

確かな今を、豊かな明日へ。



MCUBS MidCity 投資法人

# 第28期 資産運用報告

自 2020年 1月 1日  
至 2020年 6月 30日



MCUBS MidCity 投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

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

証券コード:3227



MCUBS MidCity投資法人  
執行役員 土屋 勝裕

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、このたび第28期の決算（2020年6月期）を迎えました。これも、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物であると認識しており、心より感謝申し上げます。

今後も、様々な施策を通して投資主価値の向上を目指し、投資主の皆様のご期待にお応えできるような運用を行ってまいります。引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

## MCUBS MidCityの特徴

投資主価値の継続的な向上を目指すオフィス主体REIT

中規模オフィスビルを中心とした**エリア分散**の効いたポートフォリオ



## 投資方針

投資対象エリアは「三大都市圏中心」

三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）

70%以上

その他

30%以下



投資対象用途は「オフィスビルに重点投資」

オフィスビル

70%以上

オフィスビル以外の用に供される不動産等

30%以下



## 第28期決算ハイライト

■ 営業収益	9,061 百万円（対前期比5.7%増）
■ 営業利益	4,276 百万円（対前期比7.4%増）
■ 当期純利益	3,657 百万円（対前期比7.9%増）
■ 1口当たり分配金	2,049 円（対前期比4.8%増）
■ 保有物件数	26 件
■ 資産規模（取得価格ベース）	2,876 億円
■ 期末稼働率	98.5 %
■ 格付	AA-（JCR） A+（R&I）

（2020年6月末日時点）

## Contents

## 目次

ごあいさつ／MCUBS MidCityの特徴／投資方針	I. 資産運用報告	11
第28期決算ハイライト／Contents	II. 貸借対照表	30
マネジメントメッセージ	III. 損益計算書	32
内部成長戦略	IV. 投資主資本等変動計算書	33
財務戦略	V. 注記表	34
ポートフォリオ一覧	VI. 金銭の分配に係る計算書	43
ESGへの取組み	VII. 監査報告書	44
投資法人／資産運用会社の概要	VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	46
	投資口の状況／投資主インフォメーション	48

（注）単位未満については切り捨て、割合及び年数については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。



三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表取締役社長 岡本 勝治

## 当期の決算と運用状況について

当期(2020年6月期)は、世界的な新型コロナウイルス感染拡大による影響により、先行き不透明感が懸念された期でした。

しかし、当期は、前期に取得した物件の通期稼働、これまでの賃料増額改定に加え費用削減等による継続的な内部成長に支えられ営業収益9,061百万円(前期比5.7%増)、営業利益4,276百万円(同比7.4%増)、当期純利益3,657百万円(同比7.9%増)と、増収増益となり1口当たりの分配金は2,049円(同比4.8%増)となりました。

### ■ 増収増益の主な理由

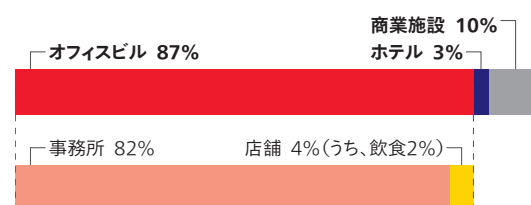
- 昨年11月に取得した3物件の収益通期寄与
- テナントとの賃料増額改定件数は過去最高となる45件

## 新型コロナウイルスの影響について

本投資法人が保有する物件のテナントの中で、今回、新型コロナウイルスにより影響を受けたのは、主に「オフィスビル」に入居する飲食店や「ホテル」です。ただし、これらテナントのポートフォリオにおける賃料割合は小さく、ポートフォリオ全体における収益への影響は限定的です。

当期については、前段で触れたテナントの入替えや賃料増額改定、さらには費用の削減等により増収増益が見込まれたことから、本影響における減額要望については、早期に交渉を完結させることで、翌期以降の収益減少の影響を可能な限り抑えています。この結果、当期の1口当たりの分配金実績は期初予想比0.9%増の2,049円となりました。現時点において新型コロナウイルスの影響は終息しておらず、3大都市圏のマーケット賃料の増額傾向も潮目の変化が感じられ、今後の賃料交渉においてはその伸びは鈍化する可能性はあるものの、

○用途別区分(賃料(共益費込み)ベース)



これまでどおりテナントリレーションを重視しつつテナントとの賃料協議を行い、収益確保に努めてまいりたいと考えます。なお、一部の物件では、翌期に空室を見込む区画がありますが、依然として低い市場空室率が続く中、順調にリーシングを進めることにより今後のアップサイド要因となりますので、しっかりと対応していきたいと考えています。

## 財務活動について

当期は2020年1月末に85.5億円、また、期が変わった同年7月末には143億円の借換えを実行しました。これらにより、借入期間の分散化及び長期化を実現するとともに、借入コストも削減しており、引き続き財務基盤の安定化に努めてまいります。

### ■ 財務基盤はより強固に

- 2会計期間(合計1年間)の合計返済額がコミットメントライン150億円程度以下となるようにコントロール
- 資本参画した2015年6月期に1.8年であった平均有利子負債残存年数を5.2年に長期化(2020年7月末日時点)
- 本年3月に、日本格付研究所(JCR)よりAA-据え置き

## ESGの取組みについて

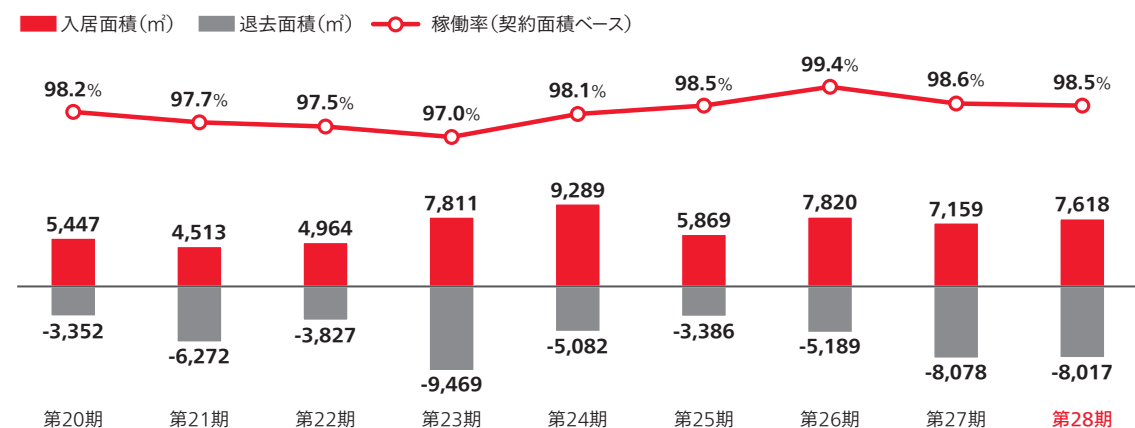
新型コロナウイルスの影響によりオフィスにおける働き方も変化が生じています。いわゆるリモートワークの採用が進むなど、今後のオフィスの在り方が問われる環境となりました。本投資法人はこれまで積極的にESGに取り組んでおり、例えば「働き方改革」の推進が求められる中、建物利用者の健康、快適性の維持・増進など、次世代のあるべきオフィスモデルを総合的に評価する認証制度として2019年にスタートした「CASBEEスマートウェルネスオフィス」の認証をJ-REITで最初に取得するなど、先進的な取組みを実施してきました。今後、オフィスの在り方が大きく変化することが予想される中、これまで培ったノウハウや経験をもとに、迅速かつ柔軟に対応してまいります。

## 今後の環境変化及び日本リートファンド投資法人との合併について

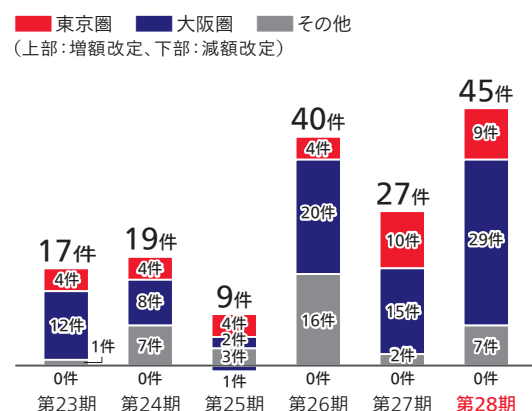
近年、私たちを取巻く環境はIT活用の進展・低成長時代の新たな環境創造等により多様な働き方が推奨される時代となりました。今後はリモートワーク・サテライトオフィスをはじめ様々な働き方が尊重され人々の生活環境も変化していくと思われます。この環境変化の中で、不動産に求められる役割も変化していくことが想定されます。私たちは新たな時代に合わせた不動産運用を心掛け、今後も持続的な成長を実現させていきたいと考えています。

このため本投資法人は、2020年8月28日付けプレスリリースにて、日本リートファンド投資法人との合併を発表いたしました。合併に関する内容について詳しくは、当該プレスリリースをご確認ください。本合併が投資主価値の更なる向上になるものと企図し、投資主の皆様におかれましては合併成立へのご理解及び、合併成立後も引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

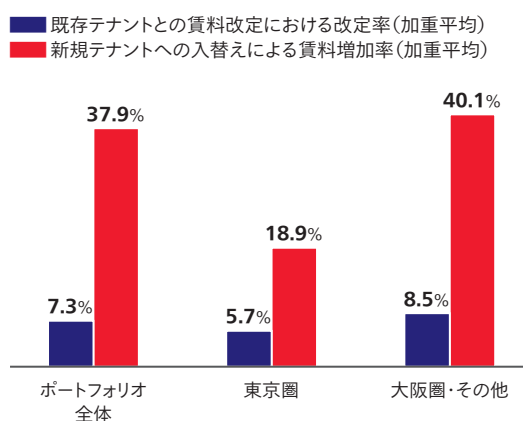
## ポートフォリオ全体(入退去面積・稼働率の推移)



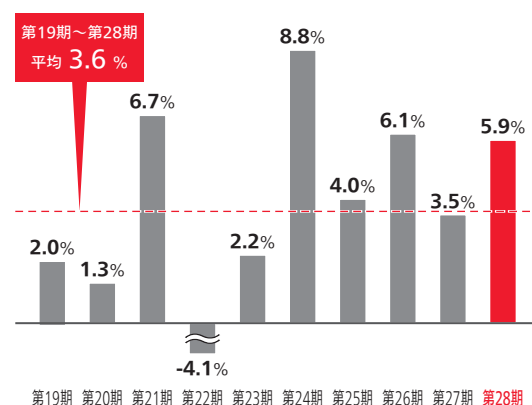
## 賃貸借契約の賃料改定件数実績



## 契約賃料改定率 (2020年6月期実績)

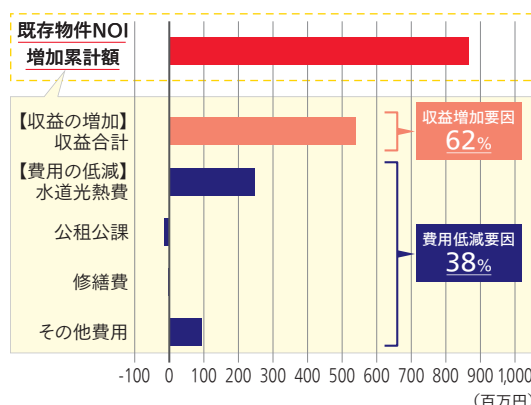


## 既存物件NOI成長率 (年率換算)



\*既存物件NOI成長率は、当該期及びその前期ともに通期保有した物件のNOI合計の増減率を年換算したものです。なお、公租公課については、取得初・次年期で通期計上されていない場合調整を行っています。

## 既存物件NOI増加累計額 (第19期～第28期)



## 財務ハイライト (2020年7月末日時点)

短期借入金	—
長期借入金 <sup>(注1)</sup>	118,975百万円
投資法人債	8,000百万円
有利子負債合計額	126,975百万円

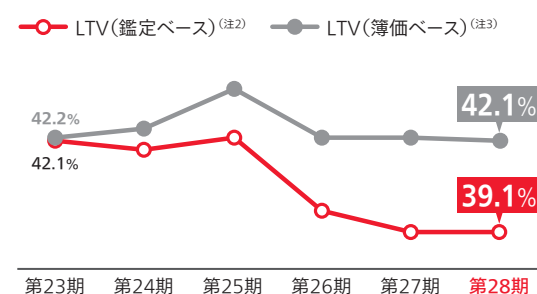
## 格付の取得状況

日本格付研究所(JCR)	AA-(安定的)
格付投資情報センター(R&I)	A+(安定的)

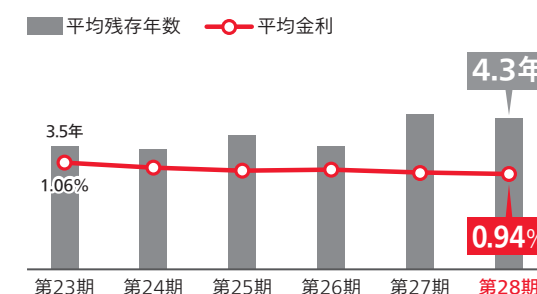
## 借入れの実施

期	実行日	目的	金額(合計)	借入先	期間(加重平均)	金利(加重平均)
第28期	2020年1月31日	同額借換え	85.5億円	5行	6.9年	0.502%
第29期	2020年7月31日	同額借換え	143億円	11行	8.6年	0.628%

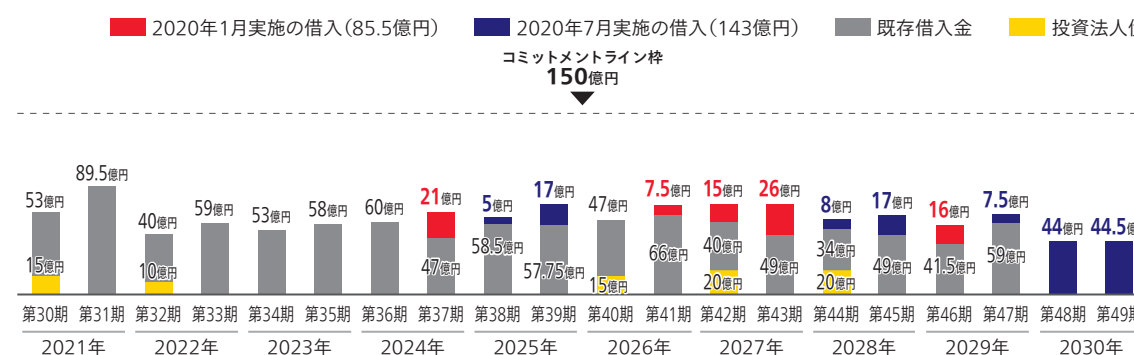
## LTVの推移



## 有利子負債平均残存年数と平均金利の推移



## 返済期限の分散状況 (2020年7月末日時点)



(注1)長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでいます。

(注2)LTV(鑑定ベース)=有利子負債合計÷(資産合計+保有不動産の鑑定評価額-保有不動産の帳簿価額)

(注3)LTV(簿価ベース)=有利子負債合計÷資産合計

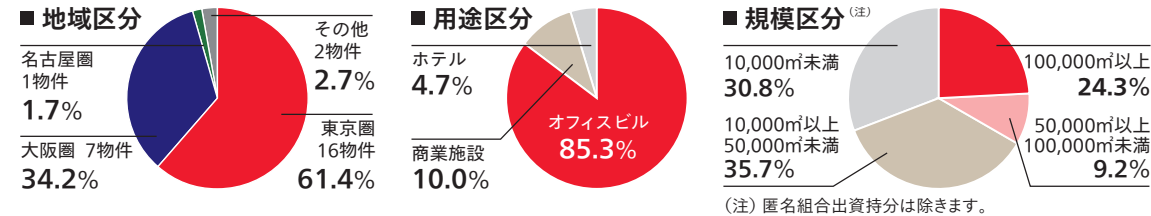


ポートフォリオ一覧

エリア	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 <sup>(注)</sup> (㎡)	稼働率 <sup>(注)</sup> (%)	テナント 数 <sup>(注)</sup>	
■オフィスビル									
三大 都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	7,460	2.6	6,858.16	100.0	2
		OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区	12,220	4.2	5,051.06	100.0	9
		OT-3	渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区	17,130	6.0	6,379.66	100.0	4
		OT-4	横浜クリエーションスクエア	横浜市神奈川区	7,080	2.5	12,704.18	99.2	43
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	20,050	7.0	24,494.06	100.0	10
		OT-6	東日本橋グリーンビル	東京都中央区	2,705	0.9	3,254.77	100.0	7
		OT-7	笹塚センタービル	東京都渋谷区	8,700	3.0	8,240.30	100.0	9
		OT-8	USCビル	東京都江東区	10,800	3.8	12,487.73	93.9	9
		OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田区	4,000	1.4	3,149.39	100.0	7
		OT-10	トヨタモビリティサービス本社ビル	東京都中央区	9,200	3.2	6,123.81	100.0	1
		OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	東京都港区	4,205	1.5	2,550.44	100.0	12
		OT-12	横浜アイランドタワー	横浜市中区	22,100	7.7	25,460.50	100.0	7
		OT-13	M-City江戸川橋ビル	東京都文京区	4,070	1.4	3,472.70	100.0	2
		OT-14	イーストスクエア東京	東京都江東区	9,500	3.3	12,208.42	77.5	12
大阪圏	OO-1	ツイン21	大阪市中央区	68,700	23.9	82,304.82	98.0	103	
	OO-5	MID今橋ビル	大阪市中央区	3,270	1.1	4,277.63	100.0	21	
	OO-7	北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	3.8	10,189.49	100.0	10	
	OO-8	MID西本町ビル	大阪市西区	3,550	1.2	3,881.74	100.0	18	
	OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	3,000	1.0	4,655.57	100.0	12	
	OO-10	大阪YMビル	大阪市福島区	6,310	2.2	9,952.88	100.0	28	
その他	その他 主要都市	OR-1	仙台キャピタルタワー	仙台市青葉区	5,500	1.9	12,999.80	95.2	75
小計(オフィスビル／21物件)				240,350	83.6	260,697.11	97.7	401	
■オフィスビル以外									
三大 都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール津田沼	千葉県習志野市	26,100	9.1	101,210.44	100.0	1
		HT-1	ホテルビスタプレミアム東京	東京都港区	11,200	3.9	4,236.46	100.0	2
	大阪圏	RO-1	コナミススポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	1.0	9,586.26	100.0	1
その他	その他 主要都市	HR-1	ドーミーイン博多祇園	福岡市博多区	2,280	0.8	5,554.91	100.0	2
小計(オフィスビル以外／4物件)				42,360	14.7	120,588.07	100.0	6	
小 計				282,710	98.3	381,285.18	98.5	407	
■オフィスビルに係る匿名組合出資持分									
三大 都市圏	名古屋圏	TK-1	名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)	名古屋市中区	4,919	1.7	－	－	－
合 計				287,629	100.0	381,285.18	98.5	407	

(注)「賃貸可能面積」、「稼働率」及び「テナント数」は、2020年6月末日時点の数値を記載しています。

ポートフォリオの分散 (取得価格ベース、2020年6月末日時点)



東京圏



大阪圏



名古屋圏



その他主要都市



本投資法人は、本資産運用会社とともにサステナビリティの考え方を共有し、“ESG”環境(Environ<sup>ment</sup>)、社会(Social)、企業統治(Governance)に対する配慮を投資・運用のプロセスに融合させています。

ESGマテリアリティと関連性の強いSDGs

ESGへの関心が高まる中、本投資法人は国連が推進し、新たにグローバルにおける共通目標となりつつある「持続可能な開発目標(SDGs)」に呼応すべく、ESGマテリアリティ(重要課題)とそれに関連性の強いSDGs目標を取り入れ、持続可能な社会の実現を目指して取り組みを進めています。

重要度 ★★★

最重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	関連性の強いSDGs
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上	環境認証取得物件割合について改めて検討の上、引き続き取得割合の向上を目指して目標を定めること	<div>9 産業と資源効率の改善をつつこう</div> <div>11 住み続けられるまちづくりを</div>
	GRESBなど外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	GRESB:5Star獲得 MSCI格付け:「AA」評価獲得	
建物のレジリエンス	防災対策の実施	BCP対応策の拡充	<div>9 産業と資源効率の改善をつつこう</div> <div>11 住み続けられるまちづくりを</div>
気候変動対応	CO <sub>2</sub> 排出量の削減	温室効果ガス(GHG)1%以上削減	<div>13 気候変動に具体的な対策を</div>
エネルギー効率	エネルギー使用量改善	GHG 1%以上削減につながる電気・燃料使用量の削減	<div>7 再生可能エネルギーを拡大し、エネルギーの質を向上させよう</div>
	再生可能エネルギーの導入	電力契約更改時に、経済合理性が得られる場合、グリーン電力を購入	
人(入居者)の健康性・快適性・利便性	テナント従業員スペースの改善	リニューアル時にコミュニケーション・スペースやリフレッシュ・スペースの改良	<div>3 すべての人に健康と福祉を</div>
	CASBEE-WOの取得	J-REIT初の認証取得済、追加取得を検討	

重要度 ★★

重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	関連性の強いSDGs
水効率	水使用量の削減	GHG 1%以上削減につながる水使用量の削減	<div>6 安全な水とトイレを世界中に</div>
廃棄物抑制	廃棄物の削減	直接管理を行っているマルチテナント物件において、廃棄物発生量をモニタリングし、管理状況をWeb等で開示	<div>12 つくる責任、つかう責任</div>
テナントとのパートナーシップ	グリーンリースの導入	グリーンリース追加スキームの検討	<div>12 つくる責任、つかう責任</div>
	テナント満足度調査の実施	毎年テナント満足度調査を実施し、満足度向上を図る	
地域コミュニティとの協働	社会福祉団体への支援	ユニセフの募金や国連難民キャンペーンなどへの協力	<div>17 パートナリシップで目標を達成しよう</div>
	地域イベントへの敷地提供	打ち水や花展示などのイベントを計画し、各物件で実施	

環境への取組み

資産運用会社が気候変動イニシアティブ(JCI)に参加

本資産運用会社は、気候変動イニシアティブ(Japan Climate Initiative)の宣言「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」に賛同し、2020年5月、JCIに参加しました。

JCI

パリ協定がめざす脱炭素社会の実現に向け、気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなどのネットワークとして、2018年7月に設立されました。

JAPAN CLIMATE INITIATIVE

環境認証・評価取得物件数

建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価	5物件
東京都中小低炭素モデルビル	2物件
CASBEE不動産評価認証	4物件
CASBEEスマートウェルネスオフィス評価認証	1物件 <div>J-REIT初</div>
DBJ Green Building認証	3物件



Gスクエア渋谷道玄坂「CASBEEスマートウェルネスオフィス評価認証」を取得

ガバナンスへの取組み

資産運用会社における持投資口制度導入

本資産運用会社は、本投資法人の投資口を対象とする持投資口制度(以下「本持投資口制度」といいます。)の導入を決定し、2020年6月1日、持投資口会を設立いたしました。  
本持投資口制度は、本資産運用会社の従業員による本投資法人の投資口の取得、保有の促進によって、当該従業員の福利厚生の増進及び当該従業員と投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上に資することを目的としています。



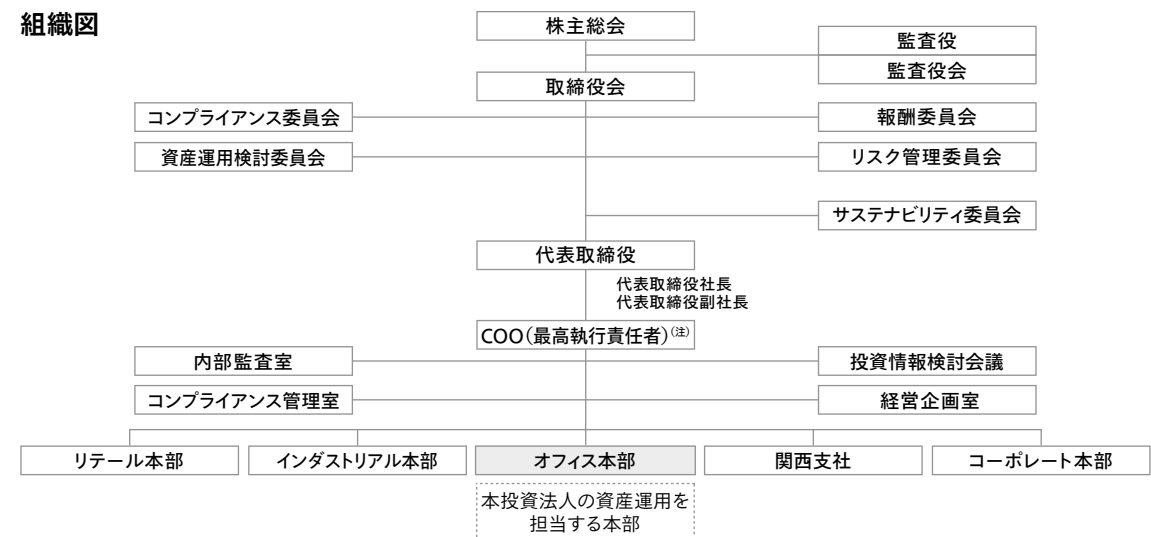
本投資法人のしくみ（2020年6月末日時点）



資産運用会社の概要（2020年6月末日時点）

名 称	三菱商事・ユービーエス・リアルティ 株式会社	株 主	三菱商事 51%、UBS Asset Management AG 49%
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	代 表 者	代表取締役社長 岡本 勝治
資 本 金	5億円	事 業 内 容	投資運用業

組織図



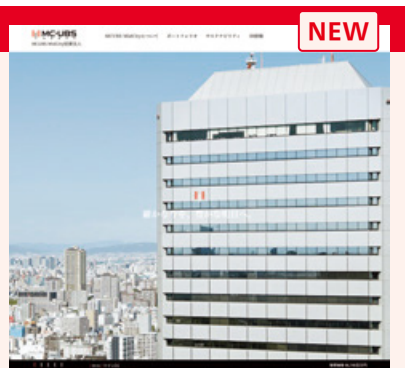
(注) COO (最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。

本投資法人のホームページ <https://www.midcity-reit.com/>

MCUBS MidCity 投資法人のホームページでは、最新の情報をお受け取りいただけるよう、IR情報をメール配信しています。  
また、必要な情報を入手しやすいよう利便性の向上を図るとともに、投資家の皆様が注目するコンテンツも拡充させています。

本投資法人のホームページは、2020年6月25日にリニューアルしました。

保有物件の写真と本投資法人のメッセージを大きく伝えるとともに、掲載内容の区分を小さくくりとして、検索しやすいシンプルにつくりといたしました。



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
営業期間		自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
営業収益	(百万円)	7,924	10,798	10,279	8,569	9,061
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(7,788)	(8,369)	(8,179)	(8,406)	(8,899)
営業費用	(百万円)	4,555	5,470	4,641	4,585	4,785
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,786)	(4,128)	(3,682)	(3,729)	(3,849)
営業利益	(百万円)	3,368	5,327	5,638	3,983	4,276
経常利益	(百万円)	2,769	4,621	4,994	3,389	3,660
当期純利益	(百万円)	2,767	4,620	4,994	3,388	3,657
総資産額	(百万円)	272,674	280,790	274,736	301,075	301,502
(対前期比)	(%)	(9.6)	(3.0)	(△2.2)	(9.6)	(0.1)
純資産額	(百万円)	139,404	141,257	142,070	156,027	156,196
(対前期比)	(%)	(9.1)	(1.3)	(0.6)	(9.8)	(0.1)
有利子負債額	(注1) (百万円)	115,975	122,875	115,975	126,975	126,975
出資総額	(百万円)	136,452	136,452	136,452	151,540	151,540
発行済投資口の総口数	(口)	1,643,125	1,643,125	1,643,125	1,784,125	1,784,125
1口当たり純資産額	(円)	84,840	85,969	86,463	87,453	87,548
分配総額	(百万円)	2,767	4,181	4,520	3,487	3,655
1口当たり分配金額	(円)	1,684	2,545	2,751	1,955	2,049
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(1,684)	(2,545)	(2,751)	(1,955)	(2,049)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注2) (注3) (%)	1.1 (2.1)	1.7 (3.3)	1.8 (3.6)	1.2 (2.3)	1.2 (2.4)
自己資本当期純利益率	(注2) (注4) (%)	2.1 (4.2)	3.3 (6.5)	3.5 (7.1)	2.3 (4.5)	2.3 (4.7)
期末自己資本比率	(注5) (%)	51.1	50.3	51.7	51.8	51.8
(対前期増減)		(△0.2)	(△0.8)	(1.4)	(0.1)	(0.0)
期末有利子負債比率	(注6) (%)	42.5	43.8	42.2	42.2	42.1
配当性向	(注7) (%)	100.0	90.5	90.5	102.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注8) (件)	22	22	22	25	25
総賃貸可能面積	(注9) (㎡)	368,099.75	368,250.14	354,878.02	381,318.47	381,285.18
期末テナント数	(注10) (件)	413	427	371	411	407
期末稼働率	(注11) (%)	98.1	98.5	99.4	98.6	98.5
当期減価償却費	(百万円)	1,328	1,325	1,220	1,193	1,267
当期資本的支出額	(百万円)	597	582	750	1,235	1,002
賃貸NOI	(注12) (百万円)	5,330	5,566	5,716	5,872	6,318

(注1) 有利子負債額は、短期借入金、1年内償還予定の投資法人債、1年内返済予定の長期借入金、投資法人債、長期借入金の合計額です。

(注2) 日数に基づき年換算した数値を ( ) 書きで記載しています。

(注3) 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100

(注4) 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

(注5) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注7) 1口当たり分配金額 ÷ 1口当たり当期純利益 × 100

ただし、第24期及び第27期は、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注8) 匿名組合出資持分は、投資物件数には含めていません。

(注9) 「総賃貸可能面積」は、各決算期末日現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、準共有物件の場合には、物件全体に係る面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じて記載しています。

(注10) 「期末テナント数」は、各決算期末日における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しています。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。

(注11) 「期末稼働率」は、各決算期末日現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注12) 当期賃貸事業利益（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2006年6月1日に設立され、2006年8月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3227）。

中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針としている本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心とし、投資対象エリアについては、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）並びに名古屋圏（愛知県）。以下、同じです。）に重点的な投資を行うことをポートフォリオ構築の方針として資産運用を行っています。

2006年に保有資産数9件、取得価格合計146,650百万円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末（2020年6月30日）時点での保有資産は26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を含みます。以下同じです。）、取得価格合計287,629百万円となっています。

### (2) 運用実績

当期（2020年1月～6月）は、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的であり、前期に取得した3物件（取得価格の合計27,010百万円）が通期稼働したとともに、継続的に続けてきたテナントとの交渉により過去最高の賃料増額改定件数を実現したことで増収増益となりました。当期末時点での保有資産は26件、取得価格合計287,629百万円であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では三大都市圏97.3％（うち、東京圏61.4％、大阪圏34.2％、名古屋圏1.7％）、その他地域2.7％、用途別ではオフィスビル85.3％、その他14.7％となっています。

オフィス賃貸市場は、空室率が引き続き低い水準で推移しています。前期に取得した物件の一部においてテナント入れ替えが空室期間なく契約したこともあり、当期末時点の稼働率は98.5％（前期末98.6％）となりました。総賃貸可能面積は381,285.18㎡、テナント数は407となっています。

本投資法人は、「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき環境や社会的責任に留意した運用に努めている資産運用会社と、サステナビリティ、特に昨今注目されているESG（環境・社会・ガバナンス）への考え方を共有し、共に積極的な取組みを推進しています。特に環境に関しては、GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）リアルエステイト評価にて4年連続で最高位の「Green Star」を取得しており、相対評価に基づく「GRESBレーティング」（5段階評価）においても5つ星評価を得ています。また、2018年12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おり、ESG格付は「AA」を取得しています。加えて当期末時点で、DBJ Green Building認証を3物件、CASBEE評価認証を4物件、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価を5物件、東京都中小低炭素モデルビルへの適合認証を2物件得ています。

### (3) 資金調達の概要

#### A. 新投資口の発行について

当期は、新投資口の発行による資金調達を実施していません。当期末現在の発行済投資口の総口数は1,784,125口となっています。

#### B. 借入れ及び投資法人債について

当期は、2020年1月31日付で総額8,550百万円のリファイナンスを実行し、返済期限の分散及び借入期間の長期化を実現しました。当期末時点で19の金融機関から総額118,975百万円の借入れを行っており、投資法人債の発行残高は8,000百万円となっています。総資産に対する有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は42.1％、長期負債比率は100.0％（1年内返済予定の長期借入金及び1年内償還予定の投資法人債を含みます。）、金利の固定化比率は90.4％（金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。）となっています。

また、当期末現在の本投資法人の発行体格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付	格付の方向性
株式会社日本格付研究所（JCR）	AA－	安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A+	安定的

### (4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益9,061百万円、営業利益4,276百万円、経常利益3,660百万円、当期純利益3,657百万円を計上しました。

分配金については、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の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,049円となりました。

## 3. 増資等の状況

当期において増資等は行っており、発行済投資口の総口数及び出資総額の異動はありません。当期末（2020年6月30日）までの5年間における増資等の概要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 7 月29日	公募増資	70,000	262,025	21,222	114,030	(注1)
2015年 8 月17日	第三者割当増資	4,000	266,025	1,212	115,243	(注2)
2017年 2 月28日	公募増資	29,100	295,125	9,419	124,662	(注3)
2017年 3 月27日	第三者割当増資	1,500	296,625	485	125,148	(注4)
2018年 1 月 1 日	投資口分割	1,186,500	1,483,125	－	125,148	(注5)
2018年 2 月15日	公募増資	152,000	1,635,125	10,738	135,887	(注6)
2018年 3 月 9 日	第三者割当増資	8,000	1,643,125	565	136,452	(注7)
2019年11月19日	公募増資	134,000	1,777,125	14,339	150,791	(注8)
2019年12月17日	第三者割当増資	7,000	1,784,125	749	151,540	(注9)

(注1) 1口当たり発行価格313,462円（引受価額303,174円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。  
(注2) 2015年7月29日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額303,174円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。  
(注3) 1口当たり発行価格335,400円（引受価額323,704円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。  
(注4) 2017年2月28日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額323,704円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。  
(注5) 2017年12月31日を分割の基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。  
(注6) 1口当たり発行価格73,125円（引受価額70,650円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。  
(注7) 2018年2月15日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額70,650円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。  
(注8) 1口当たり発行価格110,760円（引受価額107,011円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。  
(注9) 2019年11月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額107,011円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

### 投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

営業期間	第24期 2018年 6 月	第25期 2018年12月	第26期 2019年 6 月	第27期 2019年12月	第28期 2020年 6 月
最 高	85,400円	93,200円	106,300円	127,200円	130,100円
最 低	73,300円	77,300円	84,900円	102,500円	51,400円





えて算出しています（会計上、パーチェス法によりJRFを取得企業とし、被取得企業の本投資法人の資産を時価で承継する見込みのため。）。なお、実際の本投資法人の受入価格は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7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7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、JRFの取得価格総額（2020年7月末時点）に、2020年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り02】」で公表した取得予定資産1物件の取得予定価格を加え、本投資法人の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JRFを取得企業とし、被取得企業の本投資法人の資産を時価で承継する見込みのため。）。なお、実際の本投資法人の受入価格は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。

#### B. 合併方式

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

#### C. 合併比率等

JRF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、合併比率及びJRF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本投資法人の投資口1口に対してJRFの投資口0.5口を割り当てる場合には、交付されるJRFの投資口の口数が1口未満となる本投資法人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、本投資法人の投資主がJRFの投資口を継続して保有することを可能とすべく、本投資法人の全ての投資主に対し1口以上のJRFの投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、JRF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、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRFの投資口1口を割当交付いたします。

#### D. 合併交付金の交付

JRFは前記（Ⅲ）におけるJRF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本投資法人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、本投資法人の分配可能利益に基づき本投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の本投資法人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、JRF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本投資法人の投資主（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本投資法人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本投資法人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、本投資法人は、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、本投資法人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ヶ月となり、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。）。

#### E. 吸収合併存続法人（JRF）の直前期（2020年2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	32,007百万円
当期純利益	12,800百万円
資産額	899,888百万円
負債額	464,590百万円
純資産額	435,298百万円

#### F. 合併の時期

合併効力発生日は2021年3月1日を予定しています。

#### (2) 第9回投資主総会付議予定議案

2020年10月22日開催予定の本投資法人の第9回投資主総会に、本合併契約の承認、本資産運用会社との資産運用委託契約の解約及び規約一部変更に係る議案を付議する予定です。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

営業期間	第24期 2018年 6 月30日現在	第25期 2018年12月31日現在	第26期 2019年 6 月30日現在	第27期 2019年12月31日現在	第28期 2020年 6 月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	1,643,125	1,643,125	1,643,125	1,784,125	1,784,125
出資総額 (百万円)	136,452	136,452	136,452	151,540	151,540
投資主数 (人)	12,157	13,094	12,883	12,715	13,049

### 2. 投資口に関する事項

2020年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏 名 又 は 名 称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総口数に対する所有 投資口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	286,985	16.08
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）（注2）	228,376	12.80
野村信託銀行株式会社（投信口）	91,505	5.12
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）（注2）	49,934	2.79
関電不動産開発株式会社	46,000	2.57
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	44,831	2.51
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	29,991	1.68
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	25,575	1.43
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	24,216	1.35
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/ SECURITIES-AIFM	22,935	1.28
合 計	850,348	47.66

(注1) 発行済投資口数の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てにより表示しております。

(注2) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理サービス信託銀行株式会社並びにJTCホールディングス株式会社は、2020年7月27日付で資産管理サービス信託銀行株式会社並びにJTCホールディングス株式会社を吸収合併消滅会社とし、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併を行っており、同日付で日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社から株式会社日本カストディ銀行に商号を変更しています。

---

### 3. 役員等に関する事項

2020年6月30日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	土屋 勝裕	M&A総合法律事務所 代表弁護士（弁護士）	3,180
監督役員	喜多村 晴雄	喜多村公認会計士事務所 所長（公認会計士）	3,000
監督役員	伊藤 治	扶桑合同法律事務所 パートナー（弁護士）	3,000
監督役員	永田 京子	東京工業大学 工学院 准教授	3,000
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	(注3) 11,500

(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) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2019年3月15日に開催された本投資法人の第8回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社の執行役員オフィス本部長である松尾桂が補欠執行役員として選任されています。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれております。

(注4) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、不再任については監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して決定します。

#### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏名又は名称
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	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人、投資主等に対する分配金の支払いに関する事務等）	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等）	株式会社みずほ銀行

---

## 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	用 途	地 域		第27期 2019年12月31日現在		第28期 2020年 6 月30日現在	
				保有総額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託 不動産	オフィスビル	三大 都市圏	東京圏 (注4)	142,872	47.5	143,099	47.5
			大阪圏 (注4)	91,766	30.5	91,342	30.3
		三大都市圏を除く政令指定 都市及びそれに準ずる主要 都市並びに海外都市		5,640	1.9	5,744	1.9
	オフィスビル 以外	三大 都市圏	東京圏 (注4)	35,071	11.6	34,936	11.6
			大阪圏 (注4)	2,320	0.8	2,302	0.8
		三大都市圏を除く政令指定 都市及びそれに準ずる主要 都市並びに海外都市		2,062	0.7	2,043	0.7
	小 計		279,734	92.9	279,468	92.7	
	匿名組合出資持分 (注5)			5,085	1.7	5,085	1.7
預金・その他資産			16,256	5.4	16,948	5.6	
資産総額計			301,075	100.0	301,502	100.0	

(注1)「保有総額」は各決算期末日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）を記載しています。

(注2) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が「小計」欄及び「資産総額計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(注4)「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。

(注5) 名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権を裏付けとする、アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（B号匿名組合出資持分、持分割合40%）です。

(注6) 信託建設仮勘定の金額は、信託不動産の金額には含まれていません。

## 2. 主要な保有資産

2020年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産（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4)	主たる用途
ツイン21	65,443	82,304.82	80,690.45	98.0	26.7	オフィス
横浜アイランドタワー	23,640	25,460.50	25,460.50	100.0	8.1	オフィス
イオンモール津田沼	23,276	101,210.44	101,210.44	100.0	8.7	商業施設
キューブ川崎	20,539	24,494.06	24,494.06	100.0	8.0	オフィス
渋谷桜丘スクエア	17,251	6,379.66	6,379.66	100.0	4.1	オフィス
Gスクエア渋谷道玄坂	12,098	5,051.06	5,051.06	100.0	3.7	オフィス
ホテルピスタブプレミオ東京	11,660	4,236.46	4,236.46	100.0	(注5)	ホテル
USCビル	11,037	12,487.73	11,722.93	93.9	3.4	オフィス
北浜MIDビル	10,216	10,189.49	10,189.49	100.0	3.4	オフィス
イーストスクエア東京	9,924	12,208.42	9,455.53	77.5	3.4	オフィス
合 計	205,088	284,022.64	278,890.58	98.2	－	

(注1)「賃貸可能面積」は、2020年6月30日現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を賃貸可能面積に含みます。）を記載しています。なお、準共有物件の場合としては、物件全体に係る面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じて記載することとしています。

(注2)【賃貸面積】は、2020年6月30日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているイオンモール津田沼は共用部分面積及び駐車場面積を賃貸面積に含みます。）を記載しています。なお、準共有物件の場合には、物件全体に係る面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じて記載することとします。

(注3)「稼働率」は、2020年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注4)「賃貸事業収入」は、賃貸料、共益費、駐車場収入の合計額としており、水道光熱費収入、解約違約金、その他賃貸収入を含めておりません。

(注5) テナントから開示について同意が得られていないため「対総賃貸事業収入比率」は記載していません。

(注6) 金額については、記載単位未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。



3. 不動産等組入資産明細

2020年6月30日現在における本投資法人が保有する運用資産の明細は以下のとおりです。

用途	地域		不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託受益権	8,690	7,495
			Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	不動産信託受益権	17,000	12,098
			渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託受益権	19,700	17,251
			横浜クリエーションスクエア	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号	不動産信託受益権	8,250	6,967
			キューブ川崎	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	不動産信託受益権	23,600	20,539
			東日本橋グリーンビル	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号	不動産信託受益権	3,200	2,827
			笹塚センタービル	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託受益権	9,310	9,044
			USCビル	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託受益権	11,500	11,037
			吉安神田ビル	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	不動産信託受益権	4,250	4,207
			トヨタモビリティサービス本社ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	不動産信託受益権	10,400	9,560
			M-City赤坂一丁目ビル	東京都港区赤坂一丁目11番28号	不動産信託受益権	4,470	4,379
			横浜アイランドタワー	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	不動産信託受益権	23,900	23,640
			M-City江戸川橋ビル	東京都文京区関口一丁目44番10号	不動産信託受益権	4,240	4,124
			イーストスクエア東京	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	9,760	9,924
		大阪圏	ツイン21	大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	60,300	65,443
			MID今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	2,670	3,043
			北浜MIDビル	大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	11,500	10,216
			MID西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	2,600	3,299
			肥後橋MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	4,400	2,737
	大阪YMビル	大阪市福島区福島七丁目15番26号	不動産信託受益権	8,180	6,602		
	三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市		仙台キャピタルタワー	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	不動産信託受益権	6,800	5,744
	小 計						254,720
オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	29,000	23,276
			ホテルビスタプレミアム東京	東京都港区赤坂四丁目3番2号	不動産信託受益権	11,000	11,660
		大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託受益権	3,430	2,302
	三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市		ドーミーイン博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	4,560	2,043
	小 計						47,990
合 計						302,710	279,468

(注1) 「所在地（住居表示）」は各不動産の住居表示を記載しています。「住居表示」未実施の場合には、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、本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（以下「投資信託協会」といいます。）の定める規則に基づき、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、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が作成した2020年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注3) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しています。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

用途	地域		不動産等の名称	第27期 (自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日)				第28期 (自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日)				
				テナント 総 数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	賃貸事業 収 入 〈期間中〉 (千円) (注3、 4)	対総賃貸 事業収入 比 率 (%) (注5)	テナント 総 数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	賃貸事業 収 入 〈期間中〉 (千円) (注3、 4)	対総賃貸 事業収入 比 率 (%) (注5)	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	住友不動産上野ビル6号館	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
			Gスクエア渋谷道玄坂	9	100.0	298,626	3.8	9	100.0	305,178	3.7	
			渋谷桜丘スクエア	4	100.0	344,655	4.4	4	100.0	341,159	4.1	
			横浜クリエーションスクエア	43	100.0	350,613	4.5	43	99.2	352,017	4.2	
			キューブ川崎	10	100.0	642,757	8.2	10	100.0	666,467	8.0	
			東日本橋グリーンビル	7	100.0	83,858	1.1	7	100.0	82,587	1.0	
			笹塚センタービル	9	100.0	271,297	3.4	9	100.0	267,607	3.2	
			USCビル	9	93.9	283,863	3.6	9	93.9	281,850	3.4	
			吉安神田ビル	7	100.0	98,963	1.3	7	100.0	105,581	1.3	
			トヨタモビリティサービス本社ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)	
			M-City赤坂一丁目ビル	12	100.0	90,474	1.1	12	100.0	97,085	1.2	
			横浜アイランドタワー	7	100.0	666,640	8.5	7	100.0	672,776	8.1	
			M-City江戸川橋ビル	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
			イーストスクエア東京	13	81.0	58,706	0.7	12	77.5	286,476	3.4	
		大阪圏	ツイン21	109	98.2	2,270,201	28.8	103	98.0	2,224,762	26.7	
			MID今橋ビル	21	100.0	95,784	1.2	21	100.0	96,436	1.2	
			北浜MIDビル	11	100.0	281,370	3.6	10	100.0	283,545	3.4	
			MID西本町ビル	18	100.0	86,873	1.1	18	100.0	88,640	1.1	
			肥後橋MIDビル	12	100.0	113,437	1.4	12	100.0	115,338	1.4	
			大阪YMビル	25	100.0	44,725	0.6	28	100.0	190,791	2.3	
	三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市			仙台キャピタルタワー	74	93.0	261,851	3.3	75	95.2	255,606	3.1
	小 計			405	97.9	－	－	401	97.7	－	－	
オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	イオンモール津田沼	1	100.0	726,000	9.2	1	100.0	726,000	8.7	
			ホテルビスタプレミオ東京	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
		大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)	
	三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市			ドーミーイン博多祇園	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
	小 計			6	100.0	－	－	6	100.0	－	－	
合 計				411	98.6	7,869,468	100.0	407	98.5	8,344,666	100.0	

(注1) 「テナント総数」は、各決算期末日における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しています。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃貸人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算期末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。

(注3) 「賃貸事業収入」は、賃貸料、共益費、駐車場収入の合計額としており、水道光熱費収入、解約違約金、その他賃貸収入を含めておりません。

(注4) 「賃貸事業収入」の合計については、住友不動産上野ビル6号館、トヨタモビリティサービス本社ビル、M-City江戸川橋ビル、ホテルビスタプレミアム東京、コナミスポーツクラブ京橋及びドーミーイン博多祇園の数値を含んでいます。

(注5) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) テナントから開示について同意が得られていないため「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」は記載していません。

(注7) 金額については千円未満を切り捨てて記載しています。

## 4. 有価証券組入資産明細

2020年6月30日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘 柄 名	資産の種類	数 量	帳簿価額 (千円)		評価額 (注2) (千円)		評価損益 (千円)	備 考
			単 価	金 額	単 価	金 額		
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分 (注1)	匿名組合出資持分	－	－	5,085,027	－	5,085,027	－	－
合 計	－	－	－	5,085,027	－	5,085,027	－	－

(注1) 運用資産は、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権です。

(注2) 「評価額」は、匿名組合出資持分の帳簿価額を記載しています。

## 5. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2020年6月30日現在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 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	34,700,000	20,600,000	△214,694
合 計		34,700,000	20,600,000	△214,694

(注1) 金利スワップの取引契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(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格で評価しています。

## 6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

## 7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

保有資産において、すでに実施を開始し、又は現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分経理される部分が含まれている場合があります。

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	既支払総額
イーストスクエア東京 (東京都江東区)	UPS設備更新工事	自 2020年 4 月 至 2021年 6 月	390	－	－
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	共用部LED化	自 2020年 1 月 至 2021年 6 月	348	－	－
イーストスクエア東京 (東京都江東区)	2,3,4階事務所化工事	自 2020年 6 月 至 2020年10月	240	－	－
キューブ川崎 (川崎市川崎区)	熱源更新工事2期工事	自 2020年 9 月 至 2021年 1 月	264	－	－
ツイン21 (大阪市中央区)	エレベーター部分更新	自 2020年 3 月 至 2020年10月	166	－	－

### 2. 期中の資本的支出

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,002百万円であり、当期費用に区分された修繕費300百万円と合わせ、1,303百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額 (百万円)
キューブ川崎 (川崎市川崎区)	熱源更新工事	自 2019年 4 月 至 2020年 1 月	197
仙台キャピタルタワー (仙台市青葉区)	共用部リニューアル工事	自 2020年 4 月 至 2020年 6 月	115
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	喫煙所リニューアル	自 2019年11月 至 2020年 6 月	86
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	女子トイレ改修	自 2019年11月 至 2020年 6 月	65
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	非常時用電源供給連携工事	自 2019年11月 至 2020年 3 月	50
その他不動産等	その他資本的支出		487
合 計			1,002

(注) 平成31年度電力需要の低減に資する設備投資支援事業費補助金の交付を受けたため、工事金額38百万円に対し交付額10百万円の圧縮記帳を行っています。

### 3. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
		自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
当期首積立金残高	(百万円)	1,581	389	－	－	－
当期積立額	(百万円)	298	12	－	－	－
当期積立金取崩額	(百万円)	1,490	401	－	－	－
次期繰越額	(百万円)	389	－	－	－	－

(注) 第25期の期中より長期修繕計画のための金銭の積立では行わないこととしました。

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27期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	第28期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
資産運用報酬	727,860	794,817
資産保管手数料	6,001	6,075
一般事務委託手数料	36,559	40,118
役員報酬	12,180	12,180
会計監査人報酬	11,500	11,500
その他費用	62,518	71,408
合 計	856,618	936,100

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、第27期に個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が270,100千円あります。

2. 借入状況

2020年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借 入 先	借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行 (注2) 株式会社みなと銀行 (注2)	2013年 7月31日	1,800,000	1,800,000 (注6)	1.709 (注4)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社広島銀行 (注2) ソニー銀行株式会社 (注2)	2014年 7月31日	2,000,000	2,000,000 (注6)	1.240 (注3)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社あおぞら銀行 (注2)	2014年 7月31日	1,800,000	1,800,000	1.478 (注4)	2021年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社三井住友銀行 (注2) 株式会社りそな銀行 (注2) 株式会社三菱UFJ銀行 (注2) 株式会社池田泉州銀行 (注2)	2015年 7月31日	4,500,000	4,500,000	1.034 (注3)	2021年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 7月31日	1,000,000	1,000,000	1.384 (注3)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 三井住友信託銀行株式会社 (注2) 株式会社三井住友銀行 (注2) 株式会社あおぞら銀行 (注2) 株式会社りそな銀行 (注2) 株式会社三菱UFJ銀行 (注2) みずほ信託銀行株式会社 (注2)	2015年 7月31日	9,300,000	9,300,000 (注6)	0.865 (注3)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	1,200,000	1,200,000 (注6)	0.908 (注4)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社あおぞら銀行 (注2) 株式会社三菱UFJ銀行 (注2) みずほ信託銀行株式会社 (注2)	2015年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.202 (注3)	2022年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証

区分	借 入 先	借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	800,000	800,000	1.233 (注4)	2022年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 7月31日	500,000	500,000	1.384 (注3)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	500,000	500,000	1.400 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 三井住友信託銀行株式会社 (注2) 株式会社三井住友銀行 (注2)	2016年 4月28日	2,800,000	2,800,000 (注6)	0.498 (注3)	2021年 4月30日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2) 信金中央金庫 (注2)	2016年 7月29日	3,700,000	－	0.379	2020年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行 (注2) 株式会社百五銀行 (注2)	2016年 7月29日	2,250,000	－	0.373 (注4)	2020年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 7月29日	2,600,000	－	0.373 (注4)	2020年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社日本政策投資銀行 (注2) 株式会社三菱UFJ銀行 (注2) 株式会社池田泉州銀行 (注2)	2016年 7月29日	2,500,000	2,500,000 (注6)	0.451 (注4)	2021年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2) 株式会社あおぞら銀行 (注2) 株式会社三菱UFJ銀行 (注2) 株式会社池田泉州銀行 (注2)	2016年 7月29日	2,650,000	2,650,000	0.494 (注4)	2021年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社日本政策投資銀行 (注2) 株式会社あおぞら銀行 (注2) 株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2016年 7月29日	4,700,000	4,700,000	0.735 (注4)	2024年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 三井住友信託銀行株式会社 (注2) 株式会社三菱UFJ銀行 (注2) 株式会社三井住友銀行 (注2) 株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2017年 1月31日	4,000,000	4,000,000	0.647 (注4)	2022年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 三井住友信託銀行株式会社 (注2) 株式会社三菱UFJ銀行 (注2) 株式会社三井住友銀行 (注2) 株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2017年 1月31日	4,000,000	4,000,000	0.809 (注4)	2024年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫 (注2) 株式会社池田泉州銀行 (注2)	2017年 7月31日	1,900,000	1,900,000	0.680 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.688 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2017年 7月31日	3,975,000	3,975,000	0.856 (注4)	2025年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社日本政策投資銀行 (注2) 株式会社あおぞら銀行 (注2)	2017年 7月31日	3,900,000	3,900,000	1.040 (注4)	2027年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2) 東京海上日動火災保険株式会社 (注2) 日本生命保険相互会社 (注2)	2017年 7月31日	2,900,000	2,900,000	0.524 (注4)	2022年 7月29日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2) 株式会社三井住友銀行 (注2)	2018年 2月28日	2,400,000	2,400,000	0.369	2023年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証



区分	借 入 先	借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月28日	1,200,000	1,200,000	0.640 (注4)	2025年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行 (注2) 株式会社西日本シティ銀行 (注2) 株式会社福岡銀行 (注2)	2018年 2月28日	2,700,000	2,700,000	0.719 (注4)	2025年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2018年 2月28日	2,700,000	2,700,000	0.800 (注4)	2026年 2月27日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 7月31日	3,400,000	3,400,000	0.923 (注3)	2028年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行 (注2) みずほ信託銀行株式会社 (注2)	2018年 7月31日	1,500,000	1,500,000	1.019 (注4)	2028年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 7月31日	2,900,000	2,900,000	0.777 (注3)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 7月31日	2,000,000	2,000,000	0.770 (注4)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2018年 7月31日	800,000	800,000	0.834 (注4)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行 (注2) 株式会社西日本シティ銀行 (注2) 株式会社百五銀行 (注2)	2018年 7月31日	1,800,000	1,800,000	0.743 (注4)	2025年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 7月31日	2,900,000	2,900,000	0.344	2023年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2019年 7月31日	2,900,000	2,900,000	0.724 (注4)	2029年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 7月31日	1,050,000	1,050,000	0.675 (注4)	2029年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2) 株式会社りそな銀行 (注2)	2019年 7月31日	3,400,000	3,400,000	0.604 (注4)	2028年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.488 (注3)	2027年 7月30日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行 (注2) 信金中央金庫 (注2)	2019年 7月31日	4,000,000	4,000,000	0.528 (注4)	2027年 1月29日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行 (注2) 株式会社南都銀行 (注2)	2019年 7月31日	900,000	900,000	0.490 (注4)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 7月31日	1,950,000	1,950,000	0.394	2025年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 11月21日	1,700,000	1,700,000	0.758 (注4)	2029年 11月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月21日	1,300,000	1,300,000	0.780 (注4)	2029年 11月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2) 株式会社西日本シティ銀行 (注2) 株式会社福岡銀行 (注2)	2019年 11月21日	3,100,000	3,100,000	0.719 (注4)	2029年 5月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 11月21日	2,000,000	2,000,000	0.441 (注3)	2026年 5月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 11月21日	2,000,000	2,000,000	0.344	2024年 5月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2019年 11月21日	900,000	900,000	0.319	2023年 11月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証

区分	借 入 先	借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年 1月31日	－	1,600,000	0.605 (注3)	2029年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫 (注2) 株式会社西日本シティ銀行 (注2)	2020年 1月31日	－	2,600,000	0.589 (注4)	2027年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 1月31日	－	1,500,000	0.474 (注3)	2027年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社百五銀行	2020年 1月31日	－	750,000	0.524 (注4)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2) 株式会社三井住友銀行 (注2)	2020年 1月31日	－	2,100,000	0.329	2024年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	小 計		118,975,000	118,975,000					
	合 計		118,975,000	118,975,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しています。また、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た借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。  
(注2) 借入は記載された金融機関による協調融資です。  
(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います。  
(注4) 固定金利となっています。  
(注5) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。  
(注6) 貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金に計上しています。

### 3. 投資法人債

銘 柄	発行 年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還 期限	償還 方法	使 途	摘要
第1回無担保投資法人債	2016年 5月23日	1,500,000	1,500,000 (注)	0.340	2021年 5月21日	期限一括	借入金の返済	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	2016年 5月23日	1,500,000	1,500,000	0.810	2026年 5月22日	期限一括	借入金の返済	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	2017年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.260	2022年 5月27日	期限一括	借入金の返済	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	2017年 5月29日	2,000,000	2,000,000	0.670	2027年 5月28日	期限一括	借入金の返済	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	2018年 5月29日	2,000,000	2,000,000	0.590	2028年 5月29日	期限一括	借入金の返済	無担保 無保証
合 計		8,000,000	8,000,000					

(注) 貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債に計上しています。

### 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

該当事項はありません。

### 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、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) 資産対応証券

該当事項はありません。

(3) その他

該当事項はありません。

### 4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

### 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等

「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 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。

## その他

### 1. 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・変更に係る事項はありません。

### 2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 3. 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

### 4. その他

本書では、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。したがって、記載の数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しない場合があります。

## Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2019年12月31日	当 期 2020年 6 月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,882,197	10,024,138
信託現金及び信託預金	5,554,071	5,881,894
営業未収入金	222,522	141,360
未収入金	10,346	－
未収還付法人税等	32,650	32,556
未収消費税等	620,628	－
前払費用	59,179	49,398
その他	－	7,921
流動資産合計	15,381,597	16,137,269
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	80,383,065	81,342,532
減価償却累計額	△ 20,375,031	△ 21,608,192
信託建物（純額）	※1 60,008,033	※1 59,734,340
信託構築物	258,134	260,280
減価償却累計額	△ 34,129	△ 41,790
信託構築物（純額）	224,005	218,489
信託機械及び装置	4,103	4,103
減価償却累計額	△ 2,214	△ 2,380
信託機械及び装置（純額）	1,889	1,722
信託工具、器具及び備品	520,662	551,818
減価償却累計額	△ 381,912	△ 399,636
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 138,749	※1 152,182
信託土地	219,361,611	219,361,611
信託建設仮勘定	29,191	20,884
有形固定資産合計	279,763,480	279,489,230
無形固定資産		
ソフトウェア	2,034	2,966
その他	684	684
無形固定資産合計	2,719	3,650
投資その他の資産		
投資有価証券	5,085,027	5,085,027
敷金及び保証金	10,210	10,210
長期前払費用	703,020	673,569
繰延税金資産	0	－
投資その他の資産合計	5,798,258	5,768,807
固定資産合計	285,564,458	285,261,688
繰延資産		
投資法人債発行費	51,066	45,686
投資口交付費	78,860	57,493
繰延資産合計	129,926	103,180
資産合計	301,075,982	301,502,138

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2019年12月31日	当 期 2020年 6 月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	514,364	434,038
1年内償還予定の投資法人債	－	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	22,850,000	19,600,000
未払金	1,868,076	1,265,914
未払費用	147,721	152,449
未払分配金	11,537	11,812
未払消費税等	－	503,590
前受金	1,285,883	1,383,829
その他	656,521	876,654
流動負債合計	27,334,105	25,728,290
固定負債		
投資法人債	8,000,000	6,500,000
長期借入金	96,125,000	99,375,000
預り敷金及び保証金	13,589,333	13,702,191
固定負債合計	117,714,333	119,577,191
負債合計	145,048,438	145,305,481
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	151,540,963	151,540,963
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,097,233	998,617
任意積立金合計	1,097,233	998,617
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,389,348	3,657,076
剰余金合計	4,486,581	4,655,693
投資主資本合計	156,027,544	156,196,656
純資産合計	※2 156,027,544	※2 156,196,656
負債純資産合計	301,075,982	301,502,138



Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,869,468	※1 8,344,666
その他賃貸事業収入	※1 536,938	※1 554,749
受取配当金	162,811	162,341
営業収益合計	8,569,219	9,061,756
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,729,088	※1 3,849,294
資産運用報酬	727,860	794,817
資産保管手数料	6,001	6,075
一般事務委託手数料	36,559	40,118
役員報酬	12,180	12,180
その他営業費用	74,018	82,908
営業費用合計	4,585,707	4,785,394
営業利益	3,983,511	4,276,362
営業外収益		
受取利息	84	71
未払分配金戻入	736	1,290
還付加算金	43	2,344
固定資産受贈益	※2 684	－
営業外収益合計	1,549	3,707
営業外費用		
支払利息	421,278	442,437
投資法人債利息	22,525	22,525
融資関連費用	126,198	126,745
投資法人債発行費償却	5,379	5,379
投資口交付費償却	19,431	21,366
その他	877	971
営業外費用合計	595,690	619,425
経常利益	3,389,370	3,660,643
特別利益		
補助金収入	－	※3 10,346
特別利益合計	－	10,346
特別損失		
固定資産圧縮損	－	※3 10,346
特別損失合計	－	10,346
税引前当期純利益	3,389,370	3,660,643
法人税、住民税及び事業税	608	3,567
法人税等調整額	3	0
法人税等合計	611	3,567
当期純利益	3,388,758	3,657,076
前期繰越利益	589	－
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,389,348	3,657,076

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	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		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	136,452,412	622,708	622,708	4,995,350	5,618,059	142,070,471	142,070,471
当期変動額							
新投資口の発行	15,088,551					15,088,551	15,088,551
圧縮積立金の積立		474,524	474,524	△ 474,524	－	－	－
剰余金の配当				△ 4,520,236	△ 4,520,236	△ 4,520,236	△ 4,520,236
当期純利益				3,388,758	3,388,758	3,388,758	3,388,758
当期変動額合計	15,088,551	474,524	474,524	△ 1,606,002	△ 1,131,477	13,957,073	13,957,073
当期末残高	※1 151,540,963	1,097,233	1,097,233	3,389,348	4,486,581	156,027,544	156,027,544

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	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		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	151,540,963	1,097,233	1,097,233	3,389,348	4,486,581	156,027,544	156,027,544
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△ 98,616	△ 98,616	98,616	－	－	－
剰余金の配当				△ 3,487,964	△ 3,487,964	△ 3,487,964	△ 3,487,964
当期純利益				3,657,076	3,657,076	3,657,076	3,657,076
当期変動額合計	－	△ 98,616	△ 98,616	267,728	169,112	169,112	169,112
当期末残高	※1 151,540,963	998,617	998,617	3,657,076	4,655,693	156,196,656	156,196,656

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          時価のないもの          移動平均法による原価法を採用しています。          なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>	<p>有価証券          その他有価証券          時価のないもの          同 左</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産          定額法を採用しています。          なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。              信託建物                            2～65年              信託構築物                        2～50年              信託機械及び装置                11年              信託工具、器具及び備品        2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産          定額法を採用しています。          なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>	<p>(1) 有形固定資産          同 左</p> <p>(2) 無形固定資産          同 左</p> <p>(3) 長期前払費用          同 左</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費          3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費          償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資口交付費          同 左</p> <p>(2) 投資法人債発行費          同 左</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法          保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した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います。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,993千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法          保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した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います。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法          金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しています。</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          本投資法人は財務方針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います。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法          金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法          同 左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象          同 左</p> <p>(3) ヘッジ方針          同 左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法          同 左</p>

項 目	前期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
6. 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 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 定科目に計上しています。</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います。</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信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式に よっています。</p> <p>ただし一定の固定資産に係る控除対象外消費税 は個々の資産の取得原価に算入しています。</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 同 左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同 左</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 2019年12月31日	当 期 2020年 6 月30日												
<p>※1. 有形固定資産の圧縮記帳額</p> <p>(1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td>54,864</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>3,639</td></tr> </table> <p>(2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td>68,700</td></tr> </table>	信託建物	54,864	信託工具、器具及び備品	3,639	信託建物	68,700	<p>※1. 有形固定資産の圧縮記帳額</p> <p>(1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td>65,210</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>3,639</td></tr> </table> <p>(2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td>68,700</td></tr> </table>	信託建物	65,210	信託工具、器具及び備品	3,639	信託建物	68,700
信託建物	54,864												
信託工具、器具及び備品	3,639												
信託建物	68,700												
信託建物	65,210												
信託工具、器具及び備品	3,639												
信託建物	68,700												
<p>※2. 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 (単位：千円)</p> <p>50,000</p>	<p>※2. 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 (単位：千円)</p> <p>50,000</p>												
<p>3. コミットメントライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行の株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td><td>15,000,000</td></tr> <tr> <td>借入残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>差引</td><td>15,000,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	15,000,000	借入残高	—	差引	15,000,000	<p>3. コミットメントライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行の株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td><td>15,000,000</td></tr> <tr> <td>借入残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>差引</td><td>15,000,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	15,000,000	借入残高	—	差引	15,000,000
コミットメントライン契約の総額	15,000,000												
借入残高	—												
差引	15,000,000												
コミットメントライン契約の総額	15,000,000												
借入残高	—												
差引	15,000,000												

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2019年 7月 1 日 至 2019年12月31日	当期 自 2020年 1月 1 日 至 2020年 6月30日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸料 6,387,919</p> <p>共益費 1,283,208</p> <p>駐車場収入 198,339 7,869,468</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 451,120</p> <p>解約違約金 4,236</p> <p>その他賃貸収入 81,581 536,938</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,406,407</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 872,386</p> <p>水道光熱費 630,800</p> <p>公租公課 679,750</p> <p>損害保険料 8,000</p> <p>修繕費 275,203</p> <p>減価償却費 1,193,524</p> <p>固定資産除却損 1,405</p> <p>その他賃貸事業費用 68,016 3,729,088</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,729,088</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 4,677,318</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸料 6,855,799</p> <p>共益費 1,279,237</p> <p>駐車場収入 209,629 8,344,666</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 453,958</p> <p>その他賃貸収入 100,790 554,749</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 8,899,415</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 931,783</p> <p>水道光熱費 564,191</p> <p>公租公課 722,003</p> <p>損害保険料 8,616</p> <p>修繕費 300,651</p> <p>減価償却費 1,267,441</p> <p>固定資産除却損 1,063</p> <p>その他賃貸事業費用 53,543 3,849,294</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,849,294</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 5,050,121</p>
<p>※2. 固定資産受贈益は排出クレジットの譲り受けによるものです。</p>	<p>———</p>
<p>———</p>	<p>※3. 電力低減設備投資につき支援事業補助金を受領し、当該補助金相当額を直接圧縮したものです。</p>

〔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 7 月 1 日 至 2019年12月31日		当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※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	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,784,125口	発行済投資口の総口数	1,784,125口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 2019年12月31日	当 期 2020年 6 月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	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差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
圧縮積立金取崩額	その他
その他	税効果会計適用後の法人税等の負担率
税効果会計適用後の法人税等の負担率	

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

<p>前期（ご参考）</p> <p>自 2019年7月1日</p> <p>至 2019年12月31日</p>	<p>当 期</p> <p>自 2020年1月1日</p> <p>至 2020年6月30日</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>同 左</p>

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）

自 2019年 7 月 1 日  
至 2019年12月31日

当 期

自 2020年 1 月 1 日  
至 2020年 6 月30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、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針です。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。

余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。

(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によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しています。

借入金、投資法人債及び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、本投資法人では借入金の返済期限及び投資法人債の償還期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しています。

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、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しています。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しています。

(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います。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年12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、次のとおりです。

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、次表には含めていません（注2）をご参照下さい。）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	8,882,197	8,882,197	－
(2) 信託現金及び信託預金	5,554,071	5,554,071	－
資産合計	14,436,269	14,436,269	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	22,850,000	22,943,523	93,523
(4) 投資法人債	8,000,000	7,975,550	△24,450
(5) 長期借入金	96,125,000	97,029,993	904,993
負債合計	126,975,000	127,949,066	974,066
(6) デリバティブ取引	－	－	－

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

同 左

(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

同 左

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

同 左

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年6月30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、次のとおりです。

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、次表には含めていません（注2）をご参照下さい。）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	10,024,138	10,024,138	－
(2) 信託現金及び信託預金	5,881,894	5,881,894	－
資産合計	15,906,033	15,906,033	－
(3) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,498,800	△1,200
(4) 1年内返済予定の長期借入金	19,600,000	19,648,313	48,313
(5) 投資法人債	6,500,000	6,429,350	△70,650
(6) 長期借入金	99,375,000	100,398,938	1,023,938
負債合計	126,975,000	127,975,402	1,000,402
(7) デリバティブ取引	－	－	－



前 期（ご参考） 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日						当 期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日																	
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 現金及び預金並びに (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、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金 これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記 (6) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を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います。</p> <p>(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います。</p> <p>(6) 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：該当するものではありません。 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、下記のとおりです。</p>												<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 現金及び預金並びに (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、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(3) 1年内償還予定の投資法人債及び (5) 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います。</p> <p>(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (6) 長期借入金 これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記 (7) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を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います。</p> <p>(7) 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：該当するものではありません。 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、下記のとおりです。</p>											
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（千円）		うち1年超		時価		当該時価の算定方法											
金利スワップの特例処理		金利スワップ取引 受取変動・支払固定		長期借入金		31,600,000		20,300,000		※		－											
※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います。（上記（注1）(3)、(5)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																							
区 分						貸借対照表計上額（千円）																	
①投資有価証券						5,085,027																	
②預り敷金及び保証金						13,589,333																	
①投資有価証券 匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。																							
②預り敷金及び保証金 賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、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		8,882,197		－		－		－		－		－											
信託現金及び信託預金		5,554,071		－		－		－		－		－											
合 計		14,436,269		－		－		－		－		－											
(注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済、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											
投資法人債		－		1,500,000		1,000,000		－		－		5,500,000											
長期借入金		22,850,000		14,250,000		9,900,000		11,100,000		10,700,000		50,175,000											

前 期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日						当 期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日																	
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 現金及び預金並びに (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、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(3) 1年内償還予定の投資法人債及び (5) 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います。</p> <p>(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (6) 長期借入金 これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記 (7) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を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います。</p> <p>(7) 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：該当するものではありません。 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、下記のとおりです。</p>												<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 現金及び預金並びに (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、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(3) 1年内償還予定の投資法人債及び (5) 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います。</p> <p>(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (6) 長期借入金 これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記 (7) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を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います。</p> <p>(7) 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：該当するものではありません。 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、下記のとおりです。</p>											
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（千円）		うち1年超		時価		当該時価の算定方法											
金利スワップの特例処理		金利スワップ取引 受取変動・支払固定		長期借入金		34,700,000		20,600,000		※		－											
※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います。（上記（注1）(4)、(6)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																							
区 分						貸借対照表計上額（千円）																	
①投資有価証券						5,085,027																	
②預り敷金及び保証金						13,702,191																	
①投資有価証券 匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。																							
②預り敷金及び保証金 賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、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		10,024,138		－		－		－		－		－											
信託現金及び信託預金		5,881,894		－		－		－		－		－											
合 計		15,906,033		－		－		－		－		－											
(注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済、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											
投資法人債		1,500,000		1,000,000		－		－		－		5,500,000											
長期借入金		19,600,000		12,950,000		11,200,000		11,800,000		12,650,000		50,775,000											

## 【賃貸等不動産に関する注記】

前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日				当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日			
本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する2019年12月31日現在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。 <div>（単位：千円）</div>				本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する2020年6月30日現在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。 <div>（単位：千円）</div>			
貸借対照表計上額			当期末の時価	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		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
251,503,251	28,231,577	279,734,829	303,570,000	279,734,829	△266,014	279,468,814	302,710,000
(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「Ⅰ資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2.主要な保有資産」及び「3.不動産等組入資産明細」をご覧ください。 (注2) 貸借対照表計上額は、取得価額（取得に係る諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額です。 (注3) 当期増減額のうち、主な増加額はイーストスクエア東京の取得（9,905,140千円）、大阪YMビルの取得（6,593,518千円）、ホテルビスタブレミオ東京の取得（11,691,928千円）及び資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費（1,193,524千円）の計上によるものです。 (注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。				(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「Ⅰ資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2.主要な保有資産」及び「3.不動産等組入資産明細」をご覧ください。 (注2) 貸借対照表計上額は、取得価額（取得に係る諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額です。 (注3) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費（1,267,441千円）の計上によるものです。 (注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する2019年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。				なお、賃貸等不動産に関する2020年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。			

## 【資産の運用の制限に関する注記】

前 期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日		当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	
該当事項はありません。		同 左	

## 【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合（%）	取引の内容	取引金額 （千円） （注2）	科 目	期末残高 （千円） （注2）
利害関係人等	三菱商事ファッション株式会社	衣料品製造販売、糸・織編販売、衣料品営業・生産管理・受渡事務	－	賃貸収入等（注1）	4,913	前受金	830
						営業未収入金	60
						預り敷金及び保証金	9,055
利害関係人等	株式会社ローソン	コンビニエンスストア「ローソン」のチェーン展開	－	賃貸収入等（注1）	8,716	前受金	1,295
						営業未収入金	18
						預り敷金及び保証金	31,424
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	一般事務委託報酬	34,323	未払金	37,401
				信託報酬	6,809	未払金	603
				支払利息	50,386	未払費用	17,054
				ローン手数料	8,694	未払費用	457
						長期前払費用	67,775

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しています。

(注2) 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、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合（%）	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	三菱商事ファッション株式会社	衣料品製造販売、糸・織編販売、衣料品営業・生産管理・受渡事務	－	賃貸収入等（注1）	4,838	前受金	830
						営業未収入金	78
						預り敷金及び保証金	9,055
利害関係人等	株式会社ローソン	コンビニエンスストア「ローソン」のチェーン展開	－	賃貸収入等（注1）	8,675	前受金	1,295
						営業未収入金	7
						預り敷金及び保証金	31,424
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	一般事務委託報酬	36,079	未払金	39,687
				信託報酬	7,347	未払金	600
				支払利息	53,082	未払費用	17,893
				ローン手数料	8,439	未払費用	455
						長期前払費用	81,923

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しています。

(注2) 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、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

#### 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日		当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日	
1口当たり純資産額	87,453円	1口当たり純資産額	87,548円
1口当たり当期純利益	2,023円	1口当たり当期純利益	2,049円
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います。		同 左	
また、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いません。			

(注) 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（ご参考） 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
当期純利益	(千円) 3,388,758	3,657,076
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) 3,388,758	3,657,076
期中平均投資口数	(口) 1,675,011	1,784,125

#### 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

##### 1. 本投資法人与自然日本リテールファンド投資法人との合併契約の締結

本投資法人与自然日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」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、JRFを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合

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定し、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。）を締結いたしました。

##### (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、JRFについてはセクター特化型、本投資法人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) JRFは、JRFの運用管理ガイドラインについて、本合併及びJRF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、JRF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JRFが投資対象としていた商業施設並びに本投資法人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。

##### ③J-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7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、JRFの取得価格総額（2020年7月末時点）に、2020年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り02】」で公表した取得予定資産1物件の取得予定価格を加え、本投資法人の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JRFを取得企業とし、被取得企業の本投資法人の資産を時価で承継する見込みのため）。なお、実際の本投資法人の受入価格は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7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7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、JRFの取得価格総額（2020年7月末時点）に、2020年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り02】」で公表した取得予定資産1物件の取得予定価格を加え、本投資法人の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JRFを取得企業とし、被取得企業の本投資法人の資産を時価で承継する見込みのため。）。なお、実際の本投資法人の受入価格は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  
JRFを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は本合併により解散いたします。

(3) 合併比率等  
JRF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、合併比率及びJRF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本投資法人の投資口1口に対してJRFの投資口0.5口を割り当てる場合には、交付されるJRFの投資口の口数が1口未満となる本投資法人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、本投資法人の投資主がJRFの投資口を継続して保有することを可能とすべく、本投資法人の全ての投資主に対し1口以上のJRFの投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、JRF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、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRFの投資口1口を割当交付いたします。

(4) 合併交付金の交付  
JRFは前記（3）におけるJRF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本投資法人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、本投資法人の分配可能利益に基づき本投資法人の投資主（本合併の効力発生日の前日の本投資法人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、JRF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本投資法人の投資主（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本投資法人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本投資法人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、本投資法人は、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、本投資法人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ヶ月となり、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) 吸収合併存続法人（JRF）の直前期（2020年2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	32,007百万円	
当期純利益	12,800百万円	
資産額	899,888百万円	
負債額	464,590百万円	
純資産額	435,298百万円	

(6) 合併の時期  
合併効力発生日は2021年3月1日を予定しています。

2. 第9回投資主総会付議予定議案

2020年10月22日開催予定の本投資法人の第9回投資主総会に、本合併契約の承認、本資産運用会社との資産運用委託契約の解約及び規約一部変更に係る議案を付議する予定です。

区 分	前期（ご参考） 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
I 当期末処分利益	3,389,348,179円	3,657,076,508円
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	98,616,196円	－円
III 分配金の額	3,487,964,375円	3,655,672,125円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,955円)	(2,049円)
IV 次期繰越利益	－円	1,404,383円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項（2）に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されてい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るものとしております。かかる方針により、当期末処分利益3,389,348,179円に、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の取崩額98,616,196円を加算し発行済投資口の総口数1,784,125口の整数倍数の最大値となる3,487,964,375円を利益分配金として分配することいたしました。 なお、規約第34条第1項（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項（2）に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されてい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るものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,784,125口の整数倍数の最大値となる3,655,672,125円を利益分配金として分配することいたしました。 なお、規約第34条第1項（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。



独立監査人の監査報告書

2020 年 8 月 28 日

MCUBS MidCity投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

田澤治郎

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

松本大明

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、MCUBS MidCity投資法人の2020年1月1日から2020年6月30日までの第28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

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に、投資法人と日本リテールファンド投資法人との合併契約の締結についての記載がある。  
当該事項は、当監査法人の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

（単位：千円）

	前 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,389,370	3,660,643
減価償却費	1,193,453	1,267,369
長期前払費用償却額	93,264	96,557
投資口交付費償却	19,431	21,366
投資法人債発行費償却	5,379	5,379
受取利息	△ 84	△ 71
支払利息	443,803	464,962
補助金収入	－	△ 10,346
固定資産受贈益	△ 684	－
固定資産除却損	1,405	1,063
固定資産圧縮損	－	10,346
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 49,713	81,161
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 620,628	620,628
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 507,959	503,590
営業未払金の増減額（△は減少）	149,093	△ 80,325
未払金の増減額（△は減少）	21,251	△ 78,062
前受金の増減額（△は減少）	126,003	97,946
前払費用の増減額（△は増加）	△ 11,608	9,781
長期前払費用の支払額	△ 238,615	△ 67,106
その他	21,631	△ 70,669
小計	4,034,791	6,534,216
利息の受取額	84	71
利息の支払額	△ 448,759	△ 460,235
法人税等の支払額	△ 927	△ 3,472
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,585,189	6,070,580
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 28,789,310	△ 1,486,613
無形固定資産の取得による支出	－	△ 2,539
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,185,431	572,845
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 288,471	△ 165,480
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 27,892,350	△ 1,081,789
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	26,200,000	8,550,000
長期借入金の返済による支出	△ 15,200,000	△ 8,550,000
投資口の発行による収入	15,064,704	－
投資口交付費の支出	－	△ 32,629
分配金の支払額	△ 4,520,654	△ 3,486,398
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,544,050	△ 3,519,027
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 2,763,111	1,469,763
現金及び現金同等物の期首残高	17,199,380	14,436,269
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,436,269	※1 15,906,033

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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ります。	同 左

〔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 7 月 1 日 至 2019年12月31日	当 期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年 6 月30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	※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
(2019年12月31日現在)	(2020年6月30日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
8,882,197	10,024,138
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
5,554,071	5,881,894
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
14,436,269	15,906,033

投資口価格の推移

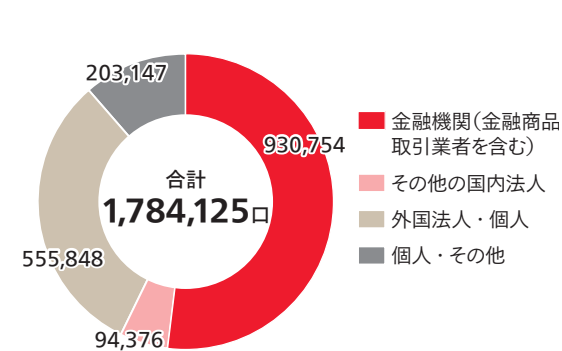
2015年4月10日から2020年6月30日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



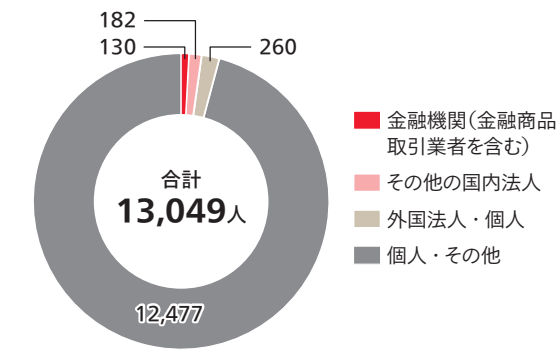
(注)2017年12月31日を基準日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割したため、分割前の投資口価格については実績値を5分の1にした価格とし、売買高については実績値に5を乗じた口数を記載しています。

投資主の構成

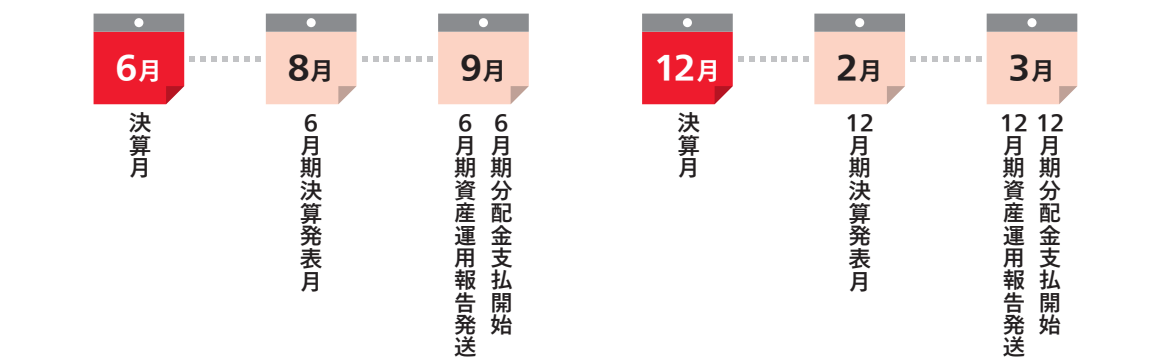
所有者別投資口数



所有者別投資主数



年間スケジュール



投資主メモ

決算期	毎年6月末日・12月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日・12月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3227)
公告掲載新聞	日本経済新聞
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
投資主名簿等管理人事務取扱場所	東京都府中市日鋼町1-1 三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒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 TEL:0120-232-711(フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名の変更等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、振替口座を開設されている口座管理機関(お取引の証券会社等)にご連絡ください。

投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理しています。証券会社等に振替口座をお持ちでない場合は、下記特別口座管理機関にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取次ぎいたします。

特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒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 TEL:0120-232-711(フリーダイヤル)

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。払渡し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、投資主名簿等管理人事務取扱場所(上記「郵送物送付先及びお問い合わせ先」と同じ)へご郵送いただくか、三菱UFJ信託銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせください。