STARASIA
Investment Corporation

2020年７月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2020年9月14日

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

有価証券報告書提出予定日　2020年10月28日　　分配金支払開始予定日　2020年10月16日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有

（百万円未満切捨て）

１．2020年7月期の運用、資産の状況（2020年2月1日～2020年7月31日）

(1) 運用状況　　（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年７月期	3,996	23.8	2,131	23.8	1,857	24.3	1,857	24.3
2020年１月期	3,227	△14.7	1,721	△22.7	1,494	△23.9	1,493	△24.0

	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	%	%	%
2020年７月期	1,716	3.4	1.7	46.5
2020年１月期	1,381	2.7	1.4	46.3

（注）2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行っており、1口当たり当期純利益については、2020年1月期の期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年７月期	3,436	1,858	－	－	100.1	3.4
2020年１月期	2,788	1,507	－	－	100.9	2.8

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年７月期	113,035	54,614	48.3	50,492
2020年１月期	109,649	54,299	49.5	50,200

（注）1口当たり純資産については、2020年1月期の期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年７月期	3,268	△3,753	1,232	6,219
2020年１月期	1,891	△144	△1,960	5,471

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

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年１月期	6,613	65.5	3,245	52.3	2,777	49.5	11,670	528.4	1,658	0
2021年７月期	5,486	△17.0	2,694	△17.0	2,258	△18.7	2,257	△80.7	1,455	0

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

2021年1月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,674,389口　　1口当たり予想当期純利益　6,969円

2021年7月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,674,389口　　1口当たり予想当期純利益　1,348円

（注1）1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数1,674,389口により算出しています。

（注2）2021年1月期は、負ののれん発生益を除いた金額を分配することを前提としているため、1口当たり分配金は、1口当たり予想当期純利益の金額とは異なります。

※　その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

②　①以外の会計方針の変更　：無

③　会計上の見積りの変更　：無

④　修正再表示　：無

（2）発行済投資口の総口数

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

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

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

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

以 上

目次

１．運用状況…… 2
（１）運用状況…… 2
２．財務諸表……10
（１）貸借対照表……10
（２）損益計算書……12
（３）投資主資本等変動計算書……13
（４）金銭の分配に係る計算書……14
（５）キャッシュ・フロー計算書……15
（６）継続企業の前提に関する注記……16
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記……16
（８）財務諸表に関する注記……18
（９）発行済投資口の総口数の増減……29
３．参考情報……30
（１）投資状況……30
（２）投資資産……31

１．運用状況

（１）運用状況

①当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、2016年4月の上場以降これまでに3度の物件取得を伴う公募増資を実行し、上場時の資産規模61,493百万円（取得価格ベース、以下同じです。）から1,000億円超（2020年7月期末）にまで成長しました。また、スターアジアグループと協働した、さくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）との合併に向けた取組みにより、2020年8月1日に本投資法人及びさくら総合リートの合併の効力が発生し、資産規模は167,529百万円（本書の日付現在、さくら総合リート保有物件については本投資法人への受入れ価格ベース、以下同じです。）まで拡大しました。合併の実現により、物件数は54物件（本書の日付現在）、組入れアセットタイプは、オフィス、商業施設、住宅、物流施設及びホテルとなり、ポートフォリオ収益の安定性が向上したと考えています。また、今回の合併に向けた取組みは、上場以降、投資主利益の最大化を基本理念とし、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討・実行するアクティブマネジメントの顕れであると考えています。

当期（2020年7月期）は、新型コロナウイルス感染症が蔓延する中ではありましたが、本投資法人の保有ポートフォリオにおいては、①オフィス：ごく少数の賃料減免要望がありましたが、自治体等による支援策などにより、収益に対する負の影響はなし、②住宅：移動制限が例年の社会人の異動、学生の転居時期と重なったため、空室における新規テナント入居までの期間が通常よりも長くなったことを除けば、特段の影響はなし、③物流施設：特段の影響はなし、④ホテル：民事再生法の適用を申請したテナントがありましたが当期における賃料については敷金を充当することによりカバーし、それ以外は、将来の一定期間の賃料増額を条件として2ヶ月強の賃料免除要望に応じたテナントがあったのみであり、固定賃料部分については収受、という運用状況でした。

前記のような状況の中、内部成長に関して、オフィスにおいて当期中に賃貸借契約の更新予定であったテナントのうち22%（面積ベース）において賃料増額を実現し、全ての物件において修繕工事の最適化、管理運営コストの削減に注力し、分配可能利益の増額に努めました。また、外部成長に関して、安定的な収益が期待できる住宅2物件（「アーバンパーク市ヶ尾」及び「アーバンパーク行徳」）を取得し、都心立地のオフィスである「アルファベットセブン」を、鑑定評価額（2020年1月末時点）を31.1%上回る価格で売却する第5回となる資産入替を決定しました。なお、当該資産入替に関して、住宅2物件は取得済み、「アルファベットセブン」については、準共有持分40%を売却済み（当期に648百万円の売却益を計上）、残りの準共有持分60%については2020年12月1日に売却予定という状態です。本投資法人は、現在の経済環境等に鑑み、規模の拡大（物件取得）のみを追求するのではなく、資産入替を通じたポートフォリオの強化、メザニンローン債権への投資、自己投資口の取得等、様々な施策を検討し、投資主利益の最大化に資する運用を展開します。

（ロ）投資環境と運用実績

投資環境：

当期における経済環境は、新型コロナウイルス感染症の蔓延による、世界各国における入国制限や移動の制限などが見られ、世界経済の停滞が起きており、2020年3月下旬には株式マーケットが急落しました。しかしながら、徐々に経済活動が再開しており、株式マーケットにおいては日経平均株価がコロナウイルス禍以前の水準に戻るなど一定の反動が見られます。本投資法人としては、引き続き国内外の金融市場及び資本市場の動向を注視するとともに、新型コロナウイルス感染症の蔓延が保有ポートフォリオに与える影響を適切に把握し、必要な対応策を検討する必要があると考えています。

2020年上半期の株式マーケットは、年頭の時点では良好と見られていた世界経済の状況を受け、日経平均株価は23,204ポイント（2020年1月6日終値）でしたが、新型コロナウイルス感染症が蔓延し世界各国でロックダウンが起きたことから先行きに悲観的な見方が広がり、16,552ポイント（2020年3月19日終値）まで売り込まれました。2020年第2四半期に入り、徐々に経済活動が再開され、一時の先行き見通しの悲観論が後退した2020年5月下旬には、20,000ポイントを超える水準まで戻し、足元では23,000ポイント前後で推移しています。同様に東証リート指数は、低金利の継続、賃料増額期待などから、年頭では2,150ポイント（2020年1月6日終値）を付けていましたが、1,145ポイント（2020年3月19日終値）まで急落しました。新型コロナウイルス感染症による負の影響が不動産の賃貸マーケットにも及ぶという見立てによる悲観論が過度に広がったためと思われます。2020年第2四半期に入り、一定の回復が見られましたが、経済の先行指標と言われる株式マーケットと比較すると戻りは遅く、足元では1,700ポイント程度となっています。

不動産マーケットに関しても、新型コロナウイルス感染症の蔓延による影響が見られます。特に大きく影響を受け、テナントからの賃料収入が減少する可能性があると思われるホテル及び商業施設の売買は停滞しています。一方で、外出自粛、在宅勤務者の増加から、Eコマース市場が急速に伸びており、これを受けて物流施設の需要が高まるとの思惑から物流施設への投資意欲は、一層の高まりを見せています。これに加えて、ディフ

ェンシブなアセットタイプとして位置づけられる住宅に対する需要も高い状況です。また、新型コロナウイルス禍の以前から需要が高かった都心部のオフィスに関しても多くのマーケット参加者が投資活動を継続しています。

不動産の賃貸市場においては、急速な客室需要の減少に見舞われたホテルの賃借人であるオペレータの業績は芳しいものではなく、民事再生法の適用を申請したオペレータもあり、新型コロナウイルス禍以前とは全く異なる状況（賃料の減免等）が現出しています。オフィスにおいては、新聞報道などで、テレワークの推進によりオフィスの床需要が大きく減少するといった観測記事が掲載されていますが、本書の日付現在では大きなうねりとなっておらず、特に本投資法人が投資対象としている中規模オフィスビルにおいては、使用床面積を減少させるような動きは見られません。しかしながら、日本の賃貸借の商慣行上、実際の影響が観測されるまでには時間がかかるため、テナントの移動状況を注視する必要があると考えています。

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）のマーケット調査によれば、2020年第2四半期における東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルの空室率は0.7％と前四半期比0.2ポイント上昇しました。空室消化率が鈍化、解約も増加し始めたため、賃料を引き下げる動きも見られました。経済の先行き懸念から今後も空室率は緩やかに上昇すると予想されますが、2021年、2022年の新規供給が2000年以降の年間平均供給床を下回るため上昇幅は限定的と考えられます。

（住宅賃貸市場）

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2019年結果」によると、東京都23区や札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏（主要都市）においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、足元の月次調査では転出超に転じた地域があるものの、これら大都市圏は人口集積地域であることに変化はありません。また、新設住宅着工戸数（貸家）は、国土交通省の2020年7月に係る「建築着工統計調査報告」によると前年同月比23ヶ月連続で減少しており、供給の増加は落ち着いていることから、人口集積のある大都市圏における住宅賃貸市場は新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で今後も底堅く推移していくものと考えています。

（物流施設賃貸市場）

CBREのマーケット調査によれば、2020年第2四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約0.6％と引き続き低水準にあります。また、需要の強さを背景に、首都圏全体の実質賃料指数は前年同期比で+0.2%となっています。今後もEコマース需要の増加等を背景に、物流施設の賃貸市場は堅調に推移していくものと考えています。

（ホテル賃貸市場）

新型コロナウイルス感染症の影響によりインバウンド需要が激減したことに加えて、国内宿泊需要の急速な減少もあり、国内ホテルの業績は低下しています。観光庁によれば2020年4月、5月の延宿泊者数は前年同月比△80%台、平均稼働率は10%台と低迷し、本年6月より緩やかに回復しているものの、コロナ禍以前の水準からは程遠い状況です。Go To キャンペーンなどの政策により国内旅行客の需要が喚起されれば一定の回復が見込まれる可能性もありますが、市況の回復時期については不透明な環境が継続しています。

（商業施設賃貸市場）

日本百貨店協会によれば、2020年3月から5月の全国百貨店売上高はいずれの月も前年同月比で大幅なマイナスであり、特に4月は、前年同月比△72.8％となっています。6月以降に持ち直しが見られるものの、前年同月比△20%程度の売上高が継続しています。一方で、日本チェーンストア協会によれば、2020年4月以降もコロナ禍により外出自粛、在宅勤務が広がったことから、食料品販売額は前年同月比でプラスとなっており、特に住宅地に近接した生活密着型商業施設の業績は堅調に推移していると考えられます。

運用実績：

前記の環境認識の下、運用資産における稼働率の維持向上、賃料増額、管理運営コストの削減に継続的に注力しました。当期末現在における運用資産（取得価格の合計104,924百万円）の稼働率は97.1％と引き続き高水準となっています。

（ハ）資金調達の概要

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

当期末日（2020年7月31日）現在の借入残高は、54,320百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は48.1％となりました。

（ニ）業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益3,996百万円、営業利益2,131百万円、経常利益1,857百万円、当期純利益1,857百万円を計上しました。

分配の方針として、本投資法人の規約第35条第1項に定めるとおり、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に近似し、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,858,271,264円を分配することとしました。以上の結果、1口当たり利益分配金は3,436円となりました。

②次期の見通し

今後の我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の蔓延による世界経済の停滞から、実体経済（企業業績、失業率、賃金等）へは負の影響が継続するものと思われます。しかしながら、株式マーケットにおいては既に新型コロナウイルス禍以前の水準まで戻しており、マーケット参加者が先行きを一定程度楽観視していることがうかがえます。実体経済への影響がどの程度なのか、それが不動産市場に対してどのように影響するのか、引き続きの注視が必要と考えています。

一方で、日本銀行による金融緩和姿勢の継続、海外からの投資資金の流入等から、アセットタイプにより濃淡はあるものの、日本の不動産マーケットは大幅な下落局面は迎えないと考えています。もっとも、新型コロナウイルス感染症の蔓延による企業業績への打撃の大きさによる、不動産賃貸マーケットへの影響の広がりは注意深く見る必要があると考えています。

今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスへ投資する総合型リートです。投資対象とするアセットタイプの特性を見極め、投資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求します。当面の間は、新型コロナウイルス感染症の蔓延による影響を見極めることとし、規模拡大のみを追求するのではなく、より慎重に厳選した上で投資を検討する方針です。

（ロ）内部成長戦略

管理運営に係る基本的な考え方として、費用の最適化を目指し、各運用資産の特性を見極め、当該特性に即した最適なプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及びビルディング・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）を選定し、PDCAシステム（Plan・Do・Check・Actionシステム）に基づき適切にモニタリングし、常に最適なPM会社及びBM会社を起用できる体制を構築しています。こうした体制に基づき各運用資産の利益を第一に考えた運用管理を行って参ります。なお、各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

（オフィス・住宅）

稼働率の維持、向上のため、大手仲介会社のみならず各運用資産の特性に応じ、地元の仲介会社等も含めて広範に物件情報を提供し、迅速に多数のテナント候補を確保し成約に努めます。また、賃貸借契約の更新に際して、周辺相場賃料と契約賃料の間に乖離があるテナントの場合には、賃料増額交渉を行うことを検討します。一方で、当面の間は、新型コロナウイルス感染症の影響により業績が悪化したようなテナントに対しては、財務状況等を精査した上で対応を慎重に検討します。

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

（物流施設・ホテル）

物流施設、ホテルに関しては、シングルテナント又は少数のテナントが賃借している状況のため、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントと良好な関係を構築し、テナントからの要望等を適時に把握し、これら要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させるべく努めます。なお、当面の間は、新型コロナウイルス感染症の影響により業績が悪化したようなテナントに対しては、財務状況等を精査した上で対応を慎重に検討します。

（ハ）財務戦略

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

（エクイティ・ファイナンス）

資産の取得、債務の返済及び本投資法人の運営に係る費用（修繕費、資本的支出等）への充当を目的として、新投資口の発行を行うことを検討します。新投資口の発行は、既存投資主の権利の希薄化及びこれに伴う投資口の取引価格の状況等に配慮し、新投資口発行後の1口当たり分配金の想定、LTVの想定水準、J-REITマーケットの状況等を総合的に勘案して決定します。

（デット・ファイナンス）

デット調達においては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。実際のデット調達においては、必要資金額に鑑み、利率（固定／変動の別）、返済期限、調達方法（借入金・投資法人債）等を検討し、1口当たり分配金への影響を測った上で決定します。また、機動的なデット調達のため、コミットメントラインの設定を検討します。

（LTV）

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

（ニ）運用状況の見通し

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

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2021年１月期	6,613	3,245	2,777	11,670	1,658	0
2021年７月期	5,486	2,694	2,258	2,257	1,455	0

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

③決算後に生じた重要な事実

（イ）さくら総合リートとの合併

本投資法人及びさくら総合リートは、2020年8月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。

（１）本合併の目的

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

（２）合併比率

本合併に当たり、本投資法人はさくら総合リートの投資主に対してさくら総合リートの投資口1口につき本投資口1.78口を割当交付しました(注)。これにより、さくら総合リートの投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じましたが、当該1口未満の端数投資口については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

（注）本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする本投資口分割を行っています。本投資口分割の詳細は、後記「（ロ）投資口の分割」をご参照ください。

（３）合併交付金

前記の投資口の割当交付の他、本投資法人は、さくら総合リートの最終営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、さくら総合リートの分配可能利益に基づきさくら総合リートの投資主（本合併の効力発生日の前日のさくら総合リートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したさくら総合リートの投資主を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リートの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リートの発

行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、2020年10月に支払います。

（４）出資総額等

本合併に際し、増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額　：0円

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、その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前記出資総額を減じて得た額

（５）さくら総合リートの直前期（2020年1月1日から2020年7月31日まで）の概要

事業内容　　：投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと

営業収益　　：　2,774百万円

当期純利益　：　　829百万円

資産合計　　：63,212百万円

負債合計　　：33,128百万円

純資産合計　：30,083百万円

（ロ）投資口の分割

本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、本投資口分割を行いました。

（１）分割の目的

前記「（イ）さくら総合リートとの合併」に記載のとおり、本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われていますが、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しさくら総合リート0.89となっていました。しかしながら、かかる合併比率では、さくら総合リート投資口1口に対して、本投資法人投資口0.89口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるさくら総合リートの投資主が多数生じることとなることから、本合併後もさくら総合リートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、さくら総合リートの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資口分割を行いました。

（２）分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2020年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割しました。

（３）分割により増加した投資口数等

①本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数　：　540,824口

②本投資口分割により増加した投資口数　：　540,824口

③本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数　：　1,081,648口

④本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数　：　1,674,389口

⑤本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数　：10,000,000口

2021年1月期及び2021年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2021年1月期（第10期）:2020年8月1日～2021年1月31日（184日） 2021年7月期（第11期）:2021年2月1日～2021年7月31日（181日） 2020年8月1日に効力が発生した本合併について、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号・平成31年1月16日改正）（以下「企業結合会計基準」といいます。）を適用し、本投資法人を取得企業、さくら総合リートを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることを前提としています。
運用資産	本書の日付現在において本投資法人が保有する資産（54物件の不動産信託受益権（うち1物件は準共有持分60%）、4件のメザニンローン債権及び2件の匿名組合出資持分（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」、匿名組合出資持分に係るものを以下「現保有資産（匿名組合）」といいます。））について、アルファベットセブンに係る不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）を下記＜譲渡＞のとおり譲渡することを前提としています。 ＜譲渡＞ 物件名称　：アルファベットセブン(準共有持分60%) 譲渡予定日：2020年12月1日 譲渡予定資産の譲渡を除き、2021年7月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	現保有資産（不動産）の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本書の日付現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。 現保有資産（匿名組合）の受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提として予想値を算出しています。 譲渡予定資産の譲渡による売却益として2021年1月期に970百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業費用	主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等については、2021年1月期に424百万円、2021年7月期に427百万円の費用計上を見込んでいます。なお、不動産信託受益権については、取得時に売主と期間按分による精算を行いますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2020年3月に取得したアーバンパーク市ヶ尾及びアーバンパーク行徳に係る2020年度の固定資産税及び都市計画税等は2021年1月期において費用計上されません。当該2物件に係る固定資産税及び都市計画税等については2021年7月期より費用計上されることを見込んでいます。 建物の修繕費は、本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、2021年1月期に141百万円、2021年7月期に160百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年1月期に632百万円、2021年7月期に646百万円を見込んでいます。 賃貸事業費用以外の営業費用として、2021年1月期に1,151百万円、2021年7月期に515百万円を見込んでいます。 前記の賃貸事業費用以外の営業費用の中には、本合併に関連して一時的に発生する合併関連費用として、2021年1月期に511百万円（本投資法人がその資産運用会社である本資産運用会社に支払う予定である合併報酬313百万円を含みます。）が含まれています。
ＮＯＩ	ポートフォリオ全体のNOIについては、2021年1月期に4,035百万円、2021年7月期に3,831百万円を見込んでいます。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）
営業外費用	支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、2021年1月期に468百万円、2021年7月期に436百万円を見込んでいます。 その他融資関連費用の内、後記「借入金」に記載の借換えに伴い一時的に発生する費用として、2021年1月期に75百万円、2021年7月期に45百万円を見込んでいます。
負ののれん	本合併により発生する負ののれんの金額を8,893百万円と試算しており、企業結合会計基準に従い、2021年1月期に特別利益として一括計上する方針です。 前記の負ののれん発生益の金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるさくら総合リートからの受入資産総額67,951百万円及び引受負債総額33,925百万円並びに本合併の取得原価25,132百万円（本投資法人の2020年7月31日時点の投資口価格（終値）により算出）を前提としています。なお、金額については試算値であり、変動する可能性があります。

項目	前提条件
借入金	本書の日付現在において本投資法人には83,520百万円の借入残高がありますが、譲渡予定資産の譲渡に伴う売却代金を原資として、当該借入残高のうち1,080百万円を2021年1月期中に返済することを前提としています。 前記を除き、2021年1月期及び2021年7月期中に返済期限が到来する借入金については、全額について借換えを行うことを前提としています。 前記を除き、2021年7月期末までに新規借入及び期限前弁済を含む既存借入金の返済がないことを前提としています。
投資口	本書の日付現在の本投資法人の発行済投資口の総口数1,674,389口を前提とし、2021年7月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 本合併に伴い、前記「負ののれん」欄に記載の負ののれん発生益が計上されることが見込まれますが、一時差異等調整積立金を積み立てることにより、導管性要件を満たした上で全額を内部留保することを予定しています。内部留保については、2021年7月期以降の運用において、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。なお、2021年7月期において、178百万円の内部留保を取り崩す予定です。
1口当たり利益超過分配金	現時点において行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、前記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （2020年１月31日）	当期 （2020年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,622,851	2,303,632
信託現金及び信託預金	3,848,378	3,915,644
営業未収入金	45,608	49,312
前払費用	112,436	119,529
その他	8,689	10,389
流動資産合計	5,637,964	6,398,507
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,247,569	34,100,500
減価償却累計額	△2,521,046	△2,933,446
信託建物（純額）	30,726,523	31,167,053
信託構築物	15,784	18,395
減価償却累計額	△2,431	△2,990
信託構築物（純額）	13,352	15,405
信託機械及び装置	46,680	55,823
減価償却累計額	△9,570	△12,054
信託機械及び装置（純額）	37,110	43,768
信託工具、器具及び備品	36,546	46,277
減価償却累計額	△11,336	△13,817
信託工具、器具及び備品（純額）	25,210	32,460
信託土地	68,602,052	70,619,311
有形固定資産合計	99,404,248	101,877,998
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
投資有価証券	711,912	853,350
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	121,497	135,723
差入敷金及び保証金	10,862	10,782
その他	3,625	－
投資その他の資産合計	1,147,898	1,299,856
固定資産合計	104,011,285	106,636,993
資産合計	109,649,249	113,035,501

（単位：千円）

	前期 （2020年１月31日）	当期 （2020年７月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	338,896	337,786
1年内返済予定の長期借入金	11,300,000	14,040,000
未払金	269,588	417,355
未払費用	11,903	12,748
未払法人税等	605	605
未払消費税等	35,586	48,276
前受金	531,192	698,166
その他	14,299	17,332
流動負債合計	12,502,070	15,572,270
固定負債		
長期借入金	40,280,000	40,280,000
預り敷金及び保証金	6,718	6,595
信託預り敷金及び保証金	2,459,766	2,429,860
その他	101,271	132,189
固定負債合計	42,847,755	42,848,645
負債合計	55,349,826	58,420,916
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	52,745,966
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,649,263	1,998,562
剰余金合計	1,649,263	1,998,562
投資主資本合計	54,395,229	54,744,528
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△95,806	△129,943
評価・換算差額等合計	△95,806	△129,943
純資産合計	※1 54,299,423	※1 54,614,584
負債純資産合計	109,649,249	113,035,501

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2019年８月１日 至　2020年１月31日）	当期 （自　2020年２月１日 至　2020年７月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,988,424	※1 3,122,781
その他賃貸事業収入	※1 212,244	※1 192,129
不動産等売却益	－	※2 648,585
その他の収入	27,160	32,582
営業収益合計	3,227,829	3,996,079
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,189,614	※1 1,173,882
資産運用報酬	226,759	252,533
資産保管及び一般事務委託手数料	23,757	28,053
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用	－	303,222
その他営業費用	63,888	104,149
営業費用合計	1,506,419	1,864,242
営業利益	1,721,410	2,131,837
営業外収益		
受取利息	27	25
未払分配金戻入	997	1,131
還付加算金	1	1
固定資産受贈益	－	2,816
営業外収益合計	1,026	3,975
営業外費用		
支払利息	165,266	172,539
融資関連費用	62,670	105,551
営業外費用合計	227,937	278,091
経常利益	1,494,499	1,857,721
税引前当期純利益	1,494,499	1,857,721
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,493,894	1,857,116
前期繰越利益	155,368	141,446
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,649,263	1,998,562

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2019年8月1日　至　2020年1月31日）

（単位：千円）

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

当期（自　2020年2月1日　至　2020年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	52,745,966	1,649,263	1,649,263	54,395,229	△95,806	△95,806	54,299,423
当期変動額							
剰余金の配当		△1,507,817	△1,507,817	△1,507,817			△1,507,817
当期純利益		1,857,116	1,857,116	1,857,116			1,857,116
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△34,137	△34,137	△34,137
当期変動額合計	－	349,298	349,298	349,298	△34,137	△34,137	315,161
当期末残高	※1 52,745,966	1,998,562	1,998,562	54,744,528	△129,943	△129,943	54,614,584

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自　2019年８月１日 至　2020年１月31日）	当期 （自　2020年２月１日 至　2020年７月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	1,649,263,334	1,998,562,151
Ⅱ　分配金の額	1,507,817,312	1,858,271,264
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,788)	(3,436)
うち利益分配金	1,507,817,312	1,858,271,264
（うち１口当たり利益分配金）	(2,788)	(3,436)
Ⅲ　次期繰越利益	141,446,022	140,290,887

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益に物流施設におけるレントホリデーの一部に相当する額を加算し、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,507,817,312円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益に近似し、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,858,271,264円を分配することとしました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2019年８月１日 至　2020年１月31日）	当期 （自　2020年２月１日 至　2020年７月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,494,499	1,857,721
減価償却費	420,178	432,258
受取利息	△27	△25
支払利息	165,266	172,539
営業未収入金の増減額（△は増加）	10,297	△3,703
未払消費税等の増減額（△は減少）	△163,882	12,690
前払費用の増減額（△は増加）	20,308	△7,093
長期前払費用の増減額（△は増加）	46,677	△14,225
営業未払金の増減額（△は減少）	86,456	△59,255
未払金の増減額（△は減少）	△21,210	147,767
前受金の増減額（△は減少）	13,802	166,974
信託有形固定資産の売却による減少額	－	734,465
その他	△16,850	957
小計	2,055,515	3,441,071
利息の受取額	27	25
利息の支払額	△163,464	△171,694
法人税等の支払額	△903	△696
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,891,175	3,268,704
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	△136,901	△3,582,328
預り敷金及び保証金の返還による支出	△141	△123
預り敷金及び保証金の受入による収入	211	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△105,199	△104,949
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	86,020	75,044
投資有価証券の取得による支出	－	△150,000
投資有価証券の償還による収入	11,639	9,275
その他	100	80
投資活動によるキャッシュ・フロー	△144,270	△3,753,001
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	－	10,760,000
長期借入金の返済による支出	－	△8,020,000
分配金の支払額	△1,960,276	△1,507,655
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,960,276	1,232,344
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△213,372	748,047
現金及び現金同等物の期首残高	5,684,601	5,471,229
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,471,229	※1 6,219,277

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のあるもの 　時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。 時価のないもの 　移動平均法による原価法を採用しています。 　匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 　定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 　建物　5～69年 　構築物　7～30年 　機械及び装置　7～17年 　工具、器具及び備品　2～15年
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 　保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 　なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は9,754千円です。
４．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 　繰延ヘッジ処理によっています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 　ヘッジ手段：金利スワップ取引 　ヘッジ対象：借入金金利 （３）ヘッジ方針 　本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 　ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（８）財務諸表に関する注記

［貸借対照表に関する注記］

※１　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

（単位:千円）

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

［損益計算書に関する注記］

※１　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位:千円）

	前期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日		当期 自 2020年２月１日 至 2020年７月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,617,584		2,744,081	
共益費収入	262,460		264,725	
駐車場収入	95,729		98,938	
施設使用料	10,607		12,518	
その他賃貸収入	2,041	2,988,424	2,517	3,122,781
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	177,361		152,573	
その他収入	34,883	212,244	39,556	192,129
不動産賃貸事業収益合計		3,200,669		3,314,911
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	153,423		157,872	
水道光熱費	176,939		148,284	
公租公課	238,044		240,373	
修繕費	82,084		93,667	
信託報酬	13,150		13,779	
損害保険料	4,773		4,846	
減価償却費	420,178		432,258	
その他費用	101,019		82,800	
不動産賃貸事業費用合計		1,189,614		1,173,882
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		2,011,055		2,141,028

※２　不動産等売却益の内訳

前期（自　2019年8月1日　至　2020年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2020年2月1日　至　2020年7月31日）

（単位：千円）

アルファベットセブン（準共有持分40%）

不動産等売却収入	1,400,000
不動産等売却原価	734,465
その他売却費用	16,949
不動産等売却益	648,585

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

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

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

（単位：千円）

	前期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日	当期 自 2020年２月１日 至 2020年７月31日
現金及び預金	1,622,851	2,303,632
信託現金及び信託預金	3,848,378	3,915,644
現金及び現金同等物	5,471,229	6,219,277

［リース取引に関する注記］

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 2020年１月31日	当期 2020年７月31日
１年以内	2,723,855	2,837,305
１年超	7,898,637	7,716,198
合計	10,622,493	10,553,503

［金融商品に関する注記］

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「４.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

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

2020年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません。（（注２）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	2,303,632	2,303,632	－
（２）信託現金及び信託預金	3,915,644	3,915,644	－
（３）投資有価証券	674,110	674,110	－
（４）長期貸付金	300,000	300,000	－
資産計	7,193,387	7,193,387	－
（５）１年内返済予定の長期借入金	14,040,000	14,040,000	－
（６）長期借入金	40,280,000	40,280,000	－
負債計	54,320,000	54,320,000	－
（７）デリバティブ取引（※）	(129,943)	(129,943)	－

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（　）で示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法

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

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

（３）投資有価証券、（４）長期貸付金

メザニンローン債権（社債、信託受益権及び貸付金）から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（６）長期借入金

長期借入金は全て変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（７）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）時価を算定することが困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 （2020年１月31日）	当期 （2020年７月31日）
預り敷金及び保証金（※１）	6,718	6,595
信託預り敷金及び保証金（※１）	2,459,766	2,429,860
投資有価証券（※２）	187,172	179,240

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

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

（注３）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前期（2020年1月31日）

（単位：千円）

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

当期（2020年7月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	2,303,632	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,915,644	－	－	－		－
投資有価証券	－	－	－	524,110	150,000	－
長期貸付金	－	－	－	300,000	－	－
合計	6,219,277	－	－	824,110	150,000	－

（注４）借入金の決算日後の返済予定額

前期（2020年1月31日）

（単位：千円）

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

当期（2020年7月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金	14,040,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	7,300,000	－
合計	14,040,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	7,300,000	－

［有価証券に関する注記］

その他有価証券

前期（2020年1月31日）

（単位：千円）

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

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

当期（2020年7月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	－	－	－
	小計	－	－	－
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	400,000	400,000	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	274,110	274,110	－
	小計	674,110	674,110	－
合計		674,110	674,110	－

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表価額179,240千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めていません。

［デリバティブ取引に関する注記］

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2020年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年7月31日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2020年1月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	44,280,000	32,980,000	△95,806

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2020年7月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	44,280,000	32,980,000	△129,943

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

［退職給付に関する注記］

前期（2020年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年7月31日）

該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位:千円）

	前期 2020年１月31日	当期 2020年７月31日
繰延税金資産		
有価証券付随費用	1,359	1,359
繰延ヘッジ損益	30,140	40,880
繰延税金資産小計	31,499	42,239
評価性引当額	△31,499	△42,239
繰延税金資産合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

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

（単位:%）

	前期 2020年１月31日	当期 2020年７月31日
法定実効税率	31.51	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.46
その他	0.03	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.03

［持分法損益等に関する注記］

前期（2020年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年7月31日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年2月1日　至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年2月1日　至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年2月1日　至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）

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

当期（自 2020年2月1日　至 2020年7月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.02%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	282,733（注２）（注３）	未払金	291,537（注２）

（注１）加藤篤志が第三者（本資産運用会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

（注３）当期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬16,200千円及び不動産等の譲渡報酬14,000千円が含まれています。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2020年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年7月31日）

該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

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

（単位：千円）

		前期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日	当期 自 2020年２月１日 至 2020年７月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	103,151,622	102,863,386
	期中増減額	△288,235	2,473,750
	期末残高	102,863,386	105,337,137
期末時価		114,110,000	115,290,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（131,943千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（420,178千円）によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（3,449,443千円）、資本的支出（188,214千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分40％）の譲渡（734,465千円）、減価償却（432,258千円）によるものです。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。なお、当期の期末時価のうち、アルファベットセブン（準共有持分60％）については、2020年3月2日付の信託受益権準共有持分売買契約における譲渡価格（2,100,000千円）に基づいています。

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

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

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

２．関連情報

前期（自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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

（２）地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

（３）主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2020年2月1日　至 2020年7月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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

（２）地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

（３）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
関電不動産開発株式会社	648,585 （注）	不動産賃貸事業

（注）アルファベットセブン（準共有持分40％）の譲渡に伴う不動産等売却益です。

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日	当期 自 2020年２月１日 至 2020年７月31日
1口当たり純資産額	50,200円	50,492円
1口当たり当期純利益	1,381円	1,716円

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

（注２）本投資法人は2020年8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行っており、前期首に本投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

（注３）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８月１日 至 2020年１月31日	当期 自 2020年２月１日 至 2020年７月31日
当期純利益（千円）	1,493,894	1,857,116
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,493,894	1,857,116
期中平均投資口数（口）	1,081,648	1,081,648

［重要な後発事象に関する注記］

１．さくら総合リートとの合併

本投資法人及びさくら総合リートは、2020年8月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。

（１）本合併の目的

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

（２）合併比率

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

（３）合併交付金

本投資法人は、さくら総合リートの最終営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、さくら総合リートの分配可能利益に基づき、本合併の効力発生日の前日である2020年7月31日のさくら総合リートの最終投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を2020年10月に支払います。

（４）出資総額等

本合併に際し、増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額　：0円

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、その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前記出資総額を減じて得た額

（５）さくら総合リートの直前期（2020年1月1日から2020年7月31日まで）の概要

事業内容　：投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益　：　2,774百万円
当期純利益　：　829百万円
資産合計　：63,212百万円
負債合計　：33,128百万円
純資産合計　：30,083百万円

２．投資口の分割

本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日とし、2020年8月1日を効力発生日として、本投資口分割を行いました。

（１）分割の目的

本合併後もさくら総合リートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、さくら総合リートの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資口分割を行いました。

（２）分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2020年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割しました。

（３）分割により増加した投資口数等

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

［その他の注記］

資産の譲渡

以下のとおり、資産の譲渡を予定しています。

＜アルファベットセブン（準共有持分60%）＞

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

（９）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。なお、本合併及び本投資口分割に伴い、本書の日付現在における発行済投資口の総口数は、1,674,389口となっています。本合併及び本投資口分割に伴う出資総額の増減はありません。

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

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

（注２）1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

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

（注４）1口当たり発行価額96,250円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注５）1口当たり発行価格96,720円（引受価額93,248円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注６）1口当たり発行価額93,248円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

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

（注８）1口当たり発行価額103,002円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

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

（注10）1口当たり発行価額98,480円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注11）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

３．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	主たる用途	地域（注１）	前期（2020年１月31日） 保有総額（百万円）（注２）	前期 対総資産比率（%）（注３）	当期（2020年７月31日） 保有総額（百万円）（注２）	当期 対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	オフィス	東京圏	20,130	18.4	19,387	17.2
		東京圏以外	15,825	14.4	15,761	13.9
	住宅	東京圏	12,411	11.3	15,858	14.0
		東京圏以外	3,126	2.9	3,113	2.8
	物流施設	東京圏	30,793	28.1	30,690	27.2
	ホテル	東京圏	12,811	11.7	12,789	11.3
		東京圏以外	7,764	7.1	7,736	6.8
小計			102,863	93.8	105,337	93.2
投資有価証券			711	0.6	853	0.8
長期貸付金			300	0.3	300	0.3
預金・その他の資産			5,773	5.3	6,545	5.8
資産総額			109,649	100.0	113,035	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額（注４）	55,349	50.5	58,420	51.7
純資産総額（注４）	54,299	49.5	54,614	48.3

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

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

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

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

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）		評価損益（百万円）	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-01	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ１	社債	－	－	400	－	400	－	（注１）（注２）
MEZ-03	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ３	信託受益権	－	－	124	－	124	－	（注１）（注３）
MEZ-05	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ５	信託受益権	－	－	150	－	150	－	（注１）（注４）
TKI-01	合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	106	－	106	－	（注５）（注６）
TKI-02	合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	72	－	72	－	（注５）（注６）
	合計	－	－	－	853	－	853	－	－

（注１）メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、評価額には帳簿価額を記載しています。

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

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

（注４）裏付け資産は、「サンメゾン大濠公園北」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注５）評価額には帳簿価額を記載しています。

（注６）各匿名組合出資持分に係る運用資産は、以下のとおりです。

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

②不動産等の概要

（イ）不動産等の概要（取得価格等）

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	2.8	3,070	2016年1月14日
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	5.8	6,960	2016年1月14日
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	1.7	2,510	2016年4月20日
	OFC-05	アルファベットセブン（準共有持分60%）（注６）	東京都港区	1,035	1.0	1,608	2016年4月20日
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	1.9	3,260	2016年4月20日
	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	6.0	7,840	2016年4月20日
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	2.2	2,630	2017年4月6日
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1.4	1,550	2018年2月2日
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2.5	2,690	2018年9月6日
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	7.1	7,530	2018年9月6日
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1.0	1,160	2019年2月1日
	小計			34,974	33.3	40,808	－
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	1.9	2,480	2016年1月14日
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	6.0	8,310	2016年1月14日
	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1.4	1,650	2016年4月20日
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1.4	1,510	2017年2月1日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1.1	1,190	2017年4月6日
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1.5	1,620	2018年2月2日
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1.1	1,180	2018年2月2日
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区	1,810	1.7	1,850	2020年3月13日
	RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1.4	1,500	2020年3月13日
	小計			18,453	17.6	21,290	－
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	6.6	7,310	2016年1月14日
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	3.4	4,170	2016年1月14日
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	7.5	8,650	2016年1月14日
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4.5	4,870	2017年4月6日
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1.2	1,350	2017年4月6日
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	3,000	2.9	3,020	2018年2月2日
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	0.8	850	2018年2月2日
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2.6	2,860	2018年2月2日
	小計			30,953	29.5	33,080	－

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2.0	2,270	2016年1月14日
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1.7	1,430	2016年1月14日
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3.6	3,660	2017年4月6日
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	3.1	3,220	2017年4月6日
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市中央区	1,970	1.9	1,940	2018年9月6日
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2.4	2,450	2018年9月6日
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3.0	3,130	2018年9月6日
	HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1.9	1,520	2018年9月6日
	小計			20,544	19.6	19,620	－
合計				104,924	100.0	114,798	－

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

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

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

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

（注５）鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、不動産鑑定評価額等には、2020年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、アルファベットセブン（準共有持分60%）については、物件全体に係る評価額に、2020年7月31日現在において保有する準共有持分割合60%を乗じた額を記載しています。詳細は、後記「（ニ）不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

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

（ロ）ポートフォリオの概況

ａ．地域別

地域		取得価格（百万円）	比率（%）（注１）	
東京圏	都心5区(注２)	23,723	22.6	74.6
	前記以外の東京圏	54,581	52.0	
東京圏以外		26,620		25.4
合計		104,924		100.0

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

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

（ａ）オフィス

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	12,863	36.8	54.8
	前記以外の東京圏	6,320	18.1	
東京圏以外		15,791		45.2
合計		34,974		100.0

（ｂ）住宅

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	8,360	45.3	83.5
	前記以外の東京圏	7,053	38.2	
東京圏以外		3,040		16.5
合計		18,453		100.0

（ｃ）物流施設

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

（ｄ）ホテル

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

ｂ．規模別

取得価格	物件数	比率 （%） （注）
50億円以上100億円未満	6	16.7
10億円以上50億円未満	29	80.6
10億円未満	1	2.8
合計	36	100.0

（注）比率は、物件数ベースで計算しています。

ｃ．アセットタイプ（用途）別

用途	物件数	取得価格 （百万円）	比率 （%）
オフィス	11	34,974	33.3
住宅	9	18,453	17.6
物流施設	8	30,953	29.5
ホテル	8	20,544	19.6
合計	36	104,924	100.0

（ハ）賃貸借の状況

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 （注１）	賃貸事業 収入 （千円） （注２）	敷金・ 保証金 （千円） （注３）	賃貸面積 （㎡） （注４）	賃貸可能 面積（㎡） （注５）	稼働率 （%） （注６）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月	5	95,947	110,263	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	5 （注７）	215,558	200,763	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	108,781	127,097	3,521.03	3,521.03	100.0
OFC-05	アルファベットセブン（準共有持分60%） （注10）	1990年1月	9	75,266	54,541	1,362.11	1,478.75	92.1
OFC-06	渋谷MKビル	1993年7月	4	79,693	106,556	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-08	アサヒビルヂング	1994年11月	20	226,051	247,602	8,672.01	8,672.01	100.0
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	17	104,329	89,557	4,583.27	4,632.70	98.9
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	4	51,571	76,945	1,911.84	1,911.84	100.0
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	1994年11月	1	非開示 （注９）	非開示 （注９）	非開示 （注９）	1,892.18	100.0
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月	52	318,964	300,470	16,298.00	16,926.56	96.3
OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	1999年1月	1	非開示 （注９）	非開示 （注９）	非開示 （注９）	781.33	100.0

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	41	57,827	10,764	1,883.40	1,986.76	94.8
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：1982年11月 増築棟：2006年5月	67	193,318	80,152	5,624.44	5,977.18	94.1
RSC-05	アーバンパーク難波	2013年1月	105	49,759	－	2,328.25	2,584.81	90.1
RSC-06	アーバンパーク護国寺	1990年2月	90	51,611	7,834	1,668.68	1,964.04	85.0
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	39	37,076	8,031	2,884.86	2,954.77	97.6
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	59	56,478	9,770	5,508.94	5,508.94	100.0
RSC-09	アーバンパーク高円寺	1987年10月	70	36,321	5,701	1,252.03	1,365.48	91.7
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月	61	42,764	16,107	4,197.58	4,322.62	97.1
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月	41	34,607	28,860	2,917.92	2,976.36	98.0
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	197,147	97,014	30,190.81	30,190.81	100.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	18,142.08	100.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	4	257,660	83,426	34,901.67	38,086.56	91.6
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	2	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	12,126.28	100.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	5,994.75	100.0
LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	1985年10月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	14,018.82	100.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	6,315.87	100.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	19,833.47	100.0
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2000年10月	1	65,212	73,495	3,940.93	3,940.93	100.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	2008年2月	1	19,410	－	1,711.42	1,711.42	100.0
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	1991年3月	1	84,600	84,600	5,293.88	5,293.88	100.0
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1987年9月	1	80,400	80,400	4,686.09	4,686.09	100.0
HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	2017年2月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	2,281.49	100.0
HTL-06	グランジット秋葉原	2017年9月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	1,089.06	100.0
HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	2017年2月	1	70,002	116,670	2,755.19	2,755.19	100.0

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	2017年4月	0	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	2,061.46	0.0
合計			722	3,314,911	2,436,455	245,935.22	253,351.06	97.1

（注１）テナント数は、2020年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数(駐車場は含みません。)を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約(以下「パススルー型マスターリース」といいます。)が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約(以下「賃料保証型マスターリース」といいます。)の場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

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

（注３）敷金・保証金は、2020年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額(駐車場、アンテナ、屋上契約等の契約に基づく敷金を含みます。また、償却後の額となります。)を記載しています。なお、当該運用資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

（注４）賃貸面積は、2020年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パススルー型マスターリースの対象物件についてはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計を記載し、賃料保証型マスターリースの対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。

（注５）賃貸可能面積は、2020年7月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注６）稼働率は、2020年7月31日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

（注８）表において、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2020年7月31日現在において有効な賃貸借契約に基づき、テナント数、敷金・保証金、賃貸面積及び稼働率を記載しています。

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

（注10）アルファベットセブン（準共有持分60%）の賃貸面積及び賃貸可能面積につきましては、物件全体に係る各面積に2020年7月31日現在において保有する準共有持分割合60%を乗じた数値を記載しています。

（ニ）不動産鑑定評価書等の概要

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注４）
					収益価格					NOI（百万円）（注３）	
					直接還元法		DCF法				
					価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	大和	3,070	3,180	3.9	3,020	3.5	4.1	139	4.7
	OFC-03	本町橋タワー	大和	6,960	7,070	4.2	6,910	4.0	4.4	311	5.1
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,510	2,450	4.1	2,540	3.9	4.3	113	6.4
	OFC-05	アルファベットセブン（準共有持分60%）	JREI	1,608（注５）	1,632（注５）	3.7	1,578（注５）	3.5	3.9	63（注５）	6.1
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	3,260	3,320	3.5	3,190	3.3	3.7	120	5.9
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	7,840	7,970	3.6	7,700	3.4	3.8	317	5.0
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	2,630	2,570	4.6	2,650	4.4	4.8	119	5.2
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,550	1,540	4.3	1,550	4.1	4.5	68	4.7
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	大和	2,690	2,740	3.6	2,670	3.4	3.8	102	4.0
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,530	7,640	5.0	7,480	5.1	5.2	430	5.8
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	JREI	1,160	1,180	3.4	1,130	3.2	3.6	41	4.0
	小計			40,808	41,292	－	40,418	－	－	1,823	5.2
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,480	2,520	3.5	2,430	3.3	3.7	91	4.4
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	8,310	8,480	3.4	8,130	3.2	3.6	300	4.8
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,650	1,670	4.7	1,640	4.5	4.9	80	5.4
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	JREI	1,510	1,540	4.0	1,480	3.8	4.2	69	4.7
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,190	1,210	4.6	1,180	4.7	4.8	60	5.0
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,620	1,630	4.8	1,620	4.9	5.0	89	5.7
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	谷澤	1,180	1,200	4.0	1,170	4.1	4.2	55	4.7
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	JREI	1,850	1,870	4.3	1,820	4.1	4.5	86	4.7
	RSC-11	アーバンパーク行徳	谷澤	1,500	1,510	4.2	1,490	4.3	4.4	67	4.7
	小計			21,290	21,630	－	20,960	－	－	896	4.9
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,310	7,410	4.4	7,270	4.2	4.6	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,170	4,190	4.2	4,160	4.0	4.4	204	5.7
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,650	8,710	4.2	8,620	4.0	4.4	419	5.3
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	4,870	4,980	4.0	4,820	3.9	4.2	201	4.3
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,350	1,360	5.0	1,330	4.6	5.3	74	5.7
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	大和	3,020	3,040	4.6	3,010	4.3	4.7	153	5.1
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	850	844	5.6	853	5.4	5.8	57	7.0
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	2,860	2,870	5.1	2,840	4.6	5.4	151	5.5
	小計			33,080	33,404	－	32,903	－	－	1,591	5.1

ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,270	2,280	4.6	2,260	4.4	4.8	113	5.5
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	1,430	1,500	4.7	1,400	4.5	4.9	75	4.3
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	JREI	3,660	3,730	4.3	3,590	4.1	4.5	165	4.3
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,220	3,260	4.4	3,170	4.2	4.6	147	4.5
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	谷澤	1,940	1,960	4.4	1,930	4.4	4.6	87	4.4
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,450	2,510	3.9	2,420	3.8	4.1	98	3.9
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	谷澤	3,130	3,160	4.0	3,120	3.9	4.2	126	4.0
	HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	大和	1,520	1,600	4.3	1,490	4.1	4.5	76	3.8
	小計			19,620	20,000	－	19,380	－	－	888	4.3
合計				114,798	116,326	－	113,661	－	－	5,199	5.0

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

（注２）鑑定評価額の価格時点は、2020年7月31日です。

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

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

（注５）アルファベットセブン（準共有持分60%）については、物件全体に係る鑑定評価書に記載された各数値に、2020年7月31日現在において保有する準共有持分割合60%を乗じた数値を記載しています。

（ホ）主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、2020年7月31日現在で、主要な不動産物件(一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が運用資産の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。)に該当するものはありません。なお、運用資産のうち、2020年7月31日現在で、総賃料収入において上位5物件に該当するものは、以下のとおりです。

	稼働率の推移（%）（注）				
	2018年 ７月末	2019年 １月末	2019年 ７月末	2020年 １月末	2020年 ７月末
東神戸センタービル	－	96.1	89.6	94.4	96.3
船橋ロジスティクス	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6
アサヒビルヂング	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
岩槻ロジスティクス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
本町橋タワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

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

（へ）賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(㎡)（注１）	総賃貸可能面積に占める割合(%)（注２）
1	非開示(注３)	岩槻ロジスティクス	非開示(注３)	11.7
2	非開示(注３)	船橋ロジスティクス	非開示(注３)	8.6
3	東京納品代行株式会社	松伏ロジスティクス	19,833.47	7.8
4	非開示(注３)	横浜ロジスティクス	非開示(注３)	7.2
5	非開示(注３)	船橋西浦ロジスティクスⅠ	非開示(注３)	5.5
6	株式会社レンブラントイン	ベストウェスタン東京西葛西 ベストウェスタン横浜 ベストウェスタン東京西葛西グランデ	12,735.16	5.0
7	非開示(注３)	船橋ロジスティクス	非開示(注３)	2.8
8	非開示(注３)	船橋西浦ロジスティクスⅡ	非開示(注３)	2.5
9	非開示(注３)	原木ロジスティクス	非開示(注３)	2.4
10	非開示(注３)	原木ロジスティクス	非開示(注３)	2.4
上位10社合計			141,877.25	56.0

（注１）賃貸面積は、2020年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。

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

（注３）エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

（ト）資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が2020年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第10期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在）	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支出総額
東神戸センタービル（兵庫県神戸市）	外壁磁器タイル是正工事	自 2020年12月 至 2020年12月	39,600	－	－
アサヒビルヂング（神奈川県横浜市）	空調更新工事	自 2020年11月 至 2020年11月	34,500		
アミューズメントメディア学院本館（東京都渋谷区）	空調更新工事	自 2020年 9月 至 2020年10月	16,940		
所沢ロジスティクス（埼玉県所沢市）	外壁補修工事（北西面）	自 2020年10月 至 2020年12月	16,000		
アーバンパーク護国寺（東京都豊島区）	エレベーター更新工事	自 2020年12月 至 2020年12月	14,400		

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が2020年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は188,214千円であり、当期費用に区分された修繕費93,667千円と合わせ、合計281,882千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （千円）
アサヒビルヂング （神奈川県横浜市）	空調更新工事	自 2020年7月 至 2020年7月	21,885
船橋西浦ロジスティクスⅠ （千葉県船橋市）	屋根防水シート張替工事及び塗装工事	自 2020年7月 至 2020年7月	17,143
ベストウェスタン東京西葛西 （東京都江戸川区）	給湯設備更新工事	自 2020年7月 至 2020年7月	16,170
西新宿松屋ビル （東京都渋谷区）	直流電源装置更新工事	自 2020年5月 至 2020年7月	14,352
アーバンパーク護国寺 （東京都豊島区）	ヒーツ機器更新工事	自 2020年6月 至 2020年7月	11,172
その他	－	－	107,488
合計			188,214

（チ）個別物件収支

（単位：千円）

物件番号	OFC-01	OFC-03	OFC-04	OFC-05	OFC-06
物件名称	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷ＭＫビル
①不動産賃貸事業収入合計	95,947	215,558	108,781	75,266	79,693
賃貸事業収入	88,068	193,563	101,784	66,870	75,321
その他賃貸事業収入	7,879	21,994	6,996	8,396	4,372
②不動産賃貸事業費用合計	27,446	58,871	34,383	17,242	13,522
管理業務費	5,971	15,180	6,835	4,564	4,797
信託報酬	400	400	400	412	350
水道光熱費	6,085	18,763	7,439	3,913	3,078
損害保険料	115	354	127	92	44
修繕費	1,921	2,159	3,374	1,807	530
公租公課	4,535	19,763	3,410	6,208	4,327
その他	8,416	2,250	12,796	244	393
③NOI（①－②）	68,500	156,686	74,397	58,023	66,170
④減価償却費	11,565	45,359	8,744	5,617	3,386
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	56,934	111,327	65,653	52,406	62,784
⑥資本的支出	637	1,132	16,631	－	3,797
⑦NCF（③－⑥）	67,863	155,554	57,766	58,023	62,373
期末帳簿価額	2,952,020	5,816,046	1,828,725	1,101,697	2,092,597

物件番号	OFC-08	OFC-09	OFC-10	OFC-11	OFC-12
物件名称	アサヒビルヂング	博多駅イーストプレイス	日本橋浜町パークビル	アミューズメントメディア学院本館	東神戸センタービル
①不動産賃貸事業収入合計	226,051	104,329	51,571	非開示（注）	318,964
賃貸事業収入	210,058	94,303	51,571		282,767
その他賃貸事業収入	15,992	10,025	－		36,197
②不動産賃貸事業費用合計	64,910	28,698	12,112		114,870
管理業務費	15,720	8,041	880		26,457
信託報酬	400	400	400		400
水道光熱費	17,490	6,986	－		33,035
損害保険料	353	165	122		649
修繕費	12,566	4,881	30		4,782
公租公課	16,123	7,079	4,299		29,165
その他	2,254	1,143	6,379		20,380
③NOI（①－②）	161,140	75,630	39,459		204,094
④減価償却費	26,611	7,777	2,837		33,006
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	134,529	67,853	36,622		171,087
⑥資本的支出	24,176	5,788	－		15,795
⑦NCF（③－⑥）	136,964	69,841	39,459		188,299
期末帳簿価額	6,327,747	2,314,827	1,455,957	2,594,390	7,631,050

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

（単位：千円）

物件番号	OFC-13	RSC-01	RSC-02	RSC-05	RSC-06
物件名称	アミューズメントメディア学院新館	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山	アーバンパーク難波	アーバンパーク護国寺
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注）	57,827	193,318	49,759	51,611
賃貸事業収入		54,777	186,271	49,255	47,450
その他賃貸事業収入		3,050	7,046	504	4,161
②不動産賃貸事業費用合計		10,949	37,799	9,334	19,566
管理業務費		2,107	9,922	2,561	3,806
信託報酬		350	350	350	400
水道光熱費		669	3,778	351	2,222
損害保険料		57	194	63	52
修繕費		2,909	7,242	2,158	7,935
公租公課		2,874	11,442	2,821	1,909
その他		1,981	4,870	1,029	3,239
③NOI（①－②）		46,878	155,518	40,425	32,045
④減価償却費		4,915	12,909	7,541	5,374
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）		41,962	142,609	32,883	26,671
⑥資本的支出		2,379	7,733	－	11,172
⑦NCF（③－⑥）		44,498	147,785	40,425	20,872
期末帳簿価額	1,034,110	2,082,765	6,378,928	1,505,775	1,512,125

物件番号	RSC-07	RSC-08	RSC-09	RSC-10	RSC-11
物件名称	アーバンパーク柏	アーバンパーク緑地公園	アーバンパーク高円寺	アーバンパーク市ヶ尾	アーバンパーク行徳
①不動産賃貸事業収入合計	37,076	56,478	36,321	42,764	34,607
賃貸事業収入	35,901	54,388	33,807	41,602	32,398
その他賃貸事業収入	1,174	2,090	2,513	1,162	2,208
②不動産賃貸事業費用合計	10,842	22,457	8,447	5,071	6,132
管理業務費	1,969	2,778	1,796	2,403	1,670
信託報酬	350	350	400	308	308
水道光熱費	589	2,212	1,560	815	823
損害保険料	84	117	36	81	53
修繕費	3,674	6,631	2,326	812	2,226
公租公課	2,950	3,583	969	－	－
その他	1,225	6,784	1,358	648	1,049
③NOI（①－②）	26,234	34,020	27,873	37,693	28,475
④減価償却費	7,241	7,986	2,574	4,489	3,236
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	18,992	26,034	25,299	33,204	25,238
⑥資本的支出	2,191	3,153	7,707	1,611	5,256
⑦NCF（③－⑥）	24,042	30,866	20,166	36,082	23,218
期末帳簿価額	1,241,569	1,607,931	1,194,447	1,930,897	1,517,687

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

（単位：千円）

物件番号	LGC-01	LGC-02	LGC-03	LGC-04	LGC-05
物件名称	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス	船橋ロジスティクス	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	197,147	非開示（注１）	257,660	非開示（注１）	非開示（注１）
賃貸事業収入	187,713		241,745		
その他賃貸事業収入	9,433		15,914		
②不動産賃貸事業費用合計	30,756		51,891		
管理業務費	5,650		11,618		
信託報酬	350		400		
水道光熱費	9,433		13,247		
損害保険料	272		392		
修繕費	1,111		3,026		
公租公課	13,630		23,015		
その他	307		191		
③NOI（①－②）	166,390		205,769		
④減価償却費	46,609		26,992		
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	119,780		178,777		
⑥資本的支出	3,294		3,387		
⑦NCF（③－⑥）	163,096		202,381		
期末帳簿価額	6,605,645	3,749,579	7,788,516	4,643,978	1,354,721

物件番号	LGC-06	LGC-07	LGC-08	HTL-01	HTL-02
物件名称	船橋西浦ロジスティクスⅠ	船橋西浦ロジスティクスⅡ	松伏ロジスティクス	Ｒ＆Ｂホテル梅田東	スマイルホテルなんば(注２)
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注１）	非開示（注１）	非開示（注１）	65,212	19,410
賃貸事業収入				65,212	19,410
その他賃貸事業収入				－	－
②不動産賃貸事業費用合計				9,349	5,677
管理業務費				742	660
信託報酬				350	550
水道光熱費				1	－
損害保険料				111	53
修繕費				2,490	1,539
公租公課				5,452	2,276
その他				199	598
③NOI（①－②）				55,863	13,733
④減価償却費				9,844	12,210
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）				46,019	1,522
⑥資本的支出				3,389	4,745
⑦NCF（③－⑥）				52,474	8,987
期末帳簿価額	2,967,341	854,936	2,725,589	2,114,870	1,675,380

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

（注２）スマイルホテルなんばの賃貸事業収入には、変動賃料1,784千円が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	HTL-03	HTL-04	HTL-05	HTL-06	HTL-07
物件名称	ベストウェスタン東京西葛西	ベストウェスタン横浜	ホテルWBF福岡天神南	グランジット秋葉原	ベストウェスタン東京西葛西グランデ
①不動産賃貸事業収入合計	84,600	80,400	非開示（注）	非開示（注）	70,002
賃貸事業収入	84,600	80,400			70,002
その他賃貸事業収入	－	－			－
②不動産賃貸事業費用合計	12,853	7,241			6,715
管理業務費	1,200	1,200			990
信託報酬	400	400			400
水道光熱費	－	－			－
損害保険料	125	105			63
修繕費	3,084	805			－
公租公課	8,019	4,706			5,239
その他	24	24			22
③NOI（①－②）	71,746	73,158			63,286
④減価償却費	11,945	13,030			10,857
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	59,800	60,128			52,429
⑥資本的支出	16,170	1,666			－
⑦NCF（③－⑥）	55,575	71,492			63,286
期末帳簿価額	3,859,803	3,260,542	1,956,921	2,503,949	3,164,952

物件番号	HTL-08
物件名称	ホテルWBFアートステイなんば
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注）
賃貸事業収入	
その他賃貸事業収入	
②不動産賃貸事業費用合計	
管理業務費	
信託報酬	
水道光熱費	
損害保険料	
修繕費	
公租公課	
その他	
③NOI（①－②）	
④減価償却費	
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	
⑥資本的支出	
⑦NCF（③－⑥）	
期末帳簿価額	1,989,108

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

（単位：千円）

	オフィス 合計	住宅 合計	物流施設 合計	ホテル 合計	ポートフォリオ 合計
①不動産賃貸事業収入合計	1,362,266	559,765	931,180	461,698	3,314,911
賃貸事業収入	1,247,159	535,853	894,133	445,636	3,122,781
その他賃貸事業収入	115,107	23,912	37,047	16,062	192,129
②不動産賃貸事業費用合計	389,703	130,600	165,204	56,115	741,624
管理業務費	90,824	29,017	30,610	7,419	157,872
信託報酬	4,362	3,167	3,050	3,200	13,779
水道光熱費	100,575	13,021	34,684	1	148,284
損害保険料	2,098	740	1,420	585	4,846
修繕費	35,968	35,916	13,490	8,292	93,667
公租公課	100,957	26,550	77,187	35,679	240,373
その他	54,916	22,185	4,760	937	82,800
③NOI（①－②）	972,562	429,165	765,975	405,583	2,573,287
④減価償却費	150,274	56,270	145,828	79,885	432,258
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	822,288	372,895	620,146	325,697	2,141,028
⑥資本的支出	78,403	41,206	42,632	25,971	188,214
⑦NCF（③－⑥）	894,159	387,958	723,343	379,611	2,385,072
期末帳簿価額	35,149,171	18,972,128	30,690,309	20,525,527	105,337,137

③その他投資資産

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

（注１）メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、評価額には帳簿価額を記載しています。

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