

投資主各位

東京都港区愛宕二丁目5番1号  
愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階  
スターアジア不動産投資法人  
執行役員 加藤 篤志

## 第4回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第4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、議決権行使書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら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賛否をご表示いただき、2020年3月30日（月曜日）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、本投資法人においては、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14条において、「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、当日ご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされなかった投資主様につきましては、本投資主総会における各議案に賛成されたものとみなされ、また、かかる投資主様の議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入されますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

<現行規約抜粋>

規約第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。）について賛成したものとみなす。
2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬 具

記

1. 日 時 2020年3月31日（火曜日）午前10時  
(なお、受付開始時刻は午前9時30分を予定しております。)
2. 場 所 東京都港区新橋一丁目12番9号  
A-PLACE新橋駅前 AP新橋  
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)

### 3. 会議の目的事項

#### 決議事項

- 第1号議案 さくら総合リート投資法人との吸収合併契約の承認の件
- 第2号議案 規約一部変更の件

以 上

---

#### 【お願い】

- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付へ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。この場合には、代理権（代理人の資格を含みます。）を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。なお、投資主様でない代理人及び同伴の方など、議決権を行使することができる投資主様以外の方はご入場できませんので、ご注意ください。

#### 【ご案内】

- ◎投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する場合の周知方法  
投資主総会参考書類に記載すべき事項について、本投資主総会の前日までの間に修正する必要が生じた場合は、インターネット上の本投資法人のウェブサイト (<http://starasia-reit.com/>) に修正後の事項を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 さくら総合リート投資法人との吸収合併契約の承認の件

##### 1. 吸収合併を行う理由

本投資法人及びさくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、両投資法人間で締結した2020年1月30日付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、2020年3月2日付で、同年8月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、本合併に係る合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

##### (1) 本投資法人の沿革

本投資法人は、独立系の不動産投資グループであるスターアジアグループ（注1）に属するスターアジア投資顧問株式会社（以下「スターアジア投資顧問」といいます。）にその資産運用を委託する総合型不動産投資法人として2016年4月に18物件（取得価格総額614億円）で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。これまでに3度の物件取得を伴う公募増資を実行し、東京圏を中心としてオフィス、住宅、物流施設、ホテルを含むアセットタイプ分散型のポートフォリオを構築しています。また、上場以降、投資主利益の最大化を基本理念とし、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討・実行するアクティブマネジメントを標榜しています。ポートフォリオを強化するとともに物件の売却益を創出し、売却益の本投資法人の投資主の皆様への分配を実現した4度の資産入替（注2）や、2020年3月2日現在、上場不動産投資法人の中では本投資法人のみが実績を持つメザニンローン債権への投資は、その代表例として挙げられます。このように、本投資法人は、上場以来7期にわたる運用実績を有し、2020年3月2日時点において、合計34物件（取得価格総額1,023億円）で構成されるポートフォリオを運用しています。

（注1）「スターアジアグループ」とは、創業者であり現在もグループの中心的存在である、マルコム・エフ・マククリーン4世と増山太郎を頂点とする全ての関係エンティティ及び投資先（両名が意思決定に関与するファンド及びそのファンドの投資先）で構成されるグループを指します。

（注2）実施予定の5回目の資産入替は含まれていません。

##### (2) さくら総合リーートの沿革

さくら総合リートは、豪州の独立系不動産・ファンド運用グループであるガリレオグループ（注1）及び日本管財グループ（注2）をスポンサーとする総合型不動産投資法人として、2016年9月に18物件（取得価格総額573億円）で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。上場以来7期にわたる運用実績を有し、2020年3月2日時点において、18物件（取得価格総額575億円）のポートフォリオを運用しています。

しかしながら、さくら総合リートは、メインスポンサーであるガリレオグループからの十分なサポートが得られておらず、本投資法人とほぼ同時期の上場にもかかわらず公募増資の実績もなく、2020年3月2日現在、その資産規模は上場時とほぼ同水準となっています。また資産運用報酬や平均借入金利の水準が相対的に高かったため、一口当たり分配金の成長を阻む一要因となっていました。2018年6月期には物件取得なしに物件売却のみを実施しポートフォリオ収益力の低下をもたらし、売却益を中止した投資口発行の準備費用に充当し投資主に還元しないなど、投資主本位とは思われない運用がなされ、固定資産税等の要因が除かれた上場第2期以降の一口当たり分配金の水準が伸び悩んでおり、さくら総合リートは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。

（注1）「ガリレオグループ」は、ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド（Galileo Sydney Holdings Pty Limited）の他、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド（Galaxy JREIT Pty Limited）及びウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティエディー

(Werrett Family Pty Ltd) を中心とする企業グループであり、豪州を拠点として不動産開発及びファンド運用事業を行っています。

(注2) 「日本管財グループ」とは、日本管財株式会社（東京証券取引所第一部上場）を中心とする企業グループをいいます。

### (3) 本合併契約締結の経緯

かかるさくら総合リートの状況を踏まえ、スターアジアグループに属す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。）は、2019年5月10日付で、本合併に向けた提案（以下「本提案」といいます。）を公表し、また、本合併に向けた活動の一環として、さくら総合リートに対して投資主総会の招集請求等を行いました。その後、ライオンパートナーズは、同年6月28日付で関東財務局長よりさくら総合リートの投資主総会の招集の許可を受け、同年8月30日午前10時を開催日時としてさくら総合リートの投資主総会（以下「ライオンパートナーズ招集投資主総会」といいます。）を開催しました。

ライオンパートナーズ招集投資主総会においては、以下の第1号議案から第4号議案までのうち、第1号議案については村中誠氏が辞任したことから廃案となり、第2号議案から第4号議案までが採決され、いずれも原案どおり承認可決されました（なお、第2号議案及び第4号議案については出席投資主から修正動議が提出されましたが、修正動議はいずれも否決されています。）。

第1号議案	執行役員村中誠解任の件
第2号議案	執行役員杉原亨選任の件
第3号議案	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
第4号議案	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

その後、ライオンパートナーズ招集投資主総会における決議に関しては、さくら総合リートの投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティワイ・リミテッド（2020年2月29日までさくら総合リートの資産運用会社であったさくら不動産投資顧問株式会社（以下「さくら不動産投資顧問」といいます。）の議決権付株式のすべてを所有する株主）より、東京地方裁判所において、投資主総会決議取消しの訴え（以下「本決議取消の訴え」といいます。）が提起され、かつ、執行役員の職務執行停止・代行者選任仮処分命令の申立て、投資主総会決議効力停止等仮処分命令の申立て及び違法行為差止請求権を被保全権利とする一定の行為の禁止に関する仮処分命令の申立て（これらの仮処分命令の申立てを、以下「本申立て」といいます。）が行われました。しかしながら、本決議取消の訴えについては、2020年2月27日に請求棄却の判決が下されています。本申立てはいずれも、却下の決定が下され（ただし、一部については東京高等裁判所における即時抗告の棄却決定の後、許可抗告の申立てがなされています。）又は申立人によって取り下げられています（なお、さくら総合リートは、別途、さくら不動産投資顧問から資産運用委託契約上の権利に関する仮処分命令の申立てを受けています。）。

さくら総合リートは、本合併の検討に向けて本投資法人との協議を進める過程で、スターアジアグループ及び本合併の成否から独立しているさくら総合リートの監督役員である金田繁氏及び諫山弘高氏並びに第三者である渾大防清氏の3名により構成される特別委員会（以下「本特別委員会」といいます。）を設置し、本特別委員会より、2020年1月30日付で、さくら総合リートが本基本合意書を締結し、最終合意に向けた検討・交渉及びデュー・ディリジェンスを実施することは合理的である旨の意見を得たことを受けて、本基本合意書を締結いたしました。

本基本合意書の締結後、両投資法人は、本基本合意書に基づいてそれぞれデュー・ディリジェンスを実施するとともに、本合併の諸条件等について協議を重ねた結果、合併比率を含む本合併の条件について合意に至ったため、2020年3月2日付で、本合併契約を締結いたしました。

#### (4) 本合併の意義

本投資法人は、本合併により、①資産規模の拡大によるエリア別及びアセットタイプ別の両側面における分散の進展と、ポートフォリオ収益の安定性の向上、②運用コストの効率化、③時価総額の増大及び流動性の向上等が実現できるものと考えています。

また、さくら総合リートにおいては、本合併に伴い、当初目標としていた運用資産残高1,500億円の達成が実現するほか、資産規模の拡大によりエリア別及びアセットタイプ別の両側面における分散が進展し、ポートフォリオ収益の安定性が向上するとともに、運用コストの効率化や時価総額の増大及び投資口の流動性の向上が実現できるものと考えています。さらに、本合併後においてはスターアジア投資顧問によるアクティブマネジメントの実践と、本投資法人が保有する優先交渉権を活用した外部成長の推進により、投資主利益の最大化を追求する運用の展開が期待できることから、さくら総合リートは、本合併が最善の選択肢と考えています。

本合併後の本投資法人の資産規模は、53物件（注）、1,668億円（注）と見込まれており、外部成長目標として掲げております資産規模2,000億円の達成に向けて大きく前進し、加えて資産規模拡大（保有物件数の増加）により、アクティブマネジメントの検討・実行の自由が高まると考えています。また本合併後、外部成長に資するスターアジアグループの強固なスポンサーサポートを活用し、本合併後の本投資法人の投資主利益の最大化を追求します。

（注）本投資法人が予定している、後記「3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第194条第1項第1号から第3号に掲げる事項の内容の概要（3）吸収合併存続法人に関する事項」に記載の資産の取得及び売却を実行後の物件数及び資産規模（取得価格ベース）と、さくら総合リートの保有資産の物件数及び想定受入価格（本投資法人が取得した2019年11月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の価格）をそれぞれ合算し記載しています。

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

#### 2. 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194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) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる当該吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び当該吸収合併存続法人の出資総額並びに吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定める相当性に関する事項

(i) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定める相当性に関する事項

##### ① さくら総合リートの投資口1口に割り当てられる本投資法人の投資口の口数又は金銭の額

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	さくら総合リート (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	1.78
		(ご参考) : 本投資口分割考慮前 0.89



- (注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数(本投資口分割後の投資口数) : 投資口592,741口
- (注2) 本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする投資口分割(以下「本投資口分割」といいます。)を予定しており、上記割当て比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対し、さくら総合リート0.89となります。しかしながら、かかる合併比率では、さくら総合リート投資口1口に対して、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)0.89口が割当交付されることとなり、交付される本投資口の口数が1口未満となるさくら総合リーートの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後もさくら総合リーートの投資主が本投資口を継続して保有することを可能とするべく、さくら総合リーートの全ての投資主に対し1口以上の本投資口を交付することを目的として、本合併の効力発生に先立ち、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、さくら総合リーートの投資口1口に対して、かかる投資口分割後の本投資口1.78口を割当交付します。
- (注3) さくら総合リーートの投資主に対してさくら総合リーートの投資口1口につき本投資口1.78口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。
- (注4) 上記の投資口の他、本投資法人は、さくら総合リーートの2020年1月1日から2020年7月31日までの営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、さくら総合リーートの分配可能利益に基づきさくら総合リーートの投資主(本合併の効力発生日の前日のさくら総合リーートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したさくら総合リーートの投資主を除き、以下「割当対象投資主」といいます。))に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リーートの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リーート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、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。
- なお、さくら総合リートは、決算期を現行の6月末日及び12月末日から1月末日及び7月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を2020年3月30日開催予定の投資主総会に上程する予定です。当該規約変更に係る議案がさくら総合リーートの投資主総会において承認された場合には、さくら総合リートにおける本合併の効力発生前の最終期の営業期間は2020年1月1日から2020年7月31日の7か月となり、2020年6月30日を基準日とする金銭の分配は行われません(上記のとおり、同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金が支払われます。)

## ② 算定の基礎

本投資法人は野村證券株式会社(以下「野村證券」といいます。)を、さくら総合リートはみずほ証券株式会社(以下「みずほ証券」といいます。)を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーに任命し、両投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。なお、野村證券及びみずほ証券による算定結果の概要は、いずれも上記「① さくら総合リーートの投資口1口に割り当てられる本投資法人の投資口の口数又は金銭の額」記載の、本投資法人による投資口1口を2口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

野村證券は、両投資法人の投資口がそれぞれ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平均法を、両投資法人のいずれも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、将来の事業活動の状況を算定に反映するためディスカунテッド・キャッシュフロー法(以下「DCF法」といいます。)を、また、時価・換価可能性等による純資産への影響額を算定に反映するため修正時価純資産法を採用して算定を行いました。野村證券による算定結果の概要は、以下のとおりであり、合併比率のレンジは、本投資口1口当たりの投資口価値を1とした場合におけるさ

くら総合リースの算定レンジを記載したものです。

なお、市場投資口価格平均法につきましては、本提案を公表した日である2019年5月10日を算定基準日（以下「基準日①」といいます。）として、基準日①の終値、基準日①までの5営業日、基準日①までの1か月間、基準日①までの3か月間、基準日①までの6か月間の終値の単純平均値を、並びに2020年2月27日を算定基準日（以下「基準日②」といいます。）として、基準日②の終値、基準日②までの5営業日、基準日②までの1か月間、基準日②までの3か月間、基準日②までの6か月間の終値の単純平均値をそれぞれ採用しています。

また、野村證券がDCF法の基礎として採用した本投資法人の事業計画において、大幅な増減益を見込んでいる事業年度を含んでおります。2020年7月期は営業利益2,346百万円、経常利益2,072百万円、当期純利益2,072百万円と前期比大幅な増益を見込んでおり、また、2021年7月期は営業利益1,755百万円、経常利益1,477百万円、当期純利益1,476百万円と前期比大幅な減益を見込んでおります。これらは2020年7月期及び2021年1月期に売却予定のアルファベットセブンの売却益によるものです。

野村證券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注1）の記載をご参照ください。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格平均法（基準日①）	0.80 ～ 0.81
市場投資口価格平均法（基準日②）	0.83 ～ 0.84
類似投資法人比較法	0.89 ～ 1.09
DCF法	0.83 ～ 0.93
修正時価純資産法	0.90

みずほ証券は、両投資法人から開示を受けた財務情報及び一般的に入手可能な公表情報等を分析した上で、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基準法を、両投資法人と直接的には比較可能ではないものの、専ら合併比率のレンジの分析の観点からは、保有不動産ポートフォリオの内容等の観点から両投資法人と一定程度の類似性がある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主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た投資主価値の算定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。

以下の合併比率の算定レンジは、くら総合リースの投資口1口に対して割り当てる本投資口の数の算定レンジを記載したものであります。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格基準法	0.83 ～ 0.84
類似投資法人比較法	0.81 ～ 1.04
DDM法	0.80 ～ 1.09
修正純資産法	0.87 ～ 0.90

市場投資口価格基準法では、2020年2月27日（以下「算定基準日」といいます。）を基準として、算定基準日の投資口価格、算定基準日から遡る5営業日、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いたしました。

DDM法においては、みずほ証券は、両投資法人について、各投資法人の財務予測に基づく将来の理論分配金を、一定の割引率で現在価値に割り引くことによって投資主価値を評価しています。なお、さくら総合リート（株）の財務予測に基づく将来の理論分配金の予測を行う上では、さくら不動産投資顧問が作成した2020年6月期～2022年12月期までの財務予測に対して、本特別委員会による合理的であるとの判断のもとで、資産運用会社がさくら不動産投資顧問からスターアジア投資顧問に変更されることにより資産運用報酬料率が低下することを考慮しております。他方、本投資法人の財務予測に基づく将来の理論分配金の予測を行う上では、スターアジア投資顧問が作成した2020年7月期～2023年1月期までの財務予測に対して、本特別委員会による合理的であるとの判断のもとで、本投資法人が保有する不動産の売却及び新規不動産の取得を勘案しないものへと修正を行っております。なお、DDM法の算定の基礎とした両投資法人の財務予想は本合併の実施を想定したものではありません。みずほ証券が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。

みずほ証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注2）の記載をご参照ください。

（注1）野村証券は、合併比率の算定に際して、公開情報及び野村証券に提供された一切の情報が正確かつ完全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についての検証は行っておりません。両投資法人の資産又は負債（金融派生商品、簿外資産及び負債、その他の偶発債務を含みます。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、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。両投資法人の各々の財務予測（利益計画その他の情報を含みます。）については、両投資法人の経営陣により現時点で得られる最善かつ誠実な予測及び判断に基づき合理的に検討又は作成されたことを前提としております。野村証券の算定は、2020年2月27日までに野村証券が入手した情報及び経済条件を反映したものです。なお、野村証券の算定は、本投資法人の業務執行を決定する機関が合併比率を検討するための参考に資することを唯一の目的としております。

（注2）みずほ証券は、合併比率の算定に際して、みずほ証券が検討した全ての公開情報並びに両投資法人又は各投資法人の資産運用会社（合併比率算定書交付時点において資産運用委託契約を解約されている旧資産運用会社を含みます。以下同じです。）からみずほ証券に提供され又はみずほ証券が両投資法人及び本特別委員会と協議した財務その他の情報で合併比率の算定に際して実質的な根拠となった情報の全てが、正確かつ完全であることに依拠し、それを前提としています。なお、みずほ証券は、かかる情報の正確性若しくは完全性につき独自に検証は行っておらず、また、これらを独自に検証する責任又は義務を負いません。合併比率算定書に記載される内容は、みずほ証券に提供され又はみずほ証券が両投資法人及び本特別委員会と協議した情報について、かかる情報を重大な誤りとする事項があった場合、又は合併比率算定書交付時点で開示されていない事実や状況若しくは合併比率算定書交付時点以降に発生した事実や状況（合併比率算定書交付時点において潜在的に存在した事実で、その後明らかになった事実を含みます。）があった場合には、異なる可能性があります。みずほ証券は、各投資法人の執行役員又は各投資法人の資産運用会社の役職員が、みずほ証券に提供され又はみずほ証券と協議した情報を不完全若しくは誤解を招くようなものとするような事実を一切認識していないことを前提としています。さらに、みずほ証券は、各投資法人の資産・負債（デリバティブ取引、簿外資産・負債その他の偶発債務を含みます。）又は引当につき独自に評価・鑑定を行っておらず、いかなる評価又は鑑定についても、独自に第三者から提供を受けたことはなく、また、第三者に要求していません。みずほ証券は、各投資法人の財産又は施設を検査する義務を負っておらず、また、倒産、破産などに関する法律に基づいて各投資法人の投資主資本、支払能力又は公正価格についての評価を行っていません。

合併比率の算定に際して各投資法人から情報の提供又は開示を受けられず、又は提供若しくは開示を受けたもののそれが各投資法人の投資主価値に及ぼす影響が現時点においては不確定なもの（合併比率算定書交付時点において係属中の訴訟あるいは仮処分命令申立事件を含みます。）、又はその他の方法によってもみずほ証券が評価の基礎として使用できなかったものについては、みずほ証券は、み



みずほ証券が合理的及び適切と考える仮定を用いるか、又は影響が存在しなかったことを前提としています。みずほ証券のかかる仮定又は前提が重要な点において事実と異なることが明らかになった場合に、それが各投資法人の将来の財務状況にどのような影響を及ぼすかについて、みずほ証券は検証を行っていません。

なお、みずほ証券が開示を受けた財務予測その他の将来に関する情報については、両投資法人の将来の経営成績及び財務状況に関し現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき、各投資法人の執行役員又は各投資法人の資産運用会社の役職員によって合理的に準備・作成若しくは調整されたことを前提としています。加えて、みずほ証券は本特別委員会の依頼に基づき各投資法人の財務予測及び事業計画について一定の調整を行っておりますが、係る調整の内容、並びに調整前の財務予測及び事業計画の内容については、本特別委員会にその内容の報告を行い、本特別委員会がその内容及び前提条件等の合理性を確認したことを前提としております。みずほ証券は、これら調整後又は修正後の財務予測及び事業計画の実現可能性について、独自に検証することなく、これらの財務予測及び事業計画に依拠しており、合併比率算定書で言及される分析若しくは予想又はそれらの基礎となる仮定に関して何らの見解も表明していません。みずほ証券は、法律、規制又は税務関連の専門家ではなく、かかる事項については、両投資法人の外部専門家が行った評価に依拠しています。なお、本合併は、日本の法人税法上、課税されない取引であることを前提としています。

みずほ証券の算定結果は、みずほ証券がさくら総合リースの依頼により、さくら総合リースの役員会が合併比率を決定するための参考に資することを唯一の目的としさくら総合リースに提出したものであり、当該算定結果は、みずほ証券が合併比率が財務的見地から妥当である旨の意見を表明するものではありません。

### ③ 算定の経緯

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

なお、さくら総合リースにおける合併比率の検討の経緯については、下記「⑤公正性を担保するための措置 ア 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置」についてもご参照ください。

### ④ 算定機関との関係

野村証券及びみずほ証券は、いずれも、両投資法人の投資法人の計算に関する規則（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該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

### ⑤ 公正性を担保するための措置

#### ア 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

本投資法人は、本合併の検討過程において、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本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本投資法人の役員会での審議・承認を経しております。

また、本投資法人はアンダーソン・毛利・友常法律事務所を本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、本合併の手續及び意思決定の方法・過程等について助言を受けております。

他方、さくら総合リースは、本提案により選任された執行役員杉原亨が、本提案の提出前まで本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問の取締役であり、また、その後も本提案を行ったライオンパートナーズの代表社員を務めていたことに加え、本投資法人及びスターアジア投資顧問とスポンサーサポート契約を締結しているスターアジア・マネジメント・リミテッドの子会社であるスターアジア・マネジメントジャパン・リミテッドの従業員であるため、現時点

においてはスターアジア投資顧問の取締役及びライオンパートナーズの代表社員は退任済みであり、さくら総合リートの実行役員としての職務以外には従事していないものの、その意思決定に際してスターアジアグループの影響を受け得ると評価される可能性が否定できないことや、2020年3月1日をもって、さくら総合リートの子会社である資産運用会社がスターアジア投資顧問に変更され、資産運用会社が本投資法人与共通になったことにより、本合併は構造上利益相反のおそれが否定できないことに鑑み、本合併の公正性を担保するため、以下の措置を講じております。

a. 独立した特別委員会からの答申書の取得

さくら総合リートは、上記のとおり本合併は構造上利益相反のおそれが否定できないことに鑑み、本合併を行うことの是非及びその条件の検討を行うにあたり、それらの判断の公正性を担保することを目的として、2019年12月19日開催のさくら総合リートの実行委員会において、本投資法人を含むスターアジアグループ及び本合併の成否から独立しているさくら総合リートの監督役員である金田繁氏及び諫山弘高氏並びに第三者である渾大防清氏（同氏の独立性及び適格性については、下表のとおりです。）の3名により構成される本特別委員会を設置した上、本合併を実施することの是非について検討し、さくら総合リートの執行委員会に意見を述べることを委嘱しました。

職 歴	主な選定理由
1988年4月 株式会社三菱銀行（現 三菱UFJ銀行）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スターアジアグループとの間に利害関係を有していないこと</li> <li>・本合併の成否に対しては、さくら総合リートの投資口を50口保有しているが、一般投資主と利害が一致するため、独立性を有していると判断できること</li> <li>・日系金融機関及び外資系投資銀行に勤務し、多数のM&amp;A及びREIT案件に関与した経験を有するとともに、財務の知見が深いこと</li> <li>・日系投資法人の資産運用会社の役員を務め、REIT運営に関する知見を深く有していること</li> </ul>
1993年12月 三菱ファイナンス香港リミテッド	
1995年8月 株式会社三菱銀行（現 三菱UFJ銀行）シンガポール支店	
2000年2月 株式会社東京三菱銀行（現 三菱UFJ銀行）金融商品開発部証券化グループ	
2003年7月 三菱証券株式会社（現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券）REIT業務推進課	
2005年8月 ドイツ証券株式会社 ディレクター不動産投資銀行グループ 責任者	
2008年2月 同社マネージングディレクター不動産投資銀行グループ責任者	
2013年12月 双日リートアドバイザーズ株式会社取締役副社長兼財務企画本部長（2017年6月退任）	

本特別委員会の設置に係るさくら総合リートの執行委員会の決議においては、本特別委員会の判断の取扱いとして、(i) 執行委員会における本合併の意思決定は、本合併への賛否を含め、本特別委員会の判断内容を最大限尊重して行うこと、及び(ii) 本特別委員会が本合併の実施、取引条件が妥当でないと判断した場合には、さくら総合リートの執行委員会が本合併の決定をしないこととすることを決議すると共に、本特別委員会に対して、(a) 本合併について、本投資法人与交渉すること、(b) 自らの財務若しくは法務等に関するアドバイザーを選任し、又は、さくら総合リートの財務若しくは法務等に関するアドバイザーを指名若しくは承認すること、及び(c) さくら総合リートの執行委員会から本合併に関する検討及び判断に必要な情報を受領すること等について権限を付与しています。なお、本特別委員会の委員に対しては、委員としての職務の対価として、答申の内容にかかわらず、稼働した時間に応じた報酬を支払うこととしています。

本特別委員会は、かかる委嘱を受けて、2019年12月19日から2020年2月28日までの間に合計11回の会合を開催するとともに、適宜、電子メール等を通じて、報告・情報共有、審議及び意思決定等を行うなどして、諮問事項について慎重に協議及び議論を行いました。なお、当該協議及び検討に当たっては、さくら総合リートのリーガル・アドバイザーである森・濱田松本法律事務所から、本合併に係る本特別委員会の審議の方法や判断の内容等に関する助言等を受け

ています。

本特別委員会は、本合併に係る本投資法人からの初期的提案書、本合併の合併比率に関する提案書、両投資法人の事業計画のそれぞれの作成手続及びその内容、みずほ証券による合併比率算定的前提条件及びその結果、並びに本合併に係る適時開示及び投資主総会の招集通知のドラフト等について詳細に説明又は情報共有を受けるなど、本合併の検討のために必要な情報を受領し、かつ、アドバイザーから専門的知見に基づく助言を受けており、その判断にあたって十分な情報を取得しました。また、本特別委員会は、本投資法人との間で本基本合意書に関する交渉を行ったことに加え、2020年2月13日に本投資法人からライオンパートナーズ招集投資主総会以降最初の合併比率提案を受領して以降、さくら総合リートが本投資法人の合併比率提案を受領するたび、適時にその内容について報告を受け、みずほ証券から受けた財務的見地からの助言を踏まえてその内容を審議・検討した上で、本合併の条件をスターアジアグループが2019年8月7日に公表した合併提案に係る条件以上の条件とすることも勘案し、本投資法人に対して合併比率のさらなる引上げを要請すべき旨をみずほ証券に指示・依頼し、又は直接本投資法人と協議すること等により、本投資法人との間で本合併の条件に関する交渉を行いました。その結果、スターアジアグループが2019年8月7日に公表した本合併の想定合併比率は、さくら総合リートの投資口1口に対して本投資口0.88口を割り当てるものであったところ、最終的に本投資口0.89口を割り当てるものとする事で合意しました（なお、いずれも本投資口分割考慮前の数値です。）。その上で、本特別委員会は、さくら総合リートの役員会に対し、2020年3月2日付で、本合併はさくら総合リートの価値の向上に資すると認められるとともに、本合併に際してさくら総合リートの一般投資主の利益を確保するための公正な手続が実施されており、本合併における取引条件は妥当であると認められることから、さくら総合リートが本合併を実施することは妥当である旨の答申を行っています。当該答申の概要は、次のとおりです。

(a) さくら総合リートの価値の向上という観点からの検討

(i) 本合併を実施することにより、分配金の安定が見込まれ、外部成長力の獲得が期待されるとともに、一定の運用コストの削減も見込まれることから、本合併を行うことは、さくら総合リートが直面する各課題の解決に資すると考えられ、さくら総合リートの価値向上につながると考えられること、(ii) みずほ証券から助言を得ながらさくら総合リートとの合併の潜在的相手方になり得る投資法人についてスクリーニングを行い、本合併に対抗する提案を行う可能性が相応に高いと考えられる複数の投資法人に対してさくら総合リートとの合併に係る具体的な提案を行う意向の有無を確認したことに加え、長期間に亘り対抗提案を行うことが可能な状態が確保されていたにもかかわらず、本提案及びさくら総合リートが投資法人みらいとの合併に先立ち実施したマーケット・チェックにおいてなされた提案を除き、第三者からの合併、買収、提携等の提案はなされておらず、本合併以外にさくら総合リートの価値の向上に資する現実的な他の選択肢が存しないことからすれば、本合併がさくら総合リートの価値の向上につながるのと判断は合理的である。

(b) 公正な手続を通じた一般投資主の利益の確保という観点からの検討

(i) 本合併において、独立した委員で構成される本特別委員会が設置され、本特別委員会は、本合併の検討のために必要な情報を受領し、かつ、アドバイザーから専門的知見に基づく助言及び第三者評価機関から合併比率算定書を取得した上で、本投資法人からの本合併に係る提案を審議・検討し、本投資法人との間で本合併の条件に関する交渉等を行っており、有効に機能したと認められること、(ii) 下記d.のとおり、スターアジアグループの影響力を受け得ると評価される可能性も否定できないさくら総合リートの執行役員である杉原氏及び資産運用会社であるスターアジア投資顧問を本合併に係る意思決定及び検討・交渉過程に関与させていないこと、(iii) 下記e.のとおり、慎重なマーケット・チェックが行われたこと、(iv) 本基本合意書の締結に係る適時開示、本合併契約の締結



に係る適時開示及び投資主総会の招集通知等において一定の情報開示が行われることが予定されていること等からすれば、本合併においては、取引条件の形成過程において独立当事者間の取引と同視し得る状況が確保され、一般投資主による十分な情報に基づく適切な判断の機会も確保されており、一般投資主の利益を確保するための公正な手続が実践されていると認められる。

(c) 取引条件の妥当性

(i) みずほ証券作成に係る合併比率算定書におけるDDM法による算定の基礎とされているさくら総合リークの事業計画及び本投資法人の事業計画の作成手続及び内容について特に不合理な点は認められないこと、(ii) 当該合併比率算定書は算定方法及び算定内容について特に不合理な点は認められず、信用できるものと判断されるところ、本合併の合併比率は、市場投資口価格基準法による評価レンジの上限値を上回っており、類似投資法人比較法、DDM法及び修正純資産法による評価レンジの範囲内に収まっていること、(iii) 本特別委員会と本投資法人との間の真摯な交渉の結果合意された比率であることからすれば、本合併の合併比率は妥当であると認められる。その他、本合併に際してさくら総合リークに不利な条件は設定されていないことから、本合併の取引条件は妥当であると認められる。

(d) 結論

上記 (a) ないし (c) に基づけば、本合併はさくら総合リークの価値の向上に資すると認められるとともに、本合併に際してさくら総合リークの一般投資主の利益を確保するための公正な手続が実施されており、本合併における取引条件は妥当であると認められることから、さくら総合リークが本合併を実施することは妥当である。

b. 独立した第三者評価機関からの算定書の取得

さくら総合リークは、本特別委員会の承認を得た上、本合併のためのフィナンシャル・アドバイザー及び第三者評価機関として、本投資法人及びさくら総合リークから独立性を有するみずほ証券を選定し、2020年2月28日付で、合併比率算定書を取得しました。合併比率算定書の概要については、上記「② 算定の基礎」をご参照ください。なお、さくら総合リークのみずほ証券に対する報酬は、本合併の成立等を条件に支払われる成功報酬となっております。

c. 独立した法務アドバイザーからの助言の取得

さくら総合リークは、本特別委員会の承認を得た上、本合併のためのリーガル・アドバイザーとして、本投資法人及びさくら総合リークから独立性を有する森・濱田松本法律事務所を選任し、本合併に係る本特別委員会の審議の方法及びその過程並びに本合併の検討における公正性担保措置の内容等について、法的な助言を得ています。

d. 本合併に係る意思決定及び検討・交渉過程への利害関係を有する者の不関与

さくら総合リークの執行役員である杉原氏は、その意思決定に際してスターアジアグループの影響を受け得ると評価される可能性も否定できないことから、同氏は、さくら総合リークの役員会における本合併契約の締結に係る審議及び決議に参加しておらず、また、本合併の合併比率等の取引条件に関する本投資法人との間の協議・交渉に参加していません。同氏は、さくら総合リークの唯一の執行役員であるため、本特別委員会に対して必要な説明や情報提供を行っているほか、本合併の検討のための各種の事務手続を行ったものの、本合併の検討過程において、森・濱田松本法律事務所の助言を踏まえ、独立性の観点から同氏が議論に参加すべきではないと判断した事項については、同氏を議場から退席させ、審議・検討に関与させないなど、本特別委員会における本合併に関する実質的な審議・検討には関与していません。



また、さくら総合リート資産運用会社は、2020年3月1日以降、本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問に変更され、本投資法人と共通となっていますが、スターアジア投資顧問は、さくら総合リートにおける本合併の是非及び合併比率を含む本合併の条件に関する検討に一切関与していないほか、さくら総合リート資産運用会社の立場で本合併の条件に関する本投資法人との協議・交渉に参加していません。

e. マーケット・チェックの実施

本特別委員会は、本投資法人以外の潜在的買収者の有無の確認及び合併比率の公正性の確保の観点からマーケット・チェックを実施いたしました。具体的には、本特別委員会において、本提案が行われた際にさくら総合リートが実施したマーケット・チェックの内容を確認し、その結果を踏まえた上で、さくら総合リートの利益に資する合併の実現可能性等を勘案して複数の投資法人に対して、みずほ証券を通じて、さくら総合リートとの合併を検討する意向の有無等の確認を行いました。かかる意向確認の結果、いずれの投資法人からも、結論として、さくら総合リートとの合併に係る具体的な提案を行う意向はないとの回答を受けております。

また、さくら総合リートは、本基本合意書において、本投資法人との優先交渉義務に合意したものの、本基本合意書締結後に能動的に第三者に対して新たに接触したことに基づきなされた場合を除き、本投資法人以外の第三者から対抗提案があった場合には、本特別委員会が合理的に必要であると判断する範囲において、対抗提案について協議・交渉等を行うことができることにも合意し、第三者による対抗提案の機会を確保しました。本提案から本合併契約の締結に至るまで約10か月の期間があったにもかかわらず、さくら総合リートが投資法人みらいとの合併に先立ち実施したマーケット・チェックにおいてなされた提案を除き、第三者からの合併、買収、提携等の提案はなされていません。

イ 合併比率の算定における公正性担保措置

上記②～④に記載のとおり、両投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定いたしました。

本投資法人は、本合併の公正性を担保するため、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野村証券から、財務的見地より本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。

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

また、上記「ア 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置」に記載のとおり、さくら総合リートの特別委員会は、みずほ証券から、みずほ証券作成に係る合併比率算定書について、算定結果の内容並びに算定の前提条件及び算定過程において考慮した事項等について説明を受け、みずほ証券との間で質疑応答を行った上で、その内容について詳細に審議・検討を行いました。その結果、本特別委員会は、みずほ証券作成に係る合併比率算定書の内容について特に不合理な点は認められないと判断し、上記「ア 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置」に記載のとおりの内容の答申を行っています。

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

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

本合併に際して増加すべき本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとします。ただし、本投資法人及びさくら総合リートは、効力発生日の前日における本投資法人及びさくら総合リート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ます。

- 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。その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

(2) 吸収合併消滅法人に関する事項

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

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

- ① さくら総合リートは、本合併に伴い、決算期を現行の6月末日及び12月末日から1月末日及び7月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を、2020年3月30日開催予定の投資主総会に上程することを決定しています。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、さくら総合リートにおける本合併の効力発生前の最終期の営業期間は2020年1月1日から2020年7月31日の7か月となります。
- ② さくら総合リートは、さくら総合リートの投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドより、本決議取消の訴えの提起を受けていましたが、2020年2月27日付で請求棄却の判決が下されています。

(3) 吸収合併存続法人に関する事項

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

- ① 本投資法人は、以下のとおり本投資口分割を行うことについて決定しました。

ア 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対し、さくら総合リートが0.89となります。しかしながら、かかる合併比率では、さくら総合リート投資口1口に対して、本投資口0.89口が割当交付されることとなり、交付される本投資口の口数が1口未満となるさくら総合リートの投資主が多数生じることとなります。そのため、さくら総合リートの全ての投資主に対し1口以上の本投資口を交付し、本合併後もさくら総合リートの投資主が本投資口を継続して保有することを可能とするべく、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

イ 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2020年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する投資口を、1口につき2口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約が解除されていないことを条件として、本合併の効力発生日である2020年8月1日において効力を生じるものとします。

- ② 本投資法人は、2020年3月13日を取得予定日として、株式会社長谷工不動産及び株式会社LIXILリアルティから、それぞれ、アーバンパーク市ヶ尾及びアーバンパーク行徳に係る不動産信託受益権の取得を行うことについて、2020年3月2日付で売買契約を締結しています。
- ③ 本投資法人は、2020年7月1日及び2020年12月1日を譲渡予定日として、関電不動産開発株式会社に対しアルファベットセブンに係る不動産信託受益権（2020年7月1日については準共有持分40%、2020年12月1日については準共有持分60%）を譲渡することについて、2020年3月2日付で売買契約を締結しています。

## 第2号議案 規約一部変更の件

### 1. 議案の要領及び提案の理由

(1) 本合併が予定されていることを踏まえ、本投資法人が合併を行った場合における、期中報酬Ⅰの算出に用いる取得価格の定義を明確化するため、規約第37条第1項第1号について、必要となる文言を追加するものです。

また、同様に、本投資法人が合併を行ったことよりのれんが生じた場合における、期中報酬Ⅱの算出時ののれん償却額等の取扱いを明確にするため、規約第37条第1項第2号について、必要となる文言を追加するものです。

(2) 上記(1)の規約変更について、2020年8月1日から効力を生じるものとするため、附則において、その旨を規定するとともに、効力発生後は附則を削除する旨の規定を追加するため、規約第42条を新設するものです。

### 2. 変更の内容

変更の内容は以下のとおりです。

(下線は変更部分)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第37条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準)</p> <p>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は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 期中報酬Ⅰ</p> <p>運用資産評価総額に、0.3%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)を期中報酬Ⅰとする。なお、運用資産評価総額とは、以下のAとBの合計額とする。</p> <p>A. 第29条第1項第1号の不動産等のうち①乃至④について、当該営業期間の末日における当該各資産の鑑定評価額(当該営業期間の末日における鑑定評価を取得していない場合には、売却価格(売買契約等に定める代金額をいい、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。))を除く。)とする。)と取得価格(売買契約等に定める代金額をいい、取得報酬その他の取得に係る費用及び消費税等を除く。)のうちいずれか低い価額に、当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じ、年間日数(閏年以外の年は365日とし、閏年は366日とする。以下同じ。)で除した金額の合計額</p> <p>B. 第29条第1項第1号の不動産等のうち⑤及び同条項第2号の不動産対応証券並びに同条項第3号のその他の資産のうち⑩乃至⑬の不動産関連ローン等金銭債権等に係る資産について、当該営業期間の末日において当該各資産を第33条第1項に定める方法により評価した価額に、当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じて年間日数で除した金額の合計額</p>	<p>第37条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準)</p> <p>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は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 期中報酬Ⅰ</p> <p>運用資産評価総額に、0.3%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)を期中報酬Ⅰとする。なお、運用資産評価総額とは、以下のAとBの合計額とする。</p> <p>A. 第29条第1項第1号の不動産等のうち①乃至④について、当該営業期間の末日における当該各資産の鑑定評価額(当該営業期間の末日における鑑定評価を取得していない場合には、売却価格(売買契約等に定める代金額をいい、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。))を除く。)とする。)と取得価格(売買契約等に定める代金額等(本投資法人が吸収合併存続法人となる吸収合併により承継した場合は、本投資法人における受入価格とする。))をいい、取得報酬その他の取得に係る費用及び消費税等を除く。)のうちいずれか低い価額に、当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じ、年間日数(閏年以外の年は365日とし、閏年は366日とする。以下同じ。)で除した金額の合計額</p> <p>B. 第29条第1項第1号の不動産等のうち⑤及び同条項第2号の不動産対応証券並びに同条項第3号のその他の資産のうち⑩乃至⑬の不動産関連ローン等金銭債権等に係る資産について、当該営業期間の末日において当該各資産を第33条第1項に定める方法により評価した価額に、当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じて年間日数で除した金額の合計額</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 期中報酬Ⅱ</p> <p>本投資法人の当該営業期間の末日における期中報酬Ⅱ控除前分配可能金額（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(期中報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前)に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいう。)を当該営業期間の末日における発行済投資口の総口数で除した金額（以下「期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」という。）に、「当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した金額（以下「NOI」という。）」と100分の0.002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円未満を切捨て）(すなわち、以下の計算式で算出される金額)を期中報酬Ⅱとする。</p> <p>期中報酬Ⅱ＝期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×NOI×0.002%を上限とする料率（1円未満切捨て）</p> <p>なお、発行済投資口の総口数については、本投資法人が当該決算期末において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合、当該決算期末における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいうものとし、投資口につき併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総口数は、併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とする。</p> <p>(3)～(5) (省略)</p> <p>2. (省略)</p>	<p>(2) 期中報酬Ⅱ</p> <p>本投資法人の当該営業期間の末日における期中報酬Ⅱ控除前分配可能金額（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(負ののれん発生益は含めず、のれん償却額、期中報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前)に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいう。)を当該営業期間の末日における発行済投資口の総口数で除した金額（以下「期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」という。）に、「当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した金額（以下「NOI」という。）」と100分の0.002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円未満を切捨て）(すなわち、以下の計算式で算出される金額)を期中報酬Ⅱとする。</p> <p>期中報酬Ⅱ＝期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×NOI×0.002%を上限とする料率（1円未満切捨て）</p> <p>なお、発行済投資口の総口数については、本投資法人が当該決算期末において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合、当該決算期末における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいうものとし、投資口につき併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総口数は、併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とする。</p> <p>(3)～(5) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p>
<p>(新設)</p>	<p><u>第42条（附則）</u></p> <p><u>第37条の変更は、2020年8月1日付でその効力を生じるものとする。なお、本条は、第37条の変更の効力発生日をもって、これを削除する。</u></p>



#### その他の参考事項

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、投信法第93条第1項及び本投資法人規約第14条に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。

なお、上記の第1号議案及び第2号議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

以 上

## 合併契約書（写）

スターアジア不動産投資法人（以下「甲」という。）及びさくら総合リート投資法人（以下「乙」という。）は、甲及び乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条（合併の方法）

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

### 第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

- (1) 吸収合併存続法人の商号及び住所  
商号：スターアジア不動産投資法人  
住所：東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階
- (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（甲の投資口の分割）

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

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

1. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に1.78を乗じた数の、第3条による分割後の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき、第3条による分割後の甲の投資口1.78口の割合をもって、割当交付する。ただし、かかる割当交付及び本合併の効力発生は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることを停止条件とし、本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、甲及び乙は誠実に協議し合意の上、第6条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応を執るものとする。
2. 前項において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときには、甲は投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理する。

#### 第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

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

- (1) 出資総額 : 0円
- (2) 出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

#### 第6条（効力発生日）

本合併の効力発生日は、2020年8月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、別途協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

#### 第7条（投資主総会）

1. 甲は、2020年3月31日又は甲及び乙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i) 投信法第149条の7第1項の規定に基づく本契約の承認の議案及び(ii) その他甲及び乙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、2020年3月30日又は甲及び乙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i) 投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認の議案、(ii) 本合併の効力発生を停止条件とする資産運用委託契約の解約の議案及び(iii) その他甲及び乙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。

#### 第8条（本合併後の甲の商号及び関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併後においては、スターアジア不動産投資法人とする。
2. 本合併後の甲の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者をいう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。
3. 乙は、本合併の効力発生を条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、一般事務受託者との一般事務委託契約及び会計監査人との間の監査契約（乙の2020年7月末日を決算期とする営業期間に関して金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）に基づき必要とされる乙の財務諸表の監査に係る部分を除く。）並びにその他甲及び乙が別途合意により定める契約について、効力発生日をもって解約する。
4. 前三項にかかわらず、甲及び乙は、別途協議し合意の上、これらに定める内容を変更することができる。

#### 第9条（合併交付金）

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

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

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

#### 第10条（金銭の分配）

1. 甲は、効力発生日までの間に、2020年1月31日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額（投信法第136条第1項に定める利益の額をいう。）を限度とする、甲の2020年1月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、効力発生日までの間に、2019年12月31日に終了する営業期間に係る金銭の分配として、総額704,630,116円（投資口1口当たり2,116円）を、乙の2019年12月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かか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2020年8月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについては、甲及び乙は両者間で協議し合意の上、これを決定する。

#### 第11条（法人財産の承継）

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

#### 第12条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、投資法人債の発行、新規の借入れ（既存借入金の返済のために行う借入れは除く。）、物件の売却又は取得に係る契約の締結又はその実行を含むが、これらに限られない。）については、事前に相手方の同意を得た上で、これを行うものとする。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において締結済の契約に基づくものは、この限りではない。
2. 甲及び乙はそれぞれ、効力発生日までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入れに係る契約違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議し検討するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。



### 第13条（本合併の条件）

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

- (1) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる甲及び乙の各投資主総会の承認（第7条第1項及び第2項に定める各議案についての承認を含むが、これらに限られない。）その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了していること
- (2) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反、財務制限条項違反及び金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延がないこと（ただし、いずれも軽微なものを除く。）
- (3) 甲及び乙において、期限の利益喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止又は支払不能がないこと
- (4) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、借入れに係る契約については、本合併後に甲において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当てを含む。）について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- (5) 甲及び乙が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと
- (6) 甲又は乙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと
- (7) 甲及び乙並びに甲及び乙の資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと
- (8) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと。

### 第14条（合併条件の変更及び本契約の解約）

本契約締結日以降効力発生日までの間において、(i) 甲若しくは乙の資産若しくは経営状態に重要な変動が生じた場合、(ii) 本合併の実施が不可能若しくは著しく困難となったと合理的に判断される場合、(iii) その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv) これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解約することができる。

### 第15条（公表）

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

#### 第16条（費用負担）

本契約の締結及び履行に関連して効力発生日前に甲及び乙に発生した費用（甲及び乙のそれぞれが選任する弁護士、公認会計士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬等の費用を含むが、これらに限られない。なお、本合併の効力発生を条件として発生する費用は含まれない。）の負担については、甲及び乙がそれぞれ自己に発生する費用を負担するものとし、乙は自ら負担すべき費用については、効力発生日までに終了する営業期間において、費用として計上するものとする。

#### 第17条（準拠法）

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

#### 第18条（管轄）

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

#### 第19条（誠実協議）

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

（以下余白）

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

2020年3月2日

甲 東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階  
スターアジア不動産投資法人  
執行役員 加藤 篤志

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 杉原 亨

さくら総合リート投資法人の最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

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

# I. 資産運用報告

## 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3期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	第4期 (注1)(注2) 自 2018年3月1日 至 2018年6月30日	第5期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	第6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	第7期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
営業収益(注2)	(百万円)	2,662	1,768	2,362	2,394	2,391
うち不動産賃貸事業収益(注2)	(百万円)	2,400	1,625	2,362	2,394	2,391
営業費用(注2)	(百万円)	1,357	913	1,316	1,357	1,345
うち不動産賃貸事業費用(注2)	(百万円)	1,091	718	1,063	1,074	1,088
営業利益(注2)	(百万円)	1,304	854	1,046	1,037	1,046
経常利益(注2)	(百万円)	1,153	615	885	874	872
当期純利益(注2)	(百万円)	1,152	615	886	885	704
総資産額	(百万円)	63,197	62,752	61,643	63,389	63,111
(対前期比)	(%)	(0.1)	(△0.7)	(△1.8)	(2.8)	(△0.4)
純資産額	(百万円)	30,407	29,870	30,141	30,140	29,959
(対前期比)	(%)	(0.7)	(△1.8)	(0.9)	(△0.0)	(△0.6)
有利子負債額	(百万円)	29,000	29,000	27,600	29,200	29,200
出資総額	(百万円)	29,254	29,254	29,254	29,254	29,254
発行済投資口の総口数	(口)	333,001	333,001	333,001	333,001	333,001
1口当たり純資産額	(円)	91,312	89,700	90,513	90,512	89,967
分配金総額	(百万円)	1,152	615	886	885	704
うち利益分配金総額	(百万円)	1,152	615	886	885	704
うち利益超過分配金総額	(百万円)	—	—	—	—	—
1口当たり分配金	(円)	3,460	1,848	2,662	2,660	2,116
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,460	1,848	2,662	2,660	2,116
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.8	1.0	1.4	1.4	1.4
(年換算値)(注6)	(%)	(3.7)	(2.9)	(2.8)	(2.8)	(2.7)
自己資本利益率(注5)	(%)	3.8	2.0	3.0	2.9	2.3
(年換算値)(注6)	(%)	(7.7)	(6.1)	(5.9)	(5.9)	(4.7)
自己資本比率(注5)	(%)	48.1	47.6	48.9	47.5	47.5
(対前期増減)	(%)	(0.3)	(△0.5)	(1.3)	(△1.4)	(0.0)
配当性向(注5)	(%)	100.0	100.1	100.0	100.0	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
当期運用日数(注6)	(日)	181	122	184	181	184
期末投資物件数	(件)	18	17	17	18	18
減価償却費	(百万円)	255	176	243	247	256
資本的支出額	(百万円)	128	172	203	205	231
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)(注5)	(百万円)	1,564	1,084	1,543	1,567	1,559
FFO(Funds from Operation)(注2)(注5)	(百万円)	1,146	649	1,129	1,133	961
1口当たりFFO(注2)(注5)	(円)	3,441	1,951	3,392	3,403	2,886
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	(%)	45.9	46.2	44.8	46.1	46.3



- (注1) 本投資法人は、2018年5月31日開催の第2回投資主総会の決議により、決算期を各年2月末日及び8月末日から各年6月末日及び12月末日に変更しております。これに伴い、2018年6月期は、2018年3月1日から6月30日までの4ヶ月決算となっております。
- (注2) 2018年6月期の数値に、4分の6を乗じて6ヶ月相当の金額に換算した場合の2018年6月期の営業収益は2,652百万円、うち不動産賃貸事業収益は2,438百万円、営業費用は1,370百万円、うち不動産賃貸事業費用は1,077百万円、営業利益は1,281百万円、経常利益は923百万円、当期純利益は923百万円、賃貸NOIは1,626百万円、FF0は974百万円、1口当たりFF0は2,926円です。なお、当該数値はあくまで指標であり、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく監査の対象とはなっていません。
- (注3) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
- (注4) 特に記載のない限り、いずれの金額についても単位未満を切り捨てて、また、いずれの比率についても小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 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	$\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$
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	$1\text{口当たり分配金} (\text{利益超過分配金を含まない}) \div 1\text{口当たり当期純利益} \times 100$
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
FF0 (Funds from Operation)	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益 なお、減価償却費は、賃貸事業費用に含まれる金額のみ使用しています。
1口当たりFF0	$\text{FF0} \div \text{発行済投資口の総口数}$
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	$\text{有利子負債額} \div \text{期末総資産額} \times 100$

- (注6) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第3期は181日、第4期は122日、第5期は184日、第6期は181日、第7期は184日として、年換算値を計算しています。

## (2) 当期の資産の運用の経過

### ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に基づき、さくら不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年4月1日出資金100.1百万円（1,001口）で設立され、2016年4月26日に投信法に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第116号）。その後、2016年9月7日を払込期日として29,154百万円（332,000口）の公募による新投資口の発行を行い、2016年9月8日に株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3473）に上場しました。これらの結果、当期末時点での出資総額は29,254百万円、発行済投資口の総口数は333,001口となっております。

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

### ② 運用環境と運用実績

#### (運用環境)

当期（2019年12月期）の日本経済は、2019年7－9月期の実質GDPの成長率（季節調整済前期比2次速報）が+0.4%（年率+1.8%）と、回復基調の結果となっております。

オフィスの賃貸市場においては、シービーアールイー株式会社の公表によると、主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の2019年第4四半期（10月～12月）のオールグレードオフィス空室率は0.5%であり、前年同四半期と同水準を維持しています。また、東京都のグレードBオフィス（東京23区内のオフィスエリア内、基準階面積200坪以上、延床面積2,000～7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル）の空室率は0.7%であり、こちらも前年同四半期と同水準を維持しています。

商業施設の賃貸市場においては、経済産業省公表の2019年11月商業販売額の動向確報値が前年同月比6.5%減少、一般社団法人日本ショッピングセンター協会公表のSC販売統計調査報告2019年12月においても既存ショッピングセンター売上が前年同月比3.6%減少となっており、商業については苦戦している状況となっております。本投資法人所有の商業施設においては、テナント入れ替えが順調に進んでおり、概ね好調に推移しております。

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

#### (運用実績)

##### (保有資産の管理運用)

当期末時点の物件の稼働率は、前期末時点の97.9%から99.0%と1.1ポイント上昇しています。戦略的かつ柔軟なリーシング活動を継続して実施しており、その結果、期末時点オフィスビル100%（前期末時点100%）、商業施設98.8%（前期末時点97.1%）、住宅98.6%（前期末時点98.1%）、その他施設100%（前期末時点100%）と、高稼働を維持しております。用途別の管理運用結果は、以下のとおりです。

##### (オフィスビル)

当期においてはNKビルで大幅なテナント入替がありました。1区画を除き空室期間なしでの賃貸借契約に成功し、残す区画も11月より稼働開始となりました。結果全8物件の期末時点稼働率は100%となり、平均稼働率も99.3%と高稼働で安定した運用を達成することができました。

##### (商業施設)

当期末現在商業施設の稼働率は98.8%、当期平均稼働率98.4%と高稼働で安定した運用を維持することができました。また、各物件の集客力の向上に向けた資本的支出工事の実施や戦略的なテナント誘致を継続して実施しており、上場以降の各期平均稼働率は、98.0%（2017年2月期）、98.7%（2017年8月期）、98.9%（2018年2月期）、99.0%（2018年6月期）、99.0%（2018年12月期）、97.6%（2019年6月期）と高稼働を維持しています。

##### (住宅)

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

##### (その他施設)

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

### ③ 資金調達の概要

当期は、2019年8月30日に返済期限の到来した借入金4,900百万円（長期借入金4,000百万円、短期借入金900百万円）の借換えを実行しました。それにより、当期末現在の借入金残高は29,200百万円（短期借入金4,900百万円、1年内返済予定の長期借入金6,000百万円、長期借入金18,300百万円）となっています。なお、1年内返済予定の長期借入金6,000百万円及び長期借入金のうち12,700百万円は、金利上昇リスクを回避するために固定金利により調達しています。

#### ④ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益2,391百万円、営業利益1,046百万円、経常利益872百万円、当期純利益704百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投信法第136条第1項に規定する利益のうち、発行済投資口の総口数333,001口の整数倍の最大値となる704,630,116円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は、2,116円となります。

#### (3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降当期末（2019年12月31日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

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

#### 【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口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3期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	第4期 自 2018年3月1日 至 2018年6月30日	第5期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	第6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	第7期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
最高	101,600円	95,000円	92,700円	92,500円	101,100円
最低	85,900円	91,000円	78,900円	80,000円	90,200円

#### (4) 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,116円となりました。

期 別	第3期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	第4期 自 2018年3月1日 至 2018年6月30日	第5期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	第6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	第7期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
当期末処分利益総額 (千円)	1,152,373	615,536	886,466	885,939	704,679
利益留保額 (千円)	189	150	17	156	49
金銭の分配金総額 (千円)	1,152,183	615,385	886,448	885,782	704,630
(1口当たり分配金) (円)	3,460	1,848	2,662	2,660	2,116
うち利益分配金総額 (千円)	1,152,183	615,385	886,448	885,782	704,630
(1口当たり利益分配金) (円)	3,460	1,848	2,662	2,660	2,116
うち出資払戻総額 (千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	—	—	—	—	—

#### (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### ① 投資環境

今後の日本経済については、内閣府の発表した2020年1月22日付「月例経済報告（令和2年1月）」によると、当面、弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方、海外に目を向けると、米中間の貿易摩擦等に代表される通商問題を巡る動向、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響、英国のEU離脱、中東地域を巡る情勢等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があり、また、国内においても消費税率引き上げによる国内消費の動向等に留意する必要があると考えられます。

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

##### ② 今後の運用方針及び対処すべき課題

###### (オフィスビル市場)

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

###### (商業施設市場)

全国ショッピングセンター売上動向は、気温上昇等に伴い夏物商材が好調であった2019年8月及び消費税増税前の駆け込み需要の影響のあった2019年9月においては前年同月比プラスとなりましたが、その後については、消費税増税後の買い控えや暖冬の影響等により前年同月を下回りました。本投資法人としては、消費税増税後の買い控えが一段落した後の消費動向に期待するとともに、引き続き来店動機に繋がるイベントや催事の企画及び計画的な資本的支出工事の実施により、既存テナントの売上維持・向上を目指してまいります。また、消費者のトレンドの変化を機敏に見極めながら引き続きテナントの戦略的入れ替え及び新規テナント誘致を実施することにより、物件の収益安定性の向上を図ります。



## (住宅賃貸市場)

当期に引き続き各物件のプロパティ・マネジメント会社との連携を強化し既存入居者の利便性・快適性に努めると共に、各エリアの賃貸市場動向や物件特性を活かしたリーシング活動を行い、更なる稼働率及び収益性の向上を図りたいと考えます。

## (イ) 外部成長

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

具体的には、様々な不動産保有会社及び仲介会社とのリレーションシップをより一層密にすることにより、物件情報を広範かつ豊富に収集し、良質な物件の取得検討機会をより多く確保していきます。

## (ロ) 内部成長

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

また、生産的かつ効率的な資本的支出工事の実施及びテナントとの密なコミュニケーション等を通して、テナント満足度の向上による内部成長の可能性を探求します。

## (ハ) 財務方針

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

### a. エクイティ・ファイナンス

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

### b. デット・ファイナンス

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

## (6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（2019年12月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

### (イ) スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結

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

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

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

### (参考情報)

#### (ハ) 訴訟の提起及び仮処分命令の申立て等

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

- a. 投資主による投資主総会決議取消訴訟の提起（2019年9月24日付公表の「投資主による投資主総会決議取消訴訟の提起及び仮処分命令の申立てに関するお知らせ」に記載。）
- b. 投資主による執行役員の職務執行停止・職務代行者選任に関する仮処分命令の申立て（2019年9月24日付公表の「投資主による投資主総会決議取消訴訟の提起及び仮処分命令の申立てに関するお知らせ」に記載。）
- c. 投資主による本資産運用会社との資産運用委託契約の解約決議の効力停止及びスターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結決議の効力停止に関する仮処分命令の申立て（2020年1月14日付公表の「投資主による仮処分命令の申立ての却下決定に対する即時抗告に関するお知らせ」に記載。）

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

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

### (ニ) 投資主による投資主提案権行使書の受領

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

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第3期 (2018年2月28日)	第4期 (2018年6月30日)	第5期 (2018年12月31日)	第6期 (2019年6月30日)	第7期 (2019年12月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	333,001	333,001	333,001	333,001	333,001
出資総額 (百万円)	29,254	29,254	29,254	29,254	29,254
投資主数 (名)	17,423	17,922	17,893	17,371	13,757

### (2) 投資口に関する事項

2019年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合(注) (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	24,915	7.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	22,652	6.8
ライオンパートナーズ合同会社	16,896	5.1
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行	14,907	4.5
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	12,684	3.8
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	10,634	3.2
EVO FUND	10,144	3.0
日本管財株式会社	8,700	2.6
GALAXY JREIT PTY LIMITED 常任代理人 SMBC日興証券株式会社	8,700	2.6
野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,651	2.6
合 計	138,883	41.7

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	杉原 亨 (注1)	—	40
監督役員 (注2)	金田 繁	弁護士法人 瓜生・糸賀法律事務所 弁護士	1,500
	諫山 弘高	諫山公認会計士事務所 所長	1,500
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	6,500

(注1) 2019年8月30日開催の臨時投資主総会において、村中 誠氏が辞任し、杉原 亨氏が選任されました。  
村中 誠氏の当該営業期間における報酬の総額は、1,000千円です。

(注2) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人与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、投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められた場合にこれを行い、また、不再任については、監査の質及び監査報酬の額等諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年12月31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	さくら不動産投資顧問株式会社
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、機関運営事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	兼山公認会計士事務所

(注) 本書の日付現在において、さくら不動産投資顧問株式会社は2020年2月29日付で本投資法人の資産運用会社でなくなり、その後はスターアジア投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社となる予定です。



### 3 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 投資法人の資産の構成

2019年12月31日現在における本投資法人の財産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	地 域 (注1)	前期 (2019年6月30日現在)		当期 (2019年12月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	
信託不動産	オフィスビル	首都圏	26,544	41.9	26,582	42.1	
		地方主要都市	—	—	—	—	
		その他	—	—	—	—	
	商業施設	首都圏	—	—	—	—	
		地方主要都市	18,177	28.7	18,167	28.8	
		その他	4,036	6.4	4,004	6.3	
	住宅	首都圏	3,730	5.9	3,710	5.9	
		地方主要都市	2,852	4.5	2,863	4.5	
		その他	—	—	—	—	
	その他の施設	首都圏	2,378	3.8	2,366	3.7	
		地方主要都市	—	—	—	—	
		その他	—	—	—	—	
	小 計			57,720	91.1	57,695	91.4
	預金・その他の資産			5,669	8.9	5,416	8.6
	資産総額			63,389	100.0	63,111	100.0

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

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

「その他」とは、首都圏及び地方主要都市以外の地域をいいます。以下同じです。

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

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

## (2) 主要な保有資産

2019年12月31日現在における本投資法人が保有する主要な保有資産（貸借対照表計上額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸 事業 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
成信ビル	7,973	5,616.80	5,616.80	100.0	10.2	オフィスビル
シュロアモール筑紫野	7,563	32,110.04	31,344.51	97.6	12.0	商業施設
ラパーク岸和田	6,502	40,875.16	40,289.18	98.6	21.4	商業施設
シュロアモール長嶺	4,101	12,600.67	12,600.67	100.0	7.8	商業施設
西友水口店	4,004	23,814.87	23,814.87	100.0	非開示(注5)	商業施設
司町ビル	3,860	3,250.68	3,250.68	100.0	5.1	オフィスビル
NKビル	3,811	3,394.35	3,394.35	100.0	4.6	オフィスビル
高田馬場アクセス	3,431	3,691.49	3,691.49	100.0	4.6	オフィスビル
白井ロジュマン	2,103	21,971.25	21,760.65	99.0	6.2	住宅
麻布アメレックスビル	2,034	2,240.03	2,240.03	100.0	3.0	オフィスビル
合計	45,387	149,565.34	148,003.23	99.0	非開示(注5)	—

(注1) 「賃貸可能面積」は、各信託不動産について、2019年12月31日現在における各資産に係る建物（附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。）の各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、各信託不動産について、2019年12月31日現在における各資産に係る建物（附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。）の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積（ただし、催事面積は除きます。）の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2019年12月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。

(注3) 「稼働率」は、2019年12月31日現在の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「対総賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入しています。

(注5) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

### (3) 不動産等組入資産明細

2019年12月31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。

用途	地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)
オフィスビル	首都圏	成信ビル	東京都新宿区	信託受益権	5,616.80	7,973	9,610
		NKビル	東京都千代田区	信託受益権	3,394.35	3,811	4,650
		司町ビル	東京都千代田区	信託受益権	3,250.68	3,860	4,300
		高田馬場アクセス	東京都新宿区	信託受益権	3,691.49	3,431	3,720
		麻布アメレックスビル	東京都港区	信託受益権	2,240.03	2,034	2,470
		飛栄九段ビル	東京都千代田区	信託受益権	2,298.86	1,969	2,190
		新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	信託受益権	4,057.89	1,941	2,070
		ポータル秋葉原	東京都千代田区	信託受益権	941.69	1,559	1,620
小計					25,491.79	26,582	30,630
商業施設	地方主要都市	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	信託受益権	40,875.16	6,502	6,550
		シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	信託受益権	32,110.04	7,563	7,510
	その他	西友水口店	滋賀県甲賀市	信託受益権	23,814.87	4,004	4,130
	地方主要都市	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	信託受益権	12,600.67	4,101	4,470
小計					109,400.74	22,171	22,660
住宅	首都圏	白井ロジュマン	千葉県白井市	信託受益権	21,971.25	2,103	2,190
		アボーデ代々木パークサイド	東京都渋谷区	信託受益権	1,286.50	1,607	1,760
	地方主要都市	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	信託受益権	7,767.37	1,907	1,970
		アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	信託受益権	4,648.64	956	952
小計					35,673.76	6,574	6,872
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	信託受益権	非開示(注3)	1,683	1,800
		船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	信託受益権	非開示(注3)	682	782
小計					非開示(注3)	2,366	2,582
合計					183,141.19	57,695	62,744

(注1) 「賃貸可能面積」は、各信託不動産について、2019年12月31日現在における各資産に係る建物（附属建物及び倉庫等を含みますが、駐車場部分及び多目的教室部分は除きます。）の各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、大和不動産鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額（価格時点 2019年12月31日）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(注3) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

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。

用途	地域	不動産等の名称	前期 (2019年1月1日～2019年6月30日)				当期 (2019年7月1日～2019年12月31日)			
			テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円) (注5)	対総賃貸 事業収益 比率 (%) (注3) (注5)	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%) (注3)
オフィスビル	首都圏	成信ビル	22	100.0	229	9.6	22	100.0	243	10.2
		NKビル	5	100.0	124	5.2	9	100.0	109	4.6
		司町ビル	6	100.0	115	4.8	6	100.0	121	5.1
		高田馬場アクセス	9	100.0	106	4.5	9	100.0	108	4.6
		麻布アメレックスビル	6	100.0	69	2.9	6	100.0	71	3.0
		飛栄九段ビル	10	100.0	67	2.8	10	100.0	66	2.8
		新横浜ナラビル	16	100.0	82	3.5	16	100.0	83	3.5
		ポータル秋葉原	8	100.0	4	0.2	8	100.0	35	1.5
	小計	82	100.0	800	33.4	86	100.0	840	35.1	
商業施設	地方主要都市	ラパーク岸和田	48	98.5	498	20.8	49	98.6	512	21.4
		シュロアモール筑紫野	22	92.2	353	14.8	24	97.6	287	12.0
	その他	西友水口店	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)
	地方主要都市	シュロアモール長嶺	21	99.3	179	7.5	22	100.0	185	7.8
		小計	92	97.1	非開示 (注4)	非開示 (注4)	96	98.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)
住宅	首都圏	白井ロジュマン	292	97.7	139	5.8	295	99.0	148	6.2
		アポーデ代々木パークサイド	28	100.0	45	1.9	26	89.1	42	1.8
	地方主要都市	松屋レジデンス関目	128	98.7	86	3.6	129	98.9	85	3.6
		アーバンプラザ今里	67	98.5	39	1.7	67	98.5	38	1.6
		小計	515	98.1	311	13.0	517	98.6	315	13.2
その他の施設	首都圏	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	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)
		船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	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)
		小計	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)
	合計	691	97.9	2,394	100.0	701	99.0	2,391	100.0	

(注1) 「テナント数」は、それぞれ各期末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等に係るテナントは含みません。）を記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先を含みません。

(注2) 「稼働率」は、それぞれ各期末日現在の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「対総賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(注5) ポータル秋葉原は、2019年6月3日取得のため、28日間分の収支となります。



(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況

該当事項はありません。

(5) その他資産の状況

2019年12月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に本投資法人が投資対象とする特定資産の組入はありません。

(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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
成信ビル	東京都 新宿区	空調更新工事	自2020年4月 至2020年5月	20,000	—	—
		自火報・非常用放送設備更新	自2020年7月 至2020年7月	16,200	—	—
		空調更新工事	自2020年10月 至2020年10月	38,000	—	—
NKビル	東京都 千代田区	受変電設備（トランス・リアクター）更新工事	自2020年4月 至2020年4月	10,000	—	—
		エレベーター更新工事	自2020年7月 至2020年7月	24,000	—	—
司町ビル	東京都 千代田区	空調更新工事	自2020年4月 至2020年5月	21,000	—	—
		機械式駐車場部品更新工事	自2020年12月 至2020年12月	10,540	—	—
新横浜ナラビル	神奈川県 横浜市	空調更新工事	自2020年5月 至2020年6月	50,550	—	—
		空調更新工事	自2020年10月 至2020年11月	48,000	—	—
		エレベーター更新工事	自2020年10月 至2020年11月	24,000	—	—
シュロアモール 筑紫野	福岡県 筑紫野市	店舗区画リニューアル工事	自2020年3月 至2020年3月	12,892	—	—
西友水口店	滋賀県 甲賀市	空調機交換工事	自2020年1月 至2020年6月	42,000	—	—
松屋レジデンス関目	大阪府 大阪市	タワーパーキング外壁補修工事	自2020年9月 至2020年9月	27,000	—	—
船橋ハイテクパーク 工場Ⅱ	千葉県 船橋市	内装・設備等改修工事	自2020年6月 至2020年6月	16,667	—	—

## (2) 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期保有資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。なお、当期の保有資産全体の資本的支出に該当する工事は231,205千円、当期の費用に区分された修繕費43,704千円と合わせて、合計274,909千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	工事期間	工事金額 (千円)
NKビル	東京都千代田区	貸室・共用部リニューアル工事	自2019年7月 至2019年9月	49,830
高田馬場アクセス	東京都新宿区	外壁 第5期補修工事	自2019年11月 至2019年12月	21,992
ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	店舗区画リニューアル工事	自2019年12月 至2019年12月	16,350
		空調更新工事	自2019年10月 至2019年12月	12,037
シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	店舗区画リニューアル工事	自2019年9月 至2019年9月	26,630
松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	エレベーターリニューアル工事	自2019年12月 至2019年12月	27,670

## (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6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	第7期 自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
資産運用報酬(注)	169,303	174,610
資産保管手数料	3,074	3,159
一般事務委託手数料	20,278	21,181
役員報酬	6,000	4,040
控除対象外消費税	11,140	8,173
その他費用	72,744	45,243
合計	282,540	256,408

(注) 「資産運用報酬」は、上記とは別に、第6期に、ポータル秋葉原の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が15,000千円発生しております。第7期には該当事項はありません。

## (2) 借入状況

2019年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (%)	返済 期限	返済 方法	使 途	摘 要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2018年 8月31日	900	—	0.26736	2019年 8月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 8月30日	—	200	0.27427	2020年 2月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,000					
	株式会社福岡銀行		—	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	900					
	株式会社りそな銀行		—	600					
	株式会社新生銀行		—	200					
計		900	4,900						
1年内返済予定の 長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年 9月9日	200	—	0.71096	2019年 8月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		200	—					
	株式会社りそな銀行		600	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	—					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	—					
	株式会社福岡銀行	1,000	—	0.81842	2020年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	—	1,950						
	株式会社新生銀行	—	1,950						
	株式会社りそな銀行	—	600						
	株式会社あおぞら銀行	—	500						
	オリックス銀行株式会社	—	1,000	計	4,000	6,000			
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年 9月9日	1,950	—	0.81842	2020年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,950	—					
	株式会社りそな銀行		600	—					
	株式会社あおぞら銀行		500	—					
	オリックス銀行株式会社		1,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2016年 9月9日	1,950	1,950	0.93842	2021年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,950	1,950					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	オリックス銀行株式会社	1,000	1,000	0.87191	2022年 8月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	2,500	2,500						
	株式会社りそな銀行	600	600						
	株式会社新生銀行	2,500	2,500	1.07777	2023年 2月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	1,950	1,950						
	株式会社新生銀行	1,950	1,950						
	株式会社あおぞら銀行	800	800						
	株式会社りそな銀行	400	400	0.76853	2022年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	450	450							
株式会社西日本シティ銀行	500	500							
株式会社新生銀行	450	450							
株式会社あおぞら銀行	200	200	計	24,300	18,300				
合計		29,200	29,200						

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第6位を四捨五入して表示しています。

(注2) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金です。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権証券の状況

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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

② 利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入
さくら不動産投資顧問株式会社	6,117千円
株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	546千円

③ 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B/A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	351,634千円	日本管財株式会社	34,370千円	9.8%
		東京キャピタルマネジメント株式会社	81,924千円	23.3%
		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	23,902千円	6.8%
		Master Lessee Mars Limited合同会社	1,620千円	0.5%
その他賃貸事業費用	34,236千円	日本管財株式会社	3,677千円	10.7%
		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	0千円	0.0%

(注1) 「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（以下、「投信法施行令」といいます。）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1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

日本管財株式会社	59,913千円
東京キャピタルマネジメント株式会社	2,119千円
株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	262千円

(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

本投資法人の資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社は、第一種金融取引業、第二種金融取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼務しておらず、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 その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

(イ) 2019年8月30日に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投資主総会が開催され、下記のとおり決議されました。

議案	決議内容
第1号議案 執行役員村中誠解任の件	本件は、執行役員村中誠が総会の開会に先立ち本投資法人の執行役員を辞任したため、審議及び決議は行われませんでした。
第2号議案 執行役員杉原亨選任の件	本件への修正動議として、執行役員萩野保選任の件が提出されましたが、原案のとおり承認可決され、杉原亨氏が選任されました。
第3号議案 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	原案のとおり承認可決されました。
第4号議案 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	本件への修正動議として、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が提出されましたが、原案のとおり承認可決されました。

(ロ) 2019年8月30日に第3回投資主総会が開催されました。当該総会の結果は以下のとおりです。

議案	結果
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	本件は、定足数が満たされなかったため上程されませんでした。
第2号議案 投資法人みらいとの合併の効力発生を条件とするさくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約の解約の件	本件は、第1号議案の可決を条件とする議案であるところ、第1号議案が上程されなかったため、廃案となりました。
第3号議案 規約一部変更の件	本件は、定足数が満たされなかったため、上程されませんでした。



## ② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	議 題	概 要
2019年8月5日	投資法人みらいとの合併契約締結の件	当該議題が本役員会で承認可決されたことを受けて、本投資法人は、投資法人みらいとの間で、2019年11月1日を合併の効力発生日として、投資法人みらいを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする合併契約を締結しました。 なお、当該合併は、上記①（ロ）に記載のとおり、2019年8月30日開催の投資主総会において、定足数が満たされなかったため、上程されませんでした。
2019年9月13日	投資法人みらいとの合併契約解約の件	投資法人みらいとの間で締結された合併契約を、2019年8月30日の第3回投資主総会の結果を受けて、解約することが承認可決されました。

## (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社の本投資法人投資口保有状況は以下のとおりです。

### a. 取得等の状況

取得年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）	備考
2016年4月1日	1	—	1	(注)
累 計	1	—	1	

(注) 本投資法人の設立時に、1口当たり100,000円にて取得しました。

### b. 保有等の状況

		期末保有口数 (口)	期末保有総額 (円) (注)	(ご参考) 期末投資口 価格 (円)	発行済投資口 の総口数に対 する比率 (%)	(ご参考) 期末発行済投 資口の総口数 (口)
第1期	自 2016年4月1日 至 2017年2月28日	1	81,800	81,800	0.0	333,001
第2期	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	1	89,700	89,700	0.0	333,001
第3期	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	1	94,700	94,700	0.0	333,001
第4期	自 2018年3月1日 至 2018年6月30日	1	91,200	91,200	0.0	333,001
第5期	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	1	80,300	80,300	0.0	333,001
第6期	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	1	88,500	88,500	0.0	333,001
第7期	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	1	97,500	97,500	0.0	333,001

(注) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

## (3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	331,858	250,346
短期借入金	900,000	4,900,000
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	6,000,000
未払金	174,205	155,659
未払法人税等	997	971
未払消費税等	5,217	44,176
前受金	360,835	361,908
その他	35,978	57,288
流動負債合計	5,809,092	11,770,351
固定負債		
長期借入金	24,300,000	18,300,000
信託預り敷金及び保証金	3,140,097	3,082,276
固定負債合計	27,440,097	21,382,276
負債合計	33,249,189	33,152,627
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	29,254,680	29,254,680
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	885,939	704,679
剰余金合計	885,939	704,679
投資主資本合計	30,140,619	29,959,359
純資産合計（※1）	30,140,619	29,959,359
負債純資産合計	63,389,808	63,111,987

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

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

#### IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	886,466	886,466	30,141,146	30,141,146
当期変動額					
剰余金の配当	—	△886,448	△886,448	△886,448	△886,448
当期純利益	—	885,921	885,921	885,921	885,921
当期変動額合計	—	△526	△526	△526	△526
当期末残高	(※1)29,254,680	885,939	885,939	30,140,619	30,140,619

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	29,254,680	885,939	885,939	30,140,619	30,140,619
当期変動額					
剰余金の配当	—	△885,782	△885,782	△885,782	△885,782
当期純利益	—	704,522	704,522	704,522	704,522
当期変動額合計	—	△181,259	△181,259	△181,259	△181,259
当期末残高	(※1)29,254,680	704,679	704,679	29,959,359	29,959,359



## V. 注記表

### [継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） （自 2019年1月1日） 至 2019年6月30日）	当期 （自 2019年7月1日） 至 2019年12月31日）
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） （自 2019年1月1日） 至 2019年6月30日）	当期 （自 2019年7月1日） 至 2019年12月31日）																				
1. 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、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table>	建物	2～70年	構築物	2～70年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	6～15年	ソフトウェア	5年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。）定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の残存期間又は耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table>	建物	2～70年	構築物	2～70年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	6～15年	ソフトウェア	5年
建物	2～70年																					
構築物	2～70年																					
機械及び装置	10年																					
工具、器具及び備品	6～15年																					
ソフトウェア	5年																					
建物	2～70年																					
構築物	2～70年																					
機械及び装置	10年																					
工具、器具及び備品	6～15年																					
ソフトウェア	5年																					
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,783千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																				

項 目	前期（ご参考） （自 2019年1月1日） （至 2019年6月30日）	当期 （自 2019年7月1日） （至 2019年12月31日）
3. 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</p> <p>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。</p> <p>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 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税は、当期の費用として処理しています。</p>	<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</p> <p>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。</p> <p>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 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、控除対象外消費税は、当期の費用として処理しています。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額：  50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額：  50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） （自 2019年1月1日） （至 2019年6月30日）			当期 （自 2019年7月1日） （至 2019年12月31日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳			※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
	（単位：千円）		（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入			賃貸事業収入
賃料収入	1,734,012		賃料収入
共益費収入	288,921	2,022,934	共益費収入
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	156,861		水道光熱費収入
駐車場収入	96,269		駐車場収入
その他賃貸収入	118,835	371,966	その他賃貸収入
不動産賃貸事業収益合計	2,394,901		不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用			賃貸事業費用
外注委託費	342,986		外注委託費
水道光熱費	174,799		水道光熱費
公租公課	190,999		公租公課
修繕費	63,047		修繕費
損害保険料	4,880		損害保険料
信託報酬	13,036		信託報酬
減価償却費	247,378		減価償却費
その他賃貸事業費用	37,521		その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	1,074,650		不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,320,250		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)

※2. 減価償却実施額は次のとおりです。

	前期（ご参考） （自 2019年1月1日） （至 2019年6月30日）	当期 （自 2019年7月1日） （至 2019年12月31日）
賃貸事業費用		
有形固定資産	247,378	256,635
その他営業費用		
無形固定資産	2,780	2,780

※3. 自然災害の発生による修繕費及びそれに対応する保険金収入です。

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） （自2019年1月1日 至2019年6月30日）	当期 （自2019年7月1日 至2019年12月31日）
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 333,001口	発行済投資口の総口数 333,001口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳  (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳  (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 19	未払事業税損金不算入額 17
繰延税金資産合計 19	繰延税金資産合計 17
繰延税金資産の純額 19	繰延税金資産の純額 17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳  (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳  (単位：%)
法定実効税率 31.51 (調整)	法定実効税率 31.51 (調整)
支払分配金の損金算入額 △31.47	支払分配金の損金算入額 △31.47
その他 0.07	その他 0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

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

[金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自2019年1月1日 至 2019年6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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年6月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください。）。

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	3,140,097

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

(注3) 金銭債権の決算日（2019年6月30日）後の償還予定額 (単位：千円)

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

(注4) 借入金の決算日（2019年6月30日）後の返済予定額 (単位：千円)

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



当期（自 2019年7月1日 至 2019年12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

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

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年12月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください。）。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	518,328	518,328	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,356,576	4,356,576	—
資産計	4,874,905	4,874,905	—
(3) 短期借入金	4,900,000	4,900,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	5,997,753	△2,246
(5) 長期借入金	18,300,000	18,314,800	14,800
負債計	29,200,000	29,212,554	12,554

(注1) 金融商品の時価の算定方法

#### (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

#### (3) 短期借入金

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

#### (4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	3,082,276

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

(注3) 金銭債権の決算日(2019年12月31日)後の償還予定額 (単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	518,328
信託現金及び信託預金	4,356,576
合 計	4,874,905

(注4) 借入金の決算日(2019年12月31日)後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,900,000	—	—	—	—	—
長期借入金	6,000,000	6,000,000	7,200,000	5,100,000	—	—
合 計	10,900,000	6,000,000	7,200,000	5,100,000	—	—

### [賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額		
期首残高		56,199,434
期中増減額		1,521,246
期末残高		57,720,680
期末時価		61,511,000

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は、信託受益権1物件の取得(1,563,289千円)と資本的支出(205,335千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(247,378千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年6月期(第6期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額		
期首残高		57,720,680
期中増減額		△25,430
期末残高		57,695,250
期末時価		62,744,000

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は、資本的支出(231,205千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(256,635千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年12月期(第7期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[資産の運用の制限に関する注記]

前期（ご参考）（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合（%）	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産運用会社	さくら不動産 投資顧問株式会社	投資運用業	(被所有) 0.0	不動産の賃貸等	6,117	前受金	1,101
				敷金の受入	—	信託預り敷金 及び保証金	5,098
				経費の立替	58	未払金	58
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	—	—	—	短期借入金	900,000
				支払利息	1,165	その他 (流動負債)	19
				信託報酬	2,000	営業未払金	66
利害関係人等	日本管財株式会社	不動産管理業	(被所有) 2.6	外注委託費の支払	28,920	営業未払金	5,134
				修繕工事（注2）	67,292	営業未払金	42,183
				その他賃貸事業 費用の支払	3,028	営業未払金	679
利害関係人等	東京キャピタル マネジメント 株式会社	国内外不動産 ファンドの組 成、運用、助 言	—	外注委託費の支払	82,439	営業未払金	15,347
				修繕工事（注2）	1,192	営業未払金	620
				その他賃貸事業 費用の支払	0	—	—
利害関係人等	Master Lessee Mars Limited 合同会社	不動産又は不 動産信託受益 権の取得、保 有、管理、処 分等	—	外注委託費の支払	1,544	—	—
利害関係人等	株式会社 日本プロパティ・ ソリューションズ	プロパティ マネジメント 業務の受託・ 管理運営	—	不動産の賃貸等	3,276	前受金	589
				外注委託費の支払	24,174	営業未払金	4,572
				修繕工事（注2）	102	営業未払金	110
				その他賃貸事業 費用の支払	0	営業未払金	0

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

(注2) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含まれています。

(注3) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有） 割合（％）	取引の内容	取引金額 （千円）	科 目	期末残高 （千円）
資産運用会社	さくら不動産 投資顧問株式会社	投資運用業	(被所有) 0.0	不動産の賃貸等	6,117	前受金	1,121
				敷金の受入	—	信託預り敷金 及び保証金	5,098
				経費の立替	38	未払金	38
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	—	—	—	短期借入金	900,000
				支払利息	1,292	その他 (流動負債)	72
				信託報酬	2,000	営業未払金	—
				—	—	預け金	5,930
利害関係人等	日本管財株式会社	不動産管理業	(被所有) 2.6	外注委託費の支払	34,370	営業未払金	11,951
				修繕工事（注2）	59,913	営業未払金	45,112
				その他賃貸事業 費用の支払	3,677	営業未払金	537
利害関係人等	東京キャピタル マネジメント 株式会社	国内外不動産 ファンドの組 成、運用、助 言	—	外注委託費の支払	81,924	営業未払金	15,847
				修繕工事（注2）	2,119	営業未払金	703
利害関係人等	Master Lessee Mars Limited 合同会社	不動産又は不 動産信託受益 権の取得、保 有、管理、処 分等	—	外注委託費の支払	1,620	—	—
利害関係人等	株式会社 日本プロパティ・ ソリューションズ	プロパティ マネジメント 業務の受託・ 管理運営	—	不動産の賃貸等	546	前受金	—
				外注委託費の支払	23,902	営業未払金	4,451
				修繕工事（注2）	262	営業未払金	181
				その他賃貸事業 費用の支払	0	営業未払金	—

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

(注2) 修繕工事には修繕費の他に資金的支出の額も含んでいます。

(注3) 取引条件は、契約に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期（ご参考） （自 2019年1月1日） （至 2019年6月30日）	当期 （自 2019年7月1日） （至 2019年12月31日）
1口当たり純資産額	90,512円	89,967円
1口当たり当期純利益	2,660円	2,115円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） （自 2019年1月1日） （至 2019年6月30日）	当期 （自 2019年7月1日） （至 2019年12月31日）
当期純利益（千円）	885,921	704,522
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	885,921	704,522
期中平均投資口数（口）	333,001	333,001



**[重要な後発事象に関する注記]**

前期（ご参考）（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

本投資法人と投資法人みらいとの合併契約の締結

本投資法人と投資法人みらいは、それぞれ、2019年8月5日開催の役員会にて、以下のとおり、2019年11月1日を合併の効力発生日として、投資法人みらいを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下、「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2019年8月5日付にて合併契約（以下、「本合併契約」といいます。）を締結しました。

a. 本合併の目的

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

b. 本合併の要旨

(i) 本合併の日程

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

(ii) 本合併の方式

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

(iii) 本合併に係る割当ての内容

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

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

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

(注3) 上記の投資口の他に、投資法人みらいは、本投資法人の2019年7月1日から2019年10月31日までの営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取を請求した本投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同営業期間に係る金銭の分配額

見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から本投資法人に係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

c. 吸収合併存続法人（投資法人みらい）の直前期（2019年4月期）の概要

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

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

(1) スターアジア不動産投資法人との合併に関する基本合意書締結

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

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

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

## VI. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）	当期 （自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）
I 当期末処分利益	885,939,413円	704,679,619円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	885,782,660円 (2,660円)	704,630,116円 (2,116円)
III 次期繰越利益	156,753円	49,503円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数333,001口の整数倍数の最大値となる885,782,660円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第46条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数333,001口の整数倍数の最大値となる704,630,116円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

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

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項 目	前期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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)

前期 (ご参考) (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)																
<p>※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</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>598,134千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>4,532,632千円</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金 (注)</td> <td>△3,140,097千円</td> </tr> <tr> <td><b>現金及び現金同等物</b></td> <td><b>1,990,669千円</b></td> </tr> </table> <p>(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。</p>	現金及び預金	598,134千円	信託現金及び信託預金	4,532,632千円	使途制限付信託預金 (注)	△3,140,097千円	<b>現金及び現金同等物</b>	<b>1,990,669千円</b>	<p>※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</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>518,328千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>4,356,576千円</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金 (注)</td> <td>△3,082,276千円</td> </tr> <tr> <td><b>現金及び現金同等物</b></td> <td><b>1,792,628千円</b></td> </tr> </table> <p>(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。</p>	現金及び預金	518,328千円	信託現金及び信託預金	4,356,576千円	使途制限付信託預金 (注)	△3,082,276千円	<b>現金及び現金同等物</b>	<b>1,792,628千円</b>
現金及び預金	598,134千円																
信託現金及び信託預金	4,532,632千円																
使途制限付信託預金 (注)	△3,140,097千円																
<b>現金及び現金同等物</b>	<b>1,990,669千円</b>																
現金及び預金	518,328千円																
信託現金及び信託預金	4,356,576千円																
使途制限付信託預金 (注)	△3,082,276千円																
<b>現金及び現金同等物</b>	<b>1,792,628千円</b>																

## 第4回投資主総会会場ご案内図

会場 東京都港区新橋一丁目12番9号

A-PLACE新橋駅前4階 AP新橋

電話 03-3571-4109

最寄駅 JR 「新橋駅」(銀座口) 徒歩約1分

地下鉄 東京メトロ銀座線「新橋駅」5番出口 徒歩約1分

都営浅草線「新橋駅」5番出口 徒歩約1分



お願い：会場には駐車場のご用意がございません。また、当日ご来場の際には会場周辺道路の混雑が予想されますのでお車でのご来場はご遠慮願います。