

確かな今を、豊かな明日へ。



証券コード 8953

# 第 39 期

## 決算説明会資料 (Appendix)

2021年8月期 (2021年3月1日～2021年8月31日)

JMF  
JAPAN METROPOLITAN FUND

# 日本都市ファンド投資法人

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





日本の都市生活（住む・働く・消費する）に投資する日本最大級の総合型REIT

## 日本都市ファンド投資法人（JMF）

- ✓ 20年間の運用実績
- ✓ 日本の都市部不動産に重点投資
- ✓ 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
- ✓ 強固な財務基盤

THE SAME STARS

SHINE DOWN ON LOS

SHINE DOWN O

FROM THE SKY,

OUR CITIES W

MUCH THE S



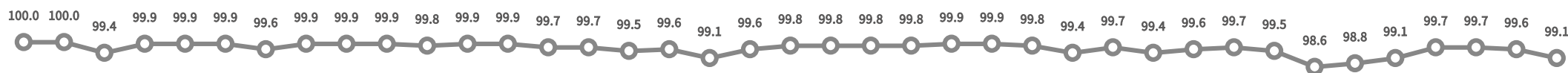
# 目次

---

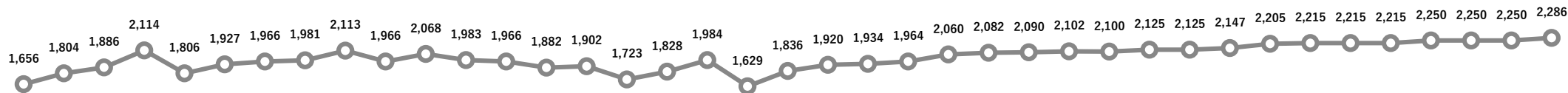
● トラックレコード	P.4	● 継続鑑定評価額	P.24
● 保有資産の特徴	P.5	● 財務の状況	P.30
● スポンサーサポート	P.6	● 商業・マーケットデータ	P.32
● 2021年8月期（第39期）決算概要（P/L）	P.7	● オフィス・マーケットデータ	P.34
● 2021年8月期（第39期）決算概要（B/S）	P.8	● ESGの取組み	P.36
● 2022年2月期（第40期）業績予想	P.9	● 投資主属性	P.43
● 2022年8月期（第41期）業績予想	P.11	● 資産運用会社の運用体制	P.44
● 新規取得物件	P.12		
● ポートフォリオデータ	P.15		
● ポートフォリオ基礎データ推移	P.18		
● ポートフォリオ一覧	P.19		

## 20年間に渡る資産規模・分配金の着実な成長

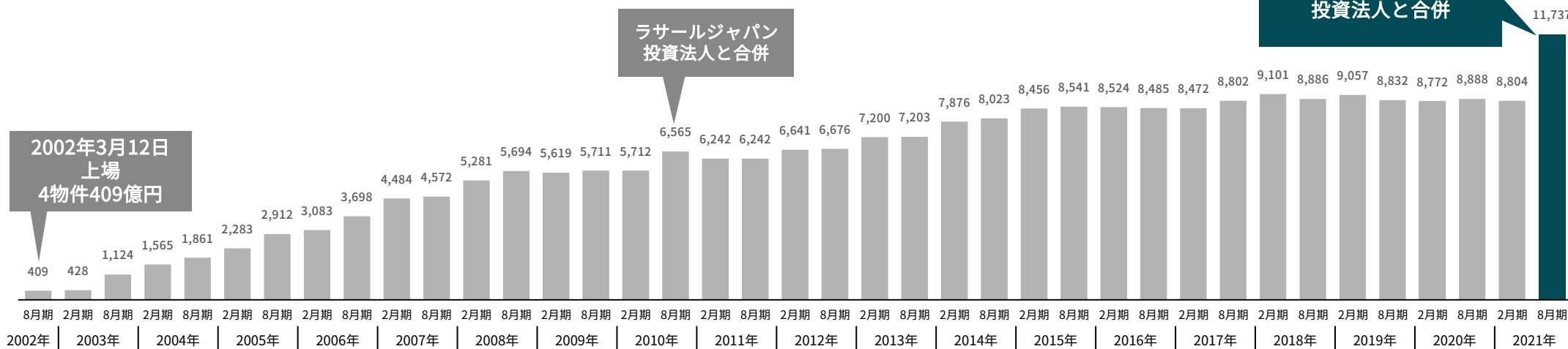
稼働率<sup>1</sup>  
(%)



1口当たり  
分配金<sup>2</sup>  
(円)



資産規模<sup>3</sup>  
(億円)  
(取得価格ベース)



- 各期末の総賃貸面積に占める契約面積ベースです。
- 2010年3月1日付で投資口1口につき4口の投資口分割を、2021年3月1日付で投資口1口につき2口の投資口分割を実施しています。分配金についてはそれぞれの投資口分割が2002年8月期の期首から行われたと仮定して、2002年8月期（第1期）から2010年2月期（第16期）までの分配金額を8で除した金額を、2010年8月期（第17期）から2021年2月期（第38期）までの分配金額を2で除した金額を記載しています。
- 2021年8月31日時点の資産規模です。

## 都市部に立地する不動産を中心としたポートフォリオ



### 都市型商業



ジャイル

52%

75物件  
6,110億円



### 複合型



川崎ルフロン

14%

14物件  
1,674億円



### オフィス



JMFビル横浜馬車道01

16%

19物件  
1,847億円



### ホテル



ドーミーイン博多祇園

1%

2物件  
124億円



### 郊外型商業



イオンモールむさし村山

17%

16物件  
1,981億円

※ 2021年8月31日時点の取得価格ベース

# 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

取得事例



MARINE & WALK YOKOHAMA



マチノマ大森

## 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

## 03 ESG

UBSグループの先進的なESGの取組みを収集

Green News & Views



Green Bonds - Innovative financing and a cornerstone of responsible investing

UBSグループによるJMFのグリーボン  
発行に関する紹介

三菱商事

UBS

## 04 資金調達

スポンサーの高い信用力を活用

長期発行体格付  
(JCR)

**AA**  
(安定的)

直近  
投資法人債  
発行利率

**0.45%**  
(10年)

直近  
銀行借入  
借入金利

**0.40%**  
(10年)

	2021年8月期 (第39期) 前回予想	2021年8月期 (第39期) 実績	前回予想比
営業収益	40,510 百万円	40,360 百万円	-149 百万円
不動産売却益	2,101 百万円	2,107 百万円	+5 百万円
営業費用	23,387 百万円	24,800 百万円	+1,412 百万円
（賃貸NOI <sup>1</sup> ：売却損益除く）	26,958 百万円	27,163 百万円	+204 百万円
営業利益	17,122 百万円	15,560 百万円	-1,561 百万円
営業外収益	-	21 百万円	+21 百万円
営業外費用	2,050 百万円	2,031 百万円	-18 百万円
経常利益	15,071 百万円	13,549 百万円	-1,521 百万円
当期純利益	15,071 百万円	13,549 百万円	-1,521 百万円
積立金繰入額	-	-	-
積立金取崩額	905 百万円	2,427 百万円	+1,521 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	6,564 百万円	5,042 百万円	-1,521 百万円
分配金総額	15,977 百万円	15,977 百万円	-
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,286 円	2,286 円	-
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,745 円	2,769 円	+24 円
1口当たりペイアウトレシオ <sup>4</sup>	83.3 %	82.6 %	-0.7 %
資本的支出	4,100 百万円	2,785 百万円	-1,315 百万円
機能維持	3,891 百万円	2,618 百万円	-1,272 百万円
機能向上	209 百万円	167 百万円	-42 百万円
修繕費	993 百万円	884 百万円	-109 百万円
合計	5,094 百万円	3,670 百万円	-1,424 百万円
減価償却費	6,217 百万円	6,148 百万円	-68 百万円

1. 受取配当金を含みます。
2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高
3. （当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却）÷発行済投資口数
4. 1口当たり分配金÷1口当たりFFO

## 主な変動要因（前回予想比）

(百万円)

営業収益	-149
イトーヨーカドー四街道店の売却に伴う賃料等の減少	-32
売却物件2物件 <sup>(1)</sup> の売却コストの減少による売却益の増加	+5
その他既存物件 <sup>(2)</sup>	-122
(賃料-139、契約車使用料-17、水光熱費収入-102、違約金+11、その他+92、匿名組合分配益+28、受取配当金+7)	
営業費用	+1,412
イトーヨーカドー四街道店の売却に伴う売却損	+1,767
イトーヨーカドー四街道店の売却に伴う公租公課等の費用の増加	+4
その他既存物件 <sup>(2)</sup>	-432
(公租公課-40、BM費-43、修繕費-104、損害保険料-8、給水光熱費-90、PM費+18、販売促進費-54、支払手数料-5、その他-19、除却損-19、減価償却費-68)	
販売費・一般管理費の増加	+73
営業利益	-1,561
営業外収益の増加、支払利息等の減少	+39
経常利益	-1,521
当期純利益	-1,521

- (1) イオンモール大和（準共有持分50%）、イオン高槻
- (2) 2021年8月期(第39期)末時点の保有資産をいいます。

各物件の収益状況は、本投資法人ウェブサイト  
<https://www.jmf-reit.com/portfolio/list.html>  
 からご覧いただけます。

	2021年2月末 (第38期末)	2021年8月末 (第39期末)	前期比
総資産	903,221 百万円	1,235,720 百万円	+332,499 百万円
総負債	469,253 百万円	612,049 百万円	+142,795 百万円
有利子負債	411,700 百万円	538,675 百万円	+126,975 百万円
敷金・保証金	46,534 百万円	59,336 百万円	+12,802 百万円
純資産	433,967 百万円	623,671 百万円	+189,703 百万円
LTV	45.6 %	43.6 %	-2.0 %
長期負債比率	100 %	100 %	-
固定金利比率	94.2 %	94.4 %	+0.2 %
平均デットコスト	0.79 %	0.75 %	-0.04 %
物件数	102 物件	126 物件	+24 物件
取得価格合計	880,472 百万円	1,173,761 百万円	+293,289 百万円
含み損益	162,578 百万円	161,003 百万円	-1,575 百万円
帳簿価額	824,751 百万円	1,119,816 百万円	+295,065 百万円
鑑定評価額	987,330 百万円	1,280,820 百万円	+293,490 百万円

【ご参考：積立金残高】 ※各期の投資法人役員会にて承認後の積立額です

積立金合計	7,470 百万円	5,042 百万円	-2,427 百万円
配当積立金	3,915 百万円	3,915 百万円	-
圧縮積立金	770 百万円	-	-770 百万円
一時差異等調整積立金	2,785 百万円	1,127 百万円	-1,657 百万円

## 主な変動要因（前期比）

(百万円)

<b>総資産</b>	<b>+332,499</b>
合併に伴う固定資産の増加	+305,872
のれん	+16,049
のれん償却	-401
新規物件取得	+30,281
既存物件売却	-29,825
投資有価証券	+1,959
現預金	+10,301
減価償却費・除却損	-6,173
資本的支出	+2,785
<b>総負債</b>	<b>+142,795</b>
合併に伴う負債の増加	+150,774
敷金・保証金	-1,493
営業未払金	+1,752
前受金	+1,351
預り金	-1,145
<b>純資産</b>	<b>+189,703</b>
合併に伴う純資産の増加	+187,868
任意積立金	+185
評価差額金	-2
当期末処分利益	+1,652



## 2022年2月期（第40期）業績予想

	2021年8月期 (第39期) 実績	2022年2月期 (第40期) 前回予想	2022年2月期 (第40期) 今回予想	前期比	前回予想比
営業収益	40,360 百万円	38,385 百万円	37,887 百万円	-2,473 百万円	-498 百万円
不動産売却益	2,107 百万円	-	-	-2,107 百万円	-
営業費用	24,800 百万円	21,881 百万円	21,779 百万円	-3,020 百万円	-101 百万円
（賃貸NOI <sup>1</sup> ：売却損益除く）	27,163 百万円	27,332 百万円	26,897 百万円	-266 百万円	-435 百万円
営業利益	15,560 百万円	16,504 百万円	16,107 百万円	+546 百万円	-396 百万円
営業外収益	21 百万円	-	48 百万円	+26 百万円	+48 百万円
営業外費用	2,031 百万円	2,018 百万円	1,974 百万円	-57 百万円	-43 百万円
経常利益	13,549 百万円	14,486 百万円	14,180 百万円	+630 百万円	-305 百万円
当期純利益	13,549 百万円	14,485 百万円	14,179 百万円	+630 百万円	-305 百万円
積立金繰入額	-	-	-	-	-
積立金取崩額	2,427 百万円	1,239 百万円	1,545 百万円	-882 百万円	+305 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	5,042 百万円	5,324 百万円	3,497 百万円	-1,545 百万円	-1,827 百万円
分配金総額	15,977 百万円	15,725 百万円	15,725 百万円	-251 百万円	-
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	6,989,091 口	-	-
1口当たり分配金	2,286 円	2,250 円	2,250 円	-36 円	-
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,769 円	2,966 円	2,903 円	+134 円	-63 円
1口当たりペイアウトレシオ <sup>4</sup>	82.6 %	75.9 %	77.5 %	-5.1 %	+1.6 %
資本的支出	2,785 百万円	3,665 百万円	3,760 百万円	+974 百万円	+95 百万円
機能維持	2,618 百万円	3,632 百万円	3,549 百万円	+931 百万円	-83 百万円
機能向上	167 百万円	32 百万円	210 百万円	+43 百万円	+178 百万円
修繕費	884 百万円	491 百万円	700 百万円	-184 百万円	+209 百万円
合計	3,670 百万円	4,156 百万円	4,460 百万円	+790 百万円	+304 百万円
減価償却費	6,148 百万円	6,250 百万円	6,113 百万円	-35 百万円	-137 百万円

1. 受取配当金を含みます。

2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高

3. （当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却）÷発行済投資口数

4. 1口当たり分配金÷1口当たりFFO

## 主な変動要因（前期比）

(百万円)

営業収益	-2,473
イオンモール大和（準共有持分50%）及びイオン高槻の売却に伴う売却益の剥落	-2,107
新型コロナウイルス減額対応費用の計上	-200
資産入替 <sup>(1)</sup> による効果	+53
その他既存物件 <sup>(2)</sup> (賃料-159、契約車使用料+5、水光熱費収入-62、カード手数料収入-12、違約金-28、その他+80、匿名組合分配益-44)	-219
営業費用	-3,020
イトーヨーカドー四街道店の売却に伴う売却損の剥落	-1,767
資産入替 <sup>(1)</sup> による効果	-120
その他既存物件 <sup>(2)</sup> (BM費+46、修繕費-173、損害保険料+5、土地建物賃借料+15、給水光熱費-38、PM費-62、販売促進費+82、支払手数料+31、その他+26、除却損+10、減価償却費+33)	-16
販売費・一般管理費の減少 (合併に伴う合併報酬の剥落等)	-1,117
営業利益	+546
営業外収益の増加	+26
支払利息等の減少	-57
経常利益	+630
当期純利益	+630

- (1) 売却：イオンモール大和（準共有持分50%）、イトーヨーカドー四街道店、イオン高槻取得：JMFビル市ヶ谷01、Gビル心斎橋05、JMFビル広尾01、JMFビル船橋01、日神プライベートレジリート投資法人の投資口、投資事業有限責任組合の出資持分
- (2) 2022年2月期(第40期)中の保有物件から、JMFビル市ヶ谷01、Gビル心斎橋05、JMFビル広尾01、JMFビル船橋01を除きます。また、日神プライベートレジリート投資法人の投資口、投資事業有限責任組合の出資持分を除きます。

## 主な変動要因（前回予想比）

(百万円)

営業収益	-498
資産入替に伴う効果 <sup>(1)</sup>	-87
新型コロナウイルス減額対応費用の計上	-200
その他既存物件 <sup>(2)</sup> (賃料-313、契約車使用料-6、水光熱費収入-104、カード手数料収入-26、違約金+14、その他+220、匿名組合分配益+7)	-211
営業費用	-101
資産入替に伴う効果 <sup>(1)</sup>	-78
その他既存物件 <sup>(2)</sup> (公租公課-39、BM費-18、修繕費+203、土地建物賃借料+5、給水光熱費-44、PM費-144、カード手数料-16、除却損+17、減価償却費-82)	-122
販売費・一般管理費の増加	+99
営業利益	-396
営業外収入の増加	+48
支払利息等の減少	-43
経常利益	-305
当期純利益	-305

- (1) 前期売却のイトーヨーカドー四街道店、当期取得のJMFビル広尾01、JMFビル船橋01に加え、日神プライベートレジリート投資法人の投資口及び投資事業有限責任組合の出資持分の取得による効果をいいます。
- (2) 2022年2月期(第40期)中の保有物件から、JMFビル広尾01、JMFビル船橋01を除きます。また、日神プライベートレジリート投資法人の投資口及び投資事業有限責任組合の出資持分を除きます。

	2022年2月期 (第40期) 予想	2022年8月期 (第41期) 予想	前期比
営業収益	37,887 百万円	38,877 百万円	+990 百万円
不動産売却益	-	-	-
営業費用	21,779 百万円	22,727 百万円	+948 百万円
（賃貸NOI <sup>1</sup> ：売却損益除く）	26,897 百万円	26,961 百万円	+64 百万円
営業利益	16,107 百万円	16,149 百万円	+42 百万円
営業外収益	48 百万円	-	-48 百万円
営業外費用	1,974 百万円	1,946 百万円	-28 百万円
経常利益	14,180 百万円	14,203 百万円	+23 百万円
当期純利益	14,179 百万円	14,203 百万円	+23 百万円
積立金繰入額	-	-	-
積立金取崩額	1,545 百万円	1,522 百万円	-23 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	3,497 百万円	1,974 百万円	-1,522 百万円
分配金総額	15,725 百万円	15,725 百万円	-
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,250 円	2,250 円	-
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,903 円	2,906 円	+3 円
1口当たりペイアウトレシオ <sup>4</sup>	77.5 %	77.4 %	-0.1 %
資本的支出	3,760 百万円	4,571 百万円	+810 百万円
機能維持	3,549 百万円	3,966 百万円	+416 百万円
機能向上	210 百万円	605 百万円	+394 百万円
修繕費	700 百万円	1,207 百万円	+507 百万円
合計	4,460 百万円	5,778 百万円	+1,318 百万円
減価償却費	6,113 百万円	6,110 百万円	-2 百万円

1. 受取配当金を含みます。
2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高
3. （当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却）÷発行済投資口数
4. 1口当たり分配金÷1口当たりFFO

## 主な変動要因（第40期予想比）

(百万円)

営業収益	+990
資産入替に伴う効果 <sup>(1)</sup>	+142
新型コロナウイルス減額対応費用の計上 <sup>(2)</sup>	-
その他既存物件 <sup>(3)</sup>	+847
(賃料+71、契約車使用料+7、水光熱費収入+107、カード手数料収入+32、違約金+756、違約金発生事象に伴うダウンタイム等-179、その他+44、匿名組合分配益+3)	
営業費用	+948
資産入替に伴う効果 <sup>(1)</sup>	+41
その他既存物件 <sup>(3)</sup>	+882
(公租公課+248、BM費-29、修繕費+511、損害保険料+7、給水光熱費+151、PM費-19、販売促進費-13、カード手数料+22、支払手数料-25、その他-19、除却損+63、減価償却費-15)	
販売費・一般管理費の増加	+24
営業利益	+42
営業外収益の減少	-48
支払利息等の減少	-28
経常利益	+23
当期純利益	+23

- (1) JMFビル広尾01、JMFビル船橋01、JMFレジデンス学芸大学の取得に加え、日神プライベートレジリート投資法人の投資口及び投資事業有限責任組合の出資持分の取得による効果をいいます。
- (2) 新型コロナウイルス減額対応費用として、2022年2月期（第40期）同様に200百万円を計上しております。
- (3) 2022年8月期(第41期)中の保有物件から、上記（1）の効果を除きます。



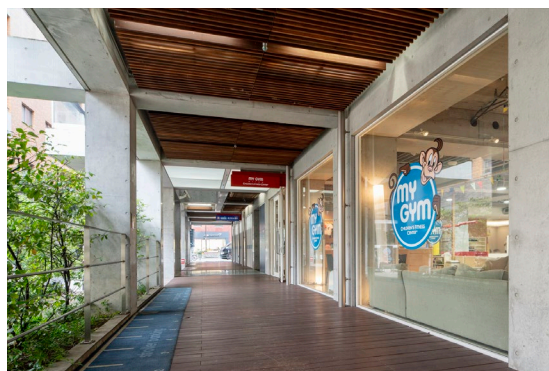
## JMFビル広尾01

複合型

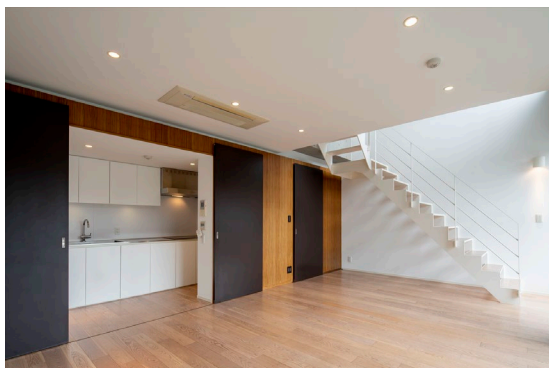
## 資産入替戦略に沿った都市型複合型物件の取得



外観



内観（商業区画）



内観（住居区画）

## 立地

- 東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩4分と至近であり、また外苑西通りに面し視認性は良好。
- 大学や大使館が所在する文教地区でもある「広尾」エリアは、都内でも有数の高級住宅街として知られており、周辺には生活利便施設や有栖川宮記念公園といった複数の公園施設もあり、優れた住環境を有する。

## 建物スペック

- ドラッグストア、サービス業態を中心としたテナント構成の商業用途（地下2階～3階）、及び高級感あるエントランスで内廊下が特徴の住宅用途（4階～11階）から構成され、安定的な賃料収入が期待できる都市型複合施設。
- 商業区画は各種スクール、幼児教育などのサービス系を中心に周辺居住者の堅実な需要を有する。
- 住居区画（30戸）は1K～2LDK（約40～115m<sup>2</sup>）と幅広いタイプを配置しており、住環境と交通利便性の両面を重視する単身者やDINKS、ファミリー層まで幅広い賃貸需要が期待できる。

所在地	東京都港区南麻布五丁目1番11号
取得価格	10,000百万円
鑑定評価額 <sup>1</sup>	10,200百万円
償却後NOI利回り	2.8%
取得日	2021年10月29日（予定）
賃貸可能面積	4,212.41m <sup>2</sup>
テナント数	36



1. 2021年9月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

# JMFレジデンス学芸大学

住宅

## 本投資法人初となる都市中心部の賃貸住宅物件の取得



外観パース（イメージ）

### ポテンシャル

本物件の半径1km圏内人口は約5.6万人と非常に多く、また当該エリアの2030年、2040年人口は、それぞれ2020年比+2.5%、+2.3%と予想されており、住宅需要は安定的。

出所：2019年住民基本台帳人口

### 立地

- 「学芸大学」駅から賑わいのある西口商店街を抜け、高低差のない平坦な道のり徒歩10分の好立地。
- 東急東横線急行で「渋谷」駅まで約6分であり、「新宿」・「池袋」エリア、「横浜」・「みなとみらい」エリアなどビジネス・商業エリアへも優れたアクセス。
- 徒歩圏内に生活利便施設が集積している一方、近隣には碑文谷公園など公園施設も充実しており、都市機能と緑を謳歌できる閑静で落ち着いた住環境。

### 建物スペック

- 地上5階建のデザイナーズ賃貸マンション（41戸）であり、各居住スペースに十分な採光が取り、バス・トイレ・洗面所が独立する1DKタイプ。
- 新築かつリモートワークにも適した間取りで、競合物件の中で希少性が高く、都心勤務の单身社会人やDINKSの賃貸ニーズにマッチ。
- ホテルライクな内廊下を採用した高級仕様であり、外観はグレーとホワイトを基調とするグレード感のあるデザインが施される予定。

所在地	東京都世田谷区野沢三丁目142番1
取得価格	1,505百万円
鑑定評価額 <sup>1</sup>	1,650百万円
償却後NOI利回り	3.1%
取得日	2022年3月18日（予定）
賃貸可能面積	1,052.13㎡（予定）
戸数	41



1. 2021年9月1日時点の鑑定評価額を記載しています。



## JMFビル船橋01

複合型

## 豊富な乗降客数を有する「船橋」駅から至近の新築複合施設の取得



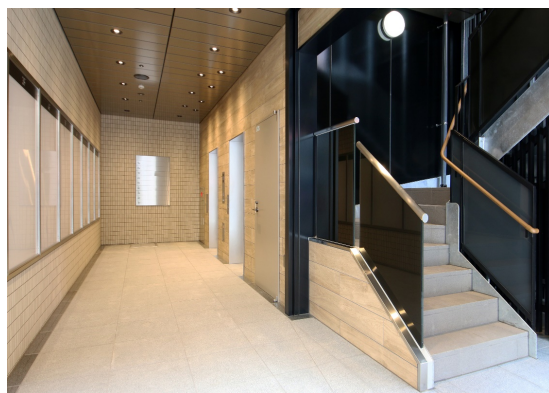
外観

## 立地

- 本物件が立地する船橋市は2030年まで人口の増加が予想されており、また駅周辺では3件の再開発計画も確認されていることから、マーケット規模の拡大が期待されるエリア。
- 京成電鉄「京成船橋」駅前に立地し、JR・東武「船橋」駅からも徒歩2分と至近。3駅合わせた1日当たり乗降客数は約48万人と千葉県内でも上位であり、「東京」駅まではJR総武線快速で約24分と都心へ好アクセス。
- 豊富な通勤・通学者層の生活圏マーケットを形成する繁华性の高い「船橋」駅南口エリアの中でも、本物件は特に人流が多い駅前通り（県道39号線）に面しており、周辺からの増床出店のニーズも高い。

## 建物スペック

- 2021年9月に竣工した地下1階付10階建の新築物件であり、ガラスカーテンウォールのデザイン性の高い外観を有し視認性も良好。
- テナントは1～9階の9フロアであり、ドラッグストア、飲食、サービス業態で構成。店舗だけでなく、事務用途にも転換できる規模感・スペック・汎用性を兼ね備えた物件。



内観（エントランスホール）

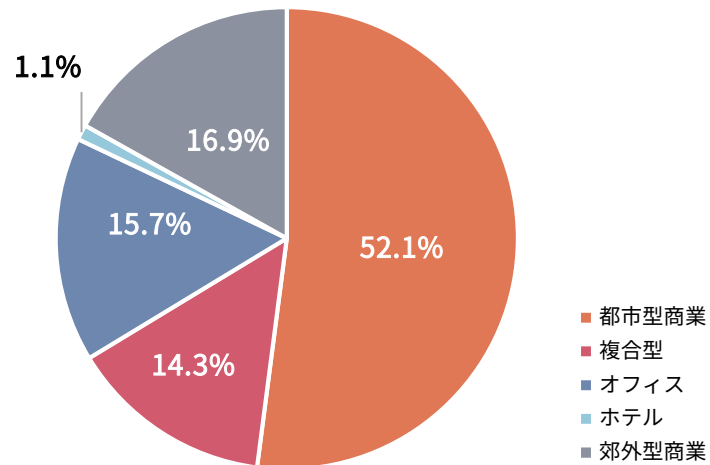
所在地	千葉県船橋市本町四丁目44番35号
取得価格	5,000百万円
鑑定評価額 <sup>1</sup>	5,420百万円
償却後NOI利回り	3.6%
取得日	2021年11月26日（予定）
賃貸可能面積	2,865.76㎡
テナント数	6



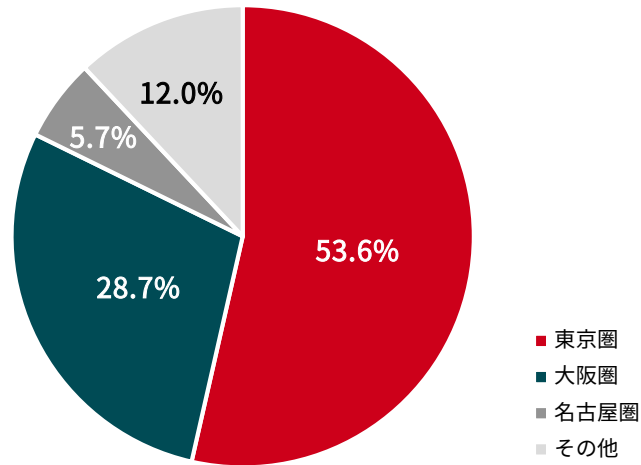
1. 2021年10月1日時点の鑑定評価額を記載しています。



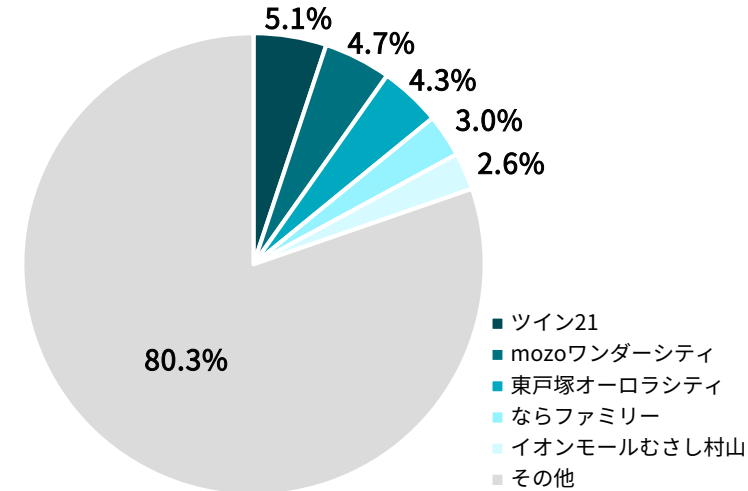
## 用途別<sup>1</sup>



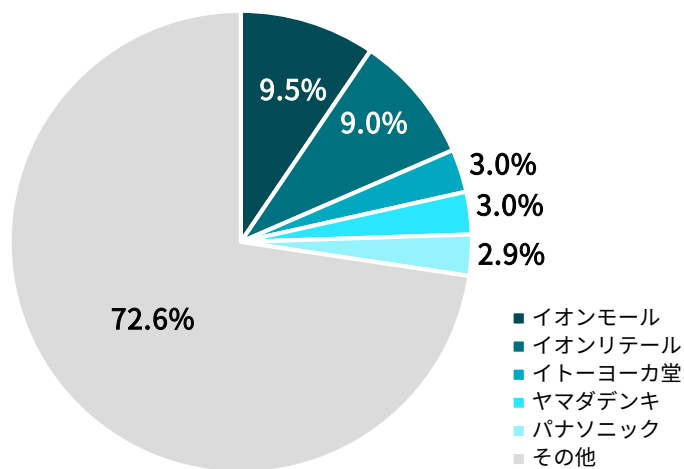
## エリア別<sup>1</sup>



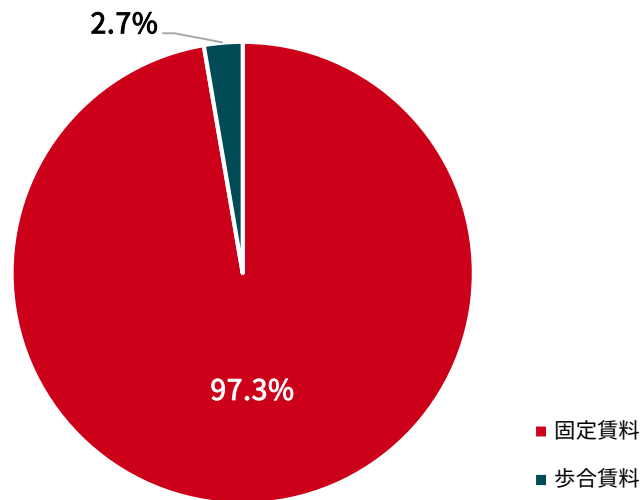
## 物件規模別<sup>1</sup>



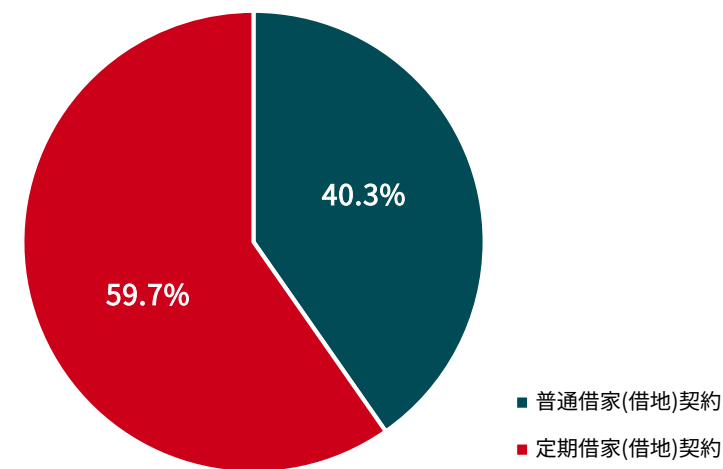
## テナント別<sup>2</sup>



## 賃料形態別<sup>2</sup>



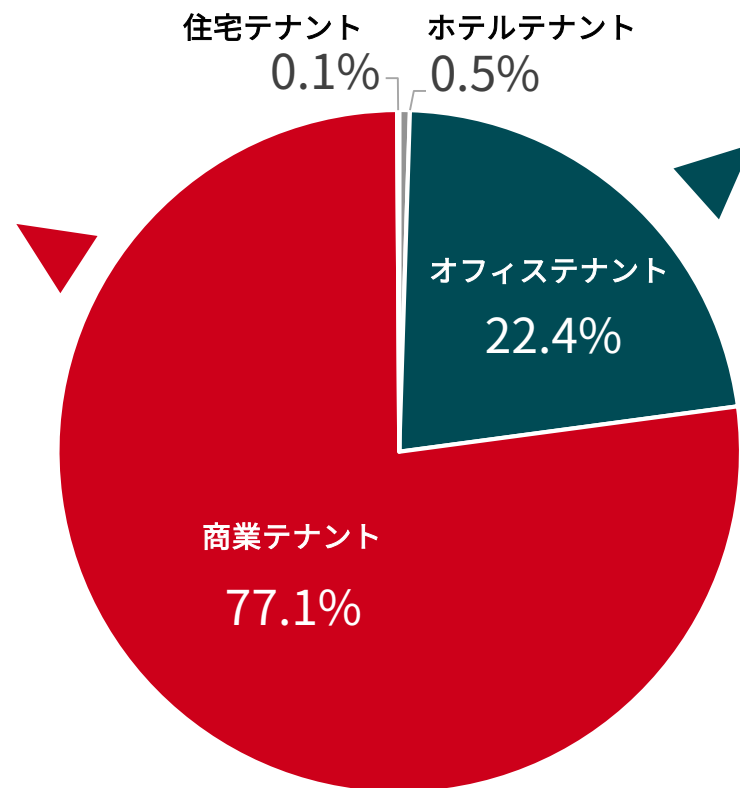
## 契約種類別<sup>2</sup>



1. 2021年8月31日時点の取得価格ベース  
2. 2021年8月31日時点の年間賃料ベース

## テナントの業種分類<sup>1</sup>

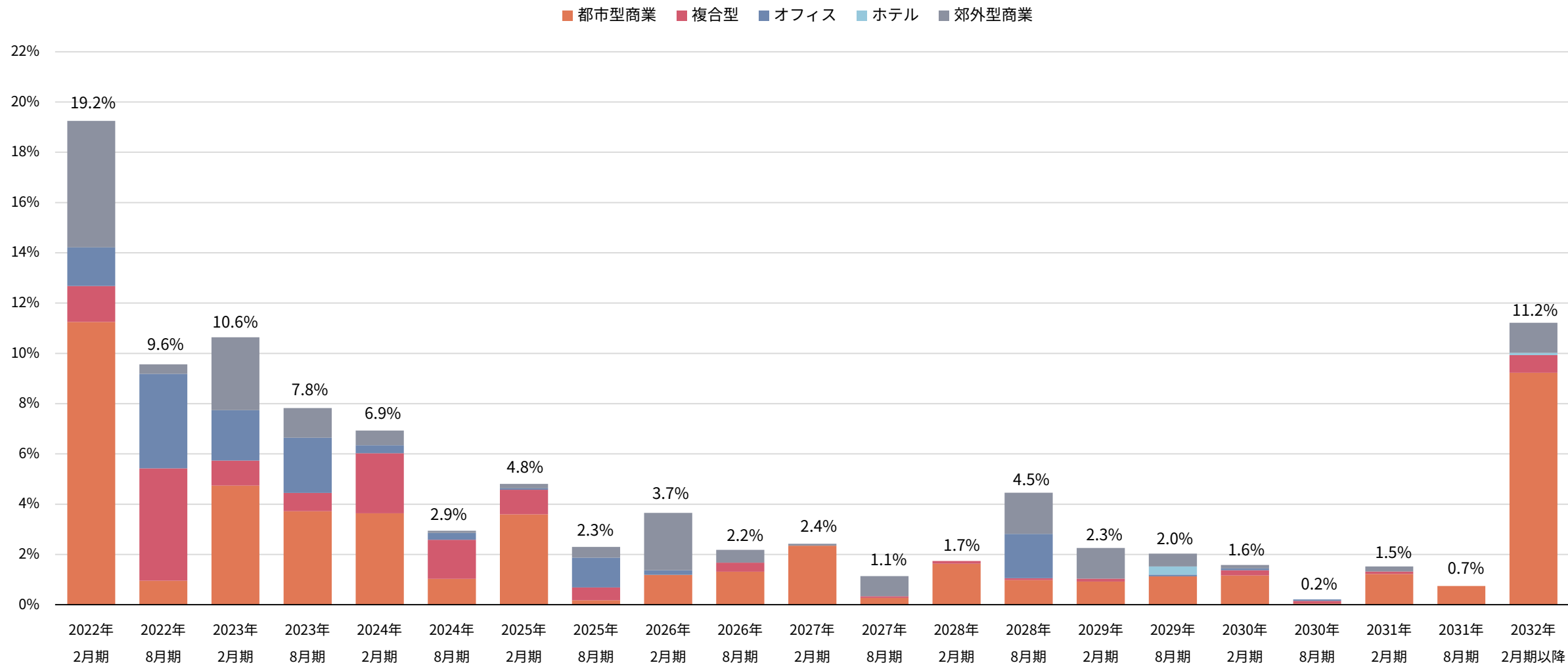
	業種	賃料 構成比
ダイレクト リース	住生活用品	14.7%
	ファッション	9.1%
	エンターテインメント	4.4%
	レストラン・カフェ	4.3%
	食料品	3.3%
	サービス	2.1%
	教育・フィットネス	1.6%
	ヘルス・ビューティー	8.5%
	<b>ダイレクトリース合計</b>	<b>47.9%</b>
マスター リース	ショッピングセンター	19.3%
	GMS	4.5%
	百貨店	2.5%
	底地	1.3%
	その他	1.5%
	<b>マスターリース合計</b>	<b>29.1%</b>
<b>商業テナント合計</b>		<b>77.1%</b>



業種	賃料 構成比
サービス業	5.3%
製造業	5.1%
情報通信業	3.2%
不動産業	1.8%
運輸業	1.6%
卸売・小売業	1.5%
金融・保険業	1.6%
建設業	0.9%
電気・ガス・熱供給・水道業	0.7%
飲食業	0.1%
その他	0.6%
<b>オフィステナント合計</b>	<b>22.4%</b>

1. 2021年8月31日時点の年間賃料ベース

## テナントの賃貸借契約満了時期<sup>1</sup>



1. 2021年8月31日時点の年間賃料ベース



	2017年2月期 (第30期)	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)
物件数	92件	95件	100件	98件	101件	100件	100件	102件	102件	126件
取得価格	847,281	880,210	910,110	888,675	905,735	883,234	877,288	888,884	880,472	1,173,761
帳簿価額	801,896	832,354	859,041	836,065	851,358	832,643	826,061	836,003	824,751	1,119,816
鑑定評価額	916,540	959,530	994,230	985,230	1,008,340	994,120	988,190	997,160	987,330	1,280,820
含み損益	114,643	127,175	135,188	149,164	156,981	161,476	162,128	161,156	162,578	161,003
賃貸NOI <sup>1</sup>	21,141	22,543	23,290	22,129	21,676	19,910	21,044	20,807	20,950	27,163
減価償却費	5,632	5,733	5,767	5,712	5,553	5,557	5,377	5,436	5,399	6,148
不動産賃貸事業利益 <sup>1</sup>	15,509	16,809	17,522	16,417	16,122	14,352	15,667	15,369	15,549	21,014
資本的支出	7,969	1,305	1,732	1,390	1,940	3,990	4,217	2,724	1,517	2,785
NOI利回り	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.5%	4.8%	4.6%	4.8%	4.6%
償却後NOI利回り	3.7%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.2%	3.6%	3.4%	3.6%	3.6%
稼働率	99.6%	99.7%	99.5%	98.6%	98.8%	99.1%	99.7%	99.7%	99.6%	99.1%

	2017年2月期 (第30期)	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)
営業収益	31,585	31,011	31,967	32,685	30,680	35,432	32,007	30,848	30,518	40,360
営業利益	13,981	13,743	14,472	13,871	13,103	14,719	14,563	13,828	13,505	15,560
経常利益	11,665	11,426	12,232	11,645	11,105	12,815	12,801	12,116	11,897	13,549
出資総額	387,198	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
純資産額	416,655	441,967	432,981	433,229	432,701	433,994	435,298	433,725	433,967	623,671
総資産額	856,627	897,631	902,191	887,668	897,331	900,799	899,888	903,461	903,221	1,235,720
発行済投資口数	2,552,198口	2,667,198口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,602,483口	2,602,483口	6,989,091口
1口当たり純資産	163,254円	165,705円	165,385円	165,480円	165,278円	165,772円	166,270円	166,658円	166,751円	89,234円
1口当たりNAV <sup>2</sup>	203,900円	209,000円	212,600円	218,000円	220,800円	223,000円	223,600円	224,000円	224,700円	109,900円

1. 受取配当金を含みます

2. (純資産+含み損益-分配金総額) ÷ 発行済投資口数

3. 2021年2月期までは、旧日本リテールファンド投資法人の数値になります

物件番号 (新) <sup>1</sup>	物件番号 (旧)	物件名称 (新) <sup>1</sup>	物件名称 (旧)	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>2</sup> (百万円)	比率 <sup>2</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>2</sup> (㎡)	テナント数 <sup>2</sup>	稼働率 <sup>2</sup> (%)
10001	S-03	あびこショッピングプラザ	あびこショッピングプラザ	都市型商業	千葉県我孫子市	1994年10月	2003年3月他	10,322	0.9	41,293.90	53	99.8%
10002	U-02	Gビル南青山02	Gビル南青山02	都市型商業	東京都港区	2002年3月	2003年3月	5,350	0.5	1,529.15	4	100.0%
10003	S-06	イトーヨーカドー八柱店	イトーヨーカドー八柱店	都市型商業	千葉県松戸市	1982年9月	2003年6月	1,616	0.1	21,308.78	1	100.0%
10004	U-03	Gビル代官山01	Gビル代官山01	都市型商業	東京都渋谷区	1991年3月	2003年12月	1,235	0.1	599.79	1	100.0%
10005	U-04	ジャイル	ジャイル	都市型商業	東京都渋谷区	2007年10月	2004年3月他	22,712	1.9	4,824.67	15	100.0%
10006	S-11	イトーヨーカドー綱島店	イトーヨーカドー綱島店	都市型商業	神奈川県横浜市港北区	1982年3月	2004年6月	5,000	0.4	16,549.50	1	100.0%
10007	U-05	ビックカメラ立川店	ビックカメラ立川店	都市型商業	東京都立川市	1970年8月	2004年9月	11,920	1.0	20,983.43	2	100.0%
10008	S-12	イオン板橋ショッピングセンター	イオン板橋ショッピングセンター	都市型商業	東京都板橋区	2000年5月	2004年12月他	12,411	1.1	72,748.34	1	100.0%
10009	U-06	Gビル北青山01	Gビル北青山01	都市型商業	東京都港区	2005年1月	2005年2月	989	0.1	492.69	2	100.0%
10011	S-15	西友ひばりヶ丘店	西友ひばりヶ丘店	都市型商業	東京都西東京市	1978年10月	2005年3月	6,100	0.5	19,070.88	1	100.0%
10012	U-07	JMFビル自由が丘01	Gビル自由が丘01	複合型	東京都目黒区	2005年3月	2005年3月他	3,093	0.3	2,043.68	4	100.0%
10013	U-08	チアーズ銀座	チアーズ銀座	都市型商業	東京都中央区	2005年2月	2005年8月	4,200	0.4	1,686.58	8	79.4%
10014	S-20	東戸塚オーロラシティ	東戸塚オーロラシティ	郊外型商業	神奈川県横浜市戸塚区	1999年9月	2006年3月	50,500	4.3	109,355.90	5	100.0%
10016	U-10	Gビル神宮前06	Gビル神宮前06	都市型商業	東京都渋谷区	2007年11月	2007年12月	2,360	0.2	670.42	4	100.0%
10017	U-11	Gビル神宮前01	Gビル神宮前01	都市型商業	東京都渋谷区	2007年10月	2008年5月	3,400	0.3	555.75	2	100.0%
10018	U-12	Gビル神宮前02	Gビル神宮前02	都市型商業	東京都渋谷区	2008年4月	2008年5月	2,233	0.2	426.29	3	100.0%
10019	U-13	Gビル南青山01	Gビル南青山01	都市型商業	東京都港区	2009年2月	2009年3月他	10,085	0.9	1,592.90	3	100.0%
10020	S-27	イオンモールむさし村山	イオンモールむさし村山	郊外型商業	東京都武蔵村山市	2006年10月	2010年3月	30,600	2.6	137,466.97	1	100.0%
10021	U-14	ラ・ポルト青山	ラ・ポルト青山	都市型商業	東京都渋谷区	2004年11月	2010年3月	9,400	0.8	4,158.53	24	100.0%
10022	U-15	Gビル新宿01	Gビル新宿01	都市型商業	東京都新宿区	2008年9月	2010年3月	6,600	0.6	1,082.64	1	100.0%
10023	U-16	JMFビル神宮前01	Gビル神宮前03	複合型	東京都渋谷区	2009年6月	2010年3月	5,520	0.5	1,676.87	8	100.0%
10024	U-17	Gビル南池袋01	Gビル南池袋01	都市型商業	東京都豊島区	1974年10月	2010年3月	5,800	0.5	5,066.06	8	100.0%
10025	S-32	幕張プラザ	幕張プラザ	郊外型商業	千葉県千葉市花見川区	1998年3月	2011年9月	5,700	0.5	24,505.37	5	100.0%
10026	U-19	アーバンテラス神宮前	アーバンテラス神宮前	都市型商業	東京都渋谷区	2008年2月	2011年9月	2,797	0.2	1,719.19	2	100.0%
10027	S-34	ラウンドワン町田店	ラウンドワン町田店	都市型商業	東京都町田市	2004年7月	2011年9月	2,450	0.2	6,801.89	1	100.0%
10028	S-35	ラウンドワンスタジアム板橋店	ラウンドワンスタジアム板橋店	都市型商業	東京都板橋区	2006年4月	2011年9月	2,400	0.2	14,828.74	1	100.0%
10029	U-22	アーカンジェル代官山 (底地)	アーカンジェル代官山 (底地)	都市型商業	東京都目黒区 (渋谷区)	-	2011年9月	1,000	0.1	904.04	1	100.0%

- 2021年4月16日付で物件番号及び一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2021年8月末日時点の数値です。

物件番号 (新) <sup>1</sup>	物件番号 (旧)	物件名称 (新) <sup>1</sup>	物件名称 (旧)	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>2</sup> (百万円)	比率 <sup>2</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>2</sup> (㎡)	テナント数 <sup>2</sup>	稼働率 <sup>2</sup> (%)
10030	U-23	Gビル表参道01	Gビル表参道01	都市型商業	東京都渋谷区	2012年4月	2012年10月	5,850	0.5	1,508.03	1	100.0%
10031	U-24	ラウンドワン横浜駅西口店	ラウンドワン横浜駅西口店	都市型商業	神奈川県横浜市西区	2002年4月	2012年10月	3,930	0.3	6,560.09	1	100.0%
10032	U-25	Gビル三軒茶屋01	Gビル三軒茶屋01	都市型商業	東京都世田谷区	2005年11月	2012年10月	3,725	0.3	3,471.52	3	100.0%
10033	U-26	Gビル銀座01	Gビル銀座01	都市型商業	東京都中央区	1980年11月	2013年10月	5,500	0.5	1,610.54	6	100.0%
10034	S-42	サミットストア中野南台店	サミットストア中野南台店	都市型商業	東京都中野区	2009年2月	2013年10月	3,100	0.3	3,536.50	1	100.0%
10035	S-43	コリーヌ馬事公苑	コリーヌ馬事公苑	都市型商業	東京都世田谷区	1992年4月	2013年10月	3,100	0.3	5,368.02	9	90.2%
10036	U-29	川崎ルフロン	川崎ルフロン	複合型	神奈川県川崎市川崎区	1988年2月	2013年10月	30,000	2.6	49,223.07	66	99.1%
10037	U-31	JMFビル渋谷01	Gビル渋谷01	複合型	東京都渋谷区	2013年4月	2014年3月	3,230	0.3	1,630.03	2	100.0%
10038	U-32	Gビル表参道02	Gビル表参道02	都市型商業	東京都渋谷区	2005年11月	2014年4月他	17,705	1.5	5,555.65	6	100.0%
10039	U-33	Gビル吉祥寺01	Gビル吉祥寺01	都市型商業	東京都武蔵野市	1995年2月	2014年4月他	3,460	0.3	1,718.21	1	100.0%
10040	U-35	Cute Cube原宿	Cute Cube原宿	都市型商業	東京都渋谷区	2013年8月	2014年10月	8,520	0.7	1,428.55	10	100.0%
10041	U-38	Gビル上野01	Gビル上野01	都市型商業	東京都台東区	2006年6月	2015年7月	3,320	0.3	1,471.80	1	100.0%
10042	U-39	JMFビル高田馬場01	Gビル高田馬場01	複合型	東京都新宿区	2013年1月	2015年9月他	5,945	0.5	3,569.20	14	100.0%
10043	U-40	Gビル秋葉原01	Gビル秋葉原01	都市型商業	東京都千代田区	1975年9月	2015年9月	4,980	0.4	2,701.99	1	100.0%
10044	U-41	Gビル秋葉原02	Gビル秋葉原02	都市型商業	東京都千代田区	2005年9月	2015年9月	2,500	0.2	1,037.33	1	100.0%
10045	U-46	Gビル吉祥寺02	Gビル吉祥寺02	都市型商業	東京都武蔵野市	2014年9月	2016年2月	15,300	1.3	8,838.79	1	100.0%
10046	U-47	JMFビル銀座中央通り01	Gビル銀座中央通り01	複合型	東京都中央区	2014年5月	2016年3月他	13,000	1.1	3,141.07	10	100.0%
10047	U-50	MARINE & WALK YOKOHAMA	MARINE & WALK YOKOHAMA	都市型商業	神奈川県横浜市中区	2016年2月	2017年3月他	11,300	1.0	8,347.70	26	100.0%
10048	U-53	Gビル神宮前07	Gビル神宮前07	都市型商業	東京都渋谷区	2011年10月	2017年11月	1,950	0.2	373.12	1	100.0%
10049	U-57	Gビル南青山03	Gビル南青山03	都市型商業	東京都港区	2009年8月	2018年10月	12,200	1.0	1,373.46	6	87.3%
10050	U-58	JMFビル神宮前02	Gビル神宮前08	複合型	東京都渋谷区	1998年6月	2018年12月	2,490	0.2	802.40	3	100.0%
10051	U-59	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	都市型商業	神奈川県川崎市川崎区	2004年11月	2018年12月	2,370	0.2	13,559.17	1	100.0%
10052	S-47	m-シティ 柏	m-シティ 柏	郊外型商業	千葉県柏市	2000年9月	2019年4月	5,520	0.5	20,437.36	1	100.0%
10053	U-60	Gビル神宮前09	Gビル神宮前09	都市型商業	東京都渋谷区	2004年3月	2019年7月	7,000	0.6	1,127.06	6	90.2%
10054	U-61	マチノマ大森	マチノマ大森	都市型商業	東京都大田区	2018年9月	2020年3月	9,100	0.8	8,981.14	35	100.0%
10055	U-62	JMFビル代官山01	Gビル代官山02	複合型	東京都渋谷区	1992年5月	2020年4月	3,600	0.3	2,151.31	6	61.3%
10056	RT-1	イオンモール津田沼	イオンモール津田沼	都市型商業	千葉県習志野市	2003年9月	2021年3月	28,300	2.4	101,210.44	1	100.0%

- 2021年4月16日付で物件番号及び一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2021年8月末日時点の数値です。

物件番号 (新) <sup>1</sup>	物件番号 (旧)	物件名称 (新) <sup>1</sup>	物件名称 (旧)	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>2</sup> (百万円)	比率 <sup>2</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>2</sup> (㎡)	テナント数 <sup>2</sup>	稼働率 <sup>2</sup> (%)
10057	OT-12	JMFビル横浜馬車道01	横浜アイランドタワー	オフィス	神奈川県横浜市中区	2003年2月	2021年3月	23,900	2.0	25,140.94	7	100.0%
10058	OT-5	JMFビル川崎01	キューブ川崎	オフィス	神奈川県川崎市川崎区	1982年5月	2021年3月	23,700	2.0	24,485.71	11	95.6%
10059	OT-3	JMFビル渋谷02	渋谷桜丘スクエア	オフィス	東京都渋谷区	2010年3月	2021年3月	19,600	1.7	6,379.66	3	89.9%
10060	OT-2	JMFビル渋谷03	Gスクエア渋谷道玄坂	オフィス	東京都渋谷区	2009年10月	2021年3月	17,000	1.4	5,048.36	8	61.4%
10061	OT-8	JMFビル東陽町01	USCビル	オフィス	東京都江東区	1990年1月	2021年3月	11,300	1.0	12,487.73	10	100.0%
10062	HT-1	OMO3東京赤坂 <sup>3</sup>	ホテルビスタブレミオ東京	ホテル	東京都港区	2018年4月	2021年3月	8,000	0.7	4,236.46	2	100.0%
10063	OT-10	JMFビル日本橋浜町01	トヨタモビリティサービス本社ビル	オフィス	東京都中央区	2008年1月	2021年3月	10,400	0.9	6,123.81	1	100.0%
10064	OT-14	JMFビル東陽町02	イーストスクエア東京	オフィス	東京都江東区	1989年11月	2021年3月	9,240	0.8	11,973.99	15	74.3%
10065	OT-7	JMFビル笹塚01	笹塚センタービル	オフィス	東京都渋谷区	1995年3月	2021年3月	9,110	0.8	8,240.30	12	100.0%
10066	OT-1	JMFビル上野01	住友不動産上野ビル6号館	オフィス	東京都台東区	1993年11月	2021年3月	8,690	0.7	6,858.16	7	100.0%
10067	OT-4	JMFビル横浜01	横浜クリエーションスクエア	オフィス	神奈川県横浜市神奈川区	1994年3月	2021年3月	8,260	0.7	12,714.76	47	94.5%
10068	OT-11	JMFビル赤坂01	M-City 赤坂一丁目ビル	オフィス	東京都港区	1985年3月	2021年3月	4,470	0.4	2,544.21	10	88.7%
10069	OT-9	JMFビル神田01	吉安神田ビル	オフィス	東京都千代田区	1989年5月	2021年3月	4,250	0.4	3,149.39	8	100.0%
10070	OT-13	JMFビル江戸川橋01	M-City 江戸川橋ビル	オフィス	東京都文京区	1992年9月	2021年3月	3,740	0.3	3,434.93	4	86.1%
10071	OT-6	JMFビル東日本橋01	東日本橋グリーンビル	オフィス	東京都中央区	1988年3月	2021年3月	3,200	0.3	3,254.77	9	100.0%
10072		JMFビル市ヶ谷01	NEW	複合型	東京都千代田区	2004年10月	2021年4月	20,935	1.8	10,372.26	27	81.3%
20002	S-19	京都ファミリー	京都ファミリー	都市型商業	京都府京都市右京区	1982年11月	2005年12月	5,340	0.5	19,639.09	62	98.6%
20003	U-09	河原町オーバ	河原町オーバ	都市型商業	京都府京都市中京区	1998年11月	2006年9月	18,500	1.6	18,848.20	1	100.0%
20004	S-21	イオンモール鶴見緑地	イオンモール鶴見緑地	都市型商業	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月	2006年11月他	29,902	2.5	138,538.63	1	100.0%
20005	S-22	イオンモール伊丹	イオンモール伊丹	都市型商業	兵庫県伊丹市	2002年9月	2006年12月他	21,488	1.8	157,904.26	1	100.0%
20006	S-26	アリオ鳳	アリオ鳳	郊外型商業	大阪府堺市西区	2008年3月	2008年5月	19,040	1.6	95,135.36	1	100.0%
20007	S-28	イオンモール神戸北	イオンモール神戸北	郊外型商業	兵庫県神戸市北区	2006年11月	2010年3月	10,920	0.9	128,050.62	1	100.0%
20008	S-29	ライフ岸部店 (底地)	ライフ岸部店 (底地)	郊外型商業	大阪府吹田市	-	2010年3月	1,910	0.2	5,516.61	1	100.0%
20009	S-30	ライフ下寺店 (底地)	ライフ下寺店 (底地)	都市型商業	大阪府大阪市浪速区	-	2010年3月	1,683	0.1	4,344.18	1	100.0%
20010	S-31	ライフ太平寺店 (底地)	ライフ太平寺店 (底地)	都市型商業	大阪府東大阪市	-	2010年3月	1,282	0.1	3,898.01	1	100.0%
20011	U-18	Gビル心斎橋01	Gビル心斎橋01	都市型商業	大阪府大阪市中央区	1994年11月	2010年4月	1,582	0.1	966.52	1	100.0%
20012	U-20	ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	都市型商業	大阪府大阪市中央区	-	2011年9月	8,000	0.7	1,711.63	1	100.0%

1. 2021年4月16日付で物件番号及び一部物件にて物件名称を変更しました。

2. 2021年8月末日時点の数値です。

3. 2021年10月13日付で物件名称を変更しました。



物件番号 (新) <sup>1</sup>	物件番号 (旧)	物件名称 (新) <sup>1</sup>	物件名称 (旧)	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>2</sup> (百万円)	比率 <sup>2</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>2</sup> (㎡)	テナント数 <sup>2</sup>	稼働率 <sup>2</sup> (%)
20013	U-21	Gビル心斎橋02	Gビル心斎橋02	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2009年11月	2011年9月	4,380	0.4	948.72	1	100.0%
20014	S-36	泉佐野松風台 (底地)	泉佐野松風台 (底地)	郊外型商業	大阪府泉佐野市	-	2011年9月	2,625	0.2	44,009.52	2	100.0%
20015	S-38	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	郊外型商業	大阪府堺市東区	2004年12月	2012年10月	1,750	0.1	17,521.46	1	100.0%
20016	S-39	pivo和泉中央	pivo和泉中央	郊外型商業	大阪府和泉市	2009年2月	2012年10月	6,000	0.5	21,182.94	17	100.0%
20017	S-41	かみしんプラザ	かみしんプラザ	都市型商業	大阪府大阪市東淀川区	1980年5月	2013年10月	3,900	0.3	12,013.46	39	100.0%
20018	U-28	ラウンドワン京都河原町店	ラウンドワン京都河原町店	都市型商業	京都府京都市中京区	2001年3月	2013年10月	2,800	0.2	8,821.66	1	100.0%
20019	U-30	Gビル心斎橋03	Gビル心斎橋03	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2000年6月	2013年10月他	30,500	2.6	5,319.29	4	100.0%
20020	S-44	ラウンドワンスタジアム高槻店	ラウンドワンスタジアム高槻店	郊外型商業	大阪府高槻市	2004年11月	2014年4月	2,080	0.2	19,767.64	1	100.0%
20021	S-45	m-シティ豊中	m-シティ豊中	都市型商業	大阪府豊中市	2006年3月	2014年10月	5,570	0.5	33,301.93	1	100.0%
20022	U-37	エディオン京橋店 (底地)	エディオン京橋店 (底地)	都市型商業	大阪府大阪市城東区	-	2015年3月	5,640	0.5	4,307.16	1	100.0%
20023	U-42	JMFビル阿倍野01	Gビル阿倍野01	複合型	大阪府大阪市阿倍野区	2003年11月	2015年10月他	4,285	0.4	4,757.35	10	100.0%
20024	U-43	Gビル梅田01	Gビル梅田01	都市型商業	大阪府大阪市北区	2006年3月	2015年10月	9,483	0.8	3,529.51	12	100.0%
20025	U-44	Gビル心斎橋04	Gビル心斎橋04	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2000年7月	2015年10月他	3,170	0.3	1,610.63	5	100.0%
20026	U-48	JMFビル京都河原町01	Gビル京都河原町01	複合型	京都府京都市中京区	2010年9月	2016年3月	2,180	0.2	2,407.32	4	100.0%
20027	U-51	Gビル御堂筋01	Gビル御堂筋01	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2007年3月	2017年3月	9,975	0.8	2,446.00	1	24.4%
20028	U-55	Gビル神戸三宮01	Gビル神戸三宮01	都市型商業	兵庫県神戸市中央区	2000年10月	2017年11月	3,000	0.3	3,750.38	5	100.0%
20029	U-54	ラウンドワン三宮駅前店	ラウンドワン三宮駅前店	都市型商業	兵庫県神戸市中央区	2001年8月	2017年11月	3,200	0.3	10,054.52	1	100.0%
20030	U-56	Gビル御堂筋02	Gビル御堂筋02	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2013年6月	2018年1月	15,000	1.3	1,428.28	1	100.0%
20031	OO-1	ツイン21	ツイン21	複合型	大阪府大阪市中央区	1986年3月	2021年3月	59,800	5.1	82,304.82	106	96.8%
20032	OO-7	JMFビル北浜01	北浜MIDビル	オフィス	大阪府大阪市中央区	2008年2月	2021年3月	11,500	1.0	10,189.49	10	100.0%
20033	OO-10	JMFビル大阪福島01	大阪YMビル	複合型	大阪府大阪市福島区	1991年3月	2021年3月	8,540	0.7	9,952.00	25	90.8%
20034	OO-9	JMFビル肥後橋01	肥後橋MIDビル	オフィス	大阪府大阪市西区	2010年1月	2021年3月	4,340	0.4	4,655.57	12	100.0%
20035	RO-1	コナミスポーツクラブ京橋	コナミスポーツクラブ京橋	都市型商業	大阪府大阪市都島区	1999年6月	2021年3月	3,420	0.3	9,586.26	1	100.0%
20036	OO-5	JMFビル今橋01	MID今橋ビル	オフィス	大阪府大阪市中央区	1990年10月	2021年3月	2,600	0.2	4,277.63	19	93.9%
20037	OO-8	JMFビル西本町01	MID西本町ビル	オフィス	大阪府大阪市西区	1989年3月	2021年3月	2,610	0.2	3,846.91	18	91.5%
20038		Gビル心斎橋05		都市型商業	大阪府大阪市中央区	2017年10月	2021年4月	9,000	0.8	999.29	1	100.0%
30001	S-17	イオン八事	イオン八事	都市型商業	愛知県名古屋市長和区	1993年9月	2005年6月	3,698	0.3	63,702.48	1	100.0%

- 2021年4月16日付で物件番号及び一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2021年8月末日時点の数値です。

物件番号 (新) <sup>1</sup>	物件番号 (旧)	物件名称 (新) <sup>1</sup>	物件名称 (旧)	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>2</sup> (百万円)	比率 <sup>2</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>2</sup> (㎡)	テナント数 <sup>2</sup>	稼働率 <sup>2</sup> (%)
30002	S-37	mozoワンダーシティ	mozoワンダーシティ	都市型商業	愛知県名古屋市区	2007年8月	2011年10月他	55,480	4.7	86,526.78	217	99.8%
30003	U-36	Gビル名古屋栄01	Gビル名古屋栄01	都市型商業	愛知県名古屋市中区	2014年8月	2014年12月	1,900	0.2	794.02	1	24.8%
30004	S-46	パロー勝川店 (底地)	パロー勝川店 (底地)	都市型商業	愛知県春日井市	-	2017年10月	6,350	0.5	20,509.10	1	100.0%
90001	S-05	ならファミリー	ならファミリー	郊外型商業	奈良県奈良市	1992年11月	2003年3月他	34,875	3.0	82,927.88	109	99.1%
90002	S-10	イオンモール札幌苗穂	イオンモール札幌苗穂	郊外型商業	北海道札幌市東区	2003年6月	2004年3月	9,260	0.8	74,625.52	1	100.0%
90003	S-18	イオン那覇ショッピングセンター	イオン那覇ショッピングセンター	都市型商業	沖縄県那覇市	1993年10月	2005年6月他	10,830	0.9	79,090.48	1	100.0%
90004	S-24	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	郊外型商業	栃木県小山市	2007年3月	2007年8月他	10,709	0.9	59,535.09	68	99.4%
90005	S-25	イオンモール札幌発寒	イオンモール札幌発寒	都市型商業	北海道札幌市西区	2006年10月	2008年3月他	18,818	1.6	102,162.16	1	100.0%
90006	S-33	MrMax長崎店	MrMax長崎店	郊外型商業	長崎県長崎市	2000年10月	2011年9月	2,475	0.2	12,115.09	2	100.0%
90007	S-40	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	郊外型商業	福岡県糟屋郡志免町	2008年11月	2012年10月	4,150	0.4	非開示	1	100.0%
90008	U-27	ラウンドワン広島店	ラウンドワン広島店	都市型商業	広島県広島市中区	2003年12月	2013年10月	2,970	0.3	9,890.63	1	100.0%
90009	U-34	DFS T ギャラリー沖縄	DFS T ギャラリー沖縄	都市型商業	沖縄県那覇市	2004年11月	2014年10月他	15,600	1.3	42,088.14	1	100.0%
90010	U-45	Gビル仙台一番町01	Gビル仙台一番町01	都市型商業	宮城県仙台市青葉区	1968年12月	2015年12月他	4,320	0.4	2,387.17	1	100.0%
90011	U-49	Gビル那覇新都心01	Gビル那覇新都心01	都市型商業	沖縄県那覇市	2009年11月	2017年3月	5,650	0.5	非開示	2	100.0%
90012	U-52	Gビル天神西通り01	Gビル天神西通り01	複合型	福岡県福岡市中央区	1989年11月	2017年4月	4,850	0.4	2,667.42	7	88.9%
90013	U-63	Gビル天神西通り02	Gビル天神西通り02	都市型商業	福岡県福岡市中央区	2005年11月	2020年8月	5,000	0.4	1,496.56	1	100.0%
90014	OR-1	JMFビル仙台01	仙台キャピタルタワー	オフィス	宮城県仙台市青葉区	1974年3月	2021年3月	6,800	0.6	13,059.12	83	95.9%
90015	HR-1	ドーミーイン博多祇園	ドーミーイン博多祇園	ホテル	福岡県福岡市博多区	2009年1月	2021年3月	4,440	0.4	5,554.91	2	100.0%
ポートフォリオ合計/平均				126物件				1,173,761	100	2,506,060.21	1,435	99.1%

1. 2021年4月16日付で物件番号及び一部物件にて物件名称を変更しました。  
2. 2021年8月末日時点の数値です。

## 継続鑑定評価額

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			直接還元利回り		
				2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減
10001	あびこショッピングプラザ	9,448	3,451	12,900	12,900	-	4.9%	4.9%	-	4.6%	4.6%	-	5.1%	5.1%	-
10002	Gビル南青山02	5,175	14	5,590	5,190	-400	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-
10003	イトーヨーカドー八柱店	1,245	634	1,880	1,880	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
10004	Gビル代官山01	1,190	389	1,620	1,580	-40	3.6%	3.7%	0.1%	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10005	ジャイル	21,887	6,412	28,200	28,300	100	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
10006	イトーヨーカドー網島店	4,440	719	5,140	5,160	20	5.7%	5.7%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
10007	ビックカメラ立川店	13,334	9,365	22,600	22,700	100	4.7%	4.7%	-	4.0%	4.0%	-	4.9%	4.9%	-
10008	イオン板橋ショッピングセンター	10,391	3,308	13,700	13,700	-	5.0%	5.0%	-	4.6%	4.6%	-	5.3%	5.3%	-
10009	Gビル北青山01	914	775	1,690	1,690	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.3%	3.3%	-
10011	西友ひばりヶ丘店	4,463	3,806	8,270	8,270	-	5.5%	5.5%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
10012	JMFビル自由が丘01 (A館)	2,723	2,356	3,360	3,360	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
	(B館)			1,710	1,720	10	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10013	チアーズ銀座	3,864	535	4,500	4,400	-100	3.2%	3.3%	0.1%	2.9%	2.9%	-	3.3%	3.3%	-
10014	東戸塚オーロラシティ	43,704	-304	43,300	43,400	100	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
10016	Gビル神宮前06	2,336	623	2,960	2,960	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10017	Gビル神宮前01	3,372	1,237	4,610	4,610	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-
10018	Gビル神宮前02	2,259	-539	1,720	1,720	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-
10019	Gビル南青山01 (A館)	10,008	-568	9,440	9,440	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
	(B館)						3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10020	イオンモールむさし村山	24,222	6,977	30,900	31,200	300	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
10021	ラ・ポルト青山	9,175	1,724	11,000	10,900	-100	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10022	Gビル新宿01	6,493	1,316	8,930	7,810	-1,120	3.4%	3.9%	0.5%	3.0%	3.5%	0.5%	3.6%	4.1%	0.5%
10023	JMFビル神宮前01	5,336	-1,336	3,990	4,000	10	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
10024	Gビル南池袋01	5,925	2,514	8,720	8,440	-280	3.9%	3.9%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10025	幕張プラザ	5,352	1,477	6,830	6,830	-	5.1%	5.1%	-	5.1%	5.1%	-	5.3%	5.3%	-

※ 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

※ 本ページ記載のエクセルデータは、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/portfolio/list.html>）からご覧いただけます。

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			直接還元利回り		
				2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減
10026	アーバンテラス神宮前	2,672	2,577	5,250	5,250	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-
10027	ラウンドワン町田店	2,266	1,123	3,390	3,390	-	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-	4.6%	4.6%	-
10028	ラウンドワンスタージアム板橋店	2,117	1,262	3,380	3,380	-	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-
10029	アーカンジェル代官山（底地）	1,012	617	1,630	1,630	-	-	-	-	3.2%	3.2%	-	-	-	-
10030	Gビル表参道01	5,782	2,827	8,620	8,610	-10	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.8%	2.8%	-
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	3,716	1,783	5,490	5,500	10	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-
10032	Gビル三軒茶屋01	3,643	2,796	6,440	6,440	-	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10033	Gビル銀座01	5,530	3,469	10,500	9,000	-1,500	3.0%	3.5%	0.5%	2.7%	3.2%	0.5%	3.1%	3.6%	0.5%
10034	サミットストア中野南台店	3,006	823	3,820	3,830	10	4.0%	4.0%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
10035	コリーヌ馬事公苑	3,199	1,060	4,260	4,260	-	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	4.0%	4.0%	-
10036	川崎ルフロン	34,427	6,772	40,900	41,200	300	4.1%	4.1%	-	4.1%	4.1%	-	4.3%	4.3%	-
10037	JMFビル渋谷01	3,087	1,832	4,910	4,920	10	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
10038	Gビル表参道02	17,766	4,883	22,950	22,650	-300	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
10039	Gビル吉祥寺01	3,531	508	4,040	4,040	-	3.7%	3.7%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10040	Cute Cube原宿	8,470	1,929	10,400	10,400	-	2.9%	2.9%	-	2.7%	2.7%	-	3.1%	3.1%	-
10041	Gビル上野01	3,422	447	3,840	3,870	30	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
10042	JMFビル高田馬場01	6,035	1,294	7,340	7,330	-10	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10043	Gビル秋葉原01	5,082	2,697	7,750	7,780	30	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10044	Gビル秋葉原02	2,473	496	2,970	2,970	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
10045	Gビル吉祥寺02	15,092	1,907	17,100	17,000	-100	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10046	JMFビル銀座中央通り01	12,978	421	13,700	13,400	-300	2.5%	2.6%	0.1%	2.3%	2.3%	-	2.5%	2.5%	-
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,782	17	11,000	10,800	-200	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10048	Gビル神宮前07	2,030	99	2,130	2,130	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10049	Gビル南青山03	12,293	-93	12,200	12,200	-	2.9%	2.9%	-	2.5%	2.5%	-	2.9%	2.9%	-
10050	JMFビル神宮前02	2,634	-204	2,610	2,430	-180	3.3%	3.3%	-	2.8%	2.8%	-	3.3%	3.3%	-

※ 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

※ 本ページ記載のエクセルデータは、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/portfolio/list.html>）からご覧いただけます。



物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			直接還元利回り		
				2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,395	524	2,920	2,920	-	4.5%	4.5%	-	4.6%	4.6%	-	4.7%	4.7%	-
10052	m-シティ柏	5,734	265	5,980	6,000	20	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
10053	Gビル神宮前09	7,086	253	7,340	7,340	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10054	マチノマ大森	9,117	392	9,470	9,510	40	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
10055	JMFビル代官山01	3,258	711	3,970	3,970	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
10056	イオンモール津田沼	28,242	257	28,300	28,500	200	4.7%	4.7%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
10057	JMFビル横浜馬車道01	23,920	279	23,900	24,200	300	4.0%	4.0%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10058	JMFビル川崎01	23,678	21	23,700	23,700	-	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10059	JMFビル渋谷02	19,588	-388	19,600	19,200	-400	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.3%	3.3%	-
10060	JMFビル渋谷03	16,981	118	17,000	17,100	100	3.0%	3.0%	-	2.7%	2.7%	-	3.1%	3.1%	-
10061	JMFビル東陽町01	11,278	21	11,300	11,300	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10062	OMO3東京赤坂	7,979	30	8,000	8,010	10	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,378	21	10,400	10,400	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
10064	JMFビル東陽町02	9,575	-895	9,240	8,680	-560	4.0%	4.4%	0.4%	4.1%	4.5%	0.4%	4.2%	4.6%	0.4%
10065	JMFビル笹塚01	9,111	118	9,110	9,230	120	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
10066	JMFビル上野01	8,666	23	8,690	8,690	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-
10067	JMFビル横浜01	8,247	72	8,260	8,320	60	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
10068	JMFビル赤坂01	4,483	-3	4,470	4,480	10	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
10069	JMFビル神田01	4,268	-18	4,250	4,250	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
10070	JMFビル江戸川橋01	3,738	11	3,740	3,750	10	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
10071	JMFビル東日本橋01	3,191	38	3,200	3,230	30	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10072	JMFビル市ヶ谷01	NEW	21,170	929	-	22,100	-	-	3.1%	-	-	3.2%	-	-	3.3%
20002	京都ファミリー	5,814	-264	5,550	5,550	-	5.2%	5.2%	-	4.7%	4.7%	-	5.7%	5.7%	-
20003	河原町オーパ	17,874	-2,974	14,900	14,900	-	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
20004	イオンモール鶴見緑地	22,734	3,965	26,700	26,700	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-

※ 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

※ 本ページ記載のエクセルデータは、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/portfolio/list.html>）からご覧いただけます。

## 継続鑑定評価額

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			直接還元利回り		
				2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減
20005	イオンモール伊丹	18,185	614	18,600	18,800	200	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-
20006	アリオ鳳	13,718	381	14,300	14,100	-200	5.0%	5.0%	-	4.8%	4.8%	-	5.3%	5.3%	-
20007	イオンモール神戸北	8,262	3,847	12,110	12,110	-	4.9%	4.9%	-	4.5%	4.5%	-	5.0%	5.0%	-
20008	ライフ岸部店（底地）	1,942	7	1,970	1,950	-20	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
20009	ライフ下寺店（底地）	1,717	372	2,120	2,090	-30	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
20010	ライフ太平寺店（底地）	1,304	-114	1,210	1,190	-20	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
20011	Gビル心斎橋01	1,585	1,624	3,180	3,210	30	3.8%	3.8%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	8,091	3,808	12,200	11,900	-300	-	-	-	3.3%	3.3%	-	-	-	-
20013	Gビル心斎橋02	4,244	3,945	8,170	8,190	20	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20014	泉佐野松風台（底地）	2,657	-17	2,670	2,640	-30	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,568	951	2,520	2,520	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-
20016	pivo和泉中央（pivo棟）	5,171	1,788	6,960	6,960	-	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
	（テックランド棟）						5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
20017	かみしんプラザ	4,365	744	5,060	5,110	50	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
20018	ラウンドワン京都河原町店	2,746	1,113	3,860	3,860	-	3.7%	3.7%	-	3.7%	3.7%	-	3.9%	3.9%	-
20019	Gビル心斎橋03	30,228	6,071	40,800	36,300	-4,500	3.1%	3.2%	0.1%	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
20020	ラウンドワンスタジアム高槻店	1,922	1,067	2,990	2,990	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
20021	m-シティ豊中	5,163	1,376	6,530	6,540	10	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20022	エディオン京橋店（底地）	5,756	223	5,990	5,980	-10	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
20023	JMFビル阿倍野01	4,509	920	5,330	5,430	100	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20024	Gビル梅田01	9,730	369	10,800	10,100	-700	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
20025	Gビル心斎橋04	3,307	-137	3,230	3,170	-60	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
20026	JMFビル京都河原町01	2,170	249	2,450	2,420	-30	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
20027	Gビル御堂筋01	10,602	-1322	9,480	9,280	-200	3.7%	3.6%	-0.1%	3.3%	3.2%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%
20028	Gビル神戸三宮01	3,085	204	3,290	3,290	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-

※ 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

※ 本ページ記載のエクセルデータは、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/portfolio/list.html>）からご覧いただけます。

## 継続鑑定評価額

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			直接還元利回り		
				2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減
20029	ラウンドワン三宮駅前店	3,180	129	3,320	3,310	-10	3.8%	3.8%	-	3.8%	3.8%	-	4.0%	4.0%	-
20030	Gビル御堂筋02	15,538	661	16,200	16,200	-	3.2%	3.2%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
20031	ツイン21	60,065	-265	59,800	59,800	-	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
20032	JMFビル北浜01	11,456	143	11,500	11,600	100	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20033	JMFビル大阪福島01	8,530	199	8,540	8,730	190	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
20034	JMFビル肥後橋01	4,321	18	4,340	4,340	-	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20035	コナミスポーツクラブ京橋	3,405	-325	3,420	3,080	-340	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20036	JMFビル今橋01	2,595	34	2,600	2,630	30	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-
20037	JMFビル西本町01	2,613	16	2,610	2,630	20	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
20038	Gビル心齋橋05	NEW	9,111	4,288	-	13,400	-	-	3.2%	-	-	3.3%	-	-	3.4%
30001	イオン八事	3,082	547	3,630	3,630	-	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
30002	mozoワンダーシティ	50,622	13,577	64,200	64,200	-	4.9%	4.9%	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-
30003	Gビル名古屋栄01	1,920	-580	1,340	1,340	-	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
30004	パロー勝川店（底地）	6,411	78	6,490	6,490	-	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
90001	ならファミリー	33,839	4,460	38,400	38,300	-100	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.1%	-	5.9%	5.9%	-
90002	イオンモール札幌苗穂	6,060	2,799	8,860	8,860	-	6.5%	6.5%	-	5.9%	5.9%	-	6.9%	6.9%	-
90003	イオン那覇ショッピングセンター	9,351	1,448	10,900	10,800	-100	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	7,910	2,069	9,970	9,980	10	5.8%	5.8%	-	5.6%	5.6%	-	6.1%	6.1%	-
90005	イオンモール札幌発寒	14,329	5,270	19,700	19,600	-100	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.6%	-	5.0%	5.0%	-
90006	MrMax 長崎店	2,365	904	3,270	3,270	-	5.6%	5.6%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
90007	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	3,501	2,078	5,580	5,580	-	5.5%	5.5%	-	5.6%	5.6%	-	5.7%	5.7%	-
90008	ラウンドワン広島店	2,747	1,402	4,140	4,150	10	4.8%	4.8%	-	4.8%	4.8%	-	5.0%	5.0%	-
90009	DFST ギャラリーア沖縄	14,651	2,648	17,300	17,300	-	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-
90010	Gビル仙台一番町01	4,440	129	4,770	4,570	-200	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90011	Gビル那覇新都心01	5,523	1,206	6,740	6,730	-10	5.2%	5.2%	-	5.4%	5.4%	-	5.4%	5.4%	-

※ 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

※ 本ページ記載のエクセルデータは、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/portfolio/list.html>）からご覧いただけます。

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			直接還元利回り		
				2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減	2021年2月	2021年8月	増減
90012	Gビル天神西通り01	4,935	-135	4,720	4,800	80	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
90013	Gビル天神西通り02	5,203	336	5,530	5,540	10	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
90014	JMFビル仙台01	6,795	4	6,800	6,800	-	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-	4.5%	4.5%	-
90015	ドーミーイン博多祇園	4,425	4	4,440	4,430	-10	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.4%	0.1%	4.4%	4.4%	-
ポートフォリオ物件合計		1,119,816	161,003	1,290,400	1,280,820	-9,580									

※ 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

※ 本ページ記載のエクセルデータは、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/portfolio/list.html>）からご覧いただけます。



負債の概要<sup>1</sup>

	残高 (百万円)	平均期間 (年)	平均借入残存期間 (年)	平均金利 (%)
短期借入金	-	-	-	-
長期借入金	479,175	8.6	4.8	0.61
投資法人債	59,500	8.5	4.1	0.62
<b>有利子負債合計</b>	<b>538,675</b>	<b>8.6</b>	<b>4.7</b>	<b>0.61</b>

格付情報<sup>1</sup>

格付機関	発行体格付	長期債務格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	AA (安定的)	AA
株式会社格付投資情報センター（R&I）	AA- (安定的)	AA-
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン（S&P） <sup>2</sup>	A (安定的)	A

レンダーフォーメーション<sup>1</sup>

借入先金融機関	借入金残高 (百万円)	比率 (%)
三菱UFJ銀行	139,275	29.1
三井住友銀行	68,500	14.3
三井住友信託銀行	59,325	12.4
日本政策投資銀行	56,975	11.9
みずほ銀行	41,500	8.7
新生銀行	14,500	3.0
りそな銀行	13,700	2.9
信金中央金庫	11,700	2.4
福岡銀行	11,550	2.4
あおぞら銀行	9,950	2.1
その他	52,200	10.9
<b>借入金合計</b>	<b>479,175</b>	<b>100.0</b>

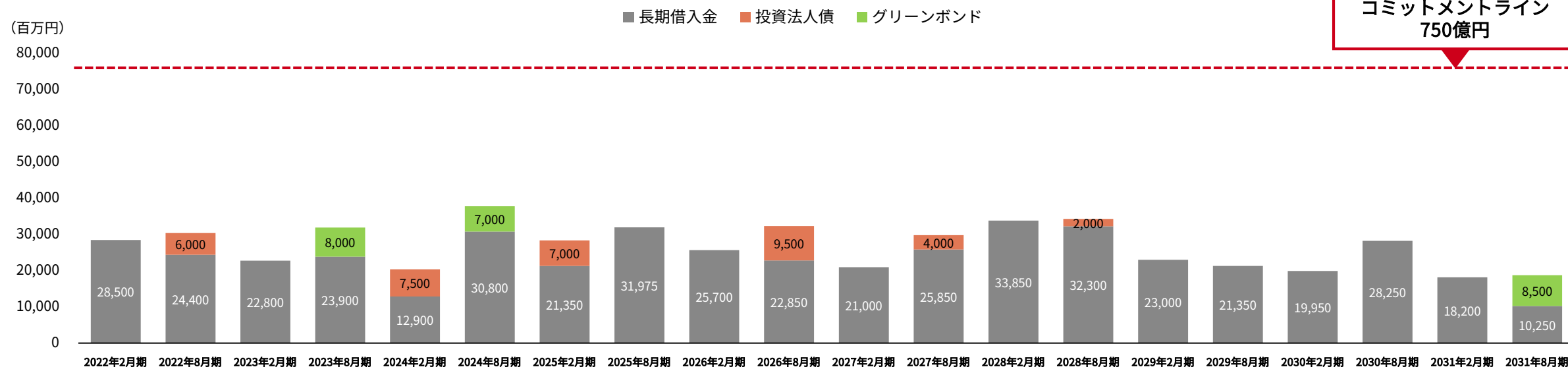
投資法人債明細<sup>1</sup>

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限 (年)	利率 (%)
日本リテールファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	7,500	2023年12月18日	10	1.108
日本リテールファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	8,000	2026年6月26日	12	1.260
日本リテールファンド投資法人 第9回無担保投資法人債	7,000	2025年2月5日	10	0.765
MCUBS MidCity投資法人 第2回無担保投資法人債	1,500	2026年5月22日	10	0.810
日本リテールファンド投資法人 第10回無担保投資法人債	5,000	2022年5月19日	5	0.220
日本リテールファンド投資法人 第11回無担保投資法人債	2,000	2027年5月19日	10	0.480
MCUBS MidCity投資法人 第3回無担保投資法人債	1,000	2022年5月27日	5	0.260

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限 (年)	利率 (%)
MCUBS MidCity投資法人 第4回無担保投資法人債	2,000	2027年5月28日	10	0.670
日本リテールファンド投資法人 第12回無担保投資法人債 (第1回JRFグリーンボンド)	8,000	2023年5月25日	5	0.210
MCUBS MidCity投資法人 第5回無担保投資法人債	2,000	2028年5月29日	10	0.590
日本リテールファンド投資法人 第13回無担保投資法人債 (第2回JRFグリーンボンド)	7,000	2024年6月25日	5	0.200
日本都市ファンド投資法人 第1回無担保投資法人債 (第1回JMFグリーンボンド)	8,500	2031年6月25日	10	0.450
<b>投資法人債合計</b>	<b>59,500</b>		<b>8.5</b>	<b>0.617</b>

1. 2021年8月31日時点。詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認下さい。  
2. 発行体格付は、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。

## 有利子負債の分散状況（2021年8月31日時点）

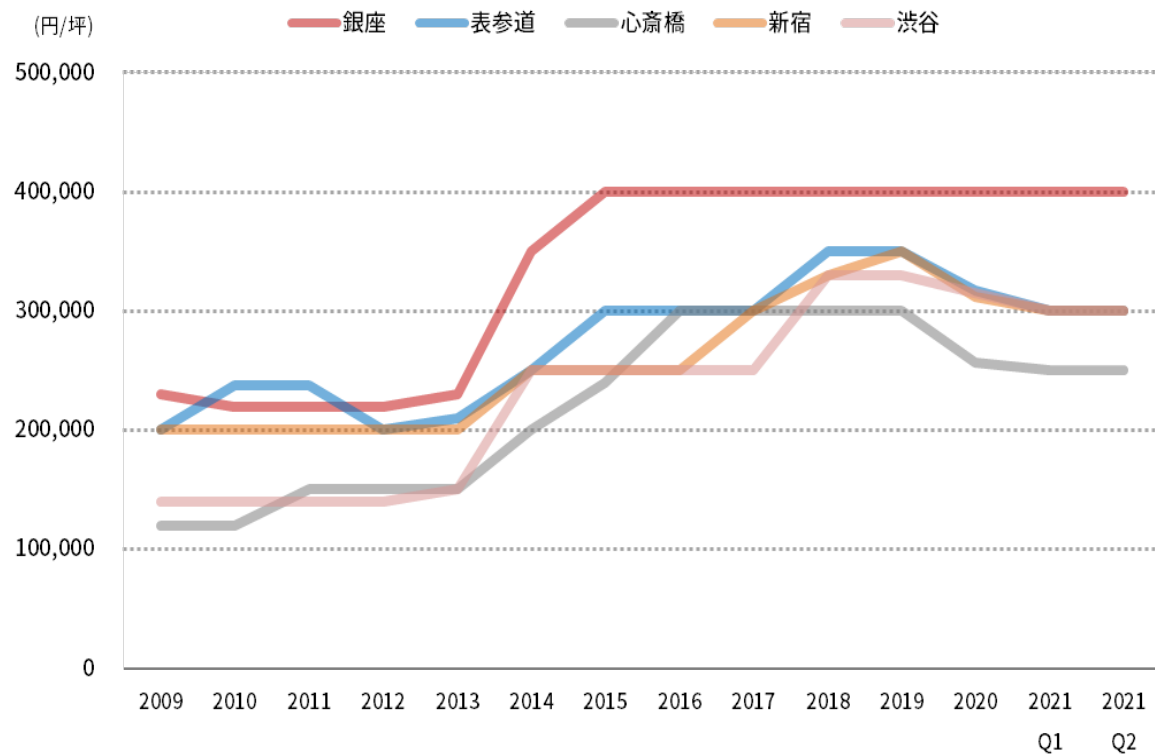


## 財務指標の推移

	2017年2月期 (第30期)	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)
LTV	44.4%	43.8%	45.0%	44.2%	45.1%	44.9%	45.0%	45.6%	45.6%	43.6%
時価LTV	39.1%	38.4%	39.2%	37.9%	38.4%	38.1%	38.1%	38.7%	38.6%	38.6%
長期負債比率 <sup>1</sup>	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%
固定金利比率	96.3%	96.4%	95.4%	99.0%	93.3%	93.3%	93.3%	92.8%	94.8%	94.4%
平均借入残存期間 <sup>1</sup>	4.4年	4.4年	4.4年	4.6年	4.2年	4.3年	4.3年	4.3年	4.6年	4.7年
平均デットコスト	1.19%	1.13%	1.09%	1.06%	0.99%	0.92%	0.86%	0.82%	0.79%	0.75%

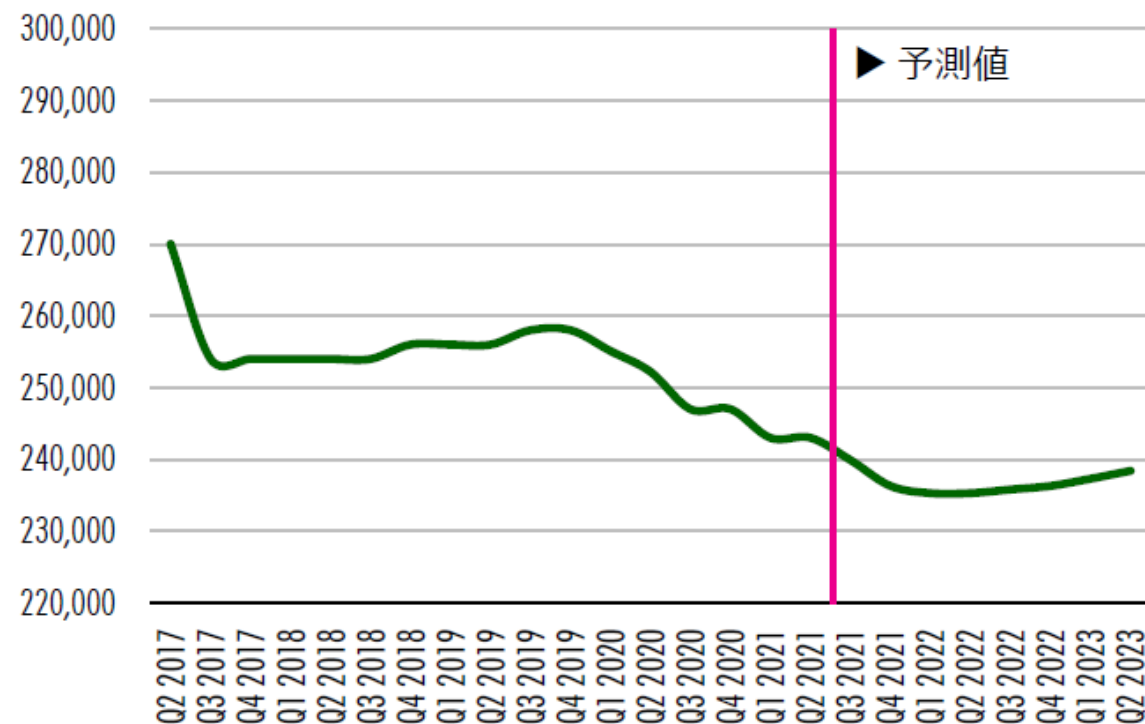
1. 2021年2月期（第38期）までは、預り敷金・保証金を含めています。

## 主要商業エリアの賃料上限値の推移



(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

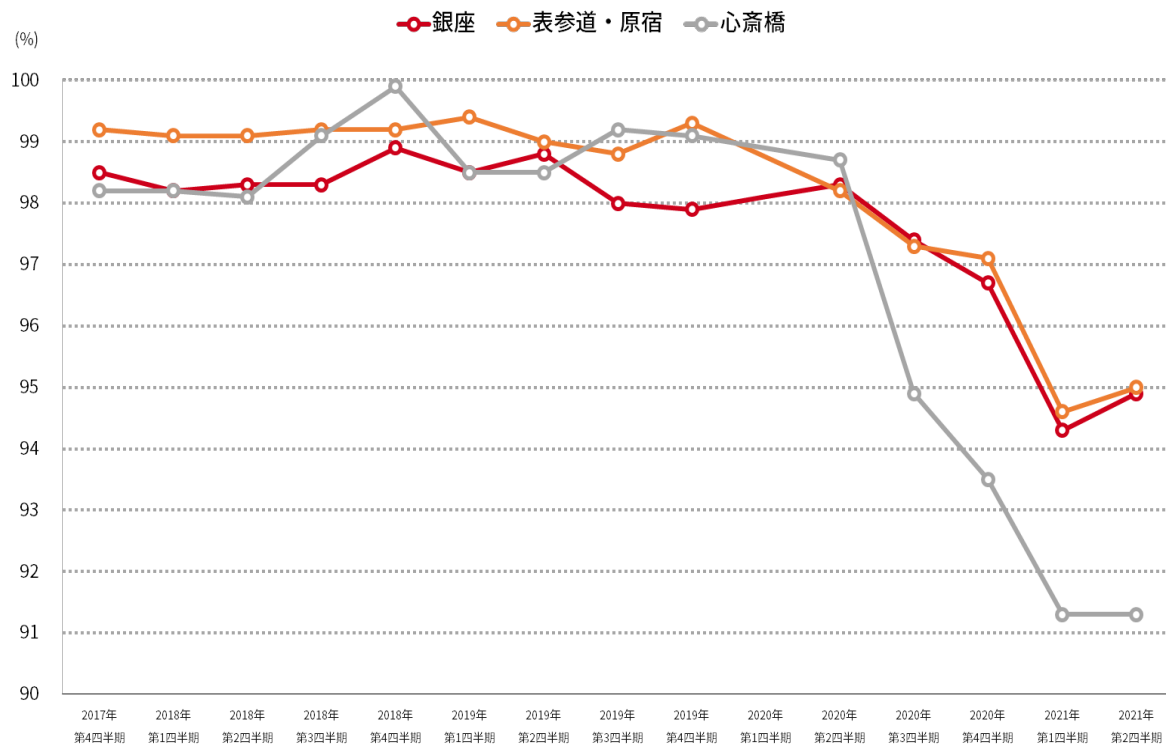
## 銀座ハイストリートの賃料 (円/坪)



(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

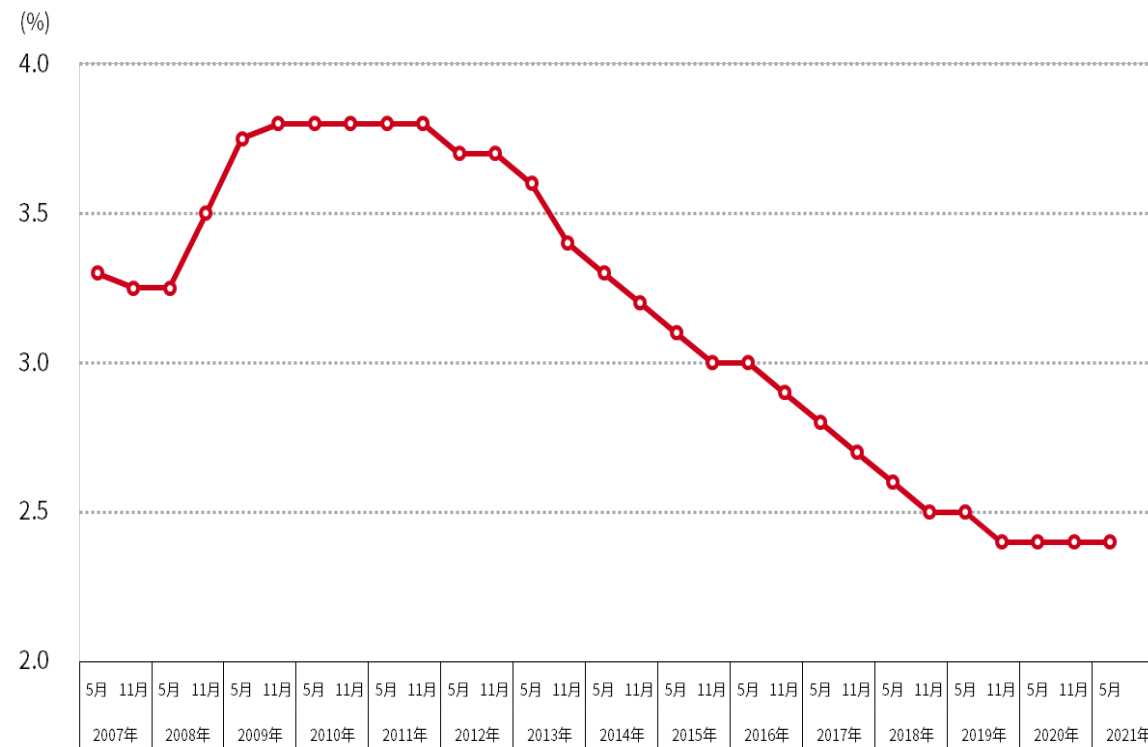
(注) ハイストリート賃料の上限と下限の平均値

## 都市型商業施設のプライム立地の稼働率



(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」  
(注) 2020年第1四半期の数値については出所元からの公表がありません

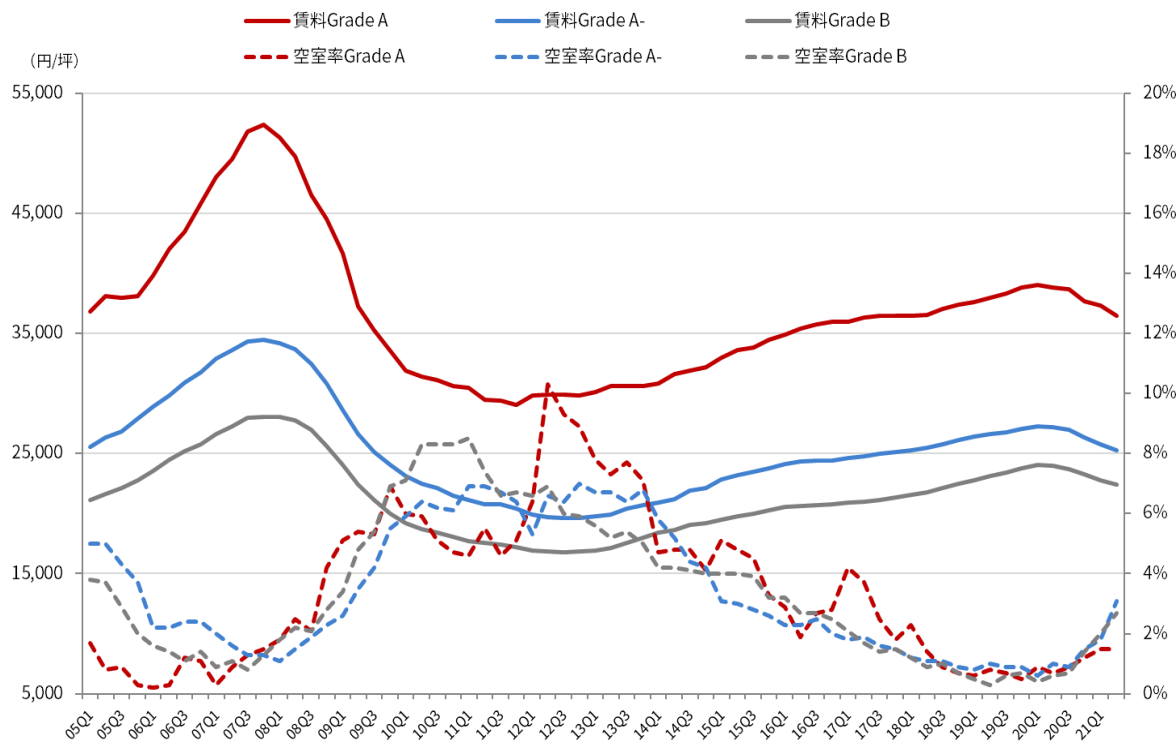
## 都市型商業施設のプライム立地（銀座）の利回り推移



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所  
(注) 東京都中央区の銀座中央通り沿い築5年程度の都心型高級専門店について、還元利回りの査定でベースとする各用途・各地域ごとの利回り

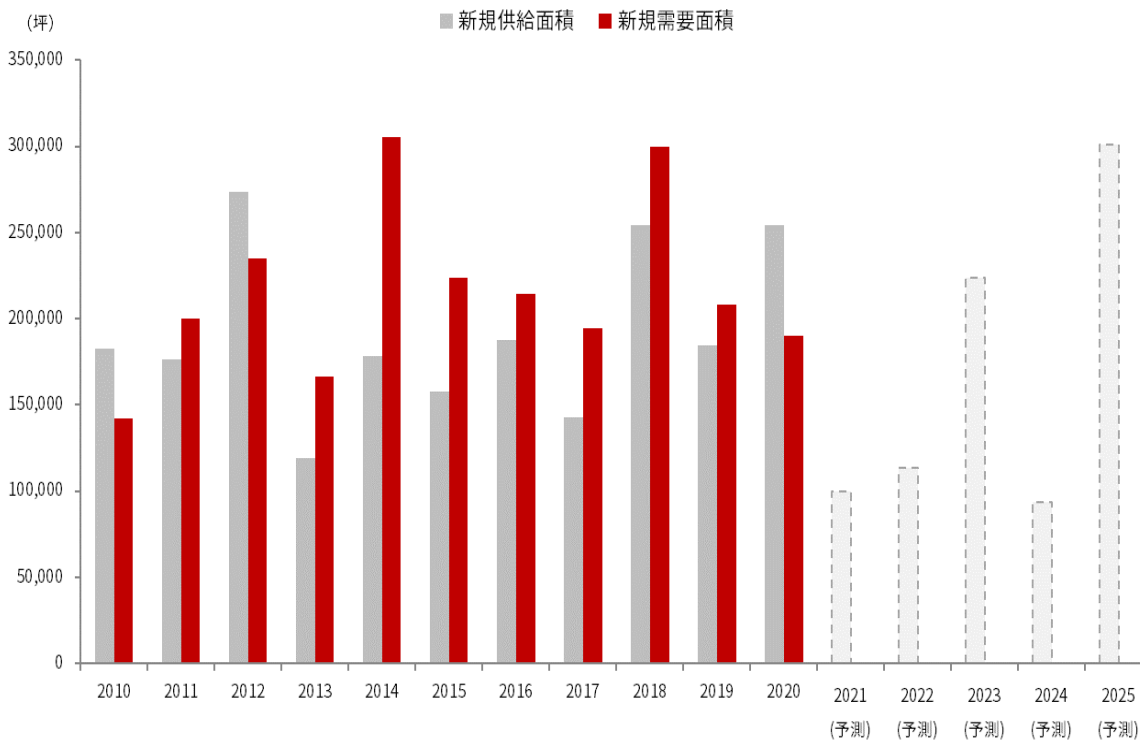


## 東京の空室率・賃料の推移

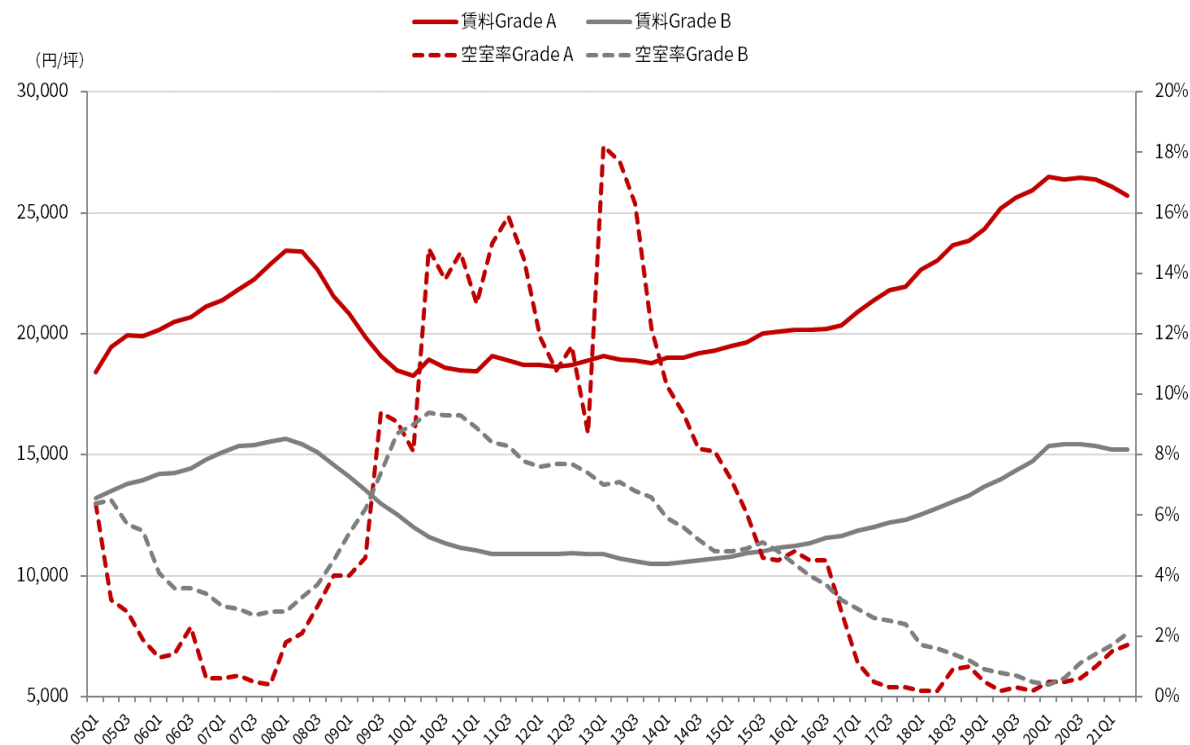


(出所) シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

## 東京オフィスビルの供給・需要の推移

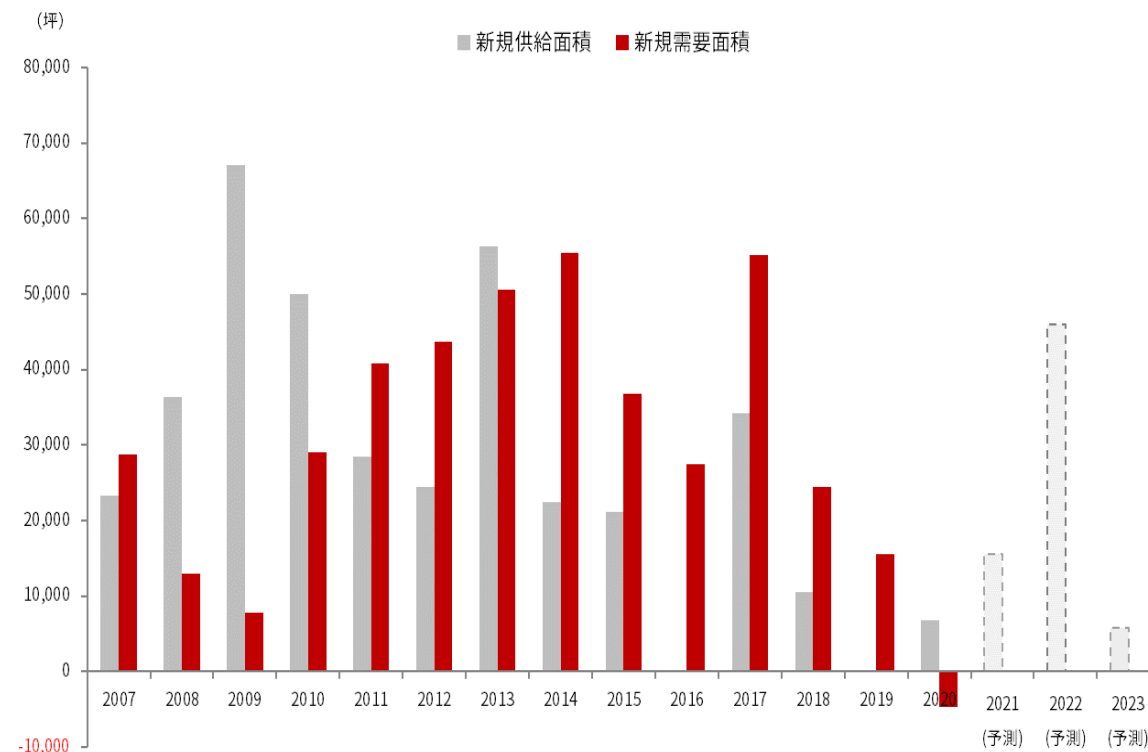


## 大阪の空室率・賃料の推移



(出所) シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

## 大阪オフィスビルの供給・需要の推移



### 環境パフォーマンス改善の取り組み事例

#### CO<sub>2</sub>排出量の抑制

##### ■再生可能エネルギー導入

###### 太陽光発電等を導入し使用する電力を100%再エネ化

JMFビル横浜馬車道01は、太陽光発電（100kW）、地中熱利用（400kW）などを導入及び冷房排熱・下水再生水の熱等の未利用エネルギーを有効利用し、使用する電力を100%再エネ化しました。

###### 施設全体を再生可能エネルギー100%で運営

MARINE & WALK YOKOHAMAは、電力需給事業者を切り替えて再生可能エネルギー100%で運営。国際的イニシアティブ「RE100」に準じており、バックヤードも含め当該施設の全電力のCO<sub>2</sub>排出量は実質ゼロ。年間CO<sub>2</sub>排出量1,377tが0tとなった。



JMFビル横浜馬車道01

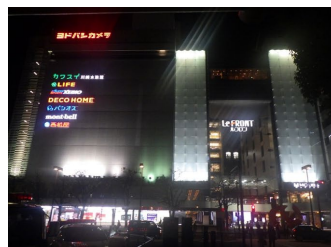


MARINE & WALK YOKOHAMA

##### ■運営改善

###### ライトダウンキャンペーン実施による電力削減

例年、保有物件で実施しているキャンペーンに、本年度は新たに3物件が参加。  
6月21日と7月7日両日の夜8時から10時までの2時間実施し、電力量 約320kwh相当の削減。



川崎ルフロン



###### 共用部照明のLED化

複数オフィスビル物件で共用部の照明をLED照明へ切り替え予定。

#### 水の効率的利用推進

##### 循環型手洗いスタンド「WOSH」を3物件に導入

mozoワンダーシティへの導入実績から、新しくおやまゆうえんハーヴェストウォーク、ならファミリーの2物件に追加導入。

水を再利用するサステナブルな仕組みで施設利用者の公衆衛生レベル向上。  
排水量は約1%で節水対策に貢献。



mozoワンダーシティ

#### 廃棄物の削減

京都ファミリーは、ごみ削減のためバックヤードにゴミ計量機を設置。

JMFビル大阪福島01は、廃棄物の発生量をモニタリング。資源の有効利用と有害廃棄物の適切な処理の為、コンポスト・廃棄物量モニタリング・リサイクル・分別管理・廃棄物処理監査を実施。



京都ファミリー

## 環境パフォーマンス改善の取り組み事例

### 外部環境認証評価

環境認証を積極的に取得した結果、39期中に9物件を新規認証。取得比率は**74%に向上**

#### CASBEE不動産評価認証

最上位評価の「Sランク」を4物件で取得

新規認証取得

- ・ ジャイル
- ・ 京都ファミリー
- ・ 川崎ルフロン
- ・ JMFビル横浜馬車道01
- ・ ツイン21

継続認証取得

- ・ イオンモール札幌発寒



ジャイル



京都ファミリー



ツイン21

#### DBJ Green Building認証

認証再取得による格上げ物件あり 2018年の評価 2 から 3 にランクアップ

新規認証取得

- ・ マチノマ大森

継続認証取得

- ・ Gビル吉祥寺02
- ・ JMFビル自由が丘01 (A館・B館)



JMFビル自由が丘01 (B館)



DBJ Green Building  
2018 ∞



DBJ Green Building  
2021 ∞

#### 東京都中小低炭素モデルビル

新規認証取得 JMFビル笹塚01・JMFビル江戸川橋01・JMFビル神田01

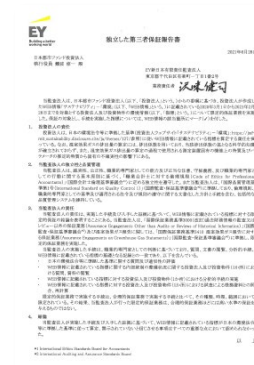
### 第三者保証の取得

環境パフォーマンスについて**第三者保証を取得**

ポートフォリオにおける

- ・ エネルギー消費量
- ・ 再生可能エネルギーの活用量
- ・ CO<sub>2</sub>排出量 (Scope1・Scope2・Scope3)
- ・ 水消費量

について、2020年度の開示数値の  
第三者保証を取得



### グリーンボンド発行

2021年6月に3回目となるグリーンボンドを起債

JMFが発行できるグリーンボンド  
発行可能額上限は1,432億円であり、  
JMFは現在235億円をグリーンボンドとして発行しています。  
(2021年6月末時点)

グリーン  
適格負債額\*  
1,432 億円

\*グリーン適格負債額(1,432億円)  
=グリーン適格資産×有利子負債比率  
(3,292億円) (43.5%)



## テナントに対する取組み・社会貢献活動

### テナントとの協働

#### ■シェアサイクル導入

ハブチャリ（docomo系）を2物件、ハローサイクル（Softbank系）を3物件に導入。地域住民等の利便性向上へ貢献。JMFビル高田馬場01における利用回数からのCO<sub>2</sub>排出量削減実績は3,134kg-CO<sub>2</sub>/月となった。



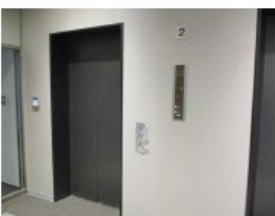
かみしんプラザ



JMFビル高田馬場01利用実績

#### ■建物のバリアフリー化

利便性向上のため、誰でもトイレの設置、エレベーターの押し釦・エントランス扉等を車椅子仕様に改修済。



JMFビル江戸川橋01

### 地域コミュニティへの貢献

#### ■コミュニティバス利用促進プロジェクト

おやまゆうえんハーヴェストウォーク（栃木県小山市）が参加する、小山市コミュニティバス「おーバス」利用促進プロジェクトが、「第12回EST交通環境大賞」優秀賞を受賞。



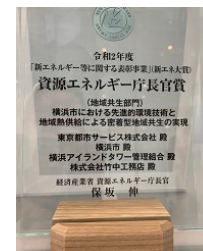
#### ■こどもSDGsラボ開催

川崎ルフロン（神奈川県川崎市）において子ども達に川崎のことをもっと知ってもらえる「かわさき大好きプロジェクト」を始動。テナント（カワスイ川崎水族館・ライフ）とタイアップし、体験しながら環境について学ぶ出張＆課外授業を実施。



#### ■レジリエンス対応

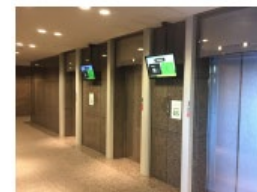
JMFビル横浜馬車道01（神奈川県横浜市）は防災備蓄品を導入し、災害時は避難・物資提供の拠点となるよう準備。再生可能エネルギーを導入し、隣接する横浜市役所庁舎と協働して地域の災害時にも電力供給が途絶しない等の地域のレジリエンス向上を実現。この取り組みが評価され、新エネ大賞の銀賞である資源エネルギー庁長官賞（地域共生部門）銀賞を受賞。



ツイン21（大阪府大阪市）は、OBP協議会（エリアマネージャー団体）と連携し、エリア全体での避難訓練の実施と公開空地を提供。

#### ■太陽光発電量の表示

JMFビル東陽町01（東京都江東区）では、屋上に設置した太陽光発電の発電量をリアルタイムでEVホールのデジタルサイネージに表示。テナント等へのエネルギー削減啓発になり、さらに館内のオフィスワーカーに再生可能エネルギーを身近に実感してもらう仕掛けとなっている。





### 資産運用会社従業員に対する取組み

#### 働きやすい環境整備

すべての従業員が安心して働ける職場環境の実現とベネフィットの向上に取り組んでいます。

##### ■コロナ禍での従業員支援

###### 勤務体制

- ・ 在宅勤務制度導入
- ・ 出社率コントロール 約70%削減を推奨  
(出社ローテーション制、フレックスタイム制)
- ・ 時差出勤の推進
- ・ サテライトオフィス勤務制度の導入

###### オフィスの仕様変更

- ・ 座席間のソーシャルディスタンス確保
- ・ アクリルパーティションの設置
- ・ 入退出ドアの区別、消毒液の設置
- ・ 受付に検温機器設置

###### 在宅勤務の快適性

- ・ ノートPC・ディスプレイ・ヘッドセットの貸与

###### ワクチン接種

- ・ ワクチンの職域接種の実施 (2021年7月~8月)
- ・ ワクチン休暇の新設



##### ■従業員の健康管理

###### 休暇制度

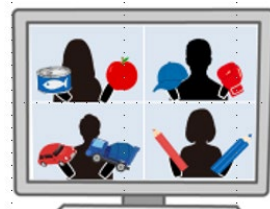
- ・ 法定付与日数よりも多い年次有給休暇の付与
- ・ 家族ケア特別有給休暇等の各種特別休暇の付与
- ・ 時間単位有給休暇取得も可能
- ・ 長期連続休暇 (5日以上) の取得を義務化
- ・ 男性の育児休暇取得推奨

###### 健康管理

- ・ 就業時間モニタリングシステムの導入
- ・ 健康診断・人間ドック・インフルエンザ予防接種の受診料を全額補助
- ・ ストレスチェックの実施
- ・ 職場のメンタルヘルスケアオンライン研修実施
- ・ 産業医面談の実施

###### 社員交流

- ・ コミュニケーション促進目的としてオフサイトミーティングをオンラインで実施 (2021年8月)



#### 人材育成

##### ■資格取得の奨励

- ・ 資格取得に向けた研修・受験・維持費用を負担
- ・ 管理職従業員向けに、三菱商事株式会社が提供する各種リーダーシッププログラムへの派遣
- ・ 外部ビジネスセミナー受講費用を負担

##### ■従業員教育・社内研修の充実

- ・ コンプライアンス研修 (年4回開催)
- ・ 社内向け法務メールマガジンの配信 (月1回)
- ・ サステナビリティセミナー
- ・ エンジニアリング研修
- ・ ITリテラシー研修
- ・ 標的型攻撃メール対応訓練の実施



## コーポレート・ガバナンス

### 統治とコンプライアンス・リスク管理

MCUBS は資産運用会社として投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負い、業務に取り組んでいます。

#### ■投資法人の意思決定プロセス

透明性のある意思決定プロセスを実行し、利害関係者からの資産取得等に際しては、外部専門家を含むコンプライアンス委員会における決議が必要となります。

#### ■役員会の開催実績・出席率

本投資法人は、執行役員1名および監督役員2名により構成される委員会により運営されています。期中の役員会は下記の通り開催しており、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行っています。

役員会開催数／出席率  
(2021年3月1日～8月31日)

13回／100%

#### ■コンプライアンス

資産運用会社ではCOOがコンプライアンス担当役員を兼任しているほか、コンプライアンス基本方針を定め、リスク管理委員会との連携や内部通報制度などのコンプライアンス体制を構築しています。

- コンプライアンス委員会（原則2か月に一度開催）
- コンプライアンス担当者制度
- コンプライアンス・モニタリング（セルフアセスメント）
- コンプライアンス研修
- 定期的な外部監査
- 三菱商事及びUBSによる監査

#### ■リスク管理の組織体制

資産運用上発生しうる主要なリスクを、投資運用リスク・事務リスク・システムリスクなどに分類して定義し、リスクへの対応と継続的改善に努めています。

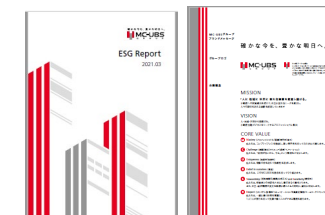
### 情報開示

#### ■ESGレポートの定期的発行

ESGに関する活動は本投資法人ホームページ内のESGレポートで公表しています。

URL

[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/131/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/131/)



#### ■ステークホルダーとのコミュニケーション

- 個人投資家向けオンラインセミナーを定期的実施。
- コロナ禍でもオンラインで機関投資家に対し積極的なIR活動を継続しています。



## CASBEE不動産評価認証

27物件

評価	物件名	用途
★★★★★	あびこショッピングプラザ	都市型商業
★★★★★	ジャイル	NEW 都市型商業
★★★★★	イオン板橋ショッピングセンター	都市型商業
★★★★★	イオンモールむさし村山	郊外型商業
★★★★★	MARINE & WALK YOKOHAMA	都市型商業
★★★★★	JMFビル横浜馬車道01	NEW オフィス
★★★★★	JMFビル横浜01	オフィス
★★★★★	京都ファミリー	NEW 都市型商業
★★★★★	イオンモール鶴見緑地	都市型商業
★★★★★	イオンモール伊丹	都市型商業
★★★★★	アリオ鳳	郊外型商業
★★★★★	イオンモール神戸北	郊外型商業
★★★★★	ツイン21	NEW 複合型
★★★★★	mozoワンダーシティ	都市型商業
★★★★★	ならファミリー	郊外型商業
★★★★★	イオンモール札幌苗穂	郊外型商業
★★★★★	イオン那覇ショッピングセンター	都市型商業
★★★★★	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	郊外型商業
★★★★★	イオンモール札幌発寒	都市型商業
★★★★★	川崎ルフロ	NEW 複合型
★★★★★	JMFビル東陽町01	オフィス
★★★★★	河原町オーパ	都市型商業
★★★★★	JMFビル北浜01	オフィス
★★★★★	JMFビル今橋01	オフィス
★★★★★	JMFビル仙台01	オフィス
★★★★	JMFビル渋谷02	オフィス
★★★★	JMFビル日本橋浜町01	オフィス

## DBJ Green Building認証

26物件

評価	物件名	用途
★★★★★	mozoワンダーシティ	都市型商業
★★★★★	あびこショッピングプラザ	都市型商業
★★★★★	川崎ルフロ	複合型
★★★★★	MARINE & WALK YOKOHAMA	都市型商業
★★★★★	マチノマ大森	NEW 都市型商業
★★★★★	京都ファミリー	都市型商業
★★★★★	ツイン21	複合型
★★★★★	JMFビル北浜01	オフィス
★★★★★	JMFビル肥後橋01	オフィス
★★★★★	ならファミリー	郊外型商業
★★★★★	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	郊外型商業
★★★★★	DFST ギャラリーア沖縄	都市型商業
★★★★	ジャイル	都市型商業
★★★★	ビックカメラ立川店	都市型商業
★★★★	JMFビル自由が丘01 B館	複合型
★★★★	かみしんプラザ	都市型商業
★★★★	Gビル梅田01 A館	都市型商業
★★★★	Gビル梅田01 B館	都市型商業
★★★★	Gビル梅田01 C館	都市型商業
★★★	西友ひばりヶ丘店	都市型商業
★★★	ラ・ポルト青山	都市型商業
★★★	Gビル南青山03	都市型商業
★	JMFビル自由が丘01 A館	複合型
★	Gビル吉祥寺02	都市型商業
★	pivo和泉中央	郊外型商業
★	m-シティ豊中	都市型商業

CASBEEスマートウェルネス オフィス  
評価認証

1物件

評価	物件名	用途
★★★	JMFビル渋谷03	オフィス

## BELS評価

6物件

評価	物件名	用途
★★★★	JMFビル自由が丘01 B館	複合型
★★★	JMFビル日本橋浜町01	オフィス
★★★	JMFビル北浜01	オフィス
★★	JMFビル渋谷02	オフィス
★★	JMFビル渋谷03	オフィス
★★	JMFビル肥後橋01	オフィス

## 東京都中小低炭素モデルビル

5物件

評価	物件名	用途
A2	JMFビル上野01	オフィス
A2-	JMFビル笹塚01	NEW オフィス
A1+	JMFビル江戸川橋01	NEW オフィス
A1	JMFビル東陽町01	オフィス
A1	JMFビル神田01	NEW オフィス

環境認証取得物件比率  
(延床面積ベース)

74.0%

## 資産運用会社が賛同するイニシアティブ

Signatory of:



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) <sup>1</sup>

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

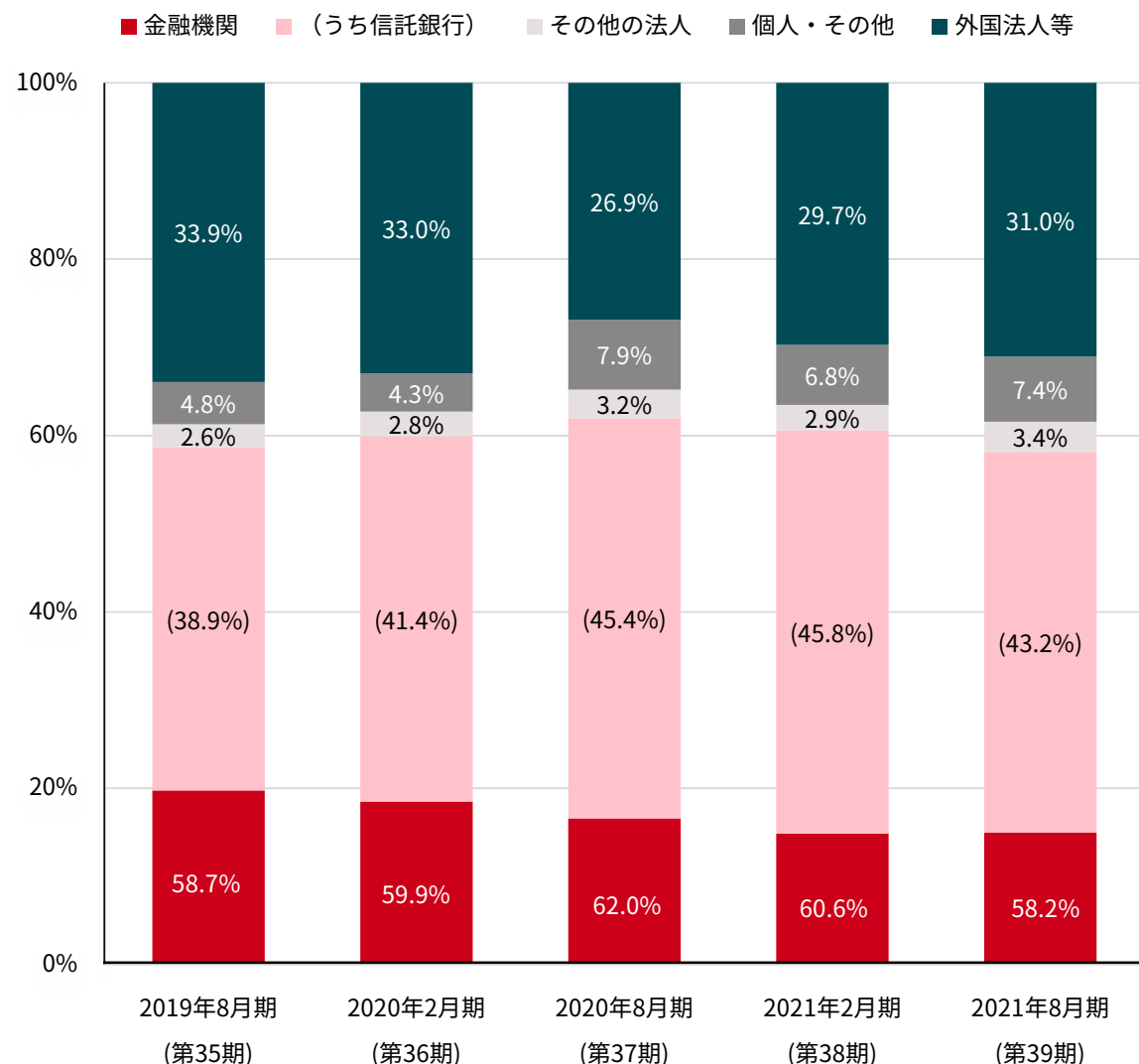


国連UNHCR及びユニセフの  
サポート

国連UNHCR協会より感謝状を受領  
ユニセフのキャンペーンへの協力も実施

1. 2016年より三菱商事・ユービーエス・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。

## 所有者別投資口数割合の推移

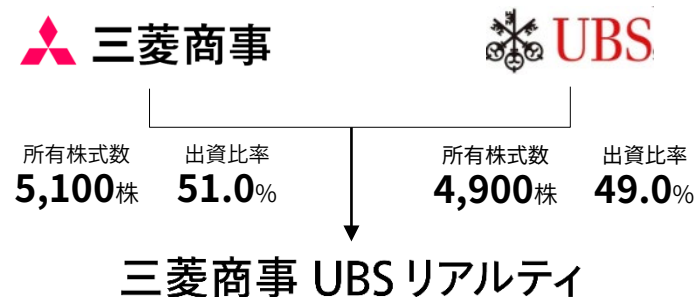
上位10投資主<sup>1</sup>

順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,228,403	17.57
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,074,878	15.37
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	311,755	4.46
4	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	213,235	3.05
5	S M B C 日興証券株式会社	172,114	2.46
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	137,172	1.96
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	120,947	1.73
8	株式会社日本カストディ銀行 (信託口7)	118,309	1.69
9	J P M O R G A N C H A S E B A N K 385781	87,598	1.25
10	日本証券金融株式会社	76,218	1.09
上位10投資主合計		3,540,629	50.65
14	三菱商事株式会社	62,800	0.89

1. 2021年8月期 (第39期) 未発行済投資口数 6,989,091口。所有比率(%)は小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。



## 大株主の状況<sup>1</sup>

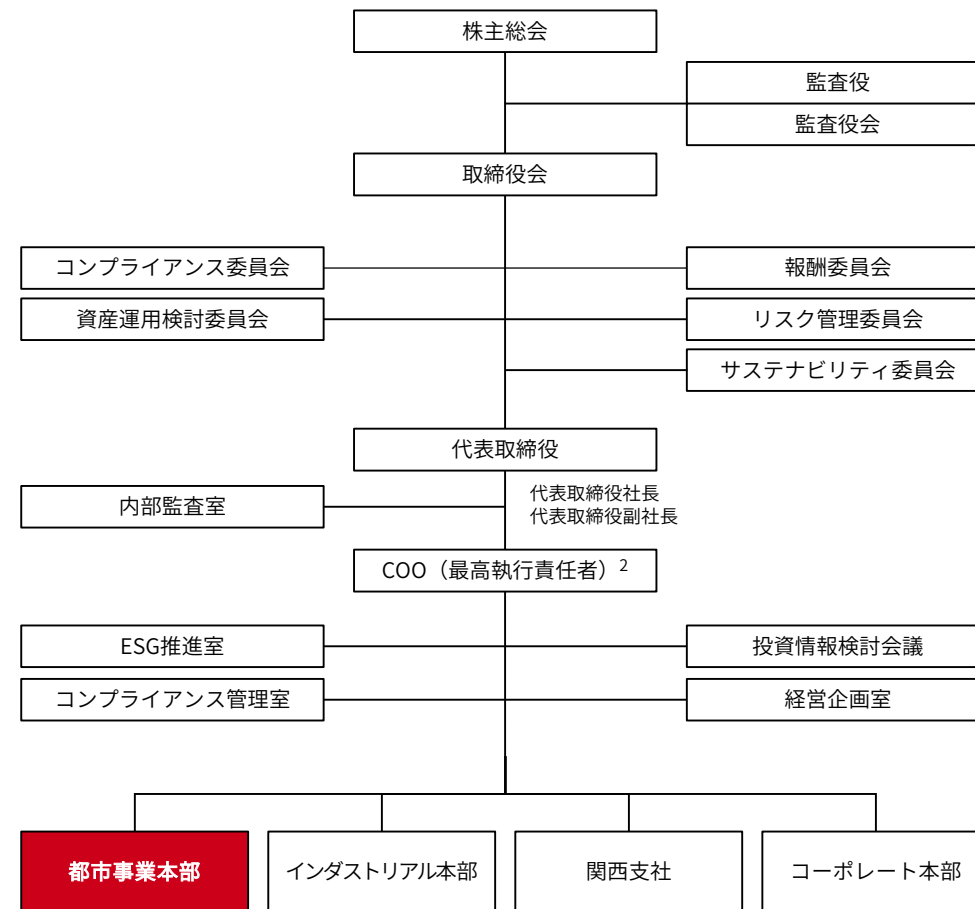


## 本資産運用会社の役職員数<sup>1</sup>

資産運用会社：役職員数 **155名**（非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く）

うち有資格者数：	宅地建物取引士	68名
	不動産証券化協会（ARES）認定マスター	94名
	一級建築士	10名
	不動産鑑定士	8名
	日本証券アナリスト協会検定会員	9名
	弁護士	1名
	公認会計士	6名
	税理士	3名
	MBA（米・英を含む）	1名

## 組織図



1. 2021年9月末時点

2. COO（最高執行責任者）はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。



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）