

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年9月25日
【発行者名】	日本都市ファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 西田 雅彦
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
【事務連絡者氏名】	株式会社K J R マネジメント 執行役員都市事業本部長 荒木 慶太
【電話番号】	03-5293-7081
【届出の対象とした募集内国投資証券 に係る投資法人の名称】	日本都市ファンド投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券 の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 981,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2024年9月17日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資 法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

日本都市ファンド投資法人
（英文表示：Japan Metropolitan Fund Investment Corporation）
（以下「本投資法人」又は「JMF」といいます。）
（注） 本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象となる有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。
本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

10,200口
（注1） 本投資法人は、2024年9月25日（水）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当（下記(注2)に定義します。）とは別に、本投資口204,100口の公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数204,100口のうちの一部分が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。
（注2） 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、みずほ証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。みずほ証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。
（注3） 割当先の概要及び本投資法人と割当先との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称			みずほ証券株式会社
割当口数			10,200口
払込金額			981,000,000円(注)
割当先の内容	本店所在地		東京都千代田区大手町一丁目5番1号
	代表者の氏名		取締役社長 浜本 吉郎
	資本金の額（2024年6月30日現在）		125,167百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主（2024年6月30日現在）		株式会社みずほフィナンシャルグループ 100%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数（2024年7月31日現在）	52,909口
	取引関係		一般募集の事務主幹会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
	本投資口の保有に関する事項		

（注） 上記の払込金額は、2024年9月17日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

981,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、2024年9月17日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2024年9月30日（月）から2024年10月2日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2024年11月5日（火）

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り下げりに応じて繰り下げられることがあります。申込期間は一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日であり、申込期間が最も繰り下げられた場合は、「2024年11月6日（水）」となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

(11) 【払込期日】

2024年11月6日（水）

(注) 払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り下げりに応じて繰り下げられることがあります。払込期日は一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の3営業日後の日であり、払込期日が最も繰り下げられた場合は、「2024年11月7日（木）」となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

三菱UFJ信託銀行株式会社 本店

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限（981,000,000円）については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得等に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集に係る日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）における手取金（19,641,000,000円）については、海外販売における手取金（未定）と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第45期取得済資産、取得予定資産、公表済第47期取得予定資産、第45期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要 取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産の概要 <取得予定資産>」に記載の本投資法人が新たに取得を予定している特定資産（当該特定資産を以下総称して「取得予定資産」といいます。）のうち、「Gビル神宮前10」、「JMFビル横浜港北01」及び「JMFビル大阪福島02」の取得資金の一部に充当します。

（注） 上記の各手取金は、2024年9月17日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

(16)【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

みずほ証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2024年9月25日（水）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、一般募集を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が本投資法人の投資主であるKKR Alternative Assets LLCから10,200口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口をみずほ証券株式会社に取得させるために行われます。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から本第三者割当の払込期日の3営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記の取引に関して、みずほ証券株式会社は、S M B C日興証券株式会社、三菱U F Jモルガン・スタンレー証券株式会社及びモルガン・スタンレーM U F G証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第44期（自2023年9月1日 至2024年2月29日） 2024年5月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2024年5月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額及び面積については切り捨てて記載し、割合及び年数については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目の金額又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

1 本募集の意義及び運用状況

(1) 日本の都市生活（住む・働く・消費する）を支える不動産に投資する日本最大級の総合型REIT

本投資法人は20年超の運用実績があり、これまでの2度の合併や世界最大級の投資運用会社であるKKRとのスポンサーシナジーを発揮し、インフレに強い三大都市圏・都市型商業を中心とした1.28兆円の資産規模を構築しています。

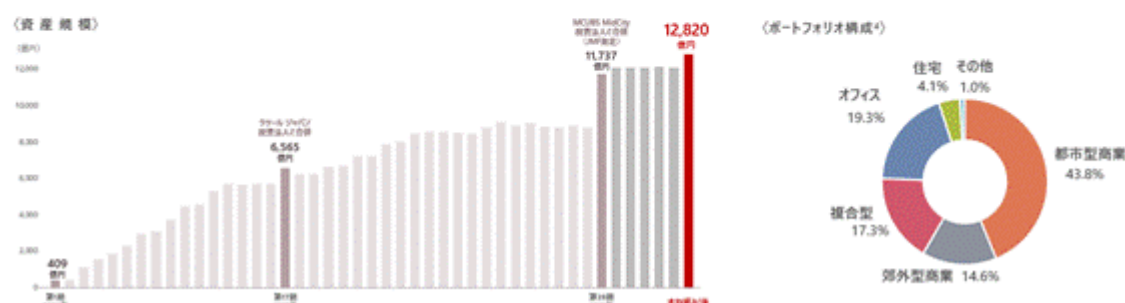
日本都市ファンド投資法人（JMF）の特徴

日本の都市生活（住む・働く・消費する）を支える不動産に投資する日本最大級の総合型REIT

01 20年超の運用実績、2度の合併を経て1.28兆円¹⁾の資産規模

02 インフレに強い三大都市圏・都市型商業を中心としたポートフォリオ

03 世界最大級の投資運用会社KKR²⁾とのスポンサーシナジー



(注1) 「資産規模」は、本取組み（本取組みの定義については下記「(注3)」をご参照ください。）後の取得（予定）価格ベースであり、投資有価証券（私募リート投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みます。）及び譲渡予定資産は含みません。なお、「取得（予定）価格」とは、本投資法人の保有する資産（以下「保有資産」といいます。）又は取得予定資産の取得に係る売買契約に記載された売買金額（増改築による追加の取得価格も含みます。なお、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）をいいます。ただし、2010年3月1日付のラサールジャパン投資法人との合併及び2021年3月1日付のMCUBS MidCity投資法人との合併に基づき承継した資産については、当該資産の受入価格によります。以下同じです。

(注2) 「KKR」とは、本投資法人のスポンサーである、KKR & Co. Inc.並びに同社の子会社であるKKR Group Co. Inc.、KKR Group Holdings Corp.、KKR Group Partnership L.P.、KKR Holdco LLC、KKR & Co. GP LLC、Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.、KKR Asia LLC及び76株会社を個別に又は総称していいます。以下同じです。

(注3) 「本取組み」とは、取得予定資産の取得、公表済第47期取得予定資産（後記「2 投資対象（1）第45期取得済資産、取得予定資産、公表済第47期取得予定資産、第45期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要」に定義します。）の取得及び公表済の第47期までの譲渡予定資産（後記「2 投資対象（1）第45期取得済資産、取得予定資産、公表済第47期取得予定資産、第45期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要」に定義します。）の譲渡、並びに、本募集による投資口の発行及び新規借入れをあわせたものを指します。以下同じです。

(注4) 本取組み後の取得（予定）価格ベース。本取組みによる取得予定資産、私募リートの投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含み、その他の投資有価証券及び譲渡予定資産は含みません。

(2) 本投資法人の強み（3つのα）

本投資法人は、次の「3つのα」に掲げる強みを有しています。

<3つのα>

ポートフォリオのα

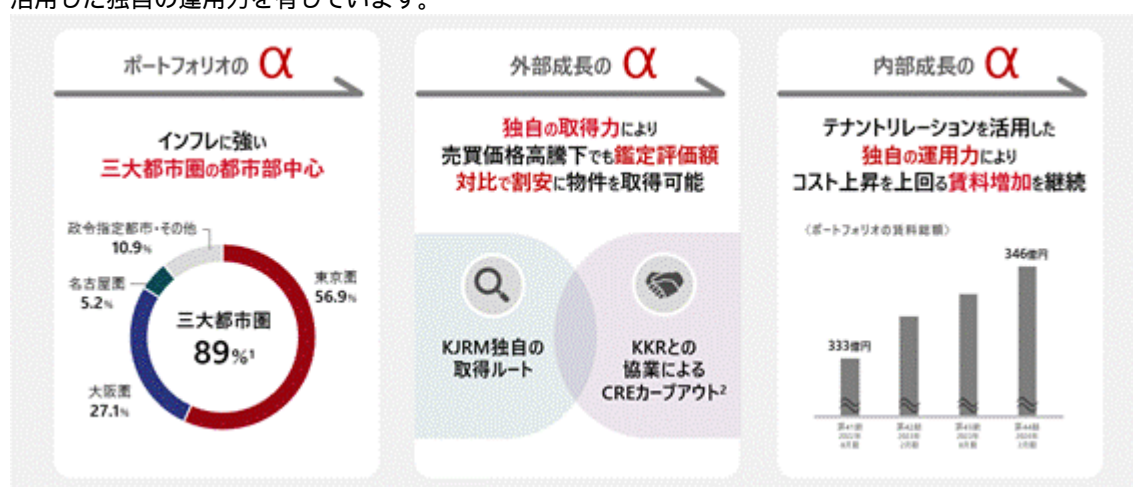
本投資法人は東京圏・大阪圏・名古屋圏の三大都市圏の都市部を中心に投資を行い、三大都市圏の投資比率は約89%（取得価格ベース）（注1）に上ります。インフレに強い三大都市圏の都市部中心のポートフォリオは本投資法人の強みであると考えています。

外部成長のα

本投資法人には、幅広いアセットタイプを取得対象とする総合型REITの強みを背景とした「KJRM独自の取得ルート」と、KKRをスポンサーとすることによる「KKRとの協業によるCREカーブアウト」（注2）という独自の取得力があります（KJRMとは、本投資法人が資産の運用を委託している株式会社KJRマネジメントのことをいい、以下「本資産運用会社」又は「KJRM」といいます。以下同じです。）。本投資法人は、不動産売買価格が高騰する昨今でも鑑定評価額対比で割安に物件を取得してきており、今後も独自の取得力を通じた割安な価格での物件取得を目指します。

内部成長のα

本投資法人は20年超の不動産運用のノウハウを生かし、物件の収益性向上を進めています。インフレ環境下でコスト上昇が続く中においても、コスト上昇を上回る賃料の増加を継続できるテナントリレーションを活用した独自の運用力を有しています。



(注1) 本取組み後の取得（予定）価格ベースであり、投資有価証券（私募リートの投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みます。）及び譲渡予定資産は含みません。

(注2) 「CRE」とは、企業が保有する不動産（Corporate Real Estate）を意味し、「CREカーブアウト」とは、日本企業の資本コストに対する企業の意識変化を適切に捉え、企業価値向上を企図した企業からカーブアウトされる不動産に係る案件をいい、具体的には、バランスシートやROE等の財務指標の改善・向上を志向する企業に対してセールアンドリースバックの提案を行い、当該企業から切り出される不動産を本投資法人が取得又はブリッジ等によりパイプライン化してリースバックを実現する案件等を意味します。以下同じです。

(3) 成長戦略

本投資法人の取得戦略

日本の都市部は、人口集中、充実したインフラや高い所得水準に加え、インバウンド消費の恩恵を享受しやすいという強みを有しています。昨今のインフレ環境下では、これらの強みを持つ都市部の物件において将来キャッシュフロー（CF）の増加が期待されると本投資法人は考えており、「都市部中心の人が集まる立地」に集中投資、「将来CFの増加が期待される不動産」に厳選投資することを取得戦略として掲げています。昨今のインフレ環境以前から、不動産売買価格の高騰が継続しており、マーケットでの物件取得は一段と難しくなっている状況ではありますが、本投資法人には以下に掲げる独自の2つの物件取得ルートがあり、これらの不動産売買マーケットでのJMFの取得力を活用して、厳選した物件の割安な価格での取得を目指します。

(イ) KJRM独自の取得ルート

本資産運用会社は20年以上にわたる不動産運用の実績を有しており、これまでの期間で相互売買、デベロッパーとの取組み、テナントとの協働、私募リート投資、メザニン投資、M&A及び再開発組合への参画をはじめとする幅広い取得手法を確立していく中で、様々な不動産プレーヤーとの協働を実現してきました。各社と強固な協力関係を構築してきたことにより本投資法人は情報獲得力を拡大しており、売買価格高騰下においても、鑑定評価額対比で割安な価格での物件取得機会を得られるものと考えています。

(ロ) KKRとの協業によるCREカーブアアウト

本資産運用会社のスポンサーであるKKRは、本資産運用会社が本投資法人の他に資産運用を受託している産業ファンド投資法人（以下「IIF」といいます。）との間で、2024年3月の全国における基幹物流施設28物件の取得をはじめとして既に様々な協働の実績を有しています。IIFはKKRの投資先（事業会社）のオフバランスニーズを捕捉し、事業会社が保有する事業用不動産を相対取引で取得しています。本投資法人も、CREカーブアアウトに向けたKKRとの協議を進めており、入札案件と比較し相対的に競争環境に晒されにくい相対取引での物件取得を今後検討していきます。

● 売買価格高騰下でも鑑定評価額対比で割安に物件を取得できる独自の2つの取得力

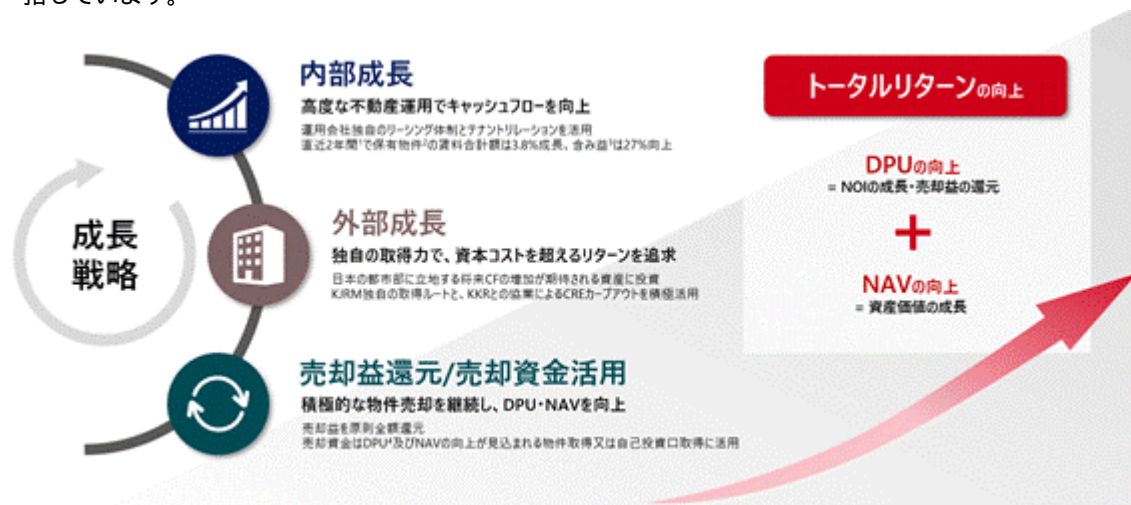


- (注1) 「検討案件持込件数」とは、本投資法人が取得を検討し得る物件としてKJRMが相手先へ提案を実施した件数、又は相手先から検討の提案を受けた件数の合計を指します。
- (注2) 本投資法人による取得が保証されているものではありません。
- (注3) 本投資法人において、IIFが実施したCREカーブアアウト案件と同等の取引を行うことが保証又は約束されているものではありません。

投資主価値向上の追求

(イ) トータルリターンの向上による投資主価値の最大化を目指す

本投資法人は、高度な不動産運用を通じた内部成長施策の推進、資本コストを超えるリターンを追求した物件の取得による外部成長に加え、内部成長が最大化した物件を中心に積極的な物件売却を継続して行うことで含み益を実現し、投資主への売却益の還元や、高い収益性が期待できる物件への入替、自己投資口取得等の施策に活用することにより、トータルリターンの向上による投資主価値の最大化を目指しています。



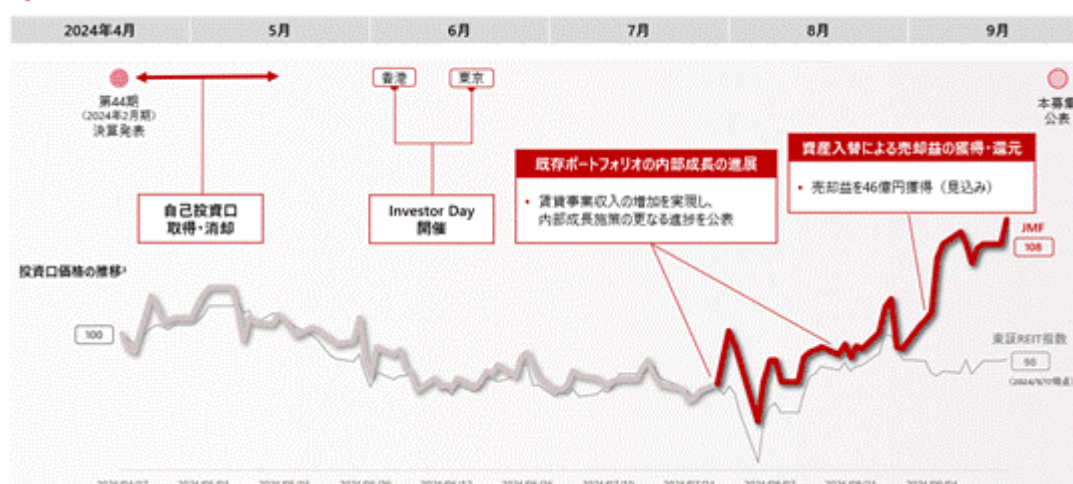
- (注1) 「直近2年間」とは、2022年8月期（第41期）から2024年2月期（第44期）までの期間をいいます。
- (注2) 直近2年間の賃料増加額には、各期の保有資産の変動を含みます。そのため、賃料合計額の増加額には新たに取得した資産から得られる賃料が含まれます。
- (注3) 「含み益」とは、計算対象期末時点で保有している資産の鑑定評価書における鑑定評価額と帳簿価額の差額をいい、2022年8月期（第41期）の期末から2024年2月期（第44期）の期末までの期間において本投資法人が継続して保有していた資産を対象にしています。
- (注4) 「DPU」とは、1口当たり分配金（Distribution per unit）を指します。

(ロ) 投資主価値の向上の追求

本投資法人は第44期（2024年2月期）の決算発表以降、EPU(注1)向上施策の一環としての自己投資口の取得・売却や、潜在投資家層の開拓を推進するためのInvestor Dayの開催をはじめとして、投資主価値の向上に向けた様々な施策を積極的に実施してきました。また、賃貸事業収入の増加により、既存ポートフォリオの収益を向上させたほか、資産入替により46億円(注2)の売却益を獲得する見込みとなります。こうした取り組みの積み重ねの結果、直近の投資口価格は上昇傾向で推移しています。

< 前期（2024年2月期）決算発表以降、投資口価格の向上に向けた施策 >

● 投資主価値の向上に向けた施策を積極的に実施

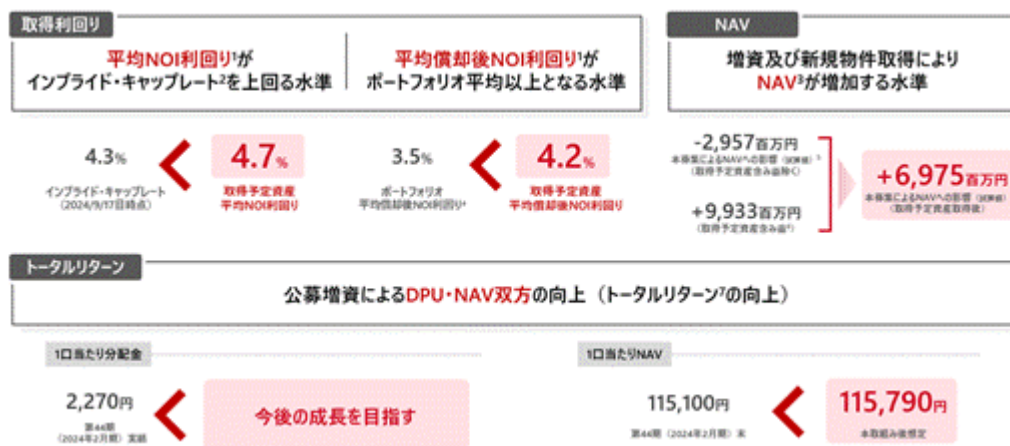


- (注1) 「EPU」とは、1口当たり純利益（Earnings per unit）を意味します。
- (注2) 売却益の金額は、本書の日付現在の見込額です。
- (注3) 2024年4月17日における本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数のそれぞれを100として指数化した場合の推移を示しています。

(八) 独自の取得力で資本コストを超えるリターンを実現し、トータルリターンは向上見込み

本投資法人は中長期的な投資主価値向上を最も重視しており、中長期的な投資主価値向上が見込まれる本募集により各種指標の向上を目指します。

< 公募増資実施時に参照する各種指標 >



(注1) 「NOI」(Net Operating Income: 運営純収益)は、別段の記載がない限り、鑑定評価書(鑑定評価書が存在しない場合には価格調査報告書。以下同じです。)上の直接還元法におけるNOIを記載しています。また、「平均NOI利回り」は、NOIの合計額を取得予定価格合計で除し、小数第2位を四捨五入しています。「平均償却後NOI利回り」は、NOIの合計額から想定減価償却費総額を控除した額を取得予定価格合計で除し、小数第2位を四捨五入しています。なお、NOI利回りはNOIを取得(予定)価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。償却後NOI利回りは、NOIから(想定)減価償却費を控除した額を取得(予定)価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。なお、取得予定資産の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りについては、以下の計算式により求めています。

平均NOI利回り = 本募集による取得予定資産の鑑定評価書の直接還元法におけるNOIの合計 ÷ 本募集による取得予定資産の取得予定価格の合計

平均償却後NOI利回り = (本募集による取得予定資産の鑑定評価書の直接還元法におけるNOIの合計 - 本募集による取得予定資産の本書の日付時点の概算の年間減価償却費) ÷ 本募集による取得予定資産の取得予定価格の合計

(注2) 「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により求められます。以下同じです。

インプライド・キャップレート = 2024年2月期(第44期)における実績NOI(年換算) ÷ (2024年9月17日時点の本投資法人の時価総額 + 2024年2月期(第44期)末におけるネット有利子負債())

「ネット有利子負債」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

ネット有利子負債 = 本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の総額 + 預り敷金・保証金・現預金・信託現預金

(注3) 「NAV」とは、ネットアセットバリュー(Net Asset Value)の略であり、「1口当たりNAV」はそれぞれ以下の計算式で算出されます。

1口当たりNAV = (純資産額(分配金控除後)(*) + 含み益(**)) ÷ 発行済投資口の総口数(***)

* 純資産額(分配金控除後)

決算期末: 決算期末時点における貸借対照表上の純資産額から当該期に係る分配金総額を控除した金額

本取組み後想定: 第44期末の純資産額(分配金控除後)から、2024年6月7日の投資口消却による純資産の減少額を控除し、本募集における発行価額の総額の見込額及び本第三者割当における発行価額総額の見込み額を加算した金額

**含み益

決算期末: 決算期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額合計から帳簿価額合計を控除した金額

本取組み後想定: 第44期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額合計から帳簿価額合計を控除した金額から、第45期～第47期間の譲渡(予定)物件の第44期末時点の鑑定評価額合計から同時点の帳簿価額合計を控除した金額を減算し、第45期～第47期間の取得(予定)物件の鑑定評価額合計から取得(予定)価格合計を控除した金額を加算した金額

***発行済投資口の総口数

決算期末: 決算期末時点における発行済投資口の総口数

本取組み後想定: 第44期末時点における発行済投資口の総口数から、2024年6月7日の投資口消却による投資口数の減少分を控除し、本募集における新規発行予定投資口数(本第三者割当による新投資口発行の全部について払込がなされることを前提とした投資口数)を加えた口数

上記において、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額の上限として、それぞれ19,641,000,000円及び981,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は、2024年9月17日(火)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値の101,300円を基準として、発行価額を算出したものです。また、本第三者割当における発行価額の総額の上限については、本第三者割当における発行口数の全部について、みずほ証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも増加する可能性があり、この場合、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなります。

なお、会計上の1口当たり純資産額とは異なることにご注意ください。

- (注4) 「ポートフォリオ平均償却後NO1利回り」は、本取組み前の2024年8月期（第45期）末時点の想定値を記載しています。算出方法については、後記「(4) オファリングハイライト 戦略的な資産入替との組み合わせによるトータルリターン（投資主価値）の向上 <ポートフォリオ・財務状況の変化>」をご参照ください。
- (注5) 「本募集によるNAVへの影響（取得予定資産含み益除く）」とは、本募集における発行予定投資口数を前提として、発行価格を2024年2月期（第44期）末時点の1口当たりNAVと同額と仮定した場合の発行価格総額と、発行価格を2024年9月17日（火）現在の東京証券取引所における普通取引の終値と同額と仮定した場合の発行価格総額との差額をいいます。
- (注6) 「含み益」とは、取得予定資産又は本投資法人の保有資産の鑑定評価額と帳簿価額（取得予定資産については取得予定価格）との差額を意味します。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。
- (注7) 「トータルリターン」とは、本投資法人においては、本投資法人の投資主に実際に分配される分配金と本投資法人の1口当たりNAVの増加額の合計を意味します。なお、トータルリターンには、投資主に実際に分配される分配金のみならず、本投資法人の1口当たりNAVの増加分（ポートフォリオの含み益の増加分を含みます。）が定義上含まれています。他方で、本投資法人が保有資産を売却する際に鑑定評価額と同額で売却できる保証はなく、保有資産の売却により必ず売却益を得られることが保証されているものでもありません。このため、1口当たりNAVの増加が、実際に投資主が受け取る金額の増加につながらない可能性もあります。

(4) オファリングハイライト

本投資法人は、JMF発足後初となる公募増資である本募集を通じてインフレ環境下にアップサイド余地の高い都市部不動産を割安に取得することに、次の3つの意義があり、トータルリターン戦略を推進できると考えています。

インプライド・キャップレートを超え、かつ平均含み益率17%を超える割安な物件取得
取得予定資産全てにアップサイド余地あり
戦略的な資産入替との組み合わせによるトータルリターン（投資主価値）の向上

インプライド・キャップレートを超え、かつ平均含み益率17%を超える割安な物件取得

取得予定資産4物件（取得予定価格の合計570億円）の平均NOI利回りは4.7%であり、本投資法人のインプライド・キャップレート4.3%を上回る利回りでの取得となる見込みです。取得予定資産4物件の償却後NOI利回りは4.1%となります。また、取得予定資産の平均含み益率は17.4%であり、取得予定資産取得後にポートフォリオ全体での含み益は約99億円増加する見込みです。

< 取得予定資産4物件の取得価格等概要 >

物件名	用途	取得予定価格	鑑定評価額	含み益率 (含み益/取得予定価格)	NOI利回り	償却後 NOI利回り
ユニモちはら台 (千葉県市原市)	商業	30,000 百万円	34,200 百万円	14.0%	4.9%	4.5%
Gビル神宮前10 (東京都渋谷区)	商業	7,020 百万円	10,100 百万円	43.9%	4.1%	3.9%
JMFビル 横浜港北01 (神奈川県横浜市都筑区)	複合	5,477 百万円	6,530 百万円	19.2%	5.1%	3.7%
JMFビル 大阪福島02 (大阪府大阪市福島区)	オフィス	14,600 百万円	16,200 百万円	11.0%	4.4%	4.0%
取得予定資産 合計/平均		57,097 百万円	67,030 百万円	17.4%	4.7%	4.2%
インプライド・キャップレート					4.3%	

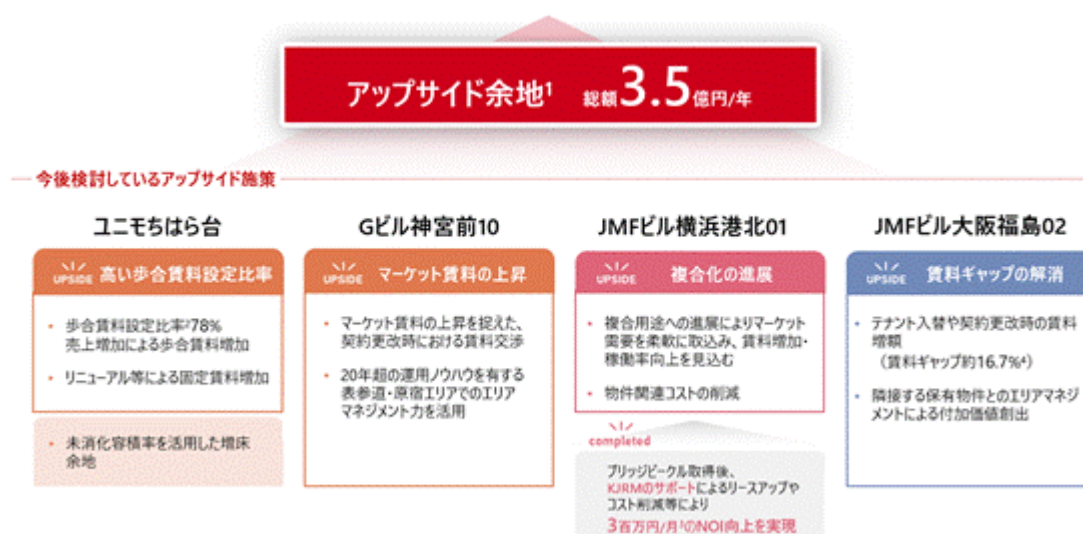
(2024年6月現在)

(注) 「含み益率」とは、含み益が取得予定価格に占める比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

取得予定資産全てにアップサイド余地あり

取得予定資産4物件は下表に記載のアップサイド余地があるものと本投資法人は考えています。各物件の特性に応じた内部成長施策を実施し賃料増額を図っていきます。

< 取得予定資産4物件のNOIアップサイドポテンシャル >



(注1) 「アップサイド余地」については、各取得予定資産における2023年7月から2024年6月の賃貸事業収入実績値と、鑑定評価書の直接還元法における可能総収益の差額を合計した金額を指します。なお、この金額と同額の賃貸事業収入増額が実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。

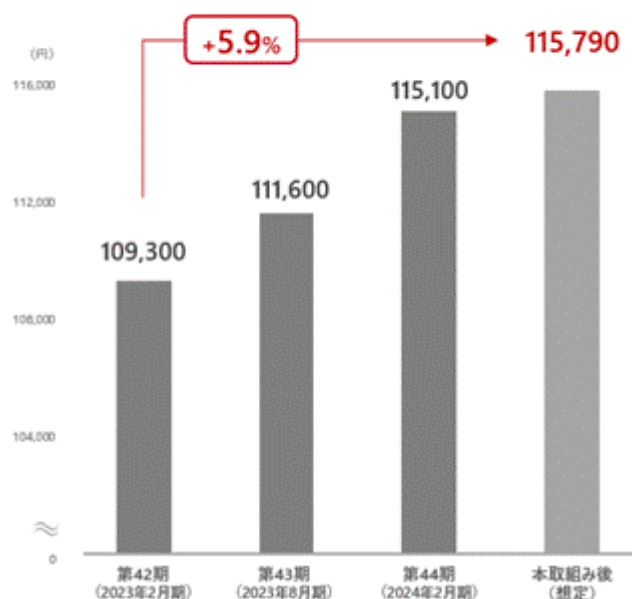
- (注2) 「歩合賃料設定比率」は、2024年8月末時点における総テナント数に占める歩合賃料設定テナント数の割合を計算しています。
- (注3) 空室解消による月額賃料の向上額、及び、物件の運営に関するコストの削減で月額あたりの金額を算出することが可能である項目を合計して算出しています。
- (注4) 「賃料ギャップ」とは、鑑定評価書に基づく中長期安定的に収受可能な賃料と2024年5月末日時点のレントロールに基づく月額賃料との乖離を意味します。

戦略的な資産入替との組み合わせによるトータルリターン（投資主価値）の向上

本投資法人は、本取組みを通じて1口当たり分配金の向上及び安定化並びに1口当たりNAVの向上を目指します。

本投資法人のNAVの成長の状況は以下のとおりです。

1口当たりNAVの向上



また、本取組み前後のポートフォリオの数値は下表のとおりです。

< ポートフォリオ・財務状況の変化 >

本取組み						
アセット	本取組み前 ¹	公表済第46期-47期 資産入替 ²		本募集による 取得予定資産 ³	本取組み後 (想定) ⁴ 第47期末時点	本取組み前との 比較
		取得	譲渡			
物件数	141 物件	+2 物件	-1 物件	+4 物件	146 物件	+5 物件
取得(予定)価格合計	12,270 億円	+66 億円	-87 億円	+570 億円	12,820 億円	+550 億円
NOI利回り	4.4 %			4.7 %	4.4 %	
償却後NOI利回り	3.5 %			4.2 %	3.5 %	
デット						
LTV	38.3 %				38.9 %	+0.6 pt
総資産有利子負債比率	44.3 %				45.0 %	+0.7 pt

- LTV定義の変更 -

資産価値が反映され、適切に財務リスクを評価できる時価LTVを今後のLTVとし、従来の簿価LTVを総資産有利子負債比率として定義します

(注1) 本取組み前の各指標は、以下の計算式により求めています。

- ・アセットの各指標は、2024年2月29日時点において本投資法人が所有する133物件（以下「第44期末保有資産」といいます。）に、以下の取得及び譲渡を加味しています。

2024年8月期（第45期）取得（以下「第45期取得済資産」といいます。）
JMFレジデンス世田谷三宿、JMFレジデンス新板橋、JMFレジデンス蔵前二丁目、JMFレジデンス蔵前鳥越、JMFレジデンス浅草橋三丁目、JMFレジデンス桜ノ宮、JMFレジデンス都島、JMFレジデンス天神橋筋六丁目
2024年8月期（第45期）譲渡（以下「第45期譲渡済資産」といいます。）

イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20％）

NOI利回り = (第44期末保有資産の2024年2月期（第44期）実績NOIを年換算した数値 + 第45期取得済資産の鑑定評価書の直接還元法におけるNOI - 第45期譲渡済資産の2024年2月期（第44期）実績NOIを年換算した数値）（以下「本取組み前NOI」といいます。）) ÷ (第44期末保有資産の取得価格 + 第45期取得済資産の取得価格 - 第45期譲渡済資産の取得価格)（以下「本取組み前取得価格」といいます。）

償却後NOI利回り = (本取組み前NOI - (第44期末保有資産の2024年2月期（第44期）実績減価償却費を年換算した数値 + 第45期取得済資産の本書の日付時点の概算の年間減価償却費 - 第45期譲渡済資産の2024年2月期（第44期）実績減価償却費を年換算した数値）) ÷ 本取組み前取得価格

- ・デットの各指標は、以下の計算式により求めています。

LTV = 有利子負債* ÷ (総資産額** + 含み益***)

総資産有利子負債比率 = 有利子負債* ÷ 総資産額**

*有利子負債 = 2024年2月期（第44期）末時点の（短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債）に、2024年8月期（第45期）中に返済期日が到来した借入金及び、償還期日が到来した投資法人債、2024年8月期（第45期）中に新規に借り入れた借入金を加減算した額（以下「本取組み前の有利子負債」といいます。）

**総資産額 = 2024年2月期（第44期）末時点の総資産額 + (本取組み前の有利子負債 - 2024年2月期（第44期）末時点の有利子負債) + 2024年8月期（第45期）当期末処分利益の試算値 - 2024年2月期（第44期）分配金総額 + (2024年8月期（第45期）末時点の敷金・保証金の試算値 - 2024年2月期（第44期）末時点の敷金・保証金)（以下「本取組み前の総資産額」といいます。）

***含み益 = (第44期末保有資産の2024年2月末時点の期末算定価額 + 第45期取得済資産の取得時鑑定評価額 - 第45期譲渡済資産の2024年2月末時点の期末算定価額) - (第44期末保有資産の2024年2月末時点の期末簿価 + 第45期取得済資産の取得価格 - 第45期譲渡済資産の2024年2月末時点の期末簿価)（以下「本取組み前の含み益」といいます。）

(注2) 「公表済第46期・第47期資産入替」は、以下の取得及び譲渡を意味します。

- ・公表済第47期取得予定資産

2025年8月期（第47期）取得予定

クロス向ヶ丘（2025年4月1日取得予定）

JMFレジデンス海老江（2025年4月30日取得予定）

- ・譲渡予定資産

2025年2月期（第46期）譲渡予定

イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20％）（2025年2月28日譲渡予定）

イトーヨーカドー網島店（不動産信託受益権の準共有持分60％）（2025年2月28日譲渡予定）

2025年8月期（第47期）譲渡予定

イトーヨーカドー網島店（不動産信託受益権の準共有持分40％）（2025年3月3日譲渡予定）

イオンモール札幌苗穂（不動産信託受益権の準共有持分20％）（2025年8月29日譲渡予定）

なお、イオンモール札幌苗穂は2025年8月29日譲渡予定後も不動産信託受益権の準共有持分40％を保有予定のため、譲渡の物件数にはイオンモール札幌苗穂は含まれていません。

(注3) 本募集による取得予定資産の物件数、取得（予定）価格、平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りの詳細については、前記「インブライド・キャップレートを超え、かつ平均含み益率17％を超える割安な物件取得 <取得予定資産4物件の取得価格等概要>」をご参照ください。

(注4) 本取組み後（想定）の各指標は、以下の計算式により求めています。なお、本取組み後のアセットに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産に係る本取組み前の数値と公表済第46期・47期入替資産及び本募集における取得予定資産に係る各数値をそれぞれ単純に合計して算出したものであり、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。また、本取組み後のデットに係る各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値です。本募集における発行価額の総額に応じて、本取組み後のLTV及び総資産有利子負債比率は変動し、実際のLTV及び総資産有利子負債比率は記載の数値と異なる可能性があります。

- ・NOI利回り = (本取組み前NOI + 公表済第47期取得予定資産の鑑定評価書の直接還元法におけるNOI - 譲渡予定資産の2024年2月期（第44期）実績NOIを年換算した数値 + 本募集による取得予定資産の鑑定評価書の直接還元法におけるNOI（以下「本取組み後（想定）NOI」といいます。）) ÷ (本取組み前取得価格 + 公表済第47期取得予定資産の取得予定価格 - 譲渡予定資産の取得価格 + 本募集による取得予定資産の取得予定価格（以下「本取組み後（想定）取得予定価格」といいます。）)

- ・償却後NOI利回り = (本取組み後（想定）NOI - (第44期末保有資産の2024年2月期（第44期）実績減価償却費を年換算した数値 + 第45期取得済資産、公表済第47期取得予定資産、及び本募集による取得予定資産の本書の日付時点の概算の年間減価償却費 - 第45期譲渡済資産及び譲渡予定資産の2024年2月期（第44期）実績減価償却費を年換算した数値）) ÷ 本取組み後（想定）取得価格

- ・本取組み後のLTV = (本取組み前の有利子負債 + 本募集による新規借入金（これらの合計を「本取組み後有利子負債」といいます。）) ÷ (本取組み後の総資産額* + 本取組み後の含み益**)

- ・本取組み後の総資産有利子負債比率 = 本取組み後有利子負債 ÷ 本取組み後の総資産額*

*本取組み後の総資産額 = 本取組み前の総資産額 + 本募集による新規借入金 + 本募集における発行価額の総額 + 本第三者割当における発行価額の上限総額 + (2025年2月期（第46期）当期末処分利益の試算値 + 2025年8月期（第47期）当期末処分利益の試算値) - (2024年8月期（第45期）分配金総額の試算値 + 2025年2月期（第46期）分配金総額の試算値) + (2025年8月期（第47期）末時点の敷金・保証金の試算値 - 2024年8月期（第45期）末時点の敷金・保証金の試算値)

**本取組み後の含み益 = 本取組み前の含み益 + ((公表済第46期・第47期資産入替対象物件の2024年2月期（第44期）末時点の期末算定価額又は取得時鑑定評価額) - (公表済第46期・第47期資産入替対象物件の2024年2月末時点の期末簿価又は取得予定価格)) + 本募集における取得予定資産の含み益

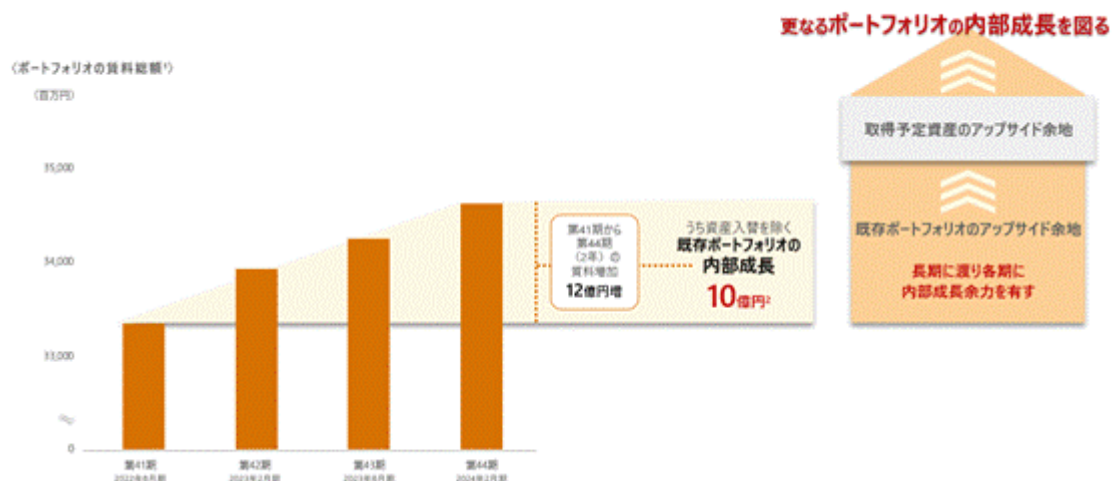
(5) ポートフォリオの運用状況

内部成長の力強い推進

本投資法人の既存ポートフォリオの賃料総額は第41期（2022年8月期）から第44期（2024年2月期）までの2年で約12億円の増額を実現しています。このうち内部成長に起因するものは約10億円、入替による外部成長に起因するものは約2億円(注)であり、ポートフォリオ賃料は内部成長により力強く増加しています。

(注) 第41期から第44期において取得又は譲渡した物件において、取得した物件の期あたり賃料（増加分）と譲渡した物件の期あたり賃料（減少分）の差額を期あたりの増加額とし、第41期と第44期の当該増減額の差分を表しています。

 既存ポートフォリオと本募集による取得予定資産の更なる内部成長を目指す



また、第48期以降において実施予定の主な内部成長施策とNOIインパクトは、以下のとおりです。

物件名称（所在地）	内部成長施策	NOIインパクト
Gビル心斎橋03 B館 （大阪府大阪市）	テナント入替や既存テナントの段階賃料の寄与	+38百万円／年（見込み）
ツイン21 （大阪府大阪市）	テナント入替や契約更改時の賃料増額による効果	+319百万円／年（見込み）
JMFビル川崎01 （神奈川県川崎市）	空室区画のリースアップ	+112百万円／年（見込み）
JMFビル銀座中央通り 01（東京都中央区）	既存テナントの段階賃料の寄与	+12百万円／年（見込み）
JMFビル渋谷02 （東京都渋谷区）	契約更改時の賃料増額による効果	+18百万円／年（見込み）

継続的な資産入替による売却益の積極還元

2021年のJMF発足から第48期末までの間における本書の日付時点での売却損益累計見込み、譲渡（予定）価格累計は以下のとおりです。加えて、複数物件の追加売却を検討中であり、今後も戦略的資産入替を継続させ追加売却益の獲得・還元を目指します。

< 売却益の積極還元によるDPUの向上 >

2021年～：JMF発足時の戦略¹⁾2024年～：新たに加えた戦略¹⁾

2,000億円²⁾の資産入替によって
ポートフォリオの分散、収益性向上、売却益を獲得

■ 主に郊外型商業施設、低収益の都市型商業施設が売却対象

売却益の獲得・還元を行うための、継続的な資産入替

- 他用途への転用や、事業用途ニーズにより、十分な売却益が創出できる物件
- 資産入替によって、DPU・NAVの向上が見込める物件

JMF発足から本日までの公表	第46期	第47期	第48期	第49期 以降
売却損益累計見込み ³⁾	複数物件の追加売却を検討中 ⁴⁾ ：今後も追加売却益の獲得・還元を目指す			
172億円	34億円	25億円	14億円	
譲渡（予定）価格累計	■ イオンモール札幌苗穂（20%） ■ イトヨーカドー網走店（60%）	■ イオンモール札幌苗穂（20%） ■ イトヨーカドー網走店（40%）	■ イオンモール札幌苗穂（40%）	
1,057億円	合計 72億円	合計 54億円	合計 37億円	

- (注1) 「2021年～：JMF発足時の戦略」及び「2024年～：新たに加えた戦略」のいずれも本投資法人が目標としているものであり、本資料の日付時点においてその達成を約束しているものではなく、また、今後達成できる保証もありません。
- (注2) 取得価格ベース。
- (注3) 「売却損益累計見込み」は、譲渡（予定）価格から帳簿価額及び売却コストの合計値を差し引いた数値です。なお、譲渡予定物件の帳簿価額及び売却コストは、想定値を用いて計算しており、実際の売却益の額とは異なる可能性があります。
- (注4) 保有資産の追加売却については、検討が行われているに留まり、KJRMにおいて本投資法人の保有資産の売却について決定したとの事実はなく、また、追加売却が実施される保証はありません。更に、追加売却が実施された場合であっても、本投資法人が必ず売却益を獲得できるとは限りません。

足元の調達環境の変化に対応した柔軟な財務運営

本投資法人は、中長期にわたり安定した財務基盤を構築するとともに、コミットメント・ラインを意識しながら、その範囲内で借入金返済期日の分散化及び各期の返済額の平準化を図っています。直近では、本書の日付時点で、以下のとおり、コミットメント・ライン750億円を設定し安定的なキャッシュマネジメント体制を構築しています。

また、本投資法人は、本募集と並行して、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、2024年9月25日付で国内有力金融機関との間で締結した金銭消費貸借契約に基づき、370億円の借入れ（以下「本件借入れ（注1）」といいます。）を実行する予定です。本件借入れは、安定的な財務基盤構築のため、2024年2月期（第44期）末の平均借入残存期間（注2）4.2年を上回る平均借入期間5.3年（注3）にて実行されます。なお、本件借入れ後においても、返済期日の分散化に配慮した財務運営を行います。

（注1） 370億円の借入れのうち、65億円については2024年10月9日に、305億円については2024年10月31日に、それぞれ実行することを前提とし、各種数値を算出しています。

（注2） 2024年2月期（第44期）末の「平均借入残存期間」については、後記「＜各種財務指標の状況＞」をご参照ください。

（注3） 借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。以下同じです。

＜各種財務指標の状況＞

本取組み後の財務指標

LTV	38.9 %
総資産 有利子負債比率	45.0 %
平均デットコスト ¹	0.84 %（第44期：0.73%）
平均借入残存期間 ²	4.1 年（第44期：4.2年）
長期負債比率 ³	97.7 %
固定金利比率 ⁴	94.0 %
格付（JCR） ⁵	AA （安定約）

負債の概要⁶

短期借入金	19,700 百万円
長期借入金	520,445 百万円
投資法人債	50,500 百万円
有利子負債合計	590,645 百万円

有利子負債の分散状況⁶



（注1） 「平均デットコスト」は、本書の日付時点における金利水準等を勘案して算出した本取組み後の2025年8月期（第47期）末時点における試算値です。本投資法人が行う借入れにおける適用金利は、固定金利の借入れであれば借入れの実行直前に決定され、変動金利の借入れであれば借入期間中においても変動します。このため、経済環境等の変化により、実際に適用される金利が異なる可能性があり、平均デットコストの試算値と実際に本投資法人が負担することとなる借入コストは大きく乖離する場合があります。

（注2） 「平均借入残存期間」とは、本書の日付現在における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、短期借入金、長期借入金、投資法人債の額の残高の合計値に基づき加重平均して計算しています。

（注3） 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。同様に、長期負債比率の計算においては、1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算しています。

（注4） 「固定金利比率」の計算においては、本書の日付現在における固定金利負債を有利子負債で除して計算しています。

（注5） 「JCR」とは、株式会社日本格付研究所をいいます。当該格付は、JCRによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注6） 本書の日付時点。ただし、本件借入れに係る借入金を含みます。

（注7） 本募集に伴う新規借入れについて、借入額に基づき加重平均した平均借入期間を記載しています。

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本資産運用会社とともにサステナビリティの考え方を共有し、様々な取組みを推進しています。2023年度においては外部評価としてGRESB(注1)で「5スター」、CDP(注2)で「A-」を獲得するなど高い外部評価を取得しています。気候変動対応としては、2023年6月にSBTi(注3)認定を取得し、GHG(注4)排出量の2030年削減目標である2020年対比42%削減という水準に対して、2023年度までの削減累計で35.6%を達成するなど、順調に進捗していると考えています。その他、DEI(注5)への対応として「企業と生物多様性イニシアティブ」へ入会するなどの取組みを行っています。

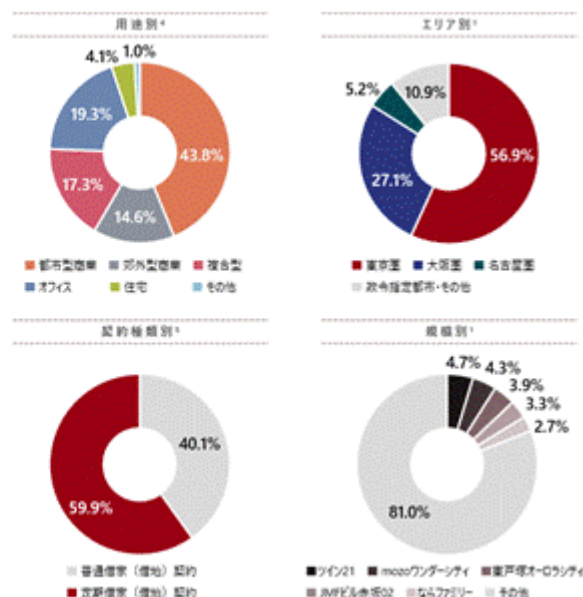


- (注1) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB)」は、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス(ESG)のパフォーマンスに関するベンチマーク評価及びその運営組織です。2023年のGRESBリアルエスティート評価には2,084の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。
- (注2) 「CDP」とは、カーボン・ディスクロージャー・プロジェクトを意味します。
- (注3) 「SBTi」(Science Based Targets initiative)とは、世界自然保護基金(WWF)、CDP、世界資源研究所(WRI)、国連グローバル・コンパクトによる共同イニシアティブです。
- (注4) 「GHG」(Greenhouse gas)とは、温室効果ガスを意味します。
- (注5) 「DEI」とは、「Diversity(ダイバーシティ、多様性)」「Equity(エクイティ、公平性)」「Inclusion(インクルージョン、包括性)」を表す言葉であり、企業経営において従業員が持つ個性を認め、尊重し、公平に扱うことを目指す考え方・取り組みを指します。
- (注6) 「TCFD」(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)とは、気候関連財務情報開示タスクフォースを意味し、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会(FSB)により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。TCFDは、2023年のStatus Reportの発行を以てタスクフォースとしては解散しています。
- (注7) 「TNFD」(Task Force on Nature-related Financial Disclosures)とは、自然関連財務情報開示タスクフォースを意味し、企業や金融機関が、自然資本や生物多様性に関するリスクや機会を適切に評価・開示するためのフレームワークを確立することを目的として設立された国際的な組織を指します。

(6) ポートフォリオアウトLOOK

本取組み後の本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

用途（物件数）	取得（予定）価格 ¹	鑑定評価額	含み損益
都市型商業（64）	5,693億円	6,790億円	1,406億円
郊外型商業（14）	1,892億円	1,853億円	294億円
複合型（25）	2,242億円	2,539億円	238億円
オフィス（21）	2,417億円 (2,503億円 ²)	2,490億円	47億円
住宅（20）	450億円 (534億円 ³)	499億円	37億円
その他（2）	124億円	124億円	1億円
計（146）	1兆2,820億円 (1兆2,991億円 ⁴)	1兆4,298億円	2,026億円



(注1) 本取組み後の取得（予定）価格ベースであり、投資有価証券（私募リート投資口の投資口及び名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分））を含みます。）及び譲渡予定資産は含みません。

(注2) 名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分を含みます。

(注3) 私募リート投資口を含みます。

(注4) 取得（予定）価格ベースに、名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分の取得価格及び私募リート投資口の取得価格を加えた合計値です。

(注5) 本取組み後の賃料ベース。

2 投資対象

(1) 第45期取得済資産、取得予定資産、公表済第47期取得予定資産、第45期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要

本投資法人は、第45期（自2024年3月1日 至2024年8月31日）に、合同会社Sapphire1匿名組合出資持分及び合同会社Sapphire2匿名組合出資持分、並びに、第45期取得済資産であるJMFレジデンス世田谷三宿、JMFレジデンス新板橋、JMFレジデンス蔵前二丁目、JMFレジデンス蔵前鳥越、JMFレジデンス浅草橋三丁目、JMFレジデンス桜ノ宮、JMFレジデンス都島及びJMFレジデンス天神橋筋六丁目を取得し、イオンモール札幌苗穂（準共有持分20%）（以下「第45期譲渡済資産」といいます。）を譲渡しました。

また、本投資法人は、本募集及び本第三者割当の対象となる本投資口の発行により調達する手取金及び本件借入れによって、取得予定資産であるGビル神宮前10、JMFビル横浜港北01、ユニモちはら台及びJMFビル大阪福島02を取得する予定です。

加えて、本投資法人は、第47期（自2025年3月1日 至2025年8月31日）に、クロス向ヶ丘及びJMFレジデンス海老江（以下「公表済第47期取得予定資産」と総称します。）を、それぞれ2025年4月1日及び2025年4月30日に取得し、また、イオンモール札幌苗穂（準共有持分20%）、イトーヨーカドー綱島店（準共有持分60%）、イトーヨーカドー綱島店（準共有持分40%）及びイオンモール札幌苗穂（準共有持分20%）（以下「譲渡予定資産」と総称します。）を、それぞれ2025年2月28日、2025年2月28日、2025年3月3日及び2025年8月29日に譲渡する予定です。なお、本投資法人は、第48期（自2025年9月1日 至2026年2月28日）には、（仮称）JMFビル沖縄国際通り01（共有持分70%）を2026年2月13日に取得する予定です（注）。

第45期取得済資産、取得予定資産、公表済第47期取得予定資産、第45期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要は、後記の各表に記載のとおりです。

（注）（仮称）JMFビル沖縄国際通り01（共有持分70%）の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 当期の資産の運用の経過 f. 決算後に生じた重要な事実（参考情報）」及び後記「(3) ポートフォリオ全体に係る事項 ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

本投資法人は、取得予定資産については本書の日付で各不動産信託受益権売買契約（以下「信託受益権売買契約」と総称します。）を締結しています。

なお、ユニモちはら台、クロス向ヶ丘及びJMFレジデンス海老江については契約締結日がそれぞれ2024年9月25日、2024年9月4日及び2023年7月26日であり、取得予定日がそれぞれ2024年10月31日、2025年4月1日及び2025年4月30日であることから、これらの物件に係る信託受益権売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等（「先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」を意味します。以下同じです。）に該当します。

ユニモちはら台の信託受益権売買契約において、売主は、買主である本投資法人が同契約に定める合意事項に違反（合意事項について本旨に従った履行をしなかったことをいいます。）し又は本投資法人の同契約に定める表明保証事項が真実若しくは正確ではないことが判明した場合で、合理的な期間を定めて催告した上、当該期間内に違反が適切に治癒されない場合（かかる違反等により同契約の目的が達せられないことが合理的に明らかである場合を含みます。）、同契約を解除することができ、これに基づき売主が本契約を解除した場合、買主である本投資法人は、売主に対して、速やかに売買代金総額の20%相当額を違約金として支払う義務を負うこととされています。

また、クロス向ヶ丘の信託受益権売買契約において、売主は、買主である本投資法人が同契約に定める合意事項に違反（合意事項について本旨に従った履行をしなかったことをいいます。）し又は本投資法人の同契約に定める表明保証事項が真実若しくは正確ではないこと又は誤解を生ぜしめる内容であることが判明した場合で、かつその是正又は修復を催告したにもかかわらず、合理的期間内にかかる是正又は修復が適切に行われない場合（かかる違反等により同契約の目的が達せられないことが合理的に明らかである場合を含みます。）、同契約を解除することができ、これに基づき売主が本契約を解除した場合、買主である本投資法人は、売主に対し、売買代金の20%相当額を違約金として支払う義務を負うこととされています。

さらに、JMFレジデンス海老江の信託受益権売買契約において、売主は、買主である本投資法人が同契約に定める合意事項に違反（合意事項について本旨に従った履行をしなかったことをいいます。）し又は本投資法人の同契約に定める表明保証事項が真実若しくは正確ではないこと又は誤解を生ぜしめる内容であることが判明した場合で、かつその是正又は修復を催告したにもかかわらず、合理的期間内にかかる是正又は修復が適切に行われない場合（かかる違反等により同契約の目的が達せられないことが合理的に明らかである場合を含みます。）、同契約を解除することができ（ただし、当該期間を経過した時における当該違反等が同契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではありません。）、これに基づき売主が本契約を解除した場合、買主である本投資法人は、売買代金の20%相当額を違約金として支払う義務を負うこととされています。

第45期取得済資産の概要

物件番号 (注1)	不動産又は 信託不動産 (物件名称)	用途	取得 価格 (百万円)	売主	取得日
10084	JMFレジデンス 世田谷三宿	住宅	3,050	株式会社コスモスイニシア	2024年 3月1日
10085	JMFレジデンス 新板橋	住宅	1,420	株式会社コスモスイニシア	2024年 3月1日
10086	JMFレジデンス 蔵前二丁目	住宅	3,070	株式会社コスモスイニシア	2024年 4月1日
10087	JMFレジデンス 蔵前鳥越	住宅	1,960	株式会社コスモスイニシア	2024年 4月1日
10088	JMFレジデンス 浅草橋三丁目	住宅	4,320	- (注2)	2024年 4月26日
20041	JMFレジデンス 桜ノ宮	住宅	2,050	- (注2)	2024年 4月30日
20042	JMFレジデンス 都島	住宅	1,470	- (注2)	2024年 4月30日
20043	JMFレジデンス 天神橋筋六丁目	住宅	1,527	ウルトラエステート株式会社	2024年 5月29日
合計	-	-	18,867	-	-

(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) 売主からの同意を得られていないため、非開示としています。

また、本投資法人が2024年3月27日付で取得した、合同会社Sapphire1匿名組合出資持分及び合同会社Sapphire2匿名組合出資持分の概要は、下表のとおりです。

銘柄名	資産の 種類	数量	出資金額 (百万円)	評価額(注1)		備考
				単価 (円)	金額 (百万円)	
合同会社Sapphire1 匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	-	542	-	542	(注2)
合同会社Sapphire2 匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	-	313	-	313	(注3)
合 計	-	-	855	-	855	-

(注1) 「評価額」は、2024年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用対象資産は、アドバンス江坂ラシュレ、アステリ鶴舞テーセラ等の住宅を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注3) 運用対象資産は、アドバンス京都デタンデュ、アドバンス大阪パレンシア等の住宅を主たる信託財産とする信託受益権です。

取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産の概要

< 公表済第47期取得予定資産 >

物件番号	信託不動産 (物件名称)	用途	取得予定価格 (百万円) (注1)	売主	取得予定日 (注2)
10092	クロス向ヶ丘	商業施設	4,800	- (注3)	2025年 4月1日
20045	JMFレジデンス海老江	住宅	1,860	- (注3)	2025年 4月30日
合計 / 平均	-	-	6,660	-	-

< 取得予定資産 >

物件番号	信託不動産 (物件名称)	用途	取得予定価格 (百万円) (注1)	売主	取得予定日 (注2)
10089	Gビル神宮前10	商業施設	7,020	表参道ブリッジ 合同会社	2024年 10月9日
10090	JMFビル横浜港北01	複合施設	5,477	ヨコハマ ブリッジ 合同会社	2024年 10月9日
10091	ユニモチはら台	商業施設	30,000	- (注3)	2024年 10月31日
20044	JMFビル大阪福島02	オフィスビル	14,600	- (注3)	2024年 10月9日
合計 / 平均	-	-	57,097	-	-

(注1) 各取得予定価格は、信託財産の状況等に変化が生じた場合（入居テナントとの賃貸借条件の変更を含みますが、これに限
りません。）には、各売主と本投資法人とで協議の上、変更されることがあります。

(注2) 取得予定日は、今後、変更される可能性があります。

(注3) 売主からの同意を得られていないため、非開示としています。

第45期譲渡済資産の概要

物件番号	信託不動産 (物件名称)	用途	譲渡価格 (百万円)	買主	譲渡日
90002	イオンモール札幌苗穂 (準共有持分20%)	商業施設	1,860	イオン北海道 株式会社	2024年 8月30日

譲渡予定資産の概要

物件番号	信託不動産 (物件名称)	用途	譲渡予定価格 (百万円)	買主	譲渡 予定日
90002	イオンモール札幌苗穂 (準共有持分20%) (注1)	商業施設	1,860	イオン北海道 株式会社	2025年 2月28日
10006	イトーヨーカドー網島店 (準共有持分60%)	商業施設	5,400	- (注2)	2025年 2月28日
10006	イトーヨーカドー網島店 (準共有持分40%)	商業施設	3,600	- (注2)	2025年 3月3日
90002	イオンモール札幌苗穂 (準共有持分20%) (注1)	商業施設	1,860	イオン北海道 株式会社	2025年 8月29日

(注1) 取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産取得後並びに譲渡予定資産譲渡後である第47期末時点において保有するイオ
ンモール札幌苗穂の準共有持分40%について、2026年2月27日付でイオン北海道株式会社に3,720百万円にて譲渡する予定
です。

(注2) 買主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) 個別信託不動産の内容

以下の各表は、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産の個別の概要等をまとめたもので、各表に記載した事項の説明は、以下のとおりです。

別段の記載をしたものを除き、2024年6月30日を基準日としています。

各欄に関する説明

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・ 「取得（予定）日」は、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産に係る売買契約に記載された取得（予定）日を記載しています。なお、かかる取得予定日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・ 「取得（予定）価格」は、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産に係る売買契約に記載された売買金額を記載しています。
- ・ 信託受益権の概要の「信託設定日」は、本書の日付現在における状況を記載しています。
- ・ 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各第45期取得済資産、各取得予定資産及び各公表済第47期取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い締結若しくは変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・ 土地の「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。
- ・ 土地の「面積」、並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、登記簿上に表示されているものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「建物状況評価の概要」について

本投資法人は、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壤環境調査等の建物状況評価を、大和不動産鑑定株式会社、東京海上ディーアール株式会社、株式会社ERIソリューション、日本建築検査協会株式会社又は株式会社東京建築検査機構に委託し、報告を受け、本欄にはその概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成日付を記載しています。「緊急修繕費」は、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目又は法規上の改善を受けて未改修の項目等の修繕費用の金額を、「短期修繕費」は、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために早期に改修が望まれる項目又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用の金額を、「長期修繕費」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書において、長期修繕更新費用として記載された数値を記載しています。「長期修繕費」の年平均は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく9年、10年、11年、12年又は20年間に係る長期修繕更新費用の年平均額を記載しています。なお、当該報告書に年平均額の記載がない場合は、平均額を算出の上、千円未満の金額は切り捨てて記載しています。

- ・ 「テナント賃貸借の概要」について

「テナント数」は、2024年6月30日現在で効力を有する賃貸借契約書等に基づく、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、パススルー型のマスターリース契約（マスターリース契約における賃料がエンドテナントとの賃貸借契約における賃料と連動しているものをいいます。以下同じです。）を締結している場合には、エンドテナント数を記載しています。

「総賃貸可能面積」は、テナント毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総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、2024年6月30日現在有効な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。

「総賃貸面積」は、テナント毎の店舗・事務所等を用途とする建物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、2024年6月30日現在有効な賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

「入居率」は、2024年6月30日現在で効力を有する賃貸借契約書等に基づく、総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。

- ・ 「プロパティ・マネジメント会社」は、第45期取得済資産については、本書の日付現在委託中の会社を、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産については、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産の取得後に委託を予定している会社を記載しており、今後変更する場合があります。
- ・ 「担保設定の有無」は、本投資法人が負担する担保又は本投資法人が取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・ 「特記事項」は、本書の日付現在において各第45期取得済資産、各取得予定資産及び各公表済第47期取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各第45期取得済資産、各取得予定資産及び各公表済第47期取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(ロ) 「鑑定評価書の概要」欄及び「調査報告書の概要」に関する説明

本投資法人は、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産に関して、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に、投信法に基づき、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価を依頼して鑑定評価書を受領するか、又は、価格調査を依頼して価格調査報告書を受領し、本欄にはその概要を記載しています。当該不動産鑑定評価又は価格調査の結果は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額又は調査価格での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、「割引率」は、DCF法上複数の割引率が適用されている場合には、高い方の割引率を記載しています。

(ハ) 「本物件の特性」欄に関する説明

本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・ディリジェンス手続において株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト又はシービーアールイー株式会社等から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該レポート等は、一定時点における外部作成者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

個別物件の概要
(イ) 第45期取得済資産

10084 JMFレジデンス世田谷三宿							
特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	
取得日		2024年3月1日			調査年月日	2024年1月26日	
取得価格		3,050百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	2008年2月29日		長期修繕費	短期修繕費		0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			長期修繕費		105,401,000円 / 12年 (年平均：8,783,000円)
	信託期間満了日	2044年3月31日					
土地	所在地 (住居表示)	東京都世田谷区三宿二丁目11番17号		建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付き4階建・ 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	面積(注1)	1,677.56㎡			建築時期	2007年6月6日	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			延床面積	3,239.37㎡	
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%			種類	共同住宅・ゴミ置場	
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権	
テナント賃貸借の概要(注2)							
テナント数		76		総賃貸可能面積		2,660.21㎡	
入居率		96.8%		総賃貸面積		2,575.32㎡	
プロパティ・マネジメント会社		グッドワークス株式会社					
担保設定の有無		-					
特記事項： ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となります。							
(注1) 私道等とみなされる部分(約150㎡)を含みます。							
(注2) 「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、グッドワークス株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。							

鑑定評価書の概要		
JMFレジデンス世田谷三宿		
鑑定機関		JLL森井鑑定株式会社
鑑定評価額		3,410,000千円
価格時点		2024年1月1日
直接還元法による収益価格		3,470,000千円
	還元利回り	3.1%
DCF法による収益価格		3,350,000千円
	割引率	2.9%
	最終還元利回り	3.2%
原価法による積算価格		2,550,000千円
	土地割合	91%
	建物割合	9%

10085 JMFレジデンス新板橋						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構
取得日		2024年3月1日			調査年月日	2024年1月11日
取得価格		1,420百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日			短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	13,260,000円 / 12年 (年平均：1,105,000円)	
	信託期間満了日	2044年3月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都板橋区板橋四丁目26番13号		建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	面積(注1)	672.18㎡			建築時期	2023年10月3日
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域			延床面積	1,537.95㎡
	容積率 / 建蔽率	300% / 60%			種類	共同住宅
	所有・それ以外の別(注1)	所有権(一部共有)			所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要(注2)						
テナント数		34		総賃貸可能面積	1,305.01㎡	
入居率		97.5%		総賃貸面積	1,272.91㎡	
プロパティ・マネジメント会社		グッドワークス株式会社				
担保設定の有無		-				
特記事項： ・なし						
(注1) 本土地の一部(14.03㎡)は共有されており、信託受託者が保有する共有持分の持分割合は50%です。また当該土地は私道等とみなされる部分に該当します。なお、土地の面積には本土地全体の数値を記載しています。						
(注2) 「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、グッドワークス株式会社によるバススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。						

鑑定評価書の概要		
JMFレジデンス新板橋		
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,600,000千円	
価格時点	2024年1月1日	
直接還元法による収益価格	1,630,000千円	
	還元利回り	3.3%
DCF法による収益価格	1,570,000千円	
	割引率	3.1%
	最終還元利回り	3.4%
原価法による積算価格	1,630,000千円	
	土地割合	69%
	建物割合	31%

10086 JMFレジデンス蔵前二丁目						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構
取得日		2024年4月1日			調査年月日	2024年3月26日
取得価格		3,070百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年4月1日			短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	25,660,000円 / 12年 (年平均 : 2,138,000円)	
	信託期間満了日	2044年4月28日				
	土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区蔵前二丁目10番8号		建物	構造と階数
面積		448.44㎡		建築時期		2024年2月8日
用途地域		商業地域		延床面積		2,596.06㎡
容積率 / 建蔽率		500% / 80%		種類		共同住宅
所有・それ以外の別		所有権		所有・それ以外の別		所有権
テナント賃貸借の概要(注)						
テナント数		59		総賃貸可能面積	2,161.83㎡	
入居率		98.1%		総賃貸面積	2,121.09㎡	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット				
担保設定の有無		-				
特記事項： ・なし						
(注) 「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。						

鑑定評価書の概要		
JMFレジデンス蔵前二丁目		
鑑定機関		JLL森井鑑定株式会社
鑑定評価額		3,380,000千円
価格時点		2024年3月31日
直接還元法による収益価格		3,460,000千円
	還元利回り	3.1%
DCF法による収益価格		3,300,000千円
	割引率	2.9%
	最終還元利回り	3.2%
原価法による積算価格		3,360,000千円
	土地割合	74%
	建物割合	26%

10087 JMFレジデンス蔵前鳥越							
特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構	
取得日		2024年4月1日			調査年月日	2024年3月4日	
取得価格		1,960百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	2024年4月1日		長期修繕費	短期修繕費		0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			14,240,000円 / 12年 (年平均：1,187,000円)		
	信託期間満了日	2044年4月28日					
土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区鳥越二丁目2番2号		建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
	面積	262.28㎡			建築時期	2024年1月11日	
	用途地域	商業地域			延床面積	1,792.97㎡	
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%			種類	共同住宅	
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権	
テナント賃貸借の概要(注)							
テナント数		33		総賃貸可能面積	1,503.78㎡		
入居率		63.7%		総賃貸面積	958.44㎡		
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット					
担保設定の有無		-					
特記事項： ・なし							
(注)「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。							

鑑定評価書の概要		
JMFレジデンス蔵前鳥越		
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
鑑定評価額	2,220,000千円	
価格時点	2024年3月31日	
直接還元法による収益価格	2,260,000千円	
	還元利回り	3.1%
DCF法による収益価格	2,170,000千円	
	割引率	2.9%
	最終還元利回り	3.2%
原価法による積算価格	2,290,000千円	
	土地割合	74%
	建物割合	26%

10088 JMFレジデンス浅草橋三丁目						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構
取得日		2024年4月26日			調査年月日	2024年4月23日
取得価格		4,320百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年4月26日			短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	11,030,000円 / 12年 (年平均：919,000円)	
	信託期間満了日	2044年4月28日				
	土地	所在地 (住居表示)	東京都台東区浅草橋三丁目9番3号		建物	構造と階数
面積(注1)		561.32㎡		建築時期		2024年4月2日
用途地域		商業地域		延床面積		3,243.70㎡
容積率 / 建蔽率		500%・600% / 80%		種類		共同住宅・店舗
所有・それ以外の別		所有権		所有・それ以外の別		所有権
テナント賃貸借の概要(注2)						
テナント数		40		総賃貸可能面積	2,926.16㎡	
入居率		47.5%		総賃貸面積	1,389.52㎡	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット				
担保設定の有無		-				
特記事項： ・なし						
(注1) 私道等とみなされる部分（約56.72㎡）を含みます。 (注2) 「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。						

鑑定評価書の概要		
JMFレジデンス浅草橋三丁目		
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		4,530,000千円
価格時点		2024年4月1日
直接還元法による収益価格		4,580,000千円
	還元利回り	3.4%
DCF法による収益価格		4,470,000千円
	割引率	3.2%
	最終還元利回り	3.5%
原価法による積算価格		4,490,000千円
	土地割合	76.7%
	建物割合	23.3%

20041 JMFレジデンス桜ノ宮					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構
取得日		2024年4月30日		調査年月日	2024年3月26日
取得価格		2,050百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年4月30日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	24,200,000円 / 12年 (年平均：2,017,000円)	
	信託期間満了日	2044年4月28日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市都島区中野町五丁目12番8号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地上11階建
	面積	1,273.51㎡		建築時期	2023年8月7日
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,127.79㎡
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%		種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要(注)					
テナント数		118	総賃貸可能面積	2,451.22㎡	
入居率		99.2%	総賃貸面積	2,430.84㎡	
プロパティ・マネジメント会社		グッドワークス株式会社			
担保設定の有無		-			
特記事項： ・なし					
(注)「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、グッドワークス株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。					

鑑定評価書の概要 JMFレジデンス桜ノ宮		
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		2,280,000千円
価格時点		2024年3月31日
直接還元法による収益価格		2,300,000千円
	還元利回り	3.7%
DCF法による収益価格		2,260,000千円
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	3.8%
原価法による積算価格		2,350,000千円
	土地割合	63.3%
	建物割合	36.7%

20042 JMFレジデンス都島						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構
取得日		2024年4月30日			調査年月日	2024年3月26日
取得価格		1,470百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年4月30日			短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	18,860,000円 / 12年 (年平均：1,572,000円)	
	信託期間満了日	2044年4月28日				
	土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市都島区都島本通四丁目22番10号			構造と階数
面積		463.69㎡			建築時期	2024年1月10日
用途地域		商業地域			延床面積	2,029.86㎡
容積率 / 建蔽率		400% / 80%			種類	共同住宅
所有・それ以外の別		所有権			所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要(注)						
テナント数		73		総賃貸可能面積	1,782.09㎡	
入居率		96.9%		総賃貸面積	1,727.11㎡	
プロパティ・マネジメント会社		グッドワークス株式会社				
担保設定の有無		-				
特記事項： ・なし						
(注)「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、グッドワークス株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。						

鑑定評価書の概要		
JMFレジデンス都島		
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		1,630,000千円
価格時点		2024年3月31日
直接還元法による収益価格		1,640,000千円
	還元利回り	3.7%
DCF法による収益価格		1,610,000千円
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	3.8%
原価法による積算価格		1,670,000千円
	土地割合	65.2%
	建物割合	34.8%

20043 JMFレジデンス天神橋筋六丁目						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構
取得日		2024年5月29日			調査年月日	2024年3月7日
取得価格		1,527百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年5月29日		長期修繕費	13,050,000円 / 12年 (年平均：1,088,000円)	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	2044年5月31日				
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市北区長柄中一丁目4番8			構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	面積	515.21㎡			建築時期	2024年1月16日
	用途地域	第二種住居地域・商業地域			延床面積	2,092.65㎡
	容積率 / 建蔽率	400%・300% / 80%			種類	共同住宅
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要(注)						
テナント数		59	総賃貸可能面積	1,625.80㎡		
入居率		98.3%	総賃貸面積	1,597.87㎡		
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット				
担保設定の有無		-				
特記事項： ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「国分寺跡」の範囲内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となり、また、発掘調査が必要となる場合があります。						
(注)「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、締結予定の株式会社長谷工ライブネットによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。						

鑑定評価書の概要		
JMFレジデンス天神橋筋六丁目		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,670,000千円	
価格時点	2024年5月1日	
直接還元法による収益価格	1,680,000千円	
	還元利回り	3.6%
DCF法による収益価格	1,650,000千円	
	割引率	3.4%
	最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格	1,650,000千円	
	土地割合	66.2%
	建物割合	33.8%

(口) 公表済第47期取得予定資産

10092 クロス向ヶ丘							
特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構	
取得予定日		2025年4月1日			調査年月日	2024年8月27日	
取得予定価格		4,800百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日(注1)	未定			短期修繕費	0円	
	信託受託者(注1)	未定		長期修繕費	43,680,000円 / 12年 (年平均：3,640,000円)		
	信託期間満了日(注1)	未定					
土地	所在地	神奈川県川崎市多摩区登戸 字庚耕地2779番1			建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
	面積	5,653.40㎡				建築時期	2023年11月30日
	用途地域	近隣商業地域				延床面積	9,205.46㎡
	容積率 / 建蔽率	200% / 80%				種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権				所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要(注2)							
テナント数		14			総賃貸可能面積		6,771.29㎡
入居率		100.0%			総賃貸面積		6,771.29㎡
プロパティ・マネジメント会社		野村不動産コマース株式会社			主要なテナント(注3)		-
担保設定の有無		-					
特記事項： ・ 本土地を承役地、本土地と隣接する第三者の所有する土地を要役地として、当該隣接地に建築する建築物に対する建築基準法で定める容積率・建蔽率・斜線制限等の算定上、本土地を建築敷地として使用することを目的とする地役権が設定されており、本土地において、建築基準法に定める容積対象面積9,354.80㎡、容積上限165.47%を超える建物及び商業店舗用途以外の建物の建築をしてはならないものとされています(注4)。 ・ 建物状況調査報告書において、遵法性に関する指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と費用負担において治癒することを合意しています。							
(注1) 取得予定日に信託設定され、本投資法人が信託受益権を取得する予定です。							
(注2) 「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、締結予定の本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。							
(注3) 主要なテナントからの同意が得られていないため、非開示としています。							
(注4) 本土地は、隣接する第三者の所有する土地と併せて建築基準法第86条第1項に定める一団地認定を受けています。							

鑑定評価書の概要 クロス向ヶ丘		
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		6,210,000千円
価格時点		2024年9月1日
直接還元法による収益価格		6,470,000千円
	還元利回り	3.8%
DCF法による収益価格		6,100,000千円
	割引率	3.9%
	最終還元利回り	4.0%
原価法による積算価格		6,530,000千円
	土地割合	75.5%
	建物割合	24.5%

20045 JMFレジデンス海老江					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		調査業者	株式会社東京建築検査機構
取得予定日		2025年4月30日		調査年月日	2023年6月13日
取得予定価格		1,860百万円		緊急修繕費	-
信託 受益権の 概要	信託設定日 (注1)	未定	建物状 況評価 の概要 (注2)	短期修繕費	-
	信託受託者 (注1)	未定		長期修繕費	24,370,000円 / 12年 (年平均：2,030,000円)
	信託期間 満了日(注1)	未定			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市福島区海老江 五丁目5番18	建物	構造と階数 (注3)	鉄筋コンクリート造15階建・鉄骨造 平家建(予定)
	面積	417.36㎡		建築時期(注3)	2024年9月6日
	用途地域	商業地域		延床面積 (注3)	3,062.64㎡(予定)
	容積率 / 建蔽率	600%・400% / 80%		種類(注3)	共同住宅・自動車車庫・自動車車庫 (バイク置場)・自転車駐車場(予 定)
	所有・それ以 外の別	所有権		所有・それ以外 の別	所有権
テナント賃貸借の概要(注4)					
テナント数		-	総賃貸可能面積	-	
入居率		-	総賃貸面積	-	
プロパティ・ マネジメント会社		グッドワークス株式会社			
担保設定の有無		-			
特記事項： ・なし					
(注1) 取得予定日に信託設定され、本投資法人が信託受益権を取得する予定です。					
(注2) 「建物状況評価の概要」には、本物件の竣工前に行われた建物状況調査(机上調査)の概要を記載しています。					
(注3) 本物件は2024年6月30日現在建物が未竣工のため、建物の「構造と階数」、「延床面積」及び「種類」は建築確認申請書類等に基づいて記載しています。また、建物の「建築時期」は、竣工検査日を記載しています。					
(注4) 本物件は2024年6月30日現在建物が未竣工のため、「テナント賃貸借の概要」については「-」と記載しています。なお、本物件については、グッドワークス株式会社とのパススルー型マスターリース契約の締結を予定しています。					

調査報告書の概要		
JMFレジデンス海老江		
価格調査機関		一般財団法人日本不動産研究所
調査価額		2,050,000千円
価格時点		2024年2月29日
直接還元法による収益価格		2,070,000千円
	還元利回り	3.6%
DCF法による収益価格		2,020,000千円
	割引率	3.4%
	最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格		-
	土地割合	-
	建物割合	-

(ハ) 取得予定資産

10089 Gビル神宮前10						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	大和不動産鑑定株式会社
取得予定日		2024年10月9日			調査年月日	2024年8月27日
取得予定価格		7,020百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2023年7月31日			短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	60,898,000円 / 12年 (年平均：5,075,000円)	
	信託期間満了日	2044年10月31日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都渋谷区神宮前四丁目5番6号			構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建 / 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	面積	1,079.80㎡			建築時期	2012年5月10日
	用途地域	近隣商業地域・第一種住居地域			延床面積	2,659.55㎡
	容積率 / 建蔽率	300% / 80%・60%			種類	会館・廃棄物保管庫
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要						
テナント数		1		総賃貸可能面積	2,721.27㎡	
入居率		100.0%		総賃貸面積	2,721.27㎡	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ		主要なテナント	シャルマンシーナ東京	
担保設定の有無		-				
特記事項： ・なし						

鑑定評価書の概要 Gビル神宮前10		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	10,100,000千円	
価格時点	2024年9月1日	
直接還元法による収益価格	10,500,000千円	
	還元利回り	2.7%
DCF法による収益価格	9,900,000千円	
	割引率	2.8%
	最終還元利回り	2.9%
原価法による積算価格	9,820,000千円	
	土地割合	94.5%
	建物割合	5.5%

本物件の特性
20年超の運用ノウハウを有する表参道・原宿エリアの都市型商業施設 プライム立地の優良アセットを大幅ディスカウントで取得
☐ 立地 ・表参道・原宿エリアは日本を代表する商業立地であり、本投資法人が20年超にわたり複数物件を保有するエリア。文化・流行の発信地であり、希少性が高い ・東京メトロの複数路線が利用可能な「表参道」駅徒歩3分の好立地
☐ 物件ポテンシャル ・洗練された街並みに調和した大きなシャンデリアが特徴のラグジュアリーな結婚式場 ・「コト消費」「トキ消費」の空間としての施設の需要が高まる中、利用者こだわりの結婚式に加え、企業パーティーやTVロケ、会議等、多様なニーズに対応可能 ・黒色の外壁と大きなガラスを前面に配置したモダンなデザインが特徴の建物であり、幅広い商業テナントのニーズを満たすポテンシャルのある意匠 ・プライム立地の優良商業アセットを割安な価格で取得

<表参道・原宿エリアの本投資法人のポートフォリオ>

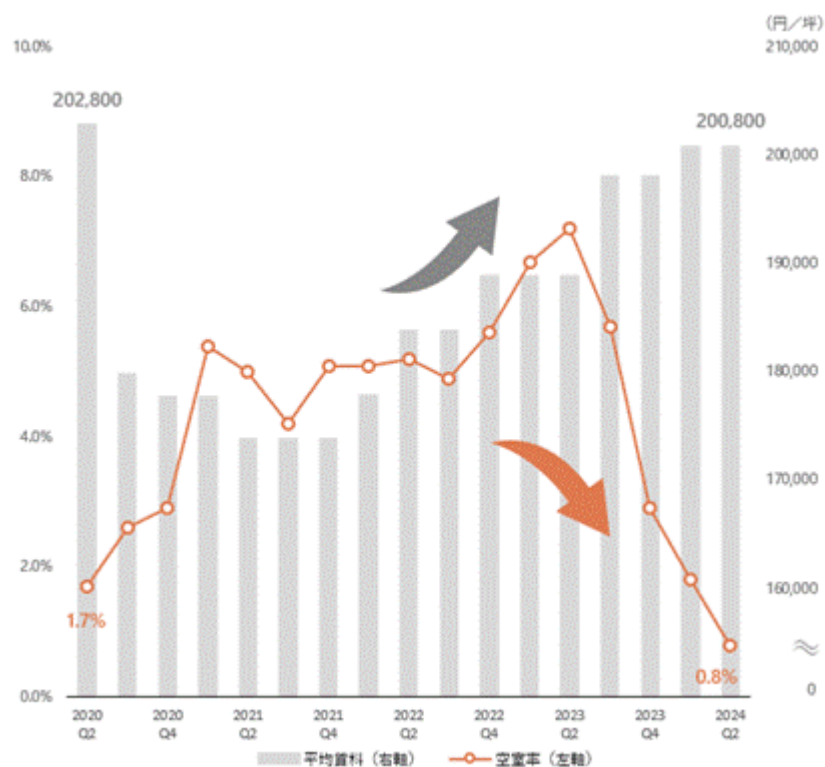
■豊富な運用実績を有する表参道・原宿エリアのポートフォリオを拡充



<表参道・原宿エリアのマーケット動向>

■表参道・原宿エリアの平均賃料・空室率(注)はコロナ禍を経て共に回復

表参道・原宿エリアの賃料及び空室率の推移



(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットビュー」を基に本資産運用会社作成

(注) 「平均賃料」及び「空室率」は、シービーアールイー株式会社が独自に設定した、都心の目抜き通りで、路面店舗が集積するエリアを対象とした調査に基づいており、平均賃料は、当該エリアに設定した複数の基準点における想定成約賃料（想定されている賃料区画は1フロアの面積が200㎡程度の区画であり、賃料の想定は1階のみが対象とされています。）の上限と下限の平均値（共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮されていません。）です。また、空室率は、当該エリアの物件を対象とし、対象フロアは1階を入口とする路面店舗として賃貸されている区画（上層階を含みます。）で、調査時点で即入居可能であるもの（新築施設は開業済みのもの）を空室として算出されています。

10090 JMFビル横浜港北01							
特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定日		2024年10月9日			調査年月日	2024年8月30日	
取得予定価格		5,477百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	2017年8月3日		長期修繕費	短期修繕費		0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			399,188,000円 / 12年 (年平均：33,265,000円)		
	信託期間満了日	2034年10月31日					
土地	所在地	神奈川県横浜市都筑区中川中央一丁目30番1他			構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き7階建	
	面積	2,687.95㎡			建築時期	2013年9月26日、2016年3月25日	
	用途地域	商業地域			延床面積	15,434.34㎡	
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%			種類	店舗	
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権	
テナント賃貸借の概要(注1)							
テナント数		41	総賃貸可能面積	8,898.09㎡			
入居率		96.5%	総賃貸面積	8,583.20㎡			
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社		主要なテナント(注2)	-		
担保設定の有無		-					
特記事項： ・本土地の一部に、高速度鉄道事業施設所有のための区分地上権並びに地域冷暖房設備の設置及び管理のための区分地上権がそれぞれ設定されています。 ・本土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、本土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始日から60日前までに届出が必要となります。							
(注1) 「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、締結予定のJLLリテールマネジメント株式会社によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。							
(注2) 主要なテナントからの同意が得られていないため、非開示としています。							

鑑定評価書の概要 JMFビル横浜港北01		
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		6,530,000千円
価格時点		2024年9月1日
直接還元法による収益価格		6,610,000千円
	還元利回り	3.9%
DCF法による収益価格		6,490,000千円
	割引率	4.0%
	最終還元利回り	4.1%
原価法による積算価格		5,770,000千円
	土地割合	60.1%
	建物割合	39.9%

本物件の特性

「住む・働く・消費する」が揃う港北ニュータウンの駅前にある商業・オフィスの複合施設
本投資法人の運用ノウハウを活用し物件価値の向上に取り組む

□立地

- ・横浜市都筑区は港北ニュータウン計画の下1994年に緑区・港北区が再編成され誕生した行政区であり、港北ニュータウンの中枢に位置し、横浜駅や渋谷駅へのアクセスも良好
- ・港北ニュータウンの中心部「センター北」駅の真正面に位置し、駅徒歩1分の好立地
- ・2024年5月に外資系製造業が「センター北」駅近くに本社を移転したほか、小規模事業所が周辺の複合ビルに入居する事例が多く、居住者と従業員の両方をターゲットにできるエリア

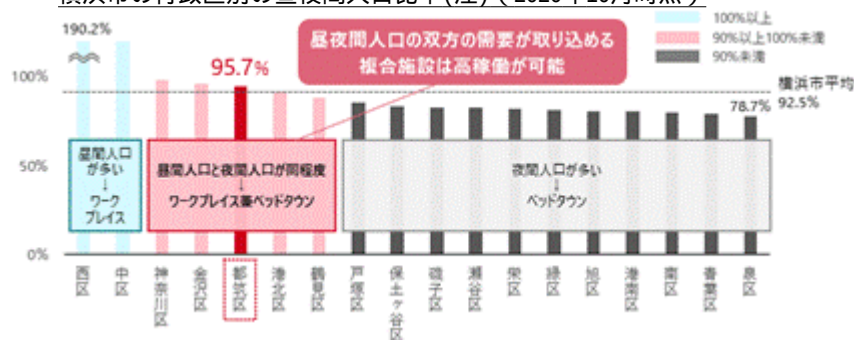
□物件ポテンシャル

- ・ニュータウンとして整備された地域に相応しく、デザイン性に富んだモダンな外観が特徴
- ・KJRMの意向を踏まえブリッジビークルが取得・保有していた期間における積極的なリーシングにより生活サービステナント、クリニック、シェアオフィスを含むオフィスが多く入居する複合施設へと進化
- ・地域のニーズを獲得する収益性の高い施設として運用

<ベッドタウン・ワークプレイスの両面を備える周辺環境>

■都筑区は昼間人口（就業・就学者）と夜間人口（定住者）双方が日常を送る行政区

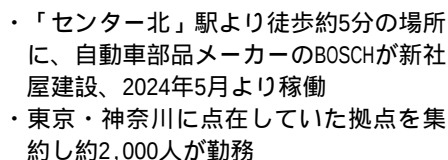
横浜市の行政区別の昼夜間人口比率(注)（2020年10月時点）



(出所) 「統計で見るつづき」2023年度都筑区要覧を基に本資産運用会社作成

(注) 「昼夜間人口比率」とは、昼間人口÷夜間人口×100で計算しています。

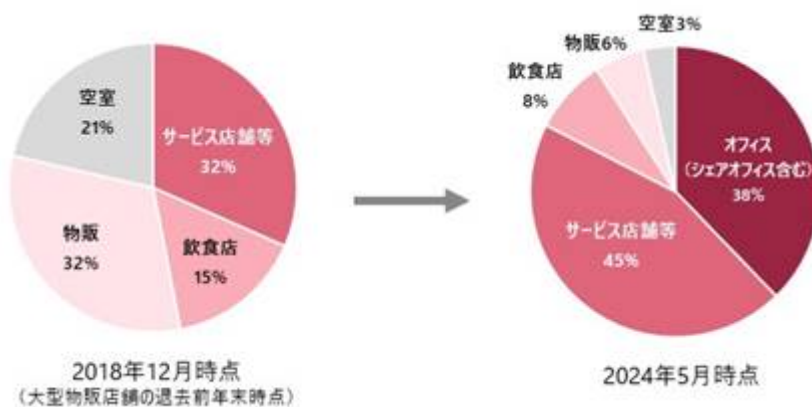
BOSCH本社のセンター北駅への移転



<複合施設への転用>

■物販中心の商業施設から周辺需要を取り込める複合施設にリニューアル

テナント構成比較（賃貸面積ベース）



(出所) PMレポートに基づき本資産運用会社作成

稼働率の推移



(出所) PMレポートに基づき本資産運用会社作成

10091 ユニモちはら台						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社ERIソリューション
取得予定日		2024年10月31日			調査年月日	2024年8月8日
取得予定価格		30,000百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年5月24日		長期修繕費	839,773,000円 / 12年 （年平均：69,980,000円）	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	2044年10月31日				
土地	所在地	千葉県市原市ちはら台西三丁目4番1他		建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	面積	114,274.11㎡			建築時期	2007年8月9日
	用途地域	近隣商業地域・第一種低層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域			延床面積	70,429.19㎡
	容積率 / 建蔽率	200 % / 60 % ・ 80 % 、 100% / 50%			種類	店舗・映画館、機械室
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要(注)						
テナント数		155		総賃貸可能面積	47,686.05㎡	
入居率		98.2%		総賃貸面積	46,833.56㎡	
プロパティ・マネジメント会社		JLLリテールマネジメント株式会社		主要なテナント	USシネマ、ヤオコー マーケットプレイス	
担保設定の有無		-				
特記事項： ・なし						
(注) 「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、締結予定の本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。						

鑑定評価書の概要 ユニモちはら台		
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		34,200,000千円
価格時点		2024年9月1日
直接還元法による収益価格		34,300,000千円
	還元利回り	4.2%
DCF法による収益価格		34,000,000千円
	割引率	3.8%
	最終還元利回り	4.3%
原価法による積算価格		32,800,000千円
	土地割合	80.5%
	建物割合	19.5%

本物件の特性

広域商圈からの集客が可能な千葉県内最大級の商業施設の一つ
歩合賃料を多く設定しアップサイドを追求

□立地

- ・ちはら台は、千葉県千葉市と市原市に位置する大規模ニュータウン
- ・本施設至近の大学でのキャンパス拡張計画や系列大学病院の移転計画等、地域住民に加え将来的な利用者増加が見込まれるエリア

□物件ポテンシャル

- ・歩合賃料設定比率(注1)が78%であり、売上増加による賃料アップサイドの享受が可能
- ・2023年に、開業以来最大のリニューアル、店舗総面積の30%を超える大規模なテナント入替を実施
- ・合計約1,000坪の「ユニクロ」・「GU」の隣接出店や、千葉県内最大級の売場面積を誇る「無印良品」に加え、県内初の「ABC-MART3業態」(注2)が出店。全10スクリーン・2,099席のシネマコンプレックスも併設し、商圈需要を満たせる千葉県内最大級の商業施設の一つ
- ・屋上への太陽光パネル設置等、環境に配慮した施設。2023年に市原市とSDGs達成に向けた包括連携協定を締結、SDGsアワード(注3)の優秀賞を受賞

(注1) 2024年8月末時点における総テナント数に占める歩合賃料設定テナント数の割合を計算しています。

(注2) ABC-MART3業態はABC-MART、ABC-MART SPORTS、ABC-MART ATHELETEの3業態を指します。

(注3) SDGsアワードは「いちほらSDGsアワード2023」を指し、市原市市制施行60周年記念事業の1つとして、市原市SDGs宣言企業・団体によるSDGs達成に向けた先進的な取組を表彰する表彰制度です。

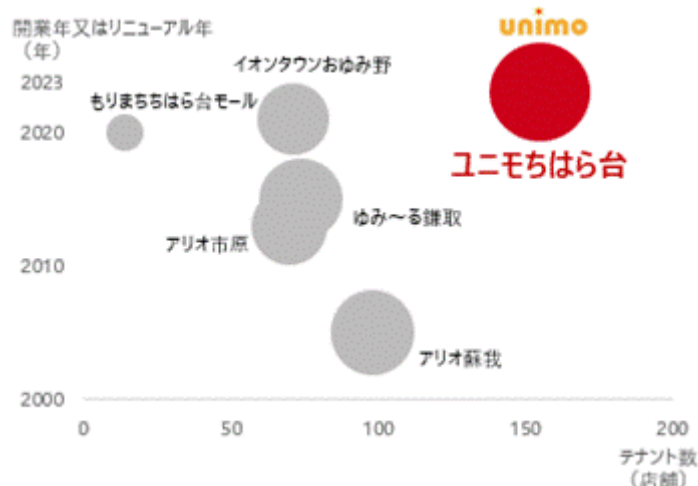
< 潜在需要にも恵まれた集客力の高い都市型商業施設 >

■ 広域集客が可能な千葉県内最大級の商業施設の一つ



市原市・千葉市南部を中心として、
10km圏からの集客が可能

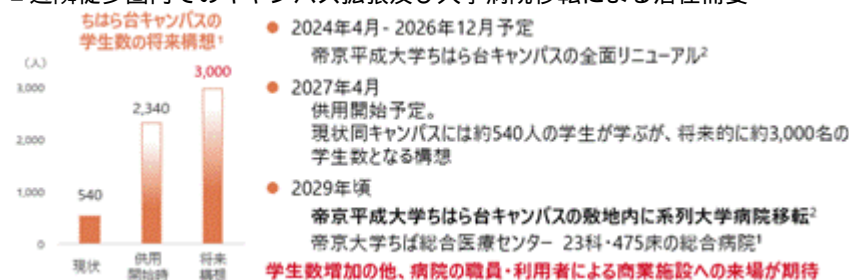
周辺の競合施設とのスペック比較(注)
(店舗面積・テナント数・新しさ)



(出所) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会資料及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成のマーケットレポート（以下「マーケットレポート」といいます。）並びに各施設ウェブサイト等に基づき本資産運用会社作成

(注) グラフのプロットの大きさは店舗面積を表しています。店舗面積は、一般社団法人日本ショッピングセンター協会資料（2023年12月末時点）の数値（一般社団法人日本ショッピングセンター協会資料（2023年12月末時点）に記載のない施設については、マーケットレポートに記載の数値）を、開業年又はリニューアル年は、マーケットレポートに記載の年（マーケットレポートに記載のないリニューアルについても、各施設ウェブサイト等においてリニューアルの実施が確認できたものについては、当該リニューアルの年）を、テナント数（店舗）は、各施設ウェブサイトに記載のテナント（店舗）を集計した値（施設ウェブサイトのない施設については、マーケットレポートに記載のテナント（店舗）数）を、それぞれ使用しています。また、競合施設については、マーケットレポートにて、ユニモちはら台の競合施設として記載されている10km圏内の商業施設を抽出しています。

■ 近隣徒歩圏内でのキャンパス拡張及び大学病院移転による潜在需要



(出所) 帝京平成大学ウェブサイト、帝京大学ちば総合医療センターウェブサイト、市原市プレスリリース「帝京大学ちば総合医療センターのちはら台への移転について」

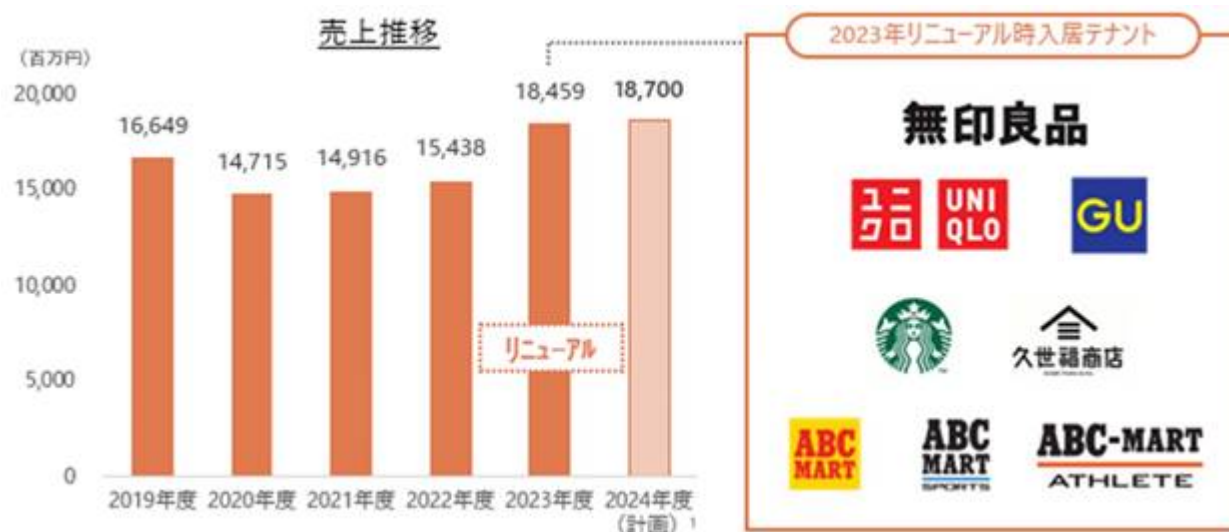
(注1) 帝京平成大学ちはら台キャンパスの学生数の将来構想は、帝京平成大学が同大学ウェブサイトにて公表している計画概要等に基づき記載しています。また、帝京大学ちば総合医療センターの診療科目数及び病床数は、本書の日付現在の情報を記載しており、移転後の診療科目数及び病床数はこれと異なる場合があります。

(注2) 帝京平成大学ちはら台キャンパスの全面リニューアル及び帝京大学ちば総合医療センターの移転については、今後変更される可能性があり、上記に記載の時期及び内容で実施される保証はなく、またその実現を本投資法人が保証又は約束するものではありません。

<インフレによるアップサイドを取り込み可能>

■幅広い顧客層に対応できるテナント構成により施設の売上は上昇傾向

売上推移



(出所) PMレポートに基づき本資産運用会社作成

(注1) 2024年度の売上計画値は、2024年3月から7月までの実績に、2023年8月から9月を95%換算（2023年9月まではリニューアル効果により売上が増加していたことを勘案）、2023年10月から2024年2月を100%換算した値の合計を記載しています。

賃貸借形態（2024年8月末日時点）



敷地内における増築計画

既存棟敷地の未消化容積率^(注)（約100%）
を活用し、別棟の開発等の増床余地あり



(出所) 国土地理院「地図・空中写真閲覧サービス」の空中写真に基づき本資産運用会社作成

(注) 「未消化容積率」は、本物件の既存棟敷地部分の指定容積率の上限と使用容積率の差に基づいています。必ずしもこの未消化容積率を利用できる保証はないことにご留意ください。また、上図中の「増床棟（想定）」部分を含め、本書の日付現在、本投資法人が本物件の増床を行うことについて判断を行っているものではなく、将来本投資法人が増床を行うことを保証又は約束するものでもありません。

20044 JMFビル大阪福島02						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	日本建築検査協会株式会社
取得予定日		2024年10月9日			調査年月日	2024年8月
取得予定価格		14,600百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月15日		長期修繕費	1,207,388,000円 / 12年 (年平均：100,616,000円)	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	2044年10月31日				
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市福島区福島七丁目20番1			構造と階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建
	面積	2,998.38㎡			建築時期	1995年4月20日
	用途地域	商業地域			延床面積	23,392.56㎡
	容積率 / 建蔽率	600% / 80%			種類	事務所・車庫・店舗
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権
テナント賃貸借の概要(注)						
テナント数		21	総賃貸可能面積	14,665.43㎡		
入居率		100.0%	総賃貸面積	14,665.43㎡		
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ベスト・プロパティ				
担保設定の有無		-				
特記事項： ・本物件に係る土地の容積率は本来600%であるところ、敷地の一部を公開空地として計画することにより、総合設計制度が適用され、割増後容積率は698.26%となっています。また、公開空地については、一般の通行のように供するとともに、公開空地の維持管理等を行う必要があります。						
(注)「テナント賃貸借の概要」に記載の数値に関しては、締結予定の本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。						

鑑定評価書の概要 JMFビル大阪福島02		
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		16,200,000千円
価格時点		2024年9月1日
直接還元法による収益価格		16,400,000千円
	還元利回り	3.5%
DCF法による収益価格		16,000,000千円
	割引率	3.2%
	最終還元利回り	3.5%
原価法による積算価格		15,700,000千円
	土地割合	87.0%
	建物割合	13.0%

本物件の特性

大阪駅北側の再開発が進む大阪・うめきたエリア近くに所在する中規模オフィス
隣接する保有物件とのエリアマネジメントにより、付加価値を創出

□立地

- ・JR線大阪駅北側の大規模再開発エリア「グラングリーン大阪」の至近に所在。再開発による物件価値の向上が期待できる立地
- ・「グラングリーン大阪」は、大型新築ビルや商業施設等の建設が中心となる再開発計画であり、周辺エリアのオフィスにおいても賃料上昇の波及余地が見込まれる

□物件ポテンシャル

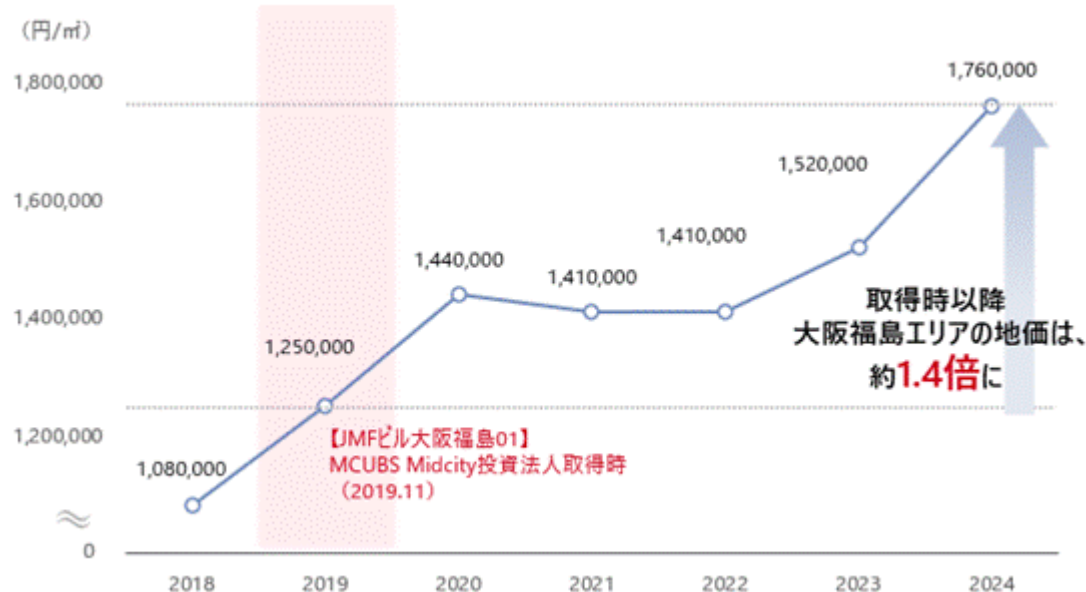
- ・足元の稼働は堅調であり、近隣の再開発によって更に需要が増加する見込み
- ・1階には高級自動車メーカーのディーラーが入居し、商業立地としての需要も高いエリア
- ・商業とオフィス双方の運営ノウハウを生かし、物件ポテンシャルの向上を図る余地あり
- ・通りを隔てた向かいには、「JMFビル大阪福島01」も所在しており、将来的には本物件との2物件での一体運営も可能
- ・再開発エリア至近の物件を割安に取得し、将来的なアップサイドが期待可能

< 周辺の再開発による地価上昇 >

■地価上昇エリアでの物件取得

- ・大阪駅北側の旧梅田貨物駅跡地の約9万1,000㎡の区画で、複数の民間事業者が参画する再開発計画「グラングリーン大阪」（うめきた2期）が進行中
- ・本再開発計画により「JMFビル大阪福島01」及び「JMFビル大阪福島02」周辺エリアの地価は上昇傾向

JMFビル大阪福島01及びJMFビル大阪福島02周辺地価の推移(注)



(出所) 国土交通省「不動産情報ライブラリ」に基づき本資産運用会社作成

(注) 標準地番号「大阪福島5-4」における公示地価の推移を記載しています。

< 「JMFビル大阪福島01」との一体運営 >

■大阪福島エリアにおける運用ノウハウの活用

- ・2019年に「JMFビル大阪福島01」を取得以降、独自の運用力により空室部分について早期の埋戻しを実施
- ・契約更改時やテナント入替時に賃料ギャップを解消し、物件のバリューアップを推進
- ・大阪福島エリアで培った運用ノウハウを、賃料ギャップが約16.7%ある「JMFビル大阪福島02」にも応用し、当該エリアでの更なるアップサイドを目指す

□エリアマネジメント

- ・特定のエリアで集中的に物件を取得
- ・同一エリア内の複数物件の一体運用により物件価値を向上

□リーシング

- ・社内外ネットワークを活用したリーシング活動
- ・同一エリア内主要2物件の運用によりマーケットを牽引

JMFビル大阪福島01年換算NOIの推移



(出所) PMレポートに基づき本資産運用会社作成

(3) ポートフォリオ全体に係る事項

ポートフォリオ一覧

取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産取得後並びに譲渡予定資産譲渡後における本投資法人のポートフォリオは、以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （％） （注2）
10001	あびこショッピングプラザ	10,322	0.8
10003	イトーヨーカドー八柱店	1,616	0.1
10004	JMFビル代官山02	1,235	0.1
10005	ジャイル	22,712	1.8
10007	ビックカメラ立川店	11,920	0.9
10008	イオン板橋ショッピングセンター	12,411	1.0
10009	JMFビル北青山01	989	0.1
10011	西友ひばりヶ丘店	6,100	0.5
10012	JMFビル自由が丘01	3,093	0.2
10013	チアーズ銀座	4,200	0.3
10014	東戸塚オーロラシティ	50,500	3.9
10016	Gビル神宮前06	2,360	0.2
10017	Gビル神宮前01	3,400	0.3
10020	イオンモールむさし村山	30,600	2.4
10021	ラ・ポルト青山	9,400	0.7
10023	JMFビル神宮前01	5,520	0.4
10024	Gビル南池袋01	5,800	0.5
10025	幕張プラザ	5,700	0.4
10026	アーバンテラス神宮前	2,797	0.2
10027	ラウンドワン町田店	2,450	0.2
10028	ラウンドワンスタジアム板橋店	2,400	0.2
10029	アーカンジェル代官山（底地）	1,000	0.1
10030	Gビル表参道01	5,850	0.5
10031	ラウンドワン横浜駅西口店	3,930	0.3
10032	Gビル三軒茶屋01	3,725	0.3
10035	コリーヌ馬事公苑	3,100	0.2
10036	川崎ルフロン	30,000	2.3
10037	JMFビル渋谷01	3,230	0.3
10038	Gビル表参道02	17,705	1.4
10039	Gビル吉祥寺01	3,460	0.3
10040	Cute Cube原宿	8,520	0.7

物件 番号	不動産等の名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （％） （注2）
10041	Gビル上野01	3,320	0.3
10042	JMFビル高田馬場01	5,945	0.5
10043	Gビル秋葉原01	4,980	0.4
10044	Gビル秋葉原02	2,500	0.2
10045	Gビル吉祥寺02	15,300	1.2
10046	JMFビル銀座中央通り01	13,000	1.0
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	11,300	0.9
10048	Gビル神宮前07	1,950	0.2
10049	Gビル南青山03	12,200	1.0
10050	JMFビル神宮前02	2,490	0.2
10051	ラウンドワンスタジアム川崎大師店	2,370	0.2
10052	m-シティ 柏	5,520	0.4
10053	JMFビル神宮前03	7,000	0.5
10054	マチノマ大森	9,100	0.7
10055	JMFビル代官山01	3,600	0.3
10056	イオンモール津田沼	28,300	2.2
10057	JMFビル横浜馬車道01	23,900	1.9
10058	JMFビル川崎01	23,700	1.8
10059	JMFビル渋谷02	19,600	1.5
10060	JMFビル渋谷03	17,000	1.3
10061	JMFビル東陽町01	11,300	0.9
10062	OMO3東京赤坂	8,000	0.6
10063	JMFビル日本橋浜町01	10,400	0.8
10064	JMFビル東陽町02	9,240	0.7
10065	JMFビル笹塚01	9,110	0.7
10066	JMFビル上野01	8,690	0.7
10067	JMFビル横浜01	8,260	0.6
10068	JMFビル赤坂01	4,470	0.3
10069	JMFビル神田01	4,250	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01	3,740	0.3
10071	JMFビル東日本橋01	3,200	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01	20,935	1.6
10073	JMFビル広尾01	10,000	0.8

物件 番号	不動産等の名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （％） （注2）
10074	JMFビル船橋01	5,000	0.4
10075	JMFビル赤坂02	42,428	3.3
10076	JMFレジデンス学芸大学	1,505	0.1
10077	JMFレジデンス北品川	1,900	0.1
10078	JMFレジデンス池袋一丁目	1,670	0.1
10079	JMFビル中野01	4,000	0.3
10080	JMFレジデンス藤沢	1,270	0.1
10081	JMFレジデンス新横浜	3,190	0.2
10082	JMFレジデンス赤羽志茂	2,200	0.2
10083	JMFレジデンス町田	4,059	0.3
10084	JMFレジデンス世田谷三宿	3,050	0.2
10085	JMFレジデンス新板橋	1,420	0.1
10086	JMFレジデンス蔵前二丁目	3,070	0.2
10087	JMFレジデンス蔵前鳥越	1,960	0.2
10088	JMFレジデンス浅草橋三丁目	4,320	0.3
10089	Gビル神宮前10	7,020	0.5
10090	JMFビル横浜港北01	5,477	0.4
10091	ユニモちはら台	30,000	2.3
10092	クロス向ヶ丘	4,800	0.4
20002	京都ファミリー	5,340	0.4
20003	河原町オーパ	18,500	1.4
20004	イオンモール鶴見緑地	22,427	1.7
20005	イオンモール伊丹	21,488	1.7
20006	アリオ鳳	19,040	1.5
20007	イオンモール神戸北	10,920	0.9
20009	ライフ下寺店（底地）	1,683	0.1
20010	ライフ太平寺店（底地）	1,282	0.1
20011	Gビル心斎橋01	1,582	0.1
20012	ラウンドワnstadium千日前店（底地）	8,000	0.6
20013	Gビル心斎橋02	4,380	0.3
20014	泉佐野松風台（底地）	2,625	0.2
20015	ラウンドワnstadium堺中央環状店	1,750	0.1
20016	pivo和泉中央	6,000	0.5
20017	かみしんブラザ	3,900	0.3

物件 番号	不動産等の名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （％） （注2）
20018	ラウンドワン京都河原町店	2,800	0.2
20019	Gビル心齋橋03	30,500	2.4
20021	m-シティ豊中	5,570	0.4
20022	エディオン京橋店（底地）	5,640	0.4
20023	JMFビル阿倍野01	4,285	0.3
20024	JMFビル梅田01	9,483	0.7
20025	Gビル心齋橋04	3,170	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	2,180	0.2
20027	JMFビル御堂筋01	9,975	0.8
20028	Gビル神戸三宮01	3,000	0.2
20030	Gビル御堂筋02	15,000	1.2
20031	ツイン21	59,800	4.7
20032	JMFビル北浜01	11,500	0.9
20033	JMFビル大阪福島01	8,540	0.7
20034	JMFビル肥後橋01	4,340	0.3
20035	コナミスポーツクラブ京橋	3,420	0.3
20036	JMFビル今橋01	2,600	0.2
20037	JMFビル西本町01	2,610	0.2
20038	Gビル心齋橋05	9,000	0.7
20039	JMFレジデンス大阪野田	1,450	0.1
20040	JMFレジデンス大阪福島	1,518	0.1
20041	JMFレジデンス桜ノ宮	2,050	0.2
20042	JMFレジデンス都島	1,470	0.1
20043	JMFレジデンス天神橋筋六丁目	1,527	0.1
20044	JMFビル大阪福島02	14,600	1.1
20045	JMFレジデンス海老江	1,860	0.1
30001	イオン八事	3,698	0.3
30002	mozoワンダーシティ	55,480	4.3
30003	Gビル名古屋栄01	1,900	0.1
30004	パロー勝川店（底地）	3,175	0.2
30005	JMFレジデンス名駅南	2,290	0.2
90001	ならファミリー	34,875	2.7
90002	イオンモール札幌苗穂(注3)	3,704	0.3
90003	イオン那覇ショッピングセンター	10,830	0.8

物件 番号	不動産等の名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （％） （注2）
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	10,709	0.8
90005	イオンモール札幌発寒	18,818	1.5
90006	MrMax長崎店	2,475	0.2
90007	Tecc LIFE SELECT福岡志免本店	4,852	0.4
90008	ラウンドワン広島店	2,970	0.2
90009	DFS T ギャラリーア沖縄	15,600	1.2
90010	Gビル仙台一番町01	4,320	0.3
90011	Gビル那覇新都心01	5,650	0.4
90012	JMFビル天神西通り01	4,850	0.4
90013	Gビル天神西通り02	5,000	0.4
90014	JMFビル仙台01	6,800	0.5
90015	ドーミーイン博多祇園	4,440	0.3
90016	JMFレジデンス千早	3,280	0.3
90017	Karuizawa Commongrounds（底地）	499	0.0

(注1) 「取得（予定）価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」とは、取得（予定）価格の合計に対する当該物件の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「投資比率」の合計が100にならない場合があります。

(注3) イオンモール札幌苗穂について、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産取得後並びに譲渡予定資産譲渡後に本投資法人が保有するのは不動産信託受益権の準共有持分40%です。

(注4) 本投資法人は、2024年5月21日付で、2026年2月13日を取得予定日とする、（仮称）JMFビル沖縄国際通り01（共有持分70%）に係る売買契約（取得予定価格は2,470百万円）を締結しています。当該物件の所在地は沖縄県那覇市久茂地三丁目29番20他、面積は621.08㎡（私道等とみなされる部分（約6.27㎡）を含みます。）、用途地域は商業地域、指定容積率・建蔽率は500%・80%となります。なお、一部の隣接地について、境界確認書が締結されていません。また、建築予定の建物については、構造・階数は鉄筋コンクリート造地上10階建て、種類は共同住宅・店舗、延床面積は3,514.52㎡、建築時期は2026年2月をそれぞれ予定しています。本物件の共有者間で協定書を締結済みであり、当該協定書において、共有者が自ら保有する共有持分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、他の者に優先して他の共有者と交渉する旨等について合意しています。また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として共有者全員の合意により決定する旨合意しています。

ポートフォリオ全体に係るテナント賃貸借の概要

取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産取得後並びに譲渡予定資産譲渡後における本投資法人のポートフォリオ全体（ただし、2024年6月30日現在において未竣工であるJMFレジデンス海老江を除きます。）に係るテナント賃貸借の概要は、以下のとおりです。

	テナント 総数 (注1)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注2)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)
ポートフォリオ合計（146物件）	3,094	73,426	2,617,792.38	2,597,355.47	99.2

- (注1) 「テナント総数」は、2024年2月29日時点の保有資産（譲渡予定資産は除きます。）については2024年2月29日現在、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産（JMFレジデンス海老江は除きます。）については2024年6月30日現在で効力を有する賃貸借契約書等に基づく、ポートフォリオ全体の店舗・事務所等を用途とする建物（ただし、本投資法人が底地を保有する物件については土地）に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、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には、エンドテナント数を用いて算出しています。
- (注2) 「年間賃料」は、2024年2月29日時点の保有資産（譲渡予定資産は除きます。）については2024年2月29日現在、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産（JMFレジデンス海老江は除きます。）については2024年6月30日現在で効力を有する賃貸借契約書等に表示された2024年2月29日又は2024年6月30日現在有効な月間賃料及び月間共益費の合計値を、12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、倉庫又は土地（平面駐車場）に関する賃料であることが賃貸借契約書等上明記されている額を含まず、売上歩合賃料については、主として、2024年2月29日時点の保有資産（譲渡予定資産は除きます。）については2024年2月中、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産（JMFレジデンス海老江は除きます。）については2024年6月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。また、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、本投資法人が収受できる金額を用いて算出しています。
- (注3) 「総賃貸可能面積」は、2024年2月29日時点の保有資産（譲渡予定資産は除きます。）については2024年2月29日現在、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産（JMFレジデンス海老江は除きます。）については2024年6月30日現在における物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総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、2024年2月29日又は2024年6月30日現在有効な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用いて算出しています。なお、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、当該持分割合にかかわらず、物件全体に係る総賃貸可能面積を用いて算出しています。
- (注4) 「総賃貸面積」は、2024年2月29日時点の保有資産（譲渡予定資産は除きます。）については2024年2月29日現在、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産（JMFレジデンス海老江は除きます。）については2024年6月30日現在における物件毎の店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、2024年2月29日又は2024年6月30日現在有効な賃貸借契約書に表示されているものを用いて算出しています。なお、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、当該持分割合にかかわらず、物件全体に係る総賃貸面積を用いて算出しています。
- (注5) 「稼働率」は、2024年2月29日時点の保有資産（譲渡予定資産は除きます。）については2024年2月29日現在、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産（JMFレジデンス海老江は除きます。）については2024年6月30日現在における総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。

地震リスク評価報告書の概要

第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産については、以下の各調査業者により、地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書（以下「本地震リスク評価報告書」といいます。）が作成されており、本地震リスク評価報告書に基づき下表のPML（予想最大損失率）を記載しています。ただし、本地震リスク評価報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本地震リスク評価報告書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率0.21％（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」/「建物再調達価格」（％）を意味するとされています。ただし、PML算定の基準は地震の発生その他の理由により将来的に変更される可能性があるほか、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水害又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。なお、2024年2月29日時点の保有資産と同様に、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産についても付保する予定はありません。

物件名称	地震リスク評価報告書		
	PML （予想最大損失率） （％）	調査業者 （注1）	調査報告書作成日付
JMFレジデンス世田谷三宿	6.8	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	2024年1月5日
JMFレジデンス新板橋	2.7	株式会社イー・アール・エス及び 応用アール・エム・エス株式会社	2024年1月5日
JMFレジデンス蔵前二丁目	11.2	株式会社イー・アール・エス	2024年3月18日
JMFレジデンス蔵前鳥越	10.9	株式会社イー・アール・エス	2024年3月11日
JMFレジデンス浅草橋三丁目	12.2	株式会社イー・アール・エス	2024年4月15日
JMFレジデンス桜ノ宮	9.6	株式会社イー・アール・エス	2024年3月12日
JMFレジデンス都島	12.4	株式会社イー・アール・エス	2024年3月12日
JMFレジデンス天神橋筋六丁目	11.3	株式会社イー・アール・エス	2024年2月14日
Gビル神宮前10	4.2	株式会社イー・アール・エス	2024年8月30日
JMFビル横浜港北01	3.4	株式会社イー・アール・エス	2024年7月31日
ユニモちはら台	12.9	株式会社イー・アール・エス	2024年7月31日
JMFビル大阪福島02	4.6	株式会社イー・アール・エス	2024年7月30日
クロス向ヶ丘	7.6	株式会社イー・アール・エス	2024年8月26日
JMFレジデンス海老江	-（注2）	-（注2）	-（注2）

（注1） 「調査業者」の名称については、報告書作成日付における名称を記載しています。

（注2） 2024年6月30日現在未竣工のため、取得時までに地震リスク評価報告書を取得する予定です。

主要なテナントの概要及びテナント全体の概要

取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産取得後並びに譲渡予定資産譲渡後における、本投資法人が保有する不動産及び信託不動産における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占めるものをいいます。以下同じです。）の概要及びテナント全体の概要は、以下のとおりです。

テナントの名称 （業種）	主な物件名称	総賃貸面積 （㎡） （注1）	面積比率 （％） （注2）	年間賃料 （消費税別） （百万円） （注3）	賃料比率 （％） （注4）
イオンモール株式会社 （注5）	イオンモール鶴見緑地 イオンモール伊丹 イオンモールむさし村山 イオンモール神戸北 mozoワンダーシティ 河原町オーパ	584,401.26	22.5	5,881	8.0
イオンリテール株式会社 （注6）（注7）	ならファミリー 京都ファミリー mozoワンダーシティ イオン板橋ショッピングセンター イオン八事 イオンモール津田沼	286,756.66	11.0	4,261	5.8
小計	-	871,157.92	33.5	10,142	13.8
テナント全体の合計	-	2,597,355.47	100.0	73,426	100.0

- （注1） 「総賃貸面積」は、2024年2月29日時点の保有資産（譲渡予定資産は除きます。）については2024年2月29日現在、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産（JMFレジデンス海老江は除きます。）については2024年6月30日現在における各テナントに対する建物の賃貸面積の総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、2024年2月29日又は2024年6月30日現在有効な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、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、当該持分割合にかかわらず、物件全体の総賃貸面積を記載しています。
- （注2） 「面積比率」は、2024年2月29日時点の保有資産（譲渡予定資産は除きます。）については2024年2月29日現在、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産（JMFレジデンス海老江は除きます。）については2024年6月30日現在における各テナントに対する賃貸面積の総賃貸面積（建物毎の総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、2024年2月29日又は2024年6月30日現在有効な賃貸借契約書の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナントの「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- （注3） 「年間賃料」は、2024年2月29日時点の保有資産（譲渡予定資産は除きます。）については2024年2月29日現在、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産（JMFレジデンス海老江は除きます。）については2024年6月30日現在で効力を有する賃貸借契約書等に表示された2024年2月29日又は2024年6月30日現在有効な月間賃料及び月間共益費の合計値を、12倍することにより年換算して算出し、百万円未満を切捨てて記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。なお、倉庫又は土地（平面駐車場）に関する賃料であることが賃貸借契約書等上明記されている額を含まず、売上歩合賃料については、主として、2024年2月29日時点の保有資産（譲渡予定資産は除きます。）については2024年2月中、第45期取得済資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産（JMFレジデンス海老江は除きます。）については2024年6月中の売上に連動した月間売上歩合賃料を使用しています。また、本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件については、本投資法人が収受できる金額を使用しています。
- （注4） 「賃料比率」は、各テナントの年間賃料のテナント全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナントの「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- （注5） イオンモール株式会社は、上表に記載した物件のほか、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産取得後並びに譲渡予定資産譲渡後に本投資法人が保有する不動産及び信託不動産の一部（60.03㎡）についても賃借しており、賃貸面積及び年間賃料には当該賃借部分の賃貸面積及び年間賃料が含まれています。なお、対象物件の物件名については、賃借人であるイオンモール株式会社からの同意を得られていないため、非開示としています。
- （注6） イオンリテール株式会社はあびこショッピングプラザの一部（145.5㎡）についても賃借しており、賃貸面積及び年間賃料には当該賃借部分の賃貸面積及び年間賃料が含まれています。
- （注7） イオンリテール株式会社が2024年2月29日時点で保有していたイオンモール札幌苗穂及びイオンモール札幌発寒は、それぞれ2024年8月30日及び2024年4月21日付で賃借人がイオン北海道株式会社に変更されているため、総賃貸面積、面積比率、年間賃料及び賃料比率の算定に当たっては当該変更も考慮しています。

主要なテナントの契約条件

自動更新による契約期間の終期の変更を除き、本書の日付現在において、参照有価証券報告書に補完すべき事項はありません。

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク要因に係る項目については、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに変更又は追加がない項目も含む参照有価証券報告書記載の項目の全てを列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに変更又は追加があった項目には を付しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」において「本投資証券」といいます。）又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した又は取得を予定している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 第45期取得済資産、取得予定資産、公表済第47期取得予定資産、第45期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要」及び「2 投資対象 (2) 個別信託不動産の内容」並びに参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 其他投資資産の主要なもの」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券若しくは本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測によるものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券及び投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- (ヘ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) ポートフォリオの相当部分を商業施設が占めていることによるリスク
- (ロ) テナント集中に係るリスク
- (ハ) シングル/核テナント物件に関するリスク
- (ニ) 資産入替え戦略に関するリスク
- (ホ) 保有物件の再開発に関するリスク

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) KKRへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

不動産及び信託受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ヘ) 土地の境界等に係るリスク
- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (チ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) マスターリース契約に関するリスク
- (ヲ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- (ワ) 周辺環境の悪化等に関するリスク
- (カ) 共有物件に関するリスク
- (ヨ) 区分所有建物に関するリスク
- (タ) 底地物件に関するリスク
- (レ) 借地物件に関するリスク
- (ソ) 借家物件に関するリスク
- (ツ) 開発物件に関するリスク
- (ネ) 有害物質等に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ム) 減損会計の適用に関するリスク
- メザニンローン債権への投資に係るリスク
- 税制に関するリスク
- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (二) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- その他
- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (二) 投資口への投資に関するリスク
- (ホ) 正ののれんの発生及びのれん償却費相当額の任意積立金の取崩し又は利益超過分配に係るリスク
- (ヘ) 取得予定資産を取得することができないリスク
- (ト) 譲渡予定資産を譲渡することができないリスク

(中略)

本投資法人の運用方針に関するリスク

(中略)

(二) 資産入替え戦略に関するリスク

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (5) ポートフォリオの運用状況 継続的な資産入替による売却益の積極還元」等に記載のとおり、本投資法人は、ポートフォリオの現況を踏まえ、必要に応じて保有資産の一部入替え・売却を行うことによりポートフォリオの質の向上を図る場合がありますが、後記「 その他 (ヘ) 取得予定資産を取得することができないリスク」及び「 その他 (ト) 譲渡予定資産を譲渡することができないリスク」に記載のとおり、かかる保有資産の入替え・売却が本投資法人の想定したとおりに実行できる保証はありません。本投資法人の保有資産の処分については、本投資法人が希望した価格、時期その他の条件で処分できない可能性があるほか、資産の売却について合意した場合であっても、売買契約に定められた条件が満たされない結果、処分を行うことができない可能性があります。保有資産の一部入替え・売却が本投資法人の想定したとおりに進まない場合、ポートフォリオの質の向上が果たされず、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(中略)

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

(中略)

(ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、現在設定されている資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する等の財務制限条項のほか、追加的に、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があります、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

なお、前記「1 本募集の意義及び運用状況 (5) ポートフォリオの運用状況 足元の調達環境の変化に対応した柔軟な財務運営」にて定義する本件借入れについても、同様の財務制限条項が設けられる見込みです。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(中略)

不動産及び信託受益権に関するリスク

(中略)

(カ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との共有物件である場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条第1項）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第3項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

上記の分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者が倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権や先買権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却しようとする場合に他の共有者が優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利を与えるようにする義務を負い、またその他物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、賃借人からの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがあります。かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各賃借人に対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

また、所有権以外の権利について準共有する場合にも、同様の制限やリスクが存在します。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

（中略）

（ナ） 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人の資産には、信託受益権の形式で保有しているものがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的に同じリスクを負担することになります。

信託契約においては、信託受益権を譲渡しようとする場合に信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は原則として私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性はありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の契約上の責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる契約上の責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続を利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えたと解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務付けられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

(ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得又は譲渡するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産又は不動産信託受益権売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産の取得に係る売買契約の一部はフォワード・コミットメント等に該当します。詳細については前記「2 投資対象 (1) 第45期取得済資産、取得予定資産、公表済第47期取得予定資産、第45期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要」をご参照ください。

(中略)

その他

(中略)

(ヘ) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、本募集後に、前記「2 投資対象 (1) 第45期取得済資産、取得予定資産、公表済第47期取得予定資産、第45期譲渡済資産及び譲渡予定資産の概要」に記載の取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産の取得を予定しています。しかし、前記「1 本募集の意義及び運用状況 (5) ポートフォリオの運用状況 足元の調達環境の変化に対応した柔軟な財務運営」に記載の本件借入れによる資金調達が予定通り完了しない場合、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ、余剰資金を有利に運用することができない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産、取得予定資産及び公表済第47期取得予定資産のみを取得することを目的としておらず、今後、新たな特定資産を取得し又はこれらの一部を売却することがあります。

(ト) 譲渡予定資産を譲渡することができないリスク

本投資法人は、本募集後、譲渡予定資産を譲渡する予定です。しかし、譲渡予定資産に係る売買契約に定められた条件が成就しなかった場合や、相手方が売買代金の支払を行わない場合等には、譲渡予定資産を譲渡することができない可能性や予定していた時期に譲渡することができない可能性があります。この場合、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを本投資法人が希望する時期までに実現できない可能性があるほか、本投資法人が見込んでいた売却益を計上できなくなる可能性があります。

これらの事由により本投資法人の収益に悪影響が生じ、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

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。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として毎月2回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、原則2年に1回外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

一方、本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、主として都市事業本部及び投資本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産等の影響を受けるリスク、共有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、有害物質等に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、代表取締役社長及びリスク管理統括者（コンプライアンス&リスク管理室長）の下で、コンプライアンス&リスク管理室が、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、コンプライアンス&リスク管理室長を委員長とし、社長、都市事業本部長、インダストリアル本部長、プライベートソリューションズ本部長、投資本部長、コーポレート本部長及び経営企画室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

監査役は、資産運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。内部監査室長は、リスク管理委員会に出席し、意見を述べるすることができます。なお、各委員会の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照ください。

また、内部監査室は、全社及び各本部・部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス&リスク管理室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照ください。）。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。

4 本資産運用会社の取締役の退任

参照有価証券報告書提出後、2024年8月30日付で、以下のとおり本資産運用会社の取締役の退任がありました。

退任	取締役（非常勤）	ビリー・ブッチャー（Billy Butcher）
----	----------	--------------------------

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

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

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	なし
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。