

証券コード 8953



# 第 41 期

## 決算説明会資料（詳細版）

2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）

# 日本都市ファンド投資法人

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

# 目次

1. 日本都市ファンド投資法人の概要		4. 内部成長		7. ポートフォリオ	
・ 日本都市ファンド投資法人の特徴	4	・ ポートフォリオの稼働状況	33	・ ポートフォリオ基礎データ推移	62
・ 20年超の運用実績	5	・ 商業施設の売上推移	34	・ ポートフォリオの分散状況	63
・ 三大都市圏に立地する都市型不動産を中心としたポートフォリオ	6	・ 商業区画のリーシング	35	・ テナントの分散状況	64
・ ポートフォリオ戦略	7	・ 商業区画の契約満了時期	37	・ ポートフォリオ一覧	66
・ 安定した財務基盤	8	・ DXの推進	38	・ 継続鑑定評価額	71
・ 積極的なESG推進	9	・ オフィス区画の運用状況	39	・ 物件の収益状況	77
・ KKRグループによるスポンサーサポート	10	・ オフィス区画のリーシング	40		
		・ オフィス区画の契約満了時期	42	8. マーケットデータ	
2. 決算と業績予想		・ 住宅の運用状況	43	・ 商業・マーケットデータ	79
・ 2022年8月期（第41期）決算 前期比	12			・ オフィス・マーケットデータ	84
・ 2022年8月期（第41期）決算 予想比	14	5. 財務			
・ 2023年2月期（第42期）決算 前期比	15	・ 財務の状況	45	9. その他	
・ 2023年8月期（第43期）決算 42期予想比	16	・ 借入先の分散状況	46	・ 投資主属性	88
・ 1口当たり分配金の増減要因	17	・ 投資法人債の明細	47	・ 資産運用会社の運用体制	89
		・ 有利子負債の分散状況とリファイナンス	48		
3. 外部成長		6 ESGの取り組み			
・ 資産入替の考え方	19	・ ESGの取り組み	50		
・ 資産入替の進捗	20	・ 環境認証取得物件一覧	54		
・ 前期決算発表後取得公表物件一覧	21	・ 資産運用会社が賛同するイニシアティブ	55		
・ 新規取得公表物件	22	・ TCFD提言に基づく開示	56		
・ 合併後の資産入替物件一覧	27				
・ 豊富なディールソース	30				
・ 譲渡益の分配	31				

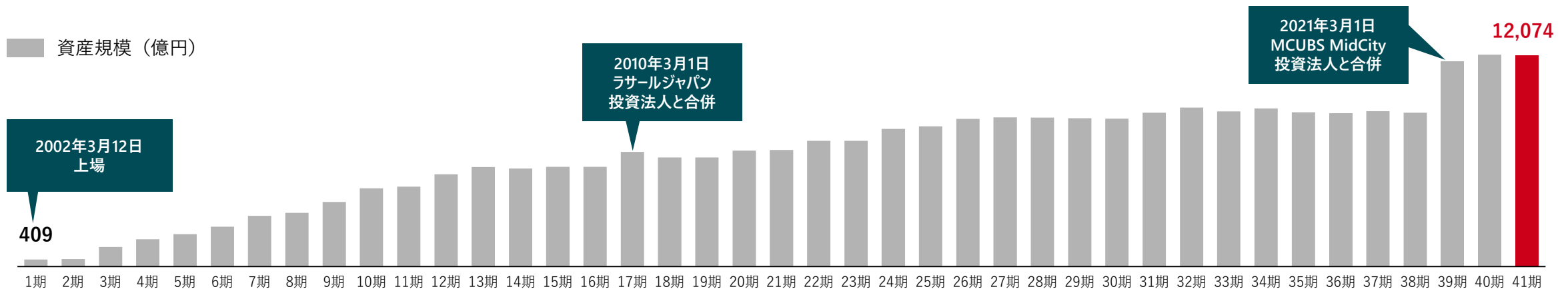
# 日本都市ファンド投資法人の概要



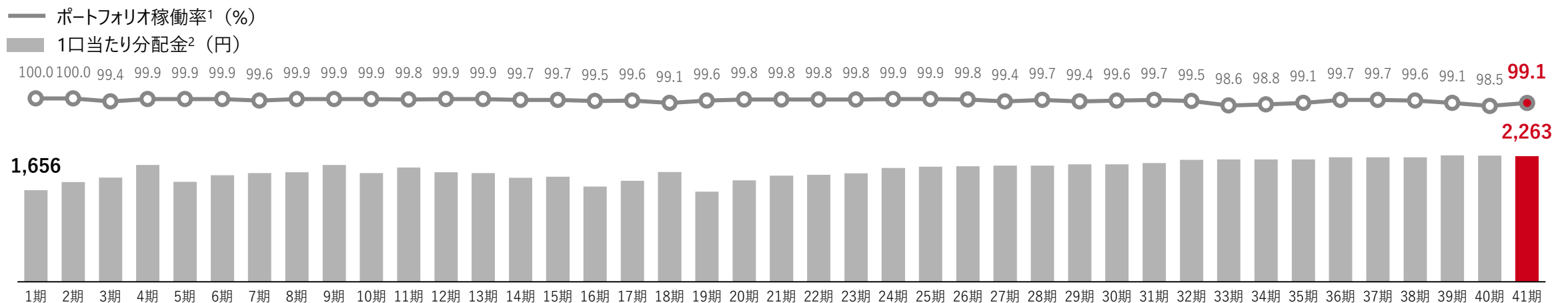
## 日本の都市生活（住む・働く・消費する）に投資する日本最大級の総合型REIT

- 1 20年超の運用実績
- 2 三大都市圏に立地する都市型不動産を中心としたポートフォリオ
- 3 安定した財務基盤
- 4 積極的なESG推進
- 5 KKRグループによるスポンサーサポート

## 上場以来の継続的な資産規模の拡大



## 1口当たり分配金・稼働率は安定推移を継続



1. 各期末の総賃貸面積に占める契約面積ベースです。  
 2. 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

### ポートフォリオ構成<sup>1</sup>

都市型商業	複合型	オフィス	住宅	ホテル	郊外型商業
67 物件	20 物件	20 物件	2 物件	2 物件	16 物件
5,548 億円 (46.0%)	2,101 億円 (17.4%)	2,271 億円 (18.8%)	47 億円 (0.4%)	124 億円 (1.0%)	1,981 億円 (16.4%)

### 大阪圏

37物件

3,369億円



### その他

16物件

1,440億円



### 東京圏

70物件

6,622億円



### 名古屋圏

4物件

642億円



1. 2022年8月末日時点の取得価格ベース

## 目指すべき方向性

- » 三大都市圏を中心とした「住む、働く、消費する」を支える 多様な都市型不動産 に投資
- » 「取得力」と「運用力」を活用し、用途の垣根を超えたポートフォリオ を構築することで安定と成長を実現
- » 投資主価値の更なる向上に向け、資産規模の拡大を目指す

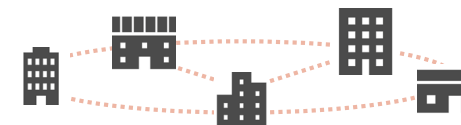
## 多様な運用力の発揮



エリア価値と資産価値が  
共に向上する  
好循環を創出



独自ネットワークと  
新たな取得手法の開拓



同一エリア内の保有資産を  
相互に連携させ、収益力・  
資産価値の更なる向上

## 高い格付と、長期固定借入金を中心に、安定した財務基盤を構築

格付	LTV <sup>1</sup>	時価LTV <sup>2</sup>	コミットメントライン
AA（安定的）	44.0%	39.1%	750億円
平均デットコスト <sup>3</sup>	平均借入残存期間 <sup>4</sup>	長期負債比率 <sup>5</sup>	固定金利比率
0.71%	4.6年	98.9%	94.4%

※ 本ページの注記内容についてはP90をご参照ください。



## J-REIT業界でのフロントランナーとして、ESGを強力に推進



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<sup>1</sup>



76.8%  
(延床面積ベース)

環境認証取得物件比率



11.5%  
(ポートフォリオ割合)

再生可能エネルギー導入比率<sup>2</sup>



36.2%

資産運用会社の女性従業員比率<sup>3</sup>

※ 本ページの注記内容についてはP90をご参照ください。

## 世界最大級の投資運用会社「KKR」グループ

# KKR

ニューヨーク証券取引所に上場し、世界22都市に拠点を持つ  
国際的な投資運用会社

運用資産

4,910億ドル

不動産エクイティ・デットでの  
運用資産

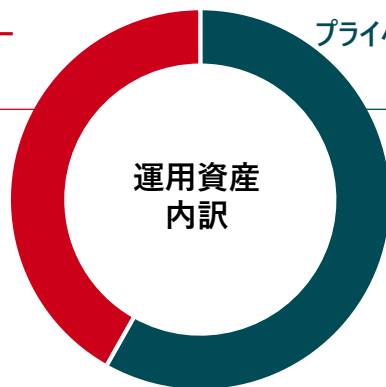
610億ドル

投資プロフェッショナル

670名

クレジット&リキッドストラテジー  
2,050億ドル

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



プライベート・エクイティ&リアルアセット  
2,853億ドル

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

## 日本における約5.5兆円の豊富な投資実績

KKRは、2006年に日本オフィスを設立して以来、ビジネスおよび資本戦略に関するトータルソリューションを提供し、これまでに日本において約5.5兆円の企業投資を実施

PHC

HIKOKI

MARELLI

Pioneer Dj

Intelligence

弥生

SEIYU

dataX

NETSTARS

b+dash

### < 日本における不動産投資 >

- ✓ 2020年にアジア特化型ファンドをクローズ (約1,900億円)
- ✓ 日本はKKRのアジア不動産戦略における重要な優先市場

## コーポレート・ネットワークを活かした成長機会の提供

- ✓ 日本企業やグローバル企業、関連企業（プライベート・エクイティ、不動産、インフラ等）との広範なネットワークを活用し、不動産のディールフローを大幅に創出
- ✓ M&Aや資本市場への知見を活かし、非連続的な成長機会を創出

# JMF

## 02

### 決算と業績予想



	2022年2月期 (第40期) 実績	2022年8月期 (第41期) 実績	増減
営業収益	40,598 百万円	41,112 百万円	+513 百万円
不動産売却益	2,532 百万円	1,831 百万円	-701 百万円
営業費用	21,790 百万円	23,417 百万円	+1,627 百万円
(賃貸NOI <sup>1</sup> : 売却損益除く)	27,094 百万円	27,011 百万円	-83 百万円
営業利益	18,808 百万円	17,694 百万円	-1,113 百万円
営業外収益	86 百万円	6 百万円	-80 百万円
営業外費用	1,969 百万円	1,977 百万円	+7 百万円
経常利益	16,924 百万円	15,723 百万円	-1,201 百万円
当期純利益	16,924 百万円	15,722 百万円	-1,201 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	93 百万円	-105 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	6,003 百万円	5,910 百万円	-93 百万円
分配金総額	15,963 百万円	15,816 百万円	-146 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,284 円	2,263 円	-21 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,985 円	2,974 円	-11 円
1口当たりペイアウトレシオ <sup>4</sup>	76.5 %	76.1 %	-0.4 %
資本的支出	2,901 百万円	3,045 百万円	+143 百万円
機能維持	2,741 百万円	2,551 百万円	-189 百万円
機能向上	160 百万円	493 百万円	+332 百万円
修繕費	572 百万円	930 百万円	+357 百万円
合計	3,474 百万円	3,975 百万円	+501 百万円
減価償却費	6,023 百万円	5,975 百万円	-47 百万円

## 主な変動要因（前期比）

(百万円)

営業収益	+513
売却益 <sup>5</sup>	-701
新規物件取得 <sup>6</sup>	+449
既存物件売却 <sup>7</sup>	-432
その他賃貸事業収入	+1,198
賃料収入	-256
水光熱費収入	+273
カード手数料収入	+27
違約金	+1,049
その他	+84
匿名組合分配金	-21
受取配当金 <sup>8</sup>	+41
営業費用	+1,627
売却損 <sup>9</sup>	+420
新規物件取得 <sup>6</sup>	+247
既存物件売却に伴う影響 <sup>7</sup>	-86
その他賃貸事業費用	+1,090
公租公課	+139
修繕費	+346
損害保険料	+24
土地建物賃借料	-15
給水光熱費	+554
PM費	-104
販売促進費	+43
支払手数料	+95
その他営業費用	+42
固定資産除却損	+50
減価償却費	-87
販売費・一般管理費	-44
営業利益	-1,113
営業外収益	-80
営業外費用	+7
経常利益	-1,201
当期純利益	-1,201

※ 本ページの注記内容についてはP90をご参照ください。

	2022年2月期 (第40期) 実績	2022年8月期 (第41期) 実績	増減
総資産	1,247,439 百万円	1,248,964 百万円	+1,524 百万円
総負債	622,580 百万円	624,187 百万円	+1,607 百万円
有利子負債	549,675 百万円	549,645 百万円	-30 百万円
敷金・保証金	58,774 百万円	59,095 百万円	+321 百万円
純資産	624,859 百万円	624,776 百万円	-83 百万円
LTV	44.1 %	44.0 %	-0.1 %
長期負債比率	98.9 %	98.9 %	-0.0 %
固定金利比率	94.0 %	94.4 %	+0.5 %
平均デットコスト	0.73 %	0.71 %	-0.02 %
物件数	128 物件	127 物件	-1 物件
取得価格合計	1,211,319 百万円	1,207,480 百万円	-3,839 百万円
含み損益	152,815 百万円	157,246 百万円	+4,431 百万円
帳簿価額	1,156,289 百万円	1,150,367 百万円	-5,922 百万円
鑑定評価額	1,309,105 百万円	1,307,614 百万円	-1,491 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	6,003 百万円	5,910 百万円	-93 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	928 百万円	834 百万円	-93 百万円

## 主な変動要因（前期比）

（百万円）

総資産	+1,524
現預金	+6,391
新規物件取得	+3,272
既存物件売却	-7,040
投資有価証券	+1,170
のれん償却	-401
減価償却費・除却損	-6,051
資本的支出	+3,045
前払費用	+159
長期前払費用	+211
建設仮勘定	+695
総負債	+1,607
営業未払金	+785
未払消費税	+1,028
前受金	-118
預り金	-257
有利子負債	-30
敷金・保証金	+321
未払費用	-57
資産除去債務	+49
純資産	-83
任意積立金	+961
評価差額金	+157
当期末処分利益	-1,201

	2022年8月期 (第41期) 予想	2022年8月期 (第41期) 実績	増減
営業収益	40,660 百万円	41,112 百万円	+451 百万円
不動産売却益	1,817 百万円	1,831 百万円	+13 百万円
営業費用	23,303 百万円	23,417 百万円	+114 百万円
(賃貸NOI <sup>1</sup> : 売却損益除く)	26,794 百万円	27,011 百万円	+216 百万円
営業利益	17,357 百万円	17,694 百万円	+337 百万円
営業外収益	-	6 百万円	+6 百万円
営業外費用	1,976 百万円	1,977 百万円	+1 百万円
経常利益	15,381 百万円	15,723 百万円	+342 百万円
当期純利益	15,380 百万円	15,722 百万円	+342 百万円
積立金繰入額	-	-	-
積立金取崩額	344 百万円	93 百万円	-251 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	5,659 百万円	5,910 百万円	+251 百万円
分配金総額	15,725 百万円	15,816 百万円	+90 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,250 円	2,263 円	+13 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,931 円	2,974 円	+43 円
1口当たりパイアウトレシオ <sup>4</sup>	76.8 %	76.1 %	-0.7 %
資本的支出	4,059 百万円	3,045 百万円	-1,014 百万円
機能維持	3,483 百万円	2,551 百万円	-931 百万円
機能向上	576 百万円	493 百万円	-83 百万円
修繕費	1,026 百万円	930 百万円	-96 百万円
合計	5,086 百万円	3,975 百万円	-1,111 百万円
減価償却費	6,006 百万円	5,975 百万円	-30 百万円

## 主な変動要因（予想比）

(百万円)

営業収益	+451
売却益の増加 <sup>5</sup>	+13
その他賃貸事業収入	+437
賃料収入	+91
駐車場収入	-14
水光熱費収入	+171
カード手数料	+66
違約金	+315
その他	-202
匿名組合分配益、受取配当金	+10
営業費用	+114
売却損の減少 <sup>6</sup>	-6
その他賃貸事業費用	+190
公租公課	-11
BM費	-30
修繕費	-96
給水光熱費	+278
PM費	+33
販売促進費	-19
カード手数料	+26
支払手数料	-16
その他営業費用	+48
固定資産除却損	+9
減価償却費	-30
販売費・一般管理費	-69
営業利益	+337
営業外収益	+6
経常利益	+342
当期純利益	+342

※ 本ページの注記内容についてはP90をご参照ください。

	2022年8月期 (第41期) 実績	2023年2月期 (第42期) 予想	増減
営業収益	41,112 百万円	40,916 百万円	-196 百万円
不動産売却益	1,831 百万円	1,345 百万円	-485 百万円
営業費用	23,417 百万円	23,253 百万円	-164 百万円
（賃貸NOI <sup>1</sup> ：売却損益除く）	27,011 百万円	26,911 百万円	-99 百万円
営業利益	17,694 百万円	17,662 百万円	-31 百万円
営業外収益	6 百万円	-	-6 百万円
営業外費用	1,977 百万円	1,936 百万円	-40 百万円
経常利益	15,723 百万円	15,726 百万円	+2 百万円
当期純利益	15,722 百万円	15,725 百万円	+2 百万円
積立金繰入額	-	-	-
積立金取崩額	93 百万円	209 百万円	+116 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	5,910 百万円	5,700 百万円	-209 百万円
分配金総額	15,816 百万円	15,935 百万円	+118 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,263 円	2,280 円	+17 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,974 円	2,970 円	-4 円
1口当たりペイアウトレシオ <sup>4</sup>	76.1 %	76.8 %	+0.7 %
資本的支出	3,045 百万円	4,310 百万円	+1,265 百万円
機能維持	2,551 百万円	3,805 百万円	+1,253 百万円
機能向上	493 百万円	505 百万円	+11 百万円
修繕費	930 百万円	1,031 百万円	+101 百万円
合計	3,975 百万円	5,341 百万円	+1,366 百万円
減価償却費	5,975 百万円	5,874 百万円	-100 百万円

## 主な変動要因(前期比)

(百万円)

営業収益	-196
売却益 <sup>5</sup>	-485
前回決算発表以降に行った物件取得・売却 <sup>6</sup>	+10
その他賃貸事業収入	+278
賃料収入	+441
水光熱費収入	+121
違約金	-1,082
その他	+777
匿名組合分配益、受取配当金	+20
営業費用	-164
売却損 <sup>7</sup>	-420
前回決算発表以降に行った物件取得・売却 <sup>6</sup>	+3
その他賃貸事業費用	+284
公租公課	-10
BM費	+35
修繕費	+100
給水光熱費	+314
PM費	+90
販売促進費	-52
支払手数料	-73
その他	-19
減価償却費	-103
販売費・一般管理費	-31
営業利益	-31
営業外収益	-6
営業外費用	-40
経常利益	+2
当期純利益	+2

※ 本ページの注記内容についてはP90をご参照ください。

	2023年2月期 (第42期) 予想	2023年8月期 (第43期) 予想	増減
営業収益	40,916 百万円	40,472 百万円	-443 百万円
不動産売却益	1,345 百万円	2,001 百万円	+656 百万円
営業費用	23,253 百万円	23,100 百万円	-152 百万円
(賃貸NOI <sup>1</sup> : 売却損益除く)	26,911 百万円	26,068 百万円	-843 百万円
営業利益	17,662 百万円	17,371 百万円	-291 百万円
営業外収益	-	-	-
営業外費用	1,936 百万円	1,995 百万円	+58 百万円
経常利益	15,726 百万円	15,376 百万円	-349 百万円
当期純利益	15,725 百万円	15,376 百万円	-349 百万円
積立金繰入額	-	-	-
積立金取崩額	209 百万円	349 百万円	+139 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	5,700 百万円	5,351 百万円	-349 百万円
分配金総額	15,935 百万円	15,725 百万円	-209 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,280 円	2,250 円	-30 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,970 円	2,834 円	-136 円
1口当たりパイアウトレシオ <sup>4</sup>	76.8 %	79.4 %	+2.6 %
資本的支出	4,310 百万円	4,792 百万円	+481 百万円
機能維持	3,805 百万円	3,949 百万円	+143 百万円
機能向上	505 百万円	842 百万円	+337 百万円
修繕費	1,031 百万円	557 百万円	-473 百万円
合計	5,341 百万円	5,350 百万円	+8 百万円
減価償却費	5,874 百万円	5,920 百万円	+45 百万円

## 主な変動要因(第42期予想比)

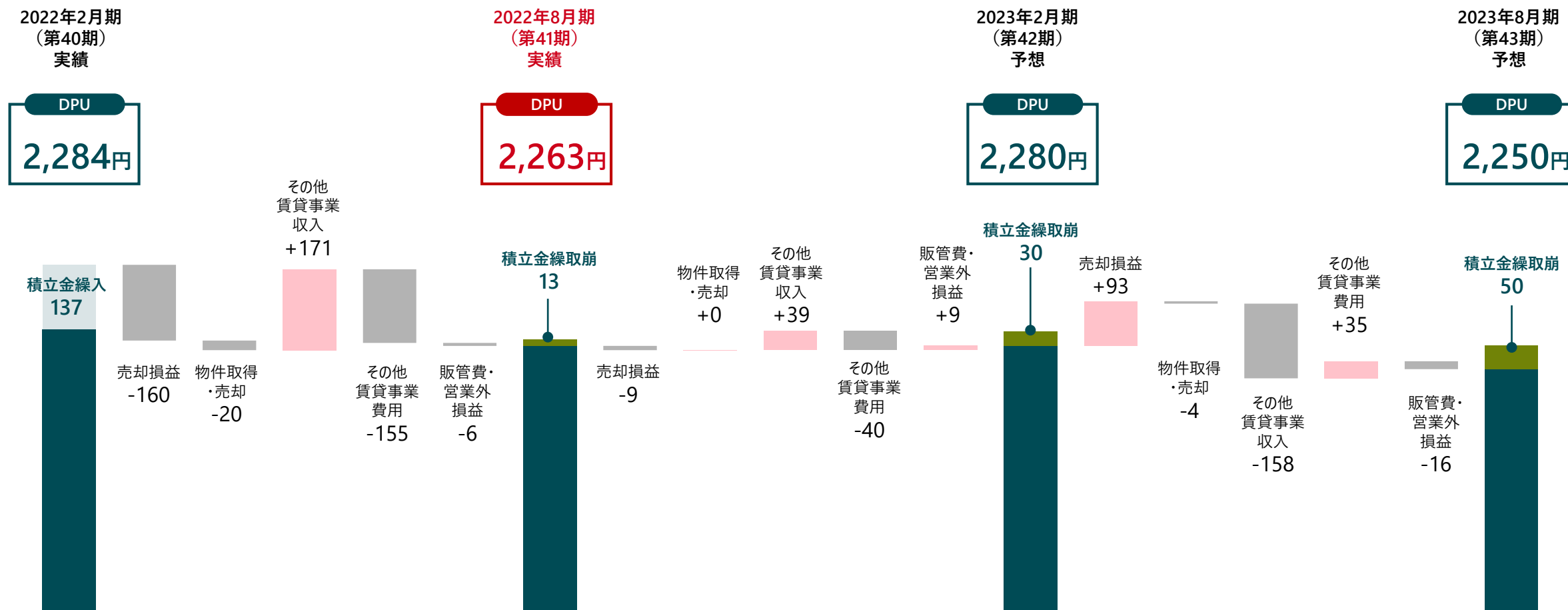
(百万円)

営業収益	-443
売却益 <sup>5</sup>	+656
前回決算発表以降に行った物件取得・売却 <sup>6</sup>	+5
その他賃貸事業収入	-1,105
賃料収入	-13
水光熱費収入	+106
カード手数料収入	-27
違約金	-10
その他	-1,136
匿名組合分配金、受取配当金	-24
営業費用	-152
前回決算発表以降に行った物件取得・売却 <sup>6</sup>	+39
その他賃貸事業費用	-250
公租公課	+145
BM費	-17
修繕費	-472
給水光熱費	+132
PM費	-38
販売促進費	-18
カード手数料	-12
支払手数料	+16
その他	-13
減価償却費	+28
販売費・一般管理費	+58
営業利益	-291
営業外費用	+58
経常利益	-349
当期純利益	-349

※ 本ページの注記内容についてはP91をご参照ください。



## 1口当たり分配金の増減要因



(単位：円)

# JMF 03

## 外部成長



## ポートフォリオの分散・質の向上と共に、入替完了時点での償却後NOIの向上を目指す

### ポートフォリオ

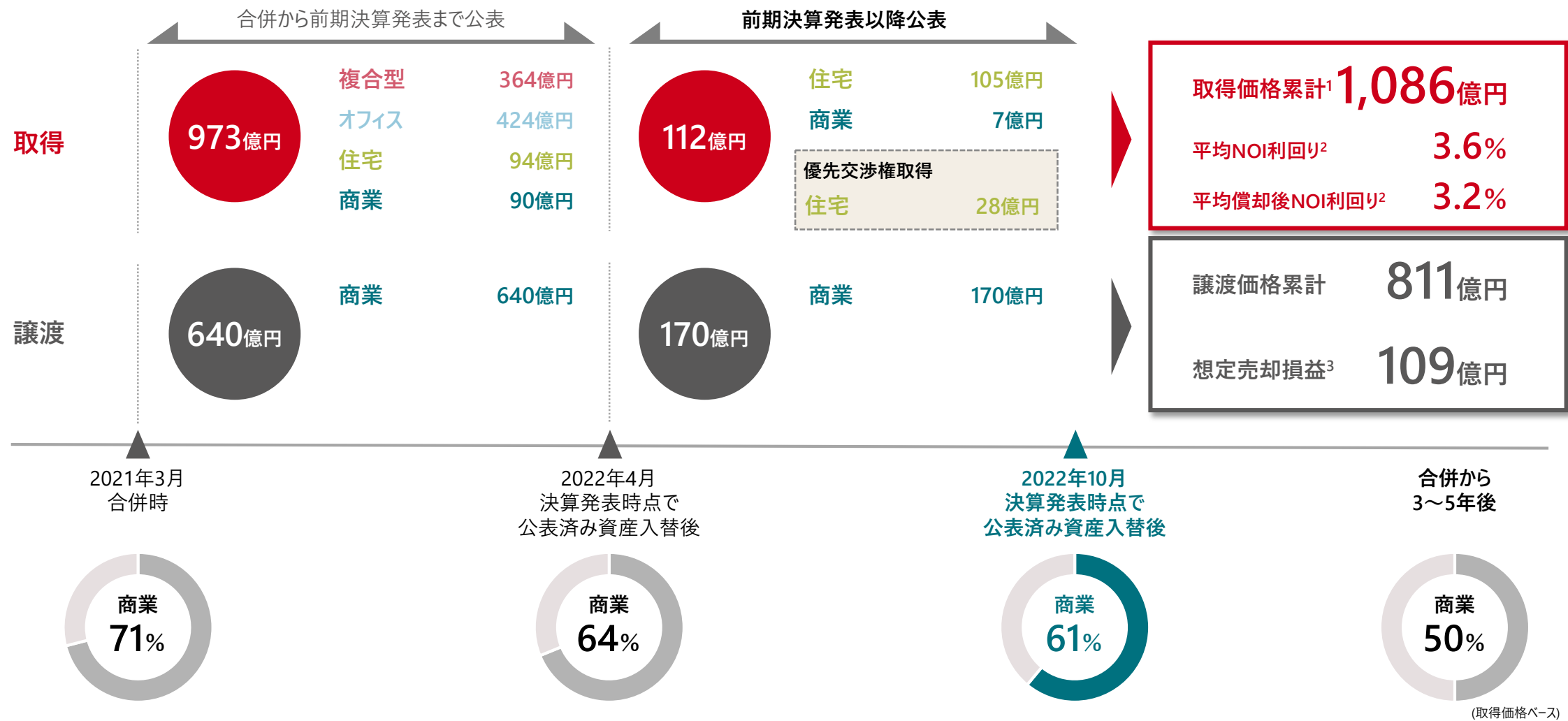
- 合併後3～5年で、商業施設比率を50%に減少させる
- 複合型・住宅・オフィス比率の向上
- 資産入替完了時の償却後NOIを向上

### 取得

- JMFの強みを生かせる複合型を中心に取得
- 安定資産として住宅のエクスポージャーを拡大するため、住宅系私募リートへの投資も実行
- 資産入替完了時に償却後NOI利回り目線3%以上になる資産取得を目指す

### 譲渡

- 郊外型商業及び低収益都市型商業を中心に譲渡
- 鑑定評価額ベースの売却目線を継続
- 譲渡益還元による分配金の安定化
- 譲渡損は期中の譲渡益を充当し、減収インパクトをコントロール

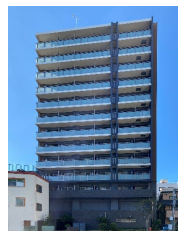


1. 私募リートの投資口取得金額合計を含みます。  
 2. 私募リートの投資口取得における分配金を含めて計算しています。  
 3. 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。なお、譲渡予定物件の帳簿価額及び売却コストは、想定値を用いて計算しています。以降同じです。

物件数	取得（予定）価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り
6物件	112億円	128億円	4.5%	3.4%



JMFレジデンス  
大阪野田



JMFレジデンス  
北品川



JMFレジデンス  
大阪福島



JMFレジデンス  
池袋一丁目



JMFレジデンス町田



家電住まいる館YAMADA  
福岡志免本店  
(増築部分)

ディールソース	デベロッパーとの取組み	相互売買	相互売買	投資先私募リートの スポンサーとの協業	デベロッパーとの取組み	テナントとの協業
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	郊外型商業
所在地	大阪府大阪市	東京都品川区	大阪府大阪市	東京都豊島区	東京都町田市	福岡県糟屋郡
取得予定価格	1,450百万円	1,900百万円	1,518百万円	1,670百万円	4,059百万円	701百万円
鑑定評価額 <sup>1</sup>	1,560百万円	2,250百万円	1,690百万円	1,830百万円	4,290百万円	1,270百万円
NOI利回り	4.1%	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	10.6%
償却後NOI利回り	2.9%	3.4%	3.2%	3.1%	3.0%	7.9%
取得予定日	2022年12月23日	2023年3月1日	2023年3月1日	2023年3月1日	2023年10月2日	2023年3月6日

1. 取得公表時のプレスリリースに基づきます。

# JMFレジデンス大阪野田

住宅

## 大手デベロッパーとのリレーションにより2022年8月竣工新築賃貸住宅を取得



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

- 本物件は、大阪メトロ千日前線「玉川」駅より徒歩約7分、京阪中之島線「中之島」駅より徒歩約8分、JR大阪環状線「野田」駅より徒歩約9分と3駅3路線の利用が可能。最寄り駅からは、JR「大阪」駅まで約4分、大阪メトロ千日前線「なんば」駅まで約8分と、大阪市内の南北各エリアへダイレクトにアクセスすることができ交通利便性が高い。また、オフィスエリアである堂島・中之島へは徒歩圏内となり、都心への近接性にも優れる立地。
- 物件の徒歩5分圏内にはスーパーマーケットや複数のコンビニエンスストアがあり、生活利便性は良好。また、近隣には中之島遊歩道や中之島西公園があり、緑に恵まれたエリア。

### 物件スペック

- 2022年8月に竣工したばかりの15階建の新築マンション（総戸数70戸）。コロナ禍以降に需要が増えた30㎡前後の1DK・1LDKの間取りが中心であり、周辺には新築物件の供給が少ないことから競争優位性を持つ。
- 本物件は、スナダ建設株式会社が関西エリアを中心に展開する「SÉRÉNITÉ（セレンテ）」ブランドであり、グレード感のあるデザイナーズ賃貸マンションとして知名度が高く、訴求力が期待できる。

所在地	大阪府大阪市福島区玉川三丁目1番20号		
取得予定価格	1,450百万円	鑑定評価額	1,560百万円
取得予定日	2022年12月23日	NOI利回り	4.1%
賃貸可能面積	1,989.40㎡	テナント数	44

※ 2022年10月19日公表プレスリリースの数値を記載しています。



# JMFレジデンス北品川

住宅

都心・羽田空港へのアクセス良好な築浅賃貸マンションを取得



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

- 本物件は、京急「新馬場」駅から徒歩4分、「北品川」駅から徒歩9分であり、かつ東京モノレール及びりんかい線「天王洲アイル」駅からも徒歩12分と、3駅3路線の利用が可能。また、都内屈指のターミナル駅である「品川」駅までバス9分でアクセスすることができる。
- 宿場町の情緒が残る北馬場参道通り商店街に面し、周辺には飲食店や生活便利施設が集積していることに加え、人気の飲食店や物販店が存する天王洲ボンズストリートへも徒歩圏内の立地。

## 物件スペック

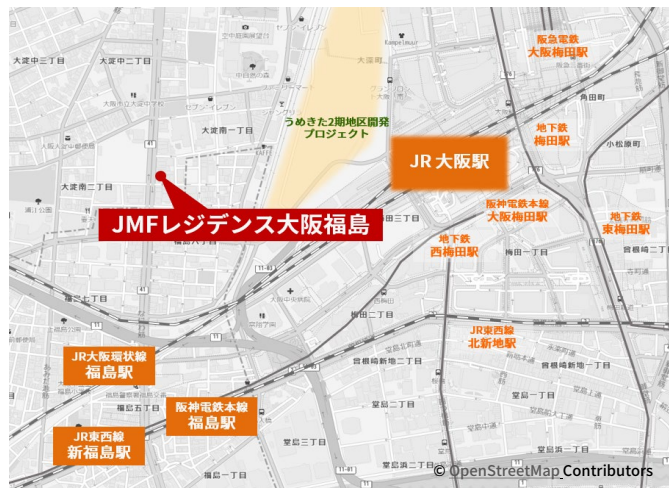
- 築4年の13階建賃貸マンション（総戸数61戸）で、間取りは1K・2DK（約20～40m<sup>2</sup>）。実用的かつデザイン性に優れ、全室南東向きで採光・眺望も確保された築浅物件。
- 1階店舗区画には、住宅入居者の生活利便性を向上させる都市型小型食品スーパーが入居。

所在地	東京都品川区北品川二丁目24番7号		
取得予定価格	1,900百万円	鑑定評価額	2,250百万円
取得予定日	2023年3月1日	NOI利回り	4.2%
賃貸可能面積	1,487.13m <sup>2</sup>	テナント数	57

# JMFLレジデンス大阪福島

住宅

## 大規模複合開発「うめきた2期地区開発プロジェクト」に近接 ハイグレード賃貸住宅を取得



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

- 本物件は、JR大阪環状線「福島」駅から徒歩7分、阪神電鉄本線「福島」駅、JR東西線「新福島」駅から徒歩9分と、3駅3路線の利用が可能。大阪駅からも徒歩圏内に位置しており、職住接近性を重視する単身社会人や法人契約ニーズを満たす立地。
- 近隣にはコンビニ、スーパーマーケットが点在し、最寄駅周辺には飲食店も集積していることから、生活利便性に優れているエリア。

### 物件スペック

- 13階建の築浅（6年）賃貸マンション（総戸数84戸）で、間取りは1R・1Kタイプ（約24m<sup>2</sup>）。TVモニター付きインターホン、浴室乾燥機等の設備が充実し、安全性と快適性に優れたハイグレードな競争力のある仕様。

所在地	大阪府大阪市北区大淀南一丁目10番5号		
取得予定価格	1,518百万円	鑑定評価額	1,690百万円
取得予定日	2023年3月1日	NOI利回り	4.2%
賃貸可能面積	2,013.84m <sup>2</sup>	テナント数	79



## JMFレジデンス池袋一丁目

住宅

投資先私募リートのスポンサーと協業 アクセスに優れた池袋エリアの新築賃貸住宅を取得



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

- 本物件の最寄り駅である「池袋」駅は、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ丸の内線・有楽町線・副都心線、西武池袋線、東武東上線の4社8路線の利用が可能。
- 本物件は、「池袋」駅より徒歩9分の住宅エリアに立地。駅周辺には大型百貨店や家電量販店等の他、多数の飲食店が集積しており、本物件周辺にもミニスーパーや大型ディスカウントストアが存していることから、生活利便性は良好。

## 物件スペック

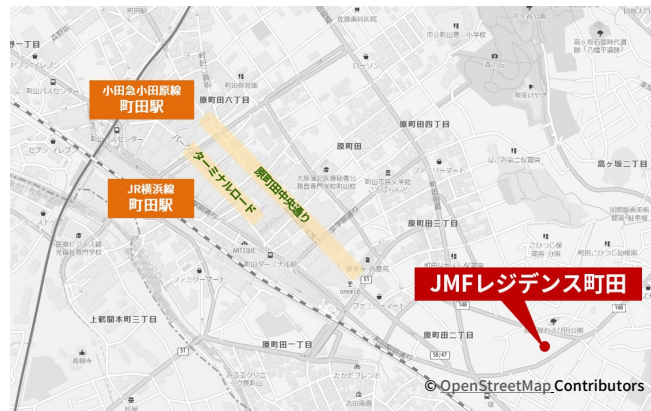
- 2022年11月竣工予定のハイグレードな12階建の新築マンションであり、全戸（44戸）30㎡超の1LDKタイプ。
- コロナ禍で多様化した働き方に対応し1階の共用部にワークスペースが設置される予定。また近隣では1LDKタイプの供給量が比較的に少ないことから希少性が高く、単身社会人やDINKSの賃貸ニーズにマッチ。

所在地	東京都豊島区池袋一丁目16番15号		
取得予定価格	1,670百万円	鑑定評価額	1,830百万円
取得予定日	2023年3月1日	NOI利回り	4.0%
賃貸可能面積	1,357.18㎡（予定）	テナント数	—

## JMFレジデンス町田

住宅

新宿・横浜方面へのアクセス良好 人気エリアのハイレード新築大規模賃貸住宅を取得



拡大地図（イメージ）

## 立地

- 本物件は、JR横浜線「町田」駅より徒歩約9分、また、小田急小田原線「町田」駅からは「ターミナルロード」や「原町田中央通り」の賑わいのある商店街を通り徒歩約15分の住宅地に位置する。
- 「町田」駅は、「新宿」駅や「横浜」駅まで直通で各々約30分程度でアクセスできる交通利便性に加え、駅前には百貨店やファッションビル、家電量販店等の大規模商業施設が集積し、飲食店等の生活利便施設も非常に多いことから、居住者に人気の高いエリア。

## 物件スペック

- 本物件は、2023年9月に竣工予定の地下1階地上7階建ての新築マンションであり、総戸数181戸の大規模賃貸住宅。居室は、単身者からニーズの多い25㎡前後の1R・1Kを中心とした間取り。
- 建物は、立地の高低差を活かした居室からの開放的な眺望や、吹き抜けのあるエントランスホール、1階共用部に設置する複数のテラスなど、デザイン性の高い造りとなる予定。



※詳細地図はQRコードより  
ご参照下さい。

所在地	東京都町田市原町田二丁目1411番1		
取得予定価格	4,059百万円	鑑定評価額	4,290百万円
取得予定日	2023年10月2日	NOI利回り	4.0%
賃貸可能面積	4,693.77㎡（予定）	テナント数	—

取得物件

物件名称	用途	取得（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額 <sup>1</sup> （百万円）	NOI利回り <sup>1</sup>	償却後 NOI利回り <sup>1</sup>	取得（予定）日
JMFビル市ヶ谷01	複合型	20,935	22,100	3.5%	3.3%	2021年4月30日
Gビル心斎橋05	都市型商業	9,000	13,400	4.9%	4.9%	2021年4月30日
JMFビル広尾01	複合型	10,000	10,200	3.2%	2.8%	2021年10月29日
JMFビル船橋01	複合型	5,000	5,420	4.2%	3.6%	2021年11月26日
JMFビル赤坂02	オフィス	42,428	44,200	2.9%	2.6%	2021年12月1日
JMFレジデンス千早	住宅	3,280	3,720	5.2%	4.1%	2022年1月31日他
JMFレジデンス学芸大学	住宅	1,505	1,650	3.7%	3.1%	2022年3月18日
JMFレジデンス大阪野田	住宅	1,450	1,560	4.1%	2.9%	2022年12月23日
Karuizawa Commongrounds（底地）	複合型	499	532	4.7%	4.7%	2023年2月15日
JMFレジデンス北品川	住宅	1,900	2,250	4.2%	3.4%	2023年3月1日
JMFレジデンス大阪福島	住宅	1,518	1,690	4.2%	3.2%	2023年3月1日
JMFレジデンス池袋一丁目	住宅	1,670	1,830	4.0%	3.1%	2023年3月1日
家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店 （増築部分）	郊外型商業	701	1,270	10.6%	7.9%	2023年3月6日
JMFレジデンス町田	住宅	4,059	4,290	4.0%	3.0%	2023年10月2日
合計 14 物件		103,945百万円	114,112百万円			

1. 取得公表時のプレスリリースに基づきます。

私募リート投資口

資産名称	本投資法人における ポートフォリオ用途	取得価格 (百万円)	取得口数 (口)	保有比率 <sup>1</sup>	分配金利回り (想定)	取得日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口①	住宅	337	300	17.1%	4.3%	2021年5月11日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口②	住宅	1,551	1,380			2021年7月1日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口③	住宅	874	750			2022年1月12日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口④	住宅	804	690			2022年1月13日
フージャースプライベートリート投資法人の投資口	住宅	1,100	1,100	24.4%	4.8%	2022年3月24日
合計		4,669百万円				

取得合計（物件+私募リート投資口）	取得価格合計	108,614百万円	NOI利回り	3.6%	償却後NOI利回り	3.2%
-------------------	--------	------------	--------	------	-----------	------

1. 2022年8月末時点

譲渡物件

物件名称	用途	譲渡（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額 <sup>1</sup> （百万円）	帳簿価額 <sup>2</sup> （百万円）	売却損益（想定） <sup>3</sup> （百万円）	譲渡（予定）日
イオン高槻	郊外型商業	10,954	10,900	9,715	990	2021年3月10日
イオンモール大和（準共有持分50%）	郊外型商業	8,600	8,550	7,400	1,116	2021年3月30日
イトーヨーカドー四街道店	郊外型商業	10,350	9,990	12,080	-1,767	2021年8月12日
Gビル南青山 01	都市型商業	10,110	9,440	9,999	45	2021年12月1日
Gビル銀座 01	都市型商業		9,000			2021年12月1日他
Gビル新宿 01	都市型商業	20,820	7,810	15,013	5,646	2021年12月1日
サミットストア中野南台店	都市型商業		3,830			2022年3月1日
パロー勝川店（底地）（準共有持分50%）	都市型商業	3,245	3,245	3,205	15	2022年1月31日
Gビル神宮前02	都市型商業	1,850	1,720	2,255	-420	2022年4月21日
イオンモール札幌苗穂	郊外型商業	9,300	9,270	5,932	3,287	2024年8月30日他
ラウンドワンスタジアム高槻店	郊外型商業	3,320	2,990	1,877	1,364	2023年4月4日
ライフ岸部店（底地）	郊外型商業	2,600	1,910	1,942	637	2023年3月1日
合計 12 物件		81,149百万円	78,655百万円		10,917百万円	

1. 譲渡公表時のプレスリリースに基づきます。  
2. 譲渡完了物件は譲渡日時点の帳簿価額、その他は譲渡日時点の想定値を記載しています。  
3. 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。



## 合併後に開拓した相対取引ネットワーク

1 相互売買	<p>相互の戦略上の利害に合致する資産の交換</p> <p>→ JMFビル赤坂02、JMFレジデンス千早、 JMFレジデンス大阪福島、JMFレジデンス北品川</p>
2 デベロッパーとの取組み	<p>開発物件の出口資産の取得</p> <p>→ JMFレジデンス大阪野田、JMFレジデンス町田</p>
3 テナントとの協業	<p>ESGへの取組みの幅を拡大するポジティブ・インパクト投資</p> <p>→ Karuizawa Commongrounds（底地） 物件価値を向上させる増床</p> <p>→ 家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店（増築部分）</p>
4 私募リート投資関連	<p>収益性の高い住宅エクスポージャーの獲得</p> <p>→ 日神プライベートレジリート、フージャースプライベートリート スポンサー開発物件の取得</p> <p>→ JMFレジデンス池袋一丁目</p>
5 メザニン投資	<p>手元資金を有効活用する投資手法</p> <p>→ 三菱商事グループの組成したメザニンファンド</p>

## 資産運用会社のスポンサー変更による新たな成長機会

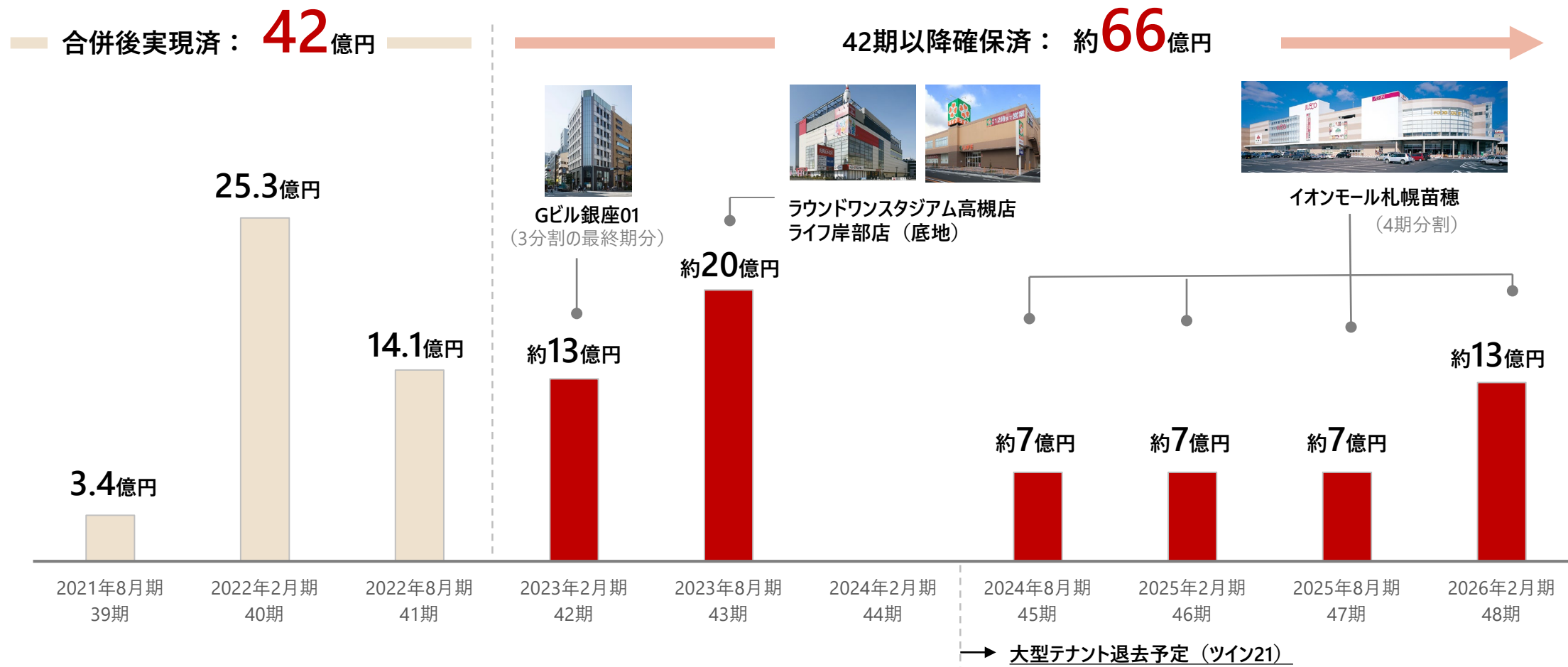
1 KKRとの 共同投資	<p>一括取得が条件のバルクディールに共同で参加し、 JMFのクライテリアに合致するものを取得</p> <p>スポンサーと共同投資による優先交渉権の獲得済</p>
2 私募ファンド 事業部	<p>2022年9月30日 資産運用会社に 「私募ファンド事業部」を設置し私募ファンド事業を開始、 パイプライン情報の更なる増加に期待</p>

### 今後の期待

- 大規模ディールへのKKRグループとの共同参加
- KKR事業投資先からの物件取得
- M&Aを活用した成長機会の拡大

# 7期先まで譲渡益を確保、リーシング進捗や更なる譲渡益確保により、アップサイドの可能性も

■ 合併後の想定譲渡益合計 約**109億円**（公表済譲渡価格：811億円）



# JMF 04






## 内部成長





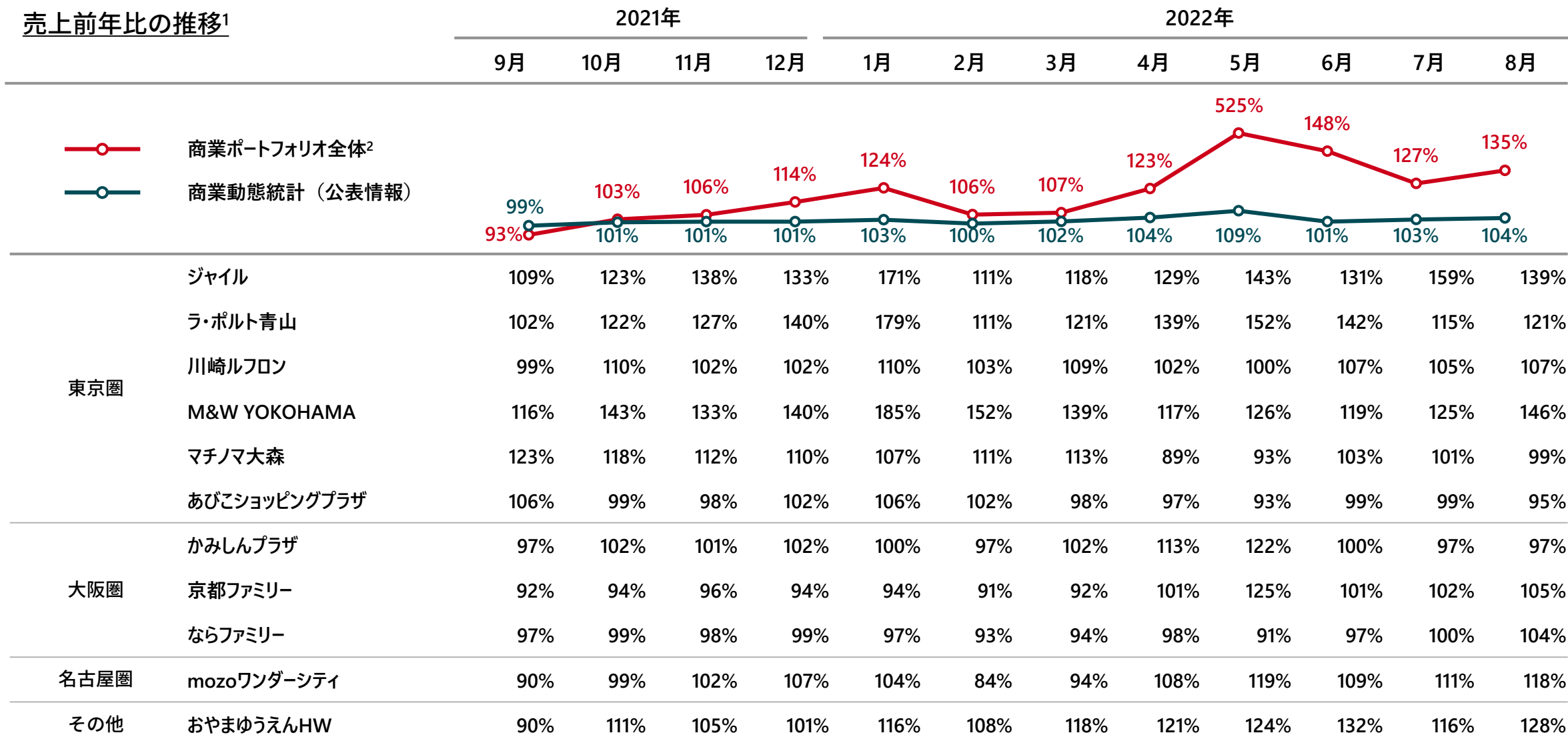
## 期初予想よりも高い稼働率で落着、今後も稼働率の向上を目指す

### 期末稼働率の推移<sup>1</sup>

用途	2022年2月期末 (第40期)	2022年8月期末 (第41期)		2023年2月期末 (第42期) 予想	2023年8月期末 (第43期) 予想
		前回予想	落着		
ポートフォリオ全体	98.5%	98.8%	 99.1%	99.0%	98.8%
商業	99.1%	99.5%	 99.6%	99.6%	99.7%
オフィス・複合	94.7%	94.9%	 96.6%	95.6%	94.3%
住宅	98.6%	95.4%	 98.1%	94.8%	96.0%
ホテル	100.0%	100.0%	 100.0%	100.0%	100.0%

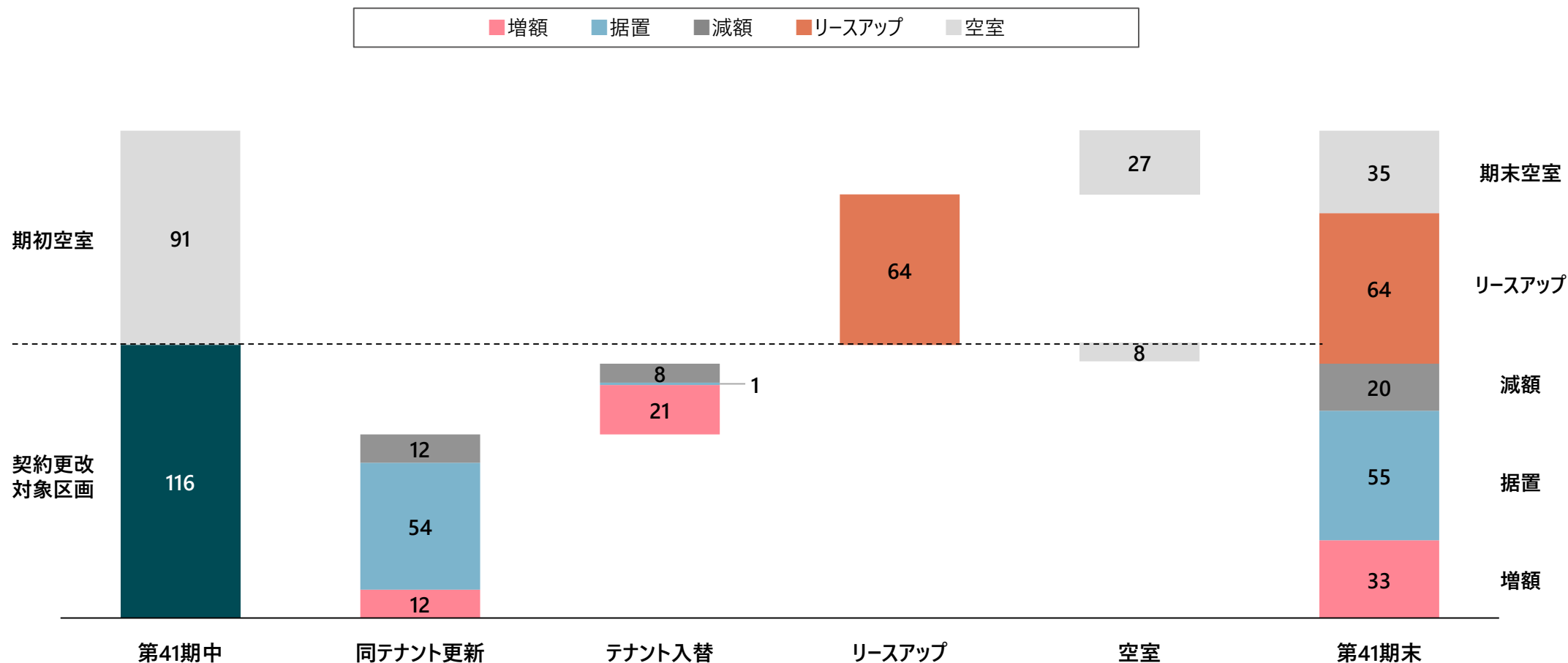
1. 賃貸可能面積に占める賃貸面積ベース

売上前年比の推移<sup>1</sup>



1. 資産運用会社によるヒアリングベース（消費税抜）で集計しています  
 2. 売上把握施設のみ

商業区画のリーシング結果（区画数ベース）<sup>1</sup>



1. 2022年8月期（第41期）中に、普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約終了により契約更改対象となる契約の区画及び2022年8月期（第41期）期初時点で空室の区画を対象としています。  
なお、マスターリース物件の契約及び一時使用契約は除きます。

mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市)

大規模リニューアルが完了し、  
順調なスタート

- 2022年3月から7月にかけて大規模リニューアルを段階的に実施
- 2022年7月には、新しい食物販ゾーンがオープン
- 売上・客数共に計画段階の想定を上回り、好調に推移



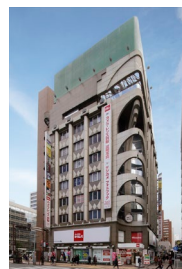
食物販ゾーン「mozoフードマルシェ」



JMFビル天神西通り01 (福岡県福岡市)

外壁工事が完了、複合ビルにバリューアップ

- 天神ビッグバンによる周辺再開発の流れ
- 複合化を想定した外壁工事を実施
- 飲食テナント退去後、コアワーキングスペースやサービステナントを誘致



JMFビル銀座中央通り01 (東京都中央区)



「ブシュロン」の世界最大級の旗艦店を誘致

- ラグジュアリーブランドとのネットワークを活かし、ブシュロンの世界最大級の旗艦店を誘致
- 銀座のマーケット賃料下落局面においても、巡航賃料水準を下げることなくテナントを入替

Gビル心斎橋03 (大阪府大阪市)



グローバルECブランド「SHEIN」のリアル店舗を誘致

- ECに特化したグローバルECブランド「SHEIN」に対し、ポップアップ店舗での誘致に成功

京都ファミリー (京都府京都市)



かみしんプラザ (大阪府大阪市)

「無印良品」を大型区画で2物件に誘致

- コロナ禍における住宅地近隣商業施設への出店戦略を早期に把握
- 保有2物件への大型区画誘致に成功

JMFビル代官山02 (東京都渋谷区)

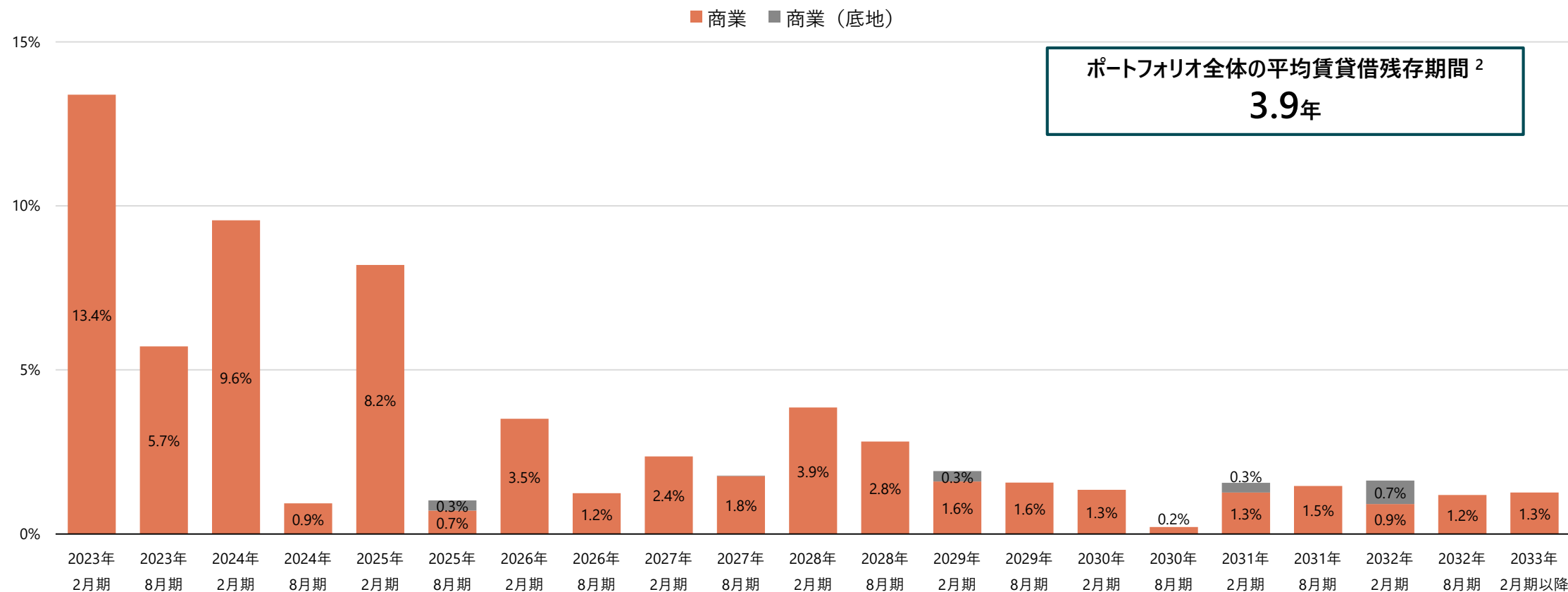


事務所兼アパレルショールームを誘致し、複合化

- 隣地からの増床ニーズを獲得し、空室をリースアップ
- 事務所誘致により、複合化

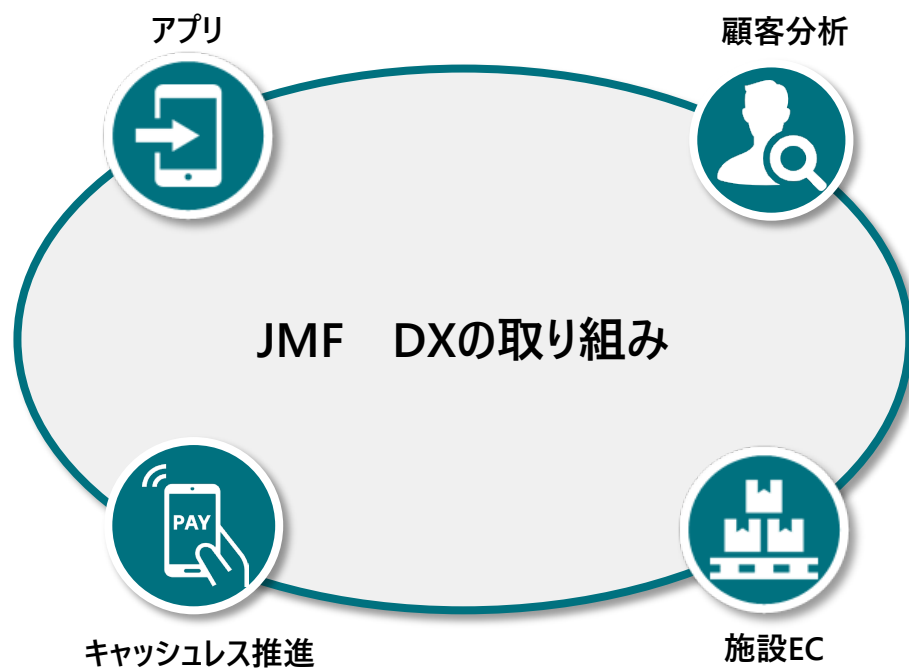
## 足元の商業の契約満了対象との再契約交渉を実施中

### テナントの賃貸借契約満了時期（商業）<sup>1</sup>



1. 2022年8月31日時点の年間賃料ベース  
2. 賃料加重平均ベース

## DX推進による商業施設運用の高度化を継続

**販促効果**

アプリ会員ロイヤリティ化推進により

- ✓ ロイヤル会員客単価アップ
- ✓ ロイヤル会員アプリ売上比率増

**顧客獲得**

アプリ会員の着実な増加

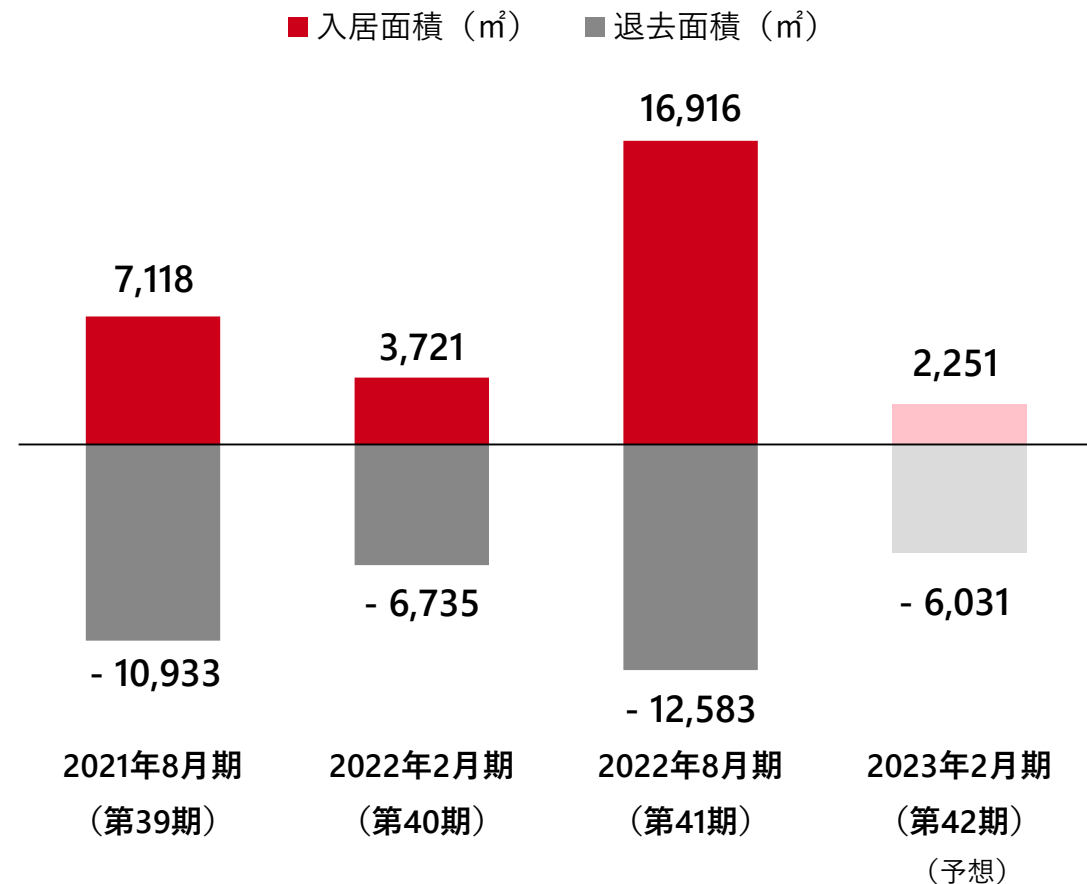
- ✓ 41期末時点 約214,000人  
(前期比125%)

**顧客層・商圈拡大**

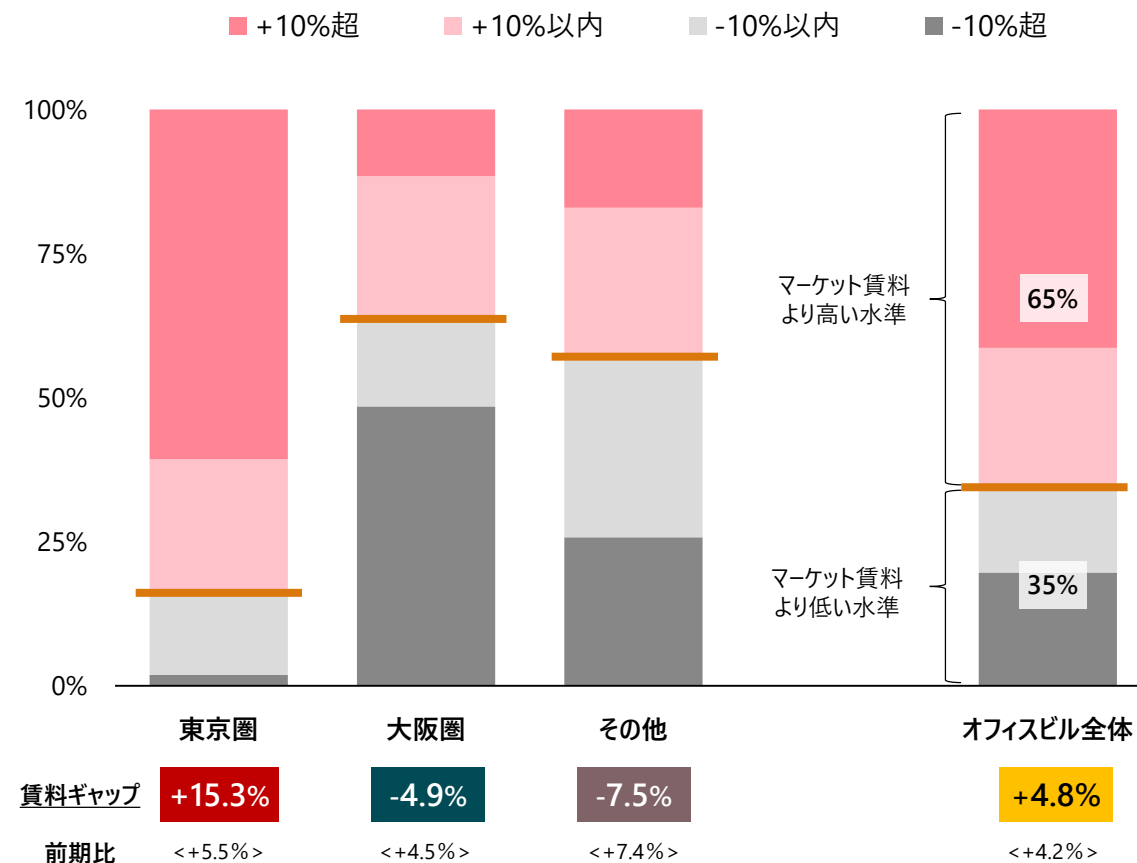
施設EC活用等により

- ✓ 施設10km圏外からの売上増
- ✓ 営業時間外での購買者増加

## オフィス区画の入退去面積の推移

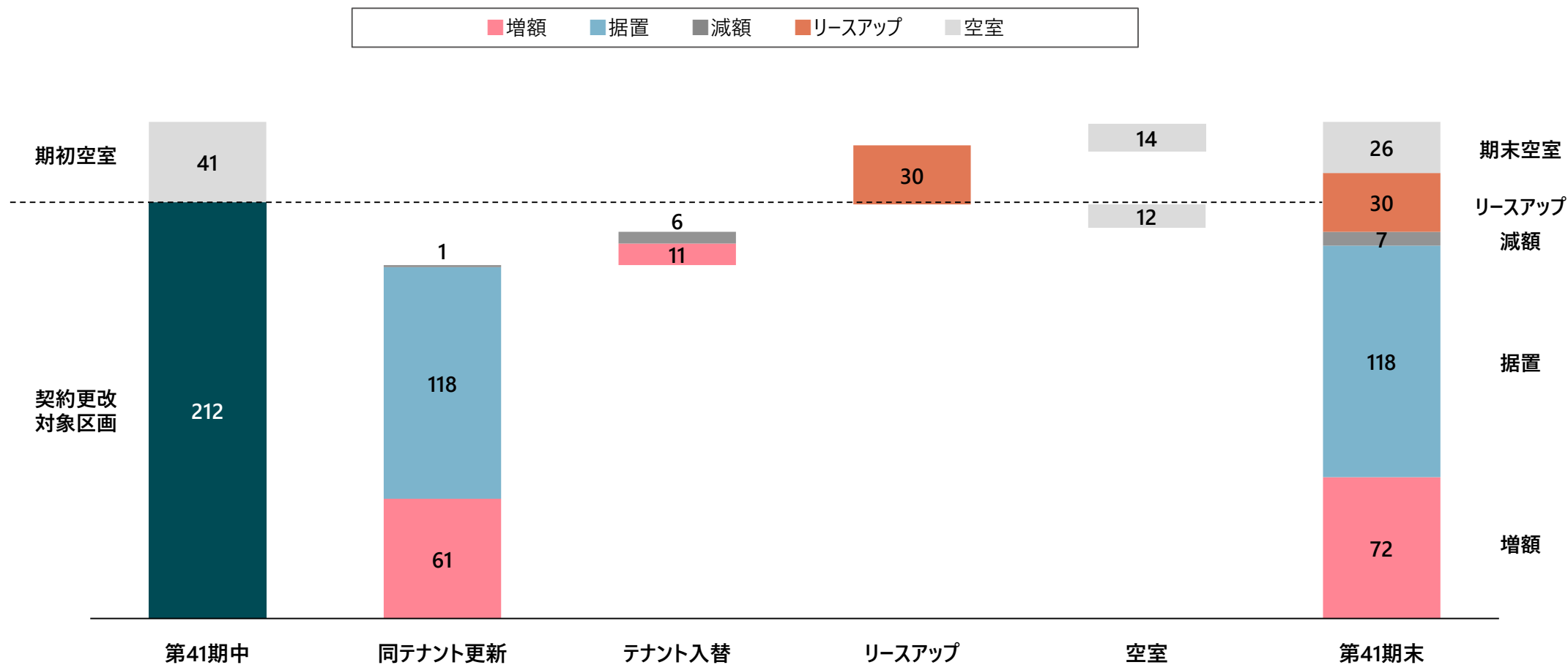


## 賃料ギャップの分布<sup>1</sup> (契約賃料ベース)



1. マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2022年8月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料（基準階）です。  
なお、マーケット賃料と同額のものは「+10%以内」に含まれます。

オフィス区画のリーシング結果（区画数ベース）<sup>1</sup>



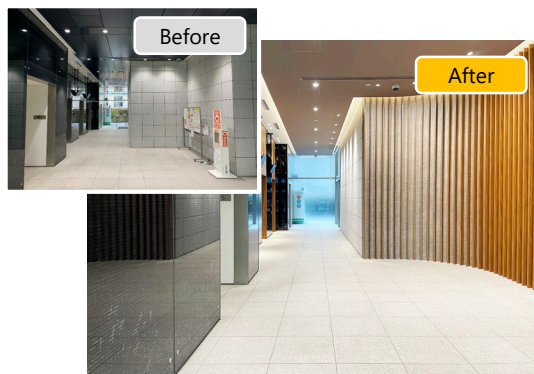
1. 2022年8月期（第41期）中に、普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約終了により契約更改対象となる契約の区画及び2022年8月期（第41期）期初時点で空室の区画を対象としています。  
 なお、マスターリース物件の契約及び一時使用契約は除きます。



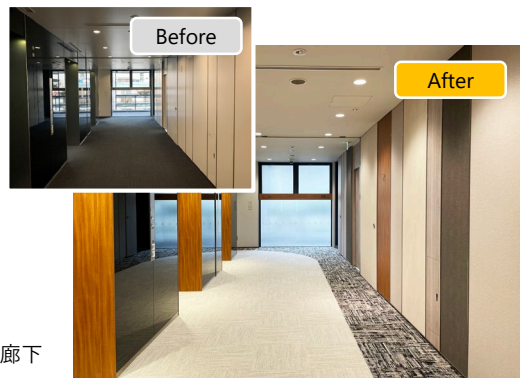
### JMFビル渋谷02（東京都渋谷区）

#### 1,000坪超の空室をわずか3か月で埋め戻し

- 主要テナントが2022年4月に1,000坪超を返床
- テナントの入居ニーズの向上を企図した、館内共用部改修工事を実施
- 近隣大手IT企業が拠点拡張で入居し埋め戻し



エントランスホール



共用部廊下

### JMFビル赤坂02（東京都港区）

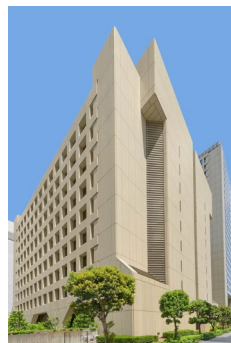
#### 着実な埋め戻しが進む



- 取得時に想定していた解約により、2021年12月末に4フロア退去
- サービス系企業等の入居により埋め戻しが進展
- 立地優位性を評価する企業の内覧が増加

### JMFビル川崎01（神奈川県川崎市）

#### 300坪超埋め戻し、満室稼働を達成



- 川崎のオフィスマーケットの変化に対して空室が長期化
- 機動的なリーシングを行い、埋め戻しを達成

### JMFビル大阪福島01（大阪府大阪市）

#### 小さな商業区画を統合・一括賃貸で賃料増加



- 周辺再開発により、近隣への居住者の増加
- 地下の商業区画を統合し、フィットネスジムに一括賃貸
- 賃貸面積増加・賃料増加を達成

### JMFビル仙台01（宮城県仙台市）

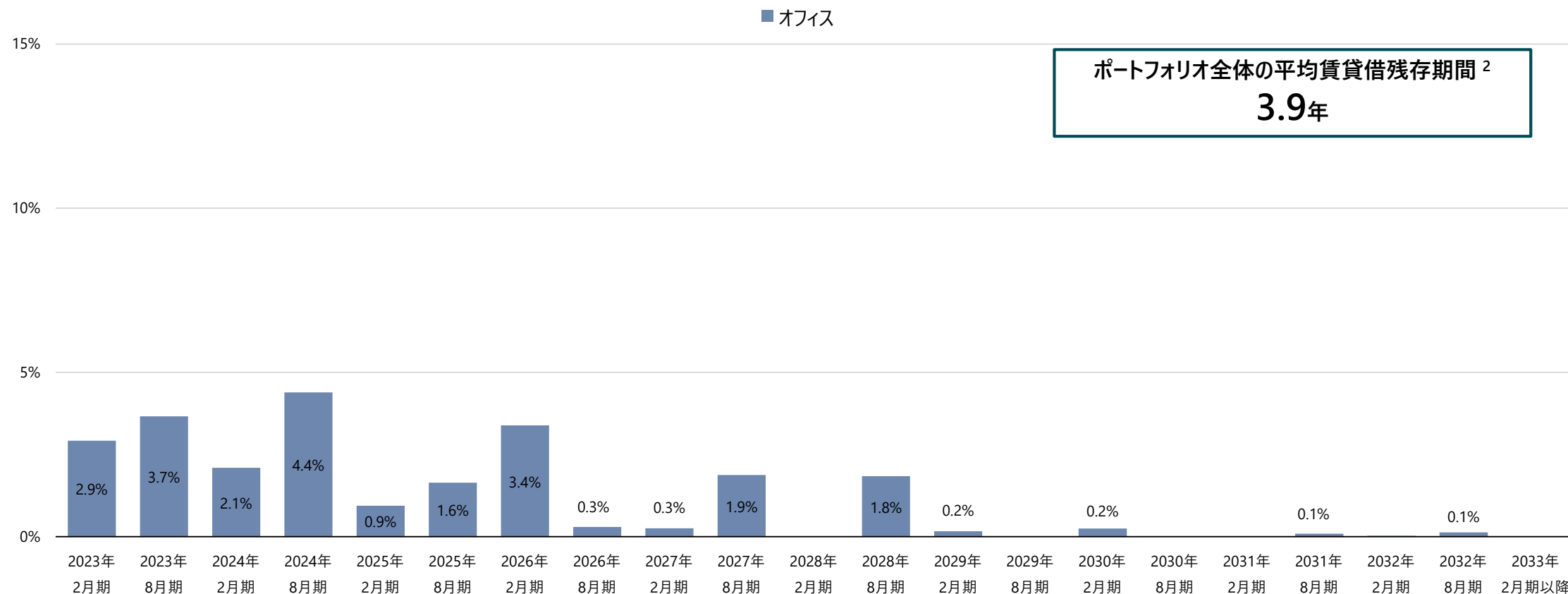
#### 継続的な交渉で、増額改定が進む



- 賃料ギャップを背景に、テナントと積極的に増額改定交渉
- 41期は22件の増額改定を達成

## 各期のオフィスのポートフォリオに占める賃料割合は5%未満

### テナントの賃貸借契約満了時期（オフィス）<sup>1</sup>



1. 2022年8月31日時点の年間賃料ベース  
2. 賃料加重平均ベース

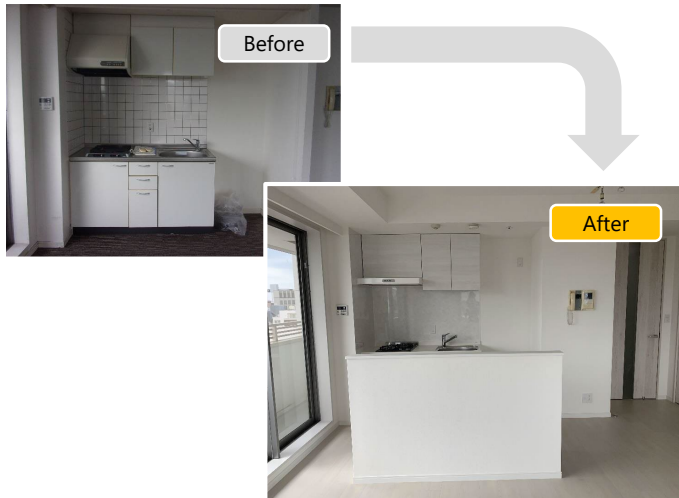
### JMFビル市ヶ谷01（東京都千代田区）

#### リノベーション工事による入居需要獲得



- 空室になったタイミングで、これまでSOHO利用に限定された1Rタイプから住宅利用も可能なLDKタイプへのリノベーション工事を実施
- 工事後は入居成約を達成

#### リノベーション工事事例（キッチン改修）



### JMFビル広尾01（東京都港区）

#### 積極的な賃料単価向上を継続



- 既存テナントと増額改定交渉
- テナント退去後は新規募集賃料を上げ、賃料単価向上を積極的に実行

### JMFレジデンス千早（福岡県福岡市）

#### 安定稼働を継続



- 幅広い賃貸需要の獲得により、退去区画に対しても後継入居獲得は順調
- 稼働率は安定的に推移

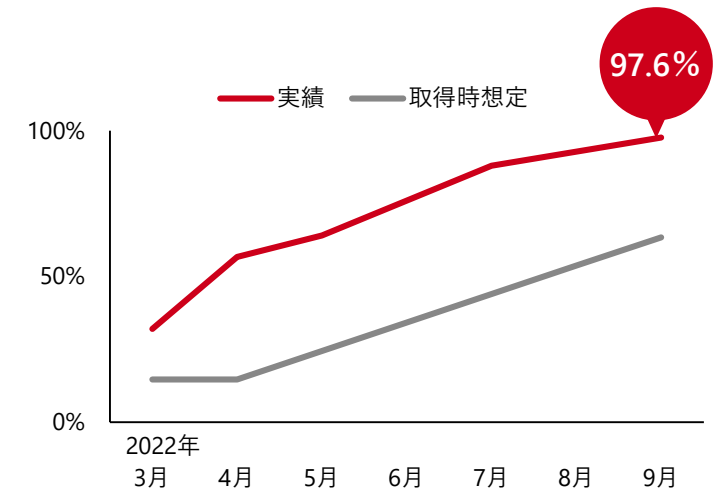
### JMFレジデンス学芸大学（東京都世田谷区）

#### 取得時の想定を上回る順調な入居獲得



- 2022年3月に新築で取得
- 取得時に想定したペースよりも早く入居成約が続き、稼働率は向上

#### 稼働率の推移



JMF  
05

財務



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	0.2	0.20
長期借入金	481,145	8.7	4.8	0.58
投資法人債	62,500	8.3	3.6	0.60
<b>有利子負債合計</b>	<b>549,645</b>	<b>8.6</b>	<b>4.6</b>	<b>0.57</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

## 財務指標の推移

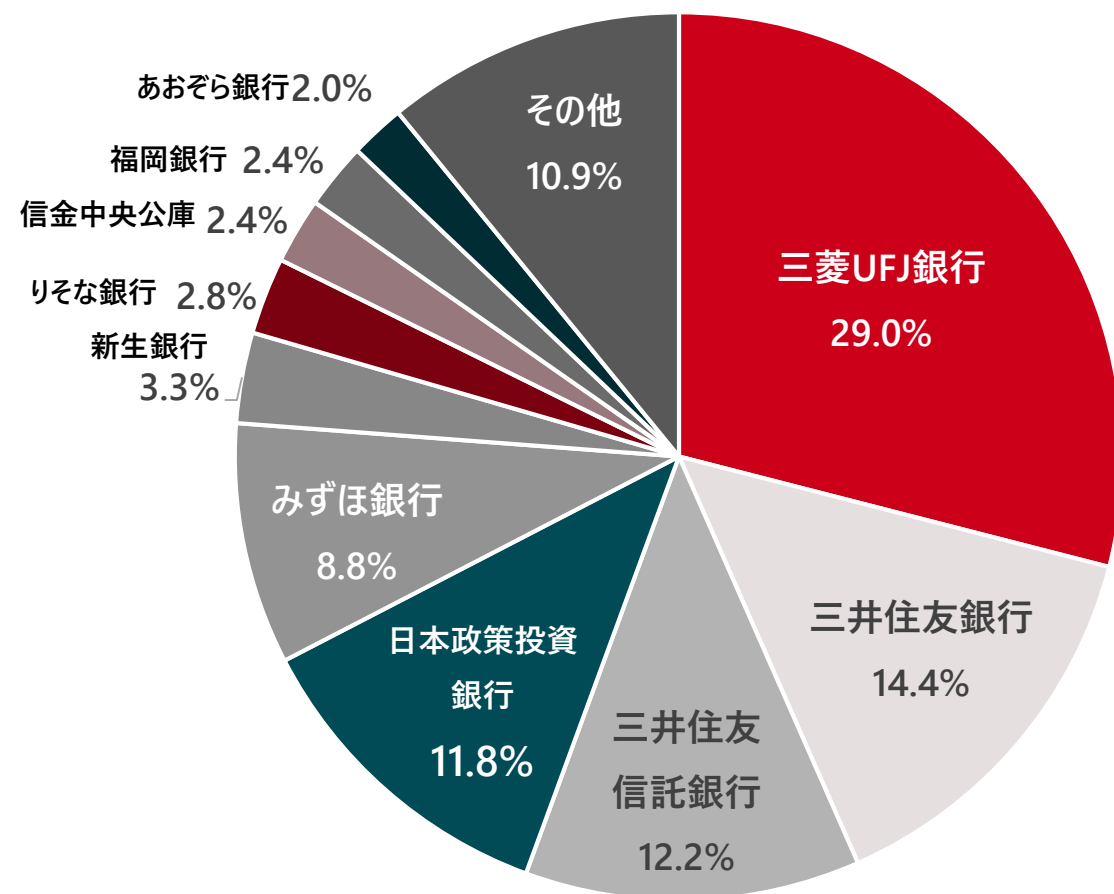
運用目安

LTVの運用レンジ：40%～50%  
LTV45%までの取得余力：約225億円

	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)	2022年8月期 (第41期)
LTV <sup>3</sup>	45.0%	44.2%	45.1%	44.9%	45.0%	45.6%	45.6%	43.6%	44.1%	44.0%
時価LTV <sup>4</sup>	39.2%	37.9%	38.4%	38.1%	38.1%	38.7%	38.6%	38.6%	39.3%	39.1%
長期負債比率 <sup>5</sup>	98.9%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	98.9%	98.9%
固定金利比率	95.4%	99.0%	93.3%	93.3%	93.3%	92.8%	94.8%	94.4%	94.0%	94.4%
平均借入残存期間 <sup>6</sup>	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	4.6年
平均デットコスト <sup>7</sup>	1.09%	1.06%	0.99%	0.92%	0.86%	0.82%	0.79%	0.75%	0.73%	0.71%

※ 本ページの注記内容についてはP91をご参照ください。

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	141,265	29.0
三井住友銀行	70,000	14.4
三井住友信託銀行	59,306	12.2
日本政策投資銀行	57,475	11.8
みずほ銀行	43,000	8.8
新生銀行	16,000	3.3
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	2.0
その他	53,200	10.9
借入金合計	487,145	100.0

1. 2022年8月31日時点

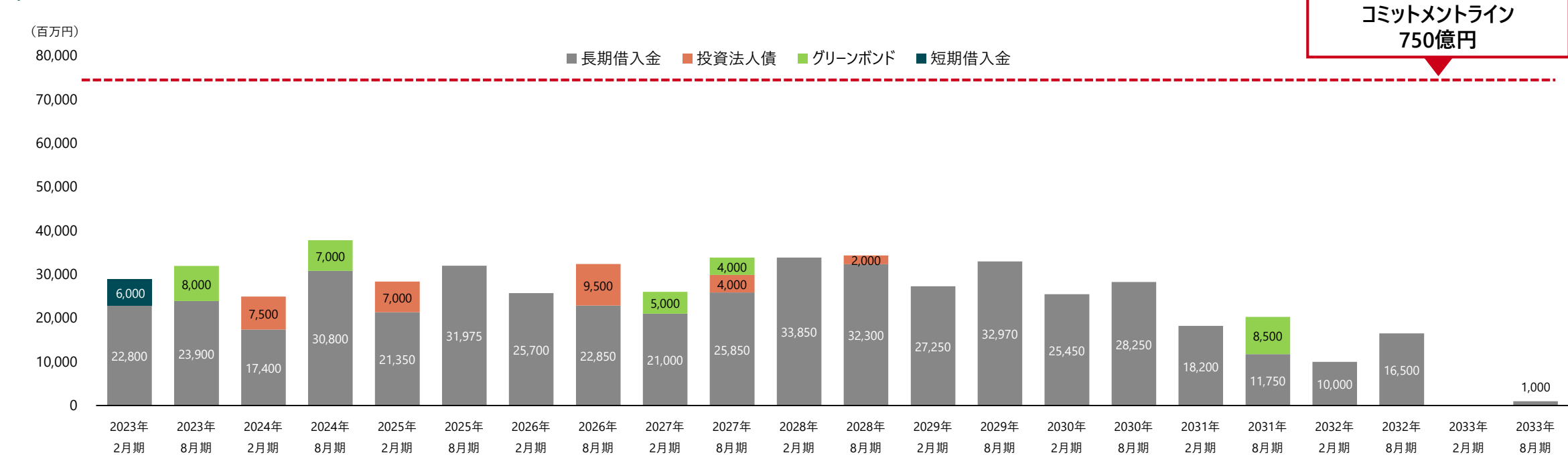


銘柄	発行額(百万円)	償還期限	年限(年)	利率(%)
日本リテールファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	7,500	2023年12月18日	10	1.108
日本リテールファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	8,000	2026年6月26日	12	1.260
日本リテールファンド投資法人 第9回無担保投資法人債	7,000	2025年2月5日	10	0.765
MCUBS MidCity投資法人 第2回無担保投資法人債	1,500	2026年5月22日	10	0.810
日本リテールファンド投資法人 第11回無担保投資法人債	2,000	2027年5月19日	10	0.480
MCUBS 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
日本都市ファンド投資法人 第3回無担保投資法人債（第3回JMFグリーンボンド）	4,000	2027年6月30日	5	0.340
<b>投資法人債合計</b>	<b>62,500</b>		<b>8.3</b>	<b>0.598</b>

1. 2022年8月31日時点。詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認下さい。



有利子負債の分散状況（2022年8月31日時点）



リファイナンス実績（2022年4月30日～2022年10月7日）

	借換え前	借換え後
借入金額	349.0億円	348.7億円
借入期間	7.2年	7.6年
平均デットコスト <sup>1</sup>	0.93%	0.73%

今後5期のリファイナンス対象<sup>2</sup>（長期固定借入金・投資法人債のみ）

	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)	2024年2月期 (第44期)	2024年8月期 (第45期)	2025年2月期 (第46期)	合計
借入金額	40億円	269億円	195億円	337億円	264億円	1,105億円
借入期間	8.0年	7.4年	9.2年	7.4年	8.7年	8.0年
平均デットコスト <sup>1</sup>	0.88%	0.90%	1.14%	0.64%	0.82%	0.84%

1. 融資関連手数料等を含みます。  
2. 2022年10月19日時点

JMF  
06

## ESGの取組み



## 掃除ロボットを新規導入 水使用量の大幅削減へ

あびこショッピングプラザ（千葉県我孫子市）で掃除ロボットを2022年3月より導入  
水使用量・清掃コストの削減と同時にスタッフ高齢化・退職により懸念されていた業務品質を改善

環境配慮

水使用量 年間  $\triangle 14\text{t}$  見込み<sup>1</sup>

効率アップ

清掃時間 約  $\triangle 67\%$ 

コストダウン

日常清掃費用 約  $\triangle 4.0\%$ 

導入清掃ロボット

メンテナンス イトーヨーカドーとグリーンリース契約を締結

## 商業施設資源ごみ回収ボックスを設置 リサイクル量を可視化

mozoワンダーシティ（愛知県名古屋市）において来館者向けに2021年12月設置した  
資源ごみ回収ボックスを2022年4月リサイクル量がタイムリーに可視化されるタイプへリニューアル

二次元バーコードからリサイクル量が読取可能  
来館者の環境リテラシー向上も目指す



月間リサイクル量  
2022年8月  
430kg

累計リサイクル量  
2021年12月～2022年8月  
4,180kg

1. 既存清掃機で同等面積を清掃した場合との対比

## 商業施設 2 物件で什器循環再利用 相互メリットを最大化

かみしんプラザ（大阪府大阪市）へ設置していたフードコートのテーブル・椅子をならファミリー（奈良県奈良市）の従業員休憩室の什器として再利用し廃棄物削減、コストの最小化、テナント満足度向上に寄与

かみしんプラザ

フードコート⇒テナント区画へ改修の為  
テーブル椅子等の什器の廃棄が発生



かみしんプラザフードコート

移設  
(資産付替)

ならファミリー

従業員休憩室のテーブル椅子が老朽化し  
新規購入を検討



移設前 ならファミリー従業員休憩室



明るく清潔感ある休憩室に変化  
従業員満足度も改善



移設後



かみしんプラザ



ならファミリー

## 再生可能エネルギー導入を積極的に推進

## 再生可能エネルギー指標

再生可能エネルギー導入量：45,422,511kWh

再生可能エネルギー導入割合：11.5%

## おやまゆうえんハーヴェストウォーク 太陽光発電（PPA）2022年3月稼働開始

ソーラ-PPAスキームにより設備投資なしでの電力供給を開始、電気料金の大幅削減に寄与

電気料金削減

PPAを導入しなかった場合と比べ

約  $\triangle 3,900$  千円<sup>1</sup>再生可能  
エネルギー量確保

2022/3～2022/8太陽光発電量

509,058kWh<sup>2</sup>CO<sub>2</sub>排出量削減年間  $\triangle 350$  t-CO<sub>2</sub>見込

おやまゆうえん屋上（太陽光パネル）



## ジャイル 実質100%再生可能エネルギー化

従前より保有していたグリーン電力証書と今期新たに購入した非化石証書の組み合わせにより実質再生可能エネルギー100%を実現



グリーン電力証書

500,000kWh

非化石証書<sup>3</sup>

2,429,177kWh



2021年度使用電力量 全量

2,929,177kWh相当

CO<sub>2</sub>排出量 0

## Point!

再生エネルギーの導入の他、施設全体でテナントと共同したSDGs活動を推進

- ✓ 出店テナントのショップバック等脱プラスチック化
- ✓ 生物多様性維持に向けた屋上での養蜂



屋上養蜂の様子

1. 41期施設電気使用量実績をベースに算出  
 2. 施設電気使用量全体の10%程度  
 3. 株式会社ホールエナジー（東京都品川区）を仲介者としてJEPXより非化石証書を調達



## トイレ混雑解消システム「Air Knock Ads」を導入開始

JMFの商業施設、オフィスビル約30物件でVACAN社のトイレ混雑解消システムを導入

主な導入物件 ⇒ 商業施設 川崎ルフロン／ラ・ポルト青山／京都ファミリー  
オフィスビル JMFビル横浜馬車道01／JMFビル川崎01／JMFビル北浜01

### Point!

- ✓ トイレの長時間利用による混雑緩和  
利用者（施設就業者・来館者）のフラストレーション解消
- ✓ サイネージ広告収入の一部をNPO法人を通じた途上国支援へ<sup>1</sup>



設置サイネージ

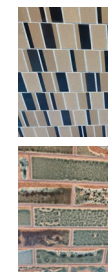
## mozoワンダーシティ 地域に根差したリニューアルを実現

### Point!

- ✓ 地元東海エリアを本拠地としているテナントを中心に誘致
- ✓ 店舗内装材に地元産の素材を積極的に使用
- ✓ 壁面アート・催事用ワゴン等を地元大学との産学連携により制作



柱に古材使用、地元産タイルを各店舗デザインに



名古屋芸大生制作ワゴン

## ならファミリー 地元学生の芸術活動を支援

### Point!

- ✓ 開業50周年記念イベントとして地元奈良県の学校とコラボレーション
- ✓ コロナ禍で活動の場が限られていた学生のアート作品やパフォーマンスの発表場所としてならファミリーのイベントスペースを提供



1. 特定非営利活動法人ウォーターエイドジャパンを通じて途上国支援へ一部収益を寄付

## 専門性の高い役員による運営体制の構築

各役員の知見を活かし、JMFの更なる発展に向けて全力で取り組んでまいります。



白杵政治

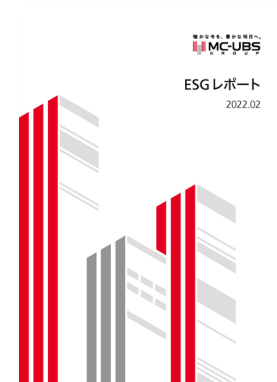
西田雅彦

伊藤治

役職名	氏名	選任理由	41期役員会 出席状況
執行役員	西田雅彦	<u>会計の専門家</u> であり且つ本投資法人の監督役員を長きに渡り担当した実績から本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任	100% (16回/16回)
監督役員	白杵政治	<u>会計の専門家</u> としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100% (16回/16回)
監督役員	伊藤治	<u>法律の専門家</u> としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100% (16回/16回)

## 積極的な情報開示を実行

### ESGレポート2022の発行



ESGに関する活動は、  
本投資法人ホームページ内のESGレポートで公表

ダウンロード



### ステークホルダーとのコミュニケーション

- 投資主向けの運用状況報告会をオンライン形式で初めて実施
- 個人投資家向けIRセミナーを定期的の実施
- 機関投資家とのIR面談は每期100件以上実施



投資主向けの運用状況報告会（オンライン）

CASBEE不動産評価認証 34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
★★★★★	マチノマ大森	NEW 都市型商業
★★★★★	イオンモール津田沼	NEW 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	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	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
★★★★★	イオンモール札幌豊寒	都市型商業
★★★★★	幕張プラザ	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
★★★★★	DFS T ギャラリーア沖縄	NEW 都市型商業
★★★★★	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 25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
★★★★★	JMFレジデンス学芸大学	NEW 住宅
★★★★★	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
★★★★★	JMFビル自由が丘01 B館	複合型
★★★★★	ラ・パルト青山	都市型商業
★★★★★	京都ファミリー	都市型商業
★★★★★	かみしんプラザ	都市型商業
★★★★★	JMFビル梅田01 A館	複合型
★★★★★	JMFビル梅田01 B館	複合型
★★★★★	JMFビル梅田01 C館	複合型
★★★★★	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
★★★★★	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
★★★★★	Gビル南青山03	都市型商業
★★★★★	西友ひばりヶ丘店	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

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 7物件

評価	物件名	用途
A4	JMFビル銀座中央通り01	NEW 複合型
A3	Gビル表参道02	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  
2022年8月末時点（延床面積ベース）

76.8%



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。

# TCFD提言に基づく情報開示として、4°Cシナリオ及び1.5°Cシナリオを設定

## 【JMFが想定するシナリオとJMFへの影響】

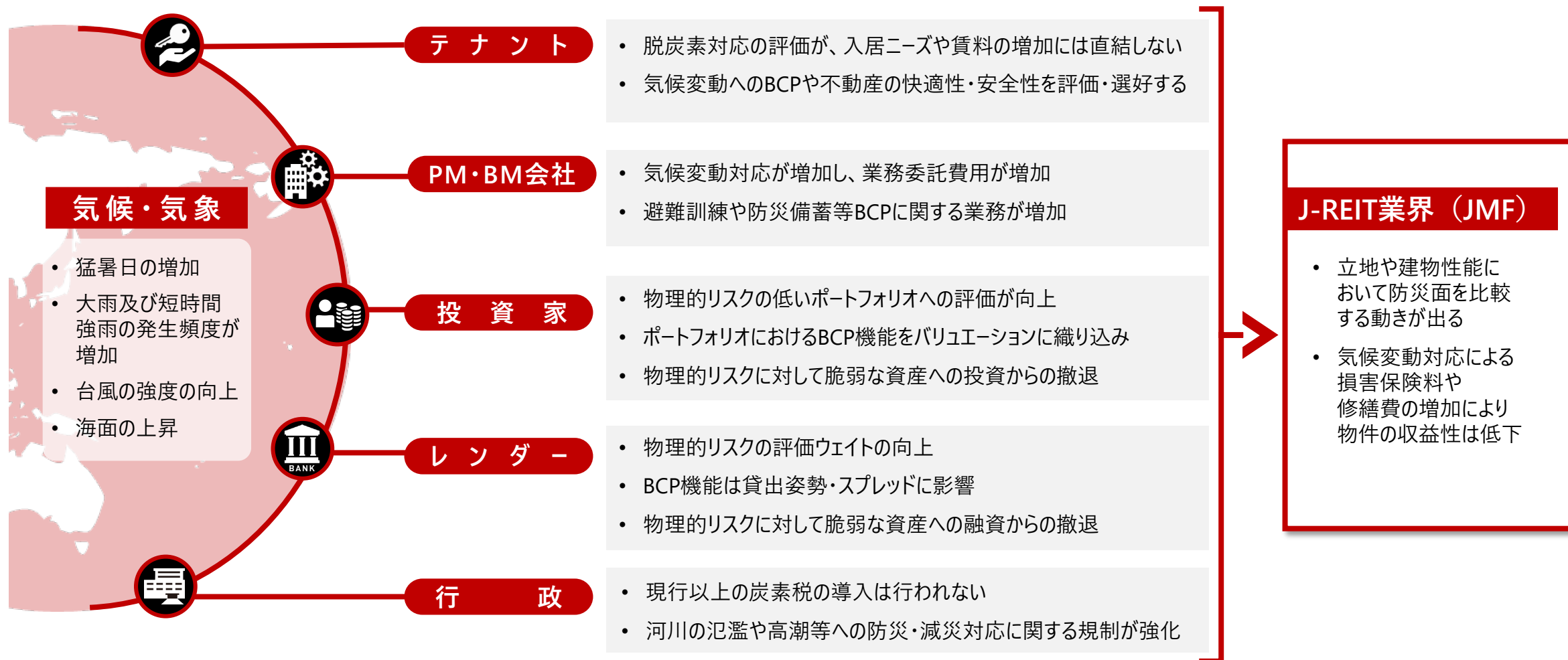
4°C シナリオ	脱炭素社会への移行は強化されず、気候変動に伴う災害の激甚化が顕著になると想定されるシナリオ		
	移行リスク	小	現緩和策以上の施策が行われない結果、1.5°Cシナリオと比較し新たな規制導入及び強化はされず、ステークホルダーも環境配慮対応への関心は高くはないと想定される。
	物理的リスク	小～大	大幅な気温上昇や降雨の激甚化の結果、光熱費の上昇及び不動産に対する水害被害などが想定され、災害対応に重点を置いた対応が求められると考えられる。
1.5°C シナリオ	脱炭素社会への移行が社会的に強化され、環境配慮対応が企業にも強く求められると想定されるシナリオ		
	移行リスク	小～大	炭素税の導入やそれを含む各種政策が強化され、環境配慮対応及び報告がステークホルダーから求められると共に、対応の進捗により評価される。 不動産においては排出量の少ない高効率技術への更新、再エネの利用等が求められる。
	物理的リスク	小	4°Cシナリオと比較して激甚化することはなく限定的であると考えられる。

## (ご参考：シナリオ分析における参照シナリオ)

リスク		情報源	4°Cシナリオ	1.5°Cシナリオ
移行リスク	脱炭素社会への移行のために生じる政策・法規制、技術、市場、評判の変化に伴うリスク	IEA（国際エネルギー機関） World Energy Outlook 2021	IEA STEPS	IEA NZE2050
物理的リスク	気候変動そのものの変化の結果により生じるリスク	IPCC(気候変動に関する政府間パネル) 第6次報告書	IPCC SSP5-8.5	IPCC SSP1-1.9

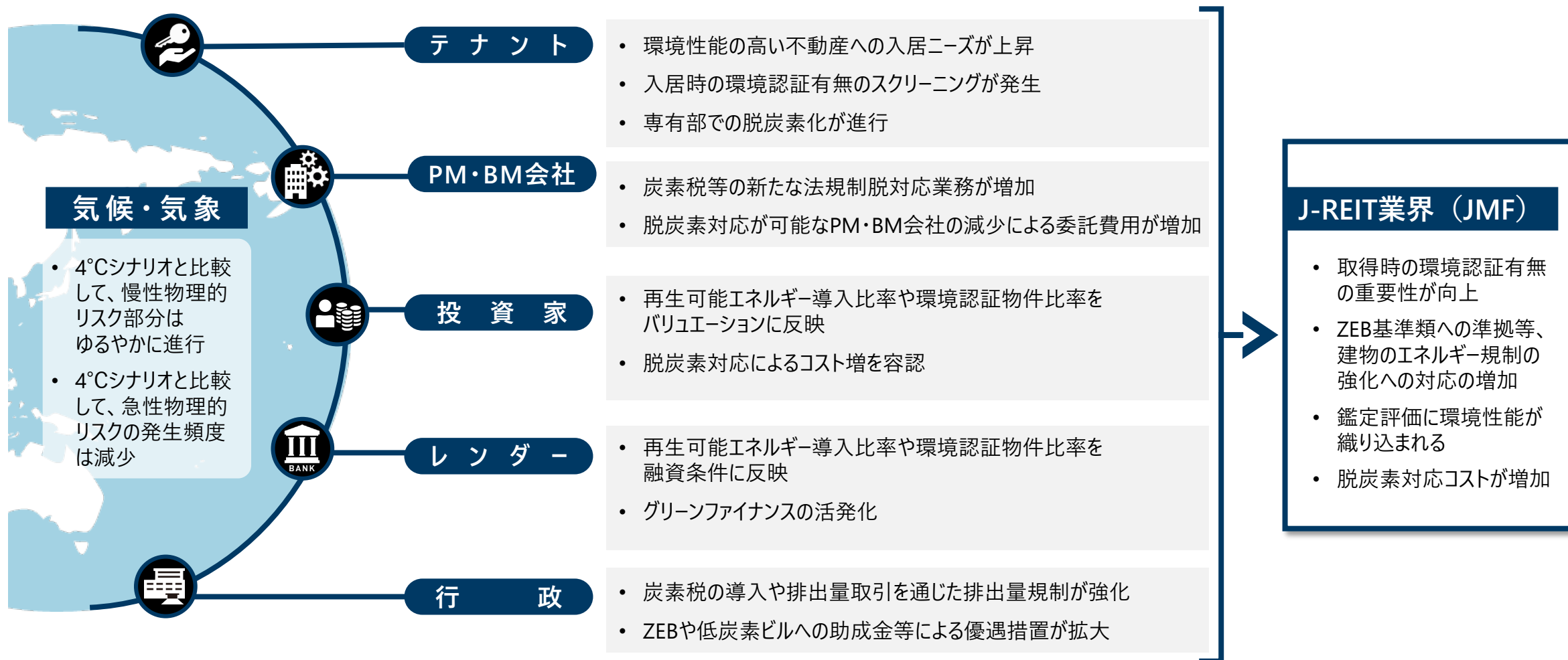
## 4°Cシナリオで想定した世界観

## 脱炭素社会への移行が現在からあまり進まず、物理的リスクが高く移行リスクが低い



## 1.5°Cシナリオで想定した世界観

## 脱炭素社会への移行が進み、物理的リスクは低く抑えられるが移行リスクが上昇



## 気候関連のリスク・機会及び財務への影響

分類		リスク・機会項目	財務的影響						JMFの取組み・対応策
			キャッシュ・フローの変化（定性表現）	リスク/ 機会	4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		
					中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050	
移行リスク・機会	政策・法規制	法規制対応コストの増加	CO2排出量規制や炭素税の導入による、CO2排出コストの増加	リスク	小	小	中	大	・2050年カーボンニュートラル目標 ・2015年対比 原単位ベース50%削減（目標年：2030年） ・直接管理物件において再エネ由来電力の導入 ・間接管理物件のテナントに対する再エネ由来電力の導入切換促進 ・郊外型大規模物件から都市部小規模物件への戦略的な物件入替による総排出量削減
			環境認証/省エネ格付け取得費用の増加	リスク	小	小	小	中	・ポートフォリオ全体の環境認証取得割合75%目標 ・環境認証/省エネ格付けの計画的取得
			PM・BM会社の法規制対応業務増加に伴う建物管理委託費用の増加	リスク	小	小	小	小	・PM・BM会社に対する気候変動対応を含むESG研修の実施
			法規制対応による物件の競争力の向上	機会	小	小	中	大	・直接管理物件において再エネ由来電力の導入や太陽光パネル設置 ・独自のEMSによるエネルギー消費量管理 ・環境認証/省エネ格付けの計画的取得
	技術	低炭素/省エネ化技術の普及	ZEB化のための各種コストの増加	リスク	小	小	中	中	・ZEB化済の新規物件の取得検討 ・既存物件の計画的なZEB化検討
			低炭素・省エネ設備へのレトロフィットに伴う費用増加	リスク	小	小	小	中	・外部専門業者による省エネ診断の実施 ・計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化
			ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減	機会	小	小	中	大	・計画的な省エネ設備導入の実施 ・PPA方式での太陽光パネル設置
	市場	建物の環境性能に関する社会的重要性の向上	環境性能が低い（認証未取得・省エネルギーに対応していない等）物件への入居ニーズ減少・稼働率低下による賃料収入の減少	リスク	小	小	中	中	・定期的に環境認証を取得し、環境性能の維持・向上を企図 ・環境認証取得割合のKPIを設定
			環境性能が高い物件に対する鑑定評価額・平均賃料の上昇	機会	小	小	中	中	
			グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	機会	小	小	中	中	・グリーンボンドの継続発行
	評判	移行リスクの重要性増大	再生可能エネルギー導入・対応費用の増加	リスク	小	小	中	中	・入札制度により、費用対効果が発揮できる条件の下での再生可能エネルギー導入を推進 ・費用負担が発生しないPPA方式による太陽光パネル設置での再生可能エネルギー導入も実施
			移行リスクが高いと評価されることによる投資家・金融機関からの資金調達コストの増加	リスク	小	小	小	中	・ESGウェブサイトを通じてESG関連の取り組みを開示 ・環境パフォーマンス情報の開示 ・各種ESG評価への積極的な参加
			移行リスク対応への評価向上により、保有物件の気候変動の対応に応じたブランド価値が向上し、テナント・施設利用者の利用向上による賃料収入の増加	機会	小	小	小	中	・テナント、施設利用者への積極的なESGの啓もう

## 気候関連のリスク・機会及び財務への影響

分類		リスク・機会項目	財務的影響						JMFの取組み・対応策
			キャッシュ・フローの変化（定性表現）	リスク/ 機会	4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		
					中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050	
物理的 リスク・ 機会	急性	台風・集中豪雨・ 洪水・浸水の増加	保有物件の浸水による修繕コストや事前の対策費及び損害保険料の増加	リスク	小	大	小	小	・DDプロセスにおける浸水リスク評価 ・保有物件について定期的にハザードマップ確認による浸水リスクの把握
			浸水リスクの高い物件の資産価値減少	リスク	小	中	小	小	
			保有物件の浸水に伴う営業機会の損失により、テナント賃料減少や商業施設の歩合賃料の減少	リスク	小	中	小	小	・緊急連絡網を100%整備し、災害被害の状況確認、復旧まで迅速に対応 ・避難訓練等BCP対応を定期的に実施 ・損害保険会社を通じて災害リスクサーベイを実施
			PM・BM会社において、避難訓練や防災備蓄等BCPに関する業務が増加し、建物管理委託費用が増加	リスク	小	小	小	小	
			気候変動へのBCPや不動産の快適性・安全性を評価するテナントが増加することによる、市場競争力の獲得	機会	小	中	小	小	
	慢性	平均気温上昇の進行	冷房需要の増加による空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	リスク	小	中	小	小	・LED照明や省エネ空調設備等の省エネ関連設備への更新 ・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入
			エネルギー使用量の増加に伴う水光熱費用の増加	リスク	小	中	小	小	
		海面上昇の進行	浸水リスクの高い物件の資産価値減少	リスク	小	中	小	小	・DDプロセスにおける浸水リスク評価 ・レジリエンス性能を強化する工事・設備更新の実施
			保有物件の浸水による修繕費用や営業機会の損失	リスク	小	中	小	小	

JMF  
07

## ポートフォリオ



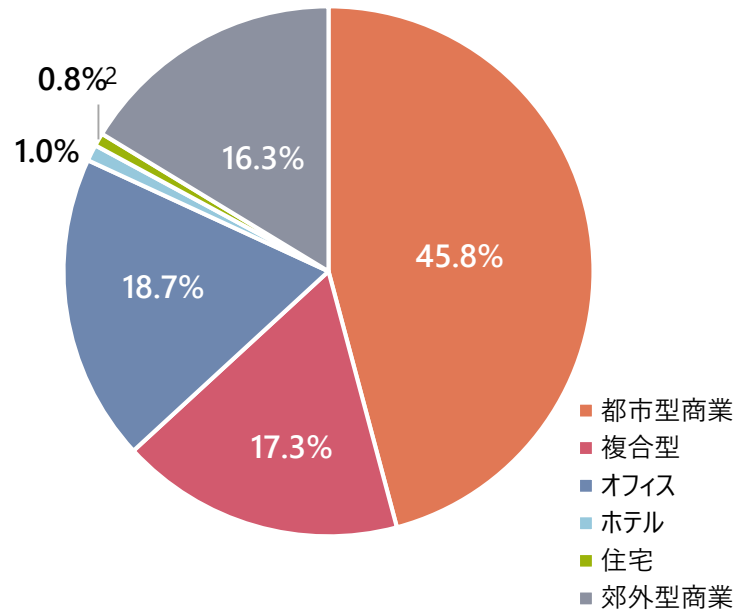


	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)
物件数	100件	98件	101件	100件	100件	102件	102件	126件	128件	127件
取得価格	910,110	888,675	905,735	883,234	877,288	888,884	880,472	1,173,761	1,211,319	1,207,480
帳簿価額	859,041	836,065	851,358	832,643	826,061	836,003	824,751	1,119,816	1,156,289	1,150,367
鑑定評価額	994,230	985,230	1,008,340	994,120	988,190	997,160	987,330	1,280,820	1,309,105	1,307,614
含み損益	135,188	149,164	156,981	161,476	162,128	161,156	162,578	161,003	152,815	157,246
賃貸NOI <sup>1</sup>	23,290	22,129	21,676	19,910	21,044	20,806	20,948	27,163	27,094	27,011
減価償却費	5,767	5,712	5,553	5,557	5,377	5,436	5,399	6,148	6,023	5,975
不動産賃貸事業利益 <sup>1</sup>	17,522	16,417	16,122	14,352	15,667	15,369	15,549	21,014	21,071	21,035
資本的支出	1,732	1,390	1,940	3,990	4,217	2,724	1,517	2,785	2,901	3,045
NOI利回り	5.0%	4.9%	4.8%	4.5%	4.8%	4.6%	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%
償却後NOI利回り	3.7%	3.7%	3.6%	3.2%	3.6%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%
稼働率	99.5%	98.6%	98.8%	99.1%	99.7%	99.7%	99.6%	99.1%	98.5%	99.1%

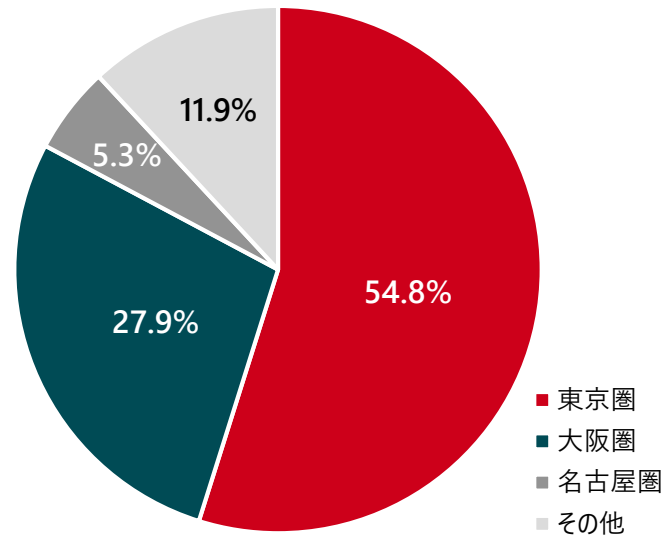
	2018年2月期 (第32期)	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)
営業収益	31,967	32,685	30,680	35,432	32,007	30,848	30,518	40,360	40,598	41,112
営業利益	14,472	13,871	13,103	14,719	14,563	13,828	13,505	15,560	18,808	17,694
経常利益	12,232	11,645	11,105	12,815	12,801	12,116	11,897	13,549	16,924	15,723
当期純利益	12,232	11,644	11,105	12,814	12,800	12,116	11,896	13,549	16,924	15,722
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	432,981	433,229	432,701	433,994	435,298	433,725	433,967	623,671	624,859	624,776
総資産額	902,191	887,668	897,331	900,799	899,888	903,461	903,221	1,235,720	1,247,439	1,248,964
発行済投資口数	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	6,989,091口
1口当たり純資産	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	89,393円
1口当たりNAV <sup>2</sup>	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	109,600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、旧日本リートファンド投資法人の数値になります

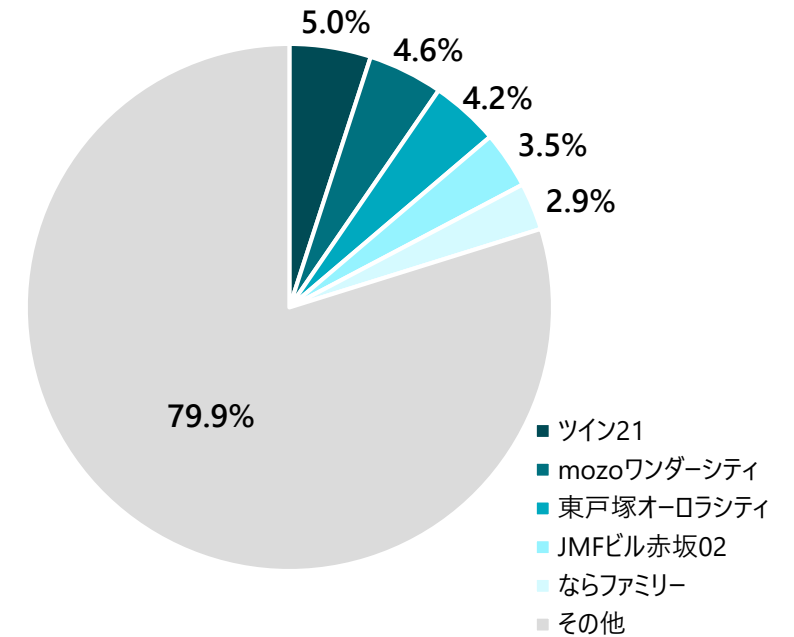
## 用途別<sup>1</sup>



## エリア別<sup>1</sup>

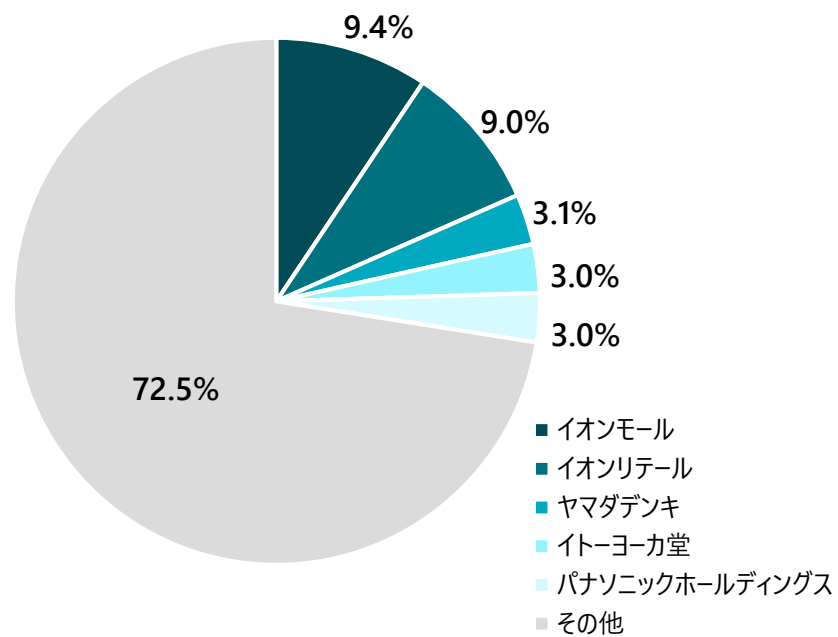


## 物件規模別<sup>1</sup>

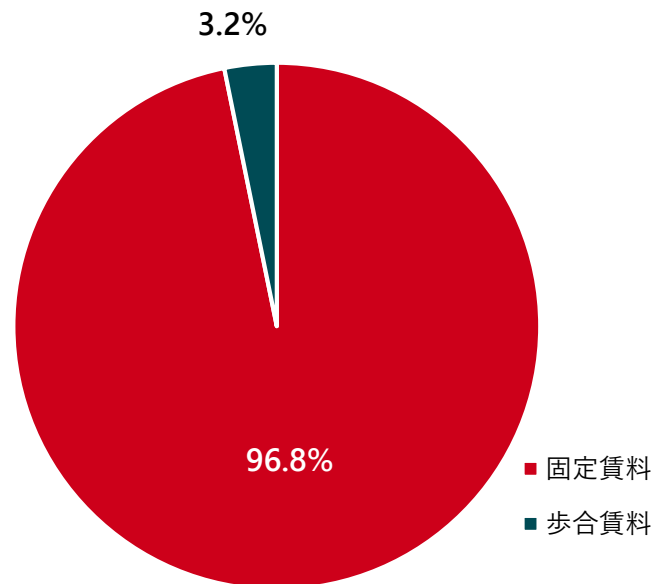


1. 2022年8月31日時点の取得価格ベース  
 2. 用途別住宅には、日神プライベートレジリート投資法人、フージャースプライベートリート投資法人の投資口取得分を含む

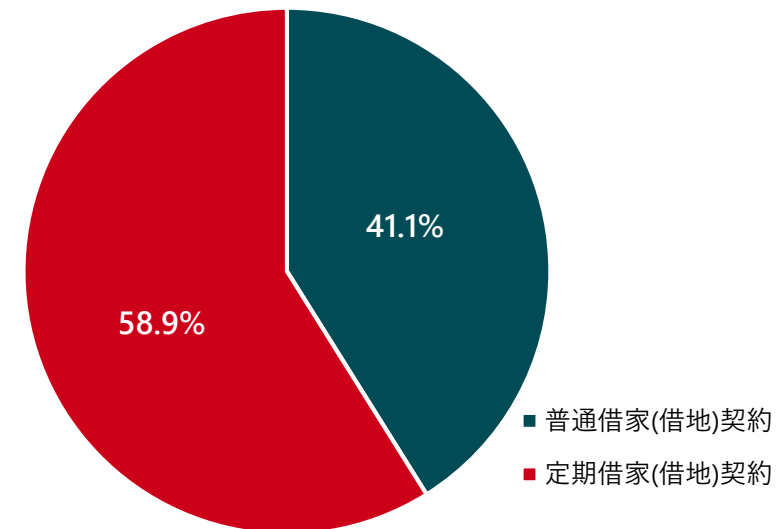
テナント別<sup>1</sup>



賃料形態別<sup>1</sup>



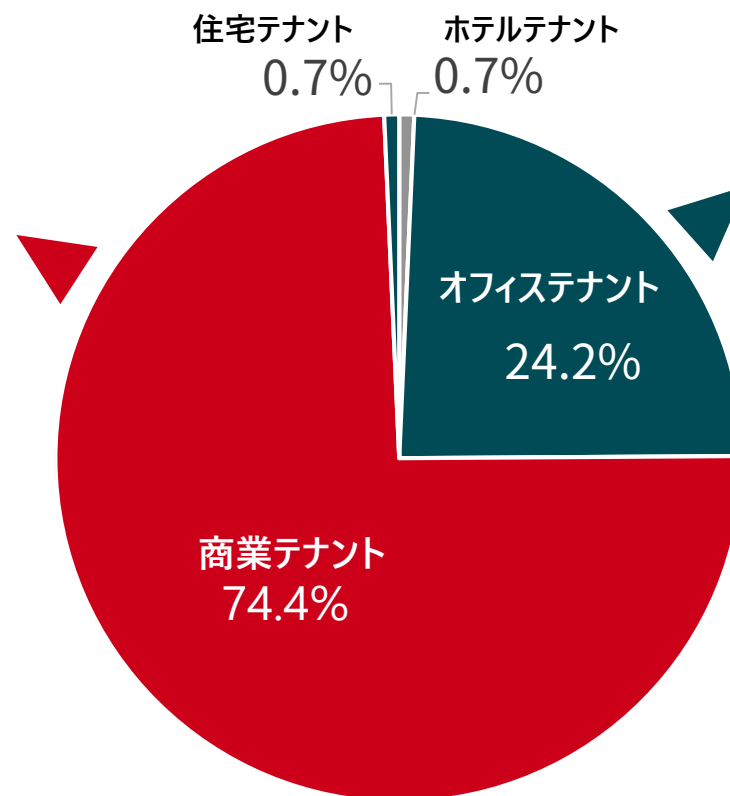
契約種類別<sup>1</sup>



1. 2022年8月31日時点の年間賃料ベース

## テナントの業種分類<sup>1</sup>

	業種	賃料 構成比
ダイレクトリース	住生活用品	14.9%
	ファッション	8.5%
	ヘルス・ビューティー	6.8%
	エンターテインメント	4.6%
	レストラン・カフェ	4.4%
	食料品	3.2%
	サービス	2.1%
	教育・フィットネス	1.7%
	<b>ダイレクトリース合計</b>	<b>46.2%</b>
マスターリース	ショッピングセンター	19.2%
	GMS	4.5%
	百貨店	1.9%
	底地	1.2%
	その他	1.5%
	<b>マスターリース合計</b>	<b>28.2%</b>
<b>商業テナント合計</b>		<b>74.4%</b>



業種	賃料 構成比
サービス業	5.2%
製造業	5.1%
金融・保険業	3.3%
情報通信業	3.3%
不動産業	1.7%
卸売・小売業	1.6%
運輸業	1.6%
建設業	0.8%
電気・ガス・熱供給・水道業	0.7%
飲食業	0.1%
その他	0.7%
<b>オフィステナント合計</b>	<b>24.2%</b>

1. 2022年8月31日時点の年間賃料ベース

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	4	100.0%
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	JMFビル代官山02	複合型	東京都渋谷区	1991年3月	2003年12月	1,235	0.1	612.29	2	65.3%
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%
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	8	100.0%
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%
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%

1. 2022年10月19日付で一部物件にて物件名称を変更しました。  
2. 2022年8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> (%)
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	2,200	0.2	1,610.54	6	100.0%
10035	コリヌ馬事公苑	都市型商業	東京都世田谷区	1992年4月	2013年10月	3,100	0.3	5,356.54	10	100.0%
10036	川崎ルフロソ	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	49,224.14	67	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	8,347.69	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	3	100.0%
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	JMFビル神宮前03	複合型	東京都渋谷区	2004年3月	2019年7月	7,000	0.6	1,127.08	5	68.7%
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	35	98.6%
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	8	89.9%
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	12	100.0%
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	4	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	5,047.30	10	98.9%

1. 2022年10月19日付で一部物件にて物件名称を変更しました。  
2. 2022年8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> (%)
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	79.1%
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	11,734.32	17	84.4%
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	8,258.44	11	93.7%
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	12,721.24	52	98.4%
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	3,254.74	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	28	98.3%
10073	JMFビル広尾01	複合型	東京都港区	2007年11月	2021年10月	10,000	0.8	4,212.41	36	98.4%
10074	JMFビル船橋01	複合型	千葉県船橋市	2021年9月	2021年11月	5,000	0.4	2,865.76	7	100.0%
10075	JMFビル赤坂02	オフィス	東京都港区	2011年2月	2021年12月	42,428	3.5	12,202.96	6	78.1%
10076	JMFレジデンス学芸大学	NEW 住宅	東京都世田谷区	2022年2月	2022年3月	1,505	0.1	1,052.13	38	92.8%
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	19,793.41	59	100.0%
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%
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%

1. 2022年10月19日付で一部物件にて物件名称を変更しました。  
2. 2022年8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> (%)
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	16	95.8%
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	12,535.31	35	98.9%
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	JMFビル梅田01	複合型	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	JMFビル御堂筋01	複合型	大阪府大阪市中央区	2007年3月	2017年3月	9,975	0.8	2,393.40	2	100.0%
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	5.0	84,910.89	108	98.4%
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	1.0	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	9,952.34	25	95.0%
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	20	100.0%
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	3,849.06	18	93.4%
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%
30001	イオン八事	都市型商業	愛知県名古屋市中昭和区	1993年9月	2005年6月	3,698	0.3	63,702.48	1	100.0%

1. 2022年10月19日付で一部物件にて物件名称を変更しました。  
2. 2022年8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> (%)
30002	mozoワンダーシティ	都市型商業	愛知県名古屋市区	2007年8月	2011年10月他	55,480	4.6	86,327.49	217	99.2%
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	2	50.9%
30004	パロ-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	82,916.95	112	99.5%
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	59,503.62	70	99.9%
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	JMF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	8	100.0%
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	13,079.75	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	住宅	福岡県福岡市東区	2006年10月	2022年1月	3,280	0.3	10,290.99	146	98.6%
ポートフォリオ合計/平均		127物件				1,207,480	100	2,533,128.62	1,675	99.1%

1. 2022年10月19日付で一部物件にて物件名称を変更しました。  
2. 2022年8月末日時点の数値です。

継続鑑定評価額 (1/6)

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		
				2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減
10001	あびこショッピングプラザ	9,350	3,549	12,900	12,900	-	4.9%	4.9%	-	4.6%	4.6%	-	5.1%	5.1%	-
10002	Gビル南青山02	5,172	17	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	1,224	655	1,880	1,880	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
10004	JMFビル代官山02	1,193	396	1,590	1,590	-	3.7%	3.7%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10005	ジャイル	21,806	6,693	28,100	28,500	400	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
10006	イトーヨーカドー綱島店	4,396	763	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	13,244	9,455	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	10,303	2,496	12,900	12,800	-100	5.0%	5.0%	-	4.6%	4.6%	-	5.3%	5.3%	-
10009	Gビル北青山01	909	680	1,640	1,590	-50	3.2%	3.3%	0.1%	3.0%	3.1%	0.1%	3.4%	3.5%	0.1%
10011	西友ひばりヶ丘店	4,372	4,017	8,400	8,390	-10	5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
10012	JMFビル自由が丘01 (A館)	2,693	2,376	3,370	3,350	-20	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	3,850	469	4,320	4,320	-	3.3%	3.3%	-	2.9%	2.9%	-	3.3%	3.3%	-
10014	東戸塚オーロラシティ	43,386	13	43,400	43,400	-	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
10016	Gビル神宮前06	2,329	620	2,960	2,950	-10	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10017	Gビル神宮前01	3,381	1,278	4,610	4,660	50	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-
10020	イオンモールむさし村山	23,837	7,262	31,200	31,100	-100	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
10021	ラ・ポルト青山	9,114	1,785	10,900	10,900	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10023	JMFビル神宮前01	5,304	-1,324	4,010	3,980	-30	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
10024	Gビル南池袋01	5,903	2,536	8,440	8,440	-	3.9%	3.9%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10025	幕張プラザ	5,262	1,567	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	2,661	2,588	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	2,238	1,161	3,400	3,400	-	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	2,085	1,304	3,390	3,390	-	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-
10029	アーカンジェル代官山 (底地)	1,012	617	1,630	1,630	-	-	-	-	3.2%	3.2%	-	-	-	-

## 継続鑑定評価額（2/6）

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		
				2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減
10030	Gビル表参道01	5,767	2,842	8,610	8,610	-	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.8%	2.8%	-
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	3,687	1,802	5,500	5,490	-10	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-
10032	Gビル三軒茶屋01	3,613	2,826	6,450	6,440	-10	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10033	Gビル銀座01	2,210	1,393	6,300	3,604	-2,696	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10035	コリーヌ馬事公苑	3,179	1,140	4,260	4,320	60	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	4.0%	4.0%	-
10036	川崎ルフロン	34,795	6,404	41,200	41,200	-	4.1%	4.1%	-	4.1%	4.1%	-	4.3%	4.3%	-
10037	JMFビル渋谷01	3,062	1,857	4,920	4,920	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
10038	Gビル表参道02	17,750	4,349	22,000	22,100	100	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
10039	Gビル吉祥寺01	3,527	512	4,040	4,040	-	3.7%	3.7%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10040	Cute Cube原宿	8,448	1,551	10,400	10,000	-400	2.9%	3.0%	0.1%	2.7%	2.7%	-	3.1%	3.1%	-
10041	Gビル上野01	3,411	468	3,870	3,880	10	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
10042	JMFビル高田馬場01	6,012	1,567	7,290	7,580	290	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10043	Gビル秋葉原01	5,101	2,688	7,790	7,790	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10044	Gビル秋葉原02	2,464	425	2,980	2,890	-90	3.3%	3.4%	0.1%	3.1%	3.2%	0.1%	3.5%	3.6%	0.1%
10045	Gビル吉祥寺02	15,038	1,961	17,000	17,000	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10046	JMFビル銀座中央通り01	12,954	445	13,300	13,400	100	2.6%	2.6%	-	2.3%	2.3%	-	2.5%	2.5%	-
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,625	274	10,800	10,900	100	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10048	Gビル神宮前07	2,028	101	2,130	2,130	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10049	Gビル南青山03	12,279	-479	12,100	11,800	-300	2.9%	2.9%	-	2.5%	2.5%	-	2.9%	2.9%	-
10050	JMFビル神宮前02	2,623	-343	2,280	2,280	-	3.3%	3.3%	-	2.8%	2.8%	-	3.3%	3.3%	-
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,372	547	2,920	2,920	-	4.5%	4.5%	-	4.6%	4.6%	-	4.7%	4.7%	-
10052	m-シティ柏	5,700	299	6,000	6,000	-	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
10053	JMFビル神宮前03	7,092	197	7,340	7,290	-50	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10054	マチノマ大森	9,015	554	9,510	9,570	60	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
10055	JMFビル代官山01	3,242	727	3,970	3,970	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-

※ 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（シーピ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		
				2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減
10056	イオンモール津田沼	28,443	456	28,500	28,900	400	4.7%	4.6%	-0.1%	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
10057	JMFビル横浜馬車道01	23,918	581	24,300	24,500	200	4.0%	4.0%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10058	JMFビル川崎01	23,697	2	23,700	23,700	-	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10059	JMFビル渋谷02	19,552	-852	18,900	18,700	-200	3.1%	3.0%	-0.1%	2.9%	2.8%	-0.1%	3.3%	3.2%	-0.1%
10060	JMFビル渋谷03	16,948	251	17,100	17,200	100	2.9%	2.8%	-0.1%	2.6%	2.5%	-0.1%	2.9%	2.8%	-0.1%
10061	JMFビル東陽町01	11,395	-995	10,600	10,400	-200	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10062	OMO3東京赤坂	7,937	72	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	10,419	180	10,400	10,600	200	3.7%	3.6%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%
10064	JMFビル東陽町02	9,656	-1,656	8,020	8,000	-20	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10065	JMFビル笹塚01	9,106	303	9,240	9,410	170	3.9%	3.8%	-0.1%	3.7%	3.6%	-0.1%	4.1%	4.0%	-0.1%
10066	JMFビル上野01	8,607	92	8,710	8,700	-10	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10067	JMFビル横浜01	8,220	139	8,320	8,360	40	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
10068	JMFビル赤坂01	4,499	240	4,740	4,740	-	3.1%	3.0%	-0.1%	2.9%	2.8%	-0.1%	3.2%	3.1%	-0.1%
10069	JMFビル神田01	4,303	56	4,250	4,360	110	3.7%	3.6%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%
10070	JMFビル江戸川橋01	3,754	-124	3,640	3,630	-10	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
10071	JMFビル東日本橋01	3,238	121	3,360	3,360	-	3.8%	3.7%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%
10072	JMFビル市ヶ谷01	21,179	920	22,100	22,100	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10073	JMFビル広尾01	10,101	198	10,200	10,300	100	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10074	JMFビル船橋01	5,161	258	5,420	5,420	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10075	JMFビル赤坂02	43,981	1,118	45,000	45,100	100	2.7%	2.7%	-	2.4%	2.4%	-	2.7%	2.7%	-
10076	JMFレジデンス学芸大学	NEW	1,574	85	-	1,660	-	-	3.2%	-	3.0%	-	-	3.4%	-
20002	京都ファミリー	5,715	-505	5,410	5,210	-200	5.2%	5.2%	-	4.7%	4.7%	-	5.7%	5.7%	-
20003	河原町オーパ	17,821	-3,421	14,400	14,400	-	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
20004	イオンモール鶴見緑地	22,317	4,282	26,700	26,600	-100	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
20005	イオンモール伊丹	18,094	305	18,800	18,400	-400	4.5%	4.6%	0.1%	4.3%	4.4%	0.1%	4.7%	4.8%	0.1%

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		
				2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減
20006	アリオ鳳	13,297	802	14,200	14,100	-100	5.0%	5.0%	-	4.8%	4.8%	-	5.3%	5.3%	-
20007	イオンモール神戸北	8,029	3,590	12,110	11,620	-490	4.9%	4.9%	-	4.5%	4.5%	-	5.0%	5.0%	-
20008	ライフ岸部店（底地）	1,942	-32	1,930	1,910	-20	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
20009	ライフ下寺店（底地）	1,717	312	2,060	2,030	-30	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
20010	ライフ太平寺店（底地）	1,304	-154	1,170	1,150	-20	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
20011	Gビル心斎橋01	1,588	1,691	3,270	3,280	10	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	3,508	11,700	11,600	-100	-	-	-	3.3%	3.3%	-	-	-	-
20013	Gビル心斎橋02	4,227	3,942	8,180	8,170	-10	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20014	泉佐野松風台（底地）	2,657	-67	2,620	2,590	-30	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,545	974	2,520	2,520	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-
20016	pivo和泉中央（pivo棟）	5,078	1,621	6,710	6,700	-10	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
	（テックランド棟）						5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
20017	かみしんプラザ	4,416	723	5,130	5,140	10	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	2,721	1,188	3,910	3,910	-	3.7%	3.7%	-	3.7%	3.7%	-	3.9%	3.9%	-
20019	Gビル心斎橋03	30,141	1,158	31,200	31,300	100	3.4%	3.4%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
20020	ラウンドワンスタジアム高槻店	1,895	1,094	2,990	2,990	-	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
20021	m-シティ豊中	5,094	1,435	6,540	6,530	-10	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20022	エディオン京橋店（底地）	5,756	223	5,970	5,980	10	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
20023	JMFビル阿倍野01	4,572	667	5,240	5,240	-	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20024	JMFビル梅田01	9,712	387	10,000	10,100	100	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
20025	Gビル心斎橋04	3,304	-204	3,120	3,100	-20	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
20026	JMFビル京都河原町01	2,157	262	2,420	2,420	-	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
20027	JMFビル御堂筋01	10,638	-1,438	9,200	9,200	-	3.6%	3.6%	-	3.2%	3.2%	-	3.4%	3.4%	-
20028	Gビル神戸三宮01	3,090	199	3,290	3,290	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-
20029	ラウンドワン三宮駅前店	3,165	164	3,330	3,330	-	3.8%	3.8%	-	3.8%	3.8%	-	4.0%	4.0%	-

## 継続鑑定評価額（5/6）

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		
				2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減
20030	Gビル御堂筋02	15,521	678	16,200	16,200	-	3.2%	3.2%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
20031	ツイン21	60,190	-2,090	58,000	58,100	100	4.1%	4.0%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%	4.3%	4.2%	-0.1%
20032	JMFビル北浜01	11,357	1,042	12,000	12,400	400	3.7%	3.6%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%
20033	JMFビル大阪福島01	8,518	861	9,120	9,380	260	3.8%	3.7%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%
20034	JMFビル肥後橋01	4,292	367	4,530	4,660	130	3.7%	3.6%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%
20035	コナミスポーツクラブ京橋	3,381	-301	3,080	3,080	-	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20036	JMFビル今橋01	2,591	128	2,710	2,720	10	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-
20037	JMFビル西本町01	2,601	278	2,770	2,880	110	4.0%	3.9%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%	4.1%	4.0%	-0.1%
20038	Gビル心斎橋05	9,106	4,393	13,400	13,500	100	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
30001	イオン八事	3,039	530	3,600	3,570	-30	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
30002	mozoワンダーシティ	50,092	14,107	63,600	64,200	600	4.9%	4.9%	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-
30003	Gビル名古屋栄01	1,911	-601	1,340	1,310	-30	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
30004	パロー勝川店（底地）	3,205	34	3,245	3,240	-5	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
90001	ならファミリー	33,281	4,418	37,900	37,700	-200	5.4%	5.3%	-0.1%	5.1%	5.0%	-0.1%	5.9%	5.8%	-0.1%
90002	イオンモール札幌苗穂	5,932	3,327	9,270	9,260	-10	6.2%	6.2%	-	5.6%	5.6%	-	6.6%	6.6%	-
90003	イオン那覇ショッピングセンター	9,191	1,608	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	7,564	2,135	9,980	9,700	-280	5.8%	5.8%	-	5.6%	5.6%	-	6.1%	6.1%	-
90005	イオンモール札幌発寒	14,042	5,557	19,600	19,600	-	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.6%	-	5.0%	5.0%	-
90006	MrMax 長崎店	2,351	908	3,270	3,260	-10	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	3,425	2,144	5,570	5,570	-	5.5%	5.5%	-	5.6%	5.6%	-	5.7%	5.7%	-
90008	ラウンドワン広島店	2,707	1,442	4,160	4,150	-10	4.8%	4.8%	-	4.8%	4.8%	-	5.0%	5.0%	-
90009	DFS T ギャラリー沖縄	14,406	4,893	17,200	19,300	2,100	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	6.8%	8.0%	1.2%
90010	Gビル仙台一番町01	4,426	-36	4,360	4,390	30	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90011	Gビル那覇新都心01	5,484	1,295	6,750	6,780	30	5.2%	5.2%	-	5.4%	5.4%	-	5.4%	5.4%	-
90012	JMFビル天神西通り01	5,037	-257	4,720	4,780	60	4.0%	3.9%	-0.1%	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-

※ 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		
				2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減	2022年2月	2022年8月	増減
90013	Gビル天神西通り02	5,192	377	5,570	5,570	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
90014	JMFビル仙台01	6,862	307	6,920	7,170	250	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-	4.5%	4.5%	-
90015	ドームイン博多祇園	4,395	44	4,440	4,440	-	4.2%	4.2%	-	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-
90016	JMFレジデンス千早	3,412	387	1,860	3,800	1,940	4.3%	4.2%	-0.1%	4.1%	4.0%	-0.1%	4.5%	4.4%	-0.1%
ポートフォリオ物件合計		1,150,367	157,246	1,309,105	1,307,614	-1,491									

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。

ダウンロード

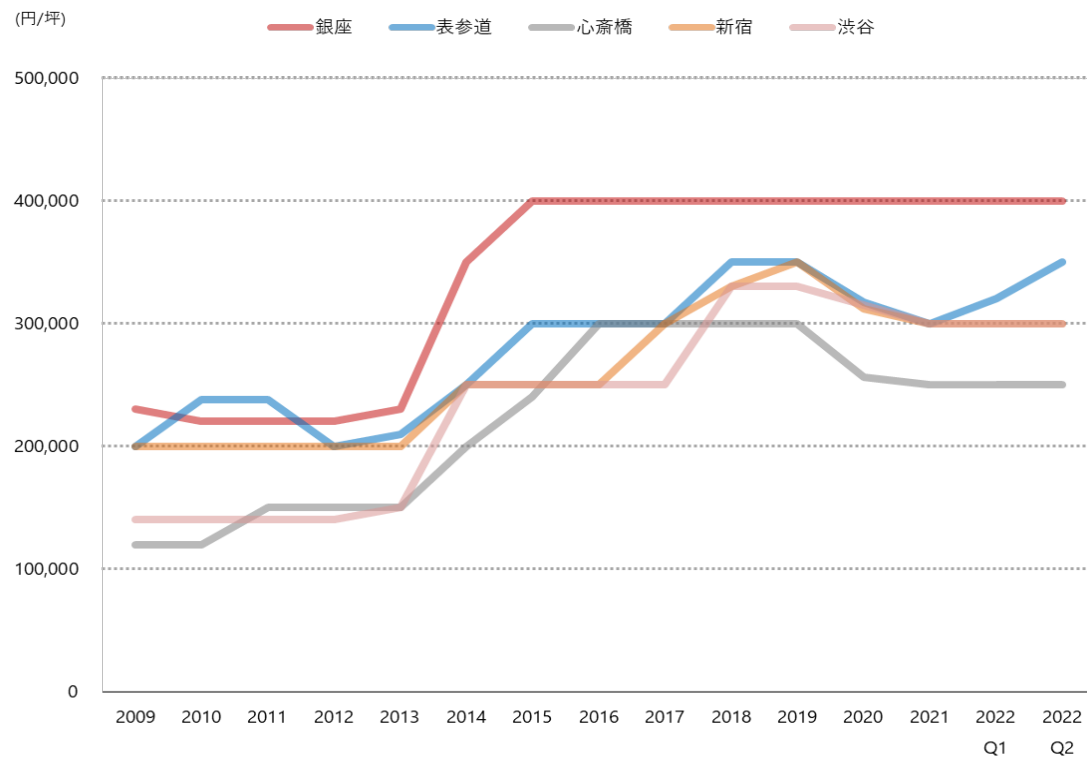


# JMF 08

## マーケットデータ

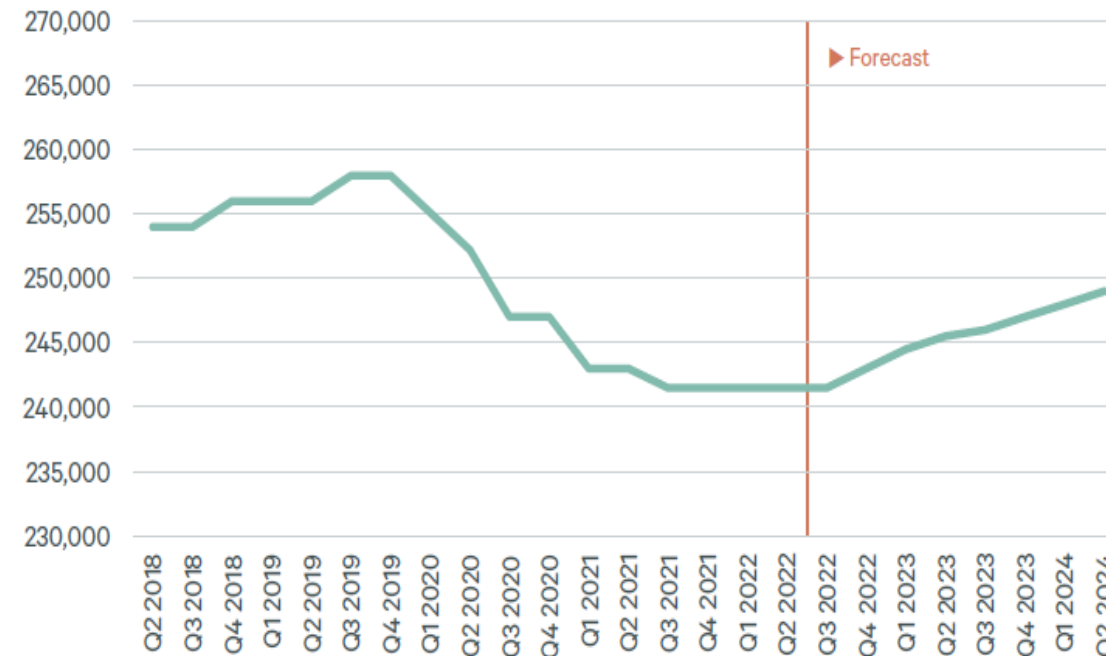


## 主要商業エリアの賃料上限値の推移



(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」

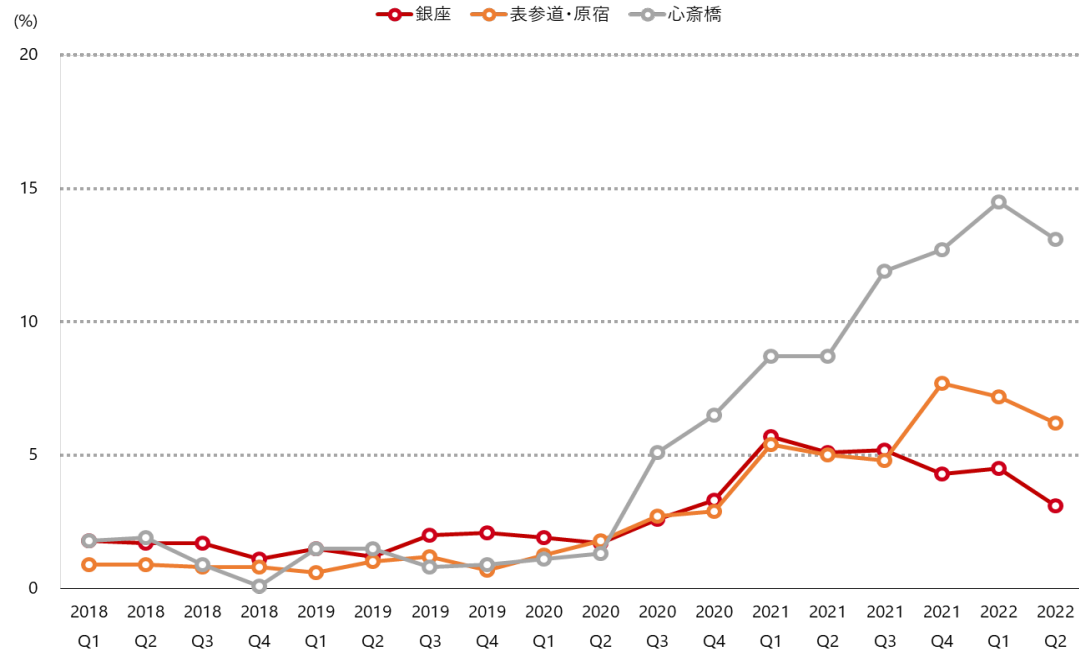
## 銀座ハイストリートの賃料 (円/坪)



(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」

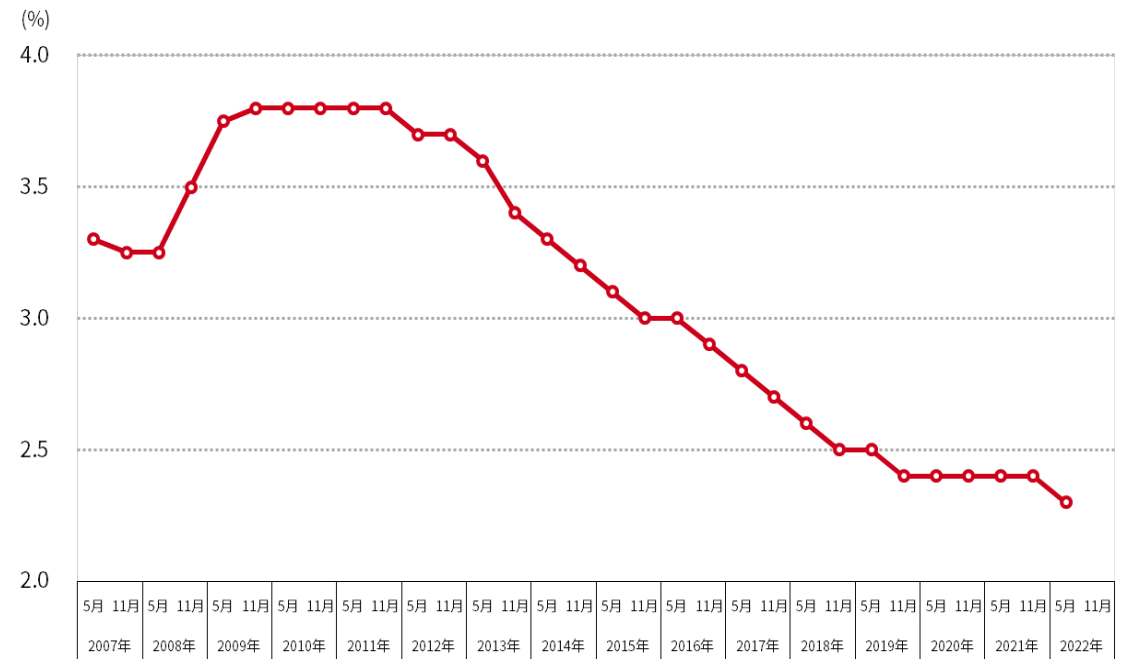
(注) ハイストリートの賃料の上限と下限の平均値

## 都市型商業施設のプライム立地の空室率



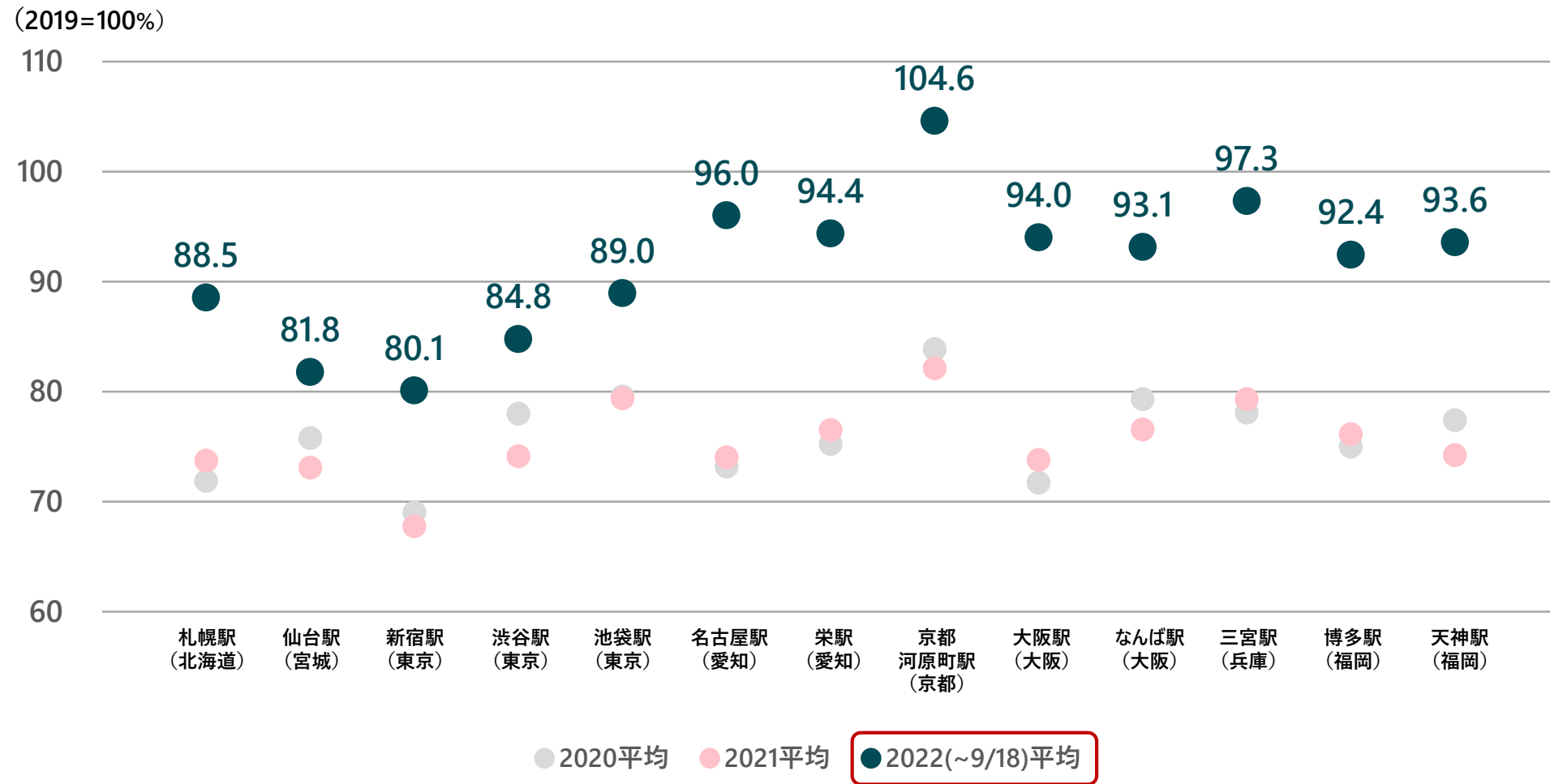
(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」  
 (注) 2020年第1四半期の数値については出所元からの公表がありません

## 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

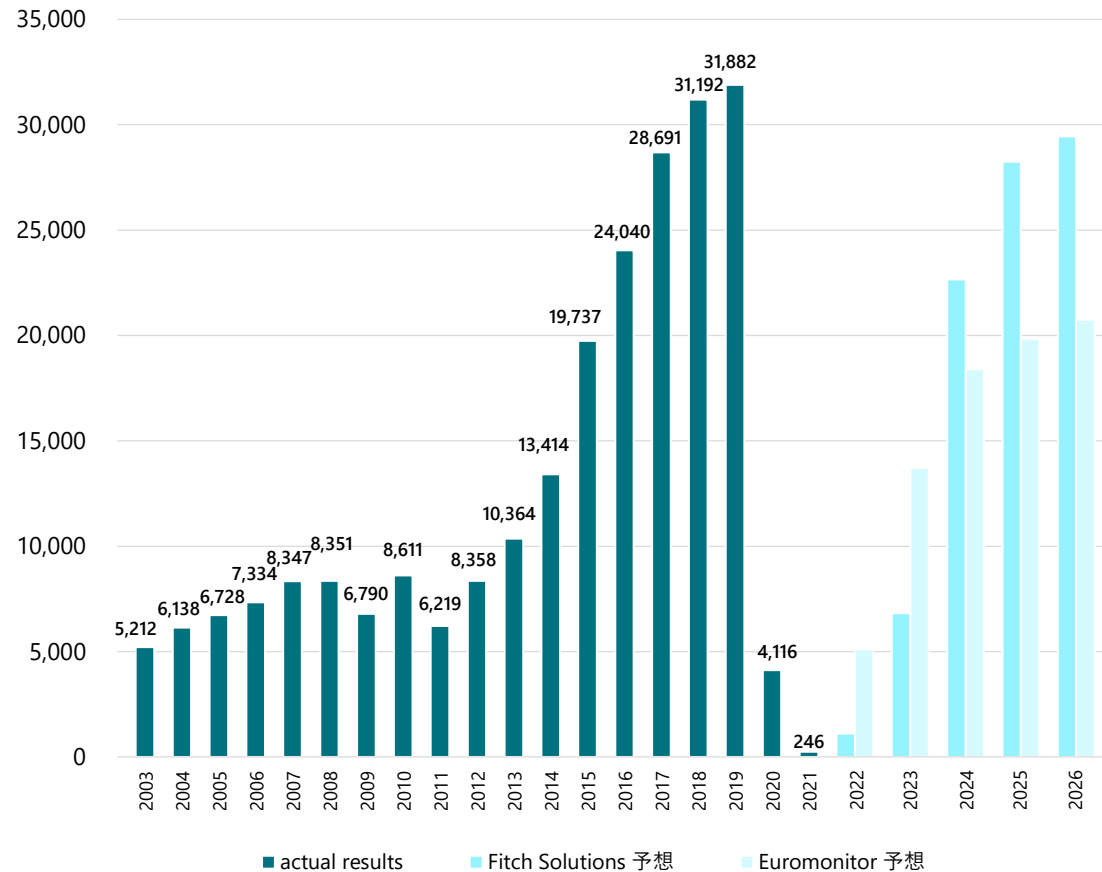
## 主要商業駅の滞在人口の動向



(出所) V-RESAS、株式会社Agoop「流動人口データ」(2022年9月に利用)

## Pre COVID-19のインバウンド旅行客数の推移と今後の予測<sup>1</sup>

旅行客数 (千人)



出所: Fitch Solutions, Euromonitorからのデータを基に資産運用会社が作成

1. Fitch Solutions予想、Euromonitor予想は2022年9月時点

## 2021年版観光魅力度ランキング<sup>1</sup>

Rank	Economy	Rank	Economy
1	日本	16	ポルトガル
2	アメリカ合衆国	17	デンマーク
3	スペイン	18	フィンランド
4	フランス	19	香港
5	ドイツ	20	スウェーデン
6	スイス	21	ルクセンブルク
7	オーストラリア	22	ベルギー
8	イギリス	23	アイスランド
9	シンガポール	24	アイルランド
10	イタリア	25	アラブ首長国連邦
11	オーストリア	26	チェコ共和国
12	中国	27	ニュージーランド
13	カナダ	28	ギリシャ
14	オランダ	29	エストニア
15	韓国	30	ポーランド

● アメリカ大陸    ● アジア太平洋    ● ヨーロッパ・ユーラシア    ● 中近東・北アフリカ

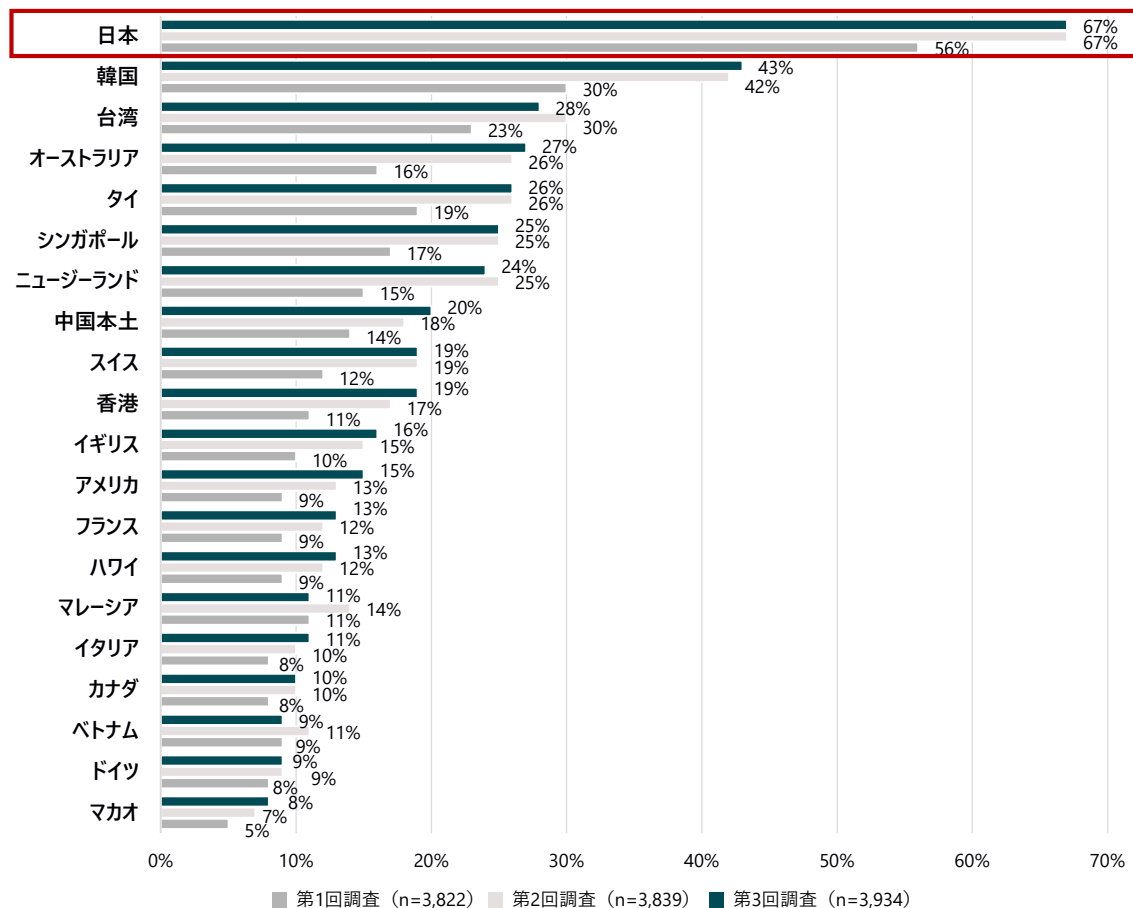
出所: 世界国際フォーラム「2021年版観光魅力度ランキング」からのデータを基に資産運用会社が作成

1. インデックス結果は、収集時点（2021年末）で入手可能な最新のデータです。

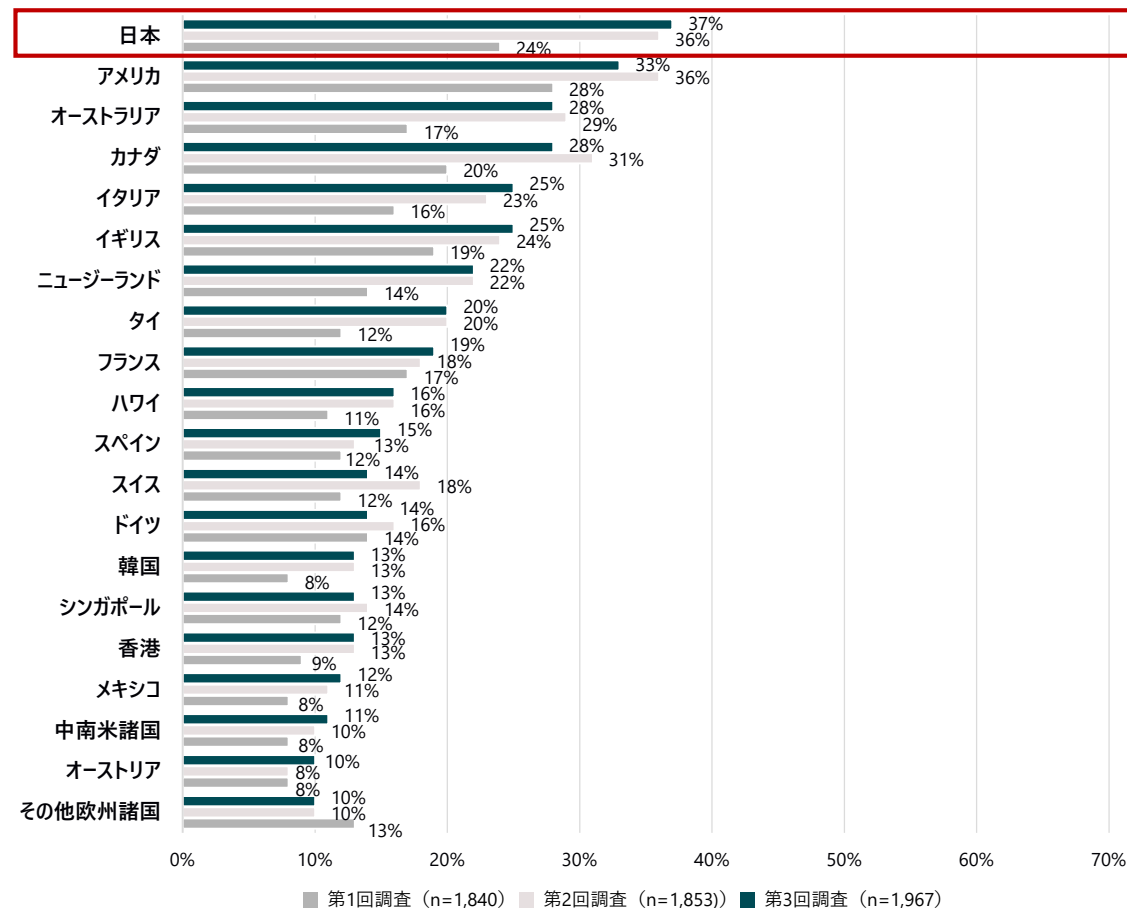


## 次に海外旅行したい国・地域※

アジア居住者 (%)



欧米豪居住者 (%)



出所: 日本政策投資銀行、日本交通公社「アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査 (2022年2月28日)」

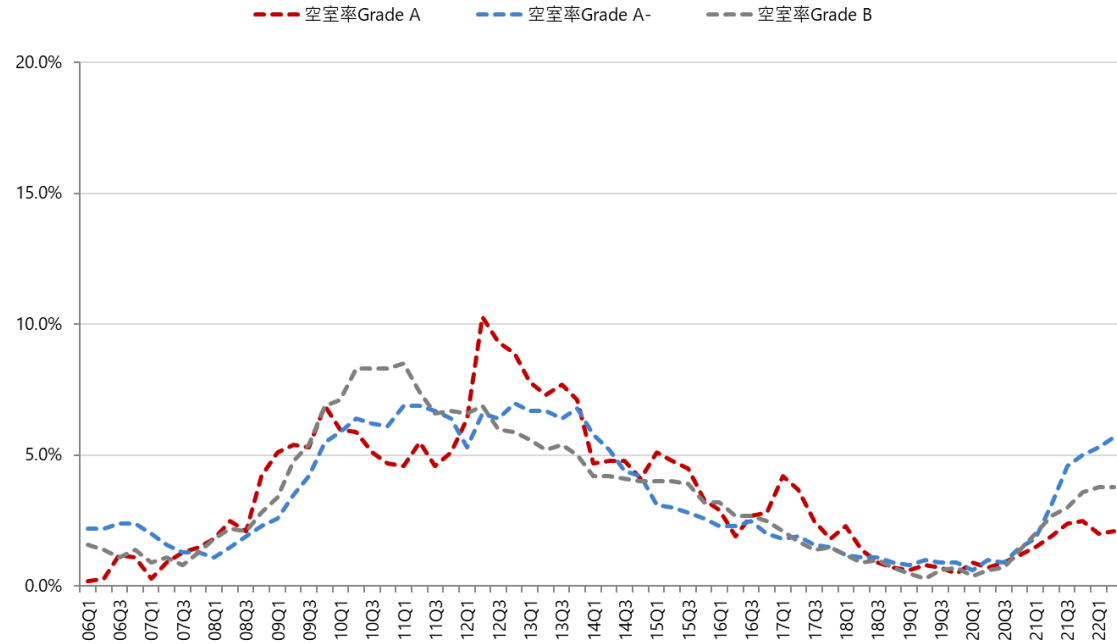
※ 各調査の実施期間、第1回調査 (2020/6/2-2020/6/12)、第2回調査 (2020/12/1-2020/12/12)、第3回調査 (2021/10/5-2021/10/19)、においてアジア・欧米豪在住者に対してインターネット調査を実施

※ 新型コロナウイルス収束後の海外旅行について「(したいと) 思わない」を選択した対象者及び次に海外旅行の検討を再開するタイミングについて「現在の状況からは海外旅行の検討再開は考えられない」と回答した対象者を除く全員から回答を得た

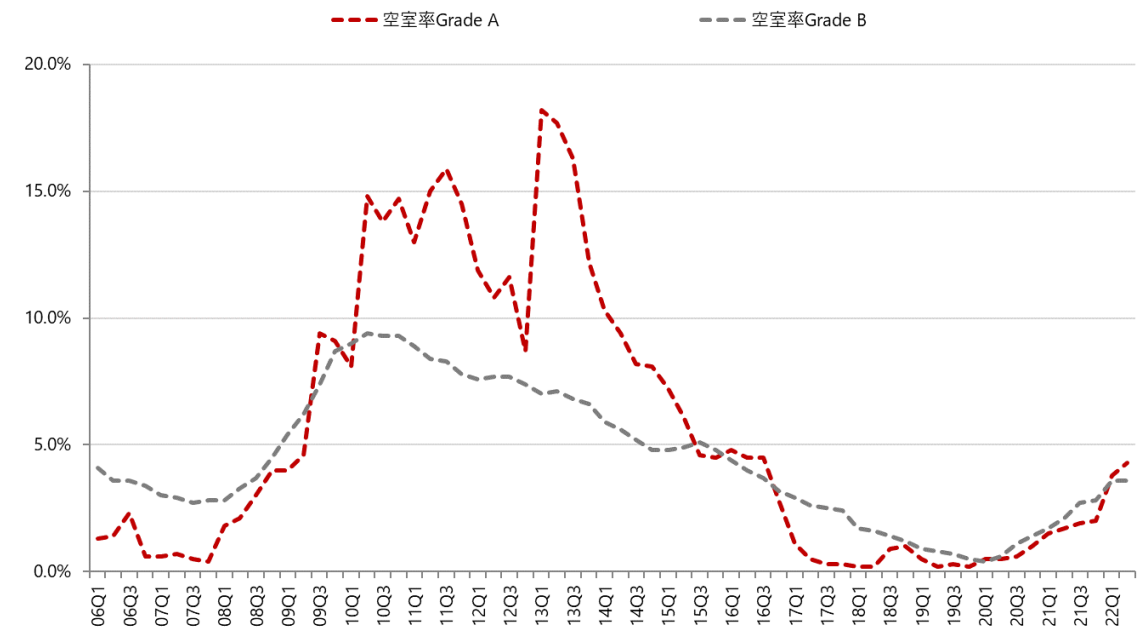
※ 「次に観光旅行したい国・地域」の選択肢からは、回答者の国・地域及び近隣の国・地域 (中国・香港・マカオ、マレーシア・シンガポール、タイ・マレーシア、アメリカ・カナダ・メキシコ・ハワイ・グアム、オーストラリア・ニュージーランド、イギリス・フランス・欧州各国) を除いている

※ 第3回調査における割合で降順ソート・上位20位まで

## 東京のグレード別空室率推移

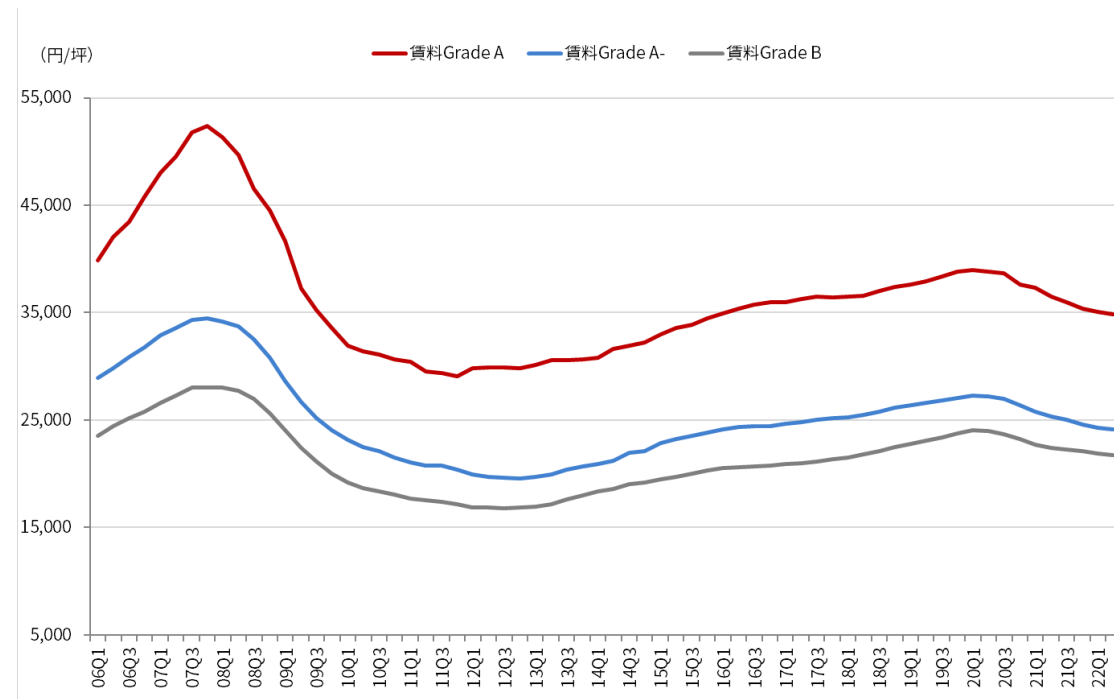


## 大阪のグレード別空室率推移

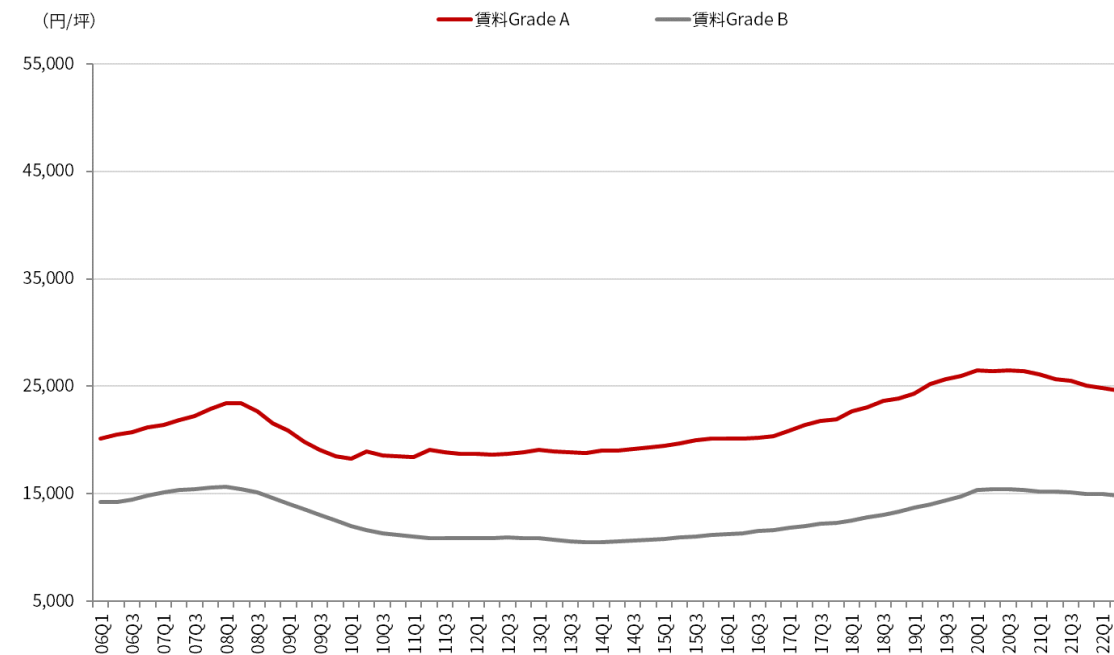


(出所) シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

## 東京のグレード別賃料の推移

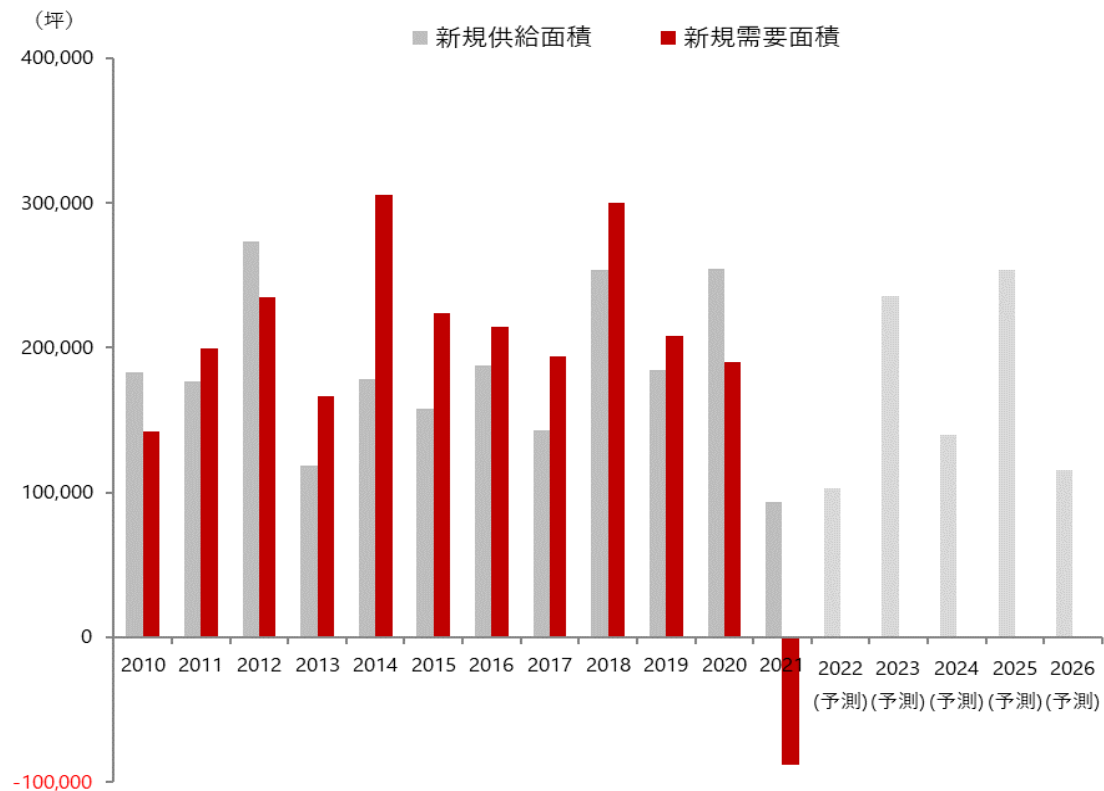


## 大阪のグレード別賃料の推移

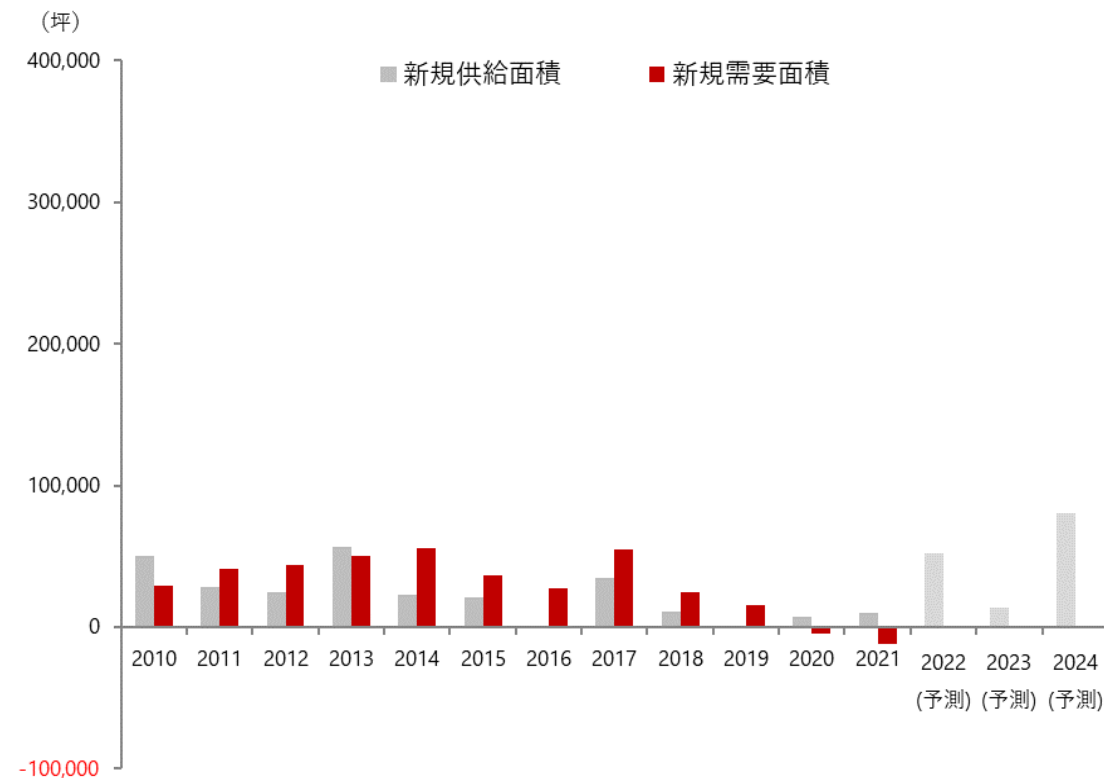


(出所) シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

## 東京オフィスビルの供給・需要の推移



## 大阪オフィスビルの供給・需要の推移



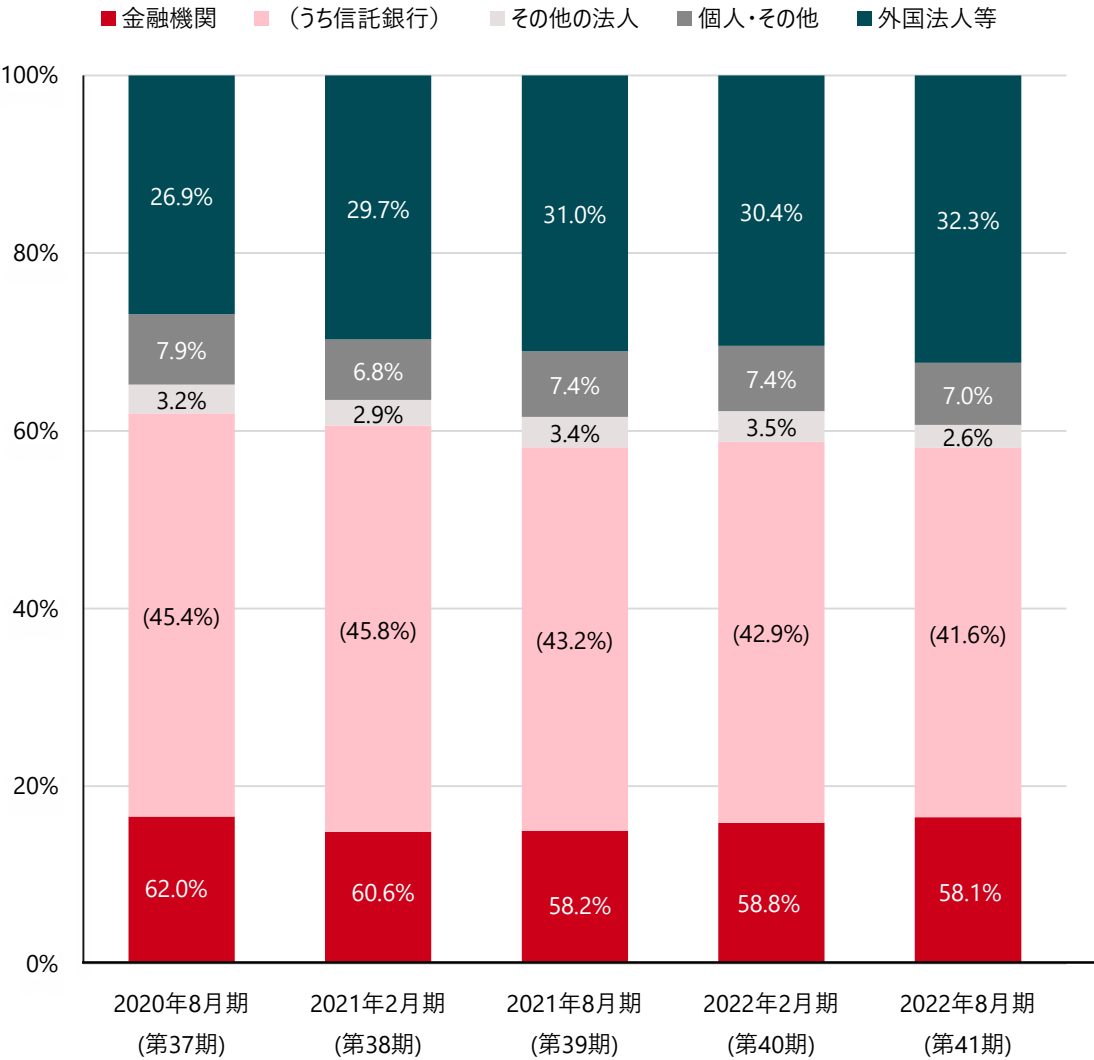
(出所) シービーアルイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

JMF  
09

その他



所有者別投資口数割合の推移



上位10投資主<sup>1</sup>

順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,310,566	18.75
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,197,912	17.13
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	331,300	4.74
4	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	165,584	2.36
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	144,708	2.07
6	SMBC日興証券株式会社	138,857	1.98
7	BNY M&A AGT/CLTS 10 PERCENT	128,683	1.84
8	みずほ証券株式会社	124,070	1.77
9	日本証券金融株式会社	119,584	1.71
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	97,181	1.39
上位10投資主合計		3,758,445	53.77
KKR保有分		62,800	0.89

1. 2022年8月期（第41期）未発行済投資口数 6,989,091口。所有比率(%)は小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

## 大株主の状況<sup>1</sup>

76株式会社  
(KKR & Co. Inc.の子会社)

出資比率 **100%**

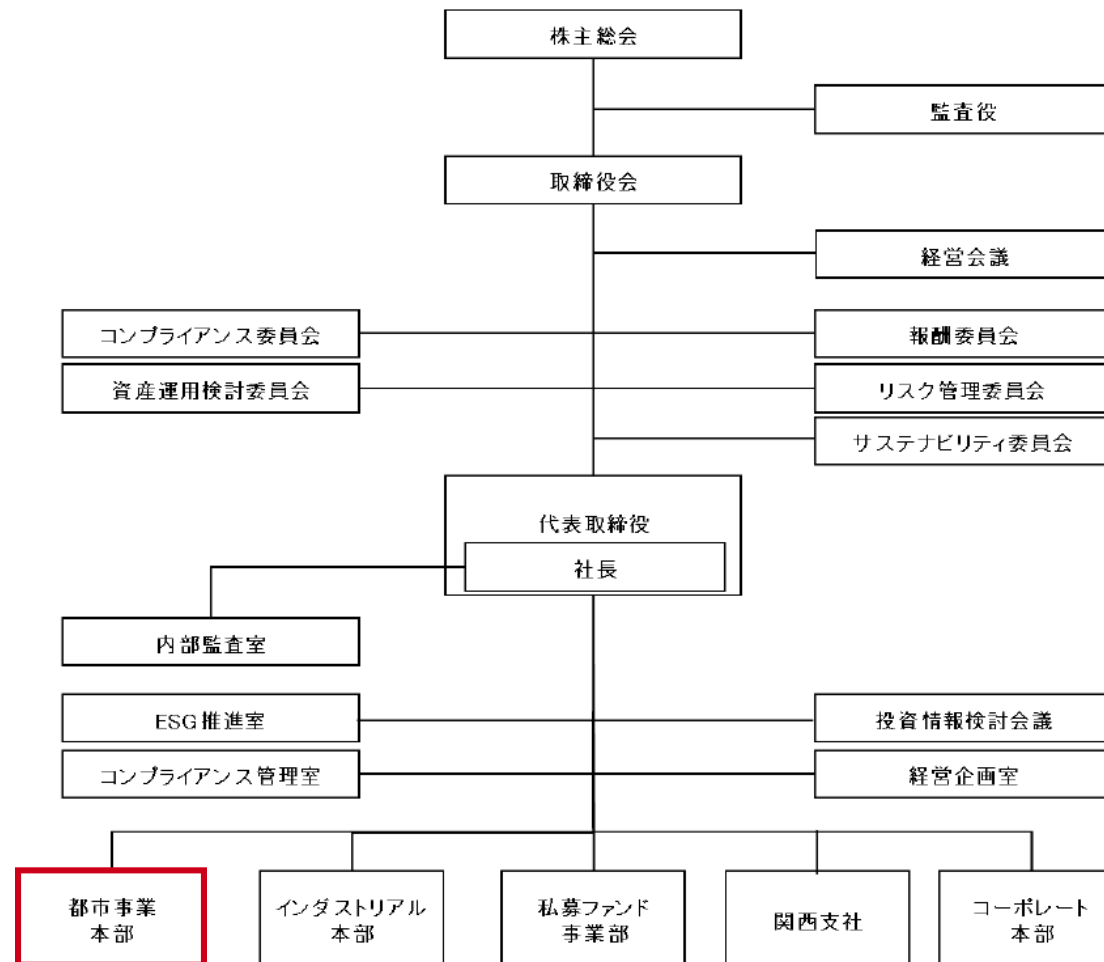
株式会社KJRマネジメント

## 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 **154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	69 名
	不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	91 名
	一級建築士	8 名
	不動産鑑定士	11 名
	日本証券アナリスト協会検定会員	7 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<sup>1</sup>





P.8

1. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
2. 期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。
3. 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。
4. 2022年8月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
5. 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。

P.9

1. 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。
2. 2021年3月1日～2022年2月末までの電力使用量を元に計算した想定値です。
3. 役員・派遣社員を除きます。

P.12

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.  $(\text{当期純利益} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{のれん償却費} + \text{繰延資産償却費} \pm \text{特別損益}) \div \text{発行済投資口数}$
4.  $1\text{口当たり分配金} \div 1\text{口当たりFFO}$
5. 2022年2月期(第40期)：Gビル銀座01(準共有持分30%)、Gビル南青山01、Gビル新宿01、パロー勝川店(底地)(準共有持分50%)  
2022年8月期(第41期)：Gビル銀座01(準共有持分30%)、サミットストア中野南台店
6. JMFビル赤坂02、JMFレジデンス学芸大学、JMFレジデンス千早、JMFビル広尾01、JMFビル船橋01
7. 2022年2月期(第40期)：Gビル銀座01(準共有持分30%)、Gビル南青山01、Gビル新宿01、パロー勝川店(底地)(準共有持分50%)  
2022年8月期(第41期)：Gビル銀座01(準共有持分30%)、サミットストア中野南台店、Gビル神宮前02
8. 私募リート投資及びメザニンローン債券投資に基づく収益です。以降同じです。
9. Gビル神宮前02

P.14

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.  $(\text{当期純利益} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{のれん償却費} + \text{繰延資産償却費} \pm \text{特別損益}) \div \text{発行済投資口数}$
4.  $1\text{口当たり分配金} \div 1\text{口当たりFFO}$
5. Gビル銀座01(準共有持分30%)、サミットストア中野南台店
6. Gビル神宮前02

P.15

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.  $(\text{当期純利益} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{のれん償却費} + \text{繰延資産償却費} \pm \text{特別損益}) \div \text{発行済投資口数}$
4.  $1\text{口当たり分配金} \div 1\text{口当たりFFO}$
5. 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%
6. JMFレジデンス大阪野田の取得に伴う影響をいいます。
7. Gビル神宮前02

P.16

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.  $(\text{当期純利益} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{のれん償却費} + \text{繰延資産償却費} \pm \text{特別損益}) \div \text{発行済投資口数}$
4.  $1\text{口当たり分配金} \div 1\text{口当たりFFO}$
5. 2023年2月期(第42期)：Gビル銀座01の準共有持分40%  
2023年8月期(第43期)：ラウンドワンスタジアム高槻店、ライフ岸部店(底地)
6. 以下の資産の売買に伴う影響をいいます。  
取得：JMFレジデンス大阪野田、JMFレジデンス大阪福島、JMFレジデンス北品川、JMFレジデンス池袋一丁目  
売却：ラウンドワンスタジアム高槻店、ライフ岸部店(底地)

P.45

1. 2022年8月31日時点。詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認下さい。
2. 発行体格付は、長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付として A-1 を取得しています。
3. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
4. 期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。
5. 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。
6. 2022年8月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
7. 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。

# 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。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、一般社団法人日本投資顧問業協会会員、一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員）