

2021年11月期 決算短信 (REIT)

2022年1月18日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 : 東証
 コード番号 8960 URL : <https://www.united-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 衛門 利明
 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 : 2022年2月24日 分配金支払開始予定日 : 2022年2月15日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト及び機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年11月期の運用、資産の状況 (2021年6月1日～2021年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年11月期	22,806	△5.8	8,256	△23.4	7,326	△25.6	7,326	△25.6
2021年 5月期	24,198	1.1	10,784	1.3	9,847	2.0	9,847	2.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年11月期	2,349	2.0	1.0	32.1
2021年 5月期	3,157	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	%	%
2021年11月期	3,100	9,666	—	—	131.9	2.7
2021年 5月期	3,182	9,922	—	—	100.7	2.7

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異要因は、2021年5月期においては一時差異等調整積立金取崩額 (77百万円) を加算したことによるものです。また、2021年11月期においては一時差異等調整積立金取崩額 (77百万円) 及び配当準備積立金取崩額 (2,263百万円) を加算したことによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年11月期	707,548	363,257	51.3	116,490
2021年 5月期	704,135	365,797	51.9	117,305

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年11月期	12,847	△4,494	△5,351	56,568
2021年 5月期	9,323	△14,694	△6,544	53,567

2. 2022年 5月期 (2021年12月1日～2022年 5月31日) 及び

2022年11月期 (2022年 6月1日～2022年11月30日) の運用状況の予想 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年 5月期	23,009	0.9	9,582	16.1	8,610	17.5	8,610	17.5	3,100	—
2022年11月期	23,350	1.5	9,620	0.4	8,625	0.2	8,624	0.2	3,100	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 2022年5月期2,760円、2022年11月期2,765円

(注) 分配金の支払原資は、2022年5月期においては、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額 (77百万円) 及び配当準備積立金取崩額 (979百万円) を加算した後の金額であること、2022年11月期においては、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額 (77

百万円)及び配当準備積立金取崩額(965百万円)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 | 有 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2021年11月期	3,118,337口
	2021年5月期	3,118,337口
② 期末自己投資口数	2021年11月期	0口
	2021年5月期	0口

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

(3) 金額及び比率の端数処理

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記6ページ記載の「2022年5月期(第37期:2021年12月1日~2022年5月31日)及び2022年11月期(第38期:2022年6月1日~2022年11月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況	2
運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 会計方針の変更に関する注記	16
(9) 財務諸表に関する注記事項	16
(10) 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	34

1. 運用状況

運用状況

① 当期の概況

a. 投資環境と運用実績

(i) 投資環境

当期の日本経済は、再々に亘る緊急事態宣言（以下「宣言」といいます。）の期間延長及び区域変更が行われ、7月後半～8月に新型コロナウイルス感染症（以下「COVID-19」といいます。）の第5波に見舞われたものの、その後のCOVID-19ワクチン接種の本格的な普及に伴う感染者数の減少や、2021年9月30日をもっての宣言解除に伴う人流増加に伴い、徐々に活力を取り戻しています。

不動産売買市場では、世界的な低金利環境を背景に国内外投資家の投資意欲は依然旺盛で、厳しい取得環境が続いています。ただし、COVID-19の実質的な収束が見通しにくいことから、ホテル等一部のアセットタイプ（用途及び業種・業態）に対するリスク回避姿勢は継続しています。

不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き、前期に続き概ね堅調に推移しました。

商業施設においては、当期もCOVID-19影響下にありましたが、外食等の一部サービス業態を除き、全般的に店舗の売上は回復が見られます。

オフィスビルにおいては、長引くCOVID-19影響下における企業の業績不振や、在宅勤務の浸透の影響等を受けて、全国主要都市の空室率は緩やかな上昇基調にあり、賃料も東京及び大阪ビジネス地区で下落傾向が見られます。

ホテルにおいては、COVID-19感染防止や企業においてはコスト削減の観点から、出張や研修旅行、レジャー等の自粛傾向が続いており、ホテルオペレーターの経営環境は、依然厳しい状況が続いています。なお、2021年11月8日にビジネス目的等、一部の訪日外国人の入国制限が緩和されましたが、訪日外国人（インバウンド）の宿泊需要がCOVID-19拡大前の水準まで回復する時期を見通すことは困難です。

住宅及び物流施設においては、COVID-19影響下においても需要は底堅く、いずれの地域においても稼働率及び賃料は安定的に推移しています。

国外では、COVID-19ワクチン接種の進展が見られる国々では経済活動の正常化が進んでおり、米国では11月にテーパリング（量的金融緩和の縮小）開始が決定されました。日本の資本市場は米国の金利動向の影響を受けやすいことから、今後も同国の長期金利の動向には留意する必要があると考えられます。

(ii) 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において下表記載の物件を取得しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	取得日
A43	LEVENおおたかの森	店舗	千葉県流山市	3,800	2021年6月30日
E18	加須物流センターⅠ・Ⅱ	倉庫	埼玉県加須市	3,259	
E19	神戸西神物流センター	倉庫	兵庫県神戸市	1,923	2021年8月6日
E20	官の森二条開発用地	—	北海道札幌市	370 (注3)	2021年9月30日
合 計				9,352	

その一方で、本投資法人は下表記載の物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	譲渡価格 (百万円)(注2)	譲渡日
E7	クオーツタワー	診療所	東京都渋谷区	5,800	2021年6月1日

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

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

(注3) 本投資法人は、2021年9月30日付で本物件の取得価格の8割相当分（296百万円）を支払い、所有権移転登記等の手続きを完了しています。なお、残りの2割相当分（74百万円）については、売主の建物明渡後、2022年3月22日までに支払うことで売主と合意しています。

(iii) ポートフォリオの概要

前記(ii)記載の物件取得及び譲渡の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設35件、オフィスビル34件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル20件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居25件及びその他19件の合計136件(取得価格の総額675,070百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,566,349.17㎡(473,820.62坪)、テナント総数は2,772となりました。

本投資法人は、COVID-19の感染拡大の影響が継続する中、稼働率の維持に努め、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、97.4%から97.8%の間で推移し、当期末時点では97.8%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、ESG投資に積極的な投資家層の拡大と資金調達手法のさらなる多様化を目的に初のサステナビリティボンド(10年、35億円)を発行した他、特定資産の取得及び有利子負債の返済のため、一定の資金調達を行いました。

前期末及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金 (うち、1年内返済予定分)	263,833 (27,600)	267,933 (28,900)	+4,100 (+1,300)
借入金合計	263,833	267,933	+4,100
投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	36,000 (3,000)	36,500 (—)	+500 (△3,000)
有利子負債合計	299,833	304,433	+4,600

また、2021年12月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付: AA	見通し: 安定的

c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益22,806百万円(前期比5.8%減)、不動産賃貸事業利益11,774百万円(前期比5.3%増)、営業利益8,256百万円(前期比23.4%減)、経常利益7,326百万円(前期比25.6%減)、当期純利益7,326百万円(前期比25.6%減)となりました。当期においては、2019年12月のテナント退去以降、当期末時点まで空室となっている府中ビルについて、固定資産の減損に係る会計基準に従い帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,139百万円)として営業費用の区分に計上しています。

分配金については、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円、並びに配当準備積立金取崩額2,263百万円を当期末処分利益7,326百万円に加算した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,100円、分配金の総額は9,666百万円となりました。

なお、当期においても租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。)第67条の15の適用要件は充足されていることから、法人税課税は発生しません。

② 次期の見通し

a. 運用全般に関する見通し

わが国において、COVID-19ワクチン接種者の全人口に占める割合が約8割(2021年12月末時点)となり、国外でもCOVID-19ワクチン接種が進捗していることから、日本経済の本格的な回復が期待されます。ただし、供給制約による需給不適合やエネルギー価格の高騰に加え、2021年末のCOVID-19の新たな変異株の出現等、経済活動の足かせとなり得る要因が顕在化し始めています。他方、わが国の資本市場に影響力のある米国ではテーパリング加速観測もあり、日本経済を取り巻くこれらの動向には留意する必要があると考えられます。

本投資法人のポートフォリオは特定のアセットタイプに偏ることなく構成されていますが、COVID-19影響下からの回復の道筋が立ち始めたアセットタイプがある一方、COVID-19に起因す

る行動制限の影響が継続するアセットタイプもあり、ポートフォリオ全体としての回復には今しばらく時間を要する見通しです。

このような環境認識の下、本投資法人では内部留保の活用を念頭に、分配金の安定化に努めます。また、稼働率の維持・向上、賃料アップや収益寄与と安定を目的とする各種条件改定、事業費用の削減、資産入替え等を通じて、運用状況の回復に引き続き注力します。他方、今後の不動産売買市場の動向を注視しながら、多種・多様な不動産への投資機会を積極的に捉え、様々な取得手法を駆使した厳選投資を継続していきます。

財務運営においては、LTVコントロール、金融費用の抑制、有利子負債の返済期限の長期化・分散化、流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築に努めていきます。

また、本投資法人の持続的成長、すなわち投資主価値の最大化、ステークホルダーとの信頼関係、環境・社会との共生を追求していく観点から、既述の財務的視点のみならず、ESG（環境・社会・ガバナンス）、SDGs（持続可能な開発目標）といった非財務分野の課題への対応にも一層注力していきます。

b. 運用状況の見通し

(i) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

当期決算期末（2021年11月30日）以降に生じた重要な事項は該当ありません。

なお、参考情報は、以下のとおりです。

A. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2021年12月20日に返済期限が到来した借入金（総額5,900百万円）の返済を目的として、2021年12月20日付で以下のとおり総額5,900百万円の資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン39C	株式会社 三菱UFJ銀行	3,000	0.47000%	2021年 12月20日	2030年 12月20日	無担保 無保証
タームローン40C	株式会社 三井住友銀行	2,900	0.47559%		2030年 6月20日	
合計		5,900				

B. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2021年12月27日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

コミットメントラインの概要

- 参加金融機関 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
- 借入極度額 : 12,000百万円
- 契約締結日 : 2021年12月27日
- 契約期間 : 2021年12月28日～2022年12月27日
- 摘要 : 無担保・無保証

(ii) 運用状況の見通し

2022年5月期（第37期：2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（第38期：2022年6月1日～2022年11月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2022年5月期及び2022年11月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記2022年5月期（第37期：2021年12月1日～2022年5月31日）及び2022年11月期（第38期：2022年6月1日～2022年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

2022年5月期

営業収益	23,009百万円	1口当たり分配金 (注1)	3,100円
営業利益	9,582百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	8,610百万円		
当期純利益 (注1)	8,610百万円		

2022年11月期

営業収益	23,350百万円	1口当たり分配金 (注1)	3,100円
営業利益	9,620百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	8,625百万円		
当期純利益 (注1)	8,624百万円		

(注1) 分配金の支払原資は、2022年5月期においては、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）及び配当準備積立金取崩額（979百万円）を加算した後の金額であること、また、2022年11月期においては、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）及び配当準備積立金取崩額（965百万円）を加算した後の金額であることから、各期の当期純利益の金額とは異なります。なお、1口当たり分配金は、本書の日付現在における発行済投資口の総口数3,118,337口を前提としており、以後2022年11月期末まで変動がないことを前提としています。

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

2022年5月期(第37期:2021年12月1日~2022年5月31日)及び
2022年11月期(第38期:2022年6月1日~2022年11月30日)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件																													
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2022年5月期(第37期:2021年12月1日~2022年5月31日)(182日) 2022年11月期(第38期:2022年6月1日~2022年11月30日)(183日) 																													
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で本投資法人が保有している136物件を前提としています。 2022年11月期末までに運用資産の異動(新規物件の取得、既保有物件の譲渡等)がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																													
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みの3,118,337口を前提としています。 2022年11月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。 																													
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。 上記前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2022年5月期</th> <th>2022年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入(共益費含む)</td> <td>20,623百万円</td> <td>20,877百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>764百万円</td> <td>766百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料(テナント負担水光熱収入)</td> <td>1,208百万円</td> <td>1,424百万円</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	2022年5月期	2022年11月期	賃料収入(共益費含む)	20,623百万円	20,877百万円	駐車場収入	764百万円	766百万円	附加使用料(テナント負担水光熱収入)	1,208百万円	1,424百万円																	
主要項目	2022年5月期	2022年11月期																												
賃料収入(共益費含む)	20,623百万円	20,877百万円																												
駐車場収入	764百万円	766百万円																												
附加使用料(テナント負担水光熱収入)	1,208百万円	1,424百万円																												
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>2022年5月期</th> <th>2022年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課(固定資産税等)(注1)</td> <td>2,059百万円</td> <td>2,185百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,802百万円</td> <td>1,777百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,178百万円</td> <td>1,376百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費(注2)</td> <td>1,302百万円</td> <td>1,361百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費(注3)</td> <td>4,119百万円</td> <td>4,117百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、下表記載の2021年取得5物件の固定資産税及び都市計画税については、2022年11月期から費用計上されることとなり、総額33百万円を見込んでいます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021年3月31日</td> <td>UUR京橋イーストビル</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2021年6月30日</td> <td>LEVENおたかの森</td> </tr> <tr> <td>加須物流センターI・II</td> </tr> <tr> <td>2021年8月6日</td> <td>神戸西神物流センター</td> </tr> <tr> <td>2021年9月30日</td> <td>宮の森二条開発用地</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注2) 運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>(注3) 減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	2022年5月期	2022年11月期	公租公課(固定資産税等)(注1)	2,059百万円	2,185百万円	外注委託費	1,802百万円	1,777百万円	水道光熱費	1,178百万円	1,376百万円	修繕費(注2)	1,302百万円	1,361百万円	減価償却費(注3)	4,119百万円	4,117百万円	取得日	物件名称	2021年3月31日	UUR京橋イーストビル	2021年6月30日	LEVENおたかの森	加須物流センターI・II	2021年8月6日	神戸西神物流センター	2021年9月30日	宮の森二条開発用地
主要項目	2022年5月期	2022年11月期																												
公租公課(固定資産税等)(注1)	2,059百万円	2,185百万円																												
外注委託費	1,802百万円	1,777百万円																												
水道光熱費	1,178百万円	1,376百万円																												
修繕費(注2)	1,302百万円	1,361百万円																												
減価償却費(注3)	4,119百万円	4,117百万円																												
取得日	物件名称																													
2021年3月31日	UUR京橋イーストビル																													
2021年6月30日	LEVENおたかの森																													
	加須物流センターI・II																													
2021年8月6日	神戸西神物流センター																													
2021年9月30日	宮の森二条開発用地																													
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2022年5月期</th> <th>2022年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等(注)</td> <td>950百万円</td> <td>970百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。</p>	主要項目	2022年5月期	2022年11月期	有利子負債に係る支払利息等(注)	950百万円	970百万円																							
主要項目	2022年5月期	2022年11月期																												
有利子負債に係る支払利息等(注)	950百万円	970百万円																												

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の本書の日付現在における有利子負債残高は304,433百万円、内訳は借入金267,933百万円、投資法人債36,500百万円です。 2022年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針(予定)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">2022年3月22日</td> <td>借入金: 2,400百万円</td> <td rowspan="6">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,600百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 3,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2022年5月期末における有利子負債残高は304,433百万円であることを前提としています。 2022年11月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針(予定)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">2022年6月20日</td> <td>借入金: 2,000百万円</td> <td rowspan="10">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,200百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">2022年9月20日</td> <td>借入金: 500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,800百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2022年11月期末における有利子負債残高は304,433百万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)	2022年3月22日	借入金: 2,400百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金: 1,000百万円	借入金: 1,000百万円	借入金: 1,000百万円	借入金: 2,600百万円	借入金: 3,000百万円	返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2022年6月20日	借入金: 2,000百万円	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: 1,000百万円	借入金: 1,200百万円	借入金: 1,000百万円	2022年9月20日	借入金: 500百万円	借入金: 1,000百万円	借入金: 1,500百万円	借入金: 2,800百万円
	返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																							
2022年3月22日	借入金: 2,400百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。																								
	借入金: 1,000百万円																									
	借入金: 1,000百万円																									
	借入金: 1,000百万円																									
	借入金: 2,600百万円																									
	借入金: 3,000百万円																									
返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																								
2022年6月20日	借入金: 2,000百万円	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: 1,000百万円																									
	借入金: 1,200百万円																									
	借入金: 1,000百万円																									
2022年9月20日	借入金: 500百万円																									
	借入金: 1,000百万円																									
	借入金: 1,500百万円																									
	借入金: 2,800百万円																									
	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。 2022年5月期の分配金については、当期末処分利益8,610百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円及び配当準備積立金取崩額979百万円を加算した金額である9,666百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 2022年11月期の分配金については、当期末処分利益8,624百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円及び配当準備積立金取崩額965百万円を加算した金額である9,666百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 																							
	1口当たり利益超過分配金		<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。 																							
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 																									

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,648,397	31,251,604
信託現金及び信託預金	22,919,421	25,317,215
営業未収入金	439,937	548,668
前払費用	799,857	218,487
その他	42,642	35,990
貸倒引当金	△29,533	△22,354
流動資産合計	54,820,723	57,349,611
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 25,767,057	※1 25,889,878
減価償却累計額	△8,011,234	△8,351,911
建物(純額)	17,755,823	17,537,966
構築物	※1 210,153	※1 212,775
減価償却累計額	△147,235	△149,075
構築物(純額)	62,918	63,699
機械及び装置	358,697	358,697
減価償却累計額	△243,651	△251,892
機械及び装置(純額)	115,046	106,804
工具、器具及び備品	95,156	101,770
減価償却累計額	△53,619	△58,314
工具、器具及び備品(純額)	41,537	43,455
土地	※1 64,098,290	※1 64,496,632
建設仮勘定	6,468	11,265
信託建物	※3 246,148,952	※3 248,472,369
減価償却累計額	△66,108,950	△69,369,437
信託建物(純額)	180,040,001	179,102,932
信託構築物	2,343,949	2,437,223
減価償却累計額	△1,094,437	△1,152,599
信託構築物(純額)	1,249,511	1,284,624
信託機械及び装置	2,870,709	2,909,140
減価償却累計額	△1,678,460	△1,731,130
信託機械及び装置(純額)	1,192,249	1,178,009
信託工具、器具及び備品	1,696,173	1,763,126
減価償却累計額	△795,404	△890,681
信託工具、器具及び備品(純額)	900,768	872,445
信託土地	372,233,269	374,062,879
信託建設仮勘定	214,609	86,346
有形固定資産合計	637,910,495	638,847,062
無形固定資産		
ソフトウェア	8,317	5,754
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	131,228	124,617
無形固定資産合計	9,460,253	9,451,079

(単位：千円)

	前期 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	79,768	79,768
長期前払費用	1,800,664	1,733,093
投資その他の資産合計	1,890,432	1,822,861
固定資産合計	649,261,181	650,121,002
繰延資産		
投資法人債発行費	53,332	78,129
繰延資産合計	53,332	78,129
資産合計	704,135,236	707,548,743
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,983,091	2,997,743
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	27,600,000	28,900,000
未払費用	295,572	304,515
未払分配金	15,405	15,717
未払法人税等	589	590
未払消費税等	155,194	49,835
前受金	402,065	401,895
信託前受金	3,185,377	3,082,387
預り金	6,057	978
信託預り金	214,404	191,399
その他	12,218	1,008
流動負債合計	36,869,976	35,946,070
固定負債		
投資法人債	33,000,000	36,500,000
長期借入金	236,233,000	239,033,000
預り敷金及び保証金	※1 3,167,752	※1 3,445,719
信託預り敷金及び保証金	28,951,144	29,306,846
デリバティブ債務	115,880	60,076
固定負債合計	301,467,777	308,345,642
負債合計	338,337,753	344,291,712
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	319,973,305	319,973,305
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※4 7,140,572	※4 7,063,047
配当準備積立金	5,404,142	5,406,175
任意積立金合計	12,544,715	12,469,222
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	9,847,056	7,326,291
剰余金合計	45,940,058	43,343,801
投資主資本合計	365,913,363	363,317,106
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△115,880	△60,076
評価・換算差額等合計	△115,880	△60,076
純資産合計	※5 365,797,483	※5 363,257,030
負債純資産合計	704,135,236	707,548,743

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日		自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1 20,751,823		※1 21,187,913	
その他貸貸事業収入	※1 1,550,736		※1 1,618,768	
不動産等売却益	※2 1,896,413		—	
営業収益合計	24,198,972		22,806,682	
営業費用				
貸貸事業費用	※1 11,122,681		※1 11,032,152	
不動産等売却損	—		※3 10,123	
減損損失	—		※4 1,139,000	
資産運用報酬	1,993,947		2,019,991	
資産保管手数料	18,564		18,607	
一般事務委託手数料	68,145		67,994	
役員報酬	10,200		10,200	
その他営業費用	200,919		252,482	
営業費用合計	13,414,458		14,550,552	
営業利益	10,784,514		8,256,129	
営業外収益				
受取利息	104		92	
未払分配金除斥益	1,500		1,954	
保険金収入	7,729		25,986	
補助金収入	629		9,916	
還付加算金	—		133	
その他	97		2,449	
営業外収益合計	10,061		40,531	
営業外費用				
支払利息	869,940		870,233	
投資法人債利息	65,046		66,895	
投資法人債発行費償却	4,463		5,136	
不動産等除却損	3,926		23,863	
その他	3,536		3,634	
営業外費用合計	946,914		969,764	
経常利益	9,847,661		7,326,896	
税引前当期純利益	9,847,661		7,326,896	
法人税、住民税及び事業税	605		605	
法人税等合計	605		605	
当期純利益	9,847,056		7,326,291	
前期繰越利益	—		—	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	9,847,056		7,326,291	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		
			一時差異等調整積立金	配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,218,098	5,402,559	12,620,658
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△77,525		△77,525
配当準備積立金の積立				1,582	1,582
剰余金の分配					—
当期純利益					—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	△77,525	1,582	△75,943
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	7,140,572	5,404,142	12,544,715

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	9,650,149	45,819,095	365,792,400	△126,093	△126,093	365,666,307
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	—	—		—	—
配当準備積立金の積立	△1,582	—	—		—	—
剰余金の分配	△9,726,093	△9,726,093	△9,726,093		—	△9,726,093
当期純利益	9,847,056	9,847,056	9,847,056		—	9,847,056
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	10,213	10,213	10,213
当期変動額合計	196,906	120,963	120,963	10,213	10,213	131,176
当期末残高	9,847,056	45,940,058	365,913,363	△115,880	△115,880	365,797,483

当期（自 2021年6月1日 至 2021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	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,140,572	5,404,142	12,544,715
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△77,525		△77,525
配当準備積立金の積立				2,033	2,033
剰余金の分配					—
当期純利益					—
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	—	—	△77,525	2,033	△75,492
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	7,063,047	5,406,175	12,469,222

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	9,847,056	45,940,058	365,913,363	△115,880	△115,880	365,797,483
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	—	—		—	—
配当準備積立金の積立	△2,033	—	—		—	—
剰余金の分配	△9,922,548	△9,922,548	△9,922,548		—	△9,922,548
当期純利益	7,326,291	7,326,291	7,326,291		—	7,326,291
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—	55,803	55,803	55,803
当期変動額合計	△2,520,764	△2,596,256	△2,596,256	55,803	55,803	△2,540,452
当期末残高	7,326,291	43,343,801	363,317,106	△60,076	△60,076	363,257,030

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期		当 期	
	自	2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	自	2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
I. 当期末処分利益		9,847,056,168円		7,326,291,454円
II. 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額		※ 77,525,695円		※ 77,525,695円
配当準備積立金取崩額		－円		2,263,027,551円
III. 分配金の額		9,922,548,334円		9,666,844,700円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,182円)		(3,100円)
IV. 任意積立金				
配当準備積立金繰入額		2,033,529円		－円
V. 次期繰越利益		－円		－円

分配金の額の算出方法	前 期	当 期
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益9,847,056,168円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分2,033,529円を配当準備積立金として留保した後の残額である9,922,548,334円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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7,326,291,454円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円及び配当準備積立金取崩額2,263,027,551円を加算した金額である9,666,844,700円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日		自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	9,847,661		7,326,896	
減価償却費	4,130,263		4,098,039	
減損損失	-		1,139,000	
不動産等売却益	△1,896,413		-	
不動産等売却損	-		10,123	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△4,470		△7,179	
受取利息及び有価証券利息	△104		△92	
支払利息及び投資法人債利息	934,987		937,129	
投資法人債発行費償却	4,463		5,136	
不動産等除却損	3,926		23,863	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	129,759		△108,730	
前払費用の増減額 (△は増加)	△607,682		588,522	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	22,517		23,012	
営業未払金の増減額 (△は減少)	175,015		197,733	
未払費用の増減額 (△は減少)	△1,484		2,907	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△543,030		△85,456	
前受金の増減額 (△は減少)	41,874		△170	
信託前受金の増減額 (△は減少)	19,363		△102,989	
預り金の増減額 (△は減少)	3,946		△5,079	
信託預り金の増減額 (△は減少)	△1,214,702		△23,005	
預り敷金及び保証金償却額	△32,913		△82,744	
信託預り敷金及び保証金償却額	△642,336		△191,325	
その他	66,696		△3,110	
小計	10,437,336		13,742,482	
利息の受取額	104		92	
利息の支払額	△1,112,853		△894,963	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△603		△603	
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,323,984		12,847,007	
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	8,268,415		5,509,445	
有形固定資産の取得による支出	△10,330,576		△422,134	
信託有形固定資産の取得による支出	△14,569,843		△10,730,002	
信託無形固定資産の取得による支出	△2,540		-	
預り敷金及び保証金の受入による収入	518,736		376,431	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△722,595		△15,719	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,502,457		961,349	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△358,857		△174,322	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,694,803		△4,494,952	
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	27,900,000		14,800,000	
長期借入金の返済による支出	△25,700,000		△10,700,000	
投資法人債の発行による収入	982,034		3,470,066	
投資法人債の償還による支出	-		△3,000,000	
分配金の支払額	△9,726,761		△9,921,121	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,544,726		△5,351,054	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△11,915,545		3,001,000	
現金及び現金同等物の期首残高	65,483,365		53,567,819	
現金及び現金同等物の期末残高	53,567,819		56,568,819	

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～70年 構築物 2年～53年 機械及び装置 2年～31年 工具、器具及び備品 2年～20年</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 引当金の計上基準</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入（附加使用料） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 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22,479千円です。</p>
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 <p>(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。</p>

(8) 会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響は軽微です。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[表示方法の変更に関する注記]

固定資産の評価について、重要性の観点から当期より〔重要な会計上の見積りに関する注記〕を記載しています。

[重要な会計上の見積りに関する注記]

固定資産の減損

1. 当期の財務諸表に計上した金額

	金額 (千円)
減損損失	1,139,000
有形固定資産	638,847,062
無形固定資産	9,451,079

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例

等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。また、本投資法人の一部のテナントにおいては、新型コロナウイルス感染症の影響により営業状況及びキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼしている状況が継続していることから、本投資法人は中長期的視点での安定した資産運用の観点及び社会的対応に配慮した賃料減免等を行う可能性があります。なお、当該感染症の影響は2022年後半には収束の兆しが見え、2023年以降本格的に事業環境が回復するものと想定しています。

これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

[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 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
建物	1,332,172	1,291,754
構築物	6,415	6,213
土地	2,089,982	2,089,982
合計	3,428,571	3,387,950

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 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
合計	408,171	408,171

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
コミットメントライン契約の総額	36,000,000	36,000,000
借入残高	—	—
差引	36,000,000	36,000,000

※3. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

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

※4. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期(2021年5月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん 発生益(注1)	7,546,388	7,018,140	—	75,463	6,942,677	分配金に充当
減価償却費等 による利益超 過税会不一致 の一部(注2)	66,949	64,271	—	669	63,601	分配金に充当
	76,099	73,816	—	760	73,055	
	63,132	61,869	—	631	61,238	

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

(注2) 減価償却費等による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を每期取り崩す予定です。

当期 (2021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	6,942,677	—	75,463	6,867,213	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	63,601	—	669	62,932	分配金に充当
	76,099	73,055	—	760	72,294	
	63,132	61,238	—	631	60,607	

(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 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日		当期 自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	18,336,455		18,770,347	
共益費収入	1,506,760		1,494,082	
駐車場収入	754,089		763,521	
その他賃貸収入 (注1)	154,518	20,751,823	159,962	21,187,913
その他賃貸事業収入				
附加使用料 (注2)	1,166,646		1,386,320	
賃貸事業一時収入	302,396		150,872	
その他雑収入	81,692	1,550,736	81,576	1,618,768
不動産賃貸事業収益合計		22,302,559		22,806,682
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	2,155,795		2,136,362	
外注委託費	1,858,326		1,756,168	
水道光熱費	1,212,019		1,325,614	
損害保険料	24,322		24,571	
修繕費 (注3)	1,310,768		1,274,108	
減価償却費	4,130,263		4,098,039	
その他賃貸事業費用	431,185		417,286	
不動産賃貸事業費用合計		11,122,681		11,032,152
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		11,179,878		11,774,529

(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。

(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。

(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)

西新橋1丁目ビル (注)

(単位：千円)

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

(注) 「西新橋1丁目ビル」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分50%です。

当期(自2021年6月1日 至2021年11月30日)
該当事項はありません。

※3. 不動産等売却損の内訳

前期(自2020年12月1日 至2021年5月31日)
該当事項はありません。

当期(自2021年6月1日 至2021年11月30日)

		(単位:千円)
クオーツタワー		
不動産等売却収入	5,800,000	
不動産等売却原価	5,759,569	
その他売却費用	50,554	
不動産等売却損		10,123

※4. 減損損失の内訳

前期(自2020年12月1日 至2021年5月31日)
該当事項はありません。

当期(自2021年6月1日 至2021年11月30日)

				(単位:千円)
物件名称	場所	種類	減損損失	
府中ビル	東京都府中市	信託土地	1,044,000	
		信託建物	95,000	

減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。上表の物件については、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化が生じている状況であるため、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

回収可能価額については、当該物件の正味売却価額(想定売却額-処分費用見込額)と使用価値(継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値)を算定した結果、正味売却価額により測定しています。なお、資産の運用が継続している状況における減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自2020年12月1日 至2021年5月31日	自2021年6月1日 至2021年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,118,337口	3,118,337口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※. 一時差異等調整積立金

前期(2021年5月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	(当初積立額: 7,546,388,071円) 当期取崩額: 75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、每期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	<ul style="list-style-type: none"> • 2018年5月期 (当初積立額: 66,949,209円) 当期取崩額: 669,493円 • 2018年11月期 (当初積立額: 76,099,699円) 当期取崩額: 760,997円 • 2019年5月期 (当初積立額: 63,132,400円) 当期取崩額: 631,324円 	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、每期取崩し、分配金に充当します。

当期(2021年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	(当初積立額: 7,546,388,071円) 当期取崩額: 75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	<ul style="list-style-type: none"> • 2018年5月期 (当初積立額: 66,949,209円) 当期取崩額: 669,493円 • 2018年11月期 (当初積立額: 76,099,699円) 当期取崩額: 760,997円 • 2019年5月期 (当初積立額: 63,132,400円) 当期取崩額: 631,324円 	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、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 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	992,983	55,908
合併時受入評価差額	15,639,989	15,620,195
貸倒引当金繰入超過額	9,291	7,032
減損損失	—	358,329
その他	277	266
小計	16,642,540	16,041,732
評価性引当額	△16,642,540	△16,041,732
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 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△27.32%	△23.26%
評価性引当額の増減	△4.14%	△8.20%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	183,461,954	182,857,223
	期中増減額	△604,731	3,527,442
	期末残高	182,857,223	186,384,665
	期末時価	213,384,000	212,674,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	177,554,640	190,803,647
	期中増減額	13,249,006	△599,659
	期末残高	190,803,647	190,203,987
	期末時価	251,831,000	250,481,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	160,953,169	160,607,473
	期中増減額	△345,696	△345,070
	期末残高	160,607,473	160,262,402
	期末時価	186,749,000	186,319,000
住居	貸借対照表計上額		
	期首残高	44,371,872	45,803,226
	期中増減額	1,431,353	△267,899
	期末残高	45,803,226	45,535,327
	期末時価	62,728,000	63,439,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	67,403,136	67,159,633
	期中増減額	△243,502	△1,378,247
	期末残高	67,159,633	65,781,386
	期末時価	84,340,000	85,199,600
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	633,744,773	647,231,203
	期中増減額	13,486,429	936,566
	期末残高	647,231,203	648,167,769
	期末時価	799,032,000	798,112,600

(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4物件の取得（合計22,985百万円）及び資本的支出（1,746百万円）等によるものであり、主な減少額は既保有1物件の準共有持分50%の譲渡（7,150百万円）及び減価償却費（4,122百万円）等によるものです。当期の主な増加額は新規4物件の取得（合計9,610百万円）及び資本的支出（2,450百万円）等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡（5,759百万円）、減価償却費（4,090百万円）及び減損損失（1,139百万円）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。

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2021年6月1日 至 2021年11月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	5,800,000	— (注2)
水道光熱費収入(注3)	1,386,320	1,386,320
その他	—	21,420,362
合計	7,186,320	22,806,682

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客と

- の契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
- (注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。
- (注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当期 自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	231,126
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	263,259
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	当期 自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
1口当たり純資産額	117,305円	116,490円
1口当たり当期純利益	3,157円	2,349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 自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	当期 自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
当期純利益 (千円)	9,847,056	7,326,291
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	9,847,056	7,326,291
期中平均投資口数 (口)	3,118,337	3,118,337

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[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くないと考えられるため開示を省略します。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年12月14日	公募増資	90,000	3,043,022	14,808	307,220	(注1)
2017年 1月12日	第三者割当増資	12,065	3,055,087	1,985	309,205	(注2)
2019年 6月19日	公募増資	55,000	3,110,087	9,363	318,568	(注3)
2019年 7月11日	第三者割当増資	8,250	3,118,337	1,404	319,973	(注4)

(注1) 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2) 1口当たり164,540円にて、物件取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり175,616円(引受価額170,240円)にて、新規物件の取得資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり170,240円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第35期 2021年5月31日		第36期 2021年11月30日		
			保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	7,205,277	1.0	7,197,276	1.0
		地方(注6)	13,407,440	1.9	13,352,127	1.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	23,054,770	3.3	23,021,311	3.3
			東京23区	9,426,748	1.3	9,392,073	1.3
			首都圏地域	8,741,940	1.2	8,728,991	1.2
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,584,880	0.2	1,578,281	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,791,080	0.5	3,745,612	0.5
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	4,807,109	0.7	4,793,306	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	4,276,197	0.6	4,267,935	0.6	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	6,934,188	1.0	6,934,188	1.0
		地方	—	—	398,076	0.1	
小計			83,229,633	11.8	83,409,180	11.8	
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,234,055	0.6	4,231,762	0.6
			東京23区	11,523,922	1.6	11,481,361	1.6
			首都圏地域	90,612,191	12.9	94,277,266	13.3
		地方	55,874,334	7.9	55,844,871	7.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,658,320	8.8	61,626,401	8.7
			東京23区	1,998,878	0.3	1,984,931	0.3
			首都圏地域	39,898,428	5.7	39,557,197	5.6
		地方	46,024,560	6.5	45,893,081	6.5	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	40,462,452	5.7	40,360,737	5.7
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,200,041	3.3	23,109,596	3.3
		地方	91,569,018	13.0	91,468,174	12.9	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,310,430	0.3	2,302,680	0.3
			東京23区	9,754,791	1.4	9,719,776	1.4
			首都圏地域	2,840,713	0.4	2,824,792	0.4
		地方	21,813,984	3.1	21,626,836	3.1	
	その他	首都圏	東京都心6区	9,036,575	1.3	3,250,957	0.5
			東京23区	7,876,826	1.1	7,862,213	1.1
			首都圏地域	33,087,896	4.7	35,188,346	5.0
		地方	10,224,147	1.5	12,147,603	1.7	
小計			564,001,570	80.1	564,758,589	79.8	
預金等のその他資産			56,904,033	8.1	59,380,973	8.4	
資産総額計			704,135,236	100.0	707,548,743	100.0	

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

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

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

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

(注5) 「首都圏地域」とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(注6) 「地方」とは、政令指定都市(首都圏所在のものを除きます。)をはじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含みます。)を指します。

	前期 2021年5月31日		当期 2021年11月30日	
	金額(千円)	対総資産比率(%)	金額(千円)	対総資産比率(%)
負債総額	338,337,753	48.1	344,291,712	48.7
純資産総額	365,797,483	51.9	363,257,030	51.3
資産総額	704,135,236	100.0	707,548,743	100.0

② 投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

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

(i) 投資不動産の概要1

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

(2021年11月30日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,103	4,570	0.6	不動研	25	12,977.79	11,700.49	90.2
A4	Luz船橋	5,200	4,160	6,220	0.8	不動研	16	12,955.48	12,955.48	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,303	6,550	0.8	日土地	11	4,256.57	3,560.55	83.6
A7	家電住まいる館 YAMADA堺本店	3,210	2,646	3,850	0.5	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	4,818	5,340	0.7	不動研	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,399	2,020	0.3	不動研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,565	3,400	0.4	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,185	5,000	0.6	不動研	8	6,710.19	5,774.81	86.1
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,043 (注9)	3,950	0.5	不動研	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	11,904	12,458	11,300	1.4	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,186	1,970	0.2	不動研	6	1,938.56	1,144.77	59.1
A15	心齋橋OPA本館	22,800	21,815	24,500	3.1	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,540	2,330	0.3	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,300	3,460	0.4	不動研	7	3,182.13	2,638.33	82.9
A21	モラージュ柏	7,040	6,605	8,740	1.1	不動研	90	41,759.32	40,949.13	98.1
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	3,855	4,880	0.6	不動研	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピング センター	2,500	2,037	2,150	0.3	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,739	5,920	0.7	不動研	19	2,283.47	2,248.34	98.5
A26	アクティオーレ市川	3,350	2,766	4,070	0.5	不動研	12	3,927.48	3,685.39	93.8
A27	横浜青葉ショッピング センター(敷地)	2,600	2,740	3,300	0.4	不動研	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド 青葉店(敷地)	2,150	2,270	2,840	0.4	不動研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチ メディア吉祥寺	28,000	26,435	34,100	4.3	不動研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	家電住まいる館 YAMADA松戸本店	5,150	4,618	6,830	0.9	不動研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,614	6,260	0.8	不動研	6	7,730.09	7,730.09	100.0
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	6,460	6,850	7,550	0.9	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A33	ブラッシングウェーブ 江の島	1,800	1,881	1,790	0.2	不動産	7	2,885.94	2,262.90	78.4
A34	ライフ西九条店(敷地)	1,760	1,842	2,090	0.3	谷澤	1	3,252.76	3,252.76	100.0
A35	ライフ玉造店(敷地)	1,880	1,967	2,180	0.3	谷澤	1	2,391.44	2,391.44	100.0
A36	グランベル銀座ビル	2,621	2,691	3,050	0.4	不動産	10	1,352.35	1,125.24	83.2
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,642	3,050	0.4	不動産	0	1,564.70	0.00	0.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	3,899	4,560	0.6	谷澤	32	10,456.82	9,836.49	94.1
A39	アクティオーレ上野	3,000	3,176	2,750	0.3	谷澤	9	1,163.44	1,163.44	100.0
A40	くるる	9,285	9,600	8,980	1.1	谷澤	25	13,247.82	12,348.16	93.2
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,810	1,890	0.2	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
A42	Luz武蔵小杉	12,151	12,211	12,100	1.5	谷澤	2	8,272.58	8,272.58	100.0
A43	LEVENおおたかの森	3,800	3,852	3,900	0.5	谷澤	14	5,984.28	5,984.28	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,088	3,130	0.4	谷澤	5	2,341.13	2,055.36	87.8
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,495	3,170	0.4	不動産	7	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,382	2,900	0.4	不動産	15	2,579.23	2,414.71	93.6
B5	六番町Kビル	2,150	2,213	3,010	0.4	不動産	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	23,191	29,000	3.6	日土地	60	45,938.36	45,742.24	99.6
B7	川崎東芝ビル	19,200	18,752	32,200	4.0	谷澤	1	36,142.30	36,142.30	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,338	7,120	0.9	不動産	1	7,571.20	7,571.20	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,002	6,650	0.8	不動産	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	11,545	14,700	1.8	不動産	19	10,947.34	9,711.24	88.7
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,707	6,850	0.9	不動産	41	9,335.19	8,956.69	95.9
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,430	7,530	0.9	谷澤	29	11,199.19	11,199.19	100.0
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,157	4,250	0.5	不動産	1	3,438.20	3,438.20	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,428	3,380	0.4	不動産	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,138	2,660	0.3	不動産	8	1,675.13	1,675.13	100.0
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,512	1,530	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	8,728	12,500	1.6	谷澤	42	7,395.50	7,395.50	100.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,299	8,180	1.0	不動産	17	6,155.61	5,803.67	94.3
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,625	3,510	0.4	不動産	13	4,255.02	4,255.02	100.0
B29	大塚HTビル	1,160	1,053	1,300	0.2	不動産	7	1,774.56	1,774.56	100.0
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,457	3,950	0.5	不動産	8	1,727.08	1,727.08	100.0
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,604	8,100	1.0	谷澤	30	10,990.99	10,990.99	100.0
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,331	5,270	0.7	谷澤	24	7,622.35	7,622.35	100.0
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,655	2,180	0.3	谷澤	11	4,727.65	4,727.65	100.0
B36	新札幌センタービル	987	808	960	0.1	谷澤	19	2,797.23	2,595.63	92.8
B37	アリーナタワー	9,500	7,606	12,900	1.6	谷澤	11	17,967.46	17,967.46	100.0
B38	湯島ファーストビル	2,100	1,984	3,230	0.4	不動産	7	4,558.77	4,558.77	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,208	3,170	0.4	不動産	23	2,233.73	1,967.56	88.1
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,234	1,950	0.2	不動産	9	4,578.93	4,578.93	100.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	1,036	2,350	0.3	不動産	13	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,108	3,630	0.5	不動産	4	2,831.94	2,359.95	83.3
B43	広瀬通SEビル	3,600	2,994	5,410	0.7	不動産	8	8,235.87	8,235.87	100.0
B44	S S 30	18,200	18,840	22,200	2.8	不動産	78	67,700.25	67,245.81	99.3

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B45	LOOP-X・M	11,200	12,157	13,200	1.7	不動産研	111	21,590.15	21,015.42	97.3
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	10,000	10,091	11,500	1.4	不動産研	1	3,273.51	3,273.51	100.0
B47	虎ノ門P Fビル	3,435	3,471	4,260	0.5	不動産研	4	3,603.09	3,603.09	100.0
B48	UUR京橋イーストビル	7,280	7,562	7,770	1.0	谷澤	7	3,642.18	3,642.18	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	21,881	27,200	3.4	不動産研	10	53,315.02	53,315.02	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,578	2,590	0.3	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	2,978	3,970	0.5	不動産研	10	6,660.20	6,660.20	100.0
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	3,745	5,130	0.6	日土地	4	7,139.44	7,139.44	100.0
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	6,988	10,800	1.4	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,428	7,030	0.9	不動産研	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,913	7,200	0.9	不動産研	4	7,544.42	7,544.42	100.0
C9	コンフォートイン 東京六本木	4,488	4,718	3,620	0.5	不動産研	3	3,708.47	3,708.47	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,594	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	2,013	2,590	0.3	大和	1	4,357.75	4,357.75	100.0
C12	東横イン那覇国際通り 美栄橋駅	745	710	874	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	20,069	22,000	2.8	不動産研	1	45,731.16	45,731.16	100.0
C14	ロイヤルバインズホテル 浦和	17,500	17,536	17,200	2.2	不動産研	9	31,129.86	31,059.70	99.8
C15	リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	16,600	17,588	16,800	2.1	谷澤	30	81,368.28	78,888.68	97.0
C16	コンフォートイン 福岡天神 (注15)	3,000	3,054	3,590	0.4	不動産研	2	3,567.22	3,567.22	100.0
C17	変なホテル東京 浜松町	4,456	4,418	4,780	0.6	不動産研	1	2,293.64	2,293.64	100.0
C18	ホテルヒューイット甲子園	13,520	13,585	13,700	1.7	谷澤	2	36,104.06	36,104.06	100.0
C19	スマイルホテルプレミアム 札幌すすきの	4,233	4,174	5,240	0.7	谷澤	1	8,332.04	8,332.04	100.0
C20	ザ・スクエアホテル金沢	4,802	4,900	5,900	0.7	谷澤	1	6,333.36	6,333.36	100.0
C21	ネストホテル京都四条烏丸	2,010	2,082	3,050	0.4	谷澤	1	2,358.25	2,358.25	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,365	2,620	0.3	谷澤	125	2,665.59	2,564.69	96.2
D4	駒沢コート	1,680	1,450	2,300	0.3	不動産研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	UURコート芝大門	1,175	957	1,530	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	2,330	3,820	0.5	不動産研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	858	1,690	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,519	3,760	0.5	不動産研	86	4,097.51	3,854.34	94.1
D16	グランルージュ栄	1,570	1,113	1,390	0.2	不動産研	88	3,697.38	3,397.60	91.9
D17	グランルージュ栄II	1,300	921	1,470	0.2	不動産研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,394	4,860	0.6	不動産研	146	11,525.36	11,224.59	97.4
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,083	1,640	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	649	883	0.1	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	796	816	0.1	不動産研	39	2,067.95	2,022.35	97.8
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,188	1,800	0.2	不動産研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,739	3,940	0.5	不動産研	195	5,460.39	5,258.81	96.3
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,694	3,320	0.4	不動産研	127	7,763.18	7,223.02	93.0
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,198	1,660	0.2	不動産研	112	3,090.36	2,944.76	95.3
D26	グレンパーク梅田北	5,150	4,915	6,900	0.9	谷澤	179	12,730.60	12,484.93	98.1
D27	UURコート志木	2,730	2,824	3,180	0.4	不動産研	2	9,288.00	9,288.00	100.0
D28	グランルージュ谷町六丁目	1,300	1,353	1,560	0.2	谷澤	51	2,792.81	2,792.81	100.0
D29	シャトレ大手町S棟・N棟	3,398	3,618	3,790	0.5	不動産研	132	12,040.28	10,250.36	85.1

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
D30	グランフォンテ	2,700	2,855	3,500	0.4	谷澤	89	6,268.24	6,126.63	97.7
D31	パークアクシス赤塚	1,980	2,053	2,160	0.3	谷澤	152	4,370.31	4,189.35	95.9
D32	UURコート白鷺	1,442	1,528	1,700	0.2	谷澤	47	2,815.30	2,815.30	100.0
D33	コートブランシェA P	1,270	1,345	1,380	0.2	谷澤	41	1,480.17	1,455.90	98.4
D34	UURコート茨木東中条	1,665	1,777	1,770	0.2	谷澤	56	3,783.25	3,712.17	98.1
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,318	2,240	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	府中ビル	4,920	3,533	3,580	0.4	不動研	0	14,490.92	0.00	0.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	3,624	6,390	0.8	不動研	5	10,570.98	10,570.98	100.0
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	3,500	3,250	4,600	0.6	不動研	1	3,212.21	3,212.21	100.0
E5	ロジスティクス東扇島	9,525	9,282	11,200	1.4	不動研	2	42,113.83	42,113.83	100.0
E6	第1・第2MT有明センター ビル	8,000	7,862	15,100	1.9	不動研	1	23,816.82	23,816.82	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,615	2,800	0.4	不動研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
E9	川越物流センター	7,550	7,479	9,980	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	1,195	1,320	0.2	不動研	1	1,554.09	1,554.09	100.0
E11	新習志野物流センターⅡ	2,590	2,693	2,770	0.3	不動研	1	12,598.46	12,598.46	100.0
E12	吉川物流センター	1,960	1,946	2,120	0.3	不動研	1	11,096.70	11,096.70	100.0
E13	武蔵村山物流センター	1,800	1,865	2,030	0.3	不動研	1	9,237.87	9,237.87	100.0
E14	千葉みなと物流センター (敷地)	6,600	6,934	8,130	1.0	谷澤	1	24,467.78	24,467.78	100.0
E15	枚方長尾物流センター	2,550	2,631	2,820	0.4	谷澤	1	11,874.51	11,874.51	100.0
E16	神戸遠矢浜物流センター	1,300	1,376	1,860	0.2	不動研	1	9,402.93	9,402.93	100.0
E17	レッドウッド成田ディス トリビューションセンター	2,345	2,431	2,510	0.3	谷澤	2	21,445.46	21,445.46	100.0
E18	加須物流センターⅠ・Ⅱ	3,259	3,341	3,360	0.4	谷澤	2	12,777.19	12,777.19	100.0
E19	神戸西神物流センター	1,923	2,001	2,020	0.3	谷澤	1	9,533.88	9,533.88	100.0
E20	宮の森二条開発用地 (注10)	370	398	370	0.0	谷澤	-	-	-	-
合計		675,070	648,167	798,113	100.0	-	2,772	1,566,349.17	1,531,127.00	97.8

(ii) 投資不動産の概要2

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

(2021年11月30日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	351,861	234,271	10	無 (注11)
A4	商業施設	Luz船橋	412,689	343,075	13	無 (注11)
A6	商業施設	天神ルーチェ	359,095	335,058	2	無 (注11)
A7	商業施設	家電住まいる館YAMADA堺本店	(注12)	(注12)	8	無 (注11)
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	267,074	909,730	17	無 (注11)
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注12)	(注12)	11	無 (注11)
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	154,899	136,558	14	無 (注11)
A11	商業施設	Tip's町田ビル	245,401	201,303	18	無 (注11)
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	(注12)	(注12)	9	無 (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
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	272,412	- (注13)	- (注13)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	59,729	64,764	16	無 (注11)
A15	商業施設	心齋橋OPA本館	1,362,000	1,448,304	12	無 (注11)
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	96,600	52,600	14.6	無 (注11)
A20	商業施設	アルボーレ仙台	152,778	102,349	8	無 (注11)
A21	商業施設	モラージュ柏	857,761	872,480	9	無 (注11)
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	(注12)	(注12)	11	無 (注11)
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 (注11)
A25	商業施設	Luz自由が丘	280,698	230,845	12	無 (注11)
A26	商業施設	アクティオーレ市川	210,493	178,159	10	無 (注11)
A27	商業施設	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注12)	(注12)	14	無 (注11)
A30	商業施設	家電住まいる館YAMADA松戸本店	(注12)	(注12)	11	無 (注11)
A31	商業施設	天神ロフトビル	506,221	280,282	1	無 (注11)
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	91,021	136,907	14	無 (注11)
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	127,249	107,455	10	無 (注11)
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	(注12)	(注12)	2	無 (注11)
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	421,058	304,268	14	無 (注11)
A39	商業施設	アクティオーレ上野	124,652	91,003	12	無 (注11)
A40	商業施設	くるる	422,952	359,784	7	無 (注11)
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	(注12)	(注12)	8	無 (注11)
A42	商業施設	Luz武蔵小杉	503,524	1,008,149	11	無 (注11)
A43	商業施設	LEVENおたかの森	204,970	130,189	9	無 (注11)
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	143,603	254,213	12	無 (注11)
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	213,523	132,334	1	無 (注11)
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	170,720	135,124	11	無 (注11)
B5	オフィスビル	六番町Kビル	204,134	82,011	14	無 (注11)
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	1,985,254	1,461,215	7	無 (注11)
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7	無 (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
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	369,398	379,984	13	無 (注11)
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	333,600	280,972	11	無 (注11)
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	596,136	436,947	14.8	無 (注11)
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	425,522	229,110	14	無 (注11)
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	471,603	332,019	15	無 (注11)
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	216,228	244,216	14	無 (注11)
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 (注11)
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	125,089	88,677	13	無 (注11)
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	118,058	75,532	16	無 (注11)
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	617,797	481,224	17	無 (注11)
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	388,864	439,129	14	無 (注11)
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	221,794	171,805	12	無 (注11)
B29	オフィスビル	大塚HTビル	95,245	78,142	13	無 (注11)
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	182,415	194,476	12	無 (注11)
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	489,236	426,881	10	無 (注11)
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	303,188	258,798	12	無 (注11)
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	195,882	158,908	1	無 (注11)
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	100,449	79,798	2	無 (注11)
B37	オフィスビル	アリーナタワー	816,257	445,998	10	無 (注11)
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	201,479	152,423	13	無 (注11)
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	164,044	118,691	16	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	147,632	101,617	10	無 (注11)
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	148,439	111,097	10	無 (注11)
B42	オフィスビル	芝520ビル	173,906	122,946	13	無 (注11)
B43	オフィスビル	広瀬通SEビル	376,953	397,095	8	無 (注11)
B44	オフィスビル /ホテル	S S 30	1,942,325	1,227,481	2	無 (注11)
B45	オフィスビル	LOOP-X・M	908,174	508,364	7	無 (注11)
B46	オフィスビル	虎ノ門ヒルズ 森タワー	(注12)	(注12)	1	無 (注11)
B47	オフィスビル	虎ノ門PFビル	224,723	228,906	10	無 (注11)
B48	オフィスビル	UUR京橋イーストビル	317,760	261,463	9	無 (注11)
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,580,145	2,053,605	9	無 (注11)
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17	無 (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
C3	ホテル	MZビル	264,377	193,659	13	無 (注11)
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	280,298	107,487	19	無 (注11)
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	(注14)	379,396	5	無 (注11)
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	327,448	108,290	14	無 (注11)
C7	ホテル	四谷213ビル	350,916	246,257	13	無 (注11)
C9	ホテル	コンフォートイン東京六本木	152,136	(注12)	12	無 (注11)
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注12)	(注12)	14.5	無 (注11)
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注12)	(注12)	7	無 (注11)
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注12)	(注12)	2	無 (注11)
C13	ホテル	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	(注14)	(注12)	7	無 (注11)
C14	ホテル	ロイヤルパインズホテル浦和	(注14)	(注12)	10	無 (注11)
C15	ホテル	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	1,203,370	1,477,583	1	無 (注11)
C16	ホテル	コンフォートイン福岡天神(注15)	110,960	41,582	1	無 (注11)
C17	ホテル	変なホテル東京 浜松町	(注12)	(注12)	14.8	無 (注11)
C18	ホテル	ホテルヒューイット甲子園	(注12)	(注12)	9	無 (注11)
C19	ホテル	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	(注12)	(注12)	1	無 (注11)
C20	ホテル	ザ・スクエアホテル金沢	(注12)	(注12)	4	無 (注11)
C21	ホテル	ネストホテル京都四条烏丸	(注12)	(注12)	8	無 (注11)
D1	住居	T&G東池袋マンション	131,580	16,187	12	無
D4	住居	駒沢コート	106,920	35,640	11	無
D6	住居	UURコート芝大門	66,000	11,000	17	無
D9	住居	アブリーレ新青木一番館	(注12)	(注12)	8	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,200	7,838	2	無
D15	住居	クリオ文京小石川	188,268	23,807	14.5	無
D16	住居	グランルージュ栄	87,636	6,414	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	273,103	18,630	11	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,095	7,381	16	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壱番館	61,653	4,062	3	無
D21	住居	パークサイト泉	57,216	11,285	12	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,394	16	無
D23	住居	UURコート錦糸町	218,574	35,746	14.8	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	171,341	56,662	1	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	103,176	8,383	15	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	360,768	36,891	15.5	無
D27	住居	UURコート志木	190,687	144,362	11	無
D28	住居	グランルージュ谷町六丁目	85,884	6,090	13	無
D29	住居	シャトレ大手町S棟・N棟	192,934	15,725	1	無
D30	住居	グランフォンテ	174,263	47,583	1	無 (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
D31	住居	パークアクセス赤塚	98,357	23,008	12	無
D32	住居	UURコート白鷺	71,384	15,837	12	無
D33	住居	コートブランシェAP	68,016	17,648	13	無
D34	住居	UURコート茨木東中条	92,928	9,703	10	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注12)	(注12)	11	無 (注11)
E2	その他	府中ビル	-	-	11	無 (注11)
E3	その他	壺川スクエアビル	428,001	267,993	8	無 (注11)
E4	その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	(注12)	(注12)	13	無 (注11)
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注12)	(注12)	12	無 (注11)
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル	(注12)	(注12)	12	無 (注11)
E8	その他	新習志野物流センター	(注12)	(注12)	10	無 (注11)
E9	その他	川越物流センター	(注12)	(注12)	9	無 (注11)
E10	その他	あすと長町デンタルクリニック	(注12)	(注12)	8	無 (注11)
E11	その他	新習志野物流センターⅡ	(注12)	(注12)	9	無 (注11)
E12	その他	吉川物流センター	(注12)	(注12)	8	無 (注11)
E13	その他	武蔵村山物流センター	(注12)	(注12)	14	無 (注11)
E14	その他	千葉みなと物流センター(敷地)	(注12)	(注12)	(注13)	(注13)
E15	その他	枚方長尾物流センター	(注12)	(注12)	8	無 (注11)
E16	その他	神戸遠矢浜物流センター	(注12)	(注12)	7	無 (注11)
E17	その他	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	(注12)	(注12)	7	無 (注11)
E18	その他	加須物流センターⅠ・Ⅱ	(注12)	(注12)	8	無 (注11)
E19	その他	神戸西神物流センター	(注12)	(注12)	6	無 (注11)
E20	その他	宮の森二条開発用地	(注10)	(注12)	(注13)	(注13)
合 計			42,765,685	32,752,565	6.11	

- (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」は中央日土地ソリューションズ株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。
- (注3) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2021年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の投資不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。)。なお、第三者との間で投資不動産を共有している共有物件については、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
- (注4) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数

物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

- (注5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。また、賃料保証型又はパス・スルー型のいずれにも該当しないマスター・リース契約の賃貸契約面積については、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書における面積を記載しています。
- (注6) 「年間賃料総額」は、2021年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。なお、一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮しておらず、また、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、2021年11月30日時点で適用される金額を用いています。「年間賃料総額」の算定には変動賃料は含まれておらず、そのため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。また、2021年11月30日時点でテナントとの間で賃料増減額請求があった場合においても、上記「年間賃料総額」の算定にあたっては当該請求の内容は考慮せず、2021年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てた金額を記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、2021年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注8) 「PML」（地震リスク分析における予想最大損失率）は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。なお、複数の建物で構成される物件に係るPMLについては、地震リスク評価報告書に物件全体としての数値の表示がある場合、当該数値を記載しています。
- (注9) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壌環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円（以下「土壌改良積立金」といいます。）を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の「期末帳簿価額」は、かかる追加信託の金額を反映しています。
- なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。
- (注10) 本投資法人は、高齢者向け住宅開発プロジェクトの開発事業用地として、2021年9月30日付で本物件を取得しました。なお、賃貸用不動産（建物部分）の竣工は2023年5月中を予定しており、当期末時点において不動産賃貸事業等に供されていないため、記載すべき事項がありません。
- (注11) 本投資法人は、頻発する地震発生状況及び経済合理性の観点から、投資不動産（ただし、土地（敷地）のみ及び住居用途等を除きます。）に対して、2021年12月22日から2024年12月22日までの期間の地震保険を新たに付保しています。
- (注12) 賃貸借契約（予約賃貸借契約も含まれます。）を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注13) 土地（敷地）のみの取得のため、PMLに係る該当事項はありません。
- (注14) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。
- (注15) 2021年4月20日付で、「ザ・ビー福岡天神」から「コンフォートイン福岡天神」に名称を変更しています。

③ テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(2021年11月30日時点)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (㎡) (注1)	年間賃料総額 (千円) (注2)	賃貸借契約終了日
1	株式会社リーガロイヤルホテル小倉	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	58,297.75	(注3)	2025年3月31日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	(注3)	(注5)
3	SBSロジコム株式会社	・川越物流センター ・吉川物流センター	51,157.46	(注3)	・川越物流センター 2027年8月31日 ・吉川物流センター 2027年7月26日
4	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,352.65	1,342,866	2023年10月31日他 (注6)
5	ユニー株式会社	鳴海ショッピングセンター（敷地）	46,362.44	(注3)	2024年11月19日他 (注6)
6	株式会社ロワジュール・ホテルズ沖縄	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	45,731.16	(注4)	2026年3月31日
7	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	37,932.95	(注3)	2037年5月31日
8	東芝デバイス&ストレージ株式会社	川崎東芝ビル	36,142.30	1,665,139	2023年10月20日 (注7)
9	ロテルド甲子園株式会社	ホテルヒューイット甲子園	33,704.06	(注3)	2028年10月31日
10	株式会社ヤマダホールディングス	・家電住まいる館YAMADA堺本店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） ・ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	32,336.20	(注3)	・家電住まいる館YAMADA堺本店 2030年5月9日 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） 2030年11月30日他 (注6) ・ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地） 2040年5月31日

(注1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、賃料保証がないマスタ

ー・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。

- (注2) 2021年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。なお、一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮しておらず、また、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、2021年11月30日時点で適用される金額を用いています。「年間賃料総額」の算定には変動賃料は含まれておらず、そのため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。また、2021年11月30日時点でテナントとの間で賃料増減額請求があった場合においても、上記「年間賃料総額」の算定にあたっては当該請求の内容は考慮せず、2021年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てた金額を記載しています。
- (注3) 賃貸借契約（予約賃貸借契約も含みます。）を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注4) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。
- (注5) 2018年11月11日付で、イトーヨーカドー尾張旭店の賃貸借契約は更改期日が到来していますが、2021年11月30日時点において、テナントとの間では賃貸借契約更改手続きが未了であり、賃貸借契約終了日は確定していません。
- (注6) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。
- (注7) 本物件のテナントは、定期建物賃貸借契約の契約期間満了日（2023年10月20日）での退去が予定されています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
Tip's町田ビル	東京都町田市	テナント導入工事	自 2021年12月 至 2022年4月	137	—	—
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	エレベーター更新工事 (第1期)	自 2021年12月 至 2022年11月	168	—	—
UUR天神西通りビル	福岡県福岡市	外壁改修・区画分割工事	自 2021年7月 至 2022年2月	414	—	—
六番町Kビル	東京都千代田区	空調設備更新工事	自 2022年1月 至 2022年3月	219	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	受変電設備交換工事	自 2020年12月 至 2021年12月	103	—	—
MZビル	東京都八王子市	空調設備更新工事（第2期）	自 2021年11月 至 2022年2月	101	—	—
UURコート札幌北三条	北海道札幌市	外壁改修工事	自 2021年12月 至 2022年11月	127	—	—
グランルージュ栄	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 2022年6月 至 2022年11月	100	—	—

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2,450百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,274百万円と合わせ、3,724百万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	テナント導入工事	自 2021年4月 至 2021年11月	238
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市	テナント導入工事	自 2021年7月 至 2021年9月	98
くるる	東京都府中市	駐車場 PLC制御化工事	自 2021年6月 至 2021年8月	43
くるる	東京都府中市	冷暖房設備更新工事	自 2021年9月 至 2021年11月	151
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	トイレ・湯沸室改修工事 (北館含む一部フロア)	自 2021年6月 至 2021年9月	63
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	トイレ・湯沸室改修工事 (南館一部フロア)	自 2021年11月 至 2021年11月	53

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	立体駐車場 部品交換工事	自 2021年6月 至 2021年6月	33
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	非常用発電機更新工事	自 2021年10月 至 2021年11月	71
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 電気幹線増強工事	自 2019年7月 至 2021年6月	132
L00P-X・M	東京都港区	住居棟 室内・共用部排水管 更生工事(第2期)	自 2021年10月 至 2021年11月	39
L00P-X・M	東京都港区	住居棟 給湯循環配管更新工事 (第1期)	自 2021年8月 至 2021年11月	35
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	テナント導入工事	自 2021年5月 至 2021年8月	82
ロワジールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	大浴場(島人の湯)改修工事	自 2021年7月 至 2021年11月	283
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館 2階宴会場(甲陽)スライディングウォールレール取替工事	自 2021年6月 至 2021年7月	47
UURコート札幌南三条 プレミアムタワー	北海道札幌市	外壁大規模修繕工事	自 2021年4月 至 2021年11月	65
その他の資本的支出				1,010
合 計				2,450

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

項目	営業期間	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
		自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日	自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1日 至 2021年 5月31日	自 2021年 6月 1日 至 2021年11月30日
当期首積立金残高		1,490	1,634	1,609	1,610	1,681
当期積立額(注)		154	16	24	72	21
当期積立金取崩額		10	41	23	1	-
次期繰越額		1,634	1,609	1,610	1,681	1,703

(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。