

## 2023年2月期 決算短信 (REIT)

2023年4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5月30日 分配金支払開始予定日 2023年5月25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2月期の運用、資産の状況 (2022年9月1日～2023年2月28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2月期	41,332	0.5	17,887	1.1	15,965	1.5	15,964	1.5
2022年8月期	41,112	1.3	17,694	△5.9	15,723	△7.1	15,722	△7.1

	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2月期	2,284	2.6	1.3	38.6
2022年8月期	2,249	2.5	1.3	38.2

## (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2月期	2,313	16,165	—	—	101.3	2.6
2022年8月期	2,263	15,816	—	—	100.6	2.5

(注1) 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。

(注2) 2022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93百万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2月期	1,249,604	625,221	50.0	89,456
2022年8月期	1,248,964	624,776	50.0	89,393

## (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2月期	20,112	△3,719	△14,839	63,640
2022年8月期	22,810	△400	△16,018	62,087

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

（%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
2023年8月期	41,353	0.0	17,536	△2.0	15,516	△2.8	15,515	△2.8	2,250	—
2024年2月期	40,388	△2.3	16,932	△3.4	14,891	△4.0	14,890	△4.0	2,250	—

（参考） 1口当たり予想当期純利益（2023年8月期） 2,220円

1口当たり予想当期純利益（2024年2月期） 2,130円

（注） 予想分配金について、2023年8月期については当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額254百万円を加算し、圧縮積立金繰入額45百万円を控除した金額、2024年2月期については当期未処分利益に圧縮積立金取崩額552百万円及び一時差異等調整積立金取崩額282百万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2月期	6,989,091口	2022年8月期	6,989,091口
② 期末自己投資口数	2023年2月期	0口	2022年8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、37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、8～10ページ記載の「2023年8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

## ○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	7
2. 財務諸表 .....	11
(1) 貸借対照表 .....	11
(2) 損益計算書 .....	13
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	14
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	18
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	19
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	21
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	23
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	39
3. 参考情報 .....	40
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	40
(2) 資本的支出の状況 .....	52

## 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2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、2物件の取得及び1物件の譲渡を行いました。また、住宅特化型私募REITの投資口取得も行いました。

その結果、当期末（2023年2月28日）時点では、取得価格の総額1兆2,072億円（合計物件数128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1兆2,227億円になります。

##### 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、物価高や個人消費の影響によって小売売上高が回復し、緩やかに持ち直しの動きが見られました。2022年10～12月期（2023年3月9日発表の2次速報値）の実質国内総生産（GDP）成長率は前期比+0.0%（年率+0.1%）となっています。ただし、新型コロナウイルス感染症の収束が見えてきた一方で、エネルギー価格高騰の影響等により、先行き不透明な状況は依然として継続しています。

資本市場では、日経平均株価の値動きは、2022年12月の日銀による長短金利操作付き量的・質的金融緩和政策における長期金利変動許容幅の拡大等を受けて大きく下落しましたが、当期末の2023年2月末時点で27,445円と持ち直しています。J-REIT市場においても、東証REIT指数が、期初（2022年9月1日）は2,013ポイントでスタートした後、金利上昇懸念から大きく下落しました。その後はやや回復基調にあるものの、当期末の2023年2月末時点で1,843ポイントとなっています。

##### (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10月に新型コロナウイルス感染症に関する水際対策が緩和されたことで、インバウンドの大幅な回復が見られました。2023年3月には、政府による感染症対策への方針変更により国内での人流回復が一段と顕著になっています。東京都心や心斎橋のハイストリートでは、ブランド店を中心に高い出店ニーズが引き続き見られたほか、新たな形態の出店ニーズも出てきており、テナント業態の多様化が進んでいます。

オフィスにおいては、立地改善のための移転や、拡張移転による空室消化が進んでおり、特に東京や大阪における空室率は緩やかに回復の動きが見られています。

#### (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2物件（JMFレジデンス大阪野田、Karuzawa Commongrounds（底地））の取得、及び1物件（Gビル銀座01の不動産信託受益権の準共有持分40%）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、住宅特化型私募REITである日神プライベートレジ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128物件、取得価格の総額1兆2,072億円、鑑定評価額の合計1兆3,030億円、総賃貸可能面積2,545,338.43㎡、テナント総数1,747、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<sup>(注)</sup>については、主として含み益を有する既存物件の譲渡等の結果として、含み益は1,555億円（前期比△17億円）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、当期に返済期目を迎えた既存の借入金288億円の返済資金に充てるために、258億円の借入を行い、加えて、2022年11月に第4回JMFグリーンボンド（日本都市ファンド投資法人第4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））30億円を発行しました。また、JMFレジデンス大阪野田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。

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62億円、長期借入金<sup>(注1)</sup>は4,789億円、投資法人債<sup>(注2)</sup>（グリーンボンド<sup>(注3)</sup>を含みます。）は655億円となりました。

当期末現在の長期負債比率<sup>(注4)</sup>については98.9%、固定金利比率<sup>(注5)</sup>については95.5%、LTV<sup>(注6)</sup>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41,332百万円、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17,887百万円、経常利益は15,965百万円、当期純利益は15,964百万円となりました。

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15,964百万円に、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、総額16,165百万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2,313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、国内消費を中心に回復基調にあり、インバウンドにも回復の兆しが見られることから、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、引き続き立地改善移転や、拡張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

2023年8月期（第43期）及び2024年2月期（第44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「2023年8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日）及び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。

2023年8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日）

営業収益	41,353百万円
経常利益	15,516百万円
当期純利益	15,515百万円
1口当たり分配金	2,250円

2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）

営業収益	40,388百万円
経常利益	14,891百万円
当期純利益	14,890百万円
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3月1日付、2023年4月4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
ラウンドワンスタジアム 高槻店 (不動産信託受益権) (注1)	商業施設	3,320百万円	2022年10月19日	2023年4月4日	非開示(注3)
ライフ岸部店(底地) (不動産)(注2)	商業施設	2,600百万円	2022年10月21日	2023年3月1日	非開示(注3)

(注1) 損益に及ぼす影響：第43期(自2023年3月1日 至 2023年8月31日)において、不動産等売却益約1,369百万円を計上する予定です。

(注2) 損益に及ぼす影響：第43期(自2023年3月1日 至 2023年8月31日)において、不動産等売却益約638百万円を計上する予定です。

(注3) 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。

本投資法人は、以下の資産につき2023年4月14日付で譲渡契約を締結しました。(譲渡資産の詳細は、2023年4月14日付で公表しました「国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ【イオンモール鶴見緑地】」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
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823百万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7月20日付で公表しました「増築プロジェクトによる国内不動産信託受益権の追加取得に関するお知らせ【家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店】」、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11月21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レジデンス藤沢】」、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3月23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ビル中野01】」、2023年3月29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レジデンス新横浜】【JMFレジデンス赤羽志茂】」及び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】」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レジデンス池袋一丁目 (不動産信託受益権)	住宅	東京都豊島区	1,670百万円	2023年3月1日
JMFレジデンス大阪福島 (不動産信託受益権)	住宅	大阪府大阪市 北区	1,518百万円	2023年3月1日
JMFレジデンス北品川 (不動産信託受益権)	住宅	東京都品川区	1,900百万円	2023年3月1日
JMFビル中野01 (不動産信託受益権)	複合施設	東京都中野区	4,000百万円	2023年3月24日
家電住まいる館YAMADA 福岡志免本店(増築部分)(注1)	商業施設	福岡県糟屋郡 志免町	702百万円	2023年3月27日
JMFレジデンス藤沢 (不動産信託受益権)	住宅	神奈川県藤沢市	1,270百万円	2023年3月30日
JMFレジデンス赤羽志茂 (不動産信託受益権)	住宅	東京都北区	2,200百万円	2023年4月27日
JMFレジデンス新横浜 (不動産信託受益権)	住宅	神奈川県横浜市 港北区	3,190百万円	2023年4月27日
JMFレジデンス町田 (不動産)(注2)	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3)	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

(注1) 本物件の取得日及び取得価格については、2023年2月28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等の変更に関するお知らせ【家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店】」、2023年3月27日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得完了等に関するお知らせ【家電住まいる館 YAMADA 福岡志免本店】」をご参照ください。

(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2月28日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は4,290百万円です。

(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3月1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2月28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。



## 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：2023年8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日）及び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。

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2022年11月28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。

2023年8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日（184日））</li> <li>2024年2月期（第44期 2023年9月1日～2024年2月29日（182日））</li> </ul>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年2月28日時点において本投資法人が所有する128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。</li> <li>2023年8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日（184日）） <ul style="list-style-type: none"> <li>取得：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</li> <li>譲渡：ラウンドワンスタジアム高槻店、ライフ岸部店（底地）</li> </ul> </li> <li>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"> <li>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</li> <li>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%）</li> </ul> </li> <li>上記を除き2024年2月期（第44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。</li> <li>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。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年2月28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6,200百万円、長期借入金478,945百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）65,500百万円となっておりますが、2023年3月8日付で発行決議をし、2023年3月17日に発行をした投資法人債（グリーンボンド）、2023年3月24日付で契約を締結し、2023年3月30日に実行をした新規借入、2023年3月24日付で契約を締結し、2023年3月31日ならびに4月7日に実行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3,000百万円、長期借入金481,645百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）69,500百万円となっております。</li> <li>2024年2月期（第44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2,000百万円、長期借入金27,300百万円及び投資法人債15,500百万円ですが、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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産等売却益については、2023年8月期（第43期）は「ラウンドワンスタジアム高槻店」及び「ライフ岸部店（底地）」の譲渡により2,008百万円を、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%）」の譲渡により823百万円の売却益を見込んでいます。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>2024年2月期（第44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。</li> </ul>

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"> <li>・ 公租公課は、2023年8月期（第43期）3,617百万円、2024年2月期（第44期）3,590百万円を想定しています。</li> <li>・ 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」、「JMFレジデンス町田」及び「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」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45百万円を想定しています。</li> <li>・ 修繕費は、2023年8月期（第43期）810百万円、2024年2月期（第44期）671百万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。</li> <li>・ 減価償却費は、2023年8月期（第43期）5,849百万円、2024年2月期（第44期）5,712百万円を想定しています。</li> <li>・ 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は2023年8月期（第43期）877百万円、2024年2月期（第44期）784百万円を、建物管理委託費は2023年8月期（第43期）2,474百万円、2024年2月期（第44期）2,457百万円を想定しています。</li> <li>・ 各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として2023年8月期（第43期）71百万円、2024年2月期（第44期）162百万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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、2023年8月期（第43期）及び2024年2月期（第44期）各401百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息等）は、2023年8月期（第43期）2,019百万円、2024年2月期（第44期）2,041百万円を想定しています。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 2023年8月期（第43期）の分配金は当期末処分利益15,515百万円に、一時差異等調整積立金取崩額254百万円及び圧縮積立金繰入額45百万円を控除した、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。</li> <li>• 2024年2月期（第44期）の分配金は当期末処分利益14,890百万円に、圧縮積立金取崩額552百万円及び一時差異等調整積立金取崩額282百万円を加算した、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。</li> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	41,232,640	45,095,708
信託現金及び信託預金	※1 21,367,760	※1 19,180,353
営業未収入金	1,092,389	1,155,290
前渡金	-	405,900
未収還付法人税等	46,968	53,444
デリバティブ債権	12,823	16,413
その他	1,295,543	1,306,404
流動資産合計	65,048,126	67,213,514
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	2,482,490	2,485,272
減価償却累計額	△864,768	△899,524
建物(純額)	1,617,722	1,585,748
構築物	66,693	66,137
減価償却累計額	△33,592	△34,767
構築物(純額)	33,100	31,369
工具、器具及び備品	21,358	20,449
減価償却累計額	△16,775	△16,942
工具、器具及び備品(純額)	4,582	3,507
土地	28,459,580	28,976,260
建設仮勘定	23,121	1,200
信託建物	※2 344,708,848	※2 347,971,113
減価償却累計額	△119,854,390	△125,114,532
信託建物(純額)	※1 224,854,457	※1 222,856,580
信託構築物	※2 12,241,876	※2 12,294,915
減価償却累計額	△5,053,364	△5,227,457
信託構築物(純額)	※1 7,188,512	※1 7,067,457
信託機械及び装置	2,158,419	2,291,621
減価償却累計額	△1,428,282	△1,473,823
信託機械及び装置(純額)	※1 730,137	※1 817,797
信託工具、器具及び備品	※2 5,181,492	※2 5,251,024
減価償却累計額	△3,451,056	△3,585,375
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,730,436	※1 1,665,649
信託土地	※1,※3 879,828,471	※1,※3 878,591,415
信託建設仮勘定	※1 829,471	※1 825,850
有形固定資産合計	1,145,299,594	1,142,422,837
<b>無形固定資産</b>		
のれん	14,845,511	14,444,281
信託借地権	5,013,772	4,993,698
その他無形固定資産	298,730	292,953
信託その他無形固定資産	77,546	61,697
無形固定資産合計	20,235,561	19,792,631
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	14,285,653	15,833,992
信託差入敷金及び保証金	1,479,615	1,467,115
長期前払費用	2,326,024	2,402,032
デリバティブ債権	130,815	317,606
その他	1,036	1,036
投資その他の資産合計	18,223,146	20,021,782
固定資産合計	1,183,758,302	1,182,237,251
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	157,618	153,395
繰延資産合計	157,618	153,395
資産合計	1,248,964,047	1,249,604,161

(単位：千円)

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	4,686,498	4,813,652
短期借入金	6,000,000	6,200,000
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	15,500,000
1年内返済予定の長期借入金	46,700,000	41,300,000
未払金	34,321	42,214
未払費用	2,138,071	2,074,982
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,028,389	776,594
前受金	4,410,820	4,456,354
預り金	2,076,158	1,495,721
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	168,065	68,065
資産除去債務	-	112,293
その他	144,600	113,094
流動負債合計	75,387,529	76,953,578
<b>固定負債</b>		
投資法人債	54,500,000	50,000,000
長期借入金	434,445,000	437,645,000
預り敷金及び保証金	1,855,204	1,883,804
信託預り敷金及び保証金	※1 57,072,720	※1 57,093,442
資産除去債務	837,316	726,539
その他	89,860	79,797
固定負債合計	548,800,101	547,428,585
負債合計	624,187,631	624,382,163
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	411,878,082	411,878,082
<b>剰余金</b>		
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
<b>任意積立金</b>		
圧縮積立金	1,160,420	1,160,420
配当積立金	3,915,072	3,915,072
一時差異等調整積立金	※6 928,434	※6 834,795
任意積立金合計	6,003,928	5,910,288
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,722,673	15,964,846
剰余金合計	212,581,946	212,730,479
投資主資本合計	624,460,028	624,608,562
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	172,748	279,415
繰延ヘッジ損益	143,639	334,020
評価・換算差額等合計	316,387	613,435
純資産合計	※7 624,776,416	※7 625,221,997
負債純資産合計	1,248,964,047	1,249,604,161

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 39,006,993	※1 39,674,615
不動産等売却益	※2 1,831,201	※2 1,345,346
受取配当金	274,236	313,031
営業収益合計	41,112,430	41,332,993
営業費用		
賃貸事業費用	※1 18,245,748	※1 18,761,466
不動産等売却損	※3 420,972	-
資産運用報酬	3,735,114	3,682,963
資産保管手数料	34,133	33,534
一般事務委託手数料	154,924	152,116
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	419,778	408,629
営業費用合計	23,417,685	23,445,722
営業利益	17,694,745	17,887,270
営業外収益		
受取利息	295	323
補助金収入	2,238	-
受取補償金	-	33,802
その他	3,531	2,286
営業外収益合計	6,064	36,412
営業外費用		
支払利息	1,395,192	1,354,246
投資法人債利息	187,295	188,558
投資法人債発行費償却	24,965	26,614
融資関連費用	366,802	351,787
固定資産除却損	-	33,802
その他	3,276	3,223
営業外費用合計	1,977,532	1,958,231
経常利益	15,723,278	15,965,451
税引前当期純利益	15,723,278	15,965,451
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	15,722,673	15,964,846
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	15,722,673	15,964,846

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年3月1日 至 2022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				
圧縮積立金の積立				
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					
	任意積立金				当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計
	圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計		
当期首残高	-	3,915,072	1,127,716	5,042,789	16,924,222	212,822,356
当期変動額						
圧縮積立金の積立	1,160,420			1,160,420	△1,160,420	-
一時差異等調整積立金の取崩			△199,281	△199,281	199,281	-
剰余金の配当					△15,963,083	△15,963,083
当期純利益					15,722,673	15,722,673
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	1,160,420	-	△199,281	961,138	△1,201,549	△240,410
当期末残高	1,160,420	3,915,072	928,434	6,003,928	15,722,673	212,581,946



(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	624,700,438	105,365	53,695	159,061	624,859,499
当期変動額					
圧縮積立金の積立	-				-
一時差異等調整積立金の取崩	-				-
剰余金の配当	△15,963,083				△15,963,083
当期純利益	15,722,673				15,722,673
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		67,382	89,944	157,326	157,326
当期変動額合計	△240,410	67,382	89,944	157,326	△83,083
当期末残高	624,460,028	172,748	143,639	316,387	624,776,416

当期（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					
	任意積立金				当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
	圧縮積立金	配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計		
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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
I 当期未処分利益	15,722,673,295	15,964,846,796
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 93,639,638	※1 194,119,334
III 分配金の額	15,816,312,933	16,165,767,483
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,263)	(2,313)
IV 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、当期未処分利益15,722,673,295円に一時差異等調整積立金取崩額93,639,638円を加算し、総額15,816,312,933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2,263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、当期未処分利益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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	15,723,278	15,965,451
減価償却費	6,015,183	5,848,434
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	24,965	26,614
不動産等売却益	△1,831,201	△1,345,346
不動産等売却損	420,972	-
固定資産除却損	76,165	112,787
受取利息	△295	△323
支払利息	1,582,487	1,542,804
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△78,824	△62,595
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△2,463	△6,475
未収消費税等の増減額 (△は増加)	250,604	-
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△211,769	△76,007
営業未払金の増減額 (△は減少)	872,751	△294,488
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,028,389	△251,794
未払金の増減額 (△は減少)	△6,028	8,655
未払費用の増減額 (△は減少)	38,876	△34,218
前受金の増減額 (△は減少)	△118,378	45,534
預り金の増減額 (△は減少)	399,173	△231,109
その他	△194,584	33,491
小計	24,390,534	21,682,644
利息の受取額	295	323
利息の支払額	△1,580,157	△1,569,859
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	22,810,066	20,112,503
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△24,763	△524,323
有形固定資産の取得に係る手付金支出	-	△405,900
信託有形固定資産の取得による支出	△7,385,851	△4,161,380
信託有形固定資産の売却による収入	8,365,914	3,601,089
信託有形固定資産の売却による支出	△158,697	△46,598
無形固定資産の取得による支出	△31,707	△14,312
信託無形固定資産の取得による支出	△5,486	△12,615
預り敷金及び保証金の受入による収入	33,898	28,600
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,591,628	△2,014,630
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,493,137	1,381,346
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△111	-
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	12,500
投資有価証券の取得による支出	△1,102,900	△1,441,520
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	△400,695	△3,719,930

(単位：千円)

	前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28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	8,000,000	6,200,000
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	△6,000,000
長期借入れによる収入	26,370,000	20,600,000
長期借入金の返済による支出	△24,400,000	△22,800,000
投資法人債の発行による収入	3,974,579	2,977,608
投資法人債の償還による支出	△6,000,000	-
分配金の支払額	△15,962,909	△15,816,705
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,018,330	△14,839,097
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,391,040	1,553,475
現金及び現金同等物の期首残高	55,696,022	62,087,062
現金及び現金同等物の期末残高	※1 62,087,062	※1 63,640,538

## (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8,658千円です。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1,834千円です。</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 (2022年8月31日)	当 期 (2023年2月28日)
信託現金及び信託預金	513,338	635,524
信託建物	47,541,152	46,924,494
信託構築物	1,959,184	1,937,186
信託機械及び装置	120,336	188,410
信託工具、器具及び備品	472,713	430,876
信託土地	123,961,028	123,961,028
信託建設仮勘定	1,940	9,490
合 計	174,569,693	174,087,010

## 担保を付している債務

	(単位：千円)	
	前 期 (2022年8月31日)	当 期 (2023年2月28日)
信託預り敷金及び保証金	15,685,708	15,685,708
合 計	15,685,708	15,685,708

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 (2022年8月31日)	当 期 (2023年2月28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 (2022年8月31日)	当 期 (2023年2月28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 (2022年8月31日)	当 期 (2023年2月28日)
クレジット・ファシリティ契約の総額	55,500,000	55,500,000
借入実行残高	—	—
差引額	55,500,000	55,500,000
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 (2022年8月31日)	当 期 (2023年2月28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 (2022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	1,127,716	—	△199,281	928,434	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。

## ※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 (2022年8月31日)	当 期 (2023年2月28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3月1日 至 2022年8月31日)	当 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
(単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	33,338,877	33,921,323
受取水道光熱費	2,061,593	2,365,293
その他賃料収入	3,606,522	3,387,999
不動産賃貸事業収益合計	39,006,993	39,674,615
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	767,863	897,012
建物管理委託費	2,419,080	2,463,265
水道光熱費	2,552,075	3,008,066
公租公課	3,493,859	3,482,362
修繕費	930,076	1,130,196
保険料	64,333	71,536
信託報酬	51,909	51,888
支払賃料	807,685	802,146
その他賃貸事業費用	1,107,018	968,818
減価償却費	5,975,680	5,807,185
固定資産除却損	76,165	78,985
不動産賃貸事業費用合計	18,245,748	18,761,466
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	20,761,244	20,913,149

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

Gビル銀座01 (準共有持分30%) ・サミットストア中野南台店

	(単位：千円)
不動産等売却収入	6,530,000
不動産等売却原価	4,656,011
その他売却費用	42,787
不動産等売却益	1,831,201

個別の譲渡価格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。

当期 (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

## ※3. 不動産等売却損の内訳

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

Gビル神宮前02

(単位：千円)

不動産等売却収入	1,850,000
不動産等売却原価	2,255,241
その他売却費用	15,730
不動産等売却損	△420,972

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

## 〔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3月1日 至 2022年8月31日)	当 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28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3月1日 至 2022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93,639,638円の取崩しを行うこととしました。

当期（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。

## 〔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3月1日 至 2022年8月31日)	当 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
現金及び預金	41,232,640	45,095,708
信託現金及び信託預金	21,367,760	19,180,353
使途制限付信託預金(注)	△513,338	△635,524
現金及び現金同等物	62,087,062	63,640,538

(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3月1日 至 2022年8月31日)	当 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
1年以内	16,441,394	20,497,170
1年超	63,773,581	96,095,751
合計	80,214,976	116,592,921

## 〔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年内償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（2022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	4,850,545	4,850,545	-
資産計	4,850,545	4,850,545	-
(1) 1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	7,994,080	△5,920
(2) 1年内返済予定の長期借入金	46,700,000	46,759,250	59,250
(3) 投資法人債	54,500,000	54,671,935	171,935
(4) 長期借入金	434,445,000	430,222,899	△4,222,100
負債計	543,645,000	539,648,165	△3,996,834
デリバティブ取引（※）	143,639	143,639	-

当期 (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	-

(※) 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」をご参照下さい。

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」をご参照下さい。

## 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9,435,108千円、当期9,435,094千円です。

## 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（2022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	8,000,000	14,500,000	7,000,000	9,500,000	13,000,000	10,500,000
長期借入金	46,700,000	48,200,000	53,325,000	48,550,000	46,850,000	237,520,000
合計	54,700,000	62,700,000	60,325,000	58,050,000	59,850,000	248,020,000

当期（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

## 〔有価証券に関する注記〕

前期（2022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	3,747,809	3,575,061	172,748
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	1,102,735	1,102,735	—
合計		4,850,545	4,677,796	172,748

(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783,108千円）は、市場価格がないため、記載していません。

当期（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。



## 〔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（2022年8月31日）及び当期（2023年2月28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（2022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	17,300,000	15,800,000	143,639	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	66,500,000	44,500,000	(注)	—
合計			83,800,000	60,300,000	143,639 (注)	—

当期（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)	—

(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3月1日 至 2022年8月31日）及び当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28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3月1日 至 2022年8月31日）及び当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28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3月1日 至 2022年8月31日）及び当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28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3月1日 至 2022年8月31日）及び当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28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 (2022年8月31日)	当 期 (2023年2月28日)
繰延税金資産		
資産除去債務	263,419	263,896
借地権償却等	184,975	194,812
減価償却費損金算入限度超過額	19,880	19,601
合併受入資産評価差額	10,664,774	10,584,441
その他	38,218	38,218
繰延税金資産小計	11,171,268	11,100,971
評価性引当額	△11,171,268	△11,100,971
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 (2022年8月31日)	当 期 (2023年2月28日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.64	△31.86
評価性引当額の増減	△0.65	△0.44
のれん償却額	0.80	0.79
その他	0.03	0.05
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 ギャラリーア沖縄」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3月1日 至 2022年8月31日)	当 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
期首残高	787,426	837,316
見積りの変更による増加額	45,876	—
時の経過による調整額	4,013	4,098
資産除去債務の履行による減少額	—	△2,582
期末残高	837,316	838,832

## 4. 当該資産除去債務の金額の見積りの変更

前期において、JMFビル仙台01の信託建物を除去する際に発生が見込まれる金額を見直した結果、見積書等の新たな情報の入手に伴い、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前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〕

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3月1日 至 2022年8月31日)	当 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	1,156,289,831	1,150,367,791
期中増減額	△5,922,039	△2,890,758
期末残高	1,150,367,791	1,147,477,033
期末時価	1,308,670,000	1,304,073,000

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レジデンス学芸大学(1,578,881千円)及びJMFレジデンス千早(準共有持分50%)(1,715,532千円)の取得並びに資本的支出(3,021,633千円)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30%)(1,658,440千円)、サミットストア中野南台店(2,997,570千円)及びGビル神宮前02(2,255,241千円)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レジデンス大阪野田(1,473,504千円)及びKaruizawa 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2021年11月30日付で譲渡契約を締結したGビル銀座01(期末準共有持分40%)、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及び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)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、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。

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3月1日 至 2022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	8,380,000	1,831,201
受取水道光熱費	2,061,593	2,061,593
その他	—	37,219,636
合計	10,441,593	41,112,430

(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 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。

## 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3月1日 至 2022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通りです。

## 当期（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通りです。

## 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3月1日 至 2022年8月31日)	当 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	345,065	494,212
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	494,212	371,382
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3月1日 至 2022年8月31日)

不動産等の売却について、2022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、2021年11月30日に売買契約を締結した不動産等に係る3,600,000千円及び2022年7月29日に売買契約を締結した不動産等に係る9,300,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち3,600,000千円について、2022年9月1日に当該不動産等の引渡しが完了しており、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 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が完了しており、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。

〔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3月1日 至 2022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。

当期（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。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
1口当たり純資産額	89,393円	89,456円
1口当たり当期純利益	2,249円	2,284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3月1日 至 2022年8月31日)	当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
当期純利益 (千円)	15,722,673	15,964,846
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)	15,722,673	15,964,846
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3月1日付、2023年4月4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
ラウンドワンスタジアム高槻店 (不動産信託受益権) (注1)	3,320	2022年10月19日	2023年4月4日	(非開示) (注3)
ライフ岸部店 (底地) (不動産) (注2)	2,600	2022年10月21日	2023年3月1日	(非開示) (注3)

(注1) 損益に及ぼす影響：第43期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日) において、不動産等売却益約1,369百万円を計上する予定です。

(注2) 損益に及ぼす影響：第43期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日) において、不動産等売却益約638百万円を計上する予定です。

(注3) 譲渡先については、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。

本投資法人は、以下の資産につき2023年4月14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
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823百万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3,337百万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2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。



## (9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(2023年2月28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 2022年8月31日現在		当期 2023年2月28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	13,506	1.1	13,492	1.1
		大阪・名古屋圏	6,876	0.6	6,871	0.5
		政令指定都市・その他	4,426	0.4	4,419	0.4
		小計	24,810	2.0	24,784	2.0
	複合施設	東京圏	5,304	0.4	5,295	0.4
		政令指定都市・その他	—	—	516	0.0
		小計	5,304	0.4	5,812	0.5
不動産合計		30,114	2.4	30,596	2.4	
信託不動産	商業施設 (注2)	東京圏	307,001	24.6	300,986	24.1
		大阪・名古屋圏	285,681	22.9	284,352	22.8
		政令指定都市・その他	70,300	5.6	69,718	5.6
		小計	662,983	53.1	655,057	52.4
	オフィスビル	東京圏	201,303	16.1	201,566	16.1
		大阪・名古屋圏	20,842	1.7	20,750	1.7
		政令指定都市・その他	6,862	0.5	6,853	0.5
		小計	229,008	18.3	229,170	18.3
	住宅	東京圏	1,574	0.1	1,570	0.1
		大阪・名古屋圏	—	—	1,469	0.1
		政令指定都市・その他	3,412	0.3	3,418	0.3
		小計	4,987	0.4	6,458	0.5
	ホテル	東京圏	7,937	0.6	7,916	0.6
		政令指定都市・その他	4,395	0.4	4,380	0.4
		小計	12,333	1.0	12,297	1.0
	複合施設 (注2)	東京圏	110,112	8.8	113,058	9.0
		大阪・名古屋圏	95,790	7.7	95,804	7.7
		政令指定都市・その他	5,037	0.4	5,033	0.4
		小計	210,940	16.9	213,896	17.1
	信託不動産合計		1,120,252	89.7	1,116,880	89.4
不動産・信託不動産合計		1,150,367	92.1	1,147,477	91.8	
投資有価証券(注3)		14,285	1.1	15,833	1.3	
預金・その他の資産		84,310	6.8	86,293	6.9	
資産総額計		1,248,964	100.0	1,249,604	100.0	
負債総額(注4)(注5)		624,187	50.0	624,382	50.0	
純資産総額(注4)		624,776	50.0	625,221	50.0	

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. コリーヌ馬事公苑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24.4%）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2月28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)	60,222	84,910.91	83,517.50	98.4	6.2	複合施設
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権) (注5)	49,535	86,327.49	85,548.44	99.1	8.5	商業施設
JMFビル赤坂02 (不動産信託受益権) (注4)	43,939	12,202.96	10,208.88	83.7	1.6	オフィスビル
東戸塚オーロラシティ (不動産信託受益権)	43,316	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)	34,596	49,224.14	49,224.14	100.0	4.9	複合施設
ならファミリー (不動産信託受益権) (注5)	33,037	83,278.28	83,210.29	99.9	4.7	商業施設
Gビル心齋橋03 (不動産信託受益権)	30,164	5,319.30	1,522.30	28.6	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)	28,704	101,210.44	101,210.44	100.0	1.8	商業施設
JMFビル横浜馬車道01 (不動産信託受益権) (注4)	23,915	25,151.58	25,151.58	100.0	1.7	オフィスビル
JMFビル川崎01 (不動産信託受益権) (注4)	23,713	24,485.71	22,216.58	90.7	1.8	オフィスビル
合計	371,145	581,466.71	571,166.05	98.2	—	

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2月28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	9,280
10002	Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,529.15	5,180	5,167
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	1,880	1,217
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	1,610	1,189
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	4,824.67	28,500	21,749
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	5,160	4,374
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	22,700	13,223
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	10,283
10009	G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	1,590	906
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	8,550	4,327
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	5,090	2,679
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	4,320	3,844
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	43,316
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	2,326
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	3,378
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	23,595
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	9,085
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	5,295
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	5,886
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	6,830	5,226
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	5,220	2,657
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	3,310	2,228
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	3,110	2,075
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	1,620	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	8,700	5,761

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	5,490	3,672
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	6,530	3,593
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	3,187
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	41,200	34,596
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	3,054
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	17,740
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	4,040	3,518
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	9,550	8,438
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	3,427
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	7,550	5,999
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	7,860	5,105
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	2,250	2,459
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	15,011
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	12,948
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	11,100	10,563
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	2,130	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	11,700	12,270
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	2,619
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	2,362
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	6,030	5,698
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	7,089
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	9,560	8,959
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	3,239
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	28,704
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	23,915
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	23,713
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	19,542

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	17,000	16,933
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	12,487.73	10,400	11,426
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	8,010	7,916
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	10,458
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	9,823
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	9,107
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	8,592
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	8,370	8,216
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	4,670	4,512
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	4,370	4,324
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	3,790
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	3,270
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	21,202
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	10,300	10,103
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	5,148
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	45,100	43,939
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	1,780	1,570
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	19,764.04	5,440	5,655
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	17,808
20004	イオンモール鶴見緑地	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	22,203
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	18,193
20006	アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託 受益権	95,135.36	14,200	13,096
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	7,921
20008	ライフ岸部店 (底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	1,910	1,942
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	2,040	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	1,130	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	3,280	1,593
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	11,500	8,091

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)
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	8,090	4,220
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	2,560	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	2,530	1,533
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	6,670	5,038
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	4,419
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	3,900	2,708
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	31,200	30,164
20020	ラウンドワンスタジアム 高槻店	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	不動産信託 受益権	19,767.64	3,000	1,882
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	5,060
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	5,960	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	5,260	4,562
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	9,709
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	3,040	3,302
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	2,150
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	10,633
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	3,180	3,089
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	3,330	3,158
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	15,516
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	84,910.91	58,200	60,222
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	12,700	11,303
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	10,078.83	9,660	8,525
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	5,050	4,271
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	3,370
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	2,579
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	2,970	2,596
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	9,104
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	1,570	1,469

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)
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	3,590	3,027
30002	mozoワンダーシティ (注6)	愛知県名古屋市中区西二丁目40番地1他	不動産信託 受益権	86,327.49	64,200	49,535
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	1,905
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	37,700	33,037
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	5,882
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	9,151
90004	おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(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	9,700	7,406
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	19,700	13,925
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	3,180	2,344
90007	家電住まいる館YAMADA 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)	5,570	3,391
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	2,690
90009	DFS T ギャラリーア沖縄	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	42,088.14	19,200	14,272
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	4,419
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)	6,770	5,467
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	5,033
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	5,187
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	7,240	6,853
90015	ドゥ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	4,440	4,380
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	3,990	3,418
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	533	516
合 計				2,545,338.43	1,303,023	1,147,477

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. 「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。



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3月1日 至 2022年8月31日)				当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28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	622	1.6	54	100.0	658	1.7
10002	Gビル南青山02	4	100.0	86	0.2	4	100.0	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	2	65.3	29	0.1	3	100.0	32	0.1
10005	ジャイル	15	100.0	628	1.6	14	96.8	646	1.6
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	627	1.6	2	100.0	628	1.6
10008	イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	709	1.8	1	100.0	698	1.8
10009	Gビル北青山01	2	100.0	34	0.1	2	100.0	35	0.1
10011	西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.6	1	100.0	249	0.6
10012	JMFビル自由が丘01	4	100.0	108	0.3	4	100.0	110	0.3
10013	チアーズ銀座	9	89.7	87	0.2	9	89.7	93	0.2
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,263	3.2	5	100.0	1,262	3.2
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	54	0.1	4	100.0	55	0.1
10017	Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.2	2	100.0	82	0.2
10018	Gビル神宮前02(注3)	—	—	9	0.0	—	—	—	—
10020	イオンモールむさし村山	1	100.0	916	2.4	1	100.0	917	2.3
10021	ラ・ポルト青山(注4)	24	100.0	280	0.7	24	100.0	287	0.7
10023	JMFビル神宮前01	8	100.0	75	0.2	8	100.0	83	0.2
10024	Gビル南池袋01(注4)	8	100.0	260	0.7	8	100.0	262	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	212	0.5	5	100.0	213	0.5
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	105	0.3	2	100.0	107	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

物件番号	不動産等の名称	前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)				当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28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)
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	179	0.5	3	100.0	181	0.5
10033	Gビル銀座01(注6)	6	100.0	74	0.2	—	—	0	0.0
10035	コリーヌ馬事公苑	10	100.0	127	0.3	10	100.0	138	0.3
10036	川崎ルフロン	67	100.0	1,915	4.9	67	100.0	1,959	4.9
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	78	0.2	2	100.0	84	0.2
10038	Gビル表参道02	5	91.9	343	0.9	6	100.0	367	0.9
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	10	100.0	193	0.5	9	90.7	166	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	14	100.0	163	0.4	13	86.7	163	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	464	1.2	10	100.0	106	0.3
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	26	100.0	410	1.1	26	100.0	431	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	6	100.0	189	0.5
10050	JMFビル神宮前02	3	100.0	44	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	5	68.7	104	0.3	4	85.3	99	0.3
10054	マチノマ大森	35	98.6	383	1.0	37	100.0	389	1.0
10055	JMFビル代官山01	8	89.9	82	0.2	8	92.5	95	0.2
10056	イオンモール津田沼	1	100.0	726	1.9	1	100.0	726	1.8
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注4)	7	100.0	688	1.8	13	100.0	690	1.7
10058	JMFビル川崎01(注4)	12	100.0	742	1.9	11	90.7	729	1.8
10059	JMFビル渋谷02(注4)	4	89.9	157	0.4	5	100.0	144	0.4
10060	JMFビル渋谷03(注4)	10	98.9	254	0.7	10	90.1	291	0.7

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)				当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28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)
10061	JMFビル東陽町01(注4)	10	79.1	320	0.8	9	74.2	261	0.7
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)	17	84.4	239	0.6	16	84.4	243	0.6
10065	JMFビル笹塚01(注4)	11	93.7	264	0.7	12	100.0	266	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)	52	98.4	371	1.0	53	100.0	390	1.0
10068	JMFビル赤坂01(注4)	10	88.7	99	0.3	10	88.7	101	0.3
10069	JMFビル神田01(注4)	8	100.0	116	0.3	8	100.0	112	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01(注4)	4	86.1	92	0.2	4	86.1	94	0.2
10071	JMFビル東日本橋01(注4)	9	100.0	86	0.2	9	100.0	92	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01(注7)	28	98.3	372	1.0	28	98.2	466	1.2
10073	JMFビル広尾01 (注7)	36	98.4	182	0.5	37	100.0	186	0.5
10074	JMFビル船橋01	7	100.0	129	0.3	7	100.0	138	0.3
10075	JMFビル赤坂02 (注4)	6	78.1	538	1.4	8	83.7	645	1.6
10076	JMFレジデンス学芸大学 (注4)	38	92.8	20	0.1	41	100.0	33	0.1
20002	京都ファミリー	59	100.0	544	1.4	58	97.6	569	1.4
20003	河原町オーパ	1	100.0	335	0.9	1	100.0	335	0.8
20004	イオンモール鶴見緑地	1	100.0	891	2.3	1	100.0	891	2.2
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	582	1.5	1	100.0	582	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	410	1.1	1	100.0	401	1.0
20008	ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.2	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)
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	16	95.8	非開示 (注5)	非開示 (注5)	16	95.8	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3月1日 至 2022年8月31日)				当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28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)
20017	かみしんプラザ	35	98.9	308	0.8	37	100.0	316	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	2	4.6	非開示 (注5)	非開示 (注5)	4	28.6	非開示 (注5)	非開示 (注5)
20020	ラウンドワンスタジアム 高槻店	1	100.0	91	0.2	1	100.0	91	0.2
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	157	0.4	10	100.0	159	0.4
20024	JMFビル梅田01	12	100.0	205	0.5	12	100.0	218	0.6
20025	Gビル心齋橋04	5	100.0	83	0.2	5	100.0	82	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	60	0.2	4	100.0	65	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)	108	98.4	2,416	6.2	107	98.4	2,465	6.2
20032	JMFビル北浜01(注4)	10	100.0	344	0.9	10	100.0	346	0.9
20033	JMFビル大阪福島01(注4)	25	95.0	279	0.7	25	97.9	273	0.7
20034	JMFビル肥後橋01(注4)	12	100.0	139	0.4	12	100.0	139	0.4
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	101	0.3	20	100.0	115	0.3
20037	JMFビル西本町01(注4)	18	93.4	93	0.2	21	100.0	100	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
30001	イオン八事	1	100.0	127	0.3	1	100.0	124	0.3
30002	mozoワンダーシティ (注7)	217	99.2	3,277	8.4	219	99.1	3,368	8.5
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)	112	99.5	1,782	4.6	111	99.9	1,854	4.7
90002	イオンモール札幌苗穂	1	100.0	375	1.0	1	100.0	367	0.9

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)				当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28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)
90003	イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	377	1.0	1	100.0	369	0.9
90004	おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(注4)	70	99.9	803	2.1	67	99.7	834	2.1
90005	イオンモール札幌発寒	1	100.0	583	1.5	1	100.0	570	1.4
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	家電住まいる館YAMADA 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	523	1.3	1	100.0	551	1.4
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	89	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	121	0.3	8	100.0	127	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	95.4	303	0.8	81	95.2	310	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)	146	98.6	101	0.3	144	96.9	110	0.3
90017	Karuziwa Commongrounds (底地)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合 計		1,675	99.1	39,006	100.0	1,747	99.2	39,672	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等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. 2022年4月21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。

## (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
2023年8月期（第43期 2023年3月1日～2023年8月31日）						
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8月	153	—	—
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4月～2023年8月	116	—	—
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7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5月～2023年6月	86	—	—
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8月	86	—	—
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	79	—	—
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	71	—	—
Gビル心齋橋03	大阪府大阪市中央区	A館2階内装工事	2023年7月～2023年8月	71	—	—
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7月	66	—	—
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	66	—	—
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7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	55	—	—
JMFビル川崎01	神奈川県川崎市川崎区	地上1階エントランス美装化工事	2023年4月～2023年7月	55	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	各所鉄骨塗装工事	2023年5月～2023年8月	53	—	—
pivo和泉中央	大阪府和泉市	pivo棟区画形成工事	2023年7月～2023年8月	51	—	—
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	—	—
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	255	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	外壁改修工事	2023年9月～2024年2月	182	—	—
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10月～2024年2月	124	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	吹抜けトップライト改修工事	2023年9月～2023年11月	115	—	—

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
JMFビル東陽町02	東京都江東区	外壁補修工事	2023年9月～ 2024年2月	109	2	2
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～ 2023年11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	—	—
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	80	—	—
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	76	—	—
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	71	—	—
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市 中央区	A館地下1階内装工事	2023年8月～ 2023年9月	71	—	—
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11月～ 2024年1月	69	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市 鶴見区	外壁改修工事	2023年11月～ 2024年1月	69	—	—
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
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11月～ 2024年1月	61	—	—
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	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	2023年11月～ 2024年2月	59	—	—
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11月～ 2024年2月	58	—	—
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～ 2023年11月	57	—	—
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	—	—
JMFビル上野01	東京都台東区	空調機更新工事	2023年6月～ 2024年2月	54	—	—
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	53	—	—
イオン那覇ショッピングセ ンター	沖縄県那覇市	受水槽更新工事	2023年11月～ 2024年1月	53	—	—
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	51	—	—
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1月	51	—	—
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市 港北区	外壁改修工事	2023年10月～ 2024年1月	51	—	—
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市 東区	シリンダースロープ 塗装工事	2023年7月～ 2023年10月	50	—	—
JMFビル西本町01	大阪府大阪市 西区	3フロア専用部空調 機器更新工事	2023年6月～ 2024年2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3,306百万円であり、費用に区分された修繕費1,130百万円と合わせ、合計4,436百万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ビル東陽町02	東京都江東区	事務所化工事	2022年8月～ 2023年2月	176
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	エレベーター巻上機更新	2022年9月～ 2023年2月	97
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1月～ 2023年2月	96
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	2023年1月～ 2023年2月	91
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	駐車場泡消火設備配管改修	2022年5月～ 2022年10月	89
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	円形ホール空調設備自動制 御改修	2022年5月～ 2023年2月	86
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	客用トイレ改修	2022年9月～ 2023年2月	82
ならファミリー	奈良県奈良市	駐車場チケットレスゲート 導入工事一式	2022年12月～ 2023年2月	75
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	自動火災報知設備受信機更 新	2022年5月～ 2022年11月	67
Gビル心齋橋03	大阪府大阪市 中央区	A館1階内装工事	2022年8月～ 2022年9月	66
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	2022年11月～ 2023年2月	60
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	2023年1月～ 2023年2月	54
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	Pタワー受水槽更新	2022年9月～ 2023年2月	53
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市 西区	EHP、GHP改修	2023年1月～ 2023年2月	52
その他	-	-	-	2,154
合計				3,306