証券コード 8953

第49期

決算説明会資料

2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）

日本都市ファンド投資法人

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



KJRM KKR Japan Realty Management

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〉

三大都市圏 約89%



〈用途分散*2〉



〈NOI成長を示す3つのKPI*〉

実績	余地	機会	
契約更改実績（賃料増減率）	賃料ギャップ	3年以内の賃料改定割合	歩合賃料設定契約割合
+11.3%	-14%	75%	29%

* ポートフォリオ全体

*1： 取得価格ベース。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： 取得価格ベース。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

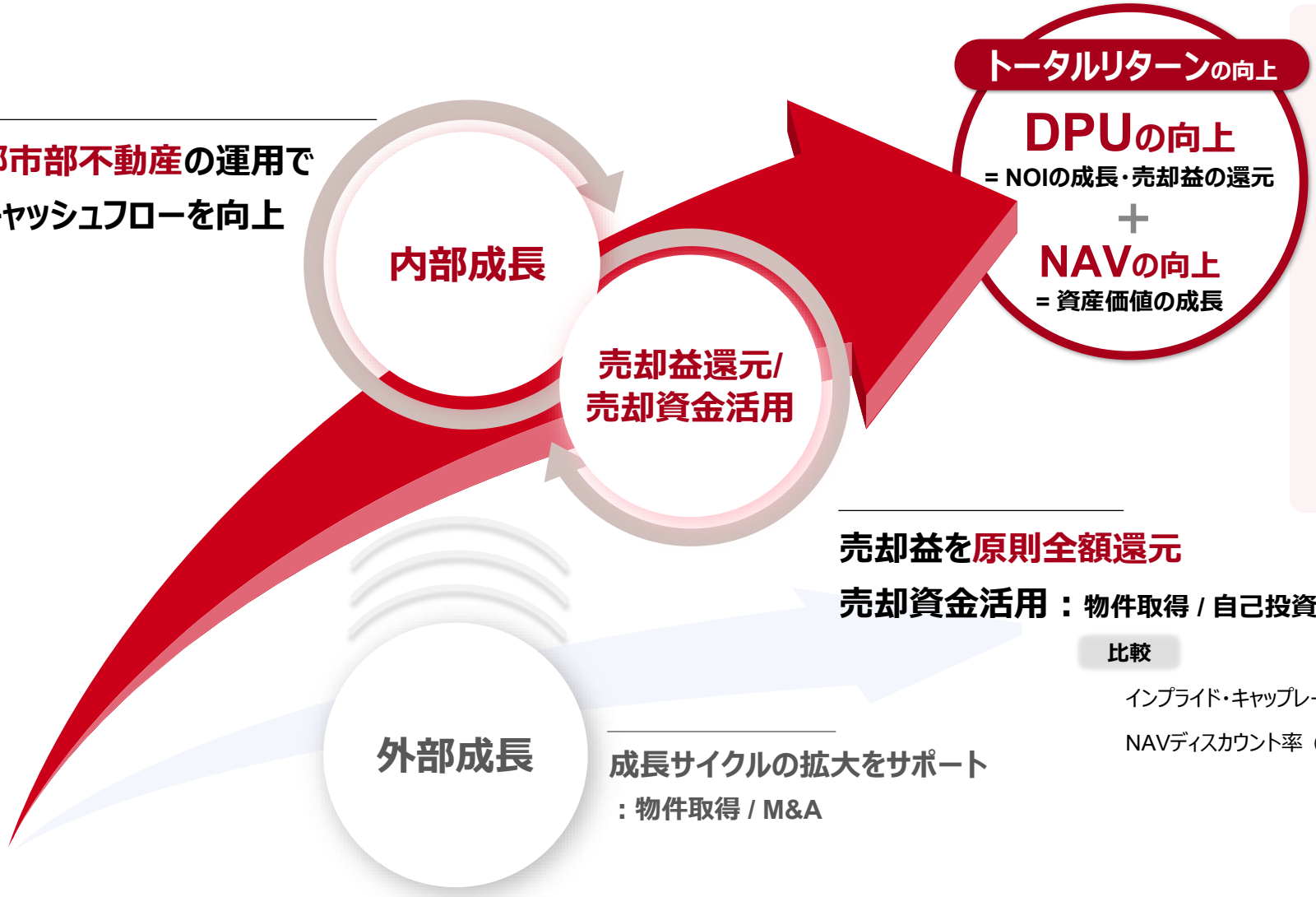
目 次

01	成長戦略・決算ハイライト	P.3
02	内部成長	P.15
03	外部成長	P.27
04	財務・サステナビリティ	P.30
05	決算報告	P.33
	Appendix	P.36

01 成長戦略・決算ハイライト

「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



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

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

成長サイクルの拡大をサポート
：物件取得 / M&A

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)

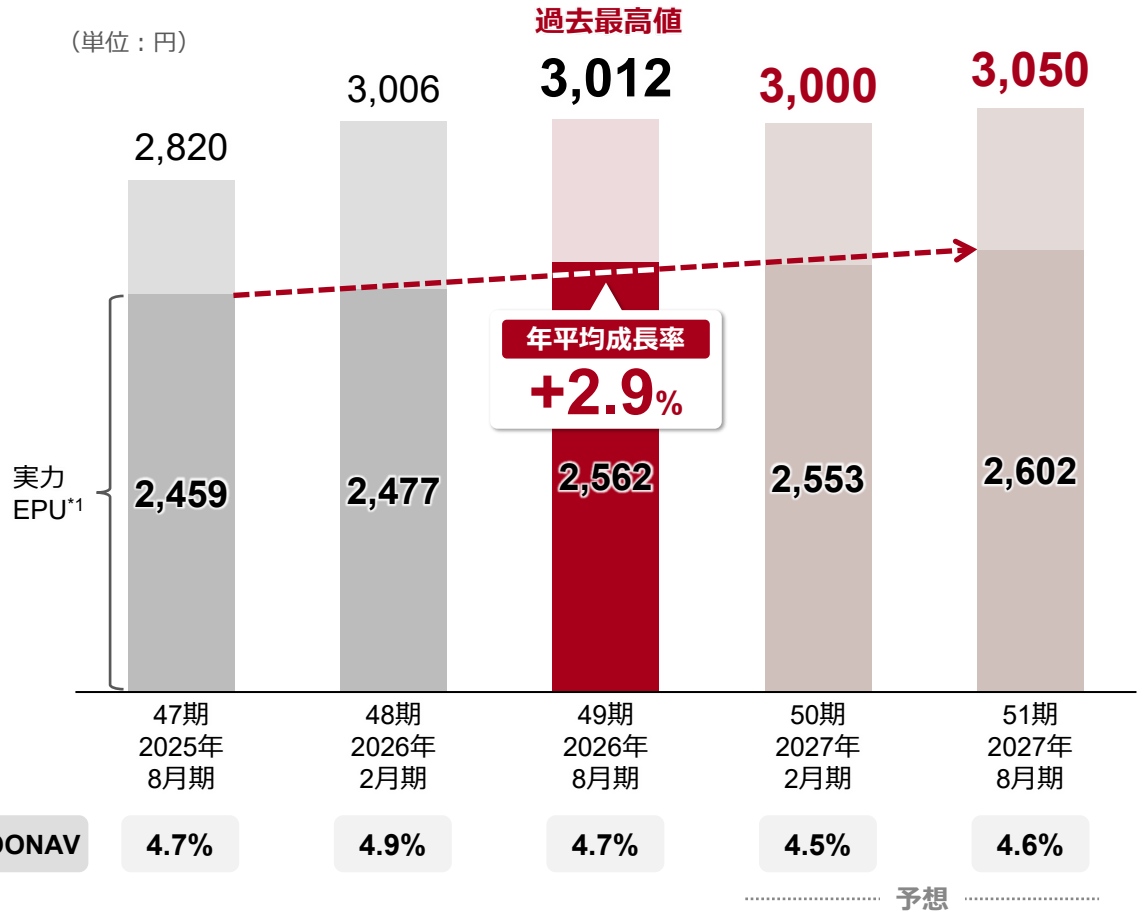
＋

NAV成長

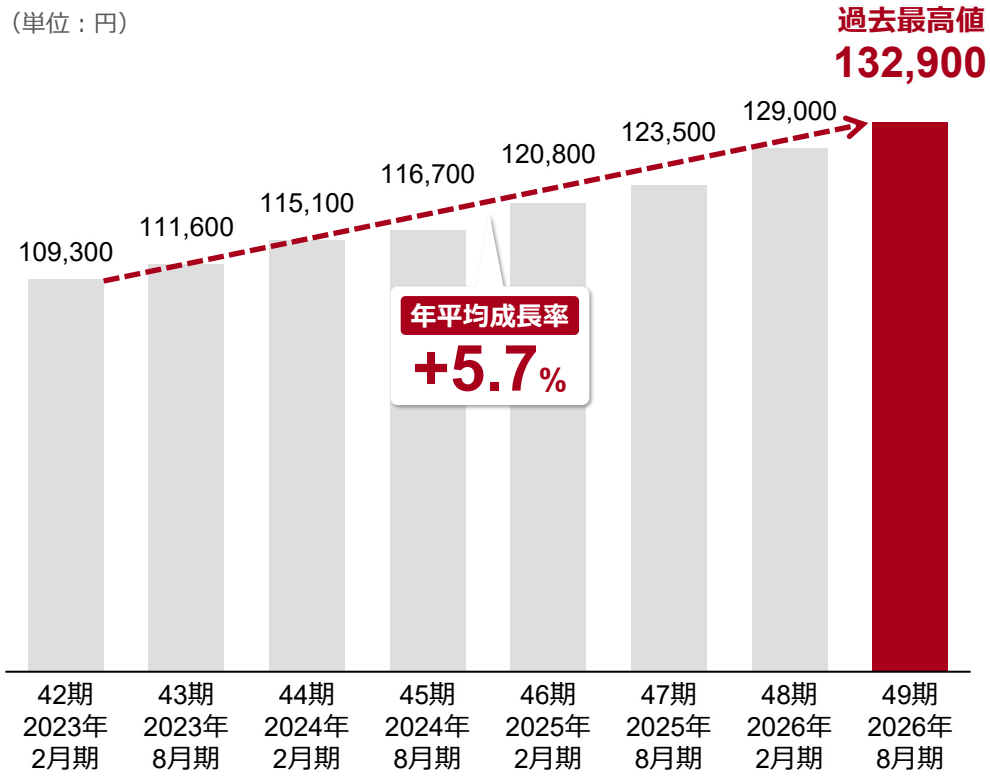
HIGHLIGHT

内部成長と売却益還元により、DPUは3,000円超を継続
実力EPUは約3%成長、49期のトータルリターンは10.7%

〈DPU〉

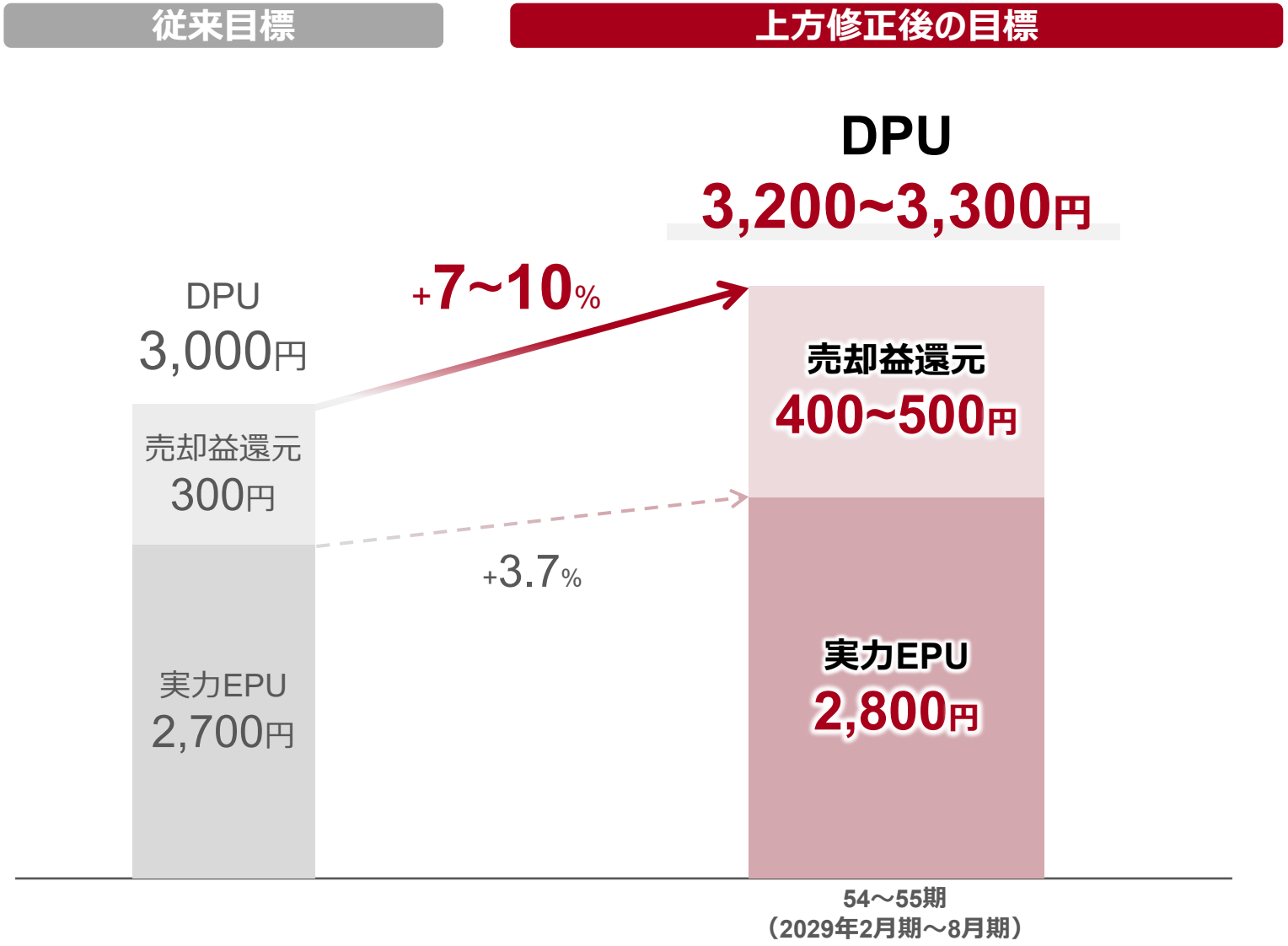


〈1口当たりNAV〉



*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。

中期目標を上方修正、3年以内にDPU3,200~3,300円水準へ到達見込み



ハイライト

NOIの年平均成長率

46期 ▶ 51期	51期 ▶ 55期
ポートフォリオ全体	目標
+5.7%	+6%以上
（既存ポートフォリオ：+4.4%）	（うち、確度の高い案件で約+4%）

詳細P7

売却益の還元

計63億円 ＋ 計70~80億円

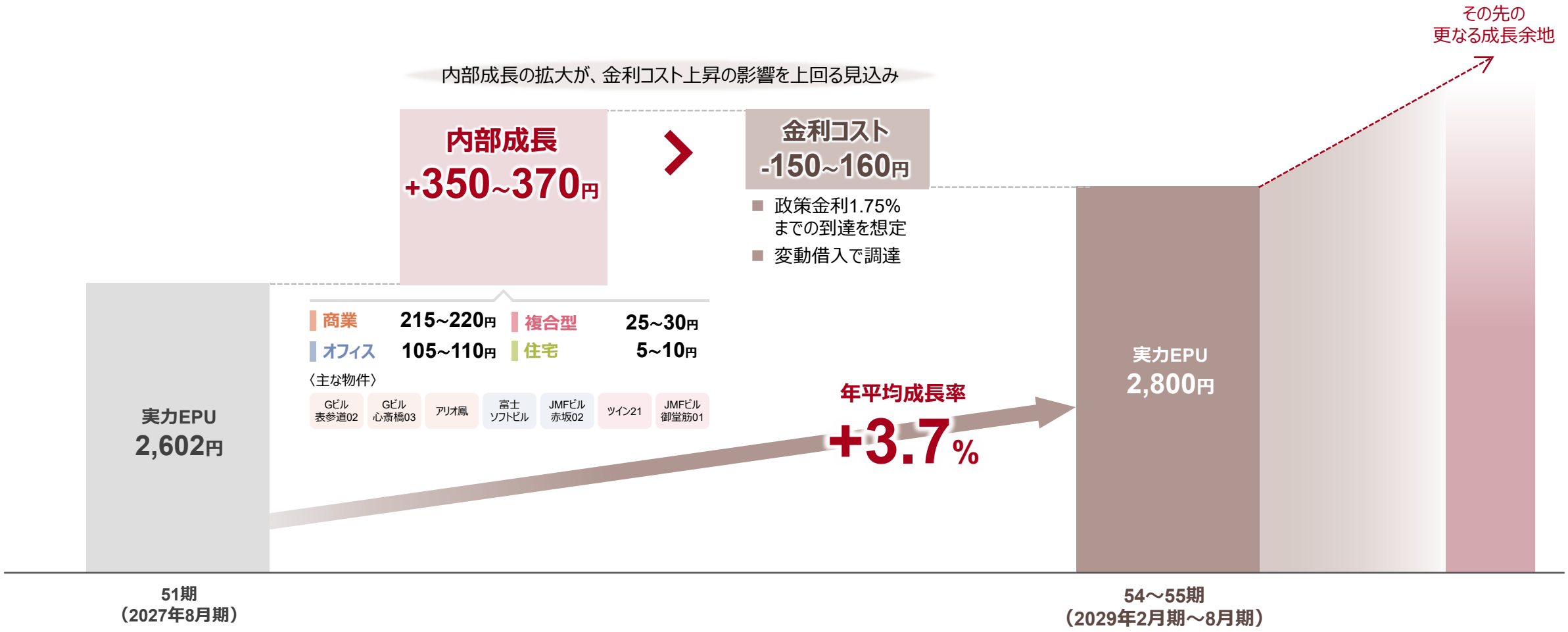
前回の決算発表以降に確保した売却益	具体的に検討中の案件（LOI受領済を含む）

財務戦略

- 政策金利1.75%までの上昇を見込む

金利上昇を大きく上回る内部成長により、実力EPUは2,800円へ到達見込み、その先へ

実力EPU2,800円への到達を見込み、その先も継続的な成長により更なる向上を目指す



早期に到来する賃料改定機会と歩合賃料により、ポートフォリオの成長余地を継続確保

年間賃料の75%が3年以内に賃料改定を迎え、約30%に歩合賃料を設定

ポートフォリオの賃料成長余地

成長余地の早期顕在化

3年以内の賃料改定 **75%**　　当該契約の賃料ギャップ **-16%**

インフレ連動による継続成長

歩合賃料設定契約 **29%**

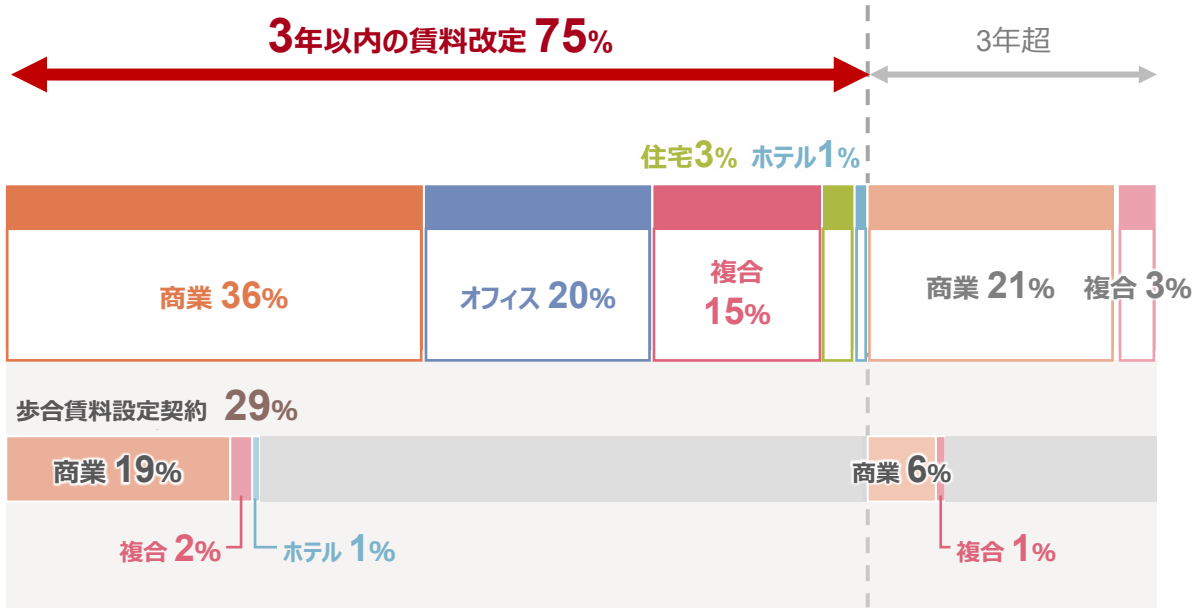
その他の資産は高利回りで収益を下支え

主要物件平均NOI利回り **7%**

〈ポートフォリオ全体〉

平均改定残存期間 **2.6年**　　賃料ギャップ **-14%**

〈ポートフォリオの賃料改定構成*1〉



*1： 年間賃料ベース

継続的な400~500円/口の売却益還元に向けて順調に進捗

7~8期先までの売却益確保見込みに加え、追加売却益により還元原資も継続的に創出

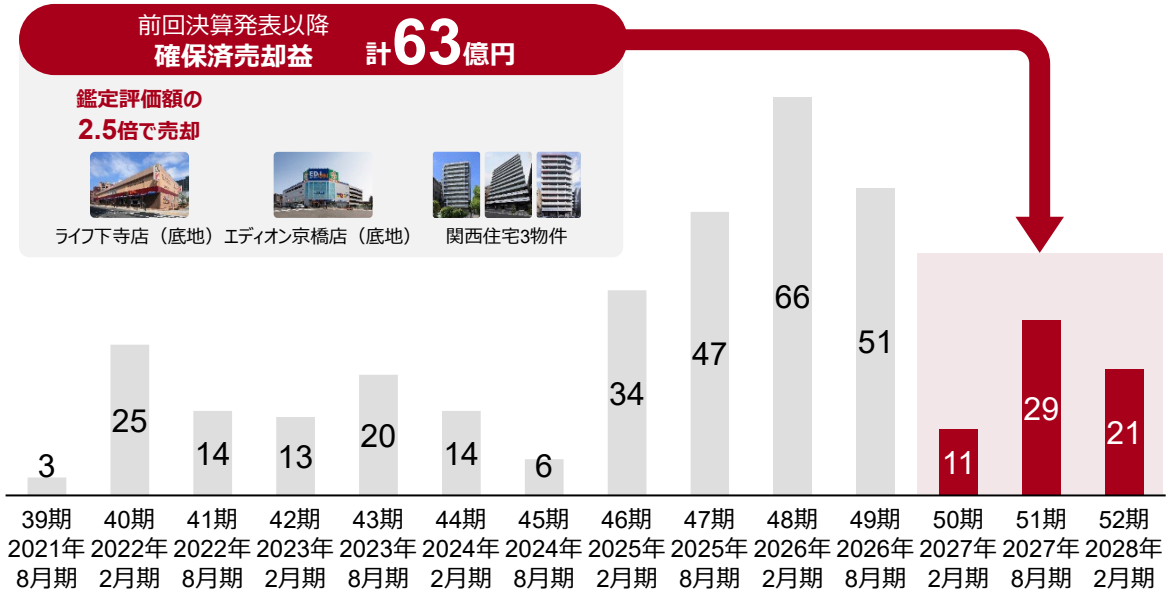
確保見込み

56~57期までの還元額 **400~500円/口**

2027年2月期（50期）以降に還元可能な額 **約215~225億円**

〈売却益の実績〉

（単位：億円）



具体的に検討中の案件

（LOI受領済を含む）

51~53期で

約70~80億円

＋追加売却益

バリューアッド投資による
キャピタルリターンの獲得

保有物件の含み益
（**3,000億円超**）
活用による売却益獲得

物件ごとに成長シナリオを描き、規律を持った投資を実行

キャピタルアロケーションを考慮のうえ、物件取得時には足元の収益性に加えて、物件ごとの成長機会をとらえ機動的な取得を実行

取得目線

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

＋

具体性・蓋然性の高い「成長シナリオ」

取得規律に合致しない場合
自己投資口取得も検討

実績（前回決算発表以降）

	マーケットからの物件取得	KJRM独自のCREカーブアウト	バリューアッド投資
	148億円	87.9億円	24億円
	オフィス / 商業 / 住宅	商業	ホテル
成長シナリオ	• 中期のNOI利回り＞ICR • 20%弱の含み益によるNAV成長	想定配当利回り＞ICR 底地への歩合賃料導入によるインフレ対応	IRR：10%超 キャピタルリターンの獲得

現在のパイプライン

マーケットからの物件取得	KJRM独自のネットワークによるCREカーブアウト	スポンサー（KKR）との協働によるCREカーブアウト
約200億円	約200億円	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

インフレを享受できるポートフォリオ戦略の進展により借入調達戦略をシフト

2回の利上げを業績予想に織り込み、変動借入を基本とした中長期年限での調達を実施

〈調達方針〉

金利

固定金利比率70%程度を目安とし
変動借入を基本に調達

期間

平均借入残存期間は
3~4年程度で運用

レバレッジ

LTVは40%を上限として運用
（40%までの借入余力：約750億円）

〈金利上昇に対する耐性〉

■ 政策金利の想定

利上げ2回を業績予想に織り込み済

現時点	2027年初	2027年半ば～後半
1.25%	▶ 1.50%	▶ 1.75%

■ 更なる追加利上げ時（+25bp）のEPUインパクト

2027年2月期（50期）	2027年8月期（51期）
-8円	-38円

JMFならではの"総合型プレミアム"により、継続的に成長機会を獲得

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

総合型プレミアム

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

JMFプレミアム

商業・オフィス知見を活かした都市型アセットの価値最大化

商業・オフィス両面の専門性を基盤とした、あらゆる用途へのシナジー創出

商業テナント　オフィステナント

ラ・ポルト青山



賃料92.3%UP

JMFビル赤坂02



賃料47.1%UP
（契約締結見込み）

JMFビル代官山02
更改 → 賃料19.2%UP ＋ 歩合賃料

JMFレジデンス北品川
更改 → 賃料10.7%UP

JMFビル大宮01
更改 → 賃料32.1%UP

JMFビル広尾01
更改 → 賃料29.6%UP ＋ 賃料自動改定条項 CPI連動

JMFビル名古屋栄01
新規入居 → 賃料40.0%UP ＋ 賃料自動改定条項 マーケット賃料連動

*1： 私募リートの投資口取得を含みます。

更なる成長に向けて－　賃料増額と売却益の両面で、分配金の成長を持続

～2028年	2029年以降

DPU水準の切り上げ

目標残高 200～300億円

バリューアッド投資の積み上げ

案件の蓄積と資産価値向上

継続的な売却益の獲得

売却・再投資の回転を本格化

賃料ギャップの解消による収益向上

- 商業　都市型・大型ML物件での賃料改定・テナント入替による賃料増額
- オフィス　大阪圏を中心とした大幅な賃料ギャップの解消

インフレ対応型契約への転換・導入

- CPI連動
- 自動改定条項
- マーケット賃料連動 → オフィスマーケット賃料連動　富士ソフト　（約700億円）
- 歩合賃料 → 商業底地への歩合賃料　西友　（約200億円）

CREカーブアウト：取得時に導入

実績

賃料増額を継続

＋

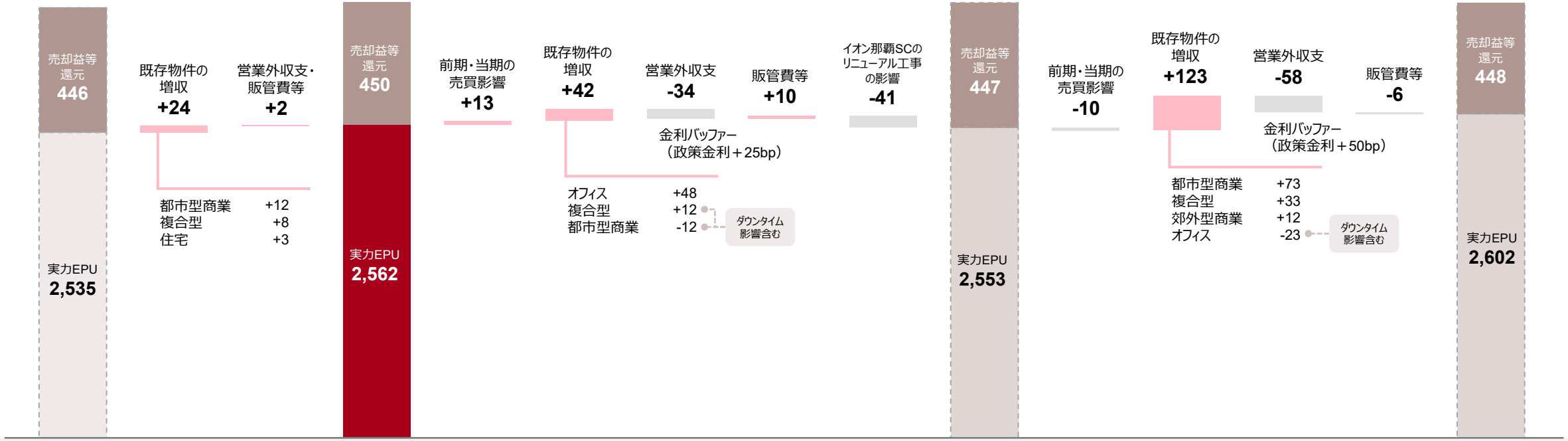
インフレ連動効果を積み上げ

EPUの継続成長

既存・新規取得資産で導入を継続

1口当たり分配金増減要因

（単位：円）



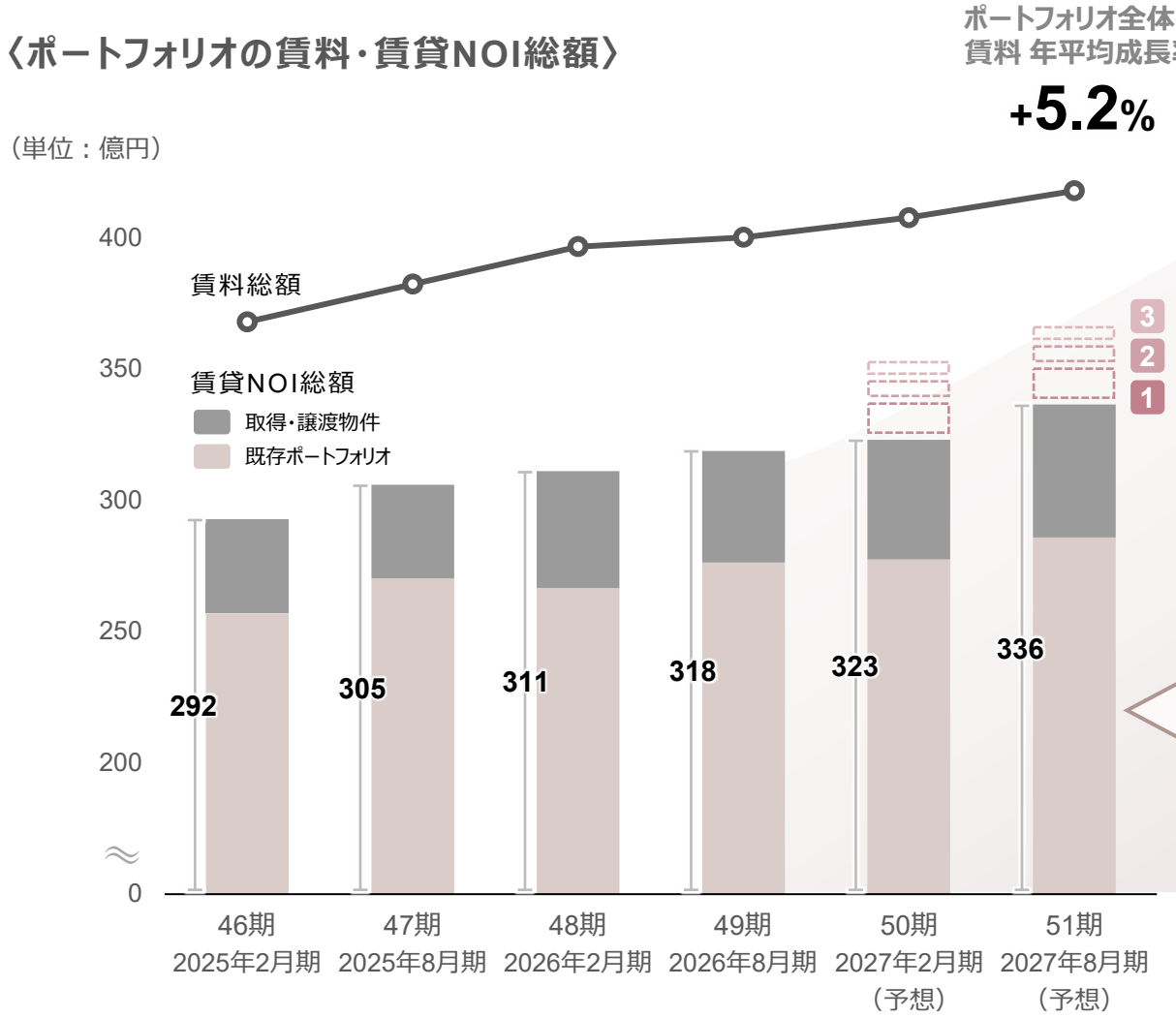
2026年8月期（第49期）前期公表予想	2026年8月期（第49期）実績	2027年2月期（第50期）予想	2027年8月期（第51期）予想
DPU予想	DPU実績	DPU予想	DPU予想
2,981円	3,012円	3,000円	3,050円

02

内部成長

既存ポートフォリオのNOI成長率は+4.4%、賃料ギャップの解消により積み上げを図る

〈ポートフォリオの賃料・賃貸NOI総額〉



3年間の
（実績2年+予想1年）
既存ポートフォリオ NOI
年平均成長率

+4.4%

（ポートフォリオ全体：+5.7%）

【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

-14%

＋

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

+2.7%

＋

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）

+4.3億円

2026年8月期（49期）の契約更改実績

商業の大幅な入替増額が牽引し、ポートフォリオ全体で10%超の賃料増額を実現

	商業 ハイストリートでの入替による増額が牽引	オフィス 大阪を中心に力強い賃料増額が継続	住宅 入替・更新時の増額改定が継続	ポートフォリオ
賃料増減率*1 （増額・据置・減額の全契約ベース）	**+19.9%** （+157百万円/期） 入替：+52.2%　更新：+0.5%	**+9.2%** （+172百万円/期） 入替：+19.3%　更新：+8.0%	**+5.9%** （+29百万円/期） 入替：+9.8%　更新：+4.1%	**+11.3%** （+359百万円/期） 入替：+32.0%　更新：+6.0%
更改対象面積*2	36,452.61㎡	61,393.49㎡	7,013.69㎡	**104,859.79㎡**
更改対象に占める増額割合 面積ベース	23%	67%	70%	**52%**
更改対象に占める増額割合 賃料ベース	44%	63%	72%	**60%**
主な物件 テナント入替による増額	• ラ・ポルト青山 • JMFビル御堂筋01	• JMFビル渋谷03 • ツイン21	• JMFレジデンス蔵前二丁目 • JMFビル広尾01	**DPUインパクト*3** **+50円/期**
主な物件 契約更改による増額	• ユニモちはら台 • JMFビル銀座中央通り01	• ツイン21 • JMFビルつくば01	• JMFレジデンス町田 • JMFビル広尾01	

*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8月期（49期）中に契約更改を行った区画、及び2026年8月期（49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8月期（49期）末時点の発行済投資口数で除して算出しています。

JMFだからできる商業の運用力

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

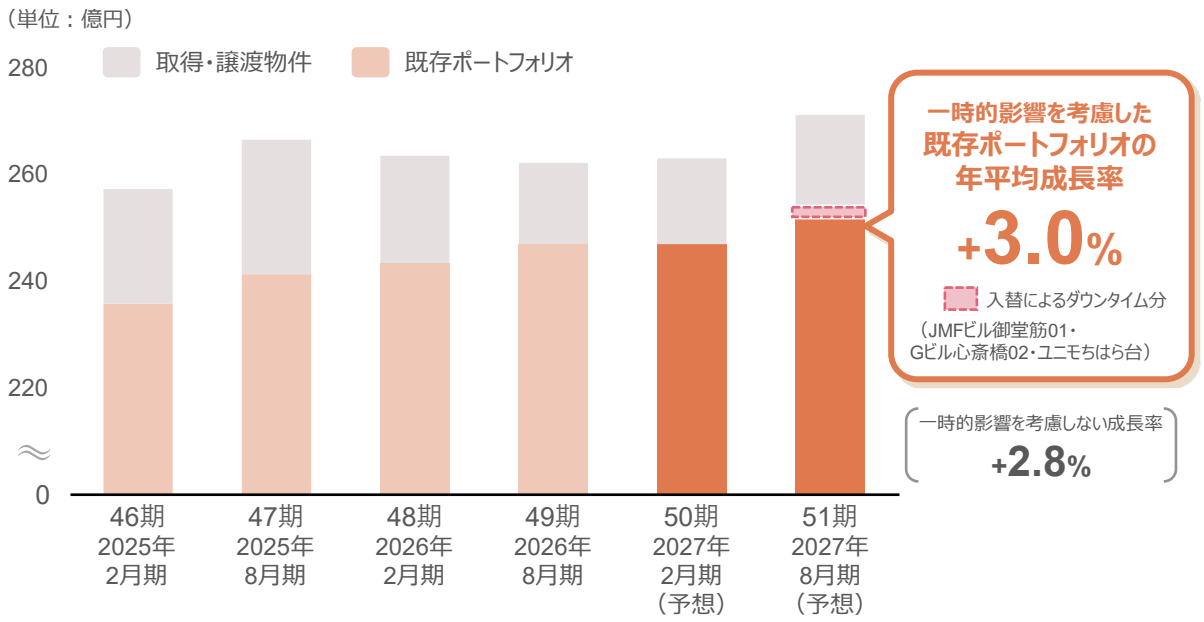
交渉成立 ▶ 増額
交渉不成立 ▶ 入替

商業

商業賃料は年平均3%成長、好調なマーケット環境で賃料ギャップも拡大

マーケット全体で空室が枯渇し、賃料上昇圧力は一段と強まる傾向

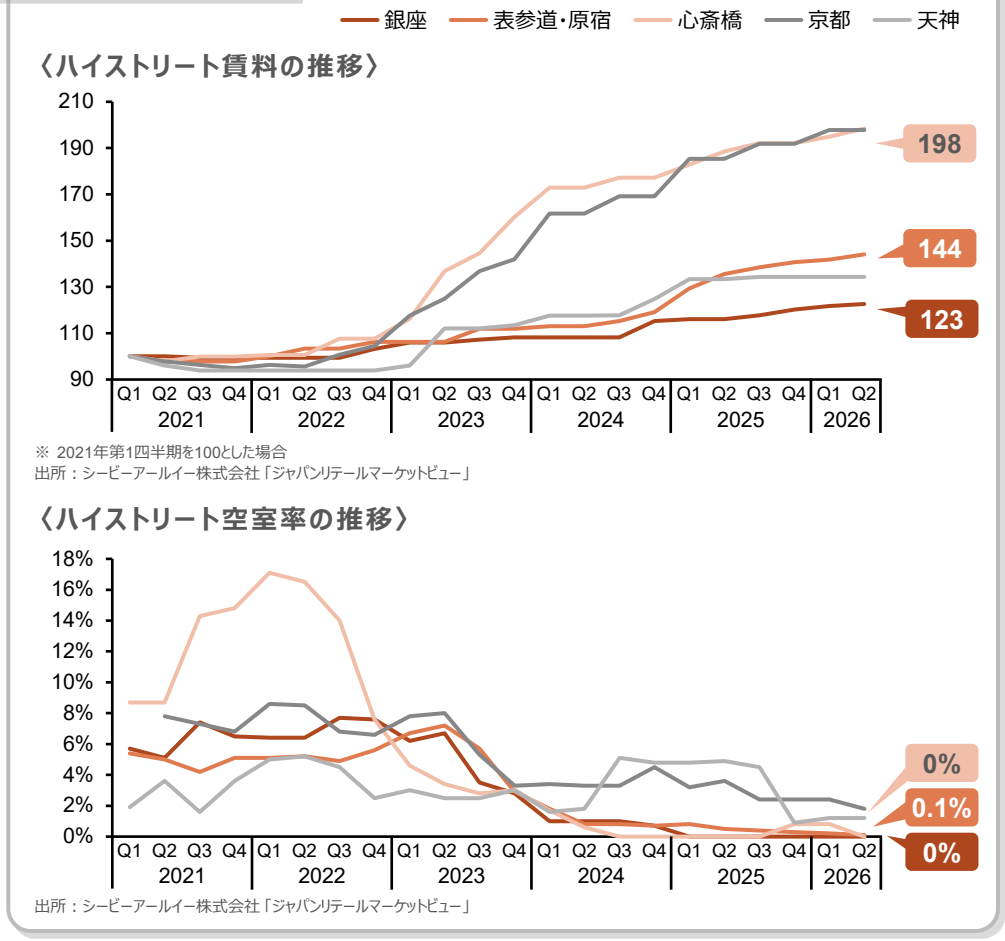
〈商業賃料の推移〉



〈商業の各種指標〉

賃料ギャップ*1	平均改定残存期間*2	定期借家(借地)契約比率*3	歩合賃料設定契約比率*3
-11.3%	3.2年	76.1%（契約件数ベース：92.8%）	41.6%（契約件数ベース：59.1%）

マーケットデータ



*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
*2： 賃料ベース。各テナントについて、次回の賃料改定時期、段階賃料の適用時期又は契約満了日のうち、最も早く到来する時点までの期間を加重平均して算出しています。
*3： 賃料ベース

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〉

110%以上
95%以上～110%未満

		2026年2月期（48期）						2026年8月期（49期）						50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
ハイストリート	ジャイル	101%	101%	105%	97%	103%	107%	109%	109%	109%	115%	125%	107%	110%
	チアーズ銀座	83%	81%	78%	88%	83%	109%	115%	108%	108%	113%	100%	102%	110%
	ラ・ポルト青山	95%	101%	93%	100%	86%	90%	92%	96%	91%	89%	106%	91%	96%
	アーバンテラス神宮前	81%	90%	90%	91%	114%	101%	107%	112%	112%	108%	118%	108%	112%
ターミナル駅周辺	M&W YOKOHAMA	82%	99%	119%	104%	92%	93%	82%	91%	97%	76%	98%	97%	93%
	川崎ルフロン	108%	110%	107%	108%	111%	108%	108%	110%	113%	100%	109%	104%	110%
	Gビル秋葉原01	134%	127%	142%	124%	137%	140%	128%	110%	123%	100%	120%	111%	100%
住宅地周辺	ユニモちはら台	104%	108%	106%	103%	104%	99%	104%	103%	108%	92%	102%	85%	101%
	mozoワンダーシティ	103%	110%	110%	106%	115%	118%	103%	105%	106%	96%	108%	104%	109%
	あびこショッピングプラザ	103%	101%	102%	102%	107%	103%	103%	104%	103%	95%	99%	100%	102%
	イオン板橋SC	105%	103%	111%	104%	105%	105%	105%	107%	114%	97%	104%	107%	106%
	かみしんプラザ	107%	108%	111%	105%	117%	111%	107%	108%	114%	101%	111%	105%	107%
	京都ファミリー	92%	109%	112%	100%	132%	139%	92%	97%	111%	97%	107%	104%	105%
郊外	ならファミリー	102%	103%	102%	99%	104%	101%	102%	105%	106%	96%	101%	102%	109%
	おやまゆうえんHW	98%	113%	109%	101%	101%	97%	98%	104%	107%	88%	100%	95%	102%

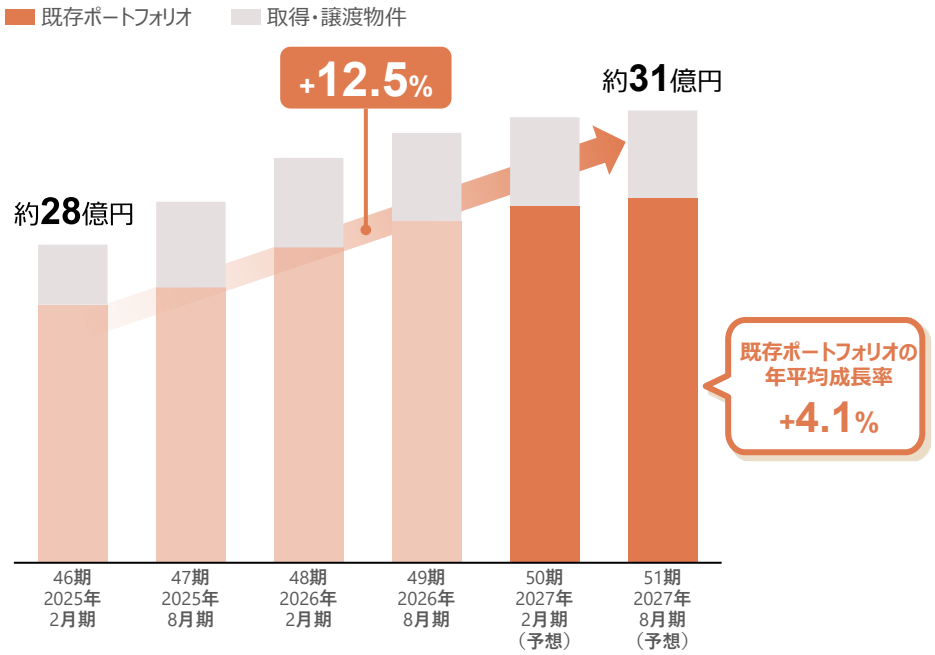
←前年度、新店による売上増の反動→
← 入替によるダウンタイム →
← 入替によるダウンタイム →

台風・低温等の天候影響

千葉豪雨の影響

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	+4.3億円

大型SCで大幅な賃料増額と歩合導入が着実に進展中

商業ポートフォリオの約20%を占める6物件で賃料等が大幅に増額見込み。歩合賃料導入によりインカム成長余地も獲得

商業ポートフォリオ（取得価格ベース）

約20% / 1,432億円

アリオ鳳（大阪府堺市）	おやまゆうえんHW（栃木県小山市）	イオン那覇SC（沖縄県那覇市）	大型SC3物件
歩合	歩合		歩合
			最終交渉中
〈2028年5月（53期）〉*1	〈2027年8月期（51期）～2029年2月期（54期）〉	〈2027年8月期（51期）〉	

賃料等増加率

+18%（+5.3億円/期）

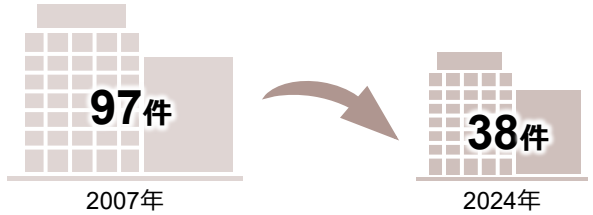
＋

歩合賃料導入

歩合 **インカム成長余地**

大型SCの賃料上昇を支える構造変化

1 新規SC供給の減少 〈新規SCオープン数*2〉



2 優良SCへの需要集積

- 商圏・テナント需要が既存の優良施設へ集中

3 優良テナントの賃料負担力が上昇

- 継続入居により出店時投資の回収が進展し、契約更新時の賃料増額余力が拡大

〈テナント業種別の賃料負担力*3〉

	2025年	2026年	賃料上昇率（売上一定とし、中央値で比較）
総合スーパー	4～5%	5～6%	+22%
総合ディスカウントストア	3～4%	3.5～4.5%	+14%

大型SCでも賃料増額余地が拡大

*1 ：括弧〈〉内は増額開始時期
*2 ：出所：一般社団法人日本ショッピングセンター協会「SC白書2025」
*3 ：株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト「業態別賃料負担」より抜粋

商業

都市部の商業施設では幅広いエリアで力強い賃料増額が進展

東京圏

ラ・ポルト青山（東京都渋谷区）

ダウンタイムなく、大幅な賃料増額



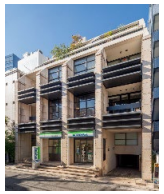
- 海外の飲食ブランドの日本1号店を誘致
- テナント入替にあたり、ダウンタイムを発生させずに賃料増額が実現

入替 賃料増加率

+141.4%

JMFビル神宮前02（東京都渋谷区）

賃料改定協議の粘り強い継続により、賃料増額



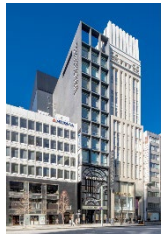
- 3年経過ごとの賃料改定協議のタイミングで増額交渉を行うも合意にいたらず、粘り強い継続交渉により増額が実現

更改 賃料増加率

+22.9%

JMFビル銀座中央通り01（東京都中央区）

テナント入替により賃料増額と指数連動導入



- 既存テナントの定借満了前での退去意向を受け、ダウンタイムなく入替による増額とCPI連動導入を実現

入替 賃料増加率

+22.9% ＋ CPI連動

Gビル秋葉原01（東京都千代田区）

契約期間中での賃料増額が実現



- 施設の好調な売上を背景に、定借満了前での賃料増額

更改 賃料増加率

+20.0%

鑑定評価額

前期比	取得時
+16.8億円（+20.4%）	+47.4億円（+91.9%）

コリーヌ馬事公苑（東京都世田谷区）

契約満了前での賃料増額と歩合賃料導入



- 代替性を検証のうえ、定借満了前に賃料増額が実現
- 歩合賃料も新たに導入

更改 賃料増加率

+65.5% ＋ 歩合賃料

JMFビル代官山01（東京都渋谷区）

複数テナントの契約更改により賃料増額



- 契約満了により賃料増額の向上を行い、普通借を含む複数テナントで賃料増額

更改 賃料増加率

+28.6%

（契約締結見込みを含む）

大阪圏・その他

Gビル心斎橋01（大阪府大阪市）

賃料改定協議により、再度の賃料増額

- 3年経過ごとの賃料改定協議により、2度目の賃料増額
- 当初の契約締結時から累計して+78%増加

鑑定評価額

前期比 **+34.3%**

更改 賃料増加率

+33.3%

JMFビル梅田01（大阪府大阪市）

契約満了の半年以上前に増額で再契約



- 2027年春の定借満了に向け条件交渉を実施し、大幅な増額で既に契約締結

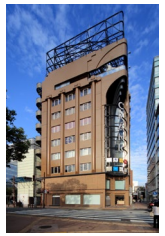
更改 賃料増加率

+22.4%

（契約締結見込み）

JMFビル天神西通り01（福岡県福岡市）

オフィステナントから商業テナントへの入替により賃料増額



- 天神エリアの再開発による人流増加で高まった飲食ニーズをとらえ、シェアオフィスから飲食店へテナント入替

入替 賃料増加率

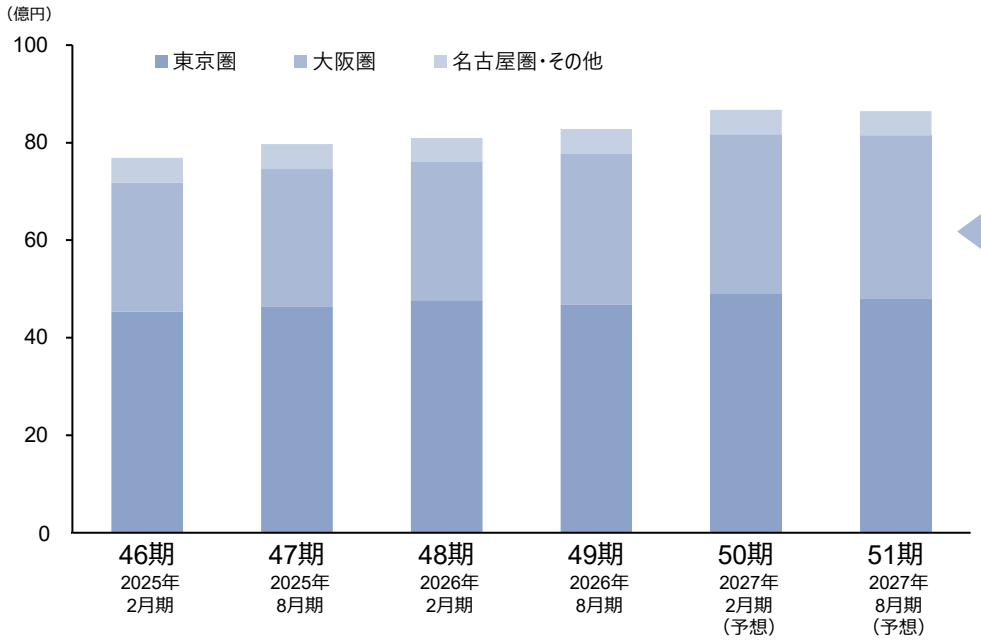
+43.8%

オフィス

関西支社を活用した独自の運用力により、大阪圏が成長を牽引

賃料ギャップの解消と指数連動条項の導入により、更なる賃料増額を追求

〈既存ポートフォリオの事務所賃料の推移*1〉 オフィス・複合型のみ



年平均成長率

全体：+4.8%

大阪圏
+9.9%

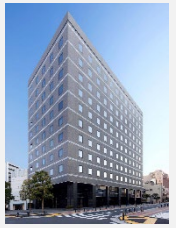
	賃料増減率*1（49期契約更改実績）	賃料ギャップ
東京圏	+6.9%	-19.0%
大阪圏	+11.6%	-24.3%
名古屋他	+12.7%	-17.7%

〈各種指標〉

定借比率*2	平均改定残存期間*3	指数連動条項設定割合*2
37.3% （契約件数ベース：37.1%）	1.4年	15.8%

東京圏でも賃料増額が進展

JMFビル上野01（東京都台東区）



- リースアップ完了し、稼働率は100%見込み。
- 直近の成約単価は前テナントから大きく増加し、CPI連動も付与。

入替 賃料増加率 **+41.0%** ＋ CPI連動

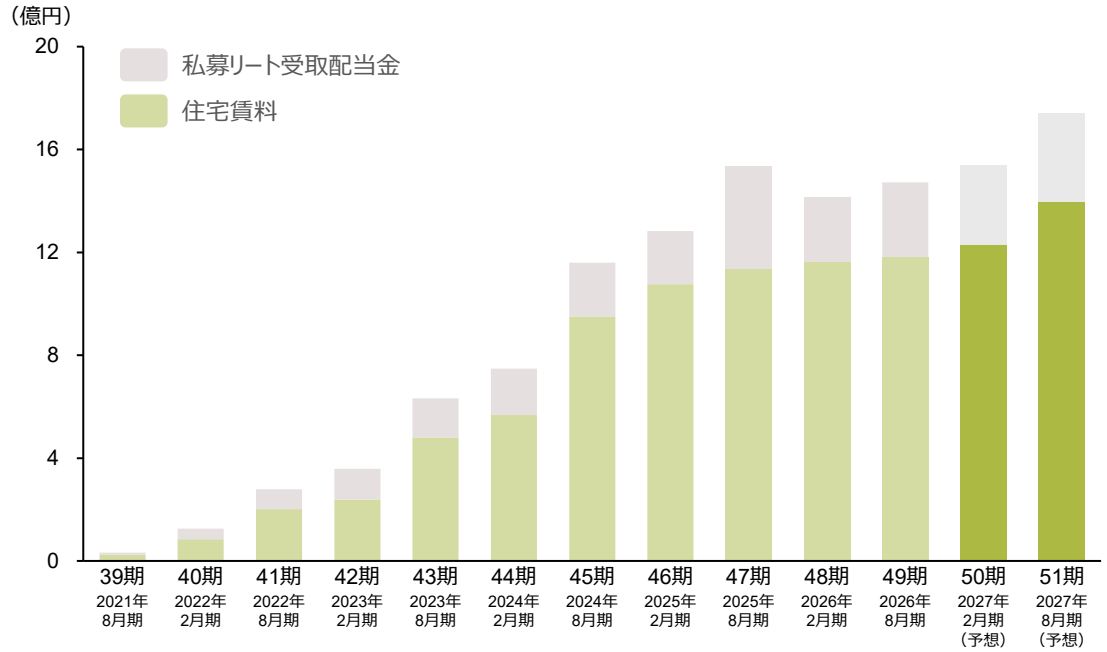
鑑定評価額 前期比 **+7億円**

*1： 「既存ポートフォリオの事務所賃料の推移」は、時系列比較のため46期末（2025年2月期末）時点の保有物件を対象としています。一方、「賃料増減率」は、49期（2026年8月期）中の保有物件を対象としているため、集計対象が異なります。
*2： 賃料ベース
*3： 賃料ベース。各テナントについて、次回の賃料改定時期、段階賃料の適用時期又は契約満了日のうち、最も早く到来する時点までの期間を加重平均して算出しています。

住宅

住宅は入替時に+10%に迫る賃料増額を継続、賃料ギャップ解消による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）〉



〈49期の住宅賃料増加率〉

入替時

+9.8%

（前期比+0.5%）

〈東京圏〉 +9.8%
〈大阪圏〉 +10.8%
〈その他〉 +7.1%

更新時

+4.1%

（前期比+0.4%）

〈東京圏〉 +4.0%
〈大阪圏〉 +5.7%
〈その他〉 +3.0%

〈各種指標〉

賃料ギャップ

-5.4%

平均改定残存期間*1

1.0年

50期より全物件で導入推進

自動改定条項導入件数

28件/190件*

（*導入した6物件での更新・入替対象）

〈私募リートの分配金利回り〉

49期 **5.0%**

39期 4.3%

〈NSPR*2の賃料増加率〉

入替時 +11.5%
更新時 +4.1%

〈HPR*2の賃料増加率〉

入替時 +2.8%
更新時 +2.9%

*1： 賃料ベース。各テナントについて、次回の賃料改定時期、段階賃料の適用時期又は契約満了日のうち、最も早く到来する時点までの期間を加重平均して算出しています。
*2： NSPRは、日神プライベートレジリート投資法人を指します。また、HPRは、フージャースプライベートリート投資法人を指します。入替時及び更新時の賃料増加率の実績は、各投資法人の決算説明会資料より引用しています。

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 **+30** 百万円/期（見込み）

事例

マチノマ大森

駐車場の管理運営事業者を入札により入替・駐車場増設 **+6**百万円/期



自販機・催事等収入

NOIインパクト **+25** 百万円/期（見込み）

事例

mozoワンダーシティ

自動販売機の設置において入札により手数料率増加 **+7**百万円/期



カード手数料収入

前年比 **+22** 百万円/期（実績）

コスト削減

PM・BM切替、仕様見直し

NOIインパクト **+38** 百万円/期（見込み）

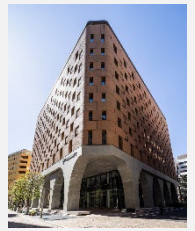
事例

富士ソフト本社ビル・富士ソフト汐留ビル

BMの仕様見直しによる削減

-14百万円





水光熱費削減

NOIインパクト **+4** 百万円/期（見込み）

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

戦略的な資本的支出により、資産の競争力向上と中長期のNOI成長を実現

フリーキャッシュを活用し、NOI成長に資するCAPEX投資を計画的に実行

計画的なCAPEXマネジメント

1. 中長期の修繕・更新計画の策定

大型工事は数期前から計画立案・意思決定を行い、将来の支出を見通し計画的に実施

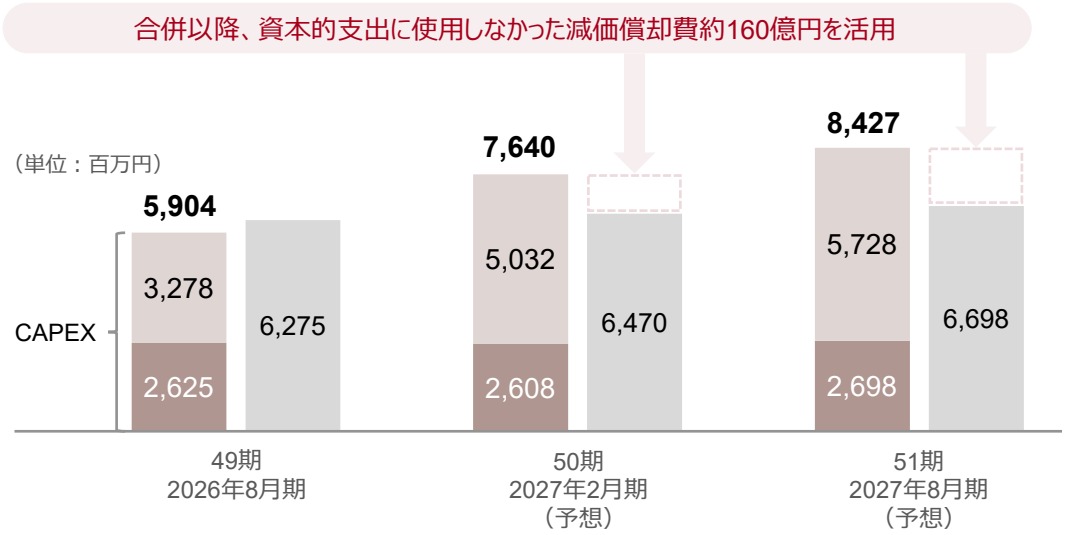
2. フリーキャッシュの充当

資本的支出に使用しなかった減価償却費等のフリーキャッシュフローを計画的に充当

資産の競争力向上とNOI成長へ

物件競争力
テナント魅力度向上 → 賃料増額
稼働率向上 → 中長期の
NOI成長に貢献

〈資本的支出の推移〉 ■機能維持 ■機能向上 ■減価償却費等（除却・その他償却を含む）



〈50期・51期に予定している主な大型機能向上工事実施予定物件〉

物件名	主な工事内容	CAPEX	NOI向上要素	ROI
JMFビル仙台01	共用部リニューアル	約2.5億円	賃料増加	約9%
イオン那覇ショッピングセンター	リニューアル	約11億円	その他使用料増加	約7%
ユニモちはら台	リニューアル	約4億円	賃料増加	約17%
商業ML物件	リニューアル	約7億円	賃料増加に向けて交渉中	約17%
ツイン21	大型設備更新	約5.6億円	水光熱収支改善	約14%
大型SC物件	リニューアル 大型設備更新	約5億円	賃料増加 （見込み）	約10%

03 外部成長

物件ごとの成長シナリオを描いた取得と戦略的な売却①

■ 商業 ■ ホテル

バリューアッド投資

将来的な売却益の創出を企図

Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2 取得



想定IRR	想定売却益
約11%	約5億円

取得価格	鑑定評価額
24億円	27.5億円

高値売却とCREカーブアウトを組み合わせ、成長資産へ入替

譲渡｜固定賃料型底地（2物件）

ライフ下寺店・エディオン京橋店（底地） 売却

譲渡予定価格合計	鑑定評価額合計	売却益合計
131億円	85.3億円	計55億円



ライフ下寺店（底地）



エディオン京橋店（底地）

固定賃料　NOI利回り（帳簿価額ベース） 4.7%

再投資｜インフレ対応型底地

Unicorn合同会社匿名組合出資持分 取得

出資予定金額 87.9億円



トライアル西友・西友店舗（底地）
全17物件（東京圏比率74%）

固定賃料 ＋ インカム成長余地 歩合賃料　想定配当利回り 4.7% +α

1 固定賃料の底地を高値で売却し多額の売却益を創出
2 KJRM独自のCREカーブアウトへ再投資
3 利回りを維持しながら成長性を付加

注： NOI利回りの「長期」は、各物件の賃料増額等を反映した運用上の想定値です。将来の実現を保証するものではありません。

物件ごとの成長シナリオを描いた取得と戦略的な売却②

■ オフィス ■ 商業 ■ 住宅

中期のNOIがインプライド・キャップレートを超える成長を追求

JMFビル新横浜01 取得

稼働率100%の安定収益を確保しつつ、10%超の賃料ギャップを活用し中長期的なNOI成長を追求

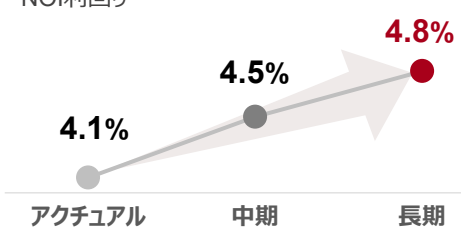
取得予定価格
92億円

鑑定評価額
106億円

含み益率
15%



NOI利回り



m-シティ戸田公園 取得

確定済の賃料増額により安定収益を確保しつつ、商業施設の売上成長により更なる賃料増額を追求

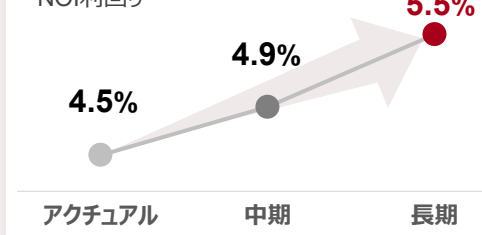
取得価格
48億円

鑑定評価額
58億円

含み益率
19%



NOI利回り



JMFレジデンス大阪淡路 取得

SPC保有中の賃料増額により、取得時点でNOIが17.0%向上（利回り+0.7%）

マーケット賃料の上昇により更なる賃料アップサイドを追求

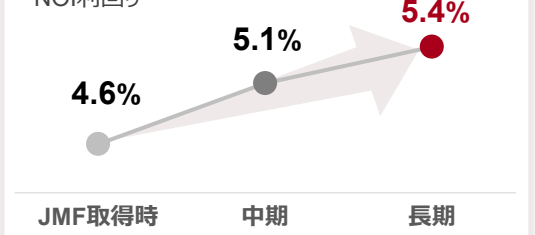
取得価格
7億円

鑑定評価額
9億円

含み益率
23%



NOI利回り



成長資産への入替と含み益の顕在化

大阪圏の住宅3物件 売却

譲渡（3物件）

譲渡予定価格合計	鑑定評価額	売却益
59億円	57億円	約7億円


JMFレジデンス桜ノ宮


JMFレジデンス都島


JMFレジデンス天神橋筋六丁目

入替となる住宅4物件の取得を検討中

約90億円

注： NOI利回りの「長期」は、各物件の賃料増額等を反映した運用上の想定値です。将来の実現を保証するものではありません。

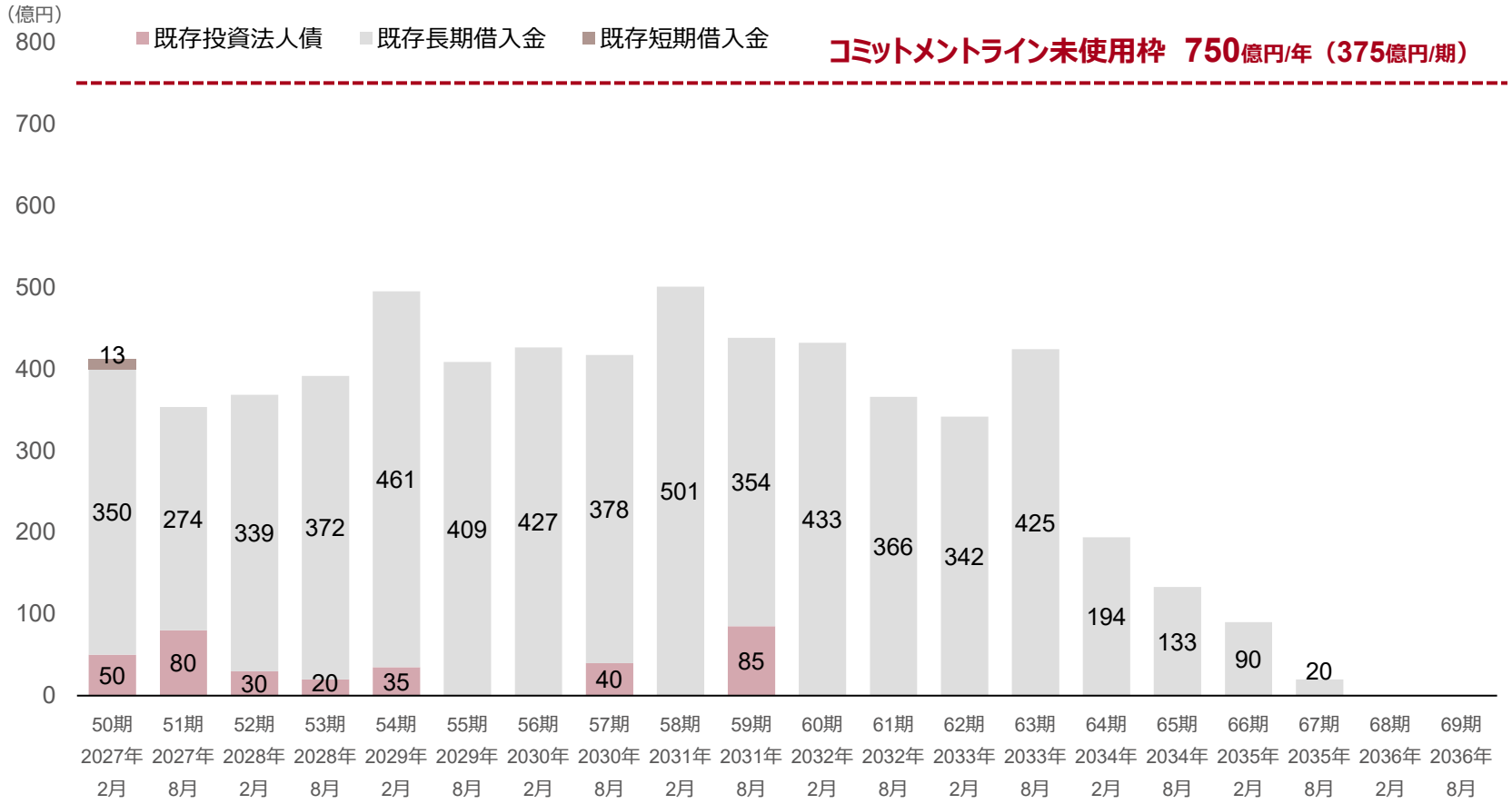
04 財務・サステナビリティ

安定した財務基盤

財務指標

格付（JCR）	AA（安定的）
LTV*1	LTV 37.3% 総資産有利子負債比率 46.2%
平均デットコスト*2	1.04%（48期：0.95%）
平均借入残存期間*3	3.9年（48期：4.0年）
長期負債比率*4	99.8%
固定金利比率	91.1%

有利子負債の分散状況 （2026年8月末時点）



*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： 借入・投資法人債発行時点で長期負債であるものは、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。

サステナビリティへの取組み

気候変動対応

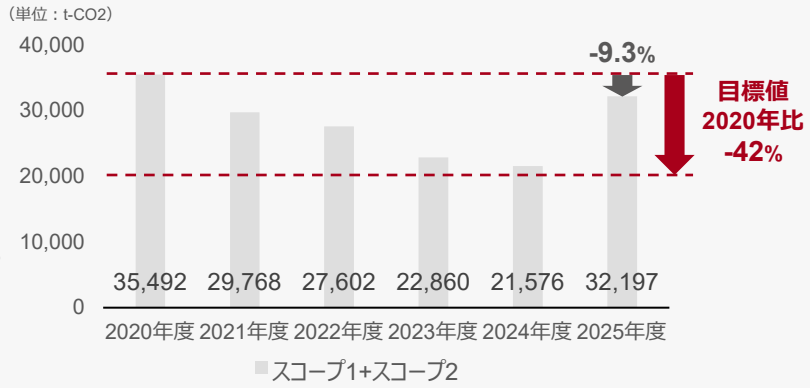
2023年6月 SBTi認定を取得　GHG排出量削減目標に向け様々な取組みを実施

削減目標

2030年　**42%**(2020年対比)

2050年 **100%**

2025年度までの削減累計　**9.3%**(2020年対比)



空調室外機への省エネカバーコートにより電力使用量を削減

おやまゆうえんハーヴェストウォーク（栃木県小山市）



- 夏場の直射日光による空調室外機への負荷を抑えるため、遮熱断熱塗装（省エネカバーコート）を施工し、電力使用量を削減

年間電力使用量
（2023年 vs 2025年）
-9%

外部評価

GRESBで「4 Star」 CDPで「A」を獲得

2025年度・2026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 2026

4 Star / 開示評価 A

CDP気候変動プログラム

Climate CDP A List 2025

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

Biodiversityへの対応

「ABINC認証」を取得

ABINC

「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

2026年8月期実績及び2027年2月期、2027年8月期予想

	2026年8月期（49期）4/21公表予想 A	2026年8月期（49期）実績 B	増減（B－A）	2027年2月期（50期）今回予想 C	増減（C－B）	2027年8月期（51期）予想 D	増減（D－C）
営業収益	51,028百万円	51,508百万円	+479百万円 +0.9%	48,324百万円	-3,183百万円 -6.2%	51,506百万円	+3,181百万円 +6.6%
（うち、不動産等売却益）	（5,102百万円）	（5,118百万円）		（1,196百万円）		（2,963百万円）	
賃貸NOI（不動産売却損益除く）	31,689百万円	31,876百万円	+186百万円 +0.6%	32,304百万円	+428百万円 +1.3%	33,669百万円	+1,364百万円 +4.2%
営業利益	25,663百万円	25,890百万円	+226百万円 +0.9%	22,259百万円	-3,631百万円 -14.0%	25,141百万円	+2,882百万円 +12.9%
（うち、不動産等売却損）	（－）	（－）		（－）		（－）	
当期純利益	22,456百万円	22,675百万円	+218百万円 +1.0%	18,796百万円	-3,878百万円 -17.1%	21,145百万円	+2,348百万円 +12.5%
1口当たり当期純利益：EPU	3,122円	3,152円	+30円 +1.0%	2,613円	-539円 -17.1%	2,939円	+326円 +12.5%
（実力EPU）	（2,535円）	（2,562円）	+27円	（2,553円）	-9円	（2,602円）	+49円
1口当たり分配金：DPU	2,981円	3,012円	+31円 +1.0%	3,000円	-12円 -0.4%	3,050円	+50円 +1.7%
ROE（減価償却費・のれん償却前）*1		9.3%		8.1%		8.9%	
DONAV *2		4.7%		4.5%		4.6%	

*1： （FFO+不動産等売却損益）÷出資簿価で計算しています。
*2： 2027年2月期及び2027年8月期数値は、2026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。

2026年8月期末指標

アセット

物件数	157 物件
資産規模	1兆3,190 億円
鑑定評価額	1兆5,984 億円
含み損益	3,238 億円
NOI利回り	4.7 %
償却後NOI利回り	3.9 %

デット

有利子負債	6,320 億円
LTV （総資産有利子負債比率*1）	37.3 % （46.2%）
平均デットコスト*2	1.04 %
平均借入残存期間*3	3.9 年
長期負債比率*4	99.8 %
固定金利比率	91.1 %
格付（JCR）	AA （安定的）

エクイティ

時価総額*5	8,120 億円
1口当たりNAV*6	132,900 円
積立金残高	98 億円

サステナビリティ

GRESBリアルエステート評価	4 Star
CDP気候変動プログラム	A
MSCI ESGレーティング*7	BBB
再生可能 エネルギー導入比率*8	22.4 % （ポートフォリオ割合）
環境認証取得物件比率*9	76.2 % （延床面積ベース）
管理職に占める 女性社員の割合*10	18.2 %

*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： 借入・投資法人債発行時点で長期負債であるものは、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8月末日時点の数値
*6： （純資産+含み損益－分配金総額）÷発行済投資口数
*7： 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。
*8： 2025年3月1日～2026年2月末までの電力使用量を元に計算した想定値です。
*9： 2026年2月末日時点の数値
*10： 役員・派遣社員を除きます。

INDEX

目 次

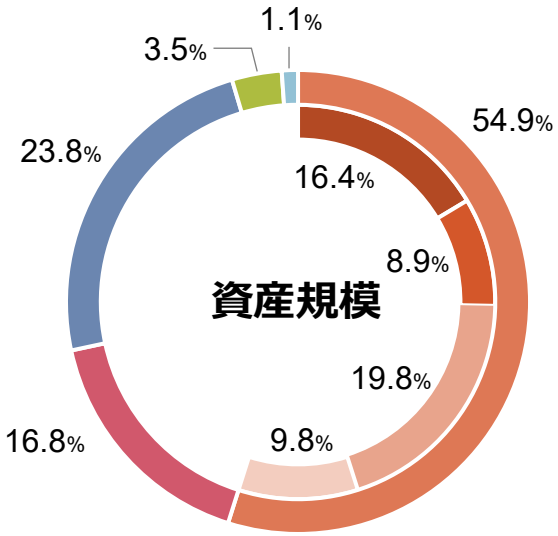
Appendix

01	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
02	ポートフォリオ・アウトルック	P.38
03	内部成長（商業・オフィス・住宅）	P.39
04	長期的な内部成長機会	P.40
05	テナントの分散状況	P.41
06	2026年8月期（第49期）決算概要（P/L）	P.42
07	2026年8月期（第49期）決算概要（B/S）	P.44
08	2027年2月期（第50期）・2027年8月期（第51期）業績予想	P.45
09	資産入替スケジュール	P.47
10	ポートフォリオ基礎データ推移	P.48
11	ポートフォリオ一覧	P.49
12	継続鑑定評価額	P.56
13	財務の状況	P.63
14	商業マーケットデータ	P.65
15	投資主属性	P.66
16	資産運用会社の概要	P.67

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

https://www.jmf-reit.com/ir/library.html

三大都市圏及び政令指定都市の商業施設を中心とした分散投資



1.3兆円 / 157物件

商業
7,239億円　（74）

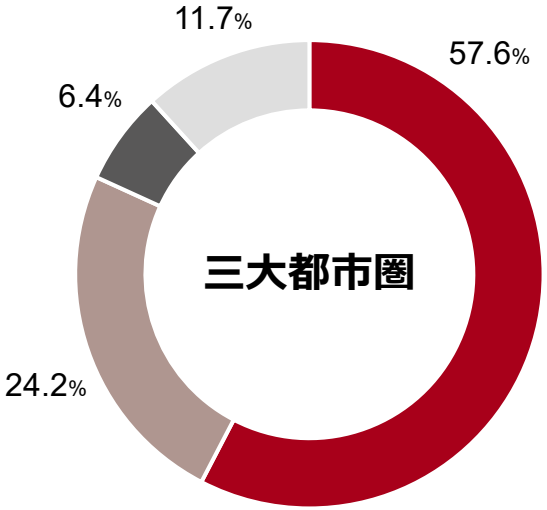
- **ハイストリート**
  2,163億円（28）
- **ターミナル駅周辺**
  1,175億円（14）
- **住宅地周辺**
  2,609億円（21）
- **郊外**
  1,290億円（11）

複合型
2,211億円　（25）

オフィス
3,133億円　（34）

住宅
457億円　（21）

その他
148億円　（3）



88.3%

東京圏
7,602億円　（89）

大阪圏
3,188億円　（40）

名古屋圏
850億円　（8）

政令指定都市 その他
1,549億円　（20）

注：　2026年8月31日時点の取得価格（1兆3,190億円）ベース
カッコ内は物件数

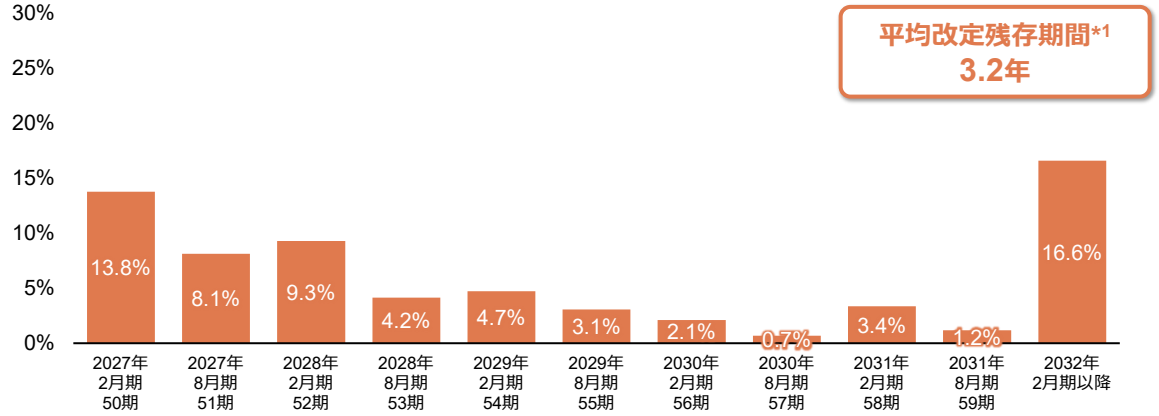
ポートフォリオ・アウトルック

用途（物件数）	取得価格	鑑定評価額	含み損益	年換算NOI*1	NOI利回り	稼働率 2026年2月期末（48期）	稼働率 2026年8月期末（49期） 期初予想	稼働率 2026年8月期末（49期） 実績	稼働率 2027年2月期末（50期）予想	稼働率 2027年8月期末（51期）予想
商業（74）	7,239億円	8,838億円	2,192億円	368億円	5.1%	99.9%	99.7%	99.9%	99.9%	100.0%
複合型（25）	2,211億円	2,815億円	510億円	225億円	4.2%	96.7%	98.6%	98.0%	99.3%	99.6%
オフィス（34）	3,133億円（3,220億円*2）	3,609億円	425億円							
住宅（21）	457億円（574億円*3）	535億円	71億円	19億円	4.2%	96.4%	96.3%	95.2%	96.0%	96.0%
ホテル（3）	148億円	185億円	39億円	8億円	5.7%	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%
計（157）	1兆3,190億円	1兆5,984億円	3,238億円	621億円	4.7%	99.2%	99.4%	99.4%	99.6%	99.8%
前期比 計（-1）	-50億円	+255億円	+271億円	+6億円	+0.1ポイント					

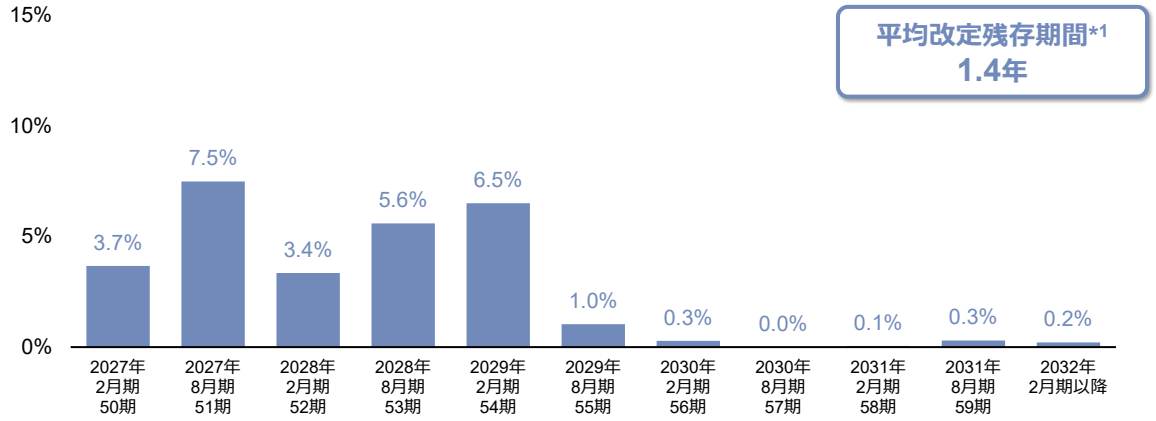
注： 私募リートの投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含む取得価格合計は1兆3,393億円
*1： 年換算NOIには、匿名組合出資配当及び受取配当金等は含みません。
*2： 名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分を含みます。
*3： 私募リートを含みます。

内部成長（商業・オフィス・住宅）

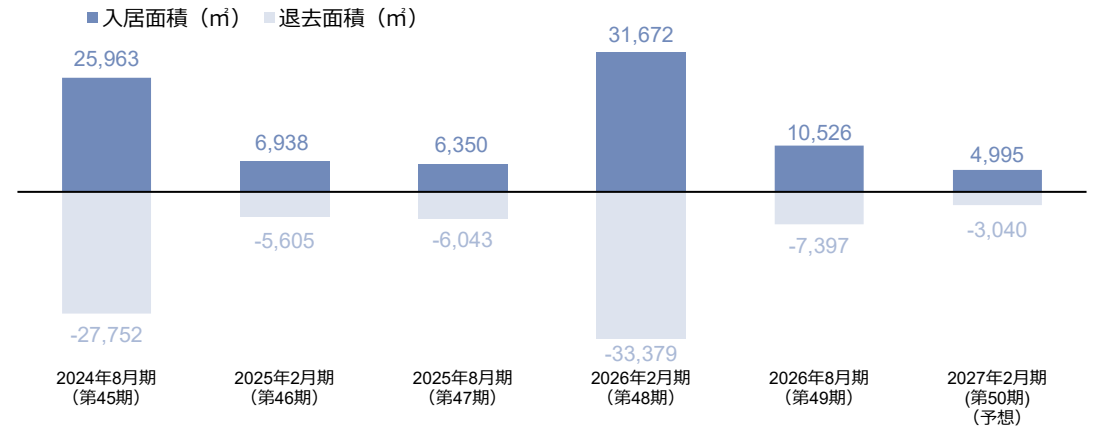
テナントの賃料改定時期（商業）*1



テナントの賃料改定時期（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	-11.5%	-18.6%	-3.0%	-4.9%
オフィス	-19.0%	-24.3%	-17.7%	
住宅	-5.1%	-5.5%	-7.0%	

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	-24.7%	-6.1%	-5.4%	-7.2%

*1： 年間賃料ベース。各テナントについて、次回の賃料改定時期、段階賃料の適用時期又は契約満了日のうち、最も早く到来する時点までの残存期間を集計しています。

Appendix 長期的な内部成長機会

商業　複合型　オフィス

2026-27年度 (50期・51期)	2027年度 (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)	2034年度(65期・66期)
イオンモールむさし村山	河原町オーパ	Gビル表参道02	Gビル吉祥寺02	DFS T ギャラリア沖縄	ラウンドワン町田店	Gビル表参道01	Tecc LIFE SELECT 福岡志免本店	幕張プラザ
イオンモール伊丹	東戸塚オーロラシティ	JMFビル渋谷01	JMFビル市ヶ谷01	Gビル三軒茶屋01	ラウンドワンスタジアム 板橋店	Gビル神宮前10	m-シティ柏	イオンモール津田沼
Gビル心斎橋03	Gビル心斎橋05	JMFビル神宮前03	JMFビル渋谷03	ラ・ポルト青山	ラウンドワンスタジアム 川崎大師店	JMFビル銀座中央通り01	ラウンドワン広島店	Gビル御堂筋02
m-シティ豊中	Gビル那覇新都心01	JMFビル梅田01	サイバーコム横浜本社ビル	ツイン21	JMFビル御堂筋01	ラウンドワン横浜駅西口店	ラウンドワン京都河原町店	
Gビル心斎橋02	Gビル天神西通り02	JMFビル高田馬場01	JMFビル大阪福島02	JMFビル渋谷02	ツイン21	ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	Gビル吉祥寺01	
JMFビル御堂筋01	Gビル神宮前01	Cute Cube原宿			JMFビル沖縄国際通り01	ツイン21		
MrMax 長崎店	イトーヨーカドー八柱店	Gビル三軒茶屋01				JMFビル赤坂02		
Gビル心斎橋01	Gビル上野01	JMFビル沖縄国際通り01						
Gビル南池袋01	Gビル神宮前07	JMFビル市ヶ谷01						
Gビル表参道02	Gビル南青山03	JMFビル横浜馬車道01						
JMFビル神宮前03	Gビル心斎橋04	JMFビル渋谷02						
ラ・ポルト青山	JMFビル渋谷01	JMF東陽町01						
JMFビル川崎01	JMFビル天神西通り01	ツイン21						
JMFビル北浜01	JMFビル大阪福島02							
ツイン21	JMFビル市ヶ谷01							
JMFビル渋谷02								
JMFビル横浜馬車道01								

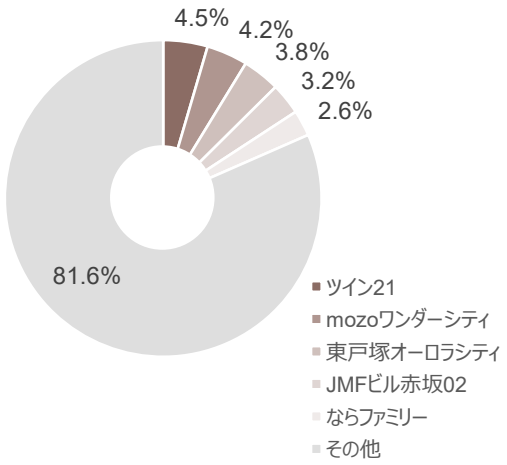
M マーケット賃料連動 / R 路線価連動（3年ごと）

M 富士ソフト 汐留ビル、汐留ANNEXビル 本社ビル、新名古屋ビル、 新福岡ビル、門前仲町ビル、 厚木ビル、東神奈川ビル		M JMFビル大宮01	富士ソフト 汐留ビル、汐留ANNEXビル 本社ビル、新名古屋ビル、 新福岡ビル、門前仲町ビル、 厚木ビル、東神奈川ビル	JMFビル大宮01	富士ソフト 汐留ビル、汐留ANNEXビル 本社ビル、新名古屋ビル、 新福岡ビル、門前仲町ビル、 厚木ビル、東神奈川ビル			
R 富士ソフト（底地） 大船ビル、我孫子ビル、日立ビル			富士ソフト（底地） 大船ビル、我孫子ビル、日立ビル					

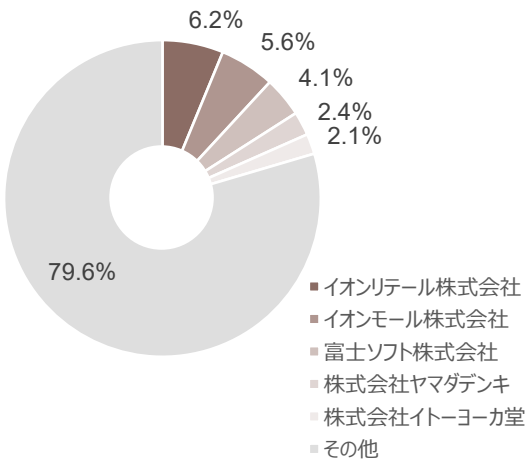
＊ 2026年8月末時点の賃貸借契約を基に作成しています。将来については、現時点で決定しているものではなく、変更の可能性があります。

テナントの分散状況

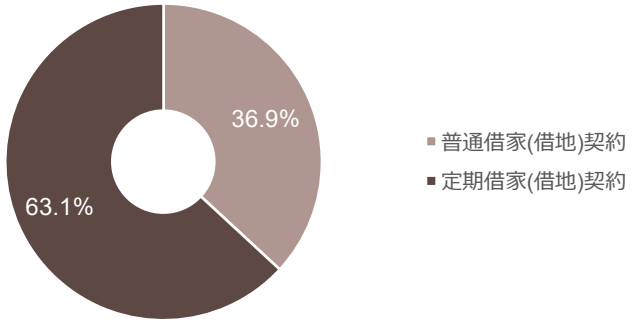
物件規模別*1



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	13.8%
	ファッション	12.4%
	レストラン・カフェ	4.8%
	エンターテインメント	4.3%
	食料品	3.0%
	サービス	2.4%
	ヘルス・ビューティー	1.8%
	教育・フィットネス	1.4%
	ダイレクトリース合計	**43.9%**
マスターリース	ショッピングセンター	11.8%
	GMS	5.1%
	百貨店	3.1%
	底地	1.8%
	その他	1.3%
	マスターリース合計	**23.1%**
商業テナント合計		**67.1%**

業種	賃料構成比
情報通信業	8.8%
サービス業	5.3%
製造業	3.4%
金融・保険業	3.1%
卸売・小売業	2.5%
不動産業	1.8%
運輸業	1.4%
建設業	1.0%
電気・ガス・熱供給・水道業	0.8%
その他	0.3%
飲食業	0.2%
オフィステナント合計	**28.5%**



*1： 2026年8月31日時点の取得価格ベース
*2： 2026年8月31日時点の年間賃料ベース

Appendix

2026年8月期（第49期）決算概要（P/L）

	①2026年2月期（第48期）実績	②2026年8月期（第49期）2026年4月21日予想	③2026年8月期（第49期）実績	増減 ③－①	増減 ③－②
営業収益	52,075 百万円	51,028 百万円	51,508 百万円	-567 百万円	+479 百万円
不動産等売却益	6,641 百万円	5,102 百万円	5,118 百万円	-1,523 百万円	+15 百万円
営業費用	25,425 百万円	25,365 百万円	25,617 百万円	+191 百万円	+252 百万円
（賃貸NOI*1：不動産等売却損益除く）	31,107 百万円	31,689 百万円	31,876 百万円	+768 百万円	+186 百万円
営業利益	26,650 百万円	25,663 百万円	25,890 百万円	-759 百万円	+226 百万円
営業外収益	54 百万円	98 百万円	89 百万円	+34 百万円	-8 百万円
営業外費用	3,009 百万円	3,304 百万円	3,303 百万円	+294 百万円	-0 百万円
経常利益	23,695 百万円	22,457 百万円	22,675 百万円	-1,020 百万円	+218 百万円
当期純利益	23,695 百万円	22,456 百万円	22,675 百万円	-1,020 百万円	+218 百万円
積立金繰入額	3,177 百万円	1,463 百万円	1,469 百万円	-1,707 百万円	+5 百万円
積立金取崩額	1,103 百万円	448 百万円	458 百万円	-644 百万円	+9 百万円
積立金残高*2	8,802 百万円	9,817 百万円	9,813 百万円	+1,010 百万円	-4 百万円
分配金総額	21,621 百万円	21,441 百万円	21,664 百万円	+43 百万円	+222 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	3,006 円	2,981 円	3,012 円	+6 円	+31 円
1口当たりFFO*3	3,232 円	3,262 円	3,290 円	+58 円	+28 円
1口当たりペイアウトレシオ*4	93.0 %	91.4 %	91.6 %	-1.5 ポイント	+0.2 ポイント
資本的支出	6,552 百万円	6,198 百万円	5,904 百万円	-648 百万円	-294 百万円
修繕費	1,211 百万円	792 百万円	891 百万円	-320 百万円	+98 百万円
合計	7,764 百万円	6,991 百万円	6,795 百万円	-968 百万円	-195 百万円
減価償却費	5,660 百万円	5,582 百万円	5,583 百万円	-77 百万円	+1 百万円
のれん償却額	401 百万円	401 百万円	401 百万円	- 百万円	- 百万円

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

Appendix 2026年8月期（第49期）決算概要（P/L）

主な変動要因（前期比）

（百万円）

営業収益	-567
売却益*1	-1,523
前期及び当期に行った売買に伴う営業収益への影響*2	-84
既存物件の賃貸事業収入	+1,039
賃料収入	+555
水光熱費収入	+277
その他賃貸事業収入	+206
駐車場収入	+32
カード手数料収入	+28
その他	+81
匿名組合分配益、受取配当金	+63
営業費用 （賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+191
前期及び当期に行った売買に伴う営業費用への影響*2	+210
既存物件の賃貸事業費用	-102
給水光熱費	+299
修繕費	-313
その他賃貸事業費用	-88
公租公課	+74
建物管理委託費	-74
販売促進費	-69
支払手数料	+42
その他営業費用	-61
販売費・一般管理費	+83
営業利益	-759
営業外収益	+34
営業外費用	+294
経常利益	-1,020
当期純利益	-1,020

*1： ＜売却＞
2026年2月期 （48期） ： 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%）
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）、イオン那覇ショッピングセンター（底地）、JMFビル沖縄国際通り01（70%）、河原町オーパ（共有者持分）
2026年8月期 （49期） ： JMFビルつくば01、Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2、JMFレジデンス大阪淡路
＜売却＞
2026年2月期 （48期） ： 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%）
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

主な変動要因（2026年4月21日公表予想比）

（百万円）

営業収益	+479
売却益*1	+15
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	+0
既存物件の賃貸事業収入	+463
賃料収入	+133
水光熱費収入	+88
その他賃貸事業収入	+240
駐車場収入	+15
カード手数料収入	+35
原状回復費収入	+10
イニシャル収益	+14
保険金収入	+19
その他	+71
匿名組合分配益、受取配当金	+72
営業費用 （賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+252
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	-7
既存物件の賃貸事業費用	+289
給水光熱費	+77
修繕費	+98
その他賃貸事業費用	+113
公租公課	-14
建物管理委託費	+24
プロパティ・マネジメント報酬	+69
カード手数料	+27
支払手数料	+14
その他営業費用	-7
販売費・一般管理費	-28
営業利益	+226
営業外収益	-8
営業外費用	+0
経常利益	+218
当期純利益	+218

*1： ＜売却＞
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＞
Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2、JMFレジデンス大阪淡路

2026年8月期（第49期）決算概要（B/S）

	①2026年2月期（第48期）実績		②2026年8月期（第49期）実績		増減 ②－①	
総資産	1,363,436	百万円	1,369,176	百万円	+5,740	百万円
総負債	710,335	百万円	714,846	百万円	+4,510	百万円
有利子負債	629,645	百万円	632,045	百万円	+2,400	百万円
敷金・保証金	61,958	百万円	62,414	百万円	+455	百万円
純資産	653,100	百万円	654,329	百万円	+1,229	百万円
LTV	37.9	%	37.3	%	-0.6	ポイント
長期負債比率	98.4	%	99.8	%	+1.4	ポイント
固定金利比率	93.8	%	91.1	%	-2.7	ポイント
平均デットコスト	0.95	%	1.04	%	+0.1	ポイント
物件数	158	物件	157	物件	-1	物件
取得価格合計	1,324,138	百万円	1,319,078	百万円	-5,059	百万円
含み損益	296,687	百万円	323,825	百万円	+27,138	百万円
帳簿価額	1,276,227	百万円	1,274,648	百万円	-1,578	百万円
鑑定評価額	1,572,914	百万円	1,598,473	百万円	+25,559	百万円
【ご参考：積立金残高】						
積立金合計	8,802	百万円	9,813	百万円	+1,010	百万円
配当積立金	2,036	百万円	1,577	百万円	-458	百万円
圧縮積立金	6,766	百万円	8,236	百万円	+1,469	百万円

主な変動要因（前期比）

（百万円）

総資産	+5,740
現預金	+9,505
新規物件取得	+14,168
既存物件売却	-15,883
前払費用	+186
未収還付消費税等	-956
のれん償却	-401
匿名組合出資金	-975
投資有価証券	+201
長期前払費用	-241
信託差入敷金保証金	+189
減価償却費・除却損	-5,680
資本的支出	+5,904
総負債	+4,510
営業未払金	-1,438
未払消費税	+2,346
未払費用	+142
前受金	+274
預り金	+414
有利子負債	+2,400
敷金・保証金	+455
純資産	+1,229
当期未処分利益	-1,020
評価差額金	+175
任意積立金	+2,073

Appendix 2027年2月期（第50期）・2027年8月期（第51期）業績予想

	①2026年8月期（第49期）実績	②2027年2月期（第50期）2026年4月21日予想	③2027年2月期（第50期）今回予想	増減 ③－①	増減 ③－②	④2027年8月期（第51期）今回予想	増減 ④－③
営業収益	51,508 百万円	46,168 百万円	48,324 百万円	-3,183 百万円	+2,156 百万円	51,506 百万円	+3,181 百万円
不動産等売却益	5,118 百万円	- 百万円	1,196 百万円	-3,921 百万円	+1,196 百万円	2,963 百万円	+1,766 百万円
営業費用	25,617 百万円	25,154 百万円	26,065 百万円	+447 百万円	+911 百万円	26,364 百万円	+299 百万円
（賃貸NOI*1：不動産等売却損益除く）	31,876 百万円	32,095 百万円	32,304 百万円	+428 百万円	+209 百万円	33,669 百万円	+1,364 百万円
営業利益	25,890 百万円	21,014 百万円	22,259 百万円	-3,631 百万円	+1,244 百万円	25,141 百万円	+2,882 百万円
営業外収益	89 百万円	86 百万円	133 百万円	+43 百万円	+47 百万円	132 百万円	-1 百万円
営業外費用	3,303 百万円	3,435 百万円	3,595 百万円	+291 百万円	+159 百万円	4,127 百万円	+532 百万円
経常利益	22,675 百万円	17,664 百万円	18,797 百万円	-3,878 百万円	+1,132 百万円	21,145 百万円	+2,348 百万円
当期純利益	22,675 百万円	17,664 百万円	18,796 百万円	-3,878 百万円	+1,132 百万円	21,145 百万円	+2,348 百万円
積立金繰入額	1,469 百万円	- 百万円	- 百万円	-1,469 百万円	- 百万円	- 百万円	- 百万円
積立金取崩額	458 百万円	3,194 百万円	2,781 百万円	+2,323 百万円	-413 百万円	792 百万円	-1,989 百万円
積立金残高*2	9,813 百万円	6,623 百万円	7,031 百万円	-2,781 百万円	+408 百万円	6,238 百万円	-792 百万円
分配金総額	21,664 百万円	20,859 百万円	21,578 百万円	-86 百万円	+719 百万円	21,938 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	7,192,809 口	- 口
1口当たり分配金	3,012 円	2,900 円	3,000 円	-12 円	+100 円	3,050 円	+50 円
1口当たりFFO*3	3,290 円	3,321 円	3,325 円	+35 円	+4 円	3,435 円	+110 円
1口当たりペイアウトレシオ*4	91.6 %	87.3 %	90.2 %	-1.3 ポイント	+2.9 ポイント	88.8 %	-1.4 ポイント
資本的支出	5,904 百万円	6,947 百万円	7,640 百万円	+1,736 百万円	+692 百万円	8,427 百万円	+786 百万円
修繕費	891 百万円	714 百万円	1,163 百万円	+272 百万円	+449 百万円	820 百万円	-343 百万円
合計	6,795 百万円	7,662 百万円	8,804 百万円	+2,009 百万円	+1,141 百万円	9,247 百万円	+442 百万円
減価償却費	5,583 百万円	5,713 百万円	5,796 百万円	+213 百万円	+83 百万円	6,024 百万円	+227 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

2027年2月期（第50期）・2027年8月期（第51期）業績予想

第50期の主な変動要因（前期比）

（百万円）

営業収益	-3,183
売却益*1	-3,921
前期及び当期に行った売買に伴う営業収益への影響*2	+276
既存物件の賃貸事業収入	+461
賃料収入	+500
水光熱費収入	-95
その他賃貸事業収入	+56
駐車場収入	+17
カード手数料収入	-23
原状回復費収入	+91
保険金収入	-13
その他	+21
匿名組合分配益、受取配当金	-37
営業費用 （賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+447
前期及び当期に行った売買に伴う営業費用への影響*2	+66
既存物件の賃貸事業費用	+457
給水光熱費	-46
修繕費	+265
その他賃貸事業費用	+237
プロパティ・マネジメント報酬	+82
カード手数料	-11
支払手数料	-21
その他営業費用	+188
販売費・一般管理費	-75
営業利益	-3,631
営業外収益	+43
営業外費用	+291
経常利益	-3,878
当期純利益	-3,878

*1： <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
2027年2月期 （50期） ： エディオン京橋店（底地）
*2： <取得>
2026年8月期 （49期） ： JMFビルつくば01、Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2、JMFレジデンス大阪淡路
2027年2月期 （50期） ： m-シティ戸田公園、JMFビル新横浜01、（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト、（仮称）マチノマ小手指、住宅4物件（取得見込み）
<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
2027年2月期 （50期） ： エディオン京橋店（底地）

第50期の主な変動要因（2026年4月21日公表予想比）

（百万円）

営業収益	+2,156
売却益*1	+1,196
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	+196
既存物件の賃貸事業収入	+762
賃料収入	+275
水光熱費収入	+156
その他賃貸事業収入	+331
駐車場収入	+28
原状回復費収入	+128
保険金収入	+31
その他	+100
匿名組合分配益、受取配当金	+42
営業費用 （賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+911
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	+108
既存物件の賃貸事業費用	+760
給水光熱費	+182
修繕費	+445
その他賃貸事業費用	+132
公租公課	-17
建物管理委託費	+34
販売促進費	-18
カード手数料	+18
支払手数料	+13
その他営業費用	+87
固定資産除却損	+15
販売費・一般管理費	+43
営業利益	+1,244
営業外収益	+47
営業外費用	+159
経常利益	+1,132
当期純利益	+1,132

*1： <売却>
エディオン京橋店（底地）
*2： <取得>
m-シティ戸田公園、JMFビル新横浜01、（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト、住宅4物件（取得見込み）
<売却>
エディオン京橋店（底地）

第51期の主な変動要因（前期比）

（百万円）

営業収益	+3,181
売却益*1	+1,766
前期及び当期に行った物件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	+995
賃料収入	+688
水光熱費収入	+205
その他賃貸事業収入	+101
カード手数料収入	+16
原状回復費収入	-130
イニシャル収益	-16
保険金収入	-31
その他	-7
匿名組合分配益、受取配当金	+271
営業費用 （賃貸事業費用+減価償却費+販売費・一般管理費）	+299
前期及び当期に行った物件売買に伴う営業費用への影響*2	+168
既存物件の賃貸事業費用	+106
給水光熱費	+186
修繕費	-350
その他賃貸事業費用	+270
公租公課	+145
建物管理委託費	-21
損害保険料	+12
プロパティ・マネジメント報酬	-50
支払手数料	+18
その他営業費用	+186
固定資産除却損	-19
販売費・一般管理費	+25
営業利益	+2,882
営業外収益	-1
営業外費用	+532
経常利益	+2,348
当期純利益	+2,348

*1： <売却>
2027年2月期 （50期） ： エディオン京橋店（底地）
2027年8月期 （51期） ： JMFレジデンス桜ノ宮、JMFレジデンス都島、JMFレジデンス天神橋筋六丁目、ライフ下寺店（底地）（50%）
*2： <取得>
2027年2月期 （50期） ： m-シティ戸田公園、JMFビル新横浜01、（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト、住宅4物件（取得見込み）
<売却>
2027年8月期 （51期） ： JMFレジデンス桜ノ宮、JMFレジデンス都島、JMFレジデンス天神橋筋六丁目、ライフ下寺店（底地）（50%）

Appendix 資産入替スケジュール

▼ 2021年の合併から
49期決算発表までの公表

▼ 公表済み日程

＿＿（下線）：前回決算発表以降公表

		2026		2027		2028
		49期	50期	51期	52期	
取得	取得価格累計*1 3,281億円 商業 614億円 複合型 483億円 オフィス 1,553億円 住宅 574億円 ホテル 56億円	JMFビルつくば01 Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2 JMFレジデンス大阪淡路 計138億円	（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト （仮称）マチノマ小手指 JMFビル新横浜01 m-シティ戸田公園 計215億円			
譲渡	譲渡価格累計 1,857億円 商業 1,753億円 オフィス 45億円 住宅 59億円	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%） 計212億円	エディオン京橋店（底地） 70億円	ライフ下寺（底地）（50%） JMFレジデンス桜ノ宮 JMFレジデンス都島 JMFレジデンス天神橋筋六丁目 計89.5億円	ライフ下寺店（底地）（50%） 計30.5億円	
売却益	想定売却損益*2 約361億円	51億円	11億円	29億円	21億円	
			50期以降確保済み売却益 約63億円			

*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 ポートフォリオ基礎データ推移

（百万円）

	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）	2026年8月期（第49期）
物件数	128件	127件	128件	132件	133件	141件	146件	145件	158件	157件
取得価格	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	1,319,078
帳簿価額	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	1,274,648
鑑定評価額	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	1,598,473
含み損益	152,815	157,246	155,545	171,343	194,951	206,726	241,679	259,691	296,687	323,825
賃貸NOI*1	27,094	27,011	27,033	26,661	27,060	27,509	29,269	30,586	31,107	31,876
減価償却費	6,023	5,975	5,807	5,781	5,664	5,552	5,609	5,649	5,660	5,583
不動産賃貸事業利益*1	21,071	21,035	21,226	20,879	21,395	21,957	23,660	24,937	25,446	26,293
資本的支出	2,901	3,045	3,306	3,476	4,389	5,241	5,108	5,078	6,552	5,904
NOI利回り	4.5%	4.4%	4.5%	4.3%	4.4%	4.4%	4.5%	4.7%	4.7%	4.7%
償却後NOI利回り	3.5%	3.4%	3.5%	3.4%	3.5%	3.5%	3.6%	3.8%	3.8%	3.9%
稼働率	98.5%	99.1%	99.2%	99.2%	99.3%	99.3%	98.4%	99.4%	99.2%	99.4%

（百万円）

	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）	2026年8月期（第49期）
営業収益	40,598	41,112	41,332	41,405	40,879	40,836	46,315	49,325	52,075	51,508
営業利益	18,808	17,694	17,887	18,054	18,026	17,798	22,117	24,293	26,650	25,890
経常利益	16,924	15,723	15,965	16,052	16,016	15,696	19,800	21,697	23,695	22,675
当期純利益	16,924	15,722	15,964	16,051	16,016	15,696	19,799	21,697	23,695	22,675
出資総額	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878	431,544	431,544	431,544	431,544
純資産額	624,859	624,776	625,221	625,077	625,358	624,300	647,917	649,380	653,100	654,329
総資産額	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	1,369,176
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	6,978,509口	7,192,809口	7,192,809口	7,192,809口	7,192,809口
1口当たり純資産	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	90,970円
1口当たりNAV*2	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	132,900円

*1： 受取配当金を含みます。
*2： （純資産+含み損益-分配金総額）÷発行済投資口数

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	53	100.0
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	西友ひばりヶ丘店	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	23	95.0
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	49,236.14	67	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8月末日時点の数値です。

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	0.5	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	27	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	0.1	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	12	94.7
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	12	90.2
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	17	100.0

注：　2026年8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
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	34	96.3
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	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	0.1	1,487.13	59	94.6
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	42	95.4
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	0.2	4,034.64	101	92.5
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	53	91.0
10083	JMFレジデンス町田	住宅	東京都町田市	2023年8月	2023年10月	4,059	0.3	4,693.77	170	94.0
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	77	97.5
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	97.5
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	0.1	1,503.78	42	91.5
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	66	92.1
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	47,763.66	157	100.0
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	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
10094	富士ソフト汐留ANNEXビル	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

注：　2026年8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（%）
10095	富士ソフト本社ビル	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	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	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	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）	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）	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	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	オフィス	神奈川県横浜市神奈川区	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	19,528.78	56	100.0
20003	河原町オーパ	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
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
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
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

注：　2026年8月末日時点の数値です。

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（%）
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	3,731.15	6	100.0
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	85,131.60	118	98.7
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
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	95.6
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	68	97.4
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	81	96.4
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	119	100.0
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	72	96.5
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目		住宅	大阪府大阪市北区	2024年1月	2024年5月	1,527	0.1	1,625.80	57	94.6
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	96	98.1
20046	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2	NEW	ホテル	大阪府大阪市中央区	2014年3月	2026年6月	2,400	0.2	1,718.68	1	95.8
20047	JMFレジデンス大阪淡路	NEW	住宅	大阪府大阪市東淀川区	2016年3月	2026年8月	734	0.1	1,392.84	51	94.4
30001	イオン八事		商業（住宅地周辺）	愛知県名古屋市昭和区	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）	愛知県名古屋市西区	2007年8月	2011年10月他	55,480	4.2	86,038.31	232	100.0
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	バロー勝川店（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
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	97.7
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	30	100.0

注： 2026年8月末日時点の数値です。
Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2は、当初公表時の用途は「住宅」でしたが「ホテル」へ変更しました。

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（%）
30007	富士ソフト新名古屋ビル	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	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	83,343.01	107	99.9
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	64	98.8
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 ギャラリア沖縄	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	9	100.0
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	13,136.89	83	96.1
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	143	93.2
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	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）	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	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
90021	JMFビルつくば01 NEW	オフィス	茨城県つくば市	1990年3月	2026年3月	10,731	0.8	16,627.70	66	100.0
ポートフォリオ合計/平均			**157物件**			**1,319,078**	**100**	**2,450,946.05**	**3,381**	**99.4**

注： 2026年8月末日時点の数値です。

Appendix ポートフォリオ一覧（7/7）

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	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			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	31.9%	5.1%	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	住宅	1,199	960			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	32.9%	4.8%	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	住宅	877	800			2026年1月6日	48期
合計		**11,641**					

注： 2026年8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		
				2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減
10001	あびこショッピングプラザ	9,030	4,469	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	663	1,870	**1,850**	-20	5.7%	**5.6%**	-0.1%	5.5%	**5.4%**	-0.1%	6.0%	**5.9%**	-0.1%
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	21,589	12,210	33,700	**33,800**	100	2.6%	**2.6%**	-	2.4%	**2.4%**	-	2.6%	**2.6%**	-
10007	ビックカメラ立川店	13,250	9,249	22,700	**22,500**	-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	10,302	2,797	13,100	**13,100**	-	5.2%	**5.2%**	-	4.8%	**4.8%**	-	5.5%	**5.5%**	-
10009	JMFビル北青山01	910	799	1,700	**1,710**	10	3.2%	**3.2%**	-	3.0%	**3.0%**	-	3.3%	**3.3%**	-
10011	西友ひばりヶ丘店	4,381	4,338	8,660	**8,720**	60	5.2%	**5.1%**	-0.1%	5.0%	**4.9%**	-0.1%	5.5%	**5.4%**	-0.1%
10012	JMFビル自由が丘01 （A館）	2,596	2,673	5,260	**5,270**	10	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	3,827	982	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	43,262	1,337	44,600	**44,600**	-	4.1%	**4.1%**	-	3.9%	**3.9%**	-	4.3%	**4.3%**	-
10016	Gビル神宮前06	2,310	969	3,290	**3,280**	-10	2.9%	**2.9%**	-	3.0%	**3.1%**	0.1%	3.1%	**3.1%**	-
10017	Gビル神宮前01	3,365	1,284	4,630	**4,650**	20	3.0%	**3.0%**	-	3.1%	**3.2%**	0.1%	3.1%	**3.2%**	0.1%
10020	イオンモールむさし村山	23,242	8,557	31,800	**31,800**	-	4.7%	**4.6%**	-0.1%	4.2%	**4.1%**	-0.1%	4.8%	**4.7%**	-0.1%
10021	ラ・ポルト青山	9,033	1,866	10,800	**10,900**	100	3.1%	**3.1%**	-	3.2%	**3.3%**	0.1%	3.3%	**3.3%**	-
10024	Gビル南池袋01	6,166	4,733	10,900	**10,900**	-	3.8%	**3.8%**	-	3.7%	**3.7%**	-	4.1%	**4.1%**	-
10025	幕張プラザ	5,089	2,020	7,090	**7,110**	20	4.9%	**4.9%**	-	4.9%	**5.0%**	0.1%	5.1%	**5.1%**	-
10026	アーバンテラス神宮前	2,694	3,065	5,760	**5,760**	-	3.3%	**3.3%**	-	3.4%	**3.5%**	0.1%	3.5%	**3.5%**	-
10027	ラウンドワン町田店	2,162	1,227	3,350	**3,390**	40	4.3%	**4.3%**	-	4.3%	**4.5%**	0.2%	4.5%	**4.5%**	-
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,075	1,174	3,250	**3,250**	-	4.3%	**4.3%**	-	4.3%	**4.5%**	0.2%	4.5%	**4.5%**	-
10029	Gビル代官山03（底地）	1,012	967	1,810	**1,980**	170	-	**-**	-	3.2%	**3.3%**	0.1%	-	**-**	-
10030	Gビル表参道01	5,718	7,781	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	3,641	1,958	5,570	**5,600**	30	3.4%	**3.4%**	-	3.5%	**3.6%**	0.1%	3.6%	**3.6%**	-
10032	Gビル三軒茶屋01	3,541	4,358	7,900	**7,900**	-	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。

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		
				2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減
10035	コリーヌ馬事公苑	3,267	1,422	4,560	**4,690**	130	3.6%	**3.6%**	-	3.3%	**3.3%**	-	3.8%	**3.8%**	-
10036	川崎ルフロン	35,619	9,480	45,100	**45,100**	-	4.0%	**4.0%**	-	4.0%	**4.1%**	0.1%	4.2%	**4.2%**	-
10037	JMFビル渋谷01	2,978	2,121	5,100	**5,100**	-	3.1%	**3.1%**	-	2.9%	**2.9%**	-	3.2%	**3.2%**	-
10038	Gビル表参道02	17,688	4,711	22,400	**22,400**	-	2.6%	**2.6%**	-	2.5%	**2.5%**	-	2.7%	**2.7%**	-
10039	Gビル吉祥寺01	3,488	561	4,080	**4,050**	-30	3.7%	**3.7%**	-	3.2%	**3.2%**	-	3.6%	**3.6%**	-
10040	Cute Cube原宿	8,387	3,012	11,400	**11,400**	-	3.0%	**2.9%**	-0.1%	2.7%	**2.7%**	-	3.0%	**3.0%**	-
10041	Gビル上野01	3,390	589	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	5,969	2,100	7,960	**8,070**	110	3.5%	**3.5%**	-	3.2%	**3.2%**	-	3.6%	**3.6%**	-
10043	Gビル秋葉原01	5,081	4,818	8,220	**9,900**	1,680	3.5%	**3.5%**	-	3.3%	**3.3%**	-	3.6%	**3.6%**	-
10044	Gビル秋葉原02	2,427	-107	2,320	**2,320**	-	3.2%	**3.2%**	-	3.0%	**3.0%**	-	3.3%	**3.3%**	-
10045	Gビル吉祥寺02	14,827	1,472	16,400	**16,300**	-100	3.5%	**3.5%**	-	3.3%	**3.3%**	-	3.7%	**3.7%**	-
10046	JMFビル銀座中央通り01	12,874	2,425	14,800	**15,300**	500	2.5%	**2.5%**	-	2.3%	**2.3%**	-	2.5%	**2.5%**	-
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	10,293	2,006	12,300	**12,300**	-	4.1%	**4.1%**	-	3.8%	**3.8%**	-	4.2%	**4.2%**	-
10048	Gビル神宮前07	2,020	599	2,640	**2,620**	-20	2.9%	**2.9%**	-	3.0%	**3.1%**	0.1%	3.1%	**3.1%**	-
10049	Gビル南青山03	12,239	-139	11,700	**12,100**	400	2.9%	**2.9%**	-	2.5%	**2.5%**	-	2.9%	**2.9%**	-
10050	JMFビル神宮前02	2,585	-325	2,260	**2,260**	-	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	2,322	667	3,010	**2,990**	-20	4.3%	**4.3%**	-	4.4%	**4.5%**	0.1%	4.5%	**4.5%**	-
10052	m-シティ柏	5,599	530	6,130	**6,130**	-	4.6%	**4.6%**	-	4.4%	**4.4%**	-	4.8%	**4.8%**	-
10053	JMFビル神宮前03	7,075	184	7,260	**7,260**	-	2.9%	**2.9%**	-	3.0%	**3.1%**	0.1%	3.1%	**3.1%**	-
10054	マチノマ大森	8,657	1,342	10,000	**10,000**	-	3.9%	**3.9%**	-	3.7%	**3.7%**	-	4.0%	**4.0%**	-
10055	JMFビル代官山01	3,229	690	3,920	**3,920**	-	3.2%	**3.2%**	-	3.3%	**3.4%**	0.1%	3.4%	**3.4%**	-
10056	イオンモール津田沼	28,961	338	29,200	**29,300**	100	4.6%	**4.6%**	-	4.4%	**4.4%**	-	4.8%	**4.8%**	-
10057	JMFビル横浜馬車道01	23,950	1,349	25,300	**25,300**	-	3.8%	**3.8%**	-	3.8%	**3.9%**	0.1%	3.9%	**3.9%**	-
10058	JMFビル川崎01	23,928	-1,528	22,400	**22,400**	-	3.8%	**3.8%**	-	3.5%	**3.5%**	-	3.9%	**3.9%**	-
10059	JMFビル渋谷02	19,416	483	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		
				2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減
10060	JMFビル渋谷03	16,834	1,965	18,000	**18,800**	800	2.7%	**2.7%**	-	2.5%	**2.5%**	-	2.8%	**2.8%**	-
10061	JMFビル東陽町01	11,576	-776	10,700	**10,800**	100	3.8%	**3.8%**	-	3.9%	**4.0%**	0.1%	4.0%	**4.0%**	-
10062	OMO3東京赤坂	7,770	559	8,330	**8,330**	-	3.7%	**3.7%**	-	3.8%	**3.9%**	0.1%	3.9%	**3.9%**	-
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,477	422	10,900	**10,900**	-	3.5%	**3.5%**	-	3.3%	**3.3%**	-	3.7%	**3.7%**	-
10065	JMFビル笹塚01	9,115	444	9,460	**9,560**	100	3.8%	**3.8%**	-	3.6%	**3.6%**	-	4.0%	**4.0%**	-
10066	JMFビル上野01	9,057	1,942	10,300	**11,000**	700	3.6%	**3.6%**	-	3.7%	**3.8%**	0.1%	3.8%	**3.8%**	-
10067	JMFビル横浜01	8,264	2,735	10,400	**11,000**	600	3.9%	**3.9%**	-	4.0%	**4.1%**	0.1%	4.1%	**4.1%**	-
10069	JMFビル神田01	4,318	581	4,700	**4,900**	200	3.5%	**3.5%**	-	3.3%	**3.3%**	-	3.7%	**3.7%**	-
10071	JMFビル東日本橋01	3,252	557	3,730	**3,810**	80	3.6%	**3.6%**	-	3.4%	**3.4%**	-	3.7%	**3.7%**	-
10072	JMFビル市ヶ谷01	21,441	1,158	22,600	**22,600**	-	3.1%	**3.1%**	-	3.2%	**3.3%**	0.1%	3.3%	**3.3%**	-
10073	JMFビル広尾01	10,049	750	10,800	**10,800**	-	3.0%	**3.0%**	-	2.8%	**2.8%**	-	3.1%	**3.1%**	-
10074	JMFビル船橋01	5,049	510	5,560	**5,560**	-	3.8%	**3.8%**	-	3.9%	**4.0%**	0.1%	4.0%	**4.0%**	-
10075	JMFビル赤坂02	43,601	598	43,600	**44,200**	600	2.8%	**2.7%**	-0.1%	2.5%	**2.5%**	-	2.8%	**2.8%**	-
10076	JMFレジデンス学芸大学	1,546	423	1,890	**1,970**	80	3.0%	**3.0%**	-	2.8%	**2.8%**	-	3.1%	**3.1%**	-
10077	JMFレジデンス北品川	1,880	569	2,410	**2,450**	40	3.2%	**3.2%**	-	3.3%	**3.4%**	0.1%	3.4%	**3.4%**	-
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	1,664	235	1,860	**1,900**	40	3.4%	**3.4%**	-	3.1%	**3.1%**	-	3.5%	**3.5%**	-
10079	JMFビル中野01	4,062	217	4,280	**4,280**	-	3.6%	**3.6%**	-	3.7%	**3.8%**	0.1%	3.8%	**3.8%**	-
10080	JMFレジデンス藤沢	1,256	133	1,370	**1,390**	20	4.0%	**4.0%**	-	3.8%	**3.8%**	-	4.2%	**4.2%**	-
10081	JMFレジデンス新横浜	3,348	301	3,630	**3,650**	20	3.5%	**3.5%**	-	3.2%	**3.2%**	-	3.5%	**3.5%**	-
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	2,329	290	2,570	**2,620**	50	3.4%	**3.4%**	-	3.5%	**3.6%**	0.1%	3.6%	**3.6%**	-
10083	JMFレジデンス町田	4,153	626	4,680	**4,780**	100	3.6%	**3.6%**	-	3.7%	**3.8%**	0.1%	3.8%	**3.8%**	-
10084	JMFレジデンス世田谷三宿	3,095	374	3,450	**3,470**	20	3.1%	**3.1%**	-	2.9%	**2.9%**	-	3.2%	**3.2%**	-
10085	JMFレジデンス新板橋	1,415	204	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	3,053	416	3,400	**3,470**	70	3.1%	**3.1%**	-	2.9%	**2.9%**	-	3.2%	**3.2%**	-
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越	1,953	316	2,230	**2,270**	40	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		
				2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目	4,309	590	4,780	**4,900**	120	3.2%	**3.2%**	-	3.0%	**3.0%**	-	3.3%	**3.3%**	-
10089	Gビル神宮前10	7,295	2,804	10,100	**10,100**	-	2.7%	**2.7%**	-	2.8%	**2.9%**	0.1%	2.9%	**2.9%**	-
10090	JMFビル横浜港北01	5,575	994	6,570	**6,570**	-	3.8%	**3.8%**	-	3.9%	**4.0%**	0.1%	4.0%	**4.0%**	-
10091	ユニモちはら台	31,401	6,298	36,900	**37,700**	800	4.2%	**4.2%**	-	3.9%	**3.9%**	-	4.4%	**4.4%**	-
10092	クロス向ヶ丘	4,840	1,389	6,220	**6,230**	10	3.8%	**3.8%**	-	3.9%	**4.0%**	0.1%	4.0%	**4.0%**	-
10093	富士ソフト汐留ビル	25,459	5,740	31,200	**31,200**	-	2.9%	**2.9%**	-	2.9%	**3.0%**	0.1%	3.1%	**3.1%**	-
10094	富士ソフト汐留ANNEXビル	3,348	1,121	4,460	**4,470**	10	2.9%	**2.9%**	-	2.9%	**3.0%**	0.1%	3.1%	**3.1%**	-
10095	富士ソフト本社ビル	17,965	5,634	23,400	**23,600**	200	3.4%	**3.4%**	-	3.5%	**3.6%**	0.1%	3.6%	**3.6%**	-
10096	JMFビル大宮01	2,051	768	2,840	**2,820**	-20	4.2%	**4.2%**	-	4.1%	**4.2%**	0.1%	4.2%	**4.2%**	-
10097	富士ソフト門前仲町ビル	1,584	1,175	2,580	**2,760**	180	-	**-**	-	4.1%	**4.2%**	0.1%	-	**-**	-
10098	富士ソフト厚木ビル	332	117	444	**450**	6	4.7%	**4.7%**	-	4.8%	**4.9%**	0.1%	4.9%	**4.9%**	-
10099	富士ソフト大船ビル（底地）	307	70	359	**378**	19	-	**-**	-	3.9%	**4.0%**	0.1%	-	**-**	-
10100	富士ソフト我孫子ビル（底地）	207	90	294	**298**	4	-	**-**	-	4.4%	**4.5%**	0.1%	-	**-**	-
10101	サイバーコム横浜本社ビル	3,175	684	3,880	**3,860**	-20	3.8%	**3.8%**	-	3.9%	**4.0%**	0.1%	4.0%	**4.0%**	-
10102	富士ソフト東神奈川ビル	516	28	546	**545**	-1	4.0%	**4.0%**	-	4.1%	**4.2%**	0.1%	4.2%	**4.2%**	-
20002	京都ファミリー	5,634	1,195	6,670	**6,830**	160	4.9%	**4.9%**	-	4.4%	**4.4%**	-	5.4%	**5.4%**	-
20003	河原町オーパ	18,605	-3,905	14,600	**14,700**	100	4.2%	**4.2%**	-	3.8%	**3.8%**	-	4.1%	**4.1%**	-
20005	イオンモール伊丹	18,825	-1,125	17,800	**17,700**	-100	4.5%	**4.5%**	-	4.3%	**4.3%**	-	4.7%	**4.7%**	-
20006	アリオ鳳	12,359	9,140	14,700	**21,500**	6,800	4.8%	**5.3%**	0.5%	4.6%	**4.9%**	0.3%	5.1%	**5.5%**	0.4%
20007	イオンモール神戸北	7,485	4,624	11,970	**12,110**	140	4.8%	**4.7%**	-0.1%	4.4%	**4.3%**	-0.1%	4.9%	**4.8%**	-0.1%
20009	ライフ下寺店（底地）	1,717	712	2,400	**2,430**	30	-	**-**	-	4.1%	**4.1%**	-	-	**-**	-
20010	ライフ太平寺店（底地）	1,304	-274	1,040	**1,030**	-10	-	**-**	-	4.3%	**4.3%**	-	-	**-**	-
20011	Gビル心斎橋01	1,596	3,253	3,610	**4,850**	1,240	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	7,608	15,100	**15,700**	600	-	**-**	-	3.2%	**3.3%**	0.1%	-	**-**	-
20013	Gビル心斎橋02	4,183	5,206	8,660	**9,390**	730	3.4%	**3.4%**	-	3.1%	**3.1%**	-	3.6%	**3.6%**	-

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		
				2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減
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	1,507	892	2,340	**2,400**	60	4.9%	**4.9%**	-	5.0%	**5.1%**	0.1%	5.1%	**5.1%**	-
20017	かみしんプラザ	4,615	1,114	5,700	**5,730**	30	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	2,665	874	3,700	**3,540**	-160	3.6%	**3.5%**	-0.1%	3.6%	**3.7%**	0.1%	3.8%	**3.7%**	-0.1%
20019	Gビル心斎橋03	30,057	1,242	31,200	**31,300**	100	3.4%	**3.4%**	-	3.0%	**3.0%**	-	3.1%	**3.1%**	-
20021	m-シティ豊中	4,914	1,835	6,750	**6,750**	-	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	6,100	**6,100**	-	-	**-**	-	4.0%	**4.0%**	-	-	**-**	-
20023	JMFビル阿倍野01	4,718	1,221	5,910	**5,940**	30	4.0%	**4.0%**	-	3.6%	**3.6%**	-	4.0%	**4.0%**	-
20024	JMFビル梅田01	9,684	615	10,300	**10,300**	-	3.4%	**3.4%**	-	3.1%	**3.1%**	-	3.5%	**3.5%**	-
20025	Gビル心斎橋04	3,306	313	3,620	**3,620**	-	3.8%	**3.8%**	-	3.5%	**3.5%**	-	3.9%	**3.9%**	-
20026	JMFビル京都河原町01	2,119	390	2,520	**2,510**	-10	3.9%	**3.9%**	-	3.7%	**3.7%**	-	4.1%	**4.1%**	-
20027	JMFビル御堂筋01	10,574	4,625	15,200	**15,200**	-	3.6%	**3.6%**	-	3.2%	**3.2%**	-	3.4%	**3.4%**	-
20028	Gビル神戸三宮01	3,323	-183	3,110	**3,140**	30	4.0%	**4.0%**	-	4.1%	**4.2%**	0.1%	4.2%	**4.2%**	-
20030	Gビル御堂筋02	15,479	16,420	31,800	**31,900**	100	3.1%	**3.1%**	-	3.2%	**3.3%**	0.1%	3.3%	**3.3%**	-
20031	ツイン21	62,097	15,702	75,000	**77,800**	2,800	3.6%	**3.6%**	-	3.4%	**3.4%**	-	3.8%	**3.8%**	-
20032	JMFビル北浜01	11,036	2,863	13,600	**13,900**	300	3.3%	**3.3%**	-	3.1%	**3.1%**	-	3.4%	**3.4%**	-
20033	JMFビル大阪福島01	8,670	1,929	10,300	**10,600**	300	3.4%	**3.4%**	-	3.2%	**3.2%**	-	3.5%	**3.5%**	-
20034	JMFビル肥後橋01	4,235	1,344	5,540	**5,580**	40	3.3%	**3.3%**	-	3.1%	**3.1%**	-	3.4%	**3.4%**	-
20036	JMFビル今橋01	2,618	1,141	3,760	**3,760**	-	4.1%	**4.1%**	-	4.2%	**4.3%**	0.1%	4.3%	**4.3%**	-
20037	JMFビル西本町01	2,645	804	3,430	**3,450**	20	3.6%	**3.6%**	-	3.4%	**3.4%**	-	3.7%	**3.7%**	-
20038	Gビル心斎橋05	9,086	4,413	13,400	**13,500**	100	3.2%	**3.2%**	-	3.3%	**3.4%**	0.1%	3.4%	**3.4%**	-
20039	JMFレジデンス大阪野田	1,410	289	1,650	**1,700**	50	3.6%	**3.6%**	-	3.4%	**3.4%**	-	3.7%	**3.7%**	-
20040	JMFレジデンス大阪福島	1,498	351	1,810	**1,850**	40	3.4%	**3.4%**	-	3.5%	**3.6%**	0.1%	3.6%	**3.6%**	-
20041	JMFレジデンス桜ノ宮	2,038	321	2,360	**2,360**	-	3.6%	**3.6%**	-	3.4%	**3.4%**	-	3.7%	**3.7%**	-
20042	JMFレジデンス都島	1,463	176	1,640	**1,640**	-	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	1,522	177	1,700	**1,700**	-	3.6%	**3.6%**	-	3.4%	**3.4%**	-	3.7%	**3.7%**	-

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		
					2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減
20044	JMFビル大阪福島02		15,380	1,519	16,700	**16,900**	200	3.4%	**3.4%**	-	3.2%	**3.2%**	-	3.5%	**3.5%**	-
20045	JMFレジデンス海老江		1,869	180	2,050	**2,050**	-	3.6%	**3.6%**	-	3.4%	**3.4%**	-	3.7%	**3.7%**	-
20046	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2	NEW	2,508	241	-	**2,750**	-	-	**4.1%**	-	-	**3.9%**	-	-	**4.3%**	-
20047	JMFレジデンス大阪淡路	NEW	767	136	-	**904**	-	-	**3.7%**	-	-	**3.9%**	-	-	**3.9%**	-
30001	イオン八事		2,951	768	3,620	**3,720**	100	5.9%	**5.8%**	-0.1%	5.5%	**5.4%**	-0.1%	5.8%	**5.7%**	-0.1%
30002	mozoワンダーシティ		46,726	24,473	69,600	**71,200**	1,600	4.6%	**4.6%**	-	4.7%	**4.8%**	0.1%	4.8%	**4.8%**	-
30003	Gビル名古屋栄01		1,884	-554	1,330	**1,330**	-	4.2%	**4.2%**	-	3.7%	**3.7%**	-	4.2%	**4.2%**	-
30004	バロー勝川店（底地）		3,205	394	3,600	**3,600**	-	-	**-**	-	4.0%	**4.0%**	-	-	**-**	-
30005	JMFレジデンス名駅南		2,287	152	2,420	**2,440**	20	3.8%	**3.8%**	-	3.9%	**4.0%**	0.1%	4.0%	**4.0%**	-
30006	JMFビル名古屋栄01		10,204	995	11,000	**11,200**	200	3.6%	**3.6%**	-	3.3%	**3.3%**	-	3.7%	**3.7%**	-
30007	富士ソフト新名古屋ビル		7,141	3,258	10,400	**10,400**	-	3.4%	**3.4%**	-	3.4%	**3.5%**	0.1%	3.6%	**3.6%**	-
30008	JMFビル名古屋錦01		1,755	954	2,710	**2,710**	-	3.9%	**3.9%**	-	4.0%	**4.1%**	0.1%	4.1%	**4.1%**	-
90001	ならファミリー		32,113	5,086	36,800	**37,200**	400	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		9,753	1,646	11,300	**11,400**	100	5.4%	**5.3%**	-0.1%	5.2%	**5.1%**	-0.1%	5.7%	**5.6%**	-0.1%
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク		7,216	3,483	9,810	**10,700**	890	5.6%	**5.6%**	-	5.4%	**5.4%**	-	5.9%	**5.9%**	-
90005	イオンモール札幌発寒		13,848	11,651	25,100	**25,500**	400	4.7%	**4.6%**	-0.1%	4.5%	**4.4%**	-0.1%	4.9%	**4.8%**	-0.1%
90006	MrMax 長崎店		2,390	839	3,190	**3,230**	40	5.5%	**5.4%**	-0.1%	5.2%	**5.1%**	-0.1%	5.6%	**5.5%**	-0.1%
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店		3,921	3,168	7,110	**7,090**	-20	5.1%	**5.1%**	-	5.2%	**5.3%**	0.1%	5.3%	**5.3%**	-
90008	ラウンドワン広島店		2,586	1,603	4,140	**4,190**	50	4.7%	**4.7%**	-	4.7%	**4.9%**	0.2%	4.9%	**4.9%**	-
90009	DFS T ギャラリア沖縄		14,193	4,006	18,500	**18,200**	-300	4.9%	**4.9%**	-	4.4%	**4.4%**	-	7.6%	**7.6%**	-
90010	Gビル仙台一番町01		4,376	13	4,410	**4,390**	-20	4.2%	**4.2%**	-	3.8%	**3.8%**	-	4.1%	**4.1%**	-
90011	Gビル那覇新都心01		5,347	1,492	6,910	**6,840**	-70	5.0%	**5.0%**	-	5.2%	**5.3%**	0.1%	5.2%	**5.2%**	-
90012	JMFビル天神西通り01		5,059	500	5,400	**5,560**	160	3.9%	**3.9%**	-	3.5%	**3.5%**	-	3.9%	**3.9%**	-
90013	Gビル天神西通り02		5,162	457	5,620	**5,620**	-	3.3%	**3.3%**	-	3.1%	**3.1%**	-	3.4%	**3.4%**	-
90014	JMFビル仙台01		8,069	510	8,410	**8,580**	170	4.1%	**4.1%**	-	4.2%	**4.3%**	0.1%	4.3%	**4.3%**	-

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		
				2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減	2026年2月	2026年8月	増減
90015	ドーミーイン博多祇園	4,324	3,165	7,490	**7,490**	-	4.0%	**3.9%**	-0.1%	4.2%	**4.2%**	-	4.2%	**4.1%**	-0.1%
90016	JMFレジデンス千早	3,582	857	4,370	**4,440**	70	4.0%	**4.0%**	-	3.8%	**3.8%**	-	4.1%	**4.1%**	-
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	519	23	543	**543**	-	-	**-**	-	4.4%	**4.5%**	0.1%	-	**-**	-
90018	富士ソフト新福岡ビル	5,694	1,745	7,440	**7,440**	-	3.9%	**3.9%**	-	3.9%	**4.0%**	0.1%	4.0%	**4.0%**	-
90019	富士ソフト日立ビル（底地）	45	15	59	**60**	1	-	**-**	-	5.3%	**5.4%**	0.1%	-	**-**	-
90020	JMFビル沖縄国際通り01	2,627	347	2,919	**2,975**	56	4.1%	**4.1%**	-	3.8%	**3.8%**	-	4.1%	**4.1%**	-
90021	JMFビルつくば01 NEW	10,839	3,160	-	**14,000**	-	-	**4.2%**	-	-	**3.9%**	-	-	**4.2%**	-
	ポートフォリオ物件合計	**1,274,648**	**323,825**	**1,572,914**[*1]	**1,598,473**										

*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。

財務の状況

49期リファイナンス実績

	借換前	借換後
借入金額	40,850百万円	40,850百万円
借入期間	7.8年	6.4年
平均デットコスト*6	0.97%	1.67%

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	1,300	1.0	0.5	1.28
長期借入金	596,745	8.1	4.0	0.93
投資法人債	34,000	7.4	2.3	0.48
有利子負債合計	**632,045**	**8.0**	**3.9**	**0.90**

財務指標の推移

運用目安　LTVの運用レンジ：40%を上限　LTV40%までの取得余力：約750億円

	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）	2026年8月期（第49期）
LTV*2	39.3%	39.1%	39.2%	38.7%	38.1%	38.0%	38.4%	37.8%	37.9%	37.3%
総資産有利子負債比率*3	44.1%	44.0%	44.1%	44.1%	44.1%	44.2%	45.4%	45.2%	46.2%	46.2%
長期負債比率4	98.9%	98.9%	98.9%	99.6%	99.9%	99.3%	96.5%	96.9%	98.4%	99.8%
固定金利比率	94.0%	94.4%	95.5%	95.7%	96.5%	95.8%	93.4%	93.0%	93.8%	91.1%
平均借入残存期間*5	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	3.9年
平均デットコスト*6	0.73%	0.71%	0.70%	0.72%	0.73%	0.75%	0.80%	0.87%	0.95%	1.04%

*1：　2026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：　2026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	154,650	25.9
三井住友銀行	81,000	13.5
みずほ銀行	79,000	13.2
日本政策投資銀行	59,475	9.9
三井住友信託銀行	52,020	8.7
りそな銀行	23,400	3.9
SBI新生銀行	23,400	3.9
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	84,950	14.2
借入金合計	**598,045**	**100.0**

格付情報*1

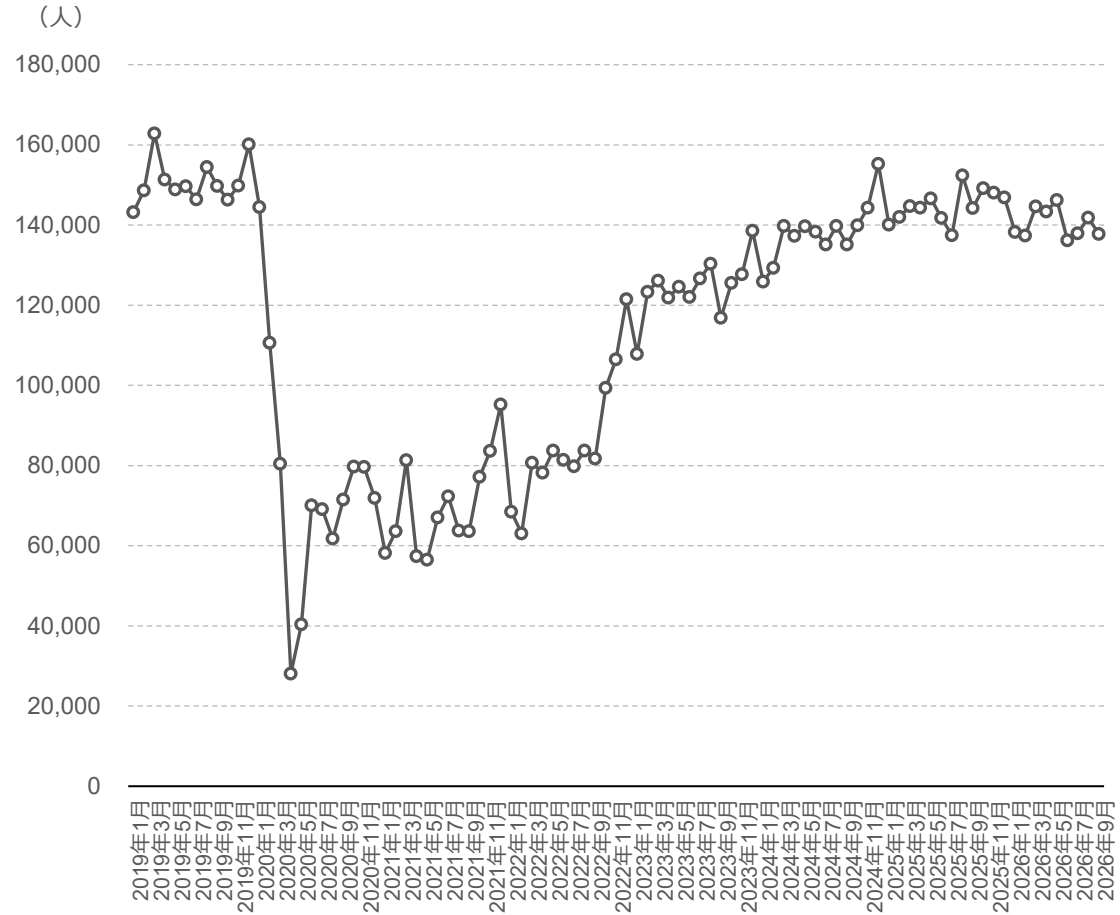
格付機関	発行体格付	長期債務格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	**AA**（安定的）	**AA**
株式会社格付投資情報センター（R&I）	**AA-**（安定的）	**AA-**

投資法人債の明細*2

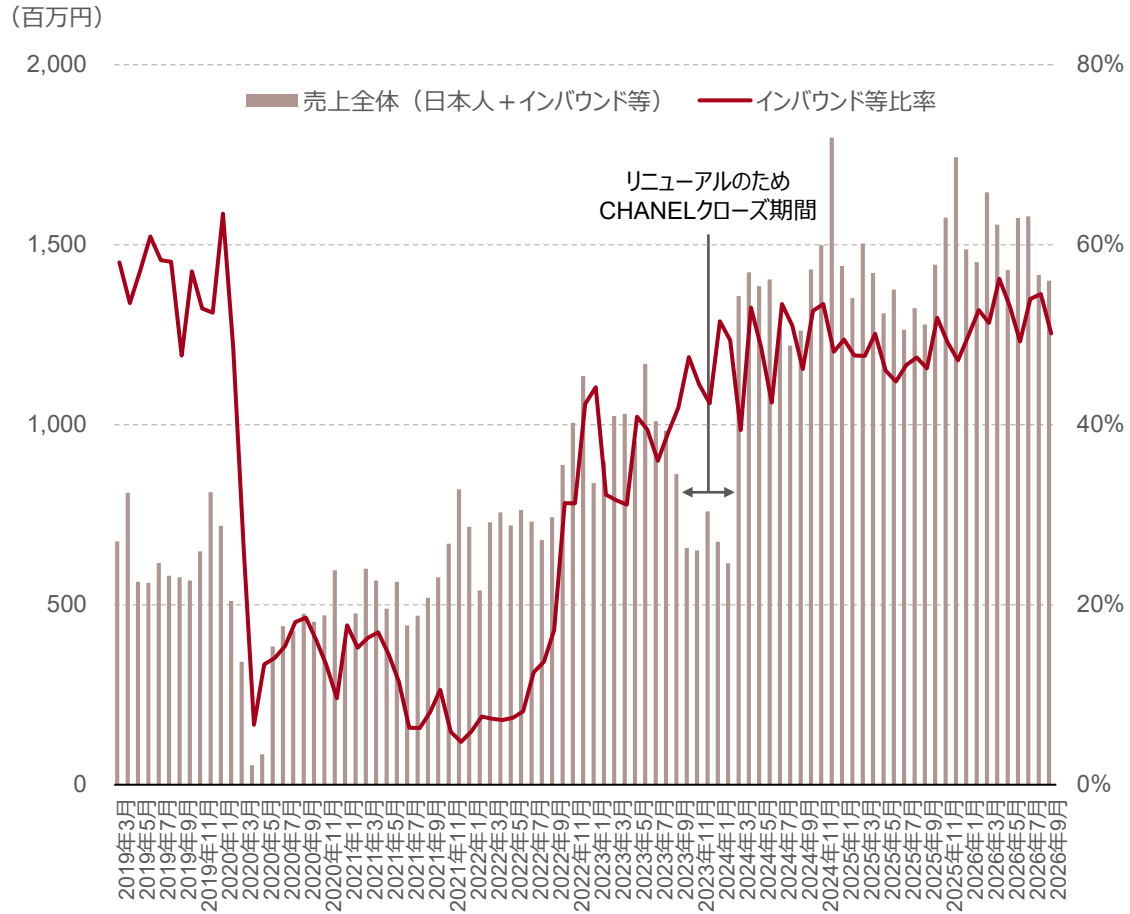
銘柄		発行額（百万円）	償還期限	年限（年）	利率（%）
日本リテールファンド投資法人	第11回無担保投資法人債	2,000	2027年5月19日	10	0.480
MCUBS MidCity投資法人	第4回無担保投資法人債	2,000	2027年5月28日	10	0.670
MCUBS MidCity投資法人	第5回無担保投資法人債	2,000	2028年5月29日	10	0.590
日本都市ファンド投資法人（第1回JMFグリーンボンド）	第1回無担保投資法人債	8,500	2031年6月25日	10	0.450
日本都市ファンド投資法人（第2回JMFグリーンボンド）	第2回無担保投資法人債	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		**34,000**		**7.4**	**0.482**

*1： 2026年8月31日時点
*2： 2026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。

大阪 心斎橋筋商店街エリアの通行量*1



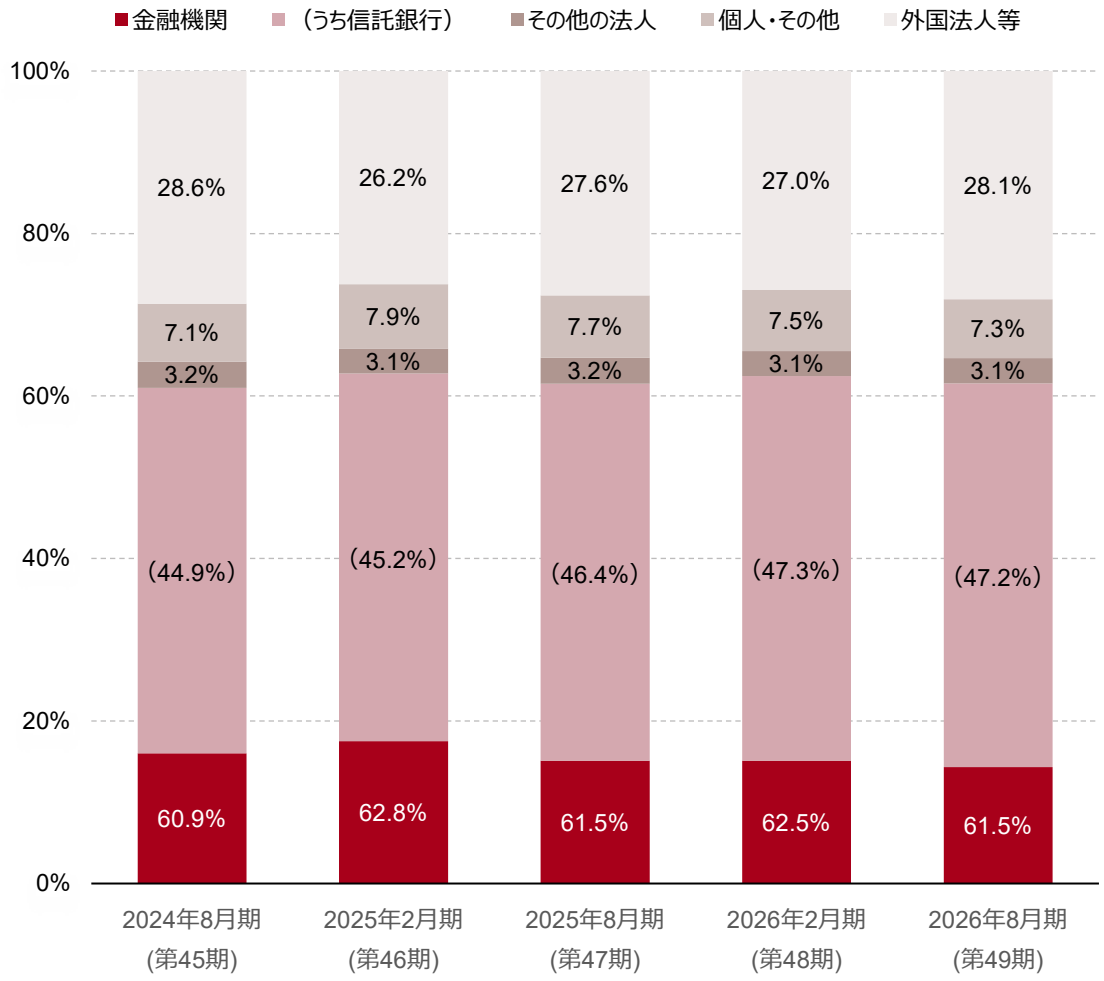
東京 表参道　GYRE売上全体・インバウンド等比率*1



*1：　資産運用会社が作成

投資主属性

所有者別投資口数割合の推移



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）	1,687,239	23.45
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,242,117	17.26
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	373,212	5.18
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	214,931	2.98
5	ＪＰモルガン証券株式会社	100,152	1.39
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	98,498	1.36
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	93,482	1.29
8	日本証券金融株式会社	74,843	1.04
9	ＳＭＢＣ日興証券株式会社	74,820	1.04
10	株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	66,882	0.92
	上位10投資主合計	4,026,176	55.97
	KKR保有分	62,800	0.87

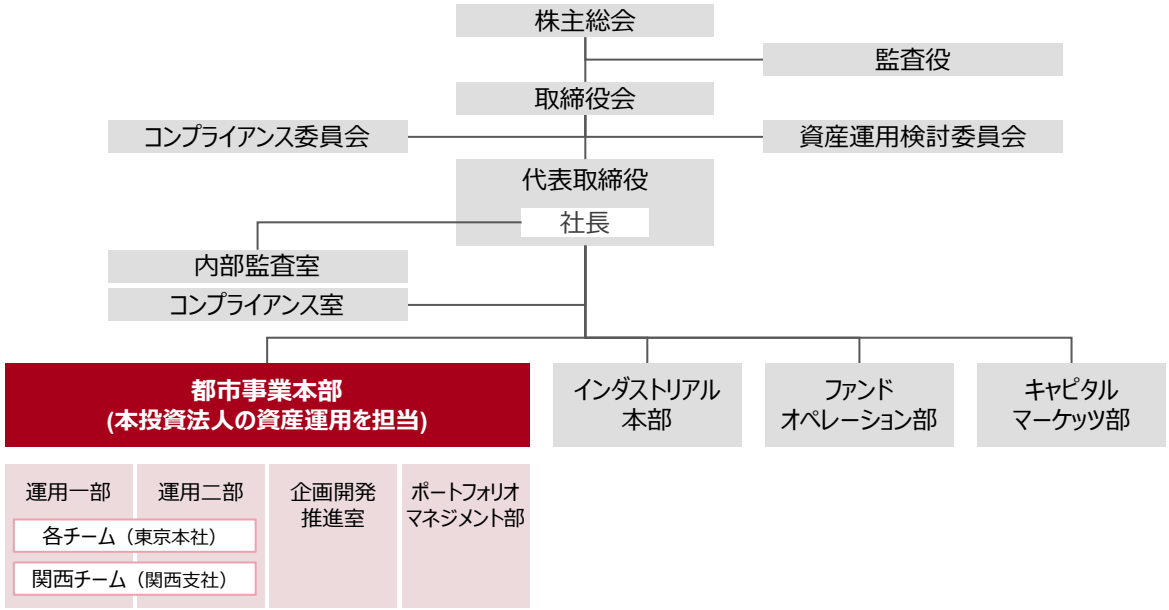
*1： 2026年8月期（第49期）未発行済投資口数 7,192,809口。所有比率（%）は小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

資産運用会社の概要

KJRMグループの体制



KJRMマネジメント 組織図



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）	58名

株式会社KJRM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）	93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）	22名

KJRMグループ役職員*1（計173名）うち有資格者 《2026年8月31日》

宅地建物取引士	74名	公認会計士	7名
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	88名	税理士	3名
一級建築士	6名	MBA （米・英を含む）	1名
不動産鑑定士	9名		
日本証券アナリスト協会検定会員	7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。

Memo

Memo

Memo

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。

KJRM
KKR Japan Realty Management

資産運用会社：株式会社ＫＪＲ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）