

## 複合化へのアプローチの進捗

### JMFビル天神西通り01（福岡県福岡市）

複合型



## 九州最大の繁華街、天神エリアにて飲食ビルから環境配慮型の複合型ビルへ再生

「JMFビル天神西通り01」では、福岡市が主導する天神ビッグバン※による周辺環境の変化に加えて、ウィズコロナによる社会や消費環境が変化する中、築32年となる本物件の最有効使用を考え、“再開発に伴う建替え”と“既存建物の改修”を並行して検討してきました。その結果、環境や地域に配慮し、既存建物を取り壊さず活かした形で改修を行うことを決定しました。

天神エリアにおける本物件の立ち位置を見直し、シェアオフィスやサービス業種を入居させることで、従来型の飲食ビルであったテナント構成を再構築し、複合化しました。

また、既存建物の外壁や共用部の改修を行い、課題のあった視認性についてもサイン計画の見直しを実施し、2022年9月に商業店舗とオフィスが共存する新たな複合型ビルへ生まれ変わりました。

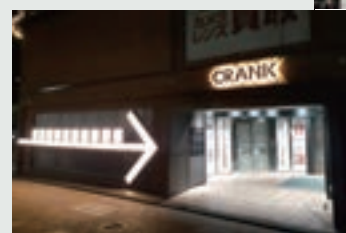
※天神ビッグバン：規制緩和などを活用して民間ビルの建替えを促進することで、天神地区に新たな空間と雇用を創出するプロジェクト。

### 複合化へのアプローチ

JMFでは、既存の用途にとらわれない最適な活用方法を検討し、単一用途資産から複数の用途を掛け合わせた「複合型」へ転換させることで資産価値の向上を推進しています。

### 商業施設を複合化した事例

新物件名称	
JMFビル 御堂筋01	新たなハイブランドテナントが店舗利用のみならずオフィス用途での利用も企図して入居
JMFビル 梅田01	1-2階に、生命保険会社が入居し、情報発信・提供を行う価値体験型施設として利用
JMFビル 代官山02	事務所兼ショールームとして利用するアパレルブランドを誘致
JMFビル 神宮前03	飲食店舗区画にECに特化したグローバルファッションブランドがショールームとして利用するため入居



サイン計画を見直したエントランス

外装の低層部にはリサイクルレンガを採用

▼アクセスマップ



### 環境・地域に配慮した再構築ポイント

- 外壁・共用部改修は、全体の色味や素材感を統一
- 視認性を上げるため、エントランスに大きな矢印サインを設置
- 低層部外装材としてリサイクルレンガを採用。九州内で製造することで輸送エネルギーも低減

# JMF

JAPAN METROPOLITAN FUND

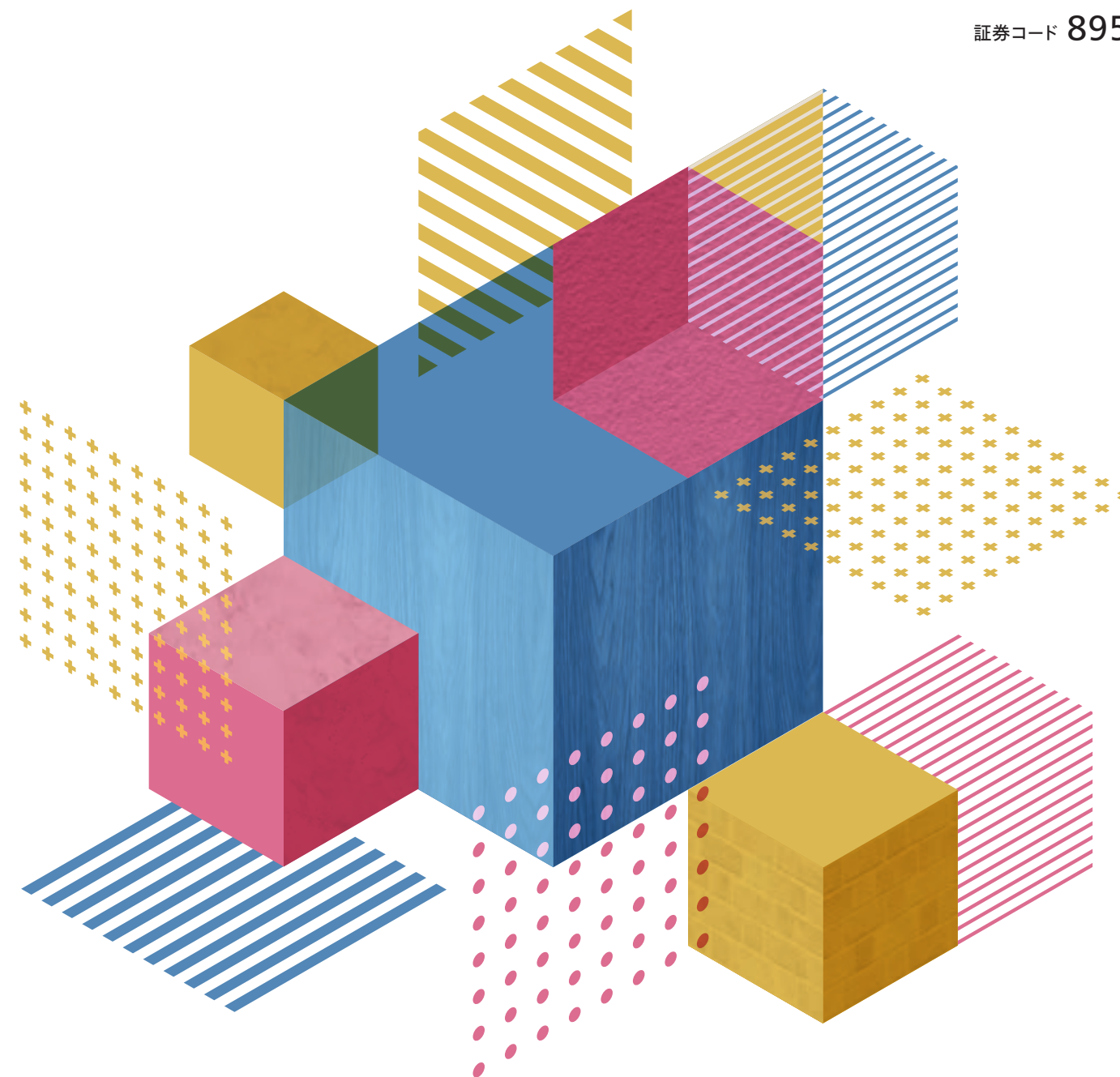
第41期

2022年8月期

## 決算・運用状況の報告 (資産運用報告)

2022年3月1日～2022年8月31日

証券コード 8953



ご案内

### 投資家向けオンライン説明会

開催日：2022年12月20日（火）  
19:00～20:00(予定)

JMFの2022年8月期（第41期）決算内容について、オンラインでご説明させていただきます。

### 【参加方法】

以下のURLより、事前登録をお願いいたします。

<https://nikkoir.smartseminar.jp/public/application/add/2693>



日本都市ファンド投資法人

<https://www.jmf-reit.com/> 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング



日本都市ファンド投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

日本都市ファンド投資法人



## CONTENTS

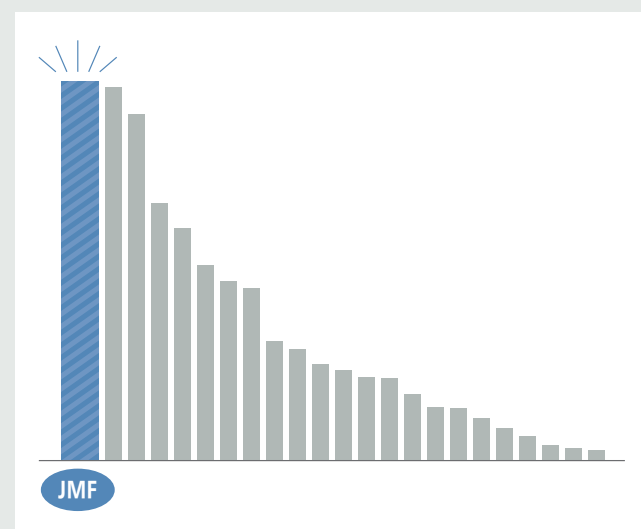
1 JMFについて	8 運用状況	45 投資主資本等変動計算書
2 ハイライト	10 ESGへの取組み	46 注記表
4 取得ネットワークの開拓と着実な外部成長	12 投資主インフォメーション	60 金銭の分配に係る計算書
5 譲渡4物件による売却益の分散と 資産入替戦略の進展	14 資産運用報告	61 会計監査人の監査報告書
6 ポートフォリオの状況	42 貸借対照表	63 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
	44 損益計算書	65 資産運用会社について

# 日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていく。

## 01 総合型1位の資産規模 日本最大級の 総合型REIT

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

総合型REITトップの資産規模



## 02 安定性の向上と成長の加速 目指すは環境変化に 対応するポートフォリオ

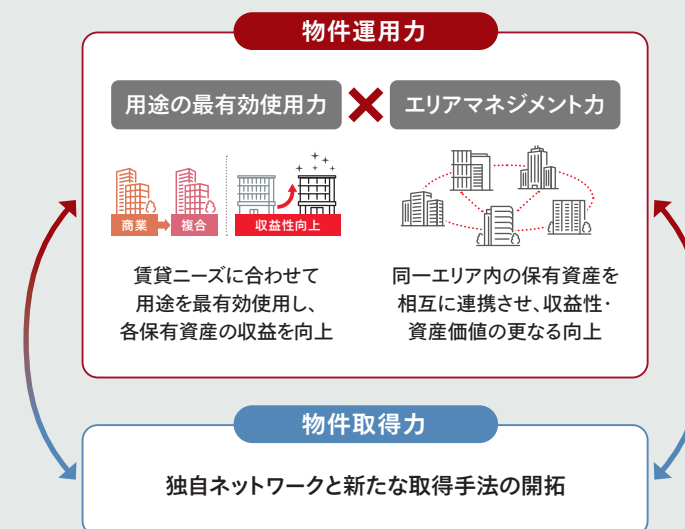
中長期にわたり社会的ニーズがある「人が集まる立地」に投資することで、ポートフォリオの安定化を目指し、環境変化に応じた柔軟な取得戦略の実行により成長を加速させます。

都市型化と分散を目指した投資対象用途

商業施設	● ハイストリート ● 都市型 ● 住宅地駅前
複合型	● オフィス×商業 ● オフィス×住宅 ● 住宅×商業 ● 3用途以上
オフィス	● 都市中心部 ● 都市近郊部
住宅	● 都市部賃貸住宅
その他	● 都市部ホテル ● 新規カテゴリー

## 03 収益性・資産価値の最大化 運営の プロフェッショナル

「取得力」と「運用力」を活用し、環境変化に柔軟に対応しながら、用途の垣根を越えたポートフォリオの構築と同一エリアにある物件の相互連携を高めることで、保有資産の収益性向上と、資産価値の最大化を目指します。



投資主の皆さまには、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

日本都市ファンド投資法人はこのたび2022年8月期(第41期)の決算を迎えました。これもひとえに、投資主の皆さまのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

今後も投資主価値の向上を目指し、投資主の皆さまからの信頼とご期待にお応えできるよう適切な運用を推進していく所存です。引き続き変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

日本都市ファンド投資法人 執行役員

西田 雅彦





## ハイライト

01

### 2022年8月期(第41期)の1口当たり分配金は2,263円

▶ 商業回復基調に伴う歩合賃料収入の増加等が貢献し、公表予想2,250円に比べ13円上回る結果

02

### 2,000億円の資産入替は折り返しに到達

▶ 多様な取得手法により、住宅5物件(105億円)の取得を公表。また、商業4物件の譲渡を公表(一部実行)し、約48億円の売却損益を確保  
▶ 資産入替戦略が進捗し、ポートフォリオに占める商業比率は2021年3月合併時の71%から61%に低減

03

### 各セクターのリーシングが進展し、ポートフォリオ稼働率は99.1%

▶ 商業の売上回復が鮮明になり、都市型商業のリーシングが進展。オフィス・住宅のリースアップも順調

04

### 強固な財務基盤の構築とESGへの積極的な取組みを継続

▶ 財務面については、スポンサー変更後も高い信用力を背景に低コスト水準を維持  
▶ ESGについては、外部機関からの最高評価取得や、中長期目標の達成に向け着実な取組みを実施

#### 物件数

127 物件

#### 資産規模

1兆2,074億円

#### 稼働率

99.1%

#### NOI利回り

4.4%

#### NOI利回り(償却後)

3.4%

#### 時価総額

7,729億円

#### 含み益

1,572億円

#### 1口当たりNAV

109,600円<sup>※1</sup>

#### 格付

日本格付研究所：  
AA(安定的)

#### 平均金利

0.57%

#### 有利子負債合計

5,496億円

#### LTV

44.0%

#### GRESBリアルエステイト評価

5 star<sup>※2</sup>

#### 環境認証取得物件比率

76.8%<sup>※3</sup>

各数値、指標は2022年8月末時点のものです。特に断りのない場合、以下同じです。

※1 (純資産+含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数

※2 GRESBリアルエステイト評価は2022年10月18日公表時点です。

※3 環境認証取得物件比率は延床面積ベースです。

## 運用実績／業績予想

	2021年8月期 (第39期) 実績	2022年2月期 (第40期) 実績	2022年8月期 (第41期) 実績	2023年2月期 (第42期) 予想
営業収益	403億円	405億円	411億円	409億円
営業利益	155億円	188億円	176億円	176億円
当期純利益	135億円	169億円	157億円	157億円
1口当たり分配金	2,286円	2,284円	2,263円	2,280円

## 資産運用会社のご紹介

### 新たなスポンサーと共に更なる成長へ

JMFの資産運用を受託する資産運用会社は、2022年4月28日付で世界有数の投資運用会社であるKKR & Co. Inc. (コールバーグ・クラビス・ロバーツ、略称:KKR) グループの一員となりました。これにより資産運用会社の商号をKKR Japan Realty Managementの頭文字を取り「株式会社KJRマネジメント」へ変更しています。

新たな体制では、2019年より副社長を務めていた鈴木直樹が代表取締役社長に就任しました。また、JMFの運用を担当する都市事業本部長は荒木慶太が継続して務めており、従業員を含めて基本的にはJMFの運用体制及び運用方針に変更はありません。新たなスポンサーのもと、JMFの更なる成長に向け、投資主利益の拡大を目指した運用に尽力してまいります。

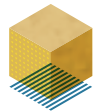


鈴木 直樹  
株式会社KJRマネジメント  
代表取締役社長



荒木 慶太  
株式会社KJRマネジメント  
都市事業本部長

**KJRM** KKR Japan Realty Management



## 取得ネットワークの開拓と着実な外部成長

### 合併後に開拓した取得ネットワークを活用し物件取得が進展

#### > 新築/築浅の住宅5物件(合計105億円)を新規取得予定



##### 相互売買

- 相互の戦略上の利害に合致する資産の交換



JMFレジデンス  
北品川

所在地	東京都品川区
取得予定価格	1,900百万円
NOI利回り	4.2%
取得予定日	2023年3月1日



JMFレジデンス  
大阪福島

所在地	大阪府大阪市北区
取得予定価格	1,518百万円
NOI利回り	4.2%
取得予定日	2023年3月1日



##### 投資先私募リートの スポンサーとの協業

- 私募リート投資を通じた  
スポンサー開発物件の取得



JMFレジデンス  
池袋一丁目

所在地	東京都豊島区
取得予定価格	1,670百万円
NOI利回り	4.0%
取得予定日	2023年3月1日

※完成予想図



##### デベロッパーとの取組み

- デベロッパーが開発した物件等の出口として取得



JMFレジデンス  
大阪野田

所在地	大阪府大阪市福島区
取得予定価格	1,450百万円
NOI利回り	4.1%
取得予定日	2022年12月23日



JMFレジデンス 町田

所在地	東京都町田市
取得予定価格	4,059百万円
NOI利回り	4.0%
取得予定日	2023年10月2日

※完成予想図



##### KKRとの共同投資

- 大規模案件への共同参加

KKR

スポンサーと共同投資による  
優先交渉権の獲得

KKRと大規模ディールへ参加し  
JMFクライテリアに合致する  
物件について取得交渉中  
(2022年10月19日時点)

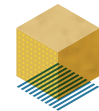
#### > 増築部分を追加取得予定(7億円)



##### テナントとの協業

- 物件価値を向上させる増床

家電住まいる館YAMADA福岡志免本店(福岡県糟屋郡)  
● 屋外駐車場を活用して既存建物を拡張し、2023年3月に追加取得予定

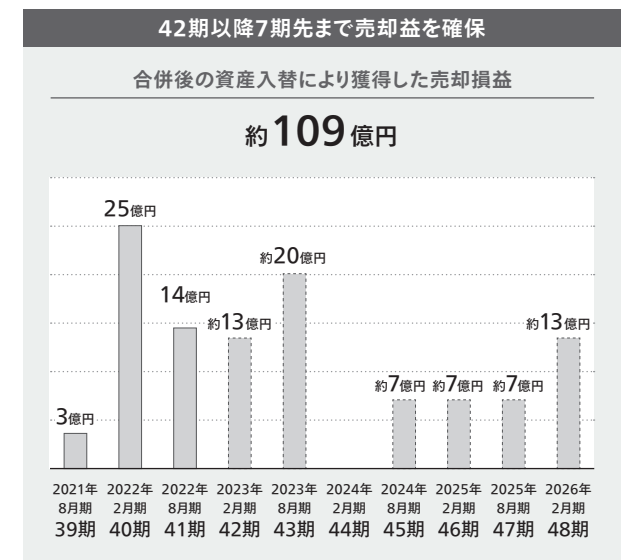


## 譲渡4物件による売却益の分散と資産入替戦略の進展

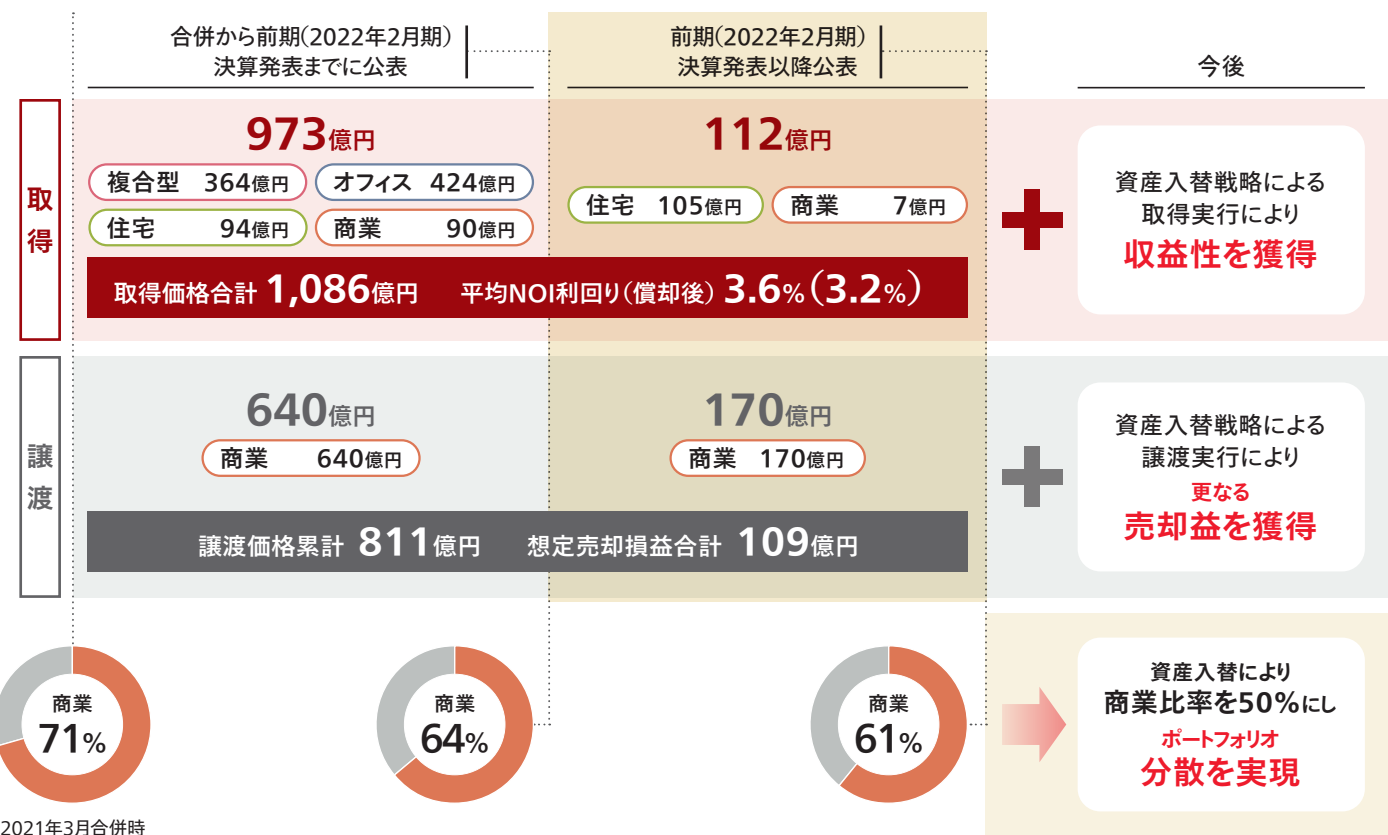
### 前期(2022年2月期)決算発表以降公表した譲渡資産及び売却益の分散

前期決算発表以降公表譲渡資産			
譲渡	譲渡(予定)価格合計	売却損益合計(予定)	
4物件	170億円	約48億円	
譲渡資産	譲渡(予定)価格 売却損益*	譲渡 (予定)日	効果
Gビル神宮前02	18.5億円 約-4億円	2022年 4月	売却損を他の売却益と相殺し、41期の分配金をコントロール
ライフ岸部店(底地)	26億円 約+6億円	2023年 3月	43期の売却益を確保
ラウンドワンスタジアム 高槻店	33.2億円 約+13億円	2023年 4月	
イオンモール札幌苗穂	93億円 約+32億円	2024年 8月他	45期～48期まで4期 分割による売却益を確保

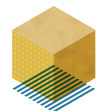
※+(プラス)は売却益、-(マイナス)は売却損を表しています。



### 折り返しに到達した2,000億円の資産入替戦略







## ポートフォリオの状況

主に東京・大阪・名古屋の三大都市圏や政令指定都市を中心に、商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設等へ厳選投資を行っています。



### 複合型

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



川崎ルフロン



ツイン21



JMFビル広尾01



### オフィス

主要ビジネスエリア及びその近郊部に立地するオフィスビル



JMFビル  
横浜馬車道01



JMFビル赤坂02



### 住宅

人口密集地の駅周辺に立地する賃貸住宅



JMFレジデンス学芸大学



### 都市型商業

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



ジャイル



mozoワンダーシティ



### 郊外型商業

都市型以外に分類される郊外立地の商業施設

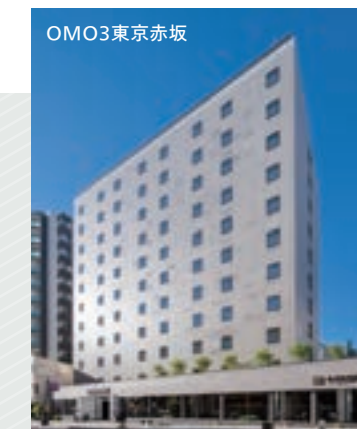


イオンモールむさし村山



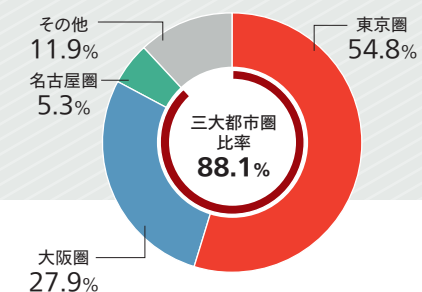
### その他

都市部に立地するホテル、新規カテゴリ等

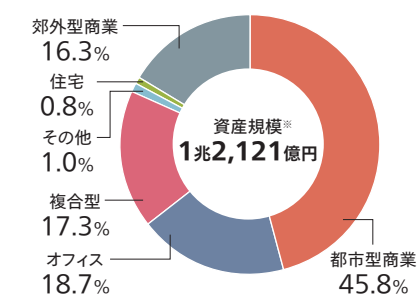


OMO3東京赤坂

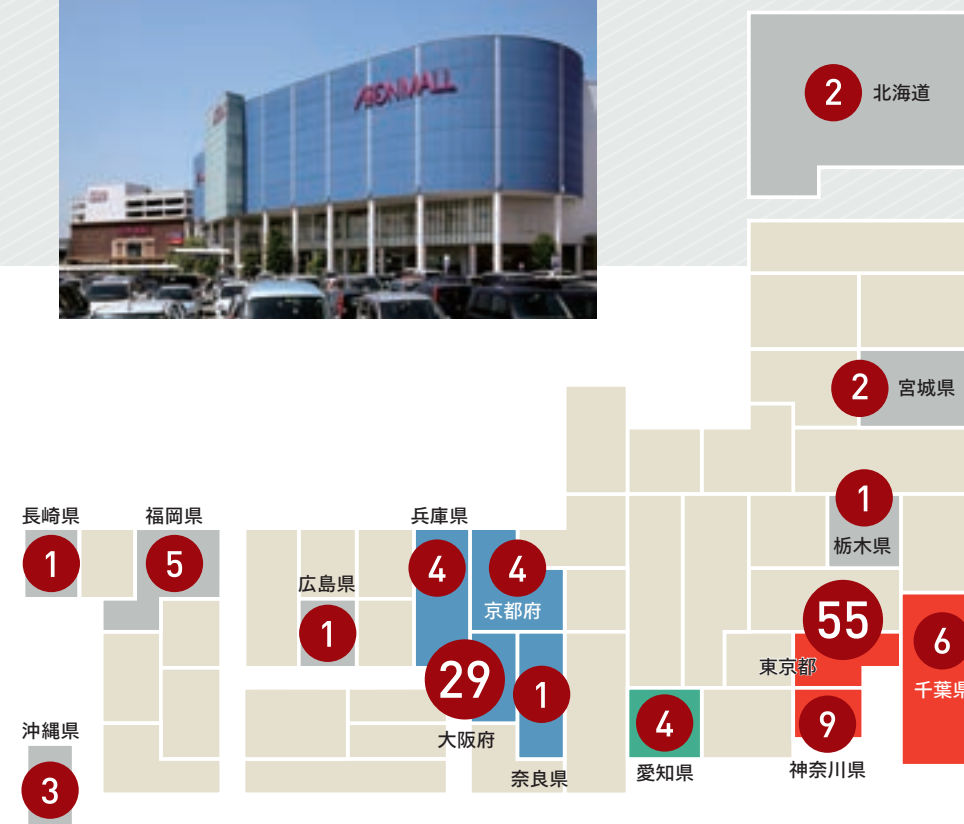
#### エリア分散



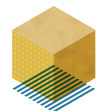
#### 用途分散



2022年8月末時点  
※ 資産規模には、私募REIT投資口の取得価格を含みます。







## 運用状況

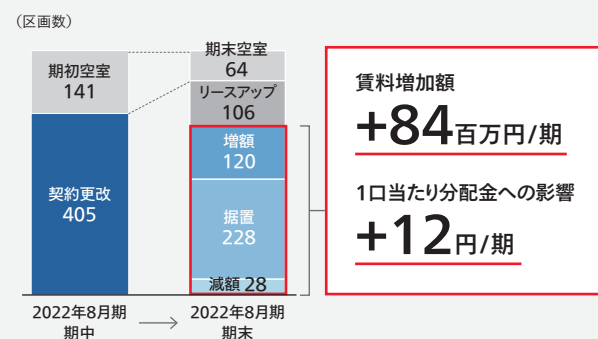
### ポートフォリオの状況と各セクターでの取組み事例

#### ポートフォリオ稼働率

2022年8月期末 **99.1%** (前期末 98.5%)

	2022年8月期末(前期末)
<b>商業</b>	<b>99.6%</b> (99.1%)
<b>オフィス・複合型</b>	<b>96.6%</b> (94.7%)
<b>住宅</b>	<b>98.1%</b> (98.6%)
<b>ホテル</b>	<b>100.0%</b> (100.0%)

#### 契約更改による賃料増加実績



### 都市型商業

#### ▶ mozoワンダーシティ (愛知県名古屋市)

2022年3月から段階的に実施してきた大規模リニューアルが完了し、よりサステナブルな消費行動ができる施設へ

- 2022年7月には、地元愛知の人気店を中心とした新しい食物販ゾーン「mozo Food Marché」が誕生
- SDGsへの取組みを加速し、地元大学との産学連携も推進

##### mozo Food Marchéにおける取組み

- マイボトルが洗しやすい水道設計
- リサイクル可能やリユースできる容器を採用 (一部テナント)
- 名古屋芸術大学の建築インテリア系コースの学生と「フロアマップ」や「可動式POP UPワゴン」づくりでコラボレーション



食物販ゾーン「mozo Food Marché」



名古屋芸術大学の学生が設計した可動式POP UPワゴン



京都ファミリー

#### ▶ 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地域へのテナント出店戦略をかみしんプラザにて早期に把握し、大型区画での誘致に成功 (2022年10月オープン)
- 物件間の情報連携により、京都ファミリーへの出店も実現 (2022年6月オープン)

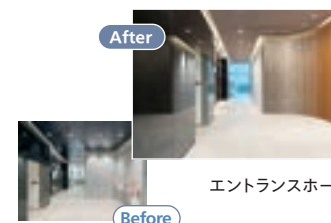


### オフィス

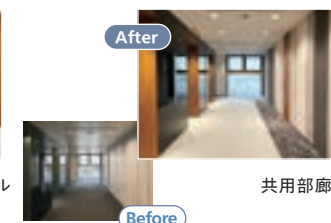
#### ▶ JMFビル渋谷02 (東京都渋谷区)

##### 1,000坪超の空室をわずか3カ月で埋め戻し

- 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
- 一部のフロアを改装し、既存テナントの満足度向上に対する取組みも実施

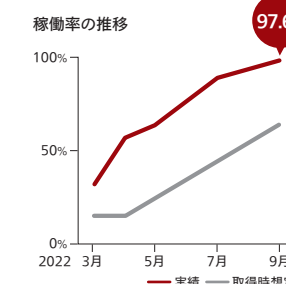


### 住宅

#### ▶ 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



### 複合型 (住宅部分)

#### ▶ JMFビル市ヶ谷01 (東京都千代田区)

##### 住居エリアの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利用となっていた1Rタイプの部屋を住宅利用可能なLDKタイプへリノベーション工事を実施
- 工事後は早期の入居成約を達成



リノベーション工事例(キッチン改修)



### 複合型

#### ▶ 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



## ESGマテリアリティとKPI

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

## ESGに対する外部評価と取組み比率

GRESBリアルエステイト評価  <b>5 star</b> （最高位）	CDP気候変動プログラム  <b>A-</b> （リーダーシップレベル）	MSCI ESGレーティング  <b>BBB</b>
環境認証取得物件比率  <b>73件・76.8%</b> （延床面積ベース）	再生可能エネルギー導入比率  <b>11.5%</b> （ポートフォリオ割合）	資産運用会社の女性従業員比率  <b>36.2%</b> （役員・派遣社員を除く割合）

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。

## TCFD提言に基づくシナリオ分析を実施

気候変動に対する取組みとして、TCFD提言に基づき「4℃シナリオ」及び「1.5℃シナリオ」を設定しました。詳細は、JMFウェブサイトをご覧ください。


**ESGマテリアリティと関連性の強いSDGsをウェブサイトでご紹介しています。**  
[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/)

## ENVIRONMENT & SOCIAL

### トイレ内デジタルサイネージを活用し、テナント・利用者の満足度を向上

JMFが保有するオフィスビルや商業施設約30物件に、トイレの混雑抑止メディアサービス「VACAN AirKnock Ads（バカン エアーノックアッズ）」を導入しました。

個室内に設置したデジタルサイネージ上に、リアルタイムの混雑情報や個室利用時間をお知らせしてトイレの長時間利用を抑制することで、テナント・利用者の満足度向上が期待できます。また、施設・テナントの広告を発信し、広告収益の一部を国際NGO「ウォーターエイド」に寄付することで、SDGs目標6「水と衛生」の領域をサポートしています。



トイレ内デジタルサイネージ



### CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロの実現と、生物多様性の保全に向けた取組みを実施



セイヨウミツバチの養蜂

ジャイル（東京都渋谷区）では、2021年度にFIT非化石証書※約243万kWhを調達しました。これにより、既に入力しているグリーン電力と合わせて再生可能エネルギーが占める割合は100%となり、CO<sub>2</sub>排出量ゼロ化を実現しました。

また、生物多様性の保全に向け、施設屋上でセイヨウミツバチの養蜂を開始しました。都市養蜂は、SDGs目標15「陸の豊かさも守ろう」につながると注目されており、街にミツバチが行き交うことで生態系が循環し、緑化にも貢献しています。

※太陽光、風力、小水力、バイオマスなどのFIT電源で発電されたことを保証する省エネ指定の証書。

## GOVERNANCE

### ガバナンス体制及び投資主総会・役員会開催実績

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

また、期中の役員会は下記の通り開催しており、法令遵守や内部管理体制の状況について十分な議論を行っています。

投資主総会（直近開催日）	2021年11月26日
役員会開催数／出席率 （2022年3月1日～2022年8月31日）	16回／100%



監督役員 白杵 政治      執行役員 西田 雅彦      監督役員 伊藤 治





## 投資主インフォメーション

### 投資主の皆さまへ

#### 分配金のお受取りについて

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

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

#### 住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

➡口座を開設されている証券会社へご連絡ください。

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

#### 特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

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

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

#### 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

##### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書

\*分配金に関する支払調書

##### 【マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先】

**証券口座にて投資口を管理されている投資主さま**

➡お取引の証券会社までお問い合わせください。

**証券会社とお取引がない投資主さま**

➡下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

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

### IR スケジュール

2022年					2023年						
8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
第41期 決算月		10月19日 第41期 決算発表	11月22日 分配金 支払開始			第42期 決算月		4月中旬 第42期 決算発表	5月下旬 分配金 支払開始		

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

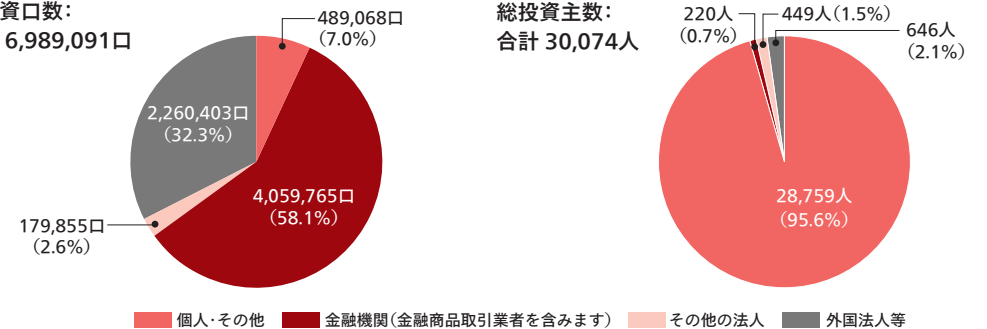
### 投資主メモ

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

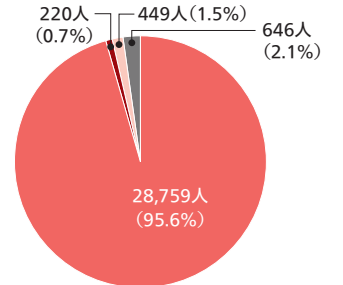
### 投資主属性

（2022年8月31日現在）

総投資口数：  
合計 6,989,091口



総投資主数：  
合計 30,074人



### 投資口価格の推移

（2019年9月1日～2022年8月31日）



※1 東京証券取引所 終値ベース

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

パソコン・スマートフォンから、JMFの最新情報をご覧ください。



個人投資家の皆さまに、JMFの方針や特徴、考え方などをわかりやすく解説しています。また、本資産運用報告の各所QRコード※から、ウェブサイトの詳細情報へアクセスいただけます。

※QRコードは(株)デンソーウェブの登録商標です。



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





資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

		第37期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日	第38期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	第39期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	第40期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日	第41期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日
営業収益	百万円	30,848	30,518	40,360	40,598	41,112
（うち賃貸事業収益）	百万円	(29,061)	(29,392)	(38,022)	(37,812)	(39,006)
営業費用	百万円	17,020	17,013	24,800	21,790	23,417
（うち賃貸事業費用）	百万円	(13,691)	(13,842)	(17,239)	(16,995)	(18,245)
営業利益	百万円	13,828	13,505	15,560	18,808	17,694
経常利益	百万円	12,116	11,897	13,549	16,924	15,723
当期純利益	(a)	百万円 12,116	11,896	13,549	16,924	15,722
純資産額	(b)	百万円 433,725	433,967	623,671	624,859	624,776
（対前期比）	%	(△0.4)	(+0.1)	(+43.7)	(+0.2)	(△0.0)
総資産額	(c)	百万円 903,461	903,221	1,235,720	1,247,439	1,248,964
（対前期比）	%	(+0.4)	(△0.0)	(+36.8)	(+0.9)	(+0.1)
出資総額	百万円	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d)	口 2,602,483	2,602,483	6,989,091	6,989,091	6,989,091
1口当たり純資産額	(b) / (d) 注2	円 166,658	83,375	89,234	89,404	89,393
分配総額	(e)	百万円 11,711	11,711	15,977	15,963	15,816
1口当たり分配金額	(e) / (d)	円 4,500	4,500	2,286	2,284	2,263
（うち1口当たり利益分配金）	円	(4,500)	(4,500)	(2,286)	(2,284)	(2,263)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	注3	% 1.3 (2.7)	1.3 (2.7)	1.3 (2.5)	1.4 (2.7)	1.3 (2.5)
自己資本利益率	注3	% 2.8 (5.5)	2.7 (5.5)	2.6 (5.1)	2.7 (5.5)	2.5 (5.0)
自己資本比率	(b) / (c)	% 48.0	48.0	50.5	50.1	50.0
（対前期増減）		(△0.4)	(0.0)	(+2.5)	(△0.4)	(△0.1)
配当性向	(e) / (a)	% 96.9	98.4	118.0	94.3	100.6
【その他参考情報】						
賃貸NOI（Net Operating Income）	注3	百万円 20,807	20,950	26,944	26,840	26,736
ネット・プロフィット・マージン	注3 注4	% 39.3	39.0	33.6	41.7	38.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 注4	倍 14.0	14.6	12.8	15.4	14.7
1口当たりFFO（Funds from Operation）	注3 注4 注5	円 6,081	6,230	2,833	2,985	2,974
FFO倍率	注3 注4 注5	倍 13.3	16.8	19.0	15.5	18.7
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注6	円 4,653	4,609	2,280	2,276	2,261
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 注5 注6	円 6,067	6,217	2,828	2,977	2,973

注1. 特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。  
注2. 2021年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第38期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。  
注3. 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、（）内の数値は、第37期は会計計算期間184日、第38期は会計計算期間181日、第39期は会計計算期間184日、第40期は会計計算期間181日、第41期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しています。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

注4. ネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めていません。  
注5. 本投資法人は、2022年2月期(第40期)よりFFOの計算方法について、当期純利益±不動産等売却損益等＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋のれん償却額＋繰延資産償却費±特別損益に変更することとしました。上記に記載されている第37期から第41期までの1口当たりFFOは、かかる変更後の計算方法に従って計算されたものです。  
注6. 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される1口当たり分配可能額（概算）及び1口当たりFFO（概算）を表しています。また、当該数値は会計監査人の監査の対象ではありません。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき2001年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、2002年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

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

2022年8月期は、前期に引き続き本合併後の成長戦略の一つである資産入替を推進し、2物件の取得及び3物件の譲渡を行いました。また、住宅系私募REITの投資口取得も行いました。

その結果、当期末（2022年8月31日）時点では、取得価格<sup>(注)</sup>の総額1兆2,074億円（合計物件数127件）の資産を運用しています。なお、名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分や日神プライベートレジリート投資法人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等、投資有価証券を合わせた取得価格の総額は1兆2,215億円になります。

〔取得価格〕とは、別途注記する場合を除き、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。）をいいます。ただし、MMIが保有していた物件については、本合併時の受入価格である2021年2月末日現在の鑑定評価額によります。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境

(マクロ経済動向)

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染拡大に伴う行動制限が緩和されたことにより、個人消費の回復や企業の設備投資の拡大につながり、2022年4～6月期（2022年9月8日発表の2次速報値）の実質国内総生産（GDP）成長率が前期比+0.9%（年率+3.5%）と大幅なプラスに繋がりました。一方で、欧米の利上げペース加速に伴う大幅な円安や、長引くウクライナ情勢等の影響を受けた資源価格高騰、さらには収束が見えない新型コロナウイルス感染症の影響により、先行き不透明な状況が依然として継続しています。

資本市場では、日経平均株価の値動きは、国内外の金融政策やマクロ動向を受けて期初より一進一退の状態が続いており、当期末の2022年8月末時点で28,091円となりました。一方、J-REIT市場においては、東証REIT指数が、期初（2022年3月1日）は1,884ポイントでスタートした後、新型コロナウイルス変異株の感染拡大や国内外金利上昇の警戒心が和らいだことを受けて大きく上昇しましたが、6月に欧米の金融引き締めが加速した影響を受け大きく下落しました。その後は期末に向けて上昇基調となり、当期末の2022年8月末時点で2,033ポイントとなっています。

(不動産売買市場)

不動産売買市場では、円安及び国内低金利環境のもと、比較的コロナ禍の影響が軽微であり、政治的・経済的にも安定している国内不動産への関心は引き続き高く、国内外投資家による投資意欲が依然旺盛で、厳しい取得環境が続いています。

(不動産賃貸市場)

商業施設においては、新型コロナウイルスの新規感染者数の減少やまん延防止等重点措置の全面解除により2022年3月以降から売上が好調に推移し、新規感染者が増加傾向に転じた7月以降は家電や衣料専門店の販売が僅かに減少しましたが、行動制限につながる措置が見送られたことで、全体の回復傾向に対する影響は限定的となりました。東京都心や心斎橋のハイストリートではラグジュアリーブランドの出店意欲が高い状況が続き、当該ブランドによるポップアップストアの出店ニーズも引き続き見られました。今後は入国制限の更なる緩和も検討されており、インバウンド回復の追い風も期待されます。

オフィスにおいては、拡張移転や館内増床による空室消化が進み空室率の上昇に頭打ちの兆しが見られましたが、複数の新築ビルが空床を残して竣工した影響で大規模オフィスを中心に空室率が再び上昇しました。一方で、中小規模オフィスは企業の拡張移転や新規開設の底堅い需要を背景に、空室率の上昇は引き続き緩やかなペースにあります。

ii 運用実績

このような環境の中で、保有資産の入替えの一環として、新規2物件（JMFレジデンス学芸大学、JMFレジデンス千早の不動産信託受益権の準共有持分50%）の取得、及び3物件（Gビル銀座01の不動産信託受益権の準共有持分30%、サミットストア中野南台店、Gビル神宮前02）の売却を当期に完了しました。また、新たな取組みを通じた成長施策として、住宅系私募REITであるフージャースプライベートリート投資法人の投資口取得を行いました。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は127物件、取得価格の総額1兆2,074億円、鑑定評価額の合計1,307,614百万円、総賃貸可能面積2,533,128.62㎡、テナント総数1,675、ポートフォリオ全体の稼働率は99.1%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益(注)については、主として含み益を有する新規物件の取得、含み損益を有する既存物件の譲渡、既存物件の一部における前期末比でのキャップレートの低下等の結果として、含み益は1,572億円（前期比+44億円）となりました。（注）「含み損益」とは、個別物件の鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額との差額です。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、当期に返済期日を迎えた既存の借入金258.7億円及び期限前弁済25億円の計283.7億円の返済資金に充てるために同額の借入を行いました。また、2022年5月に償還期限を迎えた投資法人債60億円の償還資金に充てるために同額の長期借入金の借入を行いました。

加えて、更なるサステナビリティ活動の強化を目的とし、2022年6月に第3回JMFグリーンボンド（日本都市ファンド投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付））40億円を発行し、40.3億円の期限前弁済を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は5,496億円、うち、短期借入金は60億円、長期借入金<sup>(注1)</sup>は4,811億円、投資法人債<sup>(注2)</sup>（グリーンボンド<sup>(注3)</sup>を含みます。）は625億円となりました。

当期末現在の長期負債比率<sup>(注4)</sup>については98.9%、固定金利比率<sup>(注5)</sup>については94.4%、LTV<sup>(注6)</sup>は44.0%となっています。

(注1) 「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含まれます。  
(注2) 「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含まれます。  
(注3) 「グリーンボンド」とは、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行される事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投資案件）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。  
(注4) 「長期負債比率」とは、長期借入金、投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。  
(注5) 「固定金利比率」とは、固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。）及び投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。  
(注6) 「LTV」とは、有利子負債残高を総資産額で除したものをいいます。

(4) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益41,112百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は17,694百万円、経常利益は15,723百万円、当期純利益は15,722百万円となりました。

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

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

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

かかる方針に従い、当期末処分利益15,722百万円に、一時差異等調整積立金取崩額93百万円を加算し、総額15,816百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,263円となりました。



3 増資等の状況

当期末（2022年8月31日）までの5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2018年 2月 9日	消却	△49,181	2,618,017	—	411,878	注1
2020年 8月18日	消却	△15,534	2,602,483	—	411,878	注2
2021年 3月 1日	投資口の分割	2,602,483	5,204,966	—	411,878	注3
2021年 3月 1日	合併による割当交付	1,784,125	6,989,091	—	411,878	注4

注1. 2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年1月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2018年2月9日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

注2. 2020年4月14日から2020年6月5日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年8月7日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年8月18日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

注3. 2021年2月28日を分割の基準日とし、2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

注4. 本投資法人合併に当たって、2021年3月1日付でMMIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1口を割当交付し、1,784,125口の新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2020年8月	2021年2月	2021年8月	2022年2月	2022年8月
最 高	210,700円	225,600円	123,400円	112,600円	112,500円
最 低	97,700円	149,200円	99,300円	87,000円	90,400円
期末終値	159,900円	注 105,300円	106,900円	93,100円	110,600円

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

4 分配金等の実績

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

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

かかる方針に従い、当期末処分利益15,722百万円に一時差異等調整積立金取崩額93百万円を加算し、総額15,816百万円を分配することと

しました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,263円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

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

	第37期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日	第38期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日	第39期 自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日	第40期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日	第41期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日
当期純利益総額	12,116,300千円	11,896,522千円	13,549,190千円	16,924,222千円	15,722,673千円
利益留保額	7,285,311千円	7,470,660千円	5,042,789千円	6,003,928千円	5,910,288千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	11,711,173千円 (4,500円)	11,711,173千円 (4,500円)	15,977,062千円 (2,286円)	15,963,083千円 (2,284円)	15,816,312千円 (2,263円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	11,711,173千円 (4,500円)	11,711,173千円 (4,500円)	15,977,062千円 (2,286円)	15,963,083千円 (2,284円)	15,816,312千円 (2,263円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

短期的には、大幅な円安や、長引くウクライナ情勢の影響による資源価格高騰、新型コロナウイルス感染症変異株の流行が継続する中で、経済ファンダメンタルズや企業業績の動向を注視していく必要があります。小売セクターについては、引き続き消費マインドに回復の兆しが見られ、入国制限の撤廃も予定されていることから、需要は回復することが見込まれます。オフィスセクターにおいても、コロナ収束を見据えたオフィスの在り方を模索する動きなども見られ、引き続き堅調な需要が見込まれます。

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

6 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡  
本投資法人は、以下の資産を2022年9月1日付で譲渡しました。

物件名	用途	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
Gビル銀座01 (不動産信託受益権の準共有持分40%)	商業施設	3,600百万円	2021年11月30日	2022年9月1日	ヒューリック株式会社

注. 損益に及ぼす影響：第42期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）において、不動産等売却益約1,345百万円を計上する予定です。

本投資法人は、以下の資産につき2022年10月19日付で譲渡を行うことを決定しました。（譲渡資産の詳細は、2022年10月19日付で公表しました「国内不動産信託受益権、国内不動産、優先交渉権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得5物件、優先交渉権1件、譲渡2物件】」をご参照ください。）

物件名	用途	譲渡予定価格	契約(予定)日	譲渡予定日	譲渡先
ラウンドワnstadium高槻店 (不動産信託受益権)（注1）	商業施設	3,320百万円	2022年10月19日	2023年4月4日	非開示（注3）
ライフ岸部店（底地） (不動産)（注2）	商業施設	2,600百万円	2022年10月21日	2023年3月1日	非開示（注3）

注1. 損益に及ぼす影響：不動産等売却益を第43期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）において、不動産等売却益約1,364百万円を計上する予定です。  
注2. 損益に及ぼす影響：不動産等売却益を第43期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）において、不動産等売却益約637百万円を計上する予定です。  
注3. 名称については、譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

（参考情報）

- a. 取得資産  
本投資法人は、以下の資産の取得を予定しています。（取得資産の詳細は、2022年3月30日付で公表しました「国内不動産の取得（ポジティブ・インパクト不動産投資）」に関するお知らせ【Karuizawa Commongrounds（底地）】、2022年7月20日付で公表しました「増築プロジェクトによる国内不動産信託受益権の追加取得に関するお知らせ【家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店】、2022年10月5日付で公表しました「国内不動産の取得予定日等の変更に関するお知らせ【Karuizawa Commongrounds（底地）】」及び2022年10月19日付で公表しました「国内不動産信託受益権、国内不動産、優先交渉権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得5物件、優先交渉権1件、譲渡2物件】」をご参照ください。）

物件名	用途	所在地	取得予定価格	取得予定日
JMFレジデンス大阪野田 (不動産信託受益権)（注1）	住宅	大阪府大阪市 福島区	1,450百万円	2022年12月23日
Karuizawa Commongrounds（底地） (不動産)（注2）	複合施設	長野県北佐久郡 軽井沢町	499百万円	2023年2月15日
JMFレジデンス池袋一丁目 (不動産信託受益権)（注3）	住宅	東京都豊島区	1,670百万円	2023年3月1日
JMFレジデンス大阪福島 (不動産信託受益権)（注4）	住宅	大阪府大阪市 北区	1,518百万円	2023年3月1日
JMFレジデンス北品川 (不動産信託受益権)（注5）	住宅	東京都品川区 北品川	1,900百万円	2023年3月1日
家電住まいる館YAMADA福岡志免本店 (増築部分)（注6）	商業施設	福岡県糟屋郡 志免町	701百万円	2023年3月6日（注7）
JMFレジデンス町田 (不動産)（注8）	住宅	東京都町田市	4,059百万円	2023年10月2日

注1. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20％相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2022年10月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は1,560百万円です。

注2. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20％相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2022年8月31日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は532百万円です。

注3. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20％相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2022年8月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は1,830百万円です。

注4. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20％相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2022年10月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は1,690百万円です。



注5. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2022年10月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は2,250百万円です。

注6. 増築部分の鑑定評価額は、2022年8月31日を調査時点とする本増築計画に基づき作成された調査報告書に基づく調査価格から既存部分の2022年8月31日を調査時点とする鑑定評価額を除いた1,270百万円です。

注7. 請負契約上の地位譲渡契約における地位譲渡実行日です。

注8. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2022年10月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は4,290百万円です。

- b. 資産の譲渡  
 本投資法人は、以下の資産につき2022年7月29日付で譲渡契約を締結しました。(譲渡資産の詳細は、2022年7月20日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イオンモール札幌苗穂】」をご参照ください。)  
 なお、本譲渡による2023年2月期（第42期 2022年9月1日～2023年2月28日）及び2023年8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況への影響はありません。

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
イオンモール札幌苗穂 (不動産信託受益権)	商業施設	9,300百万円	2022年7月29日	準共有持分20% 2024年8月30日 準共有持分20% 2025年2月28日 準共有持分20% 2025年8月29日 準共有持分40% 2026年2月27日	イオン北海道株式会社

投資法人の概況

1 出資の状況

	第37期 (2020年8月31日現在)	第38期 (2021年2月28日現在)	第39期 (2021年8月31日現在)	第40期 (2022年2月28日現在)	第41期 (2022年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	16,000,000口	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	2,602,483口	2,602,483口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口
投資主数	22,856人	22,240人	30,692人	31,233人	30,074人

2 投資口に関する事項

2022年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	1,310,566	18.75
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,197,912	17.13
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	331,300	4.74
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	165,584	2.36
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	144,708	2.07
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	138,857	1.98
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U.S.A.	128,683	1.84
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	124,070	1.77
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	119,584	1.71
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番2号	97,181	1.39
合 計		3,758,445	53.77

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

3 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区 分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る 役員等毎の報酬の総額（注2）
執行役員	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	2,527
監督役員	臼杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学大学院経済学研究科 教授	1,627
	伊藤 治	扶桑合同法律事務所 パートナー 弁護士	1,627
会計監査人	PwCあらた 有限責任監査法人	—	30,500

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

注2. 執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬及び2022年6月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬（計5,500千円）を加えた額を記載しています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

③役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

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

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名 称
資産運用会社	株式会社KJRマネジメント
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計帳簿の作成等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行
一般事務受託者（納税に関する事務）	PwC税理士法人

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域等	第40期 2022年2月28日現在		第41期 2022年8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)
不動産	商業施設	東京圏	13,507	1.1	13,506	1.1
		大阪・名古屋圏	6,880	0.6	6,876	0.6
		政令指定都市・その他	4,432	0.4	4,426	0.4
		小 計	24,820	2.0	24,810	2.0
	複合施設	東京圏	5,318	0.4	5,304	0.4
		小 計	5,318	0.4	5,304	0.4
	不動産合計		30,138	2.4	30,114	2.4
信託不動産	商業施設 (注2)	東京圏	323,163	25.9	307,001	24.6
		大阪・名古屋圏	307,183	24.6	285,681	22.9
		政令指定都市・その他	70,973	5.7	70,300	5.6
		小 計	701,320	56.2	662,983	53.1
	オフィスビル	東京圏	201,274	16.1	201,303	16.1
		大阪・名古屋圏	20,921	1.7	20,842	1.7
		政令指定都市・その他	6,802	0.5	6,862	0.5
		小 計	228,998	18.4	229,008	18.3
	住宅	東京圏	—	—	1,574	0.1
		政令指定都市・その他	1,715	0.1	3,412	0.3
		小 計	1,715	0.1	4,987	0.4
	ホテル	東京圏	7,959	0.6	7,937	0.6
		政令指定都市・その他	4,410	0.4	4,395	0.4
		小 計	12,369	1.0	12,333	1.0
	複合施設 (注2)	東京圏	101,402	8.1	110,112	8.8
		大阪・名古屋圏	75,382	6.0	95,790	7.7
		政令指定都市・その他	4,960	0.4	5,037	0.4
		小 計	181,746	14.6	210,940	16.9
	信託不動産合計		1,126,151	90.3	1,120,252	89.7
	不動産・信託不動産合計		1,156,289	92.7	1,150,367	92.1
投資有価証券 (注3)		13,115	1.1	14,285	1.1	
預金・その他の資産		78,034	6.3	84,310	6.8	
資産総額計		1,247,439	100.0	1,248,964	100.0	

注1. 「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっています。  
注2. JMFビル御堂筋01、JMFビル梅田01、JMFビル代官山02、JMFビル神宮前03の資産の用途を商業施設から複合施設に変更しています。  
注3. アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合40％）、日神プライベートレジリート投資法人の投資口（保有割合17.1％）、ドリーム・メザンデット・セパレート3投資事業有限責任組合出資持分（持分割合49.4％）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（保有割合24.4％）です。

2 主要な保有資産

2022年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
ツイン21	(不動産信託受益権) (注6)	60,190	84,910.89	83,526.06	98.4	6.2	複合施設
mozoワンダーシティ	(不動産信託受益権) (注4)	50,092	86,327.49	85,640.64	99.2	8.4	商業施設
JMFビル赤坂02	(不動産信託受益権) (注6)	43,981	12,202.96	9,533.78	78.1	1.4	オフィスビル
東戸塚オーロラシティ	(不動産信託受益権)	43,386	109,355.90	109,355.90	100.0	3.2	商業施設
川崎ルフロン	(不動産信託受益権)	34,795	49,224.14	49,224.14	100.0	4.9	複合施設
ならファミリー	(不動産信託受益権) (注4)	33,281	82,916.95	82,513.98	99.5	4.6	商業施設
Gビル心斎橋03	(不動産信託受益権)	30,141	5,319.29	242.39	4.6	非開示 (注5)	商業施設
イオンモール津田沼	(不動産信託受益権)	28,443	101,210.44	101,210.44	100.0	1.9	商業施設
JMFビル横浜馬車道01	(不動産信託受益権) (注6)	23,918	25,140.94	25,140.94	100.0	1.8	オフィスビル
イオンモールむさし村山	(不動産信託受益権)	23,837	137,466.97	137,466.97	100.0	2.4	商業施設
合 計		372,068	694,075.97	683,855.24	98.5	—	

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

3 不動産等組入資産明細

2022年8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
10001	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	41,453.36	12,900	9,350
10002	Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,190	5,172
10003	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,880	1,224
10004	JMFビル代官山02 (注8)	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	612.29	1,590	1,193
10005	ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,824.67	28,500	21,806
10006	イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	5,160	4,396
10007	ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託受益権	20,983.43	22,700	13,244
10008	イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	12,800	10,303
10009	Gビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,590	909
10011	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	8,390	4,372
10012	JMFビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	2,043.68	5,070	2,693
10013	チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,320	3,850
10014	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,355.90	43,400	43,386
10016	Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	2,950	2,329
10017	Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	4,660	3,381
10020	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	31,100	23,837
10021	ラ・ポルト青山 (注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,158.53	10,900	9,114
10023	JMFビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	3,980	5,304
10024	Gビル南池袋01 (注5)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,066.06	8,440	5,903
10025	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,505.37	6,830	5,262
10026	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	5,250	2,661
10027	ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	3,400	2,238
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	3,390	2,085
10029	アーカンジェル代官山 (底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	1,630	1,012
10030	Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	8,610	5,767
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	5,490	3,687
10032	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託受益権	3,471.52	6,440	3,613
10033	Gビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5番1号	不動産信託受益権	1,610.54	3,604	2,210
10035	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,356.54	4,320	3,179
10036	川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託受益権	49,224.14	41,200	34,795



物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
10037	JMFビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託受益権	1,630.03	4,920	3,062
10038	Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	不動産信託受益権	5,555.65	22,100	17,750
10039	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,718.21	4,040	3,527
10040	Cute Cube原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託受益権	1,428.55	10,000	8,448
10041	Gビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託受益権	1,471.80	3,880	3,411
10042	JMFビル高田馬場01	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	不動産信託受益権	3,569.20	7,580	6,012
10043	Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託受益権	2,701.99	7,790	5,101
10044	Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託受益権	1,037.33	2,890	2,464
10045	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託受益権	8,838.79	17,000	15,038
10046	JMFビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	13,400	12,954
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託受益権	8,347.69	10,900	10,625
10048	Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	2,130	2,028
10049	Gビル南青山03(注5)	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託受益権	1,373.46	11,800	12,279
10050	JMFビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託受益権	802.40	2,280	2,623
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	不動産信託受益権	13,559.17	2,920	2,372
10052	m-シティ柏	千葉県柏市大山台一丁目10番他	不動産信託受益権	20,437.36	6,000	5,700
10053	JMFビル神宮前03(注8)	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他	不動産信託受益権	1,127.08	7,290	7,092
10054	マチノマ大森	東京都大田区大森西三丁目1番38号	不動産信託受益権	9,107.14	9,570	9,015
10055	JMFビル代官山01	東京都渋谷区代官山町20番地20号	不動産信託受益権	2,151.31	3,970	3,242
10056	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	101,210.44	28,900	28,443
10057	JMFビル横浜馬車道01(注5)	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	不動産信託受益権	25,140.94	24,500	23,918
10058	JMFビル川崎01(注5)	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	不動産信託受益権	24,485.71	23,700	23,697
10059	JMFビル渋谷02(注5)	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託受益権	6,379.66	18,700	19,552
10060	JMFビル渋谷03(注5)	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	不動産信託受益権	5,047.30	17,200	16,948
10061	JMFビル東陽町01(注5)	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託受益権	12,487.73	10,400	11,395
10062	OMO3東京赤坂(注5)	東京都港区赤坂四丁目3番2号	不動産信託受益権	4,236.46	8,010	7,937
10063	JMFビル日本橋浜町01(注5)	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	不動産信託受益権	6,123.81	10,600	10,419
10064	JMFビル東陽町02(注5)	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	11,734.32	8,000	9,656
10065	JMFビル笹塚01(注5)	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託受益権	8,258.44	9,410	9,106
10066	JMFビル上野01(注5)	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託受益権	6,858.16	8,700	8,607
10067	JMFビル横浜01(注5)	神奈川県横浜市中区神奈川区栄町5番1号	不動産信託受益権	12,721.24	8,360	8,220
10068	JMFビル赤坂01(注5)	東京都港区赤坂一丁目11番28号	不動産信託受益権	2,544.21	4,740	4,499
10069	JMFビル神田01(注5)	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	不動産信託受益権	3,149.39	4,360	4,303
10070	JMFビル江戸川橋01(注5)	東京都文京区関口一丁目44番10号	不動産信託受益権	3,434.93	3,630	3,754
10071	JMFビル東日本橋01(注5)	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号	不動産信託受益権	3,254.74	3,360	3,238
10072	JMFビル市ヶ谷01(注6)	東京都千代田区九段北四丁目2番1号	不動産信託受益権	10,372.26	22,100	21,179
10073	JMFビル広尾01(注6)	東京都港区南麻布五丁目1番11号	不動産信託受益権	4,212.41	10,300	10,101
10074	JMFビル船橋01	千葉県船橋市本町四丁目44番35号	不動産信託受益権	2,865.76	5,420	5,161
10075	JMFビル赤坂02(注5)	東京都港区赤坂二丁目3番5号	不動産信託受益権	12,202.96	45,100	43,981
10076	JMFレジデンス学芸大学(注5)	東京都世田谷区野沢三丁目9番13号	不動産信託受益権	1,052.13	1,660	1,574
20002	京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	19,793.41	5,210	5,715
20003	河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	14,400	17,821
20004	イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	26,600	22,317
20005	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	157,904.26	18,400	18,094
20006	アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	14,100	13,297
20007	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津谷八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	11,620	8,029
20008	ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	1,910	1,942
20009	ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	2,030	1,717
20010	ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,150	1,304
20011	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	966.52	3,280	1,588
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	11,600	8,091
20013	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	8,170	4,227
20014	泉佐野松風台(底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,590	2,657
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地	不動産信託受益権	17,521.46	2,520	1,545
20016	pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	6,700	5,078
20017	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	不動産信託受益権	12,535.31	5,140	4,416
20018	ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	3,910	2,721
20019	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託受益権	5,319.29	31,300	30,141
20020	ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	不動産信託受益権	19,767.64	2,990	1,895

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
20021	m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託受益権	33,301.93	6,530	5,094
20022	エディオン京橋店(底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	5,980	5,756
20023	JMFビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託受益権	4,757.35	5,240	4,572
20024	JMFビル梅田01(注8)	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	10,100	9,712
20025	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託受益権	1,610.63	3,100	3,304
20026	JMFビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通二条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,407.32	2,420	2,157
20027	JMFビル御堂筋01(注8)	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託受益権	2,393.40	9,200	10,638
20028	Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託受益権	3,750.38	3,290	3,090
20029	ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号	不動産信託受益権	10,054.52	3,330	3,165
20030	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託受益権	1,428.28	16,200	15,521
20031	ツイン21(注5)	大阪府大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	84,910.89	58,100	60,190
20032	JMFビル北浜01(注5)	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	10,189.49	12,400	11,357
20033	JMFビル大阪福島01(注5)	大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号	不動産信託受益権	9,952.34	9,380	8,518
20034	JMFビル肥後橋01(注5)	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	4,655.57	4,660	4,292
20035	コナミスポーツクラブ京橋	大阪府大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託受益権	9,586.26	3,080	3,381
20036	JMFビル今橋01(注5)	大阪府大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	4,277.63	2,720	2,591
20037	JMFビル西本町01(注5)	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	3,849.06	2,880	2,601
20038	Gビル心斎橋05	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番5号	不動産信託受益権	999.29	13,500	9,106
30001	イオンハ事	愛知県名古屋市中昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,702.48	3,570	3,039
30002	mozoワンダークーシティ(注6)	愛知県名古屋市中西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,327.49	64,200	50,092
30003	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	794.02	1,310	1,911
30004	パロー勝川店(底地)	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	不動産信託受益権	20,509.10	3,240	3,205
90001	ならファミリー(注6)	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	82,916.95	37,700	33,281
90002	イオンモール札幌幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	9,260	5,932
90003	イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	10,800	9,191
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,503.62	9,700	7,564
90005	イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,162.16	19,600	14,042
90006	MrMax 長崎店	長崎県長崎市若見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	3,260	2,351
90007	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	非開示(注7)	5,570	3,425
90008	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託受益権	9,890.63	4,150	2,707
90009	DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	42,088.14	19,300	14,406
90010	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	不動産	2,387.17	4,390	4,426
90011	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託受益権	非開示(注7)	6,780	5,484
90012	JMFビル天神西通り01(注5)(注8)	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託受益権	2,667.42	4,780	5,037
90013	Gビル天神西通り02	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	不動産信託受益権	1,496.56	5,570	5,192
90014	JMFビル仙台01(注5)	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	不動産信託受益権	13,079.75	7,170	6,862
90015	ドーミーイン博多祇園(注5)	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	5,554.91	4,440	4,395
90016	JMFレジデンス千早(注5)	福岡県福岡市東区千早五丁目4番25号	不動産信託受益権	10,290.99	3,800	3,412
合 計				2,533,128.62	1,307,614	1,150,367

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

新物件名称	旧物件名称	変更時期
JMFビル代官山02	Gビル代官山01	2022年10月19日
JMFビル神宮前03	Gビル神宮前09	
JMFビル梅田01	Gビル梅田01	
JMFビル御堂筋01	Gビル御堂筋01	
JMFビル天神西通り01	Gビル天神西通り01	

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

物件 番号	不動産等の名称	第40期 (2021年9月1日～2022年2月28日)				第41期 (2022年3月1日～2022年8月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
10001	あびこショッピングプラザ	54	100.0	612	1.6	54	100.0	622	1.6
10002	Gビル南青山02	3	90.9	82	0.2	4	100.0	86	0.2
10003	イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.2	1	100.0	78	0.2
10004	JMFビル代官山02	1	100.0	38	0.1	2	65.3	29	0.1
10005	ジャイル	15	100.0	609	1.6	15	100.0	628	1.6
10006	イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.4	1	100.0	168	0.4
10007	ビックカメラ立川店	2	100.0	628	1.7	2	100.0	627	1.6
10008	イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	693	1.8	1	100.0	709	1.8
10009	Gビル北青山01	2	100.0	34	0.1	2	100.0	34	0.1
10011	西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.7	1	100.0	249	0.6
10012	JMFビル自由が丘01	4	100.0	103	0.3	4	100.0	108	0.3
10013	チアーズ銀座	9	89.7	91	0.2	9	89.7	87	0.2
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,260	3.3	5	100.0	1,263	3.2
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.1	4	100.0	54	0.1
10017	Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.2	2	100.0	82	0.2
10018	Gビル神宮前02 (注3)	3	100.0	32	0.1	—	—	9	0.0
10019	Gビル南青山01 (注4)	—	—	84	0.2	—	—	—	—
10020	イオンモールむさし村山	1	100.0	916	2.4	1	100.0	916	2.4
10021	ラ・ポルト青山 (注5)	24	100.0	272	0.7	24	100.0	280	0.7
10022	Gビル新宿01 (注6)	—	—	89	0.2	—	—	—	—
10023	JMFビル神宮前01	7	86.3	77	0.2	8	100.0	75	0.2
10024	Gビル南池袋01 (注5)	8	100.0	249	0.7	8	100.0	260	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	210	0.6	5	100.0	212	0.5
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	104	0.3	2	100.0	105	0.3
10027	ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.2	1	100.0	90	0.2
10028	ラウンドワnstadium板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.2
10029	アーカンジェル代官山 (底地)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10030	Gビル表参道01	1	100.0	135	0.4	1	100.0	135	0.3
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.3	1	100.0	114	0.3
10032	Gビル三軒茶屋01	3	100.0	174	0.5	3	100.0	179	0.5
10033	Gビル銀座01 (注8)	6	100.0	169	0.4	6	100.0	74	0.2
10034	サミットストア中野南台店 (注9)	1	100.0	84	0.2	—	—	—	—
10035	コリヌ馬事公苑	9	90.2	124	0.3	10	100.0	127	0.3
10036	川崎ルフロン	66	100.0	1,845	4.9	67	100.0	1,915	4.9
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	81	0.2	2	100.0	78	0.2
10038	Gビル表参道02	5	91.9	383	1.0	5	91.9	343	0.9
10039	Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10040	Cute Cube原宿	10	100.0	195	0.5	10	100.0	193	0.5
10041	Gビル上野01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	76	0.2
10042	JMFビル高田馬場01	14	100.0	164	0.4	14	100.0	163	0.4
10043	Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10044	Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10045	Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10046	JMFビル銀座中央通り01	10	100.0	209	0.6	10	100.0	464	1.2
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	26	100.0	396	1.0	26	100.0	410	1.1
10048	Gビル神宮前07	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10049	Gビル南青山03 (注5)	6	100.0	153	0.4	6	100.0	189	0.5
10050	JMFビル神宮前02	2	81.0	48	0.1	3	100.0	44	0.1
10051	ラウンドワnstadium川崎大師店	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10052	m-シティ柏	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10053	JMFビル神宮前03	4	58.0	101	0.3	5	68.7	104	0.3
10054	マチノマ大森	36	100.0	366	1.0	35	98.6	383	1.0
10055	JMFビル代官山01	7	81.3	61	0.2	8	89.9	82	0.2
10056	イオンモール津田沼	1	100.0	726	1.9	1	100.0	726	1.9
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注5)	7	100.0	688	1.8	7	100.0	688	1.8

物件 番号	不動産等の名称	第40期 (2021年9月1日～2022年2月28日)				第41期 (2022年3月1日～2022年8月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
10058	JMFビル川崎01 (注5)	11	95.6	732	1.9	12	100.0	742	1.9
10059	JMFビル渋谷02 (注5)	3	89.9	343	0.9	4	89.9	157	0.4
10060	JMFビル渋谷03 (注5)	9	71.8	240	0.6	10	98.9	254	0.7
10061	JMFビル東陽町01 (注5)	10	100.0	340	0.9	10	79.1	320	0.8
10062	OMO3東京赤坂 (注5)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注5)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10064	JMFビル東陽町02 (注5)	14	74.6	299	0.8	17	84.4	239	0.6
10065	JMFビル笹塚01 (注5)	11	96.1	284	0.8	11	93.7	264	0.7
10066	JMFビル上野01 (注5)	7	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	7	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
10067	JMFビル横浜01 (注5)	49	94.5	365	1.0	52	98.4	371	1.0
10068	JMFビル赤坂01 (注5)	10	88.7	99	0.3	10	88.7	99	0.3
10069	JMFビル神田01 (注5)	8	100.0	116	0.3	8	100.0	116	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01 (注5)	4	86.1	91	0.2	4	86.1	92	0.2
10071	JMFビル東日本橋01 (注5)	9	100.0	92	0.2	9	100.0	86	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01 (注10)	26	80.8	359	1.0	28	98.3	372	1.0
10073	JMFビル広尾01 (注10)	34	96.8	120	0.3	36	98.4	182	0.5
10074	JMFビル船橋01	6	88.8	56	0.1	7	100.0	129	0.3
10075	JMFビル赤坂02 (注5)	5	74.5	336	0.9	6	78.1	538	1.4
10076	JMFレジデンス学芸大学 (注5)	—	—	—	—	38	92.8	20	0.1
20002	京都ファミリー	58	91.3	567	1.5	59	100.0	544	1.4
20003	河原町オーパ	1	100.0	335	0.9	1	100.0	335	0.9
20004	イオンモール鶴見緑地	1	100.0	891	2.4	1	100.0	891	2.3
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	585	1.5	1	100.0	582	1.5
20006	アリオ鳳	1	100.0	549	1.5	1	100.0	549	1.4
20007	イオンモール神戸北	1	100.0	401	1.1	1	100.0	410	1.1
20008	ライフ岸部店 (底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
20009	ライフ下寺店 (底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.1
20010	ライフ太平寺店 (底地)	1	100.0	48	0.1	1	100.0	48	0.1
20011	Gビル心斎橋01	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20012	ラウンドワnstadium千日前店 (底地)	1	100.0	240	0.6	1	100.0	240	0.6
20013	Gビル心斎橋02	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20014	泉佐野松風台 (底地)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20015	ラウンドワnstadium堺中央環状店	1	100.0	82	0.2	1	100.0	82	0.2
20016	pivo和泉中央	17	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	16	95.8	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20017	かみしんプラザ	38	98.8	289	0.8	35	98.9	308	0.8
20018	ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
20019	Gビル心斎橋03	2	4.6	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	4.6	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20020	ラウンドワnstadium高槻店	1	100.0	91	0.2	1	100.0	91	0.2
20021	m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20022	エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20023	JMFビル阿倍野01	10	100.0	155	0.4	10	100.0	157	0.4
20024	JMFビル梅田01	12	100.0	220	0.6	12	100.0	205	0.5
20025	Gビル心斎橋04	5	100.0	82	0.2	5	100.0	83	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	64	0.2	4	100.0	60	0.2
20027	JMFビル御堂筋01	1	24.4	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20028	Gビル神戸三宮01	5	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	5	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20029	ラウンドワン三宮駅前店	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20030	Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20031	ツイン21 (注5)	105	96.9	2,349	6.2	108	98.4	2,416	6.2
20032	JMFビル北浜01 (注5)	10	100.0	337	0.9	10	100.0	344	0.9
20033	JMFビル大阪福島01 (注5)	25	90.8	253	0.7	25	95.0	279	0.7
20034	JMFビル肥後橋01 (注5)	12	100.0	135	0.4	12	100.0	139	0.4
20035	コナミスポーツクラブ京橋	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
20036	JMFビル今橋01 (注5)	18	91.4	101	0.3	20	100.0	101	0.3
20037	JMFビル西本町01 (注5)	18	91.5	92	0.2	18	93.4	93	0.2
20038	Gビル心斎橋05	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)



物件 番号	不動産等の名称	第40期 (2021年9月1日～2022年2月28日)				第41期 (2022年3月1日～2022年8月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
30001	イオン八事	1	100.0	124	0.3	1	100.0	127	0.3
30002	mozoワンダーシティ (注10)	174	92.0	3,126	8.3	217	99.2	3,277	8.4
30003	Gビル名古屋栄01	1	24.8	非開示(注7)	非開示(注7)	2	50.9	非開示(注7)	非開示(注7)
30004	パロー勝川店 (底地) (注11)	1	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)	1	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)
90001	ならファミリー (注10)	108	99.0	1,794	4.7	112	99.5	1,782	4.6
90002	イオンモール札幌幌穂	1	100.0	367	1.0	1	100.0	375	1.0
90003	イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	369	1.0	1	100.0	377	1.0
90004	おやまゆうえんハーヴェストワーク(注5)	69	99.7	779	2.1	70	99.9	803	2.1
90005	イオンモール札幌発寒	1	100.0	570	1.5	1	100.0	583	1.5
90006	MrMax 長崎店	2	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)	2	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)
90007	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	1	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)	1	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)
90008	ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.3	1	100.0	119	0.3
90009	DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	518	1.4	1	100.0	523	1.3
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	86	0.2	1	100.0	76	0.2
90011	Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)	2	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)
90012	JMFビル天神西通り01 (注5)	7	88.9	111	0.3	8	100.0	121	0.3
90013	Gビル天神西通り02	1	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)	1	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)
90014	JMFビル仙台01 (注5)	81	95.4	295	0.8	81	95.4	303	0.8
90015	ドーミーイン博多祇園 (注5)	2	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)	2	100.0	非開示(注7)	非開示(注7)
90016	JMFレジデンス千早 (注5)	146	98.6	9	0.0	146	98.6	101	0.3
合 計		1,566	98.5	37,812	100.0	1,675	99.1	39,006	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しています。  
注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。  
注3. 2022年4月21日付で譲渡しています。  
注4. 2021年12月1日付で譲渡しています。  
注5. パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しています。  
注6. 2021年12月1日付で譲渡しています。  
注7. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。  
注8. 2021年12月1日付で準共有持分30%、2022年3月1日付で準共有持分30%、2022年9月1日付で準共有持分40%をそれぞれ譲渡しています。  
注9. 2022年3月1日付で譲渡しています。  
注10.一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しています。  
注11.2022年1月31日付で準共有持分50%を譲渡しています。

## 4 有価証券組入資産明細

2022年8月31日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の 種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
			単価 (円)	金額 (千円)	単価 (円)	金額 (千円)		
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	8,651,999	—	8,651,999	—	(注1) (注2)
日神プライベートレジリート投資法人	投資証券	3,120	1,201,221	3,747,809	1,201,221	3,747,809	—	(注3)
ドリーム・メザニンデット・セパレート3投資事業有限責任組合出資持分	投資事業有限責任組合出資持分	—	—	783,108	—	783,108	—	(注1) (注4)
フージャースプライベートリート投資法人	投資証券	1,100	1,002,487	1,102,735	1,002,487	1,102,735	—	(注5)
合 計	—	—	—	14,285,653	—	14,285,653	—	—

注1. 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。  
注2. 運用対象資産は、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権です。  
注3. 運用対象資産は、N-stage Akabaneshimo、N-stage Nishikawaguchi等を主たる信託財産とする信託受益権です。「評価額」は、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。  
注4. 本投資対象資産は、東京都に所在する賃貸住宅を信託財産とする信託受益権を裏付けとするメザニンローン債権です。  
注5. 運用対象資産は、デュオフラッツ赤坂、ユーライフメゾンみなみの風等を主たる信託財産とする信託受益権です。「評価額」は、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。

## 5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注1)		時 価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	83,800	60,300	△247
合 計		83,800	60,300	△247

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

## 6 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、2022年8月31日現在、前記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入はありません。

### 保有不動産の資本的支出

## 1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
2023年2月期 (第42期) 2022年9月1日～2023年2月28日)						
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	イオン棟 空調機交換工事	2022年12月～2023年2月	168	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	M38F東区画貸室化工事	2022年9月～2023年2月	153	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エレベーター巻上機更新	2022年9月～2023年2月	116	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防火設備既存不適格改修工事	2022年12月～2023年1月	98	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2022年11月～2023年1月	92	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	駐車場泡消火設備配管改修	2022年5月～2022年9月	89	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	円形ホール空調設備自動制御改修	2022年5月～2023年2月	86	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修	2022年4月～2023年2月	86	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	客用トイレ改修	2022年9月～2023年2月	83	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	駐車場チケットレスゲート導入工事一式	2022年12月～2023年2月	77	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	自動火災報知設備受信機更新	2022年5月～2022年9月	67	—	—
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	A館1階内装工事	2022年8月～2022年9月	67	—	—
JMFビル日本橋浜町01	東京都中央区	全館インテリア側空調機更新	2022年9月～2023年2月	58	—	—
JMFビル東陽町02	東京都江東区	給排水管更新	2022年10月～2023年2月	56	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館エスカレーター駆動部更新	2022年10月～2023年1月	56	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	EHP、GHP改修	2022年10月～2022年11月	56	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟 受水槽更新工事	2022年12月～2023年2月	55	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	Pタワー受水槽更新	2022年9月～2023年2月	53	—	—
2023年8月期 (第43期) 2023年3月1日～2023年8月31日)						
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター部品更新工事	2023年6月～2023年8月	127	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	空調機更新工事	2022年12月～2023年3月	122	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	外壁改修工事	2023年3月～2023年7月	92	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2023年5月～2023年7月	92	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	中央監視装置更新	2023年2月～2023年8月	86	—	—
DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市	空調設備更新工事	2022年12月～2023年3月	80	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	EHP、GHP改修	2023年7月	71	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	蓄電池更新工事	2023年6月～2023年7月	66	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エスカレーター更新	2023年3月～2023年8月	65	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	セキュリティシステム更新	2023年5月～2023年6月	65	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館エスカレーター駆動部更新	2023年2月～2023年7月	61	—	—
JMFビル川崎01	神奈川県川崎市川崎区	地上1階エントランス美装化工事	2023年4月～2023年8月	61	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	外壁改修工事	2023年4月～2023年8月	61	13	13
DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市	冷凍機更新	2022年12月～2023年3月	59	—	—

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
JMFビル日本橋浜町01	東京都中央区	全館インテリア側空調機更新	2022年9月～2023年8月	59	—	—
JMFビル市ヶ谷01	東京都千代田区	空調設備更新工事	2023年3月～2023年8月	53	—	—
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区	外壁改修工事	2023年3月～2023年7月	51	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	各階トイレ・湯沸室美装化工事	2022年11月～2023年8月	51	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2023年3月～2023年6月	50	—	—

## 2 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は3,045百万円であり、費用に区分された修繕費930百万円と合わせ、合計3,975百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	環境改修工事	2022年2月～2022年8月	452
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エレベーター巻上機更新	2022年4月～2022年8月	104
JMFビル東陽町01	東京都江東区	外壁改修	2022年3月～2022年8月	104
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2022年4月～2022年6月	91
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修	2022年4月～2022年8月	84
JMFビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区	外壁更新工事	2022年1月～2022年8月	84
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	駐車場泡消火設備配管改修	2022年3月～2022年8月	81
ツイン21	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新	2022年4月～2022年8月	64
JMFビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区	事務所化工事	2022年2月～2022年4月	59
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防災盤更新	2022年5月～2022年8月	58
JMFビル日本橋浜町01	東京都中央区	空調機更新	2022年5月～2022年6月	54
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	AHU更新工事	2021年9月～2022年4月	53
河原町オーパ	京都府京都市中京区	屋上・外壁改修工事	2022年7月～2022年8月	50
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	地下1階新店入居工事	2022年5月～2022年7月	50
その他	—	—	—	1,648
合 計				3,045

## 3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

①長期修繕積立金の各期の予定積立額

②各期の長期修繕計画上の修繕費用総額

なお、最近5期における当該積立金の残高はありません。

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第40期 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日	第41期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日
(a) 資産運用報酬(注1)	3,690,930	3,735,114
(b) 資産保管手数料	32,877	34,133
(c) 一般事務委託手数料	149,045	154,924
(d) 役員報酬	5,782	5,782
(e) その他費用(注2)	916,607	821,008
合 計	4,795,243	4,750,964

(注1) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、第40期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が472,544千円、譲渡損益として処理した運用報酬が144,270千円あり、第41期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が25,160千円、譲渡損益として処理した運用報酬が39,180千円あります。

(注2) その他費用にはのれん償却額として第40期及び第41期は401,230千円を含みます。

### 2 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年12月1日	6,000	6,000	0.2	2022年11月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2022年4月28日	—	—	0.2	2022年9月30日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注3）	2022年5月20日	—	—	0.2	2023年2月3日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年5月20日	—	—	0.2	2022年7月29日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	小 計		6,000	6,000					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2012年5月22日	4,030	—	1.0 (注5)	2022年5月20日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,470	—					
	株式会社新生銀行	2012年5月22日	3,500	—	1.1 (注5)	2022年5月20日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年10月2日	1,000	1,000	1.6	2024年10月1日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注4）	2012年10月2日	1,000	1,000	1.2	2022年10月2日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年3月29日	5,000	—	1.2 (注5)	2022年3月31日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行（注4）	2013年9月30日	3,000	3,000	1.3	2023年4月7日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月7日	1,000	1,000	2.2 (注5)	2028年10月6日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年4月5日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月7日	1,000	1,000	1.3	2023年10月6日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月7日	2,199	2,199	1.4 (注5)	2023年10月6日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		801	801					
	株式会社三菱UFJ銀行（注4）	2013年10月7日	2,565	2,565	1.3 (注5)	2023年4月7日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注4）		934	934					
	株式会社日本政策投資銀行（注4）	2013年10月7日	1,500	1,500	1.3	2023年4月7日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行（注4）	2013年10月7日	1,500	1,500	1.2 (注5)	2022年10月7日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社（注4）	2013年10月7日	1,000	1,000	1.2 (注5)	2022年10月7日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行（注4）	2013年10月7日	2,000	2,000	1.2 (注5)	2022年10月7日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月31日	4,000	4,000	1.7	2026年3月31日	期限一括	(注7)	無担保無保証



	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 4月1日	1,099	1,099	1.5 (注5)	2025年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 10月1日	3,000	3,000	1.3	2025年 10月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 10月1日	1,466	1,466	1.1 (注5)	2024年 10月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		534	534					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 10月1日	800	800	1.1	2024年 10月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注4）	2014年 10月1日	2,199	2,199	0.8 (注5)	2022年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注4）		801	801					
	株式会社西日本シティ銀行（注4）	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8 (注5)	2022年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行（注4）	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8	2022年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2014年 10月1日	2,000	－	0.7 (注5)	2022年 4月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 2月2日	200	200	1.0	2025年 1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 2月5日	2,928	2,928	0.8 (注5)	2024年 2月5日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,071	1,071					
	株式会社三菱UFJ銀行（注4）	2015年 2月5日	2,928	2,928	0.7 (注5)	2023年 2月3日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注4）		1,071	1,071					
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	1,000	1,000	1.6 (注5)	2029年 3月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	7,000	7,000	1.0 (注5)	2025年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.9 (注5)	2024年 3月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注4）	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.7 (注5)	2023年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行（注4）	2015年 7月31日	1,000	1,000	1.4 (注5)	2023年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2015年 7月31日	650	－	1.2 (注5)	2022年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		650	－					
	株式会社みずほ銀行		500	－					
	みずほ信託銀行株式会社		400	－					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	800	－	1.2	2022年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行（注4）	2015年 7月31日	500	500	1.4 (注5)	2023年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行（注4）	2015年 7月31日	500	500	1.4	2023年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年 2月18日	6,000	6,000	0.6 (注5)	2026年 1月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注5)	2026年 1月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注5)	2026年 1月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.5 (注5)	2024年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注5)	2026年 1月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月1日	733	733	0.5 (注5)	2026年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		267	267					
	株式会社みずほ銀行	2016年 3月1日	2,000	2,000	0.4 (注5)	2025年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注5)	2024年 3月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3 (注5)	2024年 3月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3	2024年 3月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	農林中央金庫	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注5)	2024年 3月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注5)	2025年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注5)	2025年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年 3月31日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 4月28日	4,031	4,031	0.5	2024年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,468	1,468					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 7月29日	10,850	10,850	0.4	2027年 7月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2016年 7月29日	2,250	2,250	0.7	2024年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,350	1,350					
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行	2016年 9月21日	2,000	2,000	0.5	2026年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 9月30日	2,500	2,500	0.5	2026年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年 9月30日	1,000	1,000	0.4	2026年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年 12月21日	3,000	3,000	0.7	2026年 12月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 12月21日	2,000	2,000	0.6	2026年 12月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 1月31日	1,000	1,000	0.8	2024年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月31日	2,000	2,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 5月1日	1,099	1,099	0.4	2024年 11月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.4	2025年 5月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月1日	2,000	2,000	0.4	2024年 5月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 5月1日	2,000	2,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社東邦銀行	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.3	2025年 5月16日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行		1,800	1,800					
	株式会社百五銀行		1,350	1,350					
	太陽生命保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社第四北越銀行		950	950					
	株式会社秋田銀行		450	450					
	株式会社伊予銀行		450	450					
	信金中央金庫（注4）	2017年 7月31日	1,100	1,100	0.7	2023年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行（注4）		800	800					

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行（注4）	2017年7月31日	1,000	1,000	0.7	2023年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年7月31日	2,875	2,875	0.9	2025年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
	株式会社あおぞら銀行	2017年7月31日	2,400	2,400	1.0	2027年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年7月31日	1,900	—	0.5	2022年7月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	東京海上日動火災保険株式会社		500	—					
	日本生命保険相互会社		500	—					
	株式会社福岡銀行	2017年9月14日	3,000	3,000	0.4	2026年3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月29日	2,000	2,000	0.5	2027年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年10月2日	1,000	1,000	0.6	2027年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行	2017年10月2日	1,500	1,500	0.3	2024年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	1,000					
	株式会社十六銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年10月6日	4,764	4,764	0.5	2024年7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,735	1,735					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月22日	3,300	3,300	0.5	2025年11月21日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月22日	3,300	3,300	0.5	2026年5月22日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200					
	株式会社常陽銀行	2017年11月22日	1,000	1,000	0.6	2027年11月22日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年11月22日	2,000	2,000	0.6	2027年11月22日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年12月29日	2,500	2,500	0.6	2027年12月28日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年1月12日	2,000	2,000	0.6	2028年1月12日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注4）	2018年2月28日	1,200	1,200	0.4	2023年2月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注4）		1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	1,200	1,200	0.6	2025年2月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2018年2月28日	900	900	0.7	2025年2月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		900	900					
	株式会社福岡銀行		900	900					
	株式会社みずほ銀行	2018年2月28日	1,500	1,500	0.8	2026年2月27日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200					
	株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	5,500	5,500	0.4	2025年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	3,000	3,000	0.4	2025年3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年7月30日	8,500	8,500	0.8	2029年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年7月31日	3,400	3,400	0.9 (注5)	2028年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	1.0	2028年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年7月31日	2,900	2,900	0.8 (注5)	2026年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月31日	2,000	2,000	0.8	2026年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2018年7月31日	800	800	0.8	2026年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	2018年7月31日	800	800	0.7	2025年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		600	600					
	株式会社百五銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行（注4）	2018年7月31日	2,900	2,900	0.3	2023年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年9月28日	3,500	3,500	0.6	2027年3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年9月28日	3,000	3,000	0.6	2027年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行	2018年12月28日	500	500	0.2	2025年12月26日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行		500	500					
	株式会社山口銀行	2018年12月28日	500	500	0.5	2028年12月28日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	5,000	5,000	0.5	2028年3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年9月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年7月31日	2,000	2,000	0.7	2029年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年7月31日	1,050	1,050	0.7	2029年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2019年7月31日	2,600	2,600	0.6	2028年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年7月31日	1,000	1,000	0.5 (注5)	2027年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2019年7月31日	2,000	2,000	0.5	2027年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		2,000	2,000					
	株式会社南都銀行	2019年7月31日	500	500	0.5	2026年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2019年7月31日	1,950	1,950	0.4	2025年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年9月4日	3,000	3,000	0.3	2029年9月4日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2019年9月4日	2,000	2,000	0.3	2029年9月4日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月2日	5,500	5,500	0.3	2028年3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年10月2日	2,000	2,000	0.4	2028年10月2日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2019年10月7日	1,000	1,000	0.3	2029年10月5日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2019年10月7日	1,000	1,000	0.3	2029年10月5日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年11月21日	1,700	1,700	0.8	2029年11月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月21日	1,300	1,300	0.8	2029年11月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年11月21日	1,300	1,300	0.7	2029年5月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		900	900					
	株式会社福岡銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月21日	2,000	2,000	0.4 (注5)	2026年5月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年11月21日	2,000	2,000	0.3	2024年5月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年11月21日	500	500	0.3	2023年11月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年12月20日	5,900	5,900	0.3	2027年12月20日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年12月20日	2,100	2,100	0.4	2027年12月20日	期限一括	(注7)	無担保 無保証



	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	1,600	1,600	0.6 (注5)	2029年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2020年1月31日	1,500	1,500	0.6	2027年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行	2020年1月31日	1,500	1,500	0.5 (注5)	2027年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社百五銀行	2020年1月31日	750	750	0.5	2026年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年1月31日	1,100	1,100	0.3	2024年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月19日	9,600	9,600	0.4	2030年3月19日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年3月19日	3,400	3,400	0.4	2028年9月19日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年4月2日	3,300	3,300	0.4	2030年4月2日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年4月2日	1,200	1,200	0.4	2028年3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年4月2日	3,000	3,000	0.3	2028年3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2020年4月7日	1,500	1,500	0.4	2030年4月5日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行	2020年4月7日	1,000	1,000	0.4	2030年4月5日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年4月30日	2,500	—	0.2	2022年4月28日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年7月31日	4,300	4,300	0.4	2030年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年7月31日	1,900	1,900	0.7	2030年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月31日	1,100	1,100	0.7	2030年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年7月31日	2,200	2,200	0.7	2030年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月31日	700	700	0.7	2030年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2020年7月31日	750	750	0.7	2029年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年7月31日	1,700	1,700	0.5 (注5)	2028年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みなと銀行	2020年7月31日	800	800	0.6	2028年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年7月31日	1,700	1,700	0.4 (注5)	2025年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行	2020年7月31日	500	500	0.4	2025年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月18日	4,500	4,500	0.4	2030年9月18日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月18日	2,900	2,900	0.3	2029年3月16日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月18日	1,000	1,000	0.3	2028年9月15日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月18日	1,600	1,600	0.2	2027年9月17日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年9月30日	2,000	2,000	0.2	2028年9月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月30日	2,000	2,000	0.2	2027年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月30日	2,000	2,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	2,000	2,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年9月30日	1,500	1,500	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2020年9月30日	1,500	1,500	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年10月1日	3,000	3,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年10月2日	2,000	2,000	0.2	2028年9月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月2日	2,250	2,250	0.2	2027年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年10月2日	800	800	0.2	2027年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2020年10月7日	1,500	1,500	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,500	2,500	0.5	2031年3月20日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,900	2,900	0.4	2029年9月21日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,000	2,000	0.2	2028年3月22日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月22日	2,600	2,600	0.5	2030年3月22日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2021年3月31日	1,000	1,000	0.2	2022年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月31日	1,500	1,500	0.2	2028年2月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月1日	1,500	1,500	0.3	2029年3月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月1日	1,500	1,500	0.4	2030年3月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2021年4月1日	1,000	1,000	0.5	2031年3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月7日	2,200	2,200	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年4月7日	800	800	0.3	2028年4月7日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年4月30日	1,400	1,400	0.5	2031年4月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	700	700	0.3	2029年4月27日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年4月30日	700	700	0.2	2028年4月28日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2021年6月21日	5,000	5,000	0.2	2023年6月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年7月30日	950	950	0.2	2029年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年7月30日	2,650	2,650	0.2	2030年1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2021年7月30日	1,700	1,700	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2021年7月30日	1,300	1,300	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年7月30日	900	900	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2021年7月30日	900	900	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行	2021年7月30日	550	550	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注4)	2021年8月31日	2,000	2,000	0.2	2023年2月28日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月1日	3,250	3,250	0.2	2029年3月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 10月1日	3,000	3,000	0.4	2031年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 10月1日	2,250	2,250	0.2	2028年 10月2日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2021年 10月1日	1,500	1,500	0.5	2031年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2021年 10月7日	1,000	1,000	0.5	2033年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 10月7日	1,000	1,000	0.5	2031年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 12月21日	2,000	2,000	0.2	2023年 12月21日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 1月31日	1,500	1,500	0.6	2032年 1月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 1月31日	1,000	1,000	0.3	2029年 1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 1月31日	1,000	1,000	0.3	2029年 1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 2月28日	5,500	5,500	0.5	2030年 2月28日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2月28日	3,000	3,000	0.5	2032年 2月27日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2月28日	2,500	2,500	0.2	2024年 2月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 3月31日	—	5,000	0.5	2029年 3月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 4月1日	—	2,000	0.8	2032年 4月1日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2022年 5月19日	—	2,000	0.8	2032年 5月19日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 5月19日	—	1,500	0.7	2031年 5月19日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2022年 5月19日	—	1,500	0.8	2032年 5月19日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 5月19日	—	1,000	0.8	2032年 5月19日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2022年 5月20日	—	3,500	0.8	2032年 5月19日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 7月29日	—	1,500	0.7	2032年 7月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 7月29日	—	3,370	0.5	2029年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2022年 7月29日	—	650	0.7	2032年 7月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 7月29日	—	3,150	0.7	2032年 7月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 7月29日	—	400	0.7	2032年 7月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 7月29日	—	800	0.7	2032年 7月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	小 計		479,175	481,145					
	合 計		485,175	487,145					

注1. 平均利率は、期中加重平均利率を小数第2位で四捨五入して表示しています。  
注2. 2022年7月29日付で期限前弁済をしております。  
注3. 2022年6月30日付で期限前弁済をしております。  
注4. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。  
注5. 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。  
注6. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。  
注7. 資金使途は、借入金の借換資金等です。  
注8. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

### 3 投資法人債

	区 分	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
	銘 柄								
無 担 保 投 資 法 人 債	日本リートールファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	2013年 12月18日	7,500	7,500	1.108	2023年 12月18日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	2014年 6月26日	8,000	8,000	1.260	2026年 6月26日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第9回無担保投資法人債	2015年 2月5日	7,000	7,000	0.765	2025年 2月5日	期限一括 (注2)	(注4)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第2回無担保投資法人債	2016年 5月23日	1,500	1,500	0.810	2026年 5月22日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第10回無担保投資法人債	2017年 5月19日	5,000	—	0.220	2022年 5月19日	期限一括 (注2)	(注4)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第11回無担保投資法人債	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.480	2027年 5月19日	期限一括 (注2)	(注4)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第3回無担保投資法人債	2017年 5月29日	1,000	—	0.260	2022年 5月27日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第4回無担保投資法人債	2017年 5月29日	2,000	2,000	0.670	2027年 5月28日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第5回無担保投資法人債	2018年 5月29日	2,000	2,000	0.590	2028年 5月29日	期限一括 (注2)	(注3)	無担保 無保証
	小 計		36,000	30,000					
グ リ ー ン ボ ン ド	日本リートールファンド投資法人 第12回無担保投資法人債 (第1回JRFグリーンボンド) (注1)	2018年 5月25日	8,000	8,000	0.210	2023年 5月25日	期限一括 (注2)	(注5)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第13回無担保投資法人債 (第2回JRFグリーンボンド)	2019年 6月25日	7,000	7,000	0.200	2024年 6月25日	期限一括 (注2)	(注5)	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第1回無担保投資法人債 (第1回JMFグリーンボンド)	2021年 6月25日	8,500	8,500	0.450	2031年 6月25日	期限一括 (注2)	(注5)	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第2回無担保投資法人債 (第2回JMFグリーンボンド)	2021年 12月7日	5,000	5,000	0.140	2026年 12月7日	期限一括 (注2)	(注6)	無担保 無保証
	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)	2022年 6月30日	—	4,000	0.340	2027年 6月30日	期限一括 (注2)	(注5)	無担保 無保証
	小 計		28,500	32,500					
合 計			64,500	62,500					

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

### 4 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5 新投資口予約権

該当事項はありません。



期中の売買状況

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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
Gビル銀座01（準共有持分30％）（注3）	—	—	2022年3月1日	6,530 (注2)	1,658	1,831
サミットストア中野南台店（注4）	—	—	2022年3月1日		2,997	
JMFレジデンス学芸大学	2022年3月18日	1,505	—	—	—	—
JMFレジデンス千早（準共有持分50％）	2022年3月31日	1,640	—	—	—	—
Gビル神宮前02（注5）	—	—	2022年4月21日	1,850	2,255	△420
合 計		3,145		8,380	6,911	1,410

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

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

注3. Gビル銀座01の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（17百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

注4. サミットストア中野南台店の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（25百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

注5. Gビル神宮前02の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（15百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

資産の種類	買 付		売 付		当期末残高	
	券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注2)
投資証券	1,100	1,100	—	—	1,100	1,102
合計	1,100	1,100	—	—	1,100	1,102

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

注2. 当期末残高の「金額」は、貸借対照表計上額を記載しています。

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	Gビル銀座01	2022年3月1日	6,530 (注2)	2,700 (注3)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日
譲渡	サミットストア中野南台店	2022年3月1日		3,830	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日
取得	JMFレジデンス学芸大学	2022年3月18日	1,505	1,650	一般財団法人日本不動産研究所	2021年9月1日
取得	JMFレジデンス千早	2022年3月31日	1,640	1,860 (注4)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年12月1日
譲渡	Gビル神宮前02	2022年4月21日	1,850	1,720	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年2月28日

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

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

注3. Gビル銀座01の「不動産鑑定評価額」については、2021年8月31日価格時点の不動産鑑定評価額9,000百万円に、2022年3月1日付で譲渡した準共有持分30％を乗じて算出した金額を記載しています。

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

(2) 投資有価証券

取得又は 譲渡	銘柄名	取得又は 譲渡年月日	資産の種類	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	フージャースプライベートリート投資法人	2022年3月24日	投資証券	1,100	1,100

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

注2. 2022年3月1日から2022年8月31日までの投資有価証券の取得又は譲渡取引については投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、取得又は譲渡その他の行為の別、取引日、銘柄、数量、取引価格、信託に係る信託財産を特定するために必要な事項その他当該投資有価証券の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、調査報告書を入力しています。

(3) その他

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

4 利害関係人等<sup>(注1)</sup>との取引状況

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

(1) 取引状況

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

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 （B／A）
		支払先	支払額（B）	
建物管理委託費	2,419,080千円	三菱HCキャピタル株式会社（注2）	149千円	0.0%
その他賃貸事業費用	1,107,018千円	三菱商事都市開発株式会社（注2）	355千円	0.0%
		三菱商事太陽株式会社（注2）	898千円	0.1%

注1. 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

注2. 2022年4月28日付の本資産運用会社の株主の異動により、同日以降、本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。支払額は4月末までの実績を記載しています。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（株式会社K J R マネジメント）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

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

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

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注)	発行済投資口の総口数に対する比率
第32期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	3,200	656,960	0.1%
第33期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	3,200	643,200	0.1%
第34期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	3,200	718,080	0.1%
第35期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	3,200	680,320	0.1%
第36期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	3,200	656,320	0.1%
第37期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)	3,200	511,680	0.1%
第38期 (自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	3,200	673,920	0.1%
第39期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	6,400	684,160	0.1%
第40期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)	6,400	595,840	0.1%
第41期 (自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日)	6,400	707,840	0.1%

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

2 お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2022年6月2日	投資法人債発行に伴う 一般事務委託選任	日本都市ファンド投資法人第3回無担保投資法人債（第3回JMFグリーンボンド（特定投資法人債間限定同順位特約付））の発行に伴い、本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務をみずほ証券株式会社に、本投資法人債の発行及び期中事務（財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務）並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を株式会社三菱UFJ銀行に委託することを決定しました。
2022年7月21日	投資口事務代行契約及び 特別口座管理契約の一部変更	三菱UFJ信託銀行株式会社と2008年12月24日付で締結した「投資口事務代行委託契約書」及び「特別口座の管理に関する契約書」に関し、今後、投資主総会資料の電子提供制度の関係事務を取り扱うこととなるため、一部契約内容の見直しを行いました。



貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	38,840,649	41,232,640
信託現金及び信託預金 ※1	17,368,710	21,367,760
営業未収入金	1,014,373	1,092,389
未収還付法人税等	44,505	46,968
未収消費税等	250,604	—
デリバティブ債権	—	12,823
その他	1,133,974	1,295,543
流動資産合計	58,652,818	65,048,126
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,465,178	2,482,490
減価償却累計額	△825,539	△864,768
建物（純額）	1,639,638	1,617,722
構築物	66,693	66,693
減価償却累計額	△32,110	△33,592
構築物（純額）	34,582	33,100
工具、器具及び備品	21,358	21,358
減価償却累計額	△16,329	△16,775
工具、器具及び備品（純額）	5,028	4,582
土地	28,459,580	28,459,580
建設仮勘定	2,432	23,121
信託建物 ※2	341,788,614	344,708,848
減価償却累計額	△114,653,464	△119,854,390
信託建物（純額） ※1	227,135,150	224,854,457
信託構築物 ※2	12,214,832	12,241,876
減価償却累計額	△4,880,102	△5,053,364
信託構築物（純額） ※1	7,334,730	7,188,512
信託機械及び装置	2,200,537	2,158,419
減価償却累計額	△1,449,236	△1,428,282
信託機械及び装置（純額） ※1	751,300	730,137
信託工具、器具及び備品 ※2	5,142,042	5,181,492
減価償却累計額	△3,310,665	△3,451,056
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,831,377	1,730,436
信託土地 ※1,※3	883,826,092	879,828,471
信託建設仮勘定 ※1	154,350	829,471
有形固定資産合計	1,151,174,264	1,145,299,594
無形固定資産		
のれん	15,246,741	14,845,511
信託借地権	5,033,845	5,013,772
その他無形固定資産	314,470	298,730
信託その他無形固定資産	84,154	77,546
無形固定資産合計	20,679,212	20,235,561
投資その他の資産		
投資有価証券	13,115,153	14,285,653
信託差入敷金及び保証金	1,487,004	1,479,615
長期前払費用	2,114,255	2,326,024
デリバティブ債権	58,935	130,815
その他	1,036	1,036
投資その他の資産合計	16,776,384	18,223,146
固定資産合計	1,188,629,861	1,183,758,302
繰延資産		
投資法人債発行費	157,163	157,618
繰延資産合計	157,163	157,618
資産合計	1,247,439,843	1,248,964,047

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,900,536	4,686,498
短期借入金	6,000,000	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	47,200,000	46,700,000
未払金	51,027	34,321
未払費用	2,195,628	2,138,071
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	1,028,389
前受金	4,529,198	4,410,820
預り金	2,333,630	2,076,158
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	68,065	168,065
デリバティブ債務	13,498	—
その他	214,028	144,600
流動負債合計	72,506,218	75,387,529
固定負債		
投資法人債	58,500,000	54,500,000
長期借入金	431,975,000	434,445,000
預り敷金及び保証金	1,821,305	1,855,204
信託預り敷金及び保証金 ※1	56,885,135	57,072,720
資産除去債務	787,426	837,316
その他	105,257	89,860
固定負債合計	550,074,125	548,800,101
負債合計	622,580,343	624,187,631
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	411,878,082	411,878,082
剰余金		
出資剰余金	202,855,188	202,855,188
出資剰余金控除額 ※5	△11,999,843	△11,999,843
出資剰余金（純額）	190,855,344	190,855,344
任意積立金		
圧縮積立金	—	1,160,420
配当積立金	3,915,072	3,915,072
一時差異等調整積立金 ※6	1,127,716	928,434
任意積立金合計	5,042,789	6,003,928
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	16,924,222	15,722,673
剰余金合計	212,822,356	212,581,946
投資主資本合計	624,700,438	624,460,028
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	105,365	172,748
繰延ヘッジ損益	53,695	143,639
評価・換算差額等合計	159,061	316,387
純資産合計 ※7	624,859,499	624,776,416
負債純資産合計	1,247,439,843	1,248,964,047

損益計算書

(単位：千円)		
	前期（ご参考） （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）	当期 （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	37,812,164	39,006,993
不動産等売却益 ※2	2,532,299	1,831,201
受取配当金	254,073	274,236
営業収益合計	40,598,537	41,112,430
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	16,995,117	18,245,748
不動産等売却損 ※3	—	420,972
資産運用報酬	3,690,930	3,735,114
資産保管手数料	32,877	34,133
一般事務委託手数料	149,045	154,924
役員報酬	5,782	5,782
のれん償却額	401,230	401,230
その他営業費用	515,377	419,778
営業費用合計	21,790,360	23,417,685
営業利益	18,808,177	17,694,745
営業外収益		
受取利息	343	295
補助金収入	28,927	2,238
協賛金収入	52,800	—
その他	4,537	3,531
営業外収益合計	86,607	6,064
営業外費用		
支払利息	1,409,884	1,395,192
投資法人債利息	183,369	187,295
投資法人債発行費償却	24,403	24,965
融資関連費用	349,077	366,802
その他	3,223	3,276
営業外費用合計	1,969,957	1,977,532
経常利益	16,924,827	15,723,278
税引前当期純利益	16,924,827	15,723,278
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	16,924,222	15,722,673
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	16,924,222	15,722,673

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年9月1日  至 2022年2月28日）

(単位：千円)

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

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

当期（自 2022年3月1日  至 2022年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 （純額）	任意積立金			
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整 積立金	任意積立金合計
当期首残高	411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344	—	3,915,072	1,127,716	5,042,789
当期変動額								
圧縮積立金の積立					1,160,420			1,160,420
一時差異等調整 積立金の取崩							△199,281	△199,281
剰余金の配当								
当期純利益								
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	1,160,420	—	△199,281	961,138
当期末残高	※1 411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344	1,160,420	3,915,072	928,434	6,003,928

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金 当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	投資主資本合計	その他有価証券評 価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	16,924,222	212,822,356	624,700,438	105,365	53,695	159,061	624,859,499
当期変動額							
圧縮積立金の積立	△1,160,420	—	—				—
一時差異等調整 積立金の取崩	199,281	—	—				—
剰余金の配当	△15,963,083	△15,963,083	△15,963,083				△15,963,083
当期純利益	15,722,673	15,722,673	15,722,673				15,722,673
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				67,382	89,944	157,326	157,326
当期変動額合計	△1,201,549	△240,410	△240,410	67,382	89,944	157,326	△83,083
当期末残高	15,722,673	212,581,946	624,460,028	172,748	143,639	316,387	624,776,416



注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）	当期 （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分については、匿名組合及び投資事業有限責任組合出資持分の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分については、匿名組合及び投資事業有限責任組合出資持分の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～62年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 ④長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～65年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 ④長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は24,075千円です。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,658千円です。

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

〔会計方針の変更に関する注記〕

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

〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

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

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

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期（ご参考） (2022年2月28日)	当期 (2022年8月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	(単位：千円) 信託現金及び信託預金 513,338 信託建物 48,347,523 信託構築物 2,008,312 信託機械及び装置 133,760 信託工具、器具及び備品 507,172 信託土地 123,961,028 信託建設仮勘定 2,117 合計 175,473,252  担保を付している債務は次のとおりです。  (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 15,685,708 合計 15,685,708  なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されていますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれています。	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。  (単位：千円) 信託現金及び信託預金 513,338 信託建物 47,541,152 信託構築物 1,959,184 信託機械及び装置 120,336 信託工具、器具及び備品 472,713 信託土地 123,961,028 信託建設仮勘定 1,940 合計 174,569,693  担保を付している債務は次のとおりです。  (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 15,685,708 合計 15,685,708  なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されていますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれています。
※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物 336,589千円 信託構築物 424千円 信託工具、器具及び備品 495千円 合計 337,509千円	※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 336,589千円 信託構築物 424千円 信託工具、器具及び備品 495千円 合計 337,509千円
※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額	信託土地 450,559千円	※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 信託土地 450,559千円
4. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しています。これら契約に基づく期末借入残高は次のとおりです。	(単位：千円) クレジット・ファシリティ契約の総額 55,500,000 借入実行残高 — 差引額 55,500,000 コミットメント・ライン契約の総額 75,000,000 借入実行残高 — 差引額 75,000,000	(単位：千円) クレジット・ファシリティ契約の総額 55,500,000 借入実行残高 — 差引額 55,500,000 コミットメント・ライン契約の総額 75,000,000 借入実行残高 — 差引額 75,000,000
※5. 自己投資口の消却の状況	総消却口数 64,715口 消却総額 11,999,843千円	※5. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 64,715口 消却総額 11,999,843千円
※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金（注）	(単位：千円) 当初発生額 3,138,254 当期首残高 2,785,030 当期積立額 — 当期取崩額 △1,657,314 当期末残高 1,127,716 積立て、取崩しの発生事由等 分配金に充当 (注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。	※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金（注）  (単位：千円) 当初発生額 3,138,254 当期首残高 1,127,716 当期積立額 — 当期取崩額 △199,281 当期末残高 928,434 積立て、取崩しの発生事由等 分配金に充当 (注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。
※7. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※7. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円



〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）		当期 （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料		賃料	
33,623,569		33,338,877	
受取水道光熱費		受取水道光熱費	
1,763,523		2,061,593	
その他賃料収入		その他賃料収入	
2,425,071		3,606,522	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
37,812,164		39,006,993	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
プロパティ・マネジメント報酬		プロパティ・マネジメント報酬	
870,524		767,863	
建物管理委託費		建物管理委託費	
2,396,196		2,419,080	
水道光熱費		水道光熱費	
1,968,301		2,552,075	
公租公課		公租公課	
3,296,065		3,493,859	
修繕費		修繕費	
572,244		930,076	
保険料		保険料	
38,720		64,333	
信託報酬		信託報酬	
53,214		51,909	
支払賃料		支払賃料	
823,126		807,685	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
927,648		1,107,018	
減価償却費		減価償却費	
6,023,361		5,975,680	
固定資産除却損		固定資産除却損	
25,712		76,165	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
16,995,117		18,245,748	
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	
20,817,047		20,761,244	
※2. 不動産等売却益の内訳		※2. 不動産等売却益の内訳	
Gビル南青山01・Gビル新宿01・Gビル銀座01（準共有持分30%）・パロー勝川店（底地）（準共有持分50%）		Gビル銀座01（準共有持分30%）・サミットストア中野南台店	
(単位：千円)		(単位：千円)	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
24,045,000		6,530,000	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
21,353,258		4,656,011	
その他売却費用		その他売却費用	
159,441		42,787	
不動産等売却益		不動産等売却益	
2,532,299		1,831,201	
個別の譲渡価格については一部の譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。		個別の譲渡価格については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。	
		※3. 不動産等売却損の内訳	
		Gビル神宮前02	
		(単位：千円)	
		不動産等売却収入	
		1,850,000	
		不動産等売却原価	
		2,255,241	
		その他売却費用	
		15,730	
		不動産等売却損	
		△420,972	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

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

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）		当期 （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
資産除去債務		資産除去債務	
247,724		263,419	
借地権償却等		借地権償却等	
175,137		184,975	
減価償却費損金算入限度超過額		減価償却費損金算入限度超過額	
19,333		19,880	
合併受入資産評価差額		合併受入資産評価差額	
10,754,079		10,664,774	
繰延ヘッジ損益		その他	
4,246		38,218	
その他		繰延税金資産小計	
62,706		11,171,268	
繰延税金資産小計		評価性引当額	
11,263,228		△11,171,268	
評価性引当額		繰延税金資産合計	
△11,263,228		—	
繰延税金資産合計		繰延税金資産の純額	
—		—	
繰延税金資産の純額		—	
—			
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
(単位：％)		(単位：％)	
法定実効税率		法定実効税率	
31.46		(調整)	
(調整)		支払分配金の損金算入額	
△29.66		△31.64	
支払分配金の損金算入額		評価性引当額の増減	
△0.41		△0.65	
評価性引当額の増減		のれん償却額	
0.75		0.80	
のれん償却額		その他	
0.75		0.03	
圧縮積立金繰入額		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
△2.16		0.00	
その他		—	
0.03			
税効果会計適用後の法人税等の負担率		—	
0.00			

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

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

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 投資有価証券

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

(単位：千円)

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

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

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

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

注2. 匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分

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

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

注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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



2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	4,850,545	4,850,545	—
資産計	4,850,545	4,850,545	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	7,994,080	△5,920
(2) 1年内返済予定の長期借入金	46,700,000	46,759,250	59,250
(3) 投資法人債	54,500,000	54,671,935	171,935
(4) 長期借入金	434,445,000	430,222,899	△4,222,100
負債計	543,645,000	539,648,165	△3,996,834
デリバティブ取引（※）	143,639	143,639	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 投資有価証券

私募リートの投資口については、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等によっています。なお、保有比率にかかわらず、基準価額等で評価しています。また、その他有価証券についての貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分		貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	その他	3,747,809	3,575,061	172,748
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	1,102,735	1,102,735	—
合 計		4,850,545	4,677,796	172,748

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,300,000	15,800,000	143,639	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	66,500,000	44,500,000	(注)	—
合 計			83,800,000	60,300,000	143,639 (注)	—

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

注2. 匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分

匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日）第27項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。  
なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は9,435,108千円です。

注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	8,000,000	14,500,000	7,000,000	9,500,000	13,000,000	10,500,000
長期借入金	46,700,000	48,200,000	53,325,000	48,550,000	46,850,000	237,520,000
合計	54,700,000	62,700,000	60,325,000	58,050,000	59,850,000	248,020,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） （ 自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日 ）	当期 （ 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日 ）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」及び「ツイン21」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年、22年及び30年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%、0.596%及び0.691%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 3. 当該資産除去債務の総額の増減 <div>(単位：千円)</div> <div>期首残高783,521</div> <div>時の経過による調整額3,904</div> <div>期末残高787,426</div>	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」、「ツイン21」及び「JMFビル仙台01」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年、22年、30年及び17年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%、0.596%、0.691%及び0.640%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 3. 当該資産除去債務の総額の増減 <div>(単位：千円)</div> <div>期首残高787,426</div> <div>見積りの変更による増加額45,876</div> <div>時の経過による調整額4,013</div> <div>期末残高837,316</div>
	4. 当該資産除去債務の金額の見積りの変更 当期において、JMFビル仙台01の信託建物を除去する際に発生が見込まれる金額を見直した結果、見積書等の新たな情報の入手に伴い、見積りの変更を行いました。 なお、当該見積りの変更による当期の損益への影響は軽微であります。

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

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

(単位：千円)

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

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

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

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価
1,156,289,831	△5,922,039	1,150,367,791	1,308,670,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
注2. 当期増減額のうち、主な増加額はJMFレジデンス学芸大学（1,578,881千円）及びJMFレジデンス千早（準共有持分50％）（1,715,532千円）の取得並びに資本的支出（3,021,633千円）によるものであり、主な減少額はGビル銀座01（準共有持分30％）（1,658,440千円）、サミットストア中野南台店（2,997,570千円）及びGビル神宮前02（2,255,241千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。  
注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、2021年11月30日付で譲渡契約を締結したGビル銀座01（期末準共有持分40％）、2022年7月29日付で譲渡契約を締結したイオンモール札幌苗穂、2022年10月19日付で譲渡を行うことを決定したライフ岸部店（底地）及びラウンドワンスタジアム高槻店に関しては譲渡（予定）価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2022年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

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

取引条件及び取引条件の決定方針等  
注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれず、期末残高には消費税等が含まれています。  
注2. 市場の実勢に基づいて、決定しています。

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)（注1）	科目	期末残高 (千円)（注1）
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬 (注2)	26,050	営業未払金	4,694
				一般事務委託手数料 (注2)	154,924	未払費用	66,588

取引条件及び取引条件の決定方針等  
注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれず、期末残高には消費税等が含まれています。  
注2. 市場の実勢に基づいて、決定しています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）	当期 （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）
1. 1口当たり純資産額 2. 1口当たり当期純利益	89,404円 2,421円
注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。 当期純利益 普通投資主に帰属しない金額 普通投資口に係る当期純利益 期中平均投資口数	16,924,222千円 — 16,924,222千円 6,989,091口
1. 1口当たり純資産額 2. 1口当たり当期純利益	89,393円 2,249円
注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。 当期純利益 普通投資主に帰属しない金額 普通投資口に係る当期純利益 期中平均投資口数	15,722,673千円 — 15,722,673千円 6,989,091口



【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を2022年3月1日付で譲渡しました。

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

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

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

(追加情報)

資産の譲渡

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

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

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

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

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を2022年9月1日付で譲渡しました。

(単位：百万円)

物件名	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
Gビル銀座01 (不動産信託受益権の準共有持分40%)	3,600	2021年11月30日	2022年9月1日	ヒューリック株式会社

注. 損益に及ぼす影響：第42期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）において、不動産等売却益約1,345百万円を計上する予定です。

本投資法人は、以下の資産につき2022年10月19日付で譲渡を行うことを決定しました。

(単位：百万円)

物件名	譲渡予定価格	契約(予定)日	譲渡予定日	譲渡先
ラウンドワンスタジアム高槻店 (不動産信託受益権)（注1）	3,320	2022年10月19日	2023年4月4日	(非開示) (注3)
ライフ岸部店（底地） (不動産)（注2）	2,600	2022年10月21日	2023年3月1日	(非開示) (注3)

注1. 損益に及ぼす影響：第43期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）において、不動産等売却益約1,364百万円を計上する予定です。

注2. 損益に及ぼす影響：第43期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）において、不動産等売却益約637百万円を計上する予定です。

注3. 譲渡先については、譲渡先から同意を得られていないため非開示としています。

(追加情報)

資産の譲渡

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

(単位：百万円)

物件名	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
イオンモール札幌苗穂 (不動産信託受益権)	9,300	2022年7月29日	準共有持分20% 2024年8月30日	イオン北海道株式会社
			準共有持分20% 2025年2月28日	
			準共有持分20% 2025年8月29日	
			準共有持分40% 2026年2月27日	

注. 損益に及ぼす影響：第45期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）、第46期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）、第47期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）及び第48期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）において、不動産等売却益は合計で約3,287百万円を計上する予定です。なお、不動産等売却益については、譲渡予定価格と2022年8月期末時点の帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値です。

【収益認識に関する注記】

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（ご参考）（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

(単位：千円)

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

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

(注3) 不動産等の売却にかかる顧客との契約から生じる収益については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	8,380,000	1,831,201
受取水道光熱費	2,061,593	2,061,593
その他	—	37,219,636
合計	10,441,593	41,112,430

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（ご参考）（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載の通りです。

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載の通りです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）	当期 （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	420,828	345,065
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	345,065	494,212
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	—	—
契約負債（期末残高）	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（ご参考）（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

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

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

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

不動産等の売却について、2022年8月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2021年11月30日に売買契約を締結した不動産等に係る3,600,000千円及び2022年7月29日に売買契約を締結した不動産等に係る9,300,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務のうち3,600,000千円について、2022年9月1日に当該不動産等の引渡しが完了しており、収益を認識することを見込んでいます。また、1,860,000千円について2024年8月30日に、1,860,000千円について2025年2月28日に、1,860,000千円について2025年8月29日に、3,720,000千円について2026年2月27日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）	当期 （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）
I 当期末処分利益	16,924,222,679	15,722,673,295
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 199,281,527	※1 93,639,638
III 分配金の額	15,963,083,844	15,816,312,933
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,284)	(2,263)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,160,420,362	—
V 次期繰越利益	—	—

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益16,924,222,679円に一時差異等調整積立金取崩額199,281,527円を加算し、圧縮積立金繰入額1,160,420,362円を控除した、総額15,963,083,844円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,284円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益15,722,673,295円に一時差異等調整積立金取崩額93,639,638円を加算し、総額15,816,312,933円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,263円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	--

【金銭の分配に係る計算書に関する注記】

※1. 一時差異等調整積立金  
前期（ご参考）（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）  
【投資法人の計算に関する規則】（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（31,382,550円以上）の取崩しが必要とされます。当期は199,281,527円の取崩しを行うこととしました。

当期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）  
【投資法人の計算に関する規則】（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（31,382,550円以上）の取崩しが必要とされます。当期は93,639,638円の取崩しを行うこととしました。

会計監査人の監査報告書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2022年10月19日

日本都市ファンド投資法人

役 員 会 御 中

P w Cあらた有限責任監査法人

東京事務所  
指定有限責任社員 公認会計士 鶴 田 光 夫  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 太 田 英 男  
業務執行社員

監査意見  
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本都市ファンド投資法人の2022年3月1日から2022年8月31日までの第41期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。  
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

その他の記載内容  
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。  
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。  
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。  
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。  
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任  
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。  
計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。  
監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任  
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を



表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

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

以　上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

## キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)		
	前期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)	当期 (自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	16,924,827	15,723,278
減価償却費	6,058,181	6,015,183
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	24,403	24,965
不動産等売却益	△2,532,299	△1,831,201
不動産等売却損	－	420,972
固定資産除却損	25,712	76,165
受取利息	△343	△295
支払利息	1,593,253	1,582,487
営業未収入金の増減額 (△は増加)	34,519	△78,824
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	1,233	△2,463
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△250,604	250,604
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△186,641	△211,769
営業未払金の増減額 (△は減少)	△519,745	872,751
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,157,900	1,028,389
未払金の増減額 (△は減少)	5,188	△6,028
未払費用の増減額 (△は減少)	△16,092	38,876
前受金の増減額 (△は減少)	108,304	△118,378
預り金の増減額 (△は減少)	△234,060	399,173
その他	218,381	△194,584
小計	20,497,548	24,390,534
利息の受取額	343	295
利息の支払額	△1,656,853	△1,580,157
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,840,433	22,810,066
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△24,694	△24,763
信託有形固定資産の取得による支出	△63,250,844	△7,385,851
信託有形固定資産の売却による収入	24,044,255	8,365,914
信託有形固定資産の売却による支出	△134,981	△158,697
無形固定資産の取得による支出	△109,055	△31,707
信託無形固定資産の取得による支出	△2,169	△5,486
預り敷金及び保証金の返還による支出	△33,326	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	34,213	33,898
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,135,537	△1,591,628
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,022,282	1,493,137
差入敷金及び保証金の回収による収入	10,000	－
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	－	△111
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	42,833	7,500
投資有価証券の取得による支出	△2,463,603	△1,102,900
使途制限付信託預金の預入による支出	△4	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△41,000,634	△400,695
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	6,500,000	8,000,000
短期借入金返済による支出	△500,000	△8,000,000
長期借入れによる収入	28,500,000	26,370,000
長期借入金返済による支出	△28,500,000	△24,400,000
投資法人債の発行による収入	4,969,586	3,974,579
投資法人債の償還による支出	－	△6,000,000
分配金の支払額	△15,977,875	△15,962,909
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,008,288	△16,018,330
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△27,168,488	6,391,040
現金及び現金同等物の期首残高	82,864,510	55,696,022
現金及び現金同等物の期末残高	※1 55,696,022	62,087,062

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

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

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）		当期 （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2022年2月28日)	(単位：千円)	(2022年8月31日)
	現金及び預金	38,840,649	現金及び預金 41,232,640
	信託現金及び信託預金	17,368,710	信託現金及び信託預金 21,367,760
	使途制限付信託預金（注）	△513,338	使途制限付信託預金（注） △513,338
	現金及び現金同等物	55,696,022	現金及び現金同等物 62,087,062
	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。		(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。



資産運用会社について

物件を見極める力と育てる力を併せ持つ、不動産運用のプロフェッショナル集団

JMFの資産運用会社である株式会社KJR マネジメントは、2000年に設立しJMF及び産業ファンド投資法人の資産運用を受託しています。現在、2つの投資法人の運用資産残高は約1.5兆円にまで拡大しており、上場J-REITを運用する業界最大級の資産運用会社です。不動産運用に関する様々な資格保持者や設計・デザイン、テナント・リーシングの経験者など豊富なキャリアを持ったスペシャリストを揃え、積極的、持続的な不動産運用を実現できる体制を整えています。

スポンサーKKRのご紹介

KKRは、運用資産残高4,910億米ドルを誇る世界有数の投資運用会社です。45年超の投資実績を有しており、プライベート・エクイティ、クレジット、不動産などの様々なアセットクラスに投資しています。不動産については40年超にわたってKKRの投資戦略の一部であり、2006年には東京オフィスを開設し、日本にも根差した存在になっています。資産運用会社が培ってきた長年の運用力に加え、KKRの強みを活かすことで、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を目指します。

