

2017年11月期 決算短信 (REIT)

2018年1月16日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 : 東証
 コー ド 番 号 8960 URL : <http://www.united-reit.co.jp>
 代 表 者 執行役員 吉田 郁夫
 資 産 運 用 会 社 名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 吉田 郁夫
 問 合 せ 先 責 任 者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3680
 有価証券報告書提出予定日 : 2018年2月28日 分配金支払開始予定日 : 2018年2月15日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト及び機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2017年11月期の運用、資産の状況 (2017年6月1日～2017年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2017年11月期	25,926	12.8	12,482	8.6	11,320	10.1	11,319	10.1
2017年 5月期	22,982	0.5	11,497	4.0	10,286	10.0	10,285	10.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2017年11月期	3,705	3.2	1.7	43.7
2017年 5月期	3,376	3.0	1.6	44.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2017年11月期	3,358	10,258	0	0	90.6	2.9
2017年 5月期	3,250	9,929	0	0	96.2	2.8

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異要因は、両期ともに、当期末処分利益の一部(2017年5月期431百万円、2017年11月期1,136百万円)を配当準備積立金として内部留保したこと、及び一時差異等調整積立金取崩額(各期75百万円)を加算したこと、加えて、2017年5月期は新投資口の発行により1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2017年11月期	663,531	353,258	53.2	115,629
2017年 5月期	675,885	351,801	52.1	115,152

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2017年11月期	15,660	9,350	△24,177	62,327
2017年 5月期	13,842	△33,364	16,334	61,493

2. 2018年 5月期 (2017年12月1日～2018年 5月31日) 及び

2018年11月期 (2018年 6月1日～2018年11月30日) の運用状況の予想 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年 5月期	24,078	△7.1	11,488	△8.0	10,312	△8.9	10,312	△8.9	3,400	0
2018年11月期	24,500	1.8	11,506	0.2	10,374	0.6	10,373	0.6	3,420	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 2018年5月期3,375円、2018年11月期3,395円

(注) 2018年5月期及び2018年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額 (75百万円) をそれぞれ加算

した後の金額であることから、各期の当期純利益の金額とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | |
|--------------------------|-----------|------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2017年11月期 | 3,055,087口 |
| | 2017年5月期 | 3,055,087口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2017年11月期 | 0口 |
| | 2017年5月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- ・この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記7ページ記載の「2018年5月期（第29期：2017年12月1日～2018年5月31日）及び2018年11月期（第30期：2018年6月1日～2018年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書(2017年8月28日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2017年8月28日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資環境と運用実績

(i) 投資環境

日本経済は、好調な企業業績に牽引され、堅調に推移しました。また、海外においては、利上げや量的緩和縮小の動きが見られるものの、本邦においては低金利を背景に資金調達環境も良好でした。

不動産売買市場では、良好な資金調達環境が継続する中、取引価格は高騰を続けています。

不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、郊外型施設で売上が伸び悩む一方で、都市型施設の売上状況は底堅く、賃貸市況も堅調に推移しています。

オフィスビルに関しては、東京における大量の新規供給を控えるものの、企業の業容拡大ニーズは強く、首都圏をはじめ全国主要都市における募集賃料は上昇傾向が続いており、空室率も低位で推移しています。

ホテルに関しては、都市によって状況は異なるものの、総じてインバウンド(注)数の増加傾向は継続しており、東京・大阪等新規供給の多いエリアでは若干の落ち込みは見られるものの、運営環境は良好です。

住居に関しては、賃貸住居の底堅い需要から、稼働率・賃料水準とも安定的に推移しています。

(注) 「インバウンド」とは、訪日外国人旅行者をいいます。

(ii) 新規物件等の取得及び物件売却

本投資法人は、当期において、吉川物流センターの取得を行うとともに、物件取得にあたっての優先交渉権取得を目的に特定目的会社への優先出資を行いました。

物件番号	物件名称	種類(注1)	所在地	取得価格(百万円)(注2)	取得日
E12	吉川物流センター	倉庫	埼玉県吉川市	1,960	2017年7月27日

資産名称	取得資産	取得価格(百万円)(注2)	取得日
K I C A M 武蔵村山特定目的会社 優先出資証券	優先出資証券5口 (優先出資口数の持分6.8%)	50	2017年10月12日

その一方で、本投資法人はポートフォリオの質的改善・収益性の向上を図るべく、下表記載の8物件の売却を行い、資産の入替えを実施しました。

物件番号	物件名称	種類(注1)	所在地	譲渡価格(百万円)(注2)	譲渡日
A3	芦屋川西ショッピングマート	店舗	兵庫県芦屋市	2,912	2017年10月11日
B2	SK名古屋ビルディング	事務所	愛知県名古屋市	4,970	
B33	名古屋錦シティビル	事務所	愛知県名古屋市	2,480	
D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	共同住宅	千葉県船橋市	840	
D11	UURコート千葉蘇我	寄宿舍	千葉県千葉市	600	
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	寄宿舍	東京都東久留米市	390	
D13	南山コート1号館	共同住宅	愛知県名古屋市	950	
D14	南山コート2号館	共同住宅	愛知県名古屋市	430	
合計				13,572	

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。以下、同じです。

(注2) 取得価格及び譲渡価格は、取得若しくは譲渡に係る売買契約等にそれぞれ記載された売買価格又は優先出資に係る払込金額に基づき記載しています。また、金額には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。以下、同じです。

(iii) ポートフォリオの概要

前記(ii)記載の物件取得・売却の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設35件、オフィスビル33件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル13件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居20件及びその他12件の合計116件(取得価格の総額610,920百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,422,050.82㎡(430,170.37坪)、テナント総数は2,259となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き稼働率の向上に注力し、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、98.3%から99.2%の間で推移し、当期末時点では98.4%となっています。

b. 資金調達概要

本投資法人は、当期において、投資法人債の償還のための借入れを行う一方で、前述の物件売却資金による有利子負債の返済を行った結果、有利子負債の総額は前期末対比14,250百万円減少し、271,607百万円となりました。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	245,357	237,607	△7,750
借入金合計	245,357	237,607	△7,750
投資法人債	40,500	34,000	△6,500
有利子負債合計	285,857	271,607	△14,250

なお、当期末時点における1年内に返済予定の借入金は29,023百万円、1年内に償還予定の投資法人債は29,000百万円です。

また、2017年12月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付 : AA	見通し : 安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	長期発行体格付 : A3	見通し : 安定的

c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益25,926百万円(前期比12.8%増)、不動産賃貸事業利益13,404百万円(前期比1.0%減)、営業利益12,482百万円(前期比8.6%増)、経常利益11,320百万円(前期比10.1%増)、当期純利益11,319百万円(前期比10.1%増)となりました。

当期におきましては、不測の市況変化に対応しうるリスク耐性強化を図るべく、物件売却益等を加味した当期純利益のうち1,136百万円を配当準備積立金として積立てました。一方で、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則り、一時差異等調整積立金75百万円を取崩し、分配金に加算しました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,358円、分配金の総額は10,258百万円となりました。なお、当期においても租税特別措置法第67条の15の適用要件は充足されていることから、法人税課税は発生しません。

② 次期の見通し

a. 運用全般に関する見通し

不動産賃貸市場においては、高稼働を続けるオフィス等をはじめ賃料収入は今後も安定して推移するものと期待されます。また、不動産売買市場においては、一部に過熱警戒感はあるものの、今後も物件取得競争は厳しく、不動産価格の高騰が懸念されます。

このような環境下、本投資法人においては、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)

独自の物件取得ルートに加え、スポンサーの知見・ネットワークの活用、テナントとの協働、多様な取得スキームへの取組み等、総合型J-REITの特性を活かし、収益性を意識した物件取得に努めていきます。また、現在のマーケット環境を鑑みて、ポートフォリオの入替えも積極的に検討していきます。内部成長については、引き続きオフィス、ホテル等における賃料アップに注力するとともに、空室埋戻しを図ります。

また、財務運営においては、今後も金融費用の抑制、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築に努めていきます。

b. 運用状況の見通し

(i) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

当期決算期末(2017年11月30日)以降に生じた重要な事項は該当ありません。なお、参考情報は、以下のとおりです。

A. 資産運用会社の株主異動

本資産運用会社の発行済株式の95%を保有する丸紅株式会社による2017年11月29日付株式売渡請求に基づき、2017年12月22日付で極東証券株式会社が保有する本資産運用会社の発行済株式(5%)は丸紅株式会社に譲渡され、同日、本資産運用会社は丸紅株式会社の完全子会社となりました。

B. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2017年12月26日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

コミットメントラインの概要

参加金融機関 : 株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
 借入極度額 : 12,000百万円
 契約締結日 : 2017年12月26日
 契約期間 : 2017年12月26日～2018年12月25日
 摘要 : 無担保・無保証

C. 資産の取得

本投資法人は、リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityを2018年1月26日付で取得することを決定しています。

物件番号	物件名称	種類	所在地	取得予定価格(百万円)	取得予定日
C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	ホテル	福岡県北九州市	16,600	2018年1月26日

(ii) 運用状況の見通し

2018年5月期(第29期:2017年12月1日～2018年5月31日)及び2018年11月期(第30期:2018年6月1日～2018年11月30日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2018年5月期及び2018年11月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記「2018年5月期(第29期:2017年12月1日～2018年5月31日)及び2018年11月期(第30期:2018年6月1日～2018年11月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

2018年5月期

営業収益 24,078百万円 1口当たり分配金(注1) 3,400円
 営業利益 11,488百万円 1口当たり利益超過分配金 0円
 経常利益 10,312百万円
 当期純利益(注1) 10,312百万円

2018年11月期

営業収益	24,500百万円	1口当たり分配金(注1)	3,420円
営業利益	11,506百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
経常利益	10,374百万円		
当期純利益(注1)	10,373百万円		

(注1) 2018年5月期及び2018年11月期予想の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(75百万円)をそれぞれ加算した後の金額であることから、各期の当期純利益の金額とは異なります。

なお、当該取崩予定額は、本書の日付現在における発行済投資口の総口数3,055,087口を前提としており、以後2018年11月期末まで変動がないことを前提としています。

(注2) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2018年5月期(第29期:2017年12月1日~2018年5月31日)及び
2018年11月期(第30期:2018年6月1日~2018年11月30日)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2018年5月期(第29期:2017年12月1日~2018年5月31日)(182日) 2018年11月期(第30期:2018年6月1日~2018年11月30日)(183日) 																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で本投資法人が保有している116物件に2018年1月26日付で取得予定のリーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityを加えた計117物件(注)、並びに「天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券」及び「K I C A M 武蔵村山特定目的会社 優先出資証券」の優先出資証券2件を前提としています。 (注) 当該117物件の他に、本投資法人はザ・ビー六本木 隣接地(以下「本隣接地」といいます。)を保有しています。本隣接地は、ザ・ビー六本木(以下「本ホテル」といいます。)の増築建物を建設することを将来的に可能とするために取得したものであることから、本ホテルに付随しているものと位置付け、独立した物件とは認識していません。なお、本書の日付現在、本ホテルにおける増築工事等に着手しています。詳細については、2017年10月25日付で公表の「保有資産における増築工事等のお知らせ(ザ・ビー六本木)」をご参照ください。 2018年11月期末までに上記以外の運用資産の異動(新規物件の取得、既保有物件の売却等)がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																		
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みの3,055,087口を前提としています。 2018年11月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。 																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。 上記前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2018年5月期</th> <th>2018年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入(共益費含む)</td> <td>21,658百万円</td> <td>21,831百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>707百万円</td> <td>744百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料(テナント負担水光熱収入)</td> <td>1,404百万円</td> <td>1,629百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> なお、賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。 「天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券」に係る受取配当金については、いずれの計算期間においても発生予定がないため、その収入を見込んでいません。 「K I C A M 武蔵村山特定目的会社 優先出資証券」に係る受取配当金については、2018年11月期に1百万円の収入を見込んでいます。 	主要項目	2018年5月期	2018年11月期	賃料収入(共益費含む)	21,658百万円	21,831百万円	駐車場収入	707百万円	744百万円	附加使用料(テナント負担水光熱収入)	1,404百万円	1,629百万円						
主要項目	2018年5月期	2018年11月期																	
賃料収入(共益費含む)	21,658百万円	21,831百万円																	
駐車場収入	707百万円	744百万円																	
附加使用料(テナント負担水光熱収入)	1,404百万円	1,629百万円																	
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用(ただし、減価償却費を除きます。)については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2018年5月期</th> <th>2018年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課(固定資産税等)(注1)</td> <td>1,686百万円</td> <td>1,909百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,690百万円</td> <td>1,701百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,442百万円</td> <td>1,662百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費(注2)</td> <td>932百万円</td> <td>829百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費(注3)</td> <td>4,173百万円</td> <td>4,221百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。</p> <p>(注2) 運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>(注3) 減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 	主要項目	2018年5月期	2018年11月期	公租公課(固定資産税等)(注1)	1,686百万円	1,909百万円	外注委託費	1,690百万円	1,701百万円	水道光熱費	1,442百万円	1,662百万円	修繕費(注2)	932百万円	829百万円	減価償却費(注3)	4,173百万円	4,221百万円
主要項目	2018年5月期	2018年11月期																	
公租公課(固定資産税等)(注1)	1,686百万円	1,909百万円																	
外注委託費	1,690百万円	1,701百万円																	
水道光熱費	1,442百万円	1,662百万円																	
修繕費(注2)	932百万円	829百万円																	
減価償却費(注3)	4,173百万円	4,221百万円																	
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2018年5月期</th> <th>2018年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等(注)</td> <td>1,103百万円</td> <td>1,084百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。</p>	主要項目	2018年5月期	2018年11月期	有利子負債に係る支払利息等(注)	1,103百万円	1,084百万円												
主要項目	2018年5月期	2018年11月期																	
有利子負債に係る支払利息等(注)	1,103百万円	1,084百万円																	

項目	前提条件																																			
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の本書の日付現在における有利子負債残高は267,607百万円、内訳は借入金237,607百万円、投資法人債30,000百万円です。 2018年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="375 293 1422 562"> <thead> <tr> <th>返済（償還） 期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">2018年 3月20日</td> <td>借入金：3,000百万円</td> <td rowspan="4">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,200百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：3,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：3,823百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2018年 5月30日</td> <td>借入金：1,700百万円</td> <td rowspan="2">金融機関からの新たな借入により全額を償還予定。</td> </tr> <tr> <td>投資法人債：8,000百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>投資法人債：2,000百万円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2018年5月期末における有利子負債残高は267,584百万円であることを前提としています。 2018年11月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="375 663 1422 1032"> <thead> <tr> <th>返済（償還） 期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">2018年 6月20日</td> <td>借入金：2,000百万円</td> <td rowspan="4">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：3,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,500百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">2018年 9月20日</td> <td>借入金：2,800百万円</td> <td rowspan="4">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2018年11月20日</td> <td>投資法人債：13,000百万円</td> <td rowspan="2">金融機関からの新たな借入により全額を償還予定。</td> </tr> <tr> <td>投資法人債：2,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2018年11月期末における有利子負債残高は267,584百万円であることを前提としています。 	返済（償還） 期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2018年 3月20日	借入金：3,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金：2,200百万円	借入金：3,000百万円	借入金：3,823百万円	2018年 5月30日	借入金：1,700百万円	金融機関からの新たな借入により全額を償還予定。	投資法人債：8,000百万円		投資法人債：2,000百万円		返済（償還） 期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2018年 6月20日	借入金：2,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金：3,500百万円	借入金：1,000百万円	借入金：1,500百万円	2018年 9月20日	借入金：2,800百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金：2,500百万円	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	2018年11月20日	投資法人債：13,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を償還予定。	投資法人債：2,000百万円
返済（償還） 期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）																																		
2018年 3月20日	借入金：3,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。																																		
	借入金：2,200百万円																																			
	借入金：3,000百万円																																			
	借入金：3,823百万円																																			
2018年 5月30日	借入金：1,700百万円	金融機関からの新たな借入により全額を償還予定。																																		
	投資法人債：8,000百万円																																			
	投資法人債：2,000百万円																																			
返済（償還） 期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）																																		
2018年 6月20日	借入金：2,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。																																		
	借入金：3,500百万円																																			
	借入金：1,000百万円																																			
	借入金：1,500百万円																																			
2018年 9月20日	借入金：2,800百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。																																		
	借入金：2,500百万円																																			
	借入金：1,000百万円																																			
	借入金：1,000百万円																																			
2018年11月20日	投資法人債：13,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を償還予定。																																		
	投資法人債：2,000百万円																																			
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。 2018年5月期の分配金については、当期末処分利益10,312百万円に一時差異等調整積立金取崩額75百万円を加算した10,387百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 2018年11月期の分配金については、当期末処分利益10,373百万円に一時差異等調整積立金取崩額75百万円を加算した10,448百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 																																			
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 																																			
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 																																			

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,304,439	32,095,676
信託現金及び信託預金	31,189,067	30,231,362
営業未収入金	575,557	501,888
前払費用	647,051	151,916
その他	77,060	52,965
流動資産合計	62,793,176	63,033,810
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 20,526,274	※1 20,548,799
減価償却累計額	△5,357,488	△5,672,270
建物(純額)	15,168,786	14,876,528
構築物	※1 159,989	※1 159,989
減価償却累計額	△129,019	△132,550
構築物(純額)	30,969	27,439
機械及び装置	285,562	285,562
減価償却累計額	△156,913	△166,689
機械及び装置(純額)	128,649	118,873
工具、器具及び備品	47,575	50,148
減価償却累計額	△23,527	△26,868
工具、器具及び備品(純額)	24,048	23,280
土地	※1 46,562,941	※1 46,570,450
建設仮勘定	10,876	40,051
信託建物	※1, ※3 236,707,004	※1, ※3 233,232,215
減価償却累計額	△48,379,894	△50,084,216
信託建物(純額)	188,327,109	183,147,998
信託構築物	※1 2,071,672	※1 2,074,648
減価償却累計額	△1,002,046	△1,041,580
信託構築物(純額)	1,069,626	1,033,067
信託機械及び装置	2,184,479	2,271,681
減価償却累計額	△993,535	△1,059,461
信託機械及び装置(純額)	1,190,944	1,212,219
信託工具、器具及び備品	※1 687,962	※1 820,915
減価償却累計額	△286,678	△325,777
信託工具、器具及び備品(純額)	401,284	495,138
信託土地	※1 348,491,831	※1 341,452,119
信託建設仮勘定	84,777	65,538
有形固定資産合計	601,491,846	589,062,705
無形固定資産		
ソフトウェア	42,283	34,917
借地権	1,149,355	1,149,355
信託借地権	8,171,352	8,171,352
信託その他無形固定資産	185,779	178,965
無形固定資産合計	9,548,770	9,534,590

(単位：千円)

	前期 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
投資その他の資産		
投資有価証券	93,905	144,337
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	80,222	80,222
長期前払費用	1,867,998	1,666,122
投資その他の資産合計	2,052,126	1,900,682
固定資産合計	613,092,743	600,497,978
資産合計	675,885,920	663,531,788
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,739,896	2,198,082
1年内償還予定の投資法人債	20,500,000	29,000,000
1年内返済予定の長期借入金	27,973,000	29,023,000
未払費用	327,212	297,332
未払分配金	14,514	14,218
未払法人税等	510	566
未払消費税等	202,414	1,047,212
前受金	355,930	347,227
信託前受金	3,317,289	3,197,623
預り金	4,298	2,413
信託預り金	126,940	59,768
デリバティブ債務	14,403	9,091
その他	18,052	6,149
流動負債合計	54,594,463	65,202,686
固定負債		
投資法人債	20,000,000	5,000,000
長期借入金	217,384,000	208,584,000
預り敷金及び保証金	※1 3,161,823	※1 3,149,739
信託預り敷金及び保証金	※1 28,757,461	※1 28,211,325
デリバティブ債務	186,949	125,653
固定負債合計	269,490,233	245,070,718
負債合計	324,084,697	310,273,404
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	309,205,625	309,205,625
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※4 7,546,388	※4 7,470,924
配当準備積立金	1,416,835	1,848,706
任意積立金合計	8,963,223	9,319,631
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,285,440	11,319,585
剰余金合計	42,796,951	44,187,503
投資主資本合計	352,002,576	353,393,128
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△201,353	△134,744
評価・換算差額等合計	△201,353	△134,744
純資産合計	※5 351,801,223	※5 353,258,384
負債純資産合計	675,885,920	663,531,788

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	当期 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 21,592,214	※1 22,148,308
その他賃貸事業収入	※1 1,327,053	※1 1,616,654
不動産等売却益	※2 63,084	※2 2,161,263
営業収益合計	22,982,353	25,926,225
営業費用		
賃貸事業費用	※1 9,382,608	※1 10,360,009
不動産等売却損	—	※3 876,449
資産運用報酬	1,801,332	1,867,225
資産保管手数料	18,587	18,967
一般事務委託手数料	69,301	70,340
役員報酬	10,200	7,200
その他営業費用	202,798	243,520
営業費用合計	11,484,827	13,443,712
営業利益	11,497,526	12,482,513
営業外収益		
受取利息	614	250
未払分配金除斥益	2,387	1,909
保険金収入	612	3,629
助成金収入	2,398	—
受取補償金	31,781	—
その他	940	8,601
営業外収益合計	38,734	14,390
営業外費用		
支払利息	1,035,868	1,039,473
投資法人債利息	134,833	105,057
投資口交付費	21,767	—
不動産等除却損	52,310	19,504
その他	5,436	12,678
営業外費用合計	1,250,215	1,176,713
経常利益	10,286,045	11,320,190
税引前当期純利益	10,286,045	11,320,190
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	10,285,440	11,319,585
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,285,440	11,319,585

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			
			配当積立金	一時差異等調整積立金	配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	292,411,850	23,548,287	7,546,388	—	956,862	8,503,250
当期変動額						
新投資口の発行	16,793,775					—
配当積立金の取崩			△7,546,388			△7,546,388
一時差異等調整積立金の積立				7,546,388		7,546,388
配当準備積立金の積立					459,972	459,972
剰余金の分配						—
当期純利益						—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—
当期変動額合計	16,793,775	—	△7,546,388	7,546,388	459,972	459,972
当期末残高	※ 309,205,625	23,548,287	—	7,546,388	1,416,835	8,963,223

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	9,348,568	41,400,106	333,811,956	△219,531	△219,531	333,592,425
当期変動額						
新投資口の発行		—	16,793,775		—	16,793,775
配当積立金の取崩		△7,546,388	△7,546,388		—	△7,546,388
一時差異等調整積立金の積立		7,546,388	7,546,388		—	7,546,388
配当準備積立金の積立	△459,972	—	—		—	—
剰余金の分配	△8,888,596	△8,888,596	△8,888,596		—	△8,888,596
当期純利益	10,285,440	10,285,440	10,285,440		—	10,285,440
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—	—	18,178	18,178	18,178
当期変動額合計	936,871	1,396,844	18,190,619	18,178	18,178	18,208,797
当期末残高	10,285,440	42,796,951	352,002,576	△201,353	△201,353	351,801,223

当期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			
			配当積立金	一時差異等調整積立金	配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	309,205,625	23,548,287	—	7,546,388	1,416,835	8,963,223
当期変動額						
新投資口の発行						—
配当積立金の取崩						—
一時差異等調整積立金の積立						—
一時差異等調整積立金の取崩				△75,463		△75,463
配当準備積立金の積立					431,871	431,871
剰余金の分配						—
当期純利益						—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—
当期変動額合計	—	—	—	△75,463	431,871	356,407
当期末残高	※ 309,205,625	23,548,287	—	7,470,924	1,848,706	9,319,631

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	10,285,440	42,796,951	352,002,576	△201,353	△201,353	351,801,223
当期変動額						
新投資口の発行		—	—		—	—
配当積立金の取崩		—	—		—	—
一時差異等調整積立金の積立		—	—		—	—
一時差異等調整積立金の取崩	75,463	—	—		—	—
配当準備積立金の積立	△431,871	—	—		—	—
剰余金の分配	△9,929,032	△9,929,032	△9,929,032		—	△9,929,032
当期純利益	11,319,585	11,319,585	11,319,585		—	11,319,585
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—	—	66,608	66,608	66,608
当期変動額合計	1,034,144	1,390,552	1,390,552	66,608	66,608	1,457,160
当期末残高	11,319,585	44,187,503	353,393,128	△134,744	△134,744	353,258,384

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期		当 期	
	自	2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	自	2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
I. 当期末処分利益		10,285,440,600円		11,319,585,004円
II. 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額		※ 75,463,881円		※ 75,463,881円
III. 分配金の額		9,929,032,750円		10,258,982,146円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,250円)		(3,358円)
IV. 任意積立金				
配当準備積立金繰入額		431,871,731円		1,136,066,739円
V. 次期繰越利益		－円		－円

分配金の額の算出方法	前 期	当 期
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、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「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益10,285,440,600円に一時差異等調整積立金取崩額75,463,881円を加算し、一方で配当準備積立金として431,871,731円を留保した後の残額である9,929,032,750円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)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35条(1)に定める分配方針に基づき、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「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益11,319,585,004円に一時差異等調整積立金取崩額75,463,881円を加算し、一方で配当準備積立金として1,136,066,739円を留保した後の残額である10,258,982,146円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前期 自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	当期 自 2017年 6月 1日 至 2017年11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	10,286,045	11,320,190
減価償却費	3,991,339	4,109,517
不動産等売却益	△63,084	△2,161,263
不動産等売却損	—	876,449
受取利息及び有価証券利息	△614	△250
支払利息及び投資法人債利息	1,170,701	1,144,531
投資口交付費	21,767	—
不動産等除却損	52,310	19,504
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△97,706	73,668
前払費用の増減額 (△は増加)	△513,086	504,019
長期前払費用の増減額 (△は増加)	18,428	31,277
営業未払金の増減額 (△は減少)	△198,345	195,909
未払費用の増減額 (△は減少)	△51,609	6,203
未払消費税等の増減額 (△は減少)	23,197	847,278
前受金の増減額 (△は減少)	1,276	△8,702
信託前受金の増減額 (△は減少)	354,810	△119,665
預り金の増減額 (△は減少)	692	△1,884
信託預り金の増減額 (△は減少)	46,389	△67,171
預り敷金及び保証金償却額	△31,767	△60,015
信託預り敷金及び保証金償却額	△27,936	△57,921
その他	173,503	28,040
小計	15,156,311	16,679,715
利息の受取額	614	250
利息の支払額	△1,314,194	△1,018,900
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△640	△549
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,842,090	15,660,515
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	3,769,573	12,687,550
有形固定資産の取得による支出	△228,529	△37,871
信託有形固定資産の取得による支出	△38,433,299	△3,317,196
信託無形固定資産の取得による支出	△5,128	—
投資有価証券の取得による支出	△158	△50,432
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	210	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	33,748	139,371
預り敷金及び保証金の返還による支出	△32,705	△91,438
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,134,213	304,705
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△602,105	△283,943
投資活動によるキャッシュ・フロー	△33,364,181	9,350,746
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	40,900,000	6,500,000
長期借入金の返済による支出	△19,450,000	△14,250,000
投資法人債の償還による支出	△13,000,000	△6,500,000
投資口の発行による収入	16,772,007	—
分配金の支払額	△8,887,803	△9,927,729
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,334,204	△24,177,729
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,187,886	833,532
現金及び現金同等物の期首残高	64,681,393	61,493,507
現金及び現金同等物の期末残高	61,493,507	62,327,039

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。</p>								
2. 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、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～46年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2年～24年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～20年</td> </tr> </table> </p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～70年	構築物	2年～46年	機械及び装置	2年～24年	工具、器具及び備品	3年～20年
建物	2年～70年								
構築物	2年～46年								
機械及び装置	2年～24年								
工具、器具及び備品	3年～20年								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産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期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき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2,569千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 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 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>①ヘッジ手段</td> <td>金利キャップ取引 金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>②ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> </p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、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) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、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。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>	①ヘッジ手段	金利キャップ取引 金利スワップ取引	②ヘッジ対象	借入金金利				
①ヘッジ手段	金利キャップ取引 金利スワップ取引								
②ヘッジ対象	借入金金利								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. その他財務諸表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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>①信託現金及び信託預金</td> </tr> <tr> <td>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、信託建設仮勘定</td> </tr> <tr> <td>③信託借地権、信託その他無形固定資産</td> </tr> <tr> <td>④信託差入敷金及び保証金</td> </tr> <tr> <td>⑤信託前受金</td> </tr> <tr> <td>⑥信託預り金</td> </tr> </table> </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、信託建設仮勘定	③信託借地権、信託その他無形固定資産	④信託差入敷金及び保証金	⑤信託前受金	⑥信託預り金		
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、信託建設仮勘定									
③信託借地権、信託その他無形固定資産									
④信託差入敷金及び保証金									
⑤信託前受金									
⑥信託預り金									

	⑦信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に 係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。
--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

- ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
 担保に供している資産は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
建物	1,636,283	1,596,320
構築物	1,061	1,061
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,035,638	2,028,344
信託構築物	15,726	15,241
信託工具、器具及び備品	2,813	2,524
信託土地	2,114,743	2,114,743
合計	7,896,249	7,848,219

担保を付している債務は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
信託預り敷金及び保証金	612,441	612,441
合計	1,020,613	1,020,613

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 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
コミットメントライン契約の総額	36,000,000	36,000,000
借入残高	—	—
差引	36,000,000	36,000,000

※3. 国庫補助金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 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
信託建物	124,062	124,062

※4. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

(単位：千円)

	前期 2017年5月31日		当期 2017年11月30日
配当積立金 (注)		配当積立金 (注)	
当初発生額：	7,546,388	当初発生額：	7,546,388
当期首残高：	—	当期首残高：	7,546,388
当期積立額：	7,546,388	当期積立額：	—
当期取崩額：	—	当期取崩額：	75,463
当期末残高：	7,546,388	当期末残高：	7,470,924
積立て、取崩しの発生事由：		積立て、取崩しの発生事由：	分配金に充当
「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置の適用		(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当該積立金残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を每期取り崩す予定です。	
(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当該積立金残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を每期			

取り崩す予定です。

※5. 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 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	当期 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	19,327,534	19,692,020
共益費収入	1,528,272	1,657,549
駐車場収入	602,085	646,599
その他賃貸収入(注1)	134,323	152,138
	21,592,214	22,148,308
その他賃貸事業収入		
附加使用料(注2)	1,164,529	1,418,935
賃貸事業一時収入	69,783	102,131
その他雑収入	92,741	95,587
	1,327,053	1,616,654
不動産賃貸事業収益合計	22,919,268	23,764,962
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,646,868	1,816,055
外注委託費	1,540,377	1,677,393
水道光熱費	1,138,142	1,442,007
損害保険料	28,250	30,104
修繕費(注3)	657,404	863,617
減価償却費	3,991,339	4,109,517
その他賃貸事業費用	380,225	421,313
不動産賃貸事業費用合計	9,382,608	10,360,009
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,536,660	13,404,953

(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。

(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。

(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)

パシフィックマークス新浦安 (単位：千円)

不動産等売却収入	4,100,000
不動産等売却原価	3,863,925
その他売却費用	172,989
不動産等売却益	63,084

当期(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

芦屋川西ショッピングモール (単位：千円)

不動産等売却収入	2,912,000
不動産等売却原価	738,262
その他売却費用	112,438
不動産等売却益	2,061,299

名古屋錦シティビル (単位：千円)

不動産等売却収入	2,480,000
不動産等売却原価	2,381,973
その他売却費用	59,228
不動産等売却益	38,797

UURコート千葉蘇我		(単位：千円)
不動産等売却収入	600,000	
不動産等売却原価	574,546	
その他売却費用	15,655	
不動産等売却益		9,797

南山コート1号館		(単位：千円)
不動産等売却収入	950,000	
不動産等売却原価	916,132	
その他売却費用	25,067	
不動産等売却益		8,800

南山コート2号館		(単位：千円)
不動産等売却収入	430,000	
不動産等売却原価	376,320	
その他売却費用	11,111	
不動産等売却益		42,568

※3. 不動産等売却損の内訳

前期（自 2016年12月1日 至 2017年5月31日）

該当事項はありません

当期（自 2017年6月1日 至 2017年11月30日）

SK名古屋ビルディング		(単位：千円)
不動産等売却収入	4,970,000	
不動産等売却原価	5,478,520	
その他売却費用	116,773	
不動産等売却損		625,293

太平洋セメント社宅（習志野社宅）		(単位：千円)
不動産等売却収入	840,000	
不動産等売却原価	988,770	
その他売却費用	23,501	
不動産等売却損		172,271

太平洋セメント東久留米寮新館		(単位：千円)
不動産等売却収入	390,000	
不動産等売却原価	456,838	
その他売却費用	12,045	
不動産等売却損		78,884

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,055,087口	3,055,087口

〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

※. 一時差異等調整積立金

前期 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金7,546,388,071円を一時差異等調整積立金へ積立しています。当該積立額は積立を行なった期の翌期である2017年5月期以降、積立時の残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、每期取崩し、分配金に充当することが必要とされており、2017年5月期は75,463,881円の取崩しを行っています。	「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金7,546,388,071円を一時差異等調整積立金へ積立しています。当該積立額は積立を行なった期の翌期である2017年5月期以降、積立時の残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、每期取崩し、分配金に充当することが必要とされており、2017年11月期は75,463,881円の取崩しを行っています。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
繰延税金資産(流動)		
税務上の収益認識差額	17,887	11,063
その他	6	—
小計	17,894	11,063
評価性引当額	△17,894	△11,063
合計	—	—
繰延税金資産(固定)		
合併時受入評価差額	19,834,502	18,934,948
小計	19,834,502	18,934,948
評価性引当額	△19,834,502	△18,934,948
合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の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

	前期 2017年5月31日	当期 2017年11月30日
法定実効税率	31.74%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.73%	△23.70%
評価性引当額の増減	△2.01%	△8.04%
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の投資不動産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	202,170,895	203,018,498
	期中増減額（注2）	847,603	△1,550,942
	期末残高	203,018,498	201,467,556
	期末時価（注3）	232,334,000	231,354,000
オフィスビル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	187,649,474	207,247,205
	期中増減額（注2）	19,597,731	△8,918,885
	期末残高	207,247,205	198,328,320
	期末時価（注3）	242,980,000	237,290,000
ホテル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	105,844,888	112,473,760
	期中増減額（注2）	6,628,871	△32,897
	期末残高	112,473,760	112,440,862
	期末時価（注3）	131,288,000	132,723,000
住居	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	40,771,326	41,759,715
	期中増減額（注2）	988,389	△3,729,666
	期末残高	41,759,715	38,030,049
	期末時価（注3）	53,489,000	49,938,000
その他	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	43,942,759	46,313,373
	期中増減額（注2）	2,370,613	1,803,250
	期末残高	46,313,373	48,116,624
	期末時価（注3）	53,072,300	55,607,200
合計	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	580,379,344	610,812,554
	期中増減額（注2）	30,433,209	△12,429,140
	期末残高	610,812,554	598,383,413
	期末時価（注3）	713,163,300	706,912,200

（注1） 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2） 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規5物件の取得（合計36,740百万円）及び既保有物件の隣接地の取得（100百万円）並びに資本的支出（1,584百万円）等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡（3,863百万円）及び減価償却費（3,984百万円）等によるものです。当期の主な増加額は新規1物件の取得（2,015百万円）及び資本的支出（1,575百万円）等によるものであり、主な減少額は8物件の譲渡（合計11,911百万円）及び減価償却費（4,102百万円）等によるものです。

（注3） 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
1口当たり純資産額	115,152円	115,629円
1口当たり当期純利益	3,376円	3,705円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均口数で除することにより算出しています。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	当期
		自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
当期純利益	(千円)	10,285,440	11,319,585
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)	10,285,440	11,319,585
期中平均投資口数	(口)	3,045,874	3,055,087

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引、セグメント情報等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の異動はありません。なお、最近5年間に於ける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(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年 3月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注1)
2013年 4月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注2)
2013年 7月 9日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注3)
2013年 8月 7日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注4)
2014年 6月10日	公募増資	120,000	2,500,181	18,661	217,892	(注5)
2014年 7月 9日	第三者割当増資	12,065	2,512,246	1,876	219,768	(注6)
2014年12月 9日	公募増資	120,000	2,632,246	21,899	241,667	(注7)
2015年 1月 7日	第三者割当増資	12,065	2,644,311	2,201	243,869	(注8)
2015年 9月16日	公募増資	95,000	2,739,311	12,680	256,549	(注9)
2015年10月15日	第三者割当増資	12,065	2,751,376	1,610	258,160	(注10)
2016年 6月14日	公募増資	190,000	2,941,376	32,273	290,433	(注11)
2016年 7月12日	第三者割当増資	11,646	2,953,022	1,978	292,411	(注12)
2016年12月14日	公募増資	90,000	3,043,022	14,808	307,220	(注13)
2017年 1月12日	第三者割当増資	12,065	3,055,087	1,985	309,205	(注14)

(注1) 1口当たり123,382円(引受価額119,479円)にて、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。

(注2) 1口当たり119,479円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり126,616円(引受価額122,610円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び借入金の返済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。

(注4) 1口当たり122,610円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり160,426円(引受価額155,515円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当、新規物件の取得資金及び有利子負債の返済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。

(注6) 1口当たり155,515円にて、有利子負債の返済資金の一部及び物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり188,258円(引受価額182,495円)にて、有利子負債の返済資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり182,495円にて、有利子負債の返済資金の一部又は物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり137,690円(引受価額133,475円)にて、新規物件の取得資金及び物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり133,475円にて、新規物件の取得資金及び物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり175,224円(引受価額169,860円)にて、物件取得資金の一部及び有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり169,860円にて、有利子負債の返済資金の一部又は物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり169,736円(引受価額164,540円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注14) 1口当たり164,540円にて、物件取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域		第27期 2017年5月31日		第28期 2017年11月30日	
				保有総額 (千円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (千円) (注1)	対総資産 比率 (%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区 (注3)	—	—	—	—
			東京23区 (注4)	—	—	—	—
			首都圏地域 (注5)	7,302,348	1.1	7,289,025	1.1
		地方	13,841,731	2.0	13,776,706	2.1	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,168,248	1.9	13,126,878	2.0
			東京23区	9,623,908	1.4	9,581,321	1.4
			首都圏地域	9,190,623	1.4	9,133,097	1.4
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	2,134,151	0.3	2,163,944	0.3
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,152,761	0.6	4,106,281	0.6
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	2,917,234	0.4	2,895,356	0.4
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	744,620	0.1	733,366	0.1	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
東京23区			—	—	—	—	
首都圏地域			—	—	—	—	
地方		—	—	—	—		
小計				63,075,627	9.3	62,805,978	9.5
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,289,081	0.6	4,280,765	0.6
			東京23区	29,536,487	4.4	29,353,716	4.4
			首都圏地域	81,101,516	12.0	80,739,470	12.2
		地方	66,947,331	9.9	66,027,871	10.0	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	66,070,345	9.8	65,925,383	9.9
			東京23区	2,080,499	0.3	2,066,849	0.3
			首都圏地域	42,030,113	6.2	41,674,396	6.3
		地方	65,083,467	9.6	56,820,393	8.6	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	35,418,046	5.2	35,291,944	5.3
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,577,195	3.5	23,456,315	3.5
		地方	47,191,605	7.0	47,422,377	7.1	
	住居	首都圏	東京都心6区	1,027,434	0.2	1,016,330	0.2
			東京23区	8,905,728	1.3	8,818,854	1.3
			首都圏地域	4,930,162	0.7	2,881,190	0.4
		地方	23,234,534	3.4	21,684,950	3.3	
	その他	首都圏	東京都心6区	9,372,195	1.4	9,329,532	1.4
東京23区			8,017,586	1.2	7,999,331	1.2	
首都圏地域			22,137,782	3.3	24,082,992	3.6	
地方		6,785,808	1.0	6,704,768	1.0		
小計				547,736,926	81.0	535,577,435	80.7
優先出資証券 (注6)				93,905	0.0	144,337	0.0
預金等のその他資産				64,979,460	9.6	65,004,037	9.8
資産総額計				675,885,920	100.0	663,531,788	100.0

(注1) 「保有総額」は、各決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び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。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2) 首都圏とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。

(注3) 東京都心6区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注4) 東京23区とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(注6) 天神123プロジェクト特定目的会社及びK I C A M 武蔵村山特定目的会社の優先出資証券です。

	前期 2017年5月31日		当期 2017年11月30日	
	金額(千円)	対総資産比率(%)	金額(千円)	対総資産比率(%)
負債総額	324,084,697	47.9	310,273,404	46.8
純資産総額	351,801,223	52.1	353,258,384	53.2
資産総額	675,885,920	100.0	663,531,788	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

当期末時点において、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注2)	対総資産比率 (%)
天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券(注1)	優先出資証券	1,497	93,905	93,905	0.0
K I C A M 武蔵村山特定目的会社 優先出資証券(注1)	優先出資証券	5	50,432	50,432	0.0
合計		—	144,337	144,337	0.0

(注1) 天神123プロジェクト特定目的会社(以下「天神123TMK」といいます。)は「ザ・ビー福岡天神」(以下「本ホテル物件」といいます。)を、またK I C A M 武蔵村山特定目的会社(以下「KICAM-TMK」といいます。)は「武蔵村山倉庫」(以下「本倉庫物件」といいます。)を、それぞれ保有しており、本投資法人は天神123TMK及びKICAM-TMKの各優先出資証券取得に関連して、本ホテル物件及び本倉庫物件の取得に係る優先交渉権を取得しています。

本ホテル物件及び本倉庫物件の概要は、以下のとおりです。

物件名称	所在地	種類※	面積※	構造・規模※
ザ・ビー福岡天神	福岡県福岡市	ホテル(125室)・店舗	土地: 496.79㎡ 建物: 3,567.22㎡	鉄骨造陸屋根10階建
武蔵村山倉庫	東京都武蔵村山市	倉庫・事務所	土地: 5,788.52㎡ 建物: 9,207.73㎡	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建

※上表の「種類」、「面積」及び「構造・規模」の内容は、登記簿上の記載に基づき表示しています。

(注2) 天神123TMK及びKICAM-TMKの優先出資証券は、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がないため帳簿価額を記載しています。

② 投資不動産物件

当期末時点において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権(かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「投資不動産」といいます。)を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産と信託不動産を一括して記載しています。

a. 投資不動産の概要1

投資不動産の取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、鑑定評価機関、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は以下のとおりです。

(2017年11月30日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A1	碑文谷ショッピングセンター	15,300	17,571	22,500	3.2	不動研	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,174	4,710	0.7	不動研	22	13,611.24	13,611.24	100.0
A4	レランドショッピングセンター	5,200	4,160	5,780	0.8	不動研	16	12,968.84	12,803.58	98.7
A5	イオンモール宇城	11,100	9,478	6,260	0.9	不動研	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,307	6,490	0.9	日土地	11	4,194.68	4,194.68	100.0
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,210	2,770	3,600	0.5	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	5,073	5,140	0.7	不動研	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	2,040	1,590	1,900	0.3	不動研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,668	3,350	0.5	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,222	4,850	0.7	不動研	10	6,710.19	6,710.19	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,225 (注9)	3,990	0.6	不動産研	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	11,904	12,450	11,300	1.6	不動産研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,278	2,100	0.3	不動産研	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心齋橋OPA本館	22,800	21,974	26,100	3.7	不動産研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,563	2,160	0.3	不動産研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,370	3,540	0.5	不動産研	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,732	8,530	1.2	不動産研	93	41,766.56	40,227.05	96.3
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,155	4,920	0.7	不動産研	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピング センター	2,500	2,216	2,010	0.3	不動産研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,938	6,090	0.9	不動産研	18	2,283.47	2,010.03	88.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	3,040	4,050	0.6	不動産研	13	3,927.49	3,927.49	100.0
A27	ピバホーム横浜青葉店 (敷地)	2,600	2,740	3,210	0.5	不動産研	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド 青葉店(敷地)	2,150	2,270	2,510	0.4	不動産研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチ メディア吉祥寺	28,000	27,680	35,900	5.1	不動産研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	ヤマダ電機テックランド New松戸本店	5,150	4,926	6,580	0.9	不動産研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,584	5,780	0.8	不動産研	6	7,730.09	7,730.09	100.0
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	6,460	6,850	7,230	1.0	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	100.0
A33	ブラッシングウエーブ 江の島	1,800	1,873	2,140	0.3	不動産研	7	3,154.42	3,053.64	96.8
A34	ライフ西九条店(敷地)	1,760	1,842	2,050	0.3	谷澤	1	3,252.76	3,252.76	100.0
A35	ライフ玉造店(敷地)	1,880	1,967	2,150	0.3	谷澤	1	2,391.44	2,391.44	100.0
A36	グランベル銀座ビル	2,621	2,716	2,900	0.4	不動産研	11	1,352.35	1,352.35	100.0
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,694	5,940	0.8	不動産研	1	1,564.70	1,564.70	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	3,995	4,580	0.6	谷澤	31	10,454.22	10,010.49	95.8
A39	アクティオーレ上野 (注18)	3,000	3,174	3,190	0.5	谷澤	8	1,167.63	1,167.63	100.0
A40	くるる	9,285	9,617	10,700	1.5	谷澤	27	13,292.30	13,292.30	100.0
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,817	1,890	0.3	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,109	3,140	0.4	谷澤	6	2,420.85	2,420.85	100.0
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,617	2,640	0.4	不動産研	8	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	丸増麴町ビル	2,350	2,434	2,480	0.4	不動産研	16	2,578.84	2,578.84	100.0
B5	六番町Kビル	2,150	2,280	3,710	0.5	不動産研	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	23,845	28,500	4.0	日土地	61	45,978.59	45,922.79	99.9
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,626	32,300	4.6	谷澤	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,488	8,820	1.2	不動産研	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,184	5,530	0.8	不動産研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,468	15,800	2.2	不動産研	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	11,961	11,700	1.7	不動産研	22	10,947.34	10,947.34	100.0
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,843	6,360	0.9	不動産研	46	9,336.27	8,415.69	90.1
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,789	7,570	1.1	谷澤	28	10,744.60	10,744.60	100.0
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,242	3,970	0.6	不動産研	1	3,438.20	3,438.20	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,459	3,090	0.4	不動産研	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,151	2,300	0.3	不動産研	8	1,675.13	1,675.13	100.0
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,569	1,710	0.2	谷澤	10	3,110.72	3,110.72	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	9,133	11,300	1.6	谷澤	41	7,382.62	7,160.99	97.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,566	7,140	1.0	不動研	17	6,162.85	6,162.85	100.0
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,627	3,020	0.4	不動研	15	4,255.02	4,202.26	98.8
B29	大塚HTビル	1,160	1,092	1,180	0.2	不動研	6	1,774.56	1,662.43	93.7
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,503	3,280	0.5	不動研	10	1,723.03	1,723.03	100.0
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,378	7,190	1.0	谷澤	30	11,039.51	10,632.53	96.3
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,426	4,650	0.7	谷澤	23	7,623.57	7,472.54	98.0
B34	パシフィックマークス江坂	9,590	9,630	9,640	1.4	谷澤	42	20,005.03	19,299.12	96.5
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,769	2,100	0.3	谷澤	11	4,727.65	4,727.65	100.0
B36	新札幌センタービル	987	877	1,080	0.2	谷澤	19	2,797.03	2,530.07	90.5
B37	アリーナタワー	9,500	8,436	12,800	1.8	谷澤	13	17,967.46	17,967.46	100.0
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,066	2,880	0.4	不動研	7	4,558.77	4,558.77	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,292	2,900	0.4	不動研	31	2,233.57	2,233.57	100.0
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,387	2,030	0.3	不動研	7	4,578.93	4,578.93	100.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	1,161	2,170	0.3	不動研	13	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,180	2,930	0.4	不動研	5	2,831.94	2,831.94	100.0
B43	広瀬通SEビル	3,600	3,388	5,030	0.7	不動研	10	8,235.87	8,235.87	100.0
B44	SS30	18,200	18,939	18,200	2.6	不動研	86	67,681.83	67,157.23	99.2
B45	LOOP-X・M	11,200	11,744	11,600	1.6	不動研	119	21,592.16	21,424.08	99.2
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	22,439	26,500	3.7	不動研	9	53,331.46	53,322.10	99.98
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,631	2,600	0.4	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,172	3,840	0.5	不動研	10	6,660.20	6,406.93	96.2
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	4,106	5,150	0.7	日土地	4	7,139.44	7,139.44	100.0
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,172	11,500	1.6	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,268	6,410	0.9	不動研	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,968	6,310	0.9	不動研	4	7,550.16	7,550.16	100.0
C9	ザ・ビー六本木(注10)	3,500	4,147	4,760	0.7	不動研	3	2,710.90	2,710.90	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,700	3,110	0.4	大和	1	4,874.28	4,874.28	100.0
C11	東横イン広島平和大通	2,113	2,131	2,510	0.4	大和	1	4,357.75	4,357.75	100.0
C12	東横イン那覇国際通り 美栄橋駅	745	752	817	0.1	大和	1	1,529.47	1,529.47	100.0
C13	ロワジュールホテル &スパタワー那覇	20,000	20,763	22,700	3.2	不動研	1	45,731.16	45,731.16	100.0
C14	浦和ロイヤルパインズ ホテル	17,500	17,583	18,300	2.6	不動研	10	31,129.86	31,129.86	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,452	2,320	0.3	谷澤	124	2,603.22	2,502.32	96.1
D4	駒沢コート	1,680	1,505	2,370	0.3	不動研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,016	1,380	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	3,140	4,500	0.6	不動研	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,031	2,508	3,590	0.5	不動研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	994	1,520	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,720	3,370	0.5	不動研	91	4,097.51	4,097.51	100.0
D16	グランルージュ栄	1,570	1,237	1,320	0.2	不動研	82	3,697.38	3,093.86	83.7
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,043	1,370	0.2	不動研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,765	4,270	0.6	不動研	147	11,525.36	11,255.96	97.7
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,221	1,580	0.2	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注3)
D20	UURコート札幌篠路老番館	870	733	904	0.1	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	817	754	0.1	不動研	39	2,067.95	2,022.35	97.8
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,333	1,740	0.2	不動研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,895	3,640	0.5	不動研	189	5,460.39	5,116.94	93.7
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,868	2,980	0.4	不動研	129	7,763.23	6,952.66	89.6
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,333	1,650	0.2	不動研	106	3,090.36	2,795.28	90.5
D26	グレンパーク梅田北	5,150	5,170	6,130	0.9	谷澤	180	12,730.60	12,433.77	97.7
D27	UURコート志木	2,730	2,881	3,100	0.4	不動研	1	9,885.83	9,885.83	100.0
D28	セントヒルズ	1,300	1,389	1,450	0.2	谷澤	47	2,792.81	2,564.19	91.8
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,481	2,190	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	KDDI府中ビル	4,920	4,837	5,480	0.8	不動研	1	14,490.92	14,490.92	100.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	3,979	5,970	0.8	不動研	5	10,570.98	10,570.98	100.0
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	3,500	3,456	4,420	0.6	不動研	1	3,212.21	3,212.21	100.0
E5	ロジスティクス東扇島	4,233	4,163	4,957	0.7	不動研	2	42,113.83	42,113.83	100.0
E6	第1・第2MT有明センター ビル	8,000	7,999	8,500	1.2	不動研	2	23,934.32	10,523.84	44.0
E7	クオーツタワー	5,700	5,873	6,090	0.9	谷澤	1	2,940.22	2,940.22	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,640	2,680	0.4	不動研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
E9	川越物流センター	7,550	7,770	9,420	1.3	谷澤	1	40,060.76	40,060.76	100.0
E10	あすと長町 デンタルクリニック	1,200	1,243	1,320	0.2	不動研	1	1,554.09	1,554.09	100.0
E11	新習志野物流センターⅡ	2,590	2,665	2,610	0.4	不動研	1	12,598.46	12,598.46	100.0
E12	吉川物流センター	1,960	2,005	1,970	0.3	不動研	1	11,096.70	11,096.70	100.0
合 計		610,920	598,383	706,912	100.0	-	2,259	1,422,050.82	1,399,274.56	98.4

b. 投資不動産の概要2

投資不動産の用途、年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率（PML）及び地震保険付保の有無は以下のとおりです。

(2017年11月30日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	碑文谷ショッピングセンター	(注12)	(注12)	10%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	385,536	214,183	10%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	406,201	661,929	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城	838,255	1,000,000	7.8% (注11)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	393,635	282,639	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注12)	(注12)	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	267,074	909,730	17%	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注12)	(注12)	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	161,417	141,553	14%	無
A11	商業施設	Tip's町田ビル	316,471	248,270	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	598,549	328,421	- (注13)	- (注13)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	110,850	100,232	19%	無
A15	商業施設	心齋橋OPA本館	1,362,000	1,448,304	12%	無
A19	商業施設	アルポーレ神宮前	91,200	68,200	14.6%	無
A20	商業施設	アルポーレ仙台	201,454	116,210	8%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
A21	商業施設	モラージュ 柏	874,500	911,158	9%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	410,221	11%	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注12)	(注12)	12%	無
A25	商業施設	Luz自由が丘	267,868	224,790	12%	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	228,889	182,192	10%	無
A27	商業施設	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注12)	(注12)	14%	無
A30	商業施設	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	(注12)	(注12)	11%	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	544,658	277,045	1%	無
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A33	商業施設	ブラッシングウェーブ江の島	126,518	235,225	14%	無
A34	商業施設	ライフ西九条店(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A35	商業施設	ライフ玉造店(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A36	商業施設	グランベル銀座ビル	141,256	98,540	10%	無
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	(注12)	(注12)	2%	無
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	397,413	301,154	14%	無
A39	商業施設	アクティオーレ上野(注18)	142,963	106,297	12%	無
A40	商業施設	くるる	459,754	411,447	6%	無
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	(注12)	(注12)	8%	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	156,211	248,806	12%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	199,934	109,437	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	163,424	118,141	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	204,674	82,011	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	1,905,194	1,506,339	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	492,683	368,184	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	306,489	254,021	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	779,018	779,998	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	628,149	456,097	14.8%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	386,004	229,685	14%	無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	414,840	292,711	15%	無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	216,228	244,216	14%	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12%	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	118,576	74,164	13%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	112,366	72,182	16%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	552,911	456,594	17%	無
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	397,357	478,762	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	206,344	117,327	12%	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	88,166	73,202	13%	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	170,616	184,219	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	435,472	381,535	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	281,773	225,936	12%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	741,073	609,706	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	163,856	127,433	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	95,743	72,254	2%	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	781,000	416,913	10%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	196,020	141,431	13%	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	177,174	138,404	16%	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	143,219	95,666	10%	無
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	134,289	95,041	10%	無
B42	オフィスビル	芝520ビル	178,239	120,019	13%	無
B43	オフィスビル	広瀬通SEビル	350,985	378,223	8%	無
B44	オフィスビル /ホテル	SS30 (注14)	1,761,746	1,230,751	① 2% ② 6% ③ 1%	無
B45	オフィスビル	LOOP-X・M (注15)	792,079	399,400	① 7% ② 6%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,545,063	2,007,957	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	254,905	182,680	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	280,298	107,487	19%	無
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	448,393	14,196	5%	無
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	328,271	206,749	14%	無
C7	ホテル	四谷213ビル	318,062	239,318	13%	無
C9	ホテル	ザ・ビー六本木 (注10)	149,206	13,747	12%	無
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注12)	(注12)	14.5%	無
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注12)	(注12)	7%	無
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注12)	(注12)	2%	無
C13	ホテル	ロワジュールホテル&スパタワー那覇 (注16)	720,000	(注12)	① 7% ② 6%	無
C14	ホテル	浦和ロイヤルパインズホテル	1,064,157	(注12)	10%	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	126,756	18,381	12%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注12)	(注12)	8%	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,200	7,838	2%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	196,248	31,648	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	81,588	2,280	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄II	69,303	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	271,915	24,232	11%	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,516	7,381	16%	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壱番館	61,581	3,955	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	56,520	11,825	12%	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,475	16%	無
D23	住居	UURコート錦糸町	211,842	34,347	14.8%	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	201,060	49,264	1%	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	99,660	9,863	15%	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	352,962	36,167	15.5%	無
D27	住居	UURコート志木	178,800	178,800	11%	無
D28	住居	セントヒルズ	77,760	4,015	13%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注12)	(注12)	11%	無
E2	その他	KDDI府中ビル	(注12)	(注12)	11%	無
E3	その他	壺川スクエアビル	422,752	262,744	8%	無
E4	その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	(注12)	(注12)	13%	無
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注12)	(注12)	12%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル(注17)	(注12)	(注12)	①12% ②13%	無
E7	その他	クオーツタワー	(注12)	(注12)	7%	無
E8	その他	新習志野物流センター	(注12)	(注12)	10%	無
E9	その他	川越物流センター	(注12)	(注12)	9%	無
E10	その他	あすと長町デンタルクリニック	(注12)	(注12)	8%	無
E11	その他	新習志野物流センターII	(注12)	(注12)	9%	無
E12	その他	吉川物流センター	(注12)	(注12)	8%	無
合 計			40,768,101	31,361,065	6.82%	

- (注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含みません。)について百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
なお、「鑑定評価機関」は当該不動産等の取得時及び継続評価の際に当該不動産等の鑑定評価又は価格調査を行っている鑑定評価機関を記載しており、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は日本土地建物株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。
- (注3) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2017年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の投資不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。)なお、第三者との間で投資不動産を共有している共有物件については、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館の「稼働率」については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。
- (注6) 「年間賃料総額」は、2017年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、2017年11月30日時点で有効なエンドテナントの契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、2017年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注8) 「PML」(地震リスク分析における予想最大損失率)は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。
- (注9) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壤環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壤改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壤改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壤改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,225百万円としています。
なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壤改良積立金の交付を受けています。
- (注10) 本投資法人は、ザ・ビー六本木 隣接地(取得価格460百万円。以下「本隣接地」といいます。)を保有しています。本隣接地は、ザ・ビー六本木(以下「本ホテル」といいます。)の増築建物を建設することを将来的に可能とするために、取得したものであることから、本ホテルに付随しているものと位置付け、独立した物件とは認識していません。そのため、本投資法人のポートフォリオの取得価格に本隣接地は含めていません。
一方で、2017年11月には本ホテルの増築工事に着手したことから、当期の「期末評価額」は、「収益還元法(開発賃貸型)」による収益価格が採用されています。なお、本評価方法によると、収益価格は「増築後の建物及びその敷地の収益価格の現在価値」から「当該増築完了までに要する開発に係る諸費用の現在価値」を控除して算出されます。さらに、本物件については上記に加え「開発期間中の既存建物に係る純収益の現在価値」を考慮のうえ収益価格は査定されています。また、「期末帳簿価額」についても、本隣接地を含めた金額を表示しています。
- (注11) イオンモール宇城に係る「PML」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注12) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注13) 土地(敷地)のみの取得のため、PMLに係る該当事項はありません。
- (注14) S S 30はオフィス棟、フィットネスクラブ棟及びホテル棟の3棟で構成されており、オフィス棟を①、フィットネスクラブ棟を②、ホテル棟を③として、それぞれのPMLを記載しています。

- (注15) L00P-X・MはL00P-X(オフィス棟)及びL00P-M(住居棟)の2棟で構成されており、L00P-Xを①、L00P-Mを②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注16) ロワジールホテル&スパタワー那覇は本館(ロワジールホテル那覇)及び別館(ロワジールスパタワー那覇(スパタワー)及びロワジールホテル那覇イースト(イースト))の2棟で構成されており、本館を①、別館を②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注17) 第1・第2MT有明センタービルは第1MT有明センタービル及び第2MT有明センタービルの2棟で構成されており、第1MT有明センタービルを①、第2MT有明センタービルを②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注18) 2017年4月24日付で、「455上野ビル」から「アクティオーレ上野」に名称を変更しています。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する投資不動産に関し、当期末時点で計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	外装等リニューアル工事	自 2018年2月 至 2018年5月	195	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	1階・2階空調更新工事	自 2017年7月 至 2018年2月	119	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	4階空調冷温水管更新工事	自 2017年6月 至 2018年9月	110	—	—
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	外構改修工事	自 2017年12月 至 2018年4月	111	—	—
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	客室・サイン改修工事	自 2017年12月 至 2018年4月	495	—	—
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	客室・宴会場等改修工事	自 2018年6月 至 2018年6月	260	—	—
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区	客室空調更新工事	自 2018年6月 至 2018年11月	143	—	—

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に投資不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,575百万円であり、当期費用に区分された修繕費863百万円と合わせ、2,439百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	屋上駐車場床面防水更新工事	自 2017年9月 至 2017年11月	71
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	空調機更新工事	自 2017年10月 至 2017年10月	19
Tip's町田ビル	東京都町田市	屋上冷却塔更新工事	自 2017年10月 至 2017年11月	17
モラージュ柏	千葉県柏市	新規店舗導入工事	自 2017年10月 至 2017年10月	27
モラージュ柏	千葉県柏市	新規店舗導入工事	自 2017年10月 至 2017年11月	18
天神ロフトビル	福岡県福岡市	トイレ改修工事	自 2017年6月 至 2017年7月	29
天神ロフトビル	福岡県福岡市	機械式駐車場部品交換工事	自 2017年11月 至 2017年11月	17
天神ロフトビル	福岡県福岡市	エスカレーター部品交換工事	自 2017年11月 至 2017年11月	19
天神ロフトビル	福岡県福岡市	エスカレーター部品交換工事	自 2017年11月 至 2017年11月	13
ブラッシングウェーブ江の島	神奈川県藤沢市	屋外看板改修工事	自 2017年6月 至 2017年11月	18

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
T&G浜松町ビル	東京都港区	機械式駐車場設備改修工事	自 2017年9月 至 2017年11月	48
六番町Kビル	東京都千代田区	専用部タイルカーペット更新工事	自 2017年7月 至 2017年9月	11
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	フィットネス系統空調更新工事 (第1期)	自 2017年10月 至 2017年11月	20
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	特高電気室他受変電設備部品交換 工事	自 2017年11月 至 2017年11月	64
パシフィックマークス月島	東京都中央区	住宅部雑排水管更新工事	自 2017年9月 至 2017年11月	12
赤坂氷川ビル	東京都港区	トイレリニューアル工事 (一部フロア)	自 2017年8月 至 2017年9月	14
パシフィックマークス 渋谷公園通	東京都渋谷区	空調機更新工事 (一部フロア)	自 2017年10月 至 2017年11月	11
パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	機械式駐車場部品交換工事	自 2017年11月 至 2017年11月	11
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	空調機制御機器更新工事	自 2017年9月 至 2017年11月	16
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	外構改修工事 (第1期)	自 2017年10月 至 2017年11月	14
芝520ビル	東京都港区	外周部改修工事	自 2017年9月 至 2017年11月	17
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	客室・廊下リニューアル工事	自 2017年10月 至 2017年11月	57
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区	機械室真空式温水発生機更新工事	自 2017年10月 至 2017年11月	16
ロワジールホテル&スパタワー 那覇	沖縄県那覇市	客室増室・宴会場改修工事	自 2017年6月 至 2017年11月	499
ロワジールホテル&スパタワー 那覇	沖縄県那覇市	ホテル管理システム導入工事	自 2017年10月 至 2017年11月	16
ロワジールホテル&スパタワー 那覇	沖縄県那覇市	宴会場家具類更新	自 2017年10月 至 2017年11月	11
浦和ロイヤルパインズホテル	埼玉県 さいたま市	外壁改修工事	自 2017年5月 至 2017年7月	19
パークサイト泉	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 2017年9月 至 2017年11月	11
新習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	エレベーターリニューアル工事	自 2017年11月 至 2017年11月	14
新習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	外壁改修工事	自 2017年11月 至 2017年11月	25
その他の資本的支出				408
合 計				1,575

③ 長期修繕計画のため積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

項目	営業期間	第24期 自 2015年 6月 1日 至 2015年11月30日	第25期 自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日	第26期 自 2016年 6月 1日 至 2016年11月30日	第27期 自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	第28期 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日
当期首積立金残高		711	792	971	998	1,343
当期積立額(注)		90	188	36	379	28
当期積立金取崩額		9	9	9	34	63
次期繰越額		792	971	998	1,343	1,308

(注) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(2017年11月30日時点)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (注1)	年間賃料総額 (注2)	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城	72,073.39㎡	838,255千円	2019年8月9日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34㎡	419,090千円	2018年11月11日
3	SBSロジコム株式会社	川越物流センター 吉川物流センター	51,157.46㎡	— (注3)	・川越物流センター 2027年8月31日 ・吉川物流センター 2027年7月26日
4	株式会社ヤマダ電機	・ヤマダ電機テックランド堺本店 2022年5月9日 ・maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜(敷地) ・ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地) ・ヤマダ電機テックランドNew 松戸本店	49,897.43㎡	— (注3)	・ヤマダ電機テックランド堺本店 2022年5月9日 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) 2020年11月15日 ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) 2020年5月31日 ・ヤマダ電機テックランドNew松戸本店 2029年8月20日
5	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,339.50㎡	1,303,952千円	2023年10月31日他(注4)
6	ユニー株式会社	鳴海ショッピングセンター(敷地)	46,362.44㎡	— (注3)	2024年11月19日他(注4)
7	株式会社ロワジュール・ ホテルズ沖縄	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	45,731.16㎡	720,000千円	2026年3月31日
8	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア 吉祥寺	37,932.95㎡	— (注3)	2027年5月31日
9	東芝デバイス&ストレージ 株式会社	川崎東芝ビル	36,118.31㎡	1,665,139千円	2018年10月20日
10	株式会社浦和ロイヤル パインズ	浦和ロイヤルパインズホテル	29,628.04㎡	1,000,000千円	2026年3月31日

(注1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。

(注2) 2017年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注4) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。