

第 45 期



決算説明会資料(詳細版)

2024年8月期(2024年3月1日～2024年8月31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8月期(第45期)決算概要(P/L) | 4 | ポートフォリオの稼働状況 | 25 |
| 2024年8月期(第45期)決算概要(B/S) | 5 | ポートフォリオの分散状況 | 26 |
| 2024年8月期(第45期)決算 予想比 | 6 | テナントの分散状況 | 27 |
| 2025年2月期(第46期)業績予想 前期比 | 7 | ポートフォリオ基礎データ推移 | 28 |
| 2025年2月期(第46期)業績予想 前回予想比 | 8 | ポートフォリオ一覧 | 29 |
| 2025年8月期(第47期)業績予想 前回予想比 | 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 | | |
| 3. 内部成長 | | 6. サステナビリティの取り組み | |
| 商業 | 18 | TCFDシナリオ分析（定量分析） | 46 |
| オフィス | 19 | Scope別のGHG排出量と設定目標 | 47 |
| JMFの物件運用力 | 20 | サステナビリティの取り組み | 48 |
| 商業物件の運用状況 | 21 | 環境認証取得物件一覧 | 51 |
| オフィス物件の運用状況 | 22 | 資産運用会社が賛同するイニシアティブ | 52 |
| DXの取り組み | 23 | | |
| | | 7. マーケットデータ | |
| | | 商業マーケットデータ | 54 |
| | | オフィスマーケットデータ | 56 |
| | | 大阪ビジネスエリアと主な新規供給予定オフィスビル | 58 |
| | | 8. その他 | |
| | | 投資主属性 | 60 |
| | | 資産運用会社の運用体制 | 61 |

JMF
01

決算と業績予想

| | 2024年2月期 (第44期) 実績 | 2024年8月期 (第45期) 実績 | 増減 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| 営業収益 | 40,879 百万円 | 40,836 百万円 | -42 百万円 |
| 不動産売却益 | 1,434 百万円 | 686 百万円 | -748 百万円 |
| 営業費用 | 22,852 百万円 | 23,037 百万円 | +184 百万円 |
| (賃貸NOI ¹ ：売却損益除く) | 27,060 百万円 | 27,509 百万円 | +449 百万円 |
| 営業利益 | 18,026 百万円 | 17,798 百万円 | -227 百万円 |
| 営業外収益 | 3 百万円 | 6 百万円 | +2 百万円 |
| 営業外費用 | 2,013 百万円 | 2,108 百万円 | +95 百万円 |
| 経常利益 | 16,016 百万円 | 15,696 百万円 | -320 百万円 |
| 当期純利益 | 16,016 百万円 | 15,696 百万円 | -320 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 | 396 百万円 | +24 百万円 |
| 積立金残高 ² | 6,109 百万円 | 5,713 百万円 | -396 百万円 |
| 分配金総額 | 15,865 百万円 | 16,092 百万円 | +227 百万円 |
| | | | |
| 発行済投資口数 | 6,989,091 口 | 6,978,509 口 | -10,582 口 |
| 1口当たり分配金 | 2,270 円 | 2,306 円 | +36 円 |
| 1口当たりFFO ³ | 2,980 円 | 3,015 円 | +35 円 |
| 1口当たりパイアウトレシオ ⁴ | 76.2 % | 76.5 % | +0.3 ポイント |
| | | | |
| 資本的支出 | 4,389 百万円 | 5,241 百万円 | +852 百万円 |
| 機能維持 | 4,256 百万円 | 5,206 百万円 | +949 百万円 |
| 機能向上 | 132 百万円 | 35 百万円 | -96 百万円 |
| 修繕費 | 898 百万円 | 806 百万円 | -92 百万円 |
| 合計 | 5,287 百万円 | 6,048 百万円 | +760 百万円 |
| | | | |
| 減価償却費 | 5,664 百万円 | 5,552 百万円 | -112 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 | -42 |
| 売却益 ⁵ | -748 |
| 前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶ | +262 |
| 既存物件の賃貸事業収入 | +442 |
| 賃料収入 | +63 |
| 水光熱費収入 | +218 |
| その他賃貸事業収入 | +161 |
| 原状回復費収入 | +60 |
| 保険金収入 | +14 |
| その他 | +24 |
| 匿名組合分配益、受取配当金 | +61 |
| 営業費用 | +184 |
| 前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶ | +61 |
| 既存物件の賃貸事業費用 | +82 |
| 公租公課 | +126 |
| 修繕費 | -79 |
| 給水光熱費 | +253 |
| その他賃貸事業費用 | -219 |
| BM費 | -14 |
| 土地建物賃借料 | +15 |
| PM費 | +23 |
| 販売促進費 | -29 |
| 支払手数料 | +29 |
| その他営業費用 | +21 |
| 固定資産除却損 | -101 |
| 減価償却費 | -164 |
| 販売費・一般管理費 | +41 |
| 営業利益 | -227 |
| 営業外収益 | +2 |
| 営業外費用 | +95 |
| 経常利益 | -320 |
| 当期純利益 | -320 |

※ 本ページの注記内容についてはP62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) 実績 | 増減 |
|-------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| 総資産 | 1,248,078 百万円 | 1,251,535 百万円 | +3,456 百万円 |
| 総負債 | 622,719 百万円 | 627,234 百万円 | +4,515 百万円 |
| 有利子負債 | 550,145 百万円 | 553,645 百万円 | +3,500 百万円 |
| 敷金・保証金 | 57,956 百万円 | 58,225 百万円 | +269 百万円 |
| 純資産 | 625,358 百万円 | 624,300 百万円 | -1,058 百万円 |
| | | | |
| LTV | 38.1 % | 38.0 % | -0.2 ポイント |
| 長期負債比率 | 99.9 % | 99.3 % | -0.6 ポイント |
| 固定金利比率 | 96.4 % | 95.8 % | -0.6 ポイント |
| 平均デットコスト | 0.73 % | 0.75 % | +0.02 ポイント |
| | | | |
| 物件数 | 133 物件 | 141 物件 | +8 物件 |
| 取得価格合計 | 1,210,012 百万円 | 1,227,028 百万円 | +17,015 百万円 |
| 含み損益 | 194,951 百万円 | 206,726 百万円 | +11,774 百万円 |
| 帳簿価額 | 1,149,563 百万円 | 1,166,468 百万円 | +16,905 百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,344,515 百万円 | 1,373,195 百万円 | +28,680 百万円 |
| | | | |
| 【ご参考：積立金残高】 | | | |
| 積立金合計 | 6,109 百万円 | 5,713 百万円 | -396 百万円 |
| 配当積立金 | 3,915 百万円 | 3,536 百万円 | -378 百万円 |
| 圧縮積立金 | 2,181 百万円 | 2,176 百万円 | -4 百万円 |
| 一時差異等調整積立金 | 13 百万円 | - | -13 百万円 |

主な変動要因(前期比) (百万円)

| | |
|-----------|---------|
| 総資産 | +3,456 |
| 現預金 | -14,023 |
| 新規物件取得 | +19,151 |
| 既存物件売却 | -1,152 |
| 投資有価証券 | +847 |
| のれん償却 | -401 |
| 減価償却費・除却損 | -5,611 |
| 資本的支出 | +5,241 |
| 信託建設仮勘定 | -720 |
| 長期前払費用 | +404 |
| 前払費用 | +158 |
| 前渡金 | -442 |
| 総負債 | +4,515 |
| 営業未払金 | -104 |
| 未払消費税 | -419 |
| 預り金 | +1,172 |
| 有利子負債 | +3,500 |
| 敷金・保証金 | +269 |
| 純資産 | -1,058 |
| 出資剰余金 | -999 |
| 当期末処分利益 | -320 |
| 評価差額金 | +110 |
| 任意積立金 | +150 |

| | 2024年8月期 (第45期) 2024年4月17日予想 | 2024年8月期 (第45期) 実績 | 増減 |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------|
| 営業収益 | 40,478 百万円 | 40,836 百万円 | +357 百万円 |
| 不動産売却益 | 684 百万円 | 686 百万円 | +1 百万円 |
| 営業費用 | 23,069 百万円 | 23,037 百万円 | -31 百万円 |
| (賃貸NOI ¹ : 売却損益除く) | 27,179 百万円 | 27,509 百万円 | +330 百万円 |
| 営業利益 | 17,409 百万円 | 17,798 百万円 | +389 百万円 |
| 営業外収益 | - | 6 百万円 | +6 百万円 |
| 営業外費用 | 2,115 百万円 | 2,108 百万円 | -7 百万円 |
| 経常利益 | 15,294 百万円 | 15,696 百万円 | +402 百万円 |
| 当期純利益 | 15,293 百万円 | 15,696 百万円 | +402 百万円 |
| 積立金繰入額 | - | - | - |
| 積立金取崩額 | 432 百万円 | 396 百万円 | -35 百万円 |
| 積立金残高 ² | 5,677 百万円 | 5,713 百万円 | +35 百万円 |
| 分配金総額 | 15,725 百万円 | 16,092 百万円 | +366 百万円 |
| 発行済投資口数 | 6,989,091 口 | 6,978,509 口 | -10,582 口 |
| 1口当たり分配金 | 2,250 円 | 2,306 円 | +56 円 |
| 1口当たりFFO ³ | 2,960 円 | 3,015 円 | +55 円 |
| 1口当たりパイアウトレシオ ⁴ | 76.0 % | 76.5 % | +0.5 ポイント |
| 資本的支出 | 5,572 百万円 | 5,241 百万円 | -330 百万円 |
| 機能維持 | 5,468 百万円 | 5,206 百万円 | -261 百万円 |
| 機能向上 | 104 百万円 | 35 百万円 | -68 百万円 |
| 修繕費 | 830 百万円 | 806 百万円 | -23 百万円 |
| 合計 | 6,402 百万円 | 6,048 百万円 | -354 百万円 |
| 減価償却費 | 5,586 百万円 | 5,552 百万円 | -33 百万円 |
| のれん償却額 | 401 百万円 | 401 百万円 | - |

主な変動要因(2024年4月17日公表予想比)

(百万円)

| | |
|---------------|------|
| 営業収益 | +357 |
| 既存物件の賃貸事業収入 | +357 |
| 賃料収入 | +193 |
| 水光熱費収入 | +71 |
| その他賃貸事業収入 | +91 |
| カード手数料収入 | +20 |
| 違約金 | +10 |
| イニシャル収益 | +13 |
| その他 | +25 |
| 匿名組合分配益、受取配当金 | +21 |
| 営業費用 | -31 |
| 既存物件の賃貸事業費用 | -7 |
| 修繕費 | -23 |
| 給水光熱費 | +37 |
| その他賃貸事業費用 | -21 |
| 公租公課 | -28 |
| PM費 | +78 |
| 販売促進費 | -47 |
| カード手数料 | +13 |
| その他営業費用 | +12 |
| 固定資産除却損 | -16 |
| 減価償却費 | -33 |
| 販売費・一般管理費 | -23 |
| 営業利益 | +389 |
| 営業外収益 | +6 |
| 営業外費用 | -7 |
| 経常利益 | +402 |
| 当期純利益 | +402 |

※ 本ページの注記内容についてはP62をご参照ください。

| | 2024年8月期 (第45期) 実績 | 2025年2月期 (第46期) 今回予想 | 増減 |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------|
| 営業収益 | 40,836 百万円 | 45,747 百万円 | +4,911 百万円 |
| 不動産売却益 | 686 百万円 | 3,488 百万円 | +2,802 百万円 |
| 営業費用 | 23,037 百万円 | 24,000 百万円 | +963 百万円 |
| (賃貸NOI ¹ : 売却損益除く) | 27,509 百万円 | 28,927 百万円 | +1,417 百万円 |
| 営業利益 | 17,798 百万円 | 21,747 百万円 | +3,948 百万円 |
| 営業外収益 | 6 百万円 | 11 百万円 | +4 百万円 |
| 営業外費用 | 2,108 百万円 | 2,302 百万円 | +194 百万円 |
| 経常利益 | 15,696 百万円 | 19,455 百万円 | +3,758 百万円 |
| 当期純利益 | 15,696 百万円 | 19,454 百万円 | +3,758 百万円 |
| 積立金繰入額 | - | - | - |
| 積立金取崩額 | 396 百万円 | 541 百万円 | +144 百万円 |
| 積立金残高 ² | 5,713 百万円 | 5,172 百万円 | -541 百万円 |
| 分配金総額 | 16,092 百万円 | 19,996 百万円 | +3,903 百万円 |
| 発行済投資口数 | 6,978,509 口 | 7,192,809 口 ⁷ | +214,300 口 |
| 1口当たり分配金 | 2,306 円 | 2,780 円 | +474 円 |
| 1口当たりFFO ³ | 3,015 円 | 3,079 円 | +64 円 |
| 1口当たりパイアウトレシオ ⁴ | 76.5 % | 90.3 % | +13.8 ポイント |
| 資本的支出 | 5,241 百万円 | 5,542 百万円 | +301 百万円 |
| 機能維持 | 5,206 百万円 | 5,349 百万円 | +143 百万円 |
| 機能向上 | 35 百万円 | 192 百万円 | +157 百万円 |
| 修繕費 | 806 百万円 | 991 百万円 | +185 百万円 |
| 合計 | 6,048 百万円 | 6,534 百万円 | +486 百万円 |
| 減価償却費 | 5,552 百万円 | 5,639 百万円 | +87 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 | +4,911 |
| 売却益 ⁵ | +2,802 |
| 前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶ | +1,957 |
| 既存物件の賃貸事業収入 | +151 |
| 賃料収入 | +266 |
| 水光熱費収入 | -73 |
| その他賃貸事業収入 | -41 |
| カード手数料収入 | -10 |
| 違約金 | -17 |
| 原状回復費収入 | -68 |
| イニシャル収益 | +73 |
| 保険金収入 | -28 |
| その他 | +14 |
| 匿名組合分配益、受取配当金 | -7 |
| 営業費用 | +963 |
| 前期及び当期に行った物件取得・売却 ⁶ | +653 |
| 既存物件の賃貸事業費用 | +124 |
| 修繕費 | +128 |
| 給水光熱費 | -111 |
| その他賃貸事業費用 | +107 |
| BM費 | +52 |
| 土地建物賃借料 | +14 |
| PM費 | -61 |
| 販売促進費 | +72 |
| カード手数料 | -16 |
| 支払手数料 | -10 |
| その他営業費用 | +33 |
| 固定資産除却損 | +52 |
| 減価償却費 | -30 |
| 販売費・一般管理費 | +185 |
| 営業利益 | +3,948 |
| 営業外収益 | +4 |
| 営業外費用 | +194 |
| 経常利益 | +3,758 |
| 当期純利益 | +3,758 |

※ 本ページの注記内容についてはP62をご参照ください。

| | 2025年2月期 (第46期) 2024年4月17日予想 | 2025年2月期 (第46期) 今回予想 | 増減 |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------|
| 営業収益 | 40,700 百万円 | 45,747 百万円 | +5,047 百万円 |
| 不動産売却益 | 699 百万円 | 3,488 百万円 | +2,788 百万円 |
| 営業費用 | 23,102 百万円 | 24,000 百万円 | +897 百万円 |
| (賃貸NOI ¹ : 売却損益除く) | 27,371 百万円 | 28,927 百万円 | +1,556 百万円 |
| 営業利益 | 17,597 百万円 | 21,747 百万円 | +4,149 百万円 |
| 営業外収益 | - | 11 百万円 | +11 百万円 |
| 営業外費用 | 2,162 百万円 | 2,302 百万円 | +140 百万円 |
| 経常利益 | 15,435 百万円 | 19,455 百万円 | +4,020 百万円 |
| 当期純利益 | 15,434 百万円 | 19,454 百万円 | +4,020 百万円 |
| 積立金繰入額 | - | - | - |
| 積立金取崩額 | 404 百万円 | 541 百万円 | +136 百万円 |
| 積立金残高 ² | 5,272 百万円 | 5,172 百万円 | -100 百万円 |
| 分配金総額 | 15,839 百万円 | 19,996 百万円 | +4,156 百万円 |
| 発行済投資口数 | 6,989,091 口 | 7,192,809 口 ⁷ | +203,718 口 |
| 1口当たり分配金 | 2,266 円 | 2,780 円 | +514 円 |
| 1口当たりFFO ³ | 2,991 円 | 3,079 円 | +88 円 |
| 1口当たりパイアウトレシオ ⁴ | 75.8 % | 90.3 % | +14.5 ポイント |
| 資本的支出 | 5,647 百万円 | 5,542 百万円 | -104 百万円 |
| 機能維持 | 5,468 百万円 | 5,349 百万円 | -118 百万円 |
| 機能向上 | 178 百万円 | 192 百万円 | +14 百万円 |
| 修繕費 | 872 百万円 | 991 百万円 | +119 百万円 |
| 合計 | 6,520 百万円 | 6,534 百万円 | +14 百万円 |
| 減価償却費 | 5,636 百万円 | 5,639 百万円 | +2 百万円 |
| のれん償却額 | 401 百万円 | 401 百万円 | - |

主な変動要因(2024年4月17日公表予想比)

(百万円)

| | |
|---|--------|
| 営業収益 | +5,047 |
| 売却益 ⁵ | +2,788 |
| 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 | +1,911 |
| 既存物件の賃貸事業収入 | +347 |
| 賃料収入 | +195 |
| 水光熱費収入 | +83 |
| その他賃貸事業収入 | +67 |
| 駐車場収入 | +10 |
| 原状回復費収入 | +74 |
| その他 | +11 |
| 匿名組合分配金、受取配当金 | -27 |
| 営業費用 | +897 |
| 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 | +643 |
| 既存物件の賃貸事業費用 | +61 |
| 修繕費 | +81 |
| 給水光熱費 | +76 |
| その他賃貸事業費用 | -97 |
| 公租公課 | -20 |
| カード手数料 | -10 |
| その他営業費用 | +52 |
| 減価償却費 | -118 |
| 販売費・一般管理費 | +193 |
| 営業利益 | +4,149 |
| 営業外収益 | +11 |
| 営業外費用 | +140 |
| 経常利益 | +4,020 |
| 当期純利益 | +4,020 |

※ 本ページの注記内容についてはP62をご参照ください。

| | 2025年8月期 (第47期) 2024年9月25日予想 | 2025年8月期 (第47期) 今回予想 | 増減 |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------|
| 営業収益 | 45,715 百万円 | 45,851 百万円 | +136 百万円 |
| 不動産売却益 | 2,570 百万円 | 2,572 百万円 | +1 百万円 |
| 営業費用 | 24,554 百万円 | 24,485 百万円 | -69 百万円 |
| (賃貸NOI ¹ : 売却損益除く) | 29,566 百万円 | 29,753 百万円 | +187 百万円 |
| 営業利益 | 21,160 百万円 | 21,366 百万円 | +205 百万円 |
| 営業外収益 | - | 12 百万円 | +12 百万円 |
| 営業外費用 | 2,463 百万円 | 2,483 百万円 | +19 百万円 |
| 経常利益 | 18,697 百万円 | 18,895 百万円 | +198 百万円 |
| 当期純利益 | 18,696 百万円 | 18,894 百万円 | +198 百万円 |
| 積立金繰入額 | - | - | - |
| 積立金取崩額 | 436 百万円 | 525 百万円 | +89 百万円 |
| 積立金残高 ² | 4,629 百万円 | 4,646 百万円 | +17 百万円 |
| 分配金総額 | 19,132 百万円 | 19,420 百万円 | +287 百万円 |
| | | | |
| 発行済投資口数 | 7,192,809 口 ⁵ | 7,192,809 口 ⁵ | - |
| 1口当たり分配金 | 2,660 円 | 2,700 円 | +40 円 |
| 1口当たりFFO ³ | 3,097 円 | 3,123 円 | +26 円 |
| 1口当たりパイアウトレシオ ⁴ | 85.9 % | 86.5 % | +0.6 ポイント |
| | | | |
| 資本的支出 | 5,221 百万円 | 5,150 百万円 | -70 百万円 |
| 機能維持 | 4,895 百万円 | 4,824 百万円 | -70 百万円 |
| 機能向上 | 326 百万円 | 326 百万円 | - |
| 修繕費 | 676 百万円 | 646 百万円 | -30 百万円 |
| 合計 | 5,897 百万円 | 5,796 百万円 | -101 百万円 |
| | | | |
| 減価償却費 | 5,692 百万円 | 5,676 百万円 | -15 百万円 |
| のれん償却額 | 401 百万円 | 401 百万円 | - |

主な変動要因(2024年9月25日公表予想比) (百万円)

| | |
|---------------|------|
| 営業収益 | +136 |
| 既存物件の賃貸事業収入 | +136 |
| 賃料収入 | +145 |
| その他賃貸事業収入 | -8 |
| 駐車場収入 | +14 |
| その他 | -16 |
| 匿名組合分配益、受取配当金 | -6 |
| 営業費用 | -69 |
| 既存物件の賃貸事業費用 | -67 |
| 修繕費 | -30 |
| 給水光熱費 | -23 |
| その他賃貸事業費用 | -14 |
| その他営業費用 | +1 |
| 減価償却費 | -15 |
| 販売費・一般管理費 | -1 |
| 営業利益 | +205 |
| 営業外収益 | +12 |
| 営業外費用 | +19 |
| 経常利益 | +198 |
| 当期純利益 | +198 |

※ 本ページの注記内容についてはP63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り組み | ✓ 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ートの投資口を取得 ✓ 私募リー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 • 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
45期決算発表までの公表

▼ 公表済み日程

45期以降公表の入替

| | | 2024 | 2025 | | 2026 |
|-----|--|---|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| | | 45期 | 46期 | 47期 | 48期 |
| 取得 | 取得価格累計 ¹ 2,103億円 | JMFレジデンス 世田谷三宿、新板橋、 蔵前二丁目、蔵前鳥越 浅草橋三丁目、 桜ノ宮、都島、 天神橋筋六丁目 | Gビル神宮前10、 JMFビル横浜港北01、 JMFビル大阪福島02、 ユニモちはら台 | クロス向ヶ丘、 JMFレジデンス海老江 | (仮称) JMFビル 沖縄国際通り01(70%) |
| | <div><div> オフィス</div><div> 住宅</div><div> 商業</div><div> 複合型</div></div> <div><div>570億円</div><div>534億円</div><div>515億円</div><div>483億円</div></div> | 計188億円 | 計570億円 | 計66億円 | 24億円 |
| 譲渡 | 譲渡価格累計 1,057億円 | イオンモール札幌苗穂(20%) | イオンモール札幌苗穂(20%)、 イトーヨーカドー綱島店 (60%) | イオンモール札幌苗穂(20%)、 イトーヨーカドー綱島店 (40%) | イオンモール札幌苗穂(40%) |
| | <div><div> 商業</div></div> <div>1,057億円</div> | 18億円 | 計72億円 | 計54億円 | 37億円 |
| 売却益 | 想定売却損益 ² 約172億円 | 6億円 | 約34億円 | 約25億円 | 約14億円 |
| | 46期以降確保済み売却益 約74億円 | | | | |

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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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29日 | 45期 |
| Gビル神宮前10 | NEW | 都市型商業 | 7,020 | 10,100 | 4.1% | 3.9% | 2024年10月9日 | 46期 |
| JMFビル横浜港北01 | NEW | 複合型 | 5,477 | 6,530 | 5.1% | 3.7% | 2024年10月9日 | 46期 |
| JMFビル大阪福島02 | NEW | オフィス | 14,600 | 16,200 | 4.4% | 4.0% | 2024年10月9日 | 46期 |
| ユニモちはら台 | NEW | 都市型商業 | 30,000 | 34,200 | 4.9% | 4.5% | 2024年10月31日 | 46期 |
| クロス向ヶ丘 | NEW | 都市型商業 | 4,800 | 6,210 | 5.1% | 4.4% | 2025年4月1日 | 47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 |
| (仮称) JMFビル沖縄国際通り01 (共有持分70%) | NEW | 複合型 | 2,470 | 2,723 | 4.5% | 3.6% | 2026年2月13日 | 48期 |
| 合計 34 物件 | | | 201,991 | 226,565 | | | | |

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% | 5.0% | 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 | 住宅 | 576 | 470 | 35.0% | 5.0% | 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 | 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 | | | | |
| 取得合計(物件+私募リート投資口) | 取得価格合計 | 210,369 | NOI利回り | 4.0% | 償却後NOI利回り | 3.6% |

1. 2024年8月末時点

譲渡物件

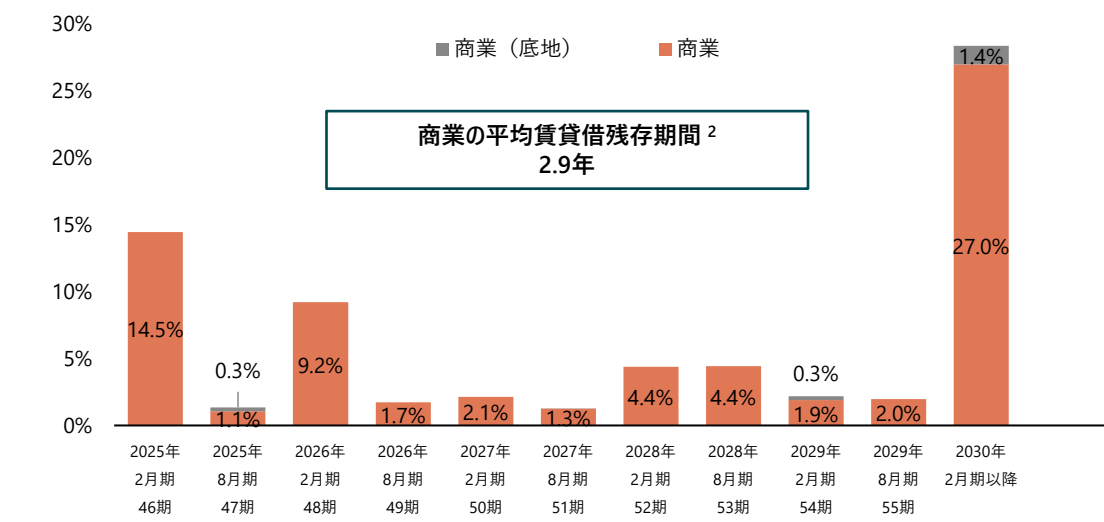
| 物件名称 | 用途 | 譲渡(予定)価格 (百万円) | 鑑定評価額 ¹ (百万円) | 帳簿価額 ² (百万円) | 売却損益(想定) ³ (百万円) | 譲渡(予定)日 | |
|----------------------|-------|-------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------|--------|
| イオン高槻 | 郊外型商業 | 10,954 | 10,900 | 9,715 | 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 | 5,697 | 3,531 | 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 |
| イトーヨーカドー綱島 | 都市型商業 | 9,000 | 5,130 | 4,287 | 4,645 | 2025年2月28日他 | 46～47期 |
| 合計 16 物件 | | 105,732 | 98,695 | | 17,266 | | |

1. 譲渡公表時のプレスリリースに基づきます。
2. 譲渡完了物件は譲渡日時時点の帳簿価額、その他は譲渡月時点の想定値を記載しています。なお、イオンモール札幌苗穂は、2024年8月末時点の実績値を記載しています。
3. 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。

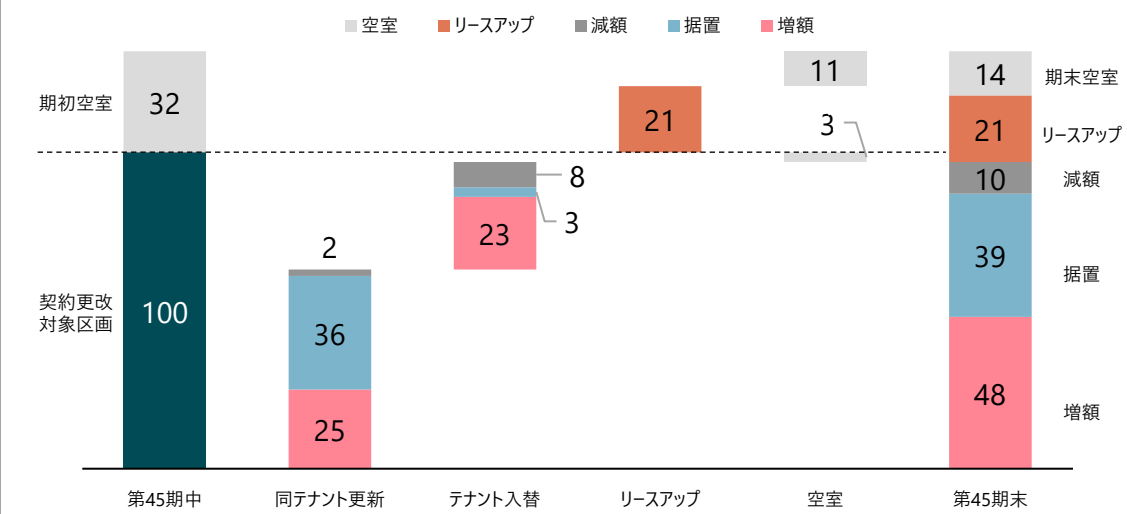
JMF
03

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

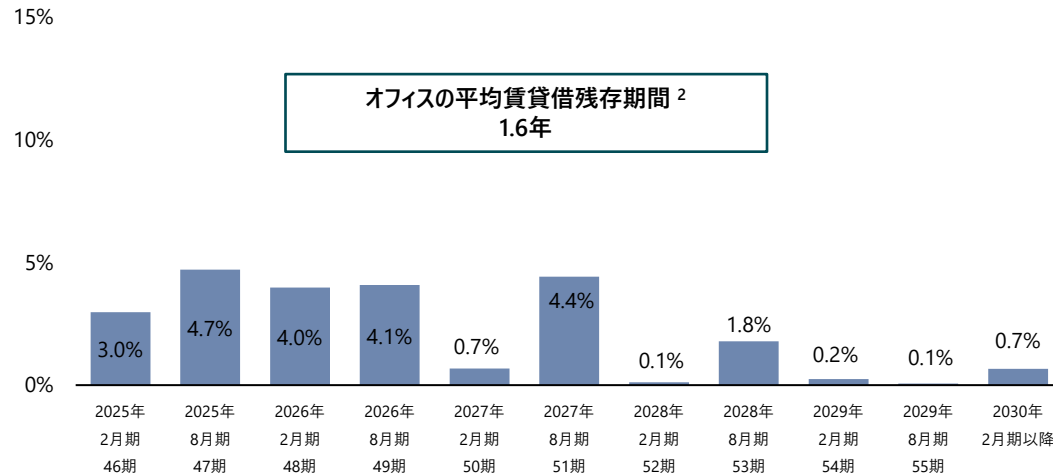


売上前年比の推移⁴

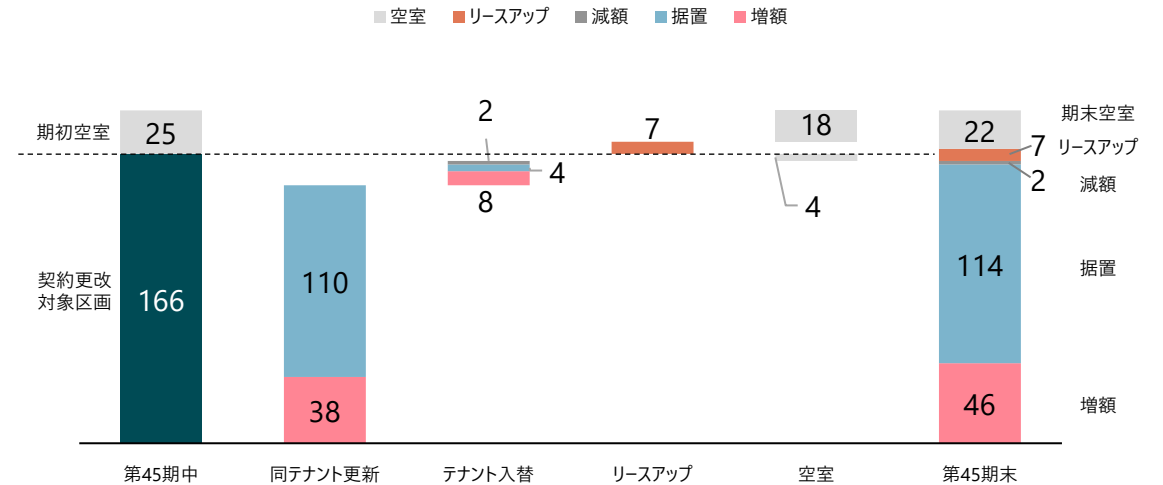
| | | 2023/9 | 2023/10 | 2023/11 | 2023/12 | 2024/1 | 2024/2 | 2024/3 | 2024/4 | 2024/5 | 2024/6 | 2024/7 | 2024/8 |
|------|--------------------------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 東京圏 | 商業ポートフォリオ全体 ⁵ | 111% | 108% | 110% | 106% | 105% | 109% | 108% | 106% | 105% | 112% | 103% | 107% |
| | 商業動態統計（公表情報） | 105% | 104% | 104% | 103% | 103% | 107% | 107% | 103% | 104% | 107% | 101% | 104% |
| | ジャイル | 116% | 74% | 65% | 67% | 81% | 69% | 132% | 138% | 145% | 120% | 125% | 124% |
| | ラ・ポルト青山 | 106% | 96% | 100% | 99% | 96% | 96% | 98% | 98% | 106% | 104% | 105% | 99% |
| | 川崎ルフロン | 106% | 106% | 111% | 104% | 102% | 109% | 107% | 107% | 103% | 108% | 101% | 107% |
| | M&W YOKOHAMA | 95% | 79% | 110% | 110% | 112% | 121% | 119% | 107% | 101% | 111% | 86% | 108% |
| | マチノ大森 | 105% | 103% | 101% | 105% | 96% | 84% | 91% | 95% | 96% | 103% | 104% | 108% |
| | あびこショッピングプラザ | 117% | 109% | 114% | 111% | 109% | 111% | 109% | 101% | 99% | 104% | 98% | 107% |
| 大阪圏 | かみしんプラザ | 98% | 101% | 103% | 99% | 102% | 106% | 102% | 100% | 97% | 110% | 98% | 108% |
| | 京都ファミリー | 105% | 107% | 108% | 100% | 102% | 106% | 105% | 101% | 99% | 107% | 98% | 101% |
| | ならファミリー | 100% | 101% | 101% | 101% | 97% | 98% | 98% | 106% | 103% | 100% | 96% | 98% |
| 名古屋圏 | mozoワンダーシティ | 106% | 104% | 108% | 102% | 103% | 105% | 103% | 100% | 96% | 105% | 96% | 105% |
| その他 | おやまゆうえんHW | 101% | 97% | 104% | 98% | 101% | 101% | 103% | 103% | 102% | 106% | 100% | 107% |

※ 本ページの注記内容についてはP63をご参照ください。

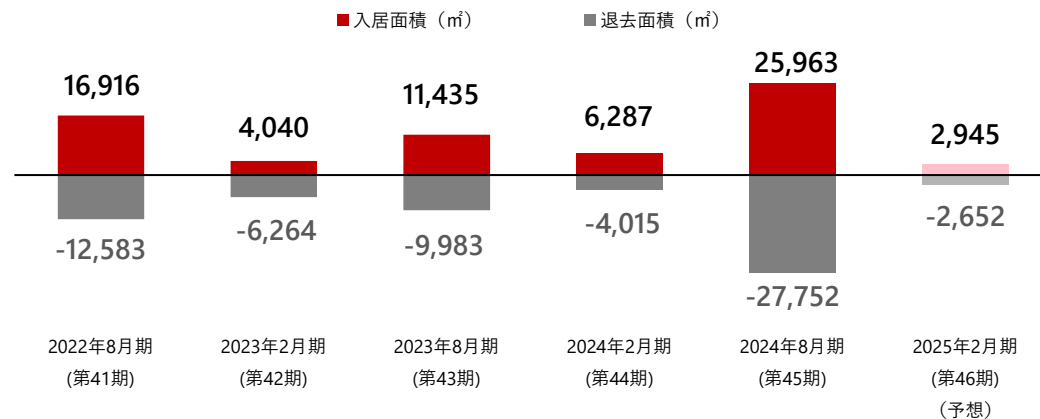
テナントの賃貸借契約満了時期(オフィス)¹



オフィス区画のリーシング結果(区画数ベース)³

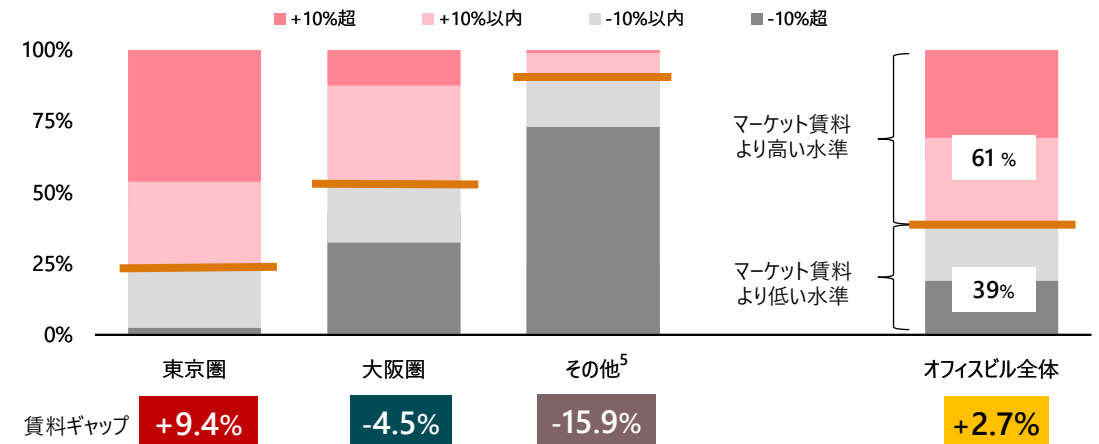


オフィス区画の入退去面積の推移



※ 本ページの注記内容についてはP63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)

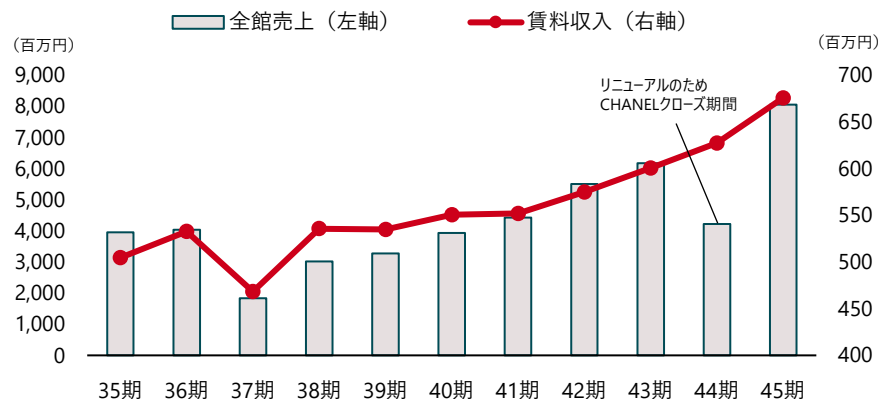


| 独自の運用手法 | | 具体的なアプローチ | 主な事例 |
|------------|-----------|--|---|
| 用途の最有効使用 | | | |
| 1 | 契約内容の見直し | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 契約条件の変更(賃料増額、定借契約への変更等) ✓ 歩合賃料やステップアップ賃料の導入 | <ul style="list-style-type: none"> • Gビル御堂筋02 • ビックカメラ立川店 • DFS T ギャラリー沖縄 |
| 2 | テナント入替 | <ul style="list-style-type: 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 • JMIF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 • 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"> • JMIFビル渋谷01/JMIFビル京都河原町01 • JMIFビル天神西通り01 • JMIF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) • JMIF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"> • JMIFビル渋谷01⇄JMIF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 等 • 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 |

ジャイル（東京都渋谷区）

継続的に実施してきたMD変更が完了し、過去最高売上を更新

- ラグジュアリーブランド店が出店している東京・表参道エリアの中心に位置する都市型商業施設であり、表参道のランドマーク的存在
- 一連のテナント入替により固定賃料が増加し、46期から通期で貢献
- 館全体の売上が過去最高で推移し、歩合賃料の増加や再契約時の賃料増額に寄与
- オールジェンダーレストルームを設置し利用者の利便性も向上



JMFビル北青山01（東京都渋谷区）

リーシング進捗により稼働率100%達成

- 東京メトロ「表参道」駅から徒歩数分の閑静な住宅とセレクトショップやビューティーサロンが並存する場所に位置する都市型商業ビル
- 空室区画を想定賃料以上で成約
- 本リーシングにより44期末64.5%だった稼働率が100%を達成



ならファミリー（奈良県奈良市）

コスト削減による収益増

- 奈良市内「近鉄大和西大寺駅」周辺地区に立地し、100以上のテナントが入居する大型商業施設
- 専門店と近鉄百貨店のインフォメーション・食堂統合によるコスト削減を実現
- ならファミリーをはじめ、関西地区10物件で電気料金の一斉見直しにより当初想定以上の法人割引を獲得し、電気料金削減を実現



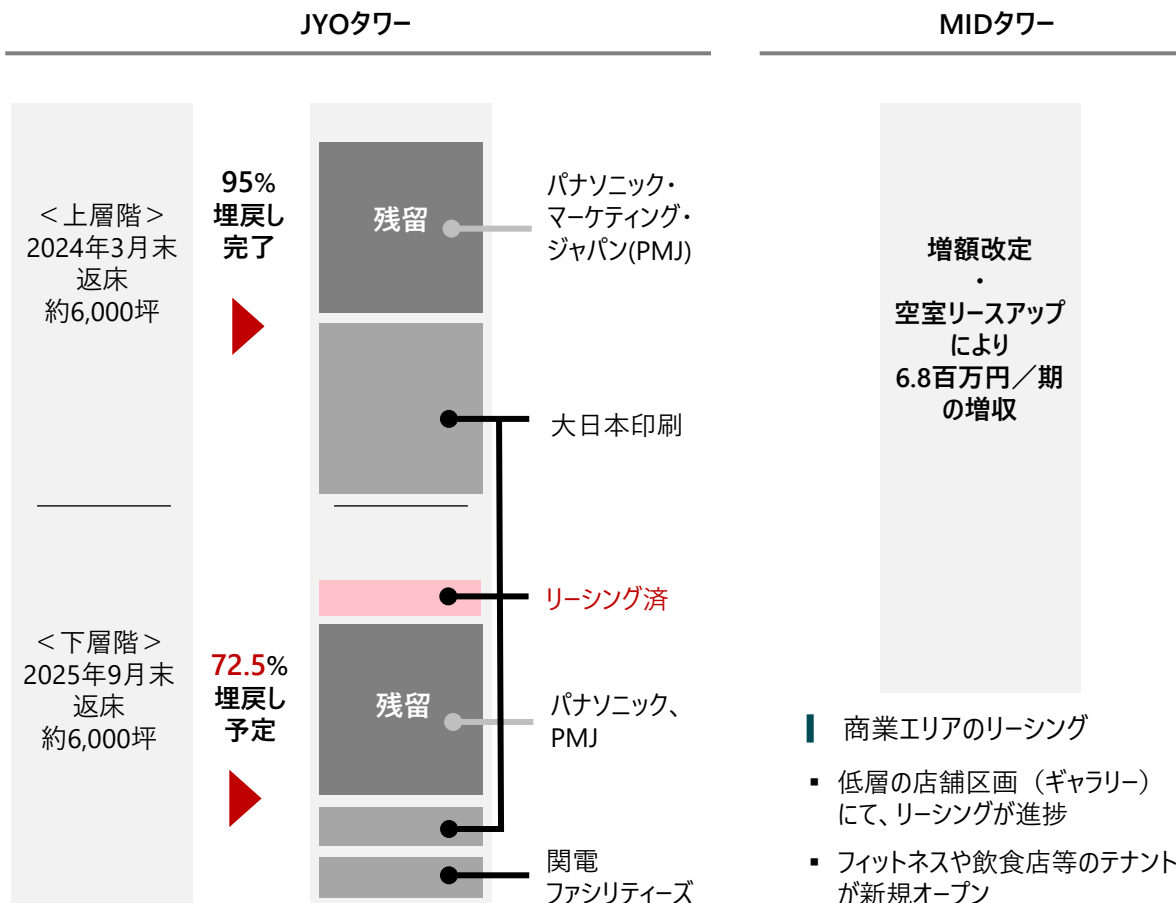
ツイン21 (大阪府大阪市)

JYOタワー 下層階の新規リーシング、MIDタワー 既存テナントの賃料増額が一層の進捗



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。



JMFビル東陽町02 (東京都江東区)

館内の増床のニーズを的確に捉えたことにより、稼働率100%を達成

- 東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩約9分に所在するオフィスビル
- テナントリレーションの結果、館内の増床ニーズを捉えたことで長期空室をリースアップし、稼働率100%を達成
- 今後は、賃料増額やコスト削減により更なるNOI向上を見込む



| | |
|-------|----------|
| 前期末 | 2024年8月末 |
| 96.7% | 100% |

DXの継続的な取り組みを推進

統合データ基盤(CDP)の構築が進捗したことによりNOIへプラスに寄与

45期 アプリ売上貢献額は導入4物件で合計約**588**百万円/期、歩合賃料への影響額は4物件合計約**56**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**11.0%**が開封し、そのうち**23.5%**が購買につながった。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**6,120円**の売上を実現。

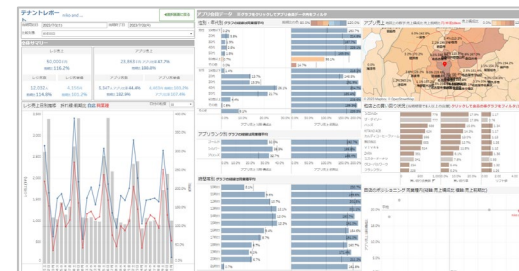
1. 「Marketing Automation」とは、顧客の情報を一元管理し、アプリ等デジタルチャネルを通じてマーケティング活動を自動化するツールのことを言います。

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

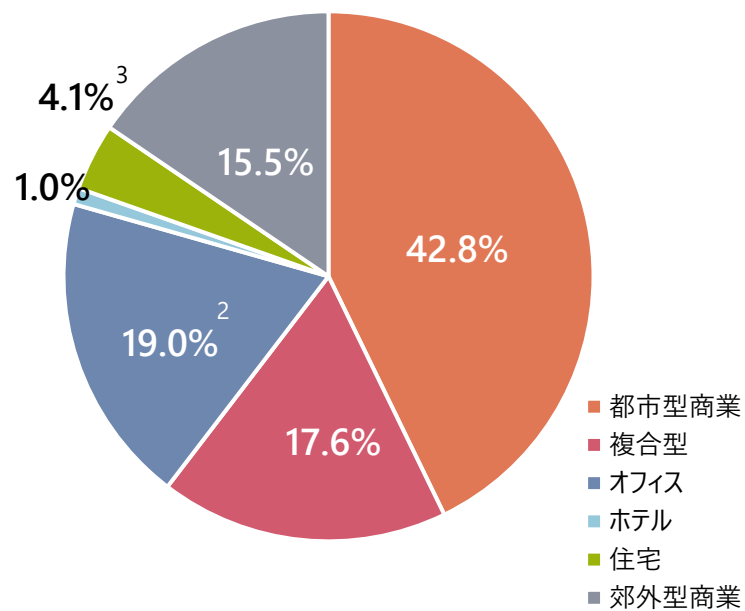
| 用途 | 2024年2月期末 (第44期) | 2024年8月期末 (第45期) | | 2025年2月期末 (第46期) 予想 | 2025年8月期末 (第47期) 予想 |
|-----------|---------------------|---------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| | | 前回予想 | 落着 | | |
| ポートフォリオ全体 | 99.3% | 99.0% | 99.3% | 98.3% | 99.3% |
| 商業 | 99.8% | 99.9% | 99.9% | 98.7% | 99.9% |
| 複合型・オフィス | 97.5% | 95.4% | 96.8% | 96.7% | 96.6% |
| 住宅 | 93.3% | 92.7% | 94.7% | 96.5% | 96.5% |
| ホテル | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

第45期月別稼働率の推移¹

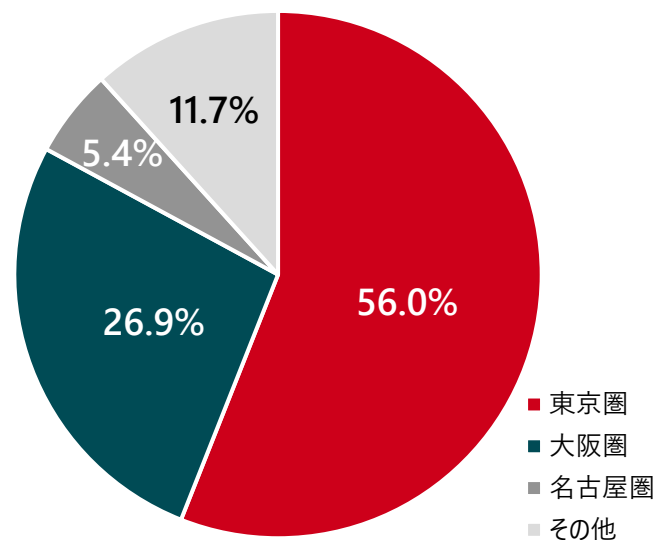
| 用途 | 2024年3月末 | 2024年4月末 | 2024年5月末 | 2024年6月末 | 2024年7月末 | 2024年8月末 |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| ポートフォリオ全体 | 99.3% | 99.2% | 99.2% | 99.3% | 99.1% | 99.3% |
| 商業 | 99.8% | 99.9% | 99.9% | 99.9% | 99.8% | 99.9% |
| 複合型・オフィス | 97.0% | 96.5% | 96.5% | 96.8% | 96.1% | 96.8% |
| 住宅 | 97.6% | 90.2% | 91.8% | 93.7% | 94.2% | 94.7% |
| 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

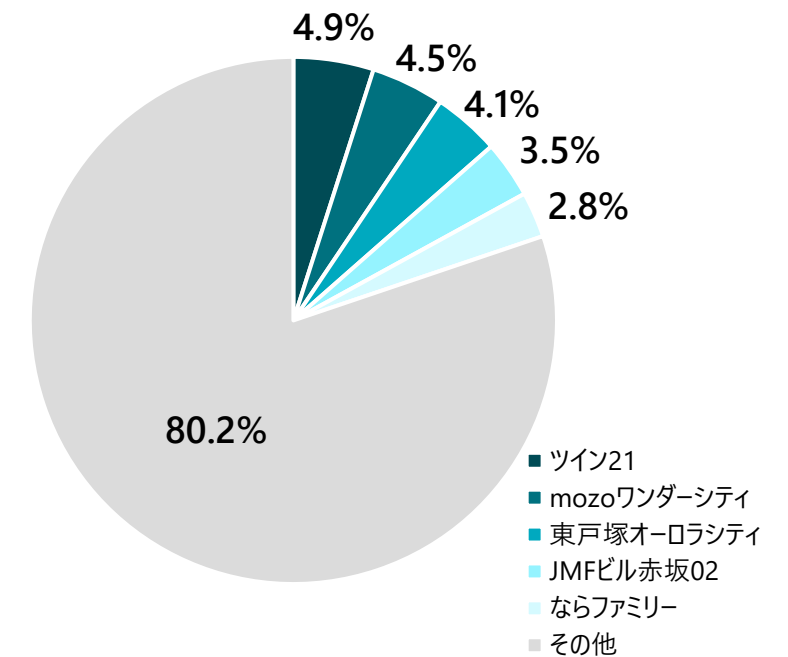
用途別¹



エリア別¹



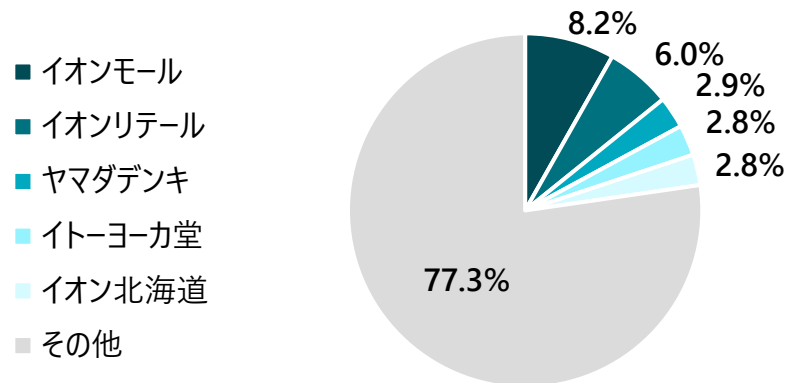
物件規模別¹



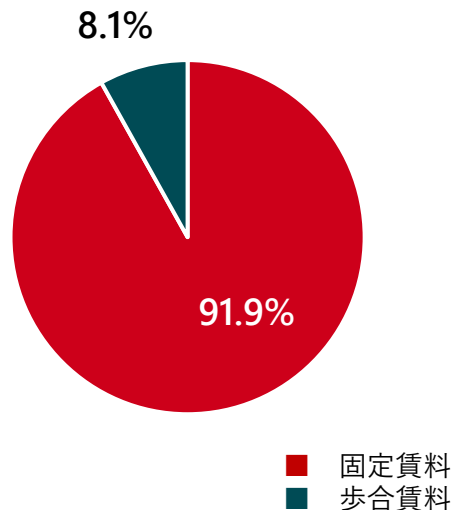
1. 2024年8月31日時点の取得価格ベース
 2. 用途別オフィスには、名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分を含む
 3. 用途別住宅には、日神プライベートレジリート投資法人、フージャースプライベートリート投資法人の投資口取得分を含む

テナントの分散状況

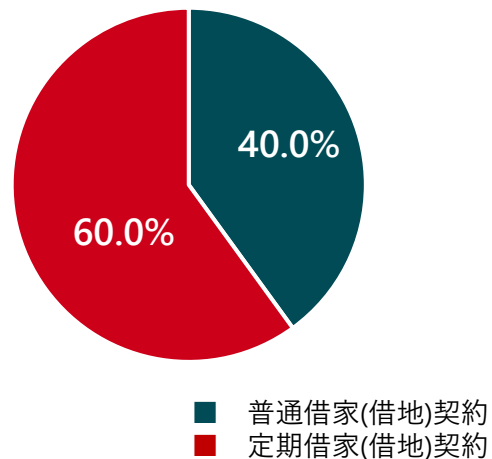
テナント別¹



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 | 14.8% |
| | ファッション | 12.1% |
| | レストラン・カフェ | 4.3% |
| | エンターテインメント | 4.0% |
| | 食料品 | 3.1% |
| | 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 | 43.4% |
| マスターリース | ショッピングセンター | 17.6% |
| | GMS | 4.2% |
| | 百貨店 | 3.5% |
| | 底地 | 1.6% |
| | その他 | 1.5% |
| | マスターリース合計 | 28.4% |
| 商業テナント合計 | | 71.8% |
| | 業種 | 賃料構成比 |
| オフィステナント | サービス業 | 5.9% |
| | 製造業 | 3.7% |
| | 情報通信業 | 3.9% |
| | 金融・保険業 | 3.4% |
| | 卸売・小売業 | 2.2% |
| | 不動産業 | 1.8% |
| | 運輸業 | 1.3% |
| | 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 | 24.0% |

商業テナント
71.8%

オフィステナント
24.0%

住宅テナント 2.9%
ホテルテナント 1.2%

1. 2024年8月31日時点の年間賃料ベース
2. 2024年8月期（第45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。

| | (百万円) | | | | | | | | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 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) | 2024年8月期 (第45期) |
| 物件数 | 100件 | 102件 | 102件 | 126件 | 128件 | 127件 | 128件 | 132件 | 133件 | 141件 |
| 取得価格 | 877,288 | 888,884 | 880,472 | 1,173,761 | 1,211,319 | 1,207,480 | 1,207,229 | 1,214,339 | 1,210,012 | 1,227,028 |
| 帳簿価額 | 826,061 | 836,003 | 824,751 | 1,119,816 | 1,156,289 | 1,150,367 | 1,147,477 | 1,153,040 | 1,149,563 | 1,166,468 |
| 鑑定評価額 | 988,190 | 997,160 | 987,330 | 1,280,820 | 1,309,105 | 1,307,614 | 1,303,023 | 1,324,384 | 1,344,515 | 1,373,195 |
| 含み損益 | 162,128 | 161,156 | 162,578 | 161,003 | 152,815 | 157,246 | 155,545 | 171,343 | 194,951 | 206,726 |
| 賃貸NOI ¹ | 21,044 | 20,806 | 20,948 | 27,163 | 27,094 | 27,011 | 27,033 | 26,661 | 27,060 | 27,509 |
| 減価償却費 | 5,377 | 5,436 | 5,399 | 6,148 | 6,023 | 5,975 | 5,807 | 5,781 | 5,664 | 5,552 |
| 不動産賃貸事業利益 ¹ | 15,667 | 15,369 | 15,549 | 21,014 | 21,071 | 21,035 | 21,226 | 20,879 | 21,395 | 21,957 |
| 資本的支出 | 4,217 | 2,724 | 1,517 | 2,785 | 2,901 | 3,045 | 3,306 | 3,476 | 4,389 | 5,241 |
| NOI利回り | 4.8% | 4.6% | 4.8% | 4.6% | 4.5% | 4.4% | 4.5% | 4.3% | 4.4% | 4.4% |
| 償却後NOI利回り | 3.6% | 3.4% | 3.6% | 3.6% | 3.5% | 3.4% | 3.5% | 3.4% | 3.5% | 3.5% |
| 稼働率 | 99.7% | 99.7% | 99.6% | 99.1% | 98.5% | 99.1% | 99.2% | 99.2% | 99.3% | 99.3% |

| | (百万円) | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 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) | 2024年8月期 (第45期) |
| 営業収益 | 32,007 | 30,848 | 30,518 | 40,360 | 40,598 | 41,112 | 41,332 | 41,405 | 40,879 | 40,836 |
| 営業利益 | 14,563 | 13,828 | 13,505 | 15,560 | 18,808 | 17,694 | 17,887 | 18,054 | 18,026 | 17,798 |
| 経常利益 | 12,801 | 12,116 | 11,897 | 13,549 | 16,924 | 15,723 | 15,965 | 16,052 | 16,016 | 15,696 |
| 当期純利益 | 12,800 | 12,116 | 11,896 | 13,549 | 16,924 | 15,722 | 15,964 | 16,051 | 16,016 | 15,696 |
| 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 | 435,298 | 433,725 | 433,967 | 623,671 | 624,859 | 624,776 | 625,221 | 625,077 | 625,358 | 624,300 |
| 総資産額 | 899,888 | 903,461 | 903,221 | 1,235,720 | 1,247,439 | 1,248,964 | 1,249,604 | 1,249,926 | 1,248,078 | 1,251,535 |
| 発行済投資口数 | 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 | 6,978,509口 |
| 1口当たり純資産 | 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 | 89,460円 |
| 1口当たりNAV ² | 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 | 116,700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 | 0.8 | 38,881.75 | 51 | 99.8% |
| 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 | 3 | 100.0% |
| 10011 | 西友ひばりヶ丘店 | 都市型商業 | 東京都西東京市 | 1978年10月 | 2005年3月 | 6,100 | 0.5 | 19,070.88 | 1 | 100.0% |
| 10012 | JMFビル自由が丘01 | 複合型 | 東京都目黒区 | 2005年3月 | 2005年3月他 | 3,093 | 0.3 | 2,043.68 | 4 | 100.0% |
| 10013 | チアーズ銀座 | 都市型商業 | 東京都中央区 | 2005年2月 | 2005年8月 | 4,200 | 0.3 | 1,686.58 | 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 | 4.1 | 109,355.90 | 5 | 100.0% |
| 10016 | Gビル神宮前06 | 都市型商業 | 東京都渋谷区 | 2007年11月 | 2007年12月 | 2,360 | 0.2 | 670.42 | 4 | 100.0% |
| 10017 | Gビル神宮前01 | 都市型商業 | 東京都渋谷区 | 2007年10月 | 2008年5月 | 3,400 | 0.3 | 555.75 | 2 | 100.0% |
| 10020 | イオンモールむさし村山 | 郊外型商業 | 東京都武蔵村山市 | 2006年10月 | 2010年3月 | 30,600 | 2.5 | 137,466.97 | 1 | 100.0% |
| 10021 | ラ・ポルト青山 | 都市型商業 | 東京都渋谷区 | 2004年11月 | 2010年3月 | 9,400 | 0.8 | 4,158.53 | 24 | 100.0% |
| 10023 | JMFビル神宮前01 | 複合型 | 東京都渋谷区 | 2009年6月 | 2010年3月 | 5,520 | 0.4 | 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 | 84.9% |

※ 2024年8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 | 2.4 | 49,203.94 | 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 | 1.4 | 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 | 1.2 | 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 | 0.4 | 20,437.36 | 1 | 100.0% |
| 10053 | JMFビル神宮前03 | 複合型 | 東京都渋谷区 | 2004年3月 | 2019年7月 | 7,000 | 0.6 | 1,127.08 | 6 | 100.0% |
| 10054 | マチノマ大森 | 都市型商業 | 東京都大田区 | 2018年9月 | 2020年3月 | 9,100 | 0.7 | 9,107.13 | 34 | 100.0% |
| 10055 | JMFビル代官山01 | 複合型 | 東京都渋谷区 | 1992年5月 | 2020年4月 | 3,600 | 0.3 | 2,151.32 | 9 | 100.0% |
| 10056 | イオンモール津田沼 | 都市型商業 | 千葉県習志野市 | 2003年9月 | 2021年3月 | 28,300 | 2.3 | 101,210.44 | 1 | 100.0% |
| 10057 | JMFビル横浜馬車道01 | オフィス | 神奈川県横浜市中区 | 2003年2月 | 2021年3月 | 23,900 | 1.9 | 25,150.69 | 12 | 99.6% |
| 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 | 1.9 | 24,485.71 | 10 | 79.0% |
| 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 | 11 | 100.0% |
| 10061 | JMFビル東陽町01 | オフィス | 東京都江東区 | 1990年1月 | 2021年3月 | 11,300 | 0.9 | 12,487.75 | 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8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 | 0.8 | 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 | 19 | 100.0% |
| 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 | 0.7 | 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 | 53 | 100.0% |
| 10068 | JMFビル赤坂01 | オフィス | 東京都港区 | 1985年3月 | 2021年3月 | 4,470 | 0.4 | 2,544.21 | 10 | 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 | 0.3 | 3,145.67 | 8 | 100.0% |
| 10070 | JMFビル江戸川橋01 | オフィス | 東京都文京区 | 1992年9月 | 2021年3月 | 3,740 | 0.3 | 3,434.93 | 5 | 100.0% |
| 10071 | JMFビル東日本橋01 | オフィス | 東京都中央区 | 1988年3月 | 2021年3月 | 3,200 | 0.3 | 3,254.74 | 9 | 100.0% |
| 10072 | JMFビル市ヶ谷01 | 複合型 | 東京都千代田区 | 2004年10月 | 2021年4月 | 20,935 | 1.7 | 10,372.27 | 28 | 89.3% |
| 10073 | JMFビル広尾01 | 複合型 | 東京都港区 | 2007年11月 | 2021年10月 | 10,000 | 0.8 | 4,212.41 | 35 | 97.5% |
| 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 | 39 | 95.2% |
| 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 | 60 | 97.3% |
| 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 | 41 | 93.2% |
| 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 | 73 | 100.0% |
| 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 | 107 | 97.4% |
| 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 | 57 | 98.4% |
| 10083 | JMFLレジデンス町田 | 住宅 | 東京都町田市 | 2023年8月 | 2023年10月 | 4,059 | 0.3 | 4,693.77 | 179 | 98.9% |
| 10084 | JMFLレジデンス世田谷三宿 | NEW 住宅 | 東京都世田谷区 | 2007年6月 | 2024年3月 | 3,050 | 0.2 | 2,660.21 | 77 | 98.1% |
| 10085 | JMFLレジデンス新板橋 | NEW 住宅 | 東京都板橋区 | 2023年10月 | 2024年3月 | 1,420 | 0.1 | 1,305.01 | 35 | 100.0% |
| 10086 | JMFLレジデンス蔵前二丁目 | NEW 住宅 | 東京都台東区 | 2024年2月 | 2024年4月 | 3,070 | 0.3 | 2,161.83 | 58 | 96.2% |
| 10087 | JMFLレジデンス蔵前鳥越 | NEW 住宅 | 東京都台東区 | 2024年1月 | 2024年4月 | 1,960 | 0.2 | 1,503.78 | 37 | 75.4% |
| 10088 | JMFLレジデンス浅草橋三丁目 | NEW 住宅 | 東京都台東区 | 2024年4月 | 2024年4月 | 4,320 | 0.4 | 2,926.16 | 45 | 55.5% |
| 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% |

※ 2024年8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 (%) |
|-------|---------------------|-------|------------|----------|-----------|---------------|-----------|-------------------|-------|------------|
| 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 | 1.8 | 138,538.63 | 1 | 100.0% |
| 20005 | イオンモール伊丹 | 都市型商業 | 兵庫県伊丹市 | 2002年9月 | 2006年12月他 | 21,488 | 1.8 | 157,904.26 | 1 | 100.0% |
| 20006 | アリオ鳳 | 郊外型商業 | 大阪府堺市西区 | 2008年3月 | 2008年5月 | 19,040 | 1.6 | 95,135.36 | 1 | 100.0% |
| 20007 | イオンモール神戸北 | 郊外型商業 | 兵庫県神戸市北区 | 2006年11月 | 2010年3月 | 10,920 | 0.9 | 128,050.62 | 1 | 100.0% |
| 20009 | ライフ下寺店(底地) | 都市型商業 | 大阪府大阪市浪速区 | - | 2010年3月 | 1,683 | 0.1 | 4,344.18 | 1 | 100.0% |
| 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 | 18 | 97.4% |
| 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 | 12,726.58 | 33 | 99.8% |
| 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 | 0.3 | 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 | 85,078.42 | 113 | 94.6% |
| 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 | 0.9 | 10,189.49 | 10 | 100.0% |

※ 2024年8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 (%) |
|-------|------------------------|--------|------------|----------|-----------|---------------|-----------|-------------------|-------|------------|
| 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 | 13 | 95.5% |
| 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% |
| 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 | 66 | 94.0% |
| 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 | 83 | 98.8% |
| 20041 | JMFLレジデンス桜ノ宮 | NEW 住宅 | 大阪府大阪市都島区 | 2023年8月 | 2024年4月 | 2,050 | 0.2 | 2,451.22 | 117 | 98.3% |
| 20042 | JMFLレジデンス都島 | NEW 住宅 | 大阪府大阪市都島区 | 2024年1月 | 2024年4月 | 1,470 | 0.1 | 1,782.09 | 75 | 100.0% |
| 20043 | JMFLレジデンス天神橋筋六丁目 | NEW 住宅 | 大阪府大阪市北区 | 2024年1月 | 2024年5月 | 1,527 | 0.1 | 1,625.80 | 58 | 96.4% |
| 30001 | イオンハ事 | 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 | 4.5 | 86,419.69 | 223 | 99.9% |
| 30003 | Gビル名古屋栄01 | 都市型商業 | 愛知県名古屋市中区 | 2014年8月 | 2014年12月 | 1,900 | 0.2 | 784.97 | 3 | 73.6% |
| 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 | 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 | 45 | 93.0% |
| 90001 | ならファミリー | 郊外型商業 | 奈良県奈良市 | 1992年11月 | 2003年3月他 | 34,875 | 2.8 | 83,297.41 | 109 | 99.9% |
| 90002 | イオンモール札幌苗穂 | 郊外型商業 | 北海道札幌市東区 | 2003年6月 | 2004年3月 | 7,408 | 0.6 | 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 | 65 | 98.9% |
| 90005 | イオンモール札幌発寒 | 都市型商業 | 北海道札幌市西区 | 2006年10月 | 2008年3月他 | 18,818 | 1.5 | 102,162.16 | 1 | 100.0% |
| 90006 | MrMax長崎店 | 郊外型商業 | 長崎県長崎市 | 2000年10月 | 2011年9月 | 2,475 | 0.2 | 12,115.09 | 2 | 100.0% |
| 90007 | Tecc LIFE SELECT福岡志免本店 | 郊外型商業 | 福岡県糟屋郡志免町 | 2008年11月 | 2012年10月 | 4,852 | 0.4 | 非開示 | 1 | 100.0% |
| 90008 | ラウンドワン広島店 | 都市型商業 | 広島県広島市中区 | 2003年12月 | 2013年10月 | 2,970 | 0.2 | 9,890.63 | 1 | 100.0% |
| 90009 | DFS T ギャラリー沖縄 | 都市型商業 | 沖縄県那覇市 | 2004年11月 | 2014年10月他 | 15,600 | 1.3 | 41,845.28 | 1 | 100.0% |
| 90010 | Gビル仙台一番町01 | 都市型商業 | 宮城県仙台市青葉区 | 1968年12月 | 2015年12月他 | 4,320 | 0.4 | 2,387.17 | 1 | 100.0% |
| 90011 | Gビル那覇新都心01 | 都市型商業 | 沖縄県那覇市 | 2009年11月 | 2017年3月 | 5,650 | 0.5 | 非開示 | 2 | 100.0% |

※ 2024年8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 (%) |
|--------------|----------------------------|-------|-------------|----------|---------|---------------|-----------|-------------------|-------|------------|
| 90012 | JMFビル天神西通り01 | 複合型 | 福岡県福岡市中央区 | 1989年11月 | 2017年4月 | 4,850 | 0.4 | 2,658.19 | 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 | JMFビル仙台01 | オフィス | 宮城県仙台市青葉区 | 1974年3月 | 2021年3月 | 6,800 | 0.6 | 13,082.58 | 85 | 97.7% |
| 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 | JMFレジデンス千早 | 住宅 | 福岡県福岡市東区 | 2006年10月 | 2022年1月 | 3,280 | 0.3 | 10,331.46 | 150 | 99.7% |
| 90017 | Karuzawa 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 | | | 141物件 | | | 1,227,028 | 100 | 2,551,239.63 | 2,920 | 99.3% |

※ 2024年8月末日時点の数値です。

継続鑑定評価額(1/6)

| 物件 番号 | 物件名称 | 帳簿価額 (百万円) | 含み損益 (百万円) | 期末鑑定評価額 (百万円) | | | 適用還元利回り | | | | | | | | |
|----------|-----------------------------|---------------|---------------|------------------|---------|-----|---------|---------|-------|---------|---------|-------|---------|---------|-------|
| | | | | | | | 直接還元法 | | | DCF法 | | | | | |
| | | | | | | | 還元利回り | | | 割引率 | | | 最終還元利回り | | |
| | | | | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 |
| 10001 | あびこショッピングプラザ | 9,178 | 4,221 | 13,300 | 13,400 | 100 | 4.7% | 4.7% | - | 4.4% | 4.4% | - | 4.9% | 4.9% | - |
| 10003 | イトーヨーカドー八柱店 | 1,193 | 676 | 1,860 | 1,870 | 10 | 5.7% | 5.7% | - | 5.5% | 5.5% | - | 6.0% | 6.0% | - |
| 10004 | JMFビル代官山02 | 1,176 | 443 | 1,620 | 1,620 | - | 3.7% | 3.7% | - | 3.5% | 3.5% | - | 3.8% | 3.8% | - |
| 10005 | ジャイル | 21,693 | 11,306 | 32,800 | 33,000 | 200 | 2.6% | 2.6% | - | 2.4% | 2.4% | - | 2.6% | 2.6% | - |
| 10006 | イトーヨーカドー綱島店 | 4,309 | 820 | 5,130 | 5,130 | - | 5.5% | 5.5% | - | 4.8% | 4.8% | - | 5.3% | 5.3% | - |
| 10007 | ビックカメラ立川店 | 13,230 | 9,169 | 22,300 | 22,400 | 100 | 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 | 10,229 | 2,770 | 12,800 | 13,000 | 200 | 5.1% | 5.1% | - | 4.7% | 4.7% | - | 5.4% | 5.4% | - |
| 10009 | JMFビル北青山01 | 912 | 777 | 1,570 | 1,690 | 120 | 3.1% | 3.2% | 0.1% | 2.9% | 3.0% | 0.1% | 3.2% | 3.3% | 0.1% |
| 10011 | 西友ひばりヶ丘店 | 4,420 | 4,269 | 8,670 | 8,690 | 20 | 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) | 2,641 | 2,568 | 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 | 3,832 | 647 | 4,390 | 4,480 | 90 | 3.0% | 3.0% | - | 2.8% | 2.8% | - | 3.1% | 3.1% | - |
| 10014 | 東戸塚オーロラシティ | 43,213 | 186 | 43,400 | 43,400 | - | 4.2% | 4.2% | - | 4.0% | 4.0% | - | 4.4% | 4.4% | - |
| 10016 | Gビル神宮前06 | 2,318 | 651 | 2,950 | 2,970 | 20 | 2.9% | 2.9% | - | 3.0% | 3.0% | - | 3.1% | 3.1% | - |
| 10017 | Gビル神宮前01 | 3,370 | 1,269 | 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 | 23,443 | 8,356 | 31,800 | 31,800 | - | 4.7% | 4.7% | - | 4.2% | 4.2% | - | 4.8% | 4.8% | - |
| 10021 | ラ・ポルト青山 | 9,022 | 1,777 | 10,800 | 10,800 | - | 3.1% | 3.1% | - | 3.2% | 3.2% | - | 3.3% | 3.3% | - |
| 10023 | JMFビル神宮前01 | 5,265 | -1,285 | 3,980 | 3,980 | - | 3.2% | 3.2% | - | 2.9% | 2.9% | - | 3.2% | 3.2% | - |
| 10024 | Gビル南池袋01 | 5,918 | 4,681 | 10,600 | 10,600 | - | 3.9% | 3.9% | - | 3.8% | 3.8% | - | 4.2% | 4.2% | - |
| 10025 | 幕張プラザ | 5,180 | 1,749 | 6,930 | 6,930 | - | 5.0% | 5.0% | - | 5.0% | 5.0% | - | 5.2% | 5.2% | - |
| 10026 | アーバンテラス神宮前 | 2,652 | 2,667 | 5,210 | 5,320 | 110 | 3.3% | 3.3% | - | 3.4% | 3.4% | - | 3.5% | 3.5% | - |
| 10027 | ラウンドワン町田店 | 2,199 | 1,080 | 3,290 | 3,280 | -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 | 2,119 | 1,040 | 3,090 | 3,160 | 70 | 4.5% | 4.4% | -0.1% | 4.5% | 4.4% | -0.1% | 4.7% | 4.6% | -0.1% |
| 10029 | アーカソジェル代官山(底地) | 1,012 | 627 | 1,630 | 1,640 | 10 | - | - | - | 3.2% | 3.2% | - | - | - | - |
| 10030 | Gビル表参道01 | 5,742 | 2,857 | 8,600 | 8,600 | - | 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。

| 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 | | |
| | | | | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 |
| 10031 | ラウンドワン横浜駅西口店 | 3,663 | 1,766 | 5,430 | 5,430 | - | 3.5% | 3.5% | - | 3.6% | 3.6% | - | 3.7% | 3.7% | - |
| 10032 | Gビル三軒茶屋01 | 3,575 | 3,444 | 6,660 | 7,020 | 360 | 3.7% | 3.7% | - | 3.5% | 3.5% | - | 3.8% | 3.8% | - |
| 10035 | コリーヌ馬事公苑 | 3,172 | 1,207 | 4,380 | 4,380 | - | 3.6% | 3.6% | - | 3.3% | 3.3% | - | 3.8% | 3.8% | - |
| 10036 | 川崎ルフロソ | 35,133 | 8,166 | 41,300 | 43,300 | 2,000 | 4.0% | 4.0% | - | 4.0% | 4.0% | - | 4.2% | 4.2% | - |
| 10037 | JMFビル渋谷01 | 3,020 | 1,949 | 4,970 | 4,970 | - | 3.2% | 3.2% | - | 3.0% | 3.0% | - | 3.3% | 3.3% | - |
| 10038 | Gビル表参道02 | 17,710 | 4,239 | 21,750 | 21,950 | 200 | 2.7% | 2.7% | - | 2.5% | 2.5% | - | 2.7% | 2.7% | - |
| 10039 | Gビル吉祥寺01 | 3,505 | 524 | 4,030 | 4,030 | - | 3.7% | 3.7% | - | 3.2% | 3.2% | - | 3.6% | 3.6% | - |
| 10040 | Cute Cube原宿 | 8,412 | 757 | 9,170 | 9,170 | - | 3.0% | 3.0% | - | 2.7% | 2.7% | - | 3.0% | 3.0% | - |
| 10041 | Gビル上野01 | 3,411 | 578 | 3,990 | 3,990 | - | 3.2% | 3.2% | - | 3.0% | 3.0% | - | 3.4% | 3.4% | - |
| 10042 | JMFビル高田馬場01 | 5,955 | 1,704 | 7,670 | 7,660 | -10 | 3.5% | 3.5% | - | 3.2% | 3.2% | - | 3.6% | 3.6% | - |
| 10043 | Gビル秋葉原01 | 5,084 | 3,085 | 8,080 | 8,170 | 90 | 3.5% | 3.5% | - | 3.3% | 3.3% | - | 3.6% | 3.6% | - |
| 10044 | Gビル秋葉原02 | 2,445 | -125 | 2,310 | 2,320 | 10 | 3.2% | 3.2% | - | 3.0% | 3.0% | - | 3.3% | 3.3% | - |
| 10045 | Gビル吉祥寺02 | 14,930 | 1,069 | 16,000 | 16,000 | - | 3.6% | 3.6% | - | 3.4% | 3.4% | - | 3.8% | 3.8% | - |
| 10046 | JMFビル銀座中央通り01 | 12,915 | 984 | 13,550 | 13,900 | 350 | 2.5% | 2.5% | - | 2.3% | 2.3% | - | 2.5% | 2.5% | - |
| 10047 | MARINE & WALK YOKOHAMA | 10,396 | 1,403 | 11,500 | 11,800 | 300 | 4.1% | 4.1% | - | 3.8% | 3.8% | - | 4.2% | 4.2% | - |
| 10048 | Gビル神宮前07 | 2,024 | 615 | 2,640 | 2,640 | - | 2.9% | 2.9% | - | 3.0% | 3.0% | - | 3.1% | 3.1% | - |
| 10049 | Gビル南青山03 | 12,252 | -652 | 11,600 | 11,600 | - | 2.9% | 2.9% | - | 2.5% | 2.5% | - | 2.9% | 2.9% | - |
| 10050 | JMFビル神宮前02 | 2,591 | -421 | 2,170 | 2,170 | - | 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 | 2,342 | 607 | 2,900 | 2,950 | 50 | 4.5% | 4.4% | -0.1% | 4.6% | 4.5% | -0.1% | 4.7% | 4.6% | -0.1% |
| 10052 | m-シティ柏 | 5,652 | 317 | 5,980 | 5,970 | -10 | 4.7% | 4.7% | - | 4.4% | 4.5% | 0.1% | 4.9% | 4.9% | - |
| 10053 | JMFビル神宮前03 | 7,082 | 187 | 7,280 | 7,270 | -10 | 2.9% | 2.9% | - | 3.0% | 3.0% | - | 3.1% | 3.1% | - |
| 10054 | マチノマ大森 | 8,805 | 1074 | 9,770 | 9,880 | 110 | 3.9% | 3.9% | - | 3.7% | 3.7% | - | 4.0% | 4.0% | - |
| 10055 | JMFビル代官山01 | 3,252 | 667 | 3,920 | 3,920 | - | 3.2% | 3.2% | - | 3.3% | 3.3% | - | 3.4% | 3.4% | - |
| 10056 | イオンモール津田沼 | 28,984 | -284 | 28,600 | 28,700 | 100 | 4.7% | 4.7% | - | 4.5% | 4.5% | - | 4.9% | 4.9% | - |
| 10057 | JMFビル横浜馬車道01 | 24,098 | 1201 | 24,500 | 25,300 | 800 | 4.0% | 3.9% | -0.1% | 4.0% | 3.9% | -0.1% | 4.1% | 4.0% | -0.1% |

| 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 | | | 最終還元利回り | | |
| | | | | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 |
| 10058 | JMFビル川崎01 | 23,813 | -1413 | 23,700 | 22,400 | -1,300 | 3.8% | 3.8% | - | 3.5% | 3.5% | - | 3.9% | 3.9% | - |
| 10059 | JMFビル渋谷02 | 19,471 | -171 | 19,100 | 19,300 | 200 | 2.9% | 2.9% | - | 2.7% | 2.7% | - | 3.1% | 3.1% | - |
| 10060 | JMFビル渋谷03 | 16,897 | 302 | 17,200 | 17,200 | - | 2.7% | 2.7% | - | 2.5% | 2.5% | - | 2.8% | 2.8% | - |
| 10061 | JMFビル東陽町01 | 11,427 | -1,027 | 10,400 | 10,400 | - | 3.8% | 3.8% | - | 3.9% | 3.9% | - | 4.0% | 4.0% | - |
| 10062 | OMO3東京赤坂 | 7,851 | 208 | 8,060 | 8,060 | - | 3.9% | 3.8% | -0.1% | 4.0% | 3.9% | -0.1% | 4.1% | 4.0% | -0.1% |
| 10063 | JMFビル日本橋浜町01 | 10,509 | 290 | 10,800 | 10,800 | - | 3.5% | 3.5% | - | 3.3% | 3.3% | - | 3.7% | 3.7% | - |
| 10064 | JMFビル東陽町02 | 9,810 | -1,910 | 7,900 | 7,900 | - | 3.7% | 3.7% | - | 3.8% | 3.8% | - | 3.9% | 3.9% | - |
| 10065 | JMFビル笹塚01 | 9,110 | 109 | 9,200 | 9,220 | 20 | 3.8% | 3.8% | - | 3.6% | 3.6% | - | 4.0% | 4.0% | - |
| 10066 | JMFビル上野01 | 8,556 | 143 | 8,700 | 8,700 | - | 3.6% | 3.6% | - | 3.7% | 3.7% | - | 3.8% | 3.8% | - |
| 10067 | JMFビル横浜01 | 8,184 | 1145 | 8,990 | 9,330 | 340 | 4.1% | 4.0% | -0.1% | 4.2% | 4.1% | -0.1% | 4.3% | 4.2% | -0.1% |
| 10068 | JMFビル赤坂01 | 4,514 | 5 | 4,510 | 4,520 | 10 | 3.0% | 3.0% | - | 2.8% | 2.8% | - | 3.1% | 3.1% | - |
| 10069 | JMFビル神田01 | 4,343 | 136 | 4,470 | 4,480 | 10 | 3.5% | 3.5% | - | 3.3% | 3.3% | - | 3.7% | 3.7% | - |
| 10070 | JMFビル江戸川橋01 | 3,815 | -305 | 3,530 | 3,510 | -20 | 3.8% | 3.8% | - | 3.6% | 3.6% | - | 4.0% | 4.0% | - |
| 10071 | JMFビル東日本橋01 | 3,292 | 287 | 3,410 | 3,580 | 170 | 3.6% | 3.6% | - | 3.4% | 3.4% | - | 3.7% | 3.7% | - |
| 10072 | JMFビル市ヶ谷01 | 21,327 | 972 | 22,100 | 22,300 | 200 | 3.1% | 3.1% | - | 3.2% | 3.2% | - | 3.3% | 3.3% | - |
| 10073 | JMFビル広尾01 | 10,079 | 320 | 10,400 | 10,400 | - | 3.0% | 3.0% | - | 2.8% | 2.8% | - | 3.1% | 3.1% | - |
| 10074 | JMFビル船橋01 | 5,105 | 324 | 5,420 | 5,430 | 10 | 3.8% | 3.8% | - | 3.9% | 3.9% | - | 4.0% | 4.0% | - |
| 10075 | JMFビル赤坂02 | 43,859 | 1,040 | 44,800 | 44,900 | 100 | 2.7% | 2.7% | - | 2.4% | 2.4% | - | 2.7% | 2.7% | - |
| 10076 | JMFレジデンス学芸大学 | 1,557 | 262 | 1,810 | 1,820 | 10 | 3.0% | 3.0% | - | 2.8% | 2.8% | - | 3.1% | 3.1% | - |
| 10077 | JMFレジデンス北品川 | 1,908 | 391 | 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 | 1,692 | 137 | 1,830 | 1,830 | - | 3.4% | 3.4% | - | 3.1% | 3.1% | - | 3.5% | 3.5% | - |
| 10079 | JMFビル中野01 | 4,042 | 167 | 4,200 | 4,210 | 10 | 3.6% | 3.6% | - | 3.7% | 3.7% | - | 3.8% | 3.8% | - |
| 10080 | JMFレジデンス藤沢 | 1,291 | 48 | 1,320 | 1,340 | 20 | 4.0% | 4.0% | - | 3.8% | 3.8% | - | 4.2% | 4.2% | - |
| 10081 | JMFレジデンス新横浜 | 3,315 | 64 | 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 | 2,296 | 133 | 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 | 4,195 | 114 | 4,290 | 4,310 | 20 | 3.6% | 3.6% | - | 3.7% | 3.7% | - | 3.8% | 3.8% | - |

| | | | | | | | 適用還元利回り | | | | | | | | | |
|----------|---------------------|---------------|---------------|------------------|---------|--------|---------|---------|-------|---------|---------|-------|---------|---------|-------|-------|
| | | | | | | | 直接還元法 | | | DCF法 | | | | | | |
| 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) | | | 還元利回り | | | 割引率 | | | 最終還元利回り | | | |
| | | | | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | |
| 10084 | JMFLレジデンス世田谷三宿 | NEW | 3,090 | 349 | - | 3,440 | - | - | 3.1% | - | - | 2.9% | - | - | 3.2% | - |
| 10085 | JMFLレジデンス新板橋 | NEW | 1,439 | 190 | - | 1,630 | - | - | 3.3% | - | - | 3.1% | - | - | 3.4% | - |
| 10086 | JMFLレジデンス蔵前二丁目 | NEW | 3,099 | 290 | - | 3,390 | - | - | 3.1% | - | - | 2.9% | - | - | 3.2% | - |
| 10087 | JMFLレジデンス蔵前鳥越 | NEW | 1,983 | 236 | - | 2,220 | - | - | 3.1% | - | - | 2.9% | - | - | 3.2% | - |
| 10088 | JMFLレジデンス浅草橋三丁目 | NEW | 4,364 | 165 | - | 4,530 | - | - | 3.4% | - | - | 3.2% | - | - | 3.5% | - |
| 20002 | 京都ファミリー | | 5,685 | 424 | 5,590 | 6,110 | 520 | 4.9% | 4.9% | - | 4.4% | 4.4% | - | 5.4% | 5.4% | - |
| 20003 | 河原町オーパ | | 17,759 | -3,759 | 14,000 | 14,000 | - | 4.2% | 4.2% | - | 3.8% | 3.8% | - | 4.1% | 4.1% | - |
| 20004 | イオンモール鶴見緑地 | | 16,370 | 2,829 | 19,200 | 19,200 | - | 5.2% | 5.2% | - | 4.9% | 4.9% | - | 5.4% | 5.4% | - |
| 20005 | イオンモール伊丹 | | 18,340 | -940 | 17,300 | 17,400 | 100 | 4.6% | 4.6% | - | 4.4% | 4.4% | - | 4.8% | 4.8% | - |
| 20006 | アリオ鳳 | | 12,560 | 1,739 | 14,300 | 14,300 | - | 4.9% | 4.9% | - | 4.7% | 4.7% | - | 5.2% | 5.2% | - |
| 20007 | イオンモール神戸北 | | 7,599 | 4,230 | 11,830 | 11,830 | - | 4.8% | 4.8% | - | 4.4% | 4.4% | - | 4.9% | 4.9% | - |
| 20009 | ライフ下寺店(底地) | | 1,717 | 402 | 2,070 | 2,120 | 50 | - | - | - | 4.1% | 4.1% | - | - | - | - |
| 20010 | ライフ太平寺店(底地) | | 1,304 | -214 | 1,100 | 1,090 | -10 | - | - | - | 4.3% | 4.3% | - | - | - | - |
| 20011 | Gビル心斎橋01 | | 1,604 | 1,995 | 3,590 | 3,600 | 10 | 3.3% | 3.3% | - | 3.1% | 3.1% | - | 3.4% | 3.4% | - |
| 20012 | ラウンドワンスタジアム千日前店(底地) | | 8,091 | 5,208 | 12,900 | 13,300 | 400 | - | - | - | 3.3% | 3.3% | - | - | - | - |
| 20013 | Gビル心斎橋02 | | 4,200 | 4,039 | 8,080 | 8,240 | 160 | 3.4% | 3.4% | - | 3.1% | 3.1% | - | 3.6% | 3.6% | - |
| 20014 | 泉佐野松風台(底地) | | 2,657 | -187 | 2,500 | 2,470 | -30 | - | - | - | 5.1% | 5.1% | - | - | - | - |
| 20015 | ラウンドワンスタジアム堺中央環状店 | | 1,508 | 821 | 2,280 | 2,330 | 50 | 5.0% | 4.9% | -0.1% | 5.1% | 5.0% | -0.1% | 5.2% | 5.1% | -0.1% |
| 20016 | (pivo棟) pivo和泉中央 | | 4,952 | 1,267 | 6,240 | 6,220 | -20 | 5.5% | 5.5% | - | 5.3% | 5.3% | - | 5.7% | 5.7% | - |
| | (テックランド棟) | 5.4% | | | | | | 5.3% | -0.1% | 5.2% | 5.1% | -0.1% | 5.6% | 5.5% | -0.1% | |
| 20017 | かみしんプラザ | | 4,465 | 794 | 5,230 | 5,260 | 30 | 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 | | 2,686 | 973 | 3,660 | 3,660 | - | 3.7% | 3.7% | - | 3.7% | 3.7% | - | 3.9% | 3.9% | - |
| 20019 | Gビル心斎橋03 | | 30,192 | 907 | 31,100 | 31,100 | - | 3.4% | 3.4% | - | 3.0% | 3.0% | - | 3.1% | 3.1% | - |
| 20021 | m-シティ豊中 | | 4,974 | 1,565 | 6,530 | 6,540 | 10 | 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 | 253 | 5,990 | 6,010 | 20 | - | - | - | 4.0% | 4.0% | - | - | - | - |

| | | 適用還元利回り | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|-----------------|---------------|---------------|------------------|---------|-------|---------|---------|-------|---------|---------|-------|---------|---------|-------|---|
| 物件 番号 | 物件名称 | 帳簿価額 (百万円) | 含み損益 (百万円) | 期末鑑定評価額 (百万円) | | | 直接還元法 | | | DCF法 | | | | | | |
| | | | | | | | 還元利回り | | | 割引率 | | | 最終還元利回り | | | |
| | | | | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | |
| 20023 | JMFビル阿倍野01 | 4,590 | 949 | 5,390 | 5,540 | 150 | 4.0% | 4.0% | - | 3.6% | 3.6% | - | 4.0% | 4.0% | - | |
| 20024 | JMFビル梅田01 | 9,699 | 600 | 10,200 | 10,300 | 100 | 3.4% | 3.4% | - | 3.1% | 3.1% | - | 3.5% | 3.5% | - | |
| 20025 | Gビル心斎橋04 | 3,294 | -114 | 3,010 | 3,180 | 170 | 3.8% | 3.8% | - | 3.5% | 3.5% | - | 3.9% | 3.9% | - | |
| 20026 | JMFビル京都河原町01 | 2,137 | 312 | 2,440 | 2,450 | 10 | 4.0% | 4.0% | - | 3.8% | 3.8% | - | 4.2% | 4.2% | - | |
| 20027 | JMFビル御堂筋01 | 10,609 | -1,339 | 9,260 | 9,270 | 10 | 3.6% | 3.6% | - | 3.2% | 3.2% | - | 3.4% | 3.4% | - | |
| 20028 | Gビル神戸三宮01 | 3,132 | -52 | 3,040 | 3,080 | 40 | 4.0% | 4.0% | - | 4.1% | 4.1% | - | 4.2% | 4.2% | - | |
| 20030 | Gビル御堂筋02 | 15,500 | 16,299 | 31,500 | 31,800 | 300 | 3.2% | 3.1% | -0.1% | 3.2% | 3.2% | - | 3.3% | 3.3% | - | |
| 20031 | ツイン21 | 60,480 | 5,519 | 65,400 | 66,000 | 600 | 3.6% | 3.6% | - | 3.4% | 3.4% | - | 3.8% | 3.8% | - | |
| 20032 | JMFビル北浜01 | 11,184 | 2,215 | 13,000 | 13,400 | 400 | 3.4% | 3.3% | -0.1% | 3.2% | 3.1% | -0.1% | 3.5% | 3.4% | -0.1% | |
| 20033 | JMFビル大阪福島01 | 8,502 | 1,027 | 9,840 | 9,530 | -310 | 3.5% | 3.4% | -0.1% | 3.3% | 3.2% | -0.1% | 3.6% | 3.5% | -0.1% | |
| 20034 | JMFビル肥後橋01 | 4,251 | 1,138 | 5,310 | 5,390 | 80 | 3.4% | 3.3% | -0.1% | 3.2% | 3.1% | -0.1% | 3.5% | 3.4% | -0.1% | |
| 20035 | コナミスポーツクラブ京橋 | 3,339 | -309 | 3,010 | 3,030 | 20 | 5.0% | 5.0% | - | 4.7% | 4.7% | - | 5.1% | 5.1% | - | |
| 20036 | JMFビル今橋01 | 2,575 | 274 | 2,810 | 2,850 | 40 | 4.1% | 4.1% | - | 4.2% | 4.2% | - | 4.3% | 4.3% | - | |
| 20037 | JMFビル西本町01 | 2,648 | 551 | 2,990 | 3,200 | 210 | 3.7% | 3.6% | -0.1% | 3.5% | 3.4% | -0.1% | 3.8% | 3.7% | -0.1% | |
| 20038 | Gビル心斎橋05 | 9,096 | 4,403 | 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 | 1,444 | 105 | 1,520 | 1,550 | 30 | 3.6% | 3.6% | - | 3.4% | 3.4% | - | 3.7% | 3.7% | - | |
| 20040 | JMFレジデンス大阪福島 | 1,523 | 226 | 1,750 | 1,750 | - | 3.4% | 3.4% | - | 3.5% | 3.5% | - | 3.6% | 3.6% | - | |
| 20041 | JMFレジデンス桜ノ宮 | NEW | 2,080 | 209 | - | 2,290 | - | - | 3.7% | - | - | 3.5% | - | - | 3.8% | - |
| 20042 | JMFレジデンス都島 | NEW | 1,491 | 138 | - | 1,630 | - | - | 3.7% | - | - | 3.5% | - | - | 3.8% | - |
| 20043 | JMFレジデンス天神橋筋六丁目 | NEW | 1,551 | 128 | - | 1,680 | - | - | 3.6% | - | - | 3.4% | - | - | 3.7% | - |
| 30001 | イオン八事 | 2,991 | 608 | 3,600 | 3,600 | - | 5.9% | 5.9% | - | 5.5% | 5.5% | - | 5.8% | 5.8% | - | |
| 30002 | mozoワンダーシティ | 48,053 | 16,446 | 64,200 | 64,500 | 300 | 4.8% | 4.7% | -0.1% | 4.9% | 4.8% | -0.1% | 5.0% | 4.9% | -0.1% | |
| 30003 | Gビル名古屋栄01 | 1,900 | -600 | 1,300 | 1,300 | - | 4.2% | 4.2% | - | 3.7% | 3.7% | - | 4.2% | 4.2% | - | |
| 30004 | パロー勝川店(底地) | 3,205 | 54 | 3,250 | 3,260 | 10 | - | - | - | 4.1% | 4.1% | - | - | - | - | |
| 30005 | JMFレジデンス名駅南 | 2,341 | 78 | 2,420 | 2,420 | - | - | 3.8% | - | 3.9% | 3.9% | - | - | 4.0% | - | |

| 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 | | |
| | | | | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 | 2024年2月 | 2024年8月 | 増減 |
| 90001 | ならファミリー | 32,506 | 4,293 | 36,700 | 36,800 | 100 | 5.1% | 5.1% | - | 4.8% | 4.8% | - | 5.6% | 5.6% | - |
| 90002 | イオンモール札幌苗穂 | 4,611 | 2,796 | 9,260 | 7,408 | -1,852 | 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 | 9,197 | 1,502 | 10,700 | 10,700 | - | 5.5% | 5.5% | - | 5.3% | 5.3% | - | 5.8% | 5.8% | - |
| 90004 | おやまゆうえんハーヴェストワーク | 7,151 | 2,588 | 9,680 | 9,740 | 60 | 5.7% | 5.6% | -0.1% | 5.5% | 5.4% | -0.1% | 6.0% | 5.9% | -0.1% |
| 90005 | イオンモール札幌発寒 | 13,694 | 11,105 | 24,800 | 24,800 | - | 4.7% | 4.7% | - | 4.5% | 4.5% | - | 4.9% | 4.9% | - |
| 90006 | MrMax 長崎店 | 2,376 | 833 | 3,220 | 3,210 | -10 | 5.5% | 5.5% | - | 5.2% | 5.2% | - | 5.6% | 5.6% | - |
| 90007 | Tecc LIFE SELECT福岡志免本店 | 4,044 | 2,945 | 6,830 | 6,990 | 160 | 5.3% | 5.2% | -0.1% | 5.4% | 5.3% | -0.1% | 5.5% | 5.4% | -0.1% |
| 90008 | ラウンドワン広島店 | 2,634 | 1,505 | 4,150 | 4,140 | -10 | 4.8% | 4.8% | - | 4.8% | 4.8% | - | 5.0% | 5.0% | - |
| 90009 | DFS T ギャラリー沖縄 | 14,057 | 4,242 | 18,100 | 18,300 | 200 | 4.9% | 4.9% | - | 4.4% | 4.4% | - | 7.6% | 7.6% | - |
| 90010 | Gビル仙台一番町01 | 4,401 | 8 | 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 | 5,415 | 1,384 | 6,670 | 6,800 | 130 | 5.2% | 5.1% | -0.1% | 5.4% | 5.3% | -0.1% | 5.4% | 5.3% | -0.1% |
| 90012 | JMFビル天神西通り01 | 5,021 | -221 | 4,640 | 4,800 | 160 | 3.9% | 3.9% | - | 3.5% | 3.5% | - | 3.9% | 3.9% | - |
| 90013 | Gビル天神西通り02 | 5,172 | 437 | 5,610 | 5,610 | - | 3.3% | 3.3% | - | 3.1% | 3.1% | - | 3.4% | 3.4% | - |
| 90014 | JMFビル仙台01 | 6,844 | 815 | 7,530 | 7,660 | 130 | 4.1% | 4.1% | - | 4.2% | 4.2% | - | 4.3% | 4.3% | - |
| 90015 | ドーミーイン博多祇園 | 4,385 | 94 | 4,390 | 4,480 | 90 | 4.2% | 4.1% | -0.1% | 4.4% | 4.3% | -0.1% | 4.4% | 4.3% | -0.1% |
| 90016 | JMFレジデンス千早 | 3,430 | 739 | 4,090 | 4,170 | 80 | 4.0% | 4.0% | - | 3.8% | 3.8% | - | 4.1% | 4.1% | - |
| 90017 | Karuizawa Commongrounds(底地) | 519 | 17 | 535 | 537 | 2 | - | - | - | 4.4% | 4.4% | - | - | - | - |
| ポートフォリオ物件合計 | | 1,166,468 | 206,726 | 1,344,515 | 1,373,195 | 28,680 | | | | | | | | | |

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

45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 | 37,800百万円 | 37,800百万円 |
| 借入期間 | 7.1年 | 7.7年 |
| 平均デットコスト ⁶ | 0.63% | 1.20% |

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 | 4,000 | 0.8 | 0.5 | 0.46 |
| 長期借入金 | 499,145 | 8.7 | 4.3 | 0.63 |
| 投資法人債 | 50,500 | 8.6 | 3.3 | 0.65 |
| 有利子負債合計 | 553,645 | 8.7 | 4.2 | 0.63 |

財務指標の推移

運用目安 LTVの運用レンジ：40%～50% LTV40%～45%までの取得余力：約 350億円～1,700億円

| | 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) | 2024年8月期 (第45期) |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| LTV ² | 38.1% | 38.7% | 38.6% | 38.6% | 39.3% | 39.1% | 39.2% | 38.7% | 38.1% | 38.0% |
| 総資産有利子負債 比率 ³ | 45.0% | 45.6% | 45.6% | 43.6% | 44.1% | 44.0% | 44.1% | 44.1% | 44.1% | 44.2% |
| 長期負債比率 ⁴ | 100.0% | 98.5% | 100.0% | 100.0% | 98.9% | 98.9% | 98.9% | 99.6% | 99.9% | 99.3% |
| 固定金利比率 | 93.3% | 92.8% | 94.8% | 94.4% | 94.0% | 94.4% | 95.5% | 95.7% | 96.4% | 95.8% |
| 平均借入残存期間 ⁵ | 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 | 4.2年 |
| 平均デットコスト ⁶ | 0.86% | 0.82% | 0.79% | 0.75% | 0.73% | 0.71% | 0.70% | 0.72% | 0.73% | 0.75% |

1. 2024年8月31日時点。詳細(借入先、残高、利率等)は、本投資法人ウェブサイト(<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>)をご確認ください。

2. 期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。

3. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。

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8月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。

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

レンダーフォーメーション¹

| 借入先金融機関 | 借入金残高 (百万円) | 比率 (%) |
|----------|----------------|-----------|
| 三菱UFJ銀行 | 137,280 | 27.3 |
| 三井住友銀行 | 75,000 | 14.9 |
| 日本政策投資銀行 | 57,475 | 11.4 |
| 三井住友信託銀行 | 50,391 | 10.0 |
| みずほ銀行 | 48,000 | 9.5 |
| SBI新生銀行 | 18,000 | 3.6 |
| りそな銀行 | 14,900 | 3.0 |
| あおぞら銀行 | 11,950 | 2.4 |
| 信金中央金庫 | 11,700 | 2.3 |
| 福岡銀行 | 11,550 | 2.3 |
| その他 | 66,900 | 13.3 |
| 借入金合計 | 503,145 | 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- |

1. 2024年8月31日時点
2. 2024年8月31日時点。詳細(借入先、残高、利率等)は、本投資法人ウェブサイト(<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>)をご確認ください。

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 | 50,500 | | 8.6 | 0.654 |

JMF
06

サステナビリティの取り組み

2030年・2050年を想定した、気候関連リスク・機会に伴う本投資法人の事業への影響を分析し、それに対する対応及び施策を策定

シナリオ分析（定量分析）

（単位：百万円）

| 分類 | | リスク・ 機会項目 | 財務的影響 | | | | | | JMFの取り組みと施策 |
|--|---------------|------------------------------------|--|------------|------|------|-------|--|---|
| | | | キャッシュフローの変化 | リスク/ 機会 | 4℃ | | 1.5℃ | | |
| | | | | | 2030 | 2050 | 2030 | 2050 | |
| 移行リスク・機会 | 政策・法規制 | 法規制 対応コストの 増加 | CO ₂ 排出量規制や炭素税の導入による、CO ₂ 排出コストの増加 | リスク | ▲12 | ▲19 | ▲411 | 0 | <ul style="list-style-type: none">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2030年までにScope1+2 の総排出量を42%削減（2020年対比）直接管理物件において再エネ由来電力の導入間接管理物件のテナントに対する再エネ由来電力の導入切替促進郊外型大規模物件から都市部小規模物件への戦略的な物件入替による総排出量削減 |
| | | | 環境認証/省エネ格付け取得費用の増加 | リスク | － | － | ▲9 | ▲16 | <ul style="list-style-type: none">ポートフォリオ全体の環境認証取得割合75%目標環境認証/省エネ格付けの計画的取得 |
| | 技術 | 低炭素/ 省エネ化 技術の普及 | 低炭素・省エネ設備へのレトロフィットに伴う費用増加 | リスク | － | － | ▲126 | ▲152 | <ul style="list-style-type: none">外部専門業者による省エネ診断の実施計画的な設備改修による照明・空調等の省エネ化 |
| | | | ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減 | 機会 | － | － | 51 | 90 | <ul style="list-style-type: none">計画的な省エネ設備導入の実施PPA方式での太陽光パネル設置 |
| | 市場 | 建物の環境 性能に関する 社会的重要 性の向上 | 環境性能が高い物件に対する鑑定評価額・平均賃料の上昇 | 機会 | － | － | 3,071 | 5,419 | <ul style="list-style-type: none">定期的に環境認証を取得し、環境性能の維持・向上を企図環境認証取得割合のKPIを設定 |
| | | | グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下 | 機会 | － | － | 5 | 9 | <ul style="list-style-type: none">グリーンボンドの継続発行 |
| | 物理的 リスク・機会 | 急性 台風・集中 豪雨・洪水・ 浸水の増加 | 保有物件の浸水による修繕コストや事前の対策費及び損害保険料の増加 | リスク | ▲204 | ▲283 | ▲196 | ▲204 | <ul style="list-style-type: none">DDプロセスにおける浸水リスク評価保有物件について定期的にハザードマップ確認による浸水リスクの把握 |
| 保有物件の浸水に伴う営業機会の損失により、テナント賃料減少や商業施設の歩合賃料の減少 | | | リスク | ▲111 | ▲111 | ▲55 | ▲55 | <ul style="list-style-type: none">緊急連絡網を100%整備し、災害被害の状況確認、復旧まで迅速に対応避難訓練等BCP対応を定期的に実施損害保険会社を通じて災害リスクサーベイを実施 | |
| 保険による損失補填 | | | 機会 | 75 | 104 | 72 | 75 | <ul style="list-style-type: none">浸水などのリスク状況を鑑み、保険を付保 | |

Scope別のGHG排出量と設定目標

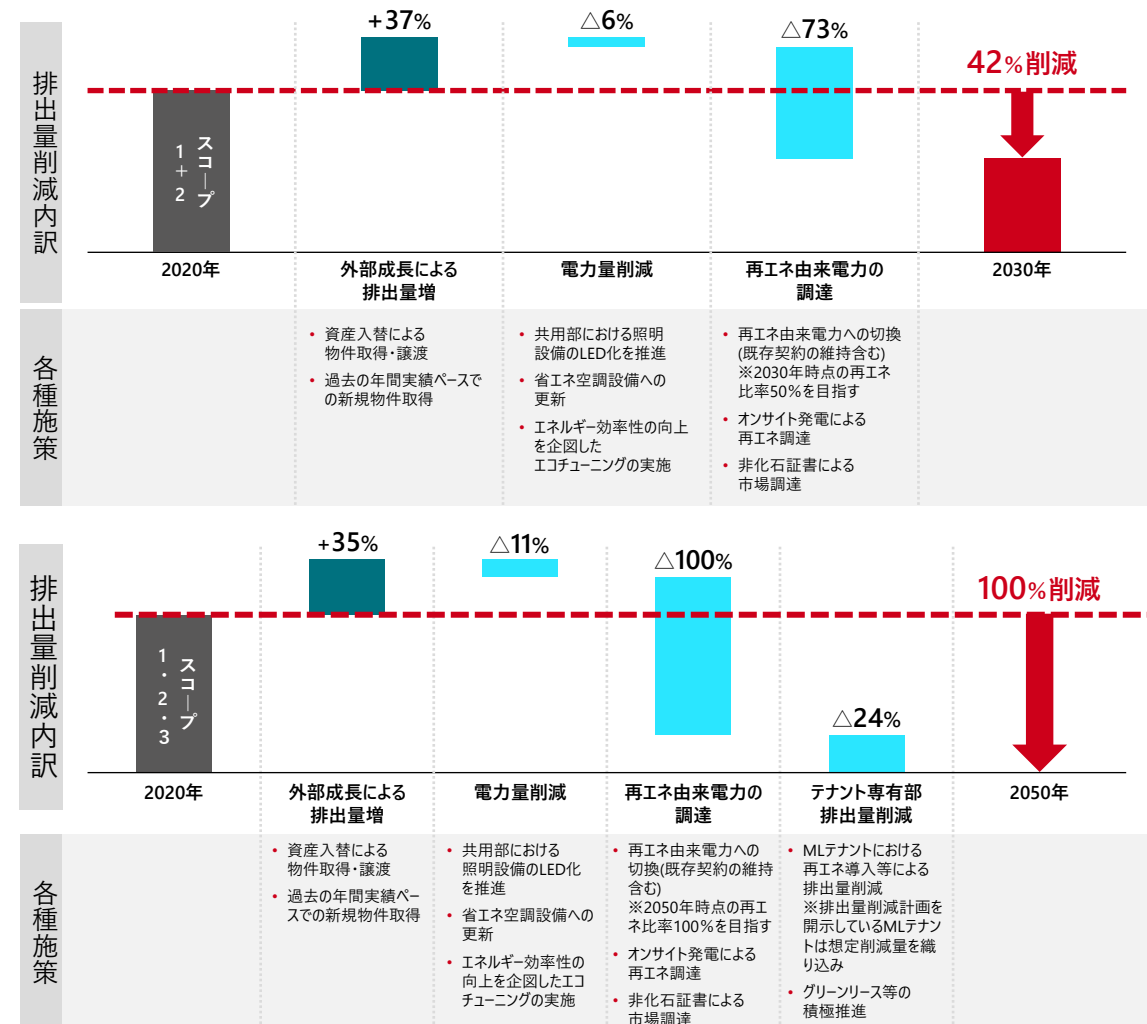
2030年 Scope1+2 総排出量42%削減目標に対し、
2023年度までに35.6%を達成

(単位：t-CO₂)

| | | 2020年※ | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 目標 |
|-----------------|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|
| Scope1 | | 5,608 | 5,135 | 5,542 | 5,302 | 2030年 総排出量 42%削減※ |
| Scope2(マーケット基準) | | 29,884 | 24,633 | 22,061 | 17,558 | |
| Scope3 | カテゴリ1 購入した製品・サービス | 16,998 | 17,110 | 16,975 | 17,207 | 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 | 32,943 | |
| | 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 | 6,215 | |
| | カテゴリ5 事業から出る廃棄物 | 13,017 | 14,478 | 14,374 | 16,074 | |
| | カテゴリ6 出張 | 1 | 0 | 0 | 0 | |
| | カテゴリ7 雇用者の通勤 | 3 | 1 | 1 | 1 | |
| | カテゴリ12 販売した製品の廃棄 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | カテゴリ13 リース資産(下流) | 165,531 | 152,527 | 139,855 | 164,329 | |
| | カテゴリ15 投資 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 全体合計 | | 267,938 | 244,347 | 233,899 | 259,629 | 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)



環境課題への取り組み事例

各物件の取り組み

■ Gビル南池袋01

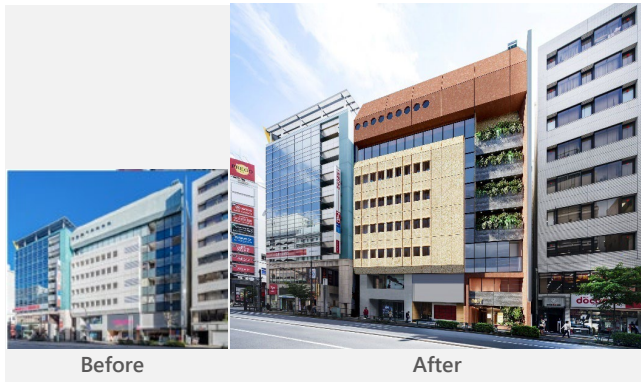
本物件のリニューアルに関して、国内7例目、Jリート3例目の「ポジティブ・インパクト不動産投資^(注)」の評価を取得しました。

環境への配慮や社会的責任の観点を重視しており、CSRデザイン環境投資顧問株式会社より、PIF原則及びPIREフレームワークと整合する「ポジティブ・インパクト不動産投資」であるとの評価を受けています。

インパクトのトピック

- ・ サークュラリティ/資源強度・廃棄物 – リサイクル資材を用いた「改修」による躯体の継続使用の実現
- ・ 気候の安定性 – 改修を選択することによるCO₂排出量抑制
- ・ 包摂的で健全な経済 – 1階ロビーを通り抜け可能に改修

▼ 外観リニューアル イメージ



▼ 1階エントランスホールリニューアル イメージ



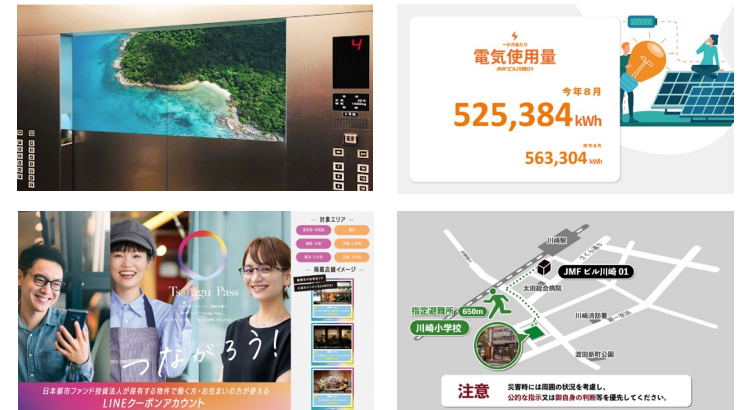
(注) ポジティブ・インパクト不動産投資とは、国連環境計画・金融イニシアティブ（以下「UNEP FI」といいます。）が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」（以下「PIF原則」といいます。）の概念、及びそれに基づく「ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク」（以下「PIREフレームワーク」）に即した取り組みをいいます。

■ 2023年度 省エネ工事

JMFの保有物件の照明のLED化を推進し、エネルギー消費量の削減に取り組んでいます。2023年度はLED化を含む省エネ工事を実施し、消費エネルギー削減量は1,854,171kWh、CO₂排出削減量は868.99t-CO₂となり、消費電力の削減によるコスト削減は、約 4,400万円/年となりました。

■ エレベーターサイネージの有効活用

JMFのオフィス物件を中心に、15物件77台のサイネージを設置しています。サイネージを有効活用し、テナントサービスの告知や電気使用量の表示等を行い、テナント満足度の向上やESGの意識向上につなげています。



■ 生物多様性

JMFの保有物件では、生態系がもたらすさまざまな恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献しています。また、訪れるお客さまに安らぎを与えられるよう、施設の緑化や公園などの公共スペースの設置に積極的に取り組んでいます。

ツイン21 ▶



投資法人・資産運用会社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。

資産運用会社従業員の取り組み

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り組みを推進しています。

活動の目的

- ・ 地域社会の幸に貢献し、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り組む重要課題への洞察を深める

■ 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

投資法人の取り組み

地域社会に向けた取り組み

■ ならファミリー

地域との密接な連携と協力により、地域活性化及び市民サービスの向上を図ることを目的とした「包括連携協定」を奈良市と締結。

2024年4月11日（木）に締結式を執り行い、コミュニティの創出、市政のPR（市政情報の発信）など、今後の取り組みについて発表しました。



■ 京都ファミリー

2024年2月に、「NPO法人さりをひろば」との織物ワークショップを開催しました。

■ JMFビル肥後橋01

寄付型自販機を設置し、日本赤十字社への寄付を行いました。

テナントに向けた取り組み

■ グリーンリースの導入

JMFでは、再生可能エネルギーの導入や、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などを自主的に取り決め実践するグリーンリースの導入の提案を行っています。社会的な脱炭素化の動きからグリーンリース契約に関心が深いテナントが増加しています。今後もグリーンリースの導入促進等、テナントとの協業を通じGHG排出量削減を促進する取り組みを進めていく計画です。

主な導入物件 あびこショッピングプラザ、イオンモール津田沼、幕張プラザ、かみしんプラザ、JMFビル今橋01、他

■ タイムズカーとの連携

JMF保有の住宅物件にて、カーシェアリング促進のため、カーシェア企業との連携を進め、住宅物件の入居者向け初期設定無料キャンペーンを実施しています。



専門性の高い役員による運営体制の構築

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

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

2.1年

2024年8月31日時点



白須洋子 西田雅彦 伊藤治

| 役職名 | 氏名 | 選任理由 | 45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% (11回/11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% (11回/11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% (11回/11回) |

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



- 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面談は毎期100件以上実施



https://youtu.be/sc40_r04h9k

個人投資家向けJMF紹介動画を公開

IR活動実績(オンライン開催、電話／Web会議を含む)

(2024年3月～2024年8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 | 91回 |
| 海外機関投資家向けIRミーティング | 39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 | DBJ Green Building | BELS | 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 | | | |
| 10035 | 複合型 | コリヌ馬事公苑 | | | | A3+ NEW |
| 10036 | 複合型 | 川崎ルフロン | 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 |
| 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 | A | | ★★ | |
| 10060 | オフィス | JMFビル渋谷03 | A | | ★★ | |
| 10060 | オフィス | JMFビル渋谷03 CASBEEスマート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8月31日時点
2. 底地資産を除くポートフォリオ延床面積ベース

| 物件番号 | 用途 | 物件名 | CASBEE不動産 | DBJ Green Building | BELS | 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 | | ★★★ | | |
| 20002 | 都市型商業 | 京都ファミリー | S | ★★★ | | |
| 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 ギャラリー沖縄 | A | ★★★ | | |
| 90011 | 都市型商業 | Gビル那覇新都心01 | S | | | |
| 90014 | オフィス | JMFビル仙台01 | A | | | |
| 90016 | 住宅 | JMFレジデンス千早 | B+ | | | |

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 | 38 | 2,178,390.78 | 74.2% |
| DBJ Green Building | 22 | 933,731.62 | 31.8% |
| BELS | 6 | 45,407.53 | 1.5% |
| 東京都中小低炭素モデルビル | 9 | 72,172.60 | 2.5% |
| 環境認証取得合計 | 75 | 2,290,149.57 | 78.0% |



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

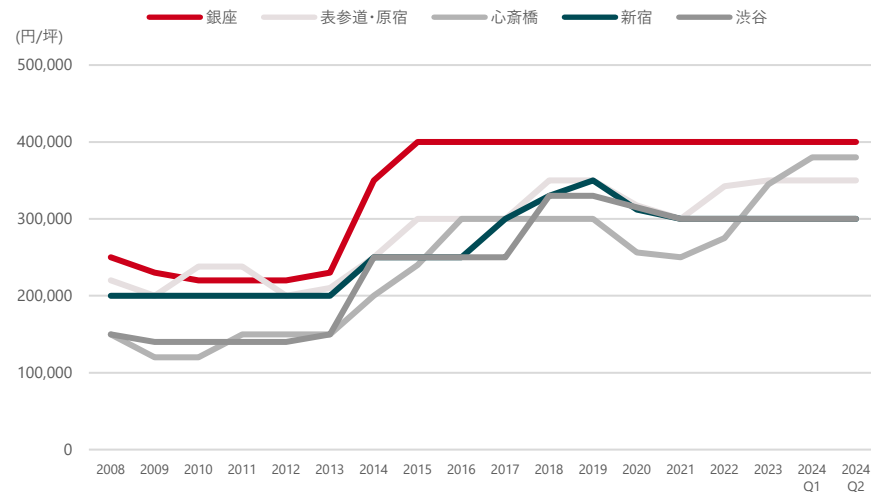
2023年10月参加

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KJRマネジメント)は国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。
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

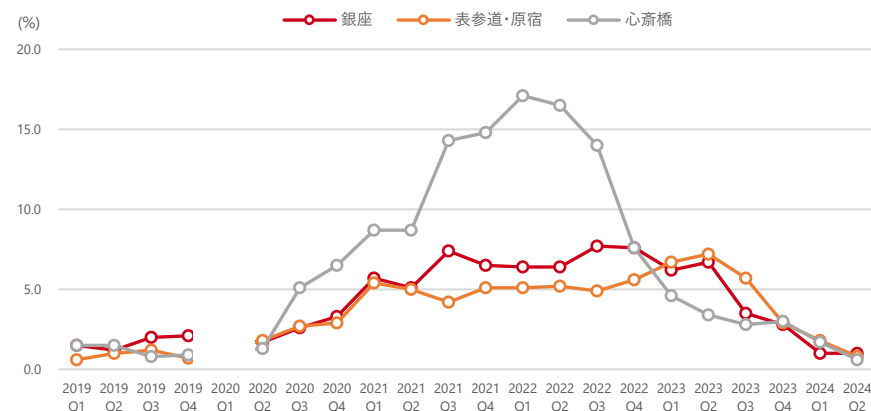
マーケットデータ

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全て」に変更しています。

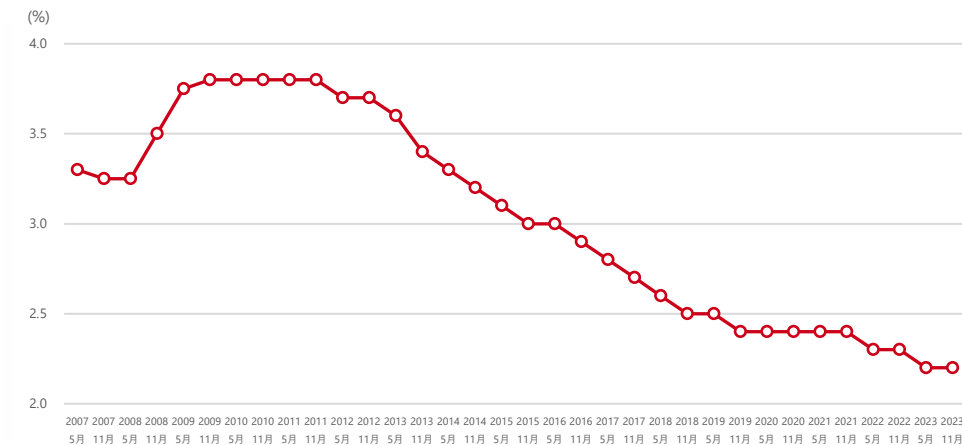
銀座ハイストリートの賃料



(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

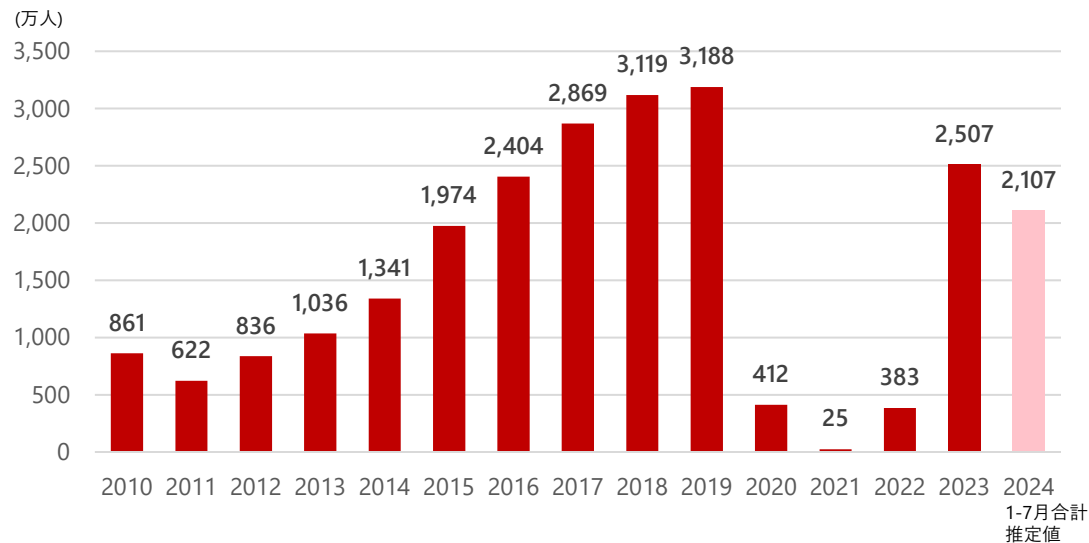
都市型商業施設のプライム立地(銀座)の利回り推移



(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

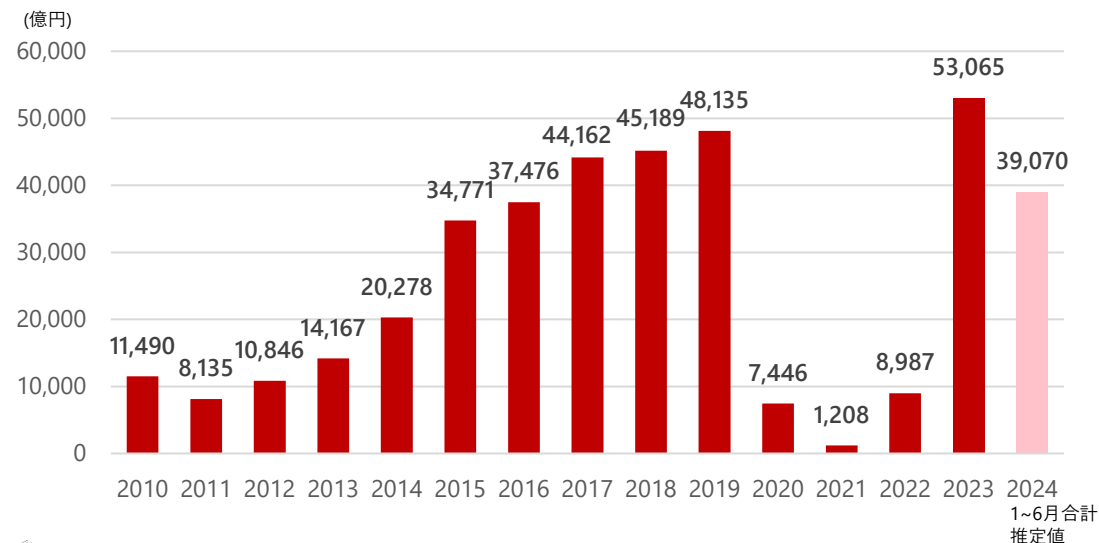
訪日外国人の推移¹



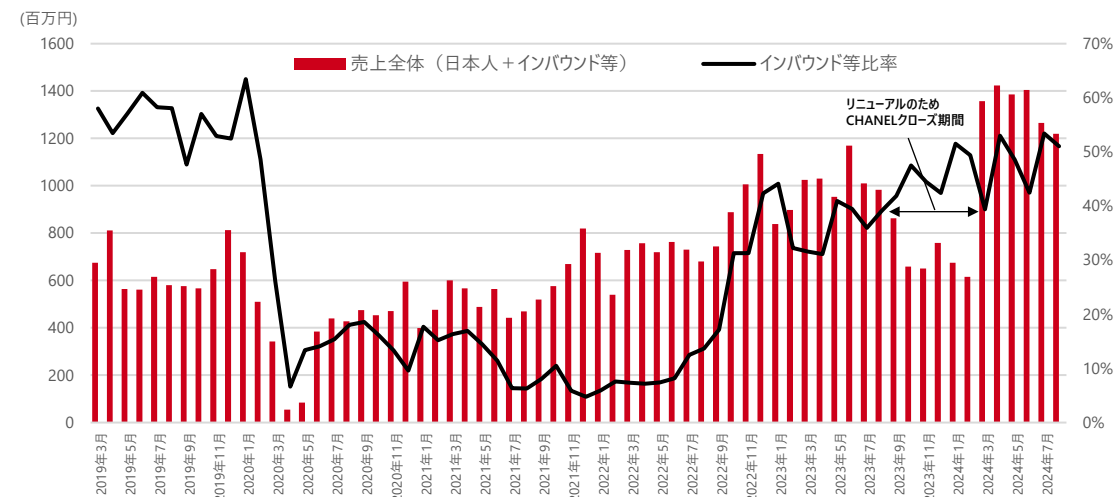
大阪 心斎橋筋商店街エリアの通行量²



訪日外国人の年間旅行消費額推移¹

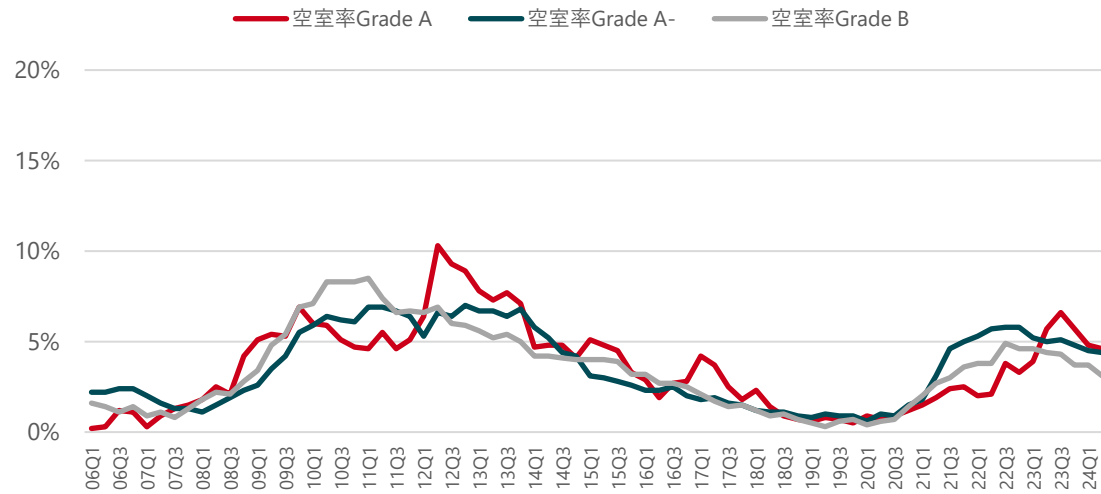


東京 表参道 GYRE売上全体・インバウンド等比率²

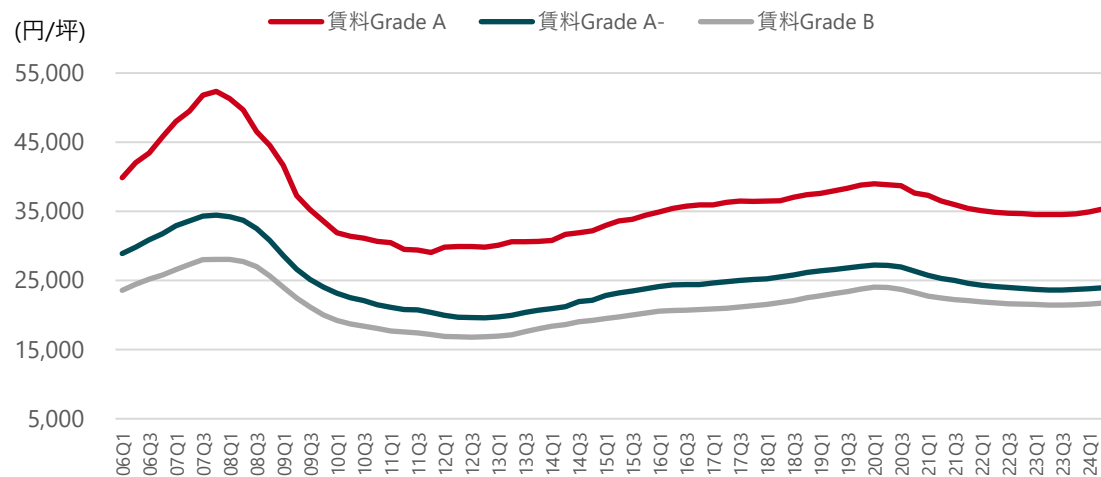


¹ 観光局 訪日外客統計、観光庁 訪日外国人消費動向のデータを基に資産運用会社が作成。
² 資産運用会社が作成。

東京のグレード別空室率推移

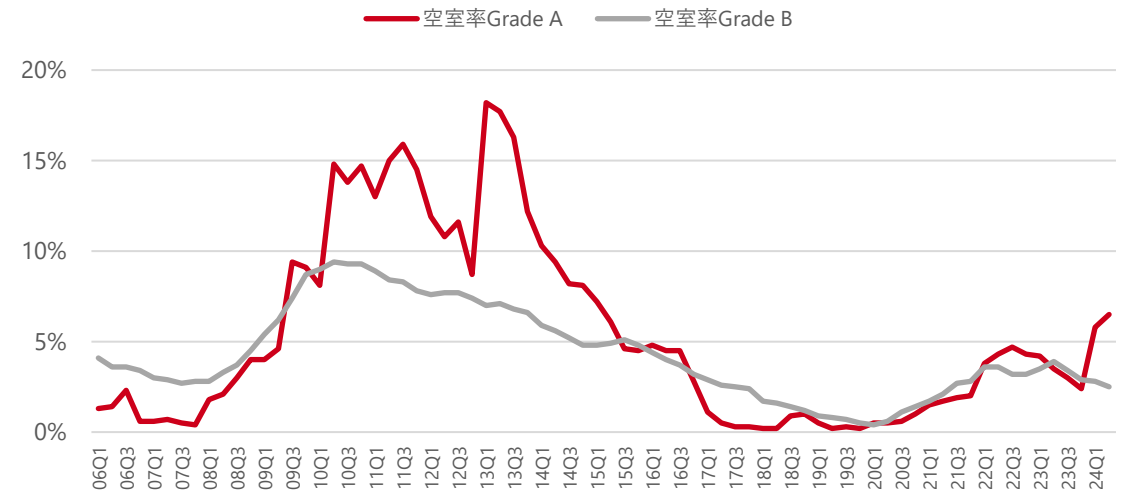


東京のグレード別賃料の推移

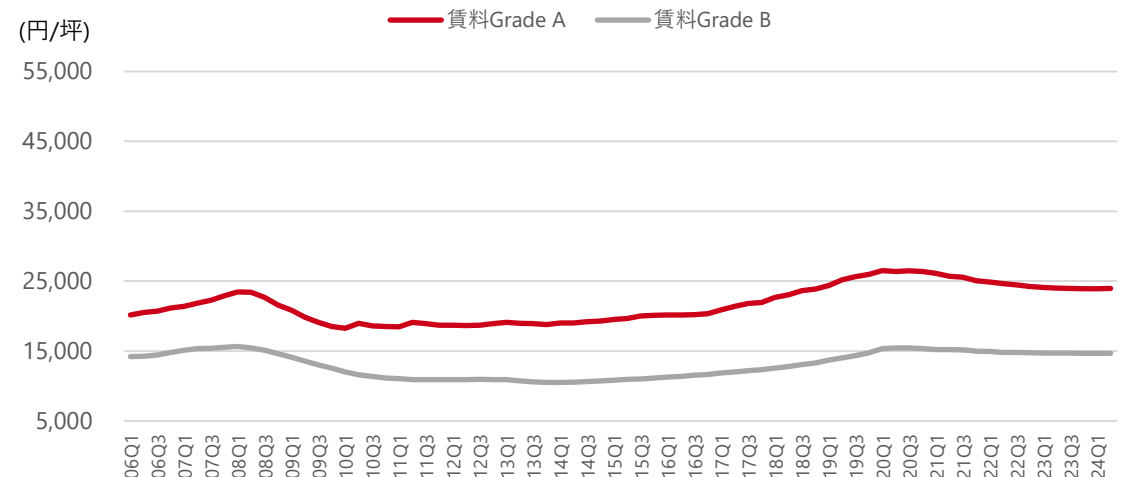


(出所)シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成。

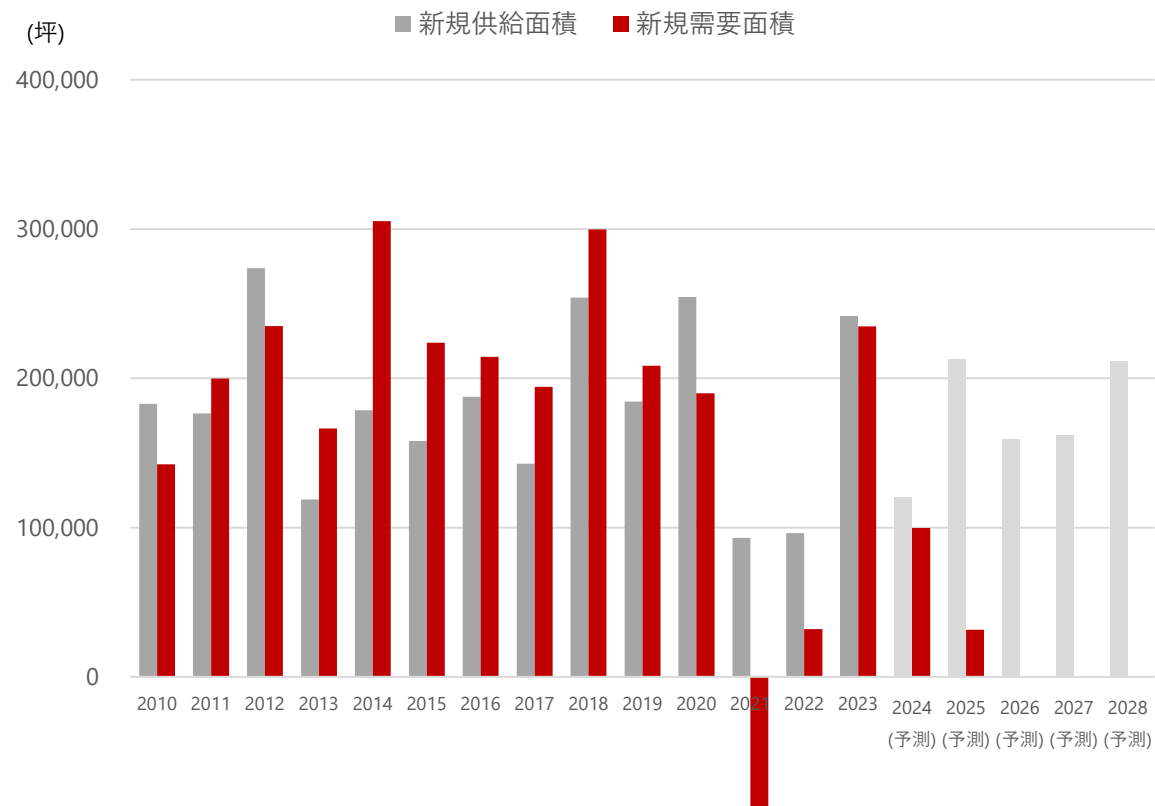
大阪のグレード別空室率推移



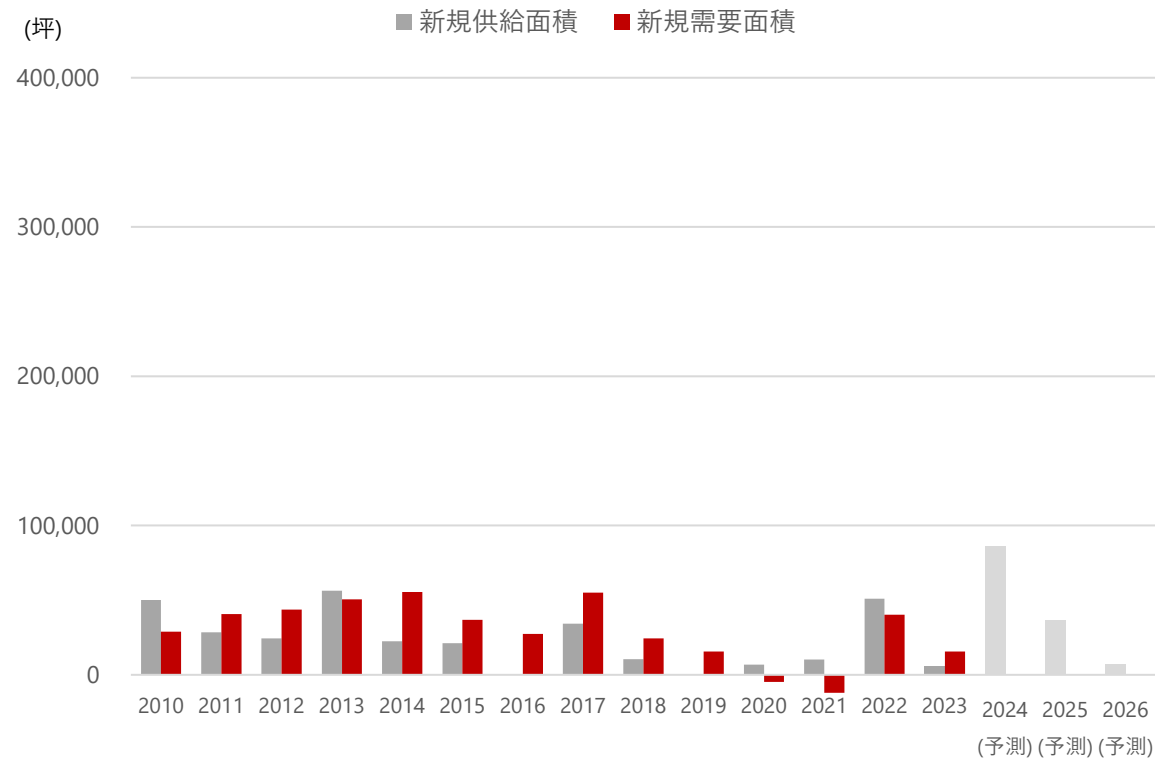
大阪のグレード別賃料の推移



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。

大阪ビジネスエリアと主な新規供給予定オフィスビル



| | | | |
|---|------------------------|------------|--------------|
| 1 | グラングリーン大阪 | 約 95,967 坪 | 2024年11月(予定) |
| 2 | キャロットホールディングス本社ビル (仮称) | 約 1,255 坪 | 2025年2月(予定) |
| 3 | P M O E X 本町 | 約 4,268 坪 | 2025年4月(予定) |
| 4 | 淀屋橋ステーションワン | 約 22,108 坪 | 2025年5月(予定) |
| 5 | P M O 梅田 | 約 1,867 坪 | 2025年7月(予定) |
| 6 | 梅田新御堂オフィスビル (仮称) | 約 3,079 坪 | 2025年9月(予定) |
| 7 | F D S 大阪本町ビル (仮称) | 約 3,961 坪 | 2025年11月(予定) |
| 8 | 淀屋橋駅西地区市街地再開発事業 (仮称) | 約 40,000 坪 | 2025年12月(予定) |

大阪ビジネスパーク(OBP)周辺

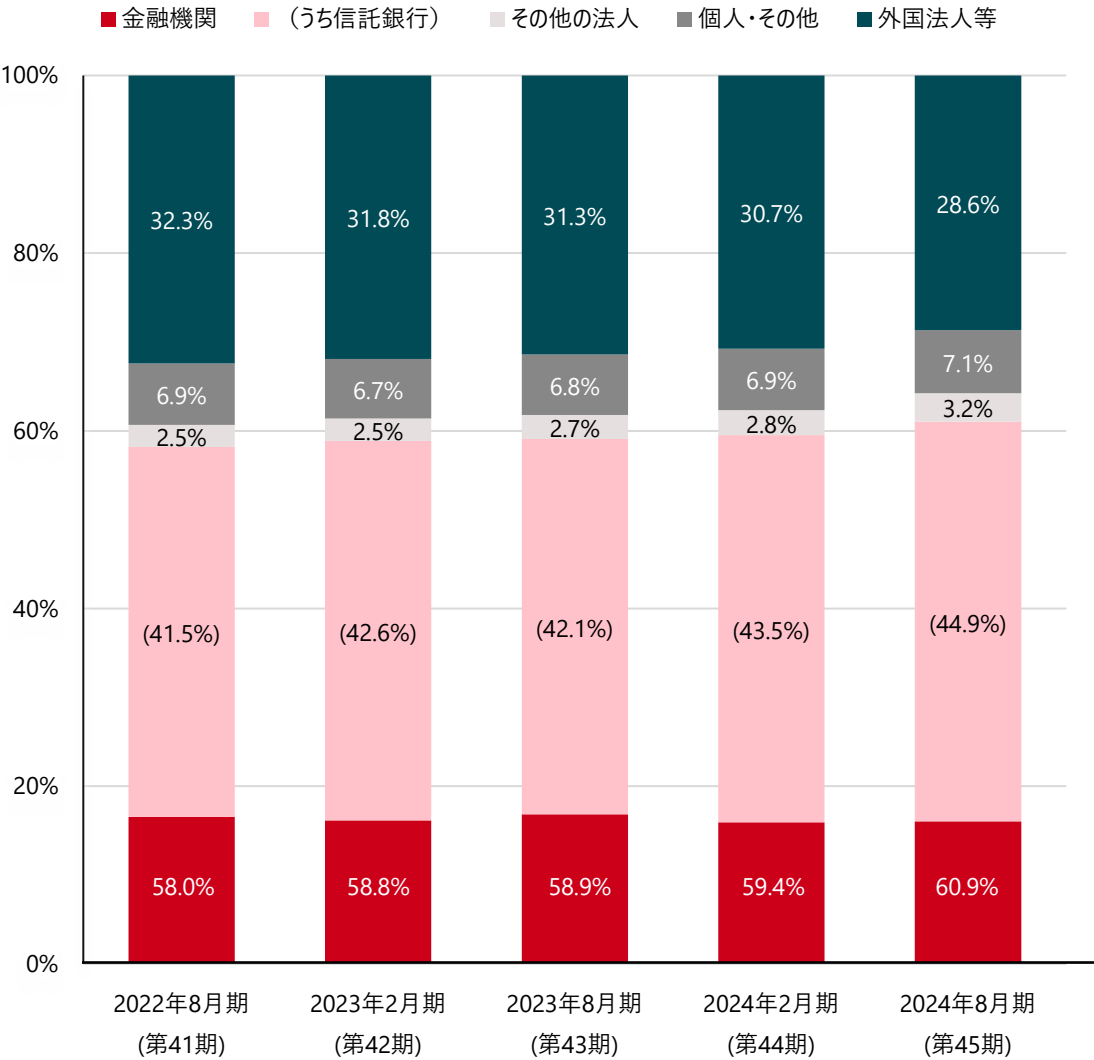


(出所)報道関係資料を基に資産運用会社が作成。面積は延床面積を記載。

JMF
08

その他

所有者別投資口数割合の推移



1. 2024年8月期(第45期)末発行済投資口数 6,978,509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

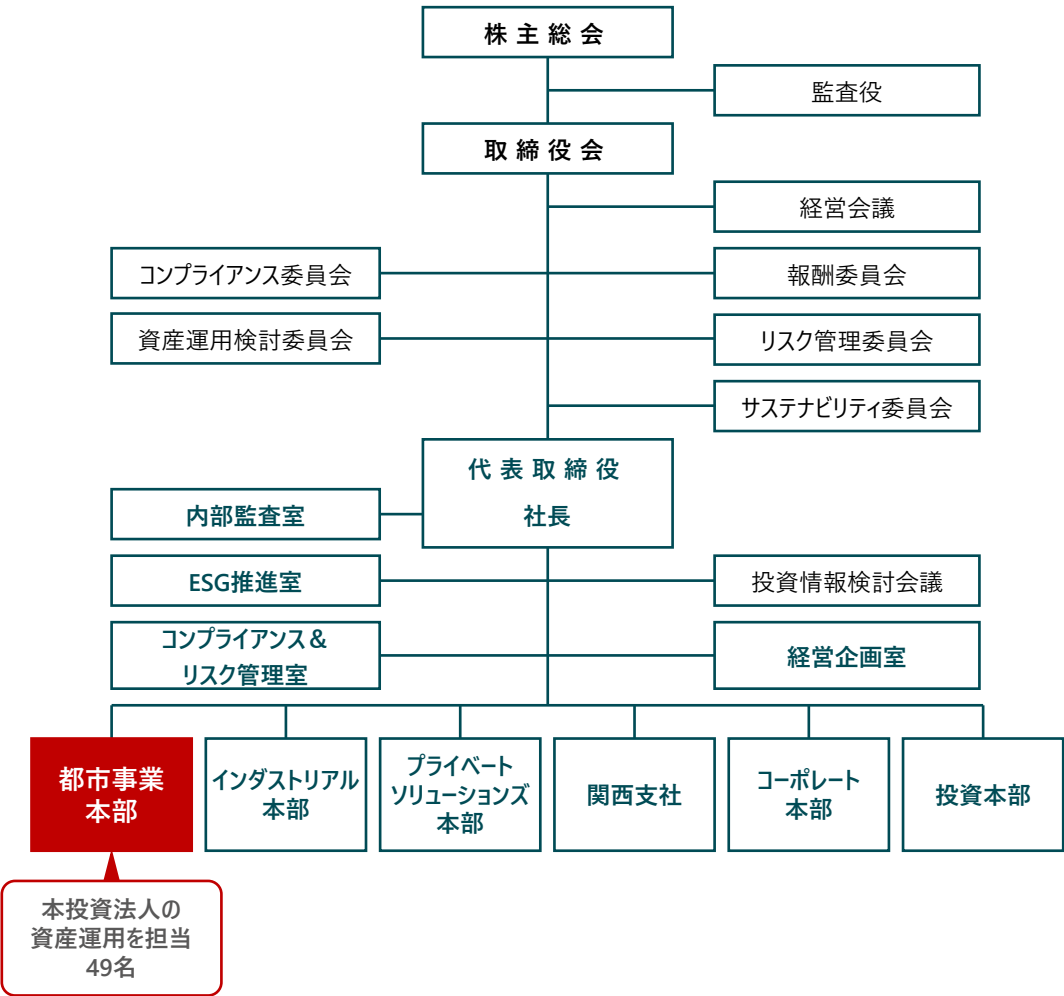
| 順位 | 氏名又は名称 | 所有投資口数 (口) | 所有比率 (%) |
|-----------|---|---------------|-------------|
| 1 | 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 1,500,463 | 21.50 |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 1,187,183 | 17.01 |
| 3 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 374,226 | 5.36 |
| 4 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 138,023 | 1.97 |
| 5 | 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 137,008 | 1.96 |
| 6 | THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND | 128,314 | 1.83 |
| 7 | STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 113,285 | 1.62 |
| 8 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 | 103,728 | 1.48 |
| 9 | みずほ証券株式会社 | 93,399 | 1.33 |
| 10 | 日本証券金融株式会社 | 92,315 | 1.32 |
| 上位10投資主合計 | | 3,867,944 | 55.42 |
| KKR保有分 | | 62,800 | 0.89 |



会社概要 (2024年9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 168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 | 90 名 |
| | 一級建築士 | 10 名 |
| | 不動産鑑定士 | 13 名 |
| | 日本証券アナリスト協会検定会員 | 5 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. 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)：JMFLレジデンス町田、JMFLレジデンス名駅南 2024年8月期(第45期)：JMFLレジデンス世田谷三宿、JMFLレジデンス新板橋、JMFLレジデンス蔵前二丁目、JMFLレジデンス蔵前鳥越、JMFLレジデンス浅草橋三丁目、JMFLレジデンス桜ノ宮、JMFLレジデンス都島、JMFLレジデンス天神橋筋六丁目 <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%) |
| P6 | <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 |
| 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%)、イトーヨーカドー綱島店(60%) 6. <取得> 2024年8月期(第45期)：JMFLレジデンス世田谷三宿、JMFLレジデンス新板橋、JMFLレジデンス蔵前二丁目、JMFLレジデンス蔵前鳥越、JMFLレジデンス浅草橋三丁目、JMFLレジデンス桜ノ宮、JMFLレジデンス都島、JMFLレジデンス天神橋筋六丁目 2025年2月期(第46期)：ユニモちはら台、Gビル神宮前10、JMFビル横浜港北01、JMFビル大阪福島02 <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%)、イトーヨーカドー綱島店(60%) 7. 当該口数は、2024年8月期末時点の発行済投資口数6,978,509口に、2024年9月25日及び2024年9月30日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、2024年10月4日に払込が完了した新投資口の発行口数204,100口（一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって発行される予定の10,200口（上限口数）を加えた口数です |
| 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4月17日予想：イオンモール札幌苗穂(20%) 今回予想：イオンモール札幌苗穂(20%)、イトーヨーカドー綱島店(60%) 6. <取得> ユニモちはら台、Gビル神宮前10、JMFビル横浜港北01、JMFビル大阪福島02 <売却> イトーヨーカドー綱島店(60%) 7. 当該口数は、2024年8月期末時点の発行済投資口数6,978,509口に、2024年9月25日及び2024年9月30日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、2024年10月4日に払込が完了した新投資口の発行口数204,100口（一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって発行される予定の10,200口（上限口数）を加えた口数です |

| | |
|-----|--|
| P9 | <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. 当該口数は、2024年8月期末時点の発行済投資口数6,978,509口に、2024年9月25日及び2024年9月30日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、2024年10月4日に払込が完了した新投資口の発行口数204,100口（一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって発行される予定の10,200口（上限口数）を加えた口数です |
| P18 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 2024年8月31日時点の年間賃料ベース 2. 契約件数ベース 3. 2024年8月期(第45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8月期(第45期)期初時点で空室の区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。 4. 資産運用会社によるヒアリングベース(消費税抜)で集計しています 5. 売上把握施設のみ |
| P19 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 2024年8月31日時点の年間賃料ベース 2. 契約件数ベース 3. 2024年8月期(第45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8月期(第45期)期初時点で空室の区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。 4. マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2024年8月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料(基準階)です。なお、マーケット賃料と同額のものは「+ 10%以内」に含まれます。 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。 |

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)