



## 取得資産の紹介

### Karuizawa Commongrounds(底地)(長野県北佐久郡軽井沢町)

複合型



### JMF初のポジティブ・インパクト不動産投資により、 地域コミュニティ創造プロジェクトに参画

JMFは、持続可能な社会の実現を目指し、ESG(環境・社会・ガバナンス)への取組みを積極的に行っています。

2023年2月には、コロナ禍でのライフスタイルの変化による移住者の増加や来街者の多様化により都市部としての新たな発展が期待される軽井沢エリアにおいて、カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社が手掛けるサステナブルな地域コミュニティ創造プロジェクトに賛同し、JMFとして初の「ポジティブ・インパクト不動産投資」※により当該プロジェクトの施設「Karuizawa Commongrounds」の底地を取得しました。

JMFは、底地事業者としての安定的な収益獲得と、持続可能な地域コミュニティ創造への貢献を同時に実現していきます。

※ポジティブ・インパクト不動産投資とは、国連環境計画・金融イニシアティブが提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」の概念、及びそれに基づく「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」に即した取組みを言います。

関連性の高いSDGs



所在地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字鳥井原脇1689番2他
取得年月日	2023年2月15日
取得価格／鑑定評価額※	499百万円／534百万円
用途	複合型
土地面積	11,315.43㎡

※鑑定評価額は2023年8月31日時点です。

▼アクセスマップ



#### エネルギーシェアリング

書店棟の屋根に太陽光パネルを設置し、施設内電力を再生可能エネルギーで調達。また、隣接住居エリアとの間で電力を共有



#### ワークプレイス

書店棟2階にシェアオフィスやコワーキングスペースを設置



#### 地域コミュニティハブ

書店やカフェ等にて、コミュニティのハブとなる機能を提供し、地域交流を促進



#### 学びの場

インターナショナルスクールにて多様な教育の場を提供

# JMF

JAPAN METROPOLITAN FUND

第43期

2023年8月期

## 決算・運用状況の報告 (資産運用報告)

2023年3月1日～2023年8月31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

ご案内

#### 投資家向けオンライン説明会

開催日：2023年12月11日(月)  
19:00～20:00(予定)

JMFの2023年8月期(第43期)決算内容について、  
オンラインでご説明させていただきます。

#### 【参加方法】

以下のURLより、事前登録をお願いいたします。  
<https://nikkoir.smtkg.jp/public/seminar/view/10957>



日本都市ファンド投資法人

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



日本都市ファンド投資法人



# 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 資産入替の進捗と今後の戦略	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	

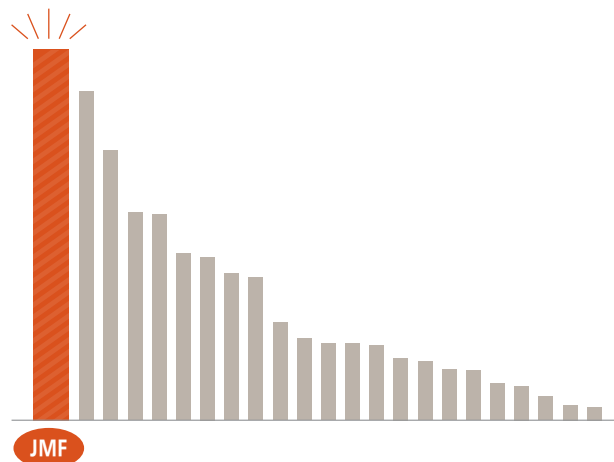


### 総合型1位の資産規模

## 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

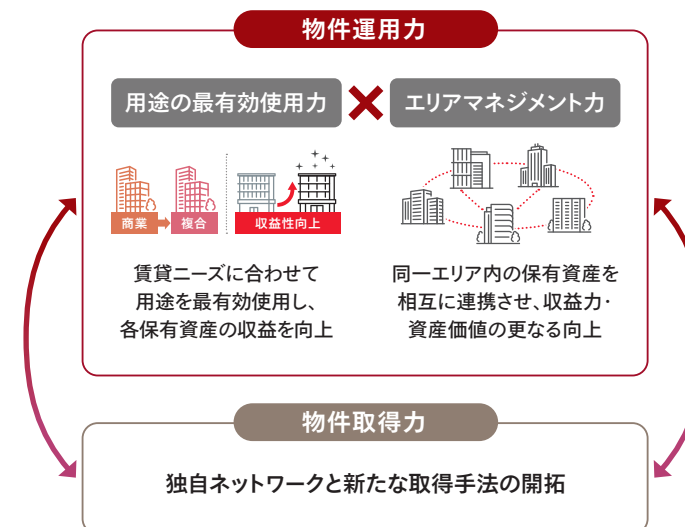
商業施設	<ul style="list-style-type: none"><li>ハイストリート</li><li>都市型</li><li>住宅地駅前</li></ul>
複合型	<ul style="list-style-type: none"><li>オフィス×商業</li><li>住宅×商業</li><li>オフィス×住宅</li><li>3用途以上</li></ul>
オフィス	<ul style="list-style-type: none"><li>都市中心部</li><li>都市近郊部</li></ul>
住宅	<ul style="list-style-type: none">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



### 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8月期(第43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8月期(第43期)の1口当たり分配金は2,261円

➤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2,250円を11円上回る結果

02

### 資産入替が着実に進捗し、今後は更なる成長フェーズへ

- 前期(2023年2月期)決算発表以降、4件(63億円)の取得及び2物件(91億円)の譲渡を公表し、資産入替が進捗
- これまでの「資産入替」フェーズから、インフレ局面を意識したアップサイド運用を行う「更なる成長」フェーズへの転換を企図

03

### ポートフォリオ稼働率は99.2%と高い水準で落着

- 商業施設の売上回復に伴う歩合賃料の増加や、テナント入替や更改時の固定賃料増額が収益へ寄与
- 大型物件において、リースアップによる空室解消が大きく進展

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、マーケット環境の変化に対応した柔軟な資金調達を継続
- ESGについては、GRESBリアルエステイト評価において最高位の5スターを獲得。また、新たな温室効果ガス(GHG)排出量削減目標についてSBTi認定を取得し、引き続き中長期目標の達成に向けた取組みを実施

物件数

132物件

資産規模

1兆2,143億円

稼働率

99.2%

NOI利回り

4.3%

NOI利回り(償却後)

3.4%

時価総額

6,835億円

含み損益

1,713億円

1口当たりNAV

111,600円<sup>※1</sup>

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<sup>※2</sup>

環境認証取得物件比率

78.0%<sup>※3</sup>

各数値、指標は2023年8月末時点のものです。特に断りのない場合、以下同じです。

※1 (純資産+含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数

※2 GRESBリアルエステイト評価は2023年10月2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) 実績	2024年2月期 (第44期) 予想
営業収益	411億円	413億円	414億円	407億円
営業利益	176億円	178億円	180億円	177億円
当期純利益	157億円	159億円	160億円	157億円
1口当たり分配金	2,263円	2,313円	2,261円	2,270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取り組んでいる2,000億円の資産入替が着実に進捗しており、2023年8月期(第43期)も複数の物件取得・譲渡を公表しました。

既存物件の運用状況については、商業施設やホテルの売上回復が進んだことで歩合賃料が増加し、収益へ大きく寄与しました。大型物件の空室もリーシングに一定の目途がたち、稼働率は前期に引き続き高い水準を維持しています。

今後は、資産入替を継続しながらも、成長フェーズへの転換を図り、中長期的なDPU(1口当たり分配金)及びNAV(純資産価値)の向上を重視した運用を行うことで、更なる投資主価値の向上を目指してまいります。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



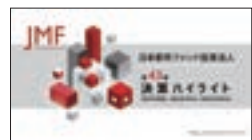
#### 5分でわかる日本都市ファンド投資法人

JMFの特徴や運用戦略について説明しています。



#### 第43期 決算ハイライト動画

第43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。





## 資産入替の進捗と今後の戦略

2021年3月の合併以降、総合型REITとして商業中心のポートフォリオからの用途分散を図り、3～5年を目途に2,000億円の資産入替を計画。  
2023年8月期(第43期)決算発表時点で資産入替は着実に進捗しており、今後更なる成長フェーズへ転換していきます。

### 資産入替の進捗

前期(2023年2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 取得(予定)価格 **63 億円** ..... 合併以降累計 **1,329 億円**



#### 相互売買



JMFレジデンス桜ノ宮

所在地	大阪府大阪市都島区
取得予定価格	2,050百万円
NOI利回り	4.2%
取得予定日	2024年4月30日



JMFレジデンス都島

所在地	大阪府大阪市都島区
取得予定価格	1,470百万円
NOI利回り	4.2%
取得予定日	2024年4月30日



JMFレジデンス海老江

所在地	大阪府大阪市福島区
取得予定価格	1,860百万円
NOI利回り	4.1%
取得予定日	2025年4月30日



#### 私募リートへの追加投資



フージャースプライベート  
リート投資法人(HPR)

追加取得時期	2023年7月(2回目)
追加投資額(総投資額)	10億円(総額21億円)
配当利回り	4.4%

- 投資口取得を通じた収益性の高い住宅エクスポージャーの獲得及びHPRとの協業による外部成長力の強化等のため、追加投資を実施

譲渡 譲渡(予定)価格 **91 億円** ..... 合併以降累計 **967 億円**

#### Gビル南青山02

- 主要テナントとの長期定期建物賃貸借契約により収益上昇が限定的であることから、2023年8月に譲渡
- 現下の環境において鑑定評価額を上回る水準で譲渡し、売却益を確保

譲渡価格  
**53 億円**

売却益  
**18 百万円**

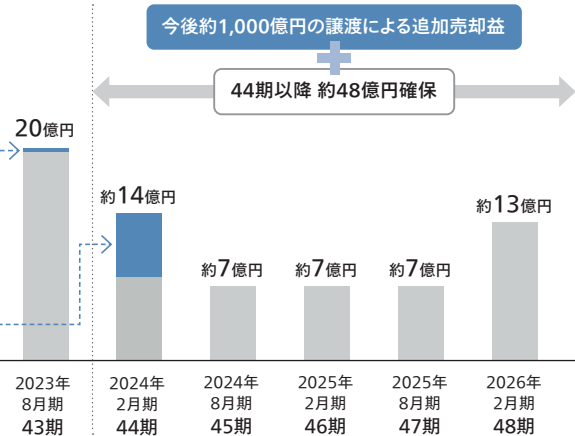
#### ラウンドワン三宮駅前店

- テナント代替性等の将来性を鑑み、2024年2月期(第44期)に譲渡予定
- 住宅3物件との相互売買により、鑑定評価額を約14%上回る水準での譲渡を実現し、売却益を計上

譲渡予定価格  
**38 億円**

売却益  
**約6 億円**

売却益 ..... 合併以降確保済累計 **約125 億円**



### 今後の戦略

#### 外部環境の変化をとらえ、「安定重視」から「更なる成長重視」へ

JMFでは、外部環境の変化をとらえ、安定を重視したこれまでの戦略「資産入替フェーズ」から、アップサイド運用を行う「更なる成長フェーズ」へ転換していきます。

投資戦略においては、インフレ局面を意識し、割安な物件やアップサイドが期待できる物件へ先行して投資するとともに、スポンサーであるKKRとのシナジーも一層の強化を図っていきます。

また、運用戦略においては、収受する賃料を将来的に増加させていく取組みを積極的に行い、物件価値の向上を目指し

ていきます。

以上の投資戦略・運用戦略を遂行するため、資産運用会社の組織体制も強化しており、2023年1月の投資本部の新設に伴い、KKRとのシナジー強化を担う「投資四部」を設置しました。また、運用部内にバリューアップを追求する「企画開発推進室」を2023年10月に新設しています。

成長フェーズにおいてDPUやNAVを中長期的に向上させることで、更なる投資主価値の向上に繋げていきます。



運用背景・方針	資産入替を行いながら、コロナ禍で押し下げられた期間収益を回復	インフレ局面を意識したアップサイド運用
戦略のポイント	<b>EPUの回復と足元のDPUを安定分配</b>	<b>中長期的なDPU及びNAVの向上</b>
投資戦略	取得時点の償却後NOI利回りを重視	将来の償却後NOI利回り・資産価値向上を重視(KKRとのシナジーを強化) 「投資四部」を設置
運用戦略	安定的な運用を重視	将来のキャッシュフロー及び資産価値向上を重視 「企画開発推進室」を新設

【用語】

- EPU(Earnings Per Unit)・・・1口当たり当期純利益
- NAV(Net Asset Value)・・・純資産総額
- DPU(Distributions Per Unit)・・・1口当たり分配金
- NOI(Net Operating Income)・・・純収益



## ポートフォリオの状況

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

### 複合型

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



### オフィス

主要ビジネスエリア及びその近郊部に立地するオフィスビル



### 住宅

人口密集地の駅周辺に立地する賃貸住宅



### 都市型商業

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



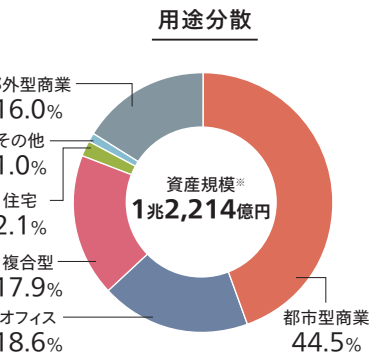
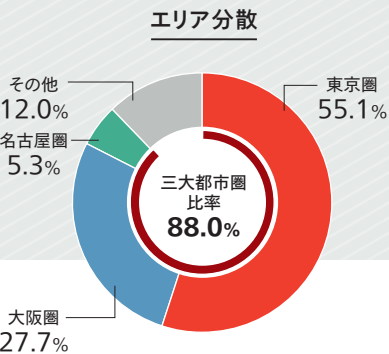
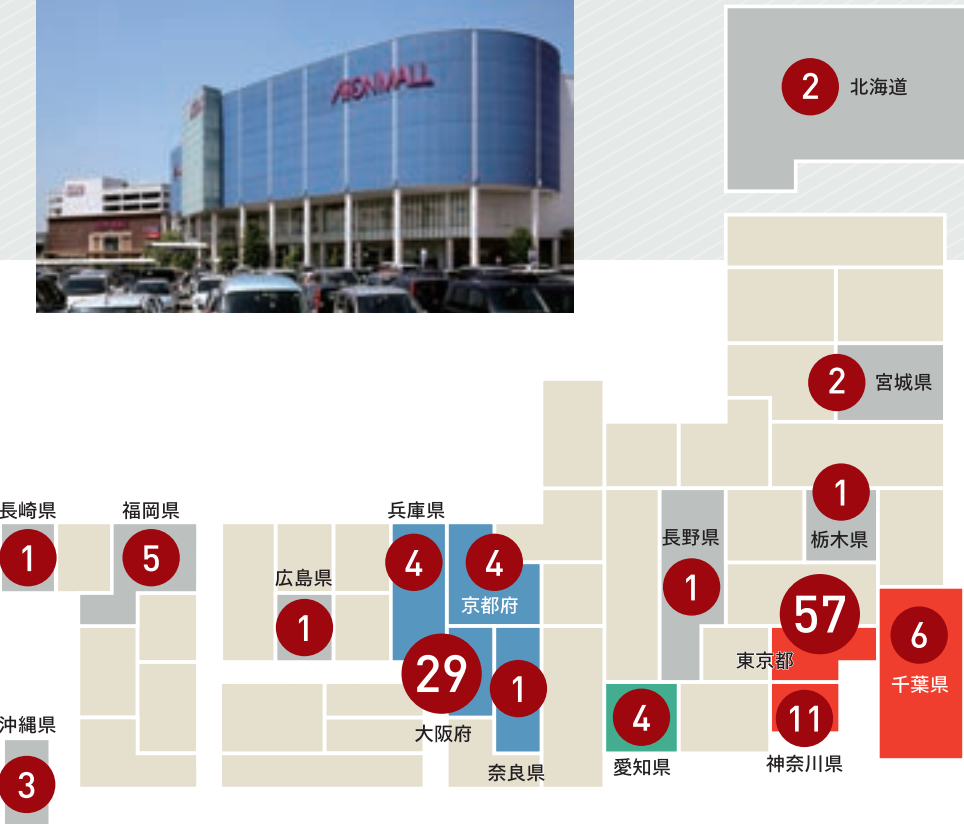
### その他

都市部に立地するホテル、新規カテゴリ等



### 郊外型商業

都市型以外に分類される郊外立地の商業施設



2023年8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



2023年8月期末(前期末)



商業

99.7% (99.7%)



オフィス・複合型

96.9% (96.5%)



住宅

96.6% (96.4%)



ホテル

100.0% (100.0%)

都市型商業 複合型 オフィス 住宅

## テナント入替等による賃料上昇



ツイン21 (大阪府大阪市中央区)

テナント入替等により固定賃料が上昇  
鑑定評価額も向上



- OBPパナソニックタワーのテナントが、2024年3月末に上層階約6,000坪、2025年9月末に下層階約6,000坪を返床
- すでに上層階の95%、下層階の63%について、賃料増額で埋め戻し
- MIDタワーでも、賃料増額で契約更改や埋め戻し
- 一連の取組みにより鑑定評価額が向上し、含み損も解消

鑑定評価額 **648億円**  
(前期比 **+11%**)



JMFビル肥後橋01 (大阪府大阪市西区)

7月末退去4フロアを館内増床及び  
新規テナント誘致により埋め戻し完了

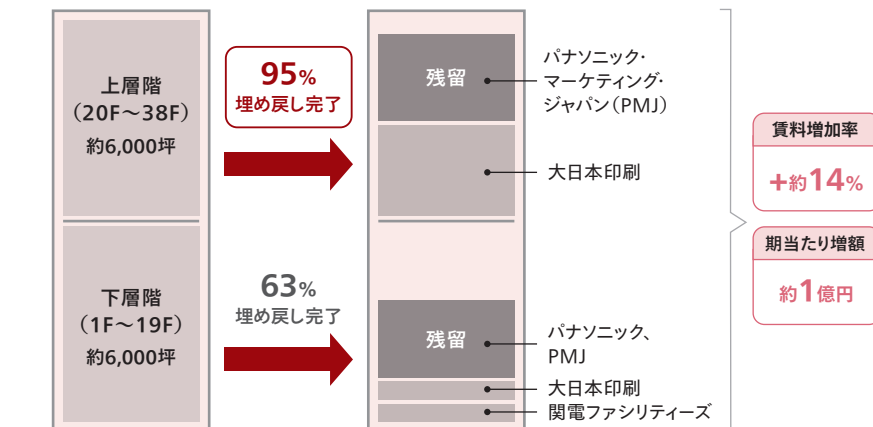


11F	新規
10F	館内増床
9F	新規
8F	館内増床
1~7F	

賃料増加率  
**+22%**

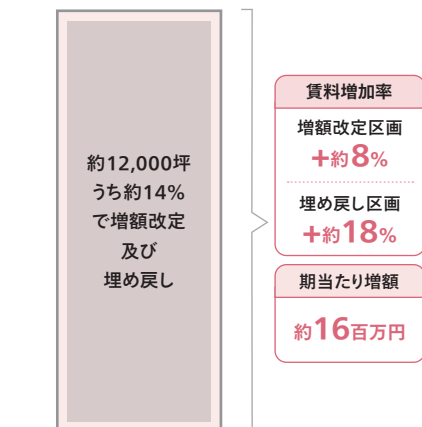
稼働率

2023年8月	2023年10月
80.3%	100%



OBPパナソニックタワー (2024年4月以降の新名称: JYOタワー)

※イメージ図は、実際のテナントが入居するフロアを示しているものではありません。



## リースアップによる空室解消



Gビル心斎橋03 (大阪府大阪市中央区)

コロナ禍に退去のあった区画の埋め戻し完了  
100%稼働へ

A館

- ユニクロが近隣店舗との統合のため閉店したあと、2023年7月までポップアップスペースとして運用
- 2023年9月にユニクロと再び契約締結し、2023年11月に「UNIQLO SHINSAIBASHI」として再オープンが決定

※写真はイメージベースです



B館



- 2023年1月に長期契約を締結
- 2023年12月にプレオウンド (pre-owned) ・ブランドショップ「ALLU (アリュール) 心斎橋 ANNEX店」としてオープン予定

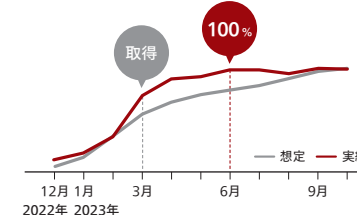
※写真はイメージベースです



JMFレジデンス池袋一丁目 (東京都豊島区)

新築物件を想定より早いペースでリースアップ

稼働率の推移



※取得直後



## リニューアル



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

- 築50年程が経過し、建物の老朽化が進んでいるものの、池袋駅徒歩約3分と立地のポテンシャルが高く、今後の収益性向上を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



リニューアル後共用部イメージ

### 







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

### 

JMFは、2023年2月に新たに設定したGHG総排出量削減目標について、当該目標が科学的根拠に基づくものとして、2023年6月にSBTi認定を取得しました。



### 

<div>GRESBリアルエステイト評価</div> <div>  <div>5 star (最高位)</div> </div>	<div>CDP気候変動プログラム</div> <div>  <div>B</div> </div>	<div>MSCI ESGレーティング</div> <div>  <div>BBB</div> </div>
<div>環境認証取得物件比率</div> <div>  <div>78.0% (延床面積ベース)</div> </div>	<div>再生可能エネルギー導入比率</div> <div>  <div>15.7% (ポートフォリオ割合)</div> </div>	<div>資産運用会社の女性従業員比率</div> <div>  <div>35.4% (役員・派遣社員を除く割合)</div> </div>

本投資法人のMSCI指数への組み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/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/)



## 

### 

おやまゆうえんハーヴェストウォーク(栃木県小山市)では、施設屋根に設置された太陽光パネルによる施設内への電力供給開始から1年が経過しました。

2022年度は、太陽光発電の年間電力購入量が施設全体の約7.6%に当たる83.3万kwとなり、年間CO<sub>2</sub>排出削減量は376t-CO<sub>2</sub>と、当初想定以上の削減となりました。また、年間電気料金も約765万円の削減に繋がり、CO<sub>2</sub>排出量と電気料金の削減を同時に実現しています。



施設屋根の太陽光パネル

## 

### 

JMFでは、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・施設に寄付するフードドライブの活動に産学連携で取り組んでいます。

ならファミリー(奈良県奈良市)では、近隣の高校生と「フードバンク奈良」の共催によるフードドライブプロジェクトを実施し、97名からの寄付により約205kgの食品が集まりました。

あびこショッピングプラザ(千葉県我孫子市)でも、地域団体と連携し2020年10月より活動を継続しています。2023年2月に開催された第6回目では近隣の小学生が参加し、174名からの寄付により2日間で約294kgと過去最高の収集となりました。



ならファミリー来場者とバンフレット

## 

### 

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(開催予定日)	2023年11月30日
役員会開催数／出席率 (2023年3月1日～2023年8月31日)	12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			
8	9	10	11	12	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10	11
第43期 決算月		10月19日 第43期 決算発表	11月22日 分配金 支払開始			第44期 決算月	4月中旬 第44期 決算発表
							5月下旬 分配金 支払開始

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

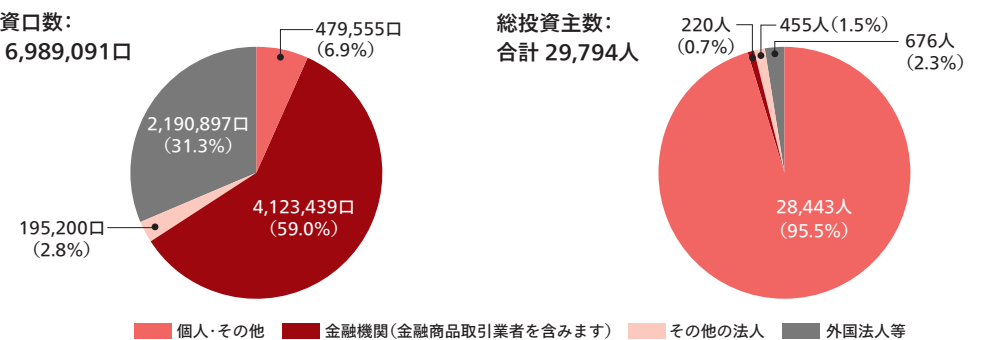
### 投資主メモ

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

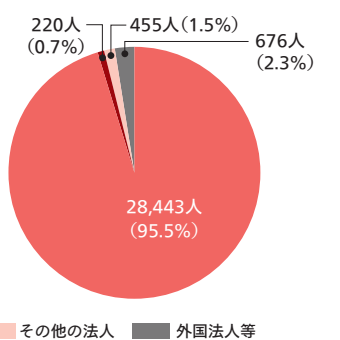
### 投資主属性

（2023年8月31日現在）

総投資口数：  
合計 6,989,091口



総投資主数：  
合計 29,794人



### 投資口価格の推移

（2020年9月1日～2023年8月31日）



※1 東京証券取引所 終値ベース

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

パソコン・スマートフォンから、JMFの最新情報をご覧ください。



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

※QRコードは(株)デンソーウェ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	第43期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
営業収益	百万円	40,360	40,598	41,112	41,332	41,405
（うち賃貸事業収益）	百万円	(38,022)	(37,812)	(39,006)	(39,674)	(39,020)
営業費用	百万円	24,800	21,790	23,417	23,445	23,350
（うち賃貸事業費用）	百万円	(17,239)	(16,995)	(18,245)	(18,761)	(18,499)
営業利益	百万円	15,560	18,808	17,694	17,887	18,054
経常利益	百万円	13,549	16,924	15,723	15,965	16,052
当期純利益	(a)	百万円	13,549	16,924	15,964	16,051
純資産額	(b)	百万円	623,671	624,859	624,776	625,077
（対前期比）	%	(+43.7)	(+0.2)	(△0.0)	(+0.1)	(△0.0)
総資産額	(c)	百万円	1,235,720	1,247,439	1,248,964	1,249,926
（対前期比）	%	(+36.8)	(+0.9)	(+0.1)	(+0.1)	(+0.0)
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	6,989,091	6,989,091	6,989,091	6,989,091
1口当たり純資産額	(b) / (d)	円	89,234	89,404	89,393	89,456
分配総額	(e)	百万円	15,977	15,963	15,816	16,165
1口当たり分配金額	(e) / (d)	円	2,286	2,284	2,263	2,313
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,286)	(2,284)	(2,263)	(2,313)	(2,261)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注2	%	1.3 (2.5)	1.4 (2.7)	1.3 (2.5)	1.3 (2.6)
自己資本利益率	注2	%	2.6 (5.1)	2.7 (5.5)	2.5 (5.0)	2.6 (5.1)
自己資本比率	(b) / (c)	%	50.5	50.1	50.0	50.0
（対前期増減）			(+2.5)	(△0.4)	(△0.1)	(+0.0)
配当性向	(e) / (a)	%	118.0	94.3	100.6	101.3
【その他参考情報】						
賃貸NOI（Net Operating Income）	注2	百万円	26,944	26,840	26,736	26,720
ネット・プロフィット・マージン	注2 注3	%	33.6	41.7	38.2	38.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 注3	倍	12.8	15.4	14.7	15.1
1口当たりFFO（Funds from Operation）	注2 注3 注4	円	2,833	2,985	2,974	2,995
FFO倍率	注2 注3 注4	倍	19.0	15.5	18.7	16.9
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5	円	2,280	2,276	2,261	2,312
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 注4 注5	円	2,828	2,977	2,973	2,994

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. 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、第43期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しています。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

注3. 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4. 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39期から第43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5. 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継続法人、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8月期は、前期に引き続き本合併後の成長戦略の一つである資産入替を推進し、8物件の取得（追加取得を含みます。）及び3物件の譲渡を行いました。また、住宅系私募REITの投資口の追加取得も行いました。

その結果、当期末（2023年8月31日）時点では、取得価格の総額1兆2,143億円（合計物件数132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1兆2,308億円になります。

(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、2023年4～6月期（2023年9月8日発表の2次速報値）の実質国内総生産（GDP）成長率が前期比+1.2％（年率+4.8％）とプラスとなりました。円安や資源高により個人消費や設備投資が軟調な動きであった一方、外需が好調であったことから、全体として景気は緩やかに回復の動きが見られています。

資本市場では、日経平均株価の値動きは、2023年7月3日に1990年3月以来の高値を更新しましたが、米国の金融引き締めによる金利上昇懸念や、7月下旬の金融政策決定会合において長短金利操作（イールドカーブ・コントロール）の運用柔軟化を日銀が決定したことを受けて下落し、当期末の2023年8月末時点で32,619円となっています。J-REIT市場においても、東証REIT指数は、期初（2023年3月1日）1,841ポイントでスタートしましたが、3月下旬には米国銀行の経営破綻を受け投資家のリスク回避姿勢が強まったことで大きく下落しました。ただし、その後は回復基調にあり、当期末の2023年8月末時点で1,892ポイントと底堅く推移しています。

(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年秋以降継続しているインバウンド需要の増加や、2023年5月に新型コロナウイルス感染症の感染症法上の分類が「5類感染症」へ変更されたことによる国内の人流回復を受け、引き続き売上の回復が見られており、賃貸市場においても強い需要が見受けられます。

オフィスにおいては、新規供給や二次空室の顕在化により空室率は一時的に上昇傾向にありましたが、景気回復の動きが見られることや、ビルのスペック・立地改善のための移転ニーズ増加により、需要は底堅く推移しています。

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7物件（JMFレジデンス北品川、JMFレジデンス大阪福島、JMFレジデンス池袋一丁目、JMFレジデンス藤沢、JMFビル中野01、JMFレジデンス新横浜、JMFレジデンス赤羽志茂）の取得、既存1物件（Tecc LIFE SELECT福岡志免本店）の追加取得、及び3物件（ラウンドワンスタジアム高槻店、ライフ岸部店（底地）、Gビル南青山02）の売却を当期に完了しました。また、新たな取組みを通じた成長施策として、住宅系私募REITであるフージャースプライベートリート投資法人の投資口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132物件、取得価格の総額1兆2,143億円、鑑定評価額の合計1兆3,243億円、総賃貸可能面積2,537,744.84㎡、テナント総数2,177、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<sup>(注)</sup>については、

主として既存物件の一部における前期末比でのキャップレートの低下や内部成長等の結果として、含み益は1,713億円（前期比+157億円）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281億円及び期限前弁済10億円の計291億円の返済資金に充てるために同額の借入を行いました。また、JMFレジデンス藤沢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。更には、2023年5月に償還期限を迎えた第1回JRFグリーンボンド（日本リテールファンド投資法人第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付））80億円の償還資金の一部に充てるために、2023年3月に第5回JMFグリーンボンド（日本都市ファンド投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付））40億円を発行し、同年5月に長期借入金30億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20億円、長期借入金<sup>(注1)</sup>は4,871億円、投資法人債<sup>(注2)</sup>（グリーンボンド<sup>(注3)</sup>を含みます。）は615億円となりました。

当期末現在の長期負債比率<sup>(注4)</sup>については99.6％、固定金利比率<sup>(注5)</sup>については95.7％、LTV<sup>(注6)</sup>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41,405百万円、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18,054百万円、経常利益は16,052百万円、当期純利益は16,051百万円となりました。

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

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

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

かかる方針に従い、当期末処分利益16,051百万円に、一時差異等調整積立金取崩額255百万円を加算し、圧縮積立金繰入額505百万円を控除した総額15,802百万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2,261円となりました。

3 増資等の状況

当期末（2023年8月31日）までの5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
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、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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	2021年8月	2022年2月	2022年8月	2023年2月	2023年8月
最 高	123,400円	112,600円	112,500円	112,500円	103,300円
最 低	99,300円	87,000円	90,400円	96,600円	91,000円
期末終値	106,900円	93,100円	110,600円	102,300円	97,800円

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号に定める配分方針に基づき、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16,051百万円に、一時差異等調整積立金取崩額255百万円を加算し、圧縮積立金繰入額505百万円を控

除した総額15,802百万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2,261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	第43期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
当期純利益総額	13,549,190千円	16,924,222千円	15,722,673千円	15,964,846千円	16,051,855千円
利益留保額	5,042,789千円	6,003,928千円	5,910,288千円	5,709,367千円	5,958,888千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	15,802,334千円 (2,261円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	15,802,334千円 (2,261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、国内消費に加えてインバウンドも回復していることから、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、引き続きビルグレードや立地の改善による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9月29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
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837百万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】」及び2023年7月26日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得：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、譲渡：ラウンドワン三宮駅前店】」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レジデンス町田 (不動産)	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1）	住宅	東京都台東区	4,320百万円	2024年4月30日
JMFレジデンス桜ノ宮 (不動産信託受益権)（注2）	住宅	大阪府大阪市都島区	2,050百万円	2024年4月30日
JMFレジデンス都島 (不動産信託受益権)（注3）	住宅	大阪府大阪市都島区	1,470百万円	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
JMFレジデンス海老江 (不動産信託受益権)（注5）	住宅	大阪府大阪市福島区	1,860百万円	2025年4月30日

注1. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2023年8月31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7月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は2,270百万円です。

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7月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は1,620百万円です。

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8月31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。

注5. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2023年7月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は2,050百万円です。

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：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。2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日）において、不動産等売却益約679百万円を計上する予定です。



本投資法人は、以下の資産につき2023年7月26日付で譲渡契約を締結しました。(譲渡資産の詳細は、2023年7月26日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得：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、譲渡：ラウンドワン三宮駅前店】」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
ラウンドワン三宮駅前店 (不動産信託受益権)	商業施設	3,800百万円	2023年7月26日	2024年2月29日	非開示（注2）

注1. 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628百万円を計上する予定です。  
注2. 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。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

	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)	第43期 (2023年8月31日現在)
発行可能投資口総口数	16,000,000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	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口
投資主数	30,692人	31,233人	30,074人	29,521人	29,794人

### 2 投資口に関する事項

2023年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	1,437,089	20.56
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	1,114,345	15.94
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	338,960	4.84
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	204,063	2.91
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	157,418	2.25
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	107,951	1.54
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	107,412	1.53
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	91,628	1.31
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	85,772	1.22
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	85,356	1.22
合 計		3,729,994	53.36

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	山陽特殊製鋼株式会社 社外取締役	1,627
	伊藤 治	扶桑合同法律事務所 パートナー 弁護士	1,627
会計監査人	PwCあらた 有限責任監査法人	—	30,500

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。  
注2. 執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬及び2023年3月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬（計5,500千円）を加えた額を記載しています。

#### ②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

#### ③役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

### 4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

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

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

### 5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域等	第42期 2023年2月28日現在		第43期 2023年8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京圏	13,492	1.1	13,479	1.1
		大阪・名古屋圏	6,871	0.5	4,924	0.4
		政令指定都市・その他	4,419	0.4	4,413	0.4
		小 計	24,784	2.0	22,817	1.8
	複合施設	東京圏	5,295	0.4	5,286	0.4
		政令指定都市・その他	516	0.0	519	0.0
		小 計	5,812	0.5	5,806	0.5
不動産合計		30,596	2.4	28,623	2.3	
信託不動産	商業施設 (注2)	東京圏	300,986	24.1	294,499	23.6
		大阪・名古屋圏	284,352	22.8	281,229	22.5
		政令指定都市・その他	69,718	5.6	69,878	5.6
		小 計	655,057	52.4	645,607	51.7
	オフィスビル	東京圏	201,566	16.1	201,492	16.1
		大阪・名古屋圏	20,750	1.7	20,698	1.7
		政令指定都市・その他	6,853	0.5	6,838	0.5
		小 計	229,170	18.3	229,029	18.3
	住宅	東京圏	1,570	0.1	12,128	1.0
		大阪・名古屋圏	1,469	0.1	2,999	0.2
		政令指定都市・その他	3,418	0.3	3,461	0.3
		小 計	6,458	0.5	18,589	1.5
	ホテル	東京圏	7,916	0.6	7,894	0.6
		政令指定都市・その他	4,380	0.4	4,416	0.4
		小 計	12,297	1.0	12,310	1.0
	複合施設 (注2)	東京圏	113,058	9.0	117,947	9.4
		大阪・名古屋圏	95,804	7.7	95,895	7.7
		政令指定都市・その他	5,033	0.4	5,036	0.4
		小 計	213,896	17.1	218,879	17.5
	信託不動産合計		1,116,880	89.4	1,124,417	90.0
	不動産・信託不動産合計		1,147,477	91.8	1,153,040	92.2
投資有価証券 (注3)		15,833	1.3	16,905	1.4	
預金・その他の資産		86,293	6.9	79,980	6.4	
資産総額計		1,249,604	100.0	1,249,926	100.0	

注1. 「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっています。  
注2. JMFビル北青山01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35.0％）です。

2 主要な保有資産

2023年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
ツイン21	(不動産信託受益権) (注4)	60,332	84,964.88	83,988.10	98.9	6.3	複合施設
mozoワンダーシティ	(不動産信託受益権) (注5)	48,965	86,327.49	86,203.86	99.9	8.7	商業施設
JMFビル赤坂02	(不動産信託受益権) (注4)	43,904	12,202.96	12,202.96	100.0	1.5	オフィスビル
東戸塚オーロラシティ	(不動産信託受益権)	43,237	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)	34,551	49,224.14	49,224.14	100.0	5.1	複合施設
ならファミリー	(不動産信託受益権) (注5)	32,823	83,278.28	83,100.29	99.8	4.7	商業施設
Gビル心斎橋03	(不動産信託受益権)	30,197	5,319.30	688.17	12.9	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)	28,870	101,210.44	101,210.44	100.0	1.9	商業施設
JMFビル横浜馬車道01	(不動産信託受益権) (注4)	23,935	25,151.58	25,151.58	100.0	1.8	オフィスビル
JMFビル川崎01	(不動産信託受益権) (注4)	23,773	24,485.71	17,311.52	70.7	1.7	オフィスビル
合 計		370,591	581,520.68	568,436.96	97.8	—	

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
10001	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	41,453.36	12,900	9,247
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	1,860	1,215
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	1,620	1,185
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	4,824.68	32,000	21,696
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	5,130	4,352
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	22,300	13,204
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	10,254
10009	JMFビル北青山01 (注9)	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	1,570	913
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	8,680	4,354
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	5,210	2,666
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	4,370	3,835
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	43,237
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	2,323
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	4,640	3,375
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	23,500
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	9,060
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	5,286
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	5,887
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	6,850	5,180
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	5,210	2,656
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	3,300	2,218
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	3,100	2,103
10029	アーカンジェル代官山 (底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	1,630	1,012
10030	Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	8,610	5,755
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	5,440	3,665
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	6,620	3,604
10035	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,356.54	4,320	3,170
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	41,300	34,551
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	3,042
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	17,728



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)
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	4,030	3,509
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	9,170	8,433
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	3,421
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	7,670	5,987
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	8,100	5,102
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	2,310	2,455
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	14,984
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	12,938
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	11,300	10,504
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	2,120	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	11,600	12,262
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	2,612
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	2,352
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	6,010	5,678
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	7,086
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	9,600	8,903
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	3,274
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	28,870
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	23,935
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	23,773
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	19,519
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	17,200	16,928
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	12,487.75	10,400	11,393
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	8,030	7,894
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	10,482
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	9,785
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	9,105
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	8,565
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	8,430	8,203
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	4,530	4,505
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	4,360	4,317
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	3,786
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	3,284
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	21,239
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	10,400	10,094
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	5,134
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	44,800	43,904
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	1,800	1,566
10077	JMFレジデンス北品川 (注5)	東京都品川区北品川二丁目24番7号	不動産信託受益権	1,487.13	2,300	1,922
10078	JMFレジデンス池袋一丁目 (注5)	東京都豊島区池袋一丁目16番15号	不動産信託受益権	1,357.18	1,830	1,706
10079	JMFビル中野01	東京都中野区中野二丁目19番2号	不動産信託受益権	3,023.17	4,200	4,050
10080	JMFレジデンス藤沢 (注5)	神奈川県藤沢市川名一丁目1番28号	不動産信託受益権	1,711.13	1,340	1,308
10081	JMFレジデンス新横浜 (注5)	神奈川県横浜市新北区新横浜二丁目18番15号	不動産信託受益権	3,989.11	3,380	3,326
10082	JMFレジデンス赤羽志茂 (注5)	東京都北区志茂一丁目4番13号	不動産信託受益権	2,740.30	2,430	2,298
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	19,735.47	5,520	5,639
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	17,805
20004	イオンモール鶴見緑地 (注7)	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	22,115
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	18,244
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	14,400	12,890
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	7,802
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	2,050	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	1,110	1,304
20011	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	966.52	3,240	1,609
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	12,300	8,091
20013	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	8,080	4,213
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	2,530	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	2,290	1,525
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	6,260	5,017
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	4,412

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)
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	3,730	2,696
20019	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託受益権	5,319.30	31,000	30,197
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	5,026
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	5,940	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	5,230	4,566
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	9,703
20025	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託受益権	1,610.63	2,990	3,299
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	2,144
20027	JMFビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託受益権	2,393.40	9,200	10,629
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	3,030	3,098
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	3,280	3,151
20030	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託受益権	1,428.28	16,200	15,511
20031	ツイン21 (注5)	大阪府大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	84,964.88	64,800	60,332
20032	JMFビル北浜01 (注5)	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	10,189.49	13,000	11,269
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	10,078.72	9,820	8,518
20034	JMFビル肥後橋01 (注5)	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	4,655.57	5,290	4,264
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	3,355
20036	JMFビル今橋01 (注5)	大阪府大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	4,277.63	2,720	2,571
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	2,940	2,593
20038	Gビル心斎橋05	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番5号	不動産信託受益権	999.29	13,500	9,101
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	1,520	1,460
20040	JMFレジデンス大阪福島 (注5)	大阪府大阪市北区大淀南一丁目10番5号	不動産信託受益権	2,013.84	1,750	1,538
30001	イオンハ事	愛知県名古屋市長和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,702.48	3,580	3,015
30002	mozoワンダースシティ (注6)	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,327.49	64,200	48,965
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	1,901
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	36,800	32,823
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	5,816
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	9,147
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	9,680	7,223
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	23,200	13,818
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	3,170	2,360
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店 (注9)	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8)	6,840	4,060
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	2,670
90009	DFS T ギャラリー沖縄	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	41,845.28	19,100	14,150
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	4,410	4,413
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8)	6,700	5,449
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	5,036
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	5,181
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	7,430	6,838
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	4,400	4,416
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	4,020	3,461
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	534	519
合 計				2,537,744.84	1,324,384	1,153,040

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. 2023年9月29日付で準共有持分25%を譲渡しています。  
注8. 「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。  
注9. 以下のとおり運用資産の一部について名称を変更しています。以下同じです。

新物件名称	旧物件名称	変更時期
JMFビル北青山01	Gビル北青山01	2023年10月19日
Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	

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42期 (2022年9月1日～2023年2月28日)				第43期 (2023年3月1日～2023年8月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
10001	あびこショッピングプラザ	54	100.0	658	1.7	53	99.5	634	1.6
10002	Gビル南青山02 (注3)	4	100.0	92	0.2	—	—	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	3	100.0	32	0.1	3	100.0	41	0.1
10005	ジャイル	14	96.8	646	1.6	14	100.0	686	1.8
10006	イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.4	1	100.0	168	0.4
10007	ビックカメラ立川店	2	100.0	628	1.6	2	100.0	627	1.6
10008	イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	698	1.8	1	100.0	716	1.8
10009	JMFビル北青山01	2	100.0	35	0.1	2	64.5	21	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	110	0.3	4	100.0	109	0.3
10013	チアーズ銀座	9	89.7	93	0.2	10	100.0	101	0.3
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,262	3.2	5	100.0	1,262	3.2
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	55	0.1	4	100.0	54	0.1
10017	Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.2	2	100.0	82	0.2
10020	イオンモールむさし村山	1	100.0	917	2.3	1	100.0	920	2.4
10021	ラ・ポルト青山 (注4)	24	100.0	287	0.7	24	100.0	288	0.7
10023	JMFビル神宮前01	8	100.0	83	0.2	8	100.0	83	0.2
10024	Gビル南池袋01 (注4)	8	100.0	262	0.7	8	100.0	263	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	213	0.5	5	100.0	212	0.5
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	107	0.3	2	100.0	106	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	181	0.5	3	100.0	179	0.5
10033	Gビル銀座01 (注6)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
10035	コリーヌ馬事公苑	10	100.0	138	0.3	10	100.0	138	0.4
10036	川崎ルフロン	67	100.0	1,959	4.9	67	100.0	1,995	5.1
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	84	0.2	2	100.0	98	0.3
10038	Gビル表参道02	6	100.0	367	0.9	6	100.0	376	1.0
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	9	90.7	166	0.4	10	100.0	162	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	13	86.7	163	0.4	14	100.0	169	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	106	0.3	10	100.0	99	0.3
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	26	100.0	431	1.1	26	100.0	441	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	5	88.0	174	0.4
10050	JMFビル神宮前02	3	100.0	47	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	4	85.3	99	0.3	6	100.0	73	0.2
10054	マチノマダ森	37	100.0	389	1.0	34	100.0	390	1.0
10055	JMFビル代官山01	8	92.5	95	0.2	9	100.0	105	0.3
10056	イオンモール津田沼	1	100.0	726	1.8	1	100.0	738	1.9
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注4)	13	100.0	690	1.7	13	100.0	694	1.8
10058	JMFビル川崎01 (注4)	11	90.7	729	1.8	9	70.7	661	1.7
10059	JMFビル渋谷02 (注4)	5	100.0	144	0.4	5	100.0	246	0.6
10060	JMFビル渋谷03 (注4)	10	90.1	291	0.7	11	100.0	291	0.7
10061	JMFビル東陽町01 (注4)	9	74.2	261	0.7	13	95.1	252	0.6

物件 番号	不動産等の名称	第42期 (2022年9月1日～2023年2月28日)				第43期 (2023年3月1日～2023年8月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
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)	16	84.4	243	0.6	18	96.7	263	0.7
10065	JMFビル笹塚01 (注4)	12	100.0	266	0.7	12	100.0	277	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)	53	100.0	390	1.0	53	100.0	394	1.0
10068	JMFビル赤坂01 (注4)	10	88.7	101	0.3	10	88.7	98	0.3
10069	JMFビル神田01 (注4)	8	100.0	112	0.3	8	100.0	116	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01 (注4)	4	86.1	94	0.2	5	100.0	94	0.2
10071	JMFビル東日本橋01 (注4)	9	100.0	92	0.2	8	89.7	79	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01 (注7)	28	98.2	466	1.2	30	99.4	460	1.2
10073	JMFビル広尾01 (注7)	37	100.0	186	0.5	35	96.7	189	0.5
10074	JMFビル船橋01	7	100.0	138	0.3	7	100.0	140	0.4
10075	JMFビル赤坂02 (注4)	8	83.7	645	1.6	12	100.0	579	1.5
10076	JMFレジデンス学芸大学 (注4)	41	100.0	33	0.1	41	100.0	33	0.1
10077	JMFレジデンス北品川 (注4)	—	—	—	—	58	93.2	44	0.1
10078	JMFレジデンス池袋一丁目 (注4)	—	—	—	—	42	95.6	35	0.1
10079	JMFビル中野01	—	—	—	—	7	100.0	91	0.2
10080	JMFレジデンス藤沢 (注4)	—	—	—	—	71	97.3	30	0.1
10081	JMFレジデンス新横浜 (注4)	—	—	—	—	105	96.1	53	0.1
10082	JMFレジデンス赤羽志茂 (注4)	—	—	—	—	55	95.0	35	0.1
20002	京都ファミリー	58	97.6	569	1.4	59	100.0	649	1.7
20003	河原町オーパ	1	100.0	335	0.8	1	100.0	340	0.9
20004	イオンモール鶴見緑地 (注8)	1	100.0	891	2.2	1	100.0	864	2.2
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	582	1.5	1	100.0	585	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	401	1.0	1	100.0	414	1.1
20008	ライフ岸部店 (底地) (注9)	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)	17	96.2	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20017	かみしんプラザ	37	100.0	316	0.8	37	100.0	320	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	4	28.6	非開示 (注5)	非開示 (注5)	3	12.9	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 (注10)	1	100.0	91	0.2	—	—	16	0.0
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	159	0.4	10	100.0	157	0.4
20024	JMFビル梅田01	12	100.0	218	0.6	12	100.0	210	0.5
20025	Gビル心斎橋04	5	100.0	82	0.2	5	100.0	80	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	65	0.2	4	100.0	76	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)	107	98.4	2,465	6.2	110	98.9	2,459	6.3
20032	JMFビル北浜01 (注4)	10	100.0	346	0.9	10	100.0	344	0.9
20033	JMFビル大阪福島01 (注4)	25	97.9	273	0.7	25	98.6	292	0.7
20034	JMFビル肥後橋01 (注4)	12	100.0	139	0.4	12	80.3	128	0.3
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	115	0.3	20	100.0	114	0.3



物件 番号	不動産等の名称	第42期 (2022年9月1日～2023年2月28日)				第43期 (2023年3月1日～2023年8月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
20037	JMFビル西本町01 (注4)	21	100.0	100	0.3	20	97.0	105	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	65	93.1	38	0.1
20040	JMFレジデンス大阪福島(注4)	—	—	—	—	79	94.0	39	0.1
30001	イオン八事	1	100.0	124	0.3	1	100.0	127	0.3
30002	mozoワンダーシティ (注7)	219	99.1	3,368	8.5	220	99.9	3,382	8.7
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)	111	99.9	1,854	4.7	110	99.8	1,818	4.7
90002	イオンモール札幌苗穂	1	100.0	367	0.9	1	100.0	375	1.0
90003	イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	369	0.9	1	100.0	377	1.0
90004	おやまゆうえんハーヴェストワーク(注4)	67	99.7	834	2.1	67	99.7	770	2.0
90005	イオンモール札幌幌寒	1	100.0	570	1.4	1	100.0	583	1.5
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	Tecc LIFE SELECT 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	551	1.4	1	100.0	530	1.4
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	89	0.2	1	100.0	83	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	127	0.3	8	88.6	112	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	95.2	310	0.8	82	96.0	309	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)	144	96.9	110	0.3	148	98.6	116	0.3
90017	Karuizawa Commongrounds(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)
合 計		1,747	99.2	39,672	100.0	2,177	99.2	39,017	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. 2023年8月31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。  
注8. 2023年9月29日付で準共有持分25％を譲渡しています。  
注9. 2023年3月1日付で譲渡しています。  
注10. 2023年4月4日付で譲渡しています。

## 4 有価証券組入資産明細

2023年8月31日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
			単価 (円)	金額 (千円)	単価 (円)	金額 (千円)		
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	8,651,999	—	8,651,999	—	(注1) (注2)
日神プライベートレジリート投資法人	投資証券	4,320	1,226,742	5,299,525	1,226,742	5,299,525	—	(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	—	—	782,941	—	782,941	—	(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	2,050	1,058,859	2,170,660	1,058,859	2,170,660	—	(注5)
合 計	—	—	—	16,905,127	—	16,905,127	—	—

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

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注1)		時 価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	60,300	42,300	66
合 計		60,300	42,300	66

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8月31日現在、前記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 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
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	230	—	—
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11月～2023年12月	130	—	—
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	98	—	—
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～2024年2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	—	—
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11月～2024年2月	76	—	—
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	71	—	—
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	A館 空調換気設備、防災設備工事・防煙垂れ壁設置工事	2023年8月～2023年9月	71	—	—
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	67	—	—
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12月～2024年1月	65	—	—
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	63	—	—
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
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	誘導灯更新工事	2023年10月～2024年1月	60	—	—
おやまゆうえんハーヴェストワーク	栃木県小山市	トイレ改修工事	2023年12月～2024年2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2期	2023年7月～2023年11月	59	—	—
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～2024年2月	57	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	トップライト (10階吹抜け) 改修工事	2023年11月～2024年2月	56	—	—
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	—	—
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5月～2024年1月	55	—	—
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	52	—	—
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	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2月	51	—	—
2024年8月期 (第45期) 2024年3月1日～2024年8月31日)						
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	受変電更新工事	2021年4月～2024年3月	1,378	—	716
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館屋上西側外調機更新工事	2024年5月～2024年7月	193	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	外壁タイル等改修工事	2024年8月	170	—	13
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	高層階専有部 照明器具更新工事	2023年10月～2024年8月	140	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁塗装工事	2024年4月～2024年7月	112	—	—
JMFビル東陽町01	東京都江東区	本館空調機更新工事	2023年11月～2024年8月	109	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エスカレーター更新工事	2023年10月～2024年6月	103	—	—
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	2024年1月～2024年3月	100	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	貸室OA化工事	2023年10月～2024年3月	99	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	外壁改修工事	2024年5月～2024年7月	91	—	—

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
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	2024年3月～2024年7月	86	—	—
JMFビル東陽町02	東京都江東区	エレベーター制御更新工事	2024年7月～2024年8月	81	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階共用部美装化工事	2023年10月～2024年3月	77	—	—
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	トイレ改修工事	2024年2月～2024年4月	59	—	—
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	2024年6月～2024年8月	58	—	—
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	2024年4月～2024年8月	55	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新工事	2024年4月～2024年8月	52	—	—
JMFビル赤坂02	東京都港区	空調室外機整備工事	2024年5月～2024年8月	52	—	—
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	2024年5月～2024年7月	51	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2024年3月～2024年7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3,476百万円であり、費用に区分された修繕費872百万円と合わせ、合計4,348百万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)
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4月	150
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5月～2023年8月	113
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8月	91
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3月	86
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8月	84
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	78
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	A館 空調換気設備・防災設備工事	2023年8月	71
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～2023年8月	68
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8月	61
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	60
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8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	54
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
その他	—	—	—	2,363
合 計				3,476

## 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42期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日	第43期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
(a) 資産運用報酬（注1）	3,682,963	3,762,769
(b) 資産保管手数料	33,534	34,161
(c) 一般事務委託手数料	152,116	154,647
(d) 役員報酬	5,782	5,782
(e) その他費用（注2）	809,859	894,006
合 計	4,684,256	4,851,367

- (注1) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、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、第43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125,984千円、譲渡損益として処理した運用報酬が67,819千円あります。
- (注2) その他費用にはのれん償却額として第42期及び第43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	2022年9月30日	2,000	—	0.2	2023年4月7日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年10月7日	1,000	1,000	0.2	2023年10月6日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）	2022年12月23日	1,000	—	0.2	2023年12月22日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注3）	2023年2月3日	1,000	—	0.2	2023年4月7日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注4）	2023年2月28日	1,200	—	0.2	2023年4月7日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年3月30日	—	1,000	0.2	2023年10月6日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	小 計		6,200	2,000					
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7)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年9月30日	3,000	—	1.3	2023年4月7日	期限一括	(注8)	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6)	2028年10月6日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行（注5）	2013年10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年4月5日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2013年10月7日	1,000	1,000	1.3	2023年10月6日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）	2013年10月7日	2,199	2,199	1.4 (注6)	2023年10月6日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注5）		801	801					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月7日	2,565	—	1.3 (注6)	2023年4月7日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		934	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年10月7日	1,500	—	1.3	2023年4月7日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月31日	4,000	4,000	1.7	2026年3月31日	期限一括	(注8)	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6)	2025年3月31日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年10月1日	3,000	3,000	1.3	2025年10月1日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月1日	1,466	1,466	1.1 (注6)	2024年10月1日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		534	534					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年10月1日	800	800	1.1	2024年10月1日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年2月2日	200	200	1.0	2025年1月31日	期限一括	(注8)	無担保無保証
	株式会社かんぽ生命保険		1,000	1,000					



	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（注5）		2015年 2月5日	2,928	2,928	0.8 (注6)	2024年 2月5日	期限一括	(注9)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注5）			1,071	1,071					
	株式会社三井住友銀行		2015年 3月2日	1,000	1,000	1.6 (注6)	2029年 3月30日	期限一括	(注8)	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6)	2025年 3月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注5）		2015年 3月2日	6,000	6,000	0.9 (注6)	2024年 3月29日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2015年 3月2日	6,000	—	0.7 (注6)	2023年 3月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2015年 7月31日	1,000	—	1.4 (注6)	2023年 7月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2015年 7月31日	500	—	1.4 (注6)	2023年 7月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		2015年 7月31日	500	—	1.4	2023年 7月31日	期限一括	(注8)	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6)	2026年 1月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注6)	2026年 1月30日	期限一括	(注8)	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6)	2026年 1月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行（注5）		2016年 2月18日	1,000	1,000	0.5 (注6)	2024年 7月31日	期限一括	(注8)	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6)	2026年 1月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2016年 3月1日	733	733	0.5 (注6)	2026年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社			267	267					
	株式会社みずほ銀行		2016年 3月1日	2,000	2,000	0.4 (注6)	2025年 3月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行（注5）		2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注6)	2024年 3月29日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行（注5）		2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3 (注6)	2024年 3月29日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	信金中央金庫（注5）		2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3	2024年 3月29日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	農林中央金庫（注5）		2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注6)	2024年 3月29日	期限一括	(注8)	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6)	2025年 3月31日	期限一括	(注8)	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6)	2025年 3月31日	期限一括	(注8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2016年 4月28日	4,031	4,031	0.5	2024年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社			1,468	1,468					
	株式会社日本政策投資銀行		2016年 7月29日	10,850	10,850	0.4	2027年 7月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行（注5）		2016年 7月29日	2,250	2,250	0.7	2024年 7月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行（注5）			1,350	1,350					
	株式会社みずほ銀行（注5）			600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）			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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証

	区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先									
長期借入金	株式会社みずほ銀行（注5）		2017年 1月31日	1,000	1,000	0.8	2024年 1月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注5）			1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行（注5）			500	500					
	株式会社日本政策投資銀行（注5）			500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行（注5）			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7)	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8)	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8)	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8)	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7)	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7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行（注5）		2017年 5月1日	2,000	2,000	0.4	2024年 5月1日	期限一括	(注7)	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8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括	(注8)	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9)	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		2017年 7月31日	1,100	—	0.7	2023年 7月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行			800	—					
	株式会社三井住友銀行		2017年 7月31日	1,000	—	0.7	2023年 7月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		2017年 7月31日	2,875	2,875	0.9	2025年 7月31日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行		2017年 10月2日	1,500	1,500	0.3	2024年 9月30日	期限一括	(注8)	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（注5）		2017年 10月6日	4,764	4,764	0.5	2024年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注5）			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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証

	区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先									
長期借入金	株式会社みずほ銀行		2018年 1月12日	2,000	2,000	0.6	2028年 1月12日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	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7)	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7)	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7)	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8)	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8)	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8)	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6)	2028年 7月31日	期限一括	(注8)	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8)	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6)	2026年 7月31日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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SBI新生銀行		2018年 9月28日	3,500	3,500	0.6	2027年 3月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		2018年 9月28日	3,000	3,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行			900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行		2019年 7月31日	1,050	1,050	0.7	2029年 1月31日	期限一括	(注8)	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8)	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6)	2027年 7月31日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		2019年 9月4日	2,000	2,000	0.3	2029年 9月4日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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7)	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7)	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7)	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6)	2026年 5月21日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注5)		2019年 11月21日	2,000	2,000	0.3	2024年 5月21日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注5)		2019年 11月21日	500	500	0.3	2023年 11月21日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)			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8)	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8)	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6)	2029年 1月31日	期限一括	(注8)	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8)	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6)	2027年 1月31日	期限一括	(注8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注5)		2020年 1月31日	1,100	1,100	0.3	2024年 7月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注5)			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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行		2020年 4月7日	1,000	1,000	0.4	2030年 4月5日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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6)	2028年 7月31日	期限一括	(注8)	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8)	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	株式会社三井住友銀行		2020年 7月31日	1,700	1,700	0.4 (注6)	2025年 7月31日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2021年 3月31日	1,500	1,500	0.2	2028年 2月29日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2021年 6月21日	5,000	—	0.2	2023年 6月30日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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		2021年 7月30日	1,700	1,700	0.4	2031年 7月31日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注5)		2021年 12月21日	2,000	2,000	0.2	2023年 12月21日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注5)		2022年 2月28日	2,500	2,500	0.2	2024年 2月29日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	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9)	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9)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		2022年 5月19日	1,500	1,500	0.8	2032年 5月19日	期限一括	(注9)	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9)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		2022年 5月20日	3,500	3,500	0.8	2032年 5月19日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2022年 7月29日	1,500	1,500	0.7	2032年 7月30日	期限一括	(注8)	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8)	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8)	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8)	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8)	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8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2022年	100	100	0.7	2029年 9月28日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社滋賀銀行		9月30日	700	700					
	株式会社千葉銀行		2022年 9月30日	1,000	1,000	1.0	2032年 9月30日	期限一括	(注8)	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	株式会社山口銀行		2022年 9月30日	1,000	1,000	1.0	2032年 9月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行		2022年 9月30日	2,200	2,200	0.7	2029年 9月21日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		2022年 10月7日	500	500	0.9	2032年 7月30日	期限一括	(注8)	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	1,000	0.9	2032年 7月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		2022年 10月7日	2,000	2,000	0.2	2024年 10月7日	期限一括	(注8)	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	1,000	0.8	2032年 11月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社紀陽銀行		2022年 11月30日	850	850	0.6	2029年 11月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社福井銀行			850	850						
	株式会社京葉銀行			300	300						
	株式会社三井住友銀行		2023年 1月31日	2,900	2,900	1.0	2031年 1月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行		2023年 2月3日	3,000	3,000	1.2	2033年 2月3日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		2023年 2月28日	3,200	3,200	0.9	2030年 2月28日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		2023年 3月31日	—	5,000	0.7	2030年 3月29日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		2023年 3月31日	—	3,000	0.3	2031年 3月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行		2023年 4月7日	—	3,000	1.1	2033年 3月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行		2023年 4月7日	—	4,600	0.8	2030年 9月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社		2023年 4月7日	—	1,100	0.7	2030年 2月28日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行		2023年 5月25日	—	3,000	1.0	2033年 5月25日	期限一括	(注9)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行		2023年 6月30日	—	5,000	0.2	2024年 12月30日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		2023年 7月31日	—	1,500	1.0	2033年 7月29日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行		2023年 7月31日	—	2,000	1.0	2033年 7月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	信金中央金庫		2023年 7月31日	—	1,100	1.0	2033年 7月29日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社池田泉州銀行		2023年 7月31日	—	800	1.0	2033年 7月29日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		2023年 7月31日	—	2,000	0.8	2031年 7月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証	
	小 計			478,945	487,145						
	合 計			485,145	489,145						

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. 2023年7月31日付で期限前弁済をしています。  
注3. 2023年3月31日付で期限前弁済をしています。  
注4. 2023年3月31日付で一部期限前弁済をしています。  
注5. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。  
注6. 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7. 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8. 資金使途は、借入金の借換資金等です。  
注9. 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	日本リテ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
	日本リテ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
	日本リテ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
	日本リテ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						
グリーンボンド	日本リテールファンド投資法人 第12回無担保投資法人債 （第1回JRFグリーンボンド）		2018年 5月25日	8,000	—	0.210	2023年 5月25日	期限一括 （注2）	（注5）	無担保 無保証
	日本リテールファンド投資法人 第13回無担保投資法人債（注1） （第2回JRFグリーンボンド）		2019年 6月25日	7,000	7,000	0.200	2024年 6月25日	期限一括 （注2）	（注5）	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第1回無担保投資法人債 （第1回JMFグリーンボンド）		2021年 6月25日	8,500	8,500	0.450	2031年 6月25日	期限一括 （注2）	（注5）	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第2回無担保投資法人債 （第2回JMFグリーンボンド）		2021年 12月7日	5,000	5,000	0.140	2026年 12月7日	期限一括 （注2）	（注6）	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第3回無担保投資法人債 （第3回JMFグリーンボンド）		2022年 6月30日	4,000	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	3,000	0.420	2027年 11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5回無担保投資法人債 （第5回JMFグリーンボンド）		2023年 3月17日	—	4,000	0.850	2030年 3月15日	期限一括 （注2）	（注4）	無担保 無保証
	小 計			35,500	31,500					
合 計			65,500	61,500						

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)
JMFレジデンス北品川	2023年3月1日	1,900	—	—	—	—
JMFレジデンス池袋一丁目	2023年3月1日	1,670	—	—	—	—
JMFレジデンス大阪福島	2023年3月1日	1,518	—	—	—	—
ライフ岸部店（底地）(注2)	—	—	2023年3月1日	2,600	1,942	638
JMFビル中野01	2023年3月24日	4,000	—	—	—	—
JMFレジデンス藤沢	2023年3月30日	1,270	—	—	—	—
ラウンドワンスタジアム高槻店（注3）	—	—	2023年4月4日	3,320	1,877	1,369
JMFレジデンス新横浜	2023年4月27日	3,190	—	—	—	—
JMFレジデンス赤羽志茂	2023年4月27日	2,200	—	—	—	—
Gビル南青山02（注4）	—	—	2023年8月31日	5,383	5,161	18
合 計		15,748		11,303	8,982	2,026

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. ライフ岸部店（底地）の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（18百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

注3. ラウンドワンスタジアム高槻店の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（72百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

注4. Gビル南青山02の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（203百万円）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。

(ご参考)

上記のほかに、Tecc LIFE SELECT福岡志免本店にかかる増築工事（取得年月日：2023年3月27日、建設費総額：702百万円）を行っています。

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	950	1,004	—	—	2,050	2,170
合計	950	1,004	—	—	2,050	2,170

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
取得	JMFレジデンス北品川	2023年3月1日	1,900	2,250	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年10月1日
取得	JMFレジデンス池袋一丁目	2023年3月1日	1,670	1,830	大和不動産鑑定株式会社	2022年8月1日
取得	JMFレジデンス大阪福島	2023年3月1日	1,518	1,690	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年10月1日
譲渡	ライフ岸部店（底地）	2023年3月1日	2,600	1,910	シービーアールイー株式会社	2022年8月31日
取得	JMFビル中野01	2023年3月24日	4,000	4,200	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年3月1日
取得	JMFレジデンス藤沢	2023年3月30日	1,270	1,330	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月1日
譲渡	ラウンドワンスタジアム高槻店 (注2)	2023年4月4日	3,320	2,990	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日
取得	JMFレジデンス新横浜	2023年4月27日	3,190	3,370	JLL森井鑑定株式会社	2023年3月1日
取得	JMFレジデンス赤羽志茂	2023年4月27日	2,200	2,430	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年3月1日
譲渡	Gビル南青山02	2023年8月31日	5,383	5,180	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年8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. ラウンドワンスタジアム高槻店については、本物件全体に係る不動産信託を、土地に係る信託と建物に係る信託に分割し、各信託の信託受益権を譲渡しています。譲渡価格及び不動産鑑定評価額は各譲渡価格及び各不動産鑑定評価額を合計した数値です。

(ご参考)

Tecc LIFE SELECT福岡志免本店にかかる増築工事（取得年月日：2023年3月27日、建設費総額：702百万円）につきましては、鑑定評価額を入手できないため特定資産の価格等の調査を行っていません。

(2) 投資有価証券

取得又は 譲渡	銘柄名	取得又は 譲渡年月日	資産の種類	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	フージャースプライベートリート投資法人	2023年7月3日	投資証券	1,004	1,004

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. 2023年3月1日から2023年8月31日までの投資有価証券の取得又は譲渡取引については投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、取得又は譲渡その他の行為の別、取引日、銘柄、数量、取引価格、信託に係る信託財産を特定するために必要な事項その他当該投資有価証券の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、調査報告書を入手しています。

(3) その他

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

4 利害関係人等<sup>(注)</sup>との取引状況

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

(1) 取引状況

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」をご参照ください。

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%
第43期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)	6,400	625,920	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
2023年8月10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6回無担保投資法人債（第6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、SMBC日興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みずほ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） (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	45,095,708	37,370,321
信託現金及び信託預金 ※1	19,180,353	20,000,965
営業未収入金	1,155,290	1,039,176
前渡金	405,900	847,965
未収還付法人税等	53,444	64,467
デリバティブ債権	16,413	—
その他	1,306,404	1,603,319
流動資産合計	67,213,514	60,926,215
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,485,272	2,486,839
減価償却累計額	△899,524	△933,789
建物（純額）	1,585,748	1,553,050
構築物	66,137	66,137
減価償却累計額	△34,767	△36,194
構築物（純額）	31,369	29,943
工具、器具及び備品	20,449	21,364
減価償却累計額	△16,942	△17,158
工具、器具及び備品（純額）	3,507	4,205
土地	28,976,260	27,036,723
建設仮勘定	1,200	—
信託建物 ※2	347,971,113	353,589,636
減価償却累計額	△125,114,532	△129,794,961
信託建物（純額） ※1	222,856,580	223,794,674
信託構築物 ※2	12,294,915	12,401,784
減価償却累計額	△5,227,457	△5,390,598
信託構築物（純額） ※1	7,067,457	7,011,185
信託機械及び装置	2,291,621	2,308,086
減価償却累計額	△1,473,823	△1,530,172
信託機械及び装置（純額） ※1	817,797	777,914
信託工具、器具及び備品 ※2	5,251,024	5,394,826
減価償却累計額	△3,585,375	△3,722,695
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,665,649	1,672,131
信託土地 ※1,※3	878,591,415	884,746,656
信託建設仮勘定 ※1	825,850	845,496
有形固定資産合計	1,142,422,837	1,147,471,982
無形固定資産		
のれん	14,444,281	14,043,051
信託借地権	4,993,698	5,513,530
その他無形固定資産	292,953	257,261
信託その他無形固定資産	61,697	55,443
無形固定資産合計	19,792,631	19,869,287
投資その他の資産		
投資有価証券	15,833,992	16,905,127
信託差入敷金及び保証金	1,467,115	1,467,115
長期前払費用	2,402,032	2,895,652
デリバティブ債権	317,606	236,608
その他	1,036	1,036
投資その他の資産合計	20,021,782	21,505,540
固定資産合計	1,182,237,251	1,188,846,810
繰延資産		
投資法人債発行費	153,395	153,119
繰延資産合計	153,395	153,119
資産合計	1,249,604,161	1,249,926,145

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,813,652	4,863,376
短期借入金	6,200,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	15,500,000	14,500,000
1年内返済予定の長期借入金	41,300,000	48,200,000
未払金	42,214	37,341
未払費用	2,074,982	2,207,115
未払法人税等	605	605
未払消費税等	776,594	709,307
前受金	4,456,354	4,546,436
預り金	1,495,721	1,540,740
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	68,065	68,065
資産除去債務	112,293	112,552
その他	113,094	110,876
流動負債合計	76,953,578	78,896,417
固定負債		
投資法人債	50,000,000	47,000,000
長期借入金	437,645,000	438,945,000
預り敷金及び保証金	1,883,804	1,680,864
信託預り敷金及び保証金 ※1	57,093,442	57,498,883
資産除去債務	726,539	730,463
その他	79,797	97,225
固定負債合計	547,428,585	545,952,436
負債合計	624,382,163	624,848,854
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	1,153,619
配当積立金	3,915,072	3,915,072
一時差異等調整積立金 ※6	834,795	640,675
任意積立金合計	5,910,288	5,709,367
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,964,846	16,051,855
剰余金合計	212,730,479	212,616,568
投資主資本合計	624,608,562	624,494,650
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	279,415	346,032
繰延ヘッジ損益	334,020	236,608
評価・換算差額等合計	613,435	582,640
純資産合計 ※7	625,221,997	625,077,291
負債純資産合計	1,249,604,161	1,249,926,145

損益計算書

(単位：千円)		
	前期（ご参考） （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）	当期 （自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日）
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	39,674,615	39,020,627
不動産等売却益 ※2	1,345,346	2,026,138
受取配当金	313,031	358,539
営業収益合計	41,332,993	41,405,305
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	18,761,466	18,499,288
資産運用報酬	3,682,963	3,762,769
資産保管手数料	33,534	34,161
一般事務委託手数料	152,116	154,647
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	408,629	492,776
営業費用合計	23,445,722	23,350,655
営業利益	17,887,270	18,054,649
営業外収益		
受取利息	323	270
受取補償金	33,802	305
その他	2,286	1,903
営業外収益合計	36,412	2,478
営業外費用		
支払利息	1,354,246	1,394,617
投資法人債利息	188,558	206,102
投資法人債発行費償却	26,614	25,829
融資関連費用	351,787	374,537
固定資産除却損	33,802	305
その他	3,223	3,275
営業外費用合計	1,958,231	2,004,668
経常利益	15,965,451	16,052,460
税引前当期純利益	15,965,451	16,052,460
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	15,964,846	16,051,855
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,964,846	16,051,855

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	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

(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	834,795	5,910,288
当期変動額								
圧縮積立金の取崩					△6,801			△6,801
一時差異等調整 積立金の取崩							△194,119	△194,119
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	—	—	—	—	△6,801	—	△194,119	△200,920
当期末残高	※1 411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344	1,153,619	3,915,072	640,675	5,709,367

	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	15,964,846	212,730,479	624,608,562	279,415	334,020	613,435	625,221,997
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	6,801	—	—				—
一時差異等調整	194,119	—	—				—
積立金の取崩							
剰余金の配当	△16,165,767	△16,165,767	△16,165,767				△16,165,767
当期純利益	16,051,855	16,051,855	16,051,855				16,051,855
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				66,616	△97,411	△30,794	△30,794
当期変動額合計	87,008	△113,911	△113,911	66,616	△97,411	△30,794	△144,706
当期末残高	16,051,855	212,616,568	624,494,650	346,032	236,608	582,640	625,077,291



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9月 1日 至 2023年2月28日）	当期 （自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分については、匿名組合及び投資事業有限責任組合出資持分の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分については、匿名組合及び投資事業有限責任組合出資持分の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～65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1,834千円です。	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38,209千円です。

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





〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （ 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日 ）		当期 （ 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日 ）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料		賃料	
33,921,323		34,240,758	
受取水道光熱費		受取水道光熱費	
2,365,293		2,289,809	
その他賃料収入		その他賃料収入	
3,387,999		2,490,059	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
39,674,615		39,020,627	
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	
897,012		873,008	
建物管理委託費		建物管理委託費	
2,463,265		2,477,448	
水道光熱費		水道光熱費	
3,008,066		2,864,459	
公租公課		公租公課	
3,482,362		3,624,242	
修繕費		修繕費	
1,130,196		872,121	
保険料		保険料	
71,536		77,970	
信託報酬		信託報酬	
51,888		54,161	
支払賃料		支払賃料	
802,146		804,714	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
968,818		1,001,219	
減価償却費		減価償却費	
5,807,185		5,781,976	
固定資産除却損		固定資産除却損	
78,985		67,966	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
18,761,466		18,499,288	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	
20,913,149		20,521,339	
※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40％）		ライフ岸部店（底地）	
(単位：千円)		(単位：千円)	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
3,600,000		2,600,000	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
2,231,983		1,942,759	
その他売却費用		その他売却費用	
22,670		18,491	
不動産等売却益		不動産等売却益	
1,345,346		638,748	
		ラウンドワンスタジアム高槻店	
		(単位：千円)	
		不動産等売却収入	
		3,320,000	
		不動産等売却原価	
		1,877,779	
		その他売却費用	
		72,848	
		不動産等売却益	
		1,369,372	
		Gビル南青山02	
		(単位：千円)	
		不動産等売却収入	
		5,383,311	
		不動産等売却原価	
		5,161,595	
		その他売却費用	
		203,698	
		不動産等売却益	
		18,017	

〔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9月 1日 至 2023年2月28日 ）		当期 （ 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日 ）	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数		発行可能投資口総口数	
16,000,000口		16,000,000口	
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	
6,989,091口		6,989,091口	

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （ 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日 ）		当期 （ 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日 ）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
資産除去債務		資産除去債務	
263,896		265,094	
借地権償却等		借地権償却等	
194,812		204,649	
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	
19,601		20,027	
合併受入資産評価差額		合併受入資産評価差額	
10,584,441		10,512,430	
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	
11,100,971		11,040,421	
評価性引当額		評価性引当額	
△11,100,971		△11,040,421	
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	
△31.86		△30.97	
評価性引当額の増減		評価性引当額の増減	
△0.44		△0.82	
のれん償却額		のれん償却額	
0.79		0.79	
その他		圧縮積立金繰入額	
0.05		△0.99	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		その他	
0.00		0.53	
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
		0.00	

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

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

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 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年内返済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 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

当期（自 2023年3月1日 至 2023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

2023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、「1年内返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	7,470,186	7,470,186	—
資産計	7,470,186	7,470,186	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	14,500,000	14,509,067	9,067
(2) 1年内返済予定の長期借入金	48,200,000	48,273,232	73,232
(3) 投資法人債	47,000,000	46,752,395	△247,605
(4) 長期借入金	438,945,000	430,553,338	△8,391,661
負債計	548,645,000	540,088,034	△8,556,965
デリバティブ取引（※）	236,608	236,608	—

(※) 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

    私募リートへ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	7,470,186	7,124,153	346,032
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		7,470,186	7,124,153	346,032

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	15,800,000	15,800,000	236,608	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	44,500,000	26,500,000	(注)	—
合 計			60,300,000	42,300,000	236,608 (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 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9,434,941千円です。

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	14,500,000	7,000,000	9,500,000	13,000,000	5,000,000	12,500,000
長期借入金	48,200,000	60,325,000	48,550,000	46,850,000	66,150,000	217,070,000
合 計	62,700,000	67,325,000	58,050,000	59,850,000	71,150,000	229,570,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） （ 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日 ）	当期 （ 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日 ）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」、「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</div> <div>時の経過による調整額4,098</div> <div>資産除去債務の履行による減少額△2,582</div> <div>期末残高838,832</div>	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」、「ツイン21」及び「JMFビル仙台01」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年、22年、30年及び17年と見積り、割引率はそれぞれ0.458％、1.584％、0.596％、0.691％及び0.640％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 3. 当該資産除去債務の総額の増減 <div>(単位：千円)</div> <div>期首残高838,832</div> <div>時の経過による調整額4,183</div> <div>期末残高843,015</div>

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（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。

当期（自 2023年3月1日 至 2023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	
1,147,477,033	5,563,923	1,153,040,957	1,324,944,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
注2. 当期増減額のうち主な増加額はJMFビル中野01（4,056,449千円）、JMFレジデンス新横浜（3,332,651千円）、JMFレジデンス赤羽志茂（2,300,554千円）、JMFレジデンス北品川（1,928,582千円）、JMFレジデンス池袋一丁目（1,713,464千円）、JMFレジデンス大阪福島（1,544,969千円）及びJMFレジデンス藤沢（1,317,158千円）の取得、Tecc LIFE SELECT福岡志免本店（708,111千円）の追加取得並びに資本的支出（3,467,313千円）によるものであり、主な減少額はGビル南青山02（5,161,595千円）、ライフ岸部店（底地）（1,942,759千円）及びラウンドワンスタジアム高槻店（1,877,779千円）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、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％）及び2023年7月26日付で譲渡契約を締結したラウンドワン三宮駅前店に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2023年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

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

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 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。

当期（自 2023年3月1日 至 2023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)	26,287	営業未払金	4,615
				一般事務委託手数料 (注2)	154,647	未払費用	66,635

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9月 1日 至 2023年2月28日）		当期 （自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日）	
1. 1口当たり純資産額	89,456円	1. 1口当たり純資産額	89,436円
2. 1口当たり当期純利益	2,284円	2. 1口当たり当期純利益	2,296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	
	15,964,846千円 — 15,964,846千円 6,989,091口		16,051,855千円 — 16,051,855千円 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1,369百万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。



当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

資産の譲渡  
本投資法人は、以下の資産を2023年9月29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
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837百万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3,411百万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。

本投資法人は、以下の資産につき2023年7月26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
ラウンドワン三宮駅前店 (不動産信託受益権)	3,800	2023年7月26日	2024年2月29日	非開示 (注2)

注1. 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628百万円を計上する予定です。

注2. 名称については、譲渡先から同意を得られていないため非開示としています。

(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。

当期（自 2023年3月1日 至 2023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	11,303,311	2,026,138
受取水道光熱費	2,289,809	2,289,809
その他	—	37,089,357
合計	13,593,121	41,405,305

(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とおりです。

当期（自 2023年3月1日 至 2023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とおりです。

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9月 1日 至 2023年2月28日）	当期 （自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	494,212	371,382
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	371,382	399,152
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。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

不動産等の売却について、2023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、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、及び2023年7月26日に売買契約を締結した不動産等に係る3,800,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち3,800,000千円について2024年2月29日に、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9月 1日 至 2023年2月28日）	当期 （自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日）
I 当期末処分利益	15,964,846,796	16,051,855,740
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	※1 194,119,334	※1 255,693,810
III 分配金の額	16,165,767,483	15,802,334,751
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,313)	(2,261)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	505,214,799
V 次期繰越利益	—	—

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益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。	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益16,051,855,740円に一時差異等調整積立金取崩額255,693,810円を加算し、圧縮積立金繰入額505,214,799円を控除した、総額15,802,334,751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2,261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。

当期（自 2023年3月1日 至 2023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255,693,810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10月19日

日本都市ファンド投資法人

役 員 会 御 中

P w Cあらた有限責任監査法人

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

指定有限責任社員 公認会計士 太 田 英 男  
業務執行社員

監査意見  
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本都市ファンド投資法人の2023年3月1日から2023年8月31日までの第43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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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9月 1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	15,965,451	16,052,460
減価償却費	5,848,434	5,826,368
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	26,614	25,829
不動産等売却益	△1,345,346	△2,026,138
固定資産除却損	112,787	68,271
受取利息	△323	△270
支払利息	1,542,804	1,600,720
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△62,595	119,531
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△6,475	△11,022
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△76,007	△493,620
営業未払金の増減額 (△は減少)	△294,488	303,207
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△251,794	△67,287
未払金の増減額 (△は減少)	8,655	△5,697
未払費用の増減額 (△は減少)	△34,218	37,376
前受金の増減額 (△は減少)	45,534	90,082
預り金の増減額 (△は減少)	△231,109	196,165
その他	33,491	△261,093
小計	21,682,644	21,856,114
利息の受取額	323	270
利息の支払額	△1,569,859	△1,565,073
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	20,112,503	20,290,705
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	△524,323	△15,718
有形固定資産の取得に係る手付金支出	△405,900	—
有形固定資産の売却による収入	—	2,598,668
信託有形固定資産の取得による支出	△4,161,380	△20,106,306
信託有形固定資産の取得に係る手付金支出	—	△442,065
信託有形固定資産の売却による収入	3,601,089	8,489,246
信託有形固定資産の売却による支出	△46,598	△23,760
無形固定資産の取得による支出	△14,312	△6,675
信託無形固定資産の取得による支出	△12,615	△539,620
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△202,940
預り敷金及び保証金の受入による収入	28,600	30,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,014,630	△1,121,757
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,381,346	1,343,616
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	12,500	—
投資有価証券の取得による支出	△1,441,520	△1,004,836
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	△3,719,930	△11,002,147
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	6,200,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△6,000,000	△5,200,000
長期借入れによる収入	20,600,000	32,100,000
長期借入金の返済による支出	△22,800,000	△23,900,000
投資法人債の発行による収入	2,977,608	3,974,447
投資法人債の償還による支出	—	△8,000,000
分配金の支払額	△15,816,705	△16,167,780
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,839,097	△16,193,333
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,553,475	△6,904,774
現金及び現金同等物の期首残高	62,087,062	63,640,538
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	63,640,538	56,735,763

(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9月 1日 至 2023年2月28日）	（自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）		当期 （自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日）	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2023年2月28日)	(単位：千円)	(2023年8月31日)
	現金及び預金	45,095,708	現金及び預金
	信託現金及び信託預金	19,180,353	信託現金及び信託預金
	使途制限付信託預金（注）	△635,524	使途制限付信託預金（注）
	現金及び現金同等物	63,640,538	現金及び現金同等物
	(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5,190億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。

