

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 3 - 投法人1 - 4
 【提出書類】 発行登録追補書類
 【提出先】 関東財務局長
 【提出日】 2022年11月16日
 【発行者名】 日本都市ファンド投資法人
 【代表者の役職氏名】 執行役員 西田 雅彦
 【本店の所在の場所】 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
 【事務連絡者氏名】 株式会社K J R マネジメント
 執行役員都市事業本部長 荒木 慶太
 【電話番号】 03-5293-7081
 【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人 日本都市ファンド投資法人
 の名称】

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 第4回無担保投資法人債 30億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 2021年4月2日
 (2) 【効力発生日】 2021年4月12日
 (3) 【有効期限】 2023年4月11日
 (4) 【発行登録番号】 3 - 投法人1
 (5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】

(発行予定額を記載した場合)

番 号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
3 - 投法人1 - 1	2021年6月15日	8,500百万円	-	-
3 - 投法人1 - 2	2021年12月1日	5,000百万円	-	-
3 - 投法人1 - 3	2022年6月23日	4,000百万円	-	-
実績合計額（円）		17,500百万円 (17,500百万円)	減額総額（円）	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段括弧書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 82,500百万円

(82,500百万円)

(注) 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段括弧書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】

該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】

株式会社東京証券取引所
 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

日本都市ファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

（2）【投資法人債券の形態等】

社債等振替法の適用

本投資法人債は社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「社債等振替法」といいます。）の適用を受け、下記(18)項「振替機関に関する事項」に記載の振替機関の振替業にかかる業務規程（以下「振替機関の業務規程」といいます。）に従って取り扱われるものとし、同法第115条で準用する第67条第1項の規定にもとづき本投資法人債についての投資法人債券は発行しません。

但し、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者は日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債の投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「J C R」といいます。）からA Aの信用格付を2022年11月16日付で取得しています。

J C Rの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を、等級をもって示すものです。

J C Rの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJ C Rの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、J C Rの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。J C Rの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

J C Rの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、J C Rの信用格付の付与にあたり利用した情報は、J C Rが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJ C Rが公表する情報へのリンク先は、J C Rのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

J C R：電話番号 03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は、金30億円です。

（4）【各投資法人債の金額】

1億円

（５）【発行価額の総額】

金30億円

（６）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（７）【利率】

年0.420パーセント

（８）【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）までこれをつけ、2023年5月25日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年5月25日及び11月25日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。但し、半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日（以下「利息支払期日」といいます。）が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

償還期日後は本投資法人債には利息をつけません。但し、償還期日に財務代理人に対して本投資法人債の元利金支払資金の預託（以下「資金預託」といいます。）がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から7日を経過した日のいずれか早い方の日まで、上記(7)項「利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

利息支払期日に資金預託がなされなかった場合には、当該未払利息について、当該利息支払期日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から7日を経過した日のいずれか早い方の日まで、上記(7)項「利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

（９）【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2027年11月25日にその総額を償還します。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、下記(18)項「振替機関に関する事項」に記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

（１０）【募集の方法】

一般募集

（１１）【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

（１２）【申込期間】

2022年11月16日

（１３）【申込取扱場所】

下記(16)項「引受け等の概要」に記載の引受人の本店及び国内各支店

（１４）【払込期日】

2022年11月25日

（１５）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 6) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,500	1 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	1,500	2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
計	-	3,000	-

(1 7) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(1 8) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(1 9) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2001年10月18日

登録番号 関東財務局長第8号

(2 0) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額3,000百万円から発行諸費用の概算額25百万円を控除した差引手取概算額2,975百万円は、全額を2022年11月30日に返済期日が到来する短期借入金6,000百万円の返済資金の一部に充当する予定です。

なお、本投資法人債は、下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項」に記載する本投資法人のグリーンボンドフレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において発行されるものです。

(2 1) 【その他】

財務代理人

(イ) 本投資法人は、別に定める財務代理契約証書にもとづき、株式会社三菱ＵＦＪ銀行（以下「財務代理人」といいます。）に本投資法人債の財務代理事務を委託します。

(ロ) 財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債の投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債の投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

(ハ) 本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。

(ニ) 合併等により財務代理人の名称又は住所が変更される場合には、本投資法人はその新たな名称又は住所を公告します。

(ホ) 本投資法人債の投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）

（以下「投信法」といいます。）第139条の8但書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

財務上の特約

(イ) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（但し、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保権を設定する場合は、本投資法人債のために担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）（以下「担保付社債信託法」といいます。）にもとづき同順位の担保権を設定しなければなりません。なお上記但書における担付切換

条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (ロ) 上記(イ)により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

期限の利益喪失に関する特約

- (イ) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債の投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から7日を経過した日に、請求を受けた各本投資法人債について期限の利益を喪失します。但し、財務代理人が当該請求を受けた日から7日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、その限りではありません。
- a. 本投資法人が上記(9)項「償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、7日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
 - b. 本投資法人が上記(8)項「利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、14日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
 - c. 本投資法人が上記(21)項「その他 財務上の特約 (イ)担保提供制限」の規定に違背したとき。
 - d. 本投資法人が本投資法人の本投資法人債以外の投資法人債又は投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。但し、当該債務の合計額（邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。
 - e. 本投資法人以外の者の発行する社債又は社債を除く借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。但し、当該保証債務の合計額（邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。
- (ロ) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債の投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額についてただちに期限の利益を喪失します。
- a. 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議をしたとき。
 - b. 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
 - c. 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。但し、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
 - d. 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項にもとづく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかったとき。
- (ハ) 上記(イ)又は(ロ)の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債は、ただちに支払われるものとし、償還期日又は直前の利息支払期日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨の公告をした日から7日を経過した日のいずれか早い方の日まで、上記(7)項「利率」所定の利率による利息を付するものとします。

公告の方法

- (イ) 本投資法人債に関して本投資法人債の投資法人債権者に対し公告する場合には、財務代理人が本投資法人からの通知を受けて、本投資法人の名においてこれを行うものとし、法令に別段の定めがあるものを除き本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪府で発行する各1種以上の新聞紙（但し、重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。
- (ロ) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除いて、電子公告の方法によりこれを行うものとします。但し、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪府で発行する各1種以上の新聞紙（但し、重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。

投資法人債権者集会

- (イ) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨、投資法人債権者集会の日時及び場所並びに投資法人債権者集会の目的である事項その他法令にもとづき投資法人債権者に通知すべき事項を公告します。
- (ロ) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (ハ) 本投資法人債の総額（償還済みの額及び本投資法人が有する本投資法人債の金額の合計額を除きます。）の10分の1以上にあたる本投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人債に関する社債等振替法第115条で準用する同法第86条に定める書面（上記(2)項「投資法人債券の形態等」 但書にもとづき本投資法人債の投資法人債券が発行された場合は当該投資法人債券）を本投資法人又は財務代理人

に提示したうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人又は財務代理人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

- (二) 上記(イ)及び(ハ)にともなう事務手続については、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が本投資法人債の投資法人債権者からの請求を受けつけた場合には、すみやかにその旨を本投資法人に通知し、その指示にもとづき手続を行います。
- (ホ) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。以下同じです。）の投資法人債の投資法人債権者集会は、一つの集会として開催されます。上記(イ)乃至(二)の規定は、本(ホ)の投資法人債権者集会について準用します。

時効

本投資法人債の消滅時効は、投信法第139条の7で準用する会社法第701条の規定により、元金については10年、利息については5年とします。

追加発行

本投資法人は、随時、本投資法人債の投資法人債権者（上記(2)項「投資法人債券の形態等」 但書にもとづき本投資法人債の投資法人債券が発行された場合は利札の所持人を含みます。）の同意なしに、本投資法人債と初回利払日乃至払込金額を除く全ての事項（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第180条所定の各事項を含みます。）において本投資法人債と同じ内容の要項を有し、本投資法人債と併合されることとなる同一の種類の投資法人債を追加発行することができます。

投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店及び財務代理人の本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

発行代理人及び支払代理人

振替機関の業務規程にもとづく本投資法人債の発行代理人業務及び支払代理人業務は、財務代理人がこれを取り扱います。

一般事務受託者

- (イ) 本投資法人債に関する一般事務受託者

- a. 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

みずほ証券株式会社

三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社

- b. 財務代理人に委託する発行及び期中事務（本投資法人債にかかる発行代理人業務及び支払代理人業務を含みます。）（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

なお、投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び振替機関の業務規程その他上記(18)項「振替機関に関する事項」に記載の振替機関が定める規則等（以下「業務規程等」といいます。）の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経由して処理されます。

- c. 本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

- (ロ) 投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係）

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

PwC 税理士法人

資産運用会社

株式会社KJRMマネジメント

資産保管会社

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

元利金の支払

本投資法人債の投資法人債権者に対する元利金は、社債等振替法及び業務規程等に従って支払われ、本投資法人は、支払代理人を経由しての振替機関の業務規程に定義された機構加入者に対する元利金の交付をもって、本投資法人債の元利金の支払にかかる債務を免責されるものとします。

申込等

引受人は、募集に際して、上記(11)項「申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込者より徴収し、これを払込期日に払込金に振替充当します。申込証拠金には利息をつけません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

（１）グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドの発行のために「グリーンボンド原則（GBP）2018」（注1）に即したグリーンボンドフレームワークを制定し、サステナリティクスよりセカンドパーティ・オピニオン（注2）を2021年4月26日に取得しています。

グリーンボンドフレームワークにおいて、本投資法人が発行する投資法人債がグリーンボンドとしての適格性を確保するための以下の枠組みを構築しています。

- a. 本投資法人が保有する特定資産のうち、適格クライテリア（下記（２）に記載します。以下同じです。）を満たす特定資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）を抽出する
- b. グリーン適格資産の帳簿価額の総額に総資産額に対する有利子負債比率（各投資法人債の払込期日においては算出可能な直近期末時点、レポートニング（下記d.に記載します。）時は各年の2月末時点）の実績値を乗じて算出された負債額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）をグリーンボンドの発行上限とする
- c. 本投資法人は、グリーン適格負債額を超えては、グリーンボンドとしての適格性を有するものとして投資法人債を発行しないものとする
- d. グリーン適格資産の評価・選定プロセス、グリーンボンドの発行残高の管理、グリーンボンドフレームワークに沿った運用がなされていることのレポートニング等、個別のグリーンボンドの発行がグリーンボンドフレームワークに沿ったものであることを確保する体制を構築するものとする

本投資法人はグリーンボンドで調達した資金の総額と同額を、既存又は新規のグリーン適格資産の取得資金若しくは適格クライテリアを満たす改修工事資金及びそれらに要した借入金の返済資金又は既に発行した、グリーン適格資産の取得に要した投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当する予定です。

本投資法人債は、上記のグリーンボンドフレームワークに基づき発行される予定です。

（２）適格クライテリアについて

適格クライテリアとは、本投資法人が保有する特定資産のうち、以下のいずれかの基準を満たすものをいいます。

- a. DBJ Green Building認証（注3）における5つ星、4つ星又は3つ星の評価を、各投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済又は将来取得予定であること。また、レポートニング時には、各年の2月末時点において、同様の基準を満たしていること
- b. CASBEE不動産評価認証（注4）におけるSランク、Aランク又はB+ランクの評価を、各投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済又は将来取得予定であること。また、レポートニング時には、各年の2月末時点において、同様の基準を満たしていること

（３）プロジェクトの評価・選定プロセス

グリーン適格資産は、株式会社KJRMマネジメントのサステナビリティ委員会によって、責任不動産投資に係る基本方針及び適格クライテリアに基づいて評価及び選定されます。

（４）調達資金の管理

本投資法人は、本投資法人が保有する特定資産からグリーン適格資産を抽出し、グリーン適格資産の帳簿価額の総額に総資産額に対する有利子負債比率（各投資法人債の払込期日においては算出可能な直近期末時点、レポートニング（下記（５）に記載します。）時は各年の2月末時点）の実績値を乗じてグリーン適格負債額を算出します。その上で、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。グリーンボンドの元利金の支払いは本投資法人の一般資金から行われ、その支払いがグリーン適格資産のパフォーマンスに直接的に左右されることはありません。

本投資法人は、グリーンボンドで調達した資金の総額がグリーン適格資産に全額充当されていることを報告します。グリーンボンドで調達した資金の総額は、速やかに、若しくは早期にグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金又は既に発行した、グリーン適格資産の取得に要した投資法

人債（グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当されます。グリーンボンドで調達した資金の全額が直ちに又は一時的にグリーン適格資産に充当されない場合、グリーン適格資産に充当されるまでの間、本投資法人は、未充当資金を特定の上、その同額を現金及び現金同等物にて管理します。

（５）レポートニング

a. 資金充当状況レポートニング

本投資法人は、グリーンボンドで調達した資金が、グリーンボンドフレームワークに則ってグリーン適格資産に全額充当され、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格負債額を超過していないことをウェブサイトにおいて開示します。グリーンボンドが残存する間、本投資法人は各年の2月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額、グリーン適格負債額及びグリーンボンドの発行残高を年次で報告します。

b. インパクト・レポートニング

本投資法人は、グリーンボンドが残存する限り、本投資法人のウェブサイト上で各年の2月末時点における以下の指標を年1回公表します。

- ・グリーン適格資産の物件数
- ・グリーン適格資産の延床面積の総計
- ・グリーン適格資産（本投資法人がエネルギー管理権限を有している物件に限ります。）に関する電力消費量・水使用量・CO2排出量・廃棄物のリサイクル量（無害廃棄物/有害廃棄物）の定量的指標

（注1）グリーンボンド原則(Green Bond Principles)とは、国際資本市場協会(ICMA)が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会(Green Bond Principles Executive Committee)により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインです。

（注2）セカンドパーティ・オピニオンとは、当社のグリーンボンドフレームワークがグリーンボンド原則に沿ったものであるかについての、ESG評価会社であるサステナリティクスによる独立した意見です。

セカンドパーティ・オピニオンはサステナリティクスホームページ(<https://www.sustainalytics.com/corporate-solutions/sustainable-finance-and-lending/published-projects>)に掲載されています。

（注3）DBJ Green Building認証とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

（注4）CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）不動産評価認証とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

第5【その他】

特に発行登録追補目論見書に記載しようとする事項は以下のとおりです。

表紙に、本投資法人債の別称として、「第4回JMFグリーンボンド」を記載します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第40期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日） 2022年5月27日関東財務局長に提出

2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（2022年11月16日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、臨時報告書を2022年5月31日に関東財務局長に提出

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（2022年11月16日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第2号に基づき、臨時報告書を2022年6月1日に関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（2022年11月16日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、臨時報告書を2022年8月18日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2022年5月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本発行登録追補書類提出日（2022年11月16日）までの間に補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本発行登録追補書類提出日現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。また、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

1. コミットメント・ライン契約期限の設定及び延長

本投資法人は、2022年5月31日付で以下のとおり既に締結済であるコミットメント・ライン契約について、契約期限を延長しています。

契約締結先	株式会社三井住友銀行
借入極度額	100億円
契約期限（延長後）	2024年5月31日
担保・保証	無担保・無保証

本投資法人は、2022年8月31日付で以下のとおりコミットメント・ラインを設定しています。

契約締結先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行
借入極度額	150億円
契約期限	2025年8月18日
担保・保証	無担保・無保証

（注）本設定に伴い、契約締結先との既存の借入極度額150億円のコミットメント・ライン契約は解約済です。

本投資法人は、2022年9月27日付で以下のとおり既に締結済であるコミットメント・ライン契約について、契約期限の延長を決定しています。

契約締結先	株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行
借入極度額	500億円
契約期限（延長後）	2025年9月30日
担保・保証	無担保・無保証

2. 資産運用会社の取締役の選任

本投資法人の資産運用会社において、以下のとおり取締役の異動が生じています。

（新任）2022年6月1日付就任

取締役 平元 大介

取締役 工藤 健亮

（退任）2022年7月31日付退任

取締役 岡本 勝治

3. 資金の借入れ

本投資法人は、2022年7月14日付で、以下の内容の新規借入れを決定し、2022年7月29日に返済期限を迎えた既存借入金650百万円の返済、及び既存短期借入金2,500百万円の期限前弁済を行いました。

借入先	借入金額	借入期間	利率（注）		借入 実行日	借入・ 返済方法	返済期日
株式会社 三菱UFJ銀行	3,150 百万円	10年	固定	0.710%	2022年 7月29日	無担保・ 無保証、 期日一括弁済	2032年 7月30日

（注）小数第4位を四捨五入して記載しています。以下、利率について同じです。

本投資法人は、2022年7月21日付で、以下の内容の新規借入れを決定し、2022年7月29日に返済期限を迎えた既存借入金6,720百万円の返済を行いました。

借入先	借入金額	借入期間	利率		借入 実行日	借入・ 返済方法	返済期日
三井住友信託銀行 株式会社	3,370 百万円	7年	固定	0.481%	2022年 7月29日	無担保・ 無保証、 期日一括弁済	2029年 7月31日
株式会社 みずほ銀行	1,500 百万円	10年	固定	0.722%			2032年 7月30日
株式会社 日本政策投資銀行	800 百万円	10年	固定	0.722%			2032年 7月30日
株式会社 あおぞら銀行	650 百万円	10年	固定	0.722%			2032年 7月30日
みずほ信託銀行 株式会社	400 百万円	10年	固定	0.722%			2032年 7月30日

本投資法人は、2022年9月27日付で、以下の内容の新規借入れを決定し、2022年9月30日に返済期限を迎えた既存借入金7,000百万円及び2022年10月7日に返済期限を迎えた既存借入金4,500百万円の返済を行いました。

借入先	借入金額	借入期間	利率		借入 実行日	借入・ 返済方法	返済期日
株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2,000 百万円	0.5年	変動	基準金利 （全銀協1ヶ月 日本円TIBOR） +0.125%	2022年 9月30日	無担保・ 無保証、 期日一括返済	2023年 4月7日
株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	2,200 百万円	7年	固定	0.680%			2029年 9月21日
三井住友信託銀行 株式会社 株式会社滋賀銀行	800 百万円	7年	固定	0.674%			2029年 9月28日
株式会社山口銀行	1,000 百万円	10年	固定	0.957%			2032年 9月30日
株式会社千葉銀行	1,000 百万円	10年	固定	0.957%			2032年 9月30日

借入先	借入金額	借入期間	利率		借入 実行日	借入・ 返済方法	返済期日
株式会社 みずほ銀行	1,000 百万円	1年	変動	基準金利 （全銀協1ヶ月 日本円TIBOR） +0.125%	2022年 10月7日	無担保・ 無保証、 期日一括返済	2023年 10月6日
株式会社 三井住友銀行	2,000 百万円	2年	変動	基準金利 （全銀協1ヶ月 日本円TIBOR） +0.155%			2024年 10月7日
株式会社 みずほ銀行	500 百万円	9.8年	固定	0.854%			2032年 7月30日
みずほ信託銀行 株式会社	1,000 百万円	9.8年	固定	0.854%			2032年 7月30日

４．不動産信託受益権及び不動産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2022年7月29日付で譲渡契約を締結しました。

特定資産の種類	不動産信託受益権
物件名称	イオンモール札幌苗穂
譲渡予定価格	9,300百万円
帳簿価額	5,932百万円（価格時点：2022年8月31日）
譲渡損益（注）	約32億円
譲渡先	イオン北海道株式会社
譲渡契約締結日	2022年7月29日
譲渡予定日	準共有持分割合 20%：2024年8月30日 20%：2025年2月28日 20%：2025年8月29日 40%：2026年2月27日

（注）譲渡損益は、譲渡予定価格と2022年8月期末時点の帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

本投資法人は、以下の資産につき2022年10月19日付及び2022年10月21日付で譲渡契約を締結しました。

特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産
物件名称	ラウンドワnstajam高槻店	ライフ岸部店（底地）（注2）
譲渡予定価格	3,320百万円（注1）	2,600百万円
帳簿価額（注3）	1,877百万円	1,942百万円
譲渡損益（注4）	約13億円	約6億円
譲渡先	非開示（注5）	非開示（注5）
譲渡契約締結日	2022年10月19日	2022年10月21日
譲渡予定日	2023年4月4日	2023年3月1日

（注1）本物件の譲渡に先立ち、本物件全体に係る不動産信託を、土地に係る信託と建物に係る信託に分割し、各信託の信託受益権を譲渡する予定です。譲渡価格は各譲渡価格を合計した数値です。

（注2）本物件は、下記5に記載する「JMFレジデンス大阪福島」及び「JMFレジデンス北品川」との相互売買です。本物件の譲渡は、「JMFレジデンス大阪福島」及び「JMFレジデンス北品川」の売買契約が適法かつ有効に締結され存続しており、かつ、当該契約に基づく売買が確実に実行される見込みであることが前提条件となります。なお、買主による売買代金支払義務は、譲渡実行日において、買主が実施する各種デュー・ディリジェンスの結果について買主が合理的に満足する内容にて完了したことその他の売買契約上の前提条件が充足されることを条件として生じるものとされています。

（注3）帳簿価額は、譲渡月時点の想定値を記載しています。

（注4）譲渡損益は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

（注5）名称の開示について、先方から同意を得られていないため非開示としています。なお、譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

（注6）「ラウンドワnstajam高槻店」について、建物状況調査報告書等において複数の指摘事項がありますが、本投資法人の責任と負担において治癒することについて、譲渡先との間で合意しています。

5. 不動産信託受益権、不動産及び優先交渉権の取得

本投資法人は、2022年7月20日付で、以下のとおり不動産信託受益権を追加取得することを決定しました。

特定資産の種類	不動産信託受益権
物件名称	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店（増築部分）
所在地	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号
取得予定価格	701百万円
鑑定評価額	1,270百万円
工事請負契約及び請負契約上の地位譲渡契約締結日	2022年7月22日
取得予定日（注）	2023年3月6日
取得先（工事発注者）	株式会社ヤマダデンキ
取得資金	自己資金（予定）

（注）請負契約上の地位譲渡契約における地位譲渡実行日です。

本投資法人は、2022年10月19日付で、以下のとおり不動産信託受益権及び不動産を取得することを決定しました。

特定資産の種類	不動産信託受益権				不動産
物件名称	JMFレジデンス 大阪野田 （注1）	JMFレジデンス 北品川 （注2）	JMFレジデンス 大阪福島 （注2）	JMFレジデンス 池袋一丁目 （注3・4）	JMFレジデンス 町田
所在地	大阪府大阪市 福島区玉川	東京都品川区 北品川	大阪府大阪市 北区大淀南	東京都豊島区 池袋	東京都 町田市
取得予定価格	1,450百万円	1,900百万円	1,518百万円	1,670百万円	4,059百万円
鑑定評価額	1,560百万円	2,250百万円	1,690百万円	1,830百万円 （注5）	4,290百万円 （注5）
契約締結日	2022年 10月19日	2022年 10月21日	2022年 10月21日	2022年 10月21日 （注6）	2022年 10月21日
取得予定日	2022年 12月23日（注7）	2023年 3月1日	2023年 3月1日	2023年 3月1日（注8）	2023年 10月2日（注8）
取得先	株式会社 スナダプロパティ	非開示（注9）		株式会社 フージャースア セットマネジメン ト（注6）	株式会社 日本エスコン
取得資金	自己資金、借入金（予定）				

(注1) 物件名称は、本投資法人の管理上の名称です。当該施設は現在「セレニテ福島エリア」と呼称されています。

(注2) 当該2物件は、上記4に記載する「ライフ岸部店(底地)」との相互売買です。なお、取得日までに物件の収支が大幅に減少し、売主のキャッシュフローに変更が生じた場合、取得価格が変更となる可能性があります。また、当該2物件の取得は、「ライフ岸部店(底地)」の売買契約が適法かつ有効に締結され継続しており、かつ、当該契約に基づく売買が確実に実行される見込みであることが前提条件となります。

(注3) 物件名称は、本投資法人の管理上の名称です。建物は現在建築中ですが、当該施設は「デュオフラッツ池袋」と呼称される予定です。

(注4) 取得時までに本物件を信託財産とする信託の設定を行った上で、当該信託に係る信託受益権の譲渡を受ける旨が売主との間で合意されています。

(注5) 建築中の物件であるため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準(2014年5月1日一部改正)において2014年11月1日に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を鑑定評価機関により実施し、その不動産鑑定評価書の記載に基づいた鑑定評価額を記載しています。

(注6) 本物件については、現所有者である株式会社フージャースアセットマネジメントとリコーリース株式会社との間で信託受益権売買契約を締結し、本投資法人は、リコーリース株式会社との間で本物件の買主の地位を承継することを内容とした地位譲渡契約を締結します。このため、「契約締結日」には地位譲渡契約締結日を記載しています。

(注7) 本物件の取得については、下記に記載する優先交渉権の対象となる物件に係る売買契約が本投資法人と優先交渉権取得先との間で締結されることを決済の前提条件としています。

(注8) 建築中の物件であるため、建築工事の進捗によっては取得日が変更される場合があります。

(注9) 名称の開示について、先方から同意を得られていないため非開示としています。なお、取得先は本投資法人又は本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

本投資法人は、2022年10月19日付で、以下のとおり不動産信託受益権に係る優先交渉権を取得することを決定しました。

特定資産の種類	不動産信託受益権
物件名称	(仮称) セレニテ長柄中一丁目プロジェクト
所在地	大阪府大阪市北区長柄中一丁目24番2 他
優先交渉価格	1,530百万円
優先交渉期日	2023年2月28日
優先交渉権取得先	ウルトラエステート株式会社

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本都市ファンド投資法人 本店
(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)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)