

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

2020年8月期

第37期 資産運用報告

2020年3月1日～2020年8月31日

証券コード 8953

JAPAN RETAIL FUND



川崎ルフロ

確かな今を、豊かな明日へ。

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

日本リテールファンド投資法人

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

JAPAN RETAIL FUND

CONTENTS

01	投資主の皆さまへ
02	2020年8月期(第37期)ハイライト
04	資産運用会社 社長メッセージ
06	新型コロナウイルス感染症拡大による影響 および施策
07	主な新規取得資産の紹介
08	JRFの保有資産の紹介
10	ポートフォリオ一覧
12	日本最大級の総合型REITが誕生
16	投資主インフォメーション
18	資産運用報告
42	貸借対照表
44	損益計算書
45	投資主資本等変動計算書
46	注記表
60	金銭の分配に係る計算書
61	会計監査人の監査報告書
63	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
65	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

01

都市型資産への重点投資

JRF保有資産の70%以上が都市型資産です。人が集まる立地への重点投資に加えJRFならではの人を集める力を結集させた施設運営を行っています。物件の選定にあたっては、投資利回りはもちろん、商圈、テナント・ミックス、交通アクセス、建物の状況などをプロの目線で厳しく精査しています。

02

安定的な分配金

JRFは商業施設マネジメントのプロとして、積極的かつ戦略的にリニューアルやテナント入替を行い、ポートフォリオの質を保っています。上場以来一貫して高い稼働率を維持し、堅固な収益基盤を築くことで安定した分配金を投資主の皆さまにお届けしています。

03

強力な母体

資産運用会社の母体は、日本最大級の総合商社である三菱商事株式会社と、世界最大級の金融機関であるユービーエス・エイ・ジー(UBS AG)です。両母体の優れたビジネスノウハウや実績、高い信用力を活用しつつ、母体に頼らない独自の投資運用手法も柔軟に取り入れ、その時々で最適な資産運用を行っています。

投資主の皆さまへ



投資主の皆さまには、平素より日本リテールファンド投資法人(JRF)に対し て格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当期における国内マクロ経済は、国内総生産(GDP)の成長率において新型コロナウイルス感染症の影響により3期連続でマイナスとなりました。特に2020年4～6月期は緊急事態宣言に伴う外出自粛により家計最終消費支出が大きく落ち込んだほか、民間企業の設備投資等も大きくマイナスとなりました。また、資本市場においても新型コロナウイルス感染症の影響を受け、日経平均株価が大幅下落しましたが、各国の金融緩和等の施策により回復が見られました。

このような環境の中、JRFは新規3物件(マチノマ大森、Gビル代官山02、Gビル天神西通り02)の取得、保有資産の入替の一環として2物件(イトーヨーカドー錦町店(不動産信託受益権の準共有持分40%)、アーカンジェル代官山(底地)(不動産信託受益権の準共有持分45.04%))の売却を実行しました。また、「既存物件の価値向上」策の一環として取り組んでいた川崎ルフロンの大規模リニューアルは、2020年7月に水族館のオープンを迎え、リニューアルを完了いたしました。その結果、当期の実績として営業収益および当期純利益は、新型コロナウイルス感染症の影響によりそれぞれ前期比3.6%減の30,848百万円、前期比5.3%減の12,116百万円となりました。他方、分配金総額については、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、圧縮積立金繰入額437百万円を控除した11,711百万円とし、1口

当たりの分配金は前期同様の4,500円を維持することができました。

次期以降については新型コロナウイルス感染症の影響が残る中、消費マインドの落ち込みが懸念されますが、売却益や積立金を活用した分配金の安定化に努めるとともに、不動産を取り巻く環境を注視し、状況に応じた柔軟な施策を実施してまいります。

最後に、2020年8月28日に公表したMCUBS MidCity投資法人との合併が同年10月23日開催の投資主総会で可決され、2021年3月1日より、「日本都市ファンド投資法人」に商号を変更し、総合型REITとして運用を開始いたします。人々の働き方や、住み方、消費形態が大きく変化する中、都市部では様々な用途での利用ニーズの出現が考えられ、既存の用途にとらわれない、用途の垣根を越えた物件・エリア単位での柔軟な運用を推進し、更なる安定性および成長性の向上に努めてまいります。

今後とも、資産運用委託先の三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社ともども皆さまのご期待に沿えるよう尽力していく所存ですので、変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

日本リテールファンド投資法人
執行役員

難波 修一

1口当たり分配金

2020年8月期
(第37期)実績 **4,500円**

2021年2月期
(第38期)予想 **4,500円**

2021年8月期
(第39期)予想 **2,286円**

ポートフォリオデータ

物件数 **102** 物件

資産規模
(取得価格ベース) **8,888億円**

稼働率 **99.7%**

格付

株式会社格付投資情報センター(R&I)

AA⁻ (安定的)
(発行体格付)

2020年8月期(第37期)ハイライト

運用状況

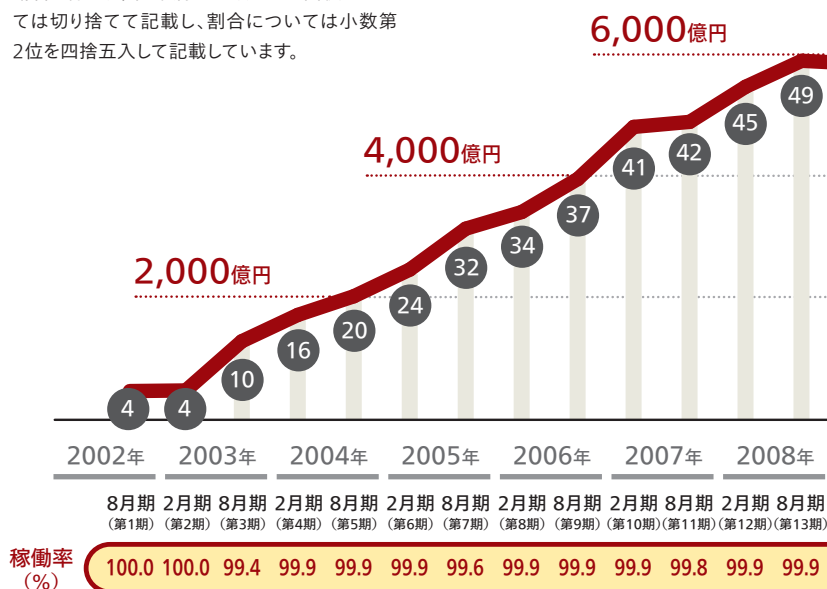
	2019年2月期 (第34期)	2019年8月期 (第35期)	2020年2月期 (第36期)	2020年8月期 (第37期)
営業収益	306億円	354億円	320億円	308億円
営業利益	131億円	147億円	145億円	138億円
当期純利益	111億円	128億円	128億円	121億円
1口当たり純資産	16.5万円	16.5万円	16.6万円	16.6万円

総資産額・物件数・稼働率の推移

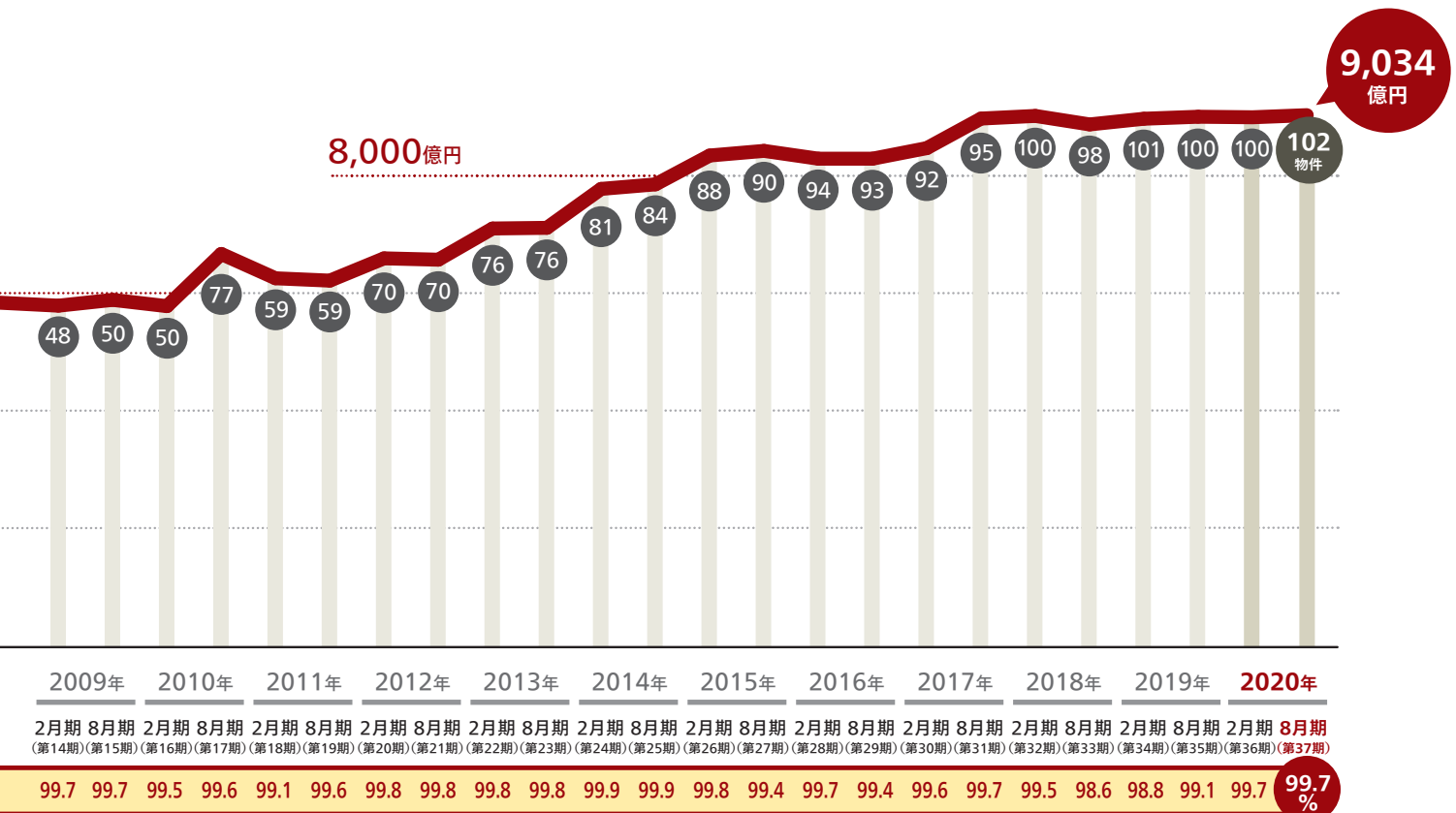
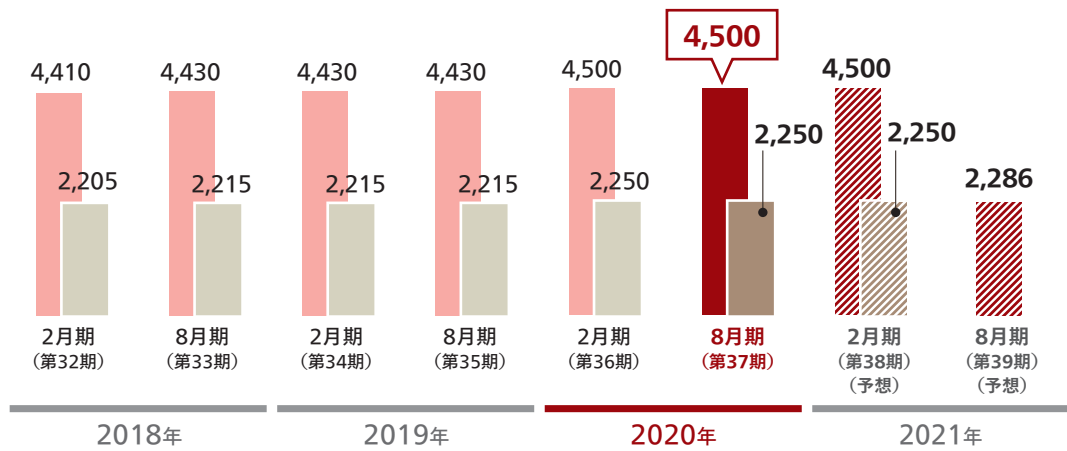
■ 総資産額 ● 物件数 ○ 稼働率※

※各期末日現在。ただし、2010年8月期の各数値は商業施設のみであり、合併により引き継いだオフィスビルおよび住居用ビルは含みません。

(注)本文中において記載する数値は別途注記する場合を除き、単位未満の金額および面積については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。



1口当たり分配金の推移(円)



資産運用会社 社長メッセージ

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
KATSUJI OKAMOTO



POINTS

- ✓ 都市部に立地する商業施設3物件を新規取得
- ✓ 新型コロナウイルス感染症の影響下でも1口当たり分配金を堅持
- ✓ 「川崎ルフロン」(神奈川県川崎市川崎区)のリニューアルが完了
- ✓ MCUBS MidCity投資法人との合併契約を締結、商業施設特化型から総合型へ

新型コロナウイルス感染症の影響下においても、資産入替や保有資産の大規模リニューアルを着実に実施し、1口当たり分配金も前期と同額水準を堅持しました。

JRFでは、商業施設を取り巻く環境変化に柔軟に対応できるポートフォリオ構築を企図し、戦略的な資産入替に加え、収益性向上を目的とした内部成長として、保有資産の計画的なリニューアルについても継続的に行ってまいりました。

新型コロナウイルス感染症の影響により資産取得活動が困難な中、当期につきましても、都市部に立地する資産の取得を進めることができ、前回決算発表時に取得予定を公表済みであった住宅地駅前に立地する「マチノマ大森」の取得が完了し、加えて、東急東横線の代官山駅至近に立地するオフィス・商業の複合施設

「Gビル代官山02」(東京都渋谷区)と、九州最大の繁華街である福岡・天神エリアのメインストリートである天神西通り沿いに立地する都市型商業施設「Gビル天神西通り02」(福岡県福岡市中央区)を取得いたしました(新規取得資産についてはP.7をご覧ください)。売却につきましては、3期に分けて売却を行った「イトーヨーカドー錦町店」の譲渡が無事完了したことに加え、「Gビル代官山02」の取得と同時に一部交換取引として「アーカンジェル代官山(底地)」の準共有持分45.04%の譲渡が完了いたしました。また、保有資産については段階的に

リニューアルを行ってきた「川崎ルフロン」の9・10階に水族館等がオープンし、2020年7月17日に全館グランドオープンいたしました。外出自粛等による影響が心配されましたが、水族館オープン当日には平日にもかかわらず受付開始時間前からご来館いただくお客さまの姿が見られました。これにより、2018年7月の工事着工から2年間に及ぶ大規模リニューアルは無事に完了いたしました。

一方、新型コロナウイルス感染症の拡大による社会への影響は大きく、政府からの緊急事態宣言発令を受け、保有資産ではスーパー等の生活必需品系テナ

ントを除き休業を余儀なくされ、契約する全テナントの約7割から賃料減額を中心とした要望を受けました。JRFでは、これらのテナントからの要望に対して個々のテナントさまの状況に応じた対応を行い、様々なテナントサポートを組み合わせで丁寧に交渉いたしました。新型コロナウイルス感染症の拡大当初は相応の減益も予想されましたが、これらの交渉による減額幅の縮小、運営費用の削減、総額約20億円の自己投資口取得の実施や、イトーヨーカドー錦町店の売却益の活用等を行った結果、当期の1口当たり

分配金は前期と同様の4,500円となりました。

なお、財務戦略については引き続き低金利での借換の実現や返済額の平準化、返済期限の分散化やコミットメント・ラインの継続確保に取り組み、強固な財務基盤の維持に努めてまいりました。

最後に、JRFを存続法人とするMCUBS MidCity投資法人との合併について、2020年8月28日に合併契約を締結し、同年10月23日に開催されたJRF投資主総会において可決されました。2021年3月1日が合併効力発生日となり、次期の

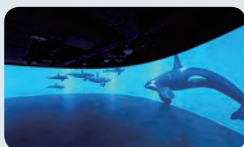
2021年2月期(第38期)がJRFとして最後の決算期となります。2021年8月期(第39期)からは、新たに「日本都市ファンド投資法人」として、日本の都市生活(住む、働く、消費する)を不動産面から支えていくという理念に則り、総合型REITとして運用を開始いたします。

引き続き、投資主の皆さまのご期待にお応えできるよう一丸となって取り組んでまいりますので、変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

川崎ルフロンの進捗 遂にリニューアルが完了いたしました!

前回決算以降の動き

9・10F カワスイ 川崎水族館



パノラマスクリーンゾーン



アマゾンゾーン

10F レストラン等



アミューズメント

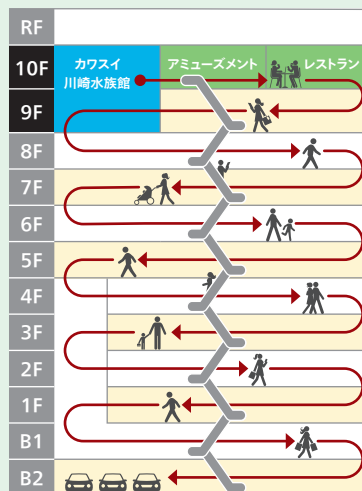


レストラン

前回の決算発表以降、水族館を含む4店舗が新たにオープンしました。水族館のオープン当日は開店時間前から多くのお客さまに来館いただき、最新技術を駆使した今までにない水族館をお楽しみいただきました。

川崎ルフロンは、7月17日に9・10階のオープンをもってリニューアルが完了いたしました。

上層階オープンによる効果



水族館を除く
売上想定比※

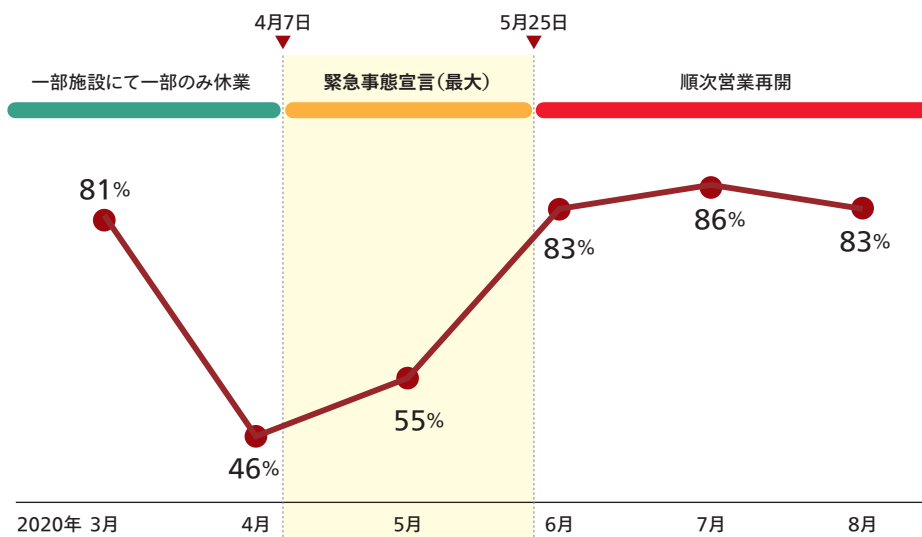


9・10階がオープンしたことによる下層階への買い回り効果が見られ、水族館を除く全館売上がコロナ影響を織り込んでいない想定売上を上回りました。

※売上開示テナントのみの想定売上を基準として算出しています。

新型コロナウイルス感染症拡大による影響および施策

ポートフォリオ全体における売上の推移※（前年比）



6月以降は順次営業再開し、
平均売上は**前年比85%**
前後まで回復

稼働率はコロナ禍においても
99.7%以上を維持

※ 資産運用会社のヒアリング(消費税別)を基に集計しています。

賃料減額対応におけるJRFの取組み

新型コロナウイルス感染症の影響による700テナント以上からの賃料減額要請に対し、JRFならではの対応を行ってまいりました。
要請があったテナントのうち8月末時点において、98%のテナントと交渉が完了いたしました。



テナント毎に交渉

休業期間中の全テナント一律減額対応は原則として行わず、テナント毎の影響度合いを勘案し、個別対応を実施



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、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

JRF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

分配金への影響

	2020年4月公表		2020年10月公表
2020年8月期 (第37期)	4,500円(予想)	→	4,500円(実績) <u>予想通り</u>
2021年2月期 (第38期)	4,500円(予想)	→	4,500円(予想) <u>変更無し</u>

運営力を活かしたテナント対応や
積立金の活用により、
厳しい状況下においても分配金を維持



Gビル代官山02 (東京都渋谷区)

プライム

ファッション感覚が高く、高級住宅地等が集う洗練されたエリア

代官山エリアの中心地かつ東急東横線「代官山」駅至近に立地する オフィス・商業の複合施設

東急東横線「代官山」駅より徒歩1分、代官山エリアのメインストリートである八幡通り沿いに立地します。この周辺には、ファッション、雑貨、家具、飲食店等の路面店が集積しており、流行発信地や洗練された街のイメージを重視する物販、飲食、サービス、ショールーム等の商業テナントに加えて、ITや広告等のオフィステナントの賃貸需要も旺盛です。代官山駅と八幡通りの2方向からアクセス可能な高い回遊性を有しており、上層階は立地優位性を活かしたオフィス仕様となっています。



取得年月日	2020年4月30日	
取得価格(A)	3,600百万円※	(A/B)
鑑定評価額(B)	4,000百万円	90.0%
土地／延床面積	793.40㎡／2,525.81㎡	
テナント数	8	

※ Gビル代官山02のうち、建物の全部および土地の共有持分 48.57%に係る信託受益権(以下「本取得物件(売買)」といいます。)を売買(以下「本売買」といい、本売買に係る契約を「本売買契約」といいます。)により取得し、更に、残りの土地の共有持分 51.43%に係る信託受益権(以下「本取得物件(交換)」といいます。)をアーカンジェル代官山(底地)との交換(以下「本交換」といい、本交換に係る契約を「本交換契約」といいます。)により取得いたしました。「取得価格」には、(i)本売買契約に基づく本取得物件(売買)の取得金額および、(ii)本交換契約に基づく本取得物件(交換)の価格相当額の合計額を記載しています。ただし、本交換契約に基づいて本取得物件(交換)の対価として支払われる金額は、本取得物件(交換)の価格相当価格からアーカンジェル代官山(底地)の譲渡価格を控除した交換差金です。

Gビル天神西通り02 (福岡県福岡市中央区)

プライム



九州最大の商業繁華性を誇る福岡・天神エリア

メインストリートである天神西通り沿いに 立地する都市型商業施設

本物件の前面道路の歩行者通行量は、天神西通りの中でも特に多く、同通りの中で最も賑わいのある立地です。広いファサードを有する施設特性により、物販店舗だけでなく、ショールームやサービス施設等多様なテナントの賃貸需要が見込めるほか、本物件の使用容積率は指定容積率を大きく下回るため、将来的には複合用途等への建替えによるバリューアップ余地も有しています。

取得年月日	2020年8月31日	
取得価格(A)	5,000百万円	(A/B)
鑑定評価額(B)	5,480百万円	91.2%
土地／延床面積	595.52㎡／1,445.02㎡	
テナント数	1	

JRFの保有資産の紹介

JRFは、主に東京・大阪・名古屋の3大都市圏および政令指定都市を中心として、バランス

日本一の乗降客数を誇る 新宿駅前の商業施設

新宿駅新南口前に立地し、周辺には百貨店や駅ビル等の大型商業施設や路面店舗が集積しています。世界的スポーツブランドであるアディダスのアパレル専門業態が一棟利用で入居しています。



東京および東京周辺都市部

Gビル新宿01(東京都新宿区)

プライム

日本を代表する 商業エリアである 銀座に立地する商業施設

外堀通りとみゆき通りの角地に面し、視認性が非常に高い商業施設。グローバルブランドや有名飲食店が立ち並ぶ銀座に合致する世界的ファッションブランドやレストラン等が入居しています。



東京および東京周辺都市部

Gビル銀座01(東京都中央区)

プライム



東京および東京周辺都市部

Gビル上野01(東京都台東区)

ターミナル
駅前

商業施設や文化施設が 混在した上野に立地する アミューズメント施設

ファッション・飲食・雑貨などの小規模店舗が集積し、エリア内でも繁華性の高いアメ横(アメヤ横丁)エリアに位置するアミューズメント施設。2つの通りの分岐点に立地することから非常に高い視認性を有する施設です。



東京および東京周辺都市部

イオン板橋ショッピングセンター
(東京都板橋区)

住宅地
駅前

住宅地駅前に立地する 生活密着型ショッピングセンター

東京都板橋区の住宅密集地に立地するイオンの全国最優良店舗のひとつ。大型駐車場を有し、近隣住民のみならず広域から集客できる施設です。

の良いポートフォリオを構築しています。



世界的ラグジュアリーブランドの旗艦店が入居する御堂筋沿いの商業施設

大阪・心斎橋エリアの中でも特にラグジュアリーブランドが集積する御堂筋沿いに立地。世界的ラグジュアリーブランドのPRADAがアジアにおける旗艦店として入居しています。



大阪府中南部の住宅密集エリアに位置するショッピングモール

大阪府の政令指定都市である堺市に位置する大型商業施設。イトーヨーカドー、シネマコンプレックス、約150の専門店で構成され、平日・休日問わず多数の人で賑わっています。



京都・四条河原町の中心エリアに立地する商業施設

京都有数の繁華街・四条河原町エリアに位置し、メインストリートである河原町通りに面しています。地下1階から地上9階からなる本物件はファッション専門店ビルとして京都最大規模を誇る施設です。



沖縄・那覇市にある住宅地駅前のショッピングセンター

那覇市南西部に位置し、イオンを核として約80の専門店で構成されています。ゆいレール小禄駅前に立地し鉄道アクセスに優れていると共に、幹線道路に接し、車のアクセスにも優れています。

ポートフォリオ一覧 (2020年8月期(第37期)末現在)

区分	物件名称	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント数	主要テナント
東京および東京周辺都市部						
ブライム	Gビル南青山02	東京都港区	2003年3月	5,350	4	ヴァルカナイズ・ロンドン
ブライム	Gビル代官山01	東京都渋谷区	2003年12月	1,235	1	ファミリーマート
ブライム	ジャイル	東京都渋谷区	2004年3月 他	22,712	15	シャネル、表参道うかい亭
ターミナル駅前	ビックカメラ立川店	東京都立川市	2004年9月	11,920	2	ビックカメラ
ブライム	Gビル北青山01	東京都港区	2005年2月	989	2	ベストブライダル
ブライム	Gビル自由が丘01	東京都目黒区	2005年3月 他	3,093	2	ベイクルーズ
ブライム	チアーズ銀座	東京都中央区	2005年8月	4,200	9	銀座正泰苑、まつじん
ブライム	Gビル神宮前06	東京都渋谷区	2007年12月	2,360	4	ローソン
ブライム	Gビル神宮前01	東京都渋谷区	2008年5月	3,400	2	BAPE STORE
ブライム	Gビル神宮前02	東京都渋谷区	2008年5月	2,233	3	アナスタシア ミアレ
ブライム	Gビル南青山01	東京都港区	2009年3月 他	10,085	3	HERNO
ブライム	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	2010年3月	9,400	21	ブノワ
ブライム	Gビル新宿01	東京都新宿区	2010年3月	6,600	1	アディダスオリジナルス フラッグシップストア新宿
ブライム	Gビル神宮前03	東京都渋谷区	2010年3月	5,520	8	ホットトイズ JAPAN、RIZAP
ブライム	Gビル南池袋01	東京都豊島区	2010年3月	5,800	8	アディダス
ブライム	アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区	2011年9月	2,797	2	表参道TERRACE
ブライム	アーカンジェル代官山(底地)	東京都目黒区(渋谷区)	2011年9月	1,000	1	アーカンジェル
ブライム	Gビル表参道01	東京都渋谷区	2012年10月	5,850	1	キディランド
ブライム	ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市西区	2012年10月	3,930	1	ラウンドワン
ターミナル駅前	Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区	2012年10月	3,725	3	ティップネス
ブライム	Gビル銀座01	東京都中央区	2013年10月	5,500	6	Brioni
ターミナル駅前	川崎ルフロ	神奈川県川崎市川崎区	2013年10月	30,000	66	ヨドバシカメラ
ブライム	Gビル渋谷01	東京都渋谷区	2014年3月	3,230	2	ベイクルーズ、The Millennials
ブライム	Gビル表参道02	東京都渋谷区	2014年4月 他	17,705	6	—(注3)
ブライム	Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市	2014年4月 他	3,460	1	ZARA
ブライム	Cute Cube原宿	東京都渋谷区	2014年10月	8,520	10	スピズ
ターミナル駅前	Gビル上野01	東京都台東区	2015年7月	3,320	1	アドアーズ
ターミナル駅前	Gビル高田馬場01	東京都新宿区	2015年9月 他	5,945	13	成城石井、サイゼリヤ
ターミナル駅前	Gビル秋葉原01	東京都千代田区	2015年9月	4,980	1	SEGA
ターミナル駅前	Gビル秋葉原02	東京都千代田区	2015年9月	2,500	1	カラオケ館
ブライム	Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市	2016年2月	15,300	1	ヤマダ電機
ブライム	Gビル銀座中央通り01	東京都中央区	2016年3月 他	13,000	9	エルメネジルドゼニア
ターミナル駅前	MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区	2017年3月 他	11,300	24	BAYSIDE GEIHINGAN VERANDA minatomirai, Ron Herman
ブライム	Gビル神宮前07	東京都渋谷区	2017年11月	1,950	1	セカンドストリート
ブライム	Gビル南青山03	東京都港区	2018年10月	12,200	5	ウルリッチ
ブライム	Gビル神宮前08	東京都渋谷区	2018年12月	2,490	3	セブン-イレブン
住宅地駅前	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	2018年12月	2,370	1	ラウンドワン
ブライム	Gビル神宮前09	東京都渋谷区	2019年7月	7,000	5	X-Girl, XLARGE
住宅地駅前	マチノマ大森	東京都大田区	2020年3月	9,100	37	ライフ
ブライム	Gビル代官山02	東京都渋谷区	2020年4月	3,600	8	—(注3)
住宅地駅前	あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	2003年3月 他	10,322	58	イトーヨーカドー
住宅地駅前	イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	2003年6月	1,616	1	イトーヨーカドー
住宅地駅前	イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区	2004年6月	5,000	1	イトーヨーカドー
住宅地駅前	イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	2004年12月 他	12,411	1	イオン
サブ	イオンモール大和	神奈川県大和市	2005年2月	16,823	1	イオン
住宅地駅前	西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	2005年3月	6,100	1	西友
サブ	東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区	2006年3月	50,500	5	西武、イオン
サブ	イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市	2007年8月 他	13,744	2	イトーヨーカドー
郊外モール	イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市	2010年3月	30,600	1	イオン
サブ	幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区	2011年9月	5,700	5	ヤマダ電機
ターミナル駅前	ラウンドワン町田店	東京都町田市	2011年9月	2,450	1	ラウンドワン
住宅地駅前	ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区	2011年9月	2,400	1	ラウンドワン
住宅地駅前	サミットストア中野南台店	東京都中野区	2013年10月	3,100	1	サミットストア
住宅地駅前	コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区	2013年10月	3,100	10	TSUTAYA
バリューアッド	m-シティ柏	千葉県柏市	2019年4月	5,520	1	コジマ×ビックカメラ
2020年8月期(第37期)末現在小計			55物件	445,059	384	

- (注) 1 区分は、JRFが保有する物件をコア(ブライム、ターミナル駅前、住宅地駅前)、準コア(郊外モール、バリューアッド)、サブ(GMS/ロードサイド)の3つに分類して付しています。また、テナント数は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物および底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しています。
- 2 「ラ・ポルト青山」「Gビル南池袋01」「ならファミリー(一部)」「mozoワンダーシティ(一部)」「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」「Gビル南青山03」「Gビル天神西通り01」は、バススルー型のマスターリース契約を締結しているため、テナント数は、エンドテナントを記載しています。
- 3 「Gビル表参道02」「Gビル代官山02」「Gビル名古屋01」の主要テナントは、テナントから合意が得られていないため非開示としています。
- 4 「ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)」における主要テナントは、底地上の建物のテナントとなります。

区分	物件名称	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント数	主要テナント
大阪・名古屋および同地域周辺都市部						
プライム	河原町オーパ	京都府京都市中京区	2006年9月	18,500	1	オーパ
プライム	Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区	2010年4月	1,582	0	—
プライム	ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)	大阪府大阪市中央区	2011年9月	8,000	1	ラウンドワン(注4)
プライム	Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区	2011年9月	4,380	1	ダイコクドラッグ
プライム	ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区	2013年10月	2,800	1	ラウンドワン
プライム	Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区	2013年10月 他	30,500	4	ユニクロ、ツルハドラッグ
プライム	Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区	2014年12月	1,900	1	—(注3)
ターミナル駅前	エディオン京橋店(底地)	大阪府大阪市城東区	2015年3月	5,640	1	エディオン
プライム	Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区	2015年10月 他	4,285	10	能開センター、アニメイト
プライム	Gビル梅田01	大阪府大阪市北区	2015年10月	9,483	12	ロフトマン、b-monster
プライム	Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区	2015年10月 他	3,170	5	サンドラッグ、マクドナルド
プライム	Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区	2016年3月	2,180	4	The Millennials
プライム	Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区	2017年3月	9,975	2	HARRY WINSTON
プライム	ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,200	1	ラウンドワン
プライム	Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区	2017年11月	3,000	5	東急スポーツオアシス
プライム	Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区	2018年1月	15,000	1	PRADA
郊外モール	ならファミリー	奈良県奈良市	2003年3月 他	34,875	114	近鉄百貨店、イオン
サブ	イオン高槻	大阪府高槻市	2005年3月	11,700	1	イオン
住宅地駅前	イオン八事	愛知県名古屋市中区	2005年6月	3,698	1	イオン
住宅地駅前	京都ファミリー	京都府京都市右京区	2005年12月	5,340	62	イオン、エディオン
住宅地駅前	イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	2006年11月 他	29,902	1	イオン
住宅地駅前	イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市	2006年12月 他	21,488	1	イオン
郊外モール	アリオ鳳	大阪府堺市西区	2008年5月	19,040	1	イトーヨーカドー
郊外モール	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	2010年3月	10,920	1	イオン
サブ	ライフ岸部店(底地)	大阪府吹田市	2010年3月	1,910	1	ライフ
住宅地駅前	ライフ下寺店(底地)	大阪府大阪市浪速区	2010年3月	1,683	1	ライフ
住宅地駅前	ライフ太平寺店(底地)	大阪府東大阪市	2010年3月	1,282	1	ライフ
サブ	泉佐野松風台(底地)	大阪府泉佐野市	2011年9月	2,625	2	ケーヨーデイツー、オークワ
住宅地駅前	mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	2011年10月 他	55,480	219	イオン、東急ハンズ
サブ	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区	2012年10月	1,750	1	ラウンドワン
サブ	pivo和泉中央	大阪府和泉市	2012年10月	6,000	17	ヤマダ電機、三井住友銀行
住宅地駅前	かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区	2013年10月	3,900	38	平和堂フレンドマート、FIT365
サブ	ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市	2014年4月	2,080	1	ラウンドワン
住宅地駅前	m-シティ豊中	大阪府豊中市	2014年10月	5,570	1	エディオン
住宅地駅前	パロー勝川店(底地)	愛知県春日井市	2017年10月	6,350	1	パロー
2020年8月期(第37期)末現在小計			35物件	349,190	515	

区分	物件名称	所在地	取得年月	取得価格 (百万円)	テナント数	主要テナント
政令指定都市・その他						
ターミナル駅前	ラウンドワン広島店	広島県広島市中区	2013年10月	2,970	1	ラウンドワン
ターミナル駅前	DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市	2014年10月 他	15,600	1	沖縄ディーエフエス
プライム	Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区	2015年12月 他	4,320	1	ZARA
ターミナル駅前	Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市	2017年3月	5,650	2	ヤマダ電機、郵便局
プライム	Gビル天神西通り01	福岡県福岡市中央区	2017年4月	4,850	7	カメラのキタムラ
プライム	Gビル天神西通り02	福岡県福岡市中央区	2020年8月	5,000	1	ZARA
サブ	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区	2004年3月	9,260	1	イオン
住宅地駅前	イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市	2005年6月 他	10,830	1	イオン
郊外モール	おやまゆえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	2007年8月 他	10,709	66	ヨークベニマル、スーパービバホーム
住宅地駅前	イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区	2008年3月 他	18,818	1	イオン
サブ	MrMax 長崎店	長崎県長崎市	2011年9月	2,475	2	MrMax
バリューアッド	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町	2012年10月	4,150	1	ヤマダ電機
2020年8月期(第37期)末現在小計			12物件	94,633	85	

2020年8月期(第37期)末現在合計

102物件

888,884

984



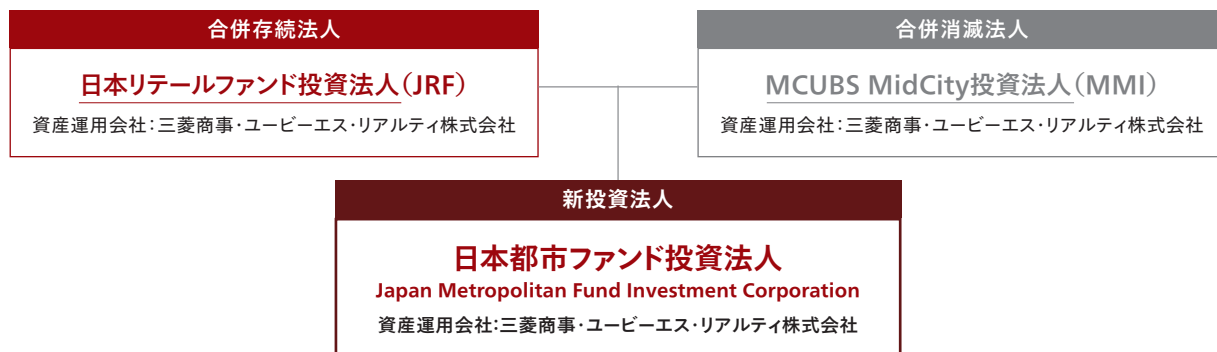
ポートフォリオに関する詳しい情報は

<https://www.jrf-reit.com/portfolio/>

日本最大級の総合型REITが誕生

日本リテールファンド投資法人は、MCUBS MidCity投資法人と2020年8月28日に合併契約を締結し、同年10月23日の投資主総会で投資主の皆さまより合併のご承認をいただきました。
2021年3月1日に名称を「日本都市ファンド投資法人」とし、日本最大級の総合型REITとして運用を開始いたします。

合併の構図



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

合併先の概要

MCUBS MidCity投資法人

MCUBS MidCity投資法人は、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)にあるオフィスビルへ重点的に投資を行う投資法人です。

【基本情報】

上場日	2006年8月
物件数 ^{※1}	25物件
資産規模 ^{※1,2}	2,827億円
投資対象用途	オフィス、その他

※1 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。

※2 取得価格合計
(注) 2020年6月末時点

【代表物件】



ツイン21



横浜アイランドタワー



キューブ川崎

合併後のポートフォリオ

MCUBS MidCity投資法人と合併後のポートフォリオは以下の通りです(2021年3月1日時点想定)。

【基本情報】

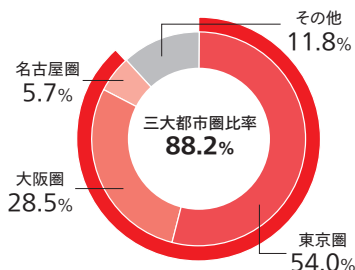
資産規模 ^{※1}	1兆1,915億円
物件数 ^{※4}	127物件

※1 新投資法人のポートフォリオに係る資産規模については会計上、パーチェス法に従いJRFを取得企業とし、MMIを被取得企業とし、MMIの資産を時価で承継する見込みのため、JRFの2020年8月末日時点の取得価格総額とMMIの2020年6月末日時点の鑑定評価額の合計額を記載しています。

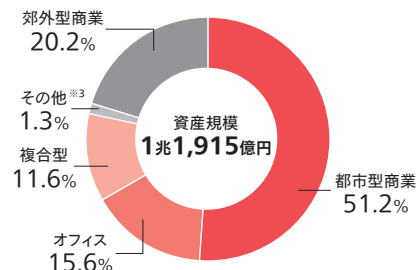
※2 新投資法人における取得(予定)価格を基に算出しています。
※3 ホテルが該当します。また、現在保有はしていませんが住宅・新規カテゴリーについてもその他に該当します。

※4 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。

【エリア分散】^{※2}



【用途分散】^{※2}



合併の意義

01 環境変化への対応

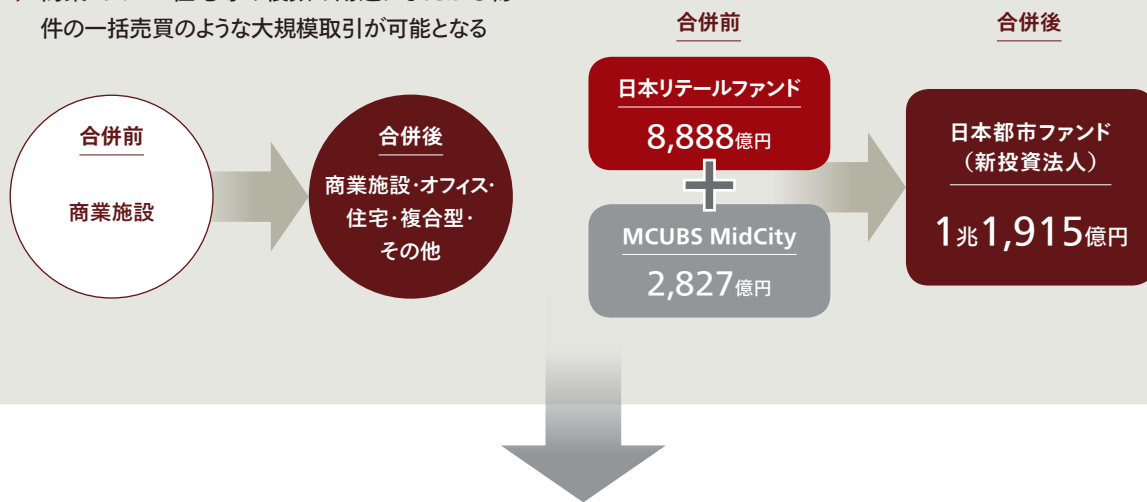
- ▶ Eコマースや在宅ワークの進展による環境の変化や既存用途にとらわれない柔軟な施設運営を推進
- ▶ エリア・物件単位で複合化する不動産への運営力を、総合型化を通じて強化
- ▶ JRF・MMIの運用力結合により環境変化に対応した内部成長施策を実行

02 投資対象用途の拡大

- ▶ 環境の変化に応じた持続的な外部成長が可能になる
- ▶ 商業×住宅のような複合型物件の取得が可能になる
- ▶ 商業・ホテル・住宅等の複数の用途にまたがる物件の一括売買のような大規模取引が可能となる

03 J-REIT最大級の資産規模へ

- ▶ 市場での存在感が大きくなることによる投資口の流動性向上
- ▶ ポートフォリオ分散による安定性の向上
- ▶ 投資手法の多様化による成長機会の拡大



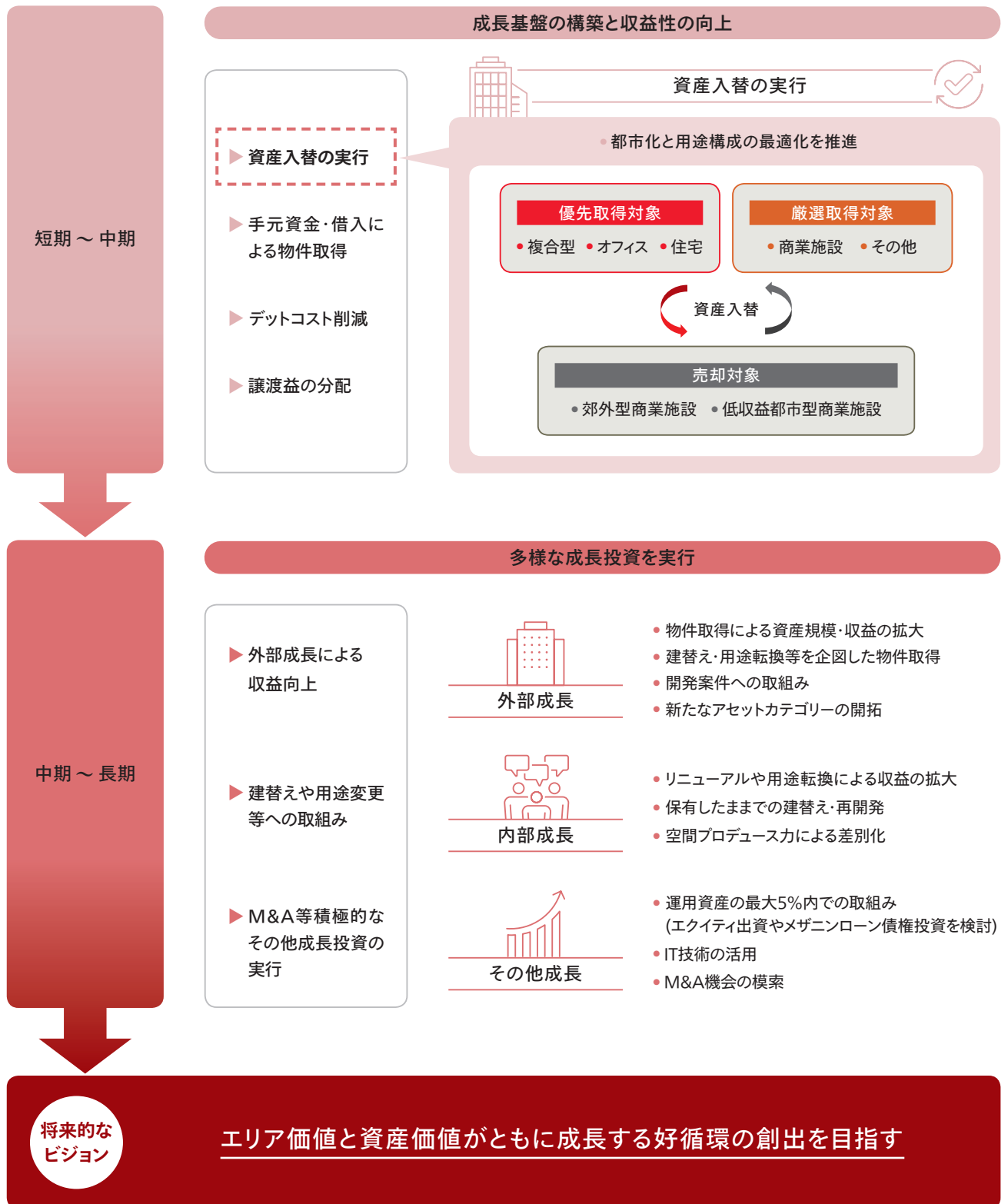
安定性の向上

- ポートフォリオ分散の進展
- 環境悪化時の耐性向上
- 投資口の流動性の向上や、インデックス組入比率の向上

成長の加速

- 資産入替力、外部成長力の更なる強化
- 用途の枠にとらわれない既存物件の最有効使用化
- リスク許容度の拡大による成長投資の加速

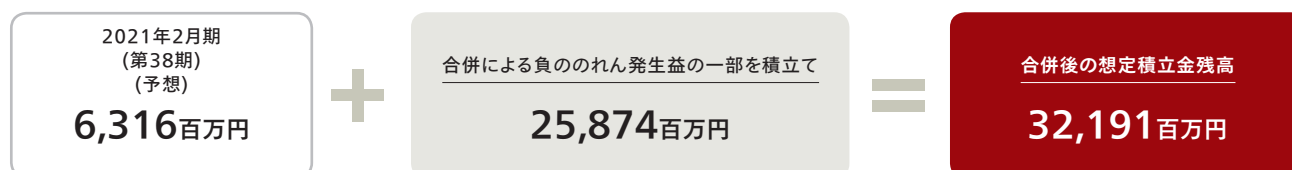
商業特化型REITから総合型REITへの転換により、投資主価値の向上を図ります。



分配金の安定化

合併により、負ののれんの発生益が見込まれ、これを一部積立金に積み立てることで、分配金水準の安定性が向上。

積立金残高



負ののれんの試算

MMIの2021年2月末時点のBSを時価評価します。

負ののれん=受入資産(時価評価) - 合併対価 - 引受負債(時価評価)

※ 合併対価=JRF投資口価格(効力発生時点)×1,784,125口(合併交付投資口数)
(注) 合併による負ののれん発生益の一部を積立てに記載の金額は、2020年10月8日時点の投資口価格の終値167,500円を用いて試算しています。

MMI
(2021年2月末時点時価評価B/S)

受入資産 (時価)	引受負債 (時価)	合併対価※
	純資産 (時価)	

負ののれん

積立金の主な活用方法

分配金水準の安定化に活用

- <例>
- 外部環境の変化による一時的な収益減の補填
 - 大口テナント退去による一時的な収益減の補填
 - 売却先行の資産入替による収益減の補填
 - 建替え・リニューアル等による収益減の補填

今後の1口当たり分配金

	予想	投資口分割考慮前 (2分割)
2021年2月期 (第38期)	4,500円	—
2021年8月期 (第39期)	2,286円	4,572円

前期比 +1.6%

合併の概要

新投資法人名	日本都市ファンド投資法人 Japan Metropolitan Fund Investment Corporation
合併方式	吸収合併方式
合併後の決算期	2月、8月
合併比率	1:1 <ul style="list-style-type: none"> MMIの投資主にJRFの投資口を1口以上割り当てることを確保するため、JRFは1:2の投資口分割を予定しており、分割後の比率で割当てがなされます。 参考として、分割前のJRFの投資口数を前提とする合併比率はJRF:MMI=1:0.5
効力発生日	2021年3月1日

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、P17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。

(注) 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

法令に定められたとおり、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、JRFの最新情報をご覧ください。



ウェブサイト

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



個人投資家向けサイト

個人投資主の皆さまに、JRF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。



不動産ポートフォリオサイト

JRFの全保有資産についての情報をまとめています。

IR スケジュール

2020年 10月16日	2020年 10月19日	2020年 11月18日	2021年 4月中旬	2021年 4月中旬	2021年 5月中旬
2020年 8月期(第37期) 決算短信公表	2020年 8月期(第37期) 決算質問会	2020年 8月期(第37期) 分配金 支払開始	2021年 2月期(第38期) 決算短信公表 (予定)	2021年 2月期(第38期) 決算説明会 (予定)	2021年 2月期(第38期) 分配金 支払開始(予定)

(注)「決算説明会」および「決算質問会」は機関投資家・アナリストの皆さまを対象にしておりますが、配布資料や当日の様子の動画については、ウェブサイトでご覧いただけます。(https://www.jrf-reit.com/ir/account.html)

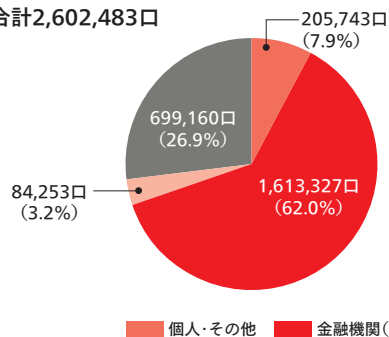
投資主メモ

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カ月以内 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

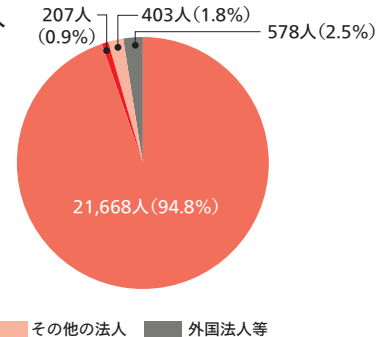
投資主属性

(2020年8月31日現在)

総投資口数:
合計2,602,483口



総投資主数:
合計22,856人



投資口価格の推移

(2017年3月～2020年8月)

時価総額 416,137百万円(2020年8月31日現在)
 2020年8月期 投資口価格 期中高値 210,700円(2020年3月5日)
 期中安値 97,700円(2020年3月19日)
 期末終値 159,900円(2020年8月31日)



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33期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	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
営業収益	百万円	32,685	30,680	35,432	32,007	30,848
(うち賃貸事業収益)	百万円	(31,898)	(30,680)	(30,857)	(29,985)	(29,061)
営業費用	百万円	18,813	17,577	20,712	17,444	17,020
(うち賃貸事業費用)	百万円	(15,481)	(14,558)	(16,505)	(14,318)	(13,691)
営業利益	百万円	13,871	13,103	14,719	14,563	13,828
経常利益	百万円	11,645	11,105	12,815	12,801	12,116
当期純利益	(a) 百万円	11,644	11,105	12,814	12,800	12,116
純資産額	(b) 百万円	433,229	432,701	433,994	435,298	433,725
(対前期比)	%	(+0.1)	(△0.1)	(+0.3)	(+0.3)	(△0.4)
総資産額	(c) 百万円	887,668	897,331	900,799	899,888	903,461
(対前期比)	%	(△1.6)	(+1.1)	(+0.4)	(△0.1)	(+0.4)
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) □	2,618,017	2,618,017	2,618,017	2,618,017	2,602,483
1口当たり純資産額	(b) / (d) 円	165,480	165,278	165,772	166,270	166,658
分配総額	(e) 百万円	11,597	11,597	11,597	11,781	11,711
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	4,430	4,430	4,430	4,500	4,500
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,430)	(4,430)	(4,430)	(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3 %	1.3 (2.6)	1.2 (2.5)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)	1.3 (2.7)
自己資本利益率	注3 %	2.7 (5.3)	2.6 (5.2)	3.0 (5.9)	2.9 (5.9)	2.8 (5.5)
自己資本比率	(b) / (c) %	48.8	48.2	48.2	48.4	48.0
(対前期増減)		(+0.8)	(△0.6)	(0.0)	(+0.2)	(△0.4)
配当性向	(e) / (a) %	99.6	104.4	90.5	92.0	96.9
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	22,129	21,676	19,910	21,044	20,807
ネット・プロフィット・マージン	注3 注4 %	35.6	36.2	36.2	40.0	39.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 注4 倍	11.0	11.6	13.3	14.3	14.0
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 注4 円	6,399	6,363	5,661	6,170	6,057
FFO倍率	注3 注4 倍	15.8	17.5	18.9	16.5	13.3
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5 円	4,457	4,427	4,900	4,901	4,653
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 注5 円	6,397	6,360	5,654	6,170	6,043

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. 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33期は会計計算期間184日、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4. 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5. 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。

(1) 投資法人の主な推移

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、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18年目となる2020年8月期には、保有資産の入替の一環として、2020年3月及び同年4月に2物件（不動産信託受益権の準共有持分40%及び不動産信託受益権の準共有持分45.04%）（合計譲渡価格71.3億円）の譲渡を行い、2020年3月、同年4月及び同年8月に3物件の取得を行いました。

その結果、当期末（2020年8月31日）時点では、取得価格の総額8,888億円（合計物件数102件）の資産を運用しております。

また、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、本投資法人とMCUBS MidCity投資法人（以下「MMI」といいます。本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、かかる環境変化に対処し、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、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議し、2020年8月28日付にて本合併契約を締結しました。詳細については、後記「決算後に生じた重要な事実（参考情報）1. 本投資法人とMCUBS MidCity投資法人との合併契約の締結」をご参照下さい。

(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、実質国内総生産(GDP)成長率が、2020年1～3月期が前期比マイナス0.6%（年率マイナス2.3%）、2020年4～6月期（2020年9月8日発表の2次速報値）が前期比マイナス7.9%（年率マイナス28.1%）となりました。2020年4～6月期は、緊急事態宣言に伴う外出自粛により家計最終消費支出が大きく落ち込んだほか、民間企業の設備投資や輸出も大きくマイナスとなりました。

資本市場では、新型コロナウイルスのパンデミックの影響を受け、日経平均株価は2020年3月19日に16,552円（年初水準の約71%）まで下落しましたが、各国の金融緩和策と大規模な経済対策により回復傾向を示し、8月末時点で23,139円（年初水準の約99%）まで回復しています。J-REIT市場では、東証REIT指数が3月19日に1,145ポイント（年初水準の約53%）まで下落しましたが、8月末時点で1,747ポイント（年初水準の約81%）まで回復しています。ただし、銘柄による格差は大きく、EC需要の拡大と足元の好調な賃貸市場を受け物流系REITの投資口価格が好調に推移する一方、新型コロナウイルスの影響を直接的に受けたホテル系REIT、商業系REIT、在宅勤務の増加や常態化を受けテナント需要の先行きが懸念されるオフィス系REITの投資口価格は低調に推移する傾向が見られました。

(小売セクター動向)

経済産業省の商業動態統計調査によると、緊急事態宣言が発令された4月の小売販売額は前年同期比マイナス13.9%、5月もマイナス12.5%まで落ち込んだものの、7月には前年同期比マイナス2.8%まで回復しました。

また、日本ショッピングセンター協会によると、4月のSC売上高は前年同期比マイナス68.8%、5月はマイナス61.4%から、7月にはマイナス17.6%まで回復しました。

CBREが5月に実施したアンケートによると、主要都市に路面店舗を出しているリテーラーの約9割が店舗の賃料減額をオーナーに要請しました。一方、1年は出店を抑制するとの回答が3割超だったのに対し、積極的に出店を続けるとの答えも3割に上り、店舗閉鎖などで好立地の募集が出回ることを期待した需要も見られました。

(不動産セクター動向)

国土交通省が発表した2020年7月1日時点の「令和2年都道府県地価調査」によると、全国の商業地は2015年以来5年ぶりに下落に転じました。新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から、総じて需要の弱まりが見える結果となりました。ただし、本投資法人の主要投資エリアである三大都市圏においては、名古屋圏が2012年以来8年ぶりに下落に転じましたが、東京圏は前年比プラス1.0%、大阪圏は前年比プラス1.2%と上昇幅が縮小したものの上昇が継続しました。

ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、新規3物件（マチノマ森、Gビル代官山02、Gビル天神西通り02）を取得し、また、保有資産の入替の一環として2物件（イトーヨーカドー錦町店の不動産信託受益権の準共有持分40%及びアーカンジェル代官山(底地)の不動産信託受益権の準共有持分45.04%）について、当期に売却を完了しました。

更に、本投資法人はこれまでの運用実績で培われた柔軟なリテールマネジメント力を活かした「既存物件の価値向上」策の一環として川崎ルフロンの大規模リニューアルに取り組み中であり、2020年7月に水族館のオープンを迎え、リニューアルを完了しています。

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8,888億円、鑑定評価額の合計9,971億円、総賃貸可能面積2,336,391.47㎡、テナント総数984、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%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1)については、主として物件売却による含み益の剥落等の結果として、含み益は1,611億円（前期比△9億円）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、まず、2020年3月に新規物件取得資金に充てるために短期借入金70億円の借入を行いました。

更に、2020年3月に既存の長期借入金130億円の返済資金に充てるために長期借入金130億円の借入を行い、2020年4月に既存の短期借入金70億円及び長期借入金125億円の返済資金に充てるために短期借入金70億円および長期借入金125億円の借入を行いました。

また、2020年7月に既存の長期借入金43億円の返済資金に充てるために長期借入金43億円の借入を行いました。

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、短期借入金70億円、長期借入金^(注1)は3,602億円、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98.5%、固定金利比率^(注4)については92.8%、LTV^(注5)は50.9%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30,848百万円、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13,828百万円、経常利益は12,116百万円、当期純利益は12,116百万円となりました。

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12,116百万円に、一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、圧縮積立金繰入額437百万円を控除した金額、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（2020年8月31日）までの5年間ににおける増資等の状況は、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	
2015年 9月 9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注1
2015年10月 7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注2
2017年 3月14日	公募増資	112,500	2,664,698	24,143	411,341	注3
2017年 3月29日	第三者割当増資	2,500	2,667,198	536	411,878	注4
2018年 2月 9日	消却	△49,181	2,618,017	—	411,878	注5
2020年 8月18日	消却	△15,534	2,602,483	—	411,878	注6

- 注1. 1口当たり発行価格202,566円（引受価額196,261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196,261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. 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4. 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5. 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6. 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。

【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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	2018年8月	2019年2月	2019年8月	2020年2月	2020年8月
最 高	214,000円	228,500円	228,000円	253,900円	210,700円
最 低	196,900円	200,500円	208,200円	203,700円	97,700円
期末終値	201,000円	224,400円	212,600円	205,100円	159,900円

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12,116百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、圧縮積立金繰入額437百万円を控除し

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図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33期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	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
当期純利益総額	11,644,816千円	11,105,312千円	12,814,606千円	12,800,544千円	12,116,300千円
利益留保額	5,136,428千円	4,643,925千円	5,860,716千円	6,880,184千円	7,285,311千円
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)	11,597,815千円 (4,430円)	11,781,076千円 (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)	11,597,815千円 (4,430円)	11,781,076千円 (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、新型コロナウイルスの影響が残る中、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。

なお、2020年8月28日付合併契約の詳細については、後記「決算後に生じた重要な事実（参考情報）1. 本投資法人とMCUBS MidCity投資法人との合併契約の締結」をご参照下さい。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

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展して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月末日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MMIの投資主（当該買取り請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、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>

投資法人の概況

1 出資の状況

	第33期 (2018年8月31日現在)	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)
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	2,618,017口	2,602,483口
投資主数	18,956人	17,413人	17,505人	16,355人	22,856人

2 投資口に関する事項

2020年8月31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	492,249	18.91
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8-12	424,670	16.31
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	132,688	5.09
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	74,002	2.84
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	61,235	2.35
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	45,067	1.73
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	39,262	1.50
みずほ証券株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目5番1号	28,847	1.10
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	27,199	1.04
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3 東京ビルディング	24,792	0.95
合 計		1,350,011	51.87

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

区 分	氏名又は名称	主な兼職等	(単位：千円) 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いません。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36期 2020年2月29日現在		第37期 2020年8月31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	18,921	2.1	18,893	2.1
	大阪・名古屋圏	6,891	0.8	6,898	0.7
	その他の政令指定都市・その他	4,463	0.5	4,455	0.5
	小 計	30,276	3.4	30,248	3.3
不動産信託 受益権	東京圏	401,764	44.6	408,822	45.3
	大阪・名古屋圏	320,711	35.6	319,076	35.3
	その他の政令指定都市・その他	73,308	8.2	77,856	8.6
	小 計	795,784	88.4	805,755	89.2
預金・その他の資産		73,826	8.2	67,458	7.5
資産総額計		899,888	100.0	903,461	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

2020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
mozoワンダーシティ（不動産信託受益権）（注4）	51,655	86,526.78	86,526.78	100.0	9.3	商業施設
東戸塚オーロラシティ（不動産信託受益権）	44,317	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）	34,731	49,222.44	49,148.08	99.8	5.6	商業施設
ならファミリー（不動産信託受益権）（注4）	34,438	82,927.89	82,374.78	99.3	5.9	商業施設
Gビル心斎橋03（不動産信託受益権）	30,320	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）	24,631	137,466.97	137,466.97	100.0	3.2	商業施設
イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権）	23,097	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）	21,974	4,828.12	4,828.12	100.0	1.8	商業施設
イオンモール伊丹（不動産信託受益権）	18,194	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）	17,929	18,848.20	18,848.20	100.0	1.1	商業施設
合 計	301,290	790,938.48	790,311.01	99.9	—	

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. 一部につきパズル型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

2020年8月31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	5,163
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	1,600	1,197
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	4,828.12	28,200	21,974
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	13,428
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
Gビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	2,274.60	5,050	2,754
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	4,760	3,891
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	2,321
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	4,630	3,376
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	1,730	2,266
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	9,480	10,032
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	11,200	9,193
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	1,093.67	8,920	6,511
Gビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	3,990	5,363
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	5,925
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	2,682
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	8,500	5,799
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	3,747
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	6,410	3,643
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	10,400	5,541
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	49,222.44	39,000	34,731
Gビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託受益権	1,630.03	4,890	3,113
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	23,050	17,788
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	4,100	3,535
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	8,493
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	3,434
Gビル高田馬場01	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	不動産信託受益権	3,569.20	7,350	6,069
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	7,760	5,092
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	2,483
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	15,152
Gビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	13,700	13,006
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	8,347.69	11,100	10,942
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	12,300	12,292
Gビル神宮前08	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	2,640	2,644
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	2,930	2,422
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	7,350	7,074
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	9,400	9,204
Gビル代官山02	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	4,000	3,263
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	12,800	9,565
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	1,251
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	5,130	4,483
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	10,440
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	17,100	14,848
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	8,190	4,551
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	44,317
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	10,000	12,226
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	24,631
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	5,436
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	3,410	2,288
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	3,400	2,145
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	3,022
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	3,212
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	5,769
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	17,929
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	886.46	3,340	1,590
ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	12,700	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	8,240	4,261
ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四条上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	3,910	2,735
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	41,300	30,320
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	1,350	1,933
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

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ビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託受益権	4,757.35	5,350	4,492
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	10,900	9,747
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	3,270	3,309
Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通三条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,407.32	2,490	2,183
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	9,750	10,444
ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号	不動産信託受益権	10,054.52	3,330	3,195
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	3,079
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	15,549
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	38,700	34,438
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	9,789
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	3,610	3,140
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	5,967
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	23,097
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	18,194
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	14,400	14,094
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	12,250	8,516
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	2,000	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	2,130	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	1,230	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	2,690	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	51,655
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	2,530	1,592
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	6,970	5,275
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	12,005.67	5,000	4,377
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	3,000	1,948
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	6,550	5,231
パロ一勝川店 (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	2,781
DFS T ギャラリーア沖縄	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	14,853
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	4,780	4,455
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)	6,770	5,568
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	4,770	4,951
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	6,143
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	9,473
おやまゆうえんハーベストウォーク (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	59,535.10	9,970	8,258
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	19,800	14,653
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	3,280	2,384
家電住まいの館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)	5,590	3,573
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	5,480	5,213
合 計			2,336,391.47	997,160	836,003

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合澤総合鑑定所）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。

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36期 (2019年9月1日～2020年2月29日)				第37期 (2020年3月1日～2020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)
Gビル南青山02	4	100.0	87	0.3	4	100.0	86	0.3
Gビル代官山01	1	100.0	40	0.1	1	100.0	39	0.1
ジャイル	14	100.0	591	2.0	15	100.0	530	1.8
ビックカメラ立川店	2	100.0	628	2.1	2	100.0	622	2.1
Gビル北青山01	2	100.0	34	0.1	2	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	3	100.0	107	0.4	2	59.7	141	0.5
チアーズ銀座	10	100.0	108	0.4	9	89.7	89	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	82	0.3	2	100.0	83	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	168	0.6	3	100.0	165	0.6
ラ・ポルト青山 (注3)	24	100.0	300	1.0	21	87.0	295	1.0
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.5	1	100.0	217	0.7
Gビル神宮前03	7	93.3	77	0.3	8	100.0	76	0.3
Gビル南池袋01 (注3)	8	100.0	249	0.8	8	100.0	245	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	104	0.3	2	100.0	91	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	135	0.5	1	100.0	128	0.4
ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	111	0.4
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	177	0.6	3	100.0	164	0.6
Gビル銀座01	6	100.0	177	0.6	6	100.0	167	0.6
川崎ルフロン	62	96.3	1,535	5.1	66	99.8	1,628	5.6
Gビル渋谷01	2	100.0	99	0.3	2	100.0	72	0.2
Gビル表参道02	6	100.0	379	1.3	6	100.0	372	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	198	0.7	10	100.0	191	0.7
Gビル上野01	1	100.0	76	0.3	1	100.0	66	0.2
Gビル高田馬場01	13	100.0	164	0.5	13	100.0	164	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)
Gビル銀座中央通り01	9	100.0	210	0.7	9	100.0	210	0.7
MARINE & WALK YOKOHAMA	25	98.5	396	1.3	24	95.6	376	1.3
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	158	0.5	5	74.7	141	0.5
Gビル神宮前08	3	100.0	54	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	6	95.1	119	0.4	5	85.3	119	0.4
マチノマ大森 (注6)	—	—	—	—	37	99.0	390	1.3
Gビル代官山02 (注7)	—	—	—	—	8	80.0	69	0.2
あびこショッピングプラザ	58	100.0	606	2.0	58	100.0	601	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
イトーヨーカドー錦町店 (注8)	1	100.0	179	0.6	—	—	—	—
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.6	1	100.0	167	0.6
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	671	2.2	1	100.0	689	2.4
イオンモール大和	1	100.0	537	1.8	1	100.0	530	1.8
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.8	1	100.0	249	0.9
東戸塚オーロラシティ	5	100.0	1,299	4.3	5	100.0	1,238	4.3
イトーヨーカドー四街道店	2	100.0	313	1.0	2	100.0	303	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	916	3.1	1	100.0	920	3.2
幕張プラザ	5	100.0	212	0.7	5	100.0	207	0.7
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	87	0.3
ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	92	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
コリーナ馬事公苑	10	100.0	140	0.5	10	100.0	135	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	335	1.1	1	100.0	332	1.1
Gビル心斎橋01	2	100.0	73	0.2	0	0.0	105	0.4
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	104	0.4	1	100.0	102	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	25.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	24.8	非開示 (注5)	非開示 (注5)

不動産等の名称	第36期 (2019年9月1日～2020年2月29日)				第37期 (2020年3月1日～2020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)
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)
G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	246	0.8	12	100.0	212	0.7
Gビル心斎橋04	5	100.0	87	0.3	5	100.0	80	0.3
Gビル京都河原町01	4	100.0	72	0.2	4	100.0	54	0.2
Gビル御堂筋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)
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)	113	99.5	1,832	6.1	114	99.3	1,717	5.9
イオン高槻	1	100.0	398	1.3	1	100.0	413	1.4
イオン八事	1	100.0	125	0.4	1	100.0	127	0.4
京都ファミリー	62	99.5	573	1.9	62	99.5	551	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	890	3.0	1	100.0	880	3.0
イオンモール伊丹	1	100.0	584	2.0	1	100.0	576	2.0
アリオ鳳	1	100.0	550	1.8	1	100.0	546	1.9
イオンモール神戸北	1	100.0	402	1.3	1	100.0	403	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)	214	97.4	3,307	11.0	219	100.0	2,699	9.3
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	81	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	39	100.0	310	1.0	38	99.3	380	1.3
ラウンドワンスタジアム高槻店	1	100.0	91	0.3	1	100.0	89	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	119	0.4	1	100.0	118	0.4
DFS T ギャラリー沖縄	1	100.0	497	1.7	1	100.0	359	1.2
Gビル仙台一番町01	1	100.0	102	0.3	1	100.0	89	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)	8	100.0	119	0.4	7	88.8	113	0.4
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	368	1.2	1	100.0	374	1.3
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	370	1.2	1	100.0	370	1.3
おやまゆうえんハーヴェストワーク (注3)	66	98.7	769	2.6	66	98.9	755	2.6
イオンモール札幌発寒	1	100.0	578	1.9	1	100.0	581	2.0
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)
合 計	938	99.7	29,985	100.0	984	99.7	29,061	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. パ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. 2019年5月31日付で準共有持分15%、2019年9月2日付で準共有持分45%、2020年3月2日付で準共有持分40%をそれぞれ譲渡しております。

注9. 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

2020年8月31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	132,575	98,500	△1,560
合 計		132,575	98,500	△1,560

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、2020年8月31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

既存保有物件に関し、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2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日）						
イオン高槻	大阪府高槻市	立体駐車場棟鉄部改修	2020年11月～2021年2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	2020年9月～2021年1月	91	—	—
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	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	区画形成工事	2021年1月～2021年2月	71	—	—
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区	パッケージ空調設備更新	2020年12月～2021年1月	52	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	外壁改修工事	2021年1月～2021年2月	51	—	—
Gビル南青山02	東京都港区	外壁・後方改修工事	2020年8月～2021年1月	50	0	0
2021年8月期（第39期 2021年3月1日～2021年8月31日）						
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2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3月～2021年7月	90	—	—
その他の資本的支出		商業施設アプリ開発	2019年2月～2021年6月	57	3	3
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	館内サイン設置	2021年5月～2021年7月	55	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	立体駐車場棟鉄部改修	2021年5月～2021年7月	52	—	—
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	52	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	別館外壁改修工事	2021年1月～2021年3月	51	—	—

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2,724百万円であり、費用に区分された修繕費442百万円と合わせ、合計3,166百万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）
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	施設改修工事	2019年10月～2020年8月	900
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	キュービクル更新工事	2019年11月～2020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	2020年3月～2020年8月	87
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2020年2月～2020年7月	64
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	外壁改修工事	2020年5月～2020年8月	62
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	空調機自動制御装置改修工事	2019年11月～2020年8月	59
Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区	GHP更新工事	2020年6月～2020年7月	55
Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区	GHP更新工事	2020年5月～2020年6月	51
その他	—	—	—	1,342
合 計				2,724

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
(a) 資産運用報酬(注)	2,696,697	2,720,055
(b) 資産保管手数料	29,990	30,430
(c) 一般事務委託手数料	128,142	129,334
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	265,560	442,981
合 計	3,126,330	3,328,740

(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 借入先	借入日	当期末残高 (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
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4)	(注6)	無担保 無保証
	小 計		—	7,000					
長期 借入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	3,665	3,665	1.0	2021年	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	1,335	1,335	(注3)	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4)	(注5)	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3)	3月22日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	7,362	7,362	0.8	2020年	期限一括 (注4)	(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	2,712	2,712	(注3)	9月18日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	9,500	—	0.7	2020年	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	3,500	—	(注3)	3月19日			
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2011年 9月30日	2,000	2,000	0.9 (注3)	2020年 9月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	4,030	4,030	1.0	2022年	期限一括 (注4)	(注7)	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3)	5月20日			
	株式会社新生銀行	2012年 5月22日	3,500	3,500	1.1 (注3)	2022年 5月20日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.6	2024年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2012年 10月2日	3,000	3,000	1.0	2020年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.2	2022年 10月2日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2012年 10月2日	2,000	2,000	1.0 (注3)	2020年 10月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2012年	2,200	2,200	1.0	2020年	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	10月2日	800	800	(注3)	10月2日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	3,298	—	0.6	2020年	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月2日	1,202	—	(注3)	4月2日			
	株式会社三井住友銀行	2012年 10月2日	3,000	—	0.6 (注3)	2020年 4月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 2月28日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022年 2月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 3月29日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 9月30日	3,000	3,000	1.3	2023年 4月7日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	2.2 (注3)	2028年 10月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年 4月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.3	2023年 10月6日	期限一括	(注5)	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	2013年	2,199	2,199	1.4	2023年	期限一括	(注5)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	801	801	(注3)	10月6日	(注4)		無保証
	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)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	934	934	(注3)	4月7日	(注4)		無保証
	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6)	無担保
		10月7日				4月7日			無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年	1,500	1,500	1.2	2022年	期限一括	(注6)	無担保
		10月7日			(注3)	10月7日	(注4)		無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2013年	1,000	1,000	1.2	2022年	期限一括	(注6)	無担保
		10月7日			(注3)	10月7日	(注4)		無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年	2,000	2,000	1.2	2022年	期限一括	(注5)	無担保
		10月7日			(注3)	10月7日	(注4)		無保証
	株式会社山口銀行	2013年	1,000	1,000	1.0	2021年	期限一括	(注6)	無担保
		10月7日				10月7日	(注4)		無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2013年	1,000	1,000	1.0	2021年	期限一括	(注6)	無担保
		10月7日			(注3)	10月7日	(注4)		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5)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	10月7日	801	801	(注3)	4月7日	(注4)		無保証
	信金中央金庫 (注2)	2013年	1,500	1,500	0.8	2020年	期限一括	(注6)	無担保
		10月7日				10月7日	(注4)		無保証
	農林中央金庫	2013年	1,500	—	0.8	2020年	期限一括	(注6)	無担保
		10月7日			(注3)	4月7日	(注4)		無保証
	株式会社常陽銀行	2013年	1,000	—	0.8	2020年	期限一括	(注6)	無担保
		10月7日			(注3)	4月7日	(注4)		無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年	4,000	4,000	1.7	2026年	期限一括	(注6)	無担保
		3月31日				3月31日			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5)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	4月1日	400	400	(注3)	3月31日	(注4)		無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年	3,000	3,000	1.3	2025年	期限一括	(注5)	無担保
		10月1日				10月1日			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5)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	534	534	(注3)	10月1日	(注4)		無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	800	800	1.1	2024年	期限一括	(注5)	無担保
		10月1日				10月1日			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5)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	801	801	(注3)	9月30日	(注4)		無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2014年	1,000	1,000	0.8	2022年	期限一括	(注6)	無担保
		10月1日			(注3)	9月30日	(注4)		無保証
	株式会社山口銀行	2014年	1,000	1,000	0.8	2022年	期限一括	(注6)	無担保
		10月1日				9月30日	(注4)		無保証
	株式会社みずほ銀行	2014年	2,000	2,000	0.7	2022年	期限一括	(注6)	無担保
		10月1日			(注3)	4月1日	(注4)		無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	2,565	2,565	0.7	2021年	期限一括	(注5)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	934	934	(注3)	10月1日	(注4)		無保証
	農林中央金庫	2014年	1,500	1,500	0.6	2021年	期限一括	(注6)	無担保
		10月1日			(注3)	10月1日	(注4)		無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2014年	3,000	3,000	0.6	2021年	期限一括	(注5)	無担保
		10月1日			(注3)	4月1日	(注4)		無保証
	株式会社福岡銀行 (注2)	2014年	1,000	1,000	0.6	2021年	期限一括	(注6)	無担保
		10月1日			(注3)	4月1日	(注4)		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6)	無担保
	株式会社かんぽ生命保険	2月2日	1,000	1,000		1月31日	(注4)		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7)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2月5日	1,071	1,071	(注3)	2月5日	(注4)		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7)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	2月5日	1,071	1,071	(注3)	2月3日	(注4)		無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年	1,000	1,000	1.6	2029年	期限一括	(注6)	無担保
		3月2日			(注3)	3月30日	(注4)		無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年	7,000	7,000	1.0	2025年	期限一括	(注6)	無担保
		3月2日			(注3)	3月31日	(注4)		無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年	6,000	6,000	0.9	2024年	期限一括	(注6)	無担保
		3月2日			(注3)	3月29日	(注4)		無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年	6,000	6,000	0.7	2023年	期限一括	(注6)	無担保
		3月2日			(注3)	3月31日	(注4)		無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年	6,000	6,000	0.6	2026年	期限一括	(注6)	無担保
		2月18日			(注3)	1月30日	(注4)		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	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3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	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3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	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3)	2024年 7月31日	期限一括 (注4)	(注6)	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3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	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5)	無担保
	三井住友信託銀行株式会社	3月1日	267	267	(注3)	3月31日	(注4)	(注5)	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3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	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3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	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4)	(注6)	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3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	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3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	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3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	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4)	(注6)	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5)	無担保
	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6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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5)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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5)	無担保
	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5)	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4)	(注5)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注7)	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					
	株式会社第四銀行		950	950					
	株式会社秋田銀行		450	450					
	株式会社伊予銀行		450	450					

	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4)	(注6)	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6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社第四銀行	2017年 10月2日	1,500	1,500	0.3	2024年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	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5)	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					
	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 7月30日	4,300	—	0.2	2020年 7月31日	期限一括 (注4)	(注6)	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6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2018年 9月28日	2,000	2,000	0.2	2020年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 10月30日	2,500	—	0.2	2020年 4月30日	期限一括 (注4)	(注5)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2019年 2月28日	4,500	4,500	0.2	2021年 2月26日	期限一括 (注4)	(注6)	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4)	(注6)	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6)	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4)	(注6)	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6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 6月21日	2,000	2,000	0.2	2021年 12月21日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月30日	5,500	5,500	0.2	2022年 2月28日	期限一括 (注4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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6)	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	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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4)	(注6)	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6)	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4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 3月19日	—	9,600	0.4	2030年 3月19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	2020年 3月19日	—	3,400	0.4	2028年 9月19日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月2日	—	3,300	0.4	2030年 4月2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	2020年 4月2日	—	1,200	0.4	2028年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 4月2日	—	3,000	0.3	2028年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2020年 4月7日	—	1,500	0.4	2030年 4月5日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行	2020年 4月7日	—	1,000	0.4	2030年 4月5日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 4月30日	—	2,500	0.2	2022年 4月28日	期限一括 (注4)	(注6)	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	0.4	2030年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	小 計		360,225	360,225					
	合 計		360,225	367,225					

- 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. 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4. 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5. 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6. 資金使途は、借入金の借換資金等です。
注7. 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bond (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bond (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bond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)
イトーヨーカドー錦町店 (準共有持分40%) (注2)	—	—	2020年3月2日	5,800	3,947	1,787
マチノマ大森	2020年3月2日	9,100	—	—	—	—
アーカンジェル代官山 (底地) (準共有持分45.04%) (注3)	—	—	2020年4月30日	1,333	829	—
Gビル代官山02	2020年4月30日	3,600	—	—	—	—
Gビル天神西通り02	2020年8月31日	5,000	—	—	—	—
合 計		17,700		7,133	4,777	1,787

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. イトーヨーカドー錦町店の譲渡については、上記のほかに「その他売却費用」（64百万円）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。

注3. アーカンジェル代官山（底地）の譲渡については、上記のほかに「その他譲渡費用」（52百万円）及び「固定資産圧縮額」（450百万円）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	イトーヨーカドー錦町店 (準共有持分40%)	2020年3月2日	5,800	5,800 (注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年5月29日
取得	マチノマ大森	2020年3月2日	9,100	9,360	シービーアールイー株式会社	2019年11月1日
譲渡	アーカンジェル代官山 (底地) (準共有持分45.04%)	2020年4月30日	1,333	1,333 (注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日
取得	Gビル代官山02	2020年4月30日	3,600	4,000	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年3月1日
取得	Gビル天神西通り02	2020年8月31日	5,000	5,480	一般財団法人日本不動産研究所	2020年8月1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. イトーヨーカドー錦町店の「不動産鑑定評価額」については、2019年5月29日価格時点の不動産鑑定評価額14,500百万円に、2020年3月2日付で譲渡した準共有持分40%を乗じて算出した金額を記載しております。

注3. アーカンジェル代官山（底地）の「不動産鑑定評価額」は、譲渡した準共有持分45.04%を対象とするものです。

(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

区 分	売買金額等（注2）（注3）	
	買付額等	売付額等
総 額	17,700,000千円	7,133,184千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱商事都市開発株式会社	9,100,000千円（ 51.4%）	5,800,000千円（ 81.3%）
合 計	9,100,000千円（ 51.4%）	5,800,000千円（ 81.3%）

(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	1,585,976千円	三菱UFJリース株式会社	450千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	601,618千円	三菱商事都市開発株式会社	18,999千円	3.2%
その他賃貸事業費用	742,747千円	三菱商事太陽株式会社	2,815千円	0.4%
		三菱商事都市開発株式会社	2,105千円	0.3%

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. 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。

注3. () 内の数値は、買付額等・売付額等のそれぞれ総額に対する比率（％）を記載しております。

注4. 上記の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の金額は以下のとおりです。
三菱商事都市開発株式会社 39千円

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28期 (自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日)	3,200	823,040	0.1%
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%

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。

2 お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結、変更のうち、主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2020年8月28日	合併契約の締結	2021年3月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、MCUBS MidCity投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行うことにつき、2020年8月28日付にて合併契約を締結しました。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	55,501,014	47,708,197
信託現金及び信託預金 ※1	12,982,484	14,102,177
営業未収入金	765,598	1,003,614
未収還付法人税等	133	89
その他	1,043,747	1,077,242
流動資産合計	70,292,979	63,891,321
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,434,403	2,448,550
減価償却累計額	△662,816	△705,708
建物（純額）	1,771,586	1,742,841
構築物	66,693	66,693
減価償却累計額	△26,149	△27,639
構築物（純額）	40,543	39,053
工具、器具及び備品	19,461	21,358
減価償却累計額	△14,199	△14,831
工具、器具及び備品（純額）	5,261	6,526
土地	28,459,580	28,459,580
建設仮勘定	—	3,400
信託建物 ※2	286,450,427	288,883,377
減価償却累計額	△103,421,759	△106,817,939
信託建物（純額） ※1	183,028,667	182,065,437
信託構築物	13,237,131	13,165,005
減価償却累計額	△4,958,845	△5,062,461
信託構築物（純額） ※1	8,278,285	8,102,544
信託機械及び装置	2,194,334	2,190,574
減価償却累計額	△1,322,053	△1,366,804
信託機械及び装置（純額） ※1	872,280	823,770
信託工具、器具及び備品	4,730,458	4,793,727
減価償却累計額	△2,922,305	△2,975,103
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,808,153	1,818,623
信託土地 ※1, ※3	596,301,353	607,714,846
信託建設仮勘定 ※1	257,011	11,805
有形固定資産合計	820,822,723	830,788,430
無形固定資産		
信託借地権	5,114,139	5,094,066
その他無形固定資産	65,810	77,652
信託その他無形固定資産	124,449	124,279
無形固定資産合計	5,304,399	5,295,998
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,619,331	1,611,831
長期前払費用	1,635,392	1,730,008
その他 ※1	49,741	1,036
投資その他の資産合計	3,304,465	3,342,875
固定資産合計	829,431,588	839,427,304
繰延資産		
投資法人債発行費	163,516	143,134
繰延資産合計	163,516	143,134
資産合計	899,888,084	903,461,761

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,193,057	2,362,925
短期借入金	—	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	57,875,000	54,575,000
未払金	37,127	235,346
未払費用	1,978,243	1,713,758
未払法人税等	605	605
未払消費税等	426,096	395,426
前受金	3,199,536	3,173,469
預り金	2,170,966	1,244,846
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	658,065	789,310
デリバティブ債務	36,206	31,494
その他	89,381	99,325
流動負債合計	69,664,286	71,621,507
固定負債		
投資法人債	44,500,000	44,500,000
長期借入金	302,350,000	305,650,000
預り敷金及び保証金	1,795,208	1,760,180
信託預り敷金及び保証金 ※1	45,525,273	45,533,582
資産除去債務	543,334	546,434
デリバティブ債務	191,960	104,763
その他	20,000	20,000
固定負債合計	394,925,777	398,114,960
負債合計	464,590,063	469,736,468
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	△9,999,980	△11,999,843
出資剰余金（純額）	4,986,845	2,986,982
任意積立金		
圧縮積立金	15,151	15,151
配当積立金	2,864,222	3,915,072
一時差異等調整積立金 ※6	2,981,342	2,949,959
任意積立金合計	5,860,716	6,880,184
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,800,544	12,116,300
剰余金合計	23,648,106	21,983,467
投資主資本合計	435,526,188	433,861,549
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△228,167	△136,257
評価・換算差額等合計	△228,167	△136,257
純資産合計 ※7	435,298,021	433,725,292
負債純資産合計	899,888,084	903,461,761

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	29,985,702	29,061,155
不動産等売却益 ※2	2,022,021	1,787,708
営業収益合計	32,007,723	30,848,863
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	14,318,343	13,691,283
資産運用報酬	2,696,697	2,720,055
資産保管手数料	29,990	30,430
一般事務委託手数料	128,142	129,334
役員報酬	5,940	5,940
合併関連費用	—	193,776
その他営業費用	265,560	249,205
営業費用合計	17,444,674	17,020,023
営業利益	14,563,048	13,828,839
営業外収益		
受取利息	873	585
その他	1,278	3,085
営業外収益合計	2,151	3,670
営業外費用		
支払利息	1,228,712	1,202,318
投資法人債利息	143,493	145,310
投資法人債発行費償却	20,381	20,381
投資口交付費償却	23,840	—
融資関連費用	343,139	328,674
その他	4,482	18,919
営業外費用合計	1,764,050	1,715,604
経常利益	12,801,149	12,116,905
税引前当期純利益	12,801,149	12,116,905
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	12,800,544	12,116,300
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	12,800,544	12,116,300

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年9月1日 至 2020年2月29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)	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	1,616,048	3,012,724	4,643,925
当期変動額								
配当積立金の積立						1,248,173		1,248,173
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								
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	—	—	—	—	—	1,248,173	△31,382	1,216,791
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	2,864,222	2,981,342	5,860,716

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金 当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	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	12,814,606	22,445,377	434,323,459	△328,647	△328,647	433,994,812
当期変動額						
配当積立金の積立	△1,248,173	—	—			—
一時差異等調整 積立金の取崩	31,382	—	—			—
剰余金の配当	△11,597,815	△11,597,815	△11,597,815			△11,597,815
当期純利益	12,800,544	12,800,544	12,800,544			12,800,544
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				100,479	100,479	100,479
当期変動額合計	△14,061	1,202,729	1,202,729	100,479	100,479	1,303,209
当期末残高	12,800,544	23,648,106	435,526,188	△228,167	△228,167	435,298,021

当期（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)	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 当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	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

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 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	当期 （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31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。</p> <p>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。</p> <p>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>	<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。</p> <p>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。</p> <p>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>																
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 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31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 2020年3月31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 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せない範囲で、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2月29日)	当期 (2020年8月31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。 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>983,859</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>57,316,162</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>2,516,670</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>191,566</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>620,977</td></tr><tr><td>信託土地</td><td>141,097,758</td></tr><tr><td>信託建設仮勘定</td><td>3,454</td></tr><tr><td>その他</td><td>48,705</td></tr><tr><td>合計</td><td>202,779,154</td></tr></table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>18,427,312</td></tr><tr><td>合計</td><td>18,427,312</td></tr></table> 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。	信託現金及び信託預金	983,859	信託建物	57,316,162	信託構築物	2,516,670	信託機械及び装置	191,566	信託工具、器具及び備品	620,977	信託土地	141,097,758	信託建設仮勘定	3,454	その他	48,705	合計	202,779,154	信託預り敷金及び保証金	18,427,312	合計	18,427,312	※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。 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>513,308</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>55,993,125</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>2,460,590</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>179,675</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>582,906</td></tr><tr><td>信託土地</td><td>141,097,758</td></tr><tr><td>信託建設仮勘定</td><td>1,050</td></tr><tr><td>合計</td><td>200,828,414</td></tr></table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>18,427,312</td></tr><tr><td>合計</td><td>18,427,312</td></tr></table> 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。	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	信託預り敷金及び保証金	18,427,312	合計	18,427,312
信託現金及び信託預金	983,859																																										
信託建物	57,316,162																																										
信託構築物	2,516,670																																										
信託機械及び装置	191,566																																										
信託工具、器具及び備品	620,977																																										
信託土地	141,097,758																																										
信託建設仮勘定	3,454																																										
その他	48,705																																										
合計	202,779,154																																										
信託預り敷金及び保証金	18,427,312																																										
合計	18,427,312																																										
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																																										
信託預り敷金及び保証金	18,427,312																																										
合計	18,427,312																																										
※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																																										
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。 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>35,500,000</td></tr><tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr><tr><td>差引額</td><td>35,500,000</td></tr><tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>60,000,000</td></tr><tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr><tr><td>差引額</td><td>60,000,000</td></tr></table>	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。 <div>(単位：千円)</div> <table><tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>35,500,000</td></tr><tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr><tr><td>差引額</td><td>35,500,000</td></tr><tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>60,000,000</td></tr><tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr><tr><td>差引額</td><td>60,000,000</td></tr></table>	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																		
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																																										
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 : 49,181口 消却総額 : 9,999,980千円	※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2月29日)	当期 (2020年8月31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：3,012,724 当期積立額：— 当期取崩額：△31,382 当期末残高：2,981,342 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：2,981,342 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。
※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 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31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 26,341,103 受取水道光熱費 1,259,216 その他賃料収入 2,385,381 不動産賃貸事業収益合計 29,985,702 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 750,941 建物管理委託費 1,545,852 水道光熱費 1,336,969 公租公課 2,632,250 修繕費 826,856 保険料 30,695 信託報酬 50,997 支払賃料 766,209 その他賃貸事業費用 941,762 減価償却費 5,377,213 固定資産除却損 58,593 不動産賃貸事業費用合計 14,318,343 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 15,667,358	※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
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 6,525,000 不動産等売却原価 4,469,353 その他売却費用 33,625 不動産等売却益 2,022,021	※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
	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 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	当期 （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31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 2,618,017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 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	当期 （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日）																																												
<p>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)</p> <table> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>170,932</td></tr> <tr><td>借地権償却等</td><td>135,787</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度超過額</td><td>21,348</td></tr> <tr><td>合併受入資産評価差額</td><td>5,315,981</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>71,781</td></tr> <tr><td>その他</td><td>38,218</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>5,754,050</td></tr> <tr><td>評価性引当額（注）</td><td>△5,754,050</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>—</td></tr> </table> <p>（注）評価性引当額の減少は、主に税務上の繰越欠損金の繰越期限切れによる繰延税金資産の減少に伴うものであります。</p>	繰延税金資産		資産除去債務	170,932	借地権償却等	135,787	減価償却費損金算入限度超過額	21,348	合併受入資産評価差額	5,315,981	繰延ヘッジ損益	71,781	その他	38,218	繰延税金資産小計	5,754,050	評価性引当額（注）	△5,754,050	繰延税金資産合計	—	繰延税金資産の純額	—	<p>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)</p> <table> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>171,908</td></tr> <tr><td>借地権償却等</td><td>145,625</td></tr> <tr><td>減価償却費損金算入限度超過額</td><td>16,795</td></tr> <tr><td>合併受入資産評価差額</td><td>5,310,562</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>42,866</td></tr> <tr><td>その他</td><td>38,218</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>5,725,976</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△5,725,976</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>—</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td>—</td></tr> </table>	繰延税金資産		資産除去債務	171,908	借地権償却等	145,625	減価償却費損金算入限度超過額	16,795	合併受入資産評価差額	5,310,562	繰延ヘッジ損益	42,866	その他	38,218	繰延税金資産小計	5,725,976	評価性引当額	△5,725,976	繰延税金資産合計	—	繰延税金資産の純額	—
繰延税金資産																																													
資産除去債務	170,932																																												
借地権償却等	135,787																																												
減価償却費損金算入限度超過額	21,348																																												
合併受入資産評価差額	5,315,981																																												
繰延ヘッジ損益	71,781																																												
その他	38,218																																												
繰延税金資産小計	5,754,050																																												
評価性引当額（注）	△5,754,050																																												
繰延税金資産合計	—																																												
繰延税金資産の純額	—																																												
繰延税金資産																																													
資産除去債務	171,908																																												
借地権償却等	145,625																																												
減価償却費損金算入限度超過額	16,795																																												
合併受入資産評価差額	5,310,562																																												
繰延ヘッジ損益	42,866																																												
その他	38,218																																												
繰延税金資産小計	5,725,976																																												
評価性引当額	△5,725,976																																												
繰延税金資産合計	—																																												
繰延税金資産の純額	—																																												
<p>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：％)</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>31.51</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△29.00</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td>△2.54</td></tr> <tr><td>一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額</td><td>0.08</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△0.03</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.00</td></tr> </table>	法定実効税率	31.51	（調整）		支払分配金の損金算入額	△29.00	評価性引当額の増減	△2.54	一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.08	その他	△0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	<p>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：％)</p> <table> <tr><td>法定実効税率</td><td>31.46</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△30.41</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td>0.06</td></tr> <tr><td>一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額</td><td>0.08</td></tr> <tr><td>圧縮積立金繰入額</td><td>△1.13</td></tr> <tr><td>その他</td><td>△0.05</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.00</td></tr> </table>	法定実効税率	31.46	（調整）		支払分配金の損金算入額	△30.41	評価性引当額の増減	0.06	一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.08	圧縮積立金繰入額	△1.13	その他	△0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00														
法定実効税率	31.51																																												
（調整）																																													
支払分配金の損金算入額	△29.00																																												
評価性引当額の増減	△2.54																																												
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.08																																												
その他	△0.03																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00																																												
法定実効税率	31.46																																												
（調整）																																													
支払分配金の損金算入額	△30.41																																												
評価性引当額の増減	0.06																																												
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.08																																												
圧縮積立金繰入額	△1.13																																												
その他	△0.05																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00																																												

〔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 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	当期 （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31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 2019年9月1日 至 2020年2月29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2月29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	55,501,014	55,501,014	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,982,484	12,982,484	—
資産計	68,483,499	68,483,499	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	57,875,000	57,907,105	32,105
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	669,195	11,130
(3) 投資法人債	44,500,000	45,389,535	889,535
(4) 長期借入金	302,350,000	306,056,661	3,706,661
(5) 信託預り敷金及び保証金	1,304,022	1,318,570	14,548
負債計	406,687,087	411,341,068	4,653,980
デリバティブ取引（※）	(228,167)	(228,167)	—

（※）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	56,575,000	24,000,000	△228,167	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	99,000,000	91,500,000	(注)	—
合 計			155,575,000	115,500,000	△228,167 (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	1,795,208
信託預り敷金及び保証金	44,221,251
合 計	46,016,459

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	55,501,014	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,982,484	—	—	—	—	—
合 計	68,483,499	—	—	—	—	—

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
1年内返済予定の長期借入金	57,875,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	15,500,000	14,000,000	10,000,000
長期借入金	—	51,000,000	30,500,000	22,000,000	37,000,000	161,850,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	68,065	168,065	68,065	341,761
合計	58,533,065	51,658,065	35,568,065	37,668,065	51,068,065	172,191,761

当期（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る場合、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	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

〔資産除去債務に関する注記〕

<div>前期（ご参考）</div> <div>（自 2019年9月 1日）</div> <div>（至 2020年2月29日）</div>	<div>当期</div> <div>（自 2020年3月 1日）</div> <div>（至 2020年8月31日）</div>														
<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p>	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p>														
<p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロ」及び「Gビル神宮前08」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。</p>	<p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロ」及び「Gビル神宮前08」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。</p>														
<p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>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年及び22年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%及び0.596%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p>	<p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>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年及び22年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%及び0.596%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p>														
<p>3. 当該資産除去債務の総額の増減</p> <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>期首残高</td><td style="text-align: right;">550,041</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td style="text-align: right;">3,109</td></tr> <tr> <td>資産除去債務の履行による減少額</td><td style="text-align: right;">△9,816</td></tr> <tr> <td>期末残高</td><td style="text-align: right;"><u>543,334</u></td></tr> </table>	期首残高	550,041	時の経過による調整額	3,109	資産除去債務の履行による減少額	△9,816	期末残高	<u>543,334</u>	<p>3. 当該資産除去債務の総額の増減</p> <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>期首残高</td><td style="text-align: right;">543,334</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td style="text-align: right;">3,100</td></tr> <tr> <td>期末残高</td><td style="text-align: right;"><u>546,434</u></td></tr> </table>	期首残高	543,334	時の経過による調整額	3,100	期末残高	<u>546,434</u>
期首残高	550,041														
時の経過による調整額	3,109														
資産除去債務の履行による減少額	△9,816														
期末残高	<u>543,334</u>														
期首残高	543,334														
時の経過による調整額	3,100														
期末残高	<u>546,434</u>														

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	
832,643,348	△6,582,036	826,061,312	988,190,000

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、主な増加額は川崎ルフロンの設備更新工事に係る資本的支出（975,127千円）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の一部売却（4,469,353千円）、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。なお、2019年5月29日付で譲渡契約を締結したイトーヨーカドー錦町店（期末準共有持分40%）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2020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。

当期（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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	当期 （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31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 2019年9月1日 至 2020年2月29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	—	不動産等の譲渡 (注2)	6,525,000	—	—
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)	27,418	営業未払金	5,500
				一般事務委託手数料 (注3)	128,142	未払費用	45,014

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。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）		当期 （自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日）	
1. 1口当たり純資産額	166,270円	1. 1口当たり純資産額	166,658円
2. 1口当たり当期純利益	4,889円	2. 1口当たり当期純利益	4,645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. 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。	
当期純利益	12,800,544千円	当期純利益	12,116,300千円
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	12,800,544千円	普通投資口に係る当期純利益	12,116,300千円
期中平均投資口数	2,618,017口	期中平均投資口数	2,608,410口

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

1. 資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を2020年3月2日付で譲渡いたしました。

【イトーヨーカドー錦町店】

譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権 準共有持分40%
譲渡価格 : 5,800 百万円
契約日 : 2019年5月29日
譲渡日 : 2020年3月2日
譲渡先 : 三菱商事都市開発株式会社

損益に及ぼす影響 : 第37期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）において、不動産等売却益約1,786百万円を計上する予定です。

2. 自己投資口の取得

本投資法人は、2020年4月13日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2020年8月期中に消却することを予定しております。

(1) 自己投資口の取得を行う理由

新型コロナウイルスにより本投資法人の投資口価格が大きく下落する中、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上等の投資主還元の実現を行うことが、投資主価値の向上につながると判断したことによります。

(2) 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数 : 25,000口（上限）
投資口の取得価額の総額 : 2,000,000千円（上限）
取得期間 : 2020年4月14日から2020年6月5日まで
取得方法 : 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

当期（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展していることから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月末日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MMIの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、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<u>中核物件</u>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<u>中核物件</u>を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する<u>中核物件</u>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<u>中核物件</u>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<u>中核物件</u>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<u>中核物件</u>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<u>中核物件</u>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>

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31日)
I 当期末処分利益	12,800,544,469	12,116,300,791
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 31,382,550	※1 31,920,293
III 分配金の額	11,781,076,500	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		
配当積立金繰入額	1,050,850,519	—
圧縮積立金繰入額	—	437,047,584
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12,800,544,469円に一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算し、配当積立金繰入額 1,050,850,519 円を控除した、総額 11,781,076,500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>	

〔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 2019年9月1日 至 2020年2月29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。当該積立額は積み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31,382,550円の取崩しを行うこととしました。

当期 (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。当該積立額は積み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。

独立監査人の監査報告書

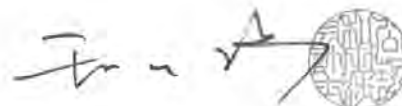
2020年10月16日

日本リテールファンド投資法人
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、日本リテールファンド投資法人の2020年3月1日から2020年8月31日までの第37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

追加情報に記載されているとおり、投資法人は、2020年8月28日開催の投資法人役員会においてMCUBS MidCity投資法人を吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結している。

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 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	当期 （自 2020年3月 1日 至 2020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	12,801,149	12,116,905
減価償却費	5,379,428	5,444,170
投資法人債発行費償却	20,381	20,381
投資口交付費償却	23,840	—
不動産等売却益	△2,022,021	△1,787,708
固定資産除却損	58,593	41,814
受取利息	△873	△585
支払利息	1,372,206	1,347,629
営業未収入金の増減額（△は増加）	△28,970	△265,835
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△105	44
長期前払費用の増減額（△は増加）	△20,876	△94,615
営業未払金の増減額（△は減少）	△235,158	408
未払消費税等の増減額（△は減少）	△523,736	△30,669
未払金の増減額（△は減少）	14,690	196,074
未払費用の増減額（△は減少）	5,050	△351,140
前受金の増減額（△は減少）	△26,532	△26,066
預り金の増減額（△は減少）	△572,184	△732,861
その他	340,102	693,252
小計	16,584,986	16,571,197
利息の受取額	873	585
利息の支払額	△1,417,507	△1,343,254
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	15,167,747	15,227,923
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	△7,060	△5,028
信託有形固定資産の取得による支出 ※2	△3,207,941	△20,805,360
信託有形固定資産の売却による収入	6,491,375	5,773,480
信託有形固定資産の売却による支出	△256,251	—
無形固定資産の取得による支出	△34,500	△16,995
信託無形固定資産の取得による支出	△45,281	△13,467
預り敷金及び保証金の返還による支出	△94,868	△45,932
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,000	30,114
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,183,186	△859,594
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	623,085	783,871
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△2	—
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	17,500	7,500
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	2,307,842	△14,632,155
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
長期借入れによる収入	22,500,000	29,800,000
長期借入金の返済による支出	△22,500,000	△29,800,000
自己投資口の取得による支出	—	△2,014,265
分配金の支払額	△11,596,641	△11,784,077
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,596,641	△6,798,342
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,878,949	△6,202,574
現金及び現金同等物の期首残高	61,620,691	67,499,640
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	67,499,640	61,297,066

（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 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31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）

前期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)		当期 (自 2020年3月 1日 至 2020年8月31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2月29日) (単位：千円) 現金及び預金 55,501,014 信託現金及び信託預金 12,982,484 使途制限付信託預金（注） △983,859 現金及び現金同等物 <u>67,499,640</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。		※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) (単位：千円) 現金及び預金 47,708,197 信託現金及び信託預金 14,102,177 使途制限付信託預金（注） △513,308 現金及び現金同等物 <u>61,297,066</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。	
		※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 △1,666,332 交換による引渡物件の金額 1,333,184 信託有形固定資産の取得による支出 <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

豊富なノウハウと商業施設運営力の活用により、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、商業施設運用のプロフェッショナル集団

JRF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さまざまな資格保持者や小売業経験者、商業施設の設計・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、持続的な商業施設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

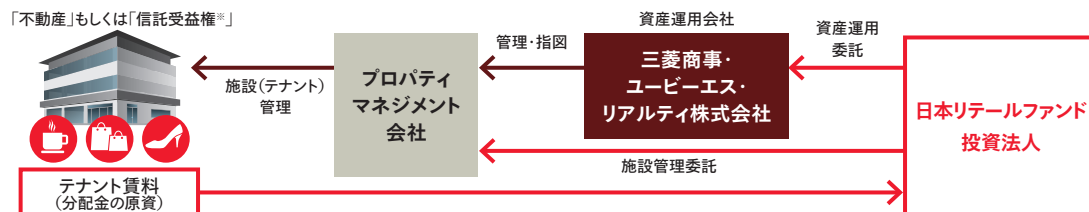
日本を代表する総合商社である三菱商事には、膨大な取引先ネットワークや日本の不動産市場に関する豊富な知識、さまざまなファンド運用実績があり、また、世界トップクラスの金融グループであるUBSグループには、米国、英国、豪州などでの不動産運用実績と最先端の金融ノウハウがあります。双方の強みを融合させ、市況に応じた多様な投資手法を用いて、投資主の皆さまに安心して投資いただける資産運用を実現しています。

投資法人の仕組み



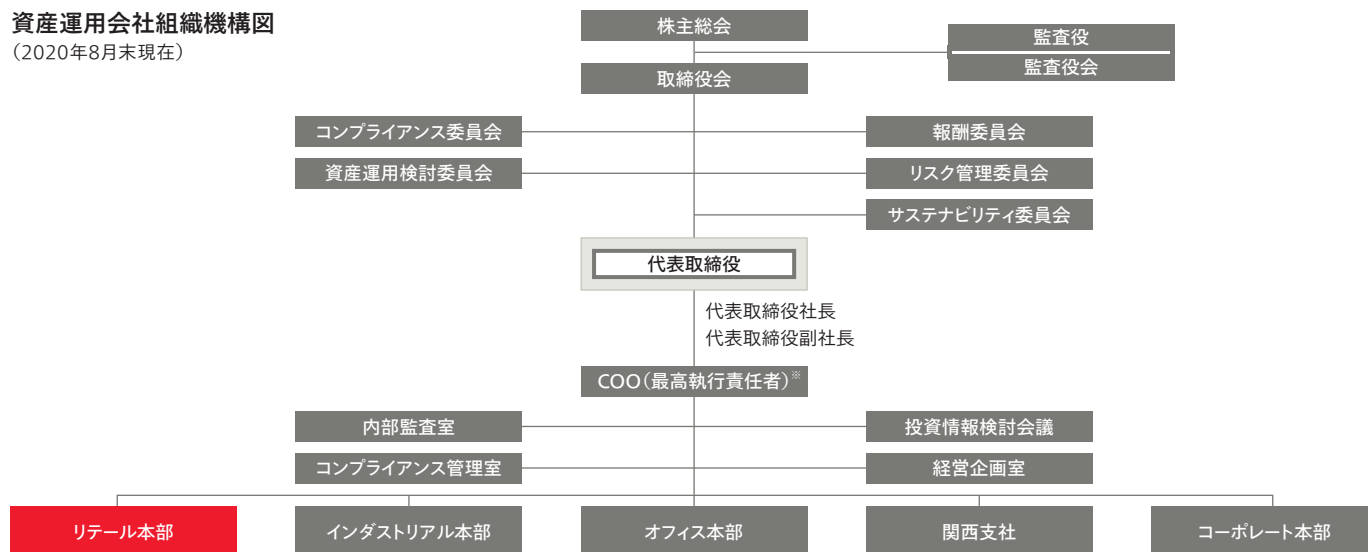
※本投資法人は、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられており、従業員は存在しません。

運用の仕組み



※**信託受益権**：資産の所有者が信託銀行に資産を信託することにより、その資産から発生する経済的利益（賃料等）を受取る権利のことをいいます。資産が信託されると資産は信託銀行名義となり、テナントに対する賃貸人（賃貸借における貸主）は信託銀行となります。信託受益権の取得は、不動産自体を取得するよりも税制面で優遇されるメリットがあります。投資法人は信託受益権を取得することで、賃貸人である信託銀行を経由してテナントからの賃料等を得ることにより分配金の原資としています。

資産運用会社組織機構図 (2020年8月末現在)



※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。

JRFでは、資産運用会社と協働して環境や社会全体のサステナビリティ(持続可能性)を確保するための取組みを進めています。



01

MSCIジャパンESG格付AAへ格上げ

JRFは、2017年6月より、「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組み入れられています。「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が提供する環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)の要素に配慮したESG指数です。MSCIジャパンESG格付は最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまでの7段階からなり、JRFは2020年5月15日にJ-REIT内では最も高い評価のAAに格上げされました。

また、本指数は、MSCIジャパンIMI指数のうち、時価総額上位700銘柄の中からESGの取組みに優れた企業を選別して構築さ

れており、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が運用を行う際のESG指数にも選定されています。

2020 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

(注) 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社およびその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社およびMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社およびその関連会社の商標・サービスマークです。

02

保有資産を通じた地域貢献活動

廃棄物を削減するために リユースハンドソープを導入

「京都ファミリー」(京都府京都市右京区)および「ならファミリー」(奈良県奈良市)では、廃棄物の削減、河川や海などの環境汚染に配慮し、環境を意識した活動に取り組んでおり、廃食油を主な原料としたハンドソープを導入しています。



天然芝で、人にも環境にも優しい 憩いの場を提供

「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」(栃木県小山市)では、広場に天然芝を導入しました。天然芝は保水性が高く、気温上昇を和らげる効果があります。また、鮮やかな緑は気持ちを落ち着かせる効果もあり、来館者の憩いの場となっています。



京都ファミリー



ならファミリー



※施工前イメージ図