52,500	9.7%
合計	538,700	100%

(1) 本書の日付現在の同投資法人の有利子負債額を合算して算出した値です。
(2) 本書の日付現在の同投資法人の有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
(3) 本書の日付現在の同投資法人の有利子負債額に基づき算出しています。

返済期日の分散



格付情報

格付機関	JRF	MMI
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)	A+ (安定的)
株式会社日本格付研究所 (JCR)		AA- ⁽⁴⁾ (安定的)
S&Pグローバル・レーティング (S&P)	A ⁽⁵⁾ (安定的)	
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	A3 (ネガティブ)	

(4) 長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付としてA-1を取得しています
(5) 長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付としてA-1を取得しています

ESGの評価と取り組み

ESG外部評価

GRESB



- ・リアルエステイト評価は最高位のGreen StarをJRF・MMI共に獲得
- ・2018年にはJRFがアジア・リテールセクターリーダーに選出

	JRF	MMI
リアルエステイト評価	Green Star (5年連続)	Green Star (4年連続)
レーティング	★★★★	★★★★★
開示評価	A (3年連続)	A (3年連続)

CDP気候変動プログラム



- ・JRFがJ-REITとして初めて2016年から参加
- ・2019年は、前年からスコアを2ランクアップし、スコアBを獲得

	2016年	2017年	2018年	2019年
スコア	C	C	C	B

MSCI ESG格付⁽¹⁾



- ・J-REITで最も高いESG格付のAAをJRF・MMI共に獲得

	JRF	MMI
レーティング	AA	AA

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れ

- ・JRF・MMI共に組入れ
- ・J-REITでは8銘柄が選出
- ・GPIFが同指数に連動したパッシブ運用を実施

資産運用会社の取り組み

サステナビリティ委員会と最高サステナビリティ責任者の設置

- サステナビリティ推進体制強化のため、既存のサステナビリティ・コミッティを「サステナビリティ委員会」として新たに組織化
- 最高サステナビリティ責任者(CSO)を設置し、資産運用会社の代表取締役副社長が就任

3投資法人合同ESG説明会の実施

- 資産運用会社が運用する3投資法人合同で、ESG説明会を実施
- 機関投資家やセルサイドアナリスト等が多数参加



ESGレポートの発行

- MC-UBSグループとしてのESGの基本的な考え方や活動をステークホルダーと共有するため、グループ全体のESG活動を簡潔に網羅したESGレポートを発行



⁽¹⁾ 両投資法人のMSCI指数への組入れや本書における両投資法人による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両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。

ESG認証とイニシアティブ

環境認証の取得状況 (2020年8月28日時点)



	JRF	MMI
★★★★★	1物件	
★★★★	7物件	3物件
★★★	7物件	
★★	6物件	
★	2物件	
合計	23物件	3物件



	JRF	MMI
S	16物件	
A	2物件	2物件
B+		3物件
不動産評価認証 合計	18物件	5物件
スマートウェルネス オフィス評価認証		1物件



	JRF	MMI
★★★★	1物件	
★★★		1物件
★★		4物件
合計	1物件	5物件

資産運用会社が賛同するイニシアティブ

責任投資原則 (PRI)

2013年8月署名
J-REITの資産運用会社として初



モントリオール・カーボン・プレッジ

2015年9月署名
J-REITの資産運用会社として初



国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

2016年10月署名
J-REITの資産運用会社として初



国連グローバル・コンパクト (UNGC)⁽¹⁾

2016年10月署名
J-REITの資産運用会社として初



持続可能な社会の形成に向けた 金融行動原則(21世紀金融行動原則)

2013年6月署名



気候関連財務情報開示 タスクフォース (TCFD)

2019年8月賛同表明



気候変動イニシアティブ(JCI)

2020年5月参加



(1) 2016年より三菱商事・コービーエス・リアルティ株式会社は国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

注記

P.3

- (2) 2020年7月末日時点で各投資法人の決算情報に記載されている取得価格総額(直前期末時点)と、日本リテールファンド投資法人(以下「JRF」といいます。)(2020年7月末日時点の取得価格総額に、2020年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り02】」で公表した取得予定資産1物件の取得予定価格を加え、MCUBS MidCity投資法人(以下「MMI」といいます。)(2020年6月末日時点の鑑定評価額の合計額を特定売却価格として合計して算出した額を記載しています。かかる合計額は、実際の売却発生日時点における新投資法人の資産取得(取得価格ベース)とは異なる可能性があり、また合弁会社等においてJRF株式の資産取得となることを保証するものではありません。なお、合併後の資産売却については、会計上、パーチェス法によりJRFを取得企業とし、被取得企業のMMIの資産を時価で承認する見込みの為、MMIについては鑑定評価額の合計額を用いています。
- (2) 産業ファンド投資法人が投資対象としている産業用不動産の新取得は行わない予定です。以下同じです。

P.5

- (1) 2002年3月12日(物件数及び資産規模)又は2002年8月(第1期(DPU)届しくは同期末時点(1口当たりNAV)をいいます。
- (2) JRFは2020年2月(第36期(第3))、MMIは2020年6月(第28期(第2))をいいます。
- (3) 取得価格の合計をいいます。
- (4) 2010年3月1日付で本投資口1口につき4口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない上場時(2002年8月(第1期))については1口当たり分配金及び1口当たりNAVを4で除した金額を記載しています。
- (5) (新資産+含み損益+前払金支払総額)÷発行済投資口総口数。当日未決りの場合、
- (6) 三菱商事「ニュービーズ・リアルティ」株式会社(旧DMリートマナタメント株式会社)の株式65%を取得する以前をいい、2015年4月22日(物件数及び資産規模)又は2014年12月(第17期(DPU)届しくは同期末時点(1口当たりNAV)をいいます。
- (7) 不動産レーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分は除きます。
- (8) 2018年1月1日付で本投資口1口につき3口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない資本参画期(2014年12月(第17期))については1口当たり分配金及び1口当たりNAVを5で除した金額を記載しています。

P.6

- (1) 実績又は想定年間NOIの合計額を資産規模(取得(予定)価格ベース)で除した値です。
- (2) 実績又は想定年間NOIの合計額から実績又は想定年間減価償却費を控除した値を資産規模(取得(予定)価格ベース)で除した値です。
- (3) (新資産+含み損益+前払金支払総額)÷発行済投資口総口数
- (4) 純資産÷発行済投資口総口数
- (5) 日本リテールファンド投資法人の2020年6月末日時点において
- ・ 資産規模(取得(予定)価格ベース)：2020年2月(第36期)時点の保有物件の取得価格総額に、2020年3月1日から本書の日付現在までの取得及び譲渡を反映させ、2020年8月31日時点で取得予定のGビル天神西通り02の取得予定価格を加えた数値です。以下同じです。
 - ・ 物件数：2020年2月(第36期)時点の保有物件数に、2020年3月1日から本書の日付現在までの取得及び譲渡を反映させ、2020年8月31日時点で取得予定のGビル天神西通り02を加えた数値です。
 - ・ NOI前回り：2020年2月(第36期)時点から本書の日付現在まで継続して保有する物件について、2020年2月(第36期)NOI(償還)を年換算した(償但し、川崎ルフロンについては、リニューアル後の想定額)と、2020年3月1日から2020年8月31日までの間に取得した又は取得予定である物件について、取得時点の想定年間NOIの合計額を、資産規模(取得(予定)価格ベース)で除した値になります。
 - ・ 償却後NOI前回り：2020年2月(第36期)時点から本書の日付現在まで継続して保有する物件について、NOI(償還)から2020年2月(第36期)の前償却額を控除した値を年換算した(償但し、川崎ルフロンについては、リニューアル後の想定額)と、2020年3月1日から2020年8月31日までの間に取得した又は取得予定である物件について、取得時点の想定年間NOIの平均年間減価償却費を控除した値との合計額を、資産規模(取得(予定)価格ベース)で除した値になります。
 - ・ 含み損益：2020年2月(第36期)時点の含み損益(鑑定評価額から価額減額)を除して算出しています。以下同じです。以下2020年3月2日に譲渡した1物件の含み損益を控除し、2020年3月1日から2020年8月31日までの間に取得し又は取得予定である物件の鑑定評価額から取得(予定)価格を控除した値を加算した数値です。
 - ・ LTV：本書の日付現在の有利子負債総額を、2020年8月(第37期)時点の特定負債資産で除した値です。
 - ・ 有利子負債総額：本書の日付現在の有利子負債総額です。なお、2020年8月までは新たな借入又は投資法人債の発行等を行う予定はありません。
 - ・ 格付：本書の日付現在の(仮)格付は格付けです。
 - ・ 1口当たりNAV：2020年2月(第36期)時点の純資産(新資産+含み損益)を加算し、2020年8月19日付で売却した自己投資口の取得総額を控除し、2020年8月(第37期)の特定分配金支払総額を控除した値を本書の日付現在の発行済投資口総口数で除した値です。
 - ・ 1口当たり純資産：2020年2月(第36期)時点の純資産(新資産+含み損益)から2020年8月19日付で売却した自己投資口の取得総額を控除し、本書の日付現在の発行済投資口総口数で除した値です。
- (6) MCUBS MidCity投資法人(2020年6月末日時点)について
- ・ ポートフォリオについては匿名組合レーセントタワーの匿名組合出資持分は含まれません。その他についてはJRFと同様の方法により算出しています。
- (7) 新投資法人(日本都市ファンド投資法人)(2021年3月1日時点想定)について
- ・ 資産規模(取得(予定)価格ベース)：新投資法人のポートフォリオに係る資産規模については会計上、パーチェス法に従いJRFを取得企業とし、MMIを被取得企業とし、MMIの資産を時価で承認する見込みのため、JRFの2020年8月末日時点の取得(予定)価格総額とMMIの2020年6月末日時点の鑑定評価額の合計額を用いています。
 - ・ NOI前回り：実績又は想定年間NOIの合計額を資産規模(取得(予定)価格ベース)で除した値です。なお、新投資法人のポートフォリオに係るNOI前回りの算出に際して、MMIの資産の取得価格については、MMIの資産の2020年6月末日時点の鑑定評価額を用いています。
 - ・ 償却後NOI前回り：実績又は想定年間NOIの合計額から実績又は想定年間減価償却費を控除した値を資産規模(取得(予定)価格ベース)で除した値です。なお、新投資法人のポートフォリオに係る償却後NOI前回りの算出に際して、MMIの資産の取得価格については、MMIの資産の2020年6月末日時点の鑑定評価額を用いています。
 - ・ 含み損益：新投資法人のポートフォリオに係る含み損益は、MMIの資産を時価で承認する見込みのため、JRFの含み損益を記載しています。
 - ・ 1口当たり純資産：新投資法人の発行済投資口総口数は27を参照ください。また、新投資法人の純資産についてはMMI資産の2020年6月末日の鑑定評価額を用いて算出しています。以下同じです。
 - ・ 1口当たりのNAV：(同期(含み損益+前払金支払総額)÷発行済投資口総口数)。なお、新投資法人の1口当たりNAVについては、(合併比率×(2020年8月26日時点のJRFの投資口価格を基に一定の条件下で算出した純資産+JRFの含み損益+予想分配金支払総額)÷発行済投資口総口数)にて算出した値です。
- (8) 新投資法人の1口当たり予想分配金の、合併前各投資法人の合併比率×投資口分割考慮後の1口当たり(予想)分配金からの増減率を示しています。

注記

P.7

- (1) 新投資法人における取得(予定)価格を基に算出しています。
 - ・東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 - ・大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県
 - ・名古屋圏：愛知県
- (2) 新投資法人における取得(予定)価格を基に算出しています。
- (3) ホテルが該当します。また、現在保有はしていませんが、住宅・新規カテゴリについてもその他に該当します。
- (4) 新投資法人における取得(予定)価格を基に算出しています。
- (5) 年間賃料ベースで算出しています。
- (6) 新投資法人における物件数を基に算出しています。
- (7) 賃料加重平均ベースで算出しています。

P.17

- (1) 2020年7月末日時点で各投資法人の決算情報に記されている取得価格総額（最近期末時点）に基づき記載しています。
新投資法人の買収情報は、JRFの2020年7月末日時点の取得価格総額に、2020年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り02】」で公表した取得予定資産1物件の取得予定価格を加え、MMIの2020年6月末日時点の鑑定評価額の合計額を想定購入価格として合計し算出しています。かかる合計額は、実際の合併効力発生日時点における新投資法人の資産規模(取得価格ベース)とは異なる可能性があり、また、合併の効力発生日時点において新投資法人の資産規模がI-REIT最大となることを保証するものでもありません。
MMIは、名古屋ルーセントタワーの匿名組合出資時分は含みません。

P.19

- (1) 合併後5期にて返済期限の到来する両投資法人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、合併後5期にて返済期限の到来する両投資法人の有利子負債の合計額で除した値です。
- (2) JRFのサブ賃金及びマコフ賃金(2020年2月期第36回期末時点の含み益をいいます。サブ賃金とは、GMS、ロードサイド型施設、その他投資採算性の低い賃金をいいます。マコフ賃金とは、郊外モール(郊外エリアに立地する大型ショッピングモール)及びパルクード(回廊が広くアップサイド効果の高い施設)をいいます。
- (3) 本書の日付現在の両投資法人の有利子負債の合計額をMMI資産(2020年6月末の鑑定評価額を用いて算出した新投資法人(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ある、簿価TV43.9%を、45%に引き上げると仮定した場合の、想定借入額をいいます。

P.21

- (1) 2015年8月1日～2020年7月31日までの取得価格総額を年平均に換算し、合計した値です。
- (2) 本書の日付現在の状況に基づき記載しています。なお、取得の実現が保証されているものではありません。
- (3) 即時性の計画であり、実現が保証されているものではありません。
- (4) 財務実績又は今後の財務検討方針を記載しているものであり、実績例として挙げた物件について優先交渉権を有しているものではなく、取得の実現が保証されているものでもありません。
- (5) 優先交渉権を有しているものではなく、取得の実現が保証されているものでもありません。

P.24

- (1) 簿価TVは、本書の日付現在の両投資法人の有利子負債の合計額を、MMI資産の2020年6月末の鑑定評価額を用いて算出した新投資法人(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TVは、本書の日付現在の両投資法人の有利子負債の合計額を、MMI資産の2020年6月末の鑑定評価額を用いて算出した新投資法人(2021年8月期第39期)末における想定総資産額にP62載の新投資法人の含み損益を加算した値で除した値です。
- (2) 本書の日付現在の両投資法人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本書の日付現在の両投資法人の有利子負債の合計額で除した値です。以下同じです。
- (3) 本書の日付を基準日とし、本書の日付現在の両投資法人の有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。以下同じです。
- (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。
- (5) 2020年7月末現在の総経理士の公称報酬に基づいたものです。
- (6) 名義に返済期限の到来する有利子負債額に基づき加重平均して算出した値で、融資関連手数料等を含みます。
- (7) 融資関連手数料等を含みます。

確かな今を、豊かな明日へ。



日本リテールファンド投資法人 MCUBS MidCity 投資法人

ディスクレーマー

- 本書は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。また、不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化や市況の変化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。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。
- 本書は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政令、省令、府令並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。
- 本書で提供している情報は、本書の日付現在において両投資法人が保有する情報等に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性等を保証するものではありません。また、今後、予告無しに本書記載の内容を変更等する場合があることをあらかじめご了承ください。
- 本書には、将来予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は本書の日付現在で入手可能な情報に基づく、一定の前提条件及び仮定に基づくものです。かかる将来予想は今後の前提条件の変化等による影響を受けるものであり、将来における業績、経営結果、財務状況等を保証するものではありません。
- 両投資法人の事前の承諾なしに本書に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

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)