

2020年8月期 決算短信(REIT)

2020年10月16日

不動産投資信託証券発行者名 日本リテールファンド投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 8953 URL <https://www.jrf-reit.com/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 難波 修一
 資 産 運 用 会 社 名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岡本 勝治
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 執行役員リテール本部長 (氏名) 荒木 慶太
 (TEL) (03) 5293-7081

有価証券報告書提出予定日 2020年11月25日 分配金支払開始予定日 2020年11月18日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年8月期の運用、資産の状況 (2020年3月1日～2020年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年8月期	30,848	△3.6	13,828	△5.0	12,116	△5.3	12,116	△5.3
2020年2月期	32,007	△9.7	14,563	△1.1	12,801	△0.1	12,800	△0.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年8月期	4,645	2.8	1.3	39.3
2020年2月期	4,889	2.9	1.4	40.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年8月期	4,500	11,711	—	—	96.9	2.7
2020年2月期	4,500	11,781	—	—	92.0	2.7

(注1) 2020年8月期の分配金総額は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額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となっております。

(注2) 2020年2月期の分配金総額は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額1,050百万円を控除した金額となっております。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年8月期	903,461	433,725	48.0	166,658
2020年2月期	899,888	435,298	48.4	166,270

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年8月期	15,227	△14,632	△6,798	61,297
2020年2月期	15,167	2,307	△11,596	67,499

2. 2021年2月期の運用状況の予想（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期の運用状況の予想（2021年3月1日～2021年8月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年2月期	29,857	△3.2	12,363	△10.6	10,742	△11.3	10,742	△11.3	4,500	0
2021年8月期	39,633	32.7	16,640	34.6	14,592	35.8	41,855	289.6	2,286	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2021年2月期）4,127円
1口当たり予想当期純利益（2021年8月期）5,988円

(注1) 予想分配金について、2021年2月期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516百万円及び圧縮積立金取崩額452百万円を加算した金額、2021年8月期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31百万円を加算した金額から、負ののれん発生益27,263百万円のうち一時差異等調整積立金に繰り入れる25,906百万円（負ののれん発生益に、合併報酬及び合併関連費用等に相当する1,357百万円を充当した残額）を控除した金額となっております。

(注2) 本投資法人とMCUBS MidCity投資法人（以下「MMI」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）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、MMIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決議し、2020年8月28日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しておりますが、本投資法人は、本合併の効力発生と同時に、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行う予定です。上記2021年8月期予想数値は、本合併の効力発生及び本投資口分割を前提としております。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2020年8月期	2,602,483 口	2020年2月期	2,618,017 口
2020年8月期	0 口	2020年2月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、37ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

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

運用状況の予想の前提条件については、10～12ページ記載の2021年2月期（第38期2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第39期2021年3月1日～2021年8月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	22
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
(8) 財務諸表に関する注記事項	25
(9) 発行済投資口の総口数の増減	42
3. 参考情報	43
(1) 運用資産等の価格に関する情報	43
(2) 資本的支出の状況	54

1. 運用状況

(1) 運用状況

A 当期の概況

i 投資法人の主な推移

日本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、保有資産の入替えの一環として、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、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「B 次期の見通し ii 本投資法人とMCUBS MidCity投資法人との合併について」をご参照下さい。

ii 投資環境と運用実績

(1) 投資環境

(マクロ経済動向)

当期における日本経済は、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、全国の商業地は平成27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。

(2) 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（マチノマ大森、Gビル代官山02、Gビル天神西通り02）を取得し、また、保有資産の入替えの一環として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んでおり、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)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。

iii 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（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。

（注3）「長期負債比率」とは、長期借入金、投資法人債並びに預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）の合計額を有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額で除したものをいいます。

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

（注5）「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額を総資産額で除したものをいいます。

iv 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益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。

B 次期の見通し

i 運用全般に関する見通し

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。

ii 本投資法人とMCUBS MidCity投資法人との合併について

a. 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月末日時点で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月末時点で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。

b. 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)</p> <p>本投資法人は、<u>日本リテールファンド投資法人</u>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)</p> <p>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<u>商業施設</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>商業施設</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>商業施設</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>商業施設</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>商業施設</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>商業施設</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. (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<u>商業施設</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. (省略)</p> <p>第23条 (借入れ及び投資法人債の発行の限度額)</p> <p>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1条 (商号)</p> <p>本投資法人は、<u>日本都市ファンド投資法人</u>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)</p> <p>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)</p> <p>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>

現行規約	変更案
<p>第31条 (会計監査人に対する報酬)</p> <p>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</p> <p>1. <u>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。</u></p>	<p>第31条 (会計監査人に対する報酬)</p> <p>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</p> <p>1. <u>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。</u></p>

iii 次期の業績の見通し

2021年2月期（第38期）及び2021年8月期（第39期）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

この見通しの前提条件につきましては、下記「2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第39期 2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

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

2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日）

営業収益	29,857百万円
経常利益	10,742百万円
当期純利益	10,742百万円
1口当たり分配金	4,500円

2021年8月期（第39期 2021年3月1日～2021年8月31日）

営業収益	39,633百万円
経常利益	14,592百万円
当期純利益	41,855百万円
1口当たり分配金	2,286円

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2020年5月26日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第39期 2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2021年2月期（第38期 2020年9月1日～2021年2月28日（181日）） 2021年8月期（第39期 2021年3月1日～2021年8月31日（184日）） <p>※2021年3月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。</p>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が、2020年8月31日時点で本投資法人が所有する102物件に、MMIが本日現在保有する不動産信託受益権25件及び匿名組合出資持分1件を、本合併に伴い本投資法人が承継することを前提としています。 上記を除き2021年8月期（第39期）の期末までに運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の譲渡等。なお、既存保有物件の建替え等は除きます。）がないことを前提としております。 実際には新規物件取得又は既存保有物件の売却等により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 当期末発行済投資口数は2,602,483口であり、2021年2月期（第38期）末までに新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としております。 本投資法人が、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実施予定の投資口1口を2口にする投資口分割後の本投資法人の発行済投資口の総口数5,204,966口に加え、本合併により本投資法人が新投資口1,784,125口を発行し、合計6,989,091口になることを前提としています。 本合併により本投資法人が発行する新投資口数は現時点において未確定であり、投資口買取請求の有無等により変動します。当該新投資口数については、本合併の効力発生日である2021年3月1日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。 上記の他に、2021年8月期（第39期）末までに新投資口発行の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2020年8月31日現在の有利子負債は411,725百万円であり、内訳は短期借入金7,000百万円、長期借入金360,225百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）44,500百万円となっておりますが、2020年9月11日付で契約を締結し、2020年9月18日に実行した借入金の借り換え及び2020年9月25日に契約を締結し、2020年9月30日、10月1日、10月2日ならびに10月7日に実行した借入金の借り換え等により、本書の日付現在の有利子負債は411,700百万円となっており、内訳は長期借入金367,200百万円、投資法人債（グリーンボンドを含む）44,500百万円となっております。 上記に加えて、本日現在のMMIの有利子負債残高は126,975百万円であり、内訳は長期借入金118,975百万円、投資法人債8,000百万円となっており、本投資法人が承継することを前提としています。 2021年8月期（第39期）末までに返済期日が到来する有利子負債は、長期借入金45,250百万円及び投資法人債1,500百万円ですが、その返済の原資については、全額借入金等による調達を前提としております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入は、本書の日付現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しております。 賃料水準並びに空室部分の見込みについては、当該時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しております。 2021年8月期（第39期）末までにテナントによる滞納又は不払がないものと想定しております。 新型コロナウイルス感染症の影響については、本日現在までのテナントとの交渉状況等を加味し、一定の減収リスクを想定しております。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 公租公課は、2021年2月期（第38期）2,670百万円、2021年8月期（第39期）3,547百万円を想定しております。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、2020年中に取得した資産（マチノマ大森、Gビル代官山02及びGビル天神西通り02）に係る固定資産税等は2021年以降において当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、マチノマ大森及びGビル代官山02及びGビル天神西通り02の取得原価に算入する固定資産税相当額は69百万円を想定しております。 修繕費は、2021年2月期（第38期）600百万円、2021年8月期（第39期）947百万円を想定しております。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費は、2021年2月期（第38期）5,428百万円、2021年8月期（第39期）6,470百万円を想定しております。なお、2021年8月期（第39期）については、本合併の効力発生日において本投資法人がMMIより承継する不動産等の帳簿価額は、本書の日付現在未確定であり、実際の減価償却費は上記想定とは異なる可能性があります。 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は2021年2月期（第38期）794百万円、2021年8月期（第39期）793百万円を、建物管理委託費は2021年2月期（第38期）1,603百万円、2021年8月期（第39期）2,408百万円を想定しております。 各物件の設備更新等に伴う固定資産除却損として2021年2月期（第38期）59百万円、2021年8月期（第39期）21百万円を想定しております。なお、固定資産除却損として記載した上記金額のうち、会計上の見積りの変更として固定資産の耐用年数の見直しを行うべきと判断されるものについては、勘定科目を減価償却費として計上することとなります。 資産運用報酬については、現行の本投資法人の報酬体系から変更が生じないことを前提としております。 本合併に関連して一時的に発生する費用として、2021年2月期（第38期）に合併関連費用73百万円、2021年8月期（第39期）に資産運用報酬のうち合併報酬1,000百万円と合併関連費用357百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息等）は、2021年2月期（第38期）1,620百万円、2021年8月期（第39期）2,047百万円を想定しておりますが、2021年8月期（第39期）においては前受収益の取崩額として、支払利息から40百万円控除されることを前提としております。かかる前受収益は、MMIの金利スワップの時価評価額と同額となり、2020年8月末現在217百万円となっており、この数値を前提としていますが、最終的な計上額は2021年2月末時点の時価となるため、上記金額と大きく異なる可能性があります。
特別利益 (負ののれん発生益)	<ul style="list-style-type: none"> 本合併により、負ののれん発生益として計上される金額を27,263百万円と試算しており、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成31年1月16日最終改正）に従い、特別利益として2021年8月期（第39期）に一括計上する予定です。当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるMMIの受入資産総額327,575百万円、引受負債総額145,523百万円及び本合併の取得原価149,420百万円（取得の対価となる取得企業である本投資法人の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）の前提に基づく試算額です。なお、本合併に係る効力発生日における負ののれんの発生益の金額は未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。また、本投資法人の投資口価格如何ではのれんが発生する可能性もあります。

項目	前提条件
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、2021年2月期（第38期）については、本投資法人の規約、2021年8月期（第39期）については本合併後の新投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しております。 2021年2月期（第38期）の分配金は当期末処分利益10,742百万円に一時差異等調整積立金取崩額516百万円及び圧縮積立金取崩額452百万円を加算した、総額11,711百万円を分配（1口当たり分配金4,500円）することを前提としております。 2021年8月期（第39期）の分配金は当期末処分利益41,855百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算した金額から、負ののれん発生益27,263百万円のうち一時差異等調整積立金に繰り入れる25,906百万円（負ののれん発生益に、合併報酬及び合併関連費用等に相当する1,357百万円を充当した残額）を控除した、総額15,977百万円を分配（1口当たり分配金2,286円）することを前提としております。 本投資法人の一時差異等調整積立金については、2017年8月期（第31期）以降、毎期50年均等額(31百万円)以上を取り崩すことを前提としております。 特別利益の前提条件に記載されている負ののれんについては、合併報酬及び合併関連費用の発生が1口当たり分配金に与える影響を回避するためのものとして2021年8月期（第39期）の分配金に充当した部分を除き、その大部分（導管性要件を満たすために必要な額）を、投資法人の計算に関する規則で規定する一時差異等調整積立金として積み立てる予定です。積み立てた一時差異等調整積立金は2022年2月期（第40期）以降、毎期50年にわたり均等額（現時点の想定額259百万円）以上を取り崩す予定です。 2020年8月期（第37期）以降、繰越欠損金が消滅するため、会計処理と税務処理との不統一により発生する追加の税負担については一時差異等調整積立金を取り崩すことで回避することを前提としておりましたが、2021年8月期（第39期）以降は、本合併に伴い新たに発生する会計処理と税務処理の不一致に伴い、追加の税負担が発生しないことを前提としています。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、会計基準及び税制等に上記予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位: 千円)

	前期 (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	※1 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	※2 288,883,377
減価償却累計額	△103,421,759	△106,817,939
信託建物(純額)	※1 183,028,667	※1 182,065,437
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	※1 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	※1 823,770
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 1,818,623
信託土地	※1 596,301,353	※1, ※3 607,714,846
信託建設仮勘定	※1 257,011	※1 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

(単位：千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
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
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	※1 789,310
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	※1 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	※5 △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	※6 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	※7 433,725,292
負債純資産合計	899,888,084	903,461,761

(2) 損益計算書

(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)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 29,985,702	※1 29,061,155
不動産等売却益	※2 2,022,021	※2 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	※1 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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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)	任意積立金	
					圧縮積立金	配当積立金
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	1,616,048
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						
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
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	2,864,222

	投資主資本				
	剰余金				投資主資本合計
	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	3, 012, 724	4, 643, 925	12, 814, 606	22, 445, 377	434, 323, 459
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	31, 382	-	-
剰余金の配当			△11, 597, 815	△11, 597, 815	△11, 597, 815
当期純利益			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）					
当期変動額合計	△31, 382	1, 216, 791	△14, 061	1, 202, 729	1, 202, 729
当期末残高	2, 981, 342	5, 860, 716	12, 800, 544	23, 648, 106	435, 526, 188

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△328,647	△328,647	433,994,812
当期変動額			
配当積立金の積立			-
一時差異等調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△11,597,815
当期純利益			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	100,479	100,479	1,303,209
当期末残高	△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)	任意積立金	
					圧縮積立金	配当積立金
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	2,864,222
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						
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
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△11,999,843	2,986,982	15,151	3,915,072

	投資主資本					
	剰余金				自己投資口	投資主資本合計
	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
	一時差異等 調整積立金	任意積立金合計				
当期首残高	2,981,342	5,860,716	12,800,544	23,648,106	-	435,526,188
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	31,382	-		-
剰余金の配当			△11,781,076	△11,781,076		△11,781,076
当期純利益			12,116,300	12,116,300		12,116,300
自己投資口の取得					△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）						
当期変動額合計	△31,382	1,019,467	△684,243	△1,664,639	-	△1,664,639
当期末残高	2,949,959	6,880,184	12,116,300	21,983,467	-	433,861,549

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△228,167	△228,167	435,298,021
当期変動額			
配当積立金の積立			-
一時差異等調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△11,781,076
当期純利益			12,116,300
自己投資口の取得			△1,999,863
自己投資口の消却			-
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	91,910	91,910	△1,572,729
当期末残高	△136,257	△136,257	433,725,292

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	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)
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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(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	△3,207,941	※2 △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

(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)
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	※1 61,297,066

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>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 border="0"> <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</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>③ リース資産</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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								
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 投資口交付費</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</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</p> <p>繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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>								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
6. その他財務諸表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</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>(3) 信託借地権</p> <p>(4) 信託その他無形固定資産</p> <p>(5) 信託差入敷金及び保証金</p> <p>(6) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

〔未適用の会計基準等に関する注記〕

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

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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産		
	(単位：千円)	
	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
信託現金及び信託預金	983,859	513,308
信託建物	57,316,162	55,993,125
信託構築物	2,516,670	2,460,590
信託機械及び装置	191,566	179,675
信託工具、器具及び備品	620,977	582,906
信託土地	141,097,758	141,097,758
信託建設仮勘定	3,454	1,050
その他	48,705	—
合 計	202,779,154	200,828,414

担保を付している債務		
	(単位：千円)	
	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	18,427,312	18,427,312
合 計	18,427,312	18,427,312

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

※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)		
	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
信託建物	334,351	334,351

※3. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)		
	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
信託土地	—	450,559

4. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約

本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。当期末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。

	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
クレジット・ファシリティ契約の総額	35,500,000	35,500,000
借入実行残高	—	—
差引額	35,500,000	35,500,000
コミットメント・ライン契約の総額	60,000,000	60,000,000
借入実行残高	—	—
差引額	60,000,000	60,000,000

※5. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
総消却口数	49,181口	64,715口
消却総額	9,999,980千円	11,999,843千円

※6. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2020年2月29日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生 事由等
配当積立金 (注)	3,138,254	3,012,724	—	△31,382	2,981,342	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、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2020年8月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生 事由等
配当積立金 (注)	3,138,254	2,981,342	—	△31,382	2,949,959	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、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。

※7. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)		
	前 期 (自 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)
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	25,286,929
受取水道光熱費	1,259,216	1,204,858
その他賃料収入	2,385,381	2,569,366
不動産賃貸事業収益合計	29,985,702	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	750,941	601,618
建物管理委託費	1,545,852	1,585,976
水道光熱費	1,336,969	1,321,744
公租公課	2,632,250	2,671,292
修繕費	826,856	442,686
保険料	30,695	31,729
信託報酬	50,997	48,173
支払賃料	766,209	766,627
その他賃貸事業費用	941,762	742,747
減価償却費	5,377,213	5,436,872
固定資産除却損	58,593	41,814
不動産賃貸事業費用合計	14,318,343	13,691,283
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	15,667,358	15,369,872

※2. 不動産等売却益の内訳

(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)
不動産等売却収入	6,525,000	5,800,000
不動産等売却原価	4,469,353	3,947,491
その他売却費用	33,625	64,800
不動産等売却益	2,022,021	1,787,708

3. 不動産等交換差益の内訳

(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)
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〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 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)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,618,017口	2,602,483口

〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

※1. 一時差異等調整積立金

前期 (自 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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前 期 (自 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)
現金及び預金	55,501,014	47,708,197
信託現金及び信託預金	12,982,484	14,102,177
使途制限付信託預金(注)	△983,859	△513,308
現金及び現金同等物	67,499,640	61,297,066

(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	△333,148

〔リース取引に関する注記〕

1. ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

主として信託工具、器具及び備品であります。

(2) 減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前 期 (自 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 年以内	20,460,399	18,241,304
1 年超	83,595,455	79,478,076
合計	104,055,855	97,719,380

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。更に、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2020年2月29日）

(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	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	57,875,000	57,907,105	32,105
(3) 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
(4) 投資法人債	44,500,000	45,389,535	889,535
(5) 長期借入金	302,350,000	306,056,661	3,706,661
(6) 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)	—

当期（2020年8月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	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（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

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

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

(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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
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	44,221,251	44,263,592
合 計	46,016,459	46,023,772

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2020年2月29日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	55,501,014	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,982,484	—	—	—	—	—
合 計	68,483,499	—	—	—	—	—

当期（2020年8月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	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

前期 (2020年2月29日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	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 (2020年8月31日)

(単位: 千円)

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

〔有価証券に関する注記〕

前期 (2020年2月29日) 及び当期 (2020年8月31日) において、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2020年2月29日) 及び当期 (2020年8月31日) において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期 (2020年2月29日)

(単位: 千円)

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

当期(2020年8月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項 注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債(2)、(5)」参照)。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)及び当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)及び当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)及び当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)及び当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
繰延税金資産		
資産除去債務	170,932	171,908
借地権償却等	135,787	145,625
減価償却費損金算入限度超過額	21,348	16,795
合併受入資産評価差額	5,315,981	5,310,562
繰延ヘッジ損益	71,781	42,866
その他	38,218	38,218
繰延税金資産小計	5,754,050	5,725,976
評価性引当額	△5,754,050	△5,725,976
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

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

	(単位：%)	
	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 29.00	△30.41
評価性引当額の増減	△ 2.54	0.06
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.08	0.08
圧縮積立金繰入額	—	△1.13
その他	△ 0.03	△0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	0.00

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロン」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。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年及び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。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(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)
期首残高	550,041	543,334
時の経過による調整額	3,109	3,100
資産除去債務の履行による減少額	△9,816	—
期末残高	543,334	546,434

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

	(単位：千円)	
	前 期 (自 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)
貸借対照表計上額		
期首残高	832,643,348	826,061,312
期中増減額	△6,582,036	9,942,063
期末残高	826,061,312	836,003,376
期末時価	988,190,000	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. 前期の期中増減額のうち、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. 当期の期中増減額のうち、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4. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

〔セグメント情報〕

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

〔関連情報〕

前期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	3,326,443	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社(注)	2,900,809	不動産賃貸事業

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

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	3,293,945	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社(注)	2,955,534	不動産賃貸事業

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	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口当たり純資産額	166,270円	166,658円
1口当たり当期純利益	4,889円	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2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 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)
当期純利益 (千円)	12,800,544	12,116,300
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	12,800,544	12,116,300
期中平均投資口数 (口)	2,618,017	2,608,410

〔重要な後発事象に関する注記〕

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と両投資法人は考えていることから、投資対象用途の拡大により、一つの物件用途に拘ることなく、環境変化に応じた施設運営の柔軟性が向上すると考えています。また、物件の取得に際しても、本合併前は両投資法人での取組みが難しかった複数用途に跨るバルクセールのような大型取引での大規模取得が可能となり、これによって外部成長の蓋然性を高めることができると両投資法人は考えており、これまで以上に独自のネットワーク及びスポンサーサポートを活用し、持続的な外部成長を図っていく方針です。

③ J-REIT最大の資産規模へ

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

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

（注2）2020年8月末日時点で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月末時点で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。

現行規約	変更案
<p>第1条 (商号)</p> <p>本投資法人は、<u>日本リテールファンド投資法人</u>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)</p> <p>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<u>商業施設</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>商業施設</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>商業施設</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>商業施設</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>商業施設</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>商業施設</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. (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<u>商業施設</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. (省略)</p> <p>第23条 (借入れ及び投資法人債の発行の限度額)</p> <p>借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ<u>1兆円</u>とし、その合計額が<u>1兆円</u>を超えないものとする。</p>	<p>第1条 (商号)</p> <p>本投資法人は、<u>日本都市ファンド投資法人</u>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)</p> <p>1. 本投資法人は、主として商業施設、<u>オフィスビル</u>、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)</p> <p>借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ<u>2兆円</u>とし、その合計額が<u>2兆円</u>を超えないものとする。</p>

現行規約	変更案
<p>第31条 (会計監査人に対する報酬)</p> <p>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</p> <p><u>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。</u></p>	<p>第31条 (会計監査人に対する報酬)</p> <p>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</p> <p><u>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。</u></p>

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末(2020年8月31日)までの5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増減	残高	増減	残高	
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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	前期 2020年2月29日現在		当期 2020年8月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産	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
小計		826,061	91.8	836,003	92.5
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
負債総額 (注2) (注3)		464,590	51.6	469,736	52.0
純資産総額 (注2)		435,298	48.4	433,725	48.0

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

注2. 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

注3. 負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

② 保有資産の概要

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

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

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

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	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託 受益権	21,308.78	1,880	1,251
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

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)
コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託 受益権	5,368.02	4,260	3,212
m-シティ柏 (注4)	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
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台八丁目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

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)
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
パロー勝川店 (底地)	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	不動産信託 受益権	20,509.10	6,490	6,411
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ヴェ ストウオーク (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
家電住まいる館YAMADA 福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託 受益権	非開示 (注6)	5,590	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谷澤総合鑑定所)による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

注4. パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

- 注5. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸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	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)			
	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

不動産等の名称	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)			
	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
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	140	0.5	10	100.0	135	0.5
m-シティ柏(注3)	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)
エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)

不動産等の名称	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)			
	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)
バロー勝川店(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 ギャラリーア沖縄	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

不動産等の名称	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)			
	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)
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 ストウォーク(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。

(2) 資本的支出の状況

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 西区	館内サイネージ 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 西区	立体駐車場 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	愛知県名古屋市西区	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