

2022年11月期 決算短信 (REIT)

2023年1月19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
コード番号	8960	URL	https://www.united-reit.co.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名) 衛門 利明	
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	(役職名) 代表取締役社長	(氏名) 臥雲 敬昌	
問合せ先責任者	(役職名) チーフ・フィナンシャル・オフィサー	(氏名) 上蘭 秀一	
	TEL 03-5402-3680		

有価証券報告書提出予定日 2023年2月28日 分配金支払開始予定日 2023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（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2022年11月期の運用、資産の状況（2022年6月1日～2022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	%
2022年11月期	24,433	1.0	10,627	0.7	9,666	0.4	9,666	0.4
2022年5月期	24,184	6.0	10,553	27.8	9,628	31.4	9,628	31.4

	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	%	%	%
2022年11月期	3,103	2.7	1.4	39.6
2022年5月期	3,087	2.7	1.4	39.8

（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	%	%
2022年11月期	3,144	9,741	—	—	101.3	2.7
2022年5月期	3,112	9,704	—	—	100.8	2.7

（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、2022年5月期においては一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）を加算したことによるものです。また、2022年11月期においては一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）を加算したこと、並びに期中に自己投資口の取得及び消却により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
2022年11月期	714,899	360,338	50.4	116,291
2022年5月期	715,568	363,291	50.8	116,501

（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
2022年11月期	13,211	△7,403	△10,005	58,906
2022年5月期	13,365	△3,434	△3,396	63,103

2. 2023年5月期の運用状況の予想（2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期の運用状況の予想（2023年6月1日～2023年11月30日）

（%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
2023年5月期	24,613	0.7	10,307	△3.0	9,307	△3.7	9,306	△3.7	3,154	—
2023年11月期	24,677	0.3	10,379	0.7	9,313	0.1	9,312	0.1	3,164	—

（参考）1口当たりの予想当期純利益（通期）2023年5月期：3,003円、2023年11月期：3,005円

（注）分配金の支払原資は、2023年5月期においては当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）及び配当準備積立金取崩額（389百万円）を加算した後の金額であること、2023年11月期においては当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）及び配当準備積立金取崩額（414百万円）を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)

2022年11月期	3,098,591口	2022年5月期	3,118,337口
-----------	------------	----------	------------

② 期末自己投資口数

2022年11月期	0口	2022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、26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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の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譲渡、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「2023年5月期（第39期：2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第40期：2023年6月1日～2023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。

目次

1. 運用状況	2
運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	39

1. 運用状況

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

当期の日本経済は、2022年7月から9月にかけて新型コロナウイルス感染症（以下「COVID-19」といいます。）の拡大が再び確認されたものの、COVID-19ワクチン接種の全国的な進展もあり行動制限は発出されず、前期からの個人消費の回復傾向が継続しました。また、COVID-19の影響下で企業が先送りしていた投資の再開や混乱が生じていた供給網の改善により設備投資も増加基調が続き、徐々に活力を取り戻しています。一方、欧米をはじめとした主要国で続く金融引締め政策、それに起因する円安の動き、更にウクライナ情勢の悪化等を背景に長期化する世界的なエネルギー及び原材料価格の高騰の影響が顕在化してきており、今後も注視が必要です。

不動産売買市場では国内外投資家の投資意欲が依然旺盛です。欧米諸国での金融引締め政策が継続する一方、日本では当期において金融緩和政策が維持されており、COVID-19により厳しい運営環境が続いていたホテル等一部のアセットタイプ（用途及び業種・業態）の取引も散見され始めています。

不動産賃貸市場については当期も全体としては概ね堅調に推移しました。

商業施設では、物価が上昇局面にあるものの、前期に比して外出機会が一層増加し、個人消費の確実な回復がみられるようになってきました。

ホテルにおいては、政府や自治体による旅行支援や訪日外国人の入国制限緩和により、客室稼働率は回復の勢いを増しています。

オフィスビルでは一部企業の業績低迷やオフィス戦略の見直しの動きが継続しているものの、全国主要都市の空室率は横ばい傾向にあります。賃料については東京及び大阪ビジネス地区でやや弱含みの傾向がみられません。

住宅の需要は引き続き底堅く、いずれの地域においても稼働率及び賃料は安定的に推移しています。

物流施設については、首都圏をはじめ全国の主要都市周辺部で供給が続いていますが、マーケット全体で見ると需要が供給を上回る傾向に変わりはありません。

(ii) 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において下表記載の3物件を取得しました。

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
A44	ガリバー八王子みなみ野店	店舗	東京都八王子市	1,500	2022年6月30日
E21	KIC狭山日高 ディストリビューションセンター	倉庫	埼玉県日高市	4,450	
D35	アムール横浜	共同住宅	神奈川県横浜市	1,570	2022年10月31日
合 計				7,520	

その一方で、本投資法人は下表記載の2物件を譲渡しました。

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
E10	あすと長町デンタルクリニック	診療所	宮城県仙台市	1,650	2022年6月1日
D20	UURコート札幌篠路壺番館	共同住宅	北海道札幌市	600	2022年7月4日
合 計				2,250	

(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、取得又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に基づき記載しています。なお、取得価格については単位未満を四捨五入しています。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)記載の物件取得及び譲渡の結果、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36件、オフィスビル34件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル20件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居25件及びその他19件の合計137件（取得価格の総額682,279百万円）であり、また、総賃貸可能面積は1,574,218.12㎡（476,200.98坪）、テナント総数は2,850となりました。

本投資法人は、稼働率の維持に努め、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、98.5%から98.9%の間で推移し、当期末時点では98.9%となっています。

(iv) サステナビリティに関する取組

本投資法人及び本資産運用会社は、持続可能な開発目標 (SDGs) を支持しており、環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取組 (以下「サステナビリティ推進活動」といいます。) を通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指しています。

気候変動に関する取組では、本投資法人が保有する不動産の環境認証を2024年までに延床面積ベース (底地物件を除きます。) で80%取得すること (ご参考: 2022年11月末時点73.1%)、またオフィスポートフォリオにおける温室効果ガス (GHG) を2030年までに延床面積ベース (原単位) で2014年対比40%削減すること (ご参考: 2021年12月時点29.4%削減) を、それぞれ中期目標に掲げています。その他、サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人はESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2021年調査において、5段階で格付されるGRESBレーティングで最上位から2つ目の「4 Star」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ取得しています。

本資産運用会社は2022年1月に「TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言」への賛同を表明しています。本資産運用会社各部の代表メンバーによる社内横断チームにおいて、本投資法人のポートフォリオにおけるTCFD提言に沿った気候関連リスク・機会に関するシナリオ分析を行い、分析結果をサステナビリティサイト (<https://uur-jra-sustainability.com/sustainability/>) 上で開示しています。

b. 資金調達概要

本投資法人は、当期において、特定資産の取得及び有利子負債の返済のため、一定の資金調達を行いました。前期末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 (うち、1年内返済予定分)	274,203 (32,900)	276,903 (41,000)	+2,700 (+8,100)
借入金合計	274,203	276,903	+2,700
投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	36,500 (2,000)	36,500 (12,000)	— (+10,000)
有利子負債合計	310,703	313,403	+2,700

また、2022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

c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益24,433百万円 (前期比1.0%増)、不動産賃貸事業利益12,516百万円 (前期比4.6%増)、営業利益10,627百万円 (前期比0.7%増)、経常利益9,666百万円 (前期比0.4%増)、当期純利益9,666百万円 (前期比0.4%増) となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、当期中において、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口を取得した上、そのすべてにつき消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は19,746口 (当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合0.63%)、取得価額の総額は2,999百万円です。

分配金については、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った一時差異等調整積立金取崩額77百万円を当期末処分利益9,666百万円に加算した金額を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3,144円、分配金の総額は9,741百万円となりました。

なお、当期においても租税特別措置法 (昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。) 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

我が国を取り巻く政治や経済は不透明な状況が続くと見込まれますが、COVID-19の収束に道筋が立ち始め、政府による各種施策の効果が出始めていることもあり、当期に続き次期の不動産売買及び賃貸市場も全体として共に堅調に推移することが予想されます。

本投資法人のポートフォリオは特定のアセットタイプに偏ることなく構成されており、COVID-19による行動制限の影響が継続していたアセットタイプにおいては着実な回復が確認され始めていることから、社会変化に適応し得る不動産の安定運用に取り組みながら、ポートフォリオ全体の安定性を確実なものとしていくことが肝要であると考えています。

このような環境認識の下、本投資法人は今後の不動産売買市場の動向を注視しながら、多種・多様な不動産への投資機会を積極的に捉え、様々な取得手法を駆使した厳選投資と併せて、ポートフォリオの質的改善に資する資産入替を継続していきます。既存物件においては、稼働率の維持・向上、賃料増加や収益寄与と安定を目的とする各種条件改定、事業費用の削減等を通じて、安定運用に引き続き注力していきます。その上で、適宜、内部留保を有効に活用しながら分配金の安定を図ります。

財務運営においては、LTVコントロール、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。

また、本投資法人の持続的成長、すなわち投資主価値の最大化、ステークホルダーとの信頼関係、環境・社会との共生を追求していく観点から、財務的視点のみならず、ESG（環境・社会・ガバナンス）、SDGs（持続可能な開発目標）といった非財務分野の課題への対応にも一層注力していきます。

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

該当事項はありません。

なお、参考情報は、以下のとおりです。

A. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2022年12月20日に返済期限が到来した借入金（総額3,400百万円）の返済を目的として、2022年12月20日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン64C	三井住友信託銀行 株式会社	3,400	0.85000%	2022年 12月20日	2030年 12月20日	無担保 無保証

B. 物件の取得及び取得資金の調達

1) 本投資法人は下表記載の2物件を取得しました。

物件 番号	物件名称	種類	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
D36	グランルージュ城東	共同住宅	大阪府大阪市	1,755	2022年12月22日
E22	札幌米里物流センター	倉庫	北海道札幌市	1,177	
合 計				2,932	

2) 本投資法人は、上記1)のグランルージュ城東（タームローン65C及び66C）及び札幌米里物流センター（タームローン67C）の取得資金として、以下内容の資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン65C	株式会社 みずほ銀行	1,000	0.85771%	2022年 12月22日	2029年 12月20日	無担保 無保証
タームローン66C	株式会社常陽銀行	900	0.88962%			
タームローン67C	株式会社新生銀行 (注)	1,300	基準金利（全銀協 3ヵ月日本円 TIBOR）+0.20%		2027年 12月20日	
合 計		3,200				

(注) 2023年1月4日付で「株式会社新生銀行」から「株式会社SBI新生銀行」に商号変更しています。

C. 資金の借入れ（宮の森二条開発プロジェクト）

- 1) 本投資法人は、高齢者向け住宅開発プロジェクト「宮の森二条開発プロジェクト」に係る建物建築費及び本プロジェクトに付随する費用の支払いの一部に充当するため、以下内容の借入契約を締結しました。

（借入契約（タームローン68C）の概要）

借入先	三井住友信託銀行株式会社
契約締結日	2022年12月20日
借入金額（極度額）	1,000百万円（注）
借入日	本投資法人が指定する任意の日（注） （2022年12月23日以降、2023年11月30日までの期間の任意の日）
利率	基準金利（全銀協 1ヵ月日本円TIBOR）+0.12%
元本返済期日	2023年12月20日
担保の有無	無担保・無保証

（注）任意の「借入金額」及び「借入日」を指定のうえ、2回を上限に分割借入を行うことが可能です。

- 2) 本投資法人は、2023年1月6日付で以下のとおり上記1) の借入契約に基づく第1回目の資金の借入れを行いました。

名称	借入金額	借入実行日	返済期限
タームローン68C（第1回借入）	330百万円	2023年1月6日	2023年12月20日

D. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2022年12月27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、株式会社三菱UFJ銀行 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	2022年12月27日
契約期間	2022年12月28日～2023年12月27日
摘要	無担保・無保証

(ii) 運用状況の見直し

2023年5月期（第39期：2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第40期：2023年6月1日～2023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。

2023年5月期及び2023年11月期の運用状況の見直しの前提条件については、後記「2023年5月期（第39期：2022年12月1日～2023年5月31日）及び2023年11月期（第40期：2023年6月1日～2023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。

2023年5月期

営業収益	24,613百万円	1口当たり分配金（注1）	3,154円
営業利益	10,307百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	9,307百万円		
当期純利益（注1）	9,306百万円		

2023年11月期

営業収益	24,677百万円	1口当たり分配金（注1）	3,164円
営業利益	10,379百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	9,313百万円		
当期純利益（注1）	9,312百万円		

（注1）分配金の支払原資は、2023年5月期においては、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）及び配当準備積立金取崩額（389百万円）を加算した後の金額であること、また、2023年11月期においては、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）及び配当準備積立金取崩額（414百万円）を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、1口当たり分配金は、本書の日付現在における発行済投資口の総口数3,098,591口を前提としており、以後2023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譲渡、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。

2023年 5月期 (第39期: 2022年12月1日～2023年 5月31日) 及び

2023年11月期 (第40期: 2023年 6月1日～2023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"> 2023年 5月期 (第39期: 2022年12月1日～2023年 5月31日) (182日) 2023年11月期 (第40期: 2023年 6月1日～2023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139物件(注)を前提としています。 (注) 当該139物件のうち「宮の森二条開発用地」は、本書の日付現在、所有する敷地内において高齢者向け住宅を建築中です。本物件については、2023年5月31日付で建物の竣工・引渡しを受け、以降、不動産賃貸事業等に供されることを前提としています。詳細については、2021年7月15日付で公表の「資産の取得及び開発プロジェクト関連諸契約締結に関するお知らせ(宮の森二条開発プロジェクト)」をご参照ください。 2023年11月期末までに運用資産の異動(新規物件の取得、既保有物件の譲渡等)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3,098,591口を前提としています。 2023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>2023年5月期</th> <th>2023年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入(共益費含む)</td> <td>21,643百万円</td> <td>21,750百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>761百万円</td> <td>763百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料(テナント負担水道光熱費収入)</td> <td>1,657百万円</td> <td>1,847百万円</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。 	主要項目	2023年5月期	2023年11月期	賃料収入(共益費含む)	21,643百万円	21,750百万円	駐車場収入	761百万円	763百万円	附加使用料(テナント負担水道光熱費収入)	1,657百万円	1,847百万円																						
主要項目	2023年5月期	2023年11月期																																	
賃料収入(共益費含む)	21,643百万円	21,750百万円																																	
駐車場収入	761百万円	763百万円																																	
附加使用料(テナント負担水道光熱費収入)	1,657百万円	1,847百万円																																	
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>2023年5月期</th> <th>2023年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課(固定資産税等)(注1)</td> <td>2,110百万円</td> <td>2,145百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,803百万円</td> <td>1,889百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>2,147百万円</td> <td>2,419百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費(注2)</td> <td>1,266百万円</td> <td>892百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費(注3)</td> <td>4,069百万円</td> <td>4,062百万円</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。したがって、下表記載の2022年取得7物件(*)の固定資産税及び都市計画税については、2023年11月期から費用計上されることとなり、総額35百万円を見込んでいます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2022年 3月30日</td> <td>ホテルJALシティ那覇(土地の追加取得)</td> </tr> <tr> <td>2022年 3月31日</td> <td>飯田橋プラザ(*)</td> </tr> <tr> <td>2022年 5月12日</td> <td>飯田橋プラザ(追加取得)(*)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2022年 6月30日</td> <td>ガリバー八王子みなみ野店</td> </tr> <tr> <td>KIC狭山日高ディストリビューションセンター</td> </tr> <tr> <td>2022年10月31日</td> <td>アムール横浜</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2022年12月22日</td> <td>グランルージュ城東</td> </tr> <tr> <td>札幌米里物流センター</td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) 飯田橋プラザは2回に亘り取得を行っていますが、1物件として計算しています。</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	2023年5月期	2023年11月期	公租公課(固定資産税等)(注1)	2,110百万円	2,145百万円	外注委託費	1,803百万円	1,889百万円	水道光熱費	2,147百万円	2,419百万円	修繕費(注2)	1,266百万円	892百万円	減価償却費(注3)	4,069百万円	4,062百万円	取得日	物件名称	2022年 3月30日	ホテルJALシティ那覇(土地の追加取得)	2022年 3月31日	飯田橋プラザ(*)	2022年 5月12日	飯田橋プラザ(追加取得)(*)	2022年 6月30日	ガリバー八王子みなみ野店	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	2022年10月31日	アムール横浜	2022年12月22日	グランルージュ城東	札幌米里物流センター
主要項目	2023年5月期	2023年11月期																																	
公租公課(固定資産税等)(注1)	2,110百万円	2,145百万円																																	
外注委託費	1,803百万円	1,889百万円																																	
水道光熱費	2,147百万円	2,419百万円																																	
修繕費(注2)	1,266百万円	892百万円																																	
減価償却費(注3)	4,069百万円	4,062百万円																																	
取得日	物件名称																																		
2022年 3月30日	ホテルJALシティ那覇(土地の追加取得)																																		
2022年 3月31日	飯田橋プラザ(*)																																		
2022年 5月12日	飯田橋プラザ(追加取得)(*)																																		
2022年 6月30日	ガリバー八王子みなみ野店																																		
	KIC狭山日高ディストリビューションセンター																																		
2022年10月31日	アムール横浜																																		
2022年12月22日	グランルージュ城東																																		
	札幌米里物流センター																																		

<p>営業外費用</p>	<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" data-bbox="363 208 1230 282"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2023年5月期</th> <th>2023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>983百万円</td> <td>1,047百万円</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	2023年5月期	2023年11月期	有利子負債に係る支払利息等(注)	983百万円	1,047百万円																								
主要項目	2023年5月期	2023年11月期																													
有利子負債に係る支払利息等(注)	983百万円	1,047百万円																													
<p>有利子負債</p>	<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316,933百万円、内訳は借入金280,433百万円、投資法人債36,500百万円です。 ・2023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="355 432 1390 804"> <thead> <tr> <th>返済期日</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="6">2023年 3月20日</td> <td>借入金：6,500百万円</td> <td rowspan="6">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：1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>2023年 5月22日</td> <td>投資法人債：2,000百万円</td> <td>新たな投資法人債の発行により全額を償還予定。</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・上記の有利子負債のリファイナンス等により、2023年5月期末における有利子負債残高は316,933百万円であることを前提としています。 ・2023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="355 920 1390 1261"> <thead> <tr> <th>返済期日</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="3">2023年 6月20日</td> <td>借入金：1,000百万円</td> <td rowspan="6">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：1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2023年 9月20日</td> <td>借入金：1,300百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,300百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：4,000百万円</td> </tr> <tr> <td>2023年 9月29日</td> <td>借入金：10,000百万円</td> </tr> <tr> <td>2023年11月22日</td> <td>投資法人債：10,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・2023年6月7日付で「宮の森二条開発プロジェクト」建物建築費の最終支払資金等として、金融機関から新たに670百万円の借入れを行う前提としています。 ・上記の有利子負債のリファイナンス等により、2023年11月期末における有利子負債残高は317,603百万円であることを前提としています。 	返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2023年 3月20日	借入金：6,500百万円	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：1,500百万円	借入金：2,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：2,000百万円	2023年 5月22日	投資法人債：2,000百万円	新たな投資法人債の発行により全額を償還予定。	返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2023年 6月20日	借入金：1,000百万円	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：1,500百万円	借入金：1,000百万円	2023年 9月20日	借入金：1,300百万円	借入金：1,300百万円	借入金：4,000百万円	2023年 9月29日	借入金：10,000百万円	2023年11月22日	投資法人債：10,000百万円
返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																													
2023年 3月20日	借入金：6,500百万円	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：1,500百万円																														
	借入金：2,000百万円																														
	借入金：1,000百万円																														
	借入金：2,000百万円																														
2023年 5月22日	投資法人債：2,000百万円	新たな投資法人債の発行により全額を償還予定。																													
返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																													
2023年 6月20日	借入金：1,000百万円	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：1,500百万円																														
	借入金：1,000百万円																														
2023年 9月20日	借入金：1,300百万円																														
	借入金：1,300百万円																														
	借入金：4,000百万円																														
2023年 9月29日	借入金：10,000百万円																														
2023年11月22日	投資法人債：10,000百万円																														
<p>1口当たり 分配金</p>	<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。 ・2023年5月期の分配金については、当期末処分利益9,306百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円及び配当準備積立金取崩額389百万円を加算した金額である9,772百万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。 ・2023年11月期の分配金については、当期末処分利益9,312百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円及び配当準備積立金取崩額414百万円を加算した金額である9,803百万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。 																														
<p>1口当たり 利益超過 分配金</p>	<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。 																														
<p>その他</p>	<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。 																														

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	36,678,143	31,999,503
信託現金及び信託預金	26,425,744	26,906,951
営業未収入金	531,394	593,593
前払費用	824,495	225,822
その他	40,221	39,670
貸倒引当金	△16,990	△11,626
流動資産合計	64,483,009	59,753,914
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 25,918,456	※1 25,549,412
減価償却累計額	△8,691,643	△8,738,156
建物(純額)	17,226,812	16,811,256
構築物	※1 212,775	※1 205,901
減価償却累計額	△150,919	△134,099
構築物(純額)	61,855	71,801
機械及び装置	361,615	386,066
減価償却累計額	△259,744	△267,977
機械及び装置(純額)	101,870	118,089
工具、器具及び備品	106,510	115,310
減価償却累計額	△63,221	△68,476
工具、器具及び備品(純額)	43,288	46,833
土地	※1 64,472,432	※1 65,754,857
建設仮勘定	157,936	153,737
信託建物	※3 248,575,849	※3 251,011,679
減価償却累計額	△72,115,741	△75,502,981
信託建物(純額)	176,460,107	175,508,697
信託構築物	2,426,762	2,506,179
減価償却累計額	△1,173,159	△1,223,303
信託構築物(純額)	1,253,602	1,282,875
信託機械及び装置	2,926,914	2,995,023
減価償却累計額	△1,801,337	△1,884,761
信託機械及び装置(純額)	1,125,576	1,110,261
信託工具、器具及び備品	1,816,831	1,887,715
減価償却累計額	△965,798	△1,067,862
信託工具、器具及び備品(純額)	851,033	819,853
信託土地	377,585,014	381,677,795
信託建設仮勘定	78,174	163,774
有形固定資産合計	639,417,706	643,519,834
無形固定資産		
ソフトウェア	4,267	3,545
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	118,006	111,395
無形固定資産合計	9,442,981	9,435,648

(単位：千円)

	前期 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	38,372	38,372
長期前払費用	2,085,707	1,948,993
長期預け金	6,389	29,232
デリバティブ債権	12,810	98,041
投資その他の資産合計	2,153,279	2,124,640
固定資産合計	651,013,967	655,080,124
繰延資産		
投資法人債発行費	71,806	65,449
繰延資産合計	71,806	65,449
資産合計	715,568,783	714,899,488
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,586,838	2,669,295
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	32,900,000	41,000,000
未払費用	850,663	852,291
未払分配金	15,101	15,572
未払法人税等	588	588
未払消費税等	708,932	386,327
前受金	408,373	407,517
信託前受金	3,357,512	3,279,264
預り金	937	1,605
信託預り金	275,121	313,210
その他	8,543	—
流動負債合計	43,112,611	60,925,672
固定負債		
投資法人債	34,500,000	24,500,000
長期借入金	241,303,000	235,903,000
預り敷金及び保証金	※1 3,410,515	※1 3,477,636
信託預り敷金及び保証金	29,951,354	29,754,556
固定負債合計	309,164,870	293,635,193
負債合計	352,277,481	354,560,866
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	319,973,305	319,973,305
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
出資剰余金控除額	—	※4 △2,999,918
出資剰余金(純額)	23,548,287	20,548,369
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※5 6,985,521	※5 6,907,995
配当準備積立金	3,143,148	3,144,636
任意積立金合計	10,128,669	10,052,632
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,628,227	9,666,272
剰余金合計	43,305,184	40,267,274
投資主資本合計	363,278,490	360,240,579
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	12,810	98,041
評価・換算差額等合計	12,810	98,041
純資産合計	※6 363,291,301	※6 360,338,621
負債純資産合計	715,568,783	714,899,488

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日		自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	21,524,555	※1	22,033,852
その他貸貸事業収入	※1	1,687,967	※1	1,950,483
不動産等売却益	※2	971,598	※2	449,540
営業収益合計		24,184,121		24,433,876
営業費用				
貸貸事業費用	※1	11,244,867	※1	11,467,621
減損損失	※3	68,000		—
資産運用報酬		2,004,788		2,017,025
資産保管手数料		18,775		18,936
一般事務委託手数料		68,383		68,755
役員報酬		10,200		10,200
その他営業費用		215,506		224,262
営業費用合計		13,630,522		13,806,801
営業利益		10,553,599		10,627,074
営業外収益				
受取利息		107		110
未払分配金除斥益		1,293		1,595
保険金収入		4,853		32,829
補助金収入		20,900		—
還付加算金		198		9
その他		1,017		4,025
営業外収益合計		28,370		38,570
営業外費用				
支払利息		871,335		892,260
投資法人債利息		66,537		66,142
投資法人債発行費償却		6,322		6,357
不動産等除却損		4,972		12,214
その他		3,969		21,792
営業外費用合計		953,137		998,767
経常利益		9,628,832		9,666,877
税引前当期純利益		9,628,832		9,666,877
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		9,628,227		9,666,272
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,628,227		9,666,272

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2021年12月1日 至 2022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		
			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	319,973,305	23,548,287	7,063,047	5,406,175	12,469,222
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△77,525		△77,525
配当準備積立金の取崩				△2,263,027	△2,263,027
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	—	—	△77,525	△2,263,027	△2,340,553
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	6,985,521	3,143,148	10,128,669

	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	7,326,291	43,343,801	363,317,106	△60,076	△60,076	363,257,030
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	—	—		—	—
配当準備積立金の取崩	2,263,027	—	—		—	—
剰余金の分配	△9,666,844	△9,666,844	△9,666,844		—	△9,666,844
当期純利益	9,628,227	9,628,227	9,628,227		—	9,628,227
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—	—	72,887	72,887	72,887
当期変動額合計	2,301,936	△38,616	△38,616	72,887	72,887	34,270
当期末残高	9,628,227	43,305,184	363,278,490	12,810	12,810	363,291,301

当期（自 2022年6月1日 至 2022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	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金		
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	319,973,305	23,548,287	—	23,548,287	6,985,521	3,143,148	10,128,669
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩				—	△77,525		△77,525
配当準備積立金の積立				—		1,488	1,488
剰余金の分配				—			—
当期純利益				—			—
自己投資口の取得				—			—
自己投資口の消却			△2,999,918	△2,999,918			—
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	—	—	△2,999,918	△2,999,918	△77,525	1,488	△76,036
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	△2,999,918	20,548,369	6,907,995	3,144,636	10,052,632

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	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	9,628,227	43,305,184	—	363,278,490	12,810	12,810	363,291,301
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	—		—		—	—
配当準備積立金の積立	△1,488	—		—		—	—
剰余金の分配	△9,704,264	△9,704,264		△9,704,264		—	△9,704,264
当期純利益	9,666,272	9,666,272		9,666,272		—	9,666,272
自己投資口の取得		—	△2,999,918	△2,999,918		—	△2,999,918
自己投資口の消却		△2,999,918	2,999,918	—		—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		—		—	85,230	85,230	85,230
当期変動額合計	38,044	△3,037,910	—	△3,037,910	85,230	85,230	△2,952,679
当期末残高	9,666,272	40,267,274	—	360,240,579	98,041	98,041	360,338,621

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期		当 期	
	自	2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自	2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
I. 当期末処分利益		9,628,227,903円		9,666,272,710円
II. 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額		※ 77,525,695円		※ 77,525,695円
III. 分配金の額		9,704,264,744円		9,741,970,104円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,112円)		(3,144円)
IV. 任意積立金				
配当準備積立金繰入額		1,488,854円		1,828,301円
V. 次期繰越利益		-円		-円

分配金の額の算出方法	前 期	当 期
	<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9,628,227,903円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分1,488,854円を配当準備積立金として留保した後の残額である9,704,264,744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9,666,272,710円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分1,828,301円を配当準備積立金として留保した後の残額である9,741,970,104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		当期	
	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日		自 2022年 6月 1日 至 2022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	9,628,832		9,666,877	
減価償却費	4,102,092		4,068,836	
減損損失	68,000		—	
不動産等売却益	△971,598		△449,540	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5,364		△5,364	
受取利息及び有価証券利息	△107		△110	
支払利息及び投資法人債利息	937,872		958,403	
投資法人債発行費償却	6,322		6,357	
不動産等除却損	4,972		12,214	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	17,273		△62,198	
前払費用の増減額 (△は増加)	△613,182		605,733	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△185,633		32,845	
営業未払金の増減額 (△は減少)	28,013		△275,072	
未払費用の増減額 (△は減少)	528,446		△3,186	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	659,097		△322,604	
前受金の増減額 (△は減少)	6,478		△855	
信託前受金の増減額 (△は減少)	275,125		△78,248	
預り金の増減額 (△は減少)	△41		668	
信託預り金の増減額 (△は減少)	83,722		38,088	
預り敷金及び保証金償却額	△16,121		△17,368	
信託預り敷金及び保証金償却額	△104,199		△77,274	
その他	△15,378		△28,292	
小計	14,434,622		14,069,909	
利息の受取額	107		110	
利息の支払額	△1,068,440		△858,085	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△607		△605	
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,365,681		13,211,328	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の売却による収入	—		570,282	
信託有形固定資産の売却による収入	4,682,051		1,552,127	
有形固定資産の取得による支出	△343,667		△1,797,128	
信託有形固定資産の取得による支出	△8,625,538		△7,775,584	
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	41,395		—	
預り敷金及び保証金の受入による収入	14,475		98,442	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△33,558		△9,873	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,675,025		568,078	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△844,306		△609,601	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,434,121		△7,403,257	
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	23,170,000		14,700,000	
長期借入金の返済による支出	△16,900,000		△12,000,000	
自己投資口の取得による支出	—		△3,002,948	
分配金の支払額	△9,666,491		△9,702,556	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,396,491		△10,005,504	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,535,068		△4,197,432	
現金及び現金同等物の期首残高	56,568,819		63,103,888	
現金及び現金同等物の期末残高	63,103,888		58,906,455	

(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. 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～53年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2年～31年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2年～20年</td> </tr> </table> <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～53年	機械及び装置	2年～31年	工具、器具及び備品	2年～20年
建物	2年～70年								
構築物	2年～53年								
機械及び装置	2年～31年								
工具、器具及び備品	2年～20年								
2. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入（附加使用料） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 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5,613千円です。</p>								

5. 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</p> <p>①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引</p> <p>②ヘッジ対象 借入金金利</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> <p>(「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係) 上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」(実務対応報告第40号 2022年3月17日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は以下のとおりです。</p> <p>ヘッジ会計の方法 : 金利スワップの特例処理 ヘッジ手段 : 金利スワップ取引 ヘッジ対象 : 借入金金利 ヘッジ取引の種類 : キャッシュ・フローを固定するもの</p>
6. 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>
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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。</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、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</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 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。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

固定資産の減損

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
減損損失	68,000	—
有形固定資産	639,417,706	643,519,834
無形固定資産	9,442,981	9,435,648

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

前期 (2022年5月31日)

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。また、新型コロナウイルス感染症による人流抑制の影響を受けている本投資法人の一部のテナントにおいては、感染者数の減少、それに伴う行動抑制政策の緩和により営業状況及びキャッシュ・フローの状況に回復の道筋も立ち始めていますが、今後も中長期的視点での安定した資産運用の観点及び社会的対応に配慮した賃料減免等を行う可能性があります。なお、当該感染症の影響は2022年後半には収束の兆しが見え、2023年以降本格的に事業環境が回復するものと想定しています。

これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

当期 (2022年11月30日)

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。また、新型コロナウイルス感染症に関しては、感染者数の動向は依然として注視が必要ではあるものの、行動抑制政策の緩和、旅行支援及び訪日外国人の入国制限緩和等の政府・自治体の各種施策の効果等により、2023年以降事業環境が徐々に好転するものと想定しています。

これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

〔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 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
建 物	1,253,554	1,216,600
構築物	6,011	5,809
土 地	2,089,982	2,089,982
合 計	3,349,548	3,312,392

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 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
合 計	408,171	408,171

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 2022年5月31日	当期 2022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 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
信託建物	39,608	39,608

- ※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
総消却口数	一口	19,746口
消却総額	一千円	2,999,918千円

- ※5. 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

前期 (2022年5月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん 発生益 (注1)	7,546,388	6,867,213	—	75,463	6,791,749	分配金に充当
減価償却費等 による利益超 過税会不一致 の一部 (注2)	66,949	62,932	—	669	62,262	分配金に充当
	76,099	72,294	—	760	71,533	
	63,132	60,607	—	631	59,975	

当期 (2022年11月30日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん 発生益 (注1)	7,546,388	6,791,749	—	75,463	6,716,285	分配金に充当
減価償却費等 による利益超 過税会不一致 の一部 (注2)	66,949	62,262	—	669	61,593	分配金に充当
	76,099	71,533	—	760	70,772	
	63,132	59,975	—	631	59,344	

(注1) 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、当初発生額の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2) 減価償却費等による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、当初発生額の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。

※6. 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 2022年5月31日	当期 2022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 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	当期 自 2022年 6月 1日 至 2022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	19,150,065	19,714,415
共益費収入	1,443,171	1,408,537
駐車場収入	770,641	748,216
その他賃貸収入 (注1)	160,678	162,682
	21,524,555	22,033,852
その他賃貸事業収入		
附加使用料 (注2)	1,319,385	1,676,330
賃貸事業一時収入	280,039	182,622
その他雑収入	88,541	91,530
	1,687,967	1,950,483
不動産賃貸事業収益合計	23,212,523	23,984,335
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	2,127,237	2,163,124
外注委託費	1,804,075	1,824,199
水道光熱費	1,374,731	1,940,039
損害保険料	35,978	37,614
修繕費 (注3)	1,300,154	997,060
減価償却費	4,102,092	4,068,836
その他賃貸事業費用	500,598	436,746
不動産賃貸事業費用合計	11,244,867	11,467,621
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	11,967,655	12,516,713

(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 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

六番町Kビル		(単位：千円)
不動産等売却収入	3,300,000	
不動産等売却原価	2,206,620	
その他売却費用	128,704	
不動産等売却益	964,675	

府中ビル		(単位：千円)
不動産等売却収入	1,650,000	
不動産等売却原価	1,582,183	
その他売却費用	60,893	
不動産等売却益	6,923	

当期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

UURコート札幌篠路壱番館		(単位：千円)
不動産等売却収入	600,000	
不動産等売却原価	568,970	
その他売却費用	25,638	
不動産等売却益	5,390	

あすと長町デンタルクリニック		(単位：千円)
不動産等売却収入	1,650,000	
不動産等売却原価	1,189,637	
その他売却費用	16,212	
不動産等売却益	444,149	

※3. 減損損失の内訳

前期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

(単位：千円)			
物件名称	場所	種類	減損損失
UURコート	北海道札幌市	土地	29,700
札幌篠路壱番館		建物	38,300

減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。上表の物件については、売却を予定しているため、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

回収可能価額については、当該物件の正味売却価額（想定売却額－処分費用見込額）により測定しています。なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。

当期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

[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 2021年12月1日 至 2022年5月31日	自 2022年6月1日 至 2022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	3,118,337口	3,098,591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 (2022年5月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
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を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	(当初積立額：7,546,388,071円) 当期取崩額：75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の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、毎期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年5月期 (当初積立額：66,949,209円) 当期取崩額：669,493円 ・2018年11月期 (当初積立額：76,099,699円) 当期取崩額：760,997円 ・2019年5月期 (当初積立額：63,132,400円) 当期取崩額：631,324円 	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。

当期 (2022年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
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を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	(当初積立額：7,546,388,071円) 当期取崩額：75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の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、毎期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年5月期 (当初積立額：66,949,209円) 当期取崩額：669,493円 ・2018年11月期 (当初積立額：76,099,699円) 当期取崩額：760,997円 ・2019年5月期 (当初積立額：63,132,400円) 当期取崩額：631,324円 	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。

[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 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	16,102	12,361
合併時受入評価差額	15,599,714	15,580,652
貸倒引当金繰入超過額	5,345	3,657
減損損失	349,835	328,442
その他	256	246
小計	15,971,254	15,925,361
評価性引当額	△15,971,254	△15,925,361
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 2022年5月31日	当期 2022年11月30日
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.73%	△31.15%
評価性引当額の増減	△0.73%	△0.32%
その他	0.01%	0.01%
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 自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	当期 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	186,384,665	186,385,219
	期中増減額	553	1,411,244
	期末残高	186,385,219	187,796,463
	期末時価	214,454,000	216,694,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	190,203,987	193,379,400
	期中増減額	3,175,413	△849,314
	期末残高	193,379,400	192,530,086
	期末時価	258,481,000	260,760,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	160,262,402	159,710,652
	期中増減額	△551,750	△749,557
	期末残高	159,710,652	158,961,094
	期末時価	186,116,000	185,710,000
住居	貸借対照表計上額		
	期首残高	45,535,327	45,149,499
	期中増減額	△385,828	971,715
	期末残高	45,149,499	46,121,214
	期末時価	64,608,000	67,264,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	65,781,386	64,113,642
	期中増減額	△1,667,743	3,318,040
	期末残高	64,113,642	67,431,683
	期末時価	85,644,000	90,334,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	648,167,769	648,738,414
	期中増減額	570,644	4,102,128
	期末残高	648,738,414	652,840,542
	期末時価	809,303,000	820,762,000

(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1物件の取得（6,179百万円）、既保有物件の追加取得（20百万円）及び資本的支出（2,184百万円）等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡（2,206百万円）、既保有物件の一部譲渡（1,582百万円）、減価償却費（4,094百万円）及び減損損失（68百万円）等によるものです。当期の主な増加額は新規3物件の取得（合計7,900百万円）及び資本的支出（1,950百万円）等によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡（合計1,758百万円）及び減価償却費（4,060百万円）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評価額を記載しています。

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

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
前期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	3,300,000	971,598 (注2)
水道光熱費収入 (注3)	1,319,385	1,319,385
その他	—	21,893,137
合 計	4,619,385	24,184,121

当期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	2,250,000	449,540 (注2)
水道光熱費収入 (注3)	1,676,330	1,676,330
その他	—	22,308,005
合 計	3,926,330	24,433,876

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日) 及び当期 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日) において、
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において 存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報
前期 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	263,259
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	278,104
契約資産 (期首残高)	—
契約資産 (期末残高)	—
契約負債 (期首残高)	—
契約負債 (期末残高)	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項 (2) の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	278,104
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	317,711
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
1口当たり純資産額	116,501円	116,291円
1口当たり当期純利益	3,087円	3,103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 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
当期純利益	(千円)	9,628,227	9,666,272
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)	9,628,227	9,666,272
期中平均投資口数	(口)	3,118,337	3,114,668

[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くな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

当期において自己投資口の取得を実施しており、当該自己投資口についてはそのすべてを消却しています。なお、当期末までの最近5年間にお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	
2019年 6月19日	公募増資	55,000	3,110,087	9,363	318,568	(注1)
2019年 7月11日	第三者割当増資	8,250	3,118,337	1,404	319,973	(注2)
2022年10月28日	消却	△19,746	3,098,591	—	319,973	(注3)

(注1) 1口当たり175,616円(引受価額170,240円)にて、新規物件の取得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2) 1口当たり170,240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) 2022年9月16日から2022年9月30日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(19,746口)については、2022年10月20日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2022年10月28日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域		第37期 2022年5月31日		第38期 2022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)	7,185,737	1.0	7,220,451	1.0
		地方 (注6)	13,299,132	1.9	13,247,308	1.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	22,939,608	3.2	22,880,760	3.2
			東京23区	9,352,129	1.3	9,320,993	1.3
			首都圏地域	8,729,023	1.2	8,715,554	1.2
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,571,683	0.2	1,565,085	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,700,143	0.5	3,654,675	0.5
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	4,764,843	0.7	4,747,227	0.7
			首都圏地域	—	—	1,681,579	0.2
		地方	4,181,762	0.6	3,585,287	0.5	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	6,934,188	1.0	6,934,188	1.0
地方		555,299	0.1	552,821	0.1		
小計				83,213,551	11.6	84,105,931	11.8
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,223,940	0.6	4,215,028	0.6
			東京23区	11,437,577	1.6	11,433,576	1.6
			首都圏地域	94,169,301	13.2	95,691,247	13.4
		地方	56,069,529	7.8	55,988,850	7.8	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	65,563,272	9.2	65,405,755	9.1
			東京23区	1,970,643	0.3	1,960,896	0.3
			首都圏地域	39,186,561	5.5	38,804,490	5.4
		地方	45,638,162	6.4	45,441,635	6.4	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	40,256,676	5.6	40,073,449	5.6
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,095,381	3.2	22,966,423	3.2
		地方	91,086,767	12.7	90,701,460	12.7	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,299,097	0.3	2,293,421	0.3
			東京23区	9,691,483	1.4	9,686,849	1.4
			首都圏地域	2,808,726	0.4	2,792,522	0.4
		地方	21,403,586	3.0	21,334,327	3.0	
	その他	首都圏	東京都心6区	3,224,908	0.5	3,222,619	0.5
			東京23区	7,854,388	1.1	7,885,149	1.1
			首都圏地域	33,499,973	4.7	38,026,036	5.3
地方		12,044,884	1.7	10,810,869	1.5		
小計				565,524,862	79.0	568,734,610	79.6
預金等のその他資産				66,830,368	9.3	62,058,945	8.7
資産総額計				715,568,783	100.0	714,899,488	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) 「地方」とは、政令指定都市（首都圏所在のものを除きます。）をはじめとする日本全国の主要都市（周辺部を含みます。）を指します。

	前期 2022年5月31日		当期 2022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	352,277,481	49.2	354,560,866	49.6
純資産総額	363,291,301	50.8	360,338,621	50.4
資産総額	715,568,783	100.0	714,899,488	100.0

② 投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 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。

(i) 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。

(2022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3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	4,989	4,590	0.6	不動産研	27	12,977.79	12,717.84	98.0
A4	Luz船橋	5,200	4,078	6,270	0.8	不動産研	16	12,955.48	12,955.48	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,256	6,510	0.8	日土地	10	4,256.57	3,341.92	78.5
A7	テックランド堺本店 (注14)	3,210	2,616	3,850	0.5	不動産研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	4,750	5,330	0.6	不動産研	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	1,357	2,020	0.2	不動産研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,542	3,400	0.4	不動産研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,191	5,240	0.6	不動産研	10	6,616.32	6,616.32	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	2,995 (注9)	3,950	0.5	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	12,457	11,300	1.4	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	2,209	1,930	0.2	不動産研	7	1,938.56	1,336.11	68.9
A15	心齋橋OPA本館	22,800	21,841	24,900	3.0	不動産研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルボーレ神宮前	1,580	1,533	2,770	0.3	不動産研	4	824.73	824.73	100.0
A20	アルボーレ仙台	2,590	2,306	3,300	0.4	不動産研	7	3,182.13	2,638.33	82.9
A21	モラージュ柏	7,040	6,660	9,260	1.1	不動産研	95	41,749.24	41,537.63	99.5

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3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	3,779	4,930	0.6	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	1,997	2,160	0.3	不動産研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,693	5,910	0.7	不動産研	19	2,283.47	2,109.32	92.4
A26	アクティオーレ市川	3,350	2,700	4,170	0.5	不動産研	12	3,927.48	3,685.39	93.8
A27	横浜青葉ショッピング センター (敷地)	2,600	2,740	3,340	0.4	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	2,860	0.3	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	26,122	35,400	4.3	不動産研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	家電住まいる館 YAMADA松戸本店	5,150	4,553	6,950	0.8	不動産研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,592	4,990	0.6	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	7,610	0.9	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	100.0
A33	ブラッシングウェーブ 江の島	1,800	1,874	1,600	0.2	不動産研	7	2,885.94	1,792.31	62.1
A34	ライフ西九条店 (敷地)	1,760	1,842	2,090	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	2,170	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	2,681	3,000	0.4	不動産研	12	1,352.35	1,352.35	100.0
A37	UUR天神西通りビル	5,500	6,036	3,810	0.5	不動産研	3	1,053.10	1,053.10	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	4,041	4,630	0.6	谷澤	33	10,421.14	9,956.59	95.5
A39	アクティオーレ上野	3,000	3,196	2,760	0.3	谷澤	9	1,163.44	1,163.44	100.0
A40	くるる	9,285	9,893	8,980	1.1	谷澤	27	12,810.05	12,810.05	100.0
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,801	1,870	0.2	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
A42	Luz武蔵小杉	12,151	12,201	12,100	1.5	谷澤	2	8,272.58	8,272.58	100.0
A43	LEVENおたかの森	3,800	3,839	3,900	0.5	谷澤	14	5,984.28	5,984.28	100.0
A44	ガリバー八王子みなみ野店	1,500	1,583	1,610	0.2	不動産研	1	8,278.27	8,278.27	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,105	3,060	0.4	谷澤	6	2,260.99	2,062.99	91.2
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,458	3,260	0.4	不動産研	7	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	麴町センタープレイス (注15)	2,350	2,386	2,960	0.4	不動産研	16	2,577.76	2,354.01	91.3
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	23,080	29,100	3.5	日土地	63	45,951.31	44,482.91	96.8
B7	川崎東芝ビル	19,200	18,344	32,100	3.9	谷澤	1	36,142.30	36,142.30	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,279	7,220	0.9	不動産研	1	7,571.20	7,571.20	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	3,958	6,700	0.8	不動産研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	11,448	15,300	1.9	不動産研	20	10,947.34	10,830.06	98.9
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,662	7,140	0.9	不動産研	47	9,335.19	9,335.19	100.0
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,307	7,990	1.0	谷澤	28	11,199.19	11,199.19	100.0
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,135	4,320	0.5	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	2,411	3,480	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	2,127	2,750	0.3	不動産研	8	1,675.13	1,675.13	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3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,481	1,590	0.2	谷澤	10	3,110.72	3,110.72	100.0
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	8,715	12,900	1.6	谷澤	41	7,395.50	7,395.50	100.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,261	8,400	1.0	不動研	16	6,149.77	5,800.32	94.3
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,602	3,700	0.5	不動研	12	4,255.02	3,685.33	86.6
B29	大塚HTビル	1,160	1,041	1,310	0.2	不動研	7	1,774.56	1,774.56	100.0
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,443	4,100	0.5	不動研	8	1,727.48	1,727.48	100.0
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,550	8,140	1.0	谷澤	31	10,990.99	10,990.99	100.0
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,281	5,530	0.7	谷澤	26	7,617.24	7,617.24	100.0
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,627	2,270	0.3	谷澤	11	4,727.65	4,727.65	100.0
B36	新札幌センタービル	987	808	976	0.1	谷澤	21	2,797.23	2,797.23	100.0
B37	アリーナタワー	9,500	7,417	13,400	1.6	谷澤	11	17,967.46	16,561.09	92.2
B38	湯島ファーストビル	2,100	1,960	3,510	0.4	不動研	6	4,554.23	4,554.23	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,210	3,230	0.4	不動研	26	2,233.97	2,041.71	91.4
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,203	1,980	0.2	不動研	9	4,578.93	4,578.93	100.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	1,016	2,600	0.3	不動研	13	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,095	3,930	0.5	不動研	5	2,831.94	2,831.94	100.0
B43	広瀬通S Eビル	3,600	2,918	5,640	0.7	不動研	8	8,235.87	8,235.87	100.0
B44	S S 30	18,200	18,700	22,900	2.8	不動研	76	67,677.36	66,018.00	97.5
B45	LOOP-X・M	11,200	12,218	13,100	1.6	不動研	103	21,589.56	19,269.70	89.3
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	10,000	10,044	11,600	1.4	不動研	1	3,273.51	3,273.51	100.0
B47	虎ノ門P Fビル	3,435	3,471	4,440	0.5	不動研	4	3,603.09	3,603.09	100.0
B48	UUR京橋イーストビル	7,280	7,540	8,230	1.0	谷澤	5	3,642.18	3,514.80	96.5
B49	飯田橋ブルーノ	5,950	6,163	7,320	0.9	不動研	2	4,370.23	4,370.23	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	21,678	27,100	3.3	不動研	10	53,315.02	53,315.02	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,565	2,580	0.3	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	2,959	3,940	0.5	不動研	10	6,660.20	6,660.20	100.0
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	3,654	4,890	0.6	日土地	3	7,139.44	6,805.76	95.3
C5	ホテルJALシティ那覇	7,666	6,847	10,600	1.3	日土地	1	13,701.80	13,490.40	98.5
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,379	7,050	0.9	不動研	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,911	7,200	0.9	不動研	4	7,544.42	7,544.42	100.0
C9	コンフォートイン 東京六本木	4,488	4,720	3,660	0.4	不動研	3	3,708.47	3,708.47	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,568	3,210	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	1,993	2,630	0.3	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	703	878	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	19,756	22,000	2.7	不動研	1	45,731.16	45,731.16	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3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
C14	ロイヤルパインズホテル 浦和	17,500	17,439	17,100	2.1	不動産研	10	31,129.86	31,129.86	100.0
C15	リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	16,600	17,506	16,900	2.1	谷澤	31	81,372.50	81,031.91	99.6
C16	コンフォートイン 福岡天神	3,000	3,031	3,590	0.4	不動産研	2	3,567.22	3,567.22	100.0
C17	変なホテル東京 浜松町	4,456	4,383	4,780	0.6	不動産研	1	2,293.64	2,293.64	100.0
C18	ホテルヒューイット甲子園	13,520	13,603	13,700	1.7	谷澤	2	36,104.06	36,104.06	100.0
C19	スマイルホテルプレミアム 札幌すすきの	4,233	4,128	5,250	0.6	谷澤	1	8,332.04	8,332.04	100.0
C20	ザ・スクエアホテル金沢	4,802	4,852	5,900	0.7	谷澤	1	6,333.36	6,333.36	100.0
C21	ネストホテル京都四条烏丸	2,010	2,072	2,570	0.3	谷澤	1	2,358.25	2,358.25	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,349	2,740	0.3	谷澤	126	2,665.59	2,584.87	97.0
D4	駒沢コート	1,680	1,445	2,520	0.3	不動産研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	UURコート芝大門	1,175	947	1,610	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,031	2,284	4,100	0.5	不動産研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	894	1,700	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,490	4,100	0.5	不動産研	90	4,097.51	4,049.20	98.8
D16	グランルージュ栄	1,570	1,131	1,440	0.2	不動産研	89	3,697.38	3,430.37	92.8
D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,300	930	1,520	0.2	不動産研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,302	4,940	0.6	不動産研	148	11,525.36	11,299.22	98.0
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,076	1,710	0.2	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D21	パークサイト泉	900	786	854	0.1	不動産研	39	2,067.95	2,022.35	97.8
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,152	1,950	0.2	不動産研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,704	4,200	0.5	不動産研	193	5,460.39	5,251.10	96.2
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,632	3,570	0.4	不動産研	139	7,763.18	7,607.37	98.0
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,163	1,790	0.2	不動産研	114	3,090.36	2,994.36	96.9
D26	グレンパーク梅田北	5,150	4,857	7,090	0.9	谷澤	179	12,730.60	12,439.84	97.7
D27	UURコート志木	2,730	2,792	3,310	0.4	不動産研	2	9,288.00	9,288.00	100.0
D28	グランルージュ谷町六丁目	1,300	1,353	1,570	0.2	谷澤	51	2,792.81	2,792.81	100.0
D29	シャトレ大手町S棟・N棟	3,398	3,585	3,980	0.5	不動産研	142	12,040.28	11,140.34	92.5
D30	グランフォンテ	2,700	2,872	3,670	0.4	谷澤	85	6,268.24	5,877.34	93.8
D31	パークアクシス赤塚	1,980	2,042	2,280	0.3	谷澤	152	4,370.31	4,194.19	96.0
D32	UURコート白鷺	1,442	1,529	1,790	0.2	谷澤	47	2,815.30	2,815.30	100.0
D33	コートブランシェA P	1,270	1,345	1,450	0.2	谷澤	38	1,480.17	1,380.86	93.3
D34	UURコート茨木東中条	1,665	1,766	1,800	0.2	谷澤	55	3,783.25	3,653.17	96.6
D35	アムール横浜	1,570	1,681	1,580	0.2	不動産研	35	2,274.30	2,211.99	97.3
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,272	2,330	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	府中ビル (注10)	2,863	1,938	1,900	0.2	不動産研	1	5,479.15	5,479.15	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3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
E3	壺川スクエアビル	4,150	3,526	6,640	0.8	不動産研	5	10,570.98	10,570.98	100.0
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	3,500	3,222	4,790	0.6	不動産研	1	3,212.21	3,212.21	100.0
E5	ロジスティクス東扇島	9,525	9,222	11,900	1.4	不動産研	2	42,113.83	42,113.83	100.0
E6	第1・第2MT有明センター ビル	8,000	7,885	15,600	1.9	不動産研	1	23,816.82	23,816.82	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,630	3,080	0.4	不動産研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
E9	川越物流センター	7,550	7,406	10,500	1.3	谷澤	1	40,060.76	40,060.76	100.0
E11	新習志野物流センターII	2,590	2,682	2,860	0.3	不動産研	1	12,598.46	12,598.46	100.0
E12	吉川物流センター	1,960	1,926	1,970	0.2	不動産研	1	11,096.70	11,096.70	100.0
E13	武蔵村山物流センター	1,800	1,852	2,120	0.3	不動産研	1	9,237.87	9,237.87	100.0
E14	千葉みなと物流センター (敷地)	6,600	6,934	8,380	1.0	谷澤	1	24,467.78	24,467.78	100.0
E15	枚方長尾物流センター	2,550	2,613	2,960	0.4	谷澤	1	11,874.51	11,874.51	100.0
E16	神戸遠矢浜物流センター	1,300	1,375	1,940	0.2	不動産研	1	9,402.93	9,402.93	100.0
E17	レッドウッド成田ディス トリビューションセンター	2,345	2,413	2,570	0.3	谷澤	2	21,445.46	21,445.46	100.0
E18	加須物流センターI・II	3,259	3,329	3,530	0.4	谷澤	2	12,777.19	12,777.19	100.0
E19	神戸西神物流センター	1,923	2,022	2,110	0.3	谷澤	1	9,533.88	9,533.88	100.0
E20	宮の森二条開発用地 (注11)	370	552	374	0.0	谷澤	-	-	-	-
E21	KIC 狭山日高ディス トリビューションセンター	4,450	4,622	4,780	0.6	谷澤	1	15,113.07	15,113.07	100.0
合 計		682,279	652,840	820,762	100.0	-	2,850	1,574,218.12	1,557,015.47	98.9

(ii) 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。

(2022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
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	350,669	231,542	10	有
A4	商業施設	Luz船橋	412,689	343,075	13	有
A6	商業施設	天神ルーチェ	347,192	324,988	2	有
A7	商業施設	テックランド塚本店(注14)	(注12)	(注12)	8	有
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	267,074	909,730	17	有
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注12)	(注12)	11	有
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	151,520	141,401	14	有
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	292,286	230,745	18	有
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	(注12)	(注12)	9	有
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	272,412	- (注13)	- (注13)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	74,309	69,208	16	有

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
A15	商業施設	心齋橋OPA本館	1,362,000	1,448,304	12	有
A19	商業施設	アルポーレ神宮前	99,000	85,000	14.6	有
A20	商業施設	アルポーレ仙台	152,778	102,349	8	有
A21	商業施設	モラージュ柏	878,728	868,344	9	有
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	(注12)	(注12)	11	有
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注12)	(注12)	12	有
A25	商業施設	Luz自由が丘	256,654	225,545	12	有
A26	商業施設	アクティオーレ市川	210,493	178,159	10	有
A27	商業施設	横浜青葉ショッピングセンター(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	有
A30	商業施設	家電住まいる館YAMADA松戸本店	(注12)	(注12)	11	有
A31	商業施設	天神ロフトビル	506,221	280,282	1	有
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	59,920	47,429	14	有
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	150,048	130,254	10	有
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	169,972	101,844	2	有
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	431,225	310,533	14	有
A39	商業施設	アクティオーレ上野	126,810	92,461	12	有
A40	商業施設	くるる	442,081	365,864	7	有
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	(注12)	(注12)	8	有
A42	商業施設	Luz武蔵小杉	503,524	1,008,149	11	有
A43	商業施設	LEVENおおたかの森	204,970	130,189	9	有
A44	商業施設	ガリバー八王子みなみ野店	(注12)	(注12)	12	有
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	129,026	111,981	12	有
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	213,523	132,334	1	有
B4	オフィスビル	麴町センタープレイス(注15)	170,872	159,844	11	有
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	1,905,032	1,457,073	7	有
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7	有
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	369,398	380,080	13	有
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	313,776	260,968	11	有
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	664,481	495,820	14.8	有
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	442,514	229,547	14	有
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	479,923	363,919	15	有
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	216,228	244,216	14	有

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
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	有
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	125,606	89,107	13	有
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	118,058	75,472	16	有
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	619,897	491,319	17	有
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	384,070	405,470	14	有
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	192,636	176,885	12	有
B29	オフィスビル	大塚HTビル	96,109	78,142	13	有
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	182,415	194,476	12	有
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	501,702	455,585	10	有
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	303,195	255,554	12	有
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	204,623	169,440	1	有
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	108,207	87,556	2	有
B37	オフィスビル	アリーナタワー	745,999	404,862	10	有
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	208,663	153,549	13	有
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	167,557	119,429	16	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	147,632	101,617	10	有
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	154,125	120,951	10	有
B42	オフィスビル	芝520ビル	206,459	155,815	13	有
B43	オフィスビル	広瀬通SEビル	376,953	397,161	8	有
B44	オフィスビル /ホテル	SS30	1,724,151	1,115,218	2	有
B45	オフィスビル	L00P-X・M	835,551	488,161	7	有
B46	オフィスビル	虎ノ門ヒルズ 森タワー	(注12)	(注12)	1	有
B47	オフィスビル	虎ノ門PFビル	224,723	228,906	10	有
B48	オフィスビル	UUR京橋イーストビル	306,201	256,449	9	有
B49	オフィスビル	飯田橋ブラーノ	402,582	204,419	4	有
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,580,145	2,053,605	9	有
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17	有
C3	ホテル	MZビル	264,377	193,659	13	有
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	243,475	131,713	19	有
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	(注12)	(注12)	5	有
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	327,448	110,160	14	有
C7	ホテル	四谷213ビル	350,916	246,257	13	有
C9	ホテル	コンフォートイン東京六本木	152,136	(注12)	12	有
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注12)	(注12)	14.5	有
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注12)	(注12)	7	有
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注12)	(注12)	2	有
C13	ホテル	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	(注12)	(注12)	7	有
C14	ホテル	ロイヤルパインズホテル浦和	(注12)	(注12)	10	有
C15	ホテル	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	1,260,042	1,509,906	1	有

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
C16	ホテル	コンフォートイン福岡天神	110,960	57,000	1	有
C17	ホテル	変なホテル東京 浜松町	(注12)	(注12)	14.8	有
C18	ホテル	ホテルヒューイット甲子園	(注12)	(注12)	9	有
C19	ホテル	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	(注12)	(注12)	1	有
C20	ホテル	ザ・スクエアホテル金沢	(注12)	(注12)	4	有
C21	ホテル	ネストホテル京都四条烏丸	(注12)	(注12)	8	有
D1	住居	T&G東池袋マンション	133,644	15,783	12	無
D4	住居	駒沢コート	106,920	35,640	11	無
D6	住居	UURコート芝大門	66,000	11,000	17	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	94,273	7,838	2	無
D15	住居	クリオ文京小石川	198,720	24,537	14.5	無
D16	住居	グランルージュ栄	88,104	6,284	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	276,883	17,483	11	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,095	7,381	16	無
D21	住居	パークサイト泉	57,024	11,356	12	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,434	16	無
D23	住居	UURコート錦糸町	216,254	35,317	14.8	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	181,961	57,480	1	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	105,264	7,353	15	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	360,744	36,245	15.5	無
D27	住居	UURコート志木	190,687	144,392	11	無
D28	住居	グランルージュ谷町六丁目	85,896	5,747	13	無
D29	住居	シャトレ大手町S棟・N棟	209,062	16,071	1	無
D30	住居	グランフォンテ	173,477	46,883	1	有
D31	住居	パークアクシス赤塚	97,552	22,508	12	無
D32	住居	UURコート白鷺	72,028	15,747	12	無
D33	住居	コートブランシェAP	64,476	17,084	13	無
D34	住居	UURコート茨木東中条	91,728	9,218	10	無
D35	住居	アムール横浜	69,936	5,753	12	有
E1	その他	リリカラ東北支店	(注12)	(注12)	11	有
E2	その他	府中ビル	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
E3	その他	壺川スクエアビル	428,001	267,993	8	有
E4	その他	ザ ブレイス オブ トウキョウ	(注12)	(注12)	13	有
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注12)	(注12)	12	有
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル	(注12)	(注12)	12	有
E8	その他	新習志野物流センター	(注12)	(注12)	10	有

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
E9	その他	川越物流センター	(注12)	(注12)	9	有
E11	その他	新習志野物流センターⅡ	(注12)	(注12)	9	有
E12	その他	吉川物流センター	(注12)	(注12)	8	有
E13	その他	武蔵村山物流センター	(注12)	(注12)	14	有
E14	その他	千葉みなと物流センター(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
E15	その他	枚方長尾物流センター	(注12)	(注12)	8	有
E16	その他	神戸遠矢浜物流センター	(注12)	(注12)	7	有
E17	その他	レッドウッド成田 ディストリビューションセンター	(注12)	(注12)	7	有
E18	その他	加須物流センターⅠ・Ⅱ	(注12)	(注12)	8	有
E19	その他	神戸西神物流センター	(注12)	(注12)	6	有
E20	その他	宮の森二条開発用地	(注11)	(注12)	- (注13)	- (注13)
E21	その他	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	(注12)	(注12)	7	有
合 計			43,400,434	33,232,193	5.95	

- (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、消費税等は含まれません。)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」は中央日土地ソリューションズ株式会社、「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、2022年11月30日時点のデータに基づき記載しています。「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が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。
- (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(貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスター・リース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約を含む。)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、マスター・リース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型の場合は、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一投資不動産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、マスター・リース契約のうち、パス・スルー型に該当しない契約の賃貸契約面積については、マスター・リース契約の面積又はプロパティ・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おける面積を記載しています。
- (注6) 「年間賃料総額」は、2022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。なお、一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮しておらず、また、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、2022年11月30日時点で適用される金額を用いています。「年間賃料総額」の算定には変動賃料は含まれておらず、そのため、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。また、2022年11月30日時点でテナントとの間で賃料増減請求があった場合においても、上記「年間賃料総額」の算定にあたっては当該請求の内容は考慮せず、2022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た金額を記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、2022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。なお、複数の建物で構成される物件に係るPMLについては、地震リスク評価報告書に物件全体としての数値の表示がある場合、当該数値を記載しています。
- (注9) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壌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、将来土壌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壌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「土壌改良積立金」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「期末帳簿評価額」は、かかる追加信託の金額を反映しています。なお、土壌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、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。

- (注10) 府中ビルについては、2022年3月31日付で建物部分を譲渡しました。そのため、当期末時点において、本投資法人は本物件の土地部分のみを保有していることから、「取得価格」については本投資法人の当初取得時における土地価格を記載しています。なお、2024年1月31日付で土地部分の譲渡を予定しています。
- (注11) 本投資法人は、高齢者向け住宅開発プロジェクトの開発事業用地として、2021年9月30日付で本物件を取得しました。なお、賃貸用不動産(建物部分)の竣工は2023年5月末を予定しており、当期末時点において不動産賃貸事業等に供されていないため、記載すべき事項がありません。
- (注12) 賃貸借契約(予約賃貸借契約も含みます。)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)のみを保有しているため、PMLに係る該当事項はありません。
- (注14) 2022年7月30日付で「家電住まいる館YAMADA堺本店」から「テックランド堺本店」に名称変更しています。
- (注15) 2022年12月1日付で「丸増麴町ビル」から「麴町センタープレイス」に名称変更しています。

③ テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナントは以下のとおりです。

(2022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 (千円) (注2)	賃貸借契約終了日
1	株式会社リーガロイヤルホテル小倉	・リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	58,297.75	(注3)	2025年3月31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	(注3)	(注4)
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	藤田観光株式会社	・新宿ワシントンホテル本館	49,352.65	1,342,866	2024年1月31日他(注5)
5	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5)
6	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	(注3)	2026年3月31日
7	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)	2037年5月31日
8	東芝デバイス &ストレージ株式会社	・川崎東芝ビル	36,142.30	1,665,139	2023年10月20日(注6)
9	ロテルド甲子園株式会社	・ホテルヒューイット甲子園	33,704.06	(注3)	2028年10月31日
10	株式会社ヤマダホールディングス	・テックランド堺本店 ・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)	32,336.20	(注3)	・テックランド堺本店 2030年5月9日 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) 2030年11月30日他(注5) ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) 2040年5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) 2022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。なお、一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮しておらず、また、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、2022年11月30日時点で適用される金額を用いています。「年間賃料総額」の算定には変動賃料は含まれておらず、そのため、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。また、2022年11月30日時点でテナントとの間で賃料増減額請求があった場合においても、上記「年間賃料総額」の算定にあたっては当該請求の内容は考慮せず、2022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た金額を記載しています。
- (注3) 賃貸借契約(予約賃貸借契約も含みます。)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) 2018年11月11日付で、イトーヨーカドー尾張旭店の賃貸借契約は更改期日が到来していますが、2022年11月30日時点において、テナントとの間では賃貸借契約更改手続きが未了であり、賃貸借契約終了日は確定していません。
- (注5) 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。
- (注6) 2022年12月23日付で、賃貸借契約終了日を2028年10月20日に変更しています。

(2) 資本的支出の状況

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せん。

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	工事金額	既払総額
天神ロフトビル	福岡県福岡市	原状回復工事	自 2023年 1月 至 2023年 5月	132	132	—
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市	外壁・館内共用部 リニューアル工事	自 2022年 8月 至 2023年 5月	243	243	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	受変電設備更新工事	自 2023年 6月 至 2023年11月	111	111	—
S S30	宮城県仙台市	空調設備更新工事	自 2021年10月 至 2023年 5月	203	203	—
S S30	宮城県仙台市	ホテル棟 地下1階 リニューアル工事	自 2023年 1月 至 2023年 6月	460	460	—
ロワジールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	従業員更衣室等改修工事	自 2022年12月 至 2023年 5月	108	108	—
ロワジールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	厨房リニューアル工事	自 2023年 1月 至 2023年 5月	138	138	—
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	空調設備更新工事	自 2022年10月 至 2023年 5月	140	140	—
ザ プレイス オブ トウキョウ	東京都港区	空調機器更新工事	自 2022年 6月 至 2023年 8月	141	141	—
ザ プレイス オブ トウキョウ	東京都港区	内装リニューアル工事	自 2022年 6月 至 2023年 8月	303	303	—

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1,950百万円であり、当期費用に区分された修繕費997百万円と合わせ、2,947百万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	工事金額 (百万円)
心齋橋OPA本館	大阪府大阪市	空調設備更新工事	自 2022年10月 至 2022年11月	77
心齋橋OPA本館	大阪府大阪市	空調設備（モーター）更新工事	自 2022年10月 至 2022年10月	52
モラージュ柏	千葉県柏市	Part I 棟 空調設備更新工事	自 2022年 9月 至 2022年10月	61
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市	6階 共用部リニューアル工事	自 2022年10月 至 2022年11月	39
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市	6階 区画分割工事	自 2022年 8月 至 2022年10月	35
くるる	東京都府中市	空調設備更新工事	自 2022年 9月 至 2022年11月	210
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館 火災総合受信盤更新工事	自 2022年 8月 至 2022年11月	45
UURコート札幌北三条	北海道札幌市	外壁大規模修繕工事	自 2022年 6月 至 2022年11月	59
グランルージュ栄	愛知県名古屋市	外壁塗装防水加工工事	自 2022年 5月 至 2022年10月	35
グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市	外壁大規模修繕工事	自 2022年 5月 至 2022年 8月	37
第1・第2MT有明センタービル	東京都江東区	外構渡り廊下工事	自 2022年 7月 至 2022年11月	52
神戸西神物流センター	兵庫県神戸市	屋上防水改修工事	自 2022年 9月 至 2022年11月	35
その他の資本的支出				1,208
合 計				1,950

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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、以下のとおり積立えています。

(単位：百万円)

営業期間	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
項目	自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	自 2021年12月 1日 至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日
当期首積立金残高	1,609	1,610	1,681	1,703	1,839
当期積立額(注)	24	72	21	183	0
当期積立金取崩額	23	1	-	47	3
次期繰越額	1,610	1,681	1,703	1,839	1,836

(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。