

2020年11月期 決算短信 (REIT)

2021年1月15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2月24日 分配金支払開始予定日 : 2021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. 2020年11月期の運用、資産の状況 (2020年6月1日～2020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	%
2020年11月期	23,945	1.6	10,644	0.2	9,650	0.2	9,650	0.2
2020年5月期	23,565	△4.5	10,622	△8.2	9,633	△8.6	9,633	△8.6

	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	%	%	%
2020年11月期	3,094	2.6	1.4	40.3
2020年5月期	3,089	2.6	1.4	40.9

(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	%	%
2020年11月期	3,119	9,726	—	—	100.8	2.7
2020年5月期	3,470	10,820	—	—	112.3	2.9

(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、2020年5月期は、一時差異等調整積立金取崩額 (77百万円) 及び圧縮積立金取崩額 (1,109百万円) を加算したことによるものです。また、2020年11月期は、一時差異等調整積立金取崩額 (77百万円) を加算したことによるものです。

(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
2020年11月期	701,982	365,666	52.1	117,263
2020年5月期	694,089	366,863	52.9	117,647

(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
2020年11月期	13,457	6,175	△3,761	65,483
2020年5月期	12,668	△21,576	8,045	49,612

2. 2021年5月期 (2020年12月1日～2021年5月31日) 及び

2021年11月期 (2021年6月1日～2021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
2021年5月期	24,216	1.1	10,652	0.1	9,683	0.3	9,683	0.3	3,130	—
2021年11月期	23,183	△4.3	9,428	△11.5	8,475	△12.5	8,475	△12.5	3,100	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 2021年5月期3,105円、2021年11月期2,717円

(注) 分配金の支払原資は、2021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) を加算した後の金額であること、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

(1,115百万円)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) | 2020年11月期 | 3,118,337口 |
| | 2020年 5月期 | 3,118,337口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2020年11月期 | 0口 |
| | 2020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、21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6ページ記載の「2021年5月期（第35期：2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（第36期：2021年6月1日～2021年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況	2
運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(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	32

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、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依然受けています。実質GDP成長率（速報値）は2020年4～6月期にマイナス8.3%、7～9月期は急回復しプラス5.3%となりましたが、通期としてはマイナスとなる見込みです。2020年5月の緊急事態宣言解除後、実体経済は一進一退を繰り返しながら緩やかに活力を取り戻しているものの、7～8月の第二波、10月以降の第三波と感染者数増加の流れが止まらず、経済回復の勢いは未だ鈍いと言わざるを得ない状況です。

一方、日本を含む世界各国でCOVID-19対応の低金利政策が続いていることに加え、ワクチン開発への期待、米大統領選挙の結果による国際緊張状態の緩和への期待等から、株式市場は大幅高となっています。しかし、COVID-19感染拡大の流れに鑑みると、今後株価が大きく変動する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。特に欧米投資家から見た場合、相対的にCOVID-19の影響が軽微とみられる日本に対しての注目度は、前期よりも高くなっています。2020年4月に発出された緊急事態宣言下では、一時的に潜在化していた物件売買は徐々にCOVID-19感染拡大前に戻り、ウィズコロナ、アフターコロナを見据えた資産の譲渡並びに取得を模索する動きが出始めています。

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、概ね堅調に推移しました。コロナ禍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、商業施設では、緊急事態宣言解除後の2020年6月以降、ほぼ全ての地域・業態で回復の兆しが出始めたものの、その回復度合いには差が出ています。繁華街に位置する都心型の店舗では回復に時間を要している一方、地域密着型の店舗では緊急事態宣言下においても比較的好調に推移し、その流れを持続しています。業態別に見ると、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いる一方、食品、生活雑貨及び教育関連は、ほぼ平常状態に戻ってきています。

ホテルについては、Go Toキャンペーンをはじめ、観光地や宿泊先での感染予防の徹底・周知等の効果もあり、宿泊需要は戻りつつあります。しかし、宿泊者数で見ると前年対比30～40%と厳しい営業状況となりました。

オフィスビルの空室率は都心部を中心に緩やかに上昇しています。コロナ禍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・退去の動きが出始めており、今後の動きに注視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
E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター (注3)	倉庫	千葉県山武郡	2,345	2020年6月30日

その一方で、本投資法人は下表記載の物件の一部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
B10	西新橋1丁目ビル (分割譲渡第1回目) (注4、5)	事務所	東京都港区	9,480	2020年11月30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) 取得対象はレッドウッド成田ディストリビューションセンターに係る信託受益権の準共有持分50%です。

(注4) 本投資法人は西新橋1丁目ビルについて分割譲渡をしており、分割譲渡第1回目の譲渡対象は、西新橋1丁目ビル(共有持分50%)に係る信託受益権の準共有持分50%です。

西新橋1丁目ビル譲渡の概要	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
(第1回目) 信託受益権の準共有持分50%譲渡	9,480	2020年11月30日
(第2回目) 信託受益権の準共有持分50%譲渡	9,480	2020年12月1日
計	18,961	

(注5) 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。

(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32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24件及びその他17件の合計130件(取得価格の総額656,437百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,543,024.46㎡(466,764.89坪)、テナント総数は2,674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、97.1%から97.8%の間で推移し、当期末時点では97.6%となっています。

b. 資金調達概要

本投資法人は、当期において、借入金返済資金への充当を目的として投資法人債(80億円)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	262,533	261,633	△900
(うち、1年内返済予定分)	(49,933)	(36,400)	(△13,533)
借入金合計	262,533	261,633	△900
投資法人債	27,000	35,000	+8,000
(うち、1年内償還予定分)	(—)	(3,000)	(+3,000)
有利子負債合計	289,533	296,633	+7,100

また、2020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23,945百万円(前期比1.6%増)、不動産賃貸事業利益11,092百万円(前期比12.7%減)、営業利益10,644百万円(前期比0.2%増)、経常利益9,650百万円(前期比0.2%増)、当期純利益9,650百万円(前期比0.2%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9,650百万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3,119円、分配金の総額は9,726百万円となりました。

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

2020年5月の緊急事態宣言解除後も、夏場の第二波、秋以降の第三波とCOVID-19の感染拡大により日本経済の正常化の道筋は未だ見えない状況です。COVID-19ワクチン開発等の朗報がある一方、生産や流通、接種等の観点から多くの課題があげられています。それらの解決には一定の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、世界各国でCOVID-19の感染拡大、それに伴う経済活動の低迷が長期化しつつある状況において、本投資法人の運用に対し、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。他方、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、運用状況の回復に一層注力します。また、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（2020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. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2020年12月21日に返済期限が到来した借入金（総額3,300百万円）の返済を目的として、2020年12月21日付で以下のとおり総額3,300百万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17C	みずほ信託銀行 株式会社	1,300	0.30882%	2020年 12月21日	2026年 12月21日	無担保 無保証
タームローン18C	農林中央金庫	1,000	0.36497%		2027年 12月20日	
タームローン19C	東京海上日動火災 保険株式会社	1,000	0.30000%		2025年 12月22日	
合 計		3,300				

B. 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、下表記載の3物件を2020年12月1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
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー (注)	事務所	東京都港区	10,000	2020年12月1日
B47	虎ノ門P F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	
合 計				15,100	

(注) 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。

また、本投資法人は下表記載の物件を2020年12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
B10	西新橋1丁目ビル (分割譲渡第2回目)	事務所	東京都港区	9,480	2020年12月1日

C. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2020年12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	: 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	: 2020年12月25日
契約期間	: 2020年12月26日～2021年12月27日
摘要	: 無担保・無保証

(ii) 運用状況の見通し

2021年5月期（第35期：2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（第36期：2021年6月1日～2021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。

2021年5月期及び2021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2021年5月期（第35期：2020年12月1日～2021年5月31日）及び2021年11月期（第36期：2021年6月1日～2021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。

2021年5月期

営業収益	24,216百万円	1口当たり分配金 (注1)	3,130円
営業利益	10,652百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	9,683百万円		
当期純利益 (注1)	9,683百万円		

2021年11月期

営業収益	23,183百万円	1口当たり分配金 (注1)	3,100円
営業利益	9,428百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	8,475百万円		
当期純利益 (注1)	8,475百万円		

(注1) 分配金の支払原資は、2021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）を加算した後の金額であること、また、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（1,115百万円）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2021年11月期末まで変動がないことを前提としています。

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

2021年5月期(第35期:2020年12月1日~2021年5月31日)及び
2021年11月期(第36期:2021年6月1日~2021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"> 2021年5月期(第35期:2020年12月1日~2021年5月31日)(182日) 2021年11月期(第36期:2021年6月1日~2021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132物件を前提としています。 2021年11月期末までに運用資産の異動(新規物件の取得、既保有物件の譲渡等)がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																																							
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みの3,118,337口を前提としています。 2021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。 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5月期に2,496百万円、2021年11月期に1,626百万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" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2021年5月期</th> <th>2021年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入(共益費含む)</td> <td>19,817百万円</td> <td>20,625百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>756百万円</td> <td>760百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料(テナント負担水光熱収入)</td> <td>1,263百万円</td> <td>1,537百万円</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。 西新橋1丁目ビル譲渡に伴う不動産等売却益として、2021年5月期に1,896百万円を見込んでいます。 	主要項目	2021年5月期	2021年11月期	賃料収入(共益費含む)	19,817百万円	20,625百万円	駐車場収入	756百万円	760百万円	附加使用料(テナント負担水光熱収入)	1,263百万円	1,537百万円																											
主要項目	2021年5月期	2021年11月期																																						
賃料収入(共益費含む)	19,817百万円	20,625百万円																																						
駐車場収入	756百万円	760百万円																																						
附加使用料(テナント負担水光熱収入)	1,263百万円	1,537百万円																																						
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>2021年5月期</th> <th>2021年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課(固定資産税等)(注1)</td> <td>2,088百万円</td> <td>2,100百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,836百万円</td> <td>1,800百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,408百万円</td> <td>1,683百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費(注2)</td> <td>1,243百万円</td> <td>1,297百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費(注3)</td> <td>4,115百万円</td> <td>4,069百万円</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2020年取得12物件の固定資産税及び都市計画税については、2021年11月期から費用計上されることとなり、総額72百万円を見込んでいます。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020年2月28日</td> <td>千葉みなと物流センター(敷地)</td> </tr> <tr> <td>2020年3月19日</td> <td>ロジスティクス東扇島(*1)(追加取得)</td> </tr> <tr> <td>2020年3月30日</td> <td>パークアクセス赤塚(*2)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">2020年3月31日</td> <td>ネストホテル京都四条烏丸</td> </tr> <tr> <td>UURコート白鷺</td> </tr> <tr> <td>コートブランシェAP</td> </tr> <tr> <td>枚方長尾物流センター</td> </tr> <tr> <td>2020年4月17日</td> <td>神戸遠矢浜物流センター</td> </tr> <tr> <td>2020年6月30日</td> <td>レッドウッド成田ディストリビューションセンター(*3)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2020年12月1日</td> <td>虎ノ門ヒルズ 森タワー(*4)</td> </tr> <tr> <td>虎ノ門P Fビル</td> </tr> <tr> <td>UURコート茨木東中条</td> </tr> </tbody> </table> <p>(*1) 本投資法人は、本物件に係る信託受益権の準共有持分49%を取得しました。 (*2) 本投資法人は、本物件の共有持分45%を取得しました。 (*3) 本投資法人は、本物件に係る信託受益権の準共有持分50%を取得しました。 (*4) 本投資法人は、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%を取得しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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。 	主要項目	2021年5月期	2021年11月期	公租公課(固定資産税等)(注1)	2,088百万円	2,100百万円	外注委託費	1,836百万円	1,800百万円	水道光熱費	1,408百万円	1,683百万円	修繕費(注2)	1,243百万円	1,297百万円	減価償却費(注3)	4,115百万円	4,069百万円	取得日	物件名称	2020年2月28日	千葉みなと物流センター(敷地)	2020年3月19日	ロジスティクス東扇島(*1)(追加取得)	2020年3月30日	パークアクセス赤塚(*2)	2020年3月31日	ネストホテル京都四条烏丸	UURコート白鷺	コートブランシェAP	枚方長尾物流センター	2020年4月17日	神戸遠矢浜物流センター	2020年6月30日	レッドウッド成田ディストリビューションセンター(*3)	2020年12月1日	虎ノ門ヒルズ 森タワー(*4)	虎ノ門P Fビル	UURコート茨木東中条
主要項目	2021年5月期	2021年11月期																																						
公租公課(固定資産税等)(注1)	2,088百万円	2,100百万円																																						
外注委託費	1,836百万円	1,800百万円																																						
水道光熱費	1,408百万円	1,683百万円																																						
修繕費(注2)	1,243百万円	1,297百万円																																						
減価償却費(注3)	4,115百万円	4,069百万円																																						
取得日	物件名称																																							
2020年2月28日	千葉みなと物流センター(敷地)																																							
2020年3月19日	ロジスティクス東扇島(*1)(追加取得)																																							
2020年3月30日	パークアクセス赤塚(*2)																																							
2020年3月31日	ネストホテル京都四条烏丸																																							
	UURコート白鷺																																							
	コートブランシェAP																																							
	枚方長尾物流センター																																							
2020年4月17日	神戸遠矢浜物流センター																																							
2020年6月30日	レッドウッド成田ディストリビューションセンター(*3)																																							
2020年12月1日	虎ノ門ヒルズ 森タワー(*4)																																							
	虎ノ門P Fビル																																							
	UURコート茨木東中条																																							

項目	前提条件																																		
	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 																																		
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5月期</th> <th>2021年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等(注)</td> <td>947百万円</td> <td>933百万円</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5月期	2021年11月期	有利子負債に係る支払利息等(注)	947百万円	933百万円																												
主要項目	2021年5月期	2021年11月期																																	
有利子負債に係る支払利息等(注)	947百万円	933百万円																																	
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296,633百万円、内訳は借入金261,633百万円、投資法人債35,000百万円です。 2021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="8">2021年3月22日</td> <td>借入金: 1,000百万円</td> <td rowspan="8">金融機関からの新たな借入及び投資法人債発行代金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: 5,800百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,400百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,400百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,200百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 5,700百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,900百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,000百万円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2021年5月期末における有利子負債残高は292,033百万円であることを前提としています。 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="7">2021年6月21日</td> <td>借入金: 1,000百万円</td> <td rowspan="7">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: 2,000百万円</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: 1,700百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2021年9月21日</td> <td>借入金: 500百万円</td> <td rowspan="2"></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> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2021年11月期末における有利子負債残高は292,033百万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3月22日	借入金: 1,000百万円	金融機関からの新たな借入及び投資法人債発行代金により全額を返済予定。	借入金: 1,000百万円	借入金: 5,800百万円	借入金: 1,400百万円	借入金: 1,400百万円	借入金: 2,200百万円	借入金: 5,700百万円	借入金: 1,900百万円	借入金: 2,000百万円		返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2021年6月21日	借入金: 1,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金: 2,000百万円	借入金: 1,000百万円	借入金: 1,000百万円	借入金: 1,700百万円	借入金: 1,000百万円	借入金: 1,000百万円	2021年9月21日	借入金: 500百万円		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3月22日	借入金: 1,000百万円	金融機関からの新たな借入及び投資法人債発行代金により全額を返済予定。																																	
	借入金: 1,000百万円																																		
	借入金: 5,800百万円																																		
	借入金: 1,400百万円																																		
	借入金: 1,400百万円																																		
	借入金: 2,200百万円																																		
	借入金: 5,700百万円																																		
	借入金: 1,900百万円																																		
借入金: 2,000百万円																																			
返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																																	
2021年6月21日	借入金: 1,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。																																	
	借入金: 2,000百万円																																		
	借入金: 1,000百万円																																		
	借入金: 1,000百万円																																		
	借入金: 1,700百万円																																		
	借入金: 1,000百万円																																		
	借入金: 1,000百万円																																		
2021年9月21日	借入金: 500百万円																																		
	借入金: 1,500百万円																																		
2021年10月29日	投資法人債: 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5月期の分配金については、当期末処分利益9,683百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である9,760百万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。 2021年11月期の分配金については、当期末処分利益8,475百万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1,115百万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5月31日	当期 2020年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,488,765	41,859,947
信託現金及び信託預金	26,123,294	23,623,417
営業未収入金	609,846	569,697
前払費用	783,571	199,369
その他	124,672	102,510
貸倒引当金	△13,142	△34,003
流動資産合計	51,117,007	66,320,938
固定資産		
有形固定資産		
建物	※ ₁ 23,577,273	※ ₁ 23,596,865
減価償却累計額	△7,305,869	△7,645,037
建物(純額)	16,271,403	15,951,827
構築物	※ ₁ 197,741	※ ₁ 200,107
減価償却累計額	△143,374	△145,313
構築物(純額)	54,366	54,793
機械及び装置	354,394	356,199
減価償却累計額	△220,852	△232,252
機械及び装置(純額)	133,541	123,947
工具、器具及び備品	74,296	87,166
減価償却累計額	△45,511	△49,323
工具、器具及び備品(純額)	28,785	37,843
土地	※ ₁ 55,935,346	※ ₁ 55,954,945
建設仮勘定	4,690	5,478
信託建物	※ ₃ 243,097,809	※ ₃ 244,201,759
減価償却累計額	△59,843,904	△62,978,161
信託建物(純額)	183,253,904	181,223,597
信託構築物	2,272,744	2,297,222
減価償却累計額	△976,884	△1,035,725
信託構築物(純額)	1,295,860	1,261,496
信託機械及び装置	2,712,994	2,744,786
減価償却累計額	△1,520,460	△1,599,503
信託機械及び装置(純額)	1,192,534	1,145,283
信託工具、器具及び備品	1,442,472	1,517,684
減価償却累計額	△611,661	△699,989
信託工具、器具及び備品(純額)	830,811	817,694
信託土地	372,667,782	367,662,289
信託建設仮勘定	115,101	184,868
有形固定資産合計	631,784,129	624,424,065
無形固定資産		
ソフトウェア	9,424	8,942
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	144,450	137,839
無形固定資産合計	9,474,581	9,467,489

(単位：千円)

	前期 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	79,768	79,768
長期前払費用	1,624,341	1,640,239
投資その他の資産合計	1,714,109	1,730,007
固定資産合計	642,972,820	635,621,562
繰延資産		
投資法人債発行費	—	39,831
繰延資産合計	—	39,831
資産合計	694,089,828	701,982,332
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,638,632	2,445,142
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	49,933,000	36,400,000
未払費用	279,179	297,899
未払分配金	15,328	16,290
未払法人税等	586	587
未払消費税等	431,034	712,723
前受金	363,879	360,191
信託前受金	3,029,421	3,166,013
預り金	1,018	2,110
信託預り金	580,115	1,429,106
デリバティブ債務	6,989	—
その他	7,422	8,339
流動負債合計	56,286,607	47,838,406
固定負債		
投資法人債	27,000,000	32,000,000
長期借入金	212,600,000	225,233,000
預り敷金及び保証金	※1 3,427,156	※1 3,404,524
信託預り敷金及び保証金	27,820,173	27,714,000
デリバティブ債務	92,585	126,093
固定負債合計	270,939,914	288,477,618
負債合計	327,226,522	336,316,024
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 7,295,624	※4 7,218,098
配当準備積立金	3,207,320	5,402,559
圧縮積立金	3,305,115	—
任意積立金合計	13,808,060	12,620,658
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,633,226	9,650,149
剰余金合計	46,989,575	45,819,095
投資主資本合計	366,962,880	365,792,400
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△99,574	△126,093
評価・換算差額等合計	△99,574	△126,093
純資産合計	※5 366,863,306	※5 365,666,307
負債純資産合計	694,089,828	701,982,332

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日		自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 21,432,117		※1 20,300,354
その他賃貸事業収入		※1 1,959,542		※1 1,751,302
不動産等売却益		※2 173,393		※2 1,893,679
営業収益合計		23,565,053		23,945,336
営業費用				
賃貸事業費用		※1 10,686,033		※1 10,959,654
資産運用報酬		1,954,603		1,989,752
資産保管手数料		18,089		18,406
一般事務委託手数料		65,319		68,280
役員報酬		10,200		10,200
貸倒引当金繰入額		11,327		20,861
その他営業費用		197,226		233,424
営業費用合計		12,942,800		13,300,579
営業利益		10,622,252		10,644,756
営業外収益				
受取利息		118		112
未払分配金除斥益		1,290		1,628
保険金収入		25,692		8,724
補助金収入		519		—
受取損害賠償金		14,475		835
その他		952		1,485
営業外収益合計		43,047		12,787
営業外費用				
支払利息		950,167		930,908
投資法人債利息		52,841		58,919
投資法人債発行費償却		—		2,605
不動産等除却損		22,031		4,456
その他		6,428		9,898
営業外費用合計		1,031,468		1,006,788
経常利益		9,633,831		9,650,754
税引前当期純利益		9,633,831		9,650,754
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		9,633,226		9,650,149
前期繰越利益		—		—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		9,633,226		9,650,149

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年12月1日 至 2020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	7,373,149	3,204,781	3,398,115	13,976,047
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				2,539		2,539
圧縮積立金の取崩					△93,000	△93,000
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	2,539	△93,000	△167,986
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	7,295,624	3,207,320	3,305,115	13,808,060

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	10,543,501	48,067,835	368,041,141	△70,871	△70,871	367,970,269
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	△2,539	—	—		—	—
圧縮積立金の取崩	93,000	—	—		—	—
剰余金の分配	△10,711,487	△10,711,487	△10,711,487		—	△10,711,487
当期純利益	9,633,226	9,633,226	9,633,226		—	9,633,226
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	△28,702	△28,702	△28,702
当期変動額合計	△910,274	△1,078,260	△1,078,260	△28,702	△28,702	△1,106,963
当期末残高	9,633,226	46,989,575	366,962,880	△99,574	△99,574	366,863,306

ユニテッド・アーバン投資法人(8960) 2020年11月期決算短信

当期（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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期		当 期	
	自	2019年12月 1日 至 2020年 5月31日	自	2020年 6月 1日 至 2020年11月30日
I. 当期末処分利益		9,633,226,938円		9,650,149,671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
圧縮積立金取崩額		3,305,115,821円		－円
III. 分配金の額		10,820,629,390円		9,726,093,103円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,470円)		(3,119円)
IV. 任意積立金				
配当準備積立金繰入額		2,195,239,064円		1,582,263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9,633,226,938円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円及び圧縮積立金取崩額1,109,876,757円を加算した10,820,629,390円を利益分配金として分配することとし、上記取崩後の圧縮積立金の残額である2,195,239,064円を配当準備積立金に振り替えることとしました。</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9,650,149,671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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日	当期 自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	9,633,831	9,650,754
減価償却費	4,174,616	4,100,874
不動産等売却益	△173,393	△1,893,679
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	11,327	20,861
受取利息及び有価証券利息	△118	△112
支払利息及び投資法人債利息	1,003,009	989,827
投資法人債発行費償却	—	2,605
不動産等除却損	22,031	4,456
営業未収入金の増減額 (△は増加)	32,989	40,149
前払費用の増減額 (△は増加)	△573,275	591,364
長期前払費用の増減額 (△は増加)	24,683	21,703
営業未払金の増減額 (△は減少)	△521,747	216,313
未払費用の増減額 (△は減少)	3,751	3,380
未払消費税等の増減額 (△は減少)	395,135	309,000
前受金の増減額 (△は減少)	△20,463	△3,687
信託前受金の増減額 (△は減少)	△235,318	136,222
預り金の増減額 (△は減少)	△2,029	1,092
信託預り金の増減額 (△は減少)	547,673	848,991
預り敷金及び保証金償却額	△23,963	△36,647
信託預り敷金及び保証金償却額	△398,039	△551,636
その他	△77,342	26,277
小計	13,823,357	14,478,114
利息の受取額	118	112
利息の支払額	△1,154,366	△1,020,528
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△604	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,668,504	13,457,094
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	9,263,320	9,148,195
有形固定資産の取得による支出	△9,050,214	△77,073
信託有形固定資産の取得による支出	△21,681,411	△3,616,763
信託無形固定資産の取得による支出	—	△2,906
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	1,690	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	347,469	36,116
預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,288	△22,100
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	847,925	1,249,092
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,301,108	△539,141
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,576,617	6,175,419
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	29,900,000	23,333,000
長期借入金の返済による支出	△11,144,000	△24,233,000
投資法人債の発行による収入	—	7,957,562
分配金の支払額	△10,710,881	△10,818,771
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,045,118	△3,761,209
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△862,995	15,871,305
現金及び現金同等物の期首残高	50,475,055	49,612,059
現金及び現金同等物の期末残高	49,612,059	65,483,365

(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5,201千円です。</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本となる重要な事項</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5月31日	当期 2020年11月30日
建物	1,397,875	1,356,836
構築物	6,819	6,617
土地	2,089,982	2,089,982
合計	3,494,677	3,453,436

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5月31日	当期 2020年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
合計	408,171	408,171

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 2020年5月31日	当期 2020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 2020年5月31日	当期 2020年11月30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	7,169,068	—	75,463	7,093,604	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	65,610	—	669	64,940	分配金に充当
	76,099	75,338	—	760	74,577	
	63,132	63,132	—	631	62,501	

(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 (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。

※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5月31日	当期 2020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 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日		当期 自 2020年 6月 1日 至 2020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	18,916,300		17,845,146	
共益費収入	1,603,304		1,545,366	
駐車場収入	752,737		753,949	
その他賃貸収入 (注1)	159,773	21,432,117	155,891	20,300,354
その他賃貸事業収入				
附加使用料 (注2)	1,254,388		1,385,117	
賃貸事業一時収入	620,379		280,997	
その他雑収入	84,774	1,959,542	85,187	1,751,302
不動産賃貸事業収益合計		23,391,659		22,051,657
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	2,102,067		2,134,095	
外注委託費	1,778,867		1,726,786	
水道光熱費	1,242,218		1,303,486	
損害保険料	24,458		24,400	
修繕費 (注3)	978,174		1,227,985	
減価償却費	4,174,616		4,100,874	
その他賃貸事業費用	385,630		442,026	
不動産賃貸事業費用合計		10,686,033		10,959,654
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		12,705,625		11,092,002

(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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

パシフィックマークス江坂

(単位:千円)

不動産等売却収入	10,022,000
不動産等売却原価	9,547,198
その他売却費用	301,407
不動産等売却益	173,393

当期(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。

[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2019年12月1日 至2020年5月31日	自2020年6月1日 至2020年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,118,337口	3,118,337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。

当期(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。

[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5月31日	当期 2020年11月30日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	269,935	587,769
税務上の費用認識差額	57,507	122,564
合併時受入評価差額	17,019,887	16,328,706
貸倒引当金繰入超過額	4,134	10,697
その他	297	287
小計	17,351,761	17,050,024
評価性引当額	△17,351,761	△17,050,024
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5月31日	当期 2020年11月30日
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△27.07%	△28.33%
評価性引当額の増減	△15.19%	△3.13%
圧縮積立金取崩額	10.79%	—
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 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日	自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	184,661,408	183,922,094
	期中増減額	△739,313	△460,140
	期末残高	183,922,094	183,461,954
	期末時価	214,777,000	213,476,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	195,843,358	185,549,665
	期中増減額	△10,293,692	△7,995,025
	期末残高	185,549,665	177,554,640
	期末時価	247,836,000	236,945,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	155,292,038	161,743,935
	期中増減額	6,451,896	△790,765
	期末残高	161,743,935	160,953,169
	期末時価	189,951,000	187,983,000
住居	貸借対照表計上額		
	期首残高	40,121,833	44,687,324
	期中増減額	4,565,490	△315,451
	期末残高	44,687,324	44,371,872
	期末時価	58,863,000	59,971,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	49,167,612	65,201,817
	期中増減額	16,034,204	2,201,318
	期末残高	65,201,817	67,403,136
	期末時価	81,420,000	84,300,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	625,086,252	641,104,837
	期中増減額	16,018,585	△7,360,063
	期末残高	641,104,837	633,744,773
	期末時価	792,847,000	782,675,000

(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8物件の取得（合計22,985百万円）、既保有物件の追加取得1物件（5,356百万円）及び資本的支出（1,361百万円）等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡（9,545百万円）及び減価償却費（4,166百万円）等によるものです。当期の主な増加額は新規1物件の取得（2,458百万円）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。

(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 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日	自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日
1口当たり純資産額	117,647円	117,263円
1口当たり当期純利益	3,089円	3,094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 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日	自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日
当期純利益	(千円)	9,633,226	9,650,149
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)	9,633,226	9,650,149
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)

2020年5月の緊急事態宣言解除後も、夏場の第二波、秋以降の第三波と新型コロナウイルス感染症の感染拡大により日本経済の正常化の道筋は未だ見えない状況です。新型コロナウイルスのワクチン開発等の朗報がある一方、生産や流通、接種等の観点から多くの課題があげられています。それらの解決には一定の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、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ます。

結果、テナントからの賃料減額・支払猶予要請及びテナント売上高や収益に連動する変動賃料の減少等により、本投資法人の営業収益の減少リスク等が生じています。

斯かる状況下、本投資法人は中長期的視点に立った安定した資産運用の観点から、当期において、社会的対応にも配慮し一部のテナントについて賃料減免を行うとともに、賃料減額要請を受け、協議継続中の一部のテナントについて、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づき、個別に賃料減額処理を行っています。また、当該感染症拡大の影響は翌期以降についても継続し、2021年後半には収束の兆しが見え、2022年以降、本格的に事業環境が回復すると仮定して、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、上述の前提から回復が遅れた場合には、翌期以降の本投資法人の財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

[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。

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

IASBが2003年に公表した国際会計基準(IAS)第1号「財務諸表の表示」(以下「IAS第1号」)第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準(以下「本会計基準」)が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則(開示目的)を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年5月期の期末から適用します。

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解(注1-2)の定めを引き継ぐこととされております。

(2) 適用予定日

2021年5月期の期末から適用します。

[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33期 2020年5月31日		第34期 2020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)	7,232,796	1.0	7,219,367	1.0
		地方(注6)	13,502,932	1.9	13,446,998	1.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,005,333	1.9	12,965,961	1.8
			東京23区	9,398,092	1.4	9,364,436	1.3
			首都圏地域	8,833,451	1.3	8,775,780	1.3
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,598,076	0.2	1,591,478	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,879,606	0.6	3,834,205	0.5
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	4,865,002	0.7	4,835,387	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	4,347,607	0.6	4,310,387	0.6	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	6,914,588	1.0	6,934,188	1.0
		地方	—	—	—	—	
小計				73,577,489	10.6	73,278,191	10.4
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,239,289	0.6	4,230,326	0.6
			東京23区	11,608,852	1.7	11,569,308	1.6
			首都圏地域	91,443,606	13.2	90,986,589	13.0
		地方	55,894,616	8.1	56,009,363	8.0	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	65,270,268	9.4	57,944,718	8.3
			東京23区	2,023,837	0.3	2,012,748	0.3
			首都圏地域	40,562,860	5.8	40,282,753	5.7
		地方	46,455,820	6.7	46,208,240	6.6	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	40,642,137	5.9	40,491,844	5.8
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,369,989	3.4	23,253,794	3.3
		地方	92,254,125	13.3	91,781,847	13.1	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,324,606	0.3	2,316,770	0.3
			東京23区	9,832,329	1.4	9,792,352	1.4
			首都圏地域	2,834,174	0.4	2,856,890	0.4
		地方	20,483,602	3.0	20,260,084	2.9	
	その他	首都圏	東京都心6区	9,121,530	1.3	9,078,890	1.3
			東京23区	7,906,050	1.1	7,891,438	1.1
			首都圏地域	30,881,968	4.4	33,206,025	4.7
		地方	10,377,679	1.5	10,292,594	1.5	
小計				567,527,347	81.8	560,466,581	79.8
預金等のその他資産				52,984,991	7.6	68,237,558	9.7
資産総額計				694,089,828	100.0	701,982,332	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5月31日		当期 2020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	327,226,522	47.1	336,316,024	47.9
純資産総額	366,863,306	52.9	365,666,307	52.1
資産総額	694,089,828	100.0	701,982,332	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。

(2020年11月30日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	4,952	4,290	0.5	不動研	21	13,611.24	13,611.24	100.0
A4	Luz船橋	5,200	4,247	6,210	0.8	不動研	17	12,952.88	12,952.88	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,363	6,560	0.8	日土地	12	4,256.57	4,026.22	94.6
A7	家電住まいる館 YAMADA堺本店	3,210	2,675	3,960	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	4,887	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	1,447	2,060	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	3,586	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	4,219	5,000	0.6	不動研	9	6,710.19	6,710.19	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,099 (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	12,459	11,200	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	2,208	2,000	0.3	不動研	6	1,938.56	1,094.81	56.5
A15	心齋橋OPA本館	22,800	21,910	26,500	3.4	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,543	2,390	0.3	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,319	3,580	0.5	不動研	7	3,151.93	3,151.93	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,651	8,740	1.1	不動研	90	41,748.73	40,240.50	96.4
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	3,920	4,880	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	2,081	2,140	0.3	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,799	5,930	0.8	不動研	19	2,283.47	2,202.39	96.4
A26	アクティオーレ市川	3,350	2,834	4,050	0.5	不動研	10	3,927.49	3,232.34	82.3
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	26,750	33,900	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	4,694	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	4,631	6,110	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	7,510	1.0	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	1,893	1,900	0.2	不動産	8	2,885.94	2,606.99	90.3
A34	ライフ西九条店(敷地)	1,760	1,842	2,080	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	2,190	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	2,686	3,050	0.4	不動産	11	1,352.35	1,352.35	100.0
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,654	5,830	0.7	不動産	1	1,564.70	1,564.70	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	3,841	4,300	0.5	谷澤	30	10,454.22	10,179.64	97.4
A39	アクティオーレ上野	3,000	3,182	2,780	0.4	谷澤	8	1,163.44	1,044.53	89.8
A40	くるる	9,285	9,454	9,420	1.2	谷澤	25	13,292.33	12,185.88	91.7
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,821	1,890	0.2	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
A42	Luz武蔵小杉	12,151	12,225	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	2,079	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	1,524	3,110	0.4	不動産	7	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,390	2,790	0.4	不動産	15	2,576.57	2,479.09	96.2
B5	六番町Kビル	2,150	2,230	3,780	0.5	不動産	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	23,363	29,100	3.7	日土地	61	45,938.36	45,553.66	99.2
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,159	33,500	4.3	谷澤	1	36,142.30	36,142.30	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,296	7,220	0.9	不動産	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,048	6,650	0.8	不動産	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	西新橋1丁目ビル (注10)	7,400	7,150	8,950	1.1	不動産	2	15,809.61	8,982.31	56.8
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	11,658	14,100	1.8	不動産	20	10,947.34	9,666.85	88.3
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,697	7,050	0.9	不動産	43	9,335.19	9,119.63	97.7
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,512	8,090	1.0	谷澤	28	11,199.19	10,965.12	97.9
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,180	4,320	0.6	不動産	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	2,447	3,340	0.4	不動産	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	2,150	2,660	0.3	不動産	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	1,543	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	8,775	12,400	1.6	谷澤	42	7,395.50	7,395.50	100.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,364	8,090	1.0	不動産	17	6,154.21	5,802.27	94.3
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,648	3,310	0.4	不動産	13	4,255.02	4,204.92	98.8
B29	大塚HTビル	1,160	1,068	1,220	0.2	不動産	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	2,469	3,830	0.5	不動産	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	6,565	8,570	1.1	谷澤	30	10,990.99	10,913.01	99.3
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,391	5,100	0.7	谷澤	24	7,616.83	7,528.39	98.8
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,686	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	824	1,070	0.1	谷澤	19	2,796.65	2,595.05	92.8
B37	アリーナタワー	9,500	7,812	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	2,012	3,150	0.4	不動産	7	4,558.77	4,558.77	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,221	3,170	0.4	不動産	24	2,233.73	1,990.73	89.1
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,265	1,900	0.2	不動産	9	4,578.93	4,578.93	100.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	1,064	2,240	0.3	不動産	13	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,124	3,480	0.4	不動産	5	2,831.94	2,831.94	100.0
B43	広瀬通SEビル	3,600	3,090	5,170	0.7	不動産	8	8,235.87	8,235.87	100.0
B44	SS30	18,200	18,778	21,800	2.8	不動産	77	67,700.37	66,858.51	98.8

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)
B45	LOOP-X・M	11,200	12,047	12,800	1.6	不動産	111	21,590.30	20,445.13	94.7
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	21,889	27,200	3.5	不動産	7	53,310.20	51,545.62	96.7
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,591	2,600	0.3	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	2,991	3,960	0.5	不動産	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	3,834	5,160	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	7,159	11,600	1.5	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,484	7,030	0.9	不動産	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,914	7,020	0.9	不動産	3	7,544.42	7,544.42	100.0
C9	コンフォートイン 東京六本木 (注14)	4,488	4,750	3,560	0.5	不動産	3	3,708.47	3,708.47	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,620	3,150	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	2,043	2,580	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	718	854	0.1	大和	1	1,529.47	1,529.47	100.0
C13	ロワジュールホテル &スパタワー那覇	20,000	20,133	22,500	2.9	不動産	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	17,641	17,900	2.3	不動産	9	31,129.86	31,059.70	99.8
C15	リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	16,600	17,519	16,800	2.1	谷澤	30	81,367.12	81,367.12	100.0
C16	ザ・ビー福岡天神	3,000	3,070	3,680	0.5	不動産	2	3,567.22	3,567.22	100.0
C17	変なホテル東京 浜松町	4,456	4,452	4,750	0.6	不動産	1	2,293.64	2,293.64	100.0
C18	ホテルビューイット甲子園	13,520	13,529	13,700	1.8	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	4,220	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	4,948	5,900	0.8	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	2,091	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	1,380	2,490	0.3	谷澤	119	2,603.22	2,401.42	92.2
D4	駒沢コート	1,680	1,462	2,200	0.3	不動産	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	UURコート芝大門	1,175	966	1,500	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	2,381	3,680	0.5	不動産	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	891	1,650	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,550	3,680	0.5	不動産	89	4,097.51	4,020.73	98.1
D16	グランルージュ栄	1,570	1,143	1,370	0.2	不動産	84	3,697.38	3,179.12	86.0
D17	グランルージュ栄II	1,300	952	1,420	0.2	不動産	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,488	4,750	0.6	不動産	151	11,525.36	11,457.22	99.4
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,117	1,570	0.2	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路寄番館	870	668	874	0.1	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	804	787	0.1	不動産	35	2,067.95	1,839.95	89.0
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,222	1,740	0.2	不動産	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,782	3,750	0.5	不動産	192	5,460.39	5,196.55	95.2
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,699	3,190	0.4	不動産	121	7,763.18	6,910.04	89.0
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,230	1,640	0.2	不動産	105	3,090.36	2,769.56	89.6
D26	グレンパーク梅田北	5,150	4,965	6,740	0.9	谷澤	180	12,730.60	12,511.30	98.3
D27	UURコート志木	2,730	2,856	3,150	0.4	不動産	2	9,288.00	9,288.00	100.0
D28	グランルージュ谷町六丁目	1,300	1,360	1,520	0.2	谷澤	49	2,792.81	2,705.35	96.9
D29	シャトレ大手町S棟・N棟	3,398	3,641	3,730	0.5	不動産	144	12,040.28	11,293.04	93.8
D30	グランフォンテ	2,700	2,865	3,410	0.4	谷澤	89	6,268.24	6,121.19	97.7
D31	パークアクシス赤塚	1,980	2,053	2,120	0.3	谷澤	150	4,370.31	4,134.20	94.6
D32	UURコート白鷺	1,442	1,532	1,670	0.2	谷澤	46	2,815.30	2,755.40	97.9

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)
D33	コートブランシェAP	1,270	1,350	1,340	0.2	谷澤	41	1,480.17	1,429.71	96.6
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,364	2,200	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	府中ビル(注15)	4,920	4,712	4,670	0.6	不動研	0	14,490.92	0.00	0.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	3,717	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	3,303	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	9,352	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	7,891	14,700	1.9	不動研	1	23,816.82	23,816.82	100.0
E7	クオーツタワー	5,700	5,775	6,240	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	2,625	2,730	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	7,552	9,670	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	1,207	1,290	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	2,709	2,700	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	1,951	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	1,853	1,940	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	7,790	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	2,650	2,700	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	1,351	1,360	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	2,449	2,460	0.3	谷澤	2	21,445.46	21,445.46	100.0
合計		656,437	633,744	782,675	100.0	—	2,674	1,543,024.46	1,505,443.38	97.6

(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。

(2020年11月30日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	(注11)	195,420	10	無
A4	商業施設	Luz船橋	(注11)	346,467	13	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	(注11)	344,621	2	無
A7	商業施設	家電住まいる館YAMADA堺本店	(注12)	(注12)	8	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	(注11)	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12)	(注12)	11	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	(注11)	138,272	14	無
A11	商業施設	Tip's町田ビル	(注11)	242,048	18	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	(注12)	(注12)	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11)	272,412	- (注13)	- (注13)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	(注11)	81,519	16	無
A15	商業施設	心齋橋OPA本館	(注11)	1,448,304	12	無
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	(注11)	52,600	14.6	無
A20	商業施設	アルボーレ仙台	(注11)	148,484	8	無
A21	商業施設	モラージュ柏	(注11)	881,290	9	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	(注12)	(注12)	11	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注12)	(注12)	12	無
A25	商業施設	Luz自由が丘	(注11)	231,309	12	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	(注11)	162,843	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
A27	商業施設	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	(注12)	(注12)	(注13)	(注13)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	(注12)	(注12)	(注13)	(注13)
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注12)	(注12)	14	無
A30	商業施設	家電住まいる館YAMADA松戸本店	(注12)	(注12)	11	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	(注11)	277,045	1	無
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター (敷地)	(注12)	(注12)	(注13)	(注13)
A33	商業施設	ブラッシングウェーブ江の島	(注11)	143,784	14	無
A34	商業施設	ライフ西九条店 (敷地)	(注12)	(注12)	(注13)	(注13)
A35	商業施設	ライフ玉造店 (敷地)	(注12)	(注12)	(注13)	(注13)
A36	商業施設	グランベル銀座ビル	(注11)	111,920	10	無
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	(注12)	(注12)	2	無
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	(注11)	294,804	14	無
A39	商業施設	アクティオーレ上野	(注11)	75,508	12	無
A40	商業施設	くるる	(注11)	356,944	6	無
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	(注12)	(注12)	8	無
A42	商業施設	Luz武蔵小杉	(注11)	1,008,149	11	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	145,607	267,253	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	174,312	144,962	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11)	1,616,400	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	482,829	370,183	13	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	333,600	281,152	11	無
B10	オフィスビル	西新橋1丁目ビル	270,853	264,118	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	593,870	456,427	14.8	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	428,153	231,115	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	317,483	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	127,264	97,680	13	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	114,458	75,532	16	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	615,698	477,237	17	無
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	365,792	413,111	14	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	213,969	122,331	12	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	94,166	76,072	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	477,024	410,812	10	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	293,926	248,933	12	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	191,038	158,512	1	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	98,654	75,222	2	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	816,257	445,998	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	164,779	115,869	16	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	147,632	101,247	10	無
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	148,439	107,201	10	無
B42	オフィスビル	芝520ビル	201,319	143,507	13	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
B43	オフィスビル	広瀬通SEビル	364,823	384,966	8	無
B44	オフィスビル /ホテル	SS30	(注11)	1,314,784	2	無
B45	オフィスビル	LOOP-X・M	877,882	561,325	7	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	(注11)	2,011,208	9	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	(注11)	70,000	17	無
C3	ホテル	MZビル	(注11)	192,803	13	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	(注11)	107,487	19	無
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	(注11)	14,196	5	無
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	(注11)	150,365	14	無
C7	ホテル	四谷213ビル	(注11)	239,413	13	無
C9	ホテル	コンフォートイン東京六本木 (注14)	(注11)	(注12)	12	無
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注12)	(注12)	14.5	無
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注12)	(注12)	7	無
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注12)	(注12)	2	無
C13	ホテル	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	(注11)	(注12)	7	無
C14	ホテル	ロイヤルパインズホテル浦和	(注11)	(注12)	10	無
C15	ホテル	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	(注11)	1,480,702	1	無
C16	ホテル	ザ・ビー福岡天神	(注11)	18,457	1	無
C17	ホテル	変なホテル東京 浜松町	(注12)	(注12)	14.8	無
C18	ホテル	ホテルヒューイット甲子園	(注12)	(注12)	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12)	(注12)	1	無
C20	ホテル	ザ・スクエアホテル金沢	(注12)	(注12)	4	無
C21	ホテル	ネストホテル京都四条烏丸	(注12)	(注12)	8	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	123,432	14,560	12	無
D4	住居	駒沢コート	106,920	35,640	11	無
D6	住居	UURコート芝大門	66,000	11,000	17	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注12)	(注12)	8	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,200	7,838	2	無
D15	住居	クリオ文京小石川	194,460	25,825	14.5	無
D16	住居	グランルージュ栄	82,776	5,840	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	278,719	17,300	11	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,095	7,381	16	無
D20	住居	UURコート札幌篠路老番館	61,653	4,059	3	無
D21	住居	パークサイト泉	52,272	11,271	12	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,354	16	無
D23	住居	UURコート錦糸町	216,150	35,411	14.8	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	198,881	55,693	1	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	97,308	8,903	15	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	362,136	37,092	15.5	無
D27	住居	UURコート志木	143,260	144,212	11	無
D28	住居	グランルージュ谷町六丁目	82,764	5,259	13	無
D29	住居	シャトレ大手町S棟・N棟	211,570	17,796	1	無
D30	住居	グランフォンテ	171,725	46,444	1	無
D31	住居	パークアクシス赤塚	97,228	22,867	12	無
D32	住居	UURコート白鷺	69,195	16,375	12	無
D33	住居	コートブランシェAP	66,756	18,618	13	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
E1	その他	リリカラ東北支店	(注12)	(注12)	11	無
E2	その他	府中ビル(注15)	(注12)	(注12)	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 プレイス オブ トウキョウ	(注12)	(注12)	13	無
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注12)	(注12)	12	無
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル	(注12)	(注12)	12	無
E7	その他	クオーツタワー	(注12)	(注12)	7	無
E8	その他	新習志野物流センター	(注12)	(注12)	10	無
E9	その他	川越物流センター	(注12)	(注12)	9	無
E10	その他	あすと長町デンタルクリニック	(注12)	(注12)	8	無
E11	その他	新習志野物流センターII	(注12)	(注12)	9	無
E12	その他	吉川物流センター	(注12)	(注12)	8	無
E13	その他	武蔵村山物流センター	(注12)	(注12)	14	無
E14	その他	千葉みなと物流センター(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
E15	その他	枚方長尾物流センター	(注12)	(注12)	8	無
E16	その他	神戸遠矢浜物流センター	(注12)	(注12)	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12)	(注12)	7	無
合計			41,870,086	31,118,525	6.01	

- (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、2020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が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。)。なお、第三者との間で投資不動産を共有している共有物件については、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
- (注4) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等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又は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、2020年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。なお、変動賃料は含まれていません。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。また、2020年11月30日時点でテナントとの間で賃料増減額請求があった場合においても、上記「年間賃料総額」の算定にあたっては当該請求の内容は考慮せず、2020年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てた金額を記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、2020年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注8) 「PML」(地震リスク分析における予想最大損失率)は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。なお、複数の建物で構成される物件に係るPMLについては、地震リスク評価報告書に物件全体としての数値の表示がある場合、当該数値を記載しています。
- (注9) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壌環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壌改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の「期末帳簿価額」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) 西新橋1丁目ビルについては、2020年11月30日付で本物件（共有持分50%）に係る信託受益権の準共有持分50%を一部譲渡しました。そのため、当期末時点において、本投資法人は本物件の準共有持分50%を保有していることから、「取得価格」については、本投資法人の本物件の取得価格に50%を乗じた金額を記載しています。
- (注11) 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12) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注13) 土地（敷地）のみの取得のため、PMLに係る該当事項はありません。
- (注14) 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15) 2020年3月25日付で、「KDDI府中ビル」から「府中ビル」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

(2020年11月30日時点)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (㎡) (注1)	年間賃料総額 (千円) (注2)	賃貸借契約終了日
1	株式会社リーガロイヤルホテル小倉	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	58,297.75	(注3)	2025年3月31日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	(注3)	(注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	株式会社ヤマダホールディングス (注7)	・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） ・家電住まいる館YAMADA松戸本店	49,897.43	(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 ・家電住まいる館YAMADA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	(注4)	2023年10月31日他（注6）
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6）
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	(注4)	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	2023年10月20日
10	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

- (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) 2020年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。なお、変動賃料は含まれていません。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) 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、2020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) 株式会社ヤマダ電機は、2020年10月1日を効力発生日とする会社分割により持株会社体制に移行した上で、同日付で「株式会社ヤマダホールディングス」に商号を変更しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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

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2月 至 2021年11月	300	—	—
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 2020年12月 至 2021年5月	101	—	—
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5月 至 2021年11月	404	—	—
UUR東陽町ビル	東京都江東区	貸室内0Aフロア新設工事	自 2020年12月 至 2021年5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	—	—
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	テナント導入工事	自 2021年3月 至 2021年4月	175	—	—
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1月 至 2021年9月	228	—	—
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(第3期)	自 2021年1月 至 2021年2月	146	—	—
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(第4期)	自 2021年2月 至 2021年4月	159	—	—
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 2020年12月 至 2021年11月	203	—	—
グレンパーク梅田北	大阪府大阪市	共用部改修工事	自 2020年9月 至 2021年3月	114	—	—

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1,339百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,227百万円と合わせ、2,567百万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)
天神ルーチェ	福岡県福岡市	1~2階 リニューアル工事	自 2019年12月 至 2020年7月	69
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機更新工事(一部フロア)	自 2020年6月 至 2020年11月	68
S S 30	宮城県仙台市	非常用エレベーター更新工事 (第1期)	自 2020年6月 至 2020年11月	51
その他の資本的支出				1,150
合計				1,339

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)

営業期間 項目	第30期 自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	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
当期首積立金残高	1,417	1,465	1,490	1,634	1,609
当期積立額(注)	51	75	154	16	24
当期積立金取崩額	4	50	10	41	23
次期繰越額	1,465	1,490	1,634	1,609	1,610

(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。