

2019年8月5日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区九段南三丁目8番11号
さくら総合リート投資法人
代表者名 執行役員 村中 誠
(コード番号 3473)

資産運用会社名
さくら不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 村中 誠
問合せ先 財務企画部長 小引 真弓
TEL: 03-6272-6608

合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせ

さくら総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の役員会において、下記の通り、2019年8月30日に開催する本投資法人の第3回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に投資法人みらいとの合併契約の承認及び当該合併の効力発生を条件とする本投資法人とその資産運用会社との資産運用委託契約の解約の各議案を付議することを決議しましたので、お知らせいたします。

なお、下記事項は本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

また、本日開催の役員会において、本投資法人役員会は、少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社（以下「ライオンパートナーズ」といいます。）による投資主提案に係る議案（規約の一部変更）につき反対意見を決議致しましたので、併せてお知らせ致します。

記

1. 投資法人みらいとの合併契約の承認について

本投資法人は、2019年8月5日付で公表いたしました「投資法人みらいとさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載の通り、2019年11月1日を効力発生日として、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合意し、本合併に係る合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

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

また、本合併の成立に向け、本投資法人の少数投資主であるライオンパートナーズが本投資主総会に先立ち同日付で開催する投資主総会においては、ライオンパートナーズの提案する議案に反対、当該議案に対する対抗議案として本投資法人スポンサーが提案する議案にご賛同いただきますようお願い申し上げます。

（投資法人みらいとの合併契約の承認議案の詳細につきましては、添付の「第3回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。また、ライオンパートナーズの提案する議案及び本投資法人スポンサーが提案する議案の概要につきましては、2019年6月28日付「臨時投資主総会招集許可決定に関するお知らせ」及び同年7月4日付「スポンサーによる投資主総会招集通知への議案要領記載請求に関するお知らせ」をご参照ください。）

2. 資産運用委託契約の解約について

本合併に伴い、本投資法人が締結している資産運用会社との資産運用委託契約を、本合併の効力発生日に、本合併の効力発生を条件として解約することといたしましたので、かかる解約について承認をお願いするものです。

(資産運用委託契約の解約議案の詳細につきましては、添付の「第3回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

3. 投資主提案及び本投資法人役員会の意見

本投資主総会につきましては、少数投資主であるライオンパートナーズによる投資主提案として、規約の一部変更に関する議案が提案されています。なお、本投資法人役員会は、本日開催の投資主総会において、当該議案につき反対の意見を決議しております。

(規約の一部変更議案(投資主提案)の詳細及び本投資法人役員会の反対意見の理由につきましては、添付の「第3回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

4. 投資主総会等の日程

2019年8月5日	投資主総会提出議案の役員会決議
2019年8月15日	投資主総会招集通知の発送(予定)
2019年8月30日	投資主総会開催(午後3時開会予定)

※ 本投資主総会とは別に、本投資法人の少数投資主であるライオンパートナーズにより招集される本投資法人の投資主総会が、同日午前10時より、本投資主総会と同じ会場(ベルサール御成門タワー)にて開催されることが予定されております。当該投資主総会の進行状況によっては、本投資主総会の開催時間が午後3時以後に変更される可能性がございます。なお、開催時間が変更される場合には、速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://sakurasogoreit.com/>

〈添付資料〉

第3回投資主総会招集ご通知

投 資 主 各 位

東京都千代田区九段南三丁目8番11号
さくら総合リート投資法人
執行役員 村 中 誠

第3回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は本投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人が招集する第3回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に議案に対する賛否をご表示いただき、2019年8月29日（木曜日）午後6時までに到着するよう折り返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人におきましては、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項に基づき、規約第17条第1項及び第2項において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成されたものとみなしてお取扱いすることになる場合がございますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

(本投資法人規約抜粋)

第17条（みなし賛成）

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

敬 具

記

1. 日 時： 2019年8月30日（金曜日）午後3時00分予定（注）
（注）本投資主総会とは別に、本投資法人の少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社により招集される本投資法人の投資主総会が、同日午前10時より、本投資主総会と同じ会場にて開催されることが予定されております。当該投資主総会の進行状況によっては、本投資主総会の開催時間が午後3時以後に変更される可能性がございます。なお、開催時間が変更される場合には、速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。
2. 場 所： 東京都港区芝公園一丁目1番1号
住友不動産御成門タワー3階 ベルサール御成門タワー
（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）

3. 投資主総会の目的である事項：

決議事項

(本投資法人提案)

第1号議案： 投資法人みらいとの吸収合併契約の承認の件

(本投資法人提案)

第2号議案： 資産運用委託契約の解約の件

(少数投資主提案)

第3号議案： 規約一部変更の件

以 上

~~~~~  
(お願い)

- ◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として本投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://sakurasogoreit.com/>) に掲載いたしますので、ご了承ください。

# 投資主総会参考書類

## 議案及び参考事項

### 第1号議案（本投資法人提案）：投資法人みらいとの吸収合併契約の承認の件

#### 1. 吸収合併を行う理由

##### (1) 本合併の目的

本投資法人及び投資法人みらい（投資法人みらいと併せて以下「両投資法人」ということがあります。）は、両投資法人間で2019年7月19日付で締結した合併に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）に基づき、2019年11月1日を効力発生日として、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議し、2019年8月5日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

投資法人みらいと本投資法人は、それぞれの資産運用会社（三井物産・イデラパートナーズ株式会社とさくら不動産投資顧問株式会社）（注）を通じ、両投資法人の投資主価値を最大化させる方策について誠実に協議を行ってきました。かかる協議の結果、投資法人みらいと本投資法人は、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、本基本合意書の締結に至りました。

両投資法人は、本基本合意書締結後、合併比率、合併による業績予想への影響や合併後の成長戦略について協議・検討を重ねてまいりましたが、本合併が、後記「(3)本合併の意義と効果」に記載のとおり両投資法人の投資主価値の最大化に資する最良の施策であるとの判断に至り、本合併契約を締結いたしました。

（注） 三井物産・イデラパートナーズ株式会社を以下「三井物産・イデラパートナーズ」といい、さくら不動産投資顧問株式会社を以下「さくら不動産投資顧問」といいます。

##### (2) 本合併に至った背景等

###### (i) 投資法人みらいについて

投資法人みらいは、2017年6月に公表した中期経営計画「Repower 2020」を目標より1年半前倒しで達成し、2018年12月には2020年末を期限とする拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」を新たに策定しています。現在は、「Repower 2020-ER」で策定した1口当たり分配金水準やリスクプレミアム縮小といった各種定量目標の達成に向けて、ポートフォリオのリスク分散の進展、財務基盤の強化、保有資産の入替といった単独の投資法人として実行可能な施策を着実に進めていますが、2016年12月の上場当初から経営上の戦略的オプションとして水面下でリートの合併の検討を続けており、複数の資産運用会社と情報交換を行いながら実現の機会を探っていました。今般、本投資法人がスターアジアグループ以外の第三者との合併を含む提携等を模索する中、資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズの株主である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社を通じて提案の打診があったことから、「Repower 2020-ER」の早期達成に向けた戦略的オプションとして本投資法人との合併を本格的に検討するに至りました。

###### (ii) 本投資法人について

本投資法人は、2016年9月の上場以降、当初の計画に沿った外部成長が実現できていない等の課題認識の下、将来的な合併の可能性も含めた成長戦略の再検討を行っていましたが、2019年5月10日に本投資法人の発行済投資口の約3.6%を保有するライオンパートナーズ合同会社より、スターアジア不動産投資法人との合併に向けた提案（以下「スターアジアグループの提案」といいます。）として、本投資法人の執行役員と資産運用会社をスターアジアグループの関係者及びスターアジア不動産投資法人の資産運用会社に交代させることを議案とする投資主総会の招集請求を受けました。スターアジアグループの提案は、具体的な合併条件を提示することなく合併よりも可決要件の低い当該投資主総会を通じて本投資法人の経営権をスターアジアグループに変更した上で、合併相手方であるスターアジア不動産投資法人との合併比率の算定等の経済条件の決定をすべて実質

的にスターアジアグループが行うというものです。こうした提案は、合併条件の決定に際し本投資法人の投資主価値が毀損されるおそれや、同一の投資対象・投資方針により運用され、かつスターアジアグループとしての投資口保有比率が大きく異なる2つの上場投資法人を運用することになることから、スターアジアグループにおける利益相反状況が生じる可能性があると考えられます。本投資法人及びさくら不動産投資顧問は、かかる懸念も踏まえ、独立した財務アドバイザーを選定の上、本投資法人独自の成長戦略を検討するとともに、スターアジアグループ以外の複数の投資法人及び国内外のファンド合計20社程度に対し、合併を含む提携その他の提案の可否を打診しました。

#### (iii) 両投資法人の協議及び合併契約の締結

本投資法人は、独自の成長戦略と合併を含む提携その他の提案を比較した結果、過熱した不動産市況により外部成長が容易ではない状況を踏まえ、上場以来の課題に対する解決策として最も有用であるとの判断から第三者との協業を選択し、複数社による提案の中から3社を最終候補として選定した上で提案内容の実現可能性、シナジー効果の有無、投資主に提供される対価の内容等について総合的な分析を行いました。各提案の検討に際しては、一貫して、いずれの選択肢がより投資主利益の最大化に資するかという観点を重視し、冷静かつ公正に比較検討を行いました。また、かかる検討に際しては、合併等の経済条件の決定までは独立の立場で対等に交渉を行いつつ、最終的に決定された条件を本投資法人の投資主に投資主総会の形で判断いただくことが投資主利益の最大化に資するという考えのもと当該3社との協議を進めました。その上で、本投資法人が投資法人みらいとの合併案に絞った2019年7月初旬以後、両投資法人は合併の実現可能性について具体的に協議を重ね、同時にスターアジアグループとの比較検証を行った上で、本合併が後記「(3)本合併の意義と効果」に記載のとおり両投資法人の投資主利益の最大化に資するものと判断したことから本基本合意書の締結に至り、その後さらに両投資法人間で合併比率を含む協議・検討を進め、本合併契約の締結に至ったものです。

### (3) 本合併の意義と効果

#### (i) 本合併がもたらす主要なシナジー効果

両投資法人は、両投資法人の不動産ポートフォリオの統合及び合併後のスポンサー・サポートを通じて以下のシナジー効果の実現を目指すことを確認し、合意しています。両投資法人は、それぞれの現状を踏まえた前記「(2)本合併に至った背景等」に記載の課題を認識していますが、本合併によるシナジー効果の実現はかかる課題を解消し、中長期的な成長に繋がると考えています。

＜本合併がもたらす主要なシナジー効果＞

- ・経営上のコスト効率性の向上
- ・収益性及び投資口1口当たり分配金の拡大
- ・時価総額及び流動性の向上
- ・資産及びテナントの分散による安定性の向上
- ・成長見通しの向上及び資本コストの低減

#### (ii) 本合併の意義

両投資法人は、本合併について、以下の意義を有すると考えています。

ア. 投資法人みらい・本投資法人の両投資主に対して投資主価値向上に向けた実効性を伴う選択肢を提供

本合併は、本投資法人の投資主にスターアジアグループの提案への実効性を伴う「対案」を提示することで選択の機会を提供するとともに、投資法人みらいの投資主にも新たな成長機会を提供するものと考えています。本合併により両投資法人の収益性向上及び1口当たり分配金水準の引き上げが実現され、今後も投資法人みらいの運用方針に基づき継続的な成長を目指します。

イ. 三井物産グループとイデラ キャピタルによる強力なスポンサー・サポートと経験豊富なマネジメントによる投資主利益に配慮した成長機会の追求

両投資法人は、三井物産・イデラパートナーズが本合併後の投資法人の資産運用業務を行うこと、さくら不動産投資顧問及び本投資法人のスポンサーであるガリレオグループは本合併後の投

資法人の資産運用から撤退することを確認し、合意しています。本合併後の投資法人のスポンサーは、三井物産株式会社（1947年7月設立、東京証券取引所第一部上場、2019年3月期業績：連結収益6兆9,575億円、当期利益4,142億円、連結総資産11兆9,457億円）の全額出資子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社及び株式会社イデラ キャピタルマネジメントであり、三井物産・イデラパートナーズ及び本合併後のスポンサーは、強固な財務基盤と投資主利益の最大化に配慮したガバナンス体制を通じて中長期的な投資主価値の向上を目指します。

#### ウ. 東京圏のオフィスを中心とした質の高い総合型リートの誕生

本合併後の投資法人は、東京圏オフィス比率が47.3%（注）と、需給が安定しており、将来的に高い収益性が見込まれる東京圏のオフィスを中心とした安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの実現を見込んでいます。また、ポートフォリオ分散の進展により、上位3物件比率（取得価格ベース）は26.9%、上位10契約比率（賃料ベース）35.2%と、物件集中リスクの低減、資産用途及びテナントの分散による安定性の向上を見込んでいます。

（注）本合併は、パーチェス法により投資法人みらいを取得企業として本投資法人の資産を時価で取得する見込みのため、合併後の資産規模（取得価格ベース）及び比率等は以下の定義で算出しています。以下、本合併後の投資法人のポートフォリオにおける資産規模（取得価格ベース）、比率等について同じです。

投資法人みらいの2019年7月末時点の保有資産の取得価格合計＋本投資法人の2018年12月期末の保有資産の期末鑑定評価額合計＋本投資法人の2019年6月期取得物件の取得時鑑定評価額

#### エ. 本合併による資産規模の拡大・流動性向上を通じたマーケットプレゼンスの向上

本合併後の投資法人の資産規模は47物件・取得価格合計2,040億円となる見込みであり、2016年以降に上場した中小規模の総合型リートの中から一歩抜け出すことでマーケットプレゼンスが向上すると考えています。また、時価総額の拡大に伴う流動性の向上によって、将来的なグローバル・インデックスへの組入れや機関投資家からの需要の拡大に加え、資本コストの低下等の効果により、更なる将来の成長が期待されます。

#### (iii) 本合併の効果

両投資法人は、本合併に以下の4つの効果を期待しています。本合併は、本投資法人が複数の提案の中から投資主価値の最大化に資すると判断して投資法人みらいとの合併を選択したものであり、スターアジアグループの提案の中でライオンパートナーズ合同会社（以下「ライオンパートナーズ」といいます。）が本投資法人の運営に関して指摘した事項は、本合併により全て解決するものと考えています。両投資法人は、本合併により同社の指摘事項が全て解決する以上、ライオンパートナーズがスターアジア不動産投資法人を合併候補として提案する理由はスターアジアグループとしての利害関係のみにあり、同社の提案は本投資法人の投資主にとっての意義が失われたものと判断しています。両投資法人は、本合併を通じてスターアジアグループが提案する本投資法人とスターアジア不動産投資法人の合併を上回る投資主価値の向上が実現できると確信しています。

#### ア. 1口当たり分配金の成長

本合併後の1口当たり分配金は、2020年4月期1,600円（本合併前の本投資法人の投資口1口当たり換算2,672円）、2020年10月期1,640円（本合併前の本投資法人の投資口1口当たり換算2,738円）を予定しており、本合併前の投資法人みらいの2020年4月期予想分配金1,570円に対してそれぞれ+1.9%、+4.5%、本合併前の本投資法人の2019年12月期予想分配金2,427円に対してそれぞれ+10.1%、+12.8%と大きく増加する見込みです。スターアジアグループは、本投資法人の2019年12月期予想分配金2,427円に対して100円程度の増加（+4.1%）を短期的な目標として掲げていますが、本合併後の2020年4月期及び2020年10月期予想分配金の増加率は、スターアジアグループの提案を大きく上回っています。

## イ. 資産規模の拡大

「(ii) 本合併の意義」に記載のとおり、本合併後の資産規模は2,000億円超となり、スターアジア不動産投資法人と合併した場合の想定資産規模1,632億円（注1）を大きく上回っています。時価総額の面でもグローバル・インデックスの組入れが視野に入る水準に到達し、本合併前から投資法人みらいが長期発行体格付を取得している点と併せて、機関投資家層からの需要拡大期待の面でも本合併の優位性は高いと考えています。投資法人みらいは、2016年12月の上場時に1,007億円であった資産規模を、2019年4月期末に1,450億円まで成長させており、本合併後の投資法人は、更なる外部成長により新たな中期目標である資産規模3,000億円を目指す方針です。

（注1）以下の定義で算出しています。

スターアジア不動産投資法人の2019年1月期末時点の保有資産の取得価格合計（注2）+本投資法人の2018年12月期末の保有資産の期末鑑定評価額合計+本投資法人の2019年6月期取得物件の取得時鑑定評価額

（注2）スターアジア不動産投資法人については、その他運用資産（メザニンローン債権投資及び匿名組合出資持分）及び2019年2月1日付で取得が完了したアミューズメントメディア学院新館（取得価格1,020百万円）の取得価格を含んでいません。

## ウ. コスト効率の追求

本合併前の本投資法人は、平均借入金利が0.83%と財務面では必ずしも低コストとはいえない状況でしたが、本合併後の平均借入金利は0.59%まで低下する見込みです。投資法人みらいの平均借入金利0.53%・平均借入期間7.2年はスターアジア不動産投資法人の平均借入金利0.63%・平均借入期間4.0年と比較して長期かつ低金利であり、今後も三井物産グループの信用力を背景に、リファイナンス時のコスト低減と借入期間の長期化を推進することで財務基盤の強化を図ります。また、本合併前の投資法人みらいが取得していた株式会社日本格付研究所（JCR）の長期発行体格付A+（ポジティブ）についても、2020年1月頃に予定されている次回レビュー時にAA-の取得を目指しており、実現した場合には更なるデットコスト削減と条件を満たした場合には日本銀行のJ-REIT買入対象銘柄となることによる投資家層の拡大及びエクイティコストの低減効果が期待されます。スターアジアグループの提案では、資産運用報酬の減額等の運用コスト削減が計画されていますが、本合併は、一般管理費用の効率化及びデットコスト削減とエクイティコスト低減の両面におけるコスト効率を追求することで投資口価格の上昇を目指す取組みであり、スターアジア不動産投資法人との合併を上回る投資主価値の最大化が実現できると考えています。

両投資法人は、本合併後も効率化された投資法人みらいの運用方針に基づきポートフォリオ運営を行う方針であり、三井物産グループ及びイデラ キャピタルのサポート及び資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ独自の知見を活用し、保有物件の管理コスト削減にも取り組む予定です。

## エ. 投資主利益の最大化に配慮したガバナンス体制

「(ii) 本合併の意義」に記載のとおり、本合併後の投資法人は三井物産・イデラパートナーズが三井物産グループの厳格なガバナンス基準に従い運用を行います。三井物産・イデラパートナーズは、従来から資産運用報酬の実額を項目毎に個別開示する等、「投資法人本位の業務運営方針」に基づく取組みを行っており、本合併後も投資主利益の最大化を重視したマネジメント体制、費用負担の明確化に配慮したガバナンス体制のもと中長期的な投資主価値の向上の実現に努めます。

## 2. 本合併契約の内容の概要

別紙1記載のとおりです。



3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第1号から第3号に掲げる事項の内容の概要

(1) 合併対価の相当性に関する事項

(i) 吸収合併に際して交付する合併対価の総計、算定方法及び割当ての相当性に関する事項

① 合併比率及び割当てに関する事項

a. 新投資口の割当て

投資法人みらいは、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（本投資法人、投資法人みらい及び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。）第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、その所有する本投資法人の投資口の合計数に1.67を乗じた数の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有する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口の割合をもって、割当交付します。なお、割当対象投資主に対して交付しなければならない投資法人みらいの投資口の口数に1口未満の端数があるときは、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。

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

b. 合併交付金の交付

上記の投資口の他、投資法人みらいは、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、割当対象投資主に対して、最終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、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

② 算定の基礎及び経緯

本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため、投資法人みらいは三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社（以下「三菱UFJ モルガン・スタンレー証券」といいます。）を、本投資法人はSMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」といいます。）を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーとして選定し、合併比率の算定を依頼しました。

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

| 評価手法      | 投資法人みらい | 本投資法人     |
|-----------|---------|-----------|
| 投資口価格法    | 1       | 1.63～1.89 |
| 類似投資法人比較法 | 1       | 1.52～1.89 |
| DCF法      | 1       | 1.54～1.75 |
| 時価純資産法    | 1       | 2.05      |

なお、投資口価格法につきましては、最近における投資法人みらい及び本投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2019年8月2日を基準日として、算定基準日から遡る1か月、3か月、6か月までの各期間の投資口価格終値をもとに分析しています（注）。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券がDCF法の前提とした投資法人みらい及び本投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

（注）三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、投資法人みらい及び本投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、投資法人みらい及び本投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、投資法人みらい及び本投資法人の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、投資法人みらい及び本投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としております。三菱UFJモルガン・スタンレー証券による上記合併比率の分析は、2019年8月2日現在の上記情報等に基づくものです。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券の分析は、投資法人みらいの役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依拠又は使用することはできません。また投資法人みらい、本投資法人の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使するべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

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

なお、以下の合併比率の算定レンジは、本投資法人の投資口1口に対して、割り当てる投資法人みらいの投資口数の算定レンジを記載したものであります。なお、市場投資口価格法では、2019年8月2日（以下「算定基準日」といいます。）を基準として、算定基準日から遡る1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました（注）。

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

| 評価手法        | 投資法人みらい | さくら総合リート  |
|-------------|---------|-----------|
| 市場投資口価格法    | 1       | 1.71～1.78 |
| 類似上場投資法人比較法 | 1       | 1.31～2.02 |
| DDM法        | 1       | 1.24～2.58 |
| 修正純資産法      | 1       | 2.06      |

(注) SMBC日興証券は、両投資法人の資産及び負債に関して、SMBC 日興証券による独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。また、SMBC 日興証券は、両投資法人の資産又は負債に関する第三者からの独立した評価等を受領していません。一方で、SMBC 日興証券は、合併比率の分析の実施に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ及びアナリスト・レポート等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。SMBC 日興証券は、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、SMBC 日興証券が実施した合併比率の分析は、その分析に当たりSMBC 日興証券が使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につきSMBC 日興証券による独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。

投資法人みらい及び本投資法人は、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、投資法人みらい及び本投資法人の財務アドバイザーである三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びSMBC日興証券がそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結しました。

なお、ライオンパートナーズによる投資主総会招集請求及びスターアジアグループによるスターアジア不動産投資法人との合併に向けた提案、投資法人みらいとの合併に係る基本合意の公表等を受けて本投資法人の投資口価格が大幅に上昇していること等を踏まえ、投資口価格の比較については慎重に協議・検討を行い、前記「1. 吸収合併を行う理由 (3) 本合併の意義と効果」に記載のとおり、本投資法人の投資主が本合併後に受けることが予想される1口当たりの分配金が本合併前に比べ10%超増加する見込みであること、また、資産規模の拡大、強力なスポンサー・サポート体制その他の本合併のメリットを通じて中長期的に期待できるシナジー等も勘案し、独立した当事者である両投資法人間で真摯に交渉を行った上で、上記の合併比率が妥当であるとの判断に至っています。上記合併比率を勘案した本投資法人の理論上の投資口価格94,856円(注1)は、投資法人みらいとの合併を検討している旨を公表した2019年7月4日より前の1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値平均に対してそれぞれ3.8%、5.6%、9.0%のプレミアムを付した水準(注2)であり、スターアジアが上記の合併に向けた提案の公表を行った2019年5月10日から同年7月3日までの各日における投資口価格終値のいずれよりも高い水準となっています。

(注1) 投資法人みらいの2019年8月2日の投資口価格終値に合併比率を乗じて算出した価格です。

(注2) それぞれ2019年6月4日から2019年7月3日、2019年4月4日から2019年7月3日、2019年1月4日から2019年7月3日までの各日終値の単純平均を用いて算出しています。

本投資法人及び投資法人みらいが本合併契約の締結にあたり公正性を担保するために講じた措置は以下のとおりです。

a. 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

本合併の検討過程において、両投資法人はそれぞれ執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員2名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ています。なお、本投資法人の執行役員村中誠は、本合併の相手方である投資法人みらい及びその関係者との間で特別の利害関係を有しておりませんが、同人の解任を求めるスターアジアグループの提案と相反する提案を実施することになることに鑑み、中立性を担保する観点から、当該役員会の審議及び決議には参加していません。

また、投資法人みらいは柴田・鈴木・中田法律事務所を、本投資法人は長島・大野・常

松法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の方法及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

b. 合併比率の算定における公正性担保措置

上記に記載のとおり、投資法人みらい及び本投資法人は、それぞれの財務アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

投資法人みらいは、本合併の公正性を担保するために、投資法人みらいの投資主のために独立第三者の算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、投資法人みらいの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

本投資法人は、本合併の公正性を担保するために、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関であるSMBC日興証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。なお、本投資法人の執行役員村中誠は、本合併の相手方である投資法人みらい及びその関係者との間で特別の利害関係を有しておりませんが、同人の解任を求めるスターアジアグループの提案と相反する提案を実施することになることに鑑み、中立性を担保する観点から、当該役員会の判断には関与していません。

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

③ 算定機関との関係

三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びSMBC日興証券は、いずれも、投資法人みらい及びさくら総合リークの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67条第4項に定める関連当事者には該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(ii) 合併対価の一部として金銭を選択した理由

投資法人みらいは、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、割当対象投資主に対して、最終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、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

これは、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の営業期間における本投資法人の資産運用の成果を、本投資法人の投資主の皆様へ分配するため、分配金に変わる合併交付金として交付するものです。

(iii) 投資法人みらいの出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

① 出資総額 : 0円

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

(2) 合併対価について参考となるべき事項

(i) 吸収合併存続法人（投資法人みらい）の規約の定め

別紙2記載のとおりです。

(ii) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

① 当該投資口を取引する市場  
東京証券取引所 不動産投資信託証券市場

② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者

上記①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(iii) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

投資法人みらいの月別最高・最低投資口価格（終値）は以下のとおりです。なお、投資法人みらいは、2019年4月30日を分割の基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。2019年4月24日より当該投資口分割による権利落後の投資口価格で取引されており、□印は、当該投資口分割による権利落後の投資口価格を示しています。

| 月別    | 2019年2月 | 2019年3月 | 2019年4月            | 2019年5月 | 2019年6月 | 2019年7月 |
|-------|---------|---------|--------------------|---------|---------|---------|
| 最高(円) | 191,800 | 201,600 | 199,600<br>□48,950 | 50,800  | 52,200  | 58,300  |
| 最低(円) | 185,200 | 189,300 | 196,600<br>□48,200 | 48,500  | 48,350  | 52,400  |

(3) 計算書類等に関する事項

(i) 吸収合併存続法人（投資法人みらいについての事項）

① 投資法人みらいの最終営業期間（第6期：2019年4月期）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容

別紙3記載のとおりです。

② 投資法人みらいの最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

a. 投資口の分割

2019年4月30日を分割の基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

分割の目的

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家により投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

分割の方法

2019年4月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する投資法人みらいの投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。

分割により増加した投資口数

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 投資口分割前の発行済投資口数：    | 395,410口    |
| 今回の分割により増加した投資口数：  | 1,186,230口  |
| 投資口分割後の発行済投資口数：    | 1,581,640口  |
| 投資口分割後の発行可能投資口総口数： | 20,000,000口 |

b. 資産の譲渡

投資法人みらいは、2019年6月21日付で、以下の資産の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結し、2019年4月期末（2019年4月30日）後、当該資産を譲渡済み及び譲渡する予定です。

|       |                  |
|-------|------------------|
| 物件名称  | MIUMIU神戸         |
| 所在地   | 兵庫県神戸市中央区明石町18番1 |
| 契約締結日 | 2019年6月21日       |

|                 |                                                              |                                                             |                                                              |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 譲渡予定価格（百万円）（注1） | 合計8,500                                                      |                                                             |                                                              |
|                 | ①2,465<br>（準共有持分<br>29%）                                     | ②2,805<br>（準共有持分<br>33%）                                    | ③3,230<br>（準共有持分<br>38%）                                     |
| 譲渡日及び譲渡予定日（注2）  | 2019年6月28日                                                   | 2019年11月29日                                                 | 2020年6月30日                                                   |
| 譲渡先             | Green Map合同会社                                                |                                                             |                                                              |
| 損益に及ぼす影響        | 営業収益として<br>不動産等売却益<br>を2019年10月期<br>に360百万円計<br>上する予定で<br>す。 | 営業収益として<br>不動産等売却益<br>を2020年4月期<br>に415百万円計<br>上する予定で<br>す。 | 営業収益として<br>不動産等売却益<br>を2020年10月期<br>に481百万円計<br>上する予定で<br>す。 |

(注1) 譲渡資産及び譲渡予定資産に関し、売買契約書に記載された譲渡資産及び譲渡予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡資産及び譲渡予定資産に係る売買契約書に記載された譲渡日及び譲渡予定日を記載しています。3分割での譲渡を予定しており、第2回譲渡予定日及び第3回譲渡予定日については、投資法人みらいにおける法的倒産手続等の開始等の一定の事由が発生した場合には、投資法人みらい及び譲渡先の間の協議による合意に基づいて、譲渡先が合理的に指定した日に変更されることがあります。

c. 投資主総会

投資法人みらいは、2019年7月24日開催の第4回投資主総会において、①投資法人みらいがこれまで投資対象としていた海外の不動産等を投資対象から除外し、投資法人みらいの投資対象を日本国内の不動産等とする旨、②日付を和暦から西暦表記に変更することを目的とする規約変更を行い、また、執行役員1名、監督役員2名（いずれも再任）及び補欠執行役員1名の選任を行っています。

d. 本合併契約の締結

投資法人みらいは、2019年8月5日付で、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し、2019年11月1日を効力発生日とする合併契約を締結しました。

(ii) 吸収合併消滅法人（本投資法人）についての事項

本投資法人の最終営業期間（2018年12月期）の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

a. 資産の取得

本投資法人は、2019年5月24日付で、以下の資産の取得に係る信託受益権売買契約を締結し、2019年6月3日付で当該資産を取得しました。

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| 物件名称         | THE PORTAL AKIHABARA（ポータル秋葉原） |
| 所在地          | 東京都千代田区東神田2丁目10番9号            |
| 契約締結日        | 2019年5月24日                    |
| 取得価格（百万円）（注） | 1,500百万円                      |
| 取得日          | 2019年6月3日                     |
| 取得先          | サンフロンティア不動産株式会社               |

(注) 「取得価格」には、取得資産に係る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（取得経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2019年6月3日付で、上記a. 記載の資産の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、下記のとおり借入れを行いました。

|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| 借入先        | 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団<br>(注2)      |
| 借入額        | 16億円                                   |
| 利率<br>(注1) | 0.76853%<br>(注3)                       |
| 変動・固定の区別   | 固定                                     |
| 借入実行日      | 2019年6月3日                              |
| 返済期日       | 2022年5月31日                             |
| 借入方法       | 上記借入先を貸付人とする2019年5月30日締結の個別貸付契約に基づく借入れ |
| 返済方法       | 期限一括返済                                 |
| 担保         | 無担保・無保証                                |

(注1) 「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社新生銀行及び株式会社あおぞら銀行により組成されます。

(注3) 利払い日は、2019年8月末日を初回とし、その後は3か月毎月末日及び返済期日(同日が営業日でない場合は、翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。

c. 少数投資主による投資主総会招集請求等

本投資法人は、2019年5月10日付で、本投資法人の少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社より本投資法人執行役員村中誠解任の件等を投資主総会の目的事項とする本投資法人の投資主総会の招集請求を受けました。2019年5月16日付で、ライオンパートナーズ合同会社により関東財務局に対して本投資法人の臨時投資主総会招集許可申立てがなされ、同年6月28日付で関東財務局より投資主総会招集許可決定が出されています。

投資主総会招集許可決定の内容は以下のとおりです。

記

申立人が、下記の件を投資主総会の目的である事項とし、令和元年9月30日までの日を投資主総会の会日とする本投資法人の投資主総会を招集することを許可する。

- ・執行役員村中誠解任の件
- ・執行役員杉原亨選任の件
- ・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
- ・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

ライオンパートナーズ合同会社は、投資主総会招集許可決定を受け、2019年6月29日付で、2019年8月30日に投資主総会を開催する旨の投資主総会開催公告を行っています。

また、本投資法人の少数投資主であるGALAXY JREIT PTY LIMITED は、2019年7月4日付で、本投資法人執行役員及びライオンパートナーズ合同会社に対し、ライオンパートナーズ合同会社が招集する投資主総会において、以下の議案に係る議案の要領及び提案理由を招集通知に記載する旨の請求を行っています。

- ・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

d. 本合併契約の締結

本投資法人は、2019年8月5日付で、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し、2019年11月1日を効力発生日とする合併契約を締結しました。

## 第2号議案（本投資法人提案）：資産運用委託契約の解約の件

本合併に伴い、本投資法人が締結している資産運用会社との資産運用委託契約を、本合併の効力発生日に、本合併の効力発生を条件として解約することとしましたので、かかる解約について承認をお願いするものです。

なお、投資法人みらいは、三井物産・イデラパートナーズ株式会社との間で資産運用委託契約を締結しており、本合併後においても同社が引き続き吸収合併存続法人である投資法人みらいの資産の運用に係る業務を行う予定です。

本議案は、第1号議案「投資法人みらいとの吸収合併契約の承認の件」が原案どおり承認可決され、本合併の効力が発生することを条件とします。

## 第3号議案（少数投資主提案）：規約一部変更の件

第3号議案は、本投資法人の少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社により提出されたものです。以下のうち、「本投資法人役員会の意見」及び「反対の理由」以外の部分は、提案投資主から受領した「投資主提案書」の内容をそのまま転記しております。

### 1. 議案の要領及び提案の理由

(1) 本投資法人の現行の規約第9条第3項の後に、以下の条文を追加する。

4. 第1項から第3項までにかかわらず、本投資法人による、本投資法人と本投資法人以外の投資法人との合併契約の承認、本投資法人の執行役員の選任、本投資法人の解散、本投資法人の現行資産運用会社以外の資産運用会社との資産運用委託契約の承認を含む、本投資法人の運営に重大な影響を与える可能性のある事項（以下「第三者合併承認議案等」という。）を投資主総会の目的である事項とする投資主総会の招集に関し、本投資法人の投資主が、投信法第90条第3項が準用する会社法第297条第4項に基づき、本投資法人による第三者合併承認議案等と実質的に相反又は競合する事項（疑義を避けるため、本投資法人の執行役員の解任及び新たな執行役員の選任並びに本投資法人の現行の資産運用会社との資産運用委託契約の解約及び新たな資産運用会社との資産運用委託契約の承認は、第三者合併承認議案等と実質的に相反又は競合する事項に含まれる。）を投資主総会の目的である事項とする投資主総会（以下「投資主主催投資主総会」という。）を招集することの許可（以下「総会招集許可」という。）を得ている場合には、当該投資主主催投資主総会において、総会招集許可において許可を受けた事項すべてが否決されるまでの間、本投資法人は、第三者合併承認議案等を投資主総会において決議することができない。

(2) 本投資法人の現行の規約別紙1「資産運用会社に対する運用報酬」について、以下のとおり変更する（変更部分は下線のとおり）。

（変更前）

（前略）

#### 1. 運用報酬①

（中略）

本投資法人の総資産額に0.40%（年率）を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率

（中略）

#### 2. 運用報酬②

（中略）



運用報酬②＝NOI（※）×3%を上限として別途本投資法人与資産運用会社が合意する料率  
(中略)

#### 5. 合併報酬

本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人となる場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。）（以下、併せて「合併」と総称する。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額

(後略)

(変更後)

(前略)

#### 1. 運用報酬①

(中略)

本投資法人の総資産額に0.30%（年率）を上限として別途本投資法人与資産運用会社が合意する料率を乗じた金額

(中略)

#### 2. 運用報酬②

(中略)

運用報酬②＝NOI（※）×2.3%を上限として別途本投資法人与資産運用会社が合意する料率  
(中略)

#### 5. 合併報酬

本投資法人の吸収合併（但し、本投資法人が吸収合併存続法人となる場合に限る。以下同じ。）（以下、併せて「合併」と総称する。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資の当該合併の効力発生日における評価額の合計額

(後略)

#### 【提案の理由】

請求者は、2019年6月28日付で、村中誠氏の執行役員解任、杉原亨氏の執行役員選任、さくら不動産投資顧問株式会社との間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を目的事項とする投資主総会の招集について、関東財務局長から本件許可を受けており、同年8月30日にこれらを目的事項とする第一投資主総会を開催予定です。

これに対して、本投資法人は、本件許可に関する関東財務局における審理手続においては自ら投資主総会を招集することをおかたくなに拒絶していたにもかかわらず、本件許可が下されるや否や、同年6月28日付の「臨時投資主総会招集許可決定に関するお知らせ」と題するプレスリリースにおいて、「本投資法人は、ライオンパートナーズによる濫用的な敵対的買収提案から投資主の利益を保護するとともに、投資主利益の最大化に資するための施策を検討しており、近日中に新たな事業戦略を公表させていただくことを予定しておりますが、そのために投資主総会の開催が必要になる場合も想定されることから、以下のとおり、本投資法人の招集による投資主総会を開催することを予定しております。」との説明とともに、同年8月30日に第二投資主総会を開催する意向を表明しています。

本投資主提案書提出時点では、第二投資主総会の目的事項は明らかではありませんが、請求人は、上記プレスリリースの記載から、第二投資主総会の目的事項として、本投資法人と本投資法人以外の投資法人との合併契約の承認、本投資法人の執行役員の選任、本投資法人の解散、本投資法人の現行資産運用会社以外の会社との資産運用委託契約の承認を含む、本投資法人の運営に重大な影響を与える可能性のある事項（以下「第三者合併承認議案等」といいます。）を目的事項とすることを検討している可能性が高いと予測しています。

仮にこの予測が正しい場合、本件許可の下、その適格性が第一投資主総会において審査される予定である本投資法人の現執行役員及び現資産運用会社が、第一投資主総会において解任又は資産運用委託契約の解約が承認される前に、抜け駆ける的に、専ら自己又はそのスポンサーの利益を図る目的で、スターアジア不動産投資法人以外の投資法人との合併、スターアジア投資顧問株式会社以外の会社との資産運用委託契約の締結、スターアジアグループ以外のスポンサーとの提携その他の施策を成立させることも可能となります。

更に、そもそも、本件許可により第一投資主総会が開催されることが確定している中で、第一投資主総会と同一日に第二投資主総会が開催され、第一投資主総会と実質的に相反又は競合する議案が上程されることは、投資主による意思決定プロセスを混乱に陥らせるものであり、それを利用して、このような議案が拙速に第二投資主総会に上程され、可決されてしまった場合には、投資主が回復不能な損害を被るおそれがあります。

そこで、既に正当に本件許可に基づき開催が確定している第一投資主総会において現執行役員及び現資産運用会社の適格性について投資主総会の信任が得られない限り、第三者合併承認議案等を投資主総会において審議及び決議しない旨を定めることにより、投資主の正常な意思決定プロセスを確保し、投資主利益を守るため、第9条に第4項を追加することを提案するものです。

また、請求者は、第一投資主総会において、村中誠氏の執行役員解任、杉原亨氏の執行役員選任、さくら不動産投資顧問株式会社との間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について決議する予定ですが、そのうち、スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約に関しては、投資主利益を最優先とする観点から、スターアジア投資顧問株式会社が本投資法人から受領する資産運用報酬のうち、運用報酬①及び運用報酬②について、本投資法人の現行の規約に定める上限料率から減額した料率とする予定であり、また、合併報酬については、本投資法人が吸収合併存続法人となる場合を除き、これを受領しないこととする方針です。このため、この点を本投資法人の規約にも反映すべく、本投資法人の現行の規約別紙1「資産運用会社に対する運用報酬」を変更するものです。

#### 【本投資法人役員会の意見】

本投資法人役員会としては、本議案に反対いたします。

#### 【反対の理由】

本投資法人は投資法人みらいとの間で合併契約を締結しておりますが、ライオンパートナーズの提案する規約一部変更に係る議案は、かかる合併を阻止することのみを企図したものであるといわざるを得ません。

また、ライオンパートナーズの提案は、少数投資主であるライオンパートナーズが主催する投資主総会において提案する議案と矛盾するものとして、合併や資産運用委託契約の承認等の議案を含めるとともに、当該投資主総会において少数投資主が許可を受けた事項のすべてが否決されるまでの間、投資主が投資主総会において決議することができないものとするを提案していますが、合併や資産運用委託契約の承認は、投資主総会において投資主が判断すべき事項であり、投資主主催投資主総会において投資主が提案するすべての事項が否決されるまでの間、かかる投資主の決定権を奪うことは明らかに不当であると考えております。

なお、運用報酬の減額については、投資法人みらいとの合併にあたり、本投資法人、投資法人みらい、並びに両投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社及びさくら不動産投資顧問株式会社は、吸収合併消滅法人となる本投資法人からその資産運用会社が合併報酬を受領しないよう合意しています。

以上より、本投資法人の役員会は、全会一致により、規約一部変更にかかる投資主提案に反対しております。

#### 参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項及び本投資法人現行規約第17条第1項及び第2項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。

以 上

合併契約書（写）

---

---

合併契約書

---

---

2019年8月5日

# 合併契約書

投資法人みらい（以下「甲」という。）とさくら総合リート投資法人（以下「乙」という。）は、甲と乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下のとおり合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

## 第1条（合併の方法）

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

## 第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下のとおりである。

(1) 吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：投資法人みらい

住所：東京都千代田区西神田三丁目2番1号

(2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：さくら総合リート投資法人

住所：東京都千代田区九段南三丁目8番11号

## 第3条（本合併に際して交付する甲の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は、本合併に際して、本合併がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に1.67を乗じた数の甲の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口1口につき、甲の投資口1.67口の割合をもって、割当交付する。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理するものとする。

## 第4条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

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

(1) 出資総額： 0円

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

## 第5条（効力発生日）

効力発生日は、2019年11月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併の事務上の必要が生じた場合その他の事由により効力発生日の変更が必要となった場合には、甲乙間で協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

## 第6条（吸収合併契約等承認投資主総会）

1. 甲は、2019年9月10日又は甲及び乙が別途合意するその他の日に、投資主総会を開催して、投信法第149条の7第1項の規定に基づく本契約の承認その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、2019年8月30日又は甲及び乙が別途合意するその他の日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認、(ii)本合併の効力発生を停止条件とし、効力発生日付で効力を生ずる乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約の解約、並びにその他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。

#### 第7条（本合併後の甲の関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併に際して変更せず、投資法人みらいとする。
2. 甲の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者を総称していう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。
3. 乙は、本合併の効力発生を停止条件として、資産運用会社との資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、会計監査人との監査契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約並びにその他の甲及び乙が別途合意する契約を、効力発生日をもって解約する。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。

#### 第8条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日以降効力発生日（同日を含まない。）までの間、甲の2019年4月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2019年4月30日に終了した営業期間に係る総額2,271百万円（投資口1口当たり5,745円）の金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、本契約締結日以降効力発生日（同日を含まない。）までの間、乙の2019年6月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2019年6月30日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度とする金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
3. 前二項にかかわらず、効力発生日が2019年11月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについて、甲乙協議し合意の上、これを決定するものとする。

#### 第9条（合併交付金）

甲は、第3条に定める投資口のほか、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の最後の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主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、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

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

なお、上記の算式における「効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

#### 第10条（法人財産の承継）

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

#### 第11条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一の方法かつ通常の業務遂行の方法により、自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、その資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者又は会計監査人その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、物件の取得又は売却に係る契約の締結又は実行等を含むが、本契約に定めるものを除く。）については、相手方当事者の事前の同意（当該同意は不合理に拒絶、留保又は遅延されない。）を得た上で、これを行う。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済みの契約に基づくものは、この限りでない。
2. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、本合併に伴う乙の資産、負債及び債務の甲による承継のために必要となる実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行い、それぞれの資産運用会社をして必要な協力を行わせるものとする。
3. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間において、各々の借入等債務の履行に責任を持ち、財務制限条項違反その他の契約違反を生じさせないものとする。
4. 甲及び乙は、それぞれ、効力発生日までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入れに係る契約違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。

#### 第12条（本合併の効力発生の前提条件）

甲及び乙は、効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就していない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されないことが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、自ら又はその関係者の責めに帰すべき違反、瑕疵又は問題等による場合を除く）、相手方当事者に対し効力発生日に先立ち書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、解除当事者に本契約についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。なお、甲及び乙が、効力発生日の前日まで（同日を含む。）に解除権を行使しなかった場合には、本合併は、効力発生日に効力を生ずるものとする。

- (1) 本合併について、米国証券法上、Form F-4による届出が必要とされないことが、甲及び乙が合理的に満足する内容及び方法において確認されていること。
- (2) 乙及び乙の資産運用会社間において、乙と乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約を、効力発生日付で解約することにつき、甲の合理的に満足する内容で合意されていること。
- (3) 本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる、第7条第1項及び第2



項の甲及び乙の各投資主総会の承認その他適用法令に従った手続及び許認可等の取得が完了していること。

- (4) 本契約締結日以降効力発生日までの間に返済期日が到来する乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲が合理的に満足する内容による借入金によるリファイナンスが実行されていること。
- (5) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、金銭消費貸借契約については、本合併後に本存続投資法人において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含む。）について承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (6) 甲及び乙が、本合併の実行について契約等により承諾を得ることを義務づけられている相手方（前号に規定する金融機関及び本合併後の存続投資法人の運営に際し当該契約等を維持する必要性が小さいと甲及び乙が協議の上合意するものを除く。）から、本合併の実行について承諾を得られていること。
- (7) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反（ただし、軽微な違反を除く。）、金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延（ただし、軽微なものを除く。）、期限の利益の喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止、支払不能、破産手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続、事業再生ADR等の私的整理手続の開始若しくは申立がないこと。
- (8) 甲及び甲の資産運用会社並びに乙において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと。
- (9) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと。

#### 第13条（合併条件の変更及び本契約の解除）

本契約締結日以降効力発生日の前日までの間において、(i)甲若しくは乙の財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、(ii)本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、(iii)その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv)これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

#### 第14条（費用）

本契約に別段の定めがない限り、本契約の締結及び履行に関連して効力発生日前に発生した費用（自己のために選任する公認会計士、弁護士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家にかかる報酬等を含むが、これらに限られない。）については、各当事者がそれぞれ負担する。なお、甲及び乙は自らが負担すべき費用等については、効力発生日の前日に終了する営業期間において、それぞれ費用として計上するものとする。

#### 第15条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 甲及び乙は、本契約に関する全ての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所と

することを合意する。

第16条（誠実協議）

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

（以下余白）

上記を証するため、本契約書2通を作成し各当事者記名捺印の上、各1通を保有する。

2019年8月5日

甲： 東京都千代田区西神田三丁目2番1号  
投資法人みらい  
執行役員 菅沼 通夫

乙： 東京都千代田区九段南三丁目8番11号  
さくら総合リート投資法人  
執行役員 村中 誠

# 投資法人みらい 規約

## 第1章 総則

### 第1条 (商号)

本投資法人は、投資法人みらいと称し、英文ではMIRAI Corporationと表示する。

### 第2条 (目的)

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という。）に基づき、資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいう。以下同じ。）のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」という。）に定めるものをいう。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とする。

### 第3条 (本店の所在地)

本投資法人は、本店を東京都千代田区に置く。

### 第4条 (公告方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行う。

## 第2章 投資口

### 第5条 (投資主の請求による投資口の払戻し及び投資主との合意による自己の投資口の取得)

1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。
2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる。

### 第6条 (発行可能投資口総口数)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000万口とする。
2. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。
3. 本投資法人は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とする。

### 第7条 (投資口の取扱いに関する事項)

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手続き、その他の投資口に関する手続き及びその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める「投資口取扱規程」による。

### 第8条 (投資法人が常時保持する最低限度の純資産額)

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とする。

### 第3章 投資主総会

#### 第9条 (招集)

1. 本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集する。
2. 本投資法人の投資主総会は、2017年7月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの7月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。
3. 投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日々の2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発しなければならない。但し、前項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しない。

#### 第10条 (議長)

本投資法人の投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これに当たる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1人がこれに代わるものとする。

#### 第11条 (決議)

1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
2. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1人を代理人として、その議決権を行使することができる。
3. 前項の場合において、投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければならない。

#### 第12条 (書面による議決権の行使)

1. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

#### 第13条 (電磁的方法による議決権の行使)

1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。
2. 前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

#### 第14条 (みなし賛成)

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

#### 第15条 (基準日等)

1. 本投資法人が第9条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2017年4月末日及び以後隔年ごとの4月末日の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、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。また、本投資法人が第9条第2項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とする。
2. 投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果その他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。

### 第4章 執行役員及び監督役員

#### 第16条 (執行役員及び監督役員の員数)

本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上）とする。

#### 第17条 (執行役員及び監督役員の選任及び任期)

1. 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任する。
2. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げない。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。
3. 補欠の役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとする。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

#### 第18条 (執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準)

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとする。

- (1) 執行役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。
- (2) 監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。

#### 第19条 (執行役員及び監督役員の投資法人に対する損害賠償責任の免除)

本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができる。

### 第5章 役員会

#### 第20条 (招集)

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集する。
2. 役員会招集権を有しない執行役員又は監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求すること

ができる。

3. 役員会の招集通知は、役員会の日3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとする。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。
4. 執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで役員会を開催することができる。

#### 第21条（議長）

役員会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれに当たるものとし、当該執行役員が欠席又は事故あるときは、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の執行役員がこれに当たる。但し、全執行役員が欠席又は事故あるときは、役員会の議長は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員のうち1人がこれに当たる。

#### 第22条（決議等）

1. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。
2. 役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果その他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

#### 第23条（役員会規程）

役員会に関する事項については、法令又は本規約に定めるもののほか、役員会において定める「役員会規程」による。

## 第6章 会計監査人

#### 第24条（会計監査人の選任）

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任する。

#### 第25条（会計監査人の任期）

1. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期（第35条に定義する。以下同じ。）後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

#### 第26条（会計監査人の報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬額（会計監査に係る報酬以外の報酬を除く。）は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから3ヶ月以内を目処に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。

#### 第27条（会計監査人の投資法人に対する損害賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除

することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができる。

## 第7章 資産運用の対象及び方針

### 第28条 (資産運用の基本方針)

本投資法人は、運用資産を、主として不動産等資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行う。

### 第29条 (投資態度)

1. 本投資法人が不動産（本項においては、不動産等（第30条第1項第（2）号に定義する。）及び不動産対応証券（第30条第1項第（3）号に定義する。）の各裏付けとなる不動産を含む。）に投資する場合には、その主たる用途を限定することなく、オフィス、商業施設、ホテル又は居住用不動産その他様々な用途の不動産を投資対象とする。
2. 本投資法人は、日本国内に所在する資産に投資するものとする。
3. 本投資法人が取得する資産の組入比率は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。

### 第30条 (資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)

1. 本投資法人は、第28条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資する。
  - (1) 不動産
  - (2) 次に掲げる各資産（以下総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」という。）
    - ① 不動産の賃借権
    - ② 地上権
    - ③ 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）
    - ④ 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
    - ⑤ 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う本項第(1)号又は第(2)号①から④までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいう。以下同じ。）
    - ⑥ 信託財産を主として⑤に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - (3) 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含む。）（以下「不動産対応証券」と総称する。）
    - ① 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。）
    - ② 投資信託の受益証券（投信法に定めるものをいう。）
    - ③ 投資法人の投資証券（投信法に定めるものをいう。）
    - ④ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいう。）



- ⑤ 匿名組合出資持分証券（金融商品取引法（以下「金商法」という。）に定める匿名組合出資持分をいう。）
2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。
- (1) その他の特定資産（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含む。）
- ① 預金
- ② コールローン
- ③ 国債証券（金商法に定めるものをいう。）
- ④ 地方債証券（金商法に定めるものをいう。）
- ⑤ 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいう。）
- ⑥ 資産流動化法に規定する特定社債券（金商法に定めるものをいう。）
- ⑦ 社債券（金商法に定めるものをいう。）
- ⑧ 譲渡性預金証書
- ⑨ 貸付信託の受益証券（金商法に定めるものをいう。）
- ⑩ コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいう。）
- ⑪ 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」という。）に定めるものをいう。）
- ⑫ 株券（金商法に定めるものをいう。）
- ⑬ 信託財産を主として①から⑫までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- ⑭ 有価証券（投信法に定めるものをいい、第1項第(2)号若しくは第(3)号又は本号に定めるものを除く。以下同じ。）
- (2) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいう。）
- (3) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいう。以下同じ。）
- (4) 公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいう。）
3. 本投資法人は、上記のほか、不動産等又は不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称する。）への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができる。
- (1) 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。）
- (2) 著作権法に基づく著作権等
- (3) 動産（但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。）
- (4) 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- (5) 特定出資（資産流動化法に定めるものをいう。）
- (6) 民法上の組合の出資持分（但し、有価証券に該当するものを除く。）
- (7) 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
- (8) 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
- (9) 地役権
- (10) 不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
4. 本投資法人は、上記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができる。
5. 金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして第1項から第4項を適用する。

### 第31条 （投資制限）

1. 前条第2項第(1)号⑪に掲げる金銭債権及び⑭に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資

産との関連性を勘案した運用を図るものとする。

2. 前条第2項第(2)号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。

#### 第32条 (組入資産の貸付けの目的及び範囲)

1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として、運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。また、本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。
2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。
3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）以外の運用資産の貸付けを行うことがある。

#### 第33条 (資産評価の原則)

1. 本投資法人は、運用資産の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。
2. 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努めるものとする。
3. 運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とする。

#### 第34条 (資産評価の方法、基準及び基準日)

1. 本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定める。
  - (1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権（第30条第1項第(1)号、第(2)号①及び②に定めるもの。）  
取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とする。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとする。
  - (2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（第30条第1項第(2)号③に定めるもの。）  
実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が第(1)号に掲げる資産の場合は、第(1)号に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。
  - (3) 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第30条第1項第(2)号④に定めるもの。）  
実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が第(1)号に掲げる資産の場合は、第(1)号に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。
  - (4) 不動産に関する匿名組合出資持分（第30条第1項第(2)号⑤に定めるもの。）  
原則として、匿名組合出資持分の構成資産が第(1)号から第(3)号までに掲げる資産の場合は、そ

それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額とする。

- (5) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第30条第1項第(2)号⑥に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について第(4)号に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とする。

- (6) 有価証券（第30条第1項第(3)号、第2項第(1)号③から⑦、⑨、⑩、⑫又は⑭に定めるもの。）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とする。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。

- (7) 金銭債権（第30条第2項第(1)号⑪に定めるもの。）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とする。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とする。

- (8) 信託財産を主として第30条第2項第(1)号①から⑫までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第30条第2項第(1)号⑬に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が本項第(6)号又は第(7)号の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額から負債の額を控除した金額をもって評価する。

- (9) デリバティブ取引に係る権利（第30条第2項第(2)号に定めるもの。）

- ① 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。

- ② 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。

- ③ 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記①及び②にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとする。

- (10) その他

上記に定めがない場合には、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき評価額をもって評価する。

2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。

- (1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づく評価額

- (2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合

## 出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が本項第(1)号に掲げる資産の場合は第(1)号に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

- (3) デリバティブ取引に係る権利（第1項第(9)号③に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

第1項第(9)号①又は②に定める価額

3. 資産評価の基準日は、次条に定める各決算期とする。但し、第30条第1項第(3)号又は第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。

## 第35条（決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。

## 第36条（金銭の分配の方針）

### 1. 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、投信協会が定める諸規則に従うものとする。

- (1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益（投信法第136条第1項に規定する利益をいう。以下同じ。）の金額をいう。
- (2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例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（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。
- (3) 分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとする。

### 2. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、前項第(2)号で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。

### 3. 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配する。

### 4. 分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さないものとする。

## 第37条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）

1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場

合を含む。)又は投資法人債を発行することができる。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。なお、資金を借り入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限る。)からの借入れに限るものとする。

2. 前項の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができる。
3. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとする。

### 第38条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準)

1. 本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社(以下「資産運用会社」という。)に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。

#### (1) 運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.5%(年率)を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額(なお、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てる。)を運用報酬Ⅰとする。

#### (2) 運用報酬Ⅱ

各営業期間について、「本投資法人の当該営業期間の決算期における運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額(以下で定義される。)を当該決算期末における発行済み投資口の総数で除した金額(以下「運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金」という。)」に、償却後NOI(以下で定義される。)と、0.001%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額(1円未満切捨て)を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出される。

運用報酬Ⅱ = 運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金 × 償却後NOI × 0.001%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率(1円未満切捨て)

「運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額」とは、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益(運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅱに係る控除対象外消費税等控除前並びに負ののれん発生益控除後)に本投資法人に前営業期間における次期繰越損失があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとする。

また、「償却後NOI」とは、当該営業期間に係る本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸費用(固定資産除却損を除くが、減価償却費を含む。)を控除した金額をいうものとする。

なお、本投資法人が自己投資口を取得し、当該営業期間の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合、「運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金」の算定においては、保有する自己投資口の数を当該営業期間の決算期末における発行済み投資口の総数から除いた口数を「当該決算期末における発行済み投資口の総数」とみなすものとする。

当該営業期間において、以下に規定する事由の効力が発生し、発行済み投資口の総数が増加又は減少した場合には、当該事由ごとに以下に規定する方法により、運用報酬Ⅱの金額を調整する。

#### ① 投資口の分割又は併合

- (i) 1 : Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記式による運用報酬Ⅱの算出値のX倍とし(1円未満切捨て)、
- (ii) Y : 1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該

営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記式による運用報酬Ⅱの算出値のY分の1倍とする（1円未満切捨て）。

- ② 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行  
当該営業期間において、新投資口予約権の行使により新投資口の発行がなされた場合、増加した投資口の口数から、みなし時価発行口数（かかる新投資口の発行により増加した投資口の口数に新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合を乗じた口数をいう。以下同じ。）を除いた口数が増加したものとみなす。この場合、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記式による運用報酬Ⅱの算出値に、当該営業期間の決算期の発行済投資口数から当該営業期間に生じたみなし時価発行口数の総数を控除した値を当該営業期間の直前の決算期における発行済投資口数で除した割合を乗じた金額とする（1円未満切捨て）。

(3) 取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。）に、1.0%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）を資産運用会社に対して支払う。

(4) 譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。）に、1.0%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）を資産運用会社に対して支払う。

(5) 合併報酬

資産運用会社が、本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。）（以下「合併」と総称する。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）を資産運用会社に対して支払う。

(6) 報酬の支払時期

本投資法人が前各号の報酬を支払う時期は、次のとおりとする。

① 運用報酬Ⅰ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算日後、3ヵ月以内に資産運用会社に対して支払う。

② 運用報酬Ⅱ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算日後、3ヶ月以内に資産運用会社に対して支払う。

③ 取得報酬

本投資法人は、取得報酬を、不動産関連資産の取得日が属する月の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払う。

④ 譲渡報酬

本投資法人は、譲渡報酬を、不動産関連資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払う。

⑤ 合併報酬

本投資法人（新設合併の場合は新設合併設立法人とし、本投資法人が吸収合併消滅法人である吸収合併の場合は吸収合併存続法人とする。）は、合併報酬を、合併の効力発生日の属する月の月末から3ヶ月以内に資産運用会社に対して支払う。

2. 資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。）又は口座間振替の方法により支払うものとする。

第39条 （損益の帰属）

資産運用会社の運用により本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は、全て本投資法人に帰属する。

第40条 （諸費用の負担）

1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担する。
2. 前項に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによる。
- (1) 投資口及び新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含む。）
  - (2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
  - (3) 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
  - (4) 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）
  - (5) 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
  - (6) 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含む。）
  - (7) 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
  - (8) 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デューデリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。）
  - (9) 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
  - (10) 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
  - (11) 本投資法人の運営に要する費用
  - (12) その他前各号に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

第41条 （消費税及び地方消費税）

本投資法人は、本規約で別段の明示の定めがある場合を除き、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの（以下、併せて「課税対象項目」と総称する。）に課される消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、その

消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。なお、本規約記載の金額は、本規約において別段の定めがあるものを除き、すべて消費税等抜きの金額とする。

## 第8章 業務及び事務の委託

### 第42条 (資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託)

1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社は、三井物産・イデラパートナーズ株式会社とする。
2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外に関連する事務であって投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については、第三者に委託する。
3. 本投資法人の成立後に委託する事務のうち、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、発行する新投資口予約権及び投資法人債の名義書換に関する事務、投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券の発行に関する事務、新投資口予約権者及び投資法人債権者に係る事務、並びに本投資法人の投資口の取得に関する事務（投信法施行規則に定める各事務のことをいう。）は、募集の都度又はその必要に応じて適宜、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。

制定 2015年11月30日

改正 2016年1月22日

改正 2016年9月9日

改正 2017年7月25日

改正 2019年5月1日

改正 2019年7月24日



投資法人みらいの最終営業期間に係る  
資産運用報告、計算書類及び金銭の分配に係る計算書

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

投資法人みらい

東京都千代田区西神田三丁目2番1号

# I. 資産運用報告

## 1 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

| 期 別            |       | 第2期                          | 第3期                          | 第4期                          | 第5期                          | 第6期                          |
|----------------|-------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                |       | 自 2016年11月1日<br>至 2017年4月30日 | 自 2017年5月1日<br>至 2017年10月31日 | 自 2017年11月1日<br>至 2018年4月30日 | 自 2018年5月1日<br>至 2018年10月31日 | 自 2018年11月1日<br>至 2019年4月30日 |
| 営業収益           | (百万円) | 2,395                        | 3,375                        | 3,958                        | 4,417                        | 4,959                        |
| 営業費用           | (百万円) | 1,115                        | 1,713                        | 2,050                        | 2,295                        | 2,427                        |
| 営業利益           | (百万円) | 1,279                        | 1,662                        | 1,907                        | 2,122                        | 2,531                        |
| 経常利益           | (百万円) | 1,037                        | 1,520                        | 1,698                        | 1,867                        | 2,270                        |
| 当期純利益          | (百万円) | 1,036                        | 1,520                        | 1,706                        | 1,922                        | 2,271                        |
| 総資産額           | (百万円) | 108,422                      | 123,015                      | 117,022                      | 131,772                      | 152,493                      |
| (対前期比) (注3)    | (%)   | (-)                          | (13.5)                       | (△4.9)                       | (12.6)                       | (15.7)                       |
| 純資産額           | (百万円) | 52,633                       | 53,293                       | 53,536                       | 61,590                       | 70,854                       |
| (対前期比) (注3)    | (%)   | (-)                          | (1.3)                        | (0.5)                        | (15.0)                       | (15.0)                       |
| 有利子負債額         | (百万円) | 51,000                       | 64,000                       | 57,500                       | 64,200                       | 74,700                       |
| 出資総額 (注4)      | (百万円) | 51,892                       | 51,892                       | 51,892                       | 59,656                       | 69,074                       |
| 発行済投資口の総口数     | (口)   | 293,750                      | 293,750                      | 293,750                      | 339,210                      | 395,410                      |
| 1口当たり純資産額 (注5) | (円)   | 179,179                      | 181,424                      | 182,253                      | 181,570                      | 44,797                       |
| 分配金総額          | (百万円) | 957                          | 1,520                        | 1,705                        | 1,922                        | 2,271                        |
| 1口当たり分配金       | (円)   | 3,260                        | 5,175                        | 5,807                        | 5,668                        | 5,745                        |
| うち1口当たり利益分配金   | (円)   | 2,524                        | 5,175                        | 5,807                        | 5,668                        | 4,501                        |
| うち1口当たり利益超過分配金 | (円)   | 736                          | -                            | -                            | -                            | 1,244                        |
| 総資産経常利益率 (注6)  | (%)   | 1.9                          | 1.3                          | 1.4                          | 1.5                          | 1.6                          |
| 自己資本利益率 (注6)   | (%)   | 3.9                          | 2.9                          | 3.2                          | 3.3                          | 3.4                          |
| 期末自己資本比率 (注6)  | (%)   | 48.5                         | 43.3                         | 45.7                         | 46.7                         | 46.5                         |
| (対前期増減)        | (%)   | (△40.1)                      | (△5.2)                       | (2.4)                        | (1.0)                        | (△0.3)                       |
| 配当性向 (注6)      | (%)   | 71.5                         | 100.0                        | 100.0                        | 100.0                        | 78.3                         |

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間です。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 対前期比の増減が1,000%以上となる場合は「-」と記載しています。

(注4) 出資総額について、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の変動を考慮していません。

(注5) 2019年5月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第6期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注6) 以下の算定式により算出しています。

|          |                                                                           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 総資産経常利益率 | $\text{経常利益} \div \{(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2\} \times 100$  |
| 自己資本利益率  | $\text{当期純利益} \div \{(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2\} \times 100$ |
| 期末自己資本比率 | $\text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$                             |
| 配当性向     | $\text{分配金総額 (利益超過分配金を含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$                |

## (2) 当期の資産の運用の経過

### ①投資法人の主な推移

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）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、三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が設立企画人となり、2015年12月4日に出資金150百万円（750口）で設立され、2016年12月16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に上場しました（銘柄コード 3476）。当期においては、2018年11月に公募増資及び第三者割当増資を実施し、当期末現在において、発行済投資口の総口数は395,410口、保有物件は29物件（取得価格合計145,072百万円）となっています。

本投資法人は、人口の集積度が高い三大都市圏に所在する資産を主要な投資対象と位置づけ、「コアアセット」（注）を中心にポートフォリオを構築し、中長期的に安定したキャッシュ・フローの獲得と持続的な投資主価値の成長を目指します。

（注）「コアアセット」とは、本投資法人のポートフォリオの中核を占める資産を意味し、具体的には、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として80%以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）など、安定的な賃貸収益が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。

### ②運用環境と運用実績

当期の日本経済は、輸出・生産の弱さが続いているものの、雇用・所得環境の改善が続く中で緩やかな回復基調が続いています。オフィス賃貸市場においては、東京都心部での大量供給懸念が収束を迎えつつあり、好調な企業業績を背景に根強い拡張ニーズが観測されています。空室率が歴史的な低水準で推移する中、賃料水準の上昇傾向が続いており、新規供給が限られている東京以外の都市については、より一層需給環境がタイトになっているエリアも見受けられます。

ホテル・商業の賃貸事業は、ホテル分野では堅調なビジネス需要に加えて、2019年4月の訪日外国人客数が単月として過去最高を記録し、4月時点で1,098万人（政府推計）を突破するなど、インバウンド需要の拡大も継続する見通しです。商業分野は、雇用環境の改善などを受け、全国消費者物価指数（総務省公表）が28ヶ月連続上昇し、足元の小売業販売額（経済産業省公表）も微増するなど持ち直しの動きが見られます。

このような環境の下、本投資法人は、2018年11月1日に「スマイルホテル那覇シティリゾート」（取得価格4,000百万円）、「スマイルホテル博多駅前」（取得価格3,800百万円）、「スマイルホテル名古屋栄」（取得価格2,950百万円）、「ホテルWBF淀屋橋南」（取得価格1,750百万円）及び「六甲アイランドDC」（取得価格8,650百万円）の合計5物件を取得しました。なお、「六甲アイランドDC」は、本投資法人初のグロースアセット（ニュータイプアセット）（注1）の「インダストリアル不動産」（注2）であり、三井物産グループ（注3）のサポートにより取得した高い収益性が確保できる物件です。当期末現在における運用資産は29物件、取得価格の合計は145,072百万円、総賃貸可能面積は266,654.75㎡、稼働率は99.6%となりました。

（注1）「グロースアセット（ニュータイプアセット）」とは、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。

（注2）「インダストリアル不動産」及び「インダストリアル」とは、様々な産業活動の基盤となる工場・研究開発施設・データセンター等をいいます。以下同じです。

（注3）「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社（本社所在地：東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。）及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。

### ③資金調達の概要

当期において、2018年11月1日に公募による新投資口の発行（53,500口）により8,965百万円、2018年11月27日に第三者割当による新投資口の発行（2,700口）により452百万円を調達しました。この結果、当期末時点での出資総額は69,074百万円、発行済投資口の総口数は395,410口となりました。

また、不動産信託受益権5物件の取得資金に充当するため、2018年11月1日付で長期借入金10,500百万円の資金の借入を行いました。

# I. 資産運用報告

この結果、当期末時点の借入金及び投資法人債の残高は74,700百万円（うち、長期借入金73,700百万円、投資法人債1,000百万円）となりました。

なお、機動的かつ安定的な資金調達確保と、より一層強固な財務基盤の構築を目的として、借入極度額3,000百万円のコミットメントラインを設定しています（本書の日付現在の未実行枠残高3,000百万円）。

## ④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益4,959百万円、営業利益2,531百万円、経常利益2,270百万円、当期純利益2,271百万円を計上しました。

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方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である1,779,740,410円を分配することとしました。また、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失491,936,021円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される491,890,040円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金を含みます。）は5,745円となりました。

## (3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降2019年4月30日までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

| 年月日         | 摘要      | 発行済投資口の総口数（口） |         | 出資総額（千円）（注1） |            | 備考   |
|-------------|---------|---------------|---------|--------------|------------|------|
|             |         | 増減            | 残高      | 増減           | 残高         |      |
| 2015年12月4日  | 私募設立    | 750           | 750     | 150,000      | 150,000    | (注2) |
| 2016年12月15日 | 公募増資    | 293,000       | 293,750 | 51,742,335   | 51,892,335 | (注3) |
| 2018年5月23日  | 公募増資    | 43,300        | 337,050 | 7,395,250    | 59,287,585 | (注4) |
| 2018年6月12日  | 第三者割当増資 | 2,160         | 339,210 | 368,908      | 59,656,493 | (注5) |
| 2018年11月1日  | 公募増資    | 53,500        | 392,710 | 8,965,583    | 68,622,077 | (注6) |
| 2018年11月27日 | 第三者割当増資 | 2,700         | 395,410 | 452,468      | 69,074,546 | (注7) |

(注1) 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の変動は考慮していません。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額200,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格183,000円（発行価額176,595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り新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格176,962円（発行価額170,791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り新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額170,791円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格173,452円（発行価額167,581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り新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額167,581円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募増資に伴う第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注8) 2019年4月30日を基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口の総口数は、1,581,640口となっています。

## 【投資証券の取引所価格の推移】

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

| 期 別    | 第2期                          | 第3期                          | 第4期                          | 第5期                          | 第6期                          |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|        | 自 2016年11月1日<br>至 2017年4月30日 | 自 2017年5月1日<br>至 2017年10月31日 | 自 2017年11月1日<br>至 2018年4月30日 | 自 2018年5月1日<br>至 2018年10月31日 | 自 2018年11月1日<br>至 2019年4月30日 |
| 最高 (円) | 177,200円                     | 177,000円                     | 189,300円                     | 198,100円                     | 201,600円<br>□48,950円         |
| 最低 (円) | 150,100円                     | 150,200円                     | 165,900円                     | 176,200円                     | 177,700円<br>□48,200円         |

(注1) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2016年12月16日です。

(注2) 本投資法人は、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。なお、第6期については、2019年4月24日より当該投資口分割による権利落後の投資口価格で取引されており、□印は、当該投資口分割による権利落後の投資口価格を示しています。

## (4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、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るものとしています。かかる方針により、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である1,779,740,410円を利益分配金として分配することとしました。

また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失491,936,021円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される491,890,040円を、一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,271,630,450円としています。

| 期 別                               |      | 第2期                          | 第3期                          | 第4期                          | 第5期                          | 第6期                          |
|-----------------------------------|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                   |      | 自 2016年11月1日<br>至 2017年4月30日 | 自 2017年5月1日<br>至 2017年10月31日 | 自 2017年11月1日<br>至 2018年4月30日 | 自 2018年5月1日<br>至 2018年10月31日 | 自 2018年11月1日<br>至 2019年4月30日 |
| 当期末処分利益                           | (千円) | 957,882                      | 1,736,519                    | 1,825,457                    | 1,984,191                    | 2,271,690                    |
| 利益留保額                             | (千円) | 216,457                      | 119,425                      | 61,782                       | 155                          | 491,949                      |
| 金銭の分配金総額                          | (千円) | 957,625                      | 1,520,156                    | 1,705,806                    | 1,922,642                    | 2,271,630                    |
| (1口当たり分配金)                        | (円)  | (3,260)                      | (5,175)                      | (5,807)                      | (5,668)                      | (5,745)                      |
| うち利益分配金総額                         | (千円) | 741,425                      | 1,520,156                    | 1,705,806                    | 1,922,642                    | 1,779,740                    |
| (1口当たり利益分配金)                      | (円)  | (2,524)                      | (5,175)                      | (5,807)                      | (5,668)                      | (4,501)                      |
| うち出資払戻総額                          | (千円) | 216,200                      | -                            | -                            | -                            | 491,890                      |
| (1口当たり出資払戻額)                      | (円)  | (736)                        | (-)                          | (-)                          | (-)                          | (1,244)                      |
| 出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額       | (千円) | 216,200                      | -                            | -                            | -                            | 491,890                      |
| (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) | (円)  | (736)                        | (-)                          | (-)                          | (-)                          | (1,244)                      |
| 出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額      | (千円) | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            |
| (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)  | (円)  | (-)                          | (-)                          | (-)                          | (-)                          | (-)                          |

# I. 資産運用報告

---

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### ①今後のポートフォリオ運用環境

オフィス賃貸市場は、東京エリアで大量供給が懸念されていたAクラスビルのテナント確保が順調に進み、テナント移転によって発生する2次空室も空室率が低い水準であることや、既存テナントの増床ニーズ等で消化されていくものと見込まれ、空室率・賃料水準共に緩やかな成長が予想されます。特に、本投資法人の主要物件が立地しているエリアは、建築コストの高騰を受けて新規供給が限定的であり、周辺に所在する競合物件の稼働も良好でテナント企業の選択肢も限られていることから、良好な賃貸環境が継続するものと見込まれます。また、ホテル及び商業施設に関しては、大半が長期・固定契約に基づく賃貸を行っているため、テナントの業績が賃貸事業に及ぼす直接的な影響は軽微です。しかしながら、ホテルでは稼働率・平均客室単価は横ばい、又は微増で推移すると見込まれ、商業施設もEコマースの影響を受けやすい業態のテナントを入れ替えるなどの対応を進めており、入居テナント企業の業績も堅調に推移すると予想されます。

なお、ホテルのうち「ホテルサンルート新潟」並びに2018年11月1日に取得した「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」及び「スマイルホテル名古屋栄」は、ホテル運営状況によって賃料が変動する仕組みが導入されており、将来的なアップサイドを追求する余地を残しています。

本投資法人の有利子負債調達は、原則として、全て長期化・固定化を行っており、金融環境の変化や金利変動が業績に与える影響は軽微と認識していますが、引き続き健全な財務運営を継続する見通しです。

### ②今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、1口当たり分配金の持続的成長とポートフォリオの戦略的運用に基づく投資主価値の向上を目指し、戦略的な物件入替えや収益性の高いグロースアセットの組入れなどの具体的施策を実行することにより、投資口価格は一定水準まで回復し、2018年5月及び11月の新投資口発行を実現しました。今後は、1口当たり分配金、リスク分散、収益性に関する定量目標は維持しながら、金融収縮期に対する備えを意識し、借入比率の目標水準を従来よりも保守的な設定とし、ポートフォリオのリスク分散を進めてキャッシュ・フローの安定性を向上させるために資産規模2,000億円を目指します。

**(6) 決算後に生じた重要な事実****投資口の分割**

2019年4月30日を分割の基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

**分割の目的**

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

**分割の方法**

2019年4月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。

**分割により増加した投資口数**

投資口分割前の発行済投資口数： 395,410口

今回の分割により増加した投資口数： 1,186,230口

投資口分割後の発行済投資口数： 1,581,640口

投資口分割後の発行可能投資口総口数： 20,000,000口

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

# I. 資産運用報告

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

| 期 別            | 第2期<br>(2017年4月30日) | 第3期<br>(2017年10月31日) | 第4期<br>(2018年4月30日) | 第5期<br>(2018年10月31日) | 第6期<br>(2019年4月30日) |
|----------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 発行可能投資口総口数 (口) | 5,000,000           | 5,000,000            | 5,000,000           | 5,000,000            | 5,000,000           |
| 発行済投資口の総口数 (口) | 293,750             | 293,750              | 293,750             | 339,210              | 395,410             |
| 出資総額 (百万円)     | 51,892              | 51,892               | 51,892              | 59,656               | 69,074              |
| 投資主数 (人)       | 18,873              | 17,053               | 16,450              | 18,256               | 20,075              |

### (2) 投資口に関する事項

2019年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

| 氏名又は名称                      | 所有投資口数<br>(口) | 発行済投資口の総口数<br>に対する所有投資口数<br>の割合 (%) |
|-----------------------------|---------------|-------------------------------------|
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)    | 52,572        | 13.30                               |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)  | 42,229        | 10.68                               |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口)            | 14,737        | 3.73                                |
| みずほ信託銀行株式会社                 | 9,419         | 2.38                                |
| モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社        | 6,181         | 1.56                                |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)  | 5,977         | 1.51                                |
| 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 | 5,000         | 1.26                                |
| 株式会社イデラ キャピタルマネジメント         | 5,000         | 1.26                                |
| 株式会社八十二銀行                   | 4,308         | 1.09                                |
| 霜 宏                         | 3,980         | 1.01                                |
| 合 計                         | 149,403       | 37.78                               |



**(3) 役員等に関する事項**

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

| 役職名   | 氏名又は名称        | 主な兼職等（注1）                         | 当該営業期間における<br>役職毎の報酬の総額<br>（千円） |
|-------|---------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 執行役員  | 菅沼 通夫         | 三井物産・イデラパートナーズ株式会社<br>代表取締役社長     | —                               |
| 監督役員  | 根岸 岳彦         | ヴァンダーファルケ法律事務所<br>弁護士             | 3,696                           |
|       | 西井 秀朋         | アクセルパートナーズ株式会社<br>代表取締役 公認会計士 税理士 |                                 |
| 会計監査人 | EY新日本有限責任監査法人 | —                                 | 9,300                           |

（注1） 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

（注2） 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めて本投資法人と利害関係はありません。

**②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針**

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

**(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者**

2019年4月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

| 委託区分                 | 名称                 |
|----------------------|--------------------|
| 資産運用会社               | 三井物産・イデラパートナーズ株式会社 |
| 資産保管会社               | 三井住友信託銀行株式会社       |
| 一般事務受託者（投資主名簿等管理人）   | 三井住友信託銀行株式会社       |
| 一般事務受託者（機関運営）        | みずほ信託銀行株式会社        |
| 一般事務受託者（会計）          | 税理士法人平成会計社         |
| 一般事務受託者（投資法人債に関する事務） | 三井住友信託銀行株式会社       |

# I. 資産運用報告

## 3 投資法人の運用資産の状況

### (1) 投資法人の資産の構成

本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

| 資産の種類     | 分類       | 第5期<br>2018年10月31日現在 |                       | 第6期<br>2019年4月30日現在 |                       |
|-----------|----------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|           |          | 保有総額<br>(百万円)        | 資産総額に<br>対する比率<br>(%) | 保有総額<br>(百万円)       | 資産総額に<br>対する比率<br>(%) |
| 信託不動産     | オフィス     | 80,936               | 61.4                  | 80,923              | 53.1                  |
|           | 商業施設     | 27,746               | 21.1                  | 27,721              | 18.2                  |
|           | ホテル      | 17,004               | 12.9                  | 29,630              | 19.4                  |
|           | インダストリアル | —                    | —                     | 8,697               | 5.7                   |
| 信託不動産 合計  |          | 125,687              | 95.4                  | 146,973             | 96.4                  |
| 預金・その他の資産 |          | 6,084                | 4.6                   | 5,519               | 3.6                   |
| 資産総額計     |          | 131,772              | 100.0                 | 152,493             | 100.0                 |

(注) 保有総額は、期末日時点で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)によっています。

### (2) 主要な保有資産

2019年4月30日現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称          | 帳簿価額<br>(百万円) | 賃貸可能面積<br>(㎡) (注1) | 賃貸面積<br>(㎡) (注2) | 稼働率<br>(%) (注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%) | 主たる用途    |
|------------------|---------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------------------|----------|
| 川崎テックセンター        | 23,650        | 22,737.07          | 22,162.89        | 97.5            | 18.4                         | オフィス     |
| 品川シーサイドパークタワー    | 20,242        | 22,205.77          | 22,205.77        | 100.0           | 14.6                         | オフィス     |
| 東京フロントテラス        | 10,728        | 9,692.94           | 9,692.94         | 100.0           | 6.6                          | オフィス     |
| 新宿イーストサイドスクエア    | 9,987         | 5,774.45           | 5,478.72         | 94.9            | 4.5                          | オフィス     |
| イオン葛西店           | 9,459         | 28,338.45          | 28,338.45        | 100.0           | 非開示<br>(注4)                  | 商業施設     |
| MIテラス名古屋伏見       | 8,980         | 11,625.38          | 11,625.38        | 100.0           | 5.9                          | オフィス     |
| 六甲アイランドDC        | 8,697         | 16,834.36          | 16,834.36        | 100.0           | 非開示<br>(注4)                  | インダストリアル |
| MIUMIU神戸         | 6,890         | 874.03             | 874.03           | 100.0           | 3.3                          | 商業施設     |
| ミ・ナアラ            | 4,954         | 72,944.41          | 72,944.41        | 100.0           | 10.6                         | 商業施設     |
| スマイルホテル那覇シティリゾート | 4,031         | 9,698.44           | 9,698.44         | 100.0           | 2.7                          | ホテル      |
| 合計               | 107,622       | 200,725.30         | 199,855.39       | 99.6            | 77.5                         |          |

(注1) 「賃貸可能面積」は、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なる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。また、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。但し、「ミ・ナアラ」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積に基づいています。

(注2) 「賃貸面積」は、各運用資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、底地物件については、底地の賃貸面積を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。但し、「ミ・ナアラ」についてはマスターリース契約における対象となる登記簿上の延床面積に基づいています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4) テナントの同意が得られていないため非開示としています。

## (3) 不動産等組入資産明細

2019年4月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称                        | 所在地<br>(注1)                                             | 所有形態  | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注2) | 期末帳簿価額<br>(百万円) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注3) |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------|-------------------------|
| 品川シーサイドパークタワー                  | 東京都品川区東品川<br>四丁目12番4号                                   | 信託受益権 | 22,205.77             | 20,242          | 21,175                  |
| 川崎テックセンター                      | 神奈川県川崎市幸区堀川町<br>580番16号                                 | 信託受益権 | 22,737.07             | 23,650          | 24,100                  |
| 新宿イーストサイドスクエア                  | 東京都新宿区新宿<br>六丁目27番30号                                   | 信託受益権 | 5,774.45              | 9,987           | 10,450                  |
| 東京フロントテラス                      | 東京都品川区東品川<br>二丁目3番14号                                   | 信託受益権 | 9,692.94              | 10,728          | 10,893                  |
| ヒルコート東新宿                       | 東京都新宿区歌舞伎町<br>二丁目2番15号                                  | 信託受益権 | 3,169.16              | 4,013           | 3,970                   |
| 日宝本町ビル                         | 大阪府大阪市中央区<br>南本町二丁目4番6号                                 | 信託受益権 | 2,551.43              | 1,567           | 1,570                   |
| MIテラス名古屋伏見                     | 愛知県名古屋市中区<br>錦一丁目10番1号                                  | 信託受益権 | 11,625.38             | 8,980           | 9,830                   |
| オリコ博多駅南ビル                      | 福岡県福岡市博多区<br>博多駅南三丁目7番30号                               | 信託受益権 | 2,845.60              | 1,752           | 1,800                   |
| MIUMIU神戸                       | 兵庫県神戸市中央区<br>明石町18番1                                    | 信託受益権 | 874.03                | 6,890           | 7,370                   |
| 渋谷ワールドイーストビル                   | 東京都渋谷区渋谷<br>一丁目23番18号                                   | 信託受益権 | 1,672.09              | 3,337           | 4,090                   |
| イオン葛西店                         | 東京都江戸川区西葛西<br>三丁目9番19号                                  | 信託受益権 | 28,338.45             | 9,459           | 9,580                   |
| MEGAドン・キホーテ<br>和泉中央店(注4)       | 大阪府和泉市いぶき野<br>五丁目6番17号                                  | 信託受益権 | 6,891.87              | 3,080           | 2,580                   |
| ホテルサンルート新潟                     | 新潟県新潟市中央区東大通<br>一丁目11-25                                | 信託受益権 | 8,254.80              | 2,210           | 2,290                   |
| ダイワロイネットホテル秋田                  | 秋田県秋田市大町<br>二丁目2-41                                     | 信託受益権 | 7,439.36              | 2,005           | 2,230                   |
| スーパーホテル<br>仙台・広瀬通り             | 宮城県仙台市青葉区中央<br>二丁目9番23号                                 | 信託受益権 | 3,283.95              | 1,272           | 1,570                   |
| スーパーホテル<br>大阪・天王寺              | 大阪府大阪市天王寺区逢阪<br>二丁目3番3号                                 | 信託受益権 | 2,486.39              | 1,263           | 1,580                   |
| スーパーホテル<br>さいたま・大宮             | 埼玉県さいたま市大宮区<br>桜木町一丁目12番6号                              | 信託受益権 | 2,946.55              | 1,106           | 1,230                   |
| スーパーホテル<br>京都・烏丸五条             | 京都府京都市下京区<br>烏丸通五条下る大坂町396-3                            | 信託受益権 | 2,144.02              | 1,031           | 1,290                   |
| コンフォートホテル新山口                   | 山口県山口市小郡下郷<br>1255-1                                    | 信託受益権 | 2,999.01              | 894             | 960                     |
| 伊勢シティホテルアネックス                  | 三重県伊勢市吹上<br>二丁目5番11号                                    | 信託受益権 | 4,099.31              | 1,875           | 1,840                   |
| コンフォートホテル北上                    | ①(ホテル) 岩手県北上市川岸<br>一丁目2番1号<br>②(店舗) 岩手県北上市川岸<br>一丁目2番8号 | 信託受益権 | 2,961.06              | 844             | 843                     |
| コンフォートホテル長野                    | 長野県長野市南千歳<br>一丁目12番4号                                   | 信託受益権 | 1,921.45              | 642             | 600                     |
| ホテルウィングインターナシ<br>ョナルセレクト上野・御徒町 | 東京都台東区東上野<br>二丁目18番4号                                   | 信託受益権 | 3,079.33              | 3,862           | 4,130                   |
| スマイルホテル那覇シティリ<br>ゾート           | 沖縄県那覇市久米<br>二丁目32番1号                                    | 信託受益権 | 9,698.44              | 4,031           | 4,330                   |
| スマイルホテル博多駅前                    | 福岡県福岡市博多区博多駅前<br>三丁目8番18号                               | 信託受益権 | 2,432.72              | 3,838           | 3,910                   |
| スマイルホテル名古屋栄                    | 愛知県名古屋市中区栄<br>四丁目10番5号                                  | 信託受益権 | 2,909.20              | 2,984           | 3,120                   |
| ホテルWBF淀屋橋南                     | 大阪府大阪市中央区平野町<br>三丁目1番6号                                 | 信託受益権 | 1,842.15              | 1,768           | 1,960                   |

# I. 資産運用報告

| 不動産等の名称   | 所在地<br>(注1)           | 所有形態  | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注2) | 期末帳簿価額<br>(百万円) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注3) |
|-----------|-----------------------|-------|-----------------------|-----------------|-------------------------|
| ミ・ナーラ     | 奈良県奈良市二条大路南一丁目3番1号    | 信託受益権 | 72,944.41             | 4,954           | 5,520                   |
| 六甲アイランドDC | 兵庫県神戸市東灘区向洋町西六丁目2番12号 | 信託受益権 | 16,834.36             | 8,697           | 8,880                   |
| 合計        |                       |       | 266,654.75            | 146,973         | 153,692                 |

(注1) 「所在地」は、各運用資産の住居表示を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、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なる面積を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。また、本投資法人が保有する資産が共有持分又は準共有持分の場合は持分割合により算出しています。なお、「ミ・ナーラ」についてはマスターリース契約の対象となる登記簿上の延床面積を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規約に基づき、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価額を記載しています。

(注4) 2019年2月1日付で「不動産等の名称」を「ダイキ和泉中央店」から「MEGAドン・キホーテ和泉中央店」に変更しています。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

| 不動産等の名称          | 第5期<br>(2018年5月1日～2018年10月31日) |                                      |                                         |                              | 第6期<br>(2018年11月1日～2019年4月30日) |                                      |                                         |                              |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
|                  | テナント総数<br>[期末時点]<br>(注1)       | 稼働率<br>[期末時点]<br>(%)<br>(注1)<br>(注2) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>[期間中]<br>(百万円)<br>(注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%) | テナント総数<br>[期末時点]<br>(注1)       | 稼働率<br>[期末時点]<br>(%)<br>(注1)<br>(注2) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>[期間中]<br>(百万円)<br>(注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%) |
| 品川シーサイドパークタワー    | 23                             | 100.0                                | 756                                     | 17.1                         | 23                             | 100.0                                | 726                                     | 14.6                         |
| 川崎テックセンター        | 22                             | 94.8                                 | 972                                     | 22.0                         | 26                             | 97.5                                 | 913                                     | 18.4                         |
| 新宿イーストサイドスクエア    | 40                             | 100.0                                | 249                                     | 5.6                          | 39                             | 94.9                                 | 222                                     | 4.5                          |
| 東京フロントテラス        | 23                             | 100.0                                | 321                                     | 7.3                          | 22                             | 100.0                                | 326                                     | 6.6                          |
| ヒルコート東新宿         | 6                              | 100.0                                | 74                                      | 1.7                          | 6                              | 100.0                                | 92                                      | 1.9                          |
| 日宝本町ビル           | 36                             | 92.0                                 | 54                                      | 1.2                          | 37                             | 97.3                                 | 52                                      | 1.1                          |
| MIテラス名古屋伏見       | 9                              | 100.0                                | 247                                     | 5.6                          | 9                              | 100.0                                | 294                                     | 5.9                          |
| オリコ博多駅南ビル        | 1                              | 100.0                                | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      | 1                              | 100.0                                | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      |
| MIUMIU神戸         | 1                              | 100.0                                | 162                                     | 3.7                          | 1                              | 100.0                                | 162                                     | 3.3                          |
| 渋谷ワールドイーストビル     | 8                              | 100.0                                | 87                                      | 2.0                          | 8                              | 100.0                                | 76                                      | 1.5                          |
| イオン葛西店           | 1                              | 100.0                                | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      | 1                              | 100.0                                | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      |
| MEGAドン・キホーテ和泉中央店 | 1                              | 100.0                                | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      | 1                              | 100.0                                | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      |
| ホテルサンルート新潟       | 2                              | 100.0                                | 72                                      | 1.6                          | 2                              | 100.0                                | 83                                      | 1.7                          |
| ダイワロイネットホテル秋田    | 1                              | 100.0                                | 69                                      | 1.6                          | 1                              | 100.0                                | 69                                      | 1.4                          |
| スーパーホテル仙台・広瀬通り   | 1                              | 100.0                                | 44                                      | 1.0                          | 1                              | 100.0                                | 44                                      | 0.9                          |
| スーパーホテル大阪・天王寺    | 1                              | 100.0                                | 37                                      | 0.9                          | 1                              | 100.0                                | 37                                      | 0.8                          |
| スーパーホテルさいたま・大宮   | 1                              | 100.0                                | 35                                      | 0.8                          | 1                              | 100.0                                | 35                                      | 0.7                          |

| 不動産等の名称                            | 第5期<br>(2018年5月1日～2018年10月31日) |                              |                                         |                              | 第6期<br>(2018年11月1日～2019年4月30日) |                              |                                         |                              |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
|                                    | テナント総数<br>〔期末時点〕<br>(注1)       | 稼働率<br>〔期末時点〕<br>(%)<br>(注2) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>〔期間中〕<br>(百万円)<br>(注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%) | テナント総数<br>〔期末時点〕<br>(注1)       | 稼働率<br>〔期末時点〕<br>(%)<br>(注2) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>〔期間中〕<br>(百万円)<br>(注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%) |
| スーパーホテル<br>京都・烏丸五条                 | 1                              | 100.0                        | 31                                      | 0.7                          | 1                              | 100.0                        | 31                                      | 0.6                          |
| コンフォートホテル<br>新山口                   | 1                              | 100.0                        | 30                                      | 0.7                          | 1                              | 100.0                        | 30                                      | 0.6                          |
| 伊勢シティホテル<br>アネックス                  | 1                              | 100.0                        | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      | 1                              | 100.0                        | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      |
| コンフォートホテル北上                        | 2                              | 100.0                        | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      | 2                              | 100.0                        | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      |
| コンフォートホテル長野                        | 1                              | 100.0                        | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      | 1                              | 100.0                        | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      |
| ホテルウィングインター<br>ナショナルセレクト上<br>野・御徒町 | 1                              | 100.0                        | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      | 1                              | 100.0                        | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      |
| スマイルホテル那覇シテ<br>ィリゾート               | —                              | —                            | —                                       | —                            | 1                              | 100.0                        | 133                                     | 2.7                          |
| スマイルホテル博多駅前                        | —                              | —                            | —                                       | —                            | 1                              | 100.0                        | 87                                      | 1.8                          |
| スマイルホテル名古屋栄                        | —                              | —                            | —                                       | —                            | 1                              | 100.0                        | 62                                      | 1.3                          |
| ホテルWBF淀屋橋南                         | —                              | —                            | —                                       | —                            | 1                              | 100.0                        | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      |
| ミ・ナーラ                              | 1                              | 100.0                        | 549                                     | 12.4                         | 1                              | 100.0                        | 524                                     | 10.6                         |
| 六甲アイランドDC                          | —                              | —                            | —                                       | —                            | 1                              | 100.0                        | 非開示(注4)                                 | 非開示(注4)                      |
| 合 計                                | 185                            | 99.4                         | 4,417                                   | 100.0                        | 193                            | 99.6                         | 4,959                                   | 100.0                        |

(注1) 対象期間の期末時点における数値を表示しています。

(注2) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益〔期間中〕」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、百万円未満を切り捨てています。

(注4) テナントの同意が得られていないため非開示としています。

# I. 資産運用報告

## (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2019年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

| 区分        | 種類                    | 契約額等 (千円) (注1) |            | 時価 (千円)<br>(注2) |
|-----------|-----------------------|----------------|------------|-----------------|
|           |                       |                | うち1年超      |                 |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 50,000,000     | 50,000,000 | △491,936        |

(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。

## (5) その他資産の状況

当期末現在、前記 (3) 不動産等組入資産明細に記載のもの以外に投資対象とするその他特定資産の組入れはありません。

## (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、現在計画されている2019年10月期の改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

| 不動産等の名称<br>(所在地)          | 目的          | 予定時期                     | 工事予定金額 (千円) |       |       |
|---------------------------|-------------|--------------------------|-------------|-------|-------|
|                           |             |                          | 総額          | 当期支払額 | 既支払総額 |
| 川崎テックセンター<br>(神奈川県川崎市)    | 非常用発電機点検工事等 | 自 2019年 5月<br>至 2019年10月 | 133,256     | -     | -     |
| 品川シーサイドパークタワー<br>(東京都品川区) | 空調機整備工事等    | 自 2019年 5月<br>至 2019年10月 | 44,729      | -     | -     |
| ミ・ナーラ<br>(奈良県奈良市)         | 設備改修工事等     | 自 2019年 5月<br>至 2019年10月 | 40,000      | -     | -     |
| ホテルサンルート新潟<br>(新潟県新潟市)    | スプリンクラー工事等  | 自 2019年 5月<br>至 2019年10月 | 30,788      | -     | -     |
| その他                       | -           | -                        | 45,160      | -     | -     |
| 合計                        |             |                          | 293,935     | -     | -     |

## (2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関して、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462,612千円であり、当期の費用に区分された修繕費66,847千円と合わせて、合計529,460千円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称<br>(所在地)         | 目的                          | 工事期間                     | 工事金額<br>(千円) |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|
| 川崎テックセンター<br>(神奈川県川崎市)   | 9階事務所化工事、空調機更新工事等           | 自 2018年10月<br>至 2019年 4月 | 172,725      |
| ホテルサンルート新潟<br>(新潟県新潟市)   | 空調機更新工事等 (注)                | 自 2018年11月<br>至 2019年 4月 | 75,913       |
| 渋谷ワールドイーストビル<br>(東京都渋谷区) | エレベーターリニューアル工事、<br>ファサード工事等 | 自 2018年10月<br>至 2019年 3月 | 45,155       |
| コンフォートホテル長野<br>(長野県長野市)  | 空調機更新工事等                    | 自 2019年 2月<br>至 2019年 4月 | 38,650       |
| その他                      | —                           | —                        | 130,168      |
| 合 計                      |                             |                          | 462,612      |

(注) 国庫補助金で取得した資産につき、圧縮記帳の適用を受けています。

## (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

## 5 費用・負債の状況

### (1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

| 項 目        | 第5期                            | 第6期                            |
|------------|--------------------------------|--------------------------------|
|            | 自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日 | 自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日 |
| 資産運用報酬 (注) | 326,754                        | 364,770                        |
| 資産保管手数料    | 5,708                          | 7,041                          |
| 一般事務委託手数料  | 12,790                         | 14,556                         |
| 役員報酬       | 3,696                          | 3,696                          |
| その他費用      | 36,509                         | 38,320                         |
| 合 計        | 385,459                        | 428,385                        |

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が、第5期に142,860千円、第6期に211,500千円あります。

# I. 資産運用報告

## (2) 借入状況

2019年4月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分          | 借入先          | 借入日         | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1)<br>(注2) | 返済期限        | 返済方法 | 使途   | 摘要         |
|-------------|--------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------------|------|------|------------|
| 長期<br>借入金   | 株式会社三井住友銀行   | 2016年12月16日 | 7,500              | 7,500              | 0.74500%             | 2026年11月30日 | 期限一括 | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|             | 株式会社りそな銀行    | 2016年12月16日 | 500                | 500                | 0.74500%             | 2026年11月30日 |      |      |            |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 2016年12月16日 | 6,500              | 6,500              | 0.49960%             | 2023年11月30日 |      |      |            |
|             | 株式会社りそな銀行    | 2016年12月16日 | 1,500              | 1,500              | 0.49960%             | 2023年11月30日 |      |      |            |
|             | 株式会社福岡銀行     | 2016年12月16日 | 2,000              | 2,000              | 0.49960%             | 2023年11月30日 |      |      |            |
|             | 三井住友信託銀行株式会社 | 2016年12月16日 | 5,000              | 5,000              | 0.59470%             | 2024年11月29日 |      |      |            |
|             | 三井住友信託銀行株式会社 | 2016年12月16日 | 5,000              | 5,000              | 0.37250%             | 2022年11月30日 |      |      |            |
|             | 株式会社新生銀行     | 2016年12月16日 | 2,000              | 2,000              | 0.37250%             | 2022年11月30日 |      |      |            |
|             | 株式会社日本政策投資銀行 | 2016年12月16日 | 2,000              | 2,000              | 0.62125%             | 2023年11月30日 |      |      |            |
|             | 株式会社みずほ銀行    | 2016年12月16日 | 10,000             | 10,000             | 0.37000%             | 2021年11月30日 |      |      |            |
|             | みずほ信託銀行株式会社  | 2017年4月28日  | 2,000              | 2,000              | 0.45000%             | 2024年4月30日  |      |      |            |
|             | 三井住友信託銀行株式会社 | 2017年10月26日 | 2,000              | 2,000              | 0.54375%             | 2025年7月31日  |      |      |            |
|             | 株式会社新生銀行     | 2017年10月26日 | 1,000              | 1,000              | 0.54375%             | 2025年7月31日  |      |      |            |
|             | 株式会社南都銀行     | 2017年10月26日 | 1,000              | 1,000              | 0.54375%             | 2025年7月31日  |      |      |            |
|             | 株式会社りそな銀行    | 2017年10月26日 | 1,000              | 1,000              | 0.70900%             | 2027年7月30日  |      |      |            |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 2017年10月31日 | 4,000              | 4,000              | 0.72750%             | 2027年10月29日 |      |      |            |
|             | 株式会社福岡銀行     | 2017年10月31日 | 1,000              | 1,000              | 0.72750%             | 2027年10月29日 |      |      |            |
|             | 株式会社新生銀行     | 2018年3月1日   | 1,000              | 1,000              | 0.57350%             | 2026年1月30日  |      |      |            |
|             | 株式会社りそな銀行    | 2018年3月1日   | 500                | 500                | 0.57350%             | 2026年1月30日  |      |      |            |
|             | 株式会社みずほ銀行    | 2018年3月1日   | 1,000              | 1,000              | 0.48000%             | 2024年1月31日  |      |      |            |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 2018年5月15日  | 2,000              | 2,000              | 0.52770%             | 2025年4月30日  |      |      |            |
|             | 株式会社みずほ銀行    | 2018年5月15日  | 1,500              | 1,500              | 0.56000%             | 2025年4月30日  |      |      |            |
|             | 株式会社三菱UFJ銀行  | 2018年6月1日   | 1,500              | 1,500              | 0.31000%             | 2021年4月30日  |      |      |            |
|             | みずほ信託銀行株式会社  | 2018年8月1日   | 1,700              | 1,700              | 0.62000%             | 2028年7月31日  |      |      |            |
|             | 株式会社みずほ銀行    | 2018年11月1日  | -                  | 2,500              | 0.68000%             | 2026年10月30日 |      |      |            |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 2018年11月1日  | -                  | 3,000              | 0.56800%             | 2025年10月31日 |      |      |            |
|             | 三井住友信託銀行株式会社 | 2018年11月1日  | -                  | 2,500              | 0.42180%             | 2023年10月31日 |      |      |            |
|             | 株式会社新生銀行     | 2018年11月1日  | -                  | 1,000              | 0.42180%             | 2023年10月31日 |      |      |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 2018年11月1日   | -           | 1,500              | 0.32000%           | 2021年10月29日          |             |      |      |            |
| 小計          |              |             | 63,200             | 73,700             |                      |             |      |      |            |
| 合計          |              |             | 63,200             | 73,700             |                      |             |      |      |            |

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金又は運転資金等です。

## (3) 投資法人債

2019年4月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

| 銘柄              | 発行年月日          | 当期首残高<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) | 利率      | 償還期限           | 償還方法           | 使途     | 摘要  |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|---------|----------------|----------------|--------|-----|
| 第1回無担保<br>投資法人債 | 2018年<br>7月26日 | 1,000          | 1,000          | 年0.640% | 2028年<br>7月26日 | 満期償還及<br>び買入償還 | 借入金の返済 | (注) |
| 合計              |                | 1,000          | 1,000          |         |                |                |        |     |

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。



**(4) 短期投資法人債**

該当事項はありません。

**(5) 新投資口予約権**

該当事項はありません。

**6 期中の売買状況****(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等**

| 不動産等の名称          | 取得         |                   | 譲渡    |               |               |               |
|------------------|------------|-------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
|                  | 取得年月日      | 取得価格<br>(百万円) (注) | 譲渡年月日 | 譲渡価格<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) | 売却損益<br>(百万円) |
| スマイルホテル那覇シティリゾート | 2018年11月1日 | 4,000             | -     | -             | -             | -             |
| スマイルホテル博多駅前      | 2018年11月1日 | 3,800             | -     | -             | -             | -             |
| スマイルホテル名古屋栄      | 2018年11月1日 | 2,950             | -     | -             | -             | -             |
| ホテルWBF淀屋橋南       | 2018年11月1日 | 1,750             | -     | -             | -             | -             |
| 六甲アイランドDC        | 2018年11月1日 | 8,650             | -     | -             | -             | -             |
| 合計               | -          | 21,150            | -     | -             | -             | -             |

(注) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

**(2) その他の資産の売買状況等**

該当事項はありません。

**(3) 特定資産の価格等の調査****①不動産等**

| 取得又は譲渡 | 不動産等の名称          | 取引年月日      | 資産の種類        | 取得価格又は譲渡価格<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 鑑定評価機関            | 価格時点           |
|--------|------------------|------------|--------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 取得     | スマイルホテル那覇シティリゾート | 2018年11月1日 | 不動産信託<br>受益権 | 4,000               | 4,230          | 大和不動産鑑定<br>株式会社   | 2018年<br>7月31日 |
|        | スマイルホテル博多駅前      | 2018年11月1日 | 不動産信託<br>受益権 | 3,800               | 3,910          | 大和不動産鑑定<br>株式会社   | 2018年<br>7月31日 |
|        | スマイルホテル名古屋栄      | 2018年11月1日 | 不動産信託<br>受益権 | 2,950               | 3,120          | 大和不動産鑑定<br>株式会社   | 2018年<br>7月31日 |
|        | ホテルWBF淀屋橋南       | 2018年11月1日 | 不動産信託<br>受益権 | 1,750               | 1,960          | JLL森井鑑定<br>株式会社   | 2018年<br>7月31日 |
|        | 六甲アイランドDC        | 2018年11月1日 | 不動産信託<br>受益権 | 8,650               | 8,710          | 日本ヴァリュ<br>アーズ株式会社 | 2018年<br>7月31日 |

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

**②その他**

該当事項はありません。

# I. 資産運用報告

## (4) 利害関係人等との取引状況

### ①利害関係人等との売買取引状況

| 区 分                | 売買金額等           |          |
|--------------------|-----------------|----------|
|                    | 買付額等            | 売付額等     |
| 総額                 | 21,150百万円       | -百万円     |
| 利害関係人等との取引状況の内訳（注） |                 |          |
| 特定目的会社六甲インベストメント   | 8,650百万円（40.9%） | -百万円（-%） |
| 合 計                | 8,650百万円（40.9%） | -百万円（-%） |

（注）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

### ②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

## (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、当期末現在宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

## 7 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

## 9 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

## 10 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## 11 その他

### (1) お知らせ

#### ①投資主総会

該当事項はありません。

#### ②投資法人役員会

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

### (2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## II. 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前期（ご参考）<br>(2018年10月31日) | 当期<br>(2019年4月30日) |
|-----------------|--------------------------|--------------------|
| 資産の部            |                          |                    |
| 流動資産            |                          |                    |
| 現金及び預金          | 2,958,159                | 2,227,890          |
| 信託現金及び信託預金      | 2,264,410                | 2,327,433          |
| 営業未収入金          | 148,462                  | 165,692            |
| 前払費用            | 97,626                   | 121,030            |
| 未収消費税等          | 151,742                  | 230,350            |
| その他             | 355                      | 113                |
| 流動資産合計          | 5,620,756                | 5,072,510          |
| 固定資産            |                          |                    |
| 有形固定資産          |                          |                    |
| 信託建物            | ※1 27,930,029            | ※1 33,316,557      |
| 減価償却累計額         | △1,361,585               | △1,897,328         |
| 信託建物（純額）        | 26,568,444               | 31,419,228         |
| 信託構築物           | 179,399                  | 331,851            |
| 減価償却累計額         | △21,886                  | △31,625            |
| 信託構築物（純額）       | 157,513                  | 300,226            |
| 信託機械及び装置        | 144,463                  | 186,524            |
| 減価償却累計額         | △19,853                  | △25,861            |
| 信託機械及び装置（純額）    | 124,610                  | 160,663            |
| 信託工具、器具及び備品     | ※1 19,846                | ※1 26,404          |
| 減価償却累計額         | △2,041                   | △3,812             |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 17,805                   | 22,592             |
| 信託土地            | 98,819,428               | 115,070,938        |
| 有形固定資産合計        | 125,687,800              | 146,973,649        |
| 無形固定資産          |                          |                    |
| ソフトウェア          | 1,974                    | 1,654              |
| その他             | 231                      | 231                |
| 無形固定資産合計        | 2,206                    | 1,886              |
| 投資その他の資産        |                          |                    |
| 長期前払費用          | 369,171                  | 364,910            |
| 繰延税金資産          | 7                        | 11                 |
| 差入保証金           | 10,900                   | 11,006             |
| その他             | 69,360                   | 58,165             |
| 投資その他の資産合計      | 449,440                  | 434,092            |
| 固定資産合計          | 126,139,447              | 147,409,628        |
| 繰延資産            |                          |                    |
| 投資法人債発行費        | 11,802                   | 11,191             |
| 繰延資産合計          | 11,802                   | 11,191             |
| 資産合計            | 131,772,006              | 152,493,331        |

(単位：千円)

|                     | 前期(ご参考)<br>(2018年10月31日) | 当期<br>(2019年4月30日) |
|---------------------|--------------------------|--------------------|
| 負債の部                |                          |                    |
| 流動負債                |                          |                    |
| 営業未払金               | 405,396                  | 338,833            |
| 未払分配金               | 13,170                   | 13,466             |
| 未払金                 | 385,087                  | 409,858            |
| 未払費用                | 909                      | 5,318              |
| 未払法人税等              | 760                      | 839                |
| 前受金                 | 532,255                  | 607,961            |
| 預り金                 | 3,284                    | 591                |
| 流動負債合計              | 1,340,864                | 1,376,869          |
| 固定負債                |                          |                    |
| 投資法人債               | 1,000,000                | 1,000,000          |
| 長期借入金               | 63,200,000               | 73,700,000         |
| 信託預り敷金及び保証金         | 4,640,654                | 5,070,225          |
| デリバティブ債務            | —                        | 491,936            |
| 固定負債合計              | 68,840,654               | 80,262,161         |
| 負債合計                | 70,181,519               | 81,639,030         |
| 純資産の部               |                          |                    |
| 投資主資本               |                          |                    |
| 出資総額                | 59,656,493               | 69,074,546         |
| 出資総額控除額             |                          |                    |
| 一時差異等調整引当額          | ※4 △61,393               | ※4 —               |
| 出資総額控除額合計           | △61,393                  | —                  |
| 出資総額(純額)            | 59,595,100               | 69,074,546         |
| 剰余金                 |                          |                    |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 1,984,191                | 2,271,690          |
| 剰余金合計               | 1,984,191                | 2,271,690          |
| 投資主資本合計             | 61,579,291               | 71,346,236         |
| 評価・換算差額等            |                          |                    |
| 繰延ヘッジ損益             | 11,195                   | △491,936           |
| 評価・換算差額等合計          | 11,195                   | △491,936           |
| 純資産合計               | ※3 61,590,487            | ※3 70,854,300      |
| 負債純資産合計             | 131,772,006              | 152,493,331        |

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

|                      | 前期 (ご参考) |             | 当期 |            |
|----------------------|----------|-------------|----|------------|
|                      | 自        | 2018年5月1日   | 自  | 2018年11月1日 |
|                      | 至        | 2018年10月31日 | 至  | 2019年4月30日 |
| 営業収益                 |          |             |    |            |
| 貸貸事業収入               | ※1       | 3,256,490   | ※1 | 4,023,601  |
| その他貸貸事業収入            | ※1       | 1,160,808   | ※1 | 935,741    |
| 営業収益合計               |          | 4,417,298   |    | 4,959,342  |
| 営業費用                 |          |             |    |            |
| 貸貸事業費用               | ※1       | 1,909,732   | ※1 | 1,999,495  |
| 資産運用報酬               |          | 326,754     |    | 364,770    |
| 資産保管手数料              |          | 5,708       |    | 7,041      |
| 一般事務委託手数料            |          | 12,790      |    | 14,556     |
| 役員報酬                 |          | 3,696       |    | 3,696      |
| その他営業費用              |          | 36,509      |    | 38,320     |
| 営業費用合計               |          | 2,295,191   |    | 2,427,880  |
| 営業利益                 |          | 2,122,106   |    | 2,531,462  |
| 営業外収益                |          |             |    |            |
| 受取利息                 |          | 23          |    | 18         |
| 還付加算金                |          | —           |    | 543        |
| 営業外収益合計              |          | 23          |    | 561        |
| 営業外費用                |          |             |    |            |
| 支払利息                 |          | 167,278     |    | 193,476    |
| 投資法人債利息              |          | 1,686       |    | 3,200      |
| 投資法人債発行費償却           |          | 406         |    | 610        |
| 融資関連費用               |          | 41,419      |    | 42,145     |
| 投資口交付費               |          | 44,235      |    | 18,899     |
| その他                  |          | —           |    | 3,000      |
| 営業外費用合計              |          | 255,026     |    | 261,331    |
| 経常利益                 |          | 1,867,103   |    | 2,270,692  |
| 特別利益                 |          |             |    |            |
| 補助金収入                |          | —           |    | 20,090     |
| 受取保険金                | ※2       | 56,080      | ※2 | 6,308      |
| 特別利益合計               |          | 56,080      |    | 26,398     |
| 特別損失                 |          |             |    |            |
| 固定資産圧縮損              |          | —           | ※3 | 24,718     |
| 特別損失合計               |          | —           |    | 24,718     |
| 税引前当期純利益             |          | 1,923,183   |    | 2,272,372  |
| 法人税、住民税及び事業税         |          | 763         |    | 842        |
| 法人税等調整額              |          | 11          |    | △3         |
| 法人税等合計               |          | 775         |    | 838        |
| 当期純利益                |          | 1,922,408   |    | 2,271,534  |
| 前期繰越利益               |          | 61,782      |    | 155        |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) |          | 1,984,191   |    | 2,271,690  |

## IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

（単位：千円）

|                           | 投資主資本         |               |          |              |                              |            | 投資主<br>資本合計 |
|---------------------------|---------------|---------------|----------|--------------|------------------------------|------------|-------------|
|                           | 出資総額          |               |          | 剰余金          |                              |            |             |
|                           | 出資総額          | 出資総額控除額       |          | 出資総額<br>(純額) | 当期末処分利<br>益又は当期末<br>処理損失 (△) | 剰余金合計      |             |
| 一時差異等<br>調整引当額            |               | 出資総額<br>控除額合計 |          |              |                              |            |             |
| 当期首残高                     | 51,892,335    | △119,262      | △119,262 | 51,773,072   | 1,825,457                    | 1,825,457  | 53,598,530  |
| 当期変動額                     |               |               |          |              |                              |            |             |
| 新投資口の発行                   | 7,764,158     |               |          | 7,764,158    |                              |            | 7,764,158   |
| 剰余金の配当                    |               |               |          |              | △1,705,806                   | △1,705,806 | △1,705,806  |
| 一時差異等調整引当額の<br>戻入         |               | 57,868        | 57,868   | 57,868       | △57,868                      | △57,868    | —           |
| 当期純利益                     |               |               |          |              | 1,922,408                    | 1,922,408  | 1,922,408   |
| 投資主資本以外の項目の<br>当期変動額 (純額) |               |               |          |              |                              |            |             |
| 当期変動額合計                   | 7,764,158     | 57,868        | 57,868   | 7,822,027    | 158,733                      | 158,733    | 7,980,761   |
| 当期末残高                     | ※1 59,656,493 | △61,393       | △61,393  | 59,595,100   | 1,984,191                    | 1,984,191  | 61,579,291  |

（単位：千円）

|                           | 評価・換算差額等 |            | 純資産合計      |
|---------------------------|----------|------------|------------|
|                           | 繰延ヘッジ損益  | 評価・換算差額等合計 |            |
| 当期首残高                     | △61,678  | △61,678    | 53,536,851 |
| 当期変動額                     |          |            |            |
| 新投資口の発行                   |          |            | 7,764,158  |
| 剰余金の配当                    |          |            | △1,705,806 |
| 一時差異等調整引当額の<br>戻入         |          |            | —          |
| 当期純利益                     |          |            | 1,922,408  |
| 投資主資本以外の項目の<br>当期変動額 (純額) | 72,874   | 72,874     | 72,874     |
| 当期変動額合計                   | 72,874   | 72,874     | 8,053,635  |
| 当期末残高                     | 11,195   | 11,195     | 61,590,487 |

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

（単位：千円）

|                           | 投資主資本         |               |         |              |                              |            | 投資主<br>資本合計 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------|--------------|------------------------------|------------|-------------|
|                           | 出資総額          |               |         | 剰余金          |                              |            |             |
|                           | 出資総額          | 出資総額控除額       |         | 出資総額<br>(純額) | 当期末処分利<br>益又は当期末<br>処理損失 (△) | 剰余金合計      |             |
| 一時差異等<br>調整引当額            |               | 出資総額<br>控除額合計 |         |              |                              |            |             |
| 当期首残高                     | 59,656,493    | △61,393       | △61,393 | 59,595,100   | 1,984,191                    | 1,984,191  | 61,579,291  |
| 当期変動額                     |               |               |         |              |                              |            |             |
| 新投資口の発行                   | 9,418,052     |               |         | 9,418,052    |                              |            | 9,418,052   |
| 剰余金の配当                    |               |               |         |              | △1,922,642                   | △1,922,642 | △1,922,642  |
| 一時差異等調整引当額の<br>戻入         |               | 61,393        | 61,393  | 61,393       | △61,393                      | △61,393    | —           |
| 当期純利益                     |               |               |         |              | 2,271,534                    | 2,271,534  | 2,271,534   |
| 投資主資本以外の項目の<br>当期変動額 (純額) |               |               |         |              |                              |            |             |
| 当期変動額合計                   | 9,418,052     | 61,393        | 61,393  | 9,479,445    | 287,498                      | 287,498    | 9,766,944   |
| 当期末残高                     | ※1 69,074,546 | —             | —       | 69,074,546   | 2,271,690                    | 2,271,690  | 71,346,236  |

（単位：千円）

|                           | 評価・換算差額等 |            | 純資産合計      |
|---------------------------|----------|------------|------------|
|                           | 繰延ヘッジ損益  | 評価・換算差額等合計 |            |
| 当期首残高                     | 11,195   | 11,195     | 61,590,487 |
| 当期変動額                     |          |            |            |
| 新投資口の発行                   |          |            | 9,418,052  |
| 剰余金の配当                    |          |            | △1,922,642 |
| 一時差異等調整引当額の<br>戻入         |          |            | —          |
| 当期純利益                     |          |            | 2,271,534  |
| 投資主資本以外の項目の<br>当期変動額 (純額) | △503,131 | △503,131   | △503,131   |
| 当期変動額合計                   | △503,131 | △503,131   | 9,263,812  |
| 当期末残高                     | △491,936 | △491,936   | 70,854,300 |

## V. 注記表

### [継続企業の前提に関する注記]

| 前期(ご参考)<br>自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日 | 当期<br>自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日 |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| 該当事項はありません。                               | 該当事項はありません。                          |

### [重要な会計方針に係る事項に関する注記]

| 項 目             | 前期(ご参考)<br>自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 当期<br>自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日                                                                                                                                                                                                                                                         |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|-------|--------|-------|-----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|-----|-------|--------|-------|-----------|-------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <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、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2~65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~40年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5~29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産<br/>自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用<br/>定額法を採用しています。</p> | 建物                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2~65年 | 構築物 | 2~40年 | 機械及び装置 | 5~29年 | 工具、器具及び備品 | 5~15年 | <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、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2~65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2~40年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5~29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産<br/>自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用<br/>定額法を採用しています。</p> | 建物 | 2~65年 | 構築物 | 2~40年 | 機械及び装置 | 5~29年 | 工具、器具及び備品 | 5~15年 |
| 建物              | 2~65年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 構築物             | 2~40年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 機械及び装置          | 5~29年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 工具、器具及び備品       | 5~15年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 建物              | 2~65年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 構築物             | 2~40年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 機械及び装置          | 5~29年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 工具、器具及び備品       | 5~15年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 2. 繰延資産の処理方法    | <p>(1) 投資法人債発行費<br/>償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費<br/>発生時に全額費用処理しています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>(1) 投資法人債発行費<br/>償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費<br/>発生時に全額費用処理しています。</p>                                                                                                                                                                                                     |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 3. 収益及び費用の計上基準  | <p>固定資産税等の処理方法<br/>保有する不動産等にかかる固定資産税、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決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> <p>なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用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29,552千円です。</p>                                                                                                                            | <p>固定資産税等の処理方法<br/>保有する不動産等にかかる固定資産税、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決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> <p>なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用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14,476千円です。</p>                                        |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 4. ヘッジ会計の方法     | <p>(1) ヘッジ会計の方法<br/>繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段 金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法<br/>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>                                                                                     | <p>(1) ヘッジ会計の方法<br/>繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段 金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法<br/>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |       |     |       |        |       |           |       |



| 項目                         | 前期 (ご参考)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 当期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | 自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br/>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。<br/>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金<br/>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地<br/>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法<br/>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。</p> | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br/>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。<br/>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金<br/>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地<br/>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法<br/>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産の取得に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。</p> |

**【表示方法の変更に関する注記】**

| 前期 (ご参考)                                                                                                                                | 当期                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日                                                                                                          | 自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日 |
| <p>(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)</p> <p>「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。</p> | -                              |

**【貸借対照表に関する注記】**

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

|             | 前期 (ご参考)<br>(2018年10月31日) | 当期<br>(2019年4月30日) |
|-------------|---------------------------|--------------------|
| 信託建物        | 150,834                   | 175,552            |
| 信託工具、器具及び備品 | 328                       | 328                |

## V. 注記表

### 2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

|                 | 前期 (ご参考)<br>(2018年10月31日) | 当期<br>(2019年4月30日) |
|-----------------|---------------------------|--------------------|
| コミットメントライン契約の総額 | 3,000,000                 | 3,000,000          |
| 当期末借入残高         | —                         | —                  |
| 当期末未実行枠残高       | 3,000,000                 | 3,000,000          |

### ※3. 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 (ご参考)<br>(2018年10月31日) | 当期<br>(2019年4月30日) |
|---------------------------|--------------------|
| 50,000                    | 50,000             |

### ※4. 一時差異等調整引当額

前期 (ご参考) (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

#### 1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

| 発生した<br>資産等 | 引当ての<br>発生事由     | 当初<br>発生額 | 当期首<br>残高 | 当期<br>引当額 | 当期<br>戻入額 | 当期末<br>残高 | 戻入れの<br>発生事由   |
|-------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 繰延ヘッジ<br>損益 | 金利スワップ<br>評価損の発生 | 216,200   | 119,262   | —         | 57,868    | 61,393    | デリバティブ取引の時価の変動 |

#### 2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

#### 1 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

| 発生した<br>資産等 | 引当ての<br>発生事由     | 当初<br>発生額 | 当期首<br>残高 | 当期<br>引当額 | 当期<br>戻入額 | 当期末<br>残高 | 戻入れの<br>発生事由   |
|-------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 繰延ヘッジ<br>損益 | 金利スワップ<br>評価損の発生 | 216,200   | 61,393    | —         | 61,393    | —         | デリバティブ取引の時価の変動 |

#### 2 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

## [損益計算書に関する注記]

| 前期 (ご参考)<br>自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 当期<br>自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)<br>A. 不動産賃貸事業収入<br>賃貸事業収入<br>賃料収入 3,087,436<br>地代収入 3,644<br>共益費収入 165,409<br>計 3,256,490<br>その他賃貸事業収入<br>水道光熱費収入 621,917<br>その他賃貸収入 538,890<br>計 1,160,808<br>不動産賃貸事業収入合計 4,417,298<br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>外注委託費 323,748<br>水道光熱費 523,830<br>公租公課 319,885<br>修繕費 53,721<br>減価償却費 452,956<br>その他賃貸事業費用 235,590<br>不動産賃貸事業費用合計 1,909,732<br>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,507,566 | ※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)<br>A. 不動産賃貸事業収入<br>賃貸事業収入<br>賃料収入 3,858,561<br>地代収入 3,644<br>共益費収入 161,396<br>計 4,023,601<br>その他賃貸事業収入<br>水道光熱費収入 558,129<br>その他賃貸収入 377,612<br>計 935,741<br>不動産賃貸事業収入合計 4,959,342<br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>外注委託費 332,879<br>水道光熱費 453,633<br>公租公課 337,635<br>修繕費 66,847<br>減価償却費 553,261<br>その他賃貸事業費用 255,239<br>不動産賃貸事業費用合計 1,999,495<br>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,959,847 |
| ※2 受取保険金<br>川崎テックセンターにおける火災による逸失利益に対する保険金を受取保険金として計上しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ※2 受取保険金<br>ミ・ナールにおけるエスカレーター損傷に対する保険金を受取保険金として計上しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ※3 固定資産圧縮損の内訳<br>固定資産圧縮損は、補助金の受け入れ及び保険金の受け取りにより、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。<br>(単位：千円)<br>信託建物 24,718<br>合計 24,718                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## V. 注記表

### [投資主資本等変動計算書に関する注記]

| 前期 (ご参考)<br>自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日                                | 当期<br>自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日                                      |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数<br>発行可能投資口総口数 5,000,000口<br>発行済投資口の総口数 339,210口 | ※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数<br>発行可能投資口総口数 5,000,000口<br>発行済投資口の総口数 395,410口 |

### [税効果会計に関する注記]

| 前期 (ご参考)<br>2018年10月31日                                                   | 当期<br>2019年4月30日                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳<br>(単位：千円)                                   | 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳<br>(単位：千円)                                   |
| 繰延税金資産                                                                    | 繰延税金資産                                                                    |
| 未払事業税損金不算入額 7                                                             | 未払事業税損金不算入額 11                                                            |
| 繰延ヘッジ損益 —                                                                 | 繰延ヘッジ損益 155,009                                                           |
| 繰延税金資産小計 7                                                                | 繰延税金資産小計 155,020                                                          |
| 評価性引当額 —                                                                  | 評価性引当額 △155,009                                                           |
| 繰延税金資産合計 7                                                                | 繰延税金資産合計 11                                                               |
| 繰延税金資産の純額 7                                                               | 繰延税金資産の純額 11                                                              |
| 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<br>(単位：%) | 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<br>(単位：%) |
| 法定実効税率 31.51                                                              | 法定実効税率 31.51                                                              |
| (調整)                                                                      | (調整)                                                                      |
| 支払分配金の損金算入額 △31.50                                                        | 支払分配金の損金算入額 △31.50                                                        |
| その他 0.03                                                                  | その他 0.03                                                                  |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04                                                    | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04                                                    |

### [金融商品に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

#### 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

本投資法人は、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

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。具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討します。

デリバティブ取引については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

## (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

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性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。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。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、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「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

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等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年10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。

(単位：千円)

|                 | 貸借対照表計上額   | 時 価        | 差 額    |
|-----------------|------------|------------|--------|
| (1) 現金及び預金      | 2,958,159  | 2,958,159  | -      |
| (2) 信託現金及び信託預金  | 2,264,410  | 2,264,410  | -      |
| 資産計             | 5,222,569  | 5,222,569  | -      |
| (3) 投資法人債       | 1,000,000  | 990,500    | △9,500 |
| (4) 長期借入金       | 63,200,000 | 63,239,167 | 39,167 |
| 負債計             | 64,200,000 | 64,229,667 | 29,667 |
| (5) デリバティブ取引(※) | 11,195     | 11,195     | -      |

(※) 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及びデリバティブ取引に関する事項

## (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) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

## (4) 長期借入金

これらは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。

## (5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、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(※1)           |                    | 時 価<br>(※2) |
|----------|-----------------------|---------|--------------------|--------------------|-------------|
|          |                       |         |                    | うち1年超              |             |
| 原則的処理方法  | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 50,000,000<br>(※3) | 50,000,000<br>(※3) | 11,195      |

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※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。

(※3) 当該金額には、2018年10月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額(6,500,000千円)が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は2018年11月1日です。

## V. 注記表

(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             | 貸借対照表計上額  |
|-----------------|-----------|
| 信託預り敷金及び保証金 (※) | 4,640,654 |

※ 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、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、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日 (2018年10月31日) 後の償還予定額 (単位：千円)

|            | 1年以内      |
|------------|-----------|
| 現金及び預金     | 2,958,159 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,264,410 |
| 合 計        | 5,222,569 |

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日 (2018年10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        |
|-------|------|---------|-----------|------------|-----------|------------|
| 投資法人債 | —    | —       | —         | —          | —         | 1,000,000  |
| 長期借入金 | —    | —       | 1,500,000 | 10,000,000 | 7,000,000 | 44,700,000 |
| 合 計   | —    | —       | 1,500,000 | 10,000,000 | 7,000,000 | 45,700,000 |

当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

### 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

本投資法人は、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

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。具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法 (借入金・投資法人債)、コミットメントラインの設定等を検討します。

デリバティブ取引については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

(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

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、手元流動性の確保等により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性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。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。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、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「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

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等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年4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。

(単位：千円)

|                 | 貸借対照表計上額   | 時 価        | 差 額     |
|-----------------|------------|------------|---------|
| (1) 現金及び預金      | 2,227,890  | 2,227,890  | -       |
| (2) 信託現金及び信託預金  | 2,327,433  | 2,327,433  | -       |
| 資産計             | 4,555,324  | 4,555,324  | -       |
| (3) 投資法人債       | 1,000,000  | 996,600    | △3,400  |
| (4) 長期借入金       | 73,700,000 | 73,835,436 | 135,436 |
| 負債計             | 74,700,000 | 74,832,036 | 132,036 |
| (5) デリバティブ取引(※) | (491,936)  | (491,936)  | -       |

(※) 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及びデリバティブ取引に関する事項

- (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) 投資法人債  
これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。
- (4) 長期借入金  
これらは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。
- (5) デリバティブ取引
  - ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
  - ②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、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(※1)   |            | 時 価<br>(※2) |
|----------|-----------------------|---------|------------|------------|-------------|
|          |                       |         |            | うち1年超      |             |
| 原則的処理方法  | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 50,000,000 | 50,000,000 | △491,936    |

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※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。

## V. 注記表

(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            | 貸借対照表計上額  |
|----------------|-----------|
| 信託預り敷金及び保証金(※) | 5,070,225 |

※ 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、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、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2019年4月30日)後の償還予定額 (単位：千円)

|            | 1年以内      |
|------------|-----------|
| 現金及び預金     | 2,227,890 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,327,433 |
| 合 計        | 4,555,324 |

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日(2019年4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        |
|-------|------|-----------|------------|-----------|------------|------------|
| 投資法人債 | —    | —         | —          | —         | —          | 1,000,000  |
| 長期借入金 | —    | 1,500,000 | 11,500,000 | 7,000,000 | 18,500,000 | 35,200,000 |
| 合 計   | —    | 1,500,000 | 11,500,000 | 7,000,000 | 18,500,000 | 36,200,000 |

### 【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自2018年5月1日 至 2018年10月31日)

本投資法人では、東京都その他の地域において、オフィス、商業施設及びホテルを所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額    |            |             | 当期末の時価      |
|-------------|------------|-------------|-------------|
| 当期首残高       | 当期増減額      | 当期末残高       |             |
| 111,245,042 | 14,442,757 | 125,687,800 | 129,805,800 |

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(14,645,974千円)、主な減少額は減価償却費(452,956千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2018年10月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自2018年11月1日 至 2019年4月30日)

本投資法人では、東京都その他の地域において、オフィス、商業施設、ホテル及びインダストリアル不動産を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額    |            |             | 当期末の時価      |
|-------------|------------|-------------|-------------|
| 当期首残高       | 当期増減額      | 当期末残高       |             |
| 125,687,800 | 21,285,848 | 146,973,649 | 153,692,000 |

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権5物件の取得(21,401,215千円)、主な減少額は減価償却費(553,261千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年4月期における損益は「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。



## 【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

| 属性                | 会社等の名称<br>又は氏名   | 事業の内容<br>又は職業        | 投資口の<br>所有割合<br>(%) | 取引の内容            | 取引金額<br>(千円) | 科目    | 期末残高<br>(千円) |
|-------------------|------------------|----------------------|---------------------|------------------|--------------|-------|--------------|
| 資産運用会社の<br>利害関係人等 | 合同会社伏見<br>ファースト  | 信託受益権の保有、管<br>理及び売買等 | -                   | 不動産信託受益権<br>等の取得 | 8,886,000    | -     | -            |
| 資産保管会社            | 三井住友信託<br>銀行株式会社 | 銀行業                  | -                   | 長期借入金の借入         | -            | 長期借入金 | 12,000,000   |
|                   |                  |                      |                     | 支払利息             | 34,906       | 未払費用  | 190          |

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

| 属性                | 会社等の名称<br>又は氏名           | 事業の内容<br>又は職業        | 投資口の<br>所有割合<br>(%) | 取引の内容            | 取引金額<br>(千円) | 科目    | 期末残高<br>(千円) |
|-------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|------------------|--------------|-------|--------------|
| 資産運用会社の<br>利害関係人等 | 特定目的会社<br>六甲インベ<br>ストメント | 信託受益権の保有、管<br>理及び売買等 | -                   | 不動産信託受益権<br>等の取得 | 8,650,000    | -     | -            |
| 資産保管会社            | 三井住友信託<br>銀行株式会社         | 銀行業                  | -                   | 長期借入金の借入         | 2,500,000    | 長期借入金 | 14,500,000   |
|                   |                          |                      |                     | 支払利息             | 41,080       | 未払費用  | 1,134        |

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

## 【1口当たり情報に関する注記】

| 前期（ご参考）<br>自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日                                                                   |          | 当期<br>自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日                                                                          |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1口当たり純資産額                                                                                                   | 181,570円 | 1口当たり純資産額                                                                                                     | 44,797円 |
| 1口当たり当期純利益                                                                                                  | 5,763円   | 1口当たり当期純利益                                                                                                    | 1,437円  |
| 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数（333,539口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 |          | 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数（1,580,088口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 |         |

(注1) 2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、当期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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（ご参考）<br>自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日 |           | 当期<br>自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日 |           |
|-------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------|
| 当期純利益（千円）                                 | 1,922,408 | 当期純利益（千円）                            | 2,271,534 |
| 普通投資主に帰属しない金額（千円）                         | -         | 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）                         | 1,922,408 | 普通投資口に係る当期純利益（千円）                    | 2,271,534 |
| 期中平均投資口数（口）                               | 333,539   | 期中平均投資口数（口）                          | 1,580,088 |

## V. 注記表

### [重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

#### 1. 新投資口の発行

2018年10月16日及び2018年10月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については2018年11月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2018年11月27日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。この結果、出資総額は69,074,546千円、発行済投資口の総口数は395,410口となっています。

##### 公募による新投資口の発行 (一般募集)

|         |                |
|---------|----------------|
| 発行新投資口数 | 53,500口        |
| 発行価格    | 1口当たり 173,452円 |
| 発行価格の総額 | 9,279,682,000円 |
| 発行価額    | 1口当たり 167,581円 |
| 発行価額の総額 | 8,965,583,500円 |
| 払込期日    | 2018年11月1日     |

##### 第三者割当による新投資口の発行

|         |                |
|---------|----------------|
| 発行新投資口数 | 2,700口         |
| 発行価額    | 1口当たり 167,581円 |
| 発行価額の総額 | 452,468,700円   |
| 払込期日    | 2018年11月27日    |
| 割当先     | 野村證券株式会社       |

##### 調達資金の使途

一般募集による新投資口発行の手取り金は、「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」、「スマイルホテル名古屋栄」、「ホテルWBF淀屋橋南」及び「六甲アイランドDC」の取得資金の一部に充当しました。第三者割当による新投資口発行の手取り金については、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当します。

#### 2. 投資口の分割

2018年12月13日開催の役員会において、下記のとおり投資口の分割を決議しました。

##### 分割の目的

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

##### 分割の方法

2019年4月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割します。

##### 分割により増加する投資口数

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 投資口分割前の発行済投資口数：    | 395,410口    |
| 今回の分割により増加する投資口数：  | 1,186,230口  |
| 投資口分割後の発行済投資口数：    | 1,581,640口  |
| 投資口分割後の発行可能投資口総口数： | 20,000,000口 |

##### 分割の日程

|        |            |
|--------|------------|
| 基準日：   | 2019年4月30日 |
| 効力発生日： | 2019年5月1日  |

##### 1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりです。

|             |         |
|-------------|---------|
| 1口当たり純資産額：  | 45,392円 |
| 1口当たり当期純利益： | 1,440円  |

当期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

投資口の分割

2019年4月30日を分割の基準日とし、2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

分割の目的

投資口の分割によって投資口の単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を図ることを目的としています。

分割の方法

2019年4月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。

分割により増加した投資口数

投資口分割前の発行済投資口数： 395,410口

今回の分割により増加した投資口数： 1,186,230口

投資口分割後の発行済投資口数： 1,581,640口

投資口分割後の発行可能投資口総口数： 20,000,000口

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

**【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記】**

| 前期（ご参考）<br>自 2018年5月1日<br>至 2018年10月31日                              | 当期<br>自 2018年11月1日<br>至 2019年4月30日                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額61,393千円を戻入れています。</p> | <p>金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの繰延ヘッジ損失に係る一時差異等調整引当額を491,890千円計上しています。当該一時差異等調整引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻入れる予定です。</p> |

## VI. 金銭の分配に係る計算書

|                                    | 前期 (ご参考)                       | 当期                             |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                    | 自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日 | 自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日 |
|                                    | 金額 (円)                         | 金額 (円)                         |
| I 当期末処分利益                          | 1,984,191,650                  | 2,271,690,017                  |
| II 利益超過分配金加算額                      | —                              | 491,890,040                    |
| うち一時差異等調整引当額                       | —                              | 491,890,040                    |
| III 出資総額組入額                        | 61,393,750                     | —                              |
| うち一時差異等調整引当額戻入額                    | 61,393,750                     | —                              |
| IV 分配金の額                           | 1,922,642,280                  | 2,271,630,450                  |
| (投資口1口当たり分配金の額)                    | (5,668)                        | (5,745)                        |
| うち利益分配金                            | 1,922,642,280                  | 1,779,740,410                  |
| (うち1口当たり利益分配金)                     | (5,668)                        | (4,501)                        |
| うち一時差異等調整引当額                       | —                              | 491,890,040                    |
| (うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの)) | (—)                            | (1,244)                        |
| V 次期繰越利益                           | 155,620                        | 491,949,607                    |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、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るものとしています。かかる方針により、利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期末処分利益から一時差異等調整引当額 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。) の戻入額を控除した額の全額である1,922,642,280円を分配することとしました。</p> | <p>本投資法人の規約第36条第1項に定める方針に基づき、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るものとしています。かかる方針により、利益分配金 (利益超過分配金は含みません。) については、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である1,779,740,410円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。) が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失491,936,021円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される491,890,040円を、一時差異等調整引当額 (投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。) に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は2,271,630,450円としています。</p> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Ⅶ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

|                     | 前期 |                            | 当期 |                            |
|---------------------|----|----------------------------|----|----------------------------|
|                     | 自  | 2018年5月1日<br>至 2018年10月31日 | 自  | 2018年11月1日<br>至 2019年4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            |    | 1,923,183                  |    | 2,272,372                  |
| 減価償却費               |    | 453,276                    |    | 553,581                    |
| 投資法人債発行費償却          |    | 406                        |    | 610                        |
| 投資口交付費              |    | 44,235                     |    | 18,899                     |
| 受取利息                |    | △23                        |    | △18                        |
| 支払利息                |    | 168,965                    |    | 196,676                    |
| 固定資産圧縮損             |    | —                          |    | 24,718                     |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）    |    | △26,332                    |    | △17,230                    |
| 未収入金の増減額（△は増加）      |    | 151,450                    |    | —                          |
| 前払費用の増減額（△は増加）      |    | 5,448                      |    | △23,404                    |
| 未収消費税等の増減額（△は増加）    |    | △151,742                   |    | △78,607                    |
| 営業未払金の増減額（△は減少）     |    | △41,483                    |    | △81,336                    |
| 未払金の増減額（△は減少）       |    | 10,829                     |    | 24,771                     |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）    |    | △140,698                   |    | —                          |
| 前受金の増減額（△は減少）       |    | 62,593                     |    | 75,705                     |
| 長期前払費用の増減額（△は増加）    |    | 7,681                      |    | 4,261                      |
| その他                 |    | 12,150                     |    | △2,450                     |
| 小 計                 |    | 2,479,941                  |    | 2,968,548                  |
| 利息の受取額              |    | 23                         |    | 18                         |
| 利息の支払額              |    | △171,811                   |    | △192,266                   |
| 法人税等の支払額            |    | △998                       |    | △763                       |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |    | 2,307,154                  |    | 2,775,537                  |
| 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    |    | △15,355,562                |    | △21,849,054                |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 |    | △110,066                   |    | △204,920                   |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 |    | 734,027                    |    | 634,492                    |
| 使途制限付信託預金の預入による支出   |    | △0                         |    | △0                         |
| その他の支出              |    | △31,131                    |    | △106                       |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    |    | △14,762,733                |    | △21,419,590                |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    |    |                            |    |                            |
| 短期借入金の返済による支出       |    | △1,000,000                 |    | —                          |
| 長期借入れによる収入          |    | 6,700,000                  |    | 10,500,000                 |
| 投資法人債の発行による収入       |    | 987,790                    |    | —                          |
| 投資口の発行による収入         |    | 7,719,923                  |    | 9,399,153                  |
| 分配金の支払額             |    | △1,701,790                 |    | △1,922,346                 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    |    | 12,705,924                 |    | 17,976,806                 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） |    | 250,345                    |    | △667,246                   |
| 現金及び現金同等物の期首残高      |    | 4,790,128                  |    | 5,040,473                  |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1 | 5,040,473                  | ※1 | 4,373,227                  |

## [重要な会計方針に係る事項関係] (参考情報)

| 項 目                   | 前期                                                                                                  | 当期                                                                                                  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | 自 2018年 5 月 1 日<br>至 2018年10月31日                                                                    | 自 2018年11月 1 日<br>至 2019年 4 月30日                                                                    |
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | 手許現金及び信託現金、随時引き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。 | 手許現金及び信託現金、随時引き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。 |

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

※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

(単位：千円)

|               | 前期                               | 当期                               |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
|               | 自 2018年 5 月 1 日<br>至 2018年10月31日 | 自 2018年11月 1 日<br>至 2019年 4 月30日 |
| 現金及び預金        | 2,958,159                        | 2,227,890                        |
| 信託現金及び信託預金    | 2,264,410                        | 2,327,433                        |
| 使途制限付信託預金 (注) | △182,095                         | △182,096                         |
| 現金及び現金同等物     | 5,040,473                        | 4,373,227                        |

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

## 投資主総会会場ご案内図

東京都港区芝公園一丁目1番1号  
住友不動産御成門タワー3F ベルサール御成門タワー  
TEL 03-6402-5920

開催場所が前年と異なりますので、お間違えのないようご注意ください。



(交通)

「御成門駅」A3b出口すぐ(三田線)・「大門駅」A6出口徒歩6分  
(大江戸線・浅草線)・「神谷町駅」3番出口徒歩9分(日比谷線)・  
「浜松町駅」北口徒歩11分(JR線・東京モノレール)