

第 44 期

決算説明会資料(詳細版)

2024年2月期(2023年9月1日～2024年2月29日)

日本都市ファンド投資法人

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

目次

1. 決算と業績予想		4. ポートフォリオ	
2024年2月期（第44期）決算概要（P/L）	4	ポートフォリオの稼働状況	26
2024年2月期（第44期）決算概要（B/S）	5	ポートフォリオの分散状況	27
2024年2月期（第44期）決算 予想比	6	テナントの分散状況	28
2024年8月期（第45期）業績予想 前期比	7	ポートフォリオ基礎データ推移	29
2024年8月期（第45期）業績予想 前回予想比	8	ポートフォリオ一覧	30
2025年2月期（第46期）業績予想 第45期予想比	9	継続鑑定評価額	35
		物件の収益状況	41
2. 外部成長		5. 財務	
独自の取得手法	11	財務の状況	43
資産入替スケジュール	12		
合併後の資産入替物件一覧	13	6. サステナビリティの取組み	
3. 内部成長		Scope別のGHG排出量と設定目標	46
商業	18	サステナビリティの取組み	47
オフィス	19	環境認証取得物件一覧	50
JMFの物件運用力	20	資産運用会社が賛同するイニシアティブ	51
商業物件の運用状況	21	7. マーケットデータ	
オフィス物件の運用状況	23	商業・マーケットデータ	53
DXの取組み	24	オフィス・マーケットデータ	55
		大阪ビジネスエリアと主な新規供給予定オフィスビル	57
		8. その他	
		投資主属性	59
		資産運用会社の運用体制	60

決算と業績予想



	2023年8月期 (第43期) 実績	2024年2月期 (第44期) 実績	増減
営業収益	41,405 百万円	40,879 百万円	-525 百万円
不動産売却益	2,026 百万円	1,434 百万円	-591 百万円
営業費用	23,350 百万円	22,852 百万円	-497 百万円
(賃貸NOI ¹ : 売却損益除く)	26,661 百万円	27,060 百万円	+398 百万円
営業利益	18,054 百万円	18,026 百万円	-28 百万円
営業外収益	2 百万円	3 百万円	+1 百万円
営業外費用	2,004 百万円	2,013 百万円	+8 百万円
経常利益	16,052 百万円	16,016 百万円	-35 百万円
当期純利益	16,051 百万円	16,016 百万円	-35 百万円
積立金繰入額	505 百万円	522 百万円	+17 百万円
積立金取崩額	255 百万円	371 百万円	+115 百万円
積立金残高 ²	5,958 百万円	6,109 百万円	+150 百万円
分配金総額	15,802 百万円	15,865 百万円	+62 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,261 円	2,270 円	+9 円
1口当たりFFO ³	2,904 円	2,980 円	+76 円
1口当たりパイアウトレシオ ⁴	77.9 %	76.2 %	-1.7 ポイント
資本的支出	3,476 百万円	4,389 百万円	+913 百万円
機能維持	3,079 百万円	4,256 百万円	+1,177 百万円
機能向上	397 百万円	132 百万円	-264 百万円
修繕費	872 百万円	898 百万円	+26 百万円
合計	4,348 百万円	5,287 百万円	+939 百万円
減価償却費	5,781 百万円	5,664 百万円	-117 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

主な変動要因(前期比)

(百万円)

営業収益	-525
売却益 ⁵	-591
前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶	-142
既存物件の賃貸事業収入	+208
賃料収入	+553
水光熱費収入	-310
その他賃貸事業収入	-34
駐車場収入	+13
カード手数料収入	+15
違約金	-19
その他(原状回復費収入等)	-89
匿名組合分配益、受取配当金	+46
営業費用	-497
前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶	-84
既存物件の賃貸事業費用	-365
修繕費	+50
給水光熱費	-453
その他賃貸事業費用	+36
PM費	+34
販売促進費	+12
カード手数料	+14
支払手数料	-19
その他	-9
固定資産除却損	+92
減価償却費	-87
販売費・一般管理費	-47
営業利益	-28
営業外収益	+1
営業外費用	+8
経常利益	-35
当期純利益	-35

※ 本ページの注記内容についてはP61をご参照ください。

	2023年8月期 (第43期) 実績	2024年2月期 (第44期) 実績	増減
総資産	1,249,926 百万円	1,248,078 百万円	-1,847 百万円
総負債	624,848 百万円	622,719 百万円	-2,129 百万円
有利子負債	550,645 百万円	550,145 百万円	-500 百万円
敷金・保証金	59,247 百万円	57,956 百万円	-1,291 百万円
純資産	625,077 百万円	625,358 百万円	+281 百万円
LTV	44.1 %	44.1 %	+0.0 ポイント
長期負債比率	99.6 %	99.9 %	+0.3 ポイント
固定金利比率	95.7 %	96.4 %	+0.7 ポイント
平均デットコスト	0.72 %	0.73 %	+0.01 ポイント
物件数	132 物件	133 物件	+1 物件
取得価格合計	1,214,339 百万円	1,210,012 百万円	-4,326 百万円
含み損益	171,343 百万円	194,951 百万円	+23,608 百万円
帳簿価額	1,153,040 百万円	1,149,563 百万円	-3,477 百万円
鑑定評価額	1,324,384 百万円	1,344,515 百万円	+20,131 百万円
【ご参考：積立金残高】			
積立金合計	5,958 百万円	6,109 百万円	+150 百万円
配当積立金	3,915 百万円	3,915 百万円	-
圧縮積立金	1,658 百万円	2,181 百万円	+522 百万円
一時差異等調整積立金	384 百万円	13 百万円	-371 百万円

主な変動要因(前期比) (百万円)

総資産	-1,847
現預金	-405
新規物件取得	+6,592
既存物件売却	-8,695
投資有価証券	+2,829
のれん償却	-401
減価償却費・除却損	-5,772
資本的支出	+4,389
前渡金	-405
総負債	-2,129
営業未払金	-339
未払消費税	+234
預り金	-184
有利子負債	-500
敷金・保証金	-1,291
純資産	+281
任意積立金	+249

	2024年2月期 (第44期) 前回予想	2024年2月期 (第44期) 実績	増減
営業収益	40,787 百万円	40,879 百万円	+91 百万円
不動産売却益	1,465 百万円	1,434 百万円	-31 百万円
営業費用	23,027 百万円	22,852 百万円	-174 百万円
(賃貸NOI ¹ : 売却損益除く)	26,715 百万円	27,060 百万円	+344 百万円
営業利益	17,759 百万円	18,026 百万円	+266 百万円
営業外収益	-	3 百万円	+3 百万円
営業外費用	2,023 百万円	2,013 百万円	-10 百万円
経常利益	15,736 百万円	16,016 百万円	+280 百万円
当期純利益	15,735 百万円	16,016 百万円	+280 百万円
積立金繰入額	151 百万円	522 百万円	+371 百万円
積立金取崩額	280 百万円	371 百万円	+90 百万円
積立金残高 ²	5,829 百万円	6,109 百万円	+280 百万円
分配金総額	15,865 百万円	15,865 百万円	-
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,270 円	2,270 円	-
1口当たりFFO ³	2,926 円	2,980 円	+54 円
1口当たりパイアウトレシオ ⁴	77.6 %	76.2 %	-1.4 ポイント
資本的支出	5,104 百万円	4,389 百万円	-715 百万円
機能維持	4,924 百万円	4,256 百万円	-668 百万円
機能向上	179 百万円	132 百万円	-47 百万円
修繕費	1,006 百万円	898 百万円	-107 百万円
合計	6,110 百万円	5,287 百万円	-822 百万円
減価償却費	5,578 百万円	5,664 百万円	+85 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

主な変動要因(予想比)

(百万円)

営業収益	+91
売却益 ⁵	-31
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業収益への影響 ⁶	+19
既存物件の賃貸事業収入	+103
賃料収入	+168
水光熱費収入	-96
その他賃貸事業収入	+31
原状回復費収入	-96
保険金収入	+18
匿名組合分配益、受取配当金	+31
その他	+78
営業費用	-174
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業費用への影響 ⁶	+9
既存物件の賃貸事業費用	-145
修繕費	-107
給水光熱費	-173
その他賃貸事業費用	+136
PM費	+69
販売促進費	-15
カード手数料	+18
その他	+2
固定資産除却損	-16
減価償却費	+78
販売費・一般管理費	-39
営業利益	+266
営業外収益	+3
営業外費用	-10
経常利益	+280
当期純利益	+280

※ 本ページの注記内容についてはP61をご参照ください。

	2024年2月期 (第44期) 実績	2024年8月期 (第45期) 今回予想	増減
営業収益	40,879 百万円	40,478 百万円	-400 百万円
不動産売却益	1,434 百万円	684 百万円	-749 百万円
営業費用	22,852 百万円	23,069 百万円	+216 百万円
(賃貸NOI ¹ : 売却損益除く)	27,060 百万円	27,179 百万円	+119 百万円
営業利益	18,026 百万円	17,409 百万円	-616 百万円
営業外収益	3 百万円	-	-3 百万円
営業外費用	2,013 百万円	2,115 百万円	+102 百万円
経常利益	16,016 百万円	15,294 百万円	-722 百万円
当期純利益	16,016 百万円	15,293 百万円	-722 百万円
積立金繰入額	522 百万円	-	-522 百万円
積立金取崩額	371 百万円	432 百万円	+60 百万円
積立金残高 ²	6,109 百万円	5,677 百万円	-432 百万円
分配金総額	15,865 百万円	15,725 百万円	-139 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,270 円	2,250 円	-20 円
1口当たりFFO ³	2,980 円	2,960 円	-20 円
1口当たりパイアウトレシオ ⁴	76.2 %	76.0 %	-0.2 ポイント
資本的支出	4,389 百万円	5,572 百万円	+1,183 百万円
機能維持	4,256 百万円	5,468 百万円	+1,211 百万円
機能向上	132 百万円	104 百万円	-28 百万円
修繕費	898 百万円	830 百万円	-68 百万円
合計	5,287 百万円	6,402 百万円	+1,114 百万円
減価償却費	5,664 百万円	5,586 百万円	-78 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

主な変動要因(前期比)

(百万円)

営業収益	-400
売却益 ⁵	-749
前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶	+246
既存物件の賃貸事業収入	+102
賃料収入	-119
水光熱費収入	+146
その他賃貸事業収入	+74
カード手数料収入	-19
違約金	-16
現状回復費収入	+66
保険金収入	+16
その他	-21
匿名組合分配益、受取配当金	+39
営業費用	+216
前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶	+81
既存物件の賃貸事業費用	+70
修繕費	-60
給水光熱費	+215
その他賃貸事業費用	-85
公租公課	+155
BM費	-14
土地建物賃借料	+13
PM費	-53
カード手数料	-14
支払手数料	+30
その他	+2
固定資産除却損	-85
減価償却費	-119
販売費・一般管理費	+65
営業利益	-616
営業外収益	-3
営業外費用	+102
経常利益	-722
当期純利益	-722

※ 本ページの注記内容についてはP61をご参照ください。

	2024年8月期 (第45期) 前回予想	2024年8月期 (第45期) 今回予想	増減
営業収益	39,760 百万円	40,478 百万円	+718 百万円
不動産売却益	679 百万円	684 百万円	+5 百万円
営業費用	22,665 百万円	23,069 百万円	+403 百万円
(賃貸NOI ¹ : 売却損益除く)	26,858 百万円	27,179 百万円	+321 百万円
営業利益	17,095 百万円	17,409 百万円	+314 百万円
営業外収益	-	-	-
営業外費用	2,093 百万円	2,115 百万円	+22 百万円
経常利益	15,001 百万円	15,294 百万円	+292 百万円
当期純利益	15,001 百万円	15,293 百万円	+292 百万円
積立金繰入額	-	-	-
積立金取崩額	724 百万円	432 百万円	-292 百万円
積立金残高 ²	5,105 百万円	5,677 百万円	+572 百万円
分配金総額	15,725 百万円	15,725 百万円	-
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,250 円	2,250 円	-
1口当たりFFO ³	2,918 円	2,960 円	+42 円
1口当たりパイアウトレシオ ⁴	77.1 %	76.0 %	-1.1 ポイント
資本的支出	5,713 百万円	5,572 百万円	-140 百万円
機能維持	5,599 百万円	5,468 百万円	-131 百万円
機能向上	113 百万円	104 百万円	-9 百万円
修繕費	586 百万円	830 百万円	+244 百万円
合計	6,299 百万円	6,402 百万円	+103 百万円
減価償却費	5,604 百万円	5,586 百万円	-18 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

主な変動要因(前回予想比)

(百万円)

営業収益	+718
売却益 ⁵	+5
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業収益への影響 ⁶	+219
既存物件の賃貸事業収入	+493
賃料収入	+222
水光熱費収入	-38
その他賃貸事業収入	+309
駐車場収入	+10
違約金	+11
原状回復費収入	+149
イニシャル収益	+17
保険金収入	+37
その他	+19
匿名組合分配金、受取配当金	+63
営業費用	+403
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業費用への影響 ⁶	+99
既存物件の賃貸事業費用	+273
修繕費	+238
給水光熱費	-79
その他賃貸事業費用	+113
公租公課	+90
BM費	+20
PM費	-10
販売促進費	+10
カード手数料	+14
その他	+19
固定資産除却損	+27
減価償却費	-59
販売費・一般管理費	+30
営業利益	+314
営業外費用	+22
経常利益	+292
当期純利益	+292

※ 本ページの注記内容についてはP61をご参照ください。

	2024年8月期 (第45期) 今回予想	2025年2月期 (第46期) 今回予想	増減
営業収益	40,478 百万円	40,700 百万円	+221 百万円
不動産売却益	684 百万円	699 百万円	+15 百万円
営業費用	23,069 百万円	23,102 百万円	+33 百万円
(賃貸NOI ¹ : 売却損益除く)	27,179 百万円	27,371 百万円	+191 百万円
営業利益	17,409 百万円	17,597 百万円	+187 百万円
営業外収益	-	-	-
営業外費用	2,115 百万円	2,162 百万円	+46 百万円
経常利益	15,294 百万円	15,435 百万円	+141 百万円
当期純利益	15,293 百万円	15,434 百万円	+141 百万円
積立金繰入額	-	-	-
積立金取崩額	432 百万円	404 百万円	-27 百万円
積立金残高 ²	5,677 百万円	5,272 百万円	-404 百万円
分配金総額	15,725 百万円	15,839 百万円	+114 百万円
発行済投資口数	6,989,091 口	6,989,091 口	-
1口当たり分配金	2,250 円	2,266 円	+16 円
1口当たりFFO ³	2,960 円	2,991 円	+31 円
1口当たりパイアウトレシオ ⁴	76.0 %	75.8 %	-0.2 ポイント
資本的支出	5,572 百万円	5,647 百万円	+75 百万円
機能維持	5,468 百万円	5,468 百万円	+0 百万円
機能向上	104 百万円	178 百万円	+74 百万円
修繕費	830 百万円	872 百万円	+42 百万円
合計	6,402 百万円	6,520 百万円	+117 百万円
減価償却費	5,586 百万円	5,636 百万円	+50 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	-

主な変動要因(第45期予想比)

(百万円)

営業収益	+221
売却益 ⁵	+15
前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶	+67
既存物件の賃貸事業収入	+138
賃料収入	+246
水光熱費収入	-86
その他賃貸事業収入	-21
違約金	-16
原状回復費収入	-148
イニシャル収益	+96
保険金収入	-37
その他	+42
匿名組合分配益、受取配当金	+41
営業費用	+33
前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶	-23
既存物件の賃貸事業費用	+89
修繕費	+30
給水光熱費	-150
その他賃貸事業費用	+208
BM費	+55
土地建物賃借料	+12
PM費	+11
販売促進費	+41
その他	-2
固定資産除却損	+39
減価償却費	+51
販売費・一般管理費	-31
営業利益	+187
営業外費用	+46
経常利益	+141
当期純利益	+141

※ 本ページの注記内容についてはP62をご参照ください。

JMF 02

外部成長



	取得手法	具体的なアプローチ	主な事例
1	相互売買	✓ 相互の戦略上の利害に合致する資産を交換	<ul style="list-style-type: none"> • JMFビル赤坂02(ヒューリック株式会社) • JMFレジデンス千早(ザイマックス・リート投資法人)
2	デベロッパーとの取組み	✓ 開発物件の出口資産を取得	<ul style="list-style-type: none"> • JMFレジデンス大阪野田(株式会社スナダプロパティ) • JMFレジデンス町田(株式会社日本エスコン)
3	テナントとの協業	✓ テナントのニーズをくみ取り、テナント資産を取得	<ul style="list-style-type: none"> • Karuizawa Commongrounds(底地) (カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社) • Tecc LIFE SELECT 福岡志免本店(増築部分) (株式会社ヤマダデンキ)
4	私募リート投資関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 投資クライテリアに合致する私募リートの投資口を取得 ✓ 私募リートのスポンサー開発物件を取得 	<ul style="list-style-type: none"> • 日神プライベートレジリート投資法人(44期追加投資あり) • フージャースプライベートリート投資法人 • JMFレジデンス池袋一丁目
5	メザニン投資	<ul style="list-style-type: none"> ✓ メザニンローン債権投資目的で組成されたファンドへの出資 ✓ メザニンローンでのレンダーネットワークを活用し物件を取得 	<ul style="list-style-type: none"> • ドリーム・メザニンデット・セパレート 3投資事業有限責任組合 • JMFビル広尾01
6	M&A	✓ J-REITとの合併	<ul style="list-style-type: none"> • ラサルジャパン投資法人 • MCUBS MidCity投資法人
7	スポンサーサポート	✓ 大規模ディールにスポンサーと共同参加し、投資クライテリアに合致する物件を取得	<ul style="list-style-type: none"> • JMFレジデンス藤沢
8	再開発組合への参画	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 大規模再開発事業に参加組合員として参画 ✓ 再開発後に開発物件を取得 	<ul style="list-style-type: none"> • 札幌駅直結「北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業」

▼ 2021年の合併から
44期決算発表までの公表

▼ 公表済み入替日程

□ 44期公表の入替

		2023	2024	2025	2026	
		44期	45期	46期	47期	48期
取得	取得価格累計 ¹ 1,460億円	JMレジデンス町田 JMレジデンス名駅南 NSPR 追加投資	JMレジデンス 浅草橋三丁目、 天神橋筋六丁目、桜ノ宮、都島 JMレジデンス 世田谷三宿、新板橋、 蔵前二丁目、蔵前鳥越		JMレジデンス海老江	
	<div>複合型 404億円</div> <div>オフィス 424億円</div> <div>住宅 534億円</div> <div>商業 97億円</div>	計76億円	計188億円	18億円		
譲渡	譲渡価格累計 967億円	イオンモール鶴見緑地(25%) ラウンドワン三宮駅前店	イオンモール札幌苗穂(20%)	イオンモール札幌苗穂(20%)	イオンモール札幌苗穂(20%)	イオンモール札幌苗穂(40%)
	<div>商業 967億円</div>	計102億円	18億円	18億円	18億円	37億円
売却益	想定売却損益 ² 約125億円	14億円	約7億円	約7億円	約7億円	約13億円
		45期以降確保済み売却益 約34億円				

1. 私募リートの投資口取得金額合計を含みます。
2. 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。
なお、譲渡予定物件の帳簿価額及び売却コストは、想定値を用いて計算しています。以降同じです。

取得物件

物件名称	用途	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 ¹ (百万円)	NOI利回り ¹	償却後 NOI利回り ¹	取得(予定)日	
JMFビル市ヶ谷01	複合型	20,935	22,100	3.5%	3.3%	2021年4月30日	39期
Gビル心斎橋05	都市型商業	9,000	13,400	4.9%	4.9%	2021年4月30日	39期
JMFビル広尾01	複合型	10,000	10,200	3.2%	2.8%	2021年10月29日	40期
JMFビル船橋01	複合型	5,000	5,420	4.2%	3.6%	2021年11月26日	40期
JMFビル赤坂02	オフィス	42,428	44,200	2.9%	2.6%	2021年12月1日	40期
JMFレジデンス千早	住宅	3,280	3,720	5.2%	4.1%	2022年1月31日他	40～41期
JMFレジデンス学芸大学	住宅	1,505	1,650	3.7%	3.1%	2022年3月18日	41期
JMFレジデンス大阪野田	住宅	1,450	1,560	4.1%	2.9%	2022年12月23日	42期
Karuizawa Commongrounds(底地)	複合型	499	532	4.7%	4.7%	2023年2月15日	42期
JMFレジデンス北品川	住宅	1,900	2,250	4.2%	3.4%	2023年3月1日	43期
JMFレジデンス大阪福島	住宅	1,518	1,690	4.2%	3.2%	2023年3月1日	43期
JMFレジデンス池袋一丁目	住宅	1,670	1,830	4.0%	3.1%	2023年3月1日	43期
JMFビル中野01	複合型	4,000	4,200	4.3%	4.0%	2023年3月24日	43期
Tecc LIFE SELECT福岡志免本店(増築部分)	郊外型商業	702	1,270	10.5%	7.8%	2023年3月27日	43期
JMFレジデンス藤沢	住宅	1,270	1,330	4.4%	3.0%	2023年3月30日	43期
JMFレジデンス新横浜	住宅	3,190	3,370	4.1%	3.6%	2023年4月27日	43期
JMFレジデンス赤羽志茂	住宅	2,200	2,430	4.1%	3.8%	2023年4月27日	43期
JMFレジデンス町田	住宅	4,059	4,290	4.0%	3.0%	2023年10月2日	44期
JMFレジデンス名駅南	NEW 住宅	2,290	2,420	4.3%	3.1%	2023年12月22日	44期
JMFレジデンス世田谷三宿	NEW 住宅	3,050	3,410	3.7%	3.5%	2024年3月1日	45期
JMFレジデンス新板橋	NEW 住宅	1,420	1,600	3.8%	2.9%	2024年3月1日	45期
JMFレジデンス蔵前二丁目	NEW 住宅	3,070	3,380	3.5%	2.7%	2024年4月1日	45期
JMFレジデンス蔵前鳥越	NEW 住宅	1,960	2,220	3.6%	2.8%	2024年4月1日	45期
JMFレジデンス浅草橋三丁目	住宅	4,320	4,530	3.6%	3.0%	2024年4月26日	45期

1. 取得公表時のプレスリリースに基づきます。

取得物件

物件名称	用途	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 ¹ (百万円)	NOI利回り ¹	償却後 NOI利回り ¹	取得(予定)日	
JMFレジデンス桜ノ宮	住宅	2,050	2,270	4.2%	3.2%	2024年4月30日	45期
JMFレジデンス都島	住宅	1,470	1,620	4.2%	3.2%	2024年4月30日	45期
JMFレジデンス天神橋筋六丁目	住宅	1,527	1,660	4.0%	3.0%	2024年5月31日	45期
JMFレジデンス海老江	住宅	1,860	2,050	4.1%	3.1%	2025年4月30日	47期
合計 28 物件		137,624百万円	150,602百万円				

1. 取得公表時のプレスリリースに基づきます。

私募リート投資口

資産名称	本投資法人における ポートフォリオ用途	取得価格 (百万円)	取得口数 (口)	保有比率 ¹	分配金利回り	取得日
日神プライベートレジリート投資法人の投資口①	住宅	337	300	25.2%	5.1%	2021年5月11日 39期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口②	住宅	1,551	1,380			2021年7月1日 39期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口③-1	住宅	874	750			2022年1月12日 40期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口③-2	住宅	804	690			2022年1月13日 40期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口④	住宅	1,441	1,200			2023年1月5日 42期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口⑤-1	NEW 住宅	576	470	35.0%	4.8%	2024年1月9日 44期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口⑤-2	NEW 住宅	686	560			2024年1月5日 44期
フージャースプライベートリート投資法人の投資口①	住宅	1,100	1,100			2022年3月24日 41期
フージャースプライベートリート投資法人の投資口②	住宅	1,004	950			2023年7月3日 43期
合計		8,378百万円				
取得合計(物件+私募リート投資口)	取得価格合計	146,002百万円	NOI利回り	3.7%	償却後NOI利回り	3.3%

1. 2024年2月末時点

譲渡物件

物件名称	用途	譲渡(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 ¹ (百万円)	帳簿価額 ² (百万円)	売却損益(想定) ³ (百万円)	譲渡(予定)日	
イオン高槻	郊外型商業	10,954	10,900	9,715	990	2021年3月10日	39期
イオンモール大和(準共有持分50%)	郊外型商業	8,600	8,550	7,400	1,116	2021年3月30日	39期
イトーヨーカドー四街道店	郊外型商業	10,350	9,990	12,080	-1,767	2021年8月12日	39期
Gビル南青山01	都市型商業	10,110	9,440	9,999	45	2021年12月1日	40期
Gビル銀座01	都市型商業		9,000			2021年12月1日他	40～42期
Gビル新宿01	都市型商業	20,820	7,810	15,013	5,646	2021年12月1日	40期
サミットストア中野南台店	都市型商業		3,830			2022年3月1日	41期
パロー勝川店(底地)(準共有持分50%)	都市型商業	3,245	3,245	3,205	15	2022年1月31日	40期
Gビル神宮前02	都市型商業	1,850	1,720	2,255	-420	2022年4月21日	41期
イオンモール札幌苗穂	郊外型商業	9,300	9,270	5,801	3,426	2024年8月30日他	45～48期
ラウンドワンスタジアム高槻店	郊外型商業	3,320	2,990	1,877	1,369	2023年4月4日	43期
ライフ岸部店(底地)	郊外型商業	2,600	1,910	1,942	638	2023年3月1日	43期
イオンモール鶴見緑地(準共有持分25%)	都市型商業	6,400	6,400	5,526	830	2023年9月29日	44期
ラウンドワン三宮駅前店	都市型商業	3,800	3,330	3,169	603	2024年2月29日	44期
Gビル南青山02	都市型商業	5,383	5,180	5,161	18	2023年8月31日	43期
合計 15 物件		96,732百万円	93,565百万円		12,514百万円		

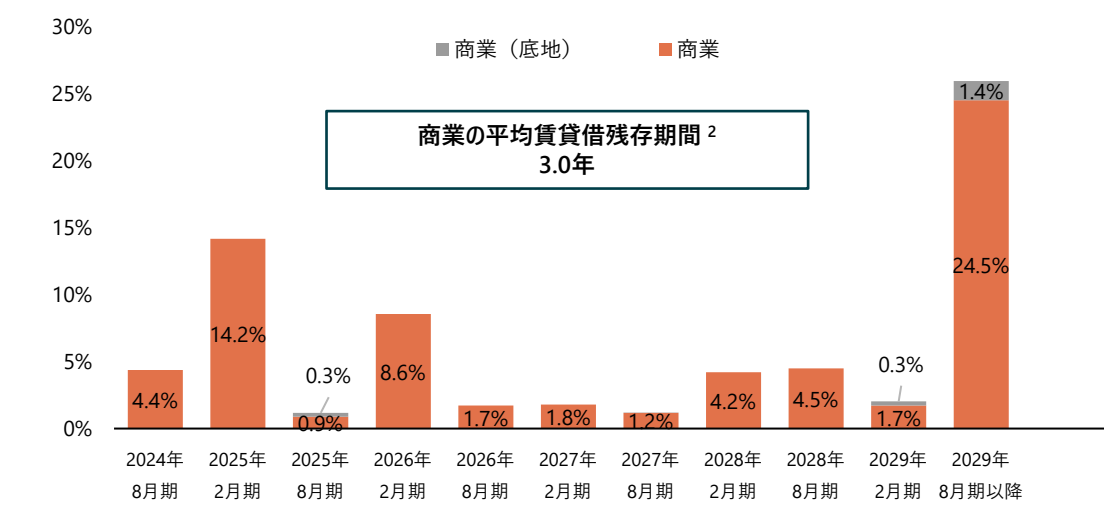
1. 譲渡公表時のプレスリリースに基づきます。
2. 譲渡完了物件は譲渡日時点の帳簿価額、その他は譲渡月時点の想定値を記載しています。なお、イオンモール札幌苗穂は、2024年2月末時点の実績値を記載しています。
3. 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。

JMF 03

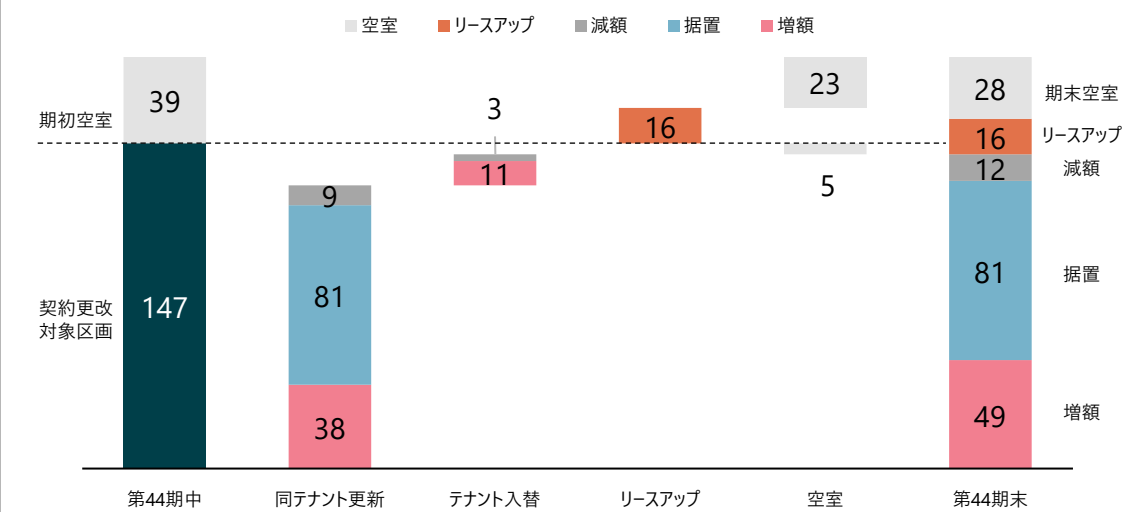
内部成長



テナントの賃貸借契約満了時期(商業)¹



商業区画のリーシング結果(区画数ベース)³

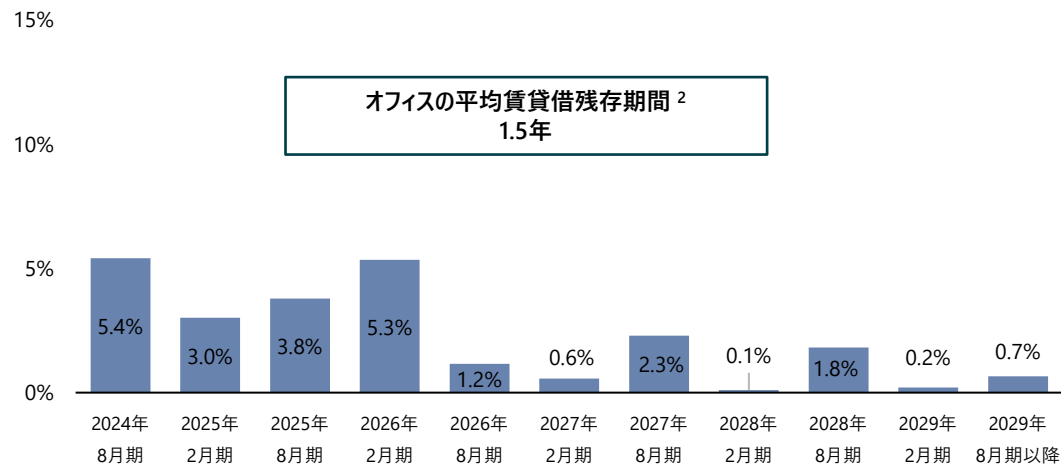


売上前年比の推移⁴

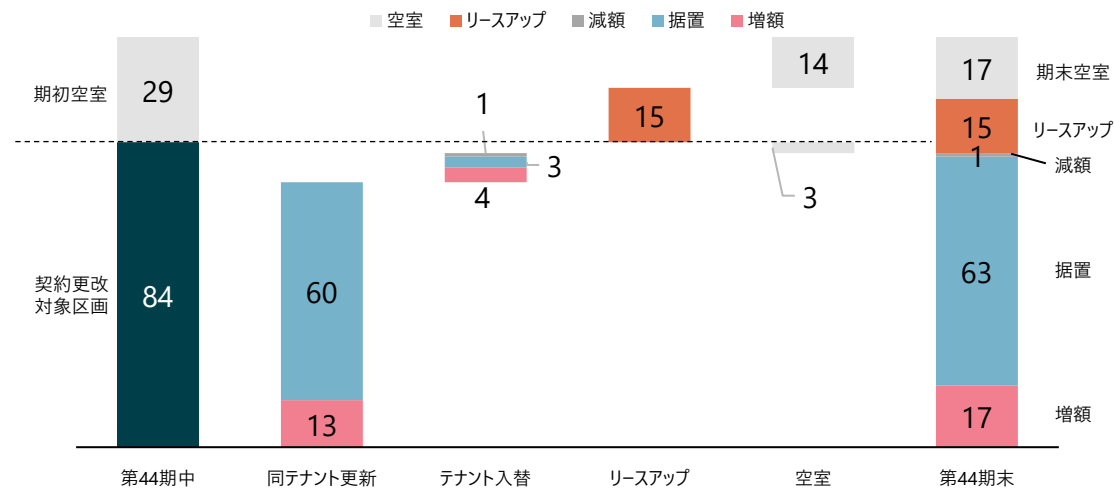
		2023/3	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
東京圏	商業ポートフォリオ全体 ⁵	122%	118%	112%	113%	117%	116%	111%	108%	110%	106%	105%	109%
	商業動態統計（公表情報）	103%	105%	103%	104%	106%	106%	105%	104%	104%	103%	103%	107%
	ジャイル	138%	134%	130%	151%	137%	144%	116%	74%	65%	67%	81%	69%
	ラ・ポルト青山	123%	108%	105%	102%	113%	118%	106%	96%	100%	99%	96%	96%
	川崎ルフロン	115%	112%	109%	110%	114%	109%	106%	106%	111%	104%	102%	109%
	M&W YOKOHAMA	107%	103%	100%	97%	98%	99%	95%	79%	110%	110%	112%	121%
	マチノマ大森	115%	121%	116%	115%	117%	114%	105%	103%	101%	105%	96%	84%
	あびこショッピングプラザ	97%	101%	103%	97%	103%	106%	117%	109%	114%	111%	109%	111%
大阪圏	かみしんプラザ	105%	95%	107%	107%	112%	108%	98%	101%	103%	99%	102%	106%
	京都ファミリー	115%	113%	111%	105%	107%	106%	105%	107%	108%	100%	102%	106%
	ならファミリー	104%	107%	111%	102%	108%	107%	100%	101%	101%	101%	97%	98%
名古屋圏	mozoワンダーシティ	115%	106%	104%	103%	106%	103%	106%	104%	108%	102%	103%	105%
その他	おやまゆうえんHW	106%	105%	104%	98%	104%	102%	101%	97%	104%	98%	101%	101%

※ 本ページの注記内容についてはP62をご参照ください。

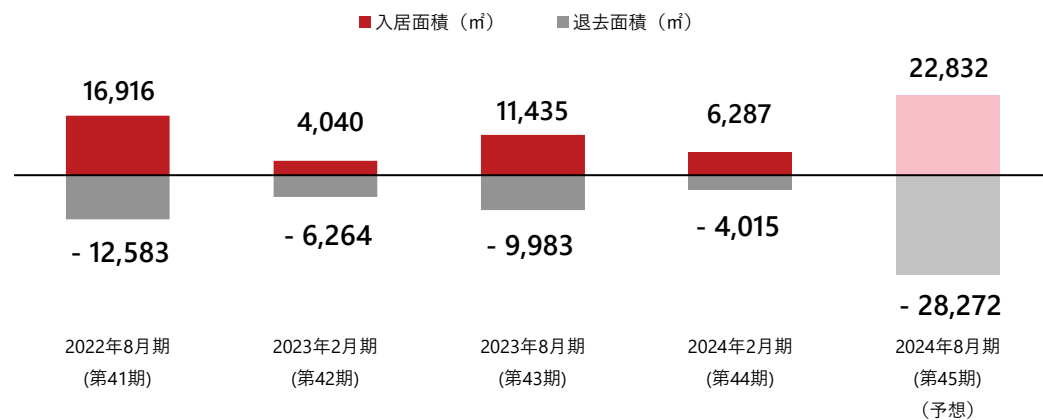
テナントの賃貸借契約満了時期(オフィス)¹



オフィス区画のリーシング結果(区画数ベース)³

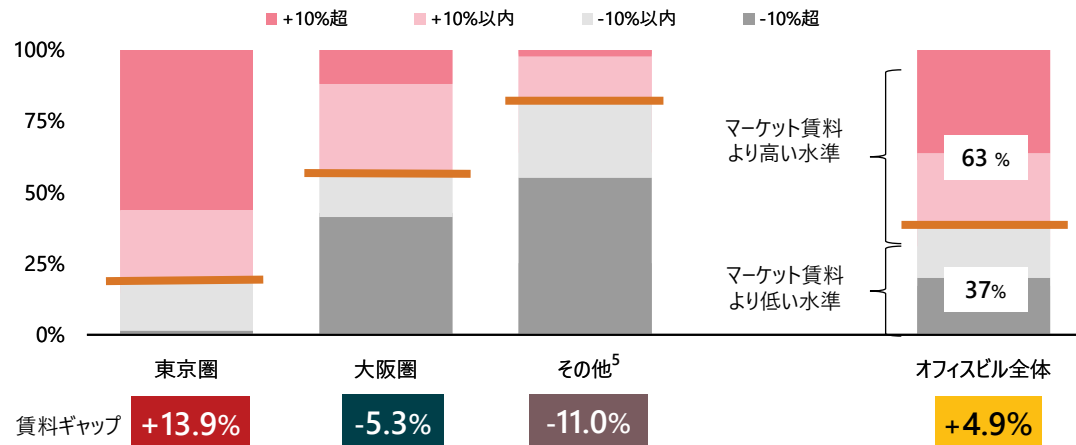


オフィス区画の入退去面積の推移



※ 本ページの注記内容についてはP62をご参照ください。

賃料ギャップの分布⁴(契約賃料ベース)



独自の運用手法		具体的なアプローチ	主な事例
用途の最有効使用			
1	契約内容の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 契約条件の変更(賃料増額、定借契約への変更等) ✓ 歩合賃料やステップアップ賃料の導入 	<ul style="list-style-type: none"> • Gビル御堂筋02 • ビックカメラ立川店 • DFS T ギャラリーア沖縄
2	テナント入替	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 賃料ギャップの解消 ✓ 契約条件の改善 	<ul style="list-style-type: none"> • ツイン21 • JMFビル大阪福島01 • Gビル心斎橋01 • あびこショッピングプラザ
3	大規模リニューアル	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 施設の鮮度を維持し、価値向上 	<ul style="list-style-type: none"> • mozoワンダーシティ • あびこショッピングプラザ • 川崎ルフロン • Gビル南池袋01
4	コンバージョン	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 複合施設へのコンバージョン 	<ul style="list-style-type: none"> • JMFビル渋谷01/JMFビル京都河原町01 • JMFビル天神西通り01 • JMFビル代官山02
5	建替え	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 一時的にオフバランスし建替え後買い戻す ✓ 投資法人自らオンブックでの建替え 	<ul style="list-style-type: none"> • ジャイル(旧エスキス表参道) • mozoワンダーシティ(旧ワンダーシティ) • JMFビル自由が丘01(B館のオンブックでの建替え)
エリアマネジメント			
物件間のテナント誘致		<ul style="list-style-type: none"> ✓ テナント出店ニーズを汲み取り他物件を紹介 	<ul style="list-style-type: none"> • JMFビル渋谷01⇄JMFビル京都河原町01【グローバルエージェンツ】 • かみしんプラザ⇄京都ファミリー【無印良品】
DX		<ul style="list-style-type: none"> ✓ CDP(統合データ基盤)構築 	<ul style="list-style-type: none"> • mozoワンダーシティ、川崎ルフロン 等
ESG		<ul style="list-style-type: none"> ✓ グリーンリースの導入 ✓ 環境、社会、従業員満足度への貢献 	<ul style="list-style-type: none"> • グリーンリース：ツイン21、幕張プラザ • ソーラーパネル：おやまゆうえんハーヴェストウォーク • その他のESG貢献：ライトダウン、打ち水、ビアガーデン 等

かみしんプラザ(大阪府大阪市)

生活密着型の商業施設が、2024年春からリニューアル

- 大阪市北東部の住宅密集エリアに立地する生活密着型の商業施設
- 商業施設の鮮度維持のため段階的なリニューアルを実施
- 2024年3月より新たに4店舗がオープンし、日々の暮らしに寄り添うショップが仲間入り
- 大阪経済大学の学生と企画・検討した新たなレストスペースも設置



ファッションセンター
しまむら

ファッションセンターしまむら(総合衣料品店)
6月下旬 オープン予定

GiGO

GiGO(アミューズメント)
3月22日オープン

DECO
HOME

デコホーム(インテリア雑貨)
3月29日オープン

e-kaitori
by BestLife

BestLife(買取専門店)
4月5日オープン

Gビル南青山03(東京都港区)

リーシング進捗により稼働率100%達成

- 南青山エリアのメインストリートであるみゆき通り至近の角地に立地する都市型商業ビル
- イタリアで1998年に誕生し、究極のエレガンスを追い求めるテーラードブランドとして発展・進化を続けるラルディーニが新たな旗艦店として、3月31日にオープン
- 本リーシングにより稼働率100%を達成

LARDINI

Gビル神宮前07(東京都渋谷区)

契約更新時に賃料増額を実現

- 裏原宿エリアのメインストリートであるキャットストリート沿いに位置する都市型商業施設
- エリアにおけるテナント出店ニーズとインバウンド需要の急回復を背景に、現テナントとの契約更新時に賃料増額を実現、鑑定評価額も向上



平日昼間のキャットストリート様子

JMFビル天神西通り01(福岡県福岡市)

順調にリーシングが進捗

- 九州最大の繁華街である福岡天神エリアでも繁華性の高い天神西通りに面した物件
- 着実なリーシングにより2023年8月に2階ハトレーディングカードショップを誘致
- 1階はドラッグストアを誘致



Cute Cube原宿(東京都渋谷区)

インバウンドの回復により、売り上げ好調

- 多数の修学旅行生・国内外からの観光客も訪れるエリアである、原宿・竹下通りの中央の角地にある物件
- インバウンドの回復で、既存テナントの売り上げが好調
- 強いテナントニーズを受けてリーシングも順調



MARINE & WALK YOKOHAMA(神奈川県横浜市)

好調な売り上げに伴い賃料増額を見込む

- 国内外からの観光客とビジネス客でにぎわう商業・観光エリア、みなとみらい21地区に位置するマルチテナント型商業施設
- 2016年開業以来、最高年商を達成、入館客数も開業来、最高人数を更新
- 施設全体の売上好調を反映し、一部テナントの更改時に賃料増額を実現



チアーズ銀座(東京都中央区)

過去最高の売上・歩合賃料を達成

- 昔ながらの老舗が立ち並ぶ東京・銀座5丁目に位置する都市型商業ビル
- コロナ禍前の2019年度の売上を超え、2023年12月には過去最高の売上を達成
- 売上増加に伴い、歩合賃料もさらなる増加を見込む



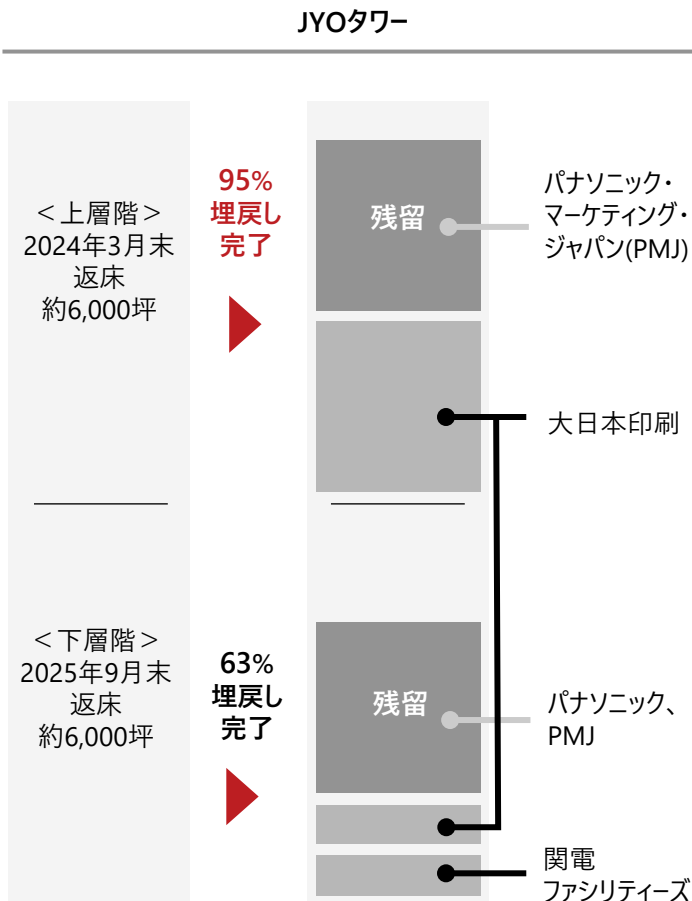
ツイン21(大阪府大阪市)

低層階商業ゾーンにおいて、飲食テナントのほかフィットネス等のリーシングが進捗



JYOタワー MID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。



MIDタワー

最上階にシェアオフィスを開設

- 従前飲食店舗が入居していたMIDタワー最上階の38階126坪の区画において、大阪城などの街並みが一望できるシェアオフィスを開設
- 固定賃料プラス歩合賃料を導入し、3月以降歩合発生



商業エリアのリーシングが進捗

- 低層の店舗区画（MIDタワー及びギャラリー）にて、今期リーシングが進捗
- 新規フィットネスや、飲食店がオープン予定



大量供給の影響が少ない中小型オフィス需要により、稼働率100%を達成

JMFビル東陽町01 (東京都江東区)



前期末

95.1%

2024年2月末

100%

JMFビル東日本橋01 (東京都中央区)



前期末

89.7%

2024年2月末

100%

JMFビル大阪福島01 (大阪府大阪市)



前期末

98.6%

2024年2月末

100%

DXの継続的な取組みを推進

統合データ基盤(CDP)の構築が進捗したことによりNOIへプラスに寄与

44期 アプリ売上貢献額は導入4物件で合計約**548**百万円/期、歩合賃料への影響額は合計約**52**百万円/期

MA(Marketing Automation¹)の導入により、顧客アプローチを自動化へ

MA(Marketing Automation)フロー イメージ図



- ▶ mozoワンダーシティでは、mozoアプリにおいて、ポイント有効期限間近の会員へのリマインドプッシュ通知をMAを使って自動化。結果、対象会員のうち11.9%が開封し、そのうち22.0%が購買に繋がった。休眠会員の再アクティブ化に成功するとともに、1人あたり約1万円の売上を実現。

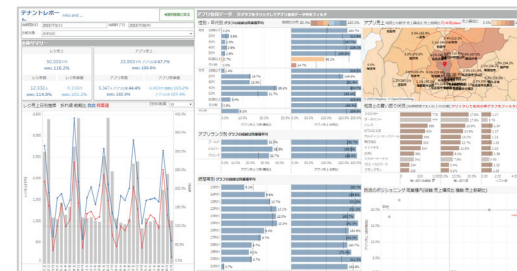
1. 「Marketing Automation」とは、顧客の情報を一元管理し、アプリ等デジタルチャネルを通じてマーケティング活動を自動化するツールのことを言います。

コスト削減

CDP導入により詳細なリアルタイム分析が可能になり、定期的に行っていた来店客調査が不要になった結果、導入4物件で約8百万円のコスト削減が実現

DX活用例

CDPの新機能「テナントレポート」を活用し入居テナントへのデータフィードバックを実施。情報を適切にフィードバックすることで運営力を発揮



JMF
04

ポートフォリオ



期末稼働率の推移¹

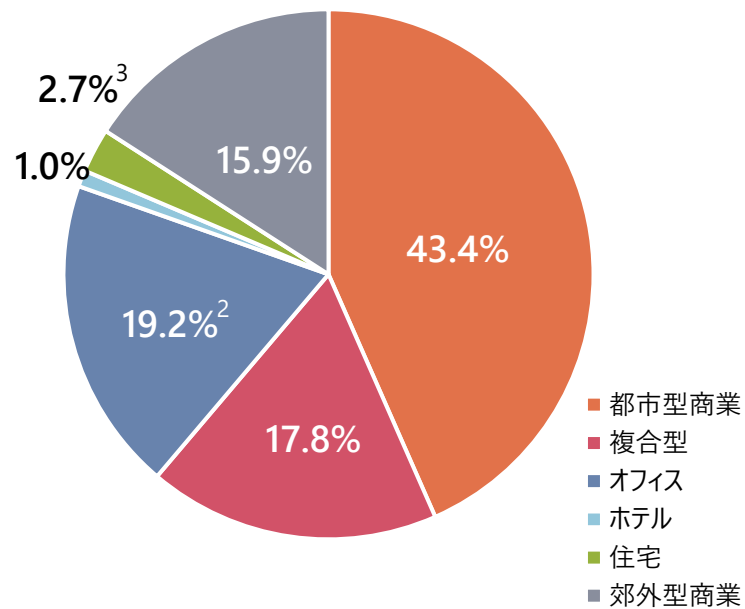
用途	2023年8月期末 (第43期)	2024年2月期末 (第44期)		2024年8月期末 (第45期) 予想	2025年2月期末 (第46期) 予想
		前回予想	落着		
ポートフォリオ全体	99.2%	99.1%	99.3%	99.0%	98.6%
商業	99.7%	99.8%	99.8%	99.9%	99.3%
複合型・オフィス	96.9%	96.2%	97.5%	95.4%	95.0%
住宅	96.6%	86.6%	93.3%	92.7%	96.5%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

第44期月別稼働率の推移¹

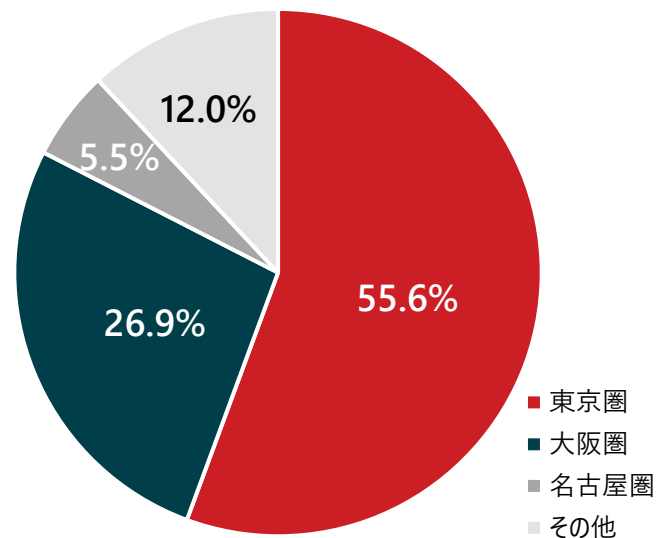
用途	2023年9月末	2023年10月末	2023年11月末	2023年12月末	2024年1月末	2024年2月末
ポートフォリオ全体	99.4%	99.2%	99.3%	99.3%	99.3%	99.3%
商業	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.8%
複合型・オフィス	96.9%	96.9%	97.0%	97.1%	97.1%	97.5%
住宅	97.5%	84.0%	84.8%	85.1%	87.5%	93.3%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

1. 賃貸可能面積に占める賃貸面積ベース

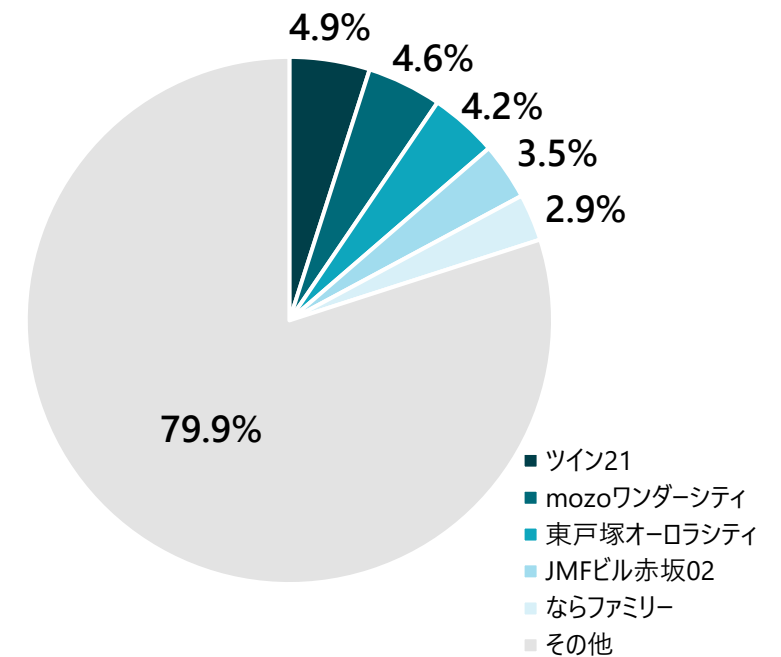
用途別¹



エリア別¹



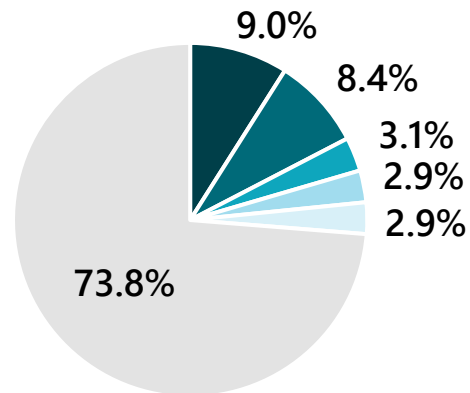
物件規模別¹



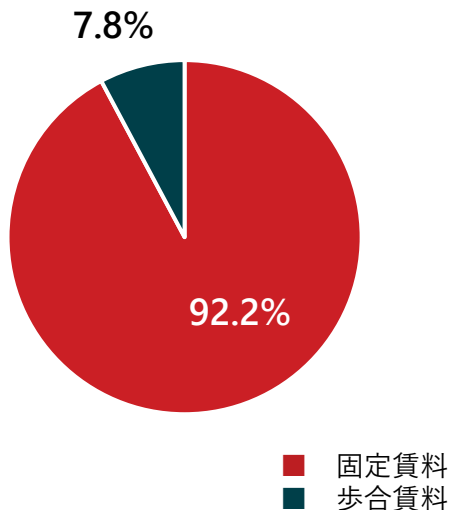
1. 2024年2月29日時点の取得価格ベース
 2. 用途別オフィスには、名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分を含む
 3. 用途別住宅には、日神プライベートレジリート投資法人、フージャースプライベートリート投資法人の投資口取得分を含む

テナント別¹

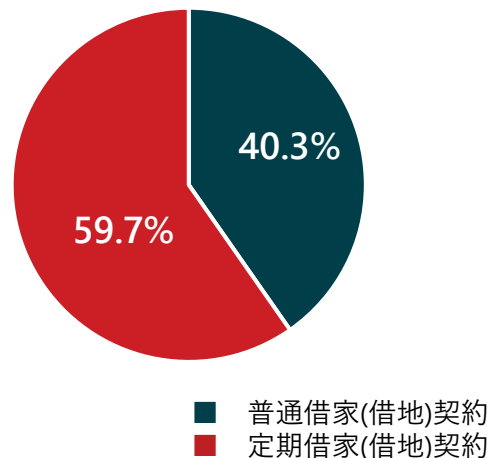
- イオンリテール
- イオンモール
- ヤマダデンキ
- イトヨーカ堂
- パナソニックホールディングス
- その他



賃料形態別²



契約種類別¹



テナントの業種分類¹

業種		賃料構成比
ダイレクトリース	住生活用品	14.9%
	ファッション	12.1%
	レストラン・カフェ	4.0%
	エンターテインメント	3.9%
	食料品	3.2%
	サービス	1.7%
	教育・フィットネス	1.7%
	ヘルス・ビューティー	1.6%
	ダイレクトリース合計	43.1%
マスターリース	ショッピングセンター	18.2%
	GMS	4.3%
	百貨店	3.6%
	底地	1.7%
	その他	1.5%
マスターリース合計		29.3%
商業テナント合計		72.5%
業種		賃料構成比
オフィステナント	サービス業	6.0%
	製造業	4.5%
	情報通信業	3.9%
	金融・保険業	3.4%
	不動産業	1.8%
	卸売・小売業	1.5%
	運輸業	1.6%
	建設業	0.8%
	電気・ガス・熱供給・水道業	0.7%
	その他	0.3%
	オフィステナント合計	24.6%

商業テナント
72.5%

オフィステナント
24.6%

住宅テナント 1.9%
ホテルテナント 1.1%

1. 2024年2月29日時点の年間賃料ベース
2. 2024年2月期（第44期）の実績ベース。なお、歩合賃料には一部最低保証賃料を含みます。

ポートフォリオ基礎データ推移

	(百万円)									
	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)	2024年2月期 (第44期)
物件数	100件	100件	102件	102件	126件	128件	127件	128件	132件	133件
取得価格	883,234	877,288	888,884	880,472	1,173,761	1,211,319	1,207,480	1,207,229	1,214,339	1,210,012
帳簿価額	832,643	826,061	836,003	824,751	1,119,816	1,156,289	1,150,367	1,147,477	1,153,040	1,149,563
鑑定評価額	994,120	988,190	997,160	987,330	1,280,820	1,309,105	1,307,614	1,303,023	1,324,384	1,344,515
含み損益	161,476	162,128	161,156	162,578	161,003	152,815	157,246	155,545	171,343	194,951
賃貸NOI ¹	19,910	21,044	20,806	20,948	27,163	27,094	27,011	27,033	26,661	27,060
減価償却費	5,557	5,377	5,436	5,399	6,148	6,023	5,975	5,807	5,781	5,664
不動産賃貸事業利益 ¹	14,352	15,667	15,369	15,549	21,014	21,071	21,035	21,226	20,879	21,395
資本的支出	3,990	4,217	2,724	1,517	2,785	2,901	3,045	3,306	3,476	4,389
NOI利回り	4.5%	4.8%	4.6%	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%	4.5%	4.3%	4.4%
償却後NOI利回り	3.2%	3.6%	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%
稼働率	99.1%	99.7%	99.7%	99.6%	99.1%	98.5%	99.1%	99.2%	99.2%	99.3%

	(百万円)									
	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)	2024年2月期 (第44期)
営業収益	35,432	32,007	30,848	30,518	40,360	40,598	41,112	41,332	41,405	40,879
営業利益	14,719	14,563	13,828	13,505	15,560	18,808	17,694	17,887	18,054	18,026
経常利益	12,815	12,801	12,116	11,897	13,549	16,924	15,723	15,965	16,052	16,016
当期純利益	12,814	12,800	12,116	11,896	13,549	16,924	15,722	15,964	16,051	16,016
出資総額	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
純資産額	433,994	435,298	433,725	433,967	623,671	624,859	624,776	625,221	625,077	625,358
総資産額	900,799	899,888	903,461	903,221	1,235,720	1,247,439	1,248,964	1,249,604	1,249,926	1,248,078
発行済投資口数	2,618,017口	2,618,017口	2,602,483口	2,602,483口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口
1口当たり純資産	165,772円	166,270円	166,658円	166,751円	89,234円	89,404円	89,393円	89,456円	89,436円	89,476円
1口当たりNAV ²	223,000円	223,600円	224,000円	224,700円	109,900円	108,900円	109,600円	109,300円	111,600円	115,100円

1. 受取配当金を含みます
2. (純資産 + 含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数
※ 2021年2月期までは、旧日本リテールファンド投資法人の数値になります

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
10001	あびこショッピングプラザ	都市型商業	千葉県我孫子市	1994年10月	2003年3月他	10,322	0.9	41,453.36	48	97.0%
10003	イトーヨーカドー八柱店	都市型商業	千葉県松戸市	1982年9月	2003年6月	1,616	0.1	21,308.78	1	100.0%
10004	JMFビル代官山02	複合型	東京都渋谷区	1991年3月	2003年12月	1,235	0.1	612.29	3	100.0%
10005	ジャイル	都市型商業	東京都渋谷区	2007年10月	2004年3月他	22,712	1.9	4,865.04	13	100.0%
10006	イトーヨーカドー綱島店	都市型商業	神奈川県横浜市港北区	1982年3月	2004年6月	5,000	0.4	16,549.50	1	100.0%
10007	ビックカメラ立川店	都市型商業	東京都立川市	1970年8月	2004年9月	11,920	1.0	20,983.43	2	100.0%
10008	イオン板橋ショッピングセンター	都市型商業	東京都板橋区	2000年5月	2004年12月他	12,411	1.0	72,748.34	1	100.0%
10009	JMFビル北青山01	複合型	東京都港区	2005年1月	2005年2月	989	0.1	492.69	2	64.5%
10011	西友ひばりヶ丘店	都市型商業	東京都西東京市	1978年10月	2005年3月	6,100	0.5	19,070.88	1	100.0%
10012	JMFビル自由が丘01	複合型	東京都目黒区	2005年3月	2005年3月他	3,093	0.3	2,043.68	4	100.0%
10013	チアーズ銀座	都市型商業	東京都中央区	2005年2月	2005年8月	4,200	0.3	1,686.58	10	100.0%
10014	東戸塚オーロラシティ	郊外型商業	神奈川県横浜市戸塚区	1999年9月	2006年3月	50,500	4.2	109,355.90	5	100.0%
10016	Gビル神宮前06	都市型商業	東京都渋谷区	2007年11月	2007年12月	2,360	0.2	670.42	4	100.0%
10017	Gビル神宮前01	都市型商業	東京都渋谷区	2007年10月	2008年5月	3,400	0.3	555.75	2	100.0%
10020	イオンモールむさし村山	郊外型商業	東京都武蔵村山市	2006年10月	2010年3月	30,600	2.5	137,466.97	1	100.0%
10021	ラ・ポルト青山	都市型商業	東京都渋谷区	2004年11月	2010年3月	9,400	0.8	4,158.53	23	97.1%
10023	JMFビル神宮前01	複合型	東京都渋谷区	2009年6月	2010年3月	5,520	0.5	1,676.87	7	86.3%
10024	Gビル南池袋01	都市型商業	東京都豊島区	1974年10月	2010年3月	5,800	0.5	5,066.06	8	100.0%
10025	幕張プラザ	郊外型商業	千葉県千葉市花見川区	1998年3月	2011年9月	5,700	0.5	24,505.37	5	100.0%
10026	アーバンテラス神宮前	都市型商業	東京都渋谷区	2008年2月	2011年9月	2,797	0.2	1,719.19	2	100.0%
10027	ラウンドワン町田店	都市型商業	東京都町田市	2004年7月	2011年9月	2,450	0.2	6,801.89	1	100.0%
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	都市型商業	東京都板橋区	2006年4月	2011年9月	2,400	0.2	14,828.74	1	100.0%
10029	アーカンジェル代官山(底地)	都市型商業	東京都目黒区(渋谷区)	-	2011年9月	1,000	0.1	904.04	1	100.0%
10030	Gビル表参道01	都市型商業	東京都渋谷区	2012年4月	2012年10月	5,850	0.5	1,508.03	1	100.0%
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	都市型商業	神奈川県横浜市西区	2002年4月	2012年10月	3,930	0.3	6,560.09	1	100.0%
10032	Gビル三軒茶屋01	都市型商業	東京都世田谷区	2005年11月	2012年10月	3,725	0.3	3,471.52	3	100.0%
10035	コリーヌ馬事公苑	複合型	東京都世田谷区	1992年4月	2013年10月	3,100	0.3	5,356.54	10	100.0%

※ 2024年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
10036	川崎ルフロ	複合型	神奈川県川崎市川崎区	1988年2月	2013年10月	30,000	2.5	49,224.14	66	100.0%
10037	JMFビル渋谷01	複合型	東京都渋谷区	2013年4月	2014年3月	3,230	0.3	1,630.03	2	100.0%
10038	Gビル表参道02	都市型商業	東京都渋谷区	2005年11月	2014年4月他	17,705	1.5	5,555.65	6	100.0%
10039	Gビル吉祥寺01	都市型商業	東京都武蔵野市	1995年2月	2014年4月他	3,460	0.3	1,718.21	1	100.0%
10040	Cute Cube原宿	都市型商業	東京都渋谷区	2013年8月	2014年10月	8,520	0.7	1,428.55	10	100.0%
10041	Gビル上野01	都市型商業	東京都台東区	2006年6月	2015年7月	3,320	0.3	1,471.80	1	100.0%
10042	JMFビル高田馬場01	複合型	東京都新宿区	2013年1月	2015年9月他	5,945	0.5	3,569.20	14	100.0%
10043	Gビル秋葉原01	都市型商業	東京都千代田区	1975年9月	2015年9月	4,980	0.4	2,701.99	1	100.0%
10044	Gビル秋葉原02	都市型商業	東京都千代田区	2005年9月	2015年9月	2,500	0.2	1,037.33	1	100.0%
10045	Gビル吉祥寺02	都市型商業	東京都武蔵野市	2014年9月	2016年2月	15,300	1.3	8,838.79	1	100.0%
10046	JMFビル銀座中央通り01	複合型	東京都中央区	2014年5月	2016年3月他	13,000	1.1	3,141.07	10	100.0%
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	都市型商業	神奈川県横浜市中区	2016年2月	2017年3月他	11,300	0.9	8,347.69	26	100.0%
10048	Gビル神宮前07	都市型商業	東京都渋谷区	2011年10月	2017年11月	1,950	0.2	373.12	1	100.0%
10049	Gビル南青山03	都市型商業	東京都港区	2009年8月	2018年10月	12,200	1.0	1,373.46	6	100.0%
10050	JMFビル神宮前02	複合型	東京都渋谷区	1998年6月	2018年12月	2,490	0.2	802.40	3	100.0%
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	都市型商業	神奈川県川崎市川崎区	2004年11月	2018年12月	2,370	0.2	13,559.17	1	100.0%
10052	m-シティ柏	郊外型商業	千葉県柏市	2000年9月	2019年4月	5,520	0.5	20,437.36	1	100.0%
10053	JMFビル神宮前03	複合型	東京都渋谷区	2004年3月	2019年7月	7,000	0.6	1,127.08	6	100.0%
10054	マチノマ大森	都市型商業	東京都大田区	2018年9月	2020年3月	9,100	0.8	9,107.13	34	100.0%
10055	JMFビル代官山01	複合型	東京都渋谷区	1992年5月	2020年4月	3,600	0.3	2,151.32	9	100.0%
10056	イオンモール津田沼	都市型商業	千葉県習志野市	2003年9月	2021年3月	28,300	2.3	101,210.44	1	100.0%
10057	JMFビル横浜馬車道01	オフィス	神奈川県横浜市中区	2003年2月	2021年3月	23,900	2.0	25,151.58	13	100.0%
10058	JMFビル川崎01	オフィス	神奈川県川崎市川崎区	1982年5月	2021年3月	23,700	2.0	24,485.71	10	79.4%
10059	JMFビル渋谷02	オフィス	東京都渋谷区	2010年3月	2021年3月	19,600	1.6	6,379.66	5	100.0%
10060	JMFビル渋谷03	オフィス	東京都渋谷区	2009年10月	2021年3月	17,000	1.4	5,043.52	10	90.1%
10061	JMFビル東陽町01	オフィス	東京都江東区	1990年1月	2021年3月	11,300	0.9	12,487.75	14	100.0%
10062	OMO3東京赤坂	ホテル	東京都港区	2018年4月	2021年3月	8,000	0.7	4,236.46	2	100.0%

※ 2024年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
10063	JMFビル日本橋浜町01	オフィス	東京都中央区	2008年1月	2021年3月	10,400	0.9	6,123.81	1	100.0%
10064	JMFビル東陽町02	オフィス	東京都江東区	1989年11月	2021年3月	9,240	0.8	11,733.12	18	96.7%
10065	JMFビル笹塚01	オフィス	東京都渋谷区	1995年3月	2021年3月	9,110	0.8	8,258.44	12	100.0%
10066	JMFビル上野01	オフィス	東京都台東区	1993年11月	2021年3月	8,690	0.7	6,858.16	7	100.0%
10067	JMFビル横浜01	オフィス	神奈川県横浜市神奈川区	1994年3月	2021年3月	8,260	0.7	12,722.51	52	97.5%
10068	JMFビル赤坂01	オフィス	東京都港区	1985年3月	2021年3月	4,470	0.4	2,544.21	10	100.0%
10069	JMFビル神田01	オフィス	東京都千代田区	1989年5月	2021年3月	4,250	0.4	3,145.67	8	100.0%
10070	JMFビル江戸川橋01	オフィス	東京都文京区	1992年9月	2021年3月	3,740	0.3	3,434.93	5	100.0%
10071	JMFビル東日本橋01	オフィス	東京都中央区	1988年3月	2021年3月	3,200	0.3	3,254.74	9	100.0%
10072	JMFビル市ヶ谷01	複合型	東京都千代田区	2004年10月	2021年4月	20,935	1.7	10,372.27	29	98.8%
10073	JMFビル広尾01	複合型	東京都港区	2007年11月	2021年10月	10,000	0.8	4,212.41	37	100.0%
10074	JMFビル船橋01	複合型	千葉県船橋市	2021年9月	2021年11月	5,000	0.4	2,865.76	7	100.0%
10075	JMFビル赤坂02	オフィス	東京都港区	2011年2月	2021年12月	42,428	3.5	12,202.96	12	100.0%
10076	JMFLレジデンス学芸大学	住宅	東京都世田谷区	2022年2月	2022年3月	1,505	0.1	1,052.13	40	97.6%
10077	JMFLレジデンス北品川	住宅	東京都品川区	2018年4月	2023年3月	1,900	0.2	1,487.13	59	94.6%
10078	JMFLレジデンス池袋一丁目	住宅	東京都豊島区	2022年11月	2023年3月	1,670	0.1	1,357.18	44	100.0%
10079	JMFビル中野01	複合型	東京都中野区	1991年9月	2023年3月	4,000	0.3	3,023.17	7	100.0%
10080	JMFLレジデンス藤沢	住宅	神奈川県藤沢市	2021年2月	2023年3月	1,270	0.1	1,711.13	70	95.9%
10081	JMFLレジデンス新横浜	住宅	神奈川県横浜市港北区	2009年5月	2023年4月	3,190	0.3	3,989.11	106	96.5%
10082	JMFLレジデンス赤羽志茂	住宅	東京都北区	2006年12月	2023年4月	2,200	0.2	2,740.30	58	100.0%
10083	JMFLレジデンス町田	NEW 住宅	東京都町田市	2023年8月	2023年10月	4,059	0.3	4,693.77	148	82.0%
20002	京都ファミリー	都市型商業	京都府京都市右京区	1982年11月	2005年12月	5,340	0.4	19,735.47	58	99.5%
20003	河原町オーパ	都市型商業	京都府京都市中京区	1998年11月	2006年9月	18,500	1.5	18,848.20	1	100.0%
20004	イオンモール鶴見緑地	都市型商業	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月	2006年11月他	22,427	1.9	138,538.63	1	100.0%
20005	イオンモール伊丹	都市型商業	兵庫県伊丹市	2002年9月	2006年12月他	21,488	1.8	157,904.26	1	100.0%
20006	アリオ鳳	郊外型商業	大阪府堺市西区	2008年3月	2008年5月	19,040	1.6	95,135.36	1	100.0%
20007	イオンモール神戸北	郊外型商業	兵庫県神戸市北区	2006年11月	2010年3月	10,920	0.9	128,050.62	1	100.0%

※ 2024年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
20009	ライフ下寺店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市浪速区	-	2010年3月	1,683	0.1	4,344.18	1	100.0%
20010	ライフ太平寺店(底地)	都市型商業	大阪府東大阪市	-	2010年3月	1,282	0.1	3,898.01	1	100.0%
20011	Gビル心斎橋01	都市型商業	大阪府大阪市中央区	1994年11月	2010年4月	1,582	0.1	966.52	1	100.0%
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市中央区	-	2011年9月	8,000	0.7	1,711.63	1	100.0%
20013	Gビル心斎橋02	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2009年11月	2011年9月	4,380	0.4	948.72	1	100.0%
20014	泉佐野松風台(底地)	郊外型商業	大阪府泉佐野市	-	2011年9月	2,625	0.2	44,009.52	2	100.0%
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	郊外型商業	大阪府堺市東区	2004年12月	2012年10月	1,750	0.1	17,521.46	1	100.0%
20016	pivo和泉中央	郊外型商業	大阪府和泉市	2009年2月	2012年10月	6,000	0.5	21,182.94	17	96.2%
20017	かみしんプラザ	都市型商業	大阪府大阪市東淀川区	1980年5月	2013年10月	3,900	0.3	12,651.05	30	89.8%
20018	ラウンドワン京都河原町店	都市型商業	京都府京都市中京区	2001年3月	2013年10月	2,800	0.2	8,821.66	1	100.0%
20019	Gビル心斎橋03	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2000年6月	2013年10月他	30,500	2.5	5,319.30	4	100.0%
20021	m-シティ豊中	都市型商業	大阪府豊中市	2006年3月	2014年10月	5,570	0.5	33,301.93	1	100.0%
20022	エディオン京橋店(底地)	都市型商業	大阪府大阪市城東区	-	2015年3月	5,640	0.5	4,307.16	1	100.0%
20023	JMFビル阿倍野01	複合型	大阪府大阪市阿倍野区	2003年11月	2015年10月他	4,285	0.4	4,757.35	10	100.0%
20024	JMFビル梅田01	複合型	大阪府大阪市北区	2006年3月	2015年10月	9,483	0.8	3,529.51	12	100.0%
20025	Gビル心斎橋04	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2000年7月	2015年10月他	3,170	0.3	1,610.63	5	100.0%
20026	JMFビル京都河原町01	複合型	京都府京都市中京区	2010年9月	2016年3月	2,180	0.2	2,407.32	4	100.0%
20027	JMFビル御堂筋01	複合型	大阪府大阪市中央区	2007年3月	2017年3月	9,975	0.8	2,393.40	2	100.0%
20028	Gビル神戸三宮01	都市型商業	兵庫県神戸市中央区	2000年10月	2017年11月	3,000	0.2	3,750.38	5	100.0%
20030	Gビル御堂筋02	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2013年6月	2018年1月	15,000	1.2	1,428.28	1	100.0%
20031	ツイン21	複合型	大阪府大阪市中央区	1986年3月	2021年3月	59,800	4.9	84,964.88	112	96.6%
20032	JMFビル北浜01	オフィス	大阪府大阪市中央区	2008年2月	2021年3月	11,500	1.0	10,189.49	10	100.0%
20033	JMFビル大阪福島01	複合型	大阪府大阪市福島区	1991年3月	2021年3月	8,540	0.7	10,078.72	26	100.0%
20034	JMFビル肥後橋01	オフィス	大阪府大阪市西区	2010年1月	2021年3月	4,340	0.4	4,655.57	14	100.0%
20035	コナミスポーツクラブ京橋	都市型商業	大阪府大阪市都島区	1999年6月	2021年3月	3,420	0.3	9,586.26	1	100.0%
20036	JMFビル今橋01	オフィス	大阪府大阪市中央区	1990年10月	2021年3月	2,600	0.2	4,277.63	20	100.0%
20037	JMFビル西本町01	オフィス	大阪府大阪市西区	1989年3月	2021年3月	2,610	0.2	3,849.06	20	100.0%

※ 2024年2月末日時点の数値です。

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
20038	Gビル心斎橋05	都市型商業	大阪府大阪市中央区	2017年10月	2021年4月	9,000	0.7	999.29	1	100.0%
20039	JMFLレジデンス大阪野田	住宅	大阪府大阪市福島区	2022 年8月	2022年12月	1,450	0.1	1,989.40	70	100.0%
20040	JMFLレジデンス大阪福島	住宅	大阪府大阪市北区	2016年8月	2023年3月	1,518	0.1	2,013.84	82	97.6%
30001	イオン八事	都市型商業	愛知県名古屋市中区	1993年9月	2005年6月	3,698	0.3	63,810.69	2	100.0%
30002	mozoワンダーシティ	都市型商業	愛知県名古屋市中区	2007年8月	2011年10月他	55,480	4.6	86,370.52	221	99.8%
30003	Gビル名古屋栄01	都市型商業	愛知県名古屋市中区	2014年8月	2014年12月	1,900	0.2	794.02	2	50.9%
30004	パロ-勝川店(底地)	都市型商業	愛知県春日井市	-	2017年10月	3,175	0.3	20,509.10	1	100.0%
30005	JMFLレジデンス名駅南	NEW 住宅	愛知県名古屋市中村区	2019年3月	2023年12月	2,290	0.2	3,828.20	42	85.7%
90001	ならファミリー	郊外型商業	奈良県奈良市	1992年11月	2003年3月他	34,875	2.9	83,297.41	109	99.7%
90002	イオンモール札幌苗穂	郊外型商業	北海道札幌市東区	2003年6月	2004年3月	9,260	0.8	74,625.52	1	100.0%
90003	イオン那覇ショッピングセンター	都市型商業	沖縄県那覇市	1993年10月	2005年6月他	10,830	0.9	79,090.48	1	100.0%
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	郊外型商業	栃木県小山市	2007年3月	2007年8月他	10,709	0.9	60,171.65	66	99.6%
90005	イオンモール札幌発寒	都市型商業	北海道札幌市西区	2006年10月	2008年3月他	18,818	1.6	102,162.16	1	100.0%
90006	MrMax長崎店	郊外型商業	長崎県長崎市	2000年10月	2011年9月	2,475	0.2	12,115.09	2	100.0%
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	郊外型商業	福岡県糟屋郡志免町	2008年11月	2012年10月	4,852	0.4	非開示	1	100.0%
90008	ラウンドワン広島店	都市型商業	広島県広島市中区	2003年12月	2013年10月	2,970	0.2	9,890.63	1	100.0%
90009	DFS T ギャラリー沖縄	都市型商業	沖縄県那覇市	2004年11月	2014年10月他	15,600	1.3	41,845.28	1	100.0%
90010	Gビル仙台一番町01	都市型商業	宮城県仙台市青葉区	1968年12月	2015年12月他	4,320	0.4	2,387.17	1	100.0%
90011	Gビル那覇新都心01	都市型商業	沖縄県那覇市	2009年11月	2017年3月	5,650	0.5	非開示	2	100.0%
90012	JMビル天神西通り01	複合型	福岡県福岡市中央区	1989年11月	2017年4月	4,850	0.4	2,658.19	9	100.0%
90013	Gビル天神西通り02	都市型商業	福岡県福岡市中央区	2005年11月	2020年8月	5,000	0.4	1,496.56	1	100.0%
90014	JMビル仙台01	オフィス	宮城県仙台市青葉区	1974年3月	2021年3月	6,800	0.6	13,079.19	86	98.4%
90015	ドーミーイン博多祇園	ホテル	福岡県福岡市博多区	2009年1月	2021年3月	4,440	0.4	5,554.91	2	100.0%
90016	JMFLレジデンス千早	住宅	福岡県福岡市東区	2006年10月	2022年1月	3,280	0.3	10,331.46	143	94.2%
90017	Karuizawa Commongrounds(底地)	複合型	長野県北佐久郡軽井沢町	-	2023年2月	499	0.0	11,315.43	1	100.0%
ポートフォリオ合計/平均			133物件			1,210,012	100	2,537,183.65	2,371	99.3%

※ 2024年2月末日時点の数値です。

継続鑑定評価額(1/6)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減
10001	あびこショッピングプラザ	9,167	4,132	12,900	13,300	400	4.7%	4.7%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
10003	イトーヨーカドー八柱店	1,204	655	1,860	1,860	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
10004	JMFビル代官山02	1,181	438	1,620	1,620	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.8%	3.8%	-
10005	ジャイル	21,723	11,076	32,000	32,800	800	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
10006	イトーヨーカドー綱島店	4,331	798	5,130	5,130	-	5.7%	5.5%	-0.2%	5.2%	4.8%	-0.4%	5.7%	5.3%	-0.4%
10007	ビックカメラ立川店	13,217	9,082	22,300	22,300	-	4.7%	4.7%	-	4.0%	4.0%	-	4.9%	4.9%	-
10008	イオン板橋ショッピングセンター	10,255	2,544	12,800	12,800	-	5.1%	5.1%	-	4.7%	4.7%	-	5.4%	5.4%	-
10009	JMFビル北青山01	915	654	1,570	1,570	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-
10011	西友ひばりヶ丘店	4,433	4,236	8,680	8,670	-10	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.5%	5.5%	-
10012	JMFビル自由が丘01 (A館) (B館)	2,654	2,555	3,440	3,440	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
				1,770	1,770	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
10013	チアーズ銀座	3,830	559	4,370	4,390	20	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10014	東戸塚オーロラシティ	43,277	122	43,400	43,400	-	4.2%	4.2%	-	4.0%	4.0%	-	4.4%	4.4%	-
10016	Gビル神宮前06	2,320	629	2,950	2,950	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10017	Gビル神宮前01	3,372	1,267	4,640	4,640	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-
10020	イオンモールむさし村山	23,595	8,204	31,100	31,800	700	4.8%	4.7%	-0.1%	4.3%	4.2%	-0.1%	4.9%	4.8%	-0.1%
10021	ラ・ポルト青山	9,045	1,754	10,800	10,800	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10023	JMFビル神宮前01	5,275	-1,295	3,980	3,980	-	3.2%	3.2%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-
10024	Gビル南池袋01	5,931	4,668	8,440	10,600	2,160	3.9%	3.9%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10025	幕張プラザ	5,202	1,727	6,850	6,930	80	5.1%	5.0%	-0.1%	5.1%	5.0%	-0.1%	5.3%	5.2%	-0.1%
10026	アーバンテラス神宮前	2,656	2,553	5,210	5,210	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-
10027	ラウンドワン町田店	2,208	1,081	3,300	3,290	-10	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-	4.6%	4.6%	-
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,131	958	3,100	3,090	-10	4.5%	4.5%	-	4.5%	4.5%	-	4.7%	4.7%	-
10029	アーカソジェル代官山(底地)	1,012	617	1,630	1,630	-	-	-	-	3.2%	3.2%	-	-	-	-
10030	Gビル表参道01	5,748	2,851	8,610	8,600	-10	2.5%	2.5%	-	2.3%	2.3%	-	2.6%	2.6%	-

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

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

日本都市ファンド投資法人

35

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	3,670	1,759	5,440	5,430	-10	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-
10032	Gビル三軒茶屋01	3,590	3,069	6,620	6,660	40	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.8%	3.8%	-
10035	コリーヌ馬事公苑	3,173	1,206	4,320	4,380	60	3.6%	3.6%	-	3.3%	3.3%	-	3.8%	3.8%	-
10036	川崎ルフロソ	34,497	6,802	41,300	41,300	-	4.1%	4.0%	-0.1%	4.1%	4.0%	-0.1%	4.3%	4.2%	-0.1%
10037	JMFビル渋谷01	3,031	1,938	4,970	4,970	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
10038	Gビル表参道02	17,721	4,028	21,750	21,750	-	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
10039	Gビル吉祥寺01	3,515	514	4,030	4,030	-	3.7%	3.7%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10040	Cute Cube原宿	8,423	746	9,170	9,170	-	3.0%	3.0%	-	2.7%	2.7%	-	3.0%	3.0%	-
10041	Gビル上野01	3,415	574	3,890	3,990	100	3.3%	3.2%	-0.1%	3.1%	3.0%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%
10042	JMFビル高田馬場01	5,972	1,697	7,670	7,670	-	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10043	Gビル秋葉原01	5,090	2,989	8,100	8,080	-20	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.6%	3.6%	-
10044	Gビル秋葉原02	2,450	-140	2,310	2,310	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
10045	Gビル吉祥寺02	14,957	1,042	17,000	16,000	-1,000	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
10046	JMFビル銀座中央通り01	12,926	623	13,400	13,550	150	2.5%	2.5%	-	2.3%	2.3%	-	2.5%	2.5%	-
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,452	1,047	11,300	11,500	200	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10048	Gビル神宮前07	2,025	614	2,120	2,640	520	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10049	Gビル南青山03	12,256	-656	11,600	11,600	-	2.9%	2.9%	-	2.5%	2.5%	-	2.9%	2.9%	-
10050	JMFビル神宮前02	2,594	-424	2,200	2,170	-30	3.3%	3.3%	-	2.8%	2.8%	-	3.3%	3.3%	-
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,347	552	2,930	2,900	-30	4.5%	4.5%	-	4.6%	4.6%	-	4.7%	4.7%	-
10052	m-シティ柏	5,669	310	6,010	5,980	-30	4.7%	4.7%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
10053	JMFビル神宮前03	7,084	195	7,280	7,280	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10054	マチノマ大森	8,855	914	9,600	9,770	170	4.0%	3.9%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%	4.1%	4.0%	-0.1%
10055	JMFビル代官山01	3,262	657	3,950	3,920	-30	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
10056	イオンモール津田沼	29,070	-470	28,900	28,600	-300	4.7%	4.7%	-	4.5%	4.5%	-	4.9%	4.9%	-
10057	JMFビル横浜馬車道01	24,003	496	24,500	24,500	-	4.0%	4.0%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
										還元利回り			割引率		
				2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減						
10058	JMFビル川崎01	23,815	-115	23,700	23,700	-	3.9%	3.8%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	4.0%	3.9%	-0.1%
10059	JMFビル渋谷02	19,496	-396	18,700	19,100	400	3.0%	2.9%	-0.1%	2.8%	2.7%	-0.1%	3.2%	3.1%	-0.1%
10060	JMFビル渋谷03	16,915	284	17,200	17,200	-	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.8%	2.8%	-
10061	JMFビル東陽町01	11,391	-991	10,400	10,400	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10062	OMO3東京赤坂	7,873	186	8,030	8,060	30	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,508	291	10,600	10,800	200	3.6%	3.5%	-0.1%	3.4%	3.3%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%
10064	JMFビル東陽町02	9,776	-1,876	7,900	7,900	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-
10065	JMFビル笹塚01	9,088	111	9,330	9,200	-130	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10066	JMFビル上野01	8,575	124	8,700	8,700	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10067	JMFビル横浜01	8,195	794	8,430	8,990	560	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
10068	JMFビル赤坂01	4,514	-4	4,530	4,510	-20	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10069	JMFビル神田01	4,329	140	4,360	4,470	110	3.6%	3.5%	-0.1%	3.4%	3.3%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%
10070	JMFビル江戸川橋01	3,797	-267	3,550	3,530	-20	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10071	JMFビル東日本橋01	3,289	120	3,410	3,410	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
10072	JMFビル市ヶ谷01	21,325	774	22,100	22,100	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10073	JMFビル広尾01	10,076	323	10,400	10,400	-	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10074	JMFビル船橋01	5,119	300	5,420	5,420	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10075	JMFビル赤坂02	43,876	923	44,800	44,800	-	2.7%	2.7%	-	2.4%	2.4%	-	2.7%	2.7%	-
10076	JMFレジデンス学芸大学	1,561	248	1,800	1,810	10	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10077	JMFレジデンス北品川	1,915	384	2,300	2,300	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	1,699	130	1,830	1,830	-	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
10079	JMFビル中野01	4,047	152	4,200	4,200	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10080	JMFレジデンス藤沢	1,299	20	1,340	1,320	-20	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10081	JMFレジデンス新横浜	3,322	57	3,380	3,380	-	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	2,299	130	2,430	2,430	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-
10083	JMFレジデンス町田	NEW	4,215	74	-	4,290	-	-	3.6%	-	-	3.7%	-	-	3.8%

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減
20002	京都ファミリー	5,721	-131	5,520	5,590	70	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	5.4%	5.4%	-
20003	河原町オーパ	17,790	-3,790	14,200	14,000	-200	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
20004	イオンモール鶴見緑地	16,485	2,714	25,600	19,200	-6,400	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
20005	イオンモール伊丹	18,360	-1,060	17,500	17,300	-200	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
20006	アリオ鳳	12,712	1,587	14,400	14,300	-100	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.2%	5.2%	-
20007	イオンモール神戸北	7,704	4,125	11,690	11,830	140	4.9%	4.8%	-0.1%	4.5%	4.4%	-0.1%	5.0%	4.9%	-0.1%
20009	ライフ下寺店(底地)	1,717	352	2,050	2,070	20	-	-	-	4.2%	4.1%	-0.1%	-	-	-
20010	ライフ太平寺店(底地)	1,304	-204	1,110	1,100	-10	-	-	-	4.4%	4.3%	-0.1%	-	-	-
20011	Gビル心斎橋01	1,606	1,983	3,240	3,590	350	3.6%	3.3%	-0.3%	3.0%	3.1%	0.1%	3.4%	3.4%	-
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	4,808	12,300	12,900	600	-	-	-	3.3%	3.3%	-	-	-	-
20013	Gビル心斎橋02	4,206	3,873	8,080	8,080	-	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20014	泉佐野松風台(底地)	2,657	-157	2,530	2,500	-30	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,516	763	2,290	2,280	-10	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-
20016	pivo和泉中央 (pivo棟) (テックランド棟)	4,970	1,269	6,260	6,240	-20	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.7%	5.7%	-
							5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
20017	かみしんプラザ	4,382	847	5,080	5,230	150	5.3%	5.3%	-	5.1%	5.1%	-	5.5%	5.5%	-
20018	ラウンドワン京都河原町店	2,691	968	3,730	3,660	-70	3.7%	3.7%	-	3.7%	3.7%	-	3.9%	3.9%	-
20019	Gビル心斎橋03	30,229	870	31,000	31,100	100	3.4%	3.4%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
20021	m-シティ豊中	4,992	1,537	6,550	6,530	-20	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20022	エディオン京橋店(底地)	5,756	233	5,940	5,990	50	-	-	-	4.1%	4.0%	-0.1%	-	-	-
20023	JMFビル阿倍野01	4,586	803	5,230	5,390	160	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20024	JMFビル梅田01	9,703	496	10,000	10,200	200	3.5%	3.4%	-0.1%	3.2%	3.1%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%
20025	Gビル心斎橋04	3,296	-286	2,990	3,010	20	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
20026	JMFビル京都河原町01	2,143	296	2,420	2,440	20	4.1%	4.0%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%	4.3%	4.2%	-0.1%
20027	JMFビル御堂筋01	10,616	-1,356	9,200	9,260	60	3.6%	3.6%	-	3.2%	3.2%	-	3.4%	3.4%	-

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減
20028	Gビル神戸三宮01	3,114	-74	3,030	3,040	10	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-
20030	Gビル御堂筋02	15,505	15,994	16,200	31,500	15,300	3.2%	3.2%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
20031	ツイン21	60,166	5,233	64,800	65,400	600	3.8%	3.6%	-0.2%	3.6%	3.4%	-0.2%	4.0%	3.8%	-0.2%
20032	JMFビル北浜01	11,227	1,772	13,000	13,000	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
20033	JMFビル大阪福島01	8,517	1,322	9,820	9,840	20	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.6%	3.6%	-
20034	JMFビル肥後橋01	4,269	1,040	5,290	5,310	20	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
20035	コナミスポーツクラブ京橋	3,350	-340	3,020	3,010	-10	5.0%	5.0%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20036	JMFビル今橋01	2,565	244	2,720	2,810	90	4.2%	4.1%	-0.1%	4.3%	4.2%	-0.1%	4.4%	4.3%	-0.1%
20037	JMFビル西本町01	2,616	373	2,940	2,990	50	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.8%	3.8%	-
20038	Gビル心斎橋05	9,099	4,400	13,500	13,500	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
20039	JMFレジデンス大阪野田	1,452	67	1,520	1,520	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20040	JMFレジデンス大阪福島	1,530	219	1,750	1,750	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-
30001	イオン八事	3,002	597	3,580	3,600	20	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
30002	mozoワンダーシティ	48,474	15,725	64,200	64,200	-	4.9%	4.8%	-0.1%	5.0%	4.9%	-0.1%	5.1%	5.0%	-0.1%
30003	Gビル名古屋栄01	1,898	-598	1,300	1,300	-	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
30004	パロ-勝川店(底地)	3,205	44	3,240	3,250	10	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
30005	JMFレジデンス名駅南	NEW2,355	64	-	2,420	-	-	3.8%	-	-	3.9%	-	-	4.0%	-
90001	ならファミリー	32,661	4,038	36,800	36,700	-100	5.1%	5.1%	-	4.8%	4.8%	-	5.6%	5.6%	-
90002	イオンモール札幌苗穂	5,801	3,458	9,260	9,260	-	6.2%	6.2%	-	5.6%	5.6%	-	6.6%	6.6%	-
90003	イオン那覇ショッピングセンター	9,178	1,521	10,600	10,700	100	5.6%	5.5%	-0.1%	5.4%	5.3%	-0.1%	5.9%	5.8%	-0.1%
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	7,189	2,490	9,680	9,680	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
90005	イオンモール札幌発寒	13,717	11,082	23,200	24,800	1,600	4.8%	4.7%	-0.1%	4.6%	4.5%	-0.1%	5.0%	4.9%	-0.1%
90006	MrMax 長崎店	2,375	844	3,170	3,220	50	5.6%	5.5%	-0.1%	5.3%	5.2%	-0.1%	5.7%	5.6%	-0.1%
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	4,043	2,786	6,840	6,830	-10	5.3%	5.3%	-	5.4%	5.4%	-	5.5%	5.5%	-
90008	ラウンドワン広島店	2,653	1,496	4,160	4,150	-10	4.8%	4.8%	-	4.8%	4.8%	-	5.0%	5.0%	-

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2023年8月 ¹	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減	2023年8月	2024年2月	増減
90009	DFS T ギャラリーア沖縄	14,025	4,074	19,100	18,100	-1,000	5.0%	4.9%	-0.1%	4.5%	4.4%	-0.1%	8.0%	7.6%	-0.4%
90010	Gビル仙台一番町01	4,407	2	4,410	4,410	-	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90011	Gビル那覇新都心01	5,432	1,237	6,700	6,670	-30	5.2%	5.2%	-	5.4%	5.4%	-	5.4%	5.4%	-
90012	JMFビル天神西通り01	5,029	-389	4,710	4,640	-70	3.8%	3.9%	0.1%	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
90013	Gビル天神西通り02	5,177	432	5,620	5,610	-10	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
90014	JMFビル仙台01	6,825	704	7,430	7,530	100	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
90015	ドームイン博多祇園	4,400	-10	4,400	4,390	-10	4.2%	4.2%	-	4.4%	4.4%	-	4.4%	4.4%	-
90016	JMFレジデンス千早	3,444	645	4,020	4,090	70	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90017	Karuizawa Commongrounds(底地)	519	15	534	535	1	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
ポートフォリオ物件合計		1,149,563	194,951	1,324,384	1,344,515	20,131									

1. 前期の期末鑑定評価額一覧については、当期末までに譲渡した物件を除いていますが、ポートフォリオ物件合計においては前期末時点で保有していた金額を含んでいます。

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

ダウンロード



JMF
05

財務



44期リファイナンス実績（長期借入金及び投資法人債）

	借換前	借換後
借入金額	24,900百万円	25,900百万円
借入期間	7.7年	6.7年
平均デットコスト ⁶	0.95%	1.03%

負債の概要¹

	残高(百万円)	平均期間(年)	平均借入残存期間(年)	平均金利(%)
短期借入金	500	0.2	0.1	0.19
長期借入金	492,145	8.7	4.3	0.59
投資法人債	57,500	8.1	3.4	0.60
有利子負債合計	550,145	8.7	4.2	0.59

財務指標の推移

運用目安

LTVの運用レンジ：40%～50%

LTV45%までの取得余力：約208億円

	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)	2024年2月期 (第44期)
LTV ²	44.9%	45.0%	45.6%	45.6%	43.6%	44.1%	44.0%	44.1%	44.1%	44.1%
時価LTV ³	38.1%	38.1%	38.7%	38.6%	38.6%	39.3%	39.1%	39.2%	38.7%	38.1%
長期負債比率 ⁴	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	98.9%	98.9%	98.9%	99.6%	99.9%
固定金利比率	93.3%	93.3%	92.8%	94.8%	94.4%	94.0%	94.4%	95.5%	95.7%	96.4%
平均借入残存期間 ⁵	4.3年	4.3年	4.3年	4.6年	4.7年	4.6年	4.6年	4.4年	4.4年	4.2年
平均デットコスト ¹	0.92%	0.86%	0.82%	0.79%	0.75%	0.73%	0.71%	0.70%	0.72%	0.73%

1. 2024年2月29日時点。詳細(借入先、残高、利率等)は、本投資法人ウェブサイト(<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>)をご確認ください。

2. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。

3. 期末の有利子負債合計額に含み損益を加算した値で除した値です。

4. 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。

5. 2024年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。

6. 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。

レンダーフォーメーション¹

借入先金融機関	借入金残高 (百万円)	比率 (%)
三菱UFJ銀行	137,244	27.9
三井住友銀行	75,000	15.2
日本政策投資銀行	56,975	11.6
三井住友信託銀行	51,626	10.5
みずほ銀行	44,000	8.9
SBI新生銀行	18,000	3.7
りそな銀行	13,700	2.8
信金中央金庫	11,700	2.4
福岡銀行	11,550	2.3
あおぞら銀行	9,950	2.0
その他	62,900	12.8
借入金合計	492,645	100.0

格付情報¹

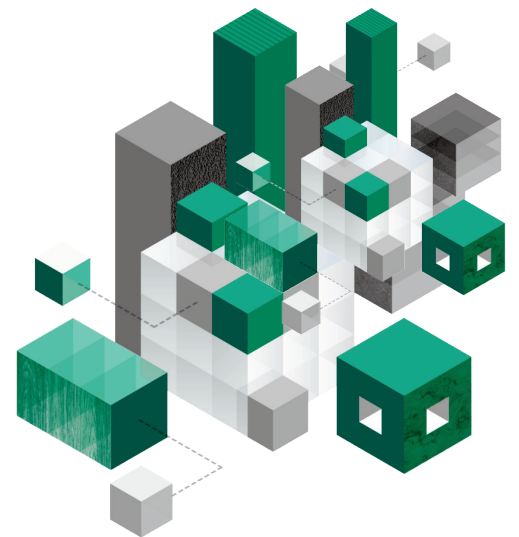
格付機関	発行体 格付	長期債務 格付
株式会社日本格付研究所(JCR)	AA (安定的)	AA
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA- (安定的)	AA-

投資法人債の明細²

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限(年)	利率(%)
日本リートファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	8,000	2026年6月26日	12	1.260
日本リートファンド投資法人 第9回無担保投資法人債	7,000	2025年2月5日	10	0.765
MCUBS MidCity投資法人 第2回無担保投資法人債	1,500	2026年5月22日	10	0.810
日本リートファンド投資法人 第11回無担保投資法人債	2,000	2027年5月19日	10	0.480
MCUBS MidCity投資法人 第4回無担保投資法人債	2,000	2027年5月28日	10	0.670
MCUBS MidCity投資法人 第5回無担保投資法人債	2,000	2028年5月29日	10	0.590
日本リートファンド投資法人 (第2回JRFグリーンボンド)	7,000	2024年6月25日	5	0.200
日本都市ファンド投資法人 (第1回JMFグリーンボンド)	8,500	2031年6月25日	10	0.450
日本都市ファンド投資法人 (第2回JMFグリーンボンド)	5,000	2026年12月7日	5	0.140
日本都市ファンド投資法人 (第3回JMFグリーンボンド)	4,000	2027年6月30日	5	0.340
日本都市ファンド投資法人 (第4回JMFグリーンボンド)	3,000	2027年11月25日	5	0.420
日本都市ファンド投資法人 (第5回JMFグリーンボンド)	4,000	2030年3月15日	7	0.850
日本都市ファンド投資法人 (第6回JMFグリーンボンド)	3,500	2028年9月29日	5	0.678
投資法人債合計	57,500		8.1	0.599

1. 2024年2月29日時点
2. 2024年2月29日時点。詳細(借入先、残高、利率等)は、本投資法人ウェブサイト(<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>)をご確認ください。

サステナビリティの取組み



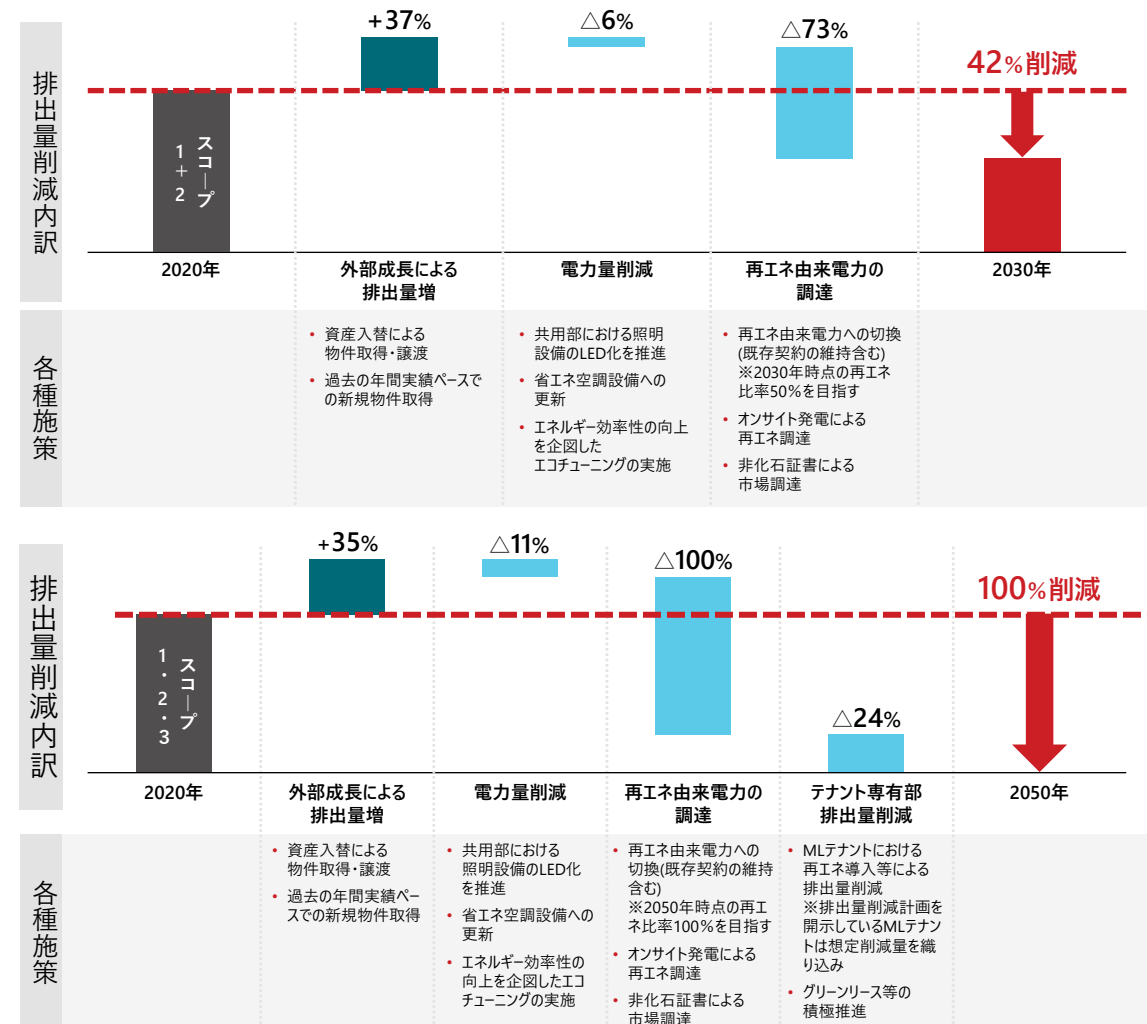
2030年 Scope1+2 総排出量42%削減目標に対し、
2022年度までに22.2%を達成

(単位：t-CO₂)

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

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

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



環境課題への取組み事例

再生可能エネルギーの推進

再生可能エネルギー導入量 62,028,706kWh (導入割合 16.2%)¹

各物件の取組み

■ MARINE & WALK YOKOHAMA

国内資源循環による脱炭素社会実現に向けたプロジェクト
「Fry to Fly Project」にMARINE & WALK YOKOHAMAの8店舗が参画

「Fry to Fly Project」とは脱炭素社会の実現に向けて、家庭や店舗などで発生する廃食用油より製造したSAF（従来の航空燃料に比べてCO₂の排出量をおよそ80%削減することができる航空燃料）で、航空機が飛ぶ世界を実現するプロジェクトです。
2024年2月17日(土)・2月18日(日)に廃食用油でつくるキャンドルや石鹼のワークショップを開催しました。

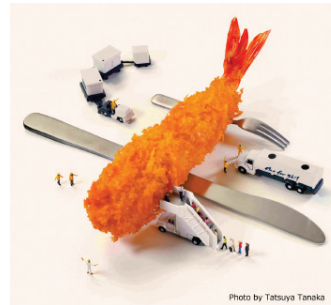


Photo by Tatsuya Tanaka

■ 東戸塚オーロラシティ

横浜の商業施設で初となるインクルーシブ遊具を導入、「水の広場」がリニューアルオープン

インクルーシブ遊具とは、ハンディキャップの有無を問わず、誰もが一緒に遊べるよう設計された遊具です。
「水の広場」をリニューアルするにあたり、本投資法人が重要課題の一つとして位置付けている「人(入居者)の健康性・快適性・利便性」の観点から、昨今注目が高まっているインクルーシブ遊具を導入しました。



インクルーシブ遊具



案内サイン



植栽帯とベンチ



写真提供：株式会社ジャクエツ

写真提供：株式会社ジャクエツ

写真提供：KOTASUGAWARA

■ JMFビル川崎01

エコチューニング実施

物件の電気使用量を削減を目的に実施

活動報告：1年間の実績(2023年1月～12月)

エコチューニング削減金額 年額 1,408万円

エコチューニング削減電力量※ 51.4万kWh/年

CO₂排出削減量 235.3t-CO₂/kWh

エコチューニング削減割合※ 8.7% (対建物全体)

※削減量や削減割合は稼働状況や期中の省エネ設備の更新の影響加味後の数値

■ かみしんプラザ

グリーンリース導入

テナント専有部照明をLEDに変更

電気使用量削減

95,623kwh/年間

電気使用料削減

3,496,476円/年間

■ ジャイル

館内リサイクル率向上施策

館内で発生する産業廃棄物の見える化とリサイクル率向上を企図して、全テナントの協力を仰ぎ2023年7月より廃棄物分別の品目細分化を行った上で、計量器を導入。

・館内リサイクル率の見える化

産業廃棄物リサイクル率

2024年2月

共用部/専有部

100.0%

※一般廃棄物は含まれない

・副次的効果として

共用部ごみ処理費用

2023年7～12月前年比

－61%



■ JMFビル中野01

電気需給会社のRE100プラン採用

電気料金増減率

－3.9%

CO₂増減率

－100%

■ マチノマ大森

コンポスト設置

店舗から出た生ごみなどの有機物を、微生物の働きを活用して発酵・分解させ堆肥へ。堆肥は屋上菜園で利用。廃棄物(生ごみ)削減量0.06 t /年



1. 2023年度JMFポートフォリオ全体の電力使用量に対する再生可能エネルギーの導入量割合を算出しています。

社員による社会貢献活動

当社が掲げる「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」というミッションのもと、マテリアリティとして、「地域コミュニティとの協働」を設定し、さまざまな社会貢献活動に取り組んでいます。

部門横断のワーキンググループが中心となり、社会貢献活動の検討、社内浸透を図り、チャリティやボランティア等の取組みを推進しています。

活動の目的

- ・ 地域社会の幸せに貢献し、信頼を構築する
- ・ 社員のよりよい地域社会づくりへの参加を支援する
- ・ さまざまなコミュニティに関する社員の意識向上を図る
- ・ さまざまな社会課題に接し、当社が事業の中で取組む重要課題への洞察を深める

多岐にわたる貢献活動

■ FITチャリティ・ラン

当社は、FITチャリティ・ラン*への参加により、貧困・障がい者・生物多様性など社会的に意義ある活動を行っている団体への寄付を行っています。



▲ FITチャリティ・ラン

*FIT チャリティ・ラン(英名: Financial Industry in Tokyo For Charity Run)

日本の金融機関や金融関連サービス企業が主催するチャリティイベントで、2005年からその活動を開始しています。社会的に意義ある活動をしているものの、認知度等の問題により十分な活動資金を確保できていない非営利団体への寄付を通じて社会貢献を行っています。

■ パイ焼き窯

当社のオフィスにおいて、障がい者の自立を支援する福祉施設の手作り菓子の販売会を行いました。当日は、作り手である障害のある方も販売に参加し、社員との交流が生まれました。



▲ 福祉施設の手作り菓子の販売

社員の社会貢献活動をサポートするボランティア休暇制度

当社は、社員が主体的に選択し、さまざまなコミュニティに触れる機会を持つことが社会貢献活動の推進には重要であると考えています。そのために、年5日間ボランティア活動に利用できる休暇制度を整備しています。

■ 社内制度を活用したボランティア活動

社員がボランティア休暇を活用し、特別支援学校の教室や美術室の片付け、モップ掛け、掃除機による清掃を行ったほか、200個のおにぎりを作り貧困等の理由により満足な食事がとれない子供を支援する団体へ提供しました。



地域社会に向けた取組み

物件名 ▶	ならファミリー他	マチノマ大森	JMFレジデンス町田他
施策 ▶	令和6年 能登半島地震 義援募金箱設置	国連UNHCR協会 感謝状受領 (定期的に募金活動の場を提供)	防災キャビネット設置 (導入可能な物件で随時導入)

テナント満足度向上に向けた取組み

テナントの満足度向上が、物件運用パフォーマンスの安定及び向上に繋がるものと考えています。

mozoワンダーシティでは、働くテナント従業員の意見を募って、その要望を反映して、2024年1月に従業員休憩室をリニューアルしました。



専門性の高い役員による運営体制の構築

各役員の知見を活かし、JMFの更なる発展に向けて全力で取組んでまいります。

人数構成

3名

(執行役員1名、監督役員2名)

女性比率

33%

平均在任期間

1.7年

2024年2月29日時点



白須洋子 西田雅彦 伊藤治

役職名	氏名	選任理由	44期役員会 出席状況
執行役員	西田 雅彦	会計の専門家であり且つ本投資法人の監督役員を長きにわたり担当した実績から、本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任	100% (12回/12回)
監督役員	伊藤 治	法律の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100% (12回/12回)
監督役員	白須 洋子	財務・金融の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任	100% (6回/6回)※

※ 監督役員であった白杵政治は、2023年11月30日をもって退任し、2023年12月1日付で新たに白須洋子が監督役員に就任しました。

積極的な情報開示を実行

ESGレポート2024の発行



ESGに関する活動は、
本投資法人ホームページ内のESGレポートで公表

ダウンロード

ステークホルダーとのコミュニケーション



個人投資家向けJMF紹介動画を公開

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



https://youtu.be/sc40_r04h9k

IR活動実績(オンライン開催、電話／Web会議を含む) (2023年10月～2024年2月)

国内機関投資家・アナリスト向け決算説明会	1回
国内機関投資家・アナリスト向けIRミーティング	85回
海外機関投資家向けIRミーティング	32回
個人投資家向け説明会	3回

環境認証評価¹

物件番号	用途	物件名	CASBEE 不動産認証	DBJ Green Building 認証	BELS評価	東京都中小 低炭素モデルビル
10001	都市型商業	あびこショッピングプラザ	S	★★★★		
10005	都市型商業	ジャイル	S	★★★★		
10007	都市型商業	ビックカメラ立川店		★★		
10008	都市型商業	イオン板橋ショッピングセンター	S			
10011	都市型商業	西友ひばりヶ丘店		★		
10012	複合型	JMFビル自由が丘01 A館		★		
10012	複合型	JMFビル自由が丘01 B館		★★★★	★★★★	
10020	郊外型商業	イオンモールむさし村山	S			
10021	都市型商業	ラ・ポルト青山		★★★★		
10025	郊外型商業	幕張プラザ	A			
10036	複合型	川崎ルフロ	A	★★★★		
10038	都市型商業	Gビル表参道02				A3
10042	複合型	JMFビル高田馬場01				A2 NEW
10045	都市型商業	Gビル吉祥寺02		★		
10046	複合型	JMFビル銀座中央通り01				A4
10047	都市型商業	MARINE & WALK YOKOHAMA	S	★★★★		
10054	都市型商業	マチノマ大森	S	★★★★		
10056	都市型商業	イオンモール津田沼	S			
10057	オフィス	JMFビル横浜馬車道01	S			
10058	オフィス	JMFビル川崎01	S			
10059	オフィス	JMFビル渋谷02	B+		★★	
10060	オフィス	JMFビル渋谷03	A		★★	
10060	オフィス	JMFビル渋谷03 CASBEEウェルネスオフィス	B+			
10061	オフィス	JMFビル東陽町01	A			A1
10063	オフィス	JMFビル日本橋浜町01	B+		★★★★	
10065	オフィス	JMFビル笹塚01				A2-
10066	オフィス	JMFビル上野01				A2
10067	オフィス	JMFビル横浜01	S			
10069	オフィス	JMFビル神田01				A1
10070	オフィス	JMFビル江戸川橋01				A1+
10075	オフィス	JMFビル赤坂02	S			

1. 2024年2月29日時点
2. 底地資産を除くポートフォリオ延床面積ベース

物件番号	用途	物件名	CASBEE 不動産認証	DBJ Green Building 認証	BELS評価	東京都中小 低炭素モデルビル
10076	住宅	JMFレジデンス学芸大学		★★★★		
10078	住宅	JMFレジデンス池袋一丁目		★★★		
10082	住宅	JMFレジデンス町田		★★★ NEW		
20002	都市型商業	京都ファミリー	S	★★★		
20003	都市型商業	河原町オーパ	A			
20004	都市型商業	イオンモール鶴見緑地	S			
20005	都市型商業	イオンモール伊丹	S			
20006	郊外型商業	アリオ鳳	S			
20007	郊外型商業	イオンモール神戸北	S			
20017	都市型商業	かみしんプラザ	S	★★★		
20031	複合型	ツイン21	S	★★★		
20032	オフィス	JMFビル北浜01	A	★★★	★★★	
20033	複合型	JMFビル大阪福島01	S			
20034	オフィス	JMFビル肥後橋01		★★★	★★	
20036	オフィス	JMFビル今橋01	A			
30002	都市型商業	mozoワンダーシティ	S	★★★★★		
90001	郊外型商業	ならファミリー	S	★★★★★		
90002	郊外型商業	イオンモール札幌苗穂	S			
90003	都市型商業	イオン那覇ショッピングセンター	S			
90004	郊外型商業	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	S	★★★★★		
90005	都市型商業	イオンモール札幌発寒	S			
90009	都市型商業	DFS T ギャラリーア沖縄	A	★★★		
90011	都市型商業	Gビル那覇新都心01	S NEW			
90014	オフィス	JMFビル仙台01	A			
90016	住宅	JMFレジデンス千早	B+ NEW			

環境認証の取得割合²

	取得物件数	取得面積(㎡)	認証取得割合
CASBEE不動産認証	39	2,196,986.47	75.1%
DBJ Green Building認証	23	942,266.33	32.2%
BELS評価	6	45,407.53	1.6%
東京都中小低炭素モデルビル	8	64,990.19	2.2%
環境認証取得合計	76	2,316,663.43	79.2%



責任投資原則
(PRI)

2013年8月署名
J-REITの資産運用会社として初



国連グローバル・コンパクト
(UNGC)¹

2016年10月署名
J-REITの資産運用会社として初



持続可能な社会の形成に向けた
金融行動原則
(21世紀金融行動原則)

2013年6月署名



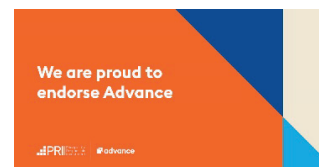
気候関連財務情報開示
タスクフォース (TCFD)²

2019年8月賛同表明



気候変動イニシアティブ
(JCI)

2020年5月参加



責任投資原則(PRI)
人権イニシアティブ
「Advance」

2022年12月署名
(エンドーサー)



企業と生物多様性イニシアティブ
(JBIB)

2023年10月入会



生物多様性のための
30by30アライアンス

2023年10月参加

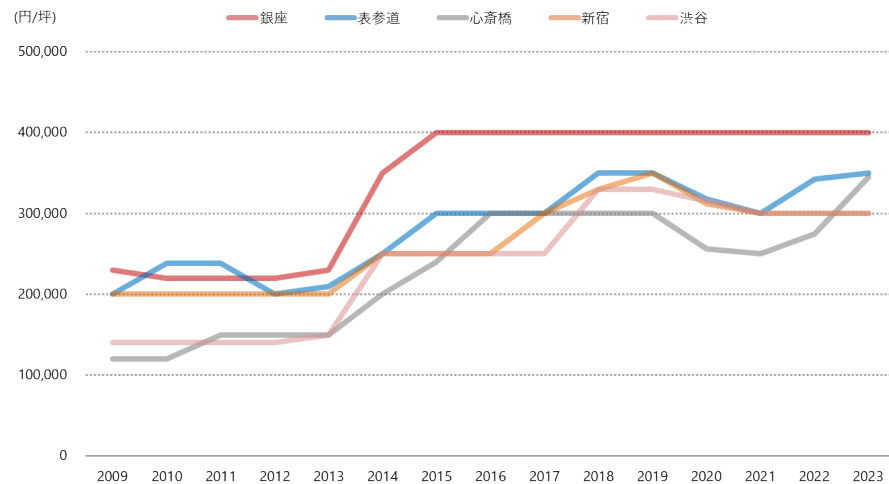
1. 2016年より三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(現 株式会社 K J R マネジメント)は国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。
2. 2024年からIFRS財団の国際サステナビリティ基準審議会(ISSB)が、TCFDから引き継いで、企業の気候関連情報開示の状況把握を行うことになっています。

JMF 07

マーケットデータ

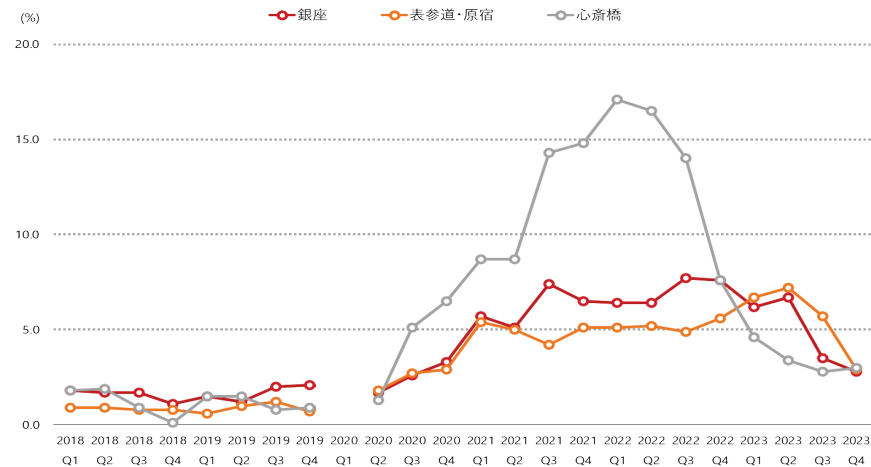


主要商業エリアの賃料上限値の推移



(出所)シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

都市型商業施設のプライム立地の空室率

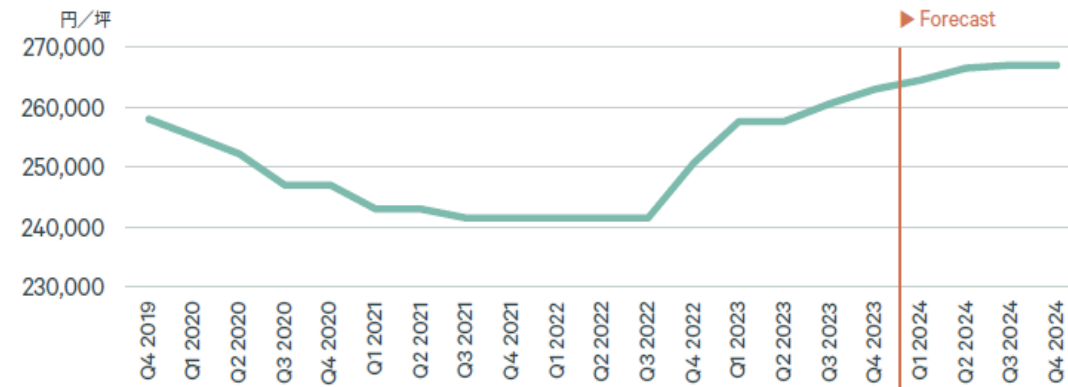


(出所)シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

(注) 2020年第1四半期の数値については出所元からの公表がありません。

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

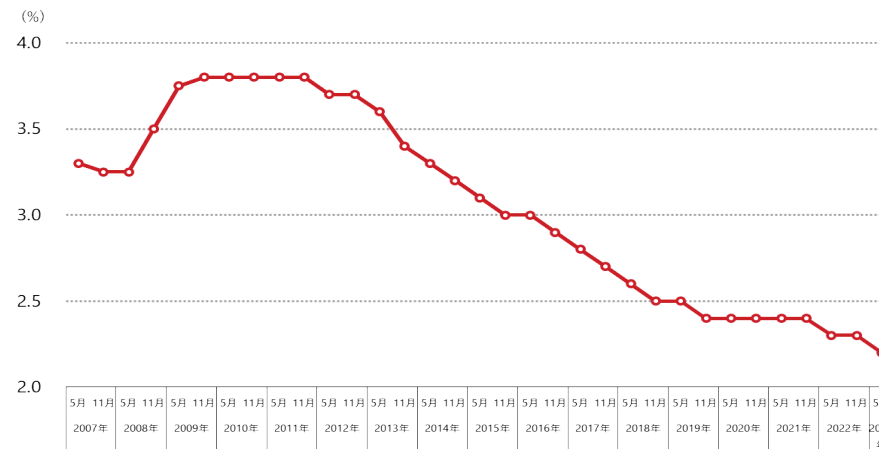
銀座ハイストリートの賃料



(出所)シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

(注) ハイストリートの賃料の上限と下限の平均値

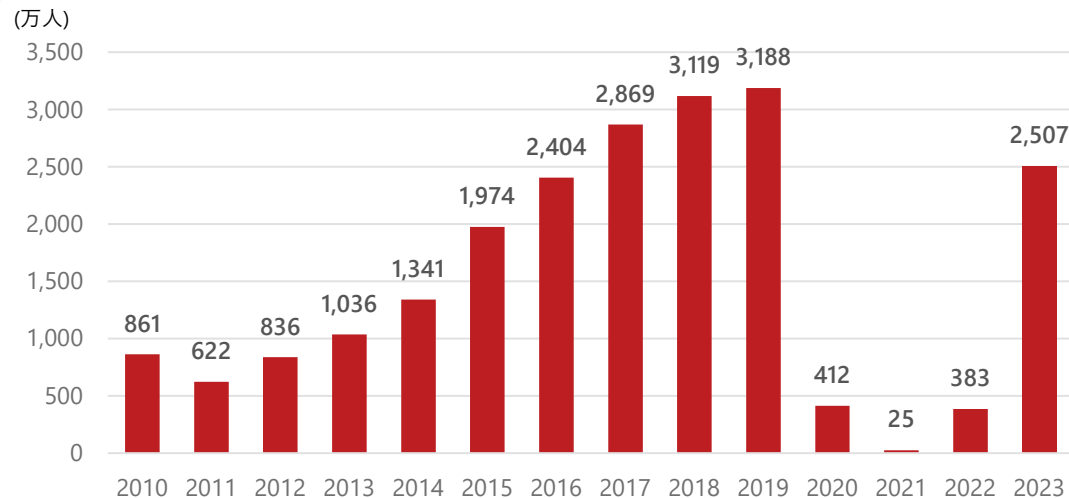
都市型商業施設のプライム立地(銀座)の利回り推移



(出所)一般財団法人日本不動産研究所

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

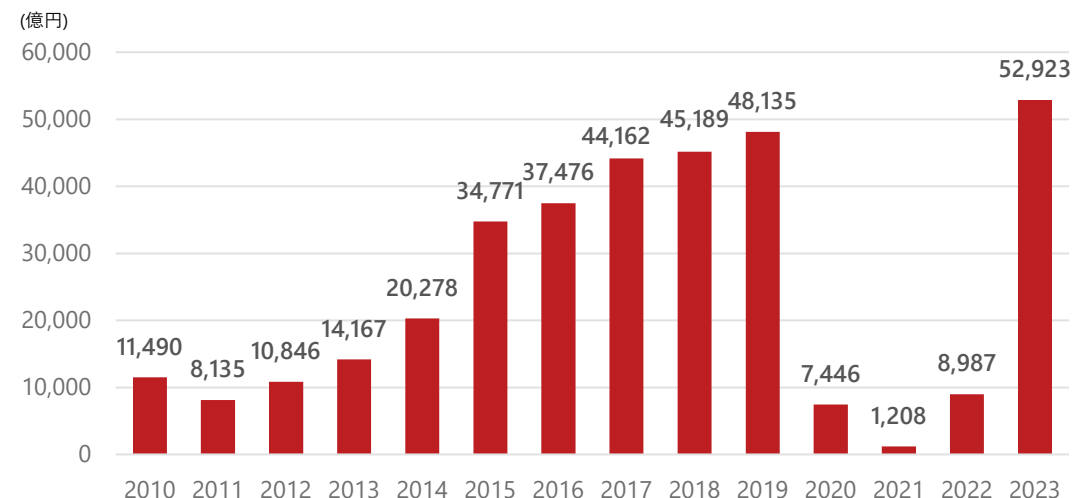
訪日外国人の推移¹



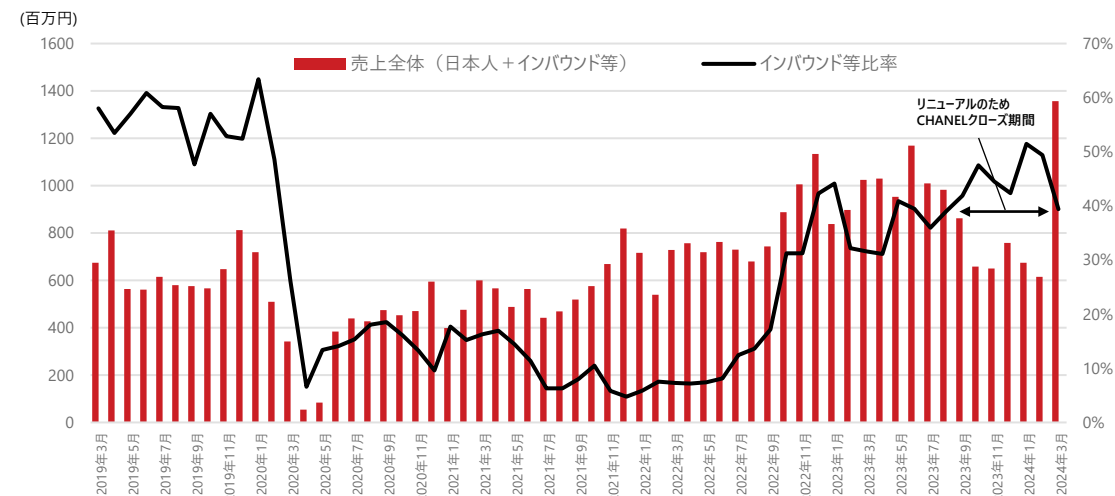
大阪 心斎橋筋商店街エリアの通行量²



訪日外国人の年間旅行消費額推移¹

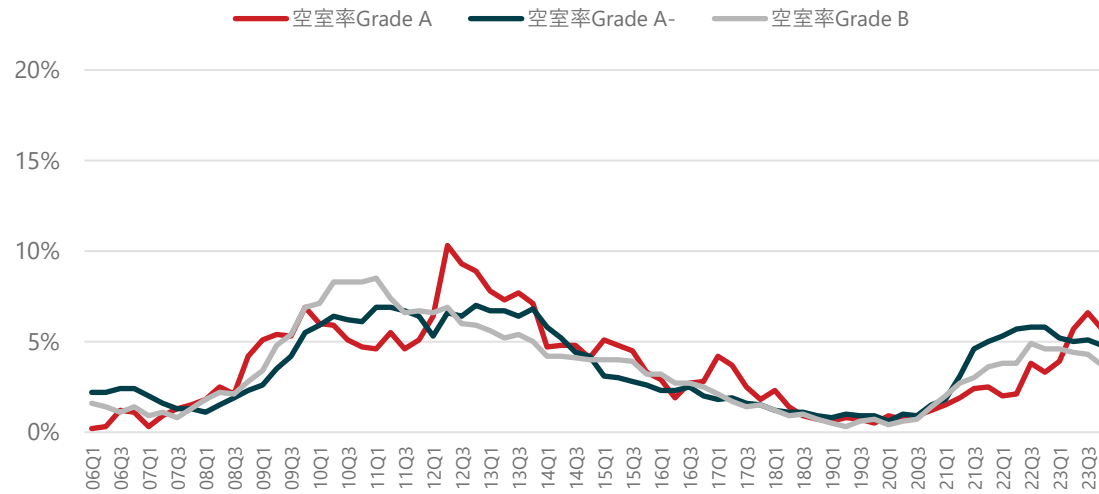


東京 表参道 GYRE売上全体・インバウンド等比率²

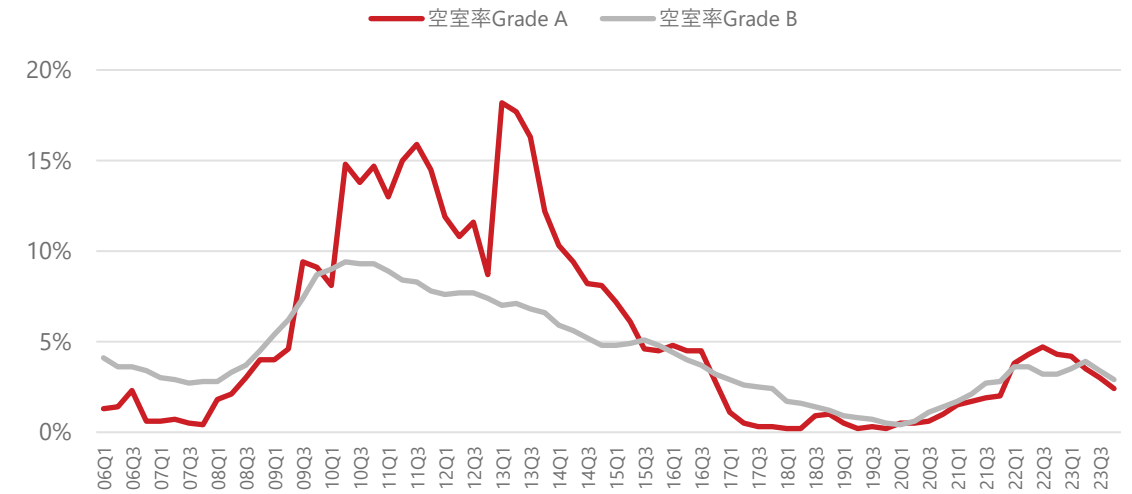


¹ 観光局 訪日外客統計、観光庁 訪日外国人消費動向のデータを基に資産運用会社が作成。
² 資産運用会社が作成。

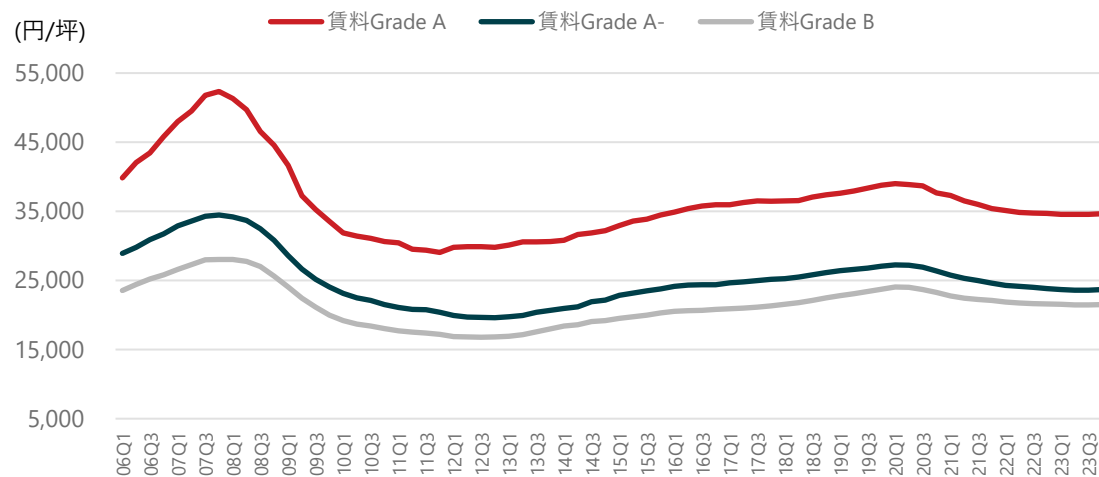
東京のグレード別空室率推移



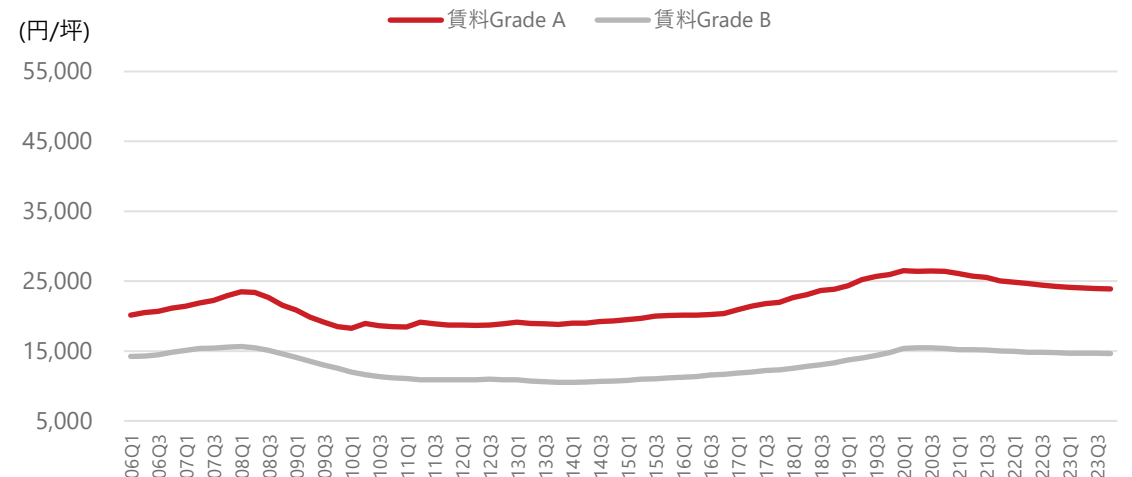
大阪のグレード別空室率推移



東京のグレード別賃料の推移

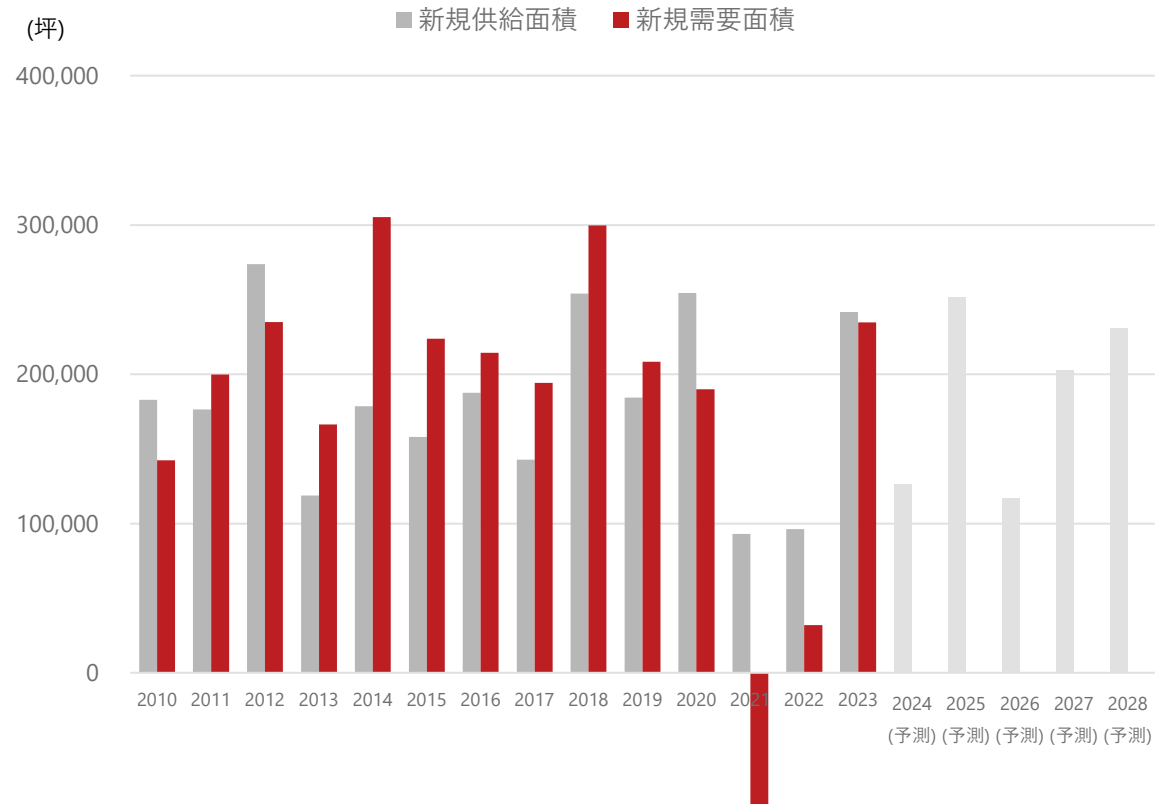


大阪のグレード別賃料の推移

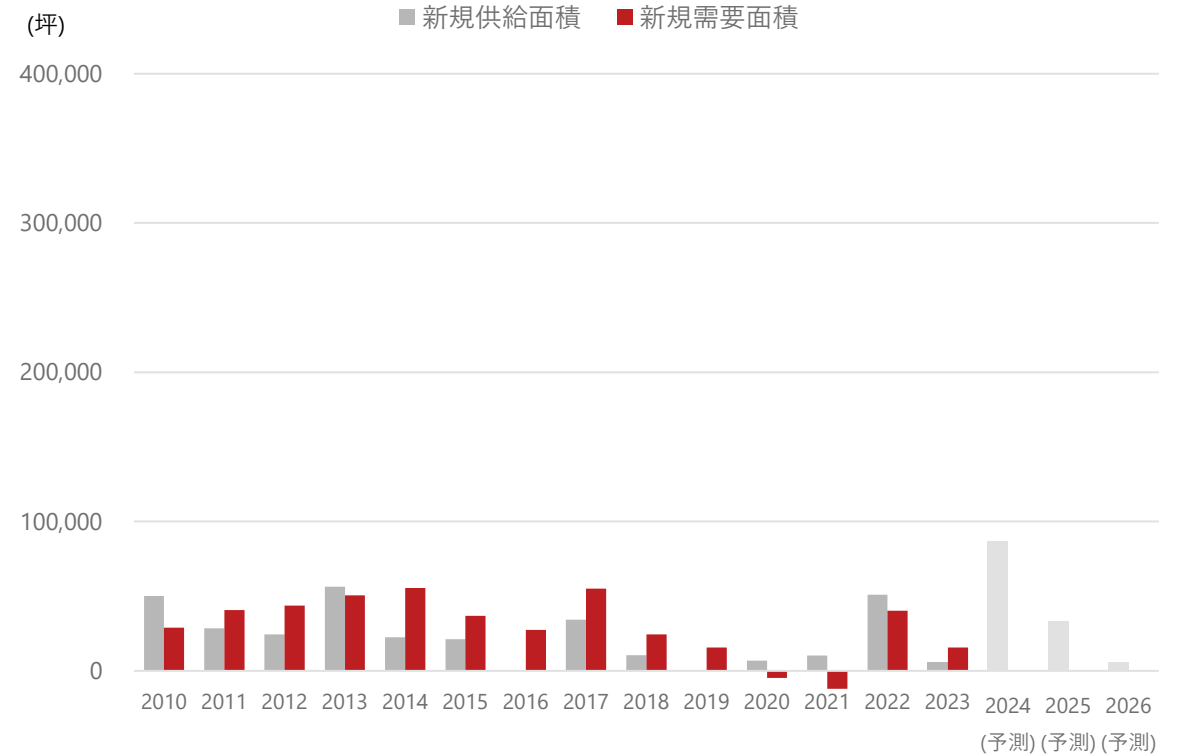


(出所)シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成。

東京オフィスビルの供給・需要の推移



大阪オフィスビルの供給・需要の推移



(出所)シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成。



1	イノゲート大阪	約 18,212 坪	2024年07月(予定)
2	うめきたオフィスP J (仮)	約 4,592 坪	2024年07月(予定)
3	グラングリーン大阪	約 95,967 坪	2024年11月(予定)
4	淀屋橋駅東プロジェクト(仮)	約 22,108 坪	2025年05月(予定)
5	淀屋橋駅西地区市街地再開発事業(仮)	約 40,000 坪	2025年12月(予定)
6	心斎橋プロジェクト(仮)	約13,987坪	2026年2月(予定)

大阪ビジネスパーク(OBP)周辺



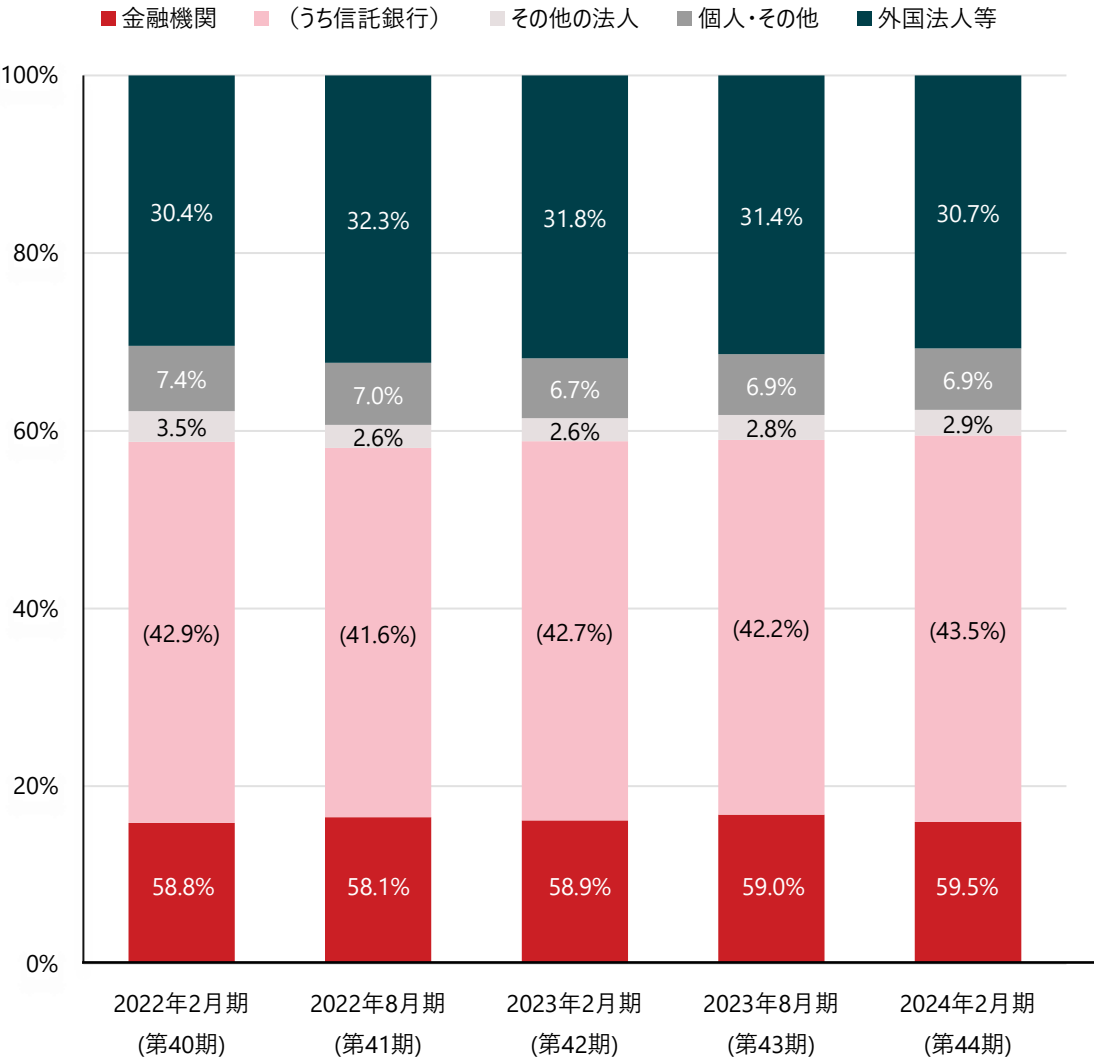
(出所)報道関係資料を基に資産運用会社が作成。面積は延床面積を記載。

JMF 08

その他



所有者別投資口数割合の推移



1. 2024年2月期(第44期)末発行済投資口数 6,989,091口。所有比率(%)は小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

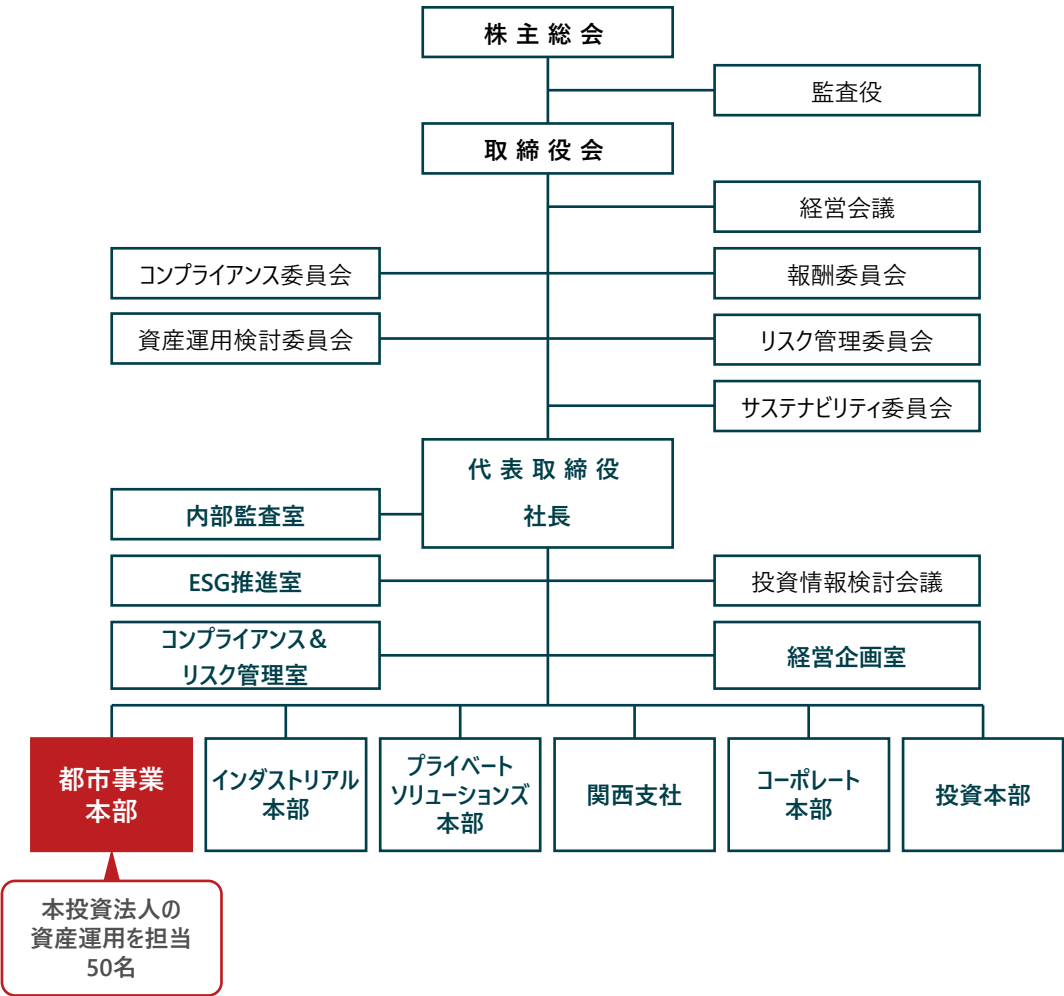
上位10投資主¹

順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,484,630	21.24
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,131,955	16.19
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	361,367	5.17
4	S M B C 日興証券株式会社	162,941	2.33
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	161,756	2.31
6	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	122,931	1.75
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	113,253	1.62
8	JP MORGAN CHASE BANK 385771	89,792	1.28
9	STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	85,846	1.22
10	日本証券金融株式会社	82,734	1.18
上位10投資主合計		3,797,205	54.33
KKR保有分		62,800	0.89

会社概要 (2024年3月末時点)

商号	株式会社 K J R マネジメント (略称：KJRM)	
設立年月	2000年11月	
資本金	5億円	
株主	76株式会社(KKR & Co. Inc.間接子会社)	
代表取締役社長	鈴木 直樹	
都市事業本部 執行役員本部長	荒木 慶太	
役職員(常勤)	役職員数 166名 (非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く)	
	うち有資格者	
	宅地建物取引士	75 名
	不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	94 名
	一級建築士	10 名
	不動産鑑定士	11 名
	日本証券アナリスト協会検定会員	4 名
	弁護士	1 名
	公認会計士	7 名
	税理士	3 名
	MBA (米・英を含む)	1 名

組織図



P4	<ol style="list-style-type: none"> 1. 受取配当金を含みます。 2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高 3. (当期純利益 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + のれん償却額 + 繰延資産償却費 ± 特別損益) ÷ 発行済投資口数 4. 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO 5. 2023年8月期(第43期)：ライフ岸部店(底地)、ラウンドワンスタジアム高槻店、Gビル南青山02 2024年2月期(第44期)：イオンモール鶴見緑地(25%)、ラウンドワン三宮駅前店 6. <取得> 2023年8月期(第43期)：JMFレジデンス北品川、JMFレジデンス池袋一丁目、JMFビル中野01、JMFレジデンス藤沢、JMFレジデンス新横浜、JMFレジデンス赤羽志茂、JMFレジデンス大阪福島、Tecc LIFE SELECT福岡志免本店の増築棟 2024年2月期(第44期)：JMFレジデンス町田、JMFレジデンス名駅南 <売却> 2023年8月期(第43期)：ライフ岸部店(底地)、ラウンドワンスタジアム高槻店、Gビル南青山02 2024年2月期(第44期)：イオンモール鶴見緑地(25%)、ラウンドワン三宮駅前店
P 6	<ol style="list-style-type: none"> 1. 受取配当金を含みます。 2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高 3. (当期純利益 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + のれん償却額 + 繰延資産償却費 ± 特別損益) ÷ 発行済投資口数 4. 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO 5. イオンモール鶴見緑地(25%)、ラウンドワン三宮駅前店 6. JMFレジデンス名駅南
P7	<ol style="list-style-type: none"> 1. 受取配当金を含みます。 2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高 3. (当期純利益 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + のれん償却額 + 繰延資産償却費 ± 特別損益) ÷ 発行済投資口数 4. 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO 5. 2024年2月期(第44期)：イオンモール鶴見緑地(25%)、ラウンドワン三宮駅前店 2024年8月期(第45期)：イオンモール札幌苗穂(20%) 6. <取得> 2024年2月期(第44期)：JMFレジデンス町田、JMFレジデンス名駅南 2024年8月期(第45期)：JMFレジデンス天神橋筋六丁目、JMFレジデンス浅草橋三丁目、JMFレジデンス桜ノ宮、JMFレジデンス都島、JMFレジデンス世田谷三宿、JMFレジデンス新板橋、JMFレジデンス蔵前二丁目、JMFレジデンス蔵前鳥越 <売却> 2024年2月期(第44期)：イオンモール鶴見緑地(25%)、ラウンドワン三宮駅前店 2024年8月期(第45期)：イオンモール札幌苗穂(20%)
P8	<ol style="list-style-type: none"> 1. 受取配当金を含みます。 2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高 3. (当期純利益 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + のれん償却額 + 繰延資産償却費 ± 特別損益) ÷ 発行済投資口数 4. 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO 5. 2024年8月期(第45期)：イオンモール札幌苗穂(20%) 6. JMFレジデンス新板橋、JMFレジデンス世田谷三宿、JMFレジデンス蔵前鳥越、JMFレジデンス蔵前二丁目、JMFレジデンス名駅南

P9	<div>1. 受取配当金を含みます。</div> <div>2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高</div> <div>3. (当期純利益 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + のれん償却額 + 繰延資産償却費 ± 特別損益) ÷ 発行済投資口数</div> <div>4. 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO</div> <div>5. 2024年8月期(第45期)：イオンモール札幌苗穂(20%) 2025年2月期(第46期)：イオンモール札幌苗穂(20%)</div> <div>6. <取得> 2024年8月期(第45期)：JMFレジデンス浅草橋三丁目、JMFレジデンス桜ノ宮、JMFレジデンス都島、JMFレジデンス天神橋筋六丁目、JMFレジデンス新板橋、JMFレジデンス世田谷三宿、JMFレジデンス蔵前鳥越、JMFレジデンス蔵前二丁目 <売却> 2024年8月期(第45期)：イオンモール札幌苗穂(20%) 2025年2月期(第46期)：イオンモール札幌苗穂(20%)</div>
P18	<div>1. 2024年2月29日時点の年間賃料ベース</div> <div>2. 契約件数ベース</div> <div>3. 2024年2月期(第44期)中に、普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約終了により契約更改対象となる契約の区画及び2024年2月期(第44期)期初時点で空室の区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。</div> <div>4. 資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)で集計しています</div> <div>5. 売上把握施設のみ</div>
P19	<div>1. 2024年2月29日時点の年間賃料ベース</div> <div>2. 契約件数ベース</div> <div>3. 2024年2月期(第44期)中に、普通建物賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約終了により契約更改対象となる契約の区画及び2024年2月期(第44期)期初時点で空室の区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。</div> <div>4. マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2024年2月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料(基準階)です。なお、マーケット賃料と同額の場合は「+ 10%以内」に含まれます。</div> <div>5. 名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分を含みます。</div>

日本都市ファンド投資法人

ディスクレーマー

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

資産運用会社：株式会社K J R マネジメント

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