

2019年6月期 決算短信 (REIT)

2019年8月15日

不動産投資信託証券発行者名 さくら総合リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3473 U R L <http://sakurasogoreit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 村中 誠
 資産運用会社名 さくら不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 村中 誠
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長 (氏名) 小引 真弓
 TEL 03-6272-6608

有価証券報告書提出予定日 2019年9月27日 分配金支払開始予定日 2019年9月17日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年6月期の運用、資産の状況 (2019年1月1日~2019年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年6月期	2,394	1.4	1,037	△0.9	874	△1.2	885	△0.0
2018年12月期	2,362	33.6	1,046	22.5	885	43.8	886	44.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年6月期	2,660	2.9	1.4	36.5
2018年12月期	2,661	3.0	1.4	37.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年6月期	2,660	885	-	-	100.0	2.9
2018年12月期	2,662	886	-	-	100.0	3.0

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年6月期	63,389	30,140	47.5	90,512
2018年12月期	61,643	30,141	48.9	90,513

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年6月期	1,296	△1,709	714	1,990
2018年12月期	1,070	△130	△2,152	1,688

2. 2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想（参考）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年12月期	2,317	△3.2	975	△6.0	809	△7.4	808	△8.7	2,427	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年12月期）2,427円

（注）本運用状況の予想は、2019年2月14日付「2018年12月期決算短信（REIT）」にて公表したものであり、後記「1. 運用状況／（1）運用状況／（次期の見通し）③決算後に生じた重要な事実」に記載の投資法人みらいとの合併の成立を織り込んだものではなく、あくまでご参考までにお知らせするものです。本書日現在における2019年12月期の運用状況の予想については、当該合併の効力発生日が2019年12月期中である2019年11月1日とされていることから策定しておりません。なお、当該合併が成立しなかった場合の2019年12月期の運用状況の予想については、合併費用の負担その他不確定な部分が大きい上、後記「1. 運用状況／（1）運用状況／（次期の見通し）③決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、合併契約締結承認議案が上程される投資主総会と同日に、別途執行役員解任及び資産運用会社との資産運用契約の解約を議案とする少数投資主招集の総会が行なわれることが予定されており、これらの結果によりその後の資産運用等に大幅な変動が生じ得ることから、参考情報としても策定しておりません。

なお、投資法人みらいとの合併が成立した際における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営業期間（みなし営業期間）に関する運用状況の予想については、2019年8月5日付で公表しました「2019年10月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」を、当該合併が成立した際の合併後の運用状況の予想については、同日付で公表しました「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併後の2020年4月期及び2020年10月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2019年6月期	333,001口	2018年12月期	333,001口
② 期末自己投資口数	2019年6月期	0口	2018年12月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、さくら総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ「2019年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
① 投資法人の主な推移	2
② 運用環境と運用実績	2
③ 資金の調達概要	3
④ 業績概要	3
(2) 今後の見通し	3
① 今後の運用環境	3
② 今後の運用方針及び対処すべき課題	3
③ 決算後に生じた重要な事実	4
④ 運用状況の見通し	7
(3) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
(1) 投資状況	27
(2) 投資資産	28
① 運用資産概要	28
② 資本的支出	30
③ 個別物件収支	31

1. 運用状況

(1) 当期の概況

① 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、さくら不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年4月1日出資金100.1百万円（1,001口）で設立され、2016年4月26日に投信法に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第116号）。その後、2016年9月7日を払込期日として29,154百万円（332,000口）の公募による新投資口の発行を行い、2016年9月8日に株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3473）に上場しました。これらの結果、当期末時点での出資総額は29,254百万円、発行済投資口の総口数は333,001口となっています。

本投資法人の基本理念は、総合型リートとしての特性を活かして、不動産をめぐる投資環境に応じて本投資法人が最適と考えるポートフォリオを構築し、キャッシュ・フローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、中長期にわたる安定収益を確保し、投資主価値の最大化を図ることです。

② 運用環境と運用実績

(運用環境)

当期（2019年6月期）の日本経済は、2019年1-3月期の実質GDPの成長率（季節調整済前期比2次速報）が+0.6%（年率+2.2%）と、2018年10-12月期から2四半期連続で回復基調の結果となっています。

オフィスの賃貸市場においては、シービーアールイー株式会社の公表によると、主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の2019年第2四半期（4月～6月）のオールグレードオフィス空室率は0.5%であり、前年同四半期比0.5ポイント低下しています。また、東京都のグレードBオフィス（東京23区内のオフィスエリア内、基準階面積200坪以上、延床面積2,000～7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル）の空室率は0.3%であり、前年同四半期比0.6ポイント低下しています。

商業施設の賃貸市場においては、経済産業省公表の2019年5月商業販売額の動向確報値が前年同月比2.3%減少であるものの、一般社団法人日本ショッピングセンター協会公表のSC販売統計調査報告2019年6月においては既存ショッピングセンター売上高が前年同月比2.4%増となっており、商業全体ではマイナスではありますが、ショッピングセンターにおいては、概ね好調に推移しております。

住宅の賃貸市場においては、2019年4月25日に総務省が発表した「住民基本台帳人口移動報告」によると東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）や札幌市、大阪市、福岡市、名古屋市などの主要都市については人口流入が続いており賃貸物件への需要は継続すると考えられることから、稼働率・賃料水準共に良好な環境が継続すると考えています。

(運用実績)

(資産の取得)

本投資法人は、投資主価値向上に向けた戦略の一環として、2019年5月24日付で、「THE PORTAL AKIHABARA（ポータル秋葉原）」の信託受益権の取得を決定し、同年6月3日付で取得を完了しました。取得した資産の概要は以下のとおりです。

用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先
事務所・居宅	THE PORTAL AKIHABARA (ポータル秋葉原)	東京都 千代田区	1,500	1,520	サンフロンティア不動産株式会社

(注1)「取得価格」については、信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金を記載しています。なお、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

(注2)「鑑定評価額」の価格時点は、2019年5月1日です。

(保有資産の管理運用)

当期末時点の物件の稼働率は、前期末時点の98.6%から97.9%と0.7ポイント減少したものの、戦略的かつ柔軟なリーシング活動を継続して実施しており、解約の影響で期中オフィスビル97.3%、商業施設96.8%まで落ち込んだ稼働率を、期末時点ではオフィスビル100%、商業施設97.1%と回復させており、高稼働を維持しております。また、保有資産の稼働率向上を図るとともに、以下のとおり、マーケットの賃料水準の動向を踏まえて賃料増額に向けた取り組みも行っております。用途別の管理運用結果は、以下のとおりです。

(オフィスビル)

当期においては、全8物件の期末時点稼働率を100%まで引き上げることに成功し、平均稼働率98.7%と高稼働で安定した運用を達成することができました。

(商業施設)

当期末現在商業施設の稼働率は97.1%、当期平均稼働率97.6%と高稼働で安定した運用を維持することができました。また、各物件の集客力の向上に向けた資本的支出工事の実施や戦略的なテナント誘致を継続して実施しており、上場以降の各期平均稼働率は、98.0% (2017年2月期)、98.7% (2017年8月期)、98.9% (2018年2月期)、99.0% (2018年6月期)、99.0% (2018年12月期)と高稼働を維持しています。

(住宅)

当期は年末から春に向けての引っ越し時期の影響から多くの解約がありましたが、埋め戻しに向け戦略的なリーシングを行い高稼働率の維持に成功致しました。特に、白井ロジューマン(賃貸可能戸数299戸)については、2月末と4月末に稼働率100%を達成し、住宅全体の当期平均稼働率は98.6%となりました。

(その他施設)

2つのその他施設(工場)は、いずれも100%稼働を維持しており、安定した運用を維持しています。

③ 資金調達概要

当期は、2019年6月3日のTHE PORTAL AKIHABARA(ポータル秋葉原)の取得に際し、同日付で長期借入金1,600百万円の新規借入れを実行しました。それにより、当期末現在の借入金残高は29,200百万円(短期借入金900百万円、1年内返済予定の長期借入金4,000百万円、長期借入金24,300百万円)となっています。なお、1年内返済予定の長期借入金4,000百万円及び長期借入金のうち18,700百万円は、金利上昇リスクを回避するために固定金利により調達しています。

④ 業績概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益2,394百万円、営業利益1,037百万円、経常利益874百万円、当期純利益885百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投信法第136条第1項に規定する利益のうち、発行済投資口の総口数333,001口の整数倍の最大値となる885,782,660円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は、2,660円となります。

(2) 今後の見通し

① 今後の運用環境

今後の日本経済については、内閣府の発表した2019年6月18日付「月例経済報告(令和元年6月)」によると、当面、弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方、海外に目を向けると、米中間の貿易摩擦等に代表される海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響、英国のEU離脱交渉の動向等に一層留意する必要性があり、また、国内においても消費税率引き上げによる国内消費の動向等に留意する必要があると考えられます。

また、不動産売買市場に関しては、日銀の金融緩和政策による低金利環境の長期化により、不動産取得環境の過熱傾向及び不動産の取引価格の上昇傾向は、今後も継続されるものと見込まれます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(オフィスビル市場)

当期に引き続き、来期においてもオフィス拡張による移転・統合ニーズは継続すると考えています。本投資法人の運用資産においてもその傾向が見受けられ、既存テナントからより広い貸室への転居、オフィス統合を理由に解約となった区画があった一方で、同じ理由で新たに入居された区画もありました。今後解約となる区画については早期成約に向けてリーシング活動を推進してまいります。また、既存テナントとの賃料増額交渉も継続して行い、更なる賃料収入の増加を目指します。

(商業施設市場)

全国ショッピングセンター売上動向は、年始セール苦戦が響き2019年1月においては前年同月を下回りましたが、同年2月以降(2019年2月~2019年6月)につきましては、いずれも前年同月を上回り、概ね好調に推移し堅調な消費動向を示しています。本投資法人としては、引き続き来店動機に繋がるイベントや催事の企画及び計画的な資本的支出工事の実施により、既存テナントの売上維持・向上を目指してまいります。また、消費者のトレンドの変化を機敏に見極めながら引き続きテナントの戦略的入れ替え及び新規テナント誘致を実施することにより、物件の収益安定性の向上を図ります。

(住宅賃貸市場)

人口流入が続く東京・千葉・大阪に立地する本投資法人の運用資産については、各物件のプロパティ・マネジメント会社との連携を強化し、空室期間の短縮化を図るとともに、既存入居者に対して更新時に賃貸住宅マーケットを踏まえた賃貸条件の提案を行い、更なる稼働率及び収益性の向上を図りたいと考えます。

(イ) 外部成長

日銀の金融緩和政策による低金利環境の長期化により、各セクターにおける取引利回りは、依然として低水準で推移しており、厳しい物件取得競争が続く取引市場においても、豊富かつ安定した物件取得機会の獲得のための仕組み作りを目指します。

具体的には、引き続きパイプライン・サポート契約の締結先からの物件情報の更なる拡充に努めるとともに、様々な不動産保有会社及び仲介会社とのリレーションシップをより一層密にすることにより、物件情報を広範かつ豊富に収集し、良質な物件の取得検討機会をより多く確保していきます。

(ロ) 内部成長

収入増加策については、公表データ及び周辺事例を細やかに調査しながら、現行賃料がマーケット賃料を下回っているテナントに積極的に賃料の増額交渉を実施いたします。

また、各物件のプロパティ・マネジメント会社と連携することにより、生産的かつ効率的な資本的支出工事の実施及びテナントとの密なコミュニケーション等を通して、テナント満足度の向上による内部成長の可能性を探求します。

(ハ) 財務方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。

a. エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下、「LTV」といいます。）、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して機動的に行います。

b. デット・ファイナンス

- i. LTVの水準は60%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的かつきめ細やかなレパレッジコントロールを行います。
- ii. 資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。また、調達コスト、期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安定性、並びに借入先構成のバランス等を考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。
- iii. 金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散等を必要に応じて検討します。

③ 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（2019年6月30日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(イ) 本投資法人と投資法人みらいとの合併契約の締結

本投資法人と投資法人みらいは、それぞれ、2019年8月5日開催の役員会にて、以下のとおり、2019年11月1日を合併の効力発生日として、投資法人みらい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、2019年8月5日付にて合併契約（以下、「本合併契約」といいます。）を締結しました。

a. 本合併の目的

本投資法人と投資法人みらいは、それぞれの資産運用会社（さくら不動産投資顧問株式会社と三井物産・イデラパートナーズ株式会社）を通じ、誠実に協議を行ってきました。かかる協議の結果、本投資法人と投資法人みらいは、本合併を行うことにより、様々なシナジー（相乗）効果が見込まれるとの判断に至り、2019年7月19日付で合併に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）の締結及び2019年8月5日付で本合併契約の締結に至りました。

b. 本合併の要旨

(i) 本合併の日程

	投資法人みらい	本投資法人
投資主総会基準日公告日	2019年7月10日	2019年6月29日
投資主総会基準日	2019年7月25日	2019年6月30日
合併契約承認役員会	2019年8月5日	
合併契約締結日		
投資主総会開催日	2019年9月10日	2019年8月30日
上場廃止日	—	2019年10月30日(予定)
合併効力発生日	2019年11月1日(予定)	
合併登記日	2019年11月上旬(予定)	

(ii) 本合併の方式

投資法人みらいを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

(iii) 本合併にかかる割当ての内容

	投資法人みらい (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
合併に係る割当ての内容	1	1.67

(注1) 本合併により発行する投資法人みらいの新投資口数：556,111口(予定)

(注2) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につき投資法人みらいの投資口1.67口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(注3) 上記の投資口の他に、投資法人みらいは、本投資法人の2019年7月1日から2019年10月31日までの営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、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(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を請求した本投資法人の投資主を除きます。)(以下「割当対象投資主」といいます。)又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同営業期間に係る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本投資法人に係る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額(1円未満切捨て))を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

c. 吸収合併存続法人(投資法人みらい)の直前期(2019年4月期)の概要

営業収益	4,959百万円
当期純利益	2,271百万円
総資産額	152,493百万円
負債額	81,639百万円
純資産額	70,854百万円

(参考情報)

(ロ) 少数投資主による投資主総会の開催

本投資法人の投資主であるライオンパートナーズ合同会社により、2019年6月28日付の関東財務局による投資主総会招集許可決定に基づき、2019年8月30日に以下のとおり、投資主総会を開催する旨公表されています。なお、規約第12条第1項の規定に従い、2019年6月30日最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主が、当該投資主総会において議決権を行使できる投資主となります。

- (1) 日時 2019年8月30日(金)午前10時開始予定
- (2) 場所 ベルサール御成門タワー
- (3) 目的事項
 - 1. 執行役員村中誠解任の件
 - 2. 執行役員杉原亨選任の件
 - 3. さくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約解約の件
 - 4. スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約締結の件

なお、上記の投資主総会の目的事項に関し、本投資法人のスポンサーであるガリレオグループに属し、本資産運用会社の親会社であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティワイ・リミテッドから、投資主提案として、以下の議案に係る議案の要領を投資主総会招集通知に記載するよう請求がなされています。

- ・執行役員萩野保選任の件
- ・三井物産・イデラパートナーズ株式会社との資産運用委託契約締結の件

(ハ) 第3回投資主総会の開催

本投資法人は、2019年8月5日開催の本投資法人の役員会において、規約第9条第3項に基づき、2019年8月30日に以下のとおり第3回投資主総会を開催することを決定しました。規約第12条第1項の規定に従い、2019年6月30日最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において議決権を行使できる投資主といたします。

- (1) 日時 2019年8月30日(金)午後3時開始予定
- (2) 場所 ベルサール御成門タワー
- (3) 目的事項
 - 1. 投資法人みらいとの吸収合併契約の承認の件
 - 2. 資産運用委託契約の解約の件
 - 3. 規約一部変更の件(投資主提案)

④ 運用状況の見通し

（参考）2019年12月期の運用状況の予想

（2019年2月14日付「2018年12月期決算短信（REIT）」にて公表）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2019年12月期	2,317	975	809	808	2,427	-

この見通しの前提条件については、下記「（参考）2019年12月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注）本運用状況の予想は、2019年2月14日付「2018年12月期決算短信（REIT）」にて公表したものであり、前記「1. 運用状況／（1）運用状況／（次期の見通し）③決算後に生じた重要な事実」に記載の投資法人みらいとの合併の成立を織り込んだものではなく、あくまでご参考までにお知らせするものです。本書日現在における2019年12月期の運用状況の予想については、当該合併の効力発生日が2019年12月期中である2019年11月1日とされていることから策定しておりません。なお、当該合併が成立しなかった場合の2019年12月期の運用状況の予想については、合併費用の負担その他不確定な部分が大きい上、前記「③ 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、合併契約締結承認議案が上程される投資主総会と同日に、別途執行役員の解任及び資産運用会社との資産運用契約の解約を議案とする少数投資主招集の総会が行なわれることが予定されており、これらの結果によりその後の資産運用等に大幅な変動が生じ得ることから、参考情報としても策定しておりません。

なお、投資法人みらいとの合併が成立した際における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営業期間（みなし営業期間）に関する運用状況の予想については、2019年8月5日付で公表しました「2019年10月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」を、当該合併が成立した際の合併後の運用状況の予想については、同日付で公表しました「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併後の2020年4月期及び2020年10月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

(参考) 2019年12月期の運用状況の予想の前提条件

(注) 以下の前提条件は、2019年2月14日付「2018年12月期決算短信(REIT)」にて公表した2019年12月期の運用状況の予想の前提条件であり、2019年2月14日時点のものです。そのため、前記「1.運用状況／(1)運用状況／(次期の見通し)③決算後に生じた重要な事実」に記載の投資法人みらいとの合併の成立やその他本書日現在までの条件変更を織り込んだものではなく、あくまでご参考までにお知らせするもので、実際の運用状況の予想とは異なります。

項目	前提条件																								
計算期間	・2019年12月期(第7期)(2019年7月1日～2019年12月31日)(184日)																								
運用資産	・2019年2月14日時点で保有していた不動産信託受益権(合計17物件)(以下、「既存保有資産」といいます。)につき、2019年12月期末までの間に異動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としています。 ・実際には、既存保有資産以外の新規物件の取得により、変動が生じています。																								
営業収益	・既存保有資産の賃貸事業収益については、2019年2月14日時点で効力を有する賃貸借契約記載の賃料等を基準に算出しています。ただし、2019年12月期については、2019年2月4日付「テナントの異動に関するお知らせ(NKビル)」にて公表した、NKビルにおいて同年7月31日及び9月30日に予定されるテナント解約により生ずる空室を勘案して算出しています。 ・営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。																								
営業費用	<p>・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです(単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。)</p> <table style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,079百万円</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td>344百万円</td> </tr> <tr> <td> (内維持管理費)</td> <td>233百万円</td> </tr> <tr> <td> (内プロパティ・</td> <td></td> </tr> <tr> <td> マネジメント費用)</td> <td>79百万円</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>37百万円</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>191百万円</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>255百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>263百万円</td> </tr> <tr> <td> 運用報酬</td> <td>169百万円</td> </tr> <tr> <td> 控除対象外消費税</td> <td>13百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>・主たる営業費用である既存保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、変動要素を反映して算出しています。</p> <p>・建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、2019年12月期に37百万円を見込んでいます。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p> <p>・減価償却費は、定額法により算出しており、2019年12月期に255百万円を見込んでいます。</p> <p>・本投資法人では、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権(以下「不動産等」といいます。)の取得にあたり、前所有者との間で期間按分により精算されることとなる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下、「固定資産税等」といいます。)相当額については、取得年度において取得原価に算入します。また、保有する不動産等に係る固定資産税等については、賦課決定された税額のうち計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p>		2019年12月期	賃貸事業費用計	1,079百万円	管理委託費	344百万円	(内維持管理費)	233百万円	(内プロパティ・		マネジメント費用)	79百万円	修繕費	37百万円	公租公課	191百万円	減価償却費	255百万円	賃貸事業費用以外計	263百万円	運用報酬	169百万円	控除対象外消費税	13百万円
	2019年12月期																								
賃貸事業費用計	1,079百万円																								
管理委託費	344百万円																								
(内維持管理費)	233百万円																								
(内プロパティ・																									
マネジメント費用)	79百万円																								
修繕費	37百万円																								
公租公課	191百万円																								
減価償却費	255百万円																								
賃貸事業費用以外計	263百万円																								
運用報酬	169百万円																								
控除対象外消費税	13百万円																								

項目	前提条件
営業外費用	・支払利息及びその他融資関連費用として2019年12月期に166百万円を見込んでいます。
借入金	・有利子負債の残高については、2019年8月末日に返済期日の到来する借入金4,900百万円については借換えを実施する想定で、2019年12月期末において27,600百万円を見込んでいます。 ・2019年12月期末のLTVは44.8%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	・2019年2月14日時点で発行済みである投資口333,001口について、2019年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過分配については、本投資法人の規約上実施することは可能ですが、現時点において実施予定はなく、利益超過分配を実施しないことを前提としています。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2019年3月28日提出)における「投資リスク」に以下のリスクが追加されます。

投資法人みらいとの合併等に関するリスク

本投資法人及び投資法人みらいは、前記「1.運用状況／(1)運用状況／(次期の見通し)③決算後に生じた重要な事実」記載のとおり、それぞれ2019年8月5日開催の各投資法人役員会にて、同年11月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決議し、同日付にて本合併契約を締結いたしました。

しかし、本合併が効力を発生するためには、本投資法人の投資主総会における承認その他の条件が充足される必要があります。本合併が理由の如何を問わず実行されない場合には、本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性や本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本合併が実施された場合であっても、本合併により期待されたシナジー効果が実現する保証はなく、投資主が損害を受ける可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	500,219	598,134
信託現金及び信託預金	4,282,484	4,532,632
営業未収入金	59,980	62,540
未収入金	68,814	-
前払費用	90,117	84,124
預け金	11,950	18,455
未収消費税等	44,418	-
その他	47	11
流動資産合計	5,058,033	5,295,899
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,414,699	14,923,172
減価償却累計額	△1,005,728	△1,230,637
信託建物(純額)	13,408,970	13,692,534
信託構築物	447,214	449,193
減価償却累計額	△83,387	△101,384
信託構築物(純額)	363,826	347,809
信託機械及び装置	28,195	34,797
減価償却累計額	△3,484	△4,949
信託機械及び装置(純額)	24,710	29,848
信託工具、器具及び備品	35,001	36,636
減価償却累計額	△7,186	△10,194
信託工具、器具及び備品(純額)	27,814	26,442
信託土地	41,703,246	42,953,181
有形固定資産合計	55,528,569	57,049,815
無形固定資産		
信託借地権	670,865	670,865
その他	15,171	12,391
無形固定資産合計	686,037	683,257
投資その他の資産		
繰延税金資産	11	19
長期前払費用	131,714	113,236
長期預け金	229,458	237,580
その他	10,000	10,000
投資その他の資産合計	371,184	360,835
固定資産合計	56,585,790	58,093,908
資産合計	61,643,824	63,389,808

(単位:千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	238,157	331,858
短期借入金	900,000	900,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,000,000
未払金	176,293	174,205
未払法人税等	841	997
未払消費税等	-	5,217
前受金	339,238	360,835
その他	54,116	35,978
流動負債合計	5,708,646	5,809,092
固定負債		
長期借入金	22,700,000	24,300,000
信託預り敷金及び保証金	3,094,032	3,140,097
固定負債合計	25,794,032	27,440,097
負債合計	31,502,678	33,249,189
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	29,254,680	29,254,680
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	886,466	885,939
剰余金合計	886,466	885,939
投資主資本合計	30,141,146	30,140,619
純資産合計	※1 30,141,146	※1 30,140,619
負債純資産合計	61,643,824	63,389,808

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,031,345	※1 2,022,934
その他賃貸事業収入	※1 331,627	※1 371,966
営業収益合計	2,362,972	2,394,901
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,063,179	※1 1,074,650
資産運用報酬	172,834	169,303
資産保管手数料	3,095	3,074
一般事務委託手数料	21,073	20,278
役員報酬	6,000	6,000
控除対象外消費税	8,989	11,140
その他営業費用	40,949	72,744
営業費用合計	1,316,121	1,357,190
営業利益	1,046,851	1,037,710
営業外収益		
受取利息	25	23
その他	-	180
営業外収益合計	25	203
営業外費用		
支払利息	117,946	119,656
融資関連費用	42,331	43,344
その他	934	-
営業外費用合計	161,213	163,000
経常利益	885,664	874,912
特別利益		
受取保険金	※2 82,689	※2 48,804
特別利益合計	82,689	48,804
特別損失		
災害による損失	※2 81,195	※2 36,802
特別損失合計	81,195	36,802
税引前当期純利益	887,157	886,915
法人税、住民税及び事業税	844	1,000
法人税等調整額	△2	△7
法人税等合計	842	993
当期純利益	886,315	885,921
前期繰越利益	150	17
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	886,466	885,939

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2018年7月1日至2018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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	615,536	615,536	29,870,216	29,870,216
当期変動額					
剰余金の配当	-	△615,385	△615,385	△615,385	△615,385
当期純利益	-	886,315	886,315	886,315	886,315
当期変動額合計	-	270,929	270,929	270,929	270,929
当期末残高	※1 29,254,680	886,466	886,466	30,141,146	30,141,146

当期(自2019年1月1日至2019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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	886,466	886,466	30,141,146	30,141,146
当期変動額					
剰余金の配当	-	△886,448	△886,448	△886,448	△886,448
当期純利益	-	885,921	885,921	885,921	885,921
当期変動額合計	-	△526	△526	△526	△526
当期末残高	※1 29,254,680	885,939	885,939	30,140,619	30,140,619

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日
I 当期末処分利益	886,466,085円	885,939,413円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	886,448,662円 (2,662円)	885,782,660円 (2,660円)
III 次期繰越利益	17,423円	156,753円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数333,001口の整数倍数の最大値となる886,448,662円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数333,001口の整数倍数の最大値となる885,782,660円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月 1日 至 2019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	887,157	886,915
減価償却費	246,222	250,158
受取利息	△25	△23
支払利息	117,946	119,656
受取保険金	△82,689	△48,804
災害損失	81,195	36,802
営業未収入金の増減額 (△は増加)	5,032	△2,559
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△44,418	44,418
前払費用の増減額 (△は増加)	△20,465	5,992
預け金の増減額 (△は増加)	98,072	△6,505
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△29,946	18,478
長期預け金の増減額 (△は増加)	△22,283	△8,122
その他の資産の増減額 (△は増加)	9,729	35
営業未払金の増減額 (△は減少)	11,569	37,650
未払金の増減額 (△は減少)	27,987	27,016
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△70,845	5,217
前受金の増減額 (△は減少)	△17,681	21,596
その他の負債の増減額 (△は減少)	17,437	△19,779
小計	1,213,996	1,368,142
利息の受取額	25	23
利息の支払額	△115,670	△119,365
保険金の受取額	13,875	117,619
災害損失の支払額	△40,735	△69,445
法人税等の支払額	△595	△844
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,070,895	1,296,129
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	△130,432	△1,709,034
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△38,205	△141,389
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	110,611	187,454
使途制限付信託預金の預入による支出	△110,611	△187,454
使途制限付信託預金の払出による収入	38,205	141,389
投資活動によるキャッシュ・フロー	△130,432	△1,709,034
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	900,000	-
短期借入金の返済による支出	△1,400,000	-
長期借入れによる収入	5,100,000	1,600,000
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	-
分配金の支払額	△620,069	△885,097
投資口交付等関連費用の支出	△132,665	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,152,734	714,902
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,212,271	301,996
現金及び現金同等物の期首残高	2,900,944	1,688,672
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,688,672	※1 1,990,669

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table>	建物	2～70年	構築物	2～70年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	6～15年	ソフトウェア	5年
建物	2～70年										
構築物	2～70年										
機械及び装置	10年										
工具、器具及び備品	6～15年										
ソフトウェア	5年										
<p>2. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,783千円です。</p>										
<p>3. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>										
<p>4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</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。なお、控除対象外消費税は、当期の費用として処理しています。</p>										

[未適用の会計基準等に関する注記]

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2021年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響額

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日		当期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,740,486		1,734,012	
共益費収入	290,858	2,031,345	288,921	2,022,934
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	182,792		156,861	
駐車場収入	96,899		96,269	
その他賃貸収入	51,936	331,627	118,835	371,966
不動産賃貸事業収益合計		2,362,972		2,394,901
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	324,571		342,986	
水道光熱費	205,109		174,799	
公租公課	190,933		190,999	
修繕費	31,732		63,047	
損害保険料	5,043		4,880	
信託報酬	12,969		13,036	
減価償却費	243,442		247,378	
その他賃貸事業費用	49,376		37,521	
不動産賃貸事業費用合計		1,063,179		1,074,650
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,299,793		1,320,250

※2. 自然災害の発生による修繕費及びそれに対応する保険金収入です。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	333,001口	333,001口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の当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

	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日
現金及び預金	500,219千円	598,134千円
信託現金及び信託預金	4,282,484千円	4,532,632千円
使途制限付信託預金(注)	△3,094,032千円	△3,140,097千円

	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日
現金及び現金同等物	1,688,672千円	1,990,669千円

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
1年内	1,081,925千円	1,031,436千円
1年超	6,730,078千円	6,315,852千円
合計	7,812,004千円	7,347,288千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入れ金利の低下と固定化を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	500,219	500,219	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,282,484	4,282,484	-
資産計	4,782,704	4,782,704	-
(3) 短期借入金	900,000	900,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	3,996,763	△3,237
(5) 長期借入金	22,700,000	22,695,127	△4,873
負債計	27,600,000	27,591,890	△8,110

2019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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	598,134	598,134	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,532,632	4,532,632	-
資産計	5,130,766	5,130,766	-
(3) 短期借入金	900,000	900,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	3,999,490	△510
(5) 長期借入金	24,300,000	24,338,547	38,547
負債計	29,200,000	29,238,037	38,037

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
信託預り敷金及び保証金	3,094,032	3,140,097

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃貸借契約期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2018年12月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	500,219
信託現金及び信託預金	4,282,484
合計	4,782,704

金銭債権の決算日(2019年6月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	598,134
信託現金及び信託預金	4,532,632
合計	5,130,766

(注4) 借入金の決算日(2018年12月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	900,000	-	-	-	-	-
長期借入金	4,000,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	5,100,000	-
合計	4,900,000	6,000,000	6,000,000	5,600,000	5,100,000	-

借入金の決算日(2019年6月30日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	900,000	-	-	-	-	-
長期借入金	4,000,000	6,000,000	7,600,000	10,700,000	-	-
合計	4,900,000	6,000,000	7,600,000	10,700,000	-	-

[有価証券に関する注記]

前期(2018年12月31日)
該当事項はありません。

当期(2019年6月30日)
該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2018年12月31日)
該当事項はありません。

当期(2019年6月30日)
該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2018年12月31日	当期 2019年6月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	19
繰延税金資産合計	11	19
繰延税金資産の純額	11	19

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

(単位:%)

	前期 2018年12月31日	当期 2019年6月30日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.48	△31.47
その他	0.07	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.11

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
該当事項はありません。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
該当事項はありません。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
該当事項はありません。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	村中誠	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	(被所有)直接0.0	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払	172,834	未払金	118,331
								経費の立替	107	未払金	107
								不動産の賃貸等	6,117	前受金	1,101
								敷金の受入	-	信託預り敷金及び保証金	5,098

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬の額は、村中誠が第三者(さくら不動産投資顧問株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	村中誠	-	-	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	(被所有)直接0.0	本投資法人執行役員兼さくら不動産投資顧問株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払	169,303	未払金	117,184
								資産運用会社への取得報酬の支払	15,000	-	-
								経費の立替	58	未払金	58
								不動産の賃貸等	6,117	前受金	1,101
								敷金の受入	-	信託預り敷金及び保証金	5,098

(注1) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬の額は、村中誠が第三者(さくら不動産投資顧問株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

[持分法損益等に関する注記]

前期(2018年12月31日)
該当事項はありません。

当期(2019年6月30日)
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2018年12月31日)
該当事項はありません。

当期(2019年6月30日)
該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル、商業施設及び住宅等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	56,239,011	56,199,434
期中増減額	△39,576	1,521,246
期末残高	56,199,434	57,720,680
期末時価	59,381,000	61,511,000

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

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出(203,865千円)、主な減少額は減価償却費(243,442千円)です。

当期の主な増加額は信託受益権1物件の取得(1,563,289千円)と資本的支出(205,335千円)、主な減少額は減価償却費(247,378千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、[損益計算書に関する注記]に記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日
1口当たり純資産額	90,513円	90,512円
1口当たり当期純利益	2,661円	2,660円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年 7月 1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日
当期純利益(千円)	886,315	885,921
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)	886,315	885,921
期中平均投資口数(口)	333,001	333,001

[重要な後発事象に関する注記]

本投資法人と投資法人みらいとの合併契約の締結

本投資法人と投資法人みらいは、それぞれ、2019年8月5日開催の役員会にて、以下のとおり、2019年11月1日を合併の効力発生日として、投資法人みらい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、2019年8月5日付にて合併契約(以下、「本合併契約」といいます。)を締結しました。

a. 本合併の目的

本投資法人と投資法人みらいは、それぞれの資産運用会社（さくら不動産投資顧問株式会社と三井物産・イデラパートナーズ株式会社）を通じ、誠実に協議を行ってきました。かかる協議の結果、本投資法人と投資法人みらいは、本合併を行うことにより、様々なシナジー（相乗）効果が見込まれるとの判断に至り、2019年7月19日付で合併に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）の締結及び2019年8月5日付で本合併契約の締結に至りました。

b. 本合併の要旨

(i) 本合併の日程

	投資法人みらい	本投資法人
投資主総会基準日公告日	2019年7月10日	2019年6月29日
投資主総会基準日	2019年7月25日	2019年6月30日
合併契約承認役員会	2019年8月5日	
合併契約締結日		
投資主総会開催日	2019年9月10日	2019年8月30日
上場廃止日	—	2019年10月30日（予定）
合併効力発生日	2019年11月1日（予定）	
合併登記日	2019年11月上旬（予定）	

(ii) 本合併の方式

投資法人みらいを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

(iii) 本合併にかかる割当ての内容

	投資法人みらい (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
合併に係る割当ての内容	1	1.67

(注1) 本合併により発行する投資法人みらいの新投資口数：556,111口（予定）

(注2) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につき投資法人みらいの投資口1.67口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(注3) 上記の投資口の他に、投資法人みらいは、本投資法人の2019年7月1日から2019年10月31日までの営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、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（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を請求した本投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同営業期間に係る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本投資法人に係る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額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

c. 吸収合併存続法人（投資法人みらい）の直前期（2019年4月期）の概要

営業収益	4,959百万円
当期純利益	2,271百万円
総資産額	152,493百万円
負債額	81,639百万円
純資産額	70,854百万円

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降当期末日までの増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年4月1日	私募設立	100,100	100,100	1,001	1,001	(注1)
2016年9月7日	公募増資	29,154,580	29,254,680	332,000	333,001	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 1口当たり発行価格91,000円(発行価額87,815円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2018年12月31日現在)		当期 (2019年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィスビル	首都圏	24,971	40.5	26,544	41.9
		地方主要都市	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	商業施設	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市	18,200	29.5	18,177	28.7
		その他	4,051	6.6	4,036	6.4
	住宅	首都圏	3,752	6.1	3,730	5.9
		地方主要都市	2,833	4.6	2,852	4.5
		その他	-	-	-	-
	その他の施設	首都圏	2,390	3.9	2,378	3.8
		地方主要都市	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	小計		56,199	91.2	57,720	91.1
	預金・その他の資産		5,444	8.8	5,669	8.9
	資産総額		61,643	100.0	63,389	100.0

	前期 (2018年12月31日現在)		当期 (2019年6月30日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
負債総額	31,502	51.1	33,249	52.5
純資産総額	30,141	48.9	30,140	47.5
資産総額	61,643	100.0	63,389	100.0

(注1) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

「地方主要都市」とは、首都圏を除く政令指定都市及びその通勤圏内に含まれる周辺部をいいます。以下同じです。

「その他」とは、首都圏及び地方主要都市以外の地域をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、それぞれ各期末日現在における貸借対照表(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資資産

① 運用資産の概要

2019年6月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注1)	取得価格(注2)		帳簿 価額 (百万 円) (注3)	鑑定 評価額 (百万 円) (注4)	テナン ト 数 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	総賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
				価格 (百万円)	比率 (%)							
OF-01	成信ビル	東京都 新宿区	1989年 3月31日	7,880	13.7	7,985	9,200	22	452	5,616.80	5,616.80	100.0
OF-02	NKビル	東京都 千代田 区	1991年 10月28日	3,730	6.5	3,764	4,250	5	221	3,394.35	3,394.35	100.0
OF-03	司町ビル	東京都 千代田 区	1988年 1月20日	3,820	6.6	3,861	4,200	6	211	3,250.68	3,250.68	100.0
OF-04	高田馬場 アクセス	東京都 新宿区	1994年 1月14日	3,330	5.8	3,417	3,600	9	178	3,691.49	3,691.49	100.0
OF-05	麻布アメリ ックスビル	東京都 港区	1988年 6月30日	2,020	3.5	2,036	2,400	6	128	2,240.03	2,240.03	100.0
OF-06	飛栄九段ビ ル	東京都 千代田 区	1991年 9月17日	1,960	3.4	1,971	2,120	10	130	2,298.86	2,298.86	100.0
OF-07	新横浜 ナラビル	神奈川 県 横浜市	1992年 3月17日	1,910	3.3	1,944	2,030	16	137	4,057.89	4,057.89	100.0
OF-08	ポータル 秋葉原	東京都 千代田 区	2002年 5月31日	1,500	2.6	1,562	1,570	8	70	941.69	941.69	100.0
オフィスビル (8物件) 合計				26,150	45.4	26,544	29,370	82	1,527	25,491.79	25,491.79	100.0
RT-01	ラパーク 岸和田	大阪府 岸和田 市	1994年 8月30日	6,460	11.2	6,504	6,550	48	772	40,875.16	40,258.20	98.5
RT-02	シュロアモ ール筑紫野	福岡県 筑紫野 市	2007年 6月22日	7,670	13.3	7,553	7,640	22	537	32,159.62	29,647.77	92.2
RT-03	西友水口店	滋賀県 甲賀市	1999年 5月31日	4,150	7.2	4,036	4,140	1	非開示 (注10)	23,814.87	23,814.87	100.0
RT-04	シュロアモ ール長嶺	熊本県 熊本市	2007年 8月23日	4,180	7.3	4,118	4,470	21	299	12,600.67	12,509.37	99.3
商業施設 (4物件) 合計				22,460	39.0	22,214	22,800	92	非開示 (注10)	109,450.32	106,230.21	97.1
RS-01	白井 ロジューマン	千葉県 白井市	1995年 5月9日	2,180	3.8	2,119	2,170	292	264	21,971.25	21,469.04	97.7
RS-02	松屋レジデ ンス関目	大阪府 大阪市	1989年 8月18日	1,820	3.2	1,890	1,940	128	159	7,767.37	7,668.10	98.7
RS-04	アーバンブ ラザ今里	大阪府 大阪市	1991年 12月20日	940	1.6	962	949	67	76	4,648.64	4,581.14	98.5
RS-05	アポード 代々木パー クサイド	東京都 渋谷区	2017年 9月4日	1,600	2.8	1,611	1,700	28	88	1,286.50	1,286.50	100.0
住宅 (4物件) 合計				6,540	11.4	6,583	6,759	515	588	35,673.76	35,004.78	98.1
OT-01	船橋ハイテ クパーク工 場Ⅰ	千葉県 船橋市	2003年 5月19日	1,720	3.0	1,692	1,800	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
OT-02	船橋ハイテ クパーク工 場Ⅱ	千葉県 船橋市	2001年 9月5日	710	1.2	685	782	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
その他の施設 (2物件) 合計				2,430	4.2	2,378	2,582	2	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
ポートフォリオ合計/平均				57,580	100.0	57,720	61,511	691	4,150	183,190.77	179,301.68	97.9

- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された売買代金の百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。
- (注3) 「帳簿価額」は、2019年6月30日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額」の価格時点は2019年6月30日です。
- (注5) 「テナント数」は、2019年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。)の合計を記載しています。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。)を記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先を含みません。
- (注6) 「年間賃料」は、2019年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除き、これらを含まず、また、フリーレントは考慮しないものとします。消費税は含みません。以下同じです。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が貸人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。
- (注7) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産について、2019年6月30日現在における各資産に係る建物(附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。)の各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注8) 「総賃貸面積」は、各信託不動産について、2019年6月30日現在における各資産に係る建物(附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。)の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積(但し、催事面積は除きます。)の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が貸人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2019年6月30日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。
- (注9) 「稼働率」は、2019年6月30日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) テナントから開示について承諾が得られていない情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれることにより賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

②資本的支出

a. 資本的支出の予定

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
NKビル	東京都千代田区	共用部・専有部一部バリューアップ工事	自2019年9月至2019年9月	49,830	—	—
高田馬場アクセス	東京都新宿区	外壁・外部階段補修工事	自2019年11月至2019年11月	20,000	—	—
ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	店舗区画リニューアル工事	自2019年9月至2019年9月	20,000	—	—
シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	店舗区画リニューアル工事	自2019年9月至2019年9月	30,000	—	—
松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	エレベーターリニューアル工事	自2019年12月至2019年12月	28,000	—	—
船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	内装・設備等改修工事	自2019年12月至2019年12月	16,667	—	—

b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期保有資産に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は205,335千円、当期の費用に区分された修繕費99,849千円(賃貸事業費用に計上63,047千円、特別損失に計上36,802千円)と合わせて、合計305,184千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(千円)
成信ビル	東京都新宿区	空調更新工事	自2019年6月至2019年6月	31,000
高田馬場アクセス	東京都新宿区	外壁 第4期補修工事	自2019年4月至2019年5月	11,266
ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	区画変更工事	自2019年5月至2019年6月	11,675
		空調更新工事	自2019年2月至2019年6月	22,222
西友水口店	滋賀県甲賀市	中央監視装置更新工事	自2019年6月至2019年6月	19,694
アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	大規模修繕工事	自2019年4月至2019年6月	29,710

c. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

該当事項はありません。

③個別物件収支

(単位：千円)

物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05
物件名称	成信ビル	NKビル	司町ビル	高田馬場 アクセス	麻布アメリック スビル
①賃貸事業収益	229,877	124,197	115,361	106,852	69,978
賃貸事業収入	208,624	110,496	103,487	86,031	63,081
その他賃貸事業収入	21,252	13,700	11,873	20,820	6,896
②賃貸事業費用	57,326	33,432	23,979	38,618	21,321
外注委託費	19,563	12,767	8,087	16,482	7,775
水道光熱費	13,038	8,650	6,481	7,710	3,522
損害保険料	230	150	142	169	86
修繕費	1,540	346	918	3,836	352
信託報酬	750	750	750	750	375
公租公課	20,756	10,589	7,390	9,102	7,605
その他賃貸事業費用	1,447	179	209	567	1,603
③賃貸NOI	172,551	90,764	91,381	68,234	48,656
④減価償却費	14,209	7,183	8,377	10,891	2,298
⑤賃貸事業損益	158,342	83,581	83,003	57,343	46,358

物件番号	OF-06	OF-07	OF-08	RT-01	RT-02
物件名称	飛栄九段ビル	新横浜ナラビル	ポータル秋葉原 (注2)	ラパーク岸和田	シュロアモール 筑紫野
①賃貸事業収益	67,614	82,642	4,354	498,981	353,884
賃貸事業収入	65,054	68,572	4,129	383,779	276,232
その他賃貸事業収入	2,560	14,070	225	115,202	77,651
②賃貸事業費用	19,087	25,924	457	278,906	115,074
外注委託費	10,558	9,280	257	131,674	51,327
水道光熱費	19	6,659	133	94,947	3,725
損害保険料	126	157	5	1,198	653
修繕費	171	1,187	-	1,809	29,860
信託報酬	750	750	61	1,850	750
公租公課	6,713	7,710	-	44,456	19,625
その他賃貸事業費用	747	178	-	2,969	9,132
③賃貸NOI	48,527	56,718	3,897	220,074	238,809
④減価償却費	2,834	9,327	523	44,087	30,904
⑤賃貸事業損益	45,693	47,390	3,373	175,987	207,905

物件番号	RT-03	RT-04	RS-01	RS-02	RS-04
物件名称	西友水口店	シユロアモール 長嶺	白井ロジュマン	松屋レジデンス 関目	アーバンプラザ 今里
①賃貸事業収益	非開示(注1)	179,195	139,676	86,623	39,907
賃貸事業収入	非開示(注1)	149,742	131,202	78,356	37,717
その他賃貸事業収入	非開示(注1)	29,452	8,473	8,267	2,189
②賃貸事業費用	35,941	59,362	55,356	30,252	12,630
外注委託費	6,039	16,012	26,855	14,027	5,656
水道光熱費	-	26,252	0	2,878	537
損害保険料	509	255	605	242	115
修繕費	-	2,243	10,730	7,053	2,405
信託報酬	750	750	1,250	375	375
公租公課	11,847	13,083	13,976	5,267	3,225
その他賃貸事業費用	16,794	764	1,937	407	313
③賃貸NOI	非開示(注1)	119,832	84,319	56,371	27,276
④減価償却費	43,751	17,981	19,120	12,911	6,099
⑤賃貸事業損益	非開示(注1)	101,851	65,198	43,459	21,177

物件番号	RS-05	OT-01	OT-02	
物件名称	アボーデ代々木 パークサイド	船橋ハイテク パーク工場Ⅰ	船橋ハイテク パーク工場Ⅱ	合計
①賃貸事業収益	45,105	非開示(注1)	非開示(注1)	2,394,901
賃貸事業収入	42,072	非開示(注1)	非開示(注1)	2,022,934
その他賃貸事業収入	3,032	非開示(注1)	非開示(注1)	371,966
②賃貸事業費用	8,073	6,436	5,089	827,271
外注委託費	4,637	990	990	342,986
水道光熱費	239	-	-	174,799
損害保険料	39	117	74	4,880
修繕費	593	-	-	63,047
信託報酬	500	750	750	13,036
公租公課	1,827	4,561	3,259	190,999
その他賃貸事業費用	235	16	16	37,521
③賃貸NOI	37,032	非開示(注1)	非開示(注1)	1,567,629
④減価償却費	4,729	8,969	3,178	247,378
⑤賃貸事業損益	32,302	非開示(注1)	非開示(注1)	1,320,250

(注1) テナントから開示について承諾が得られていない情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれることにより賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(注2) 0F-08 ポータル秋葉原は、2019年6月3日取得のため、28日間分の収支となります。