

2021年8月期 決算短信 (REIT)

2021年10月15日

不動産投資信託証券発行者名 日本都市ファンド投資法人 上 場 取 引 所 東
 コ ー ド 番 号 8953 U R L <https://www.jmf-reit.com/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 難波 修一
 資 産 運 用 会 社 名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岡本 勝治
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 執行役員都市事業本部長 (氏名) 荒木 慶太
 (TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 2021年11月25日

分配金支払開始予定日 2021年11月18日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2021年8月期の運用、資産の状況 (2021年3月1日～2021年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年8月期	40,360	32.2	15,560	15.2	13,549	13.9	13,549	13.9
2021年2月期	30,518	△1.1	13,505	△2.3	11,897	△1.8	11,896	△1.8

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年8月期	1,938	2.6	1.3	33.6
2021年2月期	2,285	2.7	1.3	39.0

(注) 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口当たり当期純利益については、2021年2月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。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年8月期	2,286	15,977	—	—	118.0	2.6
2021年2月期	4,500	11,711	—	—	98.4	2.7

(注1) 2021年8月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額770百万円及び一時差異等調整積立金取崩額1,657百万円を加算した金額となっております。

(注2) 2021年2月期の分配金総額は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額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となっております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年8月期	1,235,720	623,671	50.5	89,234
2021年2月期	903,221	433,967	48.0	83,375

(注) 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口当たり純資産については、2021年2月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。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年8月期	17,676	△6,638	△17,194	82,864
2021年2月期	16,899	6,101	△11,735	72,563

2. 2022年2月期の運用状況の予想（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期の運用状況の予想（2022年3月1日～2022年8月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
2022年2月期	37,887	△6.1	16,107	3.5	14,180	4.7	14,179	4.7	2,250	0
2022年8月期	38,877	2.6	16,149	0.3	14,203	0.2	14,203	0.2	2,250	0

（参考） 1口当たり予想当期純利益（2022年2月期） 2,028円

1口当たり予想当期純利益（2022年8月期） 2,032円

（注） 予想分配金について、2022年2月期については当期未処分利益に一時差異等調整積立金の全額1,127百万円及び配当積立金取崩額417百万円を加算した金額、2022年8月期については当期未処分利益に配当積立金取崩額1,522百万円を加算した金額となっております。

※ その他

（1） 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2） 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2021年8月期	6,989,091口	2021年2月期	2,602,483口
2021年8月期	0口	2021年2月期	0口

② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、35ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

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

運用状況の予想の前提条件については、6～8ページ記載の2022年2月期（第40期2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第41期2022年3月1日～2022年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以 上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	5
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	38
3. 参考情報	39
(1) 運用資産等の価格に関する情報	39
(2) 資本的支出の状況	52

1. 運用状況

(1) 運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき2001年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、2002年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

その後、2021年3月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、MCUBS MidCity投資法人（以下「MMI」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「日本リテールファンド投資法人」から「日本都市ファンド投資法人」へ変更しました。

2021年8月期は、本合併後の成長戦略の一つである資産入替の一環として、2物件の取得及び3物件の譲渡を行いました。また、住宅特化型私募REITの投資口取得も行っております。

その結果、当期末（2021年8月31日）時点では、取得価格の総額1兆1,737億円（合計物件数126件）の資産を運用しております。

ii 投資環境と運用実績

(1) 投資環境

(マクロ経済動向)

当期における日本経済は、新型コロナウイルス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、2021年1～3月期に前期比△1.0%（年率△3.9%）となったものの、2021年4～6月期（2021年9月8日発表の2次速報値）には前期比0.5%（年率1.9%）とプラスとなり、住宅投資や設備投資等の民間需要により回復の兆しが見られました。一方、2021年7月には4回目の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ます。

資本市場では、日経平均株価の値動きが期初より一進一退の状態が続いておりましたが、2021年8月下旬には、新型コロナウイルスのワクチン接種の進展や経済対策に対する期待から、一部回復の兆しが見られ、2021年8月末時点では28,089円となりました。J-REIT市場も、東証REIT指数は年初来右肩上がりで上昇しており、当期末の2021年8月末時点で2,142ポイントとなっております。

(不動産売買市場)

不動産売買市場では、世界的な低金利環境のもと、比較的コロナ禍の影響が軽微であり、政治的・経済的にも安定している国内不動産への関心は高く、国内外投資家による投資意欲が依然旺盛で、厳しい取得環境が継続しています。

(不動産賃貸市場)

商業施設においては、緊急事態宣言の再発令や延長により、飲食店やアパレル等のテナント退去が見られる一方で、日用品等の生活必需品の需要増加やリモートワークによる新たな消費需要も生まれており、ポップアップテナントの需要も伸長しています。

オフィスにおいては、一部地域の大規模オフィスにおいて、企業のリモートワーク導入やコスト削減により、比較的大型区画の解約による空室率の上昇傾向が継続し、賃料も下落が続く中、中小規模オフィスは底堅い需要に支えられ、空室率は緩やかな上昇ペースと改善傾向にあることがうかがえます。

(2) 運用実績

このような環境の中で、保有資産の入替の一環として、新規2物件（JMFビル市ヶ谷01、Gビル心斎橋05）の取得、及び3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%、イオン高槻及びイトーヨーカドー一四街商店）の売却を当期に完了しました。また、新たな取組みを通じた成長施策の一つとして、住宅特化型私募REITである日神プライベートレジリート投資法人の投資口取得を行いました。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は126物件、取得価格の総額1兆1,737億円、鑑定評価額の合計1兆2,808億円、総賃貸可能面積2,506,060.21㎡、テナント総数1,435、ポートフォリオ全体の稼働率は99.1%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、主として含み益を有する新規物件の取得、既存物件における前期末比での減価償却及び一部物件におけるキャップレートの上昇等の結果として、含み益は1,610億円（前期比△15億円）となりました。

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

iii 資金調達概要

本投資法人は、当期に返済期を迎えた既存の長期借入金合計382.5億円の返済資金に充てるために同額の長期借入金の借入を行いました。また、2021年5月に償還期限を迎えた投資法人債15億円の償還資金に充てるために同額の長期借入金の借入を行いました。

加えて、更なるサステナビリティ活動の強化、投資法人債の投資家層の拡大を通じた資金調達手段の拡充を背景とし、2021年6月に第1回JMFグリーンボンド（第1回無担保投資法人債）^(注3)85億円を発行するとともに、同額の借入金の期限前弁済を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は5,386億円、うち、長期借入金^(注1)は4,791億円、投資法人債^(注2)（グリーンボンド^(注3)を含む）は595億円となりました。

当期末現在の長期負債比率^(注4)については100.0%、固定金利比率^(注5)については94.4%、LTV^(注6)は43.6%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)「投資法人債」には、1年内償還予定の投資法人債も含まれます。

(注3) 一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行される事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型融資案件）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。

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

(注5)「固定金利比率」とは、固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して、金利を固定化している借入金を含みます。）、投資法人債の合計額を有利子負債残高で除したものをいいます。

(注6)「LTV」とは、有利子負債残高を総資産額で除したものをいいます。

iv 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益40,360百万円、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15,560百万円、経常利益は13,549百万円、当期純利益は13,549百万円となりました。

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13,549百万円に、圧縮積立金取崩額770百万円及び一時差異等調整積立金取崩額1,657百万円を加算し、総額15,977百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,286円となりました。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

短期的には、コロナ禍の影響が継続する中、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。

ii 次期の業績の見通し

2022年2月期（第40期）及び2022年8月期（第41期）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

この見通しの前提条件につきましては、後記「2022年2月期（第40期 2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

（注）上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。

2022年2月期（第40期 2021年9月1日～2022年2月28日）

営業収益	37,887百万円
経常利益	14,180百万円
当期純利益	14,179百万円
1口当たり分配金	2,250円

2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日）

営業収益	38,877百万円
経常利益	14,203百万円
当期純利益	14,203百万円
1口当たり分配金	2,250円

後記「2022年2月期（第40期 2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、当期決算日後に下記のとおり資産の取得を行いました。

a. 取得資産

当期決算日後に本投資法人は、下表のとおり不動産信託受益権又は投資事業有限責任組合の出資持分を取得し又は取得を予定しています。（取得資産の詳細は、2021年9月29日付で公表いたしました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFビル広尾01】【JMFレジデンス学芸大学】」、2021年10月13日付で公表いたしました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFビル船橋01】」及び2021年9月28日付で公表いたしました「投資事業有限責任組合の出資持分取得決定に関するお知らせ」をご参照ください。）

物件名	所在地	取得予定価格	取得予定日
JMFビル広尾01 (不動産信託受益権)	東京都港区	10,000百万円	2021年10月29日
JMFレジデンス学芸大学 (不動産信託受益権)(注1)	東京都世田谷区	1,505百万円	2022年3月18日(注2)
JMFビル船橋01 (不動産信託受益権)(注3)	千葉県船橋市	5,000百万円	2021年11月26日

ファンド名称	本投資対象資産	出資金額	出資実行日
ドリーム・メザニンデット・セバレート3 投資事業有限責任組合	東京都に所在する 賃貸住宅を信託財産とする 信託受益権を裏付資産とする メザニンローン債権	780百万円	2021年9月29日

(注1) 本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。

また、本物件は2022年3月に建物が完成する予定の建築中の物件であるため、建物完成までに工事完工及び建物引渡しリスク等が内在していますが、本投資法人は主に以下の点を売買代金の支払いの条件とすることにより、工事完工・建物引渡しリスクの回避を図っております。

- ・売買契約に定められた設計図書に基づき、建物が建築され、かつ検査済証の取得の他、必要な法令上の許認可を全て取得すること。
- ・建物の建築基準法等の建築関連法規全般に対する遵法性が確認される他、所定のデュー・ディリジェンスの結果特段の

問題がないことが確認されること。

なお、本物件の2021年9月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は1,650百万円です。

本物件の鑑定評価額は、建築中の物件であるため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日（2014年5月1日一部改正）に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を鑑定評価機関により実施し、その調査報告書の記載に基づいた鑑定評価額となります。

（注2）取得日は本書の日付時点の予定を記載していますが、建物は現在建築中であり、建築工事の進捗によっては取得日が変更される場合があります。

（注3）本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人による「フォワード・コミットメント等」に該当します。本投資法人がフォワード・コミットメント等を履行できない場合には、本投資法人は売買契約上違約金として取得予定金額の20%相当額を支払うこととされています。

なお、本物件の2021年10月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額は5,420百万円です。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2021年5月31日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2022年2月期（第40期 2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2022年2月期（第40期 2021年9月1日～2022年2月28日（181日）） 2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日（184日））
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が、2021年8月31日時点において本投資法人が所有する126物件、匿名組合出資持分1件、国内不動産投資法人の投資口1件に、2021年9月28日付「投資事業有限責任組合の出資持分取得決定に関するお知らせ」でお知らせした投資事業有限責任組合出資持分1件と、2021年9月29日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFビル広尾01】【JMFレジデンス学芸大学】」及び2021年10月13日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【JMFビル船橋01】」でお知らせした3物件を加えた129物件、匿名組合出資持分1件、国内不動産投資法人の投資口1件及び投資事業有限責任組合出資持分1件を前提としております。 上記を除き2022年8月期（第41期）の期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の譲渡等。なお、既存保有物件の建替え等は除きます。）がないことを前提としております。 実際には新規物件取得又は既存保有物件の売却等により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 当期末発行済投資口数は6,989,091口であり、新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2021年8月31日現在の有利子負債は538,675百万円であり、内訳は長期借入金479,175百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）59,500百万円となっておりますが、2021年9月24日付で契約を締結し、2021年10月1日ならびに10月7日に実行した借入金の借換え、及び2021年10月1日付で契約を締結し、2021年10月7日に実行した借入金の借換えにより、本書の日付現在の有利子負債は538,675百万円であり、内訳は長期借入金479,175百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）59,500百万円となっております。 2022年8月期（第41期）末までに返済期日が到来する有利子負債は、長期借入金40,900百万円及び投資法人債6,000百万円ですが、その返済の原資については、全額借入金等による調達を前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しております。 2022年8月期（第41期）末までにテナントによる滞納又は不払がないものと想定しております。 新型コロナウイルス感染症の影響については、本書の日付現在までのテナントとの交渉状況等を加味し、一定の減収リスクを想定しております。

項目	前提条件
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> 公租公課は、2022年2月期（第40期）3,303百万円、2022年8月期（第41期）3,568百万円を想定しております。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、2021年中に取得(予定)の「JMFビル市ヶ谷01」、「Gビル心斎橋05」、「JMFビル広尾01」及び「JMFビル船橋01」に係る固定資産税等は2022年以降において当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、「JMFビル市ヶ谷01」、「Gビル心斎橋05」、「JMFビル広尾01」及び「JMFビル船橋01」の取得原価に算入する固定資産税相当額は82百万円を想定しております。 また、2022年中に取得予定の「JMFレジデンス学芸大学」に係る固定資産税等は2023年以降において当該期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、「JMFレジデンス学芸大学」の取得原価に算入する固定資産税相当額は0.6百万円を想定しております。 修繕費は、2022年2月期（第40期）700百万円、2022年8月期（第41期）1,207百万円を想定しております。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費は、2022年2月期（第40期）6,113百万円、2022年8月期（第41期）6,110百万円を想定しております。 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は2022年2月期（第40期）773百万円、2022年8月期（第41期）754百万円を、建物管理委託費は2022年2月期（第40期）2,414百万円、2022年8月期（第41期）2,389百万円を想定しております。 各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として2022年2月期（第40期）35百万円、2022年8月期（第41期）99百万円を想定しております。なお、固定資産除却損として記載した上記金額のうち、会計上の見積りの変更として固定資産の耐用年数の見直しを行うべきと判断されるものについては、勘定科目を減価償却費として計上することとなります。 資産運用報酬については、現行の本投資法人の報酬体系から変更が生じないことを前提としております。
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> のれんについては、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成31年1月16日改正）に従い、20年間にわたって、定額法により規則的に償却する予定です。のれん償却費は、2022年2月期（第40期）及び2022年8月期（第41期）各401百万円を想定しております。 のれん償却費は会計と税務の処理で差異が生じる項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人は、当該償却費に相当する金額の任意積立金（一時差異等調整積立金又は配当積立金）の取崩しによる分配、利益超過分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配）等を行うことにより、法人税等の発生を軽減する予定です。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> 2022年2月期（第40期）において、システム開発に伴う支援金として48百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息等）は、2022年2月期（第40期）1,974百万円、2022年8月期（第41期）1,946百万円を想定しておりますが、前受利息の取崩額として、支払利息から2022年2月期（第40期）は17百万円、2022年8月期（第41期）は16百万円控除されることを前提としております。

項目	前提条件
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。 2022年2月期（第40期）の分配金は当期末処分利益14,179百万円に、一時差異等調整積立金取崩額の全額1,127百万円及び配当積立金取崩額417百万円を加算した、総額15,725百万円を分配（1口当たり分配金2,250円）することを前提としております。 2022年8月期（第41期）の分配金は当期末処分利益14,203百万円に、配当積立金取崩額1,522百万円を加算した、総額15,725百万円を分配（1口当たり分配金2,250円）することを前提としております。 本投資法人の一時差異等調整積立金については、2017年8月期（第31期）以降、每期50年均等額(31百万円)以上を取り崩すことを前提としております。 会計処理と税務処理との不統一により発生する追加の税負担については、一時差異等調整積立金を取り崩し等により回避することを前提としております。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、会計基準及び税制等に上記予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	60,314,119	64,815,529
信託現金及び信託預金	※1 12,762,382	※1 18,562,314
営業未収入金	801,746	1,047,098
未収還付法人税等	54	45,739
その他	1,067,990	1,286,755
流動資産合計	74,946,293	85,757,437
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,450,756	2,474,308
減価償却累計額	△748,757	△789,991
建物（純額）	1,701,998	1,684,317
構築物	66,693	66,693
減価償却累計額	△29,130	△30,620
構築物（純額）	37,563	36,072
工具、器具及び備品	21,358	21,358
減価償却累計額	△15,338	△15,834
工具、器具及び備品（純額）	6,019	5,523
土地	28,459,580	28,459,580
建設仮勘定	3,400	41,020
信託建物	※2 286,754,520	※2 333,918,946
減価償却累計額	△110,090,429	△109,594,075
信託建物（純額）	※1 176,664,090	※1 224,324,871
信託構築物	12,971,674	※2 12,218,969
減価償却累計額	△5,131,933	△4,728,045
信託構築物（純額）	※1 7,839,740	※1 7,490,923
信託機械及び装置	2,191,384	2,149,423
減価償却累計額	△1,405,545	△1,395,775
信託機械及び装置（純額）	※1 785,839	※1 753,648
信託工具、器具及び備品	4,857,617	※2 4,975,095
減価償却累計額	△3,082,999	△3,163,745
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 1,774,618	※1 1,811,349
信託土地	※1,※3 602,253,992	※1,※3 849,981,160
信託建設仮勘定	※1 40,720	※1 118,392
有形固定資産合計	819,567,564	1,114,706,861
無形固定資産		
のれん	-	15,647,971
信託借地権	5,073,992	5,053,919
その他無形固定資産	71,939	226,099
信託その他無形固定資産	113,299	96,711
無形固定資産合計	5,259,232	21,024,701
投資その他の資産		
投資有価証券	-	10,611,996
信託差入敷金及び保証金	1,537,127	1,539,837
長期前払費用	1,787,012	1,927,613
その他	1,036	1,036
投資その他の資産合計	3,325,176	14,080,484
固定資産合計	828,151,972	1,149,812,048
繰延資産		
投資法人債発行費	122,753	151,154
繰延資産合計	122,753	151,154
資産合計	903,221,019	1,235,720,640

(単位：千円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,075,871	3,828,778
1年内償還予定の投資法人債	-	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	51,000,000	52,900,000
未払金	94,731	71,301
未払費用	1,616,752	2,228,371
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,096,173	1,157,900
前受金	3,069,222	4,420,894
預り金	2,267,472	1,121,653
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 695,091	※1 674,895
デリバティブ債務	19,243	37,772
その他	140,573	156,720
流動負債合計	62,075,736	72,598,893
固定負債		
投資法人債	44,500,000	53,500,000
長期借入金	316,200,000	426,275,000
預り敷金及び保証金	1,788,297	1,785,226
信託預り敷金及び保証金	※1 44,050,694	※1 56,876,280
資産除去債務	549,506	783,521
デリバティブ債務	60,454	109,430
その他	29,130	121,128
固定負債合計	407,178,082	539,450,587
負債合計	469,253,818	612,049,481
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	202,855,188
出資剰余金控除額	※5 △11,999,843	※5 △11,999,843
出資剰余金(純額)	2,986,982	190,855,344
任意積立金		
圧縮積立金	452,199	770,557
配当積立金	3,915,072	3,915,072
一時差異等調整積立金	※6 2,918,039	※6 2,785,030
任意積立金合計	7,285,311	7,470,660
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,896,522	13,549,190
剰余金合計	22,168,816	211,875,196
投資主資本合計	434,046,898	623,753,278
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	-	65,083
繰延ヘッジ損益	△79,697	△147,202
評価・換算差額等合計	△79,697	△82,119
純資産合計	※7 433,967,201	※7 623,671,158
負債純資産合計	903,221,019	1,235,720,640

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 29,392,066	※1 38,022,596
不動産等売却益	※2 1,126,862	※2 2,107,223
受取配当金	-	230,926
営業収益合計	30,518,929	40,360,746
営業費用		
賃貸事業費用	※1 13,842,931	※1 17,239,266
不動産等売却損	-	※3 1,767,153
資産運用報酬	2,677,495	4,449,593
資産保管手数料	29,970	30,530
一般事務委託手数料	129,518	132,113
役員報酬	5,940	5,782
合併関連費用	74,764	356,711
のれん償却額	-	401,230
その他営業費用	252,618	417,894
営業費用合計	17,013,238	24,800,276
営業利益	13,505,690	15,560,469
営業外収益		
受取利息	359	411
補助金収入	-	16,406
その他	1,990	4,443
営業外収益合計	2,349	21,261
営業外費用		
支払利息	1,127,543	1,492,843
投資法人債利息	143,023	174,240
投資法人債発行費償却	20,381	21,632
融資関連費用	315,451	339,053
その他	4,513	4,166
営業外費用合計	1,610,912	2,031,935
経常利益	11,897,127	13,549,795
税引前当期純利益	11,897,127	13,549,795
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	11,896,522	13,549,190
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,896,522	13,549,190

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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)
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△11,999,843	2,986,982
当期変動額				
圧縮積立金の積立				
一時差異等調整積立金の取崩				
剰余金の配当				
当期純利益				
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	-	-	-
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△11,999,843	2,986,982

	投資主資本					
	剰余金					
	任意積立金				当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
	圧縮積立金	配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計		
当期首残高	15,151	3,915,072	2,949,959	6,880,184	12,116,300	21,983,467
当期変動額						
圧縮積立金の積立	437,047			437,047	△437,047	-
一時差異等調整積立金の取崩			△31,920	△31,920	31,920	-
剰余金の配当					△11,711,173	△11,711,173
当期純利益					11,896,522	11,896,522
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	△219,778	185,348
当期末残高	452,199	3,915,072	2,918,039	7,285,311	11,896,522	22,168,816

(単位：千円)

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	433,861,549	△136,257	△136,257	433,725,292
当期変動額				
圧縮積立金の積立	-			-
一時差異等調整積立金の取崩	-			-
剰余金の配当	△11,711,173			△11,711,173
当期純利益	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	185,348	56,560	56,560	241,909
当期末残高	434,046,898	△79,697	△79,697	433,967,201

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金 (純額)
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△11,999,843	2,986,982
当期変動額				
合併による増加		187,868,362		187,868,362
圧縮積立金の積立				
一時差異等調整積立金の取崩				
剰余金の配当				
当期純利益				
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	187,868,362	-	187,868,362
当期末残高	※1 411,878,082	202,855,188	△11,999,843	190,855,344

	投資主資本					
	剰余金					
	任意積立金				当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計
	圧縮積立金	配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計		
当期首残高	452,199	3,915,072	2,918,039	7,285,311	11,896,522	22,168,816
当期変動額						
合併による増加						187,868,362
圧縮積立金の積立	318,357			318,357	△318,357	-
一時差異等調整積立金の取崩			△133,008	△133,008	133,008	-
剰余金の配当					△11,711,173	△11,711,173
当期純利益					13,549,190	13,549,190
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	318,357	-	△133,008	185,348	1,652,668	189,706,379
当期末残高	770,557	3,915,072	2,785,030	7,470,660	13,549,190	211,875,196

(単位：千円)

	投資主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	投資主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	434,046,898	-	△79,697	△79,697	433,967,201
当期変動額					
合併による増加	187,868,362				187,868,362
圧縮積立金の積立	-				-
一時差異等調整積立金の取崩	-				-
剰余金の配当	△11,711,173				△11,711,173
当期純利益	13,549,190				13,549,190
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		65,083	△67,505	△2,422	△2,422
当期変動額合計	189,706,379	65,083	△67,505	△2,422	189,703,957
当期末残高	623,753,278	65,083	△147,202	△82,119	623,671,158

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
I 当期末処分利益	11, 896, 522, 283	13, 549, 190, 760
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	770, 557, 235
一時差異等調整積立金取崩額	※ 1 133, 008, 965	※ 1 1, 657, 314, 031
III 分配金の額	11, 711, 173, 500	15, 977, 062, 026
(投資口1口当たり分配金の額)	(4, 500)	(2, 286)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	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>	<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13, 549, 190, 760円に圧縮積立金取崩額770, 557, 235円及び一時差異等調整積立金取崩額1, 657, 314, 031円を加算した、総額15, 977, 062, 026円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2, 286円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,897,127	13,549,795
減価償却費	5,408,726	6,161,683
のれん償却額	-	401,230
投資法人債発行費償却	20,381	21,632
不動産等売却益	△1,126,862	△2,107,223
不動産等売却損	-	1,767,153
固定資産除却損	25,831	24,898
受取利息	△359	△411
支払利息	1,270,566	1,667,083
営業未収入金の増減額 (△は増加)	194,196	10,647
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	34	△37,322
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△57,003	△140,601
営業未払金の増減額 (△は減少)	△346,767	△600,945
未払消費税等の増減額 (△は減少)	700,746	△56,050
未払金の増減額 (△は減少)	△141,857	△237,993
未払費用の増減額 (△は減少)	△30,712	△320,758
前受金の増減額 (△は減少)	△104,247	101,972
預り金の増減額 (△は減少)	972,230	△582,302
その他	△470,564	△244,887
小計	18,211,466	19,377,601
利息の受取額	359	411
利息の支払額	△1,311,340	△1,680,441
法人税等の支払額	△605	△20,695
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,899,881	17,676,875
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	△16,927	△39,204
信託有形固定資産の取得による支出	△1,432,143	△32,279,364
信託有形固定資産の売却による収入	8,572,100	29,669,968
信託有形固定資産の売却による支出	△38,280	△56,760
無形固定資産の取得による支出	△1,937	△131,258
信託無形固定資産の取得による支出	△20,506	△5,440
預り敷金及び保証金の返還による支出	△53,162	△28,166
預り敷金及び保証金の受入による収入	50,244	54,288
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,371,422	△3,708,690
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	359,324	1,771,827
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	79,375	7,500
投資有価証券の取得による支出	-	△1,893,098
使途制限付信託預金の預入による支出	△24	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,101,344	△6,638,398

(単位：千円)

	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	-
長期借入れによる収入	35,050,000	39,750,000
長期借入金の返済による支出	△28,075,000	△46,750,000
投資法人債の発行による収入	-	8,449,966
投資法人債の償還による支出	-	△1,500,000
合併交付金の支払額	-	△5,434,444
分配金の支払額	△11,710,123	△11,710,354
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,735,123	△17,194,833
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	11,266,102	△6,156,356
現金及び現金同等物の期首残高	61,297,066	72,563,168
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	16,457,698
現金及び現金同等物の期末残高	※1 72,563,168	※1 82,864,510

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 投資有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しております。 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。 建物・信託建物 2～62年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品 2～20年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。</p> <p>③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>④ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</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>
4. 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。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。 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77,043千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 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>

6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	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り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。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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</p> <p>(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</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(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せ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 2021年6月17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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産

	(単位：千円)	
	前 期 (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31日)
信託現金及び信託預金	513,333	513,333
信託建物	54,848,679	49,361,089
信託構築物	2,420,009	2,058,551
信託機械及び装置	167,589	143,341
信託工具、器具及び備品	544,665	515,129
信託土地	141,097,758	123,961,028
信託建設仮勘定	4,495	12,001
合 計	199,596,531	176,564,475

担保を付している債務

	(単位：千円)	
	前 期 (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	17,887,312	16,225,708
合 計	17,887,312	16,225,708

なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額 前期350,000千円、当期350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 前期133,035千円、当期133,035千円）及び根抵当権（極度額 前期558,872千円、当期558,872千円）が設定されておりますが、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

	(単位：千円)	
	前 期 (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31日)
信託建物	334,351	334,351
信託構築物	—	424
信託工具器具備品	—	495
合 計	334,351	335,271

※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

	(単位：千円)	
	前 期 (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31日)
信託土地	450,559	450,559

4. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約

本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。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。

	前 期 (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31日)
クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000	55,500,000
借入実行残高	—	—
差引額	35,500,000	55,500,000
コミットメント・ライン契約の総額	60,000,000	75,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	60,000,000	75,000,000

※5. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31日)
総消却口数	64,715口	64,715口
消却総額	11,999,843千円	11,999,843千円

※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2021年2月28日）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生 事由等
配当積立金 (注)	3,138,254	2,949,959	—	△31,920	2,918,039	分配金に充当

(注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期（2021年8月31日）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生 事由等
配当積立金 (注)	3,138,254	2,918,039	—	△133,008	2,785,030	分配金に充当

(注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

※7. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期 (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)		
	前 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	26,295,009	33,669,333
受取水道光熱費	1,180,307	1,741,395
その他賃料収入	1,916,750	2,611,867
不動産賃貸事業収益合計	29,392,066	38,022,596
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	833,850
建物管理委託費	1,581,264	2,353,158
水道光熱費	1,220,432	1,897,005
公租公課	2,659,713	3,377,254
修繕費	433,095	884,901
保険料	31,010	31,799
信託報酬	47,039	55,007
支払賃料	773,032	789,080
その他賃貸事業費用	931,334	843,361
減価償却費	5,399,834	6,148,948
固定資産除却損	25,831	24,898
不動産賃貸事業費用合計	13,842,931	17,239,266
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,549,134	20,783,330

(表示方法の変更)

当投資法人は、開示の明瞭性を高めるため、従来、「賃貸事業収入」の「賃料及び駐車場使用料収入」に含めて表示していた「駐車場使用料収入」については、「その他賃料収入」に含めることとし、「賃料及び駐車場使用料収入」を「賃料」に変更しております。また、「その他賃料収入」に含めて表示していた「底地賃貸料」については「賃料」に含めることとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前計算期間の内訳科目の組替えを行っています。

この結果、前計算期間の損益計算書の注記において、「賃貸事業収入」の「賃料及び駐車場使用料収入」に表示していた522,266千円は、「その他賃料収入」として、また「その他賃料収入」に表示していた841,794千円は、「賃料」としてそれぞれ組み替えています。

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位：千円)		
	前 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
不動産等売却収入	8,600,000	19,554,250
不動産等売却原価	7,388,477	17,115,604
その他売却費用	84,659	331,422
不動産等売却益	1,126,862	2,107,223

※3. 不動産等売却損の内訳

(単位：千円)

	前 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
不動産等売却収入	—	10,350,000
不動産等売却原価	—	12,080,647
その他売却費用	—	36,506
不動産等売却損	—	△1,767,153

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	2,602,483口	6,989,091口

〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

※1. 一時差異等調整積立金

前期（自 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。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金3,138,254,927円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（31,382,550円以上）の取崩しが必要とされます。当期は1,657,314,031円の取崩しを行うこととしました。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
現金及び預金	60,314,119	64,815,529
信託現金及び信託預金	12,762,382	18,562,314
使途制限付信託預金 (注)	△513,333	△513,333
現金及び現金同等物	72,563,168	82,864,510

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

※2. 重要な非資金取引の内容

前期 (自 2020年9月1日至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (自 2021年3月1日至 2021年8月31日)

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

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

〔リース取引に関する注記〕

1. ファイナンス・リース取引 (借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品であります。

(2) 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

2. オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
1年以内	16,926,956	19,519,227
1年超	73,150,968	68,449,795
合計	90,077,925	87,969,023

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

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。

投資有価証券は、匿名組合及び私募リートに対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的の実質価値や発行体の財務状況等を把握しております。

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、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。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）。

前期（2021年2月28日）

（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	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	51,000,000	51,007,107	7,107
(3) 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
(4) 投資法人債	44,500,000	44,909,595	409,595
(5) 長期借入金	316,200,000	316,269,002	69,002
(6) 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)	—

当期（2021年8月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	64,815,529	64,815,529	—
(2) 信託現金及び信託預金	18,562,314	18,562,314	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	1,959,997	1,959,997	—
資産計	85,337,841	85,337,841	—
(1) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	5,995,820	△4,180
(2) 1年内返済予定の長期借入金	52,900,000	52,936,197	36,197
(3) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	674,895	681,591	6,696
(4) 投資法人債	53,500,000	53,987,320	487,320
(5) 長期借入金	426,275,000	427,744,282	1,469,282
(6) 信託預り敷金及び保証金	611,924	601,620	△10,303
負債計	539,961,820	541,946,832	1,985,012
デリバティブ取引（※）	(147,202)	(147,202)	—

（※）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。

(3) 投資有価証券

私募リートの投資口については、資産運用会社から提示される基準価格等によっております。なお、その他有価証券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は後記「有価証券に関する注記」をご参照下さい。

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(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。

(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（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。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。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 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	前 期 (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31日)
投資有価証券（匿名組合出資持分）	—	8,651,999
預り敷金及び保証金	1,788,297	1,785,226
信託預り敷金及び保証金	43,404,737	56,264,355
合計	45,193,034	66,701,581

匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。また、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

前期（2021年2月28日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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	—	—	—	—	—

当期（2021年8月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	64,815,529	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	18,562,314	—	—	—	—	—
合計	83,377,843	—	—	—	—	—

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

前期（2021年2月28日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	51,000,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	695,091	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	15,500,000	14,000,000	—	10,000,000
長期借入金	—	37,500,000	22,000,000	37,000,000	47,500,000	172,200,000
信託預り敷金及び保証金	—	68,065	168,065	68,065	68,065	273,696
合計	51,695,091	42,568,065	37,668,065	51,068,065	47,568,065	182,473,696

当期（2021年8月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	52,900,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	674,895	—	—	—	—	—
投資法人債	—	8,000,000	14,500,000	7,000,000	9,500,000	14,500,000
長期借入金	—	46,700,000	43,700,000	53,325,000	48,550,000	234,000,000
信託預り敷金及び保証金	—	168,065	68,065	68,065	68,065	239,664
合計	59,574,895	54,868,065	58,268,065	60,393,065	58,118,065	248,739,664

〔有価証券に関する注記〕

前期（2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2021年8月31日）

その他有価証券

(単位：千円)

	種類	貸借対照表 計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得価額を超えるもの	その他	1,959,997	1,894,913	65,083
貸借対照表計上額が取得価額を超えないもの	—	—	—	—
合計		1,959,997	1,894,913	65,083

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

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2021年2月28日）及び当期（2021年8月31日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（2021年2月28日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の 方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ 対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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)	—

当期（2021年8月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	33,500,000	17,300,000	△147,202	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
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	84,500,000	66,500,000	(注)	—
合計			118,000,000	83,800,000	△147,202 (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（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債(2)、(5)」参照）。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）及び当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）及び当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）及び当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）及び当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31日)
繰延税金資産		
資産除去債務	172,874	246,495
借地権償却等	155,462	165,300
減価償却費損金算入限度超過額	17,478	18,406
合併受入資産評価差額	5,305,143	10,860,118
繰延ヘッジ損益	25,072	46,310
その他	65,572	38,218
繰延税金資産小計	5,741,604	11,374,849
評価性引当額	△5,741,604	△11,374,849
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	(単位：％)	
	前 期 (2021年2月28日)	当 期 (2021年8月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.97	△32.80
評価性引当額の増減	0.33	△1.36
のれん償却額	—	0.93
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.35	—
圧縮積立金の取崩しによる影響額	—	1.79
圧縮積立金繰入額	△0.84	—
その他	△0.33	△0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.00

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」、「JMFビル神宮前02」及び「ツイン21」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年、22年及び30年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%、0.596%及び0.691%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位：千円)	
	前 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
期首残高	546,434	549,506
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	230,596
時の経過による調整額	3,071	3,418
期末残高	549,506	783,521

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設、オフィスビル、ホテル及び複合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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

	(単位：千円)	
	前 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	836,003,376	824,751,456
期中増減額	△11,251,919	295,065,014
期末残高	824,751,456	1,119,816,471
期末時価	987,434,000	1,280,820,000

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

注2. 前期の期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出（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. 当期の期中増減額のうち、主な増加額は2021年3月1日付で吸収合併したMMIから承継した不動産等25物件（297,210,000千円）、JMFビル市ヶ谷01（21,181,892千円）及びGビル心斎橋05（9,113,759千円）の取得並びに資本的支出（2,618,672千円）によるものであり、主な減少額はイトーヨーカドー四街道店（12,080,647千円）、イオン高槻（9,715,203千円）及びイオンモール大和準共有持分50%（7,400,400千円）の売却並びに減価償却費の計上によるものです。

注4. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。なお、前期について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損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

〔セグメント情報〕

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

〔関連情報〕

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	3,222,600	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社(注)	2,891,686	不動産賃貸事業

注. イオンリテール株式会社については、営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるものの、継続性の観点より記載を行っております。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
1口当たり純資産額	83,375円	89,234円
1口当たり当期純利益	2,285円	1,938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、前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。

注3. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)	当 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)
当期純利益 (千円)	11,896,522	13,549,190
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	11,896,522	13,549,190
期中平均投資口数 (口)	5,204,966	6,989,091

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔企業結合に関する注記〕

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 MCUBS MidCity投資法人

事業の内容 不動産投資信託

(2) 企業結合を行った主な理由

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

(3) 企業結合日

2021年3月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、MMIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後の企業の名称

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

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

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

2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2021年3月1日から2021年8月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

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

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

(1) 投資口の交換比率

MMIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は2021年2月28日を分割の基準日とし2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(2) 算定方法

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

(3) 交付した投資口数

1,784,125口

5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額
合併報酬	1,000,000千円

6. のれんの金額及び発生原因

(1) のれんのご金額

16,049,201千円

(2) 発生原因

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

(3) のれんの償却方法及び償却期間

20年間で均等償却しております。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

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

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(2021年8月31日)までの5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

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

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

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

注3. 2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年1月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年2月9日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

注4. 2020年4月14日から2020年6月5日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2020年8月7日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2020年8月18日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

注5. 2021年2月28日を分割の基準日、2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

注6. 本投資法人合併に当たって、2021年3月1日付でMMIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1口を割当交付し、1,784,125口の新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域等	前期 2021年2月28日現在		当期 2021年8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)
不動産	商業施設	東京圏	18,864	2.1	13,522	1.1
		大阪・名古屋圏	6,892	0.7	6,886	0.5
		政令指定都市・その他	4,448	0.5	4,440	0.4
		小 計	30,205	3.3	24,848	2.0
	複合施設	東京圏	—	—	5,336	0.4
		小 計	—	—	5,336	0.4
	不動産合計		—	—	30,185	2.4
信託不動産	商業施設	東京圏	399,927	44.3	342,152	27.7
		大阪・名古屋圏	317,414	35.1	312,009	25.2
		政令指定都市・その他	77,204	8.6	76,580	6.2
		小 計	794,546	88.0	730,742	59.1
	オフィスビル	東京圏	—	—	157,109	12.7
		大阪・名古屋圏	—	—	20,986	1.7
		政令指定都市・その他	—	—	6,795	0.6
		小 計	—	—	184,892	15.0
	ホテル	東京圏	—	—	7,979	0.6
		政令指定都市・その他	—	—	4,425	0.4
		小 計	—	—	12,404	1.0
	複合施設	東京圏	—	—	86,315	7.0
		大阪・名古屋圏	—	—	75,275	6.1
		小 計	—	—	161,591	13.1
	信託不動産合計		—	—	1,089,630	88.2
	不動産・信託不動産合計		824,751	91.3	1,119,816	90.6
投資有価証券（注2）		—	—	10,611	0.9	
預金・その他の資産		78,469	8.7	105,292	8.5	
資産総額計		903,221	100.0	1,235,720	100.0	
負債総額（注3）（注4）		469,253	52.0	612,049	49.5	
純資産総額（注3）		433,967	48.0	623,671	50.5	

注1. 保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっております。

注2. アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（持分割合40%）及び日神プライベートレジリート投資法人の投資口（保有割合10.3%）です。

注3. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

注4. 負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

② 保有資産の概要

2021年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
ツイン21 (不動産信託受益権) (注6)	60,065	82,304.82	79,634.87	96.8	6.2	複合施設
mozoワンダーシティ (不動産信託受益権) (注4)	50,622	86,526.78	86,315.97	99.8	7.9	商業施設
東戸塚オーロラシティ (不動産信託受益権)	43,704	109,355.90	109,355.90	100.0	3.3	商業施設
川崎ルフロン (不動産信託受益権)	34,427	49,223.07	48,799.70	99.1	4.8	複合施設
ならファミリー (不動産信託受益権) (注4)	33,839	82,927.88	82,183.69	99.1	4.6	商業施設
Gビル心斎橋03 (不動産信託受益権)	30,228	5,319.29	5,319.29	100.0	非開示 (注5)	商業施設
イオンモール津田沼 (不動産信託受益権)	28,242	101,210.44	101,210.44	100.0	1.9	商業施設
イオンモールむさし村山 (不動産信託受益権)	24,222	137,466.97	137,466.97	100.0	2.4	商業施設
JMFビル横浜馬車道01 (不動産信託受益権) (注6)	23,920	25,140.94	25,140.94	100.0	1.8	オフィスビル
JMFビル川崎01 (不動産信託受益権) (注6)	23,678	24,485.71	23,420.12	95.6	1.9	オフィスビル
合 計	352,951	703,961.80	698,847.89	99.3	—	

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

注6. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。

2021年8月31日現在、本投資法人が保有する商業施設、オフィスビル、ホテル及び複合施設は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
10001	あびこ ショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託 受益権	41,293.90	12,900	9,448
10002	Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,529.15	5,190	5,175
10003	イトーヨーカドー 八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託 受益権	21,308.78	1,880	1,245
10004	Gビル代官山01	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託 受益権	599.79	1,580	1,190
10005	ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託 受益権	4,824.67	28,300	21,887
10006	イトーヨーカドー 綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託 受益権	16,549.50	5,160	4,440
10007	ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託 受益権	20,983.43	22,700	13,334
10008	イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託 受益権	72,748.34	13,700	10,391
10009	Gビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託 受益権	492.69	1,690	914
10011	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託 受益権	19,070.88	8,270	4,463
10012	JMFビル自由が丘01 (注8)	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	5,080	2,723
10013	チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託 受益権	1,686.58	4,400	3,864
10014	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託 受益権	109,355.90	43,400	43,704
10016	Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	2,960	2,336
10017	Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	4,610	3,372
10018	Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託 受益権	426.29	1,720	2,259
10019	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	10,008
10020	イオンモール むさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託 受益権	137,466.97	31,200	24,222
10021	ラ・ポルト青山 (注5)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託 受益権	4,158.53	10,900	9,175
10022	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	7,810	6,493
10023	JMFビル神宮前01 (注8)	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	4,000	5,336
10024	Gビル南池袋01 (注5)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託 受益権	5,066.06	8,440	5,925
10025	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託 受益権	24,505.37	6,830	5,352
10026	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託 受益権	1,719.19	5,250	2,672
10027	ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託 受益権	6,801.89	3,390	2,266
10028	ラウンドワンスタジアム 板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託 受益権	14,828.74	3,380	2,117

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
10029	アーカンジェル代官山 (底地)	東京都目黒区青葉台一丁目 111番14他	不動産信託 受益権	904.04	1,630	1,012
10030	Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目 1番9号	不動産	1,508.03	8,610	5,782
10031	ラウンドワン 横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区南幸二 丁目8番16号	不動産信託 受益権	6,560.09	5,500	3,716
10032	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁 目15番4号	不動産信託 受益権	3,471.52	6,440	3,643
10033	Gビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5 番1号	不動産信託 受益権	1,610.54	9,000	5,530
10034	サミットストア 中野南台店	東京都中野区南台五丁目 26番2号	不動産信託 受益権	3,536.50	3,830	3,006
10035	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁 目4番18号	不動産信託 受益権	5,368.02	4,260	3,199
10036	川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進 町1番地11他	不動産信託 受益権	49,223.07	41,200	34,427
10037	JMFビル渋谷01 (注8)	東京都渋谷区神南一丁目 20番13号	不動産信託 受益権	1,630.03	4,920	3,087
10038	Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目 25番15号他	不動産信託 受益権	5,555.65	22,650	17,766
10039	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町 二丁目12番12号	不動産信託 受益権	1,718.21	4,040	3,531
10040	Cute Cube原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目 7番1号	不動産信託 受益権	1,428.55	10,400	8,470
10041	Gビル上野01	東京都台東区上野四丁目9 番14号	不動産信託 受益権	1,471.80	3,870	3,422
10042	JMFビル高田馬場01 (注8)	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	7,330	6,035
10043	Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁 目11番11号	不動産信託 受益権	2,701.99	7,780	5,082
10044	Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町 113番他	不動産信託 受益権	1,037.33	2,970	2,473
10045	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町 二丁目3番13号	不動産信託 受益権	8,838.79	17,000	15,092
10046	JMFビル銀座中央通り01 (注8)	東京都中央区銀座二丁目6 番16号	不動産信託 受益権	3,141.07	13,400	12,978
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一 丁目3番1号	不動産信託 受益権	8,347.70	10,800	10,782
10048	Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目 26番4号	不動産	373.12	2,130	2,030
10049	Gビル南青山03 (注5)	東京都港区南青山五丁目2 番12号他	不動産信託 受益権	1,373.46	12,200	12,293
10050	JMFビル神宮前02 (注8)	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	2,430	2,634
10051	ラウンドワンスタジアム 川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町 一丁目5番1号	不動産信託 受益権	13,559.17	2,920	2,395
10052	m-シティ 柏	千葉県柏市大山台一丁目 10番他	不動産信託 受益権	20,437.36	6,000	5,734
10053	Gビル神宮前09	東京都渋谷区神宮前四丁目 25番28号他	不動産信託 受益権	1,127.06	7,340	7,086
10054	マチノマ大森	東京都大田区大森西三丁目 1番38号	不動産信託 受益権	8,981.14	9,510	9,117
10055	JMFビル代官山01 (注8)	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	3,258

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
10056	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託 受益権	101,210.44	28,500	28,242
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注5) (注8)	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	不動産信託 受益権	25,140.94	24,200	23,920
10058	JMFビル川崎01 (注5) (注8)	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	不動産信託 受益権	24,485.71	23,700	23,678
10059	JMFビル渋谷02 (注5) (注8)	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託 受益権	6,379.66	19,200	19,588
10060	JMFビル渋谷03 (注5) (注8)	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	不動産信託 受益権	5,048.36	17,100	16,981
10061	JMFビル東陽町01 (注5) (注8)	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託 受益権	12,487.73	11,300	11,278
10062	(仮称) JMFホテル 赤坂 (注5) (注9)	東京都港区赤坂四丁目3番2号	不動産信託 受益権	4,236.46	8,010	7,979
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注5) (注8)	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	不動産信託 受益権	6,123.81	10,400	10,378
10064	JMFビル東陽町02 (注5) (注8)	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託 受益権	11,973.99	8,680	9,575
10065	JMFビル笹塚01 (注5) (注8)	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託 受益権	8,240.30	9,230	9,111
10066	JMFビル上野01 (注5) (注8)	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託 受益権	6,858.16	8,690	8,666
10067	JMFビル横浜01 (注5) (注8)	神奈川県横浜市中区神奈川区栄町5番1号	不動産信託 受益権	12,714.76	8,320	8,247
10068	JMFビル赤坂01 (注5) (注8)	東京都港区赤坂一丁目11番28号	不動産信託 受益権	2,544.21	4,480	4,483
10069	JMFビル神田01 (注5) (注8)	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	不動産信託 受益権	3,149.39	4,250	4,268
10070	JMFビル江戸川橋01 (注5) (注8)	東京都文京区関口一丁目44番10号	不動産信託 受益権	3,434.93	3,750	3,738
10071	JMFビル東日本橋01 (注5) (注8)	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号	不動産信託 受益権	3,254.77	3,230	3,191
10072	JMFビル市ヶ谷01 (注6)	東京都千代田区九段北四丁目2番1号	不動産信託 受益権	10,372.26	22,100	21,170
20002	京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託 受益権	19,639.09	5,550	5,814
20003	河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託 受益権	18,848.20	14,900	17,874
20004	イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託 受益権	138,538.63	26,700	22,734
20005	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託 受益権	157,904.26	18,800	18,185
20006	アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託 受益権	95,135.36	14,100	13,718
20007	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託 受益権	128,050.62	12,110	8,262
20008	ライフ岸部店 (底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	1,950	1,942
20009	ライフ下寺店 (底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	2,090	1,717
20010	ライフ太平寺店 (底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,190	1,304
20011	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	3,210	1,585

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
20012	ラウンドワnstadium 千日前店（底地）	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託 受益権	1,711.63	11,900	8,091
20013	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	8,190	4,244
20014	泉佐野松風台 （底地）	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託 受益権	44,009.52	2,640	2,657
20015	ラウンドワnstadium 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	1,568
20016	pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託 受益権	21,182.94	6,960	5,171
20017	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	不動産信託 受益権	12,013.46	5,110	4,365
20018	ラウンドワ 京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四條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	2,746
20019	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託 受益権	5,319.29	36,300	30,228
20020	ラウンドワnstadium 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	1,922
20021	m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託 受益権	33,301.93	6,540	5,163
20022	エディオン京橋店 （底地）	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託 受益権	4,307.16	5,980	5,756
20023	JMFビル阿倍野01（注8）	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	5,430	4,509
20024	Gビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託 受益権	3,529.51	10,100	9,730
20025	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	3,170	3,307
20026	JMFビル京都河原町01 （注8）	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託 受益権	2,407.32	2,420	2,170
20027	Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託 受益権	2,446.00	9,280	10,602
20028	Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託 受益権	3,750.38	3,290	3,085
20029	ラウンドワ 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	3,310	3,180
20030	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託 受益権	1,428.28	16,200	15,538
20031	ツイン21（注5）	大阪府大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託 受益権	82,304.82	59,800	60,065
20032	JMFビル北浜01（注5） （注8）	大阪府大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託 受益権	10,189.49	11,600	11,456
20033	JMFビル大阪福島01 （注5）（注8）	大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号	不動産信託 受益権	9,952.00	8,730	8,530
20034	JMFビル肥後橋01（注5） （注8）	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託 受益権	4,655.57	4,340	4,321
20035	コナミスポーツクラブ 京橋（注5）	大阪府大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託 受益権	9,586.26	3,080	3,405
20036	JMFビル今橋01（注5） （注8）	大阪府大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託 受益権	4,277.63	2,630	2,595
20037	JMFビル西本町01（注5） （注8）	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託 受益権	3,846.91	2,630	2,613
20038	Gビル心斎橋05	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番5号	不動産信託 受益権	999.29	13,400	9,111

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円)
30001	イオン八事	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産信託 受益権	63,702.48	3,630	3,082
30002	mozoワンダーシティ (注6)	愛知県名古屋市中区栄三丁目40番地1他	不動産信託 受益権	86,526.78	64,200	50,622
30003	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	794.02	1,340	1,920
30004	パロー勝川店(底地)	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	不動産信託 受益権	20,509.10	6,490	6,411
90001	ならファミリー (注6)	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託 受益権	82,927.88	38,300	33,839
90002	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託 受益権	74,625.52	8,860	6,060
90003	イオン那覇 ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託 受益権	79,090.48	10,800	9,351
90004	おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(注5)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託 受益権	59,535.09	9,980	7,910
90005	イオンモール 札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託 受益権	102,162.16	19,600	14,329
90006	MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託 受益権	12,115.09	3,270	2,365
90007	家電住まいる館YAMADA 福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託 受益権	非開示 (注7)	5,580	3,501
90008	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託 受益権	9,890.63	4,150	2,747
90009	DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託 受益権	42,088.14	17,300	14,651
90010	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	不動産	2,387.17	4,570	4,440
90011	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託 受益権	非開示 (注7)	6,730	5,523
90012	Gビル天神西通り01 (注5)	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託 受益権	2,667.42	4,800	4,935
90013	Gビル天神西通り02	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番64号	不動産信託 受益権	1,496.56	5,540	5,203
90014	JMFビル仙台01(注5) (注8)	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	不動産信託 受益権	13,059.12	6,800	6,795
90015	ドーミーイン博多祇園 (注5)	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託 受益権	5,554.91	4,430	4,425
合 計				2,506,060.21	1,280,820	1,119,816

注1. 本投資法人では、物件に物件番号を付しています。なお、2021年3月1日付で行いました本合併に伴い、2021年4月16日付で物件番号を変更しています。以下同じです。

注2. 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。

注3. 「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。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4. 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びJLL森井鑑定株式会社）による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

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

注6. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しております。

注7. 「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注8. 以下のとおり運用資産の一部について名称を変更しています。以下同じです。

新物件名称	旧物件名称	変更時期
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ビル横浜馬車道01	横浜アイランドタワー	
JMFビル川崎01	キューブ川崎	
JMFビル渋谷02	渋谷桜丘スクエア	
JMFビル渋谷03	Gスクエア渋谷道玄坂	
JMFビル東陽町01	USCビル	
JMFビル日本橋浜町01	トヨタモビリティサービス本社ビル	
JMFビル東陽町02	イーストスクエア東京	
JMFビル笹塚01	笹塚センタービル	
JMFビル上野01	住友不動産上野ビル6号館	
JMFビル横浜01	横浜クリエーションスクエア	
JMFビル赤坂01	M-City赤坂一丁目ビル	
JMFビル神田01	吉安神田ビル	
JMFビル江戸川橋01	M-City江戸川橋ビル	
JMFビル東日本橋01	東日本橋グリーンビル	
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	
JMFビル北浜01	北浜MIDビル	
JMFビル大阪福島01	大阪YMビル	
JMFビル肥後橋01	肥後橋MIDビル	
JMFビル今橋01	MID今橋ビル	
JMFビル西本町01	MID西本町ビル	
JMFビル仙台01	仙台キャピタルタワー	

注9. ホテルビスタプレミオ東京は営業が終了し、新たなテナントとして2021年6月1日より株式会社赤坂ホテルマネジメントとの契約を締結しましたが、当期末時点では物件名称が未定のため、「(仮称)JMFホテル 赤坂」としています。以下同じです。

本投資法人が投資する商業施設、オフィスビル、ホテル及び複合施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)				当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)			
		テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
10001	あびこ ショッピングプラザ	55	99.9	616	2.1	53	99.8	608	1.6
10002	Gビル南青山02	4	100.0	88	0.3	4	100.0	95	0.3
10003	イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	78	0.2
10004	Gビル代官山01	1	100.0	39	0.1	1	100.0	39	0.1
10005	ジャイル	15	100.0	589	2.0	15	100.0	596	1.6
10006	イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.6	1	100.0	168	0.4
10007	ビックカメラ立川店	2	100.0	628	2.1	2	100.0	627	1.7
10008	イオン板橋 ショッピングセンター	1	100.0	676	2.3	1	100.0	705	1.9
10009	Gビル北青山01	2	100.0	34	0.1	2	100.0	34	0.1
10010	イオンモール大和(注3)	1	100.0	426	1.4	—	—	45	0.1
10011	西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.8	1	100.0	249	0.7
10012	JMFビル自由が丘01	4	100.0	76	0.3	4	100.0	98	0.3
10013	チアーズ銀座	7	69.1	75	0.3	8	79.4	90	0.2
10014	東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,258	4.3	5	100.0	1,259	3.3
10015	イトーヨーカドー 四街道店(注4)	2	100.0	298	1.0	—	—	266	0.7
10016	Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.2	4	100.0	53	0.1
10017	Gビル神宮前01	2	100.0	82	0.3	2	100.0	82	0.2
10018	Gビル神宮前02	3	100.0	32	0.1	3	100.0	32	0.1
10019	Gビル南青山01	3	100.0	168	0.6	3	100.0	168	0.4
10020	イオンモールむさし村山	1	100.0	919	3.1	1	100.0	920	2.4
10021	ラ・ポルト青山(注5)	23	96.2	233	0.8	24	100.0	245	0.6
10022	Gビル新宿01	1	100.0	166	0.6	1	100.0	169	0.4
10023	JMFビル神宮前01	8	100.0	82	0.3	8	100.0	82	0.2
10024	Gビル南池袋01(注5)	8	100.0	249	0.8	8	100.0	247	0.7
10025	幕張プラザ	5	100.0	208	0.7	5	100.0	211	0.6
10026	アーバンテラス神宮前	2	100.0	103	0.3	2	100.0	103	0.3
10027	ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	90	0.2
10028	ラウンドワンスタジアム 板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.3
10029	アーカンジェル代官山 (底地)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10030	Gビル表参道01	1	100.0	135	0.5	1	100.0	131	0.3

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)				当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)			
		テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
10031	ラウンドワン 横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.3
10032	Gビル三軒茶屋01	3	100.0	172	0.6	3	100.0	171	0.5
10033	Gビル銀座01	6	100.0	183	0.6	6	100.0	199	0.5
10034	サミットストア 中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.2
10035	コリーヌ馬事公苑	10	100.0	139	0.5	9	90.2	125	0.3
10036	川崎ルフロン	67	100.0	1,809	6.2	66	99.1	1,820	4.8
10037	JMFビル渋谷01	2	100.0	64	0.2	2	100.0	74	0.2
10038	Gビル表参道02	6	100.0	380	1.3	6	100.0	382	1.0
10039	Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10040	Cute Cube原宿	9	86.1	195	0.7	10	100.0	187	0.5
10041	Gビル上野01	1	100.0	76	0.3	1	100.0	76	0.2
10042	JMFビル高田馬場01	13	100.0	162	0.6	14	100.0	163	0.4
10043	Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10044	Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10045	Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10046	JMFビル銀座中央通り01	8	86.3	231	0.8	10	100.0	199	0.5
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA	24	95.2	409	1.4	26	100.0	379	1.0
10048	Gビル神宮前07	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10049	Gビル南青山03(注5)	6	87.3	147	0.5	6	87.3	158	0.4
10050	JMFビル神宮前02	3	100.0	53	0.2	3	100.0	53	0.1
10051	ラウンドワンスタジアム 川崎大師店	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10052	m-シティ 柏	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10053	Gビル神宮前09	7	100.0	97	0.3	6	90.2	106	0.3
10054	マチノマ大森	33	93.7	362	1.2	35	100.0	365	1.0
10055	JMFビル代官山01	5	47.0	58	0.2	6	61.3	47	0.1
10056	イオンモール津田沼	—	—	—	—	1	100.0	726	1.9
10057	JMFビル横浜馬車道01 (注5)	—	—	—	—	7	100.0	688	1.8
10058	JMFビル川崎01(注5)	—	—	—	—	11	95.6	729	1.9
10059	JMFビル渋谷02(注5)	—	—	—	—	3	89.9	345	0.9
10060	JMFビル渋谷03(注5)	—	—	—	—	8	61.4	289	0.8

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)				当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)			
		テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)	テナント総 数期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注2)
10061	JMFビル東陽町01(注5)	—	—	—	—	10	100.0	344	0.9
10062	(仮称) JMFホテル 赤坂 (注5)	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10063	JMFビル日本橋浜町01 (注5)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10064	JMFビル東陽町02(注5)	—	—	—	—	15	74.3	335	0.9
10065	JMFビル笹塚01(注5)	—	—	—	—	12	100.0	283	0.7
10066	JMFビル上野01(注5)	—	—	—	—	7	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
10067	JMFビル横浜01(注5)	—	—	—	—	47	94.5	366	1.0
10068	JMFビル赤坂01(注5)	—	—	—	—	10	88.7	99	0.3
10069	JMFビル神田01(注5)	—	—	—	—	8	100.0	114	0.3
10070	JMFビル江戸川橋01(注5)	—	—	—	—	4	86.1	43	0.1
10071	JMFビル東日本橋01(注5)	—	—	—	—	9	100.0	93	0.2
10072	JMFビル市ヶ谷01(注7) (注10)	—	—	—	—	27	81.3	298	0.8
20001	イオン高槻(注8)	1	100.0	400	1.4	—	—	18	0.0
20002	京都ファミリー	62	99.9	550	1.9	62	98.6	542	1.4
20003	河原町オーパ	1	100.0	335	1.1	1	100.0	335	0.9
20004	イオンモール鶴見緑地	1	100.0	891	3.0	1	100.0	891	2.3
20005	イオンモール伊丹	1	100.0	585	2.0	1	100.0	585	1.5
20006	アリオ鳳	1	100.0	549	1.9	1	100.0	549	1.4
20007	イオンモール神戸北	1	100.0	400	1.4	1	100.0	410	1.1
20008	ライフ岸部店(底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
20009	ライフ下寺店(底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
20010	ライフ太平寺店(底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.1
20011	Gビル心斎橋01	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20012	ラウンドワンスタジアム 千日前店(底地)	1	100.0	240	0.8	1	100.0	240	0.6
20013	Gビル心斎橋02	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20014	泉佐野松風台(底地)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20015	ラウンドワンスタジアム 堺中央環状店	1	100.0	82	0.3	1	100.0	82	0.2
20016	pivo和泉中央	17	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	17	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20017	かみしんプラザ	38	99.3	289	1.0	39	100.0	289	0.8
20018	ラウンドワン 京都河原町店	1	100.0	104	0.4	1	100.0	104	0.3

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)				当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31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)
20019	Gビル心斎橋03	4	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	4	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20020	ラウンドワnstadium 高槻店	1	100.0	91	0.3	1	100.0	91	0.2
20021	m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20022	エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20023	JMFビル阿倍野01	10	100.0	150	0.5	10	100.0	157	0.4
20024	Gビル梅田01	11	90.2	241	0.8	12	100.0	208	0.5
20025	Gビル心斎橋04	5	100.0	80	0.3	5	100.0	81	0.2
20026	JMFビル京都河原町01	4	100.0	47	0.2	4	100.0	57	0.2
20027	Gビル御堂筋01	1	24.4	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	24.4	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20028	Gビル神戸三宮01	5	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	5	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20029	ラウンドワン 三宮駅前店	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20030	Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20031	ツイン21(注5)	—	—	—	—	106	96.8	2,354	6.2
20032	JMFビル北浜01(注5)	—	—	—	—	10	100.0	339	0.9
20033	JMFビル大阪福島01(注5)	—	—	—	—	25	90.8	250	0.7
20034	JMFビル肥後橋01(注5)	—	—	—	—	12	100.0	135	0.4
20035	コナミスポーツクラブ京 橋(注5)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
20036	JMFビル今橋01(注5)	—	—	—	—	19	93.9	103	0.3
20037	JMFビル西本町01(注5)	—	—	—	—	18	91.5	123	0.3
20038	Gビル心斎橋05(注9)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
30001	イオン八事	1	100.0	124	0.4	1	100.0	127	0.3
30002	mozoワンダーシティ (注10)	212	99.0	3,101	10.5	217	99.8	3,016	7.9
30003	Gビル名古屋栄01	1	24.8	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	24.8	非開示 (注6)	非開示 (注6)
30004	パロー勝川店(底地)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90001	ならファミリー(注10)	111	98.9	1,810	6.2	109	99.1	1,744	4.6
90002	イオンモール札幌苗穂	1	100.0	367	1.2	1	100.0	375	1.0
90003	イオン那覇 ショッピングセンター	1	100.0	369	1.3	1	100.0	377	1.0
90004	おやまゆうえんハーヴェ ストウオーク(注5)	67	99.2	761	2.6	68	99.4	768	2.0

物件 番号	不動産等の名称	前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)				当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31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)
90005	イオンモール札幌発寒	1	100.0	570	1.9	1	100.0	583	1.5
90006	MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90007	家電住まいる館YAMADA 福岡志免本店	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90008	ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.3
90009	DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	497	1.7	1	100.0	518	1.4
90010	Gビル仙台一番町01	1	100.0	100	0.3	1	100.0	96	0.3
90011	Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90012	Gビル天神西通り01 (注5)	7	88.8	111	0.4	7	88.9	108	0.3
90013	Gビル天神西通り02	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
90014	JMFビル仙台01(注5)	—	—	—	—	83	95.9	291	0.8
90015	ドーミーイン博多祇園 (注5)	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
合 計		968	99.6	29,392	100.0	1,435	99.1	38,022	100.0

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

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. 2020年12月21日付で準共有持分50%を譲渡し、2021年3月30日付で残り準共有持分50%を譲渡しております。

注4. 2021年8月12日付で譲渡しております。

注5. パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「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6. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

注7. 2021年4月30日付で取得しております。

注8. 2021年3月10日付で譲渡しております。

注9. 2021年4月30日付で取得しております。

注10. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

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
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	千葉県習志野市	防火シャッター危害防止設置工事	2021年10月～2022年2月	261	－	－
JMFビル東陽町02	東京都江東区	エネルギー棟PAC工事	2021年11月～2022年2月	102	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エレベーター巻上機更新	2021年9月～2022年2月	101	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	中央監視盤更新	2021年10月～2022年2月	88	－	－
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市区西区	館内サインエージ設置	2021年8月～2021年9月	79	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修	2021年9月～2022年2月	75	－	－
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	－	－
JMFビル日本橋浜町01	東京都中央区	空調機更新	2021年11月～2022年2月	66	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修	2021年9月～2022年2月	65	－	－
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	リフレッシュ工事	2021年10月	63	3	5
ジャイル	東京都渋谷区	外壁目地シール更新工事	2021年9月～2022年2月	61	－	－
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2月	52	－	－
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防災盤更新	2021年10月	50	－	－
2022年8月期（第41期 2022年3月1日～2022年8月31日）						
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市区西区	リニューアル工事	2022年2月～2022年7月	540	4	11
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	PAC空調機更新	2022年4月～2022年5月	122	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	エレベーター巻上機更新	2021年12月～2022年8月	118	－	－
JMFビル東陽町01	東京都江東区	外壁改修	2022年1月～2022年7月	115	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	空調設備自動制御改修	2022年4月～2022年8月	113	－	－
JMFビル東陽町02	東京都江東区	給排水管更新	2022年2月～2022年8月	95	－	－
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2022年3月	91	－	－
ツイン21	大阪府大阪市中央区	基準階空調機制御改修	2022年3月～2022年8月	84	－	－

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
JMFビル日本橋浜町01	東京都中央区	空調機更新	2022年5月～ 2022年6月	80	—	—
イオンモール津田沼	千葉県習志野市	自動火災報知設備受信機更新	2022年4月～ 2022年8月	68	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	誘導灯設備更新工事	2022年4月～ 2022年7月	66	—	—
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	エスカレーター更新 (5期目/7期計画)	2022年4月～ 2022年7月	63	—	—
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市 中区	高層棟共用部LED化	2022年4月～ 2022年8月	63	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	本館エスカレーター 駆動部更新（1期/全 4期）	2022年7月	62	—	—
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	中央監視盤更新	2022年3月～ 2022年8月	61	—	—
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	防災盤更新	2022年4月～ 2022年5月	58	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市 川崎区	AHU更新工事	2021年9月～ 2022年4月	58	—	—
Gビル御堂筋01	大阪府大阪市 中央区	オフィス化工事	2021年11月～ 2022年8月	56	—	—
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市 戸塚区	西武棟PMAC更新	2022年4月～ 2022年6月	51	—	—
河原町オーパ	京都府京都市 中京区	外壁改修工事（1 期/全3期）	2022年4月～ 2022年6月	50	—	—

② 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,785百万円であり、費用に区分された修繕費884百万円と合わせ、合計3,670百万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)
JMFビル東陽町02	東京都江東区	UPS設備更新工事	2020年2月～ 2021年6月	357
Gビル御堂筋01	大阪府大阪市 中央区	共用部新設工事	2021年4月～ 2021年8月	174
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	エレベーター巻上機更新	2020年12月～ 2021年7月	132
投資法人		mozo plus/ルフロン plus構 築費用	2021年1月～ 2021年8月	105
ツイン21	大阪府大阪市 中央区	空調設備自動制御改修	2021年4月～ 2021年8月	99
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～ 2021年8月	90
JMFビル横浜馬車道01	神奈川県横浜市 中区	高層棟共用部LED化	2021年5月～ 2021年8月	79
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7月～ 2021年8月	50
その他	-	-	-	1,603
合 計				2,785