



～新たな成長フェーズに向けて～



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。

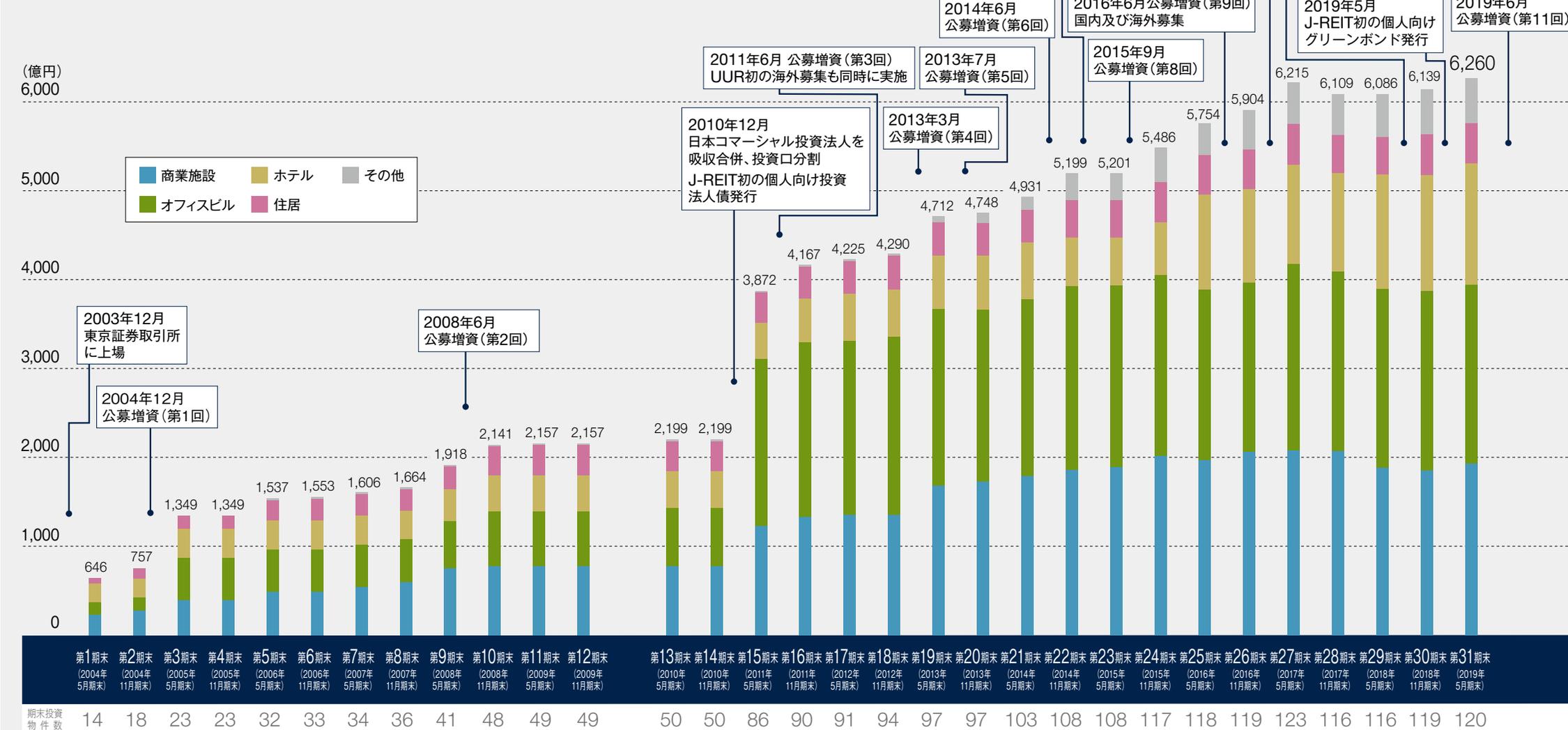
丸紅グループ総合力の活用

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きました。第31期末である2019年5月31日現在、資産規模（取得価格ベース）は6,260億円となっており、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31期（2019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、東京都港区に所在する宿泊特化型ホテル「ザ・ビー六本木」の増築建物（取得価格：9億円）、神奈川県川崎市に所在する商業施設「Luz武蔵小杉」（取得価格：121億円）、東京都練馬区に所在するファミリー向け賃貸マンション「グランフォンテ」（取得価格：27億円）、及び東京都港区に所在する宿泊特化型ホテル「変なホテル東京 浜松町」（取得価格：44億円）を取得し、北海道札幌市に所在する宿泊特化型ホテル「スマイルホテルプレミアム札幌すすきの」（取得価格：42億円）の取得契約を締結いたしました。一方で、分割売却契約を締結している商業施設「碑文谷ショッピングセンター」の準共有持分30%の決済引渡（売却価格：82億円）を行うとともに、東京都北区に所在する社宅の「太平洋セメント社宅（マンション浮間）」を売却し（売却価格：31億円）、物件入替によるポートフォリオの質的改善及び収益性向上を図りました。また、オフィスやホテル等のバリューアップ工事に注力するとともに、賃料増額交渉や賃貸経費低減を通じた収益性向上に継続して取り組みました。

堅調な企業業績やインバウンド観光需要の増加を背景に、資産運用を巡る環境は引き続き良好に推移しました。大規模修繕工事の集中実施等により賃貸事業費用が増加したものの、新規物件取得、売却益の計上等により、当期の業績は、営業収益27,261百万円、営業利益13,569百万円、当期純利益12,413百万円となりました。売却益の一部は分配金に充当した上で、1,305百万円を内部留保し、リスク耐性の強化を図っています（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、一時差異等調整積立金から76百万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3,661円（予想対比3.1%増、同111円増）となり、上場以来の最高水準となりました。

財務運営の面では、J-REITとしては本邦初の取り組みである個人投資家向けグリーンボンド（グリーンゆうゆう債）100億円を発行した他、前期に引き続きグリーントラスト（45億円）による借入れを実行し、グリーンファイナンス市場におけるプレゼンス向上を図っています。その他、上記新規取得物件に係る借入金等もあり、当期末時点の有利子負債残高は2,828億円となりました（前期末：2,573億円）。

これらと並行して、ESG（環境・社会・ガバナンス）投資の広がりを勘案し、外部機関からの環境認証及びESG評価の取得に加え、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による「ISO14001」の取得や従業員向け投資口累積投資制度の導入等のESG関連施策を積極的に推進しています。

第32期（2019年11月期）においては、約2年半ぶりとなる公募増資を実施し、第三者割当分と合わせ107億円を調達しました。増資資金により兵庫県西宮市所在のフルサービス型ホテル「ホテルヒューイット甲子園」（取得価格：135億円）を取得するとともに、第31期に取得契約を締結した上記「スマイルホテルプレミアム札幌すすきの」（取得価格：42億円）を取得しました。これらに加え、石川県金沢市所在の宿泊特化型ホテル「ザ・スクエアホテル金沢」（取得予定価格：48億円）の取得契約を締結いたしました。

本投資法人並びに本資産運用会社は、役員一人ひとりが高い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31期 1口当たり分配金

(2018年12月1日～2019年5月31日)

3,661円

第32期 予想1口当たり分配金 (注)

(2019年6月1日～2019年11月30日)

3,420円

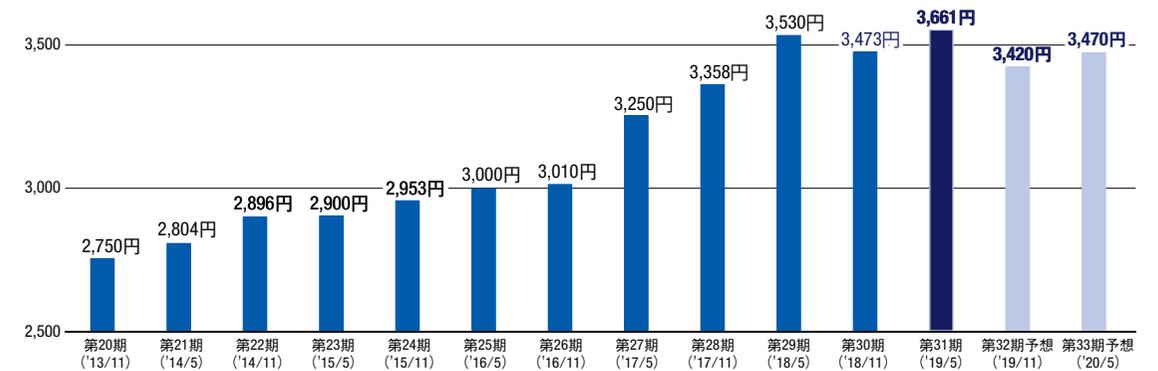
第33期 予想1口当たり分配金 (注)

(2019年12月1日～2020年5月31日)

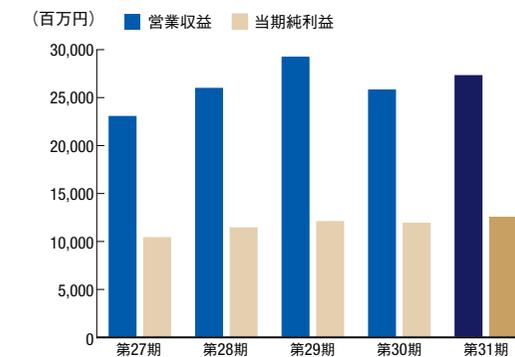
3,470円

(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2019年7月12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。

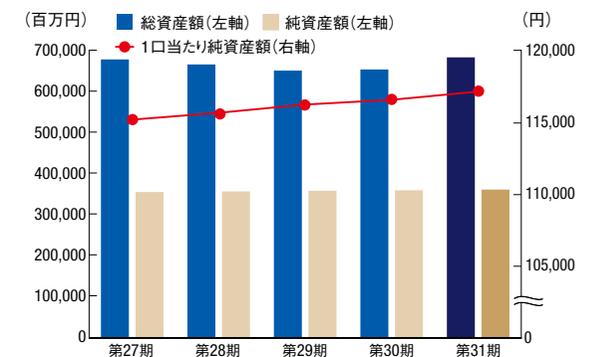
1口当たり分配金



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

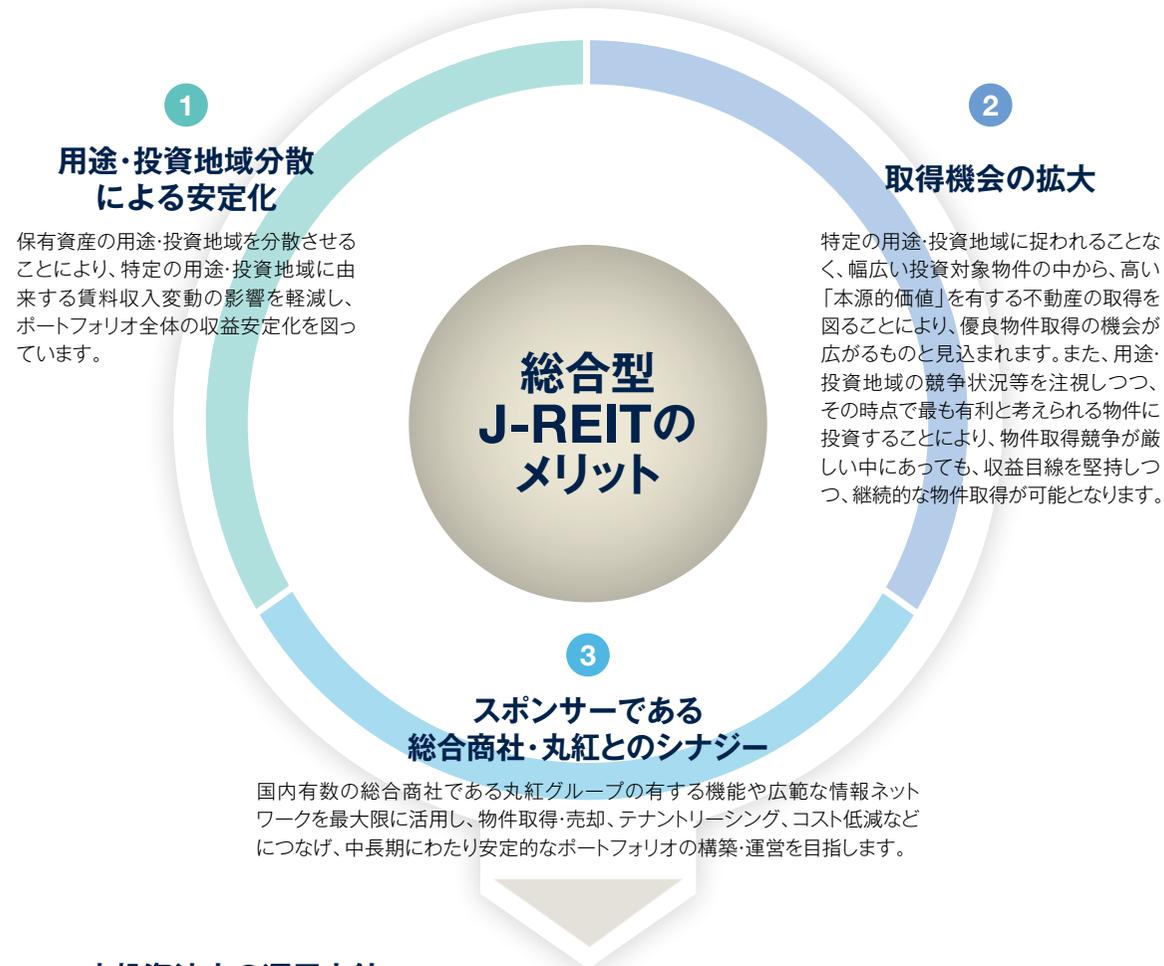


	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
営業収益	(百万円) 22,982	25,926	29,166	25,733	27,261
営業利益	(百万円) 11,497	12,482	13,089	12,894	13,569
経常利益	(百万円) 10,286	11,320	11,974	11,789	12,413
当期純利益(注)	(百万円) 10,285	11,319	11,973	11,788	12,413
分配金総額(注)	(百万円) 9,929	10,258	10,784	10,610	11,184
1口当たり分配金(注)	(円) 3,250	3,358	3,530	3,473	3,661
総資産額	(百万円) 675,885	663,531	648,503	651,242	680,901
純資産額	(百万円) 351,801	353,258	355,017	356,029	357,789
1口当たり純資産額	(円) 115,152	115,629	116,205	116,536	117,112

(注) 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、第30期：1,254百万円、第31期：1,305百万円）を任意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（第27期～第29期：各75百万円、第30期、第31期：各76百万円）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、第30期3,473円、第31期3,661円としました。

本投資法人の特徴

総合型J-REITとして、用途・投資地域を限定せず、多種・多様な不動産を投資対象とすることにより、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が可能になるものと見込まれます。産業界との幅広い繋がりを有し、広範なネットワークを持つ、総合商社の丸紅がスポンサーとなっており、本投資法人は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"> ■ テナントリーシングに配慮し、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

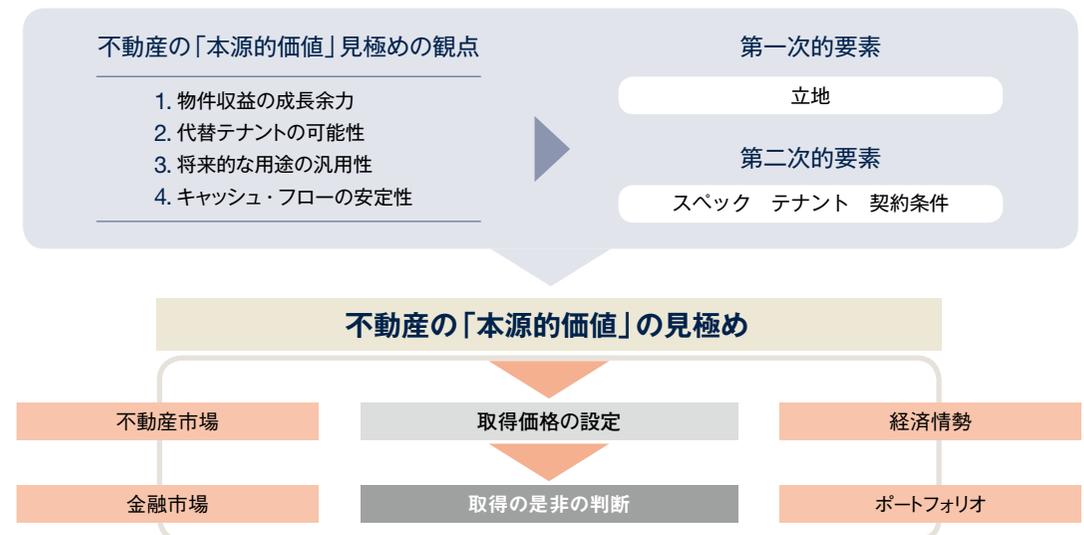
総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築

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。



総合型J-REITの優位性を活かし、商業施設、ホテル、住居といった様々な用途の物件を取得するとともに、分割売却契約を締結している商業施設「碑文谷ショッピングセンター」の準共有持分30%及び住居（社宅）物件である「太平洋セメント社宅（メゾン浮間）」の売却を実施し、物件入替によるポートフォリオの質的改善・収益性向上を図っています。

第31期 物件取得

A42 Luz武蔵小杉

RETAIL PROPERTIES 

- ・都心へのアクセスも良好な東急線・JR線「武蔵小杉」駅から徒歩2分、ロータリーに面して立地
- ・周辺にはタワーマンションが集積、更なる人口・世帯数増加を見込む
- ・1階はスーパーマーケット・カフェ、2階はメディカルモール等、3・4階はスポーツクラブが入居

取得日	2018年12月28日
取得価格	12,151百万円
所在地	神奈川県川崎市
敷地面積	6,104.63㎡
延床面積	12,223.72㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付5階建
建築時期	2008年5月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権



C17 変なホテル東京 浜松町

HOTELS 

- ・インバウンド・ビジネス客の宿泊需要が期待されるエリアに立地
- ・最先端の設備・機能を備えた最新型ホテル
- ・本ホテルオペレーターとの間で長期の定期借家契約を締結しており、中長期的に安定した収益を見込む

取得日	2019年5月15日
取得価格	4,456百万円
所在地	東京都港区
敷地面積	365.81㎡
延床面積	2,293.64㎡
構造	鉄骨造陸屋根
階数	14階建
建築時期	2018年3月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権



D30 グランフォンテ

RESIDENTIAL 

- ・豊富な生活利便施設が整う良好な住環境に立地
- ・ファミリーにとって安心な住居構成及び免震構造
- ・1階には店舗が入居しており、幅広いテナント構成

取得日	2019年4月1日
取得価格	2,700百万円
所在地	東京都練馬区
敷地面積	4,132.97㎡
延床面積	6,983.30㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 (附属建物:鉄筋コンクリート造陸屋根)
階数	11階建(附属建物:平家建)
建築時期	1998年10月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権



(注) 上記3物件の他、2018年12月17日付で「C9 ザ・ビー六本木」の増築建物を988百万円で追加取得しました。

第31期 物件売却

物件名称	用途	投資地域	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却益 (百万円)	売却日
 碑文谷 ショッピングセンター (準共有持分30%)	商業施設	東京23区	4,590	5,165	6,780	8,250	2,975	2019年 3月1日
 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	住居	東京23区	3,530	3,072	3,110	3,190	25	2019年 4月1日

- 【売却理由】**
- ・現況容積率が基準容積率を大きく上回る既存不適格建築物。延床面積の減少等建替えに制限。
 - ・本投資法人自身で確保できている駐車スペースは大規模小売店舗立地法上求められている約600台程度に対し、敷地内駐車場の53台。駐車場に係る違法性はテナントが賃借している隣地駐車場の土地に大きく依拠しており、安定運用に懸念。

 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	住居	東京23区	3,530	3,072	3,110	3,190	25	2019年 4月1日
--	----	-------	-------	-------	-------	-------	----	---------------

- 【売却理由】**
- ・定期建物賃貸借契約(契約満了日:2019年10月25日)による一括賃貸。テナントである太平洋セメント株式会社の再契約の意向は不明。
 - ・代替テナント誘致、一般賃貸マンションへの仕様変更等、多面的に検討した結果、売却が本投資法人の中長期的利益に適うと判断。

第32期 物件取得

C18 ホテルヒューイット甲子園

HOTELS 

- ・観光バス駐車場、大型朝食会場に加え、「西宮」IC至近で、インバウンド団体客を収容できる希少な施設
- ・阪神間エリア最大級のフルサービスホテルとして、宿泊のみならず、食事、カンファレンス、フィットネス、婚礼等の多様なニーズの取込み
- ・ユニバーサル・スタジオ・ジャパン(USJ)のアソシエイトホテルとして、当該施設利用層の一層の取込み
- ・近接する阪神甲子園球場やキッザニア甲子園等の大規模集客施設来場者ニーズの取込みを見込む

取得日	2019年6月25日
取得価格	13,520百万円
所在地	兵庫県西宮市
敷地面積	14,997.27㎡
延床面積	本館:29,537.39㎡ 新館:6,543.65㎡
構造	本館:鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根 新館:鉄骨造陸屋根
階数	本館:地下1階付14階建 新館:8階建
建築時期	本館:1992年8月 新館:2018年7月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権



C19 スマイルホテルプレミアム札幌すすきの

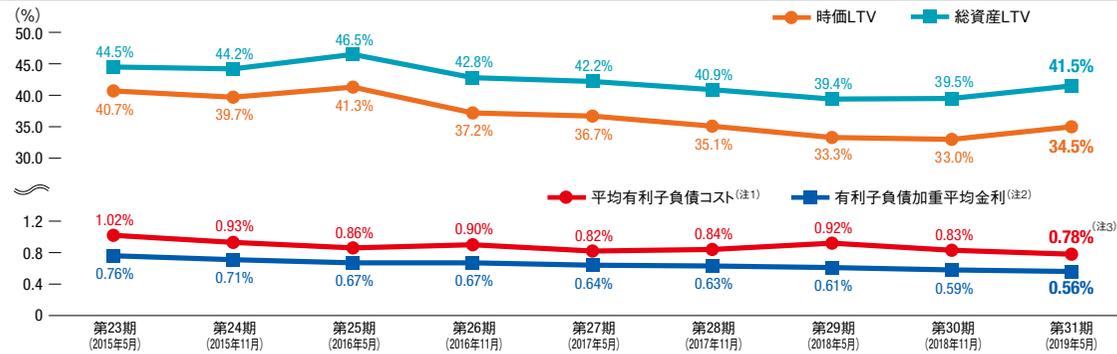
HOTELS 

- ・北海道唯一の繁華街「すすきの」に立地
- ・ホテルは全客室がダブル・オキュパンスーに対応可能であり、インバウンド等の宿泊需要の取込みに適した客室構成
- ・本ホテルオペレーターとの間で長期の定期借家契約を締結しており、中長期的に安定した収益を見込む

取得日	2019年6月28日
取得価格	4,233百万円
所在地	北海道札幌市
敷地面積	958.37㎡
延床面積	7,762.50㎡
構造	鉄骨造陸屋根
階数	13階建
建築時期	2017年12月
所有形態	(土地):所有権 (建物):所有権



LTV (期末時点) 及び平均有利子負債コスト等の推移



(注1) 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等) ÷ 各期末有利子負債残高×365 ÷ 運用日数」により算出しています。
 (注2) 加重平均金利とは各期末時点の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。
 (注3) 第31期の平均有利子負債コストの数値は当該期に発行した投資法人債に係る発行費用全額を含んでいます。第23期及び第29期も同様です。

財務指標の推移

	第30期末 (2018年11月30日)	第31期末 (2019年5月31日)	直近 (2019年7月12日)
有利子負債総額	2,573億円	2,828億円	2,731億円
借入金	2,303億円	2,413億円	2,316億円
投資法人債	170億円	170億円	170億円
グリーンファイナンス	100億円	245億円	245億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	4.1年	4.1年	4.1年
加重平均金利	0.59%	0.56%	0.56%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	88.9%	89.2%	88.8%
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 (2019年7月12日時点)

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

グリーンファイナンス (注1)

調達手法	ポイント	実施時期	調達金額	借入期間/発行年限	利率	Libor対比 (注2)
グリーントラストローン (UURグリーントラスト)	前期(第30期)に引き続き、金銭信託のスキームを用いたグリーントラストの実施	2019年3月	25億円	5年	0.290% (固定金利)	+0.27%
			20億円	7年	0.390% (固定金利)	+0.33%
リテール・グリーンボンド (グリーンゆうゆう債)	J-REIT初の個人投資家を対象としたグリーンボンドの発行	2019年5月	100億円	7年	0.448% (固定金利)	+0.36%

グリーン適格資産 (注3): 45物件 約2,718億円 (第31期末時点)

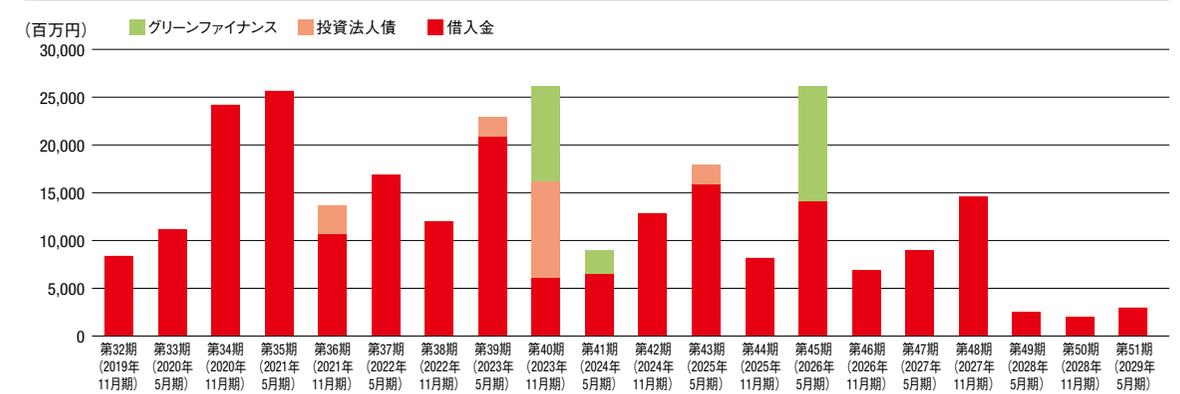
モラージュ柏	アリーナタワー	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	四谷213ビル
CASBEE-不動産 ★★★★★	DBJ ★★★★★ BELS ★★	DBJ ★★★	BELS ★★★★★

グリーンファイナンス限度額: 約1,129億円 (残枠: 約884億円) (第31期末時点)

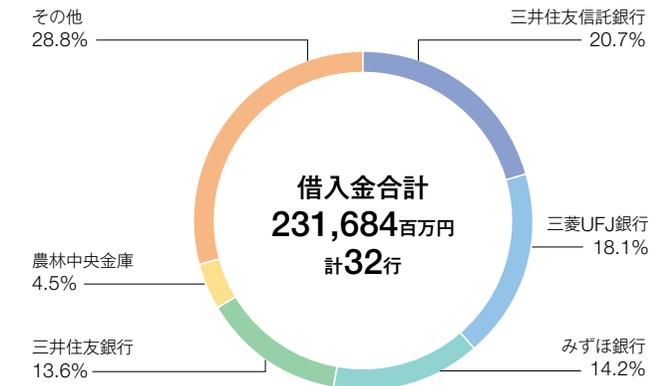
グリーン適格資産簿価総額 約2,718億円 × 総資産LTV 41.5%

(注1) グリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は投資法人債の償還資金等の用途に充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行。
 (注2) 調達時におけるLibor swap offered rateをベースとした概算値。
 (注3) DBJ Green Building認証(3つ星以上)、CASBEE不動産評価認証(Aランク以上)及びBELS評価(2つ星以上)のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産。

有利子負債の返済(償還)期限の分散状況 (2019年7月12日時点)



借入金金融機関等の分散状況 (2019年7月12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	47,983	20.7%	株式会社西日本シティ銀行	2,000	0.9%
株式会社三菱UFJ銀行	41,996	18.1%	野村信託銀行株式会社	2,000	0.9%
株式会社みずほ銀行	32,937	14.2%	東京海上日動火災保険株式会社	2,000	0.9%
株式会社三井住友銀行	31,459	13.6%	株式会社第四銀行	2,000	0.9%
農林中央金庫	10,500	4.5%	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	8,500	3.7%	全国信用協同組合連合会	2,000	0.9%
株式会社新生銀行	6,000	2.6%	株式会社広島銀行	1,500	0.6%
株式会社りそな銀行	5,339	2.3%	株式会社群馬銀行	1,500	0.6%
みずほ信託銀行株式会社	4,800	2.1%	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	1,000	0.4%
株式会社あおぞら銀行	4,770	2.1%	株式会社山口銀行	1,000	0.4%
株式会社福岡銀行	3,900	1.7%	株式会社伊予銀行	1,000	0.4%
株式会社埼玉りそな銀行	3,000	1.3%	太陽生命保険株式会社	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%
株式会社七十七銀行	2,000	0.9%	株式会社横浜銀行	500	0.2%
日本生命保険相互会社	2,000	0.9%	株式会社きらぼし銀行	500	0.2%
株式会社足利銀行	2,000	0.9%	株式会社香川銀行	500	0.2%
合計				231,684	100.0%

内部留保（一時差異等調整積立金、配当準備積立金及び圧縮積立金）の戦略的活用

内部留保の活用を通じ、分配金水準に留意しつつ、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

▶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。
- 税金不一致への対応**
減損損失等税金不一致を招来する懸念がある場合、内部留保を分配金に加算して、多額の法人税が課される事態を回避し、分配金減少リスクの軽減を図ります。

▶内部留保額の状況 (注)

(単位:百万円)

	第30期 (18/11) 期末時点	第31期(19/5)		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	7,386	+63	▲76	7,373
配当準備積立金	3,132	+72	-	3,204
圧縮積立金	2,228	+1,170	-	3,398
内部留保額合計	12,747	+1,305	▲76	13,976

(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、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。

【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31期(19/5) (実績)	1,170百万円	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30%) 圧縮対象資産:Luz武蔵小杉(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 (買換え資産を先行取得した場合でも、売却事業年度開始の前1年以内の取得であれば、所轄税務署長への届出を行えば適用可能)	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	買換え資産(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 (注1)同一事業年度に複数の譲渡がある場合でも、譲渡損益の通算は不要 (注2)対象とする譲渡益は、土地・建物全体、土地のみ、建物のみの選択が可能 (注3)買換え資産には一定の制限あり	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: 上記制度に基づき算出された「圧縮限度額」	B: 導管性要件(支払配当要件)に抵触しない金額 (=配当可能利益×10%未満)

(注)2019年7月12日現在における各制度の概要を情報提供を目的として、本資料のために簡略化して記載したものです。
そのため、実際の本制度の適用等に当たっては、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ので、ご注意ください。

ESGの取り組み(サステナビリティ・マネジメント)

ESGに関するイニシアティブへの参加

本投資法人及び本資産運用会社ではESGに関するイニシアティブに参加する他、各種外部認定機関から高い認証及び評価を取得しています。



E: 環境に関する取り組み

環境認証取得カバー率(注) 第29期 23物件 2018年5月末 (27.7%) ▶ 第31期 49物件 2019年5月末 (55.3%)

各環境認証取得物件数

DBJ Green Building認証	12	CASBEE-不動産	24	BELS評価認証	14
★★★★	1	★★★★★	3	★★★★★	1
★★★	7	★★★★	21	★★★★	6
★★	3	★★★		★★★	7
★	1			★★	

(注)2019年5月末時点。「アリーナタワー」はDBJ Green Building認証とBELS評価認証の両方を取得。

環境認証の再取得

本投資法人では、エネルギー専門家による省エネ診断を行い、照明のLED化、高効率空調機への切替え等、環境に配慮した省エネルギー設備の導入を物件の特性に合わせて継続的に行っています。環境認証の有効期限を迎えた物件については、適宜認証を再取得しており、CASBEE-不動産の認証済物件について、2019年6月に6物件の認証を再取得。そのうち以下の3物件については、省エネルギー設備導入等の効果もあり、4つ星(Aランク)から5つ星(Sクラス)に評価が上昇しました。



S: 社会に関する取り組み

ESGの分野において、本投資法人と丸紅グループはプロアクティブに幅広い活動を行っています

- 本投資法人並びに本資産運用会社はJ-REIT業界を牽引するESG施策を続けていますが、本資産運用会社のスポンサーである丸紅株式会社(以下、丸紅)も、2018年に国内発電事業者として初となる「石炭火力のネット容量を2030年までに半減する」方針を打ち出した他、主要ESGインデックス(注)に採用される等、その取り組みが外部にも高く評価されています。
- 一般社団法人不動産証券化協会副会長も務める丸紅の朝田常任顧問が会報誌の「巻頭言」にESG関連の提言を寄稿する他、本資産運用会社は上場REIT運用会社として大手業界誌のESGインタビューを受けました。



「ショートターミズムに陥らずに100年後も社会に必要とされるような[Sustainable Enterprise]を目指していただきたい」
朝田照男
一般社団法人不動産証券化協会 副会長
丸紅株式会社 常任顧問
不動産証券化ジャーナル Vol.49
2019年5-6月号

「テナント企業のESGへの関心・取組み度合は強弱が分かれるため、積極的な働きかけを行う一方、経済性を犠牲にしない範囲でバランスの取れた対応を進めていく」
山村順
本資産運用会社 経営企画部長
月刊プロパティマネジメント No.227
2019年6月

(注)「Dow Jones Sustainable Indices」、「FTSE4Good Global Index Series」、「FTSE Blossom Japan Index」、「MSCI日本株女性活躍指数」

G: ガバナンスに関する取り組み

▶従業員の報酬

投資主との利害共有化の取り組み

- 本資産運用会社は従業員の賞与全額が、本投資法人の1口当たり利益に連動する制度を採用しています。
- 本資産運用会社従業員の給与から一定額を天引きし、本投資法人の投資口取得を行う投資口累積投資制度を導入しています。

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧 (2019年5月31日現在)

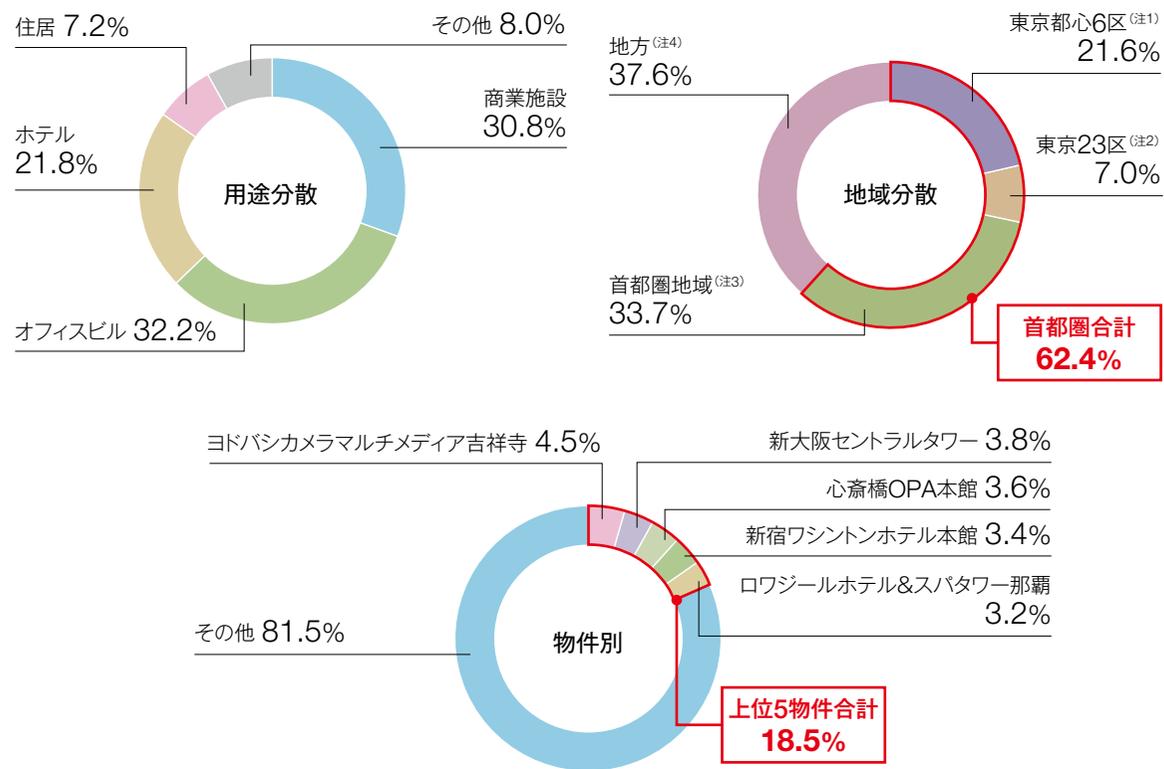
用途	NCI物件 (注1)	物件 番号	物件名称	地域 (注2)	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	取得期	取得日 (注1)	
商業施設		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方	大阪府堺市	6,770	1.1%	1期	2003年12月22日	
		A4	Luz船橋	首都圏	千葉県船橋市	5,200	0.8%	2期	2004年 9月17日	
		A6	天神ルーチェ	地方	福岡県福岡市	6,500	1.0%	5期	2006年 4月14日	
		A7	家電住まいる館YAMADA堺本店	地方	大阪府堺市	3,210	0.5%	5期	2006年 4月28日	
		A8	宮前ショッピングセンター	首都圏	神奈川県川崎市	5,312	0.8%	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 2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)	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	3.6%	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	モラーズ柏	首都圏	千葉県柏市	7,040	1.1%	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	横浜浜野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	0.5%	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)	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	0.3%	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	4.5%	19期	2013年 3月18日	
		A30	家電住まいる館YAMADA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	天神口ビル	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	6,460	1.0%	21期	2014年 4月 8日	
		A33	ブラッシ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	
		A42	Luz武蔵小杉	首都圏	神奈川県川崎市	12,151	1.9%	31期	2018年12月28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	福岡アーセナルビル	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	0.3%	1期	2004年 3月30日
			B6	新大阪セントラルタワー	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	3.1%	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	東京都新宿区	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	1.9%	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	1.1%	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	6区	東京都港区	6,840	1.1%	15期	2010年12月 1日	
		B27	リーラヒジリザカ	6区	東京都港区	2,750	0.4%	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	1.5%	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	1.5%	16期	2011年 6月16日	
		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	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	1,220	0.2%	21期	2014年 2月28日	

用途	NCI物件 (注1)	物件 番号	物件名称	地域 (注2)	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1)	
ホテル		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	地方	宮城県仙台市	18,200	2.9%	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	6区	東京都新宿区	21,140	3.4%	1期	2003年12月22日	
		C2	東横イン品川駅高輪口	6区	東京都港区	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JALシティ那覇	地方	沖縄県那覇市	7,650	1.2%	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	
		C9	ザ・ビー六本木	6区	東京都港区	4,488	0.7%	21期	2014年 5月 1日	
		C10	東横イン川崎駅前役所通	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	3.2%	25期	2016年 2月 5日	
		C14	ロイヤルバインズホテル浦和	首都圏	埼玉県さいたま市	17,500	2.8%	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		
	C16	ザ・ビー福岡天神	地方	福岡県福岡市	3,000	0.5%	30期	2018年 9月27日		
	C17	変なホテル東京 浜松町	6区	東京都港区	4,456	0.7%	31期	2019年 5月15日		
住居		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	UUR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	
		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	クワイ文京小石川	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	1,570	0.3%	6期	2006年11月30日	
		D17	グランルージュ栄II	地方	愛知県名古屋	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	0.5%	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	1,473	0.2%	10期	2008年 9月30日	
		D20	UURコート札幌篠路番館	地方	北海道札幌市	870	0.1%	10期	2008年11月11日	
		D21	パークサイト東	地方	愛知県名古屋	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	地方	大阪府大阪市	1,300	0.2%	27期	2016年12月 1日	
		D29	シャトレ大手町S棟・N棟	地方	福岡県北九州市	3,398	0.5%	30期	2018年 7月 3日	
		D30	グランフォンテ	23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	31期	2019年 4月 1日	
	その他		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・プレイス 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	
		E13	武蔵村山物流センター	首都圏	東京都武蔵村山市	1,800	0.3%	30期	2018年10月30日	
ポートフォリオ全体						626,083	100.0%			

(注1) 本投資法人は、旧日本コマース投資法人(NCI)を2010年12月1日を合併効力発生日として吸収合併しており、合併時に承継したNCI保有物件を「NCI物件」といいます。また、NCI物件の取得日は合併効力発生日とし、取得価格は合併時の本投資法人の受入価格を記載しています。
(注2) 「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」、「新宿ワシントンホテル本館」、「ザ・ビー六本木」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は初回の取得日、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。
(注5) 2019年5月1日付で「レランドショッピングセンター」より名称変更しています。
(注6) 2019年5月1日付で「ヤマダ電機テックランド堺本店」より名称変更しています。
(注7) 2019年5月1日付で「ヤマダ電機テックランドNew松戸本店」より名称変更しています。

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) (2019年5月31日現在)



(注1)「東京心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

	2018年12月末	2019年1月末	2019年2月末	2019年3月末	2019年4月末	2019年5月末
商業施設	99.4%	99.4%	99.6%	99.4%	99.5%	99.5%
オフィスビル	98.4%	98.4%	98.4%	98.6%	99.0%	99.0%
ホテル	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.9%	99.7%
住居	98.1%	98.4%	98.6%	98.7%	98.0%	97.5%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	99.2%	99.2%	99.4%	99.3%	99.4%	99.3%

主な保有物件 (2019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 ロイヤルパインズホテル浦和



B44 SS30



C1 新宿ワシントンホテル本館



A25 Luz自由が丘



C15 リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity



E3 壺川スクエアビル



E7 クォーツタワー



A15 心斎橋OPA本館



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



D26 グレパーク梅田北



E9 川越物流センター

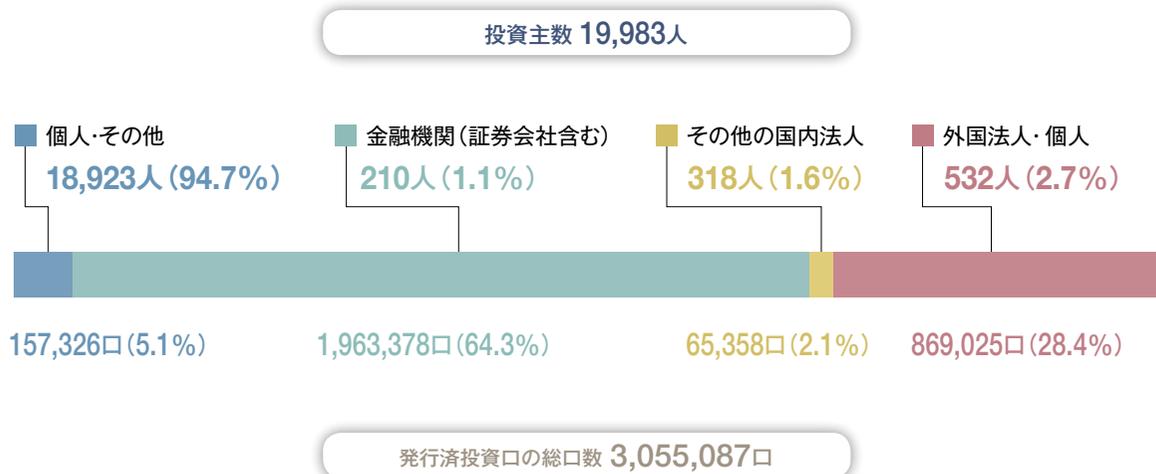


投資口の状況



(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 (2019年5月31日現在)

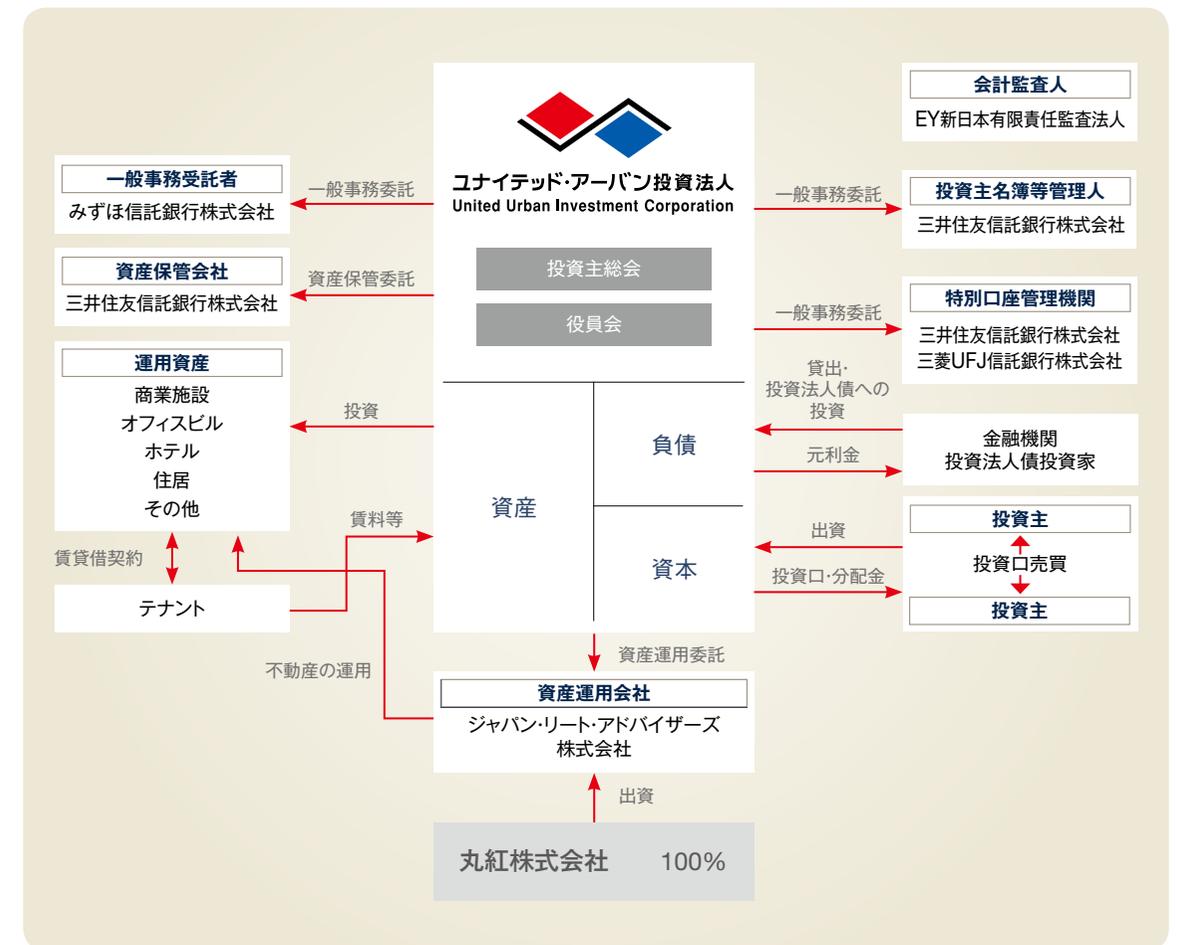


(注) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

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

(2019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任代理等の認可取得 (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」

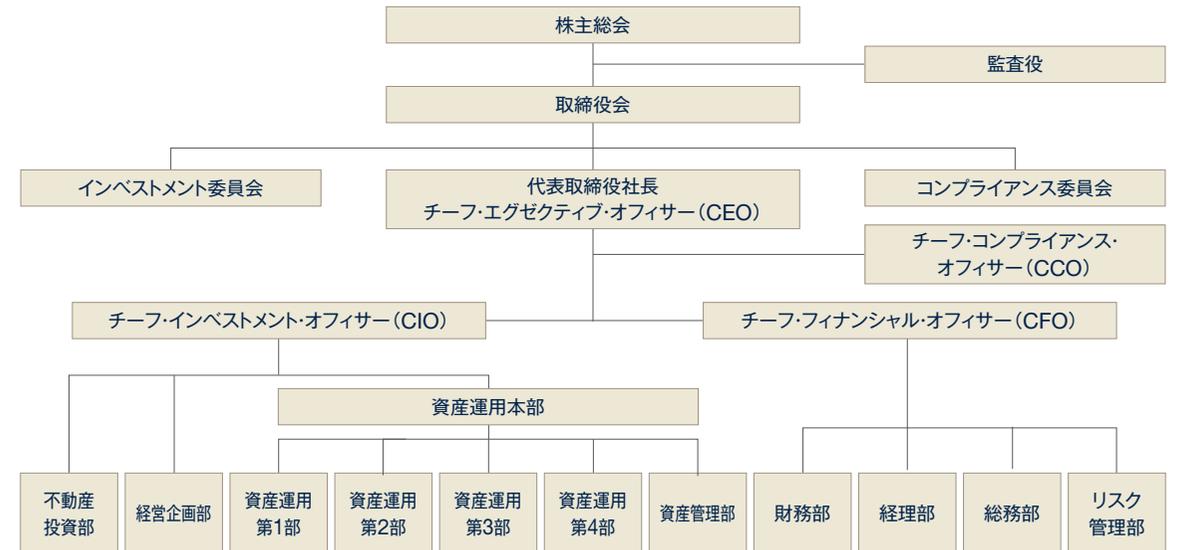
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力してまいります。

「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31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31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、総務部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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
計算期間	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	自2018年6月1日 至2018年11月30日	自2018年12月1日 至2019年5月31日
営業収益 (注1) 百万円	22,982	25,926	29,166	25,733	27,261
(うち不動産賃貸事業収益) 百万円	(22,919)	(23,764)	(24,219)	(23,867)	(24,215)
営業費用 百万円	11,484	13,443	16,077	12,838	13,691
(うち不動産賃貸事業費用) 百万円	(9,382)	(10,360)	(10,328)	(10,663)	(11,506)
営業利益 百万円	11,497	12,482	13,089	12,894	13,569
経常利益 百万円	10,286	11,320	11,974	11,789	12,413
当期純利益 (a) 百万円	10,285	11,319	11,973	11,788	12,413
総資産額 (b) 百万円	675,885 (対前期比+4.3%)	663,531 (対前期比△1.8%)	648,503 (対前期比△2.3%)	651,242 (対前期比+0.4%)	680,901 (対前期比+4.6%)
純資産額 (c) 百万円	351,801 (対前期比+5.5%)	353,258 (対前期比+0.4%)	355,017 (対前期比+0.5%)	356,029 (対前期比+0.3%)	357,789 (対前期比+0.5%)
出資総額 百万円	309,205 (対前期比+5.7%)	309,205 (対前期比 -)	309,205 (対前期比 -)	309,205 (対前期比 -)	309,205 (対前期比 -)
発行済投資口の総口数 (d) 口	3,055,087	3,055,087	3,055,087	3,055,087	3,055,087
1口当たり純資産額 (c)/(d) 円	115.152	115.629	116.205	116.536	117.112
分配金総額 (e) 百万円	9,929	10,258	10,784	10,610	11,184
1口当たり当期純利益 (注2) 円	3,376	3,705	3,919	3,858	4,063
1口当たり分配金額 (e)/(d) 円	3,250	3,358	3,530	3,473	3,661
(うち1口当たり利益分配金額) 円	(3,250)	(3,358)	(3,530)	(3,473)	(3,661)
(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) %	1.6 (3.1)	1.7 (3.4)	1.8 (3.7)	1.8 (3.6)	1.9 (3.7)
自己資本当期純利益率 (注3) %	3.0 (6.0)	3.2 (6.4)	3.4 (6.8)	3.3 (6.6)	3.5 (7.0)
期末自己資本比率 (c)/(b) %	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)	54.7 (対前期増減△0.1)	52.5 (対前期増減△2.1)
配当性向 (注3) %	96.2	90.6	90.0	90.0	90.1
【その他参考情報】					
期末投資物件数 件	123	116	116	119	120
期末総賃貸可能面積 m ²	1,443,510.75	1,422,041.46	1,431,245.06	1,456,193.69	1,434,587.61
期末テナント数 件	2,319	2,259	2,278	2,442	2,534
期末稼働率 %	99.2	98.4	99.3	99.1	99.3
減価償却費 百万円	3,991	4,109	4,160	4,050	4,050
資本的支出額 百万円	1,584	1,575	1,903	1,406	2,870
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3) 百万円	17,528	17,514	18,051	17,253	16,759
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注3) 円	4,652	4,629	4,835	4,574	4,406
FFO倍率 (注3) 倍	17.5	17.3	17.2	19.8	20.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3) 倍	13.2	14.5	15.8	15.9	16.9
金利償却前当期純利益 (注3) 百万円	15,447	16,573	17,222	16,901	17,500
支払利息及び投資法人債利息 百万円	1,170	1,144	1,088	1,061	1,036
有利子負債額 (注3) 百万円	285,857	271,607	255,884	257,384	282,884
期末総資産有利子負債比率 (注3) %	42.2	40.9	39.4	39.5	41.5
運用日数 日	182	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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
期中平均投資口数	3,045,874口	3,055,087口	3,055,087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)においてJ-REIT市場でも有数の規模となっています。

本投資法人は、これまで第1期(2004年5月期)より第30期(2018年11月期)まで30回の金銭の分配を行ってきました。当期(第31期・2019年5月期)においても、1口当たり3,661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

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

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

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

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

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

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

(ii) 新規物件等の取得及び物件売却

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

物件番号	物件名称	種類(注1)	所在地	取得価格(百万円)(注2)	取得日
A42	Luz武蔵小杉	店舗	神奈川県川崎市	12,151	2018年12月28日
D30	グランフォンテ	共同住宅	東京都練馬区	2,700	2019年4月1日
C17	変なホテル東京 浜松町	ホテル	東京都港区	4,456	2019年5月15日
小計(新規3物件)				19,307	
C9	ザ・ビー六本木(増築建物)(追加取得)(注3)	ホテル	東京都港区	988	2018年12月17日
合計				20,295	

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

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

I 資産運用報告

- (注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。以下、同じです。
 (注2) 取得価格及び譲渡価格は、取得若しくは譲渡に係る売買契約等にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。なお、取得価格については、単位未満を四捨五入しています。また、金額には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。以下、同じです。
 (注3) 本投資法人は、2017年1月13日付でザ・ビー六本木の隣接地を取得の上、本物件の遊休地とあわせそれらの敷地上に増築建物を建設し、2018年12月17日付で当該増築建物(取得価格988百万円(内訳:建物価格528百万円、土地価格460百万円))を追加取得しました。
 (注4) 碑文谷ショッピングセンターについては、2018年5月24日付で信託受益権売買契約を締結し、当該契約に基づいて同日付で準共有持分51%を、2018年11月1日付で準共有持分19%を、2019年3月1日付で準共有持分30%を、それぞれ売却しました。

(iii) ポートフォリオの概要

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

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

b. 資金調達の概要

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

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。(単位:百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	240,384	255,884	15,500
借入金合計	240,384	255,884	15,500
投資法人債	17,000	27,000	10,000
有利子負債合計	257,384	282,884	25,500

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

また、2019年6月30日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

c. 当期の業績及び分配の概要

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

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

(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	
2014年6月10日	公募増資	120,000	2,500,181	18,661	217,892	(注1)
2014年7月9日	第三者割当増資	12,065	2,512,246	1,876	219,768	(注2)
2014年12月9日	公募増資	120,000	2,632,246	21,899	241,667	(注3)
2015年1月7日	第三者割当増資	12,065	2,644,311	2,201	243,869	(注4)
2015年9月16日	公募増資	95,000	2,739,311	12,680	256,549	(注5)
2015年10月15日	第三者割当増資	12,065	2,751,376	1,610	258,160	(注6)
2016年6月14日	公募増資	190,000	2,941,376	32,273	290,433	(注7)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年7月12日	第三者割当増資	11,646	2,953,022	1,978	292,411	(注8)
2016年12月14日	公募増資	90,000	3,043,022	14,808	307,220	(注9)
2017年1月12日	第三者割当増資	12,065	3,055,087	1,985	309,205	(注10)

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

(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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	2017年5月	2017年11月	2018年5月	2018年11月	2019年5月
最高	182,400円	167,800円	173,900円	181,900円	185,400円
最低	161,800円	151,700円	159,400円	166,100円	165,000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、物件売却益の一部にあたる1,305百万円を圧縮積立金等として内部留保しました。一方で、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則り、一時差異等調整積立金76百万円を取崩し、分配金に加算しました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,661円、分配金の総額は11,184百万円となりました。なお、当期においても租税特別措置法第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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
		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	自2018年6月1日 至2018年11月30日	自2018年12月1日 至2019年5月31日
当期末処分利益総額	千円	10,285,440	11,319,585	11,973,610	11,788,602	12,413,047
利益留保額(注)	千円	9,319,631	10,380,234	11,569,387	12,747,672	13,976,047
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	9,929,032 (3,250)	10,258,982 (3,358)	10,784,457 (3,530)	10,610,317 (3,473)	11,184,673 (3,661)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	9,929,032 (3,250)	10,258,982 (3,358)	10,784,457 (3,530)	10,610,317 (3,473)	11,184,673 (3,661)
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見込まれます。また、不動産売買市場においては、引き続き過熱警戒感はあるものの、今後も物件取得競争は厳しく、不動産価格の高騰が懸念されます。

このような環境下、本投資法人においては、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である本資産運用会社独自の物件取得ルートに加え、スポンサーグループの知見・ネットワークの活用、テナントとの協働、多様な取得スキームへの取組み等、総合型J-REITの特性を活かし、物件のクオリティと収益性を意識した物件取得に努めていきます。また、現在のマーケット環境を見極め、戦略的な物件入替を通じたポートフォリオの質的改善・収益性向上を追求していきます。内部成長については、引き続きオフィスビル、ホテル等における賃料アップ及び更改期を迎えるテナントの各種条件改定に注力するとともに、修繕工事の実施による資産価値の維持向上を図ります。

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

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

(6) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

a. 新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金への充当及び新たな特定資産の取得資金の一部として抛出するため減少する手元資金の復元のため、2019年6月4日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る2019年6月12日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口55,000口及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口8,250口の発行を行い、合計10,767百万円の払込みがなされました(以下、上記公募と第三者割当の双方による新投資口発行を総称して「第11回公募増資等」といいます。)

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

公募による新投資口発行

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

第三者割当による新投資口発行

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

なお、参考情報は以下のとおりです。

b. 資産の取得

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

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

(注) ザ・スクエアホテル金沢は、2019年6月4日付での信託受益権準共有持分譲渡契約の締結から1か月以上経過後に決済・物件引渡しが行われることから、当該契約は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。当該信託受益権準共有持分譲渡契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。しかしながら、当該契約には、信託受益権準共有持分取得のための資金調達が行なわれることを当該契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されています。そのため、取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、本投資法人は売主への違約金等の支払義務を負うことなく、当該契約を解除できる旨が規定されています。本投資法人は、現在の金融市場及びその財務状況等に鑑み、信託受益権準共有持分の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

c. コミットメントラインの設定

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

コミットメントラインの概要

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

I 資産運用報告

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	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	第30期 2018年11月30日	第31期 2019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)	3,055,087	3,055,087	3,055,087	3,055,087	3,055,087
出資総額 (百万円)	309,205	309,205	309,205	309,205	309,205
投資主数 (人)	23,034	22,182	21,303	20,408	19,983

(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)	653,189	21.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	483,406	15.82
野村信託銀行株式会社(投信口)	116,784	3.82
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	108,833	3.56
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	64,745	2.12
SMBC日興証券株式会社	54,204	1.77
JP MORGAN CHASE BANK 385771	40,321	1.32
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	38,999	1.28
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	30,413	1.00
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT (LENDING)	29,860	0.98
合計	1,620,754	53.05

(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	—	6,000
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	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	—	20,300 (注3)
	合計		30,500

(注1) 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2) 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。

(注3) 会計監査人の報酬には、投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬(3,300千円)が含まれています。

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。

(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

I 資産運用報告

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30期 2018年11月30日		第31期 2019年5月31日		
			保有総額 (千円) (注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円) (注1)	対総資産 比率(%)	
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—	—
			東京23区(注4)	—	—	—	—
			首都圏地域(注5)	7,262,057	1.1	7,253,584	1.1
		地方(注6)	13,662,199	2.1	13,614,763	2.0	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,029,891	2.0	12,992,536	1.9
			東京23区	9,501,819	1.5	9,474,778	1.4
			首都圏地域	9,013,890	1.4	8,951,984	1.3
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	2,693,122	0.4	1,611,273	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,015,494	0.6	3,970,106	0.6
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	2,851,734	0.4	2,854,674	0.4
			首都圏地域	—	—	—	—
	地方	4,433,375	0.7	4,414,137	0.6		
その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—	
		東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	—	—	—	—	
	地方	—	—	—	—		
	小計		66,463,585	10.2	65,137,837	9.6	
商業施設	首都圏	東京都心6区	4,264,962	0.7	4,257,886	0.6	
		東京23区	16,881,098	2.6	11,674,442	1.7	
		首都圏地域	80,136,196	12.3	92,264,997	13.6	
	地方	56,224,487	8.6	56,162,682	8.2		
オフィスビル	首都圏	東京都心6区	65,568,841	10.1	65,432,292	9.6	
		東京23区	2,041,369	0.3	2,033,558	0.3	
		首都圏地域	41,326,701	6.3	41,100,479	6.0	
	地方	56,457,742	8.7	56,470,246	8.3		
信託 不動産	ホテル	首都圏	東京都心6区	35,253,066	5.4	40,909,298	6.0
		東京23区	—	—	—	—	
		首都圏地域	23,251,283	3.6	23,325,460	3.4	
	地方	67,666,016	10.4	67,508,381	9.9		
住居	首都圏	東京都心6区	994,564	0.2	983,444	0.1	
		東京23区	8,671,719	1.3	8,412,073	1.2	
		首都圏地域	2,852,700	0.4	2,839,245	0.4	
	地方	21,183,815	3.3	20,974,243	3.1		
その他	首都圏	東京都心6区	9,244,206	1.4	9,201,542	1.4	
		東京23区	7,968,204	1.2	7,952,777	1.2	
		首都圏地域	25,764,209	4.0	25,727,055	3.8	
	地方	6,549,591	1.0	6,495,991	1.0		
	小計		532,300,779	81.7	543,726,100	79.9	
	優先出資証券(注7)		93,905	0.0	—	—	
	預金等のその他資産		52,383,882	8.0	72,037,915	10.6	
	資産総額計		651,242,153	100.0	680,901,853	100.0	

(注1) 「保有総額」は、各決算日時点における貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によります。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) 「地方」とは、政令指定都市(首都圏所在のものを除きます。)をはじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含みます。)を指します。
(注7) 天神123プロジェクト特定目的会社の優先出資証券です。

(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	27,221	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	23,601	45,978.59	45,978.59	100.0	4.6	オフィスビル/ホテル	無
新宿ワシントンホテル本館	22,197	53,322.10	53,322.10	100.0	3.7	ホテル	無
心斎橋OPA本館	21,916	27,025.42	27,025.42	100.0	3.3	商業施設	無
ロフジールホテル&スパタワー那覇	20,401	45,731.16	45,731.16	100.0	1.7	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,474	36,142.30	36,142.30	100.0	4.0	オフィスビル	無
SS30	18,867	67,688.30	67,401.03	99.6	4.4	オフィスビル/ホテル	無
ロイヤルパインズホテル浦和(注5)	17,599	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	17,287	81,385.06	81,273.93	99.9	3.0	ホテル	無
日立ハイテクビルディング	14,391	15,781.64	15,781.64	100.0	1.9	オフィスビル	無
合計	202,959	442,117.38	441,718.98	99.9	(注4)		

(注1) 「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2019年5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の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。

(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、2019年5月31日時点で有効な契約上の月額賃料(賃室賃料及び共益費合計)に基づき算出しています。なお、変動賃料は含まれていません。

(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。

(注5) 2019年1月1日付で、「浦和ロイヤルパインズホテル」から「ロイヤルパインズホテル浦和」に名称を変更しています。以下、同じです。

(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)
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	4,840	5,058
Luz船橋(注6)	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	信託受益権	12,952.88	5,970	4,368
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	6,400	6,215
家電住まいの館YAMADA堺本店(注6)	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,860	2,721
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	5,230	4,992
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	2,010	1,519
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	3,629
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	4,970	4,274
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	3,940	3,184 (注4)
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	11,500	12,460
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	2,170	2,242
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	26,600	21,916
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	2,360	1,554
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	3,151.71	3,600	2,353
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	41,738.82	8,950	6,682
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	4,870	4,043
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	2,100	2,148
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	5,940	4,872

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 ²)	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
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	4,070	2,939
横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	不動産	9,193.00	3,280	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	2,570	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	34,400	27,221
家電住まい館YAMADA松戸本店(注6)	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	6,590	4,806
天神口フットビル	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	6,080	4,593
鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市中区鳴海町字伝治山3番2他	不動産	60,419.26	7,410	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	3,090.12	1,990	1,921
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	2,090	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	2,190	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	3,010	2,703
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	6,280	5,674
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	4,620	3,925
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	1,163.44	3,150	3,172
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	9,950	9,530
ケーズデンキ名古屋北店	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	1,890	1,836
Luz武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1100番地4他	信託受益権	8,272.58	12,200	12,249
T&G浜松ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	信託受益権	2,382.25	3,230	2,108
福岡アーセオナルビル	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	2,950	1,574
丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	信託受益権	2,576.57	2,730	2,406
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	3,620	2,255
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	29,100	23,601
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	36,142.30	33,700	19,474
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	8,680	8,395
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	6,560	4,122
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	17,600	14,391
パシ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	12,800	11,806
パシ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	6,820	5,762
パシ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	7,930	6,680
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	4,300	3,215
パシ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	3,290	2,459
パシ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	2,550	2,132
パシ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	1,780	1,561
パシ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	12,100	8,951
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	8,020	6,465
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	3,300	2,605
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	1,270	1,079
パシ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	3,660	2,491
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	8,110	6,564
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	5,040	4,431
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	19,963.32	10,300	9,650
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	2,170	1,724
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	2,797.02	1,100	851
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	8,127
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	3,030	2,033
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	3,080	2,258
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	1,860	1,329
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	2,190	1,112

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 ²)	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
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	3,150	2,153
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	4,970	3,238
SS30	宮城県仙台市青葉区中央四丁目6番1号	信託受益権	67,688.30	20,100	18,867
LOOP-X・M	東京都港区海岸三丁目9番15号他	信託受益権	21,591.05	11,900	11,787
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	53,322.10	27,700	22,197
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	1,611
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	3,870	3,065
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	5,150	3,970
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	11,800	7,411
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	6,940	4,464
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	6,890	4,953
ザビー六本木	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	3,714.06	5,260	4,796
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	3,170	2,660
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	2,550	2,087
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	848	733
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	23,300	20,401
ロイヤルパインズホテル浦和	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	17,599
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	81,385.06	16,900	17,287
ザビー福岡天神	福岡県福岡市中央区天神一丁目2番1号	信託受益権	3,567.22	3,630	3,109
変なホテル東京 浜松町	東京都港区浜松町一丁目24番11号	信託受益権	2,293.64	4,710	4,496
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	2,420	1,415
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	2,280	1,482
UURコート芝大門(注5)	東京都港区芝大門一丁目2番3号	信託受益権	1,486.38	1,460	983
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	3,600	2,434
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	1,620	947
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	3,460	2,634
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	1,330	1,189
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	1,370	1,000
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	4,380	2,632
UURコート名古屋駅	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	1,530	1,170
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	862	699
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	763	817
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	1,660	1,277
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	3,570	2,854
UURコート札幌南三条プレミアタワー	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	7,763.18	3,020	1,783
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	1,600	1,280
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	6,430	5,065
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	3,160	2,839
グランルージュ谷町六丁目	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	1,510	1,376
シャトレ大手町S棟・N棟	福岡県北九州市小倉北区大手町10番20号他	不動産	12,040.28	3,620	3,714
グランフォンテ	東京都練馬区東大泉六丁目49番2号	信託受益権	6,268.24	3,280	2,878
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	2,200	1,410
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	5,210	4,773
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	6,160	3,859
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	4,510	3,376
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	5,253	4,088
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	23,995.01	14,000	7,952
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	6,300	5,824

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 ²)	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
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	2,850	2,620
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	9,480	7,659
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	1,310	1,225
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	2,660	2,732
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	2,020	1,983
武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市伊奈平二丁目93番地1他	信託受益権	9,237.87	1,910	1,867
合計			1,434,587.61	746,426	608,863

(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)指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壌環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壌改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,184百万円としています。

なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受益権者から土壌改良積立金の交付を受けています。

(注5)2018年10月19日付で、「スカイコート芝大門」から「UURコート芝大門」に名称を変更しています。以下、同じです。

(注6)2019年5月1日付で、「レランドショッピングセンター」から「Luz船橋」に、「ヤマダ電機テックランド塚本」から「家電住まいる館YAMADA塚本店」に、「ヤマダ電機テックランドNew松戸本店」から「家電住まいる館YAMADA松戸本店」に、それぞれ名称を変更しています。以下、同じです。

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			
	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)	—	—	(注3)	(注3)
ジョイパーク泉ヶ丘	22	100.0	262	1.1	21	100.0	257	1.1
Luz船橋	18	100.0	260	1.1	16	99.9	255	1.1
天神ルーチェ	11	100.0	223	0.9	11	100.0	220	0.9
家電住まいる館YAMADA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	191	0.8	3	100.0	189	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	84	0.4	10	100.0	85	0.4
Tip's町田ビル	10	100.0	210	0.9	10	100.0	206	0.9
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	0.6	1	100.0	151	0.6
maricom-ISOGO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	60	0.3	9	100.0	60	0.3
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	50	0.2
アルポーレ仙台	5	100.0	115	0.5	6	84.4	131	0.5
モラージュ柏	94	97.1	674	2.8	94	97.0	668	2.8
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	223	0.9	1	100.0	223	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	19	95.6	157	0.7	20	100.0	159	0.7
アクティオーレ市川	13	100.0	148	0.6	12	95.7	158	0.7
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)

不動産等の名称	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			
	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)
家電住まいる館YAMADA松戸本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
天神口フビル	6	100.0	268	1.1	6	100.0	300	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	5	56.4	54	0.2	6	91.5	56	0.2
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	79	0.3	11	100.0	76	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	97.8	314	1.3	31	97.8	290	1.2
アクティオーレ上野	8	100.0	80	0.3	9	100.0	82	0.3
くるる	27	100.0	388	1.6	27	100.0	470	1.9
ケーズデンキ名古屋北店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz武蔵小杉					2	100.0	262	1.1
T&G浜松町ビル	5	88.2	92	0.4	6	100.0	88	0.4
福岡アーセオンビル	8	100.0	118	0.5	8	100.0	119	0.5
丸増麹町ビル	15	88.1	95	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	62	99.9	1,132	4.7	61	100.0	1,124	4.6
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	279	1.2	1	100.0	276	1.1
フォーシーズンビル	1	100.0	188	0.8	1	100.0	190	0.8
日立ハイテクビルディング	2	100.0	414	1.7	2	100.0	413	1.7
パシフィックマークス新宿パークサイド	22	100.0	354	1.5	22	100.0	368	1.5
パシフィックマークス月島	43	97.7	258	1.1	42	97.1	256	1.1
パシフィックマークス横浜イースト	27	94.4	250	1.1	28	97.8	239	1.0
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	42	0.2
パシフィックマークス赤坂見附	8	100.0	67	0.3	8	100.0	69	0.3
パシフィックマークス新横浜	10	100.0	66	0.3	10	100.0	66	0.3
パシフィックマークス川崎	42	100.0	347	1.5	42	100.0	344	1.4
浜松町262ビル	18	100.0	228	1.0	18	100.0	227	0.9
リーラヒジリザカ	14	97.5	120	0.5	14	97.5	118	0.5
大塚HTビル	7	100.0	59	0.2	7	100.0	57	0.2
パシフィックマークス新宿サウスゲート	9	100.0	96	0.4	8	90.1	88	0.4
パシフィックマークス西梅田	28	94.0	266	1.1	28	91.9	250	1.0

I 資産運用報告

不動産等の名称	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			
	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肥後橋	21	79.9	136	0.6	23	91.5	139	0.6
パシフィックマークス江坂	44	100.0	440	1.8	44	100.0	438	1.8
パシフィックマークス札幌北一条	11	100.0	97	0.4	11	100.0	100	0.4
新札幌センタービル	20	96.2	58	0.2	21	100.0	64	0.3
アリーナタワー	12	100.0	444	1.9	12	100.0	464	1.9
湯島ファーストビル	7	100.0	118	0.5	7	100.0	117	0.5
道玄坂スクエア	28	98.8	100	0.4	29	100.0	100	0.4
グランスクエア新栄	7	70.2	79	0.3	8	100.0	71	0.3
グランスクエア名駅南	13	100.0	85	0.4	13	100.0	88	0.4
芝520ビル	5	100.0	102	0.4	5	100.0	105	0.4
広瀬通SEビル	10	100.0	218	0.9	10	100.0	218	0.9
SS30	84	97.7	1,077	4.5	84	99.6	1,072	4.4
LOOP-X・M	115	97.7	465	2.0	110	96.5	478	2.0
新宿ワシントンホテル本館	8	100.0	785	3.3	8	100.0	897	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	131	0.5	10	96.2	131	0.5
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	156	0.7	4	100.0	157	0.7
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	258	1.1	2	100.0	305	1.3
UUR四谷三丁目ビル	3	100.0	167	0.7	3	100.0	185	0.8
四谷213ビル	4	100.0	188	0.8	3	91.8	184	0.8
ザ・ビー六本木	2	92.3	72	0.3	3	100.0	93	0.4
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	856	3.6	1	100.0	744	3.1
ロイヤルパインズホテル浦和	10	100.0	572	2.4	10	100.0	610	2.5
リーガロイヤルホテル小倉あるあるCity	31	99.9	983	4.1	31	99.9	923	3.8
ザ・ビー福岡天神	2	100.0	45	0.2	2	100.0	121	0.5
変なホテル東京 浜松町					1	100.0	(注3)	(注3)
T&G東池袋マンション	127	98.4	68	0.3	128	99.2	70	0.3
駒沢コート	1	100.0	60	0.3	1	100.0	60	0.3
UURコート芝大門	1	100.0	32	0.1	1	100.0	33	0.1
太平洋セメント社宅(メゾン浮間) (注5)	1	100.0	124	0.5	—	—	82	0.3
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
クリオ文京小石川	90	98.5	101	0.4	88	96.2	102	0.4
グランルージュ栄	83	85.3	42	0.2	90	93.4	47	0.2

不動産等の名称	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			
	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 (%)
グランルージュ栄II	1	100.0	36	0.2	1	100.0	36	0.2
MA仙台ビル	151	99.3	168	0.7	143	96.8	167	0.7
UURコート名古屋名駅	1	100.0	45	0.2	1	100.0	46	0.2
UURコート札幌篠路壱番館	3	100.0	33	0.1	3	100.0	33	0.1
パークサイト泉	36	91.2	25	0.1	37	93.4	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	194	96.1	119	0.5	198	97.2	119	0.5
UURコート札幌南三条プレミアムタワー	126	89.3	109	0.5	125	90.1	112	0.5
グランルージュ中之島南	112	95.2	53	0.2	116	96.8	53	0.2
グレンパーク梅田北	179	97.1	186	0.8	172	93.4	187	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	50	98.8	43	0.2	51	100.0	44	0.2
シャトレ大手町S棟・N棟	150	97.4	100	0.4	151	97.8	125	0.5
グランフォンテ					90	98.9	34	0.1
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	304	1.3	5	100.0	289	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	3	100.0	(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)
武蔵村山物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合計	2,442	99.1	23,867	100.0	2,534	99.3	24,215	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。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) 本投資法人は、当期首時点において碑文谷ショッピングセンターに係る信託受益権の準共有持分30%を保有していましたが、2019年3月1日付で売却しています。

(注5) 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)は、2019年4月1日付で売却しています。

I 資産運用報告

(4) 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	79,557,000	63,133,000	△541,694
合 計		79,557,000	63,133,000	△541,694

(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。

(5) 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。

(6) 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。

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

(2) 期中の資本的支出

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2,870百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,824百万円と合わせ、4,695百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額 (百万円)
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	館内外LED化工事	自 2019年 2 月 至 2019年 5 月	31
Luz船橋	千葉県船橋市	館内環境演出リニューアル工事(第3期)	自 2018年12月 至 2019年 5 月	63
Luz船橋	千葉県船橋市	自走式駐車場床面防水処理工事	自 2019年 3 月 至 2019年 4 月	39
Tip's町田ビル	東京都町田市	メインプール・サブプール改修工事	自 2019年 3 月 至 2019年 5 月	64
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市	トイレ改修工事	自 2019年 3 月 至 2019年 5 月	33
モラージュ柏	千葉県柏市	空調設備更新工事(第2期)	自 2018年12月 至 2019年 1 月	74
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外壁タイル改修工事(第1期)	自 2018年12月 至 2019年 5 月	32
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外構改修工事(第3期)	自 2018年12月 至 2019年 5 月	38
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	各階分電盤ブレーカー更新工事(第3期)	自 2018年 9 月 至 2019年 5 月	58
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機冷水配管設備更新工事	自 2019年 4 月 至 2019年 5 月	34
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	防災センター中央監視装置更新工事	自 2018年 7 月 至 2019年 4 月	89
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	専有部ペリメータゾーン空調機更新工事(第3期)	自 2019年 3 月 至 2019年 5 月	36
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	テナント導入工事	自 2019年 3 月 至 2019年 5 月	68
SS30	宮城県仙台市	ホテル棟 客室ファンコイルユニット更新工事	自 2019年 1 月 至 2019年 3 月	32

I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
SS30	宮城県仙台市	外壁補修工事	自 2016年11月 至 2018年12月	238
MZビル	東京都八王子市	外壁改修工事(第1期)	自 2019年 3月 至 2019年 5月	32
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区	外壁タイル修繕工事	自 2018年 7月 至 2019年 2月	59
ザ・ビー六本木	東京都港区	既存棟改修工事	自 2017年11月 至 2019年 3月	107
ロイヤルパインズホテル 浦和	埼玉県さいたま市	外壁改修工事	自 2018年 6月 至 2019年 2月	171
リーガロイヤルホテル 小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 構内交換機音声サーバ 更新工事	自 2018年12月 至 2019年 5月	39
リーガロイヤルホテル 小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	商業棟2号館 非常発電機整備工事	自 2019年 1月 至 2019年 5月	63
新習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	空調設備更新工事(一部フロア)	自 2019年 4月 至 2019年 5月	32
その他の資本的支出				1,427
合計				2,870

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

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

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

(注)信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

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
(a) 資産運用報酬(注)	1,840,950	1,868,708
(b) 資産保管手数料	17,545	17,549
(c) 一般事務委託手数料	65,678	65,061
(d) 役員報酬	9,200	10,200
(e) その他営業費用	241,538	223,479
合計	2,174,913	2,184,999

(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30期:65,592千円、第31期:158,680千円)、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30期:41,809千円、第31期:91,520千円)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	
									借入先
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2013年3月15日	3,500	—	0.524 (注7)	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7)	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7)	2019年6月20日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	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7)	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7)	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	0.200	2020年3月23日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年3月15日	—	4,000	0.800	2020年3月23日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年3月21日	—	2,427	0.780	2020年3月23日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行		—	1,209	0.617 (注7)	2020年3月23日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年3月21日	—	869					
株式会社りそな銀行		—	339						
株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月20日	—	1,300	0.640 (注7)	2020年3月23日	(注4)			
小計		25,207	29,251						
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年4月1日	1,000	—	0.200	2020年3月23日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年3月15日	4,000	—	0.800	2020年3月23日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年3月21日	2,427	—	0.780	2020年3月23日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行		1,209	—	0.617 (注7)	2020年3月23日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年3月21日	869	—					
	株式会社りそな銀行		339	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月20日	1,300	—	0.640 (注7)	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)			

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	三井住友信託銀行株式会社	2013年6月20日	1,000	1,000	0.631 (注7)	2020年6月20日	期限一括	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	株式会社みずほ銀行		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7)	2020年6月22日			
	株式会社七十七銀行	2015年7月8日	500	500	0.527 (注7)	2020年9月23日			
	株式会社横浜銀行		500	500					
	株式会社きらぼし銀行		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7)	2020年9月23日			
	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7)	2020年9月23日			
	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7)	2020年9月23日			
	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			
	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			
	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			
	農林中央金庫	2015年7月8日	1,000	1,000	0.509 (注7)	2020年12月21日			
	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7)	2020年12月21日			
	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			
	株式会社三井住友銀行	2016年2月5日	1,000	1,000	0.217 (注7)	2021年3月22日			
	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			
	株式会社三井住友銀行	2014年3月20日	5,800	5,800	0.850 (注7)	2021年3月22日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月20日	1,400	1,400	0.830	2021年3月22日			
	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月28日	2,200	2,200	0.850	2021年3月22日			
	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月29日	1,900	1,900	0.690	2021年3月22日			
	株式会社三井住友銀行	2014年10月2日	2,000	2,000	0.619 (注7)	2021年3月22日			
	株式会社三井住友銀行	2016年3月22日	1,000	1,000	0.311	2021年6月21日			
	株式会社三井住友銀行	2016年4月1日	2,000	2,000	0.311	2021年6月21日			
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				
株式会社三井住友銀行	2017年7月4日	1,000	1,000	0.261	2021年6月21日				
株式会社みずほ銀行	2014年5月1日	1,700	1,700	0.737 (注7)	2021年6月21日				
株式会社三井住友銀行	2014年5月1日	1,000	1,000	0.872 (注7)	2021年6月21日				
株式会社三菱UFJ銀行	2014年5月1日	1,000	1,000	0.770 (注7)	2021年6月21日				
株式会社群馬銀行	2015年7月8日	500	500	0.559 (注7)	2021年9月21日				
農林中央金庫	2016年4月1日	1,500	1,500	0.311	2021年9月21日				
株式会社三井住友銀行	2015年6月30日	2,900	2,900	0.612 (注7)	2021年12月20日				
株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月29日	3,000	3,000	0.670 (注7)	2021年12月20日				

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	2017年3月21日	2,400	2,400	0.311	2022年3月22日	期限一括	無担保 無保証	(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7)	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7)	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	0.261	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7)	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7)	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7)	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	0.361	2023年3月20日			(注4)
	株式会社埼玉りそな銀行	2016年4月1日	2,000	2,000	0.490 (注7)	2023年3月20日			(注3)
	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			(注3)
	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			(注3)
	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			(注3)
	株式会社西日本シティ銀行	2016年4月1日	1,000	1,000	0.411	2023年6月20日			(注3)
	株式会社みずほ銀行	2015年7月15日	1,300	1,300	0.749 (注7)	2023年9月20日			(注3)
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月15日	1,300	1,300	0.780	2023年9月20日			(注3)
	株式会社足利銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.306	2023年12月20日			(注5)
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.625 (注7)	2024年3月21日			(注3)
みずほ信託銀行株式会社	2016年3月22日	1,000	1,000	0.341	2024年3月21日	(注4)			
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	(注4)			
株式会社七十七銀行	2017年3月30日	1,500	1,500	0.411	2024年3月21日	(注3)			
株式会社りそな銀行	2019年3月20日	—	1,000	0.191 (注7)	2024年3月21日	(注4)			
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	(注3)			
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	(注3)			
農林中央金庫	2017年1月31日	2,700	2,700	0.411	2024年6月20日	(注3)			
株式会社りそな銀行	2017年4月26日	1,500	1,500	0.291	2024年6月20日	(注3)			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.680	2024年9月20日	(注3)			
株式会社みずほ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.633 (注7)	2024年9月20日	(注3)			
農林中央金庫	2017年3月30日	1,500	1,500	0.411	2024年9月20日	(注3)			

I 資産運用報告

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	使途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)	(%) (注2)				
長期借入金	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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2016年12月1日	1,400	1,400	0.361	2024年12月20日		(注3)	
	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		(注5)	
	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		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月1日	2,000	2,000	0.430	2025年3月21日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月21日	3,500	3,500	0.489	2025年3月21日		(注4)	
	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		(注4)	
	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		(注4)	
	信金中央金庫	2017年3月30日	1,000	1,000	0.624	2025年3月21日		(注3)	
	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		(注3)	
	農林中央金庫	2018年6月20日	2,200	2,200	0.423	2025年6月20日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月1日	3,000	3,000	0.401	2025年9月22日		(注3)	
	株式会社日本政策投資銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.466	2025年9月22日		(注5)	
	信金中央金庫	2018年11月16日	1,000	1,000	0.466	2025年9月22日		(注5)	
	株式会社西日本シティ銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.466	2025年9月22日		(注5)	
	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		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2018年12月28日	—	4,000	0.323	2025年12月22日		(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月30日	2,000	2,000	0.460	2026年3月23日		(注3)	
	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		(注3)	
	農林中央金庫	2019年3月20日	—	1,600	0.313	2026年3月23日		(注4)	
	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		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2018年6月20日	3,000	3,000	0.474	2026年6月22日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年7月4日	1,500	1,500	0.440	2026年9月24日		(注5)	
	株式会社福岡銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.495 (注7)	2026年12月21日		(注5)	
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	全国信用協同組合連合会	2018年12月28日	1,000	1,000	0.391 (注7)	2026年12月21日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,000					
	全国信用協同組合連合会	—	1,000						
	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		(注3)	
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	(注3)			
三井住友信託銀行株式会社	2017年3月30日	2,500	2,500	0.371	2027年6月21日	(注3)			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月20日	2,800	2,800	0.465	2027年6月21日	(注4)			
株式会社三井住友銀行	2018年12月28日	—	2,000	0.311	2027年6月21日	(注3)			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月3日	3,800	3,800	0.465	2027年9月21日	(注3)			
株式会社三井住友銀行	2019年3月20日	—	3,500	0.426 (注7)	2027年9月21日	(注4)			
三井住友信託銀行株式会社	2017年4月26日	2,500	2,500	0.401	2027年12月20日	(注3)			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月16日	2,000	2,000	0.570	2028年9月20日	(注5)			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年12月28日	—	3,000	0.470	2028年12月20日	(注3)			
グリーンファイナンス	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2018年9月28日	10,000	10,000	0.250	2023年9月29日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2019年3月29日	—	2,500	0.290	2024年3月29日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2019年3月29日	—	2,000	0.390	2026年3月31日		(注6)	
小計			215,177	226,633					
合計			240,384	255,884					

(注1) 単位未満を切り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) 資金使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) 資金使途は借入金の借換資金です。
(注5) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注6) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る借入金の借換資金並びに「グリーン適格資産」である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7) 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。

(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	使途	摘要
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5)
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5)
第17回無担保投資法人債	2018年 5月22日	10,000	10,000	0.240	2023年 11月22日	期限一括	(注3)	無担保 (注5)
第18回無担保投資法人債	2018年 5月22日	2,000	2,000	0.230	2023年 5月22日	期限一括	(注3)	無担保 (注5)
第19回無担保投資法人債 (グリーンファイナンス)	2019年 5月23日	—	10,000	0.448	2026年 5月22日	期限一括	(注4)	無担保 (注5)
合計		17,000	27,000					

(注1) 資金使途は既存借入金の返済資金です。
(注2) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注3) 資金使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) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る借入金の借換資金並びに「グリーン適格資産」である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5) 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			売却損益 (百万円)
		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)	
不動産信託 受益権	ザ・ビー六本木(増築建物)	2018年 12月17日	528	—	—	—	—
不動産信託 受益権	Luz武蔵小杉	2018年 12月28日	12,151	—	—	—	—
不動産信託 受益権	グランフォンテ	2019年 4月1日	2,700	—	—	—	—
不動産信託 受益権	変なホテル東京 浜松町	2019年 5月15日	4,456	—	—	—	—
不動産信託 受益権	碑文谷ショッピングセンター(注2)	—	—	2019年 3月1日	8,250	5,165	2,975
不動産信託 受益権	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	—	—	2019年 4月1日	3,190	3,072	25
合計		—	19,835	—	11,440	8,237	3,001

(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) 本投資法人は、当期首時点において碑文谷ショッピングセンターに係る信託受益権の準共有持分30%を保有していましたが、2019年3月1日付で売却しました。

(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	ザ・ビー六本木 (増築建物)	2018年 12月17日	528	559	2018年 12月7日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	不動産信託 受益権	Luz武蔵小杉	2018年 12月28日	12,151	12,200	2018年 12月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
取得	不動産信託 受益権	グランフォンテ	2019年 4月1日	2,700	3,280	2019年 3月10日	株式会社 谷澤総合鑑定所
取得	不動産信託 受益権	変なホテル東京 浜松町	2019年 5月15日	4,456	4,600	2018年 12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	碑文谷ショッピングセンター (準共有持分30%)	2019年 3月1日	8,250	6,780	2019年 2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	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	2019年 4月1日	3,190	3,110	2018年 11月30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は含みません。

b. その他

上記「a.不動産等」に記載されている取引以外の取引についての調査の委託先及びその概要等は以下のとおりです。

(A) 調査を行った者の氏名又は名称
EY新日本有限責任監査法人

(B) 調査の結果及び方法の概要

本投資法人において行った取引のうち、投信法第201条第2項により価格等の調査が必要とされた資産の取引については、EY新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(2018年12月1日～2019年5月31日)に該当した取引は、金利スワップ取引3件であり、当該取引については当該監査法人から合意された手続実施結果報告書を受領しました。金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、取

引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しました。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

(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	182,050	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	41,250	22.7
外注委託費	1,758,394	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	565,871	32.2
損害保険料	24,748	丸紅セーフネット株式会社	24,709	99.8
工事監理報酬	62,832	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	29,928	47.6
その他賃貸事業費用	130,363	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	1,650	1.3

(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 54,094千円

(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
第30期 自2018年6月1日 至2018年11月30日	4,901	885,610	180,700	0.16	3,055,087
第31期 自2018年12月1日 至2019年5月31日	4,901	877,279	179,000	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) 2018年11月30日		当期 2019年5月31日	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		21,853,605		40,017,152
信託現金及び信託預金		27,799,105		28,602,370
営業未収入金		631,858		642,674
前払費用		214,444		768,757
その他		82,264		51,581
貸倒引当金		△1,815		△1,815
流動資産合計		50,579,463		70,080,720
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	22,798,059	※1	22,884,029
減価償却累計額		△6,305,705		△6,636,723
建物(純額)		16,492,353		16,247,305
構築物	※1	185,713	※1	191,771
減価償却累計額		△137,095		△139,634
構築物(純額)		48,618		52,137
機械及び装置		346,029		346,029
減価償却累計額		△187,376		△198,513
機械及び装置(純額)		158,652		147,516
工具、器具及び備品		67,474		71,425
減価償却累計額		△33,903		△37,999
工具、器具及び備品(純額)		33,571		33,426
土地	※1	47,997,372	※1	47,507,168
建設仮勘定		583,660		928
信託建物	※3	231,647,990	※3	232,818,314
減価償却累計額		△52,637,799		△54,546,717
信託建物(純額)		179,010,190		178,271,596
信託構築物		2,140,036		2,226,381
減価償却累計額		△838,775		△893,174
信託構築物(純額)		1,301,261		1,333,206
信託機械及び装置		2,413,536		2,522,689
減価償却累計額		△1,252,276		△1,343,284
信託機械及び装置(純額)		1,161,259		1,179,404
信託工具、器具及び備品		995,771		1,194,937
減価償却累計額		△435,214		△501,672
信託工具、器具及び備品(純額)		560,557		693,264
信託土地		341,908,227		353,995,719
信託建設仮勘定		187,930		81,557
有形固定資産合計		589,443,657		599,543,230
無形固定資産				
ソフトウェア		21,117		17,180
借地権		1,149,355		1,149,355
信託借地権		8,171,352		8,171,352
信託その他無形固定資産		165,636		158,972
無形固定資産合計		9,507,461		9,496,859
投資その他の資産				
投資有価証券		93,905		—
差入敷金及び保証金		10,000		10,000
信託差入敷金及び保証金		79,958		79,958
長期前払費用		1,527,706		1,691,084
投資その他の資産合計		1,711,570		1,781,042
固定資産合計		600,662,690		610,821,133
資産合計		651,242,153		680,901,853

(単位：千円)

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

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2018年 6 月 1 日 至 2018年 11 月 30 日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	一時差異等調整積立金	配当準備積立金	任意積立金	任意積立金合計
当期首残高	309,205,625	23,548,287	7,395,460	2,984,773	—	10,380,234
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立			66,949			66,949
一時差異等調整積立金の取崩			△75,463			△75,463
配当準備積立金の積立				77,144		77,144
圧縮積立金の積立					1,120,523	1,120,523
剰余金の分配						—
当期純利益						—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—
当期変動額合計	—	—	△8,514	77,144	1,120,523	1,189,153
当期末残高	※ 309,205,625	23,548,287	7,386,945	3,061,918	1,120,523	11,569,387
	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	11,973,610	45,902,131	355,107,757	△89,847	△89,847	355,017,909
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	△66,949	—	—		—	—
一時差異等調整積立金の取崩	75,463	—	—		—	—
配当準備積立金の積立	△77,144	—	—		—	—
圧縮積立金の積立	△1,120,523	—	—		—	—
剰余金の分配	△10,784,457	△10,784,457	△10,784,457		—	△10,784,457
当期純利益	11,788,602	11,788,602	11,788,602		—	11,788,602
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	7,128	7,128	7,128
当期変動額合計	△185,007	1,004,145	1,004,145	7,128	7,128	1,011,274
当期末残高	11,788,602	46,906,277	356,111,902	△82,719	△82,719	356,029,183

V 注記表

当期（自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日）

（単位：千円）

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

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

（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 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券の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～53年 機械及び装置 2年～24年 工具、器具及び備品 3年～20年 (2)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～53年 機械及び装置 2年～24年 工具、器具及び備品 3年～20年 (2)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. 引当金の計上基準	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。	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。
4. 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。 投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。
5. 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20,971千円です。	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9,447千円です。
6. 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。
7. 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) 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
建物	1,515,947	1,479,435
構築物	1,061	5,937
土地	2,089,982	2,089,982
合 計	3,606,992	3,575,356

担保を付している債務は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
合 計	408,171	408,171

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

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

※3. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
信託建物	56,666	39,608

※4. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (ご参考) (2018年11月30日)

(単位：千円)

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

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

当期 (2019年5月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん 発生益(注1)	7,546,388	7,319,996	—	75,463	7,244,532	分配金に充当
	66,949	66,949	—	669	66,279	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)	76,099	—	76,099	—	76,099	2018年11月期 の金銭の分配 に係る計算書 において、減価 償却費等によ る利益超過税 会不一致の一 部を積立て

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を毎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) 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
	50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	19,511,853	20,010,185
共益費収入	1,622,588	1,625,917
駐車場収入	739,519	755,828
その他賃貸収入(注1)	159,694	157,784
その他賃貸事業収入		
附加使用料(注2)	1,655,552	1,449,458
賃貸事業一時収入	79,360	116,886
その他雑収入	98,653	99,430
不動産賃貸事業収益合計	23,867,222	24,215,491
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,885,536	1,892,698
外注委託費	1,735,777	1,758,394
水道光熱費	1,644,439	1,473,913
損害保険料	32,693	24,748
修繕費(注3)	892,658	1,824,671
減価償却費	4,050,506	4,050,634
その他賃貸事業費用	422,244	481,845
不動産賃貸事業費用合計	10,663,855	11,506,906
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	13,203,367	12,708,585

(注1) 賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。
(注2) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。
(注3) 修繕費及び修繕積立金を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(ご参考) (自 2018年6月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

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

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

当期 (自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

(単位：千円)

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

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

V 注記表

太平洋セメント社宅(メゾン浮間)		(単位:千円)
不動産等売却収入	3,190,000	
不動産等売却原価	3,072,693	
その他売却費用	91,730	
不動産等売却益		25,576

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (ご参考) 自 2018年 6月 1日 至 2018年 11月 30日	当期 自 2018年 12月 1日 至 2019年 5月 31日
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) 2018年 11月 30日	当期 2019年 5月 31日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	2,866	58
税務上の費用認識差額	—	21,551
合併時受入評価差額	18,896,970	18,857,538
貸倒引当金繰入超過額	572	572
その他	328	318
小計	18,900,738	18,880,039
評価性引当額	△18,900,738	△18,880,039
合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (ご参考) 2018年 11月 30日	当期 2019年 5月 31日
法定実効税率 (調整)	31.51%	31.51%
支払分配金の損金算入額	△28.35%	△28.38%
評価性引当額の増減	△0.20%	△0.17%
圧縮積立金繰入額	△2.96%	△2.97%
その他	0.00%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

(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は、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。)

前期(ご参考)(2018年11月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	21,853,605	21,853,605	—
(2)信託現金及び信託預金	27,799,105	27,799,105	—
資産合計	49,652,711	49,652,711	—
(3)1年内返済予定の長期借入金	25,207,000	25,246,196	39,196
(4)投資法人債	17,000,000	17,024,500	24,500
(5)長期借入金	215,177,000	216,752,579	1,575,579
負債合計	257,384,000	259,023,276	1,639,276
(6)デリバティブ取引(※)	(82,719)	(82,719)	—
デリバティブ取引合計	(82,719)	(82,719)	—

※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。

当期(2019年5月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	40,017,152	40,017,152	—
(2)信託現金及び信託預金	28,602,370	28,602,370	—
資産合計	68,619,522	68,619,522	—
(3)1年内返済予定の長期借入金	29,251,000	29,309,721	58,721
(4)投資法人債	27,000,000	27,055,300	55,300
(5)長期借入金	226,633,000	228,784,189	2,151,189
負債合計	282,884,000	285,149,210	2,265,210
(6)デリバティブ取引(※)	(125,202)	(125,202)	—
デリバティブ取引合計	(125,202)	(125,202)	—

※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。

V 注記表

(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年内返済予定の長期借入金、(5) 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「(6) 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。

(4) 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。

(6) 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)(2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(2019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。

前期(ご参考)(2018年11月30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	36,557,000	20,350,000	△82,719	(*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	40,600,000	39,000,000	(*1)	—
合計			77,157,000	59,350,000	△82,719	

当期(2019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	40,557,000	25,433,000	△125,202	(*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	39,000,000	37,700,000	(*1)	—
合計			79,557,000	63,133,000	△125,202	

(*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「(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)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) 2018年11月30日	当期 2019年5月31日
投資有価証券(*1)	93,905	—
預り敷金及び保証金(*2)	2,989,408	2,980,731
信託預り敷金及び保証金(*2)	27,937,728	28,839,071

(*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) 貸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。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(ご参考)(2018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	21,853,605	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	27,799,105	—	—	—	—	—
合計	49,652,711	—	—	—	—	—

当期(2019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	40,017,152	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	28,602,370	—	—	—	—	—
合計	68,619,522	—	—	—	—	—

(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)(2018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	—	—	3,000,000	—	12,000,000	2,000,000
長期借入金	25,207,000	35,377,000	36,400,000	28,900,000	37,000,000	77,500,000
合計	25,207,000	35,377,000	39,400,000	28,900,000	49,000,000	79,500,000

当期(2019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	—	—	3,000,000	2,000,000	10,000,000	12,000,000
長期借入金	29,251,000	49,933,000	27,600,000	32,900,000	25,100,000	91,100,000
合計	29,251,000	49,933,000	30,600,000	34,900,000	35,100,000	103,100,000

V 注記表

(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 2018年 6 月 1 日 至 2018年 11 月 30 日	自 2018年 12 月 1 日 至 2019年 5 月 31 日
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	182,485,097	178,431,002
	期中増減額(注2)	△4,054,095	6,797,353
	期末残高	178,431,002	185,228,356
	期末時価(注3)	209,812,000	215,579,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	197,783,304	196,940,256
	期中増減額(注2)	△843,048	△484,380
	期末残高	196,940,256	196,455,876
	期末時価(注3)	246,666,000	251,486,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	129,784,056	132,878,983
	期中増減額(注2)	3,094,927	4,445,536
	期末残高	132,878,983	137,324,520
	期末時価(注3)	156,439,000	162,573,000
住居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	37,655,988	40,987,910
	期中増減額(注2)	3,331,921	△510,092
	期末残高	40,987,910	40,477,817
	期末時価(注3)	52,255,000	52,925,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	47,895,785	49,526,212
	期中増減額(注2)	1,630,427	△148,845
	期末残高	49,526,212	49,377,367
	期末時価(注3)	60,773,000	63,863,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	595,604,232	598,764,365
	期中増減額(注2)	3,160,132	10,099,572
	期末残高	598,764,365	608,863,937
	期末時価(注3)	725,945,000	746,426,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規3物件の取得(合計8,749百万円)及び資本的支出(1,406百万円)等によるものであり、主な減少額は1物件(持分の一部)の譲渡(3,289百万円)及び減価償却費(4,042百万円)等によるものです。当期の主な増加額は新規3物件の取得(合計19,638百万円)及び既保有物件の追加取得(合計590百万円)並びに資本的支出(2,870百万円)等によるものであり、主な減少額は2物件(うち1物件は持分の一部)の譲渡(8,237百万円)及び減価償却費(4,042百万円)等によるものです。
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2018年 6 月 1 日 至 2018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	10,000,000	長期借入金	55,983,000
				支払利息	167,312	未払費用	56,272
				融資関連費用	105,208	前払費用	7,340
						長期前払費用	452,653
						未払費用	2,294

(注1) 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 2018年 12 月 1 日 至 2019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	6,500,000	長期借入金	62,483,000
				支払利息	179,963	未払費用	60,052
				融資関連費用	77,899	前払費用	4,877
						長期前払費用	448,252
						未払費用	2,328

(注1) 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)	当期
	自 2018年 6 月 1 日 至 2018年 11 月 30 日	自 2018年 12 月 1 日 至 2019年 5 月 31 日
1口当たり純資産額	116,536円	117,112円
1口当たり当期純利益	3,858円	4,063円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考)	当期
	自 2018年 6 月 1 日 至 2018年 11 月 30 日	自 2018年 12 月 1 日 至 2019年 5 月 31 日
当期純利益	(千円) 11,788,602	12,413,047
普通投資主に帰属しない金額	(千円) -	-
普通投資口に係る当期純利益	(千円) 11,788,602	12,413,047
期中平均投資口数	(口) 3,055,087	3,055,087

V 注記表

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日)

新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金への充当及び新たな特定資産の取得資金の一部として拋出するため減少する手元資金の復元のため、2019年6月4日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る2019年6月12日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口55,000口及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口8,250口の発行を行い、合計10,767百万円の払込みがなされました。この結果、本投資法人の出資総額は319,973百万円、発行済投資口の総口数は3,118,337口となりました。

公募による新投資口発行

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

第三者割当による新投資口発行

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

VI 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	当期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日
I. 当期末処分利益	11,788,602,603円	12,413,047,967円
II. 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※ 76,133,374円	※ 76,894,371円
III. 分配金の額	10,610,317,151円	11,184,673,507円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,473円)	(3,661円)
IV. 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	70,726,796円	72,136,431円
一時差異等調整積立金繰入額	※ 76,099,699円	※ 63,132,400円
圧縮積立金繰入額	1,107,592,331円	1,170,000,000円
V. 次期繰越利益	－円	－円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益11,788,602,603円に一時差異等調整積立金取崩額76,133,374円を加算し、一方で配当準備積立金として70,726,796円、一時差異等調整積立金として76,099,699円、及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,107,592,331円を留保した後の残額である10,610,317,151円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益12,413,047,967円に一時差異等調整積立金取崩額76,894,371円を加算し、一方で配当準備積立金として72,136,431円、一時差異等調整積立金として63,132,400円、及び租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として1,170,000,000円を留保した後の残額である11,184,673,507円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VI 金銭の分配に係る計算書

(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)(2018年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

当期(2019年5月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負の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。	・2018年5月期 (当初積立額：66,949,209円) 当期取崩額：669,493円 ・2018年11月期 (当初積立額：76,099,699円) 当期取崩額：760,997円 ・2019年5月期 当期積立額：63,132,400円 (翌期取崩予定額：631,324円)	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、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

2019年7月12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 公認会計士
業務執行社員

柴田 憲一 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期	当期
	自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

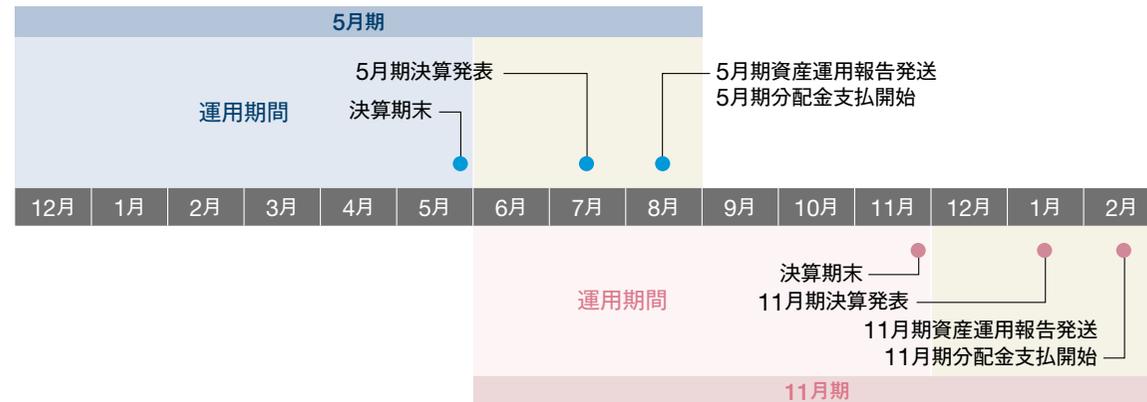
※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2018年 6月 1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月 1日 至 2019年 5月31日
現金及び預金	21,853,605	40,017,152
信託現金及び信託預金	27,799,105	28,602,370
現金及び現金同等物	49,652,711	68,619,522

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

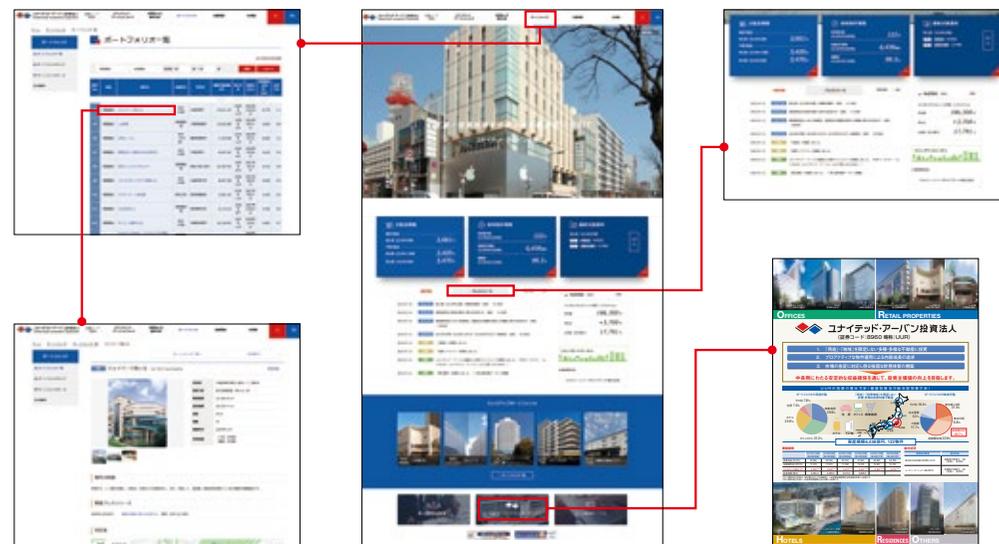
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

- 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 <https://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か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出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) 住民税 5%	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。