

2020年5月期 決算短信 (REIT)

2020年7月17日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 : 東証
 コード番号 8960 URL : <https://www.united-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 吉田 郁夫
 資産運用会社名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 臥雲 敬昌
 問合せ先責任者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 佐々木 威英 TEL 03-5402-3680
 有価証券報告書提出予定日 : 2020年8月26日 分配金支払開始予定日 : 2020年8月14日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト及び機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年5月期の運用、資産の状況 (2019年12月1日～2020年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年5月期	23,565	△4.5	10,622	△8.2	9,633	△8.6	9,633	△8.6
2019年11月期	24,671	△9.5	11,565	△14.8	10,544	△15.1	10,543	△15.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年5月期	3,089	2.6	1.4	40.9
2019年11月期	3,388	2.9	1.6	42.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年5月期	3,470	10,820	—	—	112.3	2.9
2019年11月期	3,435	10,711	—	—	101.3	2.9

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異要因は、2019年11月期は、一時差異等調整積立金取崩額(77百万円)及び圧縮積立金取崩額(93百万円)を加算したこと、並びに新投資口の発行により1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていることによるものです。また、2020年5月期は、一時差異等調整積立金取崩額(77百万円)及び圧縮積立金取崩額(1,109百万円)を加算したことによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年5月期	694,089	366,863	52.9	117,647
2019年11月期	678,208	367,970	54.3	118,002

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年5月期	12,668	△21,576	8,045	49,612
2019年11月期	14,229	△19,812	△12,561	50,475

2. 2020年11月期 (2020年6月1日～2020年11月30日) 及び

2021年5月期 (2020年12月1日～2021年5月31日) の運用状況の予想 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年11月期	21,918	△7.0	8,109	△23.7	7,095	△26.4	7,095	△26.4	2,300	—
2021年5月期	23,910	9.1	10,580	30.5	9,590	35.2	9,589	35.2	3,100	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 2020年11月期2,275円、2021年5月期3,075円

(注) 2020年11月期及び2021年5月期の分配金の支払原資は、両期ともに当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額 (各期77百万円)

をそれぞれ加算した後の金額であることから、各期の当期純利益の金額とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | |
|--------------------------|-----------|------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2020年 5月期 | 3,118,337口 |
| | 2019年11月期 | 3,118,337口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2020年 5月期 | 0口 |
| | 2019年11月期 | 0口 |

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

(3) 金額及び比率の端数処理

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記6ページ記載の「2020年11月期（第34期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（第35期：2020年12月1日～2021年5月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
3. 参考情報	25
(1) 運用資産等の価格に関する情報	25
(2) 資本的支出の状況	33

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

a. 投資環境と運用実績

(i) 投資環境

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響を受けて大幅に減速し、2020年1～3月期の実質GDP成長率は年率マイナス2.2%（改定値）となりました。2020年4月の緊急事態宣言（注）発出後は個人消費、企業の設備投資が一段と停滞し、経済活動はさらに縮小しました。低金利政策の継続を背景に良好な資金調達環境が続く一方、金融市場は大きく変動し、不確実性が高まる結果となりました。

足元では、緊急事態宣言の解除を機に緩やかながらも経済活動の再開が確認できるようになりました。世界各国・地域においても同様の動きが見られます。ただし、国内における外出自粛や施設の使用制限の要請、さらに世界的な海外渡航制限・自粛は続いており、経済の完全回復には今しばらく時間を要すると考えられます。

不動産売買市場では、世界的な低金利環境を背景に国内外投資家の投資意欲は依然旺盛で、厳しい取得環境が継続しています。一方、移動制限・自粛を伴うコロナ禍において物件確認ができないこと等を理由に取引が延期・中止される事例が出始めており、不動産売買市場は様子見の機運が高まっています。また、利回りは総じて引き続き低位にあるものの、一部のエリア、アセットタイプではこれまでの低下傾向から横ばい・反転の動きが出始めています。

不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き概ね堅調に推移しました。コロナ禍においても住宅及び物流施設の需要は底堅く、いずれの地域においても稼働率及び賃料水準はともに安定的に推移しています。

一方、ホテル及び商業施設については新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が見受けられます。2020年5月の訪日外国人数は前年同月比マイナス99.9%となり、2019年10月以降8か月連続で前年同月を下回りました。特に新型コロナウイルス感染症が本格的に流行し始めた2020年2月末以降、訪日外国人に加えて国内の旅行需要も大幅に減少し、ホテルの営業状況は全般的に落ち込んでいます。商業施設においては、生活必需品を取り扱う店舗で安定的な営業状況が概ね維持されている一方、飲食やサービス、フィットネス等の店舗では、営業自粛や外出自粛要請に伴う来店客の急速な減少を余儀なくされました。目下、緊急事態宣言は解除されたものの一定の制約下での営業再開となっており、ホテル及び商業施設においては厳しい営業状況が続いています。

オフィスビルの空室率は全国的に依然低位で推移しており、賃料水準は緩やかながらも上昇傾向を維持しています。しかし、コロナ禍に起因する景気後退や在宅勤務の拡大によるオフィスニーズの変化等には注視する必要があると考えられます。

（注）新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号、その後の改正を含みます。）第32条第1項に基づき、2020年4月7日に7都府県を対象に発出。その後、同年4月16日に全都道府県を対象区域は拡大しましたが、同年5月25日に緊急事態宣言は解除されました。

(ii) 新規物件の取得及び物件売却

本投資法人は、当期において、下表記載の9物件を取得しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	取得日
C20	ザ・スクエアホテル金沢	ホテル	石川県金沢市	4,802	2019年12月3日
E14	千葉みなと物流センター（敷地）	—	千葉県千葉市	6,600	2020年2月28日
E5	ロジスティクス東扇島 （追加取得）（注3）	倉庫	神奈川県川崎市	5,292	2020年3月19日
D31	パークアクシス赤塚（注4）	共同住宅	東京都板橋区	1,980	2020年3月30日
C21	ネストホテル京都四条烏丸	ホテル	京都府京都市	2,010	2020年3月31日
D32	UURコート白鷺	共同住宅	東京都中野区	1,442	
D33	コートブランシェA P	共同住宅	東京都品川区	1,270	
E15	枚方長尾物流センター	倉庫	大阪府枚方市	2,550	
E16	神戸遠矢浜物流センター	倉庫	兵庫県神戸市	1,300	2020年4月17日
合 計				27,246	

その一方で、本投資法人は下表記載の物件を売却しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	譲渡価格 (百万円)(注2)	譲渡日
B34	パシフィックマークス江坂	事務所	大阪府吹田市	10,022	2020年3月31日

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

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

(注3) 取得対象はロジスティクス東扇島に係る信託受益権の準共有持分49%です。なお、本投資法人は当該取得前から保有していた準共有持分51%と併せて、本物件の準共有持分100%を保有しています。

(注4) 取得対象はパークアクセス赤塚の共有持分45%です。

(iii) ポートフォリオの概要

前記(ii)記載の物件取得及び売却の結果、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32件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル20件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居24件及びその他16件の合計129件(取得価格の総額661,492百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,522,162.03㎡(460,454.01坪)、テナント総数は2,691となりました。

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により経済活動が停滞する中、稼働率の維持に努め、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、97.1%から99.2%の間で推移し、当期末時点では97.1%となっています。

b. 資金調達概要

本投資法人は、当期において、特定資産の取得及び有利子負債の返済のため、一定の資金調達を行いました。

前期末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 (うち、1年内返済予定分)	243,777 (35,377)	262,533 (49,933)	+18,756 (+14,556)
借入金合計	243,777	262,533	+18,756
投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	27,000 (—)	27,000 (—)	— (—)
有利子負債合計	270,777	289,533	+18,756

また、2020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23,565百万円(前期比4.5%減)、不動産賃貸事業利益12,705百万円(前期比7.9%減)、営業利益10,622百万円(前期比8.2%減)、経常利益9,633百万円(前期比8.6%減)、当期純利益9,633百万円(前期比8.6%減)となりました。

当期におきましては、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円、並びに租税特別措置法(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65条の7に基づく圧縮積立金取崩額の一部1,109百万円を当期末処分利益9,633百万円に加算した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,470円、分配金の総額は10,820百万円となりました。

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。

② 次期の見通し

a. 運用全般に関する見通し

2020年5月末に緊急事態宣言は段階的に解除されたものの、日本経済は新型コロナウイルス感染症の影響を受けて厳しい状況が当面は続くと思われ、本投資法人のポートフォリオの構成は特定のアセットタイプに偏ることなく分散が図られていますが、経済活動が全面的に抑制されている現状はマイナスの影響を免れることが困難です。運用に当たっては、景気の先行き不透明な状況において世界経済や金融市場の動向に十分留意する必要があると考えています。

このような環境認識の下、新型コロナウイルス感染症の国内外の経済への影響度合い、本投資法人のテナントの営業状況等を見極めながら、稼働率の維持・向上、賃料アップや収益寄与を目的とする各種条件改定等を通じて、内部成長の強化に引き続き注力します。また、今後の不動産売買市場の動向を注視しながら、多種・多様な不動産への投資機会を積極的に捉え、様々な取得手法を駆使した厳選投資を継続していきます。

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

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

b. 運用状況の見通し

(i) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

当期決算期末（2020年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. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2020年6月22日に返済期限が到来した借入金（総額8,050百万円）の返済を目的として、2020年6月22日付で以下のとおり総額8,050百万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2C	三井住友信託 銀行株式会社	2,000	0.48270%	2020年 6月22日	2027年 6月21日	無担保 無保証
タームローン3C	株式会社 みずほ銀行	1,000	0.36378%		2025年 6月20日	
タームローン4C	株式会社 三井住友銀行	1,650	0.30000%		2024年 6月20日	
タームローン5C	みずほ信託銀行 株式会社	500	0.53275%		2027年 6月21日	
タームローン6C	株式会社日本 政策投資銀行	900	0.50000%		2027年 6月21日	
タームローン7C	株式会社 あおぞら銀行	1,000	0.33623%		2024年 6月20日	
タームローン8C		1,000	0.39751%		2025年 6月20日	
合 計		8,050				

B. 資産の取得及び取得資金の調達

1) 本投資法人は、下表記載の物件を2020年6月30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
E17	レッドウッド成田ディストリ ビューションセンター (注)	倉庫	千葉県山武郡	2,345	2020年6月30日

(注) 取得対象はレッドウッド成田ディストリビューションセンターに係る信託受益権の準共有持分50%です。

2)本投資法人は、上記1)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9C	農林中央金庫	1,500	0.39596%	2020年 6月30日	2027年 6月21日	無担保 無保証
タームローン10C	株式会社 三菱UFJ銀行	1,000	0.36000%			
合計		2,500				

C. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2020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 : 2020年6月26日
- 契約期間 : 2020年6月26日～2021年6月25日
- 摘要 : 無担保・無保証

(ii) 運用状況の見通し

2020年11月期（第34期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（第35期：2020年12月1日～2021年5月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2020年11月期及び2021年5月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記「2020年11月期（第34期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び2021年5月期（第35期：2020年12月1日～2021年5月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

2020年11月期

営業収益	21,918百万円	1口当たり分配金 (注1)	2,300円
営業利益	8,109百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	7,095百万円		
当期純利益 (注1)	7,095百万円		

2021年5月期

営業収益	23,910百万円	1口当たり分配金 (注1)	3,100円
営業利益	10,580百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	9,590百万円		
当期純利益 (注1)	9,589百万円		

(注1) 2020年11月期予想及び2021年5月期予想の分配金の支払原資は、両期ともに当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（各期77百万円）をそれぞれ加算した後の金額であることから、各期の当期純利益の金額とは異なります。なお、1口当たり分配金は、本書の日付現在における発行済投資口の総口数3,118,337口を前提としており、以後2021年5月期末まで変動がないことを前提としています。

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

2020年11月期（第34期：2020年6月1日～2020年11月30日）及び
2021年5月期（第35期：2020年12月1日～2021年5月31日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件																																			
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年11月期（第34期：2020年6月1日～2020年11月30日）（183日） 2021年5月期（第35期：2020年12月1日～2021年5月31日）（182日） 																																			
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で本投資法人が保有している130物件を前提としています。 2021年5月期末までに運用資産の異動（新規物件の取得、既保有物件の売却等）がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																																			
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みの3,118,337口を前提としています。 2021年5月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。 																																			
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。 なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響として、本書の日付現在におけるテナントとの一時的な賃料減額や支払猶予に関する協議の状況、変動賃料の減少及び空室率の上昇等の営業収益への影響を考慮し、2020年11月期に2,881百万円、2021年5月期に745百万円を減収リスクとして見込んでいます。 上記前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2020年11月期</th> <th>2021年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>19,120百万円</td> <td>21,319百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>752百万円</td> <td>774百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水光熱収入）</td> <td>1,635百万円</td> <td>1,412百万円</td> </tr> </tbody> </table> なお、賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。 	主要項目	2020年11月期	2021年5月期	賃料収入（共益費含む）	19,120百万円	21,319百万円	駐車場収入	752百万円	774百万円	附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,635百万円	1,412百万円																							
主要項目	2020年11月期	2021年5月期																																		
賃料収入（共益費含む）	19,120百万円	21,319百万円																																		
駐車場収入	752百万円	774百万円																																		
附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,635百万円	1,412百万円																																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2020年11月期</th> <th>2021年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>2,061百万円</td> <td>2,070百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,724百万円</td> <td>1,729百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,578百万円</td> <td>1,411百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>1,436百万円</td> <td>1,220百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>4,107百万円</td> <td>4,132百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">（注1）物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、下表記載の2020年取得9物件の固定資産税及び都市計画税については、2021年11月期から費用計上されることとなり、総額44百万円を見込んでいます。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020年2月28日</td> <td>千葉みなと物流センター（敷地）</td> </tr> <tr> <td>2020年3月19日</td> <td>ロジスティクス東扇島（*1）（追加取得）</td> </tr> <tr> <td>2020年3月30日</td> <td>パークアクシス赤塚（*2）</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">2020年3月31日</td> <td>ネストホテル京都四条烏丸</td> </tr> <tr> <td>UURコート白鷺</td> </tr> <tr> <td>コートブランシェAP</td> </tr> <tr> <td>枚方長尾物流センター</td> </tr> <tr> <td>2020年4月17日</td> <td>神戸遠矢浜物流センター</td> </tr> <tr> <td>2020年6月30日</td> <td>レッドウッド成田ディストリビューションセンター（*3）</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">（*1）本投資法人は、本物件に係る信託受益権の準共有持分49%を取得しました。 （*2）本投資法人は、本物件の共有持分45%を取得しました。 （*3）本投資法人は、本物件に係る信託受益権の準共有持分50%を取得しました。</p> （注2）運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 （注3）減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。 資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 	主要項目	2020年11月期	2021年5月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,061百万円	2,070百万円	外注委託費	1,724百万円	1,729百万円	水道光熱費	1,578百万円	1,411百万円	修繕費（注2）	1,436百万円	1,220百万円	減価償却費（注3）	4,107百万円	4,132百万円	取得日	物件名称	2020年2月28日	千葉みなと物流センター（敷地）	2020年3月19日	ロジスティクス東扇島（*1）（追加取得）	2020年3月30日	パークアクシス赤塚（*2）	2020年3月31日	ネストホテル京都四条烏丸	UURコート白鷺	コートブランシェAP	枚方長尾物流センター	2020年4月17日	神戸遠矢浜物流センター	2020年6月30日	レッドウッド成田ディストリビューションセンター（*3）
主要項目	2020年11月期	2021年5月期																																		
公租公課（固定資産税等）（注1）	2,061百万円	2,070百万円																																		
外注委託費	1,724百万円	1,729百万円																																		
水道光熱費	1,578百万円	1,411百万円																																		
修繕費（注2）	1,436百万円	1,220百万円																																		
減価償却費（注3）	4,107百万円	4,132百万円																																		
取得日	物件名称																																			
2020年2月28日	千葉みなと物流センター（敷地）																																			
2020年3月19日	ロジスティクス東扇島（*1）（追加取得）																																			
2020年3月30日	パークアクシス赤塚（*2）																																			
2020年3月31日	ネストホテル京都四条烏丸																																			
	UURコート白鷺																																			
	コートブランシェAP																																			
	枚方長尾物流センター																																			
2020年4月17日	神戸遠矢浜物流センター																																			
2020年6月30日	レッドウッド成田ディストリビューションセンター（*3）																																			

項目	前提条件																					
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2020年11月期</th> <th>2021年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等(注)</td> <td>997百万円</td> <td>972百万円</td> </tr> </tbody> </table>	主要項目	2020年11月期	2021年5月期	有利子負債に係る支払利息等(注)	997百万円	972百万円	(注) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。														
主要項目	2020年11月期	2021年5月期																				
有利子負債に係る支払利息等(注)	997百万円	972百万円																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の本書の日付現在における有利子負債残高は292,033百万円、内訳は借入金265,033百万円、投資法人債27,000百万円です。 2020年11月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針(予定)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">2020年9月23日</td> <td>借入金: 2,000百万円</td> <td rowspan="6">金融機関からの新たな借入及び自己資金により、全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金: 500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 4,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 3,283百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,400百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,500百万円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2020年9月23日	借入金: 2,000百万円	金融機関からの新たな借入及び自己資金により、全額を返済予定。	借入金: 500百万円	借入金: 4,500百万円	借入金: 3,283百万円	借入金: 1,000百万円	借入金: 2,400百万円	借入金: 2,500百万円		<ul style="list-style-type: none"> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2020年11月期末における有利子負債残高は292,030百万円であることを前提としています。 2021年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 							
返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																				
2020年9月23日	借入金: 2,000百万円	金融機関からの新たな借入及び自己資金により、全額を返済予定。																				
	借入金: 500百万円																					
	借入金: 4,500百万円																					
	借入金: 3,283百万円																					
	借入金: 1,000百万円																					
	借入金: 2,400百万円																					
借入金: 2,500百万円																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針(予定)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">2020年12月21日</td> <td>借入金: 1,000百万円</td> <td rowspan="3">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,300百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="8">2021年3月22日</td> <td>借入金: 1,000百万円</td> <td rowspan="8">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 5,800百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,400百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,400百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,200百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 5,700百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 1,900百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金: 2,000百万円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2020年12月21日	借入金: 1,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金: 1,000百万円	借入金: 1,300百万円	2021年3月22日	借入金: 1,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金: 1,000百万円	借入金: 5,800百万円	借入金: 1,400百万円	借入金: 1,400百万円	借入金: 2,200百万円	借入金: 5,700百万円	借入金: 1,900百万円	借入金: 2,000百万円		<ul style="list-style-type: none"> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2021年5月期末における有利子負債残高は292,030百万円であることを前提としています。 	
返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																				
2020年12月21日	借入金: 1,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。																				
	借入金: 1,000百万円																					
	借入金: 1,300百万円																					
2021年3月22日	借入金: 1,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。																				
	借入金: 1,000百万円																					
	借入金: 5,800百万円																					
	借入金: 1,400百万円																					
	借入金: 1,400百万円																					
	借入金: 2,200百万円																					
	借入金: 5,700百万円																					
	借入金: 1,900百万円																					
借入金: 2,000百万円																						
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。 2020年11月期の分配金については、当期末処分利益7,095百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である7,172百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 2021年5月期の分配金については、当期末処分利益9,589百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である9,667百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 																					
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。 																					
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 																					

(2) 投資リスク

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大に伴い、有価証券報告書(2020年2月26日提出)における「投資リスク」のうち、「① 一般的なリスク (二) 本投資口の価格変動に関するリスク」については、本日現在、以下のとおりに変更し、また、「⑥ その他 (リ) 感染症の拡大等に関するリスク」を追加します。

なお、変更又は追加となった箇所は____ 罫で示しています。

① 一般的なリスク

(二) 本投資口の価格変動に関するリスク

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な拡大(パンデミック)により、業務の停止や経済活動への悪影響が生じています。2020年4月7日には新型インフルエンザ等対策特別措置法(平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。)第32条第1項に基づき、7都府県を対象に新型インフルエンザ等緊急事態宣言が発出され、2020年4月16日には対象区域が全都道府県に拡大されました。その後、2020年5月25日に緊急事態宣言は解除となりましたが、当該緊急事態宣言及びこれに伴う措置や要請等により、テナントの活動には抑制傾向が生じており、これは本投資法人の今後の運営業績に悪影響を及ぼすおそれがあります。また、日本経済全体のみならず、世界の状況に鑑みても、株式市場全体が悪影響を受けており、本投資口も例外ではありません。今後の感染症の拡大や、その影響が長期化する場合には、さらに市場全体への悪影響が増すおそれがあります。これらにより、本投資口の市場価格は下落するおそれがあります。

以上のほか、本投資口の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。また、今後大口保有者が現われ、当該大口保有者の保有する本投資口が取引所において売却されるような場合には、本投資口の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、不動産及び信託受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ その他

(リ) 感染症の拡大等に関するリスク

感染症の発生・拡大により、投資対象不動産の収益が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。特に、感染症等が投資対象不動産又はその所在周辺地域において発生した場合、当該投資対象不動産の運営を停止せざるを得ない可能性があります。また、商業施設やホテル、テナント業種によっては、当該感染症等の拡大や流行の長期化、緊急事態宣言に伴う措置や要請等による営業停止や売上げの大幅な減少に伴い、テナントによる賃料減額請求や賃料支払いの繰延の請求が行われたり、賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化する可能性があります。

また、感染症等の流行が長期化した場合や、役職員に感染者が発生した結果、本資産運用会社、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿管理人及びその他業務委託先(以下、総称して「関係法人」といいます。)の役職員が出社することができなくなるような場合には、テレワークシステムを活用することにより対処することを想定していますが、これに適さない業務も存在すること、また、従前どおりの業務効率を維持できる保証もないことから、関係法人の業務が滞り、結果として、本投資法人の運営に悪影響が出る可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,373,357	23,488,765
信託現金及び信託預金	28,101,697	26,123,294
営業未収入金	642,836	609,846
前払費用	217,160	783,571
その他	44,084	124,672
貸倒引当金	△1,815	△13,142
流動資産合計	51,377,321	51,117,007
固定資産		
有形固定資産		
建物	※ ₁ 22,944,121	※ ₁ 23,577,273
減価償却累計額	△6,969,362	△7,305,869
建物(純額)	15,974,758	16,271,403
構築物	※ ₁ 193,029	※ ₁ 197,741
減価償却累計額	△141,475	△143,374
構築物(純額)	51,554	54,366
機械及び装置	346,029	354,394
減価償却累計額	△209,650	△220,852
機械及び装置(純額)	136,379	133,541
工具、器具及び備品	73,034	74,296
減価償却累計額	△41,745	△45,511
工具、器具及び備品(純額)	31,289	28,785
土地	※ ₁ 47,507,168	※ ₁ 55,935,346
建設仮勘定	628	4,690
信託建物	※ ₃ 240,521,780	※ ₃ 243,097,809
減価償却累計額	△58,080,794	△59,843,904
信託建物(純額)	182,440,985	183,253,904
信託構築物	2,279,080	2,272,744
減価償却累計額	△953,763	△976,884
信託構築物(純額)	1,325,317	1,295,860
信託機械及び装置	2,661,872	2,712,994
減価償却累計額	△1,435,476	△1,520,460
信託機械及び装置(純額)	1,226,396	1,192,534
信託工具、器具及び備品	1,372,859	1,442,472
減価償却累計額	△580,219	△611,661
信託工具、器具及び備品(純額)	792,639	830,811
信託土地	366,209,701	372,667,782
信託建設仮勘定	68,726	115,101
有形固定資産合計	615,765,544	631,784,129
無形固定資産		
ソフトウェア	12,965	9,424
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	152,307	144,450
無形固定資産合計	9,485,980	9,474,581

(単位：千円)

	前期 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	81,458	79,768
長期前払費用	1,488,436	1,624,341
投資その他の資産合計	1,579,894	1,714,109
固定資産合計	626,831,419	642,972,820
資産合計	678,208,740	694,089,828
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,989,192	1,638,632
1年内返済予定の長期借入金	35,377,000	49,933,000
未払費用	271,786	279,179
未払分配金	15,856	15,328
未払法人税等	586	586
未払消費税等	37,623	431,034
前受金	384,342	363,879
信託前受金	3,265,084	3,029,421
預り金	3,048	1,018
信託預り金	32,441	580,115
デリバティブ債務	21,073	6,989
その他	8,605	7,422
流動負債合計	42,406,641	56,286,607
固定負債		
投資法人債	27,000,000	27,000,000
長期借入金	208,400,000	212,600,000
預り敷金及び保証金	※1 3,107,939	※1 3,427,156
信託預り敷金及び保証金	29,274,090	27,820,173
デリバティブ債務	49,798	92,585
固定負債合計	267,831,828	270,939,914
負債合計	310,238,470	327,226,522
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	319,973,305	319,973,305
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※4 7,373,149	※4 7,295,624
配当準備積立金	3,204,781	3,207,320
圧縮積立金	3,398,115	3,305,115
任意積立金合計	13,976,047	13,808,060
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	10,543,501	9,633,226
剰余金合計	48,067,835	46,989,575
投資主資本合計	368,041,141	366,962,880
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△70,871	△99,574
評価・換算差額等合計	△70,871	△99,574
純資産合計	※5 367,970,269	※5 366,863,306
負債純資産合計	678,208,740	694,089,828

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日		自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	22,720,890	※1	21,432,117
その他賃貸事業収入	※1	1,950,491	※1	1,959,542
不動産等売却益		—	※2	173,393
営業収益合計		24,671,381		23,565,053
営業費用				
賃貸事業費用	※1	10,870,357	※1	10,686,033
資産運用報酬		1,917,079		1,954,603
資産保管手数料		18,143		18,089
一般事務委託手数料		65,665		65,319
役員報酬		10,200		10,200
貸倒引当金繰入額		—		11,327
その他営業費用		224,691		197,226
営業費用合計		13,106,137		12,942,800
営業利益		11,565,243		10,622,252
営業外収益				
受取利息		120		118
未払分配金除斥益		1,128		1,290
保険金収入		21,242		25,692
補助金収入		—		519
受取損害賠償金		1,643		14,475
その他		1,951		952
営業外収益合計		26,087		43,047
営業外費用				
支払利息		954,982		950,167
投資法人債利息		52,388		52,841
投資口交付費		26,808		—
不動産等除却損		5,531		22,031
その他		7,514		6,428
営業外費用合計		1,047,224		1,031,468
経常利益		10,544,106		9,633,831
税引前当期純利益		10,544,106		9,633,831
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		10,543,501		9,633,226
前期繰越利益		—		—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		10,543,501		9,633,226

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年6月1日 至 2019年11月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			
			一時差異等調整積立金	配当準備積立金	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	309,205,625	23,548,287	7,386,911	3,132,645	2,228,115	12,747,672
当期変動額						
新投資口の発行	10,767,680					—
一時差異等調整積立金の積立			63,132			63,132
一時差異等調整積立金の取崩			△76,894			△76,894
配当準備積立金の積立				72,136		72,136
圧縮積立金の積立					1,170,000	1,170,000
剰余金の分配						—
当期純利益						—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—
当期変動額合計	10,767,680	—	△13,761	72,136	1,170,000	1,228,374
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	7,373,149	3,204,781	3,398,115	13,976,047

	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	12,413,047	48,709,008	357,914,633	△125,202	△125,202	357,789,430
当期変動額						
新投資口の発行		—	10,767,680		—	10,767,680
一時差異等調整積立金の積立	△63,132	—	—		—	—
一時差異等調整積立金の取崩	76,894	—	—		—	—
配当準備積立金の積立	△72,136	—	—		—	—
圧縮積立金の積立	△1,170,000	—	—		—	—
剰余金の分配	△11,184,673	△11,184,673	△11,184,673		—	△11,184,673
当期純利益	10,543,501	10,543,501	10,543,501		—	10,543,501
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	54,331	54,331	54,331
当期変動額合計	△1,869,546	△641,172	10,126,507	54,331	54,331	10,180,839
当期末残高	10,543,501	48,067,835	368,041,141	△70,871	△70,871	367,970,269

ユナイテッド・アーバン投資法人(8960) 2020年5月期決算短信

当期（自 2019年12月1日 至 2020年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			
			一時差異等調整積立金	配当準備積立金	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,373,149	3,204,781	3,398,115	13,976,047
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩			△77,525			△77,525
配当準備積立金の積立				2,539		2,539
圧縮積立金の取崩					△93,000	△93,000
剰余金の分配						—
当期純利益						—
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						—
当期変動額合計	—	—	△77,525	2,539	△93,000	△167,986
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	7,295,624	3,207,320	3,305,115	13,808,060

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	10,543,501	48,067,835	368,041,141	△70,871	△70,871	367,970,269
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	—	—	—	—	—
配当準備積立金の積立	△2,539	—	—	—	—	—
圧縮積立金の取崩	93,000	—	—	—	—	—
剰余金の分配	△10,711,487	△10,711,487	△10,711,487	—	—	△10,711,487
当期純利益	9,633,226	9,633,226	9,633,226	—	—	9,633,226
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—	△28,702	△28,702	△28,702
当期変動額合計	△910,274	△1,078,260	△1,078,260	△28,702	△28,702	△1,106,963
当期末残高	9,633,226	46,989,575	366,962,880	△99,574	△99,574	366,863,306

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期		当 期	
	自	2019年 6月 1日 至 2019年11月30日	自	2019年12月 1日 至 2020年 5月31日
I. 当期末処分利益		10,543,501,249円		9,633,226,938円
II. 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額		※ 77,525,695円		※ 77,525,695円
圧縮積立金取崩額		93,000,000円		3,305,115,821円
III. 分配金の額		10,711,487,595円		10,820,629,390円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,435円)		(3,470円)
IV. 任意積立金				
配当準備積立金繰入額		2,539,349円		2,195,239,064円
V. 次期繰越利益		－円		－円

分配金の額の算出方法	前 期	当 期
	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益10,543,501,249円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円及び圧縮積立金取崩額93,000,000円を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分2,539,349円を配当準備積立金として留保した後の残額である10,711,487,595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9,633,226,938円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円及び圧縮積立金取崩額1,109,876,757円を加算した10,820,629,390円を利益分配金として分配することとし、上記取崩後の圧縮積立金の残額である2,195,239,064円を配当準備積立金に振り替えることとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日	当期 自 2019年12月 1日 至 2020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	10,544,106	9,633,831
減価償却費	4,132,956	4,174,616
不動産等売却益	—	△173,393
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	11,327
受取利息及び有価証券利息	△120	△118
支払利息及び投資法人債利息	1,007,370	1,003,009
投資口交付費	26,808	—
不動産等除却損	5,531	22,031
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△161	32,989
前払費用の増減額 (△は増加)	558,492	△573,275
長期前払費用の増減額 (△は増加)	17,844	24,683
営業未払金の増減額 (△は減少)	△804,741	△521,747
未払費用の増減額 (△は減少)	△28,717	3,751
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△234,189	395,135
前受金の増減額 (△は減少)	5,138	△20,463
信託前受金の増減額 (△は減少)	△20,496	△235,318
預り金の増減額 (△は減少)	△1,216	△2,029
信託預り金の増減額 (△は減少)	8,485	547,673
預り敷金及び保証金償却額	△29,300	△23,963
信託預り敷金及び保証金償却額	△133,679	△398,039
その他	8,988	△77,342
小計	15,063,099	13,823,357
利息の受取額	120	118
利息の支払額	△842,376	△1,154,366
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	8,508	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,229,351	12,668,504
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	—	9,263,320
有形固定資産の取得による支出	△113,691	△9,050,214
信託有形固定資産の取得による支出	△20,202,231	△21,681,411
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△1,500	—
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	—	1,690
預り敷金及び保証金の受入による収入	86,500	347,469
預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,992	△4,288
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	773,891	847,925
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△306,092	△1,301,108
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,812,115	△21,576,617
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	6,000,000	29,900,000
長期借入金の返済による支出	△18,107,000	△11,144,000
投資口の発行による収入	10,728,959	—
分配金の支払額	△11,183,663	△10,710,881
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,561,703	8,045,118
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△18,144,467	△862,995
現金及び現金同等物の期首残高	68,619,522	50,475,055
現金及び現金同等物の期末残高	50,475,055	49,612,059

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～70年 構築物 2年～53年 機械及び装置 2年～31年 工具、器具及び備品 3年～20年</p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 引当金の計上基準</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は63,325千円です。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金</p>

	⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に 係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。
--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
建物	1,439,154	1,397,875
構築物	7,021	6,819
土地	2,089,982	2,089,982
合計	3,536,158	3,494,677

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 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
合計	408,171	408,171

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 2019年11月30日	当期 2020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 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
信託建物	39,608	39,608

- ※4. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期(2019年11月30日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん 発生益(注1)	7,546,388	7,244,532	—	75,463	7,169,068	分配金に充当
減価償却費等 による利益超 過税会不一致 の一部(注2)	66,949	66,279	—	669	65,610	分配金に充当
	76,099	76,099	—	760	75,338	
	63,132	—	63,132	—	63,132	2019年5月期の 金銭の分配に係 る計算書におい て、減価償却費 等による利益超 過税会不一致の 一部を積立て

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

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

当期(2020年5月31日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注1)	7,546,388	7,169,068	—	75,463	7,093,604	分配金に充当
減価償却費等による利益超過税会不一致の一部(注2)	66,949	65,610	—	669	64,940	分配金に充当
	76,099	75,338	—	760	74,577	
	63,132	63,132	—	631	62,501	

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

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

※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 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
	50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日		当期 自 2019年12月 1日 至 2020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	20,160,511		18,916,300	
共益費収入	1,631,700		1,603,304	
駐車場収入	766,005		752,737	
その他賃貸収入(注1)	162,672	22,720,890	159,773	21,432,117
その他賃貸事業収入				
附加使用料(注2)	1,668,414		1,254,388	
賃貸事業一時収入	187,855		620,379	
その他雑収入	94,221	1,950,491	84,774	1,959,542
不動産賃貸事業収益合計		24,671,381		23,391,659
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	2,006,189		2,102,067	
外注委託費	1,770,947		1,778,867	
水道光熱費	1,617,597		1,242,218	
損害保険料	24,157		24,458	
修繕費(注3)	905,611		978,174	
減価償却費	4,132,956		4,174,616	
その他賃貸事業費用	412,897		385,630	
不動産賃貸事業費用合計		10,870,357		10,686,033
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		13,801,023		12,705,625

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

(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。

(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自2019年6月1日至2019年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自2019年12月1日至2020年5月31日)

パシフィックマークス江坂

(単位:千円)

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

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

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※. 一時差異等調整積立金

前期(2019年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

当期(2020年5月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	29,315	269,935
税務上の費用認識差額	21,517	57,507
合併時受入評価差額	18,763,147	17,019,887
貸倒引当金繰入超過額	571	4,134
その他	307	297
小計	18,814,859	17,351,761
評価性引当額	△18,814,859	△17,351,761
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 2019年11月30日	当期 2020年5月31日
法定実効税率	31.51%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.91%	△27.07%
評価性引当額の増減	0.12%	△15.19%
圧縮積立金取崩額	0.28%	10.79%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	185,228,356	184,661,408
	期中増減額	△566,947	△739,313
	期末残高	184,661,408	183,922,094
	期末時価	215,529,000	214,777,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	196,455,876	195,843,358
	期中増減額	△612,518	△10,293,692
	期末残高	195,843,358	185,549,665
	期末時価	257,614,000	247,836,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	137,324,520	155,292,038
	期中増減額	17,967,518	6,451,896
	期末残高	155,292,038	161,743,935
	期末時価	182,751,000	189,951,000
住居	貸借対照表計上額		
	期首残高	40,477,817	40,121,833
	期中増減額	△355,983	4,565,490
	期末残高	40,121,833	44,687,324
	期末時価	53,542,000	58,863,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	49,377,367	49,167,612
	期中増減額	△209,754	16,034,204
	期末残高	49,167,612	65,201,817
	期末時価	64,758,000	81,420,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	608,863,937	625,086,252
	期中増減額	16,222,314	16,018,585
	期末残高	625,086,252	641,104,837
	期末時価	774,194,000	792,847,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規2物件の取得（合計17,976百万円）及び資本的支出（2,373百万円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（4,125百万円）等によるものです。当期の主な増加額は新規8物件の取得（合計22,985百万円）、既保有物件の追加取得1物件（5,356百万円）及び資本的支出（1,361百万円）等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡（9,545百万円）及び減価償却費（4,166百万円）等によるものです。

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

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日
1口当たり純資産額	118,002円	117,647円
1口当たり当期純利益	3,388円	3,089円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		前期	当期
		自 2019年 6月 1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1日 至 2020年 5月31日
当期純利益	(千円)	10,543,501	9,633,226
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)	10,543,501	9,633,226
期中平均投資口数	(口)	3,111,123	3,118,337

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[追加情報]

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響について)

2020年2月後半からの新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大に伴い、2020年4月7日には日本政府より緊急事態宣言が発出され、同年5月25日には全面解除となりました。この間、国内における外出自粛や施設の利用制限の要請、さらには世界的な海外渡航制限・自粛等の影響により、本投資法人の一部のテナントにおいては、営業状況及びキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼしています。

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

斯かる状況下、本投資法人は中長期的視点に立った安定した資産運用の観点から、当期において、休業要請により営業を停止した一部の商業施設テナントについて賃料減免を行うとともに、賃料減額要請を受け、協議継続中の一部のテナントについて、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づき、個別に賃料減額処理を行っています。また、翌期以降について、当該感染症拡大の影響は2020年末から2021年の年明けにかけて徐々に収束に向かい事業環境が回復すると仮定して、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

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

[その他の注記]

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2021年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

IASB及びFASBは、公正価値測定について詳細なガイダンス(IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」)を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2021年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2021年5月期の期末から適用します。

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2021年5月期の期末から適用します。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年 9月16日	公募増資	95,000	2,739,311	12,680	256,549	(注1)
2015年10月15日	第三者割当増資	12,065	2,751,376	1,610	258,160	(注2)
2016年 6月14日	公募増資	190,000	2,941,376	32,273	290,433	(注3)
2016年 7月12日	第三者割当増資	11,646	2,953,022	1,978	292,411	(注4)
2016年12月14日	公募増資	90,000	3,043,022	14,808	307,220	(注5)
2017年 1月12日	第三者割当増資	12,065	3,055,087	1,985	309,205	(注6)
2019年 6月19日	公募増資	55,000	3,110,087	9,363	318,568	(注7)
2019年 7月11日	第三者割当増資	8,250	3,118,337	1,404	319,973	(注8)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 1口当たり164,540円にて、物件取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり175,616円(引受価額170,240円)にて、新規物件の取得資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり170,240円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域		第32期 2019年11月30日		第33期 2020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)	7,239,732	1.1	7,232,796	1.0
		地方(注6)	13,559,765	2.0	13,502,932	1.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	12,980,955	1.9	13,005,333	1.9
			東京23区	9,435,493	1.4	9,398,092	1.4
			首都圏地域	8,895,510	1.3	8,833,451	1.3
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,604,675	0.2	1,598,076	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,924,718	0.6	3,879,606	0.6
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	2,830,632	0.4	4,865,002	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	4,379,651	0.6	4,347,607	0.6	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	6,914,588	1.0
		地方	—	—	—	—	
	小計				64,851,133	9.6	73,577,489
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,248,424	0.6	4,239,289	0.6
			東京23区	11,654,619	1.7	11,608,852	1.7
			首都圏地域	91,856,072	13.5	91,443,606	13.2
		地方	56,102,795	8.3	55,894,616	8.1	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	65,413,145	9.6	65,270,268	9.4
			東京23区	2,019,994	0.3	2,023,837	0.3
			首都圏地域	40,870,287	6.0	40,562,860	5.8
		地方	56,227,971	8.3	46,455,820	6.7	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	40,812,658	6.0	40,642,137	5.9
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,411,718	3.5	23,369,989	3.4
		地方	85,538,268	12.6	92,254,125	13.3	
	住居	首都圏	東京都心6区	977,494	0.1	2,324,606	0.3
			東京23区	8,353,848	1.2	9,832,329	1.4
			首都圏地域	2,848,980	0.4	2,834,174	0.4
		地方	20,731,227	3.1	20,483,602	3.0	
	その他	首都圏	東京都心6区	9,158,879	1.4	9,121,530	1.3
			東京23区	7,937,438	1.2	7,906,050	1.1
			首都圏地域	25,641,284	3.8	30,881,968	4.4
		地方	6,430,010	0.9	10,377,679	1.5	
	小計				560,235,118	82.6	567,527,347
預金等のその他資産				53,122,488	7.8	52,984,991	7.6
資産総額計				678,208,740	100.0	694,089,828	100.0

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

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

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

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

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

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

	前期 2019年11月30日		当期 2020年5月31日	
	金額(千円)	対総資産比率(%)	金額(千円)	対総資産比率(%)
負債総額	310,238,470	45.7	327,226,522	47.1
純資産総額	367,970,269	54.3	366,863,306	52.9
資産総額	678,208,740	100.0	694,089,828	100.0

② 投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

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

(i) 投資不動産の概要1

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

(2020年5月31日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	4,993	4,780	0.6	不動研	21	13,611.24	13,611.24	100.0
A4	Luz船橋	5,200	4,281	6,200	0.8	不動研	17	12,952.88	12,952.88	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,176	6,510	0.8	日土地	11	4,214.99	3,809.52	90.4
A7	家電住まいる館 YAMADA堺本店	3,210	2,690	3,930	0.5	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	4,922	5,340	0.7	不動研	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,470	2,060	0.3	不動研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,601	3,400	0.4	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,233	5,060	0.6	不動研	9	6,710.19	6,710.19	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,126 (注9)	3,940	0.5	不動研	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地)	11,904	12,459	11,600	1.5	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,221	2,080	0.3	不動研	7	1,938.56	1,527.45	78.8
A15	心齋橋OPA本館	22,800	21,898	26,500	3.3	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,547	2,390	0.3	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,332	3,600	0.5	不動研	7	3,151.93	3,151.93	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,725	8,710	1.1	不動研	93	41,748.73	40,893.07	98.0
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	3,962	4,880	0.6	不動研	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピング センター	2,500	2,104	2,140	0.3	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,831	5,930	0.7	不動研	20	2,283.47	2,283.47	100.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	2,869	4,050	0.5	不動研	11	3,927.49	3,474.43	88.5
A27	横浜青葉ショッピング センター(敷地)	2,600	2,740	3,300	0.4	不動研	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド 青葉店(敷地)	2,150	2,270	2,840	0.4	不動研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチ メディア吉祥寺	28,000	26,907	33,900	4.3	不動研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	家電住まいる館 YAMADA松戸本店	5,150	4,734	6,830	0.9	不動研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,598	6,110	0.8	不動研	6	7,730.09	7,730.09	100.0
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	6,460	6,850	7,470	0.9	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A33	ブラッシングウェーブ 江の島	1,800	1,900	1,970	0.2	不動産	8	2,885.94	2,606.99	90.3
A34	ライフ西九条店(敷地)	1,760	1,842	2,090	0.3	谷澤	1	3,252.76	3,252.76	100.0
A35	ライフ玉造店(敷地)	1,880	1,967	2,190	0.3	谷澤	1	2,391.44	2,391.44	100.0
A36	グランベル銀座ビル	2,621	2,692	3,050	0.4	不動産	11	1,352.35	1,352.35	100.0
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,660	5,980	0.8	不動産	1	1,564.70	1,564.70	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	3,869	4,620	0.6	谷澤	31	10,454.22	9,967.14	95.3
A39	アクティオーレ上野	3,000	3,176	2,810	0.4	谷澤	8	1,163.44	1,042.59	89.6
A40	くるる	9,285	9,456	9,420	1.2	谷澤	25	13,292.33	10,127.84	76.2
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,826	1,890	0.2	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
A42	Luz武蔵小杉	12,151	12,233	12,100	1.5	谷澤	2	8,272.58	8,272.58	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,094	3,130	0.4	谷澤	6	2,382.25	2,382.25	100.0
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,542	3,100	0.4	不動産	7	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,396	2,790	0.4	不動産	16	2,576.57	2,576.57	100.0
B5	六番町Kビル	2,150	2,241	3,780	0.5	不動産	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	23,476	30,600	3.9	日土地	61	45,938.36	45,781.71	99.7
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,256	33,500	4.2	谷澤	1	36,142.30	36,142.30	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,323	8,450	1.1	不動産	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,073	6,650	0.8	不動産	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,326	17,900	2.3	不動産	0	15,781.64	0.00	0.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	11,717	14,000	1.8	不動産	22	10,947.34	10,947.34	100.0
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,717	7,030	0.9	不動産	45	9,335.19	9,228.25	98.9
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,569	8,090	1.0	谷澤	29	11,199.19	11,199.19	100.0
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,192	4,320	0.5	不動産	1	3,438.20	3,438.20	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,456	3,340	0.4	不動産	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,156	2,660	0.3	不動産	8	1,675.13	1,675.13	100.0
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,560	1,780	0.2	谷澤	10	3,110.72	3,110.72	100.0
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	8,833	12,500	1.6	谷澤	42	7,395.50	7,395.50	100.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,398	8,090	1.0	不動産	19	6,157.96	6,157.96	100.0
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,654	3,300	0.4	不動産	14	4,255.02	4,255.02	100.0
B29	大塚HTビル	1,160	1,074	1,220	0.2	不動産	7	1,774.56	1,774.56	100.0
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,476	3,830	0.5	不動産	8	1,726.68	1,726.68	100.0
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,605	8,570	1.1	谷澤	31	10,990.99	10,990.99	100.0
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,424	5,100	0.6	谷澤	24	7,616.83	7,528.39	98.8
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,706	2,230	0.3	谷澤	11	4,727.65	4,727.65	100.0
B36	新札幌センタービル	987	833	1,080	0.1	谷澤	19	2,796.65	2,595.05	92.8
B37	アリーナタワー	9,500	7,920	12,900	1.6	谷澤	11	17,967.46	17,967.46	100.0
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,023	3,150	0.4	不動産	7	4,558.77	4,558.77	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,233	3,170	0.4	不動産	25	2,233.65	2,018.61	90.4
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,286	1,900	0.2	不動産	8	4,578.93	4,257.70	93.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	1,078	2,240	0.3	不動産	13	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,133	3,360	0.4	不動産	5	2,831.94	2,831.94	100.0
B43	広瀬通SEビル	3,600	3,139	5,170	0.7	不動産	8	8,235.87	8,235.87	100.0
B44	S S 30	18,200	18,742	21,800	2.7	不動産	79	67,700.37	67,451.61	99.6

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B45	LOOP-X・M	11,200	12,006	12,600	1.6	不動産	108	21,590.90	19,807.15	91.7
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	21,989	27,100	3.4	不動産	8	53,310.20	53,310.20	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,598	2,600	0.3	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,038	3,960	0.5	不動産	10	6,660.20	6,660.20	100.0
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	3,879	5,150	0.6	日土地	4	7,139.44	7,139.44	100.0
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,239	11,600	1.5	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,483	6,960	0.9	不動産	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,933	7,040	0.9	不動産	3	7,544.42	7,544.42	100.0
C9	ザ・ビー六本木	4,488	4,766	4,840	0.6	不動産	3	3,714.06	3,714.06	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,634	3,150	0.4	大和	1	4,874.28	4,874.28	100.0
C11	東横イン広島平和大通	2,113	2,058	2,560	0.3	大和	1	4,357.75	4,357.75	100.0
C12	東横イン那覇国際通り 美栄橋駅	745	722	854	0.1	大和	1	1,529.47	1,529.47	100.0
C13	ロフジールホテル &スパタワー那覇	20,000	20,312	22,500	2.8	不動産	1	45,731.16	45,731.16	100.0
C14	ロイヤルバインズホテル 浦和	17,500	17,696	17,900	2.3	不動産	10	31,129.86	31,129.86	100.0
C15	リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	16,600	17,584	17,000	2.1	谷澤	30	81,371.29	81,260.16	99.9
C16	ザ・ビー福岡天神	3,000	3,083	3,680	0.5	不動産	2	3,567.22	3,567.22	100.0
C17	変なホテル東京 浜松町	4,456	4,469	4,740	0.6	不動産	1	2,293.64	2,293.64	100.0
C18	ホテルヒューイット甲子園	13,520	13,561	13,700	1.7	谷澤	2	36,104.06	36,104.06	100.0
C19	スマイルホテルプレミアム 札幌すすきの	4,233	4,242	5,210	0.7	谷澤	1	8,332.04	8,332.04	100.0
C20	ザ・スクエアホテル金沢	4,802	4,972	5,900	0.7	谷澤	1	6,333.36	6,333.36	100.0
C21	ネストホテル京都四条烏丸	2,010	2,096	3,120	0.4	谷澤	1	2,358.25	2,358.25	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,392	2,420	0.3	谷澤	125	2,603.22	2,522.50	96.9
D4	駒沢コート	1,680	1,468	2,130	0.3	不動産	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	UURコート芝大門	1,175	971	1,460	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,031	2,386	3,620	0.5	不動産	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	910	1,620	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,577	3,590	0.5	不動産	88	4,097.51	3,952.00	96.4
D16	グランルージュ栄	1,570	1,159	1,360	0.2	不動産	86	3,697.38	3,325.78	89.9
D17	グランルージュ栄II	1,300	968	1,400	0.2	不動産	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,536	4,690	0.6	不動産	137	11,525.36	10,892.26	94.5
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,135	1,570	0.2	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路壱番館	870	678	874	0.1	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	806	769	0.1	不動産	37	2,067.95	1,931.15	93.4
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,241	1,700	0.2	不動産	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,806	3,660	0.5	不動産	190	5,460.39	5,108.17	93.5
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,728	3,120	0.4	不動産	123	7,763.18	6,991.83	90.1
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,245	1,630	0.2	不動産	116	3,090.36	3,042.36	98.4
D26	グレンパーク梅田北	5,150	4,997	6,590	0.8	谷澤	173	12,730.60	11,983.61	94.1
D27	UURコート志木	2,730	2,834	3,100	0.4	不動産	1	9,885.83	9,885.83	100.0
D28	グランルージュ谷町六丁目	1,300	1,365	1,520	0.2	谷澤	49	2,792.81	2,682.70	96.1
D29	シャトレ大手町S棟・N棟	3,398	3,668	3,680	0.5	不動産	148	12,040.28	11,588.66	96.2
D30	グランフォンテ	2,700	2,859	3,340	0.4	谷澤	89	6,268.24	6,135.39	97.9
D31	パークアクシス赤塚	1,980	2,058	2,070	0.3	谷澤	155	4,370.31	4,268.03	97.7
D32	UURコート白鷺	1,442	1,533	1,640	0.2	谷澤	45	2,815.30	2,695.50	95.7

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注3)
D33	コートブランシェAP	1,270	1,352	1,310	0.2	谷澤	39	1,480.17	1,385.56	93.6
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,378	2,200	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	府中ビル(注13)	4,920	4,732	4,890	0.6	不動研	0	14,490.92	0.00	0.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	3,766	6,280	0.8	不動研	5	10,570.98	10,570.98	100.0
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	3,500	3,329	4,600	0.6	不動研	1	3,212.21	3,212.21	100.0
E5	ロジスティクス東扇島	9,525	9,392	10,800	1.4	不動研	2	42,113.83	42,113.83	100.0
E6	第1・第2MT有明センター ビル	8,000	7,906	14,400	1.8	不動研	1	23,816.82	23,816.82	100.0
E7	クオーツタワー	5,700	5,792	6,240	0.8	谷澤	1	2,940.22	2,940.22	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,628	2,820	0.4	不動研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
E9	川越物流センター	7,550	7,589	9,520	1.2	谷澤	1	40,060.76	40,060.76	100.0
E10	あすと長町 デンタルクリニック	1,200	1,213	1,290	0.2	不動研	1	1,554.09	1,554.09	100.0
E11	新習志野物流センターII	2,590	2,719	2,640	0.3	不動研	1	12,598.46	12,598.46	100.0
E12	吉川物流センター	1,960	1,960	2,030	0.3	不動研	1	11,096.70	11,096.70	100.0
E13	武蔵村山物流センター	1,800	1,859	1,910	0.2	不動研	1	9,237.87	9,237.87	100.0
E14	千葉みなと物流センター (敷地)	6,600	6,914	7,790	1.0	谷澤	1	24,467.78	24,467.78	100.0
E15	枚方長尾物流センター	2,550	2,660	2,650	0.3	谷澤	1	11,874.51	11,874.51	100.0
E16	神戸遠矢浜物流センター	1,300	1,359	1,360	0.2	不動研	1	9,402.93	9,402.93	100.0
合計		661,492	641,104	792,847	100.0	—	2,691	1,522,162.03	1,478,181.70	97.1

(ii) 投資不動産の概要2

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

(2020年5月31日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	(注10)	215,420	10	無
A4	商業施設	Luz船橋	(注10)	347,467	13	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	(注10)	344,621	2	無
A7	商業施設	家電住まいる館YAMADA堺本店	(注11)	(注11)	8	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	(注10)	909,730	17	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注11)	(注11)	11	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	(注10)	144,621	14	無
A11	商業施設	Tip's町田ビル	(注10)	242,048	18	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	(注11)	(注11)	9	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	(注10)	280,423	— (注12)	— (注12)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	(注10)	94,021	16	無
A15	商業施設	心斎橋OPA本館	(注10)	1,448,304	12	無
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	(注10)	52,600	14.6	無
A20	商業施設	アルボーレ仙台	(注10)	148,484	8	無
A21	商業施設	モラージュ柏	(注10)	908,710	9	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	(注11)	(注11)	11	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注11)	(注11)	12	無
A25	商業施設	Luz自由が丘	(注10)	237,687	12	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	(注10)	175,730	10	無
A27	商業施設	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	(注11)	(注11)	— (注12)	— (注12)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	(注11)	(注11)	— (注12)	— (注12)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注11)	(注11)	14	無
A30	商業施設	家電住まいる館YAMADA松戸本店	(注11)	(注11)	11	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	(注10)	277,045	1	無
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター(敷地)	(注11)	(注11)	(注12)	(注12)
A33	商業施設	ブラッシングウェーブ江の島	(注10)	152,784	14	無
A34	商業施設	ライフ西九条店(敷地)	(注11)	(注11)	(注12)	(注12)
A35	商業施設	ライフ玉造店(敷地)	(注11)	(注11)	(注12)	(注12)
A36	商業施設	グランベル銀座ビル	(注10)	114,983	10	無
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	(注11)	(注11)	2	無
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	(注10)	304,813	14	無
A39	商業施設	アクティオーレ上野	(注10)	82,996	12	無
A40	商業施設	くるる	(注10)	375,436	6	無
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	(注11)	(注11)	8	無
A42	商業施設	Luz武蔵小杉	(注10)	1,008,149	11	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	159,479	250,381	12	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	213,523	132,334	1	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	178,235	143,006	11	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	204,134	82,011	14	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	(注10)	1,611,332	7	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7	無
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	482,829	369,688	13	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	333,600	281,152	11	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	—	250	15	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	668,635	487,467	14.8	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	431,741	231,379	14	無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	444,665	323,410	15	無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	216,228	244,216	14	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	127,264	88,677	13	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	118,058	75,532	16	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	615,259	476,799	17	無
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	409,930	485,115	14	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	216,057	123,003	12	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	94,166	76,177	13	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	181,975	192,622	12	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	479,352	412,767	10	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	293,926	237,407	12	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	162,027	158,692	1	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	98,654	75,222	2	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	816,257	445,998	10	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	201,479	152,423	13	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	152,415	121,650	16	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	136,555	94,781	10	無
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	148,439	107,335	10	無
B42	オフィスビル	芝520ビル	194,466	135,406	13	無
B43	オフィスビル	広瀬通SEビル	364,823	384,966	8	無
B44	オフィスビル /ホテル	S S 30	(注10)	1,337,612	2	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
B45	オフィスビル	LOOP-X・M	816,510	426,544	7	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	(注10)	2,008,497	9	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	(注10)	70,000	17	無
C3	ホテル	MZビル	(注10)	192,803	13	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	(注10)	107,487	19	無
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	(注10)	14,196	5	無
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	(注10)	206,465	14	無
C7	ホテル	四谷213ビル	(注10)	239,413	13	無
C9	ホテル	ザ・ビー六本木	(注10)	16,900	12	無
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注11)	(注11)	14.5	無
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注11)	(注11)	7	無
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注11)	(注11)	2	無
C13	ホテル	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	(注10)	(注11)	7	無
C14	ホテル	ロイヤルパインズホテル浦和	(注10)	(注11)	10	無
C15	ホテル	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	(注10)	1,505,775	1	無
C16	ホテル	ザ・ビー福岡天神	(注10)	31,443	1	無
C17	ホテル	変なホテル東京 浜松町	(注11)	(注11)	14.8	無
C18	ホテル	ホテルヒューイット甲子園	(注11)	(注11)	9	無
C19	ホテル	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	(注11)	(注11)	1	無
C20	ホテル	ザ・スクエアホテル金沢	(注11)	(注11)	4	無
C21	ホテル	ネストホテル京都四条烏丸	(注11)	(注11)	8	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	129,336	15,361	12	無
D4	住居	駒沢コート	106,920	35,640	11	無
D6	住居	UURコート芝大門	66,000	11,000	17	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	(注11)	(注11)	8	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,200	7,838	2	無
D15	住居	クリオ文京小石川	190,596	26,032	14.5	無
D16	住居	グランルージュ栄	86,508	6,124	13	無
D17	住居	グランルージュ栄II	69,303	6,413	13	無
D18	住居	MA仙台ビル	263,731	16,548	11	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,414	7,381	16	無
D20	住居	UURコート札幌篠路老番館	61,653	4,072	3	無
D21	住居	パークサイト泉	54,576	11,955	12	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,354	16	無
D23	住居	UURコート錦糸町	212,958	34,630	14.8	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	201,317	55,484	1	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	106,764	9,692	15	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	346,308	36,698	15.5	無
D27	住居	UURコート志木	178,800	178,800	11	無
D28	住居	グランルージュ谷町六丁目	82,068	4,985	13	無
D29	住居	シャトレ大手町S棟・N棟	217,174	18,649	1	無
D30	住居	グランフォンテ	171,251	47,059	1	無
D31	住居	パークアクシス赤塚	99,820	22,662	12	無
D32	住居	UURコート白鷺	66,982	17,002	12	無
D33	住居	コートブランシェAP	64,596	18,878	13	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注11)	(注11)	11	無
E2	その他	府中ビル(注13)	(注11)	(注11)	11	無
E3	その他	壺川スクエアビル	428,001	267,993	8	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
E4	その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	(注11)	(注11)	13	無
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注11)	(注11)	12	無
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル	(注11)	(注11)	12	無
E7	その他	クオーツタワー	(注11)	(注11)	7	無
E8	その他	新習志野物流センター	(注11)	(注11)	10	無
E9	その他	川越物流センター	(注11)	(注11)	9	無
E10	その他	あすと長町デンタルクリニック	(注11)	(注11)	8	無
E11	その他	新習志野物流センターⅡ	(注11)	(注11)	9	無
E12	その他	吉川物流センター	(注11)	(注11)	8	無
E13	その他	武蔵村山物流センター	(注11)	(注11)	14	無
E14	その他	千葉みなと物流センター (敷地)	(注11)	(注11)	- (注12)	- (注12)
E15	その他	枚方長尾物流センター	(注11)	(注11)	8	無
E16	その他	神戸遠矢浜物流センター	(注11)	(注11)	7	無
合 計			41,799,827	31,247,329	6.05	

- (注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含みません。)について百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
なお、「鑑定評価機関」は当該不動産等の取得時及び継続評価の際に当該不動産等の鑑定評価又は価格調査を行っている鑑定評価機関を記載しており、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は日本土地建物株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。
- (注3) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2020年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の投資不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。)。なお、第三者との間で投資不動産を共有している共有物件については、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
- (注4) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。
- (注6) 「年間賃料総額」は、2020年5月31日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。なお、変動賃料は含まれていません。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。また、2020年5月31日時点でテナントとの間で賃料増減額請求があった場合においても、上記「年間賃料総額」の算定にあたっては当該請求の内容は考慮せず、2020年5月31日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てた金額を記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、2020年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注8) 「PML」(地震リスク分析における予想最大損失率)は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。なお、複数の建物で構成される物件に係るPMLについては、地震リスク評価報告書に物件全体としての数値の表示がある場合、当該数値を記載しています。
- (注9) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壌環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壌改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の「期末帳簿価額」は、かかる追加信託の金額を反映しています。
なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。
- (注10) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。
- (注11) 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12) 土地(敷地)のみの取得のため、PMLに係る該当事項はありません。
 (注13) 2020年3月25日付で、「KDDI府中ビル」から「府中ビル」に名称を変更しています。

③ テナントに関する情報
 賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(2020年5月31日時点)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (㎡) (注1)	年間賃料総額 (千円) (注2)	賃貸借契約終了日
1	株式会社リーガロイヤルホテル小倉	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	58,297.75	(注3)	2025年3月31日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	(注3)	(注5)
3	SBSロジコム株式会社	・川越物流センター ・吉川物流センター	51,157.46	(注3)	・川越物流センター 2027年8月31日 ・吉川物流センター 2027年7月26日
4	株式会社ヤマダ電機	・家電住まいる館YAMADA堺本店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) ・家電住まいる館YAMADA松戸本店	49,897.43	(注3)	・家電住まいる館YAMADA堺本店 2026年5月9日 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) 2020年11月15日他(注6) ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) 2040年5月31日 ・家電住まいる館YAMADA松戸本店 2029年8月20日
5	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,352.65	(注4)	2023年10月31日他(注6)
6	ユニー株式会社	鳴海ショッピングセンター(敷地)	46,362.44	(注3)	2024年11月19日他(注6)
7	株式会社ロワジール・ホテルズ沖縄	ロワジールホテル&スパタワー那覇	45,731.16	(注4)	2026年3月31日
8	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	37,932.95	(注3)	2037年5月31日
9	東芝デバイス&ストレージ株式会社	川崎東芝ビル	36,142.30	1,665,139	2023年10月20日
10	ロテルド甲子園株式会社	ホテルヒューイット甲子園	33,704.06	(注3)	2028年10月31日

- (注1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。
- (注2) 2020年5月31日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。なお、変動賃料は含まれていません。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。
- (注3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注4) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。
- (注5) 2018年11月11日付で、イトーヨーカドー尾張旭店の賃貸借契約は更改期日が到来していますが、2020年5月31日時点において、テナントとの間では賃貸借契約更改手続きが未了であり、賃貸借契約終了日は確定していません。
- (注6) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
天神ルーチェ	福岡県福岡市	2階～地下1階 リニューアル工事	自 2019年12月 至 2020年7月	286	—	—
日立ハイテクビルディング	東京都港区	原状回復工事	自 2020年7月 至 2020年11月	121	—	—
日立ハイテクビルディング	東京都港区	原状回復工事	自 2020年12月 至 2021年5月	121	—	—
MZビル	東京都八王子市	空調設備更新工事	自 2020年8月 至 2021年1月	111	—	—
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	客室改修工事(第3期)	自 2020年12月 至 2021年2月	150	—	—

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
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	客室改修工事(第4期)	自2021年1月 至2021年2月	171	—	—
グレンパーク梅田北	大阪府大阪市	共用部改修工事	自2020年11月 至2021年3月	121	—	—

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に投資不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,361百万円であり、当期費用に区分された修繕費978百万円と合わせ、2,339百万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)
モラージュ柏	千葉県柏市	Part I 棟 空調設備更新工事	自2019年11月 至2019年12月	75
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	北館 1Fロビー系統空調機 及び1F貸室系統空調機更新工事	自2019年7月 至2020年5月	33
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	工業用水受水槽更新工事	自2020年4月 至2020年5月	47
S S 30	宮城県仙台市	上水受水槽更新工事	自2019年12月 至2020年5月	34
LOOP-X・M	東京都港区	オフィス棟 トイレ・給湯室 リニューアル工事(一部フロア)	自2019年12月 至2020年3月	31
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県さいたま市	高層階給湯用温水ヒーター更新工事	自2020年5月 至2020年5月	31
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 ロイヤルホール調光盤 更新工事	自2020年1月 至2020年5月	39
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 客室改修工事 (26階-27階)	自2020年1月 至2020年2月	98
その他の資本的支出				971
合 計				1,361

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

項目	営業期間	第29期 自2017年12月1日 至2018年5月31日	第30期 自2018年6月1日 至2018年11月30日	第31期 自2018年12月1日 至2019年5月31日	第32期 自2019年6月1日 至2019年11月30日	第33期 自2019年12月1日 至2020年5月31日
当期首積立金残高		1,308	1,417	1,465	1,490	1,634
当期積立額(注)		165	51	75	154	16
当期積立金取崩額		56	4	50	10	41
次期繰越額		1,417	1,465	1,490	1,634	1,609

(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。