

2023年8月期 決算短信 (REIT)

2023年10月19日

不動産投資信託証券発行者名 日本都市ファンド投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8953 U R L <https://www.jmf-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 西田 雅彦
 資産運用会社名 株式会社KJRマネジメント
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 鈴木 直樹
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員都市事業本部長 (氏名) 荒木 慶太
 (TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 2023年11月28日 分配金支払開始予定日 2023年11月22日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年8月期の運用、資産の状況 (2023年3月1日～2023年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年8月期	41,405	0.2	18,054	0.9	16,052	0.5	16,051	0.5
2023年2月期	41,332	0.5	17,887	1.1	15,965	1.5	15,964	1.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年8月期	2,296	2.6	1.3	38.8
2023年2月期	2,284	2.6	1.3	38.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年8月期	2,261	15,802	—	—	98.5	2.5
2023年2月期	2,313	16,165	—	—	101.3	2.6

(注1) 2023年8月期の分配金総額は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額255百万円を加算し、圧縮積立金繰入額505百万円を控除した金額となっています。

(注2) 2023年2月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額6百万円及び一時差異等調整積立金取崩額194百万円を加算した金額となっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年8月期	1,249,926	625,077	50.0	89,436
2023年2月期	1,249,604	625,221	50.0	89,456

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年8月期	20,290	△11,002	△16,193	56,735
2023年2月期	20,112	△3,719	△14,839	63,640

2. 2024年2月期の運用状況の予想（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期の運用状況の予想（2024年3月1日～2024年8月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年2月期	40,787	△1.5	17,759	△1.6	15,736	△2.0	15,735	△2.0	2,270	—
2024年8月期	39,760	△2.5	17,095	△3.7	15,001	△4.7	15,001	△4.7	2,250	—

（参考） 1口当たり予想当期純利益（2024年2月期） 2,251円

1口当たり予想当期純利益（2024年8月期） 2,146円

（注） 予想分配金について、2024年2月期については当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額280百万円を加算した金額から、圧縮積立金に繰り入れる151百万円を控除した金額となっています。2024年8月期については当期末処分利益に圧縮積立金取崩額336百万円及び一時差異等調整積立金取崩額387百万円を加算した金額となっています。

※ その他

（1） 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2） 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2023年8月期	6,989,091口	2023年2月期	6,989,091口
② 期末自己投資口数	2023年8月期	0口	2023年2月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、36ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提条件については、7～9ページ記載の「2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	6
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	37
3. 参考情報	38
(1) 運用資産等の価格に関する情報	38
(2) 資本的支出の状況	51

1. 運用状況

(1) 運用状況

A 当期の概況

i 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。）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（以下「MMI」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）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。

2023年8月期は、前期に引き続き本合併後の成長戦略の一つである資産入替を推進し、8物件の取得（追加取得を含みます。）及び3物件の譲渡を行いました。また、住宅系私募REITの投資口の追加取得も行いました。

その結果、当期末（2023年8月31日）時点では、取得価格の総額1兆2,143億円（合計物件数132件）の資産を運用しています。なお、名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分や日神プライベートレジリート投資法人及びフージャースプライベートリート投資法人の投資口等、投資有価証券を合わせた取得価格の総額は1兆2,308億円になります。

ii 投資環境と運用実績

(1) 投資環境

(マクロ経済動向)

当期における日本経済は、2023年4～6月期（2023年9月8日発表の2次速報値）の実質国内総生産（GDP）成長率が前期比+1.2%（年率+4.8%）とプラスとなりました。円安や資源高により個人消費や設備投資が軟調な動きであった一方、外需が好調であったことから、全体として景気は緩やかに回復の動きが見られています。

資本市場では、日経平均株価の値動きは、2023年7月3日に1990年3月以来の高値を更新しましたが、米国の金融引き締めによる金利上昇懸念や、7月下旬の金融政策決定会合において長短金利操作（イールドカーブ・コントロール）の運用柔軟化を日銀が決定したことを受けて下落し、当期末の2023年8月末時点で32,619円となっています。J-REIT市場においても、東証REIT指数は、期初（2023年3月1日）1,841ポイントでスタートしましたが、3月下旬には米国銀行の経営破綻を受け投資家のリスク回避姿勢が強まったことで大きく下落しました。ただし、その後は回復基調にあり、当期末の2023年8月末時点で1,892ポイントと底堅く推移しています。

(不動産売買市場)

不動産売買市場では、国内外の金融政策の影響はあるものの、円安及び国内低金利環境が続いていることから、国内外投資家による投資意欲が依然旺盛で、厳しい取得環境が続いています。

(不動産賃貸市場)

商業施設においては、2022年秋以降継続しているインバウンド需要の増加や、2023年5月に新型コロナウイルス感染症の感染症法上の分類が「5類感染症」へ変更されたことによる国内の人流回復を受け、引き続き売上の回復が見られており、賃貸市場においても強い需要が見受けられます。

オフィスにおいては、新規供給や二次空室の顕在化により空室率は一時的に上昇傾向にありましたが、景気回復の動きが見られることや、ビルのスペック・立地改善のための移転ニーズ増加により、需要は底堅く推移しています。

(2) 運用実績

このような環境の中で、保有資産の入替えの一環として、新規7物件（JMFレジデンス北品川、JMFレジデンス大阪福島、JMFレジデンス池袋一丁目、JMFレジデンス藤沢、JMFビル中野01、JMFレジデンス新横浜、JMFレジデンス赤羽志茂）の取得、既存1物件（Tecc LIFE SELECT福岡志免本店）の追加取得、及び3物件（ラウンドワンスタジアム高槻店、ライフ岸部店（底地）、Gビル南青山02）の売却を当期に完了しました。また、新たな取組みを通じた成長施策として、住宅系私募REITであるフージャースプライベートリート投資法人の投資口の追加取得を行いました。

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132物件、取得価格の総額1兆2,143億円、鑑定評価額の合計1兆3,243億円、総賃貸可能面積2,537,744.84㎡、テナント総数2,177、ポートフォリオ全体の稼働率は99.2%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)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キャップレートの低下や内部成長等の結果として、含み益は1,713億円（前期比+157億円）となりました。

(注)「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。

iii 資金調達の詳細

本投資法人は、当期に返済期日を迎えた既存の借入金281億円及び期限前弁済10億円の計291億円の返済資金に充てるために同額の借入を行いました。また、JMFレジデンス藤沢の取得資金の一部に充当するために、短期借入金10億円の借入を行いました。更には、2023年5月に償還期限を迎えた第1回JRFグリーンボンド（日本リートファンド投資法人第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付））80億円の償還資金の一部に充てるために、2023年3月に第5回JMFグリーンボンド（日本都市ファンド投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付））40億円を発行し、同年5月に長期借入金30億円の借入を行いました。

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5,506億円、うち、短期借入金は20億円、長期借入金^(注1)は4,871億円、投資法人債^(注2)（グリーンボンド^(注3)を含みます。）は615億円となりました。

当期末現在の長期負債比率^(注4)については99.6%、固定金利比率^(注5)については95.7%、LTV^(注6)は44.1%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まれます。

(注2)「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含まれます。

(注3)「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4)「長期負債比率」とは、長期借入金、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5)「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6)「LTV」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。

iv 業績及び分配の詳細

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益41,405百万円、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18,054百万円、経常利益は16,052百万円、当期純利益は16,051百万円となりました。

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（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に相当する金額を超えて分配することとしています。

また、2017年8月期より、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを開始し、当該取崩額31百万円以上を分配金に加算することとしました。

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、当期末処分利益16,051百万円に、一時差異等調整積立金取崩額255百万円を加算し、圧縮積立金繰入額505百万円を控除した、総額15,802百万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2,261円となりました。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

短期的には、国内外の金融政策による金利変動や為替変動が警戒される中で、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、国内消費に加えてインバウンドも回復していることから、需要は緩やかに回復することが見込まれます。オフィスセクターにおいても、引き続きビルグレードや立地の改善による移転の動きが見られ、需要は継続することが見込まれます。

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。

ii 次期の業績の見通し

2024年2月期（第44期）及び2024年8月期（第45期）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

この見通しの前提条件につきましては、後記「2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。

2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）

営業収益	40,787百万円
経常利益	15,736百万円
当期純利益	15,735百万円
1口当たり分配金	2,270円

2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日）

営業収益	39,760百万円
経常利益	15,001百万円
当期純利益	15,001百万円
1口当たり分配金	2,250円

C 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を2023年9月29日付で譲渡しました。

物件名	用途	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権の準共有 持分25%)	商業施設	6,400百万円	2023年4月14日	2023年9月29日	アセットファイ ナンス大阪鶴見 合同会社

(注) 損益に及ぼす影響：第44期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）において、不動産等売却益約837百万円を計上する予定です。

(参考情報)

a. 取得資産

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、2022年10月19日付で公表しました「国内不動産信託受益権、国内不動産、優先交渉権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得5物件、優先交渉権1件、譲渡2物件】」、2022年12月14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レジデンス天神橋筋六丁目】」、2023年4月5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レジデンス浅草橋三丁目】」及び2023年7月26日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得：JMFレジデンス桜ノ宮・JMFレジデンス都島・JMFレジデンス海老江、譲渡：ラウンドワン三宮駅前店】」をご参照ください。）

物件名	用途	所在地	取得（予定）価格	取得（予定）日
JMFレジデンス町田 (不動産)	住宅	東京都町田市	4,059百万円	2023年10月2日
JMFレジデンス浅草橋三丁目 (不動産信託受益権) (注1)	住宅	東京都台東区	4,320百万円	2024年4月30日
JMFレジデンス桜ノ宮 (不動産信託受益権) (注2)	住宅	大阪府大阪市 都島区	2,050百万円	2024年4月30日
JMFレジデンス都島 (不動産信託受益権) (注3)	住宅	大阪府大阪市 都島区	1,470百万円	2024年4月30日
JMFレジデンス天神橋筋六丁目 (不動産信託受益権) (注4)	住宅	大阪府大阪市 北区	1,527百万円	2024年5月31日
JMFレジデンス海老江 (不動産信託受益権) (注5)	住宅	大阪府大阪市 福島区	1,860百万円	2025年4月30日

(注1) 本物件の取得については、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2023年8月31日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は4,530百万円です。

(注2) 本物件の取得については、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2023年7月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は2,270百万円です。

(注3) 本物件の取得については、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2023年7月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は1,620百万円です。

(注4) 本物件の取得については、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2023年8月31日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は1,670百万円です。

(注5) 本物件の取得については、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2023年7月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は2,050百万円です。

b. 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき第41期に2022年7月29日付で譲渡契約を締結しています。（譲渡資産の詳細は、2022年7月20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【イオンモール札幌苗穂】」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
イオンモール札幌苗穂 (不動産信託受益権)	商業施設	9,300百万円	2022年7月29日	準共有持分20% 2024年8月30日 準共有持分20% 2025年2月28日 準共有持分20% 2025年8月29日 準共有持分40% 2026年2月27日	イオン北海道 株式会社

(注) 損益に及ぼす影響：2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況への影響はありません。2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日）において、不動産等売却益約679百万円を計上する予定です。

本投資法人は、以下の資産につき2023年7月26日付で譲渡契約を締結しました。（譲渡資産の詳細は、2023年7月26日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ【取得：JMFレジデンス桜ノ宮・JMFレジデンス都島・JMFレジデンス海老江、譲渡：ラウンドワン三宮駅前店】」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
ラウンドワン三宮駅前店 (不動産信託受益権)	商業施設	3,800百万円	2023年7月26日	2024年2月29日	非開示（注2）

(注1) 損益に及ぼす影響：第44期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）において、不動産等売却益約628百万円を計上する予定です。

(注2) 名称については、譲渡先からの同意を得られていないため非開示としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2023年5月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日（182日）） 2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日（184日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 2023年8月31日時点において本投資法人が所有する132物件、匿名組合出資持分1件、国内不動産投資法人の投資口2件及び投資事業有限責任組合出資持分1件に、以下の取得及び譲渡を加味しています。 2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日（182日）） <ul style="list-style-type: none"> 取得：JMFレジデンス町田、札幌駅直結「北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業」における土地部分 譲渡：イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権の準共有持分25%）、ラウンドワン三宮駅前店 2024年8月期（第45期 2024年3月1日～2024年8月31日（184日）） <ul style="list-style-type: none"> 取得：JMFレジデンス浅草橋三丁目、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 譲渡：イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20%） 上記を除き2024年8月期（第45期）の期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の譲渡等。なお、既存保有物件の建替え等は除きます。）がないことを前提としています。 実際には新規物件取得又は既存保有物件の売却等により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 当期末発行済投資口数は6,989,091口であり、新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2023年8月31日現在の有利子負債は550,645百万円であり、内訳は短期借入金2,000百万円、長期借入金487,145百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）61,500百万円となっておりますが、2023年8月10日付で発行決議をし、2023年9月29日に発行をした投資法人債（グリーンボンド）、2023年9月28日付で契約を締結し、2023年10月6日に実行をした借入金の借換えにより、本書の日付現在の有利子負債は554,145百万円であり、内訳は短期借入金800百万円、長期借入金488,345百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）65,000百万円となっております。 2024年8月期（第45期）末までに返済期日が到来する有利子負債は、短期借入金800百万円、長期借入金44,200百万円及び投資法人債14,500百万円ですが、その返済の原資については、借入金等による調達を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産等売却益については、2024年2月期（第44期）は「イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権の準共有持分25%）」及び「ラウンドワン三宮駅前店」の譲渡により1,465百万円を、2024年8月期（第45期）は「イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20%）」の譲渡により679百万円の売却益を見込んでいます。 賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しています。 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しています。 2024年8月期（第45期）末までにテナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。

項目	前提条件
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公租公課は、2024年2月期（第44期）3,586百万円、2024年8月期（第45期）3,631百万円を想定しています。 ・ 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、2023年中に取得（予定）の「Karuiizawa Commongrounds（底地）」、「JMFレジデンス池袋一丁目」、「JMFレジデンス大阪福島」、「JMFレジデンス北品川」、「JMFビル中野01」、「JMFレジデンス藤沢」、「JMFレジデンス赤羽志茂」、「JMFレジデンス新横浜」、及び「JMFレジデンス町田」に係る固定資産税等は2024年以降において当該期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、当該物件の取得原価に算入する固定資産税相当額は18百万円を想定しています。また、2024年中に取得予定の「札幌駅直結「北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業」における土地部分、「JMFレジデンス浅草橋三丁目」、「JMFレジデンス桜ノ宮」、「JMFレジデンス都島」、及び「JMFレジデンス天神橋筋六丁目」に係る固定資産税等は2025年以降において当該期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、当該物件の取得原価に算入する固定資産税相当額は29百万円を想定しています。 ・ 修繕費は、2024年2月期（第44期）1,006百万円、2024年8月期（第45期）586百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・ 減価償却費は、2024年2月期（第44期）5,578百万円、2024年8月期（第45期）5,604百万円を想定しています。 ・ 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は2024年2月期（第44期）836百万円、2024年8月期（第45期）865百万円を、建物管理委託費は2024年2月期（第44期）2,485百万円、2024年8月期（第45期）2,451百万円を想定しています。 ・ 各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として2024年2月期（第44期）177百万円、2024年8月期（第45期）47百万円を想定しています。なお、固定資産除却損として記載した上記金額のうち、会計上の見積りの変更として固定資産の耐用年数の見直しを行うべきと判断されるものについては、勘定科目を減価償却費として計上することとなります。 ・ 資産運用報酬については、現行の本投資法人の報酬体系から変更が生じないことを前提としています。
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> ・ のれんについては、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成31年1月16日改正）に従い、20年間にわたって、定額法により定期的に償却する予定です。のれん償却額は、2024年2月期（第44期）及び2024年8月期（第45期）各401百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息等）は、2024年2月期（第44期）2,023百万円、2024年8月期（第45期）2,093百万円を想定しています。

項目	前提条件
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 • 2024年2月期（第44期）の分配金は当期末処分利益15,735百万円に、一時差異等調整積立金取崩額280百万円を加算した金額から、圧縮積立金に繰り入れる151百万円を控除した、総額15,865百万円を分配（1口当たり分配金2,270円）することを前提としています。 • 2024年8月期（第45期）の分配金は当期末処分利益15,001百万円に、圧縮積立金取崩額336百万円及び一時差異等調整積立金取崩額387百万円を加算した、総額15,725百万円を分配（1口当たり分配金2,250円）することを前提としています。 • 本投資法人の一時差異等調整積立金については、2017年8月期（第31期）以降、每期50年均等額（31百万円）以上を取り崩すことを前提としています。 • 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、一時差異等調整積立金の取崩し等により回避することを前提としています。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、会計基準及び税制等に上記予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	45,095,708	37,370,321
信託現金及び信託預金	※1 19,180,353	※1 20,000,965
営業未収入金	1,155,290	1,039,176
前渡金	405,900	847,965
未収還付法人税等	53,444	64,467
デリバティブ債権	16,413	-
その他	1,306,404	1,603,319
流動資産合計	67,213,514	60,926,215
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,485,272	2,486,839
減価償却累計額	△899,524	△933,789
建物(純額)	1,585,748	1,553,050
構築物	66,137	66,137
減価償却累計額	△34,767	△36,194
構築物(純額)	31,369	29,943
工具、器具及び備品	20,449	21,364
減価償却累計額	△16,942	△17,158
工具、器具及び備品(純額)	3,507	4,205
土地	28,976,260	27,036,723
建設仮勘定	1,200	-
信託建物	※2 347,971,113	※2 353,589,636
減価償却累計額	△125,114,532	△129,794,961
信託建物(純額)	※1 222,856,580	※1 223,794,674
信託構築物	※2 12,294,915	※2 12,401,784
減価償却累計額	△5,227,457	△5,390,598
信託構築物(純額)	※1 7,067,457	※1 7,011,185
信託機械及び装置	2,291,621	2,308,086
減価償却累計額	△1,473,823	△1,530,172
信託機械及び装置(純額)	※1 817,797	※1 777,914
信託工具、器具及び備品	※2 5,251,024	※2 5,394,826
減価償却累計額	△3,585,375	△3,722,695
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,665,649	※1 1,672,131
信託土地	※1,※3 878,591,415	※1,※3 884,746,656
信託建設仮勘定	※1 825,850	※1 845,496
有形固定資産合計	1,142,422,837	1,147,471,982
無形固定資産		
のれん	14,444,281	14,043,051
信託借地権	4,993,698	5,513,530
その他無形固定資産	292,953	257,261
信託その他無形固定資産	61,697	55,443
無形固定資産合計	19,792,631	19,869,287
投資その他の資産		
投資有価証券	15,833,992	16,905,127
信託差入敷金及び保証金	1,467,115	1,467,115
長期前払費用	2,402,032	2,895,652
デリバティブ債権	317,606	236,608
その他	1,036	1,036
投資その他の資産合計	20,021,782	21,505,540
固定資産合計	1,182,237,251	1,188,846,810
繰延資産		
投資法人債発行費	153,395	153,119
繰延資産合計	153,395	153,119
資産合計	1,249,604,161	1,249,926,145

(単位：千円)

	前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,813,652	4,863,376
短期借入金	6,200,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	15,500,000	14,500,000
1年内返済予定の長期借入金	41,300,000	48,200,000
未払金	42,214	37,341
未払費用	2,074,982	2,207,115
未払法人税等	605	605
未払消費税等	776,594	709,307
前受金	4,456,354	4,546,436
預り金	1,495,721	1,540,740
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	112,293	112,552
その他	113,094	110,876
流動負債合計	76,953,578	78,896,417
固定負債		
投資法人債	50,000,000	47,000,000
長期借入金	437,645,000	438,945,000
預り敷金及び保証金	1,883,804	1,680,864
信託預り敷金及び保証金	※1 57,093,442	※1 57,498,883
資産除去債務	726,539	730,463
その他	79,797	97,225
固定負債合計	547,428,585	545,952,436
負債合計	624,382,163	624,848,854
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	411,878,082	411,878,082
剰余金		
出資剰余金	202,855,188	202,855,188
出資剰余金控除額	※5 △11,999,843	※5 △11,999,843
出資剰余金(純額)	190,855,344	190,855,344
任意積立金		
圧縮積立金	1,160,420	1,153,619
配当積立金	3,915,072	3,915,072
一時差異等調整積立金	※6 834,795	※6 640,675
任意積立金合計	5,910,288	5,709,367
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,964,846	16,051,855
剰余金合計	212,730,479	212,616,568
投資主資本合計	624,608,562	624,494,650
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	279,415	346,032
繰延ヘッジ損益	334,020	236,608
評価・換算差額等合計	613,435	582,640
純資産合計	※7 625,221,997	※7 625,077,291
負債純資産合計	1,249,604,161	1,249,926,145

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 39,674,615	※1 39,020,627
不動産等売却益	※2 1,345,346	※2 2,026,138
受取配当金	313,031	358,539
営業収益合計	41,332,993	41,405,305
営業費用		
貸貸事業費用	※1 18,761,466	※1 18,499,288
資産運用報酬	3,682,963	3,762,769
資産保管手数料	33,534	34,161
一般事務委託手数料	152,116	154,647
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	408,629	492,776
営業費用合計	23,445,722	23,350,655
営業利益	17,887,270	18,054,649
営業外収益		
受取利息	323	270
受取補償金	33,802	305
その他	2,286	1,903
営業外収益合計	36,412	2,478
営業外費用		
支払利息	1,354,246	1,394,617
投資法人債利息	188,558	206,102
投資法人債発行費償却	26,614	25,829
融資関連費用	351,787	374,537
固定資産除却損	33,802	305
その他	3,223	3,275
営業外費用合計	1,958,231	2,004,668
経常利益	15,965,451	16,052,460
税引前当期純利益	15,965,451	16,052,460
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	15,964,846	16,051,855
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,964,846	16,051,855

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金 (純額)
当期首残高	411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344
当期変動額				
一時差異等調整積立金の取崩				
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	-	-	-	-
当期末残高	※1 411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344

	投資主資本						
	剰余金					当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	剰余金合計
	任意積立金				任意積立金合計		
	圧縮積立金	配当積立金	一時差異等 調整積立金				
当期首残高	1,160,420	3,915,072	928,434	6,003,928	15,722,673	212,581,946	
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩			△93,639	△93,639	93,639	-	
剰余金の配当					△15,816,312	△15,816,312	
当期純利益					15,964,846	15,964,846	
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	-	-	△93,639	△93,639	242,173	148,533	
当期末残高	1,160,420	3,915,072	834,795	5,910,288	15,964,846	212,730,479	

(単位：千円)

	投資主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	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	
当期首残高	624,460,028	172,748	143,639	316,387	624,776,416
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	-				-
剰余金の配当	△15,816,312				△15,816,312
当期純利益	15,964,846				15,964,846
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		106,667	190,380	297,047	297,047
当期変動額合計	148,533	106,667	190,380	297,047	445,581
当期末残高	624,608,562	279,415	334,020	613,435	625,221,997

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金 (純額)
当期首残高	411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344
当期変動額				
圧縮積立金の取崩				
一時差異等調整積立金の取崩				
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	-	-	-	-
当期末残高	※1 411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344

	投資主資本						
	剰余金					当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
	任意積立金				任意積立金合計		
	圧縮積立金	配当積立金	一時差異等 調整積立金				
当期首残高	1,160,420	3,915,072	834,795	5,910,288	15,964,846	212,730,479	
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	△6,801			△6,801	6,801	-	
一時差異等調整積立金の取崩			△194,119	△194,119	194,119	-	
剰余金の配当					△16,165,767	△16,165,767	
当期純利益					16,051,855	16,051,855	
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	△6,801	-	△194,119	△200,920	87,008	△113,911	
当期末残高	1,153,619	3,915,072	640,675	5,709,367	16,051,855	212,616,568	

(単位：千円)

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	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	
当期首残高	624,608,562	279,415	334,020	613,435	625,221,997
当期変動額					
圧縮積立金の取崩	-				-
一時差異等調整積立金の取崩	-				-
剰余金の配当	△16,165,767				△16,165,767
当期純利益	16,051,855				16,051,855
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		66,616	△97,411	△30,794	△30,794
当期変動額合計	△113,911	66,616	△97,411	△30,794	△144,706
当期末残高	624,494,650	346,032	236,608	582,640	625,077,291

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
I 当期末処分利益	15,964,846,796	16,051,855,740
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	6,801,353	—
一時差異等調整積立金取崩額	※1 194,119,334	※1 255,693,810
III 分配金の額	16,165,767,483	15,802,334,751
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,313)	(2,261)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	505,214,799
V 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	<p>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、当期末処分利益15,964,846,796円に圧縮積立金取崩額6,801,353円及び一時差異等調整積立金取崩額194,119,334円を加算し、総額16,165,767,483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2,313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。</p>	<p>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、当期末処分利益16,051,855,740円に一時差異等調整積立金取崩額255,693,810円を加算し、圧縮積立金繰入額505,214,799円を控除した、総額15,802,334,751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2,261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。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023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	15,965,451	16,052,460
減価償却費	5,848,434	5,826,368
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	26,614	25,829
不動産等売却益	△1,345,346	△2,026,138
固定資産除却損	112,787	68,271
受取利息	△323	△270
支払利息	1,542,804	1,600,720
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△62,595	119,531
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△6,475	△11,022
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△76,007	△493,620
営業未払金の増減額 (△は減少)	△294,488	303,207
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△251,794	△67,287
未払金の増減額 (△は減少)	8,655	△5,697
未払費用の増減額 (△は減少)	△34,218	37,376
前受金の増減額 (△は減少)	45,534	90,082
預り金の増減額 (△は減少)	△231,109	196,165
その他	33,491	△261,093
小計	21,682,644	21,856,114
利息の受取額	323	270
利息の支払額	△1,569,859	△1,565,073
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	20,112,503	20,290,705
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△524,323	△15,718
有形固定資産の取得に係る手付金支出	△405,900	-
有形固定資産の売却による収入	-	2,598,668
信託有形固定資産の取得による支出	△4,161,380	△20,106,306
信託有形固定資産の取得に係る手付金支出	-	△442,065
信託有形固定資産の売却による収入	3,601,089	8,489,246
信託有形固定資産の売却による支出	△46,598	△23,760
無形固定資産の取得による支出	△14,312	△6,675
信託無形固定資産の取得による支出	△12,615	△539,620
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△202,940
預り敷金及び保証金の受入による収入	28,600	30,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,014,630	△1,121,757
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,381,346	1,343,616
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	12,500	-
投資有価証券の取得による支出	△1,441,520	△1,004,836
使途制限付信託預金の預入による支出	△412,529	-
使途制限付信託預金の払出による収入	290,344	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,719,930	△11,002,147

(単位：千円)

	前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
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	6,200,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△6,000,000	△5,200,000
長期借入れによる収入	20,600,000	32,100,000
長期借入金の返済による支出	△22,800,000	△23,900,000
投資法人債の発行による収入	2,977,608	3,974,447
投資法人債の償還による支出	-	△8,000,000
分配金の支払額	△15,816,705	△16,167,780
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,839,097	△16,193,333
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,553,475	△6,904,774
現金及び現金同等物の期首残高	62,087,062	63,640,538
現金及び現金同等物の期末残高	※1 63,640,538	※1 56,735,763

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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、匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分については、匿名組合及び投資事業有限責任組合出資持分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。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>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 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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p> <p>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。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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收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。</p> <p>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。 前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1,834千円です。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38,209千円です。</p>

5. ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
6. 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	<p>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ヶ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。</p>
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>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。</p> <p>(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</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※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

	(単位：千円)	
	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
信託現金及び信託預金	635,524	635,524
信託建物	46,924,494	46,537,837
信託構築物	1,937,186	1,924,263
信託機械及び装置	188,410	182,872
信託工具、器具及び備品	430,876	420,425
信託土地	123,961,028	123,961,028
信託建設仮勘定	9,490	5,340
合 計	174,087,010	173,667,292

担保を付している債務

	(単位：千円)	
	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	15,685,708	15,754,775
合 計	15,685,708	15,754,775

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 前期350,000千円、当期350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証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 前期133,035千円、当期133,035千円）及び根抵当権（極度額 前期558,872千円、当期558,872千円）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

	(単位：千円)	
	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
信託建物	336,589	336,589
信託構築物	424	424
信託工具、器具及び備品	495	495
合 計	337,509	337,509

※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

	(単位：千円)	
	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
信託土地	450,559	450,559

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)

	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
クレジット・ファシリティ契約の総額	55,500,000	54,500,000
借入実行残高	-	-
差引額	55,500,000	54,500,000
コミットメント・ライン契約の総額	75,000,000	75,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	75,000,000	75,000,000

※5. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
総消却口数	64,715口	64,715口
消却総額	11,999,843千円	11,999,843千円

※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2023年2月28日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由等
配当積立金 (注)	3,138,254	928,434	-	△93,639	834,795	分配金に充当

(注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2023年8月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由等
配当積立金 (注)	3,138,254	834,795	-	△194,119	640,675	分配金に充当

(注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

※7. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
	50,000千円	50,000千円

【損益計算書に関する注記】

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	前 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当 期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
(単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	33,921,323	34,240,758
受取水道光熱費	2,365,293	2,289,809
その他賃料収入	3,387,999	2,490,059
不動産賃貸事業収益合計	39,674,615	39,020,627
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	897,012	873,008
建物管理委託費	2,463,265	2,477,448
水道光熱費	3,008,066	2,864,459
公租公課	3,482,362	3,624,242
修繕費	1,130,196	872,121
保険料	71,536	77,970
信託報酬	51,888	54,161
支払賃料	802,146	804,714
その他賃貸事業費用	968,818	1,001,219
減価償却費	5,807,185	5,781,976
固定資産除却損	78,985	67,966
不動産賃貸事業費用合計	18,761,466	18,499,288
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	20,913,149	20,521,339

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

Gビル銀座01 (準共有持分40%)

	(単位：千円)
不動産等売却収入	3,600,000
不動産等売却原価	2,231,983
その他売却費用	22,670
不動産等売却益	1,345,346

当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

ライフ岸部店 (底地)

	(単位：千円)
不動産等売却収入	2,600,000
不動産等売却原価	1,942,759
その他売却費用	18,491
不動産等売却益	638,748

ラウンドワンスタジアム高槻店

(単位：千円)

不動産等売却収入	3,320,000
不動産等売却原価	1,877,779
その他売却費用	72,848
不動産等売却益	1,369,372

Gビル南青山02

(単位：千円)

不動産等売却収入	5,383,311
不動産等売却原価	5,161,595
その他売却費用	203,698
不動産等売却益	18,017

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	6,989,091口	6,989,091口

〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

※1. 一時差異等調整積立金

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（31,382,550円以上）の取崩しが必要とされます。当期は194,119,334円の取崩しを行うこととしました。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（31,382,550円以上）の取崩しが必要とされます。当期は255,693,810円の取崩しを行うこととしました。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※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

(単位：千円)

	前 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当 期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
現金及び預金	45,095,708	37,370,321
信託現金及び信託預金	19,180,353	20,000,965
使途制限付信託預金(注)	△635,524	△635,524
現金及び現金同等物	63,640,538	56,735,763

(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。

〔リース取引に関する注記〕

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品であります。

(2) 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、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。

2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当 期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
1年以内	20,497,170	23,210,464
1年超	96,095,751	107,343,551
合計	116,592,921	130,554,016

〔金融商品に関する注記〕

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、機動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、投資事業有限責任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、後記「デリバティブ取引に関する注記」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

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。

前期（2023年2月28日）

（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	6,398,897	6,398,897	-
資産計	6,398,897	6,398,897	-
(1) 1年内償還予定の投資法人債	15,500,000	15,542,155	42,155
(2) 1年内返済予定の長期借入金	41,300,000	41,299,477	△522
(3) 投資法人債	50,000,000	49,684,880	△315,120
(4) 長期借入金	437,645,000	428,022,424	△9,622,575
負債計	544,445,000	534,548,937	△9,896,062
デリバティブ取引（※）	334,020	334,020	-

当期 (2023年8月31日)

(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	7,470,186	7,470,186	-
資産計	7,470,186	7,470,186	-
(1) 1年内償還予定の投資法人債	14,500,000	14,509,067	9,067
(2) 1年内返済予定の長期借入金	48,200,000	48,273,232	73,232
(3) 投資法人債	47,000,000	46,752,395	△247,605
(4) 長期借入金	438,945,000	430,553,338	△8,391,661
負債計	548,645,000	540,088,034	△8,556,965
デリバティブ取引 (※)	236,608	236,608	-

(※) 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

私募リート投資口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後記「有価証券に関する注記」をご参照ください。

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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

注2. 匿名組合出資持分及び投資事業有限責任組合出資持分

匿名組合出資持分及び投資事業有限責任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前期9,435,094千円、当期9,434,941千円です。

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

前期（2023年2月28日）

(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	15,500,000	14,000,000	—	14,500,000	11,000,000	10,500,000
長期借入金	41,300,000	54,150,000	57,675,000	43,850,000	59,700,000	222,270,000
合計	56,800,000	68,150,000	57,675,000	58,350,000	70,700,000	232,770,000

当期（2023年8月31日）

(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	7,000,000	9,500,000	13,000,000	5,000,000	12,500,000
長期借入金	48,200,000	60,325,000	48,550,000	46,850,000	66,150,000	217,070,000
合計	62,700,000	67,325,000	58,050,000	59,850,000	71,150,000	229,570,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2023年2月28日）

その他有価証券

(単位：千円)

	種類	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	6,398,897	6,119,482	279,415
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		6,398,897	6,119,482	279,415

(注) 匿名組合出資持分（貸借対照表計上額8,651,999千円）及び投資事業有限責任組合持分（貸借対照表計上額783,094千円）は、市場価格がないため、記載していません。

当期（2023年8月31日）

その他有価証券

(単位：千円)

	種類	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	7,470,186	7,124,153	346,032
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		7,470,186	7,124,153	346,032

(注) 匿名組合出資持分（貸借対照表計上額8,651,999千円）及び投資事業有限責任組合持分（貸借対照表計上額782,941千円）は、市場価格がないため、記載していません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2023年2月28日）及び当期（2023年8月31日）において、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。

前期（2023年2月28日）

(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	17,300,000	15,800,000	334,020	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	54,000,000	37,500,000	(注)	—
合計			71,300,000	53,300,000	334,020 (注)	—

当期（2023年8月31日）

(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	15,800,000	15,800,000	236,608	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	44,500,000	26,500,000	(注)	—
合計			60,300,000	42,300,000	236,608 (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（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 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 負債(2)、(4)」参照）。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）及び当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）及び当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）及び当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）及び当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

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)

	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
繰延税金資産		
資産除去債務	263,896	265,094
借地権償却等	194,812	204,649
減価償却費損金算入限度超過額	19,601	20,027
合併受入資産評価差額	10,584,441	10,512,430
その他	38,218	38,218
繰延税金資産小計	11,100,971	11,040,421
評価性引当額	△11,100,971	△11,040,421
繰延税金資産合計	—	—
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

(単位：%)

	前 期 (2023年2月28日)	当 期 (2023年8月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.86	△30.97
評価性引当額の増減	△0.44	△0.82
のれん償却額	0.79	0.79
圧縮積立金繰入額	—	△0.99
その他	0.05	0.53
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.00

〔資産除去債務に関する注記〕

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9年、24年、22年、30年及び17年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%、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)

	前 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当 期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
期首残高	837,316	838,832
時の経過による調整額	4,098	4,183
資産除去債務の履行による減少額	△2,582	—
期末残高	838,832	843,015

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当 期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	1,150,367,791	1,147,477,033
期中増減額	△2,890,758	5,563,923
期末残高	1,147,477,033	1,153,040,957
期末時価	1,304,073,000	1,324,944,000

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. 前期の期中増減額のうち、主な増加額はJMFレジデンス大阪野田(1,473,504千円)及びKaruzawa Commongrounds(底地)(516,679千円)の取得並びに資本的支出(3,270,534千円)によるものであり、主な減少額はGビル銀座01(準共有持分40%)(2,231,983千円)の売却並びに減価償却費の計上によるものです。

注3. 当期の期中増減額のうち、主な増加額はJMFビル中野01(4,056,449千円)、JMFレジデンス新横浜(3,332,651千円)、JMFレジデンス赤羽志茂(2,300,554千円)、JMFレジデンス北品川(1,928,582千円)、JMFレジデンス池袋一丁目(1,713,464千円)、JMFレジデンス大阪福島(1,544,969千円)及びJMFレジデンス藤沢(1,317,158千円)の取得、Tecc LIFE SELECT福岡志免本店(708,111千円)の追加取得並びに資本的支出(3,467,313千円)によるものであり、主な減少額はGビル南青山02(5,161,595千円)、ライフ岸部店(底地)(1,942,759千円)及びラウンドワンスタジアム高槻店(1,877,779千円)の売却並びに減価償却費の計上によるものです。

注4. 期末時価は、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。なお、前期について2022年7月29日付で譲渡契約を締結したイオンモール札幌苗穂、2022年10月19日付で譲渡契約を締結したラウンドワンスタジアム高槻店、2022年10月21日付で譲渡契約を締結したライフ岸部店(底地)及び2023年4月14日付で譲渡契約を締結したイオンモール鶴見緑地(準共有持分25%)に関しては譲渡価格としています。当期について2022年7月29日付で譲渡契約を締結したイオンモール札幌苗穂、2023年4月14日付で譲渡契約を締結したイオンモール鶴見緑地(準共有持分25%)及び2023年7月26日付で譲渡契約を締結したラウンドワン三宮駅前店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損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔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（自 2022年9月1日 至 2023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	3,600,000	1,345,346
受取水道光熱費	2,365,293	2,365,293
その他	—	37,622,353
合計	5,965,293	41,332,993

(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日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15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 2023年3月1日 至 2023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	11,303,311	2,026,138
受取水道光熱費	2,289,809	2,289,809
その他	—	37,089,357
合計	13,593,121	41,405,305

(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日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15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（自 2022年9月1日 至 2023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 2023年3月1日 至 2023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 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当 期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	494,212	371,382
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	371,382	399,152
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 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

不動産等の売却について、2023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、2022年7月29日に売買契約を締結した不動産等に係る9,300,000千円、2022年10月19日に売買契約を締結した不動産等に係る3,320,000千円及び2022年10月21日に売買契約を締結した不動産等に係る2,600,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち2,600,000千円について2023年3月1日に、3,320,000千円について2023年4月4日に当該不動産等の引渡し完了しており、それぞれ収益を認識することを見込んでいます。

また、1,860,000千円について2024年8月30日に、1,860,000千円について2025年2月28日に、1,860,000千円について2025年8月29日に、3,720,000千円について2026年2月27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 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

不動産等の売却について、2023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、2022年7月29日に売買契約を締結した不動産等に係る9,300,000千円、及び2023年7月26日に売買契約を締結した不動産等に係る3,800,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち3,800,000千円について2024年2月29日に、1,860,000千円について2024年8月30日に、1,860,000千円について2025年2月28日に、1,860,000千円について2025年8月29日に、3,720,000千円について2026年2月27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。

〔セグメント情報等に関する注記〕

〔セグメント情報〕

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

〔関連情報〕

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当 期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
1口当たり純資産額	89,456円	89,436円
1口当たり当期純利益	2,284円	2,296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。

	前 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当 期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
当期純利益 (千円)	15,964,846	16,051,855
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	15,964,846	16,051,855
期中平均投資口数 (口)	6,989,091	6,989,091

〔重要な後発事象に関する注記〕

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を2023年9月29日付で譲渡しました。

(単位：百万円)

物件名	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
イオンモール鶴見緑地 (不動産信託受益権の準共有持分25%)	6,400	2023年4月14日	2023年9月29日	アセットファイナ ンス大阪鶴見合同 会社

(注) 損益に及ぼす影響：第44期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)において、不動産等売却益約837百万円を計上する予定です。

(追加情報)

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき第41期に2022年7月29日付で譲渡契約を締結しています。

(単位：百万円)

物件名	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
イオンモール札幌苗穂 (不動産信託受益権)	9,300	2022年7月29日	準共有持分20% 2024年8月30日	イオン北海道 株式会社
			準共有持分20% 2025年2月28日	
			準共有持分20% 2025年8月29日	
			準共有持分40% 2026年2月27日	

(注) 損益に及ぼす影響：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)及び第48期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)において、不動産等売却益は合計で約3,411百万円を計上する予定です。なお、不動産等売却益については、譲渡予定価格と2023年8月期末時点の帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値です。

本投資法人は、以下の資産につき2023年7月26日付で譲渡契約を締結しました。

(単位：百万円)

物件名	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
ラウンドワン三宮駅前店 (不動産信託受益権)	3,800	2023年7月26日	2024年2月29日	非開示(注2)

(注1) 損益に及ぼす影響：第44期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)において、不動産等売却益約628百万円を計上する予定です。

(注2) 名称については、譲渡先から同意を得られていないため非開示としています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(2023年8月31日)までの5年間に於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	
2020年 8月18日	消却	△15,534	2,602,483	—	411,878	注1
2021年 3月 1日	投資口の分割	2,602,483	5,204,966	—	411,878	注2
2021年 3月 1日	合併による割当交付	1,784,125	6,989,091	—	411,878	注3

注1. 2020年4月14日から2020年6月5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、2020年8月7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2020年8月18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. 2021年2月28日を分割の基準日、2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

注3. 本投資法人合併に当たって、2021年3月1日付でMMIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1口を割当交付し、1,784,125口の新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域等	前期 2023年2月28日現在		当期 2023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	13,492	1.1	13,479	1.1
		大阪・名古屋圏	6,871	0.5	4,924	0.4
		政令指定都市・その他	4,419	0.4	4,413	0.4
		小計	24,784	2.0	22,817	1.8
	複合施設	東京圏	5,295	0.4	5,286	0.4
		政令指定都市・その他	516	0.0	519	0.0
		小計	5,812	0.5	5,806	0.5
不動産合計		30,596	2.4	28,623	2.3	
信託不動産	商業施設 (注2)	東京圏	300,986	24.1	294,499	23.6
		大阪・名古屋圏	284,352	22.8	281,229	22.5
		政令指定都市・その他	69,718	5.6	69,878	5.6
		小計	655,057	52.4	645,607	51.7
	オフィスビル	東京圏	201,566	16.1	201,492	16.1
		大阪・名古屋圏	20,750	1.7	20,698	1.7
		政令指定都市・その他	6,853	0.5	6,838	0.5
		小計	229,170	18.3	229,029	18.3
	住宅	東京圏	1,570	0.1	12,128	1.0
		大阪・名古屋圏	1,469	0.1	2,999	0.2
		政令指定都市・その他	3,418	0.3	3,461	0.3
		小計	6,458	0.5	18,589	1.5
	ホテル	東京圏	7,916	0.6	7,894	0.6
		政令指定都市・その他	4,380	0.4	4,416	0.4
		小計	12,297	1.0	12,310	1.0
	複合施設 (注2)	東京圏	113,058	9.0	117,947	9.4
		大阪・名古屋圏	95,804	7.7	95,895	7.7
		政令指定都市・その他	5,033	0.4	5,036	0.4
		小計	213,896	17.1	218,879	17.5
	信託不動産合計		1,116,880	89.4	1,124,417	90.0
不動産・信託不動産合計		1,147,477	91.8	1,153,040	92.2	
投資有価証券(注3)		15,833	1.3	16,905	1.4	
預金・その他の資産		86,293	6.9	79,980	6.4	
資産総額計		1,249,604	100.0	1,249,926	100.0	
負債総額(注4)(注5)		624,382	50.0	624,848	50.0	
純資産総額(注4)		625,221	50.0	625,077	50.0	

注1. 保有総額は、期末日時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. JMFビル北青山01の資産の用途を商業施設から複合施設に変更しています。

注3. 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22.2%）、ドリーム・メザニンデット・セパレート3投資事業有限責任組合出資持分（持分割合49.4%）及び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35.0%）です。

注4. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

注5. 負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

② 保有資産の概要

2023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)	60,332	84,964.88	83,988.10	98.9	6.3	複合施設
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権) (注5)	48,965	86,327.49	86,203.86	99.9	8.7	商業施設
JMFビル赤坂02 (不動産信託受益権) (注4)	43,904	12,202.96	12,202.96	100.0	1.5	オフィスビル
東戸塚オーロラシティ (不動産信託受益権)	43,237	109,355.90	109,355.90	100.0	3.2	商業施設
川崎ルフロン (不動産信託受益権)	34,551	49,224.14	49,224.14	100.0	5.1	複合施設
ならファミリー (不動産信託受益権) (注5)	32,823	83,278.28	83,100.29	99.8	4.7	商業施設
Gビル心齋橋03 (不動産信託受益権)	30,197	5,319.30	688.17	12.9	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)	28,870	101,210.44	101,210.44	100.0	1.9	商業施設
JMFビル横浜馬車道01 (不動産信託受益権) (注4)	23,935	25,151.58	25,151.58	100.0	1.8	オフィスビル
JMFビル川崎01 (不動産信託受益権) (注4)	23,773	24,485.71	17,311.52	70.7	1.7	オフィスビル
合計	370,591	581,520.68	568,436.96	97.8	—	

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。

2023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	41,453.36	12,900	9,247
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	1,860	1,215
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	1,185
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	4,824.68	32,000	21,696
10006	イトーヨーカドー 綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託 受益権	16,549.50	5,130	4,352
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	22,300	13,204
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	12,800	10,254
10009	JMFビル北青山01(注9)	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	1,570	913
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	8,680	4,354
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	5,210	2,666
10013	チアーズ銀座	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	4,370	3,835
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	109,355.90	43,400	43,237
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	2,950	2,323
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	4,640	3,375
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	31,100	23,500
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	10,800	9,060
10023	JMFビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	3,980	5,286
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	5,066.06	8,440	5,887
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	6,850	5,180
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	5,210	2,656
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	3,300	2,218
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	3,100	2,103
10029	アーカンジェル代官山 (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	1,630	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	8,610	5,755

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)
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	5,440	3,665
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	6,620	3,604
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	4,320	3,170
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	49,224.14	41,300	34,551
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	4,970	3,042
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	21,750	17,728
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	4,030	3,509
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	1,428.55	9,170	8,433
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	3,890	3,421
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	7,670	5,987
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	8,100	5,102
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	2,310	2,455
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	17,000	14,984
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	13,400	12,938
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	8,347.69	11,300	10,504
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	2,120	2,026
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	11,600	12,262
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	2,200	2,612
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	2,930	2,352
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	6,010	5,678
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	7,280	7,086
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	9,107.13	9,600	8,903
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	3,950	3,274
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	28,900	28,870
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	25,151.58	24,500	23,935
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	23,700	23,773
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	18,700	19,519

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)
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	5,044.76	17,200	16,928
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	10,400	11,393
10062	OM03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	8,030	7,894
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	10,600	10,482
10064	JMFビル東陽町02 (注5)	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託 受益権	11,733.12	7,900	9,785
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	8,258.44	9,330	9,105
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	6,858.16	8,700	8,565
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	12,726.32	8,430	8,203
10068	JMFビル赤坂01 (注5)	東京都港区赤坂一丁目11番28号	不動産信託 受益権	2,544.21	4,530	4,505
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	4,360	4,317
10070	JMFビル江戸川橋01 (注5)	東京都文京区関口一丁目44番10号	不動産信託 受益権	3,434.93	3,550	3,786
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	3,410	3,284
10072	JMFビル市ヶ谷01 (注6)	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	22,100	21,239
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	10,400	10,094
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	5,420	5,134
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	44,800	43,904
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	1,800	1,566
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	2,300	1,922
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	1,830	1,706
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	4,200	4,050
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	1,340	1,308
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	3,989.11	3,380	3,326
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	2,430	2,298
20002	京都ファミリー	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	19,735.47	5,520	5,639
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	不動産信託 受益権	18,848.20	14,200	17,805
20004	イオンモール鶴見緑地 (注7)	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託 受益権	138,538.63	25,600	22,115

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	17,500	18,244
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	14,400	12,890
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	11,690	7,802
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	2,050	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	1,110	1,304
20011	Gビル心齋橋01	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目5番3号	不動産信託 受益権	966.52	3,240	1,609
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	12,300	8,091
20013	Gビル心齋橋02	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目3番24号	不動産信託 受益権	948.72	8,080	4,213
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	2,530	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目241番地	不動産信託 受益権	17,521.46	2,290	1,525
20016	pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託 受益権	21,182.94	6,260	5,017
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	12,551.98	5,080	4,412
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條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	3,730	2,696
20019	Gビル心齋橋03	大阪府大阪市中央区心齋橋筋一丁目2番14号他	不動産信託 受益権	5,319.30	31,000	30,197
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	6,550	5,026
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	5,940	5,756
20023	JMFビル阿倍野01	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	5,230	4,566
20024	JMFビル梅田01	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	10,000	9,703
20025	Gビル心齋橋04	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	2,990	3,299
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	2,420	2,144
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	9,200	10,629
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	3,750.38	3,030	3,098
20029	ラウンドワン 三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号	不動産信託 受益権	10,054.52	3,280	3,151
20030	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目8番18号	不動産信託 受益権	1,428.28	16,200	15,511
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	84,964.88	64,800	60,332
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	13,000	11,269

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)
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	9,820	8,518
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	5,290	4,264
20035	コナミスポーツクラブ 京橋	大阪府大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託 受益権	9,586.26	3,020	3,355
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	4,277.63	2,720	2,571
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	2,940	2,593
20038	Gビル心齋橋05	大阪府大阪市中央区心齋橋筋二丁目8番5号	不動産信託 受益権	999.29	13,500	9,101
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	1,520	1,460
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	1,750	1,538
30001	イオン八事	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託 受益権	63,702.48	3,580	3,015
30002	mozoワンダーシティ (注6)	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	不動産信託 受益権	86,327.49	64,200	48,965
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	794.02	1,300	1,901
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	3,240	3,205
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	83,278.28	36,800	32,823
90002	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託 受益権	74,625.52	9,260	5,816
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	10,600	9,147
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	59,535.09	9,680	7,223
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	23,200	13,818
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	3,170	2,360
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志 免本店(注9)	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8)	6,840	4,060
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	4,160	2,670
90009	DFS T ギャラリー沖縄	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	19,100	14,150
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	4,410	4,413
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8)	6,700	5,449
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	2,667.42	4,710	5,036
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	5,181
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	13,080.38	7,430	6,838
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	4,400	4,416

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)
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	10,290.99	4,020	3,461
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	534	519
合 計				2,537,744.84	1,324,384	1,153,040

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投資信託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賃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賃可能面積を記載しています。

注7. 2023年9月29日付で準共有持分25%を譲渡しています。

注8. 「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9. 以下のとおり運用資産の一部について名称を変更しています。以下同じです。

新物件名称	旧物件名称	変更時期
JMFビル北青山01	Gビル北青山01	2023年10月19日
Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	

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	前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)				当期 (自 2023年3月1日 至 2023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	54	100.0	658	1.7	53	99.5	634	1.6
10002	Gビル南青山02(注3)	4	100.0	92	0.2	—	—	92	0.2
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	32	0.1	3	100.0	41	0.1
10005	ジャイル	14	96.8	646	1.6	14	100.0	686	1.8
10006	イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.4	1	100.0	168	0.4
10007	ビックカメラ立川店	2	100.0	628	1.6	2	100.0	627	1.6
10008	イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	698	1.8	1	100.0	716	1.8
10009	JMFビル北青山01	2	100.0	35	0.1	2	64.5	21	0.1
10011	西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.6	1	100.0	249	0.6
10012	JMFビル自由が丘01	4	100.0	110	0.3	4	100.0	109	0.3
10013	チアーズ銀座	9	89.7	93	0.2	10	100.0	101	0.3
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,262	3.2	5	100.0	1,262	3.2
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	55	0.1	4	100.0	54	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	917	2.3	1	100.0	920	2.4
10021	ラ・ポルト青山(注4)	24	100.0	287	0.7	24	100.0	288	0.7
10023	JMFビル神宮前01	8	100.0	83	0.2	8	100.0	83	0.2
10024	Gビル南池袋01(注4)	8	100.0	262	0.7	8	100.0	263	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	213	0.5	5	100.0	212	0.5
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	107	0.3	2	100.0	106	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	アーカンジェル代官山 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10030	Gビル表参道01	1	100.0	135	0.3	1	100.0	135	0.3
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	181	0.5	3	100.0	179	0.5
10033	Gビル銀座01(注6)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
10035	コリーヌ馬事公苑	10	100.0	138	0.3	10	100.0	138	0.4

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)				当期 (自 2023年3月1日 至 2023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)
10036	川崎ルフロン	67	100.0	1,959	4.9	67	100.0	1,995	5.1
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	84	0.2	2	100.0	98	0.3
10038	Gビル表参道02	6	100.0	367	0.9	6	100.0	376	1.0
10039	Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10040	Cute Cube原宿	9	90.7	166	0.4	10	100.0	162	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	13	86.7	163	0.4	14	100.0	169	0.4
10043	Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10044	Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10045	Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10046	JMFビル銀座中央通り01	10	100.0	106	0.3	10	100.0	99	0.3
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	26	100.0	431	1.1	26	100.0	441	1.1
10048	Gビル神宮前07	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10049	Gビル南青山03(注4)	6	100.0	189	0.5	5	88.0	174	0.4
10050	JMFビル神宮前02	3	100.0	47	0.1	3	100.0	47	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5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10052	m-シティ 柏	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10053	JMFビル神宮前03	4	85.3	99	0.3	6	100.0	73	0.2
10054	マチノマ大森	37	100.0	389	1.0	34	100.0	390	1.0
10055	JMFビル代官山01	8	92.5	95	0.2	9	100.0	105	0.3
10056	イオンモール津田沼	1	100.0	726	1.8	1	100.0	738	1.9
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注4)	13	100.0	690	1.7	13	100.0	694	1.8
10058	JMFビル川崎01(注4)	11	90.7	729	1.8	9	70.7	661	1.7
10059	JMFビル渋谷02(注4)	5	100.0	144	0.4	5	100.0	246	0.6
10060	JMFビル渋谷03(注4)	10	90.1	291	0.7	11	100.0	291	0.7
10061	JMFビル東陽町01(注4)	9	74.2	261	0.7	13	95.1	252	0.6
10062	OM03東京赤坂(注4)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注4)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10064	JMFビル東陽町02(注4)	16	84.4	243	0.6	18	96.7	263	0.7

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)				当期 (自 2023年3月1日 至 2023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)
10065	JMFビル笹塚01(注4)	12	100.0	266	0.7	12	100.0	277	0.7
10066	JMFビル上野01(注4)	7	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	7	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
10067	JMFビル横浜01(注4)	53	100.0	390	1.0	53	100.0	394	1.0
10068	JMFビル赤坂01(注4)	10	88.7	101	0.3	10	88.7	98	0.3
10069	JMFビル神田01(注4)	8	100.0	112	0.3	8	100.0	116	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01(注4)	4	86.1	94	0.2	5	100.0	94	0.2
10071	JMFビル東日本橋01(注4)	9	100.0	92	0.2	8	89.7	79	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01(注7)	28	98.2	466	1.2	30	99.4	460	1.2
10073	JMFビル広尾01 (注7)	37	100.0	186	0.5	35	96.7	189	0.5
10074	JMFビル船橋01	7	100.0	138	0.3	7	100.0	140	0.4
10075	JMFビル赤坂02 (注4)	8	83.7	645	1.6	12	100.0	579	1.5
10076	JMFレジデンス学芸大学 (注4)	41	100.0	33	0.1	41	100.0	33	0.1
10077	JMFレジデンス北品川 (注4)	—	—	—	—	58	93.2	44	0.1
10078	JMFレジデンス 池袋一丁目(注4)	—	—	—	—	42	95.6	35	0.1
10079	JMFビル中野01	—	—	—	—	7	100.0	91	0.2
10080	JMFレジデンス藤沢(注4)	—	—	—	—	71	97.3	30	0.1
10081	JMFレジデンス新横浜 (注4)	—	—	—	—	105	96.1	53	0.1
10082	JMFレジデンス赤羽志茂 (注4)	—	—	—	—	55	95.0	35	0.1
20002	京都ファミリー	58	97.6	569	1.4	59	100.0	649	1.7
20003	河原町オーパ	1	100.0	335	0.8	1	100.0	340	0.9
20004	イオンモール鶴見緑地 (注8)	1	100.0	891	2.2	1	100.0	864	2.2
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	582	1.5	1	100.0	585	1.5
20006	アリオ鳳	1	100.0	549	1.4	1	100.0	549	1.4
20007	イオンモール神戸北	1	100.0	401	1.0	1	100.0	414	1.1
20008	ライフ岸部店(底地) (注9)	1	100.0	51	0.1	—	—	—	—
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ビル心齋橋01	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20012	ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地)	1	100.0	240	0.6	1	100.0	240	0.6
20013	Gビル心齋橋02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)				当期 (自 2023年3月1日 至 2023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)
20014	泉佐野松風台 (底地)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20015	ラウンドワnstadium 堺中央環状店	1	100.0	82	0.2	1	100.0	82	0.2
20016	pivo和泉中央	16	95.8	非開示 (注5)	非開示 (注5)	17	96.2	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20017	かみしんプラザ	37	100.0	316	0.8	37	100.0	320	0.8
20018	ラウンドワン 京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.3
20019	Gビル心齋橋03	4	28.6	非開示 (注5)	非開示 (注5)	3	12.9	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20020	ラウンドワnstadium 高槻店(注10)	1	100.0	91	0.2	—	—	16	0.0
20021	m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20022	エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20023	JMFビル阿倍野01	10	100.0	159	0.4	10	100.0	157	0.4
20024	JMFビル梅田01	12	100.0	218	0.6	12	100.0	210	0.5
20025	Gビル心齋橋04	5	100.0	82	0.2	5	100.0	80	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	65	0.2	4	100.0	76	0.2
20027	JMFビル御堂筋01	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20028	Gビル神戸三宮01	5	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	5	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20029	ラウンドワン 三宮駅前店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20030	Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20031	ツイン21(注4)	107	98.4	2,465	6.2	110	98.9	2,459	6.3
20032	JMFビル北浜01(注4)	10	100.0	346	0.9	10	100.0	344	0.9
20033	JMFビル大阪福島01(注4)	25	97.9	273	0.7	25	98.6	292	0.7
20034	JMFビル肥後橋01(注4)	12	100.0	139	0.4	12	80.3	128	0.3
20035	コナミスポーツクラブ京 橋	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20036	JMFビル今橋01(注4)	20	100.0	115	0.3	20	100.0	114	0.3
20037	JMFビル西本町01(注4)	21	100.0	100	0.3	20	97.0	105	0.3
20038	Gビル心齋橋05	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20039	JMFレジデンス大阪野田 (注4)	64	92.3	13	0.0	65	93.1	38	0.1
20040	JMFレジデンス大阪福島 (注4)	—	—	—	—	79	94.0	39	0.1
30001	イオン八事	1	100.0	124	0.3	1	100.0	127	0.3

物件番号	不動産等の名称	前期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)				当期 (自 2023年3月1日 至 2023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)
30002	mozoワンダーシティ (注7)	219	99.1	3,368	8.5	220	99.9	3,382	8.7
30003	Gビル名古屋栄01	2	50.9	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	50.9	非開示 (注5)	非開示 (注5)
30004	バロー勝川店(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90001	ならファミリー(注7)	111	99.9	1,854	4.7	110	99.8	1,818	4.7
90002	イオンモール札幌苗穂	1	100.0	367	0.9	1	100.0	375	1.0
90003	イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	369	0.9	1	100.0	377	1.0
90004	おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注4)	67	99.7	834	2.1	67	99.7	770	2.0
90005	イオンモール札幌発寒	1	100.0	570	1.4	1	100.0	583	1.5
90006	MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志 免本店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
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 ギャラリーア沖縄	1	100.0	551	1.4	1	100.0	530	1.4
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	89	0.2	1	100.0	83	0.2
90011	Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90012	JMFビル天神西通り01 (注4)	8	100.0	127	0.3	8	88.6	112	0.3
90013	Gビル天神西通り02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90014	JMFビル仙台01(注4)	81	95.2	310	0.8	82	96.0	309	0.8
90015	ドーミーイン博多祇園 (注4)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
90016	JMFレジデンス千早 (注4)	144	96.9	110	0.3	148	98.6	116	0.3
90017	Karuziwa Commongrounds(底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合計		1,747	99.2	39,672	100.0	2,177	99.2	39,017	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. 2023年8月31日付で譲渡しています。

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5. 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6. 2021年12月1日付で準共有持分30%、2022年3月1日付で準共有持分30%、2022年9月1日付で準共有持分40%をそれぞれ譲渡しています。

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%を譲渡しています。

注9. 2023年3月1日付で譲渡しています。

注10. 2023年4月4日付で譲渡しています。

(2) 資本的支出の状況

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
2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）						
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	防災監視システム更新工事	2023年10月～ 2024年1月	230	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	共用部PAC更新工事	2023年11月～ 2023年12月	130	—	—
DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市	AHU空調更新工事	2023年11月～ 2024年1月	98	—	—
京都ファミリー	京都府京都市 右京区	空調熱源更新工事	2023年10月～ 2024年2月	92	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	PAC空調機更新工事	2023年11月～ 2024年1月	86	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防火設備既存不適格 改修工事	2023年11月～ 2024年2月	76	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市 西区	EHP、GHP改修工事	2023年10月～ 2023年11月	71	—	—
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市 中央区	A館 空調換気設備・ 防災設備工事・防煙 垂れ壁設置工事	2023年8月～ 2023年9月	71	—	—
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	2023年11月～ 2024年2月	67	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館エスカレーター 駆動部更新工事	2023年12月～ 2024年1月	65	—	—
DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市	冷凍機更新工事	2023年11月～ 2024年1月	63	—	—
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市 中区	VAV制御機器中央シ ステム更新工事	2023年10月～ 2024年2月	61	—	1
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市 鶴見区	誘導灯更新工事	2023年10月～ 2024年1月	60	—	—
おやまゆうえんハーヴェスト ウォーク	栃木県小山市	トイレ改修工事	2023年12月～ 2024年2月	59	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	各所鉄骨塗装工事2 期	2023年7月～ 2023年11月	59	—	—
京都ファミリー	京都府京都市 右京区	トランス増設工事	2023年10月～ 2024年2月	57	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市 川崎区	トップライト（10階 吹抜け）改修工事	2023年11月～ 2024年2月	56	—	—
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	2023年10月～ 2024年2月	55	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	中央監視装置更新工 事	2023年5月～ 2024年1月	55	—	—
JMFビル日本橋浜町01	東京都中央区	全館インテリア側空 調機更新工事	2023年9月～ 2024年2月	52	—	—
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	中央監視盤更新工事	2023年10月～ 2024年2月	51	—	—

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
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟空調更新工事	2023年12月～2024年2月	51	—	—
2024年8月期(第45期 2024年3月1日～2024年8月31日)						
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	受変電更新工事	2021年4月～2024年3月	1,378	—	716
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館屋上西側外調機更新工事	2024年5月～2024年7月	193	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	外壁タイル等改修工事	2024年8月	170	—	13
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	高層階専有部 照明器具更新工事	2023年10月～2024年8月	140	—	—
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	2024年4月～2024年7月	112	—	—
JMFビル東陽町01	東京都江東区	本館空調機更新工事	2023年11月～2024年8月	109	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エスカレーター更新工事	2023年10月～2024年6月	103	—	—
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	2024年1月～2024年3月	100	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	貸室OA化工事	2023年10月～2024年3月	99	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	外壁改修工事	2024年5月～2024年7月	91	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	PAC空調機更新工事	2024年3月～2024年7月	86	—	—
JMFビル東陽町02	東京都江東区	エレベーター制御更新工事	2024年7月～2024年8月	81	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階共用部美装化工事	2023年10月～2024年3月	77	—	—
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	トイレ改修工事	2024年2月～2024年4月	59	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟受水槽更新工事	2024年6月～2024年8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	2024年4月～2024年8月	55	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新工事	2024年4月～2024年8月	52	—	—
JMFビル赤坂02	東京都港区	空調室外機整備工事	2024年5月～2024年8月	52	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟空調更新工事	2024年5月～2024年7月	51	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2024年3月～2024年7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3,476百万円であり、費用に区分された修繕費872百万円と合わせ、合計4,348百万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)
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	M38F東区画貸室化工事	2023年3月～ 2023年4月	150
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	2023年5月～ 2023年8月	113
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市 鶴見区	パッケージ空調設備更新工事	2023年6月～ 2023年8月	91
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	2022年4月～ 2023年3月	86
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山 市	PAC空調機更新工事	2023年5月～ 2023年8月	84
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	内部共用部改修工事	2023年5月～ 2023年8月	81
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防火設備既存不適格改修工事	2023年6月～ 2023年8月	78
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市 中央区	A館 空調換気設備・防災設備工事	2023年8月	71
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市 西区	EHP、GHP改修工事	2023年7月～ 2023年8月	68
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山 市	蓄電池更新工事	2023年6月～ 2023年8月	61
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館エスカレーター駆動部更新工事	2023年5月～ 2023年7月	60
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	セキュリティシステム更新工事	2023年2月～ 2023年8月	59
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	2023年4月～ 2023年8月	54
ドーミーイン博多祇園	福岡県福岡市 博多区	外壁改修工事	2022年6月～ 2023年3月	50
その他	-	-	-	2,363
合計				3,476