

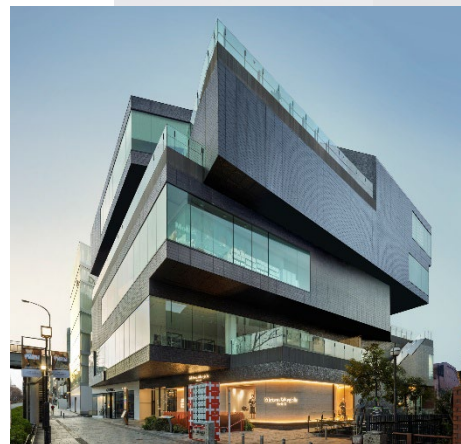
第 **47** 期

決算説明会資料

2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）

日本都市ファンド投資法人

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



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、
1.3兆円の資産規模*1

02

インフレに強い
三大都市圏・都市型商業が中心

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*1〉



〈用途分散*2〉



JMFの商業特性

賃上げの機会が多い！

短期契約：平均賃貸借残存期間 **3.2年**

貸主優位の交渉が可能！

定借中心：定期建物賃貸借契約テナント比率 **93%**

インフレの影響を直ちに享受可能！

歩合賃料：歩合賃料設定契約比率 **59%**

*1： 資産規模及びエリア分散は、取得予定資産を含み、譲渡予定資産は含みません。

*2： 用途分散は、取得予定資産を含み、譲渡予定資産は含みません。また、私募リートの投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みます。

「内部成長」・「売却益還元」をドライバーにした成長サイクル

都市部不動産の運用で
キャッシュフローを向上

内部成長

売却益還元/
売却資金活用

外部成長

成長サイクルの拡大をサポート
：物件取得 / M&A

トータルリターン^{の向上}

DPUの向上

= NOIの成長・売却益の還元

+

NAVの向上

= 資産価値の成長

P/NAV 1.0倍を上回る
投資口価格を目指すための成長目標

DONAV

5.0%

= (DPU / 1口当たりNAV)

+

NAV成長

売却益を原則全額還元

売却資金活用：物件取得 / 自己投資口取得

比較

インプライド・キャップレート vs 取得パイプラインのNOI利回り

NAVディスカウント率（レバレッジ考慮後） vs 取得パイプラインの含み益率

資産入替や内部成長による**NOIの力強い成長**がポートフォリオの収益を牽引

―― 内部成長 ――

目標 中期的にポートフォリオのNOIを+10%上昇

1.5年でNOI +7.0% 成長

⇒ 年平均成長率 **+4.6%**

▶ NOI成長ドライバー

賃料ギャップの解消 + 付帯収入の増加 + 歩合賃料

▶ 賃料ギャップ

-10% (ポートフォリオ全体)

―― 売却益還元 ――

目標 売却益を毎期300円/口以上継続的に還元

3年先まで還元原資を確保済

⇒ 還元原資 **146**億円

▶ 売却検討案件

約**500**億円 + 複数オファー受領

―― 外部成長 ――

目標 売却資金とLTV余力を活用

〈取得〉

**初のCREカーブ
アウト取引でオフィス
14物件を取得**

⇒ インプライド・キャップレート超

⇒ 含み益率**30%**超

▶ 取得検討案件

約**300**億円 + 複数カーブアウト案件

▶ LTV40%までの取得余力

約**600**億円 + 含み益増加によるLTV低下により
今後も増加見込み

〈売却〉

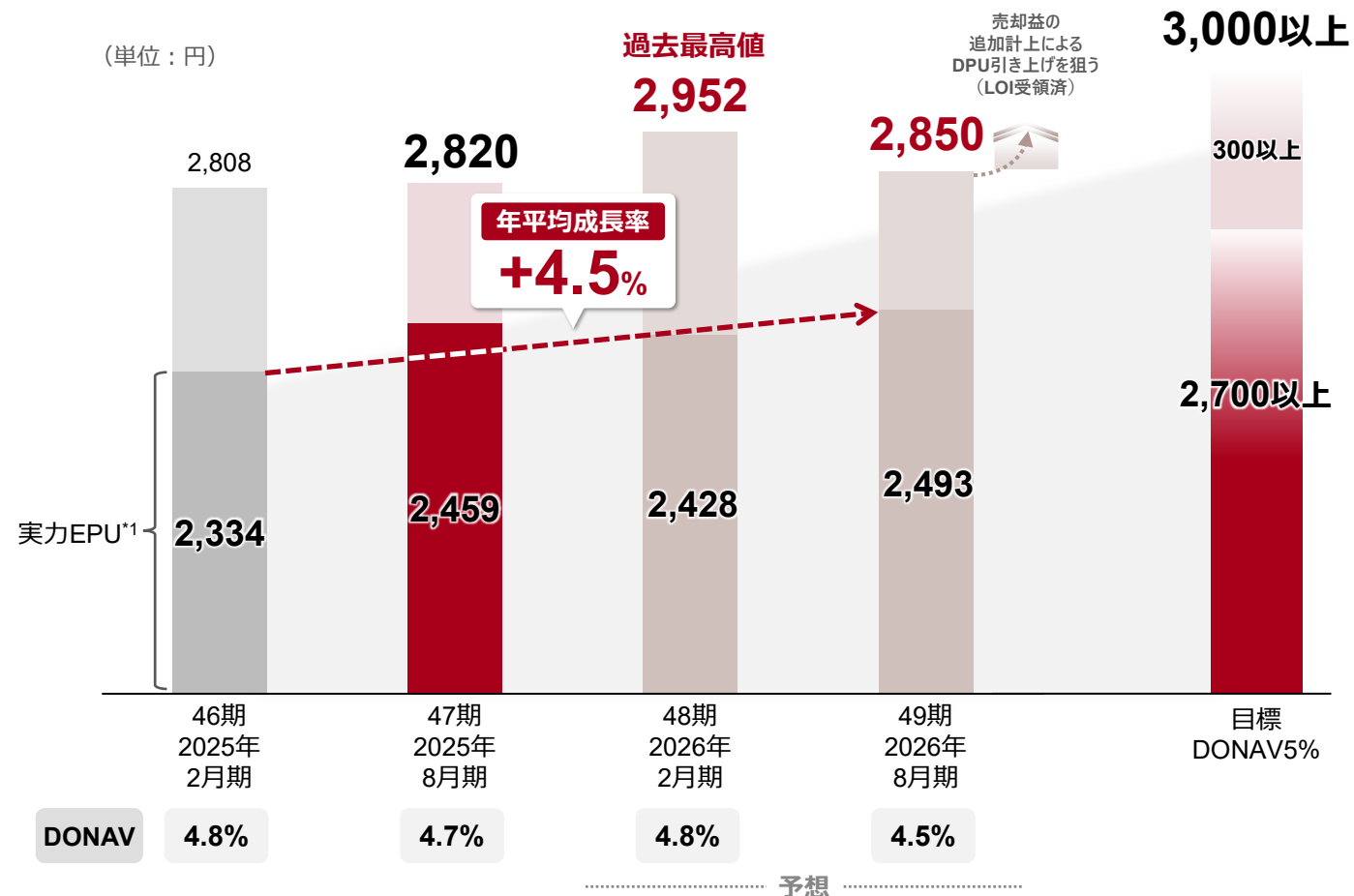
**490億円の
売却を公表**

⇒ 鑑定評価額対比

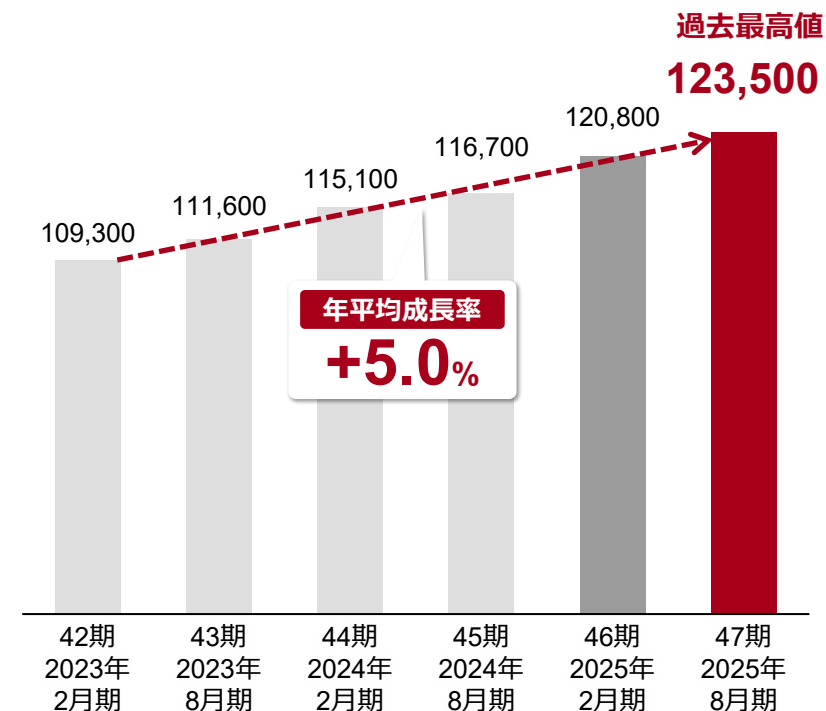
+17%で売却

過去最高のDPU・NAVを更新 実力EPUも+4.5%成長、47期のトータルリターンは9.1%

〈DPU〉



〈1口当たりNAV〉

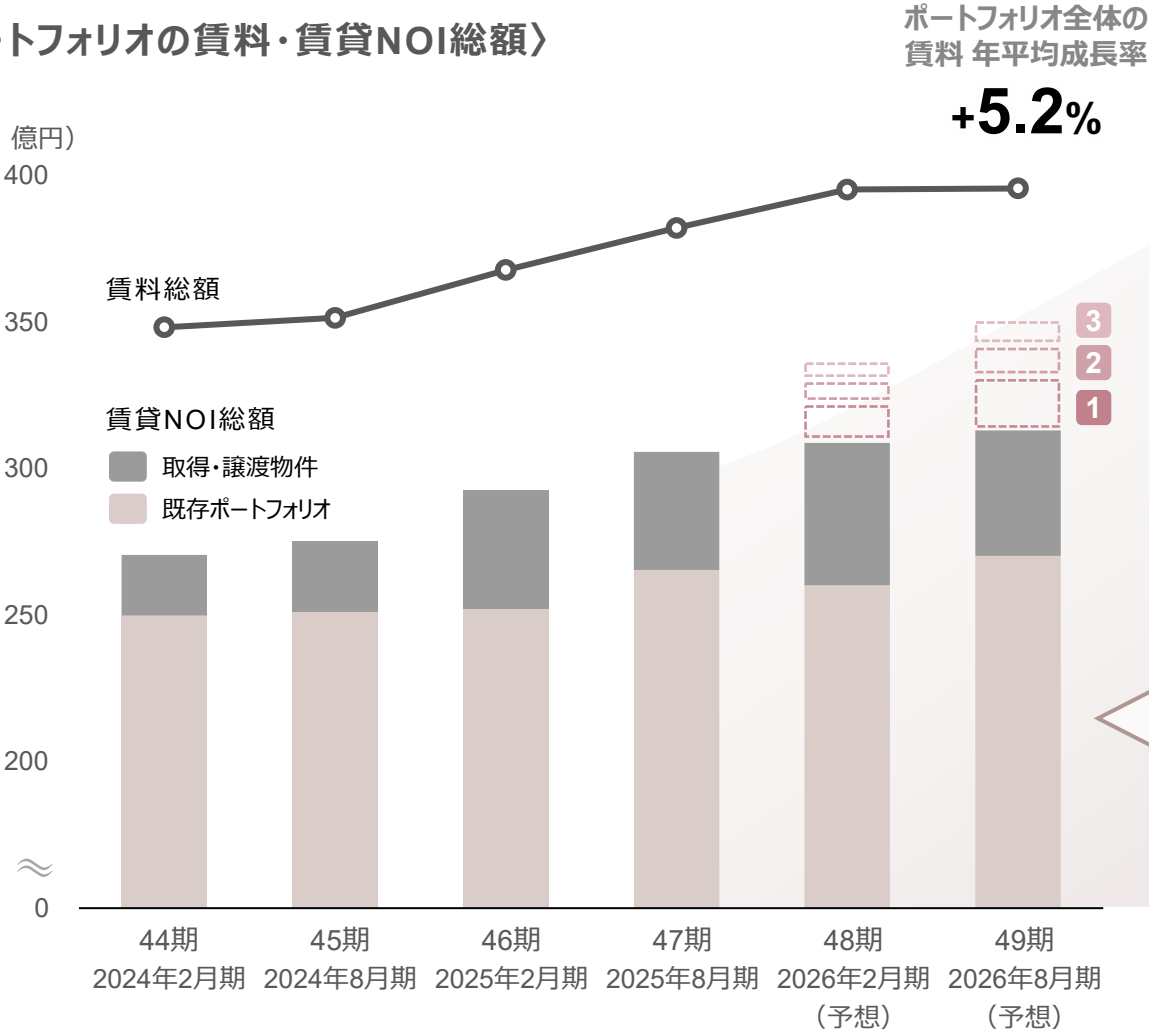


*1： 実力EPUは、売却にともなう損益の影響を除外した、のれん償却費控除前の金額を示しています。

既存ポートフォリオのNOI成長率は+3.2%、賃料ギャップの解消により積上げを図る

〈ポートフォリオの賃料・賃貸NOI総額〉

(単位：億円)



【NOI成長のドライバー】

1

賃料

ポートフォリオ全体の
賃料ギャップの解消

-10%

+

2

付帯収入

駐車場収入等の
付帯収入の増加
3年間の年平均成長率

8.0%

+

3

歩合賃料

売上が10%上昇した
場合の歩合賃料
上昇額 (期当たり)

+4.2億円

売却益は今後も每期300円/口以上を継続的に還元

➤ 3年先の2028年8月期まで每期300円/口以上の継続還元を実現

46期末 圧縮積立金

約**21**億円



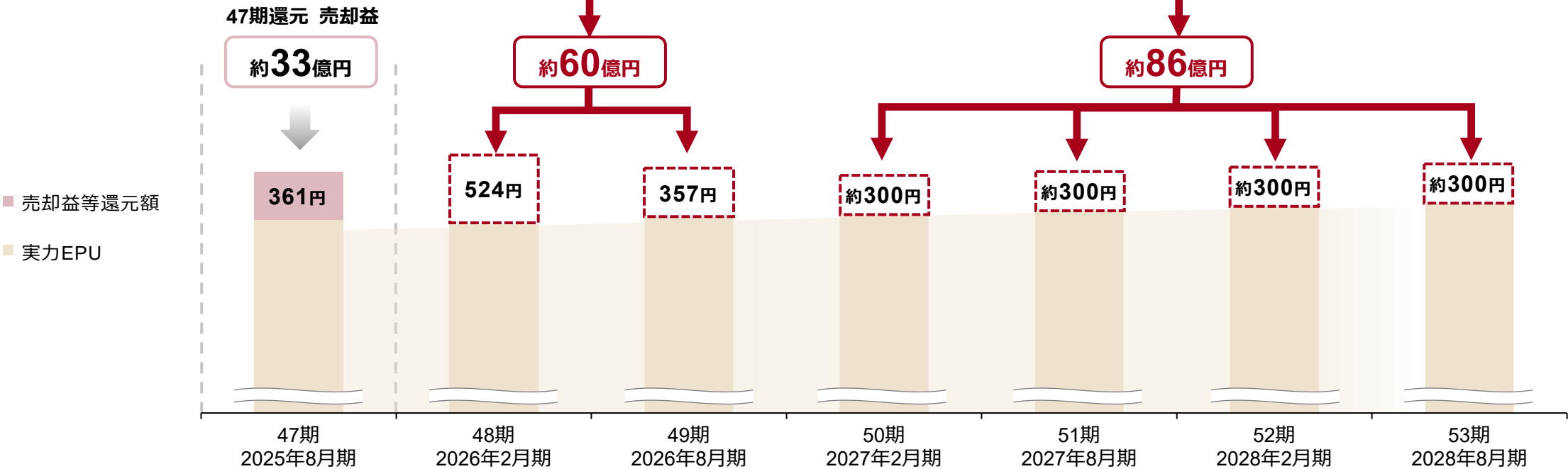
47～49期獲得 売却益

約**158**億円 (うち**33**億円を47期還元)



48期以降に還元可能な額

約**146**億円



注：一定の前提条件の下に算出した将来の予想を前提とするイメージ図であり、実際のDPUを保証するものではありません。

売却益の継続還元のため、多様な投資を組み合わせて資産入替を実行

2025年2月期（46期）決算発表以降の取組み

今後

譲渡

売却益を最大化する譲渡を実行

総額 **490** 億円鑑定
評価額比 **+17** %NOI利回り
(譲渡価格ベース) **4.0** %含み損を有する
物件を好利回りで譲渡収益性が
最大化された
タイミングで譲渡鑑定評価額を
大きく超える価格で
譲渡、多額の売却
益を計上現在進行中の案件
約 **100** 億円

+

短～中期的に

売却検討中の案件：**400** 億円鑑定評価額を大きく超える
オファーを複数受領

取得

CREカーブアウト取引を実行

総額 **694** 億円含み益率 **+31** %NOI利回り
(取得価格ベース) **4.7** %アップサイドポテンシャルが高く、
含み益率30%超のオフィス14物件を取得

1 インカムリターンの成長を追求

現在のパイプライン
約 **300** 億円

+

水面下で複数の
CREカーブアウト
案件を検討中

〈自己投資口取得と比較検討〉

取得の目線

- NOI利回り：
インプライド・キャップレートを
上回る水準
- 償却後NOI利回り：
ポートフォリオ平均以上
- NAVが増加

2 インカムリターンの成長を追求

+

キャピタルリターンの獲得

- 売却益を安定的に継続還元していくために新たな仕組みを構築
- 商業施設のバリューアップ投資を主軸に検討

JMFならではの“総合型プレミアム”で更なる成長ステージへ

独自の専門性“JMFプレミアム”を駆使し、内部成長・外部成長いずれにおいても突出したパフォーマンスを発揮

内部成長

稼働率の安定

市況の影響を受けづらいため、柔軟なテナント入替が可能

立地価値の最大化

立地・区画に応じて、最も高い賃料のテナントを選定して賃料を最大化

外部成長

機動的な資産入替を可能にする柔軟性

幅広い投資機会を創出でき、多様な売却ニーズにも応える

市場サイクル対応型の投資機会

特定セクターのサイクル変動に依存せず、最適な投資機会を確保

総合型
プレミアム



JMF
プレミアム

商業知見を活かした都市型アセットの価値最大化

商業の専門性を基盤とした、商業×オフィスのシナジー創出

例) JMFビル高田馬場01

- ・ コロナ禍でニーズが拡大した美容系テナント（商業）に入れ替え、賃料を大幅増額
- ・ オフィスの活況に応じて、オフィステナントと条件合意し、賃料は更に増加する見込み



コロナ前

コロナ後

足元

オフィス

商業
(美容系)

オフィス

賃料46.9%UP

賃料5.6%UP

先見性が生む戦略的な投資判断

商業

コロナ禍における
ハイストリート物件の
割安取得



Gビル心斎橋05
NOI利回り 4.9%

住宅

住宅賃料の
上昇局面前の
大規模取得^{*1}



取得価格合計 546億円
平均NOI利回り 4.8%

オフィス

オフィス賃料の
本格上昇局面前の
大規模取得



取得価格合計 686億円
平均NOI利回り 4.7%

*1: 私募リートの投資口取得を含みます。

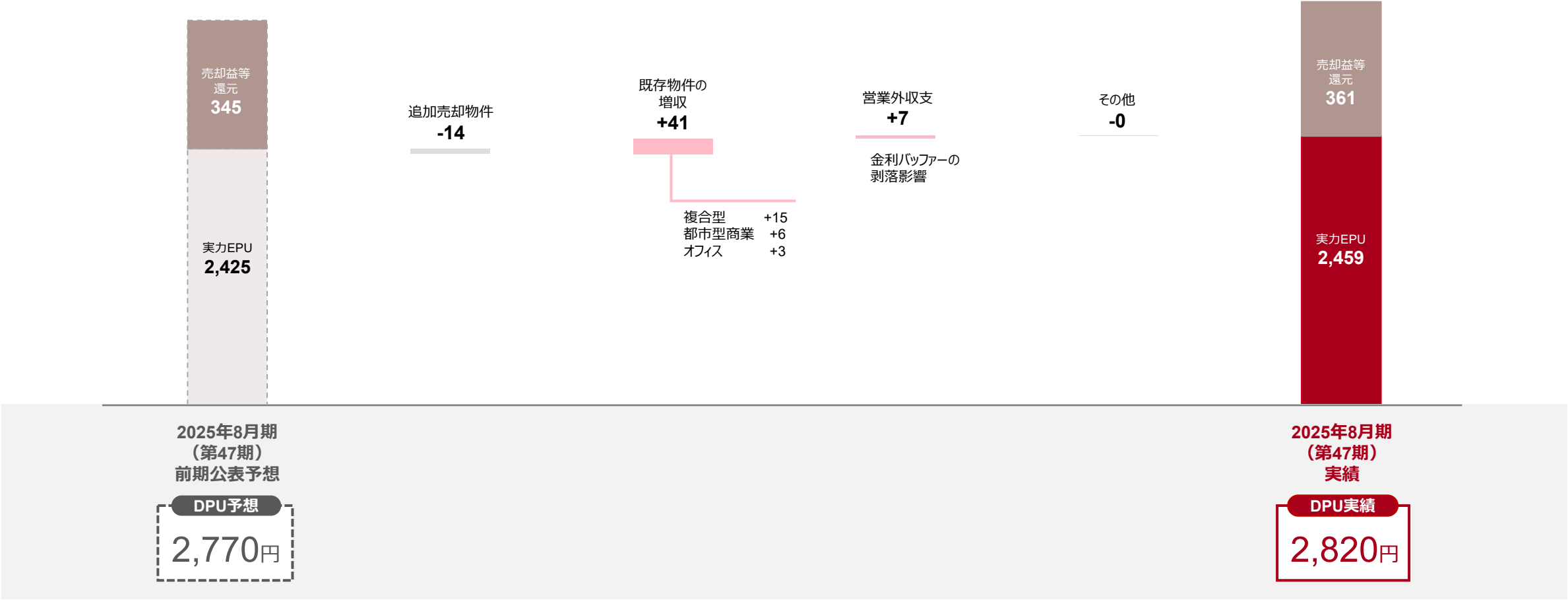
2025年8月期実績及び2026年2月期、2026年8月期予想

	2025年8月期 (47期) 4/21公表予想 A	2025年8月期 (47期) 実績 B	増減 (B－A)	2026年2月期 (48期) 4/21公表予想 C	2026年2月期 (48期) 今回予想 D	増減 (D－C)	2026年8月期 (49期) 予想 E	増減 (E－D)
営業収益 (うち、不動産等売却益)	46,982百万円 (2,577百万円)	49,325百万円 (4,774百万円)	+2,342百万円 +5.0%	47,450百万円 (3,486百万円)	51,658百万円 (6,629百万円)	+4,208百万円 +8.9%	49,620百万円 (4,456百万円)	-2,037百万円 -3.9%
賃貸NOI (不動産売却損益除く)	30,412百万円	30,586百万円	+174百万円 +0.6%	30,272百万円	30,866百万円	+593百万円 +2.0%	31,320百万円	+453百万円 +1.5%
営業利益 (うち、不動産等売却損)	22,039百万円 (－)	24,293百万円 (－)	+2,254百万円 +10.2%	22,798百万円 (－)	26,322百万円 (－)	+3,523百万円 +15.5%	24,716百万円 (－)	-1,605百万円 -6.1%
当期純利益	19,388百万円	21,697百万円	+2,309百万円 +11.9%	19,939百万円	23,319百万円	+3,380百万円 +17.0%	21,508百万円	-1,811百万円 -7.8%
1口当たり当期純利益：EPU (実力EPU)	2,695円 (2,425円)	3,016円 (2,459円)	+321円 +11.9%	2,772円 (2,369円)	3,242円 (2,428円)	+470円 +17.0%	2,990円 (2,493円)	-252円 -7.8%
1口当たり分配金：DPU	2,770円	2,820円	+50円 +1.8%	2,850円	2,952円	+102円 +3.6%	2,850円	-102円 -3.5%
ROE (減価償却費・のれん償却前) *1		9.0%			9.5%		8.9%	
DONAV*2		4.7%			4.8%		4.5%	

*1： (FFO+不動産等売却損益) ÷ 出資簿価で計算しています。
*2： 2026年2月期及び2026年8月期数値は、2025年8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。

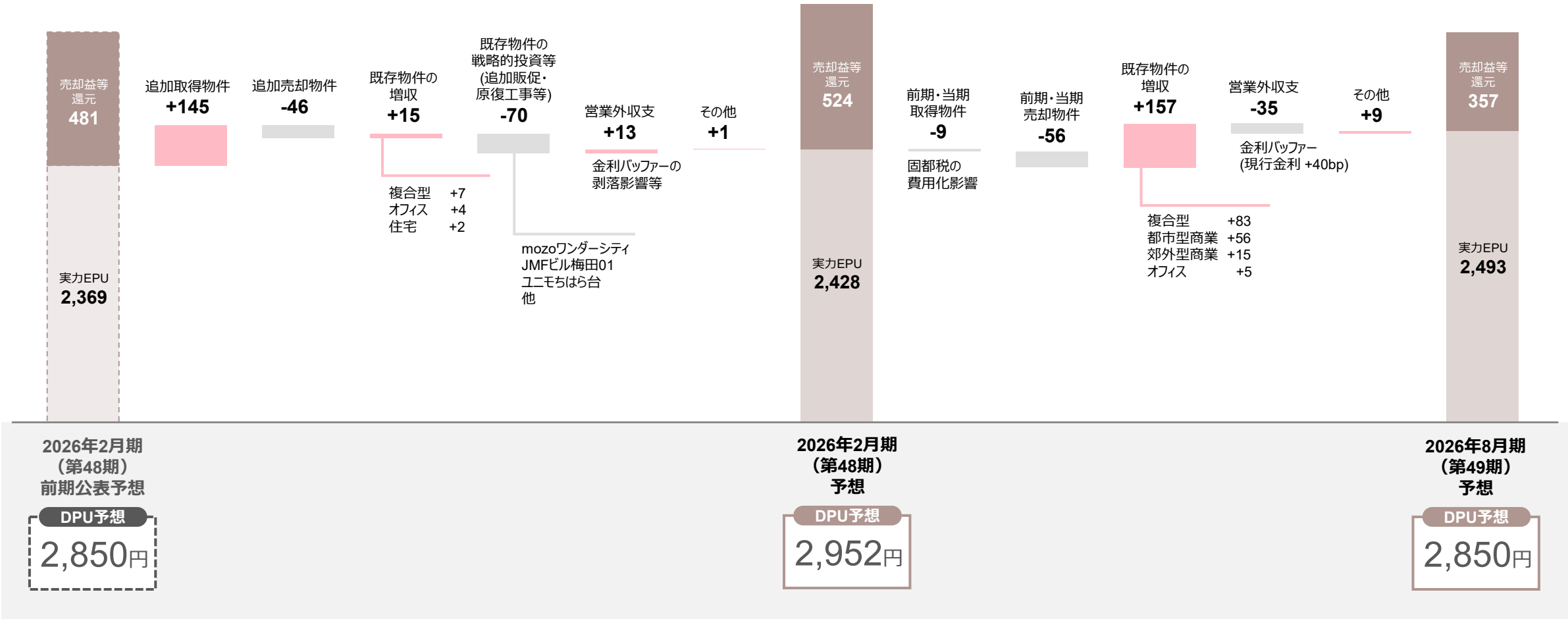
1口当たりの分配金増減要因：2025年8月期予想 対 実績

(単位：円)



1口当たりの分配金増減要因：2026年2月期、2026年8月期予想

(単位：円)



2025年8月期末指標

アセット		デット		エクイティ		サステナビリティ	
物件数	145 物件	有利子負債	6,006 億円	時価総額*4	8,048 億円	GRESBリアルエステート評価	5 Star (最高位)
資産規模	1兆2,620 億円	LTV (総資産有利子負債比率*1)	37.8 % (45.2%)	1口当たりNAV*5	123,500 円	CDP気候変動プログラム	A
鑑定評価額	1兆4,693 億円	平均デットコスト*2	0.87 %	積立金残高	67 億円	MSCI ESGレーティング*6	BBB
含み損益	2,596 億円	平均借入残存期間*3	4.1 年			再生可能 エネルギー導入比率*7	19.5 % (ポートフォリオ割合)
NOI利回り	4.7 %	長期負債比率	96.9 %			環境認証取得物件比率	77.8 % (延床面積ベース)
償却後NOI利回り	3.8 %	固定金利比率	93.0 %			資産運用会社の 女性従業員比率*8	35.7 %
		格付 (JCR)	AA (安定的)				

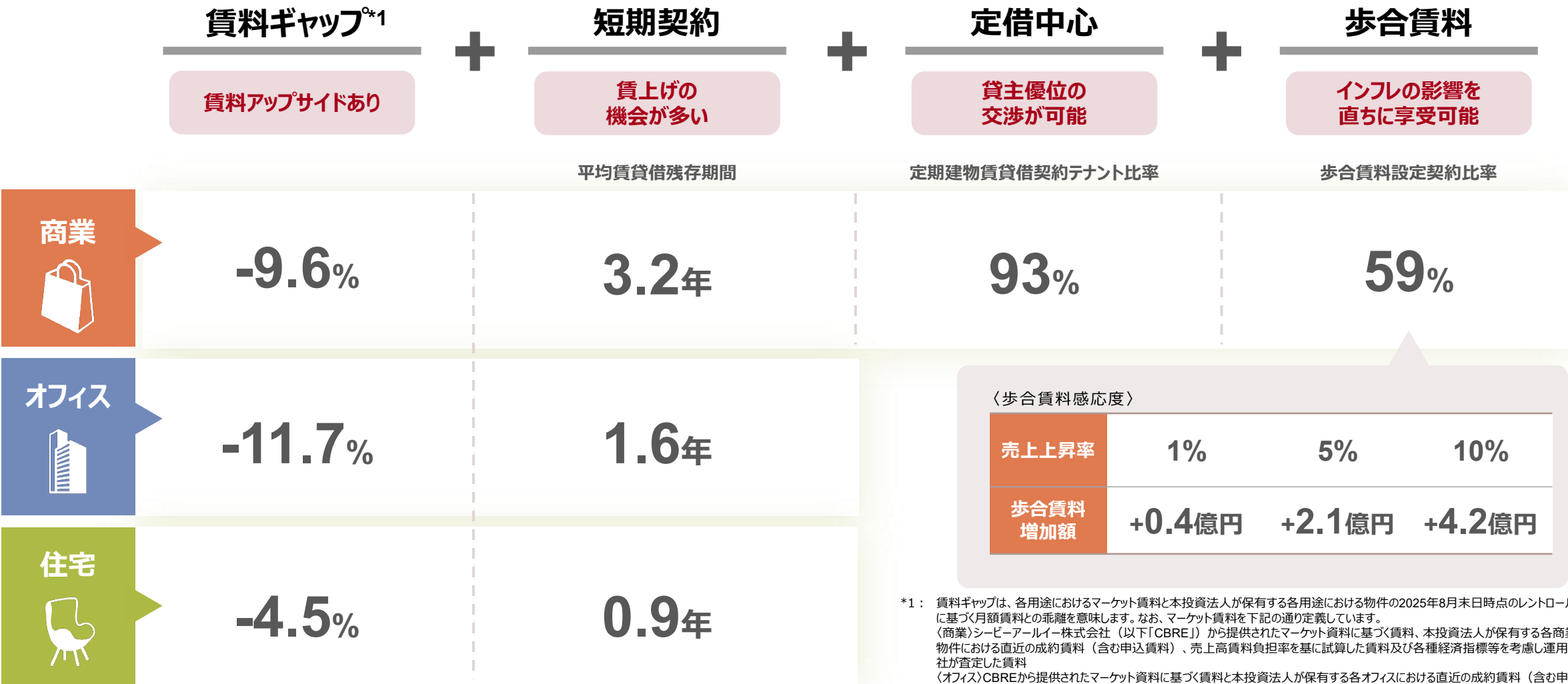
*1： 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
*2： 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。
*3： 2025年8月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
*4： 2025年8月末日時点の数値。
*5： (純資産+含み損益－分配金総額) ÷発行済投資口数。
*6： 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人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。
*7： 2024年3月1日～2025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。

01

内部成長

JMF

内部成長を実現できるポートフォリオ特性



*1：賃料ギャップは、各用途におけるマーケット賃料と本投資法人が保有する各用途における物件の2025年8月末日時点のレントロールに基づく月額賃料との乖離を意味します。なお、マーケット賃料を下記の通り定義しています。
〈商業〉シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」）から提供されたマーケット資料に基づく賃料、本投資法人が保有する各商業物件における直近の成約賃料（含む申込賃料）、売上高賃料負担率を基に試算した賃料及び各種経済指標等を考慮し運用会社が査定した賃料
〈オフィス〉CBREから提供されたマーケット資料に基づく賃料と本投資法人が保有する各オフィスにおける直近の成約賃料（含む申込賃料）を考慮し運用会社が査定した賃料のいずれか高い賃料
〈住宅〉本投資法人が保有する各住宅における直近の成約賃料（含む申込賃料）及び近隣エリア物件の成約賃料をもとに運用会社が定めた募集賃料を考慮のうえ運用会社が査定した賃料

47期の契約更改実績

全てのセクターにおいて賃料が大きく増加。商業は+10%を超え、ポートフォリオの賃料増額を牽引

		商業・ホテル	+	オフィス	+	住宅	=	ポートフォリオ
		ハイストリートの契約更改による増額改定が牽引		大阪・仙台を中心に増額改定・入替を継続		退去・更新時の増額改定が増加		
賃料増減率*1		+13.4%		+5.9%		+4.8%		+7.7%
(増加額)	(前期比)	(+106百万円/期)	(+3.8%)	(+115百万円/期)	(+3.5%)	(+13百万円/期)	(+1.3%)	(+234百万円/期)
	(-0.0%)							
更改対象面積*2		28,841.69㎡		88,187.20㎡		4,457.39㎡		121,486.28㎡
更改対象に占める増額割合	面積ベース	47%		43%		68%		44%
	賃料ベース	56%		57%		78%		59%
主な物件	契約更改による増額	・ Cute Cube原宿		・ JMFビル大阪福島02 ・ JMFビル仙台01		・ JMFレジデンス赤羽志茂 ・ JMFビル広尾01		DPUインパクト*3
	テナント入替による増額	・ mozoワンダーシティ ・ JMFビル天神西通り01		・ JMFビル北浜01		・ JMFレジデンス赤羽志茂 ・ JMFレジデンス学芸大学		+32円/期

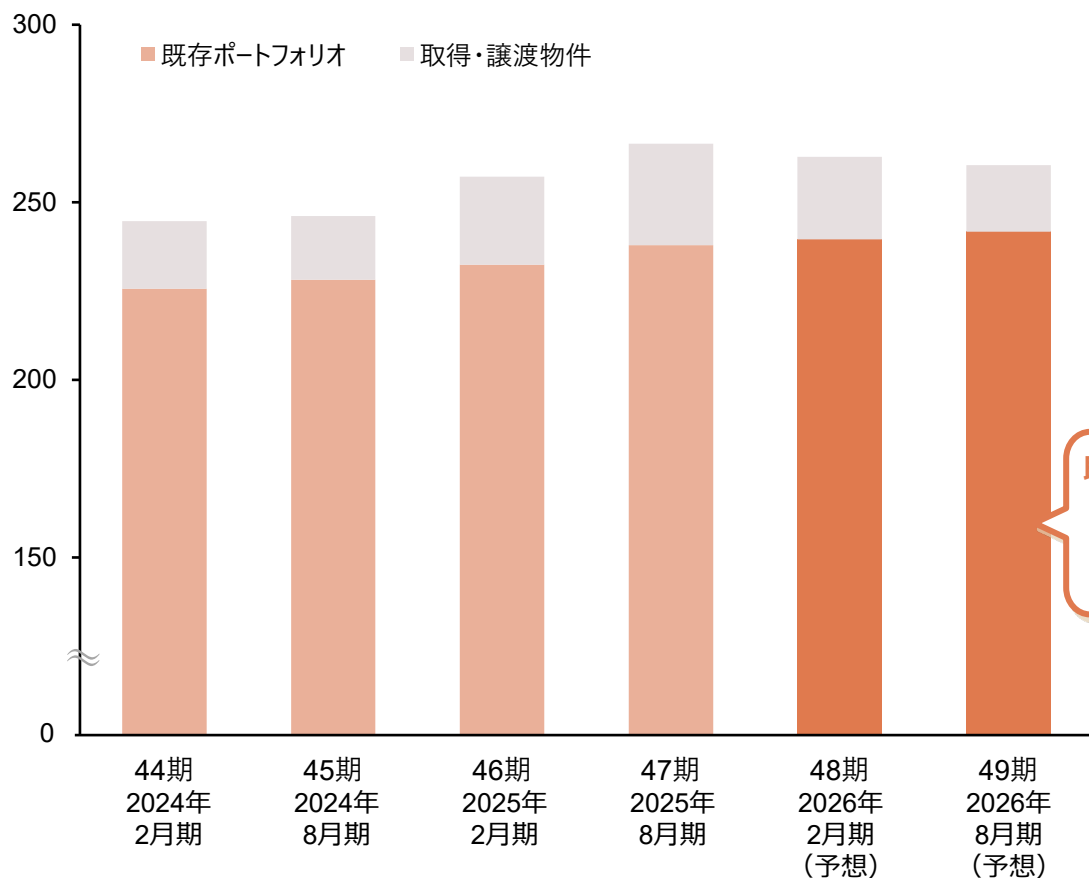
*1： 契約更改前の月額賃料と、契約更改後の月額賃料の差額・割合です。
*2： 2025年8月期（47期）中に契約更改を行った区画、及び2025年8月期（47期）期初時点で空室又は期中に空室となった区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。
*3： 更新前の更新対象月額賃料と更新後の月額対象賃料の差額を6ヶ月換算し、2025年8月期（47期）末時点の発行済投資口数で除して算出しています。

商業の既存ポートフォリオの賃料は年平均約3%成長

➤ 商業の既存ポートフォリオの賃料は年平均約3%成長、商業マーケットも好調

〈商業賃料の推移〉

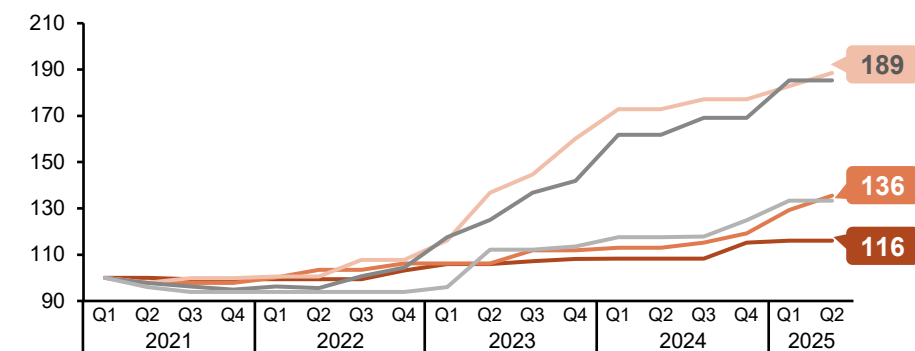
(単位：億円)



マーケットデータ

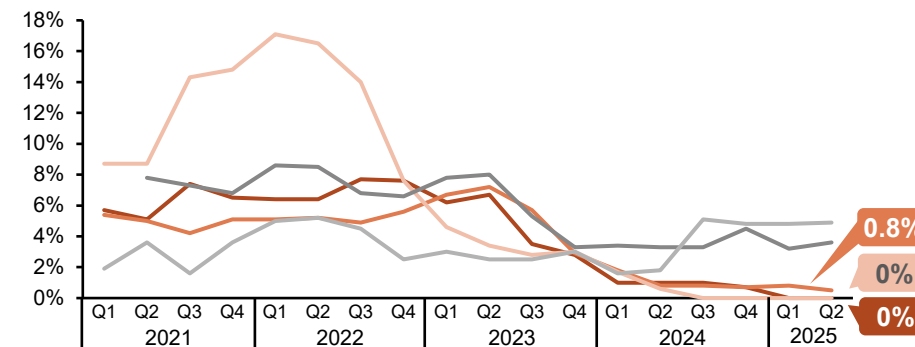
— 銀座 — 表参道・原宿 — 心斎橋 — 京都 — 天神

〈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：シービーアールイー株式会社「ジャパンリテールマーケットビュー」

〈ハイストリート空室率の推移〉



出所：シービーアールイー株式会社「ジャパンリテールマーケットビュー」

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〉

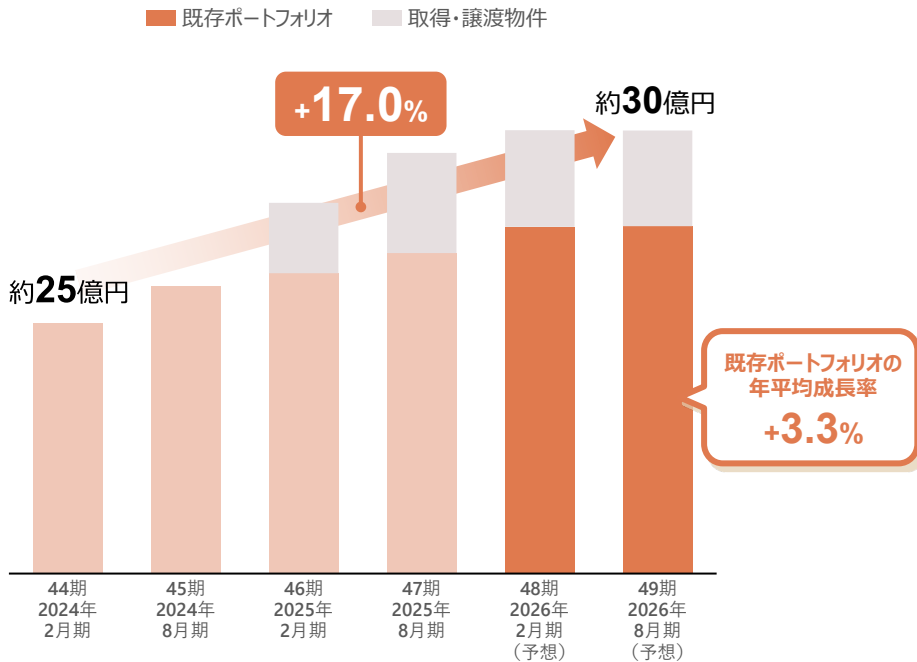
		2025年2月期（46期）						2025年8月期（47期）						48期	
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
		110%以上													
		95%以上～110%未満													
ハイ ストリート	ジャイル	146%	218%	230%	237%	213%	220%	111%	100%	95%	98%	100%	108%	101%	
	チアーズ銀座	134%	135%	135%	137%	140%	109%	100%	102%	99%	93%	90%	90%	83%	
	Cute Cube原宿	152%	118%	112%	112%	125%	116%	113%	118%	101%	←前年度、新店による売上増の反動→ 86% 80% 85% 77%				
	ラ・ポルト青山	103%	105%	109%	104%	104%	108%	104%	106%	98%	96%	91%	103%	95%	
	Gビル御堂筋02	123%	123%	168%	159%	144%	105%	90% 85% 76% 79% 86% ← 前年度、売上が急増した反動 →				103%	101%		
	Gビル心斎橋02	112%	115%	123%	125%	131%	132%	107%	109%	99%	93%	94%	98%	83%	
ターミナル 駅周辺	M&W YOKOHAMA	104%	95%	100%	96%	103%	101%	98%	99%	102%	101%	98%	100%	96%	
	川崎ルフロン	106%	100%	108%	105%	103%	101%	104%	103%	110%	108%	107%	117%	105%	
住宅地 周辺	ユニモちはら台	-	102%	111%	106%	105%	103%	105%	102%	108%	109%	107%	115%	103%	
	mozoワンダーシティ	107%	94%	106%	103%	99% ← リニューアル →	89%	100%	105%	114%	103%	103%	105%	99%	
	あびこショッピングプラザ	97%	100%	105%	104%	103%	105%	110%	94%	103%	106%	106%	110%	105%	
	イオン板橋SC	103%	96%	106%	104%	106%	101%	106%	105%	108%	108%	110%	105%	100%	
	かみしんプラザ	105%	97%	102%	99%	105%	124%	117%	110%	107%	104%	97%	106%	101%	
	京都ファミリー	102%	95%	103%	109%	88% ← リニューアル →	81%	128%	114%	111%	105%	102%	107%	101%	
郊外	ならファミリー	102%	94%	101%	98%	102%	99%	98%	97%	97%	96%	100%	102%	99%	
	おやまゆうえんHW	103%	97%	108%	108%	111%	114%	112%	104%	111%	111%	114%	118%	115%	

歩合賃料の設定テナント数は約6割、歩合賃料総額も増加

〈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）〉



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

mozoワンダーシティ（愛知県名古屋市中区）



- 2025年に大規模リニューアルを実施し、約40店舗がオープン
- リニューアルの効果が早くも現れ、2025年度の売上は500億円を計画
- PM・BM会社の入札を行い、2026年春以降、-30百万円/期と大きくコストが削減される見込み
- 売上増加に伴う歩合賃料の増加やコスト削減を反映し、鑑定評価額が増加

〈賃料増加率〉

+6.9%

〈コスト削減効果〉

ー約**30**百万円/期

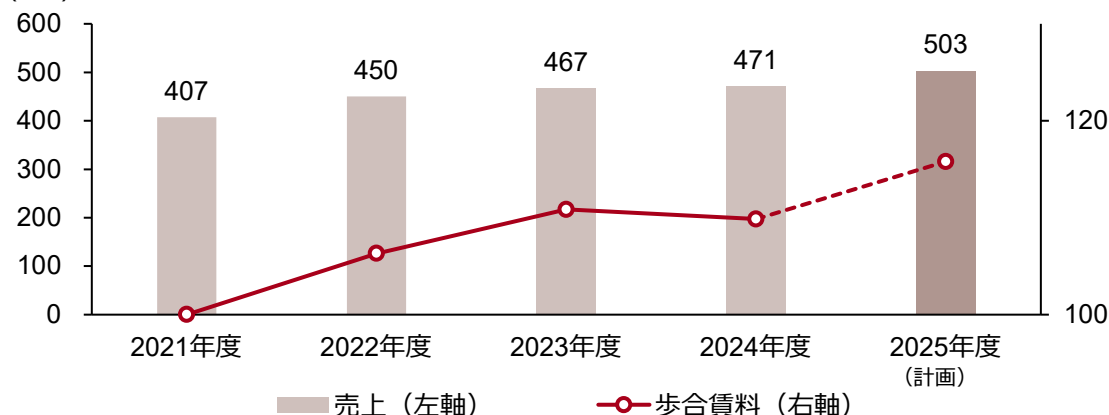
〈鑑定評価額〉

前期比 **+2.9%**

取得時 **+27.6%**

〈売上・歩合賃料の推移〉

(億円)



* 歩合賃料は、2021年度の数値を100とした場合の推移を表しています。

Cute Cube原宿（東京都渋谷区）



- 複数テナントにおいて、賃料改定やテナント入替等により賃料が大幅に増額
- キャッシュフロー向上により、鑑定評価額は20%超増加

〈賃料増加率〉

+20.5%

〈鑑定評価額〉

前期比 **+24.3%**

取得時 **+31.2%**

GBL三軒茶屋01（東京都世田谷区）



- 飲食店のテナント入替により、賃料が大幅に増額

〈賃料増加率〉

+61.6%

〈鑑定評価額〉

前期比 **+8.7%**

取得時 **+95.3%**

イオン那覇ショッピングセンター（沖縄県那覇市）



- 前回の設備投資から15年が経過し、大規模更新を実施（投資額約15億円）
- 2027年9月（52期）よりテナントから7%の設備使用料を収受予定

〈NOI上昇率〉

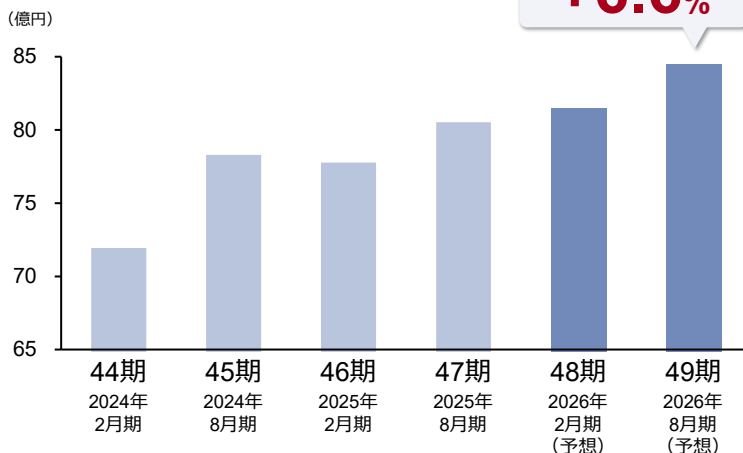
+13.2%

オフィスの賃料増額も力強く、今後もアップサイド余地あり

6.5%超の賃料成長、普通借家契約満了前での増額事例も多数

〈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



ツイン21 (大阪府大阪市)



- ・MIDタワーでは約2,500坪のリーシングが大きく進捗し概ね完了
- ・契約更改や入替での賃料増額により賃料単価が上昇し、期当たり+1.5億円超の増収となる見込み
- ・商業テナントの歩合賃料増加、その他付帯収入見直し等により、含み益は115億円に拡大

〈オフィス賃料増加率〉

+7.8%

〈鑑定評価額〉

前期比 **+3.0%**

JMFビル横浜01 (神奈川県横浜市)



- ・上昇基調にある横浜エリアの市場環境を追い風に、新規賃料は市場賃料以上で成約
- ・既存テナントに対しても、普通借家契約の契約満了前に増額交渉を実施
- ・半数以上のテナントにおける賃料増額等の成果を反映し、鑑定評価額も増加

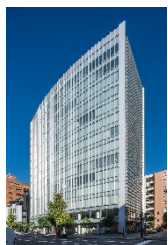
〈賃料増加率〉

+7.9%

〈鑑定評価額〉

前期比 **+9.2%**

JMFビル名古屋栄01 (愛知県名古屋市)



- ・複数テナントにおいて、契約更改又は普通借家契約の契約満了前に賃料増額を実現
- ・取得から約8ヶ月で鑑定評価額が2%弱増加

〈賃料増加率〉

+8.1%

〈鑑定評価額〉

前期比 **+1.9%**

JMFビル上野01 (東京都台東区)



- ・メインテナントが48期中に退去予定
- ・空室予定区画に対し既に埋戻しが進み、新規の賃料単価は従前テナントよりも増加
- ・コスト削減も進捗し、鑑定評価額が増加

〈賃料増加率〉

+22.1%

〈鑑定評価額〉

前期比 **+6.9%**

JMFビル大阪福島02 (大阪府大阪市)



- ・2025年10月に退去予定の区画について、鑑定賃料を超える水準でダウンタイムなく空室解消
- ・契約更改や入替での賃料増額により、取得から1年を経たずして鑑定評価額が増加
- ・47期までに約2割、現時点で約8割のテナントと増額で合意済

〈賃料増加率〉

+20.9%

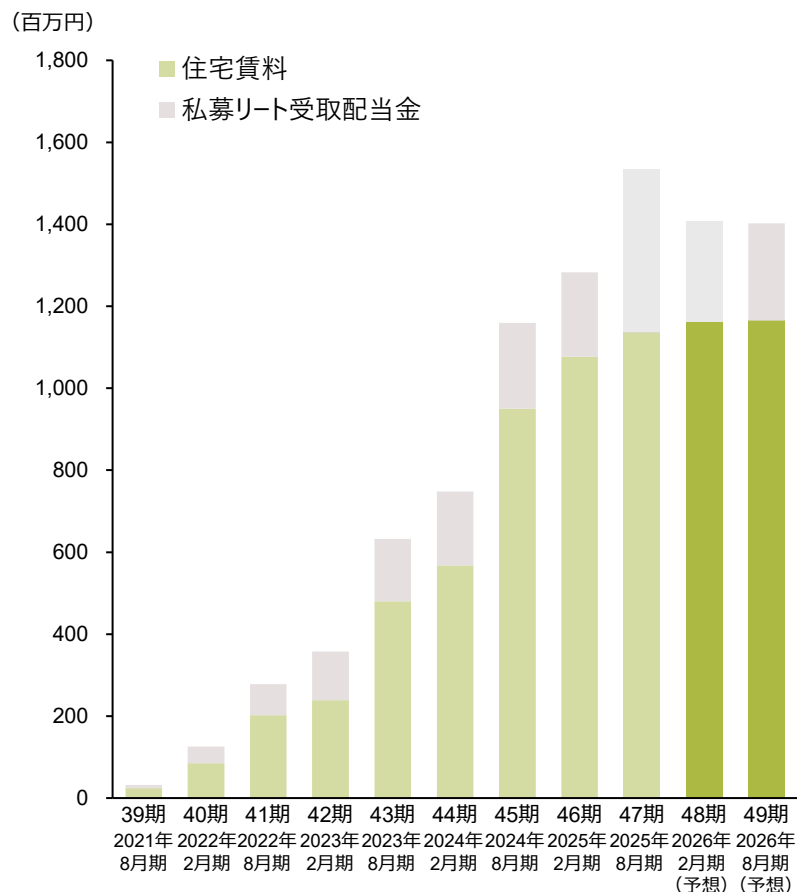
〈鑑定評価額〉

前期比 **+0.6%**

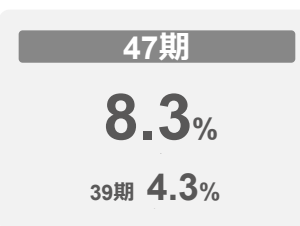
住宅は入替時に+7%超の賃料増額を実現、ホテルは歩合賃料の伸びが継続

住宅の賃料増額は東京圏の物件が牽引
 私募リートの賃料増額も好調。資産入替を進め、売却益により利回りが大きく上昇

〈住宅賃料の推移（私募リートの受取配当金を含む）〉



〈私募リートの配当利回り〉



〈NSPR^{*1}の賃料増加率〉〈HPR^{*2}の賃料増加率〉



〈47期の住宅賃料増加率〉



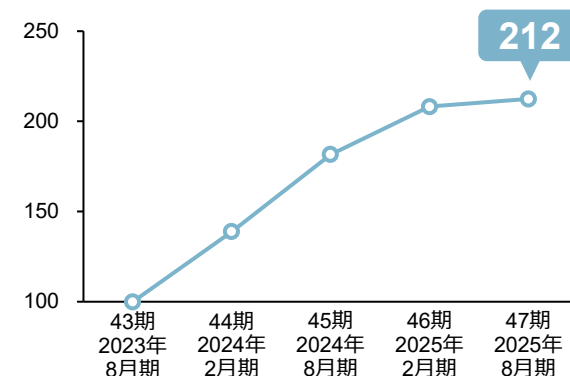
ホテルの歩合賃料も収益へ貢献

OMO3東京赤坂 (東京都港区)



- 開業以降の好調な売上により、歩合賃料の大幅な上昇が継続

〈歩合賃料推移〉 開業1年後の43期を100とした場合の推移



*1: 日神プライベートレジリート投資法人を指します。
 *2: フージャースプライベートリート投資法人を指します。

賃料増額以外のNOI向上の取組み、内部成長における総合型プレミアムの取組み

賃料増額以外のNOI向上の取組み事例

駐車場・駐輪場収入

- ・ 駐車場運営委託業者の変更
- ・ サブリース導入
- ・ 現行単価からの増額

NOIインパクト **+64**百万円/期（見込み）

代表的な物件

- JMFビル横浜港北01
- MARINE & WALK YOKOHAMA
- JMFビル仙台01
- JMFビル肥後橋01
- 住宅物件全体

サイネージ・看板収入

- ・ デジタルサイネージの設置
- ・ 広告看板設置会社との契約締結

NOIインパクト **+5**百万円/期（見込み）

代表的な物件

- Gビル三軒茶屋01
- Gビル神宮前07

その他付帯収入

- ・ グリーンリース契約締結
- ・ 自動販売機のベンダー入替・増設

NOIインパクト **+3**百万円/期（見込み）

代表的な物件

- JMFビル西本町01
- おやまゆうえんハーヴェストウォーク

カード手数料収入

前年比 **+39**百万円/期

代表的な物件

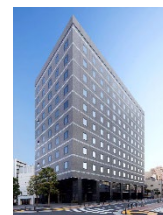
- mozoワンダーシティ
- ユニモちはら台

総合型ならではの取組みでアップサイドを追求（総合型プレミアム）

- ・ 単一用途に縛られない柔軟なテナント入替が可能
- ・ 最も高い賃料で入居するテナントを選択でき、賃料を大きく上昇可能

具体的な取組み事例

JMFビル上野01（東京都台東区）



- ・ オフィスとして利用されていた1階区画に、オフィス賃料を大きく超える商業テナントを誘致
- ・ オフィスの利便性を上げることで、2階以上のフロアの賃料向上も図る

〈賃料増加率〉

+57.9%

JMFビル笹塚01（東京都渋谷区）



- ・ 1階のオフィステナント退去区画に、オフィス以外の用途で使用するテナントを誘致

〈賃料増加率〉

+47.1%

ラ・ポルト青山（東京都渋谷区）

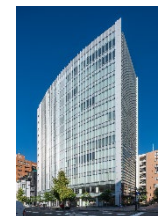


- ・ 商業テナントが入居していた区画にセットアップオフィスでのリーシングを開始
- ・ 表参道エリアにおけるオフィスニーズの高まりを踏まえ、サービス区画をセットアップオフィス化することでNOI向上を企図

〈賃料増加率〉

約**+50%**（見込み）

JMFビル名古屋栄01（愛知県名古屋市中区栄）



- ・ 結婚式場として使用されていたフロアに、メーカーのオフィス兼ショールームを誘致

〈賃料増加率〉






+20.0%

02

外部成長・資産入替

JMF

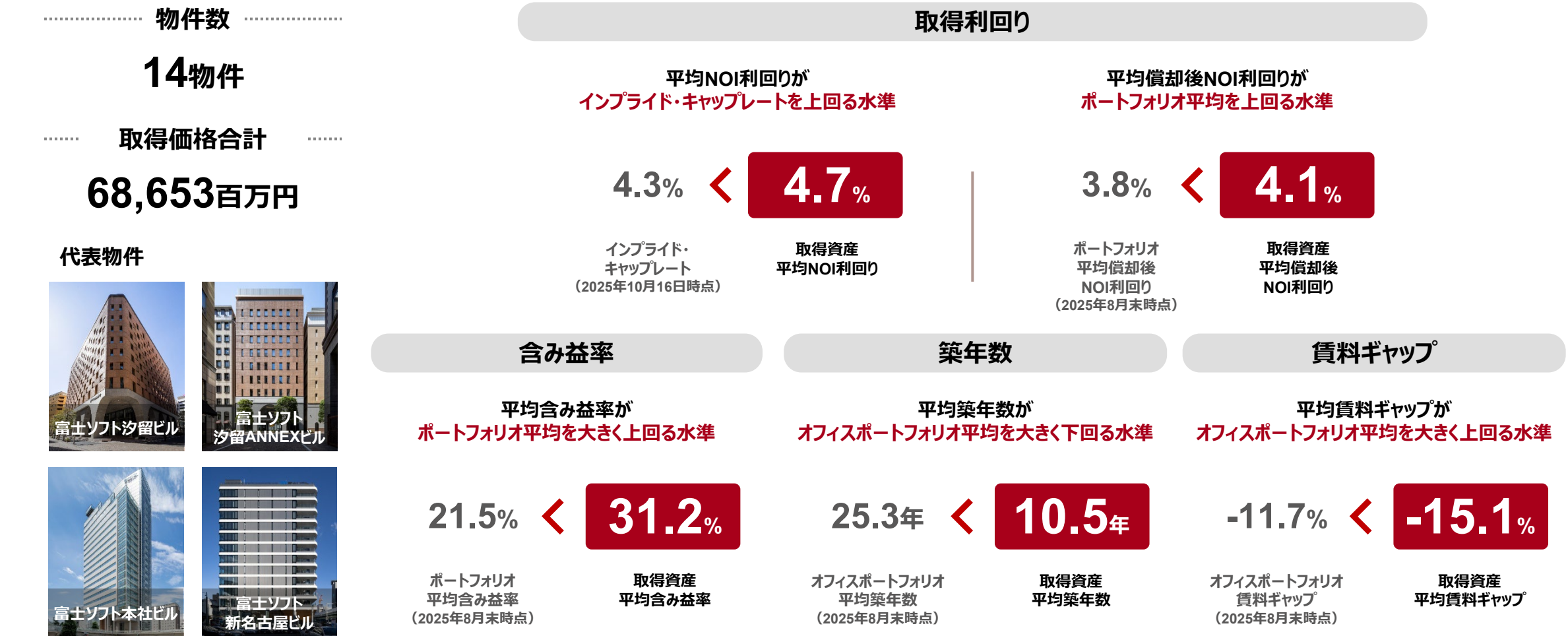
譲渡物件（2025年8月期（47期）決算発表までの公表）

含み損を有する物件を好利回りで譲渡		収益性が最大化されたタイミングで譲渡		鑑定評価額を大きく超える価格で譲渡し多額の売却益を計上	
JMFビル神宮前01	JMFビル東陽町02	イオンモール鶴見緑地	pivo和泉中央	JMFビル赤坂01	
					
NOI利回り (譲渡価格ベース) 2.4%	NOI利回り (譲渡価格ベース) 2.7%				
譲渡価格 5,460百万円	譲渡価格 10,100百万円	譲渡予定価格 19,200百万円	譲渡予定価格 6,600百万円	譲渡予定価格 7,700百万円	
鑑定評価額 ¹ / 帳簿価額 4,060百万円 / 5,254百万円	鑑定評価額 ¹ / 帳簿価額 7,900百万円 / 9,823百万円	鑑定評価額 ¹ / 帳簿価額 19,200百万円 / 16,315百万円	鑑定評価額 ¹ / 帳簿価額 6,290百万円 / 4,949百万円	鑑定評価額 ¹ / 帳簿価額 4,520百万円 / 4,515百万円	
売却益 1.7億円 (1口当たり24円)	売却益 1.3億円 (1口当たり18円)	想定売却益 26億円 (1口当たり361円)	想定売却益 16億円 (1口当たり234円)	想定売却益 31億円 (1口当たり436円)	
含み損益 -11億円	含み損益 -19億円				
所在地 東京都 渋谷区	所在地 東京都 江東区	所在地 大阪府 大阪市	所在地 大阪府 和泉市	所在地 東京都 港区	
用途 複合型 (オフィス・商業)	用途 オフィス	用途 商業	用途 商業	用途 オフィス	
譲渡年月 (予定) 2025年7月	譲渡年月 2025年8月	譲渡年月 2025年8月 (50%) 2026年4月 (25%)	譲渡年月 2026年3月	譲渡年月 2025年10月	

注：各項目における金額や割合については、譲渡を公表した時点の数値です。

富士ソフトグループの保有するオフィス14物件のセールアンドリースバック取引

➤ KKRとの協働提案によるCREカーブアウトにより、インプライド・キャップレートを上回り、平均含み益率30%超の物件を取得



オフィスマーケット賃料の変動率に連動した賃料改定条項の導入により、アップサイドポテンシャルを確保

好調なオフィス賃貸マーケットを捉え、CPI連動以上の上昇が期待されるオフィスマーケット連動賃料を導入

賃料改定タイミング 賃料改定時の計算指標

12物件*1で

土地
建物

オフィスマーケットの賃料指数変動率*2

3年毎

底地

前面道路の路線価の変動率

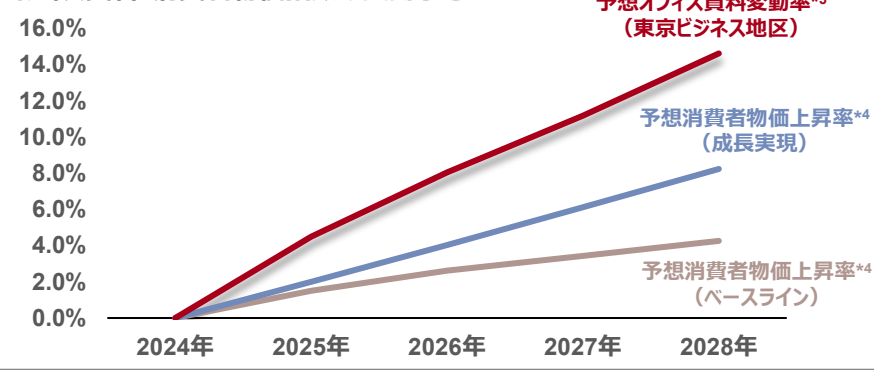
賃料改定のイメージ

		2025年		2028年
上昇している局面	マーケット賃料単価	10,000円/坪	+2% →	10,200円/坪
	物件賃料単価	10,500円/坪	+2% → マーケット賃料の増加率と同じ割合で増加	10,710円/坪
下降している局面	マーケット賃料単価	10,000円/坪	-2% →	9,800円/坪
	物件賃料単価	10,500円/坪	±0% → 当初賃料が下限値となるため、マーケット賃料の減少率に連動せず	10,500円/坪

初回賃料改定時のマーケット賃料指数変動率の影響（イメージ）

変動率	賃料増加額/期当たり	1口当たり換算/期当たり
+3.0%	約50百万円	6円/口
+5.0%	約80百万円	11円/口
+10.0%	約160百万円	22円/口

オフィス賃料・消費者物価指数の変動予想



*1： 12物件のうち、「JMFビル大宮01」における初回の賃料改定は、契約開始後5年目となります。
*2： 第三者機関によるマーケットレポートに記載されたオフィス賃料に係る指数の変動率
*3： 一般財団法人日本不動産研究所「東京・大阪・名古屋のオフィス市場動向に関する予測推計の結果概要・2025年版」
*4： 内閣府「中長期の経済財政に関する試算（令和6年1月22日経済財政諮問会議提出）」

インカムリターンの成長に加え、将来的なキャピタルリターンも追求可能

各物件の最も有効使用により、収益の最大化を追求

オフィス適地

オフィスビルとして長期的に運用し、インカムリターンの成長を追求

マルチテナント仕様の好立地オフィスポートフォリオ



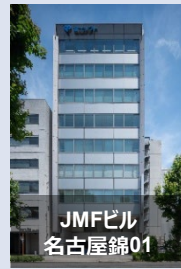
富士ソフト
本社ビル



富士ソフト
汐留ビル



富士ソフト
新名古屋ビル



JMFビル
名古屋錦01



JMFビル
大宮01



富士ソフト汐留
ANNEXビル



富士ソフト
新福岡ビル



サイバーコム
横浜本社ビル



住宅適地

テナント退去時は住宅の素地としてエグジットすることで、キャピタルリターンも追求

(直近の事例：イトーヨーカドー綱島店・コナミスポーツクラブ京橋)



富士ソフト厚木ビル



富士ソフト門前仲町ビル



富士ソフト
東神奈川ビル



富士ソフト我孫子ビル（底地）



富士ソフト大船ビル（底地）

賃料ギャップ

取得資産平均
-15.1%

インカムリターン

キャピタルリターン

03

財務・サステナビリティ

JMF

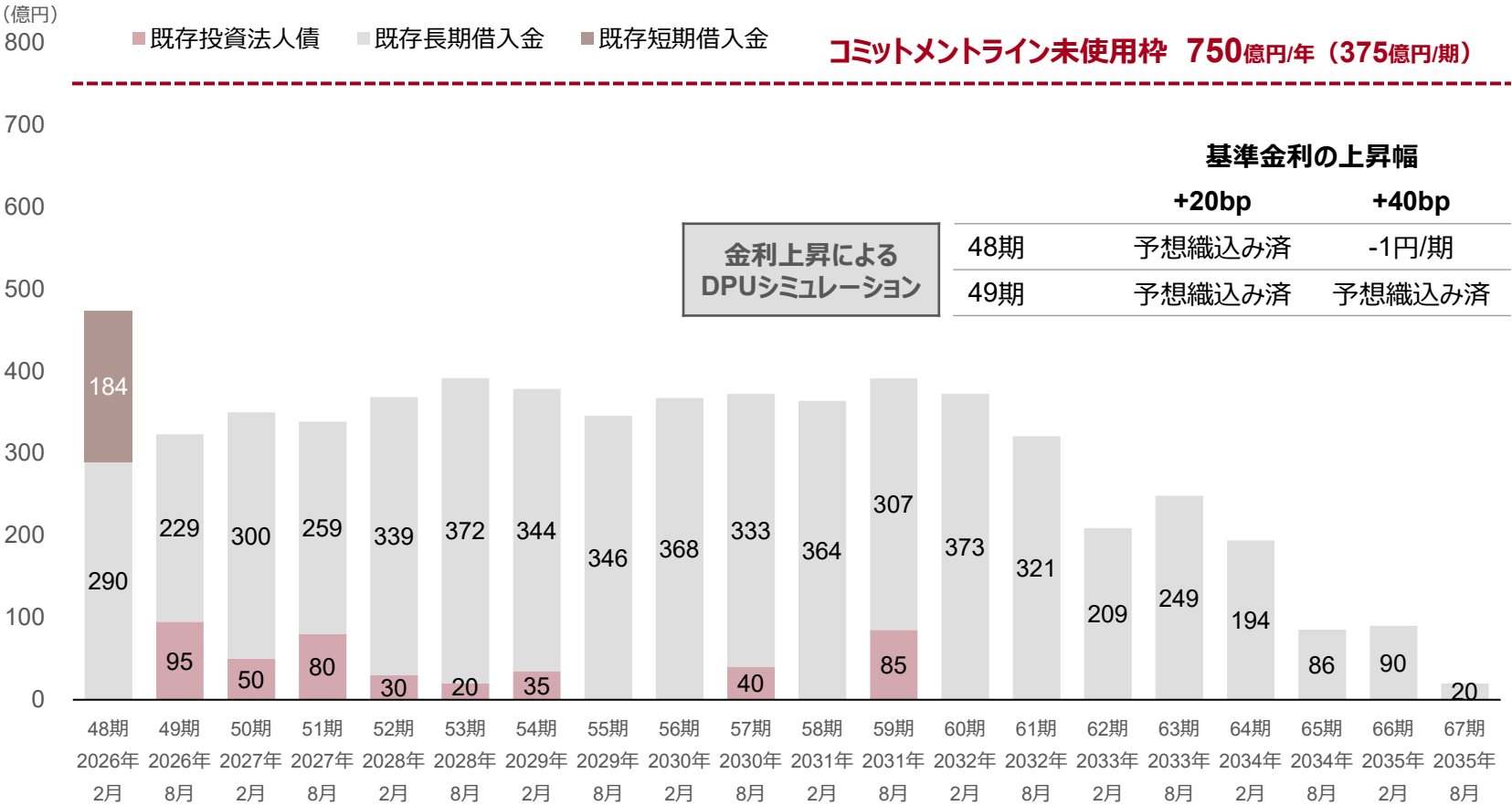
固定金利借入を中心とし、金利上昇に備えた資金調達を実行

財務指標

格付 (JCR)	AA (安定的)
LTV*1	LTV 37.8% 総資産有利子負債比率 45.2%
平均 デットコスト*2	0.87% (46期：0.80%)
平均借入 残存期間*3	4.1年 (46期：4.2年)
長期負債 比率*4	96.9%
固定金利 比率	93.0%

*1： 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。
*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8月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
*4： 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。

有利子負債の分散状況（2025年8月末時点）

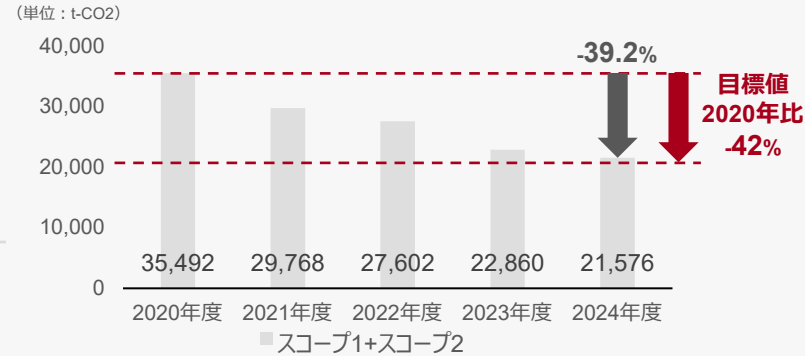


サステナビリティへの取り組み

気候変動対応

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%**2024年度までの削減累計 **39.2%**(2020年対比)

「MARINE & WALK YOKOHAMA」に横浜市の市立学校で発電した再エネ電力をオフサイト型PPAで供給

電気料金削減によるNOI改善
+約1百万円/年横浜市立の学校への
太陽光発電設備設置事例

外部評価

GRESBで「5スター」CDPで「A」を獲得

Biodiversityへの対応

生物多様性への取り組み

2024・2025年度に取得した外部評価

GRESBリアルエースティート評価

GRESB
REAL ESTATE
★★★★★ 2025

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。



「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



INDEX

目次

Appendix

01	JMFの概要	P.31
02	決算と業績予想	P.44
03	外部成長	P.49
04	内部成長	P.65
05	ポートフォリオ	P.67
06	財務	P.80
07	サステナビリティへの取組み	P.82
08	マーケットデータ	P.86
09	その他	P.90

「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

1.3兆円の資産規模 [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

6,860億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

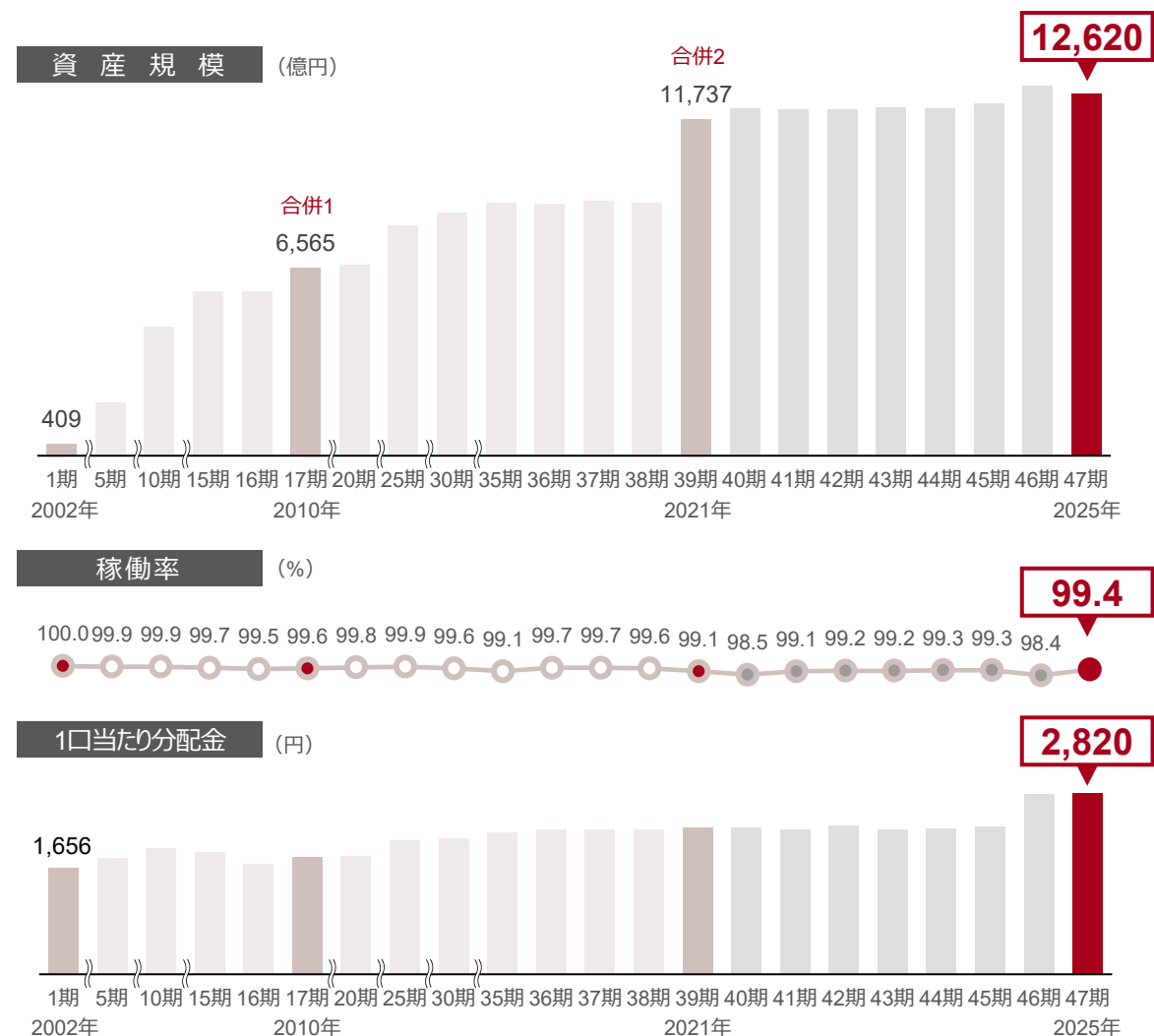
安定した財務基盤（格付けAA）と、
業界を牽引するサステナビリティ

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）		

KJRMが運用する受託資産
〈KJRマネジメント〉
・ 日本都市ファンド投資法人
・ 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：5,080億円（2025年7月時点。公表済み売却物件考慮後）
〈KJRMプライベートソリューションズ〉
・ 私募ファンド
資産規模：2,331億円（2025年3月時点）

*1： KJRMグループの役職員数。

Appendix 2002年上場以来、2度の合併を経て1.3兆円の資産規模へ



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・ユービーエス・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

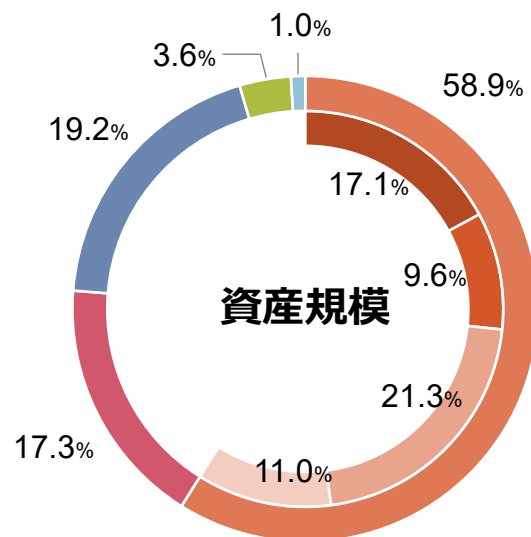
スポンサー変更 KKRが当社全株式を取得
株式会社KJRマネジメントへ商号変更

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KJRM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

2025年10月
私募事業分社化



1.2兆円 / 145物件

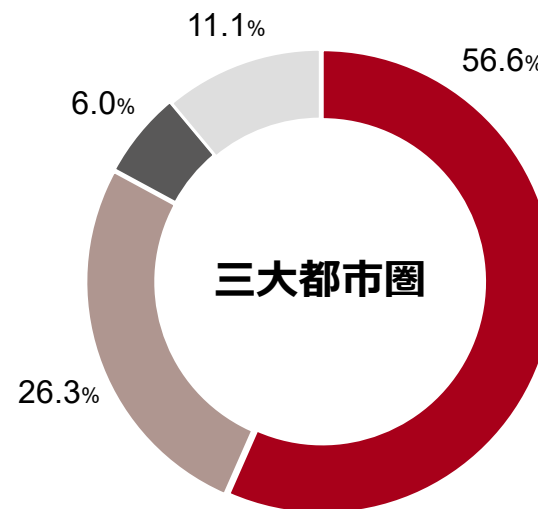
商業
7,436億円 (78)
ハイストリート
2,155億円 (28)
ターミナル駅周辺
1,210億円 (15)
住宅地周辺
2,683億円 (22)
郊外
1,387億円 (13)

複合型
2,187億円 (24)

オフィス
2,421億円 (21)

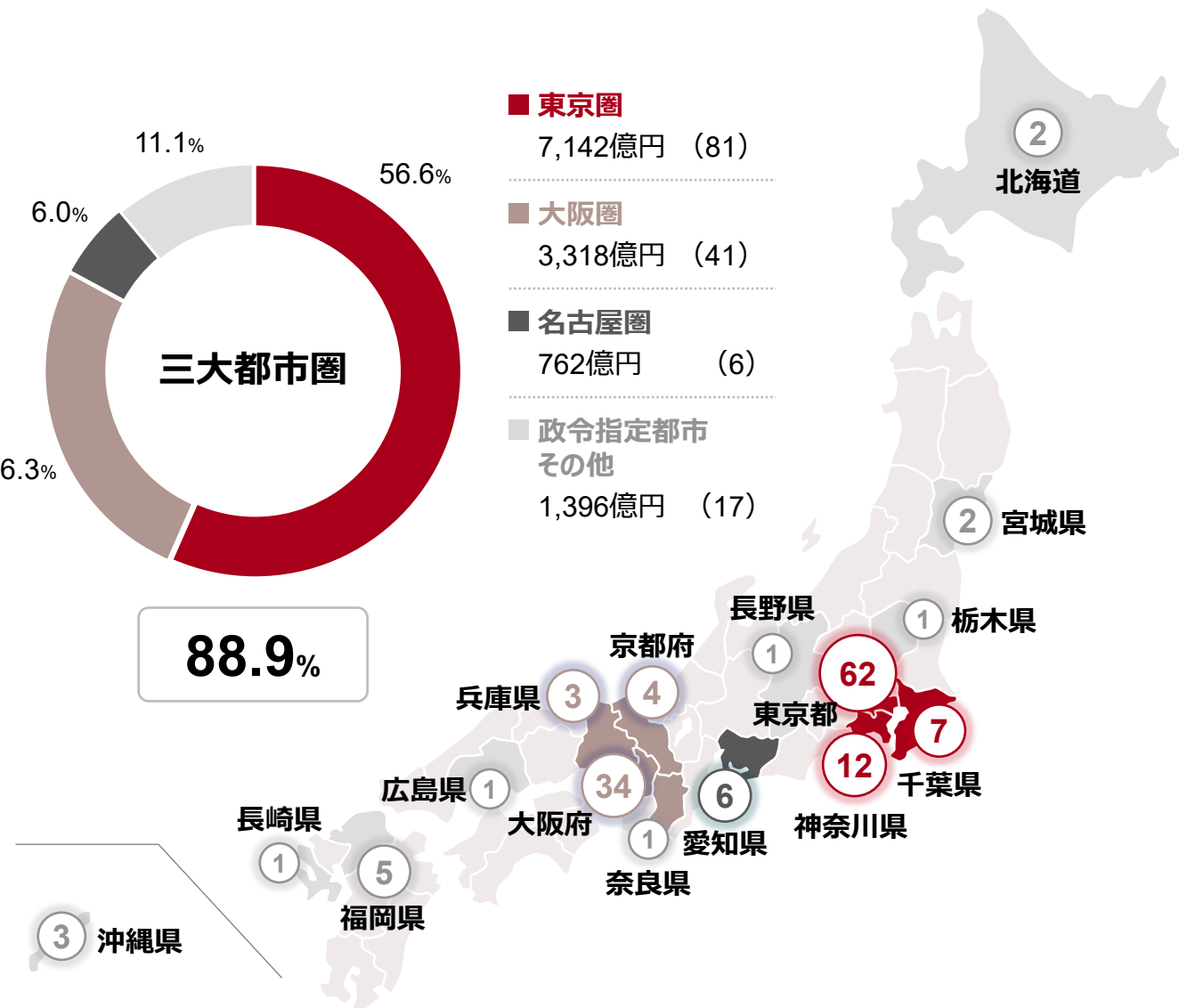
住宅
450億円 (20)

その他
124億円 (2)



88.9%

東京圏
7,142億円 (81)
大阪圏
3,318億円 (41)
名古屋圏
762億円 (6)
政令指定都市
その他
1,396億円 (17)



注： 2025年8月31日時点の取得価格（1兆2,620億円）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
 商業（78）	7,436億円	8,804億円	1,999億円	378億円	5.1%
 複合型（24）	2,187億円	2,643億円	382億円	186億円	4.0%
 オフィス（21）	2,421億円 (2,508億円*2)	2,575億円	126億円		
 住宅（20）	450億円 (546億円*3)	512億円	52億円	18億円	4.1%
 ホテル（2）	124億円	157億円	36億円	7億円	6.3%
計（145）	1兆2,620億円	1兆4,693億円	2,596億円	591億円	4.7%
前期比 計（-1）	-269億円	-44億円	+180億円	+20億円	+0.3ポイント

稼働率				
2025年 2月期末 (46期)	2025年8月期末（47期）		2026年 2月期末 (48期) 予想	2026年 8月期末 (49期) 予想
	期初予想	実績		
98.7%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%
96.8%	97.0%	96.9%	97.4%	98.8%
98.3%	96.5%	97.4%	96.0%	96.4%
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
98.4%	99.3%	99.4%	99.4%	99.6%

注： 私募リートの投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含む取得価格合計は1兆2,802億円。
*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みません。
*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。

<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
- ・ターミナル駅周辺商業施設
- ・住宅地周辺商業施設

JMFのターゲット

- ・繁华性や商圈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

ハイストリート商業施設



ジャイル
(東京：表参道)

チアーズ銀座
(東京：銀座)

Gビル御堂筋02
(大阪：御堂筋)

住宅地周辺商業施設



mozoフンダーシティ (名古屋)

ユモちはら台 (千葉)

ターミナル駅周辺商業施設



MARINE & WALK YOKOHAMA (横浜)



DFS T ギャラリー沖縄 (那覇)

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ビル広島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
- ・三大都市圏を中心に競争力の高い物件に投資

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

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1,600超テナントとのリレーション

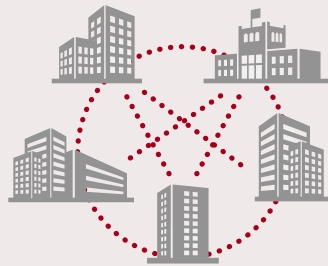
外部成長の α

- 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

用途の最有効使用力 × エリアマネジメント力



賃貸ニーズに合わせて用途を
最有効使用し
収益性及び資産価値を向上



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



独自ネットワーク × 新たな手法の開拓



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



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く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カーブアウト
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

ツイン21（大阪府大阪市）



JYOタワー MIDタワー

- JYOタワー（旧OBPパナソニックタワー）において1棟で12,000坪を賃借していたテナントが、2段階で退去することが決定
- 退去の約2年前からリーシングを開始し、ほぼダウンタイムなくリースアップ
- 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

OMO3東京赤坂（東京都港区）

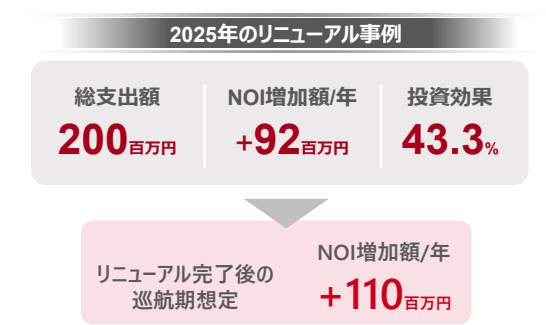


- 2021年旧テナントが民事再生手続を開始し退去
- 後継テナントとして星野リゾートグループのブランド「OMO」シリーズへ
- コロナ禍を経て、稼働が上がり歩合賃料も増加

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で大規模リニューアルを実施



プロジェクト第1弾（2015～2019年）

- ・競合SCとの差別化 → 高感度テナントの集積を実現
- ・共用部環境整備 → mozoのブランド化を実現

プロジェクト第2弾（2022年）

- ・独自のMD構成の更なる強化
- ・食物販ゾーンの再構築 → ライフスタイルの充実化

プロジェクト第3弾（2025年）【今回】

- ・2階フロア評価向上、4階集客力改善
- ・新規顧客層の獲得
- ・空中階への評価向上へ向けた環境整備 第1弾（サイン改修）

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（ダーツバー）	飲食（ダーツバー）
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していたことで早期に後継テナント誘致を実現

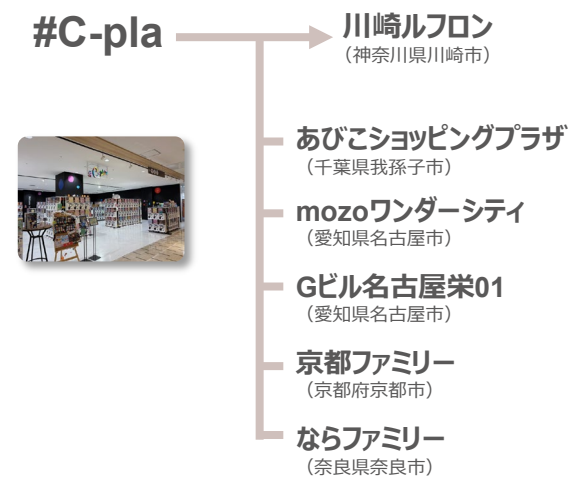


エリアマネジメント

物件間のテナント誘致

テナントリレーションを活用し、カプセルトイ「#C-pla」を複数物件に誘致

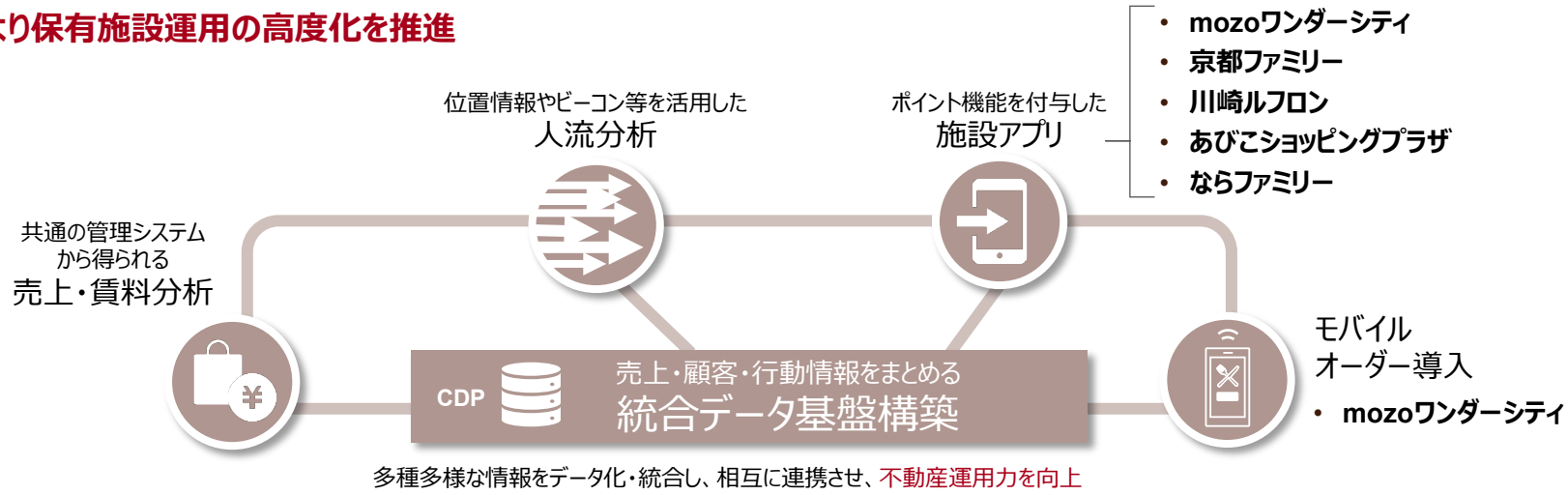
- カプセルトイの専門店「#C-pla（シーブラ）」を2022年に川崎ルフロンに初めて誘致
- テナントリレーションによって出店ニーズを早期に把握できたことで、2024年以降5物件で誘致に成功
- 各物件の集客力が向上するとともに、テナント入替による賃料増額により収益性向上にも寄与



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



～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

商業施設横断型施策

6施設共通お買物券を投資主に配布 1年間限定で試験的に実行し、効果測定

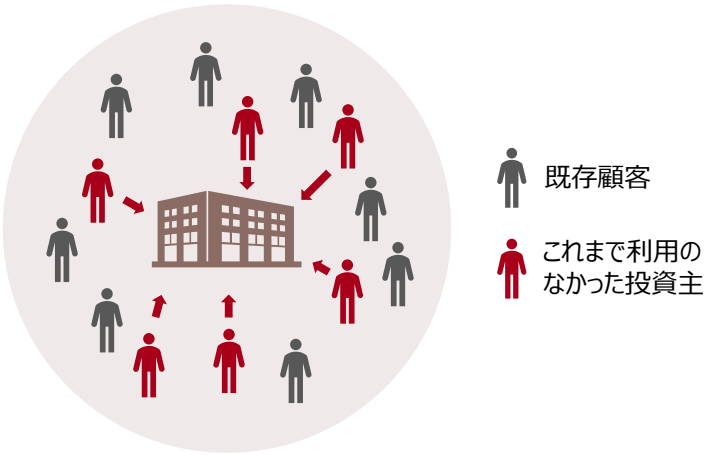
本施策の狙いと今後の方針

対象施設への影響

- ✓ **新規顧客の獲得**
これまで利用のなかった投資主をお買物券を動機として対象施設に送客し、顧客化を目指す
- ✓ **売上・歩合賃料の上昇**
投資主のお買物券利用や買い回りにより施設売上を向上させ、歩合賃料の上昇を目指す
- ✓ **施設の運営コストの一部を活用**
投資主が利用したお買物券負担は、対象施設で通常発生している運営コストの一部を活用

ファンド全体への効果と今後の方針

- ✓ **投資主の長期保有の促進**
本施策を通じ、投資先施設の認知・理解向上により、投資主の継続保有を促進
- ✓ **一年間の試験的実行で効果測定**
投資主の送客効果を見極めるため、1年間限定で実行し、効果があれば、継続実行を検討



対象施設



あびこショッピングプラザ
(千葉県我孫子市)



川崎ルフロン
(神奈川県川崎市)



ユニモちはら台
(千葉県市原市)



mozoワンダーシティ
(愛知県名古屋市中区)



京都ファミリー
(京都府京都市)



ならファミリー
(奈良県奈良市)

配布内容	6施設共通で利用可能なお買物券1,500円分（500円×3枚）を分配金計算書及び資産運用報告書に同封し、配布	
配布対象	第47期（2025年8月期）末時点で投資口を3口以上保有されている投資主	第48期（2026年2月期）末時点で投資口を3口以上保有されている投資主
有効期間	2026年2月28日まで	2026年8月31日まで
配布時期	2025年11月下旬頃	2026年5月下旬頃

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

424億円

譲渡価格

208億円

不動産等売却益

56億円



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

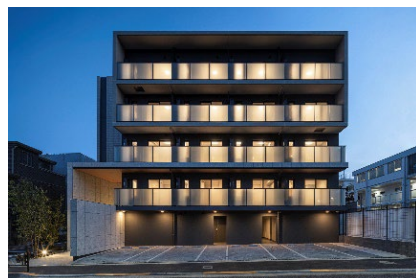
JMFレジデンス学芸大学
（東京都世田谷区）

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として初の住宅単体物件を新築で取得
- ・ 取得時に想定したペ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	
		(44・45期)	(46・47期)
NOI利回り	3.7%	3.9%	3.7%
償却後NOI 利回り	3.1%	3.3%	3.2%



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築部分を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

増築部分追加取得による効果

	既存棟	既存棟+ 増築部分
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8月末時点)	4.3% → 8.3% 39期 47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）

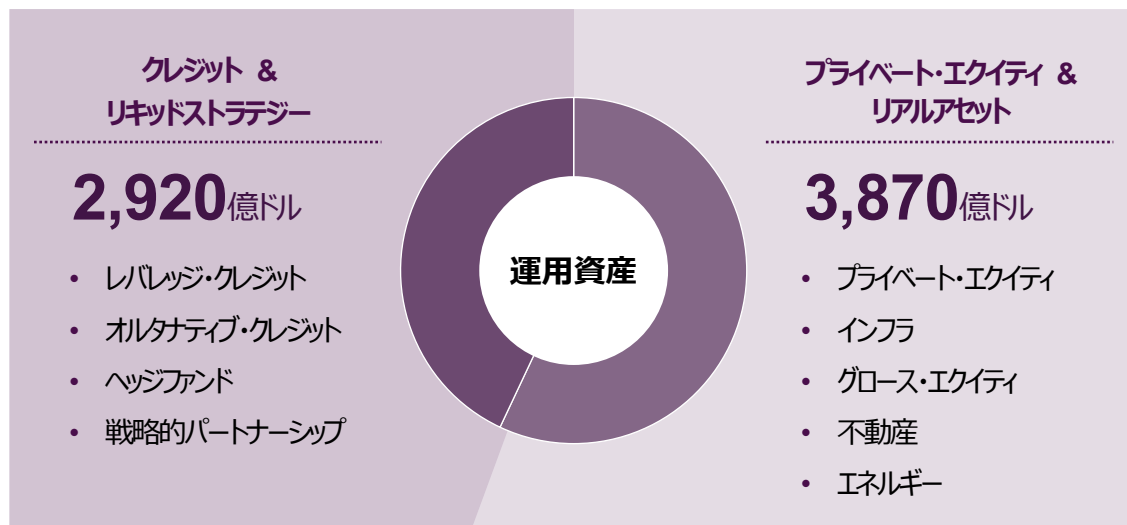
世界有数の投資会社「KKR」

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

運用資産	不動産エクイティ・デット での運用資産	投資 プロフェッショナル
6,860億ドル	820億ドル	700名超



注： 2025年6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、**不動産のディー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**

CREカーブアウト等を通じた成長ポテンシャル



日本の不動産における大きなマーケットポテンシャル



証券化されていない高収益物件へのアクセス

- 資本効率向上を企図したアセットライトニーズの高まり
- ソーシングからアンダーライティング、アセットマネジメントまで一気通貫のノウハウを活かしたソリューション提案
- スポンサーであるKKRのネットワーク、金融機関、事業会社への直接提案など豊富なルートを活用

JMF×KKR

CREカーブアウト案件／共同参加

JMF初のCREカーブアウト取引

アップサイドポテンシャルが高く、含み益率30%超のオフィス14物件を取得



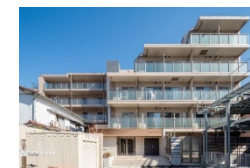
富士ソフト汐留ビル



富士ソフト本社ビル

大規模ディールへの共同参加

住宅10物件のうちJMFクライテリアに合致する物件を取得



JMFレジデンス藤沢

<ご参考>

IIF×KKR

CREカーブアウト案件による物件取得等

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

株式会社アルプス物流

主要8拠点の一括流動化（匿名組合出資と優先交渉権取得）



成田物流センター

Appendix 2025年8月期（第47期）決算概要（P/L）

	①2025年2月期 （第46期） 実績	②2025年8月期 （第47期） 2025年4月21日予想	③2025年8月期 （第47期） 実績	増減 ③－①	増減 ③－②
営業収益	46,315 百万円	46,982 百万円	49,325 百万円	+3,009 百万円	+2,342 百万円
不動産売却益	3,493 百万円	2,577 百万円	4,774 百万円	+1,281 百万円	+2,197 百万円
営業費用	24,198 百万円	24,943 百万円	25,031 百万円	+833 百万円	+88 百万円
（賃貸NOI*1：売却損益除く）	29,269 百万円	30,412 百万円	30,586 百万円	+1,316 百万円	+174 百万円
営業利益	22,117 百万円	22,039 百万円	24,293 百万円	+2,175 百万円	+2,254 百万円
営業外収益	21 百万円	37 百万円	48 百万円	+27 百万円	+11 百万円
営業外費用	2,338 百万円	2,687 百万円	2,643 百万円	+305 百万円	-43 百万円
経常利益	19,800 百万円	19,388 百万円	21,697 百万円	+1,897 百万円	+2,309 百万円
当期純利益	19,799 百万円	19,388 百万円	21,697 百万円	+1,897 百万円	+2,309 百万円
積立金繰入額	- 百万円	- 百万円	1,413 百万円	+1,413 百万円	+1,413 百万円
積立金取崩額	397 百万円	535 百万円	- 百万円	-397 百万円	-535 百万円
積立金残高*2	5,315 百万円	4,779 百万円	6,729 百万円	+1,413 百万円	+1,949 百万円
分配金総額	20,197 百万円	19,924 百万円	20,283 百万円	+86 百万円	+359 百万円
発行済投資口数	7,192,809 口	7,192,809 口	7,192,809 口	- 口	- 口
1口当たり分配金	2,808 円	2,770 円	2,820 円	+12 円	+50 円
1口当たりFFO*3	3,124 円	3,190 円	3,202 円	+78 円	+12 円
1口当たりペイアウトレシオ*4	89.9 %	86.8 %	88.1 %	-1.8 ポイント	+1.2 ポイント
資本的支出	5,108 百万円	5,435 百万円	5,078 百万円	-30 百万円	-356 百万円
機能維持	4,905 百万円	5,136 百万円	4,790 百万円	-114 百万円	-345 百万円
機能向上	203 百万円	298 百万円	287 百万円	+84 百万円	-10 百万円
修繕費	1,092 百万円	1,010 百万円	951 百万円	-141 百万円	-58 百万円
合計	6,201 百万円	6,445 百万円	6,029 百万円	-171 百万円	-415 百万円
減価償却費	5,609 百万円	5,658 百万円	5,649 百万円	+40 百万円	-9 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

主な変動要因（前期比）

(百万円)

営業収益	+3,009
売却益*1	+1,281
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	-518
既存物件の賃貸事業収入	+2,246
賃料収入	+1,118
水光熱費収入	+109
その他賃貸事業収入	+1,019
カード手数料収入	+29
違約金	+46
原状回復費収入	+675
その他	+86
匿名組合分配益、受取配当金	+183
営業費用（賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+833
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	+355
既存物件の賃貸事業費用	+102
給水光熱費	+59
修繕費	-80
その他賃貸事業費用	+123
建物管理委託費	-29
損害保険料	+11
プロパティ・マネジメント報酬	-68
販売促進費	-14
支払手数料	+59
その他	+258
固定資産除却損	-94
販売費・一般管理費	+376
営業利益	+2,175
営業外収益	+27
営業外費用	+305
経常利益	+1,897
当期純利益	+1,897

*1： 2025年2月期（46期）：イオンモール札幌苗穂（20%）、イトーヨーカドー網島店（60%）
2025年8月期（47期）：イオンモール札幌苗穂（20%）、イトーヨーカドー網島店（40%）、JMFビル神宮前01、JMFビル東陽町02、イオンモール鶴見緑地（50%）

*2： <取得>
2025年2月期（46期）：ユニモちはら台、Gビル神宮前10、JMFビル横浜港北01、JMFビル大阪福島02、JMFビル名古屋栄01
2025年8月期（47期）：JMFレジデンス海老江、クロス向ヶ丘
<売却>
2025年2月期（46期）：イオンモール札幌苗穂（20%）、イトーヨーカドー網島店（60%）
2025年8月期（47期）：イオンモール札幌苗穂（20%）、イトーヨーカドー網島店（40%）、JMFビル神宮前01、JMFビル東陽町02、イオンモール鶴見緑地（50%）

主な変動要因（2025年4月21日公表予想比）

(百万円)

営業収益	+2,342
売却益*1	+2,197
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	-79
既存物件の賃貸事業収入	+225
賃料収入	+19
水光熱費収入	+17
その他賃貸事業収入	+190
カード手数料収入	+28
違約金	-23
原状回復費収入	+48
イニシャル収益	+11
その他	+68
匿名組合分配益、受取配当金	+58
営業費用（賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+88
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	+22
既存物件の賃貸事業費用	-61
給水光熱費	-23
修繕費	-54
その他賃貸事業費用	+16
プロパティ・マネジメント報酬	+30
販売促進費	-13
カード手数料	+29
支払手数料	-20
その他	+11
固定資産除却損	-21
販売費・一般管理費	+127
営業利益	+2,254
営業外収益	+11
営業外費用	-43
経常利益	+2,309
当期純利益	+2,309

*1： <売却>
イオンモール札幌苗穂（20%）、イトーヨーカドー網島店（40%）、JMFビル神宮前01、JMFビル東陽町02、イオンモール鶴見緑地（50%）

*2： <売却>
JMFビル神宮前01、JMFビル東陽町02、イオンモール鶴見緑地（50%）

Appendix 2025年8月期（第47期）決算概要（B/S）

	①2025年2月期 (第46期) 実績	②2025年8月期 (第47期) 実績	増減 ②－①
総資産	1,323,633 百万円	1,329,366 百万円	+5,733 百万円
総負債	675,715 百万円	679,985 百万円	+4,270 百万円
有利子負債	600,645 百万円	600,645 百万円	- 百万円
敷金・保証金	59,923 百万円	58,957 百万円	-966 百万円
純資産	647,917 百万円	649,380 百万円	+1,463 百万円
LTV	38.4 %	37.8 %	-0.6 ポイント
長期負債比率	96.5 %	96.9 %	+0.5 ポイント
固定金利比率	93.4 %	93.0 %	-0.5 ポイント
平均デットコスト	0.80 %	0.87 %	+0.06 ポイント
物件数	146 物件	145 物件	-1 物件
取得価格合計	1,288,963 百万円	1,262,059 百万円	-26,903 百万円
含み損益	241,679 百万円	259,691 百万円	+18,012 百万円
帳簿価額	1,232,135 百万円	1,209,675 百万円	-22,460 百万円
鑑定評価額	1,473,815 百万円	1,469,367 百万円	-4,448 百万円
【ご参考：積立金残高】			
積立金合計	5,315 百万円	6,729 百万円	+1,413 百万円
配当積立金	3,139 百万円	3,139 百万円	- 百万円
圧縮積立金	2,176 百万円	3,589 百万円	+1,413 百万円

主な変動要因（前期比）		(百万円)
総資産		+5,733
現預金		28,355
新規物件取得		6,791
既存物件売却		-28,733
前払費用		190
未収還付消費税等		-622
未収収益		192
その他流動資産		631
信託建設仮勘定		102
のれん償却		-401
信託借地権		-130
減価償却費・除却損		-5,681
資本的支出		5,078
総負債		+4,270
営業未払金		510
未払消費税		2,402
未払費用		317
預り金		1,930
敷金・保証金		-966
純資産		+1,463
当期末処分利益		1,897
評価差額金		-36
任意積立金		-397

Appendix 2026年2月期（第48期）・2026年8月期（第49期）業績予想

	①2025年8月期 (第47期) 実績	②2026年2月期 (第48期) 2025年4月21日予想	③2026年2月期 (第48期) 今回予想	増減 ③－①	増減 ③－②	④2026年8月期 (第49期) 今回予想	増減 ④－③
営業収益	49,325 百万円	4,7450 百万円	5,1658 百万円	+2,333 百万円	+4,208 百万円	49,620 百万円	-2,037 百万円
不動産売却益	4,774 百万円	3,486 百万円	6,629 百万円	+1,855 百万円	+3,142 百万円	4,456 百万円	-2,173 百万円
営業費用	25,031 百万円	24,651 百万円	25,336 百万円	+304 百万円	+684 百万円	24,903 百万円	-432 百万円
(賃貸NOI*1：売却損益除く)	30,586 百万円	30,272 百万円	30,866 百万円	+279 百万円	+593 百万円	31,320 百万円	+453 百万円
営業利益	24,293 百万円	22,798 百万円	26,322 百万円	+2,029 百万円	+3,523 百万円	24,716 百万円	-1,605 百万円
営業外収益	48 百万円	35 百万円	33 百万円	-15 百万円	-2 百万円	37 百万円	+4 百万円
営業外費用	2,643 百万円	2,893 百万円	3,035 百万円	+391 百万円	+141 百万円	3,245 百万円	+209 百万円
経常利益	21,697 百万円	19,940 百万円	23,320 百万円	+1,622 百万円	+3,380 百万円	21,508 百万円	-1,811 百万円
当期純利益	21,697 百万円	19,939 百万円	23,319 百万円	+1,622 百万円	+3,380 百万円	21,508 百万円	-1,811 百万円
積立金繰入額	1,413 百万円	565 百万円	3,172 百万円	+1,758 百万円	+2,607 百万円	1,878 百万円	-1,293 百万円
積立金取崩額	- 百万円	1,125 百万円	1,085 百万円	+1,085 百万円	-39 百万円	869 百万円	-216 百万円
積立金残高*2	6,729 百万円	4,219 百万円	8,815 百万円	+2,086 百万円	+4,596 百万円	9,824 百万円	+1,008 百万円
分配金総額	20,283 百万円	20,499 百万円	21,233 百万円	+949 百万円	+733 百万円	20,499 百万円	-733 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	- 口
1口当たり分配金	2,820 円	2,850 円	2,952 円	+132 円	+102 円	2,850 円	-102 円
1口当たりFFO*3	3,202 円	3,146 円	3,182 円	-20 円	+36 円	3,213 円	+31 円
1口当たりペイアウトレシオ*4	88.1 %	90.6 %	92.8 %	+4.7 ポイント	+2.2 ポイント	88.7 %	-4.1 ポイント
資本的支出	5,078 百万円	7,252 百万円	7,211 百万円	+2,133 百万円	-40 百万円	6,122 百万円	-1,089 百万円
機能維持	4,790 百万円	7,239 百万円	7,121 百万円	+2,331 百万円	-118 百万円	5,972 百万円	-1,148 百万円
機能向上	287 百万円	12 百万円	90 百万円	-197 百万円	+77 百万円	149 百万円	+58 百万円
修繕費	951 百万円	802 百万円	1,244 百万円	+293 百万円	+442 百万円	802 百万円	-442 百万円
合計	6,029 百万円	8,054 百万円	8,456 百万円	+2,426 百万円	+401 百万円	6,924 百万円	-1,532 百万円
減価償却費	5,649 百万円	5,697 百万円	5,686 百万円	+36 百万円	-11 百万円	5,572 百万円	-114 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	- 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 2026年2月期（第48期）・2026年8月期（第49期）業績予想

第48期の主な変動要因（前期比）（百万円）

営業収益	+2,333
売却益*1	+1,855
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	+903
既存物件の賃貸事業収入	-424
賃料収入	+433
水光熱費収入	-161
その他賃貸事業収入	-696
駐車場収入	+22
違約金	-89
原状回復費収入	-281
イニシャル収益	-67
保険金収入	+14
その他	-83
匿名組合分配益、受取配当金	-212
営業費用（賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+304
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	-59
既存物件の賃貸事業費用	+404
給水光熱費	-187
修繕費	+301
その他賃貸事業費用	+290
建物管理委託費	-11
プロパティ・マネジメント報酬	+48
販売促進費	+81
支払手数料	-37
その他	+154
固定資産除却損	+54
販売費・一般管理費	-43
営業利益	+2,029
営業外収益	-15
営業外費用	+391
経常利益	+1,622
当期純利益	+1,622

*1： 2025年8月期（47期）：イオンモール札幌苗穂（20%）、イトーヨーカドー網島店（40%）、JMFビル神宮前01、JMFビル東陽町02、イオンモール鶴見緑地（50%）
2026年2月期（48期）：コナミスポーツクラブ京橋（50%）、イオンモール札幌苗穂（40%）、JMFビル赤坂01

*2： <取得>
2025年8月期（47期）：JMFレジデンス海老江、クロス向ヶ丘
2026年2月期（48期）：富士ソフトオフィス14物件、（仮称）JMFビル沖縄国際通り01、河原町オーバ（追加取得）
<売却>
2025年8月期（47期）：イオンモール札幌苗穂（20%）、イトーヨーカドー網島店（40%）、JMFビル神宮前01、JMFビル東陽町02、イオンモール鶴見緑地（50%）
2026年2月期（48期）：コナミスポーツクラブ京橋（50%）、イオンモール札幌苗穂（40%）、JMFビル赤坂01

第48期の主な変動要因（2025年4月21日公表予想比）（百万円）

営業収益	+4,208
売却益*1	+3,142
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	+955
既存物件の賃貸事業収入	+111
賃料収入	+62
水光熱費収入	-80
その他賃貸事業収入	+130
駐車場収入	+19
違約金	+12
原状回復費収入	+23
保険金収入	+25
その他	+50
営業費用（賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+684
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	+69
既存物件の賃貸事業費用	+508
給水光熱費	-109
修繕費	+454
その他賃貸事業費用	+163
公租公課	+18
建物管理委託費	+36
プロパティ・マネジメント報酬	-63
販売促進費	+83
その他	+55
固定資産除却損	+33
販売費・一般管理費	+108
営業利益	+3,523
営業外収益	-2
営業外費用	+142
経常利益	+3,380
当期純利益	+3,380

*1： コナミスポーツクラブ京橋（50%）、イオンモール札幌苗穂（40%）、JMFビル赤坂01
*2： <取得>
富士ソフトオフィス14物件、河原町オーバ（追加取得）
<売却>
JMFビル神宮前01、JMFビル東陽町02、イオンモール鶴見緑地（50%）、JMFビル赤坂01

第49期の主な変動要因（前期比）（百万円）

営業収益	-2,037
売却益*1	-2,173
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	-558
既存物件の賃貸事業収入	+693
賃料収入	+595
水光熱費収入	+159
その他賃貸事業収入	-61
駐車場収入	+13
違約金	-12
原状回復費収入	-21
イニシャル収益	-15
保険金収入	-25
その他	+26
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）	-432
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	-30
既存物件の賃貸事業費用	-443
給水光熱費	+191
修繕費	-429
その他賃貸事業費用	-206
公租公課	+104
建物管理委託費	-56
プロパティ・マネジメント報酬	-29
販売促進費	-110
支払手数料	+16
その他	-106
固定資産除却損	-24
販売費・一般管理費	+41
営業利益	-1,605
営業外収益	+4
営業外費用	+210
経常利益	-1,811
当期純利益	-1,811

*1： 2026年2月期（第48期）：イオンモール札幌苗穂（40%）、コナミスポーツクラブ京橋（50%）、JMFビル赤坂01
2026年8月期（第49期）：コナミスポーツクラブ京橋（50%）、イオンモール鶴見緑地（25%）、pivo和泉中央
*2： <取得>
2026年2月期（第48期）：富士ソフトオフィス14物件、（仮称）JMFビル沖縄国際通り01、河原町オーバ（追加取得）
<売却>
2026年2月期（第48期）：イオンモール札幌苗穂（40%）、コナミスポーツクラブ京橋（50%）、JMFビル赤坂01
2026年8月期（第49期）：コナミスポーツクラブ京橋（50%）、イオンモール鶴見緑地（25%）、pivo和泉中央

▶ ポートフォリオの成長のための売却に加え、トータルリターンの最大化を目的として、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

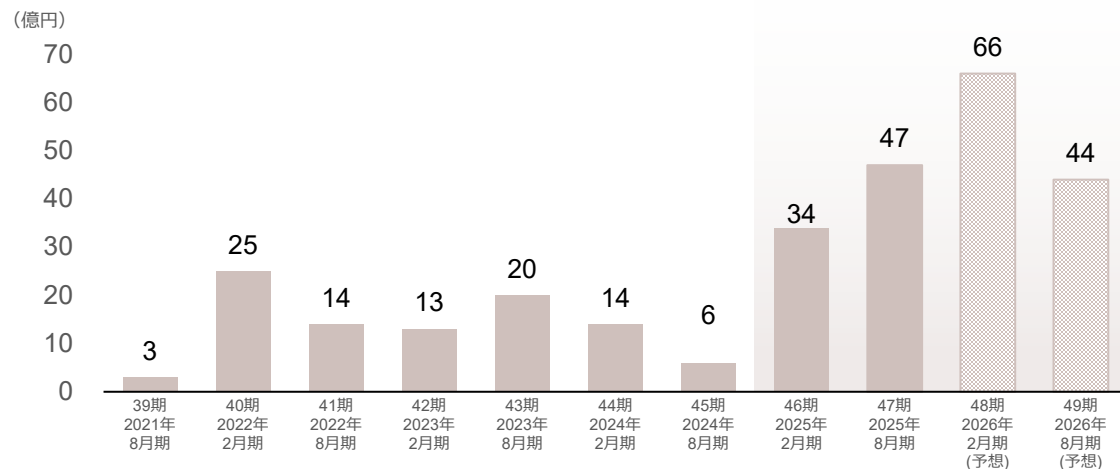
2 分配金向上（追加：2024年～）

含み益以上の売却益を獲得・還元

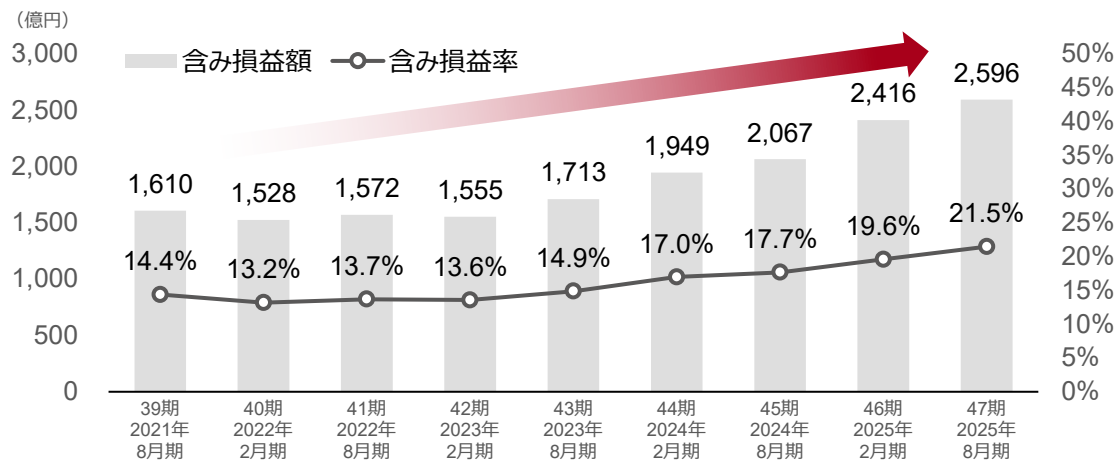
売却対象

- ・ 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〉



▼ 2021年の合併から
47期決算発表までの公表

▼ 公表済み日程

		2025	2026	2027	
		47期	48期	49期	50期
取得	取得価格累計*1				
	2,938億円				
	<div>商業523億円</div> <div>複合型483億円</div> <div>オフィス1,353億円</div> <div>住宅546億円</div> <div>ホテル32億円</div>				
譲渡	譲渡価格累計				
	1,622億円				
	<div>商業1,622億円</div>				
売却益	想定売却損益*2				
	約291億円				
		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%) 富士ソフト汐留ビル、富士ソフト汐留ANNEXビル 富士ソフト本社ビル 富士ソフト新名古屋ビル 富士ソフト新福岡ビル JMFビル大宮01、JMFビル名古屋錦01 富士ソフト門前仲町ビル、富士ソフト厚木ビル 富士ソフト大船ビル (底地) 富士ソフト我孫子ビル (底地) サイバーコム横浜本社ビル 富士ソフト東神奈川ビル 富士ソフト日立ビル (底地) 河原町オーパ (追加取得)		(仮称) 鎌倉市御成町プロジェクト
		計66億円	計719億円		32億円
		イオンモール札幌苗穂 (20%) イトーヨーカドー綱島店 (40%) JMFビル神宮前01 JMFビル東陽町02 イオンモール鶴見緑地 (50%)	イオンモール札幌苗穂 (40%) コナミスポーツクラブ京橋 (50%) JMFビル赤坂01	コナミスポーツクラブ京橋 (50%) イオンモール鶴見緑地 (25%) pivo和泉中央	
		計338億円	計151億円	計167億円	
		約47億円	約66億円	約44億円	
		48期以降確保済み売却益 約110億円			

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

Appendix 合併後の資産入替物件一覧（1/4）

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
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

*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（2/4）

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	
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		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
富士ソフト本社ビル	NEW	オフィス	17,780	23,000	5.0%	4.6%	2025年9月3日	48期
富士ソフト汐留ビル	NEW	オフィス	25,060	31,200	3.8%	3.2%	2025年9月3日	48期
富士ソフト新名古屋ビル	NEW	オフィス	7,100	10,400	5.4%	4.5%	2025年9月3日	48期
JMFビル名古屋錦01	NEW	オフィス	1,680	2,710	7.2%	6.8%	2025年9月3日	48期
富士ソフト門前仲町ビル	NEW	オフィス	1,560	2,500	4.3%	4.0%	2025年9月3日	48期
JMFビル大宮01	NEW	オフィス	2,000	2,840	6.5%	6.2%	2025年9月3日	48期
富士ソフト厚木ビル	NEW	オフィス	320	405	7.8%	6.9%	2025年9月3日	48期
富士ソフト我孫子ビル（底地）	NEW	オフィス	200	294	5.5%	5.5%	2025年9月3日	48期
富士ソフト新福岡ビル	NEW	オフィス	5,690	7,440	5.2%	4.0%	2025年9月3日	48期
富士ソフト汐留ANNEXビル	NEW	オフィス	3,280	4,460	4.1%	3.7%	2025年9月3日	48期
富士ソフト大船ビル（底地）	NEW	オフィス	300	358	4.0%	4.0%	2025年9月3日	48期
サイバーコム横浜本社ビル	NEW	オフィス	3,140	3,860	5.3%	4.9%	2025年9月3日	48期
富士ソフト東神奈川ビル	NEW	オフィス	500	546	5.8%	5.2%	2025年9月3日	48期
富士ソフト日立ビル（底地）	NEW	オフィス	43	59	6.0%	6.0%	2025年9月3日	48期
河原町オーパ（追加取得）	NEW	商業	790	892	3.4%	3.0%	2025年12月23日	48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		ホテル	3,200	3,910	5.3%	4.7%	2026年9月18日前後	50期
合計 51 物件			284,323	332,139				

*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（3/4）

私募リート投資口

資産名称	本投資法人における ポートフォリオ用途	取得価格 (百万円)	取得口数 (口)	保有比率 ¹	分配金利回り	取得日	
日神プライベートレジリート投資法人の投資口①	住宅	337	300	29.9%	9.3%	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	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	293,888	NOI利回り	4.3%	償却後NOI利回り	3.8%	

*1： 2025年8月末時点。

Appendix 合併後の資産入替物件一覧（4/4）

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
パロー勝川店（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	5,678	3,552	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	商業	25,600	25,600	22,016	3,416	2023年9月29日他	44/47/49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
イトーヨーカドー綱島	商業	9,000	5,130	4,286	4,652	2025年2月28日他	46～47期
JMFビル神宮前01	複合型	5,460	4,060	5,245	177	2025年7月11日	47期
JMFビル東陽町02	オフィス	10,100	7,900	9,789	152	2025年8月1日	47期
JMFビル赤坂01	オフィス	7,700	4,520	4,505	3,139	2025年10月31日	48期
pivo和泉中央	商業	6,600	6,290	4,868	1,684	2026年3月2日	49期
コナミスポーツクラブ京橋	商業	7,450	3,030	3,301	4,094	2025年9月30日他	48～49期
合計 21 物件		162,242	143,695	131,513	29,127		

*1： 譲渡公表時のプレスリリースに基づきます。
*2： 譲渡完了物件は譲渡日時時点の帳簿価額、その他は譲渡月時点の想定値を記載しています。
*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。

富士ソフト汐留ビル



所在地	東京都港区東新橋二丁目15番1号				
交通アクセス	都営地下鉄大江戸線、ゆりかもめ「汐留」駅から徒歩約5分				
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
延床面積	19,341.09㎡	築年数	1.6年	稼働率	99.2%
取得価格	25,060百万円	鑑定評価額	31,200百万円	含み益率	24.5%
NOI利回り	3.8%	償却後 NOI利回り	3.2%		

主要テナント（富士ソフト株式会社）との賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

富士ソフト汐留ANNEXビル



所在地	東京都港区東新橋二丁目16番2号				
交通アクセス	都営地下鉄大江戸線、ゆりかもめ「汐留」駅から徒歩約5分				
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
延床面積	3,487.46㎡	築年数	3.5年	稼働率	100.0%
取得価格	3,280百万円	鑑定評価額	4,460百万円	含み益率	36.0%
NOI利回り	4.1%	償却後 NOI利回り	3.7%		

テナントとの賃貸借契約内容

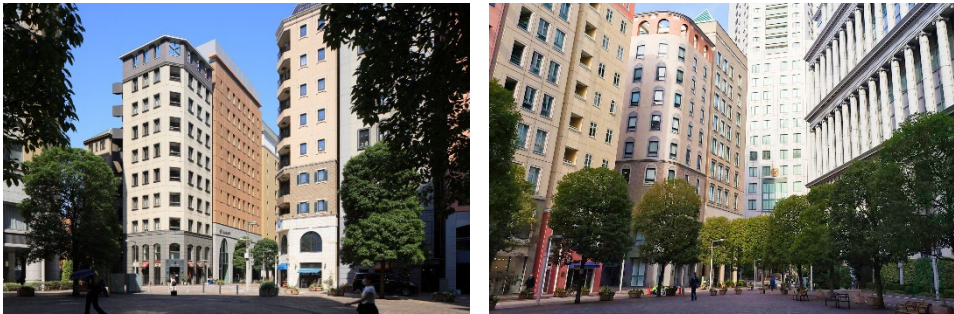
契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

富士ソフト汐留ビル・富士ソフト汐留ANNEXビル

周辺エリアのオフィスマーケット

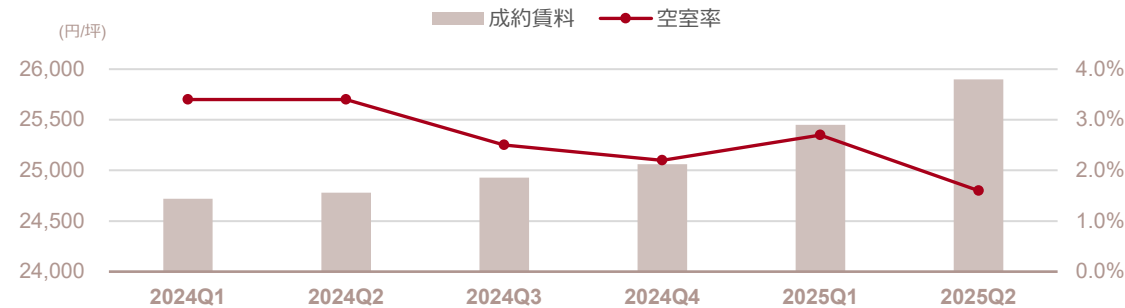
- ・ 汐留は、虎ノ門・霞ヶ関の官庁街や銀座に隣接し、丸の内・大手町等の都内主要ビジネスエリアへのアクセスにもすぐれ、良質なビジネスゾーンが形成されている。
- ・ 本2物件が所在する「イタリア街」と呼ばれる地区は、イタリアの街をイメージとした街づくりがなされ、意匠を凝らした外観の建物が建ち並び、特徴的な街並みを有している。

〈本2物件周辺の様子〉



- ・ 虎ノ門・汐留エリアの空室率は足元で1%台まで下落し、成約賃料も上昇傾向が続いている。

〈虎ノ門・汐留エリアの成約賃料・空室率推移*1〉



*1： シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

リースバック賃料・取得価格の妥当性

- ・ 本2物件の周辺オフィスの募集賃料は、20,000～30,000円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲付近に設定されており、妥当な水準。
- ・ 周辺エリアの空室率が低下し、賃料単価は上昇傾向であることから、今後のエリアのマーケット賃料の上昇に伴い、賃料改定時の賃料上昇が期待できる。
- ・ 周辺エリアのオフィスビルの直近の売買取引における取得利回りは3.0%前後であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

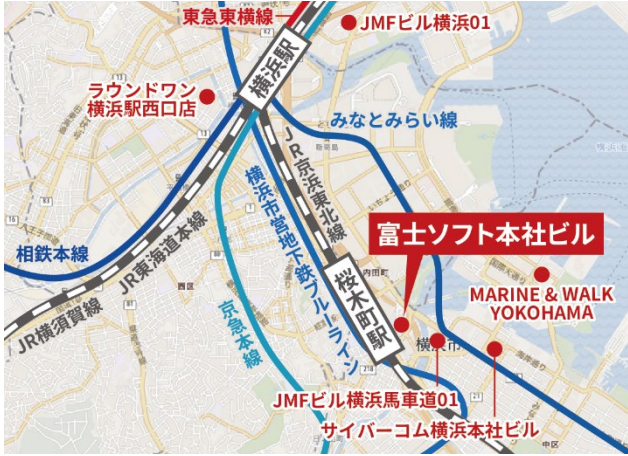
〈本物件周辺のオフィス募集賃料(築15年未満)〉

	富士ソフト 汐留ビル	富士ソフト 汐留ANNEXビル	Aビル	Bビル	Cビル
築年数	1.6年	3.5年	7.4年	9.2年	14.5年
基準階賃貸面積	約521坪	約87坪	約100坪	約210坪	約450坪
募集賃料	－	－	25,000円/坪	30,000円/坪	25,000円/坪

〈本物件周辺のオフィス募集賃料(築15年以上)〉

	Dビル	Eビル	Fビル	Gビル
築年数	19.2年	19.2年	21.4年	42.3年
基準階賃貸面積	約250坪	約750坪	約210坪	約250坪
募集賃料	20,000円/坪	22,000円/坪	25,000円/坪	25,000円/坪

富士ソフト本社ビル



所在地	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目100番1				
交通アクセス	JR京浜東北線・根岸線、横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅から徒歩約1分				
構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付21階建				
延床面積	26,829.91㎡	築年数	21.6年	稼働率	100.0%
取得価格	17,780百万円	鑑定評価額	23,000百万円	含み益率	29.4%
NOI利回り	5.0%	償却後 NOI利回り	4.6%		

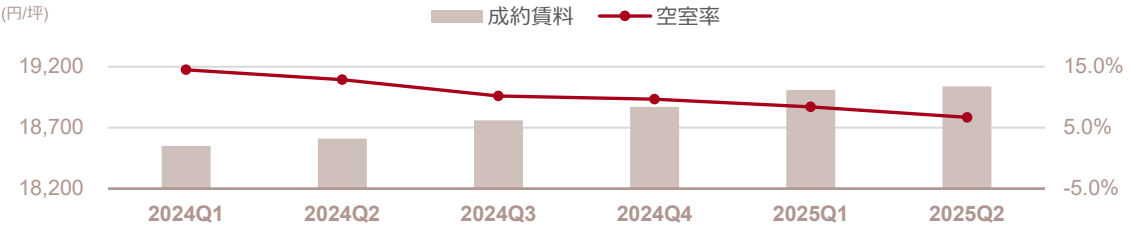
主要テナント（富士ソフト株式会社）との賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

周辺エリアのオフィスマーケット

- みなとみらいエリアは、近年再開発事業が進む中、東京本社から一部本社機能を移すケースや神奈川県下の自社ビルから移転するケースが見られる。
- みなとみらいエリアの空室率は再開発に伴う大量供給により、一時15%近くまで上がったものの、足元では6%台まで下落し、成約賃料も上昇傾向が続いている。

〈みなとみらいエリアの成約賃料・空室率推移*1〉



リースバック賃料・取得価格の妥当性

- 本物件の周辺オフィスの募集賃料は16,000～30,000円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲内に設定されており、妥当な水準。
- 周辺エリアの空室率は回復傾向で、賃料単価は上昇傾向であることから、今後のエリアのマーケット賃料の上昇に伴い、賃料改定時の賃料上昇が期待できる。
- 周辺エリアのオフィスビルの直近の売買取引における取得利回りは3.5%前後であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

〈本物件周辺のオフィス募集賃料〉

	本物件	Aビル	Bビル	Cビル	Dビル
築年数	21.6年	25.0年	28.3年	32.2年	15.6年
基準階賃貸面積	約263坪	約370坪	約470坪	約800坪	約310坪
募集賃料	—	30,000円/坪	16,000円/坪	28,000円/坪	23,000円/坪

*1： シーピーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

富士ソフト新名古屋ビル



所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目21番10号				
交通アクセス	各線「名古屋」駅から徒歩約7分				
構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付14階建				
延床面積	8,518.64㎡	築年数	2.7年	稼働率	100.0%
取得価格	7,100百万円	鑑定評価額	10,400百万円	含み益率	46.5%
NOI利回り	5.4%	償却後 NOI利回り	4.5%		

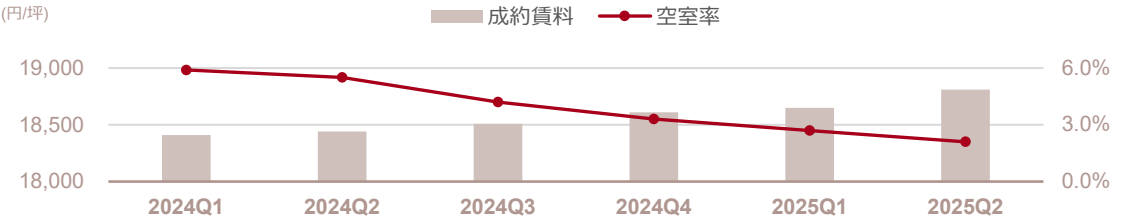
テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

周辺エリアのオフィスマーケット

- 名駅エリアは、2000年以降ハイグレードビルが複数竣工する等、総合駅であることの交通利便性も合わせ、名古屋ビジネスエリアの中心地として確立した地位を築いている。
- 名駅エリアの空室率は足元では2%台まで下落し、成約賃料も上昇傾向が続いている。

名駅エリアの成約賃料・空室率推移*1)



リースバック賃料・取得価格の妥当性

- 本物件の周辺オフィスの募集賃料は18,000～25,000円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲内に設定されており、妥当な水準。
- 周辺エリアの空室率は低下し、賃料単価は上昇傾向であることから、今後のエリアのマーケット賃料の上昇に伴い、賃料改定時の賃料上昇が期待できる。
- 周辺エリアのオフィスの直近の売買取引における取得利回りは3～4%水準であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

〈本物件周辺のオフィス募集賃料〉

	本物件	Aビル	Bビル	Cビル	Dビル
築年数	2.7年	14.5年	34.5年	17.5年	15.4年
基準階賃貸面積	約145坪	約120坪	約120坪	約190坪	約170坪
募集賃料	—	25,000円/坪	18,000円/坪	20,000円/坪	19,000円/坪

*1： シーピーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

富士ソフト新福岡ビル



所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目3番7号				
交通アクセス	各線「博多」駅から徒歩約7分				
構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建				
延床面積	8,394.40㎡	築年数	1.2年	稼働率	100.0%
取得価格	5,690百万円	鑑定評価額	7,440百万円	含み益率	30.8%
NOI利回り	5.2%	償却後 NOI利回り	4.0%		

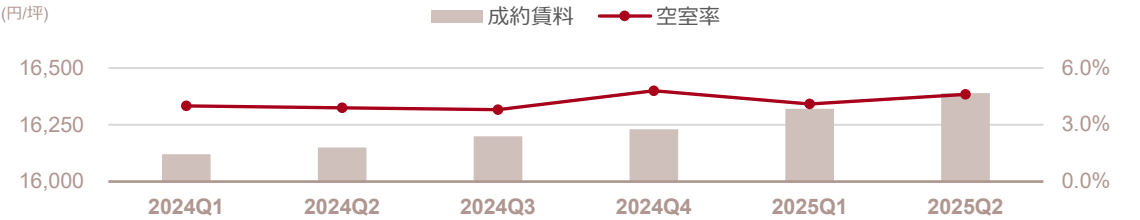
テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

周辺エリアのオフィスマーケット

- 福岡エリアは、天神ビックバンや博多コネクティッドなどの再開発が進み、新築オフィスの大量供給が進んだことから、足元ではエリアの空室率は4%台で推移している一方、成約賃料の上昇は継続している。
- 本物件が所在する博多駅東エリアは、福岡合同庁舎や中小規模のオフィスビルが集積し、地下鉄空港線を利用して天神地区や福岡空港へのアクセスに優れ、再開発が活発化しているエリア。

〈福岡エリアの成約賃料・空室率推移*1〉



リースバック賃料・取得価格の妥当性

- 本物件の周辺オフィスの募集賃料は17,000～18,500円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲付近に設定されており、妥当な水準。
- 周辺エリアの再開発に伴い、賃料単価は上昇傾向であることから、今後のエリアのマーケット賃料の上昇に伴い、賃料改定時の賃料上昇が期待できる。
- 周辺エリアのオフィスの直近の売買取引における取得利回りは4%台であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

〈本物件周辺のオフィス募集賃料〉

	本物件	Aビル	Bビル	Cビル	Dビル
築年数	1.2年	33.4年	30.7年	20.1年	4.3年
基準階賃貸面積	約223坪	約280坪	約290坪	約310坪	約290坪
募集賃料	—	18,000円/坪	18,500円/坪	18,000円/坪	17,000円/坪

*1： シーピーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

サイバーコム横浜本社ビル



所在地	神奈川県横浜市中区本町四丁目34番他				
交通アクセス	横浜高速鉄道みなとみらい線「馬車道」駅から徒歩約1分				
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建				
延床面積	6,275.49㎡	築年数	32.2年	稼働率	100.0%
取得価格	3,140百万円	鑑定評価額	3,860百万円	含み益率	22.9%
NOI利回り	5.3%	償却後 NOI利回り	4.9%		

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	4年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	可	賃料改定(改定期)	なし ^{*1}

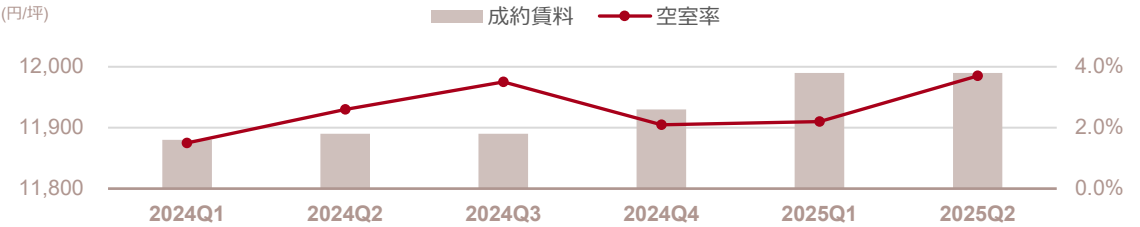
^{*1}： 合意解約以降、賃借人が本契約の賃貸借対象の全部又は一部に継続入居を希望する場合、賃貸人及び賃借人は契約期間を最大10年とする新たな定期建物賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を締結することができるものとされています。
なお、再契約の賃料は、当初の契約の賃料単価を基準に当該契約締結時点から再契約締結時点までの周辺マーケット賃料の変動率を参考にして決定するものとされています。

^{*2}： シービーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

周辺エリアのオフィスマーケット

- ・ 関内エリアは、横浜市役所や神奈川県庁、横浜地方裁判所等が所在し、大通り沿いにオフィスビルが集積するエリア。
- ・ 空室率は3%前後で安定的に推移している一方、成約賃料はゆるやかに上昇している。

〈関内エリアの成約賃料・空室率推移^{*2}〉



リースバック賃料・取得価格の妥当性

- ・ 本物件の周辺オフィスの募集賃料は15,000～18,000円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲付近に設定されており、妥当な水準。
- ・ 周辺エリアのオフィスビルの直近の売買取引における取得利回りは3.5%前後であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

〈本物件周辺のオフィス募集賃料〉

	本物件	JMFビル 横浜馬車道 01	Aビル	Bビル	Cビル
築年数	32.2年	22.6年	37.5年	18.0年	1.4年
基準階賃貸面積	約158坪	約300坪	約240坪	約220坪	約180坪
募集賃料	—	18,000円/坪	15,500円/坪	15,000円/坪	15,000円/坪

JMFビル大宮01



所在地	埼玉県さいたま市大宮区仲町二丁目26番1				
交通アクセス	各線「大宮」駅から徒歩約3分				
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
延床面積	3,497.20㎡	築年数	33.5年	稼働率	100.0%
取得価格	2,000百万円	鑑定評価額	2,840百万円	含み益率	42.0%
NOI利回り	6.5%	償却後 NOI利回り	6.2%		

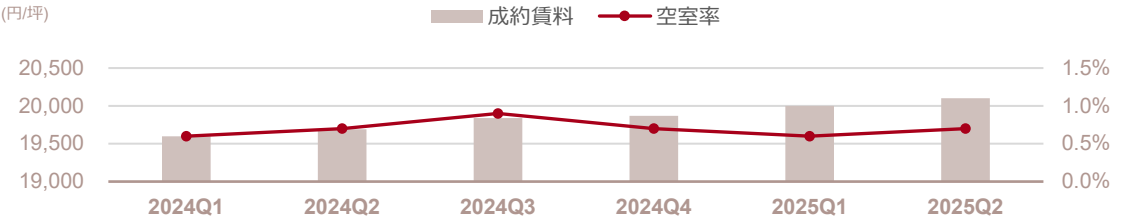
主要テナント（富士ソフト株式会社）との賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	可(2年経過時のみ)	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(5・8年経過時)

周辺エリアのオフィスマーケット

- 本物件の最寄りである大宮駅は、東北新幹線、上越・北陸新幹線、JR在来線、東武鉄道、埼玉新都市交通等の複数路線が入る大型ターミナル駅であり、さいたまエリアで最もオフィスの集積が進んでいる。
- 交通利便性が高いことで、オフィス需要が高いエリアである一方、新規供給がほとんどないことから、築年数が経過した物件への入居も進んで空室率は1%を下回って推移し、成約賃料も上昇している。

〈大宮エリアの成約賃料・空室率推移*1〉



リースバック賃料・取得価格の妥当性

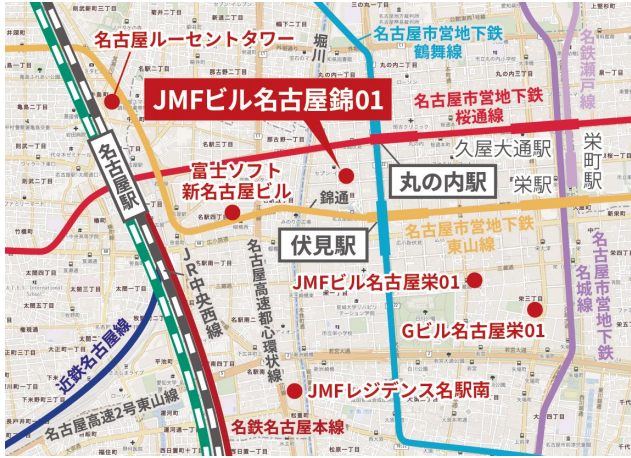
- 本物件の周辺オフィスの募集賃料は18,000～19,500円/坪である一方、リースバック賃料単価は同範囲付近に設定されており、妥当な水準。
- 今後のマーケット賃料の上昇に伴い、賃料改定時の賃料上昇が期待できる。
- 周辺エリアのオフィスの直近の売買取引における取得利回りは3%後半～4%前半であり、本物件の取得価格は妥当な水準。

〈本物件周辺のオフィス募集賃料〉

	本物件	Aビル	Bビル	Cビル	Dビル
築年数	33.5年	25.9年	39.3年	28.6年	32.6年
基準階賃貸面積	約96坪	約110坪	約190坪	約190坪	約230坪
募集賃料	—	19,500円/坪	18,000円/坪	18,000円/坪	19,500円/坪

*1： シーピーアールイー株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

JMFビル名古屋錦01



所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番26号				
交通アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約4分				
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺9階建				
延床面積	4,276.27㎡	築年数	26.4年	稼働率	48.9%
取得価格	1,680百万円	鑑定評価額	2,710百万円	含み益率	61.3%
NOI利回り	7.2%	償却後 NOI利回り	6.8%		

富士ソフト門前仲町ビル



所在地	東京都江東区福住一丁目8番7号				
交通アクセス	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩約7分				
構造・階数	本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 別棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建				
延床面積	4,485.45㎡	築年数	34.4年	稼働率	100.0%
取得価格	1,560百万円	鑑定評価額	2,500百万円	含み益率	60.3%
NOI利回り	4.3%	償却後 NOI利回り	4.0%		

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

富士ソフト東神奈川ビル

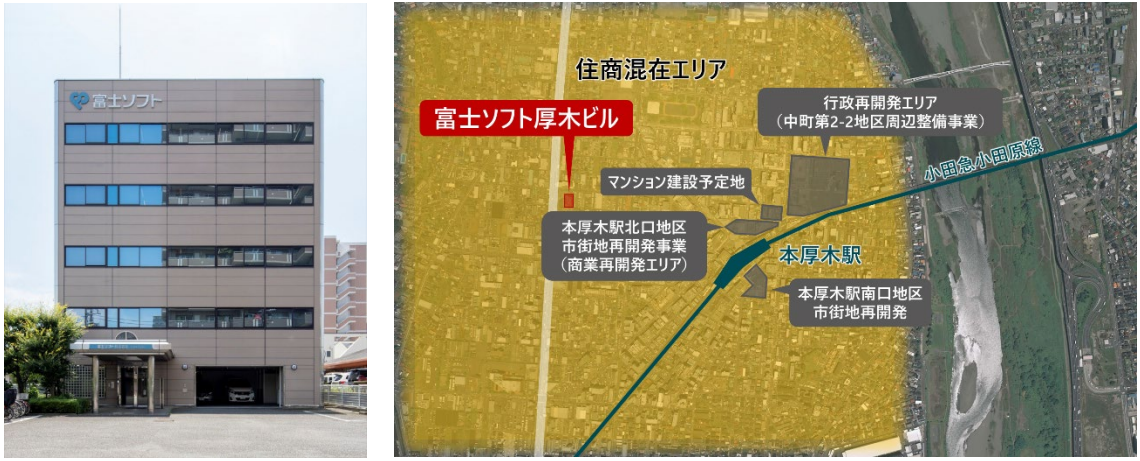


所在地	神奈川県横浜市神奈川区西神奈川一丁目10番10他				
交通アクセス	JR京浜東北線・横浜線「東神奈川」駅から徒歩約4分				
構造・階数	鉄骨造陸屋根7階建				
延床面積	1,261.04㎡	築年数	34.5年	稼働率	100.0%
取得価格	500百万円	鑑定評価額	546百万円	含み益率	9.2%
NOI利回り	5.8%	償却後 NOI利回り	5.2%		

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	可(1年前予告)	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

富士ソフト厚木ビル



所在地	神奈川県厚木市栄町一丁目7番16号				
交通アクセス	小田急電鉄小田原線「本厚木」駅から徒歩約12分				
構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建				
延床面積	2,003.97㎡	築年数	29.6年	稼働率	100.0%
取得価格	320百万円	鑑定評価額	405百万円	含み益率	26.6%
NOI利回り	7.8%	償却後 NOI利回り	6.9%		

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可	賃料改定(改定期)	オフィス賃料指数連動(3年毎)

富士ソフト大船ビル（底地）



所在地	神奈川県鎌倉市岡本二丁目943番3他		
交通アクセス	JR東海道本線・横須賀線、湘南モノレール「大船」駅から徒歩約12分		
取得価格	300百万円	鑑定評価額	358百万円
含み益率	19.3%	稼働率	100.0%
土地面積	917.38㎡	築年数	-
NOI利回り	4.0%	償却後NOI利回り	4.0%

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	事業用定期借地権設定契約
中途解約	可(1.5年前予告)	賃料改定(改定期)	路線価連動(3年毎)

富士ソフト我孫子ビル（底地）



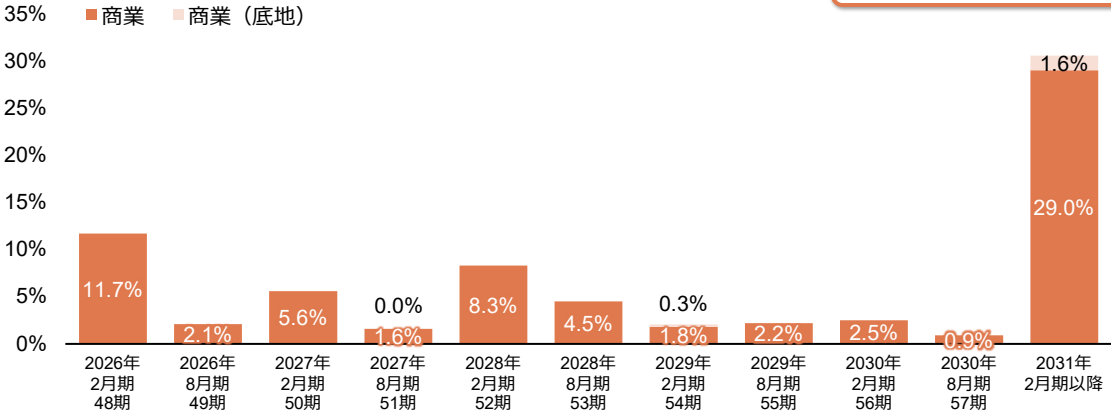
所在地	千葉県我孫子市柴崎台一丁目14番1号		
交通アクセス	JR常磐線「天王台」駅から徒歩約5分		
取得価格	200百万円	鑑定評価額	294百万円
含み益率	47.0%	稼働率	100.0%
土地面積	1,041.30㎡	築年数	-
NOI利回り	5.5%	償却後NOI利回り	5.5%

テナントとの賃貸借契約内容

契約期間	10年	契約種類	事業用定期借地権設定契約
中途解約	可(4年経過時1年前予告)	賃料改定(改定期)	路線価連動(3年毎)

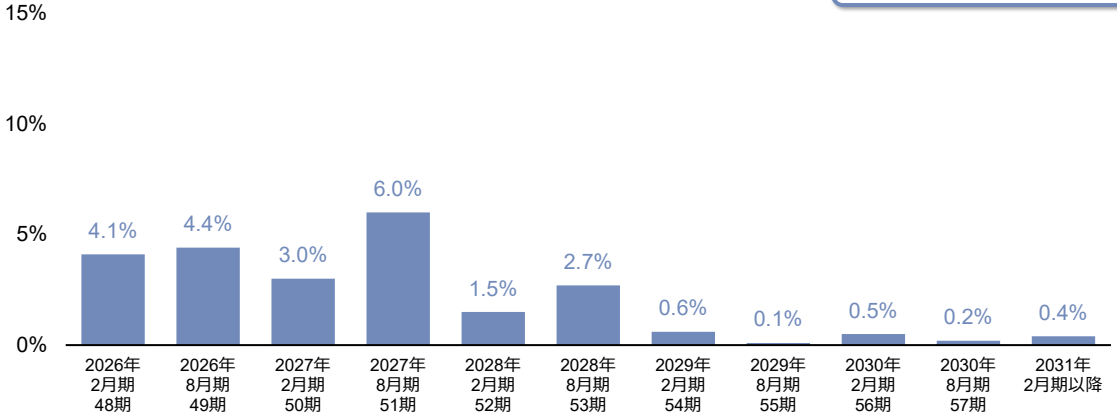
テナントの賃貸借契約満了時期（商業）*1

平均賃貸借残存期間*2
3.2年

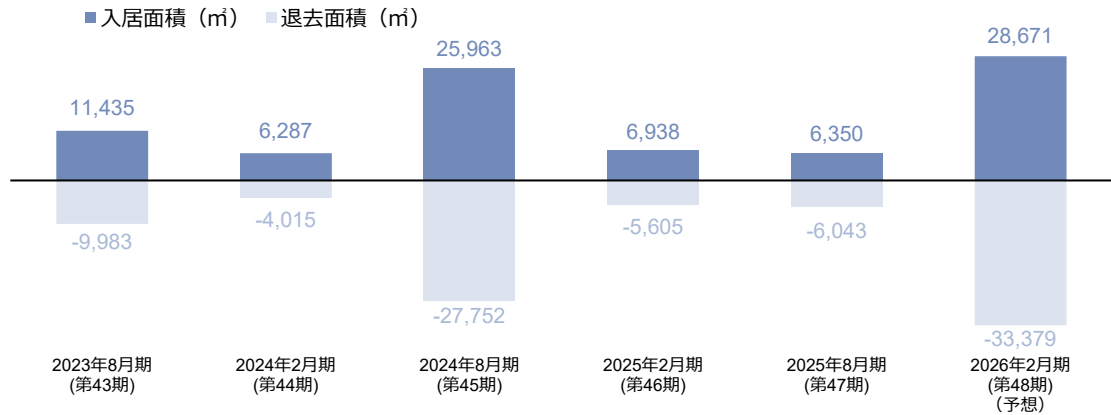


テナントの賃貸借契約満了時期（オフィス）*1

平均賃貸借残存期間*2
1.6年



オフィス区画の入退去面積の推移



賃料ギャップの分布（契約賃料ベース）

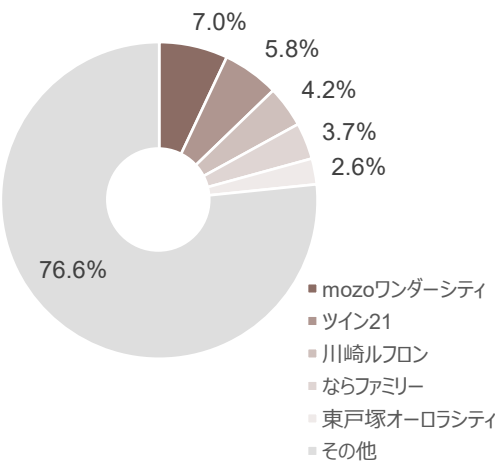
	エリア別			
	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他
商業	-8.9%	-14.1%	-9.4%	-5.5%
オフィス	-7.4%	-16.5%	-15.3%	
住宅	-4.7%	-3.7%	-4.8%	

商業	用途別			
	ハイストリート	ターミナル駅周辺	住宅地周辺	郊外
商業	-14.7%	-8.2%	-7.1%	-5.0%

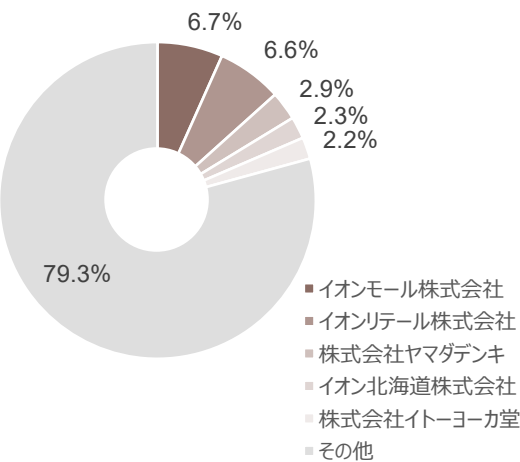
*1： 2025年8月31日時点の年間賃料ベース。
*2： 契約件数ベース。

Appendix テナントの分散状況

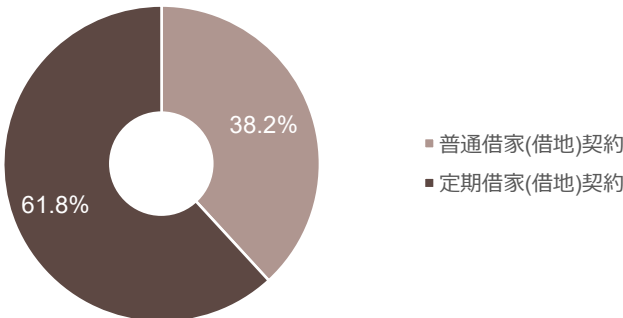
物件規模別*1



テナント別*1



契約種類別*1



テナントの業種分類*1

	業種	賃料構成比
ダイレクリース	住生活用品	14.9%
	ファッション	13.1%
	レストラン・カフェ	4.7%
	エンターテインメント	4.4%
	食料品	3.2%
	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	1.8%
	ダイレクリース合計	46.1%
	ショッピングセンター	13.0%
マスターリース	GMS	5.9%
	百貨店	3.4%
	底地	1.9%
	その他	1.3%
	マスターリース合計	25.4%
商業テナント合計		71.5%
オフィステナント	サービス業	5.6%
	製造業	3.7%
	情報通信業	4.1%
	金融・保険業	3.2%
	卸売・小売業	2.3%
	不動産業	1.7%
	運輸業	1.3%
	建設業	0.8%
	電気・ガス・熱供給・水道業	0.8%
	その他	0.5%
	飲食業	0.1%
	オフィステナント合計	24.2%
住居テナント	住居テナント	3.1%
	ホテルテナント	1.2%

*1： 2025年8月31日時点の年間賃料ベース

	(百万円)									
	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)	2025年8月期 (第47期)
物件数	102件	126件	128件	127件	128件	132件	133件	141件	146件	145件
取得価格	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	1,262,059
帳簿価額	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	1,209,675
鑑定評価額	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	1,469,367
含み損益	162,578	161,003	152,815	157,246	155,545	171,343	194,951	206,726	241,679	259,691
賃貸NOI*1	20,948	27,163	27,094	27,011	27,033	26,661	27,060	27,509	29,269	30,586
減価償却費	5,399	6,148	6,023	5,975	5,807	5,781	5,664	5,552	5,609	5,649
不動産賃貸事業利益*1	15,549	21,014	21,071	21,035	21,226	20,879	21,395	21,957	23,660	24,937
資本的支出	1,517	2,785	2,901	3,045	3,306	3,476	4,389	5,241	5,108	5,078
NOI利回り	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%	4.5%	4.3%	4.4%	4.4%	4.5%	4.7%
償却後NOI利回り	3.6%	3.6%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%	3.5%	3.6%	3.8%
稼働率	99.6%	99.1%	98.5%	99.1%	99.2%	99.2%	99.3%	99.3%	98.4%	99.4%

	(百万円)									
	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)	2025年8月期 (第47期)
営業収益	30,518	40,360	40,598	41,112	41,332	41,405	40,879	40,836	46,315	49,325
営業利益	13,505	15,560	18,808	17,694	17,887	18,054	18,026	17,798	22,117	24,293
経常利益	11,897	13,549	16,924	15,723	15,965	16,052	16,016	15,696	19,800	21,697
当期純利益	11,896	13,549	16,924	15,722	15,964	16,051	16,016	15,696	19,799	21,697
出資総額	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	431,544	431,544
純資産額	433,967	623,671	624,859	624,776	625,221	625,077	625,358	624,300	647,917	649,380
総資産額	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	1,329,366
発行済投資口数	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	7,192,809口
1口当たり純資産	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	90,281円
1口当たりNAV*2	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	123,500円

注： 2021年2月期までは、旧日本リテールファンド投資法人の数値になります。

*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。

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（住宅地周辺）	千葉県我孫子市	1994年10月	2003年3月他	10,322	0.8	38,881.75	50	99.3
10003	イトーヨーカドー八柱店	商業（住宅地周辺）	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（ハイストリート）	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
10007	ビックカメラ立川店	商業（ターミナル駅周辺）	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（住宅地周辺）	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	西友ひびのヶ丘店	商業（住宅地周辺）	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（ハイストリート）	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（住宅地周辺）	神奈川県横浜市戸塚区	1999年9月	2006年3月	50,500	4.0	109,406.91	5	100.0
10016	Gビル神宮前06	商業（ハイストリート）	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（ハイストリート）	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（郊外型商業）	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（ハイストリート）	東京都渋谷区	2004年11月	2010年3月	9,400	0.7	4,158.53	23	96.9
10024	Gビル南池袋01	商業（ハイストリート）	東京都豊島区	1974年10月	2010年3月	5,800	0.5	5,232.59	8	100.0
10025	幕張プラザ	商業（郊外型商業）	千葉県千葉市花見川区	1998年3月	2011年9月	5,700	0.5	24,505.37	5	100.0
10026	アーバンテラス神宮前	商業（ハイストリート）	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（ターミナル駅周辺）	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（住宅地周辺）	東京都板橋区	2006年4月	2011年9月	2,400	0.2	14,828.74	1	100.0
10029	アーカンジェル代官山（底地）	商業（ハイストリート）	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（ハイストリート）	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（ターミナル駅周辺）	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（ターミナル駅周辺）	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	11	100.0
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	2.4	49,203.94	66	100.0
10037	JMFビル渋谷01	複合型	東京都渋谷区	2013年4月	2014年3月	3,230	0.3	1,630.03	2	100.0

注： 2025年8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 （%）
10038	Gビル表参道02	商業（ハイストリート）	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（ハイストリート）	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（ハイストリート）	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（ターミナル駅周辺）	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	90.0
10043	Gビル秋葉原01	商業（ターミナル駅周辺）	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（ターミナル駅周辺）	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（ターミナル駅周辺）	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（ターミナル駅周辺）	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（ハイストリート）	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（ハイストリート）	東京都港区	2009年8月	2018年10月	12,200	1.0	1,373.46	6	100.0
10050	JMFビル神宮前02	複合型	東京都渋谷区	1998年6月	2018年12月	2,490	0.2	802.40	3	100.0
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	商業（住宅地周辺）	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（郊外）	千葉県柏市	2000年9月	2019年4月	5,520	0.4	20,437.36	1	100.0
10053	JMFビル神宮前03	複合型	東京都渋谷区	2004年3月	2019年7月	7,000	0.6	1,127.08	6	100.0
10054	マチノマ大森	商業（住宅地周辺）	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（ターミナル駅周辺）	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	1.9	24,485.71	11	84.3
10059	JMFビル渋谷02	オフィス	東京都渋谷区	2010年3月	2021年3月	19,600	1.6	6,379.66	5	100.0
10060	JMFビル渋谷03	オフィス	東京都渋谷区	2009年10月	2021年3月	17,000	1.3	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
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
10065	JMFビル笹塚01	オフィス	東京都渋谷区	1995年3月	2021年3月	9,110	0.7	8,313.04	15	91.1

注： 2025年8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 (%)
10066	JMFビル上野01	オフィス	東京都台東区	1993年11月	2021年3月	8,690	0.7	6,858.16	7	100.0
10067	JMFビル横浜01	オフィス	神奈川県横浜市神奈川区	1994年3月	2021年3月	8,260	0.7	12,718.10	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	0.4	2,544.21	10	100.0
10069	JMFビル神田01	オフィス	東京都千代田区	1989年5月	2021年3月	4,250	0.3	3,145.67	8	100.0
10070	JMFビル江戸川橋01	オフィス	東京都文京区	1992年9月	2021年3月	3,740	0.3	3,434.93	5	100.0
10071	JMFビル東日本橋01	オフィス	東京都中央区	1988年3月	2021年3月	3,200	0.3	3,254.74	9	100.0
10072	JMFビル市ヶ谷01	複合型	東京都千代田区	2004年10月	2021年4月	20,935	1.7	10,372.27	27	98.3
10073	JMFビル広尾01	複合型	東京都港区	2007年11月	2021年10月	10,000	0.8	4,212.41	35	96.6
10074	JMFビル船橋01	複合型	千葉県船橋市	2021年9月	2021年11月	5,000	0.4	2,865.76	7	100.0
10075	JMFビル赤坂02	オフィス	東京都港区	2011年2月	2021年12月	42,428	3.4	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	39	95.2
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	0.2	1,487.13	60	97.3
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	44	100.0
10079	JMFビル中野01	複合型	東京都中野区	1991年9月	2023年3月	4,000	0.3	3,023.17	7	100.0
10080	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	73	100.0
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	0.3	4,029.52	109	99.0
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	55	95.3
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	175	96.7
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	73	91.1
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	32	90.4
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	44	96.9
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	71	97.8
10089	Gビル神宮前10	商業（ハイストリート）	東京都渋谷区	2012年5月	2024年10月	7,020	0.6	2,721.27	1	100.0
10090	JMFビル横浜港北01	複合型	神奈川県横浜市都筑区	2013年9月	2024年10月	5,477	0.4	8,894.18	41	97.1
10091	ユニモちはら台	商業（住宅地周辺）	千葉県市原市	2007年8月	2024年10月	30,000	2.4	47,752.12	156	99.7
10092	クロス向ヶ丘	<div>NEW</div> 商業（住宅地周辺）	神奈川県川崎市	2023年11月	2025年4月	4,800	0.4	6,771.29	14	100.0

注： 2025年8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 （%）
20002	京都ファミリー	商業（住宅地周辺）	京都府京都市右京区	1982年11月	2005年12月	5,340	0.4	19,527.34	53	98.8
20003	河原町オーバ	商業（ハイストリート）	京都府京都市中京区	1998年11月	2006年9月	18,500	1.5	18,848.20	1	100.0
20004	イオンモール鶴見緑地	商業（住宅地周辺）	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月	2006年11月他	7,475	0.6	138,538.63	1	100.0
20005	イオンモール伊丹	商業（住宅地周辺）	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（郊外）	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（郊外）	兵庫県神戸市北区	2006年11月	2010年3月	10,920	0.9	128,050.62	1	100.0
20009	ライフ下寺店（底地）	商業（住宅地周辺）	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（住宅地周辺）	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（ハイストリート）	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（ハイストリート）	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（ハイストリート）	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（郊外）	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（郊外）	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（郊外）	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（住宅地周辺）	大阪府大阪市東淀川区	1980年5月	2013年10月	3,900	0.3	12,728.78	30	99.6
20018	ラウンドワン京都河原町店	商業（ハイストリート）	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（ハイストリート）	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（住宅地周辺）	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（ターミナル駅周辺）	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	0.8	3,529.51	11	92.8
20025	Gビル心斎橋04	商業（ハイストリート）	大阪府大阪市中央区	2000年7月	2015年10月他	3,170	0.3	1,610.63	5	100.0
20026	JMFビル京都河原町01	複合型	京都府京都市中京区	2010年9月	2016年3月	2,180	0.2	2,407.32	4	100.0
20027	JMFビル御堂筋01	複合型	大阪府大阪市中央区	2007年3月	2017年3月	9,975	0.8	2,393.40	2	100.0
20028	Gビル神戸三宮01	商業（ハイストリート）	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
20030	Gビル御堂筋02	商業（ハイストリート）	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	4.7	85,084.90	114	94.0

注： 2025年8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 (%)
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（ターミナル駅周辺）	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	99.3
20038	Gビル心斎橋05	商業（ハイストリート）	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	69	98.8
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	83	98.8
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	73	96.9
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	60	100.0
20044	JMFビル大阪福島02	オフィス	大阪府大阪市福島区	1995年4月	2024年10月	14,600	1.2	14,763.67	22	100.0
20045	JMFレジデンス海老江	NEW 住宅	大阪府大阪市福島区	2024年8月	2025年4月	1,860	0.1	2,215.64	98	100.0
30001	イオン八事	商業（住宅地周辺）	愛知県名古屋市中区	1993年9月	2005年6月	3,698	0.3	63,810.69	2	100.0
30002	mozoワンダーシティ	商業（住宅地周辺）	愛知県名古屋市中区	2007年8月	2011年10月他	55,480	4.4	86,392.12	219	99.2
30003	Gビル名古屋栄01	商業（ハイストリート）	愛知県名古屋市中区	2014年8月	2014年12月	1,900	0.2	784.97	4	100.0
30004	パロー勝川店（底地）	商業（住宅地周辺）	愛知県春日井市	-	2017年10月	3,175	0.3	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	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（郊外）	奈良県奈良市	1992年11月	2003年3月他	34,875	2.8	83,319.91	107	99.7
90002	イオンモール札幌苗穂	商業（郊外）	北海道札幌市東区	2003年6月	2004年3月	3,704	0.3	74,625.52	1	100.0
90003	イオン那覇ショッピングセンター	商業（住宅地周辺）	沖縄県那覇市	1993年10月	2005年6月他	10,830	0.9	79,090.48	1	100.0
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	商業（郊外）	栃木県小山市	2007年3月	2007年8月他	10,709	0.8	60,171.65	64	99.0
90005	イオンモール札幌発寒	商業（住宅地周辺）	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（郊外）	長崎県長崎市	2000年10月	2011年9月	2,475	0.2	12,115.09	2	100.0
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	商業（郊外）	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

注： 2025年8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 (%)
90008	ラウンドワン広島店	商業（ターミナル駅周辺）	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（ターミナル駅周辺）	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（ハイストリート）	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（ターミナル駅周辺）	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	90.3
90013	Gビル天神西通り02	商業（ハイストリート）	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	13,098.71	84	95.7
90015	ドーミーイン博多祇園	ホテル	福岡県福岡市博多区	2009年1月	2021年3月	4,440	0.4	5,554.91	2	100.0
90016	JMFレジデンス千早	住宅	福岡県福岡市東区	2006年10月	2022年1月	3,280	0.3	10,331.46	147	97.7
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	複合型	長野県北佐久郡軽井沢町	-	2023年2月	499	0.0	11,315.43	1	100.0
ポートフォリオ合計/平均			145物件			1,262,059	100	2,614,446.86	3,272	99.4

注： 2025年8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								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減
10001	あびこショッピングプラザ	9,091	4,408	13,500	13,500	-	4.7%	4.7%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
10003	イトーヨーカドー八柱店	1,187	682	1,870	1,870	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
10004	JMFビル代官山02	1,171	448	1,620	1,620	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.8%	3.8%	-
10005	ジャイル	21,606	11,893	33,400	33,500	100	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
10007	ビックカメラ立川店	13,347	9,152	22,400	22,500	100	4.7%	4.7%	-	4.0%	4.0%	-	4.9%	4.9%	-
10008	イオン板橋ショッピングセンター	10,280	2,719	13,000	13,000	-	5.1%	5.2%	0.1%	4.7%	4.8%	0.1%	5.4%	5.5%	0.1%
10009	JMFビル北青山01	908	791	1,700	1,700	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
10011	西友ひばりヶ丘店	4,393	4,306	8,690	8,700	10	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.5%	5.5%	-
10012	JMFビル自由が丘01 (A館)	2,616	2,643	3,490	3,490	-	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	3,816	993	4,800	4,810	10	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10014	東戸塚オーロラシティ	43,272	1,227	44,500	44,500	-	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
10016	Gビル神宮前06	2,314	685	2,970	3,000	30	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10017	Gビル神宮前01	3,368	1,261	4,630	4,630	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-	3.1%	3.1%	-
10020	イオンモールむさし村山	23,260	8,539	31,800	31,800	-	4.7%	4.7%	-	4.2%	4.2%	-	4.8%	4.8%	-
10021	ラ・ポルト青山	8,974	1,825	10,800	10,800	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10024	Gビル南池袋01	6,197	4,702	10,900	10,900	-	3.8%	3.8%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
10025	幕張プラザ	5,134	1,915	7,040	7,050	10	4.9%	4.9%	-	4.9%	4.9%	-	5.1%	5.1%	-
10026	アーバンテラス神宮前	2,644	2,675	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	2,182	1,167	3,350	3,350	-	4.3%	4.3%	-	4.3%	4.3%	-	4.5%	4.5%	-
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,099	1,140	3,240	3,240	-	4.3%	4.3%	-	4.3%	4.3%	-	4.5%	4.5%	-
10029	アーカンジェル代官山（底地）	1,012	797	1,640	1,810	170	-	-	-	3.2%	3.2%	-	-	-	-
10030	Gビル表参道01	5,730	7,769	13,500	13,500	-	2.5%	2.5%	-	2.3%	2.3%	-	2.6%	2.6%	-
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	3,649	1,920	5,570	5,570	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-
10032	Gビル三軒茶屋01	3,566	4,323	7,260	7,890	630	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.8%	3.8%	-

注： 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/ir/library.html>）からご覧いただけます。以下同じです。
なお、JMFビル赤坂01及びpivo和泉中央における2025年8月の数値については、2025年7月18日を価格時点とする鑑定評価書における数値を記載しています。

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								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減
10035	コリーヌ馬事公苑	3,251	1,288	4,450	4,540	90	3.6%	3.6%	-	3.3%	3.3%	-	3.8%	3.8%	-
10036	川崎ルフロン	35,146	9,853	45,000	45,000	-	4.0%	4.0%	-	4.0%	4.0%	-	4.2%	4.2%	-
10037	JMFビル渋谷01	2,998	2,101	5,000	5,100	100	3.2%	3.1%	-0.1%	3.0%	2.9%	-0.1%	3.3%	3.2%	-0.1%
10038	Gビル表参道02	17,697	4,702	22,200	22,400	200	2.6%	2.6%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
10039	Gビル吉祥寺01	3,495	584	4,080	4,080	-	3.7%	3.7%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10040	Cute Cube原宿	8,398	3,001	9,170	11,400	2,230	3.0%	3.0%	-	2.7%	2.7%	-	3.0%	3.0%	-
10041	Gビル上野01	3,400	579	3,990	3,980	-10	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
10042	JMFビル高田馬場01	5,925	1,974	7,750	7,900	150	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10043	Gビル秋葉原01	5,067	3,152	8,170	8,220	50	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.6%	3.6%	-
10044	Gビル秋葉原02	2,436	-116	2,320	2,320	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
10045	Gビル吉祥寺02	14,878	1,521	16,400	16,400	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
10046	JMFビル銀座中央通り01	12,894	1,505	14,050	14,400	350	2.5%	2.5%	-	2.3%	2.3%	-	2.5%	2.5%	-
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,297	1,502	11,800	11,800	-	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10048	Gビル神宮前07	2,022	617	2,640	2,640	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10049	Gビル南青山03	12,242	-542	11,700	11,700	-	2.9%	2.9%	-	2.5%	2.5%	-	2.9%	2.9%	-
10050	JMFビル神宮前02	2,586	-396	2,170	2,190	20	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	2,332	677	3,010	3,010	-	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-	4.5%	4.5%	-
10052	m-シティ柏	5,634	465	6,100	6,100	-	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
10053	JMFビル神宮前03	7,079	180	7,260	7,260	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10054	マチノマ大森	8,716	1,203	9,900	9,920	20	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.0%	4.0%	-
10055	JMFビル代官山01	3,239	680	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	28,927	372	29,300	29,300	-	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
10057	JMFビル横浜馬車道01	23,944	1,355	25,300	25,300	-	3.8%	3.8%	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-
10058	JMFビル川崎01	23,801	-1,401	22,400	22,400	-	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
10059	JMFビル渋谷02	19,442	457	19,600	19,900	300	2.9%	2.9%	-	2.7%	2.7%	-	3.1%	3.1%	-

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								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減
10060	JMFビル渋谷03	16,862	437	17,300	17,300	-	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.8%	2.8%	-
10061	JMFビル東陽町01	11,525	-925	10,400	10,600	200	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10062	OMO3東京赤坂	7,811	478	8,290	8,290	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,509	290	10,800	10,800	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
10065	JMFビル笹塚01	9,093	336	9,220	9,430	210	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10066	JMFビル上野01	8,743	506	8,650	9,250	600	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10067	JMFビル横浜01	8,170	2,229	9,520	10,400	880	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10068	JMFビル赤坂01	4,508	11	4,520	4,520	-	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10069	JMFビル神田01	4,330	249	4,480	4,580	100	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
10070	JMFビル江戸川橋01	3,809	-309	3,510	3,500	-10	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10071	JMFビル東日本橋01	3,272	457	3,600	3,730	130	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
10072	JMFビル市ヶ谷01	21,458	1,041	22,400	22,500	100	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10073	JMFビル広尾01	10,072	527	10,500	10,600	100	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10074	JMFビル船橋01	5,076	443	5,430	5,520	90	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10075	JMFビル赤坂02	43,737	1,262	44,900	45,000	100	2.7%	2.7%	-	2.4%	2.4%	-	2.7%	2.7%	-
10076	JMFレジデンス学芸大学	1,555	304	1,840	1,860	20	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10077	JMFレジデンス北品川	1,894	505	2,300	2,400	100	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	1,678	181	1,830	1,860	30	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
10079	JMFビル中野01	4,045	224	4,210	4,270	60	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10080	JMFレジデンス藤沢	1,273	96	1,340	1,370	30	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10081	JMFレジデンス新横浜	3,348	181	3,430	3,530	100	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	2,323	236	2,440	2,560	120	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-
10083	JMFレジデンス町田	4,192	317	4,310	4,510	200	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10084	JMFレジデンス世田谷三宿	3,091	358	3,440	3,450	10	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-
10085	JMFレジデンス新板橋	1,427	192	1,630	1,620	-10	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-

Appendix 継続鑑定評価額（4/6）

		適用還元利回り													
物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	期末鑑定評価額 (百万円)			直接還元法			DCF法					
				2025年2月	2025年8月	増減	還元利回り			割引率			最終還元利回り		
							2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目	3,076	323	3,400	3,400	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越	1,968	251	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	4,336	413	4,700	4,750	50	3.3%	3.2%	-0.1%	3.1%	3.0%	-0.1%	3.4%	3.3%	-0.1%
10089	Gビル神宮前10	7,306	2,793	10,100	10,100	-	2.7%	2.7%	-	2.8%	2.8%	-	2.9%	2.9%	-
10090	JMFビル横浜港北01	5,620	939	6,560	6,560	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10091	ユニモちはら台	31,353	4,546	35,100	35,900	800	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.3%	4.3%	-
10092	クロス向ヶ丘	NEW	4,874	1,345	-	6,220	-	-	3.8%	-	3.9%	-	-	4.0%	-
20002	京都ファミリー	5,742	837	6,580	6,580	-	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	5.4%	5.4%	-
20003	河原町オーパ	17,717	-3,917	13,800	13,800	-	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
20004	イオンモール鶴見緑地	5,426	973	19,200	6,400	-12,800	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
20005	イオンモール伊丹	18,707	-1,007	17,800	17,700	-100	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-
20006	アリオ鳳	12,498	2,201	14,700	14,700	-	4.8%	4.8%	-	4.6%	4.6%	-	5.1%	5.1%	-
20007	イオンモール神戸北	7,437	4,392	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	562	2,190	2,280	90	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
20010	ライフ太平寺店（底地）	1,304	-244	1,070	1,060	-10	-	-	-	4.3%	4.3%	-	-	-	-
20011	Gビル心斎橋01	1,600	2,009	3,600	3,610	10	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	8,091	6,308	13,900	14,400	500	-	-	-	3.2%	3.2%	-	-	-	-
20013	Gビル心斎橋02	4,186	4,473	8,380	8,660	280	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20014	泉佐野松風台（底地）	2,657	52	2,690	2,710	20	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,505	824	2,330	2,330	-	4.9%	4.9%	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-
20016	pivo和泉中央 （pivo棟）	4,910	1,379	6,290	6,290	-	5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
	5.2%						5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-	
20017	かみしんプラザ	4,560	1,049	5,400	5,610	210	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-
20018	ラウンドワン京都河原町店	2,675	1,044	3,720	3,720	-	3.6%	3.6%	-	3.6%	3.6%	-	3.8%	3.8%	-
20019	Gビル心斎橋03	30,126	973	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								
							直接還元法			DCF法					
										還元利回り			割引率		
				2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減				2025年2月	2025年8月	増減
20021	m-シティ豊中	4,966	1,773	6,740	6,740	-	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	303	6,040	6,060	20	-	-	-	4.0%	4.0%	-	-	-	-
20023	JMFビル阿倍野01	4,606	1,123	5,630	5,730	100	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20024	JMFビル梅田01	9,690	609	10,300	10,300	-	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
20025	Gビル心斎橋04	3,286	193	3,280	3,480	200	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
20026	JMFビル京都河原町01	2,127	382	2,500	2,510	10	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
20027	JMFビル御堂筋01	10,591	-1,141	9,330	9,450	120	3.6%	3.6%	-	3.2%	3.2%	-	3.4%	3.4%	-
20028	Gビル神戸三宮01	3,237	-147	3,090	3,090	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-
20030	Gビル御堂筋02	15,490	16,409	31,900	31,900	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
20031	ツイン21	60,860	11,539	70,300	72,400	2,100	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
20032	JMFビル北浜01	11,111	2,388	13,400	13,500	100	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
20033	JMFビル大阪福島01	8,595	1,354	9,540	9,950	410	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
20034	JMFビル肥後橋01	4,236	1,293	5,500	5,530	30	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	3,309	-259	3,040	3,050	10	5.0%	5.0%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20036	JMFビル今橋01	2,563	496	2,940	3,060	120	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
20037	JMFビル西本町01	2,657	662	3,250	3,320	70	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20038	Gビル心斎橋05	9,091	4,408	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	1,427	182	1,570	1,610	40	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20040	JMFレジデンス大阪福島	1,511	298	1,750	1,810	60	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-
20041	JMFレジデンス桜ノ宮	2,059	250	2,290	2,310	20	3.7%	3.6%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%
20042	JMFレジデンス都島	1,477	152	1,630	1,630	-	3.7%	3.6%	-0.1%	3.5%	3.4%	-0.1%	3.8%	3.7%	-0.1%
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目	1,536	153	1,690	1,690	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20044	JMFビル大阪福島02	15,208	1,091	16,200	16,300	100	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
20045	JMFレジデンス海老江	NEW	1,888	161	-	2,050	-	-	3.6%	-	-	3.4%	-	-	3.7%
30001	イオン八事	2,967	632	3,600	3,600	-	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-

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								
							直接還元法			DCF法					
							還元利回り			割引率			最終還元利回り		
				2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減	2025年2月	2025年8月	増減
30002	mozoワンダーシティ	47,509	20,990	66,600	68,500	1,900	4.6%	4.6%	-	4.7%	4.7%	-	4.8%	4.8%	-
30003	Gビル名古屋栄01	1,893	-563	1,300	1,330	30	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
30004	パロ-勝川店（底地）	3,205	104	3,310	3,310	-	-	-	-	4.0%	4.0%	-	-	-	-
30005	JMFレジデンス名駅南	2,315	104	2,410	2,420	10	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
30006	JMFビル名古屋栄01	10,230	669	10,700	10,900	200	3.7%	3.6%	-0.1%	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
90001	ならファミリー	32,301	4,498	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	2,263	1,440	5,556	3,704	-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	9,149	1,950	11,100	11,100	-	5.5%	5.5%	-	5.3%	5.3%	-	5.8%	5.8%	-
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	7,164	2,605	9,740	9,770	30	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-
90005	イオンモール札幌発寒	13,782	11,117	24,800	24,900	100	4.7%	4.7%	-	4.5%	4.5%	-	4.9%	4.9%	-
90006	MrMax 長崎店	2,387	782	3,170	3,170	-	5.5%	5.5%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	3,982	3,127	7,110	7,110	-	5.1%	5.1%	-	5.2%	5.2%	-	5.3%	5.3%	-
90008	ラウンドワン広島店	2,607	1,532	4,140	4,140	-	4.7%	4.7%	-	4.7%	4.7%	-	4.9%	4.9%	-
90009	DFS T ギャリアア沖縄	14,125	4,574	18,500	18,700	200	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	7.6%	7.6%	-
90010	Gビル仙台一番町01	4,389	20	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	5,381	1,538	6,930	6,920	-10	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
90012	JMFビル天神西通り01	5,032	137	4,810	5,170	360	3.9%	3.9%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
90013	Gビル天神西通り02	5,166	453	5,610	5,620	10	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
90014	JMFビル仙台01	7,137	1,042	8,020	8,180	160	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
90015	ドーミーイン博多祇園	4,354	3,135	7,480	7,490	10	4.0%	4.0%	-	4.2%	4.2%	-	4.2%	4.2%	-
90016	JMFレジデンス千早	3,612	617	4,190	4,230	40	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	519	23	537	543	6	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
ポートフォリオ物件合計		1,209,675	259,691	1,473,815	1,469,367	4,448 ^{*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。

47期リファイナンス実績

	借換前	借換後
借入金額	35,275百万円	35,275百万円
借入期間	7.7年	6.8年
平均デットコスト*6	0.77%	1.49%

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	18,400	1.0	0.2	0.72
長期借入金	538,745	8.6	4.3	0.74
投資法人債	43,500	8.3	2.7	0.64
有利子負債合計	600,045	8.3	4.1	0.73

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 582億円～2,080億円

	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)	2025年8月期 (第47期)
LTV*2	38.6%	38.6%	39.3%	39.1%	39.2%	38.7%	38.1%	38.0%	38.4%	37.8%
総資産有利子負債比率*3	45.6%	43.6%	44.1%	44.0%	44.1%	44.1%	44.1%	44.2%	45.4%	45.2%
長期負債比率*4	100.0%	100.0%	98.9%	98.9%	98.9%	99.6%	99.9%	99.3%	96.5%	96.9%
固定金利比率	94.8%	94.4%	94.0%	94.4%	95.5%	95.7%	96.5%	95.8%	93.4%	93.0%
平均借入残存期間*5	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	4.1年
平均デットコスト*6	0.79%	0.75%	0.73%	0.71%	0.70%	0.72%	0.73%	0.75%	0.80%	0.87%

*1： 2025年8月31日時点。詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認ください。
*2： 期末の有利子負債合計額を総資産額に含み損益を加算した値で除した値です。
*3： 期末の有利子負債合計額を総資産額で除した値です。
*4： 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。
*5： 2025年8月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
*6： 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。

レンダーフォーメーション*1

借入先金融機関	借入金残高 (百万円)	比率 (%)
三菱UFJ銀行	148,383	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-

*1： 2025年8月31日時点。
*2： 2025年8月31日時点。借入の詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認ください。

投資法人債の明細*2

銘柄		発行額 (百万円)	償還期限	年限 (年)	利率 (%)
日本リ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)	第1回無担保投資法人債	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)	第2回無担保投資法人債	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)	第3回無担保投資法人債	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)	第4回無担保投資法人債	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)	第5回無担保投資法人債	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)	第6回無担保投資法人債	3,500	2028年9月29日	5	0.678
投資法人債合計		43,500		8.3	0.637

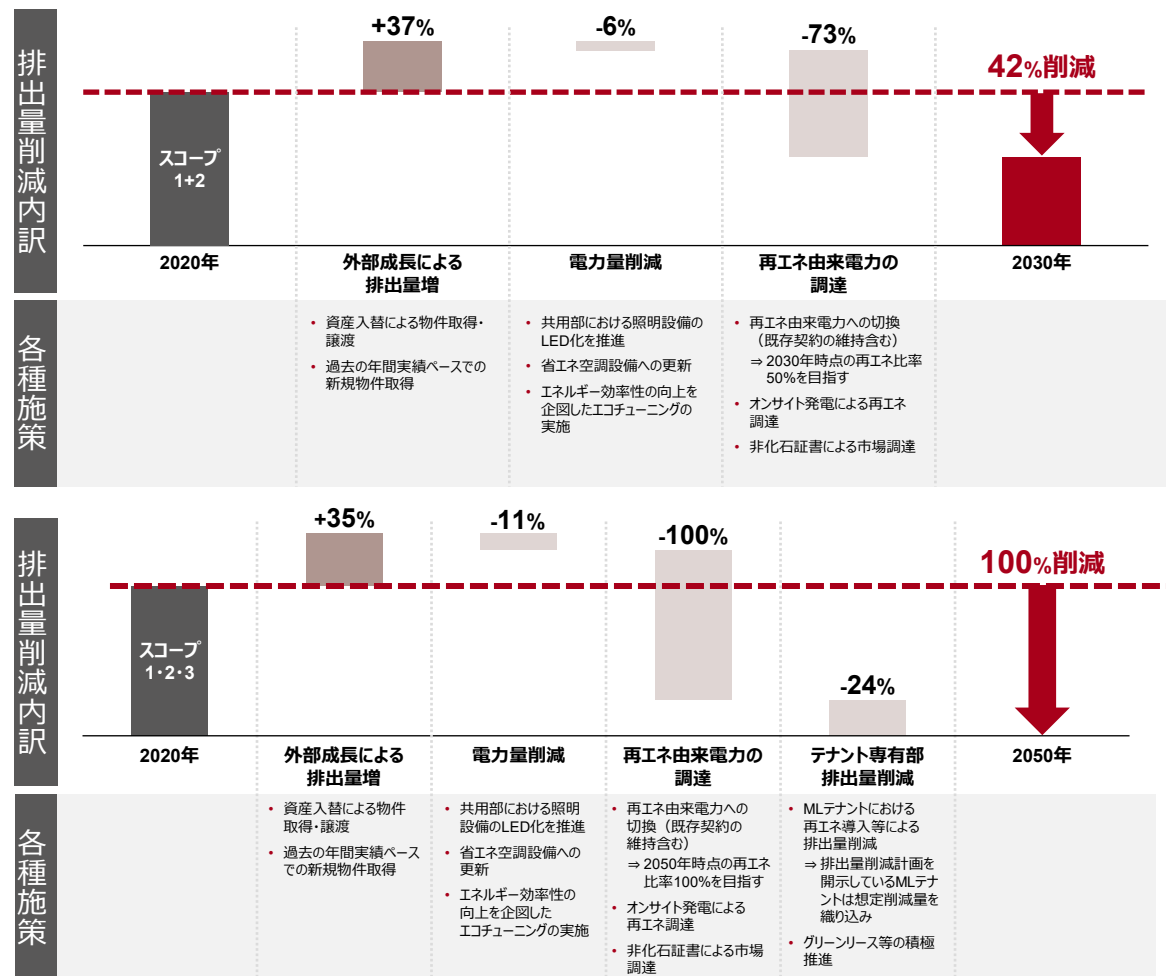
**2030年 Scope1+2 総排出量42%削減目標に対し、
2024年度までに39.2%の削減を達成**

		2020年*1	2021年	2022年	2023年	2024年	目標*2
Scope1		5,608	5,135	5,542	5,302	4,988	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	16,588	
Scope3	カテゴリ1 購入した製品・サービス	16,998	17,110	16,975	17,207	18,048	2030年 総排出量を 算定し削減
	カテゴリ2 資本財	30,182	23,994	28,757	32,943	41,879	
	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	6,465	
	カテゴリ5 事業から出る廃棄物	13,017	14,478	14,374	16,074	14,698	
	カテゴリ6 出張	1	0	0	0	0	
	カテゴリ7 雇用者の通勤	3	1	1	1	1	
	カテゴリ12 販売した製品の廃棄	0	0	0	0	0	
	カテゴリ13 リース資産（下流）	165,531	152,527	139,855	164,329	160,676	
	カテゴリ15 投資	0	0	0	0	0	
		232,446	214,579	206,297	236,769	241,767	
全体合計		267,938	244,347	233,899	259,629	263,343	2050年 ネットゼロ

*1: 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。

*2: 2020年度比。

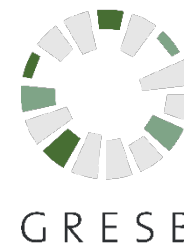
2030年中期目標（Scope1+2）、2050年長期目標に向けた 排出量削減の動き（Scope1+Scope2+Scope3）



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）	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。

環境認証の取得割合*1

	取得物件数	取得面積 (㎡)	認証取得割合
CASBEE不動産	39	1,966,225.18	71.1%
DBJ Green Building	23	1,000,778.51	36.2%
BELS	6	45,407.53	1.6%
BREEAM	1	2,659.55	0.1%
東京都中小低炭素モデルビル	9	66,398.67	2.4%
環境認証取得合計	78	2,151,552.27	77.8%

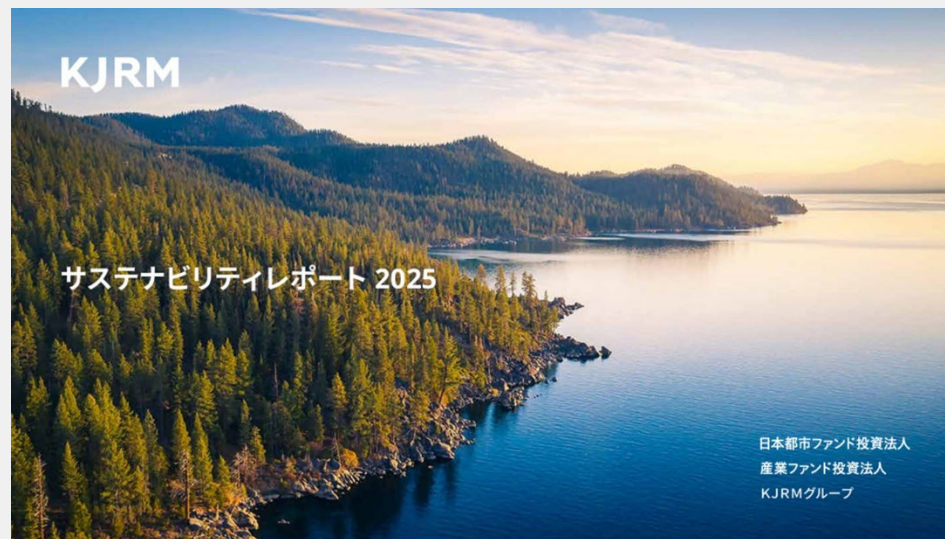
各環境認証評価のランク別取得割合

延床面積ベース (2025年8月31日時点)		(㎡)	
CASBEE	S	1,668,703.66	60.3%
	A	286,665.37	10.4%
	B+	10,856.15	0.4%
DBJ Green Building	5スター	294,394.88	10.6%
	4スター	568,642.45	20.6%
	3スター	136,373.75	4.9%
	2スター	1,367.43	0.0%
	1スター	0.00	0.0%
	4スター	895.12	0.03%
BELS	3スター	22,771.30	0.8%
	2スター	21,741.11	0.8%
	A4	2,144.65	0.1%
東京都中小低炭素モデルビル	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8月31日時点)		(百万円)	
CASBEE	S	498,018	39.4%
	A	156,227	12.4%
	B+	3,280	0.3%
DBJ Green Building	5スター	66,189	5.2%
	4スター	214,954	17.0%
	3スター	69,482	5.5%
	2スター	2,100	0.2%
	1スター	0	0.0%
	4スター	993	0.1%
BELS	3スター	21,900	1.7%
	2スター	40,940	3.2%
	A4	13,000	1.0%
東京都中小低炭素モデルビル	A3	20,805	1.6%
	A2	23,745	1.9%
	A1	19,290	1.5%

*1： 2025年8月31日時点、底地資産を除くポートフォリオ延床面積ベース。

サステナビリティに 対する方針や 取組状況等を 開示



トップコミットメント KJRMグループのトップコミットメント



責任不動産投資を実践し、世界的課題の解決に貢献していく

株式会社KJRMホールディングス
代表取締役社長
鈴木 直樹

トップメッセージ

日本都市ファンド投資法人（以下「JMF」）、産業ファンド投資法人（以下「IIF」）は、その資産運用会社である株式会社KJRMマネジメント（以下「当社」）及び株式会社KJRMホールディングス（以下株式会社KJRMマネジメントと合わせ「KJRMグループ」）とともに、「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」という当グループのビジョンの実現を目指し、「責任不動産投資を実践し、世界的課題の解決に貢献していく」というサステナビリティを戦略に定めて、取組みを行っています。

JMF及びIIFでは、2050年ネットゼロの実現を目指し、中期目標である2030年までにScope1+2のGHG総排出量をそれぞれ2020年度、2021年度比で42%削減する事に向け、再生エネルギー設備の導入等の取組みを進めています。気候変動分野では2024年に、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の提言に対応し、リスク及び機会に関する財務的影響の定量分析を開示しました。社内炭素価格を使用し排出量に係る規制の影響を試算した他、外部データを用いた物理的リスク及び機会の影響を試算しています。

加えて、自然資本に關しては、自然資源財務情報開示タスクフォース（TNFD）が推進するLEAPアプローチに基づき、JMF及びIIFの自然資源課題の評価・分析について、初回の検討を実施しました。あわせて、生物多様性への取組みの一つとして、JMF及びIIFが保有する物件の一部では地域への緑地の開放や専門との協業による緑地内活動を実施しています。また、サーキュラーエコノミーへの移行を推進した取組みも行いました。JMFが保有するGビル南池袋01の大規模リニューアル工事では、リサイクル資材を用いた改修による建物の継続利用が商業施設及びエンターテインメント施設と評価され、JMFとして初回となるポジティブ・インパクト金融原則に基づくポジティブ・インパクト不動産投資が実現しました。

社会面においては、人権配慮及びDEIの取組みに加え、多様性に関する社会貢献活動を行っています。JMF及びIIFでは、地域活性化を目的とした行政との包括連携協定を締結する等、地域社会との共生、貢献に資する取組みを実施しています。その他、社員が主体となり、マッチング寄付プログラムの導入やチャリティ等に参加しています。

ガバナンスに関しては、全役員を対象としたコンプライアンス研修を継続的に実施し、法令遵守と役職員の意識向上による倫理的行動の促進を図っています。引き続き、企業倫理意識及び役職員行為規範からなる倫理規範に基づき、健全な経営の実践に努めています。

JMF、IIF及びKJRMグループは、今後も不動産の資産運用を通じ、持続可能な社会の実現に貢献するとともに、JMF及びIIFの中長期的な成長による投資主価値の向上を目指していきます。



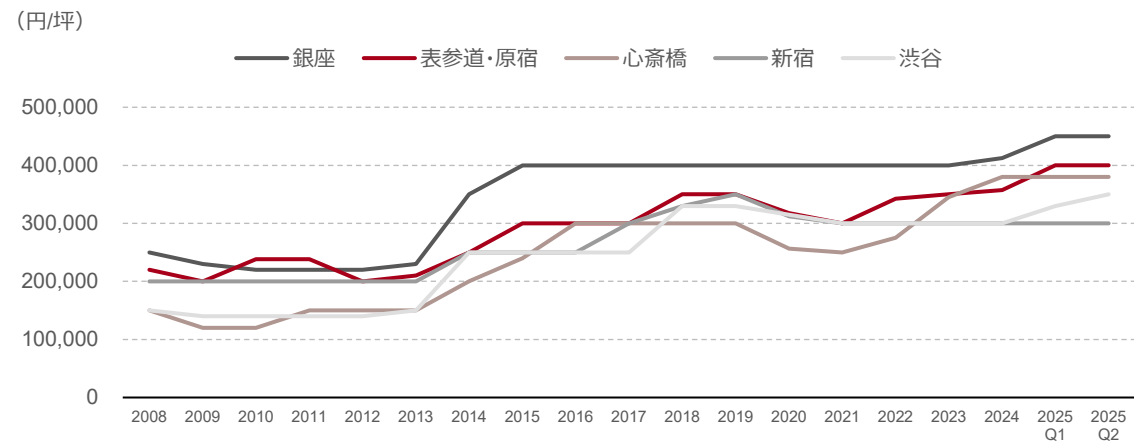
日本都市ファンド投資法人
執行役員
西田 雅彦



産業ファンド投資法人
執行役員
本多 邦美

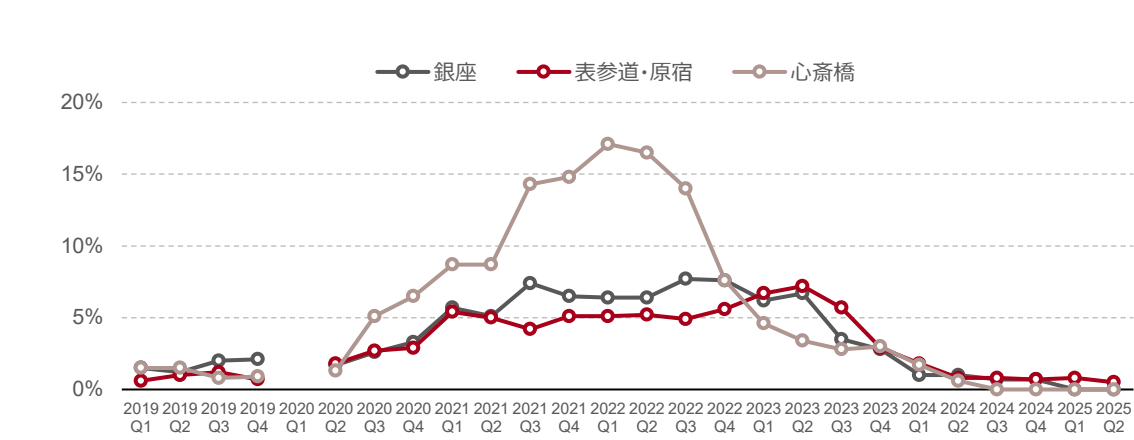


主要商業エリアの賃料上限値の推移



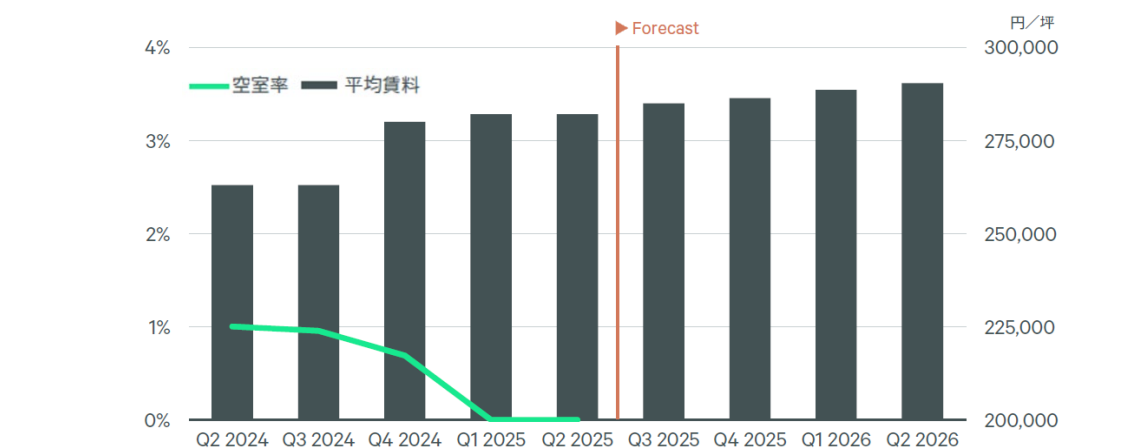
出所：シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

都市型商業施設のプライム立地の空室率



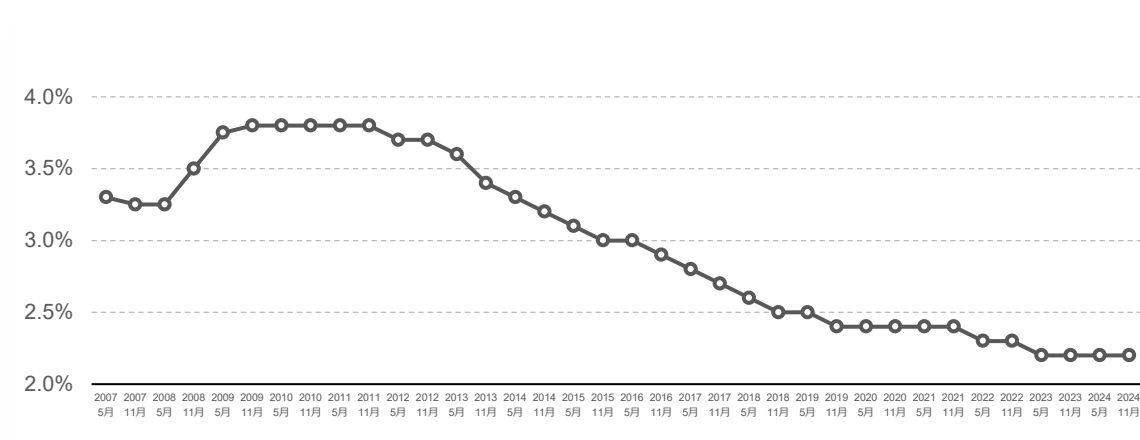
注： 2020年第1四半期の数値については出所元からの公表がありません。
2022.Q3より、空室率の調査対象フロアを「店舗ニーズの高い1階に限定」から「1階を含む賃貸区画の全て」に変更しています。
出所：シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

銀座ハイストリートの賃料



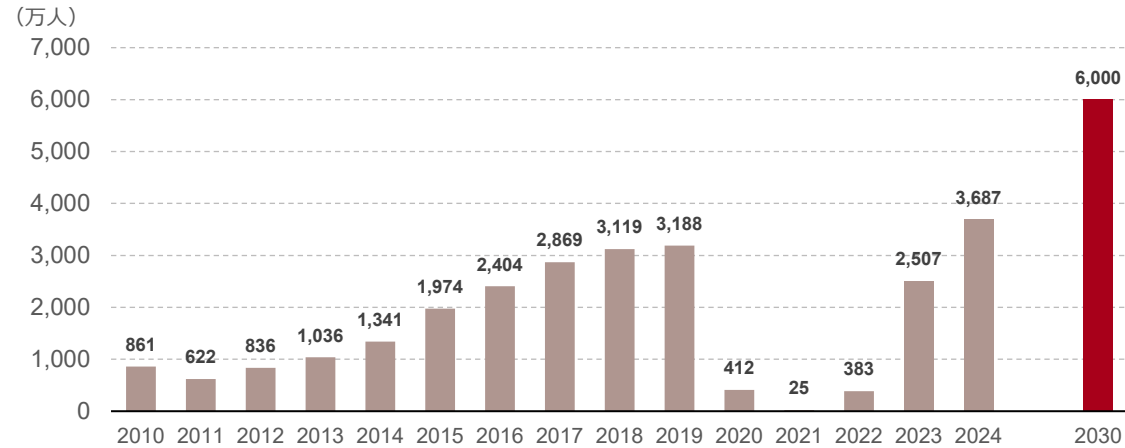
注： ハイストリートの賃料の上限と下限の平均値。
出所：シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」

都市型商業施設のプライム立地（銀座）の利回り推移

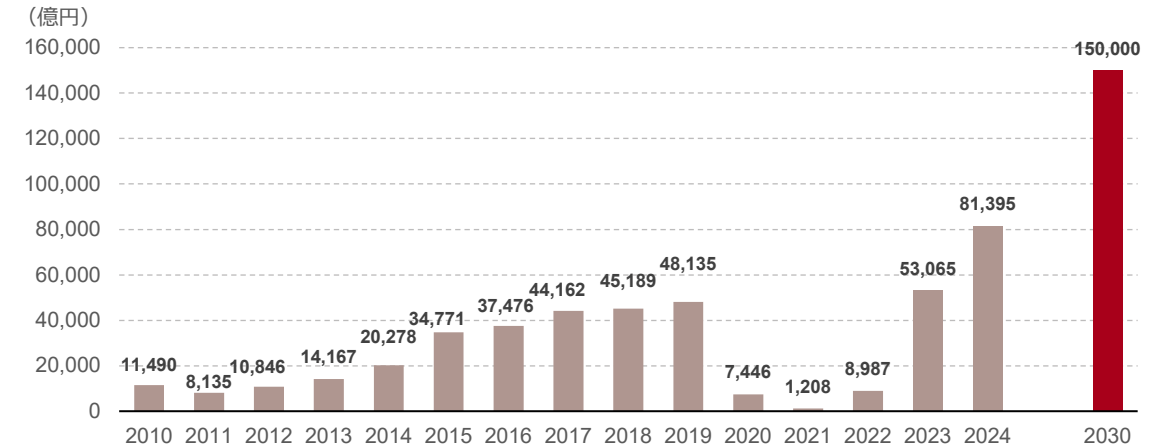


注： 東京都中央区の銀座中央通り沿い築5年程度の都心型高級専門店について、還元利回りの査定でベースとする各用途・各地域ごとの利回り。
出所：一般財団法人日本不動産研究所

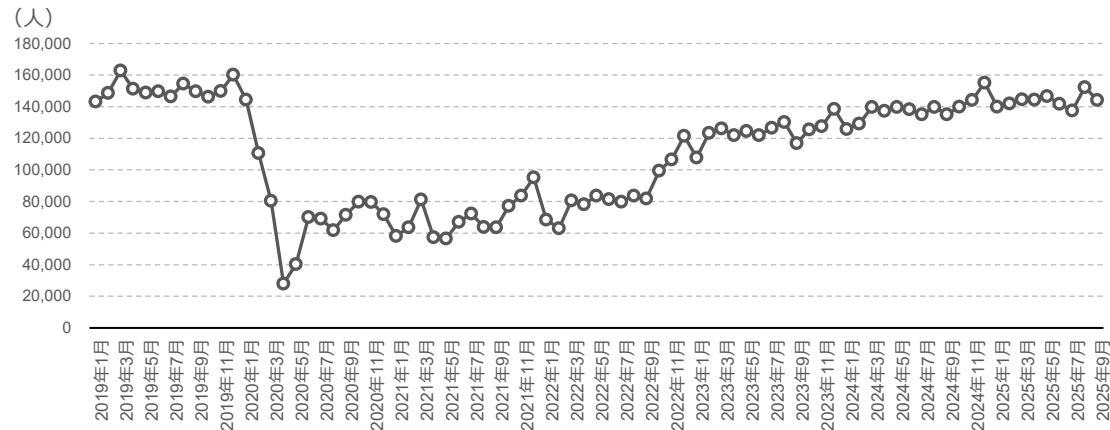
訪日外国人の推移*1



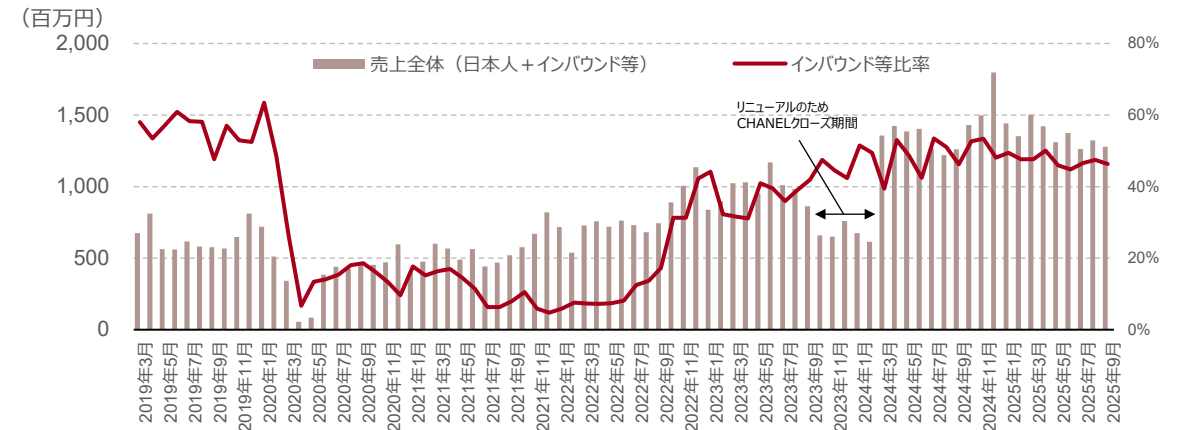
訪日外国人の年間旅行消費額推移*1



大阪 心斎橋筋商店街エリアの通行量*2



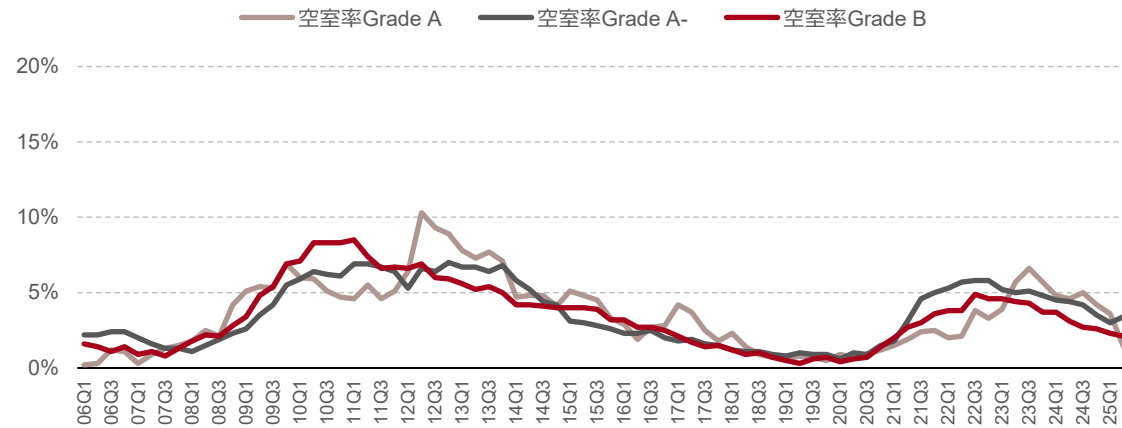
東京 表参道 GYRE売上全体・インバウンド等比率*2



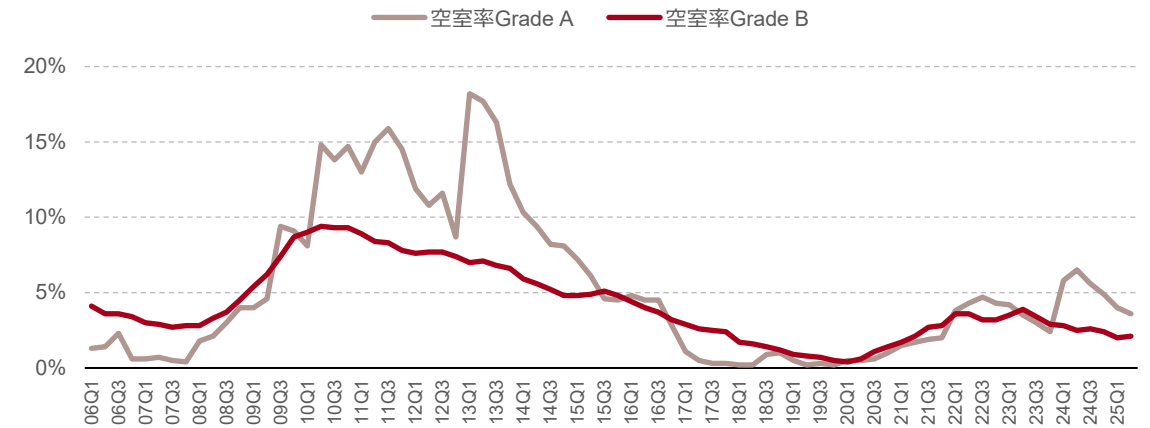
*1: 観光局 訪日外客統計、観光庁 訪日外国人消費動向のデータを基に資産運用会社が作成。

*2: 資産運用会社が作成。

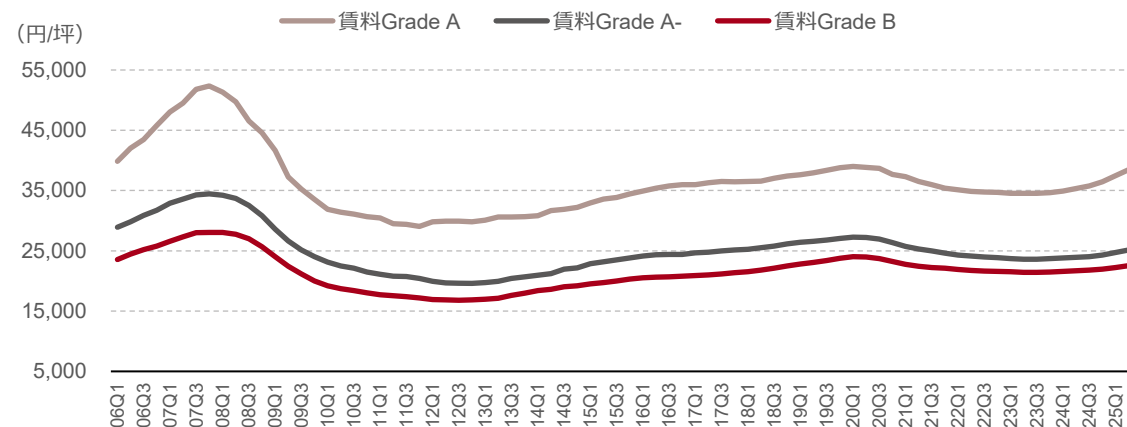
東京のグレード別空室率推移



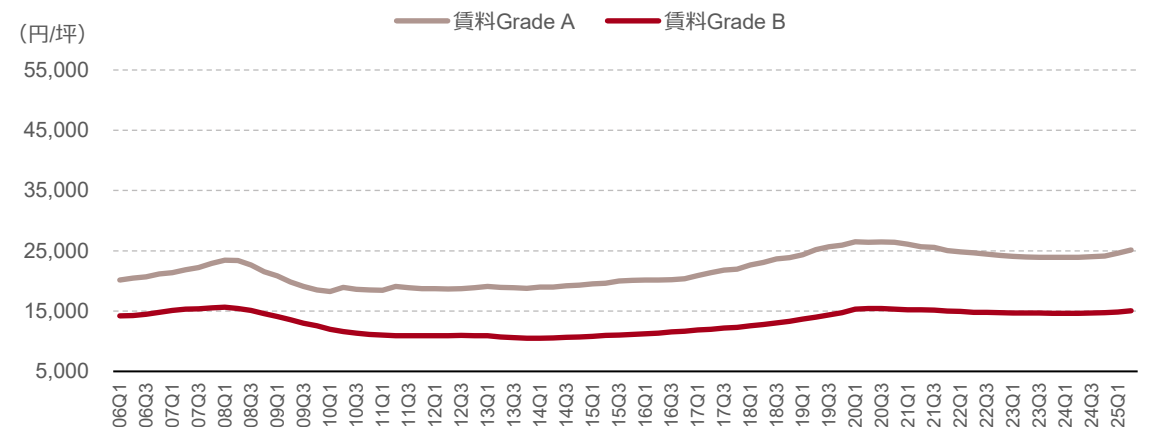
大阪のグレード別空室率推移



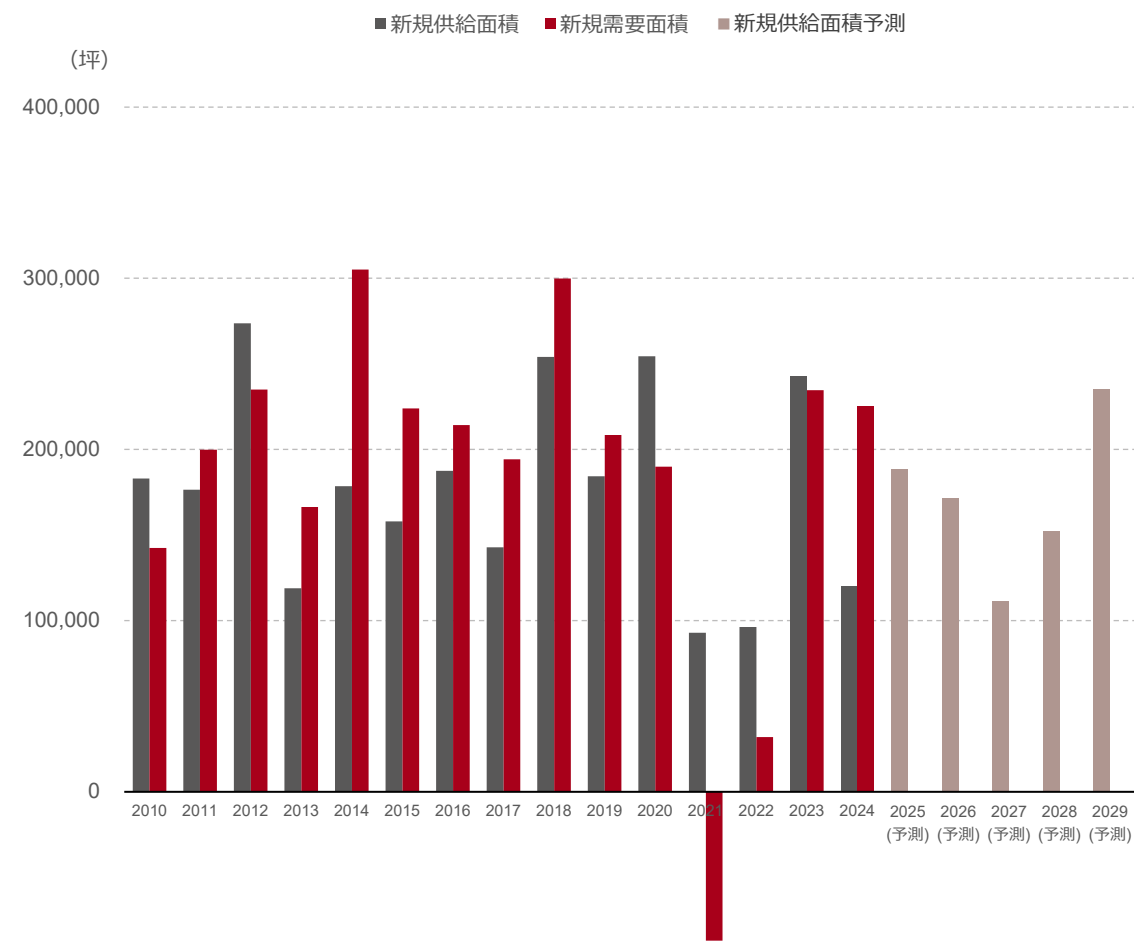
東京のグレード別賃料の推移



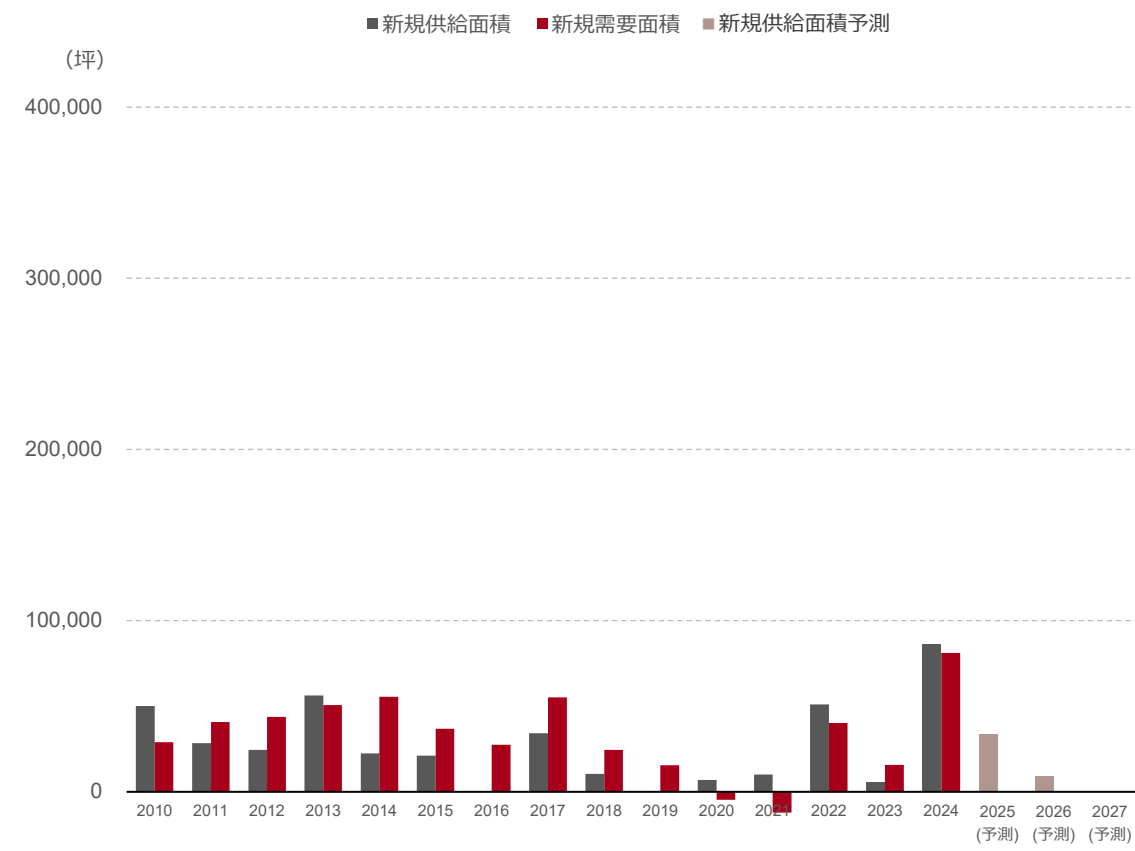
大阪のグレード別賃料の推移



東京オフィスビルの供給・需要の推移

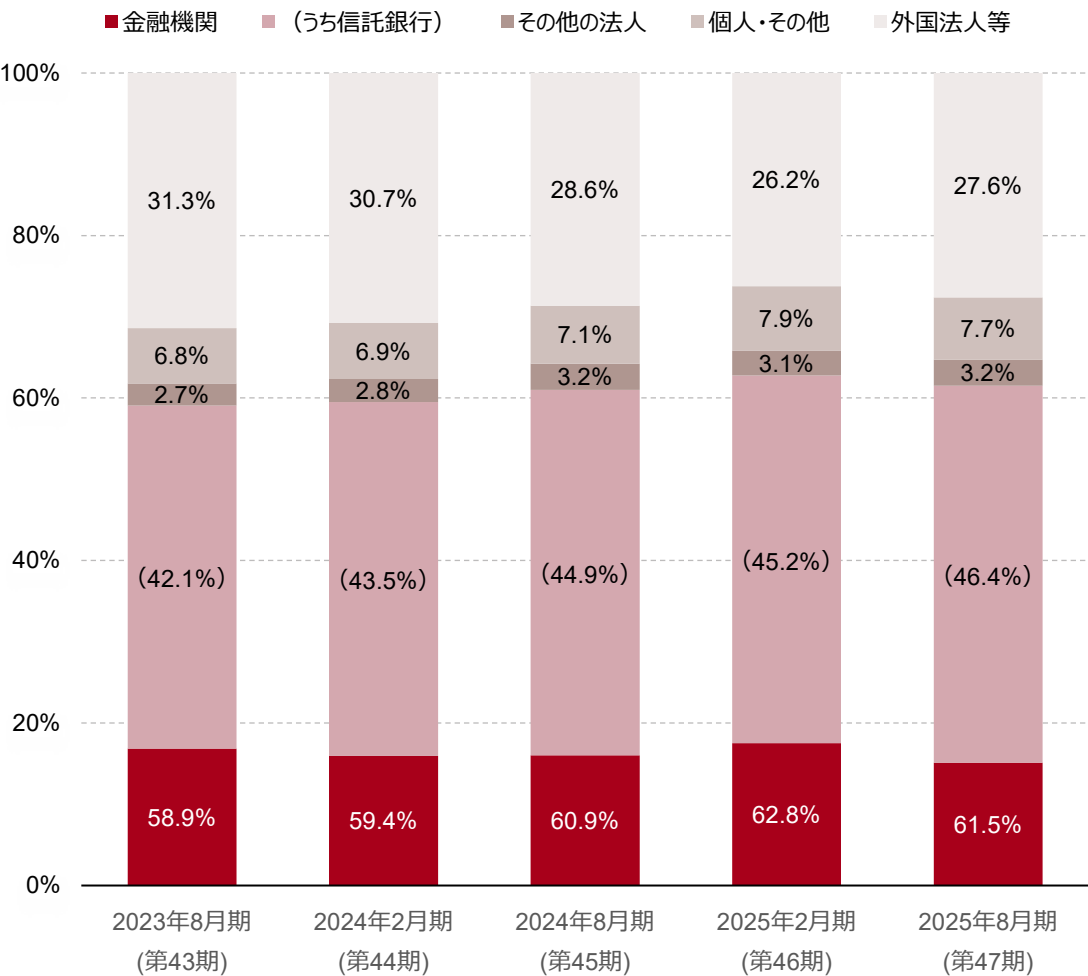


大阪オフィスビルの供給・需要の推移



出所：シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

所有者別投資口数割合の推移



*1： 2025年8月期（第47期）未発行済投資口数 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。

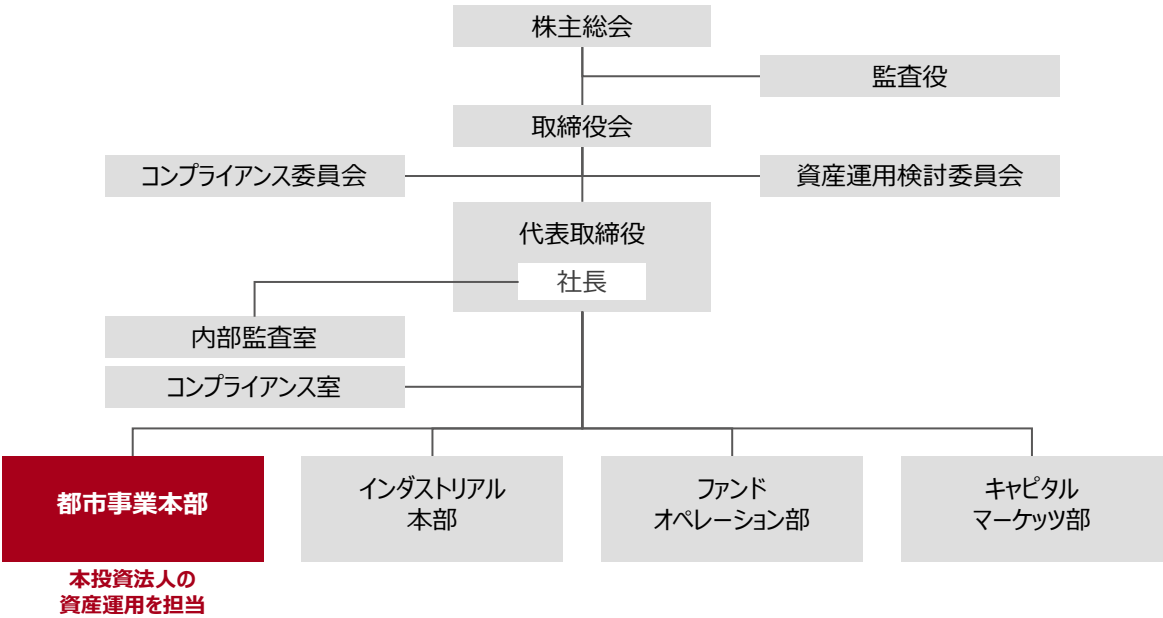
上位10投資主*1

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）	1,548,690	21.53
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,304,169	18.13
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	398,161	5.53
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	216,199	3.00
5	SMBC日興証券株式会社	135,554	1.88
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	109,483	1.52
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	103,688	1.44
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	99,127	1.37
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	91,725	1.27
10	日本証券金融株式会社	85,236	1.18
上位10投資主合計		4,092,032	56.89
KKR保有分		62,800	0.87

KJRMの体制



KJRマネジメント 組織図



KJRMの概要

株式会社KJRMホールディングス	
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全体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）	62名

株式会社KJRマネジメント（本資産運用会社）	
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
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）	89名

株式会社KJRMプライベートソリューションズ	
設立年月 営業開始年月	2025年1月 2025年10月
資本金	1.1億円
役割	私募ファンドの運用
代表取締役社長	山村 聡
取締役（非常勤）	鈴木 直樹、一木 慎一郎
役職員（常勤）	19名

KJRM役職員*1（計171名）うち有資格者《2025年8月31日》

宅地建物取引士	71名	弁護士	1名
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	93名	公認会計士	7名
一級建築士	8名	税理士	3名
不動産鑑定士	11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		

*1： 役職員数には非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者は含まれません。



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が、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）