

JMF

JAPAN METROPOLITAN FUND

第 38 期

2021年2月期

資産運用報告

2020年9月1日～2021年2月28日

証券コード 8953

確かな今を、豊かな明日へ。

 **MC-UBS**
G R O U P

日本都市ファンド投資法人

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

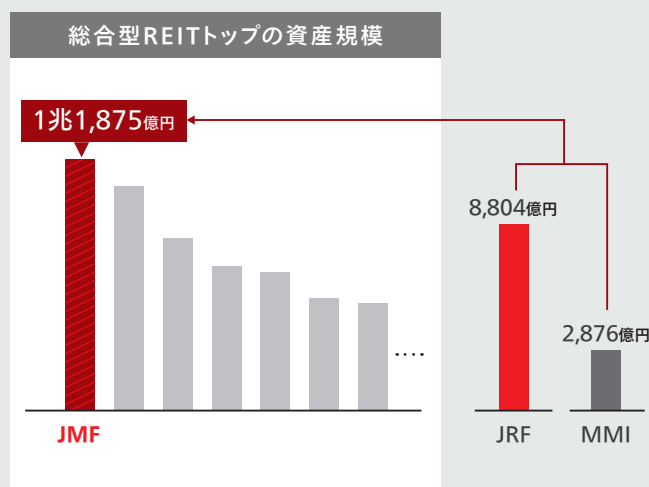
日本リテールファンド投資法人とMCUBS MidCity 2021年3月1日に日本最大級の総合型REITとして

01 総合型1位の資産規模 日本最大級の 総合型REIT

2021年3月1日に都市生活の基盤となる不動産へ投資し日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていく日本最大級の総合型REITが誕生しました。

02 安定性の向上と成長の加速 目指すは環境変化に 対応するポートフォリオ

投資対象用途を拡大し、中長期的に賃貸ニーズがある「人が集まる立地」に投資することで、ポートフォリオの安定化を目指すとともに、独自の取得スキームを構築し、環境変化に応じた持続的な成長を目指します。



※JRF(日本リテールファンド投資法人)とMMI(MCUBS MidCity投資法人)の資産規模は2月末時点の数値、JMFの資産規模は4月末時点の資産入替後の数値です。

投資対象用途の拡大			
	合併前		合併後
商業施設	プライム立地	郊外モール	<div>ハイストリート</div> <div>都市型</div> <div>住宅駅前</div>
	ターミナル駅前	バリューアッド	
	住宅地駅前	GMS	
		ロードサイド	
複合型			<div>オフィス×商業</div> <div>オフィス×住宅</div> <div>住宅×商業</div> <div>3用途以上</div>
オフィス	都市部		<div>都市中心部</div> <div>都市近郊区</div>
その他	都市部ホテル		<div>都市部賃貸住宅</div> <div>都市部ホテル</div> <div>新規カテゴリー</div>

CONTENTS

1	JMFについて	57	会計監査人の監査報告書
2	資産運用会社 社長メッセージ	59	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
4	ハイライト		資産運用会社について:
6	ポートフォリオの状況	61	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
8	用途別賃料改定の状況		
9	新型コロナウイルスへの対応		
10	ESGへの取組み		
12	投資主インフォメーション		
14	資産運用報告		
36	貸借対照表		
38	損益計算書		
39	投資主資本等変動計算書		
40	注記表		
56	金銭の分配に係る計算書		

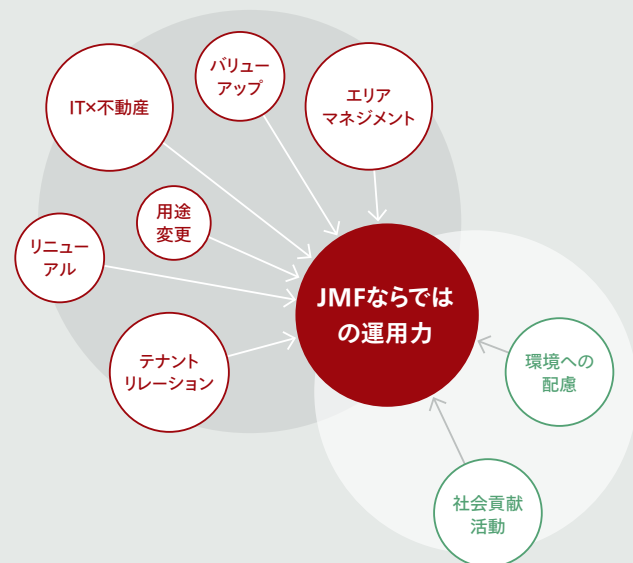
投資法人が合併し、 「日本都市ファンド投資法人(略称:JMF)」が誕生



用途の垣根を越えた内部成長

運営の プロフェッショナル

既存物件のリニューアルのみならず、環境変化に応じて建替えや用途変更、同一エリアにある物件のエリアマネジメント、豊富な情報を統合・可視化するデータ基盤の構築等を実行します。また、J-REIT業界におけるフロントランナーとしてESGへの取組みも積極的に行います。



日本都市ファンド投資法人
執行役員

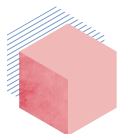
難波 修一

投資主の皆さまには、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

日本リテールファンド投資法人はこのたび第38期(2021年2月期)の決算を迎え、2021年3月1日に合併により「日本都市ファンド投資法人」となりました。

本合併を通じた資産規模の拡大と、投資用途の拡大により、今後も投資主価値の向上を目指し、投資主の皆さまのご期待にお応えできるような運用を行ってまいります。

引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願いいたします。



三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長

岡本 勝治

日本リテールファンド投資法人は 2021年3月1日にMCUBS MidCity投資法人との合併が成立し、 国内最大級のREIT「日本都市ファンド投資法人(略称:JMF)」として 運用を開始いたしました。

JRF 2021年2月期の運用実績

まず、日本リテールファンド投資法人(略称:JRF)としての最終決算期となる2021年2月期(第38期:2020年9月1日～2021年2月28日)は、前期に続き、新型コロナウイルス感染症により先行き不透明な状況でしたが、保有資産の戦略的な資産入替を進捗させ「イオンモール大和(不動産信託受益権の準共有持分50%)」の譲渡が完了しました。また、運用面においては、コロナ禍における消費者の外出控えや飲食店への営業時間短縮要請の影響が懸念されましたが、ポートフォリオ全体の売上は前年同月比で概ね80%以上を維持しており、賃料回収率についても100%近い水準を維持しています。

このような結果から、当期は営業収益30,518百万円、営業利益13,505百万円、当期純利益は11,896百万円と前期比はいずれも微減となりましたが、一時差異等調整積立金の取崩や圧縮積立金

の繰入等により、1口当たりの分配金は公表予想通りの4,500円となりました。

MMI 2021年2月期の合併交付金

また、合併対象であるMCUBS MidCity投資法人(略称:MMI)は、一部運用するホテルでの賃料減額などもありましたが、底堅いオフィス市場の下、最終決算期である2021年2月期(第29期:2020年7月1日～2021年2月28日)の金銭の分配の代わり金である1口当たり合併交付金は、3,046円(公表予想比+1%)となっています。

合併後のJMFの運用

次にJMFについて簡単にご説明いたします。JMFは、日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていくという理念を掲げ、総合型REITとして投資対象用途を拡大しました。まず短中期的には、戦略的な資産入替の実施による

用途分散の適正化や都市型化の更なる推進と共に、償却後NOIの向上で成長基盤を整え、中長期的には、公募増資やM&A等を通じた外部成長や保有資産のリニューアル、複合化へのコンバージョンに取り組むことで更なる収益性の向上を図ります。将来的には、都市生活の活動基盤となる各物件が影響しあい、エリア価値と物件価値がともに向上する好循環を創出することを目指しています。合併後の3月には先に触れた「イオンモール大和」の残り持分と「イオン高槻」の譲渡、また、4月にはJMFとして初となる住居とオフィスの複合施設「JMFビル市ヶ谷01」の取得および都市型商業施設「Gビル心斎橋05」を取得しました。

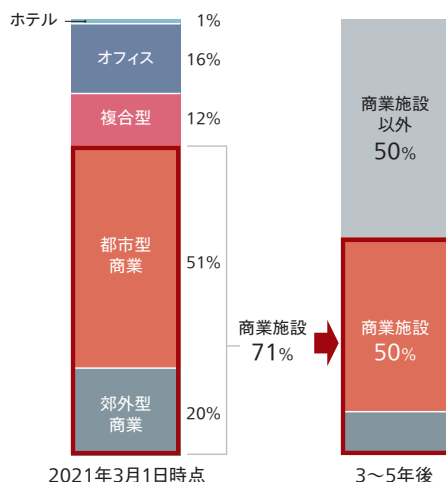
JMFは、環境変化に一早く対応し、柔軟な運用を推進することで合併後も投資主さまのご期待にお応えできるよう取組んでまいりますので、変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

日本都市ファンド投資法人(略称:JMF)の誕生 ～成長戦略の実行～

短中期的

➤ 資産入替による用途分散の適正化

3～5年を目途に2,000億円強の資産入替により、商業施設比率の減少と償却後NOIの向上を目指します。



直近の入替実績

複合型	都市型商業	取得 2物件	(百万円)
		取得価格	29,935
		鑑定評価額	35,300
		鑑定評価額対比	84.8%
イオンモール大和			
イオン高槻			
郊外型商業	譲渡 2物件	(百万円)	
	譲渡価格	28,154	
	鑑定評価額	28,000	
	譲渡益	3,228	

中長期的

➤ 公募増資やM&A、その他の成長投資の実行

➤ リニューアルやコンバージョンを通じた複合化

複合化のアプローチ	今後の見通し
① 複合型物件の取得	<ul style="list-style-type: none"> 優先交渉権を有する1物件の取得を進める 検討案件(約1,500億円)から更なる取得推進
② テナント入替時の複合化	<ul style="list-style-type: none"> 用途変更を企図したリーシングを実施
③ テナント主導による複合化	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地至近の都市型商業にて空き区画へのオフィス増床ニーズあり

日本リテールファンド投資法人の第38期における新型コロナウイルス感染症の影響

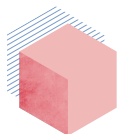
- 一時的減額の大幅な減少
- 賃料回収率は100%近い水準を維持
- 売上へのインパクトは1回目緊急事態宣言ほどではない

一時的な賃料減額

一時的な減額の合計	2020年8月期(第37期)	2021年2月期(第38期)
	1,038百万円	169百万円
賃料回収率	96%	96%

緊急事態宣言下の売上推移

前年同月比	2020年4月	2020年5月	2020年12月	2021年1月	2021年2月
	45%	55%	87%	80%	83%
緊急事態宣言1回目(4/7～5/25)					
～ 飲食店等への営業時間短縮要請(東京都)(12/18～)					
緊急事態宣言2回目(1/8～3/21)					



ハイライト

日本リテールファンド投資法人(略称:JRF)／MCUBS MidCity投資法人(略称:MMI)

MCUBS MidCity投資法人との合併が成立

- ✓ 2021年3月1日付で、日本最大級の総合型REIT「日本都市ファンド投資法人」が誕生
- ✓ 合併により、株式会社日本格付研究所(JCR)からAAの格付を取得
- ✓ 投資口価格の大幅上昇に伴い、約272億円の負ののれん獲得見込みから、約160億円の正ののれん発生で着地

旧日本リテールファンド投資法人運用実績／日本都市ファンド投資法人業績予想

	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)	2021年2月期 (第38期)	2021年8月期 (第39期) 予想
営業収益	320億円	308億円	305億円	405億円
営業利益	145億円	138億円	135億円	171億円
当期純利益	128億円	121億円	118億円	150億円
1口当たり分配金	4,500円	4,500円	4,500円	2,286円

旧日本リテールファンド投資法人の投資口をお持ちの投資主さまへ | 合併に伴う投資口分割について

MCUBS MidCity投資法人との合併に伴い、2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合をもって投資口分割を行ったため、2021年8月期予想の1口当たり分配金は分割後の金額となっています。

旧MCUBS MidCity投資法人運用実績

	2019年12月期 (第27期)	2020年6月期 (第28期)	2021年2月期 (第29期) ^{※1}
営業収益	85億円	90億円	123億円
営業利益	39億円	42億円	54億円
当期純利益	33億円	36億円	44億円
1口当たり分配金 ^{※2}	1,955円	2,049円	3,046円

旧MCUBS MidCity投資法人の投資口をお持ちの投資主さまへ | 合併交付金について

金銭の分配の代わり金として、本合併効力発生日前日である2021年2月28日のMMIの最終投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して最終営業期間の分配金見合いの金銭を合併交付金として支払います。

※1 対象期間は、2020年7月1日～2021年2月28日の8ヶ月間です。

※2 2021年2月期(第29期)は、分配金を合併交付金と読み替えて記載しています。



より詳しい情報はウェブサイトからご覧いただけます。

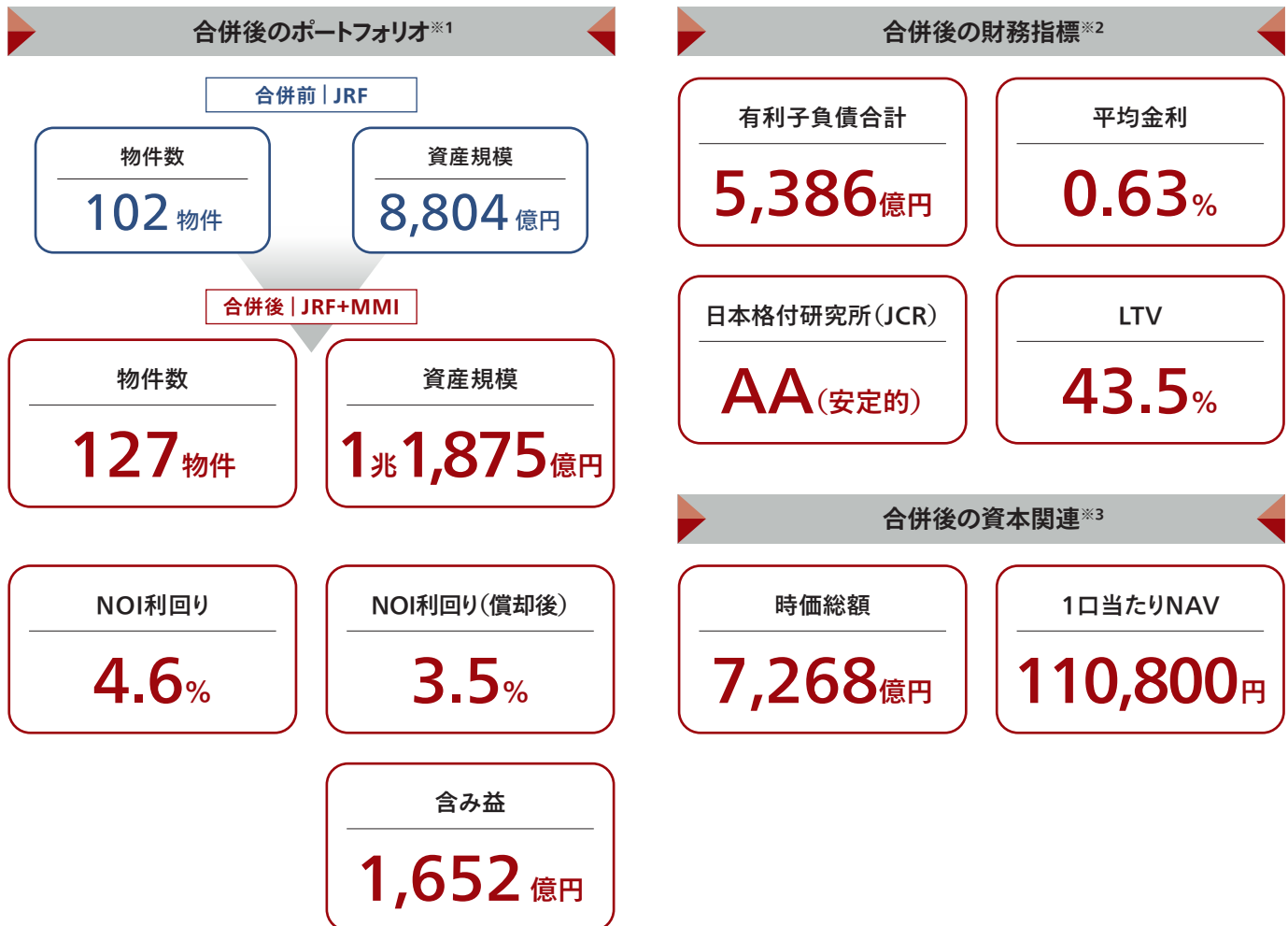
<https://www.jmf-reit.com/>



合併後の短中期戦略を着実に実行

- ✓ 2物件の取得・2物件の譲渡による資産入替を実施（譲渡益約32億円が発生）
- ✓ 新しい取得スキームによる取組みがスタート

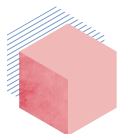
1口当たり分配金は、コロナ禍においても安定分配を継続



※1 合併後の各数値は2021年4月末までに完了した資産入替を含んだ数値です。

※2 2021年3月1日の合併後の数値です。

※3 時価総額は2021年3月1日の合併後の数値、1口当たりNAVは合併後2021年4月末までに完了した資産入替を含んだ数値です。



ポートフォリオの状況

主に東京・大阪・名古屋の三大都市圏および
政令指定都市を中心に、商業施設、オフィスビル、
住宅、ホテルおよびこれらの用途の複合施設等へ
厳選投資を行っています。



複合施設

都市部に立地する施設で、商業施設、



都市型商業施設

主要商業エリアのメインストリート沿い商業施設、都市部に立地し複合化の可能性または他の用途への代替性を
有する商業施設、および人口密集地の駅周辺に立地するスーパーマーケットを中心とする商業施設

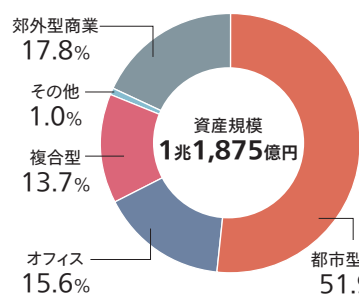


ジャイル

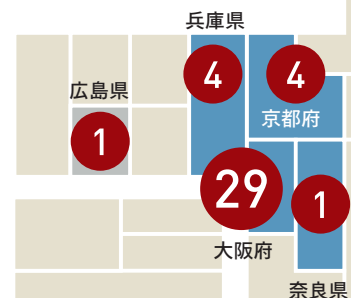
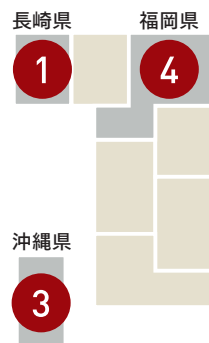
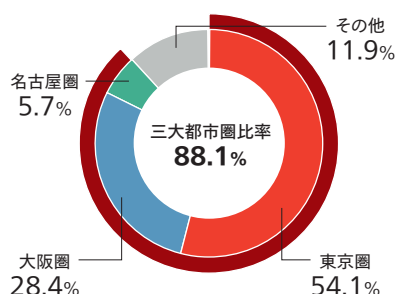


mozoワンダーシティ

用途分散※



エリア分散



※2021年4月末時点

オフィスビル、住宅またはホテル等のうち複数の用途に供されている施設



郊外型商業施設

都市型以外に分類される郊外立地の商業施設



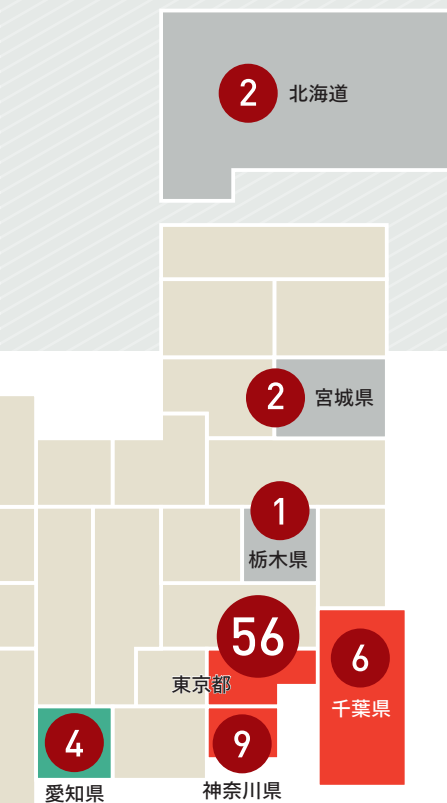
オフィス

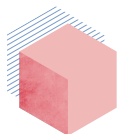
主要ビジネスエリアおよびその近郊部に立地する
オフィスビル



その他

都市部に立地するホテル、人口密集地の
駅周辺に立地する賃貸住宅等





用途別賃料改定の状況

テナントの状況に応じた賃料改定を実施

商業施設



■ マーケット賃料とギャップのあるテナントとの増額改定



Gビル神宮前09

賃料増加率

+45.6%

■ より集客力の高いテナント入替による増額改定



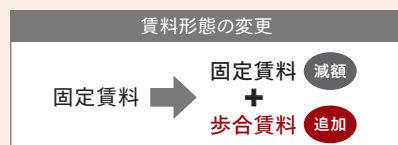
川崎ルフロン

賃料増加率

+523.1%

■ テナントの状況に応じた契約改定

テナントの状況に応じ、賃料形態を変更。
固定賃料に、歩合賃料を導入することで、
退去防止と環境が好転した際の賃料確保
を目指します。



Gビル心斎橋03



Gビル梅田01



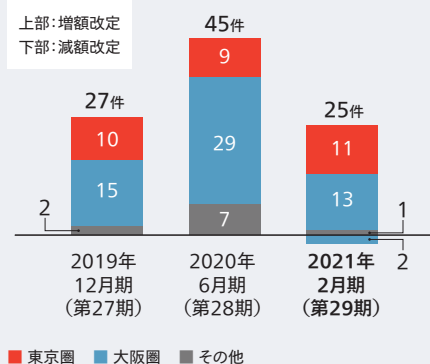
チアーズ銀座

オフィスビル

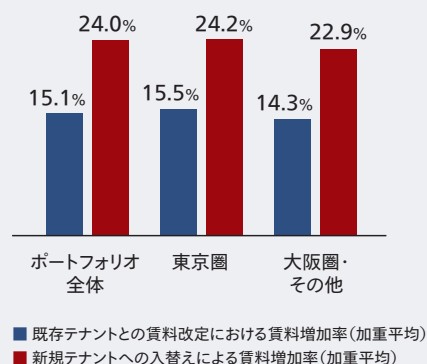


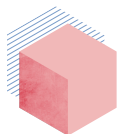
コロナ禍であっても、
既存テナントとの増額改定が実現。
また、新規テナントへの入替えに
ついては、既存テナントとの
改定率より高い賃料増加率となりま
した。

■ 賃料改定状況



■ 契約賃料改定率





新型コロナウイルスへの対応

保有資産の感染予防対策とテナントへの対応

感染予防対策の実施

① テナント従業員の健康と安全の確保

テナント従業員が安心して働ける施設環境を提供しました。



すべてのテナント従業員出入りにて検温実施
(mozoワンダーシティ)



従業員に向けた感染予防注意喚起ポスターを掲出(マチノマ大森)

② お客さまの安全・安心の確保

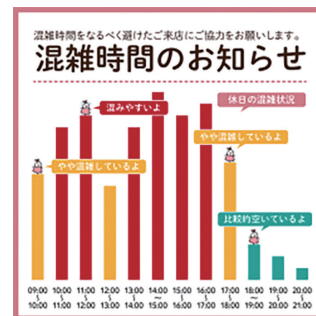
3密(密閉・密集・密接)を避けるための取組みを実施しました。



エレベーターのソーシャルディスタンス啓蒙(ならファミリー)



フードコートにて衝立・飛沫防止パネル設置や席の間引き(mozoワンダーシティ)



混雑回避のための「混雑時間帯」お知らせ(あびこショッピングプラザ)



抗菌・抗ウイルス処置を実施した箇所にステッカーを貼付

テナントへの対応

前期に引き続き、各テナントに応じたサポートを実施しました。



テナント毎に協議

テナント毎の影響度合いを勘案し、個別に賃料の減額・支払猶予・敷金取崩対応等を実施



補助金の申請サポート

手続きが煩雑な補助金申請について資産運用会社にて業務提携をしている公認会計士事務所による無償サポートを実施



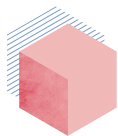
クーポン券作成支援

将来の集客・売上増加につなげるためのクーポン券を作成し、割引分の負担をサポート



飲食デリバリーサービス

JMF自ら地域密着型デリバリー業者の発掘に加え、導入経費およびデリバリーコストを負担し、飲食店の販売獲得機会をサポート



ESGへの取組み

JMFは資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(略称:MC-UBS)とともに、ESGに配慮し、環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)に対する長期的な視点を踏まえて企業活動を行っています。

社会とJMF/MC-UBSの双方への影響度の観点から特定したマテリアリティを重点的に取組み、経済的価値と社会的価値を創出することで持続的成長と、グローバル企業として持続可能な開発目標であるSDGsへの貢献を目指しています。

	目標／貢献しているSDGs	主な取組み	社会的メリット	社会的メリット	
環境 ENVIRONMENT	環境負荷の低減／ エネルギー消費原単位を 年1%以上低減する <div><div>6</div><div>安全な水と衛生 を世界中に</div></div> <div><div>7</div><div>エネルギーを 安全に 利用する</div></div> <div><div>12</div><div>つくる責任 つかう責任</div></div>	CO ₂ 排出量の抑制 廃棄物の削減 水の効率的利用推進	<ul style="list-style-type: none">● 照明のLED化● 空調省エネ機器への更新● EV充電設備の設置● 太陽光パネル設置● グリーンリース● グリーンボンドの発行 <ul style="list-style-type: none">● ゴミ庫改修 <ul style="list-style-type: none">● 雨水の再利用● 節水トイレの設置	<ul style="list-style-type: none">● 環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none">● NOI向上● テナントパートナー シップ強化● 施設価値の向上
社会 SOCIAL	社会的価値の創造／ テナント従業員の健康と 快適性向上 <div><div>3</div><div>すべての人に 健康と福祉を</div></div> <div><div>11</div><div>住み続けられる まちづくりを</div></div> <div><div>12</div><div>つくる責任 つかう責任</div></div> <div><div>13</div><div>気候変動に 適応する</div></div> <div><div>15</div><div>陸の豊かさを 守ろう</div></div> <div><div>17</div><div>パートナーシップで 目標を達成しよう</div></div>	テナント従業員の健康と 快適性向上 防災対策 地域社会への貢献と 環境意識の啓発	<ul style="list-style-type: none">● 従業員の休憩スペースの向上 <ul style="list-style-type: none">● 災害時防災拠点の設置● リスクサーベイの実施 <ul style="list-style-type: none">● PM向けESG勉強会実施● 施設の緑化● 地域イベントへの敷地提供● UHNCR活動場所提供● 子どものみらい古本募金実施● ライトダウンキャンペーン実施● mottainaiキャンペーン実施	<ul style="list-style-type: none">● 共生社会の実現● 地域コミュニティ・ 経済の活性化● 持続可能な社会の 実現	<ul style="list-style-type: none">● テナントパートナー シップの強化● 建物のレジリエンス 強化● 施設利用者の増加● 認知度向上
ガバナンス GOVERNANCE	すべてのステークホルダーの ための健全な資産運用の 実践 <div><div>9</div><div>産業と労働者の 公正な取引関係</div></div> <div><div>11</div><div>住み続けられる まちづくりを</div></div> <div><div>12</div><div>つくる責任 つかう責任</div></div> <div><div>17</div><div>パートナーシップで 目標を達成しよう</div></div>	コーポレートガバナンス 体制の徹底 ステークホルダーへの 情報開示 投資主価値の最大化	<ul style="list-style-type: none">● 投資主総会・役員会・会計監査人による統治機関● 管理報酬の透明性● 意思決定の透明性● コンプライアンス意識の徹底● 反社会的勢力の排除● 受託者責任の追及 <ul style="list-style-type: none">● 適時開示・任意開示・IR活動● ESG投資家への情報開示 <ul style="list-style-type: none">● 国際イニシアティブへの署名・参加● 外部評価・認証の取得	<ul style="list-style-type: none">● 健全な市場の 維持・発展	<ul style="list-style-type: none">● 健全・効率的な 資産運用の実践● 投資家層の拡大

資産運用会社が賛同するイニシアティブ

資産運用会社 初

Signatory of:



資産運用会社 初



資産運用会社 初



資産運用会社 初



※国連グローバル・コンパクト(UNGC):2016年よりMC-UBSは国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

ENVIRONMENT

サステナビリティ評価

JMFは、サステナビリティの活動に対して客観的な評価や認証を得ることも重要であると考えています。投資家、テナントをはじめ、グローバルにわたるさまざまなステークホルダーからの要求に応えるために、建物の性能評価等、多種多様な認証を取得しています。

CASBEE 不動産評価認証			DBJ Green Building 認証			BELS認証		
Sランク	★★★★★	17物件	★★★★★		1物件	★★★★		1物件
Aランク	★★★★	8物件	★★★★		11物件	★★★		2物件
B+ランク	★★★	2物件	★★★		7物件	★★		3物件
合計		27物件	★★		6物件	合計		6物件
			★		2物件			
CASBEE スマートウェルネス オフィス評価認証			合計			東京都中小低炭素モデルビル		
B+ランク	★★★	1物件			27物件			4物件

※2021年3月末時点

SOCIAL



資産運用会社を通じた テナントのSDGs取組み支援

「川崎ルフロン」(神奈川県川崎市川崎区)に2020年7月17日にオープンした「カワスイ 川崎水族館」では、多摩川、世界の熱帯雨林をメインテーマに、地球の未来について考える時間を提供し、自然環境の調査、研究、情報発信を行います。これらを通して、地域の皆さまが生態系や環境保護に興味を持つきっかけを作る社会教育施設のひとつとして社会に貢献しています。

日本都市ファンド投資法人の資産運用会社(MC-UBS)はこの取組みに賛同し、オフィシャルサポーターとして支援を行っています。



オリジナル教育プログラムの作成



神奈川県主体のヤマメの調査を応援

GOVERNANCE

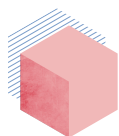
ガバナンス体制および 投資主総会・役員会開催実績

本投資法人は、執行役員1名および監督役員2名により構成される委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。

また、期中の役員会は下記の通り開催しており、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っています。

執行役員		監督役員	監督役員
難波 修一		西田 雅彦	臼杵 政治
投資主総会 (直近開催日)	定期	2019年11月22日	
	臨時	2020年10月23日	
役員会開催数／出席率 (2020年9月1日～2021年2月28日)		10回／100%	



投資主インフォメーション

投資主の皆さまへ

分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取りいただけます。

受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください（ご郵送先等については、P13の「投資主メモ」をご参照ください）。

分配金は本投資法人の規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

- 口座を開設されている証券会社へご連絡ください。
- 証券会社に口座を開設されていない場合やその他お問い合わせは、
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (☎0120-232-711)までご連絡ください。

特別口座で管理されている投資口に関する各種お手続きについて

- **三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (☎0120-232-711)**までご連絡ください。

※2015年12月31日付で特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社との「特別口座の管理に関する契約」を解約し、同口座を三菱UFJ信託銀行株式会社に移管しています。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主さまから、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められた通り、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書 *分配金に関する支払調書

【マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先】

証券口座にて投資口を管理されている投資主さま

- お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主さま

- 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部 (☎0120-232-711)

パソコン・スマートフォンから、JMFの最新情報をご覧ください。



個人投資家の皆さまに、JMFの方針や特徴、考え方などをわかりやすく解説しています。また、本資産運用報告書の各所QRコード※から、ウェブサイトの詳細情報へアクセスいただけます。

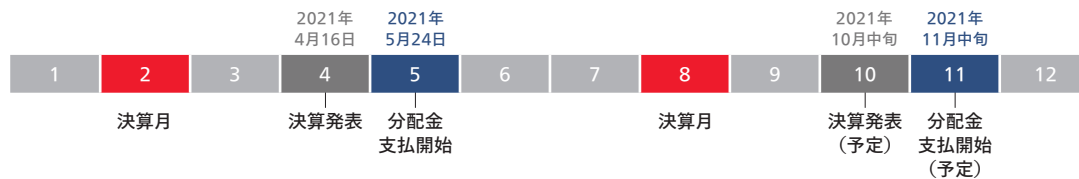
※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。



<https://www.jmf-reit.com/>



IR スケジュール



※決算発表に伴う決算説明会動画等はウェブサイトにて公開しています。(https://www.jmf-reit.com/ir/account.html)

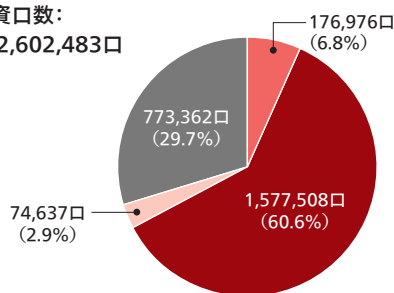
投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	2年に1回以上開催	名義書換事務受託者 (投資主名簿等管理人)	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
同議決権行使 投資主確定日	投資法人規約第43条に定める日	同事務取扱場所	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
分配金支払 確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は 支払確定基準日より3か月以内 にお支払いいたします。)	同連絡先	東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711(通話料無料)
上場金融商品 取引所	東京証券取引所 (銘柄コード：8953)	同郵便物送付先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部

投資主属性

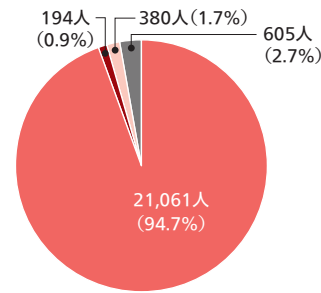
(2021年2月28日現在)

総投資口数：
合計 2,602,483口



個人・その他 金融機関(金融商品取引業者を含みます) その他の法人 外国法人等

総投資主数：
合計 22,240人



投資口価格の推移

(2018年3月1日～2021年2月28日)

時価総額 548,082百万円 (2021年2月28日現在)
 2021年2月期 投資口価格 期中高値 112,000円 (2021年2月16日)
 期中安値 75,150円 (2020年10月30日)
 期末終値 105,300円 (2021年2月26日)



※1 東京証券取引所 終値ベース

※2 2021年3月1日付で投資口1口当たり2口の投資口分割を実施したため、分割前価格での取引最終日である2021年2月24日以前の数値を修正しています。

(出所)ブルームバーグ

資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

		第34期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	第35期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	第36期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	第37期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日	第38期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日
営業収益	百万円	30,680	35,432	32,007	30,848	30,518
(うち賃貸事業収益)	百万円	(30,680)	(30,857)	(29,985)	(29,061)	(29,392)
営業費用	百万円	17,577	20,712	17,444	17,020	17,013
(うち賃貸事業費用)	百万円	(14,558)	(16,505)	(14,318)	(13,691)	(13,842)
営業利益	百万円	13,103	14,719	14,563	13,828	13,505
経常利益	百万円	11,105	12,815	12,801	12,116	11,897
当期純利益	(a) 百万円	11,105	12,814	12,800	12,116	11,896
純資産額	(b) 百万円	432,701	433,994	435,298	433,725	433,967
(対前期比)	%	(△0.1)	(+0.3)	(+0.3)	(△0.4)	(+0.1)
総資産額	(c) 百万円	897,331	900,799	899,888	903,461	903,221
(対前期比)	%	(+1.1)	(+0.4)	(△0.1)	(+0.4)	(△0.0)
出資総額	百万円	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,618,017	2,618,017	2,618,017	2,602,483	2,602,483
1口当たり純資産額	(b) / (d) 注3 円	165,278	165,772	166,270	166,658	83,375
分配総額	(e) 百万円	11,597	11,597	11,781	11,711	11,711
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	4,430	4,430	4,500	4,500	4,500
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,430)	(4,430)	(4,500)	(4,500)	(4,500)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注4 %	1.2 (2.5)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.3 (2.7)	1.3 (2.7)
自己資本利益率	注4 %	2.6 (5.2)	3.0 (5.9)	2.9 (5.9)	2.8 (5.5)	2.7 (5.5)
自己資本比率	(b) / (c) %	48.2	48.2	48.4	48.0	48.0
(対前期増減)		(△0.6)	(0.0)	(+0.2)	(△0.4)	(0.0)
配当性向	(e) / (a) %	104.4	90.5	92.0	96.9	98.4
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注4 百万円	21,676	19,910	21,044	20,807	20,950
ネット・プロフィット・マージン	注4 注5 %	36.2	36.2	40.0	39.3	39.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注4 注5 倍	11.6	13.3	14.3	14.0	14.6
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注4 注5 円	6,363	5,661	6,170	6,057	6,213
FFO倍率	注4 注5 倍	17.5	18.9	16.5	13.3	16.8
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注6 円	4,427	4,900	4,901	4,653	4,609
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注5 注6 円	6,360	5,654	6,170	6,043	6,200

注1. 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

注2. 特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

注3. 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分割を行っているため、1口当たり純資産額については第38期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

注4. 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、() 内の数値は、第34期は会計計算期間181日、第35期は会計計算期間184日、第36期は会計計算期間182日、第37期は会計計算期間184日、第38期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しております。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益 (賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息
1口当たりFFO	(当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却)／発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO

注5. ネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めておりません。

注6. 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される1口当たり分配可能額(概算)及び1口当たりFFO(概算)を表しております。また、当該数値は会計監査人の監査の対象ではありません。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本都市ファンド投資法人（旧日本リテールファンド投資法人、以下「本投資法人」といいます。）は、2021年3月1日付で、本投資法人を吸収合併継続法人、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。詳細については、後記「6 決算後に生じた重要な事実」1. 本投資法人とMCUBS MidCity投資法人との合併」をご参照下さい。

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。

その上場から19年目となる2021年2月期には、保有資産の入替えの一環として、2020年12月に1物件（不動産信託受益権の準共有持分50%）（譲渡価格86億円）の譲渡を行いました。

その結果、当期末（2021年2月28日）時点では、取得価格の総額8,804億円（合計物件数102件）の資産を運用しております。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境

(マクロ経済動向)

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症によるいわゆるコロナ禍の状況下、実質国内総生産(GDP)成長率が、2020年7～9月期が前期比5.3%（年率22.9%）、2020年10～12月期（2021年3月9日発表の2次速報値）が前期比2.8%（年率11.7%）となり底堅さが見られました。一方、2021年1月には緊急事態宣言が再発令されるなど、依然として先行き不透明な状況が続いていくものと思われま

す。資本市場では、前期2020年3月19日には16,552円まで下落した日経平均株価が、各国の金融緩和策と大規模な経済対策により2021年2月には30年半ぶりに3万円台に達するなど回復傾向を示しています。J-REIT市場も、東証REIT指数が前期2020年3月19日に1,145ポイントまで下落した以降は回復基調が続いており、当期末の2021年2月末時点で1,929ポイントまで回復しています。

(不動産売買市場)

不動産売買市場では、世界的な低金利環境のもと、比較的新冠禍の影響が軽微であり、政治的・経済的にも安定している国内不動産への注目が集まっており、国内外投資家による投資意欲は依然旺盛で、厳しい取得環境が続いています。

(不動産賃貸市場)

商業施設においては、緊急事態宣言の再発令により、飲食業やエンターテインメント等が影響を受け、弱含みの傾向が見られる一方で、インバウンド消費に頼らず、食料品や住生活用品を扱う狭小商圏型の施設などでは底堅さを保っております。また、従来の商業施設にリモート・ワークスペースを設けるなど、商業とオフィスの融合の動きも見受けられます。

ii 運用実績

このような環境の中で、保有資産の入替えの一環として1物件（イオンモール大和の不動産信託受益権の準共有持分50%）について、当期に売却を完了しました。

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102物件、取得価格の総額8,804億円、鑑定評価額の合計9,873億円、総賃貸可能面積2,336,226.77㎡、テナント総数968、ポートフォリオ全体の稼働率は99.6%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注)については、主として既存物件における前期末比での減価償却等の結果として、含み益は1,625億円（前期比+14億円）となりました。

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

(3) 資金調達概要

本投資法人は、当期においては、2020年9月及び10月に既存の短期借入金70億円及び長期借入金合計235.75億円の返済資金に充てるために長期借入金合計305.5億円の借入れを行い、差額の25百万円については自己資金を用いて弁済しました。

また、2021年2月に既存の長期借入金45億円の返済資金に充てるために長期借入金45億円の借入れを行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は4,117億円、うち、長期借入金^(注1)は3,672億円、投資法人債（グリーンボンド^(注2)を含む）は445億円となりました。

当期末現在の長期負債比率^(注3)については100.0%、固定金利比率^(注4)については94.8%、LTV^(注5)は50.7%となっております。

（注1）「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含まれます。

（注2）一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行される事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。

（注3）「長期負債比率」とは、長期借入金、投資法人債並びに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。）の合計額を有利子負債残高に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。）を加えた額で除したものをいいます。

（注4）「固定金利比率」とは、固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。）、投資法人債並びに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。）の合計額を有利子負債残高に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。）を加えた額で除したものをいいます。

（注5）「LTV」とは、有利子負債残高に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。）を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益30,518百万円、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13,505百万円、経常利益は11,897百万円、当期純利益は11,896百万円となりました。

分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。

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

かかる方針に従い、当期末処分利益11,896百万円に、一時差異等調整積立金取崩額133百万円を加算し、圧縮積立金繰入額318百万円を控除した金額、総額11,711百万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4,500円となりました。

3 増資等の状況

当期末（2021年2月28日）までの5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。なお、本投資口分割及び本合併により、発行済投資口の総口数は、6,989,091口となっています。本投資口分割及び本合併による出資総額の増減はありません。

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

- 注1. 1口当たり発行価格221,382円（引受価額214,605円）にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
 注2. 1口当たり発行価額214,605円にて、新規物件の取得資金の一部の調達（残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。）を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
 注3. 2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年1月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年2月9日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
 注4. 2020年4月14日から2020年6月5日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年8月7日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2020年8月18日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
 注5. 2021年2月28日を分割の基準日とし、2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
 注6. 本投資法人合併に当たって、2021年3月1日付でMMIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1口を割当交付し、1,784,125口の新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）及び期末日の終値は以下のとおりです。

期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	2019年2月	2019年8月	2020年2月	2020年8月	2021年2月
最 高	228,500円	228,000円	253,900円	210,700円	225,600円
最 低	200,500円	208,200円	203,700円	97,700円	149,200円
期末終値	224,400円	212,600円	205,100円	159,900円	注 105,300円

注. 2021年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口分割に伴い、当該期末日の終値は権利落後の投資口価格となっております。

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第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おります。

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

かかる方針に従い、当期末処分利益11,896百万円に一時差異等調整積立金取崩額133百万円を加算し、圧縮積立金繰入額318百万円を控除し

た金額、総額11,711百万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4,500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。

なお、次表における利益留保額については、主に同一決算期間内に行った政策的な資産入替えにより発生した不動産等売却損益やテナント入替えに伴う大規模な建物リニューアル工事による固定資産除却損等の一過性損益が通算して損失となる際に分配金水準の安定を企図する場合及び一定の会計処理と税務上の取扱いの差異により追加税負担が生じる場合等に分配することとしております。

	第34期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	第35期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	第36期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日	第37期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日	第38期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日
当期純利益総額	11,105,312千円	12,814,606千円	12,800,544千円	12,116,300千円	11,896,522千円
利益留保額	4,643,925千円	5,860,716千円	6,880,184千円	7,285,311千円	7,470,660千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	11,597,815千円 (4,430円)	11,597,815千円 (4,430円)	11,781,076千円 (4,500円)	11,711,173千円 (4,500円)	11,711,173千円 (4,500円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	11,597,815千円 (4,430円)	11,597,815千円 (4,430円)	11,781,076千円 (4,500円)	11,711,173千円 (4,500円)	11,711,173千円 (4,500円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

短期的には、2021年3月21日に緊急事態宣言が解除された後も、コロナ禍の影響が残る中、企業業績や経済ファンダメンタルズ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、経済ファンダメンタルズの悪化から消費マインドの落ち込みが長期化することが懸念され、オフィスセクターにおいても、リモートワークの普及や景気後退不安によるオフィス需要の減退が懸念されます。

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。

6 決算後に生じた重要な事実

1. 本投資法人とMCUBS MidCity投資法人との合併

本投資法人とMMI（以下、本投資法人と併せて「両投資法人」ということがあります。）は、2021年3月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、MMIを吸収合併消滅法人とする本合併を行いました。また、本投資法人は同日付で商号を「日本都市ファンド投資法人」に変更しました。

(1) 本合併の目的

本投資法人及びMMIは、資産規模の拡大によるJ-REIT市場におけるプレゼンスの向上及び総合型REIT^(注)への転換による投資対象用途の拡大により更なる安定性及び成長性の向上に繋がると判断し、本合併を行いました。

(注) 本投資法人は、本合併により総合型REITへの転換を図るため、2020年10月23日開催の投資主総会において、総合型REITとしての新たな投資方針及び投資対象の設定等に伴う投資方針の変更等を内容とする規約変更について決議しています。また、本投資法人は2020年12月11日開催の本投資法人役員会において、上記と同様の目的のための運用管理ガイドラインの変更について決議しています。更に、本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2020年12月2日開催の取締役会において、上記と同様の目的のための本投資法人の資産運用に係る資産管理計画書の変更について決議しています。当該規約、運用管理ガイドライン及び資産管理計画書の変更は、本合併の効力発生日である2021年3月1日付で効力を生じています。

なお、本投資法人は、本合併後も、産業ファンド投資法人の投資対象である産業用不動産の新規取得を行う予定はありません。以下同じです。

本投資法人は、都市生活の基盤となる不動産へ投資するJ-REIT最大級の資産規模を誇る総合型REITとして、“日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていく”ことをビジョンとして掲げてまいります。

その成長戦略においては、短期的には戦略的な資産入替の実施による都市型化の更なる推進やポートフォリオにおける用途分散の適正化を図りながら、各種収益向上策の実行により更なる1口当たり分配金の増加を目指します。中長期的には、公募増資を通じた外部成長やリニューアルやコンバージョンを通じた更なる収益性の向上を通じて、将来的には都市生活の活動基盤となる不動産の各物件用途が影響しあい、エリア価値と物件価値がともに向上する好循環を創出することを目指します。

(2) 合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、MMIは本合併により解散しました。

(3) 合併比率

MMIの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、MMIの投資主に対する割当てに先立ち、2021年2月28日を基準日、2021年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。本投資口分割の詳細は、後記「2.投資口の分割」をご参照ください。）を行い、MMIの投資主に対してMMIの投資口1口につき本投資法人の投資口1口を割当交付しました。

(4) 合併交付金

本投資法人は、前記(3)に記載された投資口の割当交付の他に、本合併の効力発生日の前日に終了するMMIの最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、MMIの分配可能利益に基づきMMIの投資主（本合併の効力発生日の前日のMMIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるMMIの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるMMIの発行済投資口の総口数で除した金額（1円未満切捨て））を、2021年5月に支払う予定です。

(5) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

(6) MMIの直前期(2020年7月1日から2021年2月28日まで)の概要

事業内容	資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	12,311百万円
当期純利益	4,435百万円
資産合計	302,160百万円
負債合計	145,183百万円
純資産合計	156,976百万円

2. 投資口の分割

本投資法人は、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、本投資口分割を行いました。

(1) 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われたところ、本投資口分割考慮前の合併比率によりMMIの投資口1口に対して本投資法人の投資口0.5口を割り当てる場合には、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるMMIの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後もMMIの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、MMIの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。

(2) 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2021年2月28日を基準日、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割しました。

(3) 分割により増加する投資口数等

- ① 本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 2,602,483口
- ② 本投資口分割により増加した投資口数 : 2,602,483口
- ③ 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 5,204,966口
- ④ 本投資法人合併に伴うMMI投資口への割当交付口数 : 1,784,125口 (注1)
- ⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 6,989,091口
- ⑥ 本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数 : 16,000,000口 (注2)

(注1) 本合併により、MMIの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1口を、2021年2月28日現在のMMIの発行済投資口の全て (1,784,125口) について、割当交付しました。

(注2) 本投資口分割に伴い、本投資法人の役員会の決議により本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更しました。

3. 資産の譲渡

(1) 本投資法人は、以下の資産を2021年3月10日付で譲渡いたしました。

【イオン高槻】

譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
譲渡価格 : 10,954百万円
契約日 : 2021年3月9日
譲渡日 : 2021年3月10日
譲渡先 : 非開示 (注)
損益に及ぼす影響 : 第39期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日) において、不動産等売却益約987百万円を計上する予定です。
(注) 名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

(2) 本投資法人は、以下の資産を2021年3月30日付で譲渡いたしました。

【イオンモール大和】

譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権 準共有持分50%
譲渡価格 : 8,600百万円
契約日 : 2020年12月17日
譲渡日 : 2021年3月30日
譲渡先 : 非開示 (注)
損益に及ぼす影響 : 第39期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日) において、不動産等売却益約1,114百万円を計上する予定です。
(注) 名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

投資法人の概況

1 出資の状況

	第34期 (2019年2月28日現在)	第35期 (2019年8月31日現在)	第36期 (2020年2月29日現在)	第37期 (2020年8月31日現在)	第38期 (2021年2月28日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,602,483口	2,602,483口
投資主数	17,413人	17,505人	16,355人	22,856人	22,240人

2 投資口に関する事項

2021年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	490,429	18.84
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	436,346	16.76
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	124,152	4.77
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	88,310	3.39
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	67,426	2.59
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	56,113	2.15
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2-10号	43,560	1.67
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NEW YORK 10286 U.S.A.	33,413	1.28
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	32,306	1.24
株式会社日本カストディ銀行 (信託口7)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	23,105	0.88
合 計		1,395,160	53.60

注. 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切り捨ててにより表示しております。

3 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区 分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る 役員等毎の報酬の総額 (注2)
執行役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	2,580
監督役員	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	1,680
	臼杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学経済学研究科 教授	1,680
会計監査人	PwCあらた 有限責任監査法人	—	19,500

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2. 執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬（1,500千円）を加えた額を記載しております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名 称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計帳簿の作成等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行
一般事務受託者（納税に関する事務）	PwC税理士法人

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第37期 2020年8月31日現在		第38期 2021年2月28日現在	
		保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京圏	18,893	2.1	18,864	2.1
	大阪・名古屋圏	6,898	0.7	6,892	0.7
	その他の政令指定都市・その他	4,455	0.5	4,448	0.5
	小 計	30,248	3.3	30,205	3.3
不動産信託 受益権	東京圏	408,822	45.3	399,927	44.3
	大阪・名古屋圏	319,076	35.3	317,414	35.1
	その他の政令指定都市・その他	77,856	8.6	77,204	8.6
	小 計	805,755	89.2	794,546	88.0
預金・その他の資産		67,458	7.5	78,469	8.7
資産総額計		903,461	100.0	903,221	100.0

注.「保有総額」は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。

2 主要な保有資産

2021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
mozoワンダーシティ（不動産信託受益権）（注4）	51,121	86,526.78	85,701.13	99.0	10.5	商業施設
東戸塚オーロラシティ（不動産信託受益権）	44,001	109,355.90	109,355.90	100.0	4.3	商業施設
川崎ルフロン（不動産信託受益権）	34,563	49,223.07	49,223.07	100.0	6.2	商業施設
ならファミリー（不動産信託受益権）（注4）	34,145	82,927.89	82,005.68	98.9	6.2	商業施設
Gビル心斎橋03（不動産信託受益権）	30,274	5,319.29	5,319.29	100.0	非開示（注5）	商業施設
イオンモールむさし村山（不動産信託受益権）	24,389	137,466.97	137,466.97	100.0	3.1	商業施設
イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権）	22,914	138,538.63	138,538.63	100.0	3.0	商業施設
ジャイル（不動産信託受益権）	21,927	4,824.67	4,824.67	100.0	2.0	商業施設
イオンモール伊丹（不動産信託受益権）	18,229	157,904.26	157,904.26	100.0	2.0	商業施設
河原町オーパ（不動産信託受益権）	17,906	18,848.20	18,848.20	100.0	1.1	商業施設
合 計	299,473	790,935.66	789,187.80	99.8	—	

注1.「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。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おります。

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おります。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おります。

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、小数点第二位を四捨五入しております。

注4. 一部につきパ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おります。

注5.「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

3 不動産等組入資産明細

2021年2月28日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,590	5,180
Gビル代官山01	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	599.79	1,620	1,193
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,824.67	28,200	21,927
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	22,600	13,366
Gビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,690	917
JMFビル自由が丘01 (注7)	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	5,070	2,739
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,500	3,876
Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	2,960	2,318
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	4,610	3,373
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託受益権	426.29	1,720	2,263
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号他	不動産信託受益権	1,592.90	9,440	10,020
ラ・ポルト青山 (注4)	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	11,000	9,195
Gビル新宿01	東京都新宿区新宿四丁目1番8号	不動産信託受益権	1,082.64	8,930	6,502
JMFビル神宮前01 (注7)	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	3,990	5,350
Gビル南池袋01 (注4)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,066.06	8,720	5,939
アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	5,250	2,677
アーカンジェル代官山 (底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	1,630	1,012
Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	8,620	5,790
ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	5,490	3,731
Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託受益権	3,471.52	6,440	3,646
Gビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5番1号	不動産信託受益権	1,610.54	10,500	5,535
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託受益権	49,223.07	40,900	34,563
JMFビル渋谷01 (注7)	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託受益権	1,630.03	4,910	3,100
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	22,950	17,777
Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,718.21	4,040	3,533
Cute Cube 原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託受益権	1,428.55	10,400	8,481
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	3,840	3,428
JMFビル高田馬場01 (注7)	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	7,340	6,053
Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託受益権	2,701.99	7,750	5,085
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	2,970	2,478
Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託受益権	8,838.79	17,100	15,119
JMFビル銀座中央通り01 (注7)	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	13,700	12,992
MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託受益権	8,347.70	11,000	10,861
Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	2,130	2,031
Gビル南青山03 (注4)	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託受益権	1,373.46	12,200	12,300
JMFビル神宮前02 (注7)	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	2,610	2,640
ラウンドワンスタジオ川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	不動産信託受益権	13,559.17	2,920	2,408
Gビル神宮前09	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他	不動産信託受益権	1,127.06	7,340	7,079
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	8,981.14	9,470	9,166
JMFビル代官山01 (注7)	東京都渋谷区代官山町20番地20号	不動産信託受益権	2,151.31	3,970	3,265
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	41,293.90	12,900	9,503
イトーヨーカドー八柱店	千葉県県戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,880	1,240
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	5,140	4,461
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	13,700	10,431
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	8,550	7,407
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	8,270	4,505
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,355.90	43,300	44,001
イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託受益権	59,762.30	9,990	12,150
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	30,900	24,389
幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,505.37	6,830	5,397
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	3,390	2,280
ラウンドワンスタジオ板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	3,380	2,129
サミットストア中野南台店	東京都中野区南台五丁目26番2号	不動産信託受益権	3,536.50	3,820	3,014
コリナマ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,368.02	4,260	3,200
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	5,980	5,749
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	14,900	17,906
Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	966.52	3,180	1,587
ラウンドワンスタジオ千日前店 (底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	12,200	8,091
Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	8,170	4,253
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	3,860	2,759
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	5,319.29	40,800	30,274
Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	794.02	1,340	1,926
エディオン京橋店 (底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	5,990	5,756

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
JMFビル阿倍野01 (注7)	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	5,330	4,496
Gビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	10,800	9,740
Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託受益権	1,610.63	3,230	3,308
JMFビル京都河原町01 (注7)	京都府京都市中京区河原町通二条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,407.32	2,450	2,176
Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託受益権	2,446.00	9,480	10,437
ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号	不動産信託受益権	10,054.52	3,320	3,187
Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託受益権	3,750.38	3,290	3,074
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	16,200	15,543
ならファミリー (注5)	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	82,927.89	38,400	34,145
イオン高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	10,900	9,726
イオン八事	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,702.48	3,630	3,111
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	19,639.09	5,550	5,894
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	26,700	22,914
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	157,904.26	18,600	18,229
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	14,300	13,894
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	12,110	8,396
ライフ岸部店 (底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	1,970	1,942
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	2,120	1,717
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	1,210	1,304
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	2,670	2,657
mozoワンダーシティ (注5)	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,526.78	64,200	51,121
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	2,520	1,580
pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	6,960	5,222
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	12,005.68	5,060	4,382
ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	不動産信託受益権	19,767.64	2,990	1,935
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	6,530	5,197
パロ-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	6,490	6,411
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	2,767
DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	42,088.14	17,300	14,742
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	4,770	4,448
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6)	6,740	5,546
Gビル天神西通り01 (注4)	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託受益権	2,667.42	4,720	4,945
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	8,860	6,105
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	10,900	9,406
おやまゆうえんハーヴェストワーク (注4)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,535.09	9,970	8,086
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,162.16	19,700	14,488
MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	3,270	2,375
家電まいる館YAMADA福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	非開示 (注6)	5,580	3,533
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	5,530	5,208
合 計			2,336,226.77	987,330	824,751

- 注1. 「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おります。
- 注2. 「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おります。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おります。
- 注3. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。
- 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」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。
- 注6. 「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7. 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ビル自由が丘01	Gビル自由が丘01	2021年4月16日
JMFビル神宮前01	Gビル神宮前03	
JMFビル渋谷01	Gビル渋谷01	
JMFビル高田馬場01	Gビル高田馬場01	
JMFビル銀座中央通り01	Gビル銀座中央通り01	
JMFビル神宮前02	Gビル神宮前08	
JMFビル代官山01	Gビル代官山02	
JMFビル阿倍野01	Gビル阿倍野01	
JMFビル京都河原町01	Gビル京都河原町01	

本投資法人が投資する各商業施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第37期 (2020年3月1日～2020年8月31日)				第38期 (2020年9月1日～2021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)
Gビル南青山02	4	100.0	86	0.3	4	100.0	88	0.3
Gビル代官山01	1	100.0	39	0.1	1	100.0	39	0.1
ジャイル	15	100.0	530	1.8	15	100.0	589	2.0
ビックカメラ立川店	2	100.0	622	2.1	2	100.0	628	2.1
Gビル北青山01	2	100.0	34	0.1	2	100.0	34	0.1
JMFビル自由が丘01	2	59.7	141	0.5	4	100.0	76	0.3
チアーズ銀座	9	89.7	89	0.3	7	69.1	75	0.3
Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.2	4	100.0	53	0.2
Gビル神宮前01	2	100.0	83	0.3	2	100.0	82	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	32	0.1	3	100.0	32	0.1
Gビル南青山01	3	100.0	165	0.6	3	100.0	168	0.6
ラ・ポルト青山 (注3)	21	87.0	295	1.0	23	96.2	233	0.8
Gビル新宿01	1	100.0	217	0.7	1	100.0	166	0.6
JMFビル神宮前01	8	100.0	76	0.3	8	100.0	82	0.3
Gビル南池袋01 (注3)	8	100.0	245	0.8	8	100.0	249	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	91	0.3	2	100.0	103	0.3
アーカンジェル代官山 (底地) (注4)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Gビル表参道01	1	100.0	128	0.4	1	100.0	135	0.5
ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	111	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	164	0.6	3	100.0	172	0.6
Gビル銀座01	6	100.0	167	0.6	6	100.0	183	0.6
川崎ルフロン	66	99.8	1,628	5.6	67	100.0	1,809	6.2
JMFビル渋谷01	2	100.0	72	0.2	2	100.0	64	0.2
Gビル表参道02	6	100.0	372	1.3	6	100.0	380	1.3
Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Cute Cube 原宿	10	100.0	191	0.7	9	86.1	195	0.7
Gビル上野01	1	100.0	66	0.2	1	100.0	76	0.3
JMFビル高田馬場01	13	100.0	164	0.6	13	100.0	162	0.6
Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
JMFビル銀座中央通り01	9	100.0	210	0.7	8	86.3	231	0.8
MARINE & WALK YOKOHAMA	24	95.6	376	1.3	24	95.2	409	1.4
Gビル神宮前07	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Gビル南青山03 (注3)	5	74.7	141	0.5	6	87.3	147	0.5
JMFビル神宮前02	3	100.0	53	0.2	3	100.0	53	0.2
ラウンドワンスタジアム川崎大師店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Gビル神宮前09	5	85.3	119	0.4	7	100.0	97	0.3
マチノマ大森 (注6)	37	99.0	390	1.3	33	93.7	362	1.2
JMFビル代官山01 (注7)	8	80.0	69	0.2	5	47.0	58	0.2
あびこショッピングプラザ	58	100.0	601	2.1	55	99.9	616	2.1
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	167	0.6	1	100.0	168	0.6
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	689	2.4	1	100.0	676	2.3
イオンモール大和 (注8)	1	100.0	530	1.8	1	100.0	426	1.4
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.9	1	100.0	249	0.8
東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,238	4.3	5	100.0	1,258	4.3
イトーヨーカドー四街道店	2	100.0	303	1.0	2	100.0	298	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	920	3.2	1	100.0	919	3.1
幕張プラザ	5	100.0	207	0.7	5	100.0	208	0.7
ラウンドワン町田店	1	100.0	87	0.3	1	100.0	90	0.3
ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	92	0.3	1	100.0	95	0.3
サミットストア中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	135	0.5	10	100.0	139	0.5
m-シティ柏	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
河原町オーパ	1	100.0	332	1.1	1	100.0	335	1.1
Gビル心斎橋01	0	0.0	105	0.4	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	1	100.0	240	0.8	1	100.0	240	0.8
Gビル心斎橋02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	102	0.4	1	100.0	104	0.4
Gビル心斎橋03	4	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	4	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Gビル名古屋栄01	1	24.8	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	24.8	非開示 (注5)	非開示 (注5)
エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)

不動産等の名称	第37期 (2020年3月1日～2020年8月31日)				第38期 (2020年9月1日～2021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)
JMFビル阿倍野01	10	100.0	150	0.5	10	100.0	150	0.5
Gビル梅田01	12	100.0	212	0.7	11	90.2	241	0.8
Gビル心斎橋04	5	100.0	80	0.3	5	100.0	80	0.3
JMFビル京都河原町01	4	100.0	54	0.2	4	100.0	47	0.2
Gビル御堂筋01	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	24.4	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ラウンドワン三宮駅前店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Gビル神戸三宮01	5	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	5	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ならファミリー (注9)	114	99.3	1,717	5.9	111	98.9	1,810	6.2
イオン高槻	1	100.0	413	1.4	1	100.0	400	1.4
イオン八事	1	100.0	127	0.4	1	100.0	124	0.4
京都ファミリー	62	99.5	551	1.9	62	99.9	550	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	880	3.0	1	100.0	891	3.0
イオンモール伊丹	1	100.0	576	2.0	1	100.0	585	2.0
アリオ鳳	1	100.0	546	1.9	1	100.0	549	1.9
イオンモール神戸北	1	100.0	403	1.4	1	100.0	400	1.4
ライフ岸部店 (底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
ライフ下寺店 (底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ太平寺店 (底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
泉佐野松風台 (底地)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
mozoワンダーシティ (注9)	219	100.0	2,699	9.3	212	99.0	3,101	10.5
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	81	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央	17	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	17	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
かみしんプラザ	38	99.3	380	1.3	38	99.3	289	1.0
ラウンドワンスタジアム高槻店	1	100.0	89	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
パロー勝川店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
ラウンドワン広島店	1	100.0	118	0.4	1	100.0	119	0.4
DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	359	1.2	1	100.0	497	1.7
Gビル仙台一番町01	1	100.0	89	0.3	1	100.0	100	0.3
Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Gビル天神西通り01 (注3)	7	88.8	113	0.4	7	88.8	111	0.4
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	374	1.3	1	100.0	367	1.2
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	370	1.3	1	100.0	369	1.3
おやまゆえんハーベストウォーク (注3)	66	98.9	755	2.6	67	99.2	761	2.6
イオンモール札幌発寒	1	100.0	581	2.0	1	100.0	570	1.9
MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
Gビル天神西通り02 (注10)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
合 計	984	99.7	29,061	100.0	968	99.6	29,392	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しております。

注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注3. 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賃面積を用いて計算しております。

注4. 2020年4月30日付で準共有持分45.04%を譲渡しております。

注5. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注6. 2020年3月2日付で取得しております。

注7. 2020年4月30日付で取得しております。

注8. 2020年12月21日付で準共有持分50%を譲渡しております。

注9. 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賃面積を用いて計算しております。

注10. 2020年8月31日付で取得しております。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）（注1）		時 価 （百万円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	115,500	82,500	△1,287
合 計		115,500	82,500	△1,287

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

注2. 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

注3. 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価しておりません。

5 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、2021年2月28日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

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おります。

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
2021年8月期（第39期） 2021年3月1日～2021年8月31日）						
イーストスクエア東京（注）	東京都江東区	UPS設備更新工事	2020年4月～2021年8月	392	－	－
ツイン21（注）	大阪府大阪市中央区	エレベーター巻上機更新	2021年4月～2021年7月	130	－	－
ツイン21（注）	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修	2021年4月～2021年5月	109	－	－
その他の資本的支出		mozo plus/ルフロンplus 構築費用	2021年1月～2021年6月	100	－	－
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2021年4月～2021年6月	91	－	－
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防災盤更新	2021年7月	90	－	－
横浜アイランドタワー（注）	神奈川県横浜市中区	共用部LED化	2020年4月～2021年8月	89	－	－
ツイン21（注）	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修	2021年4月～2021年8月	63	－	－
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	蓄電池盤充電器交換	2021年6月～2021年7月	52	－	－
ビックカメラ立川店	東京都立川市	別館外壁改修	2021年3月	51	0	0
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	FCU更新工事	2021年5月	50	－	－
2022年2月期（第40期） 2021年9月1日～2022年2月28日）						
イオンモール津田沼（注）	千葉県習志野市	駐車場泡消火設備配管改修	2021年9月～2022年2月	377	－	－
ツイン21（注）	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新	2021年9月～2022年2月	145	－	－
ツイン21（注）	大阪府大阪市中央区	エレベーター巻上機更新	2021年9月～2021年12月	106	－	－
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	館内サイネージ設置工事	2021年6月～2021年9月	96	－	－
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防災盤更新	2021年10月	89	－	－
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	AHU更新工事	2021年4月～2021年12月	73	－	－
ツイン21（注）	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修	2021年9月～2021年12月	67	－	－
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	1F飲食区画 リフレッシュ工事	2021年8月～2021年10月	63	2	2
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	蓄電池盤充電器交換	2022年1月～2022年2月	52	－	－
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	P-MAC更新	2021年11月～2022年1月	51	－	－

注：2021年3月1日付で吸収合併した旧MCMCUBS MidCity投資法人から承継した資産です。

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1,535百万円であり、費用に区分された修繕費433百万円と合わせ、合計1,968百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額（百万円）
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2020年12月～2021年2月	96
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	屋上防水工事	2020年12月～2021年2月	90
その他	—	—	—	1,348
合 計				1,535

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を積み立てるものとしております。ただし、各決算期の減価償却額が以下①②の金額を上回っている場合、長期修繕積立金の積み立ては行わないこととしております。

- ①長期修繕積立金の各期の予定積立額
- ②各期の長期修繕計画上の修繕費用総額

なお、最近5期における当該積立金の残高はございません。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第37期 自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日	第38期 自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日
(a) 資産運用報酬(注)	2,720,055	2,677,495
(b) 資産保管手数料	30,430	29,970
(c) 一般事務委託手数料	129,334	129,518
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	442,981	327,383
合 計	3,328,740	3,170,307

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、第37期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が141,600千円、譲渡損益として処理した運用報酬が34,800千円あり、第38期に譲渡損益として処理した運用報酬が51,600千円あります。

2 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期 借入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月2日	7,000	—	0.2	2020年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	小 計		7,000	—					
長期 借入 金	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	3,665	3,665	1.0	2021年	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	9月22日	1,335	1,335	(注4)	9月22日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	7,330	7,330	0.9	2021年	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	9月22日	2,670	2,670	(注4)	3月22日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	7,362	—	0.8	2020年	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	2,712	—	(注4)	9月18日			
	株式会社三井住友銀行	2011年	2,000	—	0.9	2020年	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
		9月30日			(注4)	9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	4,030	4,030	1.0	2022年	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	5月22日	1,470	1,470	(注4)	5月20日			
	株式会社新生銀行	2012年	3,500	3,500	1.1	2022年	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
		5月22日			(注4)	5月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2012年	1,000	1,000	1.6	2024年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
		10月2日				10月1日			
	株式会社日本政策投資銀行	2012年	3,000	—	1.0	2020年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
		10月2日				10月1日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	1,000	1,000	1.2	2022年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
		10月2日				10月2日			
	株式会社三井住友銀行	2012年	2,000	—	1.0	2020年	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
		10月2日			(注4)	10月2日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	2,200	—	1.0	2020年	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月2日	800	—	(注4)	10月2日			
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2013年	5,000	5,000	1.2	2022年	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
		2月28日			(注4)	2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2013年	5,000	5,000	1.2	2022年	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
		3月29日			(注4)	3月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年	3,000	3,000	1.3	2023年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
		9月30日				4月7日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	1,000	1,000	2.2	2028年	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
		10月7日			(注4)	10月6日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年	1,500	1,500	1.5	2024年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
		10月7日				4月5日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	1,000	1,000	1.3	2023年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
		10月7日				10月6日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,199	2,199	1.4	2023年	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	801	801	(注4)	10月6日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,565	2,565	1.3	2023年	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	934	934	(注4)	4月7日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年	1,500	1,500	1.3	2023年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
		10月7日				4月7日			
	株式会社みずほ銀行	2013年	1,500	1,500	1.2	2022年	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
		10月7日			(注4)	10月7日			

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.2 (注4)	2022年 10月7日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 10月7日	2,000	2,000	1.2 (注4)	2022年 10月7日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行 (注2)	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0	2021年 10月7日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行 (注2)	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0 (注4)	2021年 10月7日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2013年	2,199	2,199	0.9	2021年	期限一括	(注6)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	10月7日	801	801	(注4)	4月7日	(注5)	(注6)	無保証
	信金中央金庫	2013年 10月7日	1,500	—	0.8	2020年 10月7日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月31日	4,000	4,000	1.7	2026年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,099	1,099	1.5	2025年	期限一括	(注6)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	4月1日	400	400	(注4)	3月31日	(注5)	(注6)	無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 10月1日	3,000	3,000	1.3	2025年 10月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,466	1,466	1.1	2024年	期限一括	(注6)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	534	534	(注4)	10月1日	(注5)	(注6)	無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 10月1日	800	800	1.1	2024年 10月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	2,199	2,199	0.8	2022年	期限一括	(注6)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	801	801	(注4)	9月30日	(注5)	(注6)	無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8 (注4)	2022年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8	2022年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2014年 10月1日	2,000	2,000	0.7 (注4)	2022年 4月1日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2014年	2,565	2,565	0.7	2021年	期限一括	(注6)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	10月1日	934	934	(注4)	10月1日	(注5)	(注6)	無保証
	農林中央金庫 (注2)	2014年 10月1日	1,500	1,500	0.6 (注4)	2021年 10月1日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2014年 10月1日	3,000	3,000	0.6 (注4)	2021年 4月1日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行 (注2)	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.6 (注4)	2021年 4月1日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年	200	200	1.0	2025年	期限一括	(注7)	無担保
	株式会社かんぽ生命保険	2月2日	1,000	1,000	(注4)	1月31日	(注5)	(注7)	無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	2,928	2,928	0.8	2024年	期限一括	(注8)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2月5日	1,071	1,071	(注4)	2月5日	(注5)	(注8)	無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	2,928	2,928	0.7	2023年	期限一括	(注8)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2月5日	1,071	1,071	(注4)	2月3日	(注5)	(注8)	無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	1,000	1,000	1.6 (注4)	2029年 3月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	7,000	7,000	1.0 (注4)	2025年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.9 (注4)	2024年 3月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.7 (注4)	2023年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年 2月18日	6,000	6,000	0.6 (注4)	2026年 1月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注4)	2026年 1月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注4)	2026年 1月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.5 (注4)	2024年 7月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注4)	2026年 1月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	733	733	0.5	2026年	期限一括	(注6)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	3月1日	267	267	(注4)	3月31日	(注5)	(注6)	無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年 3月1日	2,000	2,000	0.4 (注4)	2025年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社新生銀行	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注4)	2024年 3月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3 (注4)	2024年 3月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3	2024年 3月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注4)	2024年 3月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注4)	2025年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注4)	2025年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年 3月31日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	4,031	4,031	0.5	2024年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	4月28日	1,468	1,468		9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 7月29日	10,850	10,850	0.4	2027年 7月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 9月21日	2,000	2,000	0.5	2026年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 9月30日	2,500	2,500	0.5	2026年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年 9月30日	1,000	1,000	0.4	2026年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年 12月21日	3,000	3,000	0.7	2026年 12月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 12月21日	2,000	2,000	0.6	2026年 12月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月31日	2,000	2,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	1,099	1,099	0.4	2024年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	5月1日	400	400		11月1日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.4	2025年 5月1日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月1日	2,000	2,000	0.4	2024年 5月1日	期限一括 (注5)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 5月1日	2,000	2,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社東邦銀行	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.3	2025年 5月16日	期限一括 (注5)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行		1,800	1,800					
	株式会社百五銀行		1,350	1,350					
	太陽生命保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社第四北越銀行 (注3)		950	950					
	株式会社秋田銀行		450	450					
	株式会社伊予銀行		450	450					
	株式会社福岡銀行	2017年 9月14日	3,000	3,000	0.4	2026年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,000	2,000	0.5	2027年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年 10月2日	1,000	1,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社第四北越銀行 (注3)	2017年 10月2日	1,500	1,500	0.3	2024年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	1,000					
	株式会社十六銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	4,764	4,764	0.5	2024年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月6日	1,735	1,735					

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,300	3,300	0.5	2025年 11月21日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	11月22日	1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,300	3,300	0.5	2026年 5月22日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	11月22日	1,200	1,200					
	株式会社常陽銀行	2017年 11月22日	1,000	1,000	0.6	2027年 11月22日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年 11月22日	2,000	2,000	0.6	2027年 11月22日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年 12月29日	2,500	2,500	0.6	2027年 12月28日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 1月12日	2,000	2,000	0.6	2028年 1月12日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	5,500	5,500	0.4	2025年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	3,000	3,000	0.4	2025年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 7月30日	8,500	8,500	0.8	2029年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 9月28日	2,000	—	0.2	2020年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	3,500	3,500	0.6	2027年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	3,000	3,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行	2018年	500	500	0.2	2025年 12月26日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行	12月28日	500	500					
	株式会社山口銀行	2018年 12月28日	500	500	0.5	2028年 12月28日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 2月28日	4,500	—	0.2	2021年 2月26日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2019年 2月28日	2,000	2,000	0.2	2021年 8月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	5,000	5,000	0.5	2028年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年 9月29日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2019年 3月29日	2,500	2,500	0.2	2021年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2019年 6月21日	5,000	5,000	0.2	2021年 6月21日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2019年 6月21日	2,000	2,000	0.2	2021年 12月21日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2019年 8月30日	5,500	5,500	0.2	2022年 2月28日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 9月4日	3,000	3,000	0.3	2029年 9月4日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2019年 9月4日	2,000	2,000	0.3	2029年 9月4日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 10月2日	5,500	5,500	0.3	2028年 3月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 10月2日	2,000	2,000	0.4	2028年 10月2日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2019年 10月7日	1,000	1,000	0.3	2029年 10月5日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2019年 10月7日	1,000	1,000	0.3	2029年 10月5日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 12月20日	5,900	5,900	0.3	2027年 12月20日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 12月20日	2,100	2,100	0.4	2027年 12月20日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 3月19日	9,600	9,600	0.4	2030年 3月19日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 3月19日	3,400	3,400	0.4	2028年 9月19日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月2日	3,300	3,300	0.4	2030年 4月2日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 4月2日	1,200	1,200	0.4	2028年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 4月2日	3,000	3,000	0.3	2028年 3月31日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2020年 4月7日	1,500	1,500	0.4	2030年 4月5日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行	2020年 4月7日	1,000	1,000	0.4	2030年 4月5日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月30日	2,500	2,500	0.2	2022年 4月28日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 7月31日	4,300	4,300	0.4	2030年 7月31日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月18日	—	4,500	0.4	2030年 9月18日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月18日	—	2,900	0.3	2029年 3月16日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月18日	—	1,000	0.3	2028年 9月15日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月18日	—	1,600	0.2	2027年 9月17日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 9月30日	—	2,000	0.2	2028年 9月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月30日	—	2,000	0.2	2027年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月30日	—	2,000	0.4	2030年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年 9月30日	—	2,000	0.4	2030年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月30日	—	1,500	0.4	2030年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2020年 9月30日	—	1,500	0.4	2030年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 10月1日	—	3,000	0.4	2030年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 10月2日	—	2,000	0.2	2028年 9月29日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 10月2日	—	2,250	0.2	2027年 9月30日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 10月2日	—	800	0.2	2027年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2020年 10月7日	—	1,500	0.4	2030年 9月30日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2月26日	—	4,500	0.2	2023年 2月28日	期限一括 (注5)	(注7)	無担保 無保証
小 計			360,225	367,200					
合 計			367,225	367,200					

注1. 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。
 注2. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
 注3. 2021年1月1日付で株式会社第四銀行は、株式会社北越銀行と合併し、株式会社第四北越銀行となっております。
 注4. 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。
 注5. 返済方法につきましては、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。
 注6. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。
 注7. 資金使途は、借入金の借換資金等です。
 注8. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3 投資法人債

	区 分	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
	銘 柄								
無担保投資法人債	第7回無担保投資法人債	2013年 12月18日	7,500	7,500	1.108	2023年 12月18日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	第8回無担保投資法人債	2014年 6月26日	8,000	8,000	1.260	2026年 6月26日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	第9回無担保投資法人債	2015年 2月5日	7,000	7,000	0.765	2025年 2月5日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	第10回無担保投資法人債	2017年 5月19日	5,000	5,000	0.220	2022年 5月19日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	第11回無担保投資法人債	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.480	2027年 5月19日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	小 計		29,500	29,500					
グリーン ボ ン ド	第1回グリーンボンド (第12回無担保投資法人債)	2018年 5月25日	8,000	8,000	0.210	2023年 5月25日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証
	第2回グリーンボンド (第13回無担保投資法人債)	2019年 6月25日	7,000	7,000	0.200	2024年 6月25日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証
	小 計		15,000	15,000					
	合 計		44,500	44,500					

注1. 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。

注2. 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

注3. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

注4. 資金使途は、借入金の返済資金です。なお、グリーンボンドフレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において返済をしております。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
イオンモール大和(準共有持分50%)(注2)	—	—	2020年12月21日	8,600	7,388	1,126
合 計		—		8,600	7,388	1,126

注1. 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

注2. イオンモール大和の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（84百万円）があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しております。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	イオンモール大和	2020年12月21日	8,600	8,550 (注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年8月31日

注1. 「取得又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。

注2. イオンモール大和の「不動産鑑定評価額」については、2020年8月31日価格時点の不動産鑑定評価額17,100百万円に、2020年12月21日付で譲渡した準共有持分50%を乗じて算出した金額を記載しております。

(2) その他

当期中に実施したその他の取引のうち、特定資産の価格等の調査の対象となる取引はありません。

4 利害関係人等^(注1)との取引状況

(1) 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払額 (B)	
建物管理委託費	1,581,264千円	三菱UFJリース株式会社(注2)	443千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	740,342千円	三菱商事都市開発株式会社	19,000千円	2.6%
その他賃貸事業費用	931,334千円	三菱商事太陽株式会社	2,740千円	0.3%
		三菱商事都市開発株式会社	1,176千円	0.1%

注1. 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

注2. 三菱UFJリース株式会社は、2021年4月1日付で、商号を三菱HCキャピタル株式会社に変更しました。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
累 計	—	—	3,200

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注)	発行済投資口の総口数に対する比率
第29期 (自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日)	3,200	743,360	0.1%
第30期 (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	3,200	723,200	0.1%
第31期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	3,200	647,360	0.1%
第32期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	3,200	656,960	0.1%
第33期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	3,200	643,200	0.1%
第34期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	3,200	718,080	0.1%
第35期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	3,200	680,320	0.1%
第36期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	3,200	656,320	0.1%
第37期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)	3,200	511,680	0.1%
第38期 (自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)	3,200	673,920	0.1%

注. 期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しております。ただし、2021年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口分割に伴い、第38期における期末保有総額は、期末日の終値である権利落後の投資口価格に、2を乗じた価格を1口当たりの投資口価格とみなして算出しております。

2 お知らせ

該当事項はありません。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,708,197	60,314,119
信託現金及び信託預金 ※1	14,102,177	12,762,382
営業未収入金	1,003,614	801,746
未収還付法人税等	89	54
その他	1,077,242	1,067,990
流動資産合計	63,891,321	74,946,293
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,448,550	2,450,756
減価償却累計額	△705,708	△748,757
建物（純額）	1,742,841	1,701,998
構築物	66,693	66,693
減価償却累計額	△27,639	△29,130
構築物（純額）	39,053	37,563
工具、器具及び備品	21,358	21,358
減価償却累計額	△14,831	△15,338
工具、器具及び備品（純額）	6,526	6,019
土地	28,459,580	28,459,580
建設仮勘定	3,400	3,400
信託建物 ※2	288,883,377	286,754,520
減価償却累計額	△106,817,939	△110,090,429
信託建物（純額） ※1	182,065,437	176,664,090
信託構築物	13,165,005	12,971,674
減価償却累計額	△5,062,461	△5,131,933
信託構築物（純額） ※1	8,102,544	7,839,740
信託機械及び装置	2,190,574	2,191,384
減価償却累計額	△1,366,804	△1,405,545
信託機械及び装置（純額） ※1	823,770	785,839
信託工具、器具及び備品	4,793,727	4,857,617
減価償却累計額	△2,975,103	△3,082,999
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,818,623	1,774,618
信託土地 ※1, ※3	607,714,846	602,253,992
信託建設仮勘定 ※1	11,805	40,720
有形固定資産合計	830,788,430	819,567,564
無形固定資産		
信託借地権	5,094,066	5,073,992
その他無形固定資産	77,652	71,939
信託その他無形固定資産	124,279	113,299
無形固定資産合計	5,295,998	5,259,232
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,611,831	1,537,127
長期前払費用	1,730,008	1,787,012
その他	1,036	1,036
投資その他の資産合計	3,342,875	3,325,176
固定資産合計	839,427,304	828,151,972
繰延資産		
投資法人債発行費	143,134	122,753
繰延資産合計	143,134	122,753
資産合計	903,461,761	903,221,019

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,362,925	2,075,871
短期借入金	7,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	54,575,000	51,000,000
未払金	235,346	94,731
未払費用	1,713,758	1,616,752
未払法人税等	605	605
未払消費税等	395,426	1,096,173
前受金	3,173,469	3,069,222
預り金	1,244,846	2,267,472
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	789,310	695,091
デリバティブ債務	31,494	19,243
その他	99,325	140,573
流動負債合計	71,621,507	62,075,736
固定負債		
投資法人債	44,500,000	44,500,000
長期借入金	305,650,000	316,200,000
預り敷金及び保証金	1,760,180	1,788,297
信託預り敷金及び保証金 ※1	45,533,582	44,050,694
資産除去債務	546,434	549,506
デリバティブ債務	104,763	60,454
その他	20,000	29,130
固定負債合計	398,114,960	407,178,082
負債合計	469,736,468	469,253,818
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	411,878,082	411,878,082
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
出資剰余金控除額 ※5	△11,999,843	△11,999,843
出資剰余金（純額）	2,986,982	2,986,982
任意積立金		
圧縮積立金	15,151	452,199
配当積立金	3,915,072	3,915,072
一時差異等調整積立金 ※6	2,949,959	2,918,039
任意積立金合計	6,880,184	7,285,311
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,116,300	11,896,522
剰余金合計	21,983,467	22,168,816
投資主資本合計	433,861,549	434,046,898
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△136,257	△79,697
評価・換算差額等合計	△136,257	△79,697
純資産合計 ※7	433,725,292	433,967,201
負債純資産合計	903,461,761	903,221,019

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日）	当期 （自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日）
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	29,061,155	29,392,066
不動産等売却益 ※2	1,787,708	1,126,862
営業収益合計	30,848,863	30,518,929
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	13,691,283	13,842,931
資産運用報酬	2,720,055	2,677,495
資産保管手数料	30,430	29,970
一般事務委託手数料	129,334	129,518
役員報酬	5,940	5,940
合併関連費用	193,776	74,764
その他営業費用	249,205	252,618
営業費用合計	17,020,023	17,013,238
営業利益	13,828,839	13,505,690
営業外収益		
受取利息	585	359
その他	3,085	1,990
営業外収益合計	3,670	2,349
営業外費用		
支払利息	1,202,318	1,127,543
投資法人債利息	145,310	143,023
投資法人債発行費償却	20,381	20,381
融資関連費用	328,674	315,451
その他	18,919	4,513
営業外費用合計	1,715,604	1,610,912
経常利益	12,116,905	11,897,127
税引前当期純利益	12,116,905	11,897,127
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	12,116,300	11,896,522
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,116,300	11,896,522

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年3月1日 至 2020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)	任意積立金			
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整 積立金	任意積立金合計
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	2,864,222	2,981,342	5,860,716
当期変動額								
配当積立金の積立						1,050,850		1,050,850
一時差異等調整 積立金の取崩							△31,382	△31,382
剰余金の配当								
当期純利益								
自己投資口の取得								
自己投資口の消却			△1,999,863	△1,999,863				
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	—	—	△1,999,863	△1,999,863	—	1,050,850	△31,382	1,019,467
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△11,999,843	2,986,982	15,151	3,915,072	2,949,959	6,880,184

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計					
当期首残高	12,800,544	23,648,106	－	435,526,188	△228,167	△228,167	435,298,021
当期変動額							
配当積立金の積立	△1,050,850	－		－			－
一時差異等調整 積立金の取崩	31,382	－		－			－
剰余金の配当	△11,781,076	△11,781,076		△11,781,076			△11,781,076
当期純利益	12,116,300	12,116,300		12,116,300			12,116,300
自己投資口の取得			△1,999,863	△1,999,863			△1,999,863
自己投資口の消却		△1,999,863	1,999,863	－			－
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					91,910	91,910	91,910
当期変動額合計	△684,243	△1,664,639	－	△1,664,639	91,910	91,910	△1,572,729
当期末残高	12,116,300	21,983,467	－	433,861,549	△136,257	△136,257	433,725,292

当期（自 2020年9月1日 至 2021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)	任意積立金			
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整 積立金	任意積立金合計
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△11,999,843	2,986,982	15,151	3,915,072	2,949,959	6,880,184
当期変動額								
圧縮積立金の積立					437,047			437,047
一時差異等調整 積立金の取崩							△31,920	△31,920
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	—	—	—	—	437,047	—	△31,920	405,127
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△11,999,843	2,986,982	452,199	3,915,072	2,918,039	7,285,311

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	12,116,300	21,983,467	433,861,549	△136,257	△136,257	433,725,292
当期変動額						
圧縮積立金の積立	△437,047	－	－			－
一時差異等調整 積立金の取崩	31,920	－	－			－
剰余金の配当	△11,711,173	△11,711,173	△11,711,173			△11,711,173
当期純利益	11,896,522	11,896,522	11,896,522			11,896,522
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				56,560	56,560	56,560
当期変動額合計	△219,778	185,348	185,348	56,560	56,560	241,909
当期末残高	11,896,522	22,168,816	434,046,898	△79,697	△79,697	433,967,201

注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 2020年3月 1日） 至 2020年8月31日）	当期 （自 2020年9月 1日） 至 2021年2月28日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 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。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</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おります。</p> <p>④長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 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。</p> <table><tr><td>建物・信託建物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>構築物・信託構築物</td><td>2～60年</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>2～17年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr></table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</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おります。</p> <p>④長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物・信託建物	2～50年	構築物・信託構築物	2～60年	信託機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年
建物・信託建物	2～50年																	
構築物・信託構築物	2～60年																	
信託機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年																	
建物・信託建物	2～50年																	
構築物・信託構築物	2～60年																	
信託機械及び装置	2～17年																	
工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品	2～20年																	
2. 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おります。</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おります。</p>	<p>①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</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おります。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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おります。 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おります。 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70,374千円です。</p>	<p>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おります。 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おります。 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ありません。</p>																
4. 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おります。 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おります。</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おります。</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おります。 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おります。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 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おります。</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おります。</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おります。 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おります。</p>																

項 目	期 別	前期（ご参考） （自 2020年3月 1日） （至 2020年8月31日）	当期 （自 2020年9月 1日） （至 2021年2月28日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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おります。</p> <p>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おります。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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おります。</p> <p>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おります。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

〔未適用の会計基準等に関する注記〕

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会）
- ・「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 企業会計基準委員会）

※1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

※2. 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

※3. 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「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 企業会計基準委員会）

※1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

※2. 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

※3. 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

※1. 概要

国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS第1号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示

したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

※2. 適用予定日
2021年8月期の期末から適用します。

・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

※1. 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解(注1-2)の定めを引き継ぐこととされております。

※2. 適用予定日
2021年8月期の期末から適用します。

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
※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は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 513,308 信託建物 55,993,125 信託構築物 2,460,590 信託機械及び装置 179,675 信託工具、器具及び備品 582,906 信託土地 141,097,758 信託建設仮勘定 1,050 合計 200,828,414 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 18,427,312 合計 18,427,312 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350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。	※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は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 513,333 信託建物 54,848,679 信託構築物 2,420,009 信託機械及び装置 167,589 信託工具、器具及び備品 544,665 信託土地 141,097,758 信託建設仮勘定 4,495 合計 199,596,531 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 17,887,312 合計 17,887,312 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350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。
※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 信託建物 334,351千円	※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 信託建物 334,351千円
※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 信託土地 450,559千円	※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 信託土地 450,559千円
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おります。当期末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円) クレジット・ファシリティ契約の総額 35,500,000 借入実行残高 — 差引額 35,500,000 コミットメント・ライン契約の総額 60,000,000 借入実行残高 — 差引額 60,000,000	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おります。当期末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円) クレジット・ファシリティ契約の総額 35,500,000 借入実行残高 — 差引額 35,500,000 コミットメント・ライン契約の総額 60,000,000 借入実行残高 — 差引額 60,000,000
※5. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 : 64,715口 消却総額 : 11,999,843千円	※5. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 : 64,715口 消却総額 : 11,999,843千円

前期（ご参考） (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金（注） （単位：千円） 当初発生額：3,138,254 当期首残高：2,981,342 当期積立額：— 当期取崩額：△31,382 当期末残高：2,949,959 積立て、取崩しの発生事由等：分配金に充当 （注）過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。	※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金（注） （単位：千円） 当初発生額：3,138,254 当期首残高：2,949,959 当期積立額：— 当期取崩額：△31,920 当期末残高：2,918,039 積立て、取崩しの発生事由等：分配金に充当 （注）過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。
※7. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※7. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)	当期 (自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 25,286,929 受取水道光熱費 1,204,858 その他賃料収入 2,569,366 不動産賃貸事業収益合計 29,061,155 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 601,618 建物管理委託費 1,585,976 水道光熱費 1,321,744 公租公課 2,671,292 修繕費 442,686 保険料 31,729 信託報酬 48,173 支払賃料 766,627 その他賃貸事業費用 742,747 減価償却費 5,436,872 固定資産除却損 41,814 不動産賃貸事業費用合計 13,691,283 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 15,369,872	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 25,975,481 受取水道光熱費 1,180,307 その他賃料収入 2,236,277 不動産賃貸事業収益合計 29,392,066 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 740,342 建物管理委託費 1,581,264 水道光熱費 1,220,432 公租公課 2,659,713 修繕費 433,095 保険料 31,010 信託報酬 47,039 支払賃料 773,032 その他賃貸事業費用 931,334 減価償却費 5,399,834 固定資産除却損 25,831 不動産賃貸事業費用合計 13,842,931 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 15,549,134
※2. 不動産等売却益の内訳 （単位：千円） 不動産等売却収入 5,800,000 不動産等売却原価 3,947,491 その他売却費用 64,800 不動産等売却益 1,787,708	※2. 不動産等売却益の内訳 （単位：千円） 不動産等売却収入 8,600,000 不動産等売却原価 7,388,477 その他売却費用 84,659 不動産等売却益 1,126,862
3. 不動産等交換差益の内訳 （単位：千円） 不動産等譲渡対価 1,333,184 不動産等譲渡原価 829,722 その他譲渡費用 52,901 固定資産圧縮額 450,559 不動産等交換差益 —	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2020年3月 1日） 至 2020年8月31日）	当期 （自 2020年9月 1日） 至 2021年2月28日）
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 2,602,483口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 2,602,483口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2020年3月 1日） 至 2020年8月31日）	当期 （自 2020年9月 1日） 至 2021年2月28日）
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)	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)
繰延税金資産	繰延税金資産
資産除去債務 171,908	資産除去債務 172,874
借地権償却等 145,625	借地権償却等 155,462
減価償却費損金算入限度超過額 16,795	減価償却費損金算入限度超過額 17,478
合併受入資産評価差額 5,310,562	合併受入資産評価差額 5,305,143
繰延ヘッジ損益 42,866	繰延ヘッジ損益 25,072
その他 38,218	その他 65,572
繰延税金資産小計 5,725,976	繰延税金資産小計 5,741,604
評価性引当額 △5,725,976	評価性引当額 △5,741,604
繰延税金資産合計 —	繰延税金資産合計 —
繰延税金資産の純額 —	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：%)	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：%)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △30.41	支払分配金の損金算入額 △30.97
評価性引当額の増減 0.06	評価性引当額の増減 0.33
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額 0.08	一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額 0.35
圧縮積立金繰入額 △1.13	圧縮積立金繰入額 △0.84
その他 △0.05	その他 △0.33
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2020年3月 1日） 至 2020年8月31日）	当期 （自 2020年9月 1日） 至 2021年2月28日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

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、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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おります。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おります。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おります。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おります。

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おります。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、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おります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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、「2.金融商品の時価等に関する事項」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

2020年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	47,708,197	47,708,197	－
(2) 信託現金及び信託預金	14,102,177	14,102,177	－
資産計	61,810,374	61,810,374	－
(1) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	54,575,000	54,585,579	10,579
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	789,310	799,898	10,588
(4) 投資法人債	44,500,000	44,896,095	396,095
(5) 長期借入金	305,650,000	307,245,220	1,595,220
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,269,990	1,267,346	△2,643
負債計	413,784,300	415,794,139	2,009,839
デリバティブ取引（※）	(136,257)	(136,257)	－

（※）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、（ ）で示しております。

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) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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おります。

負債

(1) 短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、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おります。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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おります（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（下記「デリバティブ取引（2）」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おります。）。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おります。

(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(6) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4) 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おります。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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。

(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	36,075,000	14,000,000	△136,257	取引先金融機関から提示された 価格等によっております。
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	96,500,000	84,500,000	(注)	—
合 計			132,575,000	98,500,000	△136,257 (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おります（上記「負債（2）、（5）」参照）。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,760,180
信託預り敷金及び保証金	44,263,592
合 計	46,023,772

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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
現金及び預金	47,708,197	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	14,102,177	—	—	—	—	—
合 計	61,810,374	—	—	—	—	—

注4. 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

(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
短期借入金	7,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	54,575,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	789,310	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	8,000,000	14,500,000	7,000,000	10,000,000
長期借入金	—	43,000,000	28,500,000	30,000,000	39,500,000	164,650,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	168,065	68,065	68,065	307,729
合計	62,364,310	48,658,065	36,668,065	44,568,065	46,568,065	174,957,729

当期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

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、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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おります。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おります。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おります。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おります。

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おります。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、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おります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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、「2.金融商品の時価等に関する事項」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

2021年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	60,314,119	60,314,119	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,762,382	12,762,382	—
資産計	73,076,501	73,076,501	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	51,000,000	51,007,107	7,107
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	695,091	705,995	10,904
(3) 投資法人債	44,500,000	44,909,595	409,595
(4) 長期借入金	316,200,000	316,269,002	69,002
(5) 信託預り敷金及び保証金	645,957	633,783	△12,174
負債計	413,041,048	413,525,484	484,435
デリバティブ取引（※）	(79,697)	(79,697)	—

(※) 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、（ ）で示しております。

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) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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おります。

負債

(1) 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おります（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（下記「デリバティブ取引（2）」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おります。）。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おります。

(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

(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おります。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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。

(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	24,000,000	9,000,000	△79,697	取引先金融機関から提示された 価格等によっております。
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	91,500,000	73,500,000	(注)	—
合 計			115,500,000	82,500,000	△79,697 (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おります（上記「負債（1）、(4)」参照）。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,788,297
信託預り敷金及び保証金	43,404,737
合 計	45,193,034

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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
現金及び預金	60,314,119	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,762,382	—	—	—	—	—
合 計	73,076,501	—	—	—	—	—

(単位：千円)

〔資産除去債務に関する注記〕Japan Metropolitan Fund Investment Corporation

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

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、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
826,061,312	9,942,063	836,003,376	997,160,000

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

注2. 当期増減額のうち、主な増加額はマチノマ大森（9,247,729千円）、Gビル代官山02（3,271,907千円）及びGビル天神西通り02（5,214,739千円）の取得、並びに川崎ルフロンの施設改修工事に係る資本的支出（900,805千円）によるものであり、主な減少額はイトーヨーカドー錦町店準共有持分40％（3,947,491千円）及びアーカンジェル代官山（底地）準共有持分45.04％（829,722千円）の売却、並びに減価償却費の計上によるものです。

注3. 当期末の時価は、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おります。

また、賃貸等不動産に関する2020年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

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、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
836,003,376	△11,251,919	824,751,456	987,434,000

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

注2. 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出（1,532,713千円）によるものであり、主な減少額はイオンモール大和準共有持分50％（7,388,477千円）の売却及び減価償却費の計上によるものです。

注3. 当期末の時価は、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おります。なお、2020年12月17日付で譲渡契約を締結したイオンモール大和（期末準共有持分50％）及び2021年3月9日付で譲渡契約を締結したイオン高槻に関しては譲渡価格としております。

また、賃貸等不動産に関する2021年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日）	当期 （自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害 関係人等	三菱商事都市開発 株式会社	不動産開発	—	不動産等の買付 (注2)	9,100,000	—	—
				不動産等の譲渡 (注2)	5,800,000	—	—
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬 (注3)	26,451	営業未払金	4,631
				一般事務委託手数料 (注3)	129,334	未払費用	57,181

取引条件及び取引条件の決定方針等

- 注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
注2. 不動産等の買付及び譲渡価格につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。
注3. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

当期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬 (注2)	24,917	営業未払金	4,685
				一般事務委託手数料 (注2)	129,518	未払費用	55,732

取引条件及び取引条件の決定方針等

- 注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
注2. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日）		当期 （自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日）	
1. 1口当たり純資産額	166,658円	1. 1口当たり純資産額	83,375円
2. 1口当たり当期純利益	4,645円	2. 1口当たり当期純利益	2,285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おります。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おりません。		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おります。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おりません。	
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。		注2. 本投資法人は、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分割を行っているため、当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。	
当期純利益	12,116,300千円	当期純利益	11,896,522千円
普通投資主に帰属しない金額	—	普通投資主に帰属しない金額	—
普通投資口に係る当期純利益	12,116,300千円	普通投資口に係る当期純利益	11,896,522千円
期中平均投資口数	2,608,410口	期中平均投資口数	5,204,966口

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

該当事項はありません。

（追加情報）

1. 本投資法人とMCUBS MidCity投資法人との合併契約の締結

本投資法人とMMIは、それぞれ2020年8月28日開催の投資法人役員会にて、2021年3月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、MMIを吸収合併消滅法人とする本合併を行うことについて決定し、2020年8月28日付にて本合併契約を締結しました。

（1）本合併の目的

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長を目指した運用を行ってまいりました。しかしながら、足許の不動産市場における商業及びオフィス市況に対する不透明感、並びに、不動産へのニーズの変化に伴いアセットタイプの垣根が崩れていく等の環境変化の中で、本投資法人についてはセクター特化型、MMIについてはセクター重点型であるがゆえに、成長に制限が存在することが両投資法人の課題と認識しています。特に、IT化の急速な進行によるEコマースや在宅ワークの発展及びエリア・物件単位での用途の複合化の進展等、両投資法人を取り巻く運用環境は刻々と変化しており、かかる変化は足許の新型コロナウイルスの発生を契機に更に進展していることから、両投資法人は物件の立地や物件の提供する付加価値へのニーズの変化に今まで以上に柔軟に対応していく必要があると考えています。このような状況の下、両投資法人はこれらの課題へ対処するとともに、継続的な投資主価値の向上に資する安定性と成長性を兼ね備えたJ-REITとなるべく、両投資法人の合併に関する協議を開始することに合意し、これまで検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併を通じた資産規模の拡大によるJ-REIT市場におけるプレゼンスの向上及び総合型REIT^(注)への転換による投資対象用途の拡大により更なる安定性及び成長性の向上に繋がると判断するに至り、2020年8月28日、本合併契約を締結しました。

（注）本投資法人は、本投資法人の運用管理ガイドラインについて、本合併及び本投資法人の規約変更の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で、総合型REITとしての新たな投資方針の設定等に伴う投資方針の変更等を行うことを検討しています。なお、本投資法人は、本合併の効力発生後も、産業ファンド投資法人の投資対象である産業用不動産の新規取得を行う予定はありません。以下同じです。

両投資法人は、本合併については、以下の意義を有すると考えています。

① 環境変化への対応

本資産運用会社は、これまでの両投資法人の運用を通じて、各用途の中でテナントリレーションや賃貸マーケット情報収集に基づくリーシング、リニューアルや建替え・増床・用途転換等のバリューアップ、集中的な物件取得や人流分析によるエリアマネジメント、MSCI評価で最高位の評価取得に裏打ちされたESG推進等の多様な運用経験を積み上げ、運用力に磨きをかけてきました。本資産運用会社は、これまでの両投資法人の運営経験で培った多様な運用力を組み合わせ、刻々と変化する運用環境に対して、既存用途に囚われない、用途の垣根を越えた積極的な内部成長施策を実施し、柔軟に対応する方針です。

② 投資対象用途の拡大

本合併に伴い、新投資法人は総合型REITへの転換を機に投資対象用途の拡大を行う予定です。新投資法人は、従前本投資法人が投資対象としていた商業施設並びにMMIが投資対象としていたオフィスビル及びホテルに加えて、住宅及びこれらの用途の複合施設といった新たな資産への投資が可能となり、環境変化に応じた持続的な外部成長が可能になると考えています。特に、都市部において物件の用途の複合化が進んでいると両投資法人は考えていることから、投資対象用途の拡大により、一つの物件用途に拘ることなく、環境変化に応じた施設運営の柔軟性が向上すると考えています。また、物件の取得に際しても、本合併前は両投資法人での取組みが難しかった複数用途に跨るバルクセールのような大型取引での大規模取得が可能となり、これによって外部成長の蓋然性を高めることができると両投資法人は考えており、これまで以上に独自のネットワーク及びスポンサーサポートを活用し、持続的な外部成長を図っていく方針です。

③ J-REIT最大の資産規模へ

本合併後の新投資法人は、物件数が127物件（名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分は除きます。）、資産規模が合計1兆1,915億円（取得価格ベース）^(注1)に到達することが想定されており、J-REIT最大の資産規模^(注2)を有するJ-REITとなります（2020年8月末時点）。資産規模の拡大により、キャッシュ・フローの安定化のみならず、資本市場におけるプレゼンスの向上、物件・テナントの分散及び運用柔軟性の向上など、安定性の向上と成長の加速を実現するための素地を構築出来ると、両投資法人は考えています。

（注1）新投資法人の資産規模は、本投資法人の取得価格総額（2020年8月末時点）にMMIの2020年6月末時点の鑑定評価額の合計額を想定受入価格として加えて算出しています（会計上、パーチェス法により本投資法人を取得企業とし、被取得企業のMMIの資産を時価で承継する見込みのため）。なお、実際のMMIの受入価格は2021年2月末を価格時点とする鑑定評価額により算定されるため、実際の新投資法人の資産規模は本文記載の数値とは異なる可能性があります。このため、合併効力発生日時点においてJ-REIT最大の資産規模となることを保証するものではありません。

（注2）2020年8月末時点各投資法人の決算情報に記載されている取得価格総額（直近期末時点）に基づき比較しています。

本合併後の新投資法人は、都市生活の基盤となる不動産へ投資するJ-REIT最大の資産規模^(注)の総合型REITとして、“日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていく”ことをビジョンとして掲げてまいります。

その成長戦略においては、短期的には戦略的な資産入替の実施による都市型化の更なる推進やポートフォリオにおける用途分散の適正化を図りながら、各種収益向上策の実行により更なる1口当たり分配金の増加を目指します。中長期的には、公募増資を通じた外部成長やリニューアルやコンバージョンを通じた更なる収益性の向上を通じて、将来的には都市生活の活動基盤となる不動産の各物件用途が影響しあい、エリア価値と物件価値がともに向上する好循環を創出することを目指します。

（注）2020年8月末時点各投資法人の決算情報に記載されている取得価格総額（直近期末時点）に基づき比較しています。新投資法人の資産規模は、本投資法人の取得価格総額（2020年8月末時点）に、MMIの2020年6月末時点の鑑定評価額の合計額を想定受入価格として加えて算出しています（会計上、パーチェス法により本投資法人を取得企業とし、被取得企業のMMIの資産を時価で承継する見込みのため）。なお、実際のMMIの受入価格は2021年2月末を価格時点とする鑑定評価額により算定されるため、実際の新投資法人の資産規模は本文記載の数値とは異なる可能性があります。このため、合併効力発生日時点においてJ-REIT最大の資産規模となることを保証するものではありません。

（2）合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、MMIは本合併により解散いたします。

(3) 合併比率等

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	MMI (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0.5

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数（本投資法人の本投資口分割考慮後の投資口数）：1,784,125口

(注2) 本投資法人は、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予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割考慮前の合併比率によりMMIの投資口1口に対して本投資法人の投資口0.5口を割り当てる場合には、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるMMIの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、MMIの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、MMIの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、MMIの投資主に対する割当てに先立ち、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、MMIの投資口1口に対して、かかる投資口分割後の本投資法人の投資口1口を割当交付いたします。

(ご参考) 本投資口分割及び本合併により増加する投資口数等

- ① 本投資口分割前の発行済投資口数 : 2,602,483口
- ② 本投資口分割により増加する投資口数 : 2,602,483口
- ③ 本投資口分割後の発行済投資口数 : 5,204,966口
- ④ 本合併後の発行済投資口数 : 6,989,091口 (注1)
- ⑤ 本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数 : 16,000,000口 (注2)

(注1) 本合併により、MMIの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1口を、本日現在のMMIの発行済投資口の全て（1,784,125口）について、割当交付すると仮定した場合の口数となります。

(注2) 現在の本投資法人の発行可能投資口総口数は8,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、本投資法人の役員会の決議により本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

(4) 合併交付金の交付

本投資法人は前記(3)における本投資法人の投資口の割当交付の他に、本合併の効力発生日の前日に終了するMMIの最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、MMIの分配可能利益に基づきMMIの投資主（本合併の効力発生日の前日のMMIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（本投資法人、MMI及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した割当対象投資主に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるMMIの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるMMIの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

なお、MMIは、本合併契約が両投資法人の各投資主総会で承認されることを条件として第29期営業期間を現行の2020年7月1日から2020年12月末日までから2020年7月1日から2021年2月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2020年10月22日開催予定の投資主総会に提出する予定です。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、MMIにおける本合併の効力発生前の最終期の営業期間は第29期営業期間である2020年7月1日から2021年2月28日の8か月となり、2020年12月31日を基準日とする金銭の分配は行われません（上記のとおり、同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金が支払われます。）。

(5) 吸収合併消滅法人（MMI）の直前期（2020年6月期）の概要

事業内容	資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	9,061百万円
当期純利益	3,657百万円
資産額	301,502百万円
負債額	145,305百万円
純資産額	156,196百万円

(6) 合併の時期

本合併の効力発生日は2021年3月1日を予定しています。

2. 第13回投資主総会付議予定議案

本合併に関連して、本投資法人は、2020年10月23日開催予定の本投資法人の第13回投資主総会に、本合併契約の承認及び規約一部変更に係る議案を付議する予定です。

規約変更案は以下の通りです。

(下線部は変更箇所を示します。)

現行規約	変更案
<p>第1条 (商号) 本投資法人は、日本リテールファンド投資法人と称し、英文では、<u>Japan Retail Fund Investment Corporation</u>と表示する。</p> <p>第14条 (投資方針) 1. 本投資法人は、主として商業施設に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する商業施設を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する商業施設も投資対象とする。</p> <p>2. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとする。</p> <p>3. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設その他の不動産について、第11条に定める基本方針に従い、原則として賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。なお、かかる賃貸の際には、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがある。</p> <p>4. (省略)</p> <p>5. (省略)</p> <p>6. 本投資法人は、本投資法人が適切と認めて商業施設以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとする。</p> <p>7. (省略)</p> <p>第23条 (借入れ及び投資法人債の発行の限度額) 借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとする。</p> <p>第31条 (会計監査人に対する報酬) 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,500万円を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1月以内に支払うものとする。</p> <p>附則 第29条の変更に係る改正は、2020年3月1日から効力を生じるものとする。</p>	<p>第1条 (商号) 本投資法人は、日本都市ファンド投資法人と称し、英文では、<u>Japan Metropolitan Fund Investment Corporation</u>と表示する。</p> <p>第14条 (投資方針) 1. 本投資法人は、主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設 (以下、総称して「<u>中核物件</u>」という。)に、直接に又は主として中核物件を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する中核物件を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する中核物件も投資対象とする。</p> <p>2. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する中核物件が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して中核物件の所在場所について地域分散を図るものとする。</p> <p>3. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する中核物件その他の不動産について、第11条に定める基本方針に従い、原則として賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。なお、かかる賃貸の際には、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがある。</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>5. (現行どおり)</p> <p>6. 本投資法人は、本投資法人が適切と認めて中核物件以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとする。</p> <p>7. (現行どおり)</p> <p>第23条 (借入れ及び投資法人債の発行の限度額) 借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、その合計額が2兆円を超えないものとする。</p> <p>第31条 (会計監査人に対する報酬) 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに3,000万円を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1月以内に支払うものとする。</p> <p>附則 本規約の変更の効力は、本投資法人及びMCUBS MidCity投資法人の間の2020年8月28日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、MCUBS MidCity投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併の効力が発生することを条件として、当該合併の効力発生日に生じる。なお、本附則は、本附則に基づく本規約の変更の効力発生後にこれを削除する。</p>

当期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

1. 本投資法人とMCUBS MidCity投資法人との合併

本投資法人とMMIは、2021年3月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、MMIを吸収合併消滅法人とする本合併を行いました。また、本投資法人は同日付で商号を「日本都市ファンド投資法人」に変更しました。

(1) 本合併の目的

本投資法人及びMMIは、資産規模の拡大によるJ-REIT市場におけるプレゼンスの向上及び総合型REIT^(注)への転換による投資対象用途の拡大により更なる安定性及び成長性の向上を目的として本合併を行いました。

(注) 本投資法人は、本投資法人の運用管理ガイドラインについて、本合併の効力発生日付で、総合型REITとしての新たな投資方針の設定等に伴う投資方針の変更等をしていません。なお、本投資法人は、本合併後も、産業ファンド投資法人の投資対象である産業用不動産の新規取得を行う予定はありません。

(2) 合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、MMIは本合併により解散しました。

(3) 合併比率

MMIの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、MMIの投資主に対する割当てに先立ち、2021年2月28日を基準日、2021年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、MMIの投資口1口に対して、かかる投資口分割後の本投資法人の投資口1口を割当交付しました。

(4) 合併交付金の交付

本投資法人は、前記(3)に記載された本投資法人の投資口の他に、本合併の効力発生日の前日に終了するMMIの最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、MMIの分配可能利益に基づきMMIの投資主（本合併の効力発生日の前日のMMIの最終の投資主名簿に記載又は記録された割当対象投資主）に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるMMIの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるMMIの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、2021年5月に支払う予定です。

(5) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

(6) MMIの直前期(2020年7月1日から2021年2月28日まで)の概要

事業内容	資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	12,311百万円
当期純利益	4,435百万円
資産合計	302,160百万円
負債合計	145,183百万円
純資産合計	156,976百万円

2. 投資口の分割

本投資法人は、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、本投資口分割を行いました。

(1) 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われたところ、本投資口分割考慮前の合併比率によりMMIの投資口1口に対して本投資法人の投資口0.5口を割り当てる場合には、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるMMIの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後もMMIの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、MMIの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資口分割を行いました。

(2) 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2021年2月28日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割しました。

(3) 分割により増加する投資口数等

- ① 本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 2,602,483口
- ② 本投資口分割により増加した投資口数 : 2,602,483口
- ③ 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 5,204,966口
- ④ 本投資法人合併に伴うMMI投資口への割当交付口数 : 1,784,125口(注1)
- ⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 6,989,091口
- ⑥ 本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数 : 16,000,000口(注2)

(注1) 本合併により、MMIの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1口を、2021年2月28日現在のMMIの発行済投資口の全て（1,784,125口）について、割当交付しました。

(注2) 本投資口分割に伴い、本投資法人の役員会の決議により本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更しました。

(注3) 当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は前記[1口当たり情報に関する注記]をご参照下さい。

3. 資産の譲渡

(1) 本投資法人は、以下の資産を2021年3月10日付で譲渡いたしました。

【イオン高槻】

譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
譲渡価格 : 10,954百万円
契約日 : 2021年3月9日
譲渡日 : 2021年3月10日
譲渡先 : 非開示 (注)

損益に及ぼす影響 : 第39期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日) において、不動産等売却益約987百万円を計上する予定です。

(注) 名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

(2) 本投資法人は、以下の資産を2021年3月30日付で譲渡いたしました。

【イオンモール大和】

譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
 : 準共有持分50%
譲渡価格 : 8,600百万円
契約日 : 2020年12月17日
譲渡日 : 2021年3月30日
譲渡先 : 非開示 (注)

損益に及ぼす影響 : 第39期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日) において、不動産等売却益約1,114百万円を計上する予定です。

(注) 名称の開示について、先方からの同意が得られていないため非開示としております。

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)	当期 (自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日)
I 当期末処分利益	12,116,300,791	11,896,522,283
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 31,920,293	※1 133,008,965
III 分配金の額	11,711,173,500	11,711,173,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,500)	(4,500)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	437,047,584	318,357,748
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おります。かかる方針に従い、当期末処分利益12,116,300,791円に一時差異等調整積立金取崩額31,920,293円を加算し、圧縮積立金繰入額 437,047,584 円を控除した、総額 11,711,173,500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4,500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おります。かかる方針に従い、当期末処分利益11,896,522,283円に一時差異等調整積立金取崩額133,008,965円を加算し、圧縮積立金繰入額 318,357,748 円を控除した、総額 11,711,173,500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4,500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>	

【金銭の分配に係る計算書に関する注記】

※1. 一時差異等調整積立金

前期 (ご参考) (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号) 附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上 (31,382,550円以上) の取崩しが必要とされます。当期は31,920,293円の取崩しを行うこととしました。

当期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号) 附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上 (31,382,550円以上) の取崩しが必要とされます。当期は133,008,965円の取崩しを行うこととしました。

独立監査人の監査報告書

2021年4月16日

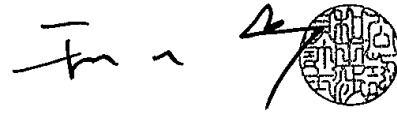
日本都市ファンド投資法人

役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員



指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員



監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本都市ファンド投資法人（旧投資法人名 日本リテールファンド投資法人）の2020年9月1日から2021年2月28日までの第38期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、2021年3月1日を効力発生日として、MCUBS MidCity投資法人と合併を行っており、同日付で商号を日本都市ファンド投資法人に変更している。

当該事項は、当監査法人の監査意見に影響を及ぼすものではない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日）	当期 （自 2020年9月 1日 至 2021年2月28日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,116,905	11,897,127
減価償却費	5,444,170	5,408,726
投資法人債発行費償却	20,381	20,381
不動産等売却益	△1,787,708	△1,126,862
固定資産除却損	41,814	25,831
受取利息	△585	△359
支払利息	1,347,629	1,270,566
営業未収入金の増減額（△は増加）	△265,835	194,196
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	44	34
長期前払費用の増減額（△は増加）	△94,615	△57,003
営業未払金の増減額（△は減少）	408	△346,767
未払消費税等の増減額（△は減少）	△30,669	700,746
未払金の増減額（△は減少）	196,074	△141,857
未払費用の増減額（△は減少）	△351,140	△30,712
前受金の増減額（△は減少）	△26,066	△104,247
預り金の増減額（△は減少）	△732,861	972,230
その他	693,252	△470,564
小計	16,571,197	18,211,466
利息の受取額	585	359
利息の支払額	△1,343,254	△1,311,340
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	15,227,923	16,899,881
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,028	△16,927
信託有形固定資産の取得による支出 ※2	△20,805,360	△1,432,143
信託有形固定資産の売却による収入	5,773,480	8,572,100
信託有形固定資産の売却による支出	—	△38,280
無形固定資産の取得による支出	△16,995	△1,937
信託無形固定資産の取得による支出	△13,467	△20,506
預り敷金及び保証金の返還による支出	△45,932	△53,162
預り敷金及び保証金の受入による収入	30,114	50,244
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△859,594	△1,371,422
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	783,871	359,324
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△82
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△25,214
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	79,375
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△24
使途制限付信託預金の払出による収入	519,256	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,632,155	6,101,344
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	14,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	△7,000,000
長期借入れによる収入	29,800,000	35,050,000
長期借入金の返済による支出	△29,800,000	△28,075,000
自己投資口の取得による支出	△2,014,265	—
分配金の支払額	△11,784,077	△11,710,123
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,798,342	△11,735,123
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△6,202,574	11,266,102
現金及び現金同等物の期首残高	67,499,640	61,297,066
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	61,297,066	72,563,168

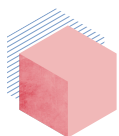
（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。
このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	期 別	前期	当期
		（自 2020年3月 1日） （至 2020年8月31日）	（自 2020年9月 1日） （至 2021年2月28日）
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		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おります。	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おります。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

項 目	期 別	前期	当期
		（自 2020年3月 1日） （至 2020年8月31日）	（自 2020年9月 1日） （至 2021年2月28日）
※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 (2020年8月31日) 現金及び預金 信託現金及び信託預金 使途制限付信託預金（注） 現金及び現金同等物		(単位：千円) 47,708,197 14,102,177 △513,308 <u>61,297,066</u>	(単位：千円) 60,314,119 12,762,382 △513,333 <u>72,563,168</u>
(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。			(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。
※2. 重要な非資金取引の内容 本投資法人は、2020年4月30日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した非資金取引は以下のとおりです。		(単位：千円) 交換による取得物件の総額 交換による引渡物件の金額 信託有形固定資産の取得による支出	
		△1,666,332 1,333,184 <u>△333,148</u>	



資産運用会社について:三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

豊富なノウハウと不動産運用力の活用により、安定的な資産運用を実現しています。

物件を見極める力と育てる力を併せ持つ、不動産運用のプロフェッショナル集団

JMFが資産の運用を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、三菱商事株式会社と欧州系金融グループ、ユービーエス・エイ・ジー(UBS AG)を母体としています。不動産運用に関する様々な資格保持者や設計・デザイン、テナント・リーシングの経験者など豊富なキャリアを持ったスペシャリストを揃え、積極的、持続的な不動産運用を実現できる体制を整えています。

世界基準の不動産運用、金融ノウハウを駆使

日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

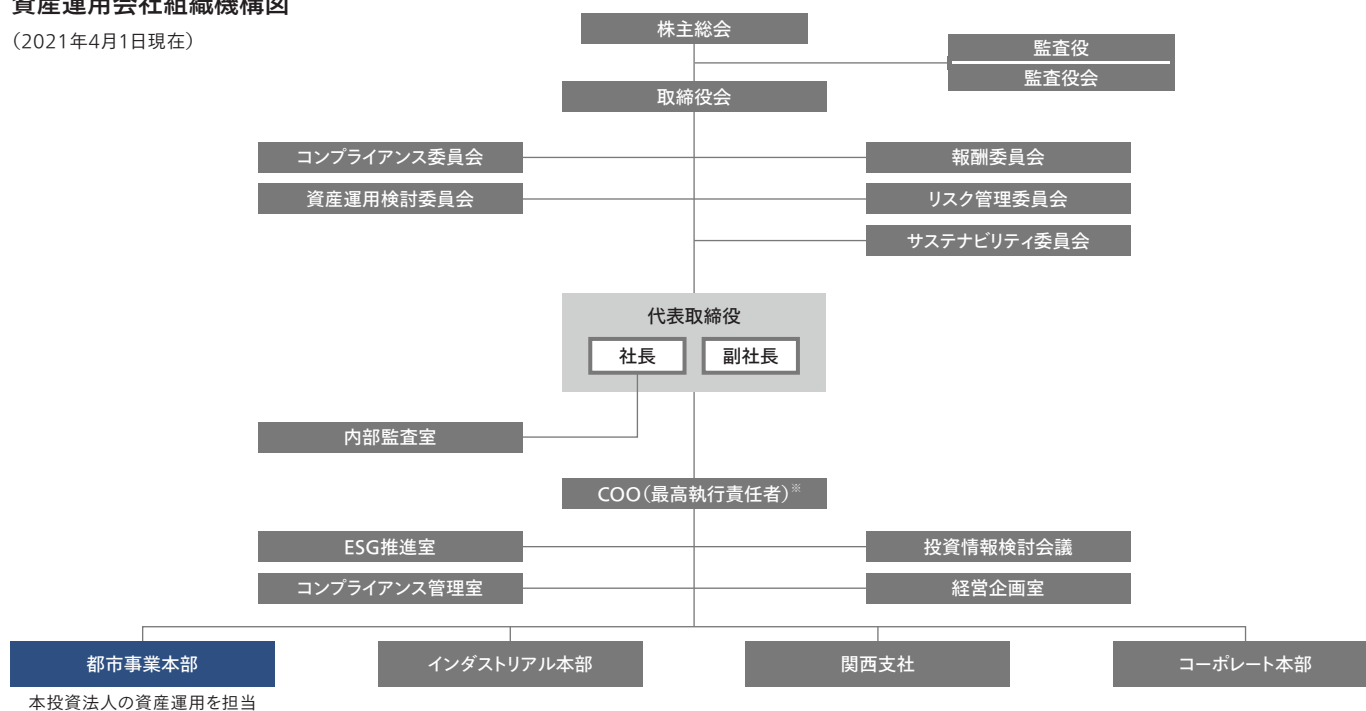
投資法人の仕組み



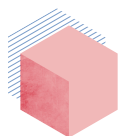
※本投資法人は、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられており、従業員は存在しません。

資産運用会社組織機構図

(2021年4月1日現在)



※COO(最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。



主な新規取得資産の紹介

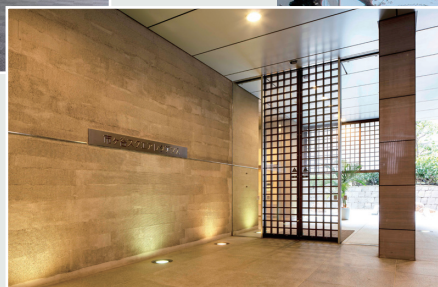
JMFビル市ヶ谷01（東京都千代田区）



本投資法人初の住宅用途を含む都市型複合施設



オフィスフロア



住宅エントランス



4路線の利用でどこでも快適にアクセス！ ビジネスと住環境を兼ね備えた利便性の高い市ヶ谷エリア

本物件は、JMF初の取得となる住宅用途（10～11階）、およびオフィス用途（1～9階）から構成される都市型複合施設です。

東京都23区内の幹線道路である靖国通りに面しており、JR・都営地下鉄新宿線等4路線の利用が可能で、最寄りの「市ヶ谷」駅から徒歩1分と高い交通利便性を有する立地です。

オフィスフロアは、基準階面積が約320坪かつ整形無柱のL字型であり、レイアウトの利用効率は良好です。また個別空調や床荷重等、基本設備面でも競争力を有しています。

住宅フロアは、約50～80m²と広めの1LDKが中心で（全22戸）、交通利便性、居住環境を重視する单身社会人からDINKS、ファミリー層まで幅広く安定した賃貸需要が期待できます。

▼ACCESS MAP



所在地	東京都千代田区九段北四丁目2番1号
取得年月日	2021年4月30日
取得価格／鑑定評価額	20,935百万円／22,100百万円
用途	オフィス、住宅
土地／延床面積	1,983.53m ² ／13,905.41m ²
テナント数	27

日本都市ファンド投資法人

<https://www.jmf-reit.com/> 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

