

2020年6月期 決算短信 (REIT)

2020年8月28日

不動産投資信託証券発行者名 MCUBS MidCity投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3227 URL <https://www.midcity-reit.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 土屋 勝裕

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) 執行役員オフィス本部長 (氏名) 松尾 桂
 TEL (03)5293-4150

有価証券報告書提出予定日 2020年9月24日 分配金支払開始予定日 2020年9月30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6月期の運用、資産の状況 (2020年1月1日~2020年6月30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6月期 | 9,061 | 5.7 | 4,276 | 7.4 | 3,660 | 8.0 | 3,657 | 7.9 |
| 2019年12月期 | 8,569 | △16.6 | 3,983 | △29.4 | 3,389 | △32.1 | 3,388 | △32.1 |

| | 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6月期 | 2,049 | 2.3 | 1.2 | 40.4 |
| 2019年12月期 | 2,023 | 2.3 | 1.2 | 39.6 |

(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6月期 | 2,049 | 3,655 | — | — | 100.0 | 2.3 |
| 2019年12月期 | 1,955 | 3,487 | — | — | 102.9 | 2.2 |

(注1) 2019年12月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額98百万円を加算した金額となっています。

(注2) 配当性向については、次の算式により計算しています。

1口当たり分配金額 ÷ 1口当たり当期純利益 × 100

ただし、2019年12月期は、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

(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6月期 | 301,502 | 156,196 | 51.8 | 87,548 |
| 2019年12月期 | 301,075 | 156,027 | 51.8 | 87,453 |

(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6月期 | 6,070 | △1,081 | △3,519 | 15,906 |
| 2019年12月期 | 3,585 | △27,892 | 21,544 | 14,436 |

2. 2021年2月期の運用状況の予想（2020年7月1日～2021年2月28日（最終計算期間））

（%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 合併交付金 円 |
|----------|--------|------|-------|------|-------|------|-------|------|---------------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | |
| 2021年2月期 | 12,233 | 35.0 | 5,322 | 24.5 | 4,380 | 19.7 | 4,379 | 19.8 | 3,014 |

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年2月期）2,454円

（注）MCUBS MidCity投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といいます。本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、3ページ「1. 運用状況（2）次期の見通し B. 運用状況の見通し i. 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、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日付にて合併契約を締結いたしました。併せて本投資法人は決算期を現行の6月末日及び12月末日から2月末日及び8月末日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あり、当該投資主総会での当該規約変更に係る議案の承認を条件として、本合併の効力発生前の本投資法人の最終期の営業期間は、2020年7月1日から2021年2月28日までの8ヶ月間となる予定です。

本投資法人は本合併の効力発生により消滅するため、2021年2月期に係る分配金を支払うことはできません。かかる金銭の分配に代えて、本合併後の存続法人であるJRFにより合併交付金が支払われます。6ページ「1. 運用状況（2）次期の見通し B. 運用状況の見通し i. 決算後に生じた重要な事実（iv）合併交付金の交付」をご参照ください。

本合併後の存続法人であるJRFの2021年8月期（第39期：2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況及び分配金の予想については、両投資法人が2020年8月28日付で公表した「日本リテールファンド投資法人とMCUBS MidCity投資法人の合併後の2021年8月期（第39期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 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） | 2020年6月期 | 1,784,125口 | 2019年12月期 | 1,784,125口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2020年6月期 | 0口 | 2019年12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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧下さい。

※ 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

本書に記載されている運用状況の予想又は見通し等の将来に関する記述は、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仮定又は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。

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。

運用状況の予想の前提となる仮定又は前提及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、3ページ「1. 運用状況（2）次期の見通し B. 運用状況の見通し」をご覧下さい。

以上

目次

| | |
|------------------------|----|
| 1. 運用状況 | 2 |
| (1) 当期の概況 | 2 |
| (2) 次期の見通し | 3 |
| 2. 財務諸表 | 8 |
| (1) 貸借対照表 | 8 |
| (2) 損益計算書 | 10 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 11 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 12 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 13 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 14 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 14 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項 | 16 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 | 29 |
| 3. 参考情報 | 30 |
| (1) 運用資産等の価格に関する情報 | 30 |
| (2) 資本的支出の状況 | 39 |

1. 運用状況

(1) 当期の概況

A. 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。

B. 投資環境と運用実績

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。

C. 資金調達の概要

i. 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。

ii. 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 |

D. 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未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。

(2) 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すために、以下のような運用を行います。

i. 内部成長戦略

個別保有物件ごとに最適な中長期運用戦略を策定し、それに基づきキャッシュ・フローの最大化を図ります。

新規テナントへの誘致活動としては、プロパティマネジメント業務の委託先(以下「プロパティマネジメント会社」といいます。))及びオフィス賃貸仲介業者と緊密に連携し、運用不動産ごとにその立地・特性に合わせたテナント誘致計画を立案し、プロパティマネジメント会社等が有する独自のルートを活用しながら着実なテナント確保を図ります。また既存テナントへのフォロー活動としては、資産運用会社の監督指導の下、プロパティマネジメント会社及び建物管理業務の委託先(以下「建物管理会社」といいます。))と協働してテナントからの要望等のデータベース化、毎年のテナント満足度調査、テナント側の役職者等との積極的な意見交換等を実施し、その対応としてテナント満足度の向上に向けた設備改修等のソリューションや、適切な増床の提案等を適時に行います。

加えて、資産運用会社の監督指導の下、中長期的に運用資産の収益とその資産価値を維持向上させるため、プロパティマネジメント会社及び建物管理会社と連携して運用管理段階におけるライフサイクルマネジメントを実践することにより、管理品質を保ちながら運用管理コストを最小化することを目指します。

ii. 外部成長戦略

本投資法人は、規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産の分散等ポートフォリオ効果による収益変動リスクの低減等を図るため、外部成長を推進します。外部成長を実現するための戦略として、スポンサー企業及びグループ会社からの情報提供や独自のネットワークを基盤として、不動産取得の機会を追求します。

投資対象エリアとしては三大都市圏のオフィスビルに重点をおいて運用資産の取得を検討し、また、より多くの物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、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も投資対象エリアとしています。なお、投資対象タイプは、オフィスビルを主要な投資対象としていますが、物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、オフィスビル以外の用に供される不動産等(ただし、商業施設及び産業用不動産については新規投資を行わないこととしています。))も投資対象としています。

なお、足許の不動産市場におけるオフィス市況に対する不透明感や、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など、本投資法人を取り巻く運用環境は刻々と変化していると認識しています。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、本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。

iii. 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なLTV水準の維持、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化、新規借入先金融機関の参加の推進等について継続して取り組みます。また、金利動向に応じて金利固定化による金利変動リスクへの対応を行います。

B. 運用状況の見通し

i. 決算後に生じた重要な事実

a. 本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

本投資法人と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。

(i) 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。

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。

(ii) 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。

(iii) 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るべく、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。

(iv) 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。))。

(v) 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 |

(vi) 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。

b. 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。

ii. 業績の見通し

表紙に記載の2021年2月期の運用状況の予想(2020年7月1日~2021年2月28日(最終計算期間))は、後記「2021年2月期(2020年7月1日~2021年2月28日(最終計算期間))の運用状況の予想の前提条件」をもとに作成しています。

2021年2月期(2020年7月1日～2021年2月28日(最終計算期間))の運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|------------|--|
| 計算期間 | 2021年2月期(2020年7月1日～2021年2月28日(243日)) ※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。 |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 2020年6月30日時点で本投資法人が保有している26件(匿名組合出資持分を含みます。)を保有していることを前提としており、2021年2月期末時点まで、運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の譲渡等)がないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 匿名組合出資持分から得られる受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産の稼働予想を反映して算出しています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースとし、季節的要因等の費用変動要素を反映して算出しています。 管理業務費については、2021年2月期に1,224百万円を想定しています。 水道光熱費については、2021年2月期に862百万円を想定しています。 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。)については、2021年2月期に1,144百万円を想定しています。 建物の修繕費は、各計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、2021年2月期においては571百万円を見込んでいます。また、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、2021年2月期に1,760百万円を想定しています。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 支払利息については、2021年2月期に594百万円を想定しています。 融資関連費用については、2021年2月期に172百万円を想定しています。 投資口交付費償却としては、2021年2月期に24百万円を想定しています。 本合併に関連して一時的に発生する費用として142百万円を見込んでいます。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 有利子負債残高は、2021年2月期末においては126,975百万円であることを前提としています。 |
| 発行済投資口の総口数 | <ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数1,784,125口を前提としています。 2021年2月期末時点までは新投資口の追加発行がないことを前提としています。 |
| 1口当たり合併交付金 | <ul style="list-style-type: none"> 合併交付金(1口当たり合併交付金)は2021年2月期(2020年7月1日～2021年2月28日)の金銭の分配の代わり金として支払われるものであり、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 当期純利益に加え、これまで圧縮積立金として内部留保してきた物件譲渡益の一部998百万円を全額取崩した総額5,377百万円を合併交付金の支払い原資とする方針です。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の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います。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 |

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

| | 前期 (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 (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 |

(2) 損益計算書

(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) |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 7,869,468 | ※1 8,344,666 |
| その他貸貸事業収入 | ※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 | | |
| 貸貸事業費用 | ※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 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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 | | | | |
| 当期末残高 | 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 | | | | |
| 当期末残高 | 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 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| 区分 | 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) |
|------------------------------|---|---|
| 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 (投資口1口当たり分配金の額) | 3,487,964,375円 (1,955円) | 3,655,672,125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 | <p>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といたしました。</p> <p>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。</p> | <p>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といたしました。</p> <p>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。</p> |

(5) キャッシュ・フロー計算書

(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 |

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

| | | | | | | | | | |
|------------------|---|------|-------|-------|-------|----------|-----|-------------|-------|
| 1. 資産の評価基準及び評価方法 | <p>有価証券</p> <p>その他有価証券 時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p> | | | | | | | | |
| 2. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1)有形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>11年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>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</p> <p>定額法を採用しています。</p> | 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 |
| 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 | | | | | | | | |
| 3. 繰延資産の処理方法 | <p>(1)投資口交付費</p> <p>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</p> <p>償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> | | | | | | | | |
| 4. 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</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。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15,993千円、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ぬ。</p> | | | | | | | | |
| 5. ヘッジ会計の方法 | <p>(1)ヘッジ会計の方法</p> <p>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</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</p> <p>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> | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------|---|
| 6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | <p>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。</p> |
| 7. 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</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> |

(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. 有形固定資産の圧縮記帳額

(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

| | 前期 (2019年12月31日) | 当期 (2020年6月30日) |
|-------------|---------------------|--------------------|
| 信託建物 | 54,864千円 | 65,210千円 |
| 信託工具、器具及び備品 | 3,639千円 | 3,639千円 |

(2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

| | 前期 (2019年12月31日) | 当期 (2020年6月30日) |
|------|---------------------|--------------------|
| 信託建物 | 68,700千円 | 68,700千円 |

※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

| | 前期 (2019年12月31日) | 当期 (2020年6月30日) |
|--|---------------------|--------------------|
| | 50,000千円 | 50,000千円 |

3. コミットメントライン契約

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。

| | 前期 (2019年12月31日) | 当期 (2020年6月30日) |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| コミットメントライン 契約の総額 | 15,000,000千円 | 15,000,000千円 |
| 借入残高 | — | — |
| 差引 | 15,000,000千円 | 15,000,000千円 |

[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 | | 当期 | |
|--------------|--------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|
| | (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) | |
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | | | | |
| 賃貸料 | 6,387,919 | | 6,855,799 | |
| 共益費 | 1,283,208 | | 1,279,237 | |
| 駐車場収入 | 198,339 | 7,869,468 | 209,629 | 8,344,666 |
| その他賃貸事業収入 | | | | |
| 水道光熱費収入 | 451,120 | | 453,958 | |
| 解約違約金 | 4,236 | | — | |
| その他賃貸収入 | 81,581 | 536,938 | 100,790 | 554,749 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 8,406,407 | | 8,899,415 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 管理業務費 | 872,386 | | 931,783 | |
| 水道光熱費 | 630,800 | | 564,191 | |
| 公租公課 | 679,750 | | 722,003 | |
| 損害保険料 | 8,000 | | 8,616 | |
| 修繕費 | 275,203 | | 300,651 | |
| 減価償却費 | 1,193,524 | | 1,267,441 | |
| 固定資産除却損 | 1,405 | | 1,063 | |
| その他賃貸事業費用 | 68,016 | 3,729,088 | 53,543 | 3,849,294 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 3,729,088 | | 3,849,294 |
| C. 不動産賃貸事業損益 | | | | |
| (A - B) | | 4,677,318 | | 5,050,121 |

※2. 前期における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。

※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。

〔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) |
|------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口 | 10,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 1,784,125口 | 1,784,125口 |

〔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) |
|------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 |
| 現金及び現金同等物 | 14,436,269 | 15,906,033 |

〔リース取引に関する注記〕

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 (2019年12月31日) | 当期 (2020年6月30日) |
|------|---------------------|--------------------|
| 1年以内 | 4,467,999 | 4,805,677 |
| 1年超 | 6,583,482 | 5,939,722 |
| 合計 | 11,051,482 | 10,745,400 |

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

| | 前期 (2019年12月31日) | 当期 (2020年6月30日) |
|------|---------------------|--------------------|
| 1年以内 | 6,036 | 4,527 |
| 1年超 | 1,509 | — |
| 合計 | 7,545 | 4,527 |

〔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

前期(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 | — |
| (4) 1年内返済予定の長期借入金 | 22,850,000 | 22,943,523 | 93,523 |
| (5) 投資法人債 | 8,000,000 | 7,975,550 | △24,450 |
| (6) 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 |
| (7) デリバティブ取引 | — | — | — |

当期(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 | — | — | — |

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(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。

(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。

(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(後記「デリバティブ取引に関する注記」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。

(7) 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の貸借対照表計上額

(単位:千円)

| 区分 | 前期 (2019年12月31日) | 当期 (2020年6月30日) |
|------------|---------------------|--------------------|
| ①投資有価証券 | 5,085,027 | 5,085,027 |
| ②預り敷金及び保証金 | 13,589,333 | 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

前期(2019年12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 | 8,882,197 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び信託預金 | 5,554,071 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 14,436,269 | — | — | — | — | — |

当期(2020年6月30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 | 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

前期(2019年12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 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 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 |

当期(2020年6月30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 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 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 |

〔有価証券に関する注記〕

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額5,085,027千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2019年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年6月30日)

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

前期(2019年12月31日)

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。

| 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) | | 時価 | 当該時価の算定方法 |
|-------------|-----------------------|---------|------------|------------|----|-----------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 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(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」をご参照下さい。)

当期(2020年6月30日)

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。

| 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) | | 時価 | 当該時価の算定方法 |
|-------------|-----------------------|---------|------------|------------|----|-----------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 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(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」をご参照下さい。)

[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)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(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)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(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)

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)

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. 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、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2019年7月1日 至 2019年12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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

| 顧客の名称又は氏名 | 営業収益 | 関連するセグメント |
|------------|-------------|-----------|
| パナソニック株式会社 | 1,049,764千円 | 不動産賃貸事業 |

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

| 顧客の名称又は氏名 | 営業収益 | 関連するセグメント |
|------------|-------------|-----------|
| パナソニック株式会社 | 1,047,686千円 | 不動産賃貸事業 |

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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) |
|----------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 251,503,251 | 279,734,829 |
| 期中増減額 | 28,231,577 | △266,014 |
| 期末残高 | 279,734,829 | 279,468,814 |
| 期末時価 | 303,570,000 | 302,710,000 |

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報②投資資産(口)保有信託不動産の概要」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) 「期中増減額」のうち、前期の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)、ホテルビスタプレミオ東京の取得(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あり、当期の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) 「期末時価」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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

| | 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口当たり純資産額 | 87,453円 | 87,548円 |
| 1口当たり当期純利益 | 2,023円 | 2,049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います。

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〕

1. 本投資法人と日本リートファンド投資法人との合併契約の締結

本投資法人と日本リートファンド投資法人（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るべく、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。

（開示の省略）

税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略いたします。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておらず、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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の2020年6月30日現在における投資状況の概況は以下のとおりです。

| 資産の種類 | 用途 | 地域 | | 前期 (2019年12月31日現在) | | 当期 (2020年6月30日現在) | |
|--------------|--------------|---|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | 保有総額 (百万円) (注1) | 対総資産比率 (%) (注2) | 保有総額 (百万円) (注1) | 対総資産比率 (%) (注2) |
| 信託 不動産 | オフィス ビル | 三大 都市圏 | 東京圏(注3) | 142,872 | 47.5 | 143,099 | 47.5 |
| | | | 大阪圏(注3) | 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3) | 35,071 | 11.6 | 34,936 | 11.6 |
| | | | 大阪圏(注3) | 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4) | | | | 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 |

| | 前期 (2019年12月31日現在) | | 当期 (2020年6月30日現在) | |
|-------|-----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | 金額(百万円) (注5) | 対総資産比率(%) (注2) | 金額(百万円) (注5) | 対総資産比率(%) (注2) |
| 負債総額 | 145,048 | 48.2 | 145,305 | 48.2 |
| 純資産総額 | 156,027 | 51.8 | 156,196 | 51.8 |
| 資産総額 | 301,075 | 100.0 | 301,502 | 100.0 |

(注1) 「保有総額」は貸借対照表計上額(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) 「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3) 「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4) 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5) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計額及び純資産合計額を記載しています。

(注6) 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7) 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 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末(2020年6月30日)現在において保有する名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分の概要は以下のとおりです。

| 銘柄名 | 資産の種類 | 数量 | 帳簿価額 (百万円) | | 評価額 (百万円) (注2) | | 対総資産比率 (%) (注3) |
|------------------------------|----------|----|---------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|
| | | | 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 | — | 5,085 | 1.7 |

(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。

(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。

(注4) 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。

(ロ) 保有信託不動産の概要

本投資法人の2020年6月30日現在における保有資産に係る信託受益権の信託財産である不動産(以下「信託不動産」といいます。)の概要は以下のとおりです。

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 (住居表示) (注1) | 資産の 種類 | 帳簿価額 (百万円) (注2) | 期末 算定価額 (百万円) (注3) | 賃貸可能 面積 (㎡) (注4) | 賃貸面積 (㎡) (注5) | 稼働率 (%) (注6) |
|-----------------------------------|-------|----------------|-----------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|
| オフィスビル | 三大都市圏 | OT-1 | 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 | 信託 受益権 | 7,495 | 8,690 | 6,858.16 | 6,858.16 | 100.0 |
| | | OT-2 | 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 | 信託 受益権 | 12,098 | 17,000 | 5,051.06 | 5,051.06 | 100.0 |
| | | OT-3 | 渋谷桜丘スク エア | 東京都渋谷区桜丘町 31番15号 | 信託 受益権 | 17,251 | 19,700 | 6,379.66 | 6,379.66 | 100.0 |
| | | OT-4 | 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 | 信託 受益権 | 6,967 | 8,250 | 12,704.18 | 12,596.69 | 99.2 |
| | | OT-5 | キューブ川崎 | 神奈川県川崎市川崎区 日進町1番14号 | 信託 受益権 | 20,539 | 23,600 | 24,494.06 | 24,494.06 | 100.0 |
| | | OT-6 | 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 | 信託 受益権 | 2,827 | 3,200 | 3,254.77 | 3,254.77 | 100.0 |
| | | OT-7 | 笹塚センター ビル | 東京都渋谷区笹塚二丁目 1番6号 | 信託 受益権 | 9,044 | 9,310 | 8,240.30 | 8,240.30 | 100.0 |
| | | OT-8 | USCビル | 東京都江東区東陽四丁目 11番38号 | 信託 受益権 | 11,037 | 11,500 | 12,487.73 | 11,722.93 | 93.9 |
| | | OT-9 | 吉安神田ビル | 東京都千代田区岩本町 二丁目1番15号 | 信託 受益権 | 4,207 | 4,250 | 3,149.39 | 3,149.39 | 100.0 |
| | | OT-10 | 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 | 信託 受益権 | 9,560 | 10,400 | 6,123.81 | 6,123.81 | 100.0 |
| | | OT-11 | M-C i t y 赤坂一丁目ビル | 東京都港区赤坂一丁目 11番28号 | 信託 受益権 | 4,379 | 4,470 | 2,550.44 | 2,550.44 | 100.0 |
| | | OT-12 | 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 | 信託 受益権 | 23,640 | 23,900 | 25,460.50 | 25,460.50 | 100.0 |
| | | OT-13 | M-C i t y 江戸川橋ビル | 東京都文京区関口一丁目 44番10号 | 信託 受益権 | 4,124 | 4,240 | 3,472.70 | 3,472.70 | 100.0 |
| | | OT-14 | 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 | 信託 受益権 | 9,924 | 9,760 | 12,208.42 | 9,455.53 | 77.5 |
| | 大阪圏 | 00-1 | ツイン21 | 大阪府中央区城見二丁目 1番61号 | 信託 受益権 | 65,443 | 60,300 | 82,304.82 | 80,690.45 | 98.0 |
| 00-5 | | M I D今橋ビル | 大阪府中央区今橋二丁目 3番16号 | 信託 受益権 | 3,043 | 2,670 | 4,277.63 | 4,277.63 | 100.0 | |
| 00-7 | | 北浜M I Dビル | 大阪府中央区道修町 一丁目6番7号 | 信託 受益権 | 10,216 | 11,500 | 10,189.49 | 10,189.49 | 100.0 | |
| 00-8 | | M I D 西本町ビル | 大阪府西区阿波座一丁目 6番1号 | 信託 受益権 | 3,299 | 2,600 | 3,881.74 | 3,881.74 | 100.0 | |
| 00-9 | | 肥後橋 M I Dビル | 大阪府西区江戸堀一丁目 5番16号 | 信託受 益権 | 2,737 | 4,400 | 4,655.57 | 4,655.57 | 100.0 | |
| 00-10 | | 大阪YMビル | 大阪府福島区福島七丁目 15番26号 | 信託 受益権 | 6,602 | 8,180 | 9,952.88 | 9,952.88 | 100.0 | |
| 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 | | OR-1 | 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 | 信託 受益権 | 5,744 | 6,800 | 12,999.80 | 12,371.15 | 95.2 |
| 小計 | | | | | | 240,186 | 254,720 | 260,697.11 | 254,828.91 | 97.7 |

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 (住居表示) (注1) | 資産の 種類 | 帳簿価額 (百万円) (注2) | 期末 算定価額 (百万円) (注3) | 賃貸可能 面積 (㎡) (注4) | 賃貸面積 (㎡) (注5) | 稼働率 (%) (注6) | |
|------------------|---------------|---------|------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| 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 | 千葉県習志野市津田沼 一丁目23番1号 | 信託 受益権 | 23,276 | 29,000 | 101,210.44 | 101,210.44 | 100.0 |
| | | | HT-1 | ホテルビスタ プレミオ東京 | 東京都港区赤坂四丁目 3番2号 | 信託 受益権 | 11,660 | 11,000 | 4,236.46 | 4,236.46 | 100.0 |
| | 大阪 圏 | RO-1 | 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 | 信託 受益権 | 2,302 | 3,430 | 9,586.26 | 9,586.26 | 100.0 | |
| | | HR-1 | 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 | 信託 受益権 | 2,043 | 4,560 | 5,554.91 | 5,554.91 | 100.0 | |
| | 小計 | | | | | | 39,282 | 47,990 | 120,588.07 | 120,588.07 | 100.0 |
| 合計 | | | | | | 279,468 | 302,710 | 381,285.18 | 375,416.98 | 98.5 | |

(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) 「帳簿価額」は、当該資産の取得価額(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) 「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4) 「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コナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、ドーミーイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ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ています。

(注5) 「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コナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、ドーミーイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ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ています。

(注6) 「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「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7) 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。

(ハ) 賃貸状況の概要

2020年6月30日現在の保有資産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 物件名称 | 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) | | | | |
|--------|---|-------|----------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------|
| | | | | 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 (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 (件) (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 | OT-1 | 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) |
| | | | OT-2 | Gスクエア 渋谷道玄坂 | 9 | 100.0 | 298,626 | 3.8 | 9 | 100.0 | 305,178 | 3.7 |
| | | | OT-3 | 渋谷桜丘スクエア | 4 | 100.0 | 344,655 | 4.4 | 4 | 100.0 | 341,159 | 4.1 |
| | | | OT-4 | 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 |
| | | | OT-5 | キューブ川崎 | 10 | 100.0 | 642,757 | 8.2 | 10 | 100.0 | 666,467 | 8.0 |
| | | | OT-6 | 東日本橋 グリーンビル | 7 | 100.0 | 83,858 | 1.1 | 7 | 100.0 | 82,587 | 1.0 |
| | | | OT-7 | 笹塚センタービル | 9 | 100.0 | 271,297 | 3.4 | 9 | 100.0 | 267,607 | 3.2 |
| | | | OT-8 | USCビル | 9 | 93.9 | 283,863 | 3.6 | 9 | 93.9 | 281,850 | 3.4 |
| | | | OT-9 | 吉安神田ビル | 7 | 100.0 | 98,963 | 1.3 | 7 | 100.0 | 105,581 | 1.3 |
| | | | OT-10 | 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) |
| | | | OT-11 | M-C i t y 赤坂一丁目ビル | 12 | 100.0 | 90,474 | 1.1 | 12 | 100.0 | 97,085 | 1.2 |
| | | | OT-12 | 横浜アイランド タワー | 7 | 100.0 | 666,640 | 8.5 | 7 | 100.0 | 672,776 | 8.1 |
| | | | OT-13 | M-C i t y 江戸川橋ビル | 2 | 100.0 | (注6) | (注6) | 2 | 100.0 | (注6) | (注6) |
| | | | OT-14 | 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 | 00-1 | ツイン21 | 109 | 98.2 | 2,270,201 | 28.8 | 103 | 98.0 | 2,224,762 | 26.7 | |
| | | 00-5 | M I D今橋ビル | 21 | 100.0 | 95,784 | 1.2 | 21 | 100.0 | 96,436 | 1.2 | |
| | | 00-7 | 北浜M I Dビル | 11 | 100.0 | 281,370 | 3.6 | 10 | 100.0 | 283,545 | 3.4 | |
| | | 00-8 | M I D西本町ビル | 18 | 100.0 | 86,873 | 1.1 | 18 | 100.0 | 88,640 | 1.1 | |
| | | 00-9 | 肥後橋M I Dビル | 12 | 100.0 | 113,437 | 1.4 | 12 | 100.0 | 115,338 | 1.4 | |
| | | 00-10 | 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 | OR-1 | 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 | - | - |

| 用途 | 地域 | 物件 番号 | 物件名称 | 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) | | | | |
|--------------|---|----------|----------------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------|
| | | | | 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 (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 (件) (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 以外 | 三大都市圏 | 東京圏 | RT-1 | イオンモール 津田沼 | 1 | 100.0 | 726,000 | 9.2 | 1 | 100.0 | 726,000 | 8.7 |
| | | | HT-1 | 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 | R0-1 | 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) | |
| | | HR-1 | ドーマーイン 博多祇園 | 2 | 100.0 | (注6) | (注6) | 2 | 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 | | | | | | | | | | | |
| 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」には、3 参考情報(1)運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産(二)個別信託不動産の収支状況の「賃貸事業収入」の金額を記載しており、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-C i t y 江戸川橋ビル、ホテルビスタプレミオ東京、コナミスポーツクラブ京橋及びドーマ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。

(二) 個別信託不動産の収支状況

当期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位:千円)

| 物件名 | 住友不動産 上野ビル6号館 (注2) | Gスクエア 渋谷道玄坂 | 渋谷桜丘 スクエア | 横浜クリエーショ ンスクエア | キューブ川崎 |
|-----------------|--------------------------|----------------|--------------|-------------------|---------|
| 運用日数 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 |
| 賃貸料 | - | 276,686 | 284,073 | 263,418 | 601,825 |
| 共益費 | - | 25,252 | 52,105 | 75,491 | 62,242 |
| 駐車場収入 | - | 3,240 | 4,980 | 13,107 | 2,400 |
| 賃貸事業収入 | - | 305,178 | 341,159 | 352,017 | 666,467 |
| 水道光熱費収入 | - | 14,845 | 18,230 | 12,472 | 45,401 |
| 解約違約金 | - | - | - | - | - |
| その他賃貸収入 | - | 870 | 2,871 | 563 | 1,652 |
| その他賃貸事業収入 | - | 15,715 | 21,101 | 13,036 | 47,053 |
| ①賃貸事業収益 | - | 320,894 | 362,260 | 365,053 | 713,520 |
| 管理業務費 | - | 13,057 | 17,373 | 104,944 | 55,869 |
| 水道光熱費 | - | 12,168 | 17,575 | 28,919 | 59,187 |
| 公租公課 | - | 25,560 | 29,847 | 26,780 | 64,061 |
| 損害保険料 | - | 145 | 188 | - | 666 |
| 修繕費 | - | 6,299 | 9,138 | 964 | 64,946 |
| その他賃貸事業費用 | - | 1,149 | 99 | 13,929 | 132 |
| ②賃貸事業費用(④、⑤加算前) | - | 58,379 | 74,222 | 175,538 | 244,863 |
| ③NOI(①-②) | 183,847 | 262,514 | 288,037 | 189,515 | 468,657 |
| ④減価償却費 | 33,859 | 31,052 | 55,152 | 25,519 | 61,973 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業利益(③-④-⑤) | 149,988 | 231,461 | 232,885 | 163,995 | 406,683 |

| 物件名 | 東日本橋 グリーンビル | 笹塚センタービル | USCビル | 吉安神田ビル | トヨタモビリティ サービス本社ビル (注2) |
|-----------------|----------------|----------|---------|---------|------------------------------|
| 運用日数 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 |
| 賃貸料 | 56,757 | 232,400 | 185,503 | 81,660 | - |
| 共益費 | 22,530 | 33,726 | 84,038 | 16,306 | - |
| 駐車場収入 | 3,300 | 1,480 | 12,308 | 7,614 | - |
| 賃貸事業収入 | 82,587 | 267,607 | 281,850 | 105,581 | - |
| 水道光熱費収入 | 5,969 | 8,908 | 21,598 | 7,807 | - |
| 解約違約金 | - | - | - | - | - |
| その他賃貸収入 | 2,656 | 1,049 | 8,245 | 206 | - |
| その他賃貸事業収入 | 8,626 | 9,957 | 29,843 | 8,013 | - |
| ①賃貸事業収益 | 91,214 | 277,565 | 311,694 | 113,595 | - |
| 管理業務費 | 6,997 | 21,288 | 22,396 | 8,207 | - |
| 水道光熱費 | 5,612 | 14,792 | 31,010 | 6,058 | - |
| 公租公課 | 6,301 | 25,148 | 27,505 | 8,815 | - |
| 損害保険料 | 79 | 213 | 396 | 93 | - |
| 修繕費 | 1,250 | 1,231 | 20,714 | 5,534 | - |
| その他賃貸事業費用 | 0 | 62 | 490 | 101 | - |
| ②賃貸事業費用(④、⑤加算前) | 20,241 | 62,736 | 102,514 | 28,809 | - |
| ③NOI(①-②) | 70,972 | 214,828 | 209,179 | 84,785 | 204,957 |
| ④減価償却費 | 9,691 | 22,582 | 32,099 | 6,067 | 43,609 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業利益(③-④-⑤) | 61,281 | 192,246 | 177,080 | 78,717 | 161,347 |

| 物件名 | M-C i t y 赤坂一丁目ビル | 横浜 アイランドタワー | M-C i t y 江戸川橋ビル (注2) | イーストスクエア 東京 | ツイン21 |
|-----------------|----------------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------|
| 運用日数 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 |
| 賃貸料 | 93,152 | 479,943 | — | 233,711 | 1,730,863 |
| 共益費 | 3,381 | 192,832 | — | 45,774 | 412,898 |
| 駐車場収入 | 552 | — | — | 6,990 | 81,000 |
| 賃貸事業収入 | 97,085 | 672,776 | — | 286,476 | 2,224,762 |
| 水道光熱費収入 | 4,897 | — | — | 74,610 | 122,510 |
| 解約違約金 | — | — | — | — | — |
| その他賃貸収入 | 459 | 43,353 | — | 4,446 | 20,301 |
| その他賃貸事業収入 | 5,356 | 43,353 | — | 79,056 | 142,812 |
| ①賃貸事業収益 | 102,442 | 716,129 | — | 365,533 | 2,367,574 |
| 管理業務費 | 6,997 | 112,294 | — | 73,525 | 292,175 |
| 水道光熱費 | 5,261 | 6,162 | — | 71,542 | 181,790 |
| 公租公課 | 11,962 | 61,598 | — | 14,531 | 201,167 |
| 損害保険料 | 62 | 1,162 | — | 317 | 2,567 |
| 修繕費 | 4,343 | 52,519 | — | 18,973 | 35,160 |
| その他賃貸事業費用 | 487 | 259 | — | 1,333 | 14,953 |
| ②賃貸事業費用(④、⑤加算前) | 29,115 | 233,997 | — | 180,224 | 727,814 |
| ③NOI(①-②) | 73,327 | 482,132 | 82,022 | 185,308 | 1,639,759 |
| ④減価償却費 | 6,703 | 107,871 | 7,191 | 27,933 | 466,789 |
| ⑤固定資産除却損 | — | — | — | — | 275 |
| ⑥賃貸事業利益(③-④-⑤) | 66,624 | 374,260 | 74,831 | 157,374 | 1,172,694 |

| 物件名 | M I D今橋ビル | 北浜M I Dビル | M I D 西本町ビル | 肥後橋 M I Dビル | 大阪YMビル |
|-----------------|-----------|-----------|----------------|----------------|---------|
| 運用日数 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 |
| 賃貸料 | 83,172 | 227,459 | 78,805 | 96,165 | 158,773 |
| 共益費 | 4,874 | 48,353 | 6,718 | 17,399 | 22,278 |
| 駐車場収入 | 8,389 | 7,732 | 3,117 | 1,773 | 9,738 |
| 賃貸事業収入 | 96,436 | 283,545 | 88,640 | 115,338 | 190,791 |
| 水道光熱費収入 | 6,380 | 35,382 | 7,887 | 9,880 | 14,946 |
| 解約違約金 | — | — | — | — | — |
| その他賃貸収入 | 475 | 1,309 | 724 | 188 | 282 |
| その他賃貸事業収入 | 6,856 | 36,691 | 8,612 | 10,068 | 15,229 |
| ①賃貸事業収益 | 103,292 | 320,237 | 97,253 | 125,406 | 206,020 |
| 管理業務費 | 14,386 | 30,696 | 11,174 | 12,734 | 29,395 |
| 水道光熱費 | 6,600 | 22,996 | 7,369 | 7,967 | 18,896 |
| 公租公課 | 12,628 | 22,709 | 8,834 | 13,480 | 11,866 |
| 損害保険料 | 171 | 237 | 93 | 121 | 291 |
| 修繕費 | 2,106 | 9,175 | 3,880 | 3,877 | 11,197 |
| その他賃貸事業費用 | — | 462 | — | 30 | 18,270 |
| ②賃貸事業費用(④、⑤加算前) | 35,892 | 86,277 | 31,352 | 38,212 | 89,918 |
| ③NOI(①-②) | 67,400 | 233,960 | 65,900 | 87,193 | 116,101 |
| ④減価償却費 | 26,438 | 39,951 | 21,422 | 22,517 | 13,192 |
| ⑤固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| ⑥賃貸事業利益(③-④-⑤) | 40,961 | 194,008 | 44,478 | 64,676 | 102,909 |

| 物件名 | 仙台 キャピタルタワー | イオンモール 津田沼 | ホテルビスタ プレミアオ東京 (注2) | コナミスポーツ クラブ京橋 (注2) | ドリーミン 博多祇園 (注2) |
|-----------------|----------------|---------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 運用日数 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 |
| 賃貸料 | 197,233 | 726,000 | — | — | — |
| 共益費 | 39,898 | — | — | — | — |
| 駐車場収入 | 18,474 | — | — | — | — |
| 賃貸事業収入 | 255,606 | 726,000 | — | — | — |
| 水道光熱費収入 | 15,428 | — | — | — | — |
| 解約違約金 | — | — | — | — | — |
| その他賃貸収入 | 3,420 | 3,813 | — | — | — |
| その他賃貸事業収入 | 18,849 | 3,813 | — | — | — |
| ①賃貸事業収益 | 274,455 | 729,813 | — | — | — |
| 管理業務費 | 34,776 | 1,370 | — | — | — |
| 水道光熱費 | 31,847 | — | — | — | — |
| 公租公課 | 25,589 | 61,640 | — | — | — |
| 損害保険料 | 378 | 653 | — | — | — |
| 修繕費 | 30,224 | 3,436 | — | — | — |
| その他賃貸事業費用 | 1,595 | 8 | — | — | — |
| ②賃貸事業費用(④、⑤加算前) | 124,411 | 67,109 | — | — | — |
| ③NOI(①-②) | 150,043 | 662,703 | 126,946 | 86,800 | 81,727 |
| ④減価償却費 | 28,898 | 115,029 | 23,924 | 18,522 | 19,444 |
| ⑤固定資産除却損 | — | 788 | — | — | — |
| ⑥賃貸事業利益(③-④-⑤) | 121,144 | 546,885 | 103,022 | 68,277 | 62,282 |

| 物件名 | 当期合計 (注2) |
|-----------------|--------------|
| 運用日数 | |
| 賃貸料 | 6,855,799 |
| 共益費 | 1,279,237 |
| 駐車場収入 | 209,629 |
| 賃貸事業収入 | 8,344,666 |
| 水道光熱費収入 | 453,958 |
| 解約違約金 | — |
| その他賃貸収入 | 100,790 |
| その他賃貸事業収入 | 554,749 |
| ①賃貸事業収益 | 8,899,415 |
| 管理業務費 | 931,783 |
| 水道光熱費 | 564,191 |
| 公租公課 | 722,003 |
| 損害保険料 | 8,616 |
| 修繕費 | 300,651 |
| その他賃貸事業費用 | 53,543 |
| ②賃貸事業費用(④、⑤加算前) | 2,580,789 |
| ③NOI(①-②) | 6,318,626 |
| ④減価償却費 | 1,267,441 |
| ⑤固定資産除却損 | 1,063 |
| ⑥賃貸事業利益(③-④-⑤) | 5,050,121 |

(注1) 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費、固定資産除却損及び賃貸事業利益以外は記載していません。

ただし、当期合計には、NOI、減価償却費、固定資産除却損及び賃貸事業利益以外の数値も含めて記載しています。

(2) 資本的支出の状況

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 | — | — |

(注) 記載未満の数値について、金額は切捨てにより記載しています。

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300百万円と併せ、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1) 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。

(注2) 記載未満の数値について、金額は切捨てにより記載しています。