

第**48**期

決算説明会資料

2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28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 **3.1**年

貸主優位の交渉が可能！

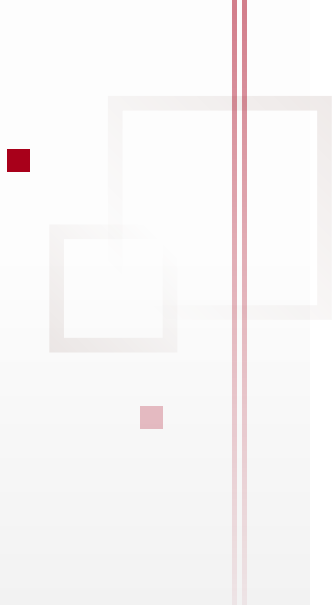
定借中心：定期建物賃貸借契約テナント比率 **92**%

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。



INDEX

目次

01	成長戦略・決算ハイライト	P.3
02	内部成長	P.13
03	外部成長	P.23
04	財務・サステナビリティ	P.25
05	決算報告	P.28
	Appendix	P.31

01

成長戦略・決算ハイライト

JMF

「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

DONAV5%+NAV成長の実現に向けて、進捗は極めて良好

アクションプラン

内部成長

↑ **2,700円**
実力EPUの成長

中期的にポートフォリオの
NOIを+**15%**上昇



売却益還元

↑ **300円**
売却益の還元

毎期300円/口以上
継続的に還元



外部成長

新規取得による
DPUの成長

売却資金と
LTV余力を活用

前回決算発表後の進捗状況

2年でNOI **+9.7%** 成長 (年平均成長率 **+4.7%**)

賃料ギャップの拡大
(ポートフォリオ全体)

-10% → **-11%**

〈賃料ギャップ解消時〉
3年目までの賃料増額 +約**22億円**
(DPUインパクト) (312円/口)

5期先まで還元原資を確保済

⇒ 還元原資 **132億円**

取得

2物件を**149億円**で取得

オフィス

JMFビルつくば01
NOI利回り : **6.1%**
含み益率 : **24.9%**

商業

(仮称) マチノマ小手指
NOI利回り : **5.7%**
含み益率 : **32.1%**

譲渡

1物件を譲渡し、
約**6億円**の売却益を計上

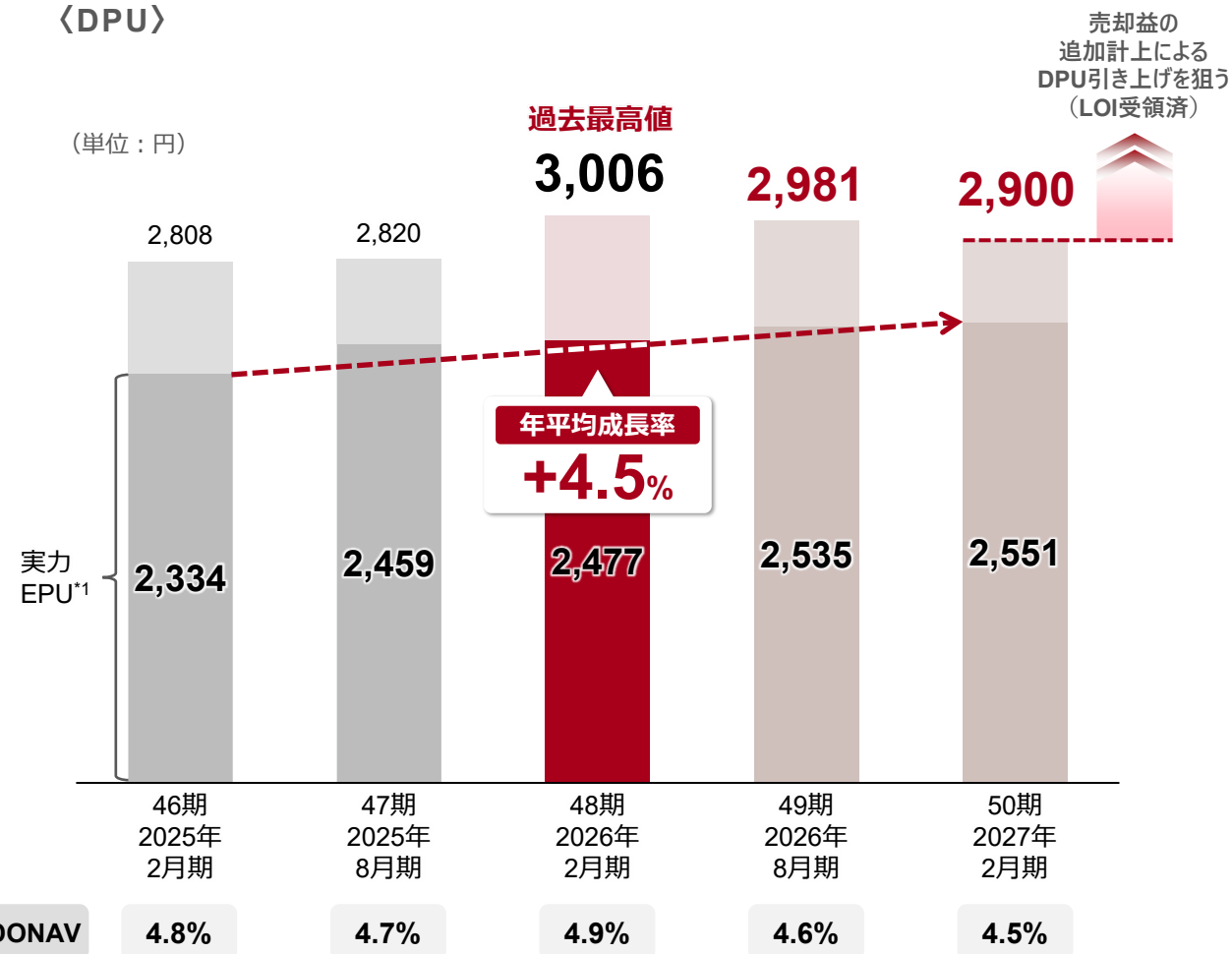
オフィス

JMFビル江戸川橋01
鑑定評価額対比**+30%**で売却

内部成長と売却益還元により、DPUは3,000円へ到達 実力EPUは+4.5%成長、48期のトータルリターンは13.8%

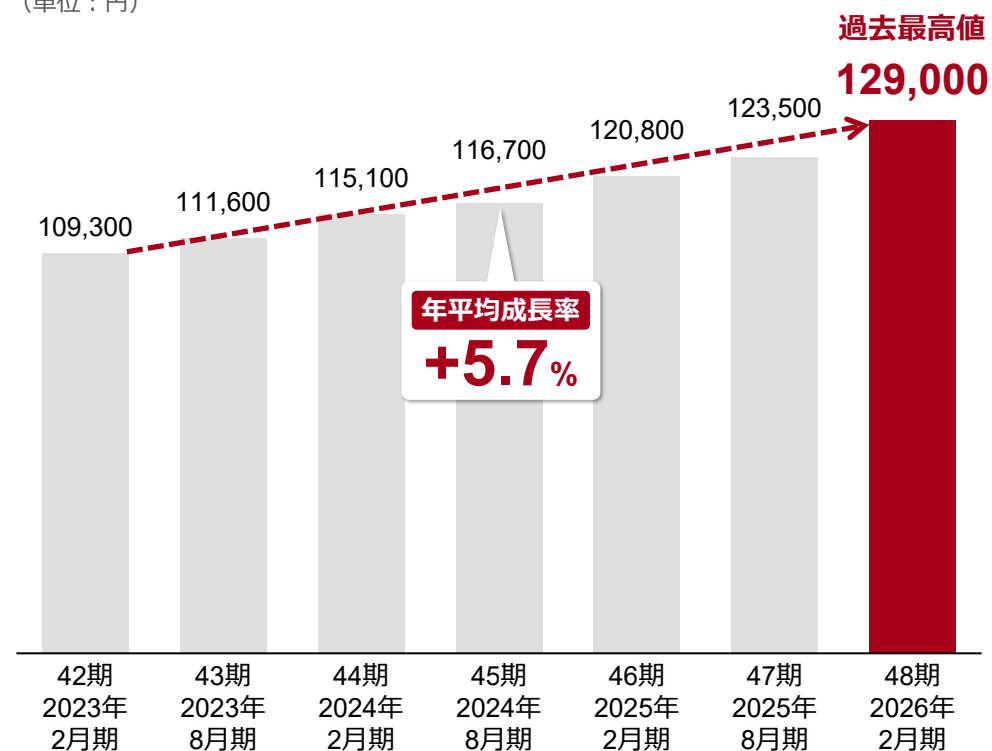
〈DPU〉

(単位：円)



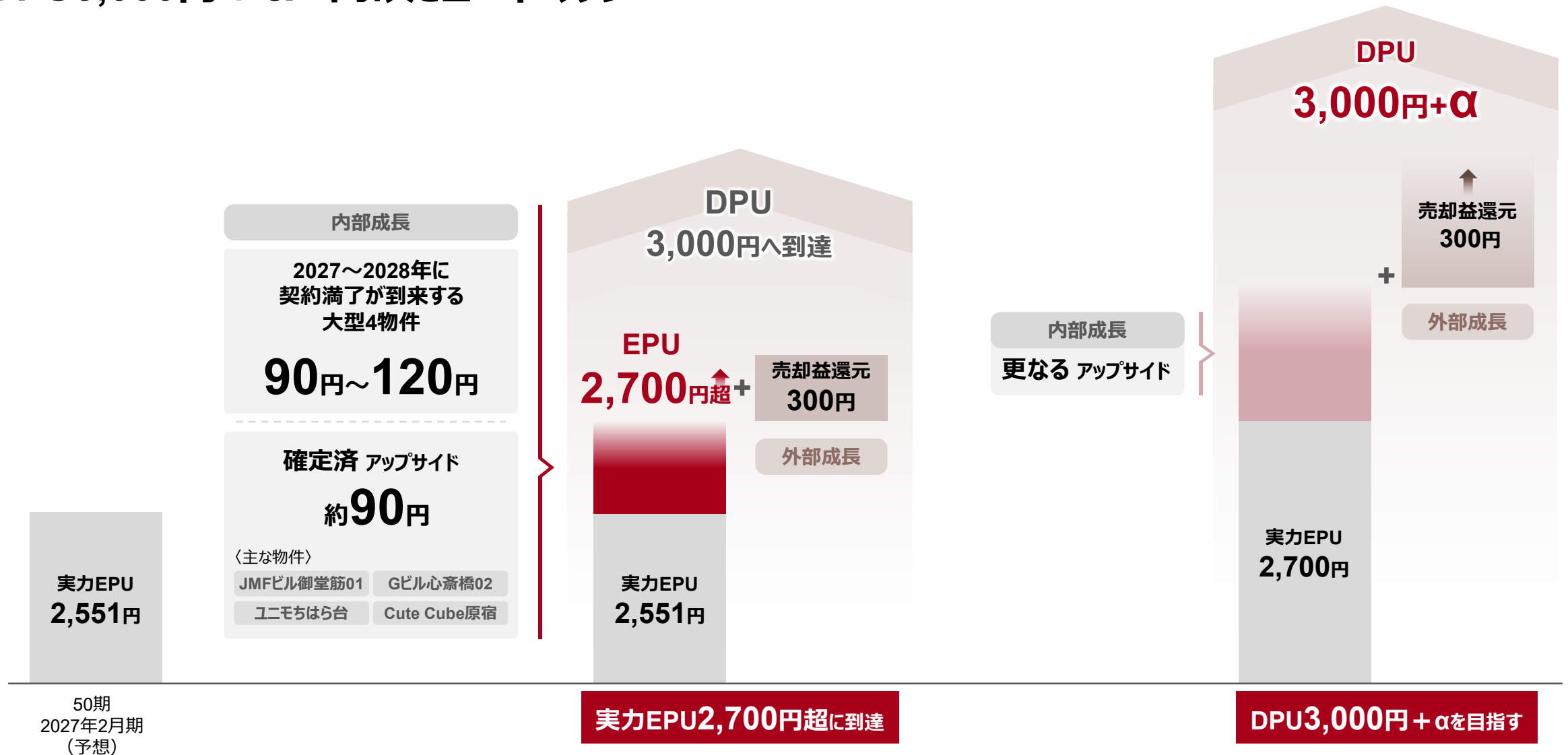
〈1口当たりNAV〉

(単位：円)



*1： 実力EPUは、売却に伴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。

DPU3,000円+αへ向けたロードマップ°



売却益の最大化により、DPU還元水準の引き上げを目指す

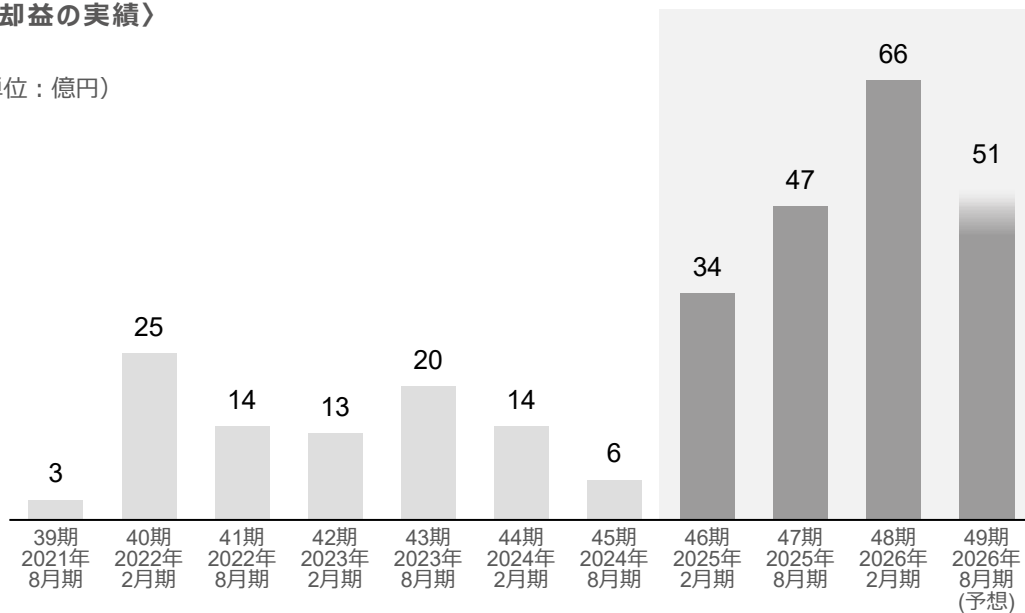
- ▶ 機動的な売却を通じ、売却額の積み上げではなく、1件当たりの売却益の最大化を重視
足元の金利上昇局面ではDPUの下支えに活用し、中期的には300円/口還元の水準切り上げを視野

最適な売却タイミングをとらえ売却益を確保

売却益を2年で約**200**億円確保

〈売却益の実績〉

(単位：億円)



売却益最大化の観点から実行時期・売却先を選別

5期先までの確保済還元額

300円/口 + 2026年8月期（49期）以降に還元可能な額 約 **132**億円

+

追加売却益

1 具体的に検討中の案件

50~52期で 約 **60~70**億円

2

バリューアッド投資によるキャピタルリターンを獲得

3

保有物件の売却益最大化のタイミングでの売却

EPU成長の次のドライバーは、KJRMの取得力が生む外部成長

➤ 高い取得実績と多様な取得手法を背景に、物件へのアクセスが飛躍的に拡大。内部成長に加えて外部成長で更なるEPU成長を実現

「買える」REITとなる正の好循環

KJRMの取得実績（2025年）

約**5,300**億円

※1社単独で全体の10%弱を占める

トップクラスの取得実績による
市場での確固たる地位

買えるプレイヤーとしての
確立した認知

有力案件があつまる
情報ネットワーク

多様な手法を
駆使した確実な取得

案件ルート

JMFの投資対象用途はJMFに優先検討権あり

マーケットからの物件取得

約**300**億円

KJRM独自のネットワークによる
CREカーブアウト

約**250**億円

スポンサー（KKR）との
協働による
CREカーブアウト

スポンサー投資先
（オフィス、商業）

+

水面下で複数の
CREカーブアウト案件を検討中

豊富なパイプライン

取得目線と取得手法

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

将来的なトータルリターンの 向上が見込める取得手法を選択

- 売却資金の活用
- 借入（取得余力の活用）
LTV40%まで：約600億円
- ブリッジビークルの活用
- エクイティ出資
- 公募増資

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

機動的な物件取得・売却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



ラ・ポルト青山

賃料**118.0%UP**

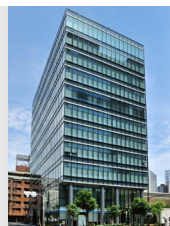
商業

→ オフィス

+

賃料改定条項

オフィスマーケット
賃料連動



JMFビル肥後橋01

賃料**36.4%UP**

オフィス

→ 商業

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ビル心齋橋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

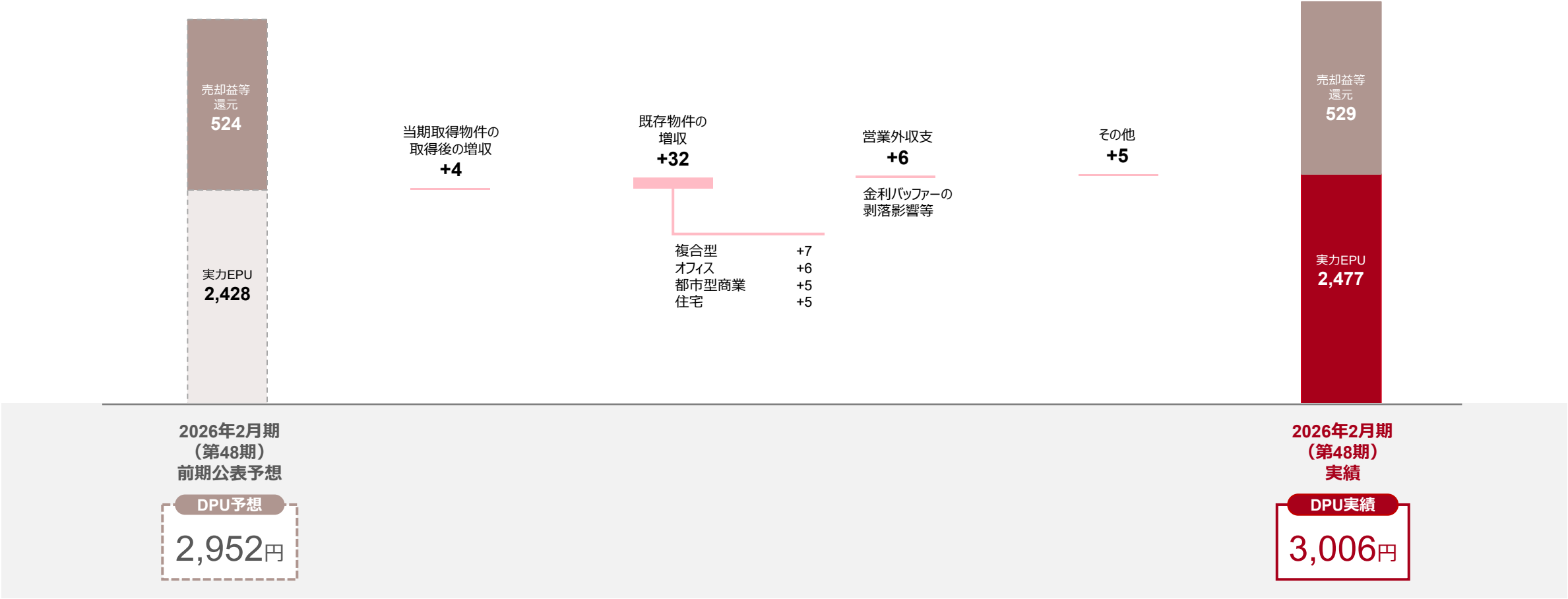


取得価格合計**686億円**
平均NOI利回り**4.7%**

*1： 私募リートの投資口取得を含みます。

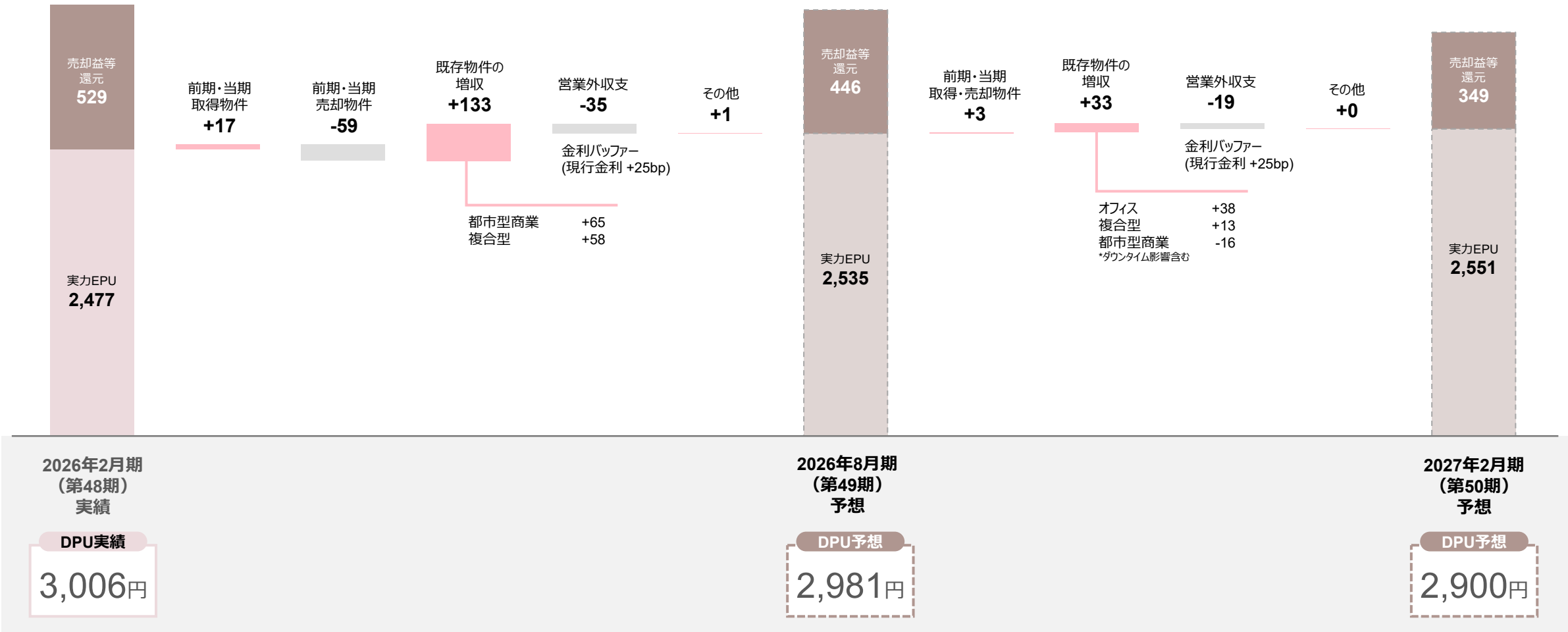
1口当たりの分配金増減要因：2026年2月期予想 対 実績

(単位：円)



1口当たりの分配金増減要因：2026年8月期、2027年2月期予想

(単位：円)



02

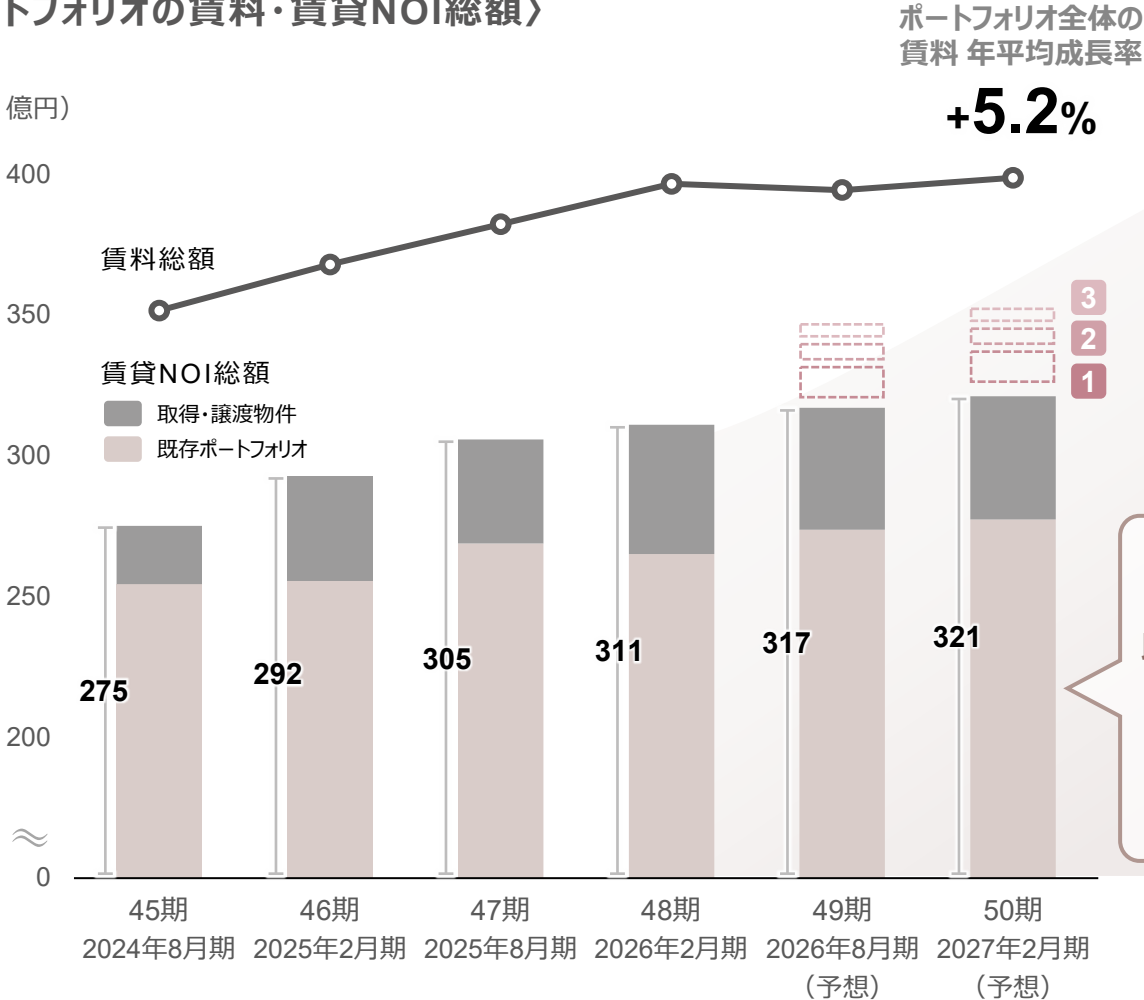
内部成長

JMF

既存ポートフォリオのNOI成長率は+3.5%、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 **-11%**

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 **+6.5%**

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) **+4.1 億円**

JMFだからできる商業の運用力と新たな施策

▶ JMFならではのダイレクトなテナントリレーションにより、既存テナントとの交渉結果に関わらず、賃料最大化を追求可能



商業

入替候補テナントへの ”直接”ヒアリング

出店需要の強さ・許容できる賃料上限額を把握
競争原理を事前に形成

都市型

郊外
マルチテナント

郊外
マスターリース

様々なタイプの商業施設で
実行可能なプレイヤーは
”限定的”

強気の交渉

把握した賃料上限を基に
既存テナントと増額交渉

賃料を最大化

交渉成立

増額 ↑

交渉不成立

入替 ↻

賃料増額を推し進める新たな施策



オフィス

自動改定条項

▶ 指数連動の賃料改定を導入

定借化

▶ 定借比率の引き上げ

定借比率



(2026年2月末時点)



住宅

自動改定条項

▶ 定率増額条項の導入を検討

2026年2月期（48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。オフィスが+10%を超え、ポートフォリオの賃料増額を牽引

		商業	+	オフィス	+	住宅	=	ポートフォリオ
		契約更改による 増額改定が牽引		大阪・東京を中心に 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 (増減額)		+5.9%		+10.5%		+6.1%		+7.5%
		(+202百万円/期)		(+215百万円/期)		(+18百万円/期)		(+437百万円/期)
		入替：+33.2% 更新：+3.2%		入替：+23.8% 更新：+7.8%		入替：+9.3% 更新：+3.7%		入替：+25.1% 更新：+4.8%
更改対象面積*2		179,933.14㎡		90,196.92㎡		18,237.36㎡		288,367.42㎡
更改対象 に占める 増額割合	面積 ベース	71%		66%		87%		70%
	賃料 ベース	52%		81%		87%		64%
主な 物件	テナント入替 による増額	- Cute Cube原宿 - Gビル三軒茶屋01		- ツイン21 - JMFビル上野01		- JMFビル広尾01 - JMFレジデンス世田谷三宿		DPUインパクト*3
	契約更改 による増額	- ユニモちはら台 - mozoワンダーシティ		- ツイン21 - JMFビル東陽町01		- JMFレジデンス町田 - JMFレジデンス桜ノ宮		+60円/期

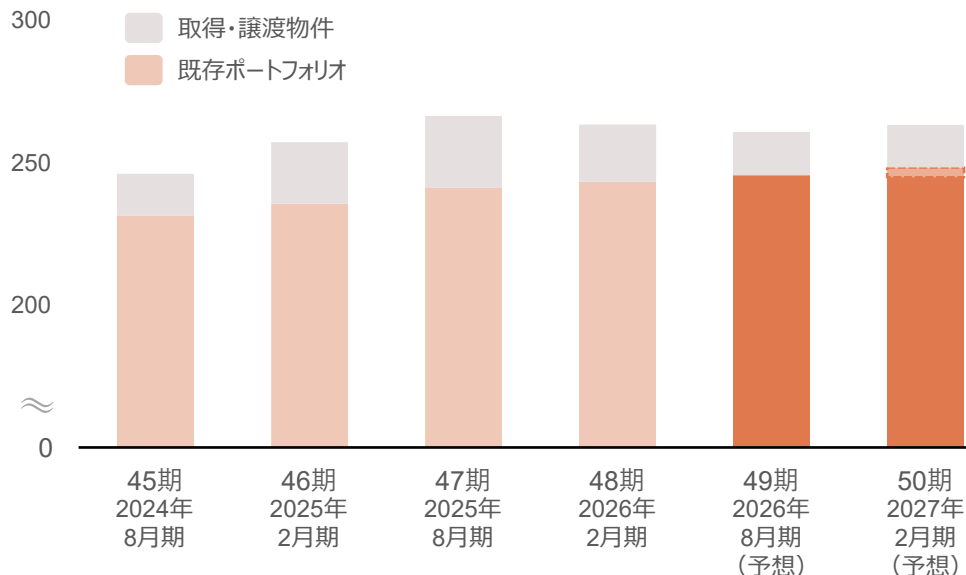
*1： 契約更改前の月額賃料と、契約更改後の月額賃料の差額・割合です。
*2： 2026年2月期（48期）中に契約更改を行った区画、及び2026年2月期（48期）期初時点で空室又は期中に空室となった区画を対象としています。なお、一時使用契約は除きます。
*3： 更新前の更新対象月額賃料と更新後の月額賃料の差額を6ヶ月換算し、2026年2月期（48期）末時点の発行済投資口数で除して算出しています。

商業賃料は一時的影響を除き年平均約3%成長、好調なマーケット環境で賃料ギャップも拡大

〈商業賃料の推移〉

(単位: 億円)

取得・譲渡物件
既存ポートフォリオ



一時的影響を考慮した
既存ポートフォリオの
年平均成長率

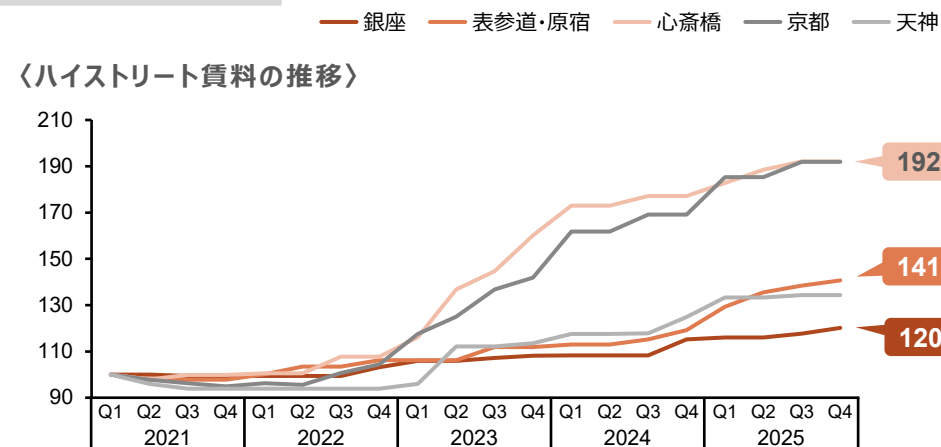
+2.9%

入替によるダウタイム分
(JMFビル御堂筋01・Gビル心斎橋02)

一時的影響を考慮しない成長率
+2.3%

マーケットデータ

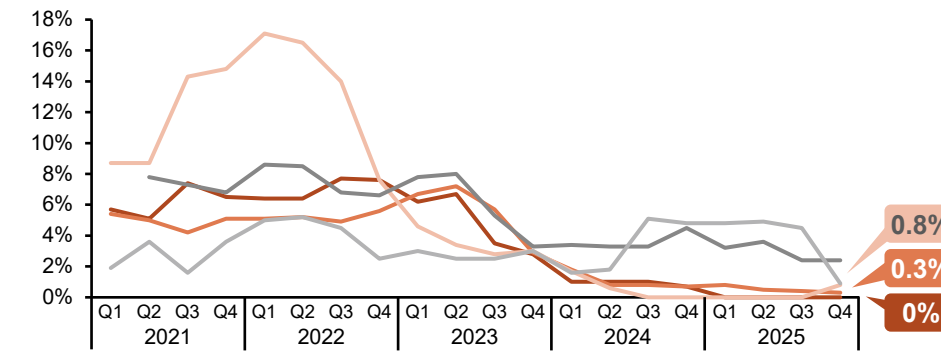
〈ハイストリート賃料の推移〉



※ 2021年第1四半期を100とした場合

出所: シービーアールイー株式会社「ジャパニ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「ジャパニテールマーケットビュー」

〈商業の各種指標〉

賃料ギャップ^{*1}

-9.8%
(前期比-0.2%)

平均賃貸借
残存期間

3.1年

定期建物賃貸借
契約テナント比率^{*2}

92.4%

歩合賃料設定
契約比率^{*2}

58.9%

*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2026年2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

*2: 契約件数ベース

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

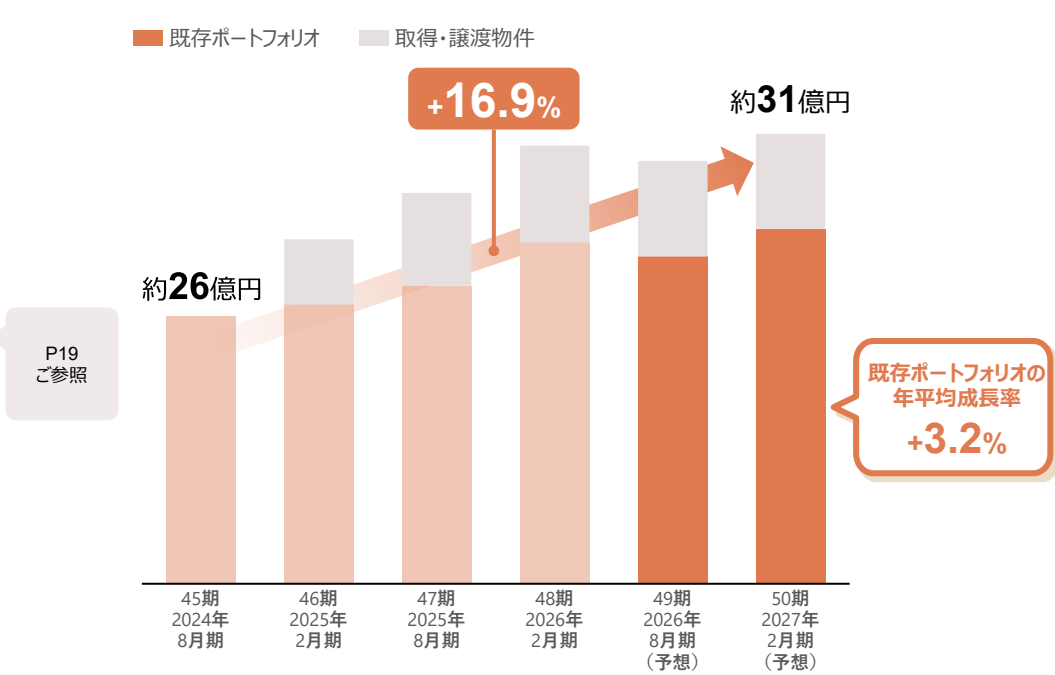
歩合賃料の上位商業施設を中心に売上が引続き好調

〈歩合賃料の上位施設の売上前年比〉

		2025年8月期（47期）						2026年2月期（48期）						49期	
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
		110%以上													
		95%以上～110%未満													
ハイ ストリート	ジャイル	111%	100%	95%	98%	100%	108%	101%	101%	105%	97%	103%	107%	109%	
	チアーズ銀座	100%	102%	99%	93%	90%	90%	83%	81%	78%	88%	83%	109%	115%	
	ラ・ポルト青山	104%	106%	98%	96%	91%	103%	95%	101%	93%	100%	86%	90%	92%	
	Gビル御堂筋02	90%	85%	76%	79%	86%	103%	101%	93%	92%	82%	74%	83%	94%	
	Gビル心斎橋02	107%	109%	99%	93%	94%	98%	83%	91%	89%	69%	72%	61%	71%	
ターミナル 駅周辺	M&W YOKOHAMA	98%	99%	102%	101%	98%	100%	99%	99%	119%	104%	92%	93%	82%	
	川崎ルフロン	104%	103%	110%	108%	107%	117%	105%	110%	107%	108%	111%	108%	108%	
住宅地 周辺	ユニモちはら台	105%	102%	108%	109%	107%	115%	103%	108%	106%	103%	104%	99%	104%	
	mozoワンダーシティ	100%	105%	114%	103%	103%	105%	99%	110%	110%	106%	115%	118%	103%	
	あびこショッピングプラザ	110%	94%	103%	106%	106%	110%	105%	101%	102%	102%	107%	103%	103%	
	イオン板橋SC	106%	105%	108%	108%	110%	105%	104%	103%	111%	104%	105%	105%	105%	
	かみしんプラザ	117%	110%	107%	104%	97%	106%	101%	108%	111%	105%	117%	111%	107%	
	京都ファミリー	128%	114%	111%	105%	102%	107%	101%	109%	112%	100%	132%	139%	92%	
郊外	ならファミリー	98%	97%	97%	96%	100%	102%	99%	103%	102%	99%	104%	101%	102%	
	おやまゆうえんHW	112%	104%	111%	111%	114%	118%	110%	113%	109%	101%	101%	97%	98%	

歩合賃料は順調に増加、売上上昇により更なる成長期待

〈歩合賃料総額の推移（商業賃料のみ）〉



〈歩合賃料感応度〉

売上上昇率	1%	5%	10%
歩合賃料増加額	+0.4億円	+2.1億円	+4.1億円

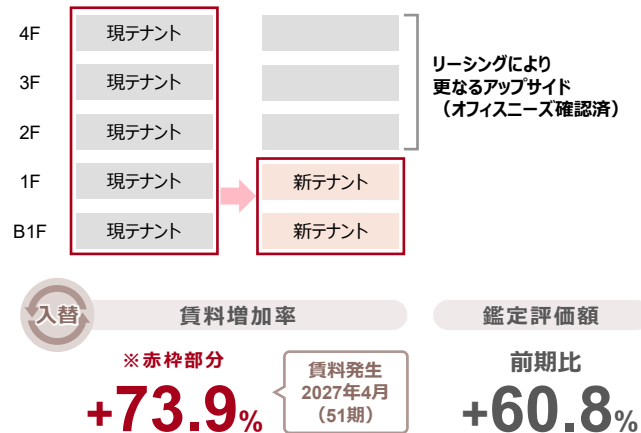
ダイレクトリーシングにより大幅な賃料増額が実現。将来的なアップサイドの仕組みも構築

JMFビル御堂筋01（大阪府大阪市）

希少立地の出店需要をとらえ、入替により賃料を大幅引き上げ

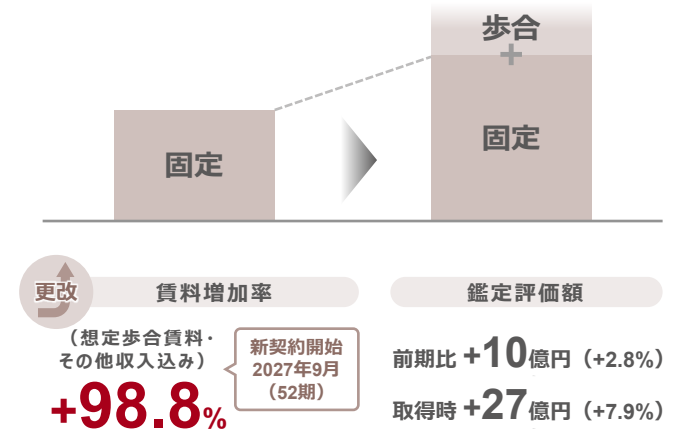


- ダイレクトリーシングにより、ラグジュアリーアパレルブランドの入居が実現
- 契約期間を長期化させずに設定することで、将来の賃料成長機会も早期に確保



ユニモちはら台（千葉県市原市）

運用力による施設魅力度の向上で、メインテナントに対し賃料増額と歩合導入を実現



Gビル心斎橋02（大阪府大阪市）

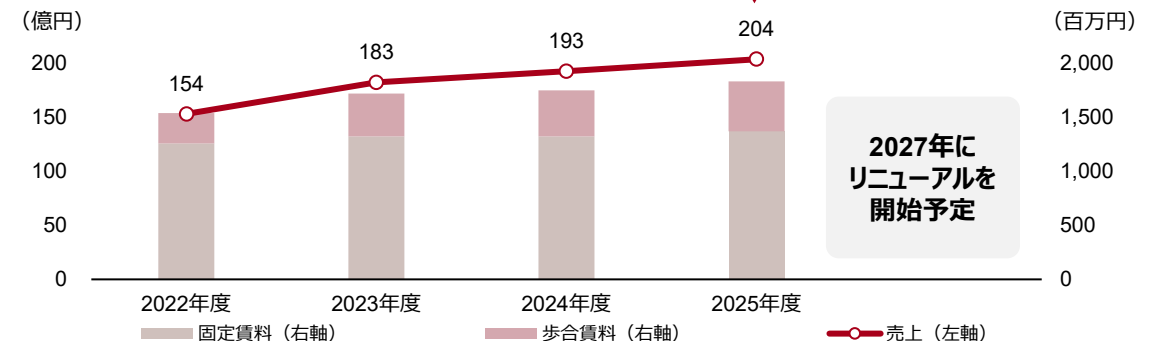
心斎橋筋の複数物件での横断リーシングにより、エリア全体での賃料成長を追求



- 心斎橋筋商店街に保有する物件の中で、定借期限の近い物件について、ドラッグストアテナントを中心に物件横断でリーシング
- NOI成長を通じて、次期の鑑定評価額向上にも寄与



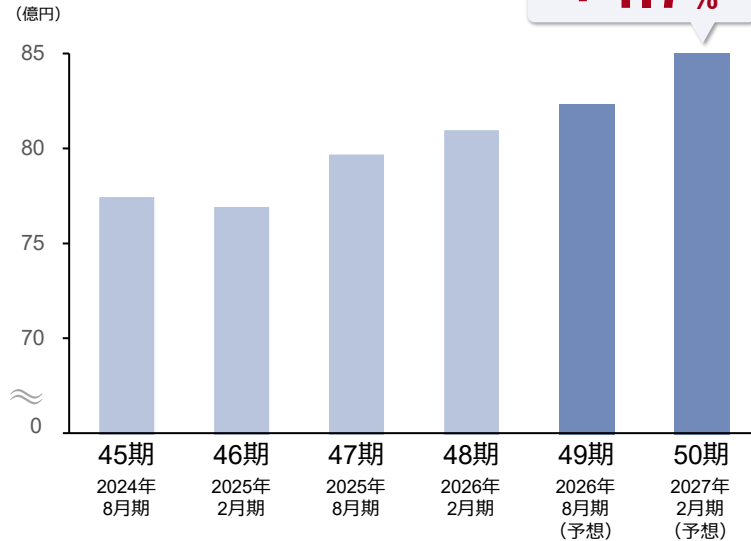
〈売上・賃料の推移〉



取得後1年半以内の物件も賃料増額とコスト削減によりNOIを押し上げ

〈既存ポートフォリオの事務所賃料の推移〉

オフィス・複合型のみ



賃料増額交渉の積極的な推進によりNOIが向上

JMFビル名古屋栄01 (愛知県名古屋)



- 2024年12月の取得後、契約満了時期に関わらず、ほぼ全てのテナントに対して賃料増額の交渉を実施

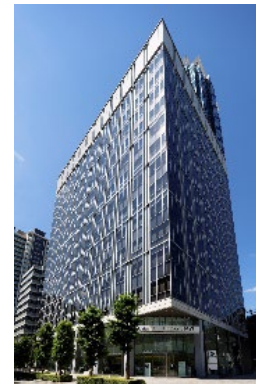
〈NOI上昇率〉

+23.0%

47期
(実績)

50期
(予想)

JMFビル大阪福島02 (大阪府大阪市)



- 2024年10月に取得し、テナント退去が複数回発生するも、鑑定賃料を超える水準でダウンタイムなく空室解消

〈NOI上昇率〉

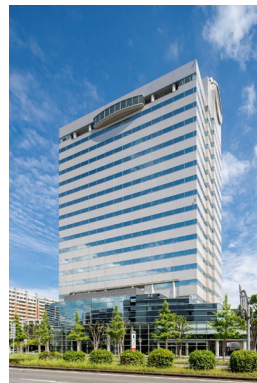
+7.2%

47期
(実績)

50期
(予想)

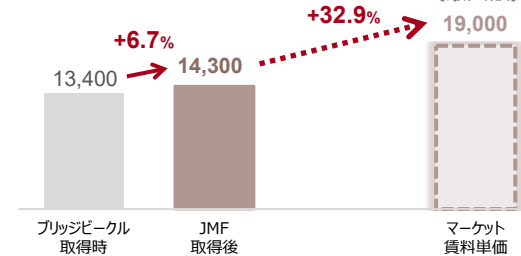
JMFビルつくば01 (茨城県つくば市)

ブリッジ期間中に賃料単価が+6.7%上昇、賃料ギャップ解消とコスト削減で更なるNOI成長余地

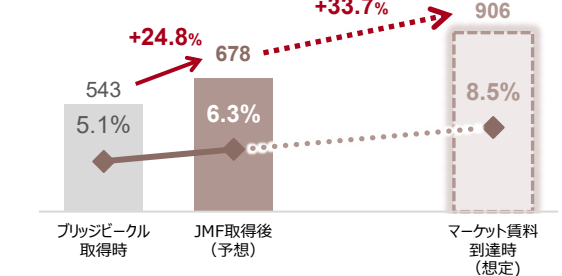


賃料単価 (単位: 円/坪)

直近の成約賃料
(最大額)



NOI・NOI利回り (単位: 百万円)



1.5年で鑑定評価額も向上し、今後の賃料上昇により更なる評価額上昇が期待

〈各種指標〉

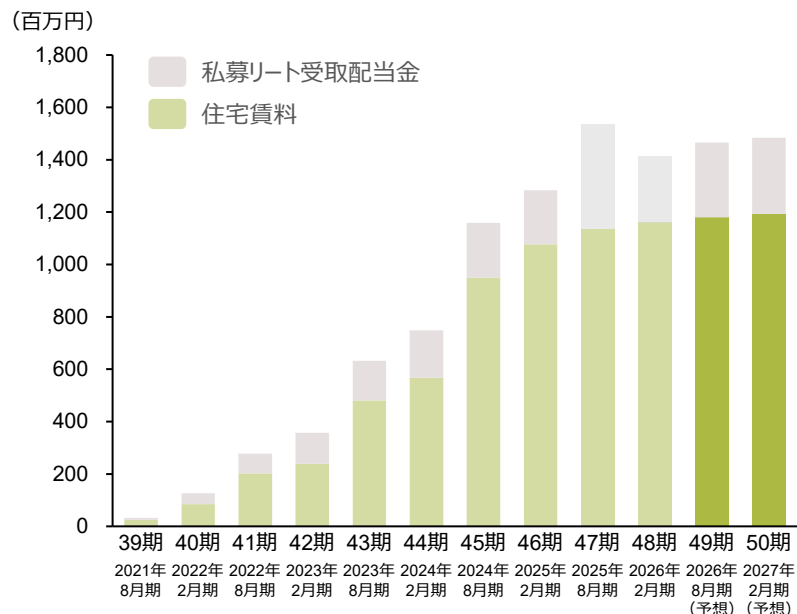
賃料ギャップ
-14.8%
(前期比-3.1%)

平均賃貸借残存期間*1
1.7年

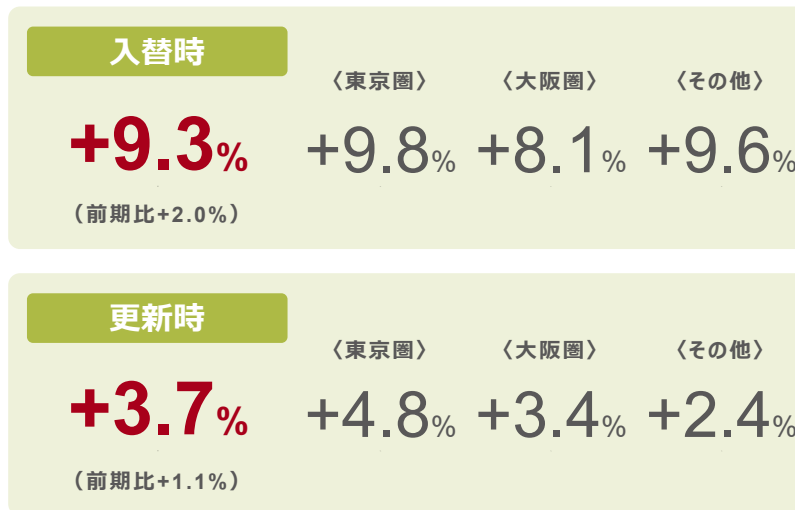
*1: 契約件数ベース

住宅は入替時に+10%に迫る賃料増額を実現、賃料ギャップも拡大し今後のアップサイドが期待

〈住宅賃料の推移（私募リートの受取配当金を含む）〉



〈48期の住宅賃料増加率〉



■ JMFビル沖縄国際通り01 (沖縄県那覇市)

当初公表時から取得までの2年弱で
収益性と資産価値を向上



当初公表時
(2024年5月)

取得時
(2026年2月)

NOI
利回り

4.5% → 4.9%

鑑定
評価額

27億円 → 29億円

〈各種指標〉

賃料ギャップ

-6.3%

(前期比-1.8%)

平均賃貸借残存期間*1

0.9年

〈私募リートの分配金利回り〉 〈NSPR*2の賃料増加率〉 〈HPR*3の賃料増加率〉



*1: 契約件数ベース

*2: 日神プライベートレジリート投資法人を指します。

*3: 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

↑ 収入増

駐車場・駐輪場収入

NOIインパクト **+18.5** (見込み)
百万円/期

サイネージ・看板収入

NOIインパクト **+7.9** (見込み)
百万円/期

事例

Gビル三軒茶屋01

ライブボードのサイネージを新たに設置し、稼働実績に応じた歩合設置料を受入

2026年1月～3月実績 0円 → 9百万円



※NOIインパクトには、月の変動を踏まえた数値を織込み

カード手数料収入

前年比 **+42.2** 百万円/期

↓ コスト削減

水光熱費削減

NOIインパクト **+1.6** 億円/期

削減のための具体的な取組み

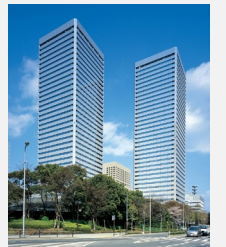
- 1 バルクでの電力入札
- 2 テナントへの転嫁によりエネルギーコスト上昇影響を受けない構造を構築
- 3 エコチューニング実施

事例

ツイン21

エコチューニングを行い、ガス使用量を削減

2025年7月～12月実績 水光熱費 **-11** 百万円



PM・BM切替、仕様見直し

NOIインパクト **+26.1** (見込み)
百万円/期

03

外部成長

JMF

取得及び譲渡物件（前回決算発表後に公表した物件）

取得（3件）

JMFビルつくば01



所在地	茨城県つくば市
用途	オフィス
取得年月	2026年3月
取得価格	10,731百万円
鑑定評価額	13,400百万円
NOI利回り	6.1%

（仮称）マチノマ小手指

所在地	埼玉県所沢市
用途	商業
取得予定年月	2027年2月
取得予定価格	4,240百万円
鑑定評価額	5,600百万円
NOI利回り	5.7%

私募リート投資口の追加取得

NSPR投資法人の代表物件



N-stage 赤羽志茂



N-flats 武蔵中原駅前

HPR投資法人の代表物件



デュオフラッツ赤坂



デュオフラッツ芝公園



デュオメゾン早稲田

取得資産	日神プライベートレジリート（NSPR） 投資法人の投資口	フージャースプライベートリート（HPR） 投資法人の投資口
用途	住宅	
追加取得年月	2026年1月	
追加投資額	1,199百万円	877百万円
総投資額（保有割合）	8,660百万円（31.9%）	2,981百万円（32.9%）
分配金利回り	9.3%	4.9%

譲渡（1物件）

JMFビル江戸川橋01



所在地	東京都文京区
用途	オフィス
譲渡年月	2026年3月
譲渡価格	4,550百万円
鑑定評価額	3,500百万円
帳簿価額	3,800百万円
売却益	580百万円

04

財務・サステナビリティ

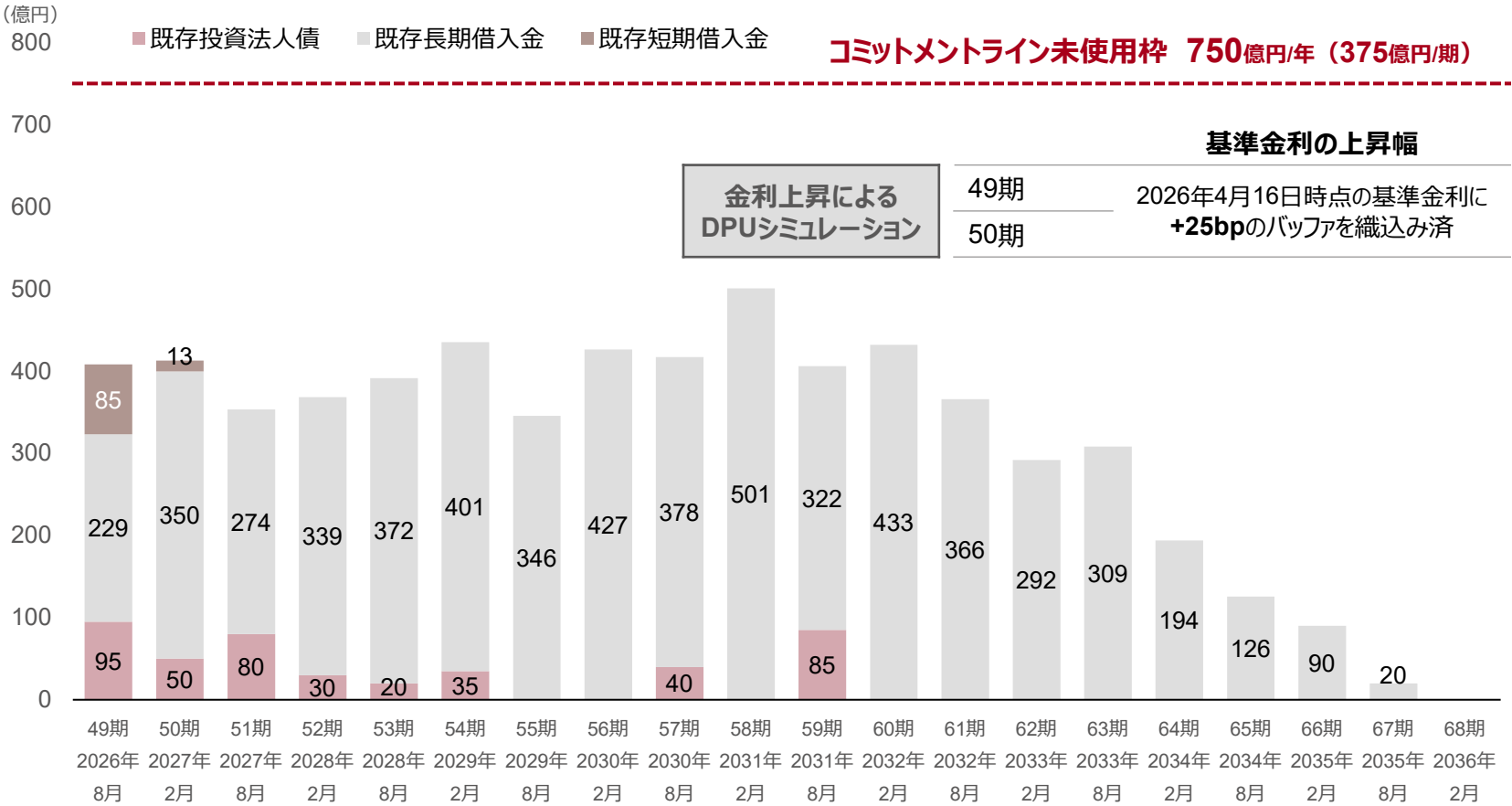
財務コストのボラティリティを避け、金利上昇に対応した柔軟な資金調達を実行

財務指標

格付 (JCR)	AA (安定的)	
LTV*1	LTV	37.9%
	総資産有利子負債比率	46.2%
平均 デットコスト*2	0.95% (47期：0.87%)	
平均借入 残存期間*3	4.0年 (47期：4.1年)	
長期負債 比率*4	98.4%	
固定金利 比率	93.8%	

*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： 2026年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
*4： 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（2026年2月末時点）

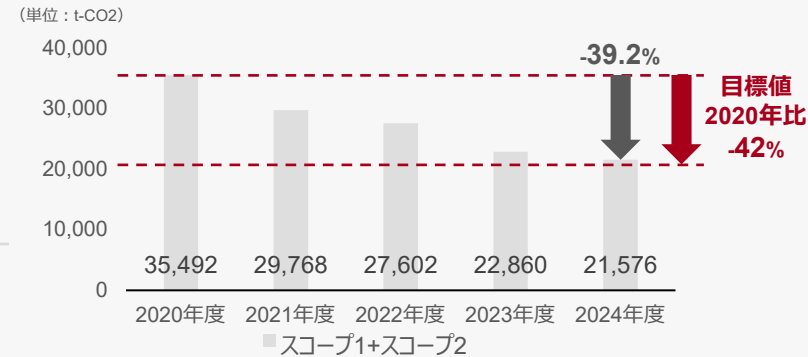


サステナビリティへの取り組み

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)

「京都ファミリー」の屋上に太陽光パネルを設置し、メンテナンスとの間でグリーンリース契約を締結

電気料金削減によるNOI改善
+約1百万円(8か月間)

屋上に設置した太陽光パネル

外部評価

GRESBで「5 Star」CDPで「A」を獲得

Biodiversityへの対応

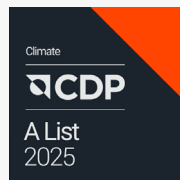
2025年度に取得した外部評価

GRESBリアルエステイト評価

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)



詳細は、本投資法人のウェブサイト内のサステナビリティページをご覧ください。



- ・ 2022年: 「定性分析」開示
- ・ 2024年: 「定量分析」開示

「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

※環境認証の取得割合に関する各種データは、当ウェブサイトをご参照ください。



05

決算報告

JMF

2026年2月期実績及び2026年8月期、2027年2月期予想

	2026年2月期 (48期) 10/20公表予想 A	2026年2月期 (48期) 実績 B	増減 (B－A)	2026年8月期 (49期) 今回予想 D	増減 (D－B)	2027年2月期 (50期) 予想 E	増減 (E－D)
営業収益 (うち、不動産等売却益)	51,658百万円 (6,629百万円)	52,075百万円 (6,641百万円)	+417百万円 +0.8%	51,028百万円 (5,102百万円)	-1,047百万円 -2.0%	46,168百万円 (－)	-4,859百万円 -9.5%
賃貸NOI (不動産売却損益除く)	30,866百万円	31,107百万円	+240百万円 +0.8%	31,689百万円	+582百万円 +1.9%	32,095百万円	+405百万円 +1.3%
営業利益 (うち、不動産等売却損)	26,322百万円 (－)	26,650百万円 (－)	+327百万円 +1.2%	25,663百万円 (－)	-986百万円 -3.7%	21,014百万円 (－)	-4,649百万円 -18.1%
当期純利益	23,319百万円	23,695百万円	+375百万円 +1.6%	22,456百万円	-1,238百万円 -5.2%	17,664百万円	-4,792百万円 -21.3%
1口当たり当期純利益：EPU (実力EPU)	3,242円 (2,428円)	3,294円 (2,477円)	+52円 +1.6%	3,122円 (2,535円)	-172円 -5.2%	2,455円 (2,551円)	-667円 -21.4%
1口当たり分配金：DPU	2,952円	3,006円	+54円 +1.8%	2,981円	-25円 -0.8%	2,900円	-81円 -2.7%
ROE (減価償却費・のれん償却前) *1		9.6%		9.2%		7.7%	
DONAV *2		4.9%		4.6%		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8月期及び2027年2月期数値は、2026年2月末時点のNAVに、各期に予定している公表済の物件取得・譲渡を反映した想定値です。

2026年2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	158 物件	有利子負債	6,296 億円	時価総額*4	8,753 億円	GRESBリアルエステート評価	5 Star (最高位)
資産規模	1兆3,241 億円	LTV (総資産有利子負債比率*1)	37.9 % (46.2%)	1口当たりNAV*5	129,000 円	CDP気候変動プログラム	A
鑑定評価額	1兆5,729 億円	平均デットコスト*2	0.95 %	積立金残高	88 億円	MSCI ESGレーティング*6	BBB
含み損益	2,966 億円	平均借入残存期間*3	4.0 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	98.4 %			環境認証取得物件比率	76.2 % (延床面積ベース)
償却後NOI利回り	3.8 %	固定金利比率	93.8 %			管理職に占める 女性社員の割合*8	18.2 %
		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： 2026年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
*4： 2026年2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。

INDEX

目次

Appendix

01	2026年2月期（第48期）決算概要（P/L）	P.32
02	2026年2月期（第48期）決算概要（B/S）	P.34
03	2026年8月期（第49期）・2027年2月期（第50期）業績予想	P.35
04	三大都市圏及び政令指定都市の商業施設を中心とした分散投資	P.37
05	ポートフォリオ・アウトルック	P.38
06	ポートフォリオ基礎データ推移	P.39
07	ポートフォリオ一覧	P.40
08	継続鑑定評価額	P.47
09	長期的な内部成長機会	P.54
10	内部成長（商業・オフィス・住宅）	P.55
11	テナントの分散状況	P.56
12	商業マーケットデータ	P.57
13	資産入替スケジュール	P.58
14	財務の状況	P.59
15	投資主属性	P.61
16	資産運用会社の概要	P.62

各種データは、当ウェブサイトの「IRライブラリー一覧」に掲載している「決算データ」をご参照ください。

Appendix 2026年2月期（第48期）決算概要（P/L）

	①2025年8月期 （第47期） 実績	②2026年2月期 （第48期） 2025年10月20日予想	③2026年2月期 （第48期） 実績	増減 ③－①	増減 ③－②
営業収益	49,325 百万円	51,658 百万円	52,075 百万円	+2,750 百万円	+417 百万円
不動産等売却益	4,774 百万円	6,629 百万円	6,641 百万円	+1,866 百万円	+11 百万円
営業費用	25,031 百万円	25,336 百万円	25,425 百万円	+394 百万円	+89 百万円
（賃貸NOI*1：不動産等売却損益除く）	30,586 百万円	30,866 百万円	31,107 百万円	+520 百万円	+240 百万円
営業利益	24,293 百万円	26,322 百万円	26,650 百万円	+2,356 百万円	+327 百万円
営業外収益	48 百万円	33 百万円	54 百万円	+6 百万円	+21 百万円
営業外費用	2,643 百万円	3,035 百万円	3,009 百万円	+365 百万円	-26 百万円
経常利益	21,697 百万円	23,320 百万円	23,695 百万円	+1,998 百万円	+375 百万円
当期純利益	21,697 百万円	23,319 百万円	23,695 百万円	+1,998 百万円	+375 百万円
積立金繰入額	1,413 百万円	3,172 百万円	3,177 百万円	+1,763 百万円	+4 百万円
積立金取崩額	- 百万円	1,085 百万円	1,103 百万円	+1,103 百万円	+17 百万円
積立金残高*2	6,729 百万円	8,815 百万円	8,802 百万円	+2,073 百万円	-12 百万円
分配金総額	20,283 百万円	21,233 百万円	21,621 百万円	+1,337 百万円	+388 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	2,820 円	2,952 円	3,006 円	+186 円	+54 円
1口当たりFFO*3	3,202 円	3,182 円	3,232 円	+30 円	+50 円
1口当たりペイアウトレシオ*4	88.1 %	92.8 %	93.0 %	+4.9 ポイント	+0.2 ポイント
資本的支出	5,078 百万円	7,211 百万円	6,552 百万円	+1,474 百万円	-658 百万円
機能維持	4,790 百万円	7,121 百万円	6,464 百万円	+1,673 百万円	-657 百万円
機能向上	287 百万円	90 百万円	88 百万円	-199 百万円	-1 百万円
修繕費	951 百万円	1,244 百万円	1,211 百万円	+259 百万円	-33 百万円
合計	6,029 百万円	8,456 百万円	7,764 百万円	+1,734 百万円	-692 百万円
減価償却費	5,649 百万円	5,686 百万円	5,660 百万円	+11 百万円	-25 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	+2,750
不動産等売却益*1	+1,866
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	+1,145
既存物件の賃貸事業収入	-261
賃料収入	+465
水光熱費収入	-195
その他賃貸事業収入	-531
駐車場収入	+26
カード手数料収入	+22
違約金	-89
原状回復費収入	-261
イニシャル収益	-61
保険金収入	+25
その他	-10
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）	+394
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	+116
既存物件の賃貸事業費用	+257
給水光熱費	-273
修繕費	+269
その他賃貸事業費用	+262
プロパティ・マネジメント報酬	+117
販売促進費	+51
カード手数料	+26
支払手数料	-34
その他営業費用	+28
固定資産除却損	+72
販売費・一般管理費	+19
営業利益	+2,356
営業外収益	+6
営業外費用	+365
経常利益	+1,998
当期純利益	+1,998

*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）：イオンモール札幌苗穂（40％）、JMFビル赤坂01、コナミスポーツクラブ京橋（50％）

*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、JMFビル沖縄国際通り01（70％）、河原町オーバ（共有者持分）、イオン那覇ショッピングセンター（底地）
＜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）：イオンモール札幌苗穂（40％）、JMFビル赤坂01、コナミスポーツクラブ京橋（50％）

主な変動要因（2025年10月20日公表予想比）（百万円）

営業収益	+417
不動産等売却益*1	+11
既存物件の賃貸事業収入	+405
賃料収入	+107
水光熱費収入	+105
その他賃貸事業収入	+192
カード手数料収入	+24
原状回復費収入	+20
保険金収入	+11
その他	+106
匿名組合分配益、受取配当金	+28
営業費用（賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+89
既存物件の賃貸事業費用	+139
給水光熱費	+52
修繕費	-33
その他賃貸事業費用	+120
建物管理委託費	+36
プロパティ・マネジメント報酬	+70
販売促進費	-28
カード手数料	+27
その他営業費用	-4
固定資産除却損	+18
販売費・一般管理費	-50
営業利益	+327
営業外収益	+21
営業外費用	-26
経常利益	+375
当期純利益	+375

*1：2026年2月期（48期）：イオンモール札幌苗穂（40％）、JMFビル赤坂01、コナミスポーツクラブ京橋（50％）

Appendix 2026年2月期（第48期）決算概要（B/S）

	①2025年8月期 (第47期) 実績	②2026年2月期 (第48期) 実績	増減 ②－①
総資産	1,329,366 百万円	1,363,436 百万円	+34,069 百万円
総負債	679,985 百万円	710,335 百万円	+30,350 百万円
有利子負債	600,645 百万円	629,645 百万円	+29,000 百万円
敷金・保証金	58,957 百万円	61,958 百万円	+3,001 百万円
純資産	649,380 百万円	653,100 百万円	+3,719 百万円
LTV	37.8 %	37.9 %	+0.1 ポイント
長期負債比率	96.9 %	98.4 %	+1.5 ポイント
固定金利比率	93.0 %	93.8 %	+0.9 ポイント
平均デットコスト	0.87 %	0.95 %	+0.08 ポイント
物件数	145 物件	158 物件	+13 物件
取得価格合計	1,262,059 百万円	1,324,138 百万円	+62,078 百万円
含み損益	259,691 百万円	296,687 百万円	+36,995 百万円
帳簿価額	1,209,675 百万円	1,276,227 百万円	+66,551 百万円
鑑定評価額	1,469,367 百万円	1,572,914 百万円	+103,547 百万円
【ご参考：積立金残高】			
積立金合計	6,729 百万円	8,802 百万円	+2,073 百万円
配当積立金	3,139 百万円	2,036 百万円	-1,103 百万円
圧縮積立金	3,589 百万円	6,766 百万円	+3,177 百万円

主な変動要因（前期比）		(百万円)
総資産		+34,069
現預金		-34,774
新規物件取得		+73,393
既存物件売却		-8,402
営業未収入金		+125
未収還付消費税等		+956
未収収益		-145
その他流動資産		-626
信託建設仮勘定		+973
のれん償却		-401
投資有価証券		+2,211
デリバティブ債権（長期）		+163
減価償却費・除却損		-5,765
資本的支出		+6,552
総負債		+30,350
営業未払金		+1,637
未払消費税		-2,402
未払利息		+115
前受金		+379
預り金		-1,290
仮受金		+224
有利子負債		+29,000
敷金・保証金		+3,001
資産除去債務		-262
純資産		+3,719
当期末処分利益		+1,998
評価差額金		+308
任意積立金		+1,413

Appendix 2026年8月期（第49期）・2027年2月期（第50期）業績予想

	①2026年2月期 (第48期) 実績	②2026年8月期 (第49期) 2025年10月20日予想	③2026年8月期 (第49期) 今回予想	増減 ③－①	増減 ③－②	④2027年2月期 (第50期) 今回予想	増減 ④－③
営業収益	52,075 百万円	49,620 百万円	51,028 百万円	-1,047 百万円	+1,407 百万円	46,168 百万円	-4,859 百万円
不動産等売却益	6,641 百万円	4,456 百万円	5,102 百万円	-1,538 百万円	+646 百万円	- 百万円	-5,102 百万円
営業費用	25,425 百万円	24,903 百万円	25,365 百万円	-60 百万円	+461 百万円	25,154 百万円	-210 百万円
(賃貸NOI*1：不動産等売却損益除く)	31,107 百万円	31,320 百万円	31,689 百万円	+582 百万円	+369 百万円	32,095 百万円	+405 百万円
営業利益	26,650 百万円	24,716 百万円	25,663 百万円	-986 百万円	+946 百万円	21,014 百万円	-4,649 百万円
営業外収益	54 百万円	37 百万円	98 百万円	+43 百万円	+60 百万円	86 百万円	-12 百万円
営業外費用	3,009 百万円	3,245 百万円	3,304 百万円	+295 百万円	+59 百万円	3,435 百万円	+131 百万円
経常利益	23,695 百万円	21,508 百万円	22,457 百万円	-1,238 百万円	+948 百万円	17,664 百万円	-4,792 百万円
当期純利益	23,695 百万円	21,508 百万円	22,456 百万円	-1,238 百万円	+948 百万円	17,664 百万円	-4,792 百万円
積立金繰入額	3,177 百万円	1,878 百万円	1,463 百万円	-1,713 百万円	-414 百万円	- 百万円	-1,463 百万円
積立金取崩額	1,103 百万円	869 百万円	448 百万円	-654 百万円	-420 百万円	3,194 百万円	+2,746 百万円
積立金残高*2	8,802 百万円	9,824 百万円	9,817 百万円	+1,014 百万円	-6 百万円	6,623 百万円	-3,194 百万円
分配金総額	21,621 百万円	20,499 百万円	21,441 百万円	-179 百万円	+942 百万円	20,859 百万円	-582 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	3,006 円	2,850 円	2,981 円	-25 円	+131 円	2,900 円	-81 円
1口当たりFFO*3	3,232 円	3,213 円	3,262 円	+30 円	+49 円	3,321 円	+59 円
1口当たりペイアウトレシオ*4	93.0 %	88.7 %	91.4 %	-1.6 ポイント	+2.7 ポイント	87.3 %	-4.1 ポイント
資本的支出	6,552 百万円	6,122 百万円	6,198 百万円	-354 百万円	+76 百万円	6,947 百万円	+749 百万円
機能維持	6,464 百万円	5,972 百万円	6,074 百万円	-390 百万円	+101 百万円	6,790 百万円	+716 百万円
機能向上	88 百万円	149 百万円	124 百万円	+35 百万円	-24 百万円	157 百万円	+32 百万円
修繕費	1,211 百万円	802 百万円	792 百万円	-418 百万円	-9 百万円	714 百万円	-77 百万円
合計	7,764 百万円	6,924 百万円	6,991 百万円	-772 百万円	+67 百万円	7,662 百万円	+671 百万円
減価償却費	5,660 百万円	5,572 百万円	5,582 百万円	-78 百万円	+9 百万円	5,713 百万円	+131 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8月期（第49期）・2027年2月期（第50期）業績予想

第49期の主な変動要因（前期比）（百万円）

営業収益	-1,047
不動産等売却益*1	-1,538
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	-95
既存物件の賃貸事業収入	+587
賃料収入	+425
水光熱費収入	+191
その他賃貸事業収入	-29
駐車場収入	+17
原状回復費収入	-10
イニシャル収益	-10
保険金収入	-11
その他	-13
営業費用（賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	-60
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	+204
既存物件の賃貸事業費用	-373
給水光熱費	+236
修繕費	-420
その他賃貸事業費用	-189
公租公課	+103
建物管理委託費	-98
プロパティ・マネジメント報酬	-64
販売促進費	-71
カード手数料	-19
支払手数料	+28
その他営業費用	-68
販売費・一般管理費	+109
営業利益	-986
営業外収益	+43
営業外費用	+295
経常利益	-1,238
当期純利益	-1,238

*1：2026年2月期（48期）：イオンモール札幌苗穂（40％）、JMFビル赤坂01、コナミスポーツクラブ京橋（50％）
2026年8月期（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、JMFビル江戸川橋01

*2：<取得>
2026年2月期（48期）：富士ソフト14物件、JMFビル沖縄国際通り01（70％）、河原町オーバ（共有者持分）、イオン那覇ショッピングセンター（底地）
2026年8月期（49期）：JMFビルつくば01
<売却>
2026年2月期（48期）：イオンモール札幌苗穂（40％）、JMFビル赤坂01、コナミスポーツクラブ京橋（50％）
2026年8月期（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、JMFビル江戸川橋01

第49期の主な変動要因（2025年10月20日公表予想比）（百万円）

営業収益	+1,407
不動産等売却益*1	+646
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	+419
既存物件の賃貸事業収入	+341
賃料収入	-100
水光熱費収入	+204
その他賃貸事業収入	+237
駐車場収入	+19
カード手数料収入	+21
原状回復費収入	+31
イニシャル収益	+10
保険金収入	+25
その他	+82
匿名組合分配益、受取配当金	+46
営業費用（賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+461
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	+156
既存物件の賃貸事業費用	+261
給水光熱費	+161
修繕費	-11
その他賃貸事業費用	+110
プロパティ・マネジメント報酬	+34
販売促進費	+10
カード手数料	+11
支払手数料	+15
その他営業費用	-3
固定資産除却損	+42
販売費・一般管理費	+43
営業利益	+946
営業外収益	+60
営業外費用	+59
経常利益	+948
当期純利益	+948

*1：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、JMFビル江戸川橋01

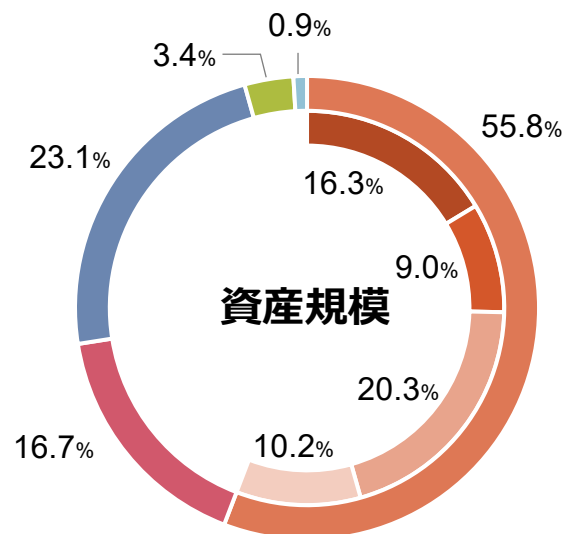
*2：<取得>
JMFビルつくば01
<売却>
JMFビル江戸川橋01

第50期の主な変動要因（前期比）（百万円）

営業収益	-4,859
不動産等売却益*1	-5,102
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	-7
既存物件の賃貸事業収入	+250
賃料収入	+448
水光熱費収入	-163
その他賃貸事業収入	-35
違約金	+16
原状回復費収入	-25
保険金収入	-25
その他	+0
営業費用（賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	-210
前期及び当期に行った物件取得・売却*2	-31
既存物件の賃貸事業費用	+11
給水光熱費	-167
修繕費	-76
その他賃貸事業費用	+255
プロパティ・マネジメント報酬	+146
販売促進費	+30
支払手数料	-20
その他営業費用	+97
固定資産除却損	-18
販売費・一般管理費	-191
営業利益	-4,649
営業外収益	-12
営業外費用	+131
経常利益	-4,792
当期純利益	-4,792

*1：2026年8月期（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、JMFビル江戸川橋01

*2：<取得>
2026年8月期（49期）：JMFビルつくば01
2027年2月期（50期）：（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト、（仮称）マチノマ小手指
<売却>
2026年8月期（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、JMFビル江戸川橋01



1.3兆円 / 158物件

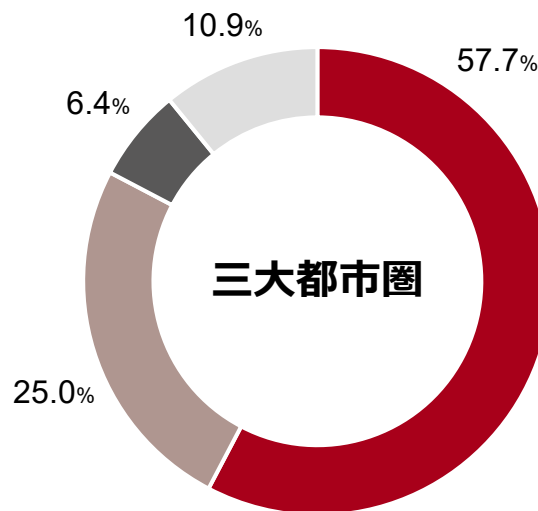
商業
7,390億円 (77)
ハイストリート
2,163億円 (28)
ターミナル駅周辺
1,192億円 (15)
住宅地周辺
2,684億円 (22)
郊外
1,350億円 (12)

複合型
2,211億円 (25)

オフィス
3,063億円 (34)

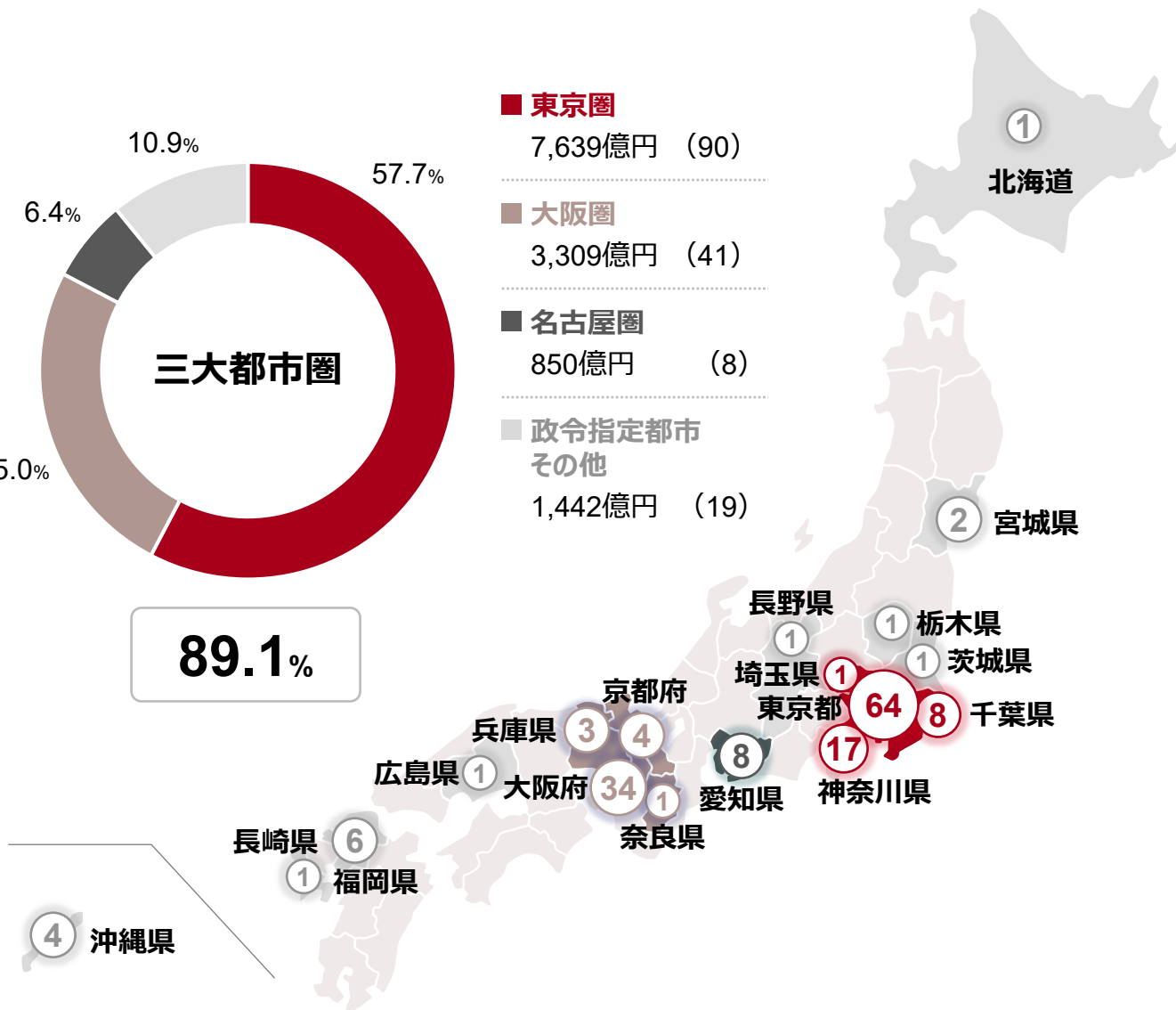
住宅
450億円 (20)

その他
124億円 (2)



89.1%

東京圏
7,639億円 (90)
大阪圏
3,309億円 (41)
名古屋圏
850億円 (8)
政令指定都市
1,442億円 (19)
その他
0.0%



注： 2026年2月28日時点の取得価格（1兆3,241億円）ベース
カッコ内は物件数

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（77）	7,390億円	8,818億円	2,046億円	368億円	5.0%
 複合型（25）	2,211億円	2,774億円	471億円	218億円	4.1%
 オフィス（34）	3,063億円 (3,150億円*2)	3,459億円	351億円		
 住宅（20）	450億円 (567億円*3)	518億円	60億円	19億円	4.2%
 ホテル（2）	124億円	158億円	36億円	9億円	7.4%
計（158）	1兆3,241億円	1兆5,729億円	2,966億円	615億円	4.6%
前期比 計（+13）	+620億円	+1,035億円	+369億円	+24億円	-0.0ポイント

稼働率				
2025年 8月期末 (47期)	2026年2月期末（48期）		2026年 8月期末 (49期) 予想	2027年 2月期末 (50期) 予想
	期初予想	実績		
99.9%	99.9%	99.9%	99.7%	99.3%
96.9%	97.4%	96.7%	98.6%	99.5%
97.4%	96.0%	96.4%	96.3%	96.3%
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
99.4%	99.4%	99.2%	99.4%	99.3%

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1兆3,444億円
*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みます。
*3： 私募リートを含みます。

Appendix ポートフォリオ基礎データ推移

	(百万円)									
	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)	2026年2月期 (第48期)
物件数	126件	128件	127件	128件	132件	133件	141件	146件	145件	158件
取得価格	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	1,324,138
帳簿価額	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	1,276,227
鑑定評価額	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	1,572,914
含み損益	161,003	152,815	157,246	155,545	171,343	194,951	206,726	241,679	259,691	296,687
賃貸NOI*1	27,163	27,094	27,011	27,033	26,661	27,060	27,509	29,269	30,586	31,107
減価償却費	6,148	6,023	5,975	5,807	5,781	5,664	5,552	5,609	5,649	5,660
不動産賃貸事業利益*1	21,014	21,071	21,035	21,226	20,879	21,395	21,957	23,660	24,937	25,446
資本的支出	2,785	2,901	3,045	3,306	3,476	4,389	5,241	5,108	5,078	6,552
NOI利回り	4.6%	4.5%	4.4%	4.5%	4.3%	4.4%	4.4%	4.5%	4.7%	4.7%
償却後NOI利回り	3.6%	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%	3.5%	3.6%	3.8%	3.8%
稼働率	99.1%	98.5%	99.1%	99.2%	99.2%	99.3%	99.3%	98.4%	99.4%	99.2%

	(百万円)									
	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)	2026年2月期 (第48期)
営業収益	40,360	40,598	41,112	41,332	41,405	40,879	40,836	46,315	49,325	52,075
営業利益	15,560	18,808	17,694	17,887	18,054	18,026	17,798	22,117	24,293	26,650
経常利益	13,549	16,924	15,723	15,965	16,052	16,016	15,696	19,800	21,697	23,695
当期純利益	13,549	16,924	15,722	15,964	16,051	16,016	15,696	19,799	21,697	23,695
出資総額	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	431,544	431,544	431,544
純資産額	623,671	624,859	624,776	625,221	625,077	625,358	624,300	647,917	649,380	653,100
総資産額	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	1,363,436
発行済投資口数	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	7,192,809口
1口当たり純資産	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	90,799円
1口当たりNAV*2	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	129,000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（1/7）

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	51	99.7
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	1.7	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	0.9	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	3.8	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	2.3	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	21	93.8
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	0.4	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	0.4	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	Gビル代官山03（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	0.4	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	2.3	49,203.94	66	100.0
10037	JMFビル渋谷01	複合型	東京都渋谷区	2013年4月	2014年3月	3,230	0.2	1,630.03	2	100.0

注： 2026年2月末日時点の数値です。
10029 Gビル代官山03（底地）は2026年4月21日付で物件名称を変更しました。

Appendix ポートフォリオ一覧（2/7）

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	1.3	5,555.65	5	95.5
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	0.6	1,428.56	9	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	0.4	3,569.20	15	100.0
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	25	96.6
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	0.1	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	0.9	1,373.46	6	100.0
10050	JMFビル神宮前02	複合型	東京都渋谷区	1998年6月	2018年12月	2,490	0.2	802.40	3	100.0
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	商業（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	0.5	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	9,120.40	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	2.1	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	1.8	25,150.69	13	100.0
10058	JMFビル川崎01	オフィス	神奈川県川崎市川崎区	1982年5月	2021年3月	23,700	1.8	24,485.71	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	1.5	6,379.66	5	100.0
10060	JMFビル渋谷03	オフィス	東京都渋谷区	2009年10月	2021年3月	17,000	1.3	5,043.52	11	100.0
10061	JMFビル東陽町01	オフィス	東京都江東区	1990年1月	2021年3月	11,300	0.9	12,487.75	13	95.1
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	8,320.38	16	96.0

注： 2026年2月末日時点の数値です。

Appendix ポートフォリオ一覧（3/7）

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	6,858.17	5	58.1
10067	JMFビル横浜01	オフィス	神奈川県横浜市神奈川区	1994年3月	2021年3月	8,260	0.6	12,718.10	54	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	7	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	4	47.8
10071	JMFビル東日本橋01	オフィス	東京都中央区	1988年3月	2021年3月	3,200	0.2	3,254.74	9	100.0
10072	JMFビル市ヶ谷01	複合型	東京都千代田区	2004年10月	2021年4月	20,935	1.6	10,372.27	29	100.0
10073	JMFビル広尾01	複合型	東京都港区	2007年11月	2021年10月	10,000	0.8	4,212.41	36	98.7
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	3.2	12,202.96	12	100.0
10076	JMFレジデンス学芸大学	住宅	東京都世田谷区	2022年2月	2022年3月	1,505	0.1	1,052.13	40	97.6
10077	JMFレジデンス北品川	住宅	東京都品川区	2018年4月	2023年3月	1,900	0.1	1,487.13	59	95.9
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	住宅	東京都豊島区	2022年11月	2023年3月	1,670	0.1	1,357.18	41	93.2
10079	JMFビル中野01	複合型	東京都中野区	1991年9月	2023年3月	4,000	0.3	3,023.17	7	100.0
10080	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	70	95.8
10081	JMFレジデンス新横浜	住宅	神奈川県横浜市港北区	2009年5月	2023年4月	3,190	0.2	4,034.64	106	96.6
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	94.5
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	176	97.3
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	75	94.5
10085	JMFレジデンス新板橋	住宅	東京都板橋区	2023年10月	2024年3月	1,420	0.1	1,305.01	34	95.6
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	57	93.8
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	0.1	1,503.78	45	100.0
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目	住宅	東京都台東区	2024年4月	2024年4月	4,320	0.3	2,926.16	72	98.6
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	0.5	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	40	96.1
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	2.3	47,752.12	155	99.9
10092	クロス向ヶ丘	商業（住宅地周辺）	神奈川県川崎市多摩区	2023年11月	2025年4月	4,800	0.4	6,771.29	14	100.0
10093	富士ソフト汐留ビル	NEW オフィス	東京都港区	2024年2月	2025年9月	25,060	1.9	12,755.49	3	99.2

注： 2026年2月末日時点の数値です。

Appendix ポートフォリオ一覧（4/7）

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 (%)
10094	富士ソフト汐留ANNEXビル	NEW オフィス	東京都港区	2022年3月	2025年9月	3,280	0.2	2,298.73	1	100.0
10095	富士ソフト本社ビル	NEW オフィス	神奈川県横浜市中区	2004年2月	2025年9月	17,780	1.3	16,365.54	5	100.0
10096	JMFビル大宮01	NEW オフィス	埼玉県さいたま市大宮区	1992年3月	2025年9月	2,000	0.2	2,489.22	5	100.0
10097	富士ソフト門前仲町ビル	NEW オフィス	東京都江東区	1991年4月	2025年9月	1,560	0.1	4,485.45	1	100.0
10098	富士ソフト厚木ビル	NEW オフィス	神奈川県厚木市	1996年2月	2025年9月	320	0.0	2,003.97	1	100.0
10099	富士ソフト大船ビル（底地）	NEW オフィス	神奈川県鎌倉市	-	2025年9月	300	0.0	917.38	1	100.0
10100	富士ソフト我孫子ビル（底地）	NEW オフィス	千葉県我孫子市	-	2025年9月	200	0.0	1,041.30	1	100.0
10101	サイバーコム横浜本社ビル	NEW オフィス	神奈川県横浜市中区	1993年7月	2025年9月	3,140	0.2	4,374.73	1	100.0
10102	富士ソフト東神奈川ビル	NEW オフィス	神奈川県横浜市新奈川区	1991年3月	2025年9月	500	0.0	1,261.04	1	100.0
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	55	99.8
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月他	19,290	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	1.6	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	1.4	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	0.8	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	12,728.83	31	100.0
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	2.3	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

注： 2026年2月末日時点の数値です。
河原町オーバは、2025年12月23日付で追加取得（取得価格790百万円）しました。

Appendix ポートフォリオ一覧（5/7）

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 (%)
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	9	88.0
20024	JMFビル梅田01	複合型	大阪府大阪市北区	2006年3月	2015年10月	9,483	0.7	3,529.51	12	100.0
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	0.2	1,610.63	5	100.0
20026	JMFビル京都河原町01	複合型	京都府京都市中京区	2010年9月	2016年3月	2,180	0.2	2,407.32	4	100.0
20027	JMFビル御堂筋01	複合型	大阪府大阪市中央区	2007年3月	2017年3月	9,975	0.8	2,393.40	2	100.0
20028	Gビル神戸三宮01	商業（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	1.1	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	4.5	85,131.59	118	96.9
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	0.6	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	1,710	0.1	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	4,277.62	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	21	100.0
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	65	92.9
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	110	92.4
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	58	96.4
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	1.1	14,763.67	22	100.0
20045	JMFレジデンス海老江	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	97	99.1
30001	イオン八事	商業（住宅地周辺）	愛知県名古屋市中区昭和区	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西区	2007年8月	2011年10月他	55,480	4.2	86,392.13	221	99.7
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	0.1	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	0.2	20,509.10	1	100.0

注： 2026年2月末日時点の数値です。

Appendix ポートフォリオ一覧（6/7）

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 (%)
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	46	95.3
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	0.7	9,928.82	28	92.2
30007	富士ソフト新名古屋ビル	NEW オフィス	愛知県名古屋市中区	2023年1月	2025年9月	7,100	0.5	5,735.46	1	100.0
30008	JMFビル名古屋錦01	NEW オフィス	愛知県名古屋市中区	1999年3月	2025年9月	1,680	0.1	3,014.51	2	48.9
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	2.6	83,319.91	106	99.6
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	10,880	0.8	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	62	98.2
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	1.4	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月他	4,852	0.4	非開示	1	100.0
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	2,658.20	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	13,103.50	88	100.0
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	0.3	5,554.91	2	100.0
90016	JMFレジデンス千早	住宅	福岡県福岡市東区	2006年10月	2022年1月	3,280	0.2	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
90018	富士ソフト新福岡ビル	NEW オフィス	福岡県福岡市博多区	2024年6月	2025年9月	5,690	0.4	5,987.82	1	100.0
90019	富士ソフト日立ビル（底地）	NEW オフィス	茨城県日立市	-	2025年9月	43	0.0	1,311.00	1	100.0
90020	JMFビル沖縄国際通り01	NEW 複合型	沖縄県那覇市	2026年1月	2026年2月	2,470	0.2	2,824.89	6	100.0
ポートフォリオ合計/平均			158物件			1,324,138	100	2,604,220.96	3,279	99.2

注： 2026年2月末日時点の数値です。
イオン那覇ショッピングセンターは、2025年12月5日付で、借地の一部（161.00㎡、取得価格49百万円）を追加取得しました。

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	31.9%	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			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
日神プライベートレジリート投資法人の投資口⑥	NEW 住宅	1,199	960	32.9%	4.9%	2026年1月6日	48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
フージャースプライベートリート投資法人の投資口③	NEW 住宅	877	800			2026年1月6日	48期
合計		11,635					

注： 2026年2月末日時点の数値です。

Appendix 継続鑑定評価額（1/7）

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8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減
10001	あびこショッピングプラザ	9,037	4,462	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	1,186	683	1,870	1,870	-	5.7%	5.7%	-	5.5%	5.5%	-	6.0%	6.0%	-
10004	JMFビル代官山02	1,169	450	1,620	1,620	-	3.7%	3.7%	-	3.5%	3.5%	-	3.8%	3.8%	-
10005	ジャイル	21,622	12,077	33,500	33,700	200	2.6%	2.6%	-	2.4%	2.4%	-	2.6%	2.6%	-
10007	ビックカメラ立川店	13,294	9,405	22,500	22,700	200	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	10,251	2,848	13,000	13,100	100	5.2%	5.2%	-	4.8%	4.8%	-	5.5%	5.5%	-
10009	JMFビル北青山01	906	793	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	4,387	4,272	8,700	8,660	-40	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.5%	5.5%	-
10012	JMFビル自由が丘01 (A館)	2,605	2,654	5,260	5,260	-	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
	(B館)						3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
10013	チアーズ銀座	3,821	988	4,810	4,810	-	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10014	東戸塚オーロラシティ	43,224	1,375	44,500	44,600	100	4.1%	4.1%	-	3.9%	3.9%	-	4.3%	4.3%	-
10016	Gビル神宮前06	2,312	977	3,000	3,290	290	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10017	Gビル神宮前01	3,367	1,262	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	23,041	8,758	31,800	31,800	-	4.7%	4.7%	-	4.2%	4.2%	-	4.8%	4.8%	-
10021	ラ・ポルト青山	8,962	1,837	10,800	10,800	-	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10024	Gビル南池袋01	6,181	4,718	10,900	10,900	-	3.8%	3.8%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
10025	幕張プラザ	5,112	1,977	7,050	7,090	40	4.9%	4.9%	-	4.9%	4.9%	-	5.1%	5.1%	-
10026	アーバンテラス神宮前	2,701	3,058	5,320	5,760	440	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-
10027	ラウンドワン町田店	2,172	1,177	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	2,087	1,162	3,240	3,250	10	4.3%	4.3%	-	4.3%	4.3%	-	4.5%	4.5%	-
10029	Gビル代官山03（底地）	1,012	797	1,810	1,810	-	-	-	-	3.2%	3.2%	-	-	-	-
10030	Gビル表参道01	5,724	7,775	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	3,643	1,926	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	3,556	4,343	7,890	7,900	10	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ビル沖縄国際通り01における2026年2月の数値については、2026年2月1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（2/7）

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8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減
10035	コリーヌ馬事公苑	3,286	1,273	4,540	4,560	20	3.6%	3.6%	-	3.3%	3.3%	-	3.8%	3.8%	-
10036	川崎ルフロ	35,563	9,536	45,000	45,100	100	4.0%	4.0%	-	4.0%	4.0%	-	4.2%	4.2%	-
10037	JMFビル渋谷01	2,988	2,111	5,100	5,100	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-
10038	Gビル表参道02	17,696	4,703	22,400	22,400	-	2.6%	2.6%	-	2.5%	2.5%	-	2.7%	2.7%	-
10039	Gビル吉祥寺01	3,494	585	4,080	4,080	-	3.7%	3.7%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10040	Cute Cube原宿	8,395	3,004	11,400	11,400	-	3.0%	3.0%	-	2.7%	2.7%	-	3.0%	3.0%	-
10041	Gビル上野01	3,395	584	3,980	3,980	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.4%	3.4%	-
10042	JMFビル高田馬場01	5,986	1,973	7,900	7,960	60	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.6%	3.6%	-
10043	Gビル秋葉原01	5,062	3,157	8,220	8,220	-	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.6%	3.6%	-
10044	Gビル秋葉原02	2,432	-112	2,320	2,320	-	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
10045	Gビル吉祥寺02	14,851	1,548	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	12,884	1,915	14,400	14,800	400	2.5%	2.5%	-	2.3%	2.3%	-	2.5%	2.5%	-
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,276	2,023	11,800	12,300	500	4.1%	4.1%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10048	Gビル神宮前07	2,021	618	2,640	2,640	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10049	Gビル南青山03	12,241	-541	11,700	11,700	-	2.9%	2.9%	-	2.5%	2.5%	-	2.9%	2.9%	-
10050	JMFビル神宮前02	2,587	-327	2,190	2,260	70	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	2,327	682	3,010	3,010	-	4.3%	4.3%	-	4.4%	4.4%	-	4.5%	4.5%	-
10052	m-シティ柏	5,618	511	6,100	6,130	30	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
10053	JMFビル神宮前03	7,077	182	7,260	7,260	-	2.9%	2.9%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
10054	マチノマ大森	8,696	1,303	9,920	10,000	80	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.0%	4.0%	-
10055	JMFビル代官山01	3,233	686	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	29,022	177	29,300	29,200	-100	4.6%	4.6%	-	4.4%	4.4%	-	4.8%	4.8%	-
10057	JMFビル横浜馬車道01	23,917	1,382	25,300	25,300	-	3.8%	3.8%	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-
10058	JMFビル川崎01	23,906	-1,506	22,400	22,400	-	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
10059	JMFビル渋谷02	19,433	466	19,900	19,900	-	2.9%	2.9%	-	2.7%	2.7%	-	3.1%	3.1%	-

Appendix 継続鑑定評価額（3/7）

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8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減
10060	JMFビル渋谷03	16,843	1,156	17,300	18,000	700	2.7%	2.7%	-	2.5%	2.5%	-	2.8%	2.8%	-
10061	JMFビル東陽町01	11,567	-867	10,600	10,700	100	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10062	OMO3東京赤坂	7,792	537	8,290	8,330	40	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,499	400	10,800	10,900	100	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
10065	JMFビル笹塚01	9,102	357	9,430	9,460	30	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10066	JMFビル上野01	8,975	1,324	9,250	10,300	1,050	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10067	JMFビル横浜01	8,156	2,243	10,400	10,400	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-
10069	JMFビル神田01	4,324	375	4,580	4,700	120	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
10070	JMFビル江戸川橋01	3,801	-301	3,500	3,500	-	3.8%	3.8%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
10071	JMFビル東日本橋01	3,261	468	3,730	3,730	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
10072	JMFビル市ヶ谷01	21,480	1,119	22,500	22,600	100	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
10073	JMFビル広尾01	10,060	739	10,600	10,800	200	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10074	JMFビル船橋01	5,062	497	5,520	5,560	40	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10075	JMFビル赤坂02	43,675	-75	45,000	43,600	-1,400	2.7%	2.8%	0.1%	2.4%	2.5%	0.1%	2.7%	2.8%	0.1%
10076	JMFレジデンス学芸大学	1,550	339	1,860	1,890	30	3.0%	3.0%	-	2.8%	2.8%	-	3.1%	3.1%	-
10077	JMFレジデンス北品川	1,887	522	2,400	2,410	10	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	1,671	188	1,860	1,860	-	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.5%	3.5%	-
10079	JMFビル中野01	4,047	232	4,270	4,280	10	3.6%	3.6%	-	3.7%	3.7%	-	3.8%	3.8%	-
10080	JMFレジデンス藤沢	1,264	105	1,370	1,370	-	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.2%	4.2%	-
10081	JMFレジデンス新横浜	3,359	270	3,530	3,630	100	3.5%	3.5%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	2,324	245	2,560	2,570	10	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-
10083	JMFレジデンス町田	4,172	507	4,510	4,680	170	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	3,450	3,450	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-
10085	JMFレジデンス新板橋	1,421	198	1,620	1,620	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目	3,065	334	3,400	3,400	-	3.1%	3.1%	-	2.9%	2.9%	-	3.2%	3.2%	-

Appendix 継続鑑定評価額（4/7）

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8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越	1,960	269	2,220	2,230	10	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	4,323	456	4,750	4,780	30	3.2%	3.2%	-	3.0%	3.0%	-	3.3%	3.3%	-
10089	Gビル神宮前10	7,300	2,799	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	5,598	971	6,560	6,570	10	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10091	ユニモちはら台	31,414	5,485	35,900	36,900	1,000	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.9%	0.1%	4.3%	4.4%	0.1%
10092	クロス向ヶ丘	4,857	1,362	6,220	6,220	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
10093	富士ソフト汐留ビル	NEW	25,529	5,670	-	31,200	-	-	2.9%	-	-	2.9%	-	-	3.1%
10094	富士ソフト汐留ANNEXビル	NEW	3,356	1,103	-	4,460	-	-	2.9%	-	-	2.9%	-	-	3.1%
10095	富士ソフト本社ビル	NEW	17,980	5,419	-	23,400	-	-	3.4%	-	-	3.5%	-	-	3.6%
10096	JMFビル大宮01	NEW	2,054	785	-	2,840	-	-	4.2%	-	-	4.1%	-	-	4.2%
10097	富士ソフト門前仲町ビル	NEW	1,586	993	-	2,580	-	-	0.0%	-	-	4.1%	-	-	0.0%
10098	富士ソフト厚木ビル	NEW	330	113	-	444	-	-	4.7%	-	-	4.8%	-	-	4.9%
10099	富士ソフト大船ビル（底地）	NEW	307	51	-	359	-	-	-	-	-	3.9%	-	-	-
10100	富士ソフト我孫子ビル（底地）	NEW	207	86	-	294	-	-	-	-	-	4.4%	-	-	-
10101	サイバーコム横浜本社ビル	NEW	3,180	699	-	3,880	-	-	3.8%	-	-	3.9%	-	-	4.0%
10102	富士ソフト東神奈川ビル	NEW	513	32	-	546	-	-	4.0%	-	-	4.1%	-	-	4.2%
20002	京都ファミリー	5,645	1,024	6,580	6,670	90	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	5.4%	5.4%	-
20003	河原町オーバ	18,525	-3,925	13,800	14,600	800	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
20004	イオンモール鶴見緑地	5,445	954	6,400	6,400	-	5.2%	5.2%	-	4.9%	4.9%	-	5.4%	5.4%	-
20005	イオンモール伊丹	18,765	-965	17,700	17,800	100	4.5%	4.5%	-	4.3%	4.3%	-	4.7%	4.7%	-
20006	アリオ鳳	12,417	2,282	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	7,446	4,523	11,830	11,970	140	4.8%	4.8%	-	4.4%	4.4%	-	4.9%	4.9%	-
20009	ライフ下寺店（底地）	1,717	682	2,280	2,400	120	-	-	-	4.1%	4.1%	-	-	-	-
20010	ライフ太平寺店（底地）	1,304	-264	1,060	1,040	-20	-	-	-	4.3%	4.3%	-	-	-	-
20011	Gビル心斎橋01	1,598	2,011	3,610	3,610	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-

注： 河原町オーバは、2025年12月23日付で追加取得（取得価格790百万円）しました。

Appendix 継続鑑定評価額（5/7）

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8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	8,091	7,008	14,400	15,100	700	-	-	-	3.2%	3.2%	-	-	-	-
20013	Gビル心斎橋02	4,180	4,479	8,660	8,660	-	3.4%	3.4%	-	3.1%	3.1%	-	3.6%	3.6%	-
20014	泉佐野松風台（底地）	2,657	32	2,710	2,690	-20	-	-	-	5.1%	5.1%	-	-	-	-
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1,496	843	2,330	2,340	10	4.9%	4.9%	-	5.0%	5.0%	-	5.1%	5.1%	-
20016	pivo和泉中央（pivo棟）	4,872	1,427	6,290	6,300	10	5.4%	5.4%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
	（テックランド棟）						5.2%	5.2%	-	5.0%	5.0%	-	5.4%	5.4%	-
20017	かみしんプラザ	4,582	1,117	5,610	5,700	90	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	2,670	1,029	3,720	3,700	-20	3.6%	3.6%	-	3.6%	3.6%	-	3.8%	3.8%	-
20019	Gビル心斎橋03	30,089	1,110	31,100	31,200	100	3.4%	3.4%	-	3.0%	3.0%	-	3.1%	3.1%	-
20021	m-シティ豊中	4,940	1,809	6,740	6,750	10	4.9%	4.9%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20022	エディオン京橋店（底地）	5,756	343	6,060	6,100	40	-	-	-	4.0%	4.0%	-	-	-	-
20023	JMFビル阿倍野01	4,662	1,247	5,730	5,910	180	4.0%	4.0%	-	3.6%	3.6%	-	4.0%	4.0%	-
20024	JMFビル梅田01	9,685	614	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	333	3,480	3,620	140	3.8%	3.8%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
20026	JMFビル京都河原町01	2,120	399	2,510	2,520	10	3.9%	3.9%	-	3.7%	3.7%	-	4.1%	4.1%	-
20027	JMFビル御堂筋01	10,578	4,621	9,450	15,200	5,750	3.6%	3.6%	-	3.2%	3.2%	-	3.4%	3.4%	-
20028	Gビル神戸三宮01	3,297	-187	3,090	3,110	20	4.0%	4.0%	-	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-
20030	Gビル御堂筋02	15,485	16,314	31,900	31,800	-100	3.1%	3.1%	-	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-
20031	ツイン21	61,799	13,200	72,400	75,000	2,600	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.8%	3.8%	-
20032	JMFビル北浜01	11,079	2,520	13,500	13,600	100	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
20033	JMFビル大阪福島01	8,662	1,637	9,950	10,300	350	3.4%	3.4%	-	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
20034	JMFビル肥後橋01	4,225	1,314	5,530	5,540	10	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	1,646	-116	3,050	1,530	-1,520	5.0%	5.0%	-	4.7%	4.7%	-	5.1%	5.1%	-
20036	JMFビル今橋01	2,601	1,158	3,060	3,760	700	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
20037	JMFビル西本町01	2,648	781	3,320	3,430	110	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-

Appendix 継続鑑定評価額（6/7）

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8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減
20038	Gビル心斎橋05	9,089	4,310	13,500	13,400	-100	3.2%	3.2%	-	3.3%	3.3%	-	3.4%	3.4%	-
20039	JMFレジデンス大阪野田	1,419	230	1,610	1,650	40	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20040	JMFレジデンス大阪福島	1,506	303	1,810	1,810	-	3.4%	3.4%	-	3.5%	3.5%	-	3.6%	3.6%	-
20041	JMFレジデンス桜ノ宮	2,049	310	2,310	2,360	50	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20042	JMFレジデンス都島	1,470	169	1,630	1,640	10	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目	1,529	170	1,690	1,700	10	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
20044	JMFビル大阪福島02	15,349	1,350	16,300	16,700	400	3.5%	3.4%	-0.1%	3.2%	3.2%	-	3.5%	3.5%	-
20045	JMFレジデンス海老江	1,879	170	2,050	2,050	-	3.6%	3.6%	-	3.4%	3.4%	-	3.7%	3.7%	-
30001	イオン八事	2,954	665	3,600	3,620	20	5.9%	5.9%	-	5.5%	5.5%	-	5.8%	5.8%	-
30002	mozoワンダーシティ	47,093	22,506	68,500	69,600	1,100	4.6%	4.6%	-	4.7%	4.7%	-	4.8%	4.8%	-
30003	Gビル名古屋栄01	1,889	-559	1,330	1,330	-	4.2%	4.2%	-	3.7%	3.7%	-	4.2%	4.2%	-
30004	パロー勝川店（底地）	3,205	394	3,310	3,600	290	-	-	-	4.0%	4.0%	-	-	-	-
30005	JMFレジデンス名駅南	2,301	118	2,420	2,420	-	3.8%	3.8%	-	3.9%	3.9%	-	4.0%	4.0%	-
30006	JMFビル名古屋栄01	10,219	780	10,900	11,000	100	3.6%	3.6%	-	3.3%	3.3%	-	3.7%	3.7%	-
30007	富士ソフト新名古屋ビル	NEW	7,170	3,229	-	10,400	-	3.4%	-	-	3.4%	-	-	3.6%	-
30008	JMFビル名古屋錦01	NEW	1,705	1,004	-	2,710	-	3.9%	-	-	4.0%	-	-	4.1%	-
90001	ならファミリー	32,236	4,563	36,800	36,800	-	5.1%	5.1%	-	4.8%	4.8%	-	5.6%	5.6%	-
90003	イオン那覇ショッピングセンター	9,811	1,488	11,100	11,300	200	5.5%	5.4%	-0.1%	5.3%	5.2%	-0.1%	5.8%	5.7%	-0.1%
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	7,208	2,601	9,770	9,810	40	5.6%	5.6%	-	5.4%	5.4%	-	5.9%	5.9%	-
90005	イオンモール札幌発寒	13,849	11,250	24,900	25,100	200	4.7%	4.7%	-	4.5%	4.5%	-	4.9%	4.9%	-
90006	MrMax 長崎店	2,388	801	3,170	3,190	20	5.5%	5.5%	-	5.2%	5.2%	-	5.6%	5.6%	-
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	3,954	3,155	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	2,594	1,545	4,140	4,140	-	4.7%	4.7%	-	4.7%	4.7%	-	4.9%	4.9%	-
90009	DFS T ギャラリー沖縄	14,274	4,225	18,700	18,500	-200	4.9%	4.9%	-	4.4%	4.4%	-	7.6%	7.6%	-
90010	Gビル仙台一番町01	4,382	27	4,410	4,410	-	4.2%	4.2%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-

注： イオン那覇ショッピングセンターは、2025年12月5日付で、借地の一部（161.00m²、取得価格49百万円）を追加取得しました。

Appendix 継続鑑定評価額（7/7）

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8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減	2025年8月	2026年2月	増減
90011	Gビル那覇新都心01	5,364	1,545	6,920	6,910	-10	5.0%	5.0%	-	5.2%	5.2%	-	5.2%	5.2%	-
90012	JMFビル天神西通り01	5,069	330	5,170	5,400	230	3.9%	3.9%	-	3.5%	3.5%	-	3.9%	3.9%	-
90013	Gビル天神西通り02	5,164	455	5,620	5,620	-	3.3%	3.3%	-	3.1%	3.1%	-	3.4%	3.4%	-
90014	JMFビル仙台01	7,498	911	8,180	8,410	230	4.1%	4.1%	-	4.2%	4.2%	-	4.3%	4.3%	-
90015	ドーミーイン博多祇園	4,339	3,150	7,490	7,490	-	4.0%	4.0%	-	4.2%	4.2%	-	4.2%	4.2%	-
90016	JMFレジデンス千早	3,596	773	4,230	4,370	140	4.0%	4.0%	-	3.8%	3.8%	-	4.1%	4.1%	-
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	519	23	543	543	-	-	-	-	4.4%	4.4%	-	-	-	-
90018	富士ソフト新福岡ビル	NEW	5,728	1,711	-	7,440	-	-	3.9%	-	-	3.9%	-	-	4.0%
90019	富士ソフト日立ビル（底地）	NEW	45	13	-	59	-	-	-	-	-	5.3%	-	-	-
90020	JMFビル沖縄国際通り01	NEW	2,638	280	-	2,919	-	-	4.1%	-	-	3.8%	-	-	4.1%
ポートフォリオ物件合計		1,276,227	296,687	1,469,367	1,572,914	103,547 ^{*1}									

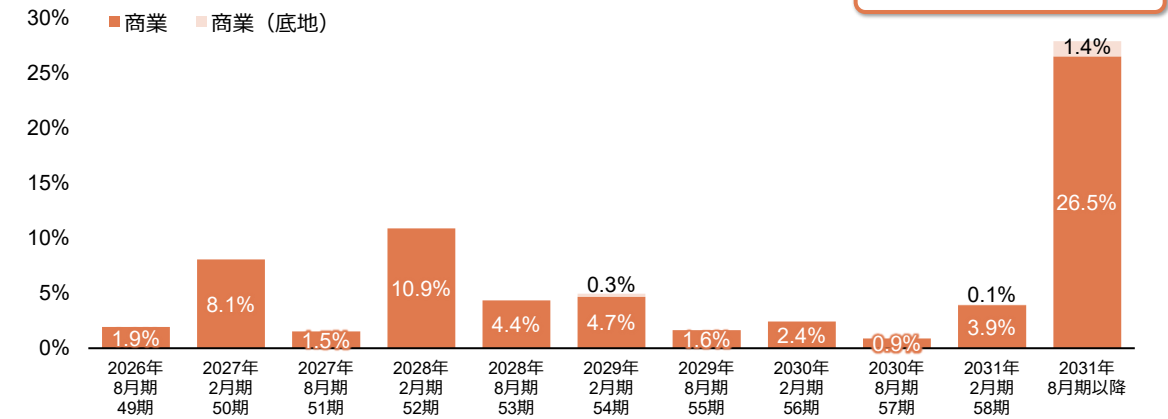
*1： 前期の期末鑑定評価額一覧については、当期末までに譲渡した物件を除いていますが、ポートフォリオ物件合計においては前期末時点で保有していた金額を含んでいます。

現時点で契約締結済もしくは見込まれている49期以降のアップサイド

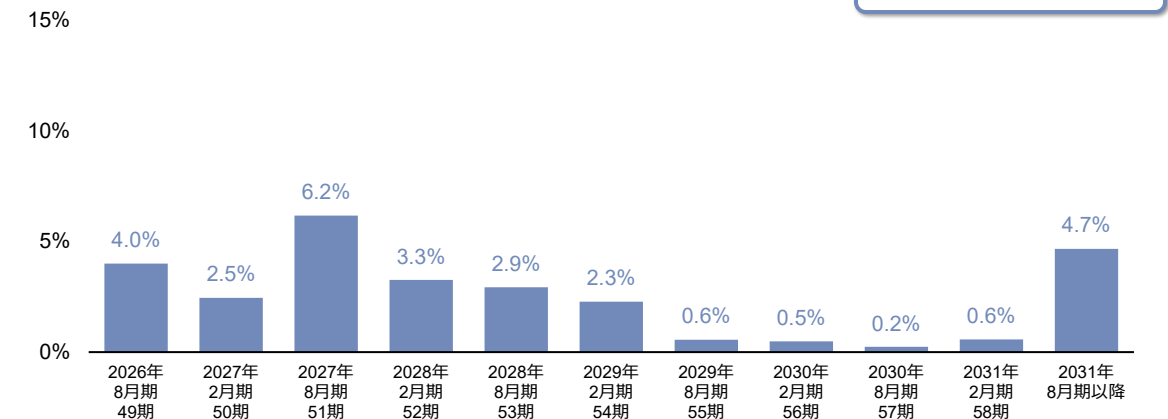
	2027年度 (51期・52期)	2028年度 (53期・54期)	2029年度 (55期・56期)	2030年度 (57期・58期)	2031年度 (59期・60期)	2032年度 (61期・62期)	2033年度(63期・64期)
長期契約の 賃料改定期到来	Gビル心斎橋03(B館) イトーヨーカドー八柱店 m-シティ豊中 MrMax 長崎店 Gビル南青山03 クロス向ヶ丘 JMFビル京都河原町01	JMFビル渋谷01 東戸塚オーロラシティ イオンモール伊丹	JMFビル広尾01 Gビル心斎橋01	m-シティ豊中 クロス向ヶ丘 イトーヨーカドー八柱店 MrMax 長崎店 イオンモール伊丹	DFSTギャラリア沖縄 JMFビル御堂筋01	イオンモール伊丹	クロス向ヶ丘
大型テナントの 賃貸借契約満了等	Gビル心斎橋03(B館) Gビル心斎橋05 Gビル天神西通り02 JMFビル梅田01 JMFビル渋谷01 Gビル上野01 Gビル秋葉原02 JMFビル渋谷02 JMFビル大阪福島02 JMFビル横浜馬車道01 ツイン21	Gビル心斎橋03(A館) Gビル表参道02 アリオ鳳 Cute Cube原宿 Gビル南青山03 JMFビル横浜馬車道01 JMFビル渋谷02 JMF東陽町01 富士ソフト厚木ビル 富士ソフト汐留Annexビル 富士ソフト汐留ビル 富士ソフト東神奈川ビル 富士ソフト横浜本社ビル 富士ソフト門前仲町ビル 富士ソフト新名古屋ビル 富士ソフト新福岡ビル ツイン21	Gビル秋葉原01 Gビル那覇新都心01 JMFビル天神西通り01 Gビル表参道02 JMFビル渋谷03 サイバーコム横浜本社ビル	ジャイル Gビル心斎橋01 ラ・ポルト青山 クロス向ヶ丘 JMFビル渋谷02 ツイン21	ラウンドワン町田店 ラウンドワンスタジアム板橋店 ラウンドワンスタジアム川崎大師店 ラウンドワンスタジアム千日前店（底地） JMFビル梅田01 Gビル仙台一番町01 イトーヨーカドー八柱店 富士ソフト厚木ビル 富士ソフト汐留Annexビル 富士ソフト汐留ビル 富士ソフト東神奈川ビル 富士ソフト横浜本社ビル 富士ソフト門前仲町ビル 富士ソフト新名古屋ビル 富士ソフト新福岡ビル JMFビル沖縄国際通り01	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店 Gビル神宮前10 JMFビル銀座中央通り01 JMFビル赤坂02	Gビル吉祥寺01 JMFビル高田馬場01
SC・モール型のリニューアル・ テナント入替計画	ユニモちはら台 MARINE & WALK YOKOHAMA おやまゆうえんHW	かみしんプラザ mozoワンダーシティ	川崎ルフロン	かみしんプラザ クロス向ヶ丘 あびこショッピングプラザ	mozoワンダーシティ		
住宅の賃料改定	平均賃貸借残存期間0.9年のため、契約満了時及び入替時の賃料増額機会が豊富						
					商業	複合型	オフィス 住宅 ホテル

* 2026年2月末時点の賃貸借契約を基に作成しています。将来については、現時点で決定しているものではなく、変更の可能性があります。

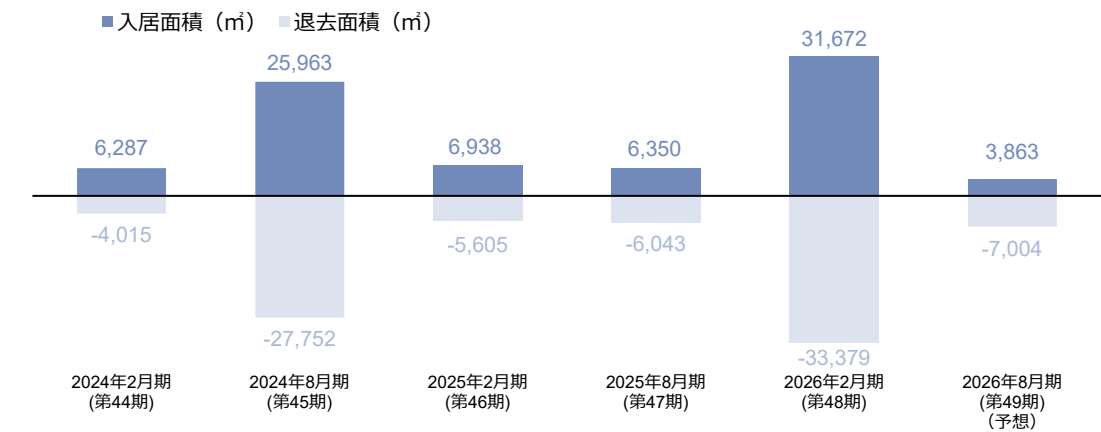
テナントの賃貸借契約満了時期（商業）*1



テナントの賃貸借契約満了時期（オフィス）*1



オフィス区画の入退去面積の推移



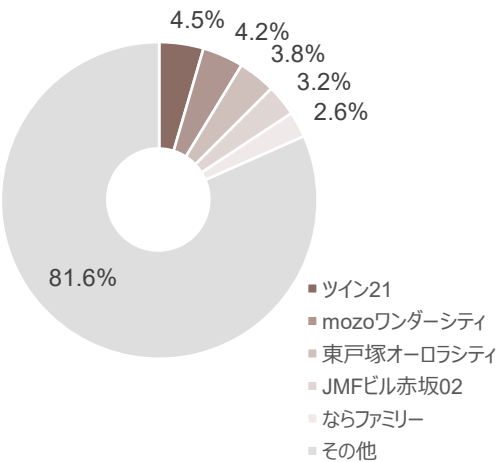
賃料ギャップの分布（契約賃料ベース）

	エリア別			
	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他
商業	-9.7%	-14.3%	-6.6%	-5.9%
オフィス	-13.1%	-16.4%	-17.6%	
住宅	-6.3%	-6.1%	-6.7%	

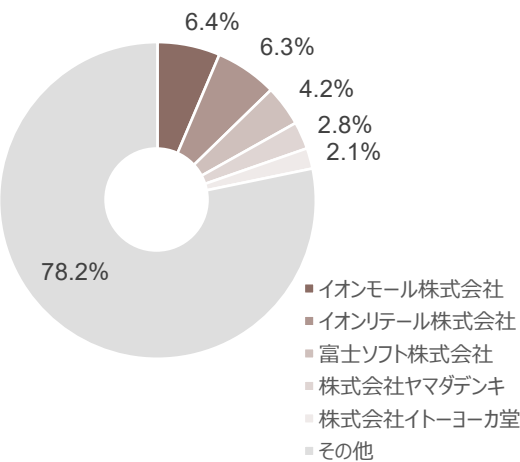
	用途別			
	ハイストリート	ターミナル駅周辺	住宅地周辺	郊外
商業	-17.4%	-8.9%	-7.3%	-5.4%

*1: 2026年2月28日時点の年間賃料ベース
*2: 契約件数ベース

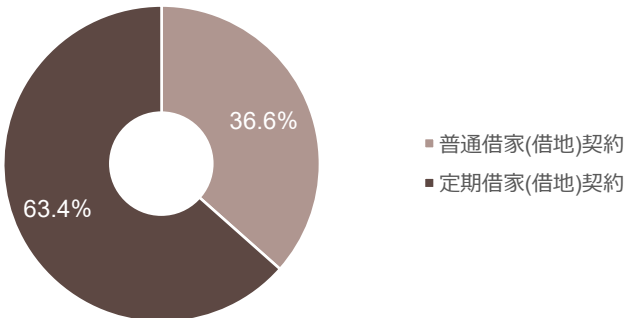
物件規模別*1



テナント別*2



契約種類別*2



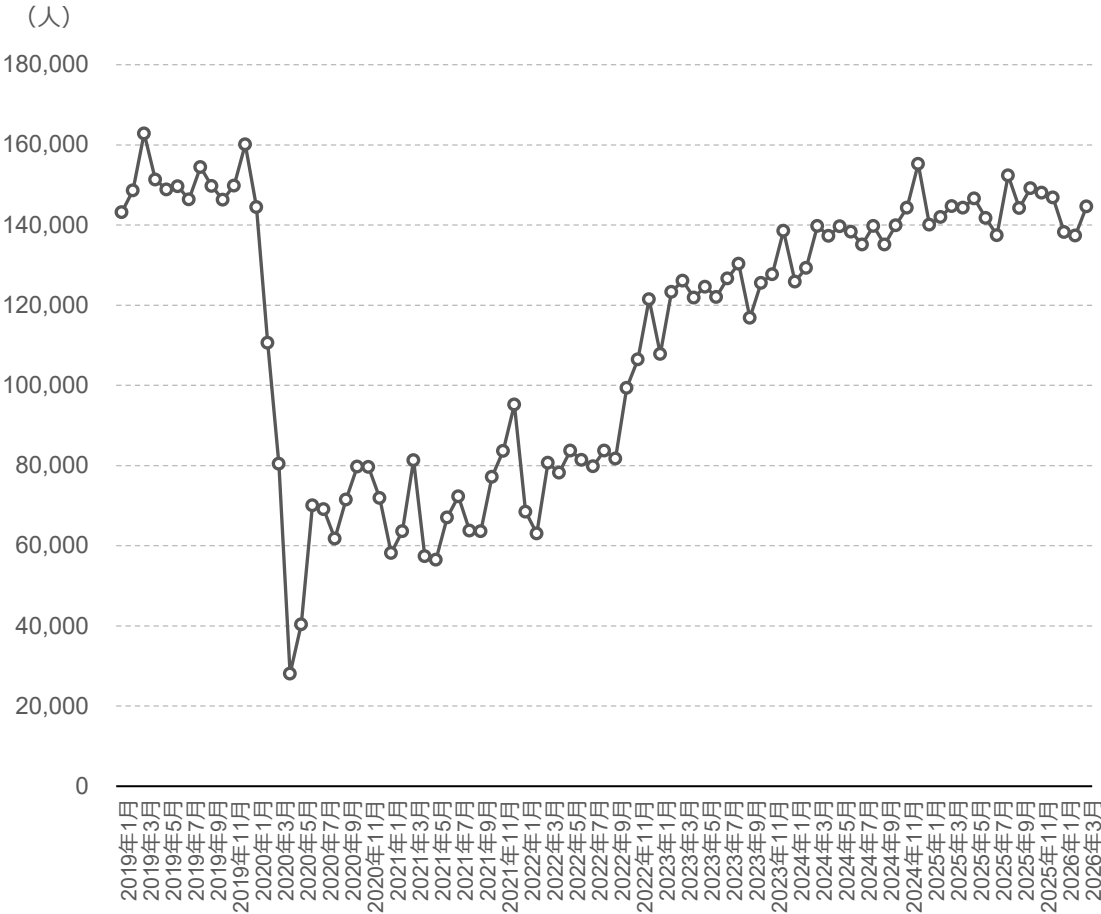
テナントの業種分類*2

	業種	賃料構成比
ダイレクトリース	住生活用品	14.2%
	ファッション	12.8%
	レストラン・カフェ	4.6%
	エンターテインメント	4.4%
	食料品	3.1%
	サービス	2.3%
	ヘルス・ビューティー	1.7%
	教育・フィットネス	1.5%
	ダイレクトリース合計	44.6%
	ショッピングセンター	12.4%
マスターリース	GMS	5.2%
	百貨店	3.2%
	底地	1.8%
	その他	1.2%
	マスターリース合計	23.8%
商業テナント合計		68.5%
オフィステナント	情報通信業	8.7%
	サービス業	5.1%
	製造業	3.2%
	金融・保険業	3.1%
	卸売・小売業	2.3%
	不動産業	1.7%
	運輸業	1.4%
	建設業	0.9%
	電気・ガス・熱供給・水道業	0.8%
	その他	0.4%
	飲食業	0.2%
	オフィステナント合計	27.7%

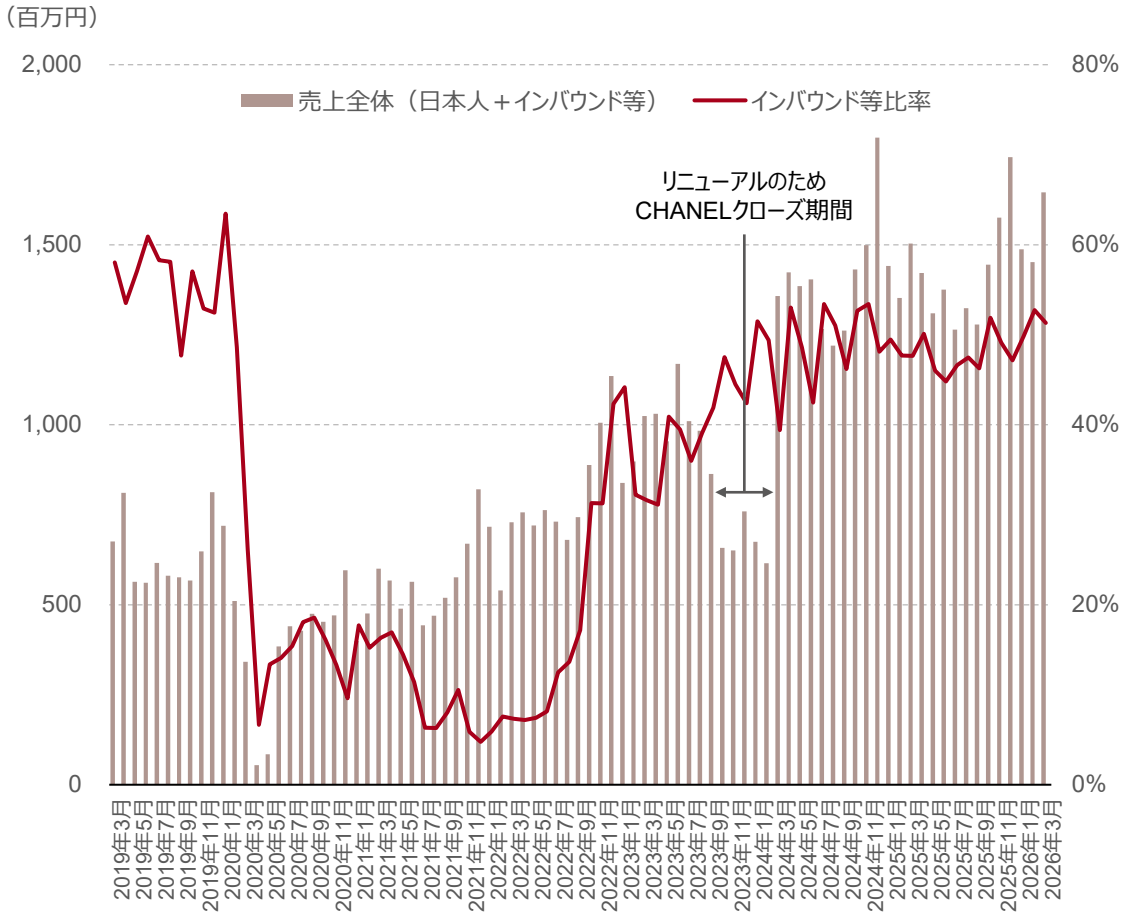


*1 : 2026年2月28日時点の取得価格ベース
*2 : 2026年2月28日時点の年間賃料ベース

大阪 心斎橋筋商店街エリアの通行量*1



東京 表参道 GYRE売上全体・インバウンド等比率*1



*1: 資産運用会社が作成

▼ 2021年の合併から
48期決算発表までの公表

▼ 公表済み日程

		2025	2026	2027	_____（下線）：48期以降公表	
		48期	49期	50期	51期	
取得	取得価格累計*1 3,109億円	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 富士ソフト門前仲町ビル JMFビル大宮01 富士ソフト厚木ビル JMFビル沖縄国際通り01（共有持分70%） 河原町オーパ（追加取得） イオン那覇ショッピングセンター（底地）（追加取得）	富士ソフト我孫子ビル（底地） 富士ソフト新福岡ビル 富士ソフト汐留ANNEXビル 富士ソフト大船ビル（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） 私募リートの投資口（追加取得）	JMFビルつくば01	（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト （仮称）マチノマ小手指	
	商業 566億円 複合型 483億円 オフィス 1,461億円 住宅 567億円 ホテル 32億円	計740億円	107億円	74億円		
	譲渡	コナミスポーツクラブ京橋（50%） JMFビル赤坂01 イオンモール札幌苗穂（40%）	pivo和泉中央 JMFビル江戸川橋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%）			
売却益	想定売却損益*2 約297億円	計151億円	計212億円			
		約66億円	約50億円			
		48期以降確保済み売却益 約117億円				

*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。

48期リファイナンス実績

	借換前	借換後
借入金額	47,400百万円	47,400百万円
借入期間	5.4年	4.5年
平均デットコスト*6	1.27%	1.72%

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	9,800	0.7	0.2	0.98
長期借入金	576,345	8.2	4.2	0.85
投資法人債	43,500	8.3	2.2	0.64
有利子負債合計	629,645	8.1	4.0	0.84

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 600億円～2,100億円

	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)	2026年2月期 (第48期)
LTV*2	38.6%	39.3%	39.1%	39.2%	38.7%	38.1%	38.0%	38.4%	37.8%	37.9%
総資産有利子負債比率*3	43.6%	44.1%	44.0%	44.1%	44.1%	44.1%	44.2%	45.4%	45.2%	46.2%
長期負債比率*4	100.0%	98.9%	98.9%	98.9%	99.6%	99.9%	99.3%	96.5%	96.9%	98.4%
固定金利比率	94.4%	94.0%	94.4%	95.5%	95.7%	96.5%	95.8%	93.4%	93.0%	93.8%
平均借入残存期間*5	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	4.0年
平均デットコスト*6	0.75%	0.73%	0.71%	0.70%	0.72%	0.73%	0.75%	0.80%	0.87%	0.95%

*1： 2026年2月28日時点。詳細（借入先、残高、利率等）は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.jmf-reit.com/ir/financial04.html>）をご確認ください。
*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： 2026年2月末を基準日とし、有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。
*6： 期末の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を期末の有利子負債の合計額で除した値です。

レンダーフォーメーション*1

借入先金融機関	借入金残高 (百万円)	比率 (%)
三菱UFJ銀行	154,383	26.3
みずほ銀行	81,000	13.8
三井住友銀行	80,000	13.6
日本政策投資銀行	59,475	10.1
三井住友信託銀行	52,287	8.9
りそな銀行	23,400	4.0
SBI新生銀行	21,000	3.6
農林中央金庫	16,500	2.8
あおぞら銀行	11,950	2.0
信金中央金庫	11,700	2.0
その他	74,450	12.7
借入金合計	586,145	100.0

格付情報*1

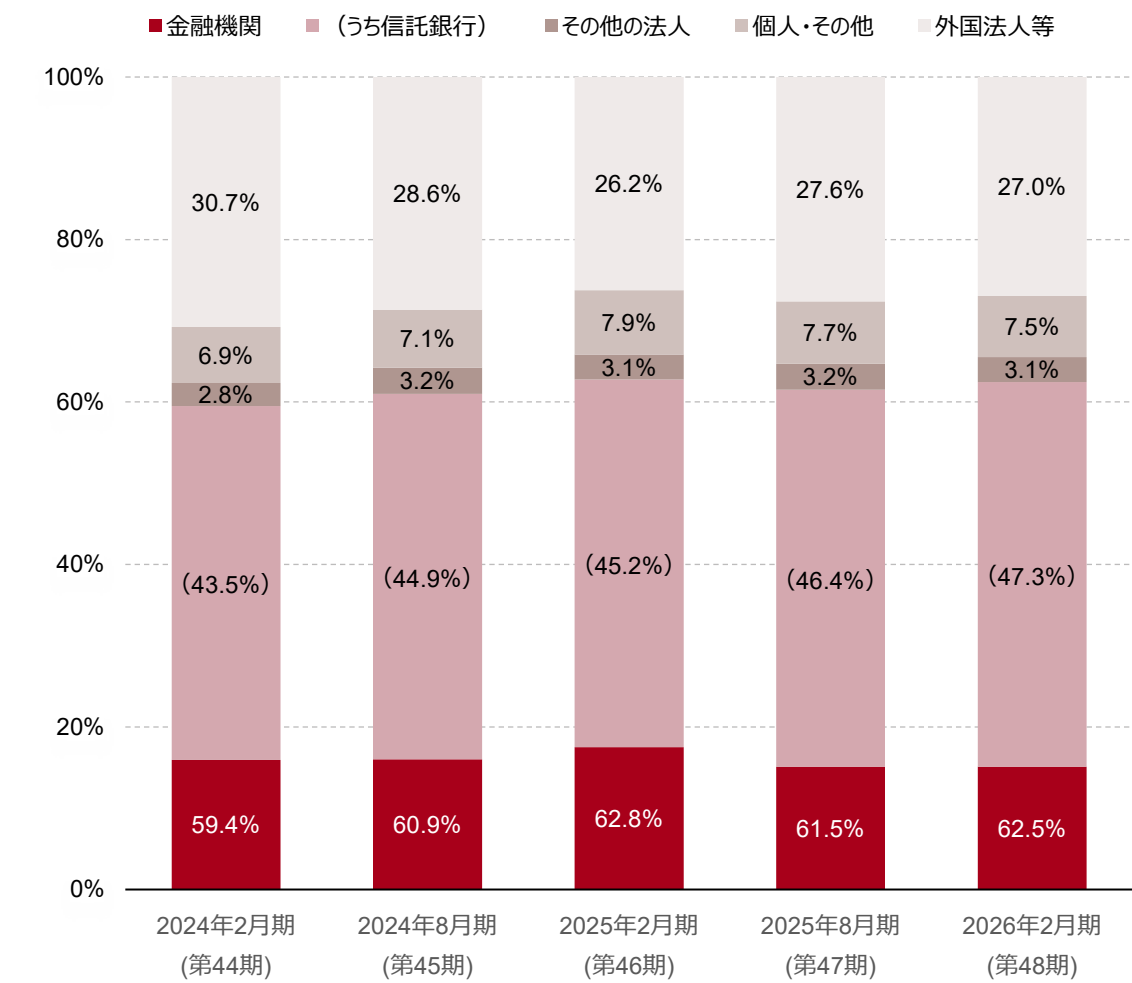
格付機関	発行体 格付	長期債務 格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	AA (安定的)	AA
株式会社格付投資情報センター（R&I）	AA- (安定的)	AA-

*1： 2026年2月28日時点
*2： 2026年2月28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

所有者別投資口数割合の推移



*1： 2026年2月期（第48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。

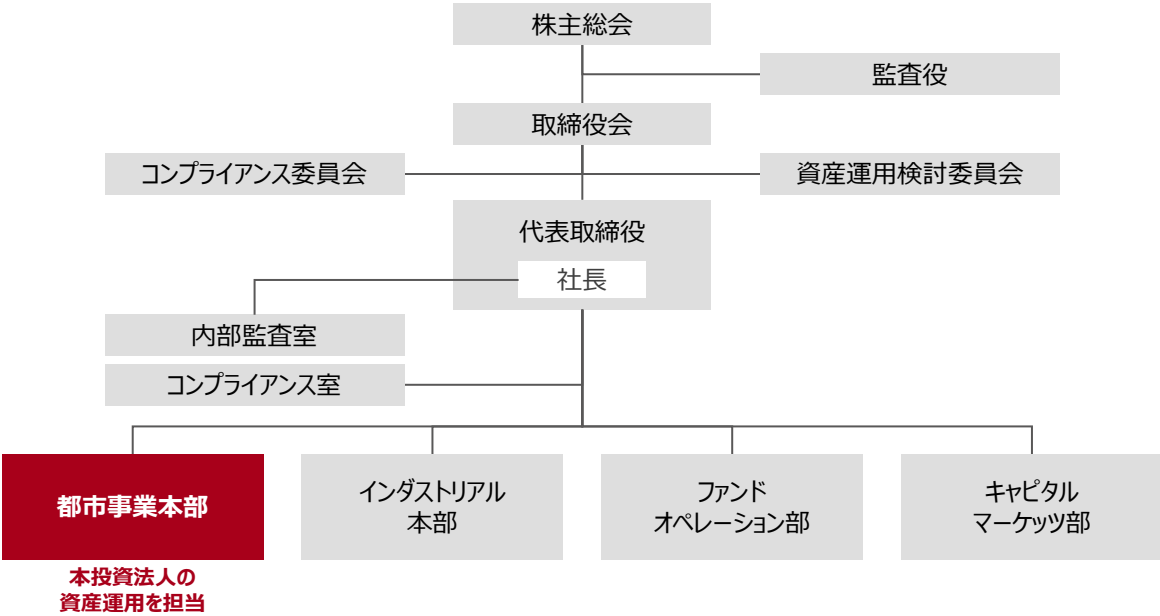
上位10投資主*1

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）	1,674,403	23.27
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,266,376	17.60
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	368,582	5.12
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	205,644	2.85
5	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	117,409	1.63
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	100,181	1.39
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	98,802	1.37
8	JPモルガン証券株式会社	88,791	1.23
9	日本証券金融株式会社	86,062	1.19
10	SMBC日興証券株式会社	78,230	1.08
上位10投資主合計		4,084,480	56.78
KKR保有分		62,800	0.87

KJRMグループの体制



KJRマネジメント 組織図



*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。

KJRMグループの概要

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）、投資サポート機能
役職員（常勤）	63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）	90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）	24名

KJRMグループ役職員*1（計177名）うち有資格者《2026年2月28日》

宅地建物取引士	76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	9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	7名		



日本都市ファンド投資法人

ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、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、一般社団法人資産運用業協会会員）