

証券コード 8953

第 42 期



決算説明会資料（詳細版）

2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）

日本都市ファンド投資法人

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

JMF
JAPAN METROPOLITAN FUND



目次

1. 日本都市ファンド投資法人の概要		4. 内部成長		7. ポートフォリオ	
・ 日本都市ファンド投資法人の特徴	4	・ ポートフォリオの稼働状況	30	・ ポートフォリオ基礎データ推移	51
・ 20年超の運用実績	5	・ 商業	31	・ ポートフォリオの分散状況	52
・ 三大都市圏に立地する都市型不動産を中心としたポートフォリオ	6	・ オフィス	32	・ テナントの分散状況	53
・ 安定した財務基盤と積極的なESG推進	7	・ 商業区画のリーシング	33	・ ポートフォリオ一覧	55
・ KKRグループによるスポンサーサポート	8	・ オフィス区画の運用状況	35	・ 継続鑑定評価額	60
		・ 住宅 & ホテルの運用状況	36	・ 物件の収益状況	66
2. 決算と業績予想		5. 財務		8. マーケットデータ	
・ 2023年2月期（第42期）決算概要（P/L）	10	・ 財務の状況	38	・ 商業・マーケットデータ	68
・ 2023年2月期（第42期）決算概要（B/S）	11			・ オフィス・マーケットデータ	70
・ 2023年2月期（第42期）決算 予想比	12	6 ESGの取り組み		・ 大阪ビジネスエリアと主な新規供給予定オフィスビル	72
・ 2023年8月期（第43期）業績予想 前期比	13	・ ESGの取り組み	41		
・ 2023年8月期（第43期）業績予想 前回予想比	14	・ 環境認証取得物件一覧	45	9. その他	
・ 2024年2月期（第44期）業績予想 第43期予想比	15	・ 資産運用会社が賛同するイニシアティブ	46	・ 投資主属性	74
		・ Scope別のGHG排出量と設定目標	47	・ 資産運用会社の運用体制	75
3. 外部成長		・ GHG排出量削減のアプローチ	48		
・ 資産入替の考え方	17				
・ 独自の取得手法	18				
・ 前期（41期）決算発表後取得公表物件一覧	19				
・ 新規取得公表物件	20				
・ 合併後の資産入替物件一覧	26				

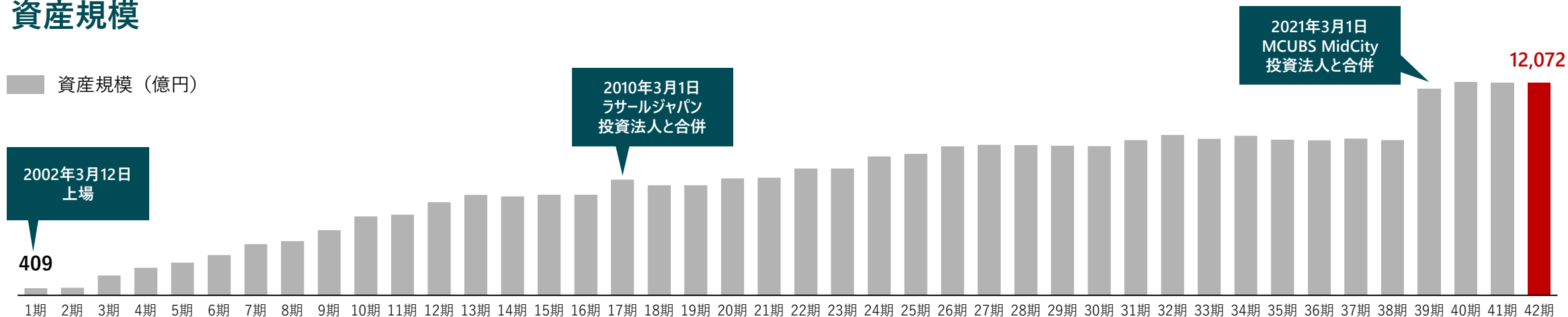
日本都市ファンド投資法人の概要



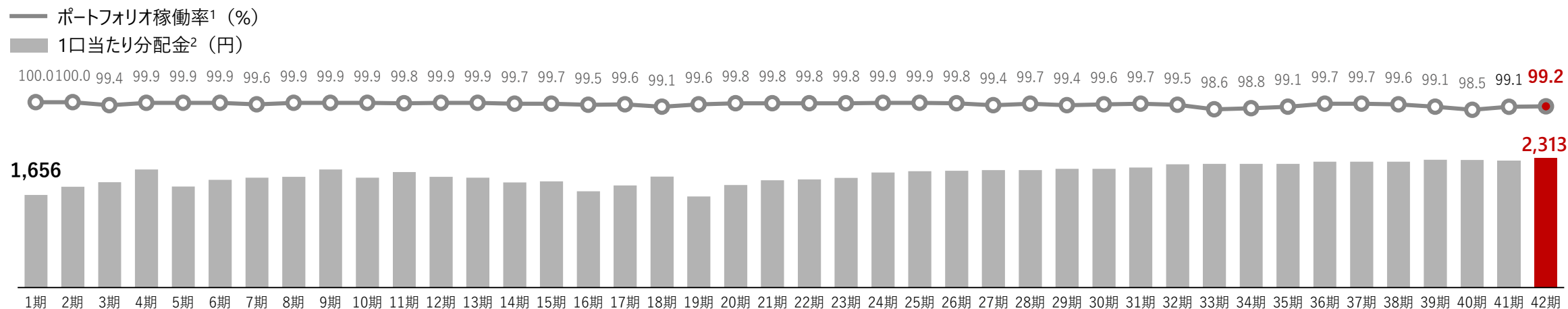
日本の都市生活（住む・働く・消費する）に投資する日本最大級の総合型REIT

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

資産規模



1口当たり分配金・稼働率



1. 各期末の総賃貸面積に占める契約面積ベースです。

2. 2010年3月1日付で投資口1口につき4口の投資口分割を、2021年3月1日付で投資口1口につき2口の投資口分割を実施しています。分配金についてはそれぞれの投資口分割が2002年8月期の期首から行われたと仮定して、2002年8月期（第1期）から2010年2月期（第16期）までの分配金額を8で除した金額を、2010年8月期（第17期）から2021年2月期（第38期）までの分配金額を2で除した金額を記載しています。

ポートフォリオ構成¹

都市型商業	複合型	オフィス	住宅	ホテル	郊外型商業
65 物件	22 物件	20 物件	3 物件	2 物件	16 物件
5,495 億円 (45.5%)	2,137 億円 (17.7%)	2,271 億円 (18.8%)	62 億円 (0.5%)	124 億円 (1.0%)	1,981 億円 (16.4%)

合計 128物件 1兆2,072億円

大阪圏 38物件 3,384億円 (28.0%)



その他 17物件 1,445億円 (12.0%)



東京圏 69物件 6,600億円 (54.7%)



名古屋圏 4物件 642億円 (5.3%)



1. 2023年2月末日時点の取得価格ベース

格付

AA（安定的）

LTV¹

44.1%

時価LTV²

39.2%

コミットメントライン

750億円

平均デットコスト³

0.70%

平均借入残存期間⁴

4.4年

長期負債比率⁵

98.9%

固定金利比率

95.5%

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B

5 Star（最高位）

CDP気候変動プログラム



B

MSCI ESGレーティング⁶

MSCI 
BBB

再生可能エネルギー導入比率⁷



13.1%

（ポートフォリオ割合）

環境認証取得物件比率



78.0%

（延床面積ベース）

資産運用会社の女性従業員比率⁸



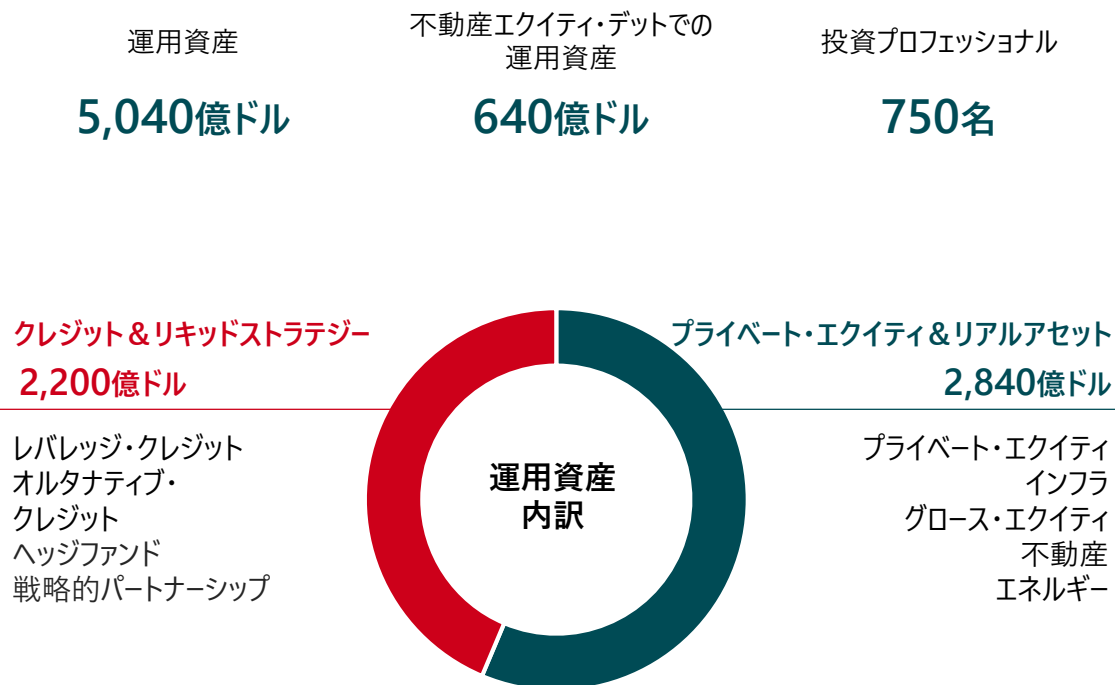
35.9%

※ 本ページの注記内容についてはP76をご参照ください。

世界最大級の投資運用会社「KKR」グループ

KKR

ニューヨーク証券取引所に上場し、世界23都市に拠点を持つ
国際的な投資運用会社



※ 2022年12月31日時点

日本における約40億ドル超の豊富な投資実績

KKRは、2006年に日本オフィスを設立して以来、ビジネスおよび資本戦略に関するトータルソリューションを提供し、これまでに日本において約40億ドル超の企業投資を実施



コーポレート・ネットワークを活かした成長機会の提供

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

JMF

02

決算と業績予想



	2022年8月期 (第41期) 実績	2023年2月期 (第42期) 実績	増減
営業収益	41,112 百万円	41,332 百万円	+220 百万円
不動産売却益	1,831 百万円	1,345 百万円	-485 百万円
営業費用	23,417 百万円	23,445 百万円	+28 百万円
（賃貸NOI ¹ ：売却損益除く）	27,011 百万円	27,033 百万円	+22 百万円
営業利益	17,694 百万円	17,887 百万円	+192 百万円
営業外収益	6 百万円	36 百万円	+30 百万円
営業外費用	1,977 百万円	1,958 百万円	-19 百万円
経常利益	15,723 百万円	15,965 百万円	+242 百万円
当期純利益	15,722 百万円	15,964 百万円	+242 百万円
積立金繰入額	-	-	-
積立金取崩額	93 百万円	200 百万円	+107 百万円
積立金残高 ²	5,910 百万円	5,709 百万円	-200 百万円
分配金総額	15,816 百万円	16,165 百万円	+349 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,263 円	2,313 円	+50 円
1口当たりFFO ³	2,974 円	2,995 円	+21 円
1口当たりペイアウトレシオ ⁴	76.1 %	77.2 %	+1.1 %
資本的支出	3,045 百万円	3,306 百万円	+260 百万円
機能維持	2,551 百万円	2,978 百万円	+426 百万円
機能向上	493 百万円	327 百万円	-165 百万円
修繕費	930 百万円	1,130 百万円	+200 百万円
合計	3,975 百万円	4,436 百万円	+460 百万円
減価償却費	5,975 百万円	5,807 百万円	-168 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

主な変動要因（前期比）

（百万円）

営業収益	+220
売却益 ⁵	-485
新規物件取得 ⁶	+14
物件譲渡 ⁷	-84
既存物件の賃貸事業収入	+776
賃料収入	+647
水光熱費収入	+307
その他賃貸事業収入	-179
カード手数料収入	+48
違約金	-868
その他（原状回復費収入等）	+601
受取配当金 ⁸	+39
営業費用	+28
売却損 ⁹	-420
新規物件取得 ⁶	+5
物件譲渡 ⁷	-21
既存物件の賃貸事業費用	+531
給水光熱費	+459
修繕費	+200
その他賃貸事業費用	-127
公租公課	-1
BM費	+45
PM費	+129
損害保険料	+7
販売促進費	-60
カード手数料	+38
支払手数料	-77
その他	-43
固定資産除却損	+2
減価償却費	-168
販売費・一般管理費	-66
営業利益	+192
営業外収益	+30
営業外費用	-19
経常利益	+242
当期純利益	+242

※ 本ページの注記内容についてはP76をご参照ください。

	2022年8月期 (第41期) 実績	2023年2月期 (第42期) 実績	増減
総資産	1,248,964 百万円	1,249,604 百万円	+640 百万円
総負債	624,187 百万円	624,382 百万円	+194 百万円
有利子負債	549,645 百万円	550,645 百万円	+1,000 百万円
敷金・保証金	59,095 百万円	59,045 百万円	-50 百万円
純資産	624,776 百万円	625,221 百万円	+445 百万円
LTV	44.0 %	44.1 %	+0.1 %
長期負債比率	98.9 %	98.9 %	-0.0 %
固定金利比率	94.4 %	95.5 %	+1.1 %
平均デットコスト	0.71 %	0.70 %	-0.01 %
物件数	127 物件	128 物件	+1 物件
取得価格合計	1,207,480 百万円	1,207,229 百万円	-251 百万円
含み損益	157,246 百万円	155,545 百万円	-1,700 百万円
帳簿価額	1,150,367 百万円	1,147,477 百万円	-2,890 百万円
鑑定評価額	1,307,614 百万円	1,303,023 百万円	-4,591 百万円
【ご参考：積立金残高】 ※各期の投資法人役員会にて承認後の積立額です			
積立金合計	5,910 百万円	5,709 百万円	-200 百万円
配当積立金	3,915 百万円	3,915 百万円	-
圧縮積立金	1,160 百万円	1,153 百万円	-6 百万円
一時差異等調整積立金	834 百万円	640 百万円	-194 百万円

主な変動要因（前期比）

（百万円）

総資産	+640
現預金	+1,675
新規物件取得	+1,985
既存物件売却	-2,323
投資有価証券	+1,548
のれん償却	-401
減価償却費・除却損	-5,886
資本的支出	+3,306
前渡金	+405
総負債	+194
営業未払金	+127
未払消費税	-251
前受金	+45
預り金	-580
有利子負債	+1,000
敷金・保証金	-50
未払費用	-63
資産除去債務	-110
純資産	+445
任意積立金	-93
評価差額金	+297
当期末処分利益	+242

	2023年2月期 (第42期) 前回予想	2023年2月期 (第42期) 実績	増減
営業収益	40,916 百万円	41,332 百万円	+416 百万円
不動産売却益	1,345 百万円	1,345 百万円	-
営業費用	23,253 百万円	23,445 百万円	+192 百万円
（賃貸NOI ¹ ：売却損益除く）	26,911 百万円	27,033 百万円	+121 百万円
営業利益	17,662 百万円	17,887 百万円	+224 百万円
営業外収益	-	36 百万円	+36 百万円
営業外費用	1,936 百万円	1,958 百万円	+21 百万円
経常利益	15,726 百万円	15,965 百万円	+239 百万円
当期純利益	15,725 百万円	15,964 百万円	+239 百万円
積立金繰入額	-	-	-
積立金取崩額	209 百万円	200 百万円	-8 百万円
積立金残高 ²	5,700 百万円	5,709 百万円	+8 百万円
分配金総額	15,935 百万円	16,165 百万円	+230 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,280 円	2,313 円	+33 円
1口当たりFFO ³	2,970 円	2,995 円	+25 円
1口当たりペイアウトレシオ ⁴	76.8 %	77.2 %	+0.5 %
資本的支出	4,310 百万円	3,306 百万円	-1,004 百万円
機能維持	3,805 百万円	2,978 百万円	-827 百万円
機能向上	505 百万円	327 百万円	-177 百万円
修繕費	1,031 百万円	1,130 百万円	+98 百万円
合計	5,341 百万円	4,436 百万円	-905 百万円
減価償却費	5,874 百万円	5,807 百万円	-67 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

主な変動要因（予想比）

（百万円）

営業収益	+416
賃料収入	+130
水光熱費収入	+182
その他賃貸事業収入	+103
カード手数料収入	+49
違約金	+213
その他（原状回復費収入等）	-177
受取配当金	+18
営業費用	+192
給水光熱費	+141
修繕費	+98
その他賃貸事業費用	-12
BM費	+8
PM費	+38
販売促進費	-9
カード手数料	+29
その他	-12
減価償却費	-67
販売費・一般管理費	-35
営業利益	+224
営業外収益	+36
営業外費用	+21
経常利益	+239
当期純利益	+239

※ 本ページの注記内容についてはP76をご参照ください。

	2023年2月期 (第42期) 実績	2023年8月期 (第43期) 今回予想	増減
営業収益	41,332 百万円	41,353 百万円	+20 百万円
不動産売却益	1,345 百万円	2,008 百万円	+662 百万円
営業費用	23,445 百万円	23,817 百万円	+371 百万円
（賃貸NOI ¹ ：売却損益除く）	27,033 百万円	26,196 百万円	-837 百万円
営業利益	17,887 百万円	17,536 百万円	-351 百万円
営業外収益	36 百万円	-	-36 百万円
営業外費用	1,958 百万円	2,019 百万円	+61 百万円
経常利益	15,965 百万円	15,516 百万円	-449 百万円
当期純利益	15,964 百万円	15,515 百万円	-449 百万円
積立金繰入額	-	45 百万円	+45 百万円
積立金取崩額	200 百万円	254 百万円	+54 百万円
積立金残高 ²	5,709 百万円	5,499 百万円	-209 百万円
分配金総額	16,165 百万円	15,725 百万円	-440 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,313 円	2,250 円	-63 円
1口当たりFFO ³	2,995 円	2,840 円	-155 円
1口当たりパイアウトレシオ ⁴	77.2 %	79.2 %	+2.0 %
資本的支出	3,306 百万円	4,115 百万円	+809 百万円
機能維持	2,978 百万円	3,673 百万円	+695 百万円
機能向上	327 百万円	441 百万円	+113 百万円
修繕費	1,130 百万円	810 百万円	-319 百万円
合計	4,436 百万円	4,926 百万円	+489 百万円
減価償却費	5,807 百万円	5,849 百万円	+42 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

主な変動要因（前期比）

（百万円）

営業収益	+20
売却益 ⁵	+662
前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶	+229
既存物件の賃貸事業収入	-871
賃料収入	-30
水光熱費収入	+229
その他賃貸事業収入	-1,071
駐車場収入	+26
カード手数料収入	-55
違約金	-206
その他（原状回復費収入等）	-844
受取配当金	+9
営業費用	+371
前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶	+105
既存物件の賃貸事業費用	+131
給水光熱費	+404
修繕費	-328
その他賃貸事業費用	+56
公租公課	+143
PM費	-24
販売促進費	-26
カード手数料	-32
支払手数料	+12
その他	-9
固定資産除却損	-7
販売費・一般管理費	+134
営業利益	-351
営業外収入	-36
営業外費用	+61
経常利益	-449
当期純利益	-449

※ 本ページの注記内容についてはP76をご参照ください。

	2023年8月期 (第43期) 前回予想	2023年8月期 (第43期) 今回予想	増減
営業収益	40,472 百万円	41,353 百万円	+881 百万円
不動産売却益	2,001 百万円	2,008 百万円	+6 百万円
営業費用	23,100 百万円	23,817 百万円	+716 百万円
(賃貸NOI ¹ : 売却損益除く)	26,068 百万円	26,196 百万円	+127 百万円
営業利益	17,371 百万円	17,536 百万円	+164 百万円
営業外収益	-	-	-
営業外費用	1,995 百万円	2,019 百万円	+24 百万円
経常利益	15,376 百万円	15,516 百万円	+139 百万円
当期純利益	15,376 百万円	15,515 百万円	+139 百万円
積立金繰入額	-	45 百万円	+45 百万円
積立金取崩額	349 百万円	254 百万円	-94 百万円
積立金残高 ²	5,351 百万円	5,499 百万円	+148 百万円
分配金総額	15,725 百万円	15,725 百万円	-
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,250 円	2,250 円	-
1口当たりFFO ³	2,834 円	2,840 円	+6 円
1口当たりパイアウトレシオ ⁴	79.4 %	79.2 %	-0.2 %
資本的支出	4,792 百万円	4,115 百万円	-676 百万円
機能維持	3,949 百万円	3,673 百万円	-275 百万円
機能向上	842 百万円	441 百万円	-401 百万円
修繕費	557 百万円	810 百万円	+252 百万円
合計	5,350 百万円	4,926 百万円	-424 百万円
減価償却費	5,920 百万円	5,849 百万円	-70 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

主な変動要因（前回予想比）

(百万円)

営業収益	+881
売却益 ⁵	+6
前期及び当期に行った物件取得 ⁶	+203
既存物件の賃貸事業収入	+671
賃料収入	+135
水光熱費収入	+305
その他賃貸事業収入	+230
駐車場収入	+19
カード手数料収入	+22
違約金	+17
その他（原状回復費収入等）	+120
受取配当金	+52
営業費用	+716
前期及び当期に行った物件取得 ⁶	+59
既存物件の賃貸事業費用	+617
給水光熱費	+412
修繕費	+247
その他賃貸事業費用	-41
BM費	+22
PM費	+52
販売促進費	-8
カード手数料	+10
支払手数料	-13
その他	+8
固定資産除却損	-17
減価償却費	-96
販売費・一般管理費	+40
営業利益	+164
営業外費用	+24
経常利益	+139
当期純利益	+139

※ 本ページの注記内容についてはP77をご参照ください。

	2023年8月期 (第43期) 今回予想	2024年2月期 (第44期) 今回予想	増減
営業収益	41,353 百万円	40,388 百万円	-965 百万円
不動産売却益	2,008 百万円	823 百万円	-1,184 百万円
営業費用	23,817 百万円	23,455 百万円	-361 百万円
(賃貸NOI ¹ : 売却損益除く)	26,196 百万円	26,615 百万円	+419 百万円
営業利益	17,536 百万円	16,932 百万円	-603 百万円
営業外収益	-	-	-
営業外費用	2,019 百万円	2,041 百万円	+21 百万円
経常利益	15,516 百万円	14,891 百万円	-625 百万円
当期純利益	15,515 百万円	14,890 百万円	-625 百万円
積立金繰入額	45 百万円	-	-45 百万円
積立金取崩額	254 百万円	834 百万円	+579 百万円
積立金残高 ²	5,499 百万円	4,664 百万円	-834 百万円
分配金総額	15,725 百万円	15,725 百万円	-
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,250 円	2,250 円	-
1口当たりFFO ³	2,840 円	2,914 円	+74 円
1口当たりパイアウトレシオ ⁴	79.2 %	77.2 %	-2.0 %
資本的支出	4,115 百万円	5,489 百万円	+1,373 百万円
機能維持	3,673 百万円	5,253 百万円	+1,579 百万円
機能向上	441 百万円	235 百万円	-205 百万円
修繕費	810 百万円	671 百万円	-139 百万円
合計	4,926 百万円	6,160 百万円	+1,234 百万円
減価償却費	5,849 百万円	5,712 百万円	-137 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

主な変動要因（第43期予想比）

(百万円)

営業収益	-965
売却益 ⁵	-1,184
前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶	-116
既存物件の賃貸事業収入	+336
賃料収入	+536
水光熱費収入	-16
その他賃貸事業収入	-183
カード手数料収入	+17
違約金	-38
その他（原状回復費収入等）	-161
受取配当金	-1
営業費用	-361
前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶	-52
既存物件の賃貸事業費用	-284
給水光熱費	-33
修繕費	-139
その他賃貸事業費用	-111
BM費	-21
PM費	-94
販売促進費	+36
カード手数料	+8
その他	-21
固定資産除却損	+88
減価償却費	-107
販売費・一般管理費	-24
営業利益	-603
営業外費用	+21
経常利益	-625
当期純利益	-625

※ 本ページの注記内容についてはP77をご参照ください。

JMF 03

外部成長



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

ポートフォリオ

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

取得

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

譲渡

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

	取得手法	具体的なアプローチ	主な事例
1	相互売買	✓ 相互の戦略上の利害に合致する資産を交換	✓ JMFビル赤坂02（ヒューリック株式会社） ✓ JMFレジデンス千早（ザイマックス・リート投資法人）
2	デベロッパーとの取組み	✓ 開発物件の出口資産を取得	✓ JMFレジデンス大阪野田（株式会社スナダプロパティ） ✓ JMFレジデンス町田（株式会社日本エスコン）
3	テナントとの協業	✓ テナントのニーズをくみ取り、テナント資産を取得	✓ Karuizawa Commongrounds（底地） （カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社） ✓ 家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店（増築部分） （株式会社ヤマダデンキ）
4	私募リート投資関連	✓ 投資クライテリアに合致する私募リートの投資口を取得 ✓ 私募リートのスポンサー開発物件を取得	✓ 日神プライベートレジリート投資法人 ✓ フージャースプライベートリート投資法人 ✓ JMFレジデンス池袋一丁目
5	メザニン投資	✓ メザニンローン債権投資目的で組成されたファンドへの出資 ✓ メザニンローンでのレンダーネットワークを活用し物件を取得	✓ ドリーム・メザニンデット・セパレート 3投資事業有限責任組合 ✓ JMFビル広尾01
6	M&A	✓ J-REITとの合併	✓ ラサルジャパン投資法人 ✓ MCUBS MidCity投資法人
7	スポンサーサポート	✓ 大規模ディールにスポンサーと共同参加し、投資クライテリアに合致する物件を取得	✓ JMFレジデンス藤沢
8	再開発組合への参画	✓ 大規模再開発事業に参加組合員として参画 ✓ 再開発後に開発物件を取得	✓ 札幌駅直結 「北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業」

物件数	取得（予定）価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り
6物件	165億円	175億円	4.1%	3.4%



JMFビル
中野01



JMFレジデンス
藤沢



JMFレジデンス
赤羽志茂



JMFレジデンス
新横浜



JMFレジデンス
浅草橋三丁目

JMFレジデンス
天神橋筋六丁目

ディールソース	相対取引	スポンサーとの協業	相対取引	限定入札	限定入札	相対取引
用途	複合型	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
所在地	東京都中野区	神奈川県藤沢市	東京都北区	神奈川県横浜市	東京都台東区	大阪府大阪市
取得(予定)価格	4,000百万円	1,270百万円	2,200百万円	3,190百万円	4,320百万円	1,527百万円
鑑定評価額 ¹	4,200百万円	1,330百万円	2,430百万円	3,370百万円	4,530百万円	1,660百万円
NOI利回り	4.3%	4.4%	4.1%	4.1%	3.6%	4.0%
償却後NOI利回り	4.0%	3.0%	3.8%	3.6%	3.0%	3.0%
取得(予定)日	2023年3月24日	2023年3月30日	2023年4月27日	2023年4月27日	2024年4月30日	2024年5月31日

※ 取得公表時のプレスリリースに基づきます。
※ 私募リートへの追加投資分を除きます。

JMFビル中野01

複合型

エリアポテンシャル向上が見込まれる中野エリアにおいて償却後NOI利回り4.0%を確保する複合施設を相対取引で取得



立地

- 本物件は、JR中央線・総武線、東京メトロ東西線「中野」駅から徒歩約6分の場所に所在。中野駅は「新宿」駅まで5分、「東京」駅まで20分と直通でアクセスすることができ、交通利便性が高い。
- 中野駅前を中心に複数の大型再開発が進行しており、オフィス・商業・住宅・アリーナの建設が予定されている。今後、居住人口・就労人口ともに増加することが見込まれ、エリアポテンシャルが更に大きく向上することが期待される。

物件スペック

- 本物件は、1階及び地下階が店舗区画、2階から4階がオフィス区画となっている。店舗区画のうち、1階には薬局が出店しており、近隣総合病院の調剤薬局としての役割も兼ね備える等、周辺住民からの需要に対応。また、オフィス区画は、基準階面積約219坪の整形となっており、個別空調を完備。テナントには、メディア系企業や金融機関、シェアオフィス等が入居しており、複合施設として幅広いテナントニーズを獲得している。
- 直近2022年9月には、外壁改修工事や屋上防水工事等の大規模修繕工事を完了。



※詳細地図はQRコードより
ご参照下さい。

拡大地図（イメージ）

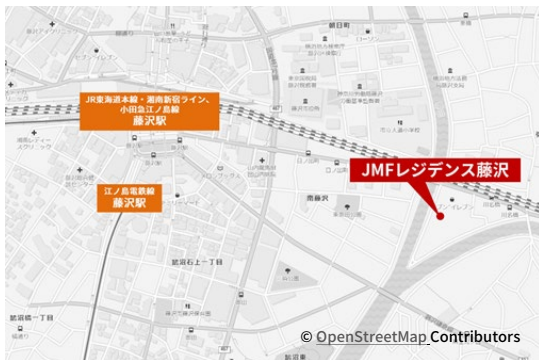
所在地	東京都中野区中野二丁目19番2号		
取得価格	4,000百万円	鑑定評価額	4,200百万円
取得日	2023年3月24日	NOI利回り	4.3%
賃貸可能面積	3,004.69㎡	テナント数	6

※ 2023年3月23日公表プレスリリースの数値を記載しています。

JMフレジデンス藤沢

住宅

バルク案件にKKRと共同で取り組み、JMFのポートフォリオクライテリアに合致する物件を取得



拡大地図（イメージ）



※詳細地図は QR コードより
ご参照下さい。

立地

- 本物件の最寄り駅である「藤沢」駅は、JR東海道本線・湘南新宿ライン、小田急江ノ島線、江ノ島電鉄線と3社4路線が乗り入れ、「横浜」駅まで約19分、「品川」駅や「東京」駅、「新宿」駅へも直通でのアクセスが可能。
- 駅周辺には大型商業施設が多く立地することや、江ノ島等の観光地へのアクセスも良好であることから生活環境に優れた地域であり、人気の高いエリア。
- 本物件は、「藤沢」駅より徒歩約9分の場所に立地。駅までの経路にある商店街には、スーパーマーケットや飲食店が連なり、本物件の至近にもコンビニエンスストアが存する等、生活利便性は高い。

物件スペック

- 本物件は2021年2月に竣工した、5階建ての築浅賃貸マンション（総戸数73戸）。
- 居室は約24㎡の1Kと標準的な広さでありながら、TVモニター付きインターホン、浴室換気乾燥機等の設備が充実し、共用部には宅配ボックスやオートロック等が設置されるなど、利便性や防犯面にも配慮されたグレードの高い物件。

所在地	神奈川県藤沢市川名一丁目1番28号		
取得価格	1,270百万円	鑑定評価額	1,330百万円
取得日	2023年3月30日	NOI利回り	4.4%
賃貸可能面積	1,711.13㎡	テナント数	73

JMFレジデンス赤羽志茂

住宅

交通利便性・生活利便性の高い都心に立地する優良賃貸住宅を取得



拡大地図（イメージ）



※詳細地図はQRコードより
ご参照下さい。

立地

- 本物件は、JR京浜東北・根岸線、埼京線、宇都宮線・高崎線、湘南新宿ライン「赤羽」駅から徒歩約13分、東京メトロ南北線「志茂」駅から徒歩約6分と2駅7路線が利用可能。志茂駅からは、地下鉄各線へのアクセスが容易。また、赤羽駅からは、主要ターミナル駅である池袋駅、新宿駅、東京駅まで直通でアクセスでき、交通利便性に優れる。
- 本物件の近隣にはスーパーマーケットが存する他、今夏には徒歩3分の場所にショッピングセンターが開業予定であり、更なる生活利便性の向上が期待される。また、物件隣地には志茂町公園や保育施設があり、北区立北運動公園や温水プールを備えた元気づらざも近いことから、閑静さと生活利便性を兼ね備えた快適な住環境を有している。

物件スペック

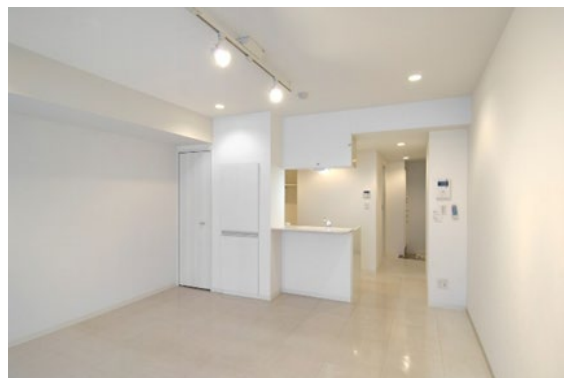
- 本物件は、地上5階建ての賃貸マンション（総戸数58戸）。間取りは1LDK・2LDKを中心とし、一部住戸にはカウンターキッチンも備えている。駐車場・駐輪場が設置されている他、共用部にはラウンジがある等、入居者の利便性を高めており、DINKS・ファミリー層の需要に対応。

所在地	東京都北区志茂一丁目4番13号		
取得予定価格	2,200百万円	鑑定評価額	2,430百万円
取得予定日	2023年4月27日	NOI利回り	4.1%
賃貸可能面積	2,740.30㎡	テナント数	58

JMFレジデンス新横浜

住宅

2023年3月相鉄・東急直通線開業に伴いエリア活性化が期待される新横浜エリアの優良賃貸住宅を取得



拡大地図（イメージ）



※詳細地図は QR コードより
ご参照下さい。

立地

- 本物件は、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅から徒歩約8分、JR横浜線・東海道新幹線「新横浜」駅から徒歩約10分。横浜市中心部に加え新幹線の利用によって広域へのアクセスも容易であることから、周辺のメーカーや医療系等に勤める単身社会人のみならず法人契約の需要も底堅い立地。
- 上記に加え2023年3月の相鉄・東急直通線開業によって、「渋谷」駅や「目黒」駅といった東京都心部へのダイレクトアクセスが実現。これにより5社5路線が利用可能となり、新横浜エリアの交通利便性がより一層高まり地域の活性化が期待されるエリア。
- 「新横浜」駅前には商業施設や飲食店等が集積している一方、本物件周辺には新横浜駅前公園、新横浜公園といった複数の大型公園施設もあり、生活利便性のみならず緑地環境にも優れた住環境を有する。

物件スペック

- 10階建の賃貸マンション（総戸数 108 戸）で、間取りは 1R・1LDK（約30～38㎡）。TVモニター付きインターホン、浴室乾燥機、宅配ロッカー等の設備が充実し、安全性と快適性に優れた競争力のある仕様。
- 1階及び地下1階店舗区画にはショールーム兼事務所及び音楽スクールの2テナントが長期で安定的に入居。

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目18番15号		
取得予定価格	3,190百万円	鑑定評価額	3,370百万円
取得予定日	2023年4月27日	NOI利回り	4.1%
賃貸可能面積	3,989.11㎡	テナント数	110

※ 2023年3月29日公表プレスリリースの数値を記載しています。

JMFLレジデンス浅草橋三丁目

住宅

交通利便性・生活環境良好な浅草橋エリアに立地する新築の優良賃貸住宅の取得



※建築中の物件であり、竣工時と異なる場合があります。



拡大地図（イメージ）



※詳細地図は QR コードより
ご参照下さい。

立地

- 本物件は、JR総武線、都営浅草線「浅草橋」駅から徒歩約6分、都営浅草線、都営大江戸線「蔵前」駅から徒歩約9分、都営大江戸線、つくばエクスプレス「新御徒町」駅から徒歩約11分と3社4路線が利用可能。ビジネスエリアである「東京」駅まで10分程度に加え、「新宿」駅へも直通でアクセスできることから、職住近接性を重視するニーズを満たす立地。
- 本物件周辺には、スーパーマーケット・コンビニエンスストア、総合病院やクリニック、保育施設等が存し、生活利便施設が集積。一方で、近隣には隅田川テラス（遊歩道）や公園も整備されており、都市機能と緑が併存し良好な住環境を有している。

物件スペック

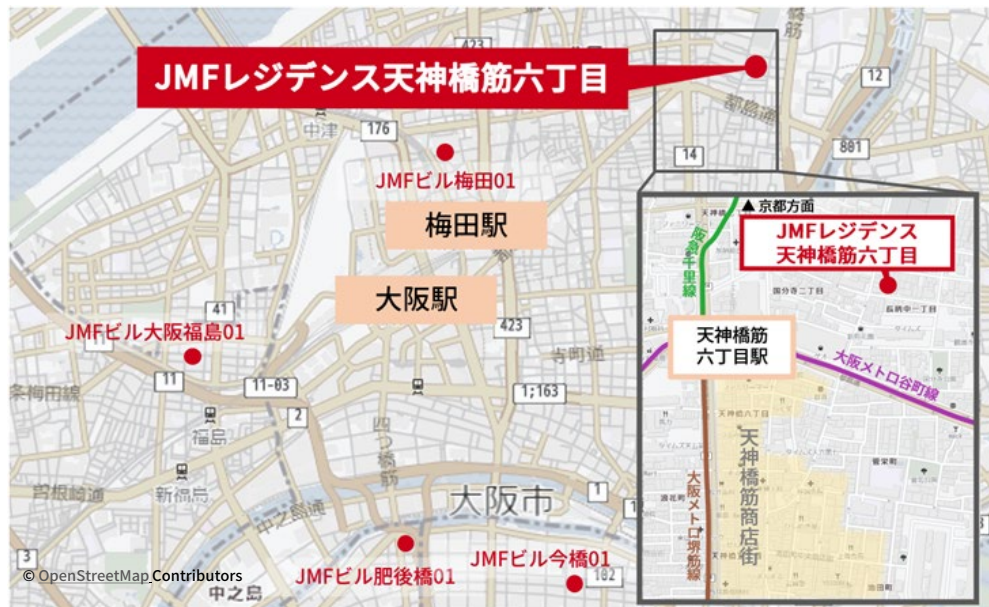
- 本物件は、2024年4月に竣工予定の地上13階建ての新築マンション。本物件の土地は三方路であることに加え、全戸（72戸）南向きであり、日照に優れている。また、間取りは2LDKを中心に1K・1DK・1LDKとなり、駐車場・駐輪場も設置されていることから、単身者のみならず、DINKS・ファミリー層の幅広い需要に対応。
- 1階の店舗区画には、住宅入居者の生活利便性を向上させるスーパーマーケットが入居予定（長期定期借家の予約契約を締結済）。

所在地	東京都台東区浅草橋三丁目22番1 他		
取得予定価格	4,320百万円	鑑定評価額	4,530百万円
取得予定日	2024年4月30日	NOI利回り	3.6%
賃貸可能面積	2,926.09㎡（予定）	テナント数	—

JMFレジデンス天神橋筋六丁目

住宅

「JMFレジデンス大阪野田」の取得に続き、開発物件の出口として新築物件を相対取引で取得



拡大地図（イメージ）

※詳細地図は QR コードより
ご参照下さい。

立地

- 本物件は、大阪メトロ谷町線・堺筋線、阪急千里線「天神橋筋六丁目」駅より徒歩約2分の場所に立地し、駅までのアクセスが良好。梅田の中心市街地から道路距離で2km圏内であり、職住近接性を重視するニーズにも合致する立地。また、大阪メトロ堺筋線と阪急千里線の相互直通運転により京都方面など多方面へのアクセスが容易である。
- 本物件周辺には、コンビニエンスストアやディスカウントスーパーが存するほか、近隣には日本一長い商店街と称される「天神橋筋商店街」があり、各種店舗が集積していることから、生活利便性が高くテナントの粘着性と高稼働が期待される。

物件スペック

- 2024年1月に竣工予定の新築マンション。総戸数60戸のうち、供給の少ない30㎡前後の1LDKタイプが40戸、残り20戸が1DKタイプであり、マーケットで需要の高い単身者ニーズに合致した間取り構成。
- 本物件は、スナダ建設株式会社が関西エリアを中心に展開する「SÉRÉNITÉ（セレニテ）」ブランドであり、グレード感のあるデザイナーズ賃貸マンションとして知名度が高く、テナント訴求力が期待できる。

所在地	大阪府大阪市北区長柄中一丁目24番2		
取得予定価格	1,527百万円	鑑定評価額	1,660百万円
取得予定日	2024年5月31日	NOI利回り	4.0%
賃貸可能面積	1,625.80㎡（予定）	テナント数	—

取得物件

物件名称	用途	取得（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額 ¹ （百万円）	NOI利回り ¹	償却後 NOI利回り ¹	取得（予定）日
JMFビル市ヶ谷01	複合型	20,935	22,100	3.5%	3.3%	2021年4月30日
Gビル心斎橋05	都市型商業	9,000	13,400	4.9%	4.9%	2021年4月30日
JMFビル広尾01	複合型	10,000	10,200	3.2%	2.8%	2021年10月29日
JMFビル船橋01	複合型	5,000	5,420	4.2%	3.6%	2021年11月26日
JMFビル赤坂02	オフィス	42,428	44,200	2.9%	2.6%	2021年12月1日
JMFレジデンス千早	住宅	3,280	3,720	5.2%	4.1%	2022年1月31日他
JMFレジデンス学芸大学	住宅	1,505	1,650	3.7%	3.1%	2022年3月18日
JMFレジデンス大阪野田	住宅	1,450	1,560	4.1%	2.9%	2022年12月23日
Karuizawa Commongrounds（底地）	複合型	499	532	4.7%	4.7%	2023年2月15日
JMFレジデンス北品川	住宅	1,900	2,250	4.2%	3.4%	2023年3月1日
JMFレジデンス大阪福島	住宅	1,518	1,690	4.2%	3.2%	2023年3月1日
JMFレジデンス池袋一丁目	住宅	1,670	1,830	4.0%	3.1%	2023年3月1日
JMFビル中野01	複合型	4,000	4,200	4.3%	4.0%	2023年3月24日
家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店（増築部分）	郊外型商業	702	1,270	10.5%	7.8%	2023年3月27日
JMFレジデンス藤沢	住宅	1,270	1,330	4.4%	3.0%	2023年3月30日
JMFレジデンス新横浜	住宅	3,190	3,370	4.1%	3.6%	2023年4月27日
JMFレジデンス赤羽志茂	住宅	2,200	2,430	4.1%	3.8%	2023年4月27日
JMFレジデンス町田	住宅	4,059	4,290	4.0%	3.0%	2023年10月2日
JMFレジデンス浅草橋三丁目	住宅	4,320	4,530	3.6%	3.0%	2024年4月30日
JMFレジデンス天神橋筋六丁目	住宅	1,527	1,660	4.0%	3.0%	2024年5月31日
合計 20 物件		120,454百万円	131,632百万円			

1. 取得公表時のプレスリリースに基づきます。

私募リート投資口

資産名称	本投資法人における ポートフォリオ用途	取得価格 (百万円)	取得口数 (口)	保有比率 ¹	分配金利回り	取得日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口①	住宅	337	300	22.2%	4.2%	2021年5月11日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口②	住宅	1,551	1,380			2021年7月1日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口③-1	住宅	874	750			2022年1月12日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口③-2	住宅	804	690			2022年1月13日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口④	住宅	1,441	1,200	24.4%	4.9%	2023年1月5日
フージャースプライベートリート投資法人の投資口	住宅	1,100	1,100			2022年3月24日
合計		6,110百万円				

取得合計（物件+私募リート投資口）	取得価格合計	126,564百万円	NOI利回り	3.7%	償却後NOI利回り	3.2%
-------------------	--------	------------	--------	------	-----------	------

1. 2023年2月末時点

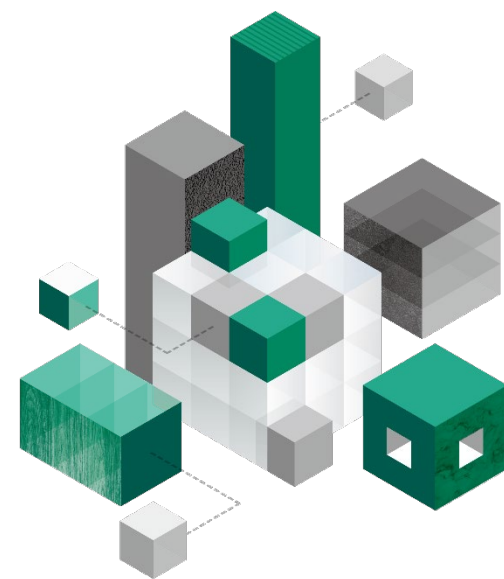
譲渡物件

物件名称	用途	譲渡（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額 ¹ （百万円）	帳簿価額 ² （百万円）	売却損益（想定） ³ （百万円）	譲渡（予定）日
イオン高槻	郊外型商業	10,954	10,900	9,715	990	2021年3月10日
イオンモール大和（準共有持分50%）	郊外型商業	8,600	8,550	7,400	1,116	2021年3月30日
イトーヨーカドー四街道店	郊外型商業	10,350	9,990	12,080	-1,767	2021年8月12日
Gビル南青山 01	都市型商業	10,110	9,440	9,999	45	2021年12月1日
Gビル銀座 01	都市型商業		9,000			2021年12月1日他
Gビル新宿 01	都市型商業	20,820	7,810	15,013	5,646	2021年12月1日
サミットストア中野南台店	都市型商業		3,830			2022年3月1日
パロー勝川店（底地）（準共有持分50%）	都市型商業	3,245	3,245	3,205	15	2022年1月31日
Gビル神宮前02	都市型商業	1,850	1,720	2,255	-420	2022年4月21日
イオンモール札幌苗穂	郊外型商業	9,300	9,270	5,882	3,337	2024年8月30日他
ラウンドワンスタジアム高槻店	郊外型商業	3,320	2,990	1,877	1,369	2023年4月4日
ライフ岸部店（底地）	郊外型商業	2,600	1,910	1,942	638	2023年3月1日
イオンモール鶴見緑地（準共有持分25%）	都市型商業	6,400	6,400	5,524	823	2023年9月29日
合計 13 物件		87,549百万円	85,055百万円		11,797百万円	

1. 譲渡公表時のプレスリリースに基づきます。
2. 譲渡完了物件は譲渡日時点の帳簿価額、その他は譲渡月時点の想定値を記載しています。なお、イオンモール札幌苗穂は、2023年2月末時点の実績値を記載しています。
3. 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。

JMF 04

内部成長



期末稼働率の推移¹

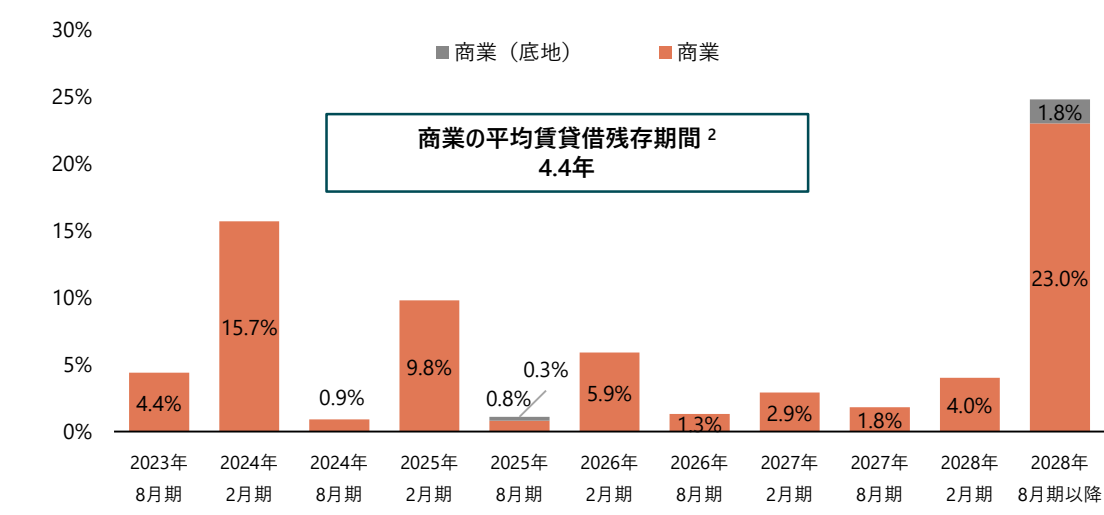
用途	2022年8月期末 (第41期)	2023年2月期末 (第42期)		2023年8月期末 (第43期) 予想	2024年2月期末 (第44期) 予想
		前回予想	落着		
ポートフォリオ全体	99.1%	99.0%	99.2%	99.1%	98.9%
商業	99.6%	99.6%	99.7%	99.7%	99.7%
オフィス・複合型	96.6%	95.6%	96.5%	96.0%	96.1%
住宅	98.1%	94.8%	96.4%	94.4%	84.9%※
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

第42期月別稼働率の推移¹

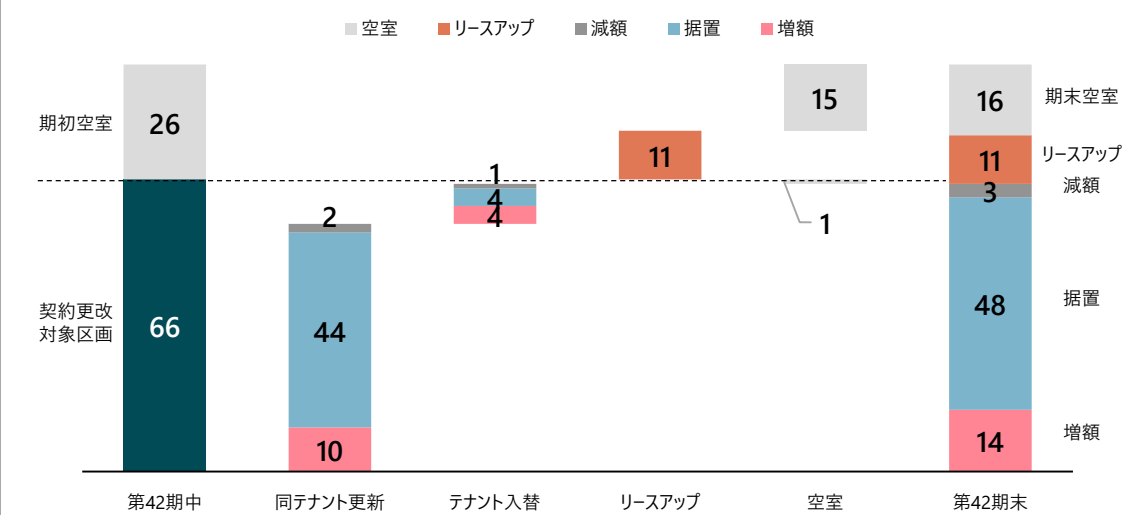
用途	2022年9月末	2022年10月末	2022年11月末	2022年12月末	2023年1月末	2023年2月末
ポートフォリオ全体	99.2%	99.2%	99.2%	99.1%	99.2%	99.2%
商業	99.6%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
オフィス・複合型	96.4%	96.4%	96.3%	95.8%	96.1%	96.5%
住宅	99.2%	99.8%	98.3%	95.7%	95.3%	96.4%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

1. 賃貸可能面積に占める賃貸面積ベース
 ※ 2023年9月に竣工し、2023年10月に新築で取得予定のJMFレジデンス町田の影響によるもの

テナントの賃貸借契約満了時期（商業）¹



商業区画のリーシング結果（区画数ベース）³

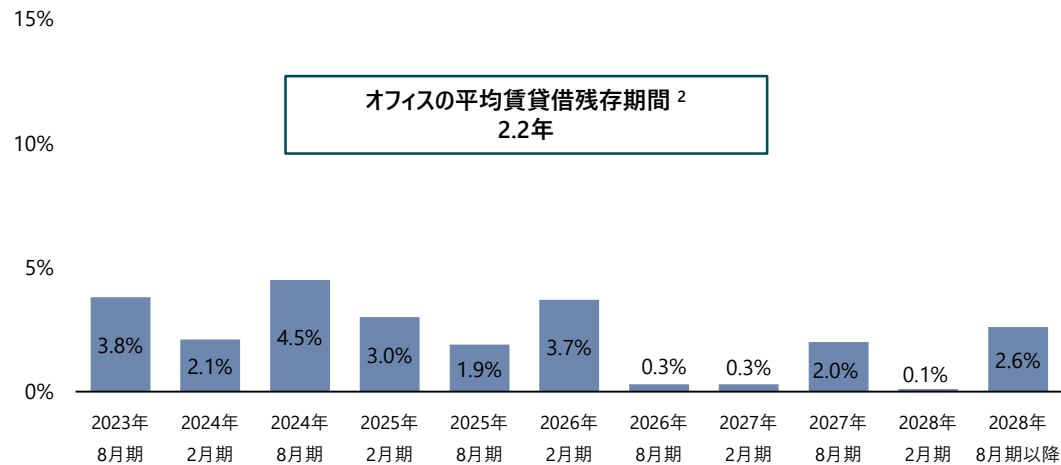


売上前年比の推移⁴

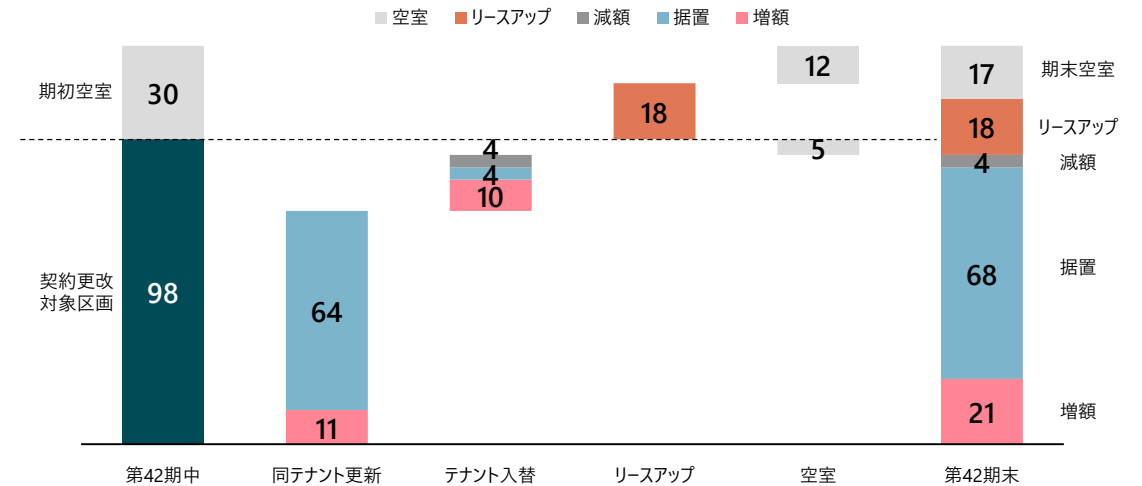
		2022/3	2022/4	2022/5	2022/6	2022/7	2022/8	2022/9	2022/10	2022/11	2022/12	2023/1	2023/2
東京圏	商業ポートフォリオ全体 ⁵	107%	123%	524%	148%	127%	135%	131%	118%	110%	112%	119%	130%
	商業動態統計（公表情報）	102%	104%	109%	101%	103%	104%	104%	104%	102%	104%	105%	105%
	ジャイル	118%	129%	143%	131%	159%	139%	138%	151%	147%	136%	114%	161%
	ラ・ポルト青山	121%	139%	152%	142%	115%	121%	121%	104%	102%	101%	115%	136%
	川崎ルフロン	109%	102%	100%	107%	105%	107%	107%	107%	103%	105%	118%	119%
	M&W YOKOHAMA	139%	117%	126%	119%	125%	146%	153%	125%	104%	110%	98%	112%
	マチノマ大森	113%	89%	93%	103%	101%	99%	102%	111%	107%	109%	106%	106%
	あびこショッピングプラザ	98%	97%	93%	99%	99%	95%	96%	100%	99%	99%	100%	100%
大阪圏	かみしんプラザ	102%	113%	122%	100%	97%	97%	100%	105%	109%	105%	105%	106%
	京都ファミリー	92%	101%	125%	101%	102%	105%	105%	107%	101%	108%	105%	111%
	ならファミリー	94%	98%	91%	97%	100%	104%	99%	101%	102%	101%	110%	109%
名古屋圏	mozoワンダーシティ	94%	108%	119%	109%	111%	118%	119%	109%	104%	104%	115%	132%
その他	おやまゆうえんHW	94%	105%	102%	104%	104%	111%	106%	106%	96%	101%	103%	109%

※ 本ページの注記内容についてはP77をご参照ください。

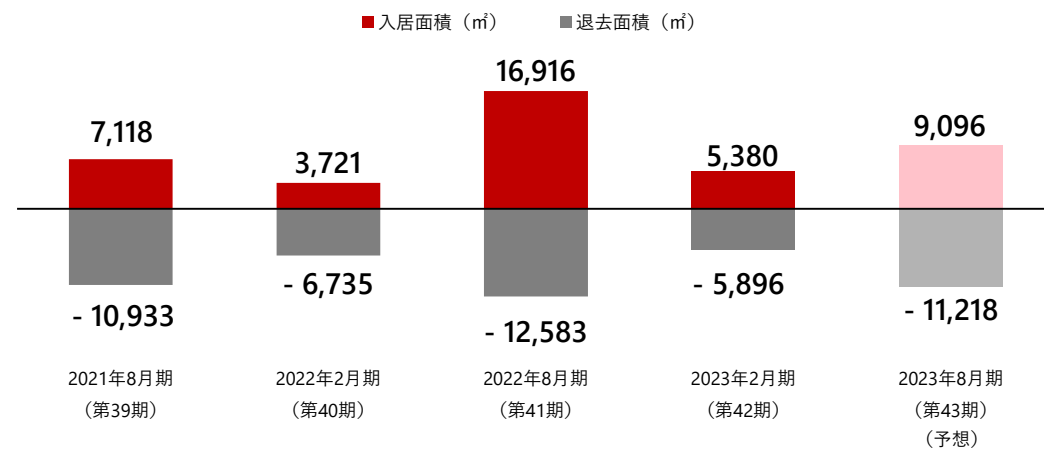
テナントの賃貸借契約満了時期（オフィス）¹



オフィス区画のリーシング結果（区画数ベース）³

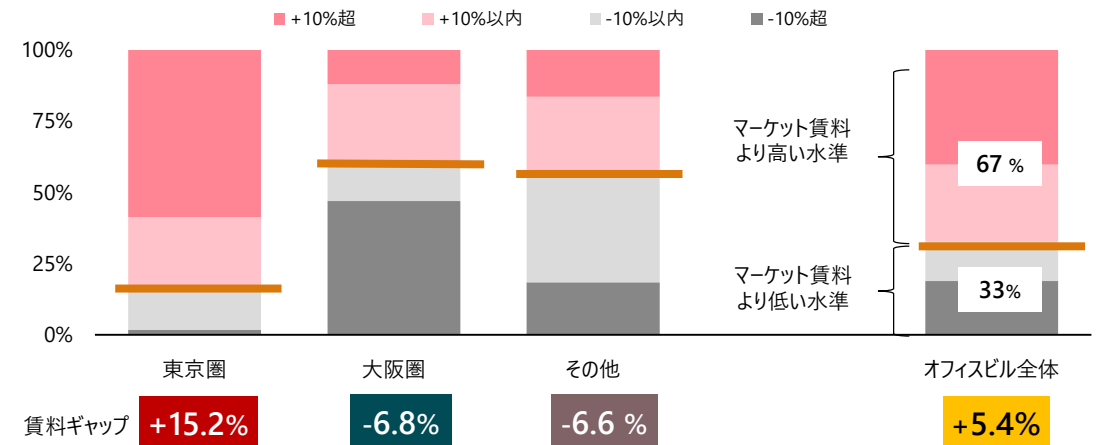


オフィス区画の入退去面積の推移



※ 本ページの注記内容についてはP77をご参照ください。

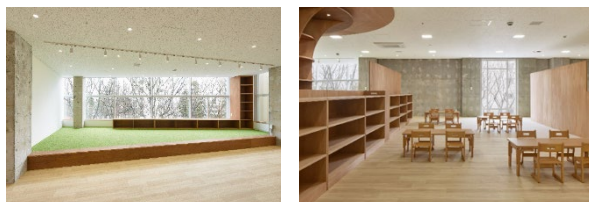
賃料ギャップの分布⁴（契約賃料ベース）



コリーヌ馬事公苑 (東京都世田谷区)

都心中心部の商業施設において
保育園を誘致

- 従前アミューズメント業態が入居していた区画へ新たな試みとして、「アオバジャパン・バイリンガルプリスクール (A-JB) 用賀キャンパス」を誘致
- 本テナントは英語と日本語のバイリンガル教育を中心とした保育環境を提供



「アオバジャパン・バイリンガルプリスクール用賀キャンパス」内観

JMFビル代官山01 (東京都渋谷区)

100%稼働に向けリーシングが進捗

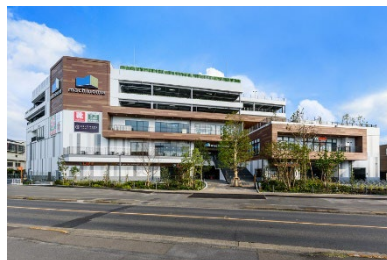
- 43期100%稼働を目指して順調にリーシングが進捗
- 42期末オフィス退去区画をオフィス⇒商業テナントへ転換し、JMFとしての用途の最も有効使用力を発揮



マチノマ大森 (東京都大田区) ・ 京都ファミリー (京都府京都市)

テナントリレーション強化によるリーシング
水平展開

- 衣料品等の総合リユースショップを展開する「セカンドストリート」をマチノマ大森へ大田区初の誘致
- テナントとの強固なリレーションを活かし、今後京都ファミリーへの誘致も予定



チアーズ銀座 (東京都中央区)

飲食テナントの順調な誘致を実施
過去最高売上を達成

- コロナ禍に苦しい状況であった飲食業態においても着実にリーシングを行い、2023年4月より100%稼働
- 2022年12月は過去最高の全館売上を記録し、賃料収入アップにも貢献



MARINE & WALK YOKOHAMA(神奈川県横浜市)

コロナ禍で変化していくニーズをとらえ 100%稼働をキープ

- 屋外のオープンエアな空間という独自性から、ペット連れニーズの高まり等をとりえリーシング・販促に活用
- テナント新規リーシングや既存テナントの増床移転を的確に行い100%稼働を維持
- 売上も好調に推移しており収益（歩合賃料）に貢献



JMFビル高田馬場01（東京都新宿区）

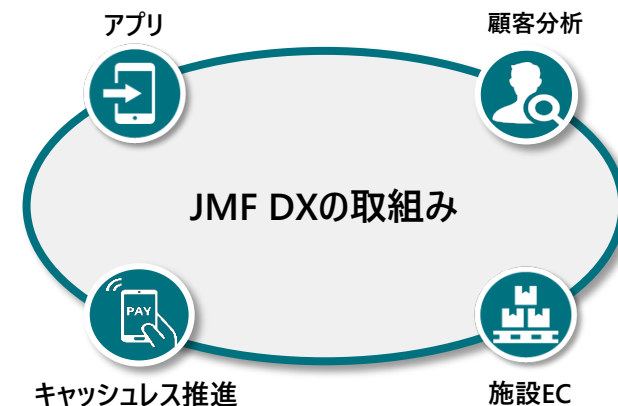
100%稼働・賃料増額を実現

- 2022年12月解約区画について速やかなリーシングを行い、2023年3月より100%稼働



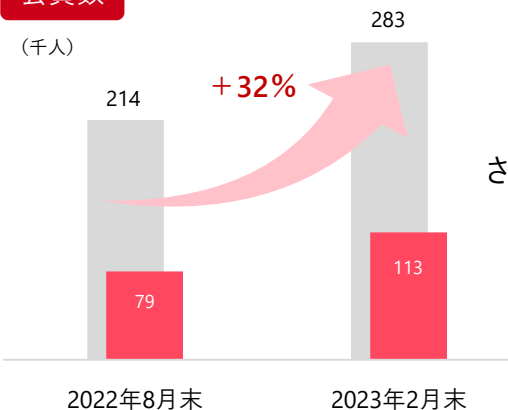
DXの継続的な取り組みを推進

統合データ基盤（CDP）の構築により顧客行動データの効率的な収集・分析が進捗
アプリ会員の増加・客単価増・売上増加に寄与



会員数

(千人)



■ 全体会員数 ■ ロイヤル会員数¹

客単価の向上

さらに
非アプリ会員と比較し
ロイヤル会員客単価²
約+140%

1. JMFの商業施設アプリ会員は、各施設の基準に則り、購入額の高いアプリ会員をポイント還元率等を優遇するロイヤル会員としています。
2. 2023年2月売上を基にロイヤル会員の平均客単価を非アプリ会員平均客単価と比較しております。

JMFビル江戸川橋01 (東京都文京区)

100%稼働を達成

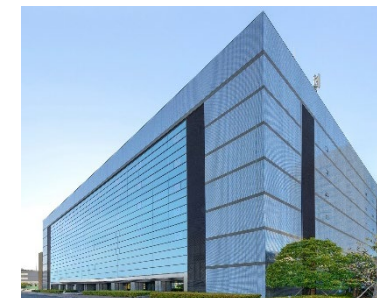
- 2023年3月において86%⇒100%稼働を達成
- マーケット水準賃料で誘致



JMFビル東陽町02 (東京都江東区)

データセンター区画⇒オフィス化によりリーシングが順調に進捗

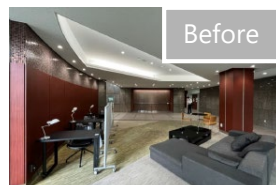
- 旧データセンター区画を順次オフィス化する工事を実施
- オフィステナントのリーシングに繋がり2023年3月から稼働率が向上



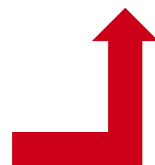
JMFビル東陽町01 (東京都江東区)

共用部改修により施設価値向上と稼働率上昇を達成

- リーシング競争力アップを狙い、42期共用部の大規模リニューアルを実施
- 2023年3月において74%⇒95%まで稼働率上昇



エントランス



JMFビル横浜01 (神奈川県横浜市)

着実なリーシングと賃料増額改定

- 既存テナントと順調に賃料増額改定を実施
- 42期中解約の迅速な埋め戻し対応で100%稼働を達成

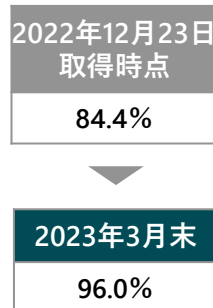


JMFLレジデンス大阪野田（大阪府大阪市）・JMFLレジデンス池袋一丁目（東京都豊島区）

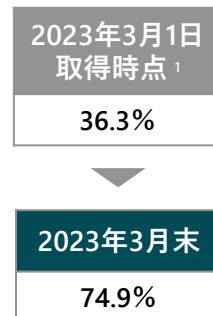
新築取得住宅 2 物件は順調にリーシングが進捗



JMFLレジデンス大阪野田

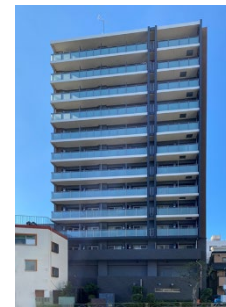


JMFLレジデンス池袋一丁目



JMFLレジデンス北品川（東京都品川区）・JMFLレジデンス大阪福島（大阪府大阪市）

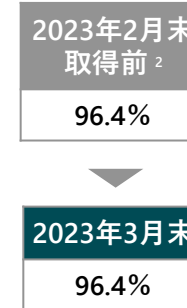
新規取得住宅は取得後高稼働率をキープ



JMFLレジデンス北品川



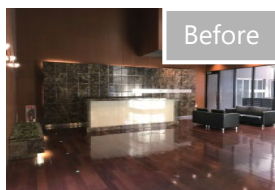
JMFLレジデンス大阪福島



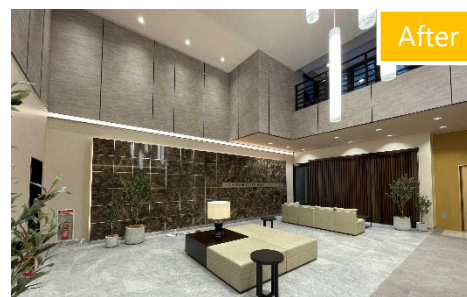
JMFLレジデンス千早（福岡県福岡市）

既存物件のハード面を改善
物件競争力強化を図る

- 42期にエントランスの改修を実施
- 物件の競争力を上げ高稼働率の維持や賃料アップを目指す



Before



After

エントランス

OMO3東京赤坂（東京都港区）・ドーミーイン博多祇園（福岡県福岡市）

ホテル稼働率・ADRともに好調に推移

- 2022年10月以降インバウンドの回復や政府旅行支援の効果により、各ホテルアセットの稼働率・ADR（客室平均単価）は好調に推移



OMO3東京赤坂



ドーミーイン博多祇園

1. JMFLレジデンス池袋一丁目は2023年3月1日に取得した物件であるため、2023年3月1日の取得時点の稼働率と2023年3月末時点の稼働率を記載しています。
2. JMFLレジデンス北品川およびJMFLレジデンス大阪福島は2023年3月1日に取得した物件であるため、2023年2月はJMFL取得前の稼働率となります。

JMF 05

財務



負債の概要¹

	残高 (百万円)	平均期間 (年)	平均借入 残存期間 (年)	平均金利 (%)
短期借入金	6,200	0.5	0.3	0.17
長期借入金	478,945	8.8	4.6	0.58
投資法人債	65,500	8.2	3.2	0.59
有利子負債合計	550,645	8.6	4.4	0.58

格付情報¹

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

財務指標の推移

運用目安

LTVの運用レンジ：40%～50%
LTV45%までの取得余力：約212億円

	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)
LTV ³	44.2%	45.1%	44.9%	45.0%	45.6%	45.6%	43.6%	44.1%	44.0%	44.1%
時価LTV ⁴	37.9%	38.4%	38.1%	38.1%	38.7%	38.6%	38.6%	39.3%	39.1%	39.2%
長期負債比率 ⁵	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	98.9%	98.9%	98.9%
固定金利比率	99.0%	93.3%	93.3%	93.3%	92.8%	94.8%	94.4%	94.0%	94.4%	95.5%
平均借入残存期間 ⁶	4.6年	4.2年	4.3年	4.3年	4.3年	4.6年	4.7年	4.6年	4.6年	4.4年
平均デットコスト ⁷	1.06%	0.99%	0.92%	0.86%	0.82%	0.79%	0.75%	0.73%	0.71%	0.70%

※ 本ページの注記内容についてはP77をご参照ください。

レンダーフォーメーション¹

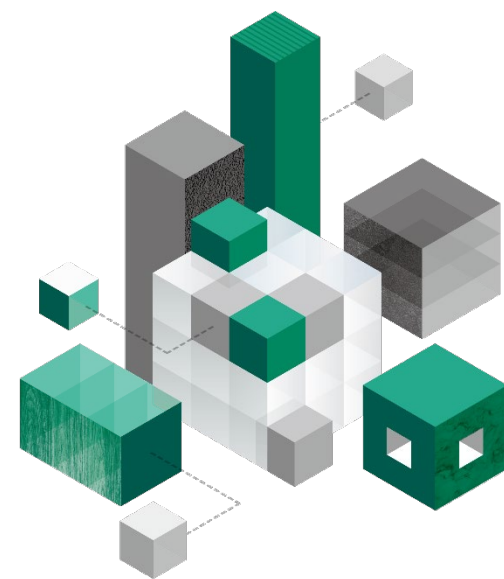
借入先金融機関	借入金残高 (百万円)	比率(%)
三菱UFJ銀行	135,337	27.9
三井住友銀行	73,000	15.0
日本政策投資銀行	57,475	11.8
三井住友信託銀行	56,533	11.7
みずほ銀行	43,000	8.9
SBI新生銀行	16,000	3.3
りそな銀行	13,700	2.8
信金中央金庫	11,700	2.4
福岡銀行	11,550	2.4
あおぞら銀行	9,950	2.1
その他	56,900	11.7
借入金合計	485,145	100.0

投資法人債の明細²

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限(年)	利率(%)
日本リテールファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	7,500	2023年12月18日	10	1.108
日本リテールファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	8,000	2026年6月26日	12	1.260
日本リテールファンド投資法人 第9回無担保投資法人債	7,000	2025年2月5日	10	0.765
MCUBS MidCity投資法人 第2回無担保投資法人債	1,500	2026年5月22日	10	0.810
日本リテールファンド投資法人 第11回無担保投資法人債	2,000	2027年5月19日	10	0.480
MCUBS MidCity投資法人 第4回無担保投資法人債	2,000	2027年5月28日	10	0.670
日本リテールファンド投資法人 (第1回JRFグリーンボンド) 第12回無担保投資法人債	8,000	2023年5月25日	5	0.210
MCUBS MidCity投資法人 第5回無担保投資法人債	2,000	2028年5月29日	10	0.590
日本リテールファンド投資法人 (第2回JRFグリーンボンド) 第13回無担保投資法人債	7,000	2024年6月25日	5	0.200
日本都市ファンド投資法人 (第1回JMFグリーンボンド) 第1回無担保投資法人債	8,500	2031年6月25日	10	0.450
日本都市ファンド投資法人 (第2回JMFグリーンボンド) 第2回無担保投資法人債	5,000	2026年12月7日	5	0.140
日本都市ファンド投資法人 (第3回JMFグリーンボンド) 第3回無担保投資法人債	4,000	2027年6月30日	5	0.340
日本都市ファンド投資法人 (第4回JMFグリーンボンド) 第4回無担保投資法人債	3,000	2027年11月25日	5	0.420
投資法人債合計	65,500		8.2	0.590

1. 2023年2月28日時点
2. 2023年2月28日時点。詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認下さい。

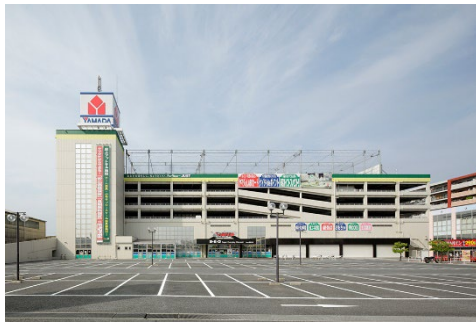
ESGの取組み



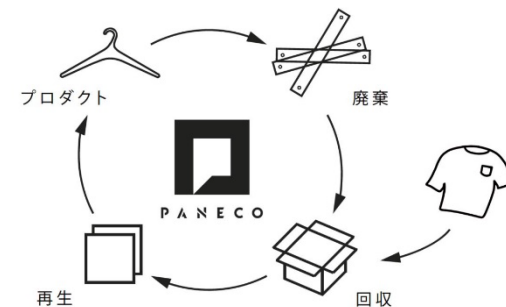
幕張プラザ グリーンリース契約の推進

Point!

- テナントである(株)ヤマダデンキと駐車場照明全面LED化工事においてグリーンリース契約を締結
- 年間CO2排出量 63.25t（現行比 ▲69%）削減予定

MARINE & WALK YOKOHAMA
不要な衣料品⇒商業施設の什器に再生

- 2022年10月、12月にかけて施設内で不要になった衣料品の回収イベントを実施
- 特殊技術で衣料を圧縮させた循環型繊維リサイクルボード「PANECO (R)」により施設のイスやテーブルに再生
- 2023年4月より制作したイス・テーブルの導入開始



省エネルギー施策によりCO2大幅削減

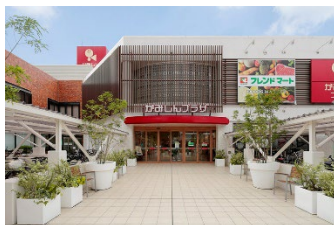
JMFビル川崎01

- 外部業者を起用しエコチューニング¹を実施
- 年間CO2排出量73.2t削減予定



かみしんプラザ

- エコジュード²を導入
- 年間CO2排出量3.7t削減予定



電動マイクロモビリティ『LUUP』導入

- JMFビル東陽町01、JMFビル笹塚01、JMFビル北浜01、JMFビル肥後橋01、JMFビル渋谷01、コナミスポーツクラブ京橋に電動キックボード・自転車のシェアサービス『LUUP』を導入
- マイクロモビリティ事業の推進により持続可能な社会へ寄与



1. 「エコチューニング」とは、低炭素社会の実現に向けて、業務用等の建築物から排出される温室効果ガスを削減するため、建築物の快適性や生産性を確保しつつ、設備機器・システムの適切な運用改善等を行うことをいいます。
 2. 「エコジュード」とは、水循環式の室外機クーリングシステムです。特殊フィルターに水を循環させることで気温の高い日でも給気温度を下げ、熱交換効率を改善することができます。

『エコアクション21』認証取得

Point!

2022年12月28日、JMFは環境省が策定した環境マネジメントシステムである「エコアクション21」の認証・登録を受けました。
エコアクション21ガイドラインには、環境経営システムの構築、運用、維持に関する14の取り組み項目（要求事項）が定められており、当該要求事項から構成されるPDCAサイクル推進による経営力向上や組織の活性化、環境経営レポートの作成及び公表による透明性の確保、環境経営に対する継続的な改善取り組みが期待されています。

エコアクション21とは？

環境省が定めた環境経営システムに関する第三者認証・登録制度

事業者の環境への取組を促進するとともに、その取組を効果的・効率的に実施するため、国際標準化機構のISO14001規格を参考としつつ、中小事業者にとっても取り組みやすい環境経営システムのあり方を規定。

この環境経営システムを構築、運用、維持することにより、環境への取組を推進するもの。環境マネジメントシステムが正しく構築され、適切に運用、維持されているかを評価し、組織に認証を与えるもの。



再生可能エネルギーの推進

再生可能エネルギー導入量 51,680,367kWh（導入割合 13.1%）¹

導入物件名	再生可能エネルギー電力量 (kWh)
ジャイル	2,929,177
Gビル三軒茶屋01	300,000
MARINE & WALK YOKOHAMA	2,260,423
mozoワンダーシティ	24,977,858
ならファミリー	7,394,685
京都ファミリー	2,183,266
Gビル表参道02	1,660,743
JMFビル阿倍野01	729,273
pivo和泉中央(pivo棟)	615,383
Gビル神宮前06	343,407
JMFビル代官山02	286,176
Gビル南青山02	351,802
Gビル北青山01	98,972
JMFビル広尾01	218,857
JMFビル東陽町01	298,534
イオン板橋ショッピングセンター	2,804
アリオ鳳	7,867
おやまゆうえんハーヴェストワーク	783,283
ツイン21	10,080
JMFビル横浜馬車道01	3,410,032
JMFビル市ヶ谷01	1,530,716
JMFビル日本橋浜町01	1,287,029

1. 2022年度JMFポートフォリオ全体の電力使用量は集計中であるため、2021年度のJMFポートフォリオ全体の電力使用量を基に再生可能エネルギー導入量および導入割合を算出しております。

駐車場を有効活用 『シェア畑garden マチノマ大森』オープン

Point!

- 屋上駐車場の一部を有効活用し一般顧客へ貸出し用の菜園区画として整備
- 手ぶらで来園でき初心者でも手軽に野菜作りが楽しめるサービスを提供
- 運営会社からの賃料収入によりNOIの向上にも寄与



屋上菜園の様子



mozoワンダーシティ 脱プラスチック推進『食エコアクション』

Point!

- 対象の食物販売店にて脱プラスチックを意識した竹製カトラリー(スロー、スプーン、フォーク)を販売
- 購入した方へは、「食エコアクション」に賛同、行動していただいたお礼として、mozoアプリポイントをプレゼント
- お客様へショッピングを通じたESG活動への意識づけと行動を促す



対象店舗で竹製カトラリー購入で
アプリポイント獲得

獲得したアプリポイントは
mozo店舗内やmozoPLUSで使用可能

あびこショッピングプラザ 食品廃棄物削減×地域連携

Point!

- 食物販売店から廃棄される食品をバイオ式生ごみ処理機「バイオクリーン」にて削減
- 生成される堆肥を利用して地域内で循環させる取組。堆肥は、店舗提携農家に還元することで農作物の育成にも役立てる
- 我孫子市と連携した駅前美化交流活動として駅前花壇整備にも堆肥を活用



専門性の高い役員による運営体制の構築

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



白杵政治

西田雅彦

伊藤治

役職名	氏名	選任理由	42期役員会 出席状況
執行役員	西田雅彦	<u>会計の専門家</u> であり且つ本投資法人の監督役員を長きに渡り担当した実績から本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任	100% (13回/13回)
監督役員	白杵政治	<u>財務・金融の専門家</u> としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100% (13回/13回)
監督役員	伊藤治	<u>法律の専門家</u> としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100% (13回/13回)

積極的な情報開示を実行

ESGレポート2023の発行



ESGに関する活動は、
本投資法人ホームページ内のESGレポートで公表

ダウンロード



ステークホルダーとのコミュニケーション

- 投資主向けの運用状況報告会をオンライン形式で実施
- 個人投資家向けIRセミナーを定期的 to 実施
- アナリスト向けESG説明会サイトツアー&オンライン実施
- 機関投資家とのIR面談は每期100件以上実施



個人投資家向けJMF紹介動画を公開



https://youtu.be/sc40_r04h9k

環境認証評価¹

物件番号	用途	物件名	CASBEE 不動産認証	DBJ Green Building 認証	BELS評価	東京都中小 低炭素モデルビル
10001	都市型商業	あびこショッピングプラザ	★★★★★	★★★★		
10005	都市型商業	ジャイル	★★★★★	★★★★		
10007	都市型商業	ビックカメラ立川店		★★		
10008	都市型商業	イオン板橋ショッピングセンター	★★★★★			
10011	都市型商業	西友ひばりヶ丘店		★		
10012	複合型	JMFビル自由が丘01 A館		★		
10012	複合型	JMFビル自由が丘01 B館		★★★★	★★★★	
10020	郊外型商業	イオンモールむさし村山	★★★★★			
10021	都市型商業	ラ・ポルト青山		★★★★		
10025	郊外型商業	幕張プラザ	★★★★			
10036	複合型	川崎ルフロン	★★★★	★★★★		
10038	都市型商業	Gビル表参道02				A3
10045	都市型商業	Gビル吉祥寺02		★		
10046	複合型	JMFビル銀座中央通り01				A4
10047	都市型商業	MARINE & WALK YOKOHAMA	★★★★★	★★★★		
10054	都市型商業	マチノマ大森	★★★★★	★★★★		
10056	都市型商業	イオンモール津田沼	★★★★★			
10057	オフィス	JMFビル横浜馬車道01	★★★★★			
10058	オフィス	JMFビル川崎01	★★★★★	NEW		
10059	オフィス	JMFビル渋谷02	★★★		★★	
10060	オフィス	JMFビル渋谷03	★★★★		★★	
10061	オフィス	JMFビル東陽町01	★★★★			A1
10063	オフィス	JMFビル日本橋浜町01	★★★		★★★	
10065	オフィス	JMFビル笹塚01				A2-
10066	オフィス	JMFビル上野01				A2

CASBEE® ウェルネス オフィス評価認証¹

物件番号	用途	物件名	評価
10060	オフィス	JMFビル渋谷03	★★★

物件番号	用途	物件名	CASBEE 不動産認証	DBJ Green Building 認証	BELS評価	東京都中小 低炭素モデルビル
10067	オフィス	JMFビル横浜01	★★★★★			
10069	オフィス	JMFビル神田01				A1
10070	オフィス	JMFビル江戸川橋01				A1+
10075	オフィス	JMFビル赤坂02	★★★★★			
10076	住宅	JMFレジデンス学芸大学		★★★★		
20002	都市型商業	京都ファミリー	★★★★★	★★★		
20003	都市型商業	河原町オーバ	★★★★			
20004	都市型商業	イオンモール鶴見緑地	★★★★★			
20005	都市型商業	イオンモール伊丹	★★★★★			
20006	郊外型商業	アリオ鳳	★★★★★			
20007	郊外型商業	イオンモール神戸北	★★★★★			
20017	都市型商業	かみしんプラザ		★★★		
20031	複合型	ツイン21	★★★★★	★★★		
20032	オフィス	JMFビル北浜01	★★★★	★★★	★★★	
20033	複合型	JMFビル大阪福島01	★★★★★			
20034	オフィス	JMFビル肥後橋01		★★★	★★	
20036	オフィス	JMFビル今橋01	★★★★			
30002	都市型商業	mozoワンダーシティ	★★★★★	★★★★★		
90001	郊外型商業	ならファミリー	★★★★★	★★★★		
90002	郊外型商業	イオンモール札幌苗穂	★★★★★			
90003	都市型商業	イオン那覇ショッピングセンター	★★★★★			
90004	郊外型商業	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	★★★★★	★★★★		
90005	都市型商業	イオンモール札幌発寒	★★★★★			
90009	都市型商業	DFS T ギャラリーア沖縄	★★★★	★★★		
90014	オフィス	JMFビル仙台01	★★★★			

環境認証物件比率の推移²

2021年3月期	2021年8月期	2022年2月期	2022年8月期	2023年2月期
71.2%	74.0%	75.0%	76.8%	78.0%

1. 2023年2月28日時点
2. 底地資産を除くポートフォリオ延床面積ベース

Signatory of:



責任投資原則
(PRI)

2013年8月署名
J-REITの資産運用会社として初



モントリオール・カーボン・プレッジ

2015年9月署名
J-REITの資産運用会社として初



国連グローバル・コンパクト
(UNGC) ¹

2016年10月署名
J-REITの資産運用会社として初



持続可能な社会の形成に向けた
金融行動原則
(21世紀金融行動原則)

2013年6月署名



気候関連財務情報開示
タスクフォース (TCFD)

2019年8月賛同表明



気候変動イニシアティブ
(JCI)

2020年5月参加



国連UNHCR協会及びユニセフの
サポート

国連UNHCR協会より感謝状を受領
ユニセフのキャンペーンへの協力も実施



責任投資原則 (PRI)
人権イニシアティブ
「Advance」

2022年12月署名
(エンドーサー)

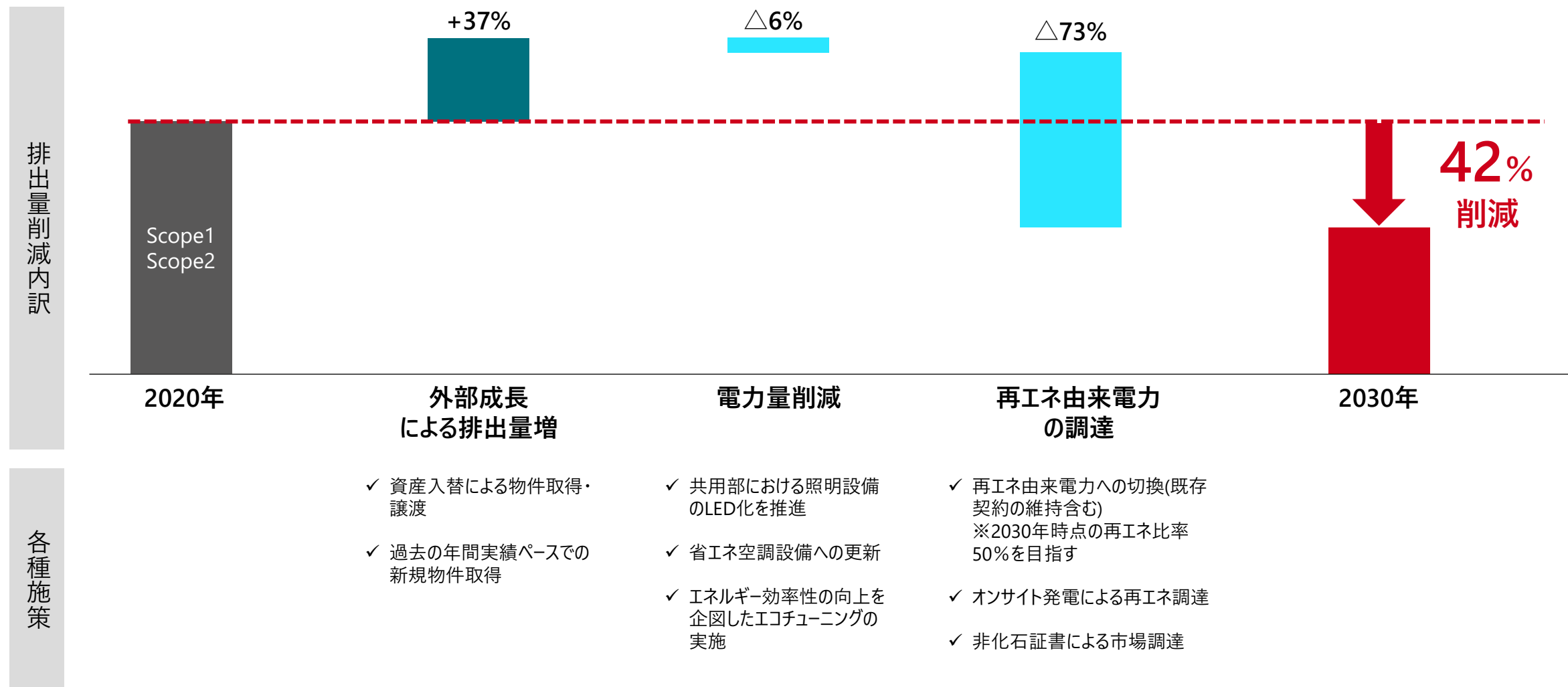
1. 2016年より三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現 株式会社KJRマネジメント）は国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

(単位：t-CO2)

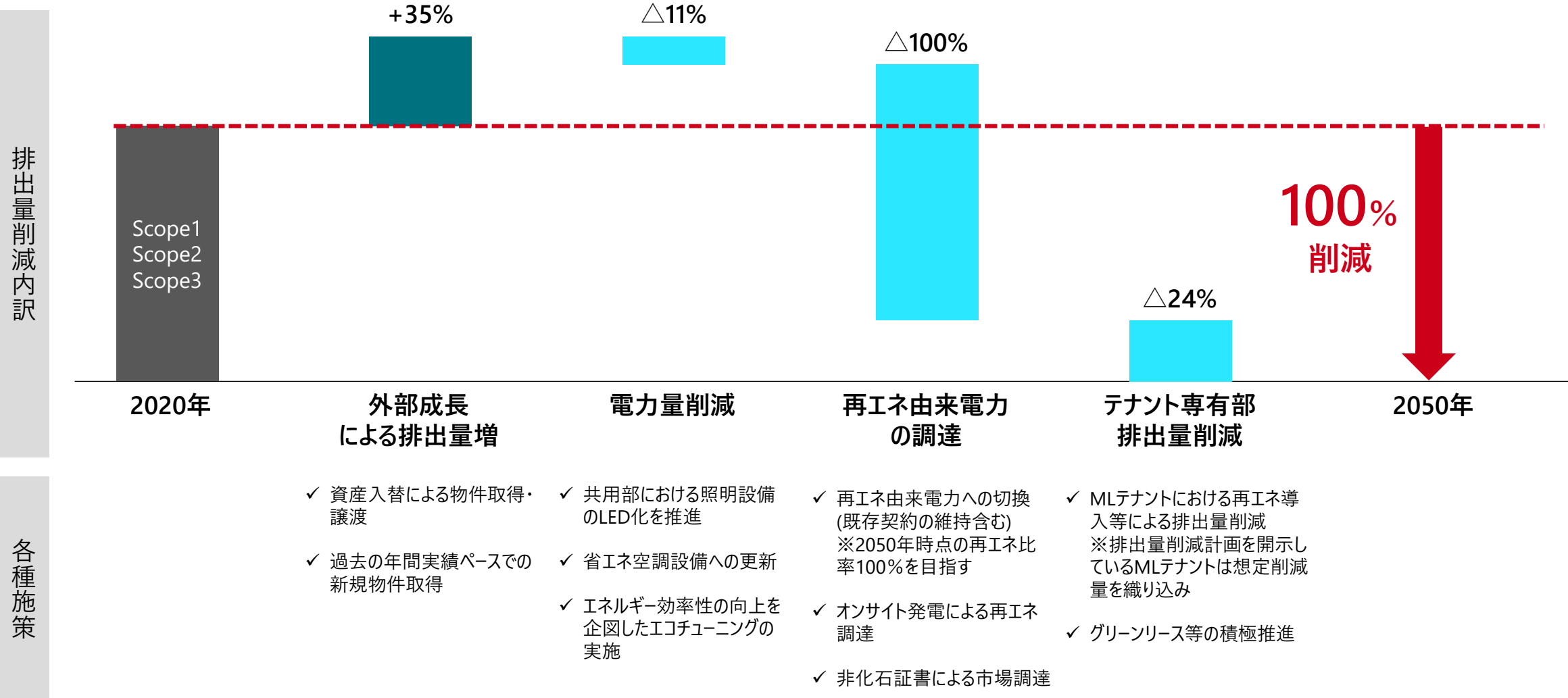
		2020年	2021年	基準年度	目標年度	設定目標
Scope1		5,608	5,135	2020年	2030年	Scope1+2の 総排出量を 42%削減
Scope2 (マーケット基準)		29,884	24,633			
Scope3	カテゴリ1 購入した製品・サービス	16,998	17,110	2020年	2030年	Scope3の 総排出量を 算定し削減
	カテゴリ2 資本財	30,182	23,994			
	カテゴリ3 Scope1,2に含まれない 燃料及びエネルギー関連活動	6,716	6,467			
	カテゴリ5 事業から出る廃棄物	13,017	14,478			
	カテゴリ6 出張	1	0			
	カテゴリ7 雇用者の通勤	3	1			
	カテゴリ12 販売した製品の廃棄	0	0			
	カテゴリ13 リース資産 (下流)	165,531	152,527			
	カテゴリ15 投資	0	0			
全体合計		267,938	244,347	-	2050年	ネットゼロ

※ 2020年の数値は、日本リテールファンド投資法人とMCUBS MidCity投資法人の数値を合算して算出しています。

2030年中期目標に向けた排出量削減の動き（Scope1+2）



2050年長期目標に向けた排出量削減の動き (Scope1, Scope2 & Scope3)



JMF
07

ポートフォリオ



ポートフォリオ基礎データ推移

	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)
物件数	98件	101件	100件	100件	102件	102件	126件	128件	127件	128件
取得価格	888,675	905,735	883,234	877,288	888,884	880,472	1,173,761	1,211,319	1,207,480	1,207,229
帳簿価額	836,065	851,358	832,643	826,061	836,003	824,751	1,119,816	1,156,289	1,150,367	1,147,477
鑑定評価額	985,230	1,008,340	994,120	988,190	997,160	987,330	1,280,820	1,309,105	1,307,614	1,303,023
含み損益	149,164	156,981	161,476	162,128	161,156	162,578	161,003	152,815	157,246	155,545
賃貸NOI ¹	22,129	21,676	19,910	21,044	20,806	20,948	27,163	27,094	27,011	27,033
減価償却費	5,712	5,553	5,557	5,377	5,436	5,399	6,148	6,023	5,975	5,807
不動産賃貸事業利益 ¹	16,417	16,122	14,352	15,667	15,369	15,549	21,014	21,071	21,035	21,226
資本的支出	1,390	1,940	3,990	4,217	2,724	1,517	2,785	2,901	3,045	3,306
NOI利回り	4.9%	4.8%	4.5%	4.8%	4.6%	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%	4.5%
償却後NOI利回り	3.7%	3.6%	3.2%	3.6%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.5%
稼働率	98.6%	98.8%	99.1%	99.7%	99.7%	99.6%	99.1%	98.5%	99.1%	99.2%

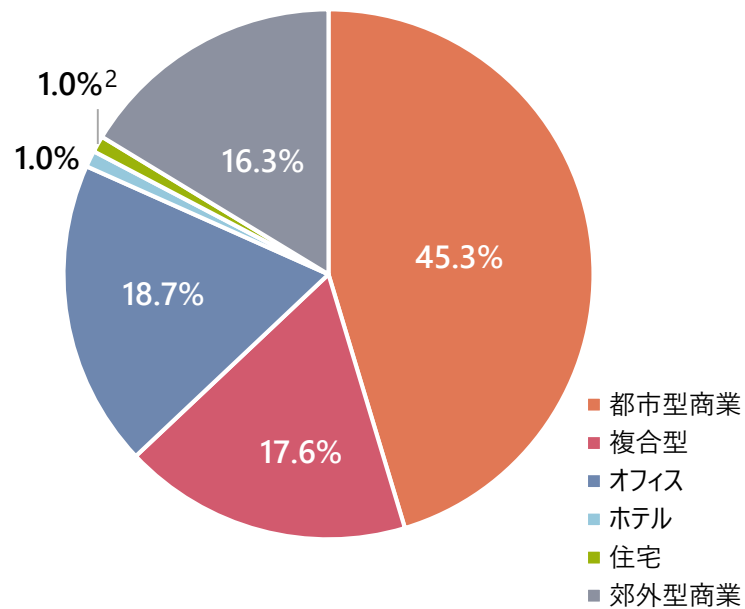
	2018年8月期 (第33期)	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)
営業収益	32,685	30,680	35,432	32,007	30,848	30,518	40,360	40,598	41,112	41,332
営業利益	13,871	13,103	14,719	14,563	13,828	13,505	15,560	18,808	17,694	17,887
経常利益	11,645	11,105	12,815	12,801	12,116	11,897	13,549	16,924	15,723	15,965
当期純利益	11,644	11,105	12,814	12,800	12,116	11,896	13,549	16,924	15,722	15,964
出資総額	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
純資産額	433,229	432,701	433,994	435,298	433,725	433,967	623,671	624,859	624,776	625,221
総資産額	887,668	897,331	900,799	899,888	903,461	903,221	1,235,720	1,247,439	1,248,964	1,249,604
発行済投資口数	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,602,483口	2,602,483口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口
1口当たり純資産	165,480円	165,278円	165,772円	166,270円	166,658円	166,751円	89,234円	89,404円	89,393円	89,456円
1口当たりNAV ²	218,000円	220,800円	223,000円	223,600円	224,000円	224,700円	109,900円	108,900円	109,600円	109,300円

1. 受取配当金を含みます

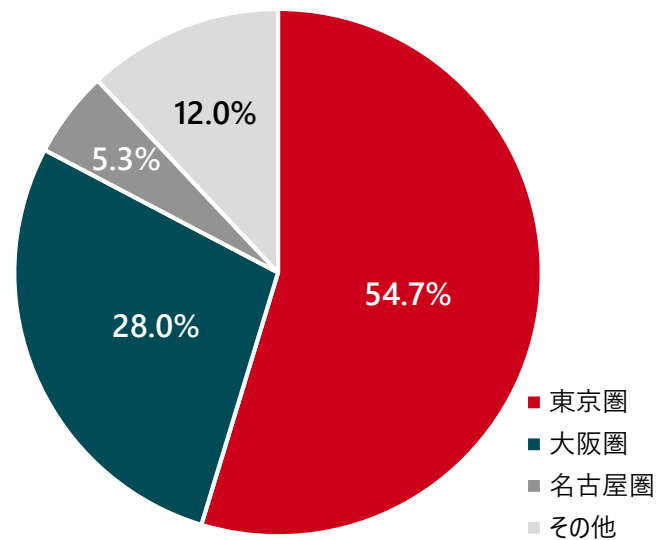
2. (純資産 + 含み損益-分配金総額) ÷ 発行済投資口数

3. 2021年2月期までは、旧日本リートファンド投資法人の数値になります

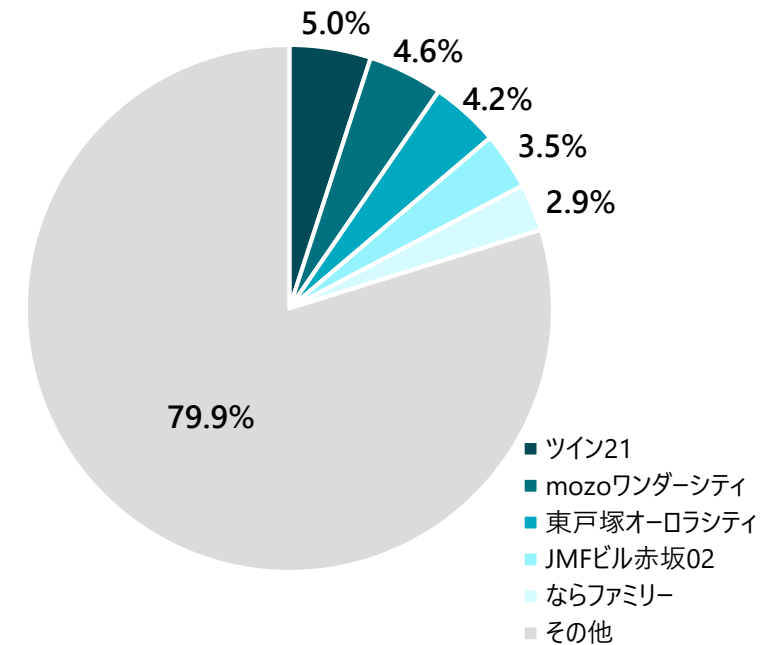
用途別¹



エリア別¹



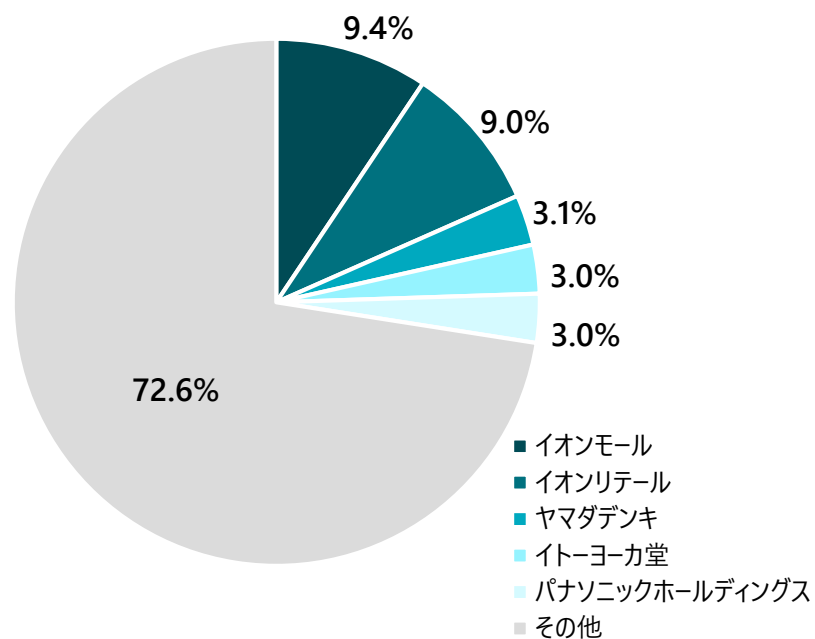
物件規模別¹



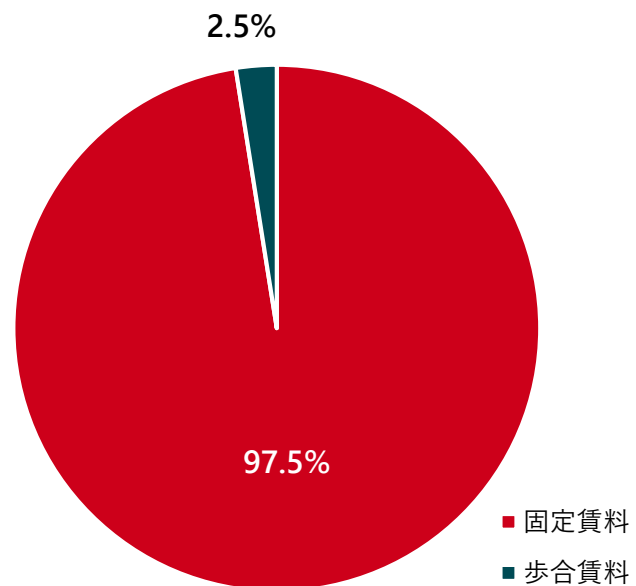
1. 2023年2月28日時点の取得価格ベース

2. 用途別住宅には、日神プライベートレジリート投資法人、フージャースプライベートリート投資法人の投資口取得分を含む

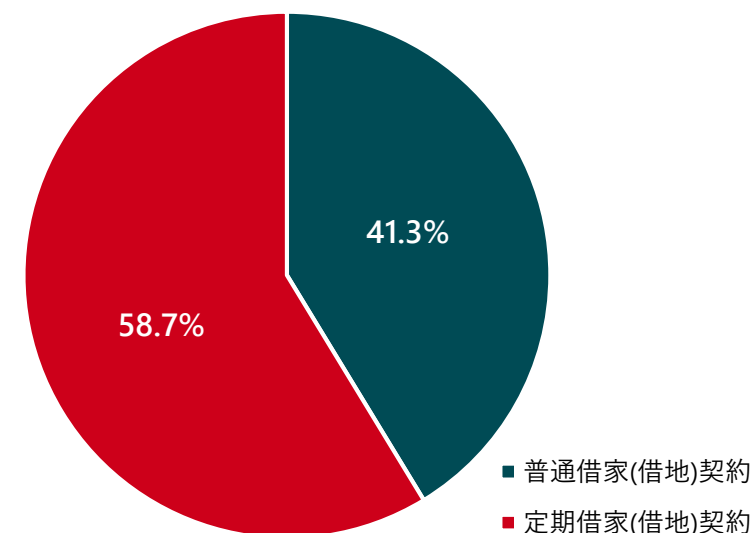
テナント別¹



賃料形態別¹



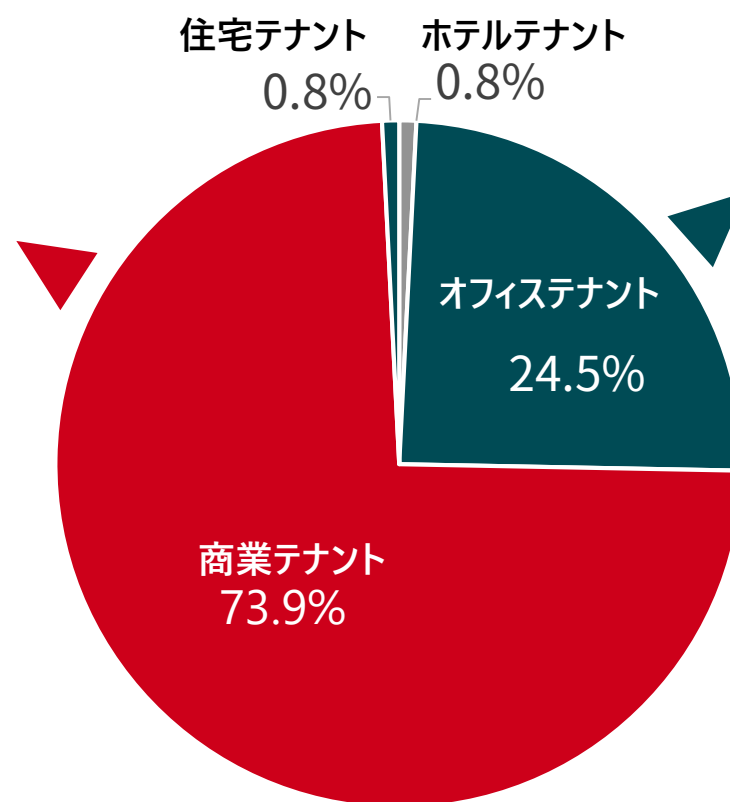
契約種類別¹



1. 2023年2月28日時点の年間賃料ベース

テナントの業種分類¹

	業種	賃料 構成比
ダイレクトリース	住生活用品	15.1%
	ファッション	8.3%
	ヘルス・ビューティー	7.2%
	エンターテインメント	4.6%
	レストラン・カフェ	3.9%
	食料品	3.0%
	サービス	2.0%
	教育・フィットネス	1.7%
	ダイレクトリース合計	45.9%
マスターリース	ショッピングセンター	19.3%
	GMS	4.5%
	百貨店	1.7%
	底地	1.1%
	その他	1.5%
	マスターリース合計	28.1%
商業テナント合計		73.9%



業種	賃料 構成比
サービス業	5.2%
製造業	5.0%
情報通信業	3.6%
金融・保険業	3.3%
不動産業	1.8%
卸売・小売業	1.7%
運輸業	1.6%
建設業	0.8%
電気・ガス・熱供給・水道業	0.7%
飲食業	0.1%
その他	0.8%
オフィステナント合計	24.5%

1. 2023年2月28日時点の年間賃料ベース

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 ¹ (百万円)	比率 ¹ (%)	賃貸可能 面積 ¹ (㎡)	テナント数 ¹	稼働率 ¹ (%)
10001	あびこショッピングプラザ	都市型商業	千葉県我孫子市	1994年10月	2003年3月他	10,322	0.9	41,453.36	54	100.0%
10002	Gビル南青山02	都市型商業	東京都港区	2002年3月	2003年3月	5,350	0.4	1,529.15	4	100.0%
10003	イトーヨーカドー八柱店	都市型商業	千葉県松戸市	1982年9月	2003年6月	1,616	0.1	21,308.78	1	100.0%
10004	JMFビル代官山02	複合型	東京都渋谷区	1991年3月	2003年12月	1,235	0.1	612.29	3	100.0%
10005	ジャイル	都市型商業	東京都渋谷区	2007年10月	2004年3月他	22,712	1.9	4,824.67	14	96.8%
10006	イトーヨーカドー綱島店	都市型商業	神奈川県横浜市港北区	1982年3月	2004年6月	5,000	0.4	16,549.50	1	100.0%
10007	ビックカメラ立川店	都市型商業	東京都立川市	1970年8月	2004年9月	11,920	1.0	20,983.43	2	100.0%
10008	イオン板橋ショッピングセンター	都市型商業	東京都板橋区	2000年5月	2004年12月他	12,411	1.0	72,748.34	1	100.0%
10009	Gビル北青山01	都市型商業	東京都港区	2005年1月	2005年2月	989	0.1	492.69	2	100.0%
10011	西友ひばりヶ丘店	都市型商業	東京都西東京市	1978年10月	2005年3月	6,100	0.5	19,070.88	1	100.0%
10012	JMFビル自由が丘01	複合型	東京都目黒区	2005年3月	2005年3月他	3,093	0.3	2,043.68	4	100.0%
10013	チアーズ銀座	都市型商業	東京都中央区	2005年2月	2005年8月	4,200	0.3	1,686.58	9	89.7%
10014	東戸塚オーロラシティ	郊外型商業	神奈川県横浜市戸塚区	1999年9月	2006年3月	50,500	4.2	109,355.90	5	100.0%
10016	Gビル神宮前06	都市型商業	東京都渋谷区	2007年11月	2007年12月	2,360	0.2	670.42	4	100.0%
10017	Gビル神宮前01	都市型商業	東京都渋谷区	2007年10月	2008年5月	3,400	0.3	555.75	2	100.0%
10020	イオンモールむさし村山	郊外型商業	東京都武蔵村山市	2006年10月	2010年3月	30,600	2.5	137,466.97	1	100.0%
10021	ラ・ポルト青山	都市型商業	東京都渋谷区	2004年11月	2010年3月	9,400	0.8	4,158.53	24	100.0%
10023	JMFビル神宮前01	複合型	東京都渋谷区	2009年6月	2010年3月	5,520	0.5	1,676.87	8	100.0%
10024	Gビル南池袋01	都市型商業	東京都豊島区	1974年10月	2010年3月	5,800	0.5	5,066.06	8	100.0%
10025	幕張プラザ	郊外型商業	千葉県千葉市花見川区	1998年3月	2011年9月	5,700	0.5	24,505.37	5	100.0%
10026	アーバンテラス神宮前	都市型商業	東京都渋谷区	2008年2月	2011年9月	2,797	0.2	1,719.19	2	100.0%
10027	ラウンドワン町田店	都市型商業	東京都町田市	2004年7月	2011年9月	2,450	0.2	6,801.89	1	100.0%
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	都市型商業	東京都板橋区	2006年4月	2011年9月	2,400	0.2	14,828.74	1	100.0%
10029	アーカンジェル代官山(底地)	都市型商業	東京都目黒区（渋谷区）	-	2011年9月	1,000	0.1	904.04	1	100.0%
10030	Gビル表参道01	都市型商業	東京都渋谷区	2012年4月	2012年10月	5,850	0.5	1,508.03	1	100.0%
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	都市型商業	神奈川県横浜市西区	2002年4月	2012年10月	3,930	0.3	6,560.09	1	100.0%
10032	Gビル三軒茶屋01	都市型商業	東京都世田谷区	2005年11月	2012年10月	3,725	0.3	3,471.52	3	100.0%

1. 2023年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 ¹ (百万円)	比率 ¹ (%)	賃貸可能 面積 ¹ (㎡)	テナント数 ¹	稼働率 ¹ (%)
10035	コリーヌ馬事公苑	複合型	東京都世田谷区	1992年4月	2013年10月	3,100	0.3	5,356.54	10	100.0%
10036	川崎ルフロン	複合型	神奈川県川崎市川崎区	1988年2月	2013年10月	30,000	2.5	49,224.14	67	100.0%
10037	JMFビル渋谷01	複合型	東京都渋谷区	2013年4月	2014年3月	3,230	0.3	1,630.03	2	100.0%
10038	Gビル表参道02	都市型商業	東京都渋谷区	2005年11月	2014年4月他	17,705	1.5	5,555.65	6	100.0%
10039	Gビル吉祥寺01	都市型商業	東京都武蔵野市	1995年2月	2014年4月他	3,460	0.3	1,718.21	1	100.0%
10040	Cute Cube原宿	都市型商業	東京都渋谷区	2013年8月	2014年10月	8,520	0.7	1,428.55	9	90.7%
10041	Gビル上野01	都市型商業	東京都台東区	2006年6月	2015年7月	3,320	0.3	1,471.80	1	100.0%
10042	JMFビル高田馬場01	複合型	東京都新宿区	2013年1月	2015年9月他	5,945	0.5	3,569.20	13	86.7%
10043	Gビル秋葉原01	都市型商業	東京都千代田区	1975年9月	2015年9月	4,980	0.4	2,701.99	1	100.0%
10044	Gビル秋葉原02	都市型商業	東京都千代田区	2005年9月	2015年9月	2,500	0.2	1,037.33	1	100.0%
10045	Gビル吉祥寺02	都市型商業	東京都武蔵野市	2014年9月	2016年2月	15,300	1.3	8,838.79	1	100.0%
10046	JMFビル銀座中央通り01	複合型	東京都中央区	2014年5月	2016年3月他	13,000	1.1	3,141.07	10	100.0%
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	都市型商業	神奈川県横浜市中区	2016年2月	2017年3月他	11,300	0.9	8,347.69	26	100.0%
10048	Gビル神宮前07	都市型商業	東京都渋谷区	2011年10月	2017年11月	1,950	0.2	373.12	1	100.0%
10049	Gビル南青山03	都市型商業	東京都港区	2009年8月	2018年10月	12,200	1.0	1,373.46	6	100.0%
10050	JMFビル神宮前02	複合型	東京都渋谷区	1998年6月	2018年12月	2,490	0.2	802.4	3	100.0%
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	都市型商業	神奈川県川崎市川崎区	2004年11月	2018年12月	2,370	0.2	13,559.17	1	100.0%
10052	m-シティ柏	郊外型商業	千葉県柏市	2000年9月	2019年4月	5,520	0.5	20,437.36	1	100.0%
10053	JMFビル神宮前03	複合型	東京都渋谷区	2004年3月	2019年7月	7,000	0.6	1,127.08	4	85.3%
10054	マチノマ大森	都市型商業	東京都大田区	2018年9月	2020年3月	9,100	0.8	9,107.13	37	100.0%
10055	JMFビル代官山01	複合型	東京都渋谷区	1992年5月	2020年4月	3,600	0.3	2,151.32	8	92.5%
10056	イオンモール津田沼	都市型商業	千葉県習志野市	2003年9月	2021年3月	28,300	2.3	101,210.44	1	100.0%
10057	JMFビル横浜馬車道01	オフィス	神奈川県横浜市中区	2003年2月	2021年3月	23,900	2.0	25,151.58	13	100.0%
10058	JMFビル川崎01	オフィス	神奈川県川崎市川崎区	1982年5月	2021年3月	23,700	2.0	24,485.71	11	90.7%
10059	JMFビル渋谷02	オフィス	東京都渋谷区	2010年3月	2021年3月	19,600	1.6	6,379.66	5	100.0%
10060	JMFビル渋谷03	オフィス	東京都渋谷区	2009年10月	2021年3月	17,000	1.4	5,044.76	10	90.1%
10061	JMFビル東陽町01	オフィス	東京都江東区	1990年1月	2021年3月	11,300	0.9	12,487.73	9	74.2%

1. 2023年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 ¹ (百万円)	比率 ¹ (%)	賃貸可能 面積 ¹ (㎡)	テナント数 ¹	稼働率 ¹ (%)
10062	OMO3東京赤坂	ホテル	東京都港区	2018年4月	2021年3月	8,000	0.7	4,236.46	2	100.0%
10063	JMFビル日本橋浜町01	オフィス	東京都中央区	2008年1月	2021年3月	10,400	0.9	6,123.81	1	100.0%
10064	JMFビル東陽町02	オフィス	東京都江東区	1989年11月	2021年3月	9,240	0.8	11,733.12	16	84.4%
10065	JMFビル笹塚01	オフィス	東京都渋谷区	1995年3月	2021年3月	9,110	0.8	8,258.44	12	100.0%
10066	JMFビル上野01	オフィス	東京都台東区	1993年11月	2021年3月	8,690	0.7	6,858.16	7	100.0%
10067	JMFビル横浜01	オフィス	神奈川県横浜市神奈川区	1994年3月	2021年3月	8,260	0.7	12,726.32	53	100.0%
10068	JMFビル赤坂01	オフィス	東京都港区	1985年3月	2021年3月	4,470	0.4	2,544.21	10	88.7%
10069	JMFビル神田01	オフィス	東京都千代田区	1989年5月	2021年3月	4,250	0.4	3,145.67	8	100.0%
10070	JMFビル江戸川橋01	オフィス	東京都文京区	1992年9月	2021年3月	3,740	0.3	3,434.93	4	86.1%
10071	JMFビル東日本橋01	オフィス	東京都中央区	1988年3月	2021年3月	3,200	0.3	3,254.74	9	100.0%
10072	JMFビル市ヶ谷01	複合型	東京都千代田区	2004年10月	2021年4月	20,935	1.7	10,372.27	28	98.2%
10073	JMFビル広尾01	複合型	東京都港区	2007年11月	2021年10月	10,000	0.8	4,212.41	37	100.0%
10074	JMFビル船橋01	複合型	千葉県船橋市	2021年9月	2021年11月	5,000	0.4	2,865.76	7	100.0%
10075	JMFビル赤坂02	オフィス	東京都港区	2011年2月	2021年12月	42,428	3.5	12,202.96	8	83.7%
10076	JMFレジデンス学芸大学	住宅	東京都世田谷区	2022年2月	2022年3月	1,505	0.1	1,052.13	41	100.0%
20002	京都ファミリー	都市型商業	京都府京都市右京区	1982年11月	2005年12月	5,340	0.4	19,764.04	58	97.6%
20003	河原町オーバ	都市型商業	京都府京都市中京区	1998年11月	2006年9月	18,500	1.5	18,848.20	1	100.0%
20004	イオンモール鶴見緑地	都市型商業	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月	2006年11月他	29,902	2.5	138,538.63	1	100.0%
20005	イオンモール伊丹	都市型商業	兵庫県伊丹市	2002年9月	2006年12月他	21,488	1.8	157,904.26	1	100.0%
20006	アリオ鳳	郊外型商業	大阪府堺市西区	2008年3月	2008年5月	19,040	1.6	95,135.36	1	100.0%
20007	イオンモール神戸北	郊外型商業	兵庫県神戸市北区	2006年11月	2010年3月	10,920	0.9	128,050.62	1	100.0%
20008	ライフ岸部店(底地)	郊外型商業	大阪府吹田市	-	2010年3月	1,910	0.2	5,516.61	1	100.0%
20009	ライフ下寺店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市浪速区	-	2010年3月	1,683	0.1	4,344.18	1	100.0%
20010	ライフ太平寺店(底地)	都市型商業	大阪府東大阪市	-	2010年3月	1,282	0.1	3,898.01	1	100.0%
20011	Gビル心斎橋01	都市型商業	大阪府大阪市中央区	1994年11月	2010年4月	1,582	0.1	966.52	1	100.0%
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市中央区	-	2011年9月	8,000	0.7	1,711.63	1	100.0%
20013	Gビル心斎橋02	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2009年11月	2011年9月	4,380	0.4	948.72	1	100.0%

1. 2023年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 ¹ (百万円)	比率 ¹ (%)	賃貸可能 面積 ¹ (㎡)	テナント数 ¹	稼働率 ¹ (%)
20014	泉佐野松風台(底地)	郊外型商業	大阪府泉佐野市	-	2011年9月	2,625	0.2	44,009.52	2	100.0%
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	郊外型商業	大阪府堺市東区	2004年12月	2012年10月	1,750	0.1	17,521.46	1	100.0%
20016	pivo和泉中央	郊外型商業	大阪府和泉市	2009年2月	2012年10月	6,000	0.5	21,182.94	16	95.8%
20017	かみしんプラザ	都市型商業	大阪府大阪市東淀川区	1980年5月	2013年10月	3,900	0.3	12,551.98	37	100.0%
20018	ラウンドワン京都河原町店	都市型商業	京都府京都市中京区	2001年3月	2013年10月	2,800	0.2	8,821.66	1	100.0%
20019	Gビル心斎橋03	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2000年6月	2013年10月他	30,500	2.5	5,319.30	4	28.6%
20020	ラウンドワンスタジアム高槻店	郊外型商業	大阪府高槻市	2004年11月	2014年4月	2,080	0.2	19,767.64	1	100.0%
20021	m-シティ豊中	都市型商業	大阪府豊中市	2006年3月	2014年10月	5,570	0.5	33,301.93	1	100.0%
20022	エディオン京橋店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市城東区	-	2015年3月	5,640	0.5	4,307.16	1	100.0%
20023	JMFビル阿倍野01	複合型	大阪府大阪市阿倍野区	2003年11月	2015年10月他	4,285	0.4	4,757.35	10	100.0%
20024	JMFビル梅田01	複合型	大阪府大阪市北区	2006年3月	2015年10月	9,483	0.8	3,529.51	12	100.0%
20025	Gビル心斎橋04	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2000年7月	2015年10月他	3,170	0.3	1,610.63	5	100.0%
20026	JMFビル京都河原町01	複合型	京都府京都市中京区	2010年9月	2016年3月	2,180	0.2	2,407.32	4	100.0%
20027	JMFビル御堂筋01	複合型	大阪府大阪市中央区	2007年3月	2017年3月	9,975	0.8	2,393.40	2	100.0%
20028	Gビル神戸三宮01	都市型商業	兵庫県神戸市中央区	2000年10月	2017年11月	3,000	0.2	3,750.38	5	100.0%
20029	ラウンドワン三宮駅前店	都市型商業	兵庫県神戸市中央区	2001年8月	2017年11月	3,200	0.3	10,054.52	1	100.0%
20030	Gビル御堂筋02	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2013年6月	2018年1月	15,000	1.2	1,428.28	1	100.0%
20031	ツイン21	複合型	大阪府大阪市中央区	1986年3月	2021年3月	59,800	5.0	84,910.91	107	98.4%
20032	JMFビル北浜01	オフィス	大阪府大阪市中央区	2008年2月	2021年3月	11,500	1.0	10,189.49	10	100.0%
20033	JMFビル大阪福島01	複合型	大阪府大阪市福島区	1991年3月	2021年3月	8,540	0.7	10,078.83	25	97.9%
20034	JMFビル肥後橋01	オフィス	大阪府大阪市西区	2010年1月	2021年3月	4,340	0.4	4,655.57	12	100.0%
20035	コナミスポーツクラブ京橋	都市型商業	大阪府大阪市都島区	1999年6月	2021年3月	3,420	0.3	9,586.26	1	100.0%
20036	JMFビル今橋01	オフィス	大阪府大阪市中央区	1990年10月	2021年3月	2,600	0.2	4,277.63	20	100.0%
20037	JMFビル西本町01	オフィス	大阪府大阪市西区	1989年3月	2021年3月	2,610	0.2	3,849.06	21	100.0%
20038	Gビル心斎橋05	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2017年10月	2021年4月	9,000	0.7	999.29	1	100.0%
20039	JMFレジデンス大阪野田	NEW 住宅	大阪府大阪市福島区	2022 年8月	2022年12月	1,450	0.1	1,989.40	64	92.3%
30001	イオン八事	都市型商業	愛知県名古屋市中昭和区	1993年9月	2005年6月	3,698	0.3	63,702.48	1	100.0%

1. 2023年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 ¹ (百万円)	比率 ¹ (%)	賃貸可能 面積 ¹ (㎡)	テナント数 ¹	稼働率 ¹ (%)
30002	mozoワンダーシティ	都市型商業	愛知県名古屋市中区	2007年8月	2011年10月他	55,480	4.6	86,327.49	219	99.1%
30003	Gビル名古屋栄01	都市型商業	愛知県名古屋市中区	2014年8月	2014年12月	1,900	0.2	794.02	2	50.9%
30004	パロ-勝川店(底地)	都市型商業	愛知県春日井市	-	2017年10月	3,175	0.3	20,509.10	1	100.0%
90001	ならファミリー	郊外型商業	奈良県奈良市	1992年11月	2003年3月他	34,875	2.9	83,278.28	111	99.9%
90002	イオンモール札幌苗穂	郊外型商業	北海道札幌市東区	2003年6月	2004年3月	9,260	0.8	74,625.52	1	100.0%
90003	イオン那覇ショッピングセンター	都市型商業	沖縄県那覇市	1993年10月	2005年6月他	10,830	0.9	79,090.48	1	100.0%
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	郊外型商業	栃木県小山市	2007年3月	2007年8月他	10,709	0.9	59,535.09	67	99.7%
90005	イオンモール札幌発寒	都市型商業	北海道札幌市西区	2006年10月	2008年3月他	18,818	1.6	102,162.16	1	100.0%
90006	MrMax長崎店	郊外型商業	長崎県長崎市	2000年10月	2011年9月	2,475	0.2	12,115.09	2	100.0%
90007	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	郊外型商業	福岡県糟屋郡志免町	2008年11月	2012年10月	4,150	0.3	非開示	1	100.0%
90008	ラウンドワン広島店	都市型商業	広島県広島市中区	2003年12月	2013年10月	2,970	0.2	9,890.63	1	100.0%
90009	DFS T ギャラリー沖縄	都市型商業	沖縄県那覇市	2004年11月	2014年10月他	15,600	1.3	42,088.14	1	100.0%
90010	Gビル仙台一番町01	都市型商業	宮城県仙台市青葉区	1968年12月	2015年12月他	4,320	0.4	2,387.17	1	100.0%
90011	Gビル那覇新都心01	都市型商業	沖縄県那覇市	2009年11月	2017年3月	5,650	0.5	非開示	2	100.0%
90012	JMFビル天神西通り01	複合型	福岡県福岡市中央区	1989年11月	2017年4月	4,850	0.4	2,667.42	8	100.0%
90013	Gビル天神西通り02	都市型商業	福岡県福岡市中央区	2005年11月	2020年8月	5,000	0.4	1,496.56	1	100.0%
90014	JMFビル仙台01	オフィス	宮城県仙台市青葉区	1974年3月	2021年3月	6,800	0.6	13,080.38	81	95.2%
90015	ドミーイン博多祇園	ホテル	福岡県福岡市博多区	2009年1月	2021年3月	4,440	0.4	5,554.91	2	100.0%
90016	JMFレジデンス千早	住宅	福岡県福岡市東区	2006年10月	2022年1月	3,280	0.3	10,290.99	144	96.9%
90017	Karuizawa Commongrounds (底地) NEW	複合型	長野県北佐久郡軽井沢町	-	2023年2月	499	0.0	11,315.43	1	100.0%
ポートフォリオ合計/平均			128物件			1,207,229	100	2,545,338.43	1,747	99.2%

1. 2023年2月末日時点の数値です。

継続鑑定評価額（1/6）

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減
10001	あびこショッピングプラザ	9,280	3,619	12,900	12,900	-	4.9%	4.8%	-0.1%	4.6%	4.5%	-0.1%	5.1%	5.0%	-0.1%
10002	Gビル南青山02	5,167	12	5,190	5,180	-10	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-
10003	イトーヨーカドー八柱店	1,217	662	1,880	1,880	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
10004	JMFビル代官山02	1,189	420	1,590	1,610	20	3.7%	3.8%	0.1%	3.4%	3.6%	0.2%	3.8%	3.9%	0.1%
10005	ジャイル	21,749	6,750	28,500	28,500	-	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
10006	イトーヨーカドー綱島店	4,374	785	5,160	5,160	-	5.7%	5.7%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
10007	ビックカメラ立川店	13,223	9,476	22,700	22,700	-	4.7%	4.7%	-	4.0%	4.0%	-	4.9%	4.9%	-
10008	イオン板橋ショッピングセンター	10,283	2,516	12,800	12,800	-	5.0%	5.0%	-	4.6%	4.6%	-	5.3%	5.3%	-
10009	Gビル北青山01	906	683	1,590	1,590	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.4%	-0.1%
10011	西友ひばりヶ丘店	4,327	4,222	8,390	8,550	160	5.4%	5.3%	-0.1%	5.2%	5.1%	-0.1%	5.7%	5.6%	-0.1%
10012	JMFビル自由が丘01 (A館)	2,679	2,410	3,350	3,360	10	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.6%	-0.1%
	(B館)			1,720	1,730	10	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.5%	-0.1%
10013	チアーズ銀座	3,844	475	4,320	4,320	-	3.3%	3.2%	-0.1%	2.9%	2.9%	-	3.3%	3.2%	-0.1%
10014	東戸塚オーロラシティ	43,316	83	43,400	43,400	-	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
10016	Gビル神宮前06	2,326	623	2,950	2,950	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10017	Gビル神宮前01	3,378	1,271	4,660	4,650	-10	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-
10020	イオンモールむさし村山	23,595	7,504	31,100	31,100	-	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
10021	ラ・ポルト青山	9,085	1,714	10,900	10,800	-100	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10023	JMFビル神宮前01	5,295	-1,315	3,980	3,980	-	3.3%	3.3%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.3%	-0.1%
10024	Gビル南池袋01	5,886	2,553	8,440	8,440	-	3.9%	3.9%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10025	幕張プラザ	5,226	1,603	6,830	6,830	-	5.1%	5.1%	-	5.1%	5.1%	-	5.3%	5.3%	-
10026	アーバンテラス神宮前	2,657	2,562	5,250	5,220	-30	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-
10027	ラウンドワン町田店	2,228	1,081	3,400	3,310	-90	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-	4.6%	4.6%	-
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,075	1,034	3,390	3,110	-280	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-
10029	アーカンジェル代官山（底地）	1,012	607	1,630	1,620	-10	-	-	-	3.2%	3.2%	-	-	-	-

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

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

日本都市ファンド投資法人

60

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減
10030	Gビル表参道01	5,761	2,938	8,610	8,700	90	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.8%	2.7%	-0.1%
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	3,672	1,817	5,490	5,490	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-
10032	Gビル三軒茶屋01	3,593	2,936	6,440	6,530	90	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	3.9%	-0.1%
10035	コリーヌ馬事公苑	3,187	1,132	4,320	4,320	-	3.8%	3.7%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%	4.0%	3.9%	-0.1%
10036	川崎ルフロン	34,596	6,603	41,200	41,200	-	4.1%	4.1%	-	4.1%	4.1%	-	4.3%	4.3%	-
10037	JMFビル渋谷01	3,054	1,915	4,920	4,970	50	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.3%	-0.1%
10038	Gビル表参道02	17,740	4,009	22,100	21,750	-350	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
10039	Gビル吉祥寺01	3,518	521	4,040	4,040	-	3.7%	3.7%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10040	Cute Cube原宿	8,438	1,111	10,000	9,550	-450	3.0%	3.0%	-	2.7%	2.7%	-	3.1%	3.0%	-0.1%
10041	Gビル上野01	3,427	462	3,880	3,890	10	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
10042	JMFビル高田馬場01	5,999	1,550	7,580	7,550	-30	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10043	Gビル秋葉原01	5,105	2,754	7,790	7,860	70	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.7%	-0.1%
10044	Gビル秋葉原02	2,459	-209	2,890	2,250	-640	3.4%	3.3%	-0.1%	3.2%	3.1%	-0.1%	3.6%	3.4%	-0.2%
10045	Gビル吉祥寺02	15,011	1,988	17,000	17,000	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10046	JMFビル銀座中央通り01	12,948	451	13,400	13,400	-	2.6%	2.5%	-0.1%	2.3%	2.3%	-	2.5%	2.5%	-
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,563	536	10,900	11,100	200	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10048	Gビル神宮前07	2,026	103	2,130	2,130	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10049	Gビル南青山03	12,270	-570	11,800	11,700	-100	2.9%	2.9%	-	2.5%	2.5%	-	2.9%	2.9%	-
10050	JMFビル神宮前02	2,619	-419	2,280	2,200	-80	3.3%	3.3%	-	2.8%	2.8%	-	3.3%	3.3%	-
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,362	567	2,920	2,930	10	4.5%	4.5%	-	4.6%	4.6%	-	4.7%	4.7%	-
10052	m-シティ柏	5,698	331	6,000	6,030	30	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
10053	JMFビル神宮前03	7,089	190	7,290	7,280	-10	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10054	マチノマ大森	8,959	600	9,570	9,560	-10	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
10055	JMFビル代官山01	3,239	710	3,970	3,950	-20	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
10056	イオンモール津田沼	28,704	195	28,900	28,900	-	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減
10057	JMFビル横浜馬車道01	23,915	584	24,500	24,500	-	4.0%	4.0%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10058	JMFビル川崎01	23,713	-13	23,700	23,700	-	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10059	JMFビル渋谷02	19,542	-842	18,700	18,700	-	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.2%	3.2%	-
10060	JMFビル渋谷03	16,933	66	17,200	17,000	-200	2.8%	2.8%	-	2.5%	2.5%	-	2.8%	2.8%	-
10061	JMFビル東陽町01	11,426	-1,026	10,400	10,400	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10062	OMO3東京赤坂	7,916	93	8,010	8,010	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,458	141	10,600	10,600	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10064	JMFビル東陽町02	9,823	-1,923	8,000	7,900	-100	3.8%	3.7%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%	4.0%	3.9%	-0.1%
10065	JMFビル笹塚01	9,107	222	9,410	9,330	-80	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10066	JMFビル上野01	8,592	107	8,700	8,700	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10067	JMFビル横浜01	8,216	153	8,360	8,370	10	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
10068	JMFビル赤坂01	4,512	157	4,740	4,670	-70	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10069	JMFビル神田01	4,324	45	4,360	4,370	10	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10070	JMFビル江戸川橋01	3,790	-240	3,630	3,550	-80	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
10071	JMFビル東日本橋01	3,270	139	3,360	3,410	50	3.7%	3.6%	-0.1%	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
10072	JMFビル市ヶ谷01	21,202	897	22,100	22,100	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10073	JMFビル広尾01	10,103	196	10,300	10,300	-	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10074	JMFビル船橋01	5,148	271	5,420	5,420	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10075	JMFビル赤坂02	43,939	1,160	45,100	45,100	-	2.7%	2.7%	-	2.4%	2.4%	-	2.7%	2.7%	-
10076	JMFレジデンス学芸大学	1,570	209	1,660	1,780	120	3.2%	3.0%	-0.2%	3.0%	2.8%	-0.2%	3.4%	3.1%	-0.3%
20002	京都ファミリー	5,655	-215	5,210	5,440	230	5.2%	5.1%	-0.1%	4.7%	4.6%	-0.1%	5.7%	5.6%	-0.1%
20003	河原町オーパ	17,808	-3,608	14,400	14,200	-200	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
20004	イオンモール鶴見緑地	22,203	3,396	26,600	25,600	-1,000	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
20005	イオンモール伊丹	18,193	-693	18,400	17,500	-900	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
20006	アリオ鳳	13,096	1,103	14,100	14,200	100	5.0%	5.0%	-	4.8%	4.8%	-	5.3%	5.3%	-

継続鑑定評価額（4/6）

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減
20007	イオンモール神戸北	7,921	3,768	11,620	11,690	70	4.9%	4.9%	-	4.5%	4.5%	-	5.0%	5.0%	-
20008	ライフ岸部店（底地）	1,942	-32	1,910	1,910	-	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
20009	ライフ下寺店（底地）	1,717	322	2,030	2,040	10	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
20010	ライフ太平寺店（底地）	1,304	-174	1,150	1,130	-20	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
20011	Gビル心斎橋01	1,593	1,686	3,280	3,280	-	3.8%	3.7%	-0.1%	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.5%	-0.1%
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	8,091	3,408	11,600	11,500	-100	-	-	-	3.3%	3.3%	-	-	-	-
20013	Gビル心斎橋02	4,220	3,869	8,170	8,090	-80	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20014	泉佐野松風台（底地）	2,657	-97	2,590	2,560	-30	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,533	996	2,520	2,530	10	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-
20016	pivo和泉中央	5,038	1,631	6,700	6,670	-30	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
	（テックランド棟）						5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
20017	かみしんプラザ	4,419	660	5,140	5,080	-60	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
20018	ラウンドワン京都河原町店	2,708	1,191	3,910	3,900	-10	3.7%	3.7%	-	3.7%	3.7%	-	3.9%	3.9%	-
20019	Gビル心斎橋03	30,164	1,035	31,300	31,200	-100	3.4%	3.4%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
20020	ラウンドワンスタジアム高槻店	1,882	1,117	2,990	3,000	10	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
20021	m-シティ豊中	5,060	1,489	6,530	6,550	20	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20022	エディオン京橋店（底地）	5,756	203	5,980	5,960	-20	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
20023	JMFビル阿倍野01	4,562	697	5,240	5,260	20	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20024	JMFビル梅田01	9,709	290	10,100	10,000	-100	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
20025	Gビル心斎橋04	3,302	-262	3,100	3,040	-60	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
20026	JMFビル京都河原町01	2,150	269	2,420	2,420	-	4.2%	4.1%	-0.1%	4.0%	3.9%	-0.1%	4.4%	4.3%	-0.1%
20027	JMFビル御堂筋01	10,633	-1,433	9,200	9,200	-	3.6%	3.6%	-	3.2%	3.2%	-	3.4%	3.4%	-
20028	Gビル神戸三宮01	3,089	90	3,290	3,180	-110	4.0%	4.1%	0.1%	4.1%	4.2%	0.1%	4.2%	4.3%	0.1%
20029	ラウンドワン三宮駅前店	3,158	171	3,330	3,330	-	3.8%	3.8%	-	3.8%	3.8%	-	4.0%	4.0%	-
20030	Gビル御堂筋02	15,516	683	16,200	16,200	-	3.2%	3.2%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-

※ 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士（シーピーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）

による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

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

継続鑑定評価額 (5/6)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減
20031	ツイン21	60,222	-2,022	58,100	58,200	100	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
20032	JMFビル北浜01	11,303	1,396	12,400	12,700	300	3.6%	3.5%	-0.1%	3.4%	3.3%	-0.1%	3.7%	3.6%	-0.1%
20033	JMFビル大阪福島01	8,525	1,134	9,380	9,660	280	3.7%	3.6%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%
20034	JMFビル肥後橋01	4,271	778	4,660	5,050	390	3.6%	3.5%	-0.1%	3.4%	3.3%	-0.1%	3.7%	3.6%	-0.1%
20035	コナミスポーツクラブ京橋	3,370	-350	3,080	3,020	-60	4.9%	5.0%	0.1%	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20036	JMFビル今橋01	2,579	140	2,720	2,720	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-
20037	JMFビル西本町01	2,596	373	2,880	2,970	90	3.9%	3.8%	-0.1%	3.7%	3.6%	-0.1%	4.0%	3.9%	-0.1%
20038	Gビル心斎橋05	9,104	4,395	13,500	13,500	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
20039	JMFレジデンス大阪野田	NEW1,469	100	-	1,570	-	-	3.6%	-	-	3.4%	-	-	3.7%	-
30001	イオン八事	3,027	562	3,570	3,590	20	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
30002	mozoワンダーシティ	49,535	14,664	64,200	64,200	-	4.9%	4.9%	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-
30003	Gビル名古屋栄01	1,905	-605	1,310	1,300	-10	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
30004	パロー勝川店（底地）	3,205	34	3,240	3,240	-	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
90001	ならファミリー	33,037	4,662	37,700	37,700	-	5.3%	5.2%	-0.1%	5.0%	4.9%	-0.1%	5.8%	5.7%	-0.1%
90002	イオンモール札幌苗穂	5,882	3,377	9,260	9,260	-	6.2%	6.2%	-	5.6%	5.6%	-	6.6%	6.6%	-
90003	イオン那覇ショッピングセンター	9,151	1,448	10,800	10,600	-200	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	7,406	2,293	9,700	9,700	-	5.8%	5.8%	-	5.6%	5.6%	-	6.1%	6.1%	-
90005	イオンモール札幌発寒	13,925	5,774	19,600	19,700	100	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.6%	-	5.0%	5.0%	-
90006	MrMax 長崎店	2,344	835	3,260	3,180	-80	5.6%	5.6%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
90007	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	3,391	2,178	5,570	5,570	-	5.5%	5.5%	-	5.6%	5.6%	-	5.7%	5.7%	-
90008	ラウンドワン広島店	2,690	1,469	4,150	4,160	10	4.8%	4.8%	-	4.8%	4.8%	-	5.0%	5.0%	-
90009	DFS T ギャラリー沖縄	14,272	4,927	19,300	19,200	-100	4.8%	4.8%	-	4.5%	4.5%	-	8.0%	8.0%	-
90010	Gビル仙台一番町01	4,419	-29	4,390	4,390	-	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90011	Gビル那覇新都心01	5,467	1,302	6,780	6,770	-10	5.2%	5.2%	-	5.4%	5.4%	-	5.4%	5.4%	-
90012	JMFビル天神西通り01	5,033	-323	4,780	4,710	-70	3.9%	3.8%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	4.0%	3.9%	-0.1%

継続鑑定評価額（6/6）

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減	2022年8月	2023年2月	増減
90013	Gビル天神西通り02	5,187	432	5,570	5,620	50	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.5%	-0.1%
90014	JMFビル仙台01	6,853	386	7,170	7,240	70	4.3%	4.2%	-0.1%	4.4%	4.3%	-0.1%	4.5%	4.4%	-0.1%
90015	ドーミーイン博多祇園	4,380	59	4,440	4,440	-	4.2%	4.2%	-	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-
90016	JMFレジデンス千早	3,418	571	3,800	3,990	190	4.2%	4.0%	-0.2%	4.0%	3.8%	-0.2%	4.4%	4.1%	-0.3%
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	NEW516	16	-	533	-	-	-	-	-	4.4%	-	-	-	-
ポートフォリオ物件合計		1,147,477	155,545	1,307,614	1,303,023	-4,591									

各物件の収益状況は、本投資法人ウェブサイト

<https://www.jmf-reit.com/portfolio/list.html>

からご覧いただけます。

ダウンロード

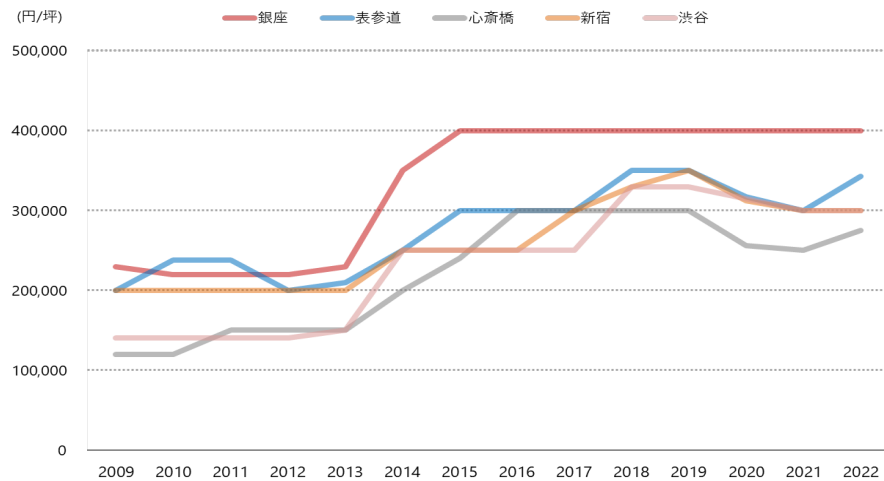


JMF 08

マーケットデータ

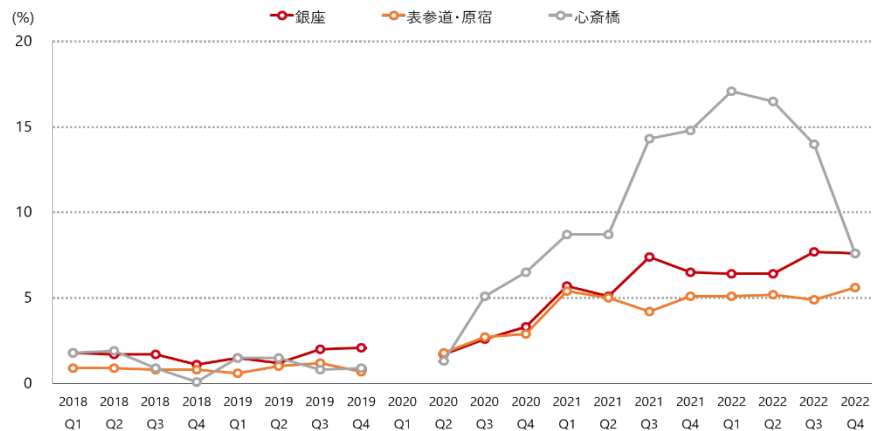


主要商業エリアの賃料上限値の推移



(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

都市型商業施設のプライム立地の空室率

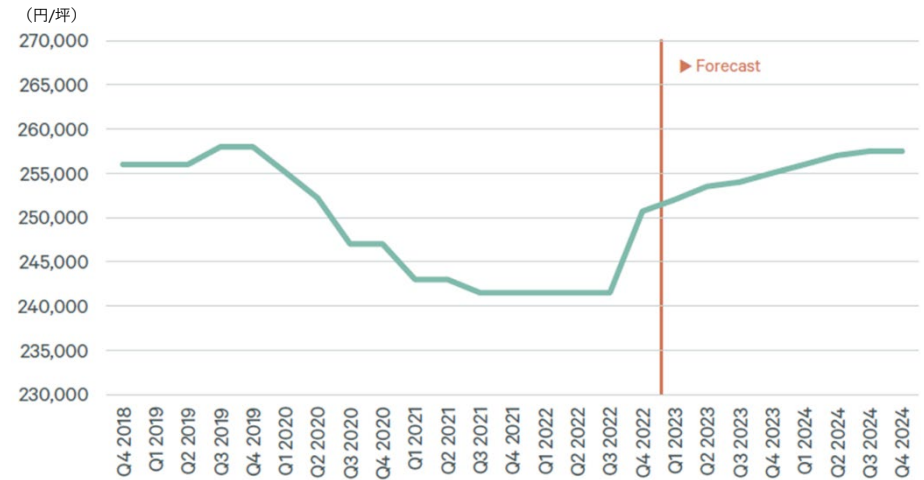


(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

(注) 2020年第1四半期の数値については出所元からの公表がありません

(注) 2022.Q3より、空室率の調査対象フロアを「店舗ニーズの高い1階に限定」から「1階を含む賃貸区画のすべて」に変更しています。

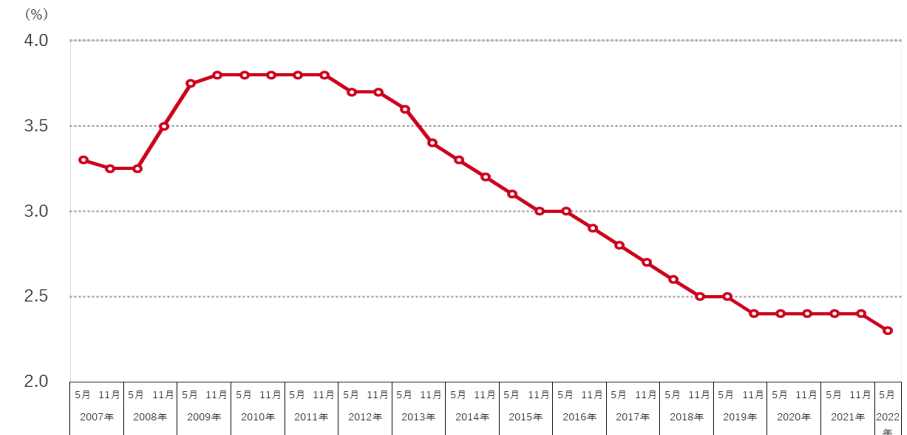
銀座ハイクストリーの賃料



(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

(注) ハイクストリーの賃料の上限と下限の平均値

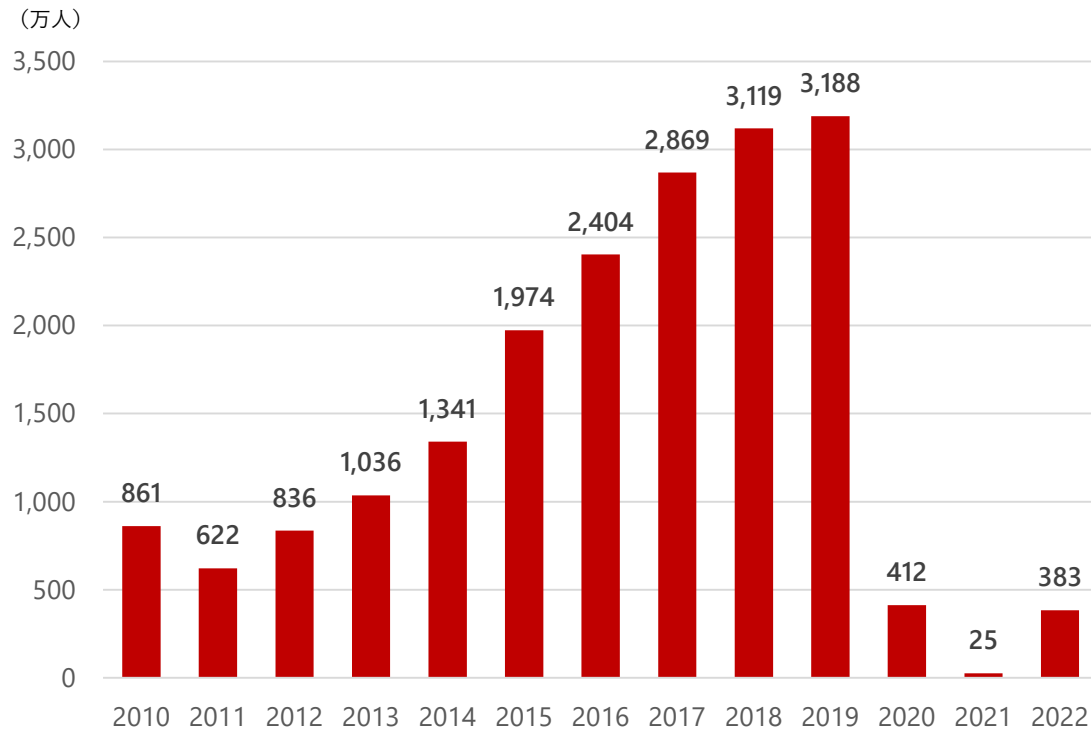
都市型商業施設のプライム立地（銀座）の利回り推移



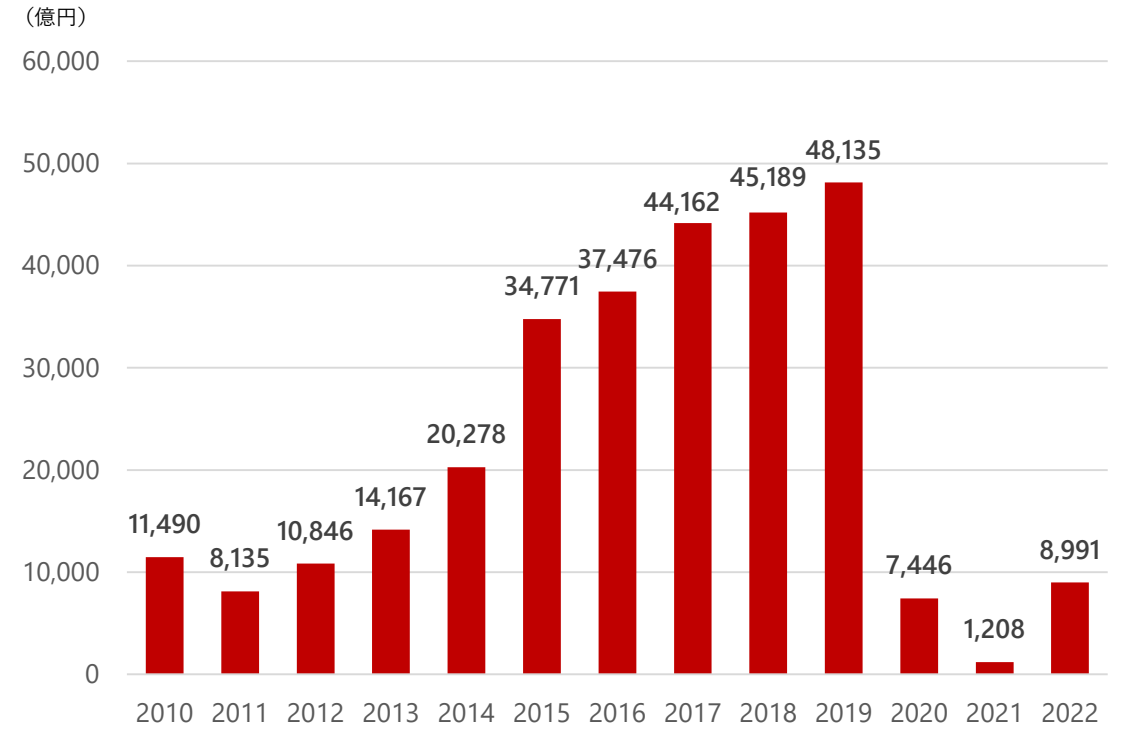
(出所) 一般財団法人日本不動産研究所

(注) 東京都中央区銀座中央通り沿い築5年程度の都心型高級専門店について、還元利回りの査定でベースとする各用途・各地域ごとの利回り

訪日外国人の推移

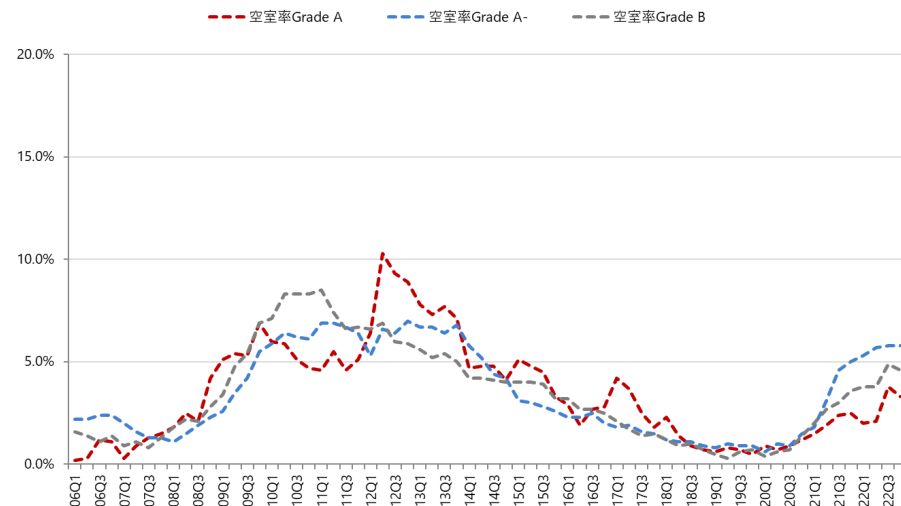


訪日外国人の年間旅行消費額推移

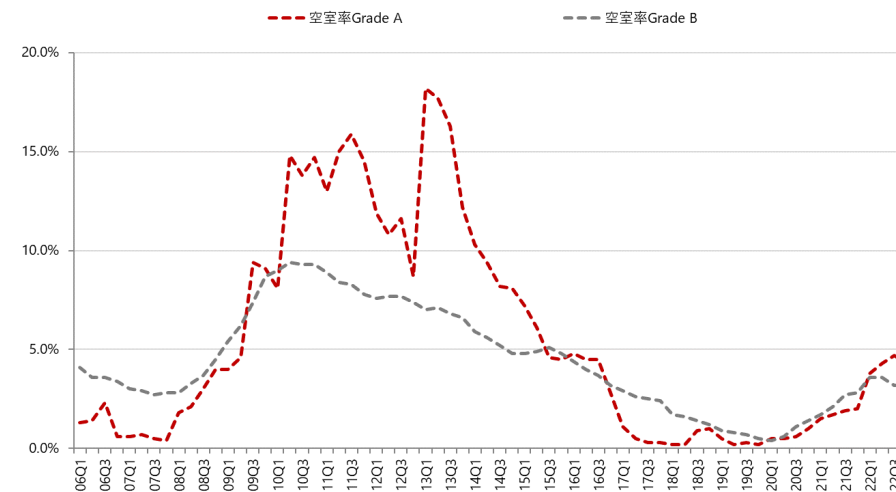


(出所) 観光局 訪日外客統計、観光庁 訪日外国人消費動向のデータを基に資産運用会社が作成。

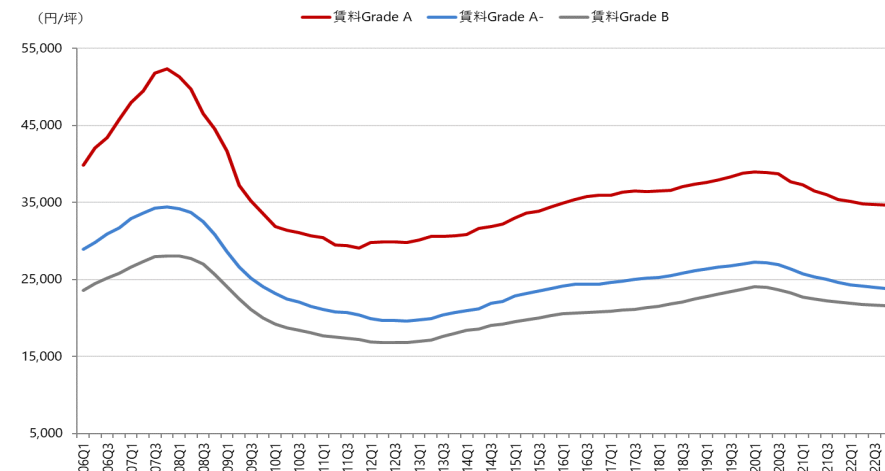
東京のグレード別空室率推移



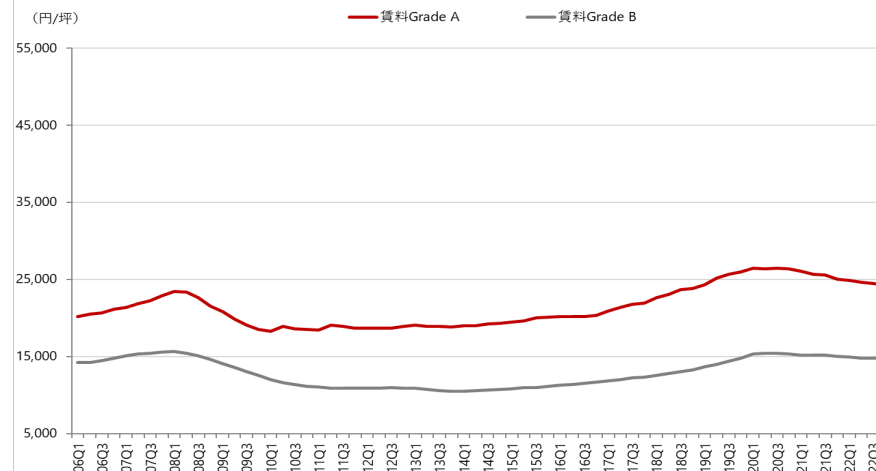
大阪のグレード別空室率推移



東京のグレード別賃料の推移

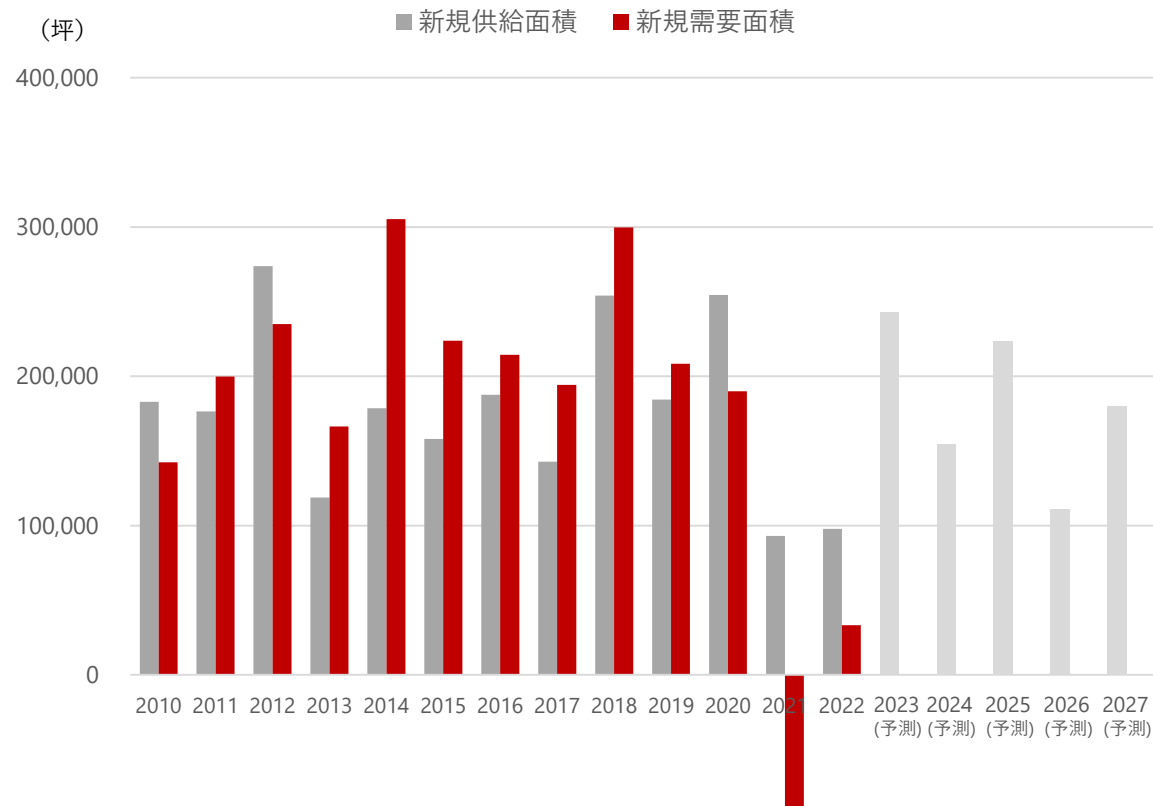


大阪のグレード別賃料の推移

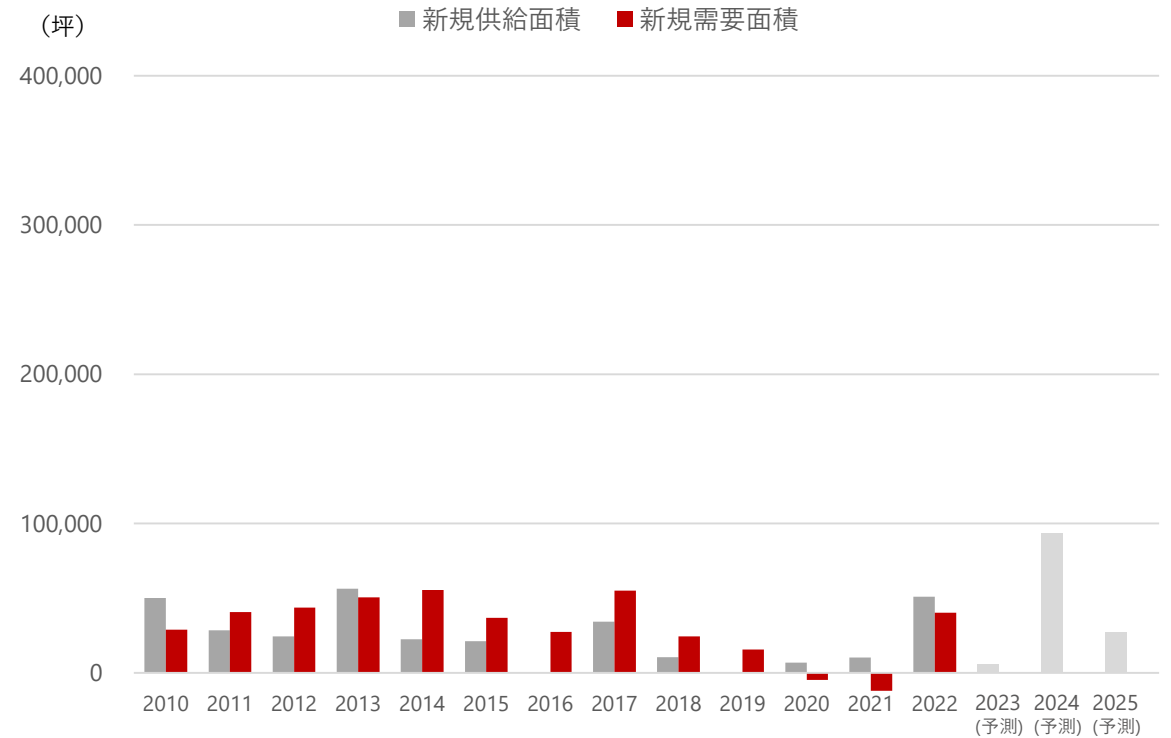


(出所) シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成。

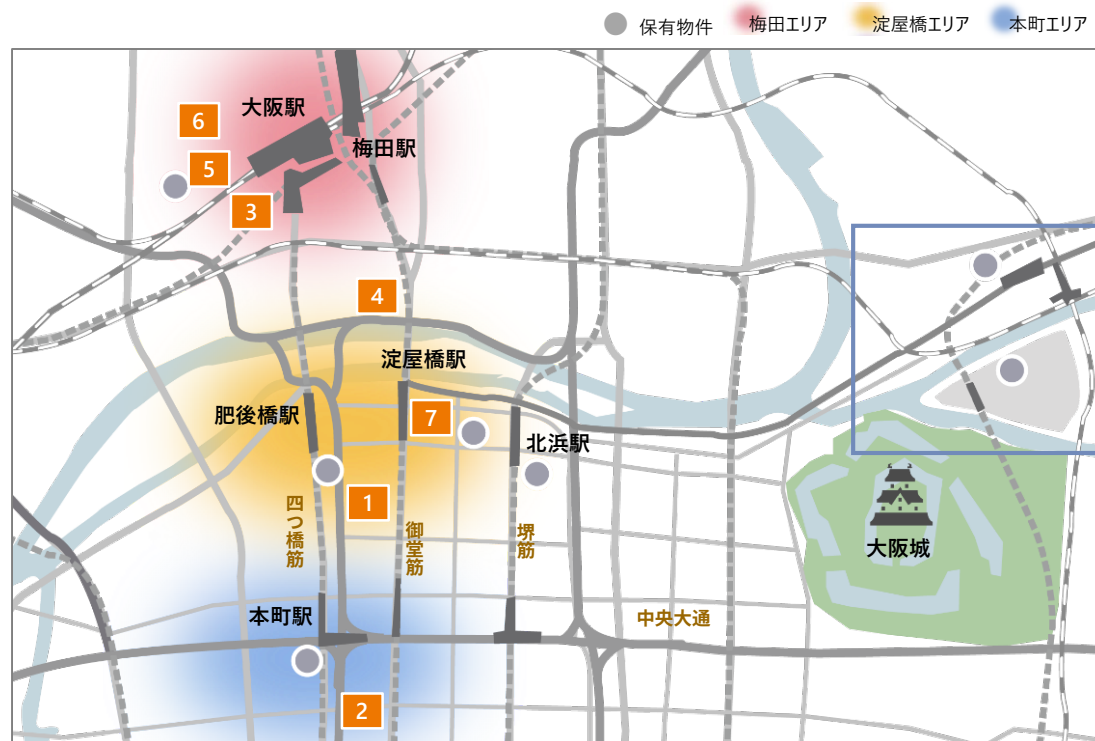
東京オフィスビルの供給・需要の推移



大阪オフィスビルの供給・需要の推移

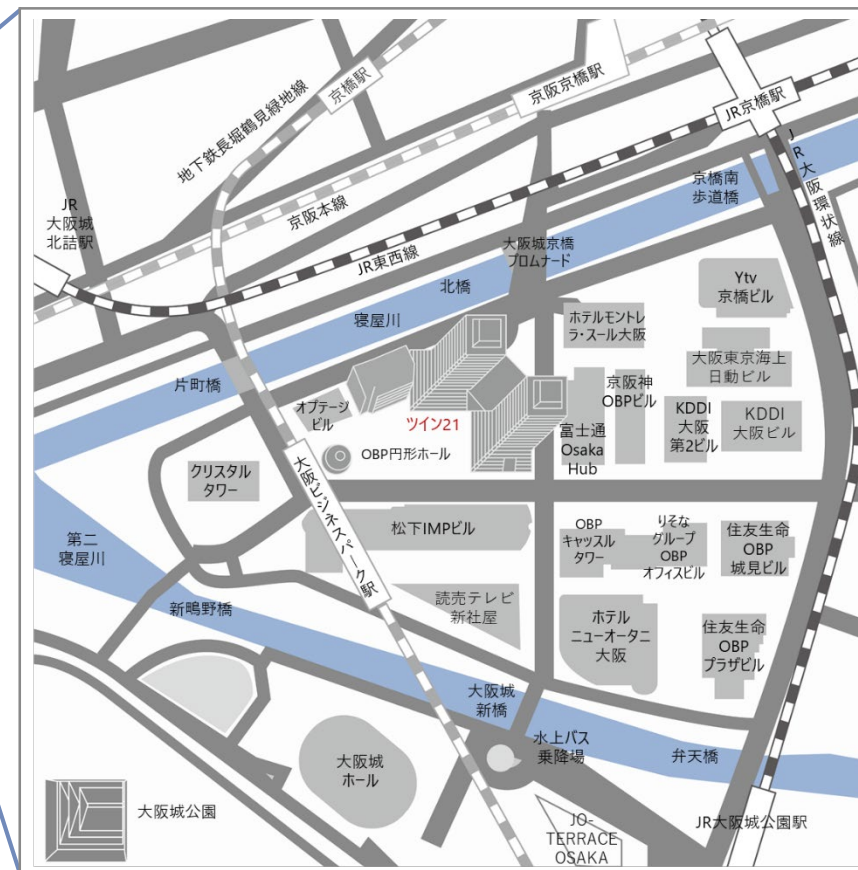


(出所) シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成。



1	アーバンネット御堂筋ビル	約 12,815 坪	2024年1月(予定)
2	御堂筋ダイビル	約 6,140 坪	2024年1月(予定)
3	梅田 3丁目計画 (仮)	約 68,911 坪 (オフィス面積約20,570坪)	2024年3月(予定)
4	大阪三菱ビル建替え計画(仮)	約 20,268 坪	2024年4月(予定)
5	大阪駅新駅ビル(仮)	約 18,213 坪 (オフィス面積約6,958坪)	2024年6月(予定)
6	うめきた 2期 南街区(仮)	約 95,967 坪 (オフィス面積約32,973坪)	2024年11月(予定)
7	淀屋橋ツインタワー イースト(仮)	約 22,260 坪	2025年5月(予定)
	淀屋橋ツインタワー ウェスト(仮)	約 39,880 坪	2025年12月(予定)

大阪ビジネスパーク (OBP) 周辺



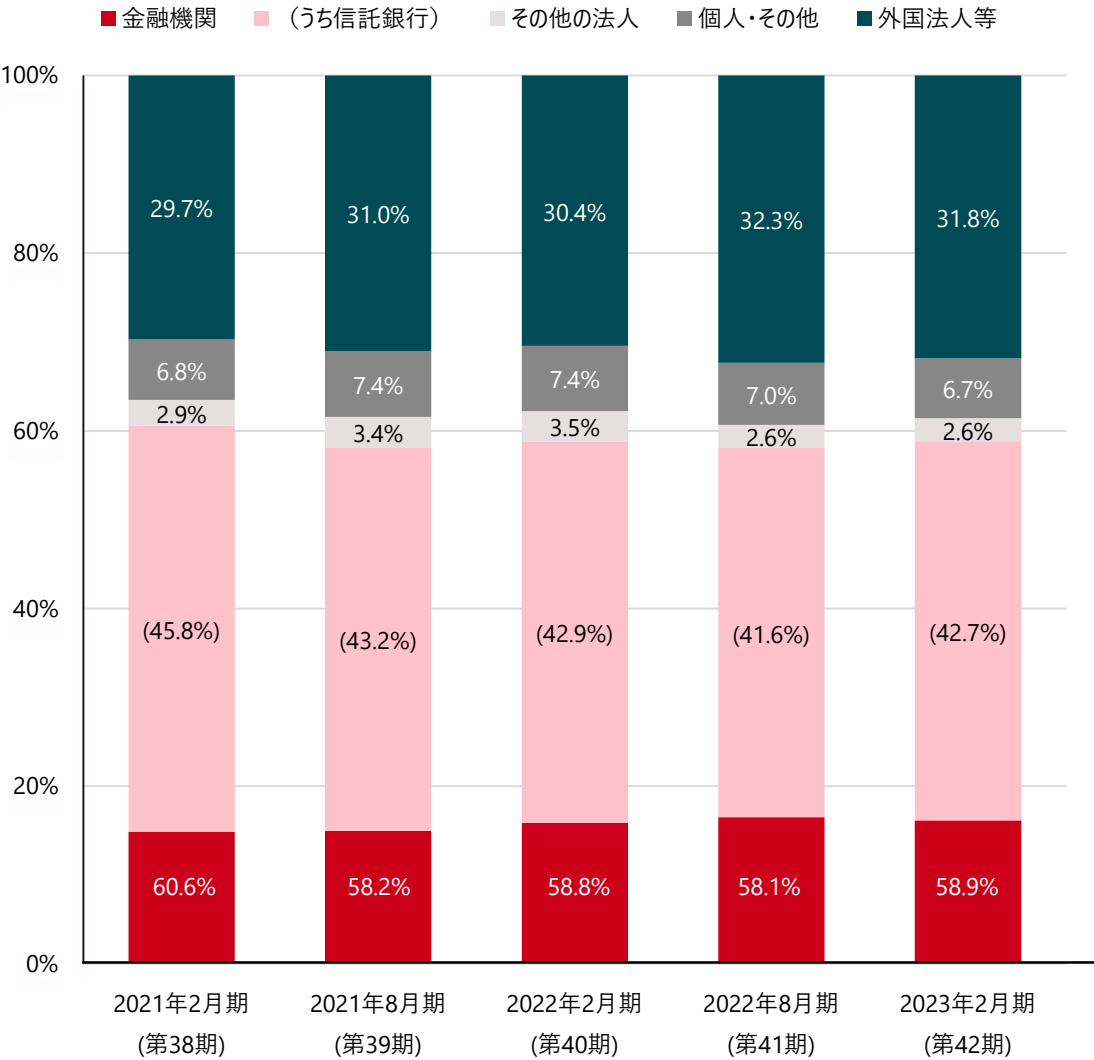
(出所) 報道関係資料を基に資産運用会社が作成。面積は延床面積を記載。

JMF 09

その他



所有者別投資口数割合の推移



1. 2023年2月期（第42期）未発行済投資口数 6,989,091口。所有比率(%)は小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

上位10投資主¹

順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,393,190	19.93
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,189,717	17.02
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	341,761	4.88
4	S M B C 日興証券株式会社	163,633	2.34
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 5 0 5 2 3 4	147,698	2.11
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS AC COUNT	143,578	2.05
7	日本証券金融株式会社	115,255	1.64
8	BNYM AS AGT/CLTS 10 PER CENT	112,392	1.60
9	みずほ証券株式会社	110,647	1.58
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	102,207	1.46
上位10投資主合計		3,820,078	54.65
KKR保有分		62,800	0.89

大株主の状況¹

76株式会社
(KKR & Co. Inc.の子会社)

出資比率 **100%**

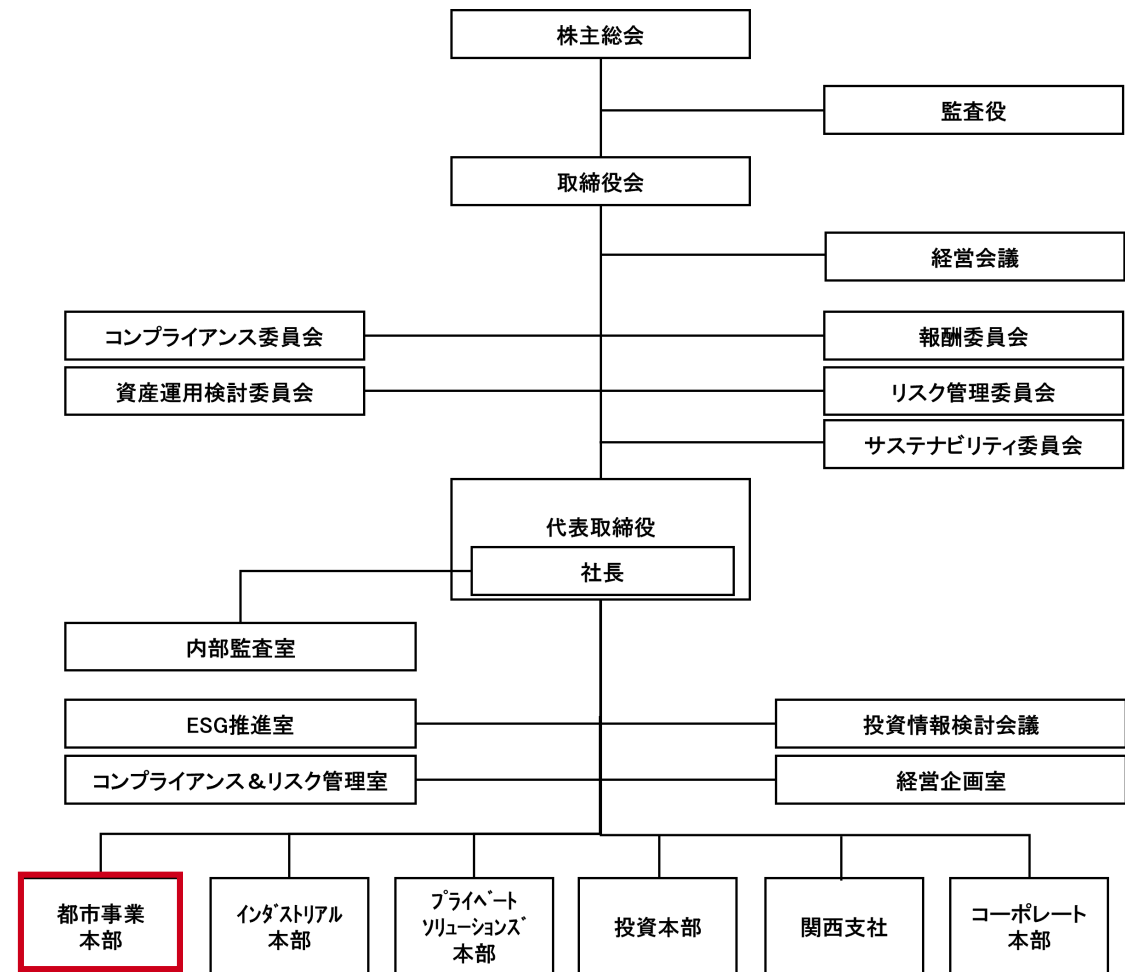
株式会社KJRマネジメント

本資産運用会社の役職員数¹

資産運用会社 : 役職員数 **158名** (非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く)

うち有資格者数	宅地建物取引士	72名
	不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	89名
	一級建築士	10名
	不動産鑑定士	12名
	日本証券アナリスト協会検定会員	4名
	弁護士	1名
	公認会計士	6名
	税理士	3名
	MBA (米・英を含む)	1名

組織図¹



1. 2023年3月末時点

P.7

1. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
2. 期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。
3. 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。
4. 2023年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
5. 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。
6. 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。
7. 2021年3月1日～2022年2月末までの電力使用量を元に計算した想定値です。
8. 役員・派遣社員を除きます。

P.10

1. 受取配当金を含みます。
2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高
3. $(\text{当期純利益} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{のれん償却額} + \text{繰延資産償却費} \pm \text{特別損益}) \div \text{発行済投資口数}$
4. $1\text{口当たり分配金} \div 1\text{口当たりFFO}$
5. 2022年8月期(第41期)：Gビル銀座01(準共有持分30%)、サミットストア中野南台店
2023年2月期(第42期)：Gビル銀座01(準共有持分40%)
6. JMFレジデンス大阪野田、Karuzawa Commongrounds(底地)
7. 2022年8月期(第41期)：Gビル銀座01(準共有持分30%)、サミットストア中野南台店、Gビル神宮前02
8. 私募リート投資及びメザンローン債権投資に基づく収益です。以降同じです。
9. 2022年8月期(第41期)：Gビル神宮前02

P.12

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

P.13

1. 受取配当金を含みます。
2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高
3. $(\text{当期純利益} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{のれん償却額} + \text{繰延資産償却費} \pm \text{特別損益}) \div \text{発行済投資口数}$
4. $1\text{口当たり分配金} \div 1\text{口当たりFFO}$
5. 2023年2月期(第42期)：Gビル銀座01(準共有持分40%)
2023年8月期(第43期)：ラウンドワンスタジアム高槻店、ライフ岸部店(底地)
6. 取得
2023年2月期(第42期)：JMFレジデンス大阪野田、Karuzawa Commongrounds(底地)
2023年8月期(第43期)：JMFレジデンス大阪福島、JMFレジデンス池袋一丁目、JMFレジデンス北品川、JMFビル中野01、JMFレジデンス藤沢、JMFレジデンス赤羽志茂、JMFレジデンス新横浜譲渡
2023年8月期(第43期)：ラウンドワンスタジアム高槻店、ライフ岸部店(底地)

P.14

1. 受取配当金を含みます。
2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高
3. (当期純利益 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + のれん償却額 + 繰延資産償却費 ± 特別損益) ÷ 発行済投資口数
4. 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO
5. 2023年8月期(第43期)：ラウンドワンスタジアム高槻店・ライフ岸部店(底地)
6. 2023年8月期(第43期)：JMFビル中野01、JMFレジデンス藤沢、JMFレジデンス赤羽志茂、JMFレジデンス新横浜

P.15

1. 受取配当金を含みます。
2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高
3. (当期純利益 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + のれん償却額 + 繰延資産償却費 ± 特別損益) ÷ 発行済投資口数
4. 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO
5. 2023年8月期(第43期)：ラウンドワンスタジアム高槻店、ライフ岸部店(底地)
2024年2月期(第44期)：イオンモール鶴見緑地(準共有持分25%)
6. 取得
2023年8月期(第43期)：JMFレジデンス大阪福島、JMFレジデンス池袋一丁目、JMFレジデンス北品川、JMFビル中野01、JMFレジデンス藤沢、JMFレジデンス赤羽志茂、JMFレジデンス新横浜
2024年2月期(第44期)：JMFレジデンス町田
譲渡
2023年8月期(第43期)：ラウンドワンスタジアム高槻店、ライフ岸部店(底地)
2024年2月期(第44期)：イオンモール鶴見緑地(準共有持分25%)

P.31

1. 2023年2月28日時点の年間賃料ベース
2. 賃料加重平均ベース
3. 2023年2月期（第42期）中に、普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約終了により契約更改対象となる契約の区画及び2023年2月期（第42期）期初時点で空室の区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。
4. 資産運用会社によるヒアリングベース（消費税抜）で集計しています
5. 売上把握施設のみ

P.32

1. 2023年2月28日時点の年間賃料ベース
2. 賃料加重平均ベース
3. 2023年2月期（第42期）中に、普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約終了により契約更改対象となる契約の区画及び2023年2月期（第42期）期初時点で空室の区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。
4. マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2023年2月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料（基準階）です。なお、マーケット賃料と同額のものは「+ 10%以内」に含まれます。

P.38

1. 2023年2月28日時点。詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認下さい。
2. 発行体格付は、長期発行体格付について記載しています。なお、上記のほか、短期発行体格付として A-1 を取得しています。
3. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
4. 期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。
5. 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。
6. 2023年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
7. 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。

日本都市ファンド投資法人

ディスクレマー

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

資産運用会社：株式会社K J R マネジメント

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員、一般社団法人日本投資顧問業協会会員、一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員）