STARASIA
Investment Corporation

2020年１月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2020年3月13日

不動産投資信託証券発行者名	スターアジア不動産投資法人	上場取引所	東
コード番号	3468	ＵＲＬ	http://starasia-reit.com
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）加藤　篤志	
資産運用会社名	スターアジア投資顧問株式会社		
代表者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）加藤　篤志	
問合せ先責任者	（役職名）取締役兼財務管理部長	（氏名）菅野　顕子	
	ＴＥＬ　03-5425-1340		

有価証券報告書提出予定日　2020年4月30日　　分配金支払開始予定日　2020年4月15日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：無

（百万円未満切捨て）

１．2020年1月期の運用、資産の状況（2019年8月1日～2020年1月31日）

(1) 運用状況　（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年１月期	3,227	△14.7	1,721	△22.7	1,494	△23.9	1,493	△24.0
2019年７月期	3,785	△1.5	2,225	△7.5	1,965	△5.2	1,964	△4.2

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2020年１月期	2,762	2.7	1.4	46.3
2019年７月期	3,632	3.6	1.8	51.9

(2) 分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年１月期	2,788	1,507	－	－	100.9	2.8
2019年７月期	3,625	1,960	－	－	99.8	3.6

（注）2019年7月期は内部留保を、2020年1月期は内部留保の取り崩しを行っており、それぞれ分配金総額が当期純利益とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年１月期	109,649	54,299	49.5	100,401
2019年７月期	110,240	54,739	49.7	101,215

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年１月期	1,891	△144	△1,960	5,471
2019年７月期	3,557	△1,366	△2,770	5,684

２．2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年7月期	3,949	22.4	2,064	19.9	1,790	19.8	1,790	19.8	3,310	0
2021年1月期	6,634	68.0	3,226	56.3	2,776	55.0	2,775	55.0	1,658	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）

2020年7月期：予想期末発行済投資口の総口数　540,824口　１口当たり予想当期純利益　3,310円

2021年1月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,674,389口　１口当たり予想当期純利益　1,658円

（注）本投資法人及びさくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）は、2020年8月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2020年3月2日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結していますが、本投資法人は、本合併の効力発生と同時に投資口1口を2口とする投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しています。上記2021年1月期予想数値は、本合併の効力発生及び本投資口分割を前提としたものです。

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

② ①以外の会計方針の変更　：無

③ 会計上の見積りの変更　：無

④ 修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2020年１月期	540,824口	2019年７月期	540,824口
② 期末自己投資口数	2020年１月期	0口	2019年７月期	0口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は7-9ページ「2020年7月期及び2021年1月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び１口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以 上

目次

１．運用状況…… 2
（１）運用状況…… 2
２．財務諸表……10
（１）貸借対照表……10
（２）損益計算書……12
（３）投資主資本等変動計算書……13
（４）金銭の分配に係る計算書……14
（５）キャッシュ・フロー計算書……15
（６）継続企業の前提に関する注記……16
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記……16
（８）財務諸表に関する注記……18
（９）発行済投資口の総口数の増減……30
３．参考情報……31
（１）投資状況……31
（２）投資資産……32

１．運用状況

（１）運用状況

①当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、総合型不動産投資法人として2016年4月に資産規模61,493百万円（取得価格ベース、以下同じです。）で株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。これまでに3度の物件取得を伴う公募増資を実行し、資産規模1,000億円超にまで成長しました。また、上場以降、投資主利益の最大化を基本理念とし、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討・実行するアクティブマネジメントを標榜し、運用に取組んで参りました。ポートフォリオを強化し売却益の実現が期待できる資産入替（計5回。内4回は実行済であり、残る1回は決定済で実行予定。）や1口当たり分配金の押上げ効果が期待できるメザニンローン債権への投資（計5件。内1件は償還済。）は、その代表例として挙げられます。

当期（2020年1月期）においては、内部成長に関して、保有資産（34物件）における収益性の向上（賃料収入の増額、管理運営コストの削減等）に鋭意取組むとともに、外部成長に関して、新たに4物件の優先交渉契約を締結し、将来の成長原資の確保に努めました。2020年3月2日に公表した第5回資産入替において取得予定とした「アーバンパーク市ヶ尾」は優先交渉権を活用した事例です。本書の日付現在、本投資法人は合計8物件の優先交渉権を保有しており、今後も成長原資の確保に努めます。

また、前期（2019年7月期）中にスターアジアグループは、本投資法人とさくら総合リートとの本合併に向けた提案を行っており、当期中の2019年8月30日に開催されたさくら総合リートの投資主総会においては、スターアジアグループの提案に沿った決議結果となりました。当該決議結果を受け、2020年1月30日には、本投資法人とさくら総合リートとの本合併に向けた基本合意書を締結し、本投資法人及びさくら総合リート双方におけるデューディリジェンスなど必要な手続きを経て、2020年3月2日に本合併契約を締結しました。また、2020年2月18日に、さくら総合リートとスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の間で資産運用委託契約を締結し、2020年3月1日より本資産運用会社による運用を開始しています。

本投資法人は、本合併が効力を生じた場合、本投資法人及びさくら総合リートの投資主利益の最大化に資すると確信しています。

（ロ）投資環境と運用実績

投資環境：

当期における経済環境は、概ね良好な状態が継続しており、設備投資の増加や雇用・所得環境の改善を背景として企業収益は高水準を維持していました。しかながら、足元ではCOVID-19（新型コロナウイルス）の蔓延による、世界各国における入国制限や移動の制限などが見られ、世界経済の停滞が懸念されており、株式マーケットの急落が起きています。本投資法人としては、疾病の蔓延は一過性のものであると認識しておりますが、引き続き国内外の金融市場及び資本市場の動向を注視する必要があると考えています。

2019年下半期の株式マーケットは、良好と見られていた世界経済を受け、日経平均株価は21,754ポイント（2019年7月1日終値）から23,656ポイント（2019年12月30日終値）まで上昇しましたが、足元での世界経済停滞懸念から、20,000ポイントを割る水準まで売り込まれています。同様に東証リート指数は、低金利の継続、賃料増額期待などから、1,951ポイント（2019年7月1日終値）から2,145ポイント（2019年12月30日終値）まで上昇しましたが、足元では1,900ポイント近くまで下げています。上記のとおり、本投資法人としては、一過性の状況であると認識していますが、企業業績への影響、特にインバウンド需要に支えられ成長してきた観光産業に対する影響は注視する必要があると考えています。

一方、不動産マーケットに関しては、良好な資金調達環境が継続する中、上場REIT、私募REIT、海外投資家、国内事業法人等の様々なマーケット参加者が投資活動を継続しており、売買マーケットにおける競合環境はタイトな状況が継続しています。また、比較的良好な我が国の経済状況からテナントの床需要は旺盛な状況が継続しており、特に本投資法人が投資対象としている中規模オフィスにおいては需給が引き締まった状況が継続してきましたが、世界経済の動向、国内の企業業績の見通し等を注視し、不動産収益への影響等を継続して分析する必要があると考えています。

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）のマーケット調査によれば、2019年第4四半期における東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルの空室率は0.5％と引き続き低水準にあり、継続的にオフィス床に対する需要が旺盛なことが推定できます。今後も東京エリアを中心に、オフィス賃貸市場は堅調な傾向が継続していくものと考えています。

（住宅賃貸市場）

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2019年結果」によると、東京都23区や札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏（主要都市）においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、人口増加が継続しています。また、新設住宅着工戸数（貸家）は、国土交通省の2019年12月に係る「建築着

工統計調査報告」によると前年同月比16ヶ月連続で減少しており、供給の増加は落ち着いていることから、人口集積のある大都市圏における住宅賃貸市場は今後も底堅く推移していくものと考えています。

（物流施設賃貸市場）

CBREのマーケット調査によれば、2019年第4四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約1.1％と引き続き低水準にあります。また、需要の強さを背景に、首都圏全体の実質賃料指数は前年同期比で+1.7%となっています。今後もEコマース需要の増加等を背景に、物流施設の賃貸市場は堅調に推移していくものと考えています。

（ホテル賃貸市場）

CBREの調査によれば、2021年までに開業が予定されている主要9都市（東京、大阪、名古屋、福岡、札幌、京都、広島、仙台及び那覇）のホテル客室数は約8万室で、2018年末の既存ストック数の約24％に相当する規模が新たに供給される見込みです。競合環境がタイトとなる中で、足元でのCOVID-19（新型コロナウイルス）の蔓延による入国制限や移動制限により、ホテルオペレータの業績への影響が懸念されています。ホテルオペレータの業績にとってプラスとなる東京オリンピック・パラリンピックの開催など、観光産業を取り巻く諸要因を注視していく必要があると考えています。

運用実績：

上記の環境認識の下、運用資産における稼働率の維持向上、賃料増額、管理運営コストの削減に継続的に注力しました。当期末現在における運用資産（取得価格の合計102,374百万円）の稼働率は98.1%と引き続き高水準となっています。

（ハ）資金調達の概要

本投資法人は、当期も引き続き、財務基盤の安定性向上を図るべく、返済期限の分散、金利変動リスクを低減するための支払金利の固定化を意識した財務運営を行っています。

当期末日（2020年1月31日）現在の借入残高は、51,580百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は47.0%となりました。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益3,227百万円、営業利益1,721百万円、経常利益1,494百万円、当期純利益1,493百万円を計上しました。

分配の方針として、本投資法人の規約第35条第1項に定めるとおり、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います。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益に物流施設におけるレントホリデー(注)の一部に相当する額を加算し、1,507,817,312円を分配することとしました。以上の結果、1口当たり利益分配金は2,788円となりました。

(注) 賃貸借契約期間中の特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。以下同じです。

②次期の見通し

今後の我が国経済は、足元のCOVID-19（新型コロナウイルス）の蔓延による世界経済の停滞懸念から、我が国の実態経済への影響が表れるものと思われます。既に大きな影響を受けている株式市場、為替市場等、金融資本市場の変動には特に留意する必要があると考えています。

一方で、日本銀行による金利抑制策の継続、海外からの投資資金の流入等から、当面は日本の不動産マーケットは堅調に推移するものと考えています。しかしながら、COVID-19（新型コロナウイルス）の蔓延による世界経済への影響の広がりは注意深く見る必要があると考えています。

今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスへ投資する総合型リートです。投資対象とするアセットタイプの特性を見極め、投資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求します。

（ロ）内部成長戦略

管理運営に係る基本的な考え方として、費用の最適化を目指し、各運用資産の特性を見極め、当該特性に即した最適なプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及びビルディング・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）を選定し、PDCAシステム（Plan・Do・Check・Actionシステム）に基づき

適切にモニタリングし、常に最適なPM会社及びBM会社を起用できる体制を構築しています。こうした体制に基づき各運用資産の利益を第一に考えた運用管理を行って参ります。なお、各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

（オフィス・住宅）

稼働率の維持、向上のため、大手仲介会社のみならず各運用資産の特性に応じ、地元の仲介会社等も含めて広範に物件情報を提供し、迅速に多数のテナント候補を確保し成約に努めます。また、賃貸借契約の更新に際して、周辺相場賃料と契約賃料の間に乖離があるテナントの場合には、賃料増額交渉を行います。

加えて、機能の維持のための守備的な修繕だけでなく、テナントへの訴求性を高めるため、共用部の改修等のリノベーション工事等も積極的に実施します。

（物流施設・ホテル）

物流施設、ホテルに関しては、シングルテナント又は少数のテナントが賃借している状況のため、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントとの良好な関係構築に努め、テナントからの要望等を適時に把握し、これら要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させるべく努め、長期間の入居及び賃料増額を目指します。

（ハ）財務戦略

本投資法人は中長期的な収益の維持・拡大及び運用資産規模の成長を実現することを目指して安定的かつ健全な財務基盤を構築することを目指します。

（エクイティ・ファイナンス）

新投資口の発行は、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の状況等に配慮し、新投資口発行後の1口当たり分配金の想定、LTVの想定水準、J-REITマーケットの状況等を総合的に勘案して機動的に行います。

（デット・ファイナンス）

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス及び分配金の水準に配慮します。具体的には必要資金額に鑑み、利率（固定／変動の別）、返済期限、調達方法(借入れ、投資法人債)、借入先の分散等を検討し、1口当たり分配金への影響を計った上で決定するものとし、機動的なデット調達のためコミットメントラインの設定等を検討します。

（ＬＴＶ）

主として物件の新規取得のために資金余力に配慮したLTVコントロールを行います。運用ガイドラインにより、LTVは原則として60％を上限とします。

（ニ）運用状況の見通し

2020年7月期及び2021年1月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2020年7月期	3,949	2,064	1,790	1,790	3,310	0
2021年1月期	6,634	3,226	2,776	2,775	1,658	0

この見通しは、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、この見通しの前提条件については、7-9ページ「2020年7月期及び2021年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注）本投資法人及びさくら総合リートは、2020年8月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする本合併を行うことについて決定し、2020年3月2日付にて本合併契約を締結していますが、本投資法人は、本合併の効力発生と同時に本投資口分割を行う予定です。上記2021年1月期予想数値は、本合併の効力発生及び本投資口分割を前提としたものです。

③決算後に生じた重要な事実

（イ）さくら総合リートとの合併契約の締結

本投資法人及びさくら総合リートは、それぞれ、2020年3月2日開催の役員会にて、2020年8月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする本合併を行うことについて決定し、2020年3月2日付にて本合併契約を締結しました。

（１）本合併の目的

資産規模の拡大による収益の安定性の向上、コスト削減による1口当たり分配金の増額、時価総額の増大による投資口の流動性の向上など、本合併の実現が、両投資法人の投資主利益の最大化に資するとの判断に至り、本合併契約を締結しました。

（２）合併比率

本合併に当たり、本投資法人はさくら総合リートの投資主に対してさくら総合リートの投資口1口につき本投資口1.78口を割当交付します(注)。これにより、さくら総合リートの投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じますが、当該1口未満の端数投資口については、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。）の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

（注）本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする本投資口分割を予定しており、上記割当ての比率は本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割の詳細は、下記「（ロ）投資口の分割」をご参照ください。

（３）合併交付金

上記の投資口の割当交付の他、本投資法人は、さくら総合リートの最終営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、さくら総合リートの分配可能利益に基づきさくら総合リートの投資主（本合併の効力発生日の前日のさくら総合リートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（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さくら総合リートの投資主を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同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さくら総合リート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さくら総合リート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。

（４）さくら総合リートの直前期（2019年7月1日から2019年12月31日まで）の概要

事業内容	：投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	：2,391百万円
当期純利益	：704百万円
資産合計	：63,111百万円
負債合計	：33,152百万円
純資産合計	：29,959百万円

（ロ）投資口の分割

本投資法人は、2020年3月2日開催の役員会において、本投資口分割を行うことを決定しました。

（１）分割の目的

上記「（イ）さくら総合リートとの合併契約の締結」に記載のとおり、本合併は、本投資法人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、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しさくら総合リート0.89となります。しかしながら、かかる合併比率では、さくら総合リート投資口1口に対して、本投資法人投資口0.89口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるさくら総合リートの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もさくら総合リートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、さくら総合リートの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

（２）分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2020年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口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、本合併契約に規定され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、本合併の効力発生日である2020年8月1日において効力を生じるものとします。

（３）分割により増加する投資口数等

①本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	：	540,824口
②本投資口分割により増加する投資口数	：	540,824口

③本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数　：1,081,648口
④本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数　：1,674,389口（注）
⑤本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数　：10,000,000口

（注）本合併により、さくら総合リートの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.78口を、本書の日付現在のさくら総合リートの発行済投資口の全て（333,001口）について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

（４）投資口分割の日程

①基準日公告日　：2020年7月10日（予定）
②基準日　：2020年7月31日（予定）
③効力発生日　：2020年8月 1日（予定）

（５）1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期及び当期における１口当たり情報は、それぞれ以下のとおりです。

	前期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
1口当たり純資産額	50,607円	50,200円
1口当たり当期純利益	1,816円	1,381円

（ハ）資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、資産の譲渡を決定しています。

＜アルファベットセブン＞

譲渡予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権準共有持分（第1回40％、第2回60％）
売買契約の締結日　：2020年3月2日
譲渡予定日　：第1回（準共有持分40%）：2020年７月１日
第2回（準共有持分60%）：2020年12月１日
所在地(住居表示)　：東京都港区赤坂7-6-38
譲渡予定先　：関電不動産開発株式会社
譲渡予定価格　：第1回（準共有持分40%）：1,400百万円
第2回（準共有持分60%）：2,100百万円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を2020年7月期に約642百万円、2021年1月期に約970百万円を計上する予定です。

2020年7月期及び2021年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2020年7月期（第9期）:2020年2月1日～2020年7月31日（182日） 2021年1月期（第10期）:2020年8月1日～2021年1月31日（184日） 2020年3月30日開催予定のさくら総合リートの投資主総会及び2020年3月31日開催予定の本投資法人の投資主総会において本合併が承認されること等の前提条件を満たすことにより、2020年8月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。 本合併は、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号・平成31年1月16日改正）（以下「企業結合会計基準」といいます。）を適用し、本投資法人を取得企業、さくら総合リートを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることを前提としています。
運用資産	本書の日付現在において本投資法人が保有する資産（36物件の不動産信託受益権、4件のメザニンローン債権及び2件の匿名組合出資持分（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」、匿名組合出資持分に係るものを以下「現保有資産（匿名組合）」といいます。））に加え、①本書の日付現在さくら総合リートが保有する不動産信託受益権（合計18物件、以下「承継予定資産」といいます。）を本合併に伴い本投資法人が承継すること、②本投資法人が保有するアルファベットセブンに係る不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）を下記＜譲渡＞のとおり譲渡することを前提としています。 ＜譲渡＞ 物件名称：　アルファベットセブン 譲渡予定日：2020年7月1日　　準共有持分40％ 2020年12月1日　準共有持分60％ 当該承継予定資産の承継及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2021年1月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	現保有資産（不動産）及び承継予定資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本書の日付現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。 現保有資産（匿名組合）の受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提として予想値を算出しています。 譲渡予定資産の譲渡による売却益として2020年7月期に642百万円、2021年1月期に970百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業費用	主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等については、2020年7月期に240百万円、2021年1月期に431百万円の費用計上を見込んでいます。なお、不動産信託受益権については、取得時に売主と期間按分による精算を行いますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2020年3月に取得したアーバンパーク市ヶ尾及びアーバンパーク行徳に係る2020年度の固定資産税及び都市計画税等は2020年7月期及び2021年1月期において費用計上されません。当該2物件に係る固定資産税及び都市計画税等については2021年7月期より費用計上されることを見込んでいます。 建物の修繕費は、本投資法人及びさくら総合リートの資産運用会社である本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、2020年7月期に99百万円、2021年1月期に147百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年7月期に436百万円、2021年1月期に639百万円を見込んでいます。 賃貸事業費用以外の営業費用として、2020年7月期に645百万円、2021年1月期に1,160百万円を見込んでいます。 上記の賃貸事業費用以外の営業費用の中には、本合併に関連して一時的に発生する合併関連費用として、2020年7月期に269百万円、2021年1月期に538百万円（本投資法人がその資産運用会社である本資産運用会社に支払う予定である合併報酬315百万円を含みます。）が含まれています。
ＮＯＩ	ポートフォリオ全体のNOIについては、2020年7月期に2,473百万円、2021年1月期に4,032百万円を見込んでいます。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）
営業外費用	支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、2020年7月期に273百万円、2021年1月期に449百万円を見込んでいます。 その他融資関連費用の内、下記「借入金」に記載の新規借入れ及び借換えに伴い一時的に発生する費用として、2020年7月期に37百万円、2021年1月期に51百万円を見込んでいます。
のれん・ 負ののれん	本合併に伴い、のれん又は負ののれんが発生することが見込まれていますが、本書の日付現在、算出の基礎となる本合併効力発生時点の本投資法人の投資口価格が不明であり、のれんが発生するか負ののれんが発生するか定かではなく、また、当該金額も未定であるため、のれん及び負ののれんは発生しないことを前提とし、本予想における各数値に織り込んでいません。のれん又は負ののれんの概算額及びそれに伴う運用状況及び分配金の予想の修正については、本合併の効力発生日である2020年8月1日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。 本合併によりのれんが発生した場合には、企業結合会計基準に従い、のれんは資産に計上し、20年間にわたって定額法により規則的に償却する方針です。また、本合併により負ののれんが発生した場合には、企業結合会計基準に従い、2021年1月期（第10期）に特別利益として、負ののれん発生益を一括計上する方針です。 企業結合会計基準上の被取得企業であるさくら総合リートの受入資産総額は68,422百万円、引受負債総額は33,857百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	本書の日付現在において本投資法人には55,040百万円の借入残高がありますが、譲渡予定資産の譲渡に伴う売却代金を原資として、当該借入残高のうち720百万円を2020年7月期中に、1,080百万円を2021年1月期中に返済することを前提としています。 2020年7月末日時点のさくら総合リートの借入残高は29,200百万円を想定していますが、その全額を本合併の効力発生後の本投資法人が承継することを前提としています。 2020年7月期及び2021年1月期中に返済期限が到来する借入金については、全額について借換えを行うことを前提としています。 上記を除き、2021年1月期末までに新規借入及び期限前弁済を含む既存借入金の返済がないことを前提としています。
投資口	本書の日付現在の本投資法人の発行済投資口の総口数540,824口を、本合併に伴い1口を2口に分割して1,081,648口とし、さらに本合併に伴い本投資法人が発行する新投資口592,741口を加え、発行済投資口の総口数が1,674,389口になることを前提としています。 本合併により本投資法人が発行する新投資口数は現時点において未確定であり、端数処理等により変動します。当該新投資口数については、本合併の効力発生日である2020年8月1日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。 上記を除き、2021年1月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 本投資法人は、デリバティブ取引（金利スワップ）を行っていますが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第30号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失については、2020年7月期及び2021年1月期において発生せず、純資産控除項目の変動による1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。また、純資産控除項目の変動により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が影響を受ける可能性があります。 本合併に伴い、上記「のれん・負ののれん」欄に記載の負ののれん発生益が計上された場合、一時差異等調整積立金を積み立てることにより、導管性要件を満たした上で全額を内部留保することを予定しています。内部留保については、2021年1月期（第10期）以降の運用において、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。
1口当たり利益超過分配金	本合併に伴い、上記「のれん・負ののれん」欄に記載ののれんが発生した場合、その他の所得超過税会不一致が生じた場合には、内部留保を活用する方針ですが、内部留保が不足する場合は、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配を行うことで法人税等の税金費用の発生を回避する予定です。現時点において、その他の目的で一時差異等調整引当額に係る利益超過分配を行う予定はありません。 また、利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては現時点において行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （2019年７月31日）	当期 （2020年１月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,743,631	1,622,851
信託現金及び信託預金	3,940,970	3,848,378
営業未収入金	55,906	45,608
前払費用	132,744	112,436
その他	11,298	8,689
流動資産合計	5,884,550	5,637,964
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,118,834	33,247,569
減価償却累計額	△2,106,616	△2,521,046
信託建物（純額）	31,012,218	30,726,523
信託構築物	15,784	15,784
減価償却累計額	△1,893	△2,431
信託構築物（純額）	13,890	13,352
信託機械及び装置	46,680	46,680
減価償却累計額	△7,236	△9,570
信託機械及び装置（純額）	39,444	37,110
信託工具、器具及び備品	33,338	36,546
減価償却累計額	△8,460	△11,336
信託工具、器具及び備品（純額）	24,877	25,210
信託土地	68,602,052	68,602,052
有形固定資産合計	99,692,483	99,404,248
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
投資有価証券	723,220	711,912
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	168,174	121,497
差入敷金及び保証金	10,962	10,862
その他	2,024	3,625
投資その他の資産合計	1,204,382	1,147,898
固定資産合計	104,356,004	104,011,285
資産合計	110,240,555	109,649,249

（単位：千円）

	前期 （2019年７月31日）	当期 （2020年１月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	254,637	338,896
1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	11,300,000
未払金	293,558	269,588
未払費用	10,030	11,903
未払法人税等	605	605
未払消費税等	199,468	35,586
前受金	517,389	531,192
その他	30,552	14,299
流動負債合計	8,606,243	12,502,070
固定負債		
長期借入金	44,280,000	40,280,000
預り敷金及び保証金	6,669	6,718
信託預り敷金及び保証金	2,478,925	2,459,766
その他	128,960	101,271
固定負債合計	46,894,554	42,847,755
負債合計	55,500,798	55,349,826
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	52,745,966
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,115,855	1,649,263
剰余金合計	2,115,855	1,649,263
投資主資本合計	54,861,822	54,395,229
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△122,065	△95,806
評価・換算差額等合計	△122,065	△95,806
純資産合計	※1 54,739,757	※1 54,299,423
負債純資産合計	110,240,555	109,649,249

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2019年２月１日 至　2019年７月31日）	当期 （自　2019年８月１日 至　2020年１月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,092,125	※1 2,988,424
その他賃貸事業収入	※1 242,455	※1 212,244
不動産等売却益	※2 422,504	－
その他の収入	28,185	27,160
営業収益合計	3,785,271	3,227,829
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,214,656	※1 1,189,614
資産運用報酬	251,121	226,759
資産保管及び一般事務委託手数料	23,583	23,757
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	67,548	63,888
営業費用合計	1,559,310	1,506,419
営業利益	2,225,961	1,721,410
営業外収益		
受取利息	30	27
未払分配金戻入	－	997
還付加算金	883	1
営業外収益合計	913	1,026
営業外費用		
支払利息	155,935	165,266
融資関連費用	105,827	62,670
営業外費用合計	261,763	227,937
経常利益	1,965,111	1,494,499
税引前当期純利益	1,965,111	1,494,499
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	1,964,506	1,493,894
前期繰越利益	151,349	155,368
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,115,855	1,649,263

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2019年２月１日　至　2019年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	52,745,966	2,163,215	2,163,215	54,909,181	△69,303	△69,303	54,839,877
当期変動額							
剰余金の配当		△2,011,865	△2,011,865	△2,011,865			△2,011,865
当期純利益		1,964,506	1,964,506	1,964,506			1,964,506
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△52,761	△52,761	△52,761
当期変動額合計	－	△47,359	△47,359	△47,359	△52,761	△52,761	△100,120
当期末残高	※1 52,745,966	2,115,855	2,115,855	54,861,822	△122,065	△122,065	54,739,757

当期（自　2019年８月１日　至　2020年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	52,745,966	2,115,855	2,115,855	54,861,822	△122,065	△122,065	54,739,757
当期変動額							
剰余金の配当		△1,960,487	△1,960,487	△1,960,487			△1,960,487
当期純利益		1,493,894	1,493,894	1,493,894			1,493,894
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					26,259	26,259	26,259
当期変動額合計	－	△466,592	△466,592	△466,592	26,259	26,259	△440,333
当期末残高	※1 52,745,966	1,649,263	1,649,263	54,395,229	△95,806	△95,806	54,299,423

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自　2019年２月１日 至　2019年７月31日）	当期 （自　2019年８月１日 至　2020年１月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	2,115,855,829	1,649,263,334
Ⅱ　分配金の額	1,960,487,000	1,507,817,312
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,625)	(2,788)
うち利益分配金	1,960,487,000	1,507,817,312
（うち１口当たり利益分配金）	(3,625)	(2,788)
Ⅲ　次期繰越利益	155,368,829	141,446,022

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項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います。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、法人税等の税金費用の負担を最小化できる金額以上であり、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,960,487,000円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項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います。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益に物流施設におけるレントホリデーの一部に相当する額を加算し、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,507,817,312円を分配することとしました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2019年２月１日 至　2019年７月31日）	当期 （自　2019年８月１日 至　2020年１月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,965,111	1,494,499
減価償却費	415,829	420,178
受取利息	△30	△27
支払利息	155,935	165,266
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,338	10,297
未収消費税等の増減額（△は増加）	184,863	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	199,468	△163,882
前払費用の増減額（△は増加）	△12,060	20,308
長期前払費用の増減額（△は増加）	△7,223	46,677
営業未払金の増減額（△は減少）	△51,642	86,456
未払金の増減額（△は減少）	△12,905	△21,210
前受金の増減額（△は減少）	△106,933	13,802
信託有形固定資産の売却による減少額	994,157	－
その他	17,477	△16,850
小計	3,738,710	2,055,515
利息の受取額	30	27
利息の支払額	△155,922	△163,464
法人税等の支払額	△25,080	△903
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,557,738	1,891,175
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,234,988	△136,901
預り敷金及び保証金の返還による支出	△72	△141
預り敷金及び保証金の受入による収入	72	211
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△172,112	△105,199
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	136,218	86,020
投資有価証券の取得による支出	△101,375	－
投資有価証券の償還による収入	5,938	11,639
その他	－	100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,366,319	△144,270
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	700,000	－
短期借入金の返済による支出	△1,160,000	－
長期借入れによる収入	8,000,000	－
長期借入金の返済による支出	△8,300,000	－
分配金の支払額	△2,010,691	△1,960,276
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,770,691	△1,960,276
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△579,272	△213,372
現金及び現金同等物の期首残高	6,263,874	5,684,601
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,684,601	※1 5,471,229

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のあるもの 　時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。 時価のないもの 　移動平均法による原価法を採用しています。 　匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 　定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 　建物　5～69年 　構築物　10～30年 　機械及び装置　10年 　工具、器具及び備品　3～15年
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 　保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計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います。 　なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
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います。 （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います。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 　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います。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引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います。

６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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しています。 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 ③信託借地権 ④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、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（８）財務諸表に関する注記

［貸借対照表に関する注記］

※１　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

（単位:千円）

	前 期 （2019年７月31日）	当 期 （2020年１月31日）
	50,000	50,000

［損益計算書に関する注記］

※１　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位:千円）

	前期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日		当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,718,786		2,617,584	
共益費収入	266,210		262,460	
駐車場収入	94,978		95,729	
施設使用料	9,924		10,607	
その他賃貸収入	2,225	3,092,125	2,041	2,988,424
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	165,375		177,361	
その他収入	77,080	242,455	34,883	212,244
不動産賃貸事業収益合計		3,334,581		3,200,669
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	148,449		153,423	
水道光熱費	179,347		176,939	
公租公課	238,101		238,044	
修繕費	114,653		82,084	
信託報酬	13,129		13,150	
損害保険料	4,727		4,773	
減価償却費	415,829		420,178	
その他費用	100,418		101,019	
不動産賃貸事業費用合計		1,214,656		1,189,614
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		2,119,924		2,011,055

※２　不動産等売却益の内訳

前期（自　2019年２月１日　至　2019年７月31日）

（単位：千円）

博多駅東113ビル（準共有持分51%）	
不動産等売却収入	1,453,500
不動産等売却原価	994,157
その他売却費用	36,837
不動産等売却益	422,504

当期（自　2019年８月１日　至　2020年１月31日）

該当事項はありません。

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	540,824口	540,824口

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

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

（単位：千円）

	前期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
現金及び預金	1,743,631	1,622,851
信託現金及び信託預金	3,940,970	3,848,378
現金及び現金同等物	5,684,601	5,471,229

［リース取引に関する注記］

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 2019年７月31日	当期 2020年１月31日
１年以内	2,823,356	2,723,855
１年超	8,278,730	7,898,637
合計	11,102,086	10,622,493

［金融商品に関する注記］

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、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、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「４.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

2019年７月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません。（（注２）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	1,743,631	1,743,631	－
（２）信託現金及び信託預金	3,940,970	3,940,970	－
（３）投資有価証券	525,370	525,370	－
（４）長期貸付金	300,000	300,000	－
資産計	6,509,971	6,509,971	－
（５）１年内返済予定の長期借入金	7,300,000	7,300,000	－
（６）長期借入金	44,280,000	44,280,000	－
負債計	51,580,000	51,580,000	－
（７）デリバティブ取引（※）	(122,065)	(122,065)	－

2020年１月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません。（（注２）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	1,622,851	1,622,851	－
（２）信託現金及び信託預金	3,848,378	3,848,378	－
（３）投資有価証券	524,740	524,540	－
（４）長期貸付金	300,000	300,000	－
資産計	6,295,969	6,295,969	－
（５）１年内返済予定の長期借入金	11,300,000	11,300,000	－
（６）長期借入金	40,280,000	40,280,000	－
負債計	51,580,000	51,580,000	－
（７）デリバティブ取引（※）	△95,806	△95,806	－

（※）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、（　）で示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金、（５）１年内返済予定の長期借入金

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います。

（３）投資有価証券、（４）長期貸付金

メザニンローン債権（社債、信託受益権及び貸付金）から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、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います。

（６）長期借入金

長期借入金はすべて変動金利によるものであり、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います。

（７）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）時価を算定することが困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 （2019年７月31日）	当期 （2020年１月31日）
預り敷金及び保証金（※1）	6,669	6,718
信託預り敷金及び保証金（※1）	2,478,925	2,459,766
投資有価証券（※2）	197,850	187,172

（※1）預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

（※2）投資有価証券のうち、匿名組合出資持分については市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前期（2019年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	1,743,631	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,940,970	－	－	－	－	－
投資有価証券	－	－	－	－	525,370	－
長期貸付金	－	－	－	－	300,000	－
合計	5,684,601	－	－	－	825,370	－

当期（2020年１月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	1,622,851	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,848,378	－	－	－	－	－
投資有価証券	－	－	－	524,740	－	－
長期貸付金	－	－	－	300,000	－	－
合計	5,471,229	－	－	824,740	－	－

（注４）借入金の決算日後の返済予定額

前期（2019年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金	7,300,000	11,300,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	－
合計	7,300,000	11,300,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	－

当期（2020年１月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	8,000,000	－
合計	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	8,000,000	－

［有価証券に関する注記］

その他有価証券

前期（2019年７月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	－	－	－
	小計	－	－	－
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	400,000	400,000	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	125,370	125,370	－
	小計	525,370	525,370	－
合計		525,370	525,370	－

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表価額197,850千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めていません。

当期（2020年１月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	－	－	－
	小計	－	－	－
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	400,000	400,000	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	124,740	124,740	－
	小計	524,740	524,740	－
合計		524,740	524,740	－

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表価額187,172千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めていません。

［デリバティブ取引に関する注記］

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年７月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年１月31日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2019年７月31日）

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

（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（注１）		時価（注２）
				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	44,280,000	36,980,000	△122,065

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2020年１月31日）

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

（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（注１）		時価（注２）
				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	44,280,000	32,980,000	△95,806

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

［退職給付に関する注記］
前期（2019年７月31日）
該当事項はありません。

当期（2020年１月31日）
該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2019年７月31日	当期 2020年１月31日
繰延税金資産		
有価証券付随費用	1,359	1,359
未払金	204	－
繰延ヘッジ損益	38,401	30,140
繰延税金資産小計	39,965	31,499
評価性引当額	△39,965	△31,499
繰延税金資産合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

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

（単位：％）

	前期 2019年７月31日	当期 2020年１月31日
法定実効税率	31.51	31.51
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.50
その他	△0.05	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.04

［持分法損益等に関する注記］
前期（2019年７月31日）
該当事項はありません。

当期（2020年１月31日）
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］
１．親会社及び法人主要投資主等
前期（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年８月１日　至 2020年１月31日）
該当事項はありません。

２．関連会社等
前期（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年８月１日　至 2020年１月31日）
該当事項はありません。

３．兄弟会社等
前期（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年８月１日　至 2020年１月31日）
該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等
前期（自 2019年２月１日　至 2019年７月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.01%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払(注1)	271,756(注2)(注3)	未払金	271,211(注2)

当期（自 2019年８月１日　至 2020年１月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.02%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払(注1)	226,759(注2)	未払金	249,435(注2)

（注1）加藤篤志が第三者（本資産運用会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注3）前期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬5,100千円、匿名組合出資持分の帳簿価額に算入した取得報酬1,000千円及び不動産等の譲渡報酬14,535千円が含まれています。

［資産除去債務に関する注記］
前期（2019年７月31日）
該当事項はありません。

当期（2020年１月31日）
該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位:千円）

		前期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	103,340,671	103,151,622
	期中増減額	△189,048	△288,235
	期末残高	103,151,622	102,863,386
期末時価		112,222,000	114,110,000

（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す。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（1,031,741千円）、資本的支出（189,197千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分51%）の譲渡（994,157千円）、減価償却（415,829千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（131,943千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（420,178千円）によるものです。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。なお、当期の期末時価のうち、アルファベットセブンについては、2020年3月2日付の信託受益権準共有持分売買契約における譲渡価格（3,500,000千円）に基づいています。

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

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

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

２．関連情報

前期（自 2019年2月1日　至 2019年7月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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

（２）地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

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

（３）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
合同会社 Sunrise	422,504 （注）	不動産賃貸事業

（注）博多駅東113ビル（準共有持分51%）の譲渡に伴う不動産等売却益です。

当期（自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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

（２）地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

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

（３）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であることから、記載を省略しています。

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
1口当たり純資産額	101,215円	100,401円
1口当たり当期純利益	3,632円	2,762円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
当期純利益（千円）	1,964,506	1,493,894
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,964,506	1,493,894
期中平均投資口数（口）	540,824	540,824

［重要な後発事象に関する注記］

１．さくら総合リートとの合併契約の締結

本投資法人及びさくら総合リートは、それぞれ、2020年3月2日開催の役員会にて、2020年8月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする本合併を行うことについて決定し、2020年3月2日付にて本合併契約を締結しました。

（１）本合併の目的

資産規模の拡大による収益の安定性の向上、コスト削減による1口当たり分配金の増額、時価総額の増大による投資口の流動性の向上など、本合併の実現が、両投資法人の投資主利益の最大化に資するとの判断に至り、本合併契約を締結しました。

（２）合併比率

本合併に当たり、本投資法人はさくら総合リートの投資主に対してさくら総合リートの投資口1口につき本投資口1.78口を割当交付します(注)。これにより、さくら総合リートの投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じますが、当該1口未満の端数投資口については、投信法の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

（注）本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする本投資口分割を予定しており、上記割当ての比率は本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割の詳細は、下記「２．投資口の分割」をご参照ください。

（３）合併交付金

上記の投資口の割当交付の他、本投資法人は、さくら総合リートの最終営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、さくら総合リートの分配可能利益に基づき割当対象投資主に対して同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さくら総合リート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さくら総合リート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。

（４）さくら総合リートの直前期（2019年7月1日から2019年12月31日まで）の概要

事業内容　　：投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと

営業収益　　：　2,391百万円
当期純利益　：　　704百万円
資産合計　　：63,111百万円
負債合計　　：33,152百万円
純資産合計　：29,959百万円

２．投資口の分割

本投資法人は、2020年3月2日開催の役員会において、本投資口分割を行うことを決定しました。

（１）分割の目的

上記「１．さくら総合リートとの合併契約の締結」に記載のとおり、本合併は、本投資法人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、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しさくら総合リート0.89となります。しかしながら、かかる合併比率では、さくら総合リート投資口1口に対して、本投資法人投資口0.89口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるさくら総合リートの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もさくら総合リートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、さくら総合リートの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

（２）分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2020年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口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、本合併契約に規定され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、本合併の効力発生日である2020年8月1日において効力を生じるものとします。

（３）分割により増加する投資口数等

①本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数　：　540,824口
②本投資口分割により増加する投資口数　：　540,824口
③本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数　：1,081,648口
④本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数　：1,674,389口（注）
⑤本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数　：10,000,000口

（注）本合併により、さくら総合リートの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.78口を、本書の日付現在のさくら総合リートの発行済投資口の全て（333,001口）について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

（４）投資口分割の日程

①基準日公告日　：2020年7月10日（予定）
②基準日　：2020年7月31日（予定）
③効力発生日　：2020年8月 1日（予定）

（５）1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期及び当期における１口当たり情報は、それぞれ以下のとおりです。

	前期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日	当期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日
1口当たり純資産額	50,607円	50,200円
1口当たり当期純利益	1,816円	1,381円

３．資産の譲渡

以下のとおり、資産の譲渡を決定しています。

＜アルファベットセブン＞

譲渡予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権準共有持分（第1回40%、第2回60%）
売買契約の締結日　：2020年3月2日
譲渡予定日　：第1回（準共有持分40%）：2020年７月１日
　　第2回（準共有持分60%）：2020年12月１日
所在地(住居表示)　：東京都港区赤坂7-6-38

譲渡予定先	：関電不動産開発株式会社
譲渡予定価格	：第1回（準共有持分40%）：1,400百万円 第2回（準共有持分60%）：2,100百万円
損益に及ぼす影響	：営業収益として不動産等売却益を2020年7月期に約642百万円、2021年1月期に約970百万円を計上する予定です。

（９）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）（注11）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年12月1日	私募設立	2,000	2,000	200,000	200,000	（注１）
2016年1月14日	私募増資	95,000	97,000	9,500,000	9,700,000	（注２）
2016年4月19日	公募増資	235,900	332,900	22,705,375	32,405,375	（注３）
2016年5月17日	第三者割当増資	11,800	344,700	1,135,750	33,541,125	（注４）
2017年4月4日	公募増資	66,200	410,900	6,173,017	39,714,142	（注５）
2017年4月24日	第三者割当増資	3,400	414,300	317,043	40,031,185	（注６）
2018年2月1日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	（注７）
2018年2月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	（注８）
2018年9月5日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	（注９）
2018年10月2日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	（注10）

（注１）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

（注２）1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

（注３）1口当たり発行価格100,000円（引受価額96,250円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注４）1口当たり発行価額96,250円にて、借入金の返済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）1口当たり発行価格96,720円（引受価額93,248円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注６）1口当たり発行価額93,248円にて、借入金の返済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７）1口当たり発行価格106,724円（引受価額103,002円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注８）1口当たり発行価額103,002円にて、借入金の返済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９）1口当たり発行価格101,985円（引受価額98,480円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注10）1口当たり発行価額98,480円にて、借入金の返済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11）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

３．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	主たる用途	地域（注1）	前期（2019年7月31日） 保有総額（百万円）（注2）	前期 対総資産比率（%）（注3）	当期（2020年1月31日） 保有総額（百万円）（注2）	当期 対総資産比率（%）（注3）
信託不動産	オフィス	東京圏	20,172	18.3	20,130	18.4
		東京圏以外	15,896	14.4	15,825	14.4
	住宅	東京圏	12,435	11.3	12,411	11.3
		東京圏以外	3,135	2.8	3,126	2.9
	物流施設	東京圏	30,877	28.0	30,793	28.1
	ホテル	東京圏	12,830	11.6	12,811	11.7
		東京圏以外	7,804	7.1	7,764	7.1
小計			103,151	93.6	102,863	93.8
投資有価証券			723	0.7	711	0.6
長期貸付金			300	0.3	300	0.3
預金・その他の資産			6,065	5.5	5,773	5.3
資産総額			110,240	100.0	109,649	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額（注4）	55,500	50.3	55,349	50.5
純資産総額（注4）	54,739	49.7	54,299	49.5

（注1）東京圏とは、オフィスについては、東京23区、横浜市及び川崎市を指し、その他のアセットタイプ(住宅、物流施設及びホテル)については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下同じです。

（注2）保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）負債総額及び純資産総額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）		評価損益（百万円）	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-01	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ１	社債	－	－	400	－	400	－	(注1) (注2)
MEZ-03	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ３	信託受益権	－	－	124	－	124	－	(注1) (注3)
TKI-01	合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	105	－	105	－	(注4) (注5)
TKI-02	合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	81	－	81	－	(注4) (注5)
	合計	－	－	－	711	－	711	－	－

(注1) メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、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、評価額には帳簿価額を記載しています。

(注2) 裏付け資産は、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注3) 裏付け資産は、「The Royal Garden Residence 白金台」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注4) 評価額には帳簿価額を記載しています。

(注5) 各匿名組合出資持分に係る運用資産は、以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産等の名称	不動産の所在地（住居表示）
合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分	不動産信託受益権	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市 鶴見区下末吉 6-10-5
		アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市 保土ヶ谷区常盤台 40-1
合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	不動産信託受益権	OHAビル	東京都立川市 曙町 1-22-17

②不動産等の概要

（イ）不動産等の概要（取得価格等）

用途	物件番号（注1）	物件名称	所在地（注2）	取得価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注5）	取得年月日
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	2.9	3,070	2016年1月14日
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	5.9	6,960	2016年1月14日
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	1.7	2,510	2016年4月20日
	OFC-05	アルファベットセブン（注6）	東京都港区	1,725	1.7	2,670	2016年4月20日
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	2.0	3,260	2016年4月20日
	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	6.2	7,840	2016年4月20日
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	2.2	2,590	2017年4月6日
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1.4	1,550	2018年2月2日
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2.5	2,690	2018年9月6日
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	7.3	7,520	2018年9月6日
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1.0	1,160	2019年2月1日
	小計			35,664	34.8	41,820	－
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2.0	2,480	2016年1月14日
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	6.2	8,240	2016年1月14日
	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1.5	1,650	2016年4月20日
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1.4	1,530	2017年2月1日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1.2	1,190	2017年4月6日
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1.5	1,620	2018年2月2日
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1.1	1,180	2018年2月2日
	小計			15,213	14.9	17,890	－
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	6.8	7,310	2016年1月14日
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	3.5	4,170	2016年1月14日
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	7.7	8,650	2016年1月14日
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4.6	4,850	2017年4月6日
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1.3	1,350	2017年4月6日
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	3,000	2.9	3,020	2018年2月2日
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	0.8	850	2018年2月2日
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2.7	2,860	2018年2月2日
	小計			30,953	30.2	33,060	－

用途	物件番号（注1）	物件名称	所在地（注2）	取得価格（百万円）（注3）	投資比率（%）（注4）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注5）	取得年月日
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2.0	2,320	2016年1月14日
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1.7	1,490	2016年1月14日
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3.7	3,750	2017年4月6日
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	3.2	3,250	2017年4月6日
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市中央区	1,970	1.9	2,000	2018年9月6日
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2.4	2,520	2018年9月6日
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3.1	3,210	2018年9月6日
	HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	2.0	1,970	2018年9月6日
	小計			20,544	20.1	20,510	－
合計				102,374	100.0	113,280	－

（注1）物件番号は、本投資法人の運用資産について、オフィス(OFC)、商業施設(RTL)、住宅(RSC)、物流施設(LGC)及びホテル(HTL)に分類し、分類ごとに順に付した番号を記載しています。以下同じです。

（注2）所在地は、各運用資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

（注3）取得価格は、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。但し、南麻布渋谷ビルについては、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を取得価格として記載しています。

（注4）投資比率は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）鑑定評価については、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委託しており、不動産鑑定評価額等には、2020年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。詳細は、「（ニ）不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

（注6）アルファベットセブンについては、信託受益権準共有持分40%を2020年7月1日付で、信託受益権準共有持分60%を2020年12月1日付でそれぞれ譲渡する予定です。以下同じです。

（ロ）ポートフォリオの概況

ａ．地域別

地域		取得価格（百万円）	比率（%）（注1）	
東京圏	都心5区(注2)	24,413	23.8	74.0
	上記以外の東京圏	51,341	50.2	
東京圏以外		26,620		26.0
合計		102,374		100.0

（注1）比率は、取得価格ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%にならない場合があります。以下、「ｃ．アセットタイプ（用途）別」において同じです。

（注2）都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。以下同じです。

（ａ）オフィス

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	13,553	38.0	55.7
	上記以外の東京圏	6,320	17.7	
東京圏以外		15,791		44.3
合計		35,664		100.0

（ｂ）住宅

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	8,360	55.0	80.0
	上記以外の東京圏	3,813	25.1	
東京圏以外		3,040		20.0
合計		15,213		100.0

（ｃ）物流施設

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	－	－	100.0
	上記以外の東京圏	30,953	100.0	
東京圏以外		－		－
合計		30,953		100.0

（ｄ）ホテル

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	2,500	12.2	62.1
	上記以外の東京圏	10,255	49.9	
東京圏以外		7,789		37.9
合計		20,544		100.0

ｂ．規模別

取得価格	物件数	比率 （%） （注）
50億円以上100億円未満	6	17.6
10億円以上50億円未満	27	79.4
10億円未満	1	2.9
合計	34	100.0

（注）比率は、物件数ベースで計算しています。

ｃ．アセットタイプ（用途）別

用途	物件数	取得価格 （百万円）	比率 （%）
オフィス	11	35,664	34.8
住宅	7	15,213	14.9
物流施設	8	30,953	30.2
ホテル	8	20,544	20.1
合計	34	102,374	100.0

（ハ）賃貸借の状況

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 （注1）	賃貸事業 収入 （千円） （注2）	敷金・ 保証金 （千円） （注3）	賃貸面積 （㎡） （注4）	賃貸可能 面積（㎡） （注5）	稼働率 （%） （注6）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月	5	96,950	110,263	3,263.08	3,263.08	100.0%
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	5 （注7）	217,369	198,451	10,489.58	10,489.58	100.0%
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	107,954	127,097	3,521.03	3,521.03	100.0%
OFC-05	アルファベットセブン	1990年1月	10	75,367	94,303	2,464.59	2,464.59	100.0%
OFC-06	渋谷MKビル	1993年7月	4	79,478	106,556	1,612.88	1,612.88	100.0%
OFC-08	アサヒビルヂング	1994年11月	20	226,226	246,717	8,672.01	8,672.01	100.0%
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	18	102,116	86,452	4,632.70	4,632.70	100.0%
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	4	48,238	79,547	1,911.84	1,911.84	100.0%
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	1994年11月	1	非開示 （注9）	非開示 （注9）	非開示 （注9）	1,892.18	100.0%
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月	51	311,330	292,458	15,987.30	16,931.82	94.4%
OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	1999年1月	1	非開示 （注9）	非開示 （注9）	非開示 （注9）	781.33	100.0%

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注1）	賃貸事業収入（千円）（注2）	敷金・保証金（千円）（注3）	賃貸面積（㎡）（注4）	賃貸可能面積（㎡）（注5）	稼働率（%）（注6）
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	44	59,237	11,291	1,986.76	1,986.76	100.0%
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：1982年11月 増築棟：2006年5月	70	187,268	77,131	5,864.69	5,977.18	98.1%
RSC-05	アーバンパーク難波	2013年1月	117	50,697	－	2,584.81	2,584.81	100.0%
RSC-06	アーバンパーク護国寺	1990年2月	106	52,187	8,899	1,931.28	1,964.04	98.3%
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	41	38,094	8,352	2,954.77	2,954.77	100.0%
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	54	58,383	9,243	5,114.16	5,508.94	92.8%
RSC-09	アーバンパーク高円寺	1987年10月	74	36,647	6,015	1,332.59	1,365.48	97.6%
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	202,816	97,014	30,190.81	30,190.81	100.0%
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	18,142.08	100.0%
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	4	260,597	83,426	34,901.67	38,086.56	91.6%
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	2	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	12,126.28	100.0%
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	5,994.75	100.0%
LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	1985年10月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	14,018.82	100.0%
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	6,315.87	100.0%
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	19,833.47	100.0%
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2000年10月	1	65,302	73,495	3,940.93	3,940.93	100.0%
HTL-02	スマイルホテルなんば	2008年2月	1	31,319	－	1,711.42	1,711.42	100.0%
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	1991年3月	1	84,600	84,600	5,293.88	5,293.88	100.0%
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1987年9月	1	80,400	80,400	4,686.09	4,686.09	100.0%
HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	2017年2月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	2,281.49	100.0%
HTL-06	グランジット秋葉原	2017年9月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	1,089.06	100.0%
HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	2017年2月	1	70,002	116,670	2,755.19	2,755.19	100.0%
HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	2017年4月	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	2,061.46	100.0%
合計			657	3,200,669	2,466,484	242,340.85	247,043.18	98.1%

（注1）　テナント数は、2020年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数(駐車場は含みません。)を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約(以下「パススルー型マスターリース」といいます。)が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約(以下「賃料保証型マスターリース」といいます。)の場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

（注2）　賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。

（注3）　敷金・保証金は、2020年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額(駐車場、アンテナ、屋上契約等の契約に基づく敷金を含みます。また、償却後の額となります。)を記載しています。なお、当該運用資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

（注4）　賃貸面積は、2020年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パススルー型マスターリースの対象物件についてはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計を記載し、賃料保証型マスターリースの対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。

（注5）　賃貸可能面積は、2020年1月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注6）　稼働率は、2020年1月31日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注7）　本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がパススルー型マスターリース契約となっています。

（注8）　表において、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2020年1月31日現在において有効な賃貸借契約に基づき、テナント数、敷金・保証金、賃貸面積及び稼働率を記載しています。

（注9）　テナントから開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（ニ）不動産鑑定評価書等の概要

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注4）
					収益価格					NOI（百万円）（注3）	
					直接還元法		DCF法				
					価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	大和	3,070	3,170	3.9	3,020	3.5	4.1	139	4.7
	OFC-03	本町橋タワー	大和	6,960	7,070	4.2	6,910	4.0	4.4	311	5.1
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,510	2,450	4.1	2,530	3.9	4.3	113	6.4
	OFC-05	アルファベットセブン	JREI	2,670	2,720	3.7	2,620	3.5	3.9	105	6.1
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	3,260	3,320	3.5	3,190	3.3	3.7	120	5.9
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	7,840	7,970	3.6	7,700	3.4	3.8	317	5.0
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	2,590	2,580	4.6	2,600	4.4	4.8	120	5.2
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,550	1,540	4.3	1,550	4.1	4.5	68	4.7
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	大和	2,690	2,740	3.6	2,670	3.4	3.8	102	4.0
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,520	7,630	5.0	7,470	5.1	5.2	430	5.8
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	JREI	1,160	1,180	3.4	1,130	3.2	3.6	41	4.0
	小計			41,820	42,370	－	41,390	－	－	1,865	5.2
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,480	2,530	3.5	2,430	3.3	3.7	91	4.4
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	8,240	8,410	3.4	8,060	3.2	3.6	298	4.7
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,650	1,670	4.7	1,640	4.5	4.9	80	5.4
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	JREI	1,530	1,550	4.0	1,500	3.8	4.2	69	4.8
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,190	1,210	4.6	1,180	4.7	4.8	59	5.0
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,620	1,640	4.8	1,610	4.9	5.0	89	5.7
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	谷澤	1,180	1,200	4.0	1,170	4.1	4.2	55	4.7
	小計			17,890	18,210	－	17,590	－	－	742	4.9
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,310	7,410	4.4	7,270	4.2	4.6	332	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,170	4,200	4.2	4,150	4.0	4.4	204	5.7
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,650	8,710	4.2	8,620	4.0	4.4	419	5.3
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	4,850	4,970	4.0	4,800	3.9	4.2	201	4.3
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,350	1,360	5.0	1,330	4.6	5.3	74	5.7
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	大和	3,020	3,040	4.6	3,010	4.3	4.7	153	5.1
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	850	843	5.6	853	5.4	5.8	57	7.0
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	2,860	2,870	5.1	2,840	4.6	5.4	151	5.5
	小計			33,060	33,403	－	32,873	－	－	1,591	5.1

ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,320	2,330	4.5	2,310	4.3	4.7	113	5.5
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	1,490	1,500	4.7	1,480	4.5	4.9	75	4.3
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	JREI	3,750	3,800	4.3	3,690	4.1	4.5	168	4.4
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,250	3,290	4.4	3,200	4.2	4.6	149	4.6
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	谷澤	2,000	2,040	4.4	1,980	4.4	4.6	90	4.6
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,520	2,580	3.8	2,490	3.7	4.0	98	3.9
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	谷澤	3,210	3,230	3.9	3,200	3.8	4.1	126	4.0
	HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	大和	1,970	1,980	4.3	1,960	4.1	4.5	86	4.3
	小計			20,510	20,750	－	20,310	－	－	906	4.4
合計				113,280	114,733	－	112,163	－	－	5,104	5.0

（注1）鑑定評価会社に記載されている「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「JREI」は一般財団法人日本不動産研究所を、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所をそれぞれ表します。

（注2）鑑定評価額の価格時点は、2020年1月31日です。

（注3）NOIは、鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(Net Operating Income）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注4）鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ホ）主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、2020年1月31日現在で、主要な不動産物件(一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が運用資産の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当するものはありません。なお、運用資産のうち、2020年1月31日現在で、総賃料収入において上位5物件に該当するものは、以下のとおりです。

	稼働率の推移（%）（注）				
	2018年 1月末	2018年 7月末	2019年 1月末	2019年 7月末	2020年 1月末
東神戸センタービル	－	－	96.1	89.6	94.4
船橋ロジスティクス	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6
アサヒビルヂング	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
岩槻ロジスティクス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
本町橋タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

（注）稼働率の推移は、基準時点における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（へ）賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(㎡)(注1)	総賃貸可能面積に占める割合(%)(注2)
1	非開示(注3)	岩槻ロジスティクス	非開示(注3)	12.0
2	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	8.8
3	東京納品代行株式会社	松伏ロジスティクス	19,833.47	8.0
4	非開示(注3)	横浜ロジスティクス	非開示(注3)	7.3
5	非開示(注3)	船橋西浦ロジスティクスⅠ	非開示(注3)	5.7
6	株式会社レンブラントイン	ベストウェスタン東京西葛西 ベストウェスタン横浜 ベストウェスタン東京西葛西グランデ	12,735.16	5.2
7	非開示(注3)	船橋ロジスティクス	非開示(注3)	2.9
8	非開示(注3)	船橋西浦ロジスティクスⅡ	非開示(注3)	2.6
9	非開示(注3)	原木ロジスティクス	非開示(注3)	2.5
10	非開示(注3)	原木ロジスティクス	非開示(注3)	2.4
上位10社合計			141,877.25	57.4

（注1）賃貸面積は、2020年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。

（注2）総賃貸可能面積に占める割合には、全ての運用資産の賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

（ト）資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が2020年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第9期の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、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称(所在)	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支出総額
アサヒビルヂング （神奈川県横浜市）	空調更新工事	自 2020年4月 至 2020年7月	30,000	－	－
ベストウェスタン東京西葛西 （東京都江戸川区）	給湯設備更新工事	自 2020年4月 至 2020年6月	18,400		
西新宿松屋ビル （東京都渋谷区）	直流電源装置更新工事	自 2020年5月 至 2020年7月	17,000		
アーバンパーク護国寺 （東京都豊島区）	給湯設備更新工事	自 2020年4月 至 2020年7月	12,000		
博多駅イーストプレイス （福岡県福岡市）	立体駐車場設備更新工事	自 2020年5月 至 2020年7月	11,847		
船橋西浦ロジスティクスⅠ （千葉県船橋市）	LED化等庫内設備投資	自 2020年5月 至 2020年7月	10,000		

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が2020年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は131,943千円であり、当期費用に区分された修繕費82,084千円と合わせ、合計214,028千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （千円）
船橋西浦ロジスティクスⅡ （千葉県船橋市）	東・南・北面外壁防水工事	自 2019年11月 至 2020年 1月	28,934
船橋西浦ロジスティクスⅠ （千葉県船橋市）	非常階段設置工事	自 2020年 1月 至 2020年 1月	17,585
ベストウェスタン横浜 （神奈川県横浜市）	エレベーター2基リニューアル工事	自 2020年 1月 至 2020年 1月	12,776
その他	－	－	72,647
合計			131,943

（チ）個別物件収支

（単位：千円）

物件番号	OFC-01	OFC-03	OFC-04	OFC-05	OFC-06
物件名称	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷ＭＫビル
①不動産賃貸事業収入合計	96,950	217,369	107,954	75,367	79,478
賃貸事業収入	88,172	192,577	99,607	68,814	73,938
その他賃貸事業収入	8,777	24,792	8,346	6,553	5,539
②不動産賃貸事業費用合計	26,386	62,771	35,362	20,105	14,129
管理業務費	5,703	13,845	6,802	4,735	5,115
信託報酬	400	400	400	400	350
水道光熱費	7,077	25,259	8,790	4,754	3,893
損害保険料	116	358	129	99	45
修繕費	468	1,556	3,714	1,990	235
公租公課	4,560	19,730	3,426	6,214	4,322
その他	8,061	1,620	12,099	1,910	168
③NOI（①－②）	70,563	154,598	72,591	55,262	65,348
④減価償却費	11,556	45,343	8,440	5,426	3,342
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	59,006	109,255	64,151	49,836	62,006
⑥資本的支出	－	－	258	7,801	－
⑦NCF（③－⑥）	70,563	154,598	72,332	47,460	65,348
期末帳簿価額	2,962,948	5,860,272	1,820,838	1,841,780	2,092,186

物件番号	OFC-08	OFC-09	OFC-10	OFC-11	OFC-12
物件名称	アサヒビルヂング	博多駅イーストプレイス	日本橋浜町パークビル	アミューズメントメディア学院本館	東神戸センタービル
①不動産賃貸事業収入合計	226,226	102,116	48,238	非開示（注）	311,330
賃貸事業収入	208,203	91,437	48,238		275,087
その他賃貸事業収入	18,022	10,679	－		36,243
②不動産賃貸事業費用合計	60,773	26,002	12,542		119,299
管理業務費	15,948	7,985	824		26,551
信託報酬	400	400	400		400
水道光熱費	19,325	7,185	－		35,342
損害保険料	357	167	123		656
修繕費	7,053	1,884	68		2,504
公租公課	16,195	6,801	4,299		29,147
その他	1,493	1,577	6,826		24,697
③NOI（①－②）	165,452	76,114	35,695		192,031
④減価償却費	26,119	7,391	2,837		32,806
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	139,332	68,723	32,858		159,225
⑥資本的支出	12,020	13,571	－		1,081
⑦NCF（③－⑥）	153,431	62,543	35,695		190,949
期末帳簿価額	6,330,182	2,316,816	1,458,794	2,592,734	7,648,262

（注）テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	OFC-13	RSC-01	RSC-02	RSC-05	RSC-06
物件名称	アミューズメントメディア学院新館	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山	アーバンパーク難波	アーバンパーク護国寺
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注）	59,237	187,268	50,697	52,187
賃貸事業収入		55,027	176,407	49,208	50,627
その他賃貸事業収入		4,209	10,860	1,489	1,560
②不動産賃貸事業費用合計		11,293	44,405	12,189	15,368
管理業務費		2,652	8,556	2,585	4,603
信託報酬		350	350	350	400
水道光熱費		503	4,287	374	2,405
損害保険料		57	196	63	53
修繕費		2,380	10,535	2,368	3,340
公租公課		2,831	11,399	2,820	1,855
その他		2,517	9,080	3,627	2,710
③NOI（①－②）		47,943	142,863	38,507	36,819
④減価償却費		4,852	12,686	7,537	5,310
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）		43,091	130,176	30,970	31,508
⑥資本的支出		1,019	3,257	615	－
⑦NCF（③－⑥）		46,923	139,605	37,891	36,819
期末帳簿価額	1,030,689	2,085,301	6,384,104	1,513,317	1,506,326

物件番号	RSC-07	RSC-08	RSC-09	LGC-01	LGC-02
物件名称	アーバンパーク柏	アーバンパーク緑地公園	アーバンパーク高円寺	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	38,094	58,383	36,647	202,816	非開示（注）
賃貸事業収入	37,181	55,575	34,294	187,713	
その他賃貸事業収入	913	2,808	2,352	15,103	
②不動産賃貸事業費用合計	12,653	13,808	6,817	37,669	
管理業務費	2,151	2,830	1,810	5,920	
信託報酬	350	350	400	350	
水道光熱費	725	2,323	1,467	15,155	
損害保険料	85	119	36	275	
修繕費	5,900	2,177	1,512	2,073	
公租公課	2,951	3,578	962	13,728	
その他	489	2,429	626	166	
③NOI（①－②）	25,441	44,574	29,830	165,146	
④減価償却費	7,143	7,842	2,479	46,544	
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	18,297	36,732	27,350	118,602	
⑥資本的支出	4,268	5,119	－	1,627	
⑦NCF（③－⑥）	21,172	39,455	29,830	163,519	
期末帳簿価額	1,246,619	1,612,763	1,189,315	6,648,961	3,767,829

（注）テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	LGC-03	LGC-04	LGC-05	LGC-06	LGC-07
物件名称	船橋ロジスティクス	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	船橋西浦ロジスティクスⅠ	船橋西浦ロジスティクスⅡ
①不動産賃貸事業収入合計	260,597	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸事業収入	241,793				
その他賃貸事業収入	18,804				
②不動産賃貸事業費用合計	57,179				
管理業務費	11,308				
信託報酬	400				
水道光熱費	17,047				
損害保険料	397				
修繕費	4,808				
公租公課	23,055				
その他	162				
③NOI（①－②）	203,418				
④減価償却費	26,918				
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	176,499				
⑥資本的支出	2,987				
⑦NCF（③－⑥）	200,430				
期末帳簿価額	7,812,120	4,659,731	1,353,894	2,959,872	857,919

物件番号	LGC-08	HTL-01	HTL-02	HTL-03	HTL-04
物件名称	松伏ロジスティクス	Ｒ＆Ｂホテル梅田東	スマイルホテルなんば(注2)	ベストウェスタン東京西葛西	ベストウェスタン横浜
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注1）	65,302	31,319	84,600	80,400
賃貸事業収入		65,302	31,319	84,600	80,400
その他賃貸事業収入		－	－	－	－
②不動産賃貸事業費用合計		6,685	4,710	10,181	7,747
管理業務費		742	660	1,200	1,200
信託報酬		350	550	400	400
水道光熱費		4	－	－	－
損害保険料		113	53	126	106
修繕費		－	1,111	461	772
公租公課		5,450	2,281	7,970	4,705
その他		23	53	22	561
③NOI（①－②）		58,617	26,609	74,418	72,652
④減価償却費		9,786	12,225	11,849	12,524
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）		48,831	14,383	62,568	60,128
⑥資本的支出		－	－	799	20,227
⑦NCF（③－⑥）		58,617	26,609	73,618	52,425
期末帳簿価額	2,733,177	2,121,325	1,682,845	3,855,577	3,271,906

（注1）テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（注2）スマイルホテルなんばの賃貸事業収入には、変動賃料8,945千円が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	HTL-05	HTL-06	HTL-07	HTL-08
物件名称	ホテルWBF福岡天神南	グランジット秋葉原	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	ホテルWBFアートステイなんば
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注）	非開示（注）	70,002	非開示（注）
賃貸事業収入			70,002	
その他賃貸事業収入			－	
②不動産賃貸事業費用合計			6,796	
管理業務費			990	
信託報酬			400	
水道光熱費			－	
損害保険料			64	
修繕費			25	
公租公課			5,293	
その他			22	
③NOI（①－②）			63,205	
④減価償却費			10,857	
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）			52,348	
⑥資本的支出			－	
⑦NCF（③－⑥）			63,205	
期末帳簿価額	1,965,568	2,508,592	3,175,809	1,994,998

（注）テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	オフィス合計	住宅合計	物流施設合計	ホテル合計	ポートフォリオ合計
①不動産賃貸事業収入合計	1,352,983	482,516	887,758	477,410	3,200,669
賃貸事業収入	1,228,922	458,322	823,769	477,410	2,988,424
その他賃貸事業収入	124,060	24,194	63,989	－	212,244
②不動産賃貸事業費用合計	392,534	116,536	210,388	49,976	769,435
管理業務費	89,701	25,190	31,110	7,419	153,423
信託報酬	4,350	2,550	3,050	3,200	13,150
水道光熱費	116,754	12,087	48,092	4	176,939
損害保険料	2,130	612	1,438	592	4,773
修繕費	22,068	28,215	29,429	2,371	82,084
公租公課	98,900	26,399	77,105	35,639	238,044
その他	58,627	21,480	20,162	748	101,019
③NOI（①－②）	960,449	365,979	677,370	427,433	2,431,233
④減価償却費	148,556	47,853	144,591	79,177	420,178
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	811,892	318,126	532,779	348,256	2,011,055
⑥資本的支出	35,622	14,281	61,012	21,026	131,943
⑦NCF（③－⑥）	924,826	351,697	616,358	406,407	2,299,290
期末帳簿価額	35,955,507	15,537,748	30,793,506	20,576,624	102,863,386

③その他投資資産

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）		評価損益（百万円）	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-04	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ４	貸付金	－	－	300	－	300	－	(注1) (注2)

(注1) メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、変動金利によるものであり、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、評価額には帳簿価額を記載しています。

(注2) 裏付け資産は、「DS海岸ビル(旧プレミア海岸ビル)」を主たる信託財産とする信託受益権です。