

サステナビリティへの取組み



サステナビリティ
https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/



マテリアリティとKPI

マテリアリティ	目標	KPI
気候変動対応	温室効果ガス(GHG)排出量の削減	<ul style="list-style-type: none">2030年までにScope1+2の総排出量を42%削減(2020年対比)2050年までにバリューチェーン全体のGHG総排出量のネットゼロを目指す
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上 外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	環境認証取得物件比率75%以上(延床面積ベース) <ul style="list-style-type: none">GRESBリアルエステイト評価: 5 starの獲得CDP気候変動プログラム: スコアA-(リーダーシップレベル)以上の獲得
建物のレジリエンス	防災対策の実施	<ul style="list-style-type: none">防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100%災害報告通信網の整備100%定期的なエンジニアリングレポートの取得100%
エネルギー効率	再生可能エネルギーの導入	事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合50%(目標年: 2030年)
人(入居者)の健康性・快適性・利便性	テナント従業員スペースの改善 健康と快適性の可視化	リニューアル時にコミュニケーション・スペースやリフレッシュ・スペースの改良 ウェルネス認証の取得検討

サステナビリティピックアップ

ENVIRONMENT

「ABINC認証」を取得

ツイン21において、生物多様性に配慮した取組みを評価する「ABINC認証」を取得しました。本物件は市街地にありながら比較的規模が大きな緑地を形成しており、その緑地を良好に維持している点などについて評価を受けています。



物件緑地内での活動
(バードバスの設置)

GOVERNANCE

ガバナンス体制及び投資主総会・役員会開催実績

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により役員会が構成され、法令遵守や内部管理体制の状況について十分な議論を行っています。

投資主総会(直近開催日)
2023年11月30日

※役員会開催数/出席率
(2024年9月1日～2025年2月28日)



白須 洋子 西田 雅彦 伊藤 治
監督役員 執行役員 監督役員
92.9% 100% 100%
(13/14回)※ (14/14回)※ (14/14回)※

投資法人の概要



西田 雅彦
日本都市ファンド投資法人
執行役員

投資法人	日本都市ファンド投資法人 (略称: JMF)
証券コード	8953
執行役員	西田雅彦
上場日	2002年3月12日
決算月	2月/8月 (分配金支払い月 5月/11月)
WEBサイト	https://www.jmf-reit.com/



資産運用会社の概要



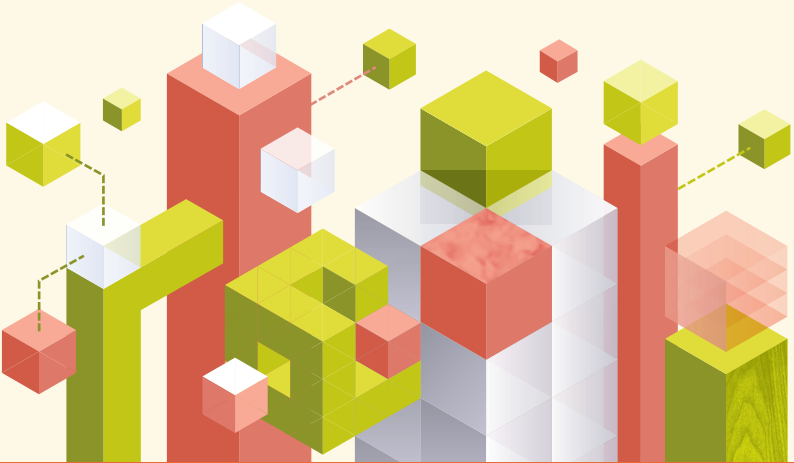
町田 拓也
株式会社KJRマネジメント
執行役員 都市事業本部長
本投資法人の資産運用を担当

商号	株式会社KJR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	株式会社 KJRMホールディングス
代表取締役社長	荒木慶太
執行役員 都市事業本部長	町田拓也
役職員(常勤)※1	役職員数 101名※2 (非常勤役職員、派遣スタッフ、 社外出向者を除く)
WEBサイト	https://www.kjrm.co.jp/

※1 2025年2月末時点
※2 KJRMホールディングスを含めると171名

第46期 決算・運用状況の報告

2025年2月期 2024年9月1日～2025年2月28日



日本都市ファンド投資法人
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

証券コード 8953

日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていく。



運用実績/業績予想

	2024年2月期 (第44期) 実績	2024年8月期 (第45期) 実績	2025年2月期 (第46期) 実績	2025年8月期 (第47期) 予想
営業収益	408億円	408億円	463億円	469億円
営業利益	180億円	177億円	221億円	220億円
当期純利益	160億円	156億円	197億円	193億円
1口当たり分配金 (DPU)	実績 2,270円	実績 2,306円	実績 2,808円	予想 2,770円

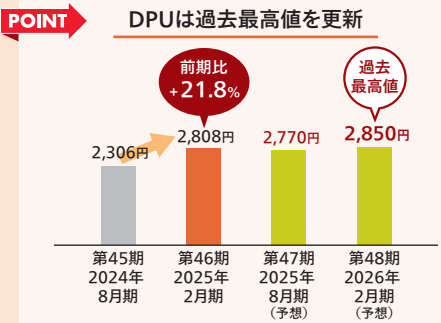
2025年2月期（第46期）決算ハイライト

戦略

トータルリターンの向上による投資主価値の最大化

～中長期的な1口当たり分配金(DPU)及び1口当たり純資産額(NAV)の向上を目指す～

- ➡ 当期のDPUは、商業物件を中心とした内部成長や売却益還元により2,808円となり、前期比+21.8%増加。来期以降も引き続き内部成長及び売却益還元により2,700円以上の成長を目指す。
- ➡ 1口当たりNAVは、各用途において賃料増額が継続し鑑定評価額が上昇していることを背景に、当期は120,800円(前期比+3.5%)と前期に続き過去最高値を更新。



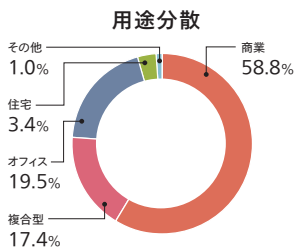
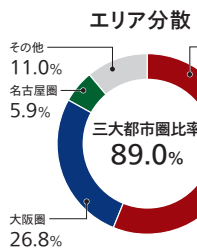
アセット

資産規模
1兆2,889億円

物件数
146物件

鑑定評価額
1兆4,738億円

NOI利回り
4.5%



デット

有利子負債合計
6,006億円

平均デットコスト
0.80%

LTV
38.4%
(総資産有利子負債比率 45.4%)

エクイティ

時価総額
6,636億円

1口当たりNAV※1
120,800円

積立金残高
53億円

サステナビリティ

GRESリアルエステイト評価
5 star (最高位)

CDP気候変動プログラム
A

MSCI ESGレーティング※2
BBB

再生可能エネルギー導入比率
15.0%
(ポートフォリオ割合)

環境認証取得物件比率
75.5%
(延床面積ベース)

資産運用会社の女性従業員比率
36.1%
(役員・派遣社員を除く)

各数値、指標は2025年2月末時点
※1 (純資産+含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数
※2 本投資法人のMSCI指数への組入れや本書類における本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

決算説明動画
<https://www.jmf-reit.com/>



商業 ジャイロ



複合型 JMFビル広尾01



オフィス JMFビル横浜馬車道01



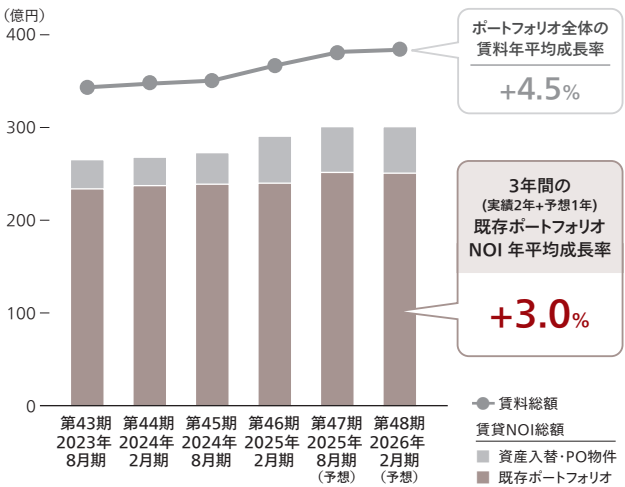
住宅 JMFレジデンス町田



その他 OMO3東京赤坂

内部成長は着実に進捗

ポートフォリオの賃料・賃貸NOI総額



主な取組み実績

Gビル表参道01 (東京都渋谷区)

- 一棟賃貸中の現テナントは、10年超普通借で入居
- 表参道エリアのマーケット賃料上昇を背景に、賃料増額協議を実施し、2025年1月から大幅増額で合意
- キャッシュフロー要因により、鑑定評価額は約6割増加



賃料増加率

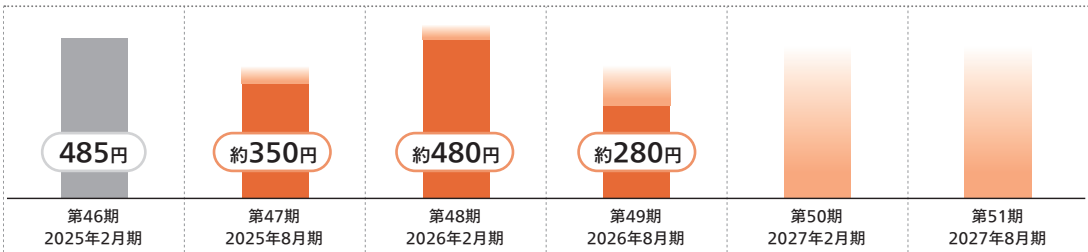
+45.9%

鑑定評価額

第46期 135億円 前期比+49億円(+57.0%)
取得時(第22期) 61.8億円(+118%)

売却益は、今後も每期300円／口以上を継続的に還元

1口当たり売却益の実績及び見込み



3期先までの
売却益を確保

第50期(2027年2月期)
以降も還元を継続

譲渡物件

イトーヨーカドー網島店
(神奈川県横浜市)

譲渡価格	90億円
想定売却益	46億円 (1口当たり646円)
譲渡年月	2025年2月 2025年3月

コナミスポーツクラブ京橋
(大阪府大阪市)

譲渡価格	74.5億円
想定売却益	40億円 (1口当たり567円)
譲渡年月 (予定)	2025年9月 2026年3月

イオンモール札幌苗穂
(北海道札幌市)

譲渡価格	93億円
想定売却益	35億円 (1口当たり493円)
譲渡年月 (予定)	2024年8月、2025年2月、 2025年8月、2026年2月

売却資金を活用

取得物件

(仮称)鎌倉市御成町プロジェクト
(神奈川県鎌倉市)

取得年月(予定)	2026年3月
取得価格	32億円
NOI利回り	5.3%

※パースは現時点のイメージであり、竣工時と異なる場合があります。

JMFビル名古屋栄01
(愛知県名古屋栄)

取得年月	2024年12月
取得価格	96.89億円
NOI利回り	4.6%

私募リートへの追加投資

追加取得時期	2025年1月
追加投資額	11.8億円
配当利回り	4.9%

第46期 資産運用報告

自：2024年9月 1日
至：2025年2月28日

日本都市ファンド投資法人
<https://www.jmf-reit.com/>
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

証券コード 8953

日本都市ファンド投資法人
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング



資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

		第42期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日		第43期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日		第44期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日		第45期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日		第46期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	
営業収益	百万円	41,332		41,405		40,879		40,836		46,315	
（うち賃貸事業収益）	百万円	(39,674)		(39,020)		(39,039)		(39,683)		(42,329)	
営業費用	百万円	23,445		23,350		22,852		23,037		24,198	
（うち賃貸事業費用）	百万円	(18,761)		(18,499)		(18,049)		(18,192)		(19,162)	
営業利益	百万円	17,887		18,054		18,026		17,798		22,117	
経常利益	百万円	15,965		16,052		16,016		15,696		19,800	
当期純利益	(a)	百万円	15,964	16,051		16,016		15,696		19,799	
純資産額	(b)	百万円	625,221	625,077		625,358		624,300		647,917	
（対前期比）		%	(+0.1)	(△0.0)		(+0.0)		(△0.2)		(+3.8)	
総資産額	(c)	百万円	1,249,604	1,249,926		1,248,078		1,251,535		1,323,633	
（対前期比）		%	(+0.1)	(+0.0)		(△0.1)		(+0.3)		(+5.8)	
出資総額		百万円	411,878	411,878		411,878		411,878		431,544	
（対前期比）		%	(0.0)	(0.0)		(0.0)		(0.0)		(+4.8)	
発行済投資口の総口数	(d)	口	6,989,091	6,989,091		6,989,091		6,978,509		7,192,809	
1口当たり純資産額	(b) / (d)	円	89,456	89,436		89,476		89,460		90,078	
分配総額	(e)	百万円	16,165	15,802		15,865		16,092		20,197	
1口当たり分配金額	(e) / (d)	円	2,313	2,261		2,270		2,306		2,808	
（うち1口当たり利益分配金）		円	(2,313)	(2,261)		(2,270)		(2,306)		(2,808)	
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(―)	(―)		(―)		(―)		(―)	
総資産経常利益率	注2	%	1.3 (2.6)	1.3 (2.5)		1.3 (2.6)		1.3 (2.5)		1.5 (3.1)	
自己資本利益率	注2	%	2.6 (5.2)	2.6 (5.1)		2.6 (5.1)		2.5 (5.0)		3.1 (6.3)	
自己資本比率	(b) / (c)	%	50.0	50.0		50.1		49.9		48.9	
（対前期増減）			(+0.0)	(△0.0)		(+0.1)		(△0.2)		(△1.0)	
配当性向	(e) / (a)	%	101.3	98.5		99.1		102.6		102.0	
【その他参考情報】											
賃貸NOI（Net Operating Income）	注2	百万円	26,720	26,303		26,655		27,043		28,776	
ネット・プロフィット・マージン	注2 注3	%	38.6	38.8		39.2		38.4		42.7	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 注3	倍	15.1	14.7		14.5		13.6		14.4	
1口当たりFFO（Funds from Operation）	注2 注3	円	2,995	2,904		2,980		3,015		3,124	
FFO倍率	注2 注3	倍	16.9	17.0		14.7		15.4		14.7	
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4	円	2,312	2,257		2,267		2,304		2,790	
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 注4	円	2,994	2,901		2,978		3,013		3,106	

注1. 特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。
注2. 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、（）内の数値は、第42期は会計計算期間181日、第43期は会計計算期間184日、第44期は会計計算期間182日、第45期は会計計算期間184日、第46期は会計期間181日により年換算した数値を記載しています。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

注3. ネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めていません。
注4. 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される1口当たり分配可能額（概算）及び1口当たりFFO（概算）を表しています。また、当該数値は会計監査人の監査の対象ではありません。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2001年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、2002年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。
その後、2021年3月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、MCUBS MidCity投資法人（以下「MMI」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「日本リテールファンド投資法人」から「日本都市ファンド投資法人」へ変更しました。
2025年2月期は、前期に引き続き本合併後の成長戦略の一つである資産入替を推進、また、2024年10月には公募増資を実施し、5物件の取得及び2物件の一部譲渡を行いました。また住宅特化型私募REITの投資口の追加取得も行いました。
その結果、当期末（2025年2月28日）時点では、取得価格の総額1兆2,889億円（合計物件数146件）の資産を運用しています。なお、匿名組合出資持分及び国内不動産投資法人の投資口を合わせた取得価格の総額は1兆3,094億円になります。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境
(マクロ経済動向)

当期における日本経済は、2025年3月11日公表の2024年10～12月期（2次速報値）実質国内総生産（GDP）成長率が前期比+0.6％（年率+2.2％）、また2025年3月21日公表の消費者物価指数2025年（令和7年）2月分で前年同月比+3.7％となるなど、個人消費は賃金の上昇も伴い回復傾向にあり、企業による設備投資も拡大するなど、物価上昇を伴う緩やかな景気回復の動きが続いています。
資本市場では、日経平均株価は2024年2月に34年ぶりにバブル期の最高値を更新しましたが8月5日には過去最大の下げ幅を記録するなど、値動きの激しい展開が続きました。その後、2025年1月に行われた日本銀行の金融政策決定会合による政策金利引き上げの決定や米国における第2次トランプ政権の政策等の影響を受け、2025年2月末時点では37,155円となりました。J-REIT市場においては、日米の金融政策や金利動向に左右され、東証REIT指数は当期末の2025年2月末時点で1,700.49ポイントとなっています。

(不動産売買市場)

不動産売買市場では、金融政策の動向を注視する動きはあるものの、国内及び海外投資家の投資意欲が依然旺盛で、いずれも前年対比で取引額は増加しており、活発な不動産取引が継続されています。

(不動産賃貸市場)

商業施設においては、国内消費のみならずインバウンド消費が急回復し、引き続き売上の増加が見られており、賃貸市場においても強い需要が見受けられます。
オフィスにおいては、景気回復の動きが見られることや、ビルのスペック・立地改善のための移転ニーズ増加により東京や大阪を中心に需要は底堅く推移し、空室率は改善傾向にあり、平均賃料も緩やかな上昇傾向にあります。

ii 運用実績

このような環境の中で、2024年10月に実施した公募増資及び新規借入金により新規4物件（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）、新規借入により新規1物件（JMFビル名古屋栄01）の計5物件を取得しました。加えて、住宅特化型私募REITである日神プライベートレジリート投資法人の投資口の追加取得も実施しました。また、2物件（イオンモール札幌苗穂の不動産信託受益権の準共有持分20％、イトーヨーカドー綱島店の不動産信託受益権の準共有持分60％）の売却を当期に完了しました。イオンモール札幌苗穂については、残りの準共有持分20％及び40％をそれぞれ2025年8月期及び2026年2月期に譲渡予定、また、イトーヨーカドー綱島店については、残りの準共有持分40％の譲渡を2025年3月3日付で完了しており、譲渡資金を活用した資産入替として2025年4月1日付でクロス向け丘の取得が完了しています。更に、2025年1月24日付でコナミスポーツクラブ京橋の売却を決定しており、不動産信託受益権の準共有持分50％ずつを2026年2月期及び2026年8月期に譲渡予定です。このように、本投資法人は資産の譲渡を通じて、売却益の還元及び譲渡資金の活用を積極的に推進しています。
上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は146物件、取得価格の総額1兆2,889億円、鑑定評価額の合計1兆4,738億円、総賃貸可能面積2,635,315.53㎡、テナント総数3,177、ポートフォリオ全体の稼働率は98.4％となりました。
また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注1)については、主として既存物件の一部における前期末比での内部成長やキャップレート^(注2)の低下、含み益を有する新規物件の取得等の結果として、含み損益は2,416億円（前期比+349億円）となりました。なお、1口当たりNAV^(注2)は、120,800円（前期比+4,100円）となりました。
(注1)「含み損益」とは、個別物件の鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額との差額です。
(注2)「1口当たりNAV（Net Asset Value）」とは、（純資産＋含み損益-分配金総額）÷発行済投資口数で算出します。（百円未満切捨て）

(3) 資金調達の概要

a) エクイティファイナンス

本投資法人は、2024年10月に公募増資を実施し、新規物件取得のための資金調達を目的とした新投資口214,300口（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を含みます。）の発行を行い、19,666百万円の調達を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口の総口数は7,192,809口となっています。

b) デットファイナンス

本投資法人は、当期に返済期日を迎えた既存の借入金357.5億円及び2025年2月に償還期限を迎えた投資法人債70億円の償還資金に関して、その返済資金に充てるために同額の借入を行いました。また、2024年10月に、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の取得資金の一部に充当するために370億円の借入を行い、2024年12月にJMFビル名古屋栄01の取得資金の一部に充当するために100億円の借入を行いました。
これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は6,006億円、うち、短期借入金は213億円、長期借入金^(注1)は5,358億円（グリーンローン^(注2)を含みます。）、投資法人債^(注3)（グリーンボンド^(注4)を含みます。）は435億円となりました。
当期末現在の長期負債比率^(注5)については96.5％、固定金利比率^(注6)については93.4％、LTV^(注7)は38.4％、総資産有利子負債比率^(注8)は45.4％となっています。
(注1)「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含みます。
(注2)「グリーンローン」とは、一般的にはローン・マーケット・アソシエーション、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション及びローン・シンジケーション&トレディング・アソシエーションが定めるグリーンローン原則に則って事業会社・ファンド・地方自治体等がグリーンプロジェクトに要する資金を調達するためのローンをいいます。
(注3)「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含みます。
(注4)「グリーンボンド」とは、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行される事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。
(注5)「長期負債比率」とは、長期借入金、投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。
(注6)「固定金利比率」とは、固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。）及び投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。
(注7)「LTV」とは、有利子負債残高を総資産額に含み損益を加算した数値で除したものをいいます。
(注8)「総資産有利子負債比率」とは、有利子負債残高を総資産額で除したものをいいます。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益46,315百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は22,117百万円、経常利益は19,800百万円、当期純利益は19,799百万円となりました。

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

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

かかる方針に従い、当期末処分利益19,799百万円に、圧縮積立金取崩額0百万円及び配当積立金取崩額397百万円を加算した、総額20,197百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,808円となりました。

3 増資等の状況

当期末（2025年2月28日）までの5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2020年 8月18日	消却	△15,534	2,602,483	—	411,878	注1
2021年 3月 1日	投資口の分割	2,602,483	5,204,966	—	411,878	注2
2021年 3月 1日	合併による割当交付	1,784,125	6,989,091	—	411,878	注3
2024年 6月 7日	消却	△10,582	6,978,509	—	411,878	注4
2024年10月 4日	公募増資	204,100	7,182,609	18,730	430,608	注5
2024年11月 6日	第三者割当増資	10,200	7,192,809	936	431,544	注6

注1. 2020年4月14日から2020年6月5日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年8月7日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2020年8月18日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

注2. 2021年2月28日を分割の基準日、2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

注3. 本合併に当たって、2021年3月1日付でMMIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1口を割当交付し、1,784,125口の新投資口を発行しました。

注4. 2024年4月18日から2024年5月16日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2024年4月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年6月7日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

注5. 1口当たり発行価格94,668円（引受価額91,770円）にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

注6. 1口当たり発行価額91,770円にて、将来の特定資産の取得資金等に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）及び期末日の終値は以下のとおりです。

期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	2023年2月	2023年8月	2024年2月	2024年8月	2025年2月
最 高	112,500円	103,300円	103,800円	97,400円	101,300円
最 低	96,600円	91,000円	87,700円	86,800円	85,800円
期末終値	102,300円	97,800円	88,300円	92,400円	92,400円

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。

また、2018年2月期より、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを開始し、当該取崩額31百万円以上を分配金に加算することとし、2025年2月期に取崩しが完了しました。

かかる方針に従い、当期末処分利益19,799百万円に、圧縮積立金取崩額0百万円及び配当積立金取崩額397百万円を加算した、総額20,197百万円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,808円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

なお、次表における利益留保額については、主に同一決算期間内に行った政策的な資産入替えにより発生した不動産等売却損益やテナント入替えに伴う大規模な建物リニューアル工事による固定資産除却損等の一過性損益が通算して損失となる際に分配金水準の安定を企図する場合及び一定の会計処理と税務上の取扱いの差異により追加税負担が生じる場合等に分配することとしています。

	第42期 自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日	第43期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	第44期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	第45期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第46期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日
当期純利益総額	15,964,846千円	16,051,855千円	16,016,218千円	15,696,178千円	19,799,519千円
利益留保額	5,709,367千円	5,958,888千円	6,109,871千円	5,713,607千円	5,315,719千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	16,165,767千円 (2,313円)	15,802,334千円 (2,261円)	15,865,236千円 (2,270円)	16,092,441千円 (2,306円)	20,197,407千円 (2,808円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	16,165,767千円 (2,313円)	15,802,334千円 (2,261円)	15,865,236千円 (2,270円)	16,092,441千円 (2,306円)	20,197,407千円 (2,808円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

短期的には、国内外の金融政策、特に日本の利上げと米国新政権の政策リスクや利下げ動向を要因とする金利変動や為替変動に警戒感が持たれる中で、経済ファンダメンタルズや企業業績の動向を注視していく必要があります。小売セクターについては国内消費に加えてインバウンド消費の回復も顕著であり、オフィスセクターにおいても引き続きビルグレードや立地の改善による移転の動きが見られており、両セクターとも継続的な需要の回復が見込まれます。

ただし、中長期的には、人々の働き方や、住み方、消費形態が大きく変化をする中、都市部においては様々な用途での利用ニーズも生まれてくるものと考えており、既存用途に囚われない、用途の垣根を越えた物件・エリア単位でのマネジメント力が必要になってくるものと考えています。

6 決算後に生じた重要な事実

i 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を2025年3月3日付で譲渡しました。(譲渡資産の詳細は、2024年9月4日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ【譲渡：イトーヨーカドー網島店、取得：クロス向ヶ丘】」をご参照ください。)

物件名	用途	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
イトーヨーカドー 網島店 (不動産信託受益権)	商業施設	3,600百万円	2024年9月4日	準共有持分40% 2025年3月3日	非開示

注. 損益に及ぼす影響：2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日）において、不動産等売却益1,862百万円を計上する予定です。

(参考情報)
a. 取得資産

当期決算日後に本投資法人は、以下の資産を取得し又は取得を予定しています。(取得資産の詳細は、2023年7月26日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得：JMFレジデンス桜ノ宮・JMFレジデンス都島・JMFレジデンス海老江、譲渡：ラウンドワン三宮駅前店】」、2024年5月21日付で公表しました「国内不動産取得に関するお知らせ【(仮称) JMFビル沖縄国際通り01】」、2024年9月4日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ【譲渡：イトーヨーカドー網島店、取得：クロス向ヶ丘】」及び2024年11月20日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【(仮称) 鎌倉市御成町プロジェクト】」をご参照ください。)

<不動産信託受益権及び不動産>

物件名	用途	所在地	取得（予定）価格	取得（予定）日
クロス向ヶ丘 (不動産信託受益権)	商業施設	神奈川県川崎市 多摩区	4,800百万円	2025年4月1日
JMFレジデンス海老江 (不動産信託受益権)（注1）	住宅	大阪府大阪市 福島区	1,860百万円	2025年4月30日
(仮称) JMFビル沖縄国際通り01 (共有持分70%)（不動産）（注2）	複合施設	沖縄県那覇市	2,470百万円	2026年2月13日
(仮称) 鎌倉市御成町プロジェクト (不動産信託受益権)（注3）	ホテル	神奈川県鎌倉市	3,200百万円	2026年3月1日

注1. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2025年3月31日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は2,050百万円です。

注2. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2025年2月28日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は2,723百万円です。

注3. 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2024年11月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は3,910百万円です。

b. 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。(譲渡資産の詳細は、2022年7月20日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【イオンモール札幌苗穂】」及び2025年1月24日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【コナミスポーツクラブ京橋】」をご参照ください。)

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
イオンモール札幌苗穂 (不動産信託受益権)（注1）	商業施設	5,580百万円	2022年7月29日	準共有持分20% 2025年8月29日 準共有持分40% 2026年2月27日	イオン北海道株式会社
コナミスポーツクラブ京橋 (不動産信託受益権)（注2）	商業施設	7,450百万円	2025年1月27日	準共有持分50% 2025年9月30日 準共有持分50% 2026年3月31日	非開示

注1. 損益に及ぼす影響：2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日）において、不動産等売却益715百万円を計上する予定です。2026年2月期（第48期 2025年9月1日～2026年2月28日）において、不動産等売却益1,447百万円を計上する予定です。

注2. 損益に及ぼす影響：2026年2月期（第48期 2025年9月1日～2026年2月28日）において、不動産等売却益2,039百万円を計上する予定です。

投資法人の概況

1 出資の状況

	第42期 (2023年2月28日現在)	第43期 (2023年8月31日現在)	第44期 (2024年2月29日現在)	第45期 (2024年8月31日現在)	第46期 (2025年2月28日現在)
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口	16,000,000口	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,978,509口	7,192,809口
投資主数	29,521人	29,794人	29,793人	30,701人	36,571人

2 投資口に関する事項

2025年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	1,547,992	21.52
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂インターシティAIR	1,234,228	17.15
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	384,947	5.35
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	142,857	1.98
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7番3号 東京ビルディング	118,344	1.64
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	112,703	1.56
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	106,173	1.47
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番2号	102,363	1.42
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	98,472	1.36
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5番1号	92,179	1.28
合 計		3,940,258	54.78

注. 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨てにより表示しています。

3 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（注2）
執行役員	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	2,527
監督役員	伊藤 治	扶桑合同法律事務所 パートナー 弁護士	3,255
	白須 洋子	青山学院大学 経済学部 教授	
会計監査人	PwC Japan 有限責任監査法人	—	31,500

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2. 執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬及び2024年10月の新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬（計6,500千円）を加えた額を記載しています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

③役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

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

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域等	第45期 2024年8月31日現在		第46期 2025年2月28日現在	
			保有総額 (百万円)（注1）	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)（注1）	対総資産比率 (%)
不動産	商業施設	東京圏	13,456	1.1	13,446	1.0
		大阪・名古屋圏	4,923	0.4	4,921	0.4
		政令指定都市・その他	4,401	0.4	4,395	0.3
		小 計	22,781	1.8	22,763	1.7
	住宅	東京圏	4,195	0.3	4,210	0.3
		小 計	4,195	0.3	4,210	0.3
	複合施設	東京圏	5,265	0.4	5,254	0.4
		政令指定都市・その他	519	0.0	519	0.0
		小 計	5,784	0.5	5,774	0.4
		不動産合計	32,761	2.6	32,748	2.5
信託不動産	商業施設	東京圏	294,022	23.5	329,868	24.9
		大阪・名古屋圏	270,524	21.6	270,170	20.4
		政令指定都市・その他	68,357	5.5	67,286	5.1
		小 計	632,904	50.6	667,326	50.4
	オフィスビル	東京圏	201,705	16.1	201,712	15.2
		大阪・名古屋圏	20,660	1.7	46,034	3.5
		政令指定都市・その他	6,844	0.5	6,992	0.5
		小 計	229,210	18.3	254,739	19.2
	住宅	東京圏	26,041	2.1	25,986	2.0
		大阪・名古屋圏	10,432	0.8	10,378	0.8
		政令指定都市・その他	3,430	0.3	3,535	0.3
		小 計	39,903	3.2	39,899	3.0
	ホテル	東京圏	7,851	0.6	7,829	0.6
		政令指定都市・その他	4,385	0.4	4,370	0.3
		小 計	12,237	1.0	12,200	0.9
	複合施設	東京圏	118,409	9.5	124,057	9.4
		大阪・名古屋圏	96,019	7.7	96,125	7.3
		政令指定都市・その他	5,021	0.4	5,038	0.4
		小 計	219,450	17.5	225,221	17.0
	信託不動産合計		1,133,706	90.6	1,199,387	90.6
不動産・信託不動産合計		1,166,468	93.2	1,232,135	93.1	
投資有価証券（注2）		20,582	1.6	21,058	1.6	
預金・その他の資産		64,484	5.2	70,439	5.3	
資産総額計		1,251,535	100.0	1,323,633	100.0	

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

注2. 第45期はアール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合40%）、日神プライベートレジリート投資法人の投資口（保有割合25.2%）、ドリーム・メザニンデット・セパレート3投資事業有限責任組合出資持分（持分割合49.4%）、フージャースプライベートリート投資法人の投資口（保有割合35.0%）、合同会社Rapport1、合同会社Rapport2及び合同会社Rapport3を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合28.6%）並びに合同会社Sapphire1及び合同会社Sapphire2を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合16.0%）です。第46期はアール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合40%）、日神プライベートレジリート投資法人の投資口（保有割合29.9%）、フージャースプライベートリート投資法人の投資口（保有割合35.0%）、合同会社Rapport1、合同会社Rapport2及び合同会社Rapport3を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合28.6%）並びに合同会社Sapphire1及び合同会社Sapphire2を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合16.0%）です。

2 主要な保有資産

2025年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)（注1）	賃貸面積 (㎡)（注2）	稼働率 (%)（注3）	対総賃貸事業 収入比率 (%)（注3）	主たる用途
ツイン21（不動産信託受益権）（注4）	60,586	85,084.90	81,336.62	95.6	5.3	複合施設
mozoワンダーシティ（不動産信託受益権）（注5）	47,714	86,419.69	78,042.45	90.3	8.0	商業施設
JMFビル赤坂02（不動産信託受益権）（注4）	43,809	12,202.96	12,202.96	100.0	1.8	オフィスビル
東戸塚オーロラシティ（不動産信託受益権）	43,241	109,355.90	109,101.95	99.8	3.0	商業施設
川崎ルフロン（不動産信託受益権）	35,136	49,203.94	49,203.94	100.0	4.7	複合施設
ならファミリー（不動産信託受益権）（注5）	32,390	83,319.91	82,972.33	99.6	4.3	商業施設
ユニモちはら台（不動産信託受益権）（注4）	31,388	47,722.12	47,205.05	98.9	2.2	商業施設
Gビル心斎橋03（不動産信託受益権）	30,161	5,319.30	5,319.30	100.0	非開示（注6）	商業施設
イオンモール津田沼（不動産信託受益権）	28,993	101,210.44	101,210.44	100.0	1.8	商業施設
JMFビル横浜馬車道01（不動産信託受益権）（注4）	24,011	25,150.69	25,150.69	100.0	1.7	オフィスビル
合 計	377,433	604,989.85	591,745.73	97.8	—	

- 注1. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。
- 注2. 「賃貸面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。
- 注3. 「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
- 注4. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しています。
- 注5. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積及び転賃面積を記載しています。
- 注6. 「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

3 不動産等組入資産明細

2025年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)（注3）	期末算定価額 (百万円)（注4）	帳簿価額 (百万円)
10001	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	38,881.75	13,500	9,103
10003	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,870	1,190
10004	JMFビル代官山02	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	612.29	1,620	1,172
10005	ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,865.04	33,400	21,618
10006	イトーヨーカドー綱島店（注5）	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	2,232	1,715
10007	ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託受益権	20,983.43	22,400	13,205
10008	イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	13,000	10,249
10009	JMFビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,700	910
10011	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	8,690	4,406
10012	JMFビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	2,043.68	5,260	2,627
10013	チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,800	3,825
10014	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,355.90	44,500	43,241
10016	Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	2,970	2,316
10017	Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	4,630	3,370
10020	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	31,800	23,310
10021	ラ・パルト青山（注6）	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,158.53	10,800	9,006
10023	JMFビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	4,060	5,254
10024	Gビル南池袋01（注6）	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,232.59	10,900	6,217
10025	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,505.37	7,040	5,156
10026	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	5,320	2,649
10027	ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	3,350	2,189
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	3,240	2,106
10029	アーカングル代官山（底地）	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	1,640	1,012
10030	Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	13,500	5,736
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	5,570	3,656
10032	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託受益権	3,471.52	7,260	3,560
10035	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,356.54	4,450	3,188
10036	川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託受益権	49,203.94	45,000	35,136
10037	JMFビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託受益権	1,630.03	5,000	3,009
10038	Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	不動産信託受益権	5,555.65	22,200	17,703
10039	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,718.21	4,080	3,501

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)（注3）	期末算定価額 (百万円)（注4）	帳簿価額 (百万円)
10040	Cute Cube原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託受益権	1,428.55	9,170	8,406
10041	Gビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託受益権	1,471.80	3,990	3,406
10042	JMFビル高田馬場01	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	不動産信託受益権	3,569.20	7,750	5,939
10043	Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託受益権	2,701.99	8,170	5,074
10044	Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託受益権	1,037.33	2,320	2,440
10045	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託受益権	8,838.79	16,400	14,904
10046	JMFビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	14,050	12,904
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託受益権	8,347.68	11,800	10,333
10048	Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	2,640	2,023
10049	Gビル南青山03（注6）	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託受益権	1,373.46	11,700	12,246
10050	JMFビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託受益権	802.40	2,170	2,587
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	不動産信託受益権	13,559.17	3,010	2,337
10052	m-シティ柏	千葉県柏市大山台一丁目10番他	不動産信託受益権	20,437.36	6,100	5,634
10053	JMFビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他	不動産信託受益権	1,127.08	7,260	7,080
10054	マチノマ大森	東京都大田区大森西三丁目1番38号	不動産信託受益権	9,107.13	9,900	8,762
10055	JMFビル代官山01	東京都渋谷区代官山町20番地20号	不動産信託受益権	2,151.32	3,920	3,243
10056	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	101,210.44	29,300	28,993
10057	JMFビル横浜馬車道01（注6）	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	不動産信託受益権	25,150.69	25,300	24,011
10058	JMFビル川崎01（注6）	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	不動産信託受益権	24,485.71	22,400	23,794
10059	JMFビル渋谷02（注6）	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託受益権	6,379.66	19,600	19,454
10060	JMFビル渋谷03（注6）	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	不動産信託受益権	5,043.52	17,300	16,881
10061	JMFビル東陽町01（注6）	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託受益権	12,487.75	10,400	11,462
10062	OMO3東京赤坂（注6）	東京都港区赤坂四丁目3番2号	不動産信託受益権	4,236.46	8,290	7,829
10063	JMFビル日本橋浜町01（注6）	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	不動産信託受益権	6,123.81	10,800	10,512
10064	JMFビル東陽町02（注6）	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	11,733.12	7,900	9,823
10065	JMFビル笹塚01（注6）	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託受益権	8,304.11	9,220	9,109
10066	JMFビル上野01（注6）	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託受益権	6,858.16	8,650	8,720
10067	JMFビル横浜01（注6）	神奈川県横浜市中区神奈川区栄町5番1号	不動産信託受益権	12,720.46	9,520	8,175
10068	JMFビル赤坂01（注6）	東京都港区赤坂一丁目11番28号	不動産信託受益権	2,544.21	4,520	4,515
10069	JMFビル神田01（注6）	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	不動産信託受益権	3,145.67	4,480	4,337
10070	JMFビル江戸川橋01（注6）	東京都文京区関口一丁目44番10号	不動産信託受益権	3,434.93	3,510	3,819
10071	JMFビル東日本橋01（注6）	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号	不動産信託受益権	3,254.74	3,600	3,286
10072	JMFビル市ヶ谷01（注7）	東京都千代田区九段北四丁目2番1号	不動産信託受益権	10,372.27	22,400	21,403
10073	JMFビル広尾01（注7）	東京都港区南麻布五丁目1番11号	不動産信託受益権	4,212.41	10,500	10,062
10074	JMFビル船橋01	千葉県船橋市本町四丁目44番35号	不動産信託受益権	2,865.76	5,430	5,091
10075	JMFビル赤坂02（注6）	東京都港区赤坂二丁目3番5号	不動産信託受益権	12,202.96	44,900	43,809
10076	JMFレジデンス学芸大学（注6）	東京都世田谷区野沢三丁目9番13号	不動産信託受益権	1,052.13	1,840	1,553
10077	JMFレジデンス北品川（注6）	東京都品川区北品川二丁目24番7号	不動産信託受益権	1,487.13	2,300	1,901
10078	JMFレジデンス池袋一丁目（注6）	東京都豊島区池袋一丁目16番15号	不動産信託受益権	1,357.18	1,830	1,685
10079	JMFビル中野01	東京都中野区中野二丁目19番2号	不動産信託受益権	3,023.17	4,210	4,045
10080	JMFレジデンス藤沢（注6）	神奈川県藤沢市川名一丁目1番28号	不動産信託受益権	1,711.13	1,340	1,282
10081	JMFレジデンス新横浜（注6）	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目18番15号	不動産信託受益権	4,029.52	3,430	3,327
10082	JMFレジデンス赤羽志茂（注6）	東京都北区志茂一丁目4番13号	不動産信託受益権	2,740.30	2,440	2,295
10083	JMFレジデンス町田（注6）	東京都町田市原町田二丁目21番24	不動産	4,693.77	4,310	4,210
10084	JMFレジデンス世田谷三宿（注6）	東京都世田谷区三宿二丁目11番17号	不動産信託受益権	2,660.21	3,440	3,091
10085	JMFレジデンス新板橋（注6）	東京都板橋区板橋四丁目26番13号	不動産信託受益権	1,305.01	1,630	1,433
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目（注6）	東京都台東区蔵前二丁目10番8号	不動産信託受益権	2,161.83	3,400	3,088
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越（注6）	東京都台東区鳥越二丁目2番2号	不動産信託受益権	1,503.78	2,220	1,975
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目（注6）	東京都台東区浅草橋三丁目9番3号	不動産信託受益権	2,926.16	4,700	4,350
10089	Gビル神宮前10	東京都渋谷区神宮前四丁目5番6号	不動産信託受益権	2,721.27	10,100	7,311
10090	Gビル横浜港北01（注6）	神奈川県横浜市都筑区中川中央一丁目30番1他	不動産信託受益権	8,857.31	6,560	5,652
10091	ユニモちはら台（注6）	千葉県市原市ちはら台西三丁目4番1他	不動産信託受益権	47,722.12	35,100	31,388
20002	京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	19,527.34	6,580	5,680
20003	河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	13,800	17,736
20004	イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	19,200	16,315
20005	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	157,904.26	17,800	18,554
20006	アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	14,700	12,529
20007	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	11,830	7,521
20009	ライフ下寺店（底地）	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	2,190	1,717
20010	ライフ太平寺店（底地）	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,070	1,304

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
20011	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	966.52	3,600	1,603
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	13,900	8,091
20013	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	8,380	4,193
20014	泉佐野松風台 (底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,690	2,657
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地	不動産信託受益権	17,521.46	2,330	1,500
20016	pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	6,290	4,949
20017	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	不動産信託受益権	12,726.58	5,400	4,525
20018	ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	3,720	2,681
20019	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託受益権	5,319.30	31,100	30,161
20021	m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託受益権	33,301.93	6,740	4,991
20022	エディオン京橋店 (底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	6,040	5,756
20023	JMFビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託受益権	4,757.35	5,630	4,594
20024	JMFビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	10,300	9,697
20025	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託受益権	1,610.63	3,280	3,290
20026	JMFビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,407.32	2,500	2,130
20027	JMFビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託受益権	2,393.40	9,330	10,603
20028	Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託受益権	3,750.38	3,090	3,223
20030	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託受益権	1,428.28	31,900	15,496
20031	ツイン21 (注6)	大阪府大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	85,084.90	70,300	60,586
20032	JMFビル北浜01 (注6)	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	10,189.49	13,400	11,137
20033	JMFビル大阪福島01 (注6)	大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号	不動産信託受益権	10,078.72	9,540	8,512
20034	JMFビル肥後橋01 (注6)	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	4,655.57	5,500	4,240
20035	コナミスポーツクラブ京橋	大阪府大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託受益権	9,586.26	3,040	3,325
20036	JMFビル今橋01 (注6)	大阪府大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	4,277.63	2,940	2,564
20037	JMFビル西本町01 (注6)	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	3,849.06	3,250	2,643
20038	Gビル心斎橋05	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番5号	不動産信託受益権	999.29	13,500	9,094
20039	JMFレジデンス大阪野田 (注6)	大阪府大阪市福島区玉川三丁目1番20号	不動産信託受益権	1,989.40	1,570	1,435
20040	JMFレジデンス大阪福島 (注6)	大阪府大阪市北区大淀南一丁目10番5号	不動産信託受益権	2,013.84	1,750	1,516
20041	JMFレジデンス桜ノ宮 (注6)	大阪府大阪市都島区中野町五丁目12番8号	不動産信託受益権	2,451.22	2,290	2,069
20042	JMFレジデンス都島 (注6)	大阪府大阪市都島区都島本通四丁目22番10号	不動産信託受益権	1,782.09	1,630	1,484
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目 (注6)	大阪府大阪市北区長柄中一丁目4番8	不動産信託受益権	1,625.80	1,690	1,543
20044	JMFビル大阪福島02 (注6)	大阪府大阪市福島区福島七丁目20番1	不動産信託受益権	14,763.67	16,200	15,197
30001	イオンハ事	愛知県名古屋市中昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,810.69	3,600	2,979
30002	mozoワンダーシティ (注7)	愛知県名古屋市中西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,419.69	66,600	47,714
30003	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	784.97	1,300	1,898
30004	パロー勝川店 (底地)	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	不動産信託受益権	20,509.10	3,310	3,205
30005	JMFレジデンス名駅南 (注6)	愛知県名古屋市中村区名駅南三丁目3番16号	不動産信託受益権	3,828.20	2,410	2,327
30006	JMFビル名古屋栄01 (注6)	愛知県名古屋市中区栄三丁目11番31号	不動産信託受益権	9,928.81	10,700	10,250
90001	ならファミリー (注7)	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	83,319.91	36,800	32,390
90002	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	5,556	3,434
90003	イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	11,100	9,157
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク (注6)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	60,171.65	9,740	7,182
90005	イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,162.16	24,800	13,715
90006	MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	3,170	2,377
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権 非開示 (注8)	7,110	7,110	4,011
90008	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託受益権	9,890.63	4,140	2,620
90009	DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	41,845.28	18,500	14,219
90010	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	不動産	2,387.17	4,410	4,395
90011	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託受益権 非開示 (注8)	6,930	6,930	5,398
90012	JMFビル天神西通り01 (注6)	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託受益権	2,658.19	4,810	5,038
90013	Gビル天神西通り02	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	不動産信託受益権	1,496.56	5,610	5,168
90014	JMFビル仙台01 (注6)	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	不動産信託受益権	13,093.90	8,020	6,992
90015	ドーミーイン博多祇園 (注6)	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	5,554.91	7,480	4,370
90016	JMFレジデンス千早 (注6)	福岡県福岡市東区千早五丁目4番25号	不動産信託受益権	10,331.46	4,190	3,535
90017	Karuizawa Commongrounds (底地)	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字鳥井原脇1689番2他	不動産	11,315.43	537	519
合 計				2,635,315.53	1,473,815	1,232,135

注1. 本投資法人では、物件に物件番号を付しています。以下同じです。
注2. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
注3. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。
注4. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びJLL森井鑑定株式会社）による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
注5. 2025年3月3日付で準共有持分40％を譲渡しています。
注6. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しています。
注7. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しています。
注8. 「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

本投資法人が投資する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	第45期 (2024年3月1日～2024年8月31日)				第46期 (2024年9月1日～2025年2月28日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
10001	あびこショッピングプラザ	51	99.8	646	1.6	49	99.3	626	1.5
10003	イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.2	1	100.0	78	0.2
10004	JMFビル代官山02	3	100.0	56	0.1	3	100.0	40	0.1
10005	ジャイル	13	100.0	764	1.9	13	100.0	755	1.8
10006	イトーヨーカドー綱島店 (注3)	1	100.0	168	0.4	—	—	572	1.4
10007	ビックカメラ立川店	2	100.0	632	1.6	2	100.0	628	1.5
10008	イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	724	1.8	1	100.0	719	1.7
10009	JMFビル北青山01	3	100.0	18	0.0	3	100.0	23	0.1
10011	西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.6	1	100.0	249	0.6
10012	JMFビル自由が丘01	4	100.0	108	0.3	4	100.0	109	0.3
10013	チアーズ銀座	10	100.0	113	0.3	10	100.0	123	0.3
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,268	3.2	4	99.8	1,265	3.0
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	54	0.1	4	100.0	55	0.1
10017	Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.2	2	100.0	82	0.2
10020	イオンモールむさし村山	1	100.0	917	2.3	1	100.0	916	2.2
10021	ラ・ポルト青山 (注4)	24	100.0	290	0.7	24	100.0	294	0.7
10023	JMFビル神宮前01	7	86.3	69	0.2	8	100.0	69	0.2
10024	Gビル南池袋01 (注4)	8	100.0	276	0.7	8	100.0	295	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	213	0.5	5	100.0	213	0.5
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	109	0.3	2	100.0	110	0.3
10027	ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.2	1	100.0	90	0.2
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.2	1	100.0	95	0.2
10029	アーカンジェル代官山 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10030	Gビル表参道01	1	100.0	135	0.3	1	100.0	155	0.4
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.3	1	100.0	114	0.3
10032	Gビル三軒茶屋01	3	100.0	184	0.5	3	100.0	192	0.5
10035	コリーヌ馬事公苑	10	84.9	110	0.3	10	84.9	113	0.3
10036	川崎ルフロン	66	100.0	1,923	4.8	66	100.0	1,972	4.7
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	99	0.2	2	100.0	101	0.2
10038	Gビル表参道02	6	100.0	375	0.9	6	100.0	372	0.9
10039	Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10040	Cute Cube原宿	10	100.0	185	0.5	10	100.0	190	0.5
10041	Gビル上野01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	76	0.2
10042	JMFビル高田馬場01	14	100.0	174	0.4	14	95.9	167	0.4
10043	Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10044	Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10045	Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10046	JMFビル銀座中央通り01	10	100.0	162	0.4	10	100.0	179	0.4
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	26	100.0	452	1.1	26	100.0	451	1.1
10048	Gビル神宮前07	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10049	Gビル南青山03 (注4)	6	100.0	161	0.4	6	100.0	166	0.4
10050	JMFビル神宮前02	3	100.0	47	0.1	3	100.0	47	0.1
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10052	m-シティ柏	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10053	JMFビル神宮前03	6	100.0	106	0.3	6	100.0	109	0.3
10054	マチノマ大森	34	100.0	394	1.0	34	100.0	390	0.9
10055	JMFビル代官山01	9	100.0	102	0.3	9	100.0	101	0.2
10056	イオンモール津田沼	1	100.0	774	2.0	1	100.0	774	1.8
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注4)	12	99.6	696	1.8	13	100.0	700	1.7

物件 番号	不動産等の名称	第45期 (2024年3月1日～2024年8月31日)				第46期 (2024年9月1日～2025年2月28日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
10058	JMFビル川崎01 (注4)	10	79.0	486	1.2	10	79.0	487	1.2
10059	JMFビル渋谷02 (注4)	5	100.0	368	0.9	5	100.0	366	0.9
10060	JMFビル渋谷03 (注4)	11	100.0	296	0.7	11	100.0	321	0.8
10061	JMFビル東陽町01 (注4)	14	100.0	313	0.8	14	100.0	331	0.8
10062	OMO3東京赤坂 (注4)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注4)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10064	JMFビル東陽町02 (注4)	19	100.0	291	0.7	20	100.0	299	0.7
10065	JMFビル笹塚01 (注4)	12	100.0	275	0.7	14	82.5	195	0.5
10066	JMFビル上野01 (注4)	7	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	7	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10067	JMFビル横浜01 (注4)	53	100.0	393	1.0	54	100.0	400	0.9
10068	JMFビル赤坂01 (注4)	10	100.0	103	0.3	10	100.0	108	0.3
10069	JMFビル神田01 (注4)	8	100.0	114	0.3	8	100.0	113	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01 (注4)	5	100.0	103	0.3	5	100.0	104	0.2
10071	JMFビル東日本橋01 (注4)	9	100.0	93	0.2	9	100.0	94	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01 (注6)	28	89.3	443	1.1	29	99.4	415	1.0
10073	JMFビル広尾01 (注6)	35	97.5	190	0.5	36	98.4	191	0.5
10074	JMFビル船橋01	7	100.0	141	0.4	6	88.8	140	0.3
10075	JMFビル赤坂02 (注4)	12	100.0	702	1.8	12	100.0	780	1.8
10076	JMFレジデンス学芸大学 (注4)	39	95.2	37	0.1	40	97.6	34	0.1
10077	JMFレジデンス北品川 (注4)	60	97.3	47	0.1	61	98.7	49	0.1
10078	JMFレジデンス池袋一丁目 (注4)	41	93.2	39	0.1	41	93.1	41	0.1
10079	JMFビル中野01	7	100.0	104	0.3	7	100.0	104	0.2
10080	JMFレジデンス藤沢 (注4)	73	100.0	36	0.1	72	98.6	36	0.1
10081	JMFレジデンス新横浜 (注4)	107	97.4	81	0.2	108	98.1	83	0.2
10082	JMFレジデンス赤羽志茂 (注4)	57	98.4	51	0.1	58	100.0	53	0.1
10083	JMFレジデンス町田 (注4)	179	98.9	108	0.3	180	99.4	114	0.3
10084	JMFレジデンス世田谷三宿 (注4)	77	98.1	69	0.2	76	96.8	69	0.2
10085	JMFレジデンス新板橋 (注4)	35	100.0	32	0.1	34	96.4	33	0.1
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目 (注4)	58	96.2	48	0.1	60	100.0	65	0.2
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越 (注4)	37	75.4	24	0.1	45	100.0	42	0.1
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目 (注4)	45	55.5	29	0.1	72	98.2	74	0.2
10089	Gビル神宮前10	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10090	JMFビル横浜港北01 (注4)	—	—	—	—	41	97.1	215	0.5
10091	ユニモちはら台 (注4)	—	—	—	—	154	98.9	939	2.2
20002	京都ファミリー	58	99.5	593	1.5	54	98.9	605	1.4
20003	河原町オーパ	1	100.0	336	0.8	1	100.0	336	0.8
20004	イオンモール鶴見緑地	1	100.0	651	1.6	1	100.0	650	1.5
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	585	1.5	1	100.0	585	1.4
20006	アリオ鳳	1	100.0	549	1.4	1	100.0	549	1.3
20007	イオンモール神戸北	1	100.0	409	1.0	1	100.0	401	0.9
20009	ライフ下寺店 (底地)	1	100.0	56	0.1	1	100.0	56	0.1
20010	ライフ太平寺店 (底地)	1	100.0	48	0.1	1	100.0	48	0.1
20011	Gビル心斎橋01	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	1	100.0	240	0.6	1	100.0	240	0.6
20013	Gビル心斎橋02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20014	泉佐野松風台 (底地)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	82	0.2	1	100.0	82	0.2
20016	pivo和泉中央	18	97.4	非開示 (注5)	非開示 (注5)	21	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20017	かみしんプラザ	33	99.8	317	0.8	31	97.0	323	0.8
20018	ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.2
20019	Gビル心斎橋03	4	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	4	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20021	m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20022	エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20023	JMFビル阿倍野01	10	100.0	155	0.4	10	100.0	162	0.4
20024	JMFビル梅田01	12	100.0	224	0.6	11	92.8	229	0.5
20025	Gビル心斎橋04	5	100.0	90	0.2	5	100.0	91	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	77	0.2	4	100.0	79	0.2
20027	JMFビル御堂筋01	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20028	Gビル神戸三宮01	5	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	5	94.2	非開示 (注5)	非開示 (注5)

物件 番号	不動産等の名称	第45期 (2024年3月1日～2024年8月31日)				第46期 (2024年9月1日～2025年2月28日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
20030	Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20031	ツイン21 (注4)	113	94.6	2,224	5.6	115	95.6	2,233	5.3
20032	JMFビル北浜01 (注4)	10	100.0	345	0.9	10	100.0	342	0.8
20033	JMFビル大阪福島01 (注4)	26	100.0	305	0.8	26	100.0	310	0.7
20034	JMFビル肥後橋01 (注4)	13	95.5	141	0.4	14	100.0	142	0.3
20035	コナミスポーツクラブ京橋	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20036	JMFビル今橋01 (注4)	20	100.0	119	0.3	20	100.0	122	0.3
20037	JMFビル西本町01 (注4)	20	100.0	103	0.3	20	100.0	102	0.2
20038	Gビル心斎橋05	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20039	JMFレジデンス大阪野田 (注4)	66	94.0	37	0.1	66	94.8	38	0.1
20040	JMFレジデンス大阪福島 (注4)	83	98.8	42	0.1	84	100.0	40	0.1
20041	JMFレジデンス桜ノ宮 (注4)	117	98.3	34	0.1	116	97.5	53	0.1
20042	JMFレジデンス都島 (注4)	75	100.0	24	0.1	74	98.5	37	0.1
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目 (注4)	58	96.4	20	0.1	58	96.3	38	0.1
20044	JMFビル大阪福島02 (注4)	—	—	—	—	22	100.0	340	0.8
30001	イオンハ事	2	100.0	128	0.3	2	100.0	125	0.3
30002	mozoワンダラーシティ (注6)	223	99.9	3,390	8.5	197	90.3	3,381	8.0
30003	Gビル名古屋栄01	3	73.6	21	0.1	3	73.6	27	0.1
30004	パロー勝川店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
30005	JMFレジデンス名駅南 (注4)	45	93.0	53	0.1	47	97.6	56	0.1
30006	JMFビル名古屋栄01 (注4)	—	—	—	—	27	90.0	120	0.3
90001	ならファミリー (注6)	109	99.9	1,799	4.5	107	99.6	1,808	4.3
90002	イオンモール札幌苗穂 (注7)	1	100.0	373	0.9	1	100.0	293	0.7
90003	イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	375	0.9	1	100.0	370	0.9
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク (注4)	65	98.9	852	2.1	64	98.9	863	2.0
90005	イオンモール札幌発寒	1	100.0	690	1.7	1	100.0	696	1.6
90006	MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90008	ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.3	1	100.0	119	0.3
90009	DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	477	1.2	1	100.0	477	1.1
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	79	0.2	1	100.0	87	0.2
90011	Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90012	JMFビル天神西通り01 (注4)	9	100.0	120	0.3	8	88.8	119	0.3
90013	Gビル天神西通り02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90014	JMFビル仙台01 (注4)	85	97.7	325	0.8	86	97.5	329	0.8
90015	ドーミーイン博多祇園 (注4)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90016	JMFレジデンス千早 (注4)	150	99.7	117	0.3	149	99.3	116	0.3
90017	Karuzawa Commongrounds (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合 計		2,920	99.3	39,682	100.0	3,177	98.4	42,327	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しています。
注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
注3. 2025年2月28日付で準共有持分60%、2025年3月3日付で準共有持分40%を譲渡しています。
注4. パスルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しています。
注5. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注6. 一部につきパスルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しています。
注7. 2024年8月30日付で準共有持分20%、2025年2月28日付で準共有持分20%を譲渡しています。

4 有価証券組入資産明細

2025年2月28日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益 (千円)	備考
			単価 (円)	金額 (千円)	単価 (円)	金額 (千円)		
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	8,651,999	—	8,651,999	—	(注1) (注2)
日神プライベートレジリート投資法人	投資証券	6,330	1,250,259	7,914,139	1,250,259	7,914,139	—	(注3)
フージャースプライベートリート投資法人	投資証券	2,050	1,094,287	2,243,288	1,094,287	2,243,288	—	(注4)
合同会社Rapport1を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	346,326	—	346,326	—	(注1) (注5)
合同会社Rapport2を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	650,906	—	650,906	—	(注1) (注6)
合同会社Rapport3を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	437,764	—	437,764	—	(注1) (注7)
合同会社Sapphire1を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	517,120	—	517,120	—	(注1) (注8)
合同会社Sapphire2を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	296,814	—	296,814	—	(注1) (注9)
合 計	—	—	—	21,058,359	—	21,058,359	—	—

注1. 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
注2. 運用対象資産は、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権です。
注3. 運用対象資産は、N-stage Akabaneshimo、N-stage Nishikawaguchi等を主たる信託財産とする信託受益権です。「評価額」は、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。
注4. 運用対象資産は、デュオフラッツ赤坂、デュオフラッツ栄等を主たる信託財産とする信託受益権です。「評価額」は、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。
注5. 運用対象資産は、エスセナーリオ高輪、アジュールコート雪が谷大塚等を主たる信託財産とする信託受益権です。
注6. 運用対象資産は、アジュールコート大森西、S-RESIDENCE両国avenue等を主たる信託財産とする信託受益権です。
注7. 運用対象資産は、スプランディッド江坂駅前を信託財産とする信託受益権です。
注8. 運用対象資産は、アドバンス江坂ラシュレ、アステリ鶴舞エーナ等を主たる信託財産とする信託受益権です。
注9. 運用対象資産は、アドバンス大阪バレンシア、アドバンス京都デタンデュ等を主たる信託財産とする信託受益権です。

5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2025年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注1)		時 価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	40,300	17,100	472
合 計		40,300	17,100	472

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
注2. 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
注3. 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

6 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2025年2月28日現在、前記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日）						
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市区西	施設改修工事	2024年12月～2025年5月	182	21	21
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	新館全熱交換機オーバーホール工事	2025年3月～2025年8月	180	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館ターボ冷凍機更新工事	2024年8月～2025年7月	161	—	9
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	外壁改修工事	2025年5月～2025年7月	156	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	泡消火設備更新工事	2025年5月～2025年8月	153	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	外壁タイル等改修工事	2025年3月～2025年8月	138	—	13
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁改修工事	2024年11月～2025年4月	132	—	0
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	空調更新工事	2024年4月～2025年8月	98	88	95
JMFビル東陽町01	東京都江東区	本館空調機更新工事	2025年3月～2025年6月	95	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	PAC空調機更新工事	2025年4月～2025年8月	86	—	—
京都ファミリー	京都府京都市右京区	共用部環境工事	2025年5月～2025年7月	84	—	—
JMFビル大阪福島01	大阪府大阪市福島区	エレベーター更新工事	2025年5月～2025年7月	84	—	—
JMFレジデンス千早	福岡県福岡市東区	外壁改修工事（第2期）	2025年3月～2025年8月	82	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	屋上防水工事	2025年4月～2025年7月	81	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	屋上防水改修工事	2025年5月～2025年7月	77	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	受水槽更新工事（1期）	2025年3月～2025年8月	73	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市区西	施設LED照明増設工事	2025年7月～2025年8月	67	0	1
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2025年7月	61	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	熱源制御盤更新工事	2025年3月～2025年8月	60	—	—
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	泡消火設備一斉開放弁更新工事	2025年7月	53	—	—
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	ファンコイルユニット更新工事	2025年5月～2025年7月	51	—	—
2026年2月期（第48期 2025年9月1日～2026年2月28日）						
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	熱源更新工事	2023年10月～2026年1月	701	1	32
ツイン21	大阪府大阪市中央区	非常用発電機更新工事	2025年4月～2026年2月	462	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	空調更新工事	2024年4月～2025年11月	351	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	堅管更新工事	2025年6月～2026年1月	285	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	外壁改修工事	2025年9月～2026年1月	167	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修工事	2025年4月～2025年12月	136	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター部品更新工事	2025年8月～2025年9月	124	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	貸室OAフロア工事（2期）	2025年5月～2025年9月	120	—	—
DFS T ギャラリア沖縄	沖縄県那覇市	AHU空調更新工事（3期）	2025年4月～2025年12月	118	—	—
JMFビル川崎01	神奈川県川崎市川崎区	空調機更新工事（3階）	2024年10月～2025年12月	110	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市区戸塚区	イオン棟 泡消火設備薬剤入替工事	2025年12月～2026年1月	99	—	—
JMFビル上野01	東京都台東区	空調機更新工事（4,5階）	2023年7月～2026年2月	87	10	18
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	PAC空調機更新工事（6/7）	2025年10月～2026年2月	86	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	建築、設備等は正改修工事	2025年7月～2025年9月	86	—	—
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	SC棟屋上防水更新及びAN棟外壁改修工事	2025年9月～2025年11月	85	—	—
DFS T ギャラリア沖縄	沖縄県那覇市	冷凍機更新工事（3期）	2025年4月～2025年12月	84	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	屋上防水改修工事（3期）	2025年11月～2026年1月	83	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	外壁改修工事（1期）	2025年7月～2025年11月	74	0	0
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	基準階共用部美装化工事	2025年11月～2026年2月	72	—	—
京都ファミリー	京都府京都市右京区	エスカレーターリニューアル工事	2025年11月～2026年2月	71	—	—
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	空調機更新工事	2025年9月～2025年11月	69	—	—
JMFビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区	外壁更新工事（北面、東面）	2025年11月～2026年1月	66	2	4
ならファミリー	奈良県奈良市	屋上防水工事（3期）	2025年9月～2026年1月	61	—	—
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	2階3階ファンコイルユニット更新工事（10台）	2025年9月～2026年1月	61	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市区西	店舗棟ESCホール等塔屋防水改修工事	2025年9月～2025年10月	60	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	AHU空調更新工事（1期）	2025年6月～2026年1月	57	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階共用部美装化工事	2025年5月～2025年9月	56	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	全館防犯カメラ更新工事	2025年10月～2025年11月	56	—	—
JMFビル上野01	東京都台東区	共用部美装化工事	2025年8月～2025年10月	56	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	給排水堅管更新工事	2025年7月～2026年2月	55	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2025年1月～2026年2月	51	—	—

2 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は5,108百万円であり、費用に区分された修繕費1,092百万円と合わせ、合計6,201百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
Gビル南池袋01	東京都豊島区	施設改修工事	2024年4月～2024年12月	380
ツイン21	大阪府大阪市中央区	外壁タイル等改修工事	2024年9月～2025年2月	150
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	外壁改修工事	2024年9月～2024年12月	145
JMFビル上野01	東京都台東区	空調機更新工事	2023年7月～2025年2月	143
JMFレジデンス千早	福岡県福岡市東区	外壁改修工事（第1期）	2024年10月～2025年2月	103
DFS T ギャラリア沖縄	沖縄県那覇市	AHU空調更新工事（2期）	2024年9月～2024年12月	97
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター部品更新工事	2024年9月	96
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	PAC空調機更新工事	2024年10月～2025年2月	83
おやまうえんハーヴェストワーク	栃木県小山市	トイレ改修工事	2024年11月～2025年1月	81
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	屋上防水改修工事	2024年10月～2025年2月	78
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防火設備既存不適格改修工事	2024年9月～2025年2月	75
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	立体駐車場排気ファン増設工事	2024年7月～2024年12月	74
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	特高変電所配線用遮断器・電圧計更新工事	2025年1月～2025年2月	74
DFS T ギャラリア沖縄	沖縄県那覇市	冷凍機更新工事（2期）	2024年9月～2024年12月	73
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新工事（9期）	2024年9月～2025年2月	63
ならファミリー	奈良県奈良市	泡消火設備一斉開放弁更新工事	2024年12月～2025年2月	63
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟空調更新工事	2025年2月	57
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	スポーツ棟GHP更新工事	2024年7月～2024年12月	56
Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区	区画基本設備導入・店舗内装工事	2024年10月～2025年2月	56
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	AHU更新工事	2024年9月～2025年2月	55
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修工事	2023年6月～2024年9月	54
ならファミリー	奈良県奈良市	屋上防水工事	2024年12月～2025年2月	51
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2024年9月～2025年2月	50
DFS T ギャラリア沖縄	沖縄県那覇市	冷凍機更新工事（1期）	2024年9月～2024年10月	50
ツイン21	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新工事	2023年6月～2024年10月	50
その他	—	—	—	2,839
合 計				5,108

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を積み立てるものとしています。ただし、各決算期の減価償却額が以下①②の金額を上回っている場合、長期修繕積立金の積み立ては行わないこととしています。

- ①長期修繕積立金の各期の予定積立額
- ②各期の長期修繕計画上の修繕費用総額
- なお、最近5期における当該積立金の残高はありません。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第45期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第46期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日
(a) 資産運用報酬（注1）	3,753,934	3,846,089
(b) 資産保管手数料	33,967	33,860
(c) 一般事務委託手数料	154,017	153,828
(d) 役員報酬	5,782	5,782
(e) その他費用（注2）	897,074	996,297
合 計	4,844,776	5,035,858

注1. 資産運用報酬には上記記載の金額の他、第45期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が150,940千円、譲渡損益として処理した運用報酬が11,160千円あり、第46期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が534,293千円、譲渡損益として処理した運用報酬が43,560千円あります。

注2. その他費用にはのれん償却額として第45期及び第46期は401,230千円を含みます。

2 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)（注1）	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借入 金	株式会社みずほ銀行	2024年 4月26日	4,000	—	0.5	2025年 2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 9月30日	—	—	0.4	2025年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行	2024年 9月30日	—	300	0.5	2025年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 10月1日	—	—	0.4	2025年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 10月9日	—	1,500	0.5	2025年 9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 10月31日	—	6,000	0.5	2025年 10月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年 10月31日	—	3,000	0.5	2025年 10月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年 10月31日	—	3,000	0.5	2025年 4月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 11月1日	—	—	0.5	2025年 2月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 11月1日	—	—	0.4	2025年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 12月30日	—	5,000	0.6	2025年 11月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2025年 1月31日	—	2,500	0.7	2026年 1月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	小 計		4,000	21,300					
長期 借入 金	株式会社日本政策投資銀行	2012年 10月2日	1,000	—	1.6	2024年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	2.2 (注4)	2028年 10月6日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月31日	4,000	4,000	1.7	2026年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2014年 4月1日	1,099	1,099	1.5 (注4)	2025年 3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行（注2）	2014年 10月1日	3,000	3,000	1.3	2025年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 10月1日	1,466	—	1.1 (注4)	2024年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		534	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 10月1日	800	—	1.1	2024年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 2月2日	200	—	1.0	2025年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険		1,000	—					

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	1,000	1,000	1.6 (注4)	2029年3月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2015年3月2日	7,000	7,000	1.0 (注4)	2025年3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2)	2016年2月18日	6,000	6,000	0.6 (注4)	2026年1月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2016年2月18日	1,000	1,000	0.6 (注4)	2026年1月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行 (注2)	2016年2月18日	1,000	1,000	0.6 (注4)	2026年1月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社 (注2)	2016年2月18日	1,000	1,000	0.6 (注4)	2026年1月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月1日	733	733	0.5 (注4)	2026年3月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		267	267					
	株式会社みずほ銀行 (注2)	2016年3月1日	2,000	2,000	0.4 (注4)	2025年3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行 (注2)	2016年3月18日	1,000	1,000	0.5 (注4)	2025年3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社 (注2)	2016年3月18日	1,000	1,000	0.5 (注4)	2025年3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年3月31日	1,000	1,000	0.5	2026年3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月28日	4,031	—	0.5	2024年9月30日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,468	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年7月29日	10,850	10,850	0.4	2027年7月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年9月21日	2,000	2,000	0.5	2026年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年9月30日	2,500	2,500	0.5	2026年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年9月30日	1,000	1,000	0.4	2026年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年12月21日	3,000	3,000	0.7	2026年12月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年12月21日	2,000	2,000	0.6	2026年12月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年3月31日	2,000	2,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2017年3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年5月1日	1,099	—	0.4	2024年11月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		400	—					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2017年5月1日	1,000	1,000	0.4	2025年5月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年5月1日	2,000	2,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2017年5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2017年5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社東邦銀行 (注2)	2017年5月19日	2,000	2,000	0.3	2025年5月16日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行 (注2)		1,800	1,800					
	株式会社百五銀行 (注2)		1,350	1,350					
	太陽生命保険株式会社 (注2)		1,000	1,000					
	株式会社第四北越銀行 (注2)		950	950					
	株式会社秋田銀行 (注2)		450	450					
	株式会社伊予銀行 (注2)		450	450					
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2017年7月31日	2,875	2,875	0.9	2025年7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2)		1,100	1,100					

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2017年7月31日	2,400	2,400	1.0	2027年7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行	2017年9月14日	3,000	3,000	0.4	2026年3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月29日	2,000	2,000	0.5	2027年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年10月2日	1,000	1,000	0.6	2027年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行	2017年10月2日	1,500	—	0.3	2024年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	—					
	株式会社十六銀行		500	—					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2017年11月22日	3,300	3,300	0.5	2025年11月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月22日	3,300	3,300	0.5	2026年5月22日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200					
	株式会社常陽銀行	2017年11月22日	1,000	1,000	0.6	2027年11月22日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年11月22日	2,000	2,000	0.6	2027年11月22日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年12月29日	2,500	2,500	0.6	2027年12月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年1月12日	2,000	2,000	0.6	2028年1月12日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	1,200	—	0.6	2025年2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2018年2月28日	900	—	0.7	2025年2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		900	—					
	株式会社福岡銀行		900	—					
	株式会社みずほ銀行 (注2)	2018年2月28日	1,500	1,500	0.8	2026年2月27日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)		1,200	1,200					
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2018年3月30日	5,500	5,500	0.4	2025年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2018年3月30日	3,000	3,000	0.4	2025年3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年7月30日	8,500	8,500	0.8	2029年7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年7月31日	3,400	3,400	0.9 (注4)	2028年7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	1.0	2028年7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年7月31日	2,900	2,900	0.8 (注4)	2026年7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月31日	2,000	2,000	0.8	2026年7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2018年7月31日	800	800	0.8	2026年7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行 (注2)	2018年7月31日	800	800	0.7	2025年7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行 (注2)		600	600					
	株式会社百五銀行 (注2)		400	400					
	株式会社SBI新生銀行	2018年9月28日	3,500	3,500	0.6	2027年3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2018年9月28日	3,000	3,000	0.6	2027年9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行 (注2)	2018年12月28日	500	500	0.2	2025年12月26日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行 (注2)		500	500					
	株式会社山口銀行	2018年12月28日	500	500	0.5	2028年12月28日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	5,000	5,000	0.5	2028年3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証

	区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先									
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行		2019年 3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年 9月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2019年 7月31日	2,000	2,000	0.7	2029年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行			900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行		2019年 7月31日	1,050	1,050	0.7	2029年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		2019年 7月31日	2,600	2,600	0.6	2028年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行			800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		2019年 7月31日	1,000	1,000	0.5 (注4)	2027年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫		2019年 7月31日	2,000	2,000	0.5	2027年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行			2,000	2,000					
	株式会社南都銀行		2019年 7月31日	500	500	0.5	2026年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行			400	400					
	株式会社三井住友銀行		2019年 7月31日	1,950	—	0.7	2025年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2019年 9月4日	3,000	3,000	0.3	2029年 9月4日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		2019年 9月4日	2,000	2,000	0.3	2029年 9月4日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2019年 10月2日	5,500	5,500	0.3	2028年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2019年 10月2日	2,000	2,000	0.4	2028年 10月2日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		2019年 10月7日	1,000	1,000	0.3	2029年 10月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行		2019年 10月7日	1,000	1,000	0.3	2029年 10月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2019年 11月21日	1,700	1,700	0.8	2029年 11月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2019年 11月21日	1,300	1,300	0.8	2029年 11月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		2019年 11月21日	1,300	1,300	0.7	2029年 5月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行			900	900					
	株式会社福岡銀行			900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		2019年 11月21日	2,000	2,000	0.4 (注4)	2026年 5月21日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2019年 12月20日	5,900	5,900	0.3	2027年 12月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2019年 12月20日	2,100	2,100	0.4	2027年 12月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2020年 1月31日	1,600	1,600	0.6 (注4)	2029年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		2020年 1月31日	1,500	1,500	0.6	2027年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫			1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行		2020年 1月31日	1,500	1,500	0.5 (注4)	2027年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社百五銀行		2020年 1月31日	750	750	0.5	2026年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2020年 3月19日	9,600	9,600	0.4	2030年 3月19日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2020年 3月19日	3,400	3,400	0.4	2028年 9月19日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2020年 4月2日	3,300	3,300	0.4	2030年 4月2日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2020年 4月2日	1,200	1,200	0.4	2028年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2020年 4月2日	3,000	3,000	0.3	2028年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫		2020年 4月7日	1,500	1,500	0.4	2030年 4月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行		2020年 4月7日	1,000	1,000	0.4	2030年 4月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証

	区 分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先									
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行		2020年 7月31日	4,300	4,300	0.4	2030年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2020年 7月31日	1,900	1,900	0.7	2030年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行			1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社			400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		2020年 7月31日	1,100	1,100	0.7	2030年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		2020年 7月31日	2,200	2,200	0.7	2030年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行			1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行			500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		2020年 7月31日	700	700	0.7	2030年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		2020年 7月31日	750	750	0.7	2029年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2020年 7月31日	1,700	1,700	0.5 (注4)	2028年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みなと銀行		2020年 7月31日	800	800	0.6	2028年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)		2020年 7月31日	1,700	1,700	0.4 (注4)	2025年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行		2020年 7月31日	500	—	0.4	2025年 1月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2020年 9月18日	4,500	4,500	0.4	2030年 9月18日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2020年 9月18日	2,900	2,900	0.3	2029年 3月16日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2020年 9月18日	1,000	1,000	0.3	2028年 9月15日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2020年 9月18日	1,600	1,600	0.2	2027年 9月17日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2020年 9月30日	2,000	2,000	0.2	2028年 9月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2020年 9月30日	2,000	2,000	0.2	2027年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2020年 9月30日	2,000	2,000	0.4	2030年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2020年 9月30日	2,000	2,000	0.4	2030年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		2020年 9月30日	1,500	1,500	0.4	2030年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫		2020年 9月30日	1,500	1,500	0.4	2030年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		2020年 10月1日	3,000	3,000	0.4	2030年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2020年 10月2日	2,000	2,000	0.2	2028年 9月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2020年 10月2日	2,250	2,250	0.2	2027年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2020年 10月2日	800	800	0.2	2027年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫		2020年 10月7日	1,500	1,500	0.4	2030年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2021年 3月22日	2,500	2,500	0.5	2031年 3月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2021年 3月22日	2,900	2,900	0.4	2029年 9月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2021年 3月22日	2,000	2,000	0.2	2028年 3月22日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2021年 3月22日	2,600	2,600	0.5	2030年 3月22日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2021年 3月31日	1,500	1,500	0.2	2028年 2月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2021年 4月1日	1,500	1,500	0.3	2029年 3月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年4月1日	1,500	1,500	0.4	2030年3月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2021年4月1日	1,000	1,000	0.5	2031年3月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月7日	2,200	2,200	0.4	2030年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年4月7日	800	800	0.3	2028年4月7日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年4月30日	1,400	1,400	0.5	2031年4月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	700	700	0.3	2029年4月27日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年4月30日	700	700	0.2	2028年4月28日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年7月30日	950	950	0.2	2029年1月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年7月30日	2,650	2,650	0.2	2030年1月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2021年7月30日	1,700	1,700	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2021年7月30日	1,300	1,300	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年7月30日	900	900	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2021年7月30日	900	900	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行	2021年7月30日	550	550	0.4	2031年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月1日	3,250	3,250	0.2	2029年3月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月1日	3,000	3,000	0.4	2031年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年10月1日	2,250	2,250	0.2	2028年10月2日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	農林中央金庫	2021年10月1日	1,500	1,500	0.5	2031年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2021年10月7日	1,000	1,000	0.5	2033年3月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2021年10月7日	1,000	1,000	0.5	2031年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年1月31日	1,500	1,500	0.6	2032年1月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年1月31日	1,000	1,000	0.3	2029年1月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年1月31日	1,000	1,000	0.3	2029年1月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年2月28日	5,500	5,500	0.5	2030年2月28日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	3,000	3,000	0.5	2032年2月27日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	5,000	5,000	0.5	2029年3月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年4月1日	2,000	2,000	0.8	2032年4月1日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	農林中央金庫	2022年5月19日	2,000	2,000	0.8	2032年5月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年5月19日	1,500	1,500	0.7	2031年5月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2022年5月19日	1,500	1,500	0.8	2032年5月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年5月19日	1,000	1,000	0.8	2032年5月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2022年5月20日	3,500	3,500	0.8	2032年5月19日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年7月29日	1,500	1,500	0.7	2032年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2022年7月29日	3,370	3,370	0.5	2029年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2022年7月29日	650	650	0.7	2032年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月29日	3,150	3,150	0.7	2032年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年7月29日	400	400	0.7	2032年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年7月29日	800	800	0.7	2032年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年9月30日	100	100	0.7	2029年9月28日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社滋賀銀行		700	700					
	株式会社千葉銀行	2022年9月30日	1,000	1,000	1.0	2032年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2022年9月30日	1,000	1,000	1.0	2032年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年9月30日	2,200	2,200	0.7	2029年9月21日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年10月7日	500	500	0.9	2032年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年10月7日	1,000	1,000	0.9	2032年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年10月7日	2,000	—	0.5	2024年10月7日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社関西みらい銀行	2022年11月30日	1,000	1,000	0.8	2032年11月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社紀陽銀行	2022年11月30日	850	850	0.6	2029年11月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社福井銀行		850	850					
	株式会社京葉銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	2,900	2,900	1.0	2031年1月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月3日	3,000	3,000	1.2	2033年2月3日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年2月28日	3,200	3,200	0.9	2030年2月28日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年3月31日	5,000	5,000	0.7	2030年3月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年3月31日	3,000	3,000	0.7	2031年3月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2023年4月7日	3,000	3,000	1.1	2033年3月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年4月7日	4,600	4,600	0.8	2030年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年4月7日	1,100	1,100	0.7	2030年2月28日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年5月25日	3,000	3,000	1.0	2033年5月25日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年6月30日	5,000	—	0.5	2024年12月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年7月31日	1,500	1,500	1.0	2033年7月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2023年7月31日	2,000	2,000	1.0	2033年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	信金中央金庫	2023年7月31日	1,100	1,100	1.0	2033年7月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行	2023年7月31日	800	800	1.0	2033年7月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年7月31日	2,000	2,000	0.8	2031年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年10月6日	3,200	3,200	1.0	2030年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年10月6日	2,000	2,000	1.4	2033年10月6日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2023年12月18日	2,000	2,000	1.2	2033年12月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社千葉銀行	2023年12月18日	1,000	1,000	1.2	2033年12月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	朝日信用金庫	2023年12月18日	1,000	1,000	1.2	2033年12月19日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2023年12月21日	2,000	2,000	0.5	2025年11月28日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年1月31日	1,500	1,500	1.3	2034年1月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年1月31日	1,400	1,400	1.3	2034年1月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月5日	3,000	3,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社滋賀銀行	2024年2月5日	1,560	1,560	1.0	2031年1月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みなと銀行		920	920					
	株式会社群馬銀行		760	760					
	株式会社秋田銀行		380	380					
	株式会社京葉銀行		380	380					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2024年2月29日	1,300	1,300	0.5	2026年2月27日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年3月29日	3,000	3,000	1.0	2031年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年3月29日	3,500	3,500	0.9	2031年2月28日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2024年3月29日	1,500	1,500	1.0	2031年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社中国銀行	2024年3月29日	1,000	1,000	1.0	2032年2月27日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	信金中央金庫	2024年3月29日	1,000	1,000	1.0	2032年2月27日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	農林中央金庫	2024年3月29日	1,500	1,500	1.3	2034年2月28日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2024年4月5日	2,000	2,000	1.3	2034年2月28日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2024年4月30日	2,000	2,000	1.4	2034年4月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行	2024年4月30日	1,000	1,000	1.4	2034年4月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年5月1日	2,000	2,000	0.6	2026年11月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年5月21日	2,000	2,000	0.6	2026年11月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社千葉銀行 (グリーンローン) (注3)	2024年6月25日	1,000	1,000	1.0	2031年5月30日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社京葉銀行 (グリーンローン) (注3)	2024年6月25日	1,000	1,000	1.0	2031年5月30日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社福井銀行 (グリーンローン) (注3)	2024年6月25日	1,000	1,000	1.0	2031年5月30日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2024年7月31日	2,200	2,200	1.4	2034年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2024年7月31日	1,250	1,250	1.3	2033年7月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2024年7月31日	1,000	1,000	1.1	2031年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2024年7月31日	1,350	1,350	1.4	2034年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年7月31日	600	600	1.1	2031年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年7月31日	3,300	3,300	1.0	2031年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年7月31日	2,000	2,000	1.4	2034年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年7月31日	1,100	1,100	1.1	2032年7月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年7月31日	1,500	1,500	1.0	2031年7月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2024年9月30日	—	4,100	0.8	2028年9月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社足利銀行	2024年9月30日	—	1,000	0.9	2031年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社紀陽銀行		—	1,000					
	株式会社十六銀行		—	500					
	株式会社北都銀行		—	200					
	株式会社日本政策投資銀行	2024年10月1日	—	1,000	0.9	2031年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月1日	—	2,300	0.9	2031年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年10月7日	—	2,000	0.6	2026年9月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月9日	—	1,000	1.3	2034年9月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月9日	—	1,000	1.1	2032年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年10月9日	—	2,000	1.1	2032年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年10月9日	—	1,000	1.0	2031年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月31日	—	1,500	1.0	2031年10月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年10月31日	—	1,000	1.4	2034年10月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年10月31日	—	1,000	1.1	2032年10月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年10月31日	—	1,000	1.0	2031年10月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2024年10月31日	—	2,000	0.9	2028年10月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年10月31日	—	2,000	0.7	2028年4月28日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	農林中央金庫	2024年10月31日	—	4,000	1.4	2034年10月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	農林中央金庫	2024年10月31日	—	3,000	1.2	2033年10月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	農林中央金庫	2024年10月31日	—	3,000	1.1	2032年10月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年12月2日	—	3,000	1.2	2032年10月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年12月2日	—	4,000	1.3	2033年11月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年12月2日	—	3,000	1.4	2034年10月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年1月31日	—	1,950	1.2	2032年1月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2025年2月5日	—	1,000	1.1	2029年1月31日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2025年2月5日	—	2,000	0.7	2030年1月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2025年2月5日	—	3,500	1.3	2032年1月30日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2025年2月5日	—	2,000	1.3	2033年1月31日	期限一括	(注7)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年2月28日	—	2,300	1.3	2032年8月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2025年2月28日	—	900	1.4	2033年2月28日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2025年2月28日	—	900	0.8	2032年2月27日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行 (グリーンローン) (注3)	2025年2月28日	—	900	0.8	2032年2月27日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年2月28日	—	4,000	1.3	2032年2月27日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	小 計		499,145	535,845					
	合 計		503,145	557,145					

注1. 平均利率は、期中加重平均利率を小数第2位で四捨五入して表示しています。
注2. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
注3. グリーンファイナンスフレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において資金調達をしています。
注4. 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
注5. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。
注6. 資金使途は、借入金の借換資金等です。
注7. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3 投資法人債

区 分		発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
銘 柄									
無担保投資法人債	日本リートールファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	2014年 6月26日	8,000	8,000	1.260	2026年 6月26日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第9回無担保投資法人債	2015年 2月5日	7,000	—	0.765	2025年 2月5日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第2回無担保投資法人債	2016年 5月23日	1,500	1,500	0.810	2026年 5月22日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	日本リートールファンド投資法人 第11回無担保投資法人債	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.480	2027年 5月19日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第4回無担保投資法人債	2017年 5月29日	2,000	2,000	0.670	2027年 5月28日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第5回無担保投資法人債	2018年 5月29日	2,000	2,000	0.590	2028年 5月29日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	小 計		22,500	15,500					
グリーンボンド(注4)	日本都市ファンド投資法人 第1回無担保投資法人債 (第1回JMFグリーンボンド)	2021年 6月25日	8,500	8,500	0.450	2031年 6月25日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第2回無担保投資法人債 (第2回JMFグリーンボンド)	2021年 12月7日	5,000	5,000	0.140	2026年 12月7日	期限一括 (注1)	(注5)	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第3回無担保投資法人債 (第3回JMFグリーンボンド)	2022年 6月30日	4,000	4,000	0.340	2027年 6月30日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第4回無担保投資法人債 (第4回JMFグリーンボンド)	2022年 11月25日	3,000	3,000	0.420	2027年 11月25日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第5回無担保投資法人債 (第5回JMFグリーンボンド)	2023年 3月17日	4,000	4,000	0.850	2030年 3月15日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	日本都市ファンド投資法人 第6回無担保投資法人債 (第6回JMFグリーンボンド)	2023年 9月29日	3,500	3,500	0.678	2028年 9月29日	期限一括 (注1)	(注5)	無担保 無保証
	小 計		28,000	28,000					
合 計			50,500	43,500					

注1. 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。
注2. 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。
注3. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。
注4. グリーンファイナンスフレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において発行をしています。
注5. 資金使途は、グリーン適格資産の取得資金又は取得により減少した手元資金への充当です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
Gビル神宮前10	2024年10月9日	7,020	—	—	—	—
JMFビル横浜港北01	2024年10月9日	5,477	—	—	—	—
JMFビル大阪福島02	2024年10月9日	14,600	—	—	—	—
ユニモちはら台	2024年10月31日	30,000	—	—	—	—
JMFビル名古屋栄01	2024年12月2日	9,689	—	—	—	—
イトーヨーカドー 綱島店 (準共有持分60%) (注2)	—	—	2025年2月28日	5,400	2,572	2,790
イオンモール札幌苗穂 (準共有持分20%) (注3)	—	—	2025年2月28日	1,860	1,144	702
合 計		66,786		7,260	3,717	3,493

注1. 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
注2. イトーヨーカドー綱島店の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（37百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。
注3. イオンモール札幌苗穂の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（12百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

資産の種類	買 付		売 付		当期末残高	
	券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注2)
投資証券	980	1,186	—	—	6,330	7,914
合計	980	1,186	—	—	6,330	7,914

注1. 買付及び売付欄の「金額」は、当該投資有価証券の取得（出資）又は譲渡に要した諸費用を含まない金額を記載しています。
注2. 当期末残高の「金額」は、貸借対照表計上額を記載しています。
注3. 上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	Gビル神宮前10	2024年10月9日	7,020	10,100	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年9月1日
取得	JMFビル横浜港北01	2024年10月9日	5,477	6,530	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年9月1日
取得	JMFビル大阪福島02	2024年10月9日	14,600	16,200	一般財団法人日本不動産研究所	2024年9月1日
取得	ユニモちはら台	2024年10月31日	30,000	34,200	一般財団法人日本不動産研究所	2024年9月1日
取得	JMFビル名古屋栄01	2024年12月2日	9,689	10,700	JLL森井鑑定株式会社	2024年11月1日
譲渡	イトーヨーカドー 綱島店 (準共有持分60%)	2025年2月28日	5,400	3,078 (注2)	一般財団法人日本不動産研究所	2024年2月29日
譲渡	イオンモール札幌苗穂 (準共有持分20%)	2025年2月28日	1,860	1,854 (注3)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年6月1日

注1. 「取得又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
注2. イトーヨーカドー綱島店の「不動産鑑定評価額」については、2024年2月29日価格時点の不動産鑑定評価額5,130百万円に、2025年2月28日付で譲渡した準共有持分60%を乗じて算出した金額を記載しています。
注3. イオンモール札幌苗穂の「不動産鑑定評価額」については、2022年6月1日価格時点の不動産鑑定評価額9,270百万円に、2025年2月28日付で譲渡した準共有持分20%を乗じて算出した金額を記載しています。

(2) 投資有価証券

取得又は譲渡	銘柄名	取得又は譲渡年月日	資産の種類	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	日神プライベートレジリート投資法人	2025年1月8日	投資証券	1,186	1,186

注1. 「取得又は譲渡価格」は、当該投資有価証券の取得（出資）又は譲渡に要した諸費用を含まない金額を記載しています。
注2. 2024年9月1日から2025年2月28日までの投資有価証券の取得又は譲渡取引については投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、取得又は譲渡その他の行為の別、取引日、銘柄、数量、取引価格、信託に係る信託財産を特定するために必要な事項その他当該投資有価証券の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、調査報告書入手しています。

(3) その他

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

4 利害関係人等^(注)との取引状況

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

(1) 取引状況
該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額
該当事項はありません。

注. 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。
なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投信法」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（株式会社KJRマネジメント）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
2021年3月1日	3,200	—	6,400
累 計	6,400	—	6,400

注. 2021年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口の分割によるものです。

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注)	発行済投資口の総口数に対する比率
第37期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)	3,200	511,680	0.1%
第38期 (自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	3,200	673,920	0.1%
第39期 (自 2021年3月 1日 至 2021年8月31日)	6,400	684,160	0.1%
第40期 (自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日)	6,400	595,840	0.1%
第41期 (自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日)	6,400	707,840	0.1%
第42期 (自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日)	6,400	654,720	0.1%
第43期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)	6,400	625,920	0.1%
第44期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)	6,400	565,120	0.1%
第45期 (自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)	6,400	591,360	0.1%
第46期 (自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日)	6,400	591,360	0.1%

注. 期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しています。ただし、2021年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口分割に伴い、第38期における期末保有総額は、期末日の終値である権利落後の投資口価格に、2を乗じた価格を1口当たりの投資口価格とみなして算出しています。

2 お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2024年9月25日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、国内募集の共同主幹事として、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びモルガン・スタンレーMUFG証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。

貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,392,310	24,707,235
信託現金及び信託預金 ※1	24,549,584	23,398,404
営業未収入金	991,303	1,153,666
未収還付法人税等	77,571	92,093
未収消費税等	—	622,079
デリバティブ債権	13,324	12,446
その他	1,822,066	1,842,310
流動資産合計	45,846,161	51,828,236
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,950,527	3,985,829
減価償却累計額	△1,033,959	△1,084,131
建物（純額）	2,916,568	2,901,698
構築物	85,985	86,543
減価償却累計額	△39,335	△40,923
構築物（純額）	46,649	45,620
工具、器具及び備品	29,734	30,551
減価償却累計額	△18,181	△18,797
工具、器具及び備品（純額）	11,553	11,753
土地	29,793,629	29,795,784
信託建物 ※2	362,300,116	376,970,772
減価償却累計額	△136,694,144	△140,320,570
信託建物（純額） ※1	225,605,971	236,650,201
信託構築物 ※2	12,056,115	12,405,021
減価償却累計額	△5,500,306	△5,520,123
信託構築物（純額） ※1	6,555,809	6,884,898
信託機械及び装置	2,507,396	2,570,792
減価償却累計額	△1,601,949	△1,650,919
信託機械及び装置（純額） ※1	905,446	919,872
信託工具、器具及び備品 ※2	5,514,602	5,693,418
減価償却累計額	△3,887,396	△3,985,586
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,627,206	1,707,832
信託土地 ※1, ※3	893,352,963	947,397,877
信託建設仮勘定 ※1	186,900	373,729
有形固定資産合計	1,161,002,698	1,226,689,269
無形固定資産		
のれん	13,240,591	12,839,361
信託借地権	5,420,555	5,398,386
その他無形固定資産	163,885	162,193
信託その他無形固定資産	45,134	47,761
無形固定資産合計	18,870,166	18,447,703
投資その他の資産		
投資有価証券	20,582,809	21,058,359
信託差入敷金及び保証金	1,503,039	1,494,188
長期前払費用	3,299,895	3,524,100
デリバティブ債権	300,560	409,494
その他	1,046	18,368
投資その他の資産合計	25,687,351	26,504,512
固定資産合計	1,205,560,216	1,271,641,484
繰延資産		
投資口交付費	—	53,856
投資法人債発行費	129,045	109,495
繰延資産合計	129,045	163,352
資産合計	1,251,535,423	1,323,633,073

(単位：千円)		
	前期（ご参考） (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,419,351	5,269,363
短期借入金	4,000,000	21,300,000
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	60,325,000	60,975,000
未払金	31,825	36,348
未払費用	2,213,433	2,346,797
未払法人税等	605	605
未払消費税等	523,703	—
前受金	4,670,323	4,982,129
預り金	2,528,928	1,525,238
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	68,065	68,065
その他	58,273	78,622
流動負債合計	85,839,508	96,582,170
固定負債		
投資法人債	43,500,000	43,500,000
長期借入金	438,820,000	474,870,000
預り敷金及び保証金	1,747,459	1,860,497
信託預り敷金及び保証金 ※1	56,410,362	57,995,386
資産除去債務	830,981	835,115
その他	86,456	72,388
固定負債合計	541,395,259	579,133,387
負債合計	627,234,768	675,715,557
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	411,878,082	431,544,393
剰余金		
出資剰余金	202,855,188	202,855,188
出資剰余金控除額 ※5	△12,999,761	△12,999,761
出資剰余金（純額）	189,855,426	189,855,426
任意積立金		
圧縮積立金	2,181,293	2,176,905
配当積立金	3,915,072	3,536,701
一時差異等調整積立金 ※6	13,504	—
任意積立金合計	6,109,871	5,713,607
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,696,178	19,799,519
剰余金合計	211,661,476	215,368,553
投資主資本合計	623,539,558	646,912,946
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	447,211	582,626
繰延ヘッジ損益	313,884	421,941
評価・換算差額等合計	761,096	1,004,568
純資産合計 ※7	624,300,655	647,917,515
負債純資産合計	1,251,535,423	1,323,633,073

損益計算書

(単位：千円)		
	前期（ご参考） （自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日）	当期 （自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 39,683,838	42,329,287
不動産等売却益	※2 686,067	3,493,036
受取配当金	466,642	493,507
営業収益合計	40,836,548	46,315,830
営業費用		
賃貸事業費用	※1 18,192,881	19,162,524
資産運用報酬	3,753,934	3,846,089
資産保管手数料	33,967	33,860
一般事務委託手数料	154,017	153,828
役員報酬	5,782	5,782
のれん償却額	401,230	401,230
その他営業費用	495,844	595,067
営業費用合計	23,037,658	24,198,382
営業利益	17,798,889	22,117,447
営業外収益		
受取利息	3,339	18,898
その他	2,881	2,476
営業外収益合計	6,221	21,375
営業外費用		
支払利息	1,515,168	1,734,352
投資法人債利息	170,595	160,450
投資法人債発行費償却	21,979	19,550
投資口交付費償却	—	8,686
融資関連費用	396,387	414,171
その他	4,196	1,487
営業外費用合計	2,108,327	2,338,698
経常利益	15,696,783	19,800,124
税引前当期純利益	15,696,783	19,800,124
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	15,696,178	19,799,519
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	15,696,178	19,799,519

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）									(単位：千円)
	投資主資本								
	出資総額	剰余金							
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金				
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整 積立金	任意積立金合計	
当期首残高	411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344	1,658,833	3,915,072	384,982	5,958,888	
当期変動額									
圧縮積立金の積立					522,459			522,459	
一時差異等調整 積立金の取崩							△371,477	△371,477	
剰余金の配当									
当期純利益									
自己投資口の取得									
自己投資口の消却			△999,917	△999,917					
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	—	—	△999,917	△999,917	522,459	—	△371,477	150,982	
当期末残高	※1 411,878,082	202,855,188	△12,999,761	189,855,426	2,181,293	3,915,072	13,504	6,109,871	

	投資主資本				評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計						
当期首残高	16,016,218	212,830,452	—	624,708,534	409,429	241,015	650,444	625,358,979
当期変動額								
圧縮積立金の積立	△522,459	—		—				—
一時差異等調整 積立金の取崩	371,477	—		—				—
剰余金の配当	△15,865,236	△15,865,236		△15,865,236				△15,865,236
当期純利益	15,696,178	15,696,178		15,696,178				15,696,178
自己投資口の取得			△999,917	△999,917				△999,917
自己投資口の消却		△999,917	999,917	—				—
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					37,782	72,869	110,651	110,651
当期変動額合計	△320,040	△1,168,976	—	△1,168,976	37,782	72,869	110,651	△1,058,324
当期末残高	15,696,178	211,661,476	—	623,539,558	447,211	313,884	761,096	624,300,655

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）									(単位：千円)
	投資主資本								
出資総額	剰余金								
出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金						
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整 積立金	任意積立金合計	
当期首残高	411,878,082	202,855,188	△12,999,761	189,855,426	2,181,293	3,915,072	13,504	6,109,871	
当期変動額									
新投資口の発行	19,666,311								
圧縮積立金の取崩					△4,387			△4,387	
配当積立金の取崩						△378,370		△378,370	
一時差異等調整 積立金の取崩							△13,504	△13,504	
剰余金の配当									
当期純利益									
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	19,666,311	—	—	—	△4,387	△378,370	△13,504	△396,263	
当期末残高	※1 431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426	2,176,905	3,536,701	—	5,713,607	

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	15,696,178	211,661,476	623,539,558	447,211	313,884	761,096	624,300,655
当期変動額							
新投資口の発行			19,666,311				19,666,311
圧縮積立金の取崩	4,387	—	—				—
配当積立金の取崩	378,370	—	—				—
一時差異等調整 積立金の取崩	13,504	—	—				—
剰余金の配当	△16,092,441	△16,092,441	△16,092,441				△16,092,441
当期純利益	19,799,519	19,799,519	19,799,519				19,799,519
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				135,414	108,057	243,471	243,471
当期変動額合計	4,103,340	3,707,077	23,373,388	135,414	108,057	243,471	23,616,860
当期末残高	19,799,519	215,368,553	646,912,946	582,626	421,941	1,004,568	647,917,515

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） （ 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日 ）	当期 （ 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日 ）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分については、匿名組合及び投資事業有限責任組合出資持分の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～65年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 ④長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～65年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 ④長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は20,807千円です。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は116,270千円です。

期 別 項 目	前期（ご参考） （ 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日 ）	当期 （ 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日 ）
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金

〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

固定資産の減損 (1) 対象となる資産の残高	前期（ご参考） （ 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日 ）	当期 （ 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日 ）
	(単位：千円)	(単位：千円)
減損損失	—	—
有形固定資産	1,161,002,698	1,226,689,269
無形固定資産	5,629,575	5,608,341

- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報
本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。
会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。
減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額等に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。
将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、その前提となる賃料、空室期間、稼働率、賃貸事業費用、物件保有期間、資本的支出及び回収可能価額算定の割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家情報を参考にしながら、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。
各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （2024年8月31日）		当期 （2025年2月28日）	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。		※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	
		(単位：千円)	
信託現金及び信託預金		635,530	
信託建物		44,443,567	
信託構築物		1,613,305	
信託機械及び装置		174,593	
信託工具、器具及び備品		389,182	
信託土地		124,347,705	
信託建設仮勘定		790	
合計		171,604,674	
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
		(単位：千円)	
信託預り敷金及び保証金		15,322,665	
合計		15,322,665	
なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されていますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれています。		なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されていますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれています。	
※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額		※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	
信託建物		336,589千円	
信託構築物		424千円	
信託工具、器具及び備品		495千円	
合計		337,509千円	
※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額		※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額	
信託土地		450,559千円	
4. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約を締結しています。これら契約に基づく期末借入残高は次のとおりです。		4. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約を締結しています。これら契約に基づく期末借入残高は次のとおりです。	
		(単位：千円)	
クレジット・ファシリティ契約の総額		34,500,000	
借入実行残高		—	
差引額		34,500,000	
コミットメントライン契約の総額		75,000,000	
借入実行残高		—	
差引額		75,000,000	
※5. 自己投資口の消却の状況		※5. 自己投資口の消却の状況	
総消却口数		： 75,297口	
消却総額		： 12,999,761千円	
※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金（注）		※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金（注）	
		(単位：千円)	
当初発生額		： 3,138,254	
当期首残高		： 384,982	
当期積立額		： —	
当期取崩額		： △371,477	
当期末残高		： 13,504	
積立て、取崩しの発生事由等		： 分配金に充当	
（注）過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。		（注）過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩しており、当期において取り崩しは完了しました。	
※7. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額		※7. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	
50,000千円		50,000千円	

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日）		当期 （自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料		36,576,614	
受取水道光熱費		2,340,770	
その他賃料収入		3,411,902	
不動産賃貸事業収益合計		42,329,287	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
プロパティ・マネジメント報酬		982,228	
建物管理委託費		2,677,342	
水道光熱費		2,727,530	
公租公課		3,697,693	
修繕費		1,092,960	
保険料		85,200	
信託報酬		58,194	
支払賃料		854,599	
その他賃貸事業費用		1,250,214	
減価償却費		5,609,573	
固定資産除却損		126,986	
不動産賃貸事業費用合計		19,162,524	
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）		C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	
21,490,956		23,166,763	
※2. 不動産等売却益の内訳 イオンモール札幌苗穂（準共有持分20％）		※2. 不動産等売却益の内訳 イトーヨーカドー網島店（準共有持分60％）	
		(単位：千円)	
不動産等売却収入		5,400,000	
不動産等売却原価		2,572,530	
その他売却費用		37,405	
不動産等売却益		2,790,063	
イオンモール札幌苗穂（準共有持分20％）			
		(単位：千円)	
不動産等売却収入		1,860,000	
不動産等売却原価		1,144,867	
その他売却費用		12,160	
不動産等売却益		702,972	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日）		当期 （自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日）	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数		16,000,000口	
発行済投資口の総口数		7,192,809口	

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） （自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日）	当期 （自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
資産除去債務	資産除去債務
借地権償却等	借地権償却等
減価償却費損金算入限度超過額	減価償却費損金算入限度超過額
合併受入資産評価差額	合併受入資産評価差額
その他	その他
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
評価性引当額の増減	評価性引当額の増減
のれん償却額	のれん償却額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響 「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する営業期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年9月1日から開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が31.46％から32.34％に変更されます。なお、この税率変更による影響はありません。

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期（ご参考） （自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日）	当期 （自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項
- (1) 金融商品に対する取組方針
- 本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。
- 余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っています。
- デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。
- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
- 借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。
- 変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。
- デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。
- 投資有価証券は、匿名組合、投資事業有限責任組合及び私募リートに対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。
- また、借入金、投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しています。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
- 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	8,835,254	8,835,254	—
資産計	8,835,254	8,835,254	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	7,005,495	5,495
(2) 1年内返済予定の長期借入金	60,325,000	60,346,301	21,301
(3) 投資法人債	43,500,000	42,942,972	△557,027
(4) 長期借入金	438,820,000	430,187,005	△8,632,994
負債計	549,645,000	540,481,774	△9,163,225
デリバティブ取引（※）	313,884	313,884	—

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 投資有価証券

私募リートの出資口については、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等によっています。なお、保有比率にかかわらず、基準価額等で評価しています。また、その他有価証券についての貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分		貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	その他	8,835,254	8,388,042	447,211
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	—	—	—
合 計		8,835,254	8,388,042	447,211

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引（2）」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,800,000	14,100,000	313,884	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	26,500,000	12,000,000	(注)	—
合 計			42,300,000	26,100,000	313,884 (注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債（2）、(4)」参照）。

注2. 匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分

匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は11,747,555千円です。

注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	7,000,000	9,500,000	13,000,000	5,000,000	3,500,000	12,500,000
長期借入金	60,325,000	51,850,000	53,850,000	66,150,000	60,220,000	206,750,000
合 計	67,325,000	61,350,000	66,850,000	71,150,000	63,720,000	219,250,000

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っています。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

投資有価証券は、匿名組合及び私募リートに対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。

また、借入金、投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。〔現金及び預金〕、〔信託現金及び信託預金〕、〔短期借入金〕は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、〔1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金〕、〔預り敷金及び保証金〕、〔信託預り敷金及び保証金〕は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	10,157,427	10,157,427	—
資産計	10,157,427	10,157,427	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	60,975,000	60,949,278	△25,721
(2) 投資法人債	43,500,000	42,377,557	△1,122,442
(3) 長期借入金	474,870,000	459,934,838	△14,935,161
負債計	579,345,000	563,261,674	△16,083,325
デリバティブ取引（※）	421,941	421,941	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 投資有価証券

私募リートの出資口については、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等によっています。なお、保有比率にかかわらず、基準価額等で評価しています。また、その他有価証券についての貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分		貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	その他	10,157,427	9,574,801	582,626
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	—	—	—
合 計		10,157,427	9,574,801	582,626

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引（2）」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,800,000	14,100,000	421,941	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	24,500,000	3,000,000	(注)	—
合 計			40,300,000	17,100,000	421,941 (注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「負債（1）、(3)」参照）。

注2. 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は10,900,931千円です。

注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	14,500,000	11,000,000	5,500,000	—	12,500,000
長期借入金	60,975,000	52,850,000	59,700,000	68,650,000	69,720,000	223,950,000
合 計	60,975,000	67,350,000	70,700,000	74,150,000	69,720,000	236,450,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日）	当期 （自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」、「ツイン21」及び「JMFビル仙台01」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ10年、24年、39年、30年及び17年と見積り、割引率はそれぞれ0.458％、1.584％、0.596％、0.691％及び0.640％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 3. 当該資産除去債務の総額の増減 <div><div></div><div>(単位：千円)</div><div>期首残高826,804</div><div>時の経過による調整額4,176</div><div>期末残高830,981</div></div>	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」、「ツイン21」及び「JMFビル仙台01」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ10年、24年、39年、30年及び17年と見積り、割引率はそれぞれ0.458％、1.584％、0.596％、0.691％及び0.640％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 3. 当該資産除去債務の総額の増減 <div><div></div><div>(単位：千円)</div><div>期首残高830,981</div><div>時の経過による調整額4,134</div><div>期末残高835,115</div></div>

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）
本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。
(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,149,563,062	16,905,326	1,166,468,388	1,377,097,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
注2. 当期増減額のうち、主な増加額はJMFレジデンス浅草橋三丁目（4,375,680千円）、JMFレジデンス蔵前二丁目（3,108,951千円）、JMFレジデンス世田谷三宿（3,090,712千円）、JMFレジデンス桜ノ宮（2,088,365千円）、JMFレジデンス蔵前烏越（1,988,938千円）、JMFレジデンス天神橋筋六丁目（1,556,005千円）、JMFレジデンス都島（1,497,290千円）及びJMFレジデンス新板橋（1,445,260千円）の取得並びに資本的支出（5,234,704千円）によるものであり、主な減少額はイオンモール札幌苗穂（準共有持分20％）（1,152,895千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。
注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、2022年7月29日付で譲渡契約を締結したイオンモール札幌苗穂（期末準共有持分80％）及び2024年9月4日付で譲渡契約を締結したイトーヨーカドー網島店に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2024年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）
本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。
(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,166,468,388	65,667,029	1,232,135,417	1,479,617,000

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
注2. 当期増減額のうち、主な増加額はユニモちはら台（31,414,065千円）、JMFビル大阪福島02（15,206,492千円）、JMFビル名古屋栄01（10,260,372千円）、Gビル神宮前10（7,316,180千円）及びJMFビル横浜港北01（5,661,814千円）の取得並びに資本的支出（5,040,259千円）によるものであり、主な減少額はイトーヨーカドー網島店（準共有持分60％）（2,572,530千円）及びイオンモール札幌苗穂（準共有持分20％）（1,144,867千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。
注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、2022年7月29日付で譲渡契約を締結したイオンモール札幌苗穂（期末準共有持分60％）、2024年9月4日付で譲渡契約を締結したイトーヨーカドー網島店（期末準共有持分40％）及び2025年1月27日付で譲渡契約を締結したコナミスポーツクラブ京橋に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2025年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） （ 自 2024年3月 1日 ） 至 2024年8月31日	当期 （ 自 2024年9月 1日 ） 至 2025年2月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)（注1）	科目	期末残高 (千円)（注1）
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬 (注2)	26,706	営業未払金	4,359
				一般事務委託手数料 (注2)	154,017	未払費用	53,478

取引条件及び取引条件の決定方針等
注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれず、期末残高には消費税等が含まれています。
注2. 市場の実勢に基づいて、決定しています。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)（注1）	科目	期末残高 (千円)（注1）
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬 (注2)	27,477	営業未払金	4,451
				一般事務委託手数料 (注2)	153,828	未払費用	53,544

取引条件及び取引条件の決定方針等
注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれず、期末残高には消費税等が含まれています。
注2. 市場の実勢に基づいて、決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （ 自 2024年3月 1日 ） 至 2024年8月31日	当期 （ 自 2024年9月 1日 ） 至 2025年2月28日
1. 1口当たり純資産額 2. 1口当たり当期純利益	89,460円 2,247円
注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。 当期純利益 普通投資主に帰属しない金額 普通投資口に係る当期純利益 期中平均投資口数	19,799,519千円 — 19,799,519千円 7,151,878口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

1. 資産の譲渡
本投資法人は、以下の資産につき2024年9月4日付で譲渡契約を締結しています。

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
イトーヨーカドー網島店 (不動産信託受益権)	商業施設	9,000百万円	2024年9月4日	準共有持分60% 2025年2月28日	非開示
				準共有持分40% 2025年3月3日	

注. 損益に及ぼす影響：2025年2月期（第46期 2024年9月1日～2025年2月28日）において、不動産等売却益2,788百万円を計上する予定です。2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日）において、不動産等売却益1,857百万円を計上する予定です。

2. 新投資口の発行
2024年9月25日及び2024年9月30日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2024年10月4日に払込が完了しています。なお、発行条件は以下のとおりです。この結果、2024年10月4日付で出資総額は430,608,339,160円、発行済投資口数の総数は7,182,609口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口については2024年11月6日に払込が完了する予定です。

〔公募による新投資口の発行〕

発行新投資口数：204,100口
発行価格（募集価格）：1口当たり94,668円
発行価格（募集価格）の総額：19,321,738,800円
発行価額（払込金額）：1口当たり91,770円
発行価額（払込金額）の総額：18,730,257,000円
払込期日：2024年10月4日
分配金起算日：2024年9月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

発行新投資口数：10,200口
発行価額（払込金額）：1口当たり91,770円
発行価額（払込金額）の総額（上限）：936,054,000円
払込期日：2024年11月6日
分配金起算日：2024年9月1日
割当先：みずほ証券株式会社

第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

〔資金使途〕

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また、第三者割当に係る調達資金については手許資金とし、将来の特定資産の取得等に充当します。

（追加情報）

資産の譲渡

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

物件名	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
イオンモール札幌苗穂 (不動産信託受益権)	7,440百万円	2022年7月29日	準共有持分20% 2025年2月28日	イオン北海道株式会社
			準共有持分20% 2025年8月29日	
			準共有持分40% 2026年2月27日	

注. 損益に及ぼす影響：2025年2月期（第46期 2024年9月1日～2025年2月28日）、2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（第48期 2025年9月1日～2026年2月28日）において、不動産等売却益は合計で約2,778百万円を計上する予定です。なお、不動産等売却益については、譲渡予定価格と2024年8月期末時点の帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値です。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

資産の譲渡
本投資法人は、以下の資産につき2025年3月3日付で譲渡しました。

物件名	用途	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
イトーヨーカドー網島店 (不動産信託受益権)	商業施設	3,600百万円	2024年9月4日	準共有持分40% 2025年3月3日	非開示

注. 損益に及ぼす影響：2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日）において、不動産等売却益1,862百万円を計上する予定です。

(追加情報)

資産の譲渡
本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。

物件名	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
イオンモール札幌苗穂 (不動産信託受益権)（注1）	5,580百万円	2022年7月29日	準共有持分20% 2025年8月29日	イオン北海道株式会社
			準共有持分40% 2026年2月27日	
コナミスポーツクラブ京橋 (不動産信託受益権)（注2）	7,450百万円	2025年1月27日	準共有持分50% 2025年9月30日	非開示
			準共有持分50% 2026年3月31日	

注1. 損益に及ぼす影響：2025年8月期（第47期 2025年3月1日～2025年8月31日）において、不動産等売却益715百万円を計上する予定です。2026年2月期（第48期 2025年9月1日～2026年2月28日）において、不動産等売却益1,447百万円を計上する予定です。

注2. 損益に及ぼす影響：2026年2月期（第48期 2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日）において、不動産等売却益は合計で約4,070百万円を計上する予定です。なお、不動産等売却益については、譲渡予定価格と2025年2月期末時点の帳簿価額及び譲渡関連費用の差額として現時点で算定した参考数値です。

【収益認識に関する注記】

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（ご参考）（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	1,860,000	686,067
受取水道光熱費	2,188,911	2,188,911
その他	—	37,961,569
合計	4,048,911	40,836,548

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	7,260,000	3,493,036
受取水道光熱費	2,340,770	2,340,770
その他	—	40,482,023
合計	9,600,770	46,315,830

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（ご参考）（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	298,450	413,779
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	413,779	349,685
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	—	—
契約負債（期末残高）	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（ご参考）（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

不動産等の売却について、2024年8月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年7月29日に売買契約を締結した不動産等に係る7,440,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち1,860,000千円について2025年2月28日に、1,860,000千円について2025年8月29日に、3,720,000千円について2026年2月27日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

不動産等の売却について、2025年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年7月29日に売買契約を締結した不動産等に係る5,580,000千円、2024年9月4日に売買契約を締結した不動産等に係る3,600,000千円及び2025年1月27日に売買契約を締結した不動産等に係る7,450,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち3,600,000千円について2025年3月3日に、1,860,000千円について2025年8月29日に、3,725,000千円について2025年9月30日に、3,720,000千円について2026年2月27日に、3,725,000千円について2026年3月31日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)			
	前期（ご参考） （自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日）	当期 （自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日）	
I 当期末処分利益	15,696,178,455	19,799,519,173	
II 任意積立金取崩額			
圧縮積立金取崩額	4,387,967	640,666	
配当積立金取崩額	378,370,933	397,247,833	
一時差異等調整積立金取崩額	※1 13,504,399	※1 —	
III 分配金の額	16,092,441,754	20,197,407,672	
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,306)	(2,808)	
IV 次期繰越利益	—	—	
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益15,696,178,455円に圧縮積立金取崩額4,387,967円、配当積立金取崩額378,370,933円及び一時差異等調整積立金取崩額13,504,399円を加算した、総額16,092,441,754円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,306円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。		
	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益19,799,519,173円に圧縮積立金取崩額640,666円及び配当積立金取崩額397,247,833円を加算した、総額20,197,407,672円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,808円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。		

【金銭の分配に係る計算書に関する注記】

※1. 一時差異等調整積立金

前期（ご参考）（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（31,382,550円以上）の取崩しが必要とされます。当期は13,504,399円の取崩しを行うこととし、取崩しが完了する予定です。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

会計監査人の監査報告書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書			
2025 年 4 月 21 日			
日本都市ファンド投資法人			
役 員 会 御 中			
PwC Japan有限責任監査法人			
東京事務所			
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	和 田 渉	
指定有限責任社員 業務執行社員			
公認会計士	藪 谷 峰		
監査意見			
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 130 条の規定に基づき、日本都市ファンド投資法人の 2024 年 9 月 1 日から 2025 年 2 月 28 日までの第 46 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。			
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。			
監査意見の根拠			
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。			
その他の記載内容			
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。			
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。			
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。			
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。			
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。			
計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任			
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。			
計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。			
監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。			
計算書類等の監査における監査人の責任			
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を			

表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)	当期 (自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	15,696,783	19,800,124
減価償却費	5,608,093	5,679,554
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	21,979	19,550
投資口交付費償却	—	8,686
不動産等売却益	△686,067	△3,493,036
固定資産除却損	58,881	126,986
受取利息	△3,339	△18,898
支払利息	1,685,763	1,894,803
営業未収入金の増減額 (△は増加)	45,463	△202,051
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△2,357	△14,522
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△622,079
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△404,314	△224,205
営業未払金の増減額 (△は減少)	589,361	△334,595
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△419,879	△523,703
未払金の増減額 (△は減少)	△8,845	△1,175
未払費用の増減額 (△は減少)	22,120	51,135
前受金の増減額 (△は減少)	87,319	311,806
預り金の増減額 (△は減少)	1,048,945	△1,085,783
その他	△108,531	4,353
小計	23,632,605	21,778,180
利息の受取額	3,339	18,898
利息の支払額	△1,635,197	△1,857,314
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,000,142	19,939,159
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△7,843	△35,841
信託有形固定資産の取得による支出	△24,064,635	△74,258,345
信託有形固定資産の売却による収入	1,818,918	7,226,169
信託有形固定資産の売却による支出	△70,655	△22,036
無形固定資産の取得による支出	△3,880	△62,591
信託無形固定資産の取得による支出	△11,557	△13,277
信託無形固定資産の売却による収入	42,080	42,080
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,183	△75,177
預り敷金及び保証金の受入による収入	162,921	17,088
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,293,275	△1,003,657
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,582,862	3,251,900
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△29	△1,177
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	—	10,029
投資有価証券の取得による支出	△855,338	△1,186,758
投資有価証券の払戻による収入	45,767	842,883
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△7
その他の支出	—	△17,322
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,655,847	△65,286,038
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,000,000	24,700,000
短期借入金の返済による支出	△500,000	△7,400,000
長期借入れによる収入	37,800,000	65,050,000
長期借入金の返済による支出	△30,800,000	△28,350,000
投資法人債の償還による支出	△7,000,000	△7,000,000
投資口の発行による収入	—	19,603,767
自己投資口の取得による支出	△1,002,605	—
分配金の支払額	△15,865,362	△16,093,151
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,367,967	50,510,615
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△14,023,672	5,163,737
現金及び現金同等物の期首残高	56,330,037	42,306,364
現金及び現金同等物の期末残高	※1 42,306,364	47,470,101

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「[投信法] 第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

投資主インフォメーション

投資主の皆さまへ

＞分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。

受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください（ご郵送先等については、下記「投資主メモ」をご参照ください）。
分配金は本投資法人の規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

＞住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

- ・口座を開設されている証券会社へご連絡ください。
- ・証券会社に口座を開設されていない場合やその他お問い合わせは、
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎0120-232-711）までご連絡ください。

＞特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

- ・三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎0120-232-711）までご連絡ください。

※2015年12月31日付で特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社との「特別口座の管理に関する契約」を解約し、同口座を三菱UFJ信託銀行株式会社に移管しています。

＞投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主さまから、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書	*分配金に関する支払調書
------	--------------

【マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先】

証券口座にて投資口を管理されている投資主さま

➡ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主さま

➡ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎0120-232-711）

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	投資法人規約第43条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日（分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8953）
公告掲載新聞	日本経済新聞

名義書換事務受託者（投資主名簿等管理人）	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
同連絡先	東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711（通話料無料）
同郵便物送付先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部

パソコン・スマートフォンから、JMFの最新情報をご覧ください。



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

