



～更なる成長に向かって～



用途・投資地域を分散させた 総合型J-REIT

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）及び投資地域（主として、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）の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じたポートフォリオの構築を目指し、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行います。

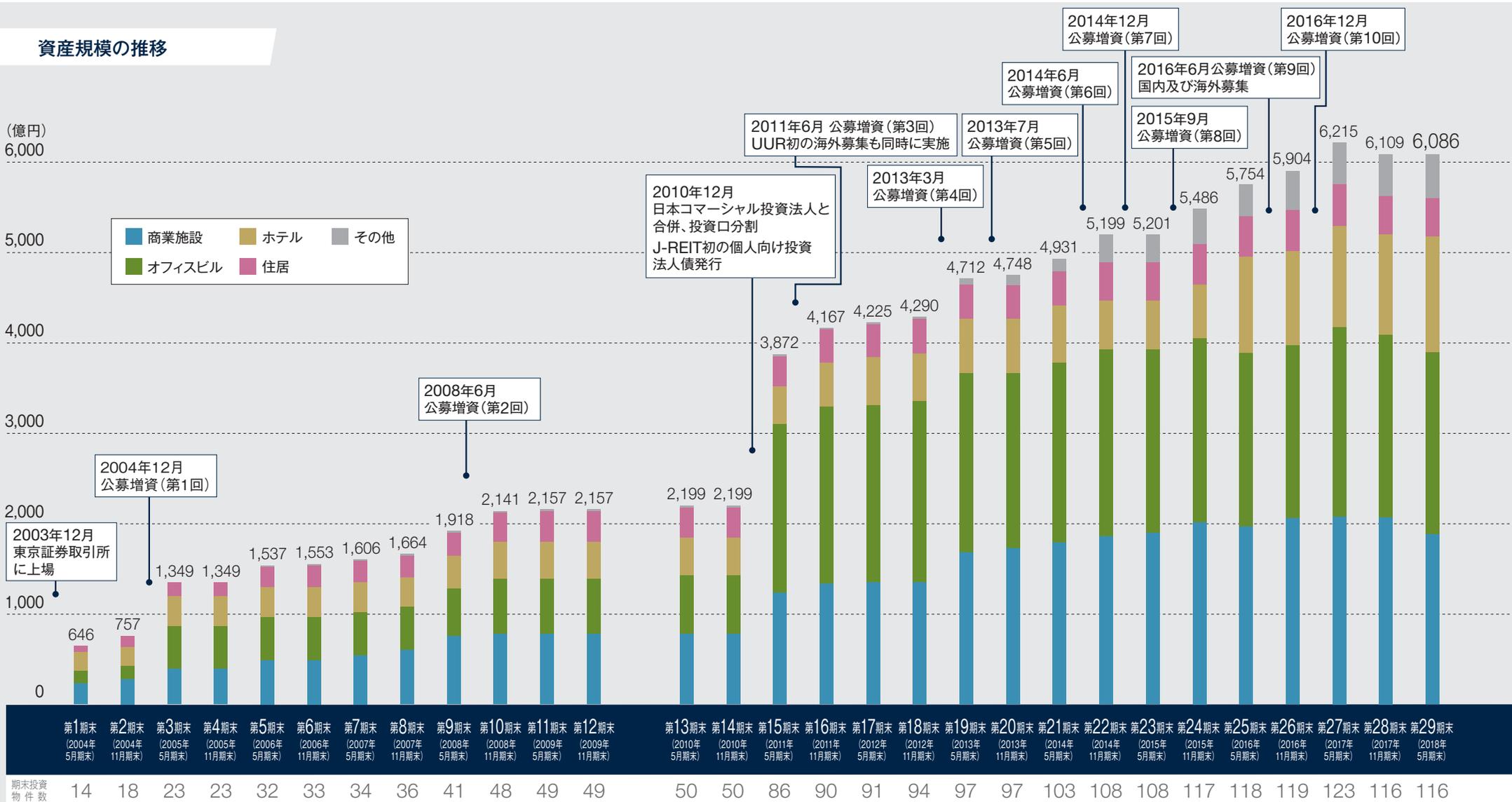
丸紅グループ総合力の活用

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の株主は、大手総合商社の丸紅株式会社です。同社を中心とする丸紅グループのネットワークやサポートを最大限に活用し、総合型J-REITとして更なる成長を目指します。

Contents

- ご挨拶 2
- 決算ハイライト 3
- 投資法人の運用戦略 4
- 物件の取得・売却の状況 6
- 財務運営の状況 8
- ESGの取り組み
(サステナビリティ・マネジメント)
..... 11
- ポートフォリオの状況 12
- 投資口の状況 20
- 投資法人の概要 21
- 資産運用会社の概要 22
- I 資産運用報告 24
- II 貸借対照表 52
- III 損益計算書 54
- IV 投資主資本等変動計算書 55
- V 注記表 57
- VI 金銭の分配に係る計算書 67
- VII 監査報告書 69
- VIII キャッシュ・フロー計算書
(参考情報) 70
- 投資主インフォメーション 72

資産規模の推移



投資主の皆様におかれましては、平素より、ユナイテッド・アーバン投資法人に関しまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は投資対象不動産の用途と地域を分散させた総合型J-REITとして、2003年12月に東京証券取引所不動産投資信託市場（J-REIT市場）に上場して以来、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標として、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行ってまいりました。第29期末である2018年5月31日現在、資産規模（取得価格ベース）は6,086億円となっており、J-REIT市場全体でも上位に位置する資産規模を有しています。

さて、ここに本投資法人の第29期（2018年5月期）の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、当期において、北九州市所在のホテル・商業施設等の大型複合施設「リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity」（取得価格：166億円）を取得しました。一方で、保有物件の将来性、不動産売買市場等を総合的に勘案し、商業施設2物件（売却価格合計：340億円、想定売却益合計61億円）の売却を決定（うち1物件は当期を含め3決算期での分割売却）し、物件入替えによるポートフォリオの質的改善及び収益性向上を図っています。また、中長期的な物件価値向上の観点から、ホテル物件を中心に大規模リノベーション工事等戦略的な投資に継続して取り組みました。

既存の保有物件においては、堅調な企業業績やインバウンド観光需要の増加等を受けて資産運用を巡る環境は良好であり、当期取得物件の収益寄与及び売却益の計上等により、当期の業績は、営業収益29,166百万円、営業利益13,089百万円、当期純利益11,973百万円となりました。前期同様、当期純利益のうち売却益の一部にあたる、1,264百万円を内部留保し、リスク耐性の強化を図っています（なお、当該措置による法人税課税は発生しません。）。また、法令等の規定に従い、負ののれん（一時差異等調整積立金）75百万円を取り崩して分配金に加算しました。以上の結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、上場以来最高の3,530円（前期対比約5%増、同172円増）となり、第21期以降9期連続の増配を実現しました。

なお、前期分も含め物件売却資金の一部は有利子負債の返済に充当しており、有利子負債残高は前期末2,716億円から当期末2,558億円へと減少しました。

第30期（2018年11月期）においては、2018年7月3日付で北九州市に所在するファミリー向け賃貸マンション「シャトレ大手町S棟・N棟」（取得価格：33億円）を取得しました。本投資法人としては、引き続き、物件売却資金の再投資等を通じ、収益拡大に注力してまいります。

本投資法人並びに本投資法人の運用を委託しておりますジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、役員一人ひとりが高い環境・社会・ガバナンス（ESG）意識を持ち、社会や環境と共生・共存しつつ、本投資法人が持続的に成長しうよう、努力してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ユナイテッド・アーバン投資法人

執行役員
吉田 郁夫

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

代表取締役社長
チーフ・エグゼクティブ・オフィサー
臥雲 敬昌



第29期 1口当たり分配金

(2017年12月1日～2018年5月31日)

3,530円

第30期 予想1口当たり分配金(注)

(2018年6月1日～2018年11月30日)

3,420円

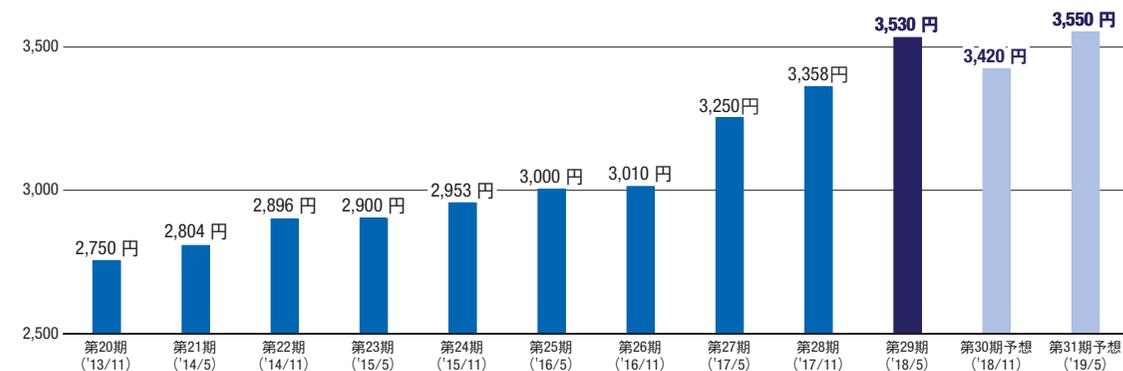
第31期 予想1口当たり分配金(注)

(2018年12月1日～2019年5月31日)

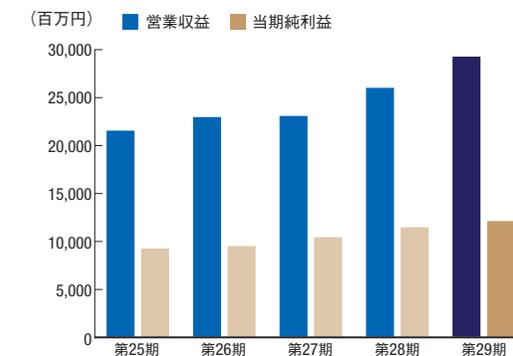
3,550円

(注) 予想1口当たり分配金は、一定の前提条件の下に算出した2018年7月13日時点のものであり、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1口当たり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。最新の業績予想等の情報は、本投資法人のホームページをご参照ください。

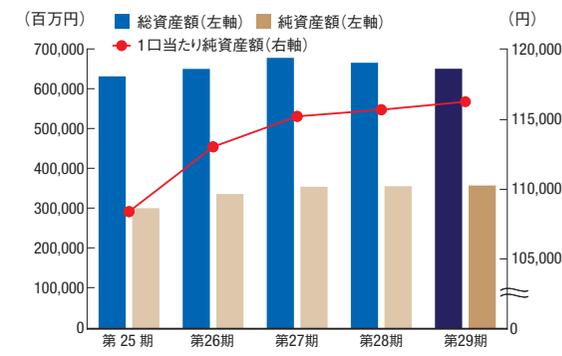
1口当たり分配金



営業収益・当期純利益



総資産額・純資産額・1口当たり純資産額

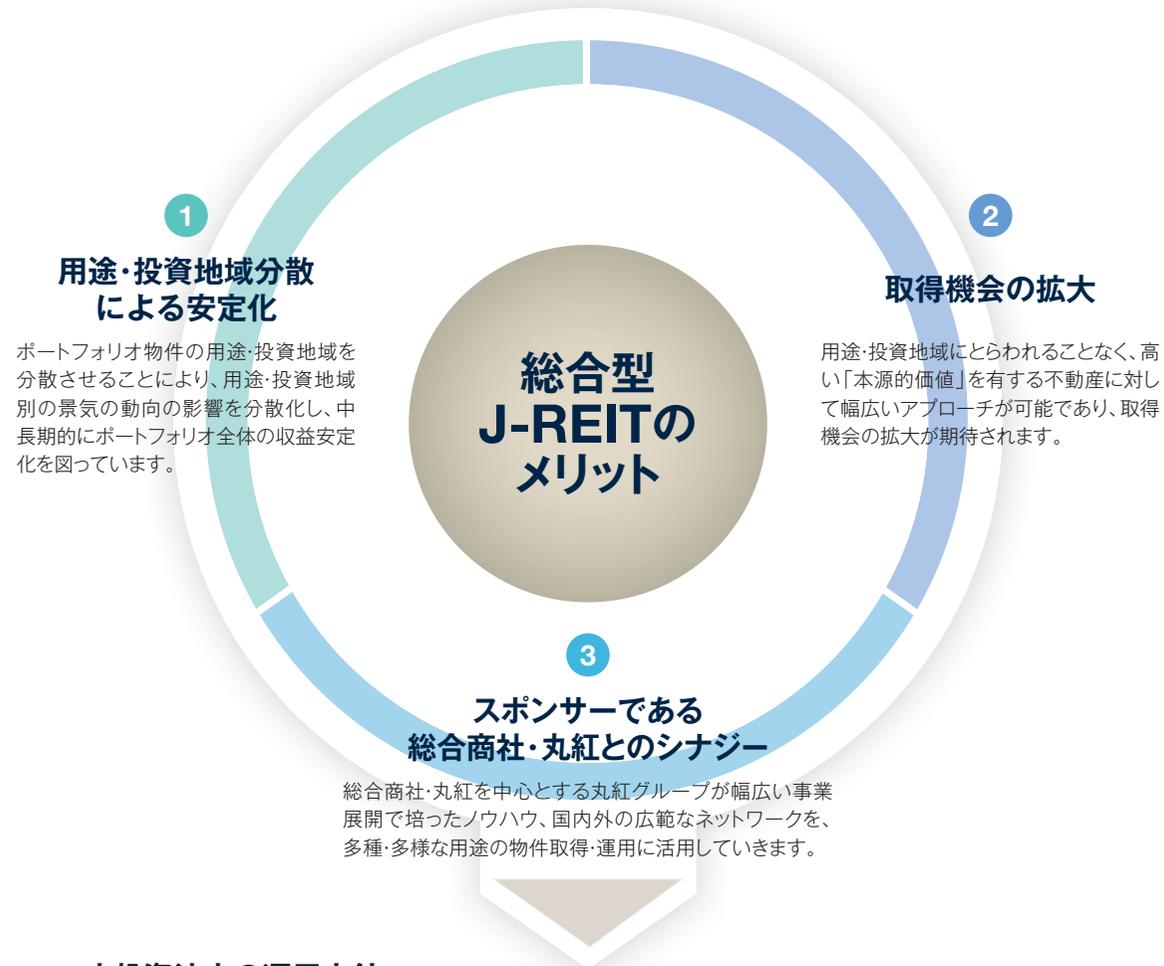


		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
営業収益	(百万円)	21,444	22,864	22,982	25,926	29,166
営業利益	(百万円)	10,591	11,057	11,497	12,482	13,089
経常利益	(百万円)	9,224	9,349	10,286	11,320	11,974
当期純利益	(百万円)	9,089 ^(注1)	9,348 ^(注1)	10,285 ^(注2)	11,319 ^(注2)	11,973 ^(注2)
分配金総額	(百万円)	8,254 ^(注1)	8,888 ^(注1)	9,929 ^(注2)	10,258 ^(注2)	10,784 ^(注2)
1口当たり分配金	(円)	3,000 ^(注1)	3,010 ^(注1)	3,250 ^(注2)	3,358 ^(注2)	3,530 ^(注2)
総資産額	(百万円)	629,262	648,105	675,885	663,531	648,503
純資産額	(百万円)	298,009	333,592	351,801	353,258	355,017
1口当たり純資産額	(円)	108,313	112,966	115,152	115,629	116,205

(注1) 当期末処分利益の一部（第25期：834百万円、第26期：459百万円）を配当準備積立金として内部留保し、1口当たり分配金を第25期3,000円、第26期3,010円としました。
(注2) 当期末処分利益の一部（第27期：431百万円、第28期：1,136百万円、第29期：1,264百万円）を配当準備積立金又は圧縮積立金として内部留保のうえ、一時差異等調整積立金取崩額（各期75百万円）を加算し、1口当たり分配金を第27期3,250円、第28期3,358円、第29期3,530円としました。

本投資法人の特徴

本投資法人は、総合型J-REITとして用途・投資地域を限定しない多種・多様な不動産を投資対象とすることで、各種リスクの軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。また、幅広い産業・企業等との繋がりを有する総合商社の丸紅がスポンサーとなっており、不動産関連を中心とした丸紅グループの機能も活用しながら、継続的かつ安定したポートフォリオ運営を目指します。



本投資法人の運用方針

外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーの幅広い機能を活用しつつ、総合型J-REITの強みを活かした物件取得 ■ ポートフォリオの質的改善、収益力の向上を展望した物件入替
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ テナントリレーションに配慮し、中長期的視点に立った物件運営 ■ 戦略的な資本的支出を通じた、物件競争力アップ
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 金融市場の変化に対応しうる、強固な財務体質の構築 ■ 資金調達ソースの多角化

中長期にわたる安定的な収益確保を通じて投資主の利益の最大化を目指す

総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築

特定用途や投資地域に集中した不動産投資・運用では、その用途の不動産市況が低迷したとき、その投資地域における地震等の自然災害や地域趨勢等により、大きく収益に影響する可能性があります。本投資法人は、用途と投資地域の双方における分散投資を行うことにより、それらのリスクの軽減を図り、安定した収益の確保を目指しています。



不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「本源的価値」を有する不動産への厳選投資の実践を目指しています。そのうえで、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等の外部環境等の要因も分析し、最終的な取得の判断を行っています。



物件の取得・売却の状況

総合型J-REITの優位性を活かした大型複合施設(ホテル・商業施設等の複数の用途に供される物件)を取得するとともに、保有物件の将来性(運営の安定性、商圈人口推移、建替えの制約等)及び好調な不動産売買市況等を勘案し、商業施設2物件を好条件で売却し、物件入替によるポートフォリオの質的改善・収益性向上を追求しています。

第29期 物件取得

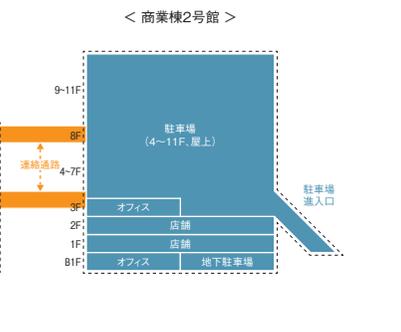
C15 リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity

HOTELS



取得日	2018年1月26日
取得価格	16,600百万円
所在地	福岡県北九州市
敷地面積	22,799.65㎡
延床面積(注)	合計114,117.54㎡ ① 64,707.51㎡ ② 16,762.79㎡ ③ 32,647.24㎡
構造(注)	① 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 ② 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 ③ 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数(注)	① 地下1階付30階建 ② 地下1階付7階建 ③ 地下1階付11階建
建築時期(注)	①及び②：1993年3月 ③：1992年8月
所有形態(土地)：所有権 (建物)：所有権	

(注) 本物件は、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としてそれぞれの概要を記載しています。



- ・ 関門都市圏の中心拠点「小倉」駅至近に立地するホテル・商業施設を核とする大型複合施設
- ・ 高いブランド力を持つ「リーガロイヤルホテルグループ」のコア拠点、全295室を有する九州を代表するハイグレードなフルサービス型ホテル
- ・ ポップカルチャー特化型商業施設
- ・ 行政とも連携して発信力を高め、周辺施設と差別化

第29期 物件売却

(単位：億円)

物件名称(用途)	所在地	竣工年月	取得価格	帳簿価額(注1)	鑑定評価額(注2)	売却価格	売却判断ポイント	
イオンモール宇城(商業施設)	熊本県宇城市	1997年10月	111.0	93.7	61.7	65.0	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地上、長期的な収益性・流動性の低下懸念 ・ 賃料大幅減額等を条件に、現テナントとの間で2019年8月以降の長期賃貸借契約締結について合意 ・ テナント退去リスクは排除できたものの収益性は悪化見込み(想定NOI:減賃前749百万円→減賃後504百万円) ・ 好条件での購入オファー(鑑定評価額以上の売却価格) 	
碑文谷ショッピングセンター(商業施設)	東京都目黒区	1975年3月	153.0	173.7	226.0	275.0		
2物件合計							<ul style="list-style-type: none"> ・ 2016年に大規模リニューアルを実施。 ・ 新テナントとの新規賃料(旧テナント対比大幅増)をベースにした好条件での購入オファー(分割売却により売却益を3決算期にわたる計上) ・ 将来建替時には延床面積減少 ・ 現況建物容積率:約480% ・ 当該地域法定容積率:建築当時500%→現在約240% ・ 敷地外駐車場をテナントによる賃借に依存して運営 	
合計/決算期別内訳								
合計			264.0	267.5	287.7	340.0	61.6	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却益は将来に備え、法人税負担を回避しうる範囲で内部留保 ・ 売却益を3決算期に分散計上することで、資産売却による賃貸事業利益減少の影響を緩和
第29期	・イオンモール宇城・碑文谷SC(51%)	2018年5月24日	189.0	182.6	176.9	205.2	13.6	
第30期	・碑文谷SC(19%)	2018年11月1日	29.0	33.0	42.9	52.2	(注4) 18.5	
第31期	・碑文谷SC(30%)	2019年3月1日	45.9	51.8	67.8	82.5	(注4) 29.5	

合計/決算期別内訳	対象物件	売却(予定)日	取得価格	帳簿価額(注1)	鑑定評価額(注2)	売却価格	売却益	売却益の活用方法等
合計			264.0	267.5	287.7	340.0	61.6	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却益は将来に備え、法人税負担を回避しうる範囲で内部留保 ・ 売却益を3決算期に分散計上することで、資産売却による賃貸事業利益減少の影響を緩和
第29期	・イオンモール宇城・碑文谷SC(51%)	2018年5月24日	189.0	182.6	176.9	205.2	13.6	
第30期	・碑文谷SC(19%)	2018年11月1日	29.0	33.0	42.9	52.2	(注4) 18.5	
第31期	・碑文谷SC(30%)	2019年3月1日	45.9	51.8	67.8	82.5	(注4) 29.5	

(注1) 2018年5月24日時点の帳簿価額を記載しています。(注2) 2018年5月1日時点の鑑定評価額を記載しています。(注3) 売却決定時点における想定NOI(イオンモール宇城については賃料減額前提)に基づいて算出しています。(注4) 第30期、第31期の売却益は2018年7月13日現在の想定値であり、実際の数値とは異なります。

第30期 物件取得

D29 シヤトレ大手町S棟・N棟

RESIDENTIAL



- ・ 官公庁、百貨店、スーパー、総合病院などへのアクセスが容易な大手町エリアに所在
- ・ 全154戸がファミリータイプで、オープンキッチンなど分譲マンションと同等の設備仕様
- ・ 地元大企業、医療関係等の法人契約が80%を占め、安定稼働を見込む



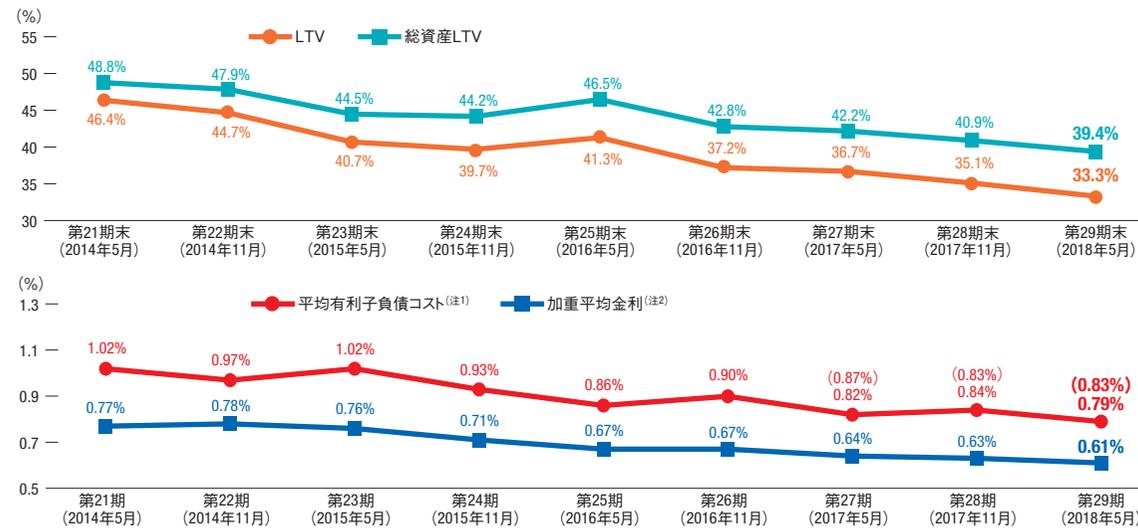
エントランス ウォークインクローゼット オープンキッチン

取得日	2018年7月3日
取得価格	3,398百万円
所在地	福岡県北九州市
敷地面積	3,516.04㎡
延床面積(注)	合計12,599.91㎡ ① 6,836.47㎡ ② 5,763.44㎡
構造(注)	① 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 ② 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数(注)	①15階建 ②15階建
建築時期(注)	①及び②：2008年8月
所有形態(土地)：所有権 (建物)：所有権	

(注) 本物件は、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としてそれぞれの概要を記載しています。



LTV及び有利子負債の平均金利等の推移



(注1) 当該期の有利子負債に係るコストを期末有利子負債残高で除して、年換算した値です。(第27期～第29期のカッコ内の数値は、期中平均有利子負債残高に基づき算出した値です。)
 (注2) 各期末時点における有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利(利率)の加重平均値です。

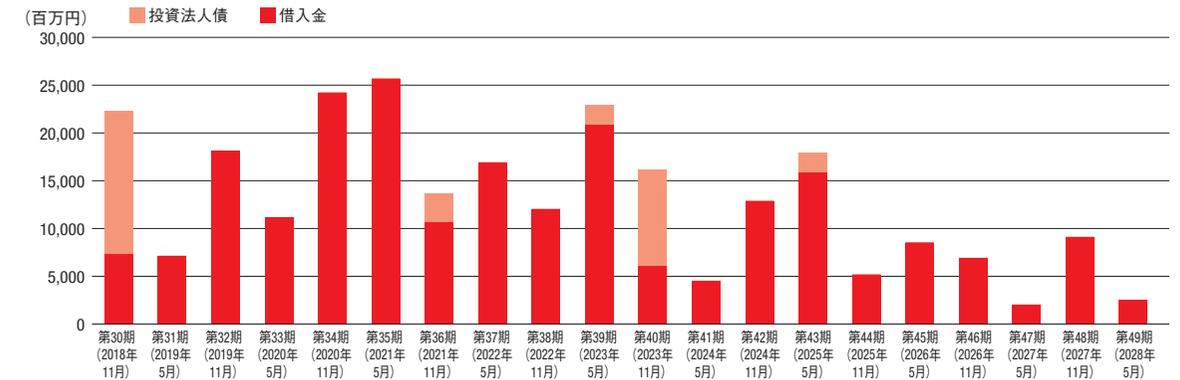
財務指標の推移

	直近 (2018年7月13日)	第29期末 (2018年5月31日)	第28期末 (2017年11月30日)
有利子負債総額	2,596億円	2,558億円	2,716億円
借入金	2,276億円	2,238億円	2,376億円
投資法人債	320億円	320億円	340億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	3.9年	3.7年	3.7年
加重平均金利	0.61%	0.61%	0.63%
長期有利子負債比率(契約ベース)	100%		
固定金利比率	89.0%	88.9%	89.5%
コミットメントライン	360億円(借入実績なし)		

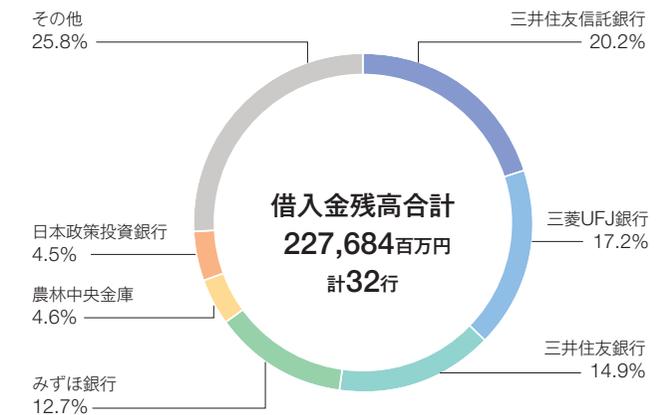
発行体格付の状況 (2018年7月13日時点)

<p>株式会社日本格付研究所 (JCR)</p> <p>AA (長期発行体格付)</p> <p>見通し: 安定的</p>	<p>ムーディーズ・ジャパン株式会社</p> <p>A3 (長期発行体格付)</p> <p>見通し: 安定的</p>
---	---

有利子負債の返済(償還) 期限の分散状況 (2018年7月13日時点)



借入金金融機関等の分散状況 (2018年7月13日時点)



(注) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

金融機関	借入金残高 (百万円)	比率 (%) (注)	金融機関	借入金残高 (百万円)	比率 (%) (注)
三井住友信託銀行株式会社	45,983	20.2%	東京海上日動火災保険株式会社	2,000	0.9%
株式会社三菱UFJ銀行	39,196	17.2%	株式会社西日本シティ銀行	2,000	0.9%
株式会社三井住友銀行	33,959	14.9%	日本生命保険相互会社	2,000	0.9%
株式会社みずほ銀行	28,937	12.7%	野村信託銀行株式会社	2,000	0.9%
農林中央金庫	10,500	4.6%	明治安田生命保険相互会社	2,000	0.9%
株式会社日本政策投資銀行	10,300	4.5%	株式会社群馬銀行	1,500	0.7%
株式会社新生銀行	7,000	3.1%	株式会社広島銀行	1,500	0.7%
株式会社あおぞら銀行	6,770	3.0%	株式会社伊予銀行	1,000	0.4%
株式会社りそな銀行	5,339	2.3%	オリックス銀行株式会社	1,000	0.4%
みずほ信託銀行株式会社	4,800	2.1%	株式会社香川銀行	1,000	0.4%
信金中央金庫	3,000	1.3%	株式会社京都銀行	1,000	0.4%
株式会社福岡銀行	2,900	1.3%	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	1,000	0.4%
株式会社足利銀行	2,000	0.9%	太陽生命保険株式会社	1,000	0.4%
株式会社埼玉りそな銀行	2,000	0.9%	株式会社山口銀行	1,000	0.4%
株式会社七十七銀行	2,000	0.9%	株式会社きらぼし銀行	500	0.2%
株式会社第四銀行	2,000	0.9%	株式会社横浜銀行	500	0.2%
合計				227,684	100.0%

内部留保(負ののれん、配当準備積立金及び圧縮積立金)の戦略的活用

内部留保の活用を通じ、分配金水準に留意しながら、中長期的な投資主利益の極大化を目指します。

内部留保の活用方針

- 機動的な資本調達を通じた外部成長の促進**
新投資口の発行等による一時的な分配金の希薄化を緩和しつつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を図ります。
- 中長期的観点に立ったポートフォリオ運営**
物件売却による損失発生時や大口テナント退去等による一時的な賃料減少発生時等においても、内部留保の活用により分配金への悪影響を緩和しつつ、中長期的に見て最適と考えられるポートフォリオの構築、物件運営を目指します。
- 税会不一致への対応**
減損損失等による税会不一致により生じるおそれのある、多額の法人税課税等の軽減を図ります。

内部留保の状況(注)

(単位:百万円)

	第28期 (17/11) 期末時点	第29期(18/5)		
		積立額	取崩額	期末時点
負ののれん (一時差異等調整積立金)	7,395	+66	▲75	7,386
配当準備積立金	2,984	+77	-	3,061
圧縮積立金	-	+1,120	-	1,120
内部留保額合計	10,380	+1,264	▲75	11,569

(注)各期の「期末時点」の金額は、当該期における「金銭の分配に係る計算書」に基づき、負ののれん(一時差異等調整積立金)、配当準備積立金及び圧縮積立金の繰入又は取崩がなされた後の金額を記載しています。

【負ののれん取崩方針】

50年(100期)での均等取崩を実施		
残高ある限り、50年均等額にあたる1%以上の金額を毎期取崩し、分配金に充当		
取崩 原資	第26期(16/11) 期末残高	第29期(18/5) 積立額
	7,546百万円	66百万円
充当額 (下限)	第27期(17/5)～ 75.4百万円以上/期	第30期(18/11)～ 0.6百万円以上/期
	第30期(18/11)～ 76.1百万円以上/期	

【圧縮積立金を活用した内部留保】

	圧縮積立金積立額	適用制度	圧縮対象資産等
第29期 (18/5)	1,120百万円	長期所有資産の買換え	譲渡資産:碑文谷ショッピングセンター(土地部分:信託受益権準共有持分51%) 圧縮対象資産:リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity(土地部分)

圧縮積立金(圧縮記帳制度)とは

圧縮積立金は、圧縮記帳制度により計上した積立金を指します。圧縮記帳とは、「新たな資産の取得に伴い収受した国庫補助金」や「不動産等の売却益」により生じる利益について、税務上一定の要件を満たして圧縮記帳処理を行い、当該利益に係る課税を繰り延べるものです。

圧縮記帳制度の概要(注)

	長期所有資産の買換え	先行取得土地等
適用条件	保有期間が10年を超える土地・建物を譲渡し、当該譲渡を行った事業年度又はその事業年度終了後1年以内に土地・建物を取得又は取得する見込みのある場合 (買換資産を先行取得した場合でも、売却事業年度開始の日前1年以内の取得であれば、所轄税務署長への届出を行ってはいし適用可能)	①平成21年又は平成22年に取得した土地がある場合 (取得した事業年度の確定申告期限までに所轄税務署長への届出が必要)かつ ②上記取得事業年度終了後10年以内に、保有する土地等を譲渡し、譲渡益が発生した場合
圧縮対象資産	買換資産(土地及び建物(単独でも可能))	上記①の土地
圧縮限度額及び圧縮割合等	圧縮基礎取得価額 ¹ ×差益割合 ² ×圧縮割合(原則80%) ¹ 譲渡対価と取得価額(見込額)のいずれか少ない金額 ² 譲渡益+譲渡対価	土地譲渡益×圧縮割合* (但し、上記①の取得価額合計が上限) *上記①の平成21年取得土地の場合は80%、平成22年取得土地の場合は60% ただし、同一事業年度において平成21年・22年両方に充てる場合は80% (注1)全体が譲渡損であっても、土地の譲渡において譲渡益があれば適用可能 (注2)同一事業年度に複数の譲渡がある場合、全ての譲渡土地の譲渡損益の通算が必要
内部留保可能額	A、Bのいずれか小さい金額を上限に、法人税の課税なしに内部留保可能 A:上記制度に基づき算出された「圧縮限度額」 B:導管性要件(支払相当要件)に抵触しない金額 (=配当可能利益×10%未満)	

(注)2018年7月13日現在における各制度の概要を簡略化して記載しています。そのため、実際の本制度の適用等にあたっては、本投資法人の状況、税法等の解釈・取扱等によって異なることがあります。

サステナビリティの考え方

本投資法人及び資産運用会社は、社会や環境と共生・共存できる健全な経営を達成するために、ESG:環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)への配慮を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいます。サステナビリティの取り組みを進めるにあたっては、ステークホルダーからの期待・関心、本投資法人が及ぼす影響を踏まえ、本投資法人にとって特に重要性の高い課題(マテリアリティ)を特定し取り組んでいます。

マネジメント体制

資産運用会社において、ESGに係る取り組みを継続的かつ組織的に推進するため、サステナビリティ委員会(委員長はチーフ・インベストメント・オフィサー)を設置し、ESGに関連する情報を、マネジメントを含む全社で年一度以上の頻度で共有し、更なる改善に取り組んでいます。サステナビリティ委員会が策定する方針は、資産運用会社の取締役会で決定され、さらに、本投資法人の役員会にも報告されます。また、エネルギー使用の合理化に関する管理体制として、省エネ推進委員会や省エネ推進分委会を設置し、外部のエネルギー専門家に助言を求めつつ、省エネルギー促進のための具体的方策に取り組んでいます。

マテリアリティ(重要課題)への対応	環境(Environment)	社会(Social)	ガバナンス(Governance)
本投資法人では、サステナビリティの取り組みにおける検討すべき課題を抽出し、さらにその中から特に取り組みを強化すべき課題をマテリアリティ(重要課題)として特定して取り組んでいます。	本投資法人は「環境方針」や「サステナビリティ目標」を定め、運用資産の環境負荷の低減を推進しています。また第三者からの各種環境評価を取得することにより、本投資法人の運用方針策定の参考としています。	本投資法人はステークホルダーからの期待・関心、本投資法人が及ぼす影響を踏まえ、地域社会へ貢献するための様々な取り組みを実施しています。	資産運用会社は「全ては投資主のために」をモットーとし、適時かつ透明性の高い情報開示を行い、法令遵守を最重要視し、運用業務を誠実、かつ、公正に履行します。

環境(Environment)に関する取り組み事例

▶各環境認証取得数(2018年5月31日現在)

環境認証の種類	取得物件数			
CASBEE不動産マーケット普及版	16物件(第29期取得:10件)	★★★★★ 2物件	★★★★ 14物件	
DBJ Green Building認証	3物件(注)	★★★★ 3物件		
BELS評価認証	5物件(第29期取得:4件)(注)	★★★ 1物件	★★ 4物件	
合計	23物件(注)・・・環境認証取得カバー率:27.7%(延床面積ベース)			

2020年(目標)
環境認証取得カバー率
50.0%
(延床面積ベース)

(注)「アリーナタワー」は、DBJ Green Building認証とBELS評価認証を取得しているため、合計物件数から重複分を控除しています。

▶第29期の電気使用量削減事例

モラージュ柏

低燃費空調設備の導入と国庫補助金の受領

2017年12月「モラージュ柏」において、GHP(ガスヒートポンプ)型室外機を更新。従来比約40%の省エネ効果が見込まれる。81百万円の工事費に対し、約2割の国庫補助金を受領。

▶省エネ法における「事業者クラス分け制度」で3年連続Sランク獲得

本投資法人は、経済産業省が実施・公表する「事業者クラス分け制度」で、3年連続で「Sランク」と評価されました。Sランクとは、エネルギーの使用の合理化等に関する法律(省エネ法)の努力目標である「5年間平均原単位で1%以上の低減」を達成できた事業者を指します。

3年連続Sランクの評価を受けているJ-REITは、本投資法人を含め8投資法人

フォーシーズンビル

グリーンリース

本物件全体を利用するテナントと協議を行い、本投資法人にて専有部照明のLED化工事実施を条件に賃料増額に合意。結果、消費電力量の削減を実現しながら、本投資法人は増額分で工事費用を回収、テナントは電気使用料の削減という、双方にメリットのある有意義なディールとなりました。

ポートフォリオの状況

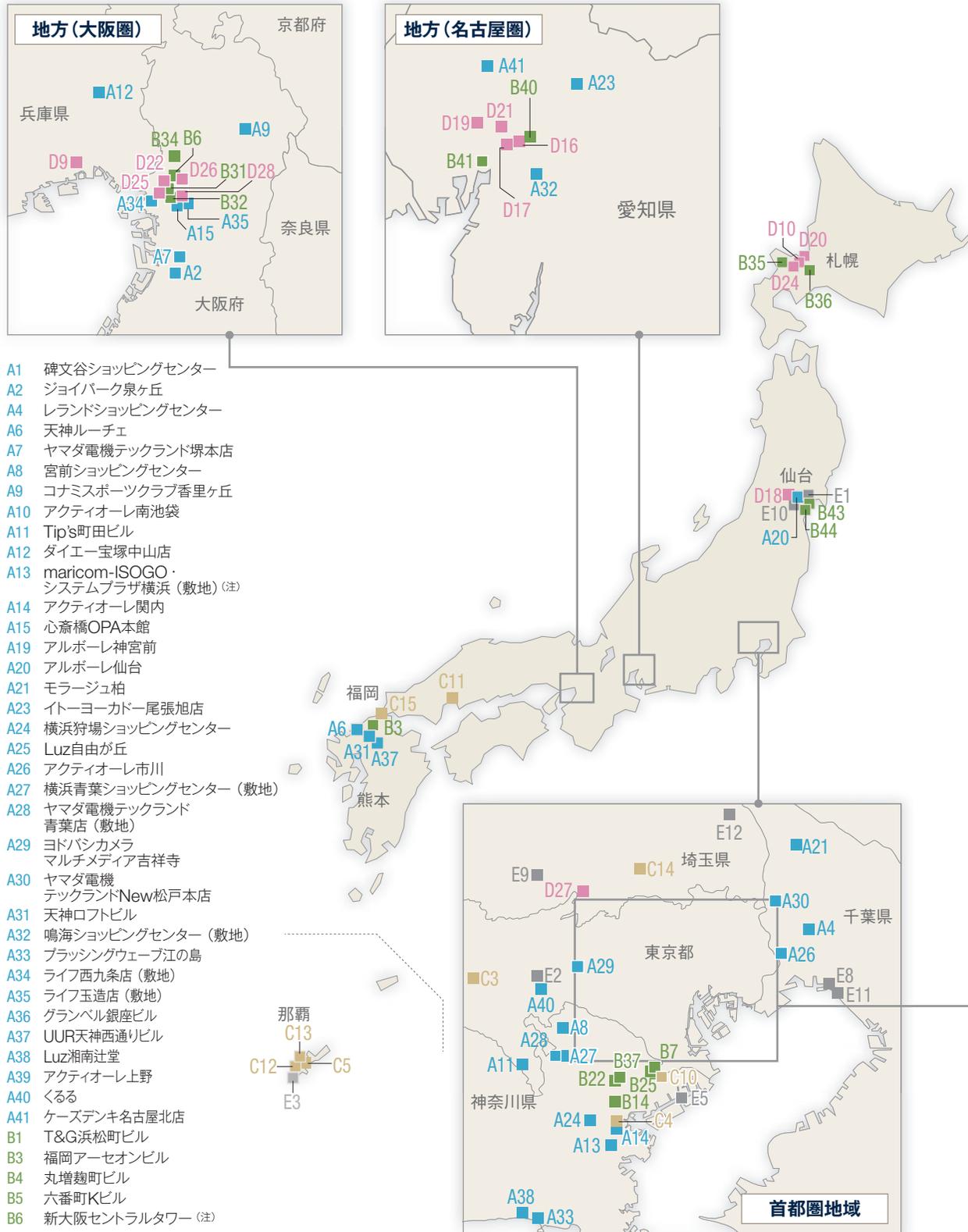
ポートフォリオ一覧 (2018年5月31日現在)

用途	NCI物件	物件番号	物件名称	地域(注1)	所在地	取得価格(百万円)	比率(取得価格ベース)	取得期	取得日(注2)	
商業施設		A1	碑文谷ショッピングセンター(注5)	23区	東京都目黒区	7,497	1.2%	1期	2003年12月25日	
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方	大阪府堺市	6,770	1.1%	1期	2003年12月22日	
		A4	レランドショッピングセンター	首都圏	千葉県船橋市	5,200	0.9%	2期	2004年9月17日	
		A6	天神ルーチェ	地方	福岡県福岡市	6,500	1.1%	5期	2006年4月14日	
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	地方	大阪府堺市	3,210	0.5%	5期	2006年4月28日	
		A8	宮前ショッピングセンター	首都圏	神奈川県川崎市	5,312	0.9%	7期	2007年2月19日	
		A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方	大阪府枚方市	2,040	0.3%	8期	2007年12月29日	
		A10	アクティオーレ南池袋	23区	東京都豊島区	3,760	0.6%	8期	2007年9月27日	
		A11	Tip's町田ビル	首都圏	東京都町田市	4,100	0.7%	9期	2007年12月27日	
		A12	ダイエー宝塚中山店	地方	兵庫県宝塚市	4,284	0.7%	9期	2008年1月30日	
		A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注3)	首都圏	神奈川県横浜市	11,904	1.9%	9期	2008年2月18日	
		A14	アクティオーレ関内	首都圏	神奈川県横浜市	2,410	0.4%	10期	2008年6月30日	
		A15	心斎橋OPA本館	地方	大阪府大阪市	22,800	3.7%	15期	2010年12月1日	
		A19	アルポーレ神宮前	6区	東京都渋谷区	1,580	0.3%	15期	2010年12月1日	
		A20	アルポーレ仙台	地方	宮城県仙台市	2,590	0.4%	15期	2010年12月1日	
		A21	モラージュ柏	首都圏	千葉県柏市	7,040	1.2%	15期	2010年12月1日	
		A23	イトーヨーカドー尾張旭店	地方	愛知県尾張旭市	4,840	0.8%	15期	2010年12月1日	
		A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏	神奈川県横浜市	2,500	0.4%	15期	2010年12月1日	
		A25	Luz自由が丘	23区	東京都目黒区	5,090	0.8%	16期	2011年6月15日	
		A26	アクティオーレ市川	首都圏	千葉県市川市	3,350	0.6%	16期	2011年6月15日	
		A27	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)(注6)	首都圏	神奈川県横浜市	2,600	0.4%	16期	2011年10月31日	
		A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	首都圏	神奈川県横浜市	2,150	0.4%	17期	2012年5月18日	
		A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏	東京都武蔵野市	28,000	4.6%	19期	2013年3月18日	
		A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	首都圏	千葉県松戸市	5,150	0.8%	19期	2013年3月18日	
		A31	天神ロフトビル	地方	福岡県福岡市	4,350	0.7%	20期	2013年11月29日	
		A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	地方	愛知県名古屋市中区	6,460	1.1%	21期	2014年4月8日	
		A33	ブラッキングウェーブ江の島	首都圏	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	22期	2014年8月29日	
		A34	ライフ西九条店(敷地)	地方	大阪府大阪市	1,760	0.3%	23期	2015年3月2日	
		A35	ライフ玉造店(敷地)	地方	大阪府大阪市	1,880	0.3%	23期	2015年3月2日	
		A36	グランベル銀座ビル	6区	東京都中央区	2,621	0.4%	24期	2015年6月30日	
		A37	UUR天神西通りビル	地方	福岡県福岡市	5,500	0.9%	24期	2015年7月15日	
		A38	Luz湘南辻堂	首都圏	神奈川県藤沢市	3,938	0.6%	24期	2015年9月30日	
		A39	アクティオーレ上野	23区	東京都台東区	3,000	0.5%	25期	2015年12月4日	
		A40	くるる	首都圏	東京都府中市	9,285	1.5%	26期	2016年9月1日	
		A41	ケーズデンキ名古屋北店	地方	愛知県西春日井郡	1,750	0.3%	27期	2016年12月1日	
	オフィスビル		B1	T&G浜松町ビル	6区	東京都港区	2,257	0.4%	1期	2003年12月26日
			B3	福岡アーセオンビル	地方	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1期	2003年12月26日
			B4	丸増麹町ビル	6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	1期	2004年3月29日
			B5	六番町Kビル	6区	東京都千代田区	2,150	0.4%	1期	2004年3月30日
			B6	新大阪セントラルタワー(注3)	地方	大阪府大阪市	24,000	3.9%	3期	2004年12月2日
		B7	川崎東芝ビル	首都圏	神奈川県川崎市	19,200	3.2%	3期	2004年12月20日	
		B8	UUR東陽町ビル	23区	東京都江東区	8,500	1.4%	10期	2008年6月30日	
		B9	フォーシーズンビル	6区	東京都港区	4,200	0.7%	13期	2009年12月25日	
		B10	日立ハイテクビルディング	6区	東京都港区	14,800	2.4%	15期	2010年12月1日	
		B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	6区	東京都新宿区	12,100	2.0%	15期	2010年12月1日	
		B13	パシフィックマークス月島	6区	東京都中央区	6,080	1.0%	15期	2010年12月1日	
		B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏	神奈川県横浜市	7,050	1.2%	15期	2010年12月1日	
		B17	赤坂氷川ビル	6区	東京都港区	3,290	0.5%	15期	2010年12月1日	
		B18	パシフィックマークス渋谷公園通	6区	東京都渋谷区	2,570	0.4%	15期	2010年12月1日	
		B20	パシフィックマークス赤坂見附	6区	東京都港区	2,210	0.4%	15期	2010年12月1日	
		B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏	神奈川県横浜市	1,710	0.3%	15期	2010年12月1日	
		B25	パシフィックマークス川崎	首都圏	神奈川県川崎市	9,890	1.6%	15期	2010年12月1日	
		B26	浜松町262ビル(注4)	6区	東京都港区	6,840	1.1%	15期	2010年12月1日	
		B27	リーラビジリザカ	6区	東京都港区	2,750	0.5%	15期	2010年12月1日	
		B29	大塚HTビル	23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	15期	2010年12月1日	
		B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	6区	東京都新宿区	2,460	0.4%	15期	2010年12月1日	
		B31	パシフィックマークス西梅田	地方	大阪府大阪市	6,860	1.1%	15期	2010年12月1日	
		B32	パシフィックマークス肥後橋	地方	大阪府大阪市	4,570	0.7%	15期	2010年12月1日	
		B34	パシフィックマークス江坂	地方	大阪府吹田市	9,590	1.6%	15期	2010年12月1日	
		B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方	北海道札幌市	1,790	0.3%	15期	2010年12月1日	
		B36	新札幌センタービル	地方	北海道札幌市	987	0.2%	15期	2010年12月1日	
		B37	アリーナタワー	首都圏	神奈川県横浜市	9,500	1.6%	16期	2011年6月16日	

用途	NCI物件	物件番号	物件名称	地域(注1)	所在地	取得価格(百万円)	比率(取得価格ベース)	取得期	取得日(注2)
ホテル		B38	湯島ファーストビル	23区	東京都文京区	2,100	0.3%	18期	2012年8月29日
		B39	道玄坂スクエア	6区	東京都渋谷区	2,300	0.4%	18期	2012年11月22日
		B40	グランスクエア新栄	地方	愛知県名古屋市中区	1,480	0.2%	21期	2014年2月28日
		B41	グランスクエア名駅南	地方	愛知県名古屋市中区	1,220	0.2%	21期	2014年2月28日
		B42	芝520ビル	6区	東京都港区	2,100	0.3%	21期	2014年3月28日
		B43	広瀬通SEビル	地方	宮城県仙台市	3,600	0.6%	22期	2014年6月13日
		B44	SS30(注3)	地方	宮城県仙台市	18,200	3.0%	27期	2017年3月30日
		B45	LOOP-X・M	6区	東京都港区	11,200	1.8%	27期	2017年4月26日
		C1	新宿ワシントンホテル本館(注4)	6区	東京都新宿区	21,140	3.5%	1期	2003年12月22日
		C2	東横イン品川駅高輪口	6区	東京都新宿区	1,884	0.3%	3期	2005年2月18日
		C3	MZビル	首都圏	東京都八王子市	3,800	0.6%	9期	2008年4月10日
		C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏	神奈川県横浜市	4,720	0.8%	10期	2008年6月30日
		C5	ホテルALシティ那覇	地方	沖縄県那覇市	7,650	1.3%	16期	2011年10月25日
		C6	UUR四谷三丁目ビル	6区	東京都新宿区	4,200	0.7%	17期	2011年12月26日
		C7	四谷213ビル	6区	東京都新宿区	5,020	0.8%	19期	2013年3月18日
住居		C9	ザ・ビー六本木	6区	東京都港区	3,500	0.6%	21期	2014年5月1日
		C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	24期	2015年8月31日
		C11	東横イン広島平和大通	地方	広島県広島市	2,113	0.3%	24期	2015年8月31日
		C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	地方	沖縄県那覇市	745	0.1%	24期	2015年8月31日
		C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	地方	沖縄県那覇市	20,000	3.3%	25期	2016年2月5日
		C14	浦和ロイヤルパインズホテル	首都圏	埼玉県さいたま市	17,500	2.9%	25期	2016年4月1日
		C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	地方	福岡県北九州市	16,600	2.7%	29期	2018年1月26日
		D1	T&G東池袋マンション	23区	東京都豊島区	2,021	0.3%	1期	2003年12月26日
		D4	駒沢コート	23区	東京都世田谷区	1,680	0.3%	1期	2003年12月26日
		D6	スカイコート芝大門	6区	東京都港区	1,175	0.2%	2期	2004年10月15日
		D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	23区	東京都北区	3,530	0.6%	2期	2004年10月26日
		D9	アプリーレ新青木一番館	地方	兵庫県神戸市	3,031	0.5%	3期	2005年4月13日
		D10	UURコート札幌北三条	地方	北海道札幌市	1,278	0.2%	5期	2006年3月16日
		D15	クリオ文京小石川	23区	東京都文京区	3,170	0.5%	5期	2006年4月28日
		D16	グランルージュ栄	地方	愛知県名古屋市中区	1,570	0.3%	6期	2006年11月30日
その他		D17	グランルージュ栄II	地方	愛知県名古屋市中区	1,300	0.2%	9期	2007年12月26日
		D18	MA仙台ビル	地方	宮城県仙台市	3,440	0.6%	10期	2008年9月24日
		D19	UURコート名古屋駅	地方	愛知県名古屋市中区	1,473	0.2%	10期	2008年9月30日
		D20	UURコート札幌篠路春番館	地方	北海道札幌市	870	0.1%	10期	2008年11月11日
		D21	パークサイト泉	地方	愛知県名古屋市中区	900	0.1%	10期	2008年11月21日
		D22	UURコート大阪十三本町	地方	大阪府大阪市	1,570	0.3%	11期	2009年2月26日
		D23	UURコート錦糸町	23区	東京都江東区	2,900	0.5%	16期	2011年6月15日
		D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	地方	北海道札幌市	2,050	0.3%	18期	2012年6月28日
		D25	グランルージュ中之島南	地方	大阪府大阪市	1,380	0.2%	20期	2013年6月25日
		D26	グレンパーク梅田北	地方	大阪府大阪市	5,150	0.8%	22期	2014年8月29日
		D27	UURコート志木	首都圏	埼玉県志木市	2,730	0.4%	24期	2015年9月18日
		D28	グランルージュ谷町六丁目(注7)	地方	大阪府大阪市	1,300	0.2%	27期	2016年12月1日
		E1	リリカラ東北支店	地方	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5期	2006年5月29日
		E2	KDDI府中ビル	首都圏	東京都府中市	4,920	0.8%	19期	2013年5月16日
		E3	壺川スクエアビル	地方	沖縄県那覇市	4,150	0.7%	20期	2013年11月1日
	E4	ザ・ブレイス オプトウキョウ	6区	東京都港区	3,500	0.6%	21期	2014年5月1日	
	E5	ロジスティクス東扇島	首都圏	神奈川県川崎市	4,233	0.7%	22期	2014年10月2日	
	E6	第1・第2MT有明センタービル	23区	東京都江東区	8,000	1.3%	22期	2014年11月25日	
	E7	クオーツタワー	6区	東京都渋谷区	5,700	0.9%	24期	2015年11月13日	
	E8	新習志野物流センター	首都圏	千葉県習志野市	2,555	0.4%	24期	2015年8月7日	
	E9	川越物流センター	首都圏	埼玉県川越市	7,550	1.2%	26期	2016年6月17日	
	E10	あすと長町デンタルクリニック	地方	宮城県仙台市	1,200	0.2%	26期	2016年8月29日	
	E11	新習志野物流センターII	首都圏	千葉県習志野市	2,590	0.4%	27期	2017年1月31日	
	E12	吉川物流センター	首都圏	埼玉県吉川市	1,960	0.3%	28期	2017年7月27日	
ポートフォリオ全体						608,617	100.0%		

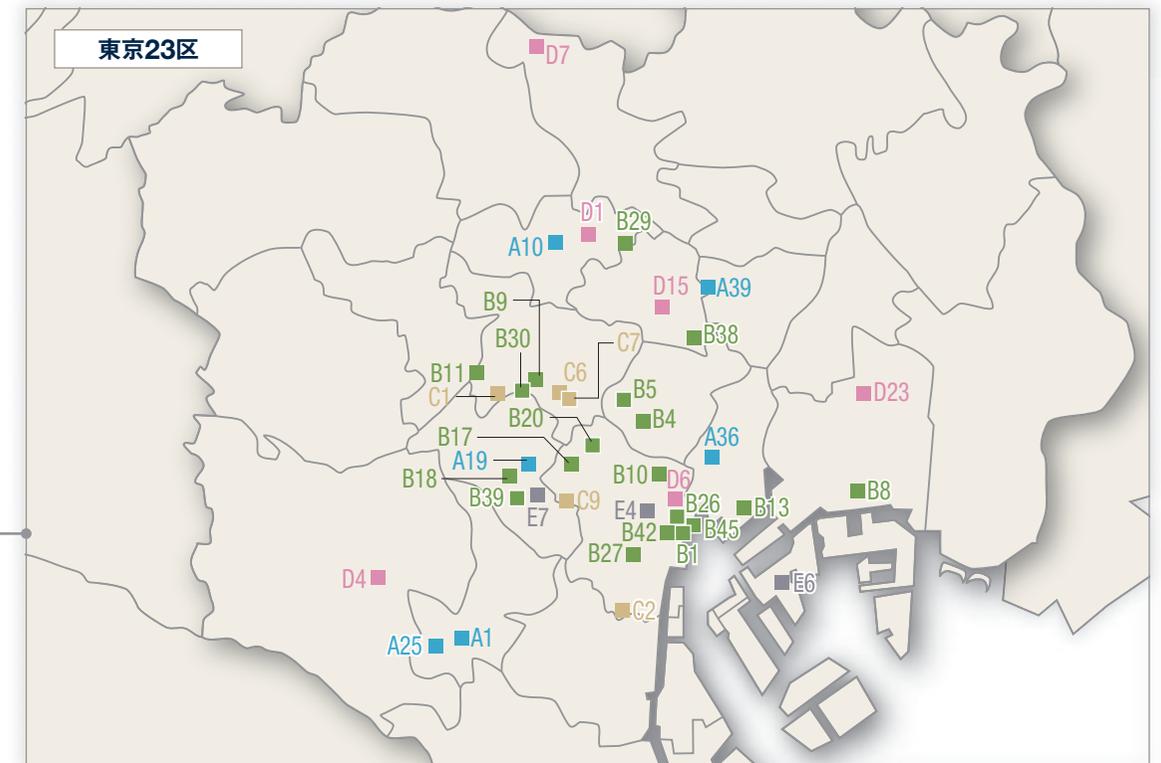
(注1) 「6区」、「23区」、「首都圏」及び「地方」はそれぞれ、後記16ページ「ポートフォリオデータ ポートフォリオの状況」の注釈に記載の「東京都心6区」、「東京23区」、「首都圏地域」及び「地方」を指します。
(注2) NCI物件の取得日は、合併効力発生日としています。
(注3) 「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」は商業施設部分とオフィスビル部分を、「新大阪セントラルタワー」及び「SS30」はオフィスビル部分とホテル部分を、それぞれ含んでいます。
(注4) 「浜松町262ビル」は2011年10月31日及び2013年1月23日付で、また「新宿ワシントンホテル本館」は2010年9月29日付で追加取得を行っています。上表の取得価格は、既保有分と追加取得分の合計を記載しています。また、上記の取得日は、本投資法人による初回の取得日を記載しています。
(注5) 2018年5月24日付で、準共有持分51%を売却しました。そのため、当期末時点において本投資法人は本物件の準共有持分49%を保有していることから、取得価格については当初取得価格(15,300百万円)に49%を乗じた金額を記載しています。
(注6) 2018年6月15日付で「ビバホーム横浜青葉店(敷地)」より名称変更しています。
(注7) 2018年6月1日付で「センヒルズ」より名称変更しています。

ポートフォリオマップ



- A1 碑文谷ショッピングセンター
- A2 ジョイパーク泉ヶ丘
- A4 レランドショッピングセンター
- A6 天神ルーチェ
- A7 ヤマダ電機テックランド堺本店
- A8 宮前ショッピングセンター
- A9 コナミススポーツクラブ香里ヶ丘
- A10 アクティオーレ南池袋
- A11 Tip's町田ビル
- A12 ダイエー宝塚中山店
- A13 maricom-ISOGO システムプラザ横浜(敷地)(注)
- A14 アクティオーレ関内
- A15 心斎橋OPA本館
- A19 アルボーレ神宮前
- A20 アルボーレ仙台
- A21 モラージュ柏
- A23 イトーヨーカドー尾張旭店
- A24 横浜狩場ショッピングセンター
- A25 Luz自由が丘
- A26 アクティオーレ市川
- A27 横浜青葉ショッピングセンター(敷地)
- A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)
- A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- A30 ヤマダ電機テックランドNew松戸本店
- A31 天神ロフトビル
- A32 鳴海ショッピングセンター(敷地)
- A33 ブラッシングウェーブ江の島
- A34 ライフ西九条店(敷地)
- A35 ライフ玉造店(敷地)
- A36 グランベル銀座ビル
- A37 UUR天神西通りビル
- A38 Luz湘南辻堂
- A39 アクティオーレ上野
- A40 くるる
- A41 ケーズデンキ名古屋北店
- B1 T&G浜松町ビル
- B3 福岡アーセオンビル
- B4 丸増麴町ビル
- B5 六番町Kビル
- B6 新大阪セントラルタワー(注)

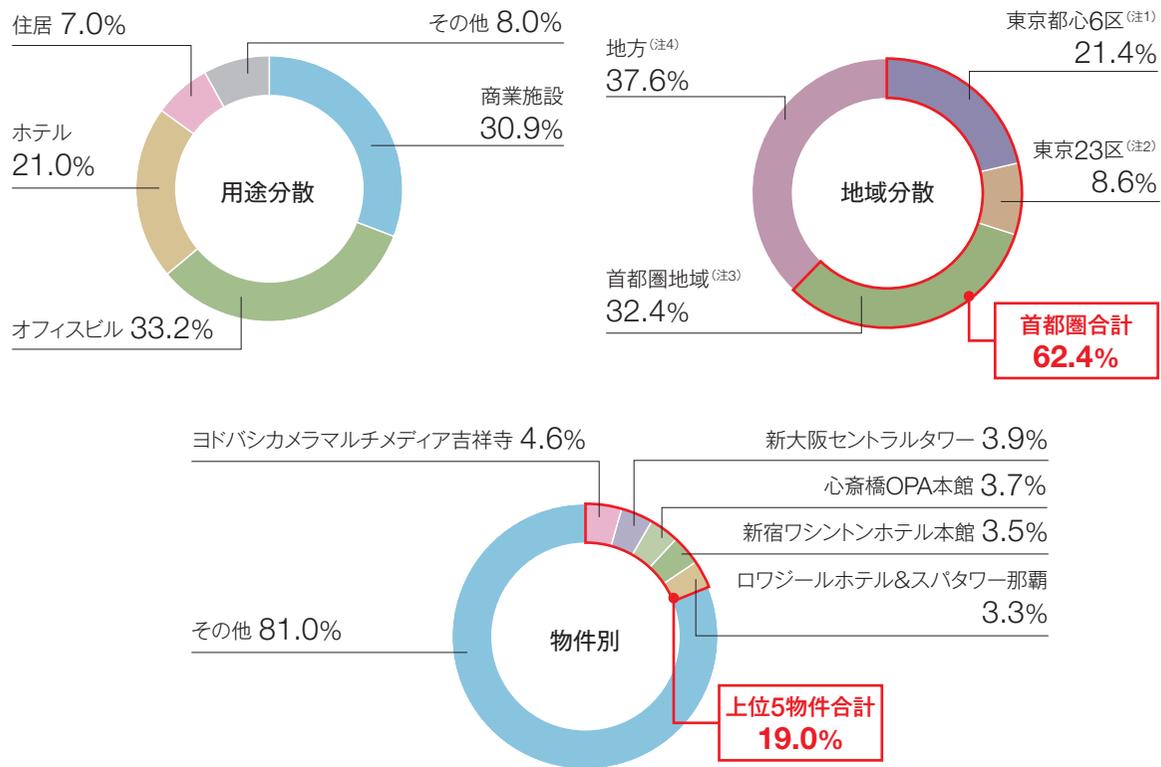
- B7 川崎東芝ビル
- B8 UUR東陽町ビル
- B9 フォーシーズンビル
- B10 日立ハイテクビルディング
- B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
- B13 パシフィックマークス月島
- B14 パシフィックマークス横浜イースト
- B17 赤坂氷川ビル
- B18 パシフィックマークス渋谷公園通
- B20 パシフィックマークス赤坂見附
- B22 パシフィックマークス新横浜
- B25 パシフィックマークス川崎
- B26 浜松町262ビル
- B27 リーラビジリザカ
- B29 大塚HTビル
- B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート
- B31 パシフィックマークス西梅田
- B32 パシフィックマークス肥後橋
- B34 パシフィックマークス江坂
- B35 パシフィックマークス札幌北一条
- B36 新札幌センタービル
- B37 アリーナタワー
- B38 湯島ファーストビル
- B39 道玄坂スクエア
- B40 グランスクエア新栄
- B41 グランスクエア名駅南
- B42 芝520ビル
- B43 広瀬通SEビル
- B44 SS30(注)
- B45 LOOP-X・M
- C1 新宿ワシントンホテル本館
- C2 東横イン品川駅高輪口
- C3 MZビル
- C4 ホテルルートイン横浜馬車道
- C5 ホテルJALシティ那覇
- C6 UUR四谷三丁目ビル
- C7 四谷213ビル
- C9 ザ・ビー六本木
- C10 東横イン川崎駅前市役所通
- C11 東横イン広島平和大通
- C12 東横イン那覇国際通り美栄橋駅
- C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇
- C14 浦和ロイヤルパインズホテル
- C15 リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity
- D1 T&G東池袋マンション
- D4 駒沢コート
- D6 スカイコート芝大門
- D7 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)
- D9 アプリレ新青木一番館
- D10 UURコート札幌北三条
- D15 クリオ文京小石川
- D16 グランルージュ栄
- D17 グランルージュ栄II
- D18 MA仙台ビル
- D19 UURコート名古屋名駅
- D20 UURコート札幌篠路寺番館
- D21 パークサイト泉
- D22 UURコート大阪十三本町
- D23 UURコート錦糸町
- D24 UURコート札幌南三条プレミアタワー
- D25 グランルージュ中之島南
- D26 グランパーク梅田北
- D27 UURコート志木
- D28 グランルージュ谷町六丁目
- E1 リリカラ東北支店
- E2 KDDI府中ビル
- E3 壺川スクエアビル
- E4 ザプレイスオフトウキョウ
- E5 ロジスティクス東扇島
- E6 第1・第2MT有明センタービル
- E7 クオーツタワー
- E8 新習志野物流センター
- E9 川越物流センター
- E10 あすと長町デンタルクリニック
- E11 新習志野物流センターII
- E12 吉川物流センター



(注) 「maricom-ISOGO システムプラザ横浜(敷地)」は商業施設部分とオフィスビル部分を、「新大阪セントラルタワー」及び「SS30」はオフィスビル部分とホテル部分を、それぞれ含んでいます。

ポートフォリオデータ

▶ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (2018年5月31日現在)



(注1)「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いいます。
 (注2)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域をいいます。
 (注3)「首都圏地域」とは、首都圏(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))から東京23区を除いた地域をいいます。
 (注4)「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。)をいいます。なお「地方」には、「大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県」、「名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県」及び「その他：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称」を含みます。

稼働率

	2017年12月末	2018年1月末	2018年2月末	2018年3月末	2018年4月末	2018年5月末
商業施設	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.4%
オフィスビル	99.3%	98.7%	98.8%	99.2%	98.9%	99.2%
ホテル	99.9%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%
住居	97.4%	97.2%	97.5%	98.1%	97.2%	96.9%
その他	92.7%	92.7%	92.7%	100%	100%	100%
合計	98.5%	98.4%	98.4%	99.5%	99.4%	99.3%

主な保有物件 (2018年5月31日現在)

B37 アリーナタワー



C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇



A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺



B6 新大阪セントラルタワー



C14 浦和ロイヤルパインズホテル



A6 天神ルーチェ



B44 SS30



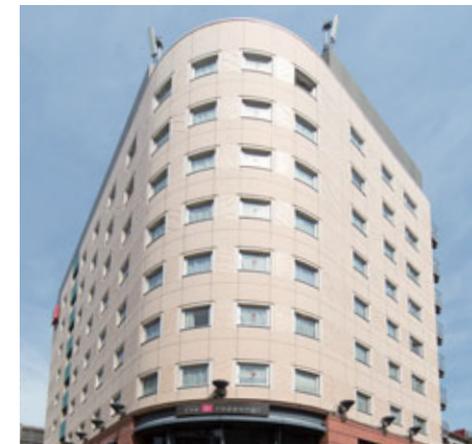
C1 新宿ワシントンホテル本館



A25 Luz自由が丘



C9 ザ・ビー六本木



B10 日立ハイテクビルディング



E3 壺川スクエアビル



E7 クォーツタワー



A15 心斎橋OPA本館



D26 グレんパーク梅田北



E9 川越物流センター



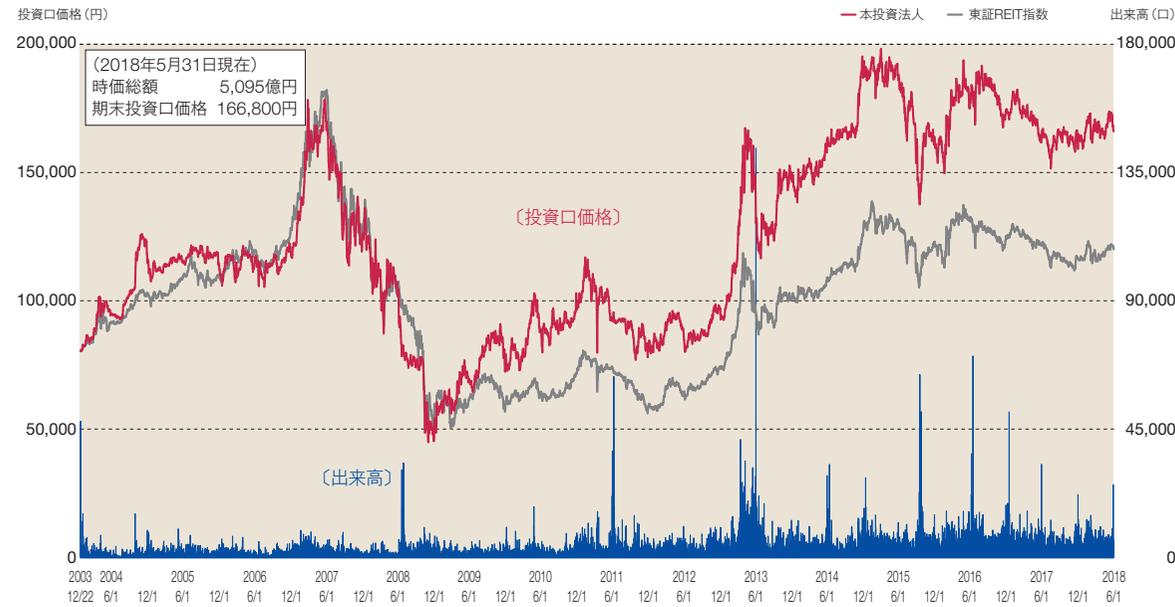
D25 グランルージュ中之島南



E4 ザ プレイス オブ トウキョウ

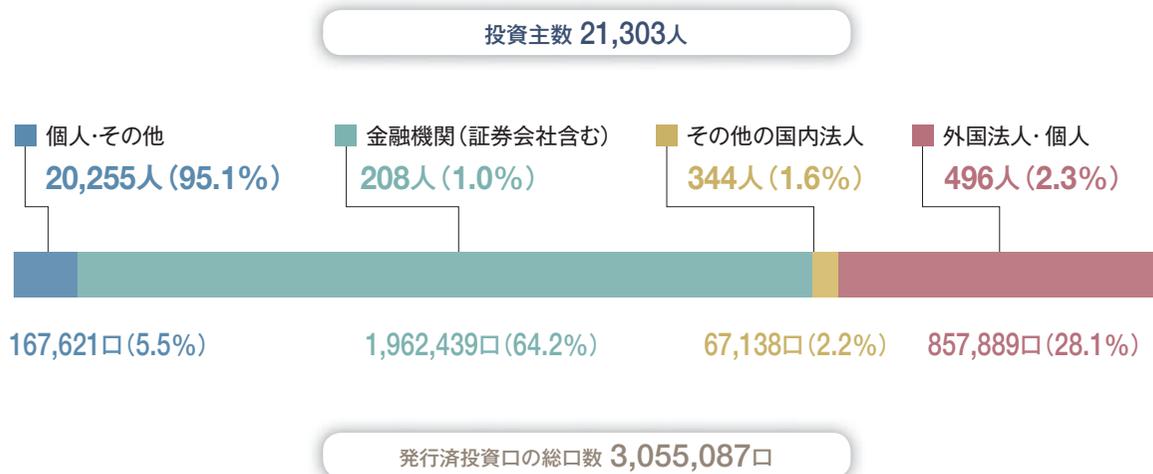


投資口の状況



(注1) 2010年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、2010年11月26日より投資口分割後の投資口価格により取引されています。したがって、2010年11月25日以前については、投資口価格は6分の1に、出来高は6倍にして表記しています。
 (注2) 東証REIT指数は、2003年12月22日時点の本投資法人の投資口価格を基準に指数化して表記しています。

所有者別投資主・投資口数 (2018年5月31日現在)

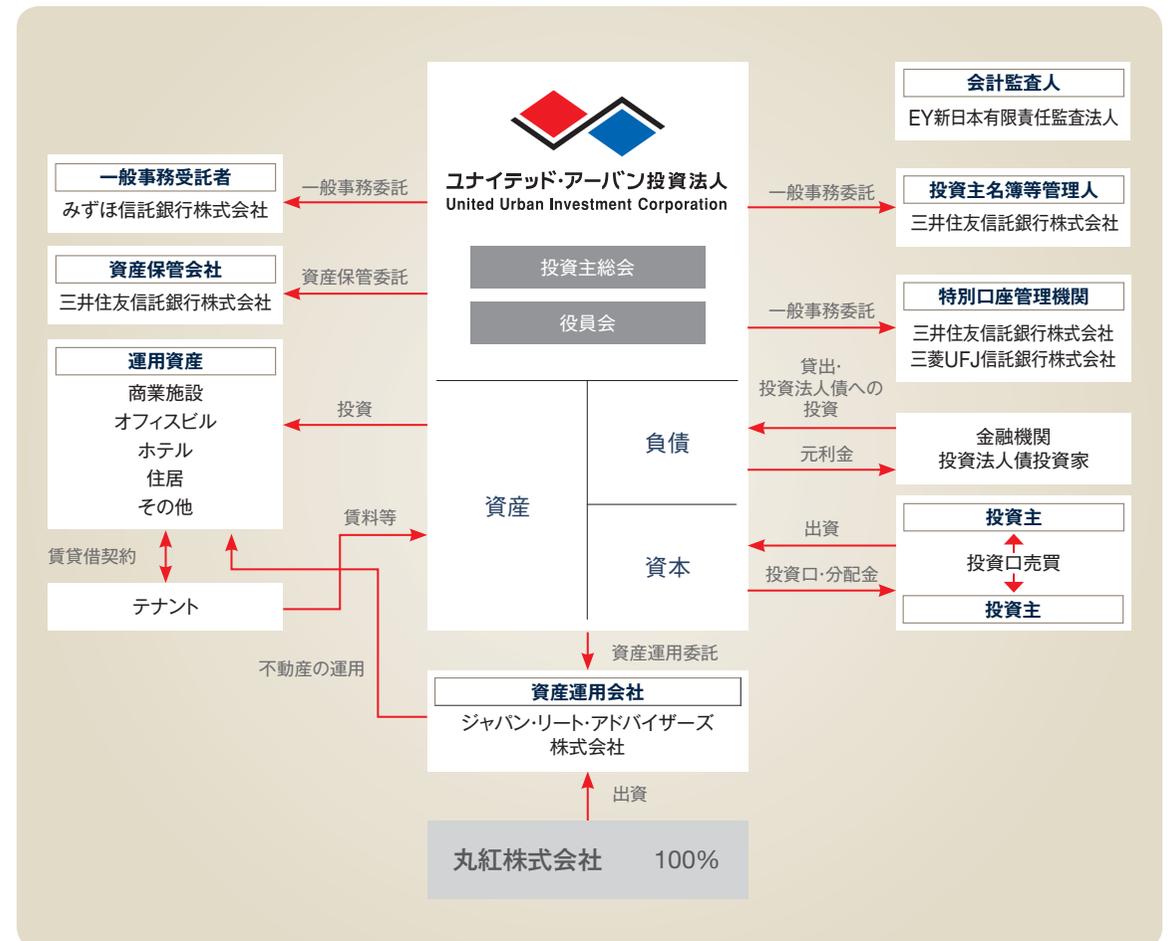


(注) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

概要

投資法人名	ユナイテッド・アーバン投資法人 (英文名称: United Urban Investment Corporation)
役員	執行役員: 吉田 郁夫 監督役員: 秋山 正明 監督役員: 小澤 徹夫
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階
上場日	2003年12月22日 東京証券取引所不動産投資信託証券市場 銘柄コード: 8960
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

仕組み図



▶会社概要

(2018年5月31日時点)

社名	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co., Ltd.
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階
設立	2001年12月4日
資本金	425百万円
株主構成	丸紅株式会社(100%)
代表者	代表取締役社長 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 臥雲 敬昌
事業内容	金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業
沿革	2001年12月 4日 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立 2002年 2月 1日 宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(4)第80442号) 2002年 8月27日 宅地建物取引業法上の取引一代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第15号) 2003年 3月19日 改正前の投資信託及び投資法人に関する法律上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第24号) 2007年 9月30日 金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第336号)
加入協会	一般社団法人 投資信託協会 一般社団法人 不動産証券化協会

▶会社の目標

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、会社の目標として以下3つの項目を掲げ、業務に邁進してまいります。

「全ては投資主のために」

我々は、ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)の投資主の中長期的利益を極大化することを究極の目的とします。この目的を実現すべく、法令遵守を最重要視し、我々に課された二つの主要な義務——忠実義務と善良な管理者の注意義務——を十分に認識の上、運用業務を誠実、かつ、公正に履行します。また、「全ては投資主のために」をモットーとし、透明性を高め、高い開示基準を維持します。

「最高水準の投資法人を目指して」

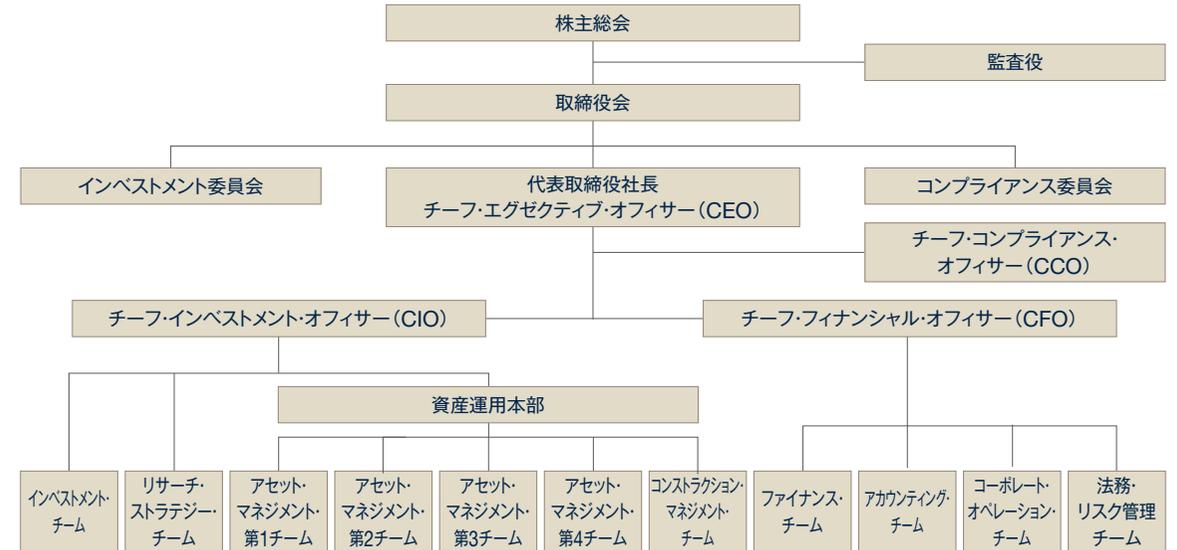
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力してまいります。

「社会のよき一員として」

我々は、投資運用業者として社会的責任を深く認識して、財務報告の信頼性確保等内部統制に注力し、経営の透明性向上を図ります。また、反社会的勢力に対し毅然とした姿勢を貫き、マネーロンダリング等犯罪性を疑われる取引の防止に努めます。

▶組織図

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



インベストメント委員会

投資法人に係る重要な運用計画・方針に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。委員長及び委員は取締役会により選任されます。第29期末現在、委員長は代表取締役社長、委員は非常勤取締役1名及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

コンプライアンス委員会

取締役会及び監査役と連携し、投資法人の資産運用に係る資産運用会社としての当社のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。第29期末現在、委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー、委員は代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

▶コンプライアンス態勢 ～「忠実義務」及び「善管注意義務」の確実な履行のために～

●コンプライアンス委員会の設置及びその役割

コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。

以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

- 投資判断等に対してコンプライアンスの観点からの審議
- 法令等及び職業規範その他の観点から問題がある行為又はその疑義がある行為への対応
- 内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告
- 社内規程の制定及び改定
- その他コンプライアンスに関する重要事項の審議

●法令遵守の決定プロセスを忠実に履行

物件取得など具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けています。特に利害関係人等を含め、スポンサー関係者との取引に関しては、インベストメント委員会へのチーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席や委員全員の同意を義務付けるなど、利益相反対策として厳格なプロセスを設け、牽制機能の確保を図っています。

●コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルの策定による社内体制の整備

I 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
計算期間	自2015年12月1日 至2016年5月31日	自2016年6月1日 至2016年11月30日	自2016年12月1日 至2017年5月31日	自2017年6月1日 至2017年11月30日	自2017年12月1日 至2018年5月31日
営業収益 (注1) 百万円	21,444	22,864	22,982	25,926	29,166
(うち不動産賃貸事業収益) 百万円	(20,597)	(21,501)	(22,919)	(23,764)	(24,219)
営業費用 百万円	10,853	11,807	11,484	13,443	16,077
(うち不動産賃貸事業費用) 百万円	(8,873)	(9,706)	(9,382)	(10,360)	(10,328)
営業利益 百万円	10,591	11,057	11,497	12,482	13,089
経常利益 百万円	9,224	9,349	10,286	11,320	11,974
当期純利益 (a) 百万円	9,089	9,348	10,285	11,319	11,973
総資産額 (b) 百万円	629,262 (対前期比+5.2%)	648,105 (対前期比+3.0%)	675,885 (対前期比+4.3%)	663,531 (対前期比△1.8%)	648,503 (対前期比△2.3%)
純資産額 (c) 百万円	298,009 (対前期比+0.2%)	333,592 (対前期比+11.9%)	351,801 (対前期比+5.5%)	353,258 (対前期比+0.4%)	355,017 (対前期比+0.5%)
出資総額 百万円	258,160 (対前期比 -)	292,411 (対前期比+13.3%)	309,205 (対前期比+5.7%)	309,205 (対前期比 -)	309,205 (対前期比 -)
発行済投資口の総口数 (d) 口	2,751,376	2,953,022	3,055,087	3,055,087	3,055,087
1口当たり純資産額 (c)/(d) 円	108,313	112,966	115,152	115,629	116,205
分配金総額 (e) 百万円	8,254	8,888	9,929	10,258	10,784
1口当たり当期純利益 (注2) 円	3,303	3,183	3,376	3,705	3,919
1口当たり分配金額 (e)/(d) 円	3,000	3,010	3,250	3,358	3,530
(うち1口当たり利益超過分配金額) 円	(3,000)	(3,010)	(3,250)	(3,358)	(3,530)
(うち1口当たり利益超過分配金額) 円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注3) %	1.5 (3.0)	1.5 (2.9)	1.6 (3.1)	1.7 (3.4)	1.8 (3.7)
自己資本当期純利益率 (注3) %	3.1 (6.1)	3.0 (5.9)	3.0 (6.0)	3.2 (6.4)	3.4 (6.8)
期末自己資本比率 (c)/(b) %	47.4 (対前期増減△2.4)	51.5 (対前期増減+4.1)	52.1 (対前期増減+0.6)	53.2 (対前期増減+1.2)	54.7 (対前期増減+1.5)
配当性向 (注3) %	90.8	94.5	96.2	90.6	90.0
【その他参考情報】					
期末投資物件数 件	118	119	123	116	116
期末総賃貸可能面積 m ²	1,296,365.99	1,342,847.93	1,443,510.75	1,422,050.82	1,431,177.86
期末テナント数 件	2,037	2,066	2,319	2,259	2,278
期末稼働率 %	98.8	98.9	99.2	98.4	99.3
減価償却費 百万円	3,697	3,884	3,991	4,109	4,160
資本金の支出額 百万円	2,970	5,762	1,584	1,575	1,903
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3) 百万円	15,420	15,679	17,528	17,514	18,051
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注3) 円	4,339	4,019	4,652	4,629	4,835
FFO倍率 (注3) 倍	20.2	21.8	17.5	17.3	17.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3) 倍	11.1	11.6	13.2	14.5	15.8
金利償却前当期純利益 (注3) 百万円	14,048	14,477	15,447	16,573	17,222
支払利息及び投資法人債利息 百万円	1,262	1,243	1,170	1,144	1,088
有利子負債額 (注3) 百万円	293,157	277,407	285,857	271,607	255,884
期末総資産有利子負債比率 (注3) %	46.5	42.8	42.2	40.9	39.4
運用日数 日	183	183	182	183	182

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。
(注2) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
期中平均投資口数	2,751,376口	2,936,915口	3,045,874口	3,055,087口	3,055,087口

(注3) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、括弧内は各期の運用日数により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

総資産経常利益率	経常利益÷((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100
自己資本当期純利益率	当期純利益÷((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100
配当性向	1口当たり分配金額÷1口当たり当期純利益×100 (小数点以下第2位切捨て)
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+減価償却費
1口当たりFFO	FFO(当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却損益)÷発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格÷年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益÷支払利息及び投資法人債利息
金利償却前当期純利益	当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費+支払利息及び投資法人債利息
有利子負債額	短期借入金+1年内償還予定の投資法人債+1年内返済予定の長期借入金+投資法人債+長期借入金
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額÷期末総資産額×100 (小数点以下第2位切捨て)

(注4) 本書において特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切捨て、比率及び倍率は四捨五入により記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、2003年11月4日に設立され、2003年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード8960)。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」(注)を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型J-REITとして、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきました。

また、2010年12月1日には本投資法人が合併存続法人となって日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。)と合併(以下「本合併」といいます。)を行い、本合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、資産規模(取得価格ベース)は6,000億円を超えるまでに拡大しています(2018年5月31日時点)。

本投資法人は、これまで第1期(2004年5月期)より第28期(2017年11月期)まで28回の金銭の分配を行ってきました。当期(第29期:2018年5月期)においても、1口当たり3,530円の金銭の分配を行います。

(注)「用途」: 商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他
「投資地域」: 主として、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

a. 投資環境と運用実績

(i) 投資環境

日本経済は、好調な企業業績に牽引され、堅調に推移しました。また、米国の利上げ、イタリア新政権の動向、米国と主要貿易相手国との通商問題等に懸念は見られるものの、本邦においては低金利を背景に資金調達環境も良好でした。

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

不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、郊外型施設で売上が伸び悩む一方で、都市型施設の売上状況は底堅く、賃貸市場も堅調に推移しています。

オフィスビルに関しては、東京における大量の新規供給を控えるものの、企業の業容拡大による拡張ニーズが強く、2018年に竣工が予定される新築大型ビルでは、順調に成約が進んでいる模様です。空室率は札幌、大阪、名古屋、福岡等で過去最低を記録するなど、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。

ホテルに関しては、2017年の年間訪日外国人数は2,869万人と前年比19%増加し、2018年に入ってもその勢いは継続しています。一方で、東京・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、リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityの取得を行いました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	取得日
C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	ホテル・店舗	福岡県北九州市	16,600	2018年1月26日

その一方で、本投資法人はポートフォリオの質的改善・収益性の向上を図るべく、下表記載の2物件の売却を決定し、2018年5月24日付で資産の一部譲渡を実施しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	譲渡価格 (百万円)(注2)	譲渡日
A1	碑文谷ショッピングセンター(注3)	店舗	東京都目黒区	14,025 (注3)	2018年5月24日 (注3)
A5	イオンモール宇城	店舗	熊本県宇城市	6,500	2018年5月24日

合計

20,525

(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。また、金額には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。以下、同じです。

(注3) 碑文谷ショッピングセンターについては、2018年5月24日付で信託受益権売買契約(以下「本信託受益権売買契約」といいます。)を締結し、準共有持分51%を同日付で売却しました。残りの準共有持分49%のうち、19%については2018年11月1日付で、30%については2019年3月1日付での売却をそれぞれ予定しています。

なお、本信託受益権売買契約は締結から1か月以上経過後に準共有持分49%について決済及び持分の譲渡が行われることから、金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本信託受益権売買契約において、各当事者は、相手方当事者に本信託受益権売買契約上の重大な義務の違反がある場合、本信託受益権売買契約を解除することができ、相手方当事者に対して、売買代金の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。

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

I 資産運用報告

(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14件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居20件及びその他12件の合計116件(取得価格の総額608,617百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,431,177.86㎡(432,931.30坪)、テナント総数は2,278となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き稼働率の向上に注力し、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、98.4%から99.5%の間で推移し、当期末時点では99.3%となっています。

b. 資金調達概要

当期においては、前期に実施した物件売却の資金等を用いて有利子負債の返済を行い、投資法人債120億円の新規発行はあったものの、有利子負債の総額は前期末対比15,723百万円減少し、255,884百万円となりました。

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	237,607	223,884	△13,723
借入金合計	237,607	223,884	△13,723
投資法人債	34,000	32,000	△2,000
有利子負債合計	271,607	255,884	△15,723

なお、当期末時点における1年以内に返済予定の借入金は22,400百万円、1年以内に償還予定の投資法人債は15,000百万円です。

また、2018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29,166百万円(前期比12.5%増)、不動産賃貸事業利益13,890百万円(前期比3.6%増)、営業利益13,089百万円(前期比4.9%増)、経常利益11,974百万円(前期比5.8%増)、当期純利益11,973百万円(前期比5.8%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、物件売却益の大宗にあたる1,264百万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75百万円を取崩し、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3,530円、分配金の総額は10,784百万円となりました。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。

(3) 増資等の状況

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	
2013年7月9日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注1)
2013年8月7日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注2)
2014年6月10日	公募増資	120,000	2,500,181	18,661	217,892	(注3)
2014年7月9日	第三者割当増資	12,065	2,512,246	1,876	219,768	(注4)
2014年12月9日	公募増資	120,000	2,632,246	21,899	241,667	(注5)
2015年1月7日	第三者割当増資	12,065	2,644,311	2,201	243,869	(注6)
2015年9月16日	公募増資	95,000	2,739,311	12,680	256,549	(注7)
2015年10月15日	第三者割当増資	12,065	2,751,376	1,610	258,160	(注8)
2016年6月14日	公募増資	190,000	2,941,376	32,273	290,433	(注9)
2016年7月12日	第三者割当増資	11,646	2,953,022	1,978	292,411	(注10)
2016年12月14日	公募増資	90,000	3,043,022	14,808	307,220	(注11)
2017年1月12日	第三者割当増資	12,065	3,055,087	1,985	309,205	(注12)

(注1) 1口当たり126,616円(引受価額122,610円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり122,610円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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。

(投資口の取引所価格の推移)

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2016年5月	2016年11月	2017年5月	2017年11月	2018年5月
最高	193,800円	191,700円	182,400円	167,800円	173,900円
最低	149,800円	167,700円	161,800円	151,700円	159,400円

(4) 分配金等の実績

当期におきましては、不測の市況変化に対応しうるリスク耐性強化を図るべく、当期純利益のうち、物件売却益の大宗にあたる1,264百万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75百万円を取崩し、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3,530円、分配金の総額は10,784百万円となりました。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。

期別	単位	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
		自2015年12月1日 至2016年5月31日	自2016年6月1日 至2016年11月30日	自2016年12月1日 至2017年5月31日	自2017年6月1日 至2017年11月30日	自2017年12月1日 至2018年5月31日
当期末処分利益総額	千円	9,089,092	9,348,568	10,285,440	11,319,585	11,973,610
利益留保額(注)	千円	8,503,250	8,963,223	9,319,631	10,380,234	11,569,387
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	8,254,128 (3,000)	8,888,596 (3,010)	9,929,032 (3,250)	10,258,982 (3,358)	10,784,457 (3,530)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	8,254,128 (3,000)	8,888,596 (3,010)	9,929,032 (3,250)	10,258,982 (3,358)	10,784,457 (3,530)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異 等調整引当額分配金)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額 のうち税法上の1口当 り出資等減少分配からの 分配金)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(注) 利益留保額には、一時差異等調整積立金、配当準備積立金及び圧縮積立金等の任意積立金残高並びに次期繰越利益の合計を記載しています。

I 資産運用報告

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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期待されます。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ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)独自の物件取得ルートに加え、スポンサーグループの知見・ネットワークの活用、テナントとの協働、多様な取得スキームへの取組み等、総合型J-REITの特性を活かし、物件のクオリティと収益性を意識した物件取得に努めていきます。また、現在のマーケット環境を見極め、戦略的な物件入替を通じたポートフォリオの質的改善・収益性向上を追求していきます。内部成長については、引き続きオフィスビル、ホテル等における賃料アップ及び更替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。

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いきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

当期決算期末(2018年5月31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. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2018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	2018年6月26日
契約期間	2018年6月26日～2019年6月26日
摘要	無担保・無保証

b. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2018年6月20日に返済期限が到来した借入金(総額8,000百万円)の返済を目的として、2018年6月20日付で以下のとおり総額8,000百万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71B	株式会社みずほ銀行	3,000	0.4738%	2018年 6月20日	2026年 6月22日	無担保 無保証
タームローン72B	株式会社三菱UFJ銀行	2,800	0.4650%		2027年 6月21日	
タームローン73B	農林中央金庫	2,200	0.4225%		2025年 6月20日	
合計		8,000				

c. 資産の取得及び取得資金の調達

(i)本投資法人は、シャトレ大手町S棟・N棟を2018年7月3日付で取得しました。

物件番号	物件名称	種類	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
D29	シャトレ大手町S棟・N棟	共同住宅	福岡県北九州市	3,398	2018年7月3日

(ii)本投資法人は、上記(i)の取得資金として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン74B	株式会社三菱UFJ銀行	3,800	0.4650%	2018年 7月3日	2027年 9月21日	無担保 無保証
合計		3,800				

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第25期 2016年5月31日	第26期 2016年11月30日	第27期 2017年5月31日	第28期 2017年11月30日	第29期 2018年5月31日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	2,751,376	2,953,022	3,055,087	3,055,087	3,055,087
出資総額 (百万円)	258,160	292,411	309,205	309,205	309,205
投資主数 (人)	22,704	22,809	23,034	22,182	21,303

(2) 投資口に関する事項

当期末時点における発行済投資口の総口数に対する、保有する投資口数の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	658,927	21.57
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	503,183	16.47
野村信託銀行株式会社(投信口)	127,111	4.16
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	101,918	3.34
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	91,161	2.98
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	62,767	2.05
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	39,011	1.28
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	38,320	1.25
SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	31,750	1.04
株式会社中国銀行	28,728	0.94
合計	1,682,876	55.08

(3) 役員等に関する事項

a. 本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	吉田 郁夫	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長(注1)	— (注2)
監督役員	秋山 正明	株式会社ジョイフル本田 監査役 東京キャピタルマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員 京セラ株式会社 監査役	2,100
監督役員	小澤 徹夫	株式会社ローソン 監査役 積水化学工業株式会社 監査役	2,100
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人(注3)	—	20,300
合計			24,500

(注1) 吉田郁夫は、当期末時点においてジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長を兼職していましたが、2018年6月18日付で退任しており、同日以降、兼職等の該当はありません。

(注2) 当期において、吉田郁夫への報酬支払の実績はありません。

(注3) 新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日付で、名称をEY新日本有限責任監査法人に変更しています。

(注4) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注5) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

b. 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

I 資産運用報告

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末時点における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人(投資主名簿))	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行(注)

(注) 株式会社三菱UFJ銀行(2018年4月1日付で株式会社三菱東京UFJ銀行から商号変更)は、2018年4月16日付で、本投資法人の投資法人債に係る一般事務受託者としての地位を、吸収分割により、三菱UFJ信託銀行株式会社から承継しました。

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第28期 2017年11月30日		第29期 2018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)	7,289,025	1.1	7,275,297	1.1
		地方	13,776,706	2.1	13,718,920	2.1	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,126,878	2.0	13,074,718	2.0
			東京23区	9,581,321	1.4	9,542,133	1.5
			首都圏地域	9,133,097	1.4	9,074,945	1.4
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	2,163,944	0.3	2,314,029	0.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,106,281	0.6	4,060,881	0.6
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	2,895,356	0.4	2,872,682	0.4
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	733,366	0.1	722,112	0.1	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
	小計		62,805,978	9.5	62,655,722	9.7	
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,280,765	0.6	4,272,063	0.7
			東京23区	29,353,716	4.4	20,275,365	3.1
			首都圏地域	80,739,470	12.2	80,538,926	12.4
		地方	66,027,871	10.0	56,404,523	8.7	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	65,925,383	9.9	65,753,587	10.1
			東京23区	2,066,849	0.3	2,055,048	0.3
			首都圏地域	41,674,396	6.3	41,522,548	6.4
		地方	56,820,393	8.6	56,760,322	8.8	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	35,291,944	5.3	35,225,107	5.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,456,315	3.5	23,369,647	3.6
		地方	47,422,377	7.1	64,814,390	10.0	
	住居	首都圏	東京都心6区	1,016,330	0.2	1,005,226	0.2
			東京23区	8,818,854	1.3	8,746,010	1.3
			首都圏地域	2,881,190	0.4	2,865,718	0.4
		地方	21,684,950	3.3	21,444,237	3.3	
	その他	首都圏	東京都心6区	9,329,532	1.4	9,286,869	1.4
			東京23区	7,999,331	1.2	7,983,016	1.2
			首都圏地域	24,082,992	3.6	24,000,387	3.7
		地方	6,704,768	1.0	6,625,511	1.0	
	小計		535,577,435	80.7	532,948,510	82.2	
	優先出資証券(注6)		144,337	0.0	144,337	0.0	
	預金等のその他資産		65,004,037	9.8	52,754,726	8.1	
	資産総額計		663,531,788	100.0	648,503,297	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)によります。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

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

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

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

(注5) 首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(注6) 天神123プロジェクト特定目的会社及びKICAM 武蔵村山特定目的会社の優先出資証券です。

I 資産運用報告

(2) 主要な保有資産

当期末時点において本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸契約面積 (㎡) (注1)(注2)	稼働率 (%) (注1)	期末月額 契約賃料 比率(%) (注3)	主たる用途	担保 設定の 有無
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	27,523	37,932.95	37,932.95	100.0	(注4)	商業施設	無
新大阪セントラルタワー	23,748	45,978.59	45,817.33	99.6	4.7	オフィスビル/ホテル	無
新宿ワシントンホテル本館	22,401	53,331.46	53,322.10	99.98	3.8	ホテル	無
心斎橋OPA本館	21,922	27,025.42	27,025.42	100.0	3.3	商業施設	無
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	20,630	45,731.16	45,731.16	100.0	1.8	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,601	36,118.31	36,118.31	100.0	4.1	オフィスビル	無
SS30	18,954	67,681.83	67,146.76	99.2	4.3	オフィスビル/ホテル	無
浦和ロイヤルパインズホテル	17,549	31,129.86	31,129.86	100.0	2.6	ホテル	無
リーガロイヤルホテル小倉あるあるCity	17,364	81,308.50	81,062.63	99.7	3.0	ホテル	無
日立ハイテクビルディング	14,445	15,781.64	15,781.64	100.0	1.9	オフィスビル	無
合計	204,142	442,019.72	441,068.16	99.8	(注4)		

(注1) 「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2018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」は個々の不動産又は信託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。本書において、以下、同じです。)。なお、第三者との間で保有資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。なお、新宿ワシントンホテル本館の「稼働率」については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。

(注2) 「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3) 「期末月額契約賃料比率」は、2018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)に基づき算出しています。

(注4) 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。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末時点における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
碑文谷ショッピングセンター(注4)	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	信託受益権	26,655.66	11,074	8,540
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号	信託受益権	13,611.24	4,750	5,123
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	信託受益権	12,952.88	5,820	4,273
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	信託受益権	4,194.68	6,520	6,277
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,700	2,752
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号	信託受益権	10,487.92	5,140	5,056
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	信託受益権	8,627.58	1,930	1,566
アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	信託受益権	2,081.50	3,350	3,654
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	信託受益権	6,710.19	4,960	4,204
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	信託受益権	16,729.60	3,930	3,197 (注5)
maricom+SOGOシステムプラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	信託受益権	52,668.38	11,400	12,450
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	不動産	1,938.56	2,110	2,264
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号	信託受益権	27,025.42	26,100	21,922
アルポーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	信託受益権	931.14	2,220	1,560
アルポーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	信託受益権	3,147.29	3,570	2,373

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	信託受益権	41,757.92	8,710	6,716
イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4他	不動産	54,606.34	4,840	4,115
横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他	信託受益権	11,345.09	2,050	2,193
Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	信託受益権	2,283.47	6,090	4,909
アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目4番17号	信託受益権	3,927.49	4,060	3,010
横浜青葉ショッピングセンター(敷地)(注7)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	不動産	9,193.00	3,240	2,740
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3他	不動産	7,650.63	2,530	2,270
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	信託受益権	37,932.95	35,300	27,523
ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地3他	信託受益権	17,561.23	6,580	4,886
天神口フビル	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号	信託受益権	7,730.09	5,950	4,598
鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市長区鳴海町字伝治山3番2他	不動産	60,419.26	7,280	6,850
ブラッシングウェーブ江の島	神奈川県藤沢市鶴沼海岸一丁目3番16号	信託受益権	3,154.42	2,120	1,909
ライフ西九条店(敷地)	大阪府大阪市此花区西九条六丁目41番6	信託受益権	3,252.76	2,060	1,842
ライフ玉造店(敷地)	大阪府大阪市東成区中道三丁目12番1	信託受益権	2,391.44	2,150	1,967
グランベル銀座ビル	東京都中央区銀座二丁目8番18号	信託受益権	1,352.35	2,990	2,711
UUR天神西通りビル	福岡県福岡市中央区天神二丁目5番21号	信託受益権	1,564.70	6,160	5,687
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目2番12号	信託受益権	10,454.22	4,600	3,972
アクティオーレ上野	東京都台東区上野四丁目5番5号	信託受益権	1,167.63	3,190	3,171
くるる	東京都府中市宮町一丁目50番地	信託受益権	13,292.33	10,700	9,591
ケースデンキ名古屋北店	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字流川3番地1	信託受益権	4,733.74	1,900	1,846
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	信託受益権	2,420.85	3,160	2,114
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	信託受益権	4,934.40	2,740	1,616
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地8	信託受益権	2,578.84	2,570	2,421
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地19他	信託受益権	4,031.14	3,710	2,269
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	信託受益権	45,978.59	28,600	23,748
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1他	信託受益権	36,118.31	32,300	19,601
UUR東陽町ビル	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,540.30	8,640	8,456
フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	信託受益権	5,000.54	6,180	4,160
日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋一丁目24番14号	信託受益権	15,781.64	16,500	14,445
パンフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	信託受益権	10,947.34	12,000	11,905
パンフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,335.19	6,500	5,810
パンフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他	信託受益権	10,744.60	7,580	6,749
赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	信託受益権	3,438.20	4,050	3,231
パンフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	信託受益権	1,972.43	3,160	2,475
パンフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	不動産	1,675.13	2,350	2,145
パンフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20他	信託受益権	3,110.72	1,710	1,582
パンフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	不動産	7,382.62	11,300	9,074
浜松町262ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	信託受益権	6,162.85	7,440	6,532
リーラビジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	不動産	4,255.02	3,090	2,618
大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	不動産	1,774.56	1,180	1,085
パンフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	不動産	1,723.03	3,350	2,500

I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m)	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市北区梅田二丁目6番20号	信託受益権	11,039.51	7,340	6,374
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	信託受益権	7,623.57	4,730	4,467
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市豊津町9番1号	信託受益権	19,985.02	9,710	9,703
パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4他	信託受益権	4,727.65	2,100	1,750
新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	信託受益権	2,797.03	1,090	868
アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9他	信託受益権	17,967.46	12,800	8,338
湯島ファーストビル	東京都文京区湯島三丁目19番11号	信託受益権	4,558.77	2,880	2,055
道玄坂スクエア	東京都渋谷区円山町5番18号	信託受益権	2,233.57	2,950	2,281
グランスクエア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番6号他	信託受益権	4,578.93	2,030	1,364
グランスクエア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番9号	信託受益権	4,003.05	2,250	1,147
芝520ビル	東京都港区芝五丁目20番6号	信託受益権	2,831.94	3,010	2,169
広瀬通SEビル	宮城県仙台市宮城野区名掛丁205番地1	信託受益権	8,235.87	5,140	3,333
SS30	宮城県仙台市青葉区中央四丁目6番1号	信託受益権	67,681.83	18,600	18,954
LOOP-X・M	東京都港区海岸三丁目9番15号他	信託受益権	21,591.56	11,600	11,745
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	信託受益権	53,331.46	26,900	22,401
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	不動産	3,088.85	2,600	1,624
MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	信託受益権	6,660.20	3,770	3,132
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	不動産	7,139.44	5,140	4,060
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	信託受益権	13,701.80	12,000	7,388
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区四谷三丁目14番地1他	信託受益権	7,854.86	6,420	4,269
四谷213ビル	東京都新宿区四谷二丁目1番地3	信託受益権	7,550.16	6,700	4,951
ザ・ビー六本木(注6)	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	2,710.90	4,810	4,292
東横イン川崎駅前市役所通	神奈川県川崎市川崎区砂子二丁目11番地14他	信託受益権	4,874.28	3,130	2,686
東横イン広島平和大通	広島県広島市中区田中町5番15号	信託受益権	4,357.75	2,520	2,117
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	沖縄県那覇市牧志一丁目20番1号	信託受益権	1,529.47	827	746
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	沖縄県那覇市西三丁目2番1号	信託受益権	45,731.16	22,700	20,630
浦和ロイヤルパインズホテル	埼玉県さいたま市浦和区仲町二丁目5番1号	信託受益権	31,129.86	18,100	17,549
リーガロイヤルホテル小倉あるあるCity	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目14番2号他	信託受益権	81,308.50	16,800	17,364
T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	信託受益権	2,603.22	2,370	1,440
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	信託受益権	3,741.17	2,370	1,499
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	信託受益権	1,486.38	1,410	1,005
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目3番1号	信託受益権	12,691.43	4,500	3,114
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	信託受益権	12,700.44	3,590	2,483
UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28	信託受益権	4,790.50	1,550	976
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番9号	信託受益権	4,097.51	3,450	2,691
グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	信託受益権	3,697.38	1,310	1,221
グランルージュ栄II	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	信託受益権	2,579.89	1,310	1,027
MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	信託受益権	11,525.36	4,230	2,717
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区名駅二丁目5番4号	信託受益権	2,958.45	1,470	1,203
UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号	不動産	6,271.74	904	722
パークサイト泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号	信託受益権	2,067.95	755	828
UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目4番15号	信託受益権	3,650.00	1,740	1,314

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m)	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
UURコート錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	不動産	5,460.39	3,720	2,872
UURコート札幌南三条プレミアムタワー	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番地3他	信託受益権	7,763.23	3,000	1,837
グランルージュ中之島南	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	信託受益権	3,090.36	1,650	1,315
グレンパーク梅田北	大阪府大阪市北区中崎三丁目4番22号	信託受益権	12,730.60	6,280	5,134
UURコート志木	埼玉県志木市幸町一丁目6番5号	信託受益権	9,885.83	3,100	2,865
グランルージュ谷町六丁目(注8)	大阪府大阪市中央区十二軒町3番22号	信託受益権	2,792.81	1,460	1,385
リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号	信託受益権	9,271.16	2,190	1,457
KDDI府中ビル	東京都府中市日鋼町1番地の43	信託受益権	14,490.92	5,480	4,816
壺川スクエアビル	沖縄県那覇市壺川三丁目3番地5	信託受益権	10,570.98	6,070	3,930
ザ・プレイス オプトウキョウ	東京都港区芝公園三丁目5番4号	信託受益権	3,212.21	4,420	3,429
ロジスティクス東扇島	神奈川県川崎市川崎区東扇島6番地4他	信託受益権	42,113.83	4,957	4,138
第1・第2MT有明センタービル	東京都江東区有明一丁目2番41号他	信託受益権	23,872.51	11,000	7,983
クオーツタワー	東京都渋谷区渋谷二丁目10番10号	信託受益権	2,940.22	6,090	5,857
新習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜二丁目3番6号	信託受益権	12,909.90	2,680	2,633
川越物流センター	埼玉県川越市大字下赤坂(元南大塚分)字大バケ上1822番地1	信託受益権	40,060.76	9,450	7,733
あすと長町デンタルクリニック	宮城県仙台市太白区あすと長町一丁目6番37号	信託受益権	1,554.09	1,320	1,237
新習志野物流センターII	千葉県習志野市芝園二丁目5番2号	信託受益権	12,598.46	2,610	2,684
吉川物流センター	埼玉県吉川市旭1番地1	信託受益権	11,096.70	1,970	1,993
合計			1,431,177.86	714,237	595,604

(注1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。また、土地(敷地)のみを保有する物件については土地の所在地(地番)を記載しています。

(注2) 「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を、「不動産」とは現物の不動産をそれぞれ表しています。

(注3) 「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産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を記載しています。

(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日付で本物件に係る信託受益権の準共有持分51%を売却しました。

(注5) 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3,197百万円としています。

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、及び資金効率的な観点に鑑み、信託受益権者から土壌改良積立金の交付を受けています。

(注6) 本投資法人は、ザ・ビー六本木(以下「本ホテル」といいます。)の増築建物建設のために、ザ・ビー六本木 隣接地(取得価格460百万円。以下「本隣接地」といいます。)を取得し、2017年11月より増築工事を実施しています。そのため、当期の「期末算定価額」は「収益還元法(開発賃貸型)」による収益価格が採用されています。

なお、本評価方法によると、収益価格は「増築後の建物及びその敷地の収益価格の現在価値」から「当該増築完了までに要する開発に係る諸費用の現在価値」を控除して算出されます。さらに、本物件については上記に加え「開発期間中の既存建物に係る純収益の現在価値」を考慮のうえ収益価格は査定されています。また、「帳簿価額」についても、本隣接地を含めた金額を表示しています。

(注7) 2018年6月15日付で、「ビバホーム横浜青葉店(敷地)」から「横浜青葉ショッピングセンター(敷地)」に名称を変更しています。以下、同じです。

(注8) 2018年6月1日付で、「セントヒルズ」から「グランルージュ谷町六丁目」に名称を変更しています。以下、同じです。

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	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			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
碑文谷ショッピングセンター(注4)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ジョイパーク泉ヶ丘	22	100.0	269	1.1	22	100.0	263	1.1
芦屋川西ショッピングセンター(注5)	—	—	—	—	—	—	—	—
レランドショッピングセンター	16	98.7	255	1.1	18	100.0	250	1.0
イオンモール宇城(注6)	1	100.0	419	1.8	—	—	401	1.7
天神ルーチェ	11	100.0	222	0.9	11	100.0	219	0.9

I 資産運用報告

不動産等の名称	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			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ヤマダ電機テックランド塚本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	189	0.8	3	100.0	186	0.8
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
アクティオーレ南池袋	10	100.0	81	0.3	10	100.0	85	0.4
Tip's町田ビル	10	100.0	210	0.9	10	100.0	205	0.8
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	0.6	1	100.0	151	0.6
maricom-HSOGOシステムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	299	1.3	4	100.0	299	1.2
アクティオーレ関内	9	100.0	55	0.2	9	100.0	59	0.2
心斎橋OPA本館	1	100.0	684	2.9	1	100.0	683	2.8
アルポーレ神宮前	4	100.0	49	0.2	4	100.0	49	0.2
アルポーレ仙台	5	100.0	115	0.5	5	100.0	117	0.5
モラージュ柏	93	96.3	677	2.9	93	96.6	669	2.8
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	224	0.9	1	100.0	224	0.9
横浜狩場ショッピングセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz自由が丘	18	88.0	156	0.7	19	94.8	172	0.7
アクティオーレ市川	13	100.0	151	0.6	13	100.0	155	0.6
横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
天神口フトビル	6	100.0	257	1.1	6	100.0	293	1.2
鳴海ショッピングセンター(敷地)	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
ブラッシングウェーブ江の島	7	96.8	77	0.3	6	61.6	315	1.3
ライフ西九条店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ライフ玉造店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
グランベル銀座ビル	11	100.0	70	0.3	10	89.0	67	0.3
UUR天神西通りビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz湘南辻堂	31	95.8	317	1.3	32	98.6	291	1.2
アクティオーレ上野	8	100.0	76	0.3	8	100.0	78	0.3
くるる	27	100.0	396	1.7	27	100.0	486	2.0
ケースデンキ名古屋北店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
T&G浜松町ビル	6	100.0	93	0.4	6	100.0	92	0.4
SK名古屋ビルディング(注7)	—	—	142	0.6	—	—	—	—
福岡アーセオンビル	8	100.0	117	0.5	8	100.0	116	0.5
丸増麴町ビル	16	100.0	90	0.4	16	100.0	89	0.4
六番町Kビル	1	100.0	108	0.5	1	100.0	108	0.4
新大阪セントラルタワー	61	99.9	1,137	4.8	59	99.6	1,101	4.5
川崎東芝ビル	1	100.0	836	3.5	1	100.0	836	3.5
UUR東陽町ビル	1	100.0	277	1.2	1	100.0	274	1.1
フォーシーズンビル	1	100.0	177	0.7	1	100.0	176	0.7
日立ハイテクビルディング	2	100.0	405	1.7	2	100.0	408	1.7

不動産等の名称	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			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
パシフィックマークス新宿パークサイド	22	100.0	361	1.5	22	100.0	365	1.5
パシフィックマークス月島	46	90.1	273	1.2	46	99.4	237	1.0
パシフィックマークス横浜イースト	28	100.0	249	1.0	28	97.8	258	1.1
赤坂氷川ビル	1	100.0	118	0.5	1	100.0	118	0.5
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.4	1	100.0	84	0.3
パシフィックマークス赤坂見附	8	100.0	67	0.3	8	100.0	68	0.3
パシフィックマークス新横浜	10	100.0	64	0.3	10	100.0	65	0.3
パシフィックマークス川崎	41	97.0	313	1.3	42	100.0	338	1.4
浜松町262ビル	17	100.0	225	0.9	17	100.0	224	0.9
リーラヒジリザカ	15	98.8	102	0.4	15	98.8	113	0.5
大塚HTビル	6	93.7	62	0.3	7	100.0	55	0.2
パシフィックマークス新宿サウスゲート	10	100.0	96	0.4	10	100.0	93	0.4
パシフィックマークス西梅田	30	96.3	279	1.2	29	96.0	266	1.1
パシフィックマークス肥後橋	23	98.0	164	0.7	23	93.1	156	0.6
名古屋錦シティビル(注7)	—	—	80	0.3	—	—	—	—
パシフィックマークス江坂	42	96.5	433	1.8	43	99.5	427	1.8
パシフィックマークス札幌北一条	11	100.0	95	0.4	11	100.0	98	0.4
新札幌センタービル	19	90.5	54	0.2	20	96.2	58	0.2
アリーナタワー	13	100.0	459	1.9	13	100.0	452	1.9
湯島ファーストビル	7	100.0	117	0.5	7	100.0	116	0.5
道玄坂スクエア	31	100.0	94	0.4	28	98.2	97	0.4
グランスクエア新栄	7	100.0	91	0.4	7	100.0	94	0.4
グランスクエア名駅南	13	100.0	85	0.4	13	100.0	84	0.3
芝520ビル	5	100.0	95	0.4	5	100.0	105	0.4
広瀬通SEビル	10	100.0	213	0.9	10	100.0	215	0.9
SS30	86	99.2	1,068	4.5	85	99.2	1,075	4.4
LOOP-X・M	119	99.2	477	2.0	116	98.0	457	1.9
新宿ワシントンホテル本館	9	99.98	785	3.3	9	99.98	888	3.7
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.2	1	100.0	57	0.2
MZビル	10	96.2	128	0.5	10	96.2	131	0.5
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	154	0.6	4	100.0	156	0.6
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	319	1.3	2	100.0	256	1.1
UUR四谷三丁目ビル	3	100.0	184	0.8	3	100.0	180	0.7
四谷213ビル	4	100.0	180	0.8	4	100.0	186	0.8
ザ・ビー六本木	3	100.0	94	0.4	2	92.3	83	0.3
東横イン川崎駅前市役所通	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
東横イン広島平和大通	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	1	100.0	842	3.5	1	100.0	698	2.9
浦和ロイヤルパインズホテル	10	100.0	568	2.4	10	100.0	640	2.6
リーガロイヤルホテル小倉あるあるCity	—	—	—	—	30	99.7	639	2.6

I 資産運用報告

不動産等の名称	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			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
T&G東池袋マンション	124	96.1	68	0.3	129	100.0	70	0.3
駒沢コート	1	100.0	60	0.3	1	100.0	60	0.3
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.1	1	100.0	32	0.1
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	124	0.5	1	100.0	124	0.5
太平洋セメント社宅(習志野社宅)(注7)	—	—	37	0.2				
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.2	1	100.0	52	0.2
UURコート千葉蘇我(注7)	—	—	(注3)	(注3)				
太平洋セメント東久留米寮新館(注7)	—	—	12	0.1				
南山コート1号館(注7)	—	—	(注3)	(注3)				
南山コート2号館(注7)	—	—	(注3)	(注3)				
クリオ文京小石川	91	100.0	101	0.4	89	98.1	100	0.4
グランルージュ栄	82	83.7	44	0.2	75	77.6	42	0.2
グランルージュ栄II	1	100.0	37	0.2	1	100.0	37	0.2
MA仙台ビル	147	97.7	168	0.7	141	95.2	168	0.7
UURコート名古屋名駅	1	100.0	45	0.2	1	100.0	45	0.2
UURコート札幌篠路壱番館	3	100.0	32	0.1	3	100.0	33	0.1
パークサイト泉	39	97.8	27	0.1	34	86.8	27	0.1
UURコート大阪十三本町	1	100.0	52	0.2	1	100.0	52	0.2
UURコート錦糸町	189	93.7	118	0.5	195	96.6	120	0.5
UURコート札幌南三条プレミアムタワー	129	89.6	108	0.5	134	93.0	111	0.5
グランルージュ中之島南	106	90.5	53	0.2	109	92.9	52	0.2
グレンパーク梅田北	180	97.7	188	0.8	175	94.1	185	0.8
UURコート志木	1	100.0	93	0.4	1	100.0	93	0.4
グランルージュ谷町六丁目	47	91.8	43	0.2	47	92.6	41	0.2
リリカラ東北支店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
KDDI府中ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
壺川スクエアビル	5	100.0	305	1.3	5	100.0	287	1.2
ザ プレイス オプトウキョウ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスティクス東扇島	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
第1・第2MT有明センタービル	2	44.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
クオーツタワー	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
新習志野物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
川越物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
あすと長町デンタルクリニック	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
新習志野物流センターII	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
吉川物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合計	2,259	98.4	23,764	100.0	2,278	99.3	24,219	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」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資料保証ではないバス・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、バス・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2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「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。また、新宿ワシントンホテル本館の「稼働率」については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。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、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。

(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5月24日付で、碑文谷ショッピングセンターに係る不動産信託受益権の準共有持分51%を売却しました。なお、本投資法人は、当期末時点において、残りの準共有持分49%を保有しています。

(注5) 芦屋川西ショッピングセンターは、2017年9月1日付で売却しています。

(注6) イオンモール宇城は、2018年5月24日付で売却しています。

(注7) SK名古屋ビルディング、名古屋錦シティビル、太平洋セメント社宅(習志野社宅)、UURコート千葉蘇我、太平洋セメント東久留米寮新館、南山コート1号館及び南山コート2号館は、2017年10月11日付で売却しています。

(4) 有価証券組入資産明細

当期末時点における本投資法人の保有する有価証券組入資産の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額(千円)		評価額(千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額(注2)		
天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券(注1)	優先出資証券	1,497	—	93,905	—	93,905	—	
KICAM 武蔵村山特定目的会社 優先出資証券(注1)	優先出資証券	5	—	50,432	—	50,432	—	
合計			—	144,337	—	144,337	—	

(注1) 天神123プロジェクト特定目的会社(以下「天神123TMK」といいます。)はザ・ビー福岡天神(以下「本ホテル物件」といいます。))を、また、KICAM 武蔵村山特定目的会社(以下「KICAM-TMK」といいます。))は武蔵村山倉庫(以下「本倉庫物件」といいます。))を、それぞれ保有しており、本投資法人は天神123TMK及びKICAM-TMKの各優先出資証券取得に関連して、本ホテル物件及び本倉庫物件の取得に係る優先交渉権を取得しています。本ホテル物件及び本倉庫物件の概要は、以下のとおりです。

物件名称	所在地	種類※	面積※	構造・規模※
ザ・ビー福岡天神	福岡県福岡市	ホテル(125室)・店舗	土地: 496.79㎡ 建物: 3,567.22㎡	鉄骨造陸屋根10階建
武蔵村山倉庫	東京都武蔵村山市	倉庫・事務所	土地: 5,788.52㎡ 建物: 9,207.73㎡	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建

※上表の「種類」、「面積」及び「構造・規模」の内容は、登記簿上の記載に基づき表示しています。

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

(5) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末時点における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)(注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	82,157,000	68,057,000	△517,855
合計		82,157,000	68,057,000	△517,855

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

(6) その他資産の状況

当期末時点において、本投資法人が保有する不動産信託受益権等については、前記「(3)不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。その他の特定資産の組入れはありません。

(7) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

I 資産運用報告

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産(併せて、以下「投資不動産」といいます。)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
モラージュ柏	千葉県柏市	空調更新工事	自 2018年11月 至 2018年12月	102	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調冷温水管更新工事 (一部フロア)	自 2017年7月 至 2018年8月	110	-	-
パシフィックマークス 渋谷公園通	東京都渋谷区	各階建具更新工事	自 2018年8月 至 2019年1月	106	-	-
SS30	宮城県仙台市	オフィス棟外壁改修工事	自 2017年3月 至 2019年1月	229	-	-
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	客室・宴会場等改修工事 (第3期)	自 2018年5月 至 2018年6月	265	-	-
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区	客室空調更新工事	自 2018年5月 至 2018年11月	131	-	-
ザ・ビー六本木	東京都港区	増築及び改修工事	自 2017年11月 至 2019年3月	634	-	-
浦和ロイヤルパインズ ホテル	埼玉県さいたま市	大規模修繕工事	自 2018年4月 至 2019年2月	202	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に投資不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,903百万円であり、当期費用に区分された修繕費833百万円と合わせ、2,736百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	3階区画形成及び4階事務所改修工事	自 2018年3月 至 2018年4月	19
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	外装等リニューアル工事(第1期)	自 2018年4月 至 2018年5月	134
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	3階・4階駐車場換気設備新設工事	自 2017年11月 至 2017年12月	17
アルポーレ仙台	宮城県仙台市	屋上受変電設備改修工事	自 2018年5月 至 2018年5月	15
モラージュ柏	千葉県柏市	空調設備更新工事(第1期)	自 2017年10月 至 2017年12月	72
天神ロフトビル	福岡県福岡市	エスカレーター部品交換工事	自 2017年10月 至 2017年12月	10
天神ロフトビル	福岡県福岡市	タワー式機械駐車場部品交換工事	自 2017年12月 至 2017年12月	23
ブラッシングウェーブ江の島	神奈川県藤沢市	排煙設備新設、改修及び排煙面積 是正工事(一部フロア)	自 2017年12月 至 2018年5月	33
ケーズデンキ名古屋北店	愛知県 西春日井郡	屋上防水更新工事	自 2018年2月 至 2018年5月	34
T&G浜松町ビル	東京都港区	外壁、シーリング改修工事	自 2018年3月 至 2018年4月	21
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	屋上受変電設備機器交換工事	自 2018年3月 至 2018年3月	16
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	北館 地下1階機械室空調機更新工事 (第2期)	自 2018年2月 至 2018年4月	29
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館 地下1階熱源機械室吸収式 冷温水発生器分解整備工事	自 2018年1月 至 2018年3月	13

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外構改修工事(第1期)	自 2018年2月 至 2018年5月	49
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各階分電盤ブレーカー更新工事 (第1期)	自 2018年4月 至 2018年5月	59
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機更新工事(一部フロア)	自 2017年6月 至 2018年2月	113
日立ハイテクビルディング	東京都港区	地下2階電気室内受変電設備更新工事	自 2018年3月 至 2018年3月	10
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	自動火災報知設備更新工事	自 2018年5月 至 2018年5月	11
パシフィックマークス 渋谷公園通	東京都渋谷区	空調機更新工事(一部フロア)	自 2018年1月 至 2018年2月	24
パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	地下1階油圧式カーリフト部品交換工事	自 2017年12月 至 2017年12月	10
パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	外壁補修工事	自 2017年12月 至 2017年12月	19
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	ペリメータ空調機更新工事(第1期)	自 2018年4月 至 2018年5月	32
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	空調機更新工事(第2期)	自 2017年11月 至 2018年1月	71
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	外構リニューアル・サイン新設工事 (第2期)	自 2017年12月 至 2018年5月	98
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	北面窓フィルム貼付け工事	自 2018年4月 至 2018年4月	16
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	全熱交換器整備工事(一部フロア)	自 2018年4月 至 2018年5月	11
SS30	宮城県仙台市	ホテル棟 屋上床改修工事	自 2017年10月 至 2017年12月	12
SS30	宮城県仙台市	地下3階機械室変圧器遮断器交換 及びモーターブレーカ分解整備工事	自 2018年4月 至 2018年5月	17
LOOP-X・M	東京都港区	オフィス棟 1階エントランス リニューアル工事	自 2018年5月 至 2018年5月	31
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	エスカレーター制御盤等リニューアル工事	自 2018年2月 至 2018年3月	62
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	全館客室キーシステム更新工事	自 2018年1月 至 2018年4月	12
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	客室・サイン改修工事	自 2017年12月 至 2018年5月	305
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区	ホテル客室空調機更新工事 (一部フロア)(第1期)	自 2018年5月 至 2018年5月	11
ロワジュールホテル& スパタワー那覇	沖縄県那覇市	客室増室・宴会場等リノベーション工事	自 2017年12月 至 2017年12月	45
ロワジュールホテル& スパタワー那覇	沖縄県那覇市	本館シースルーエレベーター防水シール 更新工事	自 2018年4月 至 2018年5月	10
浦和ロイヤルパインズ ホテル	埼玉県さいたま市	防災センター中央監視盤更新工事 (第1期)	自 2017年11月 至 2018年3月	35
浦和ロイヤルパインズ ホテル	埼玉県さいたま市	非常用発電機分解整備工事(第1期)	自 2018年5月 至 2018年5月	10
パークサイト泉	愛知県名古屋	外壁大規模改修工事(第2期)	自 2018年2月 至 2018年5月	19
新習志野物流センターII	千葉県習志野市	外壁及びバルコニー底等鉄部改修工事	自 2018年5月 至 2018年5月	27
その他の資本的支出				328
合計				1,903

I 資産運用報告

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。(単位:百万円)

営業期間	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
項目	自 2015年12月 1 日 至 2016年 5月31日	自 2016年 6月 1 日 至 2016年11月30日	自 2016年12月 1 日 至 2017年 5月31日	自 2017年 6月 1 日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1 日 至 2018年 5月31日
当期首積立金残高	792	971	998	1,343	1,308
当期積立額(注)	188	36	379	28	165
当期積立金取崩額	9	9	34	63	56
次期繰越額	971	998	1,343	1,308	1,417

(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。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	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
(a) 資産運用報酬(注)	1,867,225	1,863,620
(b) 資産保管手数料	18,967	17,720
(c) 一般事務委託手数料	70,340	67,088
(d) 役員報酬	7,200	4,200
(e) その他営業費用	243,520	211,114
合計	2,207,253	2,163,744

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第28期:16,080千円、第29期:132,800千円)、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る報酬(第28期:108,576千円、第29期:164,200千円)があります。

(2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2012年4月12日	3,000	—	0.611 (注6)	2018年3月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年8月29日	2,200	—	0.511 (注6)	2018年3月20日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2013年3月21日	3,000	—	0.461 (注6)	2018年3月20日		(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	2013年3月21日	1,570	—	0.461 (注6)	2018年3月20日		(注4)	
	農林中央金庫		2,253	—					
	株式会社あおぞら銀行	2014年3月20日	1,700	—	0.559	2018年3月20日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2013年5月16日	2,000	2,000	0.778 (注6)	2018年6月20日		(注3)	
	全国信用協同組合連合会	2013年6月20日	2,000	2,000	0.449 (注6)	2018年6月20日		(注4)	
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2013年6月20日	1,000	1,000	0.735 (注6)	2018年6月20日		(注4)	
	オリックス銀行株式会社	2013年6月20日	1,500	1,500	0.830	2018年6月20日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2011年9月27日	2,800	2,800	1.464	2018年9月20日		(注4)	
	株式会社西日本シティ銀行	2013年9月20日	1,000	1,000	0.453 (注6)	2018年9月20日		(注4)	
	野村信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社足利銀行	2013年9月20日	1,000	1,000	0.781	2018年9月20日		(注4)	
信金中央金庫	2013年11月1日	1,000	1,000	0.688	2018年9月20日	(注3)			
株式会社三井住友銀行	2013年3月15日	—	3,500	0.524 (注6)	2019年3月20日	(注3)			
オリックス銀行株式会社	2013年11月1日	—	1,000	0.753	2019年3月20日	(注3)			
農林中央金庫	2014年2月28日	—	1,600	0.620 (注6)	2019年3月20日	(注3)			
株式会社りそな銀行	2014年4月8日	—	1,000	0.708	2019年3月20日	(注3)			
小計			29,023	22,400					

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2013年3月15日	3,500	—	0.524 (注6)	2019年3月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社	2013年11月1日	1,000	—	0.753	2019年3月20日		(注3)	
	農林中央金庫	2014年2月28日	1,600	—	0.620 (注6)	2019年3月20日		(注3)	
	株式会社りそな銀行	2014年4月8日	1,000	—	0.708	2019年3月20日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2012年6月20日	4,500	4,500	0.693 (注6)	2019年6月20日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2012年6月28日	2,200	2,200	0.960	2019年6月20日		(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	2013年5月16日	2,000	2,000	0.523 (注6)	2019年6月20日		(注3)	
	株式会社新生銀行	2013年5月16日	1,000	1,000	1.056	2019年6月20日		(注3)	
	東京海上日動火災保険株式会社	2014年10月2日	1,000	1,000	0.511	2019年9月20日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行		4,000	4,000	0.555 (注6)	2019年9月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2013年3月21日	637	637					
	株式会社あおぞら銀行		1,570	1,570					
	株式会社あおぞら銀行	2014年8月29日	1,200	1,200	0.593	2019年9月20日		(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	2016年4月1日	1,000	1,000	0.200	2020年3月23日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2013年3月15日	4,000	4,000	0.800	2020年3月23日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2013年3月21日	2,427	2,427	0.780	2020年3月23日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行		1,209	1,209	0.617 (注6)	2020年3月23日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2013年3月21日	869	869					
	株式会社りそな銀行		339	339					
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2014年3月20日	1,300	1,300	0.640 (注6)	2020年3月23日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2012年6月20日	900	900	1.370	2020年6月20日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000	0.631 (注6)	2020年6月20日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	株式会社みずほ銀行	2013年6月20日	1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社第四銀行	2015年7月8日	1,000	1,000	0.550 (注6)	2020年6月22日		(注5)	
	株式会社七十七銀行		500	500	0.527 (注6)	2020年9月23日		(注5)	
	株式会社横浜銀行		500	500					
	株式会社きらぼし銀行(注9)	2015年7月8日	500	500					
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行	2015年8月7日	500	500	0.428 (注6)	2020年9月23日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2013年3月15日	4,500	4,500	0.668 (注6)	2020年9月23日		(注3)	
三井住友信託銀行株式会社	2013年3月21日	3,283	3,283	0.668 (注6)	2020年9月23日	(注4)			
日本生命保険相互会社	2013年9月20日	1,000	1,000	1.000	2020年9月23日	(注4)			
株式会社日本政策投資銀行	2013年11月1日	2,400	2,400	0.826	2020年9月23日	(注3)			
株式会社新生銀行	2013年11月29日	2,500	2,500	0.888	2020年9月23日	(注3)			
農林中央金庫	2015年7月8日	1,000	1,000	0.509 (注6)	2020年12月21日	(注5)			
東京海上日動火災保険株式会社	2016年2月5日	1,000	1,000	0.230 (注6)	2020年12月21日	(注3)			
みずほ信託銀行株式会社	2014年2月28日	1,300	1,300	0.858	2020年12月21日	(注3)			
株式会社三井住友銀行	2016年2月5日	1,000	1,000	0.217 (注6)	2021年3月22日	(注3)			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社伊予銀行	2016年2月5日	1,000	1,000	0.337	2021年3月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2014年3月20日	5,800	5,800	0.850 (注6)	2021年3月22日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2014年3月20日	1,400	1,400	0.830	2021年3月22日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2014年3月20日	1,400	1,400	0.841	2021年3月22日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2014年3月28日	2,200	2,200	0.850	2021年3月22日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2014年4月8日	5,700	5,700	0.883	2021年3月22日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2014年8月29日	1,900	1,900	0.690	2021年3月22日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2014年10月2日	2,000	2,000	0.619 (注6)	2021年3月22日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2016年3月22日	1,000	1,000	0.302	2021年6月21日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2016年4月1日	2,000	2,000	0.302	2021年6月21日		(注3)	
	野村信託銀行株式会社	2016年4月1日	1,000	1,000	0.350	2021年6月21日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2017年7月4日	1,000	1,000	0.252	2021年6月21日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2014年5月1日	1,700	1,700	0.737 (注6)	2021年6月21日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2014年5月1日	1,000	1,000	0.872 (注6)	2021年6月21日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2014年5月1日	1,000	1,000	0.770 (注6)	2021年6月21日		(注3)	
	株式会社群馬銀行	2015年7月8日	500	500	0.559 (注6)	2021年9月21日		(注5)	
	農林中央金庫	2016年4月1日	1,500	1,500	0.302	2021年9月21日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2015年6月30日	2,900	2,900	0.612 (注6)	2021年12月20日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2014年8月29日	3,000	3,000	0.670 (注6)	2021年12月20日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2017年3月21日	2,400	2,400	0.302	2022年3月22日		(注4)	
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2017年3月21日	1,000	1,000	0.455	2022年3月22日		(注4)	
	株式会社第四銀行	2017年3月30日	1,000	1,000	0.448	2022年3月22日		(注3)	
	株式会社群馬銀行	2017年4月26日	1,000	1,000	0.342	2022年3月22日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2014年3月20日	2,600	2,600	1.030	2022年3月22日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2014年10月2日	3,000	3,000	0.661 (注6)	2022年3月22日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2014年11月25日	2,000	2,000	0.672 (注6)	2022年6月20日		(注3)	
	信金中央金庫	2015年7月8日	1,000	1,000	0.728	2022年6月20日		(注5)	
	株式会社日本政策投資銀行	2015年8月7日	1,200	1,200	0.710	2022年6月20日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年7月4日	1,000	1,000	0.252	2022年6月20日		(注5)	
	株式会社広島銀行	2015年7月8日	500	500	0.685 (注6)	2022年9月20日		(注5)	
	株式会社山口銀行	2015年7月8日	1,000	1,000	0.885 (注6)	2022年9月20日		(注5)	
	日本生命保険相互会社	2015年7月8日	1,000	1,000	0.861	2022年9月20日		(注5)	
	株式会社新生銀行	2015年7月15日	1,500	1,500	0.773	2022年9月20日		(注3)	
三井住友信託銀行株式会社	2014年10月2日	2,800	2,800	0.814	2022年9月20日	(注3)			
三井住友信託銀行株式会社	2013年12月20日	3,400	3,400	1.239	2022年12月20日	(注4)			
三井住友信託銀行株式会社	2014年11月25日	6,500	6,500	0.842	2023年3月20日	(注3)			
三井住友信託銀行株式会社	2015年5月29日	3,500	3,500	0.775	2023年3月20日	(注4)			
株式会社りそな銀行	2016年2月5日	1,500	1,500	0.370 (注6)	2023年3月20日	(注3)			
株式会社みずほ銀行	2016年3月22日	2,000	2,000	0.452	2023年3月20日	(注4)			
株式会社りそな銀行	2016年3月22日	1,000	1,000	0.352	2023年3月20日	(注4)			

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社埼玉りそな銀行	2016年4月1日	2,000	2,000	0.490 (注6)	2023年3月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社足利銀行	2016年4月1日	1,000	1,000	0.441	2023年3月20日			
	みずほ信託銀行株式会社	2015年8月7日	1,000	1,000	0.798	2023年6月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年4月1日	1,500	1,500	0.372	2023年6月20日			
	株式会社西日本シティ銀行	2016年4月1日	1,000	1,000	0.402	2023年6月20日			
	株式会社みずほ銀行	2015年7月15日	1,300	1,300	0.749 (注6)	2023年9月20日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2015年7月15日	1,300	1,300	0.780	2023年9月20日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2015年12月4日	1,000	1,000	0.625 (注6)	2024年3月21日			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年3月22日	1,000	1,000	0.332	2024年3月21日			
	株式会社広島銀行	2017年3月21日	1,000	1,000	0.565	2024年3月21日			
	株式会社七十七銀行	2017年3月30日	1,500	1,500	0.402	2024年3月21日			
	三井住友信託銀行株式会社	2015年7月15日	1,700	1,700	0.924	2024年6月20日			
	株式会社みずほ銀行	2016年4月1日	2,000	2,000	0.523	2024年6月20日			
	農林中央金庫	2017年1月31日	2,700	2,700	0.402	2024年6月20日			
	株式会社りそな銀行	2017年4月26日	1,500	1,500	0.282	2024年6月20日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2015年12月4日	1,000	1,000	0.680	2024年9月20日			
	株式会社みずほ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.633 (注6)	2024年9月20日			
	農林中央金庫	2017年3月30日	1,500	1,500	0.402	2024年9月20日			
	株式会社日本政策投資銀行	2017年4月26日	1,500	1,500	0.428	2024年9月20日			
	株式会社福岡銀行	2016年12月1日	1,400	1,400	0.352	2024年12月20日			
	株式会社みずほ銀行	2017年7月4日	3,000	3,000	0.430	2024年12月20日			
	明治安田生命保険相互会社	2016年2月5日	1,000	1,000	0.687	2025年3月21日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2016年4月1日	2,000	2,000	0.430	2025年3月21日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注8)	2017年3月21日	3,500	3,500	0.489	2025年3月21日			
	株式会社新生銀行	2017年3月21日	2,000	2,000	0.639	2025年3月21日			
	株式会社福岡銀行	2017年3月21日	1,000	1,000	0.489	2025年3月21日			
	信金中央金庫	2017年3月30日	1,000	1,000	0.624	2025年3月21日			
	株式会社京都銀行	2017年3月30日	1,000	1,000	0.524	2025年3月21日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月1日	3,000	3,000	0.392	2025年9月22日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月5日	2,000	2,000	0.627	2025年12月22日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2017年3月30日	2,000	2,000	0.460	2026年3月23日			
	株式会社みずほ銀行	2017年3月30日	4,500	4,500	0.569	2026年3月23日			
株式会社みずほ銀行	2017年4月26日	2,400	2,400	0.544	2026年6月22日				
株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2017年7月4日	1,500	1,500	0.440	2026年9月24日				
明治安田生命保険相互会社	2017年3月30日	1,000	1,000	0.756	2027年3月23日				
太陽生命保険株式会社	2017年3月30日	1,000	1,000	0.656	2027年3月23日				
三井住友信託銀行株式会社	2017年3月30日	2,500	2,500	0.362	2027年6月21日				
三井住友信託銀行株式会社	2017年4月26日	2,500	2,500	0.392	2027年12月20日				
小計		208,584	201,484						
合計		237,607	223,884						

- (注1) 単位未満を切捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しない場合があります。
(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。
なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
(注3) 資金用途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
(注4) 資金用途は借入金の借換資金です。
(注5) 資金用途は投資法人債の償還資金です。
(注6) 変動金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR、3ヶ月日本円TIBOR又はユーロ円1ヶ月LIBOR)を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。
(注7) 株式会社三菱東京UFJ銀行は、2018年4月1日付で、商号を「株式会社三菱UFJ銀行」に変更しています。
(注8) 三菱UFJ信託銀行株式会社は、2018年4月16日付で、国内法人貸出等業務を株式会社三菱UFJ銀行に承継しています。
(注9) 株式会社東京都民銀行は、2018年5月1日付で株式会社八千代銀行及び株式会社新銀行東京と合併し、同日付で商号を「株式会社きらぼし銀行」に変更しています。

(3) 投資法人債

当期末時点における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第10回無担保投資法人債	2012年12月12日	4,000	—	0.690	2017年12月12日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第11回無担保投資法人債	2013年5月30日	8,000	—	0.690	2018年5月30日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第12回無担保投資法人債	2013年5月30日	2,000	—	0.690	2018年5月30日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第13回無担保投資法人債	2013年11月20日	13,000	13,000	0.470	2018年11月20日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第14回無担保投資法人債	2013年11月20日	2,000	2,000	0.470	2018年11月20日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第15回無担保投資法人債	2014年10月30日	3,000	3,000	0.525	2021年10月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注4)
第16回無担保投資法人債	2015年5月29日	2,000	2,000	0.804	2025年5月29日	期限一括	(注2)	無担保 (注4)
第17回無担保投資法人債	2018年5月22日	—	10,000	0.240	2023年11月22日	期限一括	(注3)	無担保 (注4)
第18回無担保投資法人債	2018年5月22日	—	2,000	0.230	2023年5月22日	期限一括	(注3)	無担保 (注4)
合計		34,000	32,000					

- (注1) 資金用途は既存借入金の返済資金です。
(注2) 資金用途は投資法人債の償還資金です。
(注3) 資金用途は投資法人債の償還資金及び運転資金への充当です。
(注4) 投資法人債間限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

I 資産運用報告

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託 受益権	リーガロイヤルホテル小倉・ あるあるCity	2018年 1月26日	16,600	—	—	—	—
不動産信託 受益権	碑文谷ショッピングセンター(注2)	—	—	2018年 5月24日	14,025 (注2)	8,888 (注2)	4,944
不動産信託 受益権	イオンモール宇城	—	—	2018年 5月24日	6,500	9,378	△3,584
合計		—	16,600	—	20,525	18,266	1,360

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」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。

(注2) 譲渡対象は碑文谷ショッピングセンターに係る不動産信託受益権の準共有持分51%です。本投資法人は、当期末時点において、残りの準共有持分49%を保有しています。以下、同じです。

(2) その他の資産の売買状況等

前記「(1)不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等」に記載されている取引以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

a. 不動産等(注1)

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託 受益権	リーガロイヤルホテル 小倉・あるあるCity	2018年 1月26日	16,600	16,800	2017年 9月30日	株式会社 谷澤総合鑑定所
譲渡	不動産信託 受益権	碑文谷ショッピング センター	2018年 5月24日	14,025	11,526	2018年 5月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
譲渡	不動産信託 受益権	イオンモール宇城	2018年 5月24日	6,500	6,170	2018年 5月1日	一般財団法人 日本不動産研究所

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき鑑定評価を実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 「取得又は譲渡価額」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。

b. その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

a. 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

b. 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
不動産売買媒介手数料	600,625	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	102,625	17.1
外注委託費	1,689,861	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	564,579	33.4
損害保険料	31,885	丸紅セーフネット株式会社	31,331	98.3
工事監理報酬	32,154	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	15,766	49.0

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)をいい、このうち当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある相手先について上記のとおり記載しています。

(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った修繕工事費等は以下のとおりです。
丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 19,806千円

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

I 資産運用報告

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の本投資法人投資口保有状況は以下のとおりです。

a. 取得等の状況

取得年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)	備考
2003年11月4日	13	—	13	(注1)
2003年12月20日	187	—	200	(注2)
2008年6月24日	200	—	400	(注3)
2010年12月1日	2,000	—	2,400	(注4)
2010年12月1日	1	—	2,401	(注5)
2011年6月8日	2,500	—	4,901	(注6)
累計	4,901	—	4,901	

(注1) 本投資法人の設立時に、1口当たり500,000円にて取得しました。

(注2) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり480,000円にて取得しました。

(注3) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり461,580円にて取得しました。

(注4) 投資口1口につき6口の割合による投資口分割が行われました。

(注5) 本投資法人とNCIとの合併により、本資産運用会社が保有していたNCIの投資口1口に対して本投資法人投資口1口の割当を受けています。

(注6) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり91,162円にて取得しました。

b. 保有等の状況(当期末を含む過去5年間の各計算期間の状況を記載しています。)

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	発行済投資口の 総口数に対する 比率(%)	(ご参考) 期末発行済 投資口の総口数 (口)
第20期 自2013年6月1日 至2013年11月30日	4,901	719,956	146,900	0.21	2,380,181
第21期 自2013年12月1日 至2014年5月31日	4,901	798,372	162,900	0.21	2,380,181
第22期 自2014年6月1日 至2014年11月30日	4,901	934,620	190,700	0.20	2,512,246
第23期 自2014年12月1日 至2015年5月31日	4,901	912,076	186,100	0.19	2,644,311
第24期 自2015年6月1日 至2015年11月30日	4,901	803,764	164,000	0.18	2,751,376
第25期 自2015年12月1日 至2016年5月31日	4,901	857,675	175,000	0.18	2,751,376
第26期 自2016年6月1日 至2016年11月30日	4,901	854,734	174,400	0.17	2,953,022
第27期 自2016年12月1日 至2017年5月31日	4,901	798,863	163,000	0.16	3,055,087
第28期 自2017年6月1日 至2017年11月30日	4,901	780,729	159,300	0.16	3,055,087
第29期 自2017年12月1日 至2018年5月31日	4,901	817,486	166,800	0.16	3,055,087

(注) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

8 その他

(1) お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

(2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2017年11月30日		当期 2018年5月31日	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		32,095,676		20,427,825
信託現金及び信託預金		30,231,362		29,237,510
営業未収入金		501,888		618,211
前払費用		151,916		681,181
その他		52,965		52,403
流動資産合計		63,033,810		51,017,131
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	20,548,799	※1	20,557,827
減価償却累計額		△5,672,270		△5,979,657
建物(純額)		14,876,528		14,578,170
構築物	※1	159,989	※1	159,989
減価償却累計額		△132,550		△134,661
構築物(純額)		27,439		25,328
機械及び装置		285,562		285,562
減価償却累計額		△166,689		△176,466
機械及び装置(純額)		118,873		109,096
工具、器具及び備品		50,148		54,031
減価償却累計額		△26,868		△30,183
工具、器具及び備品(純額)		23,280		23,848
土地	※1	46,570,450	※1	46,570,450
建設仮勘定		40,051		199,471
信託建物	※1※3	233,232,215	※3	230,650,137
減価償却累計額		△50,084,216		△49,610,468
信託建物(純額)		183,147,998		181,039,668
信託構築物	※1	2,074,648		2,027,971
減価償却累計額		△1,041,580		△784,027
信託構築物(純額)		1,033,067		1,243,944
信託機械及び装置		2,271,681		2,352,656
減価償却累計額		△1,059,461		△1,156,964
信託機械及び装置(純額)		1,212,219		1,195,692
信託工具、器具及び備品	※1	820,915		928,531
減価償却累計額		△325,777		△379,737
信託工具、器具及び備品(純額)		495,138		548,793
信託土地	※1	341,452,119		340,571,259
信託建設仮勘定		65,538		177,799
有形固定資産合計		589,062,705		586,283,525
無形固定資産				
ソフトウェア		34,917		27,551
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		178,965		172,300
無形固定資産合計		9,534,590		9,520,559
投資その他の資産				
投資有価証券		144,337		144,337
差入敷金及び保証金		10,000		10,000
信託差入敷金及び保証金		80,222		80,222
長期前払費用		1,666,122		1,447,520
投資その他の資産合計		1,900,682		1,682,080
固定資産合計		600,497,978		597,486,165
資産合計		663,531,788		648,503,297

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2017年11月30日		当期 2018年5月31日	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		2,198,082		2,025,760
1年内償還予定の投資法人債		29,000,000		15,000,000
1年内返済予定の長期借入金		29,023,000		22,400,000
未払費用		297,332		295,428
未払分配金		14,218		15,181
未払法人税等		566		149
未払消費税等		1,047,212		74,633
前受金		347,227		349,799
信託前受金		3,197,623		3,223,889
預り金		2,413		7,675
信託預り金		59,768		210,286
デリバティブ債務		9,091		4,339
その他		6,149		7,038
流動負債合計		65,202,686		43,614,183
固定負債				
投資法人債		5,000,000		17,000,000
長期借入金		208,584,000		201,484,000
預り敷金及び保証金	※1	3,149,739	※1	3,284,464
信託預り敷金及び保証金	※1	28,211,325		28,017,232
デリバティブ債務		125,653		85,508
固定負債合計		245,070,718		249,871,205
負債合計		310,273,404		293,485,388
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	7,470,924	※4	7,395,460
配当準備積立金		1,848,706		2,984,773
任意積立金合計		9,319,631		10,380,234
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		11,319,585		11,973,610
剰余金合計		44,187,503		45,902,131
投資主資本合計		353,393,128		355,107,757
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△134,744		△89,847
評価・換算差額等合計		△134,744		△89,847
純資産合計	※5	353,258,384	※5	355,017,909
負債純資産合計		663,531,788		648,503,297

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2017年6月1日 至 2017年11月30日		自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	22,148,308	※1	22,378,409
その他賃貸事業収入	※1	1,616,654	※1	1,841,006
不動産等売却益	※2	2,161,263	※2	4,944,705
受取配当金		—		1,961
営業収益合計		25,926,225		29,166,082
営業費用				
賃貸事業費用	※1	10,360,009	※1	10,328,885
不動産等売却損	※3	876,449	※3	3,584,422
資産運用報酬		1,867,225		1,863,620
資産保管手数料		18,967		17,720
一般事務委託手数料		70,340		67,088
役員報酬		7,200		4,200
その他営業費用		243,520		211,114
営業費用合計		13,443,712		16,077,052
営業利益		12,482,513		13,089,029
営業外収益				
受取利息		250		360
未払分配金除斥益		1,909		1,268
保険金収入		3,629		3,223
補助金収入		—		71,482
その他		8,601		2,838
営業外収益合計		14,390		79,173
営業外費用				
支払利息		1,039,473		1,000,911
投資法人債利息		105,057		87,464
投資法人債発行費		—		79,895
不動産等除却損		19,504		19,643
その他		12,678		6,071
営業外費用合計		1,176,713		1,193,987
経常利益		11,320,190		11,974,215
税引前当期純利益		11,320,190		11,974,215
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		11,319,585		11,973,610
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		11,319,585		11,973,610

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017年6月1日 至 2017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	配当積立金	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	309,205,625	23,548,287	—	7,546,388	1,416,835	8,963,223
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩				△75,463		△75,463
配当準備積立金の積立					431,871	431,871
剰余金の分配						—
当期純利益						—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—
当期変動額合計	—	—	—	△75,463	431,871	356,407
当期末残高	※ 309,205,625	23,548,287	—	7,470,924	1,848,706	9,319,631
	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	10,285,440	42,796,951	352,002,576	△201,353	△201,353	351,801,223
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	75,463	—	—	—	—	—
配当準備積立金の積立	△431,871	—	—	—	—	—
剰余金の分配	△9,929,032	△9,929,032	△9,929,032	—	—	△9,929,032
当期純利益	11,319,585	11,319,585	11,319,585	—	—	11,319,585
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—	—	66,608	66,608	66,608
当期変動額合計	1,034,144	1,390,552	1,390,552	66,608	66,608	1,457,160
当期末残高	11,319,585	44,187,503	353,393,128	△134,744	△134,744	353,258,384

V 注記表

当期(自 2017年12月 1 日 至 2018年 5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			任意積立金合計
		配当積立金	一時差異等調整積立金	配当準備積立金		
当期首残高	309,205,625	23,548,287	-	7,470,924	1,848,706	9,319,631
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩				△75,463		△75,463
配当準備積立金の積立					1,136,066	1,136,066
剰余金の分配						-
当期純利益						-
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						-
当期変動額合計	-	-	-	△75,463	1,136,066	1,060,602
当期末残高	※ 309,205,625	23,548,287	-	7,395,460	2,984,773	10,380,234

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	11,319,585	44,187,503	353,393,128	△134,744	△134,744	353,258,384
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	75,463	-	-	-	-	-
配当準備積立金の積立	△1,136,066	-	-	-	-	-
剰余金の分配	△10,258,982	△10,258,982	△10,258,982	-	-	△10,258,982
当期純利益	11,973,610	11,973,610	11,973,610	-	-	11,973,610
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	44,896	44,896	44,896
当期変動額合計	654,025	1,714,628	1,714,628	44,896	44,896	1,759,524
当期末残高	11,973,610	45,902,131	355,107,757	△89,847	△89,847	355,017,909

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (ご参考)	当期
	自 2017年 6月 1 日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1 日 至 2018年 5月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(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～46年 機械及び装置 2年～24年 工具、器具及び備品 3年～20年 (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。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(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～46年 機械及び装置 2年～24年 工具、器具及び備品 3年～20年 (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。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	-	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。
4. 収益及び費用の計上基準	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2,569千円です。	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191,890千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。 (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。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。 (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。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 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。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 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。

V 注記表

(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 (ご参考) 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
建物	1,596,320	1,556,867
構築物	1,061	1,061
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,028,344	—
信託構築物	15,241	—
信託工具、器具及び備品	2,524	—
信託土地	2,114,743	—
合計	7,848,219	3,647,911

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 (ご参考) 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
信託預り敷金及び保証金	612,441	—
合計	1,020,613	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 (ご参考) 2017年11月30日	当期 2018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 (ご参考) 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
信託建物	124,062	80,237

※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 (ご参考) (2017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)	7,546,388	7,546,388	—	75,463	7,470,924	分配金に充当

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

当期 (2018年5月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注)	7,546,388	7,470,924	—	75,463	7,395,460	分配金に充当

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

※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 (ご参考) 2017年11月30日	当期 2018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 (ご参考) 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日		当期 自 2017年12月1日 至 2018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	19,692,020		19,890,766	
共益費収入	1,657,549		1,631,073	
駐車場収入	646,599		702,239	
その他賃貸収入(注1)	152,138	22,148,308	154,329	22,378,409
その他賃貸事業収入				
附加使用料(注2)	1,418,935		1,381,473	
賃貸事業一時収入	102,131		362,583	
その他雑収入	95,587	1,616,654	96,948	1,841,006
不動産賃貸事業収益合計		23,764,962		24,219,415
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	1,816,055		1,782,243	
外注委託費	1,677,393		1,685,861	
水道光熱費	1,442,007		1,385,596	
損害保険料	30,104		31,885	
修繕費(注3)	863,617		833,190	
減価償却費	4,109,517		4,160,564	
その他賃貸事業費用	421,313		449,543	
不動産賃貸事業費用合計		10,360,009		10,328,885
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		13,404,953		13,890,530

(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(ご参考)(自 2017年6月1日 至 2017年11月30日)

(単位：千円)

芦屋川西ショッピングマート		
不動産等売却収入	2,912,000	
不動産等売却原価	738,262	
その他売却費用	112,438	
不動産等売却益		2,061,299
名古屋錦シティビル		
不動産等売却収入	2,480,000	
不動産等売却原価	2,381,973	
その他売却費用	59,228	
不動産等売却益		38,797

UURコート千葉蘇我

(単位：千円)

不動産等売却収入	600,000	
不動産等売却原価	574,546	
その他売却費用	15,655	
不動産等売却益		9,797

V 注記表

南山コート1号館		(単位：千円)
不動産等売却収入	950,000	
不動産等売却原価	916,132	
その他売却費用	25,067	
不動産等売却益		8,800

南山コート2号館		(単位：千円)
不動産等売却収入	430,000	
不動産等売却原価	376,320	
その他売却費用	11,111	
不動産等売却益		42,568

当期(自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日)

碑文谷ショッピングセンター(注)		(単位：千円)
不動産等売却収入	14,025,000	
不動産等売却原価	8,888,688	
その他売却費用	191,606	
不動産等売却益		4,944,705

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

※3. 不動産等売却損の内訳

前期(ご参考)(自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日)

SK名古屋ビルディング		(単位：千円)
不動産等売却収入	4,970,000	
不動産等売却原価	5,478,520	
その他売却費用	116,773	
不動産等売却損		625,293

太平洋セメント社宅(習志野社宅)		(単位：千円)
不動産等売却収入	840,000	
不動産等売却原価	988,770	
その他売却費用	23,501	
不動産等売却損		172,271

太平洋セメント東久留米寮新館		(単位：千円)
不動産等売却収入	390,000	
不動産等売却原価	456,838	
その他売却費用	12,045	
不動産等売却損		78,884

当期(自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日)

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

(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 (ご参考) 自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月 1日 至 2018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

(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 (ご参考) 2017年11月30日	当期 2018年 5月31日
繰延税金資産(流動)		
税務上の収益認識差額	11,063	10,983
小計	11,063	10,983
評価性引当額	△11,063	△10,983
合計	—	—
繰延税金資産(固定)		
合併時受入評価差額	18,934,948	18,913,507
その他	—	338
小計	18,934,948	18,913,846
評価性引当額	△18,934,948	△18,913,846
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 (ご参考) 2017年11月30日	当期 2018年 5月31日
法定実効税率	31.74%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△23.70%	△28.58%
評価性引当額の増減	△8.04%	△0.19%
圧縮積立金繰入額	—	△2.97%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

さらに、デリバティブ取引は借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は、弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内

V 注記表

複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること及び、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利キャップ取引及び金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用、検討することなどにより当該リスクを管理しています。なお、デリバティブ取引に係るリスク管理については、資産運用会社の運用管理手続に定めています。

本投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入先金融機関を分散することなどにより当該リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、コミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2.金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	32,095,676	32,095,676	-
(2)信託現金及び信託預金	30,231,362	30,231,362	-
資産合計	62,327,039	62,327,039	-
(3)1年内償還予定の投資法人債	29,000,000	29,063,100	63,100
(4)1年内返済予定の長期借入金	29,023,000	29,096,489	73,489
(5)投資法人債	5,000,000	5,066,600	66,600
(6)長期借入金	208,584,000	211,175,416	2,591,416
(7)信託預り敷金及び保証金	107,267	109,369	2,101
負債合計	271,714,267	274,510,975	2,796,707
(8)デリバティブ取引(※)	(134,744)	(134,744)	-
デリバティブ取引合計	(134,744)	(134,744)	-

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計での正味の債務となる項目については、()で表示しています。

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	20,427,825	20,427,825	-
(2)信託現金及び信託預金	29,237,510	29,237,510	-
資産合計	49,665,335	49,665,335	-
(3)1年内償還予定の投資法人債	15,000,000	15,021,200	21,200
(4)1年内返済予定の長期借入金	22,400,000	22,451,228	51,228
(5)投資法人債	17,000,000	17,055,400	55,400
(6)長期借入金	201,484,000	203,931,833	2,447,833
負債合計	255,884,000	258,459,662	2,575,662
(7)デリバティブ取引(※)	(89,847)	(89,847)	-
デリバティブ取引合計	(89,847)	(89,847)	-

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計での正味の債務となる項目については、()で表示しています。

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

(4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記〔7)デリバティブ取引〕をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(ご参考)(2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2018年5月31日)

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,580,000	32,557,000	△134,744	(※2)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	43,600,000	40,600,000	(※1)	-
合計			94,180,000	73,157,000	△134,744	

当期(2018年5月31日) (単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	38,557,000	29,057,000	△89,847	(※2)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	43,600,000	39,000,000	(※1)	-
合計			82,157,000	68,057,000	△89,847	

(※1)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記〔4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金〕をご参照ください。)

(※2)当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位:千円)

	前期(ご参考) 2017年11月30日	当期 2018年5月31日
投資有価証券(※1)	144,337	144,337
預り敷金及び保証金(※2)	2,965,689	3,122,492
信託預り敷金及び保証金(※2)	27,918,552	27,871,128

(※1)投資有価証券(優先出資持分)については、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(※2)賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があると、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

V 注記表

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(ご参考)(2017年11月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	32,095,676	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	30,231,362	-	-	-	-	-
合計	62,327,039	-	-	-	-	-

当期(2018年5月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	20,427,825	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	29,237,510	-	-	-	-	-
合計	49,665,335	-	-	-	-	-

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額

前期(ご参考)(2017年11月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	29,000,000	-	-	3,000,000	-	2,000,000
長期借入金	29,023,000	25,207,000	35,377,000	36,400,000	28,900,000	82,700,000
合計	58,023,000	25,207,000	35,377,000	39,400,000	28,900,000	84,700,000

当期(2018年5月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	15,000,000	-	-	3,000,000	2,000,000	12,000,000
長期借入金	22,400,000	29,251,000	49,933,000	27,600,000	32,900,000	61,800,000
合計	37,400,000	29,251,000	49,933,000	30,600,000	34,900,000	73,800,000

(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(ご参考)	当期
		自2017年6月1日至2017年11月30日	自2017年12月1日至2018年5月31日
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	203,018,498	201,467,556
	期中増減額(注2)	△1,550,942	△18,982,458
	期末残高	201,467,556	182,485,097
	期末時価(注3)	231,354,000	214,266,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	207,247,205	198,328,320
	期中増減額(注2)	△8,918,885	△545,015
	期末残高	198,328,320	197,783,304
	期末時価(注3)	237,290,000	240,745,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	112,473,760	112,440,862
	期中増減額(注2)	△32,897	17,343,194
	期末残高	112,440,862	129,784,056
	期末時価(注3)	132,723,000	150,820,000
住居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	41,759,715	38,030,049
	期中増減額(注2)	△3,729,666	△374,060
	期末残高	38,030,049	37,655,988
	期末時価(注3)	49,938,000	50,169,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	46,313,373	48,116,624
	期中増減額(注2)	1,803,250	△220,839
	期末残高	48,116,624	47,895,785
	期末時価(注3)	55,607,200	58,237,200
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	610,812,554	598,383,413
	期中増減額(注2)	△12,429,140	△2,779,180
	期末残高	598,383,413	595,604,232
	期末時価(注3)	706,912,200	714,237,200

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規1物件の取得(2,015百万円)及び資本的支出(1,575百万円)等によるものであり、主な減少額は8物件の譲渡(合計11,911百万円)及び減価償却費(4,102百万円)等によるものです。当期の主な増加額は新規1物件の取得(17,485百万円)及び資本的支出(1,903百万円)等によるものであり、主な減少額は2物件(うち1物件は持分の一部)の譲渡(合計18,266百万円)及び減価償却費(4,153百万円)等によるものです。
(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。

V 注記表

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	-	長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	45,983,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	2,500,000	-	-
				支払利息	161,207	未払費用	51,815
				融資関連費用	72,944	前払費用	8,477
						長期前払費用	549,793
						未払費用	2,753

(注1) 当期より開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

当期 (自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	-	長期借入金の借入	-	長期借入金	45,983,000
				支払利息	161,571	未払費用	52,532
				融資関連費用	71,993	前払費用	5,016
						長期前払費用	493,740
						未払費用	2,794

(注1) 前期より開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (ご参考) 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日
1口当たり純資産額	115,629円	116,205円
1口当たり当期純利益	3,705円	3,919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 (ご参考) 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日
当期純利益 (千円)	11,319,585	11,973,610
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)	11,319,585	11,973,610
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)

前期 (ご参考) (自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日)

該当事項はありません。

VI 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日	当期 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日
I. 当期末処分利益	11,319,585,004円	11,973,610,450円
II. 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※ 75,463,881円	※ 75,463,881円
III. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	10,258,982,146円 (3,358円)	10,784,457,110円 (3,530円)
IV. 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	1,136,066,739円	77,144,522円
一時差異等調整積立金繰入額	-円	※ 66,949,209円
圧縮積立金繰入額	-円	1,120,523,490円
V. 次期繰越利益	-円	-円
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11,319,585,004円に一時差異等調整積立金取崩額75,463,881円を加算し、一方で配当準備積立金として1,136,066,739円を留保した後の残額である10,258,982,146円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益11,973,610,450円に一時差異等調整積立金取崩額75,463,881円を加算し、一方で配当準備積立金として77,144,522円、一時差異等調整積立金として66,949,209円、及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,120,523,490円を留保した後の残額である10,784,457,110円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(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 (ご参考) (2017年11月30日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号) 附則第3項の経過措置を適用し、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7,546,388,071円を一時差異等調整積立金へ積立てています。当該積立額は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、毎期取崩し、分配金に充当することが必要とされており、2017年11月期は75,463,881円の取崩しを行っています。

VI 金銭の分配に係る計算書

当期(2018年5月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

VII 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成30年7月13日

ユナイテッド・アーバン投資法人
役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

柴田 憲一 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

小川 浩徳 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成29年12月1日から平成30年5月31日までの第29期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1日 至 2018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	11,320,190	11,974,215
減価償却費	4,109,517	4,160,564
不動産等売却益	△2,161,263	△4,944,705
不動産等売却損	876,449	3,584,422
受取利息及び有価証券利息	△250	△360
支払利息及び投資法人債利息	1,144,531	1,088,376
投資法人債発行費	—	79,895
不動産等除却損	19,504	19,643
営業未収入金の増減額(△は増加)	73,668	△116,322
前払費用の増減額(△は増加)	504,019	△537,771
長期前払費用の増減額(△は増加)	31,277	3,109
営業未払金の増減額(△は減少)	195,909	△230,460
未払費用の増減額(△は減少)	6,203	5,742
未払消費税等の増減額(△は減少)	847,278	△970,223
前受金の増減額(△は減少)	△8,702	2,571
信託前受金の増減額(△は減少)	△119,665	26,266
預り金の増減額(△は減少)	△1,884	5,262
信託預り金の増減額(△は減少)	△67,171	150,517
預り敷金及び保証金償却額	△60,015	△22,796
信託預り敷金及び保証金償却額	△57,921	△140,628
その他	28,040	37,117
小計	16,679,715	14,174,437
利息の受取額	250	360
利息の支払額	△1,018,900	△878,284
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△549	△1,022
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,660,515	13,295,491
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	12,687,550	18,280,554
有形固定資産の取得による支出	△37,871	△92,572
信託有形固定資産の取得による支出	△3,317,196	△19,730,749
投資有価証券の取得による支出	△50,432	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	139,371	163,647
預り敷金及び保証金の返還による支出	△91,438	△6,127
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	304,705	3,236,348
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△283,943	△1,753,986
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,350,746	97,115
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	6,500,000	—
長期借入金の返済による支出	△14,250,000	△13,723,000
投資法人債の発行による収入	—	11,925,726
投資法人債の償還による支出	△6,500,000	△14,000,000
分配金の支払額	△9,927,729	△10,257,037
財務活動によるキャッシュ・フロー	△24,177,729	△26,054,310
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	833,532	△12,661,703
現金及び現金同等物の期首残高	61,493,507	62,327,039
現金及び現金同等物の期末残高	※ 62,327,039	※ 49,665,335

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期	当期
	自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日
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りリスクを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。	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りリスクを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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

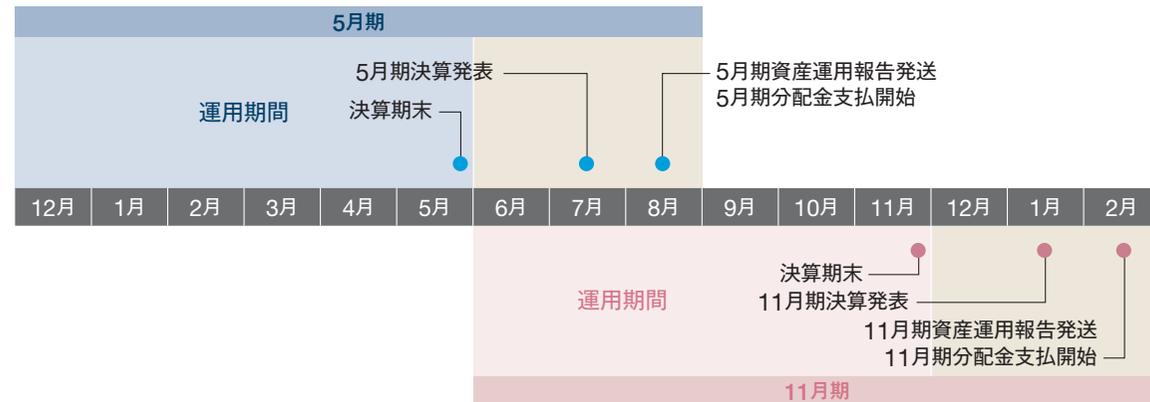
※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2017年 6月 1日 至 2017年11月30日	自 2017年12月 1日 至 2018年 5月31日
現金及び預金	32,095,676	20,427,825
信託現金及び信託預金	30,231,362	29,237,510
現金及び現金同等物	62,327,039	49,665,335

年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



*本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

ホームページについて

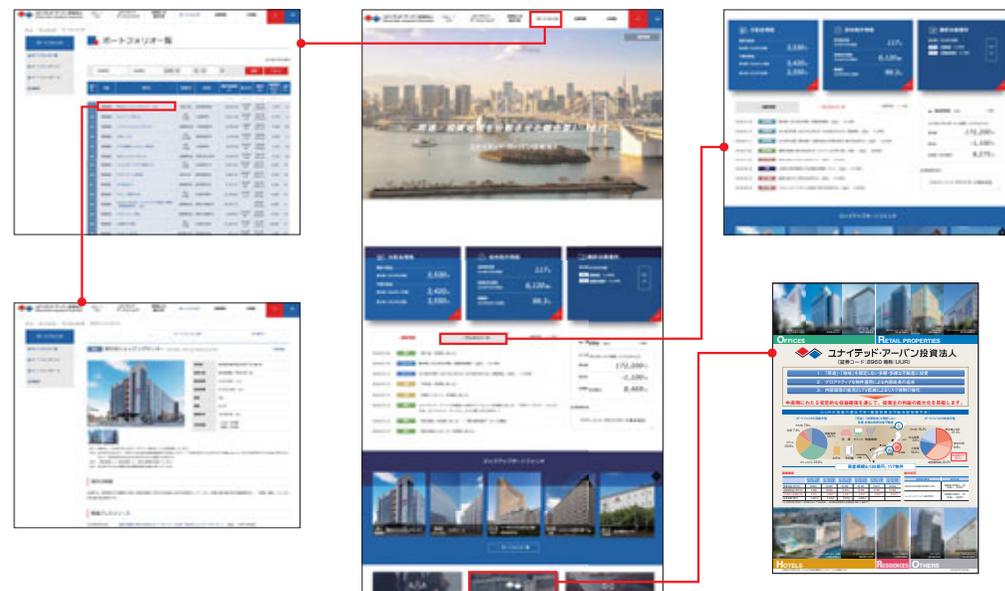
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

- 最新のプレスリリース、決算短信等の各種ディスクロージャー資料
- 分配金に関する情報
- 投資物件のポートフォリオ一覧、物件概要(地図・写真等)
- 保有不動産の月次の稼働率情報
- 借入金一覧、主要財務情報

などのコンテンツをご提供させていただいております。

今後も投資主の皆様へ有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、更なる充実を図ってまいります。

ホームページアドレス <http://www.united-reit.co.jp/>



投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 8960)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル) (旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方はこちら) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒137-8081 東京都府中市日鋼町1番地1 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711(フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がないため特別口座が開設されました投資主の方は、上記の「特別口座の口座管理機関」(三井住友信託銀行株式会社証券代行部(旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部))へご連絡ください。

分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」(三井住友信託銀行株式会社証券代行部)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

分配金の支払いに関する通知書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいております。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

▶ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書 * 配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
- お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主様
- 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)
旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方はこちら
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711(フリーダイヤル)

証券税制の軽減税率(10%)の廃止について

2014年1月1日から、上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、**本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。**また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間(25年間)は、『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』(平成23年法律第117号)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

〈上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について〉

分配金の支払開始日	2014年1月1日～2037年12月31日		2038年1月1日～	
上場投資法人の分配金の税率	20.315%	[内訳] 所得税 15%+復興特別所得税 0.315% ^(注)	20%	[内訳] 所得税 15% 住民税 5%

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

〈上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項〉

- ・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+復興特別所得税0.42%^(注))となります。なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
 - ・分配金をお受け取りになる方が法人の場合には、住民税は課税されません。
- (注) 20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%

〈「復興特別所得税」に係るご留意事項〉

- ・所得税が非課税又は免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- ・分配金のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。