



主な新規取得資産の紹介

JMFビル赤坂02（東京都港区）

オフィス



港区溜池山王に立地するAクラスオフィスビル



本物件は、東京メトロ銀座線及び南北線「溜池山王」駅出入口すぐに所在し、丸ノ内線及び千代田線「国会議事堂前」駅へも徒歩約5分と、地下鉄主要4路線が利用可能で高い利便性を有します。地下1階から地上2階の低層階には銀行やクリニック等が入居、3階から16階はオフィスフロアで構成されている2011年に竣工した物件です。また、同エリアでは、複数の再開発計画が進行しており、今後も成長が期待できるエリアです。

所在地	東京都港区赤坂二丁目3番5号
取得年月日	2021年12月1日
取得価格／鑑定評価額	42,428百万円／45,000百万円
用途	オフィス
土地／延床面積	1,893.72m ² ／17,493.58m ²
テナント数	5

▼アクセスマップ



JMFレジデンス千早（福岡県福岡市）

その他



福岡中心部ビジネスエリアへのアクセスが良好な大型優良賃貸住宅



住戸内一例

本物件は、西日本鉄道「香椎宮前」駅から徒歩5分、「西鉄千早」駅及びJR「千早」駅から徒歩6分と3駅2路線の複数路線が利用できることに加え、「博多」駅まで約7分、「天神」駅まで約18分と良好な交通アクセスを有します。14階建ての大型賃貸マンション（総戸数143戸）で、間取りは1LDK～4LDK（約35～115m²）とバリエーションに富み、ファミリー・DINKS層を中心に幅広い賃貸需要に対応できるため、安定した賃料・稼働率が期待できます。

所在地	福岡県福岡市東区千早五丁目4番25号
取得年月日	①2022年1月31日 ②2022年3月31日
取得価格／鑑定評価額*	3,280百万円／3,720百万円
用途	住宅
土地／延床面積	2,644.63m ² ／10,856.15m ²
テナント数	146

※本物件全体の金額であり、鑑定評価額は2021年12月1日時点です。

▼アクセスマップ



JMF

JAPAN METROPOLITAN FUND

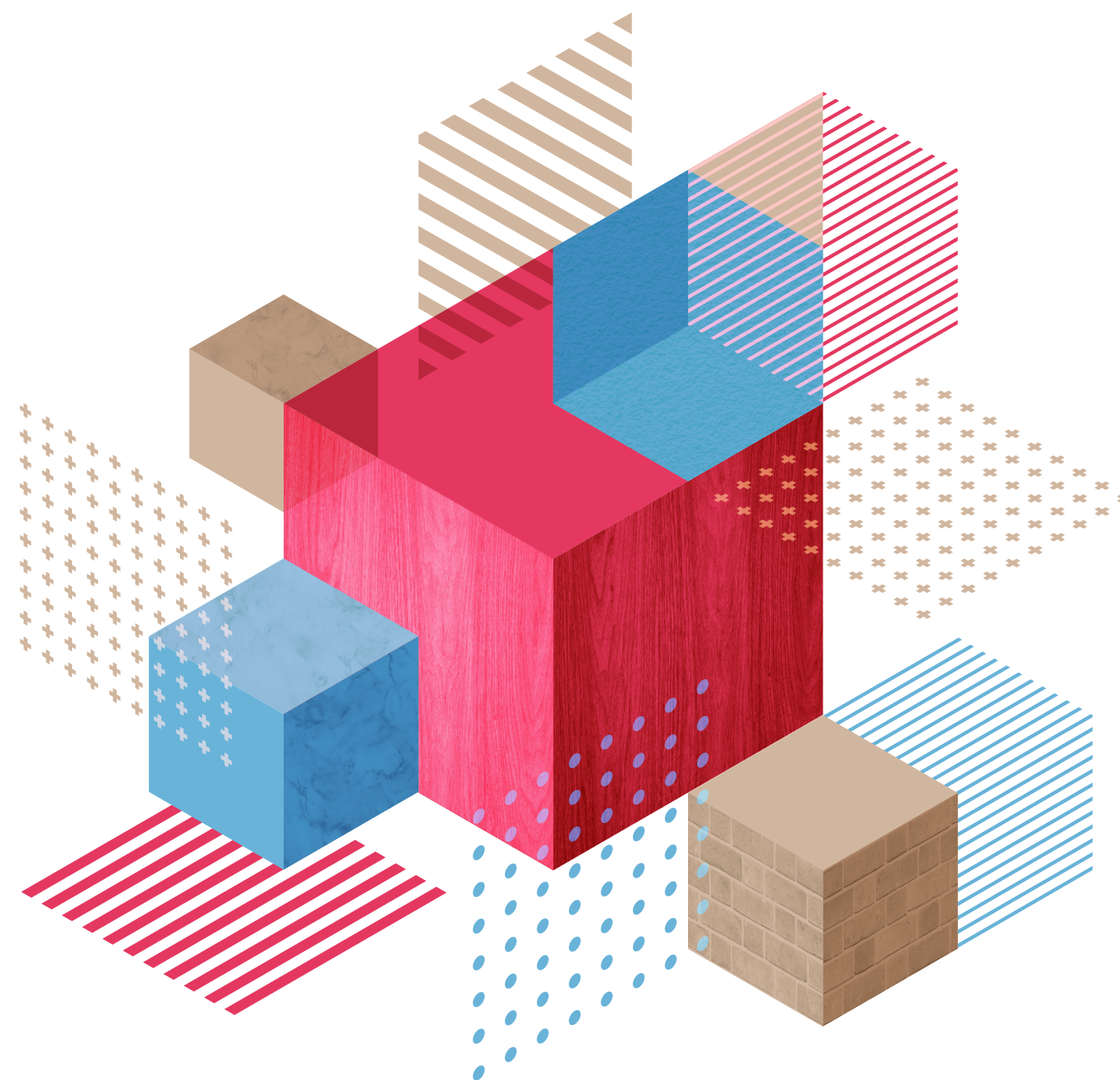
第40期

2022年2月期

資産運用報告

2021年9月1日～2022年2月28日

証券コード 8953



日本都市ファンド投資法人

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



日本都市ファンド投資法人

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



投資主の皆さまには、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

2021年11月に開催された日本都市ファンド投資法人(JMF)投資主総会におきまして、執行役員に選任され就任いたしました西田雅彦でございます。

JMFはこのたび2022年2月期(第40期)の決算を迎えました。これもひとえに、投資主の皆さまのご支援の賜物であると認識しており、心より感謝申し上げます。私は2010年1月に監督役員に就任して以降、10年以上JMFの成長に携わってきました。これからは執行役員という立場で、投資主価値の向上を目指し、投資主の皆さまのご期待にお応えできるよう尽力していく所存です。引き続き変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

日本都市ファンド投資法人 執行役員

西田雅彦

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。

CONTENTS

- 1 JMFについて
- 2 資産運用会社 社長メッセージ
- 3 ハイライト
- 4 資産入替戦略
- 5 投資手法の拡大
- 6 ポートフォリオの状況
- 8 戦略的な運用施策
- 9 運用状況
- 10 ESGへの取り組み
- 12 投資主インフォメーション
- 14 資産運用報告
- 42 貸借対照表
- 44 損益計算書
- 45 投資主資本等変動計算書
- 46 注記表
- 60 金銭の分配に係る計算書
- 61 会計監査人の監査報告書
- 63 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 65 資産運用会社について

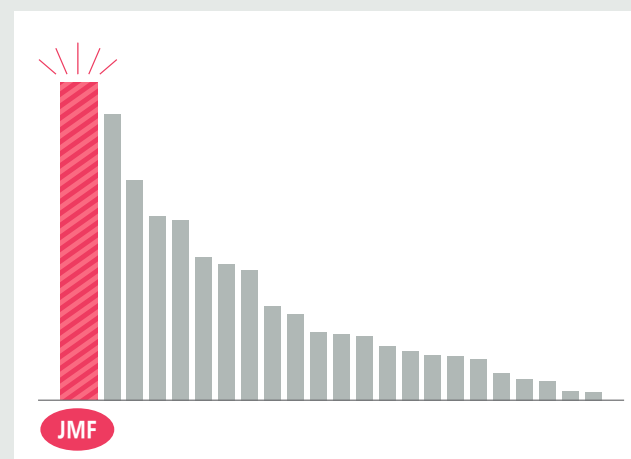


総合型1位の資産規模

01 日本最大級の総合型REIT

2021年3月1日に都市生活の基盤となる不動産へ投資し日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていく日本最大級の総合型REIT「日本都市ファンド投資法人(略称: JMF)」が誕生しました。

総合型REITトップの資産規模



安定性の向上と成長の加速

02 目指すは環境変化に対応するポートフォリオ

中長期にわたり社会的ニーズがある「人が集まる立地」に投資することで、ポートフォリオの安定化を目指し、環境変化に応じた柔軟な取得戦略の実行により成長を加速させます。

都市型化と分散を目指した投資対象用途

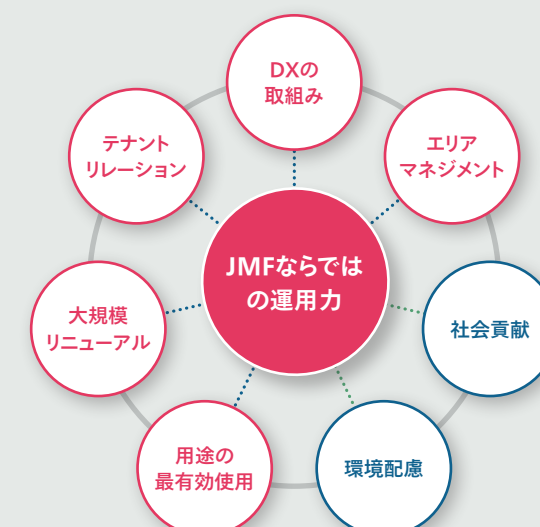
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ハイストリート 都市型 住宅地駅前
	複合型	<ul style="list-style-type: none"> オフィス×商業 オフィス×住宅 住宅×商業 3用途以上
	オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 都市中心部 都市近郊部
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 都市部賃貸住宅 都市部ホテル 新規カテゴリー



用途の垣根を越えた内部成長

03 運営のプロフェッショナル

既存物件のリニューアルのみならず、環境変化に応じた建替えや用途変更、同一エリアにある物件の連携や、豊富な情報を統合・可視化する基盤構築等を実行します。また、J-REIT業界におけるフロントランナーとしてESGへの取り組みも積極的に行います。





資産運用会社 社長メッセージ

スピード感を持った資産入替や 新たな成長施策の実行により、 1口当たり分配金は 予想比1.5%増の2,284円に

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役社長

岡本 勝治



2022年2月期運用実績

JMF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」という理念を掲げる日本最大級の総合型REITです。

短中期的には、戦略的資産入替の実施による都市化の更なる推進や用途分散の適正化、中長期的には、公募増資やM&A等を通じた外部成長や保有資産のリニューアル・再開発、複合化への用途変更に取り組むことで更なる収益性の向上を目指しています。また、将来的には、都市生活の活動基盤となる各物件が影響しあうことで、物件単体ではなくエリア価値も高まり好循環が創出される相乗効果を期待しています。

当期（2022年2月期）については、引き続き新型コロナウイルスによる感染急拡大や地政学リスクの高まりにより先行き不透明な状況下でしたが、外部成長、内部成長、財務・ESGそれぞれで合併後の成長施策を実施しました。

外部成長では、短中期の成長施策の中心となる戦略的資産入替が想定を上回るペースで進捗し、複合型、オフィス、住宅計590億円を取得する一方で、商業施設を中心に計240億円を譲渡し、譲渡益25億円を実現しています。また、期末後の3月には本投資法人初の新築住宅物件である「JMFレジデンス学芸大学」等2物件の取得と、「サミットストア中野南台店」等商業施設2物件の譲渡が完了

しています。加えてJ-REITでは2事例目となるポジティブ・インパクト不動産投資にも取り組み、軽井沢の底地取得を公表しました。一方、当期中に住宅型私募リートである日神プライベートレジリート投資法人の投資口を追加取得、メザニンローン債権に対して組成したファンドにも投資を行いました。また3月には、新たな投資先として住宅・ヘルスケア施設等を投資対象とするフージャースプライベートリート投資法人の投資口取得が完了するなど、投資手法の拡大も進展しています。

内部成長においては、現環境下においても商業テナントで85件、オフィステナントで30件の賃料増額改定が実現しており、空室区画も前期比で順調に減少するなど、底堅い運用を継続しています。また、用途の最有効使用を目的としたテナント入替やリニューアルが進捗するとともに、DXの推進として同一エリアの保有資産を相互連携するサービス「Tsunagu Pass（ツナグパス）」も開始しました。

財務・ESG面においては、前期に続きグリーンボンドを50億円発行するとともに、290億円の借換えを実行し財務コストの削減も行っています。また、気候変動情報開示に対する活動が第三者機関より評価され、CDP気候変動プログラムにおいて、スコアA-（リーダーシップレベル）を取得するなどESG活動にも引き続き力を入れています。

このような結果、当期は営業収益

40,598百万円、営業利益18,808百万円、当期純利益は16,924百万円と対前期比及び予想比を上回り、また1口当たりの分配金は対予想比を1.5%上回る2,284円となりました。

資産運用会社のスポンサー変更

最後にJMFの資産運用を受託する当社のスポンサーである三菱商事株式会社及びユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、アメリカに本社を置く世界最大級のオルタナティブ資産運用会社「KKR & Co. Inc.（コールバーグ・クラビス・ロバーツ、略称：KKR）」の子会社である76株式会社への株式譲渡を決定しました。今後はKKRがスポンサーとなりますが、JMFの運用方針に変更はありません。

KKRの長年の不動産を含むオルタナティブ資産運用実績や、多様な企業と構築されたネットワークにより今後の資産取得や成長戦略、また、ESG活動においても積極的なサポートが期待でき、JMFの更なる成長に向け投資主利益の拡大を目指し取り組んでまいります。投資主の皆さまの変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

※本紙面は、2022年4月18日時点で公表された情報に基づいて記載しています。新スポンサーの概要についてはP.65「資産運用会社について」をご参照ください。



ハイライト

- 1 資産入替を想定以上のペースで行うとともに、取得手法の拡大にも取り組む
- 2 空室を抱えていた物件のテナント誘致がほぼ完了し、更に用途の最有効使用によるテナント入替を推進
- 3 高い信用力を背景に、借換えによるコスト削減を継続
- 4 ESGへの取り組みは、外部機関から過去最高の評価を獲得するなど、中長期にわたる目標を着実に達成

運用実績／業績予想

	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期) 予想
営業収益	305億円	403億円	405億円	406億円
営業利益	135億円	155億円	188億円	173億円
当期純利益	118億円	135億円	169億円	153億円
1口当たり分配金	4,500円	2,286円 ^{※1}	2,284円	2,250円

ポートフォリオ

物件数	資産規模
128物件	1兆2,113億円
稼働率	含み益
98.5%	1,528億円
NOI利回り	NOI利回り(償却後)
4.5%	3.5%

財務指標

有利子負債合計	平均金利
5,496億円	0.58%
格付	LTV
日本格付研究所: AA(安定的)	44.1%

ESG指標

GRESBリアルエステイト評価	環境認証取得物件比率
5 star ^{※2}	75.0% ^{※3}

資本関連

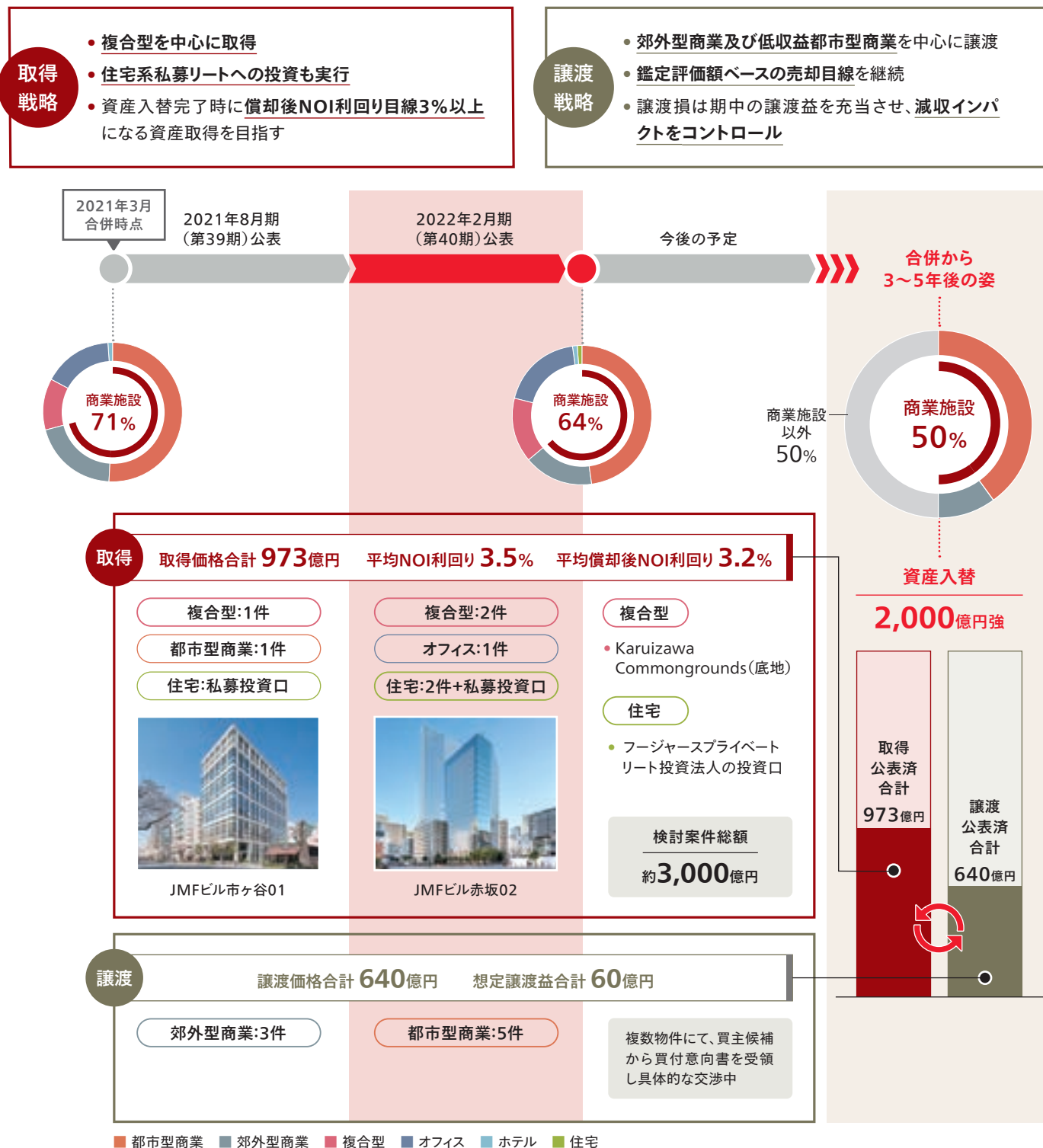
時価総額	1口当たりNAV
6,506億円	108,900円 ^{※4}

各数値、指標は2022年2月末時点のものです。特に断りのない場合、以下同じです。
※1 2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合をもって投資口分割を行っています。
※2 GRESBリアルエステイト評価は2021年10月15日公表時点です。
※3 環境認証取得物件比率は延床面積ベースです。
※4 (純資産+含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数



資産入替戦略

合併により総合型REITとして、2,000億円強の資産入替を実行し、複合型・オフィス・住宅比率の向上と償却後NOIの向上を目指す



投資手法の拡大

資産入替後の外部成長を見据え、新たな投資手法が進展
また、ESGの観点からポジティブ・インパクト投資を決定

1 住宅系私募リートへの投資

収益性の高い住宅エクスポージャーの獲得

配当利回り4%以上の収益性を享受しながら、住宅への投資・運用機会を拡大

外部成長力の強化

私募リートのスポンサー開発物件に関して、私募リート単独では取得困難な大型物件や投資対象クライテリア外の物件を取得する可能性

投資実績

日神プライベート レジリート投資法人

マンションデベロッパーの株式会社日神グループホールディングスをメインスポンサーとする住宅特化型私募リート

取得時期	2021年5月、7月、 2022年1月(追加)
総投資金額	3,569百万円
分配金利回り	4.3%

フージャース プライベートリート投資法人

マンションデベロッパーの株式会社フージャースホールディングスをスポンサーとし、賃貸住宅を中心に投資する私募リート

取得時期	2022年3月 (新規)
総投資金額	1,100百万円
分配金利回り	4.8%



デュオフラッツ赤坂

2 メザニンローン債権投資

優良な裏付資産

メザニンローン債権投資の裏付資金はJMFの投資基準に合致しかつ優良な物件に限定

投資実績

三菱商事グループが組成したメザニンファンド

三菱商事グループの不動産私募ファンド運用会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社が東京都に所在する賃貸住宅を裏付資産としたメザニンローン債権に対して組成したファンド

取得時期	2021年9月
投資金額	780百万円

3 ポジティブ・インパクト投資※

ESGの取組みの幅を拡大

不動産への投資を持続可能な社会実現と直結させるESGの新たな取組み

長期安定的な収益の獲得

ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワークが求める「市場水準かつサステナブルなリターン」に合致する長期安定的な収益を獲得

※SDGsの実現に向け、投資活動によって生じる環境・社会・経済へのインパクトを特定し、ポジティブ・インパクトの増大とネガティブ・インパクトの低減を目指す金融手法です。

投資予定

Karuizawa Commongrounds(底地) (長野県北佐久郡軽井沢町)

JMF初のポジティブ・インパクト不動産投資として、軽井沢エリアで、カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社が手掛けるサステナブルな地域コミュニティ創造プロジェクトに底地事業者として参画

取得時期	2022年12月(予定)
取得価格	499百万円
償却後NOI利回り	4.7%



底地上の施設一例
(シェアオフィス)



関連性の強いSDGs



ポートフォリオの状況

主に東京・大阪・名古屋の三大都市圏や
政令指定都市を中心に、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
厳選投資を行っています。



複合型

都市部に立地する施設で、商業施設、 オフィスビル、住宅またはホテル等のうち複数の用途に供されている施設



川崎ルフロン



ツイン21



郊外型商業

都市型以外に分類される郊外立地の商業施設



イオンモールむさし村山



都市型商業

主要商業エリアのメインストリート沿い商業施設、都市部に立地し複合化の可能性または他の用途への代替性を
有する商業施設、及び人口密集地の駅周辺に立地するスーパーマーケットを中心とした商業施設



ジャイル



mozoワンダーシティ



オフィス

主要ビジネスエリア及びその近郊部に立地する
オフィスビル



JMFビル横浜馬車道01

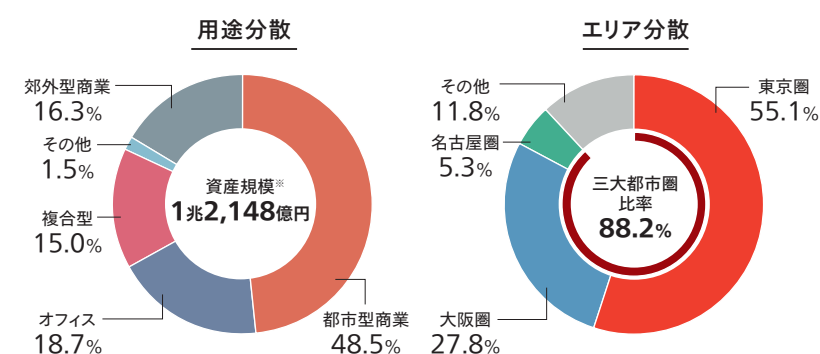


その他

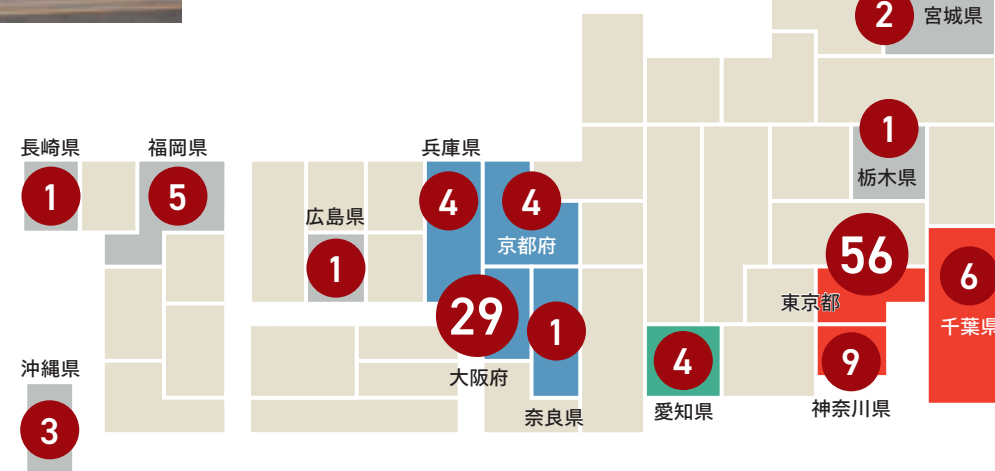
都市部に立地するホテル、人口密集地
の駅周辺に立地する賃貸住宅等



ドーミーイン博多祇園



※資産規模には、私募リート投資口の取得価格を含みます。





戦略的な運用施策

用途の最有効使用とエリアマネジメントを掛け合わせ、収益性・資産価値を最大化

用途の最有効使用
賃貸ニーズに合わせて用途を最有効使用



エリアマネジメント
同一エリア内の保有資産を相互に連携

運用環境の変化を捉えた用途の最有効使用事例

都心部の「見せる場」のニーズ向上によるテナント入替

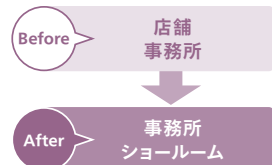
▶ ラ・ポルト青山 (東京都渋谷区)

飲食テナントの解約後、写真メーカーが写真スタジオ兼カメラのショールームとして入居



▶ JMFビル神宮前01 (東京都渋谷区)

店舗と事務所から、ギターメーカーの事務所兼ショールームに入替



DXを活用したエリアマネジメント事例

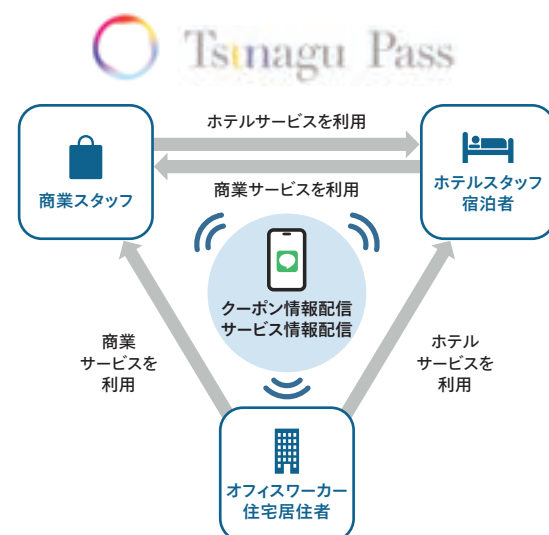
保有資産(商業・オフィス・ホテル・住宅)の従業員等利用者を相互送客するサービス「Tsunagu Pass」を開始

LINE公式アカウント「Tsunagu Pass(ツナグパス)」をJMF保有資産の商業スタッフ・オフィスワーカー・ホテルスタッフ・住宅居住者等向けに新規導入※し、登録者の属性に合わせて商業やホテルのクーポン情報等をタイムリーに配信

※導入済:表参道エリア、導入見込:横浜エリア、関西エリア

保有資産の連携による相乗効果

- ① 保有資産の認知度向上
- ② 多用途間の利用動機の創出
- ③ 相互利用による売上の向上
- ④ 従業員の満足度向上によるテナント企業の入居メリット向上
- ⑤ 相互利用による行動データの蓄積



運用状況

環境変化へ柔軟に対応したリーシング・リニューアルを推進



複合型

▶ JMFビル市ヶ谷01 (東京都千代田区)

事務所区画は満室稼働に復帰

期初4区画の空室発生(うち事務所3区画)に対し、4月に事務所区画は満室稼働

2021年8月
81.3%

2022年4月
99.5%



▶ JMFビル大阪福島01 (大阪府大阪市)

満室稼働に復帰

期初2区画の空室発生に対し、3月に満室稼働。更に、下層商業区画でのテナント入替による賃料増額を予定

2021年8月
90.8%

2022年3月
100.0%



オフィス

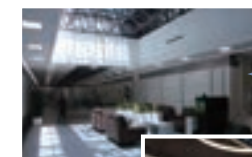
▶ JMFビル東陽町02 (東京都江東区)

リニューアル工により、テナント入居ニーズを獲得し、満室稼働を達成

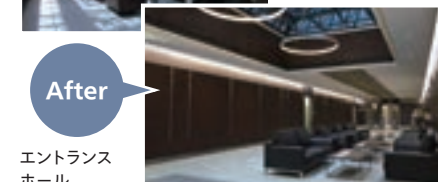
期初6区画の空室発生に対し、3月に満室稼働

2021年8月
74.3%

2022年3月
100.0%



Before



After

エントランス
ホール



Before



After

共用部フロア



都市型商業

▶ mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市)

コロナ禍の消費行動の変化を反映した大規模リニューアルを実施中

2022年3月から7月にかけ、一部区画の店揃え見直し・段階的なテナント入替により収益力の強化を目指す

消費行動の変化

- ファッション購買欲の減退
- 食需要の多様化(テイクアウト、デリバリー、ギフト)
- サステナブルな意識の向上
- オンライン活用による新しいショッピングサービス利用

リニューアルのポイント(顧客体験の「場」を提供)

●コト・トキ消費の拡充

「mozoのある、暮らし。」という新施設コンセプトを設定。アパレル店舗から暮らしの充実を図る体験型・趣味・生活雑貨店舗へ一部入替



●新たな食ゾーンの構築

食ニーズの受け皿として既存食物販ゾーンを再編成、地元の人気路面店を誘致



●更なるサステナブル推進


POP UP店舗を設置し、顧客のサステナブルに対する志向を分析



ESGマテリアリティとKPI

ESGマテリアリティ	目標	KPI
気候変動対応	CO ₂ 排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> 2030年までに、CO₂排出量を2015年対比で50%削減（原単位ベース） 2050年までに、カーボンニュートラルの実現を目指す
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上	環境認証取得物件比率75%以上（延床面積ベース）
	外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	<ul style="list-style-type: none"> GRESBリアルエステイト評価：5 starの獲得 CDP気候変動プログラム：スコアB以上の獲得
建物のレジリエンス	防災対策の実施	<ul style="list-style-type: none"> 防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100% 災害報告通信網の整備100% 定期的なエンジニアリングレポートの取得100%
エネルギー効率	エネルギー使用量改善	電力：2015年対比で20%削減（原単位ベース）（目標年：2030年）
	再生可能エネルギーの導入	事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合20%（目標年：2030年）
人（入居者）の健康性・快適性・利便性	テナント従業員スペースの改善	リニューアル時にコミュニケーション・スペースやリフレッシュ・スペースの改良
	健康と快適性の可視化	ウェルネス認証の取得検討

ESGに対する外部評価と取組み比率

GRESBリアルエステイト評価 <div>5 star (最高位)</div> 	CDP気候変動プログラム <div>A-</div> <div>(リーダーシップレベル)</div> 	MSCI ESGレーティング <div>BBB</div> 
環境認証取得物件比率 <div>69件・75.0%</div> <div>(延床面積ベース)</div> 	再生可能エネルギー導入比率 <div>10.9%</div> <div>(ポートフォリオ割合)</div> 	資産運用会社の女性従業員比率 <div>35.5%</div> <div>(役員・派遣社員を除く割合)</div> 

本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人による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本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マテリアリティと関連性の強いSDGsをウェブサイトでご紹介しています。
https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/



ENVIRONMENT

太陽光発電システムの導入で、電力料金と二酸化炭素排出量の削減

おやまゆうえんハーヴェストワーク（栃木県小山市）では、電力供給者により施設屋根に太陽光パネルが設置され、2022年3月より施設内への電力供給が開始されました。

電力会社と太陽光発電システム双方からの電力供給が可能となり、太陽光発電システムからの安価な電力を優先的に使用することで、施設の電力基本料金、再エネ賦課金の負担を軽減します。太陽光発電システムの導入により、年間電力購入量約80万kWh、年間CO₂排出量約350tの削減が期待できます。



施設屋上の太陽光パネル

SOCIAL

フードコートをリニューアル 地域の食卓「あびブラキッチン」誕生！

あびこショッピングプラザ（千葉県我孫子市）では、2021年10月に1階のフードコートをリニューアルしました。“My Daily Table ～毎日行きたくなる、私の生活に寄り添う食卓に～”をコンセプトに新店舗を迎え、応募数1,767票の中から最も投票数の多かった「あびブラキッチン」に名称を変更しました。また、全てのお店でテイクアウトを可能にした他、内装には千葉県産のヒノキを使用するなど、コロナ禍における地域の食のサポートと地産地消に貢献しています。



千葉県産木材を使った「あびブラキッチン」

GOVERNANCE

ガバナンス体制及び投資主総会・役員会開催実績

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される委員会により運営されています。本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会（2年に1回の一定時期に開催）にて決定されます。

また、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体制の状況について十分な議論を行っています。

投資主総会（直近開催日）	2021年11月26日
役員会開催数／出席率 （2021年9月1日～2022年2月28日）	13回／100%※

※各役員会開催時点において、在職する役員の出席状況を基にしています。



監督役員 白杵 政治 執行役員 西田 雅彦 監督役員 伊藤 治

「当期より新体制にて、JMFの投資主価値の継続的な向上を目指してまいります。」



投資主インフォメーション

投資主の皆さまへ

分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。

受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください（ご郵送先等については、P13の「投資主メモ」をご参照ください）。
分配金は本投資法人の規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

- ➡口座を開設されている証券会社へご連絡ください。
- ➡証券会社に口座を開設されていない場合やその他お問い合わせは、
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部（☎0120-232-711）までご連絡ください。

特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

- ➡**三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部（☎0120-232-711）**までご連絡ください。

※2015年12月31日付で特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社との「特別口座の管理に関する契約」を解約し、同口座を三菱UFJ信託銀行株式会社に移管しています。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主さまから、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められた通り、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書

*分配金に関する支払調書

【マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先】

証券口座にて投資口を管理されている投資主さま

- ➡お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とお取引がない投資主さま

- ➡下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

**三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部（☎0120-232-711）**

IR スケジュール

2022年										2023年	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
第40期 決算月		4月18日 第40期 決算発表	5月25日 分配金 支払開始			第41期 決算月		10月中旬 第41期 決算発表	11月中旬 分配金 支払開始		

※決算発表に伴う決算説明会動画等はウェブサイトにて公開しています。（<https://www.jmf-reit.com/ir/account.html>）

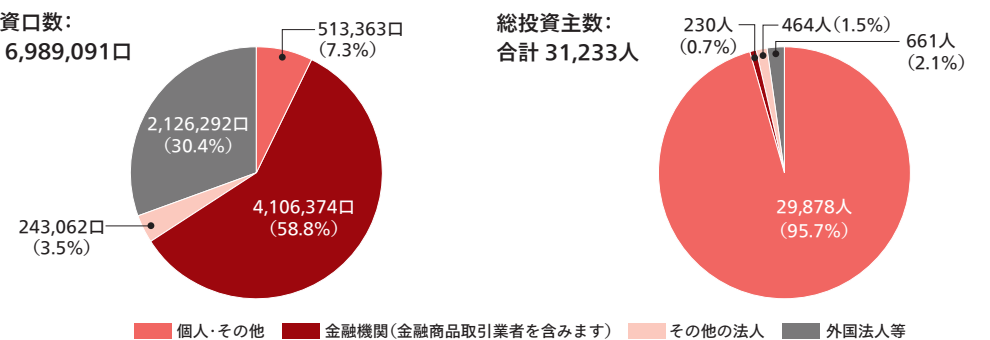
投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	2年に1回以上開催	名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同議決権行使 投資主確定日	投資法人規約第43条に定める日	同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日（分配金は 支払確定基準日より3カ月以内にお 支払いいたします。）	同連絡先	東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711（通話料無料）
上場金融商品 取引所	東京証券取引所 （銘柄コード：8953）	同郵便物送付先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部

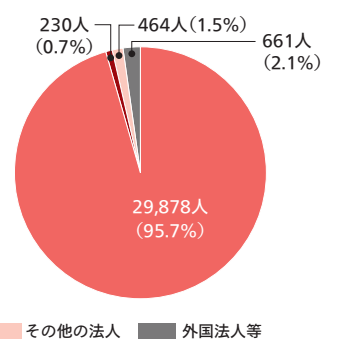
投資主属性

（2022年2月28日現在）

総投資口数：
合計 6,989,091口



総投資主数：
合計 31,233人



投資口価格の推移

（2019年3月1日～2022年2月28日）



※1 東京証券取引所 終値ベース

※2 2021年3月1日付で投資口1口当たり2口の投資口分割を実施したため、分割前価格での取引最終日である2021年2月24日以前の数値を修正しています。
（出所）プレミアムページ

パソコン・スマートフォンから、JMFの最新情報をご覧ください。



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、本資産運用報告の各所QRコード※から、ウェブサイトの詳細情報へアクセスいただけます。

※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。



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



資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

		第36期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	第37期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日	第38期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	第39期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	第40期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
営業収益	百万円	32,007	30,848	30,518	40,360	40,598
（うち賃貸事業収益）	百万円	(29,985)	(29,061)	(29,392)	(38,022)	(37,812)
営業費用	百万円	17,444	17,020	17,013	24,800	21,790
（うち賃貸事業費用）	百万円	(14,318)	(13,691)	(13,842)	(17,239)	(16,995)
営業利益	百万円	14,563	13,828	13,505	15,560	18,808
経常利益	百万円	12,801	12,116	11,897	13,549	16,924
当期純利益	(a)	百万円	12,800	12,116	11,896	13,549
純資産額	(b)	百万円	435,298	433,725	433,967	623,671
（対前期比）	%	(+0.3)	(△0.4)	(+0.1)	(+43.7)	(+0.2)
総資産額	(c)	百万円	899,888	903,461	903,221	1,235,720
（対前期比）	%	(△0.1)	(+0.4)	(△0.0)	(+36.8)	(+0.9)
出資総額	百万円	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d)	口	2,618,017	2,602,483	2,602,483	6,989,091
1口当たり純資産額	(b) / (d) 注3	円	166,270	166,658	83,375	89,234
分配総額	(e)	百万円	11,781	11,711	11,711	15,977
1口当たり分配金額	(e) / (d)	円	4,500	4,500	4,500	2,286
（うち1口当たり利益分配金）	円	(4,500)	(4,500)	(4,500)	(2,286)	(2,284)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	注4	%	1.4 (2.9)	1.3 (2.7)	1.3 (2.7)	1.3 (2.5)
自己資本利益率	注4	%	2.9 (5.9)	2.8 (5.5)	2.7 (5.5)	2.6 (5.1)
自己資本比率	(b) / (c)	%	48.4	48.0	48.0	50.5
（対前期増減）			(+0.2)	(△0.4)	(0.0)	(+2.5)
配当性向	(e) / (a)	%	92.0	96.9	98.4	118.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI（Net Operating Income）	注4	百万円	21,044	20,807	20,950	26,944
ネット・プロフィット・マージン	注4 注5	%	40.0	39.3	39.0	33.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注4 注5	倍	14.3	14.0	14.6	12.8
1口当たりFFO（Funds from Operation）	注4 注5 注6	円	6,210	6,081	6,230	2,833
FFO倍率	注4 注5 注6	倍	16.4	13.3	16.8	19.0
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注7	円	4,901	4,653	4,609	2,280
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注5 注6 注7	円	6,210	6,067	6,217	2,828

注1. 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

注2. 特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

注3. 2021年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第38期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

注4. 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、（）内の数値は、第36期は会計計算期間182日、第37期は会計計算期間184日、第38期は会計計算期間181日、第39期は会計計算期間184日、第40期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しています。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息
1口当たりFFO	（当期純利益±不動産等売却損益等＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋のれん償却費＋繰延資産償却費±特別損益）／発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO

注5. ネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めていません。

注6. 本投資法人は、2022年2月期（第40期）よりFFOの計算方法について、当期純利益±不動産等売却損益等＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋のれん償却費＋繰延資産償却費±特別損益に変更することとしました。上記に記載されている第36期から第40期までの1口当たりFFOは、かかる変更後の計算方法に従って計算されたものです。

注7. 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される1口当たり分配可能額（概算）及び1口当たりFFO（概算）を表しています。また、当該数値は会計監査人の監査の対象ではありません。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。）に基づき2001年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、2002年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

その後、2021年3月1日付で、本投資法人を吸収合併継続法人、MCUBS MidCity投資法人（以下「MMI」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「日本リテールファンド投資法人」から「日本都市ファンド投資法人」へ変更しました。

2022年2月期は、前期に引き続き本合併後の成長戦略の一つである資産入替を推進し、4物件の取得及び4物件の譲渡を行いました。また、住宅特化型私募REITの投資口の追加取得、投資事業有限責任組合の出資持分取得も行いました。

その結果、当期末（2022年2月28日）時点では、取得価格の総額1兆2,113億円（合計物件数128件）の資産を運用しています。なお、名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分や日神プライベートレジリート投資法人の投資口等、投資有価証券を合わせた取得価格の総額は1兆2,243億円になります。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境

(マクロ経済動向)

当期における日本経済は、新型コロナウイルスのワクチン接種の進展による人流回復や、自動車分野の供給制約の緩和・輸出増加により、2021年10～12月期（2022年3月9日発表の2次速報値）の実質国内総生産（GDP）成長率が前期比+1.1%（年率+4.6%）と大幅なプラスに繋がりました。一方で、2022年年初け以降、新型コロナウイルス変異株の感染急拡大や地政学リスクの高まりにより、先行き不透明な状況が依然として続いています。

資本市場では、日経平均株価の値動きは、2021年9月14日には同年2月に付けた年初来高値を上回り約31年ぶりの高値となる30,670円を付けるなど回復傾向にありましたが、米国の金融政策による影響で2022年1月に急落し、その後も軟調な動きが続いています。J-REIT市場においても、東証REIT指数が、期初（2021年9月1日）は2,134ポイントでスタートしたものの、金利上昇懸念や国内株式市場の下落につられるかたちとなり、当期末の2022年2月末時点で1,877ポイントとなっています。

(不動産売買市場)

不動産売買市場では、世界的な低金利環境のもと、比較的コロナ禍の影響が軽微であり、政治的・経済的にも安定している国内不動産への関心は高く、国内外投資家による投資意欲が依然旺盛で、厳しい取得環境が継続しています。

(不動産賃貸市場)

商業施設においては、2021年の年末までは、外出機運や消費意欲の高まりを背景に、高額品の売り上げが好調に推移しました。東京都心のハイストリートではラグジュアリーブランドの出店意欲が高い状況が続き、当該ブランドによるポップアップストアの出店ニーズも見られるようになりました。2022年1月から2月にかけては、変異株の感染急拡大や、まん延防止等重点措置が講じられるなか、化粧品や衣料品、飲食料品の販売が低迷する場面もありましたが、新規感染者数の減少やまん延防止等重点措置の全面解除により、3月下旬以降は徐々に回復の兆しが見られています。

オフィスにおいては、コスト削減のための部分解約や縮小移転が引き続き見られ、一部の大規模オフィスでは空室率が上昇傾向にある一方で、中小規模オフィスは企業の拡張移転や新規開設の底堅い需要を背景に、空室率の上昇は緩やかなペースにあります。

ii 運用実績

このような環境の中で、保有資産の入替えの一環として、新規4物件（JMFビル広尾01、JMFビル船橋01、JMFビル赤坂02、JMFレジデンス千早の不動産信託受益権の準共有持分50%）の取得、及び4物件（Gビル銀座01の不動産信託受益権の準共有持分30%、Gビル新宿01、Gビル南青山01、パロー勝川店（底地）の不動産信託受益権の準共有持分50%）の売却を当期に完了しました。また、新たな取組みを通じた成長施策として、住宅特化型私募REITである日神プライベートレジリート投資法人の投資口の追加取得、及び投資事業有限責任組合の出資持分の取得を行いました。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は128物件、取得価格の総額1兆2,113億円、鑑定評価額の合計1兆3,091億円、総賃貸可能面積2,533,147.83㎡、テナント総数1,566、ポートフォリオ全体の稼働率は98.5%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注1)については、主として含み益を有する新規物件の取得、含み益を有する既存物件の譲渡、既存物件の一部物件における鑑定評価額の下落等の結果として、含み益は1,528億円（前期比△81億円）となりました。

(注) 「含み損益」とは、個別物件の鑑定評価額若しくは調査価格と帳簿価額との差額です。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、当期に返済期日を迎えた既存の借入金290億円の返済資金に充てるために同額の借入を行いました。

また、2021年12月には「JMFビル赤坂02」の取得資金の一部に充当するために短期借入金60億円の借入を行いました。加えて、更なるサステナビリティ活動の強化を通じた資金調達手段の拡充を背景とし、グリーン適格資産である「JMFビル赤坂02」の取得により減少した手元資金に充当するために、第2回JMFグリーンbond（第2回無担保投資法人債）50億円を発行しました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は5,496億円、うち、短期借入金は60億円、長期借入金^(注1)は4,791億円、投資法人債^(注2)（グリーンbond^(注3)を含む）は645億円となりました。

当期末現在の長期負債比率^(注4)については98.9%、固定金利比率^(注5)については94.0%、LTV^(注6)は44.1%となっています。

(注1) 「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含まれます。

(注2) 「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含まれます。

(注3) 一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンbond原則に則って発行される事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。

(注4) 「長期負債比率」とは、長期借入金、投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。

(注5) 「固定金利比率」とは、固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。）、投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。

(注6) 「LTV」とは、有利子負債残高を総資産額で除したものをいいます。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益40,598百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は18,808百万円、経常利益は16,924百万円、当期純利益は16,924百万円となりました。

分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。

また、2017年8月期より、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを開始し、当該取崩額31百万円以上を分配金に加算することとしました。

更に、会計処理と税務処理との不一致により発生する追加の税負担については、任意積立金（一時差異等調整積立金又は配当積立金）の取崩しによる分配、利益超過分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配）等を行うことにより、法人税等の発生を軽減させることとしています。

かかる方針に従い、当期末処分利益16,924百万円に、一時差異等調整積立金取崩額199百万円を加算し、圧縮積立金繰入額1,160百万円を控除した金額、総額15,963百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,284円となりました。

3 増資等の状況

当期末（2022年2月28日）までの5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2017年 3月14日	公募増資	112,500	2,664,698	24,143	411,341	注1
2017年 3月29日	第三者割当増資	2,500	2,667,198	536	411,878	注2
2018年 2月 9日	消却	△49,181	2,618,017	—	411,878	注3
2020年 8月18日	消却	△15,534	2,602,483	—	411,878	注4
2021年 3月 1日	投資口の分割	2,602,483	5,204,966	—	411,878	注5
2021年 3月 1日	合併による割当交付	1,784,125	6,989,091	—	411,878	注6

注1. 1口当たり発行価格221,382円（引受価額214,605円）にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
注2. 1口当たり発行価額214,605円にて、新規物件の取得資金の一部の調達（残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。）を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
注3. 2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引—任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年1月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2018年2月9日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
注4. 2020年4月14日から2020年6月5日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引—任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年8月7日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年8月18日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
注5. 2021年2月28日を分割の基準日とし、2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
注6. 本投資法人合併に当たって、2021年3月1日付でMMIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1口を割当交付し、1,784,125口の新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）及び期末日の終値は以下のとおりです。

期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2020年2月	2020年8月	2021年2月	2021年8月	2022年2月
最 高	253,900円	210,700円	225,600円	123,400円	112,600円
最 低	203,700円	97,700円	149,200円	99,300円	87,000円
期末終値	205,100円	159,900円	注 105,300円	106,900円	93,100円

注. 2021年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口分割に伴い、当該期末日の終値は権利落後の投資口価格となっています。

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。

また、2017年8月期より、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを開始し、当該取崩額31百万円以上を分配金に加算することとしました。

かかる方針に従い、当期末処分利益16,924百万円に一時差異等調整積立金取崩額199百万円を加算し、圧縮積立金繰入額1,160百万円を控

除した、総額15,963百万円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,284円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

なお、次表における利益留保額については、主に同一決算期間内に行った政策的な資産入替えにより発生した不動産等売却損益やテナント入替えに伴う大規模な建物リニューアル工事による固定資産除却損等の一過性損益が通算して損失となる際に分配金水準の安定を企図する場合及び一定の会計処理と税務上の取扱いの差異により追加税負担が生じる場合等に分配することとしています。

	第36期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	第37期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日	第38期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	第39期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	第40期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
当期純利益総額	12,800,544千円	12,116,300千円	11,896,522千円	13,549,190千円	16,924,222千円
利益留保額	6,880,184千円	7,285,311千円	7,470,660千円	5,042,789千円	6,003,928千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	11,781,076千円 (4,500円)	11,711,173千円 (4,500円)	11,711,173千円 (4,500円)	15,977,062千円 (2,286円)	15,963,083千円 (2,284円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	11,781,076千円 (4,500円)	11,711,173千円 (4,500円)	11,711,173千円 (4,500円)	15,977,062千円 (2,286円)	15,963,083千円 (2,284円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

短期的には、新型コロナウイルス感染症変異株の流行や、先行き不透明なウクライナ情勢など地政学リスクが高まる中で、経済ファンダメンタルズや企業業績の動向を注視していく必要があります。小売セクターについては、消費マインドに回復の兆しが見られ、需要は底堅く推移しています。オフィスセクターにおいても、リモートワークの普及が進んでいるものの、新しいオフィスの在り方を模索する動きなども見られ、引き続き堅調な需要が見込まれます。

ただし、中長期的には、人々の働き方や、住み方、消費形態が大きく変化をする中、都市部においては様々な用途での利用ニーズも生まれてくるものと考えており、既存用途に囚われない、用途の垣根を越えた物件・エリア単位でのマネジメント力が必要になってくるものと考えています。

6 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡
本投資法人は、以下の資産を2022年3月1日付で譲渡しました。

物件名	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
Gビル銀座01 (不動産信託受益権の準共有持分30%)	非開示 (注1)	2021年11月30日	2022年3月1日	ヒューリック株式会社
サミットストア中野南台店 (不動産信託受益権)				

注1. 個別の譲渡価格については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。2021年11月30日付の本譲渡契約における譲渡資産（Gビル銀座01、Gビル新宿01、サミットストア中野南台店）の譲渡予定価格の合計は20,820百万円です（うち、Gビル銀座01の準共有持分30%とGビル新宿01については当期において譲渡済みです。）。
注2. 損益に及ぼす影響：第41期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）において、不動産等売却益約1,817百万円を計上する予定です。

（参考情報）

a. 本資産運用会社の株式の譲渡に係る合意
本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、本資産運用会社といいます。）の親会社及び特定関係法人である三菱商事株式会社並びに本資産運用会社の主要株主であるユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、2022年3月17日付で、その保有する本資産運用会社の株式の全てをKKR & Co. Inc.の間接子会社である76株式会社に譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）することに合意しました。本株式譲渡は、関係当局の承認及びその他の一般的な条件が充足されることを条件として、2022年4月28日までに実行される予定です。
本株式譲渡の結果、三菱商事株式会社は本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に、ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは本資産運用会社の主要株主に、それぞれ該当しないこととなる予定です。また、本株式譲渡の結果、76株式会社は新たに本資産運用会社の主要株主、親会社及び特定関係法人に該当することとなる予定です。また、同社を含む以下の法人が特定関係法人に該当することとなる予定です。

名 称	関係業務の概要
76株式会社	本資産運用会社の直接の親会社
KKR Asia LLC	本資産運用会社の（間接）親会社（76株式会社の完全親会社）
Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.	本資産運用会社の（間接）親会社（KKR Asia LLCの完全親会社）
KKR & Co. GP LLC	本資産運用会社の（間接）親会社（注）
KKR Holdco LLC	本資産運用会社の（間接）親会社（KKR & Co. GP LLCの完全親会社）
KKR Group Partnership L.P.	本資産運用会社の（間接）親会社（KKR Holdco LLCの完全親会社）
KKR Group Holdings Corp.	本資産運用会社の（間接）親会社（KKR Group Partnership L.P.の親会社）
KKR & Co. Inc.	本資産運用会社の（間接）親会社（KKR Group Holdings Corp.の完全親会社）

注. KKR & Co. GP LLCは、Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.のGeneral Partnerとしてその業務執行を行うことから、本資産運用会社の親会社に該当することとなります。

b. 資産の譲渡
本投資法人は、以下の資産につき2021年11月30日付で譲渡契約を締結しました。

物件名	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
Gビル銀座01 (不動産信託受益権の準共有持分40%)	非開示 (注1)	2021年11月30日	2022年9月1日	ヒューリック株式会社

注1. 個別の譲渡価格については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。2021年11月30日付の本譲渡契約における譲渡資産（Gビル銀座01、Gビル新宿01、サミットストア中野南台店）の譲渡予定価格の合計は20,820百万円です（うち、Gビル銀座01の準共有持分30%とGビル新宿01については当期において譲渡済みです。）。
注2. 損益に及ぼす影響：第42期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）において、不動産等売却益約1,355百万円を計上する予定です。

投資法人の概況

1 出資の状況

	第36期 (2020年2月29日現在)	第37期 (2020年8月31日現在)	第38期 (2021年2月28日現在)	第39期 (2021年8月31日現在)	第40期 (2022年2月28日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	2,618,017口	2,602,483口	2,602,483口	6,989,091口	6,989,091口
投資主数	16,355人	22,856人	22,240人	30,692人	31,233人

2 投資口に関する事項

2022年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,313,450	18.79
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	1,081,081	15.46
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	324,840	4.64
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	205,131	2.93
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	141,583	2.02
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1丁目9番2号	119,970	1.71
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	114,158	1.63
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	113,834	1.62
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	107,040	1.53
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	96,760	1.38
合 計		3,617,847	51.76

注. 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てにより表示しています。

3 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区 分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る 役員等毎の報酬の総額（注2）
執行役員	難波 修一（注3）	—	1,263
	西田 雅彦（注4）	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	1,263
監督役員	西田 雅彦（注4）	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	813
	臼杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学大学院経済学研究科 教授	1,627
	伊藤 治（注5）	扶桑合同法律事務所 パートナー 弁護士	813
会計監査人	PwCあらた 有限責任監査法人	—	30,500

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2. 執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬及び2021年12月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬（計5,500千円）を加えた額を記載しています。

注3. 難波修一は2021年11月26日付で執行役員を退任しています。

注4. 西田雅彦は2021年11月26日付で監督役員を退任しています。また、2021年11月26日開催の第14回投資主総会にて、執行役員に選任され、同日付で執行役員に就任しています。

注5. 2021年11月26日開催の第14回投資主総会にて、監督役員に選任され、同日付で監督役員に就任しています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

③役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要等は、以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	〈填補の対象とされる保険事故の概要〉 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 〈保険料の負担割合〉 全額を本投資法人が負担しています。 〈職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置〉 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った損害等は、補償の対象外としています。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名 称
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
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計帳簿の作成等）	三菱UFJ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
一般事務受託者（納税に関する事務）	PwC税理士法人

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域等	第39期 2021年8月31日現在		第40期 2022年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)
不動産	商業施設	東京圏	13,522	1.1	13,507	1.1
		大阪・名古屋圏	6,886	0.5	6,880	0.6
		政令指定都市・その他	4,440	0.4	4,432	0.4
		小 計	24,848	2.0	24,820	2.0
	複合施設	東京圏	5,336	0.4	5,318	0.4
		小 計	5,336	0.4	5,318	0.4
	不動産合計		30,185	2.4	30,138	2.4
信託不動産	商業施設	東京圏	342,152	27.7	323,163	25.9
		大阪・名古屋圏	312,009	25.2	307,183	24.6
		政令指定都市・その他	76,580	6.2	70,973	5.7
		小 計	730,742	59.1	701,320	56.2
	オフィスビル	東京圏	157,109	12.7	201,274	16.1
		大阪・名古屋圏	20,986	1.7	20,921	1.7
		政令指定都市・その他	6,795	0.6	6,802	0.5
		小 計	184,892	15.0	228,998	18.4
	住宅	政令指定都市・その他	—	—	1,715	0.1
		小 計	—	—	1,715	0.1
	ホテル	東京圏	7,979	0.6	7,959	0.6
		政令指定都市・その他	4,425	0.4	4,410	0.4
		小 計	12,404	1.0	12,369	1.0
	複合施設	東京圏	86,315	7.0	101,402	8.1
		大阪・名古屋圏	75,275	6.1	75,382	6.0
		政令指定都市・その他	—	—	4,960	0.4
		小 計	161,591	13.1	181,746	14.6
	信託不動産合計		1,089,630	88.2	1,126,151	90.3
	不動産・信託不動産合計		1,119,816	90.6	1,156,289	92.7
	投資有価証券 (注2)		10,611	0.9	13,115	1.1
	預金・その他の資産		105,292	8.5	78,034	6.3
	資産総額計		1,235,720	100.0	1,247,439	100.0

注1. 「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっています。
注2. アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合40%）、日神プライベートレジリート投資法人の投資口（保有割合17.1%）及びドリーム・メザニンデット・セパレー
ト3投資事業有限責任組合出資持分（持分割合49.4%）です。

2 主要な保有資産

2022年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
ツイン21	(不動産信託受益権) (注6)	60,144	82,295.71	79,768.67	96.9	6.2	複合施設
mozoワンダーシティ	(不動産信託受益権) (注4)	50,246	86,526.78	79,584.33	92.0	8.3	商業施設
JMFビル赤坂02	(不動産信託受益権) (注6)	44,030	12,202.96	9,094.12	74.5	0.9	オフィスビル
東戸塚オーロラシティ	(不動産信託受益権)	43,501	109,355.90	109,355.90	100.0	3.3	商業施設
川崎ルフロン	(不動産信託受益権)	34,297	49,223.77	49,223.77	100.0	4.9	複合施設
ならファミリー	(不動産信託受益権) (注4)	33,539	82,927.88	82,121.19	99.0	4.7	商業施設
Gビル心斎橋03	(不動産信託受益権)	30,182	5,319.29	242.39	4.6	非開示 (注5)	商業施設
イオンモール津田沼	(不動産信託受益権)	28,433	101,210.44	101,210.44	100.0	1.9	商業施設
イオンモールむさし村山	(不動産信託受益権)	24,042	137,466.97	137,466.97	100.0	2.4	商業施設
JMFビル横浜馬車道01	(不動産信託受益権) (注6)	23,962	25,140.94	25,140.94	100.0	1.8	オフィスビル
合 計		372,381	691,670.64	673,208.72	97.3	—	

注1. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び
当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る
面積を記載しています。
注2. 「賃貸面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されている
ものを記載しています。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。
注3. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
注4. 一部につきバススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積及び転賃面積を記載しています。
注5. 「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注6. バススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転
賃面積を用いて計算しています。

3 不動産等組入資産明細

2022年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
10001	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	41,453.36	12,900	9,424
10002	Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,190	5,171
10003	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,880	1,233
10004	Gビル代官山01	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	599.79	1,590	1,186
10005	ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,824.67	28,100	21,866
10006	イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	5,160	4,418
10007	ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託受益権	20,983.43	22,700	13,271
10008	イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	12,900	10,345
10009	Gビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,640	911
10011	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	8,400	4,417
10012	JMFビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	2,043.68	5,090	2,706
10013	チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,320	3,857
10014	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,355.90	43,400	43,501
10016	Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	2,960	2,332
10017	Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	4,610	3,369
10018	Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託受益権	426.29	1,720	2,256
10020	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	31,200	24,042
10021	ラ・ポルト青山(注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,158.53	10,900	9,143
10023	JMFビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	4,010	5,318
10024	Gビル南池袋01(注5)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,066.06	8,440	5,907
10025	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,505.37	6,830	5,307
10026	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	5,250	2,666
10027	ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	3,400	2,252
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	3,390	2,100
10029	アーカンジェル代官山(底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	1,630	1,012
10030	Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	8,610	5,775
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	5,500	3,701
10032	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託受益権	3,471.52	6,450	3,628
10033	Gビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5番1号	不動産信託受益権	1,610.54	6,300	3,870
10034	サミットストア中野南台店	東京都中野区南台五丁目26番2号	不動産信託受益権	3,536.50	3,940	2,998

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
10035	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,368.02	4,260	3,196
10036	川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託受益権	49,223.77	41,200	34,297
10037	JMFビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託受益権	1,630.03	4,920	3,074
10038	Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	不動産信託受益権	5,555.65	22,000	17,762
10039	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,718.21	4,040	3,530
10040	Cute Cube原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託受益権	1,428.55	10,400	8,458
10041	Gビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託受益権	1,471.80	3,870	3,416
10042	JMFビル高田馬場01	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	不動産信託受益権	3,569.20	7,290	6,023
10043	Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託受益権	2,701.99	7,790	5,090
10044	Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託受益権	1,037.33	2,980	2,468
10045	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託受益権	8,838.79	17,000	15,065
10046	JMFビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	13,300	12,966
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託受益権	8,347.70	10,800	10,703
10048	Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	2,130	2,029
10049	Gビル南青山03 (注5)	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託受益権	1,373.46	12,100	12,287
10050	JMFビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託受益権	802.40	2,280	2,628
10051	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殿町一丁目5番1号	不動産信託受益権	13,559.17	2,920	2,382
10052	m-シティ柏	千葉県柏市大山台一丁目10番他	不動産信託受益権	20,437.36	6,000	5,714
10053	Gビル神宮前09	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他	不動産信託受益権	1,127.08	7,340	7,092
10054	マチノマ大森	東京都大田区大森西三丁目1番38号	不動産信託受益権	9,107.14	9,510	9,064
10055	JMFビル代官山01	東京都渋谷区代官山町20番地20号	不動産信託受益権	2,151.31	3,970	3,247
10056	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	101,210.44	28,500	28,433
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注5)	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	不動産信託受益権	25,140.94	24,300	23,962
10058	JMFビル川崎01 (注5)	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	不動産信託受益権	24,485.71	23,700	23,686
10059	JMFビル渋谷02 (注5)	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託受益権	6,379.66	18,900	19,560
10060	JMFビル渋谷03 (注5)	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	不動産信託受益権	5,048.36	17,100	16,962
10061	JMFビル東陽町01 (注5)	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託受益権	12,487.73	10,600	11,290
10062	OMO3東京赤坂 (注5) (注8)	東京都港区赤坂四丁目3番2号	不動産信託受益権	4,236.46	8,010	7,959
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注5)	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	不動産信託受益権	6,123.81	10,400	10,391
10064	JMFビル東陽町02 (注5)	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	11,863.87	8,020	9,661
10065	JMFビル笹塚01 (注5)	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託受益権	8,240.30	9,240	9,116
10066	JMFビル上野01 (注5)	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託受益権	6,858.16	8,710	8,636
10067	JMFビル横浜01 (注5)	神奈川県横浜市新神川区栄町5番1号	不動産信託受益権	12,721.25	8,320	8,231
10068	JMFビル赤坂01 (注5)	東京都港区赤坂一丁目11番28号	不動産信託受益権	2,544.21	4,740	4,495
10069	JMFビル神田01 (注5)	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	不動産信託受益権	3,149.39	4,250	4,305
10070	JMFビル江戸川橋01 (注5)	東京都文京区関口一丁目44番10号	不動産信託受益権	3,434.93	3,640	3,735
10071	JMFビル東日本橋01 (注5)	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号	不動産信託受益権	3,254.77	3,360	3,207
10072	JMFビル市ヶ谷01 (注6)	東京都千代田区九段北四丁目2番1号	不動産信託受益権	10,372.26	22,100	21,198
10073	JMFビル広尾01 (注6)	東京都港区南麻布五丁目1番11号	不動産信託受益権	4,212.41	10,200	10,095
10074	JMFビル船橋01	千葉県船橋市本町四丁目44番35号	不動産信託受益権	2,865.76	5,420	5,164
10075	JMFビル赤坂02 (注5)	東京都港区赤坂二丁目3番5号	不動産信託受益権	12,202.96	45,000	44,030
20002	京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	19,639.09	5,410	5,778
20003	河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	14,400	17,818
20004	イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	26,700	22,473
20005	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	157,904.26	18,800	18,157
20006	アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	14,200	13,509
20007	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	12,110	8,135
20008	ライフ岸路店 (底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	1,930	1,942
20009	ライフ下寺店 (底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	2,060	1,717
20010	ライフ太平寺店 (底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,170	1,304
20011	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	966.52	3,270	1,586
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	11,700	8,091
20013	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	8,180	4,235
20014	泉佐野松風台 (底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,620	2,657
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地	不動産信託受益権	17,521.46	2,520	1,556
20016	pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	6,710	5,120
20017	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	不動産信託受益権	12,013.46	5,130	4,396
20018	ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	3,910	2,734
20019	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託受益権	5,319.29	31,200	30,182

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
20020	ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	不動産信託受益権	19,767.64	2,990	1,909
20021	m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託受益権	33,301.93	6,540	5,128
20022	エディオン京橋店 (底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	5,970	5,756
20023	JMFビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託受益権	4,757.35	5,240	4,553
20024	Gビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	10,000	9,719
20025	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託受益権	1,610.63	3,120	3,305
20026	JMFビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通二条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,407.32	2,420	2,163
20027	Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託受益権	2,446.00	9,200	10,591
20028	Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託受益権	3,750.38	3,290	3,093
20029	ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号	不動産信託受益権	10,054.52	3,330	3,173
20030	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託受益権	1,428.28	16,200	15,530
20031	ツイン21 (注5)	大阪府大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	82,295.71	58,000	60,144
20032	JMFビル北浜01 (注5)	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	10,189.49	12,000	11,413
20033	JMFビル大阪福島01 (注5)	大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号	不動産信託受益権	9,952.00	9,120	8,520
20034	JMFビル肥後橋01 (注5)	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	4,655.57	4,530	4,301
20035	コナミスポーツクラブ京橋	大阪府大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託受益権	9,586.26	3,080	3,390
20036	JMFビル今橋01 (注5)	大阪府大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	4,277.63	2,710	2,599
20037	JMFビル西本町01 (注5)	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	3,846.91	2,770	2,607
20038	Gビル心斎橋05	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番5号	不動産信託受益権	999.29	13,400	9,109
30001	イオンハ事	愛知県名古屋市長和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,702.48	3,600	3,052
30002	mozoワンダーシティ (注6)	愛知県名古屋市中西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,526.78	63,600	50,246
30003	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	794.02	1,340	1,915
30004	パロー勝川店 (底地)	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	不動産信託受益権	20,509.10	3,245	3,205
90001	ならファミリー (注6)	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	82,927.88	37,900	33,539
90002	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	9,270	5,998
90003	イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	10,800	9,272
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク (注5)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,535.09	9,980	7,738
90005	イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,162.16	19,600	14,168
90006	MrMax 長崎店	長崎県長崎市若見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	3,270	2,362
90007	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	非開示 (注7)	5,570	3,464
90008	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託受益権	9,890.63	4,160	2,727
90009	DFS T ギャラリーA沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	42,088.14	17,200	14,540
90010	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	不動産	2,387.17	4,360	4,432
90011	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託受益権	非開示 (注7)	6,750	5,501
90012	Gビル天神西通り01 (注5)	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託受益権	2,667.42	4,720	4,960
90013	Gビル天神西通り02	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	不動産信託受益権	1,496.56	5,570	5,197
90014	JMFビル仙台01 (注5)	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	不動産信託受益権	13,076.72	6,920	6,802
90015	ドミーイン博多祇園 (注5)	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	5,554.91	4,440	4,410
90016	JMFレジデンス千早 (注5)	福岡県福岡市東区千早五丁目4番25号	不動産信託受益権	10,290.99	1,860	1,715
合 計				2,533,147.83	1,309,105	1,156,289

注1. 本投資法人では、物件に物件番号を付しています。以下同じです。
注2. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
注3. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。
注4. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びJLL森井鑑定株式会社）による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
注5. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しています。
注6. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しています。
注7. 「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注8. 以下のとおり運用資産の一部について名称を変更しています。以下同じです。

新物件名称	旧物件名称	変更時期
OMO3東京赤坂	ホテルビスタブレミオ東京	2021年10月13日

本投資法人が投資する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	第39期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				第40期 (2021年9月1日～2022年2月28日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
10001	あびこショッピングプラザ	53	99.8	608	1.6	54	100.0	612	1.6
10002	Gビル南青山02	4	100.0	95	0.3	3	90.9	82	0.2
10003	イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.2	1	100.0	78	0.2
10004	Gビル代官山01	1	100.0	39	0.1	1	100.0	38	0.1
10005	ジャイル	15	100.0	596	1.6	15	100.0	609	1.6
10006	イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.4	1	100.0	168	0.4
10007	ビックカメラ立川店	2	100.0	627	1.7	2	100.0	628	1.7
10008	イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	705	1.9	1	100.0	693	1.8
10009	Gビル北青山01	2	100.0	34	0.1	2	100.0	34	0.1
10010	イオンモール大和 (注3)	—	—	45	0.1	—	—	—	—
10011	西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.7	1	100.0	249	0.7
10012	JMFビル自由が丘01	4	100.0	98	0.3	4	100.0	103	0.3
10013	チアーズ銀座	8	79.4	90	0.2	9	89.7	91	0.2
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,259	3.3	5	100.0	1,260	3.3
10015	イトーヨーカドー四街道店(注4)	—	—	266	0.7	—	—	—	—
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.1	4	100.0	53	0.1
10017	Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.2	2	100.0	82	0.2
10018	Gビル神宮前02	3	100.0	32	0.1	3	100.0	32	0.1
10019	Gビル南青山01 (注5)	3	100.0	168	0.4	—	—	84	0.2
10020	イオンモールむさし村山	1	100.0	920	2.4	1	100.0	916	2.4
10021	ラ・パルト青山 (注6)	24	100.0	245	0.6	24	100.0	272	0.7
10022	Gビル新宿01 (注7)	1	100.0	169	0.4	—	—	89	0.2
10023	JMFビル神宮前01	8	100.0	82	0.2	7	86.3	77	0.2
10024	Gビル南池袋01 (注6)	8	100.0	247	0.7	8	100.0	249	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	211	0.6	5	100.0	210	0.6
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	103	0.3	2	100.0	104	0.3
10027	ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.2	1	100.0	90	0.2
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.3
10029	アーカンジェル代官山 (底地)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10030	Gビル表参道01	1	100.0	131	0.3	1	100.0	135	0.4
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.3	1	100.0	114	0.3
10032	Gビル三軒茶屋01	3	100.0	171	0.5	3	100.0	174	0.5
10033	Gビル銀座01 (注9)	6	100.0	199	0.5	6	100.0	169	0.4
10034	サミットストア中野南台店	1	100.0	84	0.2	1	100.0	84	0.2
10035	コリーヌ馬事公苑	9	90.2	125	0.3	9	90.2	124	0.3
10036	川崎ルフロン	66	99.1	1,820	4.8	66	100.0	1,845	4.9
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	74	0.2	2	100.0	81	0.2
10038	Gビル表参道02	6	100.0	382	1.0	5	91.9	383	1.0
10039	Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10040	Cute Cube原宿	10	100.0	187	0.5	10	100.0	195	0.5
10041	Gビル上野01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	76	0.2
10042	JMFビル高田馬場01	14	100.0	163	0.4	14	100.0	164	0.4
10043	Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10044	Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10045	Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10046	JMFビル銀座中央通り01	10	100.0	199	0.5	10	100.0	209	0.6
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	26	100.0	379	1.0	26	100.0	396	1.0
10048	Gビル神宮前07	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10049	Gビル南青山03 (注6)	6	87.3	158	0.4	6	100.0	153	0.4
10050	JMFビル神宮前02	3	100.0	53	0.1	2	81.0	48	0.1
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10052	m-シティ柏	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10053	Gビル神宮前09	6	90.2	106	0.3	4	58.0	101	0.3
10054	マチノマ大森	35	100.0	365	1.0	36	100.0	366	1.0
10055	JMFビル代官山01	6	61.3	47	0.1	7	81.3	61	0.2

物件 番号	不動産等の名称	第39期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				第40期 (2021年9月1日～2022年2月28日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
10056	イオンモール津田沼	1	100.0	726	1.9	1	100.0	726	1.9
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注6)	7	100.0	688	1.8	7	100.0	688	1.8
10058	JMFビル川崎01 (注6)	11	95.6	729	1.9	11	95.6	732	1.9
10059	JMFビル渋谷02 (注6)	3	89.9	345	0.9	3	89.9	343	0.9
10060	JMFビル渋谷03 (注6)	8	61.4	289	0.8	9	71.8	240	0.6
10061	JMFビル東陽町01 (注6)	10	100.0	344	0.9	10	100.0	340	0.9
10062	OMO3東京赤坂 (注6)	2	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	2	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注6)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10064	JMFビル東陽町02 (注6)	15	74.3	335	0.9	14	74.6	299	0.8
10065	JMFビル笹塚01 (注6)	12	100.0	283	0.7	11	96.1	284	0.8
10066	JMFビル上野01 (注6)	7	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	7	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
10067	JMFビル横浜01 (注6)	47	94.5	366	1.0	49	94.5	365	1.0
10068	JMFビル赤坂01 (注6)	10	88.7	99	0.3	10	88.7	99	0.3
10069	JMFビル神田01 (注6)	8	100.0	114	0.3	8	100.0	116	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01 (注6)	4	86.1	43	0.1	4	86.1	91	0.2
10071	JMFビル東日本橋01 (注6)	9	100.0	93	0.2	9	100.0	92	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01 (注10) (注11)	27	81.3	298	0.8	26	80.8	359	1.0
10073	JMFビル広尾01 (注11) (注12)	—	—	—	—	34	96.8	120	0.3
10074	JMFビル船橋01 (注13)	—	—	—	—	6	88.8	56	0.1
10075	JMFビル赤坂02 (注6) (注14)	—	—	—	—	5	74.5	336	0.9
20001	イオン高槻 (注15)	—	—	18	0.0	—	—	—	—
20002	京都ファミリー	62	98.6	542	1.4	58	91.3	567	1.5
20003	河原町オーパ	1	100.0	335	0.9	1	100.0	335	0.9
20004	イオンモール鶴見緑地	1	100.0	891	2.3	1	100.0	891	2.4
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	585	1.5	1	100.0	585	1.5
20006	アリオ鳳	1	100.0	549	1.4	1	100.0	549	1.5
20007	イオンモール神戸北	1	100.0	410	1.1	1	100.0	401	1.1
20008	ライフ岸部店 (底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
20009	ライフ下寺店 (底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
20010	ライフ太平寺店 (底地)	1	100.0	48	0.1	1	100.0	48	0.1
20011	Gビル心斎橋01	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	1	100.0	240	0.6	1	100.0	240	0.6
20013	Gビル心斎橋02	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
20014	泉佐野松風台 (底地)	2	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	2	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	82	0.2	1	100.0	82	0.2
20016	pivo和泉中央	17	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	17	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
20017	かみしんプラザ	39	100.0	289	0.8	38	98.8	289	0.8
20018	ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
20019	Gビル心斎橋03	4	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	2	4.6	非開示(注8)	非開示(注8)
20020	ラウンドワンスタジアム高槻店	1	100.0	91	0.2	1	100.0	91	0.2
20021	m-シティ豊中	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
20022	エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
20023	JMFビル阿倍野01	10	100.0	157	0.4	10	100.0	155	0.4
20024	Gビル梅田01	12	100.0	208	0.5	12	100.0	220	0.6
20025	Gビル心斎橋04	5	100.0	81	0.2	5	100.0	82	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	57	0.2	4	100.0	64	0.2
20027	Gビル御堂筋01	1	24.4	非開示(注8)	非開示(注8)	1	24.4	非開示(注8)	非開示(注8)
20028	Gビル神戸三宮01	5	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	5	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
20029	ラウンドワン三宮駅前店	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
20030	Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
20031	ツイン21 (注6)	106	96.8	2,354	6.2	105	96.9	2,349	6.2
20032	JMFビル北浜01 (注6)	10	100.0	339	0.9	10	100.0	337	0.9
20033	JMFビル大阪福島01 (注6)	25	90.8	250	0.7	25	90.8	253	0.7
20034	JMFビル肥後橋01 (注6)	12	100.0	135	0.4	12	100.0	135	0.4
20035	コナミスポーツクラブ京橋	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
20036	JMFビル今橋01 (注6)	19	93.9	103	0.3	18	91.4	101	0.3

物件 番号	不動産等の名称	第39期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				第40期 (2021年9月1日～2022年2月28日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
20037	JMFビル西本町01 (注6)	18	91.5	123	0.3	18	91.5	92	0.2
20038	Gビル心斎橋05 (注16)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
30001	イオンハ事	1	100.0	127	0.3	1	100.0	124	0.3
30002	mozoワンダーシティ (注11)	217	99.8	3,016	7.9	174	92.0	3,126	8.3
30003	Gビル名古屋米01	1	24.8	非開示(注8)	非開示(注8)	1	24.8	非開示(注8)	非開示(注8)
30004	パロー勝川店 (底地) (注17)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
90001	ならファミリー (注11)	109	99.1	1,744	4.6	108	99.0	1,794	4.7
90002	イオンモール札幌苗穂	1	100.0	375	1.0	1	100.0	367	1.0
90003	イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	377	1.0	1	100.0	369	1.0
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注6)	68	99.4	768	2.0	69	99.7	779	2.1
90005	イオンモール札幌発寒	1	100.0	583	1.5	1	100.0	570	1.5
90006	MrMax 長崎店	2	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	2	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
90007	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
90008	ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.3	1	100.0	119	0.3
90009	DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	518	1.4	1	100.0	518	1.4
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	96	0.3	1	100.0	86	0.2
90011	Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	2	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
90012	Gビル天神西通り01 (注6)	7	88.9	108	0.3	7	88.9	111	0.3
90013	Gビル天神西通り02	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	1	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
90014	JMFビル仙台01 (注6)	83	95.9	291	0.8	81	95.4	295	0.8
90015	ドーミーイン博多祇園 (注6)	2	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)	2	100.0	非開示(注8)	非開示(注8)
90016	JMFレジデンス千早 (注6) (注18)	—	—	—	—	146	98.6	9	0.0
合 計		1,435	99.1	38,022	100.0	1,566	98.5	37,812	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しています。
注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
注3. 2020年12月21日付で準共有持分50%を譲渡し、2021年3月30日付で残り準共有持分50%を譲渡しています。
注4. 2021年8月12日付で譲渡しています。
注5. 2021年12月1日付で譲渡しています。
注6. パススル一型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しています。
注7. 2021年12月1日付で譲渡しています。
注8. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注9. 2021年12月1日付で準共有持分30%、2022年3月1日付で準共有持分30%をそれぞれ譲渡しています。
注10. 2021年4月30日付で取得しています。
注11. 一部につきパススル一型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しています。
注12. 2021年10月29日付で取得しています。
注13. 2021年11月26日付で取得しています。
注14. 2021年12月1日付で取得しています。
注15. 2021年3月10日付で譲渡しています。
注16. 2021年4月30日付で取得しています。
注17. 2022年1月31日付で準共有持分50%を譲渡しています。
注18. 2022年1月31日付で準共有持分50%を取得し、2022年3月31日付で残り準共有持分50%を取得しています。

4 有価証券組入資産明細

2022年2月28日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の 種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額 (千円)	単価	金額 (千円)		
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	8,651,999	—	8,651,999	—	(注1) (注4)
日神プライベートレジリート投資法人の投資口	投資証券	3,120	1,179,624	3,680,426	1,179,624	3,680,426	—	(注2)
ドリーム・メザニンデット・セパレート3投資事業有限責任組合出資持分	投資事業有限責任組合出資持分	—	—	782,726	—	782,726	—	(注3) (注4)
合 計	—	—	—	13,115,153	—	13,115,153	—	—

注1. 裏付け資産は、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9% (敷地権割合29.5%) を信託財産とする信託受益権です。
注2. 裏付け資産は、川崎校本 WEST、N-stage Matsudo等を主たる信託財産とする信託受益権です。『評価額』は、資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。
注3. 本投資対象資産は、東京都に所在する賃貸住宅を信託財産とする信託受益権を裏付けとするメザニンローン債権です。
注4. 『評価額』は、帳簿価額を記載しています。

5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注1)		時 価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	102,000	71,300	△534
合 計		102,000	71,300	△534

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
注2. 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
注3. 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日) に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

6 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、2022年2月28日現在、前記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
2022年8月期 (第41期) 2022年3月1日～2022年8月31日)						
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	環境改修工事	2022年2月～2022年8月	430	30	41
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エレベーター巻上機更新	2022年4月～2022年8月	125	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修	2022年3月～2022年8月	118	—	—
JMFビル東陽町01	東京都江東区	外壁改修	2022年3月～2022年7月	104	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	駐車場泡消火設備配管改修	2022年3月～2022年8月	92	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2022年4月～2022年6月	91	—	—
Gビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区	外壁更新工事	2022年1月～2022年8月	89	5	5
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修	2022年4月～2022年8月	85	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	空調設備改修	2022年4月～2022年7月	71	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新	2022年4月～2022年8月	64	—	—
河原町オーパ	京都府京都市中京区	屋上・外壁改修工事	2022年4月～2022年6月	63	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館エスカレーター駆動部更新	2022年7月	62	—	—
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	地下1階新店入居工事	2022年5月～2022年7月	61	1	1
Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区	事務所化工事	2022年2月～2022年8月	60	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防災盤更新	2022年5月～2022年8月	58	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	AHU更新工事	2021年9月～2022年4月	58	—	—
JMFビル日本橋浜町01	東京都中央区	空調機更新	2022年5月～2022年6月	54	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2022年5月～2022年8月	50	—	—

2023年2月期 (第42期 2022年9月1日～2023年2月28日)						
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	防災監視システム更新	2022年7月～2023年1月	255	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館ターボ冷凍機更新工事	2022年12月～2023年1月	234	—	—
JMFビル東陽町02	東京都江東区	事務所化工事	2022年4月～2022年10月	161	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	M38F東区画貸室化工事	2022年9月～2023年2月	153	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	PAC空調機更新	2022年9月～2023年1月	122	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エレベーター巻上機更新	2022年9月～2023年2月	116	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁塗装	2022年10月～2023年1月	112	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	セキュリティシステム更新	2022年7月～2023年2月	105	—	—
MrMax 長崎店	長崎県長崎市	MrMax棟 屋上防水工事	2022年11月～2023年1月	99	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	駐車場泡消火設備配管改修	2022年5月～2022年9月	92	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2022年11月～2023年1月	91	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	外壁改修工事	2022年10月～2023年2月	91	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	円形ホール空調設備自動制御改修	2022年5月～2022年9月	91	—	—
JMFビル東陽町02	東京都江東区	給排水管更新	2022年8月～2023年2月	90	—	—
JMFレジデンス千早	福岡県福岡市東区	外壁改修工事	2022年6月～2023年2月	88	—	—

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
JMFビル市ヶ谷01	東京都千代田区	空調設備更新工事	2022年10月～2023年2月	81	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	各階トイレ・湯沸室美装化工事	2022年9月～2023年2月	81	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	空調設備改修	2022年8月～2022年11月	71	—	—
JMFビル東陽町01	東京都江東区	機械駐車設備伝達部部品交換	2022年9月～2023年2月	70	—	—
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	A館1階内装工事	2022年8月～2022年12月	69	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	自動火災報知設備受信機更新	2022年4月～2022年9月	68	—	—
JMFビル日本橋浜町01	東京都中央区	全館インテリア側空調機更新	2022年9月～2023年1月	58	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター更新工事（S5号機）	2022年5月～2023年2月	57	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター更新工事（D1号機）	2022年5月～2023年2月	56	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館エスカレーター駆動部更新	2023年1月	56	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター更新工事（D2号機）	2022年5月～2023年2月	55	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	Pタワー受水槽更新	2022年9月～2023年2月	53	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟P-MAC更新	2022年11月～2023年1月	51	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2022年10月～2023年1月	50	—	—
河原町オーパ	京都府京都市中京区	屋上・外壁改修工事	2022年10月～2022年12月	50	—	—

2 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,901百万円であり、費用に区分された修繕費572百万円と合わせ、合計3,474百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	防火シャッター危害防止設置工事	2021年10月～2022年2月	261
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エレベーター巻上機更新	2021年9月～2022年2月	101
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	館内サイネージ設置	2021年9月	87
ツイン21	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新	2021年10月～2022年2月	86
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	AHU更新工事	2021年4月～2021年12月	69
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修	2021年9月～2022年2月	67
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修	2021年9月～2022年2月	64
ジャイル	東京都渋谷区	外壁目地シール更新工事	2021年9月～2022年2月	61
あびこショッピングプラザ	千葉県県孫子市	リフレッシュ工事	2021年10月～2021年12月	58
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	蓄電池盤充電器交換	2022年1月～2022年2月	50
その他	—	—	—	1,993
合 計				2,901

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を積み立てるものとしています。ただし、各決算期の減価償却額が以下①②の金額を上回っている場合、長期修繕積立金の積み立ては行わないこととしています。

- ①長期修繕積立金の各期の予定積立額
- ②各期の長期修繕計画上の修繕費用総額
- なお、最近5期における当該積立金の残高はありません。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第39期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	第40期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日
(a) 資産運用報酬（注1）	4,449,593	3,690,930
(b) 資産保管手数料	30,530	32,877
(c) 一般事務委託手数料	132,113	149,045
(d) 役員報酬	5,782	5,782
(e) その他費用（注2）	1,175,836	916,607
合 計	5,793,856	4,795,243

(注1) 資産運用報酬には第39期においては合併に係る運用報酬として1,000,000千円を含みます。また、上記記載の金額の他、第39期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が239,480千円、譲渡損益として処理した運用報酬が117,325千円あり、第40期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が472,544千円、譲渡損益として処理した運用報酬が144,270千円あります。

(注2) その他費用には合併関連費用として第39期は356,711千円を含み、のれん償却額として第39期及び第40期は401,230千円を含みます。

2 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年12月1日	—	6,000	0.2	2022年11月30日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年1月31日	—	—	0.2	2022年2月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	小 計		—	6,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年9月22日	3,665	—	1.0 (注3)	2021年9月22日	期限一括	(注4)	無担保無保証
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社		1,335	—					
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2012年5月22日	4,030	4,030	1.0 (注3)	2022年5月20日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		1,470	1,470					
	株式会社新生銀行（注2）	2012年5月22日	3,500	3,500	1.1 (注3)	2022年5月20日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年10月2日	1,000	1,000	1.6	2024年10月1日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2012年10月2日	1,000	1,000	1.2	2022年10月2日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年2月28日	5,000	—	1.2 (注3)	2022年2月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）	2013年3月29日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年9月30日	3,000	3,000	1.3	2023年4月7日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月7日	1,000	1,000	2.2 (注3)	2028年10月6日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年4月5日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月7日	1,000	1,000	1.3	2023年10月6日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月7日	2,199	2,199	1.4 (注3)	2023年10月6日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月7日	2,565	2,565	1.3 (注3)	2023年4月7日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		934	934					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年10月7日	1,500	1,500	1.3	2023年4月7日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）	2013年10月7日	1,500	1,500	1.2 (注3)	2022年10月7日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社（注2）	2013年10月7日	1,000	1,000	1.2 (注3)	2022年10月7日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）	2013年10月7日	2,000	2,000	1.2 (注3)	2022年10月7日	期限一括	(注4)	無担保無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社山口銀行	2013年10月7日	1,000	—	1.0	2021年10月7日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2013年10月7日	1,000	—	1.0 (注3)	2021年10月7日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月31日	4,000	4,000	1.7	2026年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2014年4月1日	1,099 400	1,099 400	1.5 (注3)	2025年3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月1日	3,000	3,000	1.3	2025年10月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2014年10月1日	1,466 534	1,466 534	1.1 (注3)	2024年10月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月1日	800	800	1.1	2024年10月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2） 三井住友信託銀行株式会社（注2）	2014年10月1日	2,199 801	2,199 801	0.8 (注3)	2022年9月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行（注2）	2014年10月1日	1,000	1,000	0.8 (注3)	2022年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行（注2）	2014年10月1日	1,000	1,000	0.8	2022年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）	2014年10月1日	2,000	2,000	0.7 (注3)	2022年4月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2014年10月1日	2,565 934	— —	0.7 (注3)	2021年10月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2014年10月1日	1,500	—	0.6 (注3)	2021年10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年2月2日	200	200	1.0	2025年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2015年2月5日	2,928 1,071	2,928 1,071	0.8 (注3)	2024年2月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2） 三井住友信託銀行株式会社（注2）	2015年2月5日	2,928 1,071	2,928 1,071	0.7 (注3)	2023年2月3日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	1,000	1,000	1.6 (注3)	2029年3月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	7,000	7,000	1.0 (注3)	2025年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	6,000	6,000	0.9 (注3)	2024年3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	6,000	6,000	0.7 (注3)	2023年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年7月31日	1,000	1,000	1.4 (注3)	2023年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行（注2） 株式会社三菱UFJ銀行（注2） 株式会社みずほ銀行（注2） みずほ信託銀行株式会社（注2）	2015年7月31日	650	650	1.2 (注3)	2022年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
			650	650					
			500	500					
			400	400					
	株式会社日本政策投資銀行（注2）	2015年7月31日	800	800	1.2	2022年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年7月31日	500	500	1.4 (注3)	2023年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年7月31日	500	500	1.4	2023年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月18日	6,000	6,000	0.6 (注3)	2026年1月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年1月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年1月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年2月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2024年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年1月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年3月1日	733 267	733 267	0.5 (注3)	2026年3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年3月1日	2,000	2,000	0.4 (注3)	2025年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2016年3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024年3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年3月1日	1,000	1,000	0.3 (注3)	2024年3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2016年3月1日	1,000	1,000	0.3	2024年3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2016年3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024年3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2016年3月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2025年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年3月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2025年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年3月31日	1,000	1,000	0.5	2026年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年4月28日	4,031 1,468	4,031 1,468	0.5	2024年9月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2016年7月29日	10,850	10,850	0.4	2027年7月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2016年7月29日	2,250 1,350 600 500	2,250 1,350 600 500	0.7	2024年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		2,500	2,500					
	株式会社七十七銀行		1,000	1,000					
	株式会社中国銀行	2016年12月21日	3,000	3,000	0.7	2026年12月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月21日	2,000	2,000	0.6	2026年12月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2017年1月31日	1,000 1,000 500 500 1,000	— — — — —	0.6	2022年1月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三菱UFJ銀行		1,000 1,000 500 500 1,000	1,000 1,000 500 500 1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		2,000	2,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行		1,000	1,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫		1,000	1,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2017年3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2017年5月1日	1,099 400	1,099 400	0.4	2024年11月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年5月1日	1,000	1,000	0.4	2025年5月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年5月1日	2,000	2,000	0.4	2024年5月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年5月1日	2,000	2,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2017年5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社東邦銀行	2017年5月19日	2,000	2,000	0.3	2025年5月16日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行		1,800	1,800					
	株式会社百五銀行		1,350	1,350					
	太陽生命保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社第四北越銀行		950	950					
	株式会社秋田銀行		450	450					
	株式会社伊予銀行		450	450					
	信金中央金庫	2017年7月31日	1,100	1,100	0.7	2023年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行	2017年7月31日	1,000	1,000	0.7	2023年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年7月31日	2,875	2,875	0.9	2025年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
	株式会社あおぞら銀行	2017年7月31日	2,400	2,400	1.0	2027年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2017年7月31日	1,900	1,900	0.5	2022年7月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	東京海上日動火災保険株式会社 (注2)		500	500					
	日本生命保険相互会社 (注2)		500	500					
	株式会社福岡銀行	2017年9月14日	3,000	3,000	0.4	2026年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月29日	2,000	2,000	0.5	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年10月2日	1,000	1,000	0.6	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行	2017年10月2日	1,500	1,500	0.3	2024年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	1,000					
	株式会社十六銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年10月6日	4,764	4,764	0.5	2024年7月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,735	1,735					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,300	3,300	0.5	2025年11月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	11月22日	1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,300	3,300	0.5	2026年5月22日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	11月22日	1,200	1,200					
	株式会社常陽銀行	2017年11月22日	1,000	1,000	0.6	2027年11月22日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年11月22日	2,000	2,000	0.6	2027年11月22日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年12月29日	2,500	2,500	0.6	2027年12月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年1月12日	2,000	2,000	0.6	2028年1月12日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2018年2月28日	1,200	1,200	0.4	2023年2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)		1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	1,200	1,200	0.6	2025年2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2018年2月28日	900	900	0.7	2025年2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		900	900					
	株式会社福岡銀行		900	900					
	株式会社みずほ銀行	2018年2月28日	1,500	1,500	0.8	2026年2月27日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200					
	株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	5,500	5,500	0.4	2025年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	3,000	3,000	0.4	2025年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年7月30日	8,500	8,500	0.8	2029年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年7月31日	3,400	3,400	0.9 (注3)	2028年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	1.0	2028年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年7月31日	2,900	2,900	0.8 (注3)	2026年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月31日	2,000	2,000	0.8	2026年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2018年7月31日	800	800	0.8	2026年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行	2018年7月31日	800	800	0.7	2025年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		600	600					
	株式会社百五銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2018年7月31日	2,900	2,900	0.3	2023年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年9月28日	3,500	3,500	0.6	2027年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年9月28日	3,000	3,000	0.6	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行	2018年12月28日	500	500	0.2	2025年12月26日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行		500	500					
	株式会社山口銀行	2018年12月28日	500	500	0.5	2028年12月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	5,000	5,000	0.5	2028年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年9月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年6月21日	2,000	—	0.2	2021年12月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年7月31日	2,000	2,000	0.7	2029年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年7月31日	1,050	1,050	0.7	2029年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2019年7月31日	2,600	2,600	0.6	2028年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2027年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2019年7月31日	2,000	2,000	0.5	2027年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		2,000	2,000					
	株式会社南都銀行	2019年7月31日	500	500	0.5	2026年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2019年7月31日	1,950	1,950	0.4	2025年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年8月30日	5,500	—	0.3	2022年2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年9月4日	3,000	3,000	0.3	2029年9月4日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2019年9月4日	2,000	2,000	0.3	2029年9月4日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月2日	5,500	5,500	0.3	2028年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年10月2日	2,000	2,000	0.4	2028年10月2日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2019年10月7日	1,000	1,000	0.3	2029年10月5日	期限一括	(注5)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社七十七銀行	2019年10月7日	1,000	1,000	0.3	2029年10月5日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年11月21日	1,700	1,700	0.8	2029年11月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月21日	1,300	1,300	0.8	2029年11月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年11月21日	1,300	1,300	0.7	2029年5月21日	期限一括	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		900	900					
	株式会社福岡銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月21日	2,000	2,000	0.4 (注3)	2026年5月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年11月21日	2,000	2,000	0.3	2024年5月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年11月21日	500	500	0.3	2023年11月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年12月20日	5,900	5,900	0.3	2027年12月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年12月20日	2,100	2,100	0.4	2027年12月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	1,600	1,600	0.6 (注3)	2029年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2020年1月31日	1,500	1,500	0.6	2027年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行	2020年1月31日	1,500	1,500	0.5 (注3)	2027年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社百五銀行	2020年1月31日	750	750	0.5	2026年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年1月31日	1,100	1,100	0.3	2024年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月19日	9,600	9,600	0.4	2030年3月19日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年3月19日	3,400	3,400	0.4	2028年9月19日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年4月2日	3,300	3,300	0.4	2030年4月2日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年4月2日	1,200	1,200	0.4	2028年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年4月2日	3,000	3,000	0.3	2028年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2020年4月7日	1,500	1,500	0.4	2030年4月5日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行	2020年4月7日	1,000	1,000	0.4	2030年4月5日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2020年4月30日	2,500	2,500	0.2	2022年4月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年7月31日	4,300	4,300	0.4	2030年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年7月31日	1,900	1,900	0.7	2030年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月31日	1,100	1,100	0.7	2030年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年7月31日	2,200	2,200	0.7	2030年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月31日	700	700	0.7	2030年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2020年7月31日	750	750	0.7	2029年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年7月31日	1,700	1,700	0.5 (注3)	2028年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社みなと銀行	2020年7月31日	800	800	0.6	2028年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年7月31日	1,700	1,700	0.4 (注3)	2025年7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行	2020年7月31日	500	500	0.4	2025年1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月18日	4,500	4,500	0.4	2030年9月18日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月18日	2,900	2,900	0.3	2029年3月16日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月18日	1,000	1,000	0.3	2028年9月15日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月18日	1,600	1,600	0.2	2027年9月17日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年9月30日	2,000	2,000	0.2	2028年9月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月30日	2,000	2,000	0.2	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月30日	2,000	2,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	2,000	2,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年9月30日	1,500	1,500	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2020年9月30日	1,500	1,500	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年10月1日	3,000	3,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年10月2日	2,000	2,000	0.2	2028年9月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月2日	2,250	2,250	0.2	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年10月2日	800	800	0.2	2027年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2020年10月7日	1,500	1,500	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,500	2,500	0.5	2031年3月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,900	2,900	0.4	2029年9月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,000	2,000	0.2	2028年3月22日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月22日	2,600	2,600	0.5	2030年3月22日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2021年3月31日	1,000	1,000	0.2	2022年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月31日	1,500	1,500	0.2	2028年2月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月1日	1,500	1,500	0.3	2029年3月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月1日	1,500	1,500	0.4	2030年3月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2021年4月1日	1,000	1,000	0.5	2031年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月7日	2,200	2,200	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年4月7日	800	800	0.3	2028年4月7日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年4月30日	1,400	1,400	0.5	2031年4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 4月30日	700	700	0.3	2029年 4月27日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 4月30日	700	700	0.2	2028年 4月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 6月21日	5,000	5,000	0.2	2023年 6月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年 7月30日	950	950	0.2	2029年 1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 7月30日	2,650	2,650	0.2	2030年 1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2021年 7月30日	1,700	1,700	0.4	2031年 7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2021年 7月30日	1,300	1,300	0.4	2031年 7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年 7月30日	900	900	0.4	2031年 7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 7月30日	900	900	0.4	2031年 7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行	2021年 7月30日	550	550	0.4	2031年 7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2021年 8月31日	2,000	2,000	0.2	2023年 2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 10月1日	—	3,250	0.2	2029年 3月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 10月1日	—	3,000	0.4	2031年 9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 10月1日	—	2,250	0.2	2028年 10月2日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2021年 10月1日	—	1,500	0.5	2031年 9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2021年 10月7日	—	1,000	0.5	2033年 3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 10月7日	—	1,000	0.5	2031年 9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 12月21日	—	2,000	0.2	2023年 12月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 1月31日	—	1,500	0.6	2032年 1月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1月31日	—	1,000	0.3	2029年 1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 1月31日	—	1,000	0.3	2029年 1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 2月28日	—	5,500	0.5	2030年 2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2月28日	—	3,000	0.5	2032年 2月27日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2月28日	—	2,500	0.2	2024年 2月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	小 計		479,175	479,175					
	合 計		479,175	485,175					

注1. 平均利率は、期中加重平均利率を小数第2位で四捨五入して表示しています。
注2. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
注3. 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
注4. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。
注5. 資金使途は、借入金の借換資金等です。
注6. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3 投資法人債

	区 分	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
	銘 柄								
無担保投資法人債	日本リートールファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	2013年 12月18日	7,500	7,500	1.108	2023年 12月18日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	2014年 6月26日	8,000	8,000	1.260	2026年 6月26日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第9回無担保投資法人債	2015年 2月5日	7,000	7,000	0.765	2025年 2月5日	期限一括 (注2)	(注4)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第2回無担保投資法人債	2016年 5月23日	1,500	1,500	0.810	2026年 5月22日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第10回無担保投資法人債 (注1)	2017年 5月19日	5,000	5,000	0.220	2022年 5月19日	期限一括 (注2)	(注4)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第11回無担保投資法人債	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.480	2027年 5月19日	期限一括 (注2)	(注4)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第3回無担保投資法人債 (注1)	2017年 5月29日	1,000	1,000	0.260	2022年 5月27日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第4回無担保投資法人債	2017年 5月29日	2,000	2,000	0.670	2027年 5月28日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第5回無担保投資法人債	2018年 5月29日	2,000	2,000	0.590	2028年 5月29日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	小 計		36,000	36,000					
	日本リート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)	2018年 5月25日	8,000	8,000	0.210	2023年 5月25日	期限一括 (注2)	(注5)	無担保 無保証
	日本リート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)	2019年 6月25日	7,000	7,000	0.200	2024年 6月25日	期限一括 (注2)	(注5)	無担保 無保証
	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)	2021年 6月25日	8,500	8,500	0.450	2031年 6月25日	期限一括 (注2)	(注5)	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第2回無担保投資法人債 (第2回JMFグリーンボンド)	2021年 12月7日	—	5,000	0.140	2026年 12月7日	期限一括 (注2)	(注6)	無担保 無保証
グリーンボンド	小 計		23,500	28,500					
	合 計		59,500	64,500					

注1. 当期末における1年内償還予定の投資法人債です。
注2. 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。
注3. 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。
注4. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。
注5. 資金使途は、借入金の返済資金です。なお、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をしています。
注6. 資金使途は、グリーン適格資産の取得により減少した手元資金への充当です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
JMFビル広尾01	2021年10月29日	10,000	—	—	—	—
JMFビル船橋01	2021年11月26日	5,000	—	—	—	—
JMFビル赤坂02	2021年12月1日	42,428	—	—	—	—
Gビル南青山01 (注3)	—	—	2021年12月1日	24,045 (注2)	9,999	2,532
Gビル新宿01 (注4)	—	—	2021年12月1日		6,488	
Gビル銀座01 (準共有持分30%) (注5)	—	—	2021年12月1日		1,659	
パロー勝川店(底地) (準共有持分50%) (注6)	—	—	2022年1月31日		3,205	
JMFレジデンス千早 (準共有持分50%)	2022年1月31日	1,640	—	—	—	—
合 計		59,068		24,045	21,353	2,532

注1. 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

注2. 個別の譲渡価格については一部の譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

注3. Gビル南青山01の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（64百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

注4. Gビル新宿01の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（51百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

注5. Gビル銀座01の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（20百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

注6. パロー勝川店（底地）の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（23百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

資産の種類	買 付		売 付		当期末残高	
	券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注2)
投資事業有限責任組合 出資持分	—	780	—	—	—	781
投資証券	1,440	1,679	—	—	3,120	3,680
合計	1,440	2,459	—	—	3,120	4,462

注1. 買付及び売付欄の「金額」は、当該投資有価証券の取得（出資）に要した諸費用（売買媒介手数料等）を含まない金額を記載しています。

注2. 当期末残高の「金額」は、貸借対照表計上額を記載しています。

注3. 上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なもの、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	JMFビル広尾01	2021年10月29日	10,000	10,200	シービーアールイー株式会社	2021年9月1日
取得	JMFビル船橋01	2021年11月26日	5,000	5,420	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年10月1日
取得	JMFビル赤坂02	2021年12月1日	42,428	44,200	一般財団法人日本不動産研究所	2021年11月1日
譲渡	Gビル南青山01	2021年12月1日	24,045 (注2)	9,440	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年8月31日
譲渡	Gビル新宿01	2021年12月1日		7,810	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日
譲渡	Gビル銀座01	2021年12月1日		9,000	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日
譲渡	パロー勝川店（底地）	2022年1月31日		3,245 (注3)	大和不動産鑑定株式会社	2021年8月31日
取得	JMFレジデンス千早	2022年1月31日	1,640	1,860 (注4)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年12月1日

注1. 「取得又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

注2. 個別の譲渡価格については一部の譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

注3. パロー勝川店（底地）の「不動産鑑定評価額」については、2021年8月31日価格時点の不動産鑑定評価額6,490百万円に、2022年1月31日付で譲渡した準共有持分50%を乗じて算出した金額を記載しています。

注4. JMFレジデンス千早の「不動産鑑定評価額」については、2021年12月1日価格時点の不動産鑑定評価額3,720百万円に、2022年1月31日付で取得した準共有持分50%を乗じて算出した金額を記載しています。

(2) 投資有価証券

取得又は 譲渡	銘柄名	取得又は 譲渡年月日	資産の種類	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	ドリーム・メザニンデット・セパレート 3投資事業有限責任組合 出資持分	2021年9月29日	投資事業有限責任組合 出資持分	780	780
取得	日神プライベートレジリート投資法人	2022年1月7日 2022年1月13日	投資証券	1,679	1,679

注1. 「取得又は譲渡価格」は、当該投資有価証券の取得（出資）に要した諸費用（売買媒介手数料等）を含まない金額を記載しています。

注2. 2021年9月1日から2022年2月28日までの投資有価証券の取得又は譲渡取引については投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、取得又は譲渡その他の行為の別、取引日、銘柄、数量、取引価格、信託に係る信託財産を特定するために必要な事項その他当該投資有価証券の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、調査報告書を入力しています。

(3) その他

当期中に実施したその他の取引のうち、特定資産の価格等の調査の対象となる取引はありません。

4 利害関係人等^(注)との取引状況

(1) 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 （B／A）
		支払先	支払額（B）	
建物管理委託費	2,396,196千円	三菱HCキャピタル株式会社	443千円	0.0%
その他賃貸事業費用	927,648千円	三菱商事都市開発株式会社	1,149千円	0.1%
		三菱商事太陽株式会社	2,723千円	0.3%

注. 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
2021年3月1日	3,200	—	6,400
累 計	6,400	—	6,400

注. 2021年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口の分割によるものです。

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注)	発行済投資口の総口数に対する比率
第31期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	3,200	647,360	0.1%
第32期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	3,200	656,960	0.1%
第33期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	3,200	643,200	0.1%
第34期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	3,200	718,080	0.1%
第35期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	3,200	680,320	0.1%
第36期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	3,200	656,320	0.1%
第37期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)	3,200	511,680	0.1%
第38期 (自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	3,200	673,920	0.1%
第39期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	6,400	684,160	0.1%
第40期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)	6,400	595,840	0.1%

注. 期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しています。ただし、2021年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口分割に伴い、第38期における期末保有総額は、期末日の終値である権利落後の投資口価格に、2を乗じた価格を1口当たりの投資口価格とみなして算出しています。

2 お知らせ

投資主総会

2021年11月26日に、本投資法人の第14回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 ・本投資法人の運用資産について、原則として賃貸借契約を締結して賃貸することとしている本投資法人が所有する中核物件その他の不動産において、投資主価値向上の観点から、賃貸以外の方法による運用を行うことが可能である場合を明確化 ・本投資法人では現行規約第48条において、投信法第93条第1項の規定に基づきみなし賛成制度に関する規定を定めていますが、投資主の利益及び投資法人のガバナンス等に大きな影響を与える可能性が高い議案について、投資主の意思をより直接的に反映させることを目的として、一定の議案について、みなし賛成に関する規定を適用しない旨の規定の新設
第2号議案 執行役員1名選任の件	西田雅彦が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	臼杵政治、伊藤治の2名が監督役員に選任されました。
第4号議案 補欠執行役員2名選任の件	荒木慶太、町田拓也の2名が補欠執行役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	村山周平が補欠監督役員に選任されました。

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2021年10月27日	投資法人債発行に伴う 一般事務委託選任	日本都市ファンド投資法人第2回無担保投資法人債（第2回JMFグリーンボンド（特定投資法人債間限定同順位特約付））の発行に伴い、本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に、本投資法人債の発行及び期中事務（財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務）並びに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を株式会社三菱UFJ銀行に委託することを決定しました。

貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	64,815,529	38,840,649
信託現金及び信託預金 ※1	18,562,314	17,368,710
営業未収入金	1,047,098	1,014,373
未収還付法人税等	45,739	44,505
未収消費税等	—	250,604
その他	1,286,755	1,133,974
流動資産合計	85,757,437	58,652,818
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,474,308	2,465,178
減価償却累計額	△789,991	△825,539
建物（純額）	1,684,317	1,639,638
構築物	66,693	66,693
減価償却累計額	△30,620	△32,110
構築物（純額）	36,072	34,582
工具、器具及び備品	21,358	21,358
減価償却累計額	△15,834	△16,329
工具、器具及び備品（純額）	5,523	5,028
土地	28,459,580	28,459,580
建設仮勘定	41,020	2,432
信託建物 ※2	333,918,946	341,788,614
減価償却累計額	△109,594,075	△114,653,464
信託建物（純額） ※1	224,324,871	227,135,150
信託構築物 ※2	12,218,969	12,214,832
減価償却累計額	△4,728,045	△4,880,102
信託構築物（純額） ※1	7,490,923	7,334,730
信託機械及び装置	2,149,423	2,200,537
減価償却累計額	△1,395,775	△1,449,236
信託機械及び装置（純額） ※1	753,648	751,300
信託工具、器具及び備品 ※2	4,975,095	5,142,042
減価償却累計額	△3,163,745	△3,310,665
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,811,349	1,831,377
信託土地 ※1, ※3	849,981,160	883,826,092
信託建設仮勘定 ※1	118,392	154,350
有形固定資産合計	1,114,706,861	1,151,174,264
無形固定資産		
のれん	15,647,971	15,246,741
信託借地権	5,053,919	5,033,845
その他無形固定資産	226,099	314,470
信託その他無形固定資産	96,711	84,154
無形固定資産合計	21,024,701	20,679,212
投資その他の資産		
投資有価証券	10,611,996	13,115,153
信託差入敷金及び保証金	1,539,837	1,487,004
長期前払費用	1,927,613	2,114,255
デリバティブ債権	—	58,935
その他	1,036	1,036
投資その他の資産合計	14,080,484	16,776,384
固定資産合計	1,149,812,048	1,188,629,861
繰延資産		
投資法人債発行費	151,154	157,163
繰延資産合計	151,154	157,163
資産合計	1,235,720,640	1,247,439,843

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,828,778	3,900,536
短期借入金	—	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	52,900,000	47,200,000
未払金	71,301	51,027
未払費用	2,228,371	2,195,628
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,157,900	—
前受金	4,420,894	4,529,198
預り金	1,121,653	2,333,630
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	674,895	68,065
デリバティブ債務	37,772	13,498
その他	156,720	214,028
流動負債合計	72,598,893	72,506,218
固定負債		
投資法人債	53,500,000	58,500,000
長期借入金	426,275,000	431,975,000
預り敷金及び保証金	1,785,226	1,821,305
信託預り敷金及び保証金 ※1	56,876,280	56,885,135
資産除去債務	783,521	787,426
デリバティブ債務	109,430	—
その他	121,128	105,257
固定負債合計	539,450,587	550,074,125
負債合計	612,049,481	622,580,343
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	411,878,082	411,878,082
剰余金		
出資剰余金	202,855,188	202,855,188
出資剰余金控除額 ※5	△11,999,843	△11,999,843
出資剰余金（純額）	190,855,344	190,855,344
任意積立金		
圧縮積立金	770,557	—
配当積立金	3,915,072	3,915,072
一時差異等調整積立金 ※6	2,785,030	1,127,716
任意積立金合計	7,470,660	5,042,789
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	13,549,190	16,924,222
剰余金合計	211,875,196	212,822,356
投資主資本合計	623,753,278	624,700,438
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	65,083	105,365
繰延ヘッジ損益	△147,202	53,695
評価・換算差額等合計	△82,119	159,061
純資産合計 ※7	623,671,158	624,859,499
負債純資産合計	1,235,720,640	1,247,439,843

損益計算書

(単位：千円)		
	前期（ご参考） （自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）	当期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 38,022,596	37,812,164
不動産等売却益	※2 2,107,223	2,532,299
受取配当金	230,926	254,073
営業収益合計	40,360,746	40,598,537
営業費用		
賃貸事業費用	※1 17,239,266	16,995,117
不動産等売却損	※3 1,767,153	—
資産運用報酬	4,449,593	3,690,930
資産保管手数料	30,530	32,877
一般事務委託手数料	132,113	149,045
役員報酬	5,782	5,782
合併関連費用	356,711	—
のれん償却額	401,230	401,230
その他営業費用	417,894	515,377
営業費用合計	24,800,276	21,790,360
営業利益	15,560,469	18,808,177
営業外収益		
受取利息	411	343
補助金収入	16,406	28,927
協賛金収入	—	52,800
その他	4,443	4,537
営業外収益合計	21,261	86,607
営業外費用		
支払利息	1,492,843	1,409,884
投資法人債利息	174,240	183,369
投資法人債発行費償却	21,632	24,403
融資関連費用	339,053	349,077
その他	4,166	3,223
営業外費用合計	2,031,935	1,969,957
経常利益	13,549,795	16,924,827
税引前当期純利益	13,549,795	16,924,827
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	13,549,190	16,924,222
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	13,549,190	16,924,222

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金			
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整 積立金	任意積立金合計
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△11,999,843	2,986,982	452,199	3,915,072	2,918,039	7,285,311
当期変動額								
合併による増加		187,868,362		187,868,362				
圧縮積立金の積立					318,357			318,357
一時差異等調整 積立金の取崩							△133,008	△133,008
剰余金の配当								
当期純利益								
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	187,868,362	—	187,868,362	318,357	—	△133,008	185,348
当期末残高	※1 411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344	770,557	3,915,072	2,785,030	7,470,660

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金 当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	投資主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	11,896,522	22,168,816	434,046,898	—	△79,697	△79,697	433,967,201
当期変動額							
合併による増加		187,868,362	187,868,362				187,868,362
圧縮積立金の積立	△318,357	—	—				—
一時差異等調整 積立金の取崩	133,008	—	—				—
剰余金の配当	△11,711,173	△11,711,173	△11,711,173				△11,711,173
当期純利益	13,549,190	13,549,190	13,549,190				13,549,190
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				65,083	△67,505	△2,422	△2,422
当期変動額合計	1,652,668	189,706,379	189,706,379	65,083	△67,505	△2,422	189,703,957
当期末残高	13,549,190	211,875,196	623,753,278	65,083	△147,202	△82,119	623,671,158

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金			
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整 積立金	任意積立金合計
当期首残高	411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344	770,557	3,915,072	2,785,030	7,470,660
当期変動額								
圧縮積立金の取崩					△770,557			△770,557
一時差異等調整 積立金の取崩							△1,657,314	△1,657,314
剰余金の配当								
当期純利益								
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	△770,557	—	△1,657,314	△2,427,871
当期末残高	※1 411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344	—	3,915,072	1,127,716	5,042,789

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金 当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	投資主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	13,549,190	211,875,196	623,753,278	65,083	△147,202	△82,119	623,671,158
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	770,557	—	—				—
一時差異等調整 積立金の取崩	1,657,314	—	—				—
剰余金の配当	△15,977,062	△15,977,062	△15,977,062				△15,977,062
当期純利益	16,924,222	16,924,222	16,924,222				16,924,222
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				40,282	200,898	241,180	241,180
当期変動額合計	3,375,031	947,160	947,160	40,282	200,898	241,180	1,188,341
当期末残高	16,924,222	212,822,356	624,700,438	105,365	53,695	159,061	624,859,499

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）	当期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 投資有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分については、匿名組合及び投資事業有限責任組合出資持分の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～62年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 ④長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～62年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 ④長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人償発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人償発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は77,043千円です。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は24,075千円です。

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）	当期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

〔会計方針の変更に関する注記〕

	前期（ご参考） （自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）	当期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）
1. 収益認識に関する会計基準等の適用	_____	「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。 これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。
2. 時価の算定に関する会計基準等の適用	_____	「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。 これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。

〔表示方法の変更に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）	当期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）
「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当期から適用し、注記表に〔重要な会計上の見積りに関する注記〕を記載しています。	_____

【重要な会計上の見積りに関する注記】

前期（ご参考） （自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）		当期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）	
固定資産の減損 (1) 対象となる資産の残高			
		(単位：千円)	(単位：千円)
減損損失		—	—
有形固定資産		1,114,706,861	1,151,174,264
無形固定資産		5,376,730	5,432,470

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報
本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。
会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。
減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額等に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。
将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、空室期間、稼働率、賃貸事業費用、物件保有期間、資本的支出及び回収可能価額算定の割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家情報を参考にしながら、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。
各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (2021年8月31日)		当期 (2022年2月28日)	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。		※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	
		(単位：千円)	(単位：千円)
信託現金及び信託預金		513,333	513,338
信託建物		49,361,089	48,347,523
信託構築物		2,058,551	2,008,312
信託機械及び装置		143,341	133,760
信託工具、器具及び備品		515,129	507,172
信託土地		123,961,028	123,961,028
信託建設仮勘定		12,001	2,117
合計		176,564,475	175,473,252
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
		(単位：千円)	(単位：千円)
信託預り敷金及び保証金		16,225,708	15,685,708
合計		16,225,708	15,685,708
なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されていますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれています。		なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されていますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれています。	
※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額		※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	
信託建物		334,351千円	336,589千円
信託構築物		424千円	424千円
信託工具、器具及び備品		495千円	495千円
合計		335,271千円	337,509千円
※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額		※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額	
信託土地		450,559千円	450,559千円
4. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しています。これら契約に基づく期末借入残高は次のとおりです。		4. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しています。これら契約に基づく期末借入残高は次のとおりです。	
		(単位：千円)	(単位：千円)
クレジット・ファシリティ契約の総額		55,500,000	55,500,000
借入実行残高		—	—
差引額		55,500,000	55,500,000
コミットメント・ライン契約の総額		75,000,000	75,000,000
借入実行残高		—	—
差引額		75,000,000	75,000,000

前期（ご参考） (2021年8月31日)		当期 (2022年2月28日)	
※5. 自己投資口の消却の状況		※5. 自己投資口の消却の状況	
総消却口数		：	64,715口
消却総額		：	11,999,843千円
※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金（注）		※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金（注）	
		(単位：千円)	(単位：千円)
当初発生額		：	3,138,254
当期首残高		：	2,918,039
当期積立額		：	—
当期取崩額		：	△133,008
当期末残高		：	2,785,030
積立て、取崩しの発生事由等		：	分配金に充当
(注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。		(注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。	
※7. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		※7. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	
		50,000千円	

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） （自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）		当期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
		(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料		33,669,333	33,623,569
受取水道光熱費		1,741,395	1,763,523
その他賃料収入		2,611,867	2,425,071
不動産賃貸事業収益合計		38,022,596	37,812,164
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
プロパティ・マネジメント報酬		833,850	870,524
建物管理委託費		2,353,158	2,396,196
水道光熱費		1,897,005	1,968,301
公租公課		3,377,254	3,296,065
修繕費		884,901	572,244
保険料		31,799	38,720
信託報酬		55,007	53,214
支払賃料		789,080	823,126
その他賃貸事業費用		843,361	927,648
減価償却費		6,148,948	6,023,361
固定資産除却損		24,898	25,712
不動産賃貸事業費用合計		17,239,266	16,995,117
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		20,783,330	20,817,047
(表示方法の変更)			
当投資法人は、開示の明瞭性を高めるため、従来、「賃貸事業収入」の「賃料及び駐車場使用料収入」に含めて表示していた「駐車場使用料収入」については、「その他賃料収入」に含めることとし、「賃料及び駐車場使用料収入」を「賃料」に変更しています。また、「その他賃料収入」に含めて表示していた「底地賃賃料」については「賃料」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前計算期間の内訳科目の組替えを行っています。			
この結果、前計算期間の損益計算書の注記において、「賃貸事業収入」の「賃料及び駐車場使用料収入」に表示していた522,266千円は、「その他賃料収入」として、また「その他賃料収入」に表示していた841,794千円は、「賃料」としてそれぞれ組み替えています。			
※2. 不動産等売却益の内訳		(単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳
			Gビル南青山01・Gビル新宿01・Gビル銀座01（準共有持分30%）・パロー勝川店（底地）（準共有持分50%）
不動産等売却収入		19,554,250	(単位：千円)
不動産等売却原価		17,115,604	
その他売却費用		331,422	不動産等売却収入
不動産等売却益		2,107,223	24,045,000
			不動産等売却原価
			21,353,258
			その他売却費用
			159,441
			不動産等売却益
			2,532,299
			個別の譲渡価格については一部の譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

<div> <div>前期（ご参考）</div> <div>（自 2021年3月 1日</div> <div>至 2021年8月31日）</div> </div>	<div> <div>当期</div> <div>（自 2021年9月 1日</div> <div>至 2022年2月28日）</div> </div>
<div>※3. 不動産等売却損の内訳</div> <div> <div>(単位：千円)</div> <div> <div>不動産等売却収入</div> <div>10,350,000</div> <div>不動産等売却原価</div> <div>12,080,647</div> <div>その他売却費用</div> <div>36,506</div> <div>不動産等売却損</div> <div>△1,767,153</div> </div> </div>	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

<div> <div>前期（ご参考）</div> <div>（自 2021年3月 1日</div> <div>至 2021年8月31日）</div> </div>	<div> <div>当期</div> <div>（自 2021年9月 1日</div> <div>至 2022年2月28日）</div> </div>
<div>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</div> <div> <div>発行可能投資口総口数</div> <div>16,000,000口</div> <div>発行済投資口の総口数</div> <div>6,989,091口</div> </div>	<div>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</div> <div> <div>発行可能投資口総口数</div> <div>16,000,000口</div> <div>発行済投資口の総口数</div> <div>6,989,091口</div> </div>

〔税効果会計に関する注記〕

<div> <div>前期（ご参考）</div> <div>（自 2021年3月 1日</div> <div>至 2021年8月31日）</div> </div>	<div> <div>当期</div> <div>（自 2021年9月 1日</div> <div>至 2022年2月28日）</div> </div>
<div>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</div> <div> <div>(単位：千円)</div> <div> <div>繰延税金資産</div> <div> <div>資産除去債務</div> <div>246,495</div> <div>借地権償却等</div> <div>165,300</div> <div>減価償却費損金算入限度超過額</div> <div>18,406</div> <div>合併受入資産評価差額</div> <div>10,860,118</div> <div>繰延ヘッジ損益</div> <div>46,310</div> <div>その他</div> <div>38,218</div> <div>繰延税金資産小計</div> <div>11,374,849</div> <div>評価性引当額</div> <div>△11,374,849</div> <div>繰延税金資産合計</div> <div>—</div> <div>繰延税金資産の純額</div> <div>—</div> </div> </div> </div>	<div>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</div> <div> <div>(単位：千円)</div> <div> <div>繰延税金資産</div> <div> <div>資産除去債務</div> <div>247,724</div> <div>借地権償却等</div> <div>175,137</div> <div>減価償却費損金算入限度超過額</div> <div>19,333</div> <div>合併受入資産評価差額</div> <div>10,754,079</div> <div>繰延ヘッジ損益</div> <div>4,246</div> <div>その他</div> <div>62,706</div> <div>繰延税金資産小計</div> <div>11,263,228</div> <div>評価性引当額</div> <div>△11,263,228</div> <div>繰延税金資産合計</div> <div>—</div> <div>繰延税金資産の純額</div> <div>—</div> </div> </div> </div>
<div>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</div> <div> <div>(単位：％)</div> <div> <div>法定実効税率</div> <div>31.46</div> <div>(調整)</div> <div> <div>支払分配金の損金算入額</div> <div>△32.80</div> <div>評価性引当額の増減</div> <div>△1.36</div> <div>のれん償却額</div> <div>0.93</div> <div>圧縮積立金の取崩しによる影響額</div> <div>1.79</div> <div>その他</div> <div>△0.01</div> <div>税効果会計適用後の法人税等の負担率</div> <div>0.00</div> </div> </div> </div>	<div>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</div> <div> <div>(単位：％)</div> <div> <div>法定実効税率</div> <div>31.46</div> <div>(調整)</div> <div> <div>支払分配金の損金算入額</div> <div>△29.66</div> <div>評価性引当額の増減</div> <div>△0.41</div> <div>のれん償却額</div> <div>0.75</div> <div>圧縮積立金繰入額</div> <div>△2.16</div> <div>その他</div> <div>0.03</div> <div>税効果会計適用後の法人税等の負担率</div> <div>0.00</div> </div> </div> </div>

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

<div> <div>前期（ご参考）</div> <div>（自 2021年3月 1日</div> <div>至 2021年8月31日）</div> </div>	<div> <div>当期</div> <div>（自 2021年9月 1日</div> <div>至 2022年2月28日）</div> </div>
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

- (1) 金融商品に対する取組方針
- 本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。
- 余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っています。
- デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
- 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。
- 預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。
- 変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。
- デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。
- 投資有価証券は、匿名組合及び私募リートに対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。
- また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しています。

- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
- 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません（注2.参照）。

	(単位：千円)		
	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	64,815,529	64,815,529	—
(2) 信託現金及び信託預金	18,562,314	18,562,314	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	1,959,997	1,959,997	—
資産計	85,337,841	85,337,841	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	5,995,820	△4,180
(2) 1年内返済予定の長期借入金	52,900,000	52,936,197	36,197
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	674,895	681,591	6,696
(4) 投資法人債	53,500,000	53,987,320	487,320
(5) 長期借入金	426,275,000	427,744,282	1,469,282
(6) 信託預り敷金及び保証金	611,924	601,620	△10,303
負債計	539,961,820	541,946,832	1,985,012
デリバティブ取引（※）	(147,202)	(147,202)	—

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金
- これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 投資有価証券

私募リートの出資口については、資産運用会社から提示される基準価額等によっています。なお、その他有価証券についての貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額は以下のとおりです。

	(単位：千円)		
区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
その他	1,959,997	1,894,913	65,083

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引（2）」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

- (1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
- (2) ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	33,500,000	17,300,000	△147,202	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	84,500,000	66,500,000	(注)	—
合 計			118,000,000	83,800,000	△147,202 (注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債（2）、(5)」参照）。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
投資有価証券（匿名組合出資持分）	8,651,999
預り敷金及び保証金	1,785,226
信託預り敷金及び保証金	56,264,355
合 計	66,701,581

匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。また、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	64,815,529	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	18,562,314	—	—	—	—	—
合 計	83,377,843	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	6,000,000	8,000,000	14,500,000	7,000,000	9,500,000	14,500,000
長期借入金	52,900,000	46,700,000	43,700,000	53,325,000	48,550,000	234,000,000
信託預り敷金及び保証金	674,895	168,065	68,065	68,065	68,065	239,664
合 計	59,574,895	54,868,065	58,268,065	60,393,065	58,118,065	248,739,664

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っています。
デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

投資有価証券は、匿名組合、投資事業有限責任組合及び私募リートに対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。

また、借入金、投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	3,680,426	3,680,426	—
資産計	3,680,426	3,680,426	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	5,998,850	△1,150
(2) 1年内返済予定の長期借入金	47,200,000	47,223,988	23,988
(3) 投資法人債	58,500,000	58,760,335	260,335
(4) 長期借入金	431,975,000	432,466,457	491,457
負債計	543,675,000	544,449,630	774,630
デリバティブ取引（※）	53,695	53,695	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 投資有価証券

私募リートの出資口については、資産運用会社から提示される基準価額等によっています。なお、その他有価証券についての貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分		貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	その他	3,680,426	3,575,061	105,365

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によります（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引（2）」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,500,000	17,300,000	53,695	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	73,500,000	54,000,000	(注)	—
合 計			102,000,000	71,300,000	53,695 (注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債（2）、(4)」参照）。

注2. 匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分

匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日）第27項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は9,434,726千円です。

注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	6,000,000	15,500,000	14,000,000	—	14,500,000	14,500,000
長期借入金	47,200,000	41,300,000	52,150,000	57,675,000	43,850,000	237,000,000
合計	53,200,000	56,800,000	66,150,000	57,675,000	58,350,000	251,500,000

【資産除去債務に関する注記】

前期（ご参考） （ 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日 ）	当期 （ 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日 ）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」及び「ツイン21」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」及び「ツイン21」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年、22年及び30年と見積り、割引率はそれぞれ0.458％、1.584％、0.596％及び0.691％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年、22年及び30年と見積り、割引率はそれぞれ0.458％、1.584％、0.596％及び0.691％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当該資産除去債務の総額の増減 <div>(単位：千円)</div> <div>期首残高549,506 有形固定資産の取得に伴う増加額230,596 時の経過による調整額3,418 期末残高783,521</div>	3. 当該資産除去債務の総額の増減 <div>(単位：千円)</div> <div>期首残高783,521 時の経過による調整額3,904 期末残高787,426</div>

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）
本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設、オフィスビル、ホテル及び複合施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
824,751,456	295,065,014	1,119,816,471	1,280,820,000

(単位：千円)
注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
注2. 当期増減額のうち、主な増加額は2021年3月1日付で吸収合併したMMIから承継した不動産等25物件（297,210,000千円）、JMFビル市ヶ谷01（21,181,892千円）及びGビル心斎橋05（9,113,759千円）の取得並びに資本的支出（2,618,672千円）によるものであり、主な減少額はイトーヨーカドー四街道店（12,080,647千円）、イオン高槻（9,715,203千円）及びイオンモール大和準共有持分50％（7,400,400千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。
注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する2021年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）
本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,119,816,471	36,473,360	1,156,289,831	1,308,995,000

(単位：千円)
注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
注2. 当期増減額のうち、主な増加額はJMFビル赤坂02（44,063,818千円）、JMFビル広尾01（10,102,516千円）、JMFビル船橋01（5,173,708千円）及びJMFレジデンス千早（準共有持分50％）（1,717,001千円）の取得並びに資本的支出（2,778,784千円）によるものであり、主な減少額はGビル南青山01（9,999,909千円）、Gビル新宿01（6,488,255千円）、パロー勝川店（底地）（準共有持分50％）（3,205,808千円）及びGビル銀座01（準共有持分30％）（1,659,284千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。
注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、2021年11月30日付で譲渡契約を締結したGビル銀座01（期末準共有持分70％）及びサミットストア中野南台店に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2022年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） （ 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日 ）	当期 （ 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日 ）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬 (注2)	29,807	営業未払金	4,639
				一般事務委託手数料 (注2)	132,113	未払費用	57,285

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれず、期末残高には消費税等が含まれています。

注2. 市場の実勢に基づいて、決定しています。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬 (注2)	30,348	営業未払金	4,637
				一般事務委託手数料 (注2)	149,045	未払費用	64,524

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれず、期末残高には消費税等が含まれています。

注2. 市場の実勢に基づいて、決定しています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） （ 自 2021年3月 1日 ） 至 2021年8月31日		当期 （ 自 2021年9月 1日 ） 至 2022年2月28日	
1. 1口当たり純資産額	89,234円	1. 1口当たり純資産額	89,404円
2. 1口当たり当期純利益	1,938円	2. 1口当たり当期純利益	2,421円
注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	
注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。		注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。	
当期純利益	13,549,190千円	当期純利益	16,924,222千円
普通投資主に帰属しない金額	—	普通投資主に帰属しない金額	—
普通投資口に係る当期純利益	13,549,190千円	普通投資口に係る当期純利益	16,924,222千円
期中平均投資口数	6,989,091口	期中平均投資口数	6,989,091口

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を2022年3月1日付で譲渡しました。

物件名	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
Gビル銀座01 (不動産信託受益権の準共有持分30%)	非開示 (注1)	2021年11月30日	2022年3月1日	ヒューリック株式会社
サミットストア中野南台店 (不動産信託受益権)				

注1. 個別の譲渡価格については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。2021年11月30日付の本譲渡契約における譲渡資産（Gビル銀座01、Gビル新宿01、サミットストア中野南台店）の譲渡予定価格の合計は20,820百万円です（うち、Gビル銀座01の準共有持分30%とGビル新宿01については当期において譲渡済みです。）。

注2. 損益に及ぼす影響：第41期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）において、不動産等売却益約1,817百万円を計上する予定です。

(追加情報)

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2021年11月30日付で譲渡契約を締結しました。

物件名	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
Gビル銀座01 (不動産信託受益権の準共有持分40%)	非開示 (注1)	2021年11月30日	2022年9月1日	ヒューリック株式会社

注1. 個別の譲渡価格については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。2021年11月30日付の本譲渡契約における譲渡資産（Gビル銀座01、Gビル新宿01、サミットストア中野南台店）の譲渡予定価格の合計は20,820百万円です（うち、Gビル銀座01の準共有持分30%とGビル新宿01については当期において譲渡済みです。）。

注2. 損益に及ぼす影響：第42期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）において、不動産等売却益約1,355百万円を計上する予定です。

【収益認識に関する注記】

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	(注3)	2,532,299
受取水道光熱費	1,763,523	1,763,523
その他	—	36,302,714
合計	(注3)	40,598,537

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。
なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。
(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。
(注3) 不動産等の売却にかかる顧客との契約から生じる収益については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	420,828
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	345,065
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

不動産等の売却について、個別の譲渡価格は譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。2021年11月30日付の本譲渡契約における譲渡資産（Gビル銀座01、Gビル新宿01、サミットストア中野南台店）の譲渡予定価格の合計は20,820百万円です（うち、Gビル銀座01の準共有持分30%とGビル新宿01については当期において譲渡済みです。）。

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

【企業結合に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容
被取得企業の名称 MCUBS MidCity投資法人
事業の内容 不動産投資信託

(2) 企業結合を行った主な理由
本投資法人及びMMIは、資産規模の拡大によるJ-REIT市場におけるプレゼンスの向上及び総合型REITへの転換による投資対象用途の拡大により更なる安定性及び成長性の向上に繋がると判断するに至り、2020年8月28日付で合併契約を締結しました。

(3) 企業結合日
2021年3月1日

(4) 企業結合の法的形式
本投資法人を吸収合併存続法人、MMIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後の企業の名称
日本都市ファンド投資法人（2021年3月1日付で日本リテールファンド投資法人から商号変更しました。）

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠
企業結合に関する会計基準に基づき、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人を取得企業として決定しました。

2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間
2021年3月1日から2021年8月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価
企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 187,868,362千円
取得原価 187,868,362千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口

(1) 投資口の交換比率
MMIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は2021年2月28日を分割の基準日とし2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(2) 算定方法
本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期するため本投資法人は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を、MMIはSMBC 日興証券株式会社を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本投資法人合併によるメリット、FAが行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

(3) 交付した投資口数
1,784,125口

5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額
合併報酬	1,000,000千円

6. のれんの金額及び発生原因

(1) のれんの金額
16,049,201千円

(2) 発生原因
企業結合日におけるMMIの時価純資産額171,819,160千円を上回る187,868,362千円（取得原価）で取得したことにより発生しています。

(3) のれんの償却方法及び償却期間
20年間で均等償却しています。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	16,721,908千円
固定資産	305,872,209千円
資産合計	322,594,117千円
流動負債	29,102,339千円
固定負債	121,672,617千円
負債合計	150,774,957千円

8. 企業結合日が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額
企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） （自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）	当期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）
I 当期末処分利益	13,549,190,760	16,924,222,679
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	770,557,235	—
一時差異等調整積立金取崩額	※1 1,657,314,031	※1 199,281,527
III 分配金の額	15,977,062,026	15,963,083,844
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,286)	(2,284)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	1,160,420,362
V 次期繰越利益	—	—

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益13,549,190,760円に圧縮積立金取崩額770,557,235円及び一時差異等調整積立金取崩額1,657,314,031円を加算した、総額15,977,062,026円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,286円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益16,924,222,679円に一時差異等調整積立金取崩額199,281,527円を加算し、圧縮積立金繰入額1,160,420,362円を控除した、総額15,963,083,844円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,284円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	---

【金銭の分配に係る計算書に関する注記】

※1. 一時差異等調整積立金

前期（ご参考）（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（31,382,550円以上）の取崩しが必要とされます。当期は1,657,314,031円の取崩しを行うこととしました。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（31,382,550円以上）の取崩しが必要とされます。当期は199,281,527円の取崩しを行うこととしました。

会計監査人の監査報告書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2022年 4 月 18 日

日本都市ファンド投資法人

役 員 会 御 中

P w Cあらた有限責任監査法人

東京事務所
指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

和 田 渉

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

太 田 英 男

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本都市ファンド投資法人の2021年9月1日から2022年2月28日までの第40期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

	(単位：千円)	
	前期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	13,549,795	16,924,827
減価償却費	6,161,683	6,058,181
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	21,632	24,403
不動産等売却益	△2,107,223	△2,532,299
不動産等売却損	1,767,153	—
固定資産除却損	24,898	25,712
受取利息	△411	△343
支払利息	1,667,083	1,593,253
営業未収入金の増減額 (△は増加)	10,647	34,519
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△37,322	1,233
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△250,604
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△140,601	△186,641
営業未払金の増減額 (△は減少)	△600,945	△519,745
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△56,050	△1,157,900
未払金の増減額 (△は減少)	△237,993	5,188
未払費用の増減額 (△は減少)	△320,758	△16,092
前受金の増減額 (△は減少)	101,972	108,304
預り金の増減額 (△は減少)	△582,302	△234,060
その他	△244,887	218,381
小計	19,377,601	20,497,548
利息の受取額	411	343
利息の支払額	△1,680,441	△1,656,853
法人税等の支払額	△20,695	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,676,875	18,840,433
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△39,204	△24,694
信託有形固定資産の取得による支出	△32,279,364	△63,250,844
信託有形固定資産の売却による収入	29,669,968	24,044,255
信託有形固定資産の売却による支出	△56,760	△134,981
無形固定資産の取得による支出	△131,258	△109,055
信託無形固定資産の取得による支出	△5,440	△2,169
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,166	△33,326
預り敷金及び保証金の受入による収入	54,288	34,213
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,708,690	△2,135,537
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,771,827	3,022,282
差入敷金及び保証金の回収による収入	—	10,000
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	42,833
投資有価証券の取得による支出	△1,893,098	△2,463,603
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,638,398	△41,000,634
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	6,500,000
短期借入金返済による支出	—	△500,000
長期借入れによる収入	39,750,000	28,500,000
長期借入金返済による支出	△46,750,000	△28,500,000
投資法人債の発行による収入	8,449,966	4,969,586
投資法人債の償還による支出	△1,500,000	—
合併交付金の支払額	△5,434,444	—
分配金の支払額	△11,710,354	△15,977,875
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,194,833	△5,008,288
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,156,356	△27,168,488
現金及び現金同等物の期首残高	72,563,168	82,864,510
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	16,457,698	—
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	82,864,510	55,696,022

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

項 目	期 別	前期	当期
		（自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）	（自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期 （自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日）		当期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2021年8月31日)	(単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2022年2月28日)	(単位：千円)
	現金及び預金		現金及び預金
	信託現金及び信託預金		信託現金及び信託預金
	使途制限付信託預金（注）		使途制限付信託預金（注）
	現金及び現金同等物		現金及び現金同等物
	82,864,510		55,696,022
(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。		(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。	
2. 重要な非資金取引の内容 当期に合併したMCUBS MidCity投資法人より受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお合併による出資剰余金の増加は187,868,362千円です。		2. 重要な非資金取引の内容 該当事項はありません。	
(単位：千円)			
流動資産		16,721,908	
固定資産		305,872,209	
資産合計		322,594,117	
流動負債		29,102,339	
固定負債		121,672,617	
負債合計		150,774,957	



資産運用会社について

豊富なノウハウと不動産運用力の活用により、安定的な資産運用を実現しています。

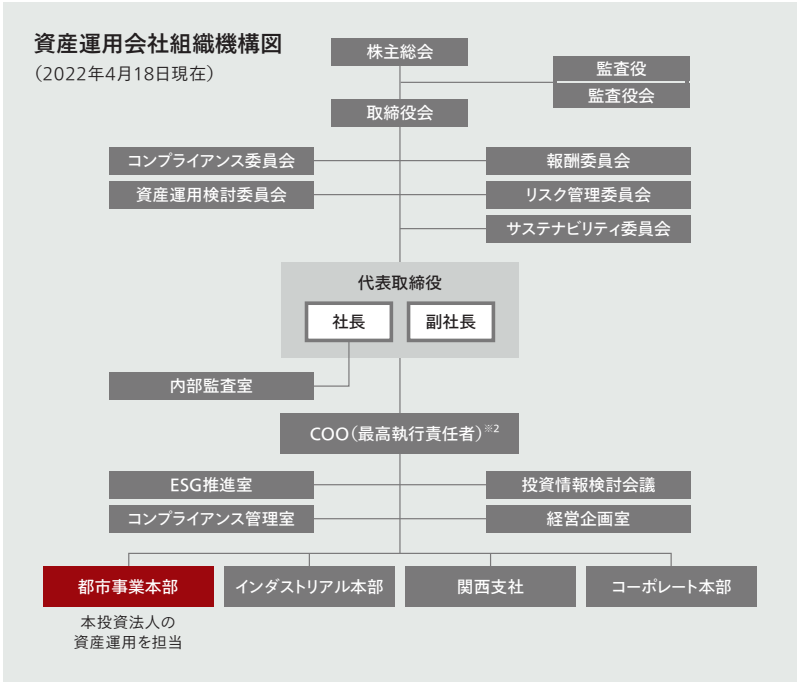
物件を見極める力と育てる力を
併せ持つ、不動産運用の
プロフェッショナル集団

JMFの資産運用会社は、2000年に設立しJMF及び産業ファンド投資法人の資産運用を受託しています。

現在、2つの投資法人の運用資産残高は約1.7兆円※1にまで拡大しており、上場J-REITを運用する業界最大級の資産運用会社です。

不動産運用に関する様々な資格保持者や設計・デザイン、テナント・リーシングの経験者など豊富なキャリアを持ったスペシャリストを揃え、積極的、持続的な不動産運用を実現できる体制を整えています。

※1 鑑定評価額ベース



※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。

資産運用会社における主要株主の異動について（2022年4月18日現在）

2022年3月17日、JMFが資産の運用を委託する資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）のスポンサーである三菱商事株式会社及びユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、その保有する株式の全てをKKR & Co. Inc.（コールバーグ・クラビス・ロバーツ、略称：KKR）の子会社である76株式会社に譲渡することに合意したことを発表いたしました。

これにより資産運用会社のスポンサーが変更になるとともに、資産運用会社の名称等も変更となりますが、**JMFの運用体制及び運用方針に変更はなく**、今後もJMFの更なる外部成長・内部成長・財務戦略を進めることで、投資主価値向上に努めてまいります。

上記時点においてスポンサーの変更日や資産運用会社の名称等については未定であり、最新の状況についてはプレスリリース等JMFの開示資料をご覧ください。

新スポンサーKKRのご紹介

KKRは、運用資産残高4,710億ドル（55兆円）、1,900名超の従業員を擁する世界最先端の資産運用会社であり、45年超の運用実績を誇ります。2006年には東京オフィスを開設し、日本にも根差した存在になっています。またKKRは、投資先企業などのコーポレートネットワークを通じ、不動産投資パイプラインを構築しています。

投資法人の仕組み



※本投資法人は、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられており、従業員は存在しません。