STARASIA
Investment Corporation

# 2021年７月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2021年9月14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　2021年10月26日　　分配金支払開始予定日　2021年10月14日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有

（百万円未満切捨て）

## １．2021年7月期の運用、資産の状況（2021年2月1日～2021年7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 | % |
| 2021年７月期 | 5,560 | △16.7 | 2,838 | △15.9 | 2,407 | △17.3 | 2,407 | △79.6 |
| 2021年１月期 | 6,672 | 67.0 | 3,376 | 58.4 | 2,911 | 56.7 | 11,801 | 535.5 |

| | 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 | % | % | % |
| 2021年７月期 | 1,437 | 2.7 | 1.3 | 43.3 |
| 2021年１月期 | 7,048 | 16.4 | 2.0 | 43.6 |

### (2) 分配状況

| | １口当たり分配金（利益超過分配金は含まない） | 分配金総額（利益超過分配金は含まない） | １口当たり利益超過分配金 | 利益超過分配金総額 | 配当性向 | 純資産配当率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 円 | 百万円 | 円 | 百万円 | % | % |
| 2021年７月期 | 1,462 | 2,447 | － | － | 101.7 | 2.7 |
| 2021年１月期 | 1,676 | 2,806 | － | － | 23.8 | 3.2 |

（注1）2021年1月期の分配金総額は、一時差異等調整積立金の積み立て等を行っているため、当期純利益とは異なります。
（注2）2021年7月期の分配金総額は、一時差異等調整積立金の取崩し等を行っているため、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 |
| 2021年７月期 | 179,170 | 89,179 | 49.8 | 53,260 |
| 2021年１月期 | 179,789 | 89,600 | 49.8 | 53,512 |

### (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 |
| 2021年７月期 | 2,672 | △242 | △2,805 | 10,706 |
| 2021年１月期 | 10,883 | △7,443 | △3,768 | 11,080 |

２．2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022年7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 |
| 2022年１月期 | 5,898 | 6.1 | 2,988 | 5.3 | 2,412 | 0.2 | 2,411 | 0.2 | 1,455 | － |
| 2022年７月期 | 5,955 | 1.0 | 3,044 | 1.9 | 2,554 | 5.9 | 2,553 | 5.9 | 1,476 | － |

（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）

2022年1月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,789,389口　　1口当たり予想当期純利益　1,347円

2022年7月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,789,389口　　1口当たり予想当期純利益　1,426円

（注1）1口当たり分配金は、上記の予想期末発行済投資口の総口数（本書の日付現在の発行済投資口の総口数である1,789,389口）により算出しています。

（注2）一時差異等調整積立金取崩額等を継続的に分配金に充当することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は1口当たり予想当期純利益と異なります。

※　その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

②　①以外の会計方針の変更　：無

③　会計上の見積りの変更　：無

④　修正再表示　：無

（2）発行済投資口の総口数

| | | | |
|---|---|---|---|
| ①　期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2021年７月期 | 1,674,389口 | 2021年１月期 | 1,674,389口 |
| ②　期末自己投資口数 | 2021年７月期 | 0口 | 2021年１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、31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、スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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8-9ページ「2022年1月期及び2022年7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……15
（５）キャッシュ・フロー計算書……16
（６）継続企業の前提に関する注記……17
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記……17
（８）表示方法の変更……18
（９）財務諸表に関する注記……19
（１０）発行済投資口の総口数の増減……32
３．参考情報……33
（１）投資状況……33
（２）投資資産……34

# 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、2016年4月の上場以降、投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントを実行し、資産規模の拡大、1口当たり分配金の増額に努めてきました。当期（2021年7月期）末現在の資産規模（取得価格ベース、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。）が保有していた物件については本投資法人への受入価格ベース、以下同じです。）は1,667億円であり、上場時の資産規模614億円から約2.7倍にまで成長しています。

当期（2021年7月期）末後の2021年8月には、公募増資を伴う物件取得（7物件、取得価格総額129億円）を実行し、本書の日付現在の資産規模は1,796億円となりました。本投資法人は、2021年3月に中期計画（資産規模目標3,000億円、1口当たり分配金目標1,600円）を策定、公表していますが、上記物件取得は当該中期計画の達成に向けた最初のステップと位置付けています。本投資法人は、①2020年8月のさくら総合リートとの合併（以下「本合併」といいます。）により資産規模が拡大しポートフォリオ収益の安定性が一層高まったこと、②株式会社日本格付研究所（JCR）からＡ（当期（2021年7月期）中にＡ-からＡに格付が向上しています。）の、株式会社格付投資情報センター（R&I）からＡ-の格付をそれぞれ取得していること、③前期（2021年1月期）において負ののれん88.9億円を獲得したこと、④グローバルインデックス（FTSE EPRA/NAREIT）への組入れが近いと考えられること、以上4点から成長に向けた基盤が整ってきたと考えています。本投資法人は、これら充実した基盤を背景として、1口当たり分配金の増額を実現しつつ、一層の資産規模拡大を目指します。

当期である2021年2月から2021年7月の期間は、2020年から継続する新型コロナウイルス感染症の蔓延（以下「コロナ禍」といいます。）が収束せず、2021年1月に再び11都府県に緊急事態宣言が発令された状況下で始まりました。2021年2月以降、東京都においては、緊急事態宣言の解除、再発令、解除と変化し、東京オリンピック開幕直前には、デルタ株による感染拡大を受けて再度の緊急事態宣言が発令されました。こうした環境下ではありましたが、本投資法人の保有ポートフォリオにおいては、①オフィス：ダウンタイム（テナント不在及び賃料未発生の期間）の長期化を受けた稼働率の低下が見られたものの、コロナ禍による影響は軽微、②商業施設：生活必需品を扱うテナントが多いことから特段の影響はなし、③住宅：シングルタイプ住居の稼働率が若干低い状況が継続しているもののファミリータイプの稼働率は維持されており、影響は限定的、④物流施設：特段の影響はなし、⑤ホテル：2021年2月末に新たなテナントと定期建物賃貸借契約を締結し、当該テナントが開業準備中である1物件を除き、他の7物件のテナントからは固定賃料を収受、という運用概況でした。

このような状況の中、内部成長に関して、収入面では、特にオフィスと住宅の稼働率維持に注力し、支出面においては、2021年1月に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。）において新設した「サステナビリティ推進部」が中心となり、2020年8月よりサブ・スポンサーとなった日本管財グループの協力を得て、修繕費及び資本的支出の最適化に注力した結果、対予算比で工事費用の削減を実現しています。また、外部成長に関しても、上記のとおり公募増資を伴う物件取得を実行し、資産規模を拡大しています。新たに取得した7物件は、内部成長余力があると考えられるオフィス2物件、ポストコロナを睨み、また不動産としての価値向上が期待できる都市型商業施設1物件、戸当たり専有面積が比較的大きく安定稼働が見込まれる住宅4物件という構成です。なお、新規取得7物件の内5物件においてスターアジアグループのサポートを活用しています。本投資法人は、いずれ到来するコロナ禍の収束を睨みつつ、スターアジアグループのサポートを活用した外部成長、資産入替を通じたポートフォリオの強化、メザニンローン債権への投資、自己投資口の取得等、様々な施策を検討し、投資主利益の最大化に資する運用を展開します。

また、当期においては、ESGに関連する取組みの一環として、2021年3月にE（環境）について、①GHG（温室効果ガス）、②エネルギー消費、③水資源管理、④廃棄物管理に係る数値目標（2019年を基準年とする。）を策定しました。これらの目標に対しては、本投資法人の保有物件に関与するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を仰ぎ、その達成に向けて努力を継続します。なお、目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおいて開示する予定です。加えて、本投資法人は、2021年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加しています。このアセスメントへの参加は、高い評価を受けること自体が目標ではなく、評価を上げることを通じて、より良い環境（E）の、より良い社会（S）の、より良いガバナンス（G）の、構築を目指した施策を実行し、公的性格の強い投資法人としての責務を果たすことが、より重要であると認識しています。

#### （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、コロナ禍による緊急事態宣言の発令と解除が繰り返され、東京都においては当期の6ヶ月間の内、実に125日間（約70%）は緊急事態宣言下の状況であり、人流が抑制されたこと等から経済が

停滞気味であったと言えます。2021年第1四半期（1月-3月）における我が国のGDP（2次速報値）は対前期比-1.0%、第2四半期においても戻りは鈍く+0.3%（対前期比、1次速報値）となったことからも確認できます。一方で、東京オリンピック、パラリンピックは開催され、またワクチン接種率の高まりもあり、状況改善に向かう兆しも見られるようになってきたと思われます。また、政府においてはワクチン接種の接種証明を経済活動の再開に活用する施策も検討されており、ポストコロナを睨んだ動きも出てきています。なお、本書の日付現在では、2021年8月末に21都道府県にまで拡大した緊急事態宣言対象は、一部の県を除き延長された状態です。本投資法人としては、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とともに、コロナ禍が保有ポートフォリオに与える影響を把握し、必要な対応策を検討する必要があると考えています。一方で、ポストコロナを睨んだ成長施策の検討も重要であり、特に、中期計画である資産規模3,000億円の達成を目指した外部成長のためのパイプラインの拡充は重点施策と認識しています。

2021年上半期の株式マーケットは、日経平均株価が27,042ポイント（2021年1月4日終値）から28,779ポイント（2021年6月30日終値）まで上昇し、期中では一時30,000ポイントを回復するような局面もあったものの、コロナ禍の収束が見通せず、経済活動の活性化に対する楽観論がやや後退したことから上値は重かったのですが、日本株への見直しが入り足元では30,000ポイント程度で推移しています。一方で、東証リート指数は、1,756ポイント（2021年1月4日終値）から2,150ポイント（2021年6月30日終値）へと上昇しています。これは、世界各国の金融緩和姿勢の継続によって余剰資金が積み上がり、コロナ禍の影響があったとは言え、J-REIT各銘柄が比較的堅調な分配状況にあることなどから、利回りの取れるREITマーケットに対して資金（特に海外投資家からの資金）が流入した結果であると考えています。なお、足元では、東証リート指数は2,150ポイント前後で推移しています。

不動産売買マーケットに関しては、グローバルで比較した場合、日本の不動産については相対的に高い利回りが期待できることから、新たな投資資金が流入しており、全体感として需給が引き締まった状況です。一方でアセットタイプ毎に見た場合、コロナ禍による影響により、テナントからの賃料収入が減少する可能性があると思われるホテル及び商業施設の売買は停滞しています。一方で、外出自粛、在宅勤務者の増加から宅配需要が伸長し、Eコマース市場が急速に伸びており、これを受けて物流施設の需要が高まるとの思惑から物流施設への投資意欲は引き続き高い状況です。これに加えて、ディフェンシブなアセットタイプとして位置付けられる住宅、特に安定稼働を示す、住戸専有面積が比較的大きなタイプの住宅に対する需要も高い状況です。

不動産の賃貸市場においては、コロナ禍の収束が見通せない中で、多くの業種で厳しい経営環境が継続しており、総じてテナント需要は弱含みの状況です。しかしながら、需要が消失してしまったわけではなく、本投資法人の保有物件においては、新規テナントの誘致を実現しており、物件毎の特性を捉えたリーシング戦略がより重要と認識しています。アセットタイプ毎の賃貸市場動向については、以下に詳述します。

（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、2021年第2四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2.6%と前四半期比0.7ポイント上昇しました。これは、新築ビルへの移転による二次空室のほか、リモートワーク導入による必要床面積の縮小やコスト削減を目的とした比較的大型の解約が、特に大規模オフィスビルにおいて顕在化したことが主たる要因と考えられます。拡張移転や集約移転により入居が決まる事例が、相対的に競争力の高いビルの方に多く見られましたが、新規にテナントが賃借する面積は500坪に満たない中小規模の区画が殆どです。部分解約や面積縮小に伴う集約の動きは依然として多く、需要は総じて弱含みです。

（商業施設賃貸市場）

日本百貨店協会によれば、2021年6月の売上高は1.6%減（対前年同月比）と、4ヶ月ぶりにマイナスに転じ、コロナ禍前の2019年比では20.6%減と依然として厳しい状況にあります。なお今年上半期の伸び率は10.3%増（対前年同期比）、2019年比では27.3%減となりました。一方で、日本チェーンストア協会によれば、2021年上半期売上は前年同期比101.9%であり、コロナ禍前の2019年比でも微増となりました。これは、コロナ禍による緊急事態宣言の影響により外出が自粛されており内食化需要が継続しており、また、生活必需品である衣料品及び住関連品の売上は堅調に推移していることが要因として挙げられます。上記より都市型商業施設、特に嗜好品を扱う物販の賃貸需要は減退傾向であり、生活必需品を扱うテナントの床需要は底堅いことが推測されます。

（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2021年6月結果」によると、東京都は引き続き転出超過の状況ですが、神奈川県及び埼玉県では転入超過数が増加しており、首都圏（1都3県）としては転入超過の状況です。大阪府及び福岡県などの大都市圏においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、首都圏をはじめとする大都市圏は人口集積地域であることに変化はありません。また、新設住宅着工戸数（貸家）は、国土交通省の2020年12月に係る「建築着工統計調査報告」によると2021年3月より増加に転じましたが、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コロナ禍の影響はあるものの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、2021年第2四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1.5%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+0.2%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。但し、物流施設の供給も高水準で継続しており、需給のバランスには注意が必要です。

（ホテル賃貸市場）

コロナ禍の影響によりインバウンド需要が激減したことに加えて、国内宿泊需要の急速な減少もあり、国内ホテルの業績は低下しています。観光庁によれば2021年5月、6月の延宿泊者数は前年同月比+20%台と緩やかに回復しているものの、平均稼働率は20%前後と低迷し、コロナ禍以前の水準からは程遠い状況です。今後の政策により国内旅行客の需要が喚起されれば一定の回復が見込まれる可能性もありますが、市況の回復時期については不透明な環境が継続しています。

運用実績：

上記の環境認識の下、当期においても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166,710百万円）の稼働率は96.6%と引き続き高水準となっています。

（ハ）資金調達の概要

（エクイティ・ファイナンス）

本投資法人は、当期末後の2021年8月に、不動産等の取得等を目的とした新投資口の発行を行いました。詳細は、下記「③決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

（借入れの状況）

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、リファイナンスリスク及び金利変動リスクを低減するために、返済期限の分散及び金利の固定化を意識した財務運営を行っています。当期においては、以下のとおり借入金の借り換えを行いました。

2021年3月22日に返済期限の到来した借入金1,660百万円のリファイナンスにあたり、同日付で1,660百万円の借入れを行いました。

2021年4月20日に返済期限の到来した借入金8,960百万円のリファイナンスにあたり、同日付で8,960百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日（2021年7月31日）現在の借入残高は、82,440百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は46.0%となりました。

なお、当期末後の2021年8月に、上記「（エクイティ・ファイナンス）」に記載の不動産等の取得等を目的とした新規借入7,000百万円を実行しており、本書の日付現在の借入残高は、89,440百万円となっています。

（格付の状況）

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

| 信用格付業者 | 格付内容 | 格付の方向性 |
|---|---|---|
| 株式会社日本格付研究所 | 長期発行体格付　A | 安定的 |
| 株式会社格付投資情報センター | 発行体格付　A- | 安定的 |

（発行登録の状況）

本投資法人は投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2021年1月25日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

| | |
|---|---|
| 発行予定額 | 1,000億円 |
| 発行予定期間 | 2021年2月2日から2023年2月1日まで |

| | |
|---|---|
| 資金使途 | 特定資産（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。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当する予定です。 |

（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5,560百万円、営業利益2,838百万円、経常利益2,407百万円、当期純利益2,407百万円を計上しました。

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、当期純利益から48,261,396円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,447,956,718円を分配することとしました。

②次期の見通し

今後の我が国経済は、コロナ禍の収束が見通せない状況から経済の停滞が一定期間継続することが予想されます。しかしながら、ワクチン接種率の高まりを受け、政府内でも経済活動の再開、活性化に向けたワクチン接種証明の活用策が検討され始めるなど、ポストコロナを睨んだ動きも見られるようになっています。先行指標である株式マーケットにおいては、方向感の定まらない展開となっており、我が国を初め世界各国におけるコロナ禍の状況、それによる経済活動への影響の度合いを推し量っているように見受けられます。引き続き、コロナ禍の継続による実体経済及び不動産賃貸マーケットに対する影響について注視が必要であり、様々なシナリオ分析を行い、対応策を練る必要があると考えています。

一方で、日本銀行による金融緩和姿勢の継続、海外からの投資資金の流入等から、アセットタイプにより濃淡はあるものの、日本の不動産マーケットは大幅な下落局面は迎えないと思われます。

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を投資対象アセットタイプとする総合型リートです。各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。

2021年3月に策定した中期計画の実現に向けて、スターアジアグループによるスポンサーサポートを最大限に活用し、資産規模の拡大を目指します。当面は、ポストコロナを想定し、外部成長のためのパイプライン確保に注力することとし、実際の投資においては、コロナ禍による影響を見極め、より慎重に厳選した上で検討する方針です。

（ロ）内部成長戦略

管理運営に係る基本的な考え方として、各運用資産の特性に応じ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することにより、各運用資産の収益の最大化、費用の最適化を目指しています。特に、修繕費及び資本的支出に関しては、2021年1月に本資産運用会社において新設した「サステナビリティ推進部」が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社の物件管理運営に係る知見を活用し、工事費の最適化を図っています。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、向上のため各運用資産の特性に応じて適切なテナント仲介会社等を選定し、迅速に多数のテナント候補を確保し、賃貸条件を比較した上で最良と考えられるテナントを選定します。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、賃料増額交渉を行うことを検討します。また、機能の維持のための守備的な修繕だけでなく、専有部及び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、テナントへの訴求性を高めます。

なお、当面の間は、コロナ禍の影響により業績が悪化したようなテナントに対しては、当該テナントの財務状況等を精査した上で対応を慎重に検討します。

（物流施設・ホテル）

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ます。

なお、当面の間は、コロナ禍の影響により業績が悪化したようなテナントに対しては、当該テナントの財務状況等を精査した上で対応を慎重に検討します。

（商業施設）

生活必需品を扱うテナントの割合が高く、コロナ禍の影響は限定的であったこともあり、テナントによる賃料の減免要望はごく少数に留まっています。引き続き各テナントの営業状況などを注視しつつ、稼働率の維持に努めます。

なお、コロナ禍の影響により業績が悪化したようなテナントに対しては、当該テナントの財務状況等を精査した上で対応を慎重に検討します。

（ハ）財務戦略

本投資法人は中長期的な分配金の維持・向上、資産規模の拡大及びそれらによる投資主利益の最大化に資することを目的として、安定的かつ健全な財務運営を実行することを基本方針としています。

（エクイティ・ファイナンス）

資産の取得、債務の返済及び本投資法人の運営に係る費用（修繕費、資本的支出等）への充当を目的として、新投資口の発行を行うことを検討します。新投資口の発行は、既存投資主の権利の希薄化及びこれに伴う投資口の取引価格への影響等に配慮し、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決定します。

（デット・ファイナンス）

デット調達においては、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。実際のデット調達においては、必要資金額に鑑み、利率（固定／変動の別）、返済期限、調達方法（借入金・投資法人債）等を検討し、1口当たり分配金への影響を測った上で決定します。また、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を検討します。

（LTV）

LTVの水準は、デット調達余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とします。

（ニ）運用状況の見通し

2022年1月期及び2022年7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 |
| 2022年1月期 | 5,898 | 2,988 | 2,412 | 2,411 | 1,455 | - |
| 2022年7月期 | 5,955 | 3,044 | 2,554 | 2,553 | 1,476 | - |

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、8-9ページ「2022年1月期及び2022年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

③決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（2021年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

新投資口の発行

2021年8月2日及び2021年8月11日開催の役員会において、不動産等の取得を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、2021年8月17日に払込が完了しています。

＜一般募集による新投資口の発行＞

| | |
|---|---|
| 発行新投資口数 | ：115,000口 |
| 発行価格(募集価格) | ：１口当たり57,330円 |
| 発行価格(募集価格)の総額 | ：6,592,950,000円 |
| 発行価額(払込金額) | ：１口当たり55,389円 |
| 発行価額(払込金額)の総額 | ：6,369,735,000円 |
| 払込期日 | ：2021年8月17日 |

なお、新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2021年8月19日付で7物件の不動産信託受益権（取得価格の合計12,965百万円）を取得済です。

2022年1月期及び2022年7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 | 2022年1月期（第12期）:2021年8月1日～2022年1月31日（184日）<br>2022年7月期（第13期）:2022年2月1日～2022年7月31日（181日） |
| 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（60物件の不動産信託受益権及び4件のメザニンローン債権（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）」といいます。））について、2022年7月期末までの間に運用資産の異動（新規資産の取得、現保有資産の売却等）が生じないことを前提としています。<br>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）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。<br>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。 |
| 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。<br>固定資産税及び都市計画税等については、2022年1月期に421百万円、2022年7月期に454百万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、2021年1月及び2021年8月に取得した合計8物件の不動産信託受益権に係る2021年度の固定資産税及び都市計画税等は2022年1月期において費用計上されません。当該物件に係る固定資産税及び都市計画税等については2022年7月期より費用計上されることを見込んでいます。<br>建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、2022年1月期に199百万円、2022年7月期に198百万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。<br>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、2022年1月期に684百万円、2022年7月期に697百万円を見込んでいます。<br>賃貸事業費用以外の営業費用として、2022年1月期に550百万円、2022年7月期に562百万円を見込んでいます。 |
| ＮＯＩ | ポートフォリオ全体のNOIについては、2022年1月期に4,199百万円、2022年7月期に4,280百万円を見込んでいます。<br>NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。<br>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 | 新投資口の発行に係る費用として、2022年1月期に6百万円、2022年7月期に6百万円を見込んでいます。<br>支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、2022年1月期に569百万円、2022年7月期に483百万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89,440百万円の借入残高がありますが、2022年1月期及び2022年7月期中に返済期限の到来する借入金については、同額の借換えを行うことを前提としています。<br>上記を除き、2022年7月期末までの間に新規借入れ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1,789,389口を前提とし、2022年7月期末までの間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。<br>一時差異等調整積立金については、当初積立額の1%以上を毎期継続的に取り崩し、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。<br>2022年1月期の分配金については、予想当期純利益2,411百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円及び前期繰越利益の一部102百万円を加算した総額2,603百万円（1口当たり1,455円）を分配することを前提としています。2022年7月期の分配金については、予想当期純利益2,553百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円を加算した総額2,641百万円（1口当たり1,476円）を分配することを前提としています。<br>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口当たり分配金は変動する可能性があります。 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 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。<br>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<br>（2021年１月31日） | 当期<br>（2021年７月31日） |
|---|---|---|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 3,565,028 | 3,169,688 |
| 信託現金及び信託預金 | 7,515,934 | 7,536,399 |
| 営業未収入金 | 82,348 | 96,187 |
| 前払費用 | 188,497 | 177,085 |
| 未収消費税等 | － | 83,497 |
| その他 | 9,208 | 7,506 |
| 流動資産合計 | 11,361,017 | 11,070,364 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 工具、器具及び備品 | 114 | 114 |
| 減価償却累計額 | △14 | △42 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 100 | 71 |
| 信託建物 | 49,326,896 | 49,655,872 |
| 減価償却累計額 | △3,460,097 | △4,084,344 |
| 信託建物（純額） | 45,866,798 | 45,571,527 |
| 信託構築物 | 20,635 | 20,635 |
| 減価償却累計額 | △3,671 | △4,393 |
| 信託構築物（純額） | 16,964 | 16,242 |
| 信託機械及び装置 | 73,226 | 97,214 |
| 減価償却累計額 | △14,997 | △18,872 |
| 信託機械及び装置（純額） | 58,228 | 78,341 |
| 信託工具、器具及び備品 | 47,023 | 56,654 |
| 減価償却累計額 | △16,360 | △20,334 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 30,663 | 36,319 |
| 信託土地 | 117,051,893 | 117,051,893 |
| 信託建設仮勘定 | － | 550 |
| 有形固定資産合計 | 163,024,648 | 162,754,946 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 4,082,300 | 4,082,300 |
| 無形固定資産合計 | 4,082,300 | 4,082,300 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 756,206 | 692,234 |
| 長期貸付金 | 300,000 | 300,000 |
| 長期前払費用 | 245,057 | 260,510 |
| 差入敷金及び保証金 | 20,519 | 10,459 |
| 投資その他の資産合計 | 1,321,782 | 1,263,203 |
| 固定資産合計 | 168,428,731 | 168,100,450 |
| 資産合計 | 179,789,748 | 179,170,815 |

（単位：千円）

| | 前期<br>（2021年１月31日） | 当期<br>（2021年７月31日） |
|---|---|---|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 621,461 | 544,542 |
| 短期借入金 | 2,150,000 | 2,150,000 |
| １年内返済予定の長期借入金 | 22,660,000 | 23,450,000 |
| 未払金 | 541,206 | 492,764 |
| 未払費用 | 43,534 | 41,562 |
| 未払法人税等 | 605 | 605 |
| 未払消費税等 | 252,480 | 71,861 |
| 前受金 | 835,113 | 913,623 |
| その他 | 30,588 | 23,834 |
| 流動負債合計 | 27,134,990 | 27,688,794 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 57,630,000 | 56,840,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 6,142 | 6,142 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 5,197,022 | 5,217,745 |
| その他 | 221,075 | 238,654 |
| 固定負債合計 | 63,054,239 | 62,302,542 |
| 負債合計 | 90,189,230 | 89,991,336 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 52,745,966 | 52,745,966 |
| 剰余金 | | |
| 出資剰余金 | 25,132,218 | 25,132,218 |
| 任意積立金 | | |
| 一時差異等調整積立金 | － | 8,891,236 |
| 任意積立金合計 | － | 8,891,236 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 11,942,013 | 2,651,806 |
| 剰余金合計 | 37,074,231 | 36,675,261 |
| 投資主資本合計 | 89,820,197 | 89,421,227 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △219,679 | △241,749 |
| 評価・換算差額等合計 | △219,679 | △241,749 |
| 純資産合計 | ※1 89,600,518 | ※1 89,179,478 |
| 負債純資産合計 | 179,789,748 | 179,170,815 |

（２）損益計算書

（単位：千円）

| | 前期<br>（自　2020年８月１日<br>至　2021年１月31日） | 当期<br>（自　2021年２月１日<br>至　2021年７月31日） |
|---|---|---|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 5,259,516 | ※1 5,184,498 |
| その他賃貸事業収入 | ※1 389,105 | ※1 351,786 |
| 不動産等売却益 | ※2 993,574 | － |
| その他の収入 | 29,933 | 24,495 |
| 営業収益合計 | 6,672,130 | 5,560,780 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 2,179,316 | ※1 2,189,167 |
| 不動産等売却損 | ※2 19,285 | － |
| 資産運用報酬 | 405,303 | 380,024 |
| 資産保管及び一般事務委託手数料 | 47,427 | 38,699 |
| 役員報酬 | 2,400 | 2,400 |
| 合併関連費用 | 448,870 | － |
| その他営業費用 | 192,798 | 111,699 |
| 営業費用合計 | 3,295,402 | 2,721,990 |
| 営業利益 | 3,376,728 | 2,838,789 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 51 | 63 |
| 未払分配金戻入 | 4,111 | 3,390 |
| 還付加算金 | 1 | 1 |
| その他 | 0 | － |
| 営業外収益合計 | 4,164 | 3,454 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 299,303 | 301,653 |
| 融資関連費用 | 170,497 | 132,679 |
| 営業外費用合計 | 469,801 | 434,333 |
| 経常利益 | 2,911,090 | 2,407,910 |
| 特別利益 | | |
| 負ののれん発生益 | 8,891,236 | － |
| 特別利益合計 | 8,891,236 | － |
| 税引前当期純利益 | 11,802,327 | 2,407,910 |
| 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 | 11,801,722 | 2,407,305 |
| 前期繰越利益 | 140,290 | 244,500 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 11,942,013 | 2,651,806 |

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2020年８月１日　至　2021年１月31日）

（単位：千円）

| | 投資主資本 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | 投資主資本合計 |
| | | 出資剰余金 | 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 | － | 1,998,562 | 1,998,562 | 54,744,528 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 合併による増加 | | 25,132,218 | | 25,132,218 | 25,132,218 |
| 剰余金の配当 | | | △1,858,271 | △1,858,271 | △1,858,271 |
| 当期純利益 | | | 11,801,722 | 11,801,722 | 11,801,722 |
| 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 | － | 25,132,218 | 9,943,450 | 35,075,669 | 35,075,669 |
| 当期末残高 | ※1 52,745,966 | 25,132,218 | 11,942,013 | 37,074,231 | 89,820,197 |

| | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|---|---|---|---|
| | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額等合計 | |
| 当期首残高 | △129,943 | △129,943 | 54,614,584 |
| 当期変動額 | | | |
| 合併による増加 | | | 25,132,218 |
| 剰余金の配当 | | | △1,858,271 |
| 当期純利益 | | | 11,801,722 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △89,735 | △89,735 | △89,735 |
| 当期変動額合計 | △89,735 | △89,735 | 34,985,933 |
| 当期末残高 | △219,679 | △219,679 | 89,600,518 |

当期（自　2021年２月１日　至　2021年７月31日）

（単位：千円）

| | 投資主資本 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | | 投資主資本合計 |
| | | 出資剰余金 | 任意積立金 | | 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 剰余金合計 | |
| | | | 一時差異等調整積立金 | 任意積立金合計 | | | |
| 当期首残高 | 52,745,966 | 25,132,218 | － | － | 11,942,013 | 37,074,231 | 89,820,197 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | △2,806,275 | △2,806,275 | △2,806,275 |
| 一時差異等調整積立金の積立 | | | 8,891,236 | 8,891,236 | △8,891,236 | － | － |
| 当期純利益 | | | | | 2,407,305 | 2,407,305 | 2,407,305 |
| 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 | － | － | 8,891,236 | 8,891,236 | △9,290,206 | △398,970 | △398,970 |
| 当期末残高 | ※1 52,745,966 | 25,132,218 | 8,891,236 | 8,891,236 | 2,651,806 | 36,675,261 | 89,421,227 |

| | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|---|---|---|---|
| | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額等合計 | |
| 当期首残高 | △219,679 | △219,679 | 89,600,518 |
| 当期変動額 | | | |
| 剰余金の配当 | | | △2,806,275 |
| 一時差異等調整積立金の積立 | | | － |
| 当期純利益 | | | 2,407,305 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △22,069 | △22,069 | △22,069 |
| 当期変動額合計 | △22,069 | △22,069 | △421,039 |
| 当期末残高 | △241,749 | △241,749 | 89,179,478 |

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

| | 前期<br>（自　2020年８月１日<br>至　2021年１月31日） | 当期<br>（自　2021年２月１日<br>至　2021年７月31日） |
|---|---|---|
| Ⅰ　当期未処分利益 | 11,942,013,083 | 2,651,806,438 |
| Ⅱ　任意積立金取崩額 | | |
| 一時差異等調整積立金取崩額　※１ | － | 88,912,365 |
| Ⅲ　分配金の額 | 2,806,275,964 | 2,447,956,718 |
| （投資口１口当たり分配金の額） | (1,676) | (1,462) |
| うち利益分配金 | 2,806,275,964 | 2,447,956,718 |
| （うち１口当たり利益分配金） | (1,676) | (1,462) |
| Ⅳ　任意積立金 | | |
| 一時差異等調整積立金繰入額　※１ | 8,891,236,430 | － |
| Ⅴ　次期繰越利益 | 244,500,689 | 292,762,085 |

| | | |
|---|---|---|
| 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、当期未処分利益のうち、負ののれん発生益の金額に相当する8,891,236,430円を一時差異等調整積立金として積み立て、残額のうち2,806,275,964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、当期純利益から48,261,396円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,447,956,718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<br>（自　2020年８月１日<br>至　2021年１月31日） | 当期<br>（自　2021年２月１日<br>至　2021年７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 | 11,802,327 | 2,407,910 |
| 減価償却費 | 628,353 | 633,013 |
| 負ののれん発生益 | △8,891,236 | － |
| 受取利息 | △51 | △63 |
| 支払利息 | 299,303 | 301,653 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | 21,847 | △13,838 |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | － | △83,497 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | 149,670 | △180,619 |
| 前払費用の増減額（△は増加） | △12,177 | 11,412 |
| 長期前払費用の増減額（△は増加） | △76,386 | △15,453 |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | 57,449 | △123,131 |
| 未払金の増減額（△は減少） | △60,409 | △35,359 |
| 前受金の増減額（△は減少） | △237,771 | 78,509 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 7,501,405 | － |
| その他 | 1,457 | △3,762 |
| 小計 | 11,183,783 | 2,976,775 |
| 利息の受取額 | 51 | 63 |
| 利息の支払額 | △298,957 | △303,625 |
| 法人税等の支払額 | △1,562 | △443 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 10,883,314 | 2,672,769 |
| 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 | △114 | － |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △7,305,472 | △330,859 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △453 | △72 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | － | 72 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △433,786 | △124,421 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 199,839 | 145,144 |
| 差入敷金及び保証金の回収による収入 | 263 | 10,060 |
| 投資有価証券の償還による収入 | 96,646 | 57,887 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △7,443,077 | △242,189 |
| 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 | 2,150,000 | 1,660,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △4,900,000 | △1,660,000 |
| 長期借入れによる収入 | 12,750,000 | 8,960,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △11,080,000 | △8,960,000 |
| 分配金の支払額 | △2,688,002 | △2,805,455 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △3,768,002 | △2,805,455 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | △327,765 | △374,875 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 6,219,277 | 11,080,963 |
| 合併に伴う現金及び現金同等物の増加額 | 5,189,451 | － |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 11,080,963 | ※1 10,706,087 |

（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<br>時価のあるもの<br>　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。<br>時価のないもの<br>　移動平均法による原価法を採用しています。<br>　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。）<br>　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。<br>　建物　2～69年<br>　構築物　7～30年<br>　機械及び装置　7～17年<br>　工具、器具及び備品　2～15年 |
| ３．収益及び費用の計上基準 | 固定資産税等の処理方法<br>　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。<br>　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<br>　繰延ヘッジ処理によっています。<br>（２）ヘッジ手段とヘッジ対象<br>　ヘッジ手段：金利スワップ取引<br>　ヘッジ対象：借入金金利<br>（３）ヘッジ方針<br>　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。<br>（４）ヘッジの有効性評価の方法<br>　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礎となる事項 | （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<br>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。<br>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。<br>①信託現金及び信託預金<br>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<br>③信託借地権<br>④信託預り敷金及び保証金<br>（２）消費税等の処理方法<br>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。<br>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）表示方法の変更

従来、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた「差入敷金及び保証金の回収による収入」は、金額的重要性が増したため、当計算期間より区分掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前計算期間の財務諸表の組替えを行っています。この結果、前計算期間のキャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた263千円は、「差入敷金及び保証金の回収による収入」263千円として組み替えています。

（９）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<br>（2021年１月31日） | 当 期<br>（2021年７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<br>自 2020年８月１日<br>至 2021年１月31日 | | 当期<br>自 2021年２月１日<br>至 2021年７月31日 | |
|---|---|---|---|---|
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | | | | |
| 賃料収入 | 4,476,854 | | 4,413,190 | |
| 共益費収入 | 555,635 | | 540,735 | |
| 駐車場収入 | 190,492 | | 195,685 | |
| 施設使用料 | 31,703 | | 30,677 | |
| その他賃貸収入 | 4,830 | 5,259,516 | 4,209 | 5,184,498 |
| その他賃貸事業収入 | | | | |
| 水道光熱費収入 | 315,752 | | 258,593 | |
| その他収入 | 73,352 | 389,105 | 93,192 | 351,786 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 5,648,622 | | 5,536,284 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 管理業務費 | 412,710 | | 419,406 | |
| 水道光熱費 | 301,349 | | 260,562 | |
| 公租公課 | 425,403 | | 421,132 | |
| 修繕費 | 181,948 | | 220,204 | |
| 信託報酬 | 22,614 | | 22,864 | |
| 損害保険料 | 9,110 | | 12,192 | |
| 減価償却費 | 628,353 | | 633,013 | |
| その他費用 | 197,825 | | 199,789 | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 2,179,316 | | 2,189,167 |
| C. 不動産賃貸事業損益　(A－B) | | 3,469,305 | | 3,347,117 |

※２　不動産等売却損益の内訳

前期（自　2020年8月1日　至　2021年1月31日）

（単位：千円）

| | |
|---|---|
| シュロアモール長嶺 | |
| 不動産等売却収入 | 3,500,000 |
| 不動産等売却原価 | 3,443,833 |
| その他売却費用 | 37,905 |
| 不動産等売却益 | 18,261 |

（単位：千円）

| 船橋西浦ロジスティクスⅠ | |
|---|---|
| 不動産等売却収入 | 3,030,000 |
| 不動産等売却原価 | 2,957,546 |
| その他売却費用 | 91,739 |
| 不動産等売却損 | 19,285 |

（単位：千円）

| アルファベットセブン（準共有持分60%） | |
|---|---|
| 不動産等売却収入 | 2,100,000 |
| 不動産等売却原価 | 1,100,025 |
| その他売却費用 | 24,661 |
| 不動産等売却益 | 975,313 |

当期（自　2021年2月1日　至　2021年7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<br>自 2020年８月１日<br>至 2021年１月31日 | 当期<br>自 2021年２月１日<br>至 2021年７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 | 1,674,389口 | 1,674,389口 |

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

| 前期<br>自 2020年８月１日<br>至 2021年１月31日 | 当期<br>自 2021年２月１日<br>至 2021年７月31日 |
|---|---|
| ※1 一時差異等調整積立金<br>第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に渡って毎期均等額以上を取崩す予定です。 | ※1 一時差異等調整積立金<br>第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に渡って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。 |

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

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

（単位:千円）

| | 前期<br>自 2020年８月１日<br>至 2021年１月31日 | 当期<br>自 2021年２月１日<br>至 2021年７月31日 |
|---|---|---|
| 現金及び預金 | 3,565,028 | 3,169,688 |
| 信託現金及び信託預金 | 7,515,934 | 7,536,399 |
| 現金及び現金同等物 | 11,080,963 | 10,706,087 |

２　重要な非資金取引の内容

前期（自 2020年8月1日　至 2021年1月31日）

吸収合併したさくら総合リート投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、本合併に伴い増加した出資剰余金は、25,132,218千円です。

（単位：千円）

| | |
|---|---|
| 流動資産 | 5,301,130 |
| 固定資産 | 62,647,946 |
| 資産合計 | 67,949,077 |
| | |
| 流動負債 | 12,624,609 |
| 固定負債 | 21,301,013 |
| 負債合計 | 33,925,622 |

当期（自 2021年2月1日　至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

［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<br>2021年１月31日 | 当期<br>2021年７月31日 |
|---|---|---|
| １年以内 | 5,322,499 | 5,328,242 |
| １年超 | 8,998,739 | 8,126,573 |
| 合計 | 14,321,239 | 13,454,815 |

［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「（7）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

2021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 | 3,565,028 | 3,565,028 | － |
| （２）信託現金及び信託預金 | 7,515,934 | 7,515,934 | － |
| （３）投資有価証券 | 673,480 | 673,480 | － |
| （４）長期貸付金 | 300,000 | 300,000 | － |
| 資産計 | 12,054,443 | 12,054,443 | － |
| （５）短期借入金 | 2,150,000 | 2,150,000 | － |
| （６）１年内返済予定の長期借入金 | 22,660,000 | 22,660,000 | － |
| （７）長期借入金 | 57,630,000 | 57,658,969 | 28,969 |
| 負債計 | 82,440,000 | 82,468,969 | 28,969 |
| （８）デリバティブ取引（※） | (219,679) | (219,679) | － |

2021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 | 3,169,688 | 3,169,688 | － |
| （２）信託現金及び信託預金 | 7,536,399 | 7,536,399 | － |
| （３）投資有価証券 | 672,850 | 672,850 | － |
| （４）長期貸付金 | 300,000 | 300,000 | － |
| 資産計 | 11,678,937 | 11,678,937 | － |
| （５）短期借入金 | 2,150,000 | 2,150,000 | － |
| （６）１年内返済予定の長期借入金 | 23,450,000 | 23,450,000 | － |
| （７）長期借入金 | 56,840,000 | 56,861,428 | 21,428 |
| 負債計 | 82,440,000 | 82,461,428 | 21,428 |
| （８）デリバティブ取引（※） | (241,749) | (241,749) | － |

（※）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）短期借入金、（６）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。

（７）長期借入金

元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。なお、長期借入金のうち変動金利によるものについて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います。

（８）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<br>（2021年１月31日） | 当期<br>（2021年７月31日） |
|---|---|---|
| 預り敷金及び保証金（※１） | 6,142 | 6,142 |
| 信託預り敷金及び保証金（※１） | 5,197,022 | 5,217,745 |
| 投資有価証券（※２） | 82,726 | 19,384 |

（※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（2021年1月31日）

（単位：千円）

| | １年以内 | １年超<br>２年以内 | ２年超<br>３年以内 | ３年超<br>４年以内 | ４年超<br>５年以内 | ５年超 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 現金及び預金 | 3,565,028 | － | － | － | － | － |
| 信託現金及び信託預金 | 7,515,934 | － | － | － | － | － |
| 投資有価証券 | － | － | 523,480 | － | 150,000 | － |
| 長期貸付金 | － | － | 300,000 | － | － | － |
| 合計 | 11,080,963 | － | 823,480 | － | 150,000 | － |

当期（2021年7月31日）

（単位：千円）

| | １年以内 | １年超<br>２年以内 | ２年超<br>３年以内 | ３年超<br>４年以内 | ４年超<br>５年以内 | ５年超 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 現金及び預金 | 3,169,688 | － | － | － | － | － |
| 信託現金及び信託預金 | 7,536,399 | － | － | － | － | － |
| 投資有価証券 | － | － | 522,850 | 150,000 | － | － |
| 長期貸付金 | － | － | 300,000 | － | － | － |
| 合計 | 10,706,087 | － | 822,850 | 150,000 | － | － |

（注４）借入金の決算日後の返済予定額

前期（2021年1月31日）

（単位：千円）

| | １年以内 | １年超<br>２年以内 | ２年超<br>３年以内 | ３年超<br>４年以内 | ４年超<br>５年以内 | ５年超 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 短期借入金 | 2,150,000 | － | － | － | － | － |
| 長期借入金 | 22,660,000 | 15,350,000 | 14,630,000 | 8,500,000 | 19,150,000 | － |
| 合計 | 24,810,000 | 15,350,000 | 14,630,000 | 8,500,000 | 19,150,000 | － |

当期（2021年7月31日）

（単位：千円）

| | １年以内 | １年超<br>２年以内 | ２年超<br>３年以内 | ３年超<br>４年以内 | ４年超<br>５年以内 | ５年超 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 短期借入金 | 2,150,000 | － | － | － | － | － |
| 長期借入金 | 23,450,000 | 15,390,000 | 13,340,000 | 7,300,000 | 17,810,000 | 3,000,000 |
| 合計 | 25,600,000 | 15,390,000 | 13,340,000 | 7,300,000 | 17,810,000 | 3,000,000 |

［有価証券に関する注記］

その他有価証券

前期（2021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 | 273,480 | 273,480 | － |
| | 小計 | 673,480 | 673,480 | － |
| 合計 | | 673,480 | 673,480 | － |

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表価額82,726千円）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（2021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 | 272,850 | 272,850 | － |
| | 小計 | 672,850 | 672,850 | － |
| 合計 | | 672,850 | 672,850 | － |

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表価額19,384千円）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（2021年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年7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（2021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 | 52,630,000 | 45,330,000 | △219,679 |

（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（2021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 | 54,290,000 | 46,140,000 | △241,749 |

（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（2021年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年7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<br>2021年１月31日 | 当期<br>2021年７月31日 |
|---|---|---|
| 繰延税金資産 | | |
| 合併時受入評価差額 | 1,230,867 | 1,203,727 |
| 有価証券付随費用 | 2,269 | 1,359 |
| 繰延ヘッジ損益 | 69,111 | 76,054 |
| 繰延税金資産小計 | 1,302,248 | 1,281,140 |
| 評価性引当額 | △1,302,248 | △1,281,140 |
| 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<br>2021年１月31日 | 当期<br>2021年７月31日 |
|---|---|---|
| 法定実効税率 | 31.46 | 31.46 |
| （調整） | | |
| 支払分配金の損金算入額 | △5.94 | △30.49 |
| 負ののれん発生益 | △23.70 | － |
| 減価償却費認容 | △1.88 | △0.83 |
| その他 | 0.07 | △0.12 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.01 | 0.03 |

［持分法損益等に関する注記］

前期（2021年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年7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 2020年8月1日　至 2021年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年2月1日　至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2020年8月1日　至 2021年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年2月1日　至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2020年8月1日　至 2021年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年2月1日　至 2021年7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 2020年8月1日　至 2021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） | 871,288（注２）（注３） | 未払金 | 445,834（注２） |

当期（自 2021年2月1日　至 2021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 | 0.02% | 本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１） | 380,024（注２）（注３） | 未払金 | 418,026（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）前記金額のうち、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66,660千円、不動産等の譲渡報酬86,300千円及び合併報酬313,025千円が含まれています。

［企業結合に関する注記］

前期（自　2020年8月1日　至　2021年1月31日）

取得による企業結合

１．企業結合の概要

（１）被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：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。）

事業の内容：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

（２）企業結合を行った主な理由

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、本合併を行いました。

（３）企業結合日（合併効力発生日）

2020年8月1日

（４）企業結合の法的形式

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方式

（５）結合後投資法人の名称

スターアジア不動産投資法人

（６）取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

２．当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2020年8月1日から2021年1月31日まで

３．被取得企業の取得原価及びその内訳

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価　25,132,218千円

４．取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

（１）投資口の交換比率

さくら総合リートの投資口1口に対し本投資法人の投資口1.78口を割当交付しました。なお本投資法人は、2020年7月31日を基準日として、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っています。

（２）算定方法

本投資法人は野村證券株式会社を、さくら総合リートはみずほ証券株式会社をファイナンシャルアドバイザーに任命し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれ市場投資口価格法、配当割引モデル法等の評価方法に基づき合併比率の算定を行い、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。

（３）交付した投資口数

592,741口

５．主要な取得関連費用の内容と金額

| 内容 | 金額（千円） |
|---|---|
| 合併報酬 | 313,025 |

６．取得原価の配分に関する事項

（１）企業結合日に承継した資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

（単位：千円）

| | |
|---|---|
| 流動資産 | 5,301,130 |
| 固定資産 | 62,647,946 |
| 資産合計 | 67,949,077 |
| | |
| 流動負債 | 12,624,609 |
| 固定負債 | 21,301,013 |
| 負債合計 | 33,925,622 |

（２）発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれんの金額：8,891,236千円

発生原因：企業結合時におけるさくら総合リートの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。

会計処理：当期において特別利益として一括計上しています。

７．企業結合が当期の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と当期の開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（自　2021年2月1日　至　2021年7月31日）

該当事項はありません。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2021年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年7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<br>自 2020年８月１日<br>至 2021年１月31日 | 当期<br>自 2021年２月１日<br>至 2021年７月31日 |
|---|---|---|---|
| 貸借対照表計上額 | | | |
| | 期首残高 | 105,337,137 | 167,106,948 |
| | 期中増減額 | 61,769,811 | △270,251 |
| | 期末残高 | 167,106,948 | 166,836,697 |
| 期末時価 | | 175,821,000 | 177,211,000 |

（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吸収合併したさくら総合リートからの不動産信託受益権18物件の承継（62,605,000千円）、不動産信託受益権2物件の取得（6,962,670千円）、資本的支出（331,900千円）であり、主な減少額は不動産信託受益権3物件（うち1物件は準共有持分60%）の譲渡（7,501,405千円）、減価償却（628,353千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（363,439千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（633,013千円）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、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 2020年8月1日　至 2021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

（単位：千円）

| 顧客の名称 | 営業収益 | 関連するセグメント名 |
|---|---|---|
| 関電不動産開発株式会社 | 975,313<br>（注） | 不動産賃貸事業 |

（注）アルファベットセブン（準共有持分60%）の譲渡に伴う不動産等売却益です。

当期（自 2021年2月1日　至 2021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

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、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<br>自 2020年８月１日<br>至 2021年１月31日 | 当期<br>自 2021年２月１日<br>至 2021年７月31日 |
|---|---|---|
| 1口当たり純資産額 | 53,512円 | 53,260円 |
| 1口当たり当期純利益 | 7,048円 | 1,437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<br>自 2020年８月１日<br>至 2021年１月31日 | 当期<br>自 2021年２月１日<br>至 2021年７月31日 |
|---|---|---|
| 当期純利益（千円） | 11,801,722 | 2,407,305 |
| 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） | 11,801,722 | 2,407,305 |
| 期中平均投資口数（口） | 1,674,389 | 1,674,389 |

［重要な後発事象に関する注記］

新投資口の発行

2021年8月2日及び2021年8月11日開催の役員会において、不動産等の取得を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、2021年8月17日に払込が完了しています。

＜一般募集による新投資口の発行＞

発行新投資口数　：115,000口
発行価格(募集価格)　：１口当たり57,330円
発行価格(募集価格)の総額：6,592,950,000円
発行価額(払込金額)　：１口当たり55,389円
発行価額(払込金額)の総額：6,369,735,000円
払込期日　：2021年8月17日

なお、新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2021年8月19日付で7物件の不動産信託受益権（取得価格の合計12,965百万円）を取得済です。

（10）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13） | | 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） |
| 2020年８月１日 | 投資口分割 | 540,824 | 1,081,648 | － | 52,745,966 | （注11） |
| 2020年８月１日 | 合併 | 592,741 | 1,674,389 | － | 52,745,966 | （注12） |

（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）投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

（注12）本合併に伴い、さくら総合リートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.78口を割当交付し、その結果、592,741口の新投資口を発行しました。

（注13）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（2021年１月31日） 保有総額（百万円）（注２） | 前期 対総資産比率（%）（注３） | 当期（2021年７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 | 52,422 | 29.2 | 52,526 | 29.3 |
| | | 東京圏以外 | 15,712 | 8.7 | 15,665 | 8.7 |
| | 商業施設 | 東京圏以外 | 15,260 | 8.5 | 15,205 | 8.5 |
| | 住宅 | 東京圏 | 26,972 | 15.0 | 26,898 | 15.0 |
| | | 東京圏以外 | 6,251 | 3.5 | 6,246 | 3.5 |
| | 物流施設 | 東京圏 | 30,018 | 16.7 | 29,897 | 16.7 |
| | ホテル | 東京圏 | 12,768 | 7.1 | 12,726 | 7.1 |
| | | 東京圏以外 | 7,700 | 4.3 | 7,669 | 4.3 |
| 小計 | | | 167,106 | 92.9 | 166,836 | 93.1 |
| 投資有価証券 | | | 756 | 0.4 | 692 | 0.4 |
| 長期貸付金 | | | 300 | 0.2 | 300 | 0.2 |
| 預金・その他の資産 | | | 11,626 | 6.5 | 11,341 | 6.3 |
| 資産総額 | | | 179,789 | 100.0 | 179,170 | 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） | 90,189 | 50.2 | 89,991 | 50.2 |
| 純資産総額（注４） | 89,600 | 49.8 | 89,179 | 49.8 |

（注１）東京圏とは、オフィス及び商業施設については、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）<br>（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 | － | － | 122 | － | 122 | － | （注１）<br>（注３） |
| MEZ-05 | スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ５ | 信託受益権 | － | － | 150 | － | 150 | － | （注１）<br>（注４） |
| TKI-02 | 合同会社SAPR7<br>匿名組合出資持分 | 匿名組合出資持分 | － | － | 19 | － | 19 | － | （注５）<br>（注６） |
| | 合計 | － | － | － | 692 | | 692 | － | － |

（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）裏付け資産は、「サンメゾン大濠公園北」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注５）評価額には帳簿価額を記載しています。

（注６）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SAPR7<br>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<br>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 | 1.8 | 2,990 | 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 | 3.6 | 6,810 | 2016年1月14日 |
| | OFC-04 | 西新宿松屋ビル | 東京都渋谷区 | 1,763 | 1.1 | 2,520 | 2016年4月20日 |
| | OFC-06 | 渋谷MKビル | 東京都渋谷区 | 2,042 | 1.2 | 3,230 | 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 | 3.8 | 7,900 | 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 | 1.4 | 2,780 | 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 | 0.9 | 1,540 | 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 | 1.5 | 2,710 | 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 | 4.5 | 7,390 | 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 | 0.6 | 1,160 | 2019年2月1日 |
| | OFC-14 | 成信ビル | 東京都新宿区 | 11,200 | 6.7 | 11,200 | 2020年8月1日 |
| | OFC-15 | NKビル | 東京都千代田区 | 5,350 | 3.2 | 5,370 | 2020年8月1日 |
| | OFC-16 | 司町ビル | 東京都千代田区 | 4,590 | 2.8 | 4,580 | 2020年8月1日 |
| | OFC-17 | 高田馬場アクセス | 東京都新宿区 | 3,990 | 2.4 | 3,990 | 2020年8月1日 |
| | OFC-18 | 麻布アメレックスビル | 東京都港区 | 2,780 | 1.7 | 2,790 | 2020年8月1日 |
| | OFC-19 | 飛栄九段ビル | 東京都千代田区 | 2,400 | 1.4 | 2,380 | 2020年8月1日 |
| | OFC-20 | 新横浜ナラビル | 神奈川県横浜市港北区 | 2,300 | 1.4 | 2,430 | 2020年8月1日 |
| | OFC-21 | ポータル秋葉原 | 東京都千代田区 | 1,510 | 0.9 | 1,490 | 2020年8月1日 |
| | 小計 | | | 68,059 | 40.8 | 73,260 | － |
| 商業施設 | RTL-01 | ラパーク岸和田 | 大阪府岸和田市 | 5,400 | 3.2 | 5,210 | 2020年8月1日 |
| | RTL-02 | シュロアモール筑紫野 | 福岡県筑紫野市 | 6,550 | 3.9 | 6,440 | 2020年8月1日 |
| | RTL-03 | 西友水口店 | 滋賀県甲賀市 | 3,320 | 2.0 | 3,330 | 2020年8月1日 |
| | 小計 | | | 15,270 | 9.2 | 14,980 | － |
| 住宅 | RSC-01 | アーバンパーク麻布十番 | 東京都港区 | 2,045 | 1.2 | 2,580 | 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 | 3.8 | 8,750 | 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 | 0.9 | 1,530 | 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 | 0.9 | 1,510 | 2017年2月1日 |
| | RSC-07 | アーバンパーク柏 | 千葉県柏市 | 1,186 | 0.7 | 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 | 0.9 | 1,660 | 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 | 0.7 | 1,180 | 2018年2月2日 |
| | RSC-10 | アーバンパーク市ヶ尾 | 神奈川県横浜市青葉区 | 1,810 | 1.1 | 1,940 | 2020年3月13日 |
| | RSC-11 | アーバンパーク行徳 | 千葉県市川市 | 1,430 | 0.9 | 1,540 | 2020年3月13日 |
| | RSC-12 | 白井ロジュマン | 千葉県白井市 | 2,470 | 1.5 | 2,460 | 2020年8月1日 |
| | RSC-13 | アーバンパーク関目 | 大阪府大阪市城東区 | 2,150 | 1.3 | 2,250 | 2020年8月1日 |
| | RSC-14 | アーバンパーク今里 | 大阪府大阪市生野区 | 993 | 0.6 | 1,020 | 2020年8月1日 |
| | RSC-15 | アーバンパーク代々木 | 東京都渋谷区 | 1,740 | 1.0 | 1,800 | 2020年8月1日 |
| | RSC-16 | アーバンパーク常盤台公園 | 神奈川県横浜市保土ヶ谷区 | 3,506 | 2.1 | 3,840 | 2020年10月16日 |
| | RSC-17 | アーバンパーク三ツ池公園 | 神奈川県横浜市鶴見区 | 3,160 | 1.9 | 3,400 | 2021年1月8日 |
| | 小計 | | | 32,472 | 19.5 | 36,650 | － |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 4.2 | 7,490 | 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 | 2.1 | 4,230 | 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 | 4.7 | 8,720 | 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 | 2.8 | 4,900 | 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 | 0.8 | 1,410 | 2017年4月6日 |
| | LGC-07 | 船橋西浦ロジスティクスⅡ | 千葉県船橋市 | 821 | 0.5 | 867 | 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 | 1.7 | 2,910 | 2018年2月2日 |
| | LGC-09 | 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ | 千葉県船橋市 | 1,710 | 1.0 | 1,710 | 2020年8月1日 |
| | LGC-10 | 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ | 千葉県船橋市 | 702 | 0.4 | 704 | 2020年8月1日 |
| | 小計 | | | 30,365 | 18.2 | 32,941 | － |
| ホテル | HTL-01 | R&Bホテル梅田東 | 大阪府大阪市北区 | 2,069 | 1.2 | 2,270 | 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 | 1.0 | 1,410 | 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 | 2.3 | 3,610 | 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 | 1.9 | 3,200 | 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 | 1.2 | 1,920 | 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 | 1.5 | 2,440 | 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 | 1.9 | 3,130 | 2018年9月6日 |
| | HTL-08 | KOKO HOTEL 大阪なんば | 大阪府大阪市浪速区 | 2,000 | 1.2 | 1,400 | 2018年9月6日 |
| | 小計 | | | 20,544 | 12.3 | 19,380 | － |
| 合計 | | | | 166,710 | 100.0 | 177,211 | － |

（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。また、本合併により承継した物件については、受入価格である2020年7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、2021年7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、後記「（ニ）不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

（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) | 56,248 | 33.7 | 73.0 |
| | 前記以外の東京圏 | 65,429 | 39.2 | |
| 東京圏以外 | | 45,033 | | 27.0 |
| 合計 | | 166,710 | | 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 | 43,648 | 64.1 | 76.8 |
| | 前記以外の東京圏 | 8,620 | 12.7 | |
| 東京圏以外 | | 15,791 | | 23.2 |
| 合計 | | 68,059 | | 100.0 |

（ｂ）商業施設

| 地域 | | 取得価格（百万円） | 比率（%） | |
|---|---|---|---|---|
| 東京圏 | 都心5区 | － | － | － |
| | 前記以外の東京圏 | － | － | |
| 東京圏以外 | | 15,270 | | 100.0 |
| 合計 | | 15,270 | | 100.0 |

（ｃ）住宅

| 地域 | | 取得価格（百万円） | 比率（%） | |
|---|---|---|---|---|
| 東京圏 | 都心5区 | 10,100 | 31.1 | 81.0 |
| | 前記以外の東京圏 | 16,189 | 49.9 | |
| 東京圏以外 | | 6,183 | | 19.0 |
| 合計 | | 32,472 | | 100.0 |

（ｄ）物流施設

| 地域 | | 取得価格（百万円） | 比率（%） | |
|---|---|---|---|---|
| 東京圏 | 都心5区 | － | － | 100.0 |
| | 前記以外の東京圏 | 30,365 | 100.0 | |
| 東京圏以外 | | － | | － |
| 合計 | | 30,365 | | 100.0 |

（ｅ）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 |
| | 前記以外の東京圏 | 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） |
|---|---|---|
| 100億円以上 | 1物件 | 1.9 |
| 50億円以上100億円未満 | 9物件 | 17.0 |
| 10億円以上50億円未満 | 40物件 | 75.5 |
| 10億円未満 | 3物件 | 5.7 |
| 合計 | 53物件 | 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 | 18物件 | 68,059 | 40.8 |
| 商業施設 | 3物件 | 15,270 | 9.2 |
| 住宅 | 15物件 | 32,472 | 19.5 |
| 物流施設 | 9物件 | 30,365 | 18.2 |
| ホテル | 8物件 | 20,544 | 12.3 |
| 合計 | 53物件 | 166,710 | 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 | 133,299 | 110,097 | 2,208.96 | 3,263.08 | 67.7 |
| OFC-03 | 本町橋タワー | 2010年2月 | 5（注７） | 195,045 | 219,034 | 9,940.41 | 10,489.58 | 94.8 |
| OFC-04 | 西新宿松屋ビル | 1987年5月 | 10 | 94,358 | 129,988 | 3,157.04 | 3,521.03 | 89.7 |
| OFC-06 | 渋谷MKビル | 1993年7月 | 4 | 70,900 | 102,599 | 1,612.88 | 1,612.88 | 100.0 |
| OFC-08 | アサヒビルヂング | 1994年11月 | 20 | 225,851 | 247,729 | 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 | 108,224 | 100,014 | 4,583.27 | 4,632.70 | 98.9 |
| OFC-10 | 日本橋浜町パークビル | 1992年7月 | 4 | 51,788 | 76,945 | 1,911.84 | 1,911.84 | 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） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 295,580 | 284,710 | 14,417.18 | 16,933.13 | 85.1 |
| 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 |
| OFC-14 | 成信ビル | 1989年3月 | 20 | 254,280 | 333,111 | 5,616.79 | 5,616.79 | 100.0 |
| OFC-15 | NKビル | 1991年10月 | 9 | 128,600 | 136,875 | 3,029.91 | 3,394.35 | 89.3 |
| OFC-16 | 司町ビル | 1988年1月 | 6 | 117,030 | 159,962 | 3,250.68 | 3,250.68 | 100.0 |
| OFC-17 | 高田馬場アクセス | 1994年1月 | 8 | 108,399 | 119,601 | 3,691.49 | 3,691.49 | 100.0 |
| OFC-18 | 麻布アメレックスビル | 1988年6月 | 7 | 65,034 | 66,079 | 2,240.03 | 2,240.03 | 100.0 |
| OFC-19 | 飛栄九段ビル | 1991年9月 | 9 | 62,033 | 87,887 | 2,100.58 | 2,298.86 | 91.4 |
| OFC-20 | 新横浜ナラビル | 1992年3月 | 17 | 78,532 | 85,493 | 3,654.52 | 4,057.89 | 90.1 |
| OFC-21 | ポータル秋葉原 | 2002年5月 | 8 | 32,305 | 37,868 | 941.69 | 941.69 | 100.0 |
| RTL-01 | ラパーク岸和田 | 1994年8月 | 52（注10） | 486,731 | 230,344 | 40,456.50（注10） | 40,875.15（注10） | 99.0 |
| RTL-02 | シュロアモール筑紫野 | 2007年6月 | 24 | 285,039 | 455,604 | 31,394.09 | 32,159.62 | 97.6 |
| RTL-03 | 西友水口店 | 1999年5月 | 1 | 非開示（注９） | 非開示（注９） | 23,814.87 | 23,814.87 | 100.0 |
| RSC-01 | アーバンパーク麻布十番 | 1999年11月 | 38 | 51,142 | 9,892 | 1,729.42 | 1,986.76 | 87.0 |
| RSC-02 | アーバンパーク代官山 | 既存棟：1982年11月<br>増築棟：2006年5月 | 63 | 187,458 | 78,815 | 5,418.09 | 5,977.18 | 90.6 |
| RSC-05 | アーバンパーク難波 | 2013年1月 | 93 | 42,591 | － | 2,077.21 | 2,584.81 | 80.4 |
| RSC-06 | アーバンパーク護国寺 | 1990年2月 | 83 | 43,535 | 4,344 | 1,425.67 | 1,964.04 | 72.6 |
| RSC-07 | アーバンパーク柏 | 1997年8月 | 41 | 38,425 | 7,583 | 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 | 51 | 56,303 | 8,253 | 4,700.50 | 5,508.94 | 85.3 |
| RSC-09 | アーバンパーク高円寺 | 1987年10月 | 58 | 34,715 | 5,785 | 1,219.49 | 1,365.48 | 89.3 |
| RSC-10 | アーバンパーク市ヶ尾 | 1998年7月 | 60 | 56,488 | 17,585 | 4,259.94 | 4,322.62 | 98.5 |
| RSC-11 | アーバンパーク行徳 | 1995年3月 | 40 | 45,031 | 29,176 | 2,859.48 | 2,976.36 | 96.1 |
| RSC-12 | 白井ロジュマン | 1995年5月 | 291 | 140,163 | 14,328 | 21,359.42 | 21,922.03 | 97.4 |
| RSC-13 | アーバンパーク関目 | 1989年8月 | 121 | 83,940 | 9,322 | 7,224.71 | 7,684.17 | 94.0 |
| RSC-14 | アーバンパーク今里 | 1991年12月 | 67 | 38,864 | 1,857 | 4,581.14 | 4,648.64 | 98.5 |

| 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-15 | アーバンパーク代々木 | 2017年9月 | 25 | 35,702 | 8,040 | 989.06 | 1,286.50 | 76.9 |
| RSC-16 | アーバンパーク常盤台公園 | 1994年2月 | 136 | 140,985 | 30,063 | 13,860.00 | 14,058.00 | 98.6 |
| RSC-17 | アーバンパーク三ツ池公園 | 1992年3月 | 135 | 126,287 | 27,204 | 9,966.00 | 10,362.00 | 96.2 |
| LGC-01 | 岩槻ロジスティクス | 2014年10月 | 3 | 196,498 | 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<br>2号棟：1997年8月 | 4 | 256,808 | 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-07 | 船橋西浦ロジスティクスⅡ | 倉庫：1991年3月<br>工場：1972年5月<br>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 |
| LGC-09 | 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ | 2003年5月 | 1 | 非開示（注９） | 非開示（注９） | 非開示（注９） | 8,340.98 | 100.0 |
| LGC-10 | 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ | 2001年9月 | 1 | 非開示（注９） | 非開示（注９） | 非開示（注９） | 4,233.92 | 100.0 |
| HTL-01 | R&Bホテル梅田東 | 2000年10月 | 1 | 65,392 | 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 | 17,626 | － | 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 | 84,782 | 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 | KOKO HOTEL 大阪なんば | 2017年4月 | 1 | － | － | 2,061.38 | 2,061.38 | 100.0 |
| 合計 | | | 1,605 | 5,536,284 | 5,223,887 | 417,892.42 | 432,737.64 | 96.6 |

（注１）テナント数は、2021年7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、2021年7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、2021年7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、2021年7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、2021年7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、2021年7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。

（注10）ATM設置に係るテナント数及び各面積は含みません。

（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 | 2,990 | 3,120 | 3.9 | 2,940 | 3.5 | 4.1 | 139 | 4.7 |
| | OFC-03 | 本町橋タワー | 大和 | 6,810 | 6,900 | 4.2 | 6,770 | 4.0 | 4.4 | 308 | 5.1 |
| | OFC-04 | 西新宿松屋ビル | 大和 | 2,520 | 2,470 | 4.1 | 2,540 | 3.9 | 4.3 | 116 | 6.6 |
| | OFC-06 | 渋谷MKビル | JREI | 3,230 | 3,290 | 3.5 | 3,160 | 3.3 | 3.7 | 119 | 5.9 |
| | OFC-08 | アサヒビルヂング | JREI | 7,900 | 8,040 | 3.6 | 7,750 | 3.4 | 3.8 | 321 | 5.1 |
| | OFC-09 | 博多駅イーストプレイス | 大和 | 2,780 | 2,740 | 4.6 | 2,790 | 4.4 | 4.8 | 127 | 5.6 |
| | OFC-10 | 日本橋浜町パークビル | 大和 | 1,540 | 1,530 | 4.3 | 1,540 | 4.1 | 4.5 | 67 | 4.7 |
| | OFC-11 | アミューズメントメディア学院本館 | 大和 | 2,710 | 2,770 | 3.6 | 2,680 | 3.4 | 3.8 | 103 | 4.0 |
| | OFC-12 | 東神戸センタービル | 谷澤 | 7,390 | 7,540 | 5.0 | 7,330 | 5.1 | 5.2 | 425 | 5.7 |
| | 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 |
| | OFC-14 | 成信ビル | JREI | 11,200 | 11,500 | 3.5 | 10,900 | 3.2 | 3.6 | 410 | 3.7 |
| | OFC-15 | NKビル | 谷澤 | 5,370 | 5,550 | 3.5 | 5,290 | 3.6 | 3.7 | 205 | 3.8 |
| | OFC-16 | 司町ビル | 谷澤 | 4,580 | 4,780 | 3.6 | 4,500 | 3.7 | 3.8 | 178 | 3.9 |
| | OFC-17 | 高田馬場アクセス | 谷澤 | 3,990 | 4,220 | 3.7 | 3,890 | 3.8 | 3.9 | 162 | 4.1 |
| | OFC-18 | 麻布アメレックスビル | JREI | 2,790 | 2,820 | 3.6 | 2,750 | 3.3 | 3.7 | 106 | 3.8 |
| | OFC-19 | 飛栄九段ビル | 谷澤 | 2,380 | 2,530 | 3.5 | 2,310 | 3.6 | 3.7 | 96 | 4.0 |
| | OFC-20 | 新横浜ナラビル | JREI | 2,430 | 2,450 | 4.5 | 2,410 | 4.2 | 4.6 | 116 | 5.1 |
| | OFC-21 | ポータル秋葉原 | 谷澤 | 1,490 | 1,570 | 3.7 | 1,450 | 3.8 | 3.9 | 60 | 4.0 |
| | 小計 | | | 73,260 | 75,000 | － | 72,130 | － | － | 3,102 | 4.6 |

| 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（%） | | |
| 商業施設 | RTL-01 | ラパーク岸和田 | JREI | 5,210 | 5,220 | 6.4 | 5,190 | 6.2 | 6.6 | 384 | 7.1 |
| | RTL-02 | シュロアモール筑紫野 | 谷澤 | 6,440 | 6,360 | 5.7 | 6,480 | 5.8 | 5.9 | 373 | 5.7 |
| | RTL-03 | 西友水口店 | JREI | 3,330 | 3,360 | 6.7 | 3,290 | 6.5 | 7.0 | 246 | 7.4 |
| | 小計 | | | 14,980 | 14,940 | － | 14,960 | － | － | 1,004 | 6.6 |
| 住宅 | RSC-01 | アーバンパーク麻布十番 | JREI | 2,580 | 2,640 | 3.3 | 2,520 | 3.1 | 3.5 | 91 | 4.4 |
| | RSC-02 | アーバンパーク代官山 | JREI | 8,750 | 8,950 | 3.2 | 8,540 | 3.0 | 3.4 | 301 | 4.8 |
| | RSC-05 | アーバンパーク難波 | 大和 | 1,530 | 1,550 | 4.7 | 1,520 | 4.5 | 4.9 | 75 | 5.0 |
| | RSC-06 | アーバンパーク護国寺 | JREI | 1,510 | 1,540 | 3.8 | 1,470 | 3.6 | 4.0 | 66 | 4.5 |
| | RSC-07 | アーバンパーク柏 | 谷澤 | 1,190 | 1,210 | 4.6 | 1,180 | 4.7 | 4.8 | 60 | 5.0 |
| | RSC-08 | アーバンパーク緑地公園 | 谷澤 | 1,660 | 1,680 | 4.6 | 1,650 | 4.7 | 4.8 | 88 | 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 |
| | RSC-10 | アーバンパーク市ヶ尾 | JREI | 1,940 | 1,960 | 4.1 | 1,910 | 3.9 | 4.3 | 86 | 4.7 |
| | RSC-11 | アーバンパーク行徳 | 谷澤 | 1,540 | 1,590 | 4.1 | 1,520 | 4.2 | 4.3 | 68 | 4.8 |
| | RSC-12 | 白井ロジュマン | 谷澤 | 2,460 | 2,440 | 5.1 | 2,470 | 5.2 | 5.3 | 141 | 5.7 |
| | RSC-13 | アーバンパーク関目 | 谷澤 | 2,250 | 2,280 | 4.5 | 2,240 | 4.6 | 4.7 | 113 | 5.2 |
| | RSC-14 | アーバンパーク今里 | 谷澤 | 1,020 | 1,030 | 4.7 | 1,020 | 4.8 | 4.9 | 53 | 5.4 |
| | RSC-15 | アーバンパーク代々木 | JREI | 1,800 | 1,830 | 3.5 | 1,770 | 3.2 | 3.7 | 65 | 3.7 |
| | RSC-16 | アーバンパーク常盤台公園 | 谷澤 | 3,840 | 3,920 | 4.5 | 3,800 | 4.6 | 4.7 | 196 | 5.6 |
| | RSC-17 | アーバンパーク三ツ池公園 | 谷澤 | 3,400 | 3,450 | 4.7 | 3,380 | 4.8 | 4.9 | 175 | 5.5 |
| | 小計 | | | 36,650 | 37,270 | － | 36,160 | － | － | 1,632 | 5.0 |
| 物流施設 | LGC-01 | 岩槻ロジスティクス | 大和 | 7,490 | 7,590 | 4.3 | 7,440 | 4.1 | 4.5 | 333 | 4.8 |
| | LGC-02 | 横浜ロジスティクス | 大和 | 4,230 | 4,280 | 4.1 | 4,210 | 3.9 | 4.3 | 205 | 5.8 |
| | LGC-03 | 船橋ロジスティクス | 大和 | 8,720 | 8,820 | 4.1 | 8,680 | 3.9 | 4.3 | 410 | 5.2 |
| | LGC-04 | 原木ロジスティクス | 谷澤 | 4,900 | 5,020 | 3.8 | 4,850 | 3.7 | 4.0 | 192 | 4.1 |
| | LGC-05 | 所沢ロジスティクス | JREI | 1,410 | 1,420 | 4.8 | 1,390 | 4.4 | 5.1 | 74 | 5.7 |
| | LGC-07 | 船橋西浦ロジスティクスⅡ | 大和 | 867 | 866 | 5.5 | 867 | 5.3 | 5.7 | 58 | 7.0 |
| | LGC-08 | 松伏ロジスティクス | JREI | 2,910 | 2,930 | 5.0 | 2,890 | 4.5 | 5.3 | 151 | 5.5 |
| | LGC-09 | 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ | JREI | 1,710 | 1,730 | 6.4 | 1,680 | 6.3 | 6.7 | 111 | 6.5 |
| | LGC-10 | 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ | JREI | 704 | 710 | 6.2 | 697 | 5.4 | 7.0 | 48 | 6.8 |
| | 小計 | | | 32,941 | 33,366 | － | 32,704 | － | － | 1,583 | 5.2 |
| ホテル | HTL-01 | R&Bホテル梅田東 | 大和 | 2,270 | 2,290 | 4.6 | 2,260 | 4.4 | 4.8 | 114 | 5.5 |
| | HTL-02 | スマイルホテルなんば | 大和 | 1,410 | 1,470 | 4.7 | 1,380 | 4.5 | 4.9 | 75 | 4.3 |
| | HTL-03 | ベストウェスタン東京西葛西 | JREI | 3,610 | 3,680 | 4.3 | 3,540 | 4.1 | 4.5 | 163 | 4.3 |
| | HTL-04 | ベストウェスタン横浜 | JREI | 3,200 | 3,250 | 4.4 | 3,150 | 4.2 | 4.6 | 147 | 4.5 |
| | HTL-05 | ホテルWBF福岡天神南 | 谷澤 | 1,920 | 1,970 | 4.4 | 1,900 | 4.4 | 4.6 | 87 | 4.4 |
| | HTL-06 | グランジット秋葉原 | 谷澤 | 2,440 | 2,510 | 3.9 | 2,410 | 3.8 | 4.1 | 98 | 3.9 |
| | HTL-07 | ベストウェスタン東京西葛西グランデ | 谷澤 | 3,130 | 3,160 | 4.0 | 3,120 | 3.9 | 4.2 | 126 | 4.0 |
| | HTL-08 | KOKO HOTEL 大阪なんば | 大和 | 1,400 | 1,450 | 4.5 | 1,380 | 4.1 | 4.5 | 72 | 3.6 |
| | 小計 | | | 19,380 | 19,780 | － | 19,140 | － | － | 882 | 4.3 |
| 合計 | | | | 177,211 | 180,356 | － | 175,094 | － | － | 8,203 | 4.9 |

（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、2021年7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、2021年7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、2021年7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） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2019年<br>７月末 | 2020年<br>１月末 | 2020年<br>７月末 | 2021年<br>１月末 | 2021年<br>７月末 |
| ラパーク岸和田 | － | － | － | 99.0 | 99.0 |
| シュロアモール筑紫野 | － | － | － | 97.6 | 97.6 |
| 東神戸センタービル | 89.6 | 94.4 | 96.3 | 96.2 | 85.1 |
| 船橋ロジスティクス | 91.6 | 91.6 | 91.6 | 91.6 | 91.6 |
| 成信ビル | － | － | － | 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。

（ヘ）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(㎡)<br>（注１） | 総賃貸可能面積に占める割合(%)<br>（注２） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 非開示(注３) | 岩槻ロジスティクス | 非開示(注３) | 6.9 |
| 2 | 合同会社西友 | 西友水口店 | 23,814.87 | 5.5 |
| 3 | 非開示(注３) | 船橋ロジスティクス | 非開示(注３) | 5.0 |
| 4 | 東京納品代行株式会社 | 松伏ロジスティクス | 19,833.47 | 4.6 |
| 5 | 非開示(注３) | 横浜ロジスティクス | 非開示(注３) | 4.2 |
| 6 | 株式会社長崎屋 | ラパーク岸和田<br>白井ロジュマン | 15,429.00 | 3.6 |
| 7 | 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<br>ベストウェスタン横浜<br>ベストウェスタン東京西葛西グランデ | 12,735.16 | 2.9 |
| 8 | 非開示(注３) | 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ | 非開示(注３) | 1.9 |
| 9 | 株式会社ミスターマックス・ホールディングス | シュロアモール筑紫野 | 7,997.08 | 1.8 |
| 10 | 株式会社迫田 | シュロアモール筑紫野 | 非開示(注３) | 1.8 |
| 上位10社合計 | | | 165,500.91 | 38.2 |

（注１）賃貸面積は、2021年7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2021年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第12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<br>（所在） | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額（千円） | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 総額 | 当期<br>支払額 | 既支出<br>総額 |
| 司町ビル<br>（東京都千代田区） | 外壁改修工事 | 自 2021年9月<br>至 2022年1月 | 48,140 | － | － |
| 司町ビル<br>（東京都千代田区） | 1階エントランス・2階4階5階共用部リニューアル工事 | 自 2021年9月<br>至 2022年1月 | 47,700 | － | － |
| 東神戸センタービル<br>（兵庫県神戸市） | 自動火災報知機更新工事 | 自 2021年11月<br>至 2021年12月 | 45,425 | － | － |
| 新横浜ナラビル<br>（神奈川県横浜市） | 5・6階空調更新工事 | 自 2021年9月<br>至 2022年1月 | 35,000 | － | － |
| 新横浜ナラビル<br>（神奈川県横浜市） | 9・10階空調更新工事 | 自 2021年9月<br>至 2022年1月 | 35,000 | － | － |
| 東神戸センタービル<br>（兵庫県神戸市） | 中央監視盤更新工事 | 自 2021年9月<br>至 2021年10月 | 35,000 | － | － |
| アサヒビルヂング<br>（神奈川県横浜市） | 空調機更新工事 | 自 2021年10月<br>至 2021年11月 | 33,000 | － | － |

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が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363,439千円であり、当期費用に区分された修繕費220,204千円と合わせ、合計583,644千円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称<br>（所在） | 目的 | 期間 | 工事金額<br>（千円） |
|---|---|---|---|
| 司町ビル<br>（東京都千代田区） | 空調チラー　AHU更新工事 | 自 2021年4月<br>至 2021年6月 | 60,172 |
| 南麻布渋谷ビル<br>（東京都港区） | 4・5階リニューアル工事 | 自 2021年5月<br>至 2021年7月 | 44,419 |
| 成信ビル<br>（東京都新宿区） | 2・3階（3階北側系統除く）空調更新工事 | 自 2021年6月<br>至 2021年7月 | 40,898 |
| 新横浜ナラビル<br>（神奈川県横浜市） | 2・3階空調更新工事 | 自 2021年7月<br>至 2021年7月 | 26,743 |
| アーバンパーク関目<br>（大阪府大阪市） | 大規模改修工事 | 自 2021年3月<br>至 2021年6月 | 15,173 |
| その他 | － | － | 176,032 |
| 合計 | | | 363,439 |

（チ）個別物件収支

（単位：千円）

| 物件番号 | OFC-01 | OFC-03 | OFC-04 | OFC-06 | OFC-08 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件名称 | 南麻布渋谷ビル | 本町橋タワー | 西新宿松屋ビル | 渋谷ＭＫビル | アサヒビルヂング |
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 133,299 | 195,045 | 94,358 | 70,900 | 225,851 |
| 賃貸事業収入 | 78,864 | 173,222 | 88,035 | 66,387 | 210,571 |
| その他賃貸事業収入 | 54,435 | 21,823 | 6,323 | 4,513 | 15,279 |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 40,581 | 55,964 | 35,864 | 14,715 | 54,707 |
| 管理業務費 | 5,766 | 13,860 | 6,524 | 4,733 | 15,405 |
| 信託報酬 | 400 | 400 | 400 | 350 | 600 |
| 水道光熱費 | 4,429 | 17,203 | 5,795 | 2,609 | 15,471 |
| 損害保険料 | 148 | 457 | 164 | 57 | 479 |
| 修繕費 | 16,188 | 2,964 | 3,462 | 2,270 | 5,921 |
| 公租公課 | 4,512 | 19,703 | 3,470 | 4,277 | 15,878 |
| その他 | 9,135 | 1,375 | 16,046 | 417 | 950 |
| ③NOI（①－②） | 92,717 | 139,081 | 58,493 | 56,184 | 171,143 |
| ④減価償却費 | 11,851 | 45,345 | 10,135 | 3,616 | 28,282 |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | 80,866 | 93,735 | 48,358 | 52,568 | 142,861 |
| ⑥資本的支出 | 44,939 | 1,957 | 11,727 | 1,683 | 7,490 |
| ⑦NCF（③－⑥） | 47,778 | 137,124 | 46,766 | 54,501 | 163,653 |
| 期末帳簿価額 | 2,977,628 | 5,729,565 | 1,827,435 | 2,091,110 | 6,304,432 |

| 物件番号 | OFC-09 | OFC-10 | OFC-11 | OFC-12 | OFC-13 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件名称 | 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 | アミューズメントメディア学院新館 |
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 108,224 | 51,788 | 非開示（注） | 295,580 | 非開示（注） |
| 賃貸事業収入 | 97,514 | 51,788 | | 271,387 | |
| その他賃貸事業収入 | 10,710 | － | | 24,193 | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 29,184 | 12,130 | | 104,438 | |
| 管理業務費 | 8,715 | 880 | | 24,040 | |
| 信託報酬 | 400 | 400 | | 400 | |
| 水道光熱費 | 6,267 | － | | 27,121 | |
| 損害保険料 | 216 | 172 | | 939 | |
| 修繕費 | 3,210 | － | | 4,144 | |
| 公租公課 | 7,084 | 4,299 | | 28,635 | |
| その他 | 3,291 | 6,378 | | 19,158 | |
| ③NOI（①－②） | 79,040 | 39,658 | | 191,141 | |
| ④減価償却費 | 8,660 | 2,837 | | 33,822 | |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | 70,379 | 36,820 | | 157,319 | |
| ⑥資本的支出 | 25,215 | － | | 14,380 | |
| ⑦NCF（③－⑥） | 53,825 | 39,658 | | 176,761 | |
| 期末帳簿価額 | 2,335,089 | 1,450,282 | 2,588,217 | 7,600,830 | 1,038,531 |

（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-14 | OFC-15 | OFC-16 | OFC-17 | OFC-18 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件名称 | 成信ビル | NKビル | 司町ビル | 高田馬場アクセス | 麻布アメレックスビル |
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 254,280 | 128,600 | 117,030 | 108,399 | 65,034 |
| 賃貸事業収入 | 238,682 | 122,337 | 110,554 | 98,429 | 62,979 |
| その他賃貸事業収入 | 15,598 | 6,263 | 6,475 | 9,969 | 2,054 |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 68,897 | 30,942 | 43,097 | 35,720 | 19,710 |
| 管理業務費 | 19,205 | 11,606 | 9,740 | 13,090 | 7,198 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 400 | 400 | 375 |
| 水道光熱費 | 9,073 | 4,140 | 4,977 | 6,332 | 2,258 |
| 損害保険料 | 283 | 208 | 200 | 219 | 103 |
| 修繕費 | 17,604 | 3,599 | 17,850 | 5,340 | 1,161 |
| 公租公課 | 20,723 | 10,706 | 7,382 | 9,011 | 7,598 |
| その他 | 1,656 | 331 | 2,545 | 1,325 | 1,014 |
| ③NOI（①－②） | 185,383 | 97,658 | 73,932 | 72,679 | 45,323 |
| ④減価償却費 | 12,718 | 8,736 | 8,339 | 8,932 | 3,345 |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | 172,664 | 88,922 | 65,593 | 63,747 | 41,978 |
| ⑥資本的支出 | 41,455 | 2,177 | 81,879 | 857 | 1,921 |
| ⑦NCF（③－⑥） | 143,927 | 95,481 | △ 7,946 | 71,821 | 43,402 |
| 期末帳簿価額 | 11,243,533 | 5,360,580 | 4,656,608 | 3,978,344 | 2,777,532 |

| 物件番号 | OFC-19 | OFC-20 | OFC-21 | RTL-01 | RTL-02 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件名称 | 飛栄九段ビル | 新横浜ナラビル | ポータル秋葉原 | ラパーク岸和田 | シュロアモール筑紫野 |
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 62,033 | 78,532 | 32,305 | 486,731 | 285,039 |
| 賃貸事業収入 | 62,033 | 70,122 | 31,188 | 416,957 | 281,432 |
| その他賃貸事業収入 | － | 8,410 | 1,116 | 69,774 | 3,607 |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 25,568 | 31,109 | 7,778 | 273,949 | 69,851 |
| 管理業務費 | 3,410 | 8,875 | 2,738 | 120,173 | 25,767 |
| 信託報酬 | 500 | 350 | 400 | 1,850 | 650 |
| 水道光熱費 | 183 | 4,710 | 999 | 89,884 | 4,777 |
| 損害保険料 | 186 | 190 | 39 | 1,164 | 612 |
| 修繕費 | 1,008 | 7,722 | 330 | 7,279 | 4,431 |
| 公租公課 | 6,630 | 7,691 | 1,562 | 44,011 | 19,398 |
| その他 | 13,648 | 1,570 | 1,708 | 9,587 | 14,214 |
| ③NOI（①－②） | 36,465 | 47,423 | 24,526 | 212,781 | 215,188 |
| ④減価償却費 | 3,802 | 8,710 | 3,472 | 24,886 | 23,706 |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | 32,662 | 38,712 | 21,053 | 187,894 | 191,482 |
| ⑥資本的支出 | 2,550 | 28,760 | － | 12,317 | － |
| ⑦NCF（③－⑥） | 33,914 | 18,662 | 24,526 | 200,463 | 215,188 |
| 期末帳簿価額 | 2,398,648 | 2,330,910 | 1,503,054 | 5,404,262 | 6,509,371 |

（単位：千円）

| 物件番号 | RTL-03 | RSC-01 | RSC-02 | RSC-05 | RSC-06 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件名称 | 西友水口店 | 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） | 51,142 | 187,458 | 42,591 | 43,535 |
| 賃貸事業収入 | | 49,563 | 180,111 | 40,982 | 39,322 |
| その他賃貸事業収入 | | 1,578 | 7,347 | 1,608 | 4,212 |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | | 14,567 | 35,414 | 11,096 | 16,621 |
| 管理業務費 | | 2,334 | 9,203 | 2,444 | 3,765 |
| 信託報酬 | | 350 | 350 | 350 | 400 |
| 水道光熱費 | | 588 | 3,442 | 314 | 2,188 |
| 損害保険料 | | 72 | 247 | 84 | 66 |
| 修繕費 | | 5,615 | 5,933 | 2,732 | 4,877 |
| 公租公課 | | 2,873 | 11,453 | 2,820 | 1,897 |
| その他 | | 2,732 | 4,783 | 2,349 | 3,425 |
| ③NOI（①－②） | | 36,574 | 152,044 | 31,494 | 26,913 |
| ④減価償却費 | | 5,120 | 13,610 | 7,555 | 5,700 |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | | 31,454 | 138,434 | 23,939 | 21,212 |
| ⑥資本的支出 | | 2,701 | 10,351 | － | 455 |
| ⑦NCF（③－⑥） | | 33,872 | 141,693 | 31,494 | 26,458 |
| 期末帳簿価額 | 3,291,582 | 2,077,780 | 6,370,600 | 1,491,687 | 1,501,189 |

| 物件番号 | RSC-07 | RSC-08 | RSC-09 | RSC-10 | RSC-11 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | アーバンパーク市ヶ尾 | アーバンパーク行徳 |
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 38,425 | 56,303 | 34,715 | 56,488 | 45,031 |
| 賃貸事業収入 | 36,489 | 53,007 | 31,642 | 54,413 | 42,507 |
| その他賃貸事業収入 | 1,936 | 3,295 | 3,072 | 2,075 | 2,523 |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 9,496 | 15,041 | 15,039 | 14,049 | 9,539 |
| 管理業務費 | 2,147 | 2,428 | 1,768 | 3,092 | 2,186 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 400 | 400 | 400 |
| 水道光熱費 | 512 | 2,384 | 1,380 | 1,341 | 1,581 |
| 損害保険料 | 109 | 162 | 50 | 145 | 95 |
| 修繕費 | 1,714 | 3,944 | 6,616 | 2,482 | 2,014 |
| 公租公課 | 2,949 | 3,576 | 1,009 | 3,942 | 2,146 |
| その他 | 1,712 | 2,194 | 3,814 | 2,644 | 1,114 |
| ③NOI（①－②） | 28,929 | 41,262 | 19,675 | 42,438 | 35,491 |
| ④減価償却費 | 7,495 | 8,124 | 2,796 | 5,445 | 4,198 |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | 21,433 | 33,137 | 16,878 | 36,993 | 31,293 |
| ⑥資本的支出 | 2,852 | 1,789 | － | 519 | 456 |
| ⑦NCF（③－⑥） | 26,077 | 39,473 | 19,675 | 41,919 | 35,035 |
| 期末帳簿価額 | 1,236,847 | 1,595,543 | 1,189,979 | 1,920,540 | 1,509,749 |

（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 | RSC-12 | RSC-13 | RSC-14 | RSC-15 | RSC-16 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件名称 | 白井ロジュマン | アーバンパーク関目 | アーバンパーク今里 | アーバンパーク代々木 | アーバンパーク常盤台公園 |
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 140,163 | 83,940 | 38,864 | 35,702 | 140,985 |
| 賃貸事業収入 | 132,560 | 81,276 | 38,726 | 34,717 | 134,337 |
| その他賃貸事業収入 | 7,602 | 2,663 | 138 | 984 | 6,648 |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 61,646 | 38,428 | 11,927 | 7,812 | 44,625 |
| 管理業務費 | 5,968 | 9,962 | 4,168 | 2,035 | 11,341 |
| 信託報酬 | 750 | 375 | 375 | 400 | 394 |
| 水道光熱費 | 2 | 2,329 | 264 | 224 | 1,653 |
| 損害保険料 | 815 | 281 | 142 | 49 | 414 |
| 修繕費 | 12,726 | 17,934 | 2,568 | 2,284 | 11,369 |
| 公租公課 | 13,932 | 5,291 | 3,207 | 1,660 | 10,833 |
| その他 | 27,452 | 2,253 | 1,200 | 1,157 | 8,617 |
| ③NOI（①－②） | 78,516 | 45,511 | 26,937 | 27,889 | 96,360 |
| ④減価償却費 | 19,094 | 11,389 | 5,185 | 4,393 | 12,624 |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | 59,421 | 34,122 | 21,751 | 23,495 | 83,736 |
| ⑥資本的支出 | 850 | 24,893 | 143 | － | － |
| ⑦NCF（③－⑥） | 77,666 | 20,618 | 26,794 | 27,889 | 96,360 |
| 期末帳簿価額 | 2,432,918 | 2,176,433 | 982,774 | 1,731,212 | 3,635,565 |

| 物件番号 | RSC-17 | LGC-01 | LGC-02 | LGC-03 | LGC-04 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件名称 | アーバンパーク三ツ池公園 | 岩槻ロジスティクス | 横浜ロジスティクス | 船橋ロジスティクス | 原木ロジスティクス |
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 126,287 | 196,498 | 非開示（注） | 256,808 | 非開示（注） |
| 賃貸事業収入 | 119,167 | 187,713 | | 241,899 | |
| その他賃貸事業収入 | 7,119 | 8,784 | | 14,909 | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 27,429 | 29,226 | | 50,736 | |
| 管理業務費 | 10,795 | 5,908 | | 11,773 | |
| 信託報酬 | 394 | 350 | | 400 | |
| 水道光熱費 | 1,045 | 8,784 | | 10,901 | |
| 損害保険料 | 333 | 346 | | 501 | |
| 修繕費 | 7,382 | 394 | | 5,245 | |
| 公租公課 | － | 13,442 | | 21,392 | |
| その他 | 7,476 | － | | 521 | |
| ③NOI（①－②） | 98,858 | 167,271 | | 206,072 | |
| ④減価償却費 | 11,707 | 46,788 | | 27,290 | |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | 87,150 | 120,483 | | 178,781 | |
| ⑥資本的支出 | － | － | | 4,760 | |
| ⑦NCF（③－⑥） | 98,858 | 167,271 | | 201,311 | |
| 期末帳簿価額 | 3,292,404 | 6,514,389 | 3,716,284 | 7,742,907 | 4,613,191 |

（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-05 | LGC-07 | LGC-08 | LGC-09 | LGC-10 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件名称 | 所沢ロジスティクス | 船橋西浦ロジスティクスⅡ | 松伏ロジスティクス | 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ | 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ |
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 非開示（注） | 非開示（注） | 非開示（注） | 非開示（注） | 非開示（注） |
| 賃貸事業収入 | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | | | | | |
| 管理業務費 | | | | | |
| 信託報酬 | | | | | |
| 水道光熱費 | | | | | |
| 損害保険料 | | | | | |
| 修繕費 | | | | | |
| 公租公課 | | | | | |
| その他 | | | | | |
| ③NOI（①－②） | | | | | |
| ④減価償却費 | | | | | |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | | | | | |
| ⑥資本的支出 | | | | | |
| ⑦NCF（③－⑥） | | | | | |
| 期末帳簿価額 | 1,358,895 | 860,903 | 2,696,063 | 1,698,525 | 696,810 |

| 物件番号 | HTL-01 | HTL-02 | HTL-03 | HTL-04 | HTL-05 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件名称 | Ｒ＆Ｂホテル梅田東 | スマイルホテルなんば | ベストウェスタン東京西葛西 | ベストウェスタン横浜 | ホテルWBF福岡天神南 |
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 65,392 | 17,626 | 84,782 | 80,400 | 非開示（注） |
| 賃貸事業収入 | 65,392 | 17,626 | 84,600 | 80,400 | |
| その他賃貸事業収入 | － | － | 182 | － | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 12,015 | 4,421 | 10,063 | 6,485 | |
| 管理業務費 | 742 | 660 | 1,200 | 1,200 | |
| 信託報酬 | 350 | 550 | 400 | 400 | |
| 水道光熱費 | 3 | － | － | － | |
| 損害保険料 | 152 | 70 | 159 | 135 | |
| 修繕費 | 4,788 | 888 | 424 | 205 | |
| 公租公課 | 5,404 | 2,227 | 7,856 | 4,521 | |
| その他 | 573 | 24 | 24 | 23 | |
| ③NOI（①－②） | 53,377 | 13,204 | 74,718 | 73,914 | |
| ④減価償却費 | 10,096 | 12,209 | 12,895 | 13,069 | |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | 43,281 | 995 | 61,823 | 60,845 | |
| ⑥資本的支出 | 9,277 | － | － | － | |
| ⑦NCF（③－⑥） | 44,099 | 13,204 | 74,718 | 73,914 | |
| 期末帳簿価額 | 2,107,583 | 1,650,937 | 3,854,352 | 3,234,403 | 1,939,625 |

（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 | HTL-06 | HTL-07 | HTL-08 |
|---|---|---|---|
| 物件名称 | 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 | KOKO HOTEL 大阪なんば |
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 非開示（注） | 70,002 | － |
| 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 | | 6,684 | 4,795 |
| 管理業務費 | | 990 | 979 |
| 信託報酬 | | 400 | 350 |
| 水道光熱費 | | － | 49 |
| 損害保険料 | | 90 | 64 |
| 修繕費 | | － | 100 |
| 公租公課 | | 5,182 | 3,169 |
| その他 | | 21 | 84 |
| ③NOI（①－②） | | 63,317 | △ 4,795 |
| ④減価償却費 | | 10,857 | 9,050 |
| ⑤不動産賃貸事業損益（③－④） | | 52,460 | △ 13,845 |
| ⑥資本的支出 | | － | － |
| ⑦NCF（③－⑥） | | 63,317 | △ 4,795 |
| 期末帳簿価額 | 2,494,663 | 3,143,237 | 1,971,136 |

（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）

| | オフィス<br>合計 | 商業施設<br>合計 | 住宅<br>合計 | 物流施設<br>合計 | ホテル<br>合計 |
|---|---|---|---|---|---|
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 2,107,587 | 931,809 | 1,121,634 | 950,535 | 424,718 |
| 賃貸事業収入 | 1,917,333 | 858,427 | 1,068,828 | 915,373 | 424,536 |
| その他賃貸事業収入 | 190,253 | 73,381 | 52,806 | 35,161 | 182 |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 623,899 | 376,322 | 332,735 | 169,305 | 53,890 |
| 管理業務費 | 158,173 | 147,741 | 73,644 | 32,348 | 7,498 |
| 信託報酬 | 7,275 | 3,000 | 6,039 | 3,350 | 3,200 |
| 水道光熱費 | 114,861 | 94,661 | 19,254 | 31,732 | 53 |
| 損害保険料 | 4,171 | 2,290 | 3,071 | 1,874 | 784 |
| 修繕費 | 93,577 | 12,750 | 90,198 | 17,273 | 6,405 |
| 公租公課 | 165,167 | 74,997 | 67,594 | 78,219 | 35,153 |
| その他 | 80,672 | 40,881 | 72,932 | 4,507 | 795 |
| ③NOI（①－②） | 1,483,687 | 555,486 | 788,899 | 781,230 | 370,827 |
| ④減価償却費 | 208,497 | 74,235 | 124,444 | 144,368 | 81,468 |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 1,275,189 | 481,251 | 664,455 | 636,861 | 289,359 |
| ⑥資本的支出 | 266,996 | 18,489 | 45,014 | 23,662 | 9,277 |
| ⑦NCF（③－⑥） | 1,216,691 | 536,997 | 743,885 | 757,567 | 361,550 |
| 期末帳簿価額 | 68,192,339 | 15,205,216 | 33,145,227 | 29,897,972 | 20,395,940 |

| | ポートフォリオ<br>合計 |
|---|---|
| ①不動産賃貸事業収入合計 | 5,536,284 |
| 賃貸事業収入 | 5,184,498 |
| その他賃貸事業収入 | 351,786 |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 1,556,153 |
| 管理業務費 | 419,406 |
| 信託報酬 | 22,864 |
| 水道光熱費 | 260,562 |
| 損害保険料 | 12,192 |
| 修繕費 | 220,204 |
| 公租公課 | 421,132 |
| その他 | 199,789 |
| ③NOI（①－②） | 3,980,131 |
| ④減価償却費 | 633,013 |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 3,347,117 |
| ⑥資本的支出 | 363,439 |
| ⑦NCF（③－⑥） | 3,616,692 |
| 期末帳簿価額 | 166,836,697 |

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）<br>（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」を主たる信託財産とする信託受益権です。