

# 日本都市ファンド投資法人

略称(都市ファンド / JMF)

ホームページURL : <https://www.jmf-reit.com/>

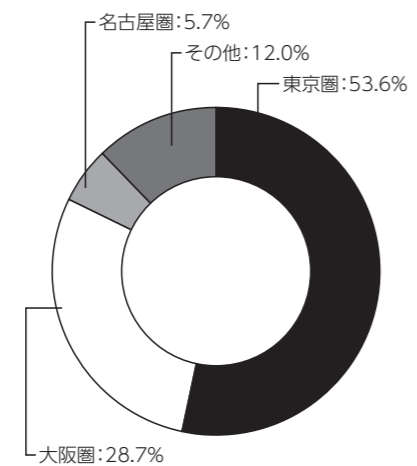
## 才住ホ物商へ他

日本都市ファンド投資法人は、総合商社である三菱商事とスイスの世界最大級の金融グループであるUBS AGをスポンサーに、2002年3月に商業施設特化型リート「日本リートリート投資法人」としてスタートしたJ-REITです。2021年3月には同じ資産運用会社が運用するオフィス重点投資型リート「MCUBS MidCity投資法人」と合併し、日本最大級の総合型リート「日本都市ファンド投資法人」に生まれ変わりました。本投資法人は、三大都市圏を中心とした合計127物件、資産規模11,837億円(2021年10月31日現在)の安定したポートフォリオ基盤と、高い長期借入比率からなる強固な財務基盤を有しています。「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」を理念に、日本の都市部不動産への投資を通じて、投資主価値の向上を実現していきます。



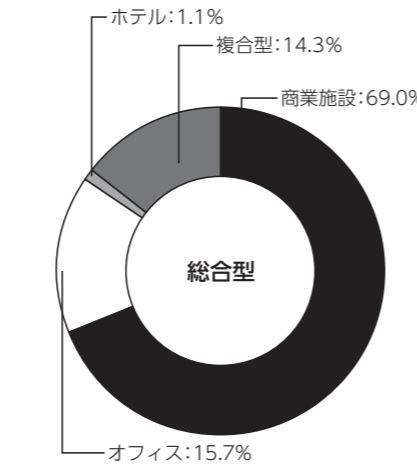
ジャイル

### 運用対象地域※1



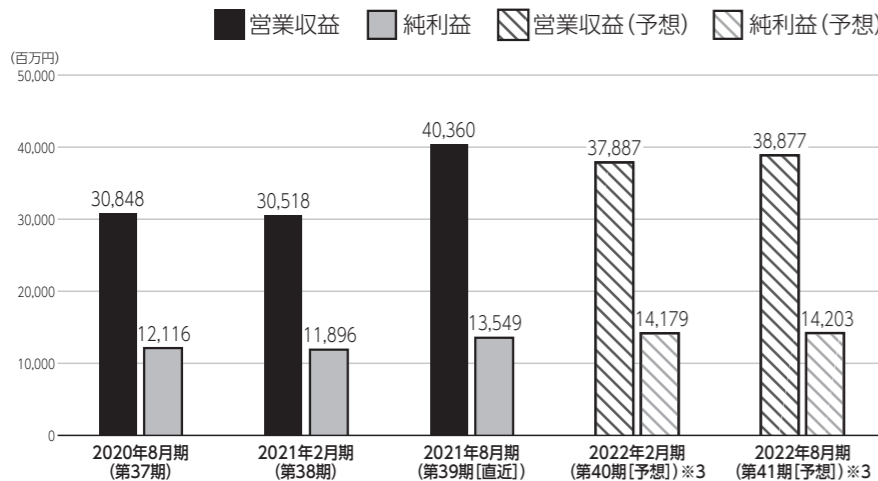
(取得価格ベース)

### 運用資産種別

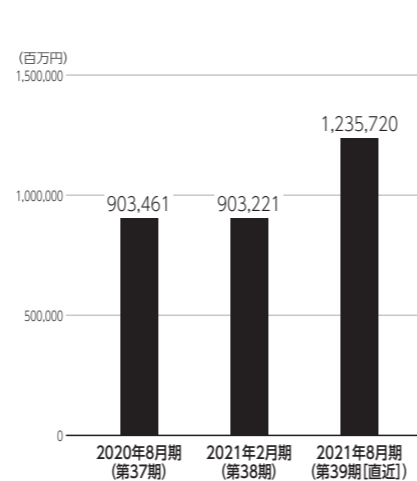


総合型

### 営業収益・純利益



### 総資産



### 資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資本金	500百万円
	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】錦戸 優 【取締役(非常勤)】荻久保 直志、田村 将仁、ジョー・アゼルビー、三木 桂一、グラハム・マッキー 【監査役(常勤)】真野 英俊【監査役(非常勤)】鎌田 吉昭、柳川 和司、藤代 真		
	株主	三菱商事株式会社、ユービーエス・アセットマネジメント・エイ・ジー		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	
会計事務受託者	三菱UFJ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	
納税事務受託者	PwC税理士法人	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	

2021年11月30日時点の投資口価格	97,800円/1口	2021年8月期(第39期)分配金	2,286円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第39期(2021年3月1日~2021年8月31日)		
所在地	〒100-6420	TEL	03-5293-7081
	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	URL	<a href="https://www.jmf-reit.com/">https://www.jmf-reit.com/</a>
役員	【執行役員】西田 雅彦【監督役員】臼杵 政治、伊藤 治		
設立年月日	2001年9月14日	登録年月日	2001年10月18日
上場年月日	2002年3月12日		
運用資産種別	〔総合型〕商業施設：69.0%、オフィス：15.7%、ホテル：1.1%、複合型：14.3%		
運用対象地域※1	東京圏：53.6% 大阪圏：28.7% 名古屋圏：5.7% その他：12.0% (取得価格ベース)		
運用方針	<p>◆中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設等への厳選投資を行います。マクロ経済情勢、社会的動向、不動産市場並びに産業動態及び生活様式等の変化が不動産の利用形態に与える影響等の把握に努め、それらの環境の変化に応じて、基本方針に従った最適なポートフォリオを構築します。</p> <p>◆投資対象地域は、原則として、三大都市圏(東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。)、名古屋圏(愛知県をいいます。))及び大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。))をいいます。及び政令指定都市を中心に分散投資を行いますが、それ以外の地域においても個別の投資資産の施設競争力等の様々な要素を考慮し投資を行うこととします。</p>		
財務方針	LTVは、40~50%を目安とします。		
上場時発行※2	52,000口	470,000円/口	主幹事 SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、UBS証券株式会社
出資総額	411,878百万円	発行済投資口数	6,989,091口

	2020年8月期(第37期)	2021年2月期(第38期)	2021年8月期(第39期 [直近])	2022年2月期(第40期 [予想]) ※3	2022年8月期(第41期 [予想]) ※3
営業収益	30,848百万円	30,518百万円	40,360百万円	37,887百万円	38,877百万円
営業利益	13,828百万円	13,505百万円	15,560百万円	16,107百万円	16,149百万円
経常利益	12,116百万円	11,897百万円	13,549百万円	14,180百万円	14,203百万円
当期純利益	12,116百万円	11,896百万円	13,549百万円	14,179百万円	14,203百万円
短期借入金※4	61,575百万円	51,000百万円	57,900百万円		
長期借入金	305,650百万円	316,200百万円	426,275百万円		
投資法人債	44,500百万円	44,500百万円	53,500百万円		
総資産額	903,461百万円	903,221百万円	1,235,720百万円		
純資産額	433,725百万円	433,967百万円	623,671百万円		
分配金	4,500円/1口	4,500円/1口	2,286円/1口	2,250円/1口	2,250円/1口

保有物件数※1	126棟	テナント数※1	1,435	総賃貸面積※1	2,506,060.21㎡
主要テナント※1	イオンモール株式会社、イオンリテール株式会社、株式会社イトーヨーカ堂				
主要物件※1 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率※5	
	ツイン21	大阪府大阪市	59,800百万円	5.1%	
	mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市	55,480百万円	4.7%	
	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	50,500百万円	4.3%	
格付	【JCR】発行体格付：AA【R&I】発行体格付：AA-【S&P】発行体格付：A				

※1 2021年8月31日時点。  
 ※2 2010年3月1日に投資口1口につき4口の割合による投資口分割を、2021年3月1日に投資口1口につき2口の割合による投資口分割をそれぞれ行いました。  
 ※3 2021年10月15日発表の「2021年8月期決算短信」をベースに作成しています。  
 ※4 貸借対照表上定義される「一年以内償還予定の投資法人債」及び「一年以内返済予定の長期借入金」は、短期借入金を含めて計算しています。  
 ※5 「投資比率」は取得価格総額に対する比率を記載しています。