

2019年12月期 決算短信 (REIT)

2020年2月18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
 コード番号 3473
 代表者 (役職名) 執行役員

上場取引所 東
 URL <http://sakurasogoreit.com/>
 (氏名) 杉原 亨

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
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長
 TEL 03-6272-6608

(氏名) 守邦 ロバート 昭二
 (氏名) 小引 真弓

有価証券報告書提出予定日 2020年3月27日

分配金支払開始予定日 2020年3月23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12月期の運用、資産の状況 (2019年7月1日~2019年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	2,391	△0.1	1,046	0.9	872	△0.3	704	△20.5
2019年6月期	2,394	1.4	1,037	△0.9	874	△1.2	885	△0.0

	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12月期	2,115	2.3	1.4	36.5
2019年6月期	2,660	2.9	1.4	36.5

(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12月期	2,116	704	-	-	100.0	2.3
2019年6月期	2,660	885	-	-	100.0	2.9

(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12月期	63,111	29,959	47.5	89,967
2019年6月期	63,389	30,140	47.5	90,512

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年12月期	970	△283	△884	1,792
2019年6月期	1,296	△1,709	714	1,990

2. 2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）の運用状況の予想

2019年8月30日付公表の「少数投資主開催の投資主総会の決議及び執行役員の変動に関するお知らせ」に記載のとおり、少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社が2019年8月30日に開催したさくら総合リート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）の投資主総会において、執行役員杉原亨の選任、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。）との資産運用委託契約の解約及びスターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結の件が決議されました。それを受けて本投資法人は、同日付で本資産運用会社に対し、2020年2月29日をもって資産運用委託契約を解約することを通知し、2020年3月1日からスターアジア投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社となる予定です。

上記総会決議後、後記「1. 運用状況 (2) 今後の見通し ③決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、本投資法人の投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティール・リミテッドから投資主総会決議取消訴訟及び仮処分命令の申立てが提起され、更に、本資産運用会社から仮処分命令の申立てが提起され、本書の日付現在いずれの裁判も確定していません。

なお、2020年1月30日付公表の「スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結及び公正性担保措置に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人は、スターアジア不動産投資法人と本投資法人との間で合併を行うことの是非及びその条件の検討を行うにあたり、それらの判断の公正性を担保することを目的として特別委員会を設置し、当該特別委員会での審議を経て、2020年1月30日にスターアジア不動産投資法人との間で、合併に関する基本合意書を締結しました。今後当該合併に向けた協議を行う予定です。

以上の状況により、上記訴訟等及び資産運用委託契約の変更やスターアジア投資法人との合併等に向けた行為による業績への影響額を見込むことは現時点では困難であり、2020年6月期及び2020年12月期の運用状況の予想は、これらが確定した後速やかにお知らせする予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2019年12月期	333,001口	2019年6月期	333,001口
② 期末自己投資口数	2019年12月期	0口	2019年6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、20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

該当事項はありません。

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 資金調達の概要	3
④ 業績の概要	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	5
(3) 投資リスク	5
2. 財務諸表	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 投資主資本等変動計算書	9
(4) 金銭の分配に係る計算書	10
(5) キャッシュ・フロー計算書	11
(6) 継続企業の前提に関する注記	12
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
(8) 財務諸表に関する注記事項	14
(9) 発行済投資口の総口数の増減	22
3. 参考情報	23
(1) 投資状況	23
(2) 投資資産	24
① 運用資産の概要	24
② 資本的支出	26
③ 個別物件収支	28

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、本資産運用会社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12月期）の日本経済は、2019年7-9月期の実質GDPの成長率（季節調整済前期比2次速報）が+0.4%（年率+1.8%）と、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4四半期（10月～12月）のオールグレードオフィス空室率は0.5%であり、前年同四半期と同水準を維持しています。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0.7%であり、こちらも前年同四半期と同水準を維持しています。

商業施設の賃貸市場においては、経済産業省公表の2019年11月商業販売額の動向確報値が前年同月比6.5%減少、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12月においても既存ショッピングセンター売上が前年同月比3.6%減少となっており、商業については苦戦している状況となっております。本投資法人所有の商業施設においては、テナント入れ替えが順調に進んでおり、概ね好調に推移しております。

本投資法人の住宅物件が位置する東京・千葉・大阪の大都市圏においては、他地区からの流入の継続などによる人口・世帯数の増加により安定的な需要が継続し、高稼働率の維持・賃料水準の上昇が続いています。

(運用実績)

(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97.9%から99.0%と1.1ポイント上昇しています。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、その結果期末時点オフィスビル100%（前期末時点100%）、商業施設98.8%（前期末時点97.1%）、住宅98.6%（前期末時点98.1%）、その他施設100%（前期末時点100%）と、高稼働を維持しております。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NKビルで大幅なテナント入替がありました。1区画を除き空室期間なしでの賃貸借契約に成功し、残す区画も11月より稼働開始となりました。結果全8物件の期末時点稼働率は100%となり、平均稼働率も99.3%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98.8%、当期平均稼働率98.4%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）、97.6%（2019年6月期）と高稼働を維持しています。

(住宅)

当期はアボーデ代々木について新築稼働から更新時期到来の影響もあり多くの解約が発生し、一時期71.8%（9月末）まで稼働が下がりましたが懸命なリーシングにより89.1%（12月末）まで回復しています。その他3物件については引き続き高稼働及び高賃料水準にて推移しており、住宅全体の当期平均稼働率は98.0%で落ち着きました。

（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8月30日に返済期限の到来した借入金4,900百万円（長期借入金4,000百万円、短期借入金900百万円）の借換えを実行しました。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4,900百万円、1年内返済予定の長期借入金6,000百万円、長期借入金18,300百万円）となっています。なお、1年内返済予定の長期借入金6,000百万円及び長期借入金のうち12,700百万円は、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2,391百万円、営業利益1,046百万円、経常利益872百万円、当期純利益704百万円となりました。

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704,630,116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、2,116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2020年1月22日付「月例経済報告(令和2年1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通商問題を巡る動向、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、中東地域を巡る情勢等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響に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、気温上昇等に伴い夏物商材が好調であった2019年8月及び消費税増税前の駆け込み需要の影響のあった2019年9月においては前年同月比プラスとなりましたが、その後については、消費税増税後の買い控えや暖冬の影響等により前年同月を下回りました。本投資法人としては、消費税増税後の買い控えが一段落した後の消費動向に期待するとともに、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）

当期に引き続き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既存入居者の利便性・快適性に努めると共に、各エリアの賃貸市場動向や物件特性を活かしたリーシング活動を行い、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、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、物件情報を広範囲かつ豊富に収集し、良質な物件の取得検討機会をより多く確保してまいります。

(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へ積極的に賃料の増額交渉を実施いたします。

また、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バ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、資金調達の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12月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(イ) スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結

本投資法人は、スターアジア不動産投資法人と本投資法人との間で合併を行うことの是非及びその条件の検討を行うにあたり、それらの判断の公正性を担保することを目的として特別委員会を設置し、当該特別委員会での審議を経て、2020年1月30日にスターアジア不動産投資法人との間で、合併に関する基本合意書を締結しました。今後当該合併に向けた協議を行う予定です。（2020年1月30日付公表の「スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結及び公正性担保措置に関するお知らせ」に記載。）

(ロ) スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結及びこれに伴う特定関係法人の変更

本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約は、2020年2月29日をもって終了します。本投資法人は、2020年2月18日に、スターアジア不動産投資法人の資産を運用するスターアジア投資顧問株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、2020年3月1日からは、スターアジア投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社となります。これに伴い、資産運用会社の親会社その他の特定関係法人の変更が生じます。（2020年2月18日付公表の「スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結及びこれに伴う特定関係法人の変更に関するお知らせ」に記載。）

(ハ) 訴訟の提起及び仮処分命令の申立て等

本投資法人及びその執行役員杉原亨は、本投資法人の投資主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（以下、「ギャラクシー」といいます。）より、訴訟の提起及び仮処分命令の申立てを受けました。現時点で、係属している訴訟及び申立ては以下のとおりです。なお、a. の訴訟については2020年2月27日に判決が予定されています。

- a. 投資主による投資主総会決議取消訴訟の提起（2019年9月24日付公表の「投資主による投資主総会決議取消訴訟の提起及び仮処分命令の申立てに関するお知らせ」に記載。）
- b. 投資主による執行役員の職務執行停止・職務代行者選任に関する仮処分命令の申立て（2019年9月24日付公表の「投資主による投資主総会決議取消訴訟の提起及び仮処分命令の申立てに関するお知らせ」に記載。）

- c. 投資主による本資産運用会社との資産運用委託契約の解約決議の効力停止及びスターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結決議の効力停止に関する仮処分命令の申立て(2020年1月14日付公表の「投資主による仮処分命令の申立ての却下決定に対する即時抗告に関するお知らせ」に記載。)

また、本投資法人は、本資産運用会社より、以下の内容の仮処分命令の申立てを受け、現時点で、係属しています。

- d. 本資産運用会社による資産運用会社の地位保全に関する仮処分命令の申立て(2020年1月20日付公表の「資産運用会社による仮処分命令の申立てに関するお知らせ」に記載。)

(二) 投資主による投資主提案権行使書の受領

本投資法人は、2020年3月30日開催予定の投資主総会の議題に関し、ギャラクシーより投資主提案権行使書を2020年1月31日付で受領いたしました。(2020年2月3日付公表の「投資主提案権行使書の受領に関するお知らせ」に記載。)

④ 運用状況の見通し

2020年6月期及び2020年12月期における本投資法人の運用状況については、2ページ記載のとおり、訴訟等及び資産運用委託契約の変更やスターアジア投資法人との合併等に向けた行為による業績への影響額を見込むことが現時点では困難であるため、これらが確定した後速やかにお知らせする予定です。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2019年9月27日提出)から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	598,134	518,328
信託現金及び信託預金	4,532,632	4,356,576
営業未収入金	62,540	66,422
前払費用	84,124	92,744
預け金	18,455	16,350
その他	11	394
流動資産合計	5,295,899	5,050,817
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,923,172	15,132,852
減価償却累計額	△1,230,637	△1,464,891
信託建物(純額)	13,692,534	13,667,960
信託構築物	449,193	450,855
減価償却累計額	△101,384	△118,659
信託構築物(純額)	347,809	332,195
信託機械及び装置	34,797	40,961
減価償却累計額	△4,949	△6,740
信託機械及び装置(純額)	29,848	34,220
信託工具、器具及び備品	36,636	50,336
減価償却累計額	△10,194	△13,509
信託工具、器具及び備品(純額)	26,442	36,826
信託土地	42,953,181	42,953,181
有形固定資産合計	57,049,815	57,024,385
無形固定資産		
信託借地権	670,865	670,865
その他	12,391	9,611
無形固定資産合計	683,257	680,477
投資その他の資産		
繰延税金資産	19	17
長期前払費用	113,236	85,252
長期預け金	237,580	261,037
その他	10,000	10,000
投資その他の資産合計	360,835	356,307
固定資産合計	58,093,908	58,061,170
資産合計	63,389,808	63,111,987

(単位:千円)

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	331,858	250,346
短期借入金	900,000	4,900,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	6,000,000
未払金	174,205	155,659
未払法人税等	997	971
未払消費税等	5,217	44,176
前受金	360,835	361,908
その他	35,978	57,288
流動負債合計	5,809,092	11,770,351
固定負債		
長期借入金	24,300,000	18,300,000
信託預り敷金及び保証金	3,140,097	3,082,276
固定負債合計	27,440,097	21,382,276
負債合計	33,249,189	33,152,627
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(△)	885,939	704,679
剰余金合計	885,939	704,679
投資主資本合計	30,140,619	29,959,359
純資産合計	※1 30,140,619	※1 29,959,359
負債純資産合計	63,389,808	63,111,987

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,022,934	※1 2,054,703
その他貸貸事業収入	※1 371,966	※1 337,004
営業収益合計	2,394,901	2,391,708
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,074,650	※1 1,088,711
資産運用報酬	169,303	174,610
資産保管手数料	3,074	3,159
一般事務委託手数料	20,278	21,181
役員報酬	6,000	4,040
控除対象外消費税	11,140	8,173
その他営業費用	72,744	45,243
営業費用合計	1,357,190	1,345,120
営業利益	1,037,710	1,046,588
営業外収益		
受取利息	23	23
その他	180	13
営業外収益合計	203	37
営業外費用		
支払利息	119,656	121,295
融資関連費用	43,344	52,870
営業外費用合計	163,000	174,166
経常利益	874,912	872,459
特別利益		
受取保険金	※2 48,804	-
特別利益合計	48,804	-
特別損失		
災害による損失	※2 36,802	-
投資主総会及び合併等関連費用	-	※3 166,961
特別損失合計	36,802	166,961
税引前当期純利益	886,915	705,498
法人税、住民税及び事業税	1,000	974
法人税等調整額	△7	1
法人税等合計	993	975
当期純利益	885,921	704,522
前期繰越利益	17	156
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	885,939	704,679

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(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	
		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	885,939	885,939	30,140,619	30,140,619
当期変動額					
剰余金の配当	-	△885,782	△885,782	△885,782	△885,782
当期純利益	-	704,522	704,522	704,522	704,522
当期変動額合計	-	△181,259	△181,259	△181,259	△181,259
当期末残高	※1 29,254,680	704,679	704,679	29,959,359	29,959,359

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
I 当期末処分利益	885,939,413円	704,679,619円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	885,782,660円 (2,660円)	704,630,116円 (2,116円)
III 次期繰越利益	156,753円	49,503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>	<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704,630,116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 2019年1月 1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	886,915	705,498
減価償却費	250,158	259,415
受取利息	△23	△23
支払利息	119,656	121,295
受取保険金	△48,804	-
災害損失	36,802	-
投資主総会及び合併等関連費用	-	166,961
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△2,559	△3,882
未収消費税等の増減額 (△は増加)	44,418	-
前払費用の増減額 (△は増加)	5,992	△8,619
預け金の増減額 (△は増加)	△6,505	2,105
長期前払費用の増減額 (△は増加)	18,478	27,983
長期預け金の増減額 (△は増加)	△8,122	△23,456
その他の資産の増減額 (△は増加)	35	△382
営業未払金の増減額 (△は減少)	37,650	△32,430
未払金の増減額 (△は減少)	27,016	△26,457
未払消費税等の増減額 (△は減少)	5,217	38,959
前受金の増減額 (△は減少)	21,596	1,073
その他の負債の増減額 (△は減少)	△19,779	21,422
小計	1,368,142	1,249,462
利息の受取額	23	23
利息の支払額	△119,365	△122,744
保険金の受取額	117,619	-
災害損失の支払額	△69,445	△7,817
投資主総会及び合併等関連費用の支払額	-	△147,694
法人税等の支払額	△844	△1,001
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,296,129	970,229
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,709,034	△283,825
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△141,389	△215,380
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	187,454	157,560
使途制限付信託預金の預入による支出	△187,454	△157,560
使途制限付信託預金の払出による収入	141,389	215,380
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,709,034	△283,825
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	-	4,900,000
短期借入金の返済による支出	-	△900,000
長期借入れによる収入	1,600,000	-
長期借入金の返済による支出	-	△4,000,000
分配金の支払額	△885,097	△884,444
財務活動によるキャッシュ・フロー	714,902	△884,444
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	301,996	△198,040
現金及び現金同等物の期首残高	1,688,672	1,990,669
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,990,669	※1 1,792,628

（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。前期及び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ぬ。</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、税抜方式によつています。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。

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4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、公正価値測定について詳細なガイダンス（IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」）を定めており、これらの国際的な会計基準お定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の摘要指針が公表されたものです。

(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

「時価の算定に関する会計基準」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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31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 2019年1月 1日 至 2019年6月30日		当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,734,012		1,757,227	
共益費収入	288,921	2,022,934	297,476	2,054,703
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	156,861		178,589	
駐車場収入	96,269		96,121	
その他賃貸収入	118,835	371,966	62,293	337,004
不動産賃貸事業収益合計		2,394,901		2,391,708
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	342,986		351,634	
水道光熱費	174,799		191,766	
公租公課	190,999		191,012	
修繕費	63,047		43,704	
損害保険料	4,880		6,344	
信託報酬	13,036		13,376	
減価償却費	247,378		256,635	
その他賃貸事業費用	37,521		34,236	
不動産賃貸事業費用合計		1,074,650		1,088,711
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,320,250		1,302,997

※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。

※3. 少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社から申し立てられた投資主総会開催請求への対応費用、スターアジア不動産投資法人からの合併に向けた提案に対する対抗措置の模索・検討に要した費用、投資法人みらいとの合併検討に要した費用、2019年8月30日にライオンパートナーズ合同会社が主催した投資主総会と本投資法人が主催した投資主総会の開催に要した費用、両投資主総会の結果に関して少数投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティール・リミテッドから申し立てられた訴訟等の対応費用です。

[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 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	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		当期	
	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	
現金及び預金	598,134千円		518,328千円	
信託現金及び信託預金	4,532,632千円		4,356,576千円	
使途制限付信託預金（注）	△3,140,097千円		△3,082,276千円	
現金及び現金同等物	1,990,669千円		1,792,628千円	

（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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
1年内	1,031,436千円	735,192千円
1年超	6,315,852千円	3,932,787千円
合計	7,347,288千円	4,667,980千円

[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る場合、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

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

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。

	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	518,328	518,328	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,356,576	4,356,576	-
資産計	4,874,905	4,874,905	-
(3) 短期借入金	4,900,000	4,900,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,997,753	△2,246
(5) 長期借入金	18,300,000	18,314,800	14,800
負債計	29,200,000	29,212,554	12,554

(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されています。

(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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
信託預り敷金及び保証金	3,140,097	3,082,276

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るため、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（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

金銭債権の決算日（2019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	518,328
信託現金及び信託預金	4,356,576
合計	4,874,905

(注4) 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	-	-

借入金の決算日（2019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	4,900,000	-	-	-	-	-
長期借入金	6,000,000	6,000,000	7,200,000	5,100,000	-	-
合計	10,900,000	6,000,000	7,200,000	5,100,000	-	-

[有価証券に関する注記]

前期（2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年12月31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（2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年12月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2019年6月30日	当期 2019年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	19	17
繰延税金資産合計	19	17
繰延税金資産の純額	19	17

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

（単位：%）

	前期 2019年6月30日	当期 2019年12月31日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.47	△31.47
その他	0.07	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	0.14

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

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

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年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本資産運用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本資産運用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。

当期（自 2019年7月1日 至 2019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本資産運用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本資産運用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	56,352	-	-
								不動産の賃貸等	1,973	-	-

(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（本資産運用会社）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。

(注3) 村中誠は、2019年8月30日付で、執行役員を辞任しております。

[持分法損益等に関する注記]

前期(2019年6月30日)
該当事項はありません。

当期(2019年12月31日)
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2019年6月30日)
該当事項はありません。

当期(2019年12月31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 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。

当期(自 2019年7月1日 至 2019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。

[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 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	56,199,434	57,720,680
期中増減額	1,521,246	△25,430
期末残高	57,720,680	57,695,250
期末時価	61,511,000	62,744,000

(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。

当期の主な増加額は資本的支出（231,205千円）、主な減少額は減価償却費（256,635千円）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 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
1口当たり純資産額	90,512円	89,967円
1口当たり当期純利益	2,660円	2,115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 2019年1月 1日 至 2019年6月30日	当期 自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日
当期純利益（千円）	885,921	704,522
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）	885,921	704,522
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]

(イ) スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結

本投資法人は、スターアジア不動産投資法人と本投資法人との間で合併を行うことの是非及びその条件の検討を行うにあたり、それらの判断の公正性を担保することを目的として特別委員会を設置し、当該特別委員会での審議を経て、2020年1月30日にスターアジア不動産投資法人との間で、合併に関する基本合意書を締結しました。今後当該合併に向けた協議を行う予定です。(2020年1月30日付公表の「スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結及び公正性担保措置に関するお知らせ」に記載。)

(ロ) スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結及びこれに伴う特定関係法人の変更

本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約は、2020年2月29日をもって終了します。本投資法人は、2020年2月18日に、スターアジア不動産投資法人の資産を運用するスターアジア投資顧問株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、2020年3月1日からは、スターアジア投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社となります。これに伴い、資産運用会社の親会社その他の特定関係法人の変更が生じます。(2020年2月18日付公表の「スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結及びこれに伴う特定関係法人の変更に関するお知らせ」に記載。)

（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 (2019年6月30日現在)		当期 (2019年12月31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	26,544	41.9	26,582	42.1
		地方主要都市	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	商業施設	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市	18,177	28.7	18,167	28.8
		その他	4,036	6.4	4,004	6.3
	住宅	首都圏	3,730	5.9	3,710	5.9
		地方主要都市	2,852	4.5	2,863	4.5
		その他	-	-	-	-
	その他の施設	首都圏	2,378	3.8	2,366	3.7
		地方主要都市	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	小計		57,720	91.1	57,695	91.4
	預金・その他の資産		5,669	8.9	5,416	8.6
	資産総額		63,389	100.0	63,111	100.0

	前期 (2019年6月30日現在)		当期 (2019年12月31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	33,249	52.5	33,152	52.5
純資産総額	30,140	47.5	29,959	47.5
資産総額	63,389	100.0	63,111	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12月31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(m ²)(注7)	総賃貸面積(m ²)(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	7,973	9,610	22	465	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	3,811	4,650	9	264	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	3,860	4,300	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	3,431	3,720	9	187	3,691.49	3,691.49	100.0
OF-05	麻布アムレックスビル	東京都港区	1988年6月30日	2,020	3.5	2,034	2,470	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	1,969	2,190	10	135	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	1,941	2,070	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	1,559	1,620	8	70	941.69	941.69	100.0
オフィスビル(8物件)合計				26,150	45.4	26,582	30,630	86	1,597	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	6,502	6,550	49	779	40,875.16	40,289.18	98.6
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	7,563	7,510	24	550	32,110.04	31,344.51	97.6
RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	1999年5月31日	4,150	7.2	4,004	4,130	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	4,101	4,470	22	301	12,600.67	12,600.67	100.0
商業施設(4物件)合計				22,460	39.0	22,171	22,660	96	非開示(注10)	109,400.74	108,049.23	98.8
RS-01	白井ロジマン	千葉県白井市	1995年5月9日	2,180	3.8	2,103	2,190	295	268	21,971.25	21,760.65	99.0
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	1,907	1,970	129	160	7,767.37	7,684.18	98.9
RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	1991年12月20日	940	1.6	956	952	67	76	4,648.64	4,581.14	98.5
RS-05	アボ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	1,607	1,760	26	77	1,286.50	1,145.76	89.1
住宅(4物件)合計				6,540	11.4	6,574	6,872	517	581	35,673.76	35,171.73	98.6
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	1,683	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	682	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	2,366	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	57,695	62,744	701	4,237	183,141.19	181,287.65	99.0

- (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12月31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12月31日です。
- (注5) 「テナント数」は、2019年12月31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12月31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12月31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12月31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12月31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12月31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
成信ビル	東京都 新宿区	空調更新工事	自2020年4月 至2020年5月	20,000	—	—
		自火報・非常用放送設 備更新	自2020年7月 至2020年7月	16,200	—	—
		空調更新工事	自2020年10月 至2020年10月	38,000	—	—
NKビル	東京都 千代田区	受変電設備（トラン ス・リアクター）更 新工事	自2020年4月 至2020年4月	10,000	—	—
		エレベーター更新工事	自2020年7月 至2020年7月	24,000	—	—
司町ビル	東京都 千代田区	空調更新工事	自2020年4月 至2020年5月	21,000	—	—
		機械式駐車場部品更新 工事	自2020年12月 至2020年12月	10,540	—	—
新横浜ナラ ビル	神奈川県 横浜市	空調更新工事	自2020年5月 至2020年6月	50,550	—	—
		空調更新工事	自2020年10月 至2020年11月	48,000	—	—
		エレベーター更新工事	自2020年10月 至2020年11月	24,000	—	—
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2020年3月 至2020年3月	12,892	—	—
西友水口店	滋賀県 甲賀市	空調機交換工事	自2020年1月 至2020年6月	42,000	—	—
松屋レジデ ンス関目	大阪府 大阪市	タワーパーキング外壁 補修工事	自2020年9月 至2020年9月	27,000	—	—
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2020年6月 至2020年6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、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。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231,205千円、当期の費用に区分された修繕費43,704千円と合わせて、合計274,909千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)
NKビル	東京都千代田区	貸室・共用部リニューアル工事	自2019年7月 至2019年9月	49,830
高田馬場アクセス	東京都新宿区	外壁 第5期補修工事	自2019年11月 至2019年12月	21,992
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12月 至2019年12月	16,350
		空調更新工事	自2019年10月 至2019年12月	12,037
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	26,630
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	27,670

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	243,179	109,381	121,491	108,989	71,431
賃貸事業収入	220,781	99,147	105,321	88,948	64,118
その他賃貸事業収入	22,397	10,233	16,170	20,041	7,313
②賃貸事業費用	51,758	56,821	23,056	35,634	20,148
外注委託費	13,807	39,200	6,845	15,377	8,095
水道光熱費	13,209	4,729	6,924	7,670	3,428
損害保険料	308	203	192	231	117
修繕費	2,311	1,116	703	1,850	446
信託報酬	750	750	750	750	375
公租公課	20,746	10,595	7,402	9,154	7,602
その他賃貸事業費用	622	226	238	600	82
③賃貸NOI	191,420	52,560	98,434	73,355	51,282
④減価償却費	15,155	7,973	8,483	11,106	2,320
⑤賃貸事業損益	176,265	44,587	89,951	62,248	48,962

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	ラパーク岸和田	シュロアモール 筑紫野
①賃貸事業収益	66,534	83,417	35,580	512,339	287,894
賃貸事業収入	63,924	68,646	33,915	388,272	271,883
その他賃貸事業収入	2,610	14,771	1,665	124,067	16,010
②賃貸事業費用	20,005	26,238	4,624	295,714	82,750
外注委託費	12,199	9,447	1,966	134,111	40,549
水道光熱費	18	7,172	1,470	110,470	4,490
損害保険料	119	215	43	1,566	830
修繕費	32	694	736	1,212	6,342
信託報酬	750	750	401	1,850	750
公租公課	6,732	7,706	-	44,446	19,595
その他賃貸事業費用	154	251	6	2,058	10,191
③賃貸NOI	46,528	57,179	30,956	216,625	205,143
④減価償却費	2,990	9,484	3,141	46,027	32,194
⑤賃貸事業損益	43,537	47,694	27,814	170,597	172,948

物件番号	RT-03	RT-04	RS-01	RS-02	RS-04
物件名称	西友水口店	シュロアモール 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）	185,389	148,358	85,744	38,745
賃貸事業収入	非開示（注）	150,589	132,831	78,793	36,868
その他賃貸事業収入	非開示（注）	34,799	15,526	6,950	1,876
②賃貸事業費用	37,296	65,191	45,407	31,234	13,552
外注委託費	6,039	16,428	20,844	12,533	5,569
水道光熱費	-	28,561	3	2,870	497
損害保険料	672	321	721	334	159
修繕費	1,180	5,125	7,348	9,545	3,507
信託報酬	750	750	1,250	375	375
公租公課	11,860	13,073	13,969	5,284	3,213
その他賃貸事業費用	16,793	931	1,270	290	229
③賃貸NOI	非開示（注）	120,198	102,950	54,510	25,192
④減価償却費	44,590	18,048	19,246	12,601	6,390
⑤賃貸事業損益	非開示（注）	102,149	83,704	41,908	18,802

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	42,583	非開示（注）	非開示（注）	2,391,708
賃貸事業収入	36,310	非開示（注）	非開示（注）	2,054,703
その他賃貸事業収入	6,272	非開示（注）	非開示（注）	337,004
②賃貸事業費用	10,400	6,470	5,771	832,076
外注委託費	5,976	990	1,650	351,634
水道光熱費	247	-	-	191,766
損害保険料	52	156	97	6,344
修繕費	1,552	-	-	43,704
信託報酬	500	750	750	13,376
公租公課	1,815	4,558	3,257	191,012
その他賃貸事業費用	255	16	16	34,236
③賃貸NOI	32,182	非開示（注）	非開示（注）	1,559,632
④減価償却費	4,729	8,969	3,178	256,635
⑤賃貸事業損益	27,452	非開示（注）	非開示（注）	1,302,997

（注）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。