

2019年5月期 決算短信 (REIT)

2019年7月12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 : 2019年8月29日 分配金支払開始予定日 : 2019年8月14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. 2019年5月期の運用、資産の状況 (2018年12月1日～2019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	%
2019年5月期	27,261	5.9	13,569	5.2	12,413	5.3	12,413	5.3
2018年11月期	25,733	△11.8	12,894	△1.5	11,789	△1.5	11,788	△1.5

	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	%	%	%
2019年5月期	4,063	3.5	1.9	45.5
2018年11月期	3,858	3.3	1.8	45.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年5月期	3,661	11,184	—	—	90.1	3.1
2018年11月期	3,473	10,610	—	—	90.0	3.0

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異要因は、両期ともに、当期末処分利益の一部を内部留保 (圧縮積立金等として2018年11月期に計1,254百万円、2019年5月期に計1,305百万円) したこと、及び一時差異等調整積立金取崩額 (各期76百万円) を加算したことによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年5月期	680,901	357,789	52.5	117,112
2018年11月期	651,242	356,029	54.7	116,536

(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
2019年5月期	13,845	△9,705	14,826	68,619
2018年11月期	14,271	△5,001	△9,283	49,652

2. 2019年11月期 (2019年6月1日～2019年11月30日) 及び

2020年5月期 (2019年12月1日～2020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
2019年11月期	24,995	△8.3	11,670	△14.0	10,588	△14.7	10,587	△14.7	3,420	—
2020年5月期	24,780	△0.9	11,781	1.0	10,744	1.5	10,743	1.5	3,470	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 2019年11月期3,395円、2020年5月期3,445円

(注) 2019年11月期及び2020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 (各期77百万円) を、それぞれ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）	2019年 5月期	3,055,087口
	2018年11月期	3,055,087口
② 期末自己投資口数	2019年 5月期	0口
	2018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。

※ 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6ページ記載の「2019年11月期（第32期：2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（第33期：2019年12月1日～2020年5月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況	2
運用状況	2
2. 財務諸表	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

2019年5月期の日本経済は、米中貿易摩擦の再燃に端を発し、中国景気の減速、延いては世界経済の後退が懸念され始めているものの、堅調な企業業績を背景に引き続き安定的に推移しました。資金調達環境についても、低金利を背景に概ね良好でした。

不動産売買市場では、良好な資金調達環境が続く中、国内外投資家の旺盛な投資需要を背景に取引価格の高騰が続いています。

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

オフィスビルに関しては、東京において新規供給があるものの、企業の業容拡大や業務効率の向上を意図する拡張・集約ニーズが強く、2019年に竣工予定の新築大型ビルでは順調に成約が進んでいます。空室率は横浜、名古屋、福岡等で過去最低値を記録するなど、首都圏をはじめ全国主要都市で低位に推移し、募集賃料は上昇傾向が続いています。

2018年の年間訪日外国人数は台風や地震の影響等により一時的に減速しましたが、3,119万人と前年比8.7%増加し、引き続き堅調に推移しています。ホテルの営業状況は地方を中心に良好ですが、大阪等の一部エリアでは新規供給の影響を注視しています。

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

(ii) 新規物件等の取得及び物件売却

本投資法人は、当期において、下表記載の新規3物件及びザ・ビー六本木の増築建物を取得しました。

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
A42	Luz武蔵小杉	店舗	神奈川県川崎市	12,151	2018年12月28日
D30	グランフォンテ	共同住宅	東京都練馬区	2,700	2019年4月1日
C17	変なホテル東京 浜松町	ホテル	東京都港区	4,456	2019年5月15日
小 計 (新規3物件)				19,307	
C9	ザ・ビー六本木 (増築建物) (追加取得) (注3)	ホテル	東京都港区	988	2018年12月17日
合 計				20,295	

その一方で、本投資法人は2018年5月24日付信託受益権売買契約に基づき、2019年3月1日付で碑文谷ショッピングセンターの第3回(最終)分割譲渡を実施したほか、2019年4月1日付で太平洋セメント社宅(メゾン浮間)を売却しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	譲渡価格 (百万円)(注2)	譲渡日
A1	碑文谷ショッピングセンター(注4)	店舗	東京都目黒区	8,250 (注4)	2019年3月1日 (注4)
D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	共同住宅	東京都北区	3,190	2019年4月1日
合 計				11,440	

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

(注2) 取得価格及び譲渡価格は、取得若しくは譲渡に係る売買契約等にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。なお、取得価格については、単位未満を四捨五入しています。また、金額には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。以下、同じです。

(注3) 本投資法人は、2017年1月13日付でザ・ビー六本木の隣接地を取得の上、本物件の遊休地とあわせこれらの敷地上に増築建物を建設し、2018年12月17日付で当該増築建物(取得価格988百万円(内訳:建物価格528百万円、土地価格460百万円))を追加取得しました。

(注4) 碑文谷ショッピングセンターについては、2018年5月24日付で信託受益権売買契約を締結し、当該契約に基づいて同日付で準共有持分51%を、2018年11月1日付で準共有持分19%を、2019年3月1日付で準共有持分30%を、それぞれ売却しました。

(iii) ポートフォリオの概要

前記(ii)記載の物件取得・売却の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設34件、オフィスビル33件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル16件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居21件及びその他13件の合計120件(取得価格の総額626,083百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,434,587.61㎡(433,962.75坪)、テナント総数は2,534となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き稼働率を高水準で維持向上することに注力し、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、99.2%から99.4%の間で推移し、当期末時点では99.3%となっています。

b. 資金調達の概要

当期においては、新規調達資金及び物件売却代金等を活用して、特定資産の取得及び有利子負債の返済を行ったほか、個人投資家におけるESG意識の高まりを背景に、J-REITとして初の取り組みとなるリテール・グリーンボンド(愛称:グリーンゆうゆう債、総額100億円)を発行し、資金調達手段の拡充を図りました。

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	240,384	255,884	15,500
借入金合計	240,384	255,884	15,500
投資法人債	17,000	27,000	10,000
有利子負債合計	257,384	282,884	25,500

なお、当期末時点における1年内に返済予定の借入金は29,251百万円です。また、1年内に償還予定の投資法人債は該当ありません。

また、2019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	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27,261百万円(前期比5.9%増)、不動産賃貸事業利益12,708百万円(前期比3.7%減)、営業利益13,569百万円(前期比5.2%増)、経常利益12,413百万円(前期比5.3%増)、当期純利益12,413百万円(前期比5.3%増)となりました。

当期におきましては、不測の市況変化に対応しうるリスク耐性強化を図るべく、当期純利益のうち、物件売却益の一部にあたる1,305百万円を圧縮積立金等として内部留保しました。一方で、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則り、一時差異等調整積立金76百万円を取崩し、分配金に加算しました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,661円、分配金の総額は11,184百万円となりました。なお、当期においても租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下、同じです。)第67条の15の適用要件は充足されていることから、法人税課税は発生しません。

② 次期の見通し

a. 運用全般に関する見通し

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

このような環境下、本投資法人においては、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である本資産運用会社独自の物件取得ルートに加え、スポンサーグループの知見・ネットワークの活用、テナントとの協働、多様な取得スキームへの取り組み等、総合型J-REITの特性を活かし、物件のクオリティと収益性を意識した物件取得に努めていきます。また、現在のマーケット環境を見極め、戦略的な物件入替を通じたポートフォリオの質的改善・収益性向上を追求

していきます。内部成長については、引き続きオフィスビル、ホテル等における賃料アップ及び更改期を迎えるテナントの各種条件改定に注力するとともに、修繕工事の実施による資産価値の維持向上を図ります。

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

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

b. 運用状況の見通し

(i) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

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への充当及び新たな特定資産の取得資金の一部として拠出するため減少する手元資金の復元のため、2019年6月4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2019年6月12日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口55,000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8,250口の発行を行い、合計10,767百万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11回公募増資等」といいます。）。

この結果、本投資法人の出資総額は319,973百万円、発行済投資口の総口数は3,118,337口となりました。

公募による新投資口発行

発行新投資口数	:	55,000口
発行価格（募集価格）	:	1口につき 175,616円
発行価格（募集価格）の総額	:	9,658,880千円
払込金額（発行価額）	:	1口につき 170,240円
払込金額（発行価額）の総額	:	9,363,200千円
払込期日	:	2019年 6月19日(水)
分配金起算日	:	2019年 6月 1日(土)

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	:	8,250口
払込金額（発行価額）	:	1口につき 170,240円
払込金額（発行価額）の総額	:	1,404,480千円
払込期日	:	2019年 7月11日(木)
分配金起算日	:	2019年 6月 1日(土)
割当先	:	SMB C日興証券株式会社

なお、参考情報は以下のとおりです。

B. 資産の取得

本投資法人は、2019年6月25日付で、前記A. 記載の公募による新投資口発行の手取金及び自己資金によりホテルヒューイト甲子園を、また、2019年6月28日付で、リテール・グリーンボンドの発行により調達した資金によってスマイルホテルプレミアム札幌すすきのを、それぞれ取得しました。さらに、本投資法人は、2019年6月4日付で、ザ・スクエアホテル金沢の取得を決定しています。

物件番号	物件名称	種類	所在地	取得（予定）価格(百万円)	取得（予定）日
C18	ホテルヒューイト甲子園	ホテル	兵庫県西宮市	13,520	2019年6月25日
C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	ホテル	北海道札幌市	4,233	2019年6月28日
C20	ザ・スクエアホテル金沢（注）	ホテル	石川県金沢市	4,802	2019年12月3日
合 計				22,555	

(注) ザ・スクエアホテル金沢は、2019年6月4日付での信託受益権準共有持分譲渡契約の締結から1か月以上経過後に決済・物件引渡しが行われることから、当該契約は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

当該信託受益権準共有持分譲渡契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。

しかしながら、当該契約には、信託受益権準共有持分取得のための資金調達がなされることを当該契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されています。そのため、取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、本投資法人は売主への違約金等の支払義務を負うことなく、当該契約を解除できる旨が規定されています。

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

C. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2019年6月26日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

コミットメントラインの概要

参加金融機関	: 三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行
借入極度額	: 24,000百万円
契約締結日	: 2019年6月26日
契約期間	: 2019年6月26日～2020年6月26日
摘要	: 無担保・無保証

(ii) 運用状況の見通し

2019年11月期（第32期：2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（第33期：2019年12月1日～2020年5月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2019年11月期及び2020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「2019年11月期（第32期：2019年6月1日～2019年11月30日）及び2020年5月期（第33期：2019年12月1日～2020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。

2019年11月期

営業収益	24,995百万円	1口当たり分配金 (注1)	3,420円
営業利益	11,670百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	10,588百万円		
当期純利益 (注1)	10,587百万円		

2020年5月期

営業収益	24,780百万円	1口当たり分配金 (注1)	3,470円
営業利益	11,781百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	10,744百万円		
当期純利益 (注1)	10,743百万円		

(注1) 2019年11月期予想及び2020年5月期予想の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（各期77百万円）を、それぞれ加算した後の金額であることから、各期の当期純利益の金額とは異なります。なお、当該取崩予定額は、本書の日付現在における発行済投資口の総口数3,118,337口を前提としており、以後2020年5月期末まで変動がないことを前提としています。

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

2019年11月期（第32期：2019年6月1日～2019年11月30日）及び
2020年5月期（第33期：2019年12月1日～2020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"> 2019年11月期（第32期：2019年6月1日～2019年11月30日）（183日） 2020年5月期（第33期：2019年12月1日～2020年5月31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122物件に、2019年12月3日付で取得予定の「ザ・スクエアホテル金沢」を加えた計123物件を前提としています。 2020年5月期末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既保有物件の売却等）がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																														
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みの3,118,337口を前提としています。 2020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"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2019年11月期</th> <th>2020年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>22,156百万円</td> <td>22,233百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>765百万円</td> <td>765百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水光熱収入）</td> <td>1,716百万円</td> <td>1,494百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> なお、賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。 	主要項目	2019年11月期	2020年5月期	賃料収入（共益費含む）	22,156百万円	22,233百万円	駐車場収入	765百万円	765百万円	附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,716百万円	1,494百万円																		
主要項目	2019年11月期	2020年5月期																													
賃料収入（共益費含む）	22,156百万円	22,233百万円																													
駐車場収入	765百万円	765百万円																													
附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,716百万円	1,494百万円																													
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2019年11月期</th> <th>2020年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>1,994百万円</td> <td>1,996百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,753百万円</td> <td>1,740百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,762百万円</td> <td>1,559百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>973百万円</td> <td>804百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>4,141百万円</td> <td>4,209百万円</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2019年取得（予定）5物件の固定資産税及び都市計画税については、2020年5月期まで費用計上されません。なお、2019年取得（予定）5物件について、通期で固定資産税及び都市計画税が費用計上された場合の想定金額は総額83百万円となります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得（予定）日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019年4月1日</td> <td>グランフォンテ</td> </tr> <tr> <td>2019年5月15日</td> <td>変なホテル東京 浜松町</td> </tr> <tr> <td>2019年6月25日</td> <td>ホテルヒューイット甲子園</td> </tr> <tr> <td>2019年6月28日</td> <td>スマイルホテルプレミアム札幌すすきの</td> </tr> <tr> <td>2019年12月3日</td> <td>ザ・スクエアホテル金沢</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注2）運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>（注3）減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 	主要項目	2019年11月期	2020年5月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	1,994百万円	1,996百万円	外注委託費	1,753百万円	1,740百万円	水道光熱費	1,762百万円	1,559百万円	修繕費（注2）	973百万円	804百万円	減価償却費（注3）	4,141百万円	4,209百万円	取得（予定）日	物件名称	2019年4月1日	グランフォンテ	2019年5月15日	変なホテル東京 浜松町	2019年6月25日	ホテルヒューイット甲子園	2019年6月28日	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	2019年12月3日	ザ・スクエアホテル金沢
主要項目	2019年11月期	2020年5月期																													
公租公課（固定資産税等）（注1）	1,994百万円	1,996百万円																													
外注委託費	1,753百万円	1,740百万円																													
水道光熱費	1,762百万円	1,559百万円																													
修繕費（注2）	973百万円	804百万円																													
減価償却費（注3）	4,141百万円	4,209百万円																													
取得（予定）日	物件名称																														
2019年4月1日	グランフォンテ																														
2019年5月15日	変なホテル東京 浜松町																														
2019年6月25日	ホテルヒューイット甲子園																														
2019年6月28日	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの																														
2019年12月3日	ザ・スクエアホテル金沢																														
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>2019年11月期</th> <th>2020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>1,012百万円</td> <td>1,003百万円</td> </tr> <tr> <td>新投資口発行に係る費用（注2）</td> <td>37百万円</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。</p> <p>（注2）第11回公募増資等に係る費用については支出時に全額費用計上することを前提としています。</p>	主要項目	2019年11月期	2020年5月期	有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,012百万円	1,003百万円	新投資口発行に係る費用（注2）	37百万円	-																					
主要項目	2019年11月期	2020年5月期																													
有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,012百万円	1,003百万円																													
新投資口発行に係る費用（注2）	37百万円	-																													

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273,184百万円、内訳は借入金246,184百万円、投資法人債27,000百万円です。 • 2019年11月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="376 293 1422 427"> <thead> <tr> <th data-bbox="376 293 639 327">返済期日</th> <th data-bbox="639 293 983 327">有利子負債の概要</th> <th data-bbox="983 293 1422 327">対応方針 (予定)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="376 327 639 427" rowspan="3">2019年9月20日</td> <td data-bbox="639 327 983 360">借入金：6,207百万円</td> <td data-bbox="983 327 1422 427" rowspan="3">自己資金及び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 data-bbox="639 360 983 394">借入金：1,200百万円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="639 394 983 427">借入金：1,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> • 上記の有利子負債の返済及びリファイナンス等により、2019年11月期末における有利子負債残高は270,587百万円であることを前提としています。 • 2020年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="376 528 1422 730"> <thead> <tr> <th data-bbox="376 528 639 562">返済期日</th> <th data-bbox="639 528 983 562">有利子負債の概要</th> <th data-bbox="983 528 1422 562">対応方針 (予定)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="376 562 639 730" rowspan="5">2020年3月23日</td> <td data-bbox="639 562 983 595">借入金：1,000百万円</td> <td data-bbox="983 562 1422 730" rowspan="5">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 data-bbox="639 595 983 629">借入金：4,000百万円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="639 629 983 663">借入金：2,427百万円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="639 663 983 696">借入金：2,417百万円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="639 696 983 730">借入金：1,300百万円</td> </tr> </tbody> </table> • 2019年12月3日付で取得予定の「ザ・スクエアホテル金沢」の取得資金として、金融機関からの新たな借入5,000百万円を行う前提としています。 • 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2020年5月期末における有利子負債残高は275,587百万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)	2019年9月20日	借入金：6,207百万円	自己資金及び金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金：1,200百万円	借入金：1,000百万円	返済期日	有利子負債の概要	対応方針 (予定)	2020年3月23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：4,000百万円	借入金：2,427百万円	借入金：2,417百万円	借入金：1,300百万円
返済期日	有利子負債の概要	対応方針 (予定)																	
2019年9月20日	借入金：6,207百万円	自己資金及び金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。																	
	借入金：1,200百万円																		
	借入金：1,000百万円																		
返済期日	有利子負債の概要	対応方針 (予定)																	
2020年3月23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：4,000百万円																		
	借入金：2,427百万円																		
	借入金：2,417百万円																		
	借入金：1,300百万円																		
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 • 1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。 • 2019年11月期の分配金については、当期末処分利益10,587百万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10,664百万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。 • 2020年5月期の分配金については、当期末処分利益10,743百万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10,820百万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 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,853,605	40,017,152
信託現金及び信託預金	27,799,105	28,602,370
営業未収入金	631,858	642,674
前払費用	214,444	768,757
その他	82,264	51,581
貸倒引当金	△1,815	△1,815
流動資産合計	50,579,463	70,080,720
固定資産		
有形固定資産		
建物	※ ₁ 22,798,059	※ ₁ 22,884,029
減価償却累計額	△6,305,705	△6,636,723
建物（純額）	16,492,353	16,247,305
構築物	※ ₁ 185,713	※ ₁ 191,771
減価償却累計額	△137,095	△139,634
構築物（純額）	48,618	52,137
機械及び装置	346,029	346,029
減価償却累計額	△187,376	△198,513
機械及び装置（純額）	158,652	147,516
工具、器具及び備品	67,474	71,425
減価償却累計額	△33,903	△37,999
工具、器具及び備品（純額）	33,571	33,426
土地	※ ₁ 47,997,372	※ ₁ 47,507,168
建設仮勘定	583,660	928
信託建物	※ ₃ 231,647,990	※ ₃ 232,818,314
減価償却累計額	△52,637,799	△54,546,717
信託建物（純額）	179,010,190	178,271,596
信託構築物	2,140,036	2,226,381
減価償却累計額	△838,775	△893,174
信託構築物（純額）	1,301,261	1,333,206
信託機械及び装置	2,413,536	2,522,689
減価償却累計額	△1,252,276	△1,343,284
信託機械及び装置（純額）	1,161,259	1,179,404
信託工具、器具及び備品	995,771	1,194,937
減価償却累計額	△435,214	△501,672
信託工具、器具及び備品（純額）	560,557	693,264
信託土地	341,908,227	353,995,719
信託建設仮勘定	187,930	81,557
有形固定資産合計	589,443,657	599,543,230
無形固定資産		
ソフトウェア	21,117	17,180
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	165,636	158,972
無形固定資産合計	9,507,461	9,496,859

(単位：千円)

	前期 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
投資その他の資産		
投資有価証券	93,905	—
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	79,958	79,958
長期前払費用	1,527,706	1,691,084
投資その他の資産合計	1,711,570	1,781,042
固定資産合計	600,662,690	610,821,133
資産合計	651,242,153	680,901,853
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,305,872	3,752,585
1年内返済予定の長期借入金	25,207,000	29,251,000
未払費用	289,756	324,055
未払分配金	15,157	15,662
未払法人税等	117	—
未払消費税等	389,329	274,380
前受金	364,207	379,203
信託前受金	3,156,552	3,285,581
預り金	2,282	4,264
信託預り金	25,524	23,956
デリバティブ債務	12,497	6,576
その他	6,810	3,827
流動負債合計	31,775,109	37,321,094
固定負債		
投資法人債	17,000,000	27,000,000
長期借入金	215,177,000	226,633,000
預り敷金及び保証金	※1 3,129,408	※1 3,099,731
信託預り敷金及び保証金	28,061,230	28,939,971
デリバティブ債務	70,221	118,626
固定負債合計	263,437,860	285,791,329
負債合計	295,212,970	323,112,423
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	309,205,625	309,205,625
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※4 7,386,945	※4 7,386,911
配当準備積立金	3,061,918	3,132,645
圧縮積立金	1,120,523	2,228,115
任意積立金合計	11,569,387	12,747,672
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,788,602	12,413,047
剰余金合計	46,906,277	48,709,008
投資主資本合計	356,111,902	357,914,633
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△82,719	△125,202
評価・換算差額等合計	△82,719	△125,202
純資産合計	※5 356,029,183	※5 357,789,430
負債純資産合計	651,242,153	680,901,853

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日		自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日	
営業収益				
貸貸事業収入		※1 22,033,656		※1 22,549,715
その他貸貸事業収入		※1 1,833,565		※1 1,665,775
不動産等売却益		※2 1,864,267		※2 3,001,011
受取配当金		2,206		44,634
営業収益合計		25,733,696		27,261,137
営業費用				
貸貸事業費用		※1 10,663,855		※1 11,506,906
資産運用報酬		1,840,950		1,868,708
資産保管手数料		17,545		17,549
一般事務委託手数料		65,678		65,061
役員報酬		9,200		10,200
貸倒引当金繰入額		1,815		—
その他営業費用		239,723		223,479
営業費用合計		12,838,768		13,691,905
営業利益		12,894,928		13,569,232
営業外収益				
受取利息		242		117
未払分配金除斥益		1,586		1,430
保険金収入		18,847		17,184
補助金収入		—		1,270
還付加算金		215		—
受取損害賠償金		5,000		—
その他		437		386
営業外収益合計		26,329		20,389
営業外費用				
支払利息		998,741		1,005,459
投資法人債利息		63,254		31,291
投資法人債発行費		—		67,667
投資口交付費		—		11,912
不動産等除却損		58,445		26,039
その他		11,608		33,597
営業外費用合計		1,132,050		1,175,968
経常利益		11,789,207		12,413,652
税引前当期純利益		11,789,207		12,413,652
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		11,788,602		12,413,047
前期繰越利益		—		—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		11,788,602		12,413,047

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			
			一時差異等調整積立金	配当準備積立金	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	309,205,625	23,548,287	7,395,460	2,984,773	—	10,380,234
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立			66,949			66,949
一時差異等調整積立金の取崩			△75,463			△75,463
配当準備積立金の積立				77,144		77,144
圧縮積立金の積立					1,120,523	1,120,523
剰余金の分配						—
当期純利益						—
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)						—
当期変動額合計	—	—	△8,514	77,144	1,120,523	1,189,153
当期末残高	※ 309,205,625	23,548,287	7,386,945	3,061,918	1,120,523	11,569,387

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	11,973,610	45,902,131	355,107,757	△89,847	△89,847	355,017,909
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	△66,949	—	—		—	—
一時差異等調整積立金の取崩	75,463	—	—		—	—
配当準備積立金の積立	△77,144	—	—		—	—
圧縮積立金の積立	△1,120,523	—	—		—	—
剰余金の分配	△10,784,457	△10,784,457	△10,784,457		—	△10,784,457
当期純利益	11,788,602	11,788,602	11,788,602		—	11,788,602
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	7,128	7,128	7,128
当期変動額合計	△185,007	1,004,145	1,004,145	7,128	7,128	1,011,274
当期末残高	11,788,602	46,906,277	356,111,902	△82,719	△82,719	356,029,183

当期（自 2018年12月1日 至 2019年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			
			一時差異等調整積立金	配当準備積立金	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	309,205,625	23,548,287	7,386,945	3,061,918	1,120,523	11,569,387
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立			76,099			76,099
一時差異等調整積立金の取崩			△76,133			△76,133
配当準備積立金の積立				70,726		70,726
圧縮積立金の積立					1,107,592	1,107,592
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	—	—	△33	70,726	1,107,592	1,178,285
当期末残高	※ 309,205,625	23,548,287	7,386,911	3,132,645	2,228,115	12,747,672

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	11,788,602	46,906,277	356,111,902	△82,719	△82,719	356,029,183
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	△76,099	—	—	—	—	—
一時差異等調整積立金の取崩	76,133	—	—	—	—	—
配当準備積立金の積立	△70,726	—	—	—	—	—
圧縮積立金の積立	△1,107,592	—	—	—	—	—
剰余金の分配	△10,610,317	△10,610,317	△10,610,317	—	—	△10,610,317
当期純利益	12,413,047	12,413,047	12,413,047	—	—	12,413,047
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—	△42,483	△42,483	△42,483
当期変動額合計	624,445	1,802,730	1,802,730	△42,483	△42,483	1,760,247
当期末残高	12,413,047	48,709,008	357,914,633	△125,202	△125,202	357,789,430

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期		当 期	
	自	2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	自	2018年12月 1日 至 2019年 5月31日
I. 当期末処分利益		11,788,602,603円		12,413,047,967円
II. 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額		※ 76,133,374円		※ 76,894,371円
III. 分配金の額		10,610,317,151円		11,184,673,507円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,473円)		(3,661円)
IV. 任意積立金				
配当準備積立金繰入額		70,726,796円		72,136,431円
一時差異等調整積立金繰入額		※ 76,099,699円		※ 63,132,400円
圧縮積立金繰入額		1,107,592,331円		1,170,000,000円
V. 次期繰越利益		－円		－円

分配金の額の算出方法	前 期	当 期
	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益11,788,602,603円に一時差異等調整積立金取崩額76,133,374円を加算し、一方で配当準備積立金として70,726,796円、一時差異等調整積立金として76,099,699円、及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,107,592,331円を留保した後の残額である10,610,317,151円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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12,413,047,967円に一時差異等調整積立金取崩額76,894,371円を加算し、一方で配当準備積立金として72,136,431円、一時差異等調整積立金として63,132,400円、及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,170,000,000円を留保した後の残額である11,184,673,507円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日		自 2018年12月 1日 至 2019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	11,789,207		12,413,652	
減価償却費	4,050,506		4,050,634	
不動産等売却益	△1,864,267		△3,001,011	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,815		—	
受取利息及び有価証券利息	△242		△117	
支払利息及び投資法人債利息	1,061,995		1,036,751	
投資法人債発行費	—		67,667	
投資口交付費	—		11,912	
不動産等除却損	58,445		26,039	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△13,647		△10,815	
前払費用の増減額 (△は増加)	473,022		△561,411	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	28,473		△112,666	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△118,947		948,483	
未払費用の増減額 (△は減少)	△3,441		3,484	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	316,052		△70,036	
前受金の増減額 (△は減少)	14,407		14,996	
信託前受金の増減額 (△は減少)	△67,337		129,029	
預り金の増減額 (△は減少)	△5,393		1,981	
信託預り金の増減額 (△は減少)	△184,762		△1,568	
預り敷金及び保証金償却額	△22,897		△29,122	
信託預り敷金及び保証金償却額	△44,856		△79,781	
その他	△15,803		82,275	
小計	15,452,332		14,920,377	
利息の受取額	242		117	
利息の支払額	△1,180,446		△1,066,037	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△636		△9,249	
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,271,490		13,845,207	
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	4,957,885		10,842,374	
有形固定資産の取得による支出	△3,959,533		△46,306	
信託有形固定資産の取得による支出	△6,204,998		△21,931,893	
信託無形固定資産の取得による支出	△1,010		—	
投資有価証券の払戻による収入	50,000		74,850	
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	264		—	
預り敷金及び保証金の受入による収入	49,971		17,166	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△182,130		△17,721	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	496,616		1,575,066	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△208,140		△218,911	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,001,074		△9,705,376	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	31,800,000		22,600,000	
長期借入金の返済による支出	△15,300,000		△7,100,000	
投資法人債の発行による収入	—		9,935,632	
投資法人債の償還による支出	△15,000,000		—	
分配金の支払額	△10,783,040		△10,608,651	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,283,040		14,826,980	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△12,624		18,966,811	
現金及び現金同等物の期首残高	49,665,335		49,652,711	
現金及び現金同等物の期末残高	49,652,711		68,619,522	

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～53年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2年～24年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～70年	構築物	2年～53年	機械及び装置	2年～24年	工具、器具及び備品	3年～20年
建物	2年～70年								
構築物	2年～53年								
機械及び装置	2年～24年								
工具、器具及び備品	3年～20年								
2. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。 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. 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9,447千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引</p> <p>②ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p>								

	③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。
--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
建物	1,515,947	1,479,435
構築物	1,061	5,937
土地	2,089,982	2,089,982
合計	3,606,992	3,575,356

担保を付している債務は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
合計	408,171	408,171

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
コミットメントライン契約の総額	36,000,000	36,000,000
借入残高	—	—
差引	36,000,000	36,000,000

※3. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
信託建物	56,666	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(2018年11月30日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注1)	7,546,388	7,395,460	—	75,463	7,319,996	分配金に充当
減価償却費等による利益超過税会不一致の一部(注2)	66,949	—	66,949	—	66,949	2018年5月期の金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を積立て

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当初発生額の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 (2019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	7,319,996	—	75,463	7,244,532	分配金に充当
減価償却費等による利益超過税会不一致の一部 (注2)	66,949	66,949	—	669	66,279	分配金に充当
	76,099	—	76,099	—	76,099	2018年11月期の金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を積立て

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当初発生額の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 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月 1日 至 2019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	19,511,853	20,010,185
共益費収入	1,622,588	1,625,917
駐車場収入	739,519	755,828
その他賃貸収入 (注1)	159,694	157,784
その他賃貸事業収入	22,033,656	22,549,715
附加使用料 (注2)	1,655,552	1,449,458
賃貸事業一時収入	79,360	116,886
その他雑収入	98,653	99,430
不動産賃貸事業収益合計	1,833,565	1,665,775
B. 不動産賃貸事業費用	23,867,222	24,215,491
賃貸事業費用		
公租公課	1,885,536	1,892,698
外注委託費	1,735,777	1,758,394
水道光熱費	1,644,439	1,473,913
損害保険料	32,693	24,748
修繕費 (注3)	892,658	1,824,671
減価償却費	4,050,506	4,050,634
その他賃貸事業費用	422,244	481,845
不動産賃貸事業費用合計	10,663,855	11,506,906
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	13,203,367	12,708,585

(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2018年6月1日至2018年11月30日)

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

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

当期(自2018年12月1日至2019年5月31日)

碑文谷ショッピングセンター(注)		(単位:千円)
不動産等売却収入	8,250,000	
不動産等売却原価	5,165,275	
その他売却費用	109,289	
不動産等売却益		2,975,435

(注)「碑文谷ショッピングセンター」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分30%です。

太平洋セメント社宅(メゾン浮間) (単位:千円)

不動産等売却収入	3,190,000	
不動産等売却原価	3,072,693	
その他売却費用	91,730	
不動産等売却益		25,576

[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2018年6月1日 至2018年11月30日	自2018年12月1日 至2019年5月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,055,087口	3,055,087口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※. 一時差異等調整積立金

前期(2018年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	(当初積立額: 7,546,388,071円) 取崩額: 75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、積立時の残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、每期取崩し、分配金に充当します。
2018年5月期及び2018年11月期それぞれの金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てました。2018年5月期に積立てた一時差異等調整積立金については、制度上必要とされる額を取り崩しました。	・2018年5月期 (当初積立額: 66,949,209円) 取崩額: 669,493円 ・2018年11月期 積立額: 76,099,699円	積立てを行った期の翌期である2018年11月期及び2019年5月期以降それぞれ、積立時の残高の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(2018年5月期積立分669,493円以上、及び2018年11月期積立分760,997円以上)を当該積立金が残存する限り、每期取崩し、分配金に充当します。

当期(2019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 当期積立額: 63,132,400円 (翌期取崩予定額: 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 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	2,866	58
税務上の費用認識差額	—	21,551
合併時受入評価差額	18,896,970	18,857,538
貸倒引当金繰入超過額	572	572
その他	328	318
小計	18,900,738	18,880,039
評価性引当額	△18,900,738	△18,880,039
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 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.35%	△28.38%
評価性引当額の増減	△0.20%	△0.17%
圧縮積立金繰入額	△2.96%	△2.97%
その他	0.00%	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 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日
商業施設	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	182,485,097	178,431,002
	期中増減額（注2）	△4,054,095	6,797,353
	期末残高	178,431,002	185,228,356
	期末時価（注3）	209,812,000	215,579,000
オフィスビル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	197,783,304	196,940,256
	期中増減額（注2）	△843,048	△484,380
	期末残高	196,940,256	196,455,876
	期末時価（注3）	246,666,000	251,486,000
ホテル	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	129,784,056	132,878,983
	期中増減額（注2）	3,094,927	4,445,536
	期末残高	132,878,983	137,324,520
	期末時価（注3）	156,439,000	162,573,000
住居	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	37,655,988	40,987,910
	期中増減額（注2）	3,331,921	△510,092
	期末残高	40,987,910	40,477,817
	期末時価（注3）	52,255,000	52,925,000
その他	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	47,895,785	49,526,212
	期中増減額（注2）	1,630,427	△148,845
	期末残高	49,526,212	49,377,367
	期末時価（注3）	60,773,000	63,863,000
合計	貸借対照表計上額（注1）		
	期首残高	595,604,232	598,764,365
	期中増減額（注2）	3,160,132	10,099,572
	期末残高	598,764,365	608,863,937
	期末時価（注3）	725,945,000	746,426,000

（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3物件の取得（合計8,749百万円）及び資本的支出（1,406百万円）等によるものであり、主な減少額は1物件（持分の一部）の譲渡（3,289百万円）及び減価償却費（4,042百万円）等によるものです。当期の主な増加額は新規3物件の取得（合計19,638百万円）及び既保有物件の追加取得（合計590百万円）並びに資本的支出（2,870百万円）等によるものであり、主な減少額は2物件（うち1物件は持分の一部）の譲渡（8,237百万円）及び減価償却費（4,042百万円）等によるものです。

（注3） 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日
1口当たり純資産額	116,536円	117,112円
1口当たり当期純利益	3,858円	4,063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 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日
当期純利益	(千円)	11,788,602	12,413,047
普通投資主に帰属しない金額	(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益	(千円)	11,788,602	12,413,047
期中平均投資口数	(口)	3,055,087	3,055,087

〔重要な後発事象に関する注記〕

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への充当及び新たな特定資産の取得資金の一部として拠出するため減少する手元資金の復元のため、2019年6月4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2019年6月12日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口55,000口及びS M B 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8,250口の発行を行い、合計10,767百万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319,973百万円、発行済投資口の総口数は3,118,337口となりました。

公募による新投資口発行

発行新投資口数	:	55,000口
発行価格(募集価格)	:	1口につき 175,616円
発行価格(募集価格)の総額	:	9,658,880千円
払込金額(発行価額)	:	1口につき 170,240円
払込金額(発行価額)の総額	:	9,363,200千円
払込期日	:	2019年 6月19日(水)
分配金起算日	:	2019年 6月 1日(土)

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	:	8,250口
払込金額(発行価額)	:	1口につき 170,240円
払込金額(発行価額)の総額	:	1,404,480千円
払込期日	:	2019年 7月11日(木)
分配金起算日	:	2019年 6月 1日(土)
割当先	:	S M B C日興証券株式会社

〔その他の注記〕

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2021年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

- (注1) 1口当たり160,426円(引受価額155,515円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当、新規物件の取得資金及び有利子負債の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注2) 1口当たり155,515円にて、有利子負債の返済資金の一部及び物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注3) 1口当たり188,258円(引受価額182,495円)にて、有利子負債の返済資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注4) 1口当たり182,495円にて、有利子負債の返済資金の一部又は物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注5) 1口当たり137,690円(引受価額133,475円)にて、新規物件の取得資金及び物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注6) 1口当たり133,475円にて、新規物件の取得資金及び物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注7) 1口当たり175,224円(引受価額169,860円)にて、物件取得資金の一部及び有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注8) 1口当たり169,860円にて、有利子負債の返済資金の一部又は物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注9) 1口当たり169,736円(引受価額164,540円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注10) 1口当たり164,540円にて、物件取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

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30期 2018年11月30日		第31期 2019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)	7,262,057	1.1	7,253,584	1.1
		地方(注6)	13,662,199	2.1	13,614,763	2.0	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,029,891	2.0	12,992,536	1.9
			東京23区	9,501,819	1.5	9,474,778	1.4
			首都圏地域	9,013,890	1.4	8,951,984	1.3
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	2,693,122	0.4	1,611,273	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,015,494	0.6	3,970,106	0.6
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	2,851,734	0.4	2,854,674	0.4
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	4,433,375	0.7	4,414,137	0.6	
	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				66,463,585	10.2	65,137,837	9.6
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,264,962	0.7	4,257,886	0.6
			東京23区	16,881,098	2.6	11,674,442	1.7
			首都圏地域	80,136,196	12.3	92,264,997	13.6
		地方	56,224,487	8.6	56,162,682	8.2	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	65,568,841	10.1	65,432,292	9.6
			東京23区	2,041,369	0.3	2,033,558	0.3
			首都圏地域	41,326,701	6.3	41,100,479	6.0
		地方	56,457,742	8.7	56,470,246	8.3	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	35,253,066	5.4	40,909,298	6.0
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,251,283	3.6	23,325,460	3.4
		地方	67,666,016	10.4	67,508,381	9.9	
	住居	首都圏	東京都心6区	994,564	0.2	983,444	0.1
			東京23区	8,671,719	1.3	8,412,073	1.2
			首都圏地域	2,852,700	0.4	2,839,245	0.4
		地方	21,183,815	3.3	20,974,243	3.1	
	その他	首都圏	東京都心6区	9,244,206	1.4	9,201,542	1.4
			東京23区	7,968,204	1.2	7,952,777	1.2
			首都圏地域	25,764,209	4.0	25,727,055	3.8
		地方	6,549,591	1.0	6,495,991	1.0	
小計				532,300,779	81.7	543,726,100	79.9
優先出資証券(注7)				93,905	0.0	—	—
預金等のその他資産				52,383,882	8.0	72,037,915	10.6
資産総額計				651,242,153	100.0	680,901,853	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。

(注7) 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 2018年11月30日		当期 2019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	295,212,970	45.3	323,112,423	47.5
純資産総額	356,029,183	54.7	357,789,430	52.5
資産総額	651,242,153	100.0	680,901,853	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。

(2019年5月31日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,058	4,840	0.6	不動研	21	13,611.24	13,611.24	100.0
A4	Luz船橋(注20)	5,200	4,368	5,970	0.8	不動研	16	12,952.88	12,935.82	99.9
A6	天神ルーチェ	6,500	6,215	6,400	0.9	日土地	11	4,194.68	4,194.68	100.0
A7	家電住まいる館 YAMADA堺本店(注20)	3,210	2,721	3,860	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	4,992	5,230	0.7	不動研	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,519	2,010	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	3,629	3,350	0.4	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,274	4,970	0.7	不動研	10	6,710.19	6,710.19	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,184 (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	12,460	11,500	1.5	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,242	2,170	0.3	不動研	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心斎橋OPA本館	22,800	21,916	26,600	3.6	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,554	2,360	0.3	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,353	3,600	0.5	不動研	6	3,151.71	2,659.70	84.4
A21	モラージュ柏	7,040	6,682	8,950	1.2	不動研	94	41,738.82	40,480.10	97.0
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,043	4,870	0.7	不動研	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピング センター	2,500	2,148	2,100	0.3	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,872	5,940	0.8	不動研	20	2,283.47	2,283.47	100.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	2,939	4,070	0.5	不動研	12	3,927.49	3,760.34	95.7
A27	横浜青葉ショッピングセン ター(敷地)	2,600	2,740	3,280	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	2,570	0.3	不動研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチ メディア吉祥寺	28,000	27,221	34,400	4.6	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(注20)	5,150	4,806	6,590	0.9	不動研	1	17,561.23	17,561.23	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)
A31	天神ロフトビル	4,350	4,593	6,080	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	7,410	1.0	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	100.0
A33	ブラッシングウェーブ 江の島	1,800	1,921	1,990	0.3	不動研	6	3,090.12	2,827.60	91.5
A34	ライフ西九条店(敷地)	1,760	1,842	2,090	0.3	谷澤	1	3,252.76	3,252.76	100.0
A35	ライフ玉造店(敷地)	1,880	1,967	2,190	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	2,703	3,010	0.4	不動研	11	1,352.35	1,352.35	100.0
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,674	6,280	0.8	不動研	1	1,564.70	1,564.70	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	3,925	4,620	0.6	谷澤	31	10,454.22	10,228.40	97.8
A39	アクティオーレ上野	3,000	3,172	3,150	0.4	谷澤	9	1,163.44	1,163.44	100.0
A40	くるる	9,285	9,530	9,950	1.3	谷澤	27	13,292.33	13,292.33	100.0
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,836	1,890	0.3	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
A42	Luz武蔵小杉	12,151	12,249	12,200	1.6	谷澤	2	8,272.58	8,272.58	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,108	3,230	0.4	谷澤	6	2,382.25	2,382.25	100.0
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,574	2,950	0.4	不動研	8	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,406	2,730	0.4	不動研	16	2,576.57	2,576.57	100.0
B5	六番町Kビル	2,150	2,255	3,620	0.5	不動研	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	23,601	29,100	3.9	日土地	61	45,978.59	45,978.59	100.0
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,474	33,700	4.5	谷澤	1	36,142.30	36,142.30	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,395	8,680	1.2	不動研	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,122	6,560	0.9	不動研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,391	17,600	2.4	不動研	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	11,806	12,800	1.7	不動研	22	10,947.34	10,947.34	100.0
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,762	6,820	0.9	不動研	42	9,335.19	9,064.36	97.1
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,680	7,930	1.1	谷澤	28	10,744.60	10,510.16	97.8
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,215	4,300	0.6	不動研	1	3,438.20	3,438.20	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,459	3,290	0.4	不動研	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,132	2,550	0.3	不動研	8	1,675.13	1,675.13	100.0
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,561	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	8,951	12,100	1.6	谷澤	42	7,382.62	7,382.62	100.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,465	8,020	1.1	不動研	18	6,162.85	6,162.85	100.0
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,605	3,300	0.4	不動研	14	4,255.02	4,149.50	97.5
B29	大塚HTビル	1,160	1,079	1,270	0.2	不動研	7	1,774.56	1,774.56	100.0
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,491	3,660	0.5	不動研	8	1,723.03	1,552.71	90.1
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,564	8,110	1.1	谷澤	28	11,039.51	10,140.92	91.9
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,431	5,040	0.7	谷澤	23	7,623.57	6,973.58	91.5
B34	パシフィックマークス江坂	9,590	9,650	10,300	1.4	谷澤	44	19,963.32	19,963.32	100.0
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,724	2,170	0.3	谷澤	11	4,727.65	4,727.65	100.0
B36	新札幌センタービル	987	851	1,100	0.1	谷澤	21	2,797.02	2,797.02	100.0
B37	アリーナタワー	9,500	8,127	12,800	1.7	谷澤	12	17,967.46	17,967.46	100.0
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,033	3,030	0.4	不動研	7	4,558.77	4,558.77	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,258	3,080	0.4	不動研	29	2,233.57	2,233.57	100.0
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,329	1,860	0.2	不動研	8	4,578.93	4,578.93	100.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	1,112	2,190	0.3	不動研	13	4,003.05	4,003.05	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)
B42	芝520ビル	2,100	2,153	3,150	0.4	不動産	5	2,831.94	2,831.94	100.0
B43	広瀬通S Eビル	3,600	3,238	4,970	0.7	不動産	10	8,235.87	8,235.87	100.0
B44	S S 30	18,200	18,867	20,100	2.7	不動産	84	67,688.30	67,401.03	99.6
B45	LOOP-X・M	11,200	11,787	11,900	1.6	不動産	110	21,591.05	20,840.55	96.5
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	22,197	27,700	3.7	不動産	8	53,322.10	53,322.10	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,611	2,600	0.3	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,065	3,870	0.5	不動産	10	6,660.20	6,406.93	96.2
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	3,970	5,150	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	7,411	11,800	1.6	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,464	6,940	0.9	不動産	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,953	6,890	0.9	不動産	3	7,550.16	6,928.40	91.8
C9	ザ・ビー六本木	4,488	4,796	5,260	0.7	不動産	3	3,714.06	3,714.06	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,660	3,170	0.4	大和	1	4,874.28	4,874.28	100.0
C11	東横イン広島平和大通	2,113	2,087	2,550	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	733	848	0.1	大和	1	1,529.47	1,529.47	100.0
C13	ロフジールホテル &スパタワー那覇	20,000	20,401	23,300	3.1	不動産	1	45,731.16	45,731.16	100.0
C14	ロイヤルバイズホテル 浦和(注18)	17,500	17,599	18,100	2.4	不動産	10	31,129.86	31,129.86	100.0
C15	リーガロイヤルホテル 小倉・あるあるCity	16,600	17,287	16,900	2.3	谷澤	31	81,385.06	81,273.93	99.9
C16	ザ・ビー福岡天神	3,000	3,109	3,630	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	4,496	4,710	0.6	不動産	1	2,293.64	2,293.64	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,415	2,420	0.3	谷澤	128	2,603.22	2,583.04	99.2
D4	駒沢コート	1,680	1,482	2,280	0.3	不動産	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	UURコート芝大門(注19)	1,175	983	1,460	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,031	2,434	3,600	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	947	1,620	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,634	3,460	0.5	不動産	88	4,097.51	3,939.84	96.2
D16	グランルージュ栄	1,570	1,189	1,330	0.2	不動産	90	3,697.38	3,454.69	93.4
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,000	1,370	0.2	不動産	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,632	4,380	0.6	不動産	143	11,525.36	11,160.53	96.8
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,170	1,530	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	699	862	0.1	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	817	763	0.1	不動産	37	2,067.95	1,931.15	93.4
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,277	1,660	0.2	不動産	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,854	3,570	0.5	不動産	198	5,460.39	5,308.99	97.2
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,783	3,020	0.4	不動産	125	7,763.18	6,996.26	90.1
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,280	1,600	0.2	不動産	116	3,090.36	2,992.76	96.8
D26	グレンパーク梅田北	5,150	5,065	6,430	0.9	谷澤	172	12,730.60	11,886.13	93.4
D27	UURコート志木	2,730	2,839	3,160	0.4	不動産	1	9,885.83	9,885.83	100.0
D28	グランルージュ谷町六丁目	1,300	1,376	1,510	0.2	谷澤	51	2,792.81	2,792.81	100.0
D29	シャトレ大手町S棟・N棟	3,398	3,714	3,620	0.5	不動産	151	12,040.28	11,776.70	97.8
D30	グランフォンテ	2,700	2,878	3,280	0.4	谷澤	90	6,268.24	6,201.49	98.9
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,410	2,200	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	KDDI府中ビル	4,920	4,773	5,210	0.7	不動産	1	14,490.92	14,490.92	100.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	3,859	6,160	0.8	不動産	5	10,570.98	10,570.98	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)
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	3,500	3,376	4,510	0.6	不動産研	1	3,212.21	3,212.21	100.0
E5	ロジスティクス東扇島	4,233	4,088	5,253	0.7	不動産研	2	42,113.83	42,113.83	100.0
E6	第1・第2MT有明センター ビル	8,000	7,952	14,000	1.9	不動産研	3	23,995.01	23,995.01	100.0
E7	クオーツタワー	5,700	5,824	6,300	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	2,620	2,850	0.4	不動産研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
E9	川越物流センター	7,550	7,659	9,480	1.3	谷澤	1	40,060.76	40,060.76	100.0
E10	あすと長町 デンタルクリニック	1,200	1,225	1,310	0.2	不動産研	1	1,554.09	1,554.09	100.0
E11	新習志野物流センターⅡ	2,590	2,732	2,660	0.4	不動産研	1	12,598.46	12,598.46	100.0
E12	吉川物流センター	1,960	1,983	2,020	0.3	不動産研	1	11,096.70	11,096.70	100.0
E13	武蔵村山物流センター	1,800	1,867	1,910	0.3	不動産研	1	9,237.87	9,237.87	100.0
合 計		626,083	608,863	746,426	100.0	—	2,534	1,434,587.61	1,424,697.82	99.3

(ii) 投資不動産の概要 2

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

(2019年5月31日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	384,295	212,743	10	無
A4	商業施設	Luz船橋 (注20)	412,482	345,343	13	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	393,635	282,639	2	無
A7	商業施設	家電住まいる館YAMADA堺本店 (注20)	(注10)	(注10)	8	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	267,074	909,730	17	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注10)	(注10)	11	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	161,417	141,553	14	無
A11	商業施設	Tip's町田ビル	316,471	241,564	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	299,622	- (注11)	- (注11)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	114,708	100,669	16	無
A15	商業施設	心斎橋OPA本館	1,362,000	1,448,304	12	無
A19	商業施設	アルポーレ神宮前	96,600	52,600	14.6	無
A20	商業施設	アルポーレ仙台	173,393	128,829	8	無
A21	商業施設	モラージュ柏	895,858	909,604	9	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	408,171	11	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注10)	(注10)	12	無
A25	商業施設	Luz自由が丘	289,750	237,687	12	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	218,512	183,551	10	無
A27	商業施設	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	(注10)	(注10)	- (注11)	- (注11)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	(注10)	(注10)	- (注11)	- (注11)
A29	商業施設	ヨドバシカメラルマルチメディア吉祥寺	(注10)	(注10)	14	無
A30	商業施設	家電住まいる館YAMADA松戸本店 (注20)	(注10)	(注10)	11	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	527,857	277,045	1	無
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター (敷地)	(注10)	(注10)	- (注11)	- (注11)
A33	商業施設	ブラッシングウェーブ江の島	119,378	176,282	14	無
A34	商業施設	ライフ西九条店 (敷地)	(注10)	(注10)	- (注11)	- (注11)

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
A35	商業施設	ライフ玉造店(敷地)	(注10)	(注10)	- (注11)	- (注11)
A36	商業施設	グランベル銀座ビル	144,889	110,442	10	無
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	(注10)	(注10)	2	無
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	407,240	309,322	14	無
A39	商業施設	アクティオーレ上野	147,565	86,120	12	無
A40	商業施設	くるる	464,910	400,299	6	無
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	(注10)	(注10)	8	無
A42	商業施設	Luz武蔵小杉	503,524	1,008,149	11	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	158,649	249,828	12	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	212,728	117,935	1	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	175,118	131,524	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	1,924,496	1,526,197	7	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7	無
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	492,683	369,010	13	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	333,600	281,142	11	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	792,690	793,576	15	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	632,952	458,421	14.8	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	421,325	230,271	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	407,653	279,344	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	121,611	76,114	13	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	114,366	73,859	16	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	601,218	468,494	17	無
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	408,559	504,211	14	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	206,836	118,812	12	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	94,166	76,157	13	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	156,239	169,000	12	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	417,258	374,822	10	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	259,478	204,330	12	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	771,807	623,753	9	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	171,523	137,436	1	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	107,396	84,836	2	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	813,791	464,957	10	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	197,318	148,979	13	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	181,523	127,288	16	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	145,882	94,781	10	無
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	144,761	103,915	10	無
B42	オフィスビル	芝520ビル	194,466	135,406	13	無
B43	オフィスビル	広瀬通SEビル	358,120	386,050	8	無
B44	オフィスビル /ホテル	S S 30 (注12)	1,836,420	1,328,209	① 2 ② 6 ③ 1	無
B45	オフィスビル	L00P-X・M (注13)	800,861	414,056	① 7 ② 6	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,545,930	2,009,397	9	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17	無
C3	ホテル	MZビル	254,264	182,680	13	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	280,298	107,487	19	無

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
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	340,393	14,196	5	無
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	327,448	206,465	14	無
C7	ホテル	四谷213ビル	300,798	253,143	13	無
C9	ホテル	ザ・ビー六本木	194,808	16,900	12	無
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注10)	(注10)	14.5	無
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注10)	(注10)	7	無
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注10)	(注10)	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10)	① 7 ② 6	無
C14	ホテル	ロイヤルパインズホテル浦和(注18)	1,064,613	(注10)	10	無
C15	ホテル	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity (注15)	1,245,122	1,506,559	① 1 ② 2 ③ 1	無
C16	ホテル	ザ・ビー福岡天神	138,457	24,568	1	無
C17	ホテル	変なホテル東京 浜松町	(注10)	(注10)	14.8	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	131,652	16,343	12	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11	無
D6	住居	UURコート芝大門(注19)	66,000	11,000	17	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注10)	(注10)	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	189,528	29,803	14.5	無
D16	住居	グランルージュ栄	91,176	5,565	13	無
D17	住居	グランルージュ栄II	69,303	6,413	13	無
D18	住居	MA仙台ビル	269,983	24,322	11	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,414	7,381	16	無
D20	住居	UURコート札幌篠路老番館	61,653	4,021	3	無
D21	住居	パークサイト泉	54,396	11,841	12	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,334	16	無
D23	住居	UURコート錦糸町	221,040	36,662	14.8	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	201,881	56,449	1	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	105,984	10,067	15	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	340,224	35,174	15.5	無
D27	住居	UURコート志木	178,800	178,800	11	無
D28	住居	グランルージュ谷町六丁目	85,104	5,334	13	無
D29	住居	シャトレ大手町S棟・N棟(注16)	220,414	18,695	①1 ②1	無
D30	住居	グランフォンテ	172,379	46,298	1	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注10)	(注10)	11	無
E2	その他	KDDI府中ビル	(注10)	(注10)	11	無
E3	その他	壺川スクエアビル	423,930	263,922	8	無
E4	その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	(注10)	(注10)	13	無
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注10)	(注10)	12	無
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル(注17)	(注10)	(注10)	①12 ②13	無
E7	その他	クオーツタワー	(注10)	(注10)	7	無
E8	その他	新習志野物流センター	(注10)	(注10)	10	無
E9	その他	川越物流センター	(注10)	(注10)	9	無
E10	その他	あすと長町デンタルクリニック	(注10)	(注10)	8	無
E11	その他	新習志野物流センターII	(注10)	(注10)	9	無
E12	その他	吉川物流センター	(注10)	(注10)	8	無
E13	その他	武蔵村山物流センター	(注10)	(注10)	14	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
合 計			41,668,561	32,039,703	6.22	

- (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、2019年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の投資不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。)。なお、第三者との間で投資不動産を共有している共有物件については、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
- (注4) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。
- (注6) 「年間賃料総額」は、2019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。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、2019年5月31日時点でテナントとの間で賃料増減額請求があった場合においても、上記「年間賃料総額」の算定にあたっては当該請求の内容は考慮せず、2019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た金額を記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、2019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) 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3,184百万円としています。
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10) 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11) 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12) S S 30はオフィス棟、フィットネスクラブ棟及びホテル棟の3棟で構成されており、オフィス棟を①、フィットネスクラブ棟を②、ホテル棟を③として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注13) LOOP-X・MはLOOP-X(オフィス棟)及びLOOP-M(住居棟)の2棟で構成されており、LOOP-Xを①、LOOP-Mを②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注14) ロワジールホテル&スパタワー那覇は本館(ロワジールホテル那覇)及び別館(ロワジールスパタワー那覇(スパタワー)及びロワジールホテル那覇イースト(イースト))の2棟で構成されており、本館を①、別館を②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注15) リーガロイヤルホテル小倉・あるある Cityはホテル棟、商業棟1号館及び商業棟2号館の3棟で構成されており、ホテル棟を①、商業棟1号館を②、商業棟2号館を③として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注16) シャトレ大手町S棟・N棟はS棟及びN棟の2棟で構成されており、S棟を①、N棟を②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注17) 第1・第2MT有明センタービルは第1MT有明センタービル及び第2MT有明センタービルの2棟で構成されており、第1MT有明センタービルを①、第2MT有明センタービルを②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注18) 2019年1月1日付で、「浦和ロイヤルパインズホテル」から「ロイヤルパインズホテル浦和」に名称を変更しています。以下、同じです。
- (注19) 2018年10月19日付で、「スカイコート芝大門」から「UURコート芝大門」に名称を変更しています。
- (注20) 2019年5月1日付で、「レランドショッピングセンター」から「Luz船橋」に、「ヤマダ電機テックランド堺本店」から「家電住まいる館YAMADA堺本店」に、「ヤマダ電機テックランドNew松戸本店」から「家電住まいる館YAMADA松戸本店」に、それぞれ名称を変更しています。以下、同じです。

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

(2019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	株式会社リーガロイヤルホテル小倉	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	58,297.75㎡	— (注3)	2025年3月31日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34㎡	419,090千円	(注4)
3	SBSロジコム株式会社	・川越物流センター ・吉川物流センター	51,157.46㎡	— (注3)	・川越物流センター 2027年8月31日 ・吉川物流センター 2027年7月26日
4	株式会社ヤマダ電機	・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 2022年5月9日 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) 2020年11月15日他(注5) ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) 2020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㎡	1,305,392千円	2023年10月31日他(注5)
6	ユニー株式会社	鳴海ショッピングセンター(敷地)	46,362.44㎡	— (注3)	2024年11月19日他(注5)
7	株式会社ロワジュール・ホテルズ沖縄	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	45,731.16㎡	720,000千円	2026年3月31日
8	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	37,932.95㎡	— (注3)	2037年5月31日
9	東芝デバイス&ストレージ株式会社	川崎東芝ビル	36,142.30㎡	1,665,139千円	2023年10月20日
10	株式会社浦和ロイヤルパインズ	ロイヤルパインズホテル浦和	29,628.04㎡	1,000,000千円	2026年3月31日

- (注1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。
- (注2) 2019年5月31日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。なお、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) 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、2019年5月31日時点において、テナントとの間では賃貸借契約更改手続きが未了であり、賃貸借契約終了日は確定していません。
- (注5) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(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
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	全館リニューアル工事(第1期)	自 2019年12月 至 2020年5月	105	—	—
LOOP-X・M	東京都港区	外壁修繕工事	自 2019年4月 至 2019年11月	121	—	—
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県さいたま市	店舗(ミ・ケーラ)改修工事	自 2019年6月 至 2019年9月	141	—	—
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	パブリックエリア改修工事	自 2019年6月 至 2019年8月	274	—	—
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	客室改修工事(一部フロア)	自 2019年6月 至 2019年7月	133	—	—
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	外壁改修工事(第2期)	自 2019年6月 至 2019年12月	331	—	—

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2,870百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,824百万円と合わせ、4,695百万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	館内外LED化工事	自 2019年2月 至 2019年5月	31
Luz船橋	千葉県船橋市	館内環境演出リニューアル工事 (第3期)	自 2018年12月 至 2019年5月	63
Luz船橋	千葉県船橋市	自走式駐車場床面防水処理工事	自 2019年3月 至 2019年4月	39
Tip's町田ビル	東京都町田市	メインプール・サブプール改修工事	自 2019年3月 至 2019年5月	64
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市	トイレ改修工事	自 2019年3月 至 2019年5月	33
モラージュ柏	千葉県柏市	空調設備更新工事(第2期)	自 2018年12月 至 2019年1月	74
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外壁タイル改修工事(第1期)	自 2018年12月 至 2019年5月	32
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外構改修工事(第3期)	自 2018年12月 至 2019年5月	38
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各階分電盤プレーカー更新工事 (第3期)	自 2018年9月 至 2019年5月	58
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機冷水配管設備更新工事	自 2019年4月 至 2019年5月	34
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	防災センター中央監視装置更新工事	自 2018年7月 至 2019年4月	89
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	専有部ペリメータゾーン空調機 更新工事(第3期)	自 2019年3月 至 2019年5月	36
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	テナント導入工事	自 2019年3月 至 2019年5月	68
S S 30	宮城県仙台市	ホテル棟 客室ファンコイルユニッ ト更新工事	自 2019年1月 至 2019年3月	32
S S 30	宮城県仙台市	外壁補修工事	自 2016年11月 至 2018年12月	238
MZビル	東京都八王子市	外壁改修工事(第1期)	自 2019年3月 至 2019年5月	32
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区	外壁タイル修繕工事	自 2018年7月 至 2019年2月	59
ザ・ビー六本木	東京都港区	既存棟改修工事	自 2017年11月 至 2019年3月	107
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県 さいたま市	外壁改修工事	自 2018年6月 至 2019年2月	171
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 構内交換機音声サーバ 更新工事	自 2018年12月 至 2019年5月	39
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	商業棟2号館 非常発電機整備工事	自 2019年1月 至 2019年5月	63
新習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	空調設備更新工事(一部フロア)	自 2019年4月 至 2019年5月	32
その他の資本的支出				1,427
合 計				2,870

③ 長期修繕計画のため積立てた金銭

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

(単位：百万円)

項目	営業期間 第27期 自 2016年12月 1日 至 2017年 5月31日	第28期 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	第29期 自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日	第30期 自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	第31期 自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日
当期首積立金残高	998	1,343	1,308	1,417	1,465
当期積立額 (注)	379	28	165	51	75
当期積立金取崩額	34	63	56	4	50
次期繰越額	1,343	1,308	1,417	1,465	1,490

(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。