

2020 年 10 月 7 日

MCUBS MidCity投資法人と日本リテールファンド投資法人の間の吸収合併に係る
投資信託及び投資法人に関する法律第149条第1項に規定する書類

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
MCUBS MidCity 投資法人
執行役員 土屋 勝裕

MCUBS MidCity投資法人（以下「MMI」といいます。）は、日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といい、JRFと併せて「両投資法人」といいます。）との間で、2020年8月28日付合併契約書（以下「本合併契約」といいます。）を締結し、2021年3月1日を合併の効力が生ずる日（以下「効力発生日」といいます。）とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことといたしましたので、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。）第149条第1項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第193条の定めに従い、以下のとおり、吸収合併契約の内容その他内閣府令で定める事項を記載した書面（以下「本書面」といいます。）を備え置くことといたします。

1. 本合併契約の内容（投信法第149条第1項柱書）

別紙1記載のとおりです。

2. 投信法施行規則第193条第1項第1号から第3号に掲げる事項の内容の概要

(1) 合併対価の相当性に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第1号）

- (i) 吸収合併に際して交付する合併対価の総計、吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定めに関する事項

① MMIの投資口1口に割り当てられるJRFの投資口の口数又は金銭の額

	JRF (吸収合併存続法人)	MMI (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0.5

(注1) 本合併により発行する JRF の新投資口数 (JRF の本投資口分割 (注2で定義します。) 考慮後の投資口数) : 1,784,125 口

(注2) 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（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記合併比率及び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MMI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MMIの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、MMIの投資主がJRFの投資口を継続して保有することを可能とするべく、MMIの全ての投資主に対し1口以上のJRFの投資口を交付することを目的として、MMIの投資主に対する割当てに先立ち、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、MMI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口を割当交付します。

(注3) JRFは上記の投資口の他に、本合併の効力発生日の前日に終了するMMIの最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、MMIの分配可能利益に基づきMMIの投資主（本合併の効力発生日の前日のMMIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（JRF、MMI及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したMMIの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるMMIの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるMMIの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

なお、MMIは、本合併契約が両投資法人の各投資主総会で承認されることを条件として第29期営業期間を現行の2020年7月1日から2020年12月末日までから2020年7月1日から2021年2月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2020年10月22日開催予定の投資主総会に提出する予定です。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、MMIにおける本合併の効力発生前の最終期の営業期間は第29期営業期間である2020年7月1日から2021年2月28日の8か月となり、2020年12月31日を基準日とする金銭の分配は行われません（上記のとおり、同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金が支払われます。）。

② 算定の基礎

JRFは三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（以下「三菱UFJモルガン・スタンレー証券」といいます。）を、MMIはSMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」といいます。）を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーに任命し、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期するため、JRF及びMMIはそれぞれのフィナンシャル・アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

なお、三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びSMBC日興証券による算定結果の概要は、

いずれも上記「① MMIの投資口1口に割り当てられるJRFの投資口の口数又は金銭の額」記載の、JRFによる投資口1口を2口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

(三菱UFJ モルガン・スタンレー証券)

三菱UFJ モルガン・スタンレー証券はJRF及びMMIのそれぞれについて、JRF及びMMIの投資口が東京証券取引所に上場していることから、証券市場にて形成される投資口価格に基づく評価分析手法としての投資口価格法、JRF及びMMIと事業類似性を有する他の上場投資法人の投資口価値に基づく評価分析手法としての類似投資法人比較法、JRF及びMMIの中長期的な将来の事業活動に基づく本源的な投資口価値の評価分析手法としてのDCF法並びにJRF及びMMIの保有資産の時価を反映した静的な投資口価値の評価分析手法としての時価純資産法に基づく分析結果を総合的に勘案して合併比率の分析を行いました。三菱UFJ モルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	JRF	MMI
投資口価格法	1	0.46～0.64
類似投資法人比較法	1	0.39～0.51
DCF法	1	0.44～0.62
時価純資産法	1	0.44

なお、投資口価格法につきましては、最近におけるJRF及びMMIの投資口の市場取引状況を勘案の上、2020年8月27日を基準日として、算定基準日から遡る1か月、3か月、6か月、12か月までの各期間の投資口価格終値をもとに分析しています。三菱UFJ モルガン・スタンレー証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の(注1)の記載をご参照ください。

三菱UFJ モルガン・スタンレー証券がDCF法の前提としたJRF及びMMIの将来の利益計画(許容物件等売買(注2)を含みます。)において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

(SMBC日興証券)

SMBC日興証券は、両投資法人の財務情報並びに本合併の諸条件を分析した上で、両投資法人について、両投資法人の投資口がともに東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、両投資法人ともに比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、両投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいて投資口価値の評価分析手法としての配当割引モデル法(以下「DDM法」といいます。)を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。また、SMBC日興証券が受領したJRFの利益計画には、許容物件等売買に係る物件等の売買が含まれております。

なお、以下の合併比率の算定レンジは、MMIの投資口1口に対して、割り当てるJRFの投資口数の算定レンジを記載したものです。なお、市場投資口価格法では、2020年8

月 27 日（以下「算定基準日」といいます。）を基準として、算定基準日から遡る 1 か月間、3 か月間及び 6 か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。SMBC 日興証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注 3）の記載をご参照ください。

SMBC 日興証券が DDM 法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

評価手法	JRF	MMI
市場投資口価格法	1	0.52～0.56
類似上場投資法人比較法	1	0.35～0.71
DDM 法	1	0.38～0.64
修正純資産法	1	0.44

（注 1） 三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、JRF 及び MMI から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていません。また、JRF 及び MMI の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定依頼も行っていない。加えて、JRF 及び MMI の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、JRF 及び MMI の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としています。三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券による上記合併比率の分析は、2020 年 8 月 27 日現在の上記情報等に基づくものです。

三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券の分析は、JRF の役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依拠又は使用することはできません。また JRF、MMI の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使すべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

（注 2） JRF は、本合併契約の締結から効力発生日までの間に、一定の条件を満たす物件等（不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を意味します。）の売却又は取得に係る契約の締結又はその実行（以下「許容物件等売買」といいます。）を行う可能性があり、かかる許容物件等売買については、MMI の事前の同意を得ることなく行うことができることを JRF 及び MMI の間で合意しています。許容物件等売買の詳細については、上記「1. 本合併契約の内容」をご参照ください。

なお、許容物件等売買の実施又は不実施にかかわらず、本合併に係る割当ての内容は上記「① MMI の投資口 1 口に割り当てられる JRF の投資口の口数又は金銭の額」に記載のとおりとなります。また、許容物件等売買の実施又は不実施については、本「② 算定の基礎」のとおり、本合併に係る割当ての内容の算定に際しても考慮されています。

(注3) SMBC 日興証券は、合併比率算定書の作成にあたり、その基礎とされている資料及び情報は全て正確かつ完全なものであることを前提とし、その正確性及び完全性に関して独自の検証は行っておらず、その義務及び責任を負うものではありません。また、両投資法人の資産及び負債に関して、SMBC 日興証券による独自の評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関に対する評価、鑑定又は査定の依頼も行っておりません。これらの資料及び情報の正確性及び完全性に問題が認められた場合には、算定結果は大きく異なる可能性があります。さらに、両投資法人に関する未開示の訴訟、紛争、環境、税務等に関する債権債務その他の偶発債務・簿外債務並びに合併比率算定書に重大な影響を与えるその他の事実については存在しないことを前提としております。SMBC 日興証券が、両投資法人から提供を受けた事業計画及び財務予測は、算定基準日における最善の予測及び判断に基づき、両投資法人により合理的かつ適正な手続きに従って作成されたことを前提としております。また、合併比率算定書において、SMBC 日興証券は提供された資料及び情報に基づき、一定の仮定をおいて分析を行っている可能性があります。提供された資料及び情報並びに仮定が正確かつ合理的であることを前提としております。SMBC 日興証券は、これらの前提に関し、正確性、妥当性及び実現性について独自の検証は行っておらず、その義務及び責任を負うものではありません。なお、SMBC 日興証券の算定結果は、SMBC 日興証券が MMI の依頼により、MMI の役員会が合併比率を検討するための参考に資することを唯一の目的として MMI に提出したものであり、当該算定結果は、SMBC 日興証券が合併比率の公正性について意見を表明するものではありません。

③ 算定の経緯

両投資法人は、それぞれ両投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人のフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結いたしました。

④ 算定機関との関係

三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びSMBC日興証券は、いずれも、両投資法人の投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第67条第4項に定める関連当事者に該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

⑤ 公正性を担保するための措置

ア 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人はそれぞれ、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「MCUBSR」といいます。）に対して資産運用業務を委託していますが、MCUBSRにおいては、本合併

の検討並びにJRF及びMMIの役員会に対する助言及びサポートに際し、各投資法人につき、その運用担当責任者（JRF：リテール本部長及びMMI：オフィス本部長）及び運用担当部（JRF：リテール本部及びMMI：オフィス本部）を異なる人員により個別に組織し、各運用担当部間に適切な情報隔壁を設置することにより徹底した情報遮断体制を構築しています。また、本合併の検討過程において各運用担当部間での利益相反の懸念がある情報伝達が必要な場合には、各投資法人が個別に選定した上記各フィナンシャル・アドバイザーを介して情報伝達を行うこととし、各運用担当部が直接の接触をもつことを防止しています。

各運用担当責任者及び各運用担当部は、本合併の検討過程において、それぞれ執行役員1名（資産運用会社の役職員との兼任はありません。）及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員（JRF：2名及びMMI：3名）により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

なお、MCUBSRは、本合併に伴い、JRFの規約及びJRFとの間の資産運用委託契約の定めに基づき、本合併による存続投資法人であるJRFから合併報酬及び本合併の効力発生後の運用に係る運用報酬を受領しますが、いずれも本合併の合併比率の如何によりその金額に影響は生じません。他方で、MCUBSRは、本合併に伴い、MMIから合併報酬を受領しないことをMMIとの間で合意しています。

また、JRFはアンダーソン・毛利・友常法律事務所を、MMIは森・濱田松本法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手続及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

イ 合併比率の算定における公正性担保措置

上記①～③に記載のとおり、両投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定いたしました。

JRFは、本合併の公正性を担保するため、JRFの投資主のために独立第三者の算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券から、財務的見地より本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。

以上のことから、JRFの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

一方、MMIは、本合併の公正性を担保するため、MMIの投資主のために独立第三者の算定機関であるSMBC日興証券から、財務的見地より本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。

以上のことから、MMIの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、各フィナンシャル・アドバイザーから合併比率が両投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

(ii) 合併対価の一部として金銭を選択した理由

本合併後、吸収合併存続法人であるJRFは、MMIの最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として、MMIの分配可能利益に基づき、割当対象投資主に対して、最終営業期間の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるMMIの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるMMIの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

(iii) 吸収合併存続法人の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

本合併に際して増加すべきJRFの出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとします。ただし、JRF及びMMIは、効力発生日の前日における両投資法人の財産状況を考慮して協議し合意の上、これを変更することができます。

- ① 出資総額 ： 0円
- ② 出資剰余金 ： 投資法人計算規則第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

(2) 合併対価について参考となるべき事項（投信法施行規則第193条第1項第2号）

(i) 吸収合併存続法人の規約の定め

別紙2記載のとおりです。なお、別紙1の合併契約書に記載のとおり、JRFは投資主総会を開催して、本合併の効力発生を停止条件として、本合併の効力発生日付で規約を別紙1の合併契約書別紙7.1（甲の規約変更案）のとおり変更する旨の議案につき承認を求めるとされています。

(ii) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

① 当該投資口を取引する市場

東京証券取引所 不動産投資信託証券市場

② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者

上記①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(iii) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

JRFの最近6か月間の月別最高・最低投資口価格（終値）は以下のとおりです。

月別	2020年4月	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月	2020年9月
最高(円)	127,600	148,700	168,500	138,500	162,300	167,100
最低(円)	98,000	115,200	132,400	124,600	125,200	149,200

- (3) 吸収合併に係る新投資口予約権の定め相当性に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第2号の2）

該当事項はありません。

- (4) 計算書類等に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第3号）

(i) 吸収合併存続法人についての事項

- ① 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容

別紙3をご参照ください。

- ② 最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

ア 投資口の分割

JRFは、2020年8月28日開催の役員会において、以下のとおり本投資口分割を行うことについて決定しました。

(ア) 分割の目的

本合併は、JRFを吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われるところ、本投資口分割考慮前の合併比率によりMMI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MMIの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、MMIの投資主がJRFの投資口を継続して保有することを可能とするべく、MMIの全ての投資主に対し1口以上のJRFの投資口を交付することを目的として、MMIの投資主に対する割当てに先立ち、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うこととしました。

(イ) 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2021年2月28日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する投資口を、1口につき2口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約が解除され又は失効していないことを条件として、本合併の効力発生日である2021年3月1日において効力を生じるものとします。

イ 資産の譲渡

JRFは、以下の資産を2020年3月2日付で譲渡しました。

物件名称：イトーヨーカドー錦町店

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 準共有持分40%

譲渡価格：5,800 百万円
契約日：2019 年 5 月 29 日
譲渡日：2020 年 3 月 2 日
譲渡先：三菱商事都市開発株式会社

ウ 自己投資口の取得及び消却

JRFは、2020年4月13日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定し、また取得した全ての自己投資口を消却しました。

(ア) 自己投資口の取得を行う理由

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

(イ) 自己投資口の取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数： 25,000 口（上限）
投資口の取得価額の総額： 2,000,000,000 円（上限）
取得期間：2020 年 4 月 14 日から 2020 年 6 月 5 日まで
取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

(ウ) 全取得期間における自己投資口の取得状況

取得した投資口の総口数：15,534 口
投資口の取得価額の総額：1,999,863,487 円
取得期間：2020 年 4 月 14 日から 2020 年 6 月 5 日まで（約定ベース）
取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

(エ) 自己投資口の消却

JRF は、投信法第 80 条第 2 項及び第 4 項の規定に基づき、取得した全ての自己投資口（消却前の発行済投資口の総口数に対する割合 0.59%）を 2020 年 8 月 18 日付で消却しました。

エ 資産の取得

JRFは、以下の資産を2020年8月31日付で取得しました。

物件名称：G ビル天神西通り 02（福岡県福岡市中央区大名一丁目 12 番 64 号所在）
取得資産：不動産を信託する信託受益権
取得価格：5,000 百万円

契約日：2020年8月31日

取得日：2020年8月31日

取得先：非開示（注）

（注）名称の開示について、取得先から同意を得られていないため非開示としています。

（ii）吸収合併消滅法人についての事項

最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

該当事項はありません。

（5）吸収合併が効力を生ずる日以後における吸収合併存続法人の債務の履行の見込みに関する事項（投信法施行規則第193条第1項第4号）

両投資法人の最終の貸借対照表における資産の額、負債の額、及び純資産の額はそれぞれ下表のとおりであり、本合併が効力を生ずる日までに資産及び負債の額に重大な変動は生じない見込みです。

	資産の額	負債の額	純資産の額
JRF (2020年2月29日現在)	899,888,084千円	464,590,063 千円	435,298,021 千円
MMI (2020年6月30日現在)	301,502,138千円	145,305,481 千円	156,196,656 千円

また、本合併後のJRFの収益状況について、本合併後のJRFの負担すべき債務の履行に支障を及ぼすような事態は、現在のところ予測されていません。

以上より、本合併が効力を生ずる日以後におけるJRFの債務については、履行の見込みがあると判断しております。

本書面備置開始日後、上記の事項に変更が生じたときは、変更後の当該事項を記載した書面を速やかに備え置くことといたします。

以上

別紙 1

本合併契約
(次頁以降に添付)

合併契約書

2020 年 8 月 28 日

合併契約書

日本リテールファンド投資法人（以下「甲」という。）及び MCUBS MidCity 投資法人（以下「乙」という。）は、甲及び乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第 1 条（合併の方法）

甲及び乙は、本契約の規定に従い、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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。その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第 147 条に基づく吸収合併を行う。

第 2 条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

(1) 吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：日本リテールファンド投資法人

住所：東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号東京ビルディング

(2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：MCUBS MidCity 投資法人

住所：東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号

第 3 条（甲の投資口の分割）

甲は、第 13 条で定める本合併の前提条件が全て成就されていることを条件として、本合併の効力が生じる日（以下「効力発生日」という。）の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口 1 口を、効力発生日をもって投資口 2 口に分割（以下「本投資口分割」という。）する。

第 4 条（本合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第 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乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に 1 を乗じた数の、第 3 条による分割後の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口 1 口につき、第 3 条による分割後の甲の投資口 1 口の割合をもって、割当交付する。ただし、かかる割当交付及び本合併の効力発生は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることを停止条件とし、本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、甲及び乙は誠実に

協議し合意の上、第 6 条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応を執るものとする。

2. 前項において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に 1 口に満たない端数があるときには、甲は投信法第 149 条の 17 の規定に従って、その端数を処理する。

第 5 条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額 : 0 円
- (2) 出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含む。）第 22 条第 1 項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第 6 条（効力発生日）

本合併の効力発生日は、2021 年 3 月 1 日とする。ただし、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、別途協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第 7 条（投資主総会）

1. 甲は、2020 年 10 月 23 日又は甲及び乙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第 149 条の 7 第 1 項の規定に基づく本契約の承認の議案、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で規約を別紙 7.1 の通り変更する旨の議案、及び(iii)その他甲及び乙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、2020 年 10 月 22 日又は甲及び乙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第 149 条の 2 第 1 項の規定に基づく本契約の承認の議案、(ii)本合併の効力発生を停止条件とする資産運用委託契約の解約の議案、(iii)甲の投資主総会において前項(i)に記載の本契約の承認の議案が可決されること及び乙の投資主総会において本項(i)に記載の本契約の承認の議案が可決されることを停止条件として規約を別紙 7.2 の通り変更する旨の議案、及び(iv)その他甲及び乙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。

第 8 条（本合併後の甲の商号及び関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併後においては、日本都市ファンド投資法人とする。
2. 甲の資産運用会社（投信法第 2 条第 21 項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、

資産保管会社（投信法第 2 条第 22 項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第 117 条各号に定める事務の委託を受ける投信法第 2 条第 23 項に定める一般事務受託者をいう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、乙の一般事務受託者のうち、特別口座管理人である三菱 UFJ 信託銀行株式会社（以下「三菱 UFJ 信託銀行」という。）との間の契約及び投資法人債に関する一般事務受託者との間の契約は、本合併により甲が承継し、三菱 UFJ 信託銀行及び当該投資法人債に関する一般事務受託者は甲の一般事務受託者となる。

3. 乙は、本合併の効力発生を条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約及び一般事務受託者（ただし、特別口座管理人としての三菱 UFJ 信託銀行及び投資法人債に関する一般事務受託者を除く。）との間の一般事務委託契約並びにその他甲及び乙が別途合意により定める契約について、効力発生日をもって解約する。ただし、甲は、乙が本項記載の各契約に基づき支払うべき報酬等のうち、効力発生日時点で未払いであるものの支払義務を承継するものとする。
4. 前三項にかかわらず、甲及び乙は、別途協議し合意の上、これらに定める内容を変更することができる。

第 9 条（合併交付金）

甲は、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口 1 口につき以下の算式により算定される金額（1 円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の当該営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1 口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

上記の算式における「効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額」とは投信法第 136 条第 1 項に定める利益の額をいい、また、「効力発生日の前日における乙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第 10 条（金銭の分配）

1. 甲は、効力発生日までの間に、2020 年 8 月 31 日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額（投信法第 136 条第 1 項に定める利益の額をいう。）を限度とする、甲の 2020 年 8 月 31 日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。

2. 乙は、効力発生日までの間に、2020年6月30日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額3,655,672,125円（投資口1口当たり2,049円）を、乙の2020年6月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配及び第7条第2項(iii)の議案が否決された場合は、2020年12月31日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額（投信法第136条第1項に定める利益の額をいう。）を限度とする、乙の2020年12月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
3. 前二項にかかわらず、効力発生日が2021年3月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについては、甲及び乙は両者間で協議し合意の上、これを決定する。

第11条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第12条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、それぞれの資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、投資法人債の発行（既存借入金の返済のために行う投資法人債の発行は除く。）、新規の借入れ（既存借入金の返済のために行う借入れは除く。）、物件等（不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を意味する。以下同じ。）の売却又は取得に係る契約の締結又はその実行を含むが、これらに限られない。）については、事前に相手方の同意を得た上で、これを行うものとする。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済の契約に基づくものは、この限りではない。なお、甲及び乙は、本契約締結日から効力発生日に至るまでの間に、甲が別紙12に定める物件等の売却及び取得に係る契約の締結又はその実行（ただし、甲の資産運用会社が甲に対して負う善管注意義務に照らし相当と判断した物件等の売却及び取得に係る契約の締結又はその実行に限る。以下「許容物件等売買」という。）を行う可能性があり、かかる許容物件等売買については、乙の事前の同意を得ることなく行うことができることを相互に確認する。
2. 甲及び乙はそれぞれ、効力発生日までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入れに係る契約違反、甲又

は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。)を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議し検討するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。

第 13 条（本合併の条件）

効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されていない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されないことが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、自ら又はその資産運用会社の責めに帰すべき事由により当該前提条件が成就されない場合を除く。）、本契約当事者は、効力発生日に先立ち相手方当事者に対して書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、当該通知を行った当事者に本契約の別の条項についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。

- (1) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる甲及び乙の各投資主総会の承認（第 7 条第 1 項及び第 2 項 ((iii)を除く。)に定める各議案についての承認を含むが、これらに限られない。) その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了していること
- (2) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反、財務制限条項違反及び金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延がないこと（ただし、いずれも軽微なものを除く。）
- (3) 甲及び乙において、期限の利益喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止又は支払不能がないこと
- (4) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、借入れに係る契約については、本合併後に甲において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当てを含む。）について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- (5) 甲又は乙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと
- (6) 甲及び乙並びに甲及び乙の資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと
- (7) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと

第 14 条（合併条件の変更及び本契約の解約）

1. 本契約締結日以降効力発生日までの間において、(i)甲若しくは乙の資産若しくは経営状態に重要な変動が生じた場合、(ii)本合併の実施が不可能若しくは著しく困難となったと合理的に判断される場合、(iii)その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv)これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解約することができる。疑義を避けるため、甲及び乙は、許容物件等売買が本条に定める事由に該当しないことを相互に確認する。
2. 本契約が前条又は前項により解約された場合であっても、本項及び第 16 条乃至第 18 条の定めは、引き続きその効力を有する。

第 15 条（公表）

甲及び乙は、本契約の締結又はそれらの内容、その他本合併に関して対外発表を行う場合には、その内容、時期及び方法等について、当事者間で事前に合意の上、これを行うものとする。

第 16 条（費用負担）

本契約の締結及び履行に関連して甲及び乙に発生した費用（甲及び乙のそれぞれが選任する弁護士、公認会計士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬等の費用を含むが、これらに限られない。）の負担については、甲及び乙が効力発生日までにそれぞれ自己に発生する費用を負担するものとし、甲及び乙は、それぞれ、効力発生日までに終了する営業期間において、費用として計上するものとする。ただし、甲及び乙が別途協議の上合意した費用についてはこの限りではない。

第 17 条（準拠法）

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

第 18 条（管轄）

甲及び乙は、本契約に関する一切の紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

第 19 条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

本契約の締結を証するため、本契約書正本を 2 通作成し、甲及び乙は、各自記名押印の上、各 1 通を保有する。

2020 年 8 月 28 日

甲 東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号東京ビルディング
日本リテールファンド投資法人
執行役員 難波 修一



乙 東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号
MCUBS MidCity 投資法人
執行役員 土屋 勝裕



規約変更案

(下線部は変更箇所を示します。)

現行規約	変更案
第1条 (商号) 本投資法人は、<u>日本リテールファンド投資法人</u>と称し、英文では、<u>Japan Retail Fund Investment Corporation</u>と表示する。 第14条 (投資方針) 1. 本投資法人は、主として商業施設に直接に又は主として<u>商業施設</u>を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する<u>商業施設</u>を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する<u>商業施設</u>も投資対象とする。 2. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>商業施設</u>が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して<u>商業施設</u>の所在場所について地域分散を図るものとする。 3. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>商業施設</u>その他の不動産について、第11条に定める基本方針に従い、原則として賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。なお、かかる賃貸の際には、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。また、本投資法人はその他の運用資産につ	第1条 (商号) 本投資法人は、<u>日本都市ファンド投資法人</u>と称し、英文では、<u>Japan Metropolitan Fund Investment Corporation</u>と表示する。 第14条 (投資方針) 1. 本投資法人は、主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設（以下、総称して「<u>中核物件</u>」という。）に、<u>直接に又は主として中核物件</u>を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する<u>中核物件</u>を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する<u>中核物件</u>も投資対象とする。 2. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>中核物件</u>が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して<u>中核物件</u>の所在場所について地域分散を図るものとする。 3. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>中核物件</u>その他の不動産について、第11条に定める基本方針に従い、原則として賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。なお、かかる賃貸の際には、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。また、本投資法人はその他の運用資産につ

現行規約	変更案
いても貸付けを行うことがある。 4. (省略) 5. (省略) 6. 本投資法人は、本投資法人が適切と認めて<u>商業施設</u>以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとする。 7. (省略) 第23条 (借入れ及び投資法人債の発行の限度額) 借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ<u>1兆円</u>とし、その合計額が<u>1兆円</u>を超えないものとする。 第31条 (会計監査人に対する報酬) 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに<u>2,500万円</u>を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1月以内に支払うものとする。 附則 1. <u>第29条の変更に係る改正は、2020年3月1日から効力を生じるものとする。</u>	いても貸付けを行うことがある。 4. (現行どおり) 5. (現行どおり) 6. 本投資法人は、本投資法人が適切と認めて<u>中核物件</u>以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとする。 7. (現行どおり) 第23条 (借入れ及び投資法人債の発行の限度額) 借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ<u>2兆円</u>とし、その合計額が<u>2兆円</u>を超えないものとする。 第31条 (会計監査人に対する報酬) 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに<u>3,000万円</u>を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1月以内に支払うものとする。 附則 1. <u>本規約の変更の効力は、本投資法人及びMCUBS MidCity投資法人の間の2020年8月28日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、MCUBS MidCity投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併の効力が発生することを条件として、当該合併の効力発生日に生じる。なお、本附則は、本附則に基づく本規約の変更の効力発生後にこれを削除する。</u>

規約変更案

(下線部は変更箇所を示します。)

現行規約	変更案
第 33 条 (決算期) 本投資法人の営業期間は、毎年<u>1</u>月1日から<u>6</u>月末日まで及び<u>7</u>月1日から<u>12</u>月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。	第 33 条 (決算期) 本投資法人の営業期間は、毎年<u>3</u>月1日から<u>8</u>月末日まで及び<u>9</u>月1日から<u>翌年2</u>月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。<u>但し、第29期営業期間は、2020年7月1日から2021年2月末日までとする。</u>
第36条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準) (1) 運用報酬 I 本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第 131 条の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に、<u>0.2%</u>を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1 円未満切捨て）を、運用報酬 I とする。 運用報酬 I は、その半額を本投資法人の決算期までに支払い、残額については本投資法人の決算期後3ヶ月以内に支払うものとする。	第36条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準) (1) 運用報酬 I 本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に、<u>0.2%</u>を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬 I とする。<u>但し、第29期営業期間については、当該金額を、6ヶ月を184日として当該営業期間の実日数により日割計算（1円未満切捨て）した金額を、運用報酬 I とする。</u> 運用報酬 I は、その半額を本投資法人の決算期までに支払い、残額については本投資法人の決算期後3ヶ月以内に支払うものとする。

(1) 以下の全ての条件を満たす単数又は複数の物件の売却

- ① 甲の第 36 期資産運用報告に記載されている「サブ資産」に該当すること
- ② 当該物件の売却により甲に譲渡益が発生することが見込まれること
- ③ 当該物件に係る甲の第 36 期営業期間（2019 年 9 月 1 日から 2020 年 2 月 29 日まで。以下同じ。）における対総賃貸事業収入比率（複数の物件を同時又は異時に売却する場合は当該比率の合計）が 2.5%以下であること
- ④ 当該物件の甲の第 36 期営業期間末時点における鑑定評価額（複数の物件を同時又は異時に売却する場合には、鑑定評価額の合計）が、甲の保有するすべての物件の第 36 期営業期間末時点における鑑定評価額の合計に占める割合が 2.5%以下であること

(2) 以下の条件を満たす単数又は複数の物件等の取得

当該物件等の取得価格（複数の物件等を同時又は異時に取得する場合はその合計価格）が、(i)甲の第 36 期営業期間末時点における甲の総資産額の 10%に相当する額以下であり、かつ、(ii)甲が本契約締結時において保有する現預金額から本契約締結日において締結済の売買契約に基づき甲が取得する物件の取得価格を控除した金額（上記(1)に定める物件の売却が行われた場合には、当該売却代金（の合計）額を当該金額に加えた金額）以下であること



別紙 2

投資法人規約（JRF）の定め（投信法施行規則第 193 条第 4 項第 1 号）
（次頁以降に添付）

投資法人規約

日本リテールファンド投資法人

第1章 総 則

第1条 (商号)

本投資法人は、日本リテールファンド投資法人と称し、英文では、Japan Retail Fund Investment Corporation と表示する。

第2条 (目的)

本投資法人は、資産を主として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。その後の改正を含む。)(以下「投信法」という。)第 2 条第 1 項に定める特定資産(以下「特定資産」という。)に対する投資として運用することを目的とする。

第3条 (本店の所在する場所)

本投資法人は、本店を東京都千代田区に置く。

第4条 (公告方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

第2章 投 資 口

第5条 (発行可能投資口総口数)

本投資法人の発行可能投資口総口数は、800 万口とする。

第6条 (国内において募集される投資口)

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100 分の 50 を超えるものとする。

第7条 (投資口の払戻し及び自己の投資口の取得)

1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。
2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとする。

第8条 (投資口の取扱いに関する事項)

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他の投資口に関する取扱いの手続並びにその手数料については、役員会の定めるところによる。

第9条 (投資主名簿等管理人)

1. 本投資法人は、投資口につき投資主名簿等管理人を置く。
2. 投資主名簿等管理人及びその事務取扱場所は、役員会の決議によって選定する。
3. 本投資法人の投資主名簿は、投資主名簿等管理人の事務取扱場所に備え置き、投資主名簿への

記載又は記録、その他投資口に関する事務は投資主名簿等管理人に取り扱わせ、本投資法人においてはこれを取り扱わない。

第10条（最低純資産額）

本投資法人の最低純資産額は、5,000 万円とする。

第 3 章 資産運用

第11条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行規則」という。）第 105 条第 1 号へに定める不動産等資産をいう。）に投資して、本投資法人の資産を運用する。

第12条（主要投資対象の特定資産）

1. 本投資法人は、前条の基本方針にしたがい、以下に掲げる特定資産に投資する。

- (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権
- (2) 金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは不動産の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限る。）、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含む。）
- (3) 当事者の一方が相手方の行う前各号又は次号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等匿名組合出資持分」という。）
- (4) 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産等匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの（受益証券が発行されている場合を含む。）
- (5) 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含む。）（以下「資産の流動化に関する法律」という。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限る。）
- (6) 資産の流動化に関する法律第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を信託財産として運用することを目的とするものに限る。）
- (7) 投信法第 2 条第 7 項に定める投資信託の受益証券（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を信託財産として運用することを目的とするものに限る。）
- (8) 投信法第 2 条第 14 項に定める投資口（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限る。）
- (9) 金銭債権
- (10) 外国のキャプティブ再保険会社が発行する優先株式
- (11) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第 3 条第 1 号に掲げる有価証券（以下「有価証券」という。）（但し、前各号又は第(14)号に該当するものを除く。）

- (12) 再生可能エネルギー発電設備(電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法(平成 23 年法律第 108 号。その後の改正を含む。))第 2 条第 3 項に規定する再生可能エネルギー発電設備をいう。)
 - (13) 公共施設等運営権(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号。その後の改正を含む。))(以下「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」という。))第 2 条第 7 項 に規定する公共施設等運営権をいう。)
 - (14) 投信法施行規則第 221 条の 2 第 1 項に規定する法人(以下「海外不動産保有法人」という。))の発行済株式(当該発行済株式(当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。))の総数に投信法施行規則第 221 条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。)
2. 金融商品取引法(昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含む。))(以下「金融商品取引法」という。))第 2 条第 2 項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本条及び次条を適用するものとする。

第13条 (主要投資対象以外の資産)

1. 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができる。
- (1) 預金
 - (2) コール・ローン
 - (3) 国債
 - (4) 地方債
 - (5) コマーシャル・ペーパー
 - (6) 譲渡性預金証書
 - (7) 前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(受益証券が発行されている場合を含む。)
 - (8) 投信法第 2 条第 4 項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券
 - (9) 合同運用指定金銭信託の受益権
 - (10) 貸付信託法(昭和 27 年法律第 195 号。その後の改正を含む。))第 2 条に定める貸付信託の受益証券
2. 本投資法人は、運用資産の価格変動リスク、金利変動リスク、為替リスクその他のリスクを低減するため、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投信法施行令第 3 条第 2 号に定めるデリバティブ取引(以下「デリバティブ取引」という。))を行うことができる。
3. 本投資法人は、前条第 1 項及び前 2 項に定める資産の外、以下に掲げる資産に投資することができる。
- (1) 特定の不動産に付随する商標権、温泉権、一般社団法人の基金拠出者の地位(基金返還請求権を含む。))その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるもの、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するもの、その他本投資法人の運営上必要と認められる

資産

- (2) 特定事業(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第2条第2項に定めるものをいう。)を行う選定事業者(同法第2条第5項に定めるものをいう。)に対する出資の持分(但し、特定資産に該当するものを除く。)
- (3) 動産(民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含む。))で規定される動産のうち、設備、備品その他の構造上若しくは利用上不動産に付加された物件等、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随して取得する物件をいう。)(但し、特定資産に該当するものを除く。)
- (4) 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含む。))第2条第6項に定める算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含む。)
- (5) 施設の所有者から付与された、当該施設の運営等(運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、サービスの提供を含む。)を行い、利用料金を自らの収入として収受する事業を実施する権利(但し、特定資産に該当するものを除く。)

第14条 (投資方針)

1. 本投資法人は、主として商業施設に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する商業施設を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する商業施設も投資対象とする。
2. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとする。
3. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設その他の不動産について、第11条に定める基本方針に従い、原則として賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。なお、かかる賃貸の際には、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがある。
4. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとする。
5. 本投資法人が資産運用するときには、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上になるようにする。
6. 本投資法人は、本投資法人が適切と認めて商業施設以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとする。
7. 本投資法人は、投信法施行令第116条の2に定める場合において、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資(当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。)の総数又は総額に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は

出資を取得することができるものとする。

第15条（投資制限）

本投資法人は、その資産の運用を受託した資産運用会社が投資運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、第12条第1項第(1)号に掲げる不動産への投資を行うものとする。

第16条（収入金の再投資）

本投資法人は、運用資産から得られる収入金又は売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、信託配当、不動産等匿名組合出資持分に係る分配金その他収入金を再投資することができる。

第4章 資産評価

第17条（資産評価の原則）

本投資法人は、運用資産を評価するとき、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。

第18条（資産評価の基準日）

本投資法人の資産評価の基準日は、第25条に定める決算期とする。但し、有価証券又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とする。

第19条（資産評価の方法及び基準）

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとする。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって、不動産、不動産の賃借権及び地上権を評価する。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算する。

(2) 金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権

第12条第1項第(2)号に掲げる信託財産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、前号に従って評価し、また、当該信託の信託財産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価する。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。

(3) 不動産等匿名組合出資持分

不動産等匿名組合出資持分については、取得価額に匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を加減した価額をもって評価する。なお、当該評価額は匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額を意味するものとする。

(4) 有価証券

①金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格に基づき計算した価格をもって、金融商品取引所に上場されている有価証券を評価する。

②その他の有価証券

金融商品取引業者等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価する。気配相場が提示されていないときは、原則として一般社団法人投資信託協会の規則に準じて付されるべき評価額をもって、その他の有価証券を評価する。

(5) 金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価する。

(6) コマーシャル・ペーパー

取得価格に日割計算による未収利息を加えた金額をもって、コマーシャル・ペーパーを評価する。但し、発行者の信用状態が著しく悪化したときは、取得価格から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、これを評価する。

(7) デリバティブ取引

原則として、公正価額をもってデリバティブ取引を評価する。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用する。

(8) その他

上記に定めがない場合は、一般社団法人投資信託協会の規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価する。

第20条（有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格）

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前条と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額をもって評価する。

(2) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権

信託財産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、前第(1)号に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価する。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。

(3) 不動産等匿名組合出資持分

不動産等匿名組合出資持分の裏付け資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、前第(1)号に従って評価し、また、不動産等匿名組合出資持分の裏付け資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの不動産等匿名組合出資持分対応資産合計額から不動産等匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した不動産等匿名組合出資持分対応純資産額をもって、不動産等匿名組合出資持分を評価する。

第5章 借入れ及び投資法人債の発行

第21条（借入れ及び投資法人債の発行）

本投資法人は、第11条の基本方針に従い、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家(但し、機関投資家(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。)(以下「租税特別措置法」という。))第67条の15第1項第1号ロ(2)に定めるものをいう。))に限る。))からの借入れ及び投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。))の発行を行うことができる。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、投資法人債を引き受ける者の募集、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務(但し、当該投資法人債が短期投資法人債である場合において投資法人債原簿を作成しない場合を除く。)、投資法人債の発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託する。

第22条（借入れ及び投資法人債の使途）

借入れ及び投資法人債の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済(借入金及び投資法人債の債務の履行を含む。))等とする。

第23条（借入れ及び投資法人債の発行の限度額）

借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第24条（担保提供）

借入れ若しくは投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができる。

第6章 金銭の分配

第25条（決算期）

本投資法人の決算期は、毎年2月末日及び8月末日とする。

第26条（金銭の分配の方針）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。

1. 投資主に分配する金銭の総額の計算方法

- (1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(以下「分配可能金額」という。))は、投信法第136条第1項に規定する利益とする。
- (2) 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」という。))の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額に変更があった場合には変更後の金額とする。以下同じ。))を超えて分配す

るものとする。なお、本投資法人の運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる場合その他本投資法人が適切と認める場合には、分配可能金額のうち必要な金額について、配当積立金及びこれに類する積立金並びにその他の任意積立金等として積み立て、組み入れ若しくは留保し又はその他の処理を行うことができるものとする。

- (3) 分配金に充当せず留保した利益については、本投資法人の資産運用の対象及び基本方針に基づき運用を行うものとする。

2. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他本投資法人が適切と判断する場合、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。)に定める範囲内で分配可能金額を超えて投資主に金銭を分配することができる。但し、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他本投資法人が適切と判断する場合、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。分配可能金額を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。

第27条 (金銭の分配の支払方法)

本投資法人は、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数、又は登録投資口質権の対象となる投資口の口数(登録投資口質権者の場合)に相当する金銭の分配の支払を行う。当該支払は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われる。

第28条 (金銭の分配の除斥期間)

投資主に対する金銭の分配(第26条第2項に基づき行われる利益を超えた金銭の分配を含む。以下同じ。)の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとする。

第7章 費用

第29条 (資産運用会社に対する報酬)

1. (資産運用報酬Ⅰ)

本投資法人は、本投資法人の直前の決算期の翌日から3ヶ月目の末日までの期間(以下「計算期間Ⅰ」という。)及び当該末日の翌日から決算期までの期間(以下「計算期間Ⅱ」といい、「計算期間Ⅰ」とあわせて「計算期間」という。)ごとの運用委託資産合計額に年率100分の0.75を乗じた額(1年を365日として当該計算期間の実日数により日割計算する。)を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬Ⅰを計算し、各計算期間の翌々月の末日までに資産運用会社に対して支払うものとする。

2. (資産運用報酬Ⅱ)

本投資法人は、本投資法人の直前の営業期間に係る金銭の分配に係る計算書に記載された分配金の額に 100 分の 9 を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬Ⅱを計算し、当該金銭の分配に係る計算書が本投資法人の役員会で承認された日が属する月の翌々月の末日までに資産運用会社に対して支払うものとする。

3. (取得報酬)

本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の取得価額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等を含まない。)に 100 分の 2 を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより取得報酬を計算し、取得した日が属する月の翌月の末日までに資産運用会社に対して支払うものとする。

4. (譲渡報酬)

本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を譲渡したとき、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の譲渡価額(但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用等を含まない。以下同じ。)に 100 分の 1.5 を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより譲渡報酬を計算し、譲渡した日が属する営業期間の翌々月の末日までに資産運用会社に対して支払うものとする。但し、当該譲渡により譲渡損が発生する場合、譲渡報酬は発生しないものとする。なお、譲渡損が発生する場合とは、譲渡価額から、譲渡時点の当該資産の帳簿価額、譲渡価額に照らし算出した譲渡報酬額及び譲渡に係る費用を控除した金額が負となる場合をいう。

5. (合併報酬)

本投資法人は、本投資法人が合併したとき、当該合併の相手方が保有する不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の合併時における評価額に 100 分の 2 を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより合併報酬を計算し、合併の効力発生日が属する月の翌月の末日までに資産運用会社に対して支払うものとする。

第30条 (執行役員及び監督役員に対する報酬)

各執行役員の報酬は、月額 80 万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日までに支払うものとする。また、各監督役員に対する報酬は、月額 50 万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日までに支払うものとする。

第31条 (会計監査人に対する報酬)

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに 2,500 万円を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後 1 月以内に支払うものとする。

第32条（費用）

1. 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金については、本投資法人がこれを負担する。
2. 前項に加えて、本投資法人は、以下の費用を負担するものとする。
 - (1) 投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当てに関する費用
 - (2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
 - (3) 目論見書及び(仮)目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
 - (4) 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用(これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含む。)
 - (5) 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
 - (6) 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
 - (7) 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
 - (8) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
 - (9) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。)
 - (10) 借入金及び投資法人債に係る利息
 - (11) 投資法人債の発行に関する費用
 - (12) 本投資法人の運営に要する費用
 - (13) その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

第8章 役員並びに役員会

第33条（役員の数並びに役員会の構成）

本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上(但し、執行役員の数に1を加えた数以上とする。)とし、役員(執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。)は、役員会を構成する。

第34条（役員の選任）

役員は、投資主総会の決議によって選任する。

第35条（役員の任期等）

1. 役員の任期は、2年とする。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げない。また、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は先任者の残任期間と同一とする。
2. 補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会)におい

て選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとする。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

第36条（役員会招集者及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が 1 人の場合はその執行役員が、執行役員が 2 人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 人がこれを招集し、議長となる。
2. 役員会の招集通知は、役員会の日 3 日前までに、全役員に対して発する。但し、全役員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。

第37条（役員会の決議の方法）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行う。

第38条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名又は記名捺印する。

第39条（役員の賠償責任の免除）

本投資法人は、役員の投信法第 115 条の 6 第 1 項の賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において、免除することができる。

第 9 章 投資主総会

第40条（投資主総会の開催）

1. 本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都 23 区内として、法令に別段の定めがある場合を除く外、役員会の決議により執行役員がこれを招集する。
2. 本投資法人の投資主総会は、2015 年 11 月 6 日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の 11 月 6 日及び同日以後遅滞なく招集される。また、必要あるときは随時招集される。

第41条（投資主総会招集者）

投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が 1 人の場合はその執行役員が、執行役員が 2 人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 人がこれを招集する。

第42条（投資主総会議長）

投資主総会の議長は、執行役員が 1 人の場合はその執行役員が、執行役員が 2 人以上の場合は役

員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれに当たる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1人がこれにあたる。

第43条（基準日）

1. 本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から3ヶ月以内に開催される場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。
2. 前項の規定にもかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者としてすることができる。

第44条（議決権の代理行使）

投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限る。なお、この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければならない。

第45条（書面による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第46条（電磁的方法による議決権の行使）

1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。
2. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第47条（投資主総会の決議の方法）

投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。

第48条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第49条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに署名又は記名捺印する。

附則

1. 第 29 条の変更に係る改正は、2020 年 3 月 1 日から効力を生じるものとする。

以上

2019 年 11 月 22 日

東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号 東京ビルディング
日本リテールファンド投資法人
執行役員 難波 修一

別紙 3

JRF の最終営業期間（2019 年 9 月 1 日～2020 年 2 月 29 日）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書（投信法施行規則第 193 条第 6 項第 1 号イ）
（次頁以降に添付）

日本リテールファンド投資法人の最終営業期間に係る
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資産運用報告
- 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
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

		第32期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	第33期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	第34期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	第35期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	第36期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
営業収益	百万円	31,967	32,685	30,680	35,432	32,007
(うち賃貸事業収益)	百万円	(31,967)	(31,898)	(30,680)	(30,857)	(29,985)
営業費用	百万円	17,495	18,813	17,577	20,712	17,444
(うち賃貸事業費用)	百万円	(14,444)	(15,481)	(14,558)	(16,505)	(14,318)
営業利益	百万円	14,472	13,871	13,103	14,719	14,563
経常利益	百万円	12,232	11,645	11,105	12,815	12,801
当期純利益	(a) 百万円	12,232	11,644	11,105	12,814	12,800
純資産額	(b) 百万円	432,981	433,229	432,701	433,994	435,298
(対前期比)	%	(△2.0)	(+0.1)	(△0.1)	(+0.3)	(+0.3)
総資産額	(c) 百万円	902,191	887,668	897,331	900,799	899,888
(対前期比)	%	(+0.5)	(△1.6)	(+1.1)	(+0.4)	(△0.1)
出資総額	百万円	411,878	411,878	411,878	411,878	411,878
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,618,017	2,618,017	2,618,017	2,618,017	2,618,017
1口当たり純資産額	(b) / (d) 円	165,385	165,480	165,278	165,772	166,270
分配総額	(e) 百万円	11,545	11,597	11,597	11,597	11,781
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	4,410	4,430	4,430	4,430	4,500
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,410)	(4,430)	(4,430)	(4,430)	(4,500)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	注3 %	1.4 (2.7)	1.3 (2.6)	1.2 (2.5)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)
自己資本利益率	注3 %	2.8 (5.6)	2.7 (5.3)	2.6 (5.2)	3.0 (5.9)	2.9 (5.9)
自己資本比率	(b) / (c) %	48.0	48.8	48.2	48.2	48.4
(対前期増減)		(△1.2)	(+0.8)	(△0.6)	(0.0)	(+0.2)
配当性向	(e) / (a) %	94.4	99.6	104.4	90.5	92.0
【その他参考情報】						
賃貸NOI (Net Operating Income)	注3 百万円	23,290	22,129	21,676	19,910	21,044
ネット・プロフィット・マージン	注3 注4 %	38.3	35.6	36.2	36.2	40.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	注3 注4 倍	11.4	11.0	11.6	13.3	14.3
1口当たりFFO (Funds from Operation)	注3 注4 円	6,875	6,399	6,363	5,661	6,170
FFO倍率	注3 注4 倍	14.8	15.8	17.5	18.9	16.5
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額	注5 円	4,661	4,457	4,427	4,900	4,901
固定資産税等調整後1口当たりFFO	注4 注5 円	6,852	6,397	6,360	5,654	6,170

注1. 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

注2. 特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

注3. 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、() 内の数値は、第32期は会計計算期間181日、第33期は会計計算期間184日、第34期は会計計算期間181日、第35期は会計計算期間184日、第36期は会計計算期間182日により年換算した数値を記載しております。また、FFO倍率については、会計監査人の監査の対象ではありません。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益 (賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息
1口当たりFFO	(当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却)／発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO

注4. ネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びFFOの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めておりません。

注5. 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される1口当たり分配可能額（概算）及び1口当たりFFO（概算）を表しております。また、当該数値は会計監査人の監査の対象ではありません。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

その上場から18年目となる2020年2月期には、保有資産の入替えの一環として、2019年9月に1物件（不動産信託受益権の準共有持分45%）（譲渡価格65億円）の譲渡を行いました。その結果、当期末（2020年2月29日）時点では、取得価格の総額8,772億円（合計物件数100件）の資産を運用しております。

(2) 投資環境と運用実績

i 投資環境

(マクロ経済動向)

当期における日本経済は、国内総生産（GDP）成長率が2019年7～9月期に3期連続プラスとなったものの、10～12月期は大きくマイナスに振れました。消費増税に伴う駆け込み需要の反動減と大型台風の影響が重なり家計消費が減少しました。2020年1～3月期には回復が見込まれていましたが、新型コロナウイルス「COVID-19」（以下「新型コロナウイルス」といいます。）の感染拡大により国内総生産（GDP）成長率は再びマイナスとなる可能性が高くなっていると考えます。

資本市場は、2019年10月31日の米国連邦準備理事会（FRB）による利下げ後リスクオンに加速し、株価は堅調に推移しましたが、新型コロナウイルスのパンデミックへの懸念が高まった2月下旬から大幅に下落しました。J-REIT市場は2019年10月まで上昇傾向で推移し、11月以降資本市場がリスクオンに振れた後はやや軟調な展開もありましたが、2020年2月中旬まで堅調に推移しました。しかし、2月下旬以降は、新型コロナウイルスの世界的な拡散に伴い、資本市場のリスク許容度が世界的に急低下し、J-REIT市場も急落しました。

(小売セクター動向)

経済産業省の商業動態統計調査によると、消費増税後の2019年10月の小売販売額は前年同月比大きくマイナスとなりましたが、2019年11月以降2020年1月までマイナス幅は縮小傾向にあります。なお、2019年の訪日外国人客数と旅行消費額は、いずれも過去最高を記録しました。

一方、足元では、2月下旬以降、世界的に拡散した新型コロナウイルスによる小売セクターへの影響に注意が必要と考えます。

(不動産セクター動向)

国土交通省が発表した2020年1月1日時点の「令和2年公示地価」によると、商業地は5年連続で上昇しました。本投資法人の主要投資エリアである三大都市圏においても7年連続の上昇となり、東京圏と大阪圏は昨年よりも上昇基調を強めました。良好な資金調達環境の下、オフィスビル需要が堅調なことや、外国人観光客をはじめとする国内外の訪問客の増加により店舗やホテルの収益性の向上が見込まれたことが背景とされています。

一方、足元では、2月下旬以降、世界的に拡散した新型コロナウイルスにより、国内の不動産売買市場及び賃貸市場への影響に注意が必要と考えています。

ii 運用実績

このような環境の中で、当期については、新規1物件（マキノマ大森）の取得を公表し、また、保有資産の入替えの一環として1物件（イトーヨーカドー錦町店の不動産信託受益権の準共有持分45%）について、当期に売却を完了しました。

更に、本投資法人はこれまでの運用実績で培われた柔軟なリテールマネジメント力を活かした「既存物件の価値向上」策の一環として川崎ルフロンの大規模リニューアルに取り組んでおり、2020年夏頃に予定している水族館のオープンを前に、2019年4月以降、段階的なリニューアルオープンを実施しており、順調な経過をえています。

上記等の結果、当期末現在において、本投資法人の運用資産は100物件、取得価格の総額8,772億円、鑑定評価額の合計9,881億円、総賃貸可能面積2,397,265.59㎡、テナント総数938、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%となりました。

また、当期末におけるポートフォリオ全体の含み損益^(注1)については、物件売却による含み益の剥落があったものの、主に既存物件における前期末比でのキャップレートの低下及び減価償却等の結果として、含み益は1,621億円（前期比+6億円）となりました。

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

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、まず、2019年9月に既存の長期借入金50億円の返済資金に充てるために長期借入金50億円の借入を行いました。

更に、2019年10月に既存の長期借入金95億円の返済資金に充てるために長期借入金95億円の借入を行い、2019年12月に既存の長期借入金80億円の返済資金に充てるために長期借入金80億円の借入を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は4,047億円、うち、長期借入金^(注1)は3,602億円、投資法人債（グリーンボンド^(注2)を含む）は445億円となりました。

当期末現在の長期負債比率^(注3)については100.0%、固定金利比率^(注4)については93.3%、LTV^(注5)は50.3%となっております。

（注1）「長期借入金」には、1年内返済予定の長期借入金も含まれます。

（注2）一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行される事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投資案件）に要する資金を調達するために発行する債券をいいます。

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

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

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

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益32,007百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は14,563百万円、経常利益は12,801百万円、当期純利益は12,800百万円となりました。

分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。

また、2017年8月期より、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを開始し、当該取崩額31百万円を分配金に加算することとしました。

かかる方針に従い、当期末処分利益12,800百万円に、一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額1,050百万円を控除した金額、総額11,781百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,500円となりました。

3 増資等の状況

当期末（2020年2月29日）までの5年間ににおける増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2015年 9月 9日	公募増資	119,500	2,549,698	23,453	386,707	注1
2015年10月 7日	第三者割当増資	2,500	2,552,198	490	387,198	注2
2017年 3月14日	公募増資	112,500	2,664,698	24,143	411,341	注3
2017年 3月29日	第三者割当増資	2,500	2,667,198	536	411,878	注4
2018年 2月 9日	消却	△49,181	2,618,017	—	411,878	注5

注1. 1口当たり発行価格202,566円（引受価額196,261円）にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
 注2. 1口当たり発行価額196,261円にて、新規物件の取得資金の一部の調達（残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。）を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
 注3. 1口当たり発行価格221,382円（引受価額214,605円）にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
 注4. 1口当たり発行価額214,605円にて、新規物件の取得資金の一部の調達（残金は手許資金とし、将来の特定資産の取得資金等とします。）を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
 注5. 2017年10月17日から2018年1月23日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年1月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年2月9日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

【投資証券の取引所価格の推移】

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）及び期末日の終値は以下のとおりです。

期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2018年2月	2018年8月	2019年2月	2019年8月	2020年2月
最 高	219,400円	214,000円	228,500円	228,000円	253,900円
最 低	195,200円	196,900円	200,500円	208,200円	203,700円
期末終値	205,300円	201,000円	224,400円	212,600円	205,100円

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。

また、2017年8月期より、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを開始し、当該取崩額31百万円を分配金に加算することとしました。

かかる方針に従い、当期末処分利益12,800百万円に一時差異等調整積立金取崩額31百万円を加算し、配当積立金繰入額1,050百万円を控除

した金額、総額11,781百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,500円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

なお、次表における利益留保額については、主に同一決算期間内に行った政策的な資産入替えにより発生した不動産等売却損益やテナント入替えに伴う大規模な建物リニューアル工事による固定資産除却損等の一過性損益が通算して損失となる際に分配金水準の安定を企図する場合及び一定の会計処理と税務上の取扱いの差異により追加税負担が生じる場合等に分配することとしております。

	第32期 自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日	第33期 自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日	第34期 自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日	第35期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	第36期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
当期純利益総額	12,232,341千円	11,644,816千円	11,105,312千円	12,814,606千円	12,800,544千円
利益留保額	5,089,427千円	5,136,428千円	4,643,925千円	5,860,716千円	6,880,184千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	11,545,454千円 (4,410円)	11,597,815千円 (4,430円)	11,597,815千円 (4,430円)	11,597,815千円 (4,430円)	11,781,076千円 (4,500円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	11,545,454千円 (4,410円)	11,597,815千円 (4,430円)	11,597,815千円 (4,430円)	11,597,815千円 (4,430円)	11,781,076千円 (4,500円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

今後の日本経済については、世界的に拡散した新型コロナウイルスによる不確定要素が強くなっていると考えます。新型コロナウイルスの世界的な流行が短期的に収束すれば、企業活動や個人消費の反動増が見込まれるものの、収束までの期間が長期化すれば、雇用等の所得環境が悪化し、世界的な景気後退懸念が強まると考えています。

商業施設の賃貸環境については、新型コロナウイルスの影響が長期化した場合には、これまでの上昇基調が変調する可能性があり、商業施設の不動産売買市場についても、売買件数及び売買価格が変調する可能性があると考えています。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、日本の人口動態、インバウンドの拡大、Eコマースの進展、余暇時間の拡大等、商業施設を取り巻く環境の変化に対応した資産構成の最適化を推進しています。

かかる状況下、ポートフォリオをコア・準コア・サブに区分し、「人が集まる立地」であり、本投資法人の持つ「人を集める力」を発揮できるコアにフォーカスしたポートフォリオを目指しています。

コア	プライム	日本を代表する商業地に立地する商業施設
	ターミナル駅前	豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設
	住宅地駅前	人口密集地の駅周辺に立地する商業施設
準コア	郊外モール	郊外エリアに立地する大型ショッピングモール
	バリューアッド	利回りが高くアップサイド余地の高い資産
サブ	GMS・ロードサイド	GMS・ロードサイド型施設・その他投資採算性の低い資産

また、取得した商業施設の中長期的な競争力の維持・向上のためには、常に変化し続ける小売環境の中で、より柔軟な施策を実行していくことが必要になると考えております。本投資法人は、これまで積み上げてきた運用実績を基に、テナントリレーションの拡大、空間プロデュース力の強化、プロモーション戦略の強化を通じ、リテールマネジメント力の更なる向上に努めて参ります。

本投資法人は、コア資産比率の更なる向上及び柔軟なリテールマネジメント力に裏付けられた内部成長を通じ、継続的な投資主価値の向上を目指します。

① 外部成長戦略／資産入替戦略

本投資法人は、コア資産比率の向上のために、サブ資産の譲渡及びコア資産の新規取得による資産入替を積極的に実行していきます。

新規物件の取得のための方策として、国内最大級の商業施設の買い手としての独自のネットワーク、CRE（Corporate Real Estate、企業不動産）戦略アプローチ、スポンサーサポートを利用した豊富なディールソース等を活用し、ブリッジ・ストラクチャー等最適な取得手法により機動的にコア資産を取得して参ります。

② 内部成長戦略

本投資法人は、柔軟なリテールマネジメント力を発揮できるダイレクトリース物件を中心に、個別物件毎にテナントの営業状況や建物・設備の運営状況、競合環境、更には消費トレンドの変化等を見極めつつ、資産価値の維持・向上並びに施設競争力強化を目指すアクションプランを策定・実行しており、これらによりポートフォリオの収益性及び安定性の向上を目指します。

なお、資産価値向上に向けたアクションプランには、収益向上のための施策と、収益安定化のための施策の両方があると考えており、双方を組み合わせながらポートフォリオ全体でマネジメントを行い、結果としてポートフォリオの収益性及び安定性の向上の実現を図ります。

また、本投資法人はESG活動に注力しており、これまでの活動の結果として、MSCI社によるESG格付けで「A」を取得、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み込まれています。更には2019年に実施されたGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）^(注)リアルエステイト評価において、4つにランク分けされる評価の中で最高位の「Green Star」の評価を5年連続で受けております。

ステークホルダーからのESGに対する要求が高まりを見せる中、引き続きESG活動に注力して参ります。

（注）GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）とは、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス（ESG）のパフォーマンスに関するベンチマーク評価及びその運営組織です。

③ 財務戦略

本投資法人は、更なる財務安定性向上のための継続的な取組みを行っています。

(イ) 財務安定性確保のための取組み

本投資法人は、安定した財務基盤の構築を行っており、以下の中長期的な財務基本戦略に基づいた取組みを行っています。

中長期的な財務基本戦略	金融環境悪化時においても、安定した経営を継続できる強固な財務基盤の構築
	機動的なポートフォリオ・マネジメント実施のための財務柔軟性の確保
	高い信用力を維持することによる、競争力のあるコストでの負債調達

(ロ) LTVのコントロール

本投資法人のLTVは、資金調達の市場環境を総合的に勘案し、運用レンジの目安を45%から55%としています。

(ハ) 自己投資口取得

投資主還元施策の一つとして、投資口価格の水準、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、今後も自己投資口の取得及び消却を行うことを検討します。

(ニ) グリーンボンドの発行

本投資法人のサステナビリティ活動の強化とともに、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段として、適格クライテリアを満たす新規及び既存の特定資産の負債額^(注)を上限に、今後もグリーンボンドの発行を検討します。

（注）適格クライテリアを満たす特定資産の帳簿価額の合計に、有利子負債比率を乗じて算出された負債額をいいます。

④ 配金安定化のための施策

本投資法人は、配当積立金、一時差異等調整積立金及び「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用した圧縮積立金の繰入れ及び取崩しにより、長期的な配金水準の安定化を図って参ります。

6 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産を2020年3月2日付で譲渡いたしました。

【イトーヨーカドー錦町店】

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権
準共有持分40%

譲渡価格：5,800 百万円

契約日：2019年5月29日

譲渡日：2020年3月2日

譲渡先：三菱商事都市開発株式会社

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

自己投資口の取得

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

1. 自己投資口の取得を行う理由

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

2. 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数：25,000口（上限）

投資口の取得価額の総額：2,000,000千円（上限）

取得期間：2020年4月14日から2020年6月5日まで

取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

投資法人の概況

1 出資の状況

	第32期 (2018年2月28日現在)	第33期 (2018年8月31日現在)	第34期 (2019年2月28日現在)	第35期 (2019年8月31日現在)	第36期 (2020年2月29日現在)
発行可能投資口総口数	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口	2,618,017口
投資主数	18,721人	18,956人	17,413人	17,505人	16,355人

2 投資口に関する事項

2020年2月29日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	446,653	17.06
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	386,600	14.76
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	126,240	4.82
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	101,841	3.89
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海トリトンスクエアタワーZ棟	70,135	2.67
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	51,567	1.96
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	43,404	1.65
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	42,695	1.63
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目5-2	41,873	1.59
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	32,780	1.25
合 計		1,343,788	51.32

注. 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切り捨ててにより表示しております。

3 役員等に関する事項

①役員等の氏名又は名称

(単位：千円)

区 分	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に係る 役員等毎の報酬の総額 (注2)
執行役員	難波 修一	桃尾・松尾・難波法律事務所 弁護士	2,580
監督役員	西田 雅彦	マークス・グループ株式会社 代表取締役 公認会計士・税理士	1,680
	臼杵 政治	公立大学法人 名古屋市立大学経済学研究科 教授	1,680
会計監査人	PwCあらた 有限責任監査法人	—	19,500

注1. 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2. 執行役員及び監督役員につきましては当期において支給した額、会計監査人につきましては当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬（1,500千円）を加えた額を記載しております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名 称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人、特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計帳簿の作成等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行
一般事務受託者（納税に関する事務）	PwC税理士法人

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第35期 2019年8月31日現在		第36期 2020年2月29日現在	
		保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
不動産	東京圏	18,949	2.1	18,921	2.1
	大阪・名古屋圏	6,897	0.7	6,891	0.8
	その他の政令指定都市・その他	4,471	0.5	4,463	0.5
	小 計	30,318	3.3	30,276	3.4
不動産信託 受益権	東京圏	406,147	45.1	401,764	44.6
	大阪・名古屋圏	322,235	35.8	320,711	35.6
	その他の政令指定都市・その他	73,942	8.2	73,308	8.2
	小 計	802,325	89.1	795,784	88.4
預金・その他の資産		68,156	7.6	73,826	8.2
資産総額計		900,799	100.0	899,888	100.0

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

2 主要な保有資産

2020年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
mozoワンダーシティ（不動産信託受益権）(注4)	52,127	86,474.12	84,195.50	97.4	11.0	商業施設
東戸塚オーロラシティ（不動産信託受益権）	44,614	109,355.90	109,355.90	100.0	4.3	商業施設
ならファミリー（不動産信託受益権）(注4)	34,772	82,927.89	82,479.41	99.5	6.1	商業施設
川崎ルフロン（不動産信託受益権）	33,941	49,144.92	47,315.37	96.3	5.1	商業施設
Gビル心斎橋03（不動産信託受益権）	30,366	5,319.29	5,319.29	100.0	非開示(注5)	商業施設
イオンモールむさし村山（不動産信託受益権）	24,909	137,466.97	137,466.97	100.0	3.1	商業施設
イオンモール鶴見緑地（不動産信託受益権）	23,282	138,538.63	138,538.63	100.0	3.0	商業施設
ジャイル（不動産信託受益権）	21,974	4,870.81	4,870.81	100.0	2.0	商業施設
イオンモール伊丹（不動産信託受益権）	18,307	157,904.26	157,904.26	100.0	2.0	商業施設
河原町オーパ（不動産信託受益権）	17,992	18,848.20	18,848.20	100.0	1.1	商業施設
合 計	302,289	790,850.99	786,294.34	99.4	—	

注1．「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。

注2．「賃貸面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。

注3．「稼働率」（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

注4．一部につきバススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積及び転賃面積を記載しております。

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

3 不動産等組入資産明細

2020年2月29日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル南青山02	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託受益権	1,529.15	5,580	5,171
Gビル代官山01	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	599.79	1,610	1,200
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託受益権	4,870.81	28,500	21,974
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町二丁目12番2号他	不動産信託受益権	20,983.43	22,800	13,518
Gビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託受益権	492.69	1,700	921
Gビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号他	不動産信託受益権	2,274.60	5,190	2,773
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託受益権	1,686.58	4,760	3,908
Gビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.42	2,960	2,325
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	4,630	3,379
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託受益権	426.29	1,730	2,270
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号他	不動産信託受益権	1,592.90	9,490	10,044
ラ・ポルト青山 (注4)	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	不動産信託受益権	4,158.53	11,300	9,223
Gビル新宿01	東京都新宿区新宿四丁目1番8号	不動産信託受益権	1,093.67	8,970	6,520
Gビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	4,010	5,375
Gビル南池袋01 (注4)	東京都豊島区南池袋一丁目19番5号	不動産信託受益権	5,066.06	8,630	5,962
アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号	不動産信託受益権	1,719.19	5,250	2,686
アーカンジェル代官山 (底地)	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	2,960	1,842
Gビル表参道01	東京都渋谷区神宮前六丁目1番9号	不動産	1,508.03	8,500	5,808
ラウンドワン横浜駅西口店	神奈川県横浜市区南幸二丁目8番16号	不動産信託受益権	6,560.09	5,500	3,742
Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区太子堂二丁目15番4号	不動産信託受益権	3,471.52	6,410	3,606
Gビル銀座01	東京都中央区銀座六丁目5番1号	不動産信託受益権	1,610.54	10,400	5,546
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地11他	不動産信託受益権	49,144.92	36,900	33,941
Gビル渋谷01	東京都渋谷区神南一丁目20番13号	不動産信託受益権	1,630.03	4,890	3,126
Gビル表参道02	東京都渋谷区神宮前四丁目25番15号他	不動産信託受益権	5,555.65	23,100	17,799
Gビル吉祥寺01	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番12号	不動産信託受益権	1,718.21	4,130	3,537
Cute Cube 原宿	東京都渋谷区神宮前一丁目7番1号	不動産信託受益権	1,428.55	10,400	8,505
Gビル上野01	東京都台東区上野四丁目9番14号	不動産信託受益権	1,471.80	3,860	3,440
Gビル高田馬場01	東京都新宿区高田馬場二丁目13番2号	不動産信託受益権	3,569.20	7,400	6,087
Gビル秋葉原01	東京都千代田区外神田一丁目11番11号	不動産信託受益権	2,701.99	7,750	5,100
Gビル秋葉原02	東京都千代田区神田松永町113番他	不動産信託受益権	1,037.33	2,970	2,487
Gビル吉祥寺02	東京都武蔵野市吉祥寺南町二丁目3番13号	不動産信託受益権	8,838.79	17,100	15,186
Gビル銀座中央通り01	東京都中央区銀座二丁目6番16号	不動産信託受益権	3,141.07	14,200	13,020
MARINE & WALK YOKOHAMA	神奈川県横浜市中区新港一丁目3番1号	不動産信託受益権	8,347.69	11,200	11,021
Gビル神宮前07	東京都渋谷区神宮前四丁目26番4号	不動産	373.12	2,130	2,032
Gビル南青山03 (注4)	東京都港区南青山五丁目2番12号他	不動産信託受益権	1,373.46	12,500	12,299
Gビル神宮前08	東京都渋谷区神宮前三丁目25番5号	不動産信託受益権	802.40	2,670	2,637
ラウンドワンスタジアム川崎大師店	神奈川県川崎市川崎区殿町一丁目5番1号	不動産信託受益権	13,559.17	2,930	2,435
Gビル神宮前09	東京都渋谷区神宮前四丁目25番28号他	不動産信託受益権	1,127.06	7,350	7,072
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託受益権	41,293.90	12,700	9,642
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託受益権	21,308.78	1,880	1,264
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託受益権	73,438.52	5,800	3,952
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託受益権	16,549.50	5,130	4,505
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託受益権	72,748.34	13,700	10,481
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託受益権	85,226.68	17,100	14,950
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託受益権	19,070.88	8,190	4,564
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地1他	不動産信託受益権	109,355.90	43,400	44,614
イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市中央5番地	不動産信託受益権	59,762.30	10,000	12,307
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	不動産信託受益権	137,466.97	30,900	24,909
幕張プラザ	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,505.37	6,830	5,474
ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	3,410	2,285
ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	3,400	2,160
サミットストア中野南台店	東京都中野区南台五丁目26番2号	不動産信託受益権	3,536.50	3,820	3,030
コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区上用賀二丁目4番18号	不動産信託受益権	5,368.02	4,260	3,226
m-シティ柏 (注4)	千葉県柏市大山台一丁目10番他	不動産信託受益権	20,437.36	5,980	5,780
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	15,200	17,992
Gビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目5番3号	不動産信託受益権	886.46	3,690	1,583
ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	13,000	8,091
Gビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目3番24号	不動産信託受益権	948.72	8,290	4,270
ラウンドワン京都河原町店	京都府京都市中京区寺町通四上るより六角下るまで裏寺町585番地他	不動産信託受益権	8,821.66	3,950	2,711
Gビル心斎橋03	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目2番14号他	不動産信託受益権	5,319.29	41,900	30,366
Gビル名古屋栄01	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番24号	不動産	927.09	1,400	1,926
エディオン京橋店 (底地)	大阪府大阪市城東区蒲生一丁目53番1他	不動産信託受益権	4,307.16	5,970	5,756
Gビル阿倍野01	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4番7号	不動産信託受益権	4,757.35	5,430	4,451

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
Gビル梅田01	大阪府大阪市北区茶屋町15番22号	不動産信託受益権	3,529.51	11,000	9,759
Gビル心斎橋04	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番5号他	不動産信託受益権	1,610.63	3,360	3,313
Gビル京都河原町01	京都府京都市中京区河原町通二条下る二丁目山崎町235番地	不動産信託受益権	2,398.34	2,490	2,188
Gビル御堂筋01	大阪府大阪市中央区南船場三丁目10番25号	不動産信託受益権	2,446.00	10,300	10,454
ラウンドワン三宮駅前店	兵庫県神戸市中央区小野柄通六丁目1番17号	不動産信託受益権	10,054.52	3,330	3,202
Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区北長狭通三丁目1番15号	不動産信託受益権	3,750.38	3,290	3,016
Gビル御堂筋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目8番18号	不動産信託受益権	1,428.28	16,200	15,557
ならファミリー (注6)	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託受益権	82,927.89	38,800	34,772
イオン高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託受益権	77,267.23	10,900	9,852
イオン八事	愛知県名古屋市中区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託受益権	63,702.48	3,640	3,170
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託受益権	19,639.09	5,540	6,048
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託受益権	138,538.63	26,700	23,282
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託受益権	157,904.26	18,600	18,307
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	14,400	14,307
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目1番1号	不動産信託受益権	128,050.62	12,250	8,589
ライフ岸部店 (底地)	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	2,010	1,942
ライフ下寺店 (底地)	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目5番23他	不動産	4,344.18	2,080	1,717
ライフ太平寺店 (底地)	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6	不動産	3,898.01	1,250	1,304
泉佐野松風台 (底地)	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,710	2,657
mozoワンダーシティ (注6)	愛知県名古屋市中区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,474.12	64,500	52,127
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	大阪府堺市東区石原町二丁目241番地	不動産信託受益権	17,521.46	2,530	1,604
pivo和泉中央	大阪府和泉市いぶき野五丁目1番2号他	不動産信託受益権	21,182.94	6,970	5,330
かみしんプラザ	大阪府大阪市東淀川区大隅一丁目6番12号	不動産信託受益権	12,033.68	5,060	4,305
ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市辻子三丁目6番4号	不動産信託受益権	19,767.64	3,000	1,962
m-シティ豊中	大阪府豊中市日出町二丁目2番18号	不動産信託受益権	33,301.93	6,540	5,265
パロー勝川店 (底地)	愛知県春日井市小野町二丁目1番1号	不動産信託受益権	20,509.10	6,490	6,411
ラウンドワン広島店	広島県広島市中区立町3番11号	不動産信託受益権	9,890.63	4,140	2,801
DFS T ギャラリー沖縄	沖縄県那覇市おもろまち四丁目1番1号	不動産信託受益権	42,088.14	17,400	14,974
Gビル仙台一番町01	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目5番12号	不動産	2,387.17	4,840	4,463
Gビル那覇新都心01	沖縄県那覇市おもろまち二丁目5番33号	不動産信託受益権	非開示 (注5)	6,770	5,590
Gビル天神西通り01 (注4)	福岡県福岡市中央区天神二丁目8番22号	不動産信託受益権	2,667.42	4,890	4,951
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託受益権	74,625.52	8,860	6,214
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託受益権	79,090.48	10,900	9,543
おやまゆうえんハーヴェストウォーク (注4)	栃木県小山市大字喜沢字海道西1475番地52他	不動産信託受益権	59,535.10	9,970	8,416
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託受益権	102,162.16	19,900	14,818
MrMax 長崎店	長崎県長崎市岩見町26番1号他	不動産信託受益権	12,115.09	3,300	2,383
家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里五丁目2番1号	不動産信託受益権	非開示 (注5)	5,590	3,612
合 計			2,397,265.59	988,190	826,061

注1.「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しております。
注2.「賃貸可能面積」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しております。なお、共有物件及び準共有物件につきましても、保有する共有持分割合及び準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しております。
注3.「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。
注4.パズル型マスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。
注5.「賃貸可能面積」につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注6.一部につきパズル型マスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転賃可能面積を記載しております。

本投資法人が投資する各商業施設の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第35期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第36期 (2019年9月1日～2020年2月29日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
Gビル南青山02	4	100.0	87	0.3	4	100.0	87	0.3
Gビル代官山01	1	100.0	40	0.1	1	100.0	40	0.1
ジャイル	13	82.4	563	1.8	14	100.0	591	2.0
ビックカメラ立川店	2	100.0	627	2.0	2	100.0	628	2.1
Gビル北青山01	3	100.0	34	0.1	2	100.0	34	0.1
Gビル自由が丘01	3	100.0	107	0.3	3	100.0	107	0.4
チアーズ銀座	10	100.0	110	0.4	10	100.0	108	0.4
Gビル神宮前06	4	100.0	53	0.2	4	100.0	53	0.2
Gビル神宮前01	2	100.0	83	0.3	2	100.0	82	0.3
Gビル神宮前02	3	100.0	32	0.1	3	100.0	32	0.1
Gビル南青山01	3	100.0	168	0.5	3	100.0	168	0.6
ラ・ポルト青山 (注3)	24	100.0	299	1.0	24	100.0	300	1.0
Gビル新宿01	1	100.0	161	0.5	1	100.0	161	0.5
Gビル神宮前03	7	93.3	80	0.3	7	93.3	77	0.3

不動産等の名称	第35期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第36期 (2019年9月1日～2020年2月29日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
Gビル南池袋01 (注3)	8	100.0	243	0.8	8	100.0	249	0.8
アーバンテラス神宮前	2	100.0	104	0.3	2	100.0	104	0.3
アーカンジェル代官山 (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル表参道01	1	100.0	135	0.4	1	100.0	135	0.5
ラウンドワン横浜駅西口店	1	100.0	114	0.4	1	100.0	114	0.4
Gビル三軒茶屋01	3	100.0	180	0.6	3	100.0	177	0.6
Gビル銀座01	6	100.0	178	0.6	6	100.0	177	0.6
川崎ルフロン	51	87.4	1,304	4.2	62	96.3	1,535	5.1
Gビル渋谷01	2	100.0	99	0.3	2	100.0	99	0.3
Gビル表参道02	5	97.6	379	1.2	6	100.0	379	1.3
Gビル吉祥寺01	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Cute Cube 原宿	10	100.0	241	0.8	10	100.0	198	0.7
Gビル上野01	1	100.0	76	0.2	1	100.0	76	0.3
Gビル高田馬場01	14	100.0	162	0.5	13	100.0	164	0.5
Gビル秋葉原01	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル秋葉原02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル吉祥寺02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル銀座中央通り01	9	100.0	209	0.7	9	100.0	210	0.7
MARINE & WALK YOKOHAMA	24	94.3	417	1.4	25	98.5	396	1.3
Gビル神宮前07	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル南青山03 (注3)	5	74.7	166	0.5	5	74.7	158	0.5
Gビル神宮前08	3	100.0	54	0.2	3	100.0	54	0.2
ラウンドワンスタジアム川崎大師店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル神宮前09 (注5)	7	100.0	32	0.1	6	95.1	119	0.4
あびこショッピングプラザ	59	100.0	611	2.0	58	100.0	606	2.0
イトーヨーカドー八柱店	1	100.0	78	0.3	1	100.0	78	0.3
イトーヨーカドー錦町店 (注6)	1	100.0	411	1.3	1	100.0	179	0.6
イトーヨーカドー綱島店	1	100.0	168	0.5	1	100.0	168	0.6
イオン板橋ショッピングセンター	1	100.0	676	2.2	1	100.0	671	2.2
イオンモール大和	1	100.0	541	1.8	1	100.0	537	1.8
西友ひばりヶ丘店	1	100.0	249	0.8	1	100.0	249	0.8
東戸塚オーロラシティ	4	100.0	1,367	4.4	5	100.0	1,299	4.3
イトーヨーカドー四街道店	2	100.0	298	1.0	2	100.0	313	1.0
イオンモールむさし村山	1	100.0	917	3.0	1	100.0	916	3.1
幕張プラザ	5	100.0	210	0.7	5	100.0	212	0.7
ラウンドワン町田店	1	100.0	90	0.3	1	100.0	90	0.3
ラウンドワンスタジアム板橋店	1	100.0	95	0.3	1	100.0	95	0.3
サミットストア中野南台店	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
コリーヌ馬事公苑	10	100.0	141	0.5	10	100.0	140	0.5
m-シティ柏 (注3) (注7)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
大阪心斎橋8953ビル (注8)	—	—	360	1.2	—	—	—	—
河原町オーパ	1	100.0	335	1.1	1	100.0	335	1.1
Gビル心斎橋01	2	100.0	74	0.2	2	100.0	73	0.2
ラウンドワンスタジアム千日前店 (底地)	1	100.0	240	0.8	1	100.0	240	0.8
Gビル心斎橋02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ラウンドワン京都河原町店	1	100.0	104	0.3	1	100.0	104	0.4
Gビル心斎橋03	4	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	4	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル名古屋栄01	2	100.0	47	0.2	1	25.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
エディオン京橋店 (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル阿倍野01	10	100.0	151	0.5	10	100.0	150	0.5
Gビル梅田01	12	100.0	232	0.8	12	100.0	246	0.8
Gビル心斎橋04	5	100.0	87	0.3	5	100.0	87	0.3
Gビル京都河原町01	4	100.0	74	0.2	4	100.0	72	0.2
Gビル御堂筋01	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ラウンドワン三宮駅前店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル神戸三宮01	4	84.5	非開示 (注4)	非開示 (注4)	5	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル御堂筋02	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
なるばーく (注3) (注9)	—	—	291	0.9	—	—	—	—
ならファミリー (注10)	116	99.6	1,830	5.9	113	99.5	1,832	6.1
イオン高槻	1	100.0	406	1.3	1	100.0	398	1.3
イオンハ事	1	100.0	127	0.4	1	100.0	125	0.4
京都ファミリー	62	100.0	573	1.9	62	99.5	573	1.9
イオンモール鶴見緑地	1	100.0	917	3.0	1	100.0	890	3.0
イオンモール伊丹	1	100.0	596	1.9	1	100.0	584	2.0
アリオ鳳	1	100.0	549	1.8	1	100.0	550	1.8

不動産等の名称	第35期 (2019年3月1日～2019年8月31日)				第36期 (2019年9月1日～2020年2月29日)			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
イオンモール神戸北	1	100.0	409	1.3	1	100.0	402	1.3
ライフ岸部店 (底地)	1	100.0	68	0.2	1	100.0	68	0.2
ライフ下寺店 (底地)	1	100.0	56	0.2	1	100.0	56	0.2
ライフ太平寺店 (底地)	1	100.0	48	0.2	1	100.0	48	0.2
泉佐野松風台 (底地)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
mozoワンダーシティ (注10)	211	87.8	3,208	10.4	214	97.4	3,307	11.0
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	1	100.0	82	0.3	1	100.0	82	0.3
pivo和泉中央	17	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	17	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
かみしんプラザ	38	100.0	313	1.0	39	100.0	310	1.0
ラウンドワンスタジアム高槻店	1	100.0	91	0.3	1	100.0	91	0.3
m-シティ豊中	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
パロー勝川店 (底地)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ラウンドワン広島店	1	100.0	119	0.4	1	100.0	119	0.4
DFS T ギャラリーア沖縄	1	100.0	499	1.6	1	100.0	497	1.7
Gビル仙台一番町01	1	100.0	102	0.3	1	100.0	102	0.3
Gビル那覇新都心01	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
Gビル天神西通り01 (注3)	7	88.8	120	0.4	8	100.0	119	0.4
イオン仙台中山 (注11)	—	—	331	1.1	—	—	—	—
イオンモール札幌苗穂	1	100.0	377	1.2	1	100.0	368	1.2
イオン那覇ショッピングセンター	1	100.0	380	1.2	1	100.0	370	1.2
おやまゆうえんハーヴェストワーク (注3)	64	97.6	803	2.6	66	98.7	769	2.6
イオンモール札幌発寒	1	100.0	583	1.9	1	100.0	578	1.9
MrMax 長崎店	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
合 計	923	99.1	30,857	100.0	938	99.7	29,985	100.0

注1. 「テナント総数」は、当該物件の店舗・事務所等を用途とする建物及び底地に係る賃貸借契約数の合計数を記載しております。
注2. 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
注3. パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。
注4. 賃貸事業収入等につきましては、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。
注5. 2019年7月9日付で取得しております。
注6. 2019年5月31日付で準共有持分15%、2019年9月2日付で準共有持分45%をそれぞれ譲渡しております。
注7. 2019年4月19日付で取得しております。
注8. 2019年8月30日付で譲渡しております。
注9. 2019年8月7日付で譲渡しております。
注10. 一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」につきましては、エンドテナント数を記載しており、「稼働率」につきましても、エンドテナントへの転賃面積を用いて計算しております。
注11. 2019年8月9日付で譲渡しております。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年2月29日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (百万円) (注1)		時 価 (百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	155,575	115,500	△2,221
合 計		155,575	115,500	△2,221

注1. 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。
注2. 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。
注3. 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

5 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、2020年2月29日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
2020年8月期（第37期）	2020年3月1日～2020年8月31日）					
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	施設改修工事	2019年11月～2020年6月	1,093	93	251
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	キュービクル更新工事	2019年11月～2020年6月	94	—	—
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2020年4月～2020年8月	87	—	—
ならファミリー	奈良県奈良市	区画形成工事	2020年5月～2020年8月	81	—	—
Gビル三軒茶屋01	東京都世田谷区	GHP更新工事	2020年5月～2020年5月	80	—	—
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市中区	外壁改修工事	2020年3月～2020年8月	68	—	—
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2020年2月～2020年7月	64	—	—
Gビル神戸三宮01	兵庫県神戸市中央区	GHP更新工事	2020年5月	55	—	—
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	空調機自動制御装置 更新工事	2019年11月～2020年6月	55	—	—
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区	パッケージ空調設備更新	2020年3月～2020年7月	54	—	—
2021年2月期（第38期）	2020年9月1日～2021年2月28日）					
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2020年9月～2021年2月	91	—	—
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	環境集客装置設置工事	2020年9月～2020年10月	61	—	—
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区	パッケージ空調設備更新	2020年9月～2021年1月	52	—	—
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	栃木県小山市	トイレ改修工事	2020年9月～2020年11月	51	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	外壁改修工事	2020年11月～2021年1月	51	—	—

2 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は4,217百万円であり、費用に区分された修繕費826百万円と合わせ、合計5,044百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額（百万円）
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	設備更新工事	2018年10月～2020年1月	975
川崎ルフロン	神奈川県川崎市川崎区	施設改修工事	2018年10月～2020年2月	895
ジャイル	東京都渋谷区	施設改修工事	2019年6月～2020年2月	482
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	外壁改修工事	2019年8月～2020年2月	161
イオン板橋 ショッピングセンター	東京都板橋区	パッケージ空調設備更新	2019年12月～2020年2月	72
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区	パッケージ空調設備更新	2020年1月～2020年2月	71
その他の資本的支出		商業施設アプリ開発	2019年2月～2020年2月	56
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区	外壁塗装工事	2019年8月～2019年12月	52
ジャイル	東京都渋谷区	空調設備更新	2019年6月～2019年10月	52
mozoワンダーシティ	愛知県名古屋市西区	施設改修工事	2019年8月～2020年2月	51
その他	—	—	—	1,346
合 計				4,217

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を積み立てるものとしております。ただし、各決算期の減価償却額が以下①②の金額を上回っている場合、長期修繕積立金の積み立ては行わないこととしております。

- ①長期修繕積立金の各期の予定積立額
- ②各期の長期修繕計画上の修繕費用総額

なお、最近5期における当該積立金の残高はございません。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第35期 自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日	第36期 自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日
(a) 資産運用報酬(注)	2,725,434	2,696,697
(b) 資産保管手数料	30,400	29,990
(c) 一般事務委託手数料	129,484	128,142
(d) 役員報酬	5,940	5,940
(e) その他費用	292,648	265,560
合 計	3,183,907	3,126,330

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、第35期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が100,160千円あります。

2 借入状況

当期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期 借 入 金	アフラック生命保険株式会社	2009年 9月4日	5,000	—	3.0	2019年 9月4日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	3,665	3,665	1.0	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	1,335	1,335	(注3)	9月22日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	7,330	7,330	0.9	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	9月22日	2,670	2,670	(注3)	3月22日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	7,362	7,362	0.8	2020年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	9月22日	2,712	2,712	(注3)	9月18日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2011年	9,500	9,500	0.7	2020年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	9月22日	3,500	3,500	(注3)	3月19日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2011年 9月30日	2,000	2,000	0.9 (注3)	2020年 9月30日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2011年	5,864	—	0.7	2019年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	12月21日	2,136	—	(注3)	12月20日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	4,030	4,030	1.0	2022年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	5月22日	1,470	1,470	(注3)	5月20日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2012年 5月22日	3,500	3,500	1.1 (注3)	2022年 5月20日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.6	2024年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2012年 10月2日	3,000	3,000	1.0	2020年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 10月2日	1,000	1,000	1.2	2022年 10月2日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2012年 10月2日	2,000	2,000	1.0 (注3)	2020年 10月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2012年	2,200	2,200	1.0	2020年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	10月2日	800	800	(注3)	10月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2012年	3,298	3,298	0.6	2020年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	10月2日	1,202	1,202	(注3)	4月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注2)	2012年 10月2日	3,000	3,000	0.6 (注3)	2020年 4月2日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2012年	5,498	—	0.5	2019年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月2日	2,002	—	(注3)	10月2日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 2月28日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022年 2月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 3月29日	5,000	5,000	1.2 (注3)	2022年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 9月30日	3,000	3,000	1.3	2023年 4月7日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	2.2 (注3)	2028年 10月6日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.5	2024年 4月5日	期限一括	(注6)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.3	2023年 10月6日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,199	2,199	1.4	2023年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	801	801	(注3)	10月6日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,565	2,565	1.3	2023年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	934	934	(注3)	4月7日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.3	2023年 4月7日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年 10月7日	1,500	1,500	1.2 (注3)	2022年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.2 (注3)	2022年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年 10月7日	2,000	2,000	1.2 (注3)	2022年 10月7日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0	2021年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2013年 10月7日	1,000	1,000	1.0 (注3)	2021年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年	2,199	2,199	0.9	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月7日	801	801	(注3)	4月7日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫 (注2)	2013年 10月7日	1,500	1,500	0.8	2020年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫 (注2)	2013年 10月7日	1,500	1,500	0.8 (注3)	2020年 4月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行 (注2)	2013年 10月7日	1,000	1,000	0.8 (注3)	2020年 4月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2013年 10月7日	1,000	—	0.7 (注3)	2019年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2013年 10月7日	1,000	—	0.7 (注3)	2019年 10月7日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 3月31日	4,000	4,000	1.7	2026年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,099	1,099	1.5	2025年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	4月1日	400	400	(注3)	3月31日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 10月1日	3,000	3,000	1.3	2025年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	1,466	1,466	1.1	2024年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	534	534	(注3)	10月1日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 10月1日	800	800	1.1	2024年 10月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	2,199	2,199	0.8	2022年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	801	801	(注3)	9月30日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8 (注3)	2022年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.8	2022年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2014年 10月1日	2,000	2,000	0.7 (注3)	2022年 4月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年	2,565	2,565	0.7	2021年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	10月1日	934	934	(注3)	10月1日	(注4)	(注5)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2014年 10月1日	1,500	1,500	0.6 (注3)	2021年 10月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年 10月1日	3,000	3,000	0.6 (注3)	2021年 4月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2014年 10月1日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2021年 4月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2015年	200	200	1.0	2025年	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社かんぽ生命保険	2月2日	1,000	1,000		1月31日	(注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	2,928	2,928	0.8	2024年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2月5日	1,071	1,071	(注3)	2月5日	(注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年	2,928	2,928	0.7	2023年	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2月5日	1,071	1,071	(注3)	2月3日	(注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	1,000	1,000	1.6 (注3)	2029年 3月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	7,000	7,000	1.0 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.9 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月2日	6,000	6,000	0.7 (注3)	2023年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年 2月18日	6,000	6,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2024年 7月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 2月18日	1,000	1,000	0.6 (注3)	2026年 1月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	733	733	0.5	2026年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	3月1日	267	267	(注3)	3月31日	(注4)		
	株式会社みずほ銀行	2016年 3月1日	2,000	2,000	0.4 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2016年 3月1日	1,000	1,000	0.3	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2016年 3月1日	1,500	1,500	0.3 (注3)	2024年 3月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月18日	1,000	1,000	0.5 (注3)	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年 3月31日	1,000	1,000	0.5	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年	4,031	4,031	0.5	2024年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	4月28日	1,468	1,468		9月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 7月29日	10,850	10,850	0.4	2027年 7月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年 9月21日	2,000	2,000	0.5	2026年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 9月30日	2,500	2,500	0.5	2026年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2016年 9月30日	1,000	1,000	0.4	2026年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2016年 12月21日	3,000	3,000	0.7	2026年 12月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年 12月21日	2,000	2,000	0.6	2026年 12月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 3月31日	2,000	2,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2017年 3月31日	1,000	1,000	0.6	2027年 1月29日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	1,099	1,099	0.4	2024年	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	5月1日	400	400		11月1日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.4	2025年 5月1日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 5月1日	2,000	2,000	0.4	2024年 5月1日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年 5月1日	2,000	2,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2017年 5月1日	1,000	1,000	0.6	2027年 5月1日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社東邦銀行	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.3	2025年 5月16日	期限一括 (注4)	(注7)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行		1,800	1,800					
	株式会社百五銀行		1,350	1,350					
	太陽生命保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社第四銀行		950	950					
	株式会社秋田銀行		450	450					
	株式会社伊予銀行		450	450					
	株式会社福岡銀行	2017年 9月14日	3,000	3,000	0.4	2026年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月29日	2,000	2,000	0.5	2027年 9月30日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2017年 10月2日	1,000	1,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社第四銀行	2017年 10月2日	1,500	1,500	0.3	2024年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行		1,000	1,000					
	株式会社十六銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	4,764	4,764	0.5	2024年 7月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 10月6日	1,735	1,735					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,300	3,300	0.5	2025年 11月21日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 11月22日	1,200	1,200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年	3,300	3,300	0.5	2026年 5月22日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 11月22日	1,200	1,200					
	株式会社常陽銀行	2017年 11月22日	1,000	1,000	0.6	2027年 11月22日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2017年 11月22日	2,000	2,000	0.6	2027年 11月22日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2017年 12月29日	2,500	2,500	0.6	2027年 12月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 1月12日	2,000	2,000	0.6	2028年 1月12日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	5,500	5,500	0.4	2025年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	3,000	3,000	0.4	2025年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注2)	2018年 7月30日	4,300	4,300	0.2	2020年 7月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 7月30日	8,500	8,500	0.8	2029年 7月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2018年 9月28日	2,000	2,000	0.2	2020年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	3,500	3,500	0.6	2027年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	3,000	3,000	0.6	2027年 9月30日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2018年 10月30日	2,500	2,500	0.2	2020年 4月30日	期限一括 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社十六銀行	2018年	500	500	0.2	2025年 12月26日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社栃木銀行	2018年 12月28日	500	500					
	株式会社山口銀行	2018年 12月28日	500	500	0.5	2028年 12月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2019年 2月28日	4,500	4,500	0.2	2021年 2月26日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 2月28日	2,000	2,000	0.2	2021年 8月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年 3月31日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	5,000	5,000	0.5	2028年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	7,500	7,500	0.4	2028年 9月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月29日	2,500	2,500	0.2	2021年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 6月21日	5,000	5,000	0.2	2021年 6月21日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 6月21日	2,000	2,000	0.2	2021年 12月21日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月30日	5,500	5,500	0.3	2022年 2月28日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 9月4日	—	3,000	0.3	2029年 9月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	2019年 9月4日	—	2,000	0.3	2029年 9月4日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 10月2日	—	5,500	0.3	2028年 3月31日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 10月2日	—	2,000	0.4	2028年 10月2日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2019年 10月7日	—	1,000	0.3	2029年 10月5日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社七十七銀行	2019年 10月7日	—	1,000	0.3	2029年 10月5日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 12月20日	—	5,900	0.3	2027年 12月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 12月20日	—	2,100	0.4	2027年 12月20日	期限一括 (注4)	(注6)	無担保 無保証
	小 計		360,225	360,225					
	合 計		360,225	360,225					

注1. 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第二位で四捨五入して表示しております。
注2. 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。
注3. 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果을勘案した期中加重平均利率を記載しております。
注4. 返済方法につきましては、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。
注5. 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。
注6. 資金使途は、借入金の借換資金等です。
注7. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。

3 投資法人債

	区 分	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
	銘 柄								
無担保投資法人債	第7回無担保投資法人債	2013年 12月18日	7,500	7,500	1.108	2023年 12月18日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	第8回無担保投資法人債	2014年 6月26日	8,000	8,000	1.260	2026年 6月26日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証
	第9回無担保投資法人債	2015年 2月5日	7,000	7,000	0.765	2025年 2月5日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	第10回無担保投資法人債	2017年 5月19日	5,000	5,000	0.220	2022年 5月19日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	第11回無担保投資法人債	2017年 5月19日	2,000	2,000	0.480	2027年 5月19日	期限一括 (注1)	(注3)	無担保 無保証
	小 計		29,500	29,500					
グリーン ボンド	第1回グリーンボンド (第12回無担保投資法人債)	2018年 5月25日	8,000	8,000	0.210	2023年 5月25日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証
	第2回グリーンボンド (第13回無担保投資法人債)	2019年 6月25日	7,000	7,000	0.200	2024年 6月25日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証
	小 計		15,000	15,000					
	合 計		44,500	44,500					

注1. 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっております。
注2. 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。
注3. 資金使途は、投資法人債の償還資金です。
注4. 資金使途は、借入金の返済資金です。なお、グリーンボンドフレームワークにおけるグリーン適格負債額の範囲において返済をしております。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
イトーヨーカドー錦町店 (準共有持分45%)	—	—	2019年9月2日	6,525	4,469	2,022
合 計		—		6,525	4,469	2,022

注1. 「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。
注2. 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しております。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外のその他の資産のうち主なものは、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等（鑑定評価）

取得又は 譲渡	物件名	取得又は 譲渡年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	イトーヨーカドー錦町店 (準共有持分45%)	2019年9月2日	6,525	6,525 (注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年5月29日

注1. 「取得又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額）を記載しております。
注2. イトーヨーカドー錦町店の「不動産鑑定評価額」については、2019年5月29日価格時点の不動産鑑定評価額14,500百万円に、2019年9月2日付で譲渡した準共有持分45%を乗じて算出した金額を記載しております。

(2) その他

当期中に実施したその他の取引のうち、特定資産の価格等の調査の対象となる取引はありません。

4 利害関係人等（注1）との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等（注2）（注3）	
	買付額等	売付額等
総 額	— 千円	6,525,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱商事都市開発株式会社	— 千円（— %）	6,525,000千円（100.0%）
合 計	— 千円（— %）	6,525,000千円（100.0%）

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 （B/A）
		支払先	支払額（B）	
建物管理委託費	1,545,852千円	三菱UFJリース株式会社	445千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	750,941千円	三菱商事都市開発株式会社	19,000千円	2.5%
その他賃貸事業費用	941,762千円	三菱商事都市開発株式会社	2,096千円	0.2%
		三菱商事太陽株式会社	708千円	0.1%

注1. 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
注2. 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格等を記載しております。
注3. （ ）内の数値は、買付額等・売付額等のそれぞれ総額に対する比率（%）を記載しております。
注4. 上記の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の金額は以下のとおりです。
三菱商事都市開発株式会社 120千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
累 計	—	—	3,200

②保有等の状況

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円) (注)	発行済投資口の総口数に対する比率
第27期 (自 2015年3月 1日 至 2015年8月31日)	3,200	715,520	0.1%
第28期 (自 2015年9月 1日 至 2016年2月29日)	3,200	823,040	0.1%
第29期 (自 2016年3月 1日 至 2016年8月31日)	3,200	743,360	0.1%
第30期 (自 2016年9月 1日 至 2017年2月28日)	3,200	723,200	0.1%
第31期 (自 2017年3月 1日 至 2017年8月31日)	3,200	647,360	0.1%
第32期 (自 2017年9月 1日 至 2018年2月28日)	3,200	656,960	0.1%
第33期 (自 2018年3月 1日 至 2018年8月31日)	3,200	643,200	0.1%
第34期 (自 2018年9月 1日 至 2019年2月28日)	3,200	718,080	0.1%
第35期 (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	3,200	680,320	0.1%
第36期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)	3,200	656,320	0.1%

注. 期末保有総額は、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値により算出しております。

2 お知らせ

投資主総会

2019年11月22日に、本投資法人の第12回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

承認日	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 ・投資方針について、主たる投資対象が都市部に立地する商業施設であることを明確化 ・資産運用会社に対する報酬について、投資主利益に配慮した資産運用報酬体系とし、分配金総額に連動した資産運用報酬Ⅱを新たに導入するとともに、資産合計額に連動した既存の資産運用報酬Ⅰの料率を引き下げるための変更、更に、本投資法人の現在の戦略に沿った活動報酬としての譲渡報酬及び合併を行った場合において資産運用会社が提供する業務に対する対価としての合併報酬を新たに導入 ・上記の変更後の資産運用報酬体系の適用時期を2020年3月1日付とするため、附則においてその旨を規定 ・会計監査人に対する報酬について、会計監査人の報酬額を依頼する監査業務に応じた妥当な水準に調整することを可能とするべく、会計監査人の報酬の上限額の変更 ・法令番号を除き、日付を和暦から西暦表記にするための変更
第2号議案 執行役員 1名選任の件	難波修一が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員 2名選任の件	西田雅彦、臼杵政治の2名が監督役員に選任されました。
第4号議案 補欠執行役員 2名選任の件	荒木慶太、町田拓也の2名が補欠執行役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員 1名選任の件	村山周平が補欠監督役員に選任されました。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	48,462,441	55,501,014
信託現金及び信託預金 ※1	13,671,533	12,982,484
営業未収入金	692,212	765,598
未収還付法人税等	28	133
その他	1,339,390	1,043,747
流動資産合計	64,165,606	70,292,979
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,431,977	2,434,403
減価償却累計額	△620,687	△662,816
建物（純額）	1,811,289	1,771,586
構築物	66,063	66,693
減価償却累計額	△24,678	△26,149
構築物（純額）	41,384	40,543
工具、器具及び備品	19,461	19,461
減価償却累計額	△13,581	△14,199
工具、器具及び備品（純額）	5,880	5,261
土地	28,459,580	28,459,580
信託建物 ※2	285,730,689	286,450,427
減価償却累計額	△100,183,972	△103,421,759
信託建物（純額） ※1	185,546,717	183,028,667
信託構築物	13,376,034	13,237,131
減価償却累計額	△4,864,445	△4,958,845
信託構築物（純額） ※1	8,511,589	8,278,285
信託機械及び装置	2,139,934	2,194,334
減価償却累計額	△1,279,917	△1,322,053
信託機械及び装置（純額） ※1	860,017	872,280
信託工具、器具及び備品	4,613,895	4,730,458
減価償却累計額	△2,855,989	△2,922,305
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	1,757,905	1,808,153
信託土地 ※1	599,326,329	596,301,353
信託建設仮勘定 ※1	1,097,732	257,011
有形固定資産合計	827,418,425	820,822,723
無形固定資産		
信託借地権	5,134,213	5,114,139
その他無形固定資産	11,526	65,810
信託その他無形固定資産	90,710	124,449
無形固定資産合計	5,236,449	5,304,399
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	1,636,829	1,619,331
長期前払費用	1,614,516	1,635,392
その他 ※1	520,292	49,741
投資その他の資産合計	3,771,637	3,304,465
固定資産合計	836,426,512	829,431,588
繰延資産		
投資口交付費	23,840	—
投資法人債発行費	183,898	163,516
繰延資産合計	207,738	163,516
資産合計	900,799,858	899,888,084

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,222,435	3,193,057
1年内返済予定の長期借入金	52,300,000	57,875,000
未払金	22,436	37,127
未払費用	2,018,494	1,978,243
未払法人税等	605	605
未払消費税等	949,832	426,096
前受金	3,226,068	3,199,536
預り金	3,027,689	2,170,966
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ※1	658,065	658,065
資産除去債務	9,740	—
デリバティブ債務	51,116	36,206
その他	118,974	89,381
流動負債合計	65,605,458	69,664,286
固定負債		
投資法人債	44,500,000	44,500,000
長期借入金	307,925,000	302,350,000
預り敷金及び保証金	1,862,216	1,795,208
信託預り敷金及び保証金 ※1	46,074,538	45,525,273
資産除去債務	540,301	543,334
デリバティブ債務	277,530	191,960
その他	20,000	20,000
固定負債合計	401,199,587	394,925,777
負債合計	466,805,045	464,590,063
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	411,878,082	411,878,082
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
出資剰余金控除額 ※4	△9,999,980	△9,999,980
出資剰余金（純額）	4,986,845	4,986,845
任意積立金		
圧縮積立金	15,151	15,151
配当積立金	1,616,048	2,864,222
一時差異等調整積立金 ※5	3,012,724	2,981,342
任意積立金合計	4,643,925	5,860,716
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	12,814,606	12,800,544
剰余金合計	22,445,377	23,648,106
投資主資本合計	434,323,459	435,526,188
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△328,647	△228,167
評価・換算差額等合計	△328,647	△228,167
純資産合計 ※6	433,994,812	435,298,021
負債純資産合計	900,799,858	899,888,084

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
営業収益			
貸貸事業収入	※1	30,857,961	29,985,702
不動産等売却益	※2	4,574,062	2,022,021
営業収益合計		35,432,023	32,007,723
営業費用			
貸貸事業費用	※1	16,505,010	14,318,343
不動産等売却損	※3	1,023,538	—
資産運用報酬		2,725,434	2,696,697
資産保管手数料		30,400	29,990
一般事務委託手数料		129,484	128,142
役員報酬		5,940	5,940
その他営業費用		292,648	265,560
営業費用合計		20,712,455	17,444,674
営業利益		14,719,568	14,563,048
営業外収益			
受取利息		186	873
その他		2,230	1,278
営業外収益合計		2,416	2,151
営業外費用			
支払利息		1,355,972	1,228,712
投資法人債利息		141,282	143,493
投資法人債発行費償却		18,338	20,381
投資口交付費償却		23,840	23,840
融資関連費用		362,802	343,139
その他		4,536	4,482
営業外費用合計		1,906,773	1,764,050
経常利益		12,815,211	12,801,149
税引前当期純利益		12,815,211	12,801,149
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		12,814,606	12,800,544
前期繰越利益		—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		12,814,606	12,800,544

Ⅳ．投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金			
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整 積立金	任意積立金合計
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	476,272	1,616,048	3,044,107	5,136,428
当期変動額								
圧縮積立金の取崩					△461,120			△461,120
一時差異等調整 積立金の取崩							△31,382	△31,382
剰余金の配当								
当期純利益								
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	△461,120	—	△31,382	△492,503
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	1,616,048	3,012,724	4,643,925

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	11,105,312	21,228,586	433,106,668	△405,199	△405,199	432,701,468
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	461,120	－	－			－
一時差異等調整 積立金の取崩	31,382	－	－			－
剰余金の配当	△ 11,597,815	△ 11,597,815	△ 11,597,815			△11,597,815
当期純利益	12,814,606	12,814,606	12,814,606			12,814,606
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				76,552	76,552	76,552
当期変動額合計	1,709,294	1,216,791	1,216,791	76,552	76,552	1,293,343
当期末残高	12,814,606	22,445,377	434,323,459	△328,647	△328,647	433,994,812

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金			
					圧縮積立金	配当積立金	一時差異等調整 積立金	任意積立金合計
当期首残高	411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	1,616,048	3,012,724	4,643,925
当期変動額								
配当積立金の積立						1,248,173		1,248,173
一時差異等調整 積立金の取崩							△31,382	△31,382
剰余金の配当								
当期純利益								
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,248,173	△31,382	1,216,791
当期末残高	※1 411,878,082	14,986,826	△9,999,980	4,986,845	15,151	2,864,222	2,981,342	5,860,716

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

V. 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）		当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 ④長期前払費用 定額法を採用しております。		①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～50年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 ④長期前払費用 定額法を採用しております。	
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。		①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 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35,085千円です。		固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 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。	
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 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 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。		①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しております。 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 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しております。	

期 別 項 目	前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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おります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金 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、税抜方式によっております。	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おります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金 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、税抜方式によっております。

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 513,284 信託建物 58,610,349 信託構築物 2,553,852 信託機械及び装置 203,953 信託工具、器具及び備品 659,743 信託土地 141,097,758 信託建設仮勘定 3,454 その他 519,256 合計 204,161,651 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 18,967,312 合計 18,967,312 なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 983,859 信託建物 57,316,162 信託構築物 2,516,670 信託機械及び装置 191,566 信託工具、器具及び備品 620,977 信託土地 141,097,758 信託建設仮勘定 3,454 その他 48,705 合計 202,779,154 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 信託預り敷金及び保証金 18,427,312 合計 18,427,312 なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。
※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 334,351千円	※2. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 334,351千円
3. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。当期末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円) クレジット・ファシリティ契約の総額 35,500,000 借入実行残高 — 差引額 35,500,000 コミットメント・ライン契約の総額 60,000,000 借入実行残高 — 差引額 60,000,000	3. クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。当期末における、これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円) クレジット・ファシリティ契約の総額 35,500,000 借入実行残高 — 差引額 35,500,000 コミットメント・ライン契約の総額 60,000,000 借入実行残高 — 差引額 60,000,000
※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 : 49,181口 消却総額 : 9,999,980千円	※4. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 : 49,181口 消却総額 : 9,999,980千円
※5. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金（注） (単位：千円) 当初発生額 : 3,138,254 当期首残高 : 3,044,107 当期積立額 : — 当期取崩額 : △31,382 当期末残高 : 3,012,724 積立て、取崩しの発生事由等 : 分配金に充当 (注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。	※5. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 配当積立金（注） (単位：千円) 当初発生額 : 3,138,254 当期首残高 : 3,012,724 当期積立額 : — 当期取崩額 : △31,382 当期末残高 : 2,981,342 積立て、取崩しの発生事由等 : 分配金に充当 (注) 過年度に配当積立金として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積立てを行った期の翌期以降、每期50年均等額以上を取り崩す予定です。
※6. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※6. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）		当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	27,157,026	賃料及び駐車場使用料収入	26,341,103
受取水道光熱費	1,388,286	受取水道光熱費	1,259,216
その他賃料収入	2,312,648	その他賃料収入	2,385,381
不動産賃貸事業収益合計	30,857,961	不動産賃貸事業収益合計	29,985,702
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
プロパティ・マネジメント報酬	769,619	プロパティ・マネジメント報酬	750,941
建物管理委託費	1,551,978	建物管理委託費	1,545,852
水道光熱費	1,530,132	水道光熱費	1,336,969
公租公課	2,779,175	公租公課	2,632,250
修繕費	2,261,566	修繕費	826,856
保険料	33,248	保険料	30,695
信託報酬	56,252	信託報酬	50,997
支払賃料	769,153	支払賃料	766,209
その他賃貸事業費用	1,016,779	その他賃貸事業費用	941,762
減価償却費	5,557,481	減価償却費	5,377,213
固定資産除却損	179,620	固定資産除却損	58,593
不動産賃貸事業費用合計	16,505,010	不動産賃貸事業費用合計	14,318,343
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	14,352,951	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	15,667,358
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)
不動産等売却収入	26,995,000	不動産等売却収入	6,525,000
不動産等売却原価	22,003,058	不動産等売却原価	4,469,353
その他売却費用	417,879	その他売却費用	33,625
不動産等売却益	4,574,062	不動産等売却益	2,022,021
※3. 不動産等売却損の内訳	(単位：千円)		
不動産等売却収入	6,115,000		
不動産等売却原価	7,128,439		
その他売却費用	10,099		
不動産等売却損	1,023,538		

〔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3月 1日 至 2019年8月31日）		当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29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	8,000,000口	発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	2,618,017口	発行済投資口の総口数	2,618,017口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）		当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29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		
繰越欠損金(注)	1,625,992	資産除去債務	170,932	
資産除去債務	173,043	借地権償却等	135,787	
借地権償却等	125,950	減価償却費損金算入限度超過額	21,348	
減価償却費損金算入限度超過額	19,430	合併受入資産評価差額	5,315,981	
合併受入資産評価差額	5,321,400	繰延ヘッジ損益	71,781	
繰延ヘッジ損益	103,398	その他	38,218	
その他	115,490	繰延税金資産小計	5,754,050	
繰延税金資産小計	7,484,706	評価性引当額（注）	△5,754,050	
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注）	△1,625,992	繰延税金資産合計	—	
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△5,858,714	繰延税金資産の純額	—	
評価性引当額小計	△7,484,706			
繰延税金資産合計	—			
繰延税金資産の純額	—			
(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額 (単位：千円)		(注) 評価性引当額の減少は、主に税務上の繰越欠損金の繰越期限切れによる繰延税金資産の減少に伴うものであります。		
	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
税務上の繰越欠損金(a)	1,625,992	—	—	—
評価性引当額	△1,625,992	—	—	—
繰延税金資産	—	—	—	—
	4年超 5年以内	5年超	合計	
税務上の繰越欠損金(a)	—	—	1,625,992	
評価性引当額	—	—	△1,625,992	
繰延税金資産	—	—	—	
(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額です。				
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)		
法定実効税率	31.51	法定実効税率	31.51	
(調整)		(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.52	支払分配金の損金算入額	△29.00	
評価性引当額の増減	△3.50	評価性引当額の増減	△2.54	
一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.08	一時差異等調整積立金の取崩しによる影響額	0.08	
その他	0.43	その他	△0.03	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	48,462,441	48,462,441	—
(2) 信託現金及び信託預金	13,671,533	13,671,533	—
資産計	62,133,975	62,133,975	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	52,300,000	52,301,472	1,472
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	668,923	10,858
(3) 投資法人債	44,500,000	45,663,605	1,163,605
(4) 長期借入金	307,925,000	311,545,282	3,620,282
(5) 信託預り敷金及び保証金	1,928,055	1,973,892	45,837
負債計	407,311,120	412,153,176	4,842,056
デリバティブ取引（※）	(328,647)	(328,647)	—

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しております。

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引（2）」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

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

(3) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	72,075,000	36,075,000	△328,647	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	101,000,000	96,500,000	(注)	—
合 計			173,075,000	132,575,000	△328,647 (注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記「負債（1）、(4)」参照）。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,862,216
信託預り敷金及び保証金	44,146,483
合 計	46,008,700

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	48,462,441	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	13,671,533	—	—	—	—	—
合 計	62,133,975	—	—	—	—	—

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	52,300,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	8,000,000	14,500,000	1,700,000
長期借入金	—	54,575,000	40,500,000	28,500,000	30,000,000	154,350,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	658,065	168,065	68,065	375,794
合 計	52,958,065	55,233,065	46,158,065	36,668,065	44,568,065	156,425,794

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

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

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

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

(単位：千円)

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

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しております。

注1. 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記「デリバティブ取引（2）」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金

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

(3) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	56,575,000	24,000,000	△228,167	取引先金融機関から提示された 価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,000,000	91,500,000	(注)	—
合 計			155,575,000	115,500,000	△228,167 (注)	—

注. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記「負債（1）、(4)」参照）。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,795,208
信託預り敷金及び保証金	44,221,251
合 計	46,016,459

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

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	57,875,000	—	—	—	—	—
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	658,065	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	15,500,000	14,000,000	10,000,000
長期借入金	—	51,000,000	30,500,000	22,000,000	37,000,000	161,850,000
信託預り敷金及び保証金	—	658,065	68,065	168,065	68,065	341,761
合計	58,533,065	51,658,065	35,568,065	37,668,065	51,068,065	172,191,761

【資産除去債務に関する注記】

前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロ」及び「Gビル神宮前08」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「DFS T ギャラリーア沖縄」の一部の土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務、「川崎ルフロ」及び「Gビル神宮前08」のアスベスト除去費用の契約上・法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年及び22年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%及び0.596%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該事業用定期借地権契約満了までの期間及び当該アスベストを含有する建物の耐用年数によりそれぞれ9年、24年及び22年と見積り、割引率はそれぞれ0.458%、1.584%及び0.596%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円) 期首残高 612,299 時の経過による調整額 3,657 資産除去債務の履行による減少額 △65,915 期末残高 550,041	3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円) 期首残高 550,041 時の経過による調整額 3,109 資産除去債務の履行による減少額 △9,816 期末残高 543,334

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
851,358,239	△18,714,890	832,643,348	994,145,000

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

注2. 当期増減額のうち、主な増加額はGビル神宮前09（7,075,225千円）及びm-シティ 柏（5,777,226千円）の取得、並びに川崎ルフロの施設改修工事に係る資本的支出（2,113,691千円）によるものであり、主な減少額は大阪心斎橋8953ビル（12,034,525千円）、イオン仙台中山（8,469,471千円）、なるばーく（7,128,439千円）の売却及びイトーヨーカドー錦町店の一部売却（1,499,060千円）、並びに減価償却費の計上によるものです。

注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。なお、2019年5月29日付で譲渡契約を締結したイトーヨーカドー錦町店（期末準共有持分85%）に関しては譲渡価格としております。

また、賃貸等不動産に関する2019年8月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
832,643,348	△6,582,036	826,061,312	988,190,000

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

注2. 当期増減額のうち、主な増加額は川崎ルフロの設備更新工事に係る資本的支出（975,127千円）によるものであり、主な減少額はイトーヨーカドー錦町店の一部売却（4,469,353千円）、並びに減価償却費の計上によるものです。

注3. 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。なお、2019年5月29日付で譲渡契約を締結したイトーヨーカドー錦町店（期末準共有持分40%）に関しては譲渡価格としております。

また、賃貸等不動産に関する2020年2月期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害 関係人等	三菱商事都市開発 株式会社	不動産開発	—	不動産等の譲渡 (注2)	2,175,000	—	—
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬 (注3)	30,777	営業未払金	5,400
				一般事務委託手数料 (注3)	129,484	未払費用	45,067

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
注2. 不動産等の譲渡価格につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。
注3. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

属 性	会社等の名称	事業内容	投資口の所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害 関係人等	三菱商事都市開発 株式会社	不動産開発	—	不動産等の譲渡 (注2)	6,525,000	—	—
資産 保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬 (注3)	27,418	営業未払金	5,500
				一般事務委託手数料 (注3)	128,142	未払費用	45,014

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
注2. 不動産等の譲渡価格につきましては、不動産鑑定士の鑑定評価額を参考にして交渉により決定しております。
注3. 市場の実勢に基づいて、決定しております。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）		当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）	
1. 1口当たり純資産額	165,772円	1. 1口当たり純資産額	166,270円
2. 1口当たり当期純利益	4,894円	2. 1口当たり当期純利益	4,889円
注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		注1. 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	
注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。		注2. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。	
当期純利益	12,814,606千円	当期純利益	12,800,544千円
普通投資主に帰属しない金額	—	普通投資主に帰属しない金額	—
普通投資口に係る当期純利益	12,814,606千円	普通投資口に係る当期純利益	12,800,544千円
期中平均投資口数	2,618,017口	期中平均投資口数	2,618,017口

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
資産の譲渡 本投資法人は、以下の資産につき2019年5月29日付で譲渡契約を締結し、その資産の一部につき2019年9月2日付で譲渡いたしました。 【イトーヨーカドー錦町店】 譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 準共有持分45% 譲渡価格：6,525百万円 契約日：2019年5月29日 譲渡日：2019年9月2日 譲渡先：三菱商事都市開発株式会社 損益に及ぼす影響：第36期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）において、不動産等売却益約2,022百万円を計上する予定です。 （追加情報） 資産の譲渡 本投資法人は、以下の資産につき2019年5月29日付で譲渡契約を締結いたしました。 【イトーヨーカドー錦町店】 譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 準共有持分40% 譲渡価格：5,800百万円 契約日：2019年5月29日 譲渡日：2020年3月2日（予定） 譲渡先：三菱商事都市開発株式会社 損益に及ぼす影響：第37期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）において、不動産等売却益約1,775百万円を計上する予定です。	資産の譲渡 本投資法人は、以下の資産を2020年3月2日付で譲渡いたしました。 【イトーヨーカドー錦町店】 譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 準共有持分40% 譲渡価格：5,800 百万円 契約日：2019年5月29日 譲渡日：2020年3月2日 譲渡先：三菱商事都市開発株式会社 損益に及ぼす影響：第37期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）において、不動産等売却益約1,786百万円を計上する予定です。 自己投資口の取得 本投資法人は、2020年4月13日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2020年8月期中に消却することを予定しております。 1. 自己投資口の取得を行う理由 新型コロナウイルスにより本投資法人の投資口価格が大きく下落する中、手許資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上等の投資主還元の実現を行うことが、投資主価値の向上につながると判断したことによります。 2. 取得に係る事項の内容 取得し得る投資口の総口数：25,000口（上限） 投資口の取得価額の総額：2,000,000千円（上限） 取得期間：2020年4月14日から2020年6月5日まで 取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) (自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日)	当期 (自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日)
I 当期末処分利益	12,814,606,329	12,800,544,469
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 31,382,550	※1 31,382,550
III 分配金の額	11,597,815,310	11,781,076,500
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,430)	(4,500)
IV 任意積立金		
配当積立金繰入額	1,248,173,569	1,050,850,519
V 次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益12,814,606,329円に一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算し、配当積立金繰入額1,248,173,569円を控除した、総額11,597,815,310円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,430円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期末処分利益12,800,544,469円に一時差異等調整積立金取崩額31,382,550円を加算し、配当積立金繰入額1,050,850,519円を控除した、総額11,781,076,500円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,500円となりました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

※1. 一時差異等調整積立金

前期 (ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

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

当期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

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

Ⅶ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,815,211	12,801,149
減価償却費	5,558,695	5,379,428
投資法人債発行費償却	18,338	20,381
投資口交付費償却	23,840	23,840
不動産等売却益	△4,574,062	△2,022,021
不動産等売却損	1,023,538	－
固定資産除却損	179,620	58,593
受取利息	△186	△873
支払利息	1,497,255	1,372,206
営業未収入金の増減額（△は増加）	27,104	△28,970
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	88	△105
長期前払費用の増減額（△は増加）	△195,045	△20,876
営業未払金の増減額（△は減少）	711,025	△235,158
未払消費税等の増減額（△は減少）	947,589	△523,736
未払金の増減額（△は減少）	463	14,690
未払費用の増減額（△は減少）	40,315	5,050
前受金の増減額（△は減少）	31,592	△26,532
預り金の増減額（△は減少）	1,498,562	△572,184
その他	599,002	340,102
小計	20,202,948	16,584,986
利息の受取額	186	873
利息の支払額	△1,507,184	△1,417,507
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,695,345	15,167,747
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,862	△7,060
信託有形固定資産の取得による支出	△16,551,302	△3,207,941
信託有形固定資産の売却による収入	32,936,228	6,491,375
信託有形固定資産の売却による支出	－	△256,251
無形固定資産の取得による支出	△10,050	△34,500
信託無形固定資産の取得による支出	△8,910	△45,281
信託無形固定資産の売却による収入	2,044	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△477,849	△94,868
預り敷金及び保証金の受入による収入	46,361	5,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,254,316	△1,183,186
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,000,732	623,085
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	－	△2
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	7,500	17,500
使途制限付信託預金の預入による支出	－	△24
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,687,576	2,307,842
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	－
長期借入れによる収入	35,000,000	22,500,000
長期借入金の返済による支出	△34,000,000	△22,500,000
投資法人債の発行による収入	6,959,137	－
分配金の支払額	△11,596,339	△11,596,641
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,637,201	△11,596,641
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	21,745,720	5,878,949
現金及び現金同等物の期首残高	39,874,970	61,620,691
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	61,620,691	67,499,640

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	期 別	
	前期 （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

項 目	期 別	
	前期 （自 2019年3月 1日 至 2019年8月31日）	当期 （自 2019年9月 1日 至 2020年2月29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 (2019年8月31日)	(単位：千円) 現金及び預金 48,462,441 信託現金及び信託預金 13,671,533 使途制限付信託預金 (注) △513,284 現金及び現金同等物 <u>61,620,691</u>	(単位：千円) 現金及び預金 55,501,014 信託現金及び信託預金 12,982,484 使途制限付信託預金 (注) △983,859 現金及び現金同等物 <u>67,499,640</u>
(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。		(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。