

2020年9月25日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
日本リートファンド投資法人 (コード番号 8953)  
代表者名 執行役員 難波 修一  
URL: <https://www.jrf-reit.com/>  
資産運用会社名  
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 岡本 勝治  
問合せ先 執行役員リート本部 荒木 慶太  
TEL: 03-5293-7081

## 合併契約承認及び規約一部変更に関する 投資主総会の招集に関するお知らせ

日本リートファンド投資法人(以下「JRF」といいます。)は、本日開催のJRFの役員会において、合併契約承認及び規約一部変更に関して、下記のとおり2020年10月23日に開催予定のJRFの第13回投資主総会(以下「本投資主総会」といいます。)に付議することを決議いたしましたので、お知らせいたします。  
なお、下記事項は、本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

### 記

#### 1. MCUBS MidCity投資法人との吸収合併契約の承認の件

2020年8月28日付「日本リートファンド投資法人とMCUBS MidCity投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、JRF及びMCUBS MidCity投資法人(以下「MMI」といいます。)は、2021年3月1日を合併の効力発生日として、JRFを吸収合併存続法人、MMI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合意し、2020年8月28日付で合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結いたしました。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

(本合併契約の詳細については、別紙の「第13回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

#### 2. 規約一部変更の件

変更の理由は以下のとおりです。

(本項において取り上げられている規約の条項号の番号については、特に断りのない限り、現行規約における条項号の番号を示すものとします。)

- (1) 本合併により、主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設を中核資産とする総合型 REIT への転換を図ることから、本合併の効力発生日付でその商号を「日本都市ファンド投資法人」に変更するため、第1条を変更します。
- (2) JRF はこれまで主として商業施設又は商業施設を裏付けとする特定資産を投資対象としておりましたが、本合併により、投資対象を主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設(中核物件)又は中核物件を裏付けとする特定資産とする旨の変更をするため、第14条第1項、第2項、第3項及び第6項を変更します。
- (3) 本合併により、資産規模が拡大し、それに伴い借入れ及び投資法人債の残高も拡大することから、借入れ及び投資法人債の発行限度額を2兆円に、また、その合計額が2兆円を超えないものとするため、第23条を変更します。
- (4) 会計監査人に対する報酬について、会計監査人の役割及び責任が一層高まりつつある中で、本合併

により物件数が増加し、監査業務も増大することを踏まえ、会計監査人の報酬額を依頼する監査業務に応じた妥当な水準に調整することを可能とするべく、会計監査人の報酬の上限額の変更を行うため、第31条を変更します。

- (5) 上記(1)から(4)までの規約変更について、本合併の効力発生を条件とするため、附則において、その旨を規定します。

(規約変更の詳細については、別紙の「第13回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

### 3. 投資主総会等の日程

2020年9月25日 役員会における本投資主総会提出議案の承認

2020年10月8日 本投資主総会招集ご通知の発送（予定）

2020年10月23日 本投資主総会開催（予定）

(注) JRFは、本投資主総会における上記各議案の承認可決後、関係法令に基づき必要となる届出等の手続きを速やかに行う予定です。

以上

【別紙】第13回投資主総会招集ご通知

\*JRFのホームページアドレス <https://www.jrf-reit.com/>

2020年10月8日

投資主各位

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

### 第13回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といいます。）の第13回投資主総会を下記のとおり開催いたしますのでご通知申し上げます。

投資主の皆様におかれましては、新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から、本投資主総会につきましては、極力、書面により議決権行使をいただき、投資主様の健康状態にかかわらず、投資主総会当日のご来場をお控えいただくようお願い申し上げます。なお、書面による議決権の行使をされる場合、お手数ながら後記の「投資主総会参考書類」をご検討いただき、同封の議決権行使書面に賛否をご記入の上、2020年10月22日（木曜日）午後5時30分までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、JRFは、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第93条第1項の規定に基づき、JRF現行規約第48条において「みなし賛成」の規定を定めております。従いまして、当日ご出席になられず、かつ、議決権行使書面により議決権の行使をされない場合、投資主様が保有している議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入され、かつ、本投資主総会における各議案について、賛成されたものとみなしてお取扱いすることになります。この点、十分ご留意くださいますようお願い申し上げます。

#### <JRF 現行規約抜粋>

##### 第48条（みなし賛成）

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

敬 具

記

1. 日 時 2020年10月23日(金曜日)午前10時  
(なお、受付開始時刻は午前9時30分を予定しております。)
2. 場 所 東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワー  
ステーションコンファレンス東京 <<5階「サピアホール」>>  
(末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。)

開催場所が前回と異なりますので、ご来場の際は末尾の「投資主総会会場ご案内図」をご参照の上、お間違えのないようお願い申し上げます。

3. 投資主総会の目的事項

決議事項

第1号議案 MCUBS MidCity 投資法人との吸収合併契約の承認の件

第2号議案 規約一部変更の件

以 上

<お願い>

- ◎本投資主総会にご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、JRFの議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- なお、投資主ではない代理人、及び同伴の方など、議決権を行使することができる投資主以外のご入場はできませんので、ご注意ください。
- ◎本投資主総会においては、新型コロナウイルスの国内における感染状況等を踏まえ、感染拡大防止に向けた対応を実施いたします。詳しくは、後記「新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた対応」をご確認いただきますようお願い申し上げます。
- ◎今後の状況によっては、本投資主総会の延期又は会場変更等の対応を実施する可能性があり、その場合にはその旨のお知らせをJRFのホームページ(<https://www.jrf-reit.com/>)に掲載いたしますので、ご確認ください。

<ご案内>

- ◎投資主総会参考書類に記載すべき事項について、本投資主総会の前日までの間に修正する必要がある場合は、修正後の事項をJRFのホームページ(<https://www.jrf-reit.com/>)に掲載いたしますので、ご了承ください。
- ◎従前投資主総会終了後に開催しておりました「運用状況報告会」は開催いたしませんので、ご了承ください。

## 新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた対応

新型コロナウイルスの国内での感染状況を踏まえ、投資主の皆様の安全の確保及び感染拡大防止のため、以下の対応を行うことを予定しております。投資主の皆様のご理解及びご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

〈投資主様へのお願い〉

- 投資主総会の議決権は書面によって行使することもできます。投資主の皆様におかれましては、投資主の皆様の安全確保及び感染拡大防止の観点から、会場へのご来場は極力見合わせていただき、同封の議決権行使書面により議決権を行使いただけますようお願い申し上げます。
- 特に、ご高齢の方や基礎疾患がある方、妊娠されている方におかれましては、本投資主総会へのご出席は慎重にご検討くださいますようお願い申し上げます。
- 今後の状況によっては、本投資主総会の延期又は会場変更等の対応を実施する可能性があり、その場合にはその旨のお知らせをJRFのホームページ (<https://www.jrf-reit.com/>) に掲載いたしますので、ご確認いただきますようお願い申し上げます。
- 投資主様のお席の間隔を広くとるため、従前よりも座席数が大幅に減少いたします。お席をご用意できない場合、会場にご入場いただけない場合がございますことを、あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。
- 役員及び運営スタッフは、健康状態に問題が無いことを確認の上、マスクを着用した状態で対応をさせていただきますことを、ご理解いただきますようお願い申し上げます。
- ご来場の投資主様におかれましては、マスクを着用いただきますようお願い申し上げます。また、会場受付に設置いたしますアルコール消毒液による手指の消毒にご協力いただきますようお願い申し上げます。
- 会場受付にて検温を実施いたします。発熱が認められる投資主様には、ご入場をお断りすることもございますので、あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。また、体調不良と見受けられる投資主様には、運営スタッフからお声がけさせていただき、ご入場をお断りし、又はご退席いただく場合がございますことを、あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。
- 上記の各対応により、会場受付の混雑が見込まれますので、余裕をもってお越しいただきますようお願い申し上げます。
- 上記の他、本投資主総会の秩序維持の観点から、必要な措置を講じる場合がございますので、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

## 投資主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### 第1号議案 MCUBS MidCity 投資法人との吸収合併契約の承認の件

JRF 及び MCUBS MidCity 投資法人（以下「MMI」といい、JRF と併せて以下「両投資法人」と総称します。）は、2020年8月28日付で、2021年3月1日を合併の効力発生日として、JRF を吸収合併存続法人、MMI 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、本合併に係る合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

#### 1. 吸収合併を行う理由

本邦不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT 市場」といいます。）は、2019年において堅調なファンダメンタルズや国内外の長期金利の低下傾向が寄与し大幅な上昇となった一方、2020年に入ると、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い3月以降に急落する展開となりました。足許では経済活動の再開期待等により回復基調にあるものの、新型コロナウイルスの感染拡大前の水準以下で推移している状況となります。

両投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「MCUBSR」といいます。）は、2000年に総合商社の三菱商事株式会社と欧州を代表する金融機関である UBS AG との合併により設立され、2020年7月末時点において、JRF 及び MMI を含む3投資法人の資産の運用を受託し、運用受託資産残高の合計が1.4兆円（注1）と、日本最大級の運用資産残高を誇る資産運用会社です。MCUBSR は、2001年以降 J-REIT の運用に携わり、安定したトラックレコードを築き上げ、継続的な外部成長によって、1口当たり分配金及び1口当たり NAV（注2）の向上を通じて運用を受託する各投資法人の投資主価値を向上させ、資産規模の拡大及び分散効果による収益の安定性確保を目指してきました。

（注1） 運用受託資産残高は、2020年7月末時点における、MCUBSR が資産の運用を受託する投資法人の保有資産の取得価格の合計に基づき記載しています。

（注2） 「1口当たり NAV」とは、MCUBSR が資産の運用を受託する投資法人の各決算期に係る貸借対照表記載の純資産合計額から当該期の分配金支払総額を控除し、当該決算期時点のポートフォリオ全体の含み（損）益（各決算期末時点における各投資法人の保有資産の当該決算期末を価格時点とする鑑定評価額と帳簿価額との差額の合計）を加算（含み損の場合には当該含み損の絶対値を減算）し、当該決算期時点の発行済投資口の総口数で除したものをいいます。

JRF は、本邦初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、また、不動産会社以外の会社がスポンサーとなる初めての投資法人として、2002年3月に東京証券取引所の J-REIT 市場に上場しました。JRF は、上場来、複数の公募増資を通じた物件取得及び2010年3月に効力が発生した JRF とラサール ジャパン投資法人との合併等を通じて資産規模の拡大を実現してきました。現在は商業系 REIT（注）の中では最大規模を誇り、2020年7月末時点では101物件、合計8,838億円（取得価格ベース）の資産を保有しています。JRF は、都市部への人口集中、人口減やEコマースの進展等による郊外エリアの衰退、都市部で拡大し続けるインバウンド消費等の商業施設を取り巻く環境変化を見据え、「人が集まる立地」にある都市型商業施設への重点投資を行っています。また、人が集まる立地への重点投資に加え、MCUBSR が長期にわたる運営により培ってきた JRF ならではの「人を集める力」を結集させた施設運営を行っています。

（注） 「商業系 REIT」とは、ポートフォリオにおける商業施設が占める比率が資産規模ベースで90%以上の J-REIT 市場に上場している J-REIT をいいます。

MMI は、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）のオフィスビルを重点的な投資対象とする MID リート投資法人として2006年8月に東京証券取引所の J-REIT 市場に上場しました。2015年4月に、MCUBSR が、当時の資産運用会社であった旧 MID リートマネジメント株式会社のメインスポンサーとなり、旧 MID リートマネジメント株式会社は商号を MCUBS MidCity 株式会社に変更しました。その後、MID リート投資法人は商号を MCUBS MidCity 投資法人に変更すると共に、投資主価値の最大化を目指すため、投資対象エリアを、大阪圏から三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）中心に拡大しました。また、2019年7月1日付で MCUBSR を吸収合併存続会社、MCUBS MidCity 株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、MCUBSR が MMI の資産運用会社となりました。2020年6月末時点では26件（名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分を含みます。）、2,876億円（取得価格ベース）の資産を保有しています。

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長を目指した運用を行ってまいりました。しかしながら、足許の不動産市場における商業及びオフィス市況に対する不透明感、並びに、不動産へのニーズの変化に伴いアセットタイプの垣根が崩れていく等の環境変化の中で、JRF についてはセクター特化型、MMI についてはセクター重点型であるがゆえに、成長に制限が存在することが両投資法人の課題と認識しています。特に、IT 化の急速な進行による E コマースや在宅ワークの発展及びエリア・物件単位での用途の複合化の進展等、両投資法人を取り巻く運用環境は刻々と変化しており、かかる変化は足許の新型コロナウイルスの発生を契機に更に進展していることから、両投資法人は物件の立地や物件の提供する付加価値へのニーズの変化に今まで以上に柔軟に対応していく必要があると考えています。このような状況の下、両投資法人はこ

これらの課題へ対処するとともに、継続的な投資主価値の向上に資する安定性と成長性を兼ね備えた J-REIT となるべく、両投資法人の合併に関する協議を開始することに合意し、これまで検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併を通じた資産規模の拡大による J-REIT 市場におけるプレゼンスの向上及び総合型 REIT（注）への転換による投資対象用途の拡大により更なる安定性及び成長性の向上に繋がると判断するに至り、本合併契約を締結しました。

（注） JRF は、JRF の運用管理ガイドラインについて、本合併及び第 2 号議案に係る規約変更の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で、総合型 REIT としての新たな投資方針の設定等に伴う投資方針の変更等を行うことを検討しています。なお、JRF は、本合併の効力発生後も、産業ファンド投資法人の投資対象である産業用不動産の新規取得を行う予定はありません。以下同じです。

両投資法人は、本合併については、以下の意義を有すると考えています。

#### ① 環境変化への対応

MCUBSR は、これまでの両投資法人の運用を通じて、各用途の中でテナントリレーションや賃貸マーケット情報収集に基づくリーシング、リニューアルや建替え・増床・用途転換等のバリューアップ、集中的な物件取得や人流分析によるエリアマネジメント、MSCI 評価で最高位の評価取得に裏打ちされた ESG 推進等の多様な運用経験を積み上げ、運用力に磨きをかけてきました。MCUBSR は、これまでの両投資法人の運営経験で培った多様な運用力を組み合わせ、刻々と変化する運用環境に対して、既存用途に囚われない、用途の垣根を越えた積極的な内部成長施策を実施し、柔軟に対応する方針です。

#### ② 投資対象用途の拡大

本合併に伴い、新投資法人は総合型 REIT への転換を機に投資対象用途の拡大を行う予定です。新投資法人は、従前 JRF が投資対象としていた商業施設並びに MMI が投資対象としていたオフィスビル及びホテルに加えて、住宅及びこれらの用途の複合施設といった新たな資産への投資が可能となり、環境変化に応じた持続的な外部成長が可能になると考えています。特に、都市部において物件の用途の複合化が進展していると両投資法人は考えていることから、投資対象用途の拡大により、一つの物件用途に拘ることなく、環境変化に応じた施設運営の柔軟性が向上すると考えています。また、物件の取得に際しても、本合併前は両投資法人での取組みが難しかった複数用途に跨るバルクセールのような大型取引での大規模取得が可能となり、これによって外部成長の蓋然性を高めることができると両投資法人は考えており、これまで以上に独自のネットワーク及びスポンサーサポートを活用し、持続的な外部成長を図っていく方針です。

### ③ J-REIT 最大の資産規模へ

本合併後の新投資法人は、物件数が 127 物件（名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分は除きます。）、資産規模が合計 1 兆 1,915 億円（取得価格ベース）（注 1）に到達することが想定されており、J-REIT 最大の資産規模（注 2）を有する J-REIT となります（2020 年 7 月末時点）。資産規模の拡大により、キャッシュ・フローの安定化のみならず、資本市場におけるプレゼンスの向上、物件・テナントの分散及び運用柔軟性の向上など、安定性の向上と成長の加速を実現するための素地を構築出来ると、両投資法人は考えています。

（注 1） 新投資法人の資産規模は、JRF の取得価格総額（2020 年 7 月末時点）に、2020 年 8 月 31 日付で取得した G ビル天神西通り 02（福岡県福岡市中央区大名一丁目 12 番 64 号所在）の取得価格（5,000 百万円）を加え、MMI の 2020 年 6 月末時点の鑑定評価額の合計額を想定受入価格として加えて算出しています（会計上、パーチェス法により JRF を取得企業とし、被取得企業の MMI の資産を時価で承継する見込みのため。）。なお、実際の MMI の受入価格は 2021 年 2 月末を価格時点とする鑑定評価額により算定されるため、実際の新投資法人の資産規模は本文記載の数値とは異なる可能性があります。このため、合併効力発生日時点において J-REIT 最大の資産規模となることを保証するものではありません。

（注 2） 2020 年 7 月末時点で各投資法人の決算情報に記載されている取得価格総額（直近期末時点）に基づき比較しています。

本合併後の新投資法人は、都市生活の基盤となる不動産へ投資する J-REIT 最大の資産規模（注）の総合型 REIT として、“日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていく”ことをビジョンとして掲げてまいります。

その成長戦略においては、短期的には戦略的な資産入替の実施による都市型化の更なる推進やポートフォリオにおける用途分散の適正化を図りながら、各種収益向上策の実行により更なる 1 口当たり分配金の増加を目指します。中長期的には、公募増資を通じた外部成長やリニューアルやコンバージョンを通じた更なる収益性の向上を通じて、将来的には都市生活の活動基盤となる不動産の各物件用途が影響しあい、エリア価値と物件価値がともに向上する好循環を創出することを目指します。

（注） 2020 年 7 月末時点で各投資法人の決算情報に記載されている取得価格総額（直近期末時点）に基づき比較しています。新投資法人の資産規模は、JRF の取得価格総額（2020 年 7 月末時点）に、2020 年 8 月 31 日付で取得した G ビル天神西通り 02（福岡県福岡市中央区大名一丁目 12 番 64 号所在）の取得価格（5,000 百万円）を加え、MMI の 2020 年 6 月末時点の鑑定評価額の合計額を想定受入価格として加えて算出しています（会計上、パーチェス法により JRF を取得企業と

し、被取得企業の MMI の資産を時価で承継する見込みのため。) 。なお、実際の MMI の受入価格は 2021 年 2 月末を価格時点とする鑑定評価額により算定されるため、実際の新投資法人の資産規模は本文記載の数値とは異なる可能性があります。このため、合併効力発生日時点において J-REIT 最大の資産規模となることを保証するものではありません。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますよう、お願い申し上げます。

## 2. 吸収合併契約の内容の概要

21 ページから 29 ページに記載の別紙 1 のとおりです。

## 3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 194 条第 1 号から第 3 号に掲げる事項の内容の概要

- (1) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる当該吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び当該吸収合併存続法人の出資総額並びに吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項
- (i) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項
- ① MMI の投資口 1 口に割り当てられる JRF の投資口の口数又は金銭の額

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

- (注1) 本合併により発行する JRF の新投資口数（投資口分割考慮後の投資口数）：  
1,784,125 口
- (注2) JRF は、2021 年 2 月 28 日を分割の基準日、2021 年 3 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記合併比率及び JRF が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割考慮前の合併比率により MMI 投資口 1 口に対して JRF の投資口 0.5 口を割り当てる場合には、交付される JRF の投資口の口数が 1 口未満となる MMI の投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、MMI の投資主が JRF の投資口を継続して保有することを可能とするべく、MMI の全ての投資主に対し 1 口以上の JRF の投資口を交付することを目的として、MMI の投資主に対する割当てに先立ち、JRF の投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行い、MMI の投資口 1 口に対して、かかる投資口分割後の JRF の投資口 1 口を割当交付いたします。
- (注3) JRF は上記の投資口の他に、本合併の効力発生日の前日に終了する MMI の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、MMI の分配可能利益に基づき MMI の投資主（本合併の効力発生日の前日の MMI の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（JRF、MMI 及び投信法第 149 条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した MMI の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における MMI の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における MMI の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1 円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

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

## ② 算定の基礎

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

なお、三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びSMBC日興証券による算定結果の概要は、いずれも上記「① MMIの投資口1口に割り当てられるJRFの投資口の口数又は金銭の額」記載の、JRFによる投資口1口を2口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

### （三菱UFJモルガン・スタンレー証券）

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

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

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

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

(SMBC 日興証券)

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

なお、以下の合併比率の算定レンジは、MMI の投資口 1 口に対して、割り当てる JRF の投資口数の算定レンジを記載したものです。なお、市場投資口価格法では、2020 年 8 月 27 日（以下「算定基準日」といいます。）を基準として、算定基準日から遡る 1 か月間、3 か月間及び 6 か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。SMBC 日興証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注 3）の記載をご参照ください。

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

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

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

三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券の分析は、JRF の役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のために

も、また他のいかなる者によっても依拠又は使用することはできません。また JRF、MMI の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使すべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

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

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

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

③ 算定の経緯

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

④ 算定機関との関係

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

⑤ 公正性を担保するための措置

ア 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

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

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

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

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

イ 合併比率の算定における公正性担保措置

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

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

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

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

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

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

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

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

① 出資総額 : 0 円

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

(2) 吸収合併消滅法人に関する事項

(i) 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容別紙 2 をご参照ください。

(ii) 最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容該当事項はございません。

(3) 吸収合併存続法人に関する事項

- (i) 吸収合併存続法人において最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

① 投資口の分割

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

ア 分割の目的

本合併は、JRF を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われるところ、本投資口分割考慮前の合併比率により MMI 投資口 1 口に対して JRF の投資口 0.5 口を割り当てる場合には、交付される JRF の投資口の口数が 1 口未満となる MMI の投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、MMI の投資主が JRF の投資口を継続して保有することを可能とするべく、MMI の全ての投資主に対し 1 口以上の JRF の投資口を交付することを目的として、MMI の投資主に対する割当てに先立ち、JRF の投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

イ 分割の方法

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

② 資産の譲渡

JRF は、以下の資産を 2020 年 3 月 2 日付で譲渡しました。

物件名称：イトーヨーカドー錦町店

譲渡資産：不動産を信託する信託受益権 準共有持分 40%

譲渡価格：5,800 百万円

契約日：2019 年 5 月 29 日

譲渡日：2020 年 3 月 2 日

譲渡先：三菱商事都市開発株式会社

③ 自己投資口の取得及び消却

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

ア 自己投資口の取得を行う理由

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

イ 自己投資口の取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数： 25,000 口（上限）

投資口の取得価額の総額： 2,000,000,000 円（上限）

取得期間：2020 年 4 月 14 日から 2020 年 6 月 5 日まで

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

ウ 全取得期間における自己投資口の取得状況

取得した投資口の総口数： 15,534 口

投資口の取得価額の総額： 1,999,863,487 円

取得期間：2020 年 4 月 14 日から 2020 年 6 月 5 日まで（約定ベース）

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

エ 自己投資口の消却

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

④ 資産の取得

JRF は、以下の資産を 2020 年 8 月 31 日付で取得しました。

物件名称：G ビル天神西通り 02（福岡県福岡市中央区大名一丁目 12 番 64 号所在）

取得資産：不動産を信託する信託受益権

取得価格：5,000 百万円

契約日：2020 年 8 月 31 日

取得日：2020 年 8 月 31 日

取得先：非開示（注）

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

## 第2号議案 規約一部変更の件

### 1. 変更の理由

(本項において取り上げられている規約の条項号の番号については、特に断りのない限り、現行規約における条項号の番号を示すものとします。)

- (1) 本合併により、主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設を中核資産とする総合型 REIT への転換を図ることから、本合併の効力発生日付でその商号を「日本都市ファンド投資法人」に変更するため、第1条を変更します。
- (2) JRF はこれまで主として商業施設又は商業施設を裏付けとする特定資産を投資対象としておりましたが、本合併により、投資対象を主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設（中核物件）又は中核物件を裏付けとする特定資産とする旨の変更をするため、第14条第1項、第2項、第3項及び第6項を変更します。
- (3) 本合併により、資産規模が拡大し、それに伴い借入れ及び投資法人債の残高も拡大することから、借入れ及び投資法人債の発行限度額を2兆円に、また、その合計額が2兆円を超えないものとするため、第23条を変更します。
- (4) 会計監査人に対する報酬について、会計監査人の役割及び責任が一層高まりつつある中で、本合併により物件数が増加し、監査業務も増大することを踏まえ、会計監査人の報酬額を依頼する監査業務に応じた妥当な水準に調整することを可能とするべく、会計監査人の報酬の上限額の変更を行うため、第31条を変更します。
- (5) 上記(1)から(4)までの規約変更について、本合併の効力発生を条件とするため、附則において、その旨を規定します。

## 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりです。(下線は変更部分です。)

現行規約	変更案
<p><b>第1条 (商号)</b></p> <p>本投資法人は、<u>日本リテールファンド投資</u>法人と称し、英文では、<u>Japan Retail Fund Investment Corporation</u>と表示する。</p>	<p><b>第1条 (商号)</b></p> <p>本投資法人は、<u>日本都市ファンド投資</u>法人と称し、英文では、<u>Japan Metropolitan Fund Investment Corporation</u>と表示する。</p>
<p><b>第14条 (投資方針)</b></p> <p>1. 本投資法人は、主として商業施設に直接に又は主として<u>商業施設</u>を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する<u>商業施設</u>を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する<u>商業施設</u>も投資対象とする。</p> <p>2. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>商業施設</u>が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して<u>商業施設</u>の所在場所について地域分散を図るものとする。</p> <p>3. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>商業施設</u>その他の不動産について、第11条に定める基本方針に従い、原則として賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。なお、かかる賃貸の際には、借入人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがある。</p> <p>4. ~5. (省略)</p> <p>6. 本投資法人は、本投資法人が適切と認め</p>	<p><b>第14条 (投資方針)</b></p> <p>1. 本投資法人は、主として<u>商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設</u> (以下、総称して「<u>中核物件</u>」という。)に、<u>直接に又は主として中核物件</u>を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する<u>中核物件</u>を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する<u>中核物件</u>も投資対象とする。</p> <p>2. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>中核物件</u>が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して<u>中核物件</u>の所在場所について地域分散を図るものとする。</p> <p>3. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>中核物件</u>その他の不動産について、第11条に定める基本方針に従い、原則として賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。なお、かかる賃貸の際には、借入人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがある。</p> <p>4. ~5. (現行どおり)</p> <p>6. 本投資法人は、本投資法人が適切と認め</p>

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

#### 参考事項

本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項、及びJRF現行規約第48条による「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案及び第2号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当していません。

以 上

## 合併契約書（写し）

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

## 第1条（合併の方法）

甲及び乙は、本契約の規定に従い、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に基づく吸収合併を行う。

## 第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

## (1) 吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：日本リテールファンド投資法人

住所：東京都千代田区丸の内二丁目7番3号東京ビルディング

## (2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：MCUBS MidCity投資法人

住所：東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

## 第3条（甲の投資口の分割）

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

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

1. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に1を乗じた数の、第3条による分割後の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき、第3条による分割後の甲の投資口1口の割合をもって、割当交付する。ただし、かかる割当交付及び本合併の効力発生日は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることを停止条件とし、本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、甲及び乙は誠実に協議し合意の上、第6条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応を執るものとする。
2. 前項において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときには、甲は投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理する。

## 第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

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

(1) 出資総額 : 0円

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

## 第6条（効力発生日）

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

## 第7条（投資主総会）

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

## 第8条（本合併後の甲の商号及び関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併後においては、日本都市ファンド投資法人とする。
2. 甲の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者をいう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、乙の一般事務受託者のうち、特別口座管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「三菱UFJ信託銀行」という。）との間の契約及び投資法人債に関する一般事務受託者との間の契約は、本合併により甲が承継し、三菱UFJ信託銀行及び当該投資法人債に関する一般事務受託者は甲の一般事務受託者となる。
3. 乙は、本合併の効力発生を条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約及び一般事務受託者（ただし、特別口座管理人としての三菱UFJ信託銀行及び投資法人債に関する一般事務受託者を除く。）との間の一般事務委託契約並びにその他甲及び乙が別途合意により定める契約について、効力発生日をもって解約する。ただし、甲は、乙が本項記載の各契約に基づき支払うべき報酬等のうち、効力発生日時点で未払いであるものの支払義務を承継するものとする。
4. 前三項にかかわらず、甲及び乙は、別途協議し合意の上、これらに定める内容を変更することができる。

## 第9条（合併交付金）

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

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

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

## 第10条（金銭の分配）

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

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

#### 第11条（法人財産の承継）

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

#### 第12条（誓約事項）

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

#### 第13条（本合併の条件）

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

- (1) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる甲及び乙の各投資主総会の承認（第7条第1項及び第2項（(iii)を除く。）に定める各議案についての承認を含むが、これらに限られない。）その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了していること
- (2) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反、財務制限条項違反及び金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延がないこと（ただし、いずれも軽微なものを除く。）

- (3) 甲及び乙において、期限の利益喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止又は支払不能がないこと
- (4) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、借入れに係る契約については、本合併後に甲において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当てを含む。）について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- (5) 甲又は乙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと
- (6) 甲及び乙並びに甲及び乙の資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと
- (7) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと

#### 第14条（合併条件の変更及び本契約の解約）

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

#### 第15条（公表）

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

#### 第16条（費用負担）

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

#### 第17条（準拠法）

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

#### 第18条（管轄）

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

#### 第19条（誠実協議）

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

（以下余白）

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

2020年8月28日

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

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

## 規約変更案

（下線部は変更箇所を示します。）

現行規約	変更案
<p>第1条（商号） 本投資法人は、<u>日本リテールファンド</u>投資法人と称し、英文では、<u>Japan Retail Fund</u> Investment Corporationと表示する。</p> <p>第14条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、主として商業施設に直接に又は主として<u>商業施設</u>を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する<u>商業施設</u>を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する<u>商業施設</u>も投資対象とする。</p> <p>2. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>商業施設</u>が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して<u>商業施設</u>の所在場所について地域分散を図るものとする。</p> <p>3. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>商業施設</u>その他の不動産について、第11条に定める基本方針に従い、原則として賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。なお、かかる賃貸の際には、借借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがある。</p> <p>4. (省略)</p> <p>5. (省略)</p> <p>6. 本投資法人は、本投資法人が適切と認めて<u>商業施設</u>以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとする。</p> <p>7. (省略)</p>	<p>第1条（商号） 本投資法人は、<u>日本都市ファンド</u>投資法人と称し、英文では、<u>Japan Metropolitan Fund</u> Investment Corporationと表示する。</p> <p>第14条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設（以下、総称して「<u>中核物件</u>」という。）に、直接に又は主として<u>中核物件</u>を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する<u>中核物件</u>を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する<u>中核物件</u>も投資対象とする。</p> <p>2. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>中核物件</u>が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して<u>中核物件</u>の所在場所について地域分散を図るものとする。</p> <p>3. 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する<u>中核物件</u>その他の不動産について、第11条に定める基本方針に従い、原則として賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。なお、かかる賃貸の際には、借借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがある。</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>5. (現行どおり)</p> <p>6. 本投資法人は、本投資法人が適切と認めて<u>中核物件</u>以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとする。</p> <p>7. (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>第23条（借入れ及び投資法人債の発行の限度額） 借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ<u>1兆円</u>とし、その合計額が<u>1兆円</u>を超えないものとする。</p> <p>第31条（会計監査人に対する報酬） 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに<u>2,500万円</u>を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1月以内に支払うものとする。</p> <p>附則 1. <u>第29条の変更に係る改正は、2020年3月1日から効力を生じるものとする。</u></p>	<p>第23条（借入れ及び投資法人債の発行の限度額） 借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ<u>2兆円</u>とし、その合計額が<u>2兆円</u>を超えないものとする。</p> <p>第31条（会計監査人に対する報酬） 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに<u>3,000万円</u>を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後1月以内に支払うものとする。</p> <p>附則 1. <u>本規約の変更の効力は、本投資法人及びMCUBS MidCity投資法人の間の2020年8月28日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、MCUBS MidCity投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併の効力が発生することを条件として、当該合併の効力発生日に生じる。なお、本附則は、本附則に基づく本規約の変更の効力発生後にこれを削除する。</u></p>

## 規約変更案

（下線部は変更箇所を示します。）

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

- (1) 以下の全ての条件を満たす単数又は複数の物件の売却
- ① 甲の第36期資産運用報告に記載されている「サブ資産」に該当すること
  - ② 当該物件の売却により甲に譲渡益が発生することが見込まれること
  - ③ 当該物件に係る甲の第36期営業期間（2019年9月1日から2020年2月29日まで。以下同じ。）における対総賃貸事業収入比率（複数の物件を同時又は異時に売却する場合は当該比率の合計）が2.5%以下であること
  - ④ 当該物件の甲の第36期営業期間末時点における鑑定評価額（複数の物件を同時又は異時に売却する場合には、鑑定評価額の合計）が、甲の保有するすべての物件の第36期営業期間末時点における鑑定評価額の合計に占める割合が2.5%以下であること
- (2) 以下の条件を満たす単数又は複数の物件等の取得
- 当該物件等の取得価格（複数の物件等を同時又は異時に取得する場合はその合計価格）が、(i) 甲の第36期営業期間末時点における甲の総資産額の10%に相当する額以下であり、かつ、(ii) 甲が本契約締結時において保有する現預金額から本契約締結日において締結済の売買契約に基づき甲が取得する物件の取得価格を控除した金額（上記(1)に定める物件の売却が行われた場合には、当該売却代金（の合計）額を当該金額に加えた金額）以下であること



## 投資主総会会場ご案内図

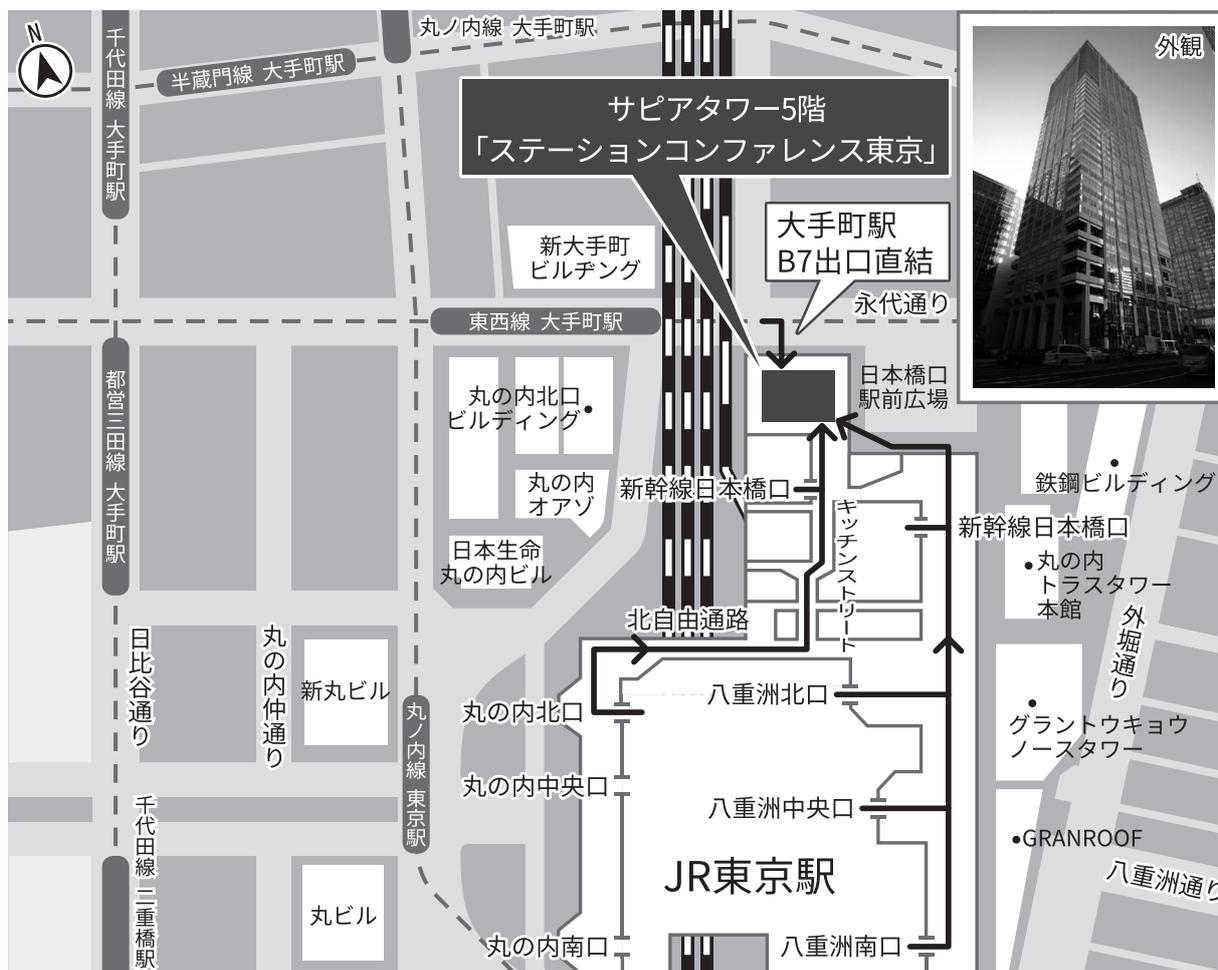
会場：東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワー  
ステーションコンファレンス東京 5階 サピアホール

電話：03-6888-8080（代表）

交通：JR 「東京駅」 八重洲北口より徒歩2分

地下鉄 東京メトロ東西線、半蔵門線、千代田線、丸の内線、  
都営三田線

「大手町駅」 B7出口階段より1階エントランス直結



※開催場所が前回と異なりますので、ご来場の際は上記の「投資主総会会場ご案内図」をご参照のうえ、お間違えのないようお願い申し上げます。

※会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されますので、お車でのご来場はご遠慮願います。

投資主の皆様におかれましては、新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から、本投資主総会につきましては、極力、書面により議決権行使をいただき、投資主様の健康状態にかかわらず、投資主総会当日のご来場をお控えいただくようお願い申し上げます。

## (投資主総会参考書類別冊)

別紙 2

MCUBS MidCity 投資法人の最終営業期間に係る  
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

# I 資産運用報告

## ■資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

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

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

(注2) 日数に基づき年換算した数値を( )書きで記載しています。

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

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

(注5) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注7) 1口当たり分配金額 ÷ 1口当たり当期純利益 × 100

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

分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注8) 匿名組合出資持分は、投資物件数には含めていません。

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

(注10) 「期末テナント数」は、各決算期末日における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しています。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場

合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃貸人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。

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

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

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）

（以下「投信法」といいます。）に基づき、2006年6月1日に設立され、2006年8月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3227）。

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

2006年に保有資産数9件、取得価格合計146,650百万円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末（2020年6月30日）時点での保有資産は26件（名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分を含みます。以下同じです。）、取得価格合計287,629百万円となっています。

### (2) 運用実績

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

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

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

### (3) 資金調達の概要

#### A. 新投資口の発行について

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

#### B. 借入れ及び投資法人債について

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

また、当期末現在の本投資法人の発行体格付の状況は以下のとおりです。

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

#### （4）業績及び分配の概要

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

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,049円となりました。

### 3. 増資等の状況

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の異動はありません。当期末（2020年6月30日）までの5年間に於ける増資等の概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2015年7月29日	公募増資	70,000	262,025	21,222	114,030	(注1)
2015年8月17日	第三者割当増資	4,000	266,025	1,212	115,243	(注2)
2017年2月28日	公募増資	29,100	295,125	9,419	124,662	(注3)
2017年3月27日	第三者割当増資	1,500	296,625	485	125,148	(注4)
2018年1月1日	投資口分割	1,186,500	1,483,125	—	125,148	(注5)
2018年2月15日	公募増資	152,000	1,635,125	10,738	135,887	(注6)
2018年3月9日	第三者割当増資	8,000	1,643,125	565	136,452	(注7)
2019年11月19日	公募増資	134,000	1,777,125	14,339	150,791	(注8)
2019年12月17日	第三者割当増資	7,000	1,784,125	749	151,540	(注9)

(注1) 1口当たり発行価格313,462円（引受価額303,174円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注2) 2015年7月29日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額303,174円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格335,400円（引受価額323,704円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 2017年2月28日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額323,704円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注5) 2017年12月31日を分割の基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格73,125円（引受価額70,650円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注7) 2018年2月15日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額70,650円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格110,760円（引受価額107,011円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注9) 2019年11月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額107,011円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

#### 投資証券の取引所価格の推移

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

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

#### 4. 分配金等の実績

当期（第28期）の分配金は、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしており、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,049円となりました。

営業期間	第24期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	第25期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	第26期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	第27期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	第28期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
当期末処分利益総額	2,768,133千円	4,621,836千円	4,995,350千円	3,389,348千円	3,657,076千円
圧縮積立金取崩額	— 千円	— 千円	— 千円	98,616千円	— 千円
利益留保額	1,111千円	440,083千円	475,113千円	— 千円	1,404千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,767,022千円 (1,684円)	4,181,753千円 (2,545円)	4,520,236千円 (2,751円)	3,487,964千円 (1,955円)	3,655,672千円 (2,049円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,767,022千円 (1,684円)	4,181,753千円 (2,545円)	4,520,236千円 (2,751円)	3,487,964千円 (1,955円)	3,655,672千円 (2,049円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち1口当たり一時差 異等調整引当額分配金)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しています。

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

### (1) 内部成長戦略

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

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

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

### (2) 外部成長戦略

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

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

なお、足許の不動産市場におけるオフィス市況に対する不透明感や、不動産へのニーズの変化に伴いアセットタイプの垣根が崩れていくなど、本投資法人を取り巻く運用環境は刻々と変化していると認識しています。かかる変化は足許の新型コロナウイルスの発生を契機に更に進展していることから、本投資法人は物件の立地や物件の提供する付加価値へのニーズの変化に今まで以上に柔軟に対応していく必要があると考えています。

### (3) 財務戦略

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### a. 本投資法人と日本リテールファンド投資法人との合併契約の締結

本投資法人と日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、それぞれ2020年8月28日開催の投資法人役員会にて、2021年3月1日を合併の効力発生日として、JRFを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2020年8月28日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

#### (i) 本合併の目的

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長を目指した運用を行ってまいりました。しかしながら、足許の不動産市場における商業及びオフィス市況に対する不透明感、並びに、不動産へのニーズの変化に伴いアセットタイプの垣根が崩れていく等の環境変化の中で、JRFについてはセクター特化型、本投資法人についてはセクター重点型であるがゆえに、成長に制限が存在することが両投資法人の課題と認識しています。特に、IT化の急速な進行によるEコマースや在宅ワークの発展及びエリア・物件単位での用途の複合化の進展等、両投資法人を取り巻く運用環境は刻々と変化しており、かかる変化は足許の新型コロナウイルスの発生を契機に更に進展していることから、両投資法人は物件の立地や物件の提供する付加価値へのニーズの変化に今まで以上に柔軟に対応していく必要があると考えています。このような状況の下、両投資法人はこれらの課題へ対処するとともに、継続的な投資主価値の向上に資する安定性と成長性を兼ね備えたJ-REITとなるべく、両投資法人の合併に関する協議を開始することに合意し、これまで検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併を通じた資産規模の拡大によるJ-REIT市場におけるプレゼンスの向上及び総合型REIT（注）への転換による投資対象用途の拡大により更なる安定性及び成長性の向上に繋がると判断するに至り、2020年8月28日、本合併契約を締結しました。

（注）JRFは、JRFの運用管理ガイドラインについて、本合併及びJRFの規約変更の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で、総合型REITとしての新たな投資方針の設定等に伴う投資方針の変更等を行うことを検討しています。なお、JRFは、本合併の効力発生後も、産業ファンド投資法人の投資対象である産業用不動産の新規取得を行う予定はありません。以下同じです。

両投資法人は、本合併については、以下の意義を有すると考えています。

#### ① 環境変化への対応

本資産運用会社は、これまでの両投資法人の運用を通じて、各用途の中でテナントリレーションや賃貸マーケット情報収集に基づくリーシング、リニューアルや建替え・増床・用途転換等のバリューアップ、集中的な物件取得や人流分析によるエリアマネジメント、MSCI評価で最高位の評価取得に裏打ちされたESG推進等の多様な運用経験を積み上げ、運用力に磨きをかけてきました。本資産運用会社は、これまでの両投資法人の運営経験で培った多様な運用力を組み合わせ、刻々と変化する運用環境に対して、既存用途に囚われない、用途の垣根を越えた積極的な内部成長施策を実施し、柔軟に対応する方針です。

#### ② 投資対象用途の拡大

本合併に伴い、新投資法人は総合型REITへの転換を機に投資対象用途の拡大を行う予定です。新投資法人は、従前JRFが投資対象としていた商業施設並びに本投資法人が投資対象としていたオフィスビル及びホテルに加えて、住宅及びこれらの用途の複合施設といった新たな資産への投資が可能となり、環境変化に応じた持続的な外部成長が可能になると考えています。特に、都市部において物件の用途の複合化が進展していると両投資法人は考えていることから、投資対象用途の拡大により、一つの物件用途に拘ることなく、環境変化に応じた施設運営の柔軟性が向上すると考えています。また、物件の取得に際しても、本合併前は両投資法人での取組みが難しかった複数用途に跨るバルクセールのような大型取引での大規模取得が可能となり、これによって外部成長の蓋然性を高めることができると両投資法人は考えており、これまで以上に独自のネットワーク及びスポンサーサポートを活用し、持続的な外部成長を図っていく方針です。

### ③ J-REIT最大の資産規模へ

本合併後の新投資法人は、物件数が127物件（名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分は除きます。）、資産規模が合計1兆1,915億円（取得価格ベース）（注1）に到達することが想定されており、J-REIT最大の資産規模（注2）を有するJ-REITとなります（2020年7月末時点）。資産規模の拡大により、キャッシュ・フローの安定化のみならず、資本市場におけるプレゼンスの向上、物件・テナントの分散及び運用柔軟性の向上など、安定性の向上と成長の加速を実現するための素地を構築出来ると、両投資法人は考えています。

（注1）新投資法人の資産規模は、JRFの取得価格総額（2020年7月末時点）に、2020年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り02】」で公表した取得予定資産1物件の取得予定価格を加え、本投資法人の2020年6月末時点の鑑定評価額の合計額を想定受入価格として加えて算出しています（会計上、パーチェス法によりJRFを取得企業とし、被取得企業の本投資法人の資産を時価で承継する見込みのため。）。なお、実際の本投資法人の受入価格は2021年2月末を価格時点とする鑑定評価額により算定されるため、実際の新投資法人の資産規模は本文記載の数値とは異なる可能性があります。このため、合併効力発生日時点においてJ-REIT最大の資産規模となることを保証するものではありません。

（注2）2020年7月末日時点で各投資法人の決算情報に記載されている取得価格総額（直近期末時点）に基づき比較しています。

本合併後の新投資法人は、都市生活の基盤となる不動産へ投資するJ-REIT最大の資産規模（注）の総合型REITとして、“日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていく”ことをビジョンとして掲げてまいります。

その成長戦略においては、短期的には戦略的な資産入替の実施による都市型化の更なる推進やポートフォリオにおける用途分散の適正化を図りながら、各種収益向上策の実行により更なる1口当たり分配金の増加を目指します。中長期的には、公募増資を通じた外部成長やリニューアルやコンバージョンを通じた更なる収益性の向上を通じて、将来的には都市生活の活動基盤となる不動産の各物件用途が影響しあい、エリア価値と物件価値がともに向上する好循環を創出することを目指します。

（注）2020年7月末時点で各投資法人の決算情報に記載されている取得価格総額（直近期末時点）に基づき比較しています。新投資法人の資産規模は、JRFの取得価格総額（2020年7月末時点）に、2020年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り02】」で公表した取得予定資産1物件の取得予定価格を加え、本投資法人の2020年6月末時点の鑑定評価額の合計額を想定受入価格として加えて算出しています（会計上、パーチェス法によりJRFを取得企業とし、被取得企業の本投資法人の資産を時価で承継する見込みのため。）。なお、実際の本投資法人の受入価格は2021年2月末を価格時点とする鑑定評価額により算定されるため、実際の新投資法人の資産規模は本文記載の数値とは異なる可能性があります。このため、合併効力発生日時点においてJ-REIT最大の資産規模となることを保証するものではありません。

#### （ii）合併方式

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

#### （iii）合併比率等

JRFは、2021年2月28日を分割の基準日、2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を予定しており、合併比率及びJRFが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人の投資口1口に対してJRFの投資口0.5口を割り当てる場合には、交付されるJRFの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、本投資法人の投資主がJRFの投資口を継続して保有することを可能とすべく、本投資法人の全ての投資主に対し1口以上のJRFの投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、JRFの投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRFの投資口1口を割当交付いたします。

(iv) 合併交付金の交付

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

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

(v) 吸収合併存続法人（JRF）の直前期（2020年2月期）の概要

事業内容 資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること

営業収益	32,007百万円
当期純利益	12,800百万円
資産額	899,888百万円
負債額	464,590百万円
純資産額	435,298百万円

(vi) 合併の時期

合併効力発生日は2021年3月1日を予定しています。

b. 第9回投資主総会付議予定議案

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

## ■投資法人の概況

### 1. 出資の状況

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

### 2. 投資口に関する事項

2020年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

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

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

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

### 3. 役員等に関する事項

2020年6月30日現在における役員等は以下のとおりです。

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

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

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2019年3月15日に開催された本投資法人の第8回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社の執行役員オフィス本部長である松尾桂が補欠執行役員として選任されています。

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

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

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人、投資主等に対する分配金の支払いに関する事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務等)	株式会社みずほ銀行

## ■投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の資産の構成

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

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

(注2) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

(注6) 信託建設仮勘定の金額は、信託不動産の金額には含まれていません。

## 2. 主要な保有資産

2020年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
ツイン21	65,443	82,304.82	80,690.45	98.0	26.7	オフィス
横浜アイランドタワー	23,640	25,460.50	25,460.50	100.0	8.1	オフィス
イオンモール津田沼	23,276	101,210.44	101,210.44	100.0	8.7	商業施設
キューブ川崎	20,539	24,494.06	24,494.06	100.0	8.0	オフィス
渋谷桜丘スクエア	17,251	6,379.66	6,379.66	100.0	4.1	オフィス
Gスクエア渋谷道玄坂	12,098	5,051.06	5,051.06	100.0	3.7	オフィス
ホテルビスタプレミアオ東京	11,660	4,236.46	4,236.46	100.0	(注5)	ホテル
USCビル	11,037	12,487.73	11,722.93	93.9	3.4	オフィス
北浜MIDビル	10,216	10,189.49	10,189.49	100.0	3.4	オフィス
イーストスクエア東京	9,924	12,208.42	9,455.53	77.5	3.4	オフィス
合計	205,088	284,022.64	278,890.58	98.2	-	

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

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

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

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

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

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

### 3. 不動産等組入資産明細

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

用途	地域	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	期末算定 価 額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	東京圏	住友不動産上野ビル 6号館	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託受益権	8,690	7,495
		Gスクエア 渋谷道玄坂	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号	不動産信託受益権	17,000	12,098
		渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託受益権	19,700	17,251
		横浜クリエーション スクエア	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号	不動産信託受益権	8,250	6,967
		キューブ川崎	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号	不動産信託受益権	23,600	20,539
		東日本橋 グリーンビル	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号	不動産信託受益権	3,200	2,827
		笹塚センタービル	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託受益権	9,310	9,044
		USCビル	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託受益権	11,500	11,037
		吉安神田ビル	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	不動産信託受益権	4,250	4,207
		トヨタモビリティ サービス本社ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	不動産信託受益権	10,400	9,560
		M-C i t y 赤坂一丁目ビル	東京都港区赤坂一丁目11番28号	不動産信託受益権	4,470	4,379
		横浜アイランド タワー	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	不動産信託受益権	23,900	23,640
		M-C i t y 江戸川橋ビル	東京都文京区関口一丁目44番10号	不動産信託受益権	4,240	4,124
	イーストスクエア 東京	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	9,760	9,924	
	大阪圏	ツイン21	大阪府中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	60,300	65,443
		M I D今橋ビル	大阪府中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	2,670	3,043
		北浜M I Dビル	大阪府中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	11,500	10,216
		M I D西本町ビル	大阪府西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	2,600	3,299
		肥後橋M I Dビル	大阪府西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	4,400	2,737
		大阪YMビル	大阪府福島区福島七丁目15番26号	不動産信託受益権	8,180	6,602
三大都市圏を 除く政令指定 都市及びそれ に準ずる主要 都市並びに海 外都市	仙台キャピタル タワー	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	不動産信託受益権	6,800	5,744	
小 計					254,720	240,186

用途	地域		不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
オフィス ビル 以外	三大都市圏	東京圏	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	29,000	23,276
			ホテルビスタプレミアオ東京	東京都港区赤坂四丁目3番2号	不動産信託受益権	11,000	11,660
		大阪圏	コナミススポーツクラブ京橋	大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託受益権	3,430	2,302
	三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市		ドーミーイン博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	4,560	2,043
	小 計						47,990
合 計						302,710	279,468

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

(注2) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」といいます。)の定める規則に基づき、J L L 森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した2020年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注3) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しています。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

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

用途	地域	不動産等の名称	第27期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)				第28期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)			
			テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円) (注3、4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注5)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収入 (期間中) (千円) (注3、4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注5)
オフィス ビル 以外	三大都市圏 東京圏	イオンモール津田沼	1	100.0	726,000	9.2	1	100.0	726,000	8.7
		ホテルビスタプレミア 東京	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
	大阪圏	コナミススポーツクラブ 京橋	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
	三大都市圏を除く 政令指定都市及び それに準ずる主要 都市並びに海外都 市	ドリーミン博多祇園	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
	小計		6	100.0	-	-	6	100.0	-	-
合計			411	98.6	7,869,468	100.0	407	98.5	8,344,666	100.0

- (注1) 「テナント総数」は、各決算期末日における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しています。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。
- (注2) 「稼働率」は、各決算期末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています(小数第2位を四捨五入して記載しています。)
- (注3) 「賃貸事業収入」は、賃貸料、共益費、駐車場収入の合計額としており、水道光熱費収入、解約違約金、その他賃貸収入を含めておりません。
- (注4) 「賃貸事業収入」の合計については、住友不動産上野ビル6号館、トヨタモビリティサービス本社ビル、M-C i t y 江戸川橋ビル、ホテルビスタプレミア東京、コナミススポーツクラブ京橋及びドリーミン博多祇園の数値を含んでいます。
- (注5) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) テナントから開示について同意が得られていないため「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」は記載していません。
- (注7) 金額については千円未満を切り捨てて記載しています。

#### 4. 有価証券組入資産明細

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

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (千円)		評価額(注2) (千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
アール40合同会社を営業 者とする匿名組合出資持 分(注1)	匿名組合 出資持分	—	—	5,085,027	—	5,085,027	—	—
合計	—	—	—	5,085,027	—	5,085,027	—	—

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

(注2) 「評価額」は、匿名組合出資持分の帳簿価額を記載しています。

#### 5. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2020年6月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(千円)(注1)		時 価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	34,700,000	20,600,000	△214,694
合計		34,700,000	20,600,000	△214,694

(注1) 金利スワップの取引契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しています。

#### 6. その他資産の状況

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

#### 7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## ■保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イーストスクエア東京 (東京都江東区)	UPS設備更新工事	自 2020年4月 至 2021年6月	390	—	—
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	共用部LED化	自 2020年1月 至 2021年6月	348	—	—
イーストスクエア東京 (東京都江東区)	2, 3, 4階事務所化工事	自 2020年6月 至 2020年10月	240	—	—
キューブ川崎 (川崎市川崎区)	熱源更新工事2期工事	自 2020年9月 至 2021年1月	264	—	—
ツイン21 (大阪府中央区)	エレベーター部分更新	自 2020年3月 至 2020年10月	166	—	—

### 2. 期中の資本的支出

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

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

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

### 3. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

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

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

## ■費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

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

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

## 2. 借入状況

2020年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社みなと銀行(注2)	2013年 7月31日	1,800,000	1,800,000 (注6)	1.709 (注4)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社広島銀行(注2) ソニー銀行株式会社(注2)	2014年 7月31日	2,000,000	2,000,000 (注6)	1.240 (注3)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2)	2014年 7月31日	1,800,000	1,800,000	1.478 (注4)	2021年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2015年 7月31日	4,500,000	4,500,000	1.034 (注3)	2021年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 7月31日	1,000,000	1,000,000	1.384 (注3)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2) みずほ信託銀行株式会社(注2)	2015年 7月31日	9,300,000	9,300,000 (注6)	0.865 (注3)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	1,200,000	1,200,000 (注6)	0.908 (注4)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2) みずほ信託銀行株式会社(注2)	2015年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.202 (注3)	2022年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	800,000	800,000	1.233 (注4)	2022年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 7月31日	500,000	500,000	1.384 (注3)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	500,000	500,000	1.400 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2)	2016年 4月28日	2,800,000	2,800,000 (注6)	0.498 (注3)	2021年 4月30日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注2) 信金中央金庫(注2)	2016年 7月29日	3,700,000	—	0.379	2020年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行(注2) 株式会社百五銀行(注2)	2016年 7月29日	2,250,000	—	0.373 (注4)	2020年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 7月29日	2,600,000	—	0.373 (注4)	2020年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2016年 7月29日	2,500,000	2,500,000 (注6)	0.451 (注4)	2021年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2016年 7月29日	2,650,000	2,650,000	0.494 (注4)	2021年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2016年 7月29日	4,700,000	4,700,000	0.735 (注4)	2024年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2017年 1月31日	4,000,000	4,000,000	0.647 (注4)	2022年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2017年 1月31日	4,000,000	4,000,000	0.809 (注4)	2024年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	信金中央金庫(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2017年 7月31日	1,900,000	1,900,000	0.680 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.688 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2017年 7月31日	3,975,000	3,975,000	0.856 (注4)	2025年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2)	2017年 7月31日	3,900,000	3,900,000	1.040 (注4)	2027年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注2) 東京海上日動火災保険株式会社(注2) 日本生命保険相互会社(注2)	2017年 7月31日	2,900,000	2,900,000	0.524 (注4)	2022年 7月29日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2)	2018年 2月28日	2,400,000	2,400,000	0.369	2023年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月28日	1,200,000	1,200,000	0.640 (注4)	2025年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社西日本シティ銀行(注2) 株式会社福岡銀行(注2)	2018年 2月28日	2,700,000	2,700,000	0.719 (注4)	2025年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2018年 2月28日	2,700,000	2,700,000	0.800 (注4)	2026年 2月27日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 7月31日	3,400,000	3,400,000	0.923 (注3)	2028年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行(注2) みずほ信託銀行株式会社(注2)	2018年 7月31日	1,500,000	1,500,000	1.019 (注4)	2028年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 7月31日	2,900,000	2,900,000	0.777 (注3)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 7月31日	2,000,000	2,000,000	0.770 (注4)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2018年 7月31日	800,000	800,000	0.834 (注4)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行(注2) 株式会社西日本シティ銀行(注2) 株式会社百五銀行(注2)	2018年 7月31日	1,800,000	1,800,000	0.743 (注4)	2025年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 7月31日	2,900,000	2,900,000	0.344	2023年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2019年 7月31日	2,900,000	2,900,000	0.724 (注4)	2029年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 7月31日	1,050,000	1,050,000	0.675 (注4)	2029年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2)	2019年 7月31日	3,400,000	3,400,000	0.604 (注4)	2028年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.488 (注3)	2027年 7月30日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行(注2) 信金中央金庫(注2)	2019年 7月31日	4,000,000	4,000,000	0.528 (注4)	2027年 1月29日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行(注2) 株式会社南都銀行(注2)	2019年 7月31日	900,000	900,000	0.490 (注4)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 7月31日	1,950,000	1,950,000	0.394	2025年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年 11月21日	1,700,000	1,700,000	0.758 (注4)	2029年 11月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月21日	1,300,000	1,300,000	0.780 (注4)	2029年 11月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社西日本シティ銀行(注2) 株式会社福岡銀行(注2)	2019年 11月21日	3,100,000	3,100,000	0.719 (注4)	2029年 5月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 11月21日	2,000,000	2,000,000	0.441 (注3)	2026年 5月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 11月21日	2,000,000	2,000,000	0.344	2024年 5月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2019年 11月21日	900,000	900,000	0.319	2023年 11月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証

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

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 借入は記載された金融機関による協調融資です。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。

(注4) 固定金利となっています。

(注5) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注6) 貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金に計上しています。

### 3. 投資法人債

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

(注) 貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債に計上しています。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

## ■期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等  
該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) 資産対応証券

該当事項はありません。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

該当する取引はありません。

## ■経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## ■その他

### 1. お知らせ

#### 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項はありません。

### 2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 3. 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

### 4. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。したがって、記載の数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しない場合があります。

## II 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

### Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

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

#### IV 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

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

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

（単位：千円）

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

## V 注記表

### [重要な会計方針に係る事項に関する注記]

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

項 目	前期（ご参考） （自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）	当期 （自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 ただし一定の固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同 左</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） (2019年12月31日)	当期 (2020年6月30日)
<p>※1. 有形固定資産の圧縮記帳額</p> <p>(1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の 圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 54,864 信託工具、器具及び備品 3,639</p> <p>(2) 保険金等により取得した有形固定資産の 圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 68,700</p>	<p>※1. 有形固定資産の圧縮記帳額</p> <p>(1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の 圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 65,210 信託工具、器具及び備品 3,639</p> <p>(2) 保険金等により取得した有形固定資産の 圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 68,700</p>
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000</p>
<p>3. コミットメントライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行の株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>コミットメントライン契約の総額 15,000,000 借入残高 — 差引 15,000,000</p>	<p>3. コミットメントライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行の株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>コミットメントライン契約の総額 15,000,000 借入残高 — 差引 15,000,000</p>

[損益計算書に関する注記]

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

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

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （2019年12月31日）	当期 （2020年6月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 <div style="text-align: right;">（単位：千円）</div> （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 0 繰延税金資産合計 0 繰延税金資産の純額 0	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 <div style="text-align: right;">（単位：千円）</div> （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 — 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 31.51% （調整） 支払分配金の損金算入額 △32.43% 圧縮積立金取崩額 0.92% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額 △31.42% その他 0.06% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10%

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

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

[金融商品に関する注記]

<p>前期（ご参考） （自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）</p>	<p>当期 （自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）</p>
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針です。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。</p> <p>余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。</p> <p>(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</p> <p>借入金及び投資法人債によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しています。</p> <p>借入金、投資法人債及び預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では借入金の返済期限及び投資法人債の償還期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しています。</p> <p>変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しています。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>同 左</p> <p>(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</p> <p>同 左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>同 左</p>

前期（ご参考）  
（自 2019年7月1日  
至 2019年12月31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項  
2019年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。  
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金  
これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記(6) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (4) 投資法人債  
投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。
- (6) デリバティブ取引  
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ 会計の 方法	デリバティ ブ取引の種 類等	主な ヘッジ 対象	契約額等（千円）		時価	当該時 価の算 定方法
				うち1年超		
金利ス ワップ の特例 処理	金利スワ ップ取引 受取変動 ・支払固定	長期 借入金	31,600,000	20,300,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）（3）、（5）をご参照下さい。）

当期  
（自 2020年1月1日  
至 2020年6月30日）

2. 金融商品の時価等に関する事項  
2020年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。  
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 1年内償還予定の投資法人債及び(5) 投資法人債  
投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金  
これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記(7) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (7) デリバティブ取引  
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ 会計の 方法	デリバティ ブ取引の種 類等	主な ヘッジ 対象	契約額等（千円）		時価	当該時 価の算 定方法
				うち1年超		
金利ス ワップ の特例 処理	金利スワ ップ取引 受取変動 ・支払固定	長期 借入金	34,700,000	20,600,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）（4）、（6）をご参照下さい。）

前期（ご参考） （自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）		当期 （自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）																																																									
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額（千円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①投資有価証券</td> <td>5,085,027</td> </tr> <tr> <td>②預り敷金及び保証金</td> <td>13,589,333</td> </tr> </tbody> </table> <p>①投資有価証券 匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p> <p>②預り敷金及び保証金 賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p>		区分	貸借対照表計上額（千円）	①投資有価証券	5,085,027	②預り敷金及び保証金	13,589,333	(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額（千円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①投資有価証券</td> <td>5,085,027</td> </tr> <tr> <td>②預り敷金及び保証金</td> <td>13,702,191</td> </tr> </tbody> </table> <p>①投資有価証券 匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p> <p>②預り敷金及び保証金 賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p>		区分	貸借対照表計上額（千円）	①投資有価証券	5,085,027	②預り敷金及び保証金	13,702,191																																												
区分	貸借対照表計上額（千円）																																																										
①投資有価証券	5,085,027																																																										
②預り敷金及び保証金	13,589,333																																																										
区分	貸借対照表計上額（千円）																																																										
①投資有価証券	5,085,027																																																										
②預り敷金及び保証金	13,702,191																																																										
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>8,882,197</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>5,554,071</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>14,436,269</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	現金及び預金	8,882,197	—	—	—	—	—	信託現金及び信託預金	5,554,071	—	—	—	—	—	合計	14,436,269	—	—	—	—	—	(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>10,024,138</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>5,881,894</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,906,033</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	現金及び預金	10,024,138	—	—	—	—	—	信託現金及び信託預金	5,881,894	—	—	—	—	—	合計	15,906,033	—	—	—	—	—
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																					
現金及び預金	8,882,197	—	—	—	—	—																																																					
信託現金及び信託預金	5,554,071	—	—	—	—	—																																																					
合計	14,436,269	—	—	—	—	—																																																					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																					
現金及び預金	10,024,138	—	—	—	—	—																																																					
信託現金及び信託預金	5,881,894	—	—	—	—	—																																																					
合計	15,906,033	—	—	—	—	—																																																					
(注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済、償還予定額 (単位：千円) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>1,500,000</td> <td>1,000,000</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>5,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>22,850,000</td> <td>14,250,000</td> <td>9,900,000</td> <td>11,100,000</td> <td>10,700,000</td> <td>50,175,000</td> </tr> </tbody> </table>			1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	投資法人債	—	1,500,000	1,000,000	—	—	5,500,000	長期借入金	22,850,000	14,250,000	9,900,000	11,100,000	10,700,000	50,175,000	(注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済、償還予定額 (単位：千円) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>1,500,000</td> <td>1,000,000</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>5,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>19,600,000</td> <td>12,950,000</td> <td>11,200,000</td> <td>11,800,000</td> <td>12,650,000</td> <td>50,775,000</td> </tr> </tbody> </table>			1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	投資法人債	1,500,000	1,000,000	—	—	—	5,500,000	長期借入金	19,600,000	12,950,000	11,200,000	11,800,000	12,650,000	50,775,000														
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																					
投資法人債	—	1,500,000	1,000,000	—	—	5,500,000																																																					
長期借入金	22,850,000	14,250,000	9,900,000	11,100,000	10,700,000	50,175,000																																																					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																					
投資法人債	1,500,000	1,000,000	—	—	—	5,500,000																																																					
長期借入金	19,600,000	12,950,000	11,200,000	11,800,000	12,650,000	50,775,000																																																					

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）	当期 （自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）																						
<p>本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する2019年12月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">251,503,251</td> <td style="text-align: right;">28,231,577</td> <td style="text-align: right;">279,734,829</td> <td style="text-align: right;">303,570,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）該当する賃貸等不動産の概要については、前記「I 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」をご覧ください。</p> <p>（注2）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に係る諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額です。</p> <p>（注3）当期増減額のうち、主な増加額はイーストスクエア東京の取得（9,905,140千円）、大阪YMビルの取得（6,593,518千円）、ホテルビスタブレミアオ東京の取得（11,691,928千円）及び資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費（1,193,524千円）の計上によるものです。</p> <p>（注4）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2019年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	251,503,251	28,231,577	279,734,829	303,570,000	<p>本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する2020年6月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">279,734,829</td> <td style="text-align: right;">△266,014</td> <td style="text-align: right;">279,468,814</td> <td style="text-align: right;">302,710,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）該当する賃貸等不動産の概要については、前記「I 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」をご覧ください。</p> <p>（注2）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に係る諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額です。</p> <p>（注3）当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費（1,267,441千円）の計上によるものです。</p> <p>（注4）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2020年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	279,734,829	△266,014	279,468,814	302,710,000
貸借対照表計上額			当期末の時価																				
当期首残高	当期増減額	当期末残高																					
251,503,251	28,231,577	279,734,829	303,570,000																				
貸借対照表計上額			当期末の時価																				
当期首残高	当期増減額	当期末残高																					
279,734,829	△266,014	279,468,814	302,710,000																				

〔資産の運用の制限に関する注記〕

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

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

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

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

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） （自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）		当期 （自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）	
1口当たり純資産額	87,453円	1口当たり純資産額	87,548円
1口当たり当期純利益	2,023円	1口当たり当期純利益	2,049円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		同 左	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）	当期 （自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）
当期純利益（千円）	3,388,758	3,657,076
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,388,758	3,657,076
期中平均投資口数（口）	1,675,011	1,784,125

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

1. 本投資法人与日本リテールファンド投資法人与の合併契約の締結

本投資法人与日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といい、本投資法人与併せて「両投資法人」といいます。）は、それぞれ2020年8月28日開催の投資法人役員会にて、2021年3月1日を合併の効力発生日として、JRFを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2020年8月28日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

（1）本合併の目的

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長を目指した運用を行ってまいりました。しかしながら、足許の不動産市場における商業及びオフィス市況に対する不透明感、並びに、不動産へのニーズの変化に伴いアセットタイプの垣根が崩れていく等の環境変化の中で、JRFについてはセクター特化型、本投資法人についてはセクター重点型であるがゆえに、成長に制限が存在することが両投資法人の課題と認識しています。特に、IT化の急速な進行によるEコマースや在宅ワークの発展及びエリア・物件単位の用途の複合化の進展等、両投資法人を取り巻く運用環境は刻々と変化しており、かかる変化は足許の新型コロナウイルスの発生を契機に更に進展していることから、両投資法人は物件の立地や物件の提供する付加価値へのニーズの変化に今まで以上に柔軟に対応していく必要があると考えています。このような状況の下、両投資法人はこれらの課題へ対処するとともに、継続的な投資主価値の向上に資する安定性と成長性を兼ね備えたJ-REITとなるべく、両投資法人の合併に関する協議を開始することに合意し、これまで検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併を通じた資産規模の拡大によるJ-REIT市場におけるプレゼンスの向上及び総合型REIT（注）への転換による投資対象用途の拡大により更なる安定性及び成長性の向上に繋がると判断するに至り、2020年8月28日、本合併契約を締結しました。

（注）JRFは、JRFの運用管理ガイドラインについて、本合併及びJRFの規約変更の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で、総合型REITとしての新たな投資方針の設定等に伴う投資方針の変更等を行うことを検討しています。なお、JRFは、本合併の効力発生後も、産業ファンド投資法人の投資対象である産業用不動産の新規取得を行う予定はありません。以下同じです。

両投資法人は、本合併については、以下の意義を有すると考えています。

① 環境変化への対応

本資産運用会社は、これまでの両投資法人の運用を通じて、各用途の中でテナントリレーションや賃貸マーケット情報収集に基づくリーシング、リニューアルや建替え・増床・用途転換等のバリューアップ、集中的な物件取得や人流分析によるエリアマネジメント、MSCI評価で最高位の評価取得に裏打ちされたESG推進等の多様な運用経験を積み上げ、運用力に磨きをかけてきました。本資産運用会社は、これまでの両投資法人の運営経験で培った多様な運用力を組み合わせ、刻々と変化する運用環境に対して、既存用途に囚われない、用途の垣根を越えた積極的な内部成長施策を実施し、柔軟に対応する方針です。

② 投資対象用途の拡大

本合併に伴い、新投資法人は総合型REITへの転換を機に投資対象用途の拡大を行う予定です。新投資法人は、従前JRFが投資対象としていた商業施設並びに本投資法人が投資対象としていたオフィスビル及びホテルに加えて、住宅及びこれらの用途の複合施設といった新たな資産への投資が可能となり、環境変化に応じた持続的な外部成長が可能になると考えています。特に、都市部において物件の用途の複合化が進展していると両投資法人は考えていることから、投資対象用途の拡大により、一つの物件用途に拘ることなく、環境変化に応じた施設運営の柔軟性が向上すると考えています。また、物件の取得に際しても、本合併前は両投資法人での取組みが難しかった複数用途に跨るバルクセールのような大型取引での大規模取得が可能となり、これによって外部成長の蓋然性を高めることができると両投資法人は考えており、これまで以上に独自のネットワーク及びスポンサーサポートを活用し、持続的な外部成長を図っていく方針です。

③ J-REIT最大の資産規模へ

本合併後の新投資法人は、物件数が127物件（名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分は除きます。）、資産規模が合計1兆1,915億円（取得価格ベース）（注1）に到達することが想定されており、J-REIT最大の資産規模（注2）を有するJ-REITとなります（2020年7月末時点）。資産規模の拡大により、キャッシュ・フローの安定化のみならず、資本市場におけるプレゼンスの向上、物件・テナントの分散及び運用柔軟性の向上など、安定性の向上と成長の加速を実現するための素地を構築出来ると、両投資法人は考えています。

（注1）新投資法人の資産規模は、JRFの取得価格総額（2020年7月末時点）に、2020年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り02】」で公表した取得予定資産1物件の取得予定価格を加え、本投資法人の2020年6月末時点の鑑定評価額の合計額を想定受入価格として加えて算出しています（会計上、パーチェス法によりJRFを取得企業とし、被取得企業の本投資法人の資産を時価で承継する見込みのため。）。なお、実際の本投資法人の受入価格は2021年2月末を価格時点とする鑑定評価額により算定されるため、実際の新投資法人の資産規模は本文記載の数値とは異なる可能性があります。このため、合併効力発生日時点においてJ-REIT最大の資産規模となることを保証するものではありません。

（注2）2020年7月末日時点で各投資法人の決算情報に記載されている取得価格総額（直近期末時点）に基づき比較しています。

本合併後の新投資法人は、都市生活の基盤となる不動産へ投資するJ-REIT最大の資産規模（注）の総合型REITとして、“日本の都市生活「住む、働く、消費する」を不動産面から支えていく”ことをビジョンとして掲げてまいります。

その成長戦略においては、短期的には戦略的な資産入替の実施による都市型化の更なる推進やポートフォリオにおける用途分散の適正化を図りながら、各種収益向上策の実行により更なる1口当たり分配金の増加を目指します。中長期的には、公募増資を通じた外部成長やリニューアルやコンバージョンを通じた更なる収益性の向上を通じて、将来的には都市生活の活動基盤となる不動産の各物件用途が影響しあい、エリア価値と物件価値がともに向上する好循環を創出することを目指します。

（注）2020年7月末時点で各投資法人の決算情報に記載されている取得価格総額（直近期末時点）に基づき比較しています。新投資法人の資産規模は、JRFの取得価格総額（2020年7月末時点）に、2020年8月26日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り02】」で公表した取得予定資産1物件の取得予定価格を加え、本投資法人の2020年6月末時点の鑑定評価額の合計額を想定受入価格として加えて算出しています（会計上、パーチェス法によりJRFを取得企業とし、被取得企業の本投資法人の資産を時価で承継する見込みのため。）。なお、実際の本投資法人の受入価格は2021年2月末を価格時点とする鑑定評価額により算定されるため、実際の新投資法人の資産規模は本文記載の数値とは異なる可能性があります。このため、合併効力発生日時点においてJ-REIT最大の資産規模となることを保証するものではありません。

(2) 合併方式

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

(3) 合併比率等

JRFは、2021年2月28日を分割の基準日、2021年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を予定しており、合併比率及びJRFが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人の投資口1口に対してJRFの投資口0.5口を割り当てる場合には、交付されるJRFの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も、本投資法人の投資主がJRFの投資口を継続して保有することを可能とするべく、本投資法人の全ての投資主に対し1口以上のJRFの投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、JRFの投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRFの投資口1口を割当交付いたします。

(4) 合併交付金の交付

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

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

(5) 吸収合併存続法人（JRF）の直前期（2020年2月期）の概要

事業内容	資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	32,007百万円
当期純利益	12,800百万円
資産額	899,888百万円
負債額	464,590百万円
純資産額	435,298百万円

(6) 合併の時期

合併効力発生日は2021年3月1日を予定しています。

2. 第9回投資主総会付議予定議案

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

## VI 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期（ご参考） （自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）	当期 （自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）
I 当期末処分利益	3,389,348,179円	3,657,076,508円
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	98,616,196円	－円
III 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	3,487,964,375円 (1,955円)	3,655,672,125円 (2,049円)
IV 次期繰越利益	－円	1,404,383円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益3,389,348,179円に、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の取崩額98,616,196円を加算し発行済投資口の総口数1,784,125口の整数倍数の最大値となる3,487,964,375円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,784,125口の整数倍数の最大値となる3,655,672,125円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## VII キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

	前期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	当期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同 左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	当期 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2019年12月31日現在) (単位:千円)	※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 (2020年6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 8,882,197	現金及び預金 10,024,138
信託現金及び信託預金 5,554,071	信託現金及び信託預金 5,881,894
<u>現金及び現金同等物 14,436,269</u>	<u>現金及び現金同等物 15,906,033</u>