

証券コード 8953



第46期 決算説明会資料

2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）

JMF
JAPAN METROPOLITAN FUND

日本都市ファンド投資法人

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

本年2月より、荒木に代わりまして、日本都市ファンド投資法人の運用を担当して
います弊社都市事業本部長の町田でございます。
本日は日本都市ファンド投資法人2025年2月期、第46期の決算説明を行います。

日本の都市生活（住む・働く・消費する）に投資する日本最大級の総合型REIT

01

20年超の運用実績、
1.29兆円の資産規模

02

インフレに強い
三大都市圏・都市型商業を中心

03

世界有数の投資運用会社
KKRとのスポンサーシナジー

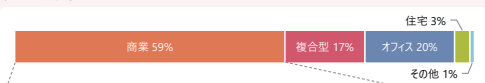
〈資産規模〉

総合型 J-REIT **1**位（全 J-REIT 中 **2**位）

〈エリア分散〉



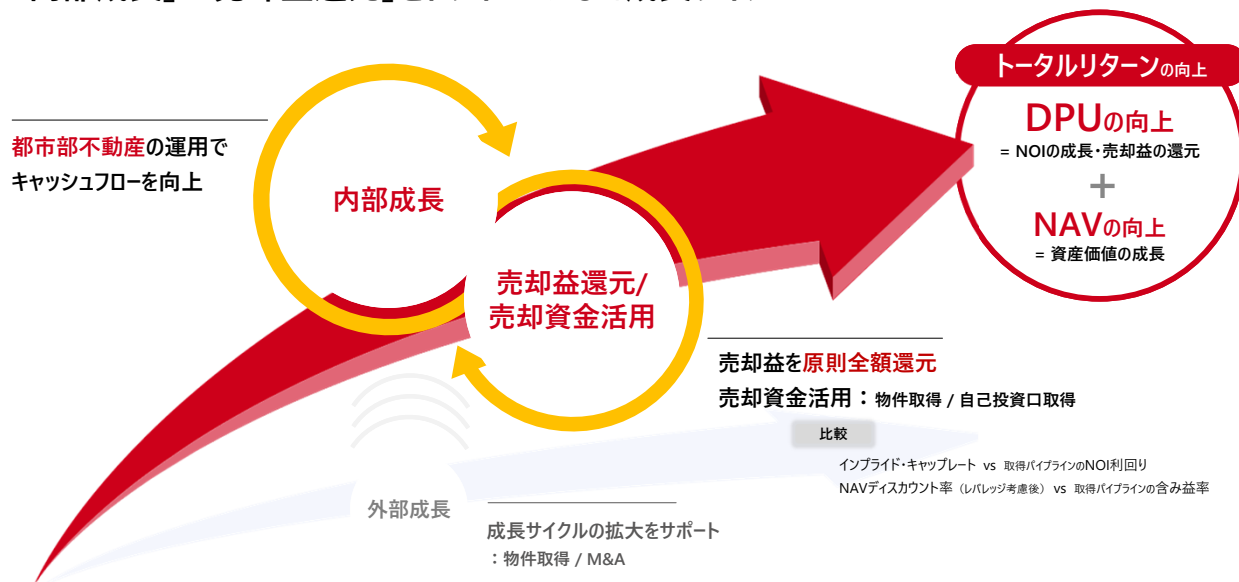
〈用途分散〉



JMFの商業特性

賃上げの機会が多い！	短期契約：3.1年	平均賃貸借残存期間
貸主優位の交渉が可能！	定借中心：92%	定期建物賃貸借契約テナント比率
インフレの影響を直ちに享受可能！	歩合賃料：60%	歩合賃料設定契約比率

「内部成長」・「売却益還元」をドライバーにした成長サイクル

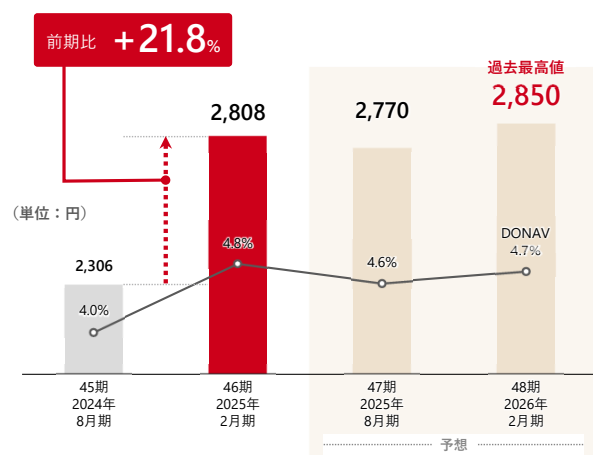


それでは、2ページをご覧ください。

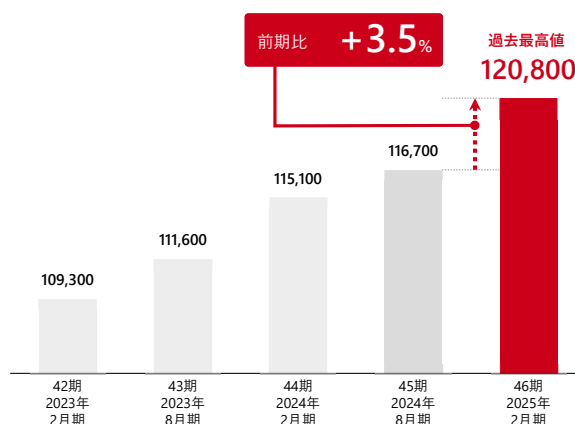
JMFが現在実行している成長戦略の概要を掲載しています。こちらは前期の決算説明会資料にも掲載をしておりますが、内部成長と売却益還元を主軸とした戦略を今後も継続するという強い意思を込めまして、再掲しています。

DPU・NAVは、内部成長・資産入替により過去最高値を更新 46期のトータルリターンは11.8%

〈DPU〉



〈1口当たりNAV〉



3ページをご覧ください。

DPUと1口当たりNAVの推移を説明します。

46期DPUは前期比22%上昇の2,808円となり、過去最高値を達成しました。

47期DPUは2,770円、48期DPUは過去最高値をさらに更新し、2,850円と予想します。成長戦略の具現化により、DPU水準を大きく引き上げ、高水準での推移を実現しており、49期以降も同水準以上での推移が実現できるよう、尽力してまいります。

また、1口当たりNAVは46期末時点で過去最高値を更新し、120,800円まで上昇しました。

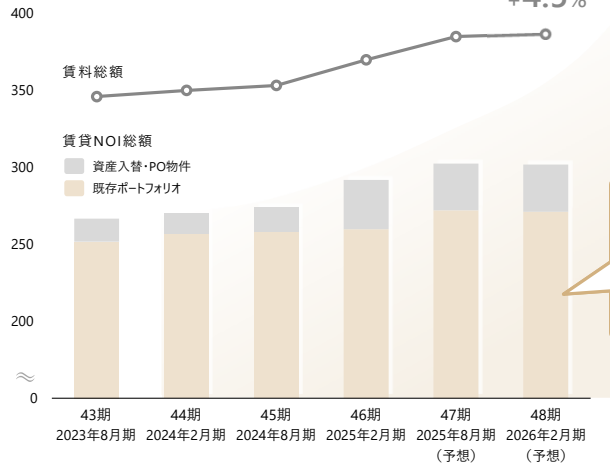
これは、既存物件のキャッシュフロー増加に伴う鑑定評価額の上昇及び46期実施の公募増資にて取得をした資産の含み益の貢献によるものです。

以上のように今期もDPUとNAVの順調な成長により、46期トータルリターンは年率換算で11.8%を実現いたしました。

NOI成長率は+3%、今後も同水準以上の成長を目指す

〈ポートフォリオの賃料・賃貸NOI総額〉

(単位：億円)



4ページをご覧ください。

成長戦略のメインドライバーである内部成長の成果の概略について説明します。

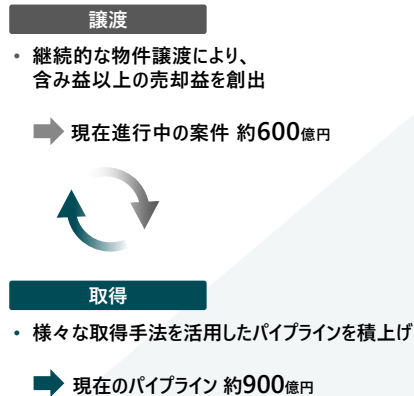
過去2年・将来1年、合計3年間における既存ポートフォリオNOIの年平均成長率は3%となる予定です。この成長をけん引しているのは都市型商業施設とオフィスになります。

現在の環境下においても、内部成長余力を有している物件は多数あり、また、上昇を続けているマーケット賃料や物価上昇に伴う商業施設の売上増加による歩合賃料の増加など、更なるアップサイドの可能性も十分にあるものと考えています。

引き続き同水準以上のNOI成長を目指し運用してまいります。

売却益を継続的に創出、売却資金は物件取得または自己投資口取得に活用

■ 売却資金を活用した物件取得



■ 取得パイプラインのNOI利回り、レバレッジ後のDPU・NAVを考慮し、最適なアロケーションを実行



5ページをご覧ください。

成長戦略のもう一つのドライバーである、売却益還元と売却資金の活用について説明します。

資産売却については、足元では約600億円の譲渡検討を行っており、順調に交渉が進展しています。各物件ともにそれぞれ特性が異なることから、バルクセルのような売り方はせず、個別物件ごとに売却価格の最大化を目指し、譲渡交渉をしています。

これが実現すれば、多額の売却益が獲得でき、その全額を分配することで、更なる分配金水準の向上及び中期的にも現在の水準を維持、向上をさせていくことが可能になると考えています。

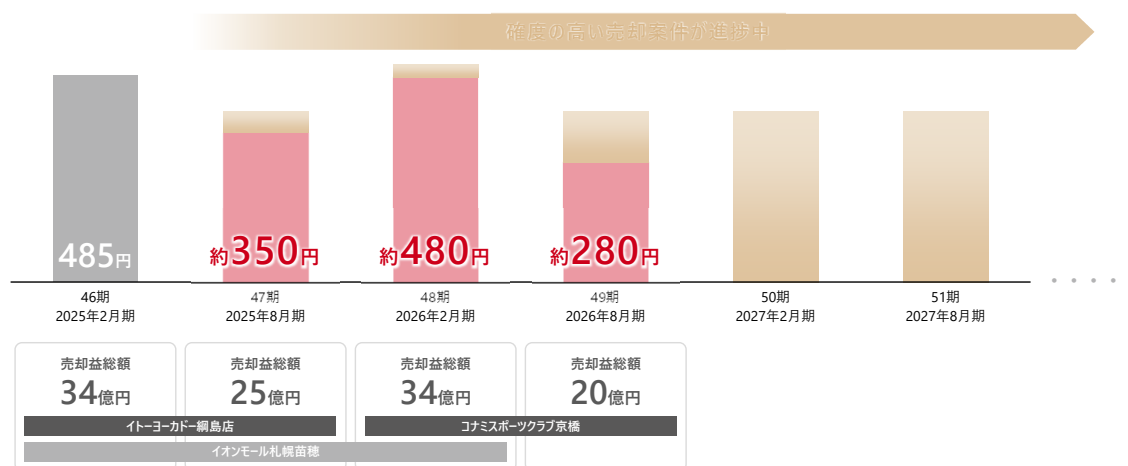
得られた売却資金については、これまでの方針通り、物件取得か自己投資口取得、どちらがDPU及びNAVの向上に資するかで、その活用方法を判断してまいります。

なお、取得パイプライン約900億円については、インプライド・キャップレートを上回るNOI利回り、ポートフォリオ平均以上の償却後NOI利回り、20%以上の含み益を有する内容となっております。

売却益は今後も**毎期300円/口以上**を継続的に還元

■ 3期先までの売却益を確保、50期以降も還元を継続

〈1口当たり売却益の実績及び見込み〉



6ページをご覧ください。

売却益の獲得・分配方針について説明します。

現在49期まで約300円分の譲渡益を確保していますが、
前述した足元での約600億円の譲渡の実現、更なる追加の譲渡を継続的に実施していくことで、毎期300円以上の譲渡益を継続的に還元していく方針です。

現在具体的な売却交渉を行っていない物件についても、多くの初期的なご提案を頂いており、こういった情報を梃子にして、高値での売却を継続してまいります。

P/NAV 1.0倍を上回る投資口価格への回復・成長に向けて

■ P/NAV 1.0倍を上回る投資口価格を実現するためのトータルリターン戦略



上記を実現するためのアクションプラン（現時点でのシミュレーション：DONAV 5%を前提に当期末の1口当たりNAV（120,800円）を元に計算したDPU約3,000円での想定）

1. 内部成長

中期的に、既存ポートフォリオの

NOIを+10%程度上昇

期当たり30億円 / 1口当たり450円

（※金利上昇の影響勘案後）



売却益を除く
DPUの成長

2. 売却益還元

每期

300円/口以上

を継続還元



売却益の還元

3. 外部成長

売却資金・LTV余力を
活用した物件取得



新規取得による
DPUの成長

7ページをご覧ください。

成長戦略の具現化に伴い、JMFの投資口価格の相対的なポジションは向上しています。しかしながら、投資口価格は依然として、1口当たりNAVを下回って推移しており、引き上げが急務と考えております。

JMFでは、IIFとともにトータルリターン戦略を導入しておりますが、トータルリターンは分解すると、DONAV+NAV成長率となります。本戦略は、DONAV、つまりDPU÷1口当たりNAVを、市場が期待するリターン水準まで引き上げることで、投資口価格を1口当たりNAVまで向上させ、更にNAVの成長率を投資口価格に織り込んでいただくことで、投資口価格をNAV1倍以上に推移させるものです。

JMFはDONAVの目標水準を5%に据え、1口当たりNAV12万円の現在においては、目標達成に向けて、DPUを3,000円程度まで向上させる考えです。

先ほど説明した通り、売却益は每期300円以上配当をしていく方針ですので、残る2,700円を売却益を除く部分として作りこむ必要があります。現在の売却益を除くDPUは2,400円程度であることから、300円程度向上させる必要があります。

更に、現在の金利環境が継続する場合における金利上昇によるDPUに対する中期的なマイナス影響は約150円程度となります。したがって、実際に向上させる必要がある売却益除きのDPUは450円、金額に直すと30億円程度となりますが、これはNOIの10%に相当する金額になります。よって、既存物件のNOIを中期的に10%以上向上させることを目標に置いて、内部成長にまい進していく所存です。

また、資産入替やLTV余力を活用した外部成長も駆使して、DPU3,000円をより現実のものとしてまいります。

2025年2月期実績及び2025年8月期、2026年2月期予想

	2025年2月期 (46期) 10/21公表予想 A	2025年2月期 (46期) 実績 B	増減 (B-A)	2025年8月期 (47期) 10/21公表予想 C	2025年8月期 (47期) 今回予想 D	増減 (D-C)	2026年2月期 (48期) 予想 E	増減 (E-D)
営業収益 (うち、不動産等売却益)	45,747百万円 (3,488百万円)	46,315百万円 (3,493百万円)	+568百万円 +1.2%	45,851百万円 (2,572百万円)	46,982百万円 (2,577百万円)	+1,131百万円 +2.5%	47,450百万円 (3,486百万円)	+467百万円 +1.0%
営業利益 (うち、不動産等売却損)	21,747百万円 (-)	22,117百万円 (-)	+370百万円 +1.7%	21,366百万円 (-)	22,039百万円 (-)	+672百万円 +3.1%	22,798百万円 (-)	+759百万円 +3.4%
当期純利益	19,454百万円	19,799百万円	+344百万円 +1.8%	18,894百万円	19,388百万円	+493百万円 +2.6%	19,939百万円	+551百万円 +2.8%
1口当たり当期純利益：EPU (のれん償却前)	2,704円 (2,760円)	2,752円 (2,808円)	+48円 +1.8%	2,626円 (2,682円)	2,695円 (2,751円)	+69円 +2.6%	2,772円 (2,827円)	+77円 +2.9%
1口当たり分配金：DPU	2,780円	2,808円	+28円 +1.0%	2,700円	2,770円	+70円 +2.6%	2,850円	+80円 +2.9%
ROE (減価償却費・のれん償却前) ¹		8.4%			8.2%		8.4%	
DONAV ²		4.8%			4.6%		4.7%	

1. (PO・不動産売却損益)・出資増減で計算しています。

2. 2025年8月期及び2026年2月期数値は、2025年2月末時点のNAVに、各期に予定している公表済の物件取得・譲渡を反映した想定値です。

続きまして、46期決算結果と47期48期予想について、8ページ、9ページ、10ページを使って、ポイントを説明いたします。

まずは今回の決算を迎えた46期につきましては、営業収益、営業利益、当期純利益共に2024年10月21日予想を上回り、EPUは1.8%増の2,752円、DPUは1.0%増の2,808円で落ち着きました。主な要因は、新規物件取得影響に加えて、昨年、POで取得した物件及び既存物件の内部成長が大きく伸長したことです。特に、PO取得物件については、取得後わずか半年にも関わらず、ユニモちはら台を中心に、NOIを大きく伸ばすことができています。

続きまして、47期予想です。

営業収益、営業利益、当期純利益共に2024年10月21日予想を2%以上上回り、EPUは2.6%増の2,695円、DPUは2.6%増の2,770円を予想します。主な要因は既存物件の内部成長です。特に、都市型商業での賃料上昇、売上増加に伴う歩合賃料やカード手数料収入等の増加、オフィスの賃料増額改定、リースアップ効果がけん引しています。また、足元の環境を元に一定の金利上昇を見込んだ借入費用の増加に対しても、これらの効果が大きく上回っており、金利上昇を打ち消す内部成長をしっかりと実現しています。

今回初めて公表する48期予想につきましては、営業収益、営業利益、当期純利益いずれも47期を上回り、EPUは2.9%増の2,772円、DPUは2.9%増の2,850円といずれも過

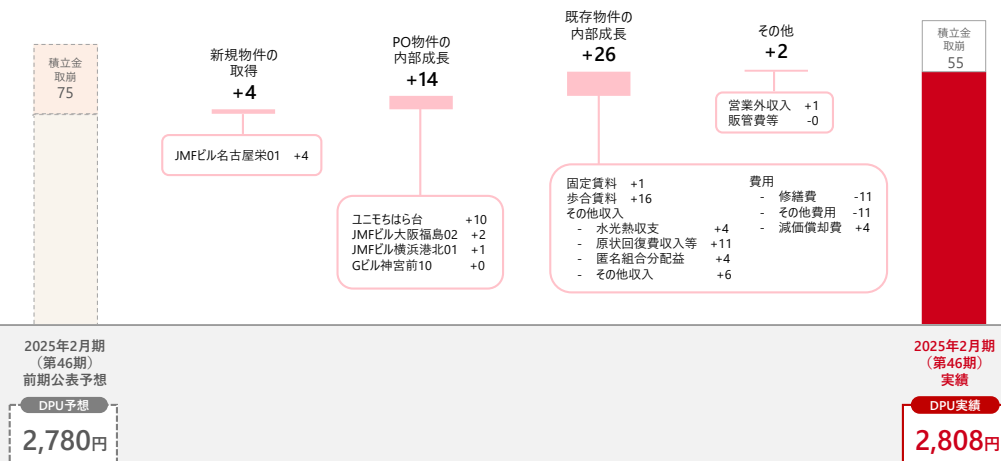
去最高数値を予想します。物件売却益の増加に加えて、47期同様に既存物件の内部成長がけん引していますが、こちらも既存借入費用の増加を上回っています。48期のリファイナンスでは保守的に足元の金利から80bp程度の上昇バッファを織り込んでおり、金利上昇がバッファ内に収まればアップサイドに転換します。更に、ツイン21及びJMFビル上野01のダウンタイム影響を46円分見込んでいますが、ツイン21はリテナントに伴うフリーレント影響が主因であり、フリーレント終了によりダウンタイムは解消されます。JMFビル上野01についても、好調なオフィスリーシング環境を背景に、リテナントにより、NOI向上を十分に狙えると考えており、今後のリーシング次第ではアップサイドに転換させることが可能と考えています。

以上が46期決算結果と47期・48期予想になります。

HIGHLIGHT

1口当たりの分配金増減要因：2025年2月期予想 対 実績

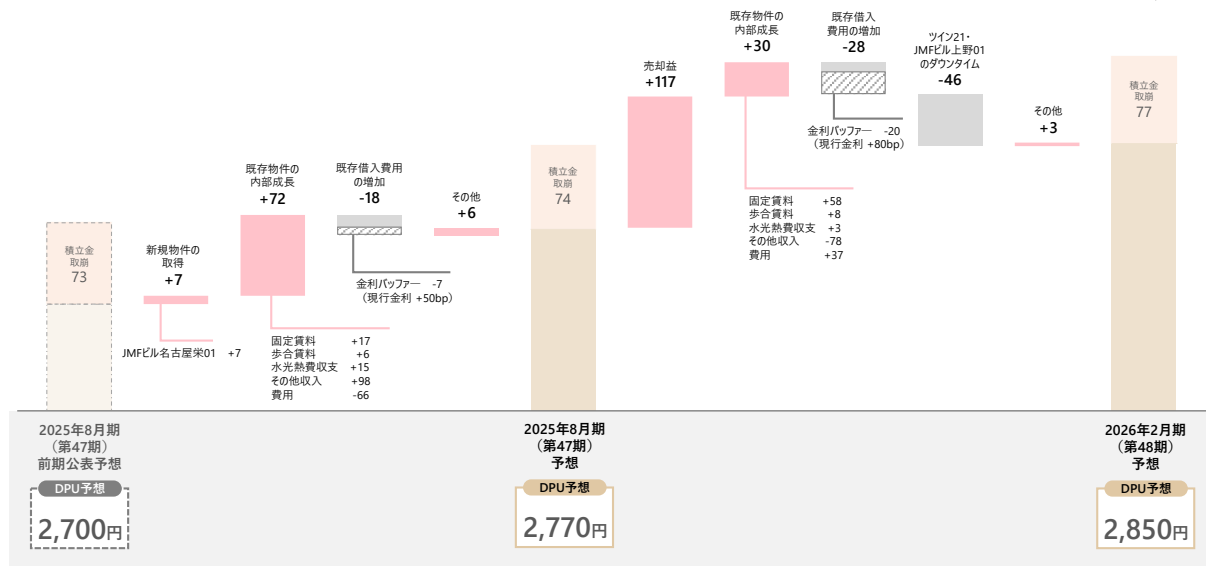
(単位：円)



HIGHLIGHT

1口当たりの分配金増減要因：2025年8月期、2026年2月期予想

(単位：円)



2025年2月期（46期）末指標

アセット

物件数	146 物件
資産規模	1兆2,889 億円
鑑定評価額	1兆4,738 億円
含み損益	2,416 億円
NOI利回り	4.5 %
償却後NOI利回り	3.6 %

デット

有利子負債	6,006 億円
LTV (総資産有利子負債比率 ¹⁾ (45.4%)	38.4 %
平均デットコスト ²	0.80 %
平均借入残存期間 ³	4.2 年
長期負債比率	96.5 %
固定金利比率	93.4 %
格付 (JCR)	AA (安定的)

エクイティ

時価総額 ⁴	6,636 億円
1口当たりNAV ⁵	120,800 円
積立金残高	53 億円

サステナビリティ

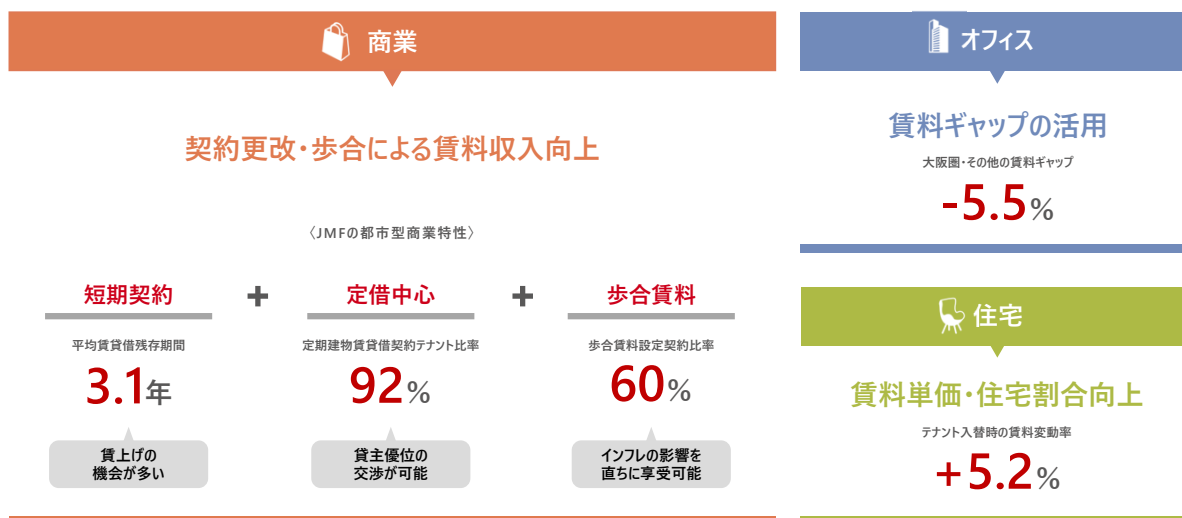
GRESBリアルエステート評価	5 Star (最高位)
CDP気候変動プログラム	A
MSCI ESGレーティング ⁶	BBB
再生可能 エネルギー導入比率 ⁷	15.0 % (ポートフォリオ割合)
環境認証取得物件比率	75.5 % (基業面積ベース)
資産運用会社の 女性従業員比率 ⁸	36.1 %

1. 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
2. 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。
3. 2025年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
4. 2025年2月末時点の数値
5. (純資産 + 含み損益 - 分配金総額) ÷ 発行済投資口数
6. 本投資法人のESGに反映への取入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI ESGスコア・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。
7. 2023年3月1日～2024年2月末までの電力使用量を元に計算した想定値です。
8. 役員・派遣社員を除きます。

JMF
01

内部成長

内部成長を実現できるポートフォリオ特性



続きまして、13ページ以降について、ポイントを絞って説明をさせていただきます。

13ページをご覧ください。

内部成長について、まず申し上げたいのは、JMFのポートフォリオは、短期契約・定借中心かつ歩合賃料がとれる都市型商業と、レントギャップが大きい大阪オフィスを主軸に、内部成長を実現できる特性を有しているということです。

46期の契約更改実績

■ ポートフォリオ全体での賃料増減率は7%超、商業が牽引

		<div>🏢 商業</div> <div>ハイストリートの契約更改による増額改定がけん引</div>	<div>🏢 オフィス</div> <div>大阪・仙台を中心に増額改定・入替を継続</div>	<div>🏠 住宅</div> <div>テナント入替による増額改定が増加</div>	ポートフォリオ
賃料増減率 ¹ (増加額)		+9.6% (+482百万円/期)	+2.4% (+37百万円/期)	+3.6% (+7百万円/期)	+7.8% (+528百万円/期)
更改対象面積 ²		475,749.94㎡	65,223.04㎡	14,097.53㎡	555,070.51㎡
更改対象に占める増額割合	面積ベース	28%	28%	45%	28%
	賃料ベース	46%	34%	62%	44%
主な物件	契約更改による増額	<div>・ Gビル御堂筋02</div> <div>・ Gビル表参道01</div>	<div>・ ツイン21</div> <div>・ JMFビル仙台01</div>		DPUインパクト ³ <div>+73円/期</div>
	テナント入替による増額	<div>・ mozoワンダーシティ</div> <div>・ Gビル表参道02</div>	<div>・ JMFビル市ヶ谷01</div> <div>・ ツイン21</div>		

1. 契約更改前の月額賃料と、契約更改後の月額賃料の差額・割合です。
2. 2025年2月期（46期）中に契約更改を行った区画、及び2025年2月期（46期）期初時点で空室又は期中に空室となった区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。
3. 更新前の更新対象月額賃料と更新後の月額対象賃料の差額を6ヶ月換算し、2025年2月期（46期）末時点の発行済投資口数で除して算出しています。

日本都市ファンド投資法人 | 14

14ページをご覧ください。

具体的な内部成長の成果をご説明します。

今期の契約更改では、ポートフォリオ全体で賃料増減率7.8%、DPUインパクト期当たり73円を達成しました。特に、今期は商業の伸びが強く、ハイストリートでの賃料増額改定や、mozoワンダーシティのリニューアル効果がけん引しました。

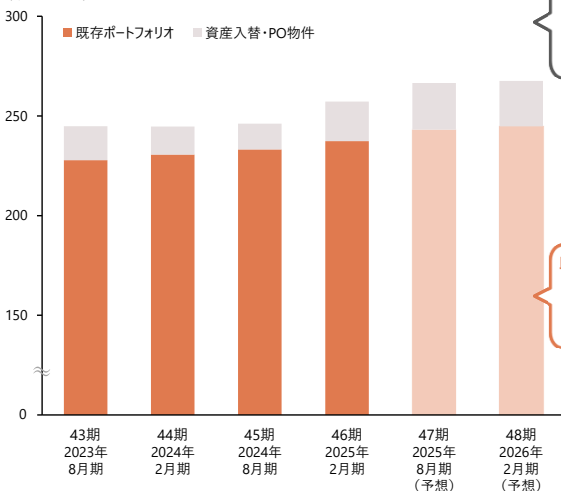
商業の既存ポートフォリオの賃料は約3%成長

商業の既存ポートフォリオの賃料は約3%成長、商業マーケットも好調

〈商業賃料の推移〉

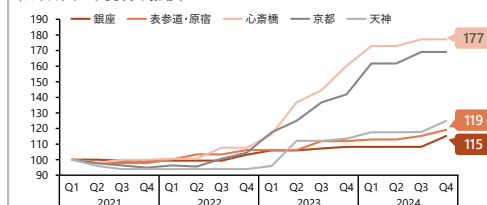
(単位：億円)

■ 既存ポートフォリオ ■ 資産入替・PO物件



マーケットデータ

〈ハイストリート賃料の推移〉

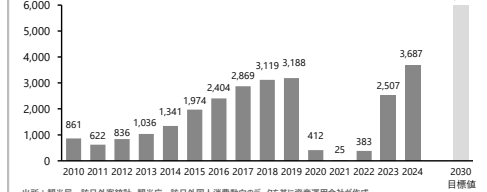


※ 2021年第1四半期を100とした場合

出所：シービー・アルイー株式会社「ジャパニゼーションマーケットレビュー」

〈訪日外国人の推移〉

(万人)



具体的に説明します。

15ページをご覧ください。

まず商業について、賃料は、年平均約3%のペースで伸びています。マーケット賃料の上昇やインバウンドの増加等の好影響もあり、成長のペースは加速しています。

歩合賃料設定比率の高さを背景に、「売上上昇＝歩合賃料増加」の仕組みを構築

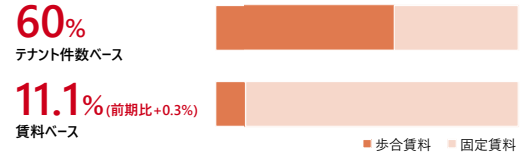
歩合賃料の上位商業施設を中心に売上が引続き好調

〈歩合賃料の上位施設の売上前年比〉

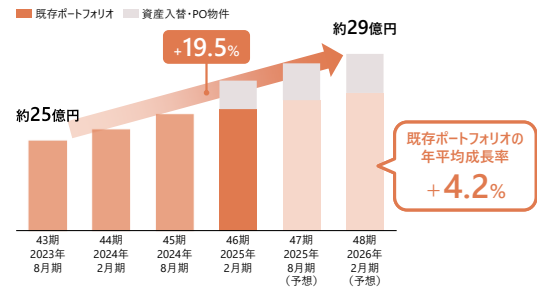
		2024年8月期（45期）						2025年2月期（46期）					
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
ハイ ストリート	ジャイル	132%	138%	145%	120%	125%	124%	146%	218%	230%	237%	237%	211%
	チアーズ銀座	144%	123%	127%	124%	132%	134%	134%	135%	135%	137%	140%	109%
	Cute Cube原宿	118%	119%	109%	111%	109%	101%	152%	118%	112%	112%	125%	123%
	ラ・ポルト青山	98%	98%	106%	104%	105%	99%	103%	105%	109%	104%	104%	106%
	Gビル御堂筋02	157%	173%	178%	179%	153%	121%	123%	123%	168%	159%	144%	105%
	Gビル心斎橋02	172%	139%	119%	103%	112%	107%	112%	115%	123%	125%	131%	132%
ターミナル 駅周辺	M&W YOKOHAMA	116%	103%	103%	114%	90%	104%	104%	95%	100%	96%	103%	101%
	川崎ルフロ	107%	107%	103%	108%	101%	107%	106%	100%	108%	105%	103%	101%
住宅地 周辺	ユニモちはら台	-	-	-	-	-	-	-	103%	111%	105%	106%	103%
	mozoワンダーシティ	102%	100%	97%	110%	98%	108%	106%	94%	106%	103%	99%	89%
	あびこショッピングプラザ	98%	106%	103%	100%	96%	98%	97%	100%	105%	104%	103%	105%
	イオン板橋SC	107%	99%	98%	105%	98%	107%	103%	96%	106%	104%	106%	101%
	かみしんプラザ	90%	95%	96%	103%	104%	108%	105%	97%	102%	99%	105%	124%
	京都ファミリー	105%	101%	99%	107%	98%	101%	102%	95%	103%	109%	88%	81%
郊外	ならファミリー	104%	101%	97%	103%	98%	105%	102%	94%	101%	98%	102%	99%
	おやまゆうえんHW	103%	103%	102%	106%	100%	108%	103%	97%	108%	108%	111%	114%

歩合賃料の設定テナント数は約6割、歩合賃料比率・額も増加

〈商業テナントの歩合賃料比率〉



〈歩合賃料総額の推移（商業賃料のみ）〉



16ページをご覧ください。

特に、歩合賃料は、テナント売上が好調に推移していることを背景に、43期から48期の年平均成長率は4.2%と高い成長率を示しています。商業テナントの6割に歩合を設定していることから、今後の更なる売上上昇による歩合賃料増加が期待できます。

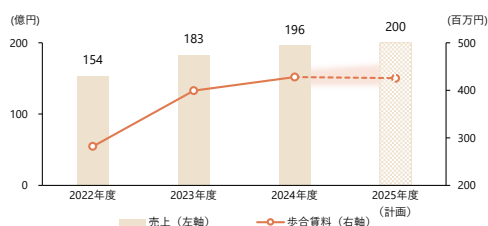
賃料増額等によるキャッシュフローの上昇により、含み益が大きく増加

ユニモちはら台（千葉県市原市）



- JMFの参画後、運用ノウハウの発揮により、売上は前年度を+7.3%上振れ。歩合賃料も同比+7.1%増加
- 2025年度は、売上200億円を計画
- 販促費、電力契約の見直しをはじめとするコスト削減も積極的に実施し、収入・費用両面での影響によりNOI利回りが上昇
- 直近の契約や、売上上昇に伴う賃料増加を反映し、鑑定評価額も増加

〈売上・歩合賃料の推移〉



〈NOI利回り〉

取得時（2024年10月）**4.9%**
⇒ 48期想定 **5.1%**

〈鑑定評価額〉

46期 **351億円**
取得時（2024年10月）比 **+9億円（+2.6%）**

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〉

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

川崎ルフロン（神奈川県川崎市）



- 専門店の契約更改を反映し、鑑定評価額は大幅に増加
- 2013年の取得時と比較し、約10年間で3割弱の伸び

〈鑑定評価額〉

46期 **450億円** 前期比 **+17億円（+3.9%）**
取得時（24期）352億円（+27.8%）

mozoワンダーシティ（愛知県名古屋市）



- 大規模リニューアルを開始し、2025年3月から12月にかけて約40店舗がオープン
- リニューアルに伴う区画見直しによるキャッシュフローを反映し、鑑定評価額は増加

〈鑑定評価額〉

46期 **666億円** 前期比 **+21億円（+3.3%）**

17ページをご覧ください。

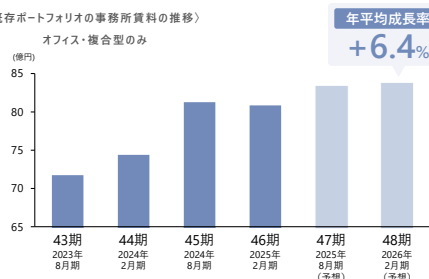
具体的な事例として、複数記載しておりますが、特に昨年公募増資で取得したユニモちはら台について、ここで触れさせていただきます。JMFが取得する際に、今後のアップサイド余地についてご説明しましたが、早くも複数の要因でアップサイドが実現しています。

販促費や電力契約の見直しによるコスト削減、運用ノウハウの発揮による売上増加、それに伴う歩合賃料の伸び、これらによりNOIが年間1.5億円増加し、NOI利回りは取得時の想定よりも0.2%上昇する見込みです。更に、鑑定評価額も取得して半年間で9億円、2.6%増加しました。

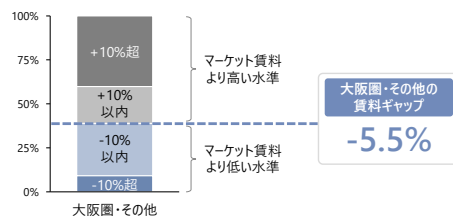
入替時の賃料増額や高い稼働率が継続、賃料ギャップによるアップサイド可能性

6%超の賃料成長、大阪圏の賃料ギャップもアップサイド余地

〈既存ポートフォリオの事務所賃料の推移〉
オフィス・複合型のみ



〈賃料ギャップの分布(契約賃料ベース)〉



ツイン21 (大阪府大阪市)



- JYOタワーの100%埋戻しが完了
- 従前の一棟貸しからマルチテナントへの入替に伴い、賃料水準の大幅な上昇を実現
- 鑑定評価額も増加し、含み益は97億円へ増額

〈鑑定評価額〉

46期 703億円 前期比 +43億円 (+6.5%)

JMFビル大阪福島02 (大阪府大阪市)



- 2025年4月に退去の区画について、館内複数テナントから増床での入居申込
- 交渉の結果、鑑定賃料を超える水準で妥結し、ダウンタイムなく空室解消と賃料増額を実現
- 今後も積極的な賃料改定交渉を実施

〈前テナント賃料対比〉

+17.2%

〈鑑定賃料対比〉

+10.4%

JMFビル市ヶ谷01 (東京都千代田区)



- メインテナントの一部退床区画の空室を前テナント以上の賃料単価で早期に埋戻し
- オフィス・住宅の複数の既存テナントと賃料増額で契約

〈稼働率の推移〉

89.3%
(2024年8月)

99.4%
(2025年2月)

JMFビル笹塚01 (東京都渋谷区)



- 800坪超を賃貸していたメインテナントの退去に伴い、2024年9月に空室発生
- 館内増床や新規リーシングにより、2025年2月には約半分の空室を埋戻し
- 館内増床により稼働率は96.0%に上昇見込み

〈稼働率の推移〉

67.7%
(2024年9月)

82.5%
(2025年2月)

96.0%
(2025年5月予想)

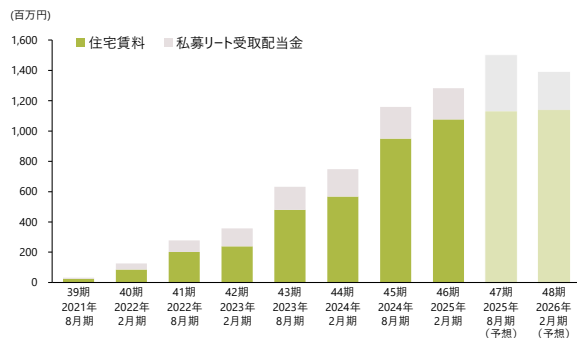
18ページをご覧ください。

続いて、オフィスについて、JMFは大阪オフィスを中心に賃料増額改定を継続しており、賃料は年平均6%を超える数値で成長しています。直近では、ツイン21のツインタワーの一つJYOタワーのパナソニック棟退去からの埋戻しで賃料を大きく引き上げてリースアップを完了させたことや、昨年のPOで取得したJMFビル大阪福島02でも、退去区画を前テナントの17%以上、鑑定賃料を10%以上上回る水準でダウンタイムなく埋め戻すなど、着実な賃料増額を達成しています。

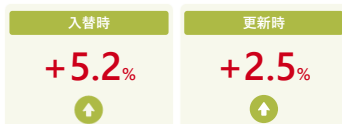
住宅は入替時5%超の賃料増額、ホテルは歩合賃料が大きく上昇

賃料総額は堅調に増加、賃料増額も実現

〈住宅の賃料総額推移（私募リートの受取配当金を含む）〉



〈46期の住宅賃料変動率〉

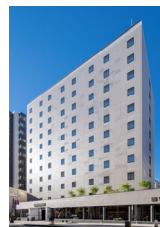


〈私募リートの配当利回り〉



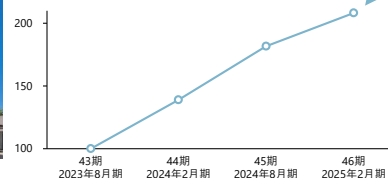
歩合賃料の顕著な増加に加え、固定賃料も大幅増額

OMO3東京赤坂（東京都港区）



・開業以降の好調な売上により、歩合賃料が大きく増加

〈歩合賃料推移〉開業1年後の43期を100とした場合



ドーミーイン博多祇園（福岡県福岡市）



- ・契約条件改定協議により、賃料増額を実現
- ・キャッシュフローを反映し、鑑定評価額は約7割増加

〈鑑定評価額〉

46期 74.8億円 前期比 +30億円 (+67.0%)

19ページをご覧ください。

住宅について、賃料増額は継続しており、今期は入替時で5.2%、更新時に2.5%増といずれも高い増加率を示しています。

ホテルについても、固定+歩合のOMO3東京赤坂は歩合賃料が大きく伸び、開業1年後の43期と比較して2倍の賃料に、固定賃料のドーミーイン博多祇園は、賃料増額改定を実現し、鑑定評価額が60%以上増加しました。

長期的な内部成長機会

多様なアセットクラスで内部成長余地

現時点で契約締結済みもしくは見込まれている49期以降のアップサイド

	2026年度 (49期・50期)	2027年度 (51期・52期)	2028年度 (53期・54期)	2029年度 (55期・56期)	2030年度 (57期・58期)	2031年度 (59期・60期)
新規取得予定	(仮称)JMFビル沖縄国際通り01	住宅部分の一部について、 民泊オペレーターより出店意向表明書受領済				
長期契約の 賃料改定期到来	Gビル心斎橋03(A・B館)	Gビル心斎橋03(B館)	JMFビル渋谷01	JMFビル広尾01	m-シティ豊中	DFS Tギャラリア沖縄
	DFS Tギャラリア沖縄	Gビル南青山03	ドーミーイン博多祇園	Gビル心斎橋01	イトーヨーカドー八柱店	ドーミーイン博多祇園
	JMFビル銀座中央通り01	イトーヨーカドー八柱店	イオンモール神戸北		クロス向ヶ丘	
	Gビル南青山03	m-シティ豊中				
大型テナントの 賃貸借契約満了等	Gビル心斎橋01	クロス向ヶ丘				
		MrMax 長崎店				
	アーバンテラス神宮前	Gビル心斎橋03(B館)	Gビル心斎橋03(A館)	Gビル秋葉原01	ジャイル	ラウンドワン町田店
	Gビル心斎橋02	Gビル心斎橋05	Gビル表参道02	Gビル那覇新都心01	Gビル心斎橋01	ラウンドワンスタジアム 板橋店
	Gビル心斎橋04	Gビル天神西通り02	ライフ太平寺店 (底地)	JMFビル天神西通り01	ラ・ポルト青山	ラウンドワンスタジアム 川崎大師店
	イオン那覇ショッピングセンター	JMFビル御堂筋01	ライフ下寺店 (底地)		JMFビル自由が丘01	ラウンドワンスタジアム 千日前店 (底地)
SC・モール型の リニューアル・ テナント入替計画	イオンモール伊丹	JMFビル渋谷02	JMFビル横浜馬車道01		クロス向ヶ丘	
	JMFビル梅田01	JMFビル北浜01	アリオ鳳			
	JMFビル渋谷03	JMFビル大阪福島02				
住宅の賃料改定	あびこショッピングプラザ	MARINE & WALK YOKOHAMA ユニモちはら台	mozoワンダーシティ かみしんプラザ	川崎ルフロ	かみしんプラザ	mozoワンダーシティ

* 2025年2月末時点の賃貸借契約を基に作成しています。将来については、現時点で決定しているものではなく、変更の可能性あります。

日本都市ファンド投資法人 | 20

20ページをご覧ください。

JMFは49期以降も長期にわたり内部成長余地を有しています。特に、コロナ禍で契約更改又はリテナントを行った、Gビル心斎橋02、03、JMFビル御堂筋01、リニューアルによるアップサイドが期待できるユニモちはら台、売上好調で20年の定期借家契約の満了が到来するアリオ鳳等のアップサイドが期待できます。

また、開発から関与しているJMFビル沖縄国際通り01では、リーシングが好調で想定NOI利回りは4.5%から5%程度まで上昇する予定であり、こちらも今後の収益貢献が期待できます。

JMF

02

外部成長・資産入替

売却益還元を継続するための資産入替

■ ポートフォリオの成長のための売却に加え、トータルリターンを最大化を目指し、含み益を大きく超える売却益を創出し、還元

1 ポートフォリオの適正化と分配金の安定化（継続：2021年3月JMF発足時～）

ポートフォリオの分散、収益性向上、売却益獲得

売却対象

- 主に郊外型商業施設
- 低収益の都市型商業施設

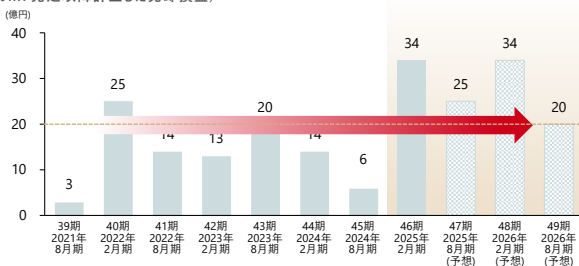
2 分配金向上（追加：2024年～）

含み益以上の売却益を獲得・還元

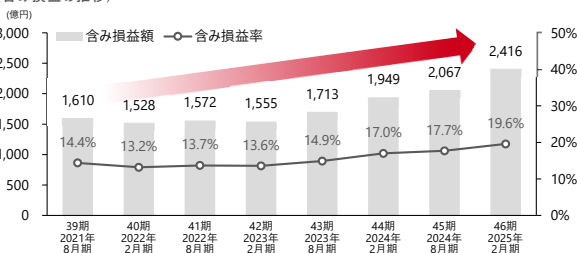
売却対象

- 買主ニーズ（他用途へ転用、事業用途）により、十分な売却益を獲得
- 資産入替によりDPU・NAVが向上

〈JMF発足以降計上した売却損益〉



〈含み損益の推移〉



22ページをご覧ください。

続いて、売却益還元についてご説明します。

JMFは合併以降の資産入替戦略を通じてこれまでも継続的に売却益を獲得・還元しており、その総額は130億円にのぼります。一方で、昨年から戦略的に売却益獲得を目的とした物件売却を開始しており、既にイトーヨーカドー綱島店、コナミスポーツクラブ京橋の2物件を鑑定評価額の2倍前後で売却し、総額87億円の売却益を獲得しました。直近の資産入替の実績については、23ページ、24ページに記載しています。

外部成長・資産入替（46期（2025年2月期）決算発表までの公表）

取得物件

（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト

- 鎌倉駅徒歩1分の新築物件を含み益率22.2%と割安に取得
- インプライド・キャップレートを大きく上回るNOI利回り5.3%を確保
- 変動賃料により更なるアップサイドを期待



所在地	神奈川県 鎌倉市
用途	ホテル
取得年月（予定）	2026年3月
取得価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,910百万円
NOI利回り	5.3%

JMFビル名古屋栄01

- 名古屋栄に所在するオフィスについて、インプライド・キャップレートを超えるNOI利回り4.6%で取得



所在地	愛知県 名古屋市
用途	オフィス
取得年月	2024年12月
取得価格	9,689百万円
鑑定評価額	10,700百万円
NOI利回り	4.6%

私募リートへの追加投資

- 日神プライベートレジリート投資法人（NSPR）の投資口を既存投資家から取得（980口）



NSPR保有資産の一例

追加取得時期	2025年1月
追加投資額	11.8億円
総投資額（保有割合）	74.6億円（29.9%）
配当利回り	4.9%

※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。

外部成長・資産入替（46期（2025年2月期）決算発表までの公表）

譲渡物件

コナミスポーツクラブ京橋



譲渡価格	鑑定評価額 ¹ / 帳簿価額
7,450百万円	3,030百万円 / 3,311百万円

想定売却益	含み損益
40億円（1口当たり567円）	-2億円

所在地	大阪府 大阪市
用途	商業
譲渡年月（予定）	2025年9月（48期） 2026年3月（49期）

イトーヨーカドー網島店



譲渡価格	鑑定評価額 ¹ / 帳簿価額
9,000百万円	5,130百万円 / 4,286百万円

想定売却益	含み損益
46億円（1口当たり646円）	+8億円

所在地	神奈川県 横浜市
用途	商業
譲渡年月	2025年2月（46期） 2025年3月（47期）

イオンモール札幌苗穂



譲渡価格	鑑定評価額 ¹ / 帳簿価額
9,300百万円	9,270百万円 / 5,678百万円

想定売却益
35億円（1口当たり493円）

所在地	北海道 札幌市
用途	商業
譲渡年月（予定）	2024年8月（45期） 2025年2月（46期） 2025年8月（47期） 2026年2月（48期）

1. 鑑定評価額は公表時点の数値です。

JMF

03

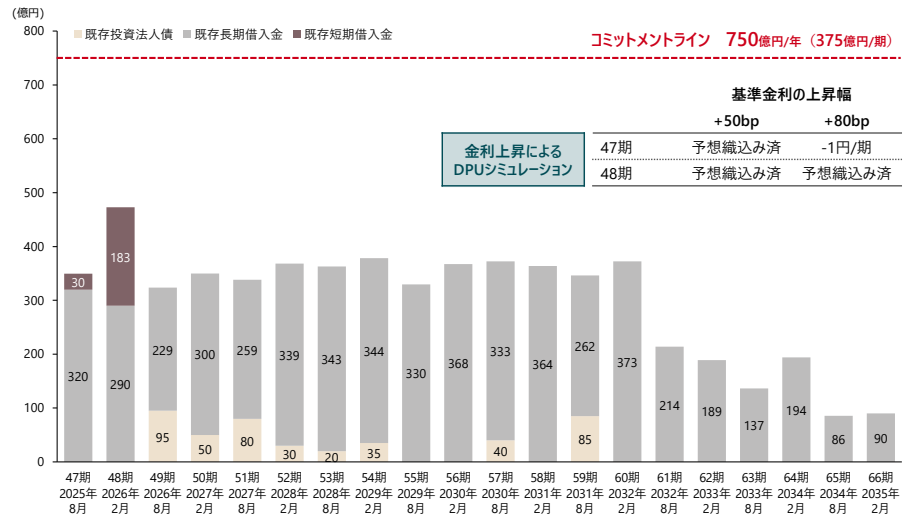
財務・サステナビリティ

固定金利借入を中心とし、金利上昇に備えた資金調達を実行

財務指標

格付 (JCR)	AA (安定的)
LTV ¹	LTV 38.4% 総資産有利子負債比率 45.4%
平均 デットコスト ²	0.80% (45期：0.75%)
平均借入 残存期間 ³	4.2年 (45期：4.2年)
長期負債 比率 ⁴	96.5%
固定金利 比率	93.4%

有利子負債の分散状況（2025年2月28日時点）



- LTV：期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。総資産有利子負債比率：期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
- 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。
- 2025年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
- 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。

26ページをご覧ください。

財務・サステナビリティについてご説明します。

財務については、足元の調達環境を踏まえ、固定金利借入を中心とした資金調達を実行し、46期末時点では固定金利比率93.4%、長期負債比率96.5%になりました。また、47期・48期予想では、長期固定でのリファイナンスを基本とし、且つ今後2期の間に、利上げが行われる可能性を考慮し、足元の基準金利から、47期は50bp、48期は80bpのバッファを設定しています。

サステナビリティへの取り組み



**GRESBで「5スター」
CDPで「A」を獲得**

2024年度に取得した外部評価

GRESBリアルエステイト評価



5 Star (最高位) / 開示評価 A

CDP気候変動プログラム



A (リーダーシップ)

TCFD提言に基づく情報開示 (定量分析)



- ・2022年：「定性分析」開示
- ・2024年：「定量分析」開示

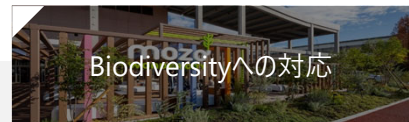
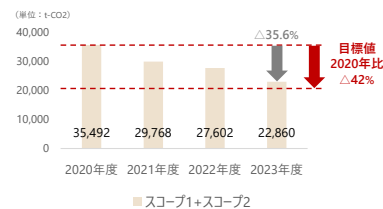
詳細は、本投資法人のホームページ内のサステナビリティページをご覧ください。



**2023年6月 SBTi認定を取得
GHG排出量削減目標に向け順調に進捗**

削減目標 2030年 **42%** (2020年対比)
2050年 **100%**

2023年度までの削減累計 **35.6%** (2020年対比)



生物多様性への取り組み

「ABINC認証」を取得



「ツイン21」で、JBIB (一般社団法人企業と生物多様性イニシアティブ) が開発した「ABINC認証」を2025年2月に取得

ツイン21



物件緑地内での活動 (バードバスの設置)



日本都市ファンド投資法人

27

サステナビリティについては、今期、外部評価として、CDP気候変動プログラムで初めて最上位のスコアAを獲得することができました。

最後に、改めてJMFの戦略について、説明をさせていただきます。

J-REITの事業構造は非常にシンプルで、物件を買う、運用する、物件を売却する、ほぼこの3点に事業は集約されます。

したがって、如何に物件を安く買えるか、如何にNOIを向上できるか、如何に物件を高く売れるかによって、REIT間のパフォーマンスに差異が生じるものと考えています。

これまでのデフレ環境下においては、金利低下によるデットコスト低減とCap rateの低下によるNAVの向上により投資口価格が上がる構造であったため、物件をマーケット価格で買い、長期で賃貸借契約を固めておけば良いという、運営力をあまり必要としない状況でありました。

他方で、現在のインフレ環境下においては、それとは真逆の環境となり、各社の投資目線に沿った物件取得、アグレッシブなNOI向上、高値での譲渡による売却益の還元と、高度な運営力が必要となると考えています。

JMFのアセットマネジメントを担っているKJRMは、売却・NOI向上・取得それぞれに関して高い運営力を有しています。

資産売却に関しては、総勢20名超のインベストメント部隊をKJRM ホールディング

スで抱えており、各担当者がそれぞれに多種多様な業界ネットワークを有しております。このネットワークを活用し、資産毎に高値での売却を追求してまいります。

NOI向上に関しては、これまでは個別物件の積み上げ形式で、どれだけのNOI向上が可能かという形でポートフォリオ計画を策定していましたが、足元では、NOIを10%以上上昇させるためには、どのような計画が必要で、それをどのように達成するか、という形での運用に切り替えており、しっかりとプランを考えて、目標達成に向けて尽力をする運営体制に進化を図っております。

資産取得に関しては、低金利時はインカム系プレイヤーが強かったですが、金利上昇時は、オポチュニスティック系プレイヤーが強く、彼らは期中の配当リターンはあまり意識せず、キャピタルリターン狙いであり、物価上昇に伴うNOI向上による出口価格の上昇を見込むため、不動産投資に強気姿勢を崩さず、金利上昇下でも不動産価格は下落しないものとみています。

そのような環境下では、我々が考える投資目線でマーケットから物件を取得することは難しく、スポンサーであるKKRと協同したCREカーブアウトによる取得をメインに据え、そのようなディールがないとき、又はそれでも目線が合わない場合には、自己投資口の取得を投資ととらえて、実行をしております。

これらをしっかりと行っていくことで、投資家の皆様にとってのリターン、つまり、分配金によるインカムリターンと、投資口価格の上昇によるキャピタルリターンの最大化に努めてまいります。

以上で私からの説明は終了とさせていただきます。

» Appendix

■ JMFの概要	P29～P40
■ 決算と業績予想	P41～P45
■ 外部成長	P46～P49
■ 内部成長	P50～P51
■ ポートフォリオ	P52～P64
■ 財務	P65～P66
■ サステナビリティへの取組み	P67～P70
■ マーケットデータ	P71～P74
■ その他	P75～P76

「日本都市ファンド投資法人（JMF）」のコンセプト（理念）

日本の都市生活（住む・働く・消費する）に投資する日本最大級の総合型REIT

01 20年超の運用実績、約170名¹のプロフェッショナル

02 1.29兆円の資産規模 [総合型 J-REIT **1**位 / 全 J-REIT 中 **2**位]

03 インフレに強い
三大都市圏・都市型商業を中心としたポートフォリオ

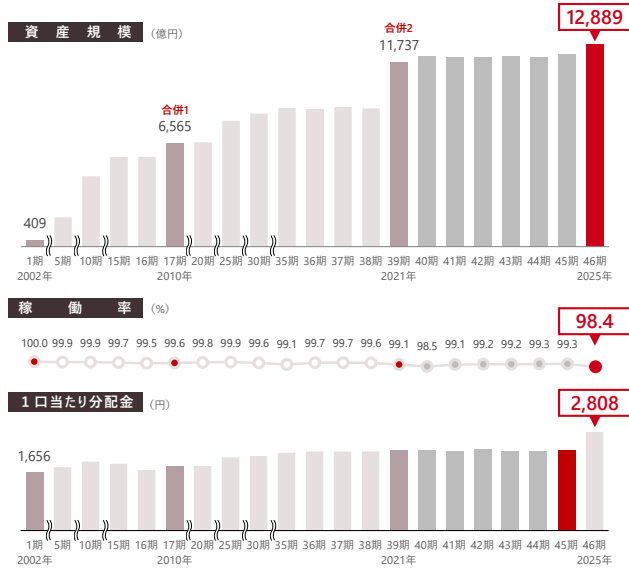
04 6,380億ドルの資産規模を有する
世界有数の投資運用会社KKRとのスポンサーシナジー

05 安定した財務基盤（格付け**AA**）と、
業界をけん引する**サステナビリティ**

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	
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）	
資産運用会社	株式会社K J R マネジメント	略称：KJRM
スポンサー	KKR（KKR & Co. Inc.）	
その他 資産運用受託	産業ファンド投資法人 （産業用不動産特化型リート） 資産規模：5,076億円 （2025年1月時点。公表済み売却物件考慮後） 私募ファンド 資産規模：2,331億円（2025年3月時点）	略称：IIF

1. K J R Mグループの従業員数

2002年上場以来、2度の合併を経て1.2兆円の資産規模へ



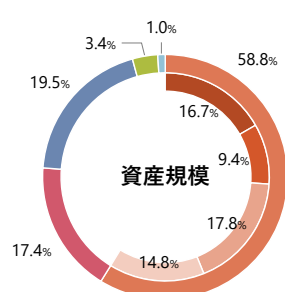
投資法人の沿革

- 2002年3月 (1期)
国内3番目、日本初の商業特化型リートとして「日本リートファンド投資法人 (JRF)」上場
- 2010年3月 (17期)
合併1 ラサール ジャパン投資法人と合併
- 2021年3月 (39期)
合併2 オフィス重点型リートMCUBS MidCity投資法人 (旧MIDリート投資法人) と合併
総合型リート「日本都市ファンド投資法人 (JMF)」誕生

資産運用会社の沿革

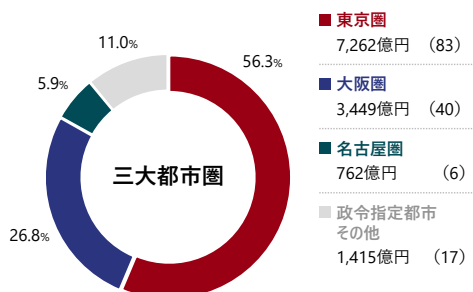
- 2000年11月
資産運用会社設立 (三菱商事・コービー・エス・リアルティ株式会社)
- 2002年3月
JRF上場
- 2015年4月
MIDリートマネジメント (MCUBS MidCity株式会社) の株式を取得
- 2007年10月
IIF 上場
- 2019年7月
合併 MCUBS MidCity株式会社を吸収合併
- 2022年4月
スポンサー変更 KKRが当社全株式を取得
株式会社K J R マネジメントへ商号変更
- 2022年10月
私募事業開始
- 2025年2月
HD体制 KJRMを吸収分割会社、株式会社K J R Mホールディングスを
吸収分割承継会社とする吸収分割を実施

三大都市圏及び政令指定都市の商業施設を中心とした分散投資

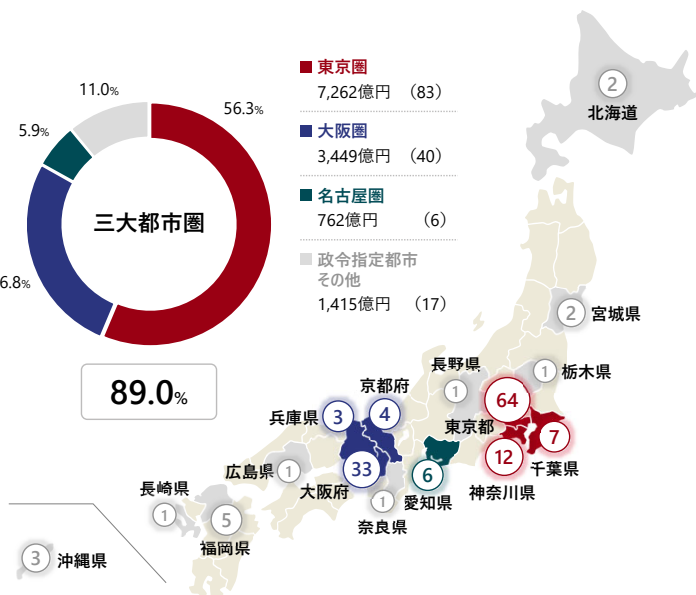


1.2兆円 / 146物件

商業	7,576億円 (78)
	ハイストリート
	2,155億円 (28)
	ターミナル駅周辺
	1,210億円 (15)
住宅地周辺	2,300億円 (21)
	郊外
複合型	1,911億円 (14)
	2,242億円 (25)
オフィス	2,514億円 (22)
住宅	431億円 (19)
その他	124億円 (2)








89.0%



※ 2025年2月28日時点の取得価格 (1兆2,889億円) ベース
※ カッコ内は物件数

～Appendix～ JMFのポートフォリオ・アウトLOOK

用途（物件数）	取得価格	鑑定評価額	含み損益	年換算NOI ¹	NOI利回り	稼働率				
						2024年 8月期末 (45期)	2025年2月期末（46期）		2025年 8月期末 (47期) 予想	2026年 2月期末 (48期) 予想
							期初予想	実績		
 商業（78）	7,576億円	8,832億円	1,931億円	365億円	4.8%	99.9%	98.7%	98.7%	99.9%	99.9%
 複合型（25）	2,242億円	2,642億円	332億円	180億円	3.8%	96.8%	96.7%	96.8%	97.0%	97.4%
 オフィス（22）	2,514億円 (2,600億円 ²)	2,621億円	73億円							
 住宅（19）	431億円 (527億円 ³)	484億円	43億円	17億円	4.1%	94.7%	96.5%	98.3%	96.5%	96.5%
 ホテル（2）	124億円	157億円	35億円	6億円	5.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
計（146）	1兆2,889億円	1兆4,738億円	2,416億円	570億円	4.4%	99.3%	98.3%	98.4%	99.3%	99.4%
前期比 計（+5）	+619億円	+1,006億円	+349億円	+31億円	-0.0ポイント					

1. 年換算NOIには、匿名組合出資配当及び受取配当金等は含まれません。
2. 名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分を含む。
3. 私募リートを含む。
4. 名古屋ルーセントタワー及び私募リートを含む取得価格合計は1兆3,071億円。

商業施設を中心に複合施設・オフィス・住宅等へ分散投資

<主な投資ターゲット>



商業施設

投資対象

- ・ハイストリート商業施設
- ・都市部商業施設
- ・住宅地駅前商業施設

JMFのターゲット

- ・繁華性や商圏人口等の商業成立性が高い物件に投資
- ・歩合賃料によりインフレ局面でのアップサイド余地がある物件に投資



ジャイル (東京：表参道) チャーズ銀座 (東京：銀座) Gビル御定部02 (大阪：御堂筋)



mozoファンダーンシティ (名古屋) ユモちはら台 (千葉)



MARINE & WALK YOKOHAMA (横浜)



DFST キョウリア沖縄 (千葉)

複合施設

投資対象

- ・都市部に立地する複合施設



商業×オフィス ツイン21 商業×住宅 JMFビル広尾01 商業×ホテル JMFビル渋谷01 オフィス×住宅 JMFビル市ヶ谷01

JMFのターゲット

- ・商業施設運営ノウハウを活かしたテナントミックス
- ・用途を最も有効使用するため既存物件をコンバージョン

オフィス

投資対象

- ・都市中心、都市近郊部オフィス



JMFビル日本橋浜町01 (東京) JMFビル肥後橋01 (大阪)

JMFのターゲット

- ・主に東京と大阪で分散投資
- ・新規に開発されるSクラスと競合しない中規模、Bクラス物件に投資

住宅他

投資対象

- ・人口密集地、都心へのアクセス良好な立地の賃貸住宅
- ・都市部に立地するホテル



JMFレジデンス学芸大学 (東京)

JMFのターゲット

- ・新築・築浅のシングル・DINKS向け住宅を中心に取得
- ・住宅に投資する私募リートへの出資

物件運用力と取得力により用途の垣根を越えたポートフォリオを構築

内部成長の α

- 1兆円を超える資産規模を活かした運用力
- 20年超の運用ノウハウ
- 大型マルチなど多様なタイプへの対応力
- 商業、オフィスの1,500超テナントとのリレーション

外部成長の α

- 業界トップレベルの情報獲得力
- JMF 独自の取得手法（私募リート投資、M&A等）
- カーブアウトなどKKRとのシナジー

用途の最も有効使用力



賃貸ニーズに合わせて用途を最も有効使用し
収益性及び資産価値を向上

エリアマネジメント力



同一エリア内の保有資産を相互に連携させ
収益性及び資産価値を向上

物件
運用力

物件
取得力

独自ネットワーク



上場以来スポンサーに頼らない
独自の情報ネットワークを構築

新たな手法の開拓



総合型に転換したことで
より一層取得手法が拡大

■ 物件運用力

▼ 独自の運用手法	▼ 具体的なアプローチ
用途の最有効使用	
1 契約内容の見直し	<ul style="list-style-type: none"> - 契約条件の変更（賃料増額、定借契約への変更等） - 歩合賃料やステップアップ賃料の導入
2 テナント入替	<ul style="list-style-type: none"> - 賃料ギャップの解消 - 契約条件の改善
3 大規模リニューアル	<ul style="list-style-type: none"> - 施設の鮮度を維持し、価値向上
4 コンバージョン	<ul style="list-style-type: none"> - 複合施設へのコンバージョン
5 建替え	<ul style="list-style-type: none"> - 一時的にオフバランスし建替え後買い戻す - 投資法人自らオンブックでの建替え
エリアマネジメント	
物件間のテナント誘致	<ul style="list-style-type: none"> - テナント出店ニーズを汲み取り他物件を紹介
DX	
	<ul style="list-style-type: none"> - CDP（統合データ基盤）構築
サステナビリティ	
	<ul style="list-style-type: none"> - グリーンリースの導入 - 環境、社会、従業員満足度への貢献

■ 物件取得力

▼ 独自の取得手法	▼ 具体的なアプローチ
1 相互売買	<ul style="list-style-type: none"> - 相互の戦略上の利害に合致する資産を交換
2 デベロッパーとの取組み	<ul style="list-style-type: none"> - 開発物件の出口資産を取得
3 テナントとの協業	<ul style="list-style-type: none"> - テナントのニーズをくみ取り、テナント資産を取得
4 私募リート投資関連	<ul style="list-style-type: none"> - 投資クライテリアに合致する私募リートの投資口を取得 - 私募リートのスポンサー開発物件を取得
5 メザニン投資	<ul style="list-style-type: none"> - メザニンローン債権投資目的で組成されたファンドへの出資 - メザニンローンでのレンダーネットワークを活用し物件を取得
6 M&A	<ul style="list-style-type: none"> - J-REITとの合併
7 スポンサーサポート	<ul style="list-style-type: none"> - 大規模ディールにスポンサーと共同参加し、投資クライテリアに合致する物件を取得 - CREカープアウト
8 再開発組合への参画	<ul style="list-style-type: none"> - 大規模再開発事業に参加組合員として参画 - 再開発後に開発物件を取得

用途の最も有効使用

テナント入替

□ JMFビル肥後橋01（大阪府大阪市）

2023年7月末退去4フロアを館内増床及び新規テナント誘致によりほぼダウンタイムなく埋戻し完了

フロア	テナント	固定賃料 増加率
11F	新規	+22%
10F	館内増床	
9F	新規	
8F	館内増床	
1-7F		

□ OMO3東京赤坂（東京都港区）



- 2021年旧テナントが民事再生手続を開始し退去
- 後継テナントとして星野リゾートグループのブランド「OMO」シリーズへ
- コロナ禍を経て、稼働も上がり歩合賃料が増加

大規模リニューアル

□ mozoワンダーシティ（愛知県名古屋市）

鮮度を維持するため定期的に大規模リニューアルを実施

2022年のリニューアル事例		
総支出額 620 百万円	NOI増加額/年 54 百万円	投資効果 8.8%
<p>サステナブルを切り口にしたポップアップストア</p> <p>食物販ゾーン「mozoフードマルシェ」</p>		
<p>コロナ禍の消費行動の変化を捉え、新しい食物販ゾーンを構築</p> <p>地元の大学との産学連携やサステナブルをテーマにした店舗を設置</p> <p>売上・客数共に計画段階の想定を上回り、好調に推移</p>		

複合施設へのコンバージョン

□ JMFビル天神西通り01（福岡県福岡市）

- 天神ビッグバンによる周辺再開発の流れ
- 2022年9月、築古のビルを取り壊さず活かしながら複合化を想定した外壁工事を実施
- 飲食テナント退去後、コワーキングスペースやサービステナントを誘致

フロア	業種 (BEFORE)	業種 (AFTER)
9F	飲食 (ダイニングバー)	コワーキングスペース
8F	飲食 (居酒屋)	飲食 (居酒屋)
7F	飲食 (デザートバー)	飲食 (デザートバー)
6F	飲食 (居酒屋)	エステサロン
5F	飲食 (居酒屋)	飲食 (居酒屋)
4F	飲食 (居酒屋)	エステサロン
3F	飲食 (居酒屋)	医療クリニック
1F - 2F	物販	物販

建替え

□ JMFビル自由が丘01（東京都目黒区）

- 2015年、築30年を経過していたB館を投資法人として初めてのオンブックで建替えを決定
- 主要構造部を耐火木造にすることで、先進性のある建物となりリーシングへの優位性と環境負荷軽減を実現
- 2020年、テナントが退去するも、建替え時に分割貸しが可能な設計とすることで早期に後継テナント誘致を実現

旧コリス館		B館	
総支出額 598 百万円		NOI増加額/年 37 百万円	
		投資効果 6.4%	

～Appendix～ JMFの物件運用力事例

■ エリアマネジメント

物件間のテナント誘致

「無印良品」を大型区画で2物件に誘致

- かみしんプラザ（大阪府大阪市）
- 京都ファミリー（京都府京都市）

- ・ コロナ禍における住宅地近隣商業地域へのテナント出店戦略をかみしんプラザにて早期に把握し、大型区画での誘致に成功（2022年10月オープン）
- ・ 物件間の情報連携により、京都ファミリーへの出店も実現（2022年6月オープン）

かみしんプラザ

オープン時の行列



京都ファミリー

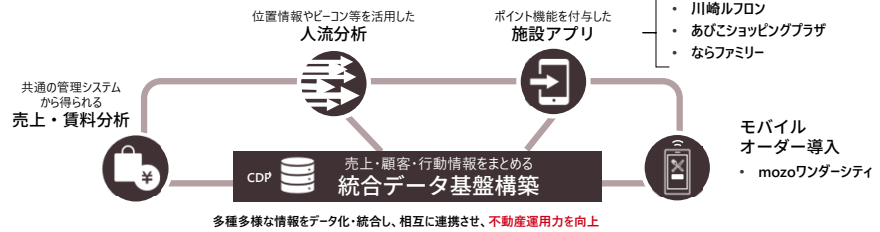


■ DX

DXを通じた収益拡大やエリアマネジメントへの相乗効果

DXにより保有施設運用の高度化を推進

※ サステナビリティの事例は、詳細編を参照ください。



～DXによる効果～

□ 収益拡大

売上増大

- ・ 会員化による客単価アップ
- ・ 会員売上構成比を上げることによる売上・収入アップ

コスト削減

- ・ 紙媒体の広告費用やアプリ移行に伴う旧システムの廃止
- ・ 来館客の属性、居住把握により、販管費の最適化

□ 顧客層・商圏拡大

- ・ 既存商圏外からの売上増

□ エリアマネジメント

- ・ 相互送客等需要を創出（Tsunagu Pass）
- ・ 適切な物件取得の検討の実施

□ リーシング

- ・ 通行量、顧客属性等把握により正確な出店検討の実施

相互売買

□ JMFビル赤坂02（東京都港区）

相互の戦略上の利害に合致する資産を交換

2021年ヒューリック株式会社との相互売買によって

- ・優良立地のAクラスオフィスの獲得
- ・十分な不動産等売却益（約55億円）を3期に分散して確保

相互売買により売却益を確保

取得価格	譲渡価格
424億円	208億円
	不動産等売却益 56億円



相互
売買

Gビル銀座01
Gビル新宿01
サミットストア
中野南台店

デベロッパーとの取組み

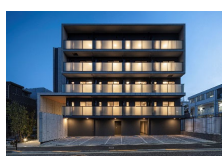
□ JMFレジデンス学芸大学（東京都世田谷区）

デベロッパーが開発する物件の出口資産を取得

- ・2022年3月にJMF初の住宅単体物件を新築で取得
- ・取得時に想定したベースよりも早く成約し、稼働率が向上
- ・取得時想定のリターンを上回る

取得時想定を上回る効果

	取得時想定	取得後 (45・46期)
NOI利回り	3.7%	3.9%
償却後NOI利回り	3.1%	3.4%



テナントとの協業

□ Tecc LIFE SELECT 福岡志免本店（福岡県糟屋郡）

テナントの増床ニーズをくみ取り、テナント資産を取得

- ・テナントが建設した増床部分を2023年3月に追加取得
- ・新たに賃貸借契約を締結し契約期間の長期化（20年以上）と収益性の向上を実現

増床部分追加取得による効果

	既存棟	既存棟+ 増床部分
取得価格	4,150百万円	4,852百万円
NOI利回り	7.4%	7.8%
償却後NOI利回り	5.5%	5.8%



私募リート投資

□ 日神プライベートレジリート投資法人 □ フージャースプライベートリート投資法人

J-REIT初、私募リートへの投資

投資総額	配当利回り
95億円 (2025年2月末時点)	4.3% → 4.9% 39期 46期

私募リート投資の意義

1. 収益性の高い住宅エクスポージャーの獲得
配当利回り4%以上の収益性を享受
2. 住宅運営の知見の向上
マーケット情報や運用ノウハウ等を獲得
3. 外部成長力の強化
私募リートのスポンサー開発物件を取得する可能性



2023年3月
フージャースアセットマネジメント
から取得

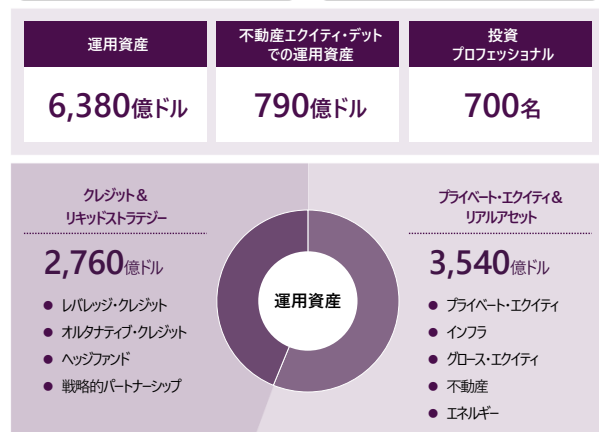
JMFレジデンス池袋一丁目
(東京都豊島区)

》世界有数の投資会社「KKR」

KKR

ニューヨーク証券取引所に上場

世界4大陸25都市に拠点



※ 2024年12月末日時点

》日本における豊富な投資実績

- KKRは、2006年に日本オフィスを設立して以来、アセットカテゴリーを問わず日本企業に約180億ドルを投資
- これまでに日本において豊富な企業投資を実施



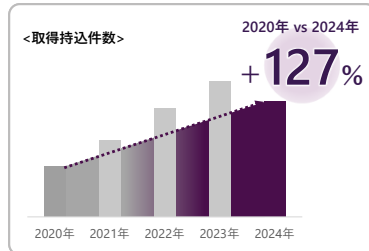
》コーポレート・ネットワークを活かした成長機会の提供

- 様々なアセットクラス（プライベート・エクイティ、不動産、インフラ等）の投資先とのグローバルなコーポレート・ネットワークを活用し、**不動産のデイルフローを大幅に創出**
- M&Aや資本市場への専門知識と価値創造力を活用し、**非連続的な成長機会を創出**

KKRとのシナジー

■ パイプライン情報の増加

- 2021年の合併による総合型への転換に加え、2022年のKKRへのスポンサー変更により情報件数が年々増加



■ 大規模ディールへの共同参加

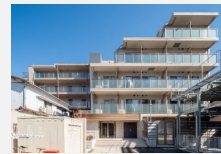
- JMF単独では参加しにくいディールへKKRと共同参加することで、JMFの投資クライテリアに合致する資産を取得

■ KKRとのコラボレーション

- KKRとの共同提案や、事業投資先とのコラボレーション、カーブアウツの検討
- M&Aを活用した成長機会の模索

JMF×KKR

大規模ディールへKKRと共同参加



住宅10物件の大規模ディールへKKRと共同参加し、JMFの投資クライテリアに合致する「JMFレジデンス藤沢」を取得

2023年3月 取得
JMFレジデンス藤沢（神奈川県藤沢市）

<ご参考> IIF×KKR

CREカーブアウツ案件による物件取得

KJRMが資産運用を受託している「産業ファンド投資法人」の事例

セントラル・タンクターミナル株式会社
希少なタンクターミナル底地3物件を取得



IIF 川崎港タンクターミナル（底地）

ロジスティード株式会社
全国に保有する基幹物流施設28物件を取得



IIF 大阪茨木ロジスティクスセンター

～Appendix～ 2025年2月期(第46期)決算概要(P/L)

	①2024年8月期 (第45期) 実績	②2025年2月期 (第46期) 2024年10月21日 予想	③2025年2月期 (第46期) 実績	増減 ③－①	増減 ③－②
営業収益	40,836 百万円	45,747 百万円	46,315 百万円	+5,479 百万円	+568 百万円
不動産売却益	686 百万円	3,488 百万円	3,493 百万円	+2,806 百万円	+4 百万円
営業費用	23,037 百万円	24,000 百万円	24,198 百万円	+1,160 百万円	+197 百万円
(賃貸NOI ¹ : 売却損益除く)	27,509 百万円	28,927 百万円	29,269 百万円	+1,759 百万円	+342 百万円
営業利益	17,798 百万円	21,747 百万円	22,117 百万円	+4,318 百万円	+370 百万円
営業外収益	6 百万円	11 百万円	21 百万円	+15 百万円	+10 百万円
営業外費用	2,108 百万円	2,302 百万円	2,338 百万円	+230 百万円	+36 百万円
経常利益	15,696 百万円	19,455 百万円	19,800 百万円	+4,103 百万円	+344 百万円
当期純利益	15,696 百万円	19,454 百万円	19,799 百万円	+4,103 百万円	+344 百万円
積立金繰入額	- 百万円	- 百万円	- 百万円	- 百万円	- 百万円
積立金取崩額	396 百万円	541 百万円	397 百万円	+1 百万円	-143 百万円
積立金残高 ²	5,713 百万円	5,172 百万円	5,315 百万円	-397 百万円	+143 百万円
分配金総額	16,092 百万円	19,996 百万円	20,197 百万円	+4,104 百万円	+201 百万円
発行済投資口数	6,978,509 口	7,192,809 口	7,192,809 口	+214,300 口	- 口
1口当たり分配金	2,306 円	2,780 円	2,808 円	+502 円	+28 円
1口当たりFFO ³	3,015 円	3,079 円	3,124 円	+109 円	+45 円
1口当たりペイアウトレシオ ⁴	76.5 %	90.3 %	89.9 %	+13.4 ポイント	-0.4 ポイント
資本的支出	5,241 百万円	5,542 百万円	5,108 百万円	-133 百万円	-434 百万円
機能維持	5,206 百万円	5,349 百万円	4,905 百万円	-301 百万円	-444 百万円
機能向上	35 百万円	192 百万円	203 百万円	+167 百万円	+10 百万円
修繕費	806 百万円	991 百万円	1,092 百万円	+286 百万円	+101 百万円
合計	6,048 百万円	6,534 百万円	6,201 百万円	+153 百万円	-332 百万円
減価償却費	5,552 百万円	5,639 百万円	5,609 百万円	+57 百万円	-29 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	401 百万円	- 百万円	- 百万円

1. 受取配当金を含みます。
2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高
3. (当期純利益 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + のれん償却額 + 繰延資産償却費 + 特別損益) ÷ 発行済投資口数
4. 1口当たり分配金 ÷ 1口当たりFFO

～Appendix～ 2025年2月期(第46期)決算概要(P/L)

主な変動要因（前期比）	(百万円)
営業収益	+5,479
売却益 ¹	+2,806
前期及び当期に行った物件取得・売却 ²	+2,193
既存物件の賃貸事業収入	+479
賃料収入	+399
水光熱費収入	-37
その他賃貸事業収入	+117
駐車場収入	+19
イニシャル収益	+40
保険金収入	-27
その他	+58
匿名組合分配益、受取配当金	+26
営業費用（賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+1,160
前期及び当期に行った物件取得・売却 ²	+697
既存物件の賃貸事業費用	+272
給水光熱費	-109
その他賃貸事業費用	+381
建物管理委託費	+38
修繕費	+214
土地建物賃借料	+15
プロパティ・マネジメント報酬	-14
販売促進費	+81
支払手数料	-12
固定資産除却損	+68
その他	-9
販売費・一般管理費	+191
営業利益	+4,318
営業外収益	+15
営業外費用	+230
経常利益	+4,103
当期純利益	+4,103

- 2024年8月期(45期)：イオンモール札幌豊穂(20%)
2025年2月期(46期)：イオンモール札幌豊穂(20%)、イトーヨーカドー網走店(60%)
- <取得>
2024年8月期(45期)：JMFレジデンス世田谷三軒、JMFレジデンス新札幌、JMFレジデンス蔵前二丁目、JMFレジデンス蔵前島越、JMFレジデンス浅草橋三丁目、JMFレジデンス板ノ宮、JMFレジデンス都島、JMFレジデンス天神橋筋六丁目
2025年2月期(46期)：ニコモ5はらひ、Gビル神宮前10、JMFビル横浜港北01、JMFビル大阪福島02、JMFビル名古屋栄01
<売却>
2024年8月期(45期)：イオンモール札幌豊穂(20%)
2025年2月期(46期)：イオンモール札幌豊穂(20%)、イトーヨーカドー網走店(60%)

主な変動要因（2024年10月21日公表予想比）	(百万円)
営業収益	+568
売却益 ¹	+4
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業収益への影響 ²	+120
既存物件の賃貸事業収入	+443
賃料収入	+162
水光熱費収入	+43
その他賃貸事業収入	+237
駐車場収入	+33
カード手数料収入	+26
原状回復費収入	+100
イニシャル収益	-29
その他	+71
匿名組合分配益、受取配当金	+34
営業費用（賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+197
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業費用への影響 ²	+37
既存物件の賃貸事業費用	+153
給水光熱費	+3
その他賃貸事業費用	+150
建物管理委託費	+9
修繕費	+100
プロパティ・マネジメント報酬	+38
カード手数料	+31
その他	-45
固定資産除却損	+15
販売費・一般管理費	+6
営業利益	+370
営業外収益	+10
営業外費用	+36
経常利益	+344
当期純利益	+344

- イオンモール札幌豊穂(20%)、イトーヨーカドー網走店(60%)
- <取得>
JMFビル名古屋栄01

～Appendix～ 2025年2月期(第46期)決算概要(B/S)

	①2024年8月期 (第45期) 実績	③2025年2月期 (第46期) 実績	増減 ③－②
総資産	1,251,535 百万円	1,323,633 百万円	+72,097 百万円
総負債	627,234 百万円	675,715 百万円	+48,480 百万円
有利子負債	553,645 百万円	600,645 百万円	+47,000 百万円
敷金・保証金	58,225 百万円	59,923 百万円	+1,698 百万円
純資産	624,300 百万円	647,917 百万円	+23,616 百万円
LTV	38.0 %	38.4 %	+0.4 ポイント
長期負債比率	99.3 %	96.5 %	-2.8 ポイント
固定金利比率	95.8 %	93.4 %	-2.4 ポイント
平均デットコスト	0.75 %	0.80 %	+0.05 ポイント
物件数	141 物件	146 物件	+5 物件
取得価格合計	1,227,028 百万円	1,288,963 百万円	+61,934 百万円
含み損益	206,726 百万円	241,679 百万円	+34,952 百万円
帳簿価額	1,166,468 百万円	1,232,135 百万円	+65,667 百万円
鑑定評価額	1,373,195 百万円	1,473,815 百万円	+100,620 百万円
【ご参考：積立金残高】			
積立金合計	5,173 百万円	5,315 百万円	-397 百万円
配当積立金	3,536 百万円	3,139 百万円	-397 百万円
圧縮積立金	2,176 百万円	2,176 百万円	0 百万円

主な変動要因（前期比）	(百万円)
総資産	+72,097
現預金	+5,163
新規物件取得	+69,889
既存物件売却	-3,717
投資有価証券	+475
のれん償却	-401
減価償却費・除却損	-5,736
資本的支出	+5,108
信託建設仮勘定	+186
営業未収入金	+162
未収運付消費税	+622
長期前払費用	+224
デリバティブ債権	+108
総負債	+48,480
営業未払金	+850
未払消費税	-523
未払費用	+133
前受金	+311
預り金	-1,003
有利子負債	+47,000
敷金・保証金	+1,698
純資産	+23,616
出資剰余金	+19,666
当期未処分利益	+4,103
評価差額金	+243
任意積立金	-396

～Appendix～ 2025年8月期(第47期)・2026年2月期(第48期)業績予想

	①2025年2月期 (第46期) 実績	②2025年8月期 (第47期) 2024年10月21日予想	③2025年8月期 (第47期) 今回予想	増減 ③－①	増減 ③－②	2025年8月期 (第47期) 今回予想	2026年2月期 (第48期) 今回予想	増減
営業収益	46,315 百万円	45,851 百万円	46,982 百万円	+666 百万円	+1,131 百万円	46,982 百万円	47,450 百万円	+467 百万円
不動産売却益	3,493 百万円	2,572 百万円	2,577 百万円	-915 百万円	+5 百万円	2,577 百万円	3,486 百万円	+909 百万円
営業費用	24,198 百万円	24,485 百万円	24,943 百万円	+745 百万円	+458 百万円	24,943 百万円	24,651 百万円	-292 百万円
(賃貸NOI ¹ : 売却損益除く)	29,269 百万円	29,753 百万円	30,412 百万円	+1,142 百万円	+658 百万円	30,412 百万円	30,272 百万円	-139 百万円
営業利益	22,117 百万円	21,366 百万円	22,039 百万円	-78 百万円	+672 百万円	22,039 百万円	22,798 百万円	+759 百万円
営業外収益	21 百万円	12 百万円	37 百万円	+15 百万円	+25 百万円	37 百万円	35 百万円	-2 百万円
営業外費用	2,338 百万円	2,483 百万円	2,687 百万円	+348 百万円	+204 百万円	2,687 百万円	2,893 百万円	+206 百万円
経常利益	19,800 百万円	18,895 百万円	19,388 百万円	-411 百万円	+493 百万円	19,388 百万円	19,940 百万円	+551 百万円
当期純利益	19,799 百万円	18,894 百万円	19,388 百万円	-411 百万円	+493 百万円	19,388 百万円	19,939 百万円	+551 百万円
積立金繰入額	- 百万円	- 百万円	- 百万円	- 百万円	- 百万円	- 百万円	565 百万円	+565 百万円
積立金取崩額	397 百万円	525 百万円	535 百万円	+138 百万円	+10 百万円	535 百万円	1,125 百万円	+589 百万円
積立金残高 ²	5,315 百万円	4,646 百万円	4,779 百万円	-535 百万円	+133 百万円	4,779 百万円	4,219 百万円	-559 百万円
分配金総額	20,197 百万円	19,420 百万円	19,924 百万円	-273 百万円	+503 百万円	19,924 百万円	20,499 百万円	+575 百万円
発行済投資口数	7,192,809 口	7,192,809 口	7,192,809 口	- 口	- 口	7,192,809 口	7,192,809 口	- 口
1口当たり分配金	2,808 円	2,700 円	2,770 円	-38 円	+70 円	2,770 円	2,850 円	+80 円
1口当たりFFO ³	3,124 円	3,123 円	3,190 円	+66 円	+67 円	3,190 円	3,146 円	-44 円
1口当たりパイアウトレシオ ⁴	89.9 %	86.5 %	86.8 %	-3.1 ポイント	+0.4 ポイント	86.8 %	90.6 %	+3.8 ポイント
資本的支出	5,108 百万円	5,150 百万円	5,435 百万円	+326 百万円	+284 百万円	5,435 百万円	7,252 百万円	+1,817 百万円
機能維持	4,905 百万円	4,824 百万円	5,136 百万円	+231 百万円	+311 百万円	5,136 百万円	7,239 百万円	+2,103 百万円
機能向上	203 百万円	326 百万円	298 百万円	+95 百万円	-27 百万円	298 百万円	12 百万円	-286 百万円
修繕費	1,092 百万円	646 百万円	1,010 百万円	-82 百万円	+363 百万円	1,010 百万円	802 百万円	-207 百万円
合計	6,201 百万円	5,796 百万円	6,445 百万円	+243 百万円	+648 百万円	6,445 百万円	8,054 百万円	+1,609 百万円
減価償却費	5,609 百万円	5,676 百万円	5,658 百万円	+49 百万円	-17 百万円	5,658 百万円	5,697 百万円	+39 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	401 百万円	- 百万円	- 百万円	401 百万円	401 百万円	- 百万円

1. 受取配当金を含みます。
2. いずれも各期の投資法人役員会にて承認後の積立金残高
3. (当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連減価＋のれん償却額＋繰延資産償却費※特別損益)÷発行済投資口数
4. 1口当たり分配金÷1口当たりFFO

～Appendix～ 2025年8月期(第47期)・2026年2月期(第48期)業績予想

第47期の主な変動要因（前期比）

(百万円)

営業収益	+666
売却益 ¹	-915
前期及び当期に行った物件取得・売却 ²	+283
既存物件の賃貸事業収入	+1,299
賃料収入	+901
水光熱費収入	+77
その他賃貸事業収入	+321
カード手数料収入	+12
原状回復費収入	+106
その他	+76
匿名組合分配益、受取配当金	+124
営業費用（賃貸事業費用・減価償却費・販売費・一般管理費）	+745
前期及び当期に行った物件取得・売却 ¹	+457
既存物件の賃貸事業費用	+32
給水光熱費	+73
その他賃貸事業費用	-41
公租公課	+135
建物管理委託費	-47
修繕費	-55
保険 & 信託報酬	+20
プロパティ・マネジメント報酬	-92
カード手数料	-16
支払手数料	+80
その他	+9
固定資産除却損	-74
販売費・一般管理費	+255
営業利益	-78
営業外収益	+15
営業外費用	+348
経常利益	-411
当期純利益	-411

1. 2025年2月期(第46期)：イオンモール札幌南橋(20%)、イトーヨーカードー福島店(60%)
2025年8月期(第47期)：イオンモール札幌南橋(20%)、イトーヨーカードー福島店(40%)
2. <取得>
2025年2月期(第46期)：ユニモ515号、GZビル神宮前10、JMFビル横浜港北01、JMFビル大阪福島02、
<売却>
2025年8月期(第47期)：JMFレジデンス海老江、クロスR9ヶ丘
2025年2月期(第46期)：イオンモール札幌南橋(20%)、イトーヨーカードー福島店(60%)
2025年8月期(第47期)：イオンモール札幌南橋(20%)、イトーヨーカードー福島店(40%)

第47期の主な変動要因（2024年10月21日公表予想比）

(百万円)

営業収益	+1,131
売却益 ¹	+5
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業収益への影響 ²	+259
既存物件の賃貸事業収入	+866
賃料収入	+174
水光熱費収入	-19
その他賃貸事業収入	+710
駐車場収入	+36
カード手数料収入	+16
原状回復費収入	+257
インシヤル収益	+66
その他	+166
匿名組合分配益、受取配当金	+167
営業費用（賃貸事業費用・減価償却費・販売費・一般管理費）	+458
前回決算発表以降に開示した売買に伴う営業費用への影響 ²	+109
既存物件の賃貸事業費用	+340
給水光熱費	-132
その他賃貸事業費用	+472
建物管理委託費	+66
修繕費	+361
保険 & 信託報酬	+13
土地建物賃借料	+12
販売促進費	+14
支払手数料	+11
その他	-29
固定資産除却損	+24
販売費・一般管理費	+8
営業利益	+672
営業外収益	+25
営業外費用	+204
経常利益	+493
当期純利益	+493

1. イオンモール札幌南橋(20%)、イトーヨーカードー福島店(40%)
2. <取得>
2025年2月期(第46期)：JMFビル名古屋栄01

第48期の主な変動要因（前期比）

(百万円)

営業収益	+467
売却益 ¹	+909
前期及び当期に行った物件取得・売却 ²	-56
既存物件の賃貸事業収入	-386
賃料収入	+315
水光熱費収入	-64
その他賃貸事業収入	-636
カード手数料収入	+19
原状回復費収入	-256
インシヤル収益	-63
その他	-176
匿名組合分配益、受取配当金	-159
営業費用（賃貸事業費用・減価償却費・販売費・一般管理費）	-292
前期及び当期に行った物件取得・売却 ²	-24
既存物件の賃貸事業費用	-239
給水光熱費	-104
その他賃貸事業費用	-134
建物管理委託費	-35
修繕費	-196
プロパティ・マネジメント報酬	+140
販売促進費	-15
カード手数料	+18
支払手数料	-56
その他	+9
販売費・一般管理費	-28
営業利益	+759
営業外収益	-2
営業外費用	+206
経常利益	+551
当期純利益	+551

1. 2025年8月期(第47期)：イオンモール札幌南橋(20%)、イトーヨーカードー福島店(40%)
2026年2月期(第48期)：イオンモール札幌南橋(40%)、ファミスボークラブ本橋(50%)
2. <取得>
2025年8月期(第47期)：JMFレジデンス海老江、クロスR9ヶ丘
2026年2月期(第48期)：(仮称)JMFビル外編岡田南501
<売却>
2025年8月期(第47期)：イオンモール札幌南橋(20%)、イトーヨーカードー福島店(40%)
2026年2月期(第48期)：イオンモール札幌南橋(40%)、ファミスボークラブ本橋(50%)

～Appendix～ 資産入替スケジュール

▼ 2021年の合併から
46期決算発表までの公表

▼ 公表済み日程

		2024	2025	2026		
		46期		47期	48期	49期
取得	取得価格累計 ¹ 2,244億円	Gビル神宮前10 JMFビル横浜港北01 JMFビル大阪福島02 ユニモちはら台 JMFビル名古屋栄01 NSPR追加投資	クロス向ヶ丘 JMFレジデンス海老江	(仮称) JMFビル沖縄国際通り01 (70%)	(仮称) 鎌倉市御成町プロジェクト	
	● オフィス 667億円 ● 住宅 546億円 ● 商業 515億円 ● 複合型 483億円 ● ホテル 32億円	計680億円	計66億円	計24億円	32億円	
譲渡	譲渡価格累計 1,131億円	イオンモール札幌苗穂 (20%) イトーヨーカドー綱島店 (60%)	イオンモール札幌苗穂 (20%) イトーヨーカドー綱島店 (40%)	イオンモール札幌苗穂 (40%) コナミスポーツクラブ京橋 (50%)	コナミスポーツクラブ京橋 (50%)	
	● 商業 1,131億円	計72億円	計54億円	計74億円	37億円	
売却益	▼ 想定売却損益 ² 約213億円	▼ 約34億円	▼ 約25億円	▼ 約34億円	▼ 約20億円	
	47期以降確保済み売却益 約81億円					

1. 私募リートへの投資口取得金額合計を含みます。

2. 譲渡価格から取得価格及び売却コストの合計額を差し引いた数値です。なお、譲渡予定物件の取得価格及び売却コストは、想定値を用いて計算しています。以降同じです。

～Appendix～ 合併後の資産入替物件一覧(1/3)

取得物件							
物件名称	用途	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 ¹⁾ (百万円)	NOI利回り ¹⁾	償却後 NOI利回り ¹⁾	取得(予定)日	
JMFビル市ヶ谷01	複合型	20,935	22,100	3.5%	3.3%	2021年4月30日	39期
Gビル心斎橋05	商業	9,000	13,400	4.9%	4.9%	2021年4月30日	39期
JMFビル広尾01	複合型	10,000	10,200	3.2%	2.8%	2021年10月29日	40期
JMFビル船橋01	複合型	5,000	5,420	4.2%	3.6%	2021年11月26日	40期
JMFビル赤坂02	オフィス	42,428	44,200	2.9%	2.6%	2021年12月1日	40期
JMFレジデンス千早	住宅	3,280	3,720	5.2%	4.1%	2022年1月31日他	40～41期
JMFレジデンス学芸大学	住宅	1,505	1,650	3.7%	3.1%	2022年3月18日	41期
JMFレジデンス大阪野田	住宅	1,450	1,560	4.1%	2.9%	2022年12月23日	42期
Karuizawa Commongrounds(底地)	複合型	499	532	4.7%	4.7%	2023年2月15日	42期
JMFレジデンス北品川	住宅	1,900	2,250	4.2%	3.4%	2023年3月1日	43期
JMFレジデンス大阪福島	住宅	1,518	1,690	4.2%	3.2%	2023年3月1日	43期
JMFレジデンス池袋一丁目	住宅	1,670	1,830	4.0%	3.1%	2023年3月1日	43期
JMFビル中野01	複合型	4,000	4,200	4.3%	4.0%	2023年3月24日	43期
Tecc LIFE SELECT福岡志免本店(増築部分)	商業	702	1,270	10.5%	7.8%	2023年3月27日	43期
JMFレジデンス藤沢	住宅	1,270	1,330	4.4%	3.0%	2023年3月30日	43期
JMFレジデンス新横浜	住宅	3,190	3,370	4.1%	3.6%	2023年4月27日	43期
JMFレジデンス赤羽志茂	住宅	2,200	2,430	4.1%	3.8%	2023年4月27日	43期
JMFレジデンス町田	住宅	4,059	4,290	4.0%	3.0%	2023年10月2日	44期
JMFレジデンス名駅南	住宅	2,290	2,420	4.3%	3.1%	2023年12月22日	44期
JMFレジデンス世田谷三宿	住宅	3,050	3,410	3.7%	3.5%	2024年3月1日	45期
JMFレジデンス新板橋	住宅	1,420	1,600	3.8%	2.9%	2024年3月1日	45期
JMFレジデンス蔵前二丁目	住宅	3,070	3,380	3.5%	2.7%	2024年4月1日	45期
JMFレジデンス蔵前鳥越	住宅	1,960	2,220	3.6%	2.8%	2024年4月1日	45期
JMFレジデンス浅草橋三丁目	住宅	4,320	4,530	3.6%	3.0%	2024年4月26日	45期
JMFレジデンス桜ノ宮	住宅	2,050	2,270	4.2%	3.2%	2024年4月30日	45期
JMFレジデンス都島	住宅	1,470	1,620	4.2%	3.2%	2024年4月30日	45期
JMFレジデンス天神橋筋六丁目	住宅	1,527	1,660	4.0%	3.0%	2024年5月29日	45期

1. 取得公表時のプレスリリースに基づきます。

～Appendix～ 合併後の資産入替物件一覧(2/3)

取得物件

物件名称	用途	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 ¹ (百万円)	NOI利回り ¹	償却後 NOI利回り ¹	取得(予定)日	
Gビル神宮前10	商業	7,020	10,100	4.1%	3.9%	2024年10月9日	46期
JMFビル横浜港北01	複合型	5,477	6,530	5.1%	3.7%	2024年10月9日	46期
JMFビル大阪福島02	オフィス	14,600	16,200	4.4%	4.0%	2024年10月9日	46期
ユニモちはら台	商業	30,000	34,200	4.9%	4.5%	2024年10月31日	46期
JMFビル名古屋栄01	NEW オフィス	9,689	10,700	4.6%	4.1%	2024年12月2日	46期
クロス向ヶ丘	商業	4,800	6,210	5.1%	4.4%	2025年4月1日	47期
JMFレジデンス海老江	住宅	1,860	2,050	4.1%	3.1%	2025年4月30日	47期
(仮称) JMFビル沖縄国際通り01 (共有持分70%)	複合型	2,470	2,723	4.5%	3.6%	2026年2月13日	48期
(仮称) 鎌倉市御成町プロジェクト	NEW ホテル	3,200	3,910	5.3%	4.7%	2026年3月1日	49期
合計 36 物件		214,880	241,175				

私募リート投資口

資産名称	本投資法人における ポートフォリオ用途	取得価格 (百万円)	取得口数 (口)	保有比率 ²	分配金利回り	取得日	
日神プライベートレジリート投資法人の投資口①	住宅	337	300	29.9%	4.9%	2021年5月11日	39期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口②	住宅	1,551	1,380			2021年7月1日	39期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口③-1	住宅	874	750			2022年1月12日	40期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口③-2	住宅	804	690			2022年1月13日	40期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口④	住宅	1,441	1,200			2023年1月5日	42期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口⑤-1	住宅	576	470	35.0%	4.9%	2024年1月9日	44期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口⑤-2	住宅	686	560			2024年1月5日	44期
日神プライベートレジリート投資法人の投資口⑤-3	NEW 住宅	1,186	980			2025年1月10日	46期
フージャースプライベートリート投資法人の投資口①	住宅	1,100	1,100			2022年3月24日	41期
フージャースプライベートリート投資法人の投資口②	住宅	1,004	950			2023年7月3日	43期
合計		9,565					
取得合計(物件+私募リート投資口)	取得価格合計	224,445	NOI利回り	4.1%	償却後NOI利回り	3.6%	

1. 取得公表時のプレスリリースに基づきます。
2. 2025年2月末時点

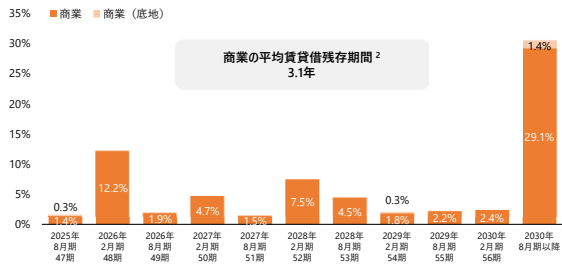
～Appendix～ 合併後の資産入替物件一覧(3/3)

譲渡物件							
物件名称	用途	譲渡(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 ¹ (百万円)	帳簿価額 ² (百万円)	売却損益(想定) ³ (百万円)	譲渡(予定)日	
イオン高槻	商業	10,954	10,900	9,715	990	2021年3月10日	39期
イオンモール大和(準共有持分50%)	商業	8,600	8,550	7,400	1,116	2021年3月30日	39期
イトーヨーカードー四街道店	商業	10,350	9,990	12,080	-1,767	2021年8月12日	39期
Gビル南青山01	商業	10,110	9,440	9,999	45	2021年12月1日	40期
Gビル銀座01	商業		9,000			2021年12月1日他	40～42期
Gビル新宿01	商業	20,820	7,810	15,013	5,646	2021年12月1日	40期
サミットストア中野南台店	商業		3,830			2022年3月1日	41期
パロ-勝川店(底地)(準共有持分50%)	商業	3,245	3,245	3,205	15	2022年1月31日	40期
Gビル神宮前02	商業	1,850	1,720	2,255	-420	2022年4月21日	41期
イオンモール札幌苗穂	商業	9,300	9,270	5,665	3,563	2024年8月30日他	45～48期
ラウンドワンスタジアム高槻店	商業	3,320	2,990	1,877	1,369	2023年4月4日	43期
ライフ岸部店(底地)	商業	2,600	1,910	1,942	638	2023年3月1日	43期
イオンモール鶴見緑地(準共有持分25%)	商業	6,400	6,400	5,526	830	2023年9月29日	44期
ラウンドワン三宮駅前店	商業	3,800	3,330	3,169	603	2024年2月29日	44期
Gビル南青山02	商業	5,383	5,180	5,161	18	2023年8月31日	43期
イトーヨーカードー綱島	商業	9,000	5,130	4,286	4,652	2025年2月28日他	46～47期
コナミスポーツクラブ京橋	商業	7,450	3,030	3,311	4,079	2025年9月30日他	48～49期
合計 17 物件		113,182	101,725		21,383		

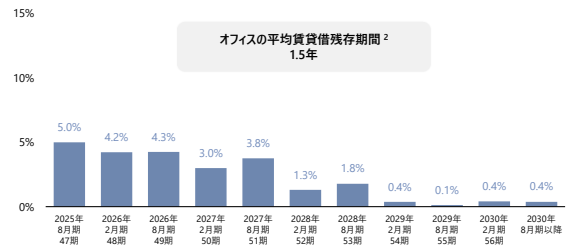
1. 譲渡公表時のプレスリリースに基づきます。
2. 譲渡完了物件は譲渡日時点の帳簿価額、その他は譲渡月時点の想定値を記載しています。
3. 譲渡価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。

～Appendix～ 内部成長（商業・オフィス）

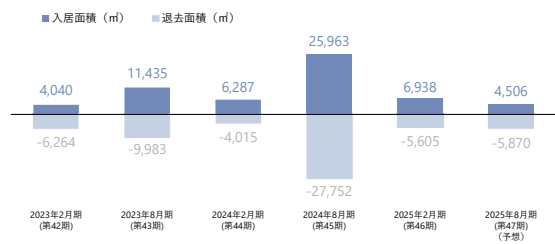
テナントの賃貸借契約満了時期(商業)¹



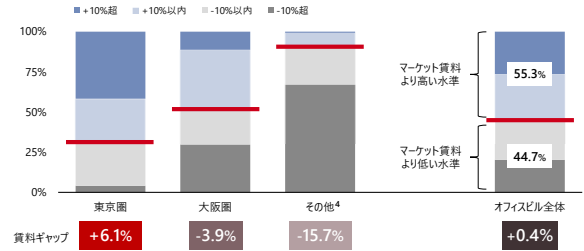
テナントの賃貸借契約満了時期(オフィス)¹



オフィス区画の入退去面積の推移



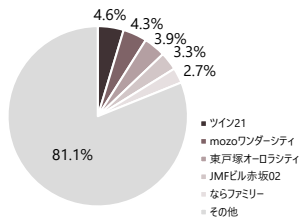
賃料ギャップの分布³(契約賃料ベース)



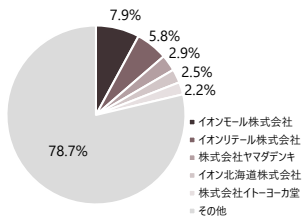
1. 2025年2月28日時点の年間賃料ベース
2. 契約件数ベース
3. マーケット賃料とは、シービーエール株式会社が2025年2月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料(基準額)です。なお、マーケット賃料と同額のものは「+10%以内」に含まれます。
4. 名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分を含みます。

～Appendix～ テナントの分散状況

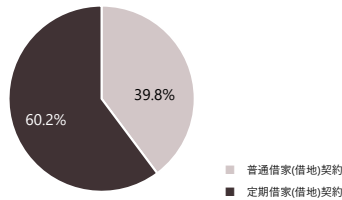
● 物件規模別¹



● テナント別¹



● 契約種類別¹



1. 2025年2月28日時点の年間賃料ベース

● テナントの業種分類¹

	業種	賃料構成比
ダイレクトリース	住生活用品	14.4%
	ファッション	12.5%
	レストラン・カフェ	4.3%
	エンターテインメント	4.0%
	食料品	3.1%
	サービス	2.4%
	教育・フィットネス	1.7%
	ヘルス・ビューティー	1.7%
	ダイレクトリース合計	44.1%
	ショッピングセンター	14.2%
マスターリース	GMS	6.1%
	百貨店	3.4%
	底地	2.0%
	その他	1.3%
	マスターリース合計	27.1%
商業テナント合計		71.2%
マスターリース	サービス業	5.9%
	製造業	3.8%
	情報通信業	4.3%
	金融・保険業	3.3%
	卸売・小売業	2.5%
	不動産業	1.7%
	運輸業	1.1%
	建設業	0.8%
	電気・ガス・熱供給・水道業	0.7%
	その他	0.5%
マスターリース	飲食業	0.1%
	マスターリース合計	24.7%
オフィステナント合計		24.7%

商業テナント
71.2%

オフィステナント
24.7%

住居テナント 3.0%
ホテルテナント 1.1%

～Appendix～ ポートフォリオ基礎データ推移

	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)	2024年2月期 (第44期)	2024年8月期 (第45期)	2025年2月期 (第46期)
物件数	102件	102件	126件	128件	127件	128件	132件	133件	141件	146件
取得価格	888,884	880,472	1,173,761	1,211,319	1,207,480	1,207,229	1,214,339	1,210,012	1,227,028	1,288,963
帳簿価額	836,003	824,751	1,119,816	1,156,289	1,150,367	1,147,477	1,153,040	1,149,563	1,166,468	1,232,135
鑑定評価額	997,160	987,330	1,280,820	1,309,105	1,307,614	1,303,023	1,324,384	1,344,515	1,373,195	1,473,815
含み損益	161,156	162,578	161,003	152,815	157,246	155,545	171,343	194,951	206,726	241,679
賃貸NOI ¹	20,806	20,948	27,163	27,094	27,011	27,033	26,661	27,060	27,509	29,269
減価償却費	5,436	5,399	6,148	6,023	5,975	5,807	5,781	5,664	5,552	5,609
不動産賃貸事業利益 ¹	15,369	15,549	21,014	21,071	21,035	21,226	20,879	21,395	21,957	23,660
資本的支出	2,724	1,517	2,785	2,901	3,045	3,306	3,476	4,389	5,241	5,108
NOI利回り	4.6%	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%	4.5%	4.3%	4.4%	4.4%	4.5%
償却後NOI利回り	3.4%	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%	3.5%	3.6%
稼働率	99.7%	99.6%	99.1%	98.5%	99.1%	99.2%	99.2%	99.3%	99.3%	98.4%

	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)	2024年2月期 (第44期)	2024年8月期 (第45期)	2025年2月期 (第46期)
営業収益	30,848	30,518	40,360	40,598	41,112	41,332	41,405	40,879	40,836	46,315
営業利益	13,828	13,505	15,560	18,808	17,694	17,887	18,054	18,026	17,798	22,117
経常利益	12,116	11,897	13,549	16,924	15,723	15,965	16,052	16,016	15,696	19,800
当期純利益	12,116	11,896	13,549	16,924	15,722	15,964	16,051	16,016	15,696	19,799
出資総額	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	431,544
純資産額	433,725	433,967	623,671	624,859	624,776	625,221	625,077	625,358	624,300	647,917
総資産額	903,461	903,221	1,235,720	1,247,439	1,248,964	1,249,604	1,249,926	1,248,078	1,251,535	1,323,633
発行済投資口数	2,602,483口	2,602,483口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,989,091口	6,978,509口	7,192,809口
1口当たり純資産	166,658円	166,751円	89,234円	89,404円	89,393円	89,456円	89,436円	89,476円	89,460円	90,078円
1口当たりNAV ²	224,000円	224,700円	109,900円	108,900円	109,600円	109,300円	111,600円	115,100円	116,700円	120,800円

1. 受取配当金を含みます

2. (純資産 + 含み損益・分配金総額) ÷ 発行済投資口数

※ 2021年2月期までは、旧日本リサーチファンド投資法人の数値になります

日本都市ファンド投資法人

52

～Appendix～ ポートフォリオ一覧(1/6)

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
10001	あびこショッピングプラザ	商業	千葉県我孫子市	1994年10月	2003年3月他	10,322	0.8	38,881.75	49	99.3
10003	イトーヨーカードー八柱店	商業	千葉県松戸市	1982年9月	2003年6月	1,616	0.1	21,308.78	1	100.0
10004	JMFビル代官山02	複合型	東京都渋谷区	1991年3月	2003年12月	1,235	0.1	612.29	3	100.0
10005	ジャイル	商業	東京都渋谷区	2007年10月	2004年3月他	22,712	1.8	4,865.04	13	100.0
10006	イトーヨーカードー綱島店	商業	神奈川県横浜市港北区	1982年3月	2004年6月	2,000	0.2	16,549.50	0	0.0
10007	ビックカメラ立川店	商業	東京都立川市	1970年8月	2004年9月	11,920	0.9	20,983.43	2	100.0
10008	イオン板橋ショッピングセンター	商業	東京都板橋区	2000年5月	2004年12月他	12,411	1.0	72,748.34	1	100.0
10009	JMFビル北青山01	複合型	東京都港区	2005年1月	2005年2月	989	0.1	492.69	3	100.0
10011	西友ひばり丘店	商業	東京都西東京市	1978年10月	2005年3月	6,100	0.5	19,070.88	1	100.0
10012	JMFビル自由が丘01	複合型	東京都目黒区	2005年3月	2005年3月他	3,093	0.2	2,043.68	4	100.0
10013	チアーズ銀座	商業	東京都中央区	2005年2月	2005年8月	4,200	0.3	1,686.58	10	100.0
10014	東戸塚オーロラシティ	商業	神奈川県横浜市戸塚区	1999年9月	2006年3月	50,500	3.9	109,355.90	4	99.8
10016	Gビル神宮前06	商業	東京都渋谷区	2007年11月	2007年12月	2,360	0.2	670.42	4	100.0
10017	Gビル神宮前01	商業	東京都渋谷区	2007年10月	2008年5月	3,400	0.3	555.75	2	100.0
10020	イオンモールむさし村山	商業	東京都武蔵村山市	2006年10月	2010年3月	30,600	2.4	137,466.97	1	100.0
10021	ラ・ポルト青山	商業	東京都渋谷区	2004年11月	2010年3月	9,400	0.7	4,158.53	24	100.0
10023	JMFビル神宮前01	複合型	東京都渋谷区	2009年6月	2010年3月	5,520	0.4	1,676.87	8	100.0
10024	Gビル南池袋01	商業	東京都豊島区	1974年10月	2010年3月	5,800	0.4	5,232.59	8	100.0
10025	幕張プラザ	商業	千葉県千葉市花見川区	1998年3月	2011年9月	5,700	0.4	24,505.37	5	100.0
10026	アーバンテラス神宮前	商業	東京都渋谷区	2008年2月	2011年9月	2,797	0.2	1,719.19	2	100.0
10027	ラウンドワン町田店	商業	東京都町田市	2004年7月	2011年9月	2,450	0.2	6,801.89	1	100.0
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	商業	東京都板橋区	2006年4月	2011年9月	2,400	0.2	14,828.74	1	100.0
10029	アーカンジェル代官山(庭地)	商業	東京都目黒区(渋谷区)	-	2011年9月	1,000	0.1	904.04	1	100.0
10030	Gビル表参道01	商業	東京都渋谷区	2012年4月	2012年10月	5,850	0.5	1,508.03	1	100.0
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	商業	神奈川県横浜市西区	2002年4月	2012年10月	3,930	0.3	6,560.09	1	100.0
10032	Gビル三軒茶屋01	商業	東京都世田谷区	2005年11月	2012年10月	3,725	0.3	3,471.52	3	100.0
10035	コリーヌ馬事公苑	複合型	東京都世田谷区	1992年4月	2013年10月	3,100	0.2	5,356.54	10	84.9

※ 2025年2月末日時点の数値です。

～Appendix～ ポートフォリオ一覧(2/6)

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
10036	川崎ルフロン	複合型	神奈川県川崎市川崎区	1988年2月	2013年10月	30,000	2.3	49,203.94	66	100.0
10037	JMFビル渋谷01	複合型	東京都渋谷区	2013年4月	2014年3月	3,230	0.3	1,630.03	2	100.0
10038	Gビル表参道02	商業	東京都渋谷区	2005年11月	2014年4月他	17,705	1.4	5,555.65	6	100.0
10039	Gビル吉祥寺01	商業	東京都武蔵野市	1995年2月	2014年4月他	3,460	0.3	1,718.21	1	100.0
10040	Cute Cube原宿	商業	東京都渋谷区	2013年8月	2014年10月	8,520	0.7	1,428.55	10	100.0
10041	Gビル上野01	商業	東京都台東区	2006年6月	2015年7月	3,320	0.3	1,471.80	1	100.0
10042	JMFビル高田馬場01	複合型	東京都新宿区	2013年1月	2015年9月他	5,945	0.5	3,569.20	14	95.9
10043	Gビル秋葉原01	商業	東京都千代田区	1975年9月	2015年9月	4,980	0.4	2,701.99	1	100.0
10044	Gビル秋葉原02	商業	東京都千代田区	2005年9月	2015年9月	2,500	0.2	1,037.33	1	100.0
10045	Gビル吉祥寺02	商業	東京都武蔵野市	2014年9月	2016年2月	15,300	1.2	8,838.79	1	100.0
10046	JMFビル銀座中央通り01	複合型	東京都中央区	2014年5月	2016年3月他	13,000	1.0	3,141.07	10	100.0
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	商業	神奈川県横浜市中区	2016年2月	2017年3月他	11,300	0.9	8,347.68	26	100.0
10048	Gビル神宮前07	商業	東京都渋谷区	2011年10月	2017年11月	1,950	0.2	373.12	1	100.0
10049	Gビル南青山03	商業	東京都港区	2009年8月	2018年10月	12,200	0.9	1,373.46	6	100.0
10050	JMFビル神宮前02	複合型	東京都渋谷区	1998年6月	2018年12月	2,490	0.2	802.40	3	100.0
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	商業	神奈川県川崎市川崎区	2004年11月	2018年12月	2,370	0.2	13,559.17	1	100.0
10052	m-シティ柏	商業	千葉県柏市	2000年9月	2019年4月	5,520	0.4	20,437.36	1	100.0
10053	JMFビル神宮前03	複合型	東京都渋谷区	2004年3月	2019年7月	7,000	0.5	1,127.08	6	100.0
10054	マチノマ大森	商業	東京都大田区	2018年9月	2020年3月	9,100	0.7	9,107.13	34	100.0
10055	JMFビル代官山01	複合型	東京都渋谷区	1992年5月	2020年4月	3,600	0.3	2,151.32	9	100.0
10056	イオンモール津田沼	商業	千葉県習志野市	2003年9月	2021年3月	28,300	2.2	101,210.44	1	100.0
10057	JMFビル横浜馬車道01	オフィス	神奈川県横浜市中区	2003年2月	2021年3月	23,900	1.9	25,150.69	13	100.0
10058	JMFビル川崎01	オフィス	神奈川県川崎市川崎区	1982年5月	2021年3月	23,700	1.8	24,485.71	10	79.0
10059	JMFビル渋谷02	オフィス	東京都渋谷区	2010年3月	2021年3月	19,600	1.5	6,379.66	5	100.0
10060	JMFビル渋谷03	オフィス	東京都渋谷区	2009年10月	2021年3月	17,000	1.3	5,043.52	11	100.0
10061	JMFビル東陽町01	オフィス	東京都江東区	1990年1月	2021年3月	11,300	0.9	12,487.75	14	100.0
10062	OMO3東京赤坂	ホテル	東京都港区	2018年4月	2021年3月	8,000	0.6	4,236.46	2	100.0

※ 2025年2月末日時点の数値です。

～Appendix～ ポートフォリオ一覧(3/6)

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
10063	JMFビル日本橋浜町01	オフィス	東京都中央区	2008年1月	2021年3月	10,400	0.8	6,123.81	1	100.0
10064	JMFビル東陽町02	オフィス	東京都江東区	1989年11月	2021年3月	9,240	0.7	11,733.12	20	100.0
10065	JMFビル菅塚01	オフィス	東京都渋谷区	1995年3月	2021年3月	9,110	0.7	8,304.11	14	82.5
10066	JMFビル上野01	オフィス	東京都台東区	1993年11月	2021年3月	8,690	0.7	6,858.16	7	100.0
10067	JMFビル横浜01	オフィス	神奈川県横浜市神奈川区	1994年3月	2021年3月	8,260	0.6	12,720.46	54	100.0
10068	JMFビル赤坂01	オフィス	東京都港区	1985年3月	2021年3月	4,470	0.3	2,544.21	10	100.0
10069	JMFビル神田01	オフィス	東京都千代田区	1989年5月	2021年3月	4,250	0.3	3,145.67	8	100.0
10070	JMFビル江戸川橋01	オフィス	東京都文京区	1992年9月	2021年3月	3,740	0.3	3,434.93	5	100.0
10071	JMFビル東日本橋01	オフィス	東京都中央区	1988年3月	2021年3月	3,200	0.2	3,254.74	9	100.0
10072	JMFビル市ヶ谷01	複合型	東京都千代田区	2004年10月	2021年3月	20,935	1.6	10,372.27	29	99.4
10073	JMFビル広尾01	複合型	東京都港区	2007年11月	2021年10月	10,000	0.8	4,212.41	36	98.4
10074	JMFビル船橋01	複合型	千葉県船橋市	2021年9月	2021年11月	5,000	0.4	2,865.76	6	88.8
10075	JMFビル赤坂02	オフィス	東京都港区	2011年2月	2021年12月	42,428	3.3	12,202.96	12	100.0
10076	JMFレジデンス学芸大学	住宅	東京都世田谷区	2022年2月	2022年3月	1,505	0.1	1,052.13	40	97.6
10077	JMFレジデンス北品川	住宅	東京都品川区	2018年4月	2023年3月	1,900	0.1	1,487.13	61	98.7
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	住宅	東京都豊島区	2022年11月	2023年3月	1,670	0.1	1,357.18	41	93.1
10079	JMFビル中野01	複合型	東京都中野区	1991年9月	2023年3月	4,000	0.3	3,023.17	7	100.0
10080	JMFレジデンス藤沢	住宅	神奈川県藤沢市	2021年2月	2023年3月	1,270	0.1	1,711.13	72	98.6
10081	JMFレジデンス新横浜	住宅	神奈川県横浜市港北区	2009年5月	2023年4月	3,190	0.2	4,029.52	108	98.1
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	住宅	東京都北区	2006年12月	2023年4月	2,200	0.2	2,740.30	58	100.0
10083	JMFレジデンス町田	住宅	東京都町田市	2023年8月	2023年10月	4,059	0.3	4,693.77	180	99.4
10084	JMFレジデンス世田谷三宿	住宅	東京都世田谷区	2007年6月	2024年3月	3,050	0.2	2,660.21	76	96.8
10085	JMFレジデンス新板橋	住宅	東京都板橋区	2023年10月	2024年3月	1,420	0.1	1,305.01	34	96.4
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目	住宅	東京都台東区	2024年2月	2024年4月	3,070	0.2	2,161.83	60	100.0
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越	住宅	東京都台東区	2024年1月	2024年4月	1,960	0.2	1,503.78	45	100.0
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目	住宅	東京都台東区	2024年4月	2024年4月	4,320	0.3	2,926.16	72	98.2
10089	GEビル神宮前10	NEW 商業	東京都渋谷区	2012年5月	2024年10月	7,020	0.5	2,721.27	1	100.0

※ 2025年2月末日時点の数値です。

～Appendix～ ポートフォリオ一覧(4/6)

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
10090	JMFビル横浜港北01	NEW 複合型	神奈川県横浜市中区	2013年9月	2024年10月	5,477	0.4	8,857.31	41	97.1
10091	ユニモちはら台	NEW 商業	千葉県市原市	2007年8月	2024年10月	30,000	2.3	47,722.12	154	98.9
20002	京都ファミリー	商業	京都府京都市右京区	1982年11月	2005年12月	5,340	0.4	19,527.34	54	98.9
20003	河原町オーバ	商業	京都府京都市中京区	1998年11月	2006年9月	18,500	1.4	18,848.20	1	100.0
20004	イオンモール鶴見緑地	商業	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月	2006年11月他	22,427	1.7	138,538.63	1	100.0
20005	イオンモール伊丹	商業	兵庫県伊丹市	2002年9月	2006年12月他	21,488	1.7	157,904.26	1	100.0
20006	アリオ鳳	商業	大阪府堺市西区	2008年3月	2008年5月	19,040	1.5	95,135.36	1	100.0
20007	イオンモール神戸北	商業	兵庫県神戸市北区	2006年11月	2010年3月	10,920	0.8	128,050.62	1	100.0
20009	ライフ下寺店(底地)	商業	大阪府大阪市浪速区	-	2010年3月	1,683	0.1	4,344.18	1	100.0
20010	ライフ太平寺店(底地)	商業	大阪府東大阪市	-	2010年3月	1,282	0.1	3,898.01	1	100.0
20011	Gビル心斎橋01	商業	大阪府大阪市中央区	1994年11月	2010年4月	1,582	0.1	966.52	1	100.0
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	商業	大阪府大阪市中央区	-	2011年9月	8,000	0.6	1,711.63	1	100.0
20013	Gビル心斎橋02	商業	大阪府大阪市中央区	2009年11月	2011年9月	4,380	0.3	948.72	1	100.0
20014	泉佐野松風台(底地)	商業	大阪府泉佐野市	-	2011年9月	2,625	0.2	44,009.52	2	100.0
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	商業	大阪府堺市東区	2004年12月	2012年10月	1,750	0.1	17,521.46	1	100.0
20016	pivo和泉中央	商業	大阪府和泉市	2009年2月	2012年10月	6,000	0.5	21,182.94	21	100.0
20017	かみしんプラザ	商業	大阪府大阪市東淀川区	1980年5月	2013年10月	3,900	0.3	12,726.58	31	97.0
20018	ラウンドワン京都河原町店	商業	京都府京都市中京区	2001年3月	2013年10月	2,800	0.2	8,821.66	1	100.0
20019	Gビル心斎橋03	商業	大阪府大阪市中央区	2000年6月	2013年10月他	30,500	2.4	5,319.30	4	100.0
20021	m-シティ豊中	商業	大阪府豊中市	2006年3月	2014年10月	5,570	0.4	33,301.93	1	100.0
20022	エディオン京橋店(底地)	商業	大阪府大阪市城東区	-	2015年3月	5,640	0.4	4,307.16	1	100.0
20023	JMFビル阿倍野01	複合型	大阪府大阪市阿倍野区	2003年11月	2015年10月他	4,285	0.3	4,757.35	10	100.0
20024	JMFビル梅田01	複合型	大阪府大阪市北区	2006年3月	2015年10月	9,483	0.7	3,529.51	11	92.8
20025	Gビル心斎橋04	商業	大阪府大阪市中央区	2000年7月	2015年10月他	3,170	0.2	1,610.63	5	100.0
20026	JMFビル京都河原町01	複合型	京都府京都市中京区	2010年9月	2016年3月	2,180	0.2	2,407.32	4	100.0
20027	JMFビル御堂筋01	複合型	大阪府大阪市中央区	2007年3月	2017年3月	9,975	0.8	2,393.40	2	100.0
20028	Gビル神戸三宮01	商業	兵庫県神戸市中央区	2000年10月	2017年11月	3,000	0.2	3,750.38	5	94.2

※ 2025年2月末日時点の数値です。

～Appendix～ ポートフォリオ一覧(5/6)

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
20030	GDビル御堂筋02	商業	大阪府大阪市中央区	2013年6月	2018年1月	15,000	1.2	1,428.28	1	100.0
20031	ツイン21	複合型	大阪府大阪市中央区	1986年3月	2021年3月	59,800	4.6	85,084.90	115	95.6
20032	JMFビル北浜01	オフィス	大阪府大阪市中央区	2008年2月	2021年3月	11,500	0.9	10,189.49	10	100.0
20033	JMFビル大阪福島01	複合型	大阪府大阪市福島区	1991年3月	2021年3月	8,540	0.7	10,078.72	26	100.0
20034	JMFビル肥後橋01	オフィス	大阪府大阪市西区	2010年1月	2021年3月	4,340	0.3	4,655.57	14	100.0
20035	コナミスポーツクラブ京橋	商業	大阪府大阪市都島区	1999年6月	2021年3月	3,420	0.3	9,586.26	1	100.0
20036	JMFビル今橋01	オフィス	大阪府大阪市中央区	1990年10月	2021年3月	2,600	0.2	4,277.63	20	100.0
20037	JMFビル西本町01	オフィス	大阪府大阪市西区	1989年3月	2021年3月	2,610	0.2	3,849.06	20	100.0
20038	GDビル心斎橋05	商業	大阪府大阪市中央区	2017年10月	2021年4月	9,000	0.7	999.29	1	100.0
20039	JMFレジデンス大阪野田	住宅	大阪府大阪市福島区	2022年8月	2022年12月	1,450	0.1	1,989.40	66	94.8
20040	JMFレジデンス大阪福島	住宅	大阪府大阪市北区	2016年8月	2023年3月	1,518	0.1	2,013.84	84	100.0
20041	JMFレジデンス桜ノ宮	住宅	大阪府大阪市都島区	2023年8月	2024年4月	2,050	0.2	2,451.22	116	97.5
20042	JMFレジデンス都島	住宅	大阪府大阪市都島区	2024年1月	2024年4月	1,470	0.1	1,782.09	74	98.5
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目	住宅	大阪府大阪市北区	2024年1月	2024年5月	1,527	0.1	1,625.80	58	96.3
20044	JMFビル大阪福島02	NEW オフィス	大阪府大阪市福島区	1995年4月	2024年10月	14,600	1.1	14,763.67	22	100.0
30001	イオン八事	商業	愛知県名古屋市中区	1993年9月	2005年6月	3,698	0.3	63,810.69	2	100.0
30002	mozaワンダーシティ	商業	愛知県名古屋市中区	2007年8月	2011年10月他	55,480	4.3	86,419.69	197	90.3
30003	GDビル名古屋栄01	商業	愛知県名古屋市中区	2014年8月	2014年12月	1,900	0.1	784.97	3	73.6
30004	パロ-勝川店(庶地)	商業	愛知県春日井市	-	2017年10月	3,175	0.2	20,509.10	1	100.0
30005	JMFレジデンス名駅南	住宅	愛知県名古屋市中村区	2019年3月	2023年12月	2,290	0.2	3,828.20	47	97.6
30006	JMFビル名古屋栄01	NEW オフィス	愛知県名古屋市中区	2008年9月	2024年12月	9,689	0.8	9,928.81	27	90.0
90001	ならファミリー	商業	奈良県奈良市	1992年11月	2003年3月他	34,875	2.7	83,319.91	107	99.6
90002	イオンモール札幌南橋	商業	北海道札幌市東区	2003年6月	2004年3月	5,556	0.4	74,625.52	1	100.0
90003	イオン那覇ショッピングセンター	商業	沖縄県那覇市	1993年10月	2005年6月他	10,830	0.8	79,090.48	1	100.0
90004	おやまゆうえんハーベストワーク	商業	栃木県小山市	2007年3月	2007年8月他	10,709	0.8	60,171.65	64	98.9
90005	イオンモール札幌発寒	商業	北海道札幌市西区	2006年10月	2008年3月他	18,818	1.5	102,162.16	1	100.0
90006	MrMax長崎店	商業	長崎県長崎市	2000年10月	2011年9月	2,475	0.2	12,115.09	2	100.0

※ 2025年2月末日時点の数値です。

～Appendix～ ポートフォリオ一覧(6/6)

物件番号	物件名称	用途	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	稼働率 (%)
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	商業	福岡県糟屋郡志免町	2008年11月	2012年10月	4,852	0.4	非開示	1	100.0
90008	ラウンドワン広島店	商業	広島県広島市中区	2003年12月	2013年10月	2,970	0.2	9,890.63	1	100.0
90009	DFS T ギャラリー沖縄	商業	沖縄県那覇市	2004年11月	2014年10月他	15,600	1.2	41,845.28	1	100.0
90010	Gビル仙台一番町01	商業	宮城県仙台市青葉区	1968年12月	2015年12月他	4,320	0.3	2,387.17	1	100.0
90011	Gビル那覇新都心01	商業	沖縄県那覇市	2009年11月	2017年3月	5,650	0.4	非開示	2	100.0
90012	JMFビル天神西通り01	複合型	福岡県福岡市中央区	1989年11月	2017年4月	4,850	0.4	2,658.19	8	88.8
90013	Gビル天神西通り02	商業	福岡県福岡市中央区	2005年11月	2020年8月	5,000	0.4	1,496.56	1	100.0
90014	JMFビル仙台01	オフィス	宮城県仙台市青葉区	1974年3月	2021年3月	6,800	0.5	13,093.90	86	97.5
90015	ドーミーン博多紙園	ホテル	福岡県福岡市博多区	2009年1月	2021年3月	4,440	0.3	5,554.91	2	100.0
90016	JMFレジデンス千早	住宅	福岡県福岡市東区	2006年10月	2022年1月	3,280	0.3	10,331.46	149	99.3
90017	Karuzawa Commongrounds(底地)	複合型	長野県北佐久郡軽井沢町	-	2023年2月	499	0.0	11,315.43	1	100.0
ポートフォリオ合計/平均			146物件			1,288,963	100	2,635,315.53	3,177	98.4

※ 2025年2月末日時点の数値です。

～Appendix～ 継続鑑定評価額(1/6)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
				2024年8月	2025年2月	増減	直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
							2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減
10001	あびこショッピングプラザ	9,103	4,396	13,400	13,500	100	4.7%	4.7%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
10003	イトーヨーカドー八柱店	1,190	679	1,870	1,870	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
10004	JMFビル代官山02	1,172	447	1,620	1,620	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.8%	3.8%	-
10005	ジャイル	21,618	11,781	33,000	33,400	400	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
10006	イトーヨーカドー網島店	1,715	516	5,130	2,232	-2,898	5.5%	-	-5.5%	4.8%	-	-4.8%	5.3%	-	-5.3%
10007	ビックカメラ立川店	13,205	9,194	22,400	22,400	-	4.7%	4.7%	-	4.0%	4.0%	-	4.9%	4.9%	-
10008	イオン板橋ショッピングセンター	10,249	2,750	13,000	13,000	-	5.1%	5.1%	-	4.7%	4.7%	-	5.4%	5.4%	-
10009	JMFビル北青山01	910	789	1,690	1,700	10	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
10011	西友ひばりヶ丘店	4,406	4,283	8,690	8,690	-	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.5%	5.5%	-
10012	JMFビル自由が丘01 (A館)	2,627	2,632	3,440	3,490	50	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
	(B館)			1,770	1,770	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
10013	チアーズ銀座	3,825	974	4,480	4,800	320	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10014	東戸塚オーロラシティ	43,241	1,258	43,400	44,500	1,100	4.2%	4.1%	-0.1%	4.0%	3.9%	-0.1%	4.4%	4.3%	-0.1%
10016	Gビル神宮前06	2,316	653	2,970	2,970	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10017	Gビル神宮前01	3,370	1,259	4,640	4,630	-10	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-
10020	イオンモールむさし村山	23,310	8,489	31,800	31,800	-	4.7%	4.7%	-	4.2%	4.2%	-	4.8%	4.8%	-
10021	ラ・ポルト青山	9,006	1,793	10,800	10,800	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10023	JMFビル神宮前01	5,254	-1,194	3,980	4,060	80	3.2%	3.1%	-0.1%	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-
10024	Gビル南池袋01	6,217	4,682	10,600	10,900	300	3.9%	3.8%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%	4.2%	4.1%	-0.1%
10025	幕張プラザ	5,156	1,883	6,930	7,040	110	5.0%	4.9%	-0.1%	5.0%	4.9%	-0.1%	5.2%	5.1%	-0.1%
10026	アーバンテラス神宮前	2,649	2,670	5,320	5,320	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-
10027	ラウンドワン町田店	2,189	1,160	3,280	3,350	70	4.4%	4.3%	-0.1%	4.4%	4.3%	-0.1%	4.6%	4.5%	-0.1%
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,106	1,133	3,160	3,240	80	4.4%	4.3%	-0.1%	4.4%	4.3%	-0.1%	4.6%	4.5%	-0.1%
10029	アーカンジェル代官山(底地)	1,012	627	1,640	1,640	-	-	-	-	3.2%	3.2%	-	-	-	-
10030	Gビル表参道01	5,736	7,763	8,600	13,500	4,900	2.5%	2.5%	-	2.3%	2.3%	-	2.6%	2.6%	-

※ 期末鑑定評価額、直接還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービー・アール・イー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。以下同じです。
 ※ 本ページ記載のエクセルデータは、本投資法人ウェブサイト(<https://www.jmf-reit.com/portfolio/list.htm>)からご覧いただけます。以下同じです。

～Appendix～ 継続鑑定評価額(2/6)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
				2024年8月	2025年2月	増減	直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
							2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	3,656	1,913	5,430	5,570	140	3.5%	3.4%	-0.1%	3.6%	3.5%	-0.1%	3.7%	3.6%	-0.1%
10032	Gビル三軒茶屋01	3,560	3,699	7,020	7,260	240	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.8%	3.8%	-
10035	コリーヌ馬事公苑	3,188	1,261	4,380	4,450	70	3.6%	3.6%	-	3.3%	3.3%	-	3.8%	3.8%	-
10036	川崎ルフロ	35,136	9,863	43,300	45,000	1,700	4.0%	4.0%	-	4.0%	4.0%	-	4.2%	4.2%	-
10037	JMFビル渋谷01	3,009	1,990	4,970	5,000	30	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
10038	Gビル表参道02	17,703	4,496	21,950	22,200	250	2.7%	2.6%	-0.1%	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
10039	Gビル吉祥寺01	3,501	578	4,030	4,080	50	3.7%	3.7%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10040	Cute Cube原宿	8,406	763	9,170	9,170	-	3.0%	3.0%	-	2.7%	2.7%	-	3.0%	3.0%	-
10041	Gビル上野01	3,406	583	3,990	3,990	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
10042	JMFビル高田馬場01	5,939	1,810	7,660	7,750	90	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10043	Gビル秋葉原01	5,074	3,095	8,170	8,170	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.6%	3.6%	-
10044	Gビル秋葉原02	2,440	-120	2,320	2,320	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
10045	Gビル吉祥寺02	14,904	1,495	16,000	16,400	400	3.6%	3.5%	-0.1%	3.4%	3.3%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%
10046	JMFビル銀座中央通り01	12,904	1,145	13,900	14,050	150	2.5%	2.5%	-	2.3%	2.3%	-	2.5%	2.5%	-
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,333	1,466	11,800	11,800	-	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10048	Gビル神宮前07	2,023	616	2,640	2,640	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10049	Gビル南青山03	12,246	-546	11,600	11,700	100	2.9%	2.9%	-	2.5%	2.5%	-	2.9%	2.9%	-
10050	JMFビル神宮前02	2,587	-417	2,170	2,170	-	3.3%	3.3%	-	2.8%	2.8%	-	3.3%	3.3%	-
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,337	672	2,950	3,010	60	4.4%	4.3%	-0.1%	4.5%	4.4%	-0.1%	4.6%	4.5%	-0.1%
10052	m-シティ柏	5,634	465	5,970	6,100	130	4.7%	4.6%	-0.1%	4.5%	4.4%	-0.1%	4.9%	4.8%	-0.1%
10053	JMFビル神宮前03	7,080	179	7,270	7,260	-10	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10054	マチノマ大森	8,762	1,137	9,880	9,900	20	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.0%	4.0%	-
10055	JMFビル代官山01	3,243	676	3,920	3,920	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
10056	イオンモール津田沼	28,993	306	28,700	29,300	600	4.7%	4.6%	-0.1%	4.5%	4.4%	-0.1%	4.9%	4.8%	-0.1%
10057	JMFビル横浜馬車道01	24,011	1,288	25,300	25,300	-	3.9%	3.8%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%	4.0%	3.9%	-0.1%

～Appendix～ 継続鑑定評価額(3/6)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
				2024年8月	2025年2月	増減	直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
							2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減
10058	JMFビル川崎01	23,794	-1,394	22,400	22,400	-	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
10059	JMFビル渋谷02	19,454	145	19,300	19,600	300	2.9%	2.9%	-	2.7%	2.7%	-	3.1%	3.1%	-
10060	JMFビル渋谷03	16,881	418	17,200	17,300	100	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.8%	2.8%	-
10061	JMFビル東陽町01	11,462	-1,062	10,400	10,400	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10062	OMO3東京赤坂	7,829	460	8,060	8,290	230	3.8%	3.7%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%	4.0%	3.9%	-0.1%
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,512	287	10,800	10,800	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
10064	JMFビル東陽町02	9,823	-1,923	7,900	7,900	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-
10065	JMFビル世塚01	9,109	110	9,220	9,220	-	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10066	JMFビル上野01	8,720	-70	8,700	8,650	-50	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10067	JMFビル横浜01	8,175	1,344	9,330	9,520	190	4.0%	3.9%	-0.1%	4.1%	4.0%	-0.1%	4.2%	4.1%	-0.1%
10068	JMFビル赤坂01	4,515	4	4,520	4,520	-	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10069	JMFビル神田01	4,337	142	4,480	4,480	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
10070	JMFビル江戸川橋01	3,819	-309	3,510	3,510	-	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10071	JMFビル東日本橋01	3,286	313	3,580	3,600	20	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
10072	JMFビル市ヶ谷01	21,403	996	22,300	22,400	100	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10073	JMFビル広尾01	10,062	437	10,400	10,500	100	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10074	JMFビル船橋01	5,091	338	5,430	5,430	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10075	JMFビル赤坂02	43,809	1,090	44,900	44,900	-	2.7%	2.7%	-	2.4%	2.4%	-	2.7%	2.7%	-
10076	JMFレジデンス学芸大学	1,553	286	1,820	1,840	20	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10077	JMFレジデンス北品川	1,901	398	2,300	2,300	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	1,685	144	1,830	1,830	-	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
10079	JMFビル中野01	4,045	164	4,210	4,210	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10080	JMFレジデンス藤沢	1,282	57	1,340	1,340	-	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10081	JMFレジデンス新横浜	3,327	102	3,380	3,430	50	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	2,295	144	2,430	2,440	10	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-
10083	JMFレジデンス町田	4,210	99	4,310	4,310	-	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-

～Appendix～ 継続鑑定評価額(4/6)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
				2024年8月	2025年2月	増減	直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
							2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減
10084	JMFレジデンス世田谷三宿	3,091	348	3,440	3,440	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-
10085	JMFレジデンス新板橋	1,433	196	1,630	1,630	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目	3,088	311	3,390	3,400	10	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-
10087	JMFレジデンス蔵前島越	1,975	244	2,220	2,220	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目	4,350	349	4,530	4,700	170	3.4%	3.3%	-0.1%	3.2%	3.1%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%
10089	Gビル神宮前10	NEW	7,311	2,788	-	10,100	-	-	2.7%	-	-	2.8%	-	-	2.9%
10090	JMFビル横浜港北01	NEW	5,652	907	-	6,560	-	-	3.8%	-	-	3.9%	-	-	4.0%
10091	エニモちはら台	NEW	31,388	3,711	-	35,100	-	-	4.2%	-	-	3.8%	-	-	4.3%
20002	京都ファミリー	5,680	899	6,110	6,580	470	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	5.4%	5.4%	-
20003	河原町オーバ	17,736	-3,936	14,000	13,800	-200	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
20004	イオンモール鶴見緑地	16,315	2,884	19,200	19,200	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
20005	イオンモール伊丹	18,554	-754	17,400	17,800	400	4.6%	4.5%	-0.1%	4.4%	4.3%	-0.1%	4.8%	4.7%	-0.1%
20006	アリオ鳳	12,529	2,170	14,300	14,700	400	4.9%	4.8%	-0.1%	4.7%	4.6%	-0.1%	5.2%	5.1%	-0.1%
20007	イオンモール神戸北	7,521	4,308	11,830	11,830	-	4.8%	4.8%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
20009	ライフ下寺店(底地)	1,717	472	2,120	2,190	70	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
20010	ライフ太平寺店(底地)	1,304	-234	1,090	1,070	-20	-	-	-	4.3%	4.3%	-	-	-	-
20011	Gビル心斎橋01	1,603	1,996	3,600	3,600	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
20012	ランドワンスタジアム千日前店(底地)	8,091	5,808	13,300	13,900	600	-	-	-	3.3%	3.2%	-0.1%	-	-	-
20013	Gビル心斎橋02	4,193	4,186	8,240	8,380	140	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20014	京佐野松風台(底地)	2,657	32	2,470	2,690	220	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
20015	ランドワンスタジアム堺中央環状店	1,500	829	2,330	2,330	-	4.9%	4.9%	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-
20016	pivo和泉中央 (pivo棟) (デックランド棟)	4,949	1,340	6,220	6,290	70	5.5%	5.4%	-0.1%	5.3%	5.2%	-0.1%	5.7%	5.6%	-0.1%
20017	かみしんプラザ	4,525	874	5,260	5,400	140	5.3%	5.2%	-0.1%	5.1%	5.0%	-0.1%	5.5%	5.4%	-0.1%
20018	ランドワン京都河原町店	2,681	1,038	3,660	3,720	60	3.7%	3.6%	-0.1%	3.7%	3.6%	-0.1%	3.9%	3.8%	-0.1%
20019	Gビル心斎橋03	30,161	938	31,100	31,100	-	3.4%	3.4%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-

～Appendix～ 継続鑑定評価額(5/6)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
				2024年8月	2025年2月	増減	直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
							2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減
20021 m-シティ豊中		4,991	1,748	6,540	6,740	200	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20022 エディオン京橋店(底地)		5,756	283	6,010	6,040	30	-	-	-	4.0%	4.0%	-	-	-	-
20023 JMFビル阿倍野01		4,594	1,035	5,540	5,630	90	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20024 JMFビル梅田01		9,697	602	10,300	10,300	-	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
20025 Gビル心斎橋04		3,290	-10	3,180	3,280	100	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
20026 JMFビル京都河原町01		2,130	369	2,450	2,500	50	4.0%	3.9%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%	4.2%	4.1%	-0.1%
20027 JMFビル御堂筋01		10,603	-1,273	9,270	9,330	60	3.6%	3.6%	-	3.2%	3.2%	-	3.4%	3.4%	-
20028 Gビル神戸三宮01		3,223	-133	3,080	3,090	10	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-
20030 Gビル御堂筋02		15,496	16,403	31,800	31,900	100	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
20031 ツイン21		60,586	9,713	66,000	70,300	4,300	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
20032 JMFビル北浜01		11,137	2,262	13,400	13,400	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
20033 JMFビル大阪福島01		8,512	1,027	9,530	9,540	10	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
20034 JMFビル肥後橋01		4,240	1,259	5,390	5,500	110	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
20035 コナミスポーツクラブ京橋		3,325	-285	3,030	3,040	10	5.0%	5.0%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20036 JMFビル今橋01		2,564	375	2,850	2,940	90	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
20037 JMFビル西本町01		2,643	606	3,200	3,250	50	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20038 Gビル心斎橋05		9,094	4,405	13,500	13,500	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
20039 JMFレジデンス大阪野田		1,435	134	1,550	1,570	20	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20040 JMFレジデンス大阪福島		1,516	233	1,750	1,750	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-
20041 JMFレジデンス桜ノ宮		2,069	220	2,290	2,290	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.8%	3.8%	-
20042 JMFレジデンス都島		1,484	145	1,630	1,630	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.8%	3.8%	-
20043 JMFレジデンス天神橋筋六丁目		1,543	146	1,680	1,690	10	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20044 JMFビル大阪福島02	NEW	15,197	1,002	-	16,200	-	-	3.5%	-	-	3.2%	-	-	3.5%	-
30001 イオン八事		2,979	620	3,600	3,600	-	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
30002 mozaワンダーシティ		47,714	18,885	64,500	66,600	2,100	4.7%	4.6%	-0.1%	4.8%	4.7%	-0.1%	4.9%	4.8%	-0.1%

～Appendix～ 継続鑑定評価額(6/6)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			適用還元利回り								
				2024年8月	2025年2月	増減	直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
							2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減	2024年8月	2025年2月	増減
30003	Gビル名古屋栄01	1,898	-598	1,300	1,300	-	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
30004	パロ-勝川店(底地)	3,205	104	3,260	3,310	50	-	-	-	4.1%	4.0%	-0.1%	-	-	-
30005	JMFレジデンス名駅南	2,327	82	2,420	2,410	-10	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
30006	JMFビル名古屋栄01	NEW 10,250	449	-	10,700	-	-	3.7%	-	-	3.3%	-	-	3.7%	-
90001	ならファミリー	32,390	4,409	36,800	36,800	-	5.1%	5.1%	-	4.8%	4.8%	-	5.6%	5.6%	-
90002	イオンモール札幌苗穂	3,434	2,121	7,408	5,556	-1,852	6.2%	6.2%	-	5.6%	5.6%	-	6.6%	6.6%	-
90003	イオン那覇ショッピングセンター	9,157	1,942	10,700	11,100	400	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.8%	5.8%	-
90004	おやまゆうえんハーベストワーク	7,182	2,557	9,740	9,740	-	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-
90005	イオンモール札幌発寒	13,715	11,084	24,800	24,800	-	4.7%	4.7%	-	4.5%	4.5%	-	4.9%	4.9%	-
90006	MrMax 長崎店	2,377	792	3,210	3,170	-40	5.5%	5.5%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	4,011	3,098	6,990	7,110	120	5.2%	5.1%	-0.1%	5.3%	5.2%	-0.1%	5.4%	5.3%	-0.1%
90008	ラウンドワン広島店	2,620	1,519	4,140	4,140	-	4.8%	4.7%	-0.1%	4.8%	4.7%	-0.1%	5.0%	4.9%	-0.1%
90009	DFS T ギャラリー沖縄	14,219	4,280	18,300	18,500	200	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	7.6%	7.6%	-
90010	Gビル仙台一番町01	4,395	14	4,410	4,410	-	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90011	Gビル那覇新都心01	5,398	1,531	6,800	6,930	130	5.1%	5.0%	-0.1%	5.3%	5.2%	-0.1%	5.3%	5.2%	-0.1%
90012	JMFビル天神西通り01	5,038	-228	4,800	4,810	10	3.9%	3.9%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
90013	Gビル天神西通り02	5,168	441	5,610	5,610	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
90014	JMFビル仙台01	6,992	1,027	7,660	8,020	360	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
90015	ドーミーイン博多祇園	4,370	3,109	4,480	7,480	3,000	4.1%	4.0%	-0.1%	4.3%	4.2%	-0.1%	4.3%	4.2%	-0.1%
90016	JMFレジデンス千早	3,535	654	4,170	4,190	20	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90017	Karuizawa Commongrounds(底地)	519	17	537	537	-	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
ポートフォリオ物件合計		1,232,135	241,679	1,373,195	1,473,815	100,620 ¹⁾									

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

～Appendix～ 財務の状況

46期リファイナンス実績

	借換前	借換後
借入金額	39,350百万円	39,350百万円
借入期間	6.5年	5.2年
平均デットコスト ⁶	0.61%	1.13%

負債の概要¹

	残高(百万円)	平均期間(年)	平均借入残存期間(年)	平均金利(%)
短期借入金	21,300	0.9	0.6	0.72
長期借入金	535,845	8.7	4.4	0.70
投資法人債	43,500	8.3	3.2	0.64
有利子負債合計	600,645	8.4	4.2	0.69

財務指標の推移

運用目安 LTVの運用レンジ：40%～50% LTV40%～45%までの取得余力：約 424億円～1,800億円

	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期)	2022年2月期 (第40期)	2022年8月期 (第41期)	2023年2月期 (第42期)	2023年8月期 (第43期)	2024年2月期 (第44期)	2024年8月期 (第45期)	2025年2月期 (第46期)
LTV ²	38.7%	38.6%	38.6%	39.3%	39.1%	39.2%	38.7%	38.1%	38.0%	38.4%
総資産有利子負債 比率 ³	45.6%	45.6%	43.6%	44.1%	44.0%	44.1%	44.1%	44.1%	44.2%	45.4%
長期負債比率 ⁴	98.5%	100.0%	100.0%	98.9%	98.9%	98.9%	99.6%	99.9%	99.3%	96.5%
固定金利比率	92.8%	94.8%	94.4%	94.0%	94.4%	95.5%	95.7%	96.4%	95.8%	93.4%
平均借入残存期間 ⁵	4.3年	4.6年	4.7年	4.6年	4.6年	4.4年	4.4年	4.2年	4.2年	4.2年
平均デットコスト ⁶	0.82%	0.79%	0.75%	0.73%	0.71%	0.70%	0.72%	0.73%	0.75%	0.80%

- 2025年2月28日時点。詳細(借入先、残高、利率等)は、本投資法人ウェブサイト(<https://www.jmf-reit.com/jr/financial04.htm>)をご確認ください。
- 期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。
- 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
- 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。
- 2025年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
- 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。

～Appendix～ 財務の状況

● レンダーフォーメーション¹

借入先金融機関	借入金残高 (百万円)	比率 (%)
三菱UFJ銀行	148,382	26.6
三井住友銀行	81,000	14.5
みずほ銀行	64,000	11.5
日本政策投資銀行	59,475	10.7
三井住友信託銀行	52,287	9.4
りそな銀行	21,400	3.8
SBI新生銀行	18,000	3.2
農林中央金庫	16,500	3.0
あおぞら銀行	11,950	2.1
信金中央金庫	11,700	2.1
その他	72,450	13.0
借入金合計	557,145	100.0

● 格付情報¹

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

● 投資法人債の明細²

銘柄	発行額 (百万円)	償還期限	年限(年)	利率(%)
日本リテールファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	8,000	2026年6月26日	12	1.260
MCUBS MidCity投資法人 第2回無担保投資法人債	1,500	2026年5月22日	10	0.810
日本リテールファンド投資法人 第11回無担保投資法人債	2,000	2027年5月19日	10	0.480
MCUBS MidCity投資法人 第4回無担保投資法人債	2,000	2027年5月28日	10	0.670
MCUBS MidCity投資法人 第5回無担保投資法人債	2,000	2028年5月29日	10	0.590
日本都市ファンド投資法人 (第1回JMFグリーンボンド)	8,500	2031年6月25日	10	0.450
日本都市ファンド投資法人 (第2回JMFグリーンボンド)	5,000	2026年12月7日	5	0.140
日本都市ファンド投資法人 (第3回JMFグリーンボンド)	4,000	2027年6月30日	5	0.340
日本都市ファンド投資法人 (第4回JMFグリーンボンド)	3,000	2027年11月25日	5	0.420
日本都市ファンド投資法人 (第5回JMFグリーンボンド)	4,000	2030年3月15日	7	0.850
日本都市ファンド投資法人 (第6回JMFグリーンボンド)	3,500	2028年9月29日	5	0.678
投資法人債合計	43,500		8.3	0.637

1. 2025年2月28日時点
2. 2025年2月28日時点。詳細(借入先、残高、利率等)は、本投資法人ウェブサイト(<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>)をご確認ください。

～Appendix～ Scope別のGHG排出量と設定目標

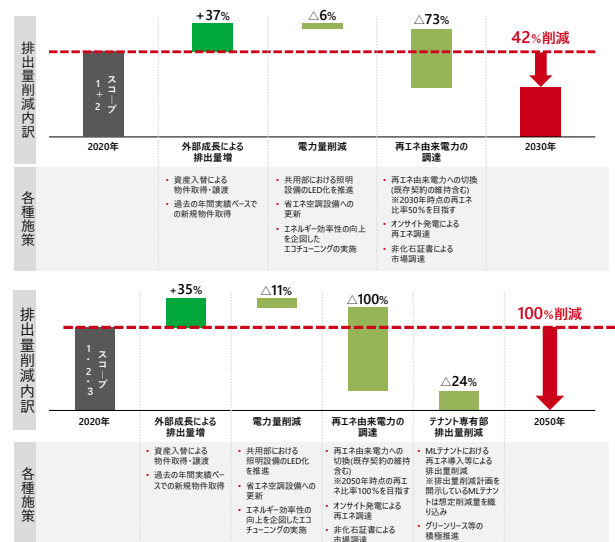
2030年 Scope1+2 総排出量42%削減目標に対し、
2023年度までに35.6%を達成

(単位：t-CO₂)

	2020年 [※]	2021年	2022年	2023年	目標
Scope1	5,608	5,135	5,542	5,302	2030年 総排出量 42%削減 [※]
Scope2(マーケット基準)	29,884	24,633	22,061	17,558	
Scope3					2030年 総排出量を 算定し削減 [※]
カテゴリ1 購入した製品・サービス	16,998	17,110	16,975	17,207	
カテゴリ2 資本財	30,182	23,994	28,757	32,943	
カテゴリ3 Scope1,2に含まれない 燃料及びエネルギー関連活動	6,716	6,467	6,334	6,215	
カテゴリ5 事業から出る廃棄物	13,017	14,478	14,374	16,074	
カテゴリ6 出張	1	0	0	0	
カテゴリ7 雇用者の通勤	3	1	1	1	
カテゴリ12 販売した製品の廃棄	0	0	0	0	
カテゴリ13 リース資産(下流)	165,531	152,527	139,855	164,329	
カテゴリ15 投資	0	0	0	0	
全体合計	267,938	244,347	233,899	259,629	2050年 ネットゼロ

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

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



サステナビリティに関する外部評価・イニシアティブ

● 本投資法人が獲得している外部評価

GRESBリアルエステイト評価	5 star
CDP気候変動プログラム	A (リーダーシップ)

初の
最上位



● KJRMグループが賛同しているイニシアティブ

責任投資原則 (PRI)	2013年8月 署名	J-REIT's FIRST
責任投資原則 (PRI) Advance	2022年12月 エンドーサーとして署名	J-REIT's FIRST
国連グローバル・コンパクト (UNGC) (注)	2016年10月 署名	J-REIT's FIRST
持続可能な社会の形成に向けた 金融行動原則 (21世紀金融行動原則)	2013年6月 署名	
気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)	2019年8月 賛同	
気候変動イニシアティブ (JCI)	2020年5月 参加	
生物多様性のための30by30アライアンス (30by30アライアンス)	2023年10月 参加	
企業と生物多様性イニシアティブ (JBIB)	2023年10月 入会	



(注) 2016年より当社は国連グローバル・コンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

～Appendix～ サステナビリティへの取組み

● 環境認証の取得割合¹

	取得物件数	取得面積(m ²)	認証取得割合
CASBEE不動産	38	1,964,772.33	68.6%
DBJ Green Building	23	1,001,693.73	35.0%
BELS	6	45,407.53	1.6%
東京都中小低炭素モデルビル	9	72,172.60	2.5%
環境認証取得合計	76	2,163,211.90	75.5%

● 各環境認証評価のランク別取得割合

延床面積ベース（2025年2月28日時点）		(m ²)	
CASBEE	S	1,682,082.30	58.7%
	A	271,833.88	9.5%
	B+	10,856.15	0.4%
DBJ	5スター	294,394.88	10.3%
	4スター	422,607.47	14.7%
	3スター	243,269.64	8.5%
	2スター	22,350.86	0.8%
	1スター	19,070.88	0.7%
BELS	4スター	895.12	0.03%
	3スター	22,771.30	0.8%
	2スター	21,741.11	0.8%
東京都中小低炭素モデルビル	A4	4,339.92	0.2%
	A3	10,761.07	0.4%
	A2	25,945.38	0.9%
	A1	27,547.57	1.0%

取得価格ベース（2025年2月28日時点）		(百万円)	
CASBEE	S	499,870	38.6%
	A	150,750	11.7%
	B+	3,280	0.3%
DBJ	5スター	66,189	5.1%
	4スター	155,154	12.0%
	3スター	113,362	8.8%
	2スター	15,013	1.2%
	1スター	6,100	0.5%
BELS	4スター	3,093	0.2%
	3スター	21,900	1.7%
	2スター	40,940	3.2%
東京都中小低炭素モデルビル	A4	13,000	1.0%
	A3	20,805	1.6%
	A2	23,745	1.8%
	A1	19,290	1.5%

1. 2025年2月28日時点、底地資産を除くポートフォリオ延床面積ベース

サステナビリティレポート2025の発行

サステナビリティに
対する方針や
取組状況等を
開示

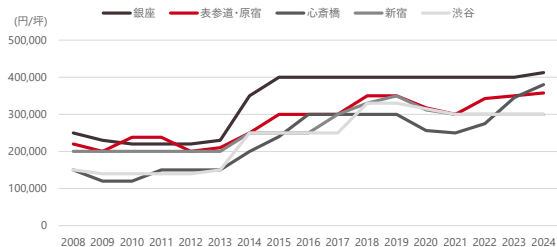


※ 詳細については、本投資法人のホームページ<https://jmf-reit.sustainabilitydisclosure.site/ja/>及びサステナビリティレポート<https://jmf-reit.sustainabilitydisclosure.site/ja/themes/131/>をご覧ください。

日本都市ファンド投資法人

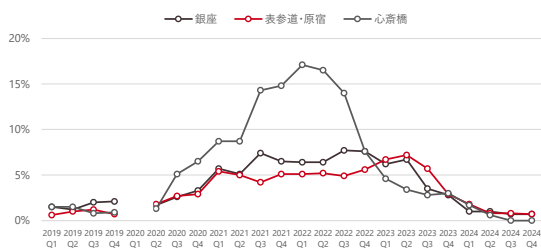
70

主要商業エリアの賃料上限値の推移



(出所)シービーエー株式会社「リアルマーケットビュー」

都市型商業施設のプライム立地の空室率

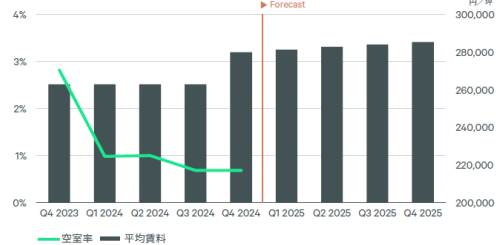


(出所)シービーエー株式会社「リアルマーケットビュー」

(注) 2020年第1四半期の数値については出所元からの公表がありません。

(注) 2022.Q3より、空室率の調査対象フロアを「店舗二階の低い1階に限定」から「1階を含む賃貸区画の全て」に変更しています。

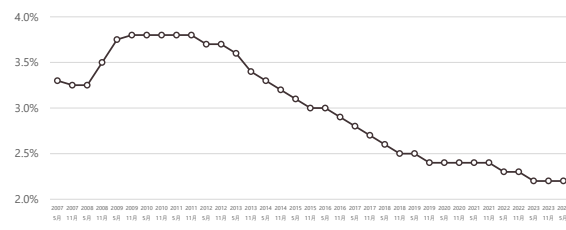
銀座ハイトリートの賃料



(出所)シービーエー株式会社「リアルマーケットビュー」

(注) ハイトリートの賃料の上限と下限の平均値

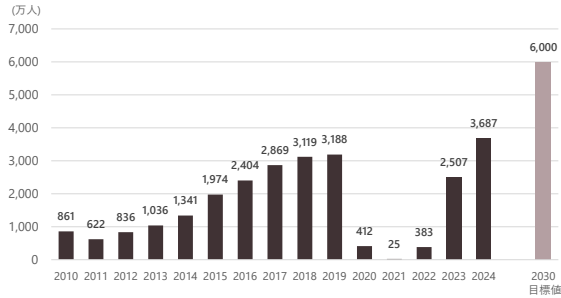
都市型商業施設のプライム立地(銀座)の利回り推移



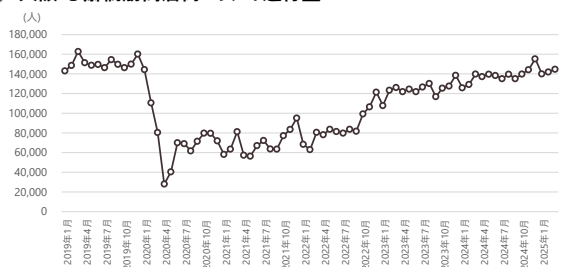
(出所)一般財団法人日本不動産研究所

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

● 訪日外国人の推移¹

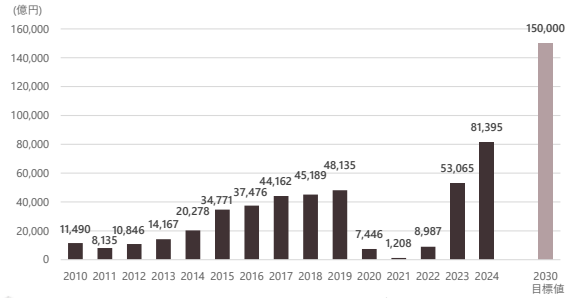


● 大阪 心斎橋筋商店街エリアの通行量²

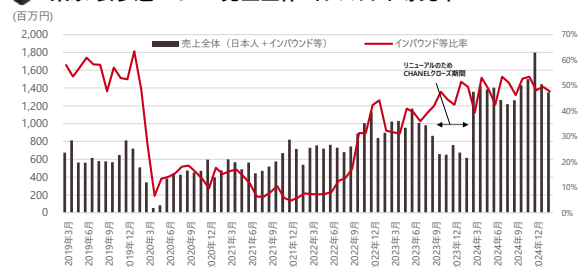


¹ 観光局 訪日外客統計、観光庁 訪日外国人消費動向のデータを基に資産運用会社が作成。
² 資産運用会社が作成。

● 訪日外国人の年間旅行消費額推移¹

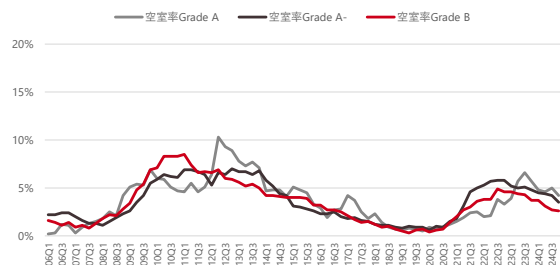


● 東京 表参道 GYRE売上全体・インバウンド等比率²

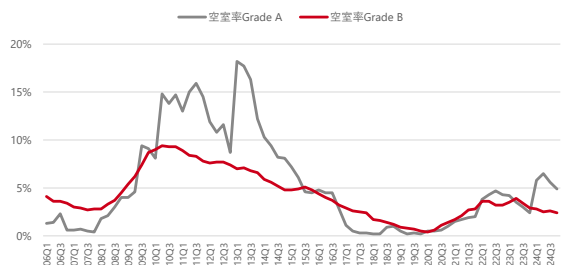


～Appendix～ オフィス・マーケットデータ(1/2)

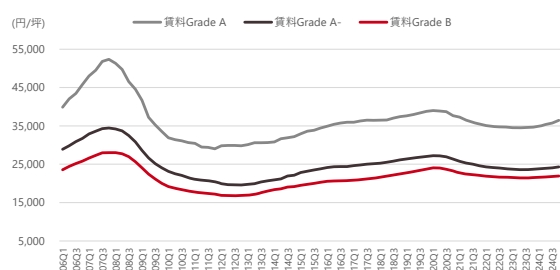
東京のグレード別空室率推移



大阪のグレード別空室率推移

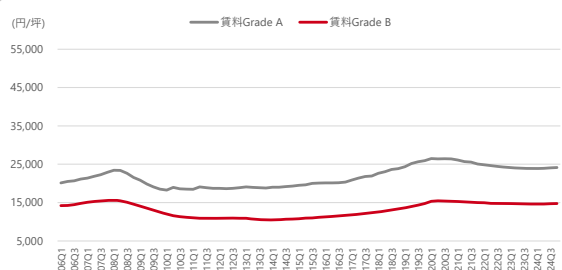


東京のグレード別賃料の推移

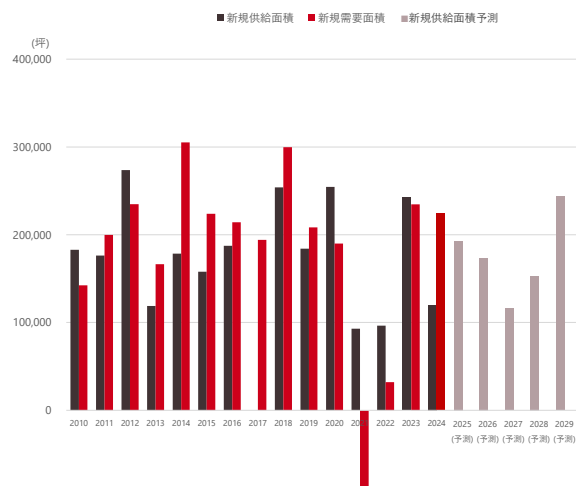


(出所)シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成。

大阪のグレード別賃料の推移

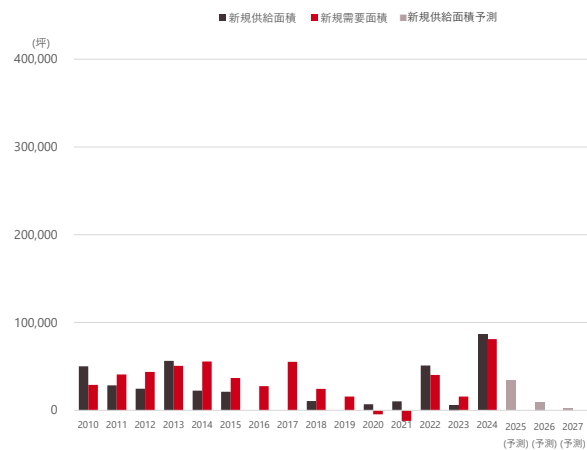


東京オフィスビルの供給・需要の推移



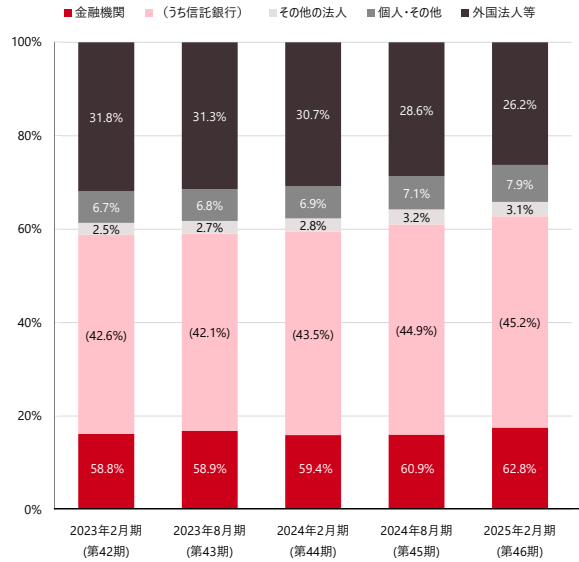
(出所)シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成。

大阪オフィスビルの供給・需要の推移



～Appendix～ 投資主属性

所有者別投資口数割合の推移



1. 2025年2月期(第46期)末発行済投資口数 7,192,809口。所有比率(%)は小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

上位10投資主¹

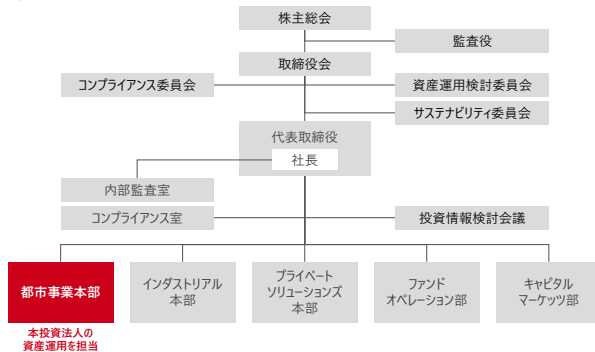
順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,547,992	21.52
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,234,228	17.15
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	384,947	5.35
4	S M B C日興証券株式会社	142,857	1.98
5	J P モルガン証券株式会社	118,344	1.64
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	112,703	1.56
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	106,173	1.47
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	102,363	1.42
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	98,472	1.36
10	みずほ証券株式会社	92,179	1.28
上位10投資主合計		3,940,258	54.78
KKR保有分		62,800	0.87

資産運用会社の概要

グループ構成



K J R マネジメント 組織図



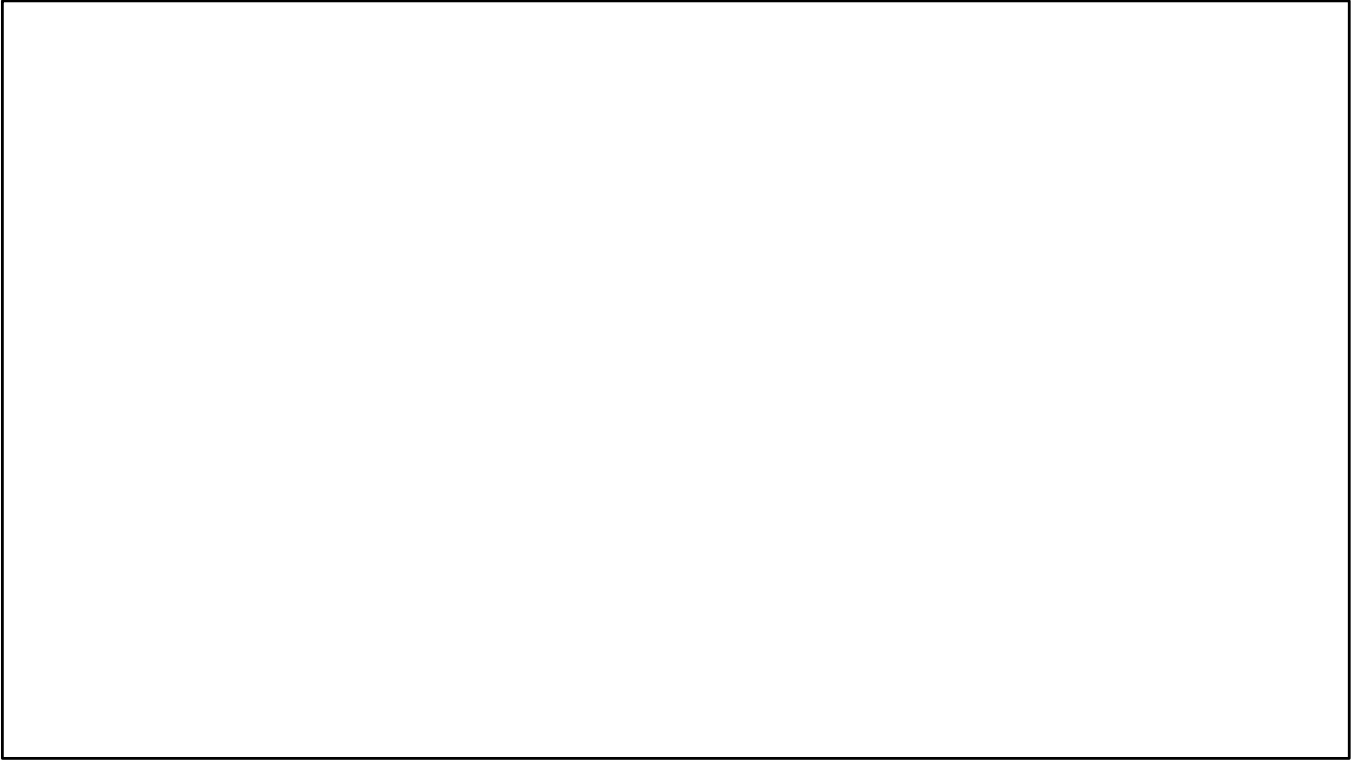
(注) 役員員数には非常勤役員、派遣スタッフ、社外出向者は含まれません。

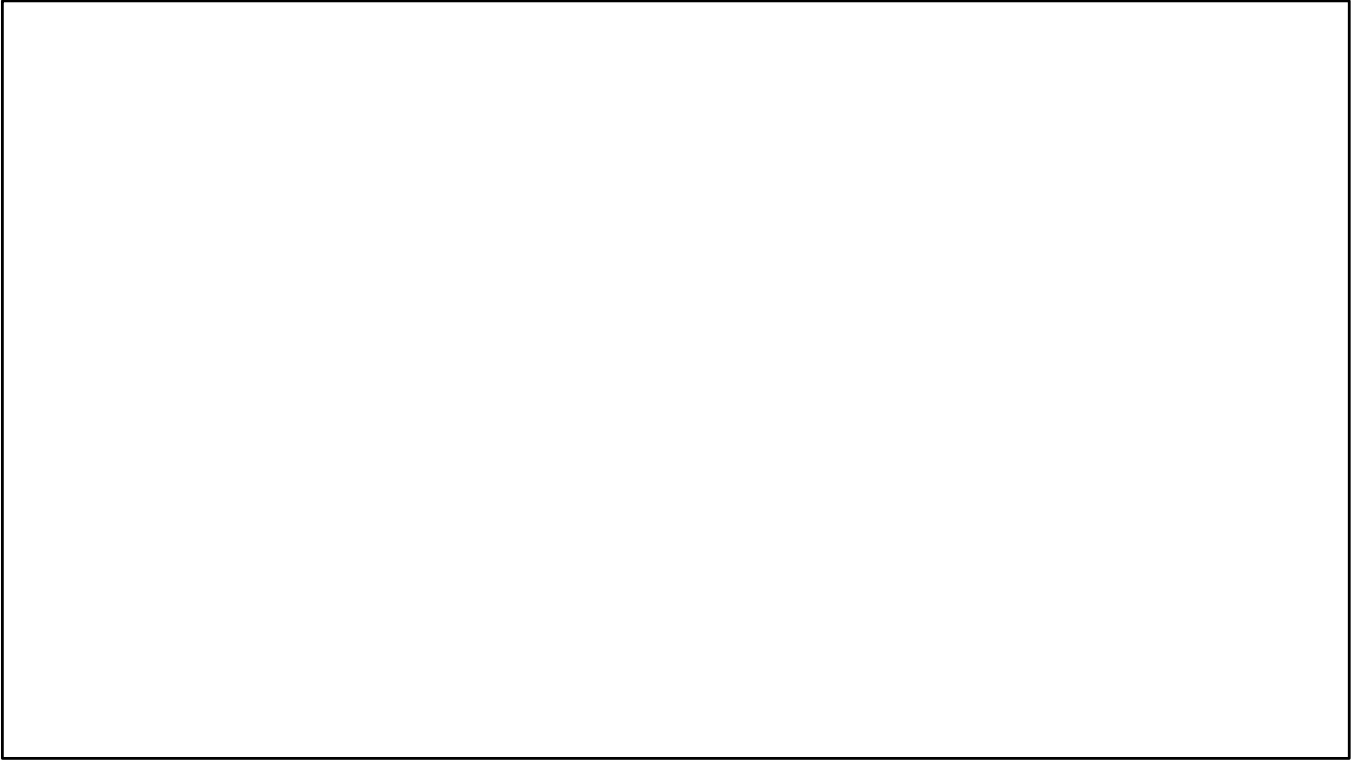
K J R Mグループ

株式会社K J R Mホールディングス (略称：KJRMH)	
代表取締役社長	鈴木 直樹
取締役会長(非常勤)	平野 博文
役割	KJRMグループのコーポレート機能(経理、総務、人事等)、役員サポート機能
役職員(常勤)	70名

株式会社K J R マネジメント (本資産運用会社) (略称：KJRM)	
設立年月	2000年11月
資本金	5億円
役割	Jリートの資産運用、私募ファンドの運用
代表取締役社長	荒木 慶太
取締役会長(非常勤)	鈴木 直樹
都市事業本部 執行役員本部長	町田 拓也
役職員(常勤)	101名

K J R Mグループ役職員 ^(注) (計171名) うち有資格者 ^(2025年2月28日)			
宅地建物取引士	72名	弁護士	1名
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	88名	公認会計士	7名
一級建築士	9名	税理士	3名
不動産鑑定士	12名	MBA (米・英を含む)	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	6名		





日本都市ファンド投資法人

ディスクレーマー

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

資産運用会社：株式会社K J R マネジメント

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