

2021年5月期 決算短信 (REIT)

2021年7月20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 : <https://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 臥雲 敬昌
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 佐々木 威英 TEL 03-5402-3680
 有価証券報告書提出予定日 : 2021年8月31日 分配金支払開始予定日 : 2021年8月11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. 2021年5月期の運用、資産の状況 (2020年12月1日～2021年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年5月期	24,198	1.1	10,784	1.3	9,847	2.0	9,847	2.0
2020年11月期	23,945	1.6	10,644	0.2	9,650	0.2	9,650	0.2

	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	%	%	%
2021年5月期	3,157	2.7	1.4	40.7
2020年11月期	3,094	2.6	1.4	40.3

(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	%	%
2021年5月期	3,182	9,922	—	—	100.7	2.7
2020年11月期	3,119	9,726	—	—	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、両期ともに、一時差異等調整積立金取崩額 (各期77百万円) を加算した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
2021年5月期	704,135	365,797	51.9	117,305
2020年11月期	701,982	365,666	52.1	117,263

(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
2021年5月期	9,323	△14,694	△6,544	53,567
2020年11月期	13,457	6,175	△3,761	65,483

2. 2021年11月期 (2021年6月1日～2021年11月30日) 及び

2022年5月期 (2021年12月1日～2022年5月31日) の運用状況の予想 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年11月期	22,768	△5.9	9,306	△13.7	8,331	△15.4	8,331	△15.4	3,100	—
2022年5月期	22,688	△0.4	9,376	0.8	8,396	0.8	8,396	0.8	3,100	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 2021年11月期2,671円、2022年5月期2,692円

(注) 分配金の支払原資は、2021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 (1,258百万円) を加算した後の金額であること、2022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 (1,193百万円) 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る

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） | 2021年 5月期 | 3,118,337口 |
| | 2020年11月期 | 3,118,337口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2021年 5月期 | 0口 |
| | 2020年11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。

※ 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「2021年11月期（第36期：2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（第37期：2021年12月1日～2022年5月31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	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) 運用資産等の価格に関する情報	24
(2) 資本的支出の状況	33

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、前期に続き、新型コロナウイルス感染症（以下「COVID-19」といいます。）の世界的な感染拡大の影響を受けています。2020年10月以降の第三波に伴う2021年1月の2回目の緊急事態宣言発出により、2021年1～3月期の実質GDP成長率（速報値・前期比年率）はマイナス3.9%となりました。実体経済は徐々に活力を取り戻しているものの、4月にはまん延防止等重点措置の一部地域への適用、更に一部の都府県への3回目の緊急事態宣言が発出されました。COVID-19ワクチン接種が開始されているものの、その普及スピードは緩やかであり、5月末にはそれぞれの感染拡大防止措置は6月まで延長されることとなりました。そのため、4～6月期の実質GDP成長率についても調整が続く見込みです。

国外を見渡してみると、COVID-19ワクチン接種の進展が見られる国々では経済活動が着実に正常化に向かって進み始めています。また、COVID-19影響下で打ち出された大規模な財政政策により積み上がった過剰貯蓄もあり、景気が正常化から過熱に向かう可能性も指摘されています。特に、米国では2021年末に向けてインフレギャップの拡大が見込まれており、同年夏にはテーパリング（量的金融緩和の縮小）が示唆されるとの観測がはじまっています。日本の資本市場は米国の金利動向の影響を受けやすいことから、同国の長期金利上昇の可能性には留意が必要と考えられます。

不動産売買市場では、世界的な低金利環境を背景に国内外投資家の投資意欲は依然旺盛で、厳しい取得環境が継続しています。ただし、長引くCOVID-19の影響によりリスク回避姿勢が一部で強まっています。また、アセットタイプやエリア毎の不動産賃貸市場の需給バランス、需要の回復度合いの差も明確になりつつある中、ウィズコロナ、アフターコロナにおける需要の変化を見据えた資産の譲渡、及び取得と推察される動きが目立ち始めています。

不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプ（用途及び業種・業態）を除き、前期に続き概ね堅調に推移しました。COVID-19影響下においても住宅及び物流施設の需要は底堅く、いずれの地域でも稼働率及び賃料水準はともに安定的に推移しています。東京都では人口流出の統計が確認されていますが、住宅賃貸市場への影響は軽微と考えられ、空室率等への影響は確認されていません。物流施設は巣ごもり消費の恩恵を受けて活況を呈しており、供給過剰の懸念を需要が上回っている状況です。

一方、商業施設及びホテルは引き続きCOVID-19影響下にあります。商業施設の運用状況は全体的に回復しているものの、大都市やその周辺部を中心に緊急事態宣言の発出や解除、まん延防止等重点措置の適用や解除が繰り返される状況下、都市中心部の商業施設の回復力は伸び悩んでいます。特に、外食、ファッション及びエンターテインメントでは厳しい経営状況が続いており、COVID-19以前の状況に戻るまで、もうしばらく時間を要するものと考えられます。他方、アフターコロナを見据え、新しい生活様式、多様化する消費者ニーズに沿った経営や施設運営の在り方を模索することが喫緊の課題となっています。

ホテルについても、繰り返される感染拡大防止措置の発出・適用と解除に伴い、出張やレジャーの自粛は続いています。2020年夏から秋にかけて国内宿泊需要を喚起したGo Toトラベルは2020年末に停止となり、2021年5月末時点においても再開の目途は立っていません。昨年延期となった東京オリンピック・パラリンピックは開催に向けて準備が進んでいるものの、7月には感染拡大防止のためほぼ全ての会場で無観客開催になることが決定しており、訪日外国人への入国制限によりインバウンドの宿泊需要は喪失しています。各ホテルオペレーターにおいて、COVID-19に関わる軽症患者、無症状患者、医療関係従事者等の受入れやテレワークプランの販売、飲料部門のテイクアウトサービスの開始等、新たな需要獲得に努めていますが、厳しい経営状況が続いています。

全国主要都市のオフィスの空室率は緩やかに上昇しており、賃料も下落傾向が続いています。COVID-19影響下における在宅勤務の影響や業績不振等によりテナントの規模縮小・退去の動きが目立ち始めており、今後のテナントの動きには留意する必要があると考えられます。

(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
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー (注3)	事務所	東京都港区	10,000	2020年12月1日
B47	虎ノ門PFビル	事務所	東京都港区	3,435	
D34	UURコート茨木東中条	共同住宅	大阪府茨木市	1,665	
B48	UUR京橋イーストビル	事務所	東京都中央区	7,280	2021年3月31日
合 計				22,380	

その一方で、本投資法人は下表記載の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
B10	西新橋1丁目ビル (分割譲渡第2回目) (注4、注5)	事務所	東京都港区	9,480	2020年12月1日

(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。

(注3) 取得対象は本物件の10階部分の区分所有権及び敷地の共有持分2.03%です。

(注4) 2020年8月1日付で、「日立ハイテクビルディング」から「西新橋1丁目ビル」に名称を変更しています。以下、同じです。

(注5) 本投資法人は西新橋1丁目ビルについて、2020年11月5日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結し、当該契約に基づいて2020年11月30日付で準共有持分50%を、2020年12月1日付で残りの準共有持分50%を、それぞれ譲渡しました。

(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34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17件の合計133件(取得価格の総額671,418百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,541,488.04㎡(466,300.13坪)、テナント総数は2,725となりました。

本投資法人は、COVID-19の感染拡大により経済活動が停滞する中、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、96.8%から98.0%の間で推移し、当期末時点では97.3%となっています。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、初の超長期年限(15年)の投資法人債(10億円)を発行した他、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)	261,633 (36,400)	263,833 (27,600)	+2,200 (△8,800)
借入金合計	261,633	263,833	+2,200
投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	35,000 (3,000)	36,000 (3,000)	+1,000 (—)
有利子負債合計	296,633	299,833	+3,200

また、2021年6月30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

(注) 2021年4月28日付で、ムーディーズ・ジャパン株式会社から取得していた発行体格付の取下げを依頼した結果、当該格付については2021年4月30日付で取り下げられました。

c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益24,198百万円（前期比1.1%増）、不動産賃貸事業利益11,179百万円（前期比0.8%増）、営業利益10,784百万円（前期比1.3%増）、経常利益9,847百万円（前期比2.0%増）、当期純利益9,847百万円（前期比2.0%増）となりました。

当期におきましては、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9,847百万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3,182円、分配金の総額は9,922百万円となりました。

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

COVID-19のワクチン接種の急速な進展が国を挙げて進められる一方、度重なる緊急事態宣言の発出、まん延防止等重点措置の適用、またそれらの延長により、日本経済の正常化の道筋は依然不透明な状況です。集団免疫の獲得が急務な中、COVID-19の変異株が世界各地で出現しており、現在流通しているCOVID-19ワクチンの有効性の検証が課題となっています。こうした状況に鑑みると、実質的なCOVID-19感染収束には今しばらく時間を要すると考えられ、日本経済は今後も厳しい状況が続くと予想されます。

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いますが、COVID-19の感染拡大に伴い世界的に経済活動の低迷が長期化している状況下、本投資法人の運用においてもCOVID-19の影響が継続する見通しです。

このような環境認識の下、本投資法人では内部留保の活用を念頭に、分配金の安定化に努めます。また、稼働率の維持・向上、賃料アップや収益寄与を目的とする各種条件改定、事業費用の削減、資産入替え等を通じて、運用状況の早期回復に引き続き注力します。他方、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、多様な取得手法を駆使した厳選投資を継続していきます。

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、既述の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

当期決算期末（2021年5月31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. 物件の譲渡

本投資法人は下表記載の物件を2021年6月1日付で譲渡しました。

物件番号	物件名称	種類	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
E7	クオーツタワー	診療所	東京都渋谷区	5,800	2021年6月1日

B. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2021年6月21日に返済期限が到来した借入金（総額8,700百万円）の返済を目的として、2021年6月21日付で以下のとおり総額8,700百万円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30C	株式会社 三菱UFJ銀行	1,000	0.23000%	2021年 6月21日	2026年 6月22日	無担保 無保証
タームローン31C	株式会社 みずほ銀行	1,700	0.48994%		2030年 6月20日	

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32C	株式会社 三井住友銀行	5,000	0.39928%	2021年 6月21日	2029年 12月20日	無担保 無保証
タームローン33C	野村信託銀行 株式会社	1,000	0.28379%		2025年 6月20日	
合 計		8,700				

C. 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2021年6月30日付で取得しました。

物件 番号	物件名称	種類	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
A43	LEVENおおたかの森	店舗	千葉県流山市	3,800	2021年6月30日
E18	加須物流センター I・II	倉庫	埼玉県加須市	3,259	
合 計				7,059	

2) 本投資法人は、上記1) の加須物流センター I・II の取得資金の一部として、以下内容の資金の借入れを行いました。なお、LEVENおおたかの森を含む2物件の取得資金の不足額については、前記A. の物件譲渡代金を充当しました。

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34C	三井住友信託銀行 株式会社	2,000	0.18274%	2021年 6月30日	2026年 6月22日	無担保 無保証

D. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2021年6月25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 : 三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、
株式会社三菱UFJ銀行

借入極度額 : 24,000百万円

契約締結日 : 2021年6月25日

契約期間 : 2021年6月25日～2022年6月27日

摘要 : 無担保・無保証

E. 開発プロジェクトに係る資産の取得

本投資法人は、2021年7月15日付で高齢者向け住宅開発プロジェクト（以下「本事業」といいます。）の開発用地（以下「本物件」といいます。）の取得及び本事業に係る開発プロジェクト関連諸契約（プロジェクトマネジメント契約他）の締結を決定しました。

（取得予定資産の概要）（注1）

物件名称	種類	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
宮の森二条開発用地	—	北海道札幌市	370 (注2) (注3)	2021年9月30日 (注3)

(注1) 取得予定資産には本物件上の既存建物も含まれます。既存建物は本事業開始まで取得先と一時使用貸借契約を締結し、明渡後に解体予定です。

(注2) 取得時（2021年9月30日）に代金の一部（8割）を支払い、既存建物の明渡後（2021年12月23日以降）に残金を支払う予定です。なお、取得資金は自己資金を予定しています。

(注3) 取得予定資産は、2021年9月30日に所有権移転、2021年12月23日までに既存建物の明渡しを受ける予定です。なお、本不動産売買契約は、締結から1か月以上経過後に決済及び物件引渡しが行われることから、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本不動産売買契約において、各当事者は、相手方当事者に本不動産売買契約上の重大な義務の違反がある場合、本不動産売買契約を解除することができ、相手方当事者に対して、売買代金の1割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。

(本事業の概要)

本事業は、需要が増加傾向にある高齢者向け住宅開発を行うことを目的として、2021年7月16日に本事業に係る開発プロジェクト関連諸契約を締結し、2023年5月を目途に建設・竣工した建物（以下「本建物」といいます。）の引渡しを受ける予定です。本建物竣工後、2023年7月を目処に予約賃貸借契約を締結したテナントによる施設運営を開始する計画となっています。

(本事業の日程)

不動産売買契約締結日	2021年7月16日
プロジェクトマネジメント契約締結日	
設計施工契約締結日	
予約賃貸借契約締結日	
建築確認日	2022年1月(予定)
新築工事期間	2022年4月～2023年5月(予定)
竣工時期	2023年5月(予定)
開設時期	2023年7月(予定)

(ii) 運用状況の見通し

2021年11月期（第36期：2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（第37期：2021年12月1日～2022年5月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記2021年11月期（第36期：2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（第37期：2021年12月1日～2022年5月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

2021年11月期

営業収益	22,768百万円	1口当たり分配金 (注1)	3,100円
営業利益	9,306百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	8,331百万円		
当期純利益 (注1)	8,331百万円		

2022年5月期

営業収益	22,688百万円	1口当たり分配金 (注1)	3,100円
営業利益	9,376百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	8,396百万円		
当期純利益 (注1)	8,396百万円		

(注1) 分配金の支払原資は、2021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（1,258百万円）を加算した後の金額であること、また、2022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（1,193百万円）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3,118,337口を前提としており、以後2022年5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。

2021年11月期（第36期：2021年6月1日～2021年11月30日）及び
2022年5月期（第37期：2021年12月1日～2022年5月31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"> 2021年11月期（第36期：2021年6月1日～2021年11月30日）（183日） 2022年5月期（第37期：2021年12月1日～2022年5月31日）（182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134物件及び2021年9月30日取得予定の宮の森二条開発用地を加えた計135物件を前提としています。 2022年5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3,118,337口を前提としています。 2022年5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。 なお、COVID-19の感染拡大の影響として、本書の日付現在におけるテナントとの一時的な賃料減額や支払猶予に関する協議の状況、変動賃料の減少等の営業収益への影響を考慮し、2021年11月期に1,950百万円、2022年5月期に1,756百万円を減収リスクとして見込んでいます。 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>2021年11月期</th> <th>2022年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>20,200百万円</td> <td>20,382百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>762百万円</td> <td>765百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水光熱収入）</td> <td>1,445百万円</td> <td>1,256百万円</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	2021年11月期	2022年5月期	賃料収入（共益費含む）	20,200百万円	20,382百万円	駐車場収入	762百万円	765百万円	附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,445百万円	1,256百万円															
主要項目	2021年11月期	2022年5月期																										
賃料収入（共益費含む）	20,200百万円	20,382百万円																										
駐車場収入	762百万円	765百万円																										
附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,445百万円	1,256百万円																										
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>2021年11月期</th> <th>2022年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>2,135百万円</td> <td>2,092百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,745百万円</td> <td>1,788百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,369百万円</td> <td>1,237百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>1,192百万円</td> <td>1,241百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>4,095百万円</td> <td>4,098百万円</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2021年取得4物件の固定資産税及び都市計画税については、2022年11月期から費用計上されることとなり、総額29百万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>2021年3月31日</td> <td>UUR京橋イーストビル</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2021年6月30日</td> <td>LEVENおおたかの森</td> </tr> <tr> <td>加須物流センターⅠ・Ⅱ</td> </tr> <tr> <td>2021年9月30日</td> <td>宮の森二条開発用地</td> </tr> </tbody> </table> <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"> クオーツタワー譲渡に伴う不動産等売却損として、2021年11月期に10百万円を見込んでいます。 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	2021年11月期	2022年5月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,135百万円	2,092百万円	外注委託費	1,745百万円	1,788百万円	水道光熱費	1,369百万円	1,237百万円	修繕費（注2）	1,192百万円	1,241百万円	減価償却費（注3）	4,095百万円	4,098百万円	取得日	物件名称	2021年3月31日	UUR京橋イーストビル	2021年6月30日	LEVENおおたかの森	加須物流センターⅠ・Ⅱ	2021年9月30日	宮の森二条開発用地
主要項目	2021年11月期	2022年5月期																										
公租公課（固定資産税等）（注1）	2,135百万円	2,092百万円																										
外注委託費	1,745百万円	1,788百万円																										
水道光熱費	1,369百万円	1,237百万円																										
修繕費（注2）	1,192百万円	1,241百万円																										
減価償却費（注3）	4,095百万円	4,098百万円																										
取得日	物件名称																											
2021年3月31日	UUR京橋イーストビル																											
2021年6月30日	LEVENおおたかの森																											
	加須物流センターⅠ・Ⅱ																											
2021年9月30日	宮の森二条開発用地																											
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>2021年11月期</th> <th>2022年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等（注）</td> <td>958百万円</td> <td>961百万円</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	2021年11月期	2022年5月期	有利子負債に係る支払利息等（注）	958百万円	961百万円																					
主要項目	2021年11月期	2022年5月期																										
有利子負債に係る支払利息等（注）	958百万円	961百万円																										

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301,833百万円、内訳は借入金265,833百万円、投資法人債36,000百万円です。 2021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"> <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="2">2021年9月21日</td> <td>借入金: 500百万円</td> <td rowspan="3">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>2021年10月29日</td> <td>投資法人債: 3,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2021年11月期末における有利子負債残高は301,833百万円であることを前提としています。 2022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"> <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="2">2021年12月20日</td> <td>借入金: 2,900百万円</td> <td rowspan="8">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: 3,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">2022年3月22日</td> <td>借入金: 2,400百万円</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>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,600百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 3,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2022年5月期末における有利子負債残高は301,833百万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)	2021年9月21日	借入金: 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: 1,500百万円	2021年10月29日	投資法人債: 3,000百万円	返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2021年12月20日	借入金: 2,900百万円	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: 3,000百万円	2022年3月22日	借入金: 2,400百万円	借入金: 1,000百万円	借入金: 1,000百万円	借入金: 1,000百万円	借入金: 2,600百万円	借入金: 3,000百万円
	返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																					
2021年9月21日	借入金: 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: 1,500百万円																							
2021年10月29日	投資法人債: 3,000百万円																							
返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																						
2021年12月20日	借入金: 2,900百万円	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: 3,000百万円																							
2022年3月22日	借入金: 2,400百万円																							
	借入金: 1,000百万円																							
	借入金: 1,000百万円																							
	借入金: 1,000百万円																							
	借入金: 2,600百万円																							
	借入金: 3,000百万円																							
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。 2021年11月期の分配金については、当期未処分利益8,331百万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1,258百万円を加算した金額である9,666百万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。 2022年5月期の分配金については、当期未処分利益8,396百万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1,193百万円を加算した金額である9,666百万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。 																							

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2020年11月30日	当期 2021年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,859,947	30,648,397
信託現金及び信託預金	23,623,417	22,919,421
営業未収入金	569,697	439,937
前払費用	199,369	799,857
その他	102,510	42,642
貸倒引当金	△34,003	△29,533
流動資産合計	66,320,938	54,820,723
固定資産		
有形固定資産		
建物	※ ₁ 23,596,865	※ ₁ 25,767,057
減価償却累計額	△7,645,037	△8,011,234
建物(純額)	15,951,827	17,755,823
構築物	※ ₁ 200,107	※ ₁ 210,153
減価償却累計額	△145,313	△147,235
構築物(純額)	54,793	62,918
機械及び装置	356,199	358,697
減価償却累計額	△232,252	△243,651
機械及び装置(純額)	123,947	115,046
工具、器具及び備品	87,166	95,156
減価償却累計額	△49,323	△53,619
工具、器具及び備品(純額)	37,843	41,537
土地	※ ₁ 55,954,945	※ ₁ 64,098,290
建設仮勘定	5,478	6,468
信託建物	※ ₃ 244,201,759	※ ₃ 246,148,952
減価償却累計額	△62,978,161	△66,108,950
信託建物(純額)	181,223,597	180,040,001
信託構築物	2,297,222	2,343,949
減価償却累計額	△1,035,725	△1,094,437
信託構築物(純額)	1,261,496	1,249,511
信託機械及び装置	2,744,786	2,870,709
減価償却累計額	△1,599,503	△1,678,460
信託機械及び装置(純額)	1,145,283	1,192,249
信託工具、器具及び備品	1,517,684	1,696,173
減価償却累計額	△699,989	△795,404
信託工具、器具及び備品(純額)	817,694	900,768
信託土地	367,662,289	372,233,269
信託建設仮勘定	184,868	214,609
有形固定資産合計	624,424,065	637,910,495
無形固定資産		
ソフトウェア	8,942	8,317
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	137,839	131,228
無形固定資産合計	9,467,489	9,460,253

(単位：千円)

	前期 2020年11月30日	当期 2021年5月31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	79,768	79,768
長期前払費用	1,640,239	1,800,664
投資その他の資産合計	1,730,007	1,890,432
固定資産合計	635,621,562	649,261,181
繰延資産		
投資法人債発行費	39,831	53,332
繰延資産合計	39,831	53,332
資産合計	701,982,332	704,135,236
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,445,142	1,983,091
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	36,400,000	27,600,000
未払費用	297,899	295,572
未払分配金	16,290	15,405
未払法人税等	587	589
未払消費税等	712,723	155,194
前受金	360,191	402,065
信託前受金	3,166,013	3,185,377
預り金	2,110	6,057
信託預り金	1,429,106	214,404
その他	8,339	12,218
流動負債合計	47,838,406	36,869,976
固定負債		
投資法人債	32,000,000	33,000,000
長期借入金	225,233,000	236,233,000
預り敷金及び保証金	※1 3,404,524	※1 3,167,752
信託預り敷金及び保証金	27,714,000	28,951,144
デリバティブ債務	126,093	115,880
固定負債合計	288,477,618	301,467,777
負債合計	336,316,024	338,337,753
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
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※4 7,218,098	※4 7,140,572
配当準備積立金	5,402,559	5,404,142
任意積立金合計	12,620,658	12,544,715
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,650,149	9,847,056
剰余金合計	45,819,095	45,940,058
投資主資本合計	365,792,400	365,913,363
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△126,093	△115,880
評価・換算差額等合計	△126,093	△115,880
純資産合計	※5 365,666,307	※5 365,797,483
負債純資産合計	701,982,332	704,135,236

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	20,300,354	※1	20,751,823
その他賃貸事業収入	※1	1,751,302	※1	1,550,736
不動産等売却益	※2	1,893,679	※2	1,896,413
営業収益合計		23,945,336		24,198,972
営業費用				
賃貸事業費用	※1	10,959,654	※1	11,122,681
資産運用報酬		1,989,752		1,993,947
資産保管手数料		18,406		18,564
一般事務委託手数料		68,280		68,145
役員報酬		10,200		10,200
貸倒引当金繰入額		20,861		—
その他営業費用		233,424		200,919
営業費用合計		13,300,579		13,414,458
営業利益		10,644,756		10,784,514
営業外収益				
受取利息		112		104
未払分配金除斥益		1,628		1,500
保険金収入		8,724		7,729
補助金収入		—		629
受取損害賠償金		835		—
その他		1,485		97
営業外収益合計		12,787		10,061
営業外費用				
支払利息		930,908		869,940
投資法人債利息		58,919		65,046
投資法人債発行費償却		2,605		4,463
不動産等除却損		4,456		3,926
その他		9,898		3,536
営業外費用合計		1,006,788		946,914
経常利益		9,650,754		9,847,661
税引前当期純利益		9,650,754		9,847,661
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		9,650,149		9,847,056
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,650,149		9,847,056

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年6月1日 至 2020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			
			一時差異等調整積立金	配当準備積立金	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,295,624	3,207,320	3,305,115	13,808,060
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				2,195,239		2,195,239
圧縮積立金の取崩					△3,305,115	△3,305,115
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	2,195,239	△3,305,115	△1,187,402
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	7,218,098	5,402,559	—	12,620,658

	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	9,633,226	46,989,575	366,962,880	△99,574	△99,574	366,863,306
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	△2,195,239	—	—	—	—	—
圧縮積立金の取崩	3,305,115	—	—	—	—	—
剰余金の分配	△10,820,629	△10,820,629	△10,820,629	—	—	△10,820,629
当期純利益	9,650,149	9,650,149	9,650,149	—	—	9,650,149
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	△26,519	△26,519	△26,519
当期変動額合計	16,922	△1,170,479	△1,170,479	△26,519	△26,519	△1,196,998
当期末残高	9,650,149	45,819,095	365,792,400	△126,093	△126,093	365,666,307

当期（自 2020年12月1日 至 2021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	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,218,098	5,402,559	—	12,620,658
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				1,582		1,582
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	1,582	—	△75,943
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	7,140,572	5,404,142	—	12,544,715

	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	9,650,149	45,819,095	365,792,400	△126,093	△126,093	365,666,307
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	△1,582	—	—		—	—
剰余金の分配	△9,726,093	△9,726,093	△9,726,093		—	△9,726,093
当期純利益	9,847,056	9,847,056	9,847,056		—	9,847,056
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—	10,213	10,213	10,213
当期変動額合計	196,906	120,963	120,963	10,213	10,213	131,176
当期末残高	9,847,056	45,940,058	365,913,363	△115,880	△115,880	365,797,483

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期		当 期	
	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
I. 当期末処分利益		9,650,149,671円		9,847,056,168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		9,726,093,103円		9,922,548,334円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,119円)		(3,182円)
IV. 任意積立金				
配当準備積立金繰入額		1,582,263円		2,033,529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9,650,149,671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1,582,263円を配当準備積立金として留保した後の残額である9,726,093,103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9,847,056,168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2,033,529円を配当準備積立金として留保した後の残額である9,922,548,334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 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	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		9,650,754		9,847,661
減価償却費		4,100,874		4,130,263
不動産等売却益		△1,893,679		△1,896,413
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		20,861		△4,470
受取利息及び有価証券利息		△112		△104
支払利息及び投資法人債利息		989,827		934,987
投資法人債発行費償却		2,605		4,463
不動産等除却損		4,456		3,926
営業未収入金の増減額 (△は増加)		40,149		129,759
前払費用の増減額 (△は増加)		591,364		△607,682
長期前払費用の増減額 (△は増加)		21,703		22,517
営業未払金の増減額 (△は減少)		216,313		175,015
未払費用の増減額 (△は減少)		3,380		△1,484
未払消費税等の増減額 (△は減少)		309,000		△543,030
前受金の増減額 (△は減少)		△3,687		41,874
信託前受金の増減額 (△は減少)		136,222		19,363
預り金の増減額 (△は減少)		1,092		3,946
信託預り金の増減額 (△は減少)		848,991		△1,214,702
預り敷金及び保証金償却額		△36,647		△32,913
信託預り敷金及び保証金償却額		△551,636		△642,336
その他		26,277		66,696
小計		14,478,114		10,437,336
利息の受取額		112		104
利息の支払額		△1,020,528		△1,112,853
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△604		△603
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,457,094		9,323,984
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		9,148,195		8,268,415
有形固定資産の取得による支出		△77,073		△10,330,576
信託有形固定資産の取得による支出		△3,616,763		△14,569,843
信託無形固定資産の取得による支出		△2,906		△2,540
預り敷金及び保証金の受入による収入		36,116		518,736
預り敷金及び保証金の返還による支出		△22,100		△722,595
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,249,092		2,502,457
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△539,141		△358,857
投資活動によるキャッシュ・フロー		6,175,419		△14,694,803
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		23,333,000		27,900,000
長期借入金の返済による支出		△24,233,000		△25,700,000
投資法人債の発行による収入		7,957,562		982,034
分配金の支払額		△10,818,771		△9,726,761
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,761,209		△6,544,726
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		15,871,305		△11,915,545
現金及び現金同等物の期首残高		49,612,059		65,483,365
現金及び現金同等物の期末残高		65,483,365		53,567,819

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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。 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 3年～20年</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>
<p>2. 引当金の計上基準</p>	<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>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<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>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<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19,684千円です。</p>
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<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 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</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>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、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</p>

	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 2020年11月30日	当期 2021年5月31日
建物	1,356,836	1,332,172
構築物	6,617	6,415
土地	2,089,982	2,089,982
合計	3,453,436	3,428,571

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 2020年11月30日	当期 2021年5月31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 2020年11月30日	当期 2021年5月31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 2020年11月30日	当期 2021年5月31日
信託建物	39,608	39,608

※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

前期(2020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	7,093,604	—	75,463	7,018,140	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	64,940	—	669	64,271	分配金に充当
	76,099	74,577	—	760	73,816	
	63,132	62,501	—	631	61,869	

(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。

当期 (2021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	7,018,140	—	75,463	6,942,677	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	64,271	—	669	63,601	分配金に充当
	76,099	73,816	—	760	73,055	
	63,132	61,869	—	631	61,238	

(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。

※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 2020年11月30日	当期 2021年5月31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 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	17,845,146	18,336,455
共益費収入	1,545,366	1,506,760
駐車場収入	753,949	754,089
その他賃貸収入 (注1)	155,891	154,518
その他賃貸事業収入		
附加使用料 (注2)	1,385,117	1,166,646
賃貸事業一時収入	280,997	302,396
その他雑収入	85,187	81,692
不動産賃貸事業収益合計	22,051,657	22,302,559
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	2,134,095	2,155,795
外注委託費	1,726,786	1,858,326
水道光熱費	1,303,486	1,212,019
損害保険料	24,400	24,322
修繕費 (注3)	1,227,985	1,310,768
減価償却費	4,100,874	4,130,263
その他賃貸事業費用	442,026	431,185
不動産賃貸事業費用合計	10,959,654	11,122,681
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	11,092,002	11,179,878

(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 2020年6月1日 至 2020年11月30日)

西新橋1丁目ビル (注) (単位:千円)

不動産等売却収入	9,480,545
不動産等売却原価	7,150,261
その他売却費用	436,604
不動産等売却益	1,893,679

(注) 「西新橋1丁目ビル」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分50%です。

当期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日）

西新橋1丁目ビル（注）

（単位：千円）

不動産等売却収入	9,480,545
不動産等売却原価	7,150,261
その他売却費用	433,870
不動産等売却益	1,896,413

（注）「西新橋1丁目ビル」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分50%です。

〔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 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
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	3,118,337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（2020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、每期取崩し、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、每期取崩し、分配金に充当します。

当期（2021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、每期取崩し、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、每期取崩し、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 2020年11月30日	当期 2021年5月31日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	587,769	992,983
税務上の費用認識差額	122,564	—
合併時受入評価差額	16,328,706	15,639,989
貸倒引当金繰入超過額	10,697	9,291
その他	287	277
小計	17,050,024	16,642,540
評価性引当額	△17,050,024	△16,642,540
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 2020年11月30日	当期 2021年5月31日
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.33%	△27.32%
評価性引当額の増減	△3.13%	△4.14%
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	当期
		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
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	183,922,094	183,461,954
	期中増減額	△460,140	△604,731
	期末残高	183,461,954	182,857,223
	期末時価	213,476,000	213,384,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	185,549,665	177,554,640
	期中増減額	△7,995,025	13,249,006
	期末残高	177,554,640	190,803,647
	期末時価	236,945,000	251,831,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	161,743,935	160,953,169
	期中増減額	△790,765	△345,696
	期末残高	160,953,169	160,607,473
	期末時価	187,983,000	186,749,000
住居	貸借対照表計上額		
	期首残高	44,687,324	44,371,872
	期中増減額	△315,451	1,431,353
	期末残高	44,371,872	45,803,226
	期末時価	59,971,000	62,728,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	65,201,817	67,403,136
	期中増減額	2,201,318	△243,502
	期末残高	67,403,136	67,159,633
	期末時価	84,300,000	84,340,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	641,104,837	633,744,773
	期中増減額	△7,360,063	13,486,429
	期末残高	633,744,773	647,231,203
	期末時価	782,675,000	799,032,000

（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（2,458百万円）及び資本的支出（1,339百万円）等によるものであり、主な減少額は既保有1物件の準共有持分50%の譲渡（7,150百万円）及び減価償却費（4,092百万円）等によるものです。当期の主な増加額は新規4物件の取得（合計22,985百万円）、及び資本的支出（1,746百万円）等によるものであり、主な減少額は既保有1物件の準共有持分50%の譲渡（7,150百万円）及び減価償却費（4,122百万円）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 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
1口当たり純資産額	117,263円	117,305円
1口当たり当期純利益	3,094円	3,157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 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
当期純利益	(千円)	9,650,149	9,847,056
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)	9,650,149	9,847,056
期中平均投資口数	(口)	3,118,337	3,118,337

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[追加情報]

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響について)

新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の急速な進展が国を挙げて進められる一方、度重なる緊急事態宣言の発出、まん延防止等重点措置の適用、またそれらの延長により、日本経済の正常化の道筋は依然不透明な状況です。集団免疫の獲得が急務な中、新型コロナウイルスの変異株が世界各地で出現しており、現在流通しているワクチンの有効性の検証が課題となっています。こうした状況に鑑みると、実質的な当該感染症収束には今しばらく時間を要すると考えられ、日本経済は今後も厳しい状況が続くと予想されます。

本投資法人の一部のテナントにおいても、営業状況及びキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼしている状況が継続しており、中長期的視点に立った安定した資産運用の観点及び社会的対応にも配慮し、当期において賃料減免を行っています。

当該感染症の影響は、2021年後半から2022年前半には収束の兆しが見え、2022年後半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。

[その他の注記]

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいては国際財務報告基準(IFRS)第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

(2) 適用予定日

2021年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

IASB及びFASBは、公正価値測定について詳細なガイダンス(IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」)を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2021年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

[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	
2016年 6月14日	公募増資	190,000	2,941,376	32,273	290,433	(注1)
2016年 7月12日	第三者割当増資	11,646	2,953,022	1,978	292,411	(注2)
2016年12月14日	公募増資	90,000	3,043,022	14,808	307,220	(注3)
2017年 1月12日	第三者割当増資	12,065	3,055,087	1,985	309,205	(注4)
2019年 6月19日	公募増資	55,000	3,110,087	9,363	318,568	(注5)
2019年 7月11日	第三者割当増資	8,250	3,118,337	1,404	319,973	(注6)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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。

(注5) 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6) 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。

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34期 2020年11月30日		第35期 2021年5月31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)	7,219,367	1.0	7,205,277	1.0
		地方(注6)	13,446,998	1.9	13,407,440	1.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	12,965,961	1.8	23,054,770	3.3
			東京23区	9,364,436	1.3	9,426,748	1.3
			首都圏地域	8,775,780	1.3	8,741,940	1.2
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,591,478	0.2	1,584,880	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,834,205	0.5	3,791,080	0.5
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	4,835,387	0.7	4,807,109	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	4,310,387	0.6	4,276,197	0.6	
	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		—	—	—	—		
小計				73,278,191	10.4	83,229,633	11.8
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,230,326	0.6	4,234,055	0.6
			東京23区	11,569,308	1.6	11,523,922	1.6
			首都圏地域	90,986,589	13.0	90,612,191	12.9
		地方	56,009,363	8.0	55,874,334	7.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	57,944,718	8.3	61,658,320	8.8
			東京23区	2,012,748	0.3	1,998,878	0.3
			首都圏地域	40,282,753	5.7	39,898,428	5.7
		地方	46,208,240	6.6	46,024,560	6.5	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	40,491,844	5.8	40,462,452	5.7
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,253,794	3.3	23,200,041	3.3
		地方	91,781,847	13.1	91,569,018	13.0	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,316,770	0.3	2,310,430	0.3
			東京23区	9,792,352	1.4	9,754,791	1.4
			首都圏地域	2,856,890	0.4	2,840,713	0.4
		地方	20,260,084	2.9	21,813,984	3.1	
	その他	首都圏	東京都心6区	9,078,890	1.3	9,036,575	1.3
			東京23区	7,891,438	1.1	7,876,826	1.1
首都圏地域			33,206,025	4.7	33,087,896	4.7	
地方		10,292,594	1.5	10,224,147	1.5		
小計				560,466,581	79.8	564,001,570	80.1
預金等のその他資産				68,237,558	9.7	56,904,033	8.1
資産総額計				701,982,332	100.0	704,135,236	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 2020年11月30日		当期 2021年5月31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	336,316,024	47.9	338,337,753	48.1
純資産総額	365,666,307	52.1	365,797,483	51.9
資産総額	701,982,332	100.0	704,135,236	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。

(2021年5月31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	4,943	4,280	0.5	不動研	20	13,611.24	9,433.30	69.3
A4	Luz船橋	5,200	4,214	6,220	0.8	不動研	15	12,952.88	12,921.55	99.8
A6	天神ルーチェ	6,500	6,333	6,550	0.8	日土地	13	4,256.57	4,256.57	100.0
A7	家電住まいる館 YAMADA堺本店	3,210	2,660	3,850	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	4,852	5,340	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	1,423	2,020	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	3,573	3,400	0.4	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,205	5,000	0.6	不動研	8	6,710.19	5,774.81	86.1
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,071 (注9)	3,940	0.5	不動研	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	12,458	11,300	1.4	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,194	1,970	0.2	不動研	5	1,938.56	903.47	46.6
A15	心齋橋OPA本館	22,800	21,869	26,400	3.3	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,544	2,400	0.3	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,314	3,470	0.4	不動研	6	3,151.93	2,294.13	72.8
A21	モラージュ柏	7,040	6,660	8,740	1.1	不動研	88	41,759.39	39,978.50	95.7
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	3,896	4,890	0.6	不動研	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	2,059	2,150	0.3	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,771	5,920	0.7	不動研	19	2,283.47	2,202.39	96.4
A26	アクティオーレ市川	3,350	2,799	4,050	0.5	不動研	11	3,927.49	3,428.37	87.3
A27	横浜青葉ショッピング センター(敷地)	2,600	2,740	3,300	0.4	不動研	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	2,840	0.4	不動研	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	26,593	34,100	4.3	不動研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	家電住まいる館 YAMADA松戸本店	5,150	4,655	6,830	0.9	不動研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,643	6,260	0.8	不動研	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	7,530	0.9	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	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)
A33	ブラッシングウェーブ 江の島	1,800	1,885	1,870	0.2	不動研	8	2,885.94	2,606.99	90.3
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	2,180	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	2,689	3,050	0.4	不動研	9	1,352.35	1,148.68	84.9
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,647	5,660	0.7	不動研	0	1,564.70	0.00	0.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	3,823	4,390	0.5	谷澤	30	10,454.22	9,561.80	91.5
A39	アクティオーレ上野	3,000	3,178	2,750	0.3	谷澤	8	1,163.44	1,044.53	89.8
A40	くるる	9,285	9,439	9,420	1.2	谷澤	24	13,247.82	12,015.44	90.7
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,816	1,890	0.2	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
A42	Luz武蔵小杉	12,151	12,218	12,100	1.5	谷澤	2	8,272.58	8,272.58	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,076	3,130	0.4	谷澤	6	2,341.13	2,341.13	100.0
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,510	3,120	0.4	不動研	7	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,381	2,790	0.3	不動研	16	2,579.23	2,579.23	100.0
B5	六番町Kビル	2,150	2,224	3,800	0.5	不動研	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	23,253	29,100	3.6	日土地	61	45,938.36	45,626.49	99.3
B7	川崎東芝ビル	19,200	18,960	33,400	4.2	谷澤	1	36,142.30	36,142.30	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,365	7,080	0.9	不動研	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,023	6,650	0.8	不動研	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	11,599	14,100	1.8	不動研	19	10,947.34	9,711.24	88.7
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,696	7,120	0.9	不動研	42	9,335.19	9,009.32	96.5
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,450	8,090	1.0	谷澤	28	11,199.19	10,965.12	97.9
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,169	4,330	0.5	不動研	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	2,437	3,350	0.4	不動研	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	2,143	2,640	0.3	不動研	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	1,525	1,780	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	8,741	12,500	1.6	谷澤	42	7,395.50	7,395.50	100.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,331	8,090	1.0	不動研	16	6,154.21	5,774.77	93.8
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,637	3,330	0.4	不動研	13	4,255.02	4,255.02	100.0
B29	大塚HTビル	1,160	1,061	1,270	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	2,462	3,830	0.5	不動研	8	1,727.08	1,727.08	100.0
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,564	8,690	1.1	谷澤	29	10,990.99	10,601.37	96.5
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,359	5,170	0.6	谷澤	24	7,616.43	7,381.56	96.9
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,670	2,230	0.3	谷澤	11	4,727.65	4,727.65	100.0
B36	新札幌センタービル	987	816	1,060	0.1	谷澤	18	2,796.65	2,595.05	92.8
B37	アリーナタワー	9,500	7,707	12,900	1.6	谷澤	11	17,967.46	17,967.46	100.0
B38	湯島ファーストビル	2,100	1,998	3,150	0.4	不動研	7	4,558.77	4,558.77	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,210	3,170	0.4	不動研	26	2,233.73	2,014.74	90.2
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,254	1,910	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	1,050	2,260	0.3	不動研	13	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,116	3,530	0.4	不動研	5	2,831.94	2,831.94	100.0
B43	広瀬通S Eビル	3,600	3,042	5,310	0.7	不動研	8	8,235.87	8,235.87	100.0
B44	S S 30	18,200	18,819	22,200	2.8	不動研	78	67,700.37	66,997.62	99.0
B45	LOOP-X・M	11,200	12,040	12,900	1.6	不動研	111	21,590.15	21,015.42	97.3

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)
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	10,000	10,115	11,100	1.4	不動産研	1	3,273.51	3,273.51	100.0
B47	虎ノ門P Fビル	3,435	3,475	4,140	0.5	不動産研	4	3,603.09	3,603.09	100.0
B48	UUR京橋イーストビル	7,280	7,573	7,770	1.0	谷澤	8	3,642.17	3,642.17	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	21,897	27,200	3.4	不動産研	8	53,315.02	52,414.32	98.3
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,584	2,600	0.3	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,027	3,970	0.5	不動産研	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	3,791	5,150	0.6	日土地	4	7,139.44	7,139.44	100.0
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,074	11,400	1.4	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,457	7,030	0.9	不動産研	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,932	7,020	0.9	不動産研	3	7,544.42	7,544.42	100.0
C9	コンフォートイン 東京六本木 (注13)	4,488	4,739	3,620	0.5	不動産研	3	3,708.47	3,708.47	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,607	3,170	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	2,028	2,590	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	714	864	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	19,970	22,000	2.8	不動産研	1	45,731.16	45,731.16	100.0
C14	ロイヤルバインズホテル 浦和	17,500	17,565	17,200	2.2	不動産研	8	31,129.86	30,229.51	97.1
C15	リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	16,600	17,653	16,800	2.1	谷澤	30	81,365.21	78,876.15	96.9
C16	コンフォートイン 福岡天神 (注14)	3,000	3,067	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	4,435	4,760	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	13,532	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	4,197	5,210	0.7	谷澤	1	8,332.04	8,332.04	100.0
C20	ザ・スクエアホテル金沢	4,802	4,924	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	2,086	3,050	0.4	谷澤	1	2,358.25	2,358.25	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,369	2,570	0.3	谷澤	121	2,603.22	2,441.78	93.8
D4	駒沢コート	1,680	1,456	2,250	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	963	1,530	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D9	アブリーレ新青木一番館	3,031	2,357	3,750	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	873	1,670	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,534	3,660	0.5	不動産研	82	4,097.51	3,616.72	88.3
D16	グランルージュ栄	1,570	1,125	1,390	0.2	不動産研	89	3,697.38	3,433.37	92.9
D17	グランルージュ栄II	1,300	938	1,460	0.2	不動産研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,440	4,780	0.6	不動産研	144	11,525.36	11,129.18	96.6
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,101	1,600	0.2	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路老番館	870	658	878	0.1	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	802	810	0.1	不動産研	36	2,067.95	1,885.55	91.2
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,206	1,760	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	2,759	3,840	0.5	不動産研	181	5,460.39	4,881.34	89.4
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,668	3,260	0.4	不動産研	134	7,763.18	7,440.34	95.8
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,215	1,650	0.2	不動産研	114	3,090.36	2,992.88	96.8
D26	グレンパーク梅田北	5,150	4,942	6,900	0.9	谷澤	176	12,730.60	12,291.80	96.6
D27	UURコート志木	2,730	2,840	3,150	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	1,358	1,560	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	3,618	3,760	0.5	不動産研	132	12,040.28	10,309.22	85.6
D30	グランフォンテ	2,700	2,862	3,490	0.4	谷澤	89	6,268.24	6,140.29	98.0

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)
D31	パークアクシス赤塚	1,980	2,047	2,160	0.3	谷澤	153	4,370.31	4,219.35	96.5
D32	UURコート白鷺	1,442	1,531	1,700	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	1,347	1,380	0.2	谷澤	41	1,480.17	1,455.51	98.3
D34	UURコート茨木東中条	1,665	1,783	1,770	0.2	谷澤	56	3,783.25	3,717.91	98.3
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,338	2,200	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	府中ビル	4,920	4,692	4,200	0.5	不動研	0	14,490.92	0.00	0.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	3,670	6,280	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	3,277	4,600	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	9,525	9,312	10,900	1.4	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	7,876	14,700	1.8	不動研	1	23,816.82	23,816.82	100.0
E7	クオーツタワー	5,700	5,759	5,720	0.7	谷澤	1	2,940.22	2,940.22	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,621	2,750	0.3	不動研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
E9	川越物流センター	7,550	7,516	9,880	1.2	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	1,201	1,300	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	2,700	2,710	0.3	不動研	1	12,598.46	12,598.46	100.0
E12	吉川物流センター	1,960	1,957	2,070	0.3	不動研	1	11,096.70	11,096.70	100.0
E13	武蔵村山物流センター	1,800	1,847	1,980	0.2	不動研	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	7,960	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	2,640	2,760	0.3	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	1,372	1,820	0.2	不動研	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	2,440	2,510	0.3	谷澤	2	21,445.46	21,445.46	100.0
合計		671,418	647,231	799,032	100.0	—	2,725	1,541,488.04	1,499,184.48	97.3

(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。

(2021年5月31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	(注10)	178,020	10	無
A4	商業施設	Luz船橋	(注10)	341,844	13	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	(注10)	364,276	2	無
A7	商業施設	家電住まいる館YAMADA塚本店	(注11)	(注11)	8	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	(注10)	909,730	17	無
A9	商業施設	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	(注11)	(注11)	11	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	(注10)	144,621	14	無
A11	商業施設	Tip's町田ビル	(注10)	201,303	18	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	(注11)	(注11)	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)	(注10)	272,412	— (注12)	— (注12)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	(注10)	72,837	16	無
A15	商業施設	心齋橋OPA本館	(注10)	1,448,304	12	無
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	(注10)	52,600	14.6	無
A20	商業施設	アルボーレ仙台	(注10)	102,349	8	無
A21	商業施設	モラージュ柏	(注10)	865,501	9	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	(注11)	(注11)	11	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注11)	(注11)	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
A25	商業施設	Luz自由が丘	(注10)	231,309	12	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	(注10)	172,094	10	無
A27	商業施設	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	(注11)	(注11)	(注12)	(注12)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	(注11)	(注11)	(注12)	(注12)
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注11)	(注11)	14	無
A30	商業施設	家電住まいる館YAMADA松戸本店	(注11)	(注11)	11	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	(注10)	280,282	1	無
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター(敷地)	(注11)	(注11)	(注12)	(注12)
A33	商業施設	ブラッシングウェーブ江の島	(注10)	143,834	14	無
A34	商業施設	ライフ西九条店(敷地)	(注11)	(注11)	(注12)	(注12)
A35	商業施設	ライフ玉造店(敷地)	(注11)	(注11)	(注12)	(注12)
A36	商業施設	グランベル銀座ビル	(注10)	107,071	10	無
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	(注11)	(注11)	2	無
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	(注10)	309,030	14	無
A39	商業施設	アクティオーレ上野	(注10)	75,508	12	無
A40	商業施設	くるる	(注10)	347,786	6	無
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	(注11)	(注11)	8	無
A42	商業施設	Luz武蔵小杉	(注10)	1,008,149	11	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	159,371	254,086	12	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	213,523	132,334	1	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	182,512	141,312	11	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	204,134	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	(注10)	1,455,742	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	270,872	157,940	13	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	333,600	281,242	11	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	595,280	436,061	14.8	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	426,794	230,297	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	460,974	317,303	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	125,089	88,677	13	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	118,058	75,532	16	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	617,171	485,381	17	無
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	385,622	394,852	14	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	219,155	124,288	12	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	94,166	81,474	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	182,415	194,476	12	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	466,387	437,683	10	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	286,771	247,615	12	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	195,525	158,968	1	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	99,320	76,888	2	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	816,257	445,948	10	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	201,479	152,423	13	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	159,813	109,073	16	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	147,632	101,437	10	無
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	148,439	107,230	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
B42	オフィスビル	芝520ビル	206,459	146,933	13	無
B43	オフィスビル	広瀬通SEビル	376,953	397,095	8	無
B44	オフィスビル /ホテル	SS30	(注10)	1,309,453	2	無
B45	オフィスビル	LOOP-X・M	905,294	508,364	7	無
B46	オフィスビル	虎ノ門ヒルズ 森タワー	(注11)	(注11)	1	無
B47	オフィスビル	虎ノ門PFビル	224,723	228,906	10	無
B48	オフィスビル	UUR京橋イーストビル	316,165	260,134	9	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	(注10)	2,049,203	9	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	(注10)	70,000	17	無
C3	ホテル	MZビル	(注10)	192,803	13	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	(注10)	107,487	19	無
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	(注10)	346,196	5	無
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	(注10)	108,290	14	無
C7	ホテル	四谷213ビル	(注10)	239,413	13	無
C9	ホテル	コンフォートイン東京六本木 (注13)	(注10)	(注11)	12	無
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注11)	(注11)	14.5	無
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注11)	(注11)	7	無
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注11)	(注11)	2	無
C13	ホテル	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	(注10)	(注11)	7	無
C14	ホテル	ロイヤルバイズホテル浦和	(注10)	(注11)	10	無
C15	ホテル	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	(注10)	1,482,529	1	無
C16	ホテル	コンフォートイン福岡天神 (注14)	(注10)	41,582	1	無
C17	ホテル	変なホテル東京 浜松町	(注11)	(注11)	14.8	無
C18	ホテル	ホテルヒューイット甲子園	(注11)	(注11)	9	無
C19	ホテル	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	(注11)	(注11)	1	無
C20	ホテル	ザ・スクエアホテル金沢	(注11)	(注11)	4	無
C21	ホテル	ネストホテル京都四条烏丸	(注11)	(注11)	8	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	125,568	14,269	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	アブリーレ新青木一番館	(注11)	(注11)	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	176,100	24,654	14.5	無
D16	住居	グランルージュ栄	88,656	6,440	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	270,403	17,668	11	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,095	7,381	16	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壱番館	61,653	4,093	3	無
D21	住居	パークサイト泉	53,664	11,006	12	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,394	16	無
D23	住居	UURコート錦糸町	203,082	34,767	14.8	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	212,873	57,090	1	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	105,132	8,404	15	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	355,176	36,639	15.5	無
D27	住居	UURコート志木	190,433	144,332	11	無
D28	住居	グランルージュ谷町六丁目	85,692	6,070	13	無
D29	住居	シャトレ大手町S棟・N棟	193,618	17,587	1	無
D30	住居	グランフォンテ	173,069	46,414	1	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
D31	住居	パークアクセス赤塚	98,762	23,156	12	無
D32	住居	UURコート白鷺	71,384	15,832	12	無
D33	住居	コートブランシェAP	67,920	17,755	13	無
D34	住居	UURコート茨木東中条	93,024	10,150	10	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注11)	(注11)	11	無
E2	その他	府中ビル	(注11)	(注11)	11	無
E3	その他	壺川スクエアビル	428,001	267,993	8	無
E4	その他	ザ ブレイス オブ トウキョウ	(注11)	(注11)	13	無
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注11)	(注11)	12	無
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル	(注11)	(注11)	12	無
E7	その他	クオーツタワー	(注11)	(注11)	7	無
E8	その他	新習志野物流センター	(注11)	(注11)	10	無
E9	その他	川越物流センター	(注11)	(注11)	9	無
E10	その他	あすと長町デンタルクリニック	(注11)	(注11)	8	無
E11	その他	新習志野物流センターⅡ	(注11)	(注11)	9	無
E12	その他	吉川物流センター	(注11)	(注11)	8	無
E13	その他	武蔵村山物流センター	(注11)	(注11)	14	無
E14	その他	千葉みなと物流センター(敷地)	(注11)	(注11)	- (注12)	- (注12)
E15	その他	枚方長尾物流センター	(注11)	(注11)	8	無
E16	その他	神戸遠矢浜物流センター	(注11)	(注11)	7	無
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11)	(注11)	7	無
合計			41,785,223	32,118,896	6.12	

- (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、2021年5月31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。
- (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。また、賃料保証型又はパス・スルー型のいずれにも該当しないマスター・リース契約の賃貸契約面積については、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における面積を記載しています。
- (注6) 「年間賃料総額」は、2021年5月31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倍して千円未満を四捨五入して記載しています。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、2021年5月31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、2021年5月31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、2021年5月31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倍して千円未満を四捨五入して金額を記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、2021年5月31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) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。
- (注11) 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12) 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13) 2020年11月17日付で、「ザ・ビー六本木」から「コンフォートイン東京六本木」に名称を変更しています。
- (注14) 2021年4月20日付で、「ザ・ビー福岡天神」から「コンフォートイン福岡天神」に名称を変更しています。

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

(2021年5月31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5)
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	(注4)	2023年10月31日他(注6)
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6)
6	株式会社ロワジール・ホテルズ沖縄	ロワジールホテル&スパタワー那覇	45,731.16	(注4)	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7)
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	・家電住まいる館YAMADA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)	・家電住まいる館YAMADA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6) ・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) 2021年5月31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、2021年5月31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、2021年5月31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、2021年5月31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) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。
- (注5) 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、2021年5月31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6) 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7) 本物件のテナントは、定期建物賃貸借契約の契約期間満了日(2023年10月20日)での退去が予定されています。

(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
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	テナント導入工事	自 2021年4月 至 2021年12月	300	—	—
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	空調設備更新工事	自 2021年10月 至 2022年5月	401	—	—
UUR天神西通りビル	福岡県福岡市	外壁改修・区画分割工事	自 2021年7月 至 2022年2月	404	—	—
UUR天神西通りビル	福岡県福岡市	内外装一部撤去工事	自 2021年7月 至 2022年2月	101	—	—
Luz湘南辻堂	神奈川県 藤沢市	テナント導入工事	自 2021年4月 至 2021年11月	100	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	受変電設備交換工事	自 2020年12月 至 2021年12月	103	—	—
S S 30	宮城県仙台市	配電盤幹線、分電盤増設 工事	自 2019年8月 至 2021年6月	136	—	—
MZビル	東京都 八王子市	空調設備更新工事	自 2021年12月 至 2022年2月	103	—	—
コンフォートイン 東京六本木	東京都港区	空調設備更新工事	自 2022年1月 至 2022年2月	123	—	—
ロワジュールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	大浴場(島人の湯)改修 工事	自 2021年7月 至 2021年11月	346	—	—
UURコート札幌南三条 プレミアタワー	北海道札幌市	外壁改修工事	自 2021年2月 至 2021年11月	164	—	—

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1,746百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,310百万円と合わせ、3,057百万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)
モラージュ柏	千葉県柏市	Part I棟 空調設備更新工事	自 2020年11月 至 2020年12月	47
UUR東陽町ビル	東京都江東区	全館 貸室内OAフロア新設工事	自 2021年1月 至 2021年3月	51
UUR東陽町ビル	東京都江東区	全館 貸室内LED化更新工事	自 2021年1月 至 2021年3月	40
S S 30	宮城県仙台市	高層棟 屋上ゴンドラ更新工事	自 2020年9月 至 2020年12月	61
S S 30	宮城県仙台市	非常用エレベーター更新工事	自 2020年12月 至 2021年4月	53
四谷213ビル	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2020年12月	42
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 客室内装工事 (14~17階)	自 2021年2月 至 2021年4月	117
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 客室改修工事 (18~20及び24~25階)	自 2021年1月 至 2021年2月	110
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館 外壁改修工事(第3期)	自 2020年12月 至 2021年4月	40

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
その他の資本的支出				1,180
合 計				1,746

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、以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

項目	営業期間	第31期 自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日	第32期 自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日	第33期 自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日	第34期 自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日	第35期 自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日
当期首積立金残高		1,465	1,490	1,634	1,609	1,610
当期積立額 (注)		75	154	16	24	72
当期積立金取崩額		50	10	41	23	1
次期繰越額		1,490	1,634	1,609	1,610	1,681

(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。