



合併による総合型への転換:新たな用途への投資

安定した運用資産として住宅を積極的に取得

住宅



JMFは、2021年3月に日本最大規模の総合型REITへ転換し、三大都市圏を中心とした「住む、働く、消費する」を支える多様な都市型不動産に対して投資を行っています。

その中で、従前投資対象でなかった「都市部賃貸住宅」については、比較的安定した収益が見込まれることから、総合型REITへ転換後、多様な手法を用いて取得を進めています。

2021年9月に初めて住宅用途単体での取得を公表し、42期の決算発表までに公表した住宅は計12物件となりました。また、J-REIT初の取組みとして住宅を保有する私募リートの投資口取得を2021年5月より継続的にを行っています。この結果、2021年3月の合併以降、私募リートを含む住宅の取得(予定)価格は合計340億円(ポートフォリオ比率2.8%)となりました。

今後も住宅の取得を含めポートフォリオ分散を行いながら、中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を目指してまいります。



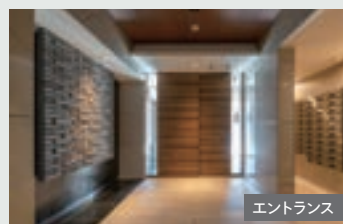
JMFレジデンス大阪福島



JMFレジデンス池袋一丁目
(2022年11月竣工)



JMFレジデンス大阪福島



JMFレジデンス藤沢



JMFレジデンス町田
(2023年9月竣工予定)

合併以降取得(公表)済住宅一覧

エリア	物件名称	取得(予定)価格
東京圏(8物件)	JMFレジデンス学芸大学(東京都世田谷区)	合計 201 億円
	JMFレジデンス北品川(東京都品川区)	
	JMFレジデンス池袋一丁目(東京都豊島区) 他	
大阪圏(3物件)	JMFレジデンス大阪野田(大阪府大阪市福島区)	合計 44 億円
	JMFレジデンス大阪福島(大阪府大阪市北区)	
	JMFレジデンス天神橋筋六丁目(大阪府大阪市北区)	
その他政令指定都市(1物件)	JMFレジデンス千早(福岡県福岡市東区)	32 億円

私募リート投資口取得一覧

取得時期	資産名称	取得価格
2021年5月、7月 2022年1月、2023年1月	日神プライベートレジリート投資法人の投資口	合計 50 億円
2022年3月	フージャースプライベートリート投資法人の投資口	11 億円

取得(予定)
価格合計
(私募リートを含む)
340 億円

平均築年数
(未竣工・私募リートを除く)
約7 年

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



JMF

JAPAN METROPOLITAN FUND

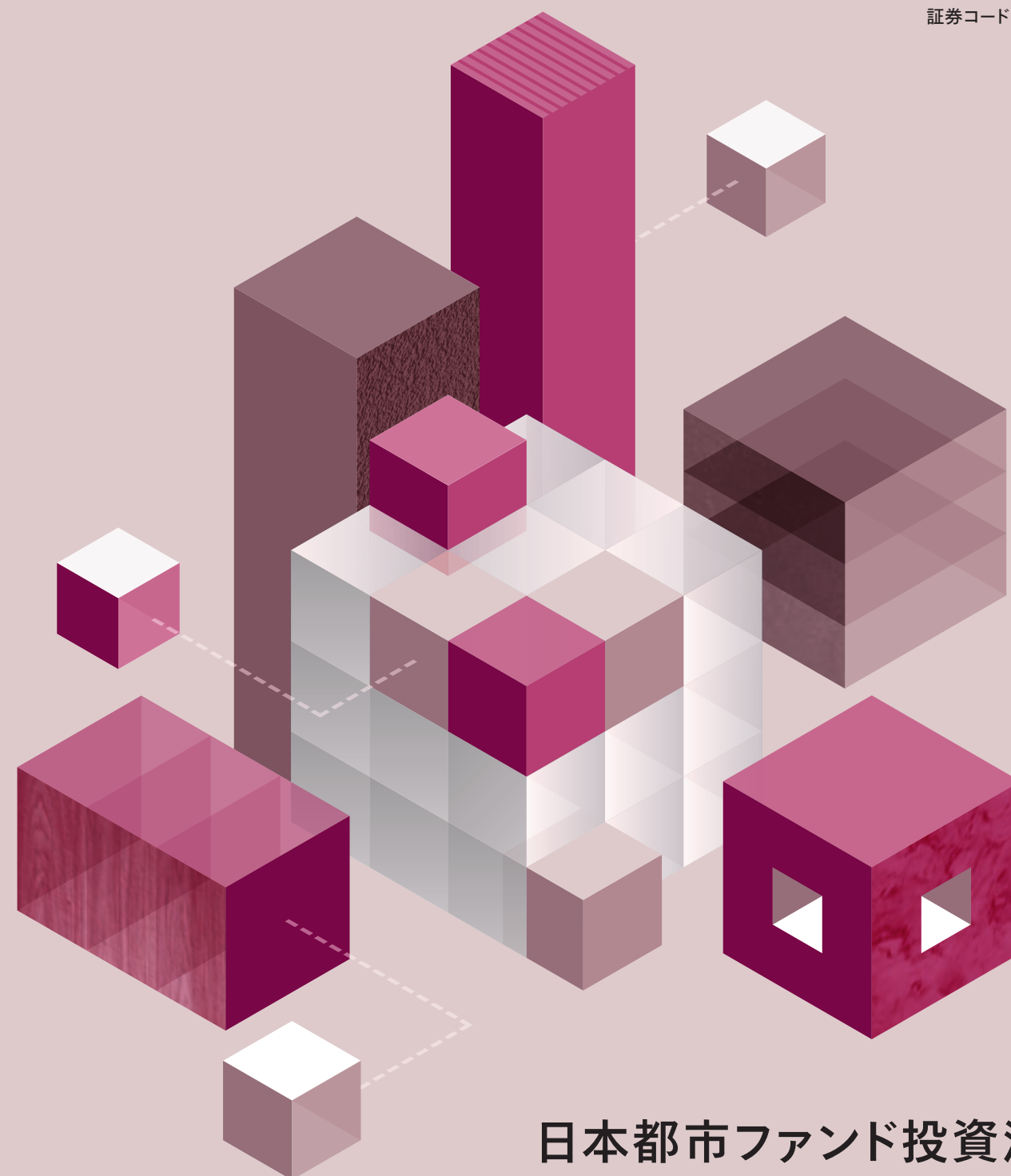
第 42 期

2023年2月期

決算・運用状況の報告 (資産運用報告)

2022年9月1日～2023年2月28日

証券コード 8953



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

JMF
JAPAN METROPOLITAN FUND

日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていく。

CONTENTS

1 JMFについて	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
2 ハイライト	14 資産運用報告	61 会計監査人の監査報告書
4 資産入替戦略の進展	42 貸借対照表	63 キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
6 ポートフォリオの状況	44 損益計算書	65 資産運用会社について
8 運用状況	45 投資主資本等変動計算書	
10 ESGへの取り組み	46 注記表	

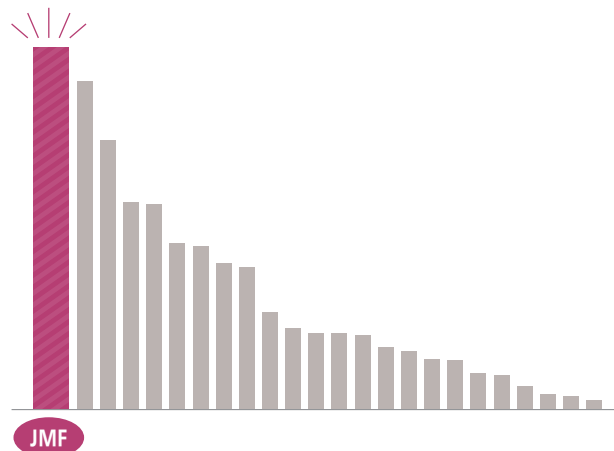


総合型1位の資産規模

01 日本最大級の総合型REIT

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

総合型REITトップの資産規模



安定性の向上と成長の加速

02 目指すは環境変化に対応するポートフォリオ

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

都市型化と分散を目指した投資対象用途

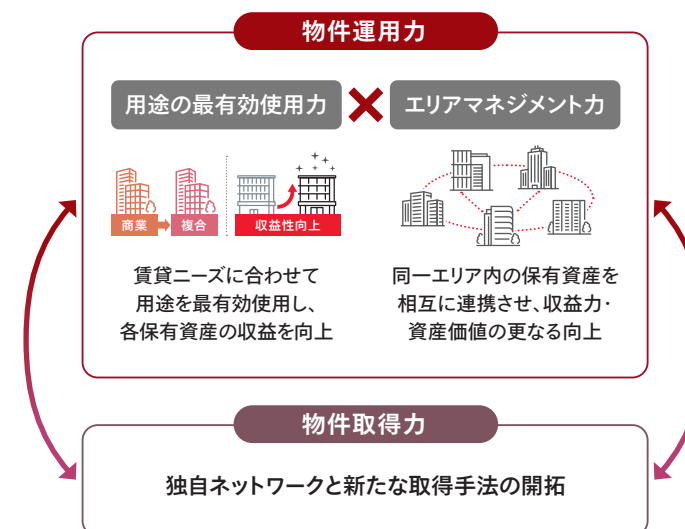
	商業施設	<ul style="list-style-type: none">ハイストリート都市型住宅地駅前
	複合型	<ul style="list-style-type: none">オフィス×商業オフィス×住宅住宅×商業3用途以上
	オフィス	<ul style="list-style-type: none">都市中心部都市近郊部
	住宅	<ul style="list-style-type: none">都市部賃貸住宅
	その他	<ul style="list-style-type: none">都市部ホテル新規カテゴリー



収益性・資産価値の最大化

03 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2023年2月期(第42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運用を行ってまいります。

引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

日本都市ファンド投資法人 執行役員

西田 雅彦

01

2023年2月期（第42期）の1口当たり分配金は2,313円

歩合賃料収入の増加や水道光熱費収支の改善により、公表予想2,280円に比べ33円上回る結果

02

2,000億円の資産入替が進捗し、商業比率が目標の50%台へ

- 7件（179億円）の取得及び1物件（64億円）の譲渡を公表し、ポートフォリオに占める商業比率は59.7%へ低減
- 2026年2月期（第48期）までの6期にわたり每期売却益を確保
- 新たな取得手法を開拓し、J-REITとして初めて市街地再開発事業へ参画

03

ポートフォリオ稼働率は99.2%と前期比プラスで落着

- 商業の売上回復に伴い、テナントからの歩合賃料が増加。テナント入替や更改時の賃料増額も収益へ寄与
- JMFの運用力により、各セクターにおいてリーシングが着実に進展

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、調達環境の変化に対応した柔軟な資金調達を実施
- ESGについては、新たなGHG排出量削減目標を策定等、中長期目標の達成に向けた取組みを継続

物件数

128物件

資産規模

1兆2,072億円

稼働率

99.2%

NOI利回り

4.5%

NOI利回り(償却後)

3.5%

時価総額

7,149億円

含み損益

1,555億円

1口当たりNAV

109,300円^{※1}

格付

日本格付研究所：
AA(安定的)

平均金利

0.58%

有利子負債合計

5,506億円

LTV

44.1%

GRESBリアルエステイト評価

5 star^{※2}

環境認証取得物件比率

78.0%^{※3}

各数値、指標は2023年2月末時点のものです。特に断りのない場合、以下同じです。

※1 (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

	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) 実績	2023年8月期 (第43期) 予想
営業収益	405億円	411億円	413億円	413億円
営業利益	188億円	176億円	178億円	175億円
当期純利益	169億円	157億円	159億円	155億円
1口当たり分配金	2,284円	2,263円	2,313円	2,250円

資産運用会社からのメッセージ

日本都市ファンド投資法人(JMF)では、合併後の成長戦略として2,000億円の資産入替に取組んでおり、2023年2月期(第42期)も複数の物件取得・譲渡を公表しました。これにより、商業比率は50%台に到達し、ポートフォリオの分散を進める等、資産入替は着実に進捗しています。

既存物件の運用状況については、商業では売上回復により歩合賃料が大幅に増加し、オフィスでは空室の解消が進みました。また、ポートフォリオ全体の稼働率は99.2%と引き続き高い水準を維持しています。

今後も、JMF独自の取得力・運用力を最大限活用し、資産規模の拡大と安定した収益の確保を目指し、投資主価値の向上を目指してまいりますので、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。



荒木 慶太

株式会社KJR マネジメント
執行役員 都市事業本部長

JMF紹介動画・決算ハイライト動画を制作



5分でわかる日本都市ファンド投資法人

JMFの特徴や運用戦略について説明しています。



第42期 決算ハイライト動画

第42期の決算ハイライトについて、決算説明会資料をもとに説明しています。



2,000億円の資産入替が進展し、入替戦略の目的を着実に実現

2021年3月の合併により総合型REITへ転換し、商業中心のポートフォリオからの用途分散を図るため、3～5年を目途に2,000億円の資産入替を計画。

合併から約2年を経て、商業比率は目標の50%台へ。

取得(予定)価格累計 **1,265** 億円 (2022年8月期決算発表以降公表 **179** 億円)

譲渡(予定)価格累計 **875** 億円 (2022年8月期決算発表以降公表 **64** 億円)

資産入替戦略における3つの目的と2023年2月期決算発表時点の進捗

目的1 ポートフォリオの分散

▶ 総合型REITとして適正な用途分散を行うため、商業比率を50%へ低下

2021年3月合併時 2023年2月期決算発表時点



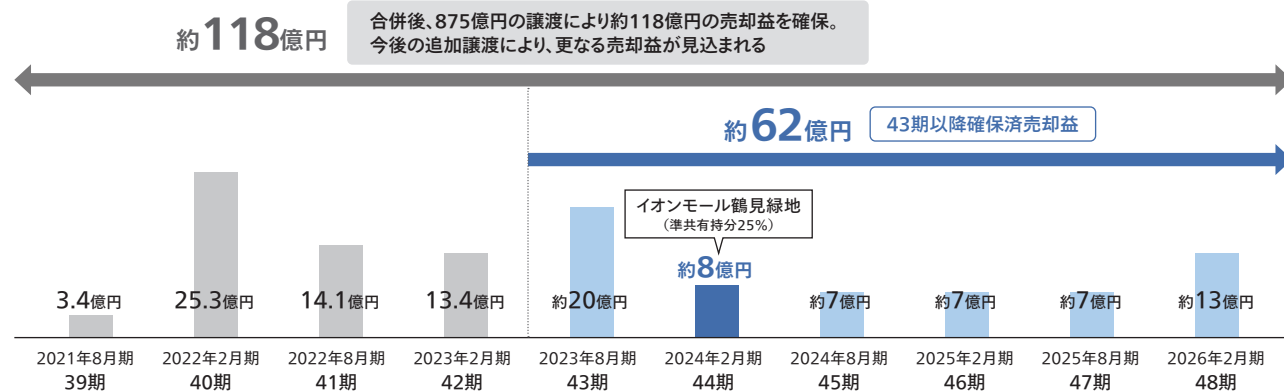
目的2 収益性の向上

▶ 償却後NOI利回りが3%以上の資産を取得し、3%前後の資産を譲渡することで、利回りを向上

合併以降公表した取得資産1,265億円の利回り

平均NOI利回り **3.7%** 平均償却後NOI利回り **3.2%**

目的3 売却益の獲得 ▶ 安定した分配金の維持・向上のため、含み益のある資産譲渡により売却益を確保



新たな取得手法

J-REIT初 札幌の市街地再開発事業へ参画

- 札幌駅直結の優良立地において大型複合施設の再開発事業が開始され、JMFは参加組合員として参画。負担金(概算総額約96億円)を支払い、敷地及びオフィスフロアの一部(2028年度竣工予定)を取得予定
- 開発段階から参画することで、近隣オフィスよりも高い利回りでの取得が可能と見込む
- 行政等とのリレーション構築により、新たな投資手法や取得機会獲得の可能性



※完成予想図

前期(2022年8月期)決算発表以降公表の取得及び譲渡物件のご紹介

取得(予定)価格合計 **179** 億円



相対取引・限定入札

JMFビル中野01



所在地	東京都中野区
取得価格	4,000百万円
NOI利回り	4.3%
取得日	2023年3月24日

JMFレジデンス赤羽志茂



所在地	東京都北区
取得価格	2,200百万円
NOI利回り	4.1%
取得日	2023年4月27日



KKRとの共同投資

JMFレジデンス藤沢



所在地	神奈川県藤沢市
取得価格	1,270百万円
NOI利回り	4.4%
取得日	2023年3月30日

JMFレジデンス新横浜



所在地	神奈川県横浜市港北区
取得価格	3,190百万円
NOI利回り	4.1%
取得日	2023年4月27日

JMFレジデンス浅草橋三丁目

所在地	東京都台東区
取得予定価格	4,320百万円
NOI利回り	3.6%
取得予定日	2024年4月30日

JMFレジデンス天神橋筋六丁目

所在地	大阪府大阪市北区
取得予定価格	1,527百万円
NOI利回り	4.0%
取得予定日	2024年5月31日



私募リートへの追加投資

- 収益性の高い住宅エクスポージャーの獲得
- 配当利回り4%以上の収益性を享受しながら、住宅への投資・運用機会を拡大

日神プライベートレジリート投資法人

追加取得時期	2023年1月(4回目)
追加投資額(総投資額)	14億円(総額50億円)
配当利回り	4.2%

譲渡予定価格 **64** 億円

2024年2月期における売却益を機動的に確保

2023年9月譲渡予定

イオンモール鶴見緑地
(準共有持分25%)

譲渡予定価格 **64** 億円 売却益 約**8** 億円



- 近隣の競合環境や将来的な収益性などを総合的に勘案し、2024年2月期(44期)に鑑定評価額で一部譲渡を行うことで売却益を計上
- テナントとの契約については、原契約を2038年まで延長
- 残り持分(75%・含み益約25億円)については、将来的に譲渡も検討



複合型

川崎ルフロン

川崎ルフロン



ツイン21



JMFビル広尾01



オフィス

JMFビル
横浜馬車道01



JMFビル
横浜馬車道01



JMFBビル赤坂02



住宅



JMFLレジデンス学芸大学

JMFLレジデンス学芸大学



都市型商業

ジャイル

ジャイル



mozoワンダーシティ



その他



OMO3東京赤坂

OMO3東京赤坂



郊外型商業

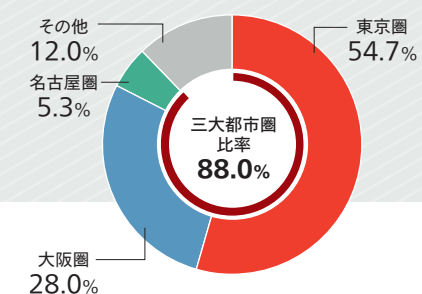
イオンモールむさし村山



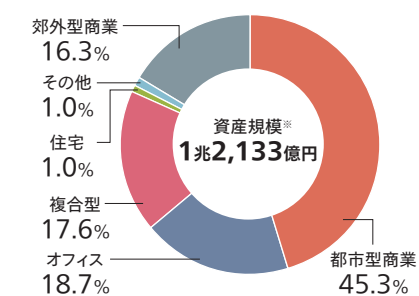
イオンモールむさし村山



エリア分散



用途分散



2023年2月末時点
※資産規模には、私募リート投資口の取得価格を含みます。

JMFならではの運用力を発揮し、
独自の取組みにより内部成長を推進

ポートフォリオ
稼働率

2023年2月期末
99.2%
(前期末 99.1%)

2023年2月期末(前期末)



商業

99.7% (99.6%)



オフィス・複合型

96.5% (96.6%)



住宅

96.4% (98.1%)



ホテル

100.0% (100.0%)

都市型商業 複合型 オフィス 住宅

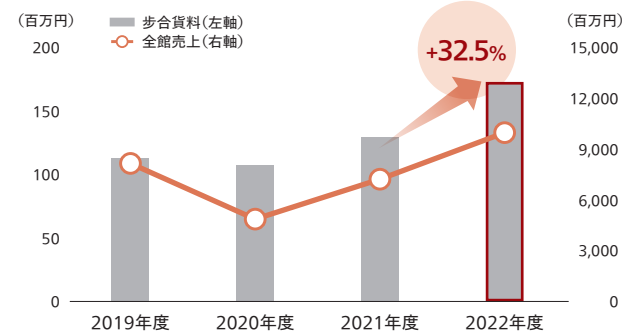
CASE 01 インバウンド回復により歩合賃料上昇

ジャイル (東京都渋谷区)



過去最高の売上により、歩合賃料が大幅上昇

- インバウンドの再開により、売上が前年度から37.8%増加し、過去最高を記録。これにより、歩合賃料も前年度から32.5%増加
- 今後のテナント入替で固定賃料比率も増加見込み



CASE 02 テナント誘致とリーシングの進展

Gビル心斎橋03 (大阪府大阪市中央区)



A館 長期契約締結に向けた動きを加速中

- 2023年2月～3月 ポップアップストア
既存テナント退去後、2022年10月にSHEINが日本初出店。その後、契約期間を2カ月延長
- 2023年4月～7月 ポップアップストア
IKEAが、700m²超の売り場面積となる店舗を期間限定でオープン
- 2023年8月～
後継テナント候補との長期契約に向けた具体的な交渉が進展中

B館 長期契約を締結し、リースアップ

- ドラッグストア退去区画に対し、2023年1月に長期契約を締結し、満室稼働へ

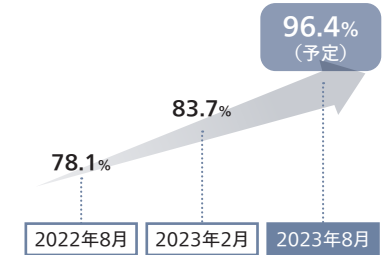


JMFビル赤坂02 (東京都港区)

空室の埋め戻しが想定賃料で進捗し、満室稼働目前へ



- 上層階3.5フロアの空室に対し、3フロアの埋め戻しに成功
- 賃料は取得時の想定賃料水準を維持



コリーヌ馬事公苑 (東京都世田谷区)

“都市型商業”に保育園を誘致し、“複合型”へ転換

- 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
- テナント構成の変更により、物件用途を都市型商業から複合型へ転換

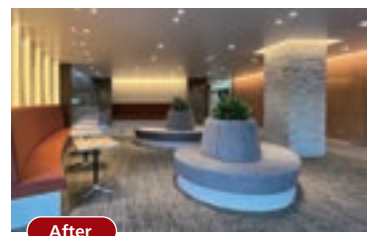
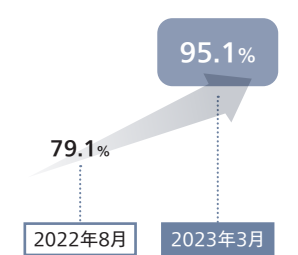


CASE 03 リノベーションにより物件競争力を向上

JMFビル東陽町01 (東京都江東区)

共用部の改修により施設価値が向上し稼働率上昇

- 築33年の物件において共用部の大規模改修を実施
- リーシング競争力向上により、稼働率上昇



JMFレジデンス千早 (福岡県福岡市東区)

高稼働率の維持や賃料アップを目指し、エントランスを改修

- 築16年の物件において、2023年2月に共用部エントランスの改修を実施
- 2023年2月末時点の稼働率は96.9%であり、物件競争力強化を図ることのできる高稼働を維持



新たなKPIを設定



カーボンニュートラルに向けたコミットメントを強めるため、2030年までの温室効果ガス排出量削減に関する新たな目標を策定しました。JMFウェブサイトも合わせてご覧ください。

ESGマテリアリティ	目標	KPI
気候変動対応	GHG排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> 2030年までにScope1+2の総排出量を42%削減(2020年対比) 2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロを目指す
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上	環境認証取得物件比率75%以上(延床面積ベース)
	外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	<ul style="list-style-type: none"> GRESBリアルエステイト評価: 5 starの獲得 CDP気候変動プログラム: スコアA-(リーダーシップレベル)以上の獲得
建物のレジリエンス	防災対策の実施	<ul style="list-style-type: none"> 防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100% 災害報告通信網の整備100% 定期的なエンジニアリングレポートの取得100%
エネルギー効率	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50%(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

「エコアクション21」認証・登録

JMFでは、2022年12月に、環境省が定めた環境経営システムに関する第三者認証・登録制度である「エコアクション21」の認証を新たに取得し、登録が完了しました。



ESGに対する外部評価と取組み比率

<p>GRESBリアルエステイト評価</p> <p>5 star (最高位)</p>	<p>CDP気候変動プログラム</p> <p>B</p>	<p>MSCI ESGレーティング</p> <p>BBB</p>
<p>環境認証取得物件比率</p> <p>78.0% (延床面積ベース)</p>	<p>再生可能エネルギー導入比率</p> <p>13.1% (ポートフォリオ割合)</p>	<p>資産運用会社の女性従業員比率</p> <p>35.9% (役員・派遣社員を除く割合)</p>

本投資法人のMSCI指数への組入れや本書類における本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

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



ENVIRONMENT & SOCIAL

電動キックボード「LUUP」を導入し、都市の環境や交通状況の改善に貢献

JMFが保有するオフィスビルや商業施設7物件に、マイクロモビリティのシェアリングサービス「LUUP」を導入しました。「LUUP」は、専用のアプリを使用して街中のポートから電動キックボードや電動アシスト自転車を気軽に利用できるシェアリングサービスです。排気ガスを出さないことから環境に優しく、交通状況の改善も期待されています。



LUUP導入物件

- 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
- ツイン21



衣類品が施設内什器に再生、アップサイクルで施設内循環消費を促進

MARINE & WALK YOKOHAMA(神奈川県横浜市中区)では、持続可能な社会を実現するプロジェクト「ONE ACTION for the Earth」を2022年10月から始動し、第一弾として衣類回収イベントを実施しました。

回収された衣類品は、循環型繊維リサイクルボード「PANECO®」へ生まれ変わり、施設内のディスプレイやイス、テーブルへとアップサイクルされます。テナント、お客さま、地域にサステナブルな行動を起こすきっかけを提供するとともに、施設内循環消費を目指しています。



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役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9月1日~2023年2月28日)	13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出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書

*分配金に関する支払調書

【マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先】

証券口座にて投資口を管理されている投資主さま

- ➡お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とお取引がない投資主さま

- ➡下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

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

IR スケジュール

2023年										2024年	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
第42期 決算月		4月19日 第42期 決算発表	5月25日 分配金 支払開始			第43期 決算月		10月中旬 第43期 決算発表	11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)

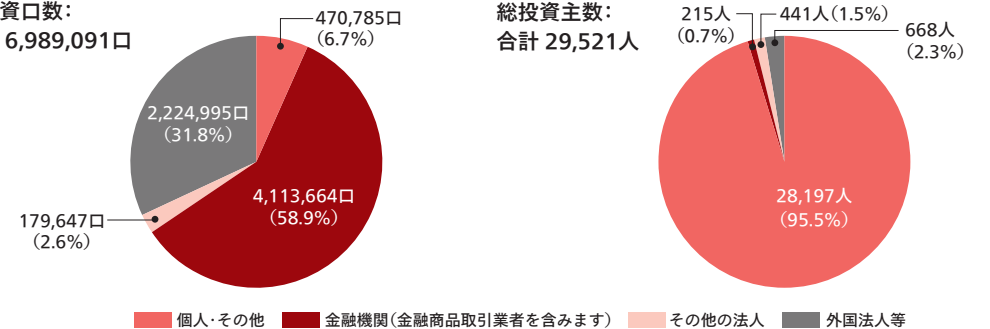
投資主メモ

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

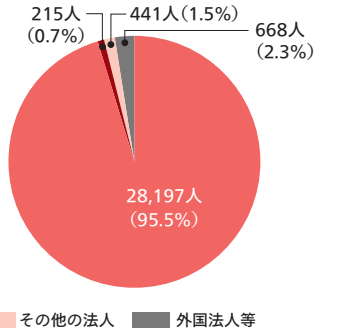
投資主属性

（2023年2月28日現在）

総投資口数：
合計 6,989,091口



総投資主数：
合計 29,521人



投資口価格の推移

（2020年3月1日～2023年2月28日）



※1 東京証券取引所 終値ベース

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

パソコン・スマートフォンから、JMFの最新情報をご覧ください。



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

※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。



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



資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

		第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	第42期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
営業収益	百万円	30,518	40,360	40,598	41,112	41,332
（うち賃貸事業収益）	百万円	(29,392)	(38,022)	(37,812)	(39,006)	(39,674)
営業費用	百万円	17,013	24,800	21,790	23,417	23,445
（うち賃貸事業費用）	百万円	(13,842)	(17,239)	(16,995)	(18,245)	(18,761)
営業利益	百万円	13,505	15,560	18,808	17,694	17,887
経常利益	百万円	11,897	13,549	16,924	15,723	15,965
当期純利益	(a)	百万円	11,896	13,549	16,924	15,964
純資産額	(b)	百万円	433,967	623,671	624,859	624,776
（対前期比）	%	(+0.1)	(+43.7)	(+0.2)	(△0.0)	(+0.1)
総資産額	(c)	百万円	903,221	1,235,720	1,247,439	1,248,964
（対前期比）	%	(△0.0)	(+36.8)	(+0.9)	(+0.1)	(+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	6,989,091	6,989,091	6,989,091
1口当たり純資産額	(b) / (d) 注2	円	83,375	89,234	89,404	89,393
分配総額	(e)	百万円	11,711	15,977	15,963	15,816
1口当たり分配金額	(e) / (d)	円	4,500	2,286	2,284	2,263
（うち1口当たり利益分配金）	円	(4,500)	(2,286)	(2,284)	(2,263)	(2,313)
（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 (2.5)	1.4 (2.7)	1.3 (2.5)
自己資本利益率	注3	%	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	50.5	50.1	50.0
（対前期増減）			(0.0)	(+2.5)	(△0.4)	(△0.1)
配当性向	(e) / (a)	%	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	20,950	26,944	26,840	26,736
ネット・プロフィット・マージン	注3 注4	%	39.0	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	14.6	12.8	15.4	14.7
1口当たりFFO（Funds from Operation）	注3 注4 注5	円	6,230	2,833	2,985	2,974
FFO倍率	注3 注4 注5	倍	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	4,609	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	6,217	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、第42期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しています。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益	（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息	
1口当たりFFO	（当期純利益±不動産等売却損益等＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋のれん償却額＋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38期から第42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。）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。

2023年2月期は、前期に引き続き本合併後の成長戦略の一つである資産入替を推進し、2物件の取得及び1物件の譲渡を行いました。また、住宅特化型私募REITの投資口取得も行いました。

その結果、当期末（2023年2月28日）時点では、取得価格の総額1兆2,072億円（合計物件数128件）の資産を運用しています。なお、名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分や日神プライベートレジリート投資法人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1兆2,227億円になります。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境

(マクロ経済動向)

当期における日本経済は、物価高や個人消費の影響によって小売売上高が回復し、緩やかに持ち直しの動きが見られました。2022年10～12月期（2023年3月9日発表の2次速報値）の実質国内総生産（GDP）成長率は前期比+0.0％（年率+0.1％）となっています。ただし、新型コロナウイルス感染症の収束が見えてきた一方で、エネルギー価格高騰の影響等により、先行き不透明な状況は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、2022年12月の日銀による長短金利操作付き量的・質的金融緩和政策における長期金利変動許容幅の拡大等を受けて大きく下落しましたが、当期末の2023年2月末時点で27,445円と持ち直しています。J-REIT市場においても、東証REIT指数が、期初（2022年9月1日）は2,013ポイントでスタートした後、金利上昇懸念から大きく下落しました。その後はやや回復基調にあるものの、当期末の2023年2月末時点で1,843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、国内外の金融政策の影響はあるものの、円安及び国内低金利環境が続いていることから、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、2022年10月に新型コロナウイルス感染症に関する水際対策が緩和されたことで、インバウンドの大幅な回復が見られました。2023年3月には、政府による感染症対策への方針変更により国内での人流回復が一段と顕著になっています。東京都心や心斎橋のハイストリートでは、ブランド店を中心に高い出店ニーズが引き続き見られたほか、新たな形態の出店ニーズも出てきており、テナント業態の多様化が進んでいます。

オフィスにおいては、立地改善のための移転や、拡張移転による空室消化が進んでおり、特に東京や大阪における空室率は緩やかに回復の動きが見られています。

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レジデンス大阪野田・Karuziwa Commongrounds（底地））の取得、及び1物件（Gビル銀座01の不動産信託受益権の準共有持分40％）の売却を当期に完了しました。また、新たな取組みを通じた成長施策として、住宅特化型私募REITである日神プライベートレジリート投資法人の投資口の追加取得を行いました。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は128物件、取得価格の総額1兆2,072億円、鑑定評価額の合計1兆3,030億円、総賃貸可能面積2,545,338.43㎡、テナント総数1,747、ポートフォリオ全体の稼働率は99.2％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既存物件の譲渡等の結果として、含み益は1,555億円（前期比△17億円）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) 資金調達の概要

本投資法人は、当期に返済期日を迎えた既存の借入金288億円の返済資金に充てるために、258億円の借入を行い、加えて、2022年11月に第4回JMFグリーンボンド（日本都市ファンド投資法人第4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））30億円を発行しました。また、JMFレジデンス大阪野田の取得資金の一部に充当するために、短期借入金10億円の借入を行いました。

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5,506億円、うち、短期借入金は62億円、長期借入金^(注1)は4,789億円、投資法人債^(注2)（グリーンボンド^(注3)を含みます。）は655億円となりました。

当期末現在の長期負債比率^(注4)については98.9％、固定金利比率^(注5)については95.5％、LTV^(注6)は44.1％となっています。

(注1) 「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含みます。
(注2) 「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含みます。
(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（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。
(注4) 「長期負債比率」とは、長期借入金、投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。
(注5) 「固定金利比率」とは、固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。）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) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益41,332百万円、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17,887百万円、経常利益は15,965百万円、当期純利益は15,964百万円となりました。

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号に定める配分方針に基づき、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15,964百万円に、圧縮積立金取崩額6百万円及び一時差異等調整積立金取崩額194百万円を加算し、総額16,165百万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2,313円となりました。

3 増資等の状況

当期末（2023年2月28日）までの5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

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

注1. 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2. 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3. 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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	2021年2月	2021年8月	2022年2月	2022年8月	2023年2月
最 高	225,600円	123,400円	112,600円	112,500円	112,500円
最 低	149,200円	99,300円	87,000円	90,400円	96,600円
期末終値	注 105,300円	106,900円	93,100円	110,600円	102,300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15,964百万円に圧縮積立金取崩額6百万円及び一時差異等調整積立金取崩額194百万円を加算し、総額

16,165百万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2,313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	第42期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
当期純利益総額	11,896,522千円	13,549,190千円	16,924,222千円	15,722,673千円	15,964,846千円
利益留保額	7,470,660千円	5,042,789千円	6,003,928千円	5,910,288千円	5,709,367千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	11,711,173千円 (4,500円)	15,977,062千円 (2,286円)	15,963,083千円 (2,284円)	15,816,312千円 (2,263円)	16,165,767千円 (2,313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)	15,977,062千円 (2,286円)	15,963,083千円 (2,284円)	15,816,312千円 (2,263円)	16,165,767千円 (2,313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、国内外の金融政策による金利変動や為替変動が警戒される中で、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、国内消費を中心に回復基調にあり、インバウンドにも回復の兆しが見られることから、需要は緩やかに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、引き続き立地改善移転や、拡張移転の動きが見られ、需要は継続することが見込まれます。

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2023年3月1日付、2023年4月4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
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：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1,369百万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638百万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。

本投資法人は、以下の資産につき2023年4月14日付で譲渡契約を締結しました。（譲渡資産の詳細は、2023年4月14日付で公表しました「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ【イオンモール鶴見緑地】」をご参照ください。）

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権の準共有持分25%)	商業施設	6,400百万円	2023年4月14日	2023年9月29日	アセットファイナンス大阪 鶴見合同会社

注. 損益に及ぼす影響：第44期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）において、不動産等売却益約823百万円を計上する予定です。

(参考情報)
a. 取得資産
当期決算日後に本投資法人は、以下の資産を取得し又は取得を予定しています。（取得資産の詳細は、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】」、2022年11月21日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFレジデンス藤沢】」、2022年12月14日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFレジデンス天神橋筋六丁目】」、2023年3月23日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFビル中野01】」、2023年3月29日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFレジデンス新横浜】【JMFレジデンス赤羽志茂】」及び2023年4月5日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFレジデンス浅草橋三丁目】」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レジデンス池袋一丁目 (不動産信託受益権)	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)	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)	住宅	東京都品川区	1,900百万円	2023年3月1日
JMFビル中野01 (不動産信託受益権)	複合施設	東京都中野区	4,000百万円	2023年3月24日
家電住まいる館YAMADA 福岡志免本店（増築部分）(注1)	商業施設	福岡県糟屋郡志免町	702百万円	2023年3月27日
JMFレジデンス藤沢 (不動産信託受益権)	住宅	神奈川県藤沢市	1,270百万円	2023年3月30日
JMFレジデンス赤羽志茂 (不動産信託受益権)	住宅	東京都北区	2,200百万円	2023年4月27日
JMFレジデンス新横浜 (不動産信託受益権)	住宅	神奈川県横浜市港北区	3,190百万円	2023年4月27日
JMFレジデンス町田 (不動産) (注2)	住宅	東京都町田市	4,059百万円	2023年10月2日
JMFレジデンス浅草橋三丁目 (不動産信託受益権) (注3)	住宅	東京都台東区	4,320百万円	2024年4月30日
JMFレジデンス天神橋筋六丁目 (不動産信託受益権) (注4)	住宅	大阪府大阪市北区	1,527百万円	2024年5月31日

注1. 本物件の取得日及び取得価格については、2023年2月28日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得予定日等の変更に関するお知らせ【家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店】」、2023年3月27日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得完了等に関するお知らせ【家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店】」をご参照ください。

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2023年2月28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。

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2023年3月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は4,530百万円です。

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2023年2月28日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は1,670百万円です。

b. 資産の譲渡
本投資法人は、以下の資産につき第41期に2022年7月29日付で譲渡契約を締結しています。(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。)

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	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：2023年8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況への影響はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

	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)	第42期 (2023年2月28日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	16,000,000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	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口
投資主数	22,240人	30,692人	31,233人	30,074人	29,521人

2 投資口に関する事項

2023年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
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	1,393,190	19.93
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	1,189,717	17.02
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	341,761	4.88
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	163,633	2.34
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	147,698	2.11
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	143,578	2.05
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	115,255	1.64
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U.S.A.	112,392	1.60
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	110,647	1.58
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	102,207	1.46
合 計		3,820,078	54.65

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（注3）	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	—	31,000

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11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6,000千円）を加えた額を記載しています。
注3. 監督役員臼杵政治は、2023年3月31日付で公立大学法人 名古屋市立大学大学院経済学研究科教授を定年退職いたしました。

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41期 2022年8月31日現在		第42期 2023年2月28日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京圏	13,506	1.1	13,492	1.1
		大阪・名古屋圏	6,876	0.6	6,871	0.5
		政令指定都市・その他	4,426	0.4	4,419	0.4
		小 計	24,810	2.0	24,784	2.0
	複合施設	東京圏	5,304	0.4	5,295	0.4
		政令指定都市・その他	—	—	516	0.0
		小 計	5,304	0.4	5,812	0.5
	不動産合計		30,114	2.4	30,596	2.4
	商業施設 (注2)	東京圏	307,001	24.6	300,986	24.1
		大阪・名古屋圏	285,681	22.9	284,352	22.8
		政令指定都市・その他	70,300	5.6	69,718	5.6
信託不動産	オフィスビル	小 計	662,983	53.1	655,057	52.4
		東京圏	201,303	16.1	201,566	16.1
		大阪・名古屋圏	20,842	1.7	20,750	1.7
		政令指定都市・その他	6,862	0.5	6,853	0.5
	住宅	小 計	229,008	18.3	229,170	18.3
		東京圏	1,574	0.1	1,570	0.1
		大阪・名古屋圏	—	—	1,469	0.1
		政令指定都市・その他	3,412	0.3	3,418	0.3
	ホテル	小 計	4,987	0.4	6,458	0.5
		東京圏	7,937	0.6	7,916	0.6
		政令指定都市・その他	4,395	0.4	4,380	0.4
		小 計	12,333	1.0	12,297	1.0
	複合施設 (注2)	東京圏	110,112	8.8	113,058	9.0
		大阪・名古屋圏	95,790	7.7	95,804	7.7
		政令指定都市・その他	5,037	0.4	5,033	0.4
		小 計	210,940	16.9	213,896	17.1
	信託不動産合計		1,120,252	89.7	1,116,880	89.4
	不動産・信託不動産合計		1,150,367	92.1	1,147,477	91.8
	投資有価証券 (注3)		14,285	1.1	15,833	1.3
	預金・その他の資産		84,310	6.8	86,293	6.9
	資産総額計		1,248,964	100.0	1,249,604	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. コリヌ馬事公苑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22.2％）、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

2023年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
ツイン21	(不動産信託受益権) (注4)	60,222	84,910.91	83,517.50	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5)	49,535	86,327.49	85,548.44	99.1	8.5	商業施設
JMFビル赤坂02	(不動産信託受益権) (注4)	43,939	12,202.96	10,208.88	83.7	1.6	オフィスビル
東戸塚オーロラシティ	(不動産信託受益権)	43,316	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)	34,596	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5)	33,037	83,278.28	83,210.29	99.9	4.7	商業施設
Gビル心斎橋03	(不動産信託受益権)	30,164	5,319.30	1,522.30	28.6	非開示 (注6)	商業施設
イオンモール津田沼	(不動産信託受益権)	28,704	101,210.44	101,210.44	100.0	1.8	商業施設
JMFビル横浜馬車道01	(不動産信託受益権) (注4)	23,915	25,151.58	25,151.58	100.0	1.7	オフィスビル
JMFビル川崎01	(不動産信託受益権) (注4)	23,713	24,485.71	22,216.58	90.7	1.8	オフィスビル
合 計		371,145	581,466.71	571,166.05	98.2	—	

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. 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貸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貸面積を用いて計算しています。
注5. 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」及び「賃貸面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積及び転貸面積を記載しています。
注6. 「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。

3 不動産等組入資産明細

2023年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
10001	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	41,453.36	12,900	9,280
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	5,180	5,167
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	1,217
10004	JMFビル代官山02	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	1,610	1,189
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	21,749
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	4,374
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	13,223
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	10,283
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	906
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	8,550	4,327
10012	JMFビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	2,043.68	5,090	2,679
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	3,844
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	43,316
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	2,326
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	4,650	3,378
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	23,595
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	10,800	9,085
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	5,295
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	5,886
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	5,226
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	5,220	2,657
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	3,310	2,228
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	3,110	2,075
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	1,620	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	8,700	5,761
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	3,672
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	6,530	3,593
10035	コリヌ馬事公苑	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	3,187
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	34,596
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	4,970	3,054

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)
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	21,750	17,740
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	3,518
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	9,550	8,438
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	3,890	3,427
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	7,550	5,999
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	7,860	5,105
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	2,250	2,459
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	15,011
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	12,948
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	11,100	10,563
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	2,026
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	11,700	12,270
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	2,200	2,619
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	2,930	2,362
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	6,030	5,698
10053	JMFビル神宮前03	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	7,280	7,089
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	9,107.13	9,560	8,959
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	2,151.32	3,950	3,239
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	28,704
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	25,151.58	24,500	23,915
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	23,713
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	19,542
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	5,044.76	17,000	16,933
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	11,426
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	7,916
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	10,458
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	11,733.12	7,900	9,823
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	9,330	9,107
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	8,592
10067	JMFビル横浜01(注5)	神奈川県横浜市新神川区栄町5番1号	不動産信託受益権	12,726.32	8,370	8,216
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	4,670	4,512
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	3,145.67	4,370	4,324
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	3,550	3,790
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	3,410	3,270
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	10,372.27	22,100	21,202
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	10,103
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	5,148
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	43,939
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	1,780	1,570
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	19,764.04	5,440	5,655
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	14,200	17,808
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	25,600	22,203
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	17,500	18,193
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	14,200	13,096
20007	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	11,690	7,921
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	2,040	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	1,130	1,304
20011	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中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	1,593
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	大阪府大阪市中中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	11,500	8,091
20013	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	8,090	4,220
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	2,560	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	2,530	1,533
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	6,670	5,038
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	12,551.98	5,080	4,419
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	3,900	2,708
20019	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託受益権	5,319.30	31,200	30,164
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	3,000	1,882
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	6,550	5,060

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)
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	5,960	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	5,260	4,562
20024	JMFビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	10,000	9,709
20025	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中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	3,040	3,302
20026	JMFビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通三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	2,150
20027	JMFビル御堂筋01	大阪府大阪市中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	10,633
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	3,180	3,089
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	3,158
20030	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中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	15,516
20031	ツイン21(注5)	大阪府大阪市中中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	84,910.91	58,200	60,222
20032	JMFビル北浜01(注5)	大阪府大阪市中中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	10,189.49	12,700	11,303
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	10,078.83	9,660	8,525
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	5,050	4,271
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	3,020	3,370
20036	JMFビル今橋01(注5)	大阪府大阪市中中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	4,277.63	2,720	2,579
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	2,970	2,596
20038	Gビル心斎橋05	大阪府大阪市中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	9,104
20039	JMFレジデンス大阪野田(注5)	大阪府大阪市福島区玉川三丁目1番20号	不動産信託受益権	1,989.40	1,570	1,469
30001	イオン八事	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	3,590	3,027
30002	mozoワンダーシティ(注6)	愛知県名古屋市中西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,327.49	64,200	49,535
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	1,300	1,905
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	83,278.28	37,700	33,037
90002	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	9,260	5,882
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	10,600	9,151
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,535.09	9,700	7,406
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	19,700	13,925
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	3,180	2,344
90007	家電住いいる館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	3,391
90008	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託受益権	9,890.63	4,160	2,690
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	19,200	14,272
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	4,419
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)	6,770	5,467
90012	JMFビル天神西通り01(注5)	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託受益権	2,667.42	4,710	5,033
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	5,620	5,187
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	13,080.38	7,240	6,853
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	4,380
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	3,990	3,418
90017	Karuizawa Commongrounds (底地)	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字鳥井原脇1689番2他	不動産	11,315.43	533	516
合 計				2,545,338.43	1,303,023	1,147,477

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。

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41期 (2022年3月1日～2022年8月31日)				第42期 (2022年9月1日～2023年2月28日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
10001	あびこショッピングプラザ	54	100.0	622	1.6	54	100.0	658	1.7
10002	Gビル南青山02	4	100.0	86	0.2	4	100.0	92	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	2	65.3	29	0.1	3	100.0	32	0.1
10005	ジャイル	15	100.0	628	1.6	14	96.8	646	1.6
10006	イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.4	1	100.0	168	0.4
10007	ビックカメラ立川店	2	100.0	627	1.6	2	100.0	628	1.6
10008	イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	709	1.8	1	100.0	698	1.8
10009	Gビル北青山01	2	100.0	34	0.1	2	100.0	35	0.1
10011	西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.6	1	100.0	249	0.6
10012	JMFビル自由が丘01	4	100.0	108	0.3	4	100.0	110	0.3
10013	チアーズ銀座	9	89.7	87	0.2	9	89.7	93	0.2
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,263	3.2	5	100.0	1,262	3.2
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	54	0.1	4	100.0	55	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)	—	—	9	0.0	—	—	—	—
10020	イオンモールむさし村山	1	100.0	916	2.4	1	100.0	917	2.3
10021	ラ・ポルト青山 (注4)	24	100.0	280	0.7	24	100.0	287	0.7
10023	JMFビル神宮前01	8	100.0	75	0.2	8	100.0	83	0.2
10024	Gビル南池袋01 (注4)	8	100.0	260	0.7	8	100.0	262	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	212	0.5	5	100.0	213	0.5
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	105	0.3	2	100.0	107	0.3
10027	ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.2	1	100.0	90	0.2
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.2	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5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10030	Gビル表参道01	1	100.0	135	0.3	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	179	0.5	3	100.0	181	0.5
10033	Gビル銀座01 (注6)	6	100.0	74	0.2	—	—	0	0.0
10035	コリーヌ馬事公苑	10	100.0	127	0.3	10	100.0	138	0.3
10036	川崎ルフロン	67	100.0	1,915	4.9	67	100.0	1,959	4.9
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	78	0.2	2	100.0	84	0.2
10038	Gビル表参道02	5	91.9	343	0.9	6	100.0	367	0.9
10039	Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10040	Cute Cube原宿	10	100.0	193	0.5	9	90.7	166	0.4
10041	Gビル上野01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	76	0.2
10042	JMFビル高田馬場01	14	100.0	163	0.4	13	86.7	163	0.4
10043	Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10044	Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10045	Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10046	JMFビル銀座中央通り01	10	100.0	464	1.2	10	100.0	106	0.3
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	26	100.0	410	1.1	26	100.0	431	1.1
10048	Gビル神宮前07	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10049	Gビル南青山03 (注4)	6	100.0	189	0.5	6	100.0	189	0.5
10050	JMFビル神宮前02	3	100.0	44	0.1	3	100.0	47	0.1
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10052	m-シティ柏	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10053	JMFビル神宮前03	5	68.7	104	0.3	4	85.3	99	0.3
10054	マチノマ大森	35	98.6	383	1.0	37	100.0	389	1.0
10055	JMFビル代官山01	8	89.9	82	0.2	8	92.5	95	0.2
10056	イオンモール津田沼	1	100.0	726	1.9	1	100.0	726	1.8
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注4)	7	100.0	688	1.8	13	100.0	690	1.7
10058	JMFビル川崎01 (注4)	12	100.0	742	1.9	11	90.7	729	1.8
10059	JMFビル渋谷02 (注4)	4	89.9	157	0.4	5	100.0	144	0.4
10060	JMFビル渋谷03 (注4)	10	98.9	254	0.7	10	90.1	291	0.7

物件 番号	不動産等の名称	第41期 (2022年3月1日～2022年8月31日)				第42期 (2022年9月1日～2023年2月28日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
10061	JMFビル東陽町01 (注4)	10	79.1	320	0.8	9	74.2	261	0.7
10062	OMO3東京赤坂 (注4)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注4)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10064	JMFビル東陽町02 (注4)	17	84.4	239	0.6	16	84.4	243	0.6
10065	JMFビル笹塚01 (注4)	11	93.7	264	0.7	12	100.0	266	0.7
10066	JMFビル上野01 (注4)	7	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	7	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10067	JMFビル横浜01 (注4)	52	98.4	371	1.0	53	100.0	390	1.0
10068	JMFビル赤坂01 (注4)	10	88.7	99	0.3	10	88.7	101	0.3
10069	JMFビル神田01 (注4)	8	100.0	116	0.3	8	100.0	112	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01 (注4)	4	86.1	92	0.2	4	86.1	94	0.2
10071	JMFビル東日本橋01 (注4)	9	100.0	86	0.2	9	100.0	92	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01 (注7)	28	98.3	372	1.0	28	98.2	466	1.2
10073	JMFビル広尾01 (注7)	36	98.4	182	0.5	37	100.0	186	0.5
10074	JMFビル船橋01	7	100.0	129	0.3	7	100.0	138	0.3
10075	JMFビル赤坂02 (注4)	6	78.1	538	1.4	8	83.7	645	1.6
10076	JMFレジデンス学芸大学 (注4)	38	92.8	20	0.1	41	100.0	33	0.1
20002	京都ファミリー	59	100.0	544	1.4	58	97.6	569	1.4
20003	河原町オーパ	1	100.0	335	0.9	1	100.0	335	0.8
20004	イオンモール鶴見緑地	1	100.0	891	2.3	1	100.0	891	2.2
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	582	1.5	1	100.0	582	1.5
20006	アリオ鳳	1	100.0	549	1.4	1	100.0	549	1.4
20007	イオンモール神戸北	1	100.0	410	1.1	1	100.0	401	1.0
20008	ライフ岸部店 (底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	51	0.1
20009	ライフ下寺店 (底地)	1	100.0	56	0.1	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5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	1	100.0	240	0.6	1	100.0	240	0.6
20013	Gビル心斎橋02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20014	泉佐野松風台 (底地)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	82	0.2	1	100.0	82	0.2
20016	pivo和泉中央	16	95.8	非開示 (注5)	非開示 (注5)	16	95.8	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20017	かみしんプラザ	35	98.9	308	0.8	37	100.0	316	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5)	非開示 (注5)	4	28.6	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20020	ラウンドワンスタジアム高槻店	1	100.0	91	0.2	1	100.0	91	0.2
20021	m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20022	エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20023	JMFビル阿倍野01	10	100.0	157	0.4	10	100.0	159	0.4
20024	JMFビル梅田01	12	100.0	205	0.5	12	100.0	218	0.6
20025	Gビル心斎橋04	5	100.0	83	0.2	5	100.0	82	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	60	0.2	4	100.0	65	0.2
20027	JMFビル御堂筋01	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20028	Gビル神戸三宮01	5	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	5	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20029	ラウンドワン三宮駅前店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20030	Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20031	ツイン21 (注4)	108	98.4	2,416	6.2	107	98.4	2,465	6.2
20032	JMFビル北浜01 (注4)	10	100.0	344	0.9	10	100.0	346	0.9
20033	JMFビル大阪福島01 (注4)	25	95.0	279	0.7	25	97.9	273	0.7
20034	JMFビル肥後橋01 (注4)	12	100.0	139	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5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20036	JMFビル今橋01 (注4)	20	100.0	101	0.3	20	100.0	115	0.3
20037	JMFビル西本町01 (注4)	18	93.4	93	0.2	21	100.0	100	0.3
20038	Gビル心斎橋05	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20039	JMFレジデンス大阪野田 (注4)	—	—	—	—	64	92.3	13	0.0
30001	イオン八事	1	100.0	127	0.3	1	100.0	124	0.3
30002	mozoワンダーシティ (注7)	217	99.2	3,277	8.4	219	99.1	3,368	8.5

物件 番号	不動産等の名称	第41期 (2022年3月1日～2022年8月31日)				第42期 (2022年9月1日～2023年2月28日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
30003	Gビル名古屋栄01	2	50.9	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	50.9	非開示 (注5)	非開示 (注5)
30004	パロー勝川店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90001	ならファミリー (注7)	112	99.5	1,782	4.6	111	99.9	1,854	4.7
90002	イオンモール札幌幌穂	1	100.0	375	1.0	1	100.0	367	0.9
90003	イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	377	1.0	1	100.0	369	0.9
90004	おやまゆうえんハーヴェストワーク (注4)	70	99.9	803	2.1	67	99.7	834	2.1
90005	イオンモール札幌発寒	1	100.0	583	1.5	1	100.0	570	1.4
90006	MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90007	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
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	523	1.3	1	100.0	551	1.4
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	89	0.2
90011	Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90012	JMFビル天神西通り01 (注4)	8	100.0	121	0.3	8	100.0	127	0.3
90013	Gビル天神西通り02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90014	JMFビル仙台01 (注4)	81	95.4	303	0.8	81	95.2	310	0.8
90015	ドーミーイン博多祇園 (注4)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90016	JMFレジデンス千早 (注4)	146	98.6	101	0.3	144	96.9	110	0.3
90017	Karuizawa Commongrounds (底地)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合 計		1,675	99.1	39,006	100.0	1,747	99.2	39,672	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しています。
注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合) 及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
注3. 2022年4月21日付で譲渡しています。
注4. 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5. 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6. 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7. 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。

4 有価証券組入資産明細

2023年2月28日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
			単価 (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	4,320	1,212,037	5,235,999	1,212,037	5,235,999	—	(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	—	—	783,094	—	783,094	—	(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	1,057,180	1,162,898	1,057,180	1,162,898	—	(注5)
合 計	—	—	—	15,833,992	—	15,833,992	—	—

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

2023年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注1)		時 価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	71,300	53,300	192
合 計		71,300	53,300	192

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、2023年2月28日現在、前記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

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8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日）						
ツイン21	大阪府大阪市中央区	M38F東区画貸室化工事	2023年3月～2023年8月	153	—	—
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4月～2023年8月	116	—	—
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工事	2023年6月～2023年7月	92	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	PAC空調機更新工事	2023年5月～2023年6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工事	2022年4月～2023年8月	86	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	内部共用部改修工事	2023年5月～2023年8月	81	—	—
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	2023年6月～2023年8月	79	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	EHP、GHP改修工事	2023年7月	71	—	—
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	A館2階内装工事	2023年7月～2023年8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	—	—
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工事	2023年5月～2023年7月	66	—	—
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工事	2023年2月～2023年7月	59	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修工事	2023年4月～2023年8月	55	—	—
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7月	55	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	各所鉄骨塗装工事	2023年5月～2023年8月	53	—	—
pivo和泉中央	大阪府和泉市	pivo棟区画形成工事	2023年7月～2023年8月	51	—	—
ドーミーイン博多祇園	福岡県福岡市博多区	外壁改修工事	2022年6月～2023年3月	50	—	—
2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）						
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	防災監視システム更新工事	2023年10月～2024年1月	255	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	外壁改修工事	2023年9月～2024年2月	182	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	共用部PAC更新工事	2023年10月～2024年2月	124	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	吹抜けトップライト改修工事	2023年9月～2023年11月	115	—	—
JMFビル東陽町02	東京都江東区	外壁補修工事	2023年9月～2024年2月	109	2	2
京都ファミリー	京都府京都市右京区	空調熱源更新工事	2023年10月～2023年11月	92	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	PAC空調機更新工事	2023年11月～2024年1月	86	—	—
DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市	AHU空調更新工事	2023年11月～2024年1月	80	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	EHP、GHP改修工事	2023年10月～2023年11月	76	—	—
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	空調制御機器ローカル機器更新工事	2023年11月～2024年2月	71	—	—
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	A館地下1階内装工事	2023年8月～2023年9月	71	—	—
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工事	2023年11月～2024年1月	69	—	—
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11月～2024年1月	69	—	—
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	VAV制御機器中央システム更新工事	2023年10月～2024年2月	61	—	1
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工事	2023年11月～2024年1月	61	—	—

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
DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市	冷凍機更新工事	2023年11月～2024年1月	59	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	各所鉄骨塗装工事	2023年11月～2024年2月	59	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	中央監視装置更新工事	2023年11月～2024年2月	58	—	—
京都ファミリー	京都府京都市右京区	トランス増設工事	2023年10月～2023年11月	57	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修工事	2023年10月～2024年2月	55	—	—
JMFビル上野01	東京都台東区	空調機更新工事	2023年6月～2024年2月	54	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新工事	2023年10月～2024年2月	53	—	—
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	受水槽更新工事	2023年11月～2024年1月	53	—	—
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工事	2023年9月～2024年2月	51	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟空調更新工事	2023年12月～2024年1月	51	—	—
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10月～2024年1月	51	—	—
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区	シリンドー スロープ塗装工事	2023年7月～2023年10月	50	—	—
JMFビル西本町01	大阪府大阪市西区	3フロア専用部空調機器更新工事	2023年6月～2024年2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3,306百万円であり、費用に区分された修繕費1,130百万円と合わせ、合計4,436百万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)
JMFビル東陽町02	東京都江東区	事務所化工事	2022年8月～2023年2月	176
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	97
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	2023年1月～2023年2月	96
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1月～2023年2月	91
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10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
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	82
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	75
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11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	66
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11月～2023年2月	60
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	2023年1月～2023年2月	54
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
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	EHP、GHP改修	2023年1月～2023年2月	52
その他	—	—	—	2,154
合 計				3,306

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41期 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日	第42期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日
(a) 資産運用報酬(注1)	3,735,114	3,682,963
(b) 資産保管手数料	34,133	33,534
(c) 一般事務委託手数料	154,924	152,116
(d) 役員報酬	5,782	5,782
(e) その他費用(注2)	821,008	809,859
合 計	4,750,964	4,684,256

(注1) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、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、第42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15,592千円、譲渡損益として処理した運用報酬が21,600千円あります。

(注2) その他費用にはのれん償却額として第41期及び第42期は401,230千円を含みます。

2 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年12月1日	6,000	—	0.2	2022年11月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年9月30日	—	2,000	0.2	2023年4月7日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年10月7日	—	1,000	0.2	2023年10月6日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年12月23日	—	1,000	0.2	2023年12月22日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年2月3日	—	1,000	0.2	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	2023年2月28日	—	1,200	0.2	2023年4月7日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	小 計		6,000	6,200					
長期借入金	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5)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年10月2日	1,000	—	1.2	2022年10月2日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2013年9月30日	3,000	3,000	1.3	2023年4月7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	1,000	1,000	2.2 (注4)	2028年10月6日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年4月5日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2013年10月7日	1,000	1,000	1.3	2023年10月6日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2013年10月7日	2,199	2,199	1.4 (注4)	2023年10月6日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2013年10月7日	801	801					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2013年10月7日	2,565	2,565	1.3 (注4)	2023年4月7日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2013年10月7日	934	934					
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2013年10月7日	1,500	1,500	1.3	2023年4月7日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年10月7日	1,500	—	1.2 (注4)	2022年10月7日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2013年10月7日	1,000	—	1.2 (注4)	2022年10月7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10月7日	2,000	—	1.2 (注4)	2022年10月7日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月31日	4,000	4,000	1.7	2026年3月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年4月1日	1,099	1,099	1.5 (注4)	2025年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					

	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5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2014年	1,466	1,466	1.1	2024年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		10月1日	534	534	(注4)	10月1日			
	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5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2014年	2,199	—	0.8	2022年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		10月1日	801	—	(注4)	9月30日			
	株式会社西日本シティ銀行		2014年 10月1日	1,000	—	0.8 (注4)	2022年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行		2014年 10月1日	1,000	—	0.8	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		2015年	200	200	1.0	2025年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険		2月2日	1,000	1,000		1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)		2015年	2,928	2,928	0.8	2024年	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2)		2月5日	1,071	1,071	(注4)	2月5日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2015年	2,928	—	0.7	2023年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2月5日	1,071	—	(注4)	2月3日			
	株式会社三井住友銀行		2015年 3月2日	1,000	1,000	1.6 (注4)	2029年 3月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2015年 3月2日	7,000	7,000	1.0 (注4)	2025年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2015年 3月2日	6,000	6,000	0.9 (注4)	2024年 3月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)		2015年 3月2日	6,000	6,000	0.7 (注4)	2023年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2)		2015年 7月31日	1,000	1,000	1.4 (注4)	2023年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2)		2015年 7月31日	500	500	1.4 (注4)	2023年 7月31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 (注2)		2015年 7月31日	500	500	1.4	2023年 7月31日	期限一括	(注6)	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4)	2026年 1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		2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注4)	2026年 1月30日	期限一括	(注6)	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4)	2026年 1月30日	期限一括	(注6)	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4)	2024年 7月31日	期限一括	(注6)	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4)	2026年 1月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2016年	733	733	0.5	2026年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3月1日	267	267	(注4)	3月31日			
	株式会社みずほ銀行		2016年 3月1日	2,000	2,000	0.4 (注4)	2025年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行 (注3)		2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注4)	2024年 3月29日	期限一括	(注6)	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4)	2024年 3月29日	期限一括	(注6)	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6)	無担保 無保証
	農林中央金庫		2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注4)	2024年 3月29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		2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注4)	2025年 3月31日	期限一括	(注6)	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4)	2025年 3月31日	期限一括	(注6)	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6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2016年	4,031	4,031	0.5	2024年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		4月28日	1,468	1,468		9月30日			
	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2)	2017年 1月31日	1,000	1,000	0.8	2024年 1月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行 (注2)		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)		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5)	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6)	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6)	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6)	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5)	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5)	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5)	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6)	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6)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行 (注3)	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括	(注6)	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7)	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2)	2017年 7月31日	1,100	1,100	0.7	2023年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行 (注2)		800	800					
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2017年 7月31日	1,000	1,000	0.7	2023年 7月31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	2017年 7月31日	2,875	2,875	0.9	2025年 7月31日	期限一括	(注6)	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6)	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					
	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6)	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6)	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6)	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6)	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5)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2018年 2月28日	1,200	—	0.4	2023年 2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行			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5)	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5)	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5)	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6)	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6)	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6)	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4)	2028年 7月31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 7月31日	1,000	1,000	1.0	2028年 7月31日	期限一括	(注6)	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4)	2026年 7月31日	期限一括	(注6)	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6)	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6)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行		2018年 7月31日	800	800	0.7	2025年 7月31日	期限一括	(注6)	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		2018年 7月31日	2,900	—	0.3	2023年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行（注3）		2018年 9月28日	3,500	3,500	0.6	2027年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行（注3）		2018年 9月28日	3,000	3,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括	(注6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行			900	900					

	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		2019年 7月31日	1,050	1,050	0.7	2029年 1月31日	期限一括	(注6)	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6)	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4)	2027年 7月31日	期限一括	(注6)	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6)	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6)	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6)	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6)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行 (注3)		2019年 9月4日	2,000	2,000	0.3	2029年 9月4日	期限一括	(注6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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5)	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5)	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5)	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4)	2026年 5月21日	期限一括	(注5)	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5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2)		2019年 11月21日	500	500	0.3	2023年 11月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)			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6)	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6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2020年 1月31日	1,600	1,600	0.6 (注4)	2029年 1月31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		2020年 1月31日	1,500	1,500	0.6	2027年 7月31日	期限一括	(注6)	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4)	2027年 1月31日	期限一括	(注6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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4)	2028年7月31日	期限一括	(注6)	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6)	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4)	2025年7月31日	期限一括	(注6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	2,000	2,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月31日	1,000	—	0.2	2022年9月30日	期限一括	(注6)	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3月31日	1,500	1,500	0.2	2028年2月29日	期限一括	(注6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2021年6月21日	5,000	5,000	0.2	2023年6月30日	期限一括	(注6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年8月31日	2,000	—	0.2	2023年2月28日	期限一括	(注6)	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6)	無担保無保証
	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注2）	2021年12月21日	2,000	2,000	0.2	2023年12月21日	期限一括	(注6)	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6)	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6)	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6)	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6)	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6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2022年2月28日	2,500	2,500	0.2	2024年2月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	5,000	5,000	0.5	2029年3月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年4月1日	2,000	2,000	0.8	2032年4月1日	期限一括	(注6)	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	2022年 5月19日	2,000	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	1,500	0.7	2031年 5月19日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行 (注3)	2022年 5月19日	1,500	1,500	0.8	2032年 5月19日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 5月19日	1,000	1,000	0.8	2032年 5月19日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行 (注3)	2022年 5月20日	3,500	3,500	0.8	2032年 5月19日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 7月29日	1,500	1,500	0.7	2032年 7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	2022年 7月29日	3,370	3,370	0.5	2029年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2022年 7月29日	650	650	0.7	2032年 7月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 7月29日	3,150	3,150	0.7	2032年 7月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 7月29日	400	400	0.7	2032年 7月30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	2022年 7月29日	800	800	0.7	2032年 7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	2022年 9月30日	—	100	0.7	2029年 9月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社滋賀銀行		—	700					
	株式会社千葉銀行	2022年 9月30日	—	1,000	1.0	2032年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2022年 9月30日	—	1,000	1.0	2032年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 9月30日	—	2,200	0.7	2029年 9月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年 10月7日	—	500	0.9	2032年 7月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年 10月7日	—	1,000	0.9	2032年 7月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年 10月7日	—	2,000	0.2	2024年 10月7日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社関西みらい銀行	2022年 11月30日	—	1,000	0.8	2032年 11月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社紀陽銀行	2022年 11月30日	—	850	0.6	2029年 11月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福井銀行		—	850					
	株式会社京葉銀行		—	300					
	株式会社三井住友銀行	2023年 1月31日	—	2,900	1.0	2031年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 2月3日	—	3,000	1.2	2033年 2月3日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年 2月28日	—	3,200	0.9	2030年 2月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	小 計		481,145	478,945					
	合 計		487,145	485,145					

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. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
注3. 株式会社新生銀行は、2023年1月4日付で、商号を株式会社SBI新生銀行に変更しました。
注4. 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5. 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6. 資金使途は、借入金の借換資金等です。
注7. 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 (注1)	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		30,000	30,000					
	日本リートールファンド投資法人第12回無担保投資法人債 (第1回JRFグリーンボンド) (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
グリーンボンド	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	4,000	0.340	2027年 6月30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4回無担保投資法人債 (第4回JMFグリーンボンド)	2022年 11月25日	—	3,000	0.420	2027年 11月25日	期限一括 (注2)	(注5)	無担保 無保証
	小 計		32,500	35,500					
合 計			62,500	65,500					

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40%）(注2)	—	—	2022年9月1日	3,600	2,231	1,345
JMFレジデンス大阪野田	2022年12月23日	1,450	—	—	—	—
Karuizawa Commongrounds（底地）	2023年2月15日	499	—	—	—	—
合 計		1,949		3,600	2,231	1,345

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. 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」（22百万円）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	1,200	1,441	—	—	4,320	5,235
合計	1,200	1,441	—	—	4,320	5,235

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9月1日	3,600	3,600 (注2)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日
取得	JMFレジデンス大阪野田	2022年12月23日	1,450	1,560	一般財団法人日本不動産研究所	2022年10月1日
取得	Karuizawa Commongrounds (底地)	2023年2月15日	499	532	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年3月1日

注1. 「取得又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
注2. 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9月1日付で譲渡した準共有持分40%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	日神プライベートレジリート投資法人	2023年1月5日	投資証券	1,441	1,441

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9月1日から2023年2月28日までの投資有価証券の取得又は譲渡取引については投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、取得又は譲渡その他の行為の別、取引日、銘柄、数量、取引価格、信託に係る信託財産を特定するために必要な事項その他当該投資有価証券の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、調査報告書を入力しています。

(3) その他

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

4 利害関係人等^(注)との取引状況

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

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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%
第42期 (自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日)	6,400	654,720	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10月28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4回無担保投資法人債（第4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及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に、本投資法人債の発行及び期中事務（財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務）並びに投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を株式会社三菱UFJ銀行に委託することを決定しました。
2023年2月16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5回無担保投資法人債（第5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。

貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,232,640	45,095,708
信託現金及び信託預金 ※1	21,367,760	19,180,353
営業未収入金	1,092,389	1,155,290
前渡金	—	405,900
未収還付法人税等	46,968	53,444
デリバティブ債権	12,823	16,413
その他	1,295,543	1,306,404
流動資産合計	65,048,126	67,213,514
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,482,490	2,485,272
減価償却累計額	△864,768	△899,524
建物（純額）	1,617,722	1,585,748
構築物	66,693	66,137
減価償却累計額	△33,592	△34,767
構築物（純額）	33,100	31,369
工具、器具及び備品	21,358	20,449
減価償却累計額	△16,775	△16,942
工具、器具及び備品（純額）	4,582	3,507
土地	28,459,580	28,976,260
建設仮勘定	23,121	1,200
信託建物 ※2	344,708,848	347,971,113
減価償却累計額	△119,854,390	△125,114,532
信託建物（純額） ※1	224,854,457	222,856,580
信託構築物 ※2	12,241,876	12,294,915
減価償却累計額	△5,053,364	△5,227,457
信託構築物（純額） ※1	7,188,512	7,067,457
信託機械及び装置	2,158,419	2,291,621
減価償却累計額	△1,428,282	△1,473,823
信託機械及び装置（純額） ※1	730,137	817,797
信託工具、器具及び備品 ※2	5,181,492	5,251,024
減価償却累計額	△3,451,056	△3,585,375
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,730,436	1,665,649
信託土地 ※1, ※3	879,828,471	878,591,415
信託建設仮勘定 ※1	829,471	825,850
有形固定資産合計	1,145,299,594	1,142,422,837
無形固定資産		
のれん	14,845,511	14,444,281
信託借地権	5,013,772	4,993,698
その他無形固定資産	298,730	292,953
信託その他無形固定資産	77,546	61,697
無形固定資産合計	20,235,561	19,792,631
投資その他の資産		
投資有価証券	14,285,653	15,833,992
信託差入敷金及び保証金	1,479,615	1,467,115
長期前払費用	2,326,024	2,402,032
デリバティブ債権	130,815	317,606
その他	1,036	1,036
投資その他の資産合計	18,223,146	20,021,782
固定資産合計	1,183,758,302	1,182,237,251
繰延資産		
投資法人債発行費	157,618	153,395
繰延資産合計	157,618	153,395
資産合計	1,248,964,047	1,249,604,161

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,686,498	4,813,652
短期借入金	6,000,000	6,200,000
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	15,500,000
1年内返済予定の長期借入金	46,700,000	41,300,000
未払金	34,321	42,214
未払費用	2,138,071	2,074,982
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,028,389	776,594
前受金	4,410,820	4,456,354
預り金	2,076,158	1,495,721
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	168,065	68,065
資産除去債務	—	112,293
その他	144,600	113,094
流動負債合計	75,387,529	76,953,578
固定負債		
投資法人債	54,500,000	50,000,000
長期借入金	434,445,000	437,645,000
預り敷金及び保証金	1,855,204	1,883,804
信託預り敷金及び保証金 ※1	57,072,720	57,093,442
資産除去債務	837,316	726,539
その他	89,860	79,797
固定負債合計	548,800,101	547,428,585
負債合計	624,187,631	624,382,163
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	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	928,434	834,795
任意積立金合計	6,003,928	5,910,288
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,722,673	15,964,846
剰余金合計	212,581,946	212,730,479
投資主資本合計	624,460,028	624,608,562
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	172,748	279,415
繰延ヘッジ損益	143,639	334,020
評価・換算差額等合計	316,387	613,435
純資産合計 ※7	624,776,416	625,221,997
負債純資産合計	1,248,964,047	1,249,604,161

損益計算書

(単位：千円)		
	前期（ご参考） （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）	当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	39,006,993	39,674,615
不動産等売却益 ※2	1,831,201	1,345,346
受取配当金	274,236	313,031
営業収益合計	41,112,430	41,332,993
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	18,245,748	18,761,466
不動産等売却損 ※3	420,972	—
資産運用報酬	3,735,114	3,682,963
資産保管手数料	34,133	33,534
一般事務委託手数料	154,924	152,116
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	419,778	408,629
営業費用合計	23,417,685	23,445,722
営業利益	17,694,745	17,887,270
営業外収益		
受取利息	295	323
補助金収入	2,238	—
受取補償金	—	33,802
その他	3,531	2,286
営業外収益合計	6,064	36,412
営業外費用		
支払利息	1,395,192	1,354,246
投資法人債利息	187,295	188,558
投資法人債発行費償却	24,965	26,614
融資関連費用	366,802	351,787
固定資産除却損	—	33,802
その他	3,276	3,223
営業外費用合計	1,977,532	1,958,231
経常利益	15,723,278	15,965,451
税引前当期純利益	15,723,278	15,965,451
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	15,722,673	15,964,846
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,722,673	15,964,846

投資主資本等変動計算書

(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		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	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計					
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

(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	1,160,420	3,915,072	928,434	6,003,928
当期変動額								
一時差異等調整 積立金の取崩							△93,639	△93,639
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	—	—	—	—	—	—	△93,639	△93,639
当期末残高	※1 411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344	1,160,420	3,915,072	834,795	5,910,288

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		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	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	15,722,673	212,581,946	624,460,028	172,748	143,639	316,387	624,776,416
当期変動額							
一時差異等調整 積立金の取崩	93,639	—	—				—
剰余金の配当	△15,816,312	△15,816,312	△15,816,312				△15,816,312
当期純利益	15,964,846	15,964,846	15,964,846				15,964,846
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				106,667	190,380	297,047	297,047
当期変動額合計	242,173	148,533	148,533	106,667	190,380	297,047	445,581
当期末残高	15,964,846	212,730,479	624,608,562	279,415	334,020	613,435	625,221,997

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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）	当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 投資有価証券 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 2～65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。	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8,658千円です。	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1,834千円です。

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）	当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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	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

〔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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）		当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）	
	(単位：千円)		(単位：千円)
減損損失	—	減損損失	—
有形固定資産	1,145,299,594	有形固定資産	1,142,422,837
無形固定資産	5,390,049	無形固定資産	5,348,349

(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（参考） (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (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。	※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 635,524 信託建物 46,924,494 信託構築物 1,937,186 信託機械及び装置 188,410 信託工具、器具及び備品 430,876 信託土地 123,961,028 信託建設仮勘定 9,490 合計 174,087,010 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	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
※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 : 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。	※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 : 928,434 当期積立額 : — 当期取崩額 : △93,639 当期末残高 : 834,795 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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）		当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		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	
33,338,877		33,921,323	
受取水道光熱費		受取水道光熱費	
2,061,593		2,365,293	
その他賃料収入		その他賃料収入	
3,606,522		3,387,999	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
39,006,993		39,674,615	
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	
767,863		897,012	
建物管理委託費		建物管理委託費	
2,419,080		2,463,265	
水道光熱費		水道光熱費	
2,552,075		3,008,066	
公租公課		公租公課	
3,493,859		3,482,362	
修繕費		修繕費	
930,076		1,130,196	
保険料		保険料	
64,333		71,536	
信託報酬		信託報酬	
51,909		51,888	
支払賃料		支払賃料	
807,685		802,146	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
1,107,018		968,818	
減価償却費		減価償却費	
5,975,680		5,807,185	
固定資産除却損		固定資産除却損	
76,165		78,985	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
18,245,748		18,761,466	
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	
20,761,244		20,913,149	
※2. 不動産等売却益の内訳		※2. 不動産等売却益の内訳	
Gビル銀座01（準共有持分30%）・サミットストア中野南台店		Gビル銀座01（準共有持分40%）	
(単位：千円)		(単位：千円)	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
6,530,000		3,600,000	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
4,656,011		2,231,983	
その他売却費用		その他売却費用	
42,787		22,670	
不動産等売却益		不動産等売却益	
1,831,201		1,345,346	
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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）		当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）		当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28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	
263,419		263,896	
借地権償却等		借地権償却等	
184,975		194,812	
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	
19,880		19,601	
合併受入資産評価差額		合併受入資産評価差額	
10,664,774		10,584,441	
その他		その他	
38,218		38,218	
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
11,171,268		11,100,971	
評価性引当額		評価性引当額	
△11,171,268		△11,100,971	
繰延税金資産合計		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		31.46	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△31.64		△31.86	
評価性引当額の増減		評価性引当額の増減	
△0.65		△0.44	
のれん償却額		のれん償却額	
0.80		0.79	
その他		その他	
0.03		0.05	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.00		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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）		当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（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す（上記「負債（2）、(4)」参照）。

注2. 匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分

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

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

当期（自 2022年9月1日 至 2023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

2023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、「1年内償還予定の信託預り敷金及び保証金」、「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	6,398,897	6,398,897	—
資産計	6,398,897	6,398,897	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	15,500,000	15,542,155	42,155
(2) 1年内返済予定の長期借入金	41,300,000	41,299,477	△522
(3) 投資法人債	50,000,000	49,684,880	△315,120
(4) 長期借入金	437,645,000	428,022,424	△9,622,575
負債計	544,445,000	534,548,937	△9,896,062
デリバティブ取引（※）	334,020	334,020	—

(※) 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	6,398,897	6,119,482	279,415
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	—	—	—
合 計		6,398,897	6,119,482	279,415

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	334,020	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	54,000,000	37,500,000	(注)	—
合 計			71,300,000	53,300,000	334,020 (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 2021年6月17日）第24-16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9,435,094千円です。

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	15,500,000	14,000,000	—	14,500,000	11,000,000	10,500,000
長期借入金	41,300,000	54,150,000	57,675,000	43,850,000	59,700,000	222,270,000
合 計	56,800,000	68,150,000	57,675,000	58,350,000	70,700,000	232,770,000

【資産除去債務に関する注記】

前期（ご参考） （ 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日 ）	当期 （ 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日 ）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」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」,「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 見積りの変更による増加額45,876 時の経過による調整額4,013 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。	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」,「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837,316 時の経過による調整額4,098 資産除去債務の履行による減少額△2,582 期末残高838,832</div> <div>_____</div>

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（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			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023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			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,150,367,791	△2,890,758	1,147,477,033	1,304,073,000

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レジデンス大阪野田（1,473,504千円）及びKaruizawa Commongrounds（底地）（516,679千円）の取得並びに資本的支出（3,270,534千円）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40%）（2,231,983千円）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、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日付で譲渡契約を締結したラウンドワンスタジアム高槻店、2022年10月21日付で譲渡契約を締結したライフ岸部店（底地）及び2023年4月14日付で譲渡契約を締結したイオンモール鶴見緑地（準共有持分25%）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2023年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） （ 自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日 ）	当期 （ 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日 ）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023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)	30,234	営業未払金	4,661
				一般事務委託手数料 (注2)	152,116	未払費用	64,807

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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）		当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）	
1. 1口当たり純資産額	89,393円	1. 1口当たり純資産額	89,456円
2. 1口当たり当期純利益	2,249円	2. 1口当たり当期純利益	2,284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		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		15,964,846千円 — 15,964,846千円 6,989,091口

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 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、譲渡先からの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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

資産の譲渡
本投資法人は、以下の資産を2023年3月1日付、2023年4月4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
ラウンドワnstadium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1,369百万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638百万円を計上する予定です。
注3. 譲渡先については、譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

本投資法人は、以下の資産につき2023年4月14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
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権の準共有持分25%)	6,400	2023年4月14日	2023年9月29日	アセットファイナンス大阪 鶴見合同会社

注. 損益に及ぼす影響：第44期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）において、不動産等売却益約823百万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、以下の資産につき第41期に2022年7月29日付で譲渡契約を締結しています。

(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3,337百万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2023年2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 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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023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	3,600,000	1,345,346
受取水道光熱費	2,365,293	2,365,293
その他	—	37,622,353
合計	5,965,293	41,332,993

(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 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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023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。

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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）	当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	345,065	494,212
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	494,212	371,382
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 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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

不動産等の売却について、2023年2月28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、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、2022年10月19日に売買契約を締結した不動産等に係る3,320,000千円及び2022年10月21日に売買契約を締結した不動産等に係る2,600,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち2,600,000千円について2023年3月1日に、3,320,000千円について2023年4月4日に当該不動産等の引渡しが完了しており、それぞれ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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）	当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）	
I 当期末処分利益	15,722,673,295	15,964,846,796	
II 任意積立金取崩額			
圧縮積立金取崩額	—	6,801,353	
一時差異等調整積立金取崩額	※1 93,639,638	※1 194,119,334	
III 分配金の額	15,816,312,933	16,165,767,483	
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,263)	(2,313)	
IV 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。		
	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15,964,846,796円に圧縮積立金取崩額6,801,353円及び一時差異等調整積立金取崩額194,119,334円を加算し、総額16,165,767,483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2,313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 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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023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194,119,334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

2023年4月19日

日本都市ファンド投資法人
役員会 御中

PwC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9月1日から2023年2月28日までの第42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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	15,723,278	15,965,451
減価償却費	6,015,183	5,848,434
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	24,965	26,614
不動産等売却益	△1,831,201	△1,345,346
不動産等売却損	420,972	—
固定資産除却損	76,165	112,787
受取利息	△295	△323
支払利息	1,582,487	1,542,804
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△78,824	△62,595
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△2,463	△6,475
未収消費税等の増減額 (△は増加)	250,604	—
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△211,769	△76,007
営業未払金の増減額 (△は減少)	872,751	△294,488
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,028,389	△251,794
未払金の増減額 (△は減少)	△6,028	8,655
未払費用の増減額 (△は減少)	38,876	△34,218
前受金の増減額 (△は減少)	△118,378	45,534
預り金の増減額 (△は減少)	399,173	△231,109
その他	△194,584	33,491
小計	24,390,534	21,682,644
利息の受取額	295	323
利息の支払額	△1,580,157	△1,569,859
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	22,810,066	20,112,503
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	△24,763	△524,323
有形固定資産の取得に係る手付金支出	—	△405,900
信託有形固定資産の取得による支出	△7,385,851	△4,161,380
信託有形固定資産の売却による収入	8,365,914	3,601,089
信託有形固定資産の売却による支出	△158,697	△46,598
無形固定資産の取得による支出	△31,707	△14,312
信託無形固定資産の取得による支出	△5,486	△12,615
預り敷金及び保証金の受入による収入	33,898	28,600
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,591,628	△2,014,630
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,493,137	1,381,346
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	7,500	12,500
投資有価証券の取得による支出	△1,102,900	△1,441,520
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△412,529
使途制限付信託預金の払出による収入	—	290,344
投資活動によるキャッシュ・フロー	△400,695	△3,719,930
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	8,000,000	6,200,000
短期借入金返済による支出	△8,000,000	△6,000,000
長期借入れによる収入	26,370,000	20,600,000
長期借入金返済による支出	△24,400,000	△22,800,000
投資法人債の発行による収入	3,974,579	2,977,608
投資法人債の償還による支出	△6,000,000	—
分配金の支払額	△15,962,909	△15,816,705
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,018,330	△14,839,097
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,391,040	1,553,475
現金及び現金同等物の期首残高	55,696,022	62,087,062
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	62,087,062	63,640,538

(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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）	（自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）		当期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2022年8月31日)	(単位：千円)	(2023年2月28日)
	現金及び預金	41,232,640	現金及び預金 45,095,708
	信託現金及び信託預金	21,367,760	信託現金及び信託預金 19,180,353
	使途制限付信託預金（注）	△513,338	使途制限付信託預金（注） △635,524
	現金及び現金同等物	62,087,062	現金及び現金同等物 63,640,538
	(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5,040億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。

