

## 2026年2月期 決算短信 (REIT)

2026年4月21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) 荒木 慶太  
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 都市事業本部長 (氏名) 町田 拓也  
(TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 2026年5月28日 分配金支払開始予定日 2026年5月28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. 2026年2月期の運用、資産の状況 (2025年9月1日～2026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	％
2026年2月期	52,075	5.6	26,650	9.7	23,695	9.2	23,695	9.2
2025年8月期	49,325	6.5	24,293	9.8	21,697	9.6	21,697	9.6

	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
2026年2月期	円 3,294	％ 3.6	％ 1.8	％ 45.5
2025年8月期	円 3,016	％ 3.3	％ 1.6	％ 44.0

## (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
2026年2月期	円 3,006	百万円 21,621	円 -	百万円 -	％ 91.3	％ 3.3
2025年8月期	円 2,820	百万円 20,283	円 -	百万円 -	％ 93.5	％ 3.1

(注1) 2026年2月期の分配金総額は、当期末処分利益に配当積立金取崩額1,103百万円を加算し、圧縮積立金繰入額3,177百万円を控除した金額となっています。

(注2) 2025年8月期の分配金総額は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額1,413百万円を控除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
2026年2月期	百万円 1,363,436	百万円 653,100	％ 47.9	円 90,799
2025年8月期	百万円 1,329,366	百万円 649,380	％ 48.8	円 90,281

## (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
2026年2月期	百万円 20,580	百万円 △64,072	百万円 8,716	百万円 41,050
2025年8月期	百万円 27,340	百万円 21,211	百万円 △20,196	百万円 75,826

2. 2026年8月期の運用状況の予想（2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期の運用状況の予想（2026年9月1日～2027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	%		
2026年8月期	51,028	△2.0	25,663	△3.7	22,454	△5.2	22,453	△5.2	円 2,981	円 —
2027年2月期	46,168	△9.5	21,014	△18.1	17,667	△21.3	17,667	△21.3	円 2,900	円 —

（参考） 1口当たり予想当期純利益（2026年8月期）3,121円

1口当たり予想当期純利益（2027年2月期）2,456円

（注） 予想分配金について、2026年8月期については当期未処分利益に配当積立金取崩額448百万円を加算した金額から、圧縮積立金に繰り入れる1,460百万円を控除した金額となっています。2027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2,872百万円及び配当積立金取崩額319百万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）	2026年2月期	7,192,809口	2025年8月期	7,192,809口
② 期末自己投資口数	2026年2月期	0口	2025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、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。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、6～8ページ記載の「2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## ○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	5
2. 財務諸表 .....	9
(1) 貸借対照表 .....	9
(2) 損益計算書 .....	11
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	12
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	16
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	17
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	19
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	36
3. 参考情報 .....	37
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	37
(2) 資本的支出の状況 .....	53

## 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。）（以下「投信法」といいます。）に基づき2001年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、2002年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

その後、2021年3月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、MCUBS MidCity投資法人（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。

本投資法人は、トータルリターン（Distributions Per Unit及びNet Asset Value）の向上を目指し、「内部成長」及び「売却益還元」をドライバーにした成長サイクルの拡大を図っており、2026年2月期は、17物件の取得及び3物件の譲渡（一部取得、譲渡を含みます。）を行いました。また、賃貸住宅を主な投資対象とする私募REIT2件の投資口の追加取得も行いました。

その結果、当期末（2026年2月28日）時点では、取得価格の総額1兆3,241億円（合計物件数158件）の資産を運用しています。なお、匿名組合出資持分及び国内不動産投資法人の投資口を合わせた取得価格の総額は1兆3,465億円になります。

##### 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、2026年3月10日公表の2025年10～12月期（2次速報値）実質国内総生産（GDP）成長率が前期比+0.3%（年率+1.3%）となるなど、緩やかな成長が続きました。また2026年3月24日公表の消費者物価指数が2026年（令和8年）2月分で前年同月比+1.3%となるなど、物価上昇の動きも継続しました。こうした中、賃金上昇を背景とした個人消費は持ち直しの動きがみられ、企業による設備投資も堅調に推移するなど、物価上昇を伴う緩やかな景気回復の動きが続いています。

資本市場では、日経平均株価は米国の金融政策の影響や高市新政権の経済政策への期待から上昇基調で推移し、2025年8月末の42,000円台の水準から10月下旬には50,000円台に到達、2026年2月末時点では58,850円となりました。J-REIT市場においては、国内長期金利動向等の影響を受けつつも、東証REIT指数は概ね2,000ポイント前後で堅調に推移し、当期末の2026年2月末時点で1,999.33ポイントとなりました。

##### （不動産売買市場）

不動産売買市場では、金融政策の動向を注視する動きはあるものの、J-REITを中心に国内外投資家の投資意欲が依然旺盛であり、取引高は高水準を維持しました。

##### （不動産賃貸市場）

商業施設においては、インバウンド需要に一部減少要因が見られたもののその影響は限定的であり、個人消費持ち直しによる下支えもあり、売上は引き続き堅調に推移しています。これを背景として、賃貸市場においても強い需要が継続しています。

オフィスにおいては、ビルのスペック・立地改善のための移転ニーズ増加が顕著であり、東京や大阪を中心に需要は好調で空室率は低下し、平均賃料も上昇傾向にあります。

#### (2) 運用実績

このような環境の中で、本投資法人は、初のKKRとの協働によるCREカーブアウト案件として富士ソフトグループ所有のオフィス計14物件の取得を完了しました。また、賃貸住宅を主な投資対象とする私募REITである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の追加取得も実施しました。一方で、保有資産の入替えの一環として、既存保有物件であるイオン那覇ショッピングセンターの借地部分の追加取得、河原町オーパの追加取得の他、新規1物件（JMFビル沖縄国際通り01の共有持分70%）の取得及び3物件（コナミスポーツクラブ京橋の不動産信託受益権の準共有持分50%、JMFビル赤坂01、イオンモール札幌苗穂の不動産信託受益権の準共有持分40%）の譲渡を当期に完了しました。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は158物件、取得価格の総額1兆3,241億円、鑑定評価額の合計1兆5,729億円、総賃貸可能面積2,604,220.96㎡、テナント総数3,279、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1)</sup>については、主として既存物件の一部における前期末比での内部成長や含み益を有する新規物件の取得等の結果として、含み損益は2,966億円（前期比+369億円）となりました。なお、当期末における1口当たりNAV<sup>(注2)</sup>は、129,000円（前期比+5,500円）となりました。

なお、当期末後においては、2026年3月2日にpivo和泉中央及びJMFビル江戸川橋01を、同年3月31日にコナミスポーツクラブ京橋の不動産信託受益権の準共有持分50%を、さらに同年4月1日にイオンモール鶴見緑地の不動産信託受益権の準共有持分25%を、それぞれ譲渡しました。一方で、2026年3月2日にJMFビルつくば01を取得しています。このように、本投資法人は引き続き資産入替を通じてポートフォリオの収益力強化を図るとともに、売却益の還元及び譲渡資金の活用を積極的に推進しています。

(注1)「含み損益」とは、個別物件の鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額との差額です。以下同じです。

(注2)「1口当たりNAV (Net Asset Value)」とは、(純資産+含み損益-分配金総額)÷発行済投資口数で算出します。(百円未満切捨て)

### 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474億円について、その返済資金に充てるために同額の借入れを行いました。また、2025年9月に、富士ソフトグループ所有のオフィス計14物件の取得資金の一部に充当するために370億円の借入れを行い、そのうち80億円については物件譲渡により獲得した売却資金を活用し返済しました。

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6,296億円、うち、短期借入金<sup>(注1)</sup>は98億円、長期借入金<sup>(注2)</sup>は5,763億円（グリーンローン<sup>(注3)</sup>を含みます。）、投資法人債<sup>(注4)</sup>（グリーンボンド<sup>(注5)</sup>を含みます。）は435億円となりました。

当期末現在の長期負債比率<sup>(注6)</sup>については98.4%、固定金利比率<sup>(注7)</sup>については93.8%、LTV<sup>(注8)</sup>は37.9%、総資産有利子負債比率<sup>(注9)</sup>は46.2%となっています。

(注1) 2025年11月7日付「資金の借入（借換）に関するお知らせ」にて公表した借入のうち、株式会社三菱UFJ銀行から2025年11月28日付で借入れた50億円（返済期日：2026年11月30日）については、同プレスリリース内の「2. 本件（借換）実行後の借入金等の状況」において短期借入金として借入残高を記載していましたが、当該借入は借入期間が1年を超えることから、本書以降は長期借入金として計上しています。

(注2)「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3)「グリーンローン」とは、一般的にはローン・マーケット・アソシエーション、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション及びローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーションが定めるグリーンローン原則に則って事業会社・ファンド・地方自治体等がグリーンプロジェクトに要する資金を調達するためのローンをいいます。

(注4)「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5)「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6)「長期負債比率」とは、長期借入金及び投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。

(注7)「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8)「LTV」とは、有利子負債残高を総資産額に含み損益を加算した数値で除したものをいいます。

(注9)「総資産有利子負債比率」とは、有利子負債残高を総資産額で除したものをいいます。

### 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52,075百万円、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26,650百万円、経常利益は23,695百万円、当期純利益は23,695百万円となりました。

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

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

かかる方針に従い、当期末処分利益23,695百万円に、配当積立金取崩額1,103百万円を加算し、圧縮積立金繰入額3,177百万円を控除した、総額21,621百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,006円となりました。

## v. サステナビリティへの取組み

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

## a) 環境（京都ファミリーにて太陽光パネルを設置し、メインテナントとグリーンリース契約を締結）

本投資法人が保有する商業施設「京都ファミリー」において、環境負荷低減に向けた取組みの一環として、施設屋上に太陽光パネルを設置しました。発電した電力を施設内で活用することにより、CO<sub>2</sub>排出量及び電気料金の削減を図っています。また、本取組みにあたり、施設のメインテナントとの間でグリーンリース契約を締結しており、カーボンニュートラル社会の実現に向けた取組みを協働して推進しています。

## b) ガバナンス（ガバナンス体制及び投資主総会・役員会開催実績）

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会（2年に1回の一定時期に開催）にて決定されます（直近開催日：2025年11月28日）。また、期中の役員会は12回開催しており、法令遵守や内部管理体制の状況について十分な議論を行っています。

役員名	西田 雅彦 (執行役員)	伊藤 治 (監督役員)	大森 孝造 <sup>(注)</sup> (監督役員)	白須 洋子 <sup>(注)</sup> (監督役員)
役員会への出席状況	12回 (100%)	12回 (100%)	6回 (100%)	6回 (100%)

(注) 2025年11月28日に開催された第16回投資主総会において、監督役員である白須洋子の退任に伴い、新たに大森孝造が監督役員に選任されています。

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

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

## ii 次期の業績の見通し

2026年8月期（第49期）及び2027年2月期（第50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「2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027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。

## 2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日）

営業収益	51,028百万円
経常利益	22,454百万円
当期純利益	22,453百万円
1口当たり分配金	2,981円

## 2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027年2月28日）

営業収益	46,168百万円
経常利益	17,667百万円
当期純利益	17,667百万円
1口当たり分配金	2,900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、以下の資産を譲渡しました。（譲渡資産の詳細は、2025年1月24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【コナミススポーツクラブ京橋】」、2025年8月15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【イオンモール鶴見緑地・pivo和泉中央】」及び2025年12月19日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【JMFビル江戸川橋01】」をご参照ください。）

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

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

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

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

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

## (参考情報)

## 資産の取得

当期決算日後に本投資法人は、以下の資産を取得し又は取得を予定しています。（取得資産の詳細は、2024年11月20日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【(仮称)鎌倉市御成町プロジェクト】」、2025年8月22日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得予定日の変更に関するお知らせ【(仮称)鎌倉市御成町プロジェクト】」、2026年2月25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ビルつくば01】」及び2026年3月31日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【(仮称)マチノマ小手指】」をご参照ください。）

## &lt;不動産信託受益権&gt;

物件名	用途	所在地	取得（予定）価格	取得（予定）日
JMFビルつくば01 (不動産信託受益権)	オフィス ビル	茨城県つくば市	10,731百万円	2026年3月2日
(仮称)鎌倉市御成町プロジェクト (不動産信託受益権) (注1)	ホテル	神奈川県鎌倉市	3,200百万円	2026年9月18日
(仮称)マチノマ小手指 (不動産信託受益権) (注2)	商業施設	埼玉県所沢市	4,240百万円	2027年2月19日

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

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

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年11月27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。

2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027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>2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日（184日））</li> <li>2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027年2月28日（181日））</li> </ul>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年2月28日時点において本投資法人が所有する158物件、匿名組合出資持分6件及び国内不動産投資法人の投資口2件に、以下の取得及び譲渡を加味しています。</li> <li>2026年8月期（第49期 2026年3月1日～2026年8月31日（184日）） <ul style="list-style-type: none"> <li>取得：JMFビルつくば01</li> <li>譲渡：コナミスポーツクラブ京橋（不動産信託受益権の準共有持分50%）、pivo和泉中央、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%）、JMFビル江戸川橋01</li> </ul> </li> <li>2027年2月期（第50期 2026年9月1日～2027年2月28日（181日）） <ul style="list-style-type: none"> <li>取得：（仮称）鎌倉市御成町プロジェクト、（仮称）マチノマ小手指</li> </ul> </li> <li>上記を除き2027年2月期（第50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7,192,809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>2026年2月28日現在の有利子負債は629,645百万円であり、内訳は短期借入金9,800百万円、長期借入金（グリーンローンを含む）576,345百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）43,500百万円となっています。</li> <li>2027年2月期（第50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9,800百万円、長期借入金57,850百万円、投資法人債14,500百万円ですが、その返済の原資については、借入金等による調達及び手元資金の活用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、2026年8月期（第49期）はコナミスポーツクラブ京橋（不動産信託受益権の準共有持分50%）、pivo和泉中央、イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権の準共有持分25%）及びJMFビル江戸川橋01の譲渡により5,102百万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>2027年2月期（第50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、2026年8月期（第49期）4,121百万円、2027年2月期（第50期）4,089百万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、2026年中に取得する資産に係る固定資産税等は2027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。また、2027年中に取得する資産に係る固定資産税等は2028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27百万円を想定しています。</li> <li>・ 修繕費は、2026年8月期（第49期）792百万円、2027年2月期（第50期）714百万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、2026年8月期（第49期）5,582百万円、2027年2月期（第50期）5,713百万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2026年8月期（第49期）1,019百万円、2027年2月期（第50期）1,165百万円を、建物管理委託費は2026年8月期（第49期）2,845百万円、2027年2月期（第50期）2,852百万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2026年8月期（第49期）104百万円、2027年2月期（第50期）85百万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、2026年8月期（第49期）及び2027年2月期（第50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、投資口交付費償却等）は、2026年8月期（第49期）3,304百万円、2027年2月期（第50期）3,430百万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>• 2026年8月期（第49期）の分配金は当期末処分利益22,453百万円に、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回避のため配当積立金取崩額448百万円を加算した金額から、圧縮積立金に繰り入れる1,460百万円を控除した、総額21,441百万円を分配（1口当たり分配金2,981円）することを前提としています。</li> <li>• 2027年2月期（第50期）の分配金は当期末処分利益17,667百万円に、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回避のため配当積立金取崩額319百万円を加算し、更に任意取崩として圧縮積立金取崩額2,872百万円を加算した、総額20,859百万円を分配（1口当たり分配金2,900円）する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、配当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 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	51,894,520	17,810,011
信託現金及び信託預金	※1 24,567,098	※1 23,876,876
営業未収入金	1,141,219	1,266,521
未収還付法人税等	95,181	127,943
未収消費税等	-	956,813
デリバティブ債権	73,280	85,016
その他	2,851,044	2,056,067
流動資産合計	80,622,345	46,179,251
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,105,996	9,805,803
減価償却累計額	△746,181	△873,471
建物(純額)	2,359,814	8,932,332
構築物	51,355	118,913
減価償却累計額	△19,788	△21,270
構築物(純額)	31,567	97,642
機械及び装置	-	0
減価償却累計額	-	-
機械及び装置(純額)	-	0
工具、器具及び備品	24,307	24,492
減価償却累計額	△13,739	△14,278
工具、器具及び備品(純額)	10,567	10,214
土地	25,058,572	54,177,532
信託建物	※2 370,963,473	※2 380,411,910
減価償却累計額	△138,968,645	△141,806,338
信託建物(純額)	※1 231,994,827	※1 238,605,572
信託構築物	※2 11,520,553	※2 11,526,261
減価償却累計額	△5,251,400	△5,310,568
信託構築物(純額)	※1 6,269,153	※1 6,215,692
信託機械及び装置	2,580,872	2,855,088
減価償却累計額	△1,645,863	△1,713,929
信託機械及び装置(純額)	※1 935,009	※1 1,141,158
信託工具、器具及び備品	※2 5,673,641	※2 5,800,636
減価償却累計額	△3,948,971	△4,024,950
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 1,724,669	※1 1,775,685
信託土地	※1, ※3 935,476,595	※1, ※3 958,556,991
信託建設仮勘定	※1 476,541	※1 1,450,111
有形固定資産合計	1,204,337,318	1,270,962,933
無形固定資産		
のれん	12,438,131	12,036,901
信託借地権	5,267,611	5,196,220
その他無形固定資産	149,630	142,984
信託その他無形固定資産	70,482	67,939
無形固定資産合計	17,925,855	17,444,045
投資その他の資産		
投資有価証券	21,002,851	23,165,810
信託差入敷金及び保証金	1,472,980	1,462,687
長期前払費用	3,507,574	3,567,239
デリバティブ債権	312,392	475,970
その他	49,610	70,947
投資その他の資産合計	26,345,409	28,742,655
固定資産合計	1,248,608,583	1,317,149,634
繰延資産		
投資口交付費	43,432	33,008
投資法人債発行費	91,877	74,259
繰延資産合計	135,310	107,268
資産合計	1,329,366,239	1,363,436,155

(単位：千円)

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	5,780,311	7,418,238
短期借入金	18,400,000	9,800,000
1年内償還予定の投資法人債	9,500,000	14,500,000
1年内返済予定の長期借入金	51,850,000	57,850,000
未払金	30,102	25,619
未払費用	2,664,724	2,682,206
未払法人税等	605	605
未払消費税等	2,402,963	-
前受金	5,075,847	5,455,274
預り金	3,456,059	2,165,342
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	68,065	68,065
資産除去債務	-	64,205
その他	74,167	295,116
流動負債合計	99,302,846	100,324,674
固定負債		
投資法人債	34,000,000	29,000,000
長期借入金	486,895,000	518,495,000
預り敷金及び保証金	1,774,314	3,141,802
信託預り敷金及び保証金	※1 57,114,915	※1 58,748,782
資産除去債務	839,343	576,377
その他	59,194	49,190
固定負債合計	580,682,768	610,011,153
負債合計	679,985,614	710,335,828
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	431,544,393	431,544,393
剰余金		
出資剰余金	202,855,188	202,855,188
出資剰余金控除額	※5 △12,999,761	※5 △12,999,761
出資剰余金(純額)	189,855,426	189,855,426
任意積立金		
圧縮積立金	2,176,265	3,589,748
配当積立金	3,139,454	3,139,454
任意積立金合計	5,315,719	6,729,202
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	21,697,204	23,695,346
剰余金合計	216,868,350	220,279,975
投資主資本合計	648,412,743	651,824,369
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	582,207	714,970
繰延ヘッジ損益	385,673	560,987
評価・換算差額等合計	967,880	1,275,957
純資産合計	※6 649,380,624	※6 653,100,326
負債純資産合計	1,329,366,239	1,363,436,155

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 43,874,370	※1 44,941,566
不動産等売却益	※2 4,774,515	※2 6,641,366
受取配当金	676,141	492,987
営業収益合計	49,325,027	52,075,921
営業費用		
貸貸事業費用	※1 19,613,390	※1 19,988,189
資産運用報酬	4,155,917	4,220,432
資産保管手数料	34,235	34,335
一般事務委託手数料	158,255	159,296
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	662,895	616,548
営業費用合計	25,031,708	25,425,815
営業利益	24,293,318	26,650,105
営業外収益		
受取利息	44,296	52,698
その他	4,136	2,216
営業外収益合計	48,433	54,914
営業外費用		
支払利息	2,032,360	2,364,841
投資法人債利息	139,470	137,477
投資法人債発行費償却	17,617	17,617
投資口交付費償却	10,423	10,423
融資関連費用	442,557	477,220
その他	1,512	1,487
営業外費用合計	2,643,943	3,009,068
経常利益	21,697,809	23,695,951
税引前当期純利益	21,697,809	23,695,951
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	21,697,204	23,695,346
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	21,697,204	23,695,346

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2025年3月1日 至 2025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	431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426
当期変動額				
圧縮積立金の取崩				
配当積立金の取崩				
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	※1 431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426

	投資主資本					
	剰余金					投資主資本合計
	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	任意積立金合計			
当期首残高	2,176,905	3,536,701	5,713,607	19,799,519	215,368,553	646,912,946
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	△640		△640	640	-	-
配当積立金の取崩		△397,247	△397,247	397,247	-	-
剰余金の配当				△20,197,407	△20,197,407	△20,197,407
当期純利益				21,697,204	21,697,204	21,697,204
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	△640	△397,247	△397,888	1,897,685	1,499,796	1,499,796
当期末残高	2,176,265	3,139,454	5,315,719	21,697,204	216,868,350	648,412,743

(単位：千円)

	評価・換算差額等			純資産合計
	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	582,626	421,941	1,004,568	647,917,515
当期変動額				
圧縮積立金の取崩				-
配当積立金の取崩				-
剰余金の配当				△20,197,407
当期純利益				21,697,204
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△419	△36,268	△36,687	△36,687
当期変動額合計	△419	△36,268	△36,687	1,463,109
当期末残高	582,207	385,673	967,880	649,380,624

当期（自 2025年9月1日 至 2026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	431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426
当期変動額				
圧縮積立金の積立				
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	※1 431,544,393	202,855,188	△12,999,761	189,855,426

	投資主資本					
	剰余金					投資主資本合計
	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	任意積立金合計			
当期首残高	2,176,265	3,139,454	5,315,719	21,697,204	216,868,350	
当期変動額						
圧縮積立金の積立	1,413,483		1,413,483	△1,413,483	-	-
剰余金の配当				△20,283,721	△20,283,721	△20,283,721
当期純利益				23,695,346	23,695,346	23,695,346
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	1,413,483	-	1,413,483	1,998,142	3,411,625	3,411,625
当期末残高	3,589,748	3,139,454	6,729,202	23,695,346	220,279,975	651,824,369

(単位：千円)

	評価・換算差額等			純資産合計
	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	582,207	385,673	967,880	649,380,624
当期変動額				
圧縮積立金の積立				-
剰余金の配当				△20,283,721
当期純利益				23,695,346
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	132,763	175,313	308,076	308,076
当期変動額合計	132,763	175,313	308,076	3,719,702
当期末残高	714,970	560,987	1,275,957	653,100,326

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
I 当期末処分利益	21,697,204,473	23,695,346,744
II 任意積立金取崩額		
配当積立金取崩額	—	1,103,332,906
III 分配金の額	20,283,721,380	21,621,583,854
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,820)	(3,006)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	1,413,483,093	3,177,095,796
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21,697,204,473円から圧縮積立金繰入額1,413,483,093円を控除した、総額20,283,721,380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2,820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23,695,346,744円に配当積立金取崩額1,103,332,906円を加算し、圧縮積立金繰入額3,177,095,796円を控除した、総額21,621,583,854円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,006円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026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	21,697,809	23,695,951
減価償却費	5,684,165	5,697,036
のれん償却額	401,230	401,230
投資法人債発行費償却	17,617	17,617
投資口交付費償却	10,423	10,423
不動産等売却益	△4,774,515	△6,641,366
固定資産除却損	31,539	104,405
受取利息	△44,296	△52,698
支払利息	2,171,831	2,502,318
営業未収入金の増減額 (△は増加)	14,797	△110,932
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△3,087	△32,761
未収消費税等の増減額 (△は増加)	622,079	△956,813
長期前払費用の増減額 (△は増加)	16,526	△59,664
営業未払金の増減額 (△は減少)	652,746	△260,712
未払消費税等の増減額 (△は減少)	2,402,963	△2,402,963
未払金の増減額 (△は減少)	△7,016	△6,595
未払費用の増減額 (△は減少)	45,708	3,489
前受金の増減額 (△は減少)	93,717	379,426
預り金の増減額 (△は減少)	1,290,728	△394,713
その他	△943,985	1,030,585
小計	29,380,984	22,923,265
利息の受取額	44,296	52,698
利息の支払額	△2,084,031	△2,395,166
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	27,340,644	20,580,192
<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	△9,394	△35,808,435
有形固定資産の売却による収入	5,459,655	-
有形固定資産の売却による支出	-	△36,036
信託有形固定資産の取得による支出	△11,682,807	△43,653,821
信託有形固定資産の売却による収入	28,106,143	15,070,321
信託有形固定資産の売却による支出	△59,113	△191,643
無形固定資産の取得による支出	△21,179	△27,287
信託無形固定資産の取得による支出	△28,882	△11,383
信託無形固定資産の売却による収入	169,162	83,758
預り敷金及び保証金の返還による支出	△98,855	△16,540
預り敷金及び保証金の受入による収入	12,904	1,409,919
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,867,453	△2,379,021
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,192,836	3,544,138
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	21,207	10,293
投資有価証券の取得による支出	-	△2,076,599
投資有価証券の払戻による収入	55,089	48,163
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△436
その他の支出	△37,474	△37,474
投資活動によるキャッシュ・フロー	21,211,836	△64,072,084

(単位：千円)

	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026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	400,000	17,800,000
短期借入金の返済による支出	△3,300,000	△26,400,000
長期借入れによる収入	34,875,000	66,600,000
長期借入金の返済による支出	△31,975,000	△29,000,000
分配金の支払額	△20,196,502	△20,283,274
財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,196,502	8,716,725
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	28,355,979	△34,775,167
現金及び現金同等物の期首残高	47,470,101	75,826,081
現金及び現金同等物の期末残高	※ <sub>1</sub> 75,826,081	※ <sub>1</sub> 41,050,913

## (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、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</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 機械及び装置・信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年</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収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</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33,777千円です。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150,447千円です。</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 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
信託現金及び信託預金	635,537	635,974
信託建物	41,267,340	41,033,341
信託構築物	1,012,160	1,007,465
信託機械及び装置	171,899	169,141
信託工具、器具及び備品	372,395	382,602
信託土地	124,347,705	124,434,317
信託建設仮勘定	8,305	613,010
合 計	167,815,344	168,275,853

## 担保を付している債務

	(単位：千円)	
	前 期 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
信託預り敷金及び保証金	14,458,444	14,524,962
合 計	14,458,444	14,524,962

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）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 (2025年8月31日)	当 期 (2026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 (2025年8月31日)	当 期 (2026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 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
クレジット・ファシリティ契約の総額	34,500,000	34,500,000
借入実行残高	-	-
差引額	34,500,000	34,500,000
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 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
総消却口数	75,297口	75,297口
消却総額	12,999,761千円	12,999,761千円

## ※6. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (2025年8月31日)	当 期 (2026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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	38,012,992	39,463,580
受取水道光熱費	2,598,534	2,526,442
その他賃料収入	3,262,843	2,951,543
不動産賃貸事業収益合計	43,874,370	44,941,566
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
プロパティ・マネジメント報酬	946,628	1,079,321
建物管理委託費	2,742,217	2,906,515
水道光熱費	2,910,297	2,745,985
公租公課	4,012,316	3,848,432
修繕費	951,504	1,211,328
保険料	96,711	100,381
信託報酬	59,223	62,863
支払賃料	860,338	844,777
その他賃貸事業費用	1,352,959	1,423,187
減価償却費	5,649,653	5,660,991
固定資産除却損	31,539	104,405
不動産賃貸事業費用合計	19,613,390	19,988,189
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	24,260,979	24,953,377

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

イトーヨーカドー綱島店 (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	1,713,568
その他売却費用	24,374
不動産等売却益	1,862,057

JMFビル神宮前01

	(単位：千円)
不動産等売却収入	5,460,000
不動産等売却原価	5,245,892
その他売却費用	36,380
不動産等売却益	177,727

## JMFビル東陽町02

(単位：千円)

不動産等売却収入	10,100,000
不動産等売却原価	9,789,906
その他売却費用	157,883
不動産等売却益	152,209

## イオンモール鶴見緑地（準共有持分50%）

(単位：千円)

不動産等売却収入	12,800,000
不動産等売却原価	10,852,075
その他売却費用	81,272
不動産等売却益	1,866,651

## イオンモール札幌苗穂（準共有持分20%）

(単位：千円)

不動産等売却収入	1,860,000
不動産等売却原価	1,131,970
その他売却費用	12,160
不動産等売却益	715,869

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

## コナミスポーツクラブ京橋（準共有持分50%）

(単位：千円)

不動産等売却収入	3,725,000
不動産等売却原価	1,653,256
その他売却費用	28,035
不動産等売却益	2,043,708

## JMFビル赤坂01

(単位：千円)

不動産等売却収入	7,700,000
不動産等売却原価	4,505,842
その他売却費用	50,238
不動産等売却益	3,143,919

## イオンモール札幌苗穂（準共有持分40%）

(単位：千円)

不動産等売却収入	3,720,000
不動産等売却原価	2,242,941
その他売却費用	23,320
不動産等売却益	1,453,738

## 〔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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026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	7,192,809口	7,192,809口

## 〔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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
現金及び預金	51,894,520	17,810,011
信託現金及び信託預金	24,567,098	23,876,876
使途制限付信託預金 (注)	△635,537	△635,974
現金及び現金同等物	75,826,081	41,050,913

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

## 〔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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
1年以内	27,060,713	30,659,558
1年超	132,537,122	155,304,566
合計	159,597,836	185,964,124

## 〔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、定期的の実質価値や発行体の財務状況等を把握しています。

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2025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	10,157,008	10,157,008	-
資産計	10,157,008	10,157,008	-
(1) 1年内償還予定の投資法人債	9,500,000	9,505,504	5,504
(2) 1年内返済予定の長期借入金	51,850,000	51,851,360	1,360
(3) 投資法人債	34,000,000	32,903,483	△1,096,516
(4) 長期借入金	486,895,000	472,035,321	△14,859,678
負債計	582,245,000	566,295,669	△15,949,330
デリバティブ取引（※）	385,673	385,673	-

当期 (2026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	12,368,131	12,368,131	-
資産計	12,368,131	12,368,131	-
(1) 1年内償還予定の投資法人債	14,500,000	14,452,800	△47,199
(2) 1年内返済予定の長期借入金	57,850,000	57,740,787	△109,212
(3) 投資法人債	29,000,000	27,824,035	△1,175,964
(4) 長期借入金	518,495,000	497,219,132	△21,275,867
負債計	619,845,000	597,236,755	△22,608,244
デリバティブ取引 (※)	560,987	560,987	-

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

## 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

## (1) 投資有価証券

私募リート投資口の投資口については、投資先の資産運用会社から提示される基準価額等によっています。なお、保有比率にかかわらず、基準価額等で評価しています。また、その他有価証券についての貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額は後記「有価証券に関する注記」をご参照ください。

負債

## (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

## (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

## 注2. 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期10,845,842千円、当期10,797,679千円です。

## 注3. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2025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	9,500,000	13,000,000	5,000,000	3,500,000	4,000,000	8,500,000
長期借入金	51,850,000	55,850,000	71,025,000	68,920,000	70,000,000	221,100,000
合計	61,350,000	68,850,000	76,025,000	72,420,000	74,000,000	229,600,000

当期 (2026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	14,500,000	11,000,000	5,500,000	—	4,000,000	8,500,000
長期借入金	57,850,000	61,200,000	77,225,000	77,220,000	87,850,000	215,000,000
合計	72,350,000	72,200,000	82,725,000	77,220,000	91,850,000	223,500,000

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 (2025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	10,157,008	9,574,801	582,207
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		10,157,008	9,574,801	582,207

(注) 匿名組合出資持分 (貸借対照表計上額10,845,842千円) は、市場価格がないため、記載していません。

当期 (2026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	12,368,131	11,653,160	714,970
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	その他	—	—	—
合計		12,368,131	11,653,160	714,970

(注) 匿名組合出資持分 (貸借対照表計上額10,797,679千円) 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（2025年8月31日）及び当期（2026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（2025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	17,100,000	12,200,000	385,673	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	19,300,000	9,300,000	(注)	—
合計			36,400,000	21,500,000	385,673 (注)	—

当期（2026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	17,100,000	10,700,000	560,987	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,300,000	9,300,000	(注)	—
合計			27,400,000	20,000,000	560,987 (注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（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 2025年3月1日 至 2025年8月31日）及び当期（自 2025年9月1日 至 2026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 2025年3月1日 至 2025年8月31日）及び当期（自 2025年9月1日 至 2026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 2025年3月1日 至 2025年8月31日）及び当期（自 2025年9月1日 至 2026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 2025年3月1日 至 2025年8月31日）及び当期（自 2025年9月1日 至 2026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 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
繰延税金資産		
資産除去債務	264,057	201,527
借地権償却等	185,751	183,886
減価償却費損金算入限度超過額	14,510	9,624
合併受入資産評価差額	10,032,573	9,952,506
その他	38,218	57,844
繰延税金資産小計	10,535,112	10,405,389
評価性引当額	△10,535,112	△10,405,389
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 (2025年8月31日)	当 期 (2026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	△28.82	△28.71
評価性引当額の増減	△1.46	△0.32
のれん償却額	0.58	0.53
圧縮積立金繰入額	△2.05	△4.22
その他	0.29	1.25
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10年、62年、39年、30年及び17年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%（見積りの変更時の除去費用の増加分は3.918%）、0.596%、0.691%及び0.640%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
期首残高	835,115	839,343
見積りの変更による増加額 (△は減少)	—	△174,389
時の経過による調整額	4,228	2,950
資産除去債務の履行による減少額	—	△27,321
期末残高	839,343	640,583

## 4. 当該資産除去債務の金額の見積りの変更

当期において、川崎ルフロンについて、建物状況調査報告書等の新たな情報の入手に伴い使用実態及び使用期間を再検討した結果、使用見込期間に関して見積りの変更を行いました。

加えて、同物件の除去に係る新たな情報の入手に伴い除去費用に関して見積りの変更を行いました。

なお、当該見積りの変更による当期の損益への影響は軽微であります。

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	1,232,135,417	1,209,675,411
期中増減額	△22,460,005	66,551,682
期末残高	1,209,675,411	1,276,227,094
期末時価	1,477,273,000	1,576,459,100

注1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注2. 前期の期中増減額のうち、主な増加額はクロス向ヶ丘（4,888,846千円）及びJMFレジデンス海老江（1,896,345千円）の取得並びに資本的支出（5,056,358千円）によるものであり、主な減少額はイオンモール鶴見緑地（準共有持分50%）（10,852,075千円）、JMFビル東陽町02（9,789,906千円）、JMFビル神宮前01（5,245,892千円）、イトーヨーカドー網島店（準共有持分40%）（1,713,568千円）及びイオンモール札幌苗穂（準共有持分20%）（1,131,970千円）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2025年9月3日に取得した14物件（69,730,843千円）、JMFビル沖縄国際通り01（2,640,479千円）、河原町オーパ（815,128千円）及びイオン那覇ショッピングセンター（底地）（55,430千円）の取得並びに資本的支出（6,523,517千円）によるものであり、主な減少額はJMFビル赤坂01（4,505,842千円）、イオンモール札幌苗穂（準共有持分40%）（2,242,941千円）及びコナミススポーツクラブ京橋（準共有持分50%）（1,653,256千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。

注4. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、前期について2022年7月29日付で譲渡契約を締結したイオンモール札幌苗穂（期末準共有持分40%）、2025年1月27日付で譲渡契約を締結したコナミススポーツクラブ京橋、2025年8月15日付で譲渡契約を締結したイオンモール鶴見緑地（期末準共有持分25%）、2025年8月15日付で譲渡契約を締結したpivo和泉中央及び2025年8月27日付で譲渡契約を締結したJMFビル赤坂01に関しては譲渡価格としています。当期について2025年1月27日付で譲渡契約を締結したコナミススポーツクラブ京橋（期末準共有持分50%）、2025年8月15日付で譲渡契約を締結したイオンモール鶴見緑地（期末準共有持分25%）、2025年8月15日付で譲渡契約を締結したpivo和泉中央及び2025年12月19日付で譲渡契約を締結したJMFビル江戸川橋01に関しては譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「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 2025年3月1日 至 2025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	23,720,000	4,774,515
受取水道光熱費	2,598,534	2,598,534
その他	—	41,951,977
合計	26,318,534	49,325,027

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

(単位：千円)

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

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び受取水道光熱費です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表では不動産等売却益の額のみを記載しています。

## 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 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

## 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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	349,685	478,932
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	478,932	397,517
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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

不動産等の売却について、2025年8月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年7月29日に売買契約を締結した不動産等に係る3,720,000千円、2025年1月27日に売買契約を締結した不動産等に係る7,450,000千円、2025年8月15日に売買契約を締結した不動産等に係る13,000,000千円、及び2025年8月27日に売買契約を締結した不動産等に係る7,700,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち3,725,000千円について2025年9月30日に、7,700,000千円について2025年10月31日に、3,720,000千円について2026年2月27日に、6,600,000千円について2026年3月2日に、3,725,000千円について2026年3月31日に、6,400,000千円について2026年4月1日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項

(2) の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

不動産等の売却について、2026年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月27日に売買契約を締結した不動産等に係る3,725,000千円、2025年8月15日に売買契約を締結した不動産等に係る13,000,000千円及び2025年12月19日に売買契約を締結した不動産等に係る4,550,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち11,150,000千円について2026年3月2日に、3,725,000千円について2026年3月31日に、6,400,000千円について2026年4月1日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

受取水道光熱費については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項

(2) の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[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 2025年3月1日 至 2025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 2025年9月1日 至 2026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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
1口当たり純資産額	90,281円	90,799円
1口当たり当期純利益	3,016円	3,294円

注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
当期純利益 (千円)	21,697,204	23,695,346
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)	21,697,204	23,695,346
期中平均投資口数 (口)	7,192,809	7,192,809

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を譲渡しました。

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

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

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

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

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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(2026年2月28日)までの5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年 3月 1日	投資口の分割	2,602,483	5,204,966	—	411,878	注1
2021年 3月 1日	合併による割当交付	1,784,125	6,989,091	—	411,878	注2
2024年 6月 7日	消却	△10,582	6,978,509	—	411,878	注3
2024年10月 4日	公募増資	204,100	7,182,609	18,730	430,608	注4
2024年11月 6日	第三者割当増資	10,200	7,192,809	936	431,544	注5

注1. 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2. 本合併に当たって、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。

注3. 2024年4月18日から2024年5月16日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2024年4月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年6月7日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

注4. 1口当たり発行価格94,668円(引受価額91,770円)にて、特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

注5. 1口当たり発行価額91,770円にて、将来の特定資産の取得資金等に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

## 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 2025年8月31日現在		当期 2026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	13,435	1.0	13,425	1.0
		大阪・名古屋圏	4,916	0.4	5,728	0.4
		政令指定都市・その他	4,389	0.3	4,382	0.3
		小計	22,741	1.7	23,537	1.7
	オフィスビル	東京圏	-	-	32,298	2.4
		政令指定都市・その他	-	-	45	0.0
		小計	-	-	32,343	2.4
	住宅	東京圏	4,192	0.3	4,172	0.3
		小計	4,192	0.3	4,172	0.3
	複合施設	政令指定都市・その他	519	0.0	3,158	0.2
		小計	519	0.0	3,158	0.2
	不動産合計		27,454	2.1	63,211	4.6
	信託不動産	商業施設	東京圏	332,777	25.0	332,381
大阪・名古屋圏			258,967	19.5	256,660	18.8
政令指定都市・その他			66,010	5.0	64,610	4.7
小計			657,756	49.5	653,652	47.9
オフィスビル		東京圏	191,751	14.4	210,213	15.4
		大阪・名古屋圏	46,008	3.5	55,000	4.0
		政令指定都市・その他	7,137	0.5	13,226	1.0
		小計	244,896	18.4	278,439	20.4
住宅		東京圏	25,974	2.0	25,921	1.9
		大阪・名古屋圏	12,216	0.9	12,155	0.9
		政令指定都市・その他	3,612	0.3	3,596	0.3
		小計	41,804	3.1	41,672	3.1
ホテル		東京圏	7,811	0.6	7,792	0.6
		政令指定都市・その他	4,354	0.3	4,339	0.3
		小計	12,165	0.9	12,132	0.9
複合施設		東京圏	124,094	9.3	124,539	9.1
		大阪・名古屋圏	96,471	7.3	97,509	7.2
		政令指定都市・その他	5,032	0.4	5,069	0.4
		小計	225,597	17.0	227,118	16.7
信託不動産合計		1,182,221	88.9	1,213,015	89.0	
不動産・信託不動産合計		1,209,675	91.0	1,276,227	93.6	
投資有価証券(注2)		21,002	1.6	23,165	1.7	
預金・その他の資産		98,687	7.4	64,043	4.7	
資産総額計		1,329,366	100.0	1,363,436	100.0	
負債総額(注3)(注4)		679,985	51.2	710,335	52.1	
純資産総額(注3)		649,380	48.8	653,100	47.9	

- 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. 前期はアール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合40%）、日神プライベートレジリート投資法人の投資口（保有割合29.9%）、フージャースプライベートリート投資法人の投資口（保有割合35.0%）、合同会社Rapport1、合同会社Rapport2及び合同会社Rapport3を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合28.6%）並びに合同会社Sapphire1及び合同会社Sapphire2を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合16.0%）です。当期はアール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合40%）、日神プライベートレジリート投資法人の投資口（保有割合31.9%）、フージャースプライベートリート投資法人の投資口（保有割合32.9%）、合同会社Rapport1、合同会社Rapport2及び合同会社Rapport3を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合28.6%）並びに合同会社Sapphire1及び合同会社Sapphire2を営業者とする各匿名組合出資持分（持分割合16.0%）です。
- 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

2026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)	61,799	85,131.59	82,470.11	96.9	5.3	複合施設
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権) (注5)	47,093	86,392.13	86,132.74	99.7	7.9	商業施設
JMFビル赤坂02 (不動産信託受益権) (注4)	43,675	12,202.96	12,202.96	100.0	1.7	オフィスビル
東戸塚オーロラシティ (不動産信託受益権)	43,224	109,406.91	109,406.91	100.0	2.8	商業施設
川崎ルフロン (不動産信託受益権)	35,563	49,203.94	49,203.94	100.0	4.6	複合施設
ならファミリー (不動産信託受益権) (注5)	32,236	83,319.91	83,012.54	99.6	4.0	商業施設
ユニモちはら台 (不動産信託受益権) (注4)	31,414	47,752.12	47,725.01	99.9	3.1	商業施設
Gビル心齋橋03 (不動産信託受益権)	30,089	5,319.30	5,319.30	100.0	非開示 (注6)	商業施設
イオンモール津田沼 (不動産信託受益権)	29,022	101,210.44	101,210.44	100.0	1.7	商業施設
富士ソフト汐留ビル (不動産) (注5)	25,529	12,755.49	12,648.34	99.2	非開示 (注6)	オフィスビル
合 計	379,648	592,694.79	589,332.29	99.4	—	

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。

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賃可能面積及び転賃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。

2026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	38,881.75	13,500	9,037
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	1,870	1,186
10004	JMFビル代官山02	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託 受益権	612.29	1,620	1,169
10005	ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託 受益権	4,865.04	33,700	21,622
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	13,294
10008	イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託 受益権	72,748.34	13,100	10,251
10009	JMFビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託 受益権	492.69	1,700	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	8,660	4,387
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	5,260	2,605
10013	チアーズ銀座(注5)	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託 受益権	1,686.58	4,810	3,821
10014	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託 受益権	109,406.91	44,600	43,224
10016	Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	3,290	2,312
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	4,630	3,367
10020	イオンモール むさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託 受益権	137,466.97	31,800	23,041
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	8,962
10024	Gビル南池袋01 (注5)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託 受益権	5,232.59	10,900	6,181
10025	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託 受益権	24,505.37	7,090	5,112
10026	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託 受益権	1,719.19	5,760	2,701
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	3,350	2,172
10028	ラウンドワンスタジアム 板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託 受益権	14,828.74	3,250	2,087
10029	Gビル代官山03(底地) (注12)	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	1,810	1,012
10030	Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	13,500	5,724

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	5,570	3,643
10032	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託 受益権	3,471.52	7,900	3,556
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	4,560	3,286
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	49,203.94	45,100	35,563
10037	JMFビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託 受益権	1,630.03	5,100	2,988
10038	Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	不動産信託 受益権	5,555.65	22,400	17,696
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	4,080	3,494
10040	Cute Cube原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託 受益権	1,428.56	11,400	8,395
10041	Gビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託 受益権	1,471.80	3,980	3,395
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	7,960	5,986
10043	Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託 受益権	2,701.99	8,220	5,062
10044	Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託 受益権	1,037.33	2,320	2,432
10045	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託 受益権	8,838.79	16,400	14,851
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	14,800	12,884
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託 受益権	8,347.68	12,300	10,276
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	2,640	2,021
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	12,241
10050	JMFビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託 受益権	802.40	2,260	2,587
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	3,010	2,327
10052	m-シティ 柏	千葉県柏市大山台一丁目10番他	不動産信託 受益権	20,437.36	6,130	5,618
10053	JMFビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他	不動産信託 受益権	1,127.08	7,260	7,077
10054	マチノマ大森	東京都大田区大森西三丁目1番38号	不動産信託 受益権	9,120.40	10,000	8,696
10055	JMFビル代官山01	東京都渋谷区代官山町20番地20号	不動産信託 受益権	2,151.32	3,920	3,233
10056	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託 受益権	101,210.44	29,200	29,022
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注5)	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	不動産信託 受益権	25,150.69	25,300	23,917
10058	JMFビル川崎01 (注5)	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	不動産信託 受益権	24,485.71	22,400	23,906
10059	JMFビル渋谷02 (注5)	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託 受益権	6,379.66	19,900	19,433

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	5,043.52	18,000	16,843
10061	JMFビル東陽町01 (注5)	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託 受益権	12,487.75	10,700	11,567
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	8,330	7,792
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注5)	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	不動産信託 受益権	6,123.81	10,900	10,499
10065	JMFビル笹塚01 (注5)	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託 受益権	8,320.38	9,460	9,102
10066	JMFビル上野01 (注5)	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託 受益権	6,858.17	10,300	8,975
10067	JMFビル横浜01 (注5)	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号	不動産信託 受益権	12,718.10	10,400	8,156
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	4,700	4,324
10070	JMFビル江戸川橋01 (注5) (注6)	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	3,500	3,801
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	3,730	3,261
10072	JMFビル市ヶ谷01 (注5)	東京都千代田区九段北四丁目2番1号	不動産信託 受益権	10,372.27	22,600	21,480
10073	JMFビル広尾01 (注7)	東京都港区南麻布五丁目1番11号	不動産信託 受益権	4,212.41	10,800	10,060
10074	JMFビル船橋01	千葉県船橋市本町四丁目44番35号	不動産信託 受益権	2,865.76	5,560	5,062
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	43,600	43,675
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	1,890	1,550
10077	JMFレジデンス北品川 (注5)	東京都品川区北品川二丁目24番7号	不動産信託 受益権	1,487.13	2,410	1,887
10078	JMFレジデンス池袋一丁目 (注5)	東京都豊島区池袋一丁目16番15号	不動産信託 受益権	1,357.18	1,860	1,671
10079	JMFビル中野01	東京都中野区中野二丁目19番2号	不動産信託 受益権	3,023.17	4,280	4,047
10080	JMFレジデンス藤沢 (注5)	神奈川県藤沢市川名一丁目1番28号	不動産信託 受益権	1,711.13	1,370	1,264
10081	JMFレジデンス新横浜 (注5)	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目18番15号	不動産信託 受益権	4,034.64	3,630	3,359
10082	JMFレジデンス赤羽志茂 (注5)	東京都北区志茂一丁目4番13号	不動産信託 受益権	2,740.30	2,570	2,324
10083	JMFレジデンス町田 (注5)	東京都町田市原町田二丁目21番24	不動産	4,693.77	4,680	4,172
10084	JMFレジデンス世田谷三宿 (注5)	東京都世田谷区三宿二丁目11番17号	不動産信託 受益権	2,660.21	3,450	3,091
10085	JMFレジデンス新板橋 (注5)	東京都板橋区板橋四丁目26番13号	不動産信託 受益権	1,305.01	1,620	1,421
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目 (注5)	東京都台東区蔵前二丁目10番8号	不動産信託 受益権	2,161.83	3,400	3,065

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)
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越 (注5)	東京都台東区鳥越二丁目2番2号	不動産信託 受益権	1,503.78	2,230	1,960
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目 (注5)	東京都台東区浅草橋三丁目9番3号	不動産信託 受益権	2,926.16	4,780	4,323
10089	Gビル神宮前10	東京都渋谷区神宮前四丁目5番6号	不動産信託 受益権	2,721.27	10,100	7,300
10090	JMFビル横浜港北01 (注5)	神奈川県横浜市都筑区中川中央一丁目30番1他	不動産信託 受益権	8,894.18	6,570	5,598
10091	ユニモちはら台 (注5)	千葉県市原市ちはら台西三丁目4番1他	不動産信託 受益権	47,752.12	36,900	31,414
10092	クロス向ヶ丘 (注7)	神奈川県川崎市多摩区登戸字庚耕地2779番1	不動産信託 受益権	6,771.29	6,220	4,857
10093	富士ソフト汐留ビル (注7)	東京都港区東新橋二丁目15番1号	不動産	12,755.49	31,200	25,529
10094	富士ソフト汐留 ANNEXビル	東京都港区東新橋二丁目16番2号	不動産	2,298.73	4,460	3,356
10095	富士ソフト本社ビル (注5)	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目100番1	不動産信託 受益権	16,365.54	23,400	17,980
10096	JMFビル大宮01 (注12)	埼玉県さいたま市大宮区仲町二丁目26番1	不動産	2,489.22	2,840	2,054
10097	富士ソフト門前仲町ビル (注5)	東京都江東区福住一丁目8番7号	不動産信託 受益権	4,485.45	2,580	1,586
10098	富士ソフト厚木ビル	神奈川県厚木市栄町一丁目7番16号	不動産	2,003.97	444	330
10099	富士ソフト大船ビル (底地)	神奈川県鎌倉市岡本二丁目943番3他	不動産	917.38	359	307
10100	富士ソフト我孫子ビル (底地)	千葉県我孫子市柴崎台一丁目14番1	不動産	1,041.30	294	207
10101	サイバーコム横浜 本社ビル (注5)	神奈川県横浜市中区本町四丁目34番他	不動産信託 受益権	4,374.73	3,880	3,180
10102	富士ソフト東神奈川ビル (注12)	神奈川県横浜市中区西神奈川一丁目10番10他	不動産	1,261.04	546	513
20002	京都ファミリー (注5)	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	19,527.34	6,670	5,645
20003	河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385他	不動産信託 受益権/不動産	18,848.20	14,600	18,525
20004	イオンモール鶴見緑地 (注8)	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	6,400	5,445
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	17,800	18,765
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	14,700	12,417
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	11,970	7,446
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	2,400	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	1,040	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	3,610	1,598
20012	ラウンドワンスタジアム 千日前店 (底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託 受益権	1,711.63	15,100	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	8,660	4,180

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)
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	2,690	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	2,340	1,496
20016	pivo和泉中央 (注6)	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	6,300	4,872
20017	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	不動産信託 受益権	12,728.83	5,700	4,582
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	3,700	2,670
20019	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託 受益権	5,319.30	31,200	30,089
20021	m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託 受益権	33,301.93	6,750	4,940
20022	エディオン京橋店 (底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託 受益権	4,307.16	6,100	5,756
20023	JMFビル阿倍野01 (注5)	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託 受益権	4,757.35	5,910	4,662
20024	JMFビル梅田01 (注5)	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託 受益権	3,529.51	10,300	9,685
20025	Gビル心斎橋04 (注5)	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託 受益権	1,610.63	3,620	3,286
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	2,520	2,120
20027	JMFビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託 受益権	2,393.40	15,200	10,578
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	3,110	3,297
20030	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託 受益権	1,428.28	31,800	15,485
20031	ツイン21 (注5)	大阪府大阪市中央区域見二丁目1番61号	不動産信託 受益権	85,131.59	75,000	61,799
20032	JMFビル北浜01 (注5)	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託 受益権	10,189.49	13,600	11,079
20033	JMFビル大阪福島01 (注5)	大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号	不動産信託 受益権	10,078.72	10,300	8,662
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	5,540	4,225
20035	コナミスポーツクラブ 京橋 (注9)	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	1,530	1,646
20036	JMFビル今橋01 (注5)	大阪府大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託 受益権	4,277.62	3,760	2,601
20037	JMFビル西本町01 (注5)	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託 受益権	3,849.06	3,430	2,648
20038	Gビル心斎橋05	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番5号	不動産信託 受益権	999.29	13,400	9,089
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	1,650	1,419
20040	JMFレジデンス大阪福島 (注5)	大阪府大阪市北区大淀南一丁目10番5号	不動産信託 受益権	2,013.84	1,810	1,506
20041	JMFレジデンス桜ノ宮 (注5)	大阪府大阪市都島区中野町五丁目12番8号	不動産信託 受益権	2,451.22	2,360	2,049

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)
20042	JMFレジデンス都島 (注5)	大阪府大阪市都島区都島本 通四丁目22番10号	不動産信託 受益権	1,782.09	1,640	1,470
20043	JMFレジデンス天神橋筋 六丁目(注5)	大阪府大阪市北区長柄中一 丁目4番8	不動産信託 受益権	1,625.80	1,700	1,529
20044	JMFビル大阪福島02 (注5)	大阪府大阪市福島区福島七 丁目20番1	不動産信託 受益権	14,763.67	16,700	15,349
20045	JMFレジデンス海老江 (注5)	大阪府大阪市福島区海老江 五丁目5番18	不動産信託 受益権	2,215.64	2,050	1,879
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	784.97	1,330	1,889
30002	mozoワンダーシティ (注7)	愛知県名古屋市中区栄三丁 目11番31号	不動産	784.97	1,330	1,889
30003	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁 目27番24号	不動産	784.97	1,330	1,889
30004	バロー勝川店(底地)	愛知県春日井市小野町二丁 目1番1号	不動産信託 受益権	20,509.10	3,600	3,205
30005	JMFレジデンス名駅南 (注5)	愛知県名古屋市中村区名駅 南三丁目3番16号	不動産信託 受益権	3,828.20	2,420	2,301
30006	JMFビル名古屋栄01 (注5)	愛知県名古屋市中区栄三丁 目11番31号	不動産信託 受益権	9,928.82	11,000	10,219
30007	富士ソフト新名古屋ビル (注5)	愛知県名古屋市中村区名駅 四丁目21番10号	不動産信託 受益権	5,735.46	10,400	7,170
30008	JMFビル名古屋錦01 (注5)(注12)	愛知県名古屋市中区錦一丁 目6番26号	不動産信託 受益権	3,014.51	2,710	1,705
90001	ならファミリー (注7)	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	83,319.91	36,800	32,236
90003	イオン那覇 ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10 番2号	不動産信託 受益権	79,090.48	11,300	9,811
90004	おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢字海 道西1475番地52他	不動産信託 受益権	60,171.65	9,810	7,208
90005	イオンモール 札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条 十二丁目1番1号	不動産信託 受益権	102,162.16	25,100	13,849
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	3,190	2,388
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志 免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五 丁目2番1号	不動産信託 受益権	非開示 (注10)	7,110	3,954
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	4,140	2,594
90009	DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四 丁目1番1号	不動産信託 受益権	41,845.28	18,500	14,274
90010	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町 三丁目5番12号	不動産	2,387.17	4,410	4,382
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10)	6,910	5,364
90012	JMFビル天神西通り01 (注5)	福岡県福岡市中央区天神二 丁目8番22号	不動産信託 受益権	2,658.20	5,400	5,069
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	5,164
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	13,103.50	8,410	7,498
90015	ドーミーイン博多祇園 (注5)	福岡県福岡市博多区冷泉町 1番12号	不動産信託 受益権	5,554.91	7,490	4,339
90016	JMFレジデンス千早 (注5)	福岡県福岡市東区千早五丁 目4番25号	不動産信託 受益権	10,331.46	4,370	3,596

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)
90017	Karuizawa Commongrounds (底地)	長野県北佐久郡軽井沢町大 字長倉字鳥井原脇1689番2 他	不動産	11,315.43	543	519
90018	富士ソフト新福岡ビル (注5)	福岡県福岡市博多区博多駅 東三丁目3番7号	不動産信託 受益権	5,987.82	7,440	5,728
90019	富士ソフト日立ビル (底地)	茨城県日立市大みか町四丁 目82番	不動産	1,311.00	59	45
90020	JMFビル沖縄国際通り01 (注5)	沖縄県那覇市久茂地三丁目 29番2号	不動産	2,824.89	2,919 (注11)	2,638
合 計				2,604,220.96	1,572,914	1,276,227

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資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びJLL森井鑑定株式会社）による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

注5. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しています。

注6. 2026年3月2日付で譲渡しています。

注7. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「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8. 2023年9月29日付で準共有持分25%、2025年8月29日付で準共有持分50%、2026年4月1日付で準共有持分25%を譲渡しています。

注9. 2025年9月30日付で準共有持分50%、2026年3月31日付で準共有持分50%を譲渡しています。

注10. 「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11. 2026年2月1日を価額時点とする鑑定評価額を記載しています。

注12. 以下のとおり運用資産の一部について名称を変更しています。以下同じです。

新物件名称	旧物件名称	変更時期
JMFビル大宮01	富士ソフト大宮ビル	2025年9月3日
富士ソフト東神奈川ビル	サイバーコム東神奈川ビル	
JMFビル名古屋錦01	富士ソフト名古屋ビル	
Gビル代官山03 (底地)	アーカンジェル代官山 (底地)	2026年4月21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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)				当期 (自 2025年9月1日 至 2026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	50	99.3	673	1.5	51	99.7	635	1.4
10003	イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.2	1	100.0	78	0.2
10004	JMFビル代官山02	3	100.0	40	0.1	3	100.0	40	0.1
10005	ジャイル	13	100.0	757	1.7	13	100.0	759	1.7
10006	イトーヨーカドー網島店 (注3)	—	—	0	0.0	—	—	—	—
10007	ビックカメラ立川店	2	100.0	627	1.4	2	100.0	628	1.4
10008	イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	744	1.7	1	100.0	733	1.6
10009	JMFビル北青山01	3	100.0	35	0.1	3	100.0	35	0.1
10011	西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.6	1	100.0	249	0.6
10012	JMFビル自由が丘01	4	100.0	109	0.3	4	100.0	110	0.2
10013	チアーズ銀座(注4)	10	100.0	119	0.3	10	100.0	122	0.3
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,269	2.9	5	100.0	1,277	2.8
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	55	0.1	4	100.0	58	0.1
10017	Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.2	2	100.0	82	0.2
10020	イオンモールむさし村山	1	100.0	916	2.1	1	100.0	916	2.0
10021	ラ・ポルト青山(注4)	23	96.9	295	0.7	21	93.8	283	0.6
10023	JMFビル神宮前01(注5)	—	—	64	0.1	—	—	—	—
10024	Gビル南池袋01(注4)	8	100.0	304	0.7	8	100.0	306	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	213	0.5	5	100.0	212	0.5
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	108	0.2	2	100.0	107	0.2
10027	ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.2	1	100.0	90	0.2
10028	ラウンドワンスタジアム 板橋店	1	100.0	95	0.2	1	100.0	95	0.2
10029	Gビル代官山03(底地)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10030	Gビル表参道01	1	100.0	196	0.4	1	100.0	196	0.4
10031	ラウンドワン 横浜駅西口店	1	100.0	114	0.3	1	100.0	114	0.3
10032	Gビル三軒茶屋01	3	100.0	193	0.4	3	100.0	198	0.4
10035	コリーヌ馬事公苑	11	100.0	116	0.3	11	100.0	140	0.3

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)				当期 (自 2025年9月1日 至 2026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)
10036	川崎ルフロン	66	100.0	2,069	4.7	66	100.0	2,049	4.6
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	99	0.2	2	100.0	99	0.2
10038	Gビル表参道02	6	100.0	393	0.9	5	95.5	385	0.9
10039	Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10040	Cute Cube原宿	10	100.0	195	0.4	9	100.0	177	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	90.0	217	0.5	15	100.0	166	0.4
10043	Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10044	Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10045	Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10046	JMFビル銀座中央通り01	10	100.0	213	0.5	10	100.0	213	0.5
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	26	100.0	461	1.1	25	96.6	443	1.0
10048	Gビル神宮前07	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10049	Gビル南青山03(注4)	6	100.0	170	0.4	6	100.0	158	0.4
10050	JMFビル神宮前02	3	100.0	48	0.1	3	100.0	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6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10052	m-シティ 柏	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10053	JMFビル神宮前03	6	100.0	112	0.3	6	100.0	112	0.2
10054	マチノマ大森	34	100.0	403	0.9	34	100.0	390	0.9
10055	JMFビル代官山01	9	100.0	103	0.2	9	100.0	103	0.2
10056	イオンモール津田沼	1	100.0	774	1.8	1	100.0	774	1.7
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注4)	13	100.0	698	1.6	13	100.0	699	1.6
10058	JMFビル川崎01(注4)	11	84.3	518	1.2	11	84.3	607	1.4
10059	JMFビル渋谷02(注4)	5	100.0	379	0.9	5	100.0	390	0.9
10060	JMFビル渋谷03(注4)	11	100.0	325	0.7	11	100.0	328	0.7
10061	JMFビル東陽町01(注4)	14	100.0	330	0.8	13	95.1	331	0.7
10062	OM03東京赤坂(注4)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注4)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10064	JMFビル東陽町02 (注7)	—	—	249	0.6	—	—	—	—

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)				当期 (自 2025年9月1日 至 2026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)
10065	JMFビル笹塚01(注4)	15	91.1	257	0.6	16	96.0	264	0.6
10066	JMFビル上野01(注4)	7	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	5	58.1	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10067	JMFビル横浜01(注4)	54	100.0	405	0.9	54	100.0	420	0.9
10068	JMFビル赤坂01 (注4)(注8)	10	100.0	109	0.2	—	—	36	0.1
10069	JMFビル神田01(注4)	8	100.0	113	0.3	7	100.0	110	0.2
10070	JMFビル江戸川橋01 (注4)(注9)	5	100.0	104	0.2	4	47.8	94	0.2
10071	JMFビル東日本橋01(注4)	9	100.0	100	0.2	9	100.0	100	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01(注4)	27	98.3	425	1.0	29	100.0	478	1.1
10073	JMFビル広尾01(注10)	35	96.6	193	0.4	36	98.7	195	0.4
10074	JMFビル船橋01	7	100.0	138	0.3	7	100.0	146	0.3
10075	JMFビル赤坂02 (注4)	12	100.0	783	1.8	12	100.0	784	1.7
10076	JMFレジデンス学芸大学 (注4)	39	95.2	34	0.1	40	97.6	36	0.1
10077	JMFレジデンス北品川 (注4)	60	97.3	49	0.1	59	95.9	49	0.1
10078	JMFレジデンス 池袋一丁目(注4)	44	100.0	44	0.1	41	93.2	43	0.1
10079	JMFビル中野01	7	100.0	105	0.2	7	100.0	105	0.2
10080	JMFレジデンス藤沢(注4)	73	100.0	39	0.1	70	95.8	37	0.1
10081	JMFレジデンス新横浜 (注4)	109	99.0	85	0.2	106	96.6	86	0.2
10082	JMFレジデンス赤羽志茂 (注4)	55	95.3	55	0.1	55	94.5	56	0.1
10083	JMFレジデンス町田(注4)	175	96.7	108	0.2	176	97.3	115	0.3
10084	JMFレジデンス世田谷三 宿(注4)	73	91.1	71	0.2	75	94.5	71	0.2
10085	JMFレジデンス新板橋 (注4)	32	90.4	32	0.1	34	95.6	34	0.1
10086	JMFレジデンス蔵前二丁 目(注4)	60	100.0	67	0.2	57	93.8	66	0.1
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越 (注4)	44	96.9	45	0.1	45	100.0	44	0.1
10088	JMFレジデンス浅草橋三 丁目(注4)	71	97.8	93	0.2	72	98.6	93	0.2
10089	Gビル神宮前10	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10090	JMFビル横浜港北01(注4)	41	97.1	267	0.6	40	96.1	269	0.6
10091	ユニモちはら台(注4)	156	99.7	1,418	3.2	155	99.9	1,400	3.1
10092	クロス向ヶ丘(注10)	14	100.0	168	0.4	14	100.0	199	0.4
10093	富士ソフト汐留ビル (注10)	—	—	—	—	3	99.2	非開示 (注6)	非開示 (注6)

物件番号	不動産等の名称	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)				当期 (自 2025年9月1日 至 2026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)
10094	富士ソフト汐留 ANNEXビル	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10095	富士ソフト本社ビル (注4)	—	—	—	—	5	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10096	JMFビル大宮01	—	—	—	—	5	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10097	富士ソフト門前仲町ビル (注4)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10098	富士ソフト厚木ビル	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10099	富士ソフト大船ビル (底地)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10100	富士ソフト我孫子ビル (底地)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10101	サイバーコム横浜 本社ビル(注4)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10102	富士ソフト東神奈川ビル	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20002	京都ファミリー(注4)	53	98.8	622	1.4	55	99.8	634	1.4
20003	河原町オーパ	1	100.0	336	0.8	1	100.0	343	0.8
20004	イオンモール鶴見緑地 (注11)	1	100.0	641	1.5	1	100.0	216	0.5
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	587	1.3	1	100.0	586	1.3
20006	アリオ鳳	1	100.0	549	1.3	1	100.0	549	1.2
20007	イオンモール神戸北	1	100.0	410	0.9	1	100.0	401	0.9
20009	ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.1	1	100.0	56	0.1
20010	ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.1	1	100.0	48	0.1
20011	Gビル心齋橋01	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20012	ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地)	1	100.0	240	0.5	1	100.0	240	0.5
20013	Gビル心齋橋02	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20014	泉佐野松風台(底地)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20015	ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	1	100.0	82	0.2	1	100.0	82	0.2
20016	pivo和泉中央(注9)	21	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	21	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20017	かみしんプラザ	30	99.6	329	0.7	31	100.0	331	0.7
20018	ラウンドワン 京都河原町店	1	100.0	104	0.2	1	100.0	104	0.2
20019	Gビル心齋橋03	4	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	4	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20021	m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20022	エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)				当期 (自 2025年9月1日 至 2026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)
20023	JMFビル阿倍野01(注4)	10	100.0	164	0.4	9	88.0	160	0.4
20024	JMFビル梅田01(注4)	11	92.8	251	0.6	12	100.0	217	0.5
20025	Gビル心齋橋04(注4)	5	100.0	89	0.2	5	100.0	92	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	78	0.2	4	100.0	77	0.2
20027	JMFビル御堂筋01	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20028	Gビル神戸三宮01	5	94.2	非開示 (注6)	非開示 (注6)	5	94.2	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20030	Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20031	ツイン21(注4)	114	94.0	2,430	5.5	118	96.9	2,379	5.3
20032	JMFビル北浜01(注4)	10	100.0	342	0.8	10	100.0	341	0.8
20033	JMFビル大阪福島01(注4)	26	100.0	311	0.7	26	100.0	312	0.7
20034	JMFビル肥後橋01(注4)	14	100.0	146	0.3	14	100.0	149	0.3
20035	コナミスポーツクラブ京 橋(注12)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20036	JMFビル今橋01(注4)	20	100.0	123	0.3	20	100.0	120	0.3
20037	JMFビル西本町01(注4)	20	99.3	109	0.2	21	100.0	110	0.2
20038	Gビル心齋橋05	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20039	JMFレジデンス大阪野田 (注4)	69	98.8	39	0.1	65	92.9	39	0.1
20040	JMFレジデンス大阪福島 (注4)	83	98.8	43	0.1	83	98.8	42	0.1
20041	JMFレジデンス桜ノ宮 (注4)	116	97.5	53	0.1	110	92.4	53	0.1
20042	JMFレジデンス都島(注4)	73	96.9	37	0.1	73	96.9	37	0.1
20043	JMFレジデンス天神橋筋 六丁目(注4)	60	100.0	40	0.1	58	96.4	38	0.1
20044	JMFビル大阪福島02(注4)	22	100.0	408	0.9	22	100.0	428	1.0
20045	JMFレジデンス海老江 (注4)	98	100.0	31	0.1	97	99.1	46	0.1
30001	イオン八事	2	100.0	128	0.3	2	100.0	125	0.3
30002	mozoワンダーシティ (注10)	219	99.2	3,494	8.0	221	99.7	3,559	7.9
30003	Gビル名古屋栄01	4	100.0	27	0.1	4	100.0	31	0.1
30004	バロー勝川店(底地)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
30005	JMFレジデンス名駅南 (注4)	47	97.6	59	0.1	46	95.3	59	0.1
30006	JMFビル名古屋栄01(注4)	27	90.0	260	0.6	28	92.2	277	0.6
30007	富士ソフト新名古屋ビル (注4)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)				当期 (自 2025年9月1日 至 2026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)
30008	JMFビル名古屋錦01 (注4)	—	—	—	—	2	48.9	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90001	ならファミリー(注10)	107	99.7	1,849	4.2	106	99.6	1,798	4.0
90002	イオンモール札幌苗穂 (注13)	1	100.0	224	0.5	—	—	145	0.3
90003	イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	380	0.9	1	100.0	374	0.8
90004	おやまゆうえんハーヴェ ストウォーク(注4)	64	99.0	885	2.0	62	98.2	809	1.8
90005	イオンモール札幌発寒	1	100.0	696	1.6	1	100.0	697	1.6
90006	MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志 免本店	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
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	477	1.1	1	100.0	477	1.1
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	85	0.2
90011	Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90012	JMFビル天神西通り01 (注4)	8	90.3	118	0.3	8	90.3	119	0.3
90013	Gビル天神西通り02	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90014	JMFビル仙台01(注4)	84	95.7	332	0.8	88	100.0	339	0.8
90015	ドゥミーイン博多祇園 (注4)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90016	JMFレジデンス千早 (注4)	147	97.7	118	0.3	147	97.7	120	0.3
90017	Karuizawa Commongrounds (底地)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90018	富士ソフト新福岡ビル (注4)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90019	富士ソフト日立ビル (底地)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90020	JMFビル沖縄国際通り01 (注4)	—	—	—	—	6	100.0	1	0.0
	合 計	3,272	99.4	43,873	100.0	3,279	99.2	44,940	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. 2025年2月28日付で準共有持分60%、2025年3月3日付で準共有持分40%を譲渡しています。

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. 2025年7月11日付で譲渡しています。

注6. 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7. 2025年8月1日付で譲渡しています。

注8. 2025年10月31日付で譲渡しています。

注9. 2026年3月2日付で譲渡しています。

注10. 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11. 2023年9月29日付で準共有持分25%、2025年8月29日付で準共有持分50%、2026年4月1日付で準共有持分25%を譲渡しています。

注12. 2025年9月30日付で準共有持分50%、2026年3月31日付で準共有持分50%を譲渡しています。

注13. 2024年8月30日付で準共有持分20%、2025年2月28日付で準共有持分20%、2025年8月29日付で準共有持分20%、2026年2月27日付で準共有持分40%を譲渡しています。

## (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
2026年8月期(第49期 2026年3月1日～2026年8月31日)						
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	空調更新工事	2024年4月～2026年3月	401	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	外壁改修工事(第2期)	2025年5月～2026年3月	298	—	—
JMFビル上野01	東京都台東区	空調機更新工事(1～3,9階)	2023年7月～2026年6月	219	17	59
ツイン21	大阪府大阪市中央区	防災設備更新工事(第1期)	2026年4月～2026年8月	202	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	縦管更新工事	2026年3月～2026年6月	142	1	1
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	西武棟防災センター総合操作盤更新工事	2026年7月	136	—	—
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	AN棟屋上防水及び外壁改修工事	2026年3月～2026年7月	101	—	—
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市中区	空調制御機器ローカル機器更新工事(第1期)	2026年4月～2026年8月	91	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	給排水縦管更新工事(第2期)	2026年2月～2026年8月	80	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修工事	2026年4月～2026年8月	71	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エスカレーター更新工事(第6期)	2026年3月～2026年8月	66	—	—
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	セットアップオフィス新設工事	2026年3月～2026年4月	65	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	北面外壁改修工事(第1期)	2026年3月～2026年7月	64	—	—
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更新工事(4期・5期)	2026年7月～2026年8月	62	—	—
ツイン21	大阪府大阪市中央区	Mタワー中間水槽更新工事	2026年4月～2026年8月	60	—	—
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	受水槽更新工事	2026年6月～2026年7月	60	—	—
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	空調機更新工事(第2期)	2026年3月～2026年4月	59	—	—
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	2階3階ファンコイルユニット更新工事	2025年8月～2026年3月	59	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市青葉区	共用部改修工事	2026年6月～2026年7月	58	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	エレベーター部品更新工事	2026年5月～2026年6月	56	—	—
京都ファミリー	京都府京都市右京区	1号エスカレーター改修工事	2026年1月～2026年3月	56	—	—

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
ならファミリー	奈良県奈良市	屋上防水工事 (第4期)	2026年3月～ 2026年6月	55	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	工水加圧給水ポンプ ユニット更新工事	2026年1月～ 2026年7月	53	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市 西区	泡消火設備一斉開放 弁取替工事 (第1期)	2026年3月～ 2026年7月	51	—	—
2027年2月期(第50期 2026年9月1日～2027年2月28日)						
JMFビル仙台01	宮城県仙台市 青葉区	空調更新工事	2024年4月～ 2026年9月	435	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山 市	外壁改修工事 (第3期)	2025年12月～ 2026年9月	275	—	—
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山 市	外壁改修工事 (第4期)	2026年6月～ 2027年1月	238	—	—
ユニモちはら台	千葉県市原市	外壁改修工事 (第1期)	2026年10月～ 2027年2月	204	—	—
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	空調設備自動制御改 修工事	2026年8月～ 2027年2月	166	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	非常用発電機更新工 事	2025年12月～ 2027年1月	153	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市 青葉区	共用部改修工事	2026年9月～ 2027年2月	141	3	3
JMFビル仙台01	宮城県仙台市 青葉区	駐車場用一斉開放弁 交換及び泡消火設 備・粉末消火設備更 新工事	2025年12月～ 2027年2月	137	—	—
JMFビル川崎01	神奈川県川崎市 川崎区	10階空調更新工事	2026年10月～ 2026年11月	126	—	—
DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市	AHU更新工事	2026年4月～ 2027年1月	122	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市 川崎区	エレベーター部品更 新工事	2026年10月～ 2026年12月	116	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市 西区	防災監視盤・非常放 送盤更新工事	2026年7月～ 2026年9月	114	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市 戸塚区	イオン棟泡消火設備 一斉開放弁更新工事 (第1期)	2026年12月～ 2027年1月	107	—	—
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	給排水縦管更新工事 (第3期)	2026年8月～ 2027年2月	102	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市 川崎区	外壁改修工事 (北面、東面)	2026年9月～ 2026年11月	99	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市 西区	北面外壁改修工事 (第2期)	2026年8月～ 2026年12月	96	—	—
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	屋上シネマ空調機更 新工事(第1期)	2026年7月～ 2026年10月	86	—	—
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市 中区	空調制御機器ローカ ル機器更新工事 (第2期)	2026年5月～ 2026年9月	81	—	—

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
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事 (第10期)	2026年10月～ 2027年1月	76	—	—
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市 北区	空調機更新工事 (第3期)	2026年9月～ 2026年11月	69	—	—
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	エスカレーター更新 工事(第7期)	2026年8月～ 2027年2月	66	—	—
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市 福島区	昇降機改修工事 (1号機)	2026年12月～ 2027年2月	65	—	—
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市 福島区	ガス吸収式冷暖房機 更新・冷却塔更新工 事	2026年9月～ 2026年11月	61	—	—
京都ファミリー	京都府京都市 右京区	2号エスカレーター 改修工事	2026年9月～ 2026年11月	56	—	—
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	Mタワー専有部LED化 工事(第2期)	2026年8月～ 2027年2月	55	—	—
河原町オーパ	京都府京都市 中京区	屋上・外壁改修工事 (第3期)西・南面	2026年11月～ 2027年1月	54	—	—
JMFビル仙台01	宮城県仙台市 青葉区	専用部照明LED化工 事(第4期)	2026年9月～ 2027年2月	53	—	—
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市 西区	泡消火設備一斉開放 弁取替工事 (第2期)	2026年7月～ 2026年10月	53	—	—
JMFビル今橋01	大阪府大阪市 中央区	エレベーター制御改 修工事(3号機)	2026年12月～ 2027年2月	53	—	—
JMFビル川崎01	神奈川県川崎市 川崎区	外気取入送風機 (SF-11)更新工事	2026年12月	53	—	—
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(第7期)	2026年8月～ 2027年2月	52	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市 西区	トイレ改修工事 (第1期)	2026年12月～ 2027年1月	52	—	—

## 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6,552百万円であり、費用に区分された修繕費1,211百万円と合わせ、合計7,764百万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)
川崎ルフロン	神奈川県川崎市 川崎区	熱源更新工事	2023年10月～ 2026年2月	629
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	非常用発電機更新工事	2025年4月～ 2026年2月	462
JMFビル仙台01	宮城県仙台市 青葉区	空調更新工事	2024年4月～ 2025年11月	341
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市 西区	外壁改修工事	2025年9月～ 2025年12月	157
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	2025年4月～ 2026年2月	135
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	吸収式冷温水発生機更新工 事(第1期)	2025年11月～ 2026年2月	127
DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市	AHU空調更新工事(第3期)	2025年4月～ 2025年12月	117
JMFビル川崎01	神奈川県川崎市 川崎区	空調機更新工事(3階)	2024年10月～ 2025年12月	110
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	2025年8月～ 2025年9月	103
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	外壁タイル等改修工事 (第4期)	2025年9月～ 2025年12月	100
おやまゆうえんハーヴェスト ウォーク	栃木県小山市	SC棟屋上防水更新及びAN棟 外壁改修工事	2025年9月～ 2025年12月	98
JMFビル上野01	東京都台東区	空調機更新工事(4,5階)	2023年7月～ 2026年2月	87
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 (第6期)	2025年10月～ 2026年2月	86
DFS T ギャラリーア沖縄	沖縄県那覇市	冷凍機更新工事(第3期)	2025年4月～ 2025年12月	84
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	給排水縦管更新工事 (第1期)	2025年9月～ 2026年2月	73
JMFビル高田馬場01	東京都新宿区	5階内装投資工事	2025年11月～ 2026年1月	71
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市 北区	空調機更新工事(第1期)	2025年12月～ 2026年2月	67
JMFビル大阪福島02	大阪府大阪市 福島区	共用部改修工事	2025年9月～ 2026年2月	63
JMFビル上野01	東京都台東区	貸室0Aフロア工事	2026年2月	62
ならファミリー	奈良県奈良市	屋上防水工事(第3期)	2025年9月～ 2025年10月	61
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	AHU空調更新工事(第1期)	2025年6月～ 2026年2月	57
アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区	空調機更新工事	2025年12月～ 2026年2月	56
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	基準階共用部美装化工事	2025年4月～ 2025年9月	56
JMFビル上野01	東京都台東区	共用部美装化工事	2025年8月～ 2025年10月	54

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
JMFビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区	外壁更新工事 (北面、東面)	2025年11月～ 2025年12月	52
その他	-	-	-	3,231
合計				6,552