

確かな今を、豊かな明日へ。



# 個人投資家向け オンライン説明会資料

2021年7月30日

The logo for JMF (Japan Metropolitan Fund) is displayed in large, white, sans-serif letters. Below the letters, the text "JAPAN METROPOLITAN FUND" is written in a smaller, white, sans-serif font. The logo is set against a background of 3D geometric shapes, including cubes and rectangular prisms, in shades of red and grey, with some faces featuring a grid pattern.

## 日本都市ファンド投資法人

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

証券コード 8953

# 目次

---

- 1. 新投資法人の概要** P. 2
- 2. 日本都市ファンド投資法人の強み** P. 10
- 3. 成長戦略** P. 16
- 4. 運営状況と分配金予想** P. 22

01

# 新投資法人の概要



# 都市生活の基盤となる不動産へ投資する 日本最大級規模の総合型リート

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

# 三菱商事グループとUBSグループによるスポンサーサポート

## 01 外部成長

三菱商事グループの  
開発物件の取得

## 03 ESG

UBSグループの  
先進的なESGの  
取組みを収集

## 02 内部成長

三菱商事グループの  
不動産・小売業界における  
幅広いネットワークを活用

## 04 資金調達

スポンサーの  
高い信用力を活用

 三菱商事

 UBS

# 資産規模 約1.2兆円は、J-リートトップクラス

## Asset

**1兆1,875** 億円  
資産規模<sup>1</sup>

**127** 物件  
物件数<sup>1</sup>

**1,652** 億円  
含み損益<sup>1</sup>

**4.6%**  
NOI利回り<sup>1</sup>

**3.5%**  
償却後NOI利回り<sup>1</sup>

## Debt

**43.5%**  
LTV<sup>2</sup>

**AA** (JCR)  
格付

## Equity

**7,268** 億円  
時価総額<sup>3</sup>

**110,800** 円  
1口当たりNAV<sup>1</sup>


1. 本書の日付時点で保有している物件及び取得を公表している取得予定物件を基に算出しています。  
2. 2021年8月期（第39期）末の想定有利子負債合計額を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。  
3. 2021年3月1日時点

# 総合型リートへ転換することで、投資対象用途を拡大

都市部 **80%**

郊外部 **20%**

 **都市型商業**

 **複合型**

 **オフィス**

 **ホテル**

 **郊外型商業**



ジャイル

**51%**

75物件

**6,068**億円



川崎ルフロン

**12%**

12物件

**1,416**億円



JMFビル横浜馬車道01

**16%**

19物件

**1,847**億円



ドーミーイン博多祇園

**1%**

2物件

**124**億円



イオンモールむさし村山

**20%**

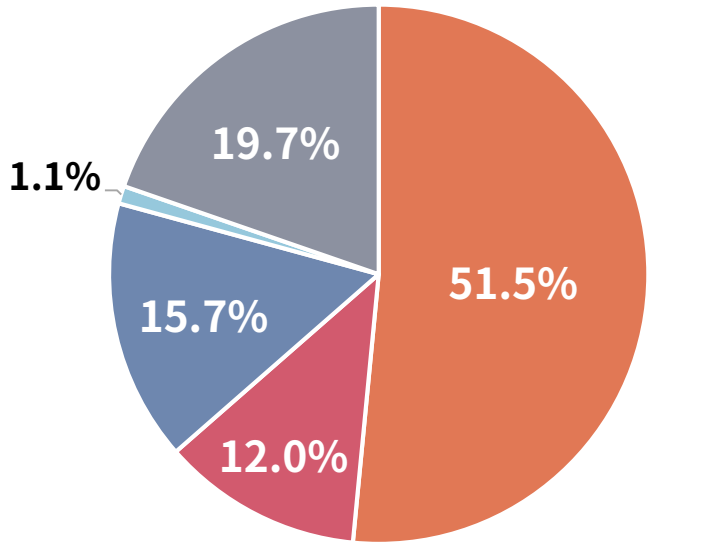
19物件

**2,319**億円

※ 2021年3月1日時点の取得価格ベース

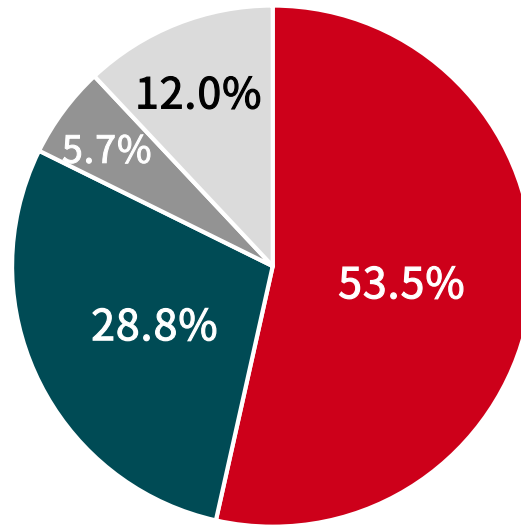
# 三大都市圏を中心とした、ポートフォリオ分散

用途別<sup>1</sup>



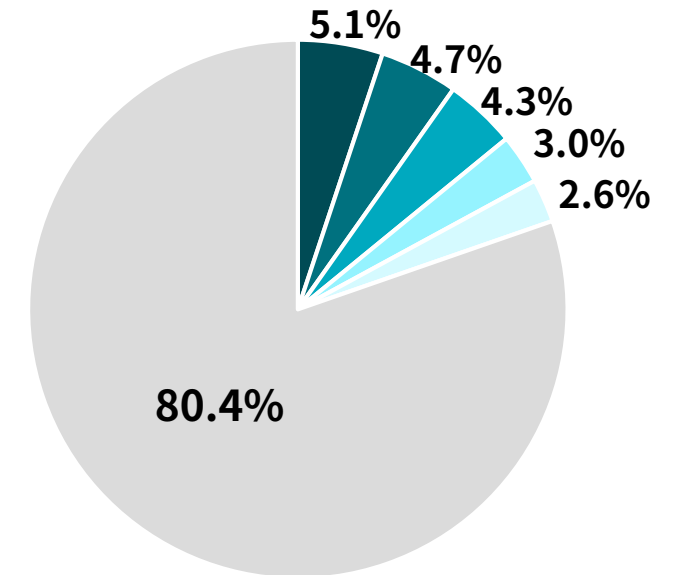
- 都市型商業
- 複合型
- オフィス
- ホテル
- 郊外型商業

エリア別<sup>1</sup>



- 東京圏
- 大阪圏
- 名古屋圏
- その他

物件規模別<sup>1</sup>



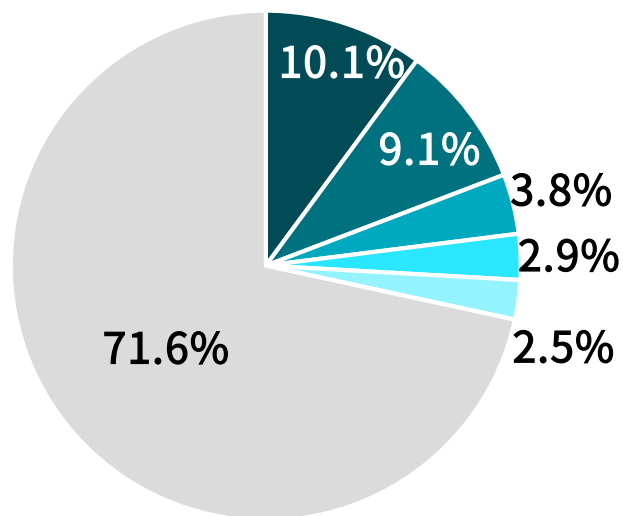
- ツイン21
- 東戸塚オーロラシティ
- mozoワンダーシティ
- ならファミリー
- イオンモールむさし村山
- その他

1. 2021年3月1日時点の取得価格ベース



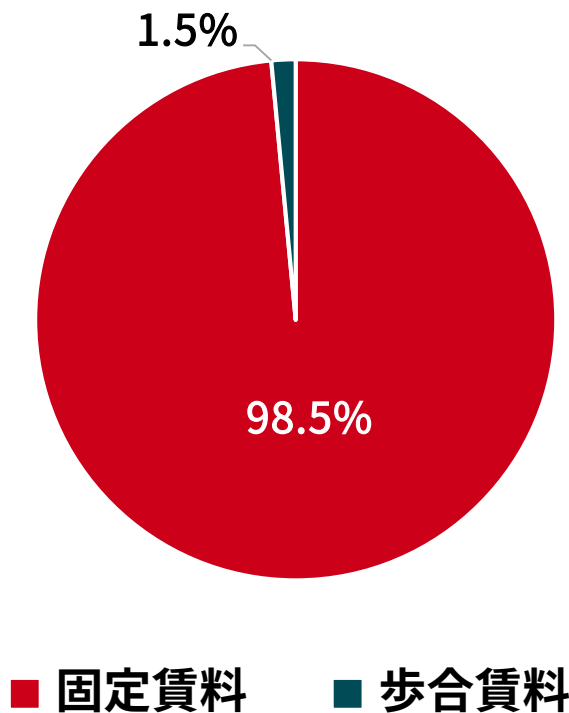
# 安定的な賃料収入を確保する契約形態

テナント別<sup>1</sup>



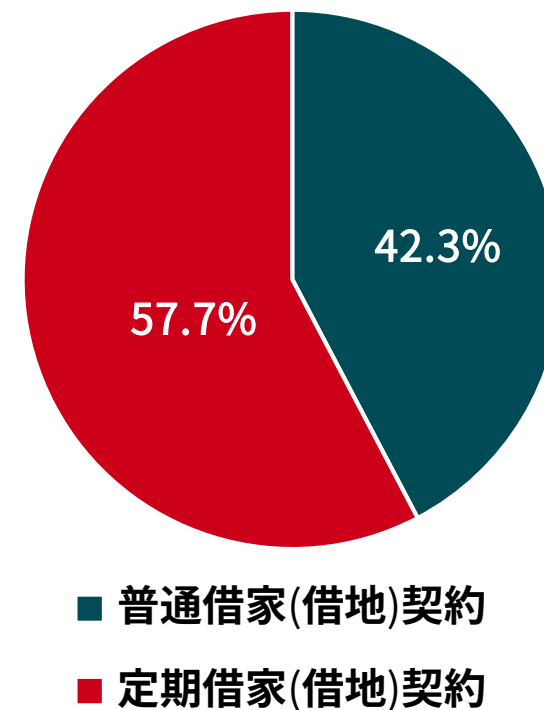
- イオンリテール
- イオンモール
- イトーヨーカ堂
- パナソニック
- ラウンドワン
- その他

賃料形態別<sup>1</sup>



- 固定賃料
- 歩合賃料

契約種類別<sup>1</sup>

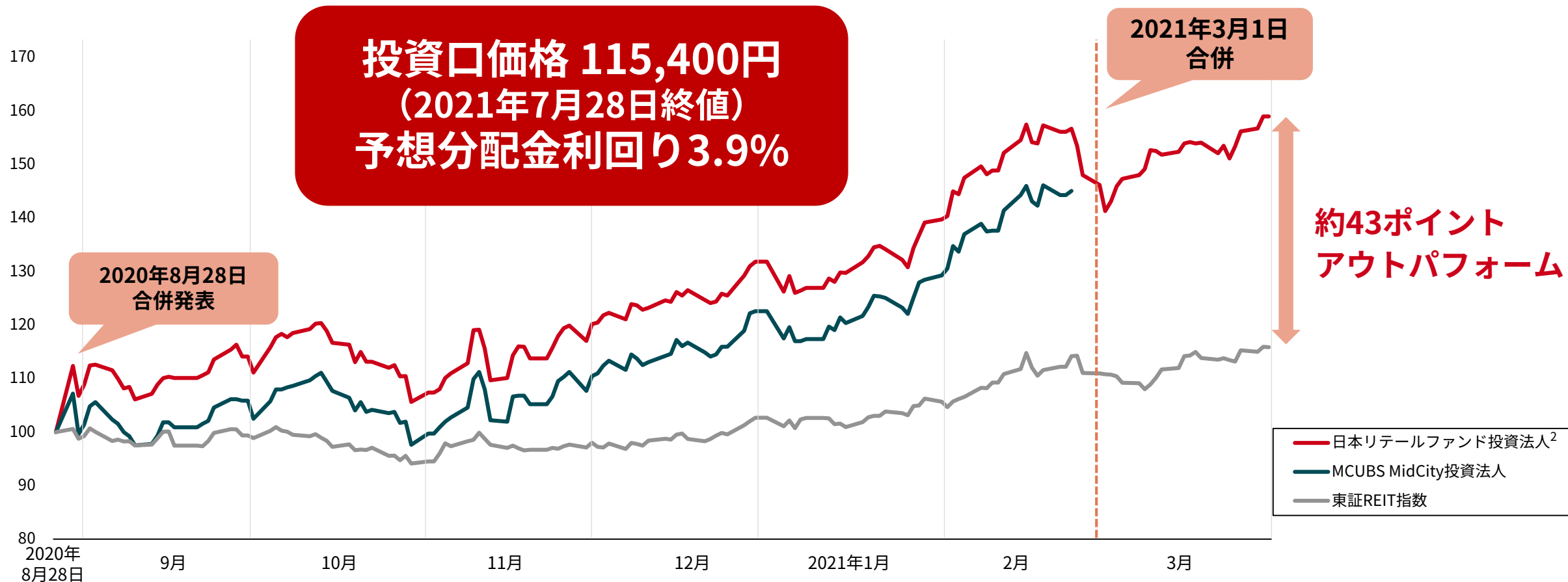


- 普通借家(借地)契約
- 定期借家(借地)契約

1. 2021年2月末時点において効力を有する日本リテールファンド投資法人及びMCUBS MidCity投資法人の賃貸借契約を基に年間賃料ベースで合算し、算出しています。

# 合併発表後、投資口価格は J-リート で最も高い上昇率で推移

投資口価格の推移<sup>1</sup> (2020年8月28日～2021年3月31日)



1. 合併発表日である2020年8月28日時点の投資口価格の終値を100として指数化  
2. 2021年3月1日以降は、日本都市ファンド投資法人の投資口価格です。なお、2021年3月1日付で実施した投資口分割を考慮しています。

02

# 日本都市ファンド投資法人の強み



# 合併後の規模拡大によるメリットを享受

## J-リート資産規模上位(取得価格ベース)※



### 規模拡大によるメリット

ポートフォリオ分散の進展

運用柔軟性の向上

資本市場における  
存在感の向上

※JRF（日本リートファンド投資法人）とMMI（MCUBS MidCity投資法人）の資産規模は2月末時点の数値、JMFの資産規模は4月末時点の資産入替後の数値です。

# 合併後も高い水準の格付を取得、**堅実な財務基盤を維持**

日本格付研究所 (JCR)

**AA**

(安定的)

## 合併後の財務指標

| LTV <sup>1</sup>                     | 平均デットコスト <sup>2</sup> | 平均借入残存期間 <sup>3</sup> | 長期負債比率 <sup>4</sup> | 固定金利比率       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------|
| 簿価： <b>43.5%</b><br>時価： <b>38.4%</b> | <b>0.78%</b>          | <b>4.6年</b>           | <b>100.0%</b>       | <b>92.8%</b> |

1. 簿価LTV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の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LTV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の2021年8月期(第39期)末における想定総資産額にP16記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。2021年3月1日以降は、日本都市ファンド投資法人の投資口価格です。なお、2021年3月1日付で実施した投資口分割を考慮しています。

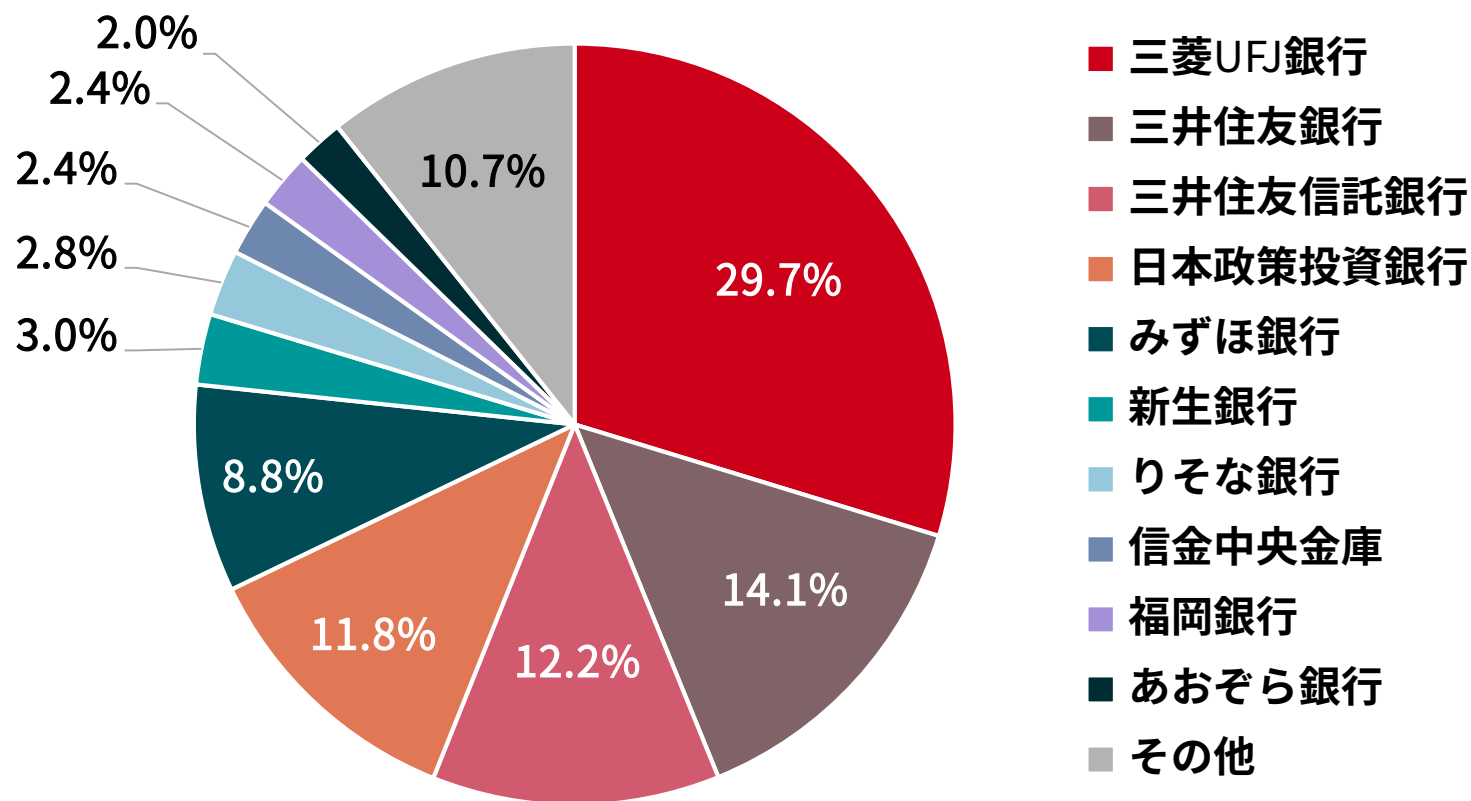
2. 本書の日付現在の両投資法人の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を本書の日付現在の両投資法人の有利子負債の合計額で除した値です。以下同じです。

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。

# 借入先の分散で強固な財務基盤を構築

借入先一覧（2021年3月1日時点）

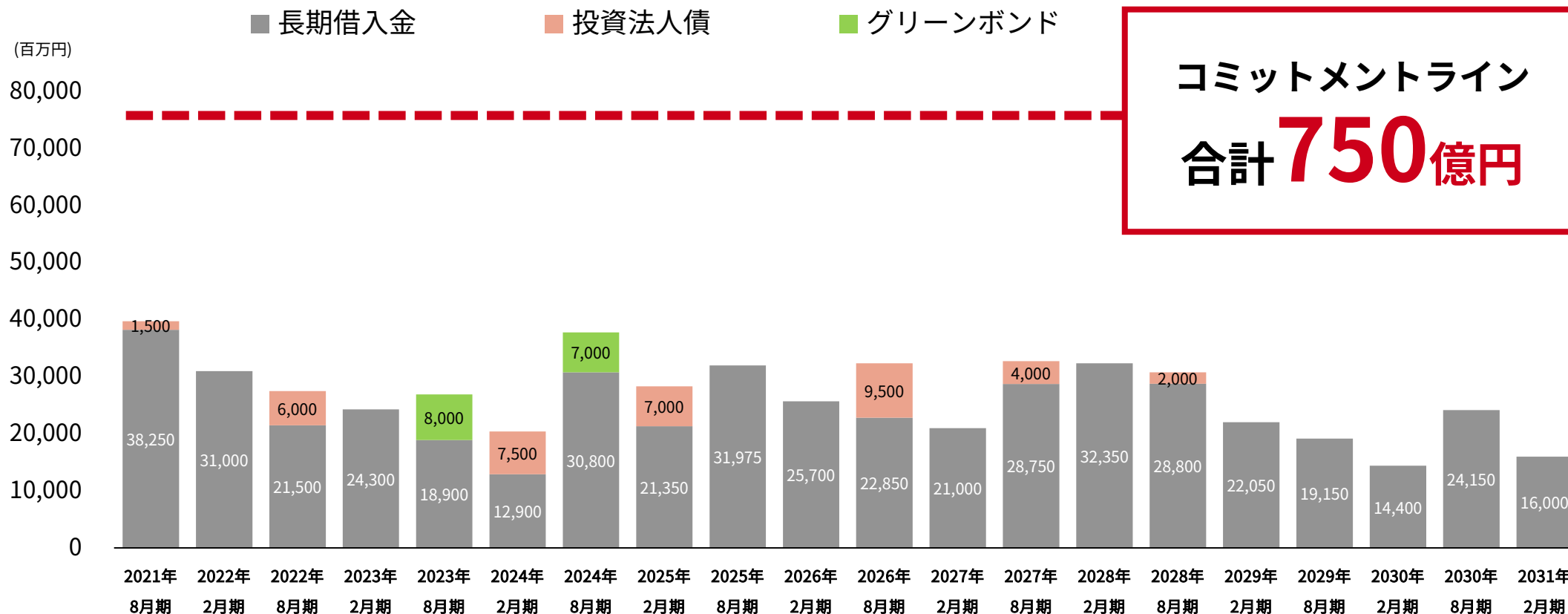


借入金総額

**4,861**億円

# 返済期日の分散、J-リート最大級のコミットメントライン

有利子負債分散状況（2021年3月1日時点）



# 多様な運用経験を持つ 運営のプロフェッショナル

## リーシング

### 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・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

#### 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



03

# 成長戦略



# 積極的な資産入替と多様な成長投資で 投資主価値の向上を目指す

短期～中期

成長基盤の構築と収益性の向上に注力

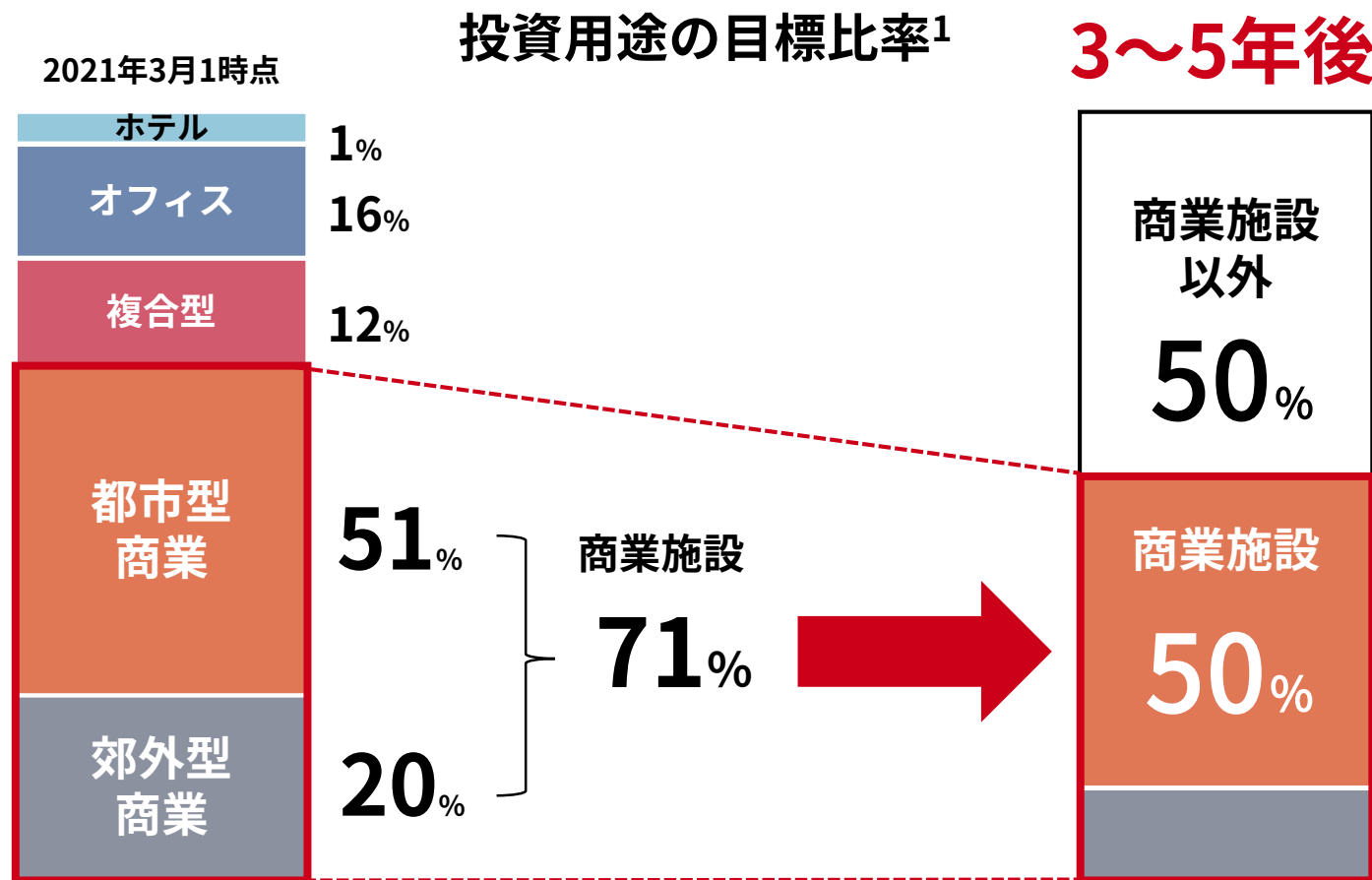
中期～長期

多様な成長投資を実行

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

# 2,000億円強の資産を入れ替え 商業施設比率の減少と償却後NOIの向上を目指す



1. 取得価格ベース

# 3 物件の譲渡、2 物件の取得により、用途の分散が進展 目指すは環境変化に対応するポートフォリオ

## 譲渡



## 取得

| 物件数 | 譲渡価格<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 譲渡益<br>(百万円) |
|-----|---------------|----------------|--------------|
| 3   | 38,504        | 40,000         | 1,498        |

| 物件数 | 取得予定価格<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>対比 |
|-----|-----------------|----------------|-------------|
| 2   | 29,935          | 35,300         | 84.8%       |

### 郊外型商業

イオンモール大和



イオン高槻



イトーヨーカドー四街道店※



### 複合型

JMFビル市ヶ谷01



### 都市型商業

Gビル心齋橋05



※ イトーヨーカドー四街道店 は2021年8月12日売却予定

# 負債の長期固定化とデットコスト削減を継続

## 直近のリファイナンス実績

借換前の金利 **0.98%**



借換後の金利 **0.53%**

0.45%の金利ダウンで  
一口当たり分配金額 **+5円**

## 今後5期のリファイナンス対象

借入金額約 **1,036億円**

借入期間平均 **7.6年**

平均金利<sup>1</sup> **1.01%**

仮に0.7%で借換えを行った場合は  
一口当たり分配金額<sup>2</sup> **+22円**

1. 融資関連手数料等を含みます。  
2. 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。

# J-リート業界のESG活動を常にリード



Green Starを継続獲得

**5 Star(IIF)**  
**4 Star(JRF/MMI)**



「MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数」に選定

**BBB(JMF)**  
**A(IIF)**

Signatory of:



Principles for Responsible Investment

**資産運用会社初**

**A(MCUBS)**



DISCLOSURE INSIGHT ACTION

**Jリート初**

**B(JRF)**

- Jリート初** ■ ESGレポート (MCUBS) (2019年～)
- Jリート初** ■ グリーンボンド発行 (JRF) (2018年)
- Jリート初** ■ ポジティブ・インパクト投資の実行 (IIF) (2019年)

## 賛同するイニシアティブ (MCUBS)








**資産運用会社初**   **資産運用会社初**   **資産運用会社初**

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。

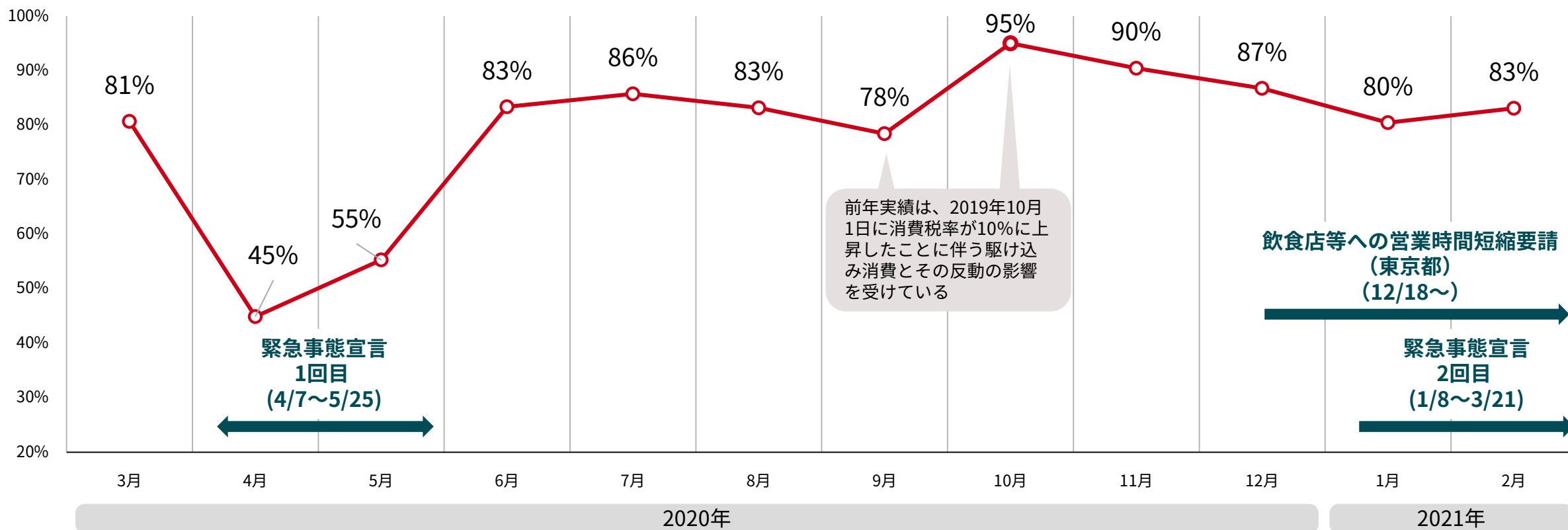
04

# 運営状況と分配金予想



# 2021年以降の緊急事態宣言発令による 売上への影響は限定的

ポートフォリオ全体の売上推移<sup>1</sup> (売上前年比)

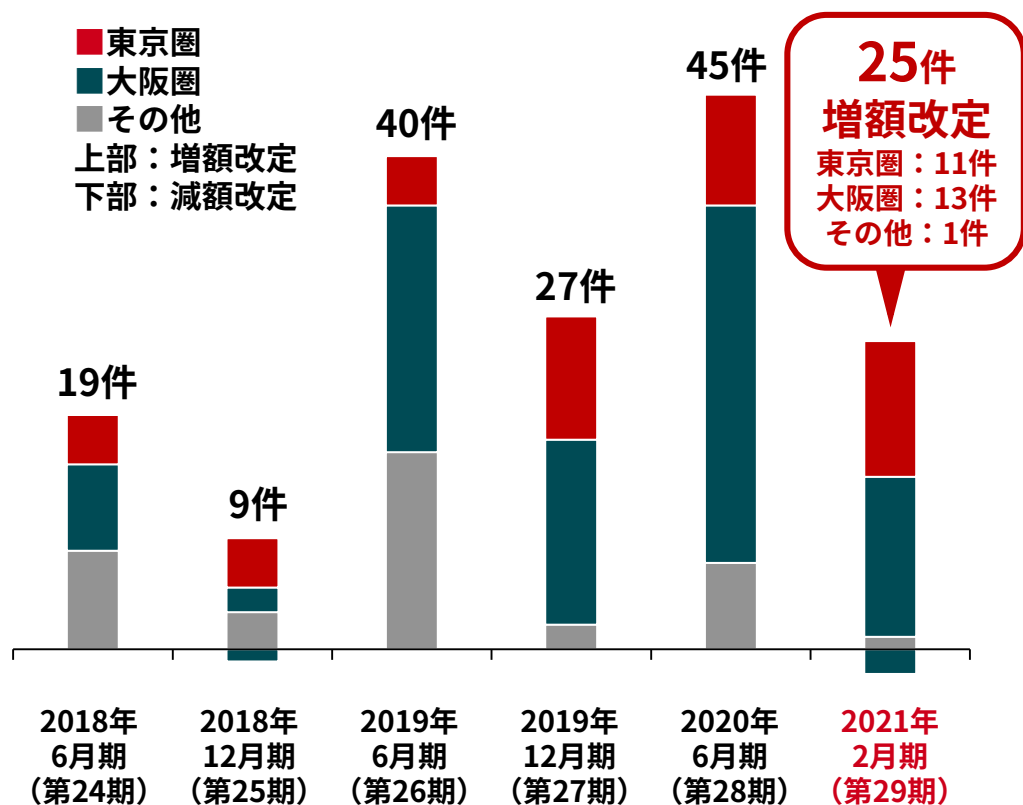


1. 資産運用会社によるヒアリングベース (消費税別) で集計しています。

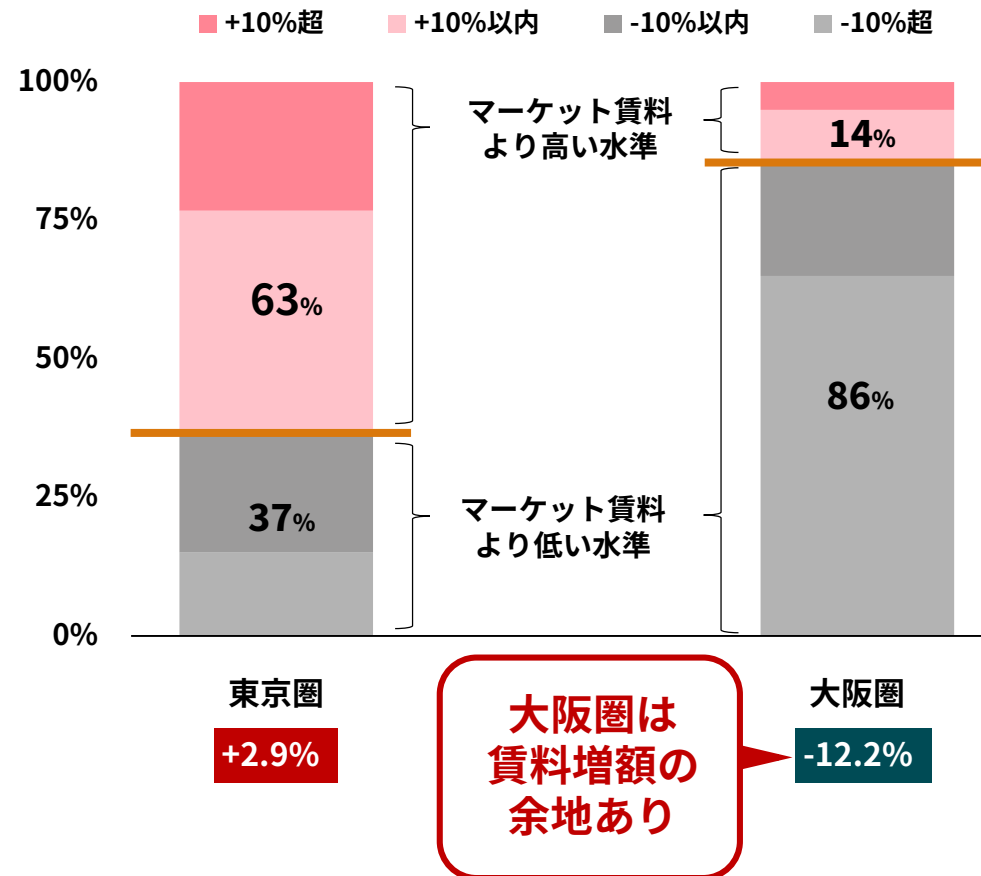


# コロナ禍においても、既存テナントとの増額改定が実現

賃料改定状況<sup>1</sup>



賃料ギャップの分布<sup>2</sup> (契約賃料ベース)



1. 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固定賃料のみの契約を対象としています。

2. マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2020年12月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料（基準階）です。なお、マーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

# ホテル・住居アセットも順調に運営

## ホテル

ホテルビスタプレミアオ東京のホテルオペレーターが  
星野リゾート100%出資会社に決定

## 住居

本投資法人初となる住宅用途を含む  
複合型物件の取得

2021年4月30日に JMFビル市ヶ谷01を取得。



住宅特化型私募REITとの協業

2021年5月11日に 日神プライベートレジリート  
投資法人の投資口を取得。  
(7月1日に追加取得)



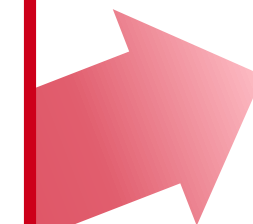
# 合併後の1口あたり分配金は、**安定分配を継続** **今後は更なる向上を目指す**

新型コロナウイルス感染症の影響額については  
**積立金を取り崩して安定分配**

|                | 2021年8月期<br>(第39期) | 2022年2月期<br>(第40期) |
|----------------|--------------------|--------------------|
| 1口あたり<br>純利益予想 | 2,156円             | 2,072円             |
| 1口あたり<br>分配金予想 | 2,286円             | 2,250円             |

## 分配金の向上

- 新規物件取得
- 新しい取得スキームによる投資
- 低稼働物件の早期リースアップ
- デットコストの削減



# 日本都市ファンド投資法人は、2月と8月が決算期 5月と11月が分配金のお支払い月です

|   |     |   |                |                |   |   |     |   |                |                     |    |
|---|-----|---|----------------|----------------|---|---|-----|---|----------------|---------------------|----|
|   |     |   | 2021年<br>4月16日 | 2021年<br>5月24日 |   |   |     |   | 2021年<br>10月中旬 | 2021年<br>11月中旬      |    |
| 1 | 2   | 3 | 4              | 5              | 6 | 7 | 8   | 9 | 10             | 11                  | 12 |
|   | 決算月 |   | 決算発表           | 分配金<br>支払開始    |   |   | 決算月 |   | 決算発表<br>(予定)   | 分配金<br>支払開始<br>(予定) |    |

|          |               |          |            |
|----------|---------------|----------|------------|
| 権利付最終売買日 | 2021年8月27日(金) | 決算発表     | 2021年10月中旬 |
| 権利落ち日    | 2021年8月30日(月) | 資産運用報告発送 | 2021年11月中旬 |
| 権利確定日    | 2021年8月31日(火) | 分配金支払開始  | 2021年11月中旬 |

パソコン・スマートフォンから、日本都市ファンド投資法人の最新情報をご覧いただけます。



個人投資家の皆さまに、JMFの方針や特徴、考え方などをわかりやすく解説しています。  
また、本資料のQRコードから、ウェブサイトの詳細情報へアクセスしていただけます。

ウェブサイト

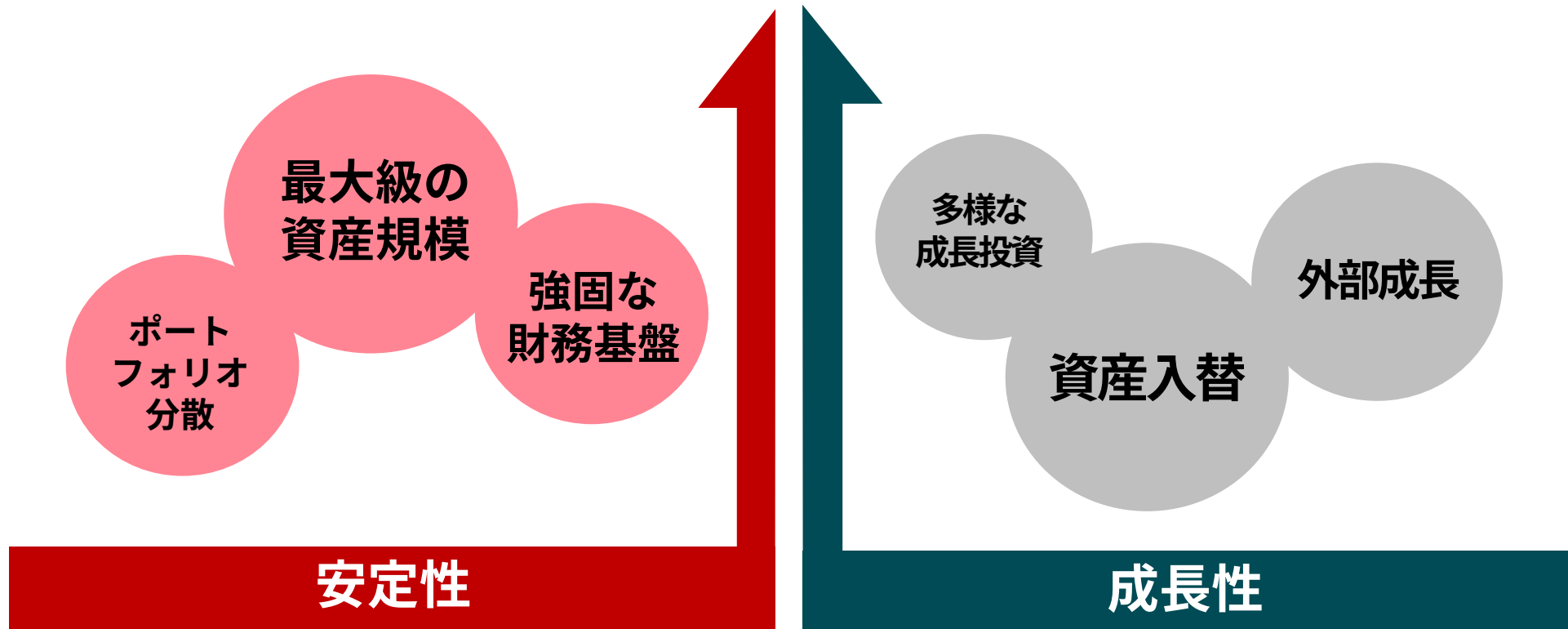
<https://www.jmf-reit.com/>



安定性の向上と成長の加速を同時並行で実行する

# 日本都市ファンド投資法人

引き続きよろしくお願い致します



---

**ご視聴  
ありがとうございました**

確かな今を、豊かな明日へ。



# 日本都市ファンド投資法人

## ディスクレーム

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人(J-REIT)であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書(目論見書)及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)