

証券コード 8953



# 第40期

## 決算説明会資料 (Appendix)

2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）

2022年4月28日更新版

# 日本都市ファンド投資法人

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



日本の都市生活（住む・働く・消費する）に投資する日本最大級の総合型REIT

## 日本都市ファンド投資法人（JMF）

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

THE SAME STARS

SHINE DOWN ON LOS

SHINE DOWN C

FROM THE SKY,

OUR CITIES W

MUCH THE S

Jacaranda

Australian Rosemary

Cactus

Chusen palm

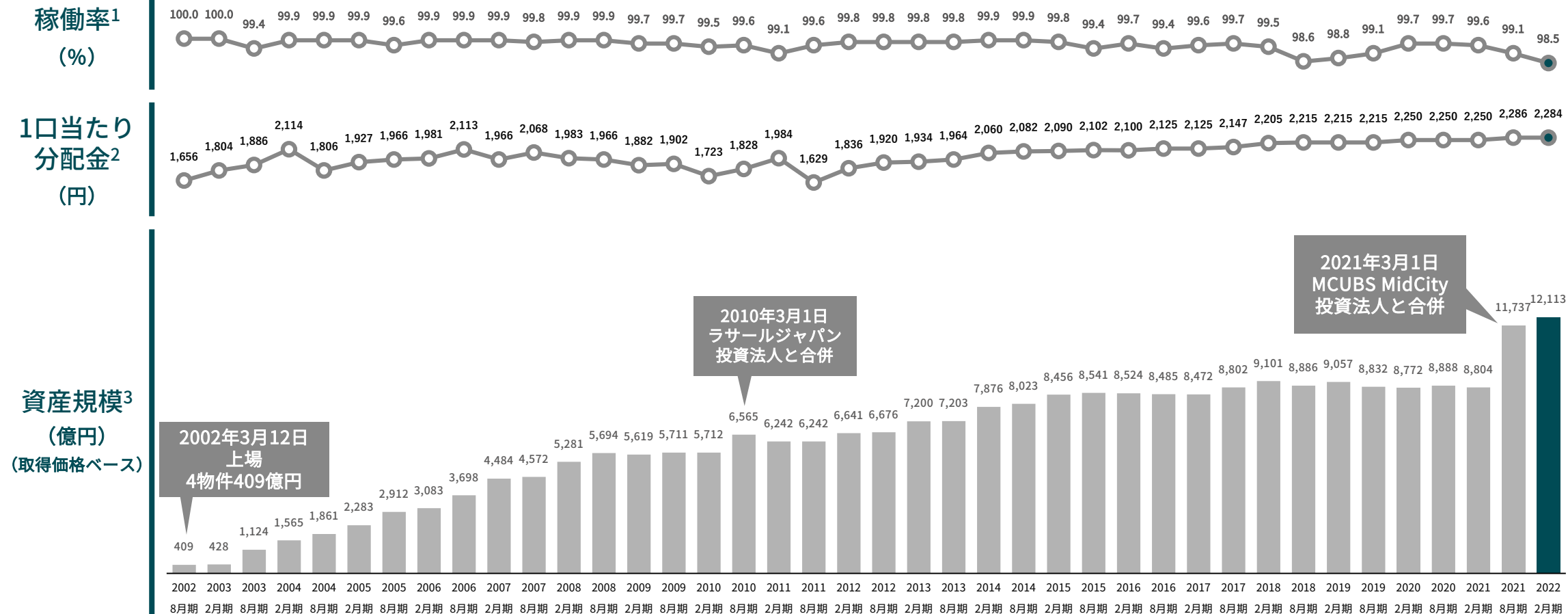


# 目次

---

● トラックレコード	P.4	● 継続鑑定評価額	P.26
● 保有資産の特徴	P.5	● 各物件の収益状況	P.32
● スポンサーサポート	P.6	● 財務の状況	P.33
● 2022年2月期（第40期）決算概要（P/L）	P.10	● 商業・マーケットデータ	P.36
● 2022年2月期（第40期）決算概要（B/S）	P.12	● オフィス・マーケットデータ	P.38
● 2022年8月期（第41期）・2023年2月期（第42期）業績予想	P.13	● ESGの取組み	P.41
● 新規取得物件	P.15	● 投資主属性	P.44
● ポートフォリオデータ	P.17	● 資産運用会社の運用体制	P.45
● ポートフォリオ基礎データ推移	P.20		
● ポートフォリオ一覧	P.21		

## 20年間に渡る資産規模・分配金の着実な成長



- 各期末の総賃貸面積に占める契約面積ベースです。
- 2010年3月1日付で投資口1口につき4口の投資口分割を、2021年3月1日付で投資口1口につき2口の投資口分割を実施しています。分配金についてはそれぞれの投資口分割が2002年8月期の期首から行われたと仮定して、2002年8月期（第1期）から2010年2月期（第16期）までの分配金額を8で除した金額を、2010年8月期（第17期）から2021年2月期（第38期）までの分配金額を2で除した金額を記載しています。
- 2022年2月28日時点の資産規模です。

# 都市部に立地する不動産を中心としたポートフォリオ



都市型商業



ジャイル

48.7%

73物件  
5,895億円



複合型



川崎ルフロ

15.1%

16物件  
1,824億円



オフィス



JMFビル横浜馬車道01

18.8%

20物件  
2,271億円



ホテル



OMO3東京赤坂

1.0%

2物件  
124億円



郊外型商業



イオンモールむさし村山

16.4%

16物件  
1,981億円



住宅



JMFレジデンス千早

0.1%

1物件  
16億円

※ 2022年2月28日時点の取得価格ベース

# KKRの概要

1976年に設立されたKKR (Kohlberg Kravis Roberts)は世界で最も歴史と経験のある総合資産運用会社

運用資産

4,710億ドル

21 都市に拠点

4大陸をグローバルにカバー

プライベート・マーケット  
運用資産



プライベート・エクイティ  
インフラ  
グロース・エクイティ  
不動産  
エネルギー

パブリック・マーケット  
運用資産



レバレッジ・クレジット  
オルタナティブ・  
クレジット  
ヘッジファンド  
戦略的パートナーシップ

605名の投資プロフェッショナル

プライベート及びパブリックマーケットを含む

利害の共有

運用者と投資家との利害関係を一致させることに重点をおき、業績連動のインセンティブスキームを構築

~270億ドル

自己資金および従業員資金をKKRプライベート・エクイティ、インフラ、グロース・エクイティに投資することで、投資家と利害を一致

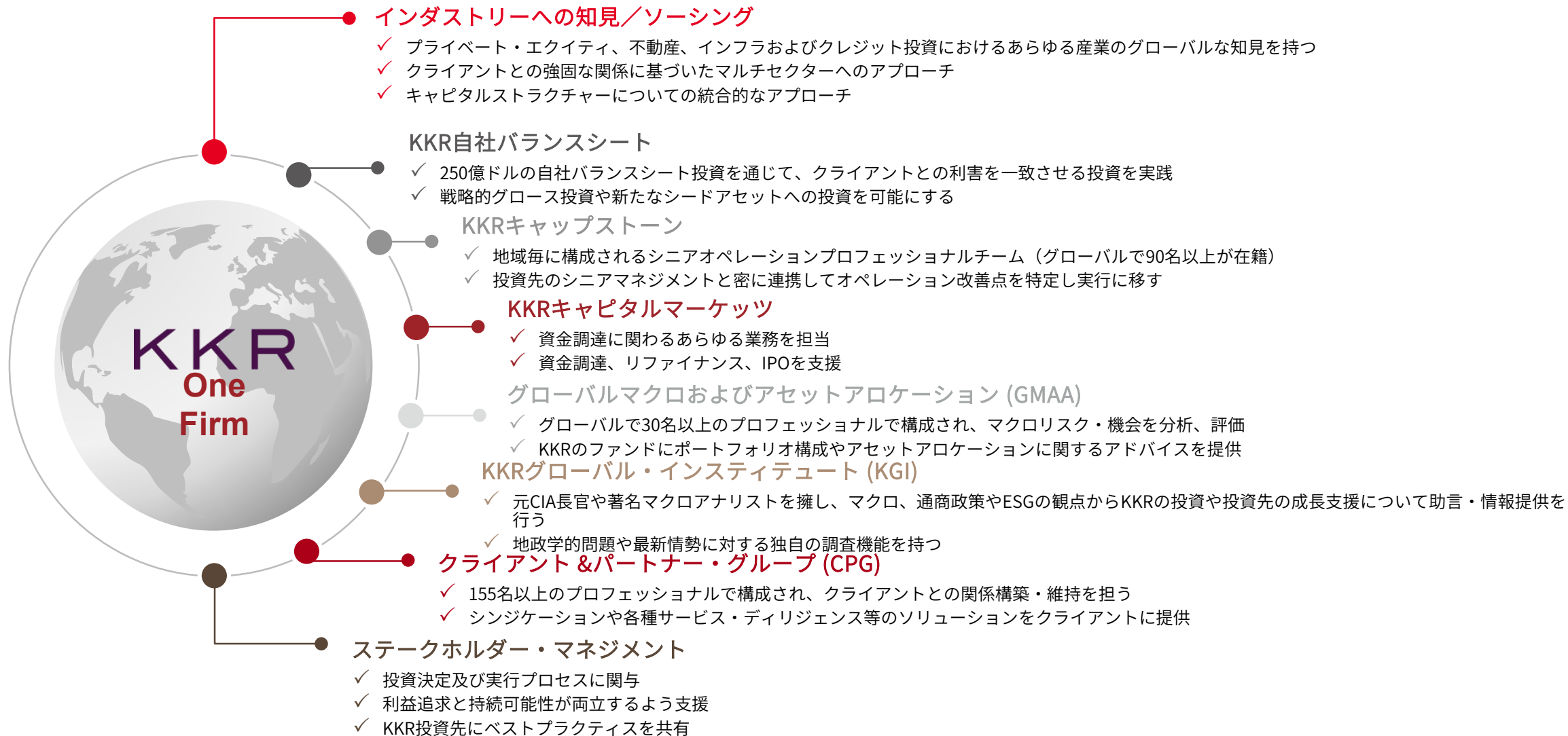


## 経験とノウハウ

KKRのグローバルに統合されたリソース（キャピタルマーケット、オペレーション、ステークホルダーリレーションズを含む）の経験とノウハウを活用し、投資先のバリューアップ並びに投資家利益の最大化を図る

注: 2021年12月31日時点

# KKR独自のリソースを活用





# KKRの不動産プラットフォーム

グローバルで展開されている投資への様々なアプローチ

## 概要

**410億ドル**

不動産エクイティ・  
デットでの運用資産

**1,590億ドル**

不動産関連投資裏付け  
資産総額

11ヶ国13都市における  
オフィス展開

**統合された  
不動産プラットフォーム**

オポチュニスティックエクイティ  
コアプラスエクイティ  
モーゲージREIT・クレジット

## グローバルな不動産事業展開



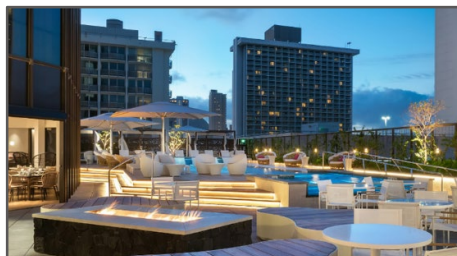
### 物流

6,200,000m<sup>2</sup>  
289 物件



### 学生寮・シニア アハウジング

16,941 床  
94 物件



### ホスピタリティ

9,838 室  
69 物件



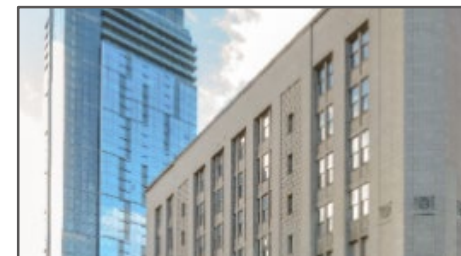
### 住宅

17,998 戸  
347 物件



### イノベーション・オフィス & ライフサイ エンス

900,000m<sup>2</sup>  
27 物件



### その他

900,000m<sup>2</sup>  
79 物件

注: 2021年12月31日時点





# 2022年2月期（第40期）決算概要（P/L）

	2021年8月期 (第39期) 実績	2022年2月期 (第40期) 2021年10月15日予想	2022年2月期 (第40期) 2022年2月8日予想	2022年2月期 (第40期) 実績	前期比	2021年10月15日 予想比	2022年2月8日 予想比
営業収益	40,360 百万円	37,887 百万円	40,418 百万円	40,598 百万円	+237 百万円	+2,711 百万円	+180 百万円
不動産売却益	2,107 百万円	-	2,528 百万円	2,532 百万円	+425 百万円	+2,532 百万円	+3 百万円
営業費用	24,800 百万円	21,779 百万円	21,890 百万円	21,790 百万円	-3,009 百万円	+10 百万円	-100 百万円
（賃貸NOI <sup>1</sup> ：売却損益除く）	27,163 百万円	26,897 百万円	26,873 百万円	27,094 百万円	-68 百万円	+197 百万円	+221 百万円
営業利益	15,560 百万円	16,107 百万円	18,527 百万円	18,808 百万円	+3,247 百万円	+2,700 百万円	+280 百万円
営業外収益	21 百万円	48 百万円	69 百万円	86 百万円	+65 百万円	+38 百万円	+16 百万円
営業外費用	2,031 百万円	1,974 百万円	1,975 百万円	1,969 百万円	-61 百万円	-4 百万円	-5 百万円
経常利益	13,549 百万円	14,180 百万円	16,621 百万円	16,924 百万円	+3,375 百万円	+2,744 百万円	+302 百万円
当期純利益	13,549 百万円	14,179 百万円	16,621 百万円	16,924 百万円	+3,375 百万円	+2,744 百万円	+302 百万円
積立金繰入額	-	-	1,007 百万円	1,160 百万円	+1,160 百万円	+1,160 百万円	+152 百万円
積立金取崩額	2,427 百万円	1,545 百万円	112 百万円	199 百万円	-2,228 百万円	-1,346 百万円	+87 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	5,042 百万円	3,497 百万円	5,938 百万円	6,003 百万円	+961 百万円	+2,506 百万円	+65 百万円
分配金総額	15,977 百万円	15,725 百万円	15,725 百万円	15,963 百万円	-13 百万円	+237 百万円	+237 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	6,989,091 口	6,989,091 口	-	-	-
1口当たり分配金	2,286 円	2,250 円	2,250 円	2,284 円	-2 円	+34 円	+34 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,833 円	2,969 円	2,946 円	2,985 円	+152 円	+16 円	+39 円
1口当たりペイアウトレシオ <sup>4</sup>	80.7 %	75.8 %	76.4 %	76.5 %	-4.2 %	+0.7 %	+0.1 %
資本的支出	2,785 百万円	3,760 百万円	3,095 百万円	2,901 百万円	+116 百万円	-858 百万円	-193 百万円
機能維持	2,618 百万円	3,549 百万円	2,967 百万円	2,741 百万円	+122 百万円	-808 百万円	-225 百万円
機能向上	167 百万円	210 百万円	127 百万円	160 百万円	-6 百万円	-50 百万円	+32 百万円
修繕費	884 百万円	700 百万円	649 百万円	572 百万円	-312 百万円	-128 百万円	-77 百万円
合計	3,670 百万円	4,460 百万円	3,744 百万円	3,474 百万円	-196 百万円	-986 百万円	-270 百万円
減価償却費	6,148 百万円	6,113 百万円	6,045 百万円	6,023 百万円	-125 百万円	-89 百万円	-22 百万円

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

## 主な変動要因（前期比）

（百万円）

<b>営業収益</b>	<b>+237</b>
売却益の増加 (1)	+425
新規資産取得(2)に伴う影響	+701
既存物件売却(3)に伴う影響	-536
その他既存物件 (4)	-351
賃料	-209
水光熱費収入	-7
カード手数料収入	+31
違約金	+28
その他	-180
匿名組合分配金	-13
<b>営業費用</b>	<b>-3,009</b>
売却損の剥落	-1,767
新規資産取得(2)に伴う影響	+116
既存物件売却(3)に伴う影響	-188
その他既存物件 (4)	-171
BM費	+16
修繕費	-289
損害保険料	+7
土地建物賃借料	+34
給水光熱費	+40
PM費	+33
販売促進費	+54
カード手数料	+16
支払手数料	-20
その他	+15
減価償却費	-78
販売費・一般管理費の減少(うち合併報酬の剥落 -1,000)	-998
<b>営業利益</b>	<b>+3,247</b>
営業外収益の増加(うち新型コロナウイルスに伴う支援金 +52)	+65
営業外費用の減少	-61
<b>経常利益</b>	<b>+3,375</b>
<b>当期純利益</b>	<b>+3,375</b>

## 主な変動要因（2021年10月15日公表予想比）

（百万円）

<b>営業収益</b>	<b>+2,711</b>
売却益の計上(1)	+2,532
前回決算発表以降に行った売買に伴う営業収益への影響(2)	+151
その他既存物件 (3)	+27
賃料(うち新型コロナウイルスに伴う減額対応費未使用+113)	+98
駐車場収入	-8
水光熱費収入	+61
カード手数料収入	+43
違約金	+56
その他	-258
匿名組合分配金	+30
<b>営業費用</b>	<b>+10</b>
前回決算発表以降に行った売買に伴う営業費用への影響(2)	+50
その他既存物件 (3)	-158
BM費	-34
修繕費	-109
土地建物賃借料	+18
給水光熱費	+80
PM費	+95
販売促進費	-26
カード手数料	+15
支払手数料	-54
その他	+11
減価償却費	-116
除却損	-9
販売費・一般管理費の増加(うち控除対象外消費税 +155)	+118
<b>営業利益</b>	<b>+2,700</b>
営業外収益の増加(うち新型コロナウイルスに伴う支援金 +28)	+38
営業外費用の減少	-4
<b>経常利益</b>	<b>+2,744</b>
<b>当期純利益</b>	<b>+2,744</b>

## 主な変動要因（2022年2月8日公表修正予想比）

（百万円）

<b>営業収益</b>	<b>+180</b>
売却コストの減少等による売却益の増加(1)	+3
その他 (2)	+176
賃料	+39
水光熱費収入	+40
カード手数料収入	+17
違約金	+24
その他	+52
<b>営業費用</b>	<b>-100</b>
売却物件の修繕費等の減少(1)	-8
既存物件 (3)	-58
BM費	-16
修繕費	-68
土地建物賃借料	-13
給水光熱費	+38
PM費	+57
販売促進費	-20
カード手数料	+6
その他	+10
減価償却費	-22
販売費・一般管理費の減少(うち控除対象外消費税 -7)	-33
<b>営業利益</b>	<b>+280</b>
営業外収益の増加(うち新型コロナウイルスに伴う支援金 +14)	+16
営業外費用の減少	-5
<b>経常利益</b>	<b>+302</b>
<b>当期純利益</b>	<b>+302</b>

※注記の詳細については、46ページをご参照ください。



	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	前期比
総資産	1,235,720 百万円	1,247,439 百万円	+11,719 百万円
総負債	612,049 百万円	622,580 百万円	+10,530 百万円
有利子負債	538,675 百万円	549,675 百万円	+11,000 百万円
敷金・保証金	59,336 百万円	58,774 百万円	-561 百万円
純資産	623,671 百万円	624,859 百万円	+1,188 百万円
LTV	43.6 %	44.1 %	+0.5 %
長期負債比率	100.0 %	98.9 %	-1.1 %
固定金利比率	94.4 %	94.0 %	-0.4 %
平均デットコスト	0.75 %	0.73 %	-0.02 %
物件数	126 物件	128 物件	+2 物件
取得価格合計	1,173,761 百万円	1,211,319 百万円	+37,557 百万円
含み損益	161,003 百万円	152,815 百万円	-8,188 百万円
帳簿価額	1,119,816 百万円	1,156,289 百万円	+36,473 百万円
鑑定評価額	1,280,820 百万円	1,309,105 百万円	+28,285 百万円

【ご参考：積立金残高】 ※各期の投資法人役員会にて承認後の積立額です

積立金合計	5,042 百万円	6,003 百万円	+961 百万円
配当積立金	3,915 百万円	3,915 百万円	-
圧縮積立金	-	1,160 百万円	+1,160 百万円
一時差異等調整積立金	1,127 百万円	928 百万円	-199 百万円

## 主な変動要因（前期比）

(百万円)

<b>総資産</b>	<b>+11,719</b>
現預金	-27,168
新規物件取得	+61,005
既存物件売却	-21,278
投資有価証券	+2,503
のれん償却	-401
減価償却費・除却損	-6,049
資本的支出	+2,901
<b>総負債</b>	<b>+10,530</b>
有利子負債	+11,000
敷金・保証金	-561
未払消費税等	-1,157
預り金	+1,211
<b>純資産</b>	<b>+1,188</b>
任意積立金	-2,427
評価差額金	+241
当期末処分利益	+3,375

	2022年2月期 (第40期) 実績	2022年8月期 (第41期) 前回予想	2022年8月期 (第41期) 今回予想	第40期 実績比	第41期 前回予想比	2023年2月期 (第42期) 予想	第41期 今回予想比
営業収益	40,598 百万円	38,877 百万円	40,660 百万円	+62 百万円	+1,782 百万円	40,454 百万円	-205 百万円
不動産売却益	2,532 百万円	-	1,817 百万円	-714 百万円	+1,817 百万円	1,355 百万円	-462 百万円
営業費用	21,790 百万円	22,727 百万円	23,303 百万円	+1,513 百万円	+575 百万円	22,780 百万円	-522 百万円
(賃貸NOI <sup>1</sup> : 売却損益除く)	27,094 百万円	26,961 百万円	26,794 百万円	-300 百万円	-167 百万円	27,022 百万円	+227 百万円
営業利益	18,808 百万円	16,149 百万円	17,357 百万円	-1,450 百万円	+1,207 百万円	17,674 百万円	+316 百万円
営業外収益	86 百万円	-	-	-86 百万円	-	-	-
営業外費用	1,969 百万円	1,946 百万円	1,976 百万円	+6 百万円	+29 百万円	1,935 百万円	-41 百万円
経常利益	16,924 百万円	14,203 百万円	15,381 百万円	-1,543 百万円	+1,177 百万円	15,738 百万円	+357 百万円
当期純利益	16,924 百万円	14,203 百万円	15,380 百万円	-1,543 百万円	+1,177 百万円	15,738 百万円	+357 百万円
積立金繰入額	1,160 百万円	-	-	-1,160 百万円	-	-	-
積立金取崩額	199 百万円	1,522 百万円	344 百万円	+145 百万円	-1,177 百万円	196 百万円	-148 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	6,003 百万円	1,974 百万円	5,659 百万円	-344 百万円	+3,684 百万円	5,462 百万円	-196 百万円
分配金総額	15,963 百万円	15,725 百万円	15,725 百万円	-237 百万円	-	15,935 百万円	+209 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	6,989,091 口	-	-	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,284 円	2,250 円	2,250 円	-34 円	-	2,280 円	+30 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,985 円	2,981 円	2,931 円	-54 円	-50 円	2,982 円	+51 円
1口当たりペイアウトレシオ <sup>4</sup>	76.5 %	75.5 %	76.8 %	+0.3 %	-1.3 %	76.5 %	-0.3 %
資本的支出	2,901 百万円	4,571 百万円	4,059 百万円	+1,157 百万円	-511 百万円	5,523 百万円	+1,464 百万円
機能維持	2,741 百万円	3,966 百万円	3,483 百万円	+741 百万円	-483 百万円	5,368 百万円	+1,885 百万円
機能向上	160 百万円	605 百万円	576 百万円	+416 百万円	-28 百万円	155 百万円	-421 百万円
修繕費	572 百万円	1,207 百万円	1,026 百万円	+454 百万円	-180 百万円	1,090 百万円	+63 百万円
合計	3,474 百万円	5,778 百万円	5,086 百万円	+1,612 百万円	-692 百万円	6,614 百万円	+1,527 百万円
減価償却費	6,023 百万円	6,110 百万円	6,006 百万円	-16 百万円	-104 百万円	5,973 百万円	-32 百万円

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

2022年8月期(第41期)の主な変動要因  
(第40期実績比)

(百万円)

営業収益	+62
売却益の減少(1)	-714
前回決算発表以降に行った売買に伴う営業収益への影響(2)	-113
mozoワンダーシティのリニューアルに伴う影響	+64
その他既存物件(3)	+826
賃料	-212
駐車場使用料	+13
水光熱費収入	+81
カード手数料収入	-17
違約金	+734
その他	+246
匿名組合分配益	-28
受取配当金	+5
営業費用	+1,513
売却損の計上(4)	+427
前回決算発表以降に行った売買に伴う営業費用への影響(2)	+91
mozoワンダーシティのリニューアルに伴う影響	+207
その他既存物件(3)	+761
公租公課（うち固都税費用化 +76）	+166
BM費	-18
修繕費	+277
損害保険料	+22
土地建物賃借料	-15
給水光熱費	+259
販売促進費	+9
カード手数料	-8
支払手数料	+62
その他	-6
除却損	+44
減価償却費	-35
販売費・一般管理費の増加	+24
営業利益	-1,450
営業外収益の減少 (うちシステム開発に伴う支援金の剥落-52、新型コロナウイルスに伴う支援金の剥落-28)	-86
営業外費用の減少	+6
経常利益	-1,543
当期純利益	-1,543

2022年8月期(第41期)の主な変動要因  
(前回予想比)

(百万円)

営業収益	+1,782
売却益の計上(1)	+1,817
前回決算発表以降に行った売買に伴う営業収益への影響(2)	+39
mozoワンダーシティのリニューアルに伴う影響	+54
その他既存物件(3)	-128
賃料(4)	-253
水光熱費収入	+43
カード手数料収入	+10
違約金	+27
その他	-155
営業費用	+575
売却損の計上(5)	+427
前回決算発表以降に行った売買に伴う営業費用への影響(2)	+149
mozoワンダーシティのリニューアルに伴う影響	+83
その他既存物件(3)	-204
公租公課	-95
修繕費	-175
損害保険料	+16
給水光熱費	+174
支払手数料	+38
除却損	-27
減価償却費	-138
販売費・一般管理費の増加 (うち控除対象外消費税 +91)	+119
営業利益	+1,207
営業外費用の増加	+29
経常利益	+1,177
当期純利益	+1,177

2023年2月期(第42期)の主な変動要因  
(第41期予想比)

(百万円)

営業収益	-205
売却益の減少(1)	-462
前回決算発表以降に行った売買に伴う営業収益への影響(2)	+44
mozoワンダーシティのリニューアルに伴う影響	+201
その他既存物件(3)	+10
賃料(4)	+293
水光熱費収入	-67
カード手数料収入	+22
違約金	-798
その他	+587
匿名組合分配益	-20
営業費用	-522
売却損の剥落(5)	-427
前回決算発表以降に行った売買に伴う営業費用への影響(2)	-18
mozoワンダーシティのリニューアルに伴う影響	-152
その他既存物件(3)	+167
BM費	+39
修繕費	+264
損害保険料	+8
給水光熱費	-128
販売促進費	+22
カード手数料	+14
支払手数料	-12
減価償却費	-33
販売費・一般管理費の減少 (うち控除対象外消費税 -48)	-90
営業利益	+316
営業外費用の減少	-41
経常利益	+357
当期純利益	+357

※注記の詳細については、46ページをご参照ください。



## JMFビル赤坂02

オフィス

## 資産入替戦略により都心3区のAクラスオフィスビルを取得



拡大地図（イメージ）  
※詳細地図はQRコードより  
ご参照下さい。

## 立地

- 東京メトロ銀座線及び南北線「溜池山王」駅出入口すぐ。丸ノ内線及び千代田線「国会議事堂前」駅へも徒歩5分前後。地下鉄主要4路線の利用が可能な立地。
- 外堀通りを含む3つの道路に面し、総合設計制度を利用して建設されているため、足元に公開空地が広がり、ガラスカーテンウォールの外観で視認性も良好。
- 本物件の所在する溜池山王エリアは、官公庁街へのアクセスも良く、外国大使館や外資系企業をはじめとした国内有数の事務所集積地。現在もエリア内にて複数の再開発計画が進行し、今後も成長可能性が期待されるエリア。

## 建物スペック

- 2011年に竣工した地下2階、地上16階建の築浅物件。基準階は約235坪の大型空間、天井高2,800mmで無支柱整形によりフロア分割も含めたレイアウトの自由度が高く開放感のあるオフィススペース。
- 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店。3階から16階がオフィスフロアとして利用。エレベーターが7基搭載され、駐車場も52台の収容が可能。

所在地	東京都港区赤坂二丁目3番5号		
取得価格	42,428百万円	鑑定評価額	44,200百万円
取得日	2021年12月1日	償却後NOI利回り	2.6%
賃貸可能面積	12,202.96㎡	テナント数	7

※ 2021年11月30日公表プレスリリースの数値を記載しています。

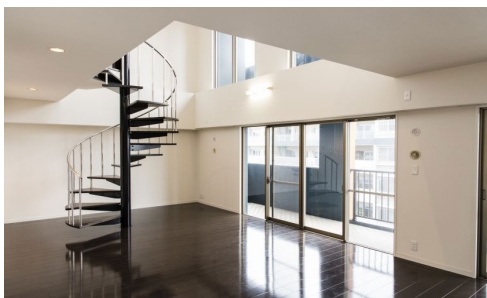
## JMFレジデンス千早

住宅

## 福岡中心部ビジネスエリアへのアクセスに優れる大型優良賃貸住宅を取得



拡大地図（イメージ）  
※詳細地図はQRコードより  
ご参照下さい。



## 立地

- 西日本鉄道「香椎宮前」駅から徒歩5分、「西鉄千早」駅およびJR「千早」駅から徒歩6分。3駅2路線の複数路線を利用可能。  
「博多」駅までは鉄道で約7分、「天神」駅まで約18分と良好なアクセス。
- 国道3号や福岡市高速道路1号線といった幹線道路も近く、道路交通上も高い利便性。
- 福岡市東区は2040年まで人口増加が見込まれ、特に本物件所在エリアは「香椎副都心（千早）地区」として都市景観の整備、生活利便施設の集積が進み、単身者やDINKS、ファミリー層からの需要も厚く将来に渡り住宅需要が底堅いエリア。

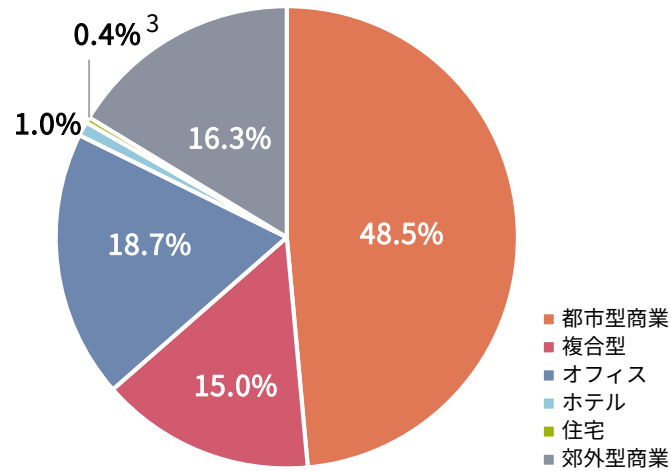
## 建物スペック

- 専有部・共用部ともに分譲マンションクラスのグレードを有する14階建の大型賃貸マンション（総戸数143戸）。間取りは1LDK～4LDK（約35～115㎡）とファミリー・DINKS層を中心に幅広い賃貸需要の期待がある。
- 1階店舗区画には、住宅入居者の生活利便性を向上させるコンビニエンスストアや歯科医院、美容室等が入居。

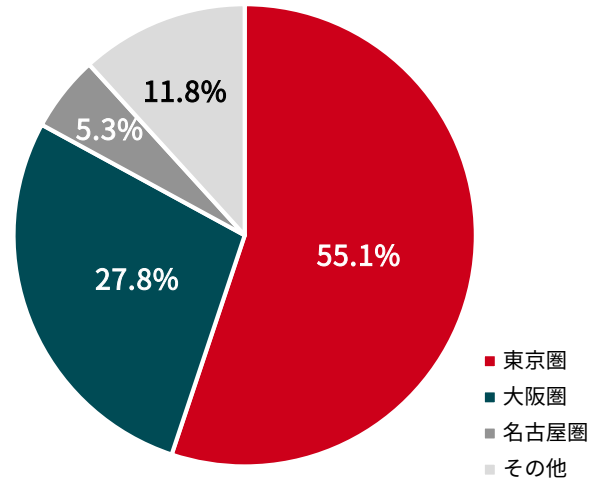
所在地	福岡県福岡市東区千早五丁目4番25号		
取得(予定)価格	3,280百万円	鑑定評価額	3,720百万円
取得(予定)日	① 2022年1月31日 ② 2022年3月31日(予定)	償却後NOI利回り	4.1%
賃貸可能面積	10,290.99㎡	テナント数	147

※ 2022年1月27日公表プレスリリースの数値を記載しています。

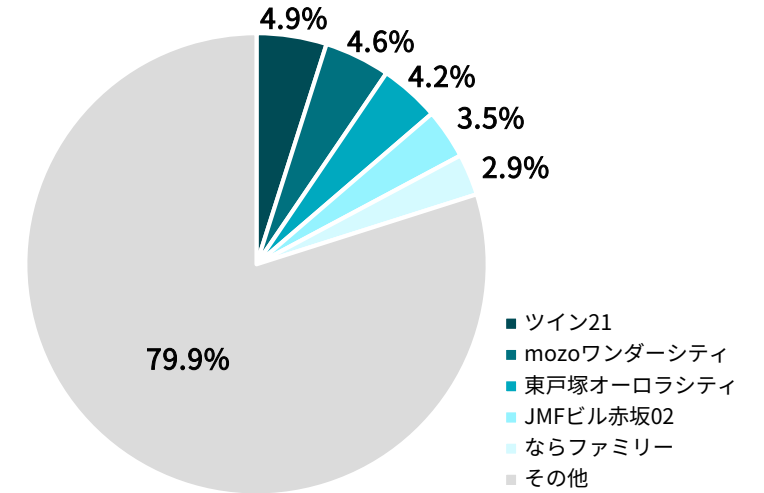
用途別<sup>1</sup>



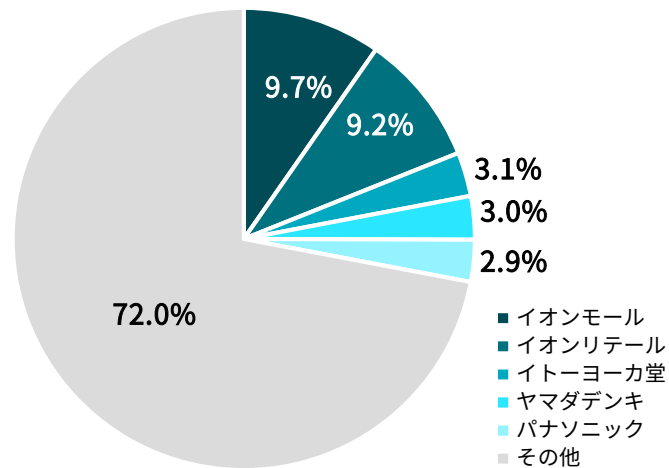
エリア別<sup>1</sup>



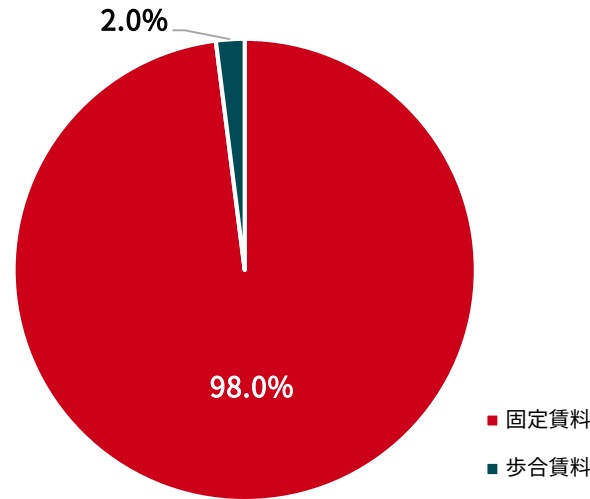
物件規模別<sup>1</sup>



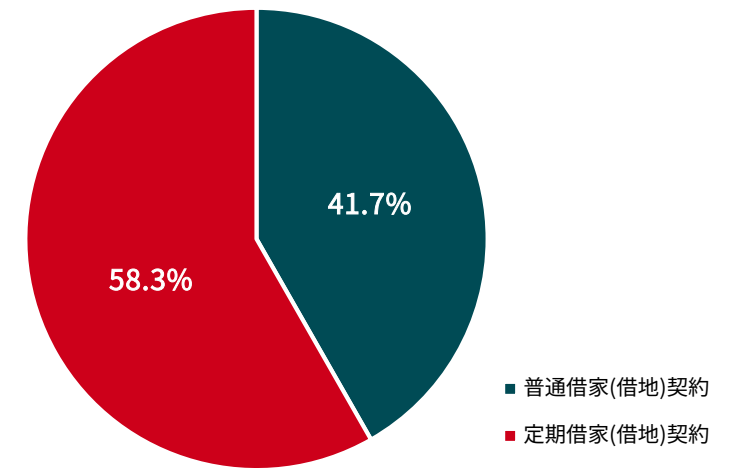
テナント別<sup>2</sup>



賃料形態別<sup>2</sup>



契約種類別<sup>2</sup>

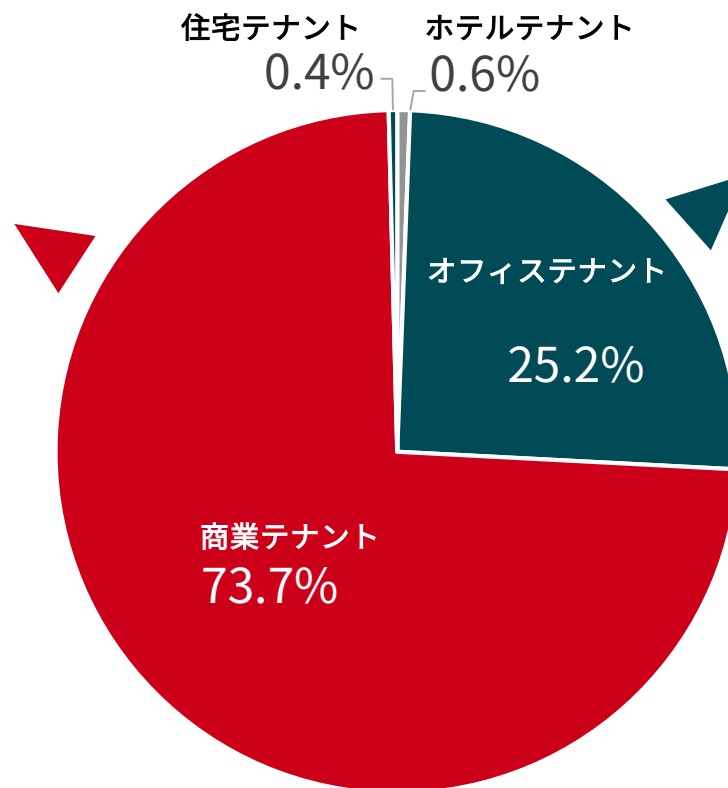


1. 2022年2月28日時点の取得価格ベース  
 2. 2022年2月28日時点の年間賃料ベース  
 3. 用途別住宅には、日神プライベートレジリート投資法人の投資口取得分を含む



## テナントの業種分類<sup>1</sup>

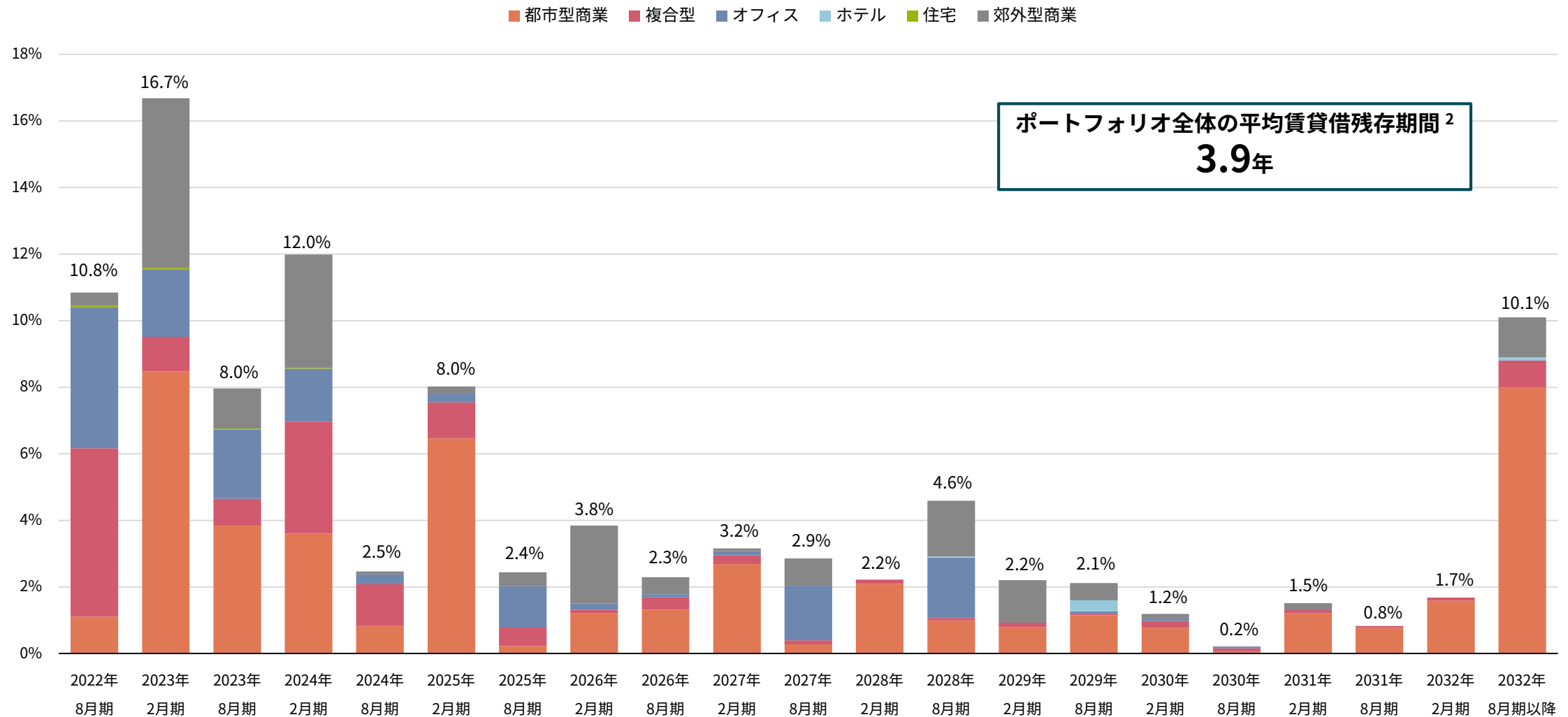
	業種	賃料 構成比
ダイレク トリース	住生活用品	14.8%
	ファッション	8.7%
	ヘルス・ビューティー	6.6%
	エンターテインメント	4.1%
	レストラン・カフェ	3.9%
	食料品	3.0%
	サービス	2.1%
	教育・フィットネス	1.6%
	<b>ダイレクトリース合計</b>	<b>44.6%</b>
マスタ ーリース	ショッピングセンター	19.8%
	GMS	4.6%
	百貨店	2.0%
	底地	1.3%
	その他	1.5%
	<b>マスターリース合計</b>	<b>29.1%</b>
<b>商業テナント合計</b>		<b>73.7%</b>



業種	賃料 構成比
サービス業	5.9%
製造業	5.2%
金融・保険業	3.3%
情報通信業	3.3%
不動産業	1.8%
卸売・小売業	1.8%
運輸業	1.6%
建設業	0.9%
電気・ガス・熱供給・水道業	0.8%
飲食業	0.1%
その他	0.6%
<b>オフィステナント合計</b>	<b>25.2%</b>

1. 2022年2月28日時点の年間賃料ベース

## テナントの賃貸借契約満了時期<sup>1</sup>



1. 2022年2月28日時点の年間賃料ベース  
2. 賃料加重平均ベース

	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)
物件数	95件	100件	98件	101件	100件	100件	102件	102件	126件	128件
取得価格	880,210	910,110	888,675	905,735	883,234	877,288	888,884	880,472	1,173,761	1,211,319
帳簿価額	832,354	859,041	836,065	851,358	832,643	826,061	836,003	824,751	1,119,816	1,156,289
鑑定評価額	959,530	994,230	985,230	1,008,340	994,120	988,190	997,160	987,330	1,280,820	1,309,105
含み損益	127,175	135,188	149,164	156,981	161,476	162,128	161,156	162,578	161,003	152,815
賃貸NOI <sup>1</sup>	22,543	23,290	22,129	21,676	19,910	21,044	20,806	20,948	27,163	27,094
減価償却費	5,733	5,767	5,712	5,553	5,557	5,377	5,436	5,399	6,148	6,023
不動産賃貸事業利益 <sup>1</sup>	16,809	17,522	16,417	16,122	14,352	15,667	15,369	15,549	21,014	21,071
資本的支出	1,305	1,732	1,390	1,940	3,990	4,217	2,724	1,517	2,785	2,901
NOI利回り	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.5%	4.8%	4.6%	4.8%	4.6%	4.5%
償却後NOI利回り	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.2%	3.6%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%
稼働率	99.7%	99.5%	98.6%	98.8%	99.1%	99.7%	99.7%	99.6%	99.1%	98.5%

	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)
営業収益	31,011	31,967	32,685	30,680	35,432	32,007	30,848	30,518	40,360	40,598
営業利益	13,743	14,472	13,871	13,103	14,719	14,563	13,828	13,505	15,560	18,808
経常利益	11,426	12,232	11,645	11,105	12,815	12,801	12,116	11,897	13,549	16,924
当期純利益	11,425	12,232	11,644	11,105	12,814	12,800	12,116	11,896	13,549	16,924
出資総額	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
純資産額	441,967	432,981	433,229	432,701	433,994	435,298	433,725	433,967	623,671	624,859
総資産額	897,631	902,191	887,668	897,331	900,799	899,888	903,461	903,221	1,235,720	1,247,439
発行済投資口数	2,667,198口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,602,483口	2,602,483口	6,989,091口	6,989,091口
1口当たり純資産	165,704円	165,385円	165,480円	165,278円	165,772円	166,270円	166,658円	166,751円	89,234円	89,404円
1口当たりNAV <sup>2</sup>	209,000円	212,600円	218,000円	220,800円	223,000円	223,600円	224,000円	224,700円	109,900円	108,900円

1. 受取配当金を含みます

2. (純資産＋含み損益・分配金総額) ÷ 発行済投資口数

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

物件番号	物件名称 <sup>1</sup>	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>2</sup> (百万円)	比率 <sup>2</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>2</sup> (㎡)	テナント数 <sup>2</sup>	稼働率 <sup>2</sup> (%)
10001	あびこショッピングプラザ	都市型商業	千葉県我孫子市	1994年10月	2003年3月他	10,322	0.9	41,453.36	54	100.0%
10002	Gビル南青山02	都市型商業	東京都港区	2002年3月	2003年3月	5,350	0.4	1,529.15	3	90.9%
10003	イトーヨーカドー八柱店	都市型商業	千葉県松戸市	1982年9月	2003年6月	1,616	0.1	21,308.78	1	100.0%
10004	Gビル代官山01	都市型商業	東京都渋谷区	1991年3月	2003年12月	1,235	0.1	599.79	1	100.0%
10005	ジャイル	都市型商業	東京都渋谷区	2007年10月	2004年3月他	22,712	1.9	4,824.67	15	100.0%
10006	イトーヨーカドー綱島店	都市型商業	神奈川県横浜市港北区	1982年3月	2004年6月	5,000	0.4	16,549.50	1	100.0%
10007	ビックカメラ立川店	都市型商業	東京都立川市	1970年8月	2004年9月	11,920	1.0	20,983.43	2	100.0%
10008	イオン板橋ショッピングセンター	都市型商業	東京都板橋区	2000年5月	2004年12月他	12,411	1.0	72,748.34	1	100.0%
10009	Gビル北青山01	都市型商業	東京都港区	2005年1月	2005年2月	989	0.1	492.69	2	100.0%
10011	西友ひばりヶ丘店	都市型商業	東京都西東京市	1978年10月	2005年3月	6,100	0.5	19,070.88	1	100.0%
10012	JMFビル自由が丘01	複合型	東京都目黒区	2005年3月	2005年3月他	3,093	0.3	2,043.68	4	100.0%
10013	チアーズ銀座	都市型商業	東京都中央区	2005年2月	2005年8月	4,200	0.3	1,686.58	9	89.7%
10014	東戸塚オーロラシティ	郊外型商業	神奈川県横浜市戸塚区	1999年9月	2006年3月	50,500	4.2	109,355.90	5	100.0%
10016	Gビル神宮前06	都市型商業	東京都渋谷区	2007年11月	2007年12月	2,360	0.2	670.42	4	100.0%
10017	Gビル神宮前01	都市型商業	東京都渋谷区	2007年10月	2008年5月	3,400	0.3	555.75	2	100.0%
10018	Gビル神宮前02	都市型商業	東京都渋谷区	2008年4月	2008年5月	2,233	0.2	426.29	3	100.0%
10020	イオンモールむさし村山	郊外型商業	東京都武蔵村山市	2006年10月	2010年3月	30,600	2.5	137,466.97	1	100.0%
10021	ラ・ポルト青山	都市型商業	東京都渋谷区	2004年11月	2010年3月	9,400	0.8	4,158.53	24	100.0%
10023	JMFビル神宮前01	複合型	東京都渋谷区	2009年6月	2010年3月	5,520	0.5	1,676.87	7	86.3%
10024	Gビル南池袋01	都市型商業	東京都豊島区	1974年10月	2010年3月	5,800	0.5	5,066.06	8	100.0%
10025	幕張プラザ	郊外型商業	千葉県千葉市花見川区	1998年3月	2011年9月	5,700	0.5	24,505.37	5	100.0%
10026	アーバンテラス神宮前	都市型商業	東京都渋谷区	2008年2月	2011年9月	2,797	0.2	1,719.19	2	100.0%
10027	ラウンドワン町田店	都市型商業	東京都町田市	2004年7月	2011年9月	2,450	0.2	6,801.89	1	100.0%
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	都市型商業	東京都板橋区	2006年4月	2011年9月	2,400	0.2	14,828.74	1	100.0%
10029	アーカンジェル代官山(底地)	都市型商業	東京都目黒区 (渋谷区)	-	2011年9月	1,000	0.1	904.04	1	100.0%
10030	Gビル表参道01	都市型商業	東京都渋谷区	2012年4月	2012年10月	5,850	0.5	1,508.03	1	100.0%
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	都市型商業	神奈川県横浜市西区	2002年4月	2012年10月	3,930	0.3	6,560.09	1	100.0%

- 2021年4月16日付で物件番号及び一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2022年2月末日時点の数値です。



物件番号	物件名称 <sup>1</sup>	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>2</sup> (百万円)	比率 <sup>2</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>2</sup> (㎡)	テナント数 <sup>2</sup>	稼働率 <sup>2</sup> (%)
10032	Gビル三軒茶屋01	都市型商業	東京都世田谷区	2005年11月	2012年10月	3,725	0.3	3,471.52	3	100.0%
10033	Gビル銀座01	都市型商業	東京都中央区	1980年11月	2013年10月	3,850	0.3	1,610.54	6	100.0%
10034	サミットストア中野南台店	都市型商業	東京都中野区	2009年2月	2013年10月	3,100	0.3	3,536.50	1	100.0%
10035	コリーヌ馬事公苑	都市型商業	東京都世田谷区	1992年4月	2013年10月	3,100	0.3	5,368.02	9	90.2%
10036	川崎ルフロン	複合型	神奈川県川崎市川崎区	1988年2月	2013年10月	30,000	2.5	49,223.77	66	100.0%
10037	JMFビル渋谷01	複合型	東京都渋谷区	2013年4月	2014年3月	3,230	0.3	1,630.03	2	100.0%
10038	Gビル表参道02	都市型商業	東京都渋谷区	2005年11月	2014年4月他	17,705	1.5	5,555.65	5	91.9%
10039	Gビル吉祥寺01	都市型商業	東京都武蔵野市	1995年2月	2014年4月他	3,460	0.3	1,718.21	1	100.0%
10040	Cute Cube原宿	都市型商業	東京都渋谷区	2013年8月	2014年10月	8,520	0.7	1,428.55	10	100.0%
10041	Gビル上野01	都市型商業	東京都台東区	2006年6月	2015年7月	3,320	0.3	1,471.80	1	100.0%
10042	JMFビル高田馬場01	複合型	東京都新宿区	2013年1月	2015年9月他	5,945	0.5	3,569.20	14	100.0%
10043	Gビル秋葉原01	都市型商業	東京都千代田区	1975年9月	2015年9月	4,980	0.4	2,701.99	1	100.0%
10044	Gビル秋葉原02	都市型商業	東京都千代田区	2005年9月	2015年9月	2,500	0.2	1,037.33	1	100.0%
10045	Gビル吉祥寺02	都市型商業	東京都武蔵野市	2014年9月	2016年2月	15,300	1.3	8,838.79	1	100.0%
10046	JMFビル銀座中央通り01	複合型	東京都中央区	2014年5月	2016年3月他	13,000	1.1	3,141.07	10	100.0%
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	都市型商業	神奈川県横浜市中区	2016年2月	2017年3月他	11,300	0.9	8,347.70	26	100.0%
10048	Gビル神宮前07	都市型商業	東京都渋谷区	2011年10月	2017年11月	1,950	0.2	373.12	1	100.0%
10049	Gビル南青山03	都市型商業	東京都港区	2009年8月	2018年10月	12,200	1.0	1,373.46	6	100.0%
10050	JMFビル神宮前02	複合型	東京都渋谷区	1998年6月	2018年12月	2,490	0.2	802.40	2	81.0%
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	都市型商業	神奈川県川崎市川崎区	2004年11月	2018年12月	2,370	0.2	13,559.17	1	100.0%
10052	m-シティ 柏	郊外型商業	千葉県柏市	2000年9月	2019年4月	5,520	0.5	20,437.36	1	100.0%
10053	Gビル神宮前09	都市型商業	東京都渋谷区	2004年3月	2019年7月	7,000	0.6	1,127.08	4	58.0%
10054	マチノマ大森	都市型商業	東京都大田区	2018年9月	2020年3月	9,100	0.8	9,107.14	36	100.0%
10055	JMFビル代官山01	複合型	東京都渋谷区	1992年5月	2020年4月	3,600	0.3	2,151.31	7	81.3%
10056	イオンモール津田沼	都市型商業	千葉県習志野市	2003年9月	2021年3月	28,300	2.3	101,210.44	1	100.0%
10057	JMFビル横浜馬車道01	オフィス	神奈川県横浜市中区	2003年2月	2021年3月	23,900	2.0	25,140.94	7	100.0%
10058	JMFビル川崎01	オフィス	神奈川県川崎市川崎区	1982年5月	2021年3月	23,700	2.0	24,485.71	11	95.6%

- 2021年4月16日付で物件番号及び一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2022年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称 <sup>1</sup>	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>2</sup> (百万円)	比率 <sup>2</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>2</sup> (㎡)	テナント数 <sup>2</sup>	稼働率 <sup>2</sup> (%)
10059	JMFビル渋谷02	オフィス	東京都渋谷区	2010年3月	2021年3月	19,600	1.6	6,379.66	3	89.9%
10060	JMFビル渋谷03	オフィス	東京都渋谷区	2009年10月	2021年3月	17,000	1.4	5,048.36	9	71.8%
10061	JMFビル東陽町01	オフィス	東京都江東区	1990年1月	2021年3月	11,300	0.9	12,487.73	10	100.0%
10062	OMO3東京赤坂	ホテル	東京都港区	2018年4月	2021年3月	8,000	0.7	4,236.46	2	100.0%
10063	JMFビル日本橋浜町01	オフィス	東京都中央区	2008年1月	2021年3月	10,400	0.9	6,123.81	1	100.0%
10064	JMFビル東陽町02	オフィス	東京都江東区	1989年11月	2021年3月	9,240	0.8	11,863.87	14	74.6%
10065	JMFビル笹塚01	オフィス	東京都渋谷区	1995年3月	2021年3月	9,110	0.8	8,240.30	11	96.1%
10066	JMFビル上野01	オフィス	東京都台東区	1993年11月	2021年3月	8,690	0.7	6,858.16	7	100.0%
10067	JMFビル横浜01	オフィス	神奈川県横浜市神奈川区	1994年3月	2021年3月	8,260	0.7	12,721.25	49	94.5%
10068	JMFビル赤坂01	オフィス	東京都港区	1985年3月	2021年3月	4,470	0.4	2,544.21	10	88.7%
10069	JMFビル神田01	オフィス	東京都千代田区	1989年5月	2021年3月	4,250	0.4	3,149.39	8	100.0%
10070	JMFビル江戸川橋01	オフィス	東京都文京区	1992年9月	2021年3月	3,740	0.3	3,434.93	4	86.1%
10071	JMFビル東日本橋01	オフィス	東京都中央区	1988年3月	2021年3月	3,200	0.3	3,254.77	9	100.0%
10072	JMFビル市ヶ谷01	複合型	東京都千代田区	2004年10月	2021年4月	20,935	1.7	10,372.26	26	80.8%
10073	JMFビル広尾01	NEW 複合型	東京都港区	2007年11月	2021年10月	10,000	0.8	4,212.41	34	96.8%
10074	JMFビル船橋01	NEW 複合型	千葉県船橋市	2021年9月	2021年11月	5,000	0.4	2,865.76	6	88.8%
10075	JMFビル赤坂02	NEW オフィス	東京都港区	2011年2月	2021年12月	42,428	3.5	12,202.96	5	74.5%
20002	京都ファミリー	都市型商業	京都府京都市右京区	1982年11月	2005年12月	5,340	0.4	19,639.09	58	91.3%
20003	河原町オーパ	都市型商業	京都府京都市中京区	1998年11月	2006年9月	18,500	1.5	18,848.20	1	100.0%
20004	イオンモール鶴見緑地	都市型商業	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月	2006年11月他	29,902	2.5	138,538.63	1	100.0%
20005	イオンモール伊丹	都市型商業	兵庫県伊丹市	2002年9月	2006年12月他	21,488	1.8	157,904.26	1	100.0%
20006	アリオ鳳	郊外型商業	大阪府堺市西区	2008年3月	2008年5月	19,040	1.6	95,135.36	1	100.0%
20007	イオンモール神戸北	郊外型商業	兵庫県神戸市北区	2006年11月	2010年3月	10,920	0.9	128,050.62	1	100.0%
20008	ライフ岸部店(底地)	郊外型商業	大阪府吹田市	-	2010年3月	1,910	0.2	5,516.61	1	100.0%
20009	ライフ下寺店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市浪速区	-	2010年3月	1,683	0.1	4,344.18	1	100.0%
20010	ライフ太平寺店(底地)	都市型商業	大阪府東大阪市	-	2010年3月	1,282	0.1	3,898.01	1	100.0%
20011	Gビル心斎橋01	都市型商業	大阪府大阪市中央区	1994年11月	2010年4月	1,582	0.1	966.52	1	100.0%

- 2021年4月16日付で物件番号及び一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2022年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称 <sup>1</sup>	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>2</sup> (百万円)	比率 <sup>2</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>2</sup> (㎡)	テナント数 <sup>2</sup>	稼働率 <sup>2</sup> (%)
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市中央区	-	2011年9月	8,000	0.7	1,711.63	1	100.0%
20013	Gビル心斎橋02	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2009年11月	2011年9月	4,380	0.4	948.72	1	100.0%
20014	泉佐野松風台(底地)	郊外型商業	大阪府泉佐野市	-	2011年9月	2,625	0.2	44,009.52	2	100.0%
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	郊外型商業	大阪府堺市東区	2004年12月	2012年10月	1,750	0.1	17,521.46	1	100.0%
20016	pivo和泉中央	郊外型商業	大阪府和泉市	2009年2月	2012年10月	6,000	0.5	21,182.94	17	100.0%
20017	かみしんプラザ	都市型商業	大阪府大阪市東淀川区	1980年5月	2013年10月	3,900	0.3	12,013.46	38	98.8%
20018	ラウンドワン京都河原町店	都市型商業	京都府京都市中京区	2001年3月	2013年10月	2,800	0.2	8,821.66	1	100.0%
20019	Gビル心斎橋03	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2000年6月	2013年10月他	30,500	2.5	5,319.29	2	4.6%
20020	ラウンドワンスタジアム高槻店	郊外型商業	大阪府高槻市	2004年11月	2014年4月	2,080	0.2	19,767.64	1	100.0%
20021	m-シティ豊中	都市型商業	大阪府豊中市	2006年3月	2014年10月	5,570	0.5	33,301.93	1	100.0%
20022	エディオン京橋店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市城東区	-	2015年3月	5,640	0.5	4,307.16	1	100.0%
20023	JMFビル阿倍野01	複合型	大阪府大阪市阿倍野区	2003年11月	2015年10月他	4,285	0.4	4,757.35	10	100.0%
20024	Gビル梅田01	都市型商業	大阪府大阪市北区	2006年3月	2015年10月	9,483	0.8	3,529.51	12	100.0%
20025	Gビル心斎橋04	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2000年7月	2015年10月他	3,170	0.3	1,610.63	5	100.0%
20026	JMFビル京都河原町01	複合型	京都府京都市中京区	2010年9月	2016年3月	2,180	0.2	2,407.32	4	100.0%
20027	Gビル御堂筋01	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2007年3月	2017年3月	9,975	0.8	2,446.00	1	24.4%
20028	Gビル神戸三宮01	都市型商業	兵庫県神戸市中央区	2000年10月	2017年11月	3,000	0.2	3,750.38	5	100.0%
20029	ラウンドワン三宮駅前店	都市型商業	兵庫県神戸市中央区	2001年8月	2017年11月	3,200	0.3	10,054.52	1	100.0%
20030	Gビル御堂筋02	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2013年6月	2018年1月	15,000	1.2	1,428.28	1	100.0%
20031	ツイン21	複合型	大阪府大阪市中央区	1986年3月	2021年3月	59,800	4.9	82,295.71	105	96.9%
20032	JMFビル北浜01	オフィス	大阪府大阪市中央区	2008年2月	2021年3月	11,500	0.9	10,189.49	10	100.0%
20033	JMFビル大阪福島01	複合型	大阪府大阪市福島区	1991年3月	2021年3月	8,540	0.7	9,952.00	25	90.8%
20034	JMFビル肥後橋01	オフィス	大阪府大阪市西区	2010年1月	2021年3月	4,340	0.4	4,655.57	12	100.0%
20035	コナミスポーツクラブ京橋	都市型商業	大阪府大阪市都島区	1999年6月	2021年3月	3,420	0.3	9,586.26	1	100.0%
20036	JMFビル今橋01	オフィス	大阪府大阪市中央区	1990年10月	2021年3月	2,600	0.2	4,277.63	18	91.4%
20037	JMFビル西本町01	オフィス	大阪府大阪市西区	1989年3月	2021年3月	2,610	0.2	3,846.91	18	91.5%
20038	Gビル心斎橋05	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2017年10月	2021年4月	9,000	0.7	999.29	1	100.0%

- 2021年4月16日付で物件番号及び一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2022年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称 <sup>1</sup>	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>2</sup> (百万円)	比率 <sup>2</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>2</sup> (㎡)	テナント数 <sup>2</sup>	稼働率 <sup>2</sup> (%)
30001	イオン八事	都市型商業	愛知県名古屋市中区	1993年9月	2005年6月	3,698	0.3	63,702.48	1	100.0%
30002	mozoワンダーシティ	都市型商業	愛知県名古屋市中区	2007年8月	2011年10月他	55,480	4.6	86,526.78	174	92.0%
30003	Gビル名古屋栄01	都市型商業	愛知県名古屋市中区	2014年8月	2014年12月	1,900	0.2	794.02	1	24.8%
30004	パロー勝川店(底地)	都市型商業	愛知県春日井市	-	2017年10月	3,175	0.3	20,509.10	1	100.0%
90001	ならファミリー	郊外型商業	奈良県奈良市	1992年11月	2003年3月他	34,875	2.9	82,927.88	108	99.0%
90002	イオンモール札幌苗穂	郊外型商業	北海道札幌市東区	2003年6月	2004年3月	9,260	0.8	74,625.52	1	100.0%
90003	イオン那覇ショッピングセンター	都市型商業	沖縄県那覇市	1993年10月	2005年6月他	10,830	0.9	79,090.48	1	100.0%
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	郊外型商業	栃木県小山市	2007年3月	2007年8月他	10,709	0.9	59,535.09	69	99.7%
90005	イオンモール札幌発寒	都市型商業	北海道札幌市西区	2006年10月	2008年3月他	18,818	1.6	102,162.16	1	100.0%
90006	MrMax長崎店	郊外型商業	長崎県長崎市	2000年10月	2011年9月	2,475	0.2	12,115.09	2	100.0%
90007	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	郊外型商業	福岡県糟屋郡志免町	2008年11月	2012年10月	4,150	0.3	非開示	1	100.0%
90008	ラウンドワン広島店	都市型商業	広島県広島市中区	2003年12月	2013年10月	2,970	0.2	9,890.63	1	100.0%
90009	DFS T ギャラリー沖縄	都市型商業	沖縄県那覇市	2004年11月	2014年10月他	15,600	1.3	42,088.14	1	100.0%
90010	Gビル仙台一番町01	都市型商業	宮城県仙台市青葉区	1968年12月	2015年12月他	4,320	0.4	2,387.17	1	100.0%
90011	Gビル那覇新都心01	都市型商業	沖縄県那覇市	2009年11月	2017年3月	5,650	0.5	非開示	2	100.0%
90012	Gビル天神西通り01	複合型	福岡県福岡市中央区	1989年11月	2017年4月	4,850	0.4	2,667.42	7	88.9%
90013	Gビル天神西通り02	都市型商業	福岡県福岡市中央区	2005年11月	2020年8月	5,000	0.4	1,496.56	1	100.0%
90014	JMFビル仙台01	オフィス	宮城県仙台市青葉区	1974年3月	2021年3月	6,800	0.6	13,076.72	81	95.4%
90015	ドーミーイン博多祇園	ホテル	福岡県福岡市博多区	2009年1月	2021年3月	4,440	0.4	5,554.91	2	100.0%
90016	JMFレジデンス千早	NEW 住宅	福岡県福岡市東区	2006年10月	2022年1月	1,640	0.1	10,290.99	146	98.6%
ポートフォリオ合計/平均			128物件			1,211,319	100	2,533,147.83	1,566	98.5%

1. 2021年4月16日付で物件番号及び一部物件にて物件名称を変更しました。  
2. 2022年2月末日時点の数値です。



物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減
10001	あびこショッピングプラザ	9,424	3,475	12,900	12,900	-	4.9%	4.9%	-	4.6%	4.6%	-	5.1%	5.1%	-
10002	Gビル南青山02	5,171	18	5,190	5,190	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-
10003	イトーヨーカドー八柱店	1,233	646	1,880	1,880	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
10004	Gビル代官山01	1,186	403	1,580	1,590	10	3.7%	3.7%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10005	ジャイル	21,866	6,233	28,300	28,100	-200	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
10006	イトーヨーカドー綱島店	4,418	741	5,160	5,160	-	5.7%	5.7%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
10007	ビックカメラ立川店	13,271	9,428	22,700	22,700	-	4.7%	4.7%	-	4.0%	4.0%	-	4.9%	4.9%	-
10008	イオン板橋ショッピングセンター	10,345	2,554	13,700	12,900	-800	5.0%	5.0%	-	4.6%	4.6%	-	5.3%	5.3%	-
10009	Gビル北青山01	911	728	1,690	1,640	-50	3.1%	3.2%	0.1%	2.9%	3.0%	0.1%	3.3%	3.4%	0.1%
10011	西友ひばりヶ丘店	4,417	3,982	8,270	8,400	130	5.5%	5.4%	-0.1%	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
10012	JMFビル自由が丘01 (A館)	2,706	2,383	3,360	3,370	10	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
	(B館)			1,720	1,720	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10013	チアーズ銀座	3,857	462	4,400	4,320	-80	3.3%	3.3%	-	2.9%	2.9%	-	3.3%	3.3%	-
10014	東戸塚オーロラシティ	43,501	-101	43,400	43,400	-	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
10016	Gビル神宮前06	2,332	627	2,960	2,960	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10017	Gビル神宮前01	3,369	1,240	4,610	4,610	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-
10018	Gビル神宮前02	2,256	-536	1,720	1,720	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-
10020	イオンモールむさし村山	24,042	7,157	31,200	31,200	-	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
10021	ラ・ポルト青山	9,143	1,756	10,900	10,900	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10023	JMFビル神宮前01	5,318	-1,308	4,000	4,010	10	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
10024	Gビル南池袋01	5,907	2,532	8,440	8,440	-	3.9%	3.9%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10025	幕張プラザ	5,307	1,522	6,830	6,830	-	5.1%	5.1%	-	5.1%	5.1%	-	5.3%	5.3%	-
10026	アーバンテラス神宮前	2,666	2,583	5,250	5,250	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-
10027	ラウンドワン町田店	2,252	1,147	3,390	3,400	10	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-	4.6%	4.6%	-
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,100	1,289	3,380	3,390	10	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-

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

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

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減
10029	アーカンジェル代官山（底地）	1,012	617	1,630	<b>1,630</b>	-	-	-	-	3.2%	<b>3.2%</b>	-	-	-	-
10030	Gビル表参道01	5,775	2,834	8,610	<b>8,610</b>	-	2.6%	<b>2.6%</b>	-	2.4%	<b>2.4%</b>	-	2.8%	<b>2.8%</b>	-
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	3,701	1,798	5,500	<b>5,500</b>	-	3.5%	<b>3.5%</b>	-	3.6%	<b>3.6%</b>	-	3.7%	<b>3.7%</b>	-
10032	Gビル三軒茶屋01	3,628	2,821	6,440	<b>6,450</b>	10	3.8%	<b>3.8%</b>	-	3.6%	<b>3.6%</b>	-	4.0%	<b>4.0%</b>	-
10033	Gビル銀座01	3,870	2,429	9,000	<b>6,300</b>	-2,700	3.5%	<b>3.5%</b>	-	3.2%	<b>3.2%</b>	-	3.6%	<b>3.6%</b>	-
10034	サミットストア中野南台店	2,998	941	3,830	<b>3,940</b>	110	4.0%	<b>4.1%</b>	0.1%	3.7%	<b>3.8%</b>	0.1%	4.2%	<b>4.3%</b>	0.1%
10035	コリーヌ馬事公苑	3,196	1,063	4,260	<b>4,260</b>	-	3.8%	<b>3.8%</b>	-	3.5%	<b>3.5%</b>	-	4.0%	<b>4.0%</b>	-
10036	川崎ルフロン	34,297	6,902	41,200	<b>41,200</b>	-	4.1%	<b>4.1%</b>	-	4.1%	<b>4.1%</b>	-	4.3%	<b>4.3%</b>	-
10037	JMFビル渋谷01	3,074	1,845	4,920	<b>4,920</b>	-	3.2%	<b>3.2%</b>	-	3.0%	<b>3.0%</b>	-	3.4%	<b>3.4%</b>	-
10038	Gビル表参道02	17,762	4,237	22,650	<b>22,000</b>	-650	2.7%	<b>2.7%</b>	-	2.5%	<b>2.5%</b>	-	2.7%	<b>2.7%</b>	-
10039	Gビル吉祥寺01	3,530	509	4,040	<b>4,040</b>	-	3.7%	<b>3.7%</b>	-	3.2%	<b>3.2%</b>	-	3.6%	<b>3.6%</b>	-
10040	Cute Cube原宿	8,458	1,941	10,400	<b>10,400</b>	-	2.9%	<b>2.9%</b>	-	2.7%	<b>2.7%</b>	-	3.1%	<b>3.1%</b>	-
10041	Gビル上野01	3,416	453	3,870	<b>3,870</b>	-	3.3%	<b>3.3%</b>	-	3.1%	<b>3.1%</b>	-	3.5%	<b>3.5%</b>	-
10042	JMFビル高田馬場01	6,023	1,266	7,330	<b>7,290</b>	-40	3.5%	<b>3.5%</b>	-	3.2%	<b>3.2%</b>	-	3.6%	<b>3.6%</b>	-
10043	Gビル秋葉原01	5,090	2,699	7,780	<b>7,790</b>	10	3.6%	<b>3.6%</b>	-	3.4%	<b>3.4%</b>	-	3.8%	<b>3.8%</b>	-
10044	Gビル秋葉原02	2,468	511	2,970	<b>2,980</b>	10	3.3%	<b>3.3%</b>	-	3.1%	<b>3.1%</b>	-	3.5%	<b>3.5%</b>	-
10045	Gビル吉祥寺02	15,065	1,934	17,000	<b>17,000</b>	-	3.6%	<b>3.6%</b>	-	3.4%	<b>3.4%</b>	-	3.8%	<b>3.8%</b>	-
10046	JMFビル銀座中央通り01	12,966	333	13,400	<b>13,300</b>	-100	2.6%	<b>2.6%</b>	-	2.3%	<b>2.3%</b>	-	2.5%	<b>2.5%</b>	-
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,703	96	10,800	<b>10,800</b>	-	4.1%	<b>4.1%</b>	-	3.8%	<b>3.8%</b>	-	4.2%	<b>4.2%</b>	-
10048	Gビル神宮前07	2,029	100	2,130	<b>2,130</b>	-	2.9%	<b>2.9%</b>	-	3.0%	<b>3.0%</b>	-	3.1%	<b>3.1%</b>	-
10049	Gビル南青山03	12,287	-187	12,200	<b>12,100</b>	-100	2.9%	<b>2.9%</b>	-	2.5%	<b>2.5%</b>	-	2.9%	<b>2.9%</b>	-
10050	JMFビル神宮前02	2,628	-348	2,430	<b>2,280</b>	-150	3.3%	<b>3.3%</b>	-	2.8%	<b>2.8%</b>	-	3.3%	<b>3.3%</b>	-
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,382	537	2,920	<b>2,920</b>	-	4.5%	<b>4.5%</b>	-	4.6%	<b>4.6%</b>	-	4.7%	<b>4.7%</b>	-
10052	m-シティ 柏	5,714	285	6,000	<b>6,000</b>	-	4.9%	<b>4.9%</b>	-	4.4%	<b>4.4%</b>	-	4.9%	<b>4.9%</b>	-
10053	Gビル神宮前09	7,092	247	7,340	<b>7,340</b>	-	2.9%	<b>2.9%</b>	-	3.0%	<b>3.0%</b>	-	3.1%	<b>3.1%</b>	-

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

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

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減
10054	マチノマ大森	9,064	445	9,510	9,510	-	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
10055	JMFビル代官山01	3,247	722	3,970	3,970	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
10056	イオンモール津田沼	28,433	66	28,500	28,500	-	4.7%	4.7%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
10057	JMFビル横浜馬車道01	23,962	337	24,200	24,300	100	4.0%	4.0%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10058	JMFビル川崎01	23,686	13	23,700	23,700	-	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10059	JMFビル渋谷02	19,560	-660	19,200	18,900	-300	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.3%	3.3%	-
10060	JMFビル渋谷03	16,962	137	17,100	17,100	-	3.0%	2.9%	-0.1%	2.7%	2.6%	-0.1%	3.1%	2.9%	-0.2%
10061	JMFビル東陽町01	11,290	-690	11,300	10,600	-700	3.9%	3.8%	-0.1%	4.0%	3.9%	-0.1%	4.1%	4.0%	-0.1%
10062	OMO3東京赤坂	7,959	50	8,010	8,010	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,391	8	10,400	10,400	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
10064	JMFビル東陽町02	9,661	-1641	8,680	8,020	-660	4.4%	3.8%	-0.6%	4.5%	3.9%	-0.6%	4.6%	4.0%	-0.6%
10065	JMFビル笹塚01	9,116	123	9,230	9,240	10	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
10066	JMFビル上野01	8,636	73	8,690	8,710	20	3.7%	3.6%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%
10067	JMFビル横浜01	8,231	88	8,320	8,320	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
10068	JMFビル赤坂01	4,495	244	4,480	4,740	260	3.3%	3.1%	-0.2%	3.0%	2.9%	-0.1%	3.4%	3.2%	-0.2%
10069	JMFビル神田01	4,305	-55	4,250	4,250	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
10070	JMFビル江戸川橋01	3,735	-95	3,750	3,640	-110	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
10071	JMFビル東日本橋01	3,207	152	3,230	3,360	130	3.9%	3.8%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	4.0%	3.8%	-0.2%
10072	JMFビル市ヶ谷01	21,198	901	22,100	22,100	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10073	JMFビル広尾01	NEW	10,095	104	-	10,200	-	-	3.0%	-	2.8%	-	-	3.1%	-
10074	JMFビル船橋01	NEW	5,164	255	-	5,420	-	-	3.8%	-	3.9%	-	-	4.0%	-
10075	JMFビル赤坂02	NEW	44,030	969	-	45,000	-	-	2.7%	-	2.4%	-	-	2.7%	-
20002	京都ファミリー	5,778	-368	5,550	5,410	-140	5.2%	5.2%	-	4.7%	4.7%	-	5.7%	5.7%	-
20003	河原町オーパ	17,818	-3,418	14,900	14,400	-500	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
20004	イオンモール鶴見緑地	22,473	4,226	26,700	26,700	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-

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

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

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減
20005	イオンモール伊丹	18,157	642	18,800	18,800	-	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-
20006	アリオ鳳	13,509	690	14,100	14,200	100	5.0%	5.0%	-	4.8%	4.8%	-	5.3%	5.3%	-
20007	イオンモール神戸北	8,135	3,974	12,110	12,110	-	4.9%	4.9%	-	4.5%	4.5%	-	5.0%	5.0%	-
20008	ライフ岸部店（底地）	1,942	-12	1,950	1,930	-20	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
20009	ライフ下寺店（底地）	1,717	342	2,090	2,060	-30	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
20010	ライフ太平寺店（底地）	1,304	-134	1,190	1,170	-20	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
20011	Gビル心斎橋01	1,586	1,683	3,210	3,270	60	3.8%	3.8%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	8,091	3,608	11,900	11,700	-200	-	-	-	3.3%	3.3%	-	-	-	-
20013	Gビル心斎橋02	4,235	3,944	8,190	8,180	-10	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20014	泉佐野松風台（底地）	2,657	-37	2,640	2,620	-20	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,556	963	2,520	2,520	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-
20016	pivo和泉中央 （テックランド棟）	5,120	1,589	6,960	6,710	-250	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
							5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
20017	かみしんプラザ	4,396	733	5,110	5,130	20	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
20018	ラウンドワン京都河原町店	2,734	1,175	3,860	3,910	50	3.7%	3.7%	-	3.7%	3.7%	-	3.9%	3.9%	-
20019	Gビル心斎橋03	30,182	1,017	36,300	31,200	-5,100	3.2%	3.4%	0.2%	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
20020	ラウンドワンスタジアム高槻店	1,909	1,080	2,990	2,990	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
20021	m-シティ豊中	5,128	1,411	6,540	6,540	-	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20022	エディオン京橋店（底地）	5,756	213	5,980	5,970	-10	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
20023	JMFビル阿倍野01	4,553	686	5,430	5,240	-190	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20024	Gビル梅田01	9,719	280	10,100	10,000	-100	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
20025	Gビル心斎橋04	3,305	-185	3,170	3,120	-50	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
20026	JMFビル京都河原町01	2,163	256	2,420	2,420	-	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
20027	Gビル御堂筋01	10,591	-1391	9,280	9,200	-80	3.6%	3.6%	-	3.2%	3.2%	-	3.4%	3.4%	-
20028	Gビル神戸三宮01	3,093	196	3,290	3,290	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-

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

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



物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減
20029	ラウンドワン三宮駅前店	3,173	156	3,310	3,330	20	3.8%	3.8%	-	3.8%	3.8%	-	4.0%	4.0%	-
20030	Gビル御堂筋02	15,530	669	16,200	16,200	-	3.2%	3.2%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
20031	ツイン21	60,144	-2144	59,800	58,000	-1,800	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
20032	JMFビル北浜01	11,413	586	11,600	12,000	400	3.8%	3.7%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	4.0%	3.8%	-0.2%
20033	JMFビル大阪福島01	8,520	599	8,730	9,120	390	3.9%	3.8%	-0.1%	3.7%	3.6%	-0.1%	4.1%	3.9%	-0.2%
20034	JMFビル肥後橋01	4,301	228	4,340	4,530	190	3.8%	3.7%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	4.0%	3.8%	-0.2%
20035	コナミスポーツクラブ京橋	3,390	-310	3,080	3,080	-	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20036	JMFビル今橋01	2,599	110	2,630	2,710	80	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-
20037	JMFビル西本町01	2,607	162	2,630	2,770	140	4.1%	4.0%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%	4.3%	4.1%	-0.2%
20038	Gビル心斎橋05	9,109	4,290	13,400	13,400	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
30001	イオン八事	3,052	547	3,630	3,600	-30	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
30002	mozoワンダーシティ	50,246	13,353	64,200	63,600	-600	4.9%	4.9%	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-
30003	Gビル名古屋栄01	1,915	-575	1,340	1,340	-	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
30004	パロー勝川店（底地）	3,205	39	6,490	3,245	-3,245	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
90001	ならファミリー	33,539	4,360	38,300	37,900	-400	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.1%	-	5.9%	5.9%	-
90002	イオンモール札幌苗穂	5,998	3,271	8,860	9,270	410	6.5%	6.2%	-0.3%	5.9%	5.6%	-0.3%	6.9%	6.6%	-0.3%
90003	イオン那覇ショッピングセンター	9,272	1,527	10,800	10,800	-	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	7,738	2,241	9,980	9,980	-	5.8%	5.8%	-	5.6%	5.6%	-	6.1%	6.1%	-
90005	イオンモール札幌発寒	14,168	5,431	19,600	19,600	-	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.6%	-	5.0%	5.0%	-
90006	MrMax 長崎店	2,362	907	3,270	3,270	-	5.6%	5.6%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
90007	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	3,464	2,105	5,580	5,570	-10	5.5%	5.5%	-	5.6%	5.6%	-	5.7%	5.7%	-
90008	ラウンドワン広島店	2,727	1,432	4,150	4,160	10	4.8%	4.8%	-	4.8%	4.8%	-	5.0%	5.0%	-
90009	DFS T ギャラリーア沖縄	14,540	2,659	17,300	17,200	-100	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	6.8%	-
90010	Gビル仙台一番町01	4,432	-72	4,570	4,360	-210	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90011	Gビル那覇新都心01	5,501	1,248	6,730	6,750	20	5.2%	5.2%	-	5.4%	5.4%	-	5.4%	5.4%	-

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

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

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減	2021年8月	2022年2月	増減
90012	Gビル天神西通り01	4,960	-240	4,800	4,720	-80	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
90013	Gビル天神西通り02	5,197	372	5,540	5,570	30	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
90014	JMFビル仙台01	6,802	117	6,800	6,920	120	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-	4.5%	4.5%	-
90015	ドーミーイン博多祇園	4,410	29	4,430	4,440	10	4.2%	4.2%	-	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-
90016	JMFレジデンス千早	NEW1,715	144	-	1,860	-	-	4.3%	-	-	4.1%	-	-	4.5%	-
ポートフォリオ物件合計		1,156,289	152,815	1,280,820	1,309,105	28,285									

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

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

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



負債の概要<sup>1</sup>

	残高 (百万円)	平均期間 (年)	平均借入残存期間 (年)	平均金利 (%)
短期借入金	6,000	1.0	0.8	0.20
長期借入金	479,175	8.6	4.8	0.59
投資法人債	64,500	8.2	3.7	0.58
<b>有利子負債合計</b>	<b>549,675</b>	<b>8.5</b>	<b>4.6</b>	<b>0.58</b>

格付情報<sup>1</sup>

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

レンダーフォーメーション<sup>1</sup>

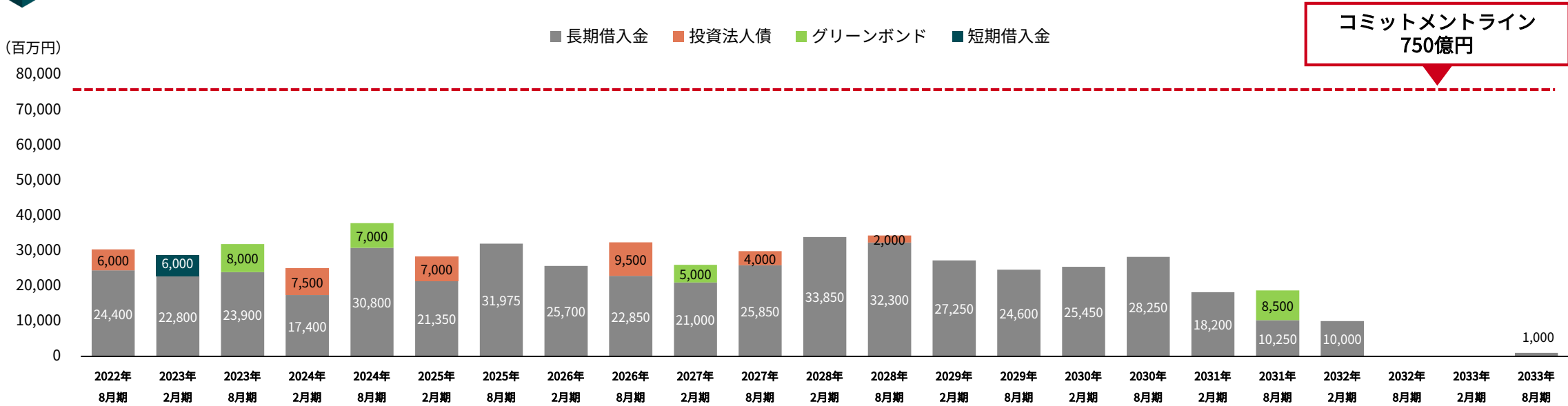
借入先金融機関	借入金残高 (百万円)	比率 (%)
三菱UFJ銀行	145,295	29.9
三井住友銀行	68,500	14.1
三井住友信託銀行	59,306	12.2
日本政策投資銀行	56,475	11.6
みずほ銀行	42,000	8.7
新生銀行	14,500	3.0
りそな銀行	13,700	2.8
信金中央金庫	11,700	2.4
福岡銀行	11,550	2.4
あおぞら銀行	9,950	2.1
その他	52,200	10.8
<b>借入金合計</b>	<b>485,175</b>	<b>100.0</b>

投資法人債明細<sup>1</sup>

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限 (年)	利率 (%)
日本リテールファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	7,500	2023年12月18日	10	1.108
日本リテールファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	8,000	2026年6月26日	12	1.260
日本リテールファンド投資法人 第9回無担保投資法人債	7,000	2025年2月5日	10	0.765
MCUBS MidCity投資法人 第2回無担保投資法人債	1,500	2026年5月22日	10	0.810
日本リテールファンド投資法人 第10回無担保投資法人債	5,000	2022年5月19日	5	0.220
日本リテールファンド投資法人 第11回無担保投資法人債	2,000	2027年5月19日	10	0.480
MCUBS MidCity投資法人 第3回無担保投資法人債	1,000	2022年5月27日	5	0.260
MCUBS MidCity投資法人 第4回無担保投資法人債	2,000	2027年5月28日	10	0.670
日本リテールファンド投資法人 第12回無担保投資法人債 (第1回JRFグリーンボンド)	8,000	2023年5月25日	5	0.210
MCUBS MidCity投資法人 第5回無担保投資法人債	2,000	2028年5月29日	10	0.590
日本リテールファンド投資法人 第13回無担保投資法人債 (第2回JRFグリーンボンド)	7,000	2024年6月25日	5	0.200
日本都市ファンド投資法人 第1回無担保投資法人債 (第1回JMFグリーンボンド)	8,500	2031年6月25日	10	0.450
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)	5,000	2026年12月7日	5	0.140
<b>投資法人債合計</b>	<b>64,500</b>		<b>8.2</b>	<b>0.580</b>

1. 2022年2月28日時点。詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認下さい。  
2. 発行体格付は、長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付として A-1 を取得しています。

有利子負債の分散状況（2022年2月28日時点）



財務指標の推移

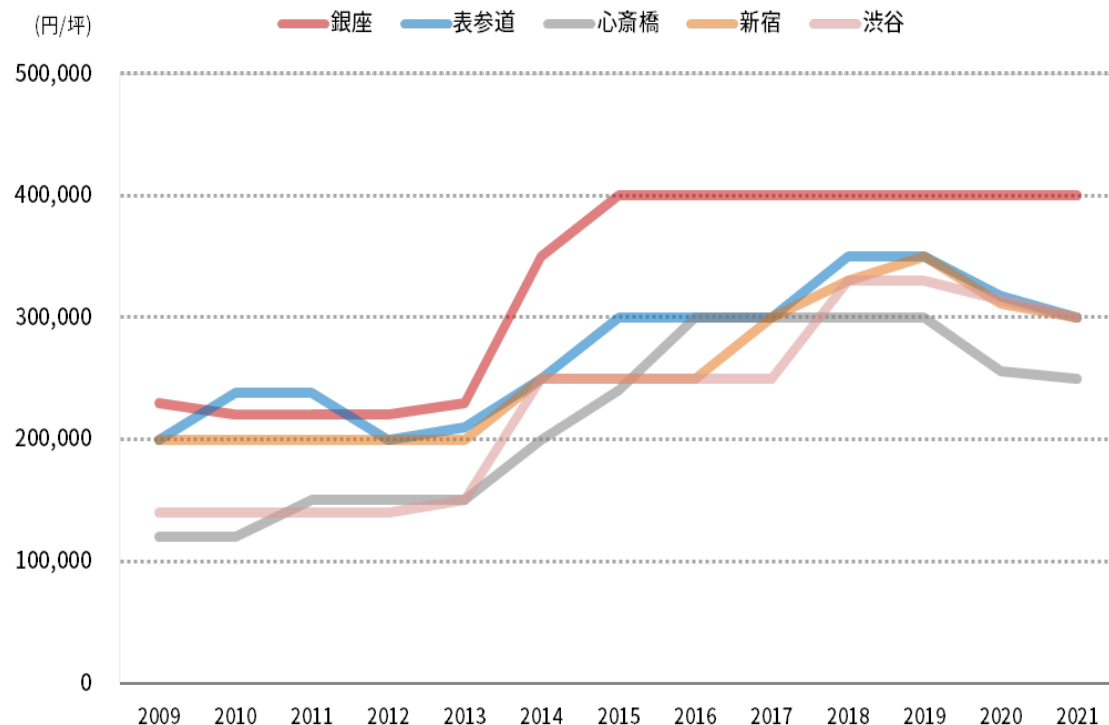
	2017年8月期 (第31期)	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)
LTV	43.8%	45.0%	44.2%	45.1%	44.9%	45.0%	45.6%	45.6%	43.6%	44.1%
時価LTV	38.4%	39.2%	37.9%	38.4%	38.1%	38.1%	38.7%	38.6%	38.6%	39.3%
長期負債比率 <sup>1</sup>	100.0%	98.9%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	98.9%
固定金利比率	96.4%	95.4%	99.0%	93.3%	93.3%	93.3%	92.8%	94.8%	94.4%	94.0%
平均借入残存期間 <sup>1</sup>	4.4年	4.4年	4.6年	4.2年	4.3年	4.3年	4.3年	4.6年	4.7年	4.6年
平均デットコスト	1.13%	1.09%	1.06%	0.99%	0.92%	0.86%	0.82%	0.79%	0.75%	0.73%

1. 2021年2月期（第38期）までは、預り敷金・保証金を含めています。



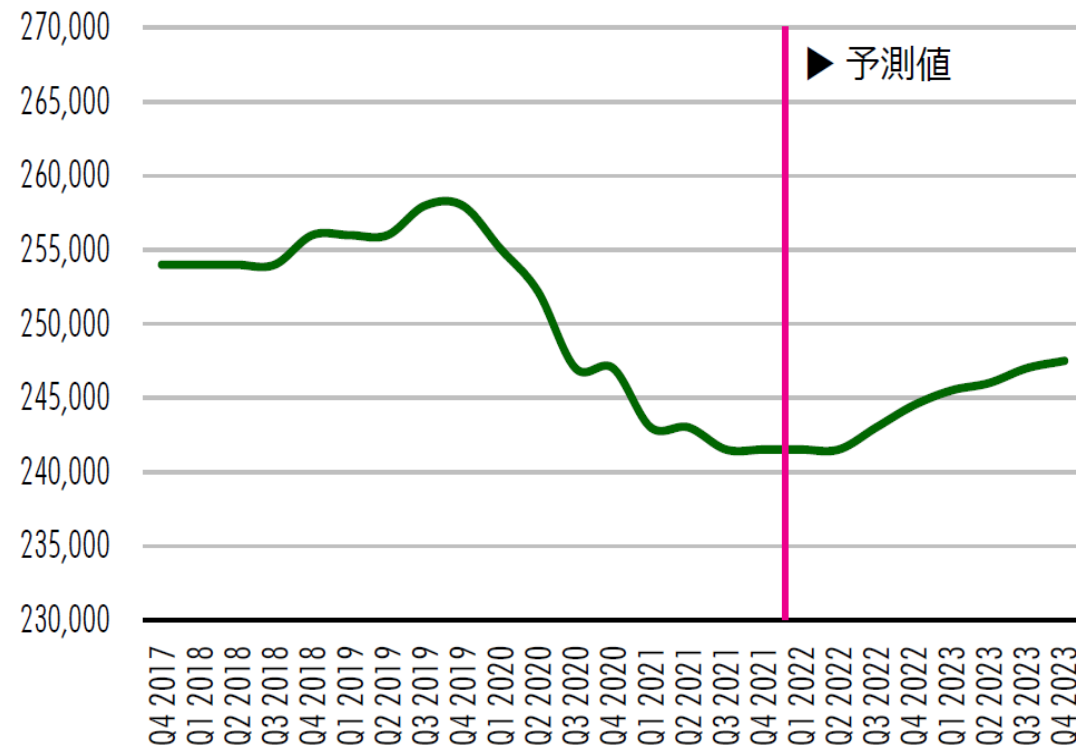


## 主要商業エリアの賃料上限値の推移



(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

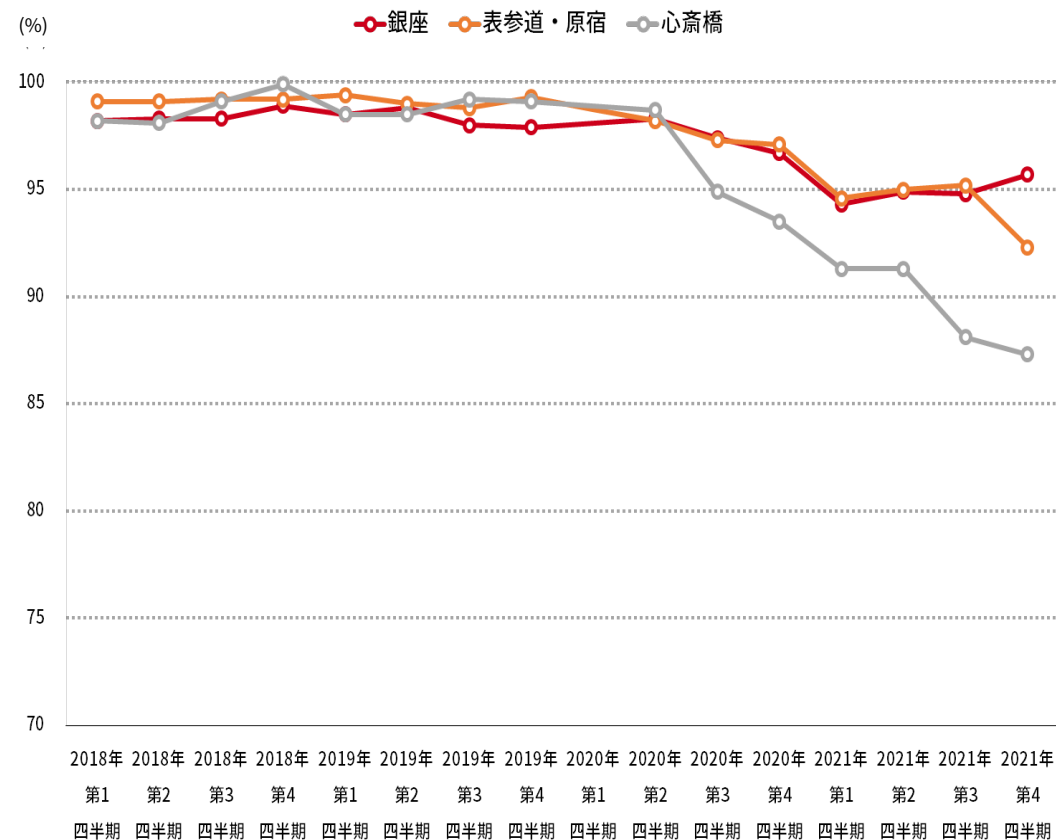
## 銀座ハイストリートの賃料 (円/坪)



(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

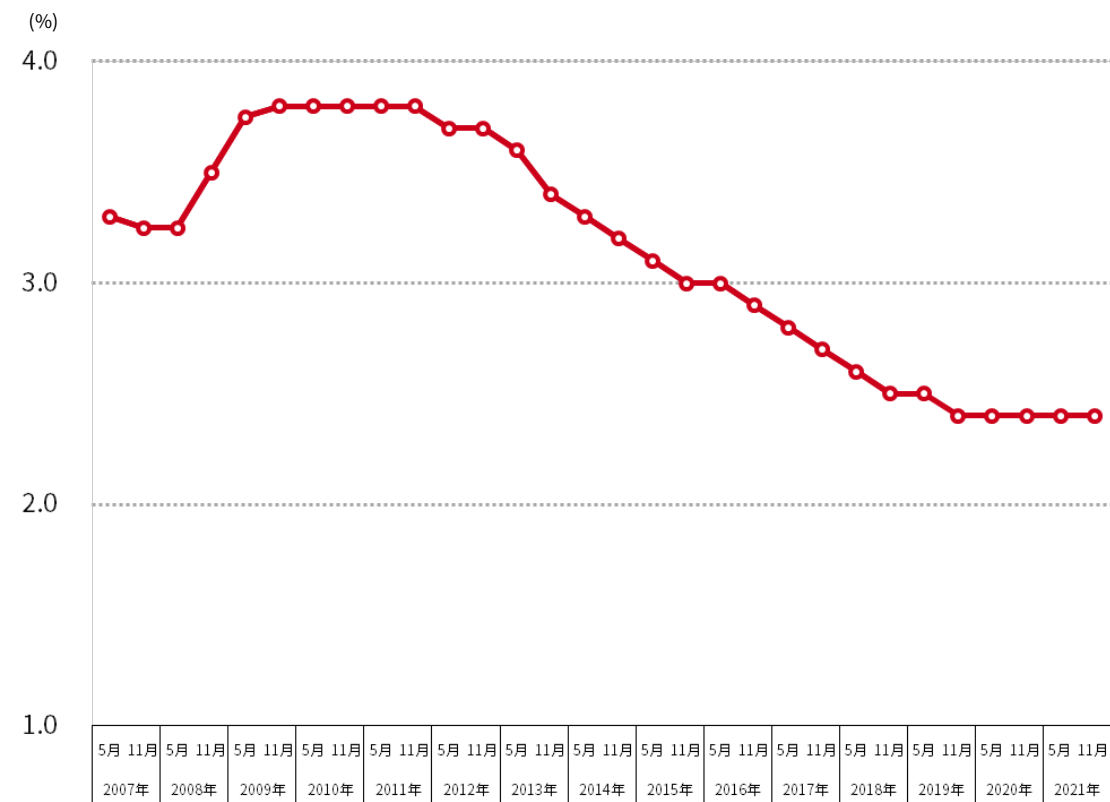
(注) ハイストリートの賃料の上限と下限の平均値

## 都市型商業施設のプライム立地の稼働率



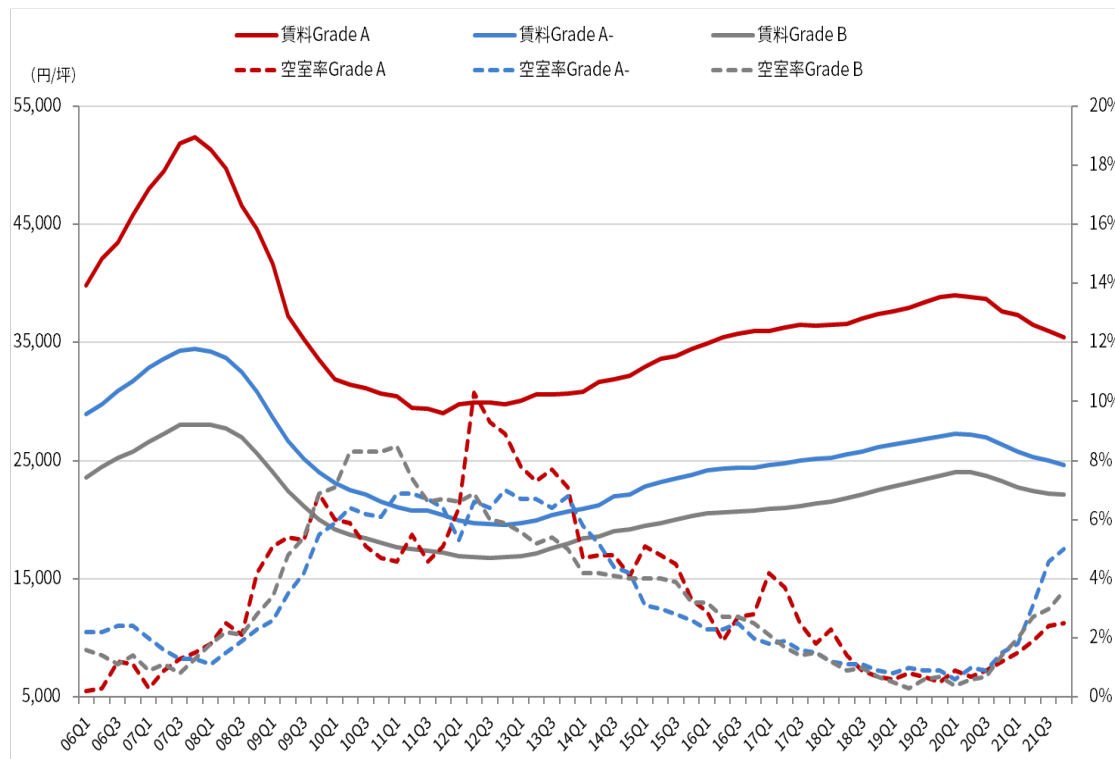
(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」  
 (注) 2020年第1四半期の数値については出所元からの公表がありません

## 都市型商業施設のプライム立地（銀座）の利回り推移



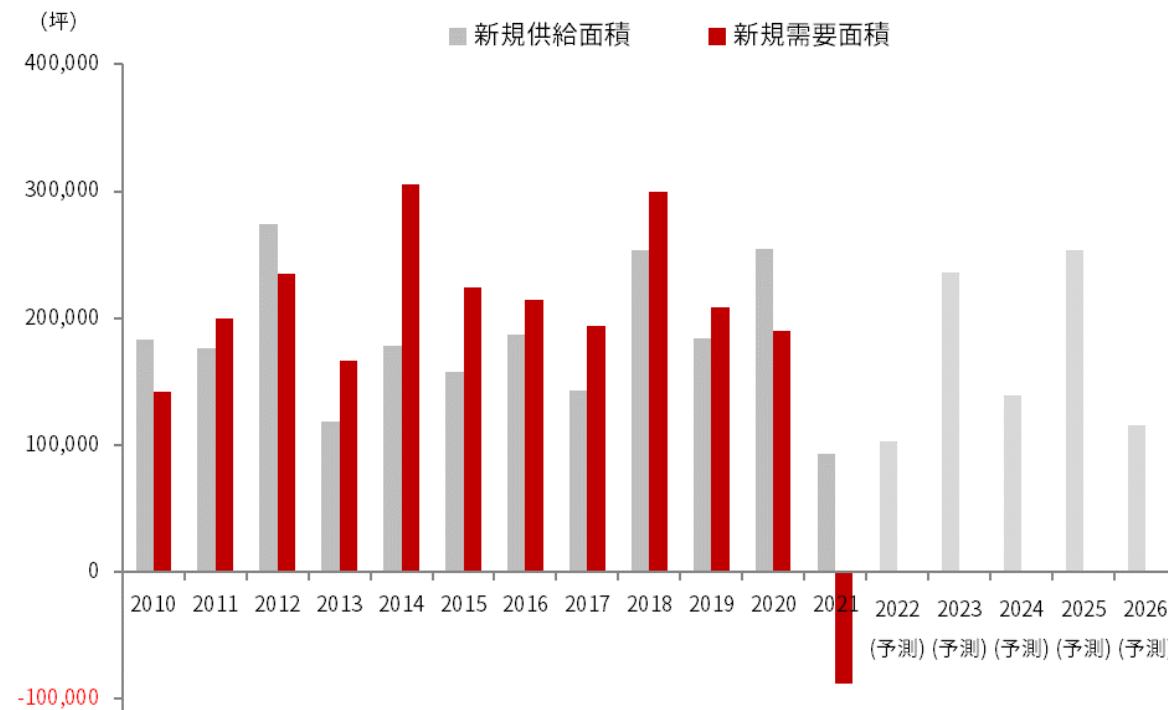
(出所) 一般財団法人日本不動産研究所  
 (注) 東京都中央区の銀座中央通り沿い築5年程度の都心型高級専門店について、還元利回りの査定でベースとする各用途・各地域ごとの利回り

## 東京の空室率・賃料の推移

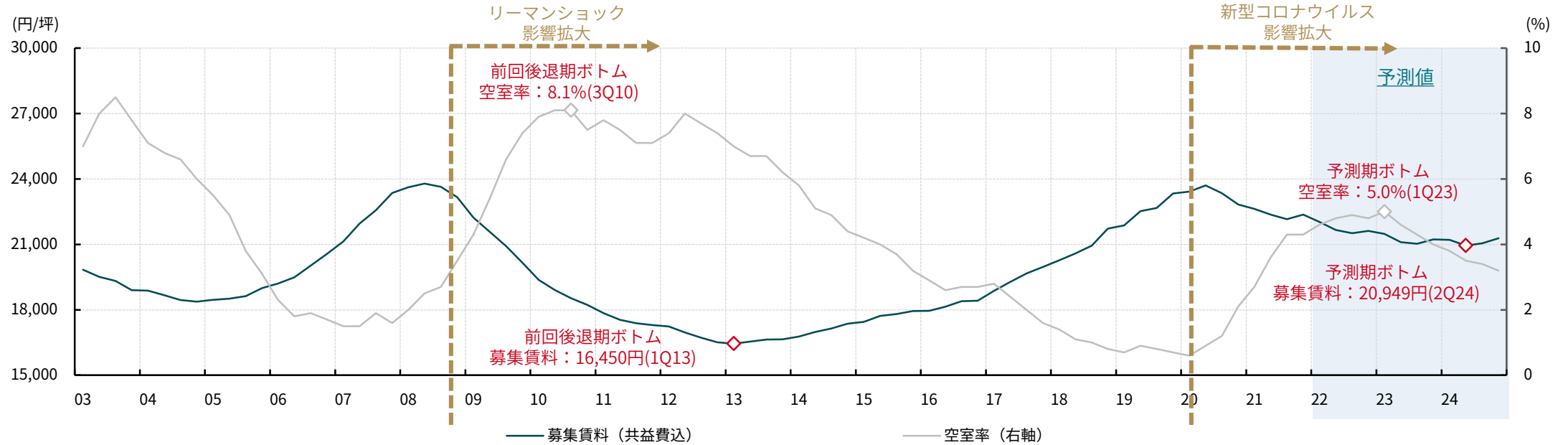


(出所) シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

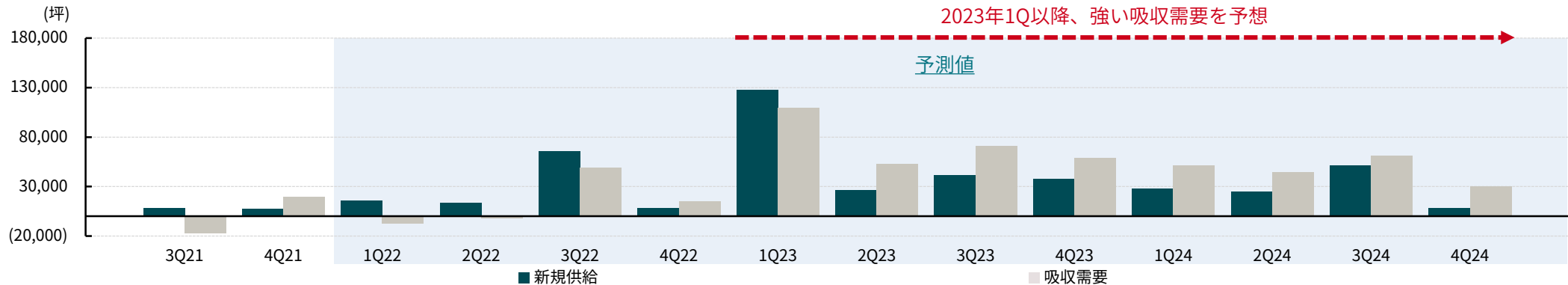
## 東京オフィスビルの供給・需要の推移



## 東京都心5区におけるオフィス市況の推移と見通し



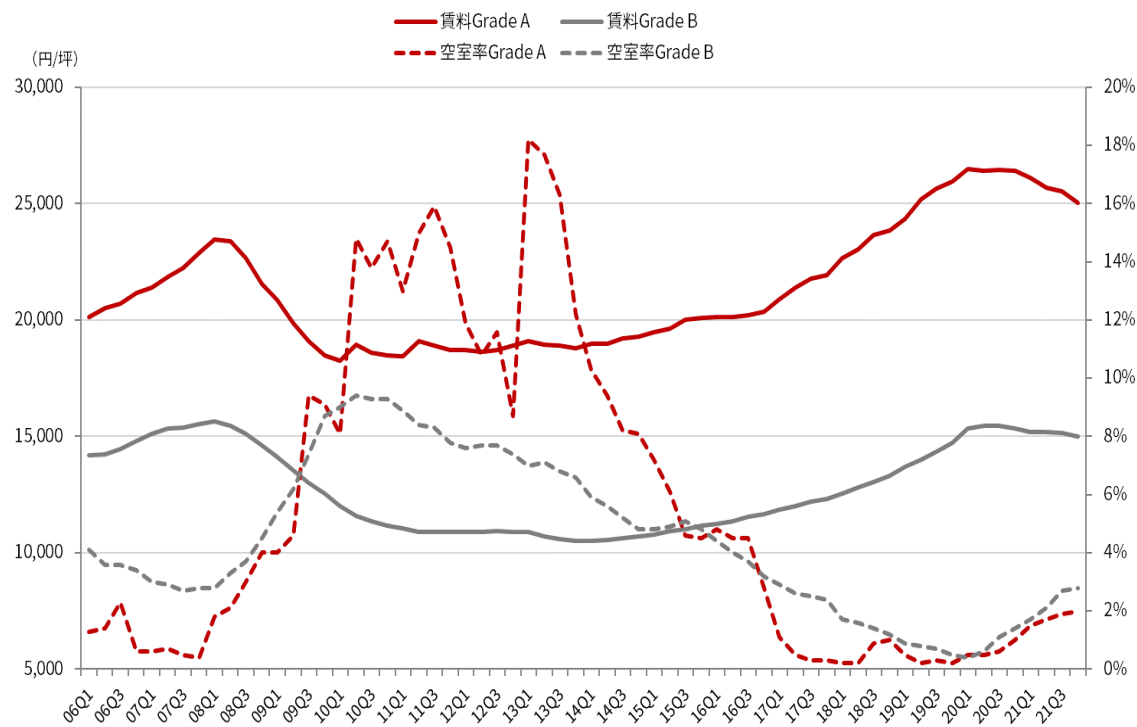
## 東京都心5区における2022年以降に見込まれるオフィスビルの新規供給と吸収需要



（出所）株式会社オフィスビル総合研究所からのデータを基に資産運用会社が作成

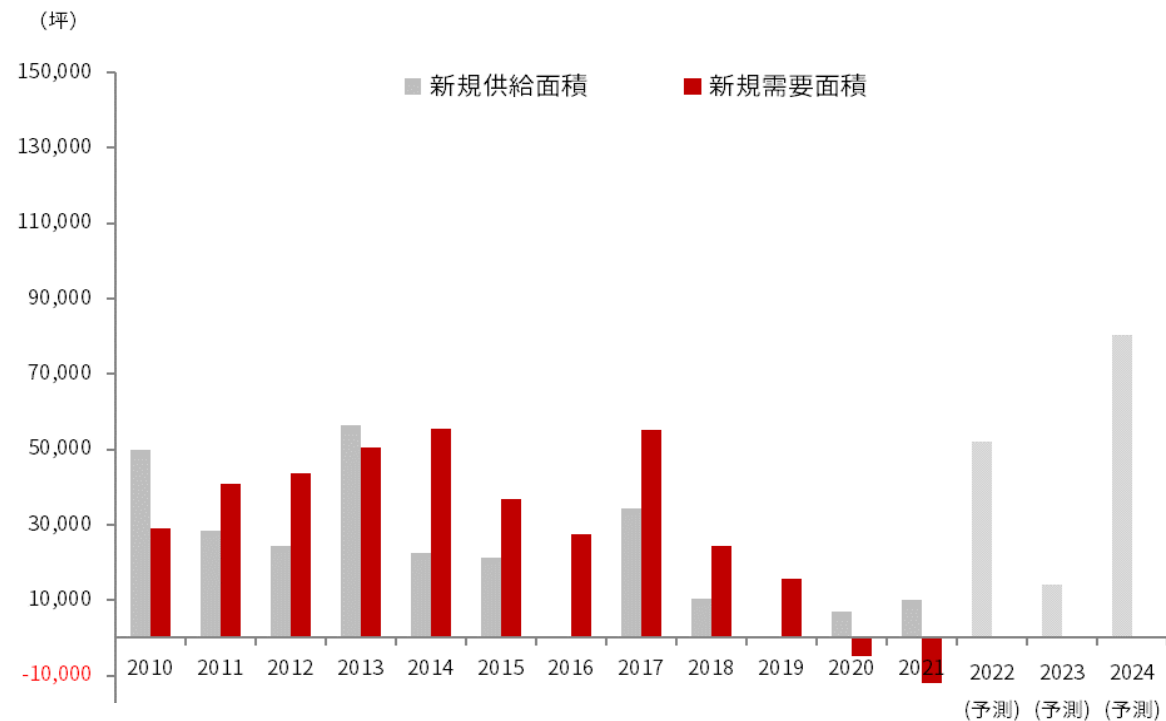


## 大阪の空室率・賃料の推移



(出所) シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

## 大阪オフィスビルの供給・需要の推移



ESG情報ハイライト



GRESBリアルエステイト評価



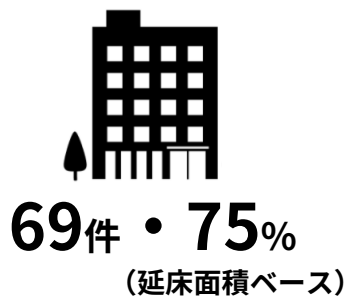
**A-**  
(リーダーシップレベル)

CDP気候変動プログラム



**BBB**

MSCI ESGレーティング



環境認証取得物件比率<sup>1</sup>



**10.9%**  
(ポートフォリオ割合)

再生可能エネルギー導入比率<sup>1</sup>



**35.5%**

資産運用会社の女性従業員比率<sup>2</sup>

1. 2022年2月末時点  
2. 役員・派遣社員を除きます。

## CASBEE不動産評価認証

31物件

評価	物件名	用途
★★★★★	あびこショッピングプラザ	都市型商業
★★★★★	ジャイル	都市型商業
★★★★★	イオン板橋ショッピングセンター	都市型商業
★★★★★	イオンモールむさし村山	郊外型商業
★★★★★	MARINE & WALK YOKOHAMA	都市型商業
★★★★★	JMFビル横浜馬車道01	オフィス
★★★★★	JMFビル横浜01	オフィス
★★★★★	JMFビル赤坂02	NEW オフィス
★★★★★	京都ファミリー	都市型商業
★★★★★	イオンモール鶴見緑地	都市型商業
★★★★★	イオンモール伊丹	都市型商業
★★★★★	アリオ鳳	郊外型商業
★★★★★	イオンモール神戸北	郊外型商業
★★★★★	ツイン21	複合型
★★★★★	JMFビル大阪福島01	NEW 複合型
★★★★★	mozoワンダーシティ	都市型商業
★★★★★	ならファミリー	郊外型商業
★★★★★	イオンモール札幌苗穂	郊外型商業
★★★★★	イオン那覇ショッピングセンター	都市型商業
★★★★★	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	郊外型商業
★★★★★	イオンモール札幌発寒	都市型商業
★★★★★	幕張プラザ	NEW 郊外型商業
★★★★★	川崎ルフロン	複合型
★★★★★	JMFビル渋谷03	オフィス
★★★★★	JMFビル東陽町01	オフィス
★★★★★	河原町オーパ	都市型商業
★★★★★	JMFビル北浜01	オフィス
★★★★★	JMFビル今橋01	オフィス
★★★★★	JMFビル仙台01	オフィス
★★★★★	JMFビル渋谷02	オフィス
★★★★★	JMFビル日本橋浜町01	オフィス

## DBJ Green Building認証

26物件

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

CASBEEスマートウェルネス オフィス  
評価認証

1物件

評価	物件名	用途
★★★★	JMFビル渋谷03	オフィス

## BELS評価

6物件

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

## 東京都中小低炭素モデルビル

6物件

評価	物件名	用途
A3	Gビル表参道02	NEW 都市型商業
A2	JMFビル上野01	オフィス
A2-	JMFビル笹塚01	オフィス
A1+	JMFビル江戸川橋01	オフィス
A1	JMFビル東陽町01	オフィス
A1	JMFビル神田01	オフィス

環境認証取得物件比率  
(延床面積ベース)

75.0%

※ 2022年2月末時点

## 資産運用会社が賛同するイニシアティブ

Signatory of:



責任投資原則  
(PRI)

2013年8月署名  
J-REITの資産運用会社として初



モントリオール・カーボン・プレッジ

2015年9月署名  
J-REITの資産運用会社として初



国連環境計画・金融イニシアティブ  
(UNEP FI)

2016年10月署名  
J-REITの資産運用会社として初



国連グローバル・コンパクト  
(UNGC) <sup>1</sup>

2016年10月署名  
J-REITの資産運用会社として初



持続可能な社会の形成に向けた金融  
行動原則 (21世紀金融行動原則)

2013年6月署名



気候関連財務情報開示  
タスクフォース (TCFD)

2019年8月賛同表明



気候変動イニシアティブ  
(JCI)

2020年5月参加

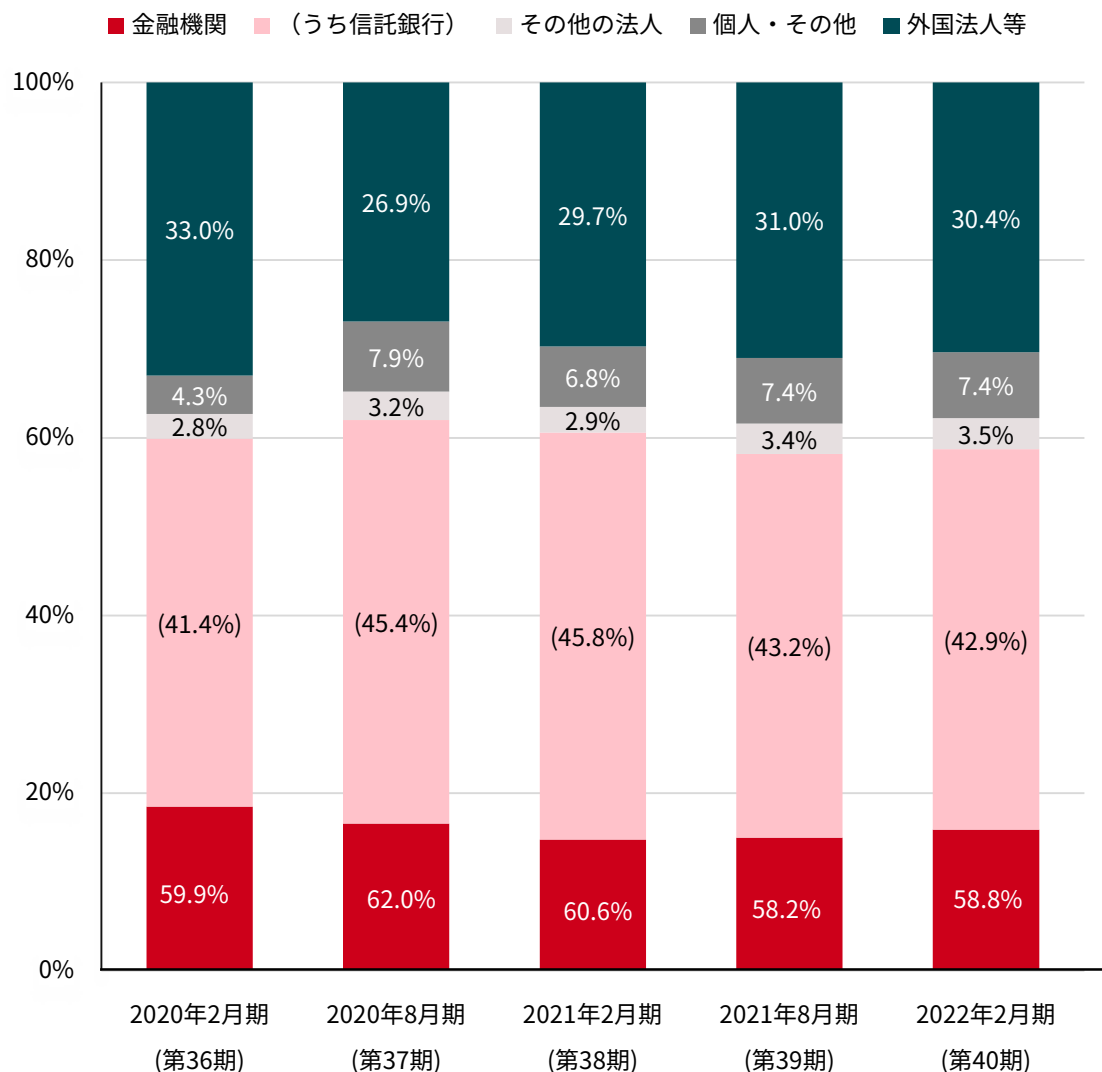


国連UNHCR及びユニセフの  
サポート

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

1. 2016年より三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現 株式会社KJRマネジメント）は国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

## 所有者別投資口数割合の推移



1. 2022年2月期（第40期）未発行済投資口数 6,989,091口。所有比率(%)は小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

## 上位10投資主<sup>1</sup>

順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,313,450	18.79
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,081,081	15.46
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	324,840	4.64
4	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	205,131	2.93
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	141,583	2.02
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	119,970	1.71
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	114,158	1.63
8	みずほ証券株式会社	113,834	1.62
9	SMB C日興証券株式会社	107,040	1.53
10	日本証券金融株式会社	96,760	1.38
上位10投資主合計		3,617,847	51.76
13	三菱商事株式会社	62,800	0.89



## 大株主の状況

(2022年4月28日時点)

**76株式会社**  
(KKR & Co. Inc.の子会社)

出資比率 **100%**

**株式会社KJRマネジメント**

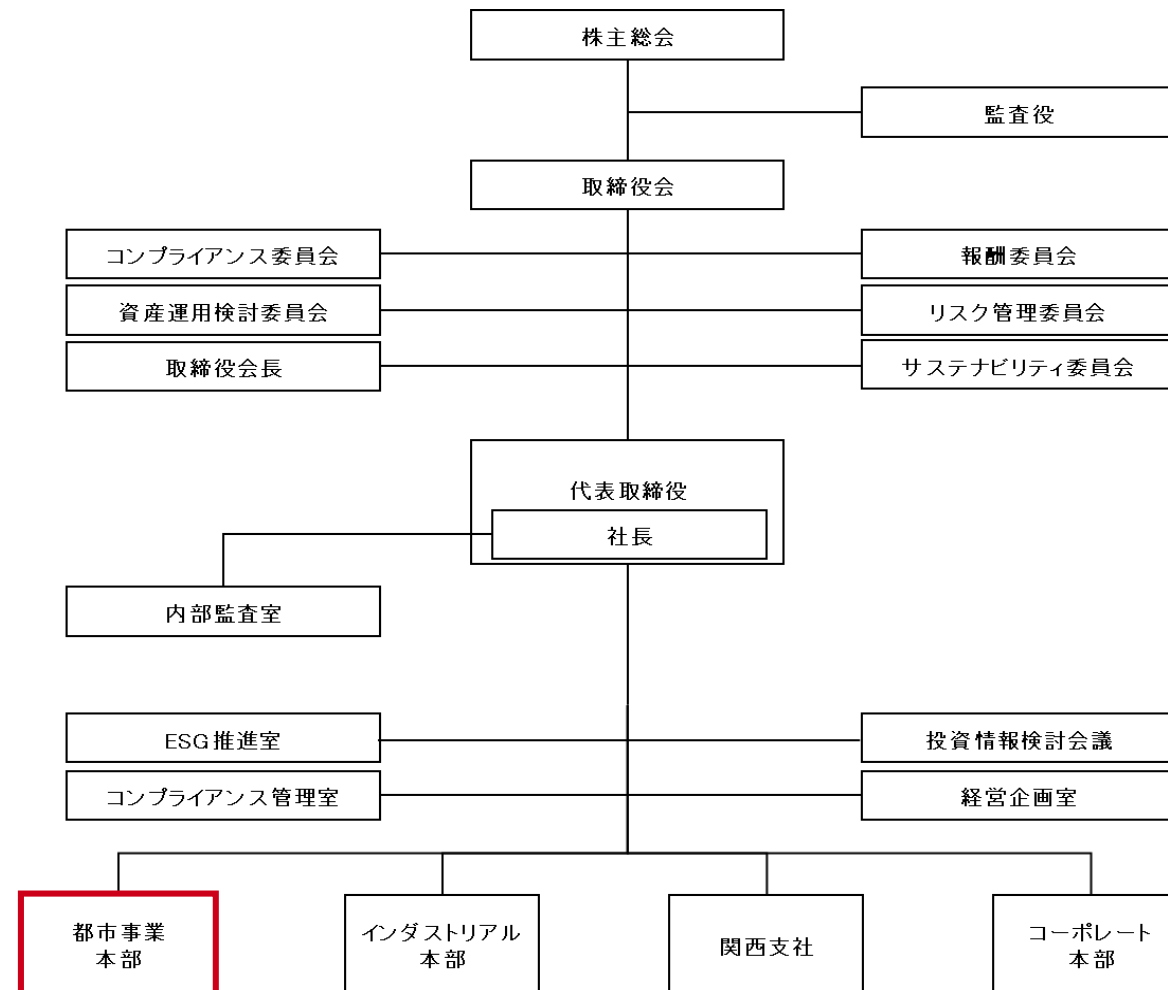
## 本資産運用会社の役職員数<sup>1</sup>

資産運用会社：役職員数 **159名**（非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く）

うち有資格者数：	宅地建物取引士	73名
	不動産証券化協会（ARES）認定マスター	95名
	一級建築士	9名
	不動産鑑定士	9名
	日本証券アナリスト協会検定会員	8名
	弁護士	1名
	公認会計士	6名
	税理士	3名
	MBA（米・英を含む）	1名

## 組織図

(2022年4月28日時点)



1. 2022年3月末時点

P.11

主な変動要因（前期比）

- (1) 当期：Gビル銀座01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)の準共有持分50%。 前期：イオンモール大和の準共有持分50%、イオン高槻
- (2) 当期：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、日神プライベートレジリート投資法人の投資口、投資事業有限責任組合の出資持分。 前期：JMFビル市ヶ谷01、Gビル心斎橋05
- (3) 当期：Gビル銀座01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)の準共有持分50%。 前期：イオンモール大和の準共有持分50%、イオン高槻、イトーヨーカドー四街道店
- (4) 2022年2月期(第40期)末時点保有物件から、(2)～(3)に記載の資産を除きます。

主な変動要因（2021年10月15日公表予想比）

- (1) Gビル銀座01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)の準共有持分50%
- (2) 当期取得のJMFビル赤坂02、JMFレジデンス千早、当期売却のGビル銀座01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)の準共有持分50%による影響をいいます。
- (3) 2022年2月期(第40期)末時点の保有資産から、Gビル銀座01、パロー勝川店(底地)、JMFビル赤坂02、JMFレジデンス千早を除きます。

主な変動要因（2022年2月8日公表修正予想比）

- (1) Gビル銀座01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)の準共有持分50%
- (2) 2022年2月期(第40期)末時点の保有資産に当期売却のGビル銀座01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)の準共有持分50%を加えています。
- (3) 2022年2月期(第40期)末時点の保有資産から、Gビル銀座01、パロー勝川店(底地)を除きます。

P.14

2022年8月期(第41期)の主な変動要因（第40期実績比）

- (1) 2022年2月期(第40期)：Gビル銀座01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)の準共有持分50%。 2022年8月期(第41期)：Gビル銀座01の準共有持分30%、サミットストア中野南台店
- (2) 以下の資産の売買に伴う影響をいいます。取得：JMFビル赤坂02、JMFレジデンス千早、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。 売却：Gビル銀座01の準共有持分60%、Gビル新宿01、Gビル南青山01、パロー勝川店(底地)の準共有持分50%、サミットストア中野南台店、既存物件1物件。
- (3) 2022年8月期(第41期)末時点の保有資産から、(2)記載の資産及びmozoワンダーシティを除きます。
- (4) 現時点で譲渡を決定していませんが、2022年8月期(第41期)中に保有物件を売却することにより売却損が発生することを想定しています。

2022年8月期(第41期)の主な変動要因（前回予想比）

- (1) Gビル銀座01の準共有持分30%、サミットストア中野南台店
- (2) 以下の資産の売買に伴う影響をいいます。取得：JMFビル赤坂02、JMFレジデンス千早、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。 売却：Gビル銀座01の準共有持分60%、Gビル新宿01、Gビル南青山01、パロー勝川店(底地)(準共有持分50%)、サミットストア中野南台店、既存物件1物件。
- (3) 2022年8月期(第41期)中の保有資産から、(2)記載の資産及びmozoワンダーシティを除きます。
- (4) 新型コロナウイルスに伴う賃料減額対応費用として約1億円を見込んでおります。
- (5) 現時点で譲渡を決定していませんが、2022年8月期(第41期)中に保有物件を売却することにより売却損が発生することを想定しています。

2023年2月期(第42期)の主な変動要因（第41期予想比）

- (1) 2022年8月期(第41期)：Gビル銀座01の準共有持分30%、サミットストア中野南台店。2023年2月期(第42期)：Gビル銀座01の準共有持分40%
- (2) 以下の資産の売買に伴う影響をいいます。取得：JMFビル赤坂02、JMFレジデンス千早、KaruzawaCommonground(底地)、日神プライベートレジリート投資法人及びフージャースプライベートリート投資法人の投資口。 売却：Gビル銀座01、パロー勝川店(底地)の準共有持分50%、サミットストア中野南台店、既存物件1物件。
- (3) 2023年2月期(第42期)中の保有物件から、(2)に記載の資産及びmozoワンダーシティを除きます。
- (4) 新型コロナウイルスに伴う賃料減額対応費用として約50百万円を見込んでおります。
- (5) 現時点で譲渡を決定していませんが、2022年8月期(第41期)中に保有物件を売却することにより売却損が発生することを想定しています。



# 日本都市ファンド投資法人

## ディスクレーマー

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

**資産運用会社：株式会社K J R マネジメント**

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