

2018年11月期 決算短信 (REIT)

2019年1月18日

不動産投資信託証券発行者名	ユナイテッド・アーバン投資法人	上場取引所	東証
コード番号	8960	URL	http://www.united-reit.co.jp
代表者	執行役員 吉田 郁夫		
資産運用会社名	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社		
代表者	代表取締役社長 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 夏目 憲一	TEL	03-5402-3680
有価証券報告書提出予定日	2019年2月27日	分配金支払開始予定日	2019年2月15日
決算補足説明資料作成の有無	有	決算説明会開催の有無	有 (アナリスト及び機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年11月期の運用、資産の状況 (2018年6月1日～2018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	%
2018年11月期	25,733	△11.8	12,894	△1.5	11,789	△1.5	11,788	△1.5
2018年 5月期	29,166	12.5	13,089	4.9	11,974	5.8	11,973	5.8

	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	%	%	%
2018年11月期	3,858	3.3	1.8	45.8
2018年 5月期	3,919	3.4	1.8	41.1

(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	%	%
2018年11月期	3,473	10,610	0	0	90.0	3.0
2018年 5月期	3,530	10,784	0	0	90.0	3.0

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異要因は、両期ともに、当期末処分利益の一部を内部留保 (圧縮積立金等として2018年5月期に計1,264百万円、2018年11月期に計1,254百万円) したこと、及び一時差異等調整積立金取崩額 (2018年5月期に75百万円、2018年11月期に76百万円) 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
2018年11月期	651,242	356,029	54.7	116,536
2018年 5月期	648,503	355,017	54.7	116,205

(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
2018年11月期	14,271	△5,001	△9,283	49,652
2018年 5月期	13,295	97	△26,054	49,665

2. 2019年 5月期 (2018年12月1日～2019年 5月31日) 及び

2019年11月期 (2019年 6月1日～2019年11月30日) の運用状況の予想 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年 5月期	27,126	5.4	13,101	1.6	11,949	1.4	11,949	1.4	3,550	0
2019年11月期	24,532	△9.6	11,401	△13.0	10,311	△13.7	10,310	△13.7	3,400	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 2019年5月期3,911円、2019年11月期3,374円

(注) 2019年5月期の分配金の支払原資は、当期純利益から圧縮積立金 (1,179百万円) を積立てる一方で、一時差異等調整積立金取崩額 (76百万円) を加算した後の金額であること、また2019年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積

立金取崩額（76百万円）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） | 2018年11月期 | 3,055,087口 |
| | 2018年5月期 | 3,055,087口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2018年11月期 | 0口 |
| | 2018年5月期 | 0口 |

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

(3) 金額及び比率の端数処理

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記7ページ記載の「2019年5月期（第31期：2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（第32期：2019年6月1日～2019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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 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
4. 役員の変動	23
5. 参考情報	24
(1) 本投資法人の資産の構成	24
(2) 投資資産	25
(3) 運用資産の資本的支出	32
(4) テナントに関する情報	34

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書(2018年8月30日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年8月30日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資環境と運用実績

(i) 投資環境

日本経済は、堅調な企業業績を背景に、安定的に推移しました。海外においては、米国の利上げや通商摩擦等懸念はあるものの、本邦においては低金利を背景に資金調達環境も概ね良好でした。

不動産売買市場では、良好な資金調達環境が継続する中、国内外投資家の旺盛な投資需要を背景に取引価格は高騰を続けています。

不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、主として都市型施設の売上状況は底堅く、賃貸市況も堅調に推移しています。

オフィスビルに関しては、東京における新規供給はあるものの、企業の業容拡大による拡張ニーズが強く、2018年に竣工した新築大型ビルでは、順調に成約が進んでいます。空室率は札幌、大阪、名古屋、福岡等では過去最低水準で推移するなど、首都圏をはじめ全国主要都市で低位に推移し、募集賃料も上昇が続いています。

2017年の年間訪日外国人数は、2,869万人と前年比19%増加し、2018年には、一時台風や地震の影響等により減少が見受けられましたが、引き続き好調に推移しており、ホテルに関しては地方を中心に営業状況は良好です。

住居に関しては、新築物件の供給が限定的な中、賃貸住宅の需要は底堅く、稼働率・賃料水準ともに安定的に推移しています。

(ii) 新規物件等の取得及び物件売却

本投資法人は、当期において、下表記載の3物件の取得を行いました。また、2018年8月24日付で新札幌センタービルの敷地の一部(6.39㎡)と札幌市保有の隣接地の一部(6.39㎡)との交換を行いました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	取得日
D29	シャトレ大手町S棟・N棟	共同住宅	福岡県北九州市	3,398	2018年7月3日
C16	ザ・ビー福岡天神	ホテル	福岡県福岡市	3,000	2018年9月27日
E13	武蔵村山物流センター	倉庫	東京都武蔵村山市	1,800	2018年10月30日
合 計				8,198	

その一方で、本投資法人は2018年5月24日付信託受益権売買契約に基づき、2018年11月1日付で碑文谷ショッピングセンターの第2回分割譲渡を実施しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	譲渡価格 (百万円)(注2)	譲渡日
A1	碑文谷ショッピングセンター(注3)	店舗	東京都目黒区	5,225 (注3)	2018年11月1日 (注3)

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

(注2) 取得価格及び譲渡価格は、取得若しくは譲渡に係る売買契約等にそれぞれ記載された売買価格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) 碑文谷ショッピングセンターについては、2018年5月24日付で信託受益権売買契約(以下「本信託受益権売買契約」といいます。)を締結し、準共有持分51%を同日付で、また準共有持分19%を2018年11月1日付で、それぞれ売却しました。残りの準共有持分30%については2019年3月1日付での売却を予定しています。

なお、本信託受益権売買契約は締結から1か月以上経過後も決済及び持分の譲渡が行われることから、金融庁の定める「金融商品取引業者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。本信託受益権売買契約において、各当事者は、相手方当事者に本信託受益権売買契約上の重大な義務の違反がある場合、本信託受益権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2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。

碑文谷ショッピングセンター譲渡の概要	譲渡(予定) 価格 (百万円)	譲渡(予定) 日
(第1回目) 信託受益権の準共有持分 51%の譲渡	14,025	2018年5月24日
(第2回目) 信託受益権の準共有持分 19%の譲渡	5,225	2018年11月1日
(第3回目) 信託受益権の準共有持分 30%の譲渡	8,250	2019年3月1日
計	27,500	

(iii) ポートフォリオの概要

前記(ii)記載の物件取得・売却の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設34件、オフィスビル33件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル15件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居21件及びその他13件の合計119件(取得価格の総額613,908百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,456,193.69㎡(440,498.59坪)、テナント総数は2,442となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き稼働率を高水準で維持向上することに注力し、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、99.1%から99.3%の間で推移し、当期末時点では99.1%となっています。

b. 資金調達の概要

当期においては、本投資法人の「グリーン適格資産」(注)に係る取得資金、借換資金等への充当を資金使途とする貸付金で運用される合同運用指定金銭信託(商品名:UURグリーントラスト、調達額:100億円)を新たに組成する一方、物件売却代金等を用いて有利子負債の返済を行った結果、有利子負債の総額は前期末対比1,500百万円増の257,384百万円となりました。なお、合同運用指定金銭信託を活用して環境事業へ資金を貸し出す取組みは本邦初となります。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	223,884	240,384	16,500
借入金合計	223,884	240,384	16,500
投資法人債	32,000	17,000	△15,000
有利子負債合計	255,884	257,384	1,500

なお、当期末時点における1年内に返済予定の借入金は25,207百万円です。また、1年内に償還予定の投資法人債は該当ありません。

(注) 本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)の内規である資産運用ガイドラインにおいて、「DBJ Green Building 認証(3つ星以上)、CASBEE 不動産評価認証(Aランク以上)及びBELS 評価(2つ星以上)のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産」を「グリーン適格資産」と定義しています。

また、2018年12月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益25,733百万円(前期比11.8%減)、不動産賃貸事業利益13,203百万円(前期比4.9%減)、営業利益12,894百万円(前期比1.5%減)、経常利益11,789百万円(前期比1.5%減)、当期純利益11,788百万円(前期比1.5%減)となりました。

当期におきましては、不測の市況変化に対応しうるリスク耐性強化を図るべく、当期純利益のうち、物件売却益の大宗にあたる1,254百万円を圧縮積立金等として内部留保しました。一方で、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び

不動産投資法人に関する規則に則り、一時差異等調整積立金76百万円を取崩し、分配金に加算しました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,473円、分配金の総額は10,610百万円となりました。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。以下、同じです。)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

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

このような環境下、本投資法人においては、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である本資産運用会社独自の物件取得ルートに加え、スポンサーグループの知見・ネットワークの活用、テナントとの協働、多様な取得スキームへの取組み等、総合型J-REITの特性を活かし、物件のクオリティと収益性を意識した物件取得に努めていきます。また、現在のマーケット環境を見極め、戦略的な物件入替を通じたポートフォリオの質的改善・収益性向上を追求していきます。内部成長については、引き続きオフィスビル、ホテル等における賃料アップ及び更改期を迎えるテナントの各種条件改定に注力するとともに、修繕工事の実施による資産価値の維持向上を図ります。

そして、サプライチェーンを含めたESG(環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance))に対する取組みに更に注力し、持続可能な社会の実現への貢献を目指します。

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

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(2018年11月30日)以降に生じた重要な事項は該当ありません。なお、参考情報は、以下のとおりです。

A. 資産の取得及び取得資金の調達

1) 本投資法人は、ザ・ビー六本木(増築部分)及びLuz武蔵小杉を、2018年12月17日付及び2018年12月28日付で、それぞれ取得しました。また、本投資法人は、2019年1月15日付で、変なホテル東京 浜松町及びスマイルホテルプレミアム札幌すすきのの取得を決定しました。

物件番号	物件名称	種類	所在地	取得(予定)価格(百万円)	取得(予定)日
C9	ザ・ビー六本木(増築部分)	ホテル	東京都港区	988 (増築建物528百万円、 本隣接地460百万円) (注1)	2018年12月17日
A42	Luz武蔵小杉	店舗	神奈川県川崎市	12,151	2018年12月28日
C17	変なホテル東京 浜松町(注2)	ホテル	東京都港区	4,456	2019年5月15日
C18	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの(注2)	ホテル	北海道札幌市	4,233	2019年6月28日
合 計				21,828	

(注1) 本投資法人は、2017年1月13日付でザ・ビー六本木の隣接地(取得価格460百万円。以下「本隣接地」といいます。)を取得のうえ、本物件の遊休地とあわせ、それらの敷地上に増築建物を建設しました。本投資法人は、本隣接地及び当該増築建物について、2018年12月17日付で、本物件の信託財産として追加信託を行っています。

(注2) 変なホテル東京 浜松町及びスマイルホテルプレミアム札幌すすきのは、2019年1月16日付の各信託受益権譲渡契約(以下、総称して「本信託受益権譲渡契約」といいます。)の締結からそれぞれ1か月以上経過後に決済・物件引渡しが行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。

本信託受益権譲渡契約において、各当事者は、相手方当事者に本信託受益権譲渡契約上の義務の違反がある場合、本信託受益権譲渡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2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。

しかしながら、いずれの本信託受益権譲渡契約にも、各信託受益権取得のための資金調達がなされることを売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されているため、取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、違約金等の

支払いなく、本信託受益権譲渡契約は終了することとなります。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、各信託受益権の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

2) 本投資法人は、上記1)のLuz武蔵小杉の取得資金として、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81B	株式会社 みずほ銀行	4,000	0.32335%	2018年 12月28日	2025年 12月22日	無担保 無保証
タームローン82B	株式会社 三菱UFJ銀行	3,000	0.47000%		2028年 12月20日	
タームローン83B	三井住友信託銀行 株式会社 全国信用協同組合 連合会	3,000	0.39050% (注)		2026年 12月21日	
タームローン84B	株式会社 三井住友銀行	2,000	基準金利 (全銀協1ヶ月日 本円 TIBOR) +0.25%		2027年 6月21日	
合 計		12,000				

(注) 変動金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR)を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

B. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2018年12月26日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

コミットメントラインの概要

参加金融機関 : 株式会社三井住友銀行、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 : 2018年12月26日
契約期間 : 2018年12月26日～2019年12月25日
摘要 : 無担保・無保証

(ii) 運用状況の見直し

2019年5月期(第31期:2018年12月1日～2019年5月31日)及び2019年11月期(第32期:2019年6月1日～2019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。

2019年5月期及び2019年11月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記「2019年5月期(第31期:2018年12月1日～2019年5月31日)及び2019年11月期(第32期:2019年6月1日～2019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。

2019年5月期

営業収益	27,126百万円	1口当たり分配金(注1)	3,550円
営業利益	13,101百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
経常利益	11,949百万円		
当期純利益(注1)	11,949百万円		

2019年11月期

営業収益	24,532百万円	1口当たり分配金(注1)	3,400円
営業利益	11,401百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
経常利益	10,311百万円		
当期純利益(注1)	10,310百万円		

(注1) 2019年5月期予想の分配金の支払原資は、当期純利益から圧縮積立(1,179百万円)を行う一方で、一時差異等調整積立金取崩額(76百万円)を加算した後の金額であること、また2019年11月期予想の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(76百万円)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、当該取崩予定額は、本書の日付現在における発

行済投資口の総口数3,055,087口を前提としており、以後2019年11月期末まで変動がないことを前提としています。

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

2019年5月期(第31期:2018年12月1日~2019年5月31日)及び
 2019年11月期(第32期:2019年6月1日~2019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"> 2019年5月期(第31期:2018年12月1日~2019年5月31日)(182日) 2019年11月期(第32期:2019年6月1日~2019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120物件に、2019年3月1日付で予定している「碑文谷ショッピングセンター」の売却、並びに2019年5月15日付及び2019年6月28日付でそれぞれ取得予定の「変なホテル東京浜松町」及び「スマイルホテルプレミアム札幌すすきの」を加えた計121物件を前提としています。 2019年11月期末までに上記以外の運用資産の異動(新規物件の取得、既保有物件の売却等)がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																		
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みの3,055,087口を前提としています。 2019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" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2019年5月期</th> <th>2019年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入(共益費含む)</td> <td>21,537百万円</td> <td>21,759百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>758百万円</td> <td>764百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料(テナント負担水光熱収入)</td> <td>1,503百万円</td> <td>1,733百万円</td> </tr> </tbody> </table> なお、賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。 天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券に係る受取配当金として、2019年5月期に44百万円の収入を見込んでいます。 碑文谷ショッピングセンター売却に伴う不動産等売却益として、2019年5月期に2,950百万円を見込んでいます。 	主要項目	2019年5月期	2019年11月期	賃料収入(共益費含む)	21,537百万円	21,759百万円	駐車場収入	758百万円	764百万円	附加使用料(テナント負担水光熱収入)	1,503百万円	1,733百万円						
主要項目	2019年5月期	2019年11月期																	
賃料収入(共益費含む)	21,537百万円	21,759百万円																	
駐車場収入	758百万円	764百万円																	
附加使用料(テナント負担水光熱収入)	1,503百万円	1,733百万円																	
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" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2019年5月期</th> <th>2019年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課(固定資産税等)(注1)</td> <td>1,870百万円</td> <td>2,003百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,739百万円</td> <td>1,735百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,534百万円</td> <td>1,765百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費(注2)</td> <td>2,077百万円</td> <td>827百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費(注3)</td> <td>4,055百万円</td> <td>4,080百万円</td> </tr> </tbody> </table> (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。 (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。 (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。 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	2019年5月期	2019年11月期	公租公課(固定資産税等)(注1)	1,870百万円	2,003百万円	外注委託費	1,739百万円	1,735百万円	水道光熱費	1,534百万円	1,765百万円	修繕費(注2)	2,077百万円	827百万円	減価償却費(注3)	4,055百万円	4,080百万円
主要項目	2019年5月期	2019年11月期																	
公租公課(固定資産税等)(注1)	1,870百万円	2,003百万円																	
外注委託費	1,739百万円	1,735百万円																	
水道光熱費	1,534百万円	1,765百万円																	
修繕費(注2)	2,077百万円	827百万円																	
減価償却費(注3)	4,055百万円	4,080百万円																	

項目	前提条件																							
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" data-bbox="376 224 1238 324"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2019年5月期</th> <th>2019年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等(注1)</td> <td>1,038百万円</td> <td>1,053百万円</td> </tr> <tr> <td>投資法人債発行に係る費用(注2)</td> <td>100百万円</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。 (注2) 2019年3月20日に返済期限を迎える借入金(総額7,100百万円)の返済資金調達のために新たな投資法人債の発行を予定しており、当該投資法人債の発行に係る費用については支出時に全額費用計上することを前提としています。</p> 	主要項目	2019年5月期	2019年11月期	有利子負債に係る支払利息等(注1)	1,038百万円	1,053百万円	投資法人債発行に係る費用(注2)	100百万円	—														
主要項目	2019年5月期	2019年11月期																						
有利子負債に係る支払利息等(注1)	1,038百万円	1,053百万円																						
投資法人債発行に係る費用(注2)	100百万円	—																						
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269,384百万円、内訳は借入金252,384百万円、投資法人債17,000百万円です。 2019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="376 544 1418 712"> <thead> <tr> <th>返済(償還)期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針(予定)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">2019年 3月20日</td> <td>借入金: 3,500百万円</td> <td rowspan="4">新たな投資法人債の発行により、全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,600百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2019年5月期末における有利子負債残高は269,384百万円であることを前提としています。 2019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="376 815 1418 1084"> <thead> <tr> <th>返済(償還)期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針(予定)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">2019年 6月20日</td> <td>借入金: 4,500百万円</td> <td rowspan="4">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,200百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2019年 9月20日</td> <td>借入金: 6,207百万円</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: 1,200百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> 2019年6月28日付で取得予定の「スマイルホテルプレミアム札幌すすきの」の取得資金として、金融機関からの新たな借入4,400百万円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、2019年11月期末における有利子負債残高は273,784百万円であることを前提としています。 	返済(償還)期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2019年 3月20日	借入金: 3,500百万円	新たな投資法人債の発行により、全額を返済予定。	借入金: 1,000百万円	借入金: 1,600百万円	借入金: 1,000百万円	返済(償還)期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2019年 6月20日	借入金: 4,500百万円	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: 2,200百万円	借入金: 2,000百万円	借入金: 1,000百万円	2019年 9月20日	借入金: 6,207百万円	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: 1,200百万円	借入金: 1,000百万円
返済(償還)期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																						
2019年 3月20日	借入金: 3,500百万円	新たな投資法人債の発行により、全額を返済予定。																						
	借入金: 1,000百万円																							
	借入金: 1,600百万円																							
	借入金: 1,000百万円																							
返済(償還)期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																						
2019年 6月20日	借入金: 4,500百万円	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: 2,200百万円																							
	借入金: 2,000百万円																							
	借入金: 1,000百万円																							
2019年 9月20日	借入金: 6,207百万円	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: 1,200百万円																							
	借入金: 1,000百万円																							
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。 2019年5月期の分配金については、当期末処分利益11,949百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用することにより1,179百万円を内部留保する一方で、一時差異等調整積立金取崩額76百万円を加算した金額である10,846百万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。 2019年11月期の分配金については、当期末処分利益10,310百万円に一時差異等調整積立金取崩額76百万円を加算した金額である10,387百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 																							
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。 																							
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 																							

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,427,825	21,853,605
信託現金及び信託預金	29,237,510	27,799,105
営業未収入金	618,211	631,858
前払費用	681,181	214,444
その他	52,403	82,264
貸倒引当金	—	△1,815
流動資産合計	51,017,131	50,579,463
固定資産		
有形固定資産		
建物	※ ₁ 20,557,827	※ ₁ 22,798,059
減価償却累計額	△5,979,657	△6,305,705
建物(純額)	14,578,170	16,492,353
構築物	※ ₁ 159,989	※ ₁ 185,713
減価償却累計額	△134,661	△137,095
構築物(純額)	25,328	48,618
機械及び装置	285,562	346,029
減価償却累計額	△176,466	△187,376
機械及び装置(純額)	109,096	158,652
工具、器具及び備品	54,031	67,474
減価償却累計額	△30,183	△33,903
工具、器具及び備品(純額)	23,848	33,571
土地	※ ₁ 46,570,450	※ ₁ 47,997,372
建設仮勘定	199,471	583,660
信託建物	※ ₃ 230,650,137	※ ₃ 231,647,990
減価償却累計額	△49,610,468	△52,637,799
信託建物(純額)	181,039,668	179,010,190
信託構築物	2,027,971	2,140,036
減価償却累計額	△784,027	△838,775
信託構築物(純額)	1,243,944	1,301,261
信託機械及び装置	2,352,656	2,413,536
減価償却累計額	△1,156,964	△1,252,276
信託機械及び装置(純額)	1,195,692	1,161,259
信託工具、器具及び備品	928,531	995,771
減価償却累計額	△379,737	△435,214
信託工具、器具及び備品(純額)	548,793	560,557
信託土地	340,571,259	341,908,227
信託建設仮勘定	177,799	187,930
有形固定資産合計	586,283,525	589,443,657
無形固定資産		
ソフトウェア	27,551	21,117
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	172,300	165,636
無形固定資産合計	9,520,559	9,507,461

(単位：千円)

	前期 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
投資その他の資産		
投資有価証券	144,337	93,905
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	80,222	79,958
長期前払費用	1,447,520	1,527,706
投資その他の資産合計	1,682,080	1,711,570
固定資産合計	597,486,165	600,662,690
資産合計	648,503,297	651,242,153
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,025,760	2,305,872
1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	22,400,000	25,207,000
未払費用	295,428	289,756
未払分配金	15,181	15,157
未払法人税等	149	117
未払消費税等	74,633	389,329
前受金	349,799	364,207
信託前受金	3,223,889	3,156,552
預り金	7,675	2,282
信託預り金	210,286	25,524
デリバティブ債務	4,339	12,497
その他	7,038	6,810
流動負債合計	43,614,183	31,775,109
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	201,484,000	215,177,000
預り敷金及び保証金	※1 3,284,464	※1 3,129,408
信託預り敷金及び保証金	28,017,232	※1 28,061,230
デリバティブ債務	85,508	70,221
固定負債合計	249,871,205	263,437,860
負債合計	293,485,388	295,212,970
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	309,205,625	309,205,625
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※4 7,395,460	※4 7,386,945
配当準備積立金	2,984,773	3,061,918
圧縮積立金	—	1,120,523
任意積立金合計	10,380,234	11,569,387
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,973,610	11,788,602
剰余金合計	45,902,131	46,906,277
投資主資本合計	355,107,757	356,111,902
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△89,847	△82,719
評価・換算差額等合計	△89,847	△82,719
純資産合計	※5 355,017,909	※5 356,029,183
負債純資産合計	648,503,297	651,242,153

(2) 損益計算書

(単位: 千円)

	前期		当期	
	自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日		自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	22,378,409	※1	22,033,656
その他貸貸事業収入	※1	1,841,006	※1	1,833,565
不動産等売却益	※2	4,944,705	※2	1,864,267
受取配当金		1,961		2,206
営業収益合計		29,166,082		25,733,696
営業費用				
貸貸事業費用	※1	10,328,885	※1	10,663,855
不動産等売却損	※3	3,584,422		—
資産運用報酬		1,863,620		1,840,950
資産保管手数料		17,720		17,545
一般事務委託手数料		67,088		65,678
役員報酬		4,200		9,200
貸倒引当金繰入額		—		1,815
その他営業費用		211,114		239,723
営業費用合計		16,077,052		12,838,768
営業利益		13,089,029		12,894,928
営業外収益				
受取利息		360		242
未払分配金除斥益		1,268		1,586
保険金収入		3,223		18,847
補助金収入		71,482		—
還付加算金		—		215
受取損害賠償金		—		5,000
その他		2,838		437
営業外収益合計		79,173		26,329
営業外費用				
支払利息		1,000,911		998,741
投資法人債利息		87,464		63,254
投資法人債発行費		79,895		—
不動産等除却損		19,643		58,445
その他		6,071		11,608
営業外費用合計		1,193,987		1,132,050
経常利益		11,974,215		11,789,207
税引前当期純利益		11,974,215		11,789,207
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		11,973,610		11,788,602
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		11,973,610		11,788,602

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2017年12月1日 至 2018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	309,205,625	23,548,287	7,470,924	1,848,706	—	9,319,631
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩			△75,463			△75,463
配当準備積立金の積立				1,136,066		1,136,066
剰余金の分配						—
当期純利益						—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—
当期変動額合計	—	—	△75,463	1,136,066	—	1,060,602
当期末残高	※ 309,205,625	23,548,287	7,395,460	2,984,773	—	10,380,234

	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	11,319,585	44,187,503	353,393,128	△134,744	△134,744	353,258,384
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	75,463	—	—		—	—
配当準備積立金の積立	△1,136,066	—	—		—	—
剰余金の分配	△10,258,982	△10,258,982	△10,258,982		—	△10,258,982
当期純利益	11,973,610	11,973,610	11,973,610		—	11,973,610
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	44,896	44,896	44,896
当期変動額合計	654,025	1,714,628	1,714,628	44,896	44,896	1,759,524
当期末残高	11,973,610	45,902,131	355,107,757	△89,847	△89,847	355,017,909

当期（自 2018年6月1日 至 2018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	309,205,625	23,548,287	7,395,460	2,984,773	—	10,380,234
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立			66,949			66,949
一時差異等調整積立金の取崩			△75,463			△75,463
配当準備積立金の積立				77,144		77,144
圧縮積立金の積立					1,120,523	1,120,523
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	—	—	△8,514	77,144	1,120,523	1,189,153
当期末残高	※ 309,205,625	23,548,287	7,386,945	3,061,918	1,120,523	11,569,387

	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	11,973,610	45,902,131	355,107,757	△89,847	△89,847	355,017,909
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	△66,949	—	—	—	—	—
一時差異等調整積立金の取崩	75,463	—	—	—	—	—
配当準備積立金の積立	△77,144	—	—	—	—	—
圧縮積立金の積立	△1,120,523	—	—	—	—	—
剰余金の分配	△10,784,457	△10,784,457	△10,784,457	—	—	△10,784,457
当期純利益	11,788,602	11,788,602	11,788,602	—	—	11,788,602
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—	7,128	7,128	7,128
当期変動額合計	△185,007	1,004,145	1,004,145	7,128	7,128	1,011,274
当期末残高	11,788,602	46,906,277	356,111,902	△82,719	△82,719	356,029,183

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期		当 期	
	自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日		自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	
I. 当期末処分利益	11,973,610,450円		11,788,602,603円	
II. 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	※ 75,463,881円		※ 76,133,374円	
III. 分配金の額	10,784,457,110円		10,610,317,151円	
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,530円)		(3,473円)	
IV. 任意積立金				
配当準備積立金繰入額	77,144,522円		70,726,796円	
一時差異等調整積立金繰入額	※ 66,949,209円		※ 76,099,699円	
圧縮積立金繰入額	1,120,523,490円		1,107,592,331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11,973,610,450円に一時差異等調整積立金取崩額75,463,881円を加算し、一方で配当準備積立金として77,144,522円、一時差異等調整積立金として66,949,209円、及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,120,523,490円を留保した後の残額である10,784,457,110円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益11,788,602,603円に一時差異等調整積立金取崩額76,133,374円を加算し、一方で配当準備積立金として70,726,796円、一時差異等調整積立金として76,099,699円、及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,107,592,331円を留保した後の残額である10,610,317,151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 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日		自 2018年 6月 1日 至 2018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	11,974,215		11,789,207	
減価償却費	4,160,564		4,050,506	
不動産等売却益	△4,944,705		△1,864,267	
不動産等売却損	3,584,422		—	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—		1,815	
受取利息及び有価証券利息	△360		△242	
支払利息及び投資法人債利息	1,088,376		1,061,995	
投資法人債発行費	79,895		—	
不動産等除却損	19,643		58,445	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△116,322		△13,647	
前払費用の増減額 (△は増加)	△537,771		473,022	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	3,109		28,473	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△230,460		△118,947	
未払費用の増減額 (△は減少)	5,742		△3,441	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△970,223		316,052	
前受金の増減額 (△は減少)	2,571		14,407	
信託前受金の増減額 (△は減少)	26,266		△67,337	
預り金の増減額 (△は減少)	5,262		△5,393	
信託預り金の増減額 (△は減少)	150,517		△184,762	
預り敷金及び保証金償却額	△22,796		△22,897	
信託預り敷金及び保証金償却額	△140,628		△44,856	
その他	37,117		△15,803	
小計	14,174,437		15,452,332	
利息の受取額	360		242	
利息の支払額	△878,284		△1,180,446	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,022		△636	
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,295,491		14,271,490	
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	18,280,554		4,957,885	
有形固定資産の取得による支出	△92,572		△3,959,533	
信託有形固定資産の取得による支出	△19,730,749		△6,204,998	
信託無形固定資産の取得による支出	—		△1,010	
投資有価証券の払戻による収入	—		50,000	
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	—		264	
預り敷金及び保証金の受入による収入	163,647		49,971	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△6,127		△182,130	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,236,348		496,616	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,753,986		△208,140	
投資活動によるキャッシュ・フロー	97,115		△5,001,074	
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	—		31,800,000	
長期借入金の返済による支出	△13,723,000		△15,300,000	
投資法人債の発行による収入	11,925,726		—	
投資法人債の償還による支出	△14,000,000		△15,000,000	
分配金の支払額	△10,257,037		△10,783,040	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△26,054,310		△9,283,040	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△12,661,703		△12,624	
現金及び現金同等物の期首残高	62,327,039		49,665,335	
現金及び現金同等物の期末残高	49,665,335		49,652,711	

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table data-bbox="507 495 861 618"> <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～24年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～20年</td> </tr> </table> </p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～70年	構築物	2年～53年	機械及び装置	2年～24年	工具、器具及び備品	3年～20年
建物	2年～70年								
構築物	2年～53年								
機械及び装置	2年～24年								
工具、器具及び備品	3年～20年								
3. 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>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は20,971千円です。</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 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>								
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本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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</p>								

	④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に 係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。
--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
建物	1,556,867	1,515,947
構築物	1,061	1,061
土地	2,089,982	2,089,982
合計	3,647,911	3,606,992

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 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
信託預り敷金及び保証金	—	244,216
合計	408,171	652,388

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 2018年5月31日	当期 2018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 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
信託建物	80,237	56,666

※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 (2018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)	7,546,388	7,470,924	—	75,463	7,395,460	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当該積立金残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を毎期取り崩す予定です。

当期 (2018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	7,395,460	—	75,463	7,319,996	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	—	66,949	—	66,949	2018年5月期の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
---------------------------	--------	---	--------	---	--------	---

(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、当該積立金残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を每期取り崩す予定です。

(注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、2018年11月期以降、当該積立金残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を每期取り崩す予定です。

※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 2018年5月31日	当期 2018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 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日	当期 自 2018年 6月 1日 至 2018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	19,890,766	19,511,853
共益費収入	1,631,073	1,622,588
駐車場収入	702,239	739,519
その他賃貸収入(注1)	154,329	159,694
その他賃貸事業収入	22,378,409	22,033,656
附加使用料(注2)	1,381,473	1,655,552
賃貸事業一時収入	362,583	79,360
その他雑収入	96,948	98,653
不動産賃貸事業収益合計	1,841,006	1,833,565
	24,219,415	23,867,222
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,782,243	1,885,536
外注委託費	1,685,861	1,735,777
水道光熱費	1,385,596	1,644,439
損害保険料	31,885	32,693
修繕費(注3)	833,190	892,658
減価償却費	4,160,564	4,050,506
その他賃貸事業費用	449,543	422,244
不動産賃貸事業費用合計	10,328,885	10,663,855
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	13,890,530	13,203,367

(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 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

碑文谷ショッピングセンター(注) (単位：千円)

不動産等売却収入	14,025,000
不動産等売却原価	8,888,688
その他売却費用	191,606
不動産等売却益	4,944,705

(注) 「碑文谷ショッピングセンター」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分51%です。

当期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

碑文谷ショッピングセンター (注)		(単位: 千円)
不動産等売却収入	5,225,000	
不動産等売却原価	3,289,238	
その他売却費用	71,493	
不動産等売却益	1,864,267	

(注) 「碑文谷ショッピングセンター」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分19%です。

※3. 不動産等売却損の内訳

前期 (自 2017年12月1日 至 2018年5月31日)

イオンモール宇城		(単位: 千円)
不動産等売却収入	6,500,000	
不動産等売却原価	9,378,038	
その他売却費用	706,384	
不動産等売却損	3,584,422	

当期 (自 2018年6月1日 至 2018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 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日	自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,055,087口	3,055,087口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※. 一時差異等調整積立金

前期 (2018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) 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、積立時の残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、每期取崩し、分配金に充当します。
2018年5月期の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ました。	積立額: 66,949,209円	積立てを行った期の翌期である2018年11月期以降、積立時の残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(669,493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。

当期 (2018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) 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、積立時の残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、每期取崩し、分配金に充当します。
2018年5月期及び2018年11月期それぞれの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ました。2018年5月期に積立てた一時差異等調整積立金については、制度上必要とされる額を取り崩しました。	<ul style="list-style-type: none"> 2018年5月期 (当初積立額: 66,949,209円) 取崩額: 669,493円 2018年11月期 積立額: 76,099,699円 	積立てを行った期の翌期である2018年11月期及び2019年5月期以降それぞれ、積立時の残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(2018年5月期積立分669,493円以上、及び2018年11月期積立分760,997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。

[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 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	10,983	2,866
合併時受入評価差額	18,913,507	18,896,970
貸倒引当金繰入超過額	—	572
その他	338	328
小計	18,913,846	18,900,738
評価性引当額	△18,913,846	△18,900,738
合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

(※) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)が当期より適用されたことに伴い、一時差異等の項目について、流動、固定の区分に関わらず、一括して記載する方法に変更しております。

前期数値は、当期の表示変更に合わせて組み替えを行っております。

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 2018年5月31日	当期 2018年11月30日
法定実効税率 (調整)	31.74%	31.51%
支払分配金の損金算入額	△28.58%	△28.35%
評価性引当額の増減	△0.19%	△0.20%
圧縮積立金繰入額	△2.97%	△2.96%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日	自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	201,467,556	182,485,097
	期中増減額（注2）	△18,982,458	△4,054,095
	期末残高	182,485,097	178,431,002
	期末時価（注3）	214,266,000	209,812,000
オフィスビル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	198,328,320	197,783,304
	期中増減額（注2）	△545,015	△843,048
	期末残高	197,783,304	196,940,256
	期末時価（注3）	240,745,000	246,666,000
ホテル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	112,440,862	129,784,056
	期中増減額（注2）	17,343,194	3,094,927
	期末残高	129,784,056	132,878,983
	期末時価（注3）	150,820,000	156,439,000
住居	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	38,030,049	37,655,988
	期中増減額（注2）	△374,060	3,331,921
	期末残高	37,655,988	40,987,910
	期末時価（注3）	50,169,000	52,255,000
その他	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	48,116,624	47,895,785
	期中増減額（注2）	△220,839	1,630,427
	期末残高	47,895,785	49,526,212
	期末時価（注3）	58,237,200	60,773,000
合計	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	598,383,413	595,604,232
	期中増減額（注2）	△2,779,180	3,160,132
	期末残高	595,604,232	598,764,365
	期末時価（注3）	714,237,200	725,945,000

（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（17,485百万円）及び資本的支出（1,903百万円）等によるものであり、主な減少額は2物件（うち1物件は持分の一部）の譲渡（合計18,266百万円）及び減価償却費（4,153百万円）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8,749百万円）及び資本的支出（1,406百万円）等によるものであり、主な減少額は1物件（持分の一部）の譲渡（3,289百万円）及び減価償却費（4,042百万円）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 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日	自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日
1口当たり純資産額	116,205円	116,536円
1口当たり当期純利益	3,919円	3,858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 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日	自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日
当期純利益	(千円)	11,973,610	11,788,602
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)	11,973,610	11,788,602
期中平均投資口数	(口)	3,055,087	3,055,087

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[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 平成30年3月30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 平成30年3月30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せない範囲で代替的な取扱いを追加す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

「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。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の異動はありません。なお、最近5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 6月10日	公募増資	120,000	2,500,181	18,661	217,892	(注1)
2014年 7月 9日	第三者割当増資	12,065	2,512,246	1,876	219,768	(注2)
2014年12月 9日	公募増資	120,000	2,632,246	21,899	241,667	(注3)
2015年 1月 7日	第三者割当増資	12,065	2,644,311	2,201	243,869	(注4)
2015年 9月16日	公募増資	95,000	2,739,311	12,680	256,549	(注5)
2015年10月15日	第三者割当増資	12,065	2,751,376	1,610	258,160	(注6)
2016年 6月14日	公募増資	190,000	2,941,376	32,273	290,433	(注7)
2016年 7月12日	第三者割当増資	11,646	2,953,022	1,978	292,411	(注8)
2016年12月14日	公募増資	90,000	3,043,022	14,808	307,220	(注9)
2017年 1月12日	第三者割当増資	12,065	3,055,087	1,985	309,205	(注10)

(注1) 1口当たり160,426円(引受価額155,515円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当、新規物件の取得資金及び有利子負債の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり155,515円にて、有利子負債の返済資金の一部及び物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり188,258円(引受価額182,495円)にて、有利子負債の返済資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり182,495円にて、有利子負債の返済資金の一部又は物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり137,690円(引受価額133,475円)にて、新規物件の取得資金及び物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり133,475円にて、新規物件の取得資金及び物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 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8) 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9) 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10) 1口当たり164,540円にて、物件取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域		第29期 2018年5月31日		第30期 2018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)	7,275,297	1.1	7,262,057	1.1
		地方	13,718,920	2.1	13,662,199	2.1	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,074,718	2.0	13,029,891	2.0
			東京23区	9,542,133	1.5	9,501,819	1.5
			首都圏地域	9,074,945	1.4	9,013,890	1.4
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	2,314,029	0.4	2,693,122	0.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,060,881	0.6	4,015,494	0.6
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	2,872,682	0.4	2,851,734	0.4
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	722,112	0.1	4,433,375	0.7	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
首都圏地域			—	—	—	—	
地方		—	—	—	—		
小計				62,655,722	9.7	66,463,585	10.2
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,272,063	0.7	4,264,962	0.7
			東京23区	20,275,365	3.1	16,881,098	2.6
			首都圏地域	80,538,926	12.4	80,136,196	12.3
		地方	56,404,523	8.7	56,224,487	8.6	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	65,753,587	10.1	65,568,841	10.1
			東京23区	2,055,048	0.3	2,041,369	0.3
			首都圏地域	41,522,548	6.4	41,326,701	6.3
		地方	56,760,322	8.8	56,457,742	8.7	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	35,225,107	5.4	35,253,066	5.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,369,647	3.6	23,251,283	3.6
		地方	64,814,390	10.0	67,666,016	10.4	
	住居	首都圏	東京都心6区	1,005,226	0.2	994,564	0.2
			東京23区	8,746,010	1.3	8,671,719	1.3
			首都圏地域	2,865,718	0.4	2,852,700	0.4
		地方	21,444,237	3.3	21,183,815	3.3	
	その他	首都圏	東京都心6区	9,286,869	1.4	9,244,206	1.4
			東京23区	7,983,016	1.2	7,968,204	1.2
首都圏地域			24,000,387	3.7	25,764,209	4.0	
地方		6,625,511	1.0	6,549,591	1.0		
小計				532,948,510	82.2	532,300,779	81.7
優先出資証券 (注6)				144,337	0.0	93,905	0.0
預金等のその他資産				52,754,726	8.1	52,383,882	8.0
資産総額計				648,503,297	100.0	651,242,153	100.0

(注1) 「保有総額」は、各決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

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

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

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

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(注6) 天神123プロジェクト特定目的会社及びK I C A M 武蔵村山特定目的会社の優先出資証券です。なお、当期末については、K I C A M 武蔵村山特定目的会社の優先出資証券は全額払戻しを受けており、本投資法人は天神123プロジェクト特定目的会社の優先出資証券のみを保有しています。

	前期 2018年5月31日		当期 2018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	293,485,388	45.3	295,212,970	45.3
純資産総額	355,017,909	54.7	356,029,183	54.7
資産総額	648,503,297	100.0	651,242,153	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

当期末時点において、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注2)	対総資産比率 (%)
天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券(注1)	優先出資証券	1,497	93,905	93,905	0.0

(注1) 本投資法人は、天神123プロジェクト特定目的会社(以下「天神123TMK」といいます。)が保有していたザ・ビー福岡天神を2018年9月27日付で取得しています。

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

② 投資不動産物件

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

a. 投資不動産の概要1

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

(2018年11月30日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A1	碑文谷ショッピング センター(注9)	4,590	5,186	6,780	0.9	不動研	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,080	4,840	0.7	不動研	22	13,611.24	13,611.24	100.0
A4	レランドショッピング センター	5,200	4,289	5,960	0.8	不動研	18	12,952.88	12,952.88	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,248	6,470	0.9	日土地	11	4,194.68	4,194.68	100.0
A7	ヤマダ電機テックランド 堺本店	3,210	2,736	3,780	0.5	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	5,027	5,230	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	1,542	1,970	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	3,643	3,350	0.5	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,185	4,850	0.7	不動研	10	6,710.19	6,710.19	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,170 (注10)	3,870	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	12,450	11,400	1.6	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,251	2,160	0.3	不動研	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心齋橋OPA本館	22,800	21,875	26,100	3.6	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,556	2,360	0.3	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,365	3,600	0.5	不動研	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,667	8,940	1.2	不動研	94	41,738.82	40,545.86	97.1
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,074	4,860	0.7	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	2,171	2,100	0.3	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,879	6,090	0.8	不動研	19	2,283.47	2,183.07	95.6

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)
A26	アクティオーレ市川	3,350	2,974	4,060	0.6	不動研	13	3,927.49	3,927.49	100.0
A27	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)(注21)	2,600	2,740	3,280	0.5	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	2,550	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	27,366	34,400	4.7	不動研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	5,150	4,846	6,580	0.9	不動研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,609	6,120	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	7,280	1.0	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	1,903	2,120	0.3	不動研	5	3,154.42	1,780.45	56.4
A34	ライフ西九条店(敷地)	1,760	1,842	2,060	0.3	谷澤	1	3,252.76	3,252.76	100.0
A35	ライフ玉造店(敷地)	1,880	1,967	2,150	0.3	谷澤	1	2,391.44	2,391.44	100.0
A36	グランベル銀座ビル	2,621	2,708	2,990	0.4	不動研	11	1,352.35	1,352.35	100.0
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,680	6,280	0.9	不動研	1	1,564.70	1,564.70	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	3,945	4,600	0.6	谷澤	31	10,454.22	10,228.40	97.8
A39	アクティオーレ上野	3,000	3,170	3,150	0.4	谷澤	8	1,167.63	1,167.63	100.0
A40	くるる	9,285	9,557	10,400	1.4	谷澤	27	13,292.33	13,292.33	100.0
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,841	1,890	0.3	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,108	3,230	0.4	谷澤	5	2,420.85	2,135.08	88.2
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,599	2,950	0.4	不動研	8	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,412	2,680	0.4	不動研	15	2,576.57	2,269.62	88.1
B5	六番町Kビル	2,150	2,263	3,810	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	23,698	29,000	4.0	日土地	62	45,978.59	45,923.73	99.9
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,553	33,000	4.5	谷澤	1	36,142.30	36,142.30	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,421	8,670	1.2	不動研	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,148	6,380	0.9	不動研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,419	17,100	2.4	不動研	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	12,100	11,854	12,400	1.7	不動研	22	10,947.34	10,947.34	100.0
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,780	6,640	0.9	不動研	43	9,335.19	9,119.99	97.7
B14	パシフィックマークス横浜イースト	7,050	6,716	7,680	1.1	谷澤	27	10,744.60	10,142.78	94.4
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,226	4,190	0.6	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	2,466	3,220	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	2,138	2,410	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	1,572	1,770	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	9,013	11,600	1.6	谷澤	42	7,382.62	7,382.62	100.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,499	7,710	1.1	不動研	18	6,162.85	6,162.85	100.0
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,615	3,220	0.4	不動研	14	4,255.02	4,149.50	97.5
B29	大塚HTビル	1,160	1,079	1,210	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	2,495	3,520	0.5	不動研	9	1,723.03	1,723.03	100.0
B31	パシフィックマークス西梅田	6,860	6,374	7,780	1.1	谷澤	28	11,039.51	10,382.14	94.0
B32	パシフィックマークス肥後橋	4,570	4,436	4,880	0.7	谷澤	21	7,623.57	6,092.31	79.9
B34	パシフィックマークス江坂	9,590	9,667	10,000	1.4	谷澤	44	19,963.32	19,963.32	100.0
B35	パシフィックマークス札幌北一条	1,790	1,735	2,100	0.3	谷澤	11	4,727.65	4,727.65	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)
B36	新札幌センタービル	987 (注11)	859	1,100	0.2	谷澤	20	2,797.02	2,690.14	96.2
B37	アリーナタワー	9,500	8,233	12,800	1.8	谷澤	12	17,967.46	17,967.46	100.0
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,041	2,960	0.4	不動研	7	4,558.77	4,558.77	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,271	2,970	0.4	不動研	28	2,233.57	2,206.29	98.8
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,345	2,060	0.3	不動研	7	4,578.93	3,215.43	70.2
B41	グランスクエア名駅南	1,220	1,129	2,310	0.3	不動研	13	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,162	3,090	0.4	不動研	5	2,831.94	2,831.94	100.0
B43	広瀬通SEビル	3,600	3,277	5,240	0.7	不動研	10	8,235.87	8,235.87	100.0
B44	SS30	18,200	18,838	19,300	2.7	不動研	84	67,681.83	66,130.54	97.7
B45	LOOP-X・M	11,200	11,737	11,700	1.6	不動研	115	21,591.35	21,094.28	97.7
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	22,298	27,700	3.8	不動研	8	53,322.10	53,322.10	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,617	2,600	0.4	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,084	3,800	0.5	不動研	10	6,660.20	6,406.93	96.2
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	4,015	5,140	0.7	日土地	4	7,139.44	7,139.44	100.0
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,475	11,800	1.6	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,417	6,580	0.9	不動研	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,945	6,860	0.9	不動研	4	7,550.16	7,550.16	100.0
C9	ザ・ビー六本木(注12)	3,500	4,666	4,890	0.7	不動研	2	2,710.90	2,501.31	92.3
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,673	3,140	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	2,102	2,530	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	739	837	0.1	大和	1	1,529.47	1,529.47	100.0
C13	ロワジールホテル &スパタワー那覇	20,000	20,461	23,200	3.2	不動研	1	45,731.16	45,731.16	100.0
C14	ロイヤルバインズホテル 浦和(注22)	17,500	17,492	18,100	2.5	不動研	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	17,258	16,900	2.3	谷澤	31	81,385.06	81,273.93	99.9
C16	ザ・ビー福岡天神	3,000	3,122	3,540	0.5	不動研	2	3,567.22	3,567.22	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,428	2,370	0.3	谷澤	127	2,603.22	2,562.86	98.4
D4	駒沢コート	1,680	1,490	2,360	0.3	不動研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	UURコート芝大門(注23)	1,175	994	1,460	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	3,089	3,110	0.4	不動研	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D9	アブリーレ新青木一番館	3,031	2,458	3,590	0.5	不動研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	958	1,580	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,662	3,450	0.5	不動研	90	4,097.51	4,036.79	98.5
D16	グランルージュ栄	1,570	1,205	1,330	0.2	不動研	83	3,697.38	3,154.34	85.3
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,011	1,330	0.2	不動研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,668	4,290	0.6	不動研	151	11,525.36	11,444.24	99.3
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,184	1,500	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	710	859	0.1	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	819	756	0.1	不動研	36	2,067.95	1,885.55	91.2
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,295	1,630	0.2	不動研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,851	3,520	0.5	不動研	194	5,460.45	5,245.42	96.1
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,808	2,920	0.4	不動研	126	7,763.23	6,933.85	89.3
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,296	1,560	0.2	不動研	112	3,090.36	2,942.42	95.2
D26	グレンパーク梅田北	5,150	5,095	6,430	0.9	谷澤	179	12,730.60	12,365.39	97.1

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)
D27	UURコート志木	2,730	2,852	3,160	0.4	不動産研	1	9,885.83	9,885.83	100.0
D28	グランルージュ谷町六丁目 (注24)	1,300	1,380	1,490	0.2	谷澤	50	2,792.81	2,758.42	98.8
D29	シャトレ大手町S棟・N棟	3,398	3,722	3,560	0.5	不動産研	150	12,040.28	11,727.98	97.4
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,433	2,190	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	KDDI府中ビル	4,920	4,794	5,210	0.7	不動産研	1	14,490.92	14,490.92	100.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	3,884	6,070	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	3,403	4,500	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	4,233	4,113	5,253	0.7	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	7,968	11,200	1.5	不動産研	3	23,995.01	23,995.01	100.0
E7	クオーツタワー	5,700	5,840	6,120	0.8	谷澤	1	2,940.22	2,940.22	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,623	2,850	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	7,696	9,480	1.3	谷澤	1	40,060.76	40,060.76	100.0
E10	あすと長町 デンタルクリニック	1,200	1,231	1,310	0.2	不動産研	1	1,554.09	1,554.09	100.0
E11	新習志野物流センターII	2,590	2,681	2,660	0.4	不動産研	1	12,598.46	12,598.46	100.0
E12	吉川物流センター	1,960	1,980	2,020	0.3	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	1,873	1,910	0.3	不動産研	1	9,237.87	9,237.87	100.0
合 計		613,908	598,764	725,945	100.0	-	2,442	1,456,193.69	1,442,609.89	99.1

b. 投資不動産の概要2

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

(2018年11月30日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	碑文谷ショッピングセンター	(注13)	(注13)	10%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	384,735	213,997	10%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	414,243	346,770	13%	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	393,635	282,639	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注13)	(注13)	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	267,074	909,730	17%	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注13)	(注13)	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	161,417	141,553	14%	無
A11	商業施設	Tip's町田ビル	316,471	248,270	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)	598,549	309,222	- (注14)	- (注14)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	114,708	100,669	16%	無
A15	商業施設	心齋橋OPA本館	1,362,000	1,448,304	12%	無
A19	商業施設	アルポーレ神宮前	91,800	68,600	14.6%	無
A20	商業施設	アルポーレ仙台	201,454	116,210	8%	無
A21	商業施設	モラージュ柏	877,018	899,360	9%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	408,171	11%	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注13)	(注13)	12%	無
A25	商業施設	Luz自由が丘	278,817	228,827	12%	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	230,646	185,163	10%	無
A27	商業施設	横浜青葉ショッピングセンター (敷地) (注21)	(注13)	(注13)	- (注14)	- (注14)

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
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	(注13)	(注13)	- (注14)	- (注14)
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注13)	(注13)	14%	無
A30	商業施設	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	(注13)	(注13)	11%	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	527,857	277,045	1%	無
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター(敷地)	(注13)	(注13)	- (注14)	- (注14)
A33	商業施設	ブラッシングウェーブ江の島	87,102	162,641	14%	無
A34	商業施設	ライフ西九条店(敷地)	(注13)	(注13)	- (注14)	- (注14)
A35	商業施設	ライフ玉造店(敷地)	(注13)	(注13)	- (注14)	- (注14)
A36	商業施設	グランベル銀座ビル	144,623	110,442	10%	無
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	(注13)	(注13)	2%	無
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	407,240	309,322	14%	無
A39	商業施設	アクティオーレ上野	142,963	106,297	12%	無
A40	商業施設	くるる	464,910	404,301	6%	無
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	(注13)	(注13)	8%	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	140,702	264,136	12%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	204,908	114,340	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麹町ビル	147,095	124,766	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	204,674	82,011	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	1,917,446	1,523,024	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	492,683	369,370	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	333,600	281,222	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	792,690	793,726	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	632,952	458,531	14.8%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	421,733	228,241	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	399,018	259,110	15%	無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	216,228	244,216	14%	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12%	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	118,993	74,561	13%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	113,914	72,182	16%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	600,873	468,494	17%	無
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	394,783	491,051	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	206,495	119,263	12%	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	94,166	76,157	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	173,754	181,663	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	418,400	366,395	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	216,972	180,724	12%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	771,807	626,611	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	166,015	128,624	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	103,514	85,728	2%	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	802,805	460,342	10%	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	196,020	142,730	13%	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	178,813	131,325	16%	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	102,823	102,231	10%	無
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	139,205	92,586	10%	無
B42	オフィスビル	芝520ビル	183,379	129,157	13%	無
B43	オフィスビル	広瀬通SEビル	355,382	383,298	8%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
B44	オフィスビル ／ホテル	S S 30 (注15)	1,730,413	1,303,085	① 2% ② 6% ③ 1%	無
B45	オフィスビル	L00P-X・M (注16)	803,355	414,056	① 7% ② 6%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,545,930	2,009,397	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	254,264	182,680	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	280,298	107,487	19%	無
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	448,393	14,196	5%	無
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	327,448	206,465	14%	無
C7	ホテル	四谷213ビル	334,652	253,143	13%	無
C9	ホテル	ザ・ビー六本木 (注12)	88,873	14,310	12%	無
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注13)	(注13)	14.5%	無
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注13)	(注13)	7%	無
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注13)	(注13)	2%	無
C13	ホテル	ロワジュールホテル&スパタワー那覇 (注17)	720,000	(注13)	① 7% ② 6%	無
C14	ホテル	ロイヤルパインズホテル浦和 (注22)	1,064,613	(注13)	10%	無
C15	ホテル	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity (注18)	1,244,388	1,506,559	① 1% ② 2% ③ 1%	無
C16	ホテル	ザ・ビー福岡天神	138,457	19,984	1%	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	130,236	16,936	12%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11%	無
D6	住居	UURコート芝大門 (注23)	66,000	11,000	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注13)	(注13)	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	193,908	29,925	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	84,660	4,565	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	277,315	24,220	11%	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,414	7,381	16%	無
D20	住居	UURコート札幌篠路老番館	61,581	4,021	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	53,256	11,808	12%	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,391	16%	無
D23	住居	UURコート錦糸町	217,956	35,630	14.8%	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	199,971	49,095	1%	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	104,064	10,023	15%	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	352,698	35,267	15.5%	無
D27	住居	UURコート志木	178,800	178,800	11%	無
D28	住居	グランルージュ谷町六丁目 (注24)	83,652	4,589	13%	無
D29	住居	シャトレ大手町S棟・N棟 (注19)	218,794	18,514	①1% ②1%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注13)	(注13)	11%	無
E2	その他	KDDI府中ビル	(注13)	(注13)	11%	無
E3	その他	壺川スクエアビル	422,752	262,744	8%	無
E4	その他	ザ ブレイス オブ トウキョウ	(注13)	(注13)	13%	無
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注13)	(注13)	12%	無
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル (注20)	(注13)	(注13)	①12% ②13%	無
E7	その他	クオーツタワー	(注13)	(注13)	7%	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
E8	その他	新習志野物流センター	(注13)	(注13)	10%	無
E9	その他	川越物流センター	(注13)	(注13)	9%	無
E10	その他	あすと長町デンタルクリニック	(注13)	(注13)	8%	無
E11	その他	新習志野物流センターII	(注13)	(注13)	9%	無
E12	その他	吉川物流センター	(注13)	(注13)	8%	無
E13	その他	武蔵村山物流センター	(注13)	(注13)	14%	無
合 計			41,022,114	31,190,639	6.46%	

- (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、2018年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の投資不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。)。なお、第三者との間で投資不動産を共有している共有物件については、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
- (注4) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。
- (注6) 「年間賃料総額」は、2018年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、2018年11月30日時点で有効なエンドテナントの契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、2018年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注8) 「PML」(地震リスク分析における予想最大損失率)は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。
- (注9) 本投資法人は、当期首時点において碑文谷ショッピングセンターに係る信託受益権の準共有持分49%を保有していましたが、2018年11月1日付で準共有持分19%を売却しました。そのため、当期末時点において、本投資法人は本物件の準共有持分30%を保有していることから、「取得価格」及び「期末評価額」については本投資法人の一棟全体の取得価格及び当期末日を調査の時点とする一棟全体の鑑定評価額に30%を乗じた金額を、それぞれ記載しています。
- (注10) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壤環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるもの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壤改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壤改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壤改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の「期末帳簿価額」は、かかる追加信託の金額を反映して3,170百万円としています。
なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壤改良積立金の交付を受けています。
- (注11) 2018年8月24日付で、新札幌センタービルの敷地の一部(6.39㎡)と札幌市保有の隣接地の一部(6.39㎡)を交換しました。なお、当該土地交換に伴い、本物件の取得価格は987,000千円から986,700千円に変更となっています。
- (注12) 本投資法人は、当期末時点においてザ・ビー六本木 隣接地(取得価格460百万円。以下「本隣接地」といいます。)を保有していましたが、本隣接地は、ザ・ビー六本木(以下「本ホテル」といいます。)の増築建物建設のために、取得したものであることから、本ホテルに付随しているものと位置付け、独立した物件とは認識していませんでした。そのため、当期末において本投資法人のポートフォリオの取得価格に本隣接地は含まれていません。
一方で、2017年11月より本ホテルの増築工事を実施していることから、当期の「期末評価額」は、「収益還元法(開発賃貸型)」による収益価格が採用されています。なお、本評価方法によると、収益価格は「増築後の建物及びその敷地の収益価格の現在価値」から「当該増築完了までに要する開発に係る諸費用の現在価値」を控除して算出されます。さらに、本物件については上記に加え「開発期間中の既存建物に係る純収益の現在価値」を考慮のうえ収益価格は査定されています。また、「期末帳簿価額」についても、本隣接地を含めた金額を表示しています。
なお、当該増築工事の完了に伴い、本投資法人は2018年12月17日付で、当該増築建物を追加取得しました。
- (注13) 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14) 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15) S S 30はオフィス棟、フィットネスクラブ棟及びホテル棟の3棟で構成されており、オフィス棟を①、フィットネスクラブ棟を②、ホテル棟を③として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注16) LOOP-X・MはLOOP-X(オフィス棟)及びLOOP-M(住居棟)の2棟で構成されており、LOOP-Xを①、LOOP-Mを②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注17) ロワジールホテル&スパタワー那覇は本館(ロワジールホテル那覇)及び別館(ロワジールスパタワー那覇(スパタワー)及びロワジールホテル那覇イースト(イースト))の2棟で構成されており、本館を①、別館を②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注18) リーガロイヤルホテル小倉・あるある Cityはホテル棟、商業棟1号館及び商業棟2号館の3棟で構成されており、ホテル棟を①、商業棟1号館を②、商業棟2号館を③として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注19) シャトレ大手町S棟・N棟はS棟及びN棟の2棟で構成されており、S棟を①、N棟を②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注20) 第1・第2MT有明センタービルは第1MT有明センタービル及び第2MT有明センタービルの2棟で構成されており、第1MT有明センタービルを①、第2MT有明センタービルを②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注21) 2018年6月15日付で、「ビバホーム横浜青葉店(敷地)」から「横浜青葉ショッピングセンター(敷地)」に名称を変更しています。
- (注22) 2019年1月1日付で、「浦和ロイヤルパインズホテル」から「ロイヤルパインズホテル浦和」に名称を変更しています。以下、同じです。
- (注23) 2018年10月19日付で、「スカイコート芝大門」から「UURコート芝大門」に名称を変更しています。
- (注24) 2018年6月1日付で、「セントヒルズ」から「グランルージュ谷町六丁目」に名称を変更しています。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	全館リニューアル工事(第1期)	自 2019年10月 至 2019年11月	151	—	—
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市	立体駐車場・客用トイレ工事	自 2019年1月 至 2019年5月	102	—	—
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	空調機更新工事	自 2019年1月 至 2019年5月	110	—	—
S S 30	宮城県仙台市	外壁修繕工事	自 2018年10月 至 2019年1月	229	—	—
LOOP-X・M	東京都港区	外壁修繕工事	自 2019年4月 至 2019年11月	121	—	—
ザ・ビー六本木	東京都港区	既存棟一部改修工事	自 2017年11月 至 2019年3月	102	—	—
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県さいたま市	外壁修繕工事	自 2018年4月 至 2019年3月	202	—	—
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県さいたま市	店舗(ミ・ケーラ)改修工事	自 2019年6月 至 2019年9月	151	—	—
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	外壁改修工事	自 2018年12月 至 2019年5月	231	—	—
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	宴会場(ロイヤルホール)改修工事	自 2019年8月 至 2019年8月	196	—	—
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	宴会場(コルベージュ)改修工事	自 2019年9月 至 2019年10月	169	—	—
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	客室改修工事(一部フロア)	自 2019年6月 至 2019年7月	120	—	—

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1,406百万円であり、当期費用に区分された修繕費892百万円と合わせ、2,299百万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)
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	館内環境演出リニューアル工事 (第2期)	自 2018年8月 至 2018年11月	56
モラージュ柏	千葉県柏市	屋上塔屋サイン改修工事	自 2018年11月 至 2018年11月	11
モラージュ柏	千葉県柏市	新規店舗導入工事	自 2018年11月 至 2018年11月	17
天神ロフトビル	福岡県福岡市	エスカレーター部品交換工事	自 2018年11月 至 2018年11月	31
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外構改修工事(第2期)	自 2018年6月 至 2018年11月	80
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	4号井戸新規掘削工事	自 2018年6月 至 2018年11月	10
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	各電気室受変電設備保全工事 (第5期)	自 2018年11月 至 2018年11月	43
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調用冷温水配管更新工事 (一部フロア)	自 2017年7月 至 2018年9月	102
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各階分電盤ブレーカー更新工事 (第2期)	自 2018年8月 至 2018年11月	53
フォーシーズンビル	東京都新宿区	専有部照明器具交換工事 (一部フロア)	自 2018年10月 至 2018年10月	12
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	外壁タイル・シーリング修繕工事	自 2018年7月 至 2018年11月	40
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	専有部ペリメータゾーン空調機 更新工事(第2期)	自 2018年10月 至 2018年11月	35
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	空調設備更新工事(一部フロア)	自 2018年10月 至 2018年11月	31
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 基準階共用廊下 防犯監視センサー設置工事	自 2018年9月 至 2018年11月	14
LOOP-X・M	東京都港区	住居棟 エントランス外観改修工事	自 2018年11月 至 2018年11月	11
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	客室・サイン改修工事	自 2018年5月 至 2018年6月	173
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区	客室ユニットバス改修工事 (第2期)	自 2018年6月 至 2018年11月	59
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区	客室空調機更新工事(一部フロア) (第2期)	自 2018年5月 至 2018年11月	119
四谷213ビル	東京都新宿区	客室内空調更新工事(第1期)	自 2018年9月 至 2018年11月	13
ロワジュールホテル&スパタワー 那覇	沖縄県那覇市	共用部製氷機新設工事	自 2018年8月 至 2018年9月	13
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県 さいたま市	防災センター中央監視盤更新工事 (第2期)	自 2018年6月 至 2018年11月	45
その他の資本的支出				426
合 計				1,406

③ 長期修繕計画のため積立てた金銭

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

(単位：百万円)

項目	営業期間 第26期 自 2016年 6月 1日 至 2016年11月30日	第27期 自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	第28期 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	第29期 自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日	第30期 自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日
当期首積立金残高	971	998	1,343	1,308	1,417
当期積立額(注)	36	379	28	165	51
当期積立金取崩額	9	34	63	56	4
次期繰越額	998	1,343	1,308	1,417	1,465

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

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(2018年11月30日時点)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (注1)	年間賃料総額 (注2)	賃貸借契約終了日
1	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㎡	419,090千円	(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	株式会社ヤマダ電機	・ヤマダ電機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) ・ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	49,897.43㎡	— (注3)	・ヤマダ電機テックランド堺本店 2022年5月9日 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) 2020年11月15日 ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) 2020年5月31日 ・ヤマダ電機テックランドNew松戸本店 2029年8月20日
5	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,352.65㎡	1,303,952千円	2023年10月31日他(注5)
6	ユニー株式会社	鳴海ショッピングセンター(敷地)	46,362.44㎡	— (注3)	2024年11月19日他(注5)
7	株式会社ロワジュール・ホテルズ沖縄	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	45,731.16㎡	720,000千円	2026年3月31日
8	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	37,932.95㎡	— (注3)	2037年5月31日
9	東芝デバイス&ストレージ株式会社	川崎東芝ビル	36,142.30㎡	1,665,139千円	2023年10月20日
10	株式会社浦和ロイヤルパインズ	ロイヤルパインズホテル浦和	29,628.04㎡	1,000,000千円	2026年3月31日

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

(注2) 2018年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

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

(注4) 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、2018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。