第49期 資産運用報告

自：2026年3月 1日
至：2026年8月31日

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

FSC
www.fsc.org
ミックス
紙 | 責任ある森林管理を支えています
FSC® C022915

証券コード 8953

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

資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

			第45期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第46期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	第47期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	第48期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	第49期 自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日
営業収益		百万円	40,836	46,315	49,325	52,075	51,508
（うち賃貸事業収益）		百万円	(39,683)	(42,329)	(43,874)	(44,941)	(45,832)
営業費用		百万円	23,037	24,198	25,031	25,425	25,617
（うち賃貸事業費用）		百万円	(18,192)	(19,162)	(19,613)	(19,988)	(20,096)
営業利益		百万円	17,798	22,117	24,293	26,650	25,890
経常利益		百万円	15,696	19,800	21,697	23,695	22,675
当期純利益	(a)	百万円	15,696	19,799	21,697	23,695	22,675
純資産額	(b)	百万円	624,300	647,917	649,380	653,100	654,329
（対前期比）		%	(△0.2)	(+3.8)	(+0.2)	(+0.6)	(+0.2)
総資産額	(c)	百万円	1,251,535	1,323,633	1,329,366	1,363,436	1,369,176
（対前期比）		%	(+0.3)	(+5.8)	(+0.4)	(+2.6)	(+0.4)
出資総額		百万円	411,878	431,544	431,544	431,544	431,544
（対前期比）		%	(0.0)	(+4.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d)	口	6,978,509	7,192,809	7,192,809	7,192,809	7,192,809
1口当たり純資産額	(b) / (d)	円	89,460	90,078	90,281	90,799	90,970
分配総額	(e)	百万円	16,092	20,197	20,283	21,621	21,664
1口当たり分配金額	(e) / (d)	円	2,306	2,808	2,820	3,006	3,012
（うち1口当たり利益分配金）		円	(2,306)	(2,808)	(2,820)	(3,006)	(3,012)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注2	%	1.3（2.5）	1.5（3.1）	1.6（3.2）	1.8（3.5）	1.7（3.3）
自己資本利益率	注2	%	2.5（5.0）	3.1（6.3）	3.3（6.6）	3.6（7.3）	3.5（6.9）
自己資本比率	(b) / (c)	%	49.9	48.9	48.8	47.9	47.8
（対前期増減）			(△0.2)	(△1.0)	(△0.1)	(△0.9)	(△0.1)
配当性向	(e) / (a)	%	102.6	102.0	93.5	91.3	95.6
【その他参考情報】							
賃貸NOI（Net Operating Income）	注2	百万円	27,043	28,776	29,910	30,614	31,319
ネット・プロフィット・マージン	注2 注3	%	38.4	42.7	44.0	45.5	44.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注2 注3	倍	13.6	14.4	13.6	12.7	11.2
1口当たりFFO（Funds from Operation）	注2 注3	円	3,015	3,124	3,202	3,232	3,290
FFO倍率	注2 注3	倍	15.4	14.7	17.6	18.7	17.3
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注4	円	2,304	2,790	2,817	2,983	3,008
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注3 注4	円	3,013	3,106	3,199	3,209	3,286

注1. 特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が合計欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。以下同じです。
注2. 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、（ ）内の数値は、第45期は会計計算期間184日、第46期は会計計算期間181日、第47期は会計計算期間184日、第48期は会計計算期間181日、第49期は会計計算期間184日により年換算した数値を記載しています。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

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

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

2 当期の資産の運用の経過

（1）投資法人の主な推移

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき2001年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、2002年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

その後、2021年3月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、MCUBS MidCity投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行い、商号を「日本リテールファンド投資法人」から「日本都市ファンド投資法人」へ変更しました。

本投資法人は、トータルリターン（Distributions Per Unit及びNet Asset Value）の向上を目指し、「内部成長」及び「売却益還元」をドライバーにした成長サイクルの拡大を図っており、2026年8月期は、3物件の取得及び4物件の譲渡（一部譲渡を含みます。）を行いました。

その結果、当期末（2026年8月31日）時点では、取得価格の総額1兆3,190億円（合計物件数157件）の資産を運用しています。なお、匿名組合出資持分及び国内不動産投資法人の投資口を合わせた取得価格の総額は1兆3,405億円になります。

（2）投資環境と運用実績

i 投資環境

（マクロ経済動向）

当期における日本経済は、2026年9月8日公表の2026年4～6月期（2次速報値）実質国内総生産（GDP）成長率が前期比+0.4％（年率+1.4％）となり、3四半期連続のプラス成長となるなど、緩やかな回復基調が続きました。また、2026年9月18日公表の消費者物価指数では、2026年8月分の総合指数が前年同月比+1.9％となるなど、物価上昇の動きも継続しました。こうした中、雇用・所得環境の改善等を背景に個人消費は持ち直しの動きがみられ、企業による設備投資も持ち直すなど、景気は緩やかな回復が続いています。一方、中東情勢をはじめとする地政学的リスクの高まり、エネルギー価格の上昇や為替相場の変動、日本銀行による金融政策の正常化が進む中での金利動向等を踏まえ、今後の金融市場の動向については引き続き注視が必要な状況にあります。

資本市場では、日経平均株価はAI・半導体関連需要への期待等を背景に変動を伴いながら上昇し、2026年2月末の50,000円台後半の水準から6月下旬には70,000円台に到達した後、調整局面を挟み、2026年8月末時点では66,311.93円となりました。J-REIT市場においては、国内長期金利動向等の影響を受けながら推移し、東証REIT指数は当期末の2026年8月末時点で1,783.49ポイントとなりました。

（不動産売買市場）

不動産売買市場では、金利上昇への警戒感はあるものの、国内外投資家の投資意欲は引き続き旺盛であり、大型取引もみられるなど、取引高は高水準を維持しました。

（不動産賃貸市場）

商業施設においては、インバウンド需要に一部減少要因が見られたものの国内消費による下支えもあり、売上は引き続き底堅く推移しています。これを背景として、賃貸市場においても強い需要が継続し、主要商業エリアでは賃料も上昇傾向にあります。

オフィスにおいては、ビルのスペック・立地改善や拡張を目的とした移転ニーズ増加が引き続き旺盛であり、東京や大阪を中心に需要は好調で空室率は低水準で推移し、平均賃料も上昇傾向が続いています。

ii 運用実績

このような環境の中で、本投資法人は、保有資産の入替えの一環として、新規3物件（JMFビルつくば01、Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2、JMFレジデンス大阪淡路）の取得及び4物件（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の不動産信託受益権の準共有持分50%、イオンモール鶴見緑地の不動産信託受益権の準共有持分25%）の譲渡を当期に完了しました。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は157物件、取得価格の総額1兆3,190億円、鑑定評価額の合計1兆5,984億円、総賃貸可能面積2,450,946.05㎡、テナント総数3,381、ポートフォリオ全体の稼働率は99.4％となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益（注1）については、主として既存物件の一部における前期末比での内部成長や含み益を有する新規物件の取得等の結果として、含み損益は3,238億円（前期比+271億円）となりました。なお、当期末における1口当たりNAV（注2）は、132,900円（前期比+3,900円）となりました。

（注1）「含み損益」とは、個別物件の鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額との差額です。以下同じです。
（注2）「1口当たりNAV（Net Asset Value）」とは、（純資産＋含み損益-分配金総額）÷発行済投資口数で算出します。（百円未満切捨て）

（3）資金調達の概要

本投資法人は、当期に返済期日を迎えた既存の借入金313.5億円に加え、2026年5月及び6月に償還期限を迎えた投資法人債95億円について、その返済資金に充てるために338.5億円の借入れを行いました。また、2026年3月に、JMFビルつくば01の取得資金の一部に充当するために70億円の借入れを行い、2026年6月に、Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2の取得資金に充当するために24億円の借入れを行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は6,320億円、うち、短期借入金は13億円、長期借入金（注1）は5,967億円（グリーンローン（注2）を含みます。）、投資法人債（注3）（グリーンボンド（注4）を含みます。）は340億円となりました。

当期末現在の長期負債比率（注5）については99.8％、固定金利比率（注6）については91.1％、LTV（注7）は37.3％、総資産有利子負債比率（注8）は46.2％となっています。

（注1）「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含みます。
（注2）「グリーンローン」とは、一般的にはローン・マーケット・アソシエーション、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション及びローン・シンジケーション＆トレーディング・アソシエーションが定めるグリーンローン原則に則って事業会社・ファンド・地方自治体等がグリーンプロジェクトに要する資金を調達するためのローンをいいます。
（注3）「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含みます。
（注4）「グリーンボンド」とは、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行される事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。
（注5）「長期負債比率」とは、長期借入金及び投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。
（注6）「固定金利比率」とは、固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。）及び投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。
（注7）「LTV」とは、有利子負債残高を総資産額に含み損益を加算した数値で除したものをいいます。
（注8）「総資産有利子負債比率」とは、有利子負債残高を総資産額で除したものをいいます。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益51,508百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は25,890百万円、経常利益は22,675百万円、当期純利益は22,675百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えて分配することとしています。

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

かかる方針に従い、当期未処分利益22,675百万円に、配当積立金取崩額458百万円を加算し、圧縮積立金繰入額1,469百万円を控除した、総額21,664百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,012円となりました。

(5) サステナビリティへの取組み

本投資法人は、都市生活の基盤となる不動産へ投資する日本最大級の総合型REITとして、資産運用を委託する株式会社KJRマネジメント及び同社の親会社である株式会社KJRMホールディングスとともにサステナビリティの考え方を共有し、取組みを推進しています。投資・運用プロセスに関しては、「サステナビリティ基本方針」に準じて活動を行っています。

a）環境（保有物件における省エネカバーコート施工による電力使用量の削減）

本投資法人が保有する「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」では、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）を施工しました。これにより、2025年度の年間電力使用量は、2023年度と比較して9%の削減となりました。

b）ガバナンス（ガバナンス体制及び投資主総会・役員会開催実績）

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会（2年に1回の一定時期に開催）にて決定されます（直近開催日：2025年11月28日）。また、期中の役員会は11回開催しており、法令遵守や内部管理体制の状況について十分な議論を行っています。

役員名	西田　雅彦 （執行役員）	伊藤　治 （監督役員）	大森　孝造 （監督役員）
役員会への出席状況	11 回（100%）	11 回（100%）	11 回（100%）

3 増資等の状況

当期末（2026年8月31日）までの5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
2024年 6月 7日	消却	△10,582	6,978,509	—	411,878	注1
2024年10月 4日	公募増資	204,100	7,182,609	18,730	430,608	注2
2024年11月 6日	第三者割当増資	10,200	7,192,809	936	431,544	注3

注1. 2024年4月18日から2024年5月16日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2024年4月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年6月7日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
注2. 1口当たり発行価格94,668円（引受価額91,770円）にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
注3. 1口当たり発行価額91,770円にて、将来の特定資産の取得資金等に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月	2024年8月	2025年2月	2025年8月	2026年2月	2026年8月
最　高	97,400円	101,300円	115,500円	128,000円	123,100円
最　低	86,800円	85,800円	89,900円	111,100円	107,600円
期末終値	92,400円	92,400円	111,900円	121,700円	112,900円

4 分配金等の実績

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

かかる方針に従い、当期未処分利益22,675百万円に、配当積立金取崩額458百万円を加算し、圧縮積立金繰入額1,469百万円を控除した、総額21,664百万円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,012円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

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

	第45期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第46期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	第47期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	第48期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	第49期 自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日
当期純利益総額	15,696,178千円	19,799,519千円	21,697,204千円	23,695,346千円	22,675,281千円
利益留保額	5,713,607千円	5,315,719千円	6,729,202千円	8,802,965千円	9,813,505千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	16,092,441千円 （2,306円）	20,197,407千円 （2,808円）	20,283,721千円 （2,820円）	21,621,583千円 （3,006円）	21,664,740千円 （3,012円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	16,092,441千円 （2,306円）	20,197,407千円 （2,808円）	20,283,721千円 （2,820円）	21,621,583千円 （3,006円）	21,664,740千円 （3,012円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）	—千円 （—円）

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

短期的には、国内外の金融政策、特に日本における利上げ動向や米国の金融政策の不確実性に加え、中東情勢をはじめとする国際情勢の影響にも留意する必要があり、これらを背景とした金利変動や為替変動に対する警戒感が意識される中で、経済ファンダメンタルズや企業業績の動向を注視していく必要があります。小売セクターについてはインバウンド消費に加えて国内消費が市場を下支えしており、オフィスセクターにおいてもビルグレードや立地の改善による移転の動きが継続しており、両セクターとも需要は引き続き堅調に推移するものと見込まれます。

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

6 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。（譲渡資産の詳細は、2026年9月17日付で公表しました「国内不動産の譲渡に関するお知らせ【ライフ下寺店（底地）】」及び2026年10月21日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【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】」をご参照ください。）

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
JMFレジデンス桜ノ宮 （不動産信託受益権）（注1）	住宅	2,435百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
JMFレジデンス都島 （不動産信託受益権）（注2）	住宅	1,665百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
JMFレジデンス天神橋筋六丁目 （不動産信託受益権）（注3）	住宅	1,800百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
ライフ下寺店（底地） （不動産）（注4）	商業施設	6,100百万円	2026年9月18日	共有持分50% 2027年8月31日 共有持分50% 2027年9月30日	非開示

注1. 損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益373百万円を計上する予定です。
注2. 損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益210百万円を計上する予定です。
注3. 損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益213百万円を計上する予定です。
注4. 損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益2,165百万円を計上する予定です。

（参考情報）
ａ．資産の取得
当期決算日後に本投資法人は、以下の資産を取得し又は取得を予定しています。（取得資産の詳細は、2024年11月20日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト】」、2025年8月22日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得予定日の変更に関するお知らせ【（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト】」、2026年7月7日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得予定日の変更に関するお知らせ【（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト】」、2026年3月31日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【（仮称）マチノマ小手指】」、2026年8月21日付で公表しました「国内資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ【KJRM独自のCREカーブアウト戦略】」、2026年8月26日付で公表しました「国内不動産の取得に関するお知らせ【m-シティ戸田公園】」及び2026年9月30日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFビル新横浜01】」をご参照ください。）

＜不動産信託受益権及び不動産＞

物件名	用途	所在地	取得（予定）価格	取得（予定）日
m-シティ戸田公園 （不動産）	商業施設	埼玉県戸田市	4,869百万円	2026年10月1日
JMFビル新横浜01 （不動産信託受益権）（注1）	オフィスビル	神奈川県横浜市	9,200百万円	2026年10月30日
（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト （不動産信託受益権）（注2）	ホテル	神奈川県鎌倉市	3,200百万円	2026年11月20日
（仮称）マチノマ小手指 （不動産信託受益権）（注3）	商業施設	埼玉県所沢市	4,240百万円	2027年2月19日

注1. 本物件に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2026年9月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は10,600百万円です。
注2. 本物件に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2026年2月28日時点の不動産鑑定士による調査価格は3,910百万円です。
注3. 本物件に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。なお、本物件の2026年3月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は5,600百万円です。

＜匿名組合出資持分＞

資産名称	裏付資産	出資金額	取得予定日
Unicorn合同会社 匿名組合出資持分	トライアルグループが保有する西友店舗17物件の底地を信託財産とする信託受益権	8,790百万円	2026年11月30日

ｂ．資産の譲渡
本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。（譲渡資産の詳細は、2026年6月1日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【エディオン京橋店（底地）】」をご参照ください。）

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
エディオン京橋店（底地） （不動産信託受益権）（注）	商業施設	7,000百万円	2026年6月1日	2026年12月1日	非開示

注．損益に及ぼす影響：2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027年2月28日）において、不動産等売却益1,196百万円を計上する予定です。

投資法人の概況

1 出資の状況

	第45期 （2024年8月31日現在）	第46期 （2025年2月28日現在）	第47期 （2025年8月31日現在）	第48期 （2026年2月28日現在）	第49期 （2026年8月31日現在）
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口	16,000,000口	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	6,978,509口	7,192,809口	7,192,809口	7,192,809口	7,192,809口
投資主数	30,701人	36,571人	36,140人	35,864人	35,174人

2 投資口に関する事項

2026年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数 （口）	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 （%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	1,687,239	23.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂1丁目8番1号　赤坂インターシティAIR	1,242,117	17.26
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	373,212	5.18
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	214,931	2.98
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7番3号　東京ビルディング	100,152	1.39
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	98,498	1.36
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	93,482	1.29
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	74,843	1.04
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	74,820	1.04
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	66,882	0.92
合　計		4,026,176	55.97

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

3 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（注2）
執行役員	西田　雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	2,527
監督役員	伊藤　治	扶桑合同法律事務所 パートナー 弁護士	3,255
	大森　孝造	大阪経済大学 経営学部 経営学科 教授	
会計監査人	PwC Japan 有限責任監査法人	—	27,000

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
注2. 執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬を加えた額を記載しています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針
会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

③役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項
該当事項はありません。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

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

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域等	第48期 2026年2月28日現在		第49期 2026年8月31日現在	
			保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）
不動産	商業施設	東京圏	13,425	1.0	13,414	1.0
		大阪・名古屋圏	5,728	0.4	5,734	0.4
		政令指定都市・その他	4,382	0.3	4,376	0.3
		小　計	23,537	1.7	23,526	1.7
	オフィスビル	東京圏	32,298	2.4	32,223	2.4
		政令指定都市・その他	45	0.0	45	0.0
		小　計	32,343	2.4	32,268	2.4
	住宅	東京圏	4,172	0.3	4,153	0.3
		小　計	4,172	0.3	4,153	0.3
	ホテル	大阪・名古屋圏	—	—	2,508	0.2
		小　計	—	—	2,508	0.2
	複合施設	政令指定都市・その他	3,158	0.2	3,147	0.2
		小　計	3,158	0.2	3,147	0.2
		不動産合計	63,211	4.6	65,604	4.8
信託不動産	商業施設	東京圏	332,381	24.4	332,392	24.3
		大阪・名古屋圏	256,660	18.8	244,321	17.8
		政令指定都市・その他	64,610	4.7	64,419	4.7
		小　計	653,652	47.9	641,133	46.8
	オフィスビル	東京圏	210,213	15.4	206,519	15.1
		大阪・名古屋圏	55,000	4.0	55,016	4.0
		政令指定都市・その他	13,226	1.0	24,604	1.8
		小　計	278,439	20.4	286,140	20.9
	住宅	東京圏	25,921	1.9	25,852	1.9
		大阪・名古屋圏	12,155	0.9	12,858	0.9
		政令指定都市・その他	3,596	0.3	3,582	0.3
		小　計	41,672	3.1	42,294	3.1
	ホテル	東京圏	7,792	0.6	7,770	0.6
		政令指定都市・その他	4,339	0.3	4,324	0.3
		小　計	12,132	0.9	12,095	0.9
	複合施設	東京圏	124,539	9.1	124,454	9.1
		大阪・名古屋圏	97,509	7.2	97,865	7.1
		政令指定都市・その他	5,069	0.4	5,059	0.4
		小　計	227,118	16.7	227,379	16.6
	信託不動産合計		1,213,015	89.0	1,209,043	88.3
不動産・信託不動産合計			1,276,227	93.6	1,274,648	93.1
投資有価証券（注2）			23,165	1.7	22,391	1.6
預金・その他の資産			64,043	4.7	72,136	5.3
資産総額計			1,363,436	100.0	1,369,176	100.0

注1.「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっています。
注2. 第48期はアール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合40%）、日神プライベートレジリート投資法人の投資口（保有割合31.9%）、フージャースプライベートリート投資法人の投資口（保有割合32.9%）、合同会社Rapport1、合同会社Rapport2及び合同会社Rapport3を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合28.6%）並びに合同会社Sapphire1及び合同会社Sapphire2を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合16.0%）です。第49期はアール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合40%）、日神プライベートレジリート投資法人の投資口（保有割合31.9%）、フージャースプライベートリート投資法人の投資口（保有割合32.9%）、合同会社Rapport1、合同会社Rapport2及び合同会社Rapport3を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合28.6%）並びに合同会社Sapphire1及び合同会社Sapphire2を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合16.0%）です。

2 主要な保有資産

2026年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総賃貸事業収入比率（%）（注3）	主たる用途
ツイン21	（不動産信託受益権）（注4）	62,097	85,131.60	84,031.45	98.7	5.9	複合施設
mozoワンダーシティ	（不動産信託受益権）（注5）	46,726	86,038.31	86,038.31	100.0	8.0	商業施設
JMFビル赤坂02	（不動産信託受益権）（注4）	43,601	12,202.96	12,202.96	100.0	1.7	オフィスビル
東戸塚オーロラシティ	（不動産信託受益権）	43,262	109,406.91	109,406.91	100.0	2.8	商業施設
川崎ルフロン	（不動産信託受益権）	35,619	49,236.14	49,236.14	100.0	4.6	複合施設
ならファミリー	（不動産信託受益権）（注5）	32,113	83,343.01	83,292.21	99.9	3.9	商業施設
ユニモちはら台	（不動産信託受益権）（注4）	31,401	47,763.66	47,763.66	100.0	3.2	商業施設
Gビル心斎橋03	（不動産信託受益権）	30,057	5,319.30	5,319.30	100.0	非開示（注6）	商業施設
イオンモール津田沼	（不動産信託受益権）	28,961	101,210.44	101,210.44	100.0	1.7	商業施設
富士ソフト汐留ビル	（不動産）（注5）	25,459	12,755.49	12,648.34	99.2	非開示（注6）	オフィスビル
合　計		379,300	592,407.82	591,149.72	99.8	—	

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

3 不動産等組入資産明細

2026年8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及び複合施設は以下のとおりです。

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）
10001	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	38,881.75	13,500	9,030
10003	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,850	1,186
10004	JMFビル代官山02	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	612.29	1,620	1,169
10005	ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,865.04	33,800	21,589
10007	ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託受益権	20,983.43	22,500	13,250
10008	イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	13,100	10,302
10009	JMFビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,710	910
10011	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	8,720	4,381
10012	JMFビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	2,043.68	5,270	2,596
10013	チアーズ銀座（注5）	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,810	3,827
10014	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,406.91	44,600	43,262
10016	Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	3,280	2,310
10017	Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	4,650	3,365
10020	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	31,800	23,242
10021	ラ・ポルト青山（注5）	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,158.53	10,900	9,033
10024	Gビル南池袋01（注5）	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,232.59	10,900	6,166
10025	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,505.37	7,110	5,089
10026	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	5,760	2,694
10027	ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	3,390	2,162
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	3,250	2,075
10029	Gビル代官山03（底地）	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	1,980	1,012
10030	Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	13,500	5,718
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	5,600	3,641
10032	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託受益権	3,471.52	7,900	3,541
10035	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,356.54	4,690	3,267
10036	川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託受益権	49,236.14	45,100	35,619
10037	JMFビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託受益権	1,630.03	5,100	2,978
10038	Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	不動産信託受益権	5,555.65	22,400	17,688
10039	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,718.21	4,050	3,488
10040	Cute Cube原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託受益権	1,428.56	11,400	8,387
10041	Gビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託受益権	1,471.80	3,980	3,390
10042	JMFビル高田馬場01	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	不動産信託受益権	3,569.20	8,070	5,969
10043	Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託受益権	2,701.99	9,900	5,081
10044	Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託受益権	1,037.33	2,320	2,427
10045	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託受益権	8,838.79	16,300	14,827
10046	JMFビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	15,300	12,874
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託受益権	8,347.68	12,300	10,293
10048	Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	2,620	2,020
10049	Gビル南青山03（注5）	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託受益権	1,373.46	12,100	12,239
10050	JMFビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託受益権	802.40	2,260	2,585
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	不動産信託受益権	13,559.17	2,990	2,322
10052	m-シティ柏	千葉県柏市大山台一丁目10番他	不動産信託受益権	20,437.36	6,130	5,599
10053	JMFビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他	不動産信託受益権	1,127.08	7,260	7,075
10054	マチノマ大森	東京都大田区大森西三丁目1番38号	不動産信託受益権	9,120.40	10,000	8,657
10055	JMFビル代官山01	東京都渋谷区代官山町20番地20号	不動産信託受益権	2,151.32	3,920	3,229
10056	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	101,210.44	29,300	28,961
10057	JMFビル横浜馬車道01（注5）	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	不動産信託受益権	25,150.69	25,300	23,950
10058	JMFビル川崎01（注5）	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	不動産信託受益権	24,485.71	22,400	23,928
10059	JMFビル渋谷02（注5）	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託受益権	6,379.66	19,900	19,416
10060	JMFビル渋谷03（注5）	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	不動産信託受益権	5,043.52	18,800	16,834
10061	JMFビル東陽町01（注5）	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託受益権	12,487.75	10,800	11,576
10062	OMO3東京赤坂（注5）	東京都港区赤坂四丁目3番2号	不動産信託受益権	4,236.46	8,330	7,770
10063	JMFビル日本橋浜町01（注5）	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	不動産信託受益権	6,123.81	10,900	10,477
10065	JMFビル笹塚01（注5）	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託受益権	8,320.38	9,560	9,115
10066	JMFビル上野01（注5）	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託受益権	6,858.17	11,000	9,057
10067	JMFビル横浜01（注5）	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号	不動産信託受益権	12,718.10	11,000	8,264
10069	JMFビル神田01（注5）	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	不動産信託受益権	3,145.67	4,900	4,318
10071	JMFビル東日本橋01（注5）	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号	不動産信託受益権	3,254.74	3,810	3,252
10072	JMFビル市ヶ谷01（注5）	東京都千代田区九段北四丁目2番1号	不動産信託受益権	10,372.27	22,600	21,441
10073	JMFビル広尾01（注6）	東京都港区南麻布五丁目1番11号	不動産信託受益権	4,212.41	10,800	10,049
10074	JMFビル船橋01	千葉県船橋市本町四丁目44番35号	不動産信託受益権	2,865.76	5,560	5,049
10075	JMFビル赤坂02（注5）	東京都港区赤坂二丁目3番5号	不動産信託受益権	12,202.96	44,200	43,601
10076	JMFレジデンス学芸大学（注5）	東京都世田谷区野沢三丁目9番13号	不動産信託受益権	1,052.13	1,970	1,546
10077	JMFレジデンス北品川（注5）	東京都品川区北品川二丁目24番7号	不動産信託受益権	1,487.13	2,450	1,880
10078	JMFレジデンス池袋一丁目（注5）	東京都豊島区池袋一丁目16番15号	不動産信託受益権	1,357.18	1,900	1,664
10079	JMFビル中野01	東京都中野区中野二丁目19番2号	不動産信託受益権	3,023.17	4,280	4,062
10080	JMFレジデンス藤沢（注5）	神奈川県藤沢市川名一丁目1番28号	不動産信託受益権	1,711.13	1,390	1,256
10081	JMFレジデンス新横浜（注5）	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目18番15号	不動産信託受益権	4,034.64	3,650	3,348
10082	JMFレジデンス赤羽志茂（注5）	東京都北区志茂一丁目4番13号	不動産信託受益権	2,740.30	2,620	2,329
10083	JMFレジデンス町田（注5）	東京都町田市原町田二丁目21番24	不動産	4,693.77	4,780	4,153
10084	JMFレジデンス世田谷三宿（注5）	東京都世田谷区三宿二丁目11番17号	不動産信託受益権	2,660.21	3,470	3,095
10085	JMFレジデンス新板橋（注5）	東京都板橋区板橋四丁目26番13号	不動産信託受益権	1,305.01	1,620	1,415
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目（注5）	東京都台東区蔵前二丁目10番8号	不動産信託受益権	2,161.83	3,470	3,053
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越（注5）	東京都台東区鳥越二丁目2番2号	不動産信託受益権	1,503.78	2,270	1,953
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目(注5)	東京都台東区浅草橋三丁目9番3号	不動産信託受益権	2,926.16	4,900	4,309
10089	Gビル神宮前10	東京都渋谷区神宮前四丁目5番6号	不動産信託受益権	2,721.27	10,100	7,295
10090	JMFビル横浜港北01（注5）	神奈川県横浜市都筑区中川中央一丁目30番1他	不動産信託受益権	8,894.18	6,570	5,575
10091	ユニモちはら台（注5）	千葉県市原市ちはら台西三丁目4番1他	不動産信託受益権	47,763.66	37,700	31,401
10092	クロス向ヶ丘（注6）	神奈川県川崎市多摩区登戸字庚耕地2779番1	不動産信託受益権	6,771.29	6,230	4,840
10093	富士ソフト汐留ビル（注6）	東京都港区東新橋二丁目15番1号	不動産	12,755.49	31,200	25,459
10094	富士ソフト汐留ANNEXビル	東京都港区東新橋二丁目16番2号	不動産	2,298.73	4,470	3,348
10095	富士ソフト本社ビル（注5）	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目100番1	不動産信託受益権	16,365.54	23,600	17,965
10096	JMFビル大宮01	埼玉県さいたま市大宮区仲町二丁目26番1	不動産	2,489.22	2,820	2,051
10097	富士ソフト門前仲町ビル（注5）	東京都江東区福住一丁目8番7号	不動産信託受益権	4,485.45	2,760	1,584
10098	富士ソフト厚木ビル	神奈川県厚木市栄町一丁目7番16号	不動産	2,003.97	450	332
10099	富士ソフト大船ビル（底地）	神奈川県鎌倉市岡本二丁目943番3他	不動産	917.38	378	307
10100	富士ソフト我孫子ビル（底地）	千葉県我孫子市柴崎台一丁目14番1	不動産	1,041.30	298	207
10101	サイバーコム横浜本社ビル（注5）	神奈川県横浜市中区本町四丁目34番他	不動産信託受益権	4,374.73	3,860	3,175
10102	富士ソフト東神奈川ビル	神奈川県横浜市神奈川区西神奈川一丁目10番10他	不動産	1,261.04	545	516
20002	京都ファミリー（注6）	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	19,528.78	6,830	5,634
20003	河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385他	不動産信託受益権/不動産	18,848.20	14,700	18,605

物件番号（注1）	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注3）	期末算定価額（百万円）（注4）	帳簿価額（百万円）
20005	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	157,904.26	17,700	18,825
20006	アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	21,500	12,359
20007	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	12,110	7,485
20009	ライフ下寺店（底地）	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	2,430	1,717
20010	ライフ太平寺店（底地）	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,030	1,304
20011	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	966.52	4,850	1,596
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	15,700	8,091
20013	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	9,390	4,183
20014	泉佐野松風台（底地）	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,710	2,657
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁241番地	不動産信託受益権	17,521.46	2,400	1,507
20017	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	不動産信託受益権	12,728.83	5,730	4,615
20018	ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	3,540	2,665
20019	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託受益権	5,319.30	31,300	30,057
20021	m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託受益権	33,301.93	6,750	4,914
20022	エディオン京橋店（底地）	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	6,100	5,756
20023	JMFビル阿倍野01（注5）	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託受益権	4,757.35	5,940	4,718
20024	JMFビル梅田01（注5）	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	10,300	9,684
20025	Gビル心斎橋04（注5）	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託受益権	1,610.63	3,620	3,306
20026	JMFビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,407.32	2,510	2,119
20027	JMFビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託受益権	2,393.40	15,200	10,574
20028	Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託受益権	3,731.15	3,140	3,323
20030	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託受益権	1,428.28	31,900	15,479
20031	ツイン21（注5）	大阪府大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	85,131.60	77,800	62,097
20032	JMFビル北浜01（注5）	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	10,189.49	13,900	11,036
20033	JMFビル大阪福島01（注5）	大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号	不動産信託受益権	10,078.72	10,600	8,670
20034	JMFビル肥後橋01（注5）	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	4,655.57	5,580	4,235
20036	JMFビル今橋01（注5）	大阪府大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	4,277.62	3,760	2,618
20037	JMFビル西本町01（注5）	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	3,849.06	3,450	2,645
20038	Gビル心斎橋05	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番5号	不動産信託受益権	999.29	13,500	9,086
20039	JMFレジデンス大阪野田（注5）	大阪府大阪市福島区玉川三丁目1番20号	不動産信託受益権	1,989.40	1,700	1,410
20040	JMFレジデンス大阪福島（注5）	大阪府大阪市北区大淀南一丁目10番5号	不動産信託受益権	2,013.84	1,850	1,498
20041	JMFレジデンス桜ノ宮（注5）	大阪府大阪市都島区中野町五丁目12番8号	不動産信託受益権	2,451.22	2,360	2,038
20042	JMFレジデンス都島（注5）	大阪府大阪市都島区都島本通四丁目22番10号	不動産信託受益権	1,782.09	1,640	1,463
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目（注5）	大阪府大阪市北区長柄中一丁目4番8	不動産信託受益権	1,625.80	1,700	1,522
20044	JMFビル大阪福島02（注5）	大阪府大阪市福島区福島七丁目20番1	不動産信託受益権	14,763.67	16,900	15,380
20045	JMFレジデンス海老江（注5）	大阪府大阪市福島区海老江五丁目5番18	不動産信託受益権	2,215.64	2,050	1,869
20046	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2	大阪府大阪市中央区西心斎橋二丁目18番13号	不動産	1,718.68	2,750（注8）	2,508
20047	JMFレジデンス大阪淡路（注5）	大阪府大阪市東淀川区菅原二丁目10番8号	不動産信託受益権	1,392.84	904（注9）	767
30001	イオン八事	愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,810.69	3,720	2,951
30002	mozoワンダーシティ（注6）	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,038.31	71,200	46,726
30003	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	784.97	1,330	1,884
30004	バロー勝川店（底地）	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	不動産信託受益権	20,509.10	3,600	3,205
30005	JMFレジデンス名駅南（注5）	愛知県名古屋市中村区名駅南三丁目3番16号	不動産信託受益権	3,828.20	2,440	2,287
30006	JMFビル名古屋栄01（注5）	愛知県名古屋市中区栄三丁目11番31号	不動産信託受益権	9,928.82	11,200	10,204
30007	富士ソフト新名古屋ビル（注5）	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目21番10号	不動産信託受益権	5,735.46	10,400	7,141
30008	JMFビル名古屋錦01（注5）	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番26号	不動産信託受益権	3,014.51	2,710	1,755
90001	ならファミリー（注6）	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	83,343.01	37,200	32,113
90003	イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	11,400	9,753
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク（注5）	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	60,171.65	10,700	7,216
90005	イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,162.16	25,500	13,848
90006	MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	3,230	2,390
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	非開示（注7）	7,090	3,921
90008	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託受益権	9,890.63	4,190	2,586
90009	DFS T ギャラリア沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	41,845.28	18,200	14,193
90010	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	不動産	2,387.17	4,390	4,376
90011	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託受益権	非開示（注7）	6,840	5,347
90012	JMFビル天神西通り01（注5）	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託受益権	2,658.20	5,560	5,059
90013	Gビル天神西通り02	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	不動産信託受益権	1,496.56	5,620	5,162
90014	JMFビル仙台01（注5）	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	不動産信託受益権	13,136.89	8,580	8,069
90015	ドーミーイン博多祇園（注5）	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	5,554.91	7,490	4,324
90016	JMFレジデンス千早（注5）	福岡県福岡市東区千早五丁目4番25号	不動産信託受益権	10,331.46	4,440	3,582
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字鳥井原脇1689番2他	不動産	11,315.43	543	519
90018	富士ソフト新福岡ビル（注5）	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目3番7号	不動産信託受益権	5,987.82	7,440	5,694
90019	富士ソフト日立ビル（底地）	茨城県日立市大みか町四丁目82番	不動産	1,311.00	60	45
90020	JMFビル沖縄国際通り01（注5）	沖縄県那覇市久茂地三丁目29番2号	不動産	2,824.89	2,975	2,627
90021	JMFビルつくば01（注5）	茨城県つくば市竹園一丁目6番1	不動産信託受益権	16,627.70	14,000	10,839
合　計				2,450,946.05	1,598,473	1,274,648

注1. 本投資法人では、物件に物件番号を付しています。以下同じです。
注2. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
注3. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。
注4. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びJLL森井鑑定株式会社）による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
注5. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しています。
注6. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しています。
注7. 「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注8. 2026年6月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
注9. 2026年8月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

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

物件番号	不動産等の名称	第48期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第49期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
		テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入 期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注2）	テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入 期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注2）
10001	あびこショッピングプラザ	51	99.7	635	1.4	53	100.0	655	1.4
10003	イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.2	1	100.0	78	0.2
10004	JMFビル代官山02	3	100.0	40	0.1	3	100.0	41	0.1
10005	ジャイル	13	100.0	759	1.7	13	100.0	763	1.7
10007	ビックカメラ立川店	2	100.0	628	1.4	2	100.0	631	1.4
10008	イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	733	1.6	1	100.0	746	1.6
10009	JMFビル北青山01	3	100.0	35	0.1	3	100.0	35	0.1
10011	西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.6	1	100.0	249	0.5
10012	JMFビル自由が丘01	4	100.0	110	0.2	4	100.0	109	0.2
10013	チアーズ銀座（注3）	10	100.0	122	0.3	10	100.0	123	0.3
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,277	2.8	5	100.0	1,286	2.8
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	58	0.1	4	100.0	60	0.1
10017	Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.2	2	100.0	82	0.2
10020	イオンモールむさし村山	1	100.0	916	2.0	1	100.0	916	2.0
10021	ラ・ポルト青山（注3）	21	93.8	283	0.6	23	95.0	288	0.6
10024	Gビル南池袋01（注3）	8	100.0	306	0.7	8	100.0	312	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	212	0.5	5	100.0	214	0.5
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	107	0.2	2	100.0	117	0.3
10027	ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.2	1	100.0	90	0.2
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.2	1	100.0	95	0.2
10029	Gビル代官山03（底地）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10030	Gビル表参道01	1	100.0	196	0.4	1	100.0	196	0.4
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.3	1	100.0	114	0.3
10032	Gビル三軒茶屋01	3	100.0	198	0.4	3	100.0	217	0.5
10035	コリーヌ馬事公苑	11	100.0	140	0.3	11	100.0	151	0.3
10036	川崎ルフロン	66	100.0	2,049	4.6	67	100.0	2,122	4.6
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	99	0.2	2	100.0	100	0.2
10038	Gビル表参道02	5	95.5	385	0.9	5	95.5	389	0.9
10039	Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10040	Cute Cube原宿	9	100.0	177	0.4	9	100.0	201	0.4
10041	Gビル上野01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	76	0.2
10042	JMFビル高田馬場01	15	100.0	166	0.4	15	100.0	178	0.4
10043	Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10044	Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10045	Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10046	JMFビル銀座中央通り01	10	100.0	213	0.5	10	100.0	225	0.5

物件番号	不動産等の名称	第48期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第49期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
		テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入 期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注2）	テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入 期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注2）
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	25	96.6	443	1.0	27	100.0	452	1.0
10048	Gビル神宮前07	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10049	Gビル南青山03（注3）	6	100.0	158	0.4	6	100.0	177	0.4
10050	JMFビル神宮前02	3	100.0	48	0.1	3	100.0	49	0.1
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10052	m-シティ柏	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10053	JMFビル神宮前03	6	100.0	112	0.2	6	100.0	113	0.2
10054	マチノマ大森	34	100.0	390	0.9	34	100.0	397	0.9
10055	JMFビル代官山01	9	100.0	103	0.2	9	100.0	105	0.2
10056	イオンモール津田沼	1	100.0	774	1.7	1	100.0	775	1.7
10057	JMFビル横浜馬車道01（注3）	13	100.0	699	1.6	13	100.0	701	1.5
10058	JMFビル川崎01（注3）	11	84.3	607	1.4	12	94.7	627	1.4
10059	JMFビル渋谷02（注3）	5	100.0	390	0.9	5	100.0	394	0.9
10060	JMFビル渋谷03（注3）	11	100.0	328	0.7	11	100.0	324	0.7
10061	JMFビル東陽町01（注3）	13	95.1	331	0.7	12	90.2	326	0.7
10062	OMO3東京赤坂（注3）	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10063	JMFビル日本橋浜町01（注3）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10065	JMFビル笹塚01（注3）	16	96.0	264	0.6	17	100.0	250	0.5
10066	JMFビル上野01（注3）	5	58.1	非開示（注4）	非開示（注4）	5	58.1	非開示（注4）	非開示（注4）
10067	JMFビル横浜01（注3）	54	100.0	420	0.9	54	100.0	429	0.9
10068	JMFビル赤坂01（注3）（注5）	—	—	36	0.1	—	—	—	—
10069	JMFビル神田01（注3）	7	100.0	110	0.2	7	100.0	116	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01（注3）（注6）	4	47.8	94	0.2	—	—	0	0.0
10071	JMFビル東日本橋01（注3）	9	100.0	100	0.2	9	100.0	102	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01（注3）	29	100.0	478	1.1	29	100.0	491	1.1
10073	JMFビル広尾01（注7）	36	98.7	195	0.4	34	96.3	204	0.4
10074	JMFビル船橋01	7	100.0	146	0.3	7	100.0	152	0.3
10075	JMFビル赤坂02（注3）	12	100.0	784	1.7	12	100.0	791	1.7
10076	JMFレジデンス学芸大学（注3）	40	97.6	36	0.1	39	95.2	38	0.1
10077	JMFレジデンス北品川（注3）	59	95.9	49	0.1	59	94.6	51	0.1
10078	JMFレジデンス池袋一丁目（注3）	41	93.2	43	0.1	42	95.4	42	0.1
10079	JMFビル中野01	7	100.0	105	0.2	7	100.0	103	0.2
10080	JMFレジデンス藤沢（注3）	70	95.8	37	0.1	73	100.0	38	0.1
10081	JMFレジデンス新横浜（注3）	106	96.6	86	0.2	101	92.5	89	0.2
10082	JMFレジデンス赤羽志茂（注3）	55	94.5	56	0.1	53	91.0	55	0.1
10083	JMFレジデンス町田（注3）	176	97.3	115	0.3	170	94.0	124	0.3
10084	JMFレジデンス世田谷三宿（注3）	75	94.5	71	0.2	77	97.5	74	0.2
10085	JMFレジデンス新板橋（注3）	34	95.6	34	0.1	34	97.5	35	0.1
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目（注3）	57	93.8	66	0.1	60	100.0	76	0.2
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越（注3）	45	100.0	44	0.1	42	91.5	46	0.1
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目（注3）	72	98.6	93	0.2	66	92.1	94	0.2
10089	Gビル神宮前10	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10090	JMFビル横浜港北01（注3）	40	96.1	269	0.6	40	96.1	276	0.6
10091	ユニモちはら台（注3）	155	99.9	1,400	3.1	157	100.0	1,447	3.2
10092	クロス向ヶ丘（注7）	14	100.0	199	0.4	14	100.0	205	0.4
10093	富士ソフト汐留ビル（注7）	3	99.2	非開示（注4）	非開示（注4）	3	99.2	非開示（注4）	非開示（注4）
10094	富士ソフト汐留ANNEXビル	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10095	富士ソフト本社ビル（注3）	5	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	5	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10096	JMFビル大宮01	5	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	5	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10097	富士ソフト門前仲町ビル（注3）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10098	富士ソフト厚木ビル	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10099	富士ソフト大船ビル（底地）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10100	富士ソフト我孫子ビル（底地）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10101	サイバーコム横浜本社ビル（注3）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
10102	富士ソフト東神奈川ビル	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20002	京都ファミリー（注7）	55	99.8	634	1.4	56	100.0	657	1.4
20003	河原町オーパ	1	100.0	343	0.8	1	100.0	357	0.8
20004	イオンモール鶴見緑地（注8）	1	100.0	216	0.5	—	—	36	0.1
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	586	1.3	1	100.0	585	1.3

物件番号	不動産等の名称	第48期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第49期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
		テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入 期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注2）	テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入 期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注2）
20006	アリオ鳳	1	100.0	549	1.2	1	100.0	549	1.2
20007	イオンモール神戸北	1	100.0	401	0.9	1	100.0	410	0.9
20009	ライフ下寺店（底地）	1	100.0	56	0.1	1	100.0	56	0.1
20010	ライフ太平寺店（底地）	1	100.0	48	0.1	1	100.0	48	0.1
20011	Gビル心斎橋01	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20012	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）	1	100.0	240	0.5	1	100.0	240	0.5
20013	Gビル心斎橋02	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20014	泉佐野松風台（底地）	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20015	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	82	0.2	1	100.0	82	0.2
20016	pivo和泉中央（注6）	21	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	—	—	非開示（注4）	非開示（注4）
20017	かみしんプラザ	31	100.0	331	0.7	31	100.0	343	0.7
20018	ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	104	0.2	1	100.0	104	0.2
20019	Gビル心斎橋03	4	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	4	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20021	m-シティ豊中	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20022	エディオン京橋店（底地）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20023	JMFビル阿倍野01（注3）	9	88.0	160	0.4	9	88.0	149	0.3
20024	JMFビル梅田01（注3）	12	100.0	217	0.5	12	100.0	225	0.5
20025	Gビル心斎橋04（注3）	5	100.0	92	0.2	5	100.0	100	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	77	0.2	4	100.0	78	0.2
20027	JMFビル御堂筋01	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20028	Gビル神戸三宮01	5	94.2	非開示（注4）	非開示（注4）	6	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20030	Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20031	ツイン21（注3）	118	96.9	2,379	5.3	118	98.7	2,682	5.9
20032	JMFビル北浜01（注3）	10	100.0	341	0.8	10	100.0	342	0.7
20033	JMFビル大阪福島01（注3）	26	100.0	312	0.7	26	100.0	317	0.7
20034	JMFビル肥後橋01（注3）	14	100.0	149	0.3	14	100.0	150	0.3
20035	コナミスポーツクラブ京橋（注9）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	—	—	非開示（注4）	非開示（注4）
20036	JMFビル今橋01（注3）	20	100.0	120	0.3	20	100.0	128	0.3
20037	JMFビル西本町01（注3）	21	100.0	110	0.2	21	95.6	109	0.2
20038	Gビル心斎橋05	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
20039	JMFレジデンス大阪野田（注3）	65	92.9	39	0.1	68	97.4	42	0.1
20040	JMFレジデンス大阪福島（注3）	83	98.8	42	0.1	81	96.4	43	0.1
20041	JMFレジデンス桜ノ宮（注3）	110	92.4	53	0.1	119	100.0	55	0.1
20042	JMFレジデンス都島（注3）	73	96.9	37	0.1	72	96.5	39	0.1
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目（注3）	58	96.4	38	0.1	57	94.6	41	0.1
20044	JMFビル大阪福島02（注3）	22	100.0	428	1.0	22	100.0	442	1.0
20045	JMFレジデンス海老江（注3）	97	99.1	46	0.1	96	98.1	46	0.1
20046	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2	—	—	—	—	1	95.8	非開示（注4）	非開示（注4）
20047	JMFレジデンス大阪淡路（注3）	—	—	—	—	51	94.4	0	0.0
30001	イオン八事	2	100.0	125	0.3	2	100.0	128	0.3
30002	mozoワンダーシティ（注7）	221	99.7	3,559	7.9	232	100.0	3,663	8.0
30003	Gビル名古屋栄01	4	100.0	31	0.1	4	100.0	33	0.1
30004	バロー勝川店（底地）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
30005	JMFレジデンス名駅南（注3）	46	95.3	59	0.1	46	97.7	60	0.1
30006	JMFビル名古屋栄01（注3）	28	92.2	277	0.6	30	100.0	293	0.6
30007	富士ソフト新名古屋ビル（注3）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
30008	JMFビル名古屋錦01（注3）	2	48.9	非開示（注4）	非開示（注4）	2	48.9	非開示（注4）	非開示（注4）
90001	ならファミリー（注7）	106	99.6	1,798	4.0	107	99.9	1,808	3.9
90002	イオンモール札幌苗穂（注10）	—	—	145	0.3	—	—	—	—
90003	イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	374	0.8	1	100.0	383	0.8
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク（注3）	62	98.2	809	1.8	64	98.8	861	1.9
90005	イオンモール札幌発寒	1	100.0	697	1.6	1	100.0	698	1.5
90006	MrMax 長崎店	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
90008	ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.3	1	100.0	119	0.3
90009	DFS T ギャラリア沖縄	1	100.0	477	1.1	1	100.0	560	1.2
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	85	0.2	1	100.0	75	0.2
90011	Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
90012	JMFビル天神西通り01（注3）	8	90.3	119	0.3	9	100.0	142	0.3

物件番号	不動産等の名称	第48期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第49期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
		テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入 期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注2）	テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	賃貸事業収入 期間中（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注2）
90013	Gビル天神西通り02	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
90014	JMFビル仙台01（注3）	88	100.0	339	0.8	83	96.1	349	0.8
90015	ドーミーイン博多祇園（注3）	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	2	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
90016	JMFレジデンス千早（注3）	147	97.7	120	0.3	143	93.2	118	0.3
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
90018	富士ソフト新福岡ビル（注3）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
90019	富士ソフト日立ビル（底地）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
90020	JMFビル沖縄国際通り01（注3）	6	100.0	1	0.0	6	100.0	62	0.1
90021	JMFビルつくば01（注3）	—	—	—	—	66	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
合　計		3,279	99.2	44,940	100.0	3,381	99.4	45,831	100.0

注1.「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しています。
注2.「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
注3. パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しています。
注4. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注5. 2025年10月31日付で譲渡しています。
注6. 2026年3月2日付で譲渡しています。
注7. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転貸面積を用いて計算しています。
注8. 2023年9月29日付で準共有持分25%、2025年8月29日付で準共有持分50%、2026年4月1日付で準共有持分25%を譲渡しています。
注9. 2025年9月30日付で準共有持分50%、2026年3月31日付で準共有持分50%を譲渡しています。
注10.2024年8月30日付で準共有持分20%、2025年2月28日付で準共有持分20%、2025年8月29日付で準共有持分20%、2026年2月27日付で準共有持分40%を譲渡しています。

4 有価証券組入資産明細

2026年8月31日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額		評価損益（千円）	備考
			単価（円）	金額（千円）	単価（円）	金額（千円）		
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	8,651,999	—	8,651,999	—	（注1）（注2）
日神プライベートレジリート投資法人	投資証券	7,290	1,280,609	9,335,639	1,280,609	9,335,639	—	（注3）
フージャースプライベートリート投資法人	投資証券	2,850	1,134,756	3,234,054	1,134,756	3,234,054	—	（注4）
合同会社Rapport1を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	332,588	—	332,588	—	（注1）（注5）
合同会社Rapport2を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	2,436	—	2,436	—	（注1）（注5）
合同会社Rapport3を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	402,133	—	402,133	—	（注1）（注6）
合同会社Sapphire1を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	229,008	—	229,008	—	（注1）（注7）
合同会社Sapphire2を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	203,761	—	203,761	—	（注1）（注8）
合　計	—	—	—	22,391,623	—	22,391,623	—	—

注1.「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
注2. 運用対象資産は、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権です。
注3. 運用対象資産は、N-flats武蔵中原駅前、N-stage赤羽志茂等を主たる信託財産とする信託受益権です。「評価額」は、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。
注4. 運用対象資産は、デュオフラッツ篠崎、デュオフラッツ赤坂等を主たる信託財産とする信託受益権です。「評価額」は、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等を記載しています。
注5. 運用対象資産は、複数の賃貸住宅を信託財産とする信託受益権ですが、当期末時点で全ての物件を譲渡しています。
注6. 運用対象資産は、スプランディッド江坂駅前を信託財産とする信託受益権です。
注7. 運用対象資産は、アステリ鶴舞エーナ、アステリ鶴舞トゥリア等を主たる信託財産とする信託受益権です。
注8. 運用対象資産は、アドバンス大阪パレンシア、アドバンス京都デタンデュを主たる信託財産とする信託受益権です。

5 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2026年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（百万円）（注1）		時　価（百万円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	21,500	19,000	1,268
合　計		21,500	19,000	1,268

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

6 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2026年8月31日現在、前記「3 不動産等組入資産明細」及び「4 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
2027年2月期（第50期　2026年9月1日～2027年2月28日）						
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	水冷PACエアコン更新工事（第1期）	2025年10月～2027年2月	977	602	602
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	空調更新工事	2024年4月～2026年9月	435	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁改修工事（第3期）	2025年12月～2027年1月	238	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁改修工事（第4期）	2025年12月～2026年9月	211	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修工事	2026年8月～2027年2月	166	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	非常用発電機更新工事	2025年12月～2027年1月	153	—	—
ユニモちはら台	千葉県市原市	外壁改修工事（第1期）	2026年10月～2027年2月	139	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	共用部改修工事	2026年9月～2027年2月	136	—	—
JMFビル川崎01	神奈川県川崎市川崎区	10階空調更新工事	2026年10月～2026年12月	126	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	駐車場用一斉開放弁交換及び泡消火設備・粉末消火設備更新工事	2025年12月～2027年2月	121	3	3
DFS T ギャラリア沖縄	沖縄県那覇市	AHU更新工事	2026年4月～2027年1月	120	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	防災監視盤・非常放送盤更新工事	2026年11月～2027年1月	114	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	吸収式冷温水発生機更新工事（第2期）	2026年9月～2027年2月	108	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター部品更新工事	2026年10月～2027年1月	100	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	北面外壁改修工事（第2期）	2026年8月～2026年12月	84	—	—
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	空調制御機器ローカル機器更新工事（第2期）	2026年5月～2026年9月	81	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	給排水竪管更新工事（第3期）	2026年8月～2027年2月	78	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事（第10期）	2026年10月～2027年1月	76	—	—
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	空調機更新工事（第3期）	2026年9月～2026年11月	69	—	—
ユニモちはら台	千葉県市原市	外壁看板工事（南面、テナントサイン）	2026年10月～2027年2月	67	—	—
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	昇降機改修工事（1号機）	2026年12月～2027年2月	65	—	—
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	屋上シネマ空調機更新工事（第1期）	2026年10月～2027年2月	63	—	—
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	ガス吸収式冷暖房機更新・冷却塔更新工事	2026年9月～2027年2月	61	—	—
京都ファミリー	京都府京都市右京区	2号エスカレーター改修工事	2026年9月～2026年10月	56	—	—
河原町オーパ	京都府京都市中京区	屋上・外壁改修工事（第3期）西・南面	2026年11月～2027年1月	54	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	泡消火設備一斉開放弁取替工事（第2期）	2026年9月～2026年10月	53	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	Mタワー専有部LED化工事（第2期）	2026年8月～2027年2月	53	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修工事（第7期）	2026年8月～2027年2月	52	—	—
JMFビル川崎01	神奈川県川崎市川崎区	外気取入送風機（SF-11）更新工事	2026年12月～2027年2月	52	—	—
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	共用部改修工事	2026年10月～2026年12月	51	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	イオン棟泡消火設備一斉開放弁更新工事（第1期）	2026年12月～2027年1月	50	—	—
2027年8月期（第51期　2027年3月1日～2027年8月31日）						
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	空調更新工事	2024年4月～2027年3月	638	—	—
ユニモちはら台	千葉県市原市	施設改修工事	2026年12月～2027年7月	382	4	7
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	受変電設備更新工事	2025年12月～2027年8月	306	—	12
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁改修工事（第5期）	2025年12月～2027年7月	273	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	外壁改修工事（第1期）	2027年1月～2027年7月	251	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	受変電設備増設工事	2026年12月～2027年3月	170	—	—
ユニモちはら台	千葉県市原市	外壁改修工事（第2期）	2027年2月～2027年8月	165	—	—
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	非常用発電機更新工事	2027年3月～2027年7月	153	—	—
富士ソフト本社ビル	神奈川県横浜市中区	照明器具LED化工事（高層階専有部）	2026年12月～2027年8月	134	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	外壁改修工事	2027年3月～2027年8月	133	—	—
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	水冷PACエアコン更新工事（第2期）	2027年2月～2027年3月	131	2	10
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟施設改修工事（第1期）	2027年4月～2027年7月	125	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	外壁改修工事	2027年2月～2027年7月	124	0	3
JMFビル神宮前02	東京都渋谷区	セットアップオフィス新設工事	2027年3月～2027年4月	123	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	共用部改修工事	2027年3月～2027年8月	116	—	3
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	全館空調システム更新工事（第1期）	2027年3月～2027年7月	97	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	防災設備更新工事（第1期）	2027年3月～2027年8月	96	—	—
JMFビル神田01	東京都千代田区	機械駐車設備改修工事	2027年3月～2027年6月	94	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	監視カメラ更新工事	2027年3月～2027年8月	90	—	—
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	YB棟外壁改修工事	2027年3月～2027年8月	89	—	—
JMFビル大阪福島01	大阪府大阪市福島区	個別空調設備更新工事（第1期）	2027年3月～2027年4月	84	—	—
ジャイル	東京都渋谷区	外壁改修工事（西面）	2027年5月～2027年7月	81	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	給排水竪管更新工事（第4期）	2027年3月～2027年8月	77	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	泡消火設備一斉開放弁更新工事（第1期）	2026年10月～2027年7月	75	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エスカレーター更新工事（第7期）	2027年3月	66	—	—
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	ガス吸収式冷暖房機及び冷却塔更新工事	2027年1月～2027年4月	61	—	—
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	防災監視盤更新工事	2027年6月～2027年7月	60	—	—
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	照明器具LED化工事（高層階専有部）	2027年3月～2027年7月	58	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修工事（第8期）	2027年3月～2027年8月	57	—	—
JMFビル東陽町01	東京都江東区	エレベーター制御更新工事（第1期）	2027年2月～2027年7月	57	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	泡消火設備一斉開放弁取替工事（第3期）	2026年6月～2027年7月	56	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	ｱﾄﾘｳﾑｴｽｶﾚｰﾀｰｽﾃｯﾌﾟﾁｪｰﾝ更新工事（第1期）	2027年7月～2027年8月	55	—	—
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	昇降機改修工事（2号機）	2027年3月～2027年8月	55	—	26
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	昇降機改修工事（3号機）	2027年3月～2027年8月	55	—	26
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市福島区	昇降機改修工事（4号機）	2027年3月～2027年8月	55	—	26
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	屋上シネマ空調機更新工事（第2期）	2027年1月～2027年6月	54	—	—
JMFビル今橋01	大阪府大阪市中央区	エレベーター制御更新工事（3号機）	2027年1月～2027年8月	53	—	—
JMFビル赤坂02	東京都港区	空調設備更新工事6階（旧冷媒）	2027年3月	53	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	Mタワー専有部LED化工事（第3期）	2027年3月～2027年8月	52	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	駐車場泡消火設備一斉解放弁更新工事	2026年12月～2027年7月	51	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	非常放送設備機器更新工事	2027年3月～2027年7月	50	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	防災システム機器入替更新工事（第1期）	2027年3月～2027年7月	50	—	—
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	店舗区画内装工事	2027年2月～2027年4月	50	—	—

2 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は5,904百万円であり、費用に区分された修繕費891百万円と合わせ、合計6,795百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額(百万円)
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	空調更新工事	2024年4月～2026年3月	401
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁改修工事（第2期）	2025年5月～2026年3月	298
JMFビル上野01	東京都台東区	空調機更新工事	2023年7月～2026年6月	221
ツイン21	大阪府大阪市中央区	防災設備更新工事（第1期）	2026年4月～2026年8月	202
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	竪管更新工事	2026年3月～2026年6月	142
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	AN棟屋上防水及び外壁改修工事	2026年3月～2026年7月	101
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	空調制御機器ローカル機器更新工事(第1期)	2026年4月～2026年8月	91
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟防災センター総合操作盤更新工事	2026年8月	80
ツイン21	大阪府大阪市中央区	給排水竪管更新工事（第2期）	2026年2月～2026年8月	80
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修工事	2026年4月～2026年8月	68
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エスカレーター更新工事（第6期）	2026年3月～2026年8月	66
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁塗装工事（4工区）	2025年5月～2026年8月	64
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	北面外壁改修工事（第1期）	2026年3月～2026年7月	64
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	セットアップオフィス新設工事	2026年3月～2026年4月	62
ツイン21	大阪府大阪市中央区	Mタワー中間水槽更新工事	2026年4月～2026年8月	60
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	受水槽更新工事	2026年6月～2026年8月	60
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	2階3階ファンコイルユニット更新工事	2025年8月～2026年3月	59
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	空調機更新工事（第2期）	2026年3月～2026年4月	58
京都ファミリー	京都府京都市右京区	1号エスカレーター改修工事	2026年1月～2026年3月	56
ならファミリー	奈良県奈良市	屋上防水工事（第4期）	2026年3月～2026年5月	55
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター部品更新工事	2026年5月～2026年7月	54
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	共用部改修工事	2026年6月～2026年8月	53
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	泡消火設備一斉開放弁取替工事（第1期）	2026年7月～2026年8月	51
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	工水加圧給水ポンプユニット更新工事	2026年3月～2026年8月	50
その他	—	—	—	3,396
合 計				5,904

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項 目	第48期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	第49期 自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日
(a) 資産運用報酬（注1）	4,220,432	4,327,324
(b) 資産保管手数料	34,335	34,491
(c) 一般事務委託手数料	159,296	159,529
(d) 役員報酬	5,782	5,782
(e) その他費用（注2）	1,017,778	994,093
合 計	5,437,625	5,521,221

注1. 資産運用報酬には上記記載の金額の他、第48期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が575,304千円、譲渡損益として処理した運用報酬が90,870千円あり、第49期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が110,926千円、譲渡損益として処理した運用報酬が127,650千円あります。
注2. その他費用にはのれん償却額として第48期及び第49期は401,230千円を含みます。

2 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)（注1）	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2025年9月3日	7,000	—	1.3	2026年3月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年9月3日	1,500	—	1.3	2026年6月30日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年2月27日	1,300	1,300	1.3	2027年2月26日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	小 計		9,800	1,300					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2013年10月7日	1,000	1,000	2.2 (注4)	2028年10月6日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年3月31日	4,000	—	1.7	2026年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年3月2日	1,000	1,000	1.6 (注4)	2029年3月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月1日	733	—	0.5 (注4)	2026年3月31日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		267	—					
	株式会社七十七銀行	2016年3月31日	1,000	—	0.5	2026年3月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行（注2）	2016年7月29日	10,850	10,850	0.4	2027年7月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行（注2）	2016年9月21日	2,000	2,000	0.5	2026年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行（注2）	2016年9月30日	2,500	2,500	0.5	2026年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社七十七銀行（注2）	2016年9月30日	1,000	1,000	0.4	2026年9月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社中国銀行（注2）	2016年12月21日	3,000	3,000	0.7	2026年12月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行（注2）	2016年12月21日	2,000	2,000	0.6	2026年12月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行（注2）	2017年3月31日	2,000	2,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証
	株式会社中国銀行（注2）	2017年3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	信金中央金庫（注2）	2017年3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社山口銀行（注2）	2017年3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）	2017年5月1日	2,000	2,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行（注2）	2017年5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	(注5)	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社SBI新生銀行（注2）	2017年5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年5月1日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行（注2）	2017年7月31日	2,400	2,400	1.0	2027年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行（注2）		500	500					
	株式会社福岡銀行	2017年9月14日	3,000	—	0.4	2026年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月29日	2,000	2,000	0.5	2027年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2017年10月2日	1,000	1,000	0.6	2027年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月22日	3,300	—	0.5	2026年5月22日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	—					
	株式会社常陽銀行	2017年11月22日	1,000	1,000	0.6	2027年11月22日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社中国銀行	2017年11月22日	2,000	2,000	0.6	2027年11月22日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	信金中央金庫	2017年12月29日	2,500	2,500	0.6	2027年12月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年1月12日	2,000	2,000	0.6	2028年1月12日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年7月30日	8,500	8,500	0.8	2029年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年7月31日	3,400	3,400	0.9（注4）	2028年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2018年7月31日	1,000	1,000	1.0	2028年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年7月31日	2,900	—	0.8（注4）	2026年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月31日	2,000	—	0.8	2026年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2018年7月31日	800	—	0.8	2026年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行（注2）	2018年9月28日	3,500	3,500	0.6	2027年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2018年9月28日	3,000	3,000	0.6	2027年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2018年12月28日	500	500	0.5	2028年12月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	5,000	5,000	0.5	2028年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年9月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年7月31日	2,000	2,000	0.7	2029年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年7月31日	1,050	1,050	0.7	2029年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2019年7月31日	2,600	2,600	0.6	2028年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）	2019年7月31日	1,000	1,000	0.5（注4）	2027年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	信金中央金庫（注2）	2019年7月31日	2,000	2,000	0.5	2027年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行（注2）		2,000	2,000					
	株式会社南都銀行	2019年7月31日	500	—	0.5	2026年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行		400	—					
	株式会社みずほ銀行	2019年9月4日	3,000	3,000	0.3	2029年9月4日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2019年9月4日	2,000	2,000	0.3	2029年9月4日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月2日	5,500	5,500	0.3	2028年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2019年10月2日	2,000	2,000	0.4	2028年10月2日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2019年10月7日	1,000	1,000	0.3	2029年10月5日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社七十七銀行	2019年10月7日	1,000	1,000	0.3	2029年10月5日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年11月21日	1,700	1,700	0.8	2029年11月21日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月21日	1,300	1,300	0.8	2029年11月21日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2019年11月21日	1,300	1,300	0.7	2029年5月21日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行		900	900					
	株式会社福岡銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月21日	2,000	—	0.4（注4）	2026年5月21日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年12月20日	5,900	5,900	0.3	2027年12月20日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年12月20日	2,100	2,100	0.4	2027年12月20日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年1月31日	1,600	1,600	0.6（注4）	2029年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行（注2）	2020年1月31日	1,500	1,500	0.6	2027年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	信金中央金庫（注2）		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行（注2）	2020年1月31日	1,500	1,500	0.5（注4）	2027年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社百五銀行	2020年1月31日	750	—	0.5	2026年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月19日	9,600	9,600	0.4	2030年3月19日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年3月19日	3,400	3,400	0.4	2028年9月19日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年4月2日	3,300	3,300	0.4	2030年4月2日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年4月2日	1,200	1,200	0.4	2028年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年4月2日	3,000	3,000	0.3	2028年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	農林中央金庫	2020年4月7日	1,500	1,500	0.4	2030年4月5日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社常陽銀行	2020年4月7日	1,000	1,000	0.4	2030年4月5日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年7月31日	4,300	4,300	0.4	2030年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年7月31日	1,900	1,900	0.7	2030年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月31日	1,100	1,100	0.7	2030年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年7月31日	2,200	2,200	0.7	2030年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月31日	700	700	0.7	2030年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2020年7月31日	750	750	0.7	2029年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年7月31日	1,700	1,700	0.5（注4）	2028年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みなと銀行	2020年7月31日	800	800	0.6	2028年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月18日	4,500	4,500	0.4	2030年9月18日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月18日	2,900	2,900	0.3	2029年3月16日	期限一括	（注5）	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月18日	1,000	1,000	0.3	2028年9月15日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月18日	1,600	1,600	0.2	2027年9月17日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年9月30日	2,000	2,000	0.2	2028年9月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月30日	2,000	2,000	0.2	2027年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月30日	2,000	2,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年9月30日	2,000	2,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年9月30日	1,500	1,500	0.4	2030年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	信金中央金庫	2020年9月30日	1,500	1,500	0.4	2030年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年10月1日	3,000	3,000	0.4	2030年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年10月2日	2,000	2,000	0.2	2028年9月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月2日	2,250	2,250	0.2	2027年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年10月2日	800	800	0.2	2027年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	信金中央金庫	2020年10月7日	1,500	1,500	0.4	2030年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,500	2,500	0.5	2031年3月20日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,900	2,900	0.4	2029年9月21日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,000	2,000	0.2	2028年3月22日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月22日	2,600	2,600	0.5	2030年3月22日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月31日	1,500	1,500	0.2	2028年2月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月1日	1,500	1,500	0.3	2029年3月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月1日	1,500	1,500	0.4	2030年3月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2021年4月1日	1,000	1,000	0.5	2031年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月7日	2,200	2,200	0.4	2030年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年4月7日	800	800	0.3	2028年4月7日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年4月30日	1,400	1,400	0.5	2031年4月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年4月30日	700	700	0.3	2029年4月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年4月30日	700	700	0.2	2028年4月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年7月30日	950	950	0.2	2029年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年7月30日	2,650	2,650	0.2	2030年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2021年7月30日	1,700	1,700	0.4	2031年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2021年7月30日	1,300	1,300	0.4	2031年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年7月30日	900	900	0.4	2031年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2021年7月30日	900	900	0.4	2031年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	2021年7月30日	550	550	0.4	2031年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月1日	3,250	3,250	0.2	2029年3月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年10月1日	3,000	3,000	0.4	2031年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2021年10月1日	2,250	2,250	0.2	2028年10月2日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	農林中央金庫	2021年10月1日	1,500	1,500	0.5	2031年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2021年10月7日	1,000	1,000	0.5	2033年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2021年10月7日	1,000	1,000	0.5	2031年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年1月31日	1,500	1,500	0.6	2032年1月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年1月31日	1,000	1,000	0.3	2029年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年1月31日	1,000	1,000	0.3	2029年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年2月28日	5,500	5,500	0.5	2030年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	3,000	3,000	0.5	2032年2月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	5,000	5,000	0.5	2029年3月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年4月1日	2,000	2,000	0.8	2032年4月1日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	農林中央金庫	2022年5月19日	2,000	2,000	0.8	2032年5月19日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年5月19日	1,500	1,500	0.7	2031年5月19日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2022年5月19日	1,500	1,500	0.8	2032年5月19日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年5月19日	1,000	1,000	0.8	2032年5月19日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2022年5月20日	3,500	3,500	0.8	2032年5月19日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年7月29日	1,500	1,500	0.7	2032年7月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年7月29日	3,370	3,370	0.5	2029年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2022年7月29日	650	650	0.7	2032年7月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年7月29日	3,150	3,150	0.7	2032年7月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年7月29日	400	400	0.7	2032年7月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年7月29日	800	800	0.7	2032年7月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年9月30日	100	100	0.7	2029年9月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社滋賀銀行		700	700					
	株式会社千葉銀行	2022年9月30日	1,000	1,000	1.0	2032年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2022年9月30日	1,000	1,000	1.0	2032年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年9月30日	2,200	2,200	0.7	2029年9月21日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年10月7日	500	500	0.9	2032年7月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2022年10月7日	1,000	1,000	0.9	2032年7月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社関西みらい銀行	2022年11月30日	1,000	1,000	0.8	2032年11月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社紀陽銀行	2022年11月30日	850	850	0.6	2029年11月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社福井銀行		850	850					
	株式会社京葉銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	2,900	2,900	1.0	2031年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月3日	3,000	3,000	1.2	2033年2月3日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年2月28日	3,200	3,200	0.9	2030年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年3月31日	5,000	5,000	0.7	2030年3月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年3月31日	3,000	3,000	1.6	2031年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2023年4月7日	3,000	3,000	1.1	2033年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年4月7日	4,600	4,600	0.8	2030年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年4月7日	1,100	1,100	0.7	2030年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年5月25日	3,000	3,000	1.0	2033年5月25日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年7月31日	1,500	1,500	1.0	2033年7月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2023年7月31日	2,000	2,000	1.0	2033年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	信金中央金庫	2023年7月31日	1,100	1,100	1.0	2033年7月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行	2023年7月31日	800	800	1.0	2033年7月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年7月31日	2,000	2,000	0.8	2031年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年10月6日	3,200	3,200	1.0	2030年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年10月6日	2,000	2,000	1.4	2033年10月6日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2023年12月18日	2,000	2,000	1.2	2033年12月19日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社千葉銀行	2023年12月18日	1,000	1,000	1.2	2033年12月19日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	朝日信用金庫	2023年12月18日	1,000	1,000	1.2	2033年12月19日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年1月31日	1,500	1,500	1.3	2034年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年1月31日	1,400	1,400	1.3	2034年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2024年2月5日	3,000	3,000	0.6	2027年1月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社滋賀銀行	2024年2月5日	1,560	1,560	1.0	2031年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みなと銀行		920	920					
	株式会社群馬銀行		760	760					
	株式会社秋田銀行		380	380					
	株式会社京葉銀行		380	380					
	株式会社三井住友銀行	2024年3月29日	3,000	3,000	1.0	2031年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年3月29日	3,500	3,500	0.9	2031年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2024年3月29日	1,500	1,500	1.0	2031年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社中国銀行	2024年3月29日	1,000	1,000	1.0	2032年2月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	信金中央金庫	2024年3月29日	1,000	1,000	1.0	2032年2月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	農林中央金庫	2024年3月29日	1,500	1,500	1.3	2034年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2024年4月5日	2,000	2,000	1.3	2034年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2024年4月30日	2,000	2,000	1.4	2034年4月28日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行	2024年4月30日	1,000	1,000	1.4	2034年4月28日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）	2024年5月1日	2,000	2,000	1.3	2026年11月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）	2024年5月21日	2,000	2,000	1.3	2026年11月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社千葉銀行（グリーンローン）（注3）	2024年6月25日	1,000	1,000	1.0	2031年5月30日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社京葉銀行（グリーンローン）（注3）	2024年6月25日	1,000	1,000	1.0	2031年5月30日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社福井銀行（グリーンローン）（注3）	2024年6月25日	1,000	1,000	1.0	2031年5月30日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2024年7月31日	2,200	2,200	1.4	2034年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2024年7月31日	1,250	1,250	1.3	2033年7月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2024年7月31日	1,000	1,000	1.1	2031年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2024年7月31日	1,350	1,350	1.4	2034年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年7月31日	600	600	1.1	2031年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年7月31日	3,300	3,300	1.0	2031年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年7月31日	2,000	2,000	1.4	2034年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年7月31日	1,100	1,100	1.1	2032年7月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年7月31日	1,500	1,500	1.0	2031年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年9月30日	4,100	4,100	0.8	2028年9月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社足利銀行	2024年9月30日	1,000	1,000	0.9	2031年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社紀陽銀行		1,000	1,000					
	株式会社十六銀行		500	500					
	株式会社北都銀行		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行	2024年10月1日	1,000	1,000	0.9	2031年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月1日	2,300	2,300	0.9	2031年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）	2024年10月7日	2,000	2,000	1.3	2026年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月9日	1,000	1,000	1.3	2034年9月29日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月9日	1,000	1,000	1.1	2032年9月30日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年10月9日	2,000	2,000	1.1	2032年9月30日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2024年10月9日	1,000	1,000	1.0	2031年9月30日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年10月31日	1,500	1,500	1.0	2031年10月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年10月31日	1,000	1,000	1.4	2034年10月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年10月31日	1,000	1,000	1.1	2032年10月29日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年10月31日	1,000	1,000	1.0	2031年10月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2024年10月31日	2,000	2,000	0.9	2028年10月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2024年10月31日	2,000	2,000	1.6	2028年4月28日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	農林中央金庫（グリーンローン）（注3）	2024年10月31日	4,000	4,000	1.4	2034年10月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	農林中央金庫（グリーンローン）（注3）	2024年10月31日	3,000	3,000	1.2	2033年10月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	農林中央金庫（グリーンローン）（注3）	2024年10月31日	3,000	3,000	1.1	2032年10月29日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年12月2日	3,000	3,000	1.2	2032年10月29日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年12月2日	4,000	4,000	1.3	2033年11月30日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年12月2日	3,000	3,000	1.4	2034年10月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年1月31日	1,950	1,950	1.2	2032年1月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2025年2月5日	1,000	1,000	1.1	2029年1月31日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2025年2月5日	2,000	2,000	1.3	2030年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2025年2月5日	3,500	3,500	1.3	2032年1月30日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2025年2月5日	2,000	2,000	1.3	2033年1月31日	期限一括	（注7）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年2月28日	2,300	2,300	1.3	2032年8月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2025年2月28日	900	900	1.4	2033年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2025年2月28日	900	900	1.3	2032年2月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行（グリーンローン）（注3）	2025年2月28日	900	900	1.3	2032年2月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年2月28日	4,000	4,000	1.3	2032年2月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年3月31日	1,100	1,100	1.5	2032年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年3月31日	5,000	5,000	1.5	2032年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年3月31日	2,000	2,000	1.5	2032年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年3月31日	3,000	3,000	1.4	2033年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年3月31日	2,000	2,000	1.6	2033年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社福井銀行	2025年3月31日	1,000	1,000	1.6（注4）	2033年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2025年3月31日	1,000	1,000	1.3	2032年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年4月30日	3,000	3,000	1.1	2031年4月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年5月1日	1,000	1,000	1.0	2029年4月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社第四北越銀行	2025年5月16日	1,500	1,500	1.5（注4）	2031年4月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社第四北越銀行	2025年5月16日	1,500	1,500	1.5（注4）	2032年4月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社東邦銀行	2025年5月16日	2,000	2,000	1.6（注4）	2033年4月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社百五銀行		1,100	1,100					
	株式会社秋田銀行		1,000	1,000					
	株式会社伊予銀行	2025年5月16日	700	700	1.8（注4）	2035年4月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社武蔵野銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年7月31日	2,875	2,875	1.2	2028年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2025年7月31日	1,100	1,100	1.6	2033年7月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行	2025年7月31日	800	800	1.8	2035年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行（グリーンローン）（注3）	2025年7月31日	600	600	1.4（注4）	2029年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社百五銀行	2025年7月31日	400	400	1.6（注4）	2032年6月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年7月31日	1,700	1,700	1.3	2032年7月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年9月3日	4,500	4,500	1.6	2032年8月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年9月3日	4,000	4,000	1.8	2034年8月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2025年9月3日	1,500	1,500	1.4	2031年8月29日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2025年9月3日	1,500	1,500	1.6	2033年8月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年9月3日	4,500	4,500	1.3	2030年8月30日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年9月3日	4,500	4,500	1.6	2033年8月31日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年9月30日	3,000	3,000	1.6	2031年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年9月30日	2,500	2,500	1.6	2030年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2025年9月30日	1,500	1,500	1.3	2027年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2025年10月1日	3,000	3,000	1.3	2028年9月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2025年10月31日	2,000	2,000	1.5	2029年10月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社千葉銀行	2025年10月31日	1,000	1,000	1.4	2030年10月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社京葉銀行	2025年10月31日	1,000	1,000	1.4	2030年10月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年10月31日	3,000	3,000	1.6	2032年10月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年10月31日	2,000	2,000	1.6	2030年10月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年11月21日	3,300	3,300	1.6	2032年10月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2025年11月21日	1,200	1,200	1.6	2030年10月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2025年11月28日	2,000	2,000	1.7	2030年10月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）	2025年11月28日	5,000	5,000	1.3	2026年11月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社岩手銀行（グリーンローン）（注3）	2025年12月26日	1,000	1,000	1.7	2030年11月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2026年1月30日	3,000	3,000	2.2	2032年1月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2026年1月30日	3,000	3,000	2.1	2031年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2026年1月30日	3,900	3,900	2.0	2030年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2026年1月30日	1,000	1,000	1.3	2033年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2026年1月30日	1,000	1,000	1.3	2033年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2026年2月27日	1,500	1,500	1.9	2029年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2026年2月27日	1,200	1,200	1.6	2029年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2026年3月2日	—	5,000	1.8	2033年2月28日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2026年3月2日	—	1,000	2.0	2029年2月28日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社常陽銀行	2026年3月2日	—	1,000	1.7	2029年2月28日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2026年3月31日	—	4,000	1.8	2029年2月28日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年3月31日	—	1,000	1.7	2029年3月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社七十七銀行	2026年3月31日	—	1,000	1.3	2033年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2026年3月31日	—	3,000	1.3	2033年3月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2026年5月21日	—	2,000	1.3	2031年4月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2026年5月22日	—	1,200	1.3	2031年4月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年5月22日	—	3,300	1.7	2029年4月27日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）（グリーンローン）（注3）	2026年5月22日	—	1,500	1.7	2036年6月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）（グリーンローン）（注3）	2026年6月25日	—	8,000	1.7	2036年6月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2026年6月29日	—	2,400	1.6	2033年6月30日	期限一括	（注6）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2026年6月30日	—	1,500	1.6	2033年6月30日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年7月31日	—	2,000	1.8	2029年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2026年7月31日	—	2,900	1.3	2033年7月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2026年7月31日	—	800	1.3	2033年7月29日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社百五銀行	2026年7月31日	—	750	1.6	2034年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社南都銀行	2026年7月31日	—	500	1.4	2036年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社池田泉州銀行	2026年7月31日	—	400	1.4	2036年7月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	小　計		576,345	596,745					
合　計			586,145	598,045					

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

3 投資法人債

区分	銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
無担保投資法人債	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	2014年6月26日	8,000	—	1.260	2026年6月26日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第2回無担保投資法人債	2016年5月23日	1,500	—	0.810	2026年5月22日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	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（注1）	2017年5月19日	2,000	2,000	0.480	2027年5月19日	期限一括（注2）	（注4）	無担保無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第4回無担保投資法人債（注1）	2017年5月29日	2,000	2,000	0.670	2027年5月28日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	MCUBS MidCity投資法人 第5回無担保投資法人債	2018年5月29日	2,000	2,000	0.590	2028年5月29日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	小　計		15,500	6,000					
グリーンボンド（注5）	日本都市ファンド投資法人 第1回無担保投資法人債（第1回JMFグリーンボンド）	2021年6月25日	8,500	8,500	0.450	2031年6月25日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	日本都市ファンド投資法人 第2回無担保投資法人債（注1）（第2回JMFグリーンボンド）	2021年12月7日	5,000	5,000	0.140	2026年12月7日	期限一括（注2）	（注6）	無担保無保証
	日本都市ファンド投資法人 第3回無担保投資法人債（注1）（第3回JMFグリーンボンド）	2022年6月30日	4,000	4,000	0.340	2027年6月30日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	日本都市ファンド投資法人 第4回無担保投資法人債（第4回JMFグリーンボンド）	2022年11月25日	3,000	3,000	0.420	2027年11月25日	期限一括（注2）	（注3）	無担保無保証
	日本都市ファンド投資法人 第5回無担保投資法人債（第5回JMFグリーンボンド）	2023年3月17日	4,000	4,000	0.850	2030年3月15日	期限一括（注2）	（注4）	無担保無保証
	日本都市ファンド投資法人 第6回無担保投資法人債（第6回JMFグリーンボンド）	2023年9月29日	3,500	3,500	0.678	2028年9月29日	期限一括（注2）	（注6）	無担保無保証
	小　計		28,000	28,000					
合　計			43,500	34,000					

注1. 当期末における1年内償還予定の投資法人債です。
注2. 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。
注3. 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。
注4. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。
注5. グリーンファイナンスフレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において発行をしています。
注6. 資金使途は、グリーン適格資産の取得資金又は取得により減少した手元資金への充当です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取　得		譲　渡			
	取得年月日	取得価格（百万円）（注1）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
JMFビルつくば01	2026年3月2日	10,731	—	—	—	—
JMFビル江戸川橋01（注2）	—	—	2026年3月2日	4,550	3,800	582
pivo和泉中央（注3）	—	—	2026年3月2日	6,600	4,865	1,690
コナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）（注4）	—	—	2026年3月31日	3,725	1,645	2,056
イオンモール鶴見緑地（準共有持分25%）（注5）	—	—	2026年4月1日	6,400	5,572	788
Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2	2026年6月29日	2,400	—	—	—	—
JMFレジデンス大阪淡路	2026年8月31日	734	—	—	—	—
合　　計		13,865		21,275	15,883	5,118

注1.「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
注2. JMFビル江戸川橋01の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（167百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。
注3. pivo和泉中央の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（43百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。
注4. コナミスポーツクラブ京橋の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（23百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。
注5. イオンモール鶴見緑地の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（38百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

（1）不動産等（鑑定評価）

取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡年月日	取得又は譲渡価格（百万円）（注1）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	JMFビルつくば01	2026年3月2日	10,731	13,400	シービーアールイー株式会社	2026年2月1日
譲渡	JMFビル江戸川橋01	2026年3月2日	4,550	3,500	JLL森井鑑定株式会社	2025年8月31日
譲渡	pivo和泉中央	2026年3月2日	6,600	6,290	大和不動産鑑定株式会社	2025年7月18日
譲渡	コナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）	2026年3月31日	3,725	1,515（注2）	大和不動産鑑定株式会社	2024年8月31日
譲渡	イオンモール鶴見緑地（準共有持分25%）	2026年4月1日	6,400	6,400（注3）	一般財団法人日本不動産研究所	2025年2月28日
取得	Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2	2026年6月29日	2,400	2,750	シービーアールイー株式会社	2026年6月1日
取得	JMFレジデンス大阪淡路	2026年8月31日	734	904	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年8月1日

注1.「取得又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
注2. コナミスポーツクラブ京橋の「不動産鑑定評価額」については、2024年8月31日価格時点の不動産鑑定評価額3,030百万円に、2026年3月31日付で譲渡した準共有持分50%を乗じて算出した金額を記載しています。
注3. イオンモール鶴見緑地の「不動産鑑定評価額」については、2025年2月28日価格時点の不動産鑑定評価額19,200百万円（準共有持分75%）のうち、2026年4月1日付で譲渡した準共有持分25%に相当する金額を記載しています。

（2）その他

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

4 利害関係人等(注)との取引状況

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

（1）取引状況

該当事項はありません。

（2）支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

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

①取得等の状況

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

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

②保有等の状況

	期末保有口数（口）	期末保有総額（千円）（注）	発行済投資口の総口数に対する比率
第40期 （自 2021年9月 1日 至 2022年2月28日）	6,400	595,840	0.1%
第41期 （自 2022年3月 1日 至 2022年8月31日）	6,400	707,840	0.1%
第42期 （自 2022年9月 1日 至 2023年2月28日）	6,400	654,720	0.1%
第43期 （自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日）	6,400	625,920	0.1%
第44期 （自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日）	6,400	565,120	0.1%
第45期 （自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日）	6,400	591,360	0.1%
第46期 （自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日）	6,400	591,360	0.1%
第47期 （自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日）	6,400	716,160	0.1%
第48期 （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	6,400	778,880	0.1%
第49期 （自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）	6,400	722,560	0.1%

注．期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しています。

2 お知らせ

該当事項はありません。

貸借対照表

（単位：千円）

		前期（ご参考） (2026年2月28日)	当期 (2026年8月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		17,810,011	26,281,696
信託現金及び信託預金	※1	23,876,876	24,911,014
営業未収入金		1,266,521	1,199,143
未収還付法人税等		127,943	108,058
未収消費税等		956,813	—
デリバティブ債権		85,016	28,777
その他		2,056,067	2,229,303
流動資産合計		46,179,251	54,757,994
固定資産			
有形固定資産			
建物		9,805,803	10,522,213
減価償却累計額		△873,471	△1,016,137
建物（純額）		8,932,332	9,506,076
構築物		118,913	133,787
減価償却累計額		△21,270	△22,884
構築物（純額）		97,642	110,903
機械及び装置		0	0
減価償却累計額		—	—
機械及び装置（純額）		0	0
工具、器具及び備品		24,492	24,492
減価償却累計額		△14,278	△14,820
工具、器具及び備品（純額）		10,214	9,671
土地		54,177,532	55,984,067
信託建物	※2	380,411,910	380,538,454
減価償却累計額		△141,806,338	△142,810,714
信託建物（純額）	※1	238,605,572	237,727,740
信託構築物	※2	11,526,261	11,074,395
減価償却累計額		△5,310,568	△5,209,753
信託構築物（純額）	※1	6,215,692	5,864,641
信託機械及び装置		2,855,088	2,917,525
減価償却累計額		△1,713,929	△1,718,773
信託機械及び装置（純額）	※1	1,141,158	1,198,752
信託工具、器具及び備品	※2	5,800,636	5,791,620
減価償却累計額		△4,024,950	△4,020,568
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	1,775,685	1,771,052
信託土地	※1,※3	958,556,991	955,876,928
信託建設仮勘定	※1	1,450,111	1,391,592
有形固定資産合計		1,270,962,933	1,269,441,426
無形固定資産			
のれん		12,036,901	11,635,671
信託借地権		5,196,220	5,141,712
その他無形固定資産		142,984	134,676
信託その他無形固定資産		67,939	65,237
無形固定資産合計		17,444,045	16,977,297
投資その他の資産			
投資有価証券		23,165,810	22,391,623
信託差入敷金及び保証金		1,462,687	1,652,022
長期前払費用		3,567,239	3,326,092
デリバティブ債権		475,970	506,481
その他		70,947	43,145
投資その他の資産合計		28,742,655	27,919,366
固定資産合計		1,317,149,634	1,314,338,090
繰延資産			
投資口交付費		33,008	22,585
投資法人債発行費		74,259	57,711
繰延資産合計		107,268	80,297
資産合計		1,363,436,155	1,369,176,381

（単位：千円）

		前期（ご参考） (2026年2月28日)	当期 (2026年8月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		7,418,238	5,979,860
短期借入金		9,800,000	1,300,000
1年内償還予定の投資法人債		14,500,000	13,000,000
1年内返済予定の長期借入金		57,850,000	62,350,000
未払金		25,619	50,934
未払費用		2,682,206	2,824,621
未払法人税等		605	605
未払消費税等		—	2,346,134
前受金		5,455,274	5,730,266
預り金		2,165,342	2,579,450
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金		68,065	68,065
資産除去債務		64,205	46,768
その他		295,116	225,497
流動負債合計		100,324,674	96,502,203
固定負債			
投資法人債		29,000,000	21,000,000
長期借入金		518,495,000	534,395,000
預り敷金及び保証金		3,141,802	3,179,071
信託預り敷金及び保証金	※1	58,748,782	59,167,119
資産除去債務		576,377	563,838
その他		49,190	39,289
固定負債合計		610,011,153	618,344,319
負債合計		710,335,828	714,846,522
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		431,544,393	431,544,393
剰余金			
出資剰余金		202,855,188	202,855,188
出資剰余金控除額	※5	△12,999,761	△12,999,761
出資剰余金（純額）		189,855,426	189,855,426
任意積立金			
圧縮積立金		3,589,748	6,766,844
配当積立金		3,139,454	2,036,121
任意積立金合計		6,729,202	8,802,965
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		23,695,346	22,675,281
剰余金合計		220,279,975	221,333,673
投資主資本合計		651,824,369	652,878,066
評価・換算差額等			
その他有価証券評価差額金		714,970	916,533
繰延ヘッジ損益		560,987	535,259
評価・換算差額等合計		1,275,957	1,451,792
純資産合計	※6	653,100,326	654,329,859
負債純資産合計		1,363,436,155	1,369,176,381

損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考） （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
営業収益			
賃貸事業収入	※1	44,941,566	45,832,807
不動産等売却益	※2	6,641,366	5,118,341
受取配当金		492,987	556,938
営業収益合計		52,075,921	51,508,086
営業費用			
賃貸事業費用	※1	19,988,189	20,096,552
資産運用報酬		4,220,432	4,327,324
資産保管手数料		34,335	34,491
一般事務委託手数料		159,296	159,529
役員報酬		5,782	5,782
のれん償却額		401,230	401,230
その他営業費用		616,548	592,863
営業費用合計		25,425,815	25,617,773
営業利益		26,650,105	25,890,313
営業外収益			
受取利息		52,698	82,984
その他		2,216	6,319
営業外収益合計		54,914	89,304
営業外費用			
支払利息		2,364,841	2,661,718
投資法人債利息		137,477	117,940
投資法人債発行費償却		17,617	16,547
投資口交付費償却		10,423	10,423
融資関連費用		477,220	494,978
その他		1,487	2,122
営業外費用合計		3,009,068	3,303,731
経常利益		23,695,951	22,675,886
税引前当期純利益		23,695,951	22,675,886
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		23,695,346	22,675,281
前期繰越利益		—	—
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		23,695,346	22,675,281

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）　（単位：千円）

	投資主資本						
		剰余金					
	出資総額	出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 （純額）	任意積立金		
					圧縮積立金	配当積立金	任意積立金合計
当期首残高	431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426	2,176,265	3,139,454	5,315,719
当期変動額							
圧縮積立金の積立					1,413,483		1,413,483
剰余金の配当							
当期純利益							
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	—	—	1,413,483	—	1,413,483
当期末残高	※1　431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426	3,589,748	3,139,454	6,729,202

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期未処分利益 又は当期未処理 損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	21,697,204	216,868,350	648,412,743	582,207	385,673	967,880	649,380,624
当期変動額							
圧縮積立金の積立	△1,413,483	—	—				—
剰余金の配当	△20,283,721	△20,283,721	△20,283,721				△20,283,721
当期純利益	23,695,346	23,695,346	23,695,346				23,695,346
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				132,763	175,313	308,076	308,076
当期変動額合計	1,998,142	3,411,625	3,411,625	132,763	175,313	308,076	3,719,702
当期末残高	23,695,346	220,279,975	651,824,369	714,970	560,987	1,275,957	653,100,326

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）　（単位：千円）

	投資主資本						
		剰余金					
	出資総額	出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 （純額）	任意積立金		
					圧縮積立金	配当積立金	任意積立金合計
当期首残高	431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426	3,589,748	3,139,454	6,729,202
当期変動額							
圧縮積立金の積立					3,177,095		3,177,095
配当積立金の取崩						△1,103,332	△1,103,332
剰余金の配当							
当期純利益							
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	—	—	3,177,095	△1,103,332	2,073,762
当期末残高	※1　431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426	6,766,844	2,036,121	8,802,965

	投資主資本			評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期未処分利益 又は当期未処理 損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	23,695,346	220,279,975	651,824,369	714,970	560,987	1,275,957	653,100,326
当期変動額							
圧縮積立金の積立	△3,177,095	—	—				—
配当積立金の取崩	1,103,332	—	—				—
剰余金の配当	△21,621,583	△21,621,583	△21,621,583				△21,621,583
当期純利益	22,675,281	22,675,281	22,675,281				22,675,281
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				201,562	△25,727	175,835	175,835
当期変動額合計	△1,020,065	1,053,697	1,053,697	201,562	△25,727	175,835	1,229,532
当期末残高	22,675,281	221,333,673	652,878,066	916,533	535,259	1,451,792	654,329,859

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目＼期別	前期（ご参考）（自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期（自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 投資有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～65年 構築物・信託構築物 2～60年 機械及び装置・信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 ④長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～65年 構築物・信託構築物 2～60年 機械及び装置・信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。 ④長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は150,447千円です。	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1) 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 (2) 受取水道光熱費 受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 受取水道光熱費のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は47,225千円です。

項目＼期別	前期（ご参考）（自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期（自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金

〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

固定資産の減損

(1) 対象となる資産の残高

前期（ご参考）（自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	（単位：千円）	当期（自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）	（単位：千円）
減損損失	—	減損損失	—
有形固定資産	1,270,962,933	有形固定資産	1,269,441,426
無形固定資産	5,407,144	無形固定資産	5,341,626

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額等に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、その前提となる賃料、空室期間、稼働率、賃貸事業費用、物件保有期間、資本的支出及び回収可能価額算定の割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家情報を参考にしながら、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (2026年2月28日)	当期 (2026年8月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。
(単位：千円)	(単位：千円)
信託現金及び信託預金 635,974 信託建物 41,033,341 信託構築物 1,007,465 信託機械及び装置 169,141 信託工具、器具及び備品 382,602 信託土地 124,434,317 信託建設仮勘定 613,010 合計 168,275,853	信託現金及び信託預金 412,974 信託建物 39,325,676 信託構築物 716,562 信託機械及び装置 223,222 信託工具、器具及び備品 359,470 信託土地 124,434,317 信託建設仮勘定 612,720 合計 166,084,944
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
(単位：千円)	(単位：千円)
信託預り敷金及び保証金 14,524,962 合計 14,524,962	信託預り敷金及び保証金 13,869,852 合計 13,869,852
なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）が設定されていますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれています。	なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）が設定されていますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれています。
※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 336,589千円 信託構築物 424千円 信託工具、器具及び備品 495千円 合計 337,509千円	※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 335,023千円 信託構築物 424千円 信託工具、器具及び備品 495千円 合計 335,943千円
※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 信託土地 450,559千円	※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 信託土地 450,559千円
4. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約を締結しています。これら契約に基づく期末借入残高は次のとおりです。	4. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約を締結しています。これら契約に基づく期末借入残高は次のとおりです。
(単位：千円)	(単位：千円)
クレジット・ファシリティ契約の総額 34,500,000 借入実行残高 — 差引額 34,500,000 コミットメントライン契約の総額 75,000,000 借入実行残高 — 差引額 75,000,000	クレジット・ファシリティ契約の総額 34,500,000 借入実行残高 — 差引額 34,500,000 コミットメントライン契約の総額 75,000,000 借入実行残高 — 差引額 75,000,000
※5. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 : 75,297口 消却総額 : 12,999,761千円	※5. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 : 75,297口 消却総額 : 12,999,761千円
※6. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※6. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 39,463,580 受取水道光熱費 2,526,442 その他賃料収入 2,951,543 不動産賃貸事業収益合計 44,941,566 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 1,079,321 建物管理委託費 2,906,515 水道光熱費 2,745,985 公租公課 3,848,432 修繕費 1,211,328 保険料 100,381 信託報酬 62,863 支払賃料 844,777 その他賃貸事業費用 1,423,187 減価償却費 5,660,991 固定資産除却損 104,405 不動産賃貸事業費用合計 19,988,189 C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 24,953,377	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 39,820,561 受取水道光熱費 2,888,407 その他賃料収入 3,123,838 不動産賃貸事業収益合計 45,832,807 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 1,088,779 建物管理委託費 2,869,368 水道光熱費 3,134,233 公租公課 4,106,598 修繕費 891,203 保険料 105,843 信託報酬 60,332 支払賃料 832,794 その他賃貸事業費用 1,326,756 減価償却費 5,583,080 固定資産除却損 97,561 不動産賃貸事業費用合計 20,096,552 C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 25,736,255
※2. 不動産等売却益の内訳 コナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）	※2. 不動産等売却益の内訳 JMFビル江戸川橋01
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入 3,725,000 不動産等売却原価 1,653,256 その他売却費用 28,035 不動産等売却益 2,043,708	不動産等売却収入 4,550,000 不動産等売却原価 3,800,336 その他売却費用 167,080 不動産等売却益 582,582
JMFビル赤坂01	pivo和泉中央
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入 7,700,000 不動産等売却原価 4,505,842 その他売却費用 50,238 不動産等売却益 3,143,919	不動産等売却収入 6,600,000 不動産等売却原価 4,865,948 その他売却費用 43,383 不動産等売却益 1,690,668
イオンモール札幌苗穂（準共有持分40%）	コナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入 3,720,000 不動産等売却原価 2,242,941 その他売却費用 23,320 不動産等売却益 1,453,738	不動産等売却収入 3,725,000 不動産等売却原価 1,645,205 その他売却費用 23,350 不動産等売却益 2,056,444
	イオンモール鶴見緑地（準共有持分25%）
	(単位：千円)
	不動産等売却収入 6,400,000 不動産等売却原価 5,572,454 その他売却費用 38,900 不動産等売却益 788,645

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）		当期（自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	16,000,000口	発行可能投資口総口数	16,000,000口
発行済投資口の総口数	7,192,809口	発行済投資口の総口数	7,192,809口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）		当期（自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
繰延税金資産		繰延税金資産	
資産除去債務	201,527	資産除去債務	192,096
借地権償却等	183,886	借地権償却等	173,859
減価償却費損金算入限度超過額	9,624	減価償却費損金算入限度超過額	8,940
合併受入資産評価差額	9,952,506	合併受入資産評価差額	9,777,291
その他	57,844	その他	57,844
繰延税金資産小計	10,405,389	繰延税金資産小計	10,210,033
評価性引当額	△10,405,389	評価性引当額	△10,210,033
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	（単位：%）		（単位：%）
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△28.71	支払分配金の損金算入額	△30.06
評価性引当額の増減	△0.32	評価性引当額の増減	△0.86
のれん償却額	0.53	のれん償却額	0.56
圧縮積立金繰入額	△4.22	圧縮積立金繰入額	△2.04
その他	1.25	その他	0.94
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期（自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	12,368,131	12,368,131	—
資産計	12,368,131	12,368,131	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	14,500,000	14,452,800	△47,199
(2) 1年内返済予定の長期借入金	57,850,000	57,740,787	△109,212
(3) 投資法人債	29,000,000	27,824,035	△1,175,964
(4) 長期借入金	518,495,000	497,219,132	△21,275,867
負債計	619,845,000	597,236,755	△22,608,244
デリバティブ取引（※）	560,987	560,987	—

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

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 投資有価証券

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

（単位：千円）

区分		貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	その他	12,368,131	11,653,160	714,970
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	—	—	—
合　計		12,368,131	11,653,160	714,970

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

デリバティブ取引
(1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
(2) ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,100,000	10,700,000	560,987	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,300,000	9,300,000	(注)	—
合　計			27,400,000	20,000,000	560,987 (注)	—

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

注2．匿名組合出資持分
匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。
なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は10,797,679千円です。

注3．投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	14,500,000	11,000,000	5,500,000	—	4,000,000	8,500,000
長期借入金	57,850,000	61,200,000	77,225,000	77,220,000	87,850,000	215,000,000
合　計	72,350,000	72,200,000	82,725,000	77,220,000	91,850,000	223,500,000

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）
1．金融商品の状況に関する事項
(1) 金融商品に対する取組方針
本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。
余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っています。
デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。
変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。
デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。
投資有価証券は、匿名組合及び私募リートに対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。
また、借入金、投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメントライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しています。

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

2．金融商品の時価等に関する事項
2026年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	12,569,694	12,569,694	—
資産計	12,569,694	12,569,694	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	13,000,000	12,890,500	△109,500
(2) 1年内返済予定の長期借入金	62,350,000	62,070,217	△279,782
(3) 投資法人債	21,000,000	19,706,795	△1,293,205
(4) 長期借入金	534,395,000	502,932,398	△31,462,601
負債計	630,745,000	597,599,910	△33,145,089
デリバティブ取引（※）	535,259	535,259	—

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

注1．金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
資産
(1) 投資有価証券
私募リートの投資口については、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等によっています。なお、保有比率にかかわらず、基準価額等で評価しています。
負債
(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債
投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。
(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引（2）」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
デリバティブ取引
(1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
(2) ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時　価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,200,000	9,700,000	535,259	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,300,000	9,300,000	(注)	—
合　計			21,500,000	19,000,000	535,259 (注)	—

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

注2．匿名組合出資持分
匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。
なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は9,821,929千円です。

注3．投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	13,000,000	5,000,000	3,500,000	4,000,000	8,500,000	—
長期借入金	62,350,000	71,025,000	86,920,000	80,400,000	85,450,000	210,600,000
合　計	75,350,000	76,025,000	90,420,000	84,400,000	93,950,000	210,600,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」、「ツイン21」及び「JMFビル仙台01」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」、「ツイン21」及び「JMFビル仙台01」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ10年、62年、39年、30年及び17年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%（見積りの変更時の除去費用の増加分は3.918%）、0.596%、0.691%及び0.640%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ10年、62年、39年、30年及び17年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%（見積りの変更時の除去費用の増加分は3.918%）、0.596%、0.691%及び0.640%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当該資産除去債務の総額の増減 （単位：千円） 期首残高 839,343 見積りの変更による増加額（△は減少） △174,389 時の経過による調整額 2,950 資産除去債務の履行による減少額 △27,321 期末残高 640,583	3. 当該資産除去債務の総額の増減 （単位：千円） 期首残高 640,583 時の経過による調整額 2,923 資産除去債務の履行による減少額 △32,900 期末残高 610,606
4. 当該資産除去債務の金額の見積りの変更 当期において、川崎ルフロンについて、建物状況調査報告書等の新たな情報の入手に伴い使用実態及び使用期間を再検討した結果、使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。 加えて、同物件の除去に係る新たな情報の入手に伴い除去費用に関して見積りの変更を行いました。 なお、当該見積りの変更による当期の損益への影響は軽微であります。	―

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,209,675,411	66,551,682	1,276,227,094	1,576,459,100

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
注2. 当期増減額のうち、主な増加額は2025年9月3日に取得した14物件（69,730,843千円）、JMFビル沖縄国際通り01（2,640,479千円）、河原町オーパ（815,128千円）及びイオン那覇ショッピングセンター（底地）（55,430千円）の取得並びに資本的支出（6,523,517千円）によるものであり、主な減少額はJMFビル赤坂01（4,505,842千円）、イオンモール札幌苗穂（準共有持分40%）（2,242,941千円）及びコナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）（1,653,256千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。
注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。当期について2025年1月27日付で譲渡契約を締結したコナミスポーツクラブ京橋（期末準共有持分50%）、2025年8月15日付で譲渡契約を締結したイオンモール鶴見緑地（期末準共有持分25%）、2025年8月15日付で譲渡契約を締結したpivo和泉中央及び2025年12月19日付で譲渡契約を締結したJMFビル江戸川橋01に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2026年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

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

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,276,227,094	△1,578,717	1,274,648,376	1,603,243,500

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
注2. 当期増減額のうち、主な増加額はJMFビルつくば01（10,878,560千円）、Apartment Hotel 11 Shinsaibashi Amemura 2（2,513,508千円）及びJMFレジデンス大阪淡路（768,637千円）の取得並びに資本的支出（5,873,281千円）によるものであり、主な減少額はイオンモール鶴見緑地（準共有持分25%）（5,572,454千円）、pivo和泉中央（4,865,948千円）、JMFビル江戸川橋01（3,800,336千円）及びコナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）（1,645,205千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。
注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。当期について2026年6月1日付で譲渡契約を締結したエディオン京橋店（底地）、2026年9月18日付で譲渡契約を締結したライフ下寺店（底地）、2026年10月21日付で譲渡契約を締結した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に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する2026年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）（注1）	科目	期末残高（千円）（注1）
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬（注2）	26,024	営業未払金	4,382
				一般事務委託手数料（注2）	159,296	未払費用	54,854

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

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）（注1）	科目	期末残高（千円）（注1）
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬（注2）	26,097	営業未払金	4,170
				一般事務委託手数料（注2）	159,529	未払費用	55,291

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
1．1口当たり純資産額 90,799円 2．1口当たり当期純利益 3,294円 注1．1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 注2．1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。 当期純利益 23,695,346千円 普通投資主に帰属しない金額 — 普通投資口に係る当期純利益 23,695,346千円 期中平均投資口数 7,192,809口	1．1口当たり純資産額 90,970円 2．1口当たり当期純利益 3,152円 注1．1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 注2．1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。 当期純利益 22,675,281千円 普通投資主に帰属しない金額 — 普通投資口に係る当期純利益 22,675,281千円 期中平均投資口数 7,192,809口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を譲渡しました。

物件名	用途	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
コナミスポーツクラブ京橋（不動産信託受益権）（注1）	商業施設	3,725百万円	2025年1月27日	準共有持分50% 2026年3月31日	非開示
pivo和泉中央（不動産信託受益権）（注2）	商業施設	6,600百万円	2025年8月15日	2026年3月2日	株式会社サンプラス
イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権）（注3）	商業施設	6,400百万円	2025年8月15日	準共有持分25% 2026年4月1日	非開示
JMFビル江戸川橋01（不動産信託受益権）（注4）	オフィスビル	4,550百万円	2025年12月19日	2026年3月2日	非開示

注1．損益に及ぼす影響：2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日）において、不動産等売却益2,055百万円を計上する予定です。
注2．損益に及ぼす影響：2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日）において、不動産等売却益1,689百万円を計上する予定です。
注3．損益に及ぼす影響：2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日）において、不動産等売却益777百万円を計上する予定です。
注4．損益に及ぼす影響：2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日）において、不動産等売却益580百万円を計上する予定です。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
JMFレジデンス桜ノ宮（不動産信託受益権）（注1）	住宅	2,435百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
JMFレジデンス都島（不動産信託受益権）（注2）	住宅	1,665百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
JMFレジデンス天神橋筋六丁目（不動産信託受益権）（注3）	住宅	1,800百万円	2026年10月21日	2027年3月5日	非開示
ライフ下寺店（底地）（不動産）（注4）	商業施設	6,100百万円	2026年9月18日	共有持分50% 2027年8月31日 共有持分50% 2027年9月30日	非開示

注1．損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益373百万円を計上する予定です
注2．損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益210百万円を計上する予定です。
注3．損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益213百万円を計上する予定です。
注4．損益に及ぼす影響：2027年8月期（第51期 2027年3月1日～2027年8月31日）において、不動産等売却益2,165百万円を計上する予定です。

〔追加情報〕

前期（ご参考）（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき譲渡契約を締結しています。

物件名	用途	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
エディオン京橋店（底地）（不動産信託受益権）（注）	商業施設	7,000百万円	2026年6月1日	2026年12月1日	非開示

注．損益に及ぼす影響：2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027年2月28日）において、不動産等売却益1,196百万円を計上する予定です。

〔収益認識に関する注記〕
1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
前期（ご参考）（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高 （注2）
不動産等の売却	15,145,000	6,641,366
受取水道光熱費	2,526,442	2,526,442
その他	—	42,908,111
合計	17,671,442	52,075,921

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。
（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高 （注2）
不動産等の売却	21,275,000	5,118,341
受取水道光熱費	2,888,407	2,888,407
その他	—	43,501,338
合計	24,163,407	51,508,086

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。
（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
前期（ご参考）（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）
重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報
（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	478,932	397,517
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	397,517	587,119
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	—	—
契約負債（期末残高）	—	—

（2）残存履行義務に配分した取引価格
前期（ご参考）（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）
不動産等の売却について、2026年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月27日に売買契約を締結した不動産等に係る3,725,000千円、2025年8月15日に売買契約を締結した不動産等に係る13,000,000千円及び2025年12月19日に売買契約を締結した不動産等に係る4,550,000千円です。
本投資法人は、当該残存履行義務のうち11,150,000千円について2026年3月2日に、3,725,000千円について2026年3月31日に、6,400,000千円について2026年4月1日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。
受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）
不動産等の売却について、2026年8月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2026年6月1日に売買契約を締結した不動産等に係る7,000,000千円です。
本投資法人は、当該残存履行義務のうち7,000,000千円について当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。
受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	23,695,346,744	22,675,281,132
Ⅱ 任意積立金取崩額		
配当積立金取崩額	1,103,332,906	458,745,112
Ⅲ 分配金の額	21,621,583,854	21,664,740,708
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,006)	(3,012)
Ⅳ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	3,177,095,796	1,469,285,536
Ⅴ 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期未処分利益23,695,346,744円に配当積立金取崩額1,103,332,906円を加算し、圧縮積立金繰入額3,177,095,796円を控除した、総額21,621,583,854円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,006円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期未処分利益22,675,281,132円に配当積立金取崩額458,745,112円を加算し、圧縮積立金繰入額1,469,285,536円を控除した、総額21,664,740,708円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,012円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

会計監査人の監査報告書

独　立　監　査　人　の　監　査　報　告　書

2026 年 10 月 21 日

日本都市ファンド投資法人
役　員　会　御　中

PwC Japan有限責任監査法人
東京事務所
指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　和　田　　渉
指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　藪　谷　　峰

監査意見
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 130 条の規定に基づき、日本都市ファンド投資法人の 2026 年 3 月 1 日から 2026 年 8 月 31 日までの第 49 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

（注）　上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	23,695,951	22,675,886
減価償却費	5,697,036	5,618,253
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	17,617	16,547
投資口交付費償却	10,423	10,423
不動産等売却益	△6,641,366	△5,118,341
固定資産除却損	104,405	97,561
受取利息	△52,698	△82,984
支払利息	2,502,318	2,779,659
営業未収入金の増減額（△は増加）	△110,932	49,718
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△32,761	19,885
未収消費税等の増減額（△は増加）	△956,813	956,813
長期前払費用の増減額（△は増加）	△59,664	241,146
営業未払金の増減額（△は減少）	△260,712	636,607
未払消費税等の増減額（△は減少）	△2,402,963	2,346,134
未払金の増減額（△は減少）	△6,595	8,105
未払費用の増減額（△は減少）	3,489	45,531
前受金の増減額（△は減少）	379,426	274,992
預り金の増減額（△は減少）	△394,713	△424,128
その他	1,030,585	△256,307
小計	22,923,265	30,296,734
利息の受取額	52,698	82,984
利息の支払額	△2,395,166	△2,715,449
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,580,192	27,663,664
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△10,500,000
有形固定資産の取得による支出	△35,808,435	△2,595,917
有形固定資産の売却による支出	△36,036	—
信託有形固定資産の取得による支出	△43,653,821	△18,923,770
信託有形固定資産の売却による収入	15,070,321	21,087,635
信託有形固定資産の売却による支出	△191,643	△109,375
無形固定資産の取得による支出	△27,287	△13,735
信託無形固定資産の取得による支出	△11,383	△241
信託無形固定資産の売却による収入	83,758	62,162
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,540	△31,032
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,409,919	167,462
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,379,021	△1,979,969
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,544,138	2,717,724
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△200,060
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	10,293	10,724
投資有価証券の取得による支出	△2,076,599	△1,760
投資有価証券の払戻による収入	48,163	975,750
資産除去債務の履行による支出	—	△27,321
使途制限付信託預金の預入による支出	△436	—
使途制限付信託預金の払出による収入	—	223,000
その他の支出	△37,474	△76,104
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,072,084	△9,214,829
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	17,800,000	—
短期借入金の返済による支出	△26,400,000	△8,500,000
長期借入れによる収入	66,600,000	43,250,000
長期借入金の返済による支出	△29,000,000	△22,850,000
投資法人債の償還による支出	—	△9,500,000
分配金の支払額	△20,283,274	△21,620,012
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,716,725	△19,220,012
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△34,775,167	△771,177
現金及び現金同等物の期首残高	75,826,081	41,050,913
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	41,050,913	40,279,736

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項目＼期別	前期 （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）	当期 （自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期
（自 2025年9月 1日
至 2026年2月28日）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（2026年2月28日）	（単位：千円）
現金及び預金	17,810,011
信託現金及び信託預金	23,876,876
使途制限付信託預金（注）	△635,974
現金及び現金同等物	41,050,913

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

当期
（自 2026年3月 1日
至 2026年8月31日）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（2026年8月31日）	（単位：千円）
現金及び預金	26,281,696
信託現金及び信託預金	24,911,014
使途制限付信託預金（注）	△412,974
預入期間が3か月を超える定期預金	△10,500,000
現金及び現金同等物	40,279,736

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

投資主インフォメーション

投資主の皆さまへ

➤分配金のお受取りについて

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

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

➤住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

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

➤特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

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

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

➤投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書	*分配金に関する支払調書

【マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先】

証券口座にて投資口を管理されている投資主さま
➡ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主さま
➡ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部（0120-232-711）

投資主メモ

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

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

パソコン・スマートフォンから、JMFの最新情報をご覧いただけます。



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