

2016年5月期 決算短信 (REIT)

2016年7月13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 村上 仁志
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 吉田 郁夫
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3680
 有価証券報告書提出予定日 : 2016年8月25日 分配金支払開始予定日 : 2016年8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. 2016年5月期の運用、資産の状況 (2015年12月1日～2016年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2016年 5月期	21,444	6.8	10,591	12.3	9,224	13.0	9,089	14.8
2015年11月期	20,070	3.1	9,427	3.4	8,163	4.8	7,916	1.6

	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	%	%	%
2016年 5月期	3,303	3.1	1.5	43.0
2015年11月期	2,946	2.7	1.4	40.7

(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	%	%
2016年 5月期	3,000	8,254	0	0	90.8	2.8
2015年11月期	2,953	8,124	0	0	100.2	2.7

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の要因は、2015年11月期は、新投資口の発行により1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていること、及び分配金の支払原資として当期純利益に配当積立金取崩額(208百万円)を加算したことによるものであり、2016年5月期は、当期未処分利益の一部(834百万円)を配当準備積立金として内部留保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
2016年 5月期	629,262	298,009	47.4	108,313
2015年11月期	598,077	297,340	49.7	108,069

(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
2016年 5月期	11,849	△27,976	20,325	62,385
2015年11月期	11,990	△29,370	15,934	58,186

2. 2016年11月期 (2016年 6月1日～2016年11月30日) 及び

2017年 5月期 (2016年12月1日～2017年 5月31日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2016年11月期	21,183	△1.2	9,336	△11.8	7,791	△15.5	7,791	△14.3	3,000	0
2017年 5月期	21,924	3.5	10,480	12.3	9,149	17.4	9,149	17.4	3,120	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 2016年11月期2,638円、2017年5月期3,098円

(注) 2016年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に配当積立金取崩額(1,068百万円)を加算した後の金額であること、2017年

5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（64百万円）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） | 2016年 5月期 | 2,751,376口 |
| | 2015年11月期 | 2,751,376口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2016年 5月期 | 0口 |
| | 2015年11月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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。

※ 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「2016年11月期（第26期：2016年6月1日～2016年11月30日）及び2017年5月期（第27期：2016年12月1日～2017年5月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

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(2016年2月24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(2016年2月24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

年初においては株式市場の急変等一部に先行き不安も見受けられましたが、企業業績・インバウンド(注)の堅調もあり、本邦経済は概ね良好と言える状況が続いています。

また、J-REITマーケットには日本銀行のマイナス金利政策導入、投資口買取り上限拡大等から利回り商品としての投資家選好が高まっており、国内外から資金流入が増加しています。

不動産売買市場では、賃料上昇期待や良好な資金調達環境を背景に不動産取引は活況が続いています。

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、業態による好不調はあるものの総じて小売業売上状況は底堅く、それをうけて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、企業の業容拡大ニーズの高まりに伴い、首都圏をはじめ全国主要都市における募集賃料は上昇を示しています。

ホテルに関しては、引き続きインバウンド数の増加等から、高い客室稼働率と客室単価の上昇が続いています。

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

(注)「インバウンド」とは、訪日外国人旅行者をいいます。以下、同じです。

(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物件の取得を行うとともに、物件取得にあつての優先交渉権取得を目的に特定目的会社への優先出資を行いました。

物件番号	物件名称	種類(注1)	所在地	取得価格(百万円)(注2)	取得日
A39	455上野ビル	店舗	東京都台東区	3,000	2015年12月4日
C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	ホテル	沖縄県那覇市	20,000	2016年2月5日
C14	浦和ロイヤルパインズホテル	ホテル	埼玉県さいたま市	17,500	2016年4月1日
合 計				40,500	

資産名称	取得資産	取得価格(百万円)(注2)	取得日
天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券(注3)	優先出資証券1,130口 (発行済優先出資口数の持分5.0%)	74	2016年4月21日

その一方で、本投資法人は下表記載の3物件の売却を行いました。

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
B12	UUR築地ビル	事務所	東京都中央区	6,620	2016年2月26日
E5	ロジスティクス東扇島(注4)	倉庫	神奈川県川崎市	4,459(注4)	
A16	心斎橋OPAきれい館	店舗	大阪府大阪市	3,210	2016年3月25日
合 計				14,289	

- (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。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) 天神123プロジェクト特定目的会社（以下「本TMK」といいます。）は、開発型ホテル物件「(仮) ザ・ビー福岡天神」（以下「本ホテル物件」といいます。）の開発を行っており、本投資法人は本TMKの優先出資証券取得に関連し、本ホテル物件の取得に係る優先交渉権を取得しています。

本ホテル物件の概要は以下のとおりです。

ホテルの名称	所在地	種類	面積	構造・規模	建築時期等
(仮) ザ・ビー福岡天神	福岡県福岡市	ホテル (125室) ・店舗	土地: 496.79㎡ 建物: 3,625.15㎡	鉄骨造 地上10階建	2017年4月(予定) (2017年5月～7月営業開始予定)

※上表の内容は、建築計画等に基づく予定であり将来変更となる可能性があります。

- (注4) 譲渡対象は「ロジスティクス東扇島」に係る信託受益権の準共有持分49%です。なお、残りの準共有持分51%については、継続して本投資法人が保有しています。

(iii) ポートフォリオの概要

前記(ii)記載の物件取得・売却の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設34件、オフィスビル36件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル14件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居24件及びその他8件の合計118件（取得価格の総額575,464百万円）であり、また、総賃貸可能面積は1,296,365.99㎡（392,150坪）、テナント総数は2,028となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き稼働率の向上に注力し、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、98.2%から98.9%の間で推移し、当期末時点では98.8%となっています。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、特定資産の取得及び有利子負債の返済のため、資金調達を行いました。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	201,207	229,657	28,450
借入金合計	201,207	229,657	28,450
投資法人債	63,500	63,500	—
有利子負債合計	264,707	293,157	28,450

なお、当期末時点における1年内に返済予定の借入金は25,100百万円、1年内に償還予定の投資法人債は23,000百万円です。

また、2016年6月30日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益21,444百万円（前期比6.8%増）、不動産賃貸事業利益11,723百万円（前期比3.1%増）、営業利益10,591百万円（前期比12.3%増）、経常利益9,224百万円（前期比13.0%増）、当期純利益9,089百万円（前期比14.8%増）となりました。なお、2016年4月に発生した平成28年熊本地震に係る復旧工事（第26期（2016年11月期）完了予定）のうち、修繕費見込額135百万円を、当期の特別損失（災害損失引当金繰入額）として計上しています。

当期の分配金については、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進の観点より、当期純利益のうち、物件売却に関連する利益の一部、834百万円を配当準備積立金として積み立てることとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,000円、分配金の総額は8,254百万円となりました。なお、当該配当準備積立金の積み立てを行っても、租税特別措置法第67条の15の適用要件は充足されており、また、法人税課税も発生しません。

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、企業のオフィス増床ニーズやホテル・商業施設のインバウンド増加の影響等、賃料収入は今後も改善が期待されます。また、不動産売買市場においては、マイナス金利下、あらゆる用途の不動産で投資ニーズは高まっており、今後も物件競争の激化と不動産価格の上昇が見込まれます。

このような環境下、本投資法人においては、本資産運用会社独自の物件取得ルートに加え、スポンサーの知見・ネットワークの活用、新たな取得スキームへの取組み等、総合型J-REITの特性を活かした外部成長に努めます。資産運用においては、選別的な設備工事の実施、テナント入替え、コスト削減等を通じ、稼働率向上、ポートフォリオの収益性向上に取り組んでまいります。

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

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

A. 新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金及び有利子負債の返済・償還資金への充当のため、2016年5月25日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る2016年6月7日付の役員会決議に基づき、海外募集を含む公募による新投資口190,000口及びSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口11,646口の発行を行い、その代わり金34,251百万円の払込みがなされました（以下、上記公募と第三者割当の双方による新投資口発行を総称して「第9回公募増資」といいます。）。

この結果、本投資法人の出資総額は292,411百万円、発行済投資口の総口数は2,953,022口となりました。

募集による新投資口発行

発行済投資口数	:	190,000口
発行価格（募集価格）	:	1口につき 175,224円
発行価格（募集価格）の総額	:	33,292,560千円
払込金額（発行価額）	:	1口につき 169,860円
払込金額（発行価額）の総額	:	32,273,400千円
払込期日	:	2016年6月14日（火）
分配金起算日	:	2016年6月 1日（水）

第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数	:	11,646口
払込金額（発行価額）	:	1口につき 169,860円
払込金額（発行価額）の総額	:	1,978,189千円
払込期日	:	2016年7月12日（火）
分配金起算日	:	2016年6月 1日（水）
割当先	:	SMB C日興証券株式会社

B. 資産の取得

本投資法人は、2016年5月25日付で川越物流センターの取得を決定し、前記A.記載の第9回公募増資による手取金により2016年6月17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
E9	川越物流センター	集荷場 (注)	埼玉県川越市	7,550	2016年6月17日

(注) 本物件は「特別積合せ貨物運送事業」用の施設（配送センター）であり、都市計画法の規定に適合する旨の証明を川越市長より取得したうえで、2007年に市街化調整区域内において建築されました。なお、「特別積合せ貨物運送事業」とは、事業場において集貨された貨物の仕分を行い、集貨された貨物を積み合わせて他の事業場に運送し、当該他の事業場において運送された貨物の配達に必要な仕分を行うものであって、これらの事業場の間における当

該積合せ貨物の運送を定期的に行う事業をいいます。

C. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2016年6月17日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

コミットメントラインの概要

参加金融機関	: 三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額	: 24,000百万円
契約締結日	: 2016年6月17日
契約期間	: 2016年6月17日～2017年6月26日
担保の有無	: 無担保・無保証

D. 既存借入金の期限前弁済

本投資法人は、前記A. 記載の第9回公募増資による手取金により、以下内容にて借入金の期限前弁済を行うことを、2016年7月4日付で決定しました。

タームローン36A

借入先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、 株式会社福岡銀行
借入金残高	: 5,700百万円
適用利率	: 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.45%
借入実行日	: 2011年10月25日
返済期日	: 2016年 9月20日
期限前弁済日	: 2016年 7月20日 (予定)
返済金額	: 5,700百万円
返済後残高	: - (完済)
摘要	: 無担保・無保証

(ii) 運用状況の見通し

2016年11月期(第26期:2016年6月1日～2016年11月30日)及び2017年5月期(第27期:2016年12月1日～2017年5月31日)の運用状況については、以下のとおりと見込んでいます。

2016年11月期及び2017年5月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記「2016年11月期(第26期:2016年6月1日～2016年11月30日)及び2017年5月期(第27期:2016年12月1日～2017年5月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

2016年11月期

営業収益	21,183百万円	1口当たり分配金	3,000円
営業利益	9,336百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
経常利益	7,791百万円		
当期純利益	7,791百万円		

2017年5月期

営業収益	21,924百万円	1口当たり分配金	3,120円
営業利益	10,480百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
経常利益	9,149百万円		
当期純利益	9,149百万円		

(注) 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。

2016年11月期（第26期：2016年6月1日～2016年11月30日）及び
2017年5月期（第27期：2016年12月1日～2017年5月31日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2016年11月期（第26期：2016年6月1日～2016年11月30日）（183日） 2017年5月期（第27期：2016年12月1日～2017年5月31日）（182日） 																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2016年5月31日時点での本投資法人保有の118物件に、2016年6月17日付で取得済みの「川越物流センター」を加えた計119物件及び「天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券」1件を前提としています。また、2017年5月期末まで上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 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2,953,022口を前提としています。 2017年5月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。 																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。 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>2016年11月期</th> <th>2017年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>19,129百万円</td> <td>19,935百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>513百万円</td> <td>513百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水光熱収入）</td> <td>1,287百万円</td> <td>1,227百万円</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。 資産「天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券」に係る受取配当金については、いずれの計算期間においても発生予定がないため、その収入を見込んでいません。 	主要項目	2016年11月期	2017年5月期	賃料収入（共益費含む）	19,129百万円	19,935百万円	駐車場収入	513百万円	513百万円	附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,287百万円	1,227百万円						
主要項目	2016年11月期	2017年5月期																	
賃料収入（共益費含む）	19,129百万円	19,935百万円																	
駐車場収入	513百万円	513百万円																	
附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,287百万円	1,227百万円																	
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。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2016年11月期</th> <th>2017年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>1,615百万円</td> <td>1,614百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,462百万円</td> <td>1,356百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,365百万円</td> <td>1,268百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>975百万円</td> <td>569百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>3,859百万円</td> <td>3,979百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">（注1） 物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。</p> <p style="margin-left: 20px;">（注2） 運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p style="margin-left: 20px;">（注3） 減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 	主要項目	2016年11月期	2017年5月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	1,615百万円	1,614百万円	外注委託費	1,462百万円	1,356百万円	水道光熱費	1,365百万円	1,268百万円	修繕費（注2）	975百万円	569百万円	減価償却費（注3）	3,859百万円	3,979百万円
主要項目	2016年11月期	2017年5月期																	
公租公課（固定資産税等）（注1）	1,615百万円	1,614百万円																	
外注委託費	1,462百万円	1,356百万円																	
水道光熱費	1,365百万円	1,268百万円																	
修繕費（注2）	975百万円	569百万円																	
減価償却費（注3）	3,859百万円	3,979百万円																	
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2016年11月期</th> <th>2017年5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>1,241百万円</td> <td>1,167百万円</td> </tr> <tr> <td>投資法人債発行に係る費用（注2）</td> <td>—</td> <td>84百万円</td> </tr> <tr> <td>新投資口発行に係る費用（注3）</td> <td>97百万円</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">（注1） 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。</p> <p style="margin-left: 20px;">（注2） 2016年12月19日に償還期限を迎える第9回無担保投資法人債（残高10,000百万円）の償還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> <p style="margin-left: 20px;">（注3） 第9回公募増資に係る費用については支出時にその全額を費用計上することを前提としています。</p>	主要項目	2016年11月期	2017年5月期	有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,241百万円	1,167百万円	投資法人債発行に係る費用（注2）	—	84百万円	新投資口発行に係る費用（注3）	97百万円	—						
主要項目	2016年11月期	2017年5月期																	
有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,241百万円	1,167百万円																	
投資法人債発行に係る費用（注2）	—	84百万円																	
新投資口発行に係る費用（注3）	97百万円	—																	

項目	前提条件																											
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の本書の日付現在における有利子負債残高は293,107百万円、内訳は借入金229,607百万円、投資法人債63,500百万円です。 2016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="373 293 1422 416"> <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>2016年8月 5日</td> <td>投資法人債：10,000百万円</td> <td rowspan="2">第9回公募増資手取金の一部充当により、全額を償還及び返済予定。</td> </tr> <tr> <td>2016年9月20日（注）</td> <td>借入金：5,700百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）本借入金の返済期日は2016年9月20日ですが、2016年7月20日付で全額期限前弁済予定です。</p> 上記の借入金の返済等により、2016年11月期末における有利子負債残高は277,407百万円であることを前提としています。 2017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="373 546 1422 911"> <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>2016年12月 9日</td> <td>投資法人債：3,000百万円</td> <td>第9回公募増資手取金の一部充当により、全額を償還予定。</td> </tr> <tr> <td>2016年12月19日</td> <td>投資法人債：10,000百万円</td> <td>新たな投資法人債を発行のうえ、全額を償還予定。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2016年12月20日</td> <td>借入金：2,000百万円</td> <td rowspan="2">第9回公募増資手取金の一部充当及び自己資金により、全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：4,500百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">2017年 3月20日</td> <td>借入金：3,900百万円</td> <td rowspan="4">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：5,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）上表の他、2016年12月20日付で既存借入金について50百万円の約定分割弁済を手元資金にて行う予定です。</p> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2017年5月期末における有利子負債残高は267,857百万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）	2016年8月 5日	投資法人債：10,000百万円	第9回公募増資手取金の一部充当により、全額を償還及び返済予定。	2016年9月20日（注）	借入金：5,700百万円	返済（償還）期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2016年12月 9日	投資法人債：3,000百万円	第9回公募増資手取金の一部充当により、全額を償還予定。	2016年12月19日	投資法人債：10,000百万円	新たな投資法人債を発行のうえ、全額を償還予定。	2016年12月20日	借入金：2,000百万円	第9回公募増資手取金の一部充当及び自己資金により、全額を返済予定。	借入金：4,500百万円	2017年 3月20日	借入金：3,900百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金：2,500百万円	借入金：5,500百万円	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）																										
2016年8月 5日	投資法人債：10,000百万円	第9回公募増資手取金の一部充当により、全額を償還及び返済予定。																										
2016年9月20日（注）	借入金：5,700百万円																											
返済（償還）期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）																										
2016年12月 9日	投資法人債：3,000百万円	第9回公募増資手取金の一部充当により、全額を償還予定。																										
2016年12月19日	投資法人債：10,000百万円	新たな投資法人債を発行のうえ、全額を償還予定。																										
2016年12月20日	借入金：2,000百万円	第9回公募増資手取金の一部充当及び自己資金により、全額を返済予定。																										
	借入金：4,500百万円																											
2017年 3月20日	借入金：3,900百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。																										
	借入金：2,500百万円																											
	借入金：5,500百万円																											
	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。 2016年11月期の分配金については、当期末処分利益7,791百万円に配当積立金取崩額1,068百万円を加算した8,859百万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。 2017年5月期の分配金については、当期末処分利益9,149百万円に一時差異等調整積立金取崩額64百万円（注）を加算した9,213百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 <p>（注）法人税法、租税特別措置法等の平成27年度税制改正及び投資法人の計算に関する規則の一部改正（以下総称して「平成27年税制改正等」といいます。）が行われ、投資法人における会計処理と税務処理の不一致（以下「税会不一致」といいます。）に伴う課税の解消を目的とする一時差異等調整引当額制度及び導管性判定式の緩和を目的とする一時差異等調整積立金制度が創設され、2015年4月1日付で施行されました。また平成27年税制改正等を受け、一般社団法人投資信託協会の規則についても一部改正が行われました（平成27年税制改正等と合わせて以下「本改正」と総称します。）。本改正により、改正前に生じた負ののれん（配当積立金）の取り扱いも変更されることとなります。本投資法人は、本改正の趣旨に沿い、2016年11月期決算後の負ののれん（配当積立金）残高全額（本日現在の想定額6,477百万円、以下「当該積立金残高」といいます。）を一時差異等調整積立金に振り替え、2017年5月期より当該積立金残高の50年均等額にあたる1%以上の金額を一時差異等調整積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当することとします。</p>																											
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 2015年11月30日	当期 2016年5月31日
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		33,173,051	33,519,453
信託現金及び信託預金		25,013,801	28,865,948
営業未収入金		403,145	435,304
未収消費税等		489,075	458,901
前払費用		128,580	598,811
その他		1,460,113	248,634
流動資産合計		60,667,767	64,127,054
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	20,426,504	20,470,866
減価償却累計額		△4,394,881	△4,722,665
建物（純額）		16,031,623	15,748,200
構築物	※1	159,989	159,989
減価償却累計額		△116,966	△121,769
構築物（純額）		43,023	38,220
機械及び装置		282,990	285,562
減価償却累計額		△127,680	△137,360
機械及び装置（純額）		155,309	148,202
工具、器具及び備品		36,395	43,075
減価償却累計額		△14,048	△16,892
工具、器具及び備品（純額）		22,347	26,182
土地	※1	46,078,276	46,078,276
建設仮勘定		1,813	1,813
信託建物	※1	200,244,763	219,012,146
減価償却累計額		△40,488,969	△42,845,952
信託建物（純額）		159,755,794	176,166,193
信託構築物	※1	1,731,404	1,838,743
減価償却累計額		△858,863	△898,197
信託構築物（純額）		872,541	940,546
信託機械及び装置		1,952,715	1,941,363
減価償却累計額		△796,524	△834,349
信託機械及び装置（純額）		1,156,190	1,107,014
信託工具、器具及び備品	※1	477,333	537,344
減価償却累計額		△181,107	△210,932
信託工具、器具及び備品（純額）		296,226	326,411
信託土地	※1	304,162,885	312,637,587
信託建設仮勘定		349,967	166,499
有形固定資産合計		528,926,000	553,385,149
無形固定資産			
ソフトウェア		35,492	30,476
借地権		1,149,355	1,149,355
信託借地権		5,177,059	8,171,352
信託その他無形固定資産		205,772	199,108
無形固定資産合計		6,567,680	9,550,291

(単位:千円)

	前期 2015年11月30日	当期 2016年5月31日
投資その他の資産		
投資有価証券	—	75,397
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	80,392	80,392
長期前払費用	1,826,142	2,033,984
投資その他の資産合計	1,916,534	2,199,774
固定資産合計	537,410,215	565,135,215
資産合計	598,077,982	629,262,270
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,841,303	2,861,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	23,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,700,000	25,100,000
未払費用	376,518	534,751
未払分配金	19,903	17,959
未払法人税等	—	191
前受金	349,285	358,832
信託前受金	2,642,549	2,709,531
預り金	2,885	2,566
信託預り金	28,065	202,158
訴訟損失引当金	275,605	—
災害損失引当金	—	135,200
その他	27,000	—
流動負債合計	26,263,116	54,922,192
固定負債		
投資法人債	53,500,000	40,500,000
長期借入金	190,507,000	204,557,000
預り敷金及び保証金	※1 3,249,316	3,228,324
信託預り敷金及び保証金	※1 27,056,902	27,588,826
デリバティブ債務	161,237	456,015
固定負債合計	274,474,456	276,330,167
負債合計	300,737,572	331,252,359
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	258,160,260	258,160,260
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
任意積立金		
配当積立金	7,754,927	7,546,388
配当準備積立金	—	121,898
任意積立金合計	7,754,927	7,668,286
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	8,038,171	9,089,092
剰余金合計	39,341,387	40,305,666
投資主資本合計	297,501,647	298,465,926
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△161,237	△456,015
評価・換算差額等合計	△161,237	△456,015
純資産合計	※3 297,340,410	298,009,911
負債純資産合計	598,077,982	629,262,270

(2) 損益計算書

		(単位：千円)	
		前期	当期
		自 2015年 6月 1日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日
営業収益			
貸貸事業収入	※1	18,541,897	19,227,927
その他貸貸事業収入	※1	1,528,445	1,369,513
不動産等売却益	※2	—	847,017
営業収益合計		20,070,343	21,444,457
営業費用			
貸貸事業費用	※1	8,705,601	8,873,554
資産運用報酬		1,601,124	1,666,100
資産保管手数料		17,566	17,661
一般事務委託手数料		68,016	68,022
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		240,391	217,809
営業費用合計		10,642,901	10,853,348
営業利益		9,427,442	10,591,109
営業外収益			
受取利息		3,374	2,700
未払分配金除斥益		2,519	2,474
保険金収入		5,318	19,624
還付加算金		—	2,627
訴訟損失引当金戻入額		—	5,959
その他		925	17,373
営業外収益合計		12,138	50,760
営業外費用			
支払利息		987,597	1,044,114
投資法人債利息		238,005	218,701
投資口交付費		38,223	135,314
その他		12,722	18,843
営業外費用合計		1,276,547	1,416,973
経常利益		8,163,033	9,224,897
特別損失			
訴訟損失引当金繰入額		246,154	—
災害損失引当金繰入額		—	135,200
特別損失合計		246,154	135,200
税引前当期純利益		7,916,878	9,089,697
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		7,916,273	9,089,092
前期繰越利益		121,898	—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		8,038,171	9,089,092

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2015年6月1日 至 2015年11月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本								
	出資総額	剰余金					当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			任意積立金合計			
			配当積立金	配当準備積立金					
当期首残高	243,869,759	23,548,287	7,754,927	—	7,754,927	7,790,400	39,093,615	282,963,375	
当期変動額									
新投資口の発行	14,290,500				—		—	14,290,500	
剰余金の分配					—	△7,668,501	△7,668,501	△7,668,501	
当期純利益					—	7,916,273	7,916,273	7,916,273	
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	14,290,500	—	—	—	—	247,771	247,771	14,538,272	
当期末残高	※ 258,160,260	23,548,287	7,754,927	—	7,754,927	8,038,171	39,341,387	297,501,647	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△56,430	△56,430	282,906,944
当期変動額			
新投資口の発行		—	14,290,500
剰余金の分配		—	△7,668,501
当期純利益		—	7,916,273
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△104,806	△104,806	△104,806
当期変動額合計	△104,806	△104,806	14,433,466
当期末残高	△161,237	△161,237	297,340,410

当期 (自 2015年12月1日 至 2016年5月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金				当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金 合計	
		出資剰余金	任意積立金					
			配当積立金	配当準備 積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	258,160,260	23,548,287	7,754,927	—	7,754,927	8,038,171	39,341,387	297,501,647
当期変動額								
配当積立金の 取崩			△208,539		△208,539	208,539	—	—
配当準備積立 金の積立				121,898	121,898	△121,898	—	—
剰余金の分配					—	△8,124,813	△8,124,813	△8,124,813
当期純利益					—	9,089,092	9,089,092	9,089,092
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	—	—	△208,539	121,898	△86,641	1,050,920	964,279	964,279
当期末残高	※ 258,160,260	23,548,287	7,546,388	121,898	7,668,286	9,089,092	40,305,666	298,465,926

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△161,237	△161,237	297,340,410
当期変動額			
配当積立金の 取崩		—	—
配当準備積立 金の積立		—	—
剰余金の分配		—	△8,124,813
当期純利益		—	9,089,092
投資主資本 以外の項目 の当期変動 額 (純額)	△294,778	△294,778	△294,778
当期変動額合計	△294,778	△294,778	669,500
当期末残高	△456,015	△456,015	298,009,911

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2015年 6月 1日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日
I. 当期末処分利益	8,038,171,790円	9,089,092,368円
II. 配当積立金取崩額	208,539,855円	－円
III. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	8,124,813,328円 (2,953円)	8,254,128,000円 (3,000円)
IV. 任意積立金 配当準備積立金繰入額	121,898,317円	834,964,368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8,038,171,790円から前期繰越利益相当額121,898,317円を控除した当期純利益相当額7,916,273,473円に、配当積立金残高7,754,927,926円のうち208,539,855円を取崩し、上記の当期純利益相当額に加算した8,124,813,328円を利益分配金として分配することとしました。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。また、上記前期繰越利益相当額121,898,317円を配当準備積立金として積立てを行うこととしました。</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9,089,092,368円から、不動産等売却益の一部である834,964,368円を配当準備積立金として積立て、その残額である8,254,128,000円を利益分配金として分配することとしました。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 2015年 6月 1日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,916,878	9,089,697
減価償却費	3,482,401	3,697,062
不動産等売却益	—	△847,017
訴訟損失引当金繰入額	246,154	—
災害損失引当金繰入額	—	135,200
受取利息及び有価証券利息	△3,374	△2,700
支払利息及び投資法人債利息	1,225,602	1,262,816
投資口交付費	38,223	135,314
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,259	△32,159
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△419,593	119,415
前払費用の増減額 (△は増加)	454,818	△478,966
長期前払費用の増減額 (△は増加)	24,160	△128,898
営業未払金の増減額 (△は減少)	241,234	△2,334
未払費用の増減額 (△は減少)	△7,100	7,636
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△853,135	—
前受金の増減額 (△は減少)	4,776	9,546
信託前受金の増減額 (△は減少)	142,672	66,982
預り金の増減額 (△は減少)	291	△319
信託預り金の増減額 (△は減少)	△23,886	174,093
預り敷金及び保証金償却額	△23,259	△22,657
信託預り敷金及び保証金償却額	△57,483	△135,296
その他	855,020	116,975
小 計	13,250,659	13,164,391
利息の受取額	3,395	2,700
利息の支払額	△1,263,281	△1,317,742
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△656	△336
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,990,116	11,849,014
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	1,205,530	—
信託有形固定資産の売却による収入	—	13,442,272
有形固定資産の取得による支出	△59,533	△66,834
信託有形固定資産の取得による支出	△29,270,819	△39,456,788
信託無形固定資産の取得による支出	△2,397,631	△2,994,292
投資有価証券の取得による支出	—	△74,751
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	138	—
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△264	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	62,375	55,655
預り敷金及び保証金の返還による支出	△43,882	△53,989
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,506,673	2,408,846
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△372,807	△1,236,299
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,370,221	△27,976,182
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	19,400,000	33,500,000
長期借入金の返済による支出	△50,000	△5,050,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	—
投資口の発行による収入	14,252,277	—
分配金の支払額	△7,667,623	△8,124,282
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,934,653	20,325,717
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,445,451	4,198,549
現金及び現金同等物の期首残高	59,632,303	58,186,852
現金及び現金同等物の期末残高	58,186,852	62,385,401

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～46年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2年～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> </p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～70年	構築物	2年～46年	機械及び装置	2年～17年	工具、器具及び備品	3年～15年
建物	2年～70年								
構築物	2年～46年								
機械及び装置	2年～17年								
工具、器具及び備品	3年～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。</p>								
4. 引当金の計上基準	<p>災害損失引当金 平成28年熊本地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。</p>								
5. 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125,471千円です。</p>								
6. 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>								
7. 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>								
8. 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 2015年11月30日	当期 2016年5月31日
建物	1,750,084	1,716,217
構築物	2,123	1,061
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,072,602	2,059,307
信託構築物	1,698	16,697
信託工具、器具及び備品	1,997	3,391
信託土地	2,114,743	2,114,743
合計	8,033,232	8,001,402

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 2015年11月30日	当期 2016年5月31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	826,976	719,708
合計	1,235,147	1,127,880

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 2015年11月30日	当期 2016年5月31日
コミットメントライン契約の総額	36,000,000	36,000,000
借入残高	—	—
差引	36,000,000	36,000,000

※3. 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 2015年11月30日	当期 2016年5月31日
	50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2015年 6月 1日 至 2015年11月30日		自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	16,419,263		17,156,571	
共益費収入	1,492,930		1,441,603	
駐車場収入	507,029		506,952	
その他賃貸収入(注1)	122,673	18,541,897	122,800	19,227,927
その他賃貸事業収入				
附加使用料(注2)	1,289,251		1,123,877	
賃貸事業一時収入	146,144		153,037	
その他雑収入	93,050	1,528,445	92,599	1,369,513
不動産賃貸事業収益合計		20,070,343		20,597,440
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	1,567,377		1,613,888	
外注委託費	1,317,655		1,325,796	
水道光熱費	1,333,882		1,139,849	
損害保険料	24,416		25,350	
修繕費(注3)	550,387		634,981	
減価償却費	3,482,401		3,697,062	
その他賃貸事業費用	429,481		436,624	
不動産賃貸事業費用合計		8,705,601		8,873,554
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		11,364,741		11,723,886

(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 2015年6月1日 至 2015年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2015年12月1日 至 2016年5月31日)

UUR築地ビル		(単位：千円)
不動産等売却収入	6,620,000	
不動産等売却原価	6,412,480	
その他売却費用	156,551	
不動産等売却益	50,968	
ロジスティクス東扇島(注)		(単位：千円)
不動産等売却収入	4,459,000	
不動産等売却原価	4,100,137	
その他売却費用	105,643	
不動産等売却益	253,219	
(注) 「ロジスティクス東扇島」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分49%です。		
心斎橋OPAきれい館		(単位：千円)
不動産等売却収入	3,210,000	
不動産等売却原価	2,587,963	
その他売却費用	79,206	
不動産等売却益	542,829	

〔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 2015年 6月 1日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,751,376口	2,751,376口

〔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	当期
	2015年11月30日	2016年5月31日
繰延税金資産（流動）		
訴訟損失引当金	89,047	—
災害損失引当金	—	42,912
税務上の収益認識差額	8,723	33,996
その他	—	6
小計	97,771	76,915
評価性引当額	△97,771	△76,915
合計	—	—
繰延税金資産（固定）		
合併時受入評価差額	22,591,524	20,268,304
その他	96	—
小計	22,591,621	20,268,304
評価性引当額	△22,591,621	△20,268,304
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	当期
	2015年11月30日	2016年5月31日
法定実効税率 (調整)	32.31%	32.31%
支払分配金の損金算入額	△33.15%	△11.62%
評価性引当額の増減	0.84%	△20.69%
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%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が2016年3月31日に公布され、2016年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等が変更されることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.31%から2016年4月1日以後に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については31.74%、2017年4月1日以後に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については31.82%、2018年4月1日以後に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については31.59%となります。なお、この税率変更による影響はありません。

〔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 2015年 6月 1日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日
商業施設	貸借対照表計上額 (注1)		
	期首残高	177,955,286	189,578,797
	期中増減額 (注2)	11,623,511	△120,661
	期末残高	189,578,797	189,458,136
	期末時価 (注3)	207,936,000	211,556,000
オフィスビル	貸借対照表計上額 (注1)		
	期首残高	196,464,812	195,744,810
	期中増減額 (注2)	△720,001	△6,322,223
	期末残高	195,744,810	189,422,587
	期末時価 (注3)	221,881,000	218,736,000
ホテル	貸借対照表計上額 (注1)		
	期首残高	62,715,833	69,016,219
	期中増減額 (注2)	6,300,385	38,626,384
	期末残高	69,016,219	107,642,603
	期末時価 (注3)	80,037,000	123,165,000
住居	貸借対照表計上額 (注1)		
	期首残高	38,993,055	41,579,794
	期中増減額 (注2)	2,586,738	△425,609
	期末残高	41,579,794	41,154,184
	期末時価 (注3)	50,720,000	50,839,000
その他	貸借対照表計上額 (注1)		
	期首残高	30,925,556	39,332,793
	期中増減額 (注2)	8,407,236	△4,304,447
	期末残高	39,332,793	35,028,345
	期末時価 (注3)	42,650,000	38,788,700
合計	貸借対照表計上額 (注1)		
	期首残高	507,054,544	535,252,415
	期中増減額 (注2)	28,197,870	27,453,441
	期末残高	535,252,415	562,705,857
	期末時価 (注3)	603,224,000	643,084,700

(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9物件の取得（合計29,872百万円）及び資本的支出（2,049百万円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（3,475百万円）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41,469百万円）及び資本的支出（2,970百万円）等によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡（合計9,000百万円）及び1物件の一部持分の譲渡（4,100百万円）並びに減価償却費（3,690百万円）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。

〔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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2015年 6月 1日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日
1口当たり純資産額	108,069円	108,313円
1口当たり当期純利益	2,946円	3,303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 2015年 6月 1日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1日 至 2016年 5月31日
当期純利益	(千円)	7,916,273	9,089,092
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)	7,916,273	9,089,092
期中平均投資口数	(口)	2,686,863	2,751,376

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金及び有利子負債の返済・償還資金への充当のため、2016年5月25日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る2016年6月7日付の役員会決議に基づき、海外募集を含む公募による新投資口190,000口及びSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口11,646口の発行を行い、その代わり金34,251百万円の払込みがなされました。

この結果、本投資法人の出資総額は292,411百万円、発行済投資口の総口数は2,953,022口となりました。

募集による新投資口発行

発行済投資口数	:	190,000口
発行価格(募集価格)	:	1口につき 175,224円
発行価格(募集価格)の総額	:	33,292,560千円
払込金額(発行価額)	:	1口につき 169,860円
払込金額(発行価額)の総額	:	32,273,400千円
払込期日	:	2016年6月14日(火)
分配金起算日	:	2016年6月 1日(水)

第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数	:	11,646口
払込金額(発行価額)	:	1口につき 169,860円
払込金額(発行価額)の総額	:	1,978,189千円
払込期日	:	2016年7月12日(火)
分配金起算日	:	2016年6月 1日(水)
割当先	:	SMB C日興証券株式会社

(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	
2011年 6月 8日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注1)
2011年 7月 6日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注2)
2013年 3月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注3)
2013年 4月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注4)
2013年 7月 9日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注5)
2013年 8月 7日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注6)
2014年 6月10日	公募増資	120,000	2,500,181	18,661	217,892	(注7)
2014年 7月 9日	第三者割当増資	12,065	2,512,246	1,876	219,768	(注8)
2014年12月 9日	公募増資	120,000	2,632,246	21,899	241,667	(注9)
2015年 1月 7日	第三者割当増資	12,065	2,644,311	2,201	243,869	(注10)
2015年 9月16日	公募増資	95,000	2,739,311	12,680	256,549	(注11)
2015年10月15日	第三者割当増資	12,065	2,751,376	1,610	258,160	(注12)

(注1) 1口当たり91,162円(引受価額88,357円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり123,382円(引受価額119,479円)にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり119,479円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり126,616円(引受価額122,610円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり122,610円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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。

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) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		第24期 2015年11月30日		第25期 2016年5月31日	
				保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	7,340,960	1.2	7,329,098	1.2
		地方	14,031,187	2.3	13,971,239	2.2	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,298,194	2.2	13,260,370	2.1
			東京23区	9,736,891	1.6	9,703,828	1.5
			首都圏地域	9,344,112	1.6	9,290,979	1.5
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,673,755	0.3	1,659,234	0.3
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,291,863	0.7	4,245,721	0.7
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	2,986,402	0.5	2,962,652	0.5
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	778,381	0.1	767,128	0.1	
その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—	
		東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	—	—	—	—	
	地方	—	—	—	—		
小計				63,481,749	10.6	63,190,252	10.0
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,294,409	0.7	4,286,995	0.7
			東京23区	23,346,261	3.9	23,248,144	3.7
			首都圏地域	72,434,847	12.1	75,384,848	12.0
		地方	68,131,131	11.4	65,237,809	10.4	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,252,113	10.2	54,658,029	8.7
			東京23区	2,104,454	0.4	2,091,242	0.3
			首都圏地域	46,437,957	7.8	46,994,646	7.5
		地方	53,571,088	9.0	53,423,489	8.5	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	34,880,250	5.8	35,529,502	5.6
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	6,085,666	1.0	6,022,262	1.0
		地方	22,084,682	3.7	60,185,882	9.6	
	住居	首都圏	東京都心6区	1,060,747	0.2	1,049,643	0.2
			東京23区	9,169,270	1.5	9,080,797	1.4
			首都圏地域	5,007,905	0.8	4,976,837	0.8
		地方	22,577,085	3.8	22,317,126	3.5	
その他	首都圏	東京都心6区	9,500,185	1.6	9,457,522	1.5	
		東京23区	8,059,092	1.3	8,044,293	1.3	
		首都圏地域	16,015,837	2.7	11,841,729	1.9	
	地方	5,757,678	1.0	5,684,800	0.9		
小計				471,770,666	78.9	499,515,605	79.4
優先出資証券(注6)				—	—	75,397	0.0
預金等のその他資産				62,825,567	10.5	66,481,015	10.6
資産総額計				598,077,982	100.0	629,262,270	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の優先出資証券です。

	前期 2015年11月30日		当期 2016年5月31日	
	金額(千円)	対総資産比率(%)	金額(千円)	対総資産比率(%)
負債総額	300,737,572	50.3	331,252,359	52.6
純資産総額	297,340,410	49.7	298,009,911	47.4
資産総額	598,077,982	100.0	629,262,270	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。

種類	銘柄	数量 (口)	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円)	対総資産比率 (%)
優先出資証券	天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券(注1)	1,130	75,397	75,397 (注2)	0.0
合計		—	75,397	75,397	0.0

(注1) 天神123プロジェクト特定目的会社(以下「本TMK」といいます。)は、開発型ホテル物件「(仮)ザ・ビー福岡天神」(以下「本ホテル物件」といいます。)の開発を行っており、本投資法人は本TMKの優先出資証券取得に関連し、本ホテル物件の取得に係る優先交渉権を取得しています。

本ホテル物件の概要は以下のとおりです。

ホテルの名称	所在地	種類	面積	構造・規模	建築時期等
(仮)ザ・ビー 福岡天神	福岡県福岡市	ホテル (125室) ・店舗	土地: 496.79㎡ 建物: 3,625.15㎡	鉄骨造 地上10階建	2017年4月(予定) (2017年5月~7月営業 開始予定)

※上表の内容は、建築計画等に基づく予定であり将来変更となる可能性があります。

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

② 投資不動産物件

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

a. 投資不動産の概要1

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

(2016年5月31日時点)

物件 番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A1	碑文谷ショッピング センター(注17)	15,300	14,537	15,800	2.5	不動研	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,236	4,540	0.7	不動研	22	13,611.24	13,588.92	99.8
A3	芦屋川西ショッピング マート(注18)	769	741	1,170	0.2	不動研	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピング センター	5,200	4,194	5,690	0.9	不動研	14	12,968.84	12,678.23	97.8
A5	イオンモール宇城	11,100	9,329	8,500 (注9)	1.3	不動研	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,397	6,100	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	2,845	3,480	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	5,177	5,090	0.8	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	1,667	1,870	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	3,689	3,270	0.5	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,236	4,550	0.7	不動研	9	6,715.75	6,195.09	92.2
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,312 (注10)	3,990	0.6	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	11,200	1.7	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,318	2,070	0.3	不動研	9	1,938.56	1,938.56	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A15	心齋橋OPA本館	22,800	22,131	25,700	4.0	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,565	2,030	0.3	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,395	3,170	0.5	不動研	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,894	8,760	1.4	不動研	91	41,766.68	40,711.95	97.5
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,274	4,970	0.8	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	2,282	1,980	0.3	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	5,021	5,980	0.9	不動研	20	2,283.47	2,203.48	96.5
A26	アクティオーレ市川	3,350	3,146	3,940	0.6	不動研	13	3,927.49	3,927.49	100.0
A27	ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	2,600	2,740	3,110	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	2,450	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	28,140	35,400	5.5	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	5,046	6,430	1.0	不動研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,499	5,570	0.9	不動研	5	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	6,920	1.1	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	1,872	2,130	0.3	不動研	7	3,155.64	3,054.86	96.8
A34	ライフ西九条店(敷地)	1,760	1,842	1,960	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	2,060	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	2,721	2,900	0.5	不動研	11	1,352.35	1,352.35	100.0
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,714	5,760	0.9	不動研	1	1,564.70	1,564.70	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	4,072	4,310	0.7	谷澤	32	10,454.22	10,258.99	98.1
A39	455上野ビル	3,000	3,123	3,430	0.5	谷澤	6	1,167.63	929.81	79.6
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,095	3,090	0.5	谷澤	6	2,420.85	2,420.85	100.0
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,550	4,730	0.7	谷澤	12	8,708.52	8,332.50	95.7
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,653	2,520	0.4	不動研	6	4,934.39	4,404.14	89.3
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,431	2,420	0.4	不動研	16	2,578.84	2,578.84	100.0
B5	六番町Kビル	2,150	2,301	3,610	0.6	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	24,232	27,400	4.3	日土地	61	45,978.59	45,343.55	98.6
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,685	31,400	4.9	谷澤	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,591	8,800	1.4	不動研	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,256	5,290	0.8	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	14,546	15,700	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	12,133	10,300	1.6	不動研	21	10,971.90	10,360.16	94.4
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,921	6,360	1.0	不動研	46	9,336.27	9,229.33	98.9
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,904	7,230	1.1	谷澤	22	10,732.11	9,253.64	86.2
B15	パシフィックマークス 新浦安	3,920	3,762	3,700	0.6	不動研	16	8,743.05	7,432.92	85.0
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,247	3,940	0.6	不動研	1	3,438.23	3,438.23	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,466	3,020	0.5	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	2,169	2,180	0.3	不動研	8	1,675.13	1,675.13	100.0
B21	横浜相生町ビル	1,060	1,080	1,250	0.2	谷澤	19	2,445.10	2,252.29	92.1
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,577	1,620	0.3	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	9,290	11,000	1.7	谷澤	38	7,382.14	7,160.51	97.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,658	7,010	1.1	不動研	18	6,183.89	6,183.89	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,655	2,970	0.5	不動産	15	4,255.02	4,204.92	98.8
B29	大塚HTビル	1,160	1,111	1,220	0.2	不動産	7	1,774.56	1,774.56	100.0
B30	バンフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,513	3,140	0.5	不動産	10	1,723.03	1,723.03	100.0
B31	バンフィックマークス 西梅田	6,860	6,385	7,110	1.1	谷澤	31	11,039.44	10,554.65	95.6
B32	バンフィックマークス 肥後橋	4,570	4,375	4,610	0.7	谷澤	24	7,623.57	7,623.57	100.0
B33	名古屋錦シティビル	2,670	2,462	2,450	0.4	谷澤	29	5,609.97	5,357.23	95.5
B34	バンフィックマークス江坂	9,590	9,651	9,370	1.5	谷澤	45	20,005.03	18,947.95	94.7
B35	バンフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,827	2,010	0.3	谷澤	12	4,727.65	4,727.65	100.0
B36	新札幌センタービル	987	893	1,100	0.2	谷澤	20	2,797.03	2,797.03	100.0
B37	アリーナタワー	9,500	8,732	11,900	1.9	谷澤	13	17,967.46	17,967.46	100.0
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,091	2,770	0.4	不動産	7	4,558.77	4,558.77	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,329	2,770	0.4	不動産	29	2,233.57	2,135.44	95.6
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,451	1,920	0.3	不動産	6	4,578.93	4,578.93	100.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	1,210	1,960	0.3	不動産	13	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,190	2,520	0.4	不動産	2	2,831.94	1,415.97	50.0
B43	広瀬通SEビル	3,600	3,544	4,720	0.7	不動産	10	8,235.87	8,235.87	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	22,609	25,800	4.0	不動産	8	53,363.11	53,353.75	99.98
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,659	2,390	0.4	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,275	3,880	0.6	不動産	7	6,670.21	6,219.91	93.2
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	4,245	4,800	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	7,264	10,300	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	4,231	5,840	0.9	不動産	2	7,854.86	7,461.40	95.0
C7	四谷213ビル	5,020	5,059	6,160	1.0	不動産	4	7,550.16	7,550.16	100.0
C8	ホテルルートイン名古屋 今池駅前	2,000	1,889	2,930	0.5	不動産	1	5,880.69	5,880.69	100.0
C9	ザ・ビー六本木	3,500	3,629	4,050	0.6	不動産	2	2,710.90	2,710.90	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,746	3,070	0.5	大和	1	4,874.28	4,874.28	100.0
C11	東横イン広島平和大通	2,113	2,181	2,350	0.4	大和	1	4,357.75	4,357.75	100.0
C12	東横イン那覇国際通り 美栄橋駅	745	772	797	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	20,487	21,700	3.4	不動産	1	45,731.16	45,731.16	100.0
C14	浦和ロイヤルバインズ ホテル	17,500	17,776	18,000	2.8	不動産	1	31,129.86	31,129.86	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,528	2,220	0.3	谷澤	128	2,603.22	2,583.04	99.2
D4	駒沢コート	1,680	1,528	2,280	0.4	不動産	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,049	1,290	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	3,216	4,420	0.7	不動産	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,140	1,009	1,230	0.2	不動産	1	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,031	2,580	3,540	0.6	不動産	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	1,047	1,470	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	UURコート千葉蘇我	620	582	661	0.1	不動産	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント 東久留米寮新館	480	461	537	0.1	不動産	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	931	996	0.2	不動産	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	383	471	0.1	不動産	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,807	3,260	0.5	不動産	85	4,097.51	3,871.84	94.5
D16	グランルージュ栄	1,570	1,291	1,430	0.2	不動産	86	3,697.38	3,288.86	89.0

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)
D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,300	1,091	1,330	0.2	不動産研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,906	4,200	0.7	不動産研	145	11,525.36	11,193.22	97.1
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,276	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	767	880	0.1	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	830	744	0.1	不動産研	40	2,067.95	2,022.35	97.8
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,388	1,680	0.3	不動産研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,962	3,550	0.6	不動産研	192	5,460.39	5,169.80	94.7
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,927	2,730	0.4	不動産研	130	7,817.12	6,633.35	84.9
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,388	1,650	0.3	不動産研	101	3,090.36	2,672.08	86.5
D26	グレンパーク梅田北	5,150	5,273	5,760	0.9	谷澤	178	12,730.60	12,409.20	97.5
D27	UURコート志木	2,730	2,923	3,010	0.5	不動産研	1	9,885.83	9,885.83	100.0
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,555	2,130	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	KDDI府中ビル	4,920	4,926	5,490	0.9	不動産研	1	14,490.92	14,490.92	100.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	4,129	5,320	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	3,535	4,120	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 (注16)	4,233	4,252	4,778	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	8,044	8,460	1.3	不動産研	3	23,934.32	23,934.32	100.0
E7	クオーツタワー	5,700	5,922	5,920	0.9	谷澤	1	2,940.22	2,940.22	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,662	2,570	0.4	不動産研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
合 計		575,464	562,705	643,084	100.0	—	2,028	1,296,365.99	1,280,942.74	98.8

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。

(2016年5月31日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	碑文谷ショッピングセンター (注17)	918,720	2,065,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	382,622	211,013	10%	無
A3	商業施設	芦屋川西ショッピングマート (注18)	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	402,136	765,742	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城	838,255	1,000,000	7.8% (注11)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	392,342	280,722	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注12)	(注12)	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	267,074	909,730	17%	無
A9	商業施設	コナミス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	162,462	144,315	14%	無
A11	商業施設	Tip's町田ビル	287,802	219,768	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	357,220	— (注13)	— (注13)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	110,602	90,751	19%	無
A15	商業施設	心斎橋OPA本館	1,362,000	1,448,304	12%	無
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	91,200	68,200	14.6%	無
A20	商業施設	アルボーレ仙台	189,729	116,210	8%	無
A21	商業施設	モラージュ柏	889,087	882,773	9%	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
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	413,465	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	296,839	245,758	12%	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	228,889	182,192	10%	無
A27	商業施設	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注12)	(注12)	14%	無
A30	商業施設	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	(注12)	(注12)	11%	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	520,022	270,028	1%	無
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A33	商業施設	ブラッシングウェーブ江の島	126,576	267,564	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	138,859	94,700	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	415,411	301,154	14%	無
A39	商業施設	455上野ビル	126,905	125,885	12%	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	159,269	246,162	12%	無
B2	オフィスビル	SK名古屋ビルディング	341,726	258,352	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	168,574	93,025	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	163,424	117,596	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	1,863,810	1,488,456	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	492,683	368,482	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	306,489	254,371	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	779,018	779,998	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	570,409	450,717	14.8%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	443,041	262,766	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	361,433	233,417	15%	無
B15	オフィスビル	パシフィックマークス新浦安	261,039	177,377	11%	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	116,804	72,687	13%	無
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	90,141	60,576	17%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	110,675	69,764	16%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	570,756	447,735	17%	無
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	388,124	493,979	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	202,202	111,340	12%	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	92,701	77,068	13%	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	170,616	184,219	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	448,978	366,382	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	284,674	231,374	12%	無
B33	オフィスビル	名古屋錦シティビル	162,560	145,136	16%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	510,307	601,719	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	163,856	125,610	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	111,112	81,859	2%	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
B37	オフィスビル	アリーナタワー	755,908	401,855	10%	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	196,020	141,281	13%	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	172,935	141,181	16%	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	148,070	90,425	10%	無
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	128,559	89,277	10%	無
B42	オフィスビル	芝520ビル	79,370	86,649	13%	無
B43	オフィスビル	広瀬通SEビル	344,937	377,790	8%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,548,423	2,008,257	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	253,201	182,600	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	268,393	14,196	5%	無
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	354,104	203,264	14%	無
C7	ホテル	四谷213ビル	318,062	239,318	13%	無
C8	ホテル	ホテルルートイン名古屋今池駅前	(注12)	(注12)	12%	無
C9	ホテル	ザ・ビー六本木	141,574	11,271	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14)	720,000	(注12)	① 7% ② 6%	無
C14	ホテル	浦和ロイヤルパインズホテル	1,063,235	(注12)	10%	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	130,932	18,725	12%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	102,720	34,540	10%	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
D11	住居	UURコート千葉蘇我	(注12)	(注12)	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート1号館	70,894	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート2号館	31,336	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	184,644	33,558	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	87,600	295	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	269,383	24,168	11%	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,295	7,381	16%	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壱番館	61,581	4,062	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	57,828	10,378	12%	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,415	16%	無
D23	住居	UURコート錦糸町	213,186	35,138	14.8%	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	198,964	43,172	1%	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	96,756	10,152	15%	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	351,210	36,096	15.5%	無
D27	住居	UURコート志木	178,800	178,800	11%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注12)	(注12)	11%	無
E2	その他	KDDI府中ビル	(注12)	(注12)	11%	無
E3	その他	壺川スクエアビル	402,585	243,040	8%	無
E4	その他	ザ・プレイス オブ トウキョウ	(注12)	(注12)	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
E5	その他	ロジスティクス東扇島 (注16)	(注12)	(注12)	12%	無
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル (注15)	(注12)	(注12)	①12% ②13%	無
E7	その他	クオーツタワー	(注12)	(注12)	7%	無
E8	その他	新習志野物流センター	(注12)	(注12)	10%	無
合計			37,374,934	30,817,151	7.88%	

- (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、2016年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の投資不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能なる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。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、日立ハイテクビルディング、新宿ワシントンホテル本館、ロワジュールホテル&スパタワー那覇、KDDI府中ビル及びロジスティクス東扇島については、他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。また新宿ワシントンホテル本館については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。
- (注6) 「年間賃料総額」は、2016年5月31日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を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、2016年5月31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、2016年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注8) 「PML」(地震リスク分析における予想最大損失率)は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。
- (注9) イオンモール宇城に係る「期末評価額」については、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことに合理的な理由が存在する場合に該当することから、付加条件として「平成28年熊本地震に起因する物理的損傷が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な補修繕等の資料が入手できないことから、当該要因については考慮外とする」旨が付された調査報告書の調査評価額を記載しています。
- (注10) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壌環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壌改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の期末帳簿評価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,312百万円としています。
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11) イオンモール宇城に係る「PML」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注12) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注13) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、ビバホーム横浜青葉店(敷地)、ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)、鳴海ショッピングセンター(敷地)、ライフ西九条店(敷地)及びライフ玉造店(敷地)については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。
- (注14) 本物件は本館(ロワジュールホテル那覇)及び別館(ロワジュールスパタワー那覇(スパタワー)及びロワジュ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15) 本物件は第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16) 2016年2月26日付で、ロジスティクス東扇島に係る信託受益権の準共有持分49%を売却しました。なお、残りの準共有持分51%については、継続して本投資法人が保有しています。
- (注17) 2016年7月13日付で、「ダイエー碑文谷」から「碑文谷ショッピングセンター」に名称を変更しています。
- (注18) 2016年7月13日付で、「大丸ピーコック芦屋川西店」から「芦屋川西ショッピングマート」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
碑文谷ショッピングセンター(注1)	東京都目黒区	全館リノベーション工事	自 2016年6月 至 2016年11月	4,400	—	—
イオンモール宇城	熊本県宇城市	熊本地震復旧工事	自 2016年4月 至 2016年6月	450 (注2)	—	—
イオンモール宇城	熊本県宇城市	空調・照明更新工事	自 2016年4月 至 2016年6月	261	—	—
モラージュ柏	千葉県柏市	新規店舗導入工事	自 2016年11月 至 2016年11月	234	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外構改修工事(第1期)	自 2016年11月 至 2016年11月	112	—	—
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 2017年5月 至 2017年5月	112	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調更新工事	自 2016年1月 至 2016年12月	453	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	中央監視盤更新工事	自 2016年3月 至 2016年11月	115	—	—
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	エレベーター更新工事	自 2016年4月 至 2016年11月	111	—	—
ロワジールホテル & スパタワー那覇	沖縄県那覇市	4階、12階客室改修工事	自 2016年3月 至 2016年6月	318	—	—

(注1) 2016年7月13日付で、「ダイエー碑文谷」から「碑文谷ショッピングセンター」に名称を変更しています。

(注2) イオンモール宇城に係る熊本地震復旧工事(総額450百万円)のうち、修繕費見込額135百万円は、当期の特別損失(災害損失引当金繰入額)として計上しています。

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2,970百万円であり、当期費用に区分された修繕費634百万円と合わせ、3,605百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	3階共用通路空調設備更新工事	自 2016年4月 至 2016年5月	14
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	1階東側通路サインリニューアル工事(第2期)	自 2016年4月 至 2016年4月	12
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	1階東側通路床リニューアル工事	自 2016年3月 至 2016年5月	15
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	屋上駐車場防水改修工事	自 2016年3月 至 2016年5月	40
モラージュ柏	千葉県柏市	Part I トイレリニューアル工事	自 2016年2月 至 2016年5月	85
モラージュ柏	千葉県柏市	Part I 床タイルリニューアル工事(第2期)	自 2016年2月 至 2016年5月	70
モラージュ柏	千葉県柏市	屋上スポーツパーク新設工事	自 2016年3月 至 2016年4月	45
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 2015年12月 至 2016年3月	30
天神ロフトビル	福岡県福岡市	トイレリニューアル工事(第1期)	自 2016年4月 至 2016年4月	15

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	屋上キュービクル部品交換工事	自 2016年5月 至 2016年5月	16
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	1-11階共用部廊下改修工事	自 2016年2月 至 2016年5月	55
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館地下1階 冷温水発生器 オーバーホール	自 2016年4月 至 2016年5月	12
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館地下1階 ボイラー更新工事	自 2016年5月 至 2016年5月	11
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事 (一部フロア)	自 2014年12月 至 2016年5月	885
パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	自動火災報知設備更新工事 (オフィス部)	自 2015年5月 至 2016年2月	12
赤坂氷川ビル	東京都港区	エレベーターリニューアル工事	自 2016年5月 至 2016年5月	18
パシフィックマークス 新宿サウスゲート	東京都新宿区	各階電灯分電盤・受変電設備更新 工事 (第2期)	自 2016年2月 至 2016年2月	10
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	立体駐車場設備部品交換工事	自 2016年5月 至 2016年5月	10
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	共用部LED化工事	自 2016年4月 至 2016年5月	10
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	1階管理室等 自動火災報知設備 更新工事	自 2016年4月 至 2016年5月	15
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	1-2階エントランス及びホールリ ニューアル工事	自 2015年11月 至 2016年5月	115
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	地下2階冷温水発生器整備工事	自 2016年5月 至 2016年5月	10
芝520ビル	東京都港区	3-7階トイレリニューアル工事	自 2016年1月 至 2016年3月	19
芝520ビル	東京都港区	館内共用部リニューアル及び喫煙 室新設工事	自 2016年1月 至 2016年3月	13
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	客室改修工事 (4-11階)	自 2015年12月 至 2016年3月	789
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	エレベーター改修工事 (1-3、9号機)	自 2015年12月 至 2016年3月	237
ザ・ビー六本木	東京都港区	客室、廊下及び内装設備等リニ ューアル工事 (第2期)	自 2016年1月 至 2016年1月	10
その他の資本的支出				385
合 計				2,970

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)

営業期間	第21期 自 2013年12月1日 至 2014年5月31日	第22期 自 2014年6月1日 至 2014年11月30日	第23期 自 2014年12月1日 至 2015年5月31日	第24期 自 2015年6月1日 至 2015年11月30日	第25期 自 2015年12月1日 至 2016年5月31日
項目					
当期首積立金残高	642	663	692	711	792
当期積立額 (注)	49	106	29	90	188
当期積立金取崩額	28	77	10	9	9
次期繰越額	663	692	711	792	971

(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

(2016年5月31日時点)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (注1)	年間賃料総額 (注2)	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城	72,073.39㎡	838,255千円	2019年8月9日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34㎡	419,090千円	2018年11月11日
3	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
4	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,304.81㎡	1,302,512千円	2023年10月31日他(注4)
5	ユニー株式会社	鳴海ショッピングセンター(敷地)	46,362.44㎡	－(注3)	2024年11月19日他(注4)
6	株式会社ロワジール・ ホテルズ沖縄	ロワジールホテル&スパタワー那覇	45,731.16㎡	720,000千円	2026年3月31日
7	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア 吉祥寺	37,932.95㎡	－(注3)	2027年5月31日
8	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,118.31㎡	1,665,139千円	2018年10月20日
9	株式会社浦和ロイヤルパ インズ	浦和ロイヤルパインズホテル	29,629.41㎡	1,000,000千円	2026年3月31日
10	株式会社OPA	心斎橋OPA本館	27,025.42㎡	1,362,000千円	(注5)

(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) 2016年5月31日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

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

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

(注5) 2014年11月18日付で、心斎橋OPA本館の賃貸借契約は更改期日が到来していますが、2016年5月31日時点において、賃借人との間で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。