

## 2022年2月期 決算短信 (REIT)

2022年4月18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 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岡本 勝治  
 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 2022年5月30日

分配金支払開始予定日 2022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. 2022年2月期の運用、資産の状況 (2021年9月1日～2022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	%
2022年2月期	40,598	0.6	18,808	20.9	16,924	24.9	16,924	24.9
2021年8月期	40,360	32.2	15,560	15.2	13,549	13.9	13,549	13.9

	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	%	%	%
2022年2月期	2,421	2.7	1.4	41.7
2021年8月期	1,938	2.6	1.3	33.6

## (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	%	%
2022年2月期	2,284	15,963	—	—	94.3	2.6
2021年8月期	2,286	15,977	—	—	118.0	2.6

(注1) 2022年2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199百万円を加算し、圧縮積立金繰入額1,160百万円を控除した金額となっています。

(注2) 2021年8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770百万円及び一時差異等調整積立金取崩額1,657百万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
2022年2月期	1,247,439	624,859	50.1	89,404
2021年8月期	1,235,720	623,671	50.5	89,234

## (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
2022年2月期	18,840	△41,000	△5,008	55,696
2021年8月期	17,676	△6,638	△17,194	82,864

2. 2022年8月期の運用状況の予想（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期の運用状況の予想（2022年9月1日～2023年2月28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
2022年8月期	40,660	0.2	17,357	△7.7	15,381	△9.1	15,380	△9.1	2,250	0
2023年2月期	40,454	△0.5	17,674	1.8	15,738	2.3	15,738	2.3	2,280	0

（参考） 1口当たり予想当期純利益（2022年8月期） 2,200円

1口当たり予想当期純利益（2023年2月期） 2,251円

（注） 予想分配金について、2022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86百万円及び圧縮積立金取崩額258百万円を加算した金額、2023年2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196百万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 : 有
- 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

（注） 詳細は、21ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

（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）

2022年2月期	6,989,091口	2021年8月期	6,989,091口
2022年2月期	0口	2021年8月期	0口

② 期末自己投資口数

（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、35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。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。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。

（1） 新型コロナウイルスの更なる感染拡大や影響の長期化に伴う賃貸事業収入の減少や保有物件に入居するテナントの賃料不払いや倒産。

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2022年8月期（第41期2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第42期2022年9月1日～2023年2月28日）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 .....	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) 会計方針の変更に関する注記 .....	21
(9) 財務諸表に関する注記事項 .....	22
(10) 発行済投資口の総口数の増減 .....	38
3. 参考情報 .....	39
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	39
(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。

2022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、4物件の取得及び4物件の譲渡を行いました。また、住宅特化型私募REITの投資口の追加取得、投資事業有限責任組合の出資持分取得もを行いました。

その結果、当期末（2022年2月28日）時点では、取得価格の総額1兆2,113億円（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1兆2,243億円になります。

##### 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、新型コロナウイルスのワクチン接種の進展による人流回復や、自動車分野の供給制約の緩和・輸出増加により、2021年10～12月期（2022年3月9日発表の2次速報値）の実質国内総生産（GDP）成長率が前期比+1.1%（年率+4.6%）と大幅なプラスに繋がりました。一方で、2022年年明け以降、新型コロナウイルス変異株の感染急拡大や地政学リスクの高まりにより、先行き不透明な状況が依然として続いています。

資本市場では、日経平均株価の値動きは、2021年9月14日には同年2月に付けた年初来高値を上回り約31年ぶりの高値となる30,670円を付けるなど回復傾向にありましたが、米国の金融政策による影響で2022年1月に急落し、その後も軟調な動きが続いています。J-REIT市場においても、東証REIT指数が、期初（2021年9月1日）は2,134ポイントでスタートしたものの、金利上昇懸念や国内株式市場の下落につられるかたちとなり、当期末の2022年2月末時点で1,877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、世界的な低金利環境のもと、比較的コロナ禍の影響が軽微であり、政治的・経済的にも安定している国内不動産への関心は高く、国内外投資家による投資意欲が依然旺盛で、厳しい取得環境が継続しています。

##### (不動産賃貸市場)

商業施設においては、2021年の年末までは、外出機運や消費意欲の高まりを背景に、高額品の売り上げが好調に推移しました。東京都心のハイストリートではラグジュアリーブランドの出店意欲が高い状況が続く、当該ブランドによるポップアップストアの出店ニーズも見られるようになりました。2022年1月から2月にかけては、変異株の感染急拡大や、まん延防止等重点措置が講じられるなか、化粧品や衣料品、飲食料品の販売が低迷する場面もありましたが、新規感染者数の減少やまん延防止等重点措置の全面解除により、3月下旬以降は徐々に回復の兆しが見られています。

オフィスにおいては、コスト削減のための部分解約や縮小移転が引き続き見られ、一部の大規模オフィスでは空室率が上昇傾向にある一方で、中小規模オフィスは企業の拡張移転や新規開設の底堅い需要を背景に、空室率の上昇は緩やかなペースにあります。

#### (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4物件（JMFビル広尾01、JMFビル船橋01、JMFビル赤坂02、JMFレジデンス千早の不動産信託受益権の準共有持分50%）の取得、及び4物件（Gビル銀座01の不動産信託受益権の準共有持分30%、Gビル新宿01、Gビル南青山01、パロー勝川店（底地）の不動産信託受益権の準共有持分50%）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、及び投資事業有限責任組合の出資持分の取得を行いました。

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1兆2,113億円、鑑定評価額の合計1兆3,091億円、総賃貸可能面積2,533,147.83㎡、テナント総数1,566、ポートフォリオ全体の稼働率は98.5%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新規物件の取得、含み益を有する既存物件の譲渡、既存物件の一部物件における鑑定評価額の下落等の結果として、含み益は1,528億円(前期比△81億円)となりました。

(注)「含み損益」とは、個別物件の鑑定評価額若しくは調査価格と帳簿価額との差額です。

### iii 資金調達概要

本投資法人は、当期に返済期を迎えた既存の借入金290億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、2021年12月には「JMFビル赤坂02」の取得資金の一部に充当するために短期借入金60億円の借入を行いました。加えて、更なるサステナビリティ活動の強化を通じた資金調達手段の拡充を背景とし、グリーン適格資産である「JMFビル赤坂02」の取得により減少した手元資金に充当するために、第2回JMFグリーンボンド(第2回無担保投資法人債)50億円を発行しました。

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5,496億円、うち、短期借入金は60億円、長期借入金<sup>(注1)</sup>は4,791億円、投資法人債<sup>(注2)</sup>(グリーンボンド<sup>(注3)</sup>を含む)は645億円となりました。

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94.0%、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)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。)、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 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益40,598百万円、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18,808百万円、経常利益は16,924百万円、当期純利益は16,924百万円となりました。

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16,924百万円に、一時差異等調整積立金取崩額199百万円を加算し、圧縮積立金繰入額1,160百万円を控除した金額、総額15,963百万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2,284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、新型コロナウイルス感染症変異株の流行や、先行き不透明なウクライナ情勢など地政学リスクが高まる中で、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、消費マインドに回復の兆しが見られ、需要は底堅く推移しています。オフィスセクターにおいても、リモートワークの普及が進んでいるものの、新しいオフィスの在り方を模索する動きなども見られ、引き続き堅調な需要が見込まれます。

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

2022年8月期（第41期）及び2023年2月期（第42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「2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第42期 2022年9月1日～2023年2月28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。

## 2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日）

営業収益	40,660百万円
経常利益	15,381百万円
当期純利益	15,380百万円
1口当たり分配金	2,250円

## 2023年2月期（第42期 2022年9月1日～2023年2月28日）

営業収益	40,454百万円
経常利益	15,738百万円
当期純利益	15,738百万円
1口当たり分配金	2,280円

後記「2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第42期 2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、当期決算日後に下記のとおり資産の取得を行いました。

## a. 取得資産

当期決算日後に本投資法人は、下表のとおり不動産信託受益権、不動産及び国内不動産投資法人の投資口を取得し又は取得を予定しています。（取得資産の詳細は、2021年9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ビル広尾01】【JMFレジデンス学芸大学】」、2022年1月27日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び一部譲渡に関するお知らせ【取得：JMFレジデンス千早、譲渡：バロー勝川店（底地）】」、2022年3月18日付で公表しました「資産（国内不動産投資法人の投資口）の取得に関するお知らせ」及び2022年3月30日付で公表しました「国内不動産の取得（ポジティブ・インパクト不動産投資）に関するお知らせ【Karuzawa Commongrounds（底地）】」をご参照ください。）

物件名	所在地	取得(予定)価格	取得(予定)日
JMFレジデンス学芸大学 (不動産信託受益権)	東京都世田谷区	1,505百万円	2022年3月18日
JMFレジデンス千早 (不動産信託受益権の準共有持分 50%)	福岡県福岡市	1,640百万円	2022年3月31日
Karuzawa Commongrounds（底地） (不動産)（注1）	長野県北佐久郡 軽井沢町	499百万円	2022年12月15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2022年3月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は532百万円です。

取得資産	取得口数	取得価格	取得日
フージャースプライベートリート投資法人の投資口	1,100口	1,100百万円	2022年3月24日

## 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2022年3月1日付で譲渡しました。

物件名	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
Gビル銀座01 (不動産信託受益権の準共有持分30%)	非開示 (注1)	2021年11月30日	2022年3月1日	ヒューリック 株式会社
サミットストア中野南台店 (不動産信託受益権)				

(注1) 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。2021年11月30日付の本譲渡契約における譲渡資産（Gビル銀座01、Gビル新宿01、サミットストア中野南台店）の譲渡予定価格の合計は20,820百万円です（うち、Gビル銀座01の準共有持分30%とGビル新宿01については当期において譲渡済みです。）。

(注2) 損益に及ぼす影響：第41期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）において、不動産等売却益約1,817百万円を計上する予定です。

## (参考情報)

## a. 本資産運用会社の株式の譲渡に係る合意

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、本資産運用会社といたします。）の親会社及び特定関係法人である三菱商事株式会社並びに本資産運用会社の主要株主であるユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、2022年3月17日付で、その保有する本資産運用会社の株式の全てをKKR & Co. Inc. の間接子会社である76株式会社に譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）することに合意しました。本株式譲渡は、関係当局の承認及びその他の一般的な条件が充足されることを条件として、2022年4月28日までに実行される予定です。

本株式譲渡の結果、三菱商事株式会社は本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に、ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは本資産運用会社の主要株主に、それぞれ該当しないこととなる予定です。また、本株式譲渡の結果、76株式会社は新たに本資産運用会社の主要株主、親会社及び特定関係法人に該当することとなる予定です。また、同社を含む以下の法人が特定関係法人に該当することとなる予定です。

名称	関係業務の概要
76株式会社	本資産運用会社の直接の親会社
KKR Asia LLC	本資産運用会社の（間接）親会社 （76株式会社の完全親会社）
Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.	本資産運用会社の（間接）親会社 （KKR Asia LLCの完全親会社）
KKR & Co. GP LLC	本資産運用会社の（間接）親会社（注）
KKR Holdco LLC	本資産運用会社の（間接）親会社 （KKR & Co. GP LLCの完全親会社）
KKR Group Partnership L.P.	本資産運用会社の（間接）親会社 （KKR Holdco LLCの完全親会社）
KKR Group Holdings Corp.	本資産運用会社の（間接）親会社 （KKR Group Partnership L.P.の親会社）
KKR & Co. Inc.	本資産運用会社の（間接）親会社 （KKR Group Holdings Corp.の完全親会社）

(注) KKR & Co. GP LLCは、Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.のGeneral Partnerとしてその業務執行を行うことから、本資産運用会社の親会社に該当することとなります。

## b. 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産につき2021年11月30日付で譲渡契約を締結しました。

物件名	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
Gビル銀座01 (不動産信託受益権の準共有持分 40%)	非開示 (注1)	2021年11月30日	2022年9月1日	ヒューリック 株式会社

(注1) 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。2021年11月30日付の本譲渡契約における譲渡資産(Gビル銀座01、Gビル新宿01、サミットストア中野南台店)の譲渡予定価格の合計は20,820百万円です(うち、Gビル銀座01の準共有持分30%とGビル新宿01については当期において譲渡済みです。)

(注2) 損益に及ぼす影響: 第42期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)において、不動産等売却益約1,355百万円を計上する予定です。

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2021年11月25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。



2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第42期 2022年9月1日～2023年2月28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>2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日（184日））</li> <li>2023年2月期（第42期 2022年9月1日～2023年2月28日（181日））</li> </ul>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022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1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>2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日（184日）） <ul style="list-style-type: none"> <li>取得：JMFレジデンス学芸大学、JMFレジデンス千早（不動産信託受益権の準共有持分50%）、フージャースプライベートリート投資法人の投資口</li> <li>譲渡：Gビル銀座01（不動産信託受益権の準共有持分30%）、サミットストア中野南台店、その他譲渡予定資産1物件</li> </ul> </li> <li>2023年2月期（第42期 2022年9月1日～2023年2月28日（181日）） <ul style="list-style-type: none"> <li>取得：Karuizawa Commongrounds（底地）</li> <li>譲渡：Gビル銀座01（不動産信託受益権の準共有持分40%）</li> </ul> </li> <li>上記を除き2023年2月期（第42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>2022年2月28日現在の有利子負債は549,675百万円であり、内訳は短期借入金6,000百万円、長期借入金479,175百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）64,500百万円となっておりますが、2022年3月14日付で契約を締結し、2022年3月31日ならびに4月1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549,675百万円であり、内訳は短期借入金6,000百万円、長期借入金479,175百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）64,500百万円となっております。</li> <li>2023年2月期（第42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6,000百万円、長期借入金40,200百万円及び投資法人債6,000百万円ですが、その返済の原資については、全額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、2022年8月期（第41期）は「Gビル銀座01(不動産信託受益権の準共有持分30%)」及び「サミットストア中野南台店」の譲渡により1,817百万円を、2023年2月期（第42期）は「Gビル銀座01(不動産信託受益権の準共有持分40%)」の譲渡により1,355百万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>2023年2月期（第42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> <li>新型コロナウイルス感染症の影響については、本書の日付現在までのテナントとの交渉状況等を加味し、一定の減収リスクを想定しています。</li> </ul>

項目	前提条件
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現時点で譲渡を決定していませんが、2022年8月期（第41期）中に保有物件を譲渡することにより、2022年8月期（第41期）に427百万円の不動産等売却損が発生することを想定しています。実際には、売買の成否、譲渡価格、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。</li> <li>・ 公租公課は、2022年8月期（第41期）3,505百万円、2023年2月期（第42期）3,493百万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、2022年中に取得(予定)の「JMFレジデンス学芸大学」、「JMFレジデンス千早」及び「Karuzawa Commongrounds（底地）」に係る固定資産税等は2023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、「JMFレジデンス学芸大学」、「JMFレジデンス千早」及び「Karuzawa Commongrounds（底地）」の取得原価に算入する固定資産税相当額は17百万円を想定しています。</li> <li>・ 修繕費は、2022年8月期（第41期）1,026百万円、2023年2月期（第42期）1,090百万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、2022年8月期（第41期）6,006百万円、2023年2月期（第42期）5,973百万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2022年8月期（第41期）734百万円、2023年2月期（第42期）880百万円を、建物管理委託費は2022年8月期（第41期）2,449百万円、2023年2月期（第42期）2,456百万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2022年8月期（第41期）66百万円、2023年2月期（第42期）65百万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>
のれん償却費	<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。のれん償却費は、2022年8月期（第41期）及び2023年2月期（第42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、2022年8月期（第41期）1,976百万円、2023年2月期（第42期）1,935百万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>• 2022年8月期（第41期）の分配金は当期末処分利益15,380百万円に、一時差異等調整積立金取崩額86百万円及び圧縮積立金取崩額258百万円を加算した、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>• 2023年2月期（第42期）の分配金は当期末処分利益15,738百万円に、一時差異等調整積立金取崩額196百万円を加算した、総額15,935百万円を分配（1口当たり分配金2,280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 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	64,815,529	38,840,649
信託現金及び信託預金	※1 18,562,314	※1 17,368,710
営業未収入金	1,047,098	1,014,373
未収還付法人税等	45,739	44,505
未収消費税等	-	250,604
その他	1,286,755	1,133,974
流動資産合計	85,757,437	58,652,818
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,474,308	2,465,178
減価償却累計額	△789,991	△825,539
建物(純額)	1,684,317	1,639,638
構築物	66,693	66,693
減価償却累計額	△30,620	△32,110
構築物(純額)	36,072	34,582
工具、器具及び備品	21,358	21,358
減価償却累計額	△15,834	△16,329
工具、器具及び備品(純額)	5,523	5,028
土地	28,459,580	28,459,580
建設仮勘定	41,020	2,432
信託建物	※2 333,918,946	※2 341,788,614
減価償却累計額	△109,594,075	△114,653,464
信託建物(純額)	※1 224,324,871	※1 227,135,150
信託構築物	※2 12,218,969	※2 12,214,832
減価償却累計額	△4,728,045	△4,880,102
信託構築物(純額)	※1 7,490,923	※1 7,334,730
信託機械及び装置	2,149,423	2,200,537
減価償却累計額	△1,395,775	△1,449,236
信託機械及び装置(純額)	※1 753,648	※1 751,300
信託工具、器具及び備品	※2 4,975,095	※2 5,142,042
減価償却累計額	△3,163,745	△3,310,665
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,811,349	※1 1,831,377
信託土地	※1, ※3 849,981,160	※1, ※3 883,826,092
信託建設仮勘定	※1 118,392	※1 154,350
有形固定資産合計	1,114,706,861	1,151,174,264
無形固定資産		
のれん	15,647,971	15,246,741
信託借地権	5,053,919	5,033,845
その他無形固定資産	226,099	314,470
信託その他無形固定資産	96,711	84,154
無形固定資産合計	21,024,701	20,679,212
投資その他の資産		
投資有価証券	10,611,996	13,115,153
信託差入敷金及び保証金	1,539,837	1,487,004
長期前払費用	1,927,613	2,114,255
デリバティブ債権	-	58,935
その他	1,036	1,036
投資その他の資産合計	14,080,484	16,776,384
固定資産合計	1,149,812,048	1,188,629,861
繰延資産		
投資法人債発行費	151,154	157,163
繰延資産合計	151,154	157,163
資産合計	1,235,720,640	1,247,439,843

(単位：千円)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	3,828,778	3,900,536
短期借入金	-	6,000,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	52,900,000	47,200,000
未払金	71,301	51,027
未払費用	2,228,371	2,195,628
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,157,900	-
前受金	4,420,894	4,529,198
預り金	1,121,653	2,333,630
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 674,895	※1 68,065
デリバティブ債務	37,772	13,498
その他	156,720	214,028
流動負債合計	72,598,893	72,506,218
固定負債		
投資法人債	53,500,000	58,500,000
長期借入金	426,275,000	431,975,000
預り敷金及び保証金	1,785,226	1,821,305
信託預り敷金及び保証金	※1 56,876,280	※1 56,885,135
資産除去債務	783,521	787,426
デリバティブ債務	109,430	-
その他	121,128	105,257
固定負債合計	539,450,587	550,074,125
負債合計	612,049,481	622,580,343
<b>純資産の部</b>		
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	770,557	-
配当積立金	3,915,072	3,915,072
一時差異等調整積立金	※6 2,785,030	※6 1,127,716
任意積立金合計	7,470,660	5,042,789
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,549,190	16,924,222
剰余金合計	211,875,196	212,822,356
投資主資本合計	623,753,278	624,700,438
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	65,083	105,365
繰延ヘッジ損益	△147,202	53,695
評価・換算差額等合計	△82,119	159,061
純資産合計	※7 623,671,158	※7 624,859,499
負債純資産合計	1,235,720,640	1,247,439,843

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 38,022,596	※1 37,812,164
不動産等売却益	※2 2,107,223	※2 2,532,299
受取配当金	230,926	254,073
営業収益合計	40,360,746	40,598,537
営業費用		
賃貸事業費用	※1 17,239,266	※1 16,995,117
不動産等売却損	※3 1,767,153	-
資産運用報酬	4,449,593	3,690,930
資産保管手数料	30,530	32,877
一般事務委託手数料	132,113	149,045
役員報酬	5,782	5,782
合併関連費用	356,711	-
のれん償却額	401,230	401,230
その他営業費用	417,894	515,377
営業費用合計	24,800,276	21,790,360
営業利益	15,560,469	18,808,177
営業外収益		
受取利息	411	343
補助金収入	16,406	28,927
協賛金収入	-	52,800
その他	4,443	4,537
営業外収益合計	21,261	86,607
営業外費用		
支払利息	1,492,843	1,409,884
投資法人債利息	174,240	183,369
投資法人債発行費償却	21,632	24,403
融資関連費用	339,053	349,077
その他	4,166	3,223
営業外費用合計	2,031,935	1,969,957
経常利益	13,549,795	16,924,827
税引前当期純利益	13,549,795	16,924,827
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	13,549,190	16,924,222
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,549,190	16,924,222

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2021年3月1日 至 2021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	14,986,826	△11,999,843	2,986,982
当期変動額				
合併による増加		187,868,362		187,868,362
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	-	187,868,362	-	187,868,362
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					剰余金合計
	任意積立金				当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	
	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	452,199	3,915,072	2,918,039	7,285,311	11,896,522	22,168,816
当期変動額						
合併による増加						187,868,362
圧縮積立金の積立	318,357			318,357	△318,357	-
一時差異等調整積立金の取崩			△133,008	△133,008	133,008	-
剰余金の配当					△11,711,173	△11,711,173
当期純利益					13,549,190	13,549,190
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	318,357	-	△133,008	185,348	1,652,668	189,706,379
当期末残高	770,557	3,915,072	2,785,030	7,470,660	13,549,190	211,875,196

(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	434,046,898	-	△79,697	△79,697	433,967,201
当期変動額					
合併による増加	187,868,362				187,868,362
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	△11,711,173				△11,711,173
当期純利益	13,549,190				13,549,190
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		65,083	△67,505	△2,422	△2,422
当期変動額合計	189,706,379	65,083	△67,505	△2,422	189,703,957
当期末残高	623,753,278	65,083	△147,202	△82,119	623,671,158



当期（自 2021年9月1日 至 2022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				
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	任意積立金合計			
当期首残高	770,557	3,915,072	2,785,030	7,470,660	13,549,190	211,875,196	
当期変動額							
圧縮積立金の取崩	△770,557			△770,557	770,557	-	
一時差異等調整積立金の取崩			△1,657,314	△1,657,314	1,657,314	-	
剰余金の配当					△15,977,062	△15,977,062	
当期純利益					16,924,222	16,924,222	
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	△770,557	-	△1,657,314	△2,427,871	3,375,031	947,160	
当期末残高	-	3,915,072	1,127,716	5,042,789	16,924,222	212,822,356	

(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	623,753,278	65,083	△147,202	△82,119	623,671,158
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	△15,977,062				△15,977,062
当期純利益	16,924,222				16,924,222
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		40,282	200,898	241,180	241,180
当期変動額合計	947,160	40,282	200,898	241,180	1,188,341
当期末残高	624,700,438	105,365	53,695	159,061	624,859,499

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
I 当期末処分利益	13,549,190,760	16,924,222,679
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	770,557,235	—
一時差異等調整積立金取崩額	※1 1,657,314,031	※1 199,281,527
III 分配金の額	15,977,062,026	15,963,083,844
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,286)	(2,284)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	1,160,420,362
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13,549,190,760円に圧縮積立金取崩額770,557,235円及び一時差異等調整積立金取崩額1,657,314,031円を加算した、総額15,977,062,026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2,286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16,924,222,679円に一時差異等調整積立金取崩額199,281,527円を加算し、圧縮積立金繰入額1,160,420,362円を控除した、総額15,963,083,844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2,284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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022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	13,549,795	16,924,827
減価償却費	6,161,683	6,058,181
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	21,632	24,403
不動産等売却益	△2,107,223	△2,532,299
不動産等売却損	1,767,153	-
固定資産除却損	24,898	25,712
受取利息	△411	△343
支払利息	1,667,083	1,593,253
営業未収入金の増減額 (△は増加)	10,647	34,519
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△37,322	1,233
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)	△140,601	△186,641
営業未払金の増減額 (△は減少)	△600,945	△519,745
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△56,050	△1,157,900
未払金の増減額 (△は減少)	△237,993	5,188
未払費用の増減額 (△は減少)	△320,758	△16,092
前受金の増減額 (△は減少)	101,972	108,304
預り金の増減額 (△は減少)	△582,302	△234,060
その他	△244,887	218,381
小計	19,377,601	20,497,548
利息の受取額	411	343
利息の支払額	△1,680,441	△1,656,853
法人税等の支払額	△20,695	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,676,875	18,840,433
<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	△39,204	△24,694
信託有形固定資産の取得による支出	△32,279,364	△63,250,844
信託有形固定資産の売却による収入	29,669,968	24,044,255
信託有形固定資産の売却による支出	△56,760	△134,981
無形固定資産の取得による支出	△131,258	△109,055
信託無形固定資産の取得による支出	△5,440	△2,169
預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,166	△33,326
預り敷金及び保証金の受入による収入	54,288	34,213
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,708,690	△2,135,537
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,771,827	3,022,282
差入敷金及び保証金の回収による収入	-	10,000
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	42,833
投資有価証券の取得による支出	△1,893,098	△2,463,603
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,638,398	△41,000,634

(単位：千円)

	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022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	-	6,500,000
短期借入金の返済による支出	-	△500,000
長期借入れによる収入	39,750,000	28,500,000
長期借入金の返済による支出	△46,750,000	△28,500,000
投資法人債の発行による収入	8,449,966	4,969,586
投資法人債の償還による支出	△1,500,000	-
合併交付金の支払額	△5,434,444	-
分配金の支払額	△11,710,354	△15,977,875
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,194,833	△5,008,288
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,156,356	△27,168,488
現金及び現金同等物の期首残高	72,563,168	82,864,510
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	16,457,698	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 82,864,510	※1 55,696,022

## (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 2～62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77,043千円です。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24,075千円です。</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>① 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> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

## (8) 会計方針の変更に関する注記

## (収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。

これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る収益認識に関する注記については記載していません。

## (時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。

これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号令和3年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

## (9) 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 (2021年8月31日)	当 期 (2022年2月28日)
信託現金及び信託預金	513,333	513,338
信託建物	49,361,089	48,347,523
信託構築物	2,058,551	2,008,312
信託機械及び装置	143,341	133,760
信託工具、器具及び備品	515,129	507,172
信託土地	123,961,028	123,961,028
信託建設仮勘定	12,001	2,117
合 計	176,564,475	175,473,252

## 担保を付している債務

	(単位：千円)	
	前 期 (2021年8月31日)	当 期 (2022年2月28日)
信託預り敷金及び保証金	16,225,708	15,685,708
合 計	16,225,708	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 (2021年8月31日)	当 期 (2022年2月28日)
信託建物	334,351	336,589
信託構築物	424	424
信託工具、器具及び備品	495	495
合 計	335,271	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 (2021年8月31日)	当 期 (2022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 (2021年8月31日)	当 期 (2022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 (2021年8月31日)	当 期 (2022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 (2021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	2,918,039	-	△133,008	2,785,030	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 (2022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	2,785,030	-	△1,657,314	1,127,716	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 (2021年8月31日)	当 期 (2022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

	(単位：千円)	
	前 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	33,669,333	33,623,569
受取水道光熱費	1,741,395	1,763,523
その他賃料収入	2,611,867	2,425,071
不動産賃貸事業収益合計	38,022,596	37,812,164
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	833,850	870,524
建物管理委託費	2,353,158	2,396,196
水道光熱費	1,897,005	1,968,301
公租公課	3,377,254	3,296,065
修繕費	884,901	572,244
保険料	31,799	38,720
信託報酬	55,007	53,214
支払賃料	789,080	823,126
その他賃貸事業費用	843,361	927,648
減価償却費	6,148,948	6,023,361
固定資産除却損	24,898	25,712
不動産賃貸事業費用合計	17,239,266	16,995,117
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	20,783,330	20,817,047

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

	(単位：千円)
不動産等売却収入	19,554,250
不動産等売却原価	17,115,604
その他売却費用	331,422
不動産等売却益	2,107,223

当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

Gビル南青山01・Gビル新宿01・Gビル銀座01 (準共有持分30%) ・バロー勝川店 (底地) (準共有持分50%)

	(単位：千円)
不動産等売却収入	24,045,000
不動産等売却原価	21,353,258
その他売却費用	159,441
不動産等売却益	2,532,299

個別の譲渡価格については一部の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。

## ※3. 不動産等売却損の内訳

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

	(単位：千円)
不動産等売却収入	10,350,000
不動産等売却原価	12,080,647
その他売却費用	36,506
不動産等売却損	△1,767,153

当期（自 2021年9月1日 至 2022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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022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 2021年3月1日 至 2021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1,657,314,031円の取崩しを行うこととしました。

当期（自 2021年9月1日 至 2022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199,281,527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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
現金及び預金	64,815,529	38,840,649
信託現金及び信託預金	18,562,314	17,368,710
使途制限付信託預金 (注)	△513,333	△513,338
現金及び現金同等物	82,864,510	55,696,022

(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。

## 2. 重要な非資金取引の内容

前期 (自 2021年3月1日至 2021年8月31日)

当期に合併したMCUBS MidCity投資法人より受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお合併による出資剰余金の増加は187,868,362千円です。

	(単位：千円)
流動資産	16,721,908
固定資産	305,872,209
資産合計	322,594,117
流動負債	29,102,339
固定負債	121,672,617
負債合計	150,774,957

当期 (自 2021年9月1日至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

## 〔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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
1年以内	19,519,227	17,637,391
1年超	68,449,795	65,351,984
合計	87,969,023	82,989,375

## 〔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、投機的な取引は行いません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

投資有価証券は、匿名組合、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、「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（2021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	1,959,997	1,959,997	—
資産計	1,959,997	1,959,997	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	5,995,820	△4,180
(2) 1年内返済予定の長期借入金	52,900,000	52,936,197	36,197
(3) 投資法人債	53,500,000	53,987,320	487,320
(4) 長期借入金	426,275,000	427,744,282	1,469,282
負債計	538,675,000	540,663,619	1,988,619
デリバティブ取引（※）	(147,202)	(147,202)	—

当期（2022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	3,680,426	3,680,426	-
資産計	3,680,426	3,680,426	-
(1) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	5,998,850	△1,150
(2) 1年内返済予定の長期借入金	47,200,000	47,223,988	23,988
(3) 投資法人債	58,500,000	58,760,335	260,335
(4) 長期借入金	431,975,000	432,466,457	491,457
負債計	543,675,000	544,449,630	774,630
デリバティブ取引(※)	53,695	53,695	-

(※) 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については、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、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 2019年7月4日）第27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8,651,999千円、当期9,434,726千円です。

## 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 (2021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	6,000,000	8,000,000	14,500,000	7,000,000	9,500,000	14,500,000
長期借入金	52,900,000	46,700,000	43,700,000	53,325,000	48,550,000	234,000,000
合計	58,900,000	54,700,000	58,200,000	60,325,000	58,050,000	248,500,000

当期 (2022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	6,000,000	15,500,000	14,000,000	—	14,500,000	14,500,000
長期借入金	47,200,000	41,300,000	52,150,000	57,675,000	43,850,000	237,000,000
合計	53,200,000	56,800,000	66,150,000	57,675,000	58,350,000	251,500,000

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 (2021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	1,959,997	1,894,913	65,083
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	—	—	—	—
合計		1,959,997	1,894,913	65,083

(注) 匿名組合出資持分(貸借対照表計上額8,651,999千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期 (2022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	3,680,426	3,575,061	105,365
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	—	—	—	—
合計		3,680,426	3,575,061	105,365

(注) 匿名組合出資持分(貸借対照表計上額8,651,999千円)および投資事業有限責任組合持分(貸借対照表計上額782,726千円)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（2021年8月31日）及び当期（2022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（2021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	33,500,000	17,300,000	△147,202	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	84,500,000	66,500,000	(注)	—
合計			118,000,000	83,800,000	△147,202 (注)	—

当期（2022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	28,500,000	17,300,000	53,695	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	73,500,000	54,000,000	(注)	—
合計			102,000,000	71,300,000	53,695 (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 2021年3月1日 至 2021年8月31日）及び当期（自 2021年9月1日 至 2022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 2021年3月1日 至 2021年8月31日）及び当期（自 2021年9月1日 至 2022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 2021年3月1日 至 2021年8月31日）及び当期（自 2021年9月1日 至 2022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 2021年3月1日 至 2021年8月31日）及び当期（自 2021年9月1日 至 2022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 (2021年8月31日)	当 期 (2022年2月28日)
繰延税金資産		
資産除去債務	246,495	247,724
借地権償却等	165,300	175,137
減価償却費損金算入限度超過額	18,406	19,333
合併受入資産評価差額	10,860,118	10,754,079
繰延ヘッジ損益	46,310	4,246
その他	38,218	62,706
繰延税金資産小計	11,374,849	11,263,228
評価性引当額	△11,374,849	△11,263,228
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 (2021年8月31日)	当 期 (2022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	△32.80	△29.66
評価性引当額の増減	△1.36	△0.41
のれん償却額	0.93	0.75
圧縮積立金の取崩しによる影響額	1.79	—
圧縮積立金繰入額	—	△2.16
その他	△0.01	0.03
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」及び「ツイン21」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年及び30年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%、0.596%及び0.691%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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
期首残高	549,506	783,521
有形固定資産の取得に伴う増加額	230,596	—
時の経過による調整額	3,418	3,904
期末残高	783,521	787,426

## 〔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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	824,751,456	1,119,816,471
期中増減額	295,065,014	36,473,360
期末残高	1,119,816,471	1,156,289,831
期末時価	1,280,820,000	1,308,995,000

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2021年3月1日付で吸収合併したMMIから承継した不動産等25物件（297,210,000千円）、JMFビル市ヶ谷01（21,181,892千円）及びGビル心斎橋05（9,113,759千円）の取得並びに資本的支出（2,618,672千円）によるものであり、主な減少額はイトーヨーカドー四街道店（12,080,647千円）、イオン高槻（9,715,203千円）及びイオンモール大和準共有持分50%（7,400,400千円）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ビル赤坂02（44,063,818千円）、JMFビル広尾01（10,102,516千円）、JMFビル船橋01（5,173,708千円）及びJMFレジデンス千早（準共有持分50%）（1,717,001千円）の取得並びに資本的支出（2,778,784千円）によるものであり、主な減少額はGビル南青山01（9,999,909千円）、Gビル新宿01（6,488,255千円）、パロー勝川店（底地）（準共有持分50%）（3,205,808千円）及びGビル銀座01（準共有持分30%）（1,659,284千円）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、当期について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70%）及びサミットストア中野南台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

当期（自 2021年9月1日 至 2022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
不動産等の売却 (注2)	(注3)	2,532,299
受取水道光熱費	1,763,523	1,763,523
その他	—	36,302,714
合計	(注3)	40,598,537

(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。

(注3) 不動産等の売却にかかる顧客との契約から生じる収益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. 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

当期（自 2021年9月1日 至 2022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)

	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	420,828
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	345,065
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

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

不動産等の売却について、個別の譲渡価格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。2021年11月30日付の本譲渡契約における譲渡資産（Gビル銀座01、Gビル新宿01、サミットストア中野南台店）の譲渡予定価格の合計は20,820百万円です（うち、Gビル銀座01の準共有持分30%とGビル新宿01については当期において譲渡済みです。）。

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 2021年3月1日 至 2021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すべ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 2021年9月1日 至 2022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すべ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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
1口当たり純資産額	89,234円	89,404円
1口当たり当期純利益	1,938円	2,421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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
当期純利益 (千円)	13,549,190	16,924,222
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)	13,549,190	16,924,222
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2022年3月1日付で譲渡しました。

物件名	譲渡価格	契約日	譲渡日	譲渡先
Gビル銀座01 (不動産信託受益権の準共有持分30%)	非開示 (注1)	2021年11月30日	2022年3月1日	ヒューリック 株式会社
サミットストア中野南台店 (不動産信託受益権)				

(注1) 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。2021年11月30日付の本譲渡契約における譲渡資産 (Gビル銀座01、Gビル新宿01、サミットストア中野南台店) の譲渡予定価格の合計は20,820百万円です (うち、Gビル銀座01の準共有持分30%とGビル新宿01については当期において譲渡済みです。)

(注2) 損益に及ぼす影響: 第41期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日) において、不動産等売却益約1,817百万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2021年11月30日付で譲渡契約を締結しました。

物件名	譲渡予定価格	契約日	譲渡予定日	譲渡先
Gビル銀座01 (不動産信託受益権の準共有持分40%)	非開示 (注1)	2021年11月30日	2022年9月1日	ヒューリック 株式会社

(注1) 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。2021年11月30日付の本譲渡契約における譲渡資産 (Gビル銀座01、Gビル新宿01、サミットストア中野南台店) の譲渡予定価格の合計は20,820百万円です (うち、Gビル銀座01の準共有持分30%とGビル新宿01については当期において譲渡済みです。)

(注2) 損益に及ぼす影響: 第42期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日) において、不動産等売却益約1,355百万円を計上する予定です。

## 〔企業結合に関する注記〕

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

## 1. 企業結合の概要

## (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 MCUBS MidCity投資法人  
事業の内容 不動産投資信託

## (2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人及びMMIは、資産規模の拡大によるJ-REIT市場におけるプレゼンスの向上及び総合型REITへの転換による投資対象用途の拡大により更なる安定性及び成長性の向上に繋がると判断するに至り、2020年8月28日付で合併契約を締結しました。

## (3) 企業結合日

2021年3月1日

## (4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、MMIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

## (5) 結合後の企業の名称

日本都市ファンド投資法人（2021年3月1日付で日本リテールファンド投資法人から商号変更しました。）

## (6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準に基づき、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人を取得企業として決定しました。

## 2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2021年3月1日から2021年8月31日まで

## 3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	187,868,362千円
取得原価	187,868,362千円

## 4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口

## (1) 投資口の交換比率

MMIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は2021年2月28日を分割の基準日とし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。

## (2) 算定方法

本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため本投資法人は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を、MMIはSMBC日興証券株式会社を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本投資法人合併によるメリット、FAが行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

## (3) 交付した投資口数

1,784,125口

## 5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額
合併報酬	1,000,000千円

## 6. のれんの金額及び発生原因

## (1) のれん金額

16,049,201千円

## (2) 発生原因

企業結合日におけるMMIの時価純資産額171,819,160千円を上回る187,868,362千円（取得原価）で取得したことにより発生しています。

## (3) のれんの償却方法及び償却期間

20年間で均等償却しています。

## 7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	16,721,908千円
固定資産	305,872,209千円
<u>資産合計</u>	<u>322,594,117千円</u>
流動負債	29,102,339千円
固定負債	121,672,617千円
<u>負債合計</u>	<u>150,774,957千円</u>

8. 企業結合日が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額  
企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(2022年2月28日)までの5年間ににおける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年 3月14日	公募増資	112,500	2,664,698	24,143	411,341	注1
2017年 3月29日	第三者割当増資	2,500	2,667,198	536	411,878	注2
2018年 2月 9日	消却	△49,181	2,618,017	—	411,878	注3
2020年 8月18日	消却	△15,534	2,602,483	—	411,878	注4
2021年 3月 1日	投資口の分割	2,602,483	5,204,966	—	411,878	注5
2021年 3月 1日	合併による割当交付	1,784,125	6,989,091	—	411,878	注6

注1. 1口当たり発行価格221,382円(引受価額214,605円)にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

注2. 1口当たり発行価額214,605円にて、新規物件の取得資金の一部の調達(残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。)を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

注3. 2017年10月17日から2018年1月23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、2018年1月26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、そのすべてを2018年2月9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4. 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、そのすべてを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5. 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6. 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 2021年8月31日現在		当期 2022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	13,522	1.1	13,507	1.1
		大阪・名古屋圏	6,886	0.5	6,880	0.6
		政令指定都市・その他	4,440	0.4	4,432	0.4
		小計	24,848	2.0	24,820	2.0
	複合施設	東京圏	5,336	0.4	5,318	0.4
		小計	5,336	0.4	5,318	0.4
	不動産合計		30,185	2.4	30,138	2.4
信託不動産	商業施設	東京圏	342,152	27.7	323,163	25.9
		大阪・名古屋圏	312,009	25.2	307,183	24.6
		政令指定都市・その他	76,580	6.2	70,973	5.7
		小計	730,742	59.1	701,320	56.2
	オフィスビル	東京圏	157,109	12.7	201,274	16.1
		大阪・名古屋圏	20,986	1.7	20,921	1.7
		政令指定都市・その他	6,795	0.6	6,802	0.5
		小計	184,892	15.0	228,998	18.4
	住宅	政令指定都市・その他	—	—	1,715	0.1
		小計	—	—	1,715	0.1
	ホテル	東京圏	7,979	0.6	7,959	0.6
		政令指定都市・その他	4,425	0.4	4,410	0.4
		小計	12,404	1.0	12,369	1.0
	複合施設	東京圏	86,315	7.0	101,402	8.1
		大阪・名古屋圏	75,275	6.1	75,382	6.0
		政令指定都市・その他	—	—	4,960	0.4
		小計	161,591	13.1	181,746	14.6
	信託不動産合計		1,089,630	88.2	1,126,151	90.3
	不動産・信託不動産合計		1,119,816	90.6	1,156,289	92.7
	投資有価証券(注2)		10,611	0.9	13,115	1.1
預金・その他の資産		105,292	8.5	78,034	6.3	
資産総額計		1,235,720	100.0	1,247,439	100.0	
負債総額(注3)(注4)		612,049	49.5	622,580	49.9	
純資産総額(注3)		623,671	50.5	624,859	50.1	

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. 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17.1%）及びドリーム・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%）です。

注3. 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4. 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

2022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6)	60,144	82,295.71	79,768.67	96.9	6.2	複合施設
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権) (注4)	50,246	86,526.78	79,584.33	92.0	8.3	商業施設
JMFビル赤坂02 (不動産信託受益権) (注6)	44,030	12,202.96	9,094.12	74.5	0.9	オフィスビル
東戸塚オーロラシティ (不動産信託受益権)	43,501	109,355.90	109,355.90	100.0	3.3	商業施設
川崎ルフロン (不動産信託受益権)	34,297	49,223.77	49,223.77	100.0	4.9	複合施設
ならファミリー (不動産信託受益権) (注4)	33,539	82,927.88	82,121.19	99.0	4.7	商業施設
Gビル心齋橋03 (不動産信託受益権)	30,182	5,319.29	242.39	4.6	非開示(注5)	商業施設
イオンモール津田沼 (不動産信託受益権)	28,433	101,210.44	101,210.44	100.0	1.9	商業施設
イオンモールむさし村山 (不動産信託受益権)	24,042	137,466.97	137,466.97	100.0	2.4	商業施設
JMFビル横浜馬車道01 (不動産信託受益権) (注6)	23,962	25,140.94	25,140.94	100.0	1.8	オフィスビル
合計	372,381	691,670.64	673,208.72	97.3	—	

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. 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賃可能面積及び転賃面積を記載しています。

注5. 「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。

注6. 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おり、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しています。

2022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	9,424
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	5,190	5,171
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	1,233
10004	Gビル代官山01	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	599.79	1,590	1,186
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	28,100	21,866
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	4,418
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	13,271
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	12,900	10,345
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	1,640	911
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	8,400	4,417
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	2,706
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	3,857
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	43,501
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	2,960	2,332
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	4,610	3,369
10018	Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託 受益権	426.29	1,720	2,256
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	31,200	24,042
10021	ラ・ポルト青山 (注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託 受益権	4,158.53	10,900	9,143
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	4,010	5,318
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	5,907
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	5,307
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	5,250	2,666
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	3,400	2,252
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	3,390	2,100
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	5,775

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	5,500	3,701
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	6,450	3,628
10033	Gビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5番1号	不動産信託 受益権	1,610.54	6,300	3,870
10034	サミットストア 中野南台店	東京都中野区南台五丁目26番2号	不動産信託 受益権	3,536.50	3,940	2,998
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	5,368.02	4,260	3,196
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	49,223.77	41,200	34,297
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	4,920	3,074
10038	Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	不動産信託 受益権	5,555.65	22,000	17,762
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	3,530
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	10,400	8,458
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	3,870	3,416
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	7,290	6,023
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	7,790	5,090
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	2,980	2,468
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	15,065
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	13,300	12,966
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	8,347.70	10,800	10,703
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	2,029
10049	Gビル南青山03 (注5)	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託 受益権	1,373.46	12,100	12,287
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	2,280	2,628
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	2,920	2,382
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	6,000	5,714
10053	Gビル神宮前09	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	7,340	7,092
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	9,107.14	9,510	9,064
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	2,151.31	3,970	3,247
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	28,500	28,433
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	25,140.94	24,300	23,962

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)
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	23,686
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	18,900	19,560
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	5,048.36	17,100	16,962
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	10,600	11,290
10062	OM03東京赤坂 (注5) (注8)	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	7,959
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	10,400	10,391
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	11,863.87	8,020	9,661
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	8,240.30	9,240	9,116
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	8,710	8,636
10067	JMFビル横浜01 (注5)	神奈川県横浜市神奈川区柴町5番1号	不動産信託 受益権	12,721.25	8,320	8,231
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	4,740	4,495
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	3,149.39	4,250	4,305
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	3,640	3,735
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	3,254.77	3,360	3,207
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	10,372.26	22,100	21,198
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	10,200	10,095
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	5,164
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	45,000	44,030
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	19,639.09	5,410	5,778
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	14,400	17,818
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	26,700	22,473
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	18,800	18,157
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	13,509
20007	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託 受益権	128,050.62	12,110	8,135
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	1,930	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	2,060	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	1,170	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	3,270	1,586

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)
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	11,700	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	8,180	4,235
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	2,620	2,657
20015	ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁 241番地	不動産信託 受益権	17,521.46	2,520	1,556
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	6,710	5,120
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	12,013.46	5,130	4,396
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	3,910	2,734
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	5,319.29	31,200	30,182
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	2,990	1,909
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	6,540	5,128
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	5,970	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	5,240	4,553
20024	G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	9,719
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	3,120	3,305
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	2,163
20027	G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	2,446.00	9,200	10,591
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	3,290	3,093
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	3,173
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	15,530
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	82,295.71	58,000	60,144
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	12,000	11,413
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	9,952.00	9,120	8,520
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	4,530	4,301
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	3,080	3,390
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	2,710	2,599
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	3,846.91	2,770	2,607
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	13,400	9,109

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栄三丁目27番24号	不動産信託 受益権	63,702.48	3,600	3,052
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	86,526.78	63,600	50,246
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	1,340	1,915
30004	パロー勝川店(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	3,245	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	82,927.88	37,900	33,539
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	9,270	5,998
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	10,800	9,272
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	9,980	7,738
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	19,600	14,168
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	3,270	2,362
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	3,464
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	2,727
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	42,088.14	17,200	14,540
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	4,360	4,432
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)	6,750	5,501
90012	G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	4,720	4,960
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	5,570	5,197
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	13,076.72	6,920	6,802
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	4,440	4,410
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	1,860	1,715
合 計				2,533,147.83	1,309,105	1,156,289

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. 「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注8. 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
OM03東京赤坂	ホテルビスタプレミオ東京	2021年10月13日

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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)				当期 (自 2021年9月1日 至 2022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	53	99.8	608	1.6	54	100.0	612	1.6
10002	Gビル南青山02	4	100.0	95	0.3	3	90.9	82	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	Gビル代官山01	1	100.0	39	0.1	1	100.0	38	0.1
10005	ジャイル	15	100.0	596	1.6	15	100.0	609	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	1.7	2	100.0	628	1.7
10008	イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	705	1.9	1	100.0	693	1.8
10009	Gビル北青山01	2	100.0	34	0.1	2	100.0	34	0.1
10010	イオンモール大和(注3)	—	—	45	0.1	—	—	—	—
10011	西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.7	1	100.0	249	0.7
10012	JMFビル自由が丘01	4	100.0	98	0.3	4	100.0	103	0.3
10013	チアーズ銀座	8	79.4	90	0.2	9	89.7	91	0.2
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,259	3.3	5	100.0	1,260	3.3
10015	イトーヨーカドー 四街道店(注4)	—	—	266	0.7	—	—	—	—
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.1	4	100.0	53	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	3	100.0	32	0.1	3	100.0	32	0.1
10019	Gビル南青山01(注5)	3	100.0	168	0.4	—	—	84	0.2
10020	イオンモールむさし村山	1	100.0	920	2.4	1	100.0	916	2.4
10021	ラ・ポルト青山(注6)	24	100.0	245	0.6	24	100.0	272	0.7
10022	Gビル新宿01(注7)	1	100.0	169	0.4	—	—	89	0.2
10023	JMFビル神宮前01	8	100.0	82	0.2	7	86.3	77	0.2
10024	Gビル南池袋01(注6)	8	100.0	247	0.7	8	100.0	249	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	211	0.6	5	100.0	210	0.6
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	103	0.3	2	100.0	104	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	0.3	1	100.0	95	0.3
10029	アーカンジェル代官山 (底地)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10030	Gビル表参道01	1	100.0	131	0.3	1	100.0	135	0.4



物件番号	不動産等の名称	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)				当期 (自 2021年9月1日 至 2022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	171	0.5	3	100.0	174	0.5
10033	Gビル銀座01(注9)	6	100.0	199	0.5	6	100.0	169	0.4
10034	サミットストア 中野南台店	1	100.0	84	0.2	1	100.0	84	0.2
10035	コリーヌ馬事公苑	9	90.2	125	0.3	9	90.2	124	0.3
10036	川崎ルフロン	66	99.1	1,820	4.8	66	100.0	1,845	4.9
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	74	0.2	2	100.0	81	0.2
10038	Gビル表参道02	6	100.0	382	1.0	5	91.9	383	1.0
10039	Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10040	Cute Cube原宿	10	100.0	187	0.5	10	100.0	195	0.5
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	14	100.0	164	0.4
10043	Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10044	Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10045	Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10046	JMFビル銀座中央通り01	10	100.0	199	0.5	10	100.0	209	0.6
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	26	100.0	379	1.0	26	100.0	396	1.0
10048	Gビル神宮前07	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10049	Gビル南青山03(注6)	6	87.3	158	0.4	6	100.0	153	0.4
10050	JMFビル神宮前02	3	100.0	53	0.1	2	81.0	48	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8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10052	m-シティ 柏	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10053	Gビル神宮前09	6	90.2	106	0.3	4	58.0	101	0.3
10054	マチノマ大森	35	100.0	365	1.0	36	100.0	366	1.0
10055	JMFビル代官山01	6	61.3	47	0.1	7	81.3	61	0.2
10056	イオンモール津田沼	1	100.0	726	1.9	1	100.0	726	1.9
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注6)	7	100.0	688	1.8	7	100.0	688	1.8
10058	JMFビル川崎01(注6)	11	95.6	729	1.9	11	95.6	732	1.9
10059	JMFビル渋谷02(注6)	3	89.9	345	0.9	3	89.9	343	0.9
10060	JMFビル渋谷03(注6)	8	61.4	289	0.8	9	71.8	240	0.6

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)				当期 (自 2021年9月1日 至 2022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6)	10	100.0	344	0.9	10	100.0	340	0.9
10062	OM03東京赤坂(注6)	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注6)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10064	JMFビル東陽町02(注6)	15	74.3	335	0.9	14	74.6	299	0.8
10065	JMFビル笹塚01(注6)	12	100.0	283	0.7	11	96.1	284	0.8
10066	JMFビル上野01(注6)	7	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	7	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
10067	JMFビル横浜01(注6)	47	94.5	366	1.0	49	94.5	365	1.0
10068	JMFビル赤坂01(注6)	10	88.7	99	0.3	10	88.7	99	0.3
10069	JMFビル神田01(注6)	8	100.0	114	0.3	8	100.0	116	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01(注6)	4	86.1	43	0.1	4	86.1	91	0.2
10071	JMFビル東日本橋01(注6)	9	100.0	93	0.2	9	100.0	92	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01(注10) (注11)	27	81.3	298	0.8	26	80.8	359	1.0
10073	JMFビル広尾01 (注11)(注12)	—	—	—	—	34	96.8	120	0.3
10074	JMFビル船橋01(注13)	—	—	—	—	6	88.8	56	0.1
10075	JMFビル赤坂02 (注6)(注14)	—	—	—	—	5	74.5	336	0.9
20001	イオン高槻(注15)	—	—	18	0.0	—	—	—	—
20002	京都ファミリー	62	98.6	542	1.4	58	91.3	567	1.5
20003	河原町オーパ	1	100.0	335	0.9	1	100.0	335	0.9
20004	イオンモール鶴見緑地	1	100.0	891	2.3	1	100.0	891	2.4
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	585	1.5	1	100.0	585	1.5
20006	アリオ鳳	1	100.0	549	1.4	1	100.0	549	1.5
20007	イオンモール神戸北	1	100.0	410	1.1	1	100.0	401	1.1
20008	ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
20009	ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
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8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
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8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
20014	泉佐野松風台(底地)	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
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	17	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	17	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)				当期 (自 2021年9月1日 至 2022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	39	100.0	289	0.8	38	98.8	289	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	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2	4.6	非開示 (注8)	非開示 (注8)
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8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
20022	エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
20023	JMFビル阿倍野01	10	100.0	157	0.4	10	100.0	155	0.4
20024	Gビル梅田01	12	100.0	208	0.5	12	100.0	220	0.6
20025	Gビル心齋橋04	5	100.0	81	0.2	5	100.0	82	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	57	0.2	4	100.0	64	0.2
20027	Gビル御堂筋01	1	24.4	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	24.4	非開示 (注8)	非開示 (注8)
20028	Gビル神戸三宮01	5	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	5	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
20029	ラウンドワン 三宮駅前店	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
20030	Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
20031	ツイン21(注6)	106	96.8	2,354	6.2	105	96.9	2,349	6.2
20032	JMFビル北浜01(注6)	10	100.0	339	0.9	10	100.0	337	0.9
20033	JMFビル大阪福島01(注6)	25	90.8	250	0.7	25	90.8	253	0.7
20034	JMFビル肥後橋01(注6)	12	100.0	135	0.4	12	100.0	135	0.4
20035	コナミスポーツクラブ京 橋	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
20036	JMFビル今橋01(注6)	19	93.9	103	0.3	18	91.4	101	0.3
20037	JMFビル西本町01(注6)	18	91.5	123	0.3	18	91.5	92	0.2
20038	Gビル心齋橋05(注16)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
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11)	217	99.8	3,016	7.9	174	92.0	3,126	8.3
30003	Gビル名古屋栄01	1	24.8	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	24.8	非開示 (注8)	非開示 (注8)
30004	バロー勝川店(底地) (注17)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
90001	ならファミリー(注11)	109	99.1	1,744	4.6	108	99.0	1,794	4.7
90002	イオンモール札幌苗穂	1	100.0	375	1.0	1	100.0	367	1.0

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)				当期 (自 2021年9月1日 至 2022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	1.0
90004	おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(注6)	68	99.4	768	2.0	69	99.7	779	2.1
90005	イオンモール札幌発寒	1	100.0	583	1.5	1	100.0	570	1.5
90006	MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
90007	家電住まいる館YAMADA 福岡志免本店	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
90008	ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.3	1	100.0	119	0.3
90009	DFS T ギャラリア沖縄	1	100.0	518	1.4	1	100.0	518	1.4
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	96	0.3	1	100.0	86	0.2
90011	Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
90012	Gビル天神西通り01 (注6)	7	88.9	108	0.3	7	88.9	111	0.3
90013	Gビル天神西通り02	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	1	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
90014	JMFビル仙台01(注6)	83	95.9	291	0.8	81	95.4	295	0.8
90015	ドーミーイン博多祇園 (注6)	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)	2	100.0	非開示 (注8)	非開示 (注8)
90016	JMFレジデンス千早 (注6)(注18)	—	—	—	—	146	98.6	9	0.0
	合 計	1,435	99.1	38,022	100.0	1,566	98.5	37,812	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. 2020年12月21日付で準共有持分50%を譲渡し、2021年3月30日付で残り準共有持分50%を譲渡しています。

注4. 2021年8月12日付で譲渡しています。

注5. 2021年12月1日付で譲渡しています。

注6. 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7. 2021年12月1日付で譲渡しています。

注8. 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9. 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%をそれぞれ譲渡しています。

注10. 2021年4月30日付で取得しています。

注11. 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12. 2021年10月29日付で取得しています。

注13. 2021年11月26日付で取得しています。

注14. 2021年12月1日付で取得しています。

注15. 2021年3月10日付で譲渡しています。

注16. 2021年4月30日付で取得しています。

注17. 2022年1月31日付で準共有持分50%を譲渡しています。

注18. 2022年1月31日付で準共有持分50%を取得し、2022年3月31日付で残り準共有持分50%を取得しています。

## (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
2022年8月期(第41期 2022年3月1日～2022年8月31日)						
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	環境改修工事	2022年2月～ 2022年8月	430	30	41
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4月～ 2022年8月	125	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修	2022年3月～ 2022年8月	118	—	—
JMFビル東陽町01	東京都江東区	外壁改修	2022年3月～ 2022年7月	104	—	—
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3月～ 2022年8月	92	—	—
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	2022年4月～ 2022年6月	91	—	—
Gビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区	外壁更新工事	2022年1月～ 2022年8月	89	5	5
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修	2022年4月～ 2022年8月	85	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	空調設備改修	2022年4月～ 2022年7月	71	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新	2022年4月～ 2022年8月	64	—	—
河原町オーパ	京都府京都市中京区	屋上・外壁改修工事	2022年4月～ 2022年6月	63	—	—
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	2022年7月	62	—	—
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	地下1階新店入居工事	2022年5月～ 2022年7月	61	1	1
Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区	事務所化工事	2022年2月～ 2022年8月	60	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防災盤更新	2022年5月～ 2022年8月	58	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	AHU更新工事	2021年9月～ 2022年4月	58	—	—
JMFビル日本橋浜町01	東京都中央区	空調機更新	2022年5月～ 2022年6月	54	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2022年5月～ 2022年8月	50	—	—
2023年2月期(第42期 2022年9月1日～2023年2月28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	2022年7月～ 2023年1月	255	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館ターボ冷凍機更新工事	2022年12月～ 2023年1月	234	—	—
JMFビル東陽町02	東京都江東区	事務所化工事	2022年4月～ 2022年10月	161	—	—

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
ツイン21	大阪府大阪市中央区	M38F東区画貸室化工事	2022年9月～ 2023年2月	153	—	—
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	2022年9月～ 2023年1月	122	—	—
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	116	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁塗装	2022年10月～ 2023年1月	112	—	—
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	2022年7月～ 2023年2月	105	—	—
MrMax 長崎店	長崎県長崎市	MrMax棟 屋上防水工事	2022年11月～ 2023年1月	99	—	—
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9月	92	—	—
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	2022年11月～ 2023年1月	91	—	—
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	2022年10月～ 2023年2月	91	—	—
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～ 2022年9月	91	—	—
JMFビル東陽町02	東京都江東区	給排水管更新	2022年8月～ 2023年2月	90	—	—
JMFレジデンス千早	福岡県福岡市東区	外壁改修工事	2022年6月～ 2023年2月	88	—	—
JMFビル市ヶ谷01	東京都千代田区	空調設備更新工事	2022年10月～ 2023年2月	81	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	各階トイレ・湯沸室美装化工事	2022年9月～ 2023年2月	81	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	空調設備改修	2022年8月～ 2022年11月	71	—	—
JMFビル東陽町01	東京都江東区	機械駐車設備伝達部部品交換	2022年9月～ 2023年2月	70	—	—
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	A館1階内装工事	2022年8月～ 2022年12月	69	—	—
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4月～ 2022年9月	68	—	—
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9月～ 2023年1月	58	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター更新工事(S5号機)	2022年5月～ 2023年2月	57	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター更新工事(D1号機)	2022年5月～ 2023年2月	56	—	—
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	2023年1月	56	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター更新工事(D2号機)	2022年5月～ 2023年2月	55	—	—
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	—	—

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P-MAC更新	2022年11月～ 2023年1月	51	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2022年10月～ 2023年1月	50	—	—
河原町オーパ	京都府京都市中京区	屋上・外壁改修工事	2022年10月～ 2022年12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2,901百万円であり、費用に区分された修繕費572百万円と合わせ、合計3,474百万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)
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	防火シャッター危害防止設置工事	2021年10月～ 2022年2月	261
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エレベーター巻上機更新	2021年9月～ 2022年2月	101
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	館内サインージ設置	2021年9月	87
ツイン21	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新	2021年10月～ 2022年2月	86
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	AHU更新工事	2021年4月～ 2021年12月	69
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修	2021年9月～ 2022年2月	67
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修	2021年9月～ 2022年2月	64
ジャイル	東京都渋谷区	外壁目地シール更新工事	2021年9月～ 2022年2月	61
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	リフレッシュ工事	2021年10月～ 2021年12月	58
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	蓄電池盤充電器交換	2022年1月～ 2022年2月	50
その他	—	—	—	1,993
合計				2,901