

証券コード 8953

第 43 期



決算説明会資料（詳細版）

2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）

日本都市ファンド投資法人

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

JMF  
JAPAN METROPOLITAN FUND



# 目次

1. 日本都市ファンド投資法人の概要	
・ 日本都市ファンド投資法人の特徴	4
・ 20年超の運用実績	5
・ 三大都市圏に立地する都市型不動産を中心としたポートフォリオ	6
・ 安定した財務基盤と積極的なESG推進	7
・ KKRグループによるスポンサーサポート	8
2. 決算と業績予想	
・ 2023年8月期（第43期）決算概要（P/L）	10
・ 2023年8月期（第43期）決算概要（B/S）	11
・ 2023年8月期（第43期）決算 予想比	12
・ 2024年2月期（第44期）業績予想 前期比	13
・ 2024年2月期（第44期）業績予想 前回予想比	14
・ 2024年8月期（第45期）業績予想 第44期予想比	15
3. 外部成長	
・ 資産入替の考え方	17
・ 独自の取得手法	18
・ 今期取得公表物件一覧	19
・ 合併後の資産入替物件一覧	20
4. 内部成長	
・ ポートフォリオの稼働状況	24
・ ポートフォリオの分散状況	25
・ テナントの分散状況	26
・ 商業	28
・ オフィス	29
・ 商業物件の運用状況	30
・ DXの取組み	32
・ オフィス物件の運用状況	34
・ 住宅の運用状況	35
5. 財務	
・ 財務の状況	37
6 ESGの取組み	
・ ESGの取組み	40
・ 環境認証取得物件一覧	43
・ 資産運用会社が賛同するイニシアティブ	44
・ Scope別のGHG排出量と設定目標	45
・ GHG排出量削減のアプローチ	46
7. ポートフォリオ	
・ ポートフォリオ基礎データ推移	48
・ ポートフォリオ一覧	49
・ 継続鑑定評価額	54
・ 物件の収益状況	60
8. マーケットデータ	
・ 商業・マーケットデータ	62
・ オフィス・マーケットデータ	64
・ 大阪ビジネスエリアと主な新規供給予定オフィスビル	66
9. その他	
・ 投資主属性	68
・ 資産運用会社の運用体制	69

# 日本都市ファンド投資法人の概要

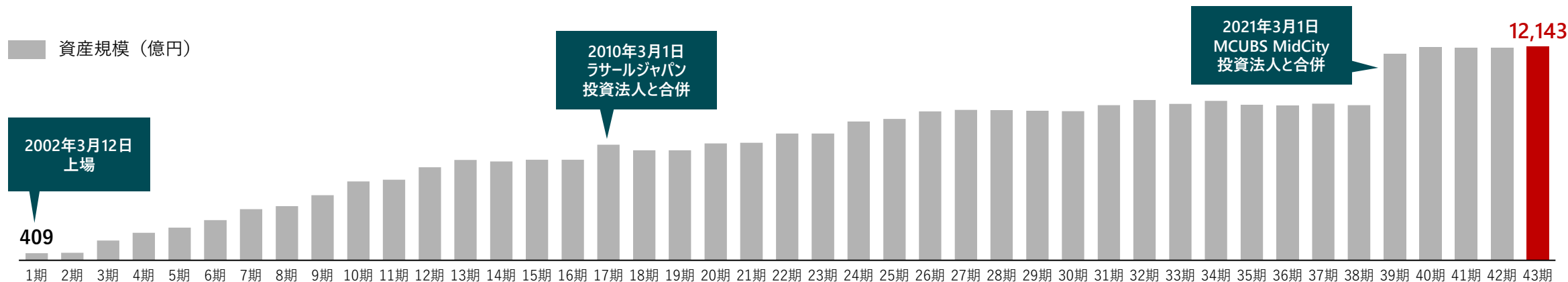


## 日本の都市生活（住む・働く・消費する）に投資する日本最大級の総合型REIT

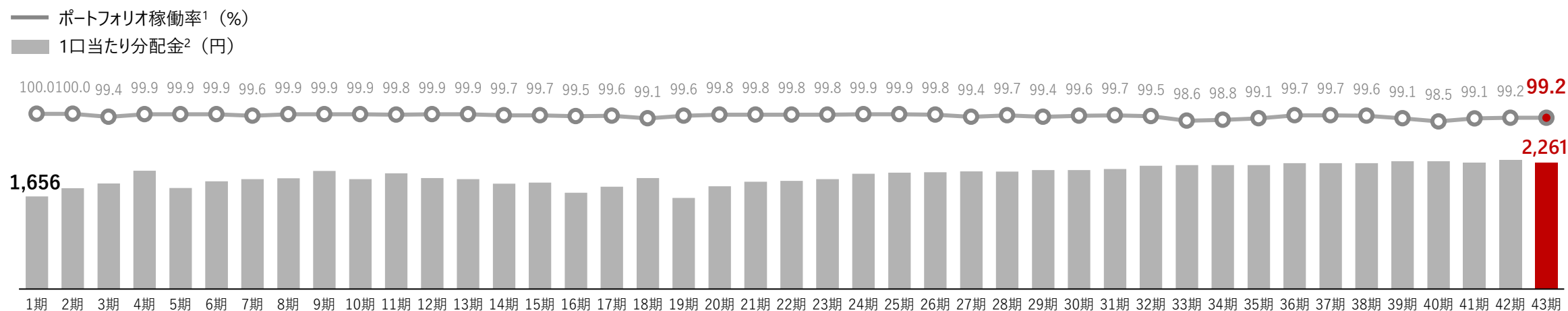
- 1 20年超の運用実績
- 2 三大都市圏に立地する都市型不動産を中心としたポートフォリオ
- 3 安定した財務基盤
- 4 積極的なESG推進
- 5 KKRグループによるスポンサーサポート

## 2002年上場以来、20年超に亘る資産規模・分配金の着実な成長

## 資産規模



## 1口当たり分配金・稼働率



1. 各期末の総賃貸面積に占める契約面積ベースです。

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

ポートフォリオ構成<sup>1</sup>

都市型商業	複合型	オフィス	住宅	ホテル	郊外型商業
63 物件	24 物件	20 物件	9 物件	2 物件	14 物件
5,432 億円 (44.7%)	2,187 億円 (18.0%)	2,271 億円 (18.7%)	179 億円 (1.5%)	124 億円 (1.0%)	1,948 億円 (16.0%)

合計 132物件 1兆2,143億円

大阪圏 37物件 3,359億円 (27.7%)



その他 17物件 1,452億円 (12.0%)



東京圏 74物件 6,688億円 (55.1%)



名古屋圏 4物件 642億円 (5.3%)



1. 2023年8月末日時点の取得価格ベース

格付

AA（安定的）

LTV<sup>1</sup>

44.1%

時価LTV<sup>2</sup>

38.7%

コミットメントライン

750億円

平均デットコスト<sup>3</sup>

0.72%

平均借入残存期間<sup>4</sup>

4.4年

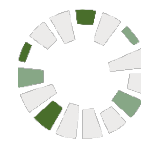
長期負債比率<sup>5</sup>

99.6%

固定金利比率

95.7%

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B

5 Star（最高位）

CDP気候変動プログラム



B

MSCI ESGレーティング<sup>6</sup>

MSCI   
BBB

再生可能エネルギー導入比率<sup>7</sup>



15.7%

（ポートフォリオ割合）

環境認証取得物件比率



78.0%

（延床面積ベース）

資産運用会社の女性従業員比率<sup>8</sup>



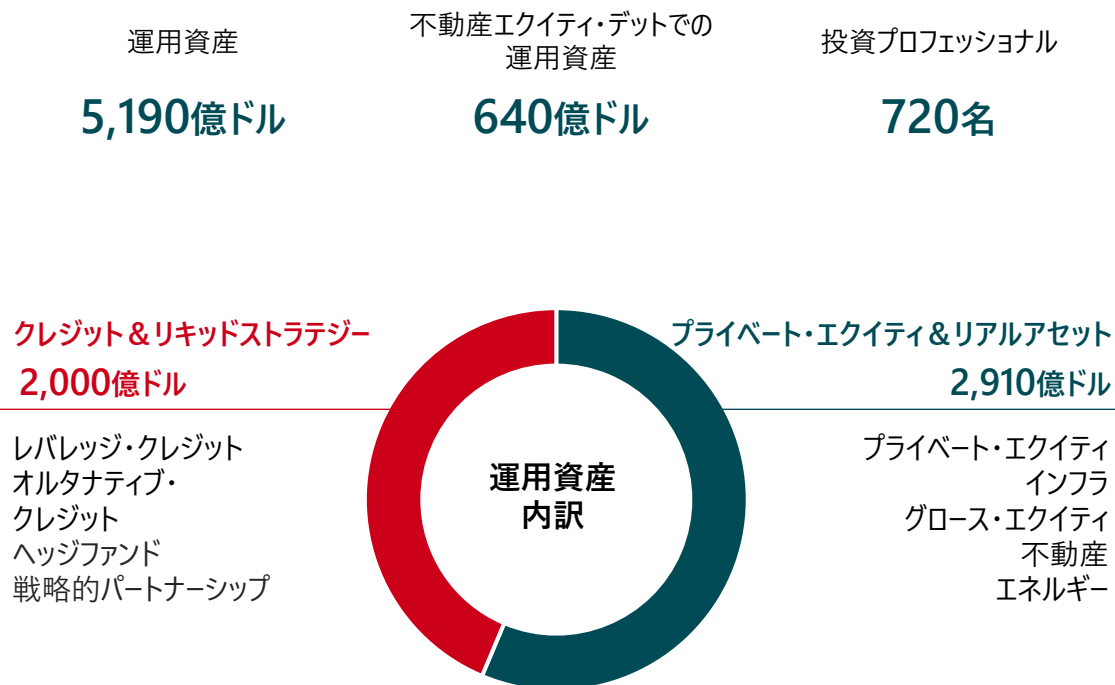
35.4%

※ 本ページの注記内容についてはP70をご参照ください。

## 世界最大級の投資運用会社「KKR」グループ

# KKR

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



※ 2023年6月30日時点

## 日本における豊富な投資実績

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



## コーポレート・ネットワークを活かした成長機会の提供

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



# JMF

## 02

## 決算と業績予想



	2023年2月期 (第42期) 実績	2023年8月期 (第43期) 実績	増減
営業収益	41,332 百万円	41,405 百万円	+72 百万円
不動産売却益	1,345 百万円	2,026 百万円	+680 百万円
営業費用	23,445 百万円	23,350 百万円	-95 百万円
(賃貸NOI <sup>1</sup> ：売却損益除く)	27,033 百万円	26,661 百万円	-371 百万円
営業利益	17,887 百万円	18,054 百万円	+167 百万円
営業外収益	36 百万円	2 百万円	-33 百万円
営業外費用	1,958 百万円	2,004 百万円	+46 百万円
経常利益	15,965 百万円	16,052 百万円	+87 百万円
当期純利益	15,964 百万円	16,051 百万円	+87 百万円
積立金繰入額	-	505 百万円	+505 百万円
積立金取崩額	200 百万円	255 百万円	+54 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	5,709 百万円	5,958 百万円	+249 百万円
分配金総額	16,165 百万円	15,802 百万円	-363 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,313 円	2,261 円	-52 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,995 円	2,904 円	-91 円
1口当たりパイアウトレシオ <sup>4</sup>	77.2 %	77.9 %	+0.6 %
資本的支出	3,306 百万円	3,476 百万円	+170 百万円
機能維持	2,978 百万円	3,079 百万円	+100 百万円
機能向上	327 百万円	397 百万円	+69 百万円
修繕費	1,130 百万円	872 百万円	-258 百万円
合計	4,436 百万円	4,348 百万円	-88 百万円
減価償却費	5,807 百万円	5,781 百万円	-25 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

## 主な変動要因（前期比）

（百万円）

営業収益	+72
売却益 <sup>5</sup>	+680
前期及び当期に行った物件取得・売却 <sup>6</sup>	+268
既存物件の賃貸事業収入	-876
賃料収入	+90
水光熱費収入	-86
その他賃貸事業収入	-880
駐車場収入	+24
カード手数料収入	+15
違約金	-200
その他（原状回復費収入等）	-765
匿名組合分配益、受取配当金	+45
営業費用	-95
前期及び当期に行った物件取得・売却 <sup>6</sup>	+127
既存物件の賃貸事業費用	-389
公租公課	+144
修繕費	-290
給水光熱費	-153
その他賃貸事業費用	-90
PM費	-30
販売促進費	-33
カード手数料	+15
支払手数料	+19
その他	+15
固定資産除却損	-10
減価償却費	-66
販売費・一般管理費	+167
営業利益	+167
営業外収益	-33
営業外費用	+46
経常利益	+87
当期純利益	+87

※ 本ページの注記内容についてはP70をご参照ください。

	2023年2月期 (第42期) 実績	2023年8月期 (第43期) 実績	増減
総資産	1,249,604 百万円	1,249,926 百万円	+321 百万円
総負債	624,382 百万円	624,848 百万円	+466 百万円
有利子負債	550,645 百万円	550,645 百万円	-
敷金・保証金	59,045 百万円	59,247 百万円	+202 百万円
純資産	625,221 百万円	625,077 百万円	-144 百万円
LTV	44.1 %	44.1 %	-
長期負債比率	98.9 %	99.6 %	+0.8 %
固定金利比率	95.5 %	95.7 %	+0.2 %
平均デットコスト	0.70 %	0.72 %	+0.02 %
物件数	128 物件	132 物件	+4 物件
取得価格合計	1,207,229 百万円	1,214,339 百万円	+7,110 百万円
含み損益	155,545 百万円	171,343 百万円	+15,797 百万円
帳簿価額	1,147,477 百万円	1,153,040 百万円	+5,563 百万円
鑑定評価額	1,303,023 百万円	1,324,384 百万円	+21,361 百万円
<b>【ご参考：積立金残高】</b> ※各期の投資法人役員会にて承認後の積立額です			
積立金合計	5,709 百万円	5,958 百万円	+249 百万円
配当積立金	3,915 百万円	3,915 百万円	-
圧縮積立金	1,153 百万円	1,658 百万円	+505 百万円
一時差異等調整積立金	640 百万円	384 百万円	-255 百万円

## 主な変動要因（前期比）

（百万円）

<b>総資産</b>	<b>+321</b>
現預金	-6,904
新規物件取得	+16,901
既存物件売却	-8,982
投資有価証券	+1,071
のれん償却	-401
減価償却費・除却損	-5,850
資本的支出	+3,476
長期前払費用	+493
前渡金	+442
営業未収入金	-116
前払費用	+290
<b>総負債</b>	<b>+466</b>
敷金・保証金	+202
未払費用	+132
<b>純資産</b>	<b>-144</b>
任意積立金	-200
評価差額金	-30
当期末処分利益	+87

	2023年8月期 (第43期) 前回予想	2023年8月期 (第43期) 実績	増減
営業収益	41,353 百万円	41,405 百万円	+51 百万円
不動産売却益	2,008 百万円	2,026 百万円	+18 百万円
営業費用	23,817 百万円	23,350 百万円	-466 百万円
(賃貸NOI <sup>1</sup> : 売却損益除く)	26,196 百万円	26,661 百万円	+465 百万円
営業利益	17,536 百万円	18,054 百万円	+518 百万円
営業外収益	-	2 百万円	+2 百万円
営業外費用	2,019 百万円	2,004 百万円	-15 百万円
経常利益	15,516 百万円	16,052 百万円	+536 百万円
当期純利益	15,515 百万円	16,051 百万円	+536 百万円
積立金繰入額	45 百万円	505 百万円	+459 百万円
積立金取崩額	254 百万円	255 百万円	+0 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	5,499 百万円	5,958 百万円	+459 百万円
分配金総額	15,725 百万円	15,802 百万円	+76 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,250 円	2,261 円	+11 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,840 円	2,904 円	+64 円
1口当たりパイアウトレシオ <sup>4</sup>	79.2 %	77.9 %	-1.4 %
資本的支出	4,115 百万円	3,476 百万円	-639 百万円
機能維持	3,673 百万円	3,079 百万円	-594 百万円
機能向上	441 百万円	397 百万円	-44 百万円
修繕費	810 百万円	872 百万円	+61 百万円
合計	4,926 百万円	4,348 百万円	-577 百万円
減価償却費	5,849 百万円	5,781 百万円	-67 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

## 主な変動要因（予想比）

(百万円)

営業収益	+51
売却益 <sup>5</sup>	+18
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業収益への影響 <sup>6</sup>	-2
既存物件の賃貸事業収入	+36
賃料収入	+143
水光熱費収入	-311
その他賃貸事業収入	+204
カード手数料収入	+70
その他（原状回復費収入等）	+96
匿名組合分配益、受取配当金	+36
営業費用	-466
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業費用への影響 <sup>6</sup>	+3
既存物件の賃貸事業費用	-502
修繕費	+62
給水光熱費	-555
その他賃貸事業費用	-9
販売促進費	-10
カード手数料	+48
その他	+20
減価償却費	-67
販売費・一般管理費	+32
営業利益	+518
営業外収益	+2
営業外費用	-15
経常利益	+536
当期純利益	+536

※ 本ページの注記内容についてはP70をご参照ください。

	2023年8月期 (第43期) 実績	2024年2月期 (第44期) 今回予想	増減
営業収益	41,405 百万円	40,787 百万円	-617 百万円
不動産売却益	2,026 百万円	1,465 百万円	-560 百万円
営業費用	23,350 百万円	23,027 百万円	-322 百万円
(賃貸NOI <sup>1</sup> ：売却損益除く)	26,661 百万円	26,715 百万円	+53 百万円
営業利益	18,054 百万円	17,759 百万円	-294 百万円
営業外収益	2 百万円	-	-2 百万円
営業外費用	2,004 百万円	2,023 百万円	+18 百万円
経常利益	16,052 百万円	15,736 百万円	-316 百万円
当期純利益	16,051 百万円	15,735 百万円	-316 百万円
積立金繰入額	505 百万円	151 百万円	-353 百万円
積立金取崩額	255 百万円	280 百万円	+25 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	5,958 百万円	5,829 百万円	-129 百万円
分配金総額	15,802 百万円	15,865 百万円	+62 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,261 円	2,270 円	+9 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,904 円	2,926 円	+22 円
1口当たりパイアウトレシオ <sup>4</sup>	77.9 %	77.6 %	-0.3 %
資本的支出	3,476 百万円	5,104 百万円	+1,628 百万円
機能維持	3,079 百万円	4,924 百万円	+1,845 百万円
機能向上	397 百万円	179 百万円	-217 百万円
修繕費	872 百万円	1,006 百万円	+134 百万円
合計	4,348 百万円	6,110 百万円	+1,762 百万円
減価償却費	5,781 百万円	5,578 百万円	-203 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

## 主な変動要因（前期比）

(百万円)

営業収益	-617
売却益 <sup>5</sup>	-560
前期及び当期に行った物件取得・売却 <sup>6</sup>	-214
既存物件の賃貸事業収入	+157
賃料収入	+392
水光熱費収入	-211
その他賃貸事業収入	-23
違約金	-25
その他（原状回復費収入等）	-14
匿名組合分配益、受取配当金	+15
営業費用	-322
前期及び当期に行った物件取得・売却 <sup>6</sup>	-100
既存物件の賃貸事業費用	-214
修繕費	+158
給水光熱費	-277
その他賃貸事業費用	-95
PM費	-34
販売促進費	+32
支払手数料	-10
その他	-24
固定資産除却損	+109
減価償却費	-167
販売費・一般管理費	-8
営業利益	-294
営業外収益	-2
営業外費用	+18
経常利益	-316
当期純利益	-316

※ 本ページの注記内容についてはP70をご参照ください。

	2024年2月期 (第44期) 前回予想	2024年2月期 (第44期) 今回予想	増減
営業収益	40,388 百万円	40,787 百万円	+399 百万円
不動産売却益	823 百万円	1,465 百万円	+641 百万円
営業費用	23,455 百万円	23,027 百万円	-428 百万円
（賃貸NOI <sup>1</sup> ：売却損益除く）	26,615 百万円	26,715 百万円	+100 百万円
営業利益	16,932 百万円	17,759 百万円	+827 百万円
営業外収益	-	-	-
営業外費用	2,041 百万円	2,023 百万円	-17 百万円
経常利益	14,891 百万円	15,736 百万円	+845 百万円
当期純利益	14,890 百万円	15,735 百万円	+845 百万円
積立金繰入額	-	151 百万円	+151 百万円
積立金取崩額	834 百万円	280 百万円	-554 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	4,664 百万円	5,829 百万円	+1,164 百万円
分配金総額	15,725 百万円	15,865 百万円	+139 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,250 円	2,270 円	+20 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,914 円	2,926 円	+12 円
1口当たりパイアウトレシオ <sup>4</sup>	77.2 %	77.6 %	+0.4 %
資本的支出	5,489 百万円	5,104 百万円	-384 百万円
機能維持	5,253 百万円	4,924 百万円	-328 百万円
機能向上	235 百万円	179 百万円	-56 百万円
修繕費	671 百万円	1,006 百万円	+334 百万円
合計	6,160 百万円	6,110 百万円	-49 百万円
減価償却費	5,712 百万円	5,578 百万円	-133 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

## 主な変動要因（前回予想比）

（百万円）

営業収益	+399
売却益 <sup>5</sup>	+641
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業収益への影響 <sup>6</sup>	-80
既存物件の賃貸事業収入	-162
賃料収入	+4
水光熱費収入	-521
その他賃貸事業収入	+354
カード手数料収入	+62
違約金	+19
その他（原状回復費収入等）	+217
匿名組合分配金、受取配当金	+54
営業費用	-428
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業費用への影響 <sup>6</sup>	-26
既存物件の賃貸事業費用	-450
修繕費	+334
給水光熱費	-801
その他賃貸事業費用	+16
BM費	+30
PM費	+54
カード手数料	+36
その他	+11
固定資産除却損	+15
減価償却費	-131
販売費・一般管理費	+48
営業利益	+827
営業外費用	-17
経常利益	+845
当期純利益	+845

※ 本ページの注記内容についてはP71をご参照ください。

	2024年2月期 (第44期) 今回予想	2024年8月期 (第45期) 今回予想	増減
営業収益	40,787 百万円	39,760 百万円	-1,027 百万円
不動産売却益	1,465 百万円	679 百万円	-786 百万円
営業費用	23,027 百万円	22,665 百万円	-362 百万円
（賃貸NOI <sup>1</sup> ：売却損益除く）	26,715 百万円	26,858 百万円	+142 百万円
営業利益	17,759 百万円	17,095 百万円	-664 百万円
営業外収益	-	-	-
営業外費用	2,023 百万円	2,093 百万円	+69 百万円
経常利益	15,736 百万円	15,001 百万円	-734 百万円
当期純利益	15,735 百万円	15,001 百万円	-734 百万円
積立金繰入額	151 百万円	-	-151 百万円
積立金取崩額	280 百万円	724 百万円	+443 百万円
積立金残高 <sup>2</sup>	5,829 百万円	5,105 百万円	-724 百万円
分配金総額	15,865 百万円	15,725 百万円	-139 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,270 円	2,250 円	-20 円
1口当たりFFO <sup>3</sup>	2,926 円	2,918 円	-8 円
1口当たりパイアウトレシオ <sup>4</sup>	77.6 %	77.1 %	-0.5 %
資本的支出	5,104 百万円	5,713 百万円	+608 百万円
機能維持	4,924 百万円	5,599 百万円	+674 百万円
機能向上	179 百万円	113 百万円	-65 百万円
修繕費	1,006 百万円	586 百万円	-419 百万円
合計	6,110 百万円	6,299 百万円	+188 百万円
減価償却費	5,578 百万円	5,604 百万円	+25 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

## 主な変動要因（第44期予想比）

(百万円)

営業収益	-1,027
売却益 <sup>5</sup>	-786
前期及び当期に行った物件取得・売却 <sup>6</sup>	+40
既存物件の賃貸事業収入	-280
賃料収入	-129
水光熱費収入	+88
その他賃貸事業収入	-239
カード手数料収入	-14
違約金	-20
その他（原状回復費収入等）	-211
匿名組合分配益、受取配当金	+6
営業費用	-362
前期及び当期に行った物件取得・売却 <sup>6</sup>	-8
既存物件の賃貸事業費用	-350
修繕費	-393
給水光熱費	+121
その他賃貸事業費用	-77
公租公課	+70
BM費	-38
PM費	+26
販売促進費	-41
カード手数料	-10
支払手数料	+16
その他営業費用	+10
固定資産除却損	-130
減価償却費	+20
販売費・一般管理費	-4
営業利益	-664
営業外費用	+69
経常利益	-734
当期純利益	-734

※ 本ページの注記内容についてはP71をご参照ください。

# JMF 03

## 外部成長





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

### ポートフォリオ

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

### 取得

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

### 譲渡

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

	取得手法	具体的なアプローチ	主な事例
1	相互売買	✓ 相互の戦略上の利害に合致する資産を交換	✓ JMFビル赤坂02（ヒューリック株式会社） ✓ JMFレジデンス千早（ザイマックス・リート投資法人） ✓ JMFレジデンス桜ノ宮・JMFレジデンス都島・JMFレジデンス海老江
2	デベロッパーとの取組み	✓ 開発物件の出口資産を取得	✓ JMFレジデンス大阪野田（株式会社スナダプロパティ） ✓ JMFレジデンス町田（株式会社日本エスコン）
3	テナントとの協業	✓ テナントのニーズをくみ取り、テナント資産を取得	✓ Karuizawa Commongrounds（底地） （カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社） ✓ Tecc LIFE SELECT 福岡志免本店 <sup>1</sup> （増築部分） （株式会社ヤマダデンキ）
4	私募リート投資関連	✓ 投資クライテリアに合致する私募リートの投資口を取得 ✓ 私募リートのスポンサー開発物件を取得	✓ 日神プライベートレジリート投資法人 ✓ フージャースプライベートリート投資法人（43期追加投資あり） ✓ JMFレジデンス池袋一丁目
5	メザニン投資	✓ メザニンローン債権投資目的で組成されたファンドへの出資 ✓ メザニンローンでのレンダーネットワークを活用し物件を取得	✓ ドリーム・メザニンデット・セパレート 3投資事業有限責任組合 ✓ JMFビル広尾01
6	M&A	✓ J-REITとの合併	✓ ラサルジャパン投資法人 ✓ MCUBS MidCity投資法人
7	スポンサーサポート	✓ 大規模ディールにスポンサーと共同参加し、投資クライテリアに合致する物件を取得	✓ JMFレジデンス藤沢
8	再開発組合への参画	✓ 大規模再開発事業に参加組合員として参画 ✓ 再開発後に開発物件を取得	✓ 札幌駅直結「北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業」

1. 家電住まいる館YAMADA福岡志免本店より名称変更しています。

物件数	取得（予定）価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り
3物件	53億円	59億円	4.2%	3.1%



JMFレジデンス桜ノ宮



JMFレジデンス都島



JMFレジデンス海老江

ディールソース	相互売買	相互売買	相互売買
用途	住宅	住宅	住宅
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市
取得(予定)価格	2,050百万円	1,470百万円	1,860百万円
鑑定評価額	2,270百万円	1,620百万円	2,050百万円
NOI利回り	4.2%	4.2%	4.1%
償却後NOI利回り	3.2%	3.2%	3.1%
取得(予定)日	2024年4月30日	2024年4月30日	2025年4月30日

※ 取得公表時のプレスリリースに基づきます。

取得物件

物件名称	用途	取得（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額 <sup>1</sup> （百万円）	NOI利回り <sup>1</sup>	償却後 NOI利回り <sup>1</sup>	取得（予定）日
JMFビル市ヶ谷01	複合型	20,935	22,100	3.5%	3.3%	2021年4月30日
Gビル心斎橋05	都市型商業	9,000	13,400	4.9%	4.9%	2021年4月30日
JMFビル広尾01	複合型	10,000	10,200	3.2%	2.8%	2021年10月29日
JMFビル船橋01	複合型	5,000	5,420	4.2%	3.6%	2021年11月26日
JMFビル赤坂02	オフィス	42,428	44,200	2.9%	2.6%	2021年12月1日
JMFレジデンス千早	住宅	3,280	3,720	5.2%	4.1%	2022年1月31日他
JMFレジデンス学芸大学	住宅	1,505	1,650	3.7%	3.1%	2022年3月18日
JMFレジデンス大阪野田	住宅	1,450	1,560	4.1%	2.9%	2022年12月23日
Karuizawa Commongrounds（底地）	複合型	499	532	4.7%	4.7%	2023年2月15日
JMFレジデンス北品川	住宅	1,900	2,250	4.2%	3.4%	2023年3月1日
JMFレジデンス大阪福島	住宅	1,518	1,690	4.2%	3.2%	2023年3月1日
JMFレジデンス池袋一丁目	住宅	1,670	1,830	4.0%	3.1%	2023年3月1日
JMFビル中野01	複合型	4,000	4,200	4.3%	4.0%	2023年3月24日
Tecc LIFE SELECT福岡志免本店（増築部分）	郊外型商業	702	1,270	10.5%	7.8%	2023年3月27日
JMFレジデンス藤沢	住宅	1,270	1,330	4.4%	3.0%	2023年3月30日
JMFレジデンス新横浜	住宅	3,190	3,370	4.1%	3.6%	2023年4月27日
JMFレジデンス赤羽志茂	住宅	2,200	2,430	4.1%	3.8%	2023年4月27日
JMFレジデンス町田	住宅	4,059	4,290	4.0%	3.0%	2023年10月2日
JMFレジデンス浅草橋三丁目	住宅	4,320	4,530	3.6%	3.0%	2024年4月30日
JMFレジデンス桜ノ宮	NEW 住宅	2,050	2,270	4.2%	3.2%	2024年4月30日
JMFレジデンス都島	NEW 住宅	1,470	1,620	4.2%	3.2%	2024年4月30日
JMFレジデンス天神橋筋六丁目	住宅	1,527	1,660	4.0%	3.0%	2024年5月31日
JMFレジデンス海老江	NEW 住宅	1,860	2,050	4.1%	3.1%	2025年4月30日
合計 23 物件		125,834百万円	137,572百万円			

1. 取得公表時のプレスリリースに基づきます。

私募リート投資口

資産名称	本投資法人における ポートフォリオ用途	取得価格 (百万円)	取得口数 (口)	保有比率 <sup>1</sup>	分配金利回り	取得日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口①	住宅	337	300	22.2%	5.1%	2021年5月11日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口②	住宅	1,551	1,380			2021年7月1日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口③-1	住宅	874	750			2022年1月12日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口③-2	住宅	804	690			2022年1月13日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口④	住宅	1,441	1,200	35.0%	4.4%	2023年1月5日
フージャースプライベートリート投資法人の投資口①	住宅	1,100	1,100			2022年3月24日
フージャースプライベートリート投資法人の投資口② <span>NEW</span>	住宅	1,004	950			2023年7月3日
合計		7,114百万円				

取得合計（物件+私募リート投資口）	取得価格合計	132,948百万円	NOI利回り	3.7%	償却後NOI利回り	3.3%
-------------------	--------	------------	--------	------	-----------	------

1. 2023年8月末時点

## 譲渡物件

物件名称	用途	譲渡（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額 <sup>1</sup> （百万円）	帳簿価額 <sup>2</sup> （百万円）	売却損益（想定） <sup>3</sup> （百万円）	譲渡（予定）日
イオン高槻	郊外型商業	10,954	10,900	9,715	990	2021年3月10日
イオンモール大和（準共有持分50%）	郊外型商業	8,600	8,550	7,400	1,116	2021年3月30日
イトーヨーカドー四街道店	郊外型商業	10,350	9,990	12,080	-1,767	2021年8月12日
Gビル南青山01	都市型商業	10,110	9,440	9,999	45	2021年12月1日
Gビル銀座01	都市型商業		9,000			2021年12月1日他
Gビル新宿01	都市型商業	20,820	7,810	15,013	5,646	2021年12月1日
サミットストア中野南台店	都市型商業		3,830			2022年3月1日
パロー勝川店（底地）（準共有持分50%）	都市型商業	3,245	3,245	3,205	15	2022年1月31日
Gビル神宮前02	都市型商業	1,850	1,720	2,255	-420	2022年4月21日
イオンモール札幌苗穂	郊外型商業	9,300	9,270	5,816	3,411	2024年8月30日他
ラウンドワンスタジアム高槻店	郊外型商業	3,320	2,990	1,877	1,369	2023年4月4日
ライフ岸部店（底地）	郊外型商業	2,600	1,910	1,942	638	2023年3月1日
イオンモール鶴見緑地（準共有持分25%）	都市型商業	6,400	6,400	5,519	837	2023年9月29日
ラウンドワン三宮駅前店	NEW 都市型商業	3,800	3,330	3,143	628	2024年2月29日
Gビル南青山02	NEW 都市型商業	5,383	5,180	5,161	18	2023年8月31日
合計 15 物件		96,732百万円	93,565百万円		12,531百万円	

1. 譲渡公表時のプレスリリースに基づきます。
2. 譲渡完了物件は譲渡日時時点の帳簿価額、その他は譲渡月時点の想定値を記載しています。なお、イオンモール札幌苗穂は、2023年8月末時点の実績値を記載しています。
3. 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。

# JMF 04

## 内部成長



期末稼働率の推移<sup>1</sup>

用途	2023年2月期末 (第42期)	2023年8月期末 (第43期)		2024年2月期末 (第44期) 予想	2024年8月期末 (第45期) 予想
		前回予想	落着		
ポートフォリオ全体	99.2%	99.1%	99.2%	99.1%	99.0%
商業	99.7%	99.7%	99.7%	99.8%	100.0%
複合・オフィス	96.5%	96.0%	96.9%	96.2%	94.5%
住宅	96.4%	94.4%	96.6%	86.6%	90.5%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

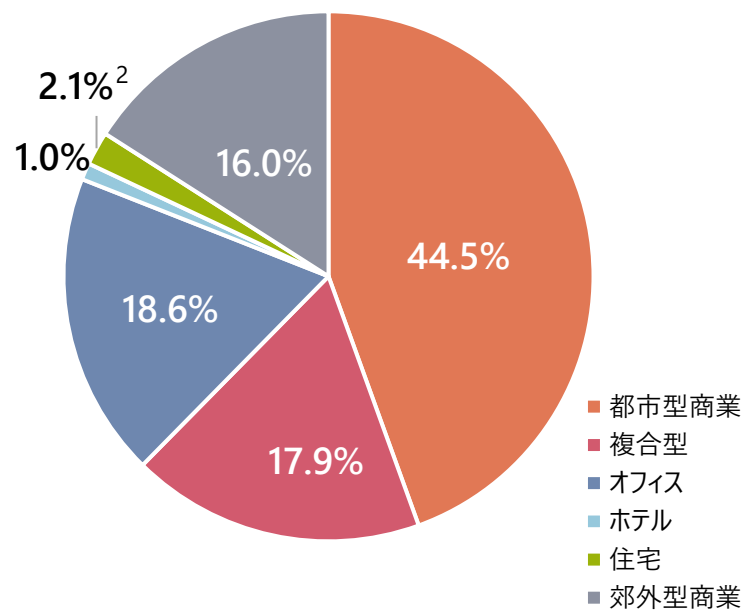
第43期月別稼働率の推移<sup>1</sup>

用途	2023年3月末	2023年4月末	2023年5月末	2023年6月末	2023年7月末	2023年8月末
ポートフォリオ全体	99.3%	99.3%	99.3%	99.3%	99.2%	99.2%
商業	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
複合・オフィス	97.4%	97.3%	97.5%	97.4%	96.1%	96.9%
住宅	96.2%	95.8%	95.9%	97.1%	96.5%	96.6%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

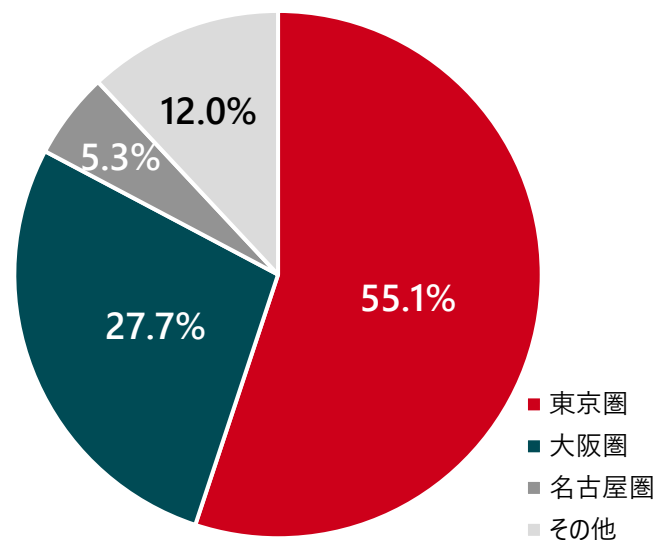
1. 賃貸可能面積に占める賃貸面積ベース



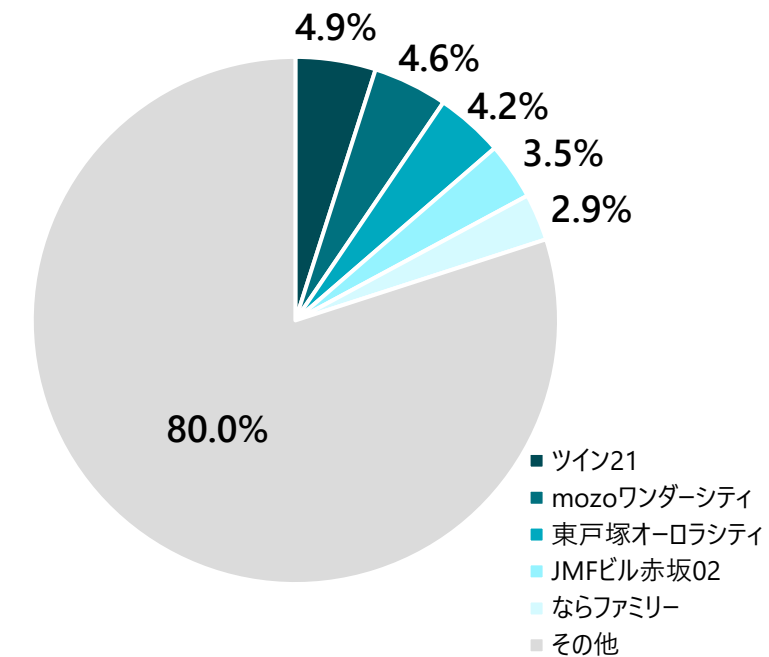
用途別<sup>1</sup>



エリア別<sup>1</sup>

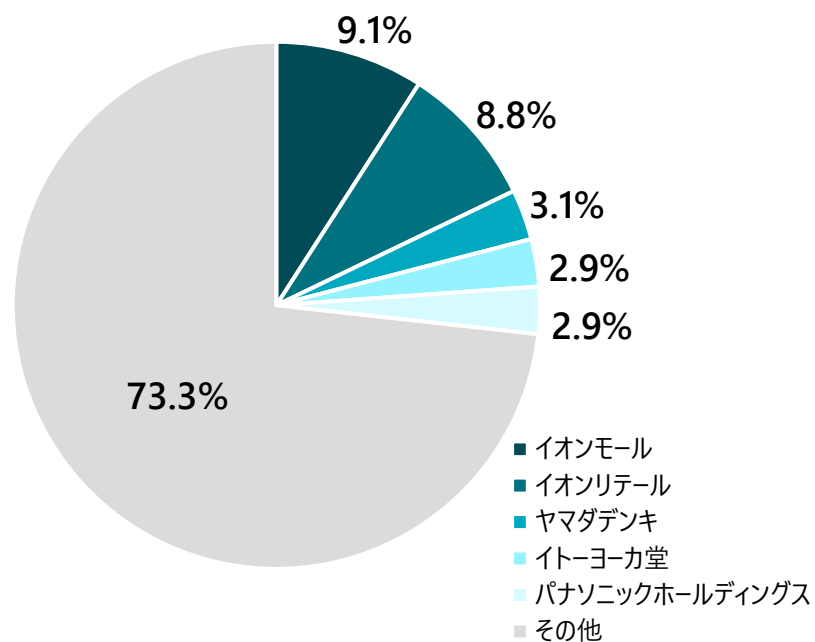


物件規模別<sup>1</sup>

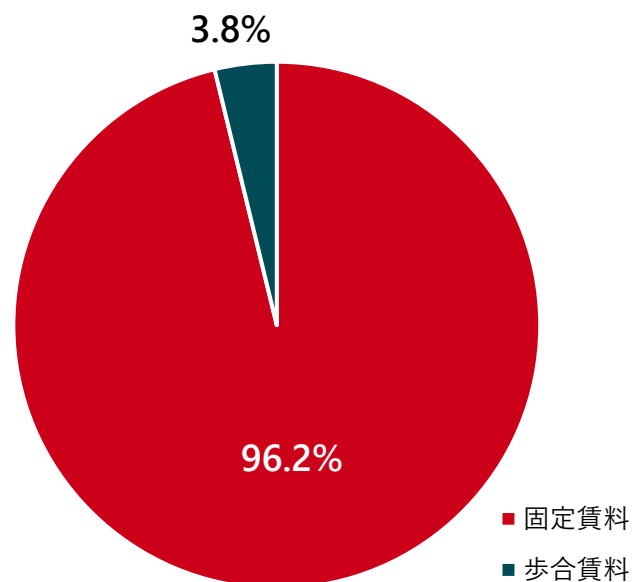


1. 2023年8月31日時点の取得価格ベース  
2. 用途別住宅には、日神プライベートレジリート投資法人、フージャースプライベートリート投資法人の投資口取得分を含む

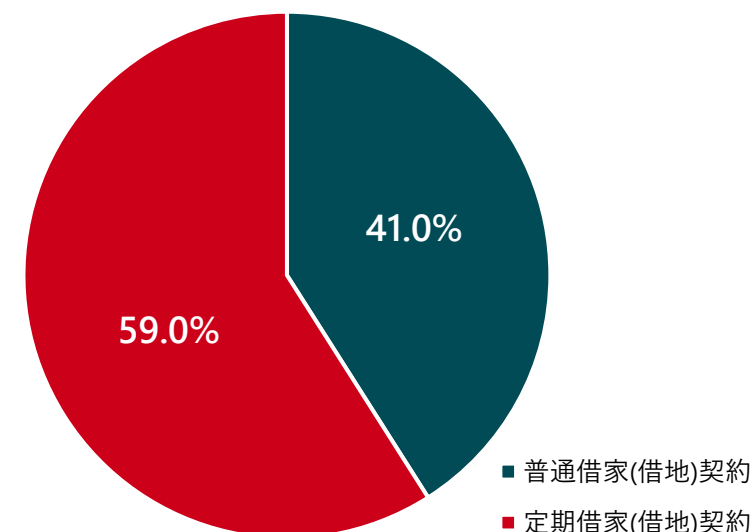
テナント別<sup>1</sup>



賃料形態別<sup>1</sup>



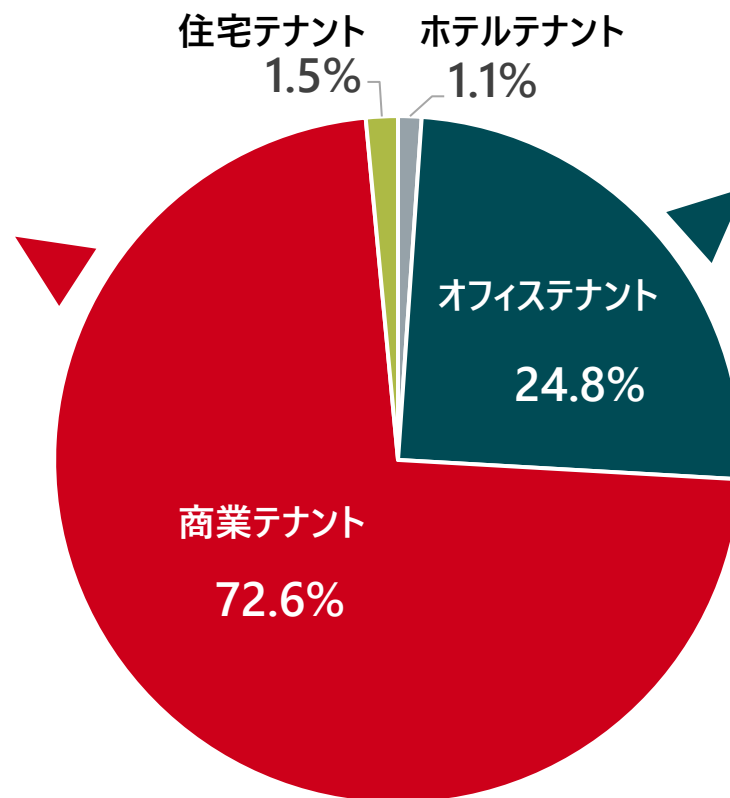
契約種類別<sup>1</sup>



1. 2023年8月31日時点の年間賃料ベース

## テナントの業種分類<sup>1</sup>

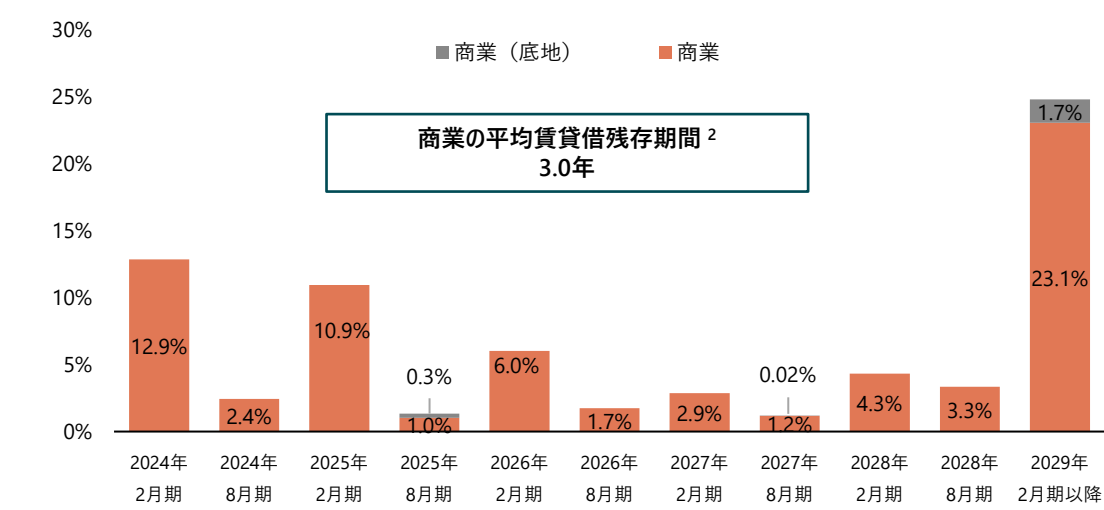
	業種	賃料 構成比
ダイレクトリース	住生活用品	15.1%
	ファッション	10.9%
	レストラン・カフェ	4.3%
	エンターテインメント	4.2%
	食料品	3.1%
	サービス	1.9%
	教育・フィットネス	1.7%
	ヘルス・ビューティー	1.6%
	<b>ダイレクトリース合計</b>	<b>42.8%</b>
マスターリース	ショッピングセンター	18.7%
	GMS	4.4%
	百貨店	3.6%
	底地	1.7%
	その他	1.4%
	<b>マスターリース合計</b>	<b>29.8%</b>
<b>商業テナント合計</b>		<b>72.6%</b>



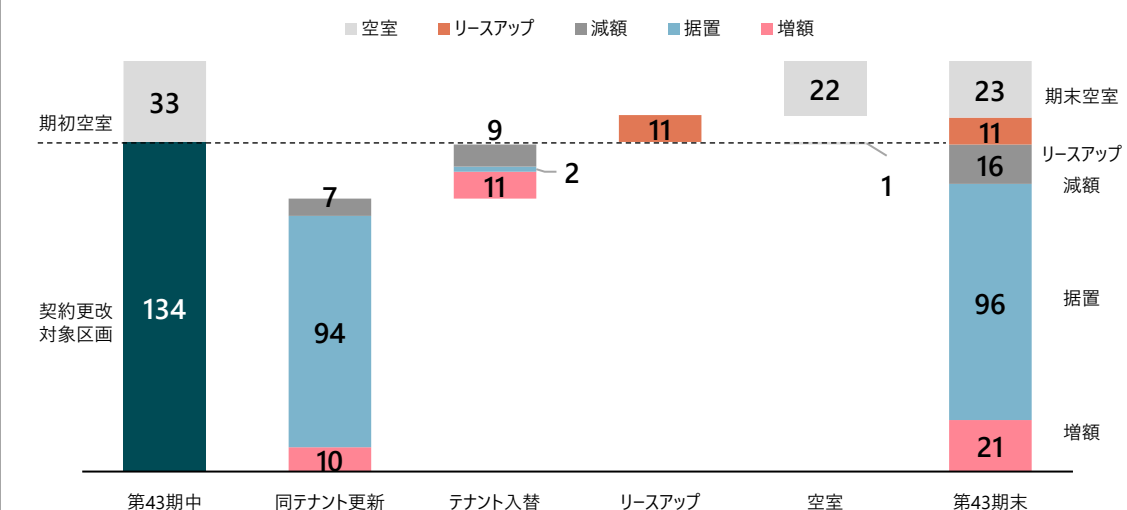
業種	賃料 構成比
サービス業	6.1%
製造業	4.5%
情報通信業	3.8%
金融・保険業	3.5%
不動産業	1.8%
卸売・小売業	1.7%
運輸業	1.6%
建設業	0.9%
電気・ガス・熱供給・水道業	0.7%
その他	0.3%
<b>オフィステナント合計</b>	<b>24.8%</b>

1. 2023年8月31日時点の年間賃料ベース

テナントの賃貸借契約満了時期（商業）<sup>1</sup>



商業区画のリーシング結果（区画数ベース）<sup>3</sup>

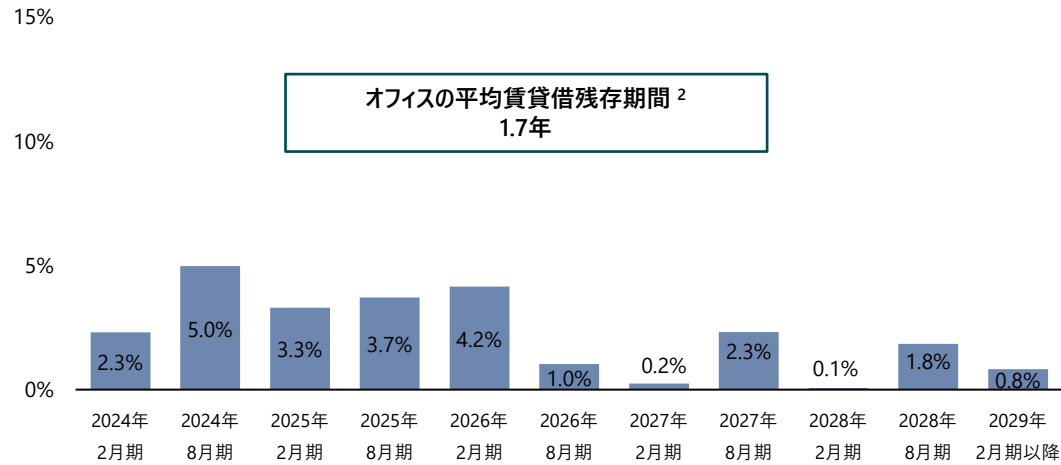


売上前年比の推移<sup>4</sup>

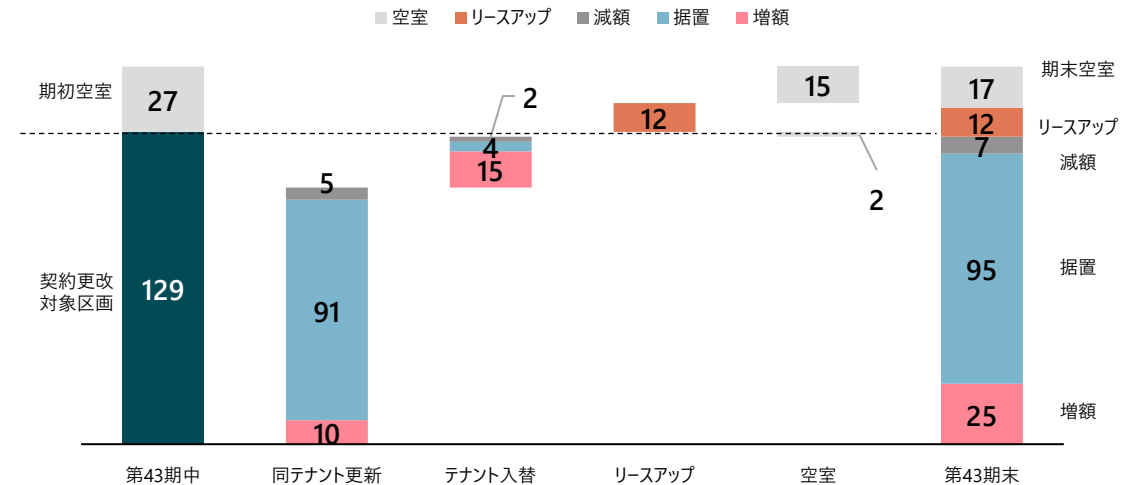
		2022/9	2022/10	2022/11	2022/12	2023/1	2023/2	2023/3	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8
	商業ポートフォリオ全体 <sup>5</sup>	131%	118%	110%	112%	119%	130%	122%	118%	112%	113%	117%	116%
	商業動態統計（公表情報）	104%	104%	102%	104%	105%	105%	103%	105%	103%	104%	106%	106%
東京圏	ジャイル	138%	151%	147%	136%	114%	161%	138%	134%	130%	151%	137%	144%
	ラ・ポルト青山	121%	104%	102%	101%	115%	136%	123%	108%	105%	102%	113%	118%
	川崎ルフロン	107%	107%	103%	105%	118%	119%	115%	112%	109%	110%	114%	109%
	M&W YOKOHAMA	153%	125%	104%	110%	98%	112%	107%	103%	100%	97%	98%	99%
	マチノマ大森	102%	111%	107%	109%	106%	106%	115%	121%	116%	115%	117%	114%
	あびこショッピングプラザ	96%	100%	99%	99%	100%	100%	97%	101%	103%	97%	103%	106%
	かみしんプラザ	100%	105%	109%	105%	105%	106%	105%	95%	107%	107%	112%	108%
大阪圏	京都ファミリー	105%	107%	101%	108%	105%	111%	115%	113%	111%	105%	107%	106%
	ならファミリー	99%	101%	102%	101%	110%	109%	104%	107%	111%	102%	108%	107%
	mozoワンダーシティ	119%	109%	104%	104%	115%	132%	115%	106%	104%	103%	106%	103%
名古屋圏	mozoワンダーシティ	119%	109%	104%	104%	115%	132%	115%	106%	104%	103%	106%	103%
その他	おやまゆうえんHW	106%	106%	96%	101%	103%	109%	106%	105%	104%	98%	104%	102%

※ 本ページの注記内容についてはP71をご参照ください。

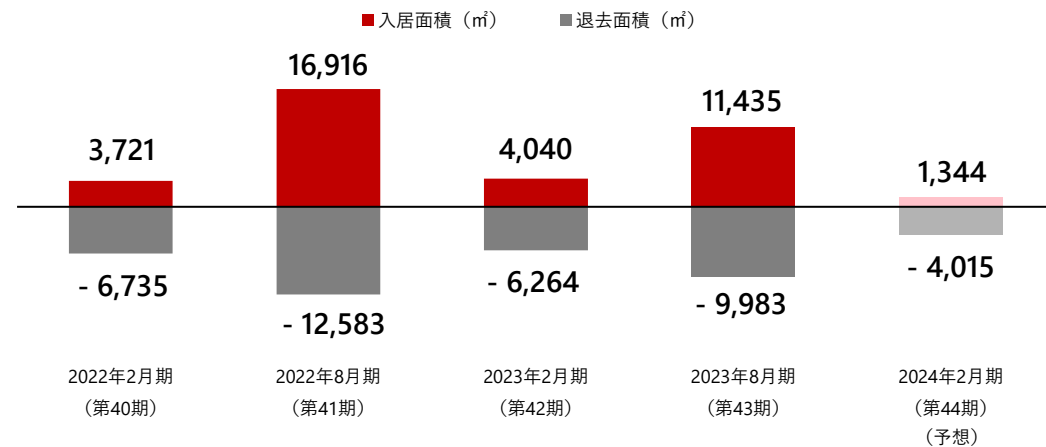
## テナントの賃貸借契約満了時期（オフィス）<sup>1</sup>



## オフィス区画のリーシング結果（区画数ベース）<sup>3</sup>

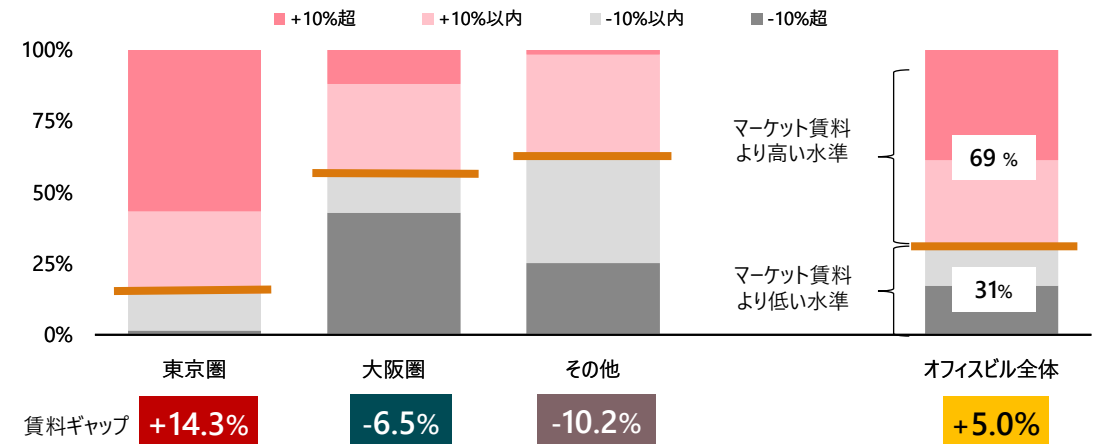


## オフィス区画の入退去面積の推移



※ 本ページの注記内容についてはP71をご参照ください。

## 賃料ギャップの分布<sup>4</sup>（契約賃料ベース）



## JMFビル天神西通り01 (福岡県福岡市)

### メインテナント解約区画について 順調にリーシングが進捗

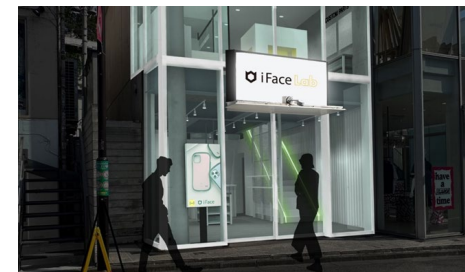
- 2023年3月、1-2階を賃借していたメインテナントが退去
- 着実なリーシングにより2023年8月には2階ハートレーディングカードショップを誘致
- 残る1階についても後継テナント候補から申込書を受領し入居に向け調整中



## JMFビル神宮前03 (東京都渋谷区)

### モバイルアクセサリブランド iFace 直営店初のコンセプトストアを誘致

- 原宿キャットストリートに立地する本物件へ、若者へのトレンド発信やインバウンド需要を見据えた市場拡大を目的とし、2023年8月「iFace Lab」を誘致
- アパレル中心のテナント構成から、トレンドを汲んだサービス・体験型テナント中心に移行
- 本リーシングにより稼働率100%を達成



「iFace Lab」ファサードイメージ

## JMFビル梅田01 (大阪府大阪市)

### 関西圏初出店 「TAMASHII SPOT OSAKA」を誘致

- 本物件は若年層向けの高感度ファッションブランド等が集積する茶屋町エリアの象徴となる施設を目指し、従前より話題性のある店舗リーシングを実施
- 2023年9月、株式会社BANDAI SPIRITSが手掛ける大人向けコレクターズ商品ブランド「TAMASHII NATIONS」の関西初となるオフィシャルショップをオープン



「TAMASHII SPOT OSAKA」外観

©尾田栄一郎／集英社・フジテレビ・東映アニメーション ©創通・サンライズ  
©創通・サンライズ・MBS © 2023 MARVEL © 2023 CPII  
©バードスタジオ／集英社・東映アニメーション  
©車田正美／集英社・東映アニメーション

## JMFビル北青山01 (東京都渋谷区)

### 100%稼働に向けリーシングが進捗

- 2023年4月、1-2階を賃借していたブライダル業種のテナントが退去
- 迅速なリーシングにより空室期間の発生なく2023年5月より2階について後継のオフィステナントと契約開始





ならファミリー (奈良県奈良市)

地域密着型の商業施設  
2023年4月テナント入替リニューアル完了

- JMFの代表的な商業物件の一つである本物件において、商業施設の鮮度維持のため段階的なリニューアルを実施
- JMFの商業リーシングノウハウを活かしより日々の来館客の暮らしに寄り添うテナントを誘致



<新店舗一例>



ジーユー (アパレル)  
2023/4/28オープン



3COINS+plus



スリーコインズプラス (雑貨)  
2023/4/21オープン

Gビル南池袋01 (東京都豊島区)

築古物件の収益最大化に向け  
リニューアル計画始動

- 本物件は都内随一のターミナル駅池袋駅徒歩約3分の好立地に位置する商業施設
- 築50年程が経過し、建物の老朽化が進んでいるものの立地ポテンシャルは高く、今後の収益性向上も見込めることから大規模改装を計画
- 2025年2月期改装完了予定
- 本計画の提案により、現段階から既存および新規テナントより賃料増額契約が一部内定



Gビル南池袋01 外観 (現状)



リニューアル後共用部イメージ

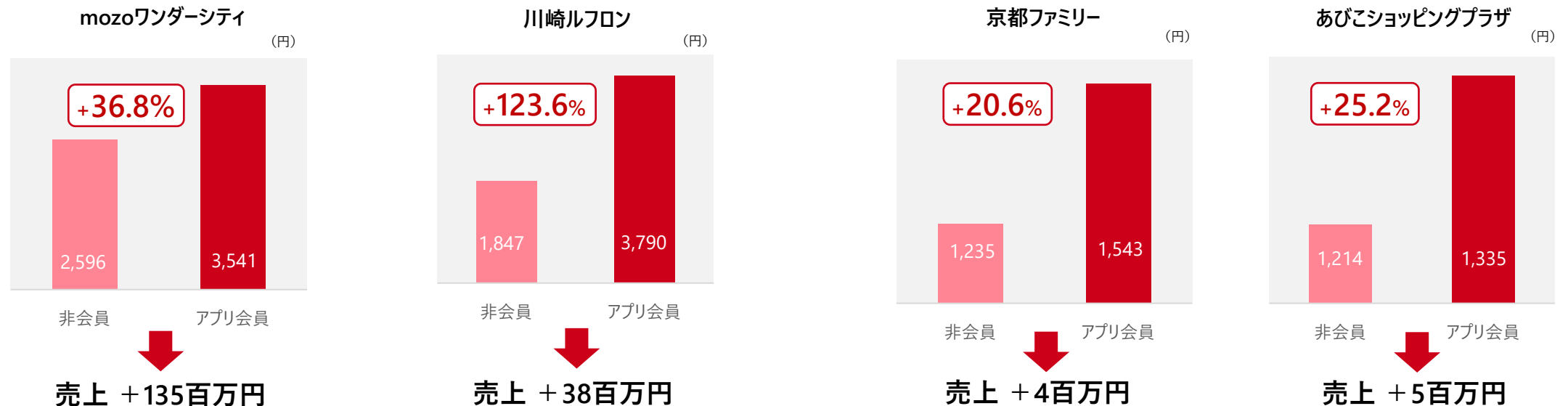


リニューアル後外観イメージ

DXの継続的な取り組みを推進

統合データ基盤（CDP）の構築が進捗したことによりNOIへプラスに寄与

## ①売上アップ

アプリ会員の購買単価が高いことにより、2023年8月期は 売上 + **183** 百万円/期、歩合賃料 + **17** 百万円<sup>1</sup>/期の効果購買単価 比較<sup>2</sup>

## ②コスト削減

紙媒体の広告費用やアプリ移行に伴う旧システムの廃止により **68** 百万円/年のコスト削減

1. 右記計算式を基に売上、歩合賃料への影響を算出しています。 2023年8月期の平均アプリ会員客単価と平均非アプリ会員購買単価の差額×アクティブ会員（一定期間に1回以上利用があった会員）数×各施設の歩合賃料割合  
 2. 2023年8月期のアプリ会員と非アプリ会員の平均購買単価を比較しています。



## ③収集データ利活用

## ■施策例 (mozoワンダーシティ)

アプリ利用データから直近の購買がない休眠会員の掘り起こしを行い

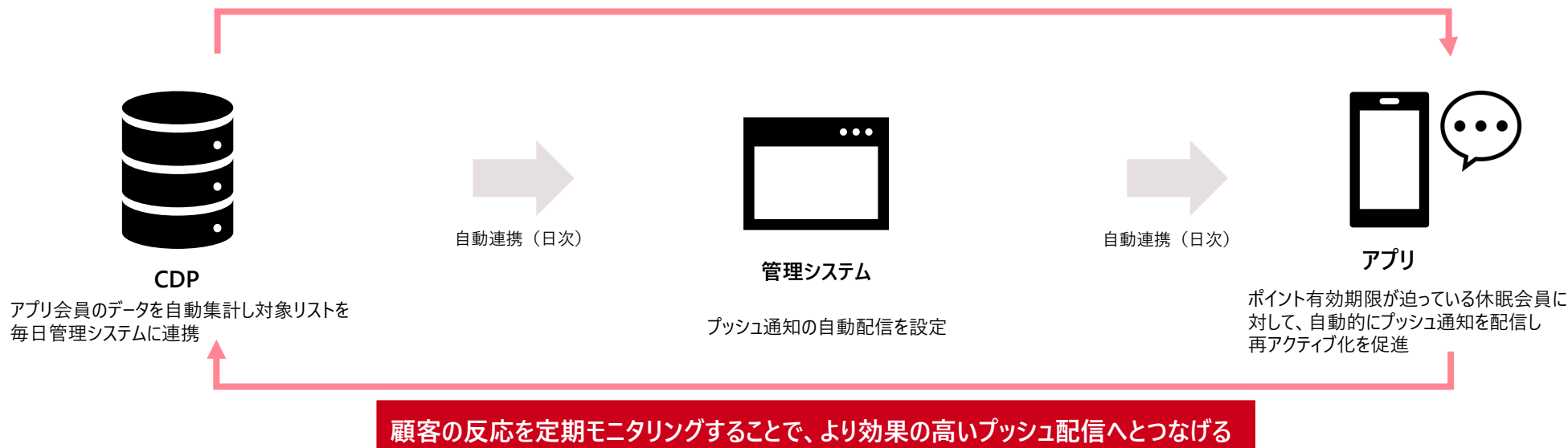
限定クーポンを配信する施策を実施

約4,000名へのプッシュ配信の結果、12%の休眠会員の再アクティブ化に成功し **約 + 6.2百万円** の売上アップを実現



➡ 今後はMA (Marketing Automation<sup>1</sup>) の導入により、上記のような顧客アプローチを自動化へ

< MA (Marketing Automation) フロー イメージ図 >



1. 「Marketing Automation」とは、顧客の情報を一元管理し、アプリ等デジタルチャネルを通じてマーケティング活動を自動化するツールのことを言います。

### ツイン21 (大阪府大阪市)

#### 大型オフィスビル 最上階をシェアオフィス化

- 従前飲食店舗が入居していたMタワー最上階の38階126坪の区画において、大阪城などの街並みが一望できるシェアオフィスを開設
- コロナ禍を経て多様化する働き方に対応した機能を導入することにより、あらゆる規模・ニーズのワーカーを取り込むことを企図
- 既存テナントに対しても、本シェアオフィスを活用した柔軟なオフィス戦略の提案により、他ビルへの移転抑止等の効果を期待



シェアオフィス 内観イメージ



### JMFビル今橋01 (大阪府大阪市)

#### 2023年8月期退去区画の早期リースアップ

- 2023年5月末に解約となった区画について、迅速なリーシングにより2023年7月より後継テナント契約開始
- 空室期間を最小限に抑え、2023年8月期末稼働率100%を維持



### JMFビル西本町01 (大阪府大阪市)

#### 賃料増額リーシング達成

- 2023年4月末にテナントが解約した区画について2023年11月契約開始予定で契約締結済み
- 稼働率は2023年8月末96.9%から2023年11月には100%へ回復
- 従前テナント賃料から+12%の増額



## JMFLレジデンス藤沢（神奈川県藤沢市）・JMFLレジデンス新横浜（神奈川県横浜市）

### 2023年8月期取得物件は高稼働率で推移



JMFLレジデンス藤沢

2023年3月30日  
取得時点<sup>1</sup>  
95.7%

2023年8月末<sup>1</sup>  
97.3%



JMFLレジデンス新横浜

2023年4月27日  
取得時点<sup>2</sup>  
92.1%

2023年8月末<sup>2</sup>  
96.1%

1. JMFLレジデンス藤沢は2023年3月30日付で取得しており、取得日時時点の稼働率と2023年8月末時点の稼働率を比較しています。  
2. JMFLレジデンス新横浜は2023年4月27日付で取得しており、取得日時時点の稼働率と2023年8月末時点の稼働率を比較しています。

## JMFLレジデンス千早（福岡県福岡市）

### 収益性向上を目的として一部貸室化改修工事を実施

- 稼働率の低下していたパーティールームについて、2023年8月貸室化工事を実施
- 貸室可能区画の増加により、恒常的な収益性の向上・安定を図る



貸室化工事実施後（イメージ）

# JMF 05

## 財務



負債の概要<sup>1</sup>

	残高（百万円）	平均期間（年）	平均借入 残存期間（年）	平均金利（%）
短期借入金	2,000	0.8	0.1	0.17
長期借入金	487,145	8.7	4.5	0.58
投資法人債	61,500	8.5	3.4	0.66
有利子負債合計	550,645	8.7	4.4	0.58

格付情報<sup>1</sup>

格付機関	発行体格付	長期債務格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	AA （安定的）	AA
株式会社格付投資情報センター（R&I）	AA- （安定的）	AA-

※2023年8月10日付でS&P グローバル・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）の格付けは取り下げとなっています。

財務指標の推移

運用目安

LTVの運用レンジ：40%～50%

LTV45%までの取得余力：約214億円

	2019年2月期 （第34期）	2019年8月期 （第35期）	2020年2月期 （第36期）	2020年8月期 （第37期）	2021年2月期 （第38期）	2021年8月期 （第39期）	2022年2月期 （第40期）	2022年8月期 （第41期）	2023年2月期 （第42期）	2023年8月期 （第43期）
LTV <sup>2</sup>	45.1%	44.9%	45.0%	45.6%	45.6%	43.6%	44.1%	44.0%	44.1%	44.1%
時価LTV <sup>3</sup>	38.4%	38.1%	38.1%	38.7%	38.6%	38.6%	39.3%	39.1%	39.2%	38.7%
長期負債比率 <sup>4</sup>	98.2%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	98.9%	98.9%	98.9%	99.6%
固定金利比率	93.3%	93.3%	93.3%	92.8%	94.8%	94.4%	94.0%	94.4%	95.5%	95.7%
平均借入残存期間 <sup>5</sup>	4.2年	4.3年	4.3年	4.3年	4.6年	4.7年	4.6年	4.6年	4.4年	4.4年
平均デットコスト <sup>6</sup>	0.99%	0.92%	0.86%	0.82%	0.79%	0.75%	0.73%	0.71%	0.70%	0.72%

1. 2023年8月31日時点。詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認下さい。  
2. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。  
3. 期末の有利子負債合計額に含み損益を加算した値で除した値です。  
4. 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。  
5. 2023年8月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。  
6. 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。



レンダーフォーメーション<sup>1</sup>

借入先金融機関	借入金残高 (百万円)	比率 (%)
三菱UFJ銀行	138,372	28.3
三井住友銀行	75,000	15.3
日本政策投資銀行	57,475	11.8
三井住友信託銀行	54,499	11.1
みずほ銀行	44,000	9.0
SBI新生銀行	16,000	3.3
りそな銀行	13,700	2.8
信金中央金庫	11,700	2.4
福岡銀行	11,550	2.4
あおぞら銀行	9,950	2.0
その他	56,900	11.6
借入金合計	489,145	100.0

1. 2023年8月31日時点  
2. 2023年8月31日時点。詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認下さい。

投資法人債の明細<sup>2</sup>

銘柄		発行額 (百万円)	償還期限	年限 (年)	利率 (%)
日本リテールファンド投資法人	第7回無担保投資法人債	7,500	2023年12月18日	10	1.108
日本リテールファンド投資法人	第8回無担保投資法人債	8,000	2026年6月26日	12	1.260
日本リテールファンド投資法人	第9回無担保投資法人債	7,000	2025年2月5日	10	0.765
MCUBS MidCity投資法人	第2回無担保投資法人債	1,500	2026年5月22日	10	0.810
日本リテールファンド投資法人	第11回無担保投資法人債	2,000	2027年5月19日	10	0.480
MCUBS MidCity投資法人	第4回無担保投資法人債	2,000	2027年5月28日	10	0.670
MCUBS MidCity投資法人	第5回無担保投資法人債	2,000	2028年5月29日	10	0.590
日本リテールファンド投資法人 (第2回JRFグリーンボンド)	第13回無担保投資法人債	7,000	2024年6月25日	5	0.200
日本都市ファンド投資法人 (第1回JMFグリーンボンド)	第1回無担保投資法人債	8,500	2031年6月25日	10	0.450
日本都市ファンド投資法人 (第2回JMFグリーンボンド)	第2回無担保投資法人債	5,000	2026年12月7日	5	0.140
日本都市ファンド投資法人 (第3回JMFグリーンボンド)	第3回無担保投資法人債	4,000	2027年6月30日	5	0.340
日本都市ファンド投資法人 (第4回JMFグリーンボンド)	第4回無担保投資法人債	3,000	2027年11月25日	5	0.420
日本都市ファンド投資法人 (第5回JMFグリーンボンド)	第5回無担保投資法人債 <span>NEW</span>	4,000	2030年3月15日	7	0.850
投資法人債合計		61,500		8.5	0.657

## ESGの取組み



## フードドライブ×産学連携

### フードドライブとは？

家庭や職場で食べきれない食品を持ち寄り、必要としている個人や福祉団体・施設に寄付する活動

#### あびこショッピングプラザ

- 地域団体と連携し2020年10月より継続して活動
- 近隣小学校の協力により、2023年2月は計約294kgと過去最高の寄付実績
- 寄付された方へはあびこショッピングプラザのアプリポイントを付与し施設の販売促進にも繋げている

#### ならファミリー

- ならファミリーを会場に、近隣の高校生と連携したフードドライブプロジェクトを実施
- 寄付していただいた方にはならファミリーのグルメクーポンを配布する等、施設売上に繋がる施策にもなっている



ならファミリー フードドライブプロジェクトの様子

## GYRE アウトサイダーアート展

- GYRE3階ギャラリーにおいて、障がいを抱えるアーティストの作品を展示販売
- 全国の福祉施設に主催者自ら足を運び、44名の作家との交流を経て厳選したアートを紹介
- 実際に展示作品を購入でき障がいを抱えるアーティストの活動支援につながる



アウトサイダーアート展の様子

## 川崎エリア地域連携 ビアガーデンイベント開催

- 川崎ルフロ、JMFビル川崎01および川崎市が連携したエリアマネジメント企画を実施
- JMFの物件に就業されている方へアプリを使用した特典を実施する等、JMF物件への入居メリットを感じていただくことを目指した
- マイボトル割引キャンペーンや、クリーンエネルギーの活用等、SDGsを意識した運営を行った



川崎ルフロ



JMFビル川崎01



## サステナブルテナントの積極的な誘致

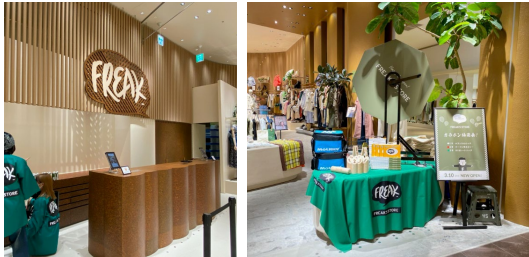
## Point!

- JMFはオーナー側だけではなく、リーシングにおいてもサステナブルな商品展開や様々なSDGsに呼応する取り組みを行うテナントを積極的に誘致
- テナントと一体となってポートフォリオ全体でサステナブル化を推進

## &lt;テナント一例&gt;

mozoワンダーシティ

## FREAK'S STORE (アパレル)



- 再生可能エネルギー「フリース電気」プロジェクトの展開や地元メーカー等とのコラボ商品開発やイベント等を幅広く積極展開
- mozoワンダーシティでは、衣料品のリサイクル素材での内装材転用等を実施

## O0u (オーゼロユー) (アパレル)



- POPUPショップとして出店
- すべての商品にサステナファブリックを使い「ながく続く」「無駄を省く」の徹底をコンセプトとしている
- 最低限の在庫確保や梱包材やタグ、包装材は徹底してリサイクル素材を活用

## 再生可能エネルギーの推進

## 再生可能エネルギー導入量

60,350,879kWh (導入割合 15.7%)<sup>1</sup>

導入物件名	再生可能エネルギー量 (kWh)
mozoワンダーシティ	27,321,704
ならファミリー	7,470,538
JMFビル横浜馬車道01	3,305,494
m-シティ柏	2,899,985
ジャイル	2,839,897
MARINE & WALK YOKOHAMA	2,444,074
京都ファミリー	2,172,062
JMFビル市ヶ谷01	2,080,881
Gビル表参道02	1,635,056
JMFビル日本橋浜町01	1,199,597
JMFレジデンス千早	889,764
ビックカメラ立川	843,724
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	828,809
Gビル三軒茶屋01	689,860
JMFビル阿倍野01	670,702
JMFビル広尾01	606,936
Gビル仙台一番町	536,496
pivo和泉中央(PIVO棟)	529,325
Gビル南青山02 <sup>2</sup>	428,895
JMFビル東陽町01	349,922
Gビル神宮前06	320,702
JMFビル代官山02	171,496
Gビル北青山01	103,779
アリオ鳳	7,759
イオンショッピングセンター板橋	3,422

1. 2022年度JMFポートフォリオ全体の電力使用量に対する再生可能エネルギーの導入量割合を算出しています。  
 2. Gビル南青山02は2023年8月31日付で譲渡しています。

## 専門性の高い役員による運営体制の構築

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



白杵政治

西田雅彦

伊藤治

役職名	氏名	選任理由	43期役員会 出席状況
執行役員	西田雅彦	<u>会計の専門家</u> であり且つ本投資法人の監督役員を長きに渡り担当した実績から本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任	100% (12回/12回)
監督役員	白杵政治	<u>財務・金融の専門家</u> としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100% (12回/12回)
監督役員	伊藤治	<u>法律の専門家</u> としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100% (12回/12回)

## 積極的な情報開示を実行

### ESGレポート2023の発行



ESGに関する活動は、  
本投資法人ホームページ内のESGレポートで公表

ダウンロード



### ステークホルダーとのコミュニケーション

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



個人投資家向けJMF紹介動画を公開



[https://youtu.be/sc40\\_r04h9k](https://youtu.be/sc40_r04h9k)

環境認証評価<sup>1</sup>

物件 番号	用途	物件名	CASBEE 不動産認証	DBJ Green Building 認証	BELS評価	東京都中小 低炭素モデルビル
10001	都市型商業	あびこショッピングプラザ	S	★★★★		
10005	都市型商業	ジャイル	S	★★★★		
10007	都市型商業	ビックカメラ立川店		★★		
10008	都市型商業	イオン板橋ショッピングセンター	S			
10011	都市型商業	西友ひばりヶ丘店		★		
10012	複合型	JMFビル自由が丘01 A館		★		
10012	複合型	JMFビル自由が丘01 B館		★★★★	★★★★	
10020	郊外型商業	イオンモールむさし村山	S			
10021	都市型商業	ラ・ポルト青山		★★★★		
10025	郊外型商業	幕張プラザ	A			
10036	複合型	川崎ルフロ	A	★★★★		
10038	都市型商業	Gビル表参道02				A3
10045	都市型商業	Gビル吉祥寺02		★		
10046	複合型	JMFビル銀座中央通り01				A4
10047	都市型商業	MARINE & WALK YOKOHAMA	S	★★★★		
10054	都市型商業	マチノマ大森	S	★★★★		
10056	都市型商業	イオンモール津田沼	S			
10057	オフィス	JMFビル横浜馬車道01	S			
10058	オフィス	JMFビル川崎01	S			
10059	オフィス	JMFビル渋谷02	B+		★★	
10060	オフィス	JMFビル渋谷03	A		★★	
10060	オフィス	JMFビル渋谷03 CASBEEウェルネスオフィス	B+			
10061	オフィス	JMFビル東陽町01	A			A1
10063	オフィス	JMFビル日本橋浜町01	B+		★★★★	
10065	オフィス	JMFビル笹塚01				A2-
10066	オフィス	JMFビル上野01				A2
10067	オフィス	JMFビル横浜01	S			
10069	オフィス	JMFビル神田01				A1
10070	オフィス	JMFビル江戸川橋01				A1+
10075	オフィス	JMFビル赤坂02	S			
10076	住宅	JMFレジデンス学芸大学		★★★★		

1. 2023年8月31日時点  
2. 底地資産を除くポートフォリオ延床面積ベース

物件 番号	用途	物件名	CASBEE 不動産認証	DBJ Green Building 認証	BELS評価	東京都中小 低炭素モデルビル
10078	住宅	JMFレジデンス池袋一丁目		★★★ NEW		
20002	都市型商業	京都ファミリー	S	★★★★		
20003	都市型商業	河原町オーパ	A			
20004	都市型商業	イオンモール鶴見緑地	S			
20005	都市型商業	イオンモール伊丹	S			
20006	郊外型商業	アリオ鳳	S			
20007	郊外型商業	イオンモール神戸北	S			
20017	都市型商業	かみしんプラザ	S NEW	★★★★		
20031	複合型	ツイン21	S	★★★★		
20032	オフィス	JMFビル北浜01	A	★★★★	★★★★	
20033	複合型	JMFビル大阪福島01	S			
20034	オフィス	JMFビル肥後橋01		★★★★	★★	
20036	オフィス	JMFビル今橋01	A			
30002	都市型商業	mozoワンダーシティ	S	★★★★★		
90001	郊外型商業	ならファミリー	S	★★★★★		
90002	郊外型商業	イオンモール札幌苗穂	S			
90003	都市型商業	イオン那覇ショッピングセンター	S			
90004	郊外型商業	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	S	★★★★★		
90005	都市型商業	イオンモール札幌発寒	S			
90009	都市型商業	DFS T ギャラリーア沖縄	A	★★★★		
90014	オフィス	JMFビル仙台01	A			

環境認証の取得割合<sup>2</sup>

	取得物件数	取得面積	認証取得割合
CASBEE不動産評価	37	2,165,575.46㎡	74.2%
DBJ Green Building	22	936,088.90㎡	32.1%
BELS	6	45,407.53㎡	1.6%
東京都中小低炭素モデルビル	7	60,649.75㎡	2.1%
環境認証取得合計	71	2,274,734.55㎡	78.0%

Signatory of:



責任投資原則  
(PRI)

2013年8月署名  
J-REITの資産運用会社として初



国連グローバル・コンパクト  
(UNGC) <sup>1</sup>

2016年10月署名  
J-REITの資産運用会社として初



持続可能な社会の形成に向けた  
金融行動原則  
(21世紀金融行動原則)

2013年6月署名



気候関連財務情報開示  
タスクフォース (TCFD)

2019年8月賛同表明



気候変動イニシアティブ  
(JCI)

2020年5月参加



国連UNHCR協会及びユニセフの  
サポート

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



責任投資原則 (PRI)  
人権イニシアティブ  
「Advance」

2022年12月署名  
(エンドーサー)

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

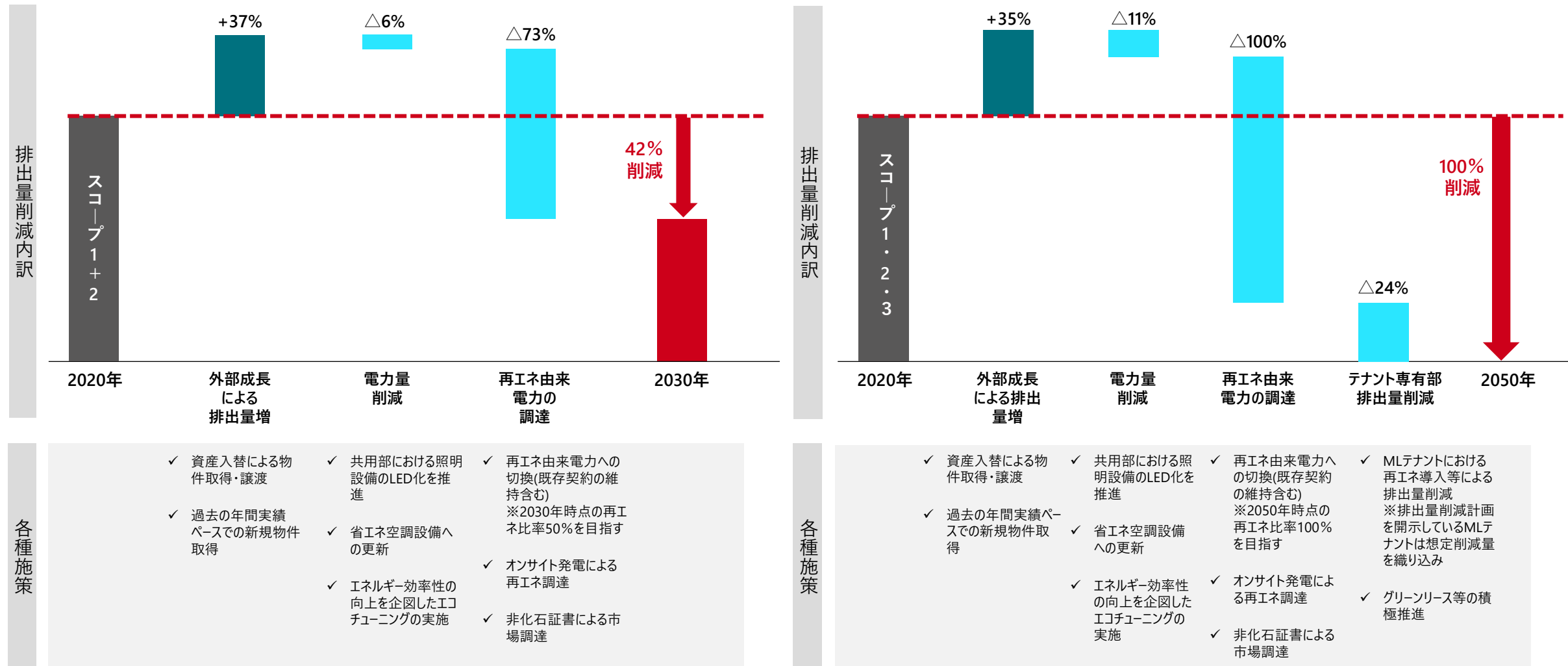
## 2030年 Scope1+2 総排出量42%削減目標に対し、2022年度までに22.2%を達成

(単位：t-CO<sub>2</sub>)

			2020年※	2021年	2022年	基準年度	目標年度	設定目標
Scope1			5,608	5,135	5,542	2020年	2030年	Scope1+2の 総排出量を 42%削減
Scope2 (マーケット基準)			29,884	24,633	22,061			
Scope3	カテゴリ1	購入した製品・サービス	16,998	17,110	16,975	2020年	2030年	Scope3の 総排出量を 算定し削減
	カテゴリ2	資本財	30,182	23,994	28,757			
	カテゴリ3	Scope1,2に含まれない 燃料及びエネルギー関連活動	6,716	6,467	6,334			
	カテゴリ5	事業から出る廃棄物	13,017	14,478	14,374			
	カテゴリ6	出張	1	0	0			
	カテゴリ7	雇用者の通勤	3	1	1			
	カテゴリ12	販売した製品の廃棄	0	0	0			
	カテゴリ13	リース資産 (下流)	165,531	152,527	139,855			
	カテゴリ15	投資	0	0	0			
全体合計			232,446	214,579	206,297			
			267,938	244,347	233,899	-	2050年	ネットゼロ

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

## 2030年中期目標（Scope1+2）、2050年長期目標に向けた排出量削減の動き（Scope1, Scope2 &amp; Scope3）



JMF  
07

## ポートフォリオ





## ポートフォリオ基礎データ推移

	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)
物件数	101件	100件	100件	102件	102件	126件	128件	127件	128件	132件
取得価格	905,735	883,234	877,288	888,884	880,472	1,173,761	1,211,319	1,207,480	1,207,229	1,214,339
帳簿価額	851,358	832,643	826,061	836,003	824,751	1,119,816	1,156,289	1,150,367	1,147,477	1,153,040
鑑定評価額	1,008,340	994,120	988,190	997,160	987,330	1,280,820	1,309,105	1,307,614	1,303,023	1,324,384
含み損益	156,981	161,476	162,128	161,156	162,578	161,003	152,815	157,246	155,545	171,343
賃貸NOI <sup>1</sup>	21,676	19,910	21,044	20,806	20,948	27,163	27,094	27,011	27,033	26,661
減価償却費	5,553	5,557	5,377	5,436	5,399	6,148	6,023	5,975	5,807	5,781
不動産賃貸事業利益 <sup>1</sup>	16,122	14,352	15,667	15,369	15,549	21,014	21,071	21,035	21,226	20,879
資本的支出	1,940	3,990	4,217	2,724	1,517	2,785	2,901	3,045	3,306	3,476
NOI利回り	4.8%	4.5%	4.8%	4.6%	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%	4.5%	4.3%
償却後NOI利回り	3.6%	3.2%	3.6%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%
稼働率	98.8%	99.1%	99.7%	99.7%	99.6%	99.1%	98.5%	99.1%	99.2%	99.2%

	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)
営業収益	30,680	35,432	32,007	30,848	30,518	40,360	40,598	41,112	41,332	41,405
営業利益	13,103	14,719	14,563	13,828	13,505	15,560	18,808	17,694	17,887	18,054
経常利益	11,105	12,815	12,801	12,116	11,897	13,549	16,924	15,723	15,965	16,052
当期純利益	11,105	12,814	12,800	12,116	11,896	13,549	16,924	15,722	15,964	16,051
出資総額	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
純資産額	432,701	433,994	435,298	433,725	433,967	623,671	624,859	624,776	625,221	625,077
総資産額	897,331	900,799	899,888	903,461	903,221	1,235,720	1,247,439	1,248,964	1,249,604	1,249,926
発行済投資口数	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,602,483口	2,602,483口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口
1口当たり純資産	165,278円	165,772円	166,270円	166,658円	166,751円	89,234円	89,404円	89,393円	89,456円	89,436円
1口当たりNAV <sup>2</sup>	220,800円	223,000円	223,600円	224,000円	224,700円	109,900円	108,900円	109,600円	109,300円	111,600円

1. 受取配当金を含みます

2. (純資産 + 含み損益-分配金総額) ÷ 発行済投資口数

※ 2021年2月期までは、旧日本リテールファンド投資法人の数値になります



物件番号	物件名称 <sup>1</sup>	用途 <sup>2</sup>	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>3</sup> (百万円)	比率 <sup>3</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>3</sup> (㎡)	テナント数 <sup>3</sup>	稼働率 <sup>3</sup> (%)
10001	あびこショッピングプラザ	都市型商業	千葉県我孫子市	1994年10月	2003年3月他	10,322	0.9	41,453.36	53	99.5%
10003	イトーヨーカドー八柱店	都市型商業	千葉県松戸市	1982年9月	2003年6月	1,616	0.1	21,308.78	1	100.0%
10004	JMFビル代官山02	複合型	東京都渋谷区	1991年3月	2003年12月	1,235	0.1	612.29	3	100.0%
10005	ジャイル	都市型商業	東京都渋谷区	2007年10月	2004年3月他	22,712	1.9	4,824.68	14	100.0%
10006	イトーヨーカドー綱島店	都市型商業	神奈川県横浜市港北区	1982年3月	2004年6月	5,000	0.4	16,549.50	1	100.0%
10007	ビックカメラ立川店	都市型商業	東京都立川市	1970年8月	2004年9月	11,920	1.0	20,983.43	2	100.0%
10008	イオン板橋ショッピングセンター	都市型商業	東京都板橋区	2000年5月	2004年12月他	12,411	1.0	72,748.34	1	100.0%
10009	JMFビル北青山01	複合型	東京都港区	2005年1月	2005年2月	989	0.1	492.69	2	64.5%
10011	西友ひばりヶ丘店	都市型商業	東京都西東京市	1978年10月	2005年3月	6,100	0.5	19,070.88	1	100.0%
10012	JMFビル自由が丘01	複合型	東京都目黒区	2005年3月	2005年3月他	3,093	0.3	2,043.68	4	100.0%
10013	チアーズ銀座	都市型商業	東京都中央区	2005年2月	2005年8月	4,200	0.3	1,686.58	10	100.0%
10014	東戸塚オーロラシティ	郊外型商業	神奈川県横浜市戸塚区	1999年9月	2006年3月	50,500	4.2	109,355.90	5	100.0%
10016	Gビル神宮前06	都市型商業	東京都渋谷区	2007年11月	2007年12月	2,360	0.2	670.42	4	100.0%
10017	Gビル神宮前01	都市型商業	東京都渋谷区	2007年10月	2008年5月	3,400	0.3	555.75	2	100.0%
10020	イオンモールむさし村山	郊外型商業	東京都武蔵村山市	2006年10月	2010年3月	30,600	2.5	137,466.97	1	100.0%
10021	ラ・ポルト青山	都市型商業	東京都渋谷区	2004年11月	2010年3月	9,400	0.8	4,158.53	24	100.0%
10023	JMFビル神宮前01	複合型	東京都渋谷区	2009年6月	2010年3月	5,520	0.5	1,676.87	8	100.0%
10024	Gビル南池袋01	都市型商業	東京都豊島区	1974年10月	2010年3月	5,800	0.5	5,066.06	8	100.0%
10025	幕張プラザ	郊外型商業	千葉県千葉市花見川区	1998年3月	2011年9月	5,700	0.5	24,505.37	5	100.0%
10026	アーバンテラス神宮前	都市型商業	東京都渋谷区	2008年2月	2011年9月	2,797	0.2	1,719.19	2	100.0%
10027	ラウンドワン町田店	都市型商業	東京都町田市	2004年7月	2011年9月	2,450	0.2	6,801.89	1	100.0%
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	都市型商業	東京都板橋区	2006年4月	2011年9月	2,400	0.2	14,828.74	1	100.0%
10029	アーカンジェル代官山(底地)	都市型商業	東京都目黒区 (渋谷区)	-	2011年9月	1,000	0.1	904.04	1	100.0%
10030	Gビル表参道01	都市型商業	東京都渋谷区	2012年4月	2012年10月	5,850	0.5	1,508.03	1	100.0%
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	都市型商業	神奈川県横浜市西区	2002年4月	2012年10月	3,930	0.3	6,560.09	1	100.0%
10032	Gビル三軒茶屋01	都市型商業	東京都世田谷区	2005年11月	2012年10月	3,725	0.3	3,471.52	3	100.0%
10035	コリーヌ馬事公苑	複合型	東京都世田谷区	1992年4月	2013年10月	3,100	0.3	5,356.54	10	100.0%

- 2023年10月19日付で一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2023年10月19日付で一部物件にて用途を変更しました。
- 2023年8月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称 <sup>1</sup>	用途 <sup>2</sup>	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>3</sup> (百万円)	比率 <sup>3</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>3</sup> (㎡)	テナント数 <sup>3</sup>	稼働率 <sup>3</sup> (%)
10036	川崎ルフロ	複合型	神奈川県川崎市川崎区	1988年2月	2013年10月	30,000	2.5	49,224.14	67	100.0%
10037	JMFビル渋谷01	複合型	東京都渋谷区	2013年4月	2014年3月	3,230	0.3	1,630.03	2	100.0%
10038	Gビル表参道02	都市型商業	東京都渋谷区	2005年11月	2014年4月他	17,705	1.5	5,555.65	6	100.0%
10039	Gビル吉祥寺01	都市型商業	東京都武蔵野市	1995年2月	2014年4月他	3,460	0.3	1,718.21	1	100.0%
10040	Cute Cube原宿	都市型商業	東京都渋谷区	2013年8月	2014年10月	8,520	0.7	1,428.55	10	100.0%
10041	Gビル上野01	都市型商業	東京都台東区	2006年6月	2015年7月	3,320	0.3	1,471.80	1	100.0%
10042	JMFビル高田馬場01	複合型	東京都新宿区	2013年1月	2015年9月他	5,945	0.5	3,569.20	14	100.0%
10043	Gビル秋葉原01	都市型商業	東京都千代田区	1975年9月	2015年9月	4,980	0.4	2,701.99	1	100.0%
10044	Gビル秋葉原02	都市型商業	東京都千代田区	2005年9月	2015年9月	2,500	0.2	1,037.33	1	100.0%
10045	Gビル吉祥寺02	都市型商業	東京都武蔵野市	2014年9月	2016年2月	15,300	1.3	8,838.79	1	100.0%
10046	JMFビル銀座中央通り01	複合型	東京都中央区	2014年5月	2016年3月他	13,000	1.1	3,141.07	10	100.0%
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	都市型商業	神奈川県横浜市中区	2016年2月	2017年3月他	11,300	0.9	8,347.69	26	100.0%
10048	Gビル神宮前07	都市型商業	東京都渋谷区	2011年10月	2017年11月	1,950	0.2	373.12	1	100.0%
10049	Gビル南青山03	都市型商業	東京都港区	2009年8月	2018年10月	12,200	1.0	1,373.46	5	88.0%
10050	JMFビル神宮前02	複合型	東京都渋谷区	1998年6月	2018年12月	2,490	0.2	802.40	3	100.0%
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	都市型商業	神奈川県川崎市川崎区	2004年11月	2018年12月	2,370	0.2	13,559.17	1	100.0%
10052	m-シティ柏	郊外型商業	千葉県柏市	2000年9月	2019年4月	5,520	0.5	20,437.36	1	100.0%
10053	JMFビル神宮前03	複合型	東京都渋谷区	2004年3月	2019年7月	7,000	0.6	1,127.08	6	100.0%
10054	マチノマ大森	都市型商業	東京都大田区	2018年9月	2020年3月	9,100	0.7	9,107.13	34	100.0%
10055	JMFビル代官山01	複合型	東京都渋谷区	1992年5月	2020年4月	3,600	0.3	2,151.32	9	100.0%
10056	イオンモール津田沼	都市型商業	千葉県習志野市	2003年9月	2021年3月	28,300	2.3	101,210.44	1	100.0%
10057	JMFビル横浜馬車道01	オフィス	神奈川県横浜市中区	2003年2月	2021年3月	23,900	2.0	25,151.58	13	100.0%
10058	JMFビル川崎01	オフィス	神奈川県川崎市川崎区	1982年5月	2021年3月	23,700	2.0	24,485.71	9	70.7%
10059	JMFビル渋谷02	オフィス	東京都渋谷区	2010年3月	2021年3月	19,600	1.6	6,379.66	5	100.0%
10060	JMFビル渋谷03	オフィス	東京都渋谷区	2009年10月	2021年3月	17,000	1.4	5,044.76	11	100.0%
10061	JMFビル東陽町01	オフィス	東京都江東区	1990年1月	2021年3月	11,300	0.9	12,487.75	13	95.1%
10062	OMO3東京赤坂	ホテル	東京都港区	2018年4月	2021年3月	8,000	0.7	4,236.46	2	100.0%

- 2023年10月19日付で一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2023年10月19日付で一部物件にて用途を変更しました。
- 2023年8月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称 <sup>1</sup>	用途 <sup>2</sup>	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>3</sup> (百万円)	比率 <sup>3</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>3</sup> (㎡)	テナント数 <sup>3</sup>	稼働率 <sup>3</sup> (%)
10063	JMFビル日本橋浜町01	オフィス	東京都中央区	2008年1月	2021年3月	10,400	0.9	6,123.81	1	100.0%
10064	JMFビル東陽町02	オフィス	東京都江東区	1989年11月	2021年3月	9,240	0.8	11,733.12	18	96.7%
10065	JMFビル笹塚01	オフィス	東京都渋谷区	1995年3月	2021年3月	9,110	0.8	8,258.44	12	100.0%
10066	JMFビル上野01	オフィス	東京都台東区	1993年11月	2021年3月	8,690	0.7	6,858.16	7	100.0%
10067	JMFビル横浜01	オフィス	神奈川県横浜市神奈川区	1994年3月	2021年3月	8,260	0.7	12,726.32	53	100.0%
10068	JMFビル赤坂01	オフィス	東京都港区	1985年3月	2021年3月	4,470	0.4	2,544.21	10	88.7%
10069	JMFビル神田01	オフィス	東京都千代田区	1989年5月	2021年3月	4,250	0.3	3,145.67	8	100.0%
10070	JMFビル江戸川橋01	オフィス	東京都文京区	1992年9月	2021年3月	3,740	0.3	3,434.93	5	100.0%
10071	JMFビル東日本橋01	オフィス	東京都中央区	1988年3月	2021年3月	3,200	0.3	3,254.74	8	89.7%
10072	JMFビル市ヶ谷01	複合型	東京都千代田区	2004年10月	2021年4月	20,935	1.7	10,372.27	30	99.4%
10073	JMFビル広尾01	複合型	東京都港区	2007年11月	2021年10月	10,000	0.8	4,212.41	35	96.7%
10074	JMFビル船橋01	複合型	千葉県船橋市	2021年9月	2021年11月	5,000	0.4	2,865.76	7	100.0%
10075	JMFビル赤坂02	オフィス	東京都港区	2011年2月	2021年12月	42,428	3.5	12,202.96	12	100.0%
10076	JMFレジデンス学芸大学	住宅	東京都世田谷区	2022年2月	2022年3月	1,505	0.1	1,052.13	41	100.0%
10077	JMFレジデンス北品川	NEW 住宅	東京都品川区	2018年4月	2023年3月	1,900	0.2	1,487.13	58	93.2%
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	NEW 住宅	東京都豊島区	2022年11月	2023年3月	1,670	0.1	1,357.18	42	95.6%
10079	JMFビル中野01	NEW 複合型	東京都中野区	1991年9月	2023年3月	4,000	0.3	3,023.17	7	100.0%
10080	JMFレジデンス藤沢	NEW 住宅	神奈川県藤沢市	2021年2月	2023年3月	1,270	0.1	1,711.13	71	97.3%
10081	JMFレジデンス新横浜	NEW 住宅	神奈川県横浜市港北区	2009年5月	2023年4月	3,190	0.3	3,989.11	105	96.1%
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	NEW 住宅	東京都北区	2006年12月	2023年4月	2,200	0.2	2,740.30	55	95.0%
20002	京都ファミリー	都市型商業	京都府京都市右京区	1982年11月	2005年12月	5,340	0.4	19,735.47	59	100.0%
20003	河原町オーバ	都市型商業	京都府京都市中京区	1998年11月	2006年9月	18,500	1.5	18,848.20	1	100.0%
20004	イオンモール鶴見緑地	都市型商業	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月	2006年11月他	29,902	2.5	138,538.63	1	100.0%
20005	イオンモール伊丹	都市型商業	兵庫県伊丹市	2002年9月	2006年12月他	21,488	1.8	157,904.26	1	100.0%
20006	アリオ鳳	郊外型商業	大阪府堺市西区	2008年3月	2008年5月	19,040	1.6	95,135.36	1	100.0%
20007	イオンモール神戸北	郊外型商業	兵庫県神戸市北区	2006年11月	2010年3月	10,920	0.9	128,050.62	1	100.0%
20009	ライフ下寺店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市浪速区	-	2010年3月	1,683	0.1	4,344.18	1	100.0%

- 2023年10月19日付で一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2023年10月19日付で一部物件にて用途を変更しました。
- 2023年8月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称 <sup>1</sup>	用途 <sup>2</sup>	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>3</sup> (百万円)	比率 <sup>3</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>3</sup> (㎡)	テナント数 <sup>3</sup>	稼働率 <sup>3</sup> (%)
20010	ライフ太平寺店(底地)	都市型商業	大阪府東大阪市	-	2010年3月	1,282	0.1	3,898.01	1	100.0%
20011	Gビル心斎橋01	都市型商業	大阪府大阪市中央区	1994年11月	2010年4月	1,582	0.1	966.52	1	100.0%
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市中央区	-	2011年9月	8,000	0.7	1,711.63	1	100.0%
20013	Gビル心斎橋02	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2009年11月	2011年9月	4,380	0.4	948.72	1	100.0%
20014	泉佐野松風台(底地)	郊外型商業	大阪府泉佐野市	-	2011年9月	2,625	0.2	44,009.52	2	100.0%
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	郊外型商業	大阪府堺市東区	2004年12月	2012年10月	1,750	0.1	17,521.46	1	100.0%
20016	pivo和泉中央	郊外型商業	大阪府和泉市	2009年2月	2012年10月	6,000	0.5	21,182.94	17	96.2%
20017	かみしんプラザ	都市型商業	大阪府大阪市東淀川区	1980年5月	2013年10月	3,900	0.3	12,551.98	37	100.0%
20018	ラウンドワン京都河原町店	都市型商業	京都府京都市中京区	2001年3月	2013年10月	2,800	0.2	8,821.66	1	100.0%
20019	Gビル心斎橋03	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2000年6月	2013年10月他	30,500	2.5	5,319.30	3	12.9%
20021	m-シティ豊中	都市型商業	大阪府豊中市	2006年3月	2014年10月	5,570	0.5	33,301.93	1	100.0%
20022	エディオン京橋店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市城東区	-	2015年3月	5,640	0.5	4,307.16	1	100.0%
20023	JMFビル阿倍野01	複合型	大阪府大阪市阿倍野区	2003年11月	2015年10月他	4,285	0.4	4,757.35	10	100.0%
20024	JMFビル梅田01	複合型	大阪府大阪市北区	2006年3月	2015年10月	9,483	0.8	3,529.51	12	100.0%
20025	Gビル心斎橋04	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2000年7月	2015年10月他	3,170	0.3	1,610.63	5	100.0%
20026	JMFビル京都河原町01	複合型	京都府京都市中京区	2010年9月	2016年3月	2,180	0.2	2,407.32	4	100.0%
20027	JMFビル御堂筋01	複合型	大阪府大阪市中央区	2007年3月	2017年3月	9,975	0.8	2,393.40	2	100.0%
20028	Gビル神戸三宮01	都市型商業	兵庫県神戸市中央区	2000年10月	2017年11月	3,000	0.2	3,750.38	5	100.0%
20029	ラウンドワン三宮駅前店	都市型商業	兵庫県神戸市中央区	2001年8月	2017年11月	3,200	0.3	10,054.52	1	100.0%
20030	Gビル御堂筋02	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2013年6月	2018年1月	15,000	1.2	1,428.28	1	100.0%
20031	ツイン21	複合型	大阪府大阪市中央区	1986年3月	2021年3月	59,800	4.9	84,964.88	110	98.9%
20032	JMFビル北浜01	オフィス	大阪府大阪市中央区	2008年2月	2021年3月	11,500	0.9	10,189.49	10	100.0%
20033	JMFビル大阪福島01	複合型	大阪府大阪市福島区	1991年3月	2021年3月	8,540	0.7	10,078.72	25	98.6%
20034	JMFビル肥後橋01	オフィス	大阪府大阪市西区	2010年1月	2021年3月	4,340	0.4	4,655.57	12	80.3%
20035	コナミスポーツクラブ京橋	都市型商業	大阪府大阪市都島区	1999年6月	2021年3月	3,420	0.3	9,586.26	1	100.0%
20036	JMFビル今橋01	オフィス	大阪府大阪市中央区	1990年10月	2021年3月	2,600	0.2	4,277.63	20	100.0%
20037	JMFビル西本町01	オフィス	大阪府大阪市西区	1989年3月	2021年3月	2,610	0.2	3,849.06	20	97.0%

- 2023年10月19日付で一部物件にて物件名称を変更しました。
- 2023年10月19日付で一部物件にて用途を変更しました。
- 2023年8月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称 <sup>1</sup>	用途 <sup>2</sup>	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 <sup>3</sup> （百万円）	比率 <sup>3</sup> （％）	賃貸可能 面積 <sup>3</sup> （㎡）	テナント数 <sup>3</sup>	稼働率 <sup>3</sup> （％）
20038	Gビル心斎橋05	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2017年10月	2021年4月	9,000	0.7	999.29	1	100.0%
20039	JMFLレジデンス大阪野田	住宅	大阪府大阪市福島区	2022 年8月	2022年12月	1,450	0.1	1,989.40	65	93.1%
20040	JMFLレジデンス大阪福島	NEW 住宅	大阪府大阪市北区	2016年8月	2023年3月	1,518	0.1	2,013.84	79	94.0%
30001	イオン八事	都市型商業	愛知県名古屋市中区	1993年9月	2005年6月	3,698	0.3	63,702.48	1	100.0%
30002	mozoワンダーシティ	都市型商業	愛知県名古屋市中区	2007年8月	2011年10月他	55,480	4.6	86,327.49	220	99.9%
30003	Gビル名古屋栄01	都市型商業	愛知県名古屋市中区	2014年8月	2014年12月	1,900	0.2	794.02	2	50.9%
30004	パロ-勝川店(底地)	都市型商業	愛知県春日井市	-	2017年10月	3,175	0.3	20,509.10	1	100.0%
90001	ならファミリー	郊外型商業	奈良県奈良市	1992年11月	2003年3月他	34,875	2.9	83,278.28	110	99.8%
90002	イオンモール札幌苗穂	郊外型商業	北海道札幌市東区	2003年6月	2004年3月	9,260	0.8	74,625.52	1	100.0%
90003	イオン那覇ショッピングセンター	都市型商業	沖縄県那覇市	1993年10月	2005年6月他	10,830	0.9	79,090.48	1	100.0%
90004	おやまゆえんハーヴェストウォーク	郊外型商業	栃木県小山市	2007年3月	2007年8月他	10,709	0.9	59,535.09	67	99.7%
90005	イオンモール札幌発寒	都市型商業	北海道札幌市西区	2006年10月	2008年3月他	18,818	1.5	102,162.16	1	100.0%
90006	MrMax長崎店	郊外型商業	長崎県長崎市	2000年10月	2011年9月	2,475	0.2	12,115.09	2	100.0%
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	郊外型商業	福岡県糟屋郡志免町	2008年11月	2012年10月	4,852	0.4	非開示	1	100.0%
90008	ラウンドワン広島店	都市型商業	広島県広島市中区	2003年12月	2013年10月	2,970	0.2	9,890.63	1	100.0%
90009	DFS T ギャラリー沖縄	都市型商業	沖縄県那覇市	2004年11月	2014年10月他	15,600	1.3	41,845.28	1	100.0%
90010	Gビル仙台一番町01	都市型商業	宮城県仙台市青葉区	1968年12月	2015年12月他	4,320	0.4	2,387.17	1	100.0%
90011	Gビル那覇新都心01	都市型商業	沖縄県那覇市	2009年11月	2017年3月	5,650	0.5	非開示	2	100.0%
90012	JMFビル天神西通り01	複合型	福岡県福岡市中央区	1989年11月	2017年4月	4,850	0.4	2,667.42	8	88.6%
90013	Gビル天神西通り02	都市型商業	福岡県福岡市中央区	2005年11月	2020年8月	5,000	0.4	1,496.56	1	100.0%
90014	JMFビル仙台01	オフィス	宮城県仙台市青葉区	1974年3月	2021年3月	6,800	0.6	13,080.38	82	96.0%
90015	ドーミーイン博多祇園	ホテル	福岡県福岡市博多区	2009年1月	2021年3月	4,440	0.4	5,554.91	2	100.0%
90016	JMFLレジデンス千早	住宅	福岡県福岡市東区	2006年10月	2022年1月	3,280	0.3	10,290.99	148	98.6%
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	複合型	長野県北佐久郡軽井沢町	-	2023年2月	499	0.0	11,315.43	1	100.0%
ポートフォリオ合計/平均			132物件			1,214,339	100	2,537,744.84	2,177	99.2%

1. 2023年10月19日付で一部物件にて物件名称を変更しました。  
2. 2023年10月19日付で一部物件にて用途を変更しました。  
3. 2023年8月末日時点の数値です。

継続鑑定評価額（1/6）

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減
10001	あびこショッピングプラザ	9,247	3,652	12,900	12,900	-	4.8%	4.7%	-0.1%	4.5%	4.4%	-0.1%	5.0%	4.9%	-0.1%
10003	イトーヨーカドー八柱店	1,215	644	1,880	1,860	-20	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
10004	JMFビル代官山02	1,185	434	1,610	1,620	10	3.8%	3.7%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%
10005	ジャイル	21,696	10,303	28,500	32,000	3,500	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
10006	イトーヨーカドー綱島店	4,352	777	5,160	5,130	-30	5.7%	5.7%	-	5.2%	5.2%	-	5.7%	5.7%	-
10007	ビックカメラ立川店	13,204	9,095	22,700	22,300	-400	4.7%	4.7%	-	4.0%	4.0%	-	4.9%	4.9%	-
10008	イオン板橋ショッピングセンター	10,254	2,545	12,800	12,800	-	5.0%	5.1%	0.1%	4.6%	4.7%	0.1%	5.3%	5.4%	0.1%
10009	JMFビル北青山01	913	656	1,590	1,570	-20	3.3%	3.1%	-0.2%	3.1%	2.9%	-0.2%	3.4%	3.2%	-0.2%
10011	西友ひばりヶ丘店	4,354	4,325	8,550	8,680	130	5.3%	5.2%	-0.1%	5.1%	5.0%	-0.1%	5.6%	5.5%	-0.1%
10012	JMFビル自由が丘01 (A館) (B館)	2,666	2,543	3,360	3,440	80	3.5%	3.4%	-0.1%	3.3%	3.2%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%
				1,730	1,770	40	3.4%	3.3%	-0.1%	3.2%	3.1%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%
10013	チアーズ銀座	3,835	534	4,320	4,370	50	3.2%	3.0%	-0.2%	2.9%	2.8%	-0.1%	3.2%	3.1%	-0.1%
10014	東戸塚オーロラシティ	43,237	162	43,400	43,400	-	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
10016	Gビル神宮前06	2,323	626	2,950	2,950	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10017	Gビル神宮前01	3,375	1,264	4,650	4,640	-10	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-
10020	イオンモールむさし村山	23,500	7,599	31,100	31,100	-	4.8%	4.8%	-	4.3%	4.3%	-	4.9%	4.9%	-
10021	ラ・ポルト青山	9,060	1,739	10,800	10,800	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10023	JMFビル神宮前01	5,286	-1,306	3,980	3,980	-	3.3%	3.2%	-0.1%	3.0%	2.9%	-0.1%	3.3%	3.2%	-0.1%
10024	Gビル南池袋01	5,887	2,552	8,440	8,440	-	3.9%	3.9%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10025	幕張プラザ	5,180	1,669	6,830	6,850	20	5.1%	5.1%	-	5.1%	5.1%	-	5.3%	5.3%	-
10026	アーバンテラス神宮前	2,656	2,553	5,220	5,210	-10	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-
10027	ラウンドワン町田店	2,218	1,081	3,310	3,300	-10	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-	4.6%	4.6%	-
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,103	996	3,110	3,100	-10	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-
10029	アーカンジェル代官山（底地）	1,012	617	1,620	1,630	10	-	-	-	3.2%	3.2%	-	-	-	-
10030	Gビル表参道01	5,755	2,854	8,700	8,610	-90	2.6%	2.5%	-0.1%	2.4%	2.3%	-0.1%	2.7%	2.6%	-0.1%

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

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

日本都市ファンド投資法人

54



物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	3,665	1,774	5,490	5,440	-50	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-
10032	Gビル三軒茶屋01	3,604	3,015	6,530	6,620	90	3.8%	3.7%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%
10035	コリーヌ馬事公苑	3,170	1,149	4,320	4,320	-	3.7%	3.6%	-0.1%	3.4%	3.3%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%
10036	川崎ルフロソ	34,551	6,748	41,200	41,300	100	4.1%	4.1%	-	4.1%	4.1%	-	4.3%	4.3%	-
10037	JMFビル渋谷01	3,042	1,927	4,970	4,970	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
10038	Gビル表参道02	17,728	4,021	21,750	21,750	-	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
10039	Gビル吉祥寺01	3,509	520	4,040	4,030	-10	3.7%	3.7%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10040	Cute Cube原宿	8,433	736	9,550	9,170	-380	3.0%	3.0%	-	2.7%	2.7%	-	3.0%	3.0%	-
10041	Gビル上野01	3,421	468	3,890	3,890	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
10042	JMFビル高田馬場01	5,987	1,682	7,550	7,670	120	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10043	Gビル秋葉原01	5,102	2,997	7,860	8,100	240	3.6%	3.5%	-0.1%	3.4%	3.3%	-0.1%	3.7%	3.6%	-0.1%
10044	Gビル秋葉原02	2,455	-145	2,250	2,310	60	3.3%	3.2%	-0.1%	3.1%	3.0%	-0.1%	3.4%	3.3%	-0.1%
10045	Gビル吉祥寺02	14,984	2,015	17,000	17,000	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10046	JMFビル銀座中央通り01	12,938	461	13,400	13,400	-	2.5%	2.5%	-	2.3%	2.3%	-	2.5%	2.5%	-
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,504	795	11,100	11,300	200	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10048	Gビル神宮前07	2,026	93	2,130	2,120	-10	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10049	Gビル南青山03	12,262	-662	11,700	11,600	-100	2.9%	2.9%	-	2.5%	2.5%	-	2.9%	2.9%	-
10050	JMFビル神宮前02	2,612	-412	2,200	2,200	-	3.3%	3.3%	-	2.8%	2.8%	-	3.3%	3.3%	-
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,352	577	2,930	2,930	-	4.5%	4.5%	-	4.6%	4.6%	-	4.7%	4.7%	-
10052	m-シティ柏	5,678	331	6,030	6,010	-20	4.9%	4.7%	-0.2%	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
10053	JMFビル神宮前03	7,086	193	7,280	7,280	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10054	マチノマ大森	8,903	696	9,560	9,600	40	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
10055	JMFビル代官山01	3,274	675	3,950	3,950	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
10056	イオンモール津田沼	28,870	29	28,900	28,900	-	4.6%	4.7%	0.1%	4.4%	4.5%	0.1%	4.8%	4.9%	0.1%
10057	JMFビル横浜馬車道01	23,935	564	24,500	24,500	-	4.0%	4.0%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-

## 継続鑑定評価額 (3/6)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
										還元利回り			割引率		
				2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減
10058	JMFビル川崎01	23,773	-73	23,700	23,700	-	3.9%	3.9%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10059	JMFビル渋谷02	19,519	-819	18,700	18,700	-	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.2%	3.2%	-
10060	JMFビル渋谷03	16,928	271	17,000	17,200	200	2.8%	2.7%	-0.1%	2.5%	2.5%	-	2.8%	2.8%	-
10061	JMFビル東陽町01	11,393	-993	10,400	10,400	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10062	OMO3東京赤坂	7,894	135	8,010	8,030	20	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,482	117	10,600	10,600	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10064	JMFビル東陽町02	9,785	-1,885	7,900	7,900	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-
10065	JMFビル笹塚01	9,105	224	9,330	9,330	-	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10066	JMFビル上野01	8,565	134	8,700	8,700	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10067	JMFビル横浜01	8,203	226	8,370	8,430	60	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
10068	JMFビル赤坂01	4,505	24	4,670	4,530	-140	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10069	JMFビル神田01	4,317	42	4,370	4,360	-10	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10070	JMFビル江戸川橋01	3,786	-236	3,550	3,550	-	3.9%	3.8%	-0.1%	3.7%	3.6%	-0.1%	4.1%	4.0%	-0.1%
10071	JMFビル東日本橋01	3,284	125	3,410	3,410	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
10072	JMFビル市ヶ谷01	21,239	860	22,100	22,100	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10073	JMFビル広尾01	10,094	305	10,300	10,400	100	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10074	JMFビル船橋01	5,134	285	5,420	5,420	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10075	JMFビル赤坂02	43,904	895	45,100	44,800	-300	2.7%	2.7%	-	2.4%	2.4%	-	2.7%	2.7%	-
10076	JMFレジデンス学芸大学	1,566	233	1,780	1,800	20	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10077	JMFレジデンス北品川	NEW	1,922	-	2,300	-	-	3.2%	-	-	3.3%	-	-	3.4%	-
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	NEW	1,706	-	1,830	-	-	3.4%	-	-	3.1%	-	-	3.5%	-
10079	JMFビル中野01	NEW	4,050	-	4,200	-	-	3.6%	-	-	3.7%	-	-	3.8%	-
10080	JMFレジデンス藤沢	NEW	1,308	-	1,340	-	-	4.0%	-	-	3.8%	-	-	4.2%	-
10081	JMFレジデンス新横浜	NEW	3,326	-	3,380	-	-	3.5%	-	-	3.2%	-	-	3.5%	-
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	NEW	2,298	-	2,430	-	-	3.4%	-	-	3.5%	-	-	3.6%	-

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

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



## 継続鑑定評価額（4/6）

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減
20002	京都ファミリー	5,639	-119	5,440	5,520	80	5.1%	4.9%	-0.2%	4.6%	4.4%	-0.2%	5.6%	5.4%	-0.2%
20003	河原町オーパ	17,805	-3,605	14,200	14,200	-	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
20004	イオンモール鶴見緑地	22,115	3,484	25,600	25,600	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
20005	イオンモール伊丹	18,244	-744	17,500	17,500	-	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
20006	アリオ鳳	12,890	1,509	14,200	14,400	200	5.0%	4.9%	-0.1%	4.8%	4.7%	-0.1%	5.3%	5.2%	-0.1%
20007	イオンモール神戸北	7,802	3,887	11,690	11,690	-	4.9%	4.9%	-	4.5%	4.5%	-	5.0%	5.0%	-
20009	ライフ下寺店（底地）	1,717	332	2,040	2,050	10	-	-	-	4.2%	4.2%	-	-	-	-
20010	ライフ太平寺店（底地）	1,304	-194	1,130	1,110	-20	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
20011	Gビル心斎橋01	1,609	1,630	3,280	3,240	-40	3.7%	3.6%	-0.1%	3.1%	3.0%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	8,091	4,208	11,500	12,300	800	-	-	-	3.3%	3.3%	-	-	-	-
20013	Gビル心斎橋02	4,213	3,866	8,090	8,080	-10	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20014	泉佐野松風台（底地）	2,657	-127	2,560	2,530	-30	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,525	764	2,530	2,290	-240	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-
20016	pivo和泉中央	5,017	1,242	6,670	6,260	-410	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
	（テックランド棟）						5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
20017	かみしんプラザ	4,412	667	5,080	5,080	-	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
20018	ラウンドワン京都河原町店	2,696	1,033	3,900	3,730	-170	3.7%	3.7%	-	3.7%	3.7%	-	3.9%	3.9%	-
20019	Gビル心斎橋03	30,197	802	31,200	31,000	-200	3.4%	3.4%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
20021	m-シティ豊中	5,026	1,523	6,550	6,550	-	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20022	エディオン京橋店（底地）	5,756	183	5,960	5,940	-20	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
20023	JMFビル阿倍野01	4,566	663	5,260	5,230	-30	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20024	JMFビル梅田01	9,703	296	10,000	10,000	-	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
20025	Gビル心斎橋04	3,299	-309	3,040	2,990	-50	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
20026	JMFビル京都河原町01	2,144	275	2,420	2,420	-	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
20027	JMFビル御堂筋01	10,629	-1,429	9,200	9,200	-	3.6%	3.6%	-	3.2%	3.2%	-	3.4%	3.4%	-

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

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

継続鑑定評価額（5/6）

		適用還元利回り														
物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			直接還元法			DCF法						
							還元利回り			割引率			最終還元利回り			
				2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	
20028	Gビル神戸三宮01	3,098	-68	3,180	3,030	-150	4.1%	4.0%	-0.1%	4.2%	4.1%	-0.1%	4.3%	4.2%	-0.1%	
20029	ラウンドワン三宮駅前店	3,151	128	3,330	3,280	-50	3.8%	3.8%	-	3.8%	3.8%	-	4.0%	4.0%	-	
20030	Gビル御堂筋02	15,511	688	16,200	16,200	-	3.2%	3.2%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	
20031	ツイン21	60,332	4,467	58,200	64,800	6,600	4.0%	3.8%	-0.2%	3.8%	3.6%	-0.2%	4.2%	4.0%	-0.2%	
20032	JMFビル北浜01	11,269	1,730	12,700	13,000	300	3.5%	3.4%	-0.1%	3.3%	3.2%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	
20033	JMFビル大阪福島01	8,518	1,301	9,660	9,820	160	3.6%	3.5%	-0.1%	3.4%	3.3%	-0.1%	3.7%	3.6%	-0.1%	
20034	JMFビル肥後橋01	4,264	1,025	5,050	5,290	240	3.5%	3.4%	-0.1%	3.3%	3.2%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	
20035	コナミスポーツクラブ京橋	3,355	-335	3,020	3,020	-	5.0%	5.0%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-	
20036	JMFビル今橋01	2,571	148	2,720	2,720	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-	
20037	JMFビル西本町01	2,593	346	2,970	2,940	-30	3.8%	3.7%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%	
20038	Gビル心斎橋05	9,101	4,398	13,500	13,500	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	
20039	JMFレジデンス大阪野田	1,460	59	1,570	1,520	-50	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-	
20040	JMFレジデンス大阪福島	NEW	1,538	211	-	1,750	-	-	3.4%	-	-	3.5%	-	-	3.6%	-
30001	イオン八事	3,015	564	3,590	3,580	-10	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-	
30002	mozoワンダーシティ	48,965	15,234	64,200	64,200	-	4.9%	4.9%	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	
30003	Gビル名古屋栄01	1,901	-601	1,300	1,300	-	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-	
30004	パロー勝川店（底地）	3,205	34	3,240	3,240	-	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-	
90001	ならファミリー	32,823	3,976	37,700	36,800	-900	5.2%	5.1%	-0.1%	4.9%	4.8%	-0.1%	5.7%	5.6%	-0.1%	
90002	イオンモール札幌苗穂	5,816	3,443	9,260	9,260	-	6.2%	6.2%	-	5.6%	5.6%	-	6.6%	6.6%	-	
90003	イオン那覇ショッピングセンター	9,147	1,452	10,600	10,600	-	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-	
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	7,223	2,456	9,700	9,680	-20	5.8%	5.7%	-0.1%	5.6%	5.5%	-0.1%	6.1%	6.0%	-0.1%	
90005	イオンモール札幌発寒	13,818	9,381	19,700	23,200	3,500	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.6%	-	5.0%	5.0%	-	
90006	MrMax 長崎店	2,360	809	3,180	3,170	-10	5.6%	5.6%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-	
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	4,060	2,779	5,570	6,840	1,270	5.5%	5.3%	-0.2%	5.6%	5.4%	-0.2%	5.7%	5.5%	-0.2%	
90008	ラウンドワン広島店	2,670	1,489	4,160	4,160	-	4.8%	4.8%	-	4.8%	4.8%	-	5.0%	5.0%	-	

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

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

日本都市ファンド投資法人

58

継続鑑定評価額（6/6）

物件 番号	物件名称	帳簿価額 （百万円）	含み損益 （百万円）	期末鑑定評価額 （百万円）			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減	2023年2月	2023年8月	増減
90009	DFS T ギャラリー沖縄	14,150	4,949	19,200	19,100	-100	4.8%	5.0%	0.2%	4.5%	4.5%	-	8.0%	8.0%	-
90010	Gビル仙台一番町01	4,413	-3	4,390	4,410	20	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90011	Gビル那覇新都心01	5,449	1,250	6,770	6,700	-70	5.2%	5.2%	-	5.4%	5.4%	-	5.4%	5.4%	-
90012	JMFビル天神西通り01	5,036	-326	4,710	4,710	-	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
90013	Gビル天神西通り02	5,181	438	5,620	5,620	-	3.4%	3.3%	-0.1%	3.2%	3.1%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%
90014	JMFビル仙台01	6,838	591	7,240	7,430	190	4.2%	4.1%	-0.1%	4.3%	4.2%	-0.1%	4.4%	4.3%	-0.1%
90015	ドームイン博多祇園	4,416	-16	4,440	4,400	-40	4.2%	4.2%	-	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-
90016	JMFレジデンス千早	3,461	558	3,990	4,020	30	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	519	14	533	534	1	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
ポートフォリオ物件合計		1,153,040	171,343	1,303,023	1,324,384	21,361									

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

ダウンロード

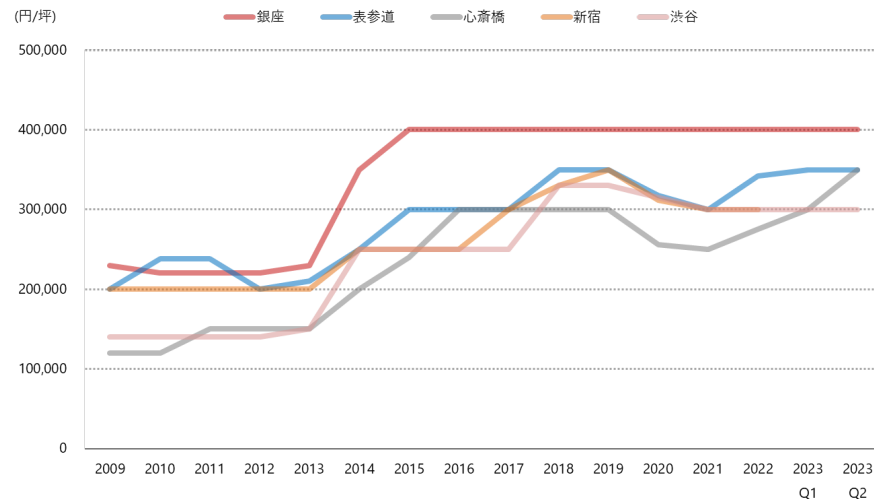


# JMF 08

## マーケットデータ

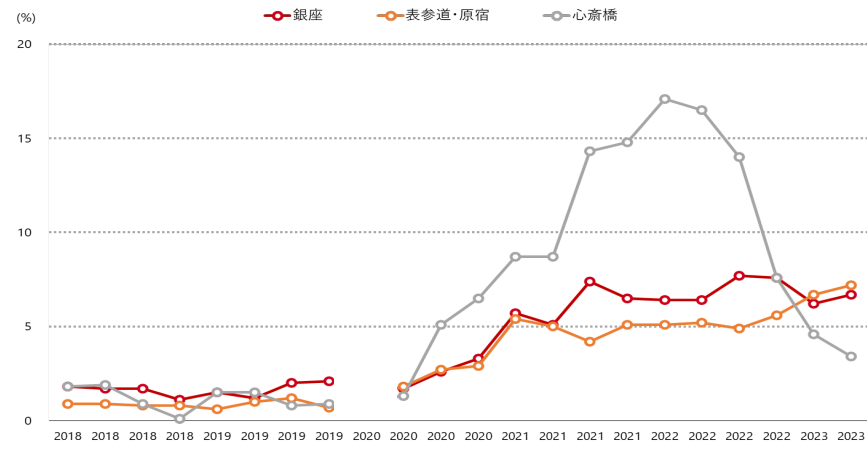


## 主要商業エリアの賃料上限値の推移



(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

## 都市型商業施設のプライム立地の空室率

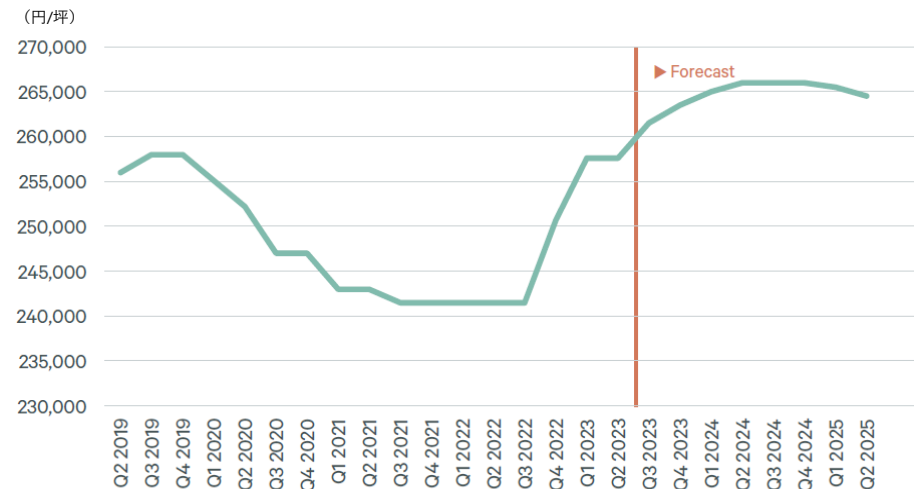


(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

(注) 2020年第1四半期の数値については出所元からの公表がありません

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

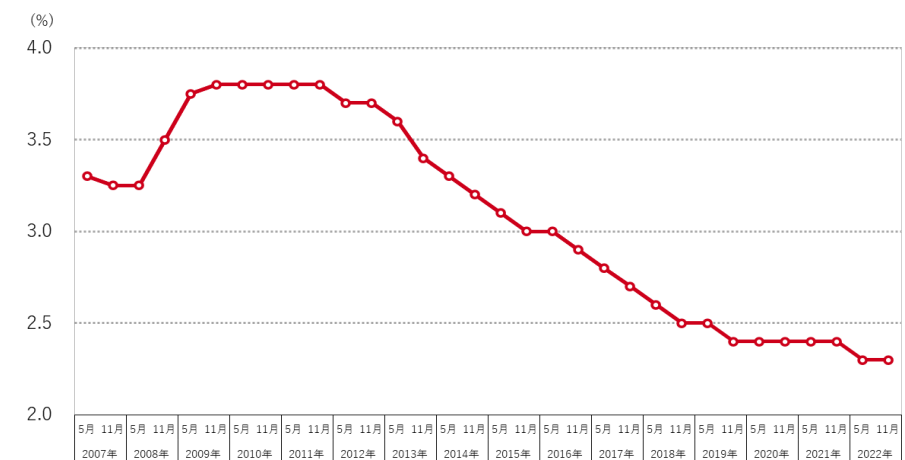
## 銀座ハイツリーの賃料



(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

(注) ハイツリーの賃料の上限と下限の平均値

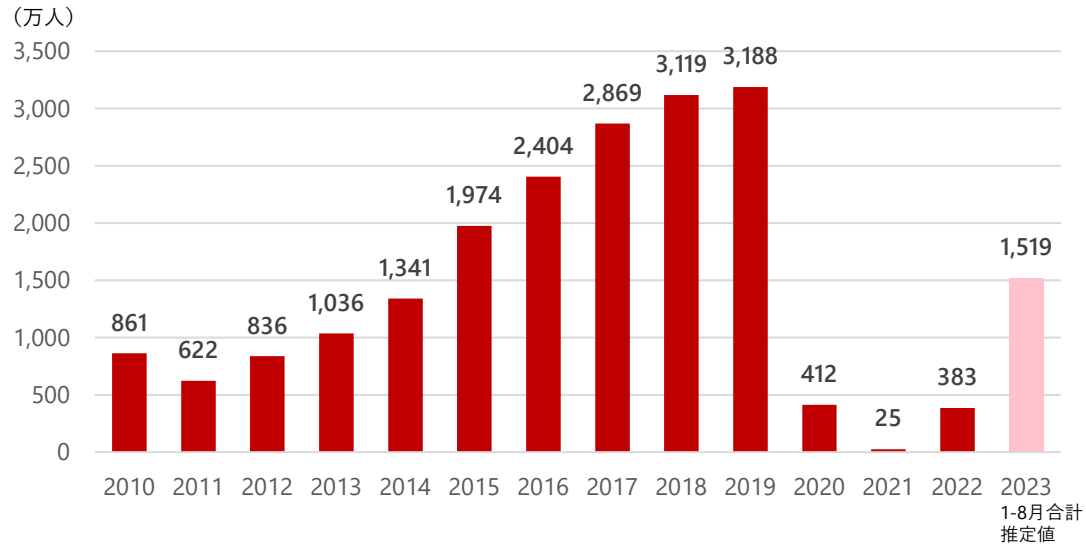
## 都市型商業施設のプライム立地（銀座）の利回り推移



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所

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

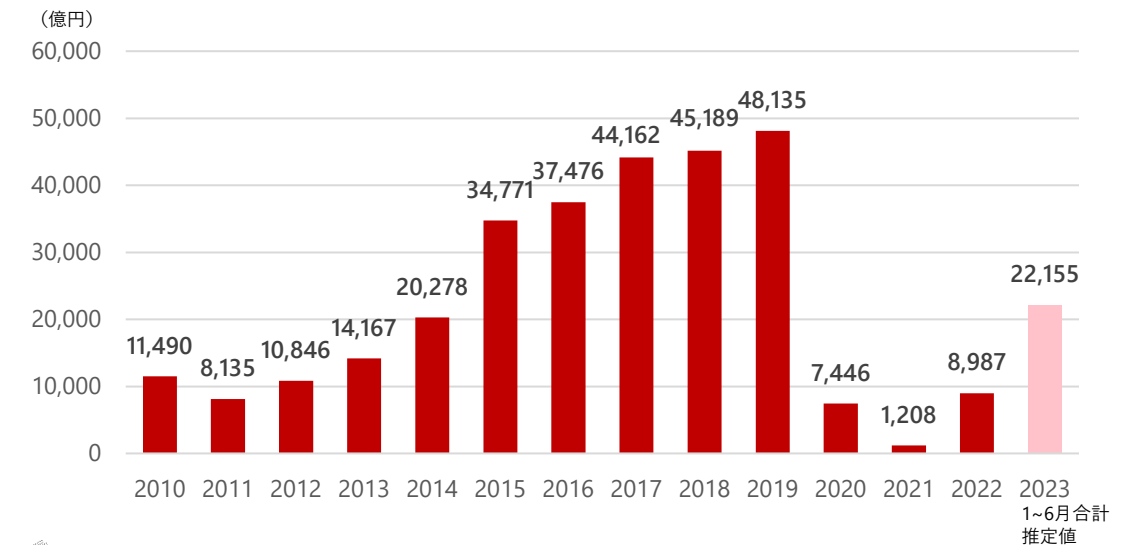
## 訪日外国人の推移<sup>1</sup>



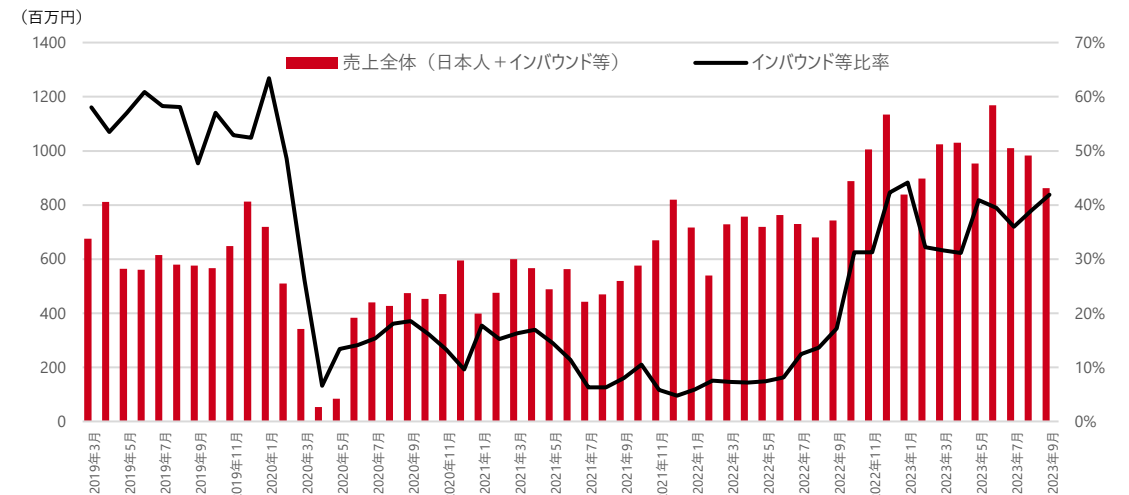
## 大阪 心斎橋筋商店街エリアの通行量<sup>2</sup>



## 訪日外国人の年間旅行消費額推移<sup>1</sup>

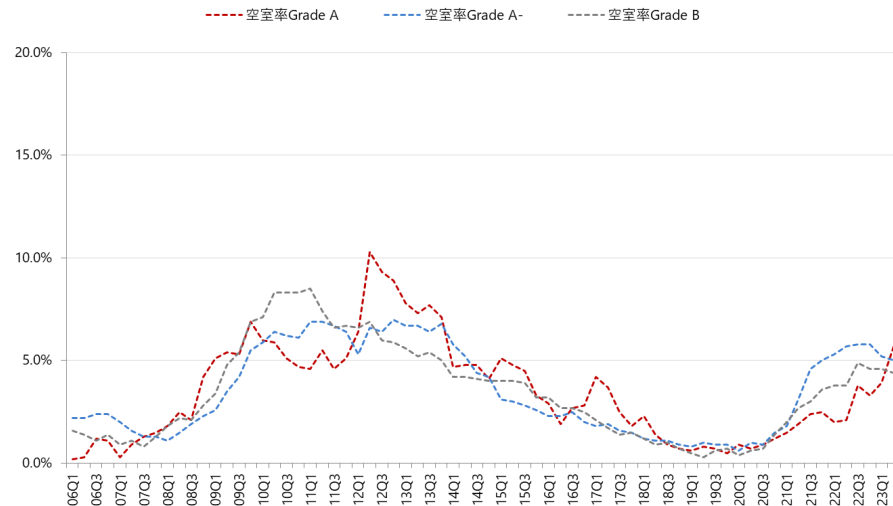


## 東京 表参道 GYRE売上全体・インバウンド等比率<sup>2</sup>

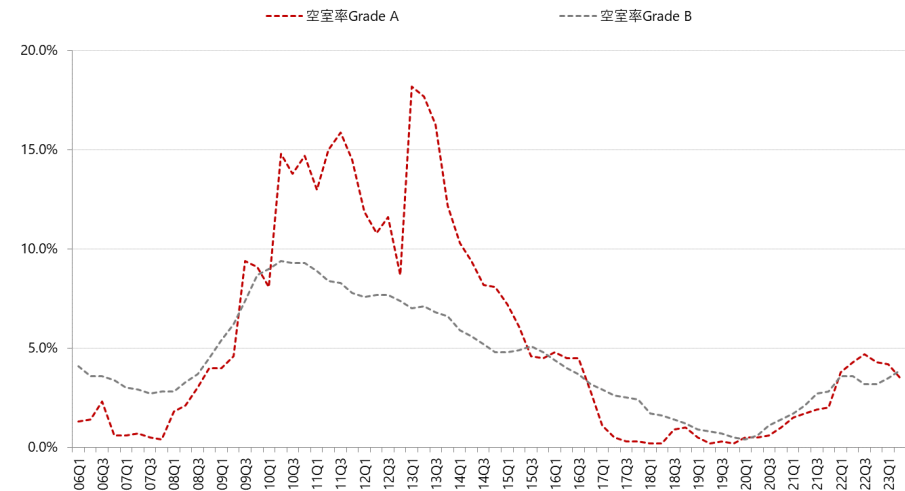


<sup>1</sup> 観光局 訪日外客統計、観光庁 訪日外国人消費動向のデータを基に資産運用会社が作成。  
<sup>2</sup> 資産運用会社が作成。

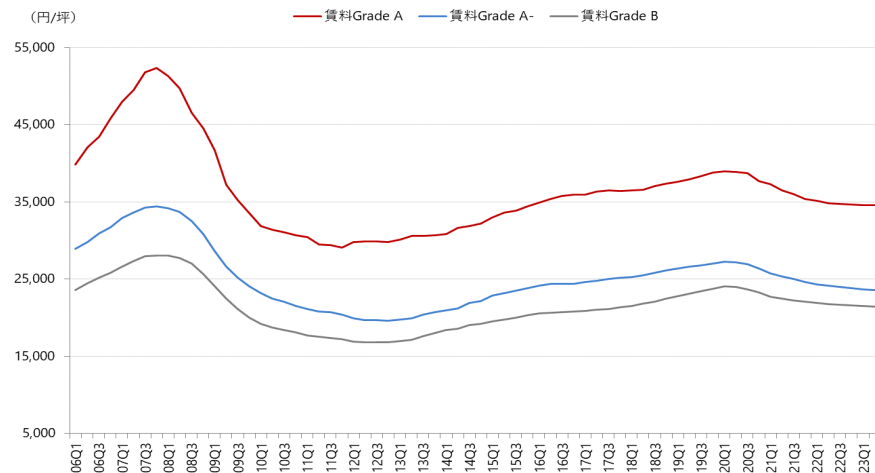
## 東京のグレード別空室率推移



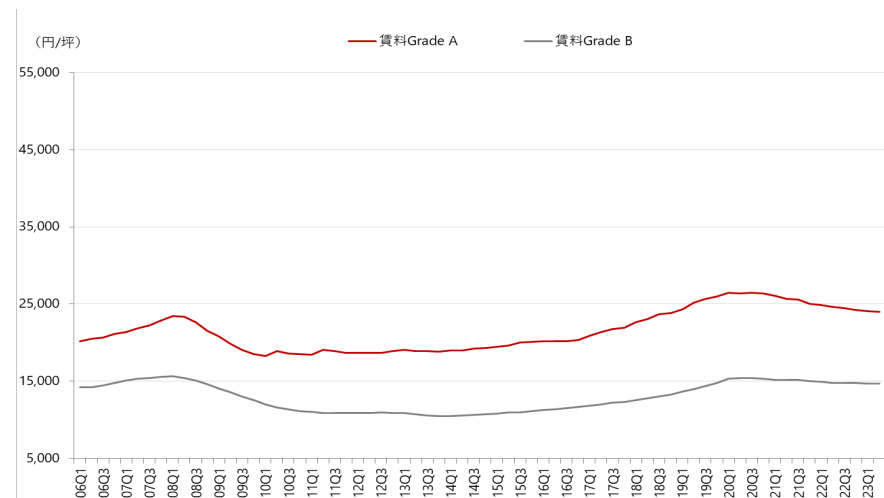
## 大阪のグレード別空室率推移



## 東京のグレード別賃料の推移



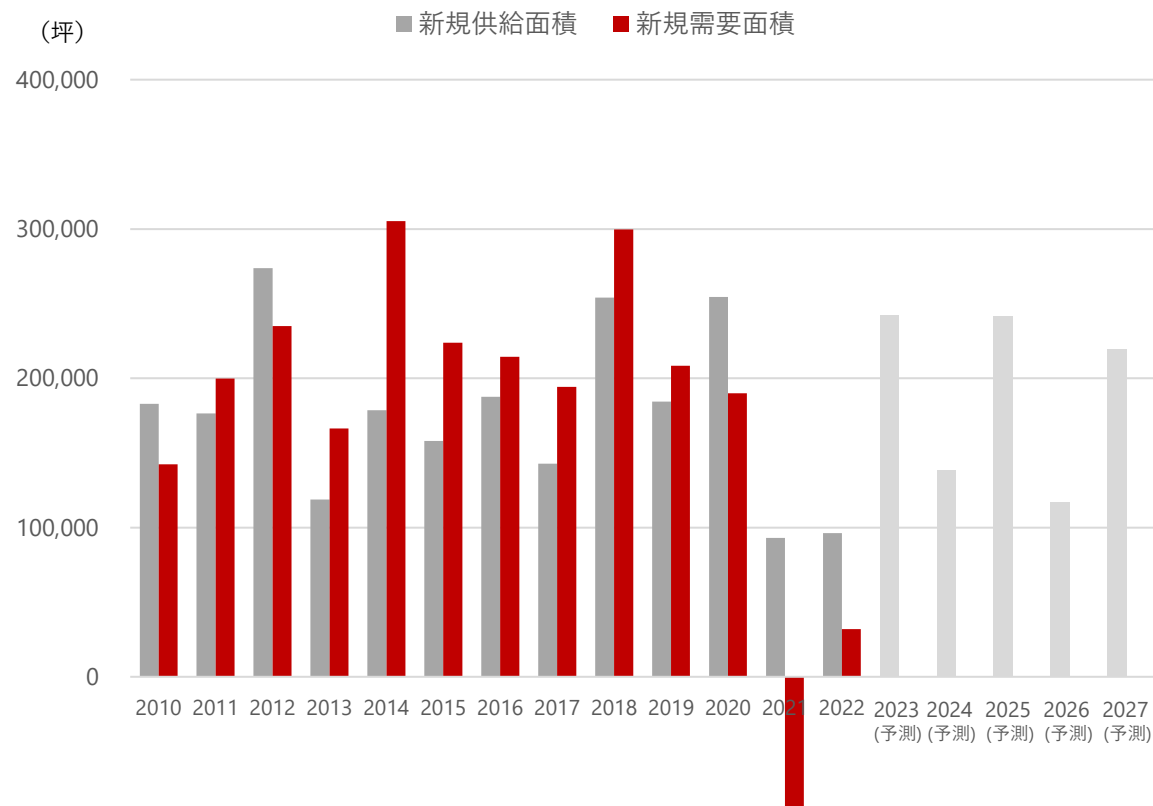
## 大阪のグレード別賃料の推移



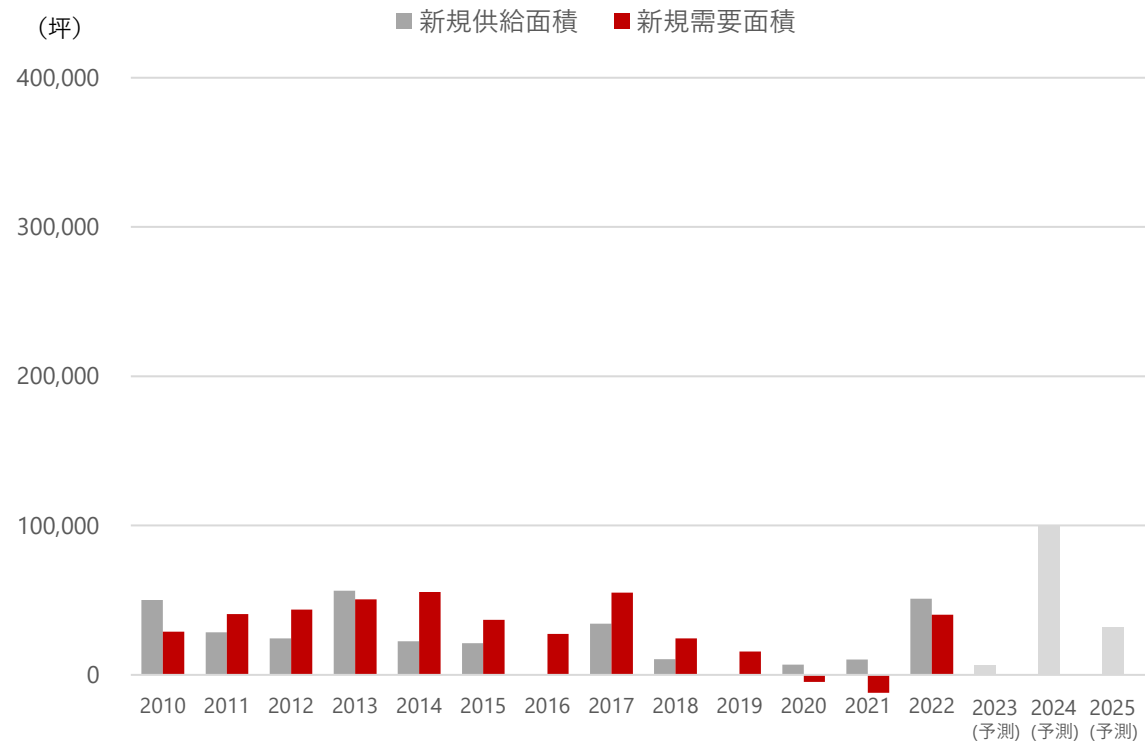
(出所) シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成。



## 東京オフィスビルの供給・需要の推移



## 大阪オフィスビルの供給・需要の推移

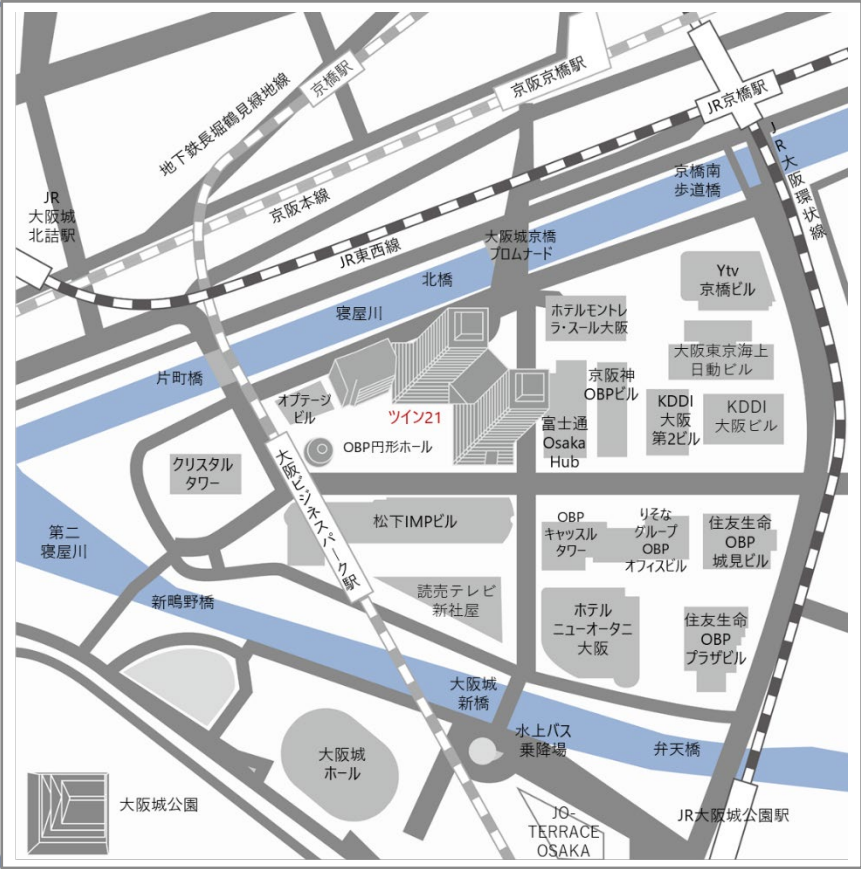


(出所) シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成。



1	アーバンネット御堂筋ビル	約 12,815 坪	2024年1月(予定)
2	御堂筋ダイビル	約 6,140 坪	2024年1月(予定)
3	J Pタワー大阪	約 68,668 坪 (オフィス面積約20,570坪)	2024年3月(予定)
4	大阪堂島浜タワー	約 20,267 坪	2024年4月(予定)
5	大阪駅新駅ビル計画(仮)	約 18,212 坪 (オフィス面積約6,958坪)	2024年7月(予定)
6	うめきた 2 期 南街区 (仮)グラングリーン大阪	約 95,967 坪 (オフィス面積約32,973坪)	2024年11月(予定)
7	淀屋橋駅東プロジェクト(仮)	約8,850坪	2025年5月(予定)
	淀屋橋駅西地区市街地再開発事業(仮)	約40,000坪	2025年12月(予定)
8	心斎橋プロジェクト(仮)	約13,987坪	2026年2月(予定)

大阪ビジネスパーク（OBP）周辺



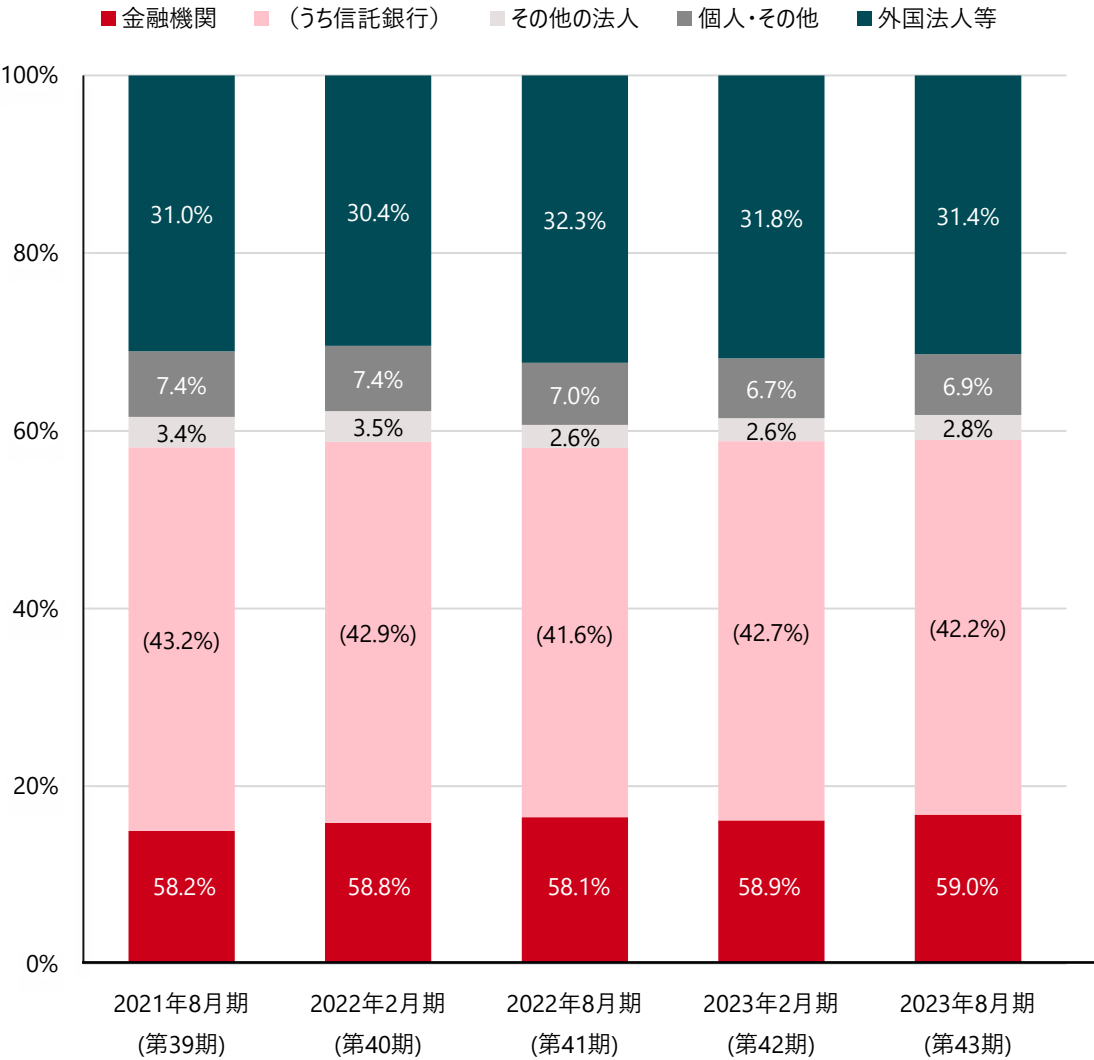
(出所) 報道関係資料を基に資産運用会社が作成。面積は延床面積を記載。

# JMF 09

その他



所有者別投資口数割合の推移



1. 2023年8月期（第43期）未発行済投資口数 6,989,091口。所有比率(%)は小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

上位10投資主<sup>1</sup>

順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,437,089	20.56
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,114,345	15.94
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	338,960	4.84
4	S M B C 日興証券株式会社	204,063	2.91
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	157,418	2.25
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	107,951	1.54
7	日本証券金融株式会社	107,412	1.53
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	91,628	1.31
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	85,772	1.22
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	85,356	1.22
上位10投資主合計		3,729,994	53.36
KKR保有分		62,800	0.89

## 大株主の状況<sup>1</sup>

76株式会社  
(KKR & Co. Inc.の子会社)

出資比率 **100%**

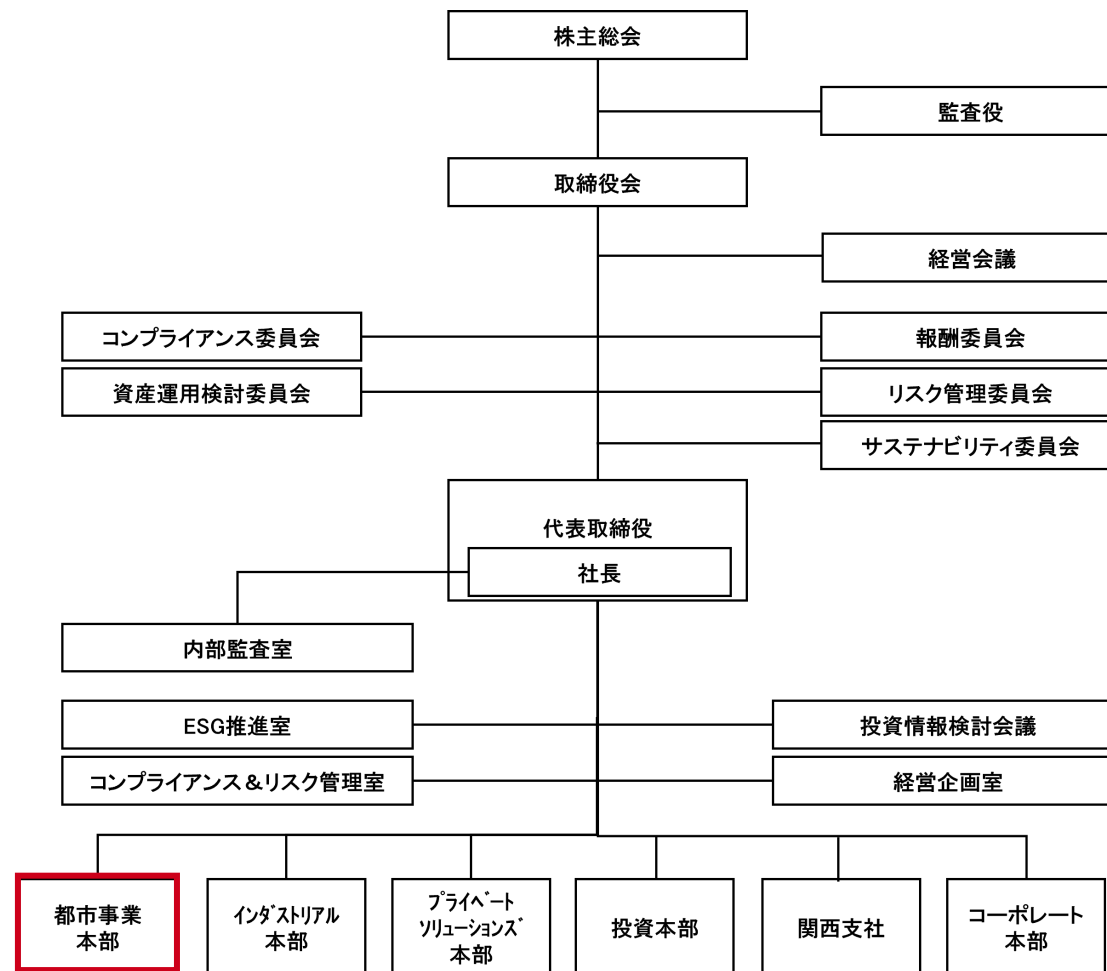
株式会社KJRマネジメント

## 本資産運用会社の役職員数<sup>1</sup>

資産運用会社 : 役職員数 **160名** (非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く)

うち有資格者数	宅地建物取引士	70名
	不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	96名
	一級建築士	11名
	不動産鑑定士	12名
	日本証券アナリスト協会検定会員	4名
	弁護士	1名
	公認会計士	7名
	税理士	3名
	MBA (米・英を含む)	1名

## 組織図<sup>1</sup>



P7	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。</li> <li>2. 期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。</li> <li>3. 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。</li> <li>4. 2023年8月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。</li> <li>5. 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。</li> <li>6. 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。</li> <li>7. 2022年3月1日～2023年2月末までの電力使用量を元に計算した想定値です。</li> <li>8. 役員・派遣社員を除きます。</li> </ol>
P10	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 受取配当金を含みます。</li> <li>2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高 （当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋のれん償却額＋繰延資産償却費±特別損益）÷発行済投資口数</li> <li>3. 1口当たり分配金÷1口当たりFFO</li> <li>4. 2023年2月期（第42期）：Gビル銀座01（40%） 2023年8月期（第43期）：ライフ岸部店（底地）、ラウンドワンスタジアム高槻店、Gビル南青山02</li> <li>5. &lt;取得&gt; 2023年2月期（第42期）：JMFLレジデンス大阪野田、Karuzawa Commongrounds（底地） 2023年8月期（第43期）：JMFLレジデンス北品川、JMFLレジデンス池袋一丁目、JMFビル中野01、JMFLレジデンス藤沢、JMFLレジデンス新横浜、JMFLレジデンス赤羽志茂、JMFLレジデンス大阪福島、Tecc LIFE SELECT福岡志免本店の増築棟</li> <li>6. &lt;売却&gt; 2023年2月期（第42期）：Gビル銀座01（40%） 2023年8月期（第43期）：ライフ岸部店（底地）、ラウンドワンスタジアム高槻店、Gビル南青山02</li> </ol>
P12	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 受取配当金を含みます。</li> <li>2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高 （当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋のれん償却額＋繰延資産償却費±特別損益）÷発行済投資口数</li> <li>3. 1口当たり分配金÷1口当たりFFO</li> <li>4. ラウンドワンスタジアム高槻店、Gビル南青山02、ライフ岸部店（底地）</li> <li>5. Gビル南青山02</li> </ol>
P13	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 受取配当金を含みます。</li> <li>2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高 （当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋のれん償却額＋繰延資産償却費±特別損益）÷発行済投資口数</li> <li>3. 1口当たり分配金÷1口当たりFFO</li> <li>4. 2023年8月期(第43期)：ライフ岸部店（底地）、ラウンドワンスタジアム高槻店、Gビル南青山02 2024年2月期(第44期)：イオンモール鶴見緑地（25%）、ラウンドワン三宮駅前店</li> <li>5. &lt;取得&gt; 2023年8月期(第43期)：JMFLレジデンス北品川、JMFLレジデンス池袋一丁目、JMFビル中野01、JMFLレジデンス藤沢、JMFLレジデンス新横浜、JMFLレジデンス赤羽志茂、JMFLレジデンス大阪福島、Tecc LIFE SELECT福岡志免本店の増築棟 2024年2月期(第44期)：JMFLレジデンス町田</li> <li>6. &lt;売却&gt; 2023年8月期(第43期)：ライフ岸部店（底地）、ラウンドワンスタジアム高槻店、Gビル南青山02 2024年2月期(第44期)：イオンモール鶴見緑地（25%）、ラウンドワン三宮駅前店</li> </ol>

P14	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 受取配当金を含みます。</li> <li>2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高</li> <li>3. (当期純利益 + 不動産等売却損－不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + のれん償却額 + 繰延資産償却費 ± 特別損益) ÷ 発行済投資口数</li> <li>4. 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO</li> <li>5. イオンモール鶴見緑地 (25%)、ラウンドワン三宮駅前店</li> <li>6. &lt; 売却 &gt; Gビル南青山02、ラウンドワン三宮駅前店</li> </ol>
P15	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 受取配当金を含みます。</li> <li>2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高</li> <li>3. (当期純利益 + 不動産等売却損－不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + のれん償却額 + 繰延資産償却費 ± 特別損益) ÷ 発行済投資口数</li> <li>4. 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO</li> <li>5. 2024年2月期 (第44期) : イオンモール鶴見緑地 (25%)、ラウンドワン三宮駅前店 2024年8月期 (第45期) : イオンモール札幌苗穂 (20%)</li> <li>6. &lt; 取得 &gt; 2024年2月期 (第44期) : JMFレジデンス町田 2024年8月期 (第45期) : JMFレジデンス桜ノ宮、JMFレジデンス都島、JMFレジデンス浅草橋三丁目、JMFレジデンス天神橋筋六丁目 &lt; 売却 &gt; 2024年2月期 (第44期) : イオンモール鶴見緑地 (25%)、ラウンドワン三宮駅前店 2024年8月期 (第45期) : イオンモール札幌苗穂 (20%)</li> </ol>
P28	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2023年8月31日時点の年間賃料ベース</li> <li>2. 賃料加重平均ベース</li> <li>3. 2023年8月期 (第43期) 中に、普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約終了により契約更改対象となる契約の区画及び2023年8月期 (第43期) 期初時点で空室の区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。</li> <li>4. 資産運用会社によるヒアリングベース (消費税抜) で集計しています</li> <li>5. 売上把握施設のみ</li> </ol>
P29	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2023年8月31日時点の年間賃料ベース</li> <li>2. 賃料加重平均ベース</li> <li>3. 2023年8月期 (第43期) 中に、普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約終了により契約更改対象となる契約の区画及び2023年8月期 (第43期) 期初時点で空室の区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。</li> <li>4. マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2023年8月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料 (基準階) です。なお、マーケット賃料と同額の場合は「+ 10%以内」に含まれます。</li> </ol>

# 日本都市ファンド投資法人

## ディスクレーマー

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

資産運用会社：株式会社K J R マネジメント

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