

資産運用報告

第37期

自 2021年12月1日
至 2022年5月31日



ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

本店の所在の場所：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

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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
計算期間		自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
営業収益	(注1) 百万円	23,565	23,945	24,198	22,806	24,184
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(23,391)	(22,051)	(22,302)	(22,806)	(23,212)
営業費用	百万円	12,942	13,300	13,414	14,550	13,630
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(10,686)	(10,959)	(11,122)	(11,032)	(11,244)
営業利益	百万円	10,622	10,644	10,784	8,256	10,553
経常利益	百万円	9,633	9,650	9,847	7,326	9,628
当期純利益	(a) 百万円	9,633	9,650	9,847	7,326	9,628
総資産額	(b) 百万円	694,089 (対前期比+2.3%)	701,982 (対前期比+1.1%)	704,135 (対前期比+0.3%)	707,548 (対前期比+0.5%)	715,568 (対前期比+1.1%)
純資産額	(c) 百万円	366,863 (対前期比△0.3%)	365,666 (対前期比△0.3%)	365,797 (対前期比+0.0%)	363,257 (対前期比△0.7%)	363,291 (対前期比+0.0%)
出資総額	百万円	319,973 (対前期比 —)	319,973 (対前期比 —)	319,973 (対前期比 —)	319,973 (対前期比 —)	319,973 (対前期比 —)
発行済投資口の総口数	(d) 口	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	117,647	117,263	117,305	116,490	116,501
分配金総額	(e) 百万円	10,820	9,726	9,922	9,666	9,704
1口当たり当期純利益	(注2) 円	3,089	3,094	3,157	2,349	3,087
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,470	3,119	3,182	3,100	3,112
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(3,470)	(3,119)	(3,182)	(3,100)	(3,112)
(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) %	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.0 (2.1)	1.4 (2.7)
自己資本当期純利益率	(注3) %	2.6 (5.2)	2.6 (5.3)	2.7 (5.4)	2.0 (4.0)	2.7 (5.3)
期末自己資本比率	(c)/(b) %	52.9 (対前期増減△1.4)	52.1 (対前期増減△0.8)	51.9 (対前期増減△0.1)	51.3 (対前期増減△0.6)	50.8 (対前期増減△0.6)
配当性向	(注3) %	112.3	100.8	100.7	131.9	100.8
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	129	130	133	136	136
期末総賃貸可能面積	m ²	1,522,162.03	1,543,024.46	1,541,488.04	1,566,349.17	1,556,492.03
期末テナント数	件	2,691	2,674	2,725	2,772	2,803
期末稼働率	%	97.1	97.6	97.3	97.8	98.6
減価償却費	百万円	4,174	4,100	4,130	4,098	4,102
資本的支出額	百万円	1,361	1,339	1,746	2,450	2,184
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	16,880	15,192	15,310	15,872	16,069
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注3)	円	4,372	3,803	3,875	4,033	4,115
FFO倍率	(注3) 倍	13.1	15.6	20.2	18.0	17.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	14.8	14.9	16.0	14.4	15.7
金利償却前当期純利益	(注3) 百万円	14,810	14,743	14,916	13,505	14,742
支払利息及び投資法人債利息	百万円	1,003	989	934	937	937
有利子負債額	(注3) 百万円	289,533	296,633	299,833	304,433	310,703
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	41.7	42.2	42.5	43.0	43.4
運用日数	日	183	183	182	183	182

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。

(注2) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
期中平均投資口数	3,118,337口	3,118,337口	3,118,337口	3,118,337口	3,118,337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÷発行済投資口の総口数(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＋減損損失)
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＋減損損失
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36期(2021年11月期)まで36回の金銭の分配を行ってきました。当期(第37期:2022年5月期)においても、1口当たり3,112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

当期の日本経済は2022年1月から3月にかけて新型コロナウイルス感染症(以下「COVID-19」といいます。)の再拡大の影響を受けました。また、FRB(米連邦準備理事会)による金融引締め政策に加え、ロシアによるウクライナ侵攻の情勢悪化に伴い、日本を含む世界各国でエネルギーや原材料価格が高騰しています。インフレの進行には注視していく必要があるものの、COVID-19収束や全国自治体の観光施策の再開に伴う人流増加等もあり、個人消費を中心に回復の傾向が見え始めています。そして、COVID-19の影響を大きく受けた業界においても徐々に活力を取り戻しつつあります。

不動産売買市場では、米国をはじめとする世界主要国の一部で金融引締め政策へのシフトが顕著になる一方、日本銀行は金融緩和を維持する姿勢が示されています。そのため、我が国における国内外投資家の不動産に対する投資意欲は依然旺盛で、COVID-19により取引が停滞し、厳しい環境が続いていたホテル等一部のアセットタイプ(用途及び業種・業態)に対する投資家の姿勢にも変化が見え始めています。

不動産賃貸市場では、全体としては概ね堅調に推移しました。
商業施設においては、外出機会の増加により、小売業に加えてサービス業でも回復がみられます。
ホテルにおいては、感染状況に左右される状況ではあるものの、春以降の感染拡大収束に伴い、客室稼働率の持ち直しの動きが確認されております。

オフィスビルにおいては、企業の業績低迷やオフィス戦略の見直しの影響等を受け、全国主要都市の空室率は緩やかな上昇傾向にあります。東京及び大阪ビジネス地区では賃料はやや弱含みの傾向がみられます。

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

I 資産運用報告

物流施設については、首都圏をはじめ全国の主要都市周辺部で供給が続いていますが、マーケット全体で見ると需要が供給を上回る傾向に変わりはありません。

(ii) 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において下表記載の2物件(注1)を取得しました。

物件番号	物件名称	種類 (注2)	所在地	取得価格 (百万円)(注3)	取得日
C5	ホテルJALシティ那覇 (土地の追加取得)	—	沖縄県那覇市	16	2022年 3 月30日
B49	飯田橋プラーノ(注1、注4)	事務所	東京都千代田区	5,380	2022年 3 月31日
B49	飯田橋プラーノ(追加取得) (注1、注5)	事務所	東京都千代田区	570	2022年 5 月12日
合 計				5,966	

その一方で、本投資法人は下表記載の2物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	種類 (注2)	所在地	譲渡価格 (百万円)(注3)	譲渡日
B5	六番町Kビル	事務所	東京都千代田区	3,300	2022年 3 月31日
E2	府中ビル(建物)(注6、注7)	機械室	東京都府中市	1,650	
合 計				4,950	

(注1) 飯田橋プラーノは2回に亘り取得を行っていますが、1物件として計算しています。
(注2) 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3) 取得価格及び譲渡価格は、取得又は譲渡に係る売買契約等にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。なお、取得価格については、単位未満を四捨五入しています。また、金額には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。以下、同じです。
(注4) 取得対象は飯田橋プラーノの事務所棟11階～15階部分の区分所有権(敷地の共有持分割合10.06%)です。
(注5) 取得対象は飯田橋プラーノの事務所棟17階の一部及び店舗B棟2階の一部の区分所有権(敷地の共有持分割合合計1.02%)です。
(注6) 府中ビルの譲渡価格は、当該物件の建物部分の譲渡価格のみを示しています。なお、本物件の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)においては、他の共有者が保有する共有持分50%も譲渡契約の対象となっており、本譲渡に係る2022年1月31日付の不動産等売買契約(以下「本売買契約」といいます。)の契約当事者は、本投資法人、共有者及び譲渡先となります。また、譲渡先は建物取得後、土地譲渡予定日までに当該建物を撤去し、再開発を予定しており、本投資法人は譲渡先と建物譲渡日から土地譲渡予定日までの期間(2022年3月31日～2024年1月31日)を借地期間とする借地権設定契約を2022年1月31日付で締結しています。

府中ビル譲渡の概要	譲渡(予定) 価格 (百万円)	譲渡(予定) 日
(第1回目) 建物部分の譲渡	1,650	2022年 3 月31日
(第2回目) 土地部分の譲渡	2,000	2024年 1 月31日
計	3,650	

(注7) 府中ビルについては、2022年1月31日付で本売買契約を締結し、建物部分を2022年3月31日付で譲渡しました。また、土地部分については2024年1月31日付の譲渡を予定しています。なお、本売買契約は締結から1か月以上経過後に決済及び持分の譲渡が行われることから、金融庁の定める「金融商品取引業者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。本売買契約では、各譲渡予定日において各当事者(譲渡人である本投資法人及び共有者並びに譲渡先)が充足しなければならない義務として規定される前提条件が不充足の場合、相手方当事者は本売買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前提条件不充足について帰責性のある相手方当事者に対して、(a①)建物の物理的撤去工事開始前は売買代金(共有者持分を含む土地建物の譲渡予定価格)の2割に相当する金額(*1)を、(a②)建物の物理的な撤去工事開始後は建物売買代金(共有者持分を含む建物の譲渡予定価格)相当額(*2)を、違約金として請求できるものとされています。また、上記の解除規定に加え、各当事者は、相手方当事者に本売買契約の重大な違反がある場合、相手方当事者に対し、相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されないときは、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、帰責性のある相手方当事者に対し、(b①)建物の物理的撤去工事開始前は売買代金(共有者持分を含む土地建物の譲渡予定価格)の2割に相当する金額(*3)を、(b②)建物の物理的撤去工事開始後は建物売買代金(共有者持分を含む建物の譲渡予定価格)相当額(*4)を、違約金として請求できるものとされています。なお、建物譲渡実行後、土地譲渡予定日において各当事者の義務として規定される土地譲渡実行の前提条件が不充足の場合又はその他の本売買契約の重大な義務違反がある場合には、相手方当事者には建物部分を含め契約全体を解除できる権利が付与されています。
(*1～4)譲渡人(本投資法人及び共有者)が解除当事者である場合に各譲渡人が帰責性のある譲渡先に請求できる違約金は記載金額のそれぞれ2分の1です。譲渡先が解除当事者である場合で一方の譲渡人のみに帰責性があるときに譲渡先が当該帰責性のある譲渡人に請求できる違約金は記載金額のとおりです。また、譲渡先が解除当事者である場合で各譲渡人のいずれにも帰責性があるときに譲渡先が各譲渡人に対して請求できる違約金は記載金額のそれぞれ2分の1となります。

(iii) ポートフォリオの概要

前記(ii)記載の物件取得及び譲渡の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設35件、オフィスビル34件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル20件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居25件及びその他19件の合計136件(取得価格の総額676,829百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,556,492.03㎡(470,838.83坪)、テナント総数は2,803となりました。

本投資法人は、稼働率の維持に努め、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、97.6%から98.7%の間で推移し、当期末時点では98.6%となっています。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、特定資産の取得及び有利子負債の返済のため、一定の資金調達を行いました。
前期末及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。(単位:百万円)

		前期末時点	当期末時点	増減
	短期借入金	—	—	—
	長期借入金 (うち、1年内返済予定分)	267,933 (28,900)	274,203 (32,900)	+6,270 (+4,000)
	借入金合計	267,933	274,203	+6,270
	投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	36,500 (—)	36,500 (2,000)	— (+2,000)
	有利子負債合計	304,433	310,703	+6,270

また、2022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

c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益24,184百万円(前期比6.0%増)、不動産賃貸事業利益11,967百万円(前期比1.6%増)、営業利益10,553百万円(前期比27.8%増)、経常利益9,628百万円(前期比31.4%増)、当期純利益9,628百万円(前期比31.4%増)となりました。当期においては、2022年7月4日付で譲渡したUURコート札幌篠路壱番館について、固定資産の減損に係る会計基準に従い帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(68百万円)として営業費用の区分に計上しています。

分配金については、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円を当期末処分利益9,628百万円に加算した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,112円、分配金の総額は9,704百万円となりました。

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	
2019年 6 月19日	公募増資	55,000	3,110,087	9,363	318,568	(注1)
2019年 7 月11日	第三者割当増資	8,250	3,118,337	1,404	319,973	(注2)

(注1) 1口当たり175,616円(引受価額170,240円)にて、新規物件の取得資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり170,240円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	2020年 5 月	2020年11月	2021年 5 月	2021年11月	2022年 5 月
最 高	212,900円	138,000円	167,600円	169,200円	149,000円
最 低	79,100円	98,200円	118,800円	135,800円	123,700円

I 資産運用報告

(4) 分配金等の実績

当期におきましては、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円を当期末処分利益9,628百万円に加算した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,112円、分配金の総額は9,704百万円となりました。

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33期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	第34期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	第35期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	第36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	第37期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
当期末処分利益総額	千円	9,633,226	9,650,149	9,847,056	7,326,291	9,628,227
利益留保額(注)	千円	12,620,658	12,544,715	12,469,222	10,128,669	10,052,632
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	10,820,629 (3,470)	9,726,093 (3,119)	9,922,548 (3,182)	9,666,844 (3,100)	9,704,264 (3,112)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	10,820,629 (3,470)	9,726,093 (3,119)	9,922,548 (3,182)	9,666,844 (3,100)	9,704,264 (3,112)
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口当たり出資 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。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

米国をはじめとする世界主要国における金融政策の転換、ウクライナ情勢悪化によるエネルギーや原材料価格の高騰等、インフレ進行が我が国の経済活動の足かせとなる懸念が浮上しています。日本銀行は金融緩和政策を継続する姿勢を強調しているものの、債券市場では長期金利の上昇圧力が増えています。日本政府は追加の物価高騰対策等の大規模補正予算の編成を目指す方針を打ち出しており、COVID-19の感染拡大を抑制しながら観光支援策や外国人の新規入国制限の緩和を推進する等、国内経済の本格的な正常化に向けた施策の実行が期待されます。

我が国を取り巻く政治や経済の情勢は不透明な状況が続きますが、全体としては、当期同様不動産取引及び賃貸市場はともに堅調に推移することが予想され、COVID-19の影響等による社会変化に適応し得る不動産の安定運用が求められます。

本投資法人のポートフォリオは特定のアセットタイプに偏ることなく構成されていますが、COVID-19による行動制限の影響が継続していたアセットタイプにおいても着実に回復の道筋が立ち始めており、ポートフォリオ全体の安定性を一段と確実なものとしていくことが課題であると考えています。

このような環境認識の下、本投資法人は今後の不動産売買市場の動向を注視しながら、多種・多様な不動産への投資機会を積極的に捉え、様々な取得手法を駆使した厳選投資と合わせて、ポートフォリオの質的改善に資する資産入替を継続していきます。既存物件においては、稼働率の維持・向上、賃料増加や収益寄与と安定を目的とする各種条件改定、事業費用の削減等を通じて、安定運用に引き続き注力します。その上で、内部留保を有効的に活用しながら分配金の安定を図ります。

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

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

(6) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

当期決算期末(2022年5月31日)以降に生じた重要な事項は該当ありません。

なお、参考情報は、以下のとおりです。

a. 物件の譲渡

本投資法人は下表記載の2物件を譲渡しました。

物件 番号	物件名称	種類	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
E10	あすと長町デンタルクリニック	診療所	宮城県仙台市	1,650	2022年 6 月 1 日
D20	UURコート札幌篠路寺番館	共同住宅	北海道札幌市	600	2022年 7 月 4 日
合 計				2,250	

b. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2022年6月20日に返済期限が到来した借入金(総額5,200百万円)の返済を目的として、2022年6月20日付で以下のとおり総額5,200百万円の資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン51C	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.98375%	2022年 6月20日	2032年 6月21日	無担保 無保証
タームローン52C	株式会社みずほ銀行	2,000	基準金利 (全銀協3ヵ月 日本円TIBOR) +0.25%		2027年 6月21日	
タームローン53C	株式会社日本政策投資銀行	1,200	0.83934%		2029年 6月20日	
タームローン54C	信金中央金庫	1,000	0.65684%		2026年 6月22日	
合 計		5,200				

c. 物件の取得及び取得資金の調達

1) 本投資法人は下表記載の2物件を取得しました。

物件 番号	物件名称	種類	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
A44	ガリバー八王子みなみ野店	店舗	東京都八王子市	1,500	2022年 6 月30日
E21	KIC狭山日高 ディストリビューションセンター	倉庫	埼玉県日高市	4,450	
合 計				5,950	

2) 本投資法人は、上記1)のガリバー八王子みなみ野店の取得資金の一部として、以下内容の資金の借入れを行いました。

なお、当該物件取得資金の不足額及びKIC狭山日高ディストリビューションセンター取得資金には、自己資金を充当しました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン55C	株式会社横浜銀行	1,000	基準金利 (全銀協3ヵ月 日本円TIBOR) +0.25%	2022年 6月30日	2027年 6月21日	無担保 無保証

d. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2022年6月27日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

コミットメントラインの概要

参加金融機関	：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	：2022年6月27日
契約期間	：2022年6月27日～2023年6月26日
摘要	：無担保・無保証

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第33期 2020年 5 月31日	第34期 2020年11月30日	第35期 2021年 5 月31日	第36期 2021年11月30日	第37期 2022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)	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337
出 資 総 額 (百万円)	319,973	319,973	319,973	319,973	319,973
投 資 主 数 (人)	21,160	21,233	21,376	21,366	21,182

(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(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	926,360	29.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	557,169	17.87
野村信託銀行株式会社(投信口)	142,198	4.56
SMBC日興証券株式会社	84,046	2.70
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	63,115	2.02
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	44,755	1.44
みずほ証券株式会社	42,933	1.38
THE BANK OF NEW YORK 133969	35,111	1.13
日本証券金融株式会社	34,692	1.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	31,684	1.02
合 計	1,962,063	62.92

(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	衛門 利明	—	6,000
監督役員	岡村 憲一郎	かえで会計アドバイザー株式会社 代表取締役 かえで税理士法人 代表社員 CYBERDYNE株式会社 社外監査役 SGホールディングス株式会社 社外監査役 兼松サステック株式会社 社外取締役(監査等委員)	2,100
	関根 久美子	田辺総合法律事務所 パートナー	2,100
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	18,000
合 計			28,200

(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。

I 資産運用報告

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。

c. 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	〈填補の対象とされる保険事故の概要〉 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 〈保険料の負担割合〉 本保険契約には投資主代表訴訟に係る保険特約が付されており、当該特約部分の保険料(保険料全体の1割)については執行役員及び監督役員の負担、それ以外の保険料(残りの9割)については本投資法人の負担としています。 〈職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置〉 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外となっています。

(5) 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

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36期 2021年11月30日		第37期 2022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)	7,197,276	1.0	7,185,737	1.0
		地 方(注6)		13,352,127	1.9	13,299,132	1.9
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	23,021,311	3.3	22,939,608	3.2
			東京23区	9,392,073	1.3	9,352,129	1.3
			首都圏地域	8,728,991	1.2	8,729,023	1.2
		地 方		—	—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,578,281	0.2	1,571,683	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,745,612	0.5	3,700,143	0.5
		地 方		—	—	—	—
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	4,793,306	0.7	4,764,843	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地 方		4,267,935	0.6	4,181,762	0.6
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	6,934,188	1.0	6,934,188	1.0
		地 方		398,076	0.1	555,299	0.1
小 計			83,409,180	11.8	83,213,551	11.6	
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,231,762	0.6	4,223,940	0.6
			東京23区	11,481,361	1.6	11,437,577	1.6
			首都圏地域	94,277,266	13.3	94,169,301	13.2
		地 方		55,844,871	7.9	56,069,529	7.8
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,626,401	8.7	65,563,272	9.2
			東京23区	1,984,931	0.3	1,970,643	0.3
			首都圏地域	39,557,197	5.6	39,186,561	5.5
		地 方		45,893,081	6.5	45,638,162	6.4
	ホテル	首都圏	東京都心6区	40,360,737	5.7	40,256,676	5.6
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,109,596	3.3	23,095,381	3.2
		地 方		91,468,174	12.9	91,086,767	12.7
	住居	首都圏	東京都心6区	2,302,680	0.3	2,299,097	0.3
			東京23区	9,719,776	1.4	9,691,483	1.4
			首都圏地域	2,824,792	0.4	2,808,726	0.4
		地 方		21,626,836	3.1	21,403,586	3.0
	その他	首都圏	東京都心6区	3,250,957	0.5	3,224,908	0.5
			東京23区	7,862,213	1.1	7,854,388	1.1
			首都圏地域	35,188,346	5.0	33,499,973	4.7
		地 方		12,147,603	1.7	12,044,884	1.7
小 計			564,758,589	79.8	565,524,862	79.0	
預金等のその他資産			59,380,973	8.4	66,830,368	9.3	
資産総額計			707,548,743	100.0	715,568,783	100.0	

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

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

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

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

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

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

I 資産運用報告

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸契約面積 (㎡) (注1)(注2)	稼働率 (%) (注1)	期末月額 契約賃料 比率(%) (注3)	主たる用途	担保 設定 の有無
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	26,279	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	23,193	45,951.31	43,368.86	94.4	4.4	オフィスビル/ホテル	無
新宿ワシントンホテル本館	21,777	53,315.02	53,315.02	100.0	3.7	ホテル	無
心斎橋OPA本館	21,758	27,025.42	27,025.42	100.0	3.2	商業施設	無
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	19,927	45,731.16	45,731.16	100.0	(注5)	ホテル	無
SS30	18,758	67,700.25	65,880.43	97.3	4.0	オフィスビル/ホテル	無
川崎東芝ビル	18,540	36,142.30	36,142.30	100.0	3.9	オフィスビル	無
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	17,516	81,374.66	78,722.90	96.7	2.8	ホテル	無
ロイヤルパインズホテル浦和	17,501	31,129.86	31,129.86	100.0	(注5)	ホテル	無
ホテルヒューイット甲子園	13,583	36,104.06	36,104.06	100.0	(注4)	ホテル	無
合 計	198,836	462,406.99	455,352.96	98.5	29.4		

(注1) 「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2022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が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。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、マスター・リース契約のうち、パス・スルー型に該当しない契約の賃貸契約面積については、マスター・リース契約の面積又はプロパティ・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おける面積を記載しています。

(注3) 「期末月額契約賃料比率」は、2022年5月31日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)に基づき算出しています。なお、一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮しておらず、また、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、2022年5月31日時点で適用される金額を用いています。また、変動賃料は含まれていません。

(注4) 賃貸借契約(予約賃貸借契約も含みます。)を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注5) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

(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	12,977.79	4,570	5,046
Luz船橋	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	信託受益権	12,955.48	6,220	4,122
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	4,256.57	6,510	6,284
家電住まる館YAMADA堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,850	2,631
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	5,330	4,784
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	2,020	1,382
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	3,400	3,552
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	6,616.32	5,260	4,212
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	3,950	3,023 (注4)
maricom-ISOGO・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	11,300	12,457
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	1,970	2,174

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)
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	24,700	21,758
アルボーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	信託受益権	824.73	2,480	1,537
アルボーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	信託受益権	3,182.13	3,440	2,302
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	41,759.32	9,250	6,602
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	4,890	3,817
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	2,150	2,015
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	5,910	4,708
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	3,927.48	4,090	2,736
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	3,330	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	2,860	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	34,200	26,279
家電住まる館YAMADA松戸本店	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地3他	信託受益権	17,561.23	6,830	4,578
天神ロフトビル	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	6,260	4,610
鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市長区鳴海町字伝治山3番2他	不動産	60,419.26	7,580	6,850
ブラッシングウェーブ江の島	神奈川県藤沢市鵠沼海岸一丁目3番16号	信託受益権	2,885.94	1,710	1,880
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	2,180	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	3,050	2,686
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	1,053.10	3,670	6,044
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	10,456.82	4,560	3,997
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	2,760	3,177
くるる	東京都府中市宮町一丁目50番地	信託受益権	12,810.05	8,980	9,705
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	1,870	1,806
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	12,100	12,206
LEVENおおたかの森	千葉県流山市おおたかの森南三丁目8番地	信託受益権	5,984.28	3,900	3,845
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	信託受益権	2,299.05	3,060	2,115
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	信託受益権	4,934.40	3,230	1,477
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地8	信託受益権	2,577.76	2,930	2,387
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	45,951.31	29,000	23,193
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	32,200	18,540
UUR東陽町ビル	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,571.20	7,220	8,302
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	6,700	3,978
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	15,300	11,495
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	6,970	5,675
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	11,199.19	7,700	6,368
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	4,320	3,146
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	3,480	2,418
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	2,750	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	1,570	1,499
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	7,395.50	12,500	8,729

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 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
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	6,149.77	8,420	6,291
リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	不動産	4,255.02	3,640	2,613
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	1,330	1,049
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	1,727.48	4,100	2,451
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	10,990.99	8,100	6,554
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	7,617.24	5,390	4,307
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	2,180	1,635
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	2,797.23	960	799
アリーナタワー	神奈川県横浜市長北区新横浜三丁目1番地9他	信託受益権	17,967.46	13,200	7,523
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	3,510	1,970
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	2,233.97	3,230	2,207
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	1,970	1,214
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	2,580	1,022
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	3,850	2,098
広瀬通SEビル	宮城県仙台市宮城野区名掛丁205番地1	信託受益権	8,235.87	5,560	2,946
SS30	宮城県仙台市青葉区中央四丁目6番1号	信託受益権	67,700.25	22,200	18,758
LOOP-X・M	東京都港区海岸三丁目9番15号他	信託受益権	21,589.87	13,100	12,228
虎ノ門ヒルズ 森タワー	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号	不動産	3,273.51	11,600	10,067
虎ノ門PFビル	東京都港区虎ノ門三丁目10番11号	信託受益権	3,603.09	4,440	3,468
UUR京橋イーストビル	東京都中央区八丁堀四丁目2番2号	信託受益権	3,642.18	8,020	7,550
飯田橋ブルーノ	東京都千代田区富士見二丁目7番2号	信託受益権	4,370.23	7,290	6,174
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	53,315.02	27,300	21,777
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	2,590	1,571
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	3,970	3,012
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	5,120	3,700
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	10,600	6,928
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	7,050	4,402
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	7,544.42	7,200	4,933
コンフォートイン東京六本木	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	3,708.47	3,650	4,741
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	3,190	2,581
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	2,610	2,002
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	871	706
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	沖縄県那覇市西三丁目2番1号	信託受益権	45,731.16	22,000	19,927
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	17,000	17,501
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	81,374.66	16,800	17,516
コンフォートイン福岡天神	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	3,590	3,044
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	4,780	4,401
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市甲子園高潮町3番30号	信託受益権	36,104.06	13,700	13,583
スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	北海道札幌市中央区南四条西一丁目13番地1	信託受益権	8,332.04	5,250	4,151

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)
ザ・スクエアホテル金沢	石川県金沢市下堤町10	信託受益権	6,333.36	5,900	4,876
ネストホテル京都四条烏丸	京都府京都市下京区室町通高辻上る山王町551番地	信託受益権	2,358.25	3,060	2,077
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	2,665.59	2,690	1,355
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	2,390	1,444
UURコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	信託受益権	1,486.38	1,570	952
アブ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	3,930	2,307
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	1,690	845
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	3,910	2,504
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	1,430	1,105
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	1,480	905
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	4,940	2,348
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区名駅二丁目5番4号	信託受益権	2,958.45	1,680	1,071
UURコート札幌篠路寺番館(注6)	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	708	570
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	830	791
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	1,860	1,170
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	4,050	2,716
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	3,440	1,663
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	1,700	1,179
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	6,900	4,886
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	9,288.00	3,260	2,808
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	1,540	1,356
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	3,890	3,611
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	3,580	2,860
パークアクシス赤塚	東京都板橋区赤塚二丁目2番18号	不動産	4,370.31	2,210	2,048
UURコート白鷺	東京都中野区白鷺一丁目13番17号	信託受益権	2,815.30	1,740	1,527
コートブランシェAP	東京都品川区中延五丁目8番2号	信託受益権	1,480.17	1,420	1,346
UURコート茨木東中条	大阪府茨木市東中条町12番11号	信託受益権	3,783.25	1,770	1,772
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	2,280	1,294
府中ビル(注7)	東京都府中市日鋼町1番39・43・44	信託受益権	5,479.15	1,900	1,938
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	6,520	3,576
ザ プレイス オブ 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	4,790	3,224
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	11,600	9,242
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	23,816.82	15,500	7,854
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	3,080	2,639
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	10,200	7,443
あすと長町デンタルクリニック(注8)	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	1,330	1,189
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	2,860	2,683
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	2,170	1,937
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	2,080	1,858

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 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
千葉みなと物流センター(敷地)	千葉県千葉市美浜区新港43番5他	不動産	24,467.78	8,150	6,934
枚方長尾物流センター	大阪府枚方市長尾谷町一丁目72番地1他	信託受益権	11,874.51	2,890	2,621
神戸遠矢浜物流センター	兵庫県神戸市兵庫区遠矢浜町5番35号	信託受益権	9,402.93	1,900	1,368
レッドウッド成田ディストリ ビューションセンター	千葉県山武郡芝山町香山新田字三堀33番地1他	信託受益権	21,445.46	2,510	2,422
加須物流センターⅠ・Ⅱ	埼玉県加須市大桑一丁目13番地他	信託受益権	12,777.19	3,440	3,332
神戸西神物流センター	兵庫県神戸市須磨区弥栄台二丁目5番地1	信託受益権	9,533.88	2,070	1,994
宮の森二条開発用地	北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目35番	不動産	— (注5)	374	555
合 計			1,556,492.03	809,303	648,738

(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、将来土壤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壤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「土壤改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映しています。

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

(注5)本投資法人は、高齢者向け住宅開発プロジェクトの開発事業用地として、2021年9月30日付で本物件を取得しました。なお、賃貸用不動産(建物部分)の竣工は2023年5月中を予定しており、当期末時点において不動産賃貸事業等に供されていないため、記載すべき事項がありません。

(注6)UURコード札幌篠路寺番館については、2022年7月4日付で譲渡しました。以下、同じです。

(注7)府中ビルについては、2022年3月31日付で建物部分を譲渡しており、当期末時点において、本投資法人は本物件の土地部分のみを保有しています。以下、同じです。

(注8)あすと長町デンタルクリニックについては、2022年6月1日付で譲渡しました。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36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日				第37期 自 2021年12月 1 日 至 2022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 (%)
ジョイパーク泉ヶ丘	25	90.2	200	0.9	26	97.4	229	1.0
Luz船橋	16	100.0	258	1.1	16	100.0	259	1.1
天神ルーチェ	11	83.6	246	1.1	10	78.5	205	0.9
家電住みある館YAMADA堺本店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	192	0.8	3	100.0	190	0.8
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
アクティオーレ南池袋	10	100.0	87	0.4	9	95.3	71	0.3
Tip's町田ビル	8	86.1	161	0.7	9	95.3	162	0.7
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
maricom-ISOGO・ システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	299	1.3	4	100.0	299	1.3
アクティオーレ関内	6	59.1	31	0.1	7	68.9	34	0.1
心斎橋OPA本館	1	100.0	683	3.0	1	100.0	683	2.9
アルボーレ神宮前	4	100.0	51	0.2	4	100.0	45	0.2
アルボーレ仙台	7	82.9	77	0.3	7	82.9	86	0.4
モラージュ柏	90	98.1	615	2.7	92	98.2	650	2.8

不動産等の名称	第36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日				第37期 自 2021年12月 1 日 至 2022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 (%)
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
横浜狩場ショッピグセンター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
Luz自由が丘	19	98.5	160	0.7	19	92.4	152	0.7
アクティオーレ市川	12	93.8	128	0.6	12	93.8	130	0.6
横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
家電住みある館YAMADA松戸本店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
天神ロフトビル	6	100.0	276	1.2	6	100.0	277	1.2
鳴海ショッピングセンター(敷地)	3	100.0	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注4)
ブラッシングウェーブ江の島	7	78.4	102	0.4	7	78.4	49	0.2
ライフ西九条店(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ライフ玉造店(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
グランベル銀座ビル	10	83.2	66	0.3	11	89.0	65	0.3
UUR天神西通りビル	0	0.0	(注4)	(注4)	2	84.3	(注4)	(注4)
Luz湘南辻堂	32	94.1	287	1.3	32	94.1	287	1.2
アクティオーレ上野	9	100.0	63	0.3	9	100.0	69	0.3
くるる	25	93.2	409	1.8	25	98.3	448	1.9
ケースデンキ名古屋北店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
Luz武蔵小杉	2	100.0	325	1.4	2	100.0	318	1.4
LEVENおたかの森	14	100.0	91	0.4	14	100.0	110	0.5
T&G浜松町ビル	5	87.8	83	0.4	5	81.7	143	0.6
福岡アーセオンビル	7	100.0	125	0.6	7	100.0	124	0.5
丸増麴町ビル	15	93.6	94	0.4	16	91.3	86	0.4
六番町Kビル(注5)	1	100.0	108	0.5			104	0.5
新大阪セントラルタワー	60	99.6	1,129	5.0	60	94.4	1,079	4.7
川崎東芝ビル	1	100.0	836	3.7	1	100.0	836	3.6
UUR東陽町ビル	1	100.0	126	0.6	1	100.0	187	0.8
フォーシーズンビル	1	100.0	188	0.8	1	100.0	189	0.8
パシフィックマークス新宿パークサイド	19	88.7	341	1.5	19	95.0	350	1.5
パシフィックマークス月島	41	95.9	258	1.1	45	98.9	261	1.1
パシフィックマークス横浜イースト	29	100.0	267	1.2	29	100.0	268	1.2
赤坂氷川ビル	1	100.0	116	0.5	1	100.0	116	0.5
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.4	1	100.0	84	0.4
パシフィックマークス赤坂見附	8	100.0	68	0.3	8	100.0	69	0.3
パシフィックマークス新横浜	10	100.0	68	0.3	10	100.0	68	0.3
パシフィックマークス川崎	42	100.0	347	1.5	42	100.0	348	1.5
浜松町262ビル	17	94.3	211	0.9	16	94.2	208	0.9

I 資産運用報告

不動産等の名称	第36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日				第37期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)
リーラヒジリザカ	13	100.0	121	0.5	13	100.0	113	0.5
大塚HTビル	7	100.0	56	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	8	100.0	101	0.4	8	100.0	100	0.4
パシフィックマークス西梅田	30	100.0	284	1.2	30	100.0	289	1.2
パシフィックマークス肥後橋	24	100.0	168	0.7	25	98.8	184	0.8
パシフィックマークス札幌北一条	11	100.0	111	0.5	11	100.0	112	0.5
新札幌センタービル	19	92.8	57	0.3	20	96.2	60	0.3
アリーナタワー	11	100.0	480	2.1	9	85.8	461	2.0
湯島ファーストビル	7	100.0	118	0.5	7	100.0	118	0.5
道玄坂スクエア	23	88.1	90	0.4	28	94.6	87	0.4
グランスクエア新栄	9	100.0	94	0.4	9	100.0	95	0.4
グランスクエア名駅南	13	100.0	92	0.4	13	100.0	93	0.4
芝520ビル	4	83.3	116	0.5	5	100.0	112	0.5
広瀬通SEビル	8	100.0	227	1.0	8	100.0	231	1.0
SS30	78	99.3	1,142	5.0	76	97.3	1,079	4.6
LOOP-X・M	111	97.3	518	2.3	107	92.5	477	2.1
虎ノ門ヒルズ 森タワー	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
虎ノ門PFビル	4	100.0	122	0.5	4	100.0	123	0.5
UUR京橋イーストビル	7	100.0	160	0.7	5	96.5	181	0.8
飯田橋ブルーノ					2	100.0	64	0.3
新宿ワシントンホテル本館	10	100.0	660	2.9	10	100.0	581	2.5
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	100.0	136	0.6	10	100.0	136	0.6
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	153	0.7	4	100.0	157	0.7
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注4)	(注4)
UUR四谷三丁目ビル	3	100.0	152	0.7	3	100.0	139	0.6
四谷213ビル	4	100.0	186	0.8	4	100.0	195	0.8
コンフォートイン東京六本木	3	100.0	79	0.3	3	100.0	79	0.3
東横イン川崎駅前市役所通	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
東横イン広島平和大通	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロイヤルパインズホテル浦和	9	99.8	(注3)	(注3)	10	100.0	(注3)	(注3)
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	30	97.0	892	3.9	30	96.7	856	3.7
コンフォートイン福岡天神	2	100.0	43	0.2	2	100.0	55	0.2
変なホテル東京 浜松町	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)

不動産等の名称	第36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日				第37期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)
ホテルヒューイット甲子園	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ザ・スクエアホテル金沢	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ネストホテル京都四条烏丸	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
T&G東池袋マンション	125	96.2	68	0.3	124	95.5	70	0.3
駒沢コート	1	100.0	55	0.2	1	100.0	55	0.2
UURコート芝大門	1	100.0	33	0.1	1	100.0	33	0.1
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.2	1	100.0	53	0.2
クリオ文京小石川	86	94.1	99	0.4	89	98.6	100	0.4
グランルージュ栄	88	91.9	48	0.2	90	93.2	47	0.2
グランルージュ栄Ⅱ	1	100.0	37	0.2	1	100.0	37	0.2
MA仙台ビル	146	97.4	170	0.7	145	97.4	183	0.8
UURコート名古屋名駅	1	100.0	46	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	39	97.8	28	0.1	40	100.0	28	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	195	96.3	114	0.5	192	95.5	119	0.5
UURコート札幌南三条プレミアタワー	127	93.0	107	0.5	142	99.6	100	0.4
グランルージュ中之島南	112	95.3	54	0.2	112	95.3	53	0.2
グレンパーク梅田北	179	98.1	195	0.9	179	98.1	193	0.8
UURコート志木	2	100.0	102	0.4	2	100.0	102	0.4
グランルージュ谷町六丁目	51	100.0	44	0.2	49	96.9	45	0.2
シャトレ大手町S棟・N棟	132	85.1	108	0.5	141	91.5	113	0.5
グランフォンテ	89	97.7	96	0.4	85	93.4	95	0.4
パークアクシス赤塚	152	95.9	52	0.2	152	95.9	50	0.2
UURコート白鷺	47	100.0	41	0.2	47	100.0	40	0.2
コートブランシェAP	41	98.4	35	0.2	42	100.0	36	0.2
UURコート茨木東中条	56	98.1	49	0.2	56	98.3	49	0.2
リリカラ東北支店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
府中ビル	0	0.0	—	—	1	100.0	(注4)	(注4)
壱川スクエアビル	5	100.0	309	1.4	5	100.0	286	1.2
ザ プレイス オブ トウキョウ	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ロジスティクス東扇島	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
第1・第2MT有明センタービル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
クオーツタワー(注6)			(注4)	(注4)				
新習志野物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
川越物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)

I 資産運用報告

不動産等の名称	第36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日				第37期 自 2021年12月 1 日 至 2022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 (%)
あすと長町デンタルクリニック	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
新習志野物流センターⅡ	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
吉川物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
武蔵村山物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
千葉みなと物流センター(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
枚方長尾物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
神戸遠矢浜物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
レッドウッド成田ディストリ ビューションセンター	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
加須物流センターⅠ・Ⅱ	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
神戸西神物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
宮の森二条開発用地(注7)	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計	2,772	97.8	22,806	100.0	2,803	98.6	23,212	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(貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスター・リース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転賃を行う契約を含む。)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、マスター・リース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型の場合は、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一投資不動産において複数の貸室を賃借している場合は1テナントとして、複数物件にわたる場合は複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

(注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) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

(注4) 賃貸借契約(予約賃貸借契約も含みます。)を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注5) 六番町Kビルは、2022年3月31日付で譲渡しました。

(注6) クォータワーは、2021年6月1日付で譲渡しました。

(注7) 本投資法人は、高齢者向け住宅開発プロジェクトの開発事業用地として、2021年9月30日付で本物件を取得しました。なお、賃貸用不動産(建物部分)の竣工は2023年5月中を予定しており、当期末時点において不動産賃貸事業等に供されていないため、記載すべき事項がありません。

(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	21,800,000	14,800,000	△17,964
合 計		21,800,000	14,800,000	△17,964

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市	外装・館内共用部 リニューアル工事	自 2022年 8 月 至 2023年 5 月	150	—	—
SS30	宮城県仙台市	空調設備更新工事	自 2021年10月 至 2023年 5 月	203	—	—
ロワジールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	従業員更衣室等更新工事	自 2022年11月 至 2023年 2 月	108	—	—
ロワジールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	レストランリニューアル工事	自 2023年 1 月 至 2023年 5 月	113	—	—
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	空調設備(冷凍機)更新工事	自 2022年10月 至 2023年 5 月	140	—	—
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	空調設備(空気調和機) 更新工事	自 2023年 3 月 至 2023年 5 月	101	—	—
UURコート札幌北三条	北海道札幌市	外壁改修工事	自 2022年 6 月 至 2022年11月	126	—	—

I 資産運用報告

(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2,184百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,300百万円と合わせ、3,485百万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)
UUR天神西通りビル	福岡県福岡市	フロア分割・外装リニューアル工事	自 2021年11月 至 2022年 3 月	408
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市	館内共用部リニューアル工事	自 2022年 4 月 至 2022年 5 月	81
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市	外壁改修工事	自 2022年 4 月 至 2022年 5 月	37
くるる	東京都府中市	空調設備更新工事	自 2022年 3 月 至 2022年 5 月	83
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館 特高電気室受変電設備交換工事	自 2021年11月 至 2022年 1 月	88
LOOP-X・M	東京都港区	住居棟 給湯循環配管更新工事(第2期)	自 2021年12月 至 2022年 3 月	31
MZビル	東京都八王子市	ホテル空調設備更新工事(第2期)	自 2021年11月 至 2022年 2 月	88
四谷213ビル	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2021年 9 月 至 2022年 1 月	37
コンフォートイン東京六本木	東京都港区	既存棟 空調設備更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年 2 月	45
ロワジュールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	本館 エレベーター改修更新工事	自 2022年 4 月 至 2022年 4 月	32
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県さいたま市	熱源機械室 吸収式冷温水発生機更新工事	自 2021年11月 至 2022年 1 月	49
その他の資本的支出				1,200
合 計				2,184

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

項目	営業期間	第33期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31 日	第34期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30 日	第35期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31 日	第36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30 日	第37期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31 日
当期首積立金残高		1,634	1,609	1,610	1,681	1,703
当期積立額(注)		16	24	72	21	183
当期積立金取崩額		41	23	1	—	47
次期繰越額		1,609	1,610	1,681	1,703	1,839

(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36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	第37期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
(a) 資産運用報酬(注)	2,019,991	2,004,788
(b) 資産保管手数料	18,607	18,775
(c) 一般事務委託手数料	67,994	68,383
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	252,482	215,506
合 計	2,369,276	2,317,654

(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36期:74,816千円、第37期:47,728千円)、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36期:46,400千円、第37期:39,600千円)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	使途	摘要
	借入先								
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 8 月29日	3,000	—	0.670 (注3)	2021年12月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2015年 6 月30日	2,900	—	0.612 (注3)	2021年12月20日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 3 月20日	2,600	—	1.030	2022年 3 月22日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2014年10月 2 日	3,000	—	0.661 (注3)	2022年 3 月22日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2017年 3 月21日	2,400	—	0.328	2022年 3 月22日		(注5)	
	損害保険ジャパン株式会社	2017年 3 月21日	1,000	—	0.455	2022年 3 月22日		(注5)	
	株式会社第四北越銀行	2017年 3 月30日	1,000	—	0.448	2022年 3 月22日		(注4)	
	株式会社群馬銀行	2017年 4 月26日	1,000	—	0.342	2022年 3 月22日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2014年11月25日	2,000	2,000	0.672 (注3)	2022年 6 月20日		(注4)	
	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6)	
	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4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 7 月 4 日	1,000	1,000	0.279	2022年 6 月20日		(注6)	
	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4)	
	株式会社広島銀行	2015年 7 月 8 日	500	500	0.685 (注3)	2022年 9 月20日		(注6)	
	株式会社山口銀行	2015年 7 月 8 日	1,000	1,000	0.885 (注3)	2022年 9 月20日		(注6)	
	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6)	
	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4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2013年12月20日	—	3,400	1.239	2022年12月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2014年11月25日	—	6,500	0.842	2023年 3 月20日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 5 月29日	—	3,500	0.775	2023年 3 月20日		(注5)	
	株式会社りそな銀行	2016年 2 月 5 日	—	1,500	0.370 (注3)	2023年 3 月20日		(注4)	

I 資産運用報告

	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	使途	摘要
	借入先								
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年3月22日	—	2,000	0.452	2023年3月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2016年3月22日	—	1,000	0.379	2023年3月20日		(注5)	
	株式会社埼玉りそな銀行	2016年4月1日	—	2,000	0.490 (注3)	2023年3月20日		(注4)	
	株式会社足利銀行	2016年4月1日	—	1,000	0.441	2023年3月20日		(注4)	
	小 計		28,900	32,900					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2013年12月20日	3,400	—	1.239	2022年12月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2014年11月25日	6,500	—	0.842	2023年3月20日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2015年5月29日	3,500	—	0.775	2023年3月20日		(注5)	
	株式会社りそな銀行	2016年2月5日	1,500	—	0.370 (注3)	2023年3月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2016年3月22日	2,000	—	0.452	2023年3月20日		(注5)	
	株式会社りそな銀行	2016年3月22日	1,000	—	0.379	2023年3月20日		(注5)	
	株式会社埼玉りそな銀行	2016年4月1日	2,000	—	0.490 (注3)	2023年3月20日		(注4)	
	株式会社足利銀行	2016年4月1日	1,000	—	0.441	2023年3月20日		(注4)	
	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4)	
	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4)	
	株式会社西日本シティ銀行	2016年4月1日	1,000	1,000	0.429	2023年6月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2015年7月15日	1,300	1,300	0.749 (注3)	2023年9月20日		(注4)	
	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4)	
	株式会社三井住友銀行	2019年9月20日	4,000	4,000	0.300	2023年9月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	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6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.625 (注3)	2024年3月21日		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2016年3月22日	1,000	1,000	0.359	2024年3月21日		(注5)	
	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5)	
	株式会社七十七銀行	2017年3月30日	1,500	1,500	0.429	2024年3月21日		(注4)	
	株式会社りそな銀行	2019年3月20日	1,000	1,000	0.191 (注3)	2024年3月21日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2020年3月23日	1,200	1,200	0.300	2024年3月21日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2020年4月17日	1,300	1,300	0.300	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4)	
	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4)	
	農林中央金庫	2017年1月31日	2,700	2,700	0.429	2024年6月20日		(注4)	
	株式会社りそな銀行	2017年4月26日	1,500	1,500	0.309	2024年6月20日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2020年6月22日	1,650	1,650	0.300	2024年6月20日		(注5)	
	株式会社あおぞら銀行	2020年6月22日	1,000	1,000	0.336	2024年6月20日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.680	2024年9月20日		(注4)	

	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	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.633 (注3)	2024年9月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2017年3月30日	1,500	1,500	0.429	2024年9月20日		(注4)	
	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		(注4)	
	東京海上日動火災保険株式会社	2019年9月20日	1,000	1,000	0.320	2024年9月20日		(注5)	
	株式会社福岡銀行	2016年12月1日	1,400	1,400	0.379	2024年12月20日		(注4)	
	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6)	
	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4)	
	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4)	
	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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4)	
	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4)	
	損害保険ジャパン株式会社	2022年3月22日	—	1,000	0.306	2025年3月21日		(注5)	
	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5)	
	株式会社みずほ銀行	2020年6月22日	1,000	1,000	0.364	2025年6月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2020年6月22日	1,000	1,000	0.398	2025年6月20日		(注5)	
	野村信託銀行株式会社	2021年6月21日	1,000	1,000	0.284	2025年6月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月1日	3,000	3,000	0.419	2025年9月22日		(注4)	
	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6)	
	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6)	
	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6)	
	日本生命保険相互会社	2020年9月23日	1,000	1,000	0.330	2025年9月22日		(注5)	
	株式会社横浜銀行	2020年9月23日	500	500	0.329	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4)	
	株式会社みずほ銀行	2018年12月28日	4,000	4,000	0.323	2025年12月22日		(注4)	
	東京海上日動火災保険株式会社	2020年12月21日	1,000	1,000	0.300	2025年12月22日		(注5)	
	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4)	
	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4)	
	農林中央金庫	2019年3月20日	1,600	1,600	0.313	2026年3月23日		(注5)	
	株式会社八十二銀行	2021年8月6日	1,100	1,100	0.290	2026年6月20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4)	
	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5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年6月21日	1,000	1,000	0.230	2026年6月22日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2021年6月30日	2,000	2,000	0.183	2026年6月22日		(注4)	
	株式会社第四北越銀行	2021年8月6日	1,000	1,000	0.250	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6)	

I 資産運用報告

	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	使 途	摘要
	借入先								
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2019年12月3日	5,000	5,000	0.238	2026年9月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社群馬銀行	2021年9月21日	500	500	0.274	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3)	2026年12月21日		(注6)	
	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		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年12月28日	2,000	2,000	0.391 (注3)	2026年12月21日		(注4)	
	全国信用協同組合連合会		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年12月21日	1,300	1,300	0.309	2026年12月21日		(注5)	
	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4)	
	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4)	
	株式会社西日本シティ銀行	2020年3月19日	1,000	1,000	0.390	2027年3月23日		(注4)	
	株式会社七十七銀行	2020年3月19日	1,000	1,000	0.400	2027年3月23日		(注4)	
	信金中央金庫	2020年3月19日	1,000	1,000	0.375	2027年3月23日		(注4)	
	株式会社りそな銀行	2020年3月19日	1,000	1,000	0.295	2027年3月23日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月23日	8,900	8,900	0.230	2027年3月23日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年3月30日	2,500	2,500	0.389	2027年6月21日		(注4)	
	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5)	
	株式会社三井住友銀行	2018年12月28日	2,000	2,000	0.329	2027年6月21日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2020年6月22日	2,000	2,000	0.483	2027年6月21日		(注5)	
	みずほ信託銀行株式会社	2020年6月22日	500	500	0.533	2027年6月21日		(注5)	
	株式会社日本政策投資銀行	2020年6月22日	900	900	0.500	2027年6月21日		(注5)	
	農林中央金庫	2020年6月30日	1,500	1,500	0.396	2027年6月21日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年6月30日	1,000	1,000	0.360	2027年6月21日		(注4)	
	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4)	
	株式会社三井住友銀行	2019年3月20日	3,500	3,500	0.426 (注3)	2027年9月21日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2019年9月20日	1,000	1,000	0.414	2027年9月21日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年4月26日	2,500	2,500	0.419	2027年12月20日		(注4)	
	農林中央金庫	2020年12月21日	1,000	1,000	0.365	2027年12月20日		(注5)	
	株式会社福岡銀行	2020年3月19日	1,500	1,500	0.290	2028年3月21日		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2020年3月23日	1,000	1,000	0.344	2028年3月21日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	3,000	3,000	0.340	2028年3月21日		(注5)	
	株式会社伊予銀行	2021年3月22日	1,000	1,000	0.393	2028年3月21日		(注5)	
	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6)	
	株式会社新生銀行	2020年9月23日	2,500	2,500	0.391	2028年9月20日		(注5)	
	株式会社福岡銀行	2020年9月23日	500	500	0.371	2028年9月20日		(注5)	
	株式会社七十七銀行	2020年9月23日	500	500	0.410	2028年9月20日		(注5)	

	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	使 途	摘要
	借入先								
長期借入金	農林中央金庫	2021年9月21日	1,500	1,500	0.418	2028年9月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年12月28日	3,000	3,000	0.470	2028年12月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	7,000	7,000	0.405	2029年3月21日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月31日	1,500	1,500	0.420	2029年3月21日		(注4)	
	株式会社群馬銀行	2022年3月22日	—	1,000	0.559	2029年3月21日		(注5)	
	株式会社あおぞら銀行	2022年3月31日	—	2,000	0.674	2029年3月21日		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2022年3月31日	—	1,200	0.673	2029年3月21日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2021年3月22日	6,500	6,500	0.536	2029年9月20日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2021年3月31日	2,300	2,300	0.496	2029年9月20日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2021年6月21日	5,000	5,000	0.399	2029年12月20日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2021年3月22日	1,400	1,400	0.524	2030年3月21日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月31日	1,500	1,500	0.466	2030年3月21日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2021年3月31日	1,500	1,500	0.543	2030年3月21日		(注4)	
	株式会社第四北越銀行	2022年3月22日	—	1,000	0.480	2030年3月21日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	—	2,500	0.689	2030年3月21日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2022年5月12日	—	570	0.728	2030年3月21日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2021年6月21日	1,700	1,700	0.490	2030年6月20日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2021年12月20日	—	2,900	0.476	2030年6月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2020年9月23日	7,783	7,783	0.450	2030年9月20日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2022年3月22日	—	2,400	0.595	2030年9月20日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年12月20日	—	3,000	0.470	2030年12月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月22日	3,400	3,400	0.609	2031年3月20日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,500	2,500	0.530	2031年3月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2022年3月22日	—	2,600	0.651	2032年3月22日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2022年3月22日	—	3,000	0.686	2032年3月22日		(注5)	
グリーンファイナンス 長期借入金	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7)	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	2,500	0.290	2024年3月29日		(注7)	
	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2019年3月29日	2,000	2,000	0.390	2026年3月31日		(注7)	
小 計			239,033	241,303					
合 計			267,933	274,203					

(注1) 単位未満を切捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しない場合があります。
(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。
なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
(注3) 変動金利借入ですが金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。
(注4) 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5) 資金使途は借入金の借換資金です。
(注6) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注7) 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。

I 資産運用報告

(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1)	無担保 (注7)
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2)	無担保 (注7)
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2)	無担保 (注7)
第19回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 5月23日	10,000	10,000	0.448	2026年 5月22日	期限一括	(注3)	無担保 (注7)
第20回無担保投資法人債	2020年 8月11日	8,000	8,000	0.270	2025年 8月8日	期限一括	(注4)	無担保 (注7)
第21回無担保投資法人債	2021年 3月23日	1,000	1,000	0.760	2036年 3月21日	期限一括	(注5)	無担保 (注7)
第22回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2021年 10月28日	3,500	3,500	0.400	2031年 10月28日	期限一括	(注6)	無担保 (注7)
合 計		36,500	36,500					

(注1) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注2) 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3) 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4) 資金使途は既存借入金の返済資金です。
(注5) 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6) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る投資法人債の償還資金並びに「ソーシャル適格資産」である不動産の購入資金及び開発資金です。
(注7) 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。

6 期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得 年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 (注2)	ホテルJALシティ那覇 (土地の追加取得)	2022年 3月30日	16	—	—	—	—
不動産信託 受益権	飯田橋プラノ	2022年 3月31日	5,380	—	—	—	—
不動産 (注2)	飯田橋プラノ(追加取得)	2022年 5月12日	570	—	—	—	—
不動産信託 受益権	六番町Kビル	—	—	2022年 3月31日	3,300	2,206	964
不動産信託 受益権	府中ビル(建物)	—	—	2022年 3月31日	1,650	1,582	6
合 計		—	5,966	—	4,950	3,788	971

(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) 取得後同日付にて既保有分の信託財産に追加信託設定し、不動産を信託財産とする信託の受益権として保有しています。以下、同じです。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

a. 不動産等(注1)

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得又は 譲渡価額 (百万円)(注2)	鑑定 評価額 (百万円)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産	ホテルJALシティ那覇 (土地の追加取得)	2022年3月30日	16	17	2022年 3月7日	中央日土地ソリューションズ株式会社
取得	不動産信託 受益権	飯田橋プラノ	2022年3月31日	5,380	6,480	2022年 1月1日	一般社団法人 日本不動産研究所
取得	不動産	飯田橋プラノ (追加取得)	2022年5月12日	570	629	2022年 4月1日	一般社団法人 日本不動産研究所
譲渡	不動産信託 受益権	六番町Kビル	2022年3月31日	3,300	3,010	2021年 11月30日	一般社団法人 日本不動産研究所
譲渡	不動産信託 受益権	府中ビル	建物:2022年3月31日 土地:2024年1月31日 (注3)	3,650 (注3)	3,580 (注3)	2021年 11月30日	一般社団法人 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。
(注3) 府中ビルについては、土地、建物を分割譲渡します。上表の譲渡価額及び鑑定評価額は、土地・建物合計の金額を記載しています。
(参考) 鑑定評価上の土地比率74.8%、建物比率25.2%を基に算出した便宜上の土地及び建物の鑑定評価額は、それぞれ2,677百万円及び902百万円です。

b. その他

該当事項はありません。

I 資産運用報告

(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)	
外注委託費	1,804,075	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	585,921	32.5
損害保険料	35,978	丸紅セーフネット株式会社	35,497	98.7
工事監理報酬	67,890	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	32,419	47.8
		丸紅株式会社	8,000	11.8
その他賃貸事業費用	197,557	丸紅ネットワークソリューションズ株式会社	12,446	6.3
		丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	4,428	2.2

(注1) 利害関係人等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	112,949千円
丸紅ネットワークソリューションズ株式会社	15,065千円
株式会社つなぐネットコミュニケーションズ	16千円

(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。

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に係る開示

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
第32期 自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	4,901	1,043,913	213,000	0.16	3,118,337
第33期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	4,901	559,694	114,200	0.16	3,118,337
第34期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	4,901	578,318	118,000	0.16	3,118,337
第35期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	4,901	769,457	157,000	0.16	3,118,337
第36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	4,901	708,684	144,600	0.16	3,118,337
第37期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日	4,901	704,763	143,800	0.16	3,118,337

(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) 2021年11月30日		当期 2022年 5 月31日	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		31,251,604		36,678,143
信託現金及び信託預金		25,317,215		26,425,744
営業未収入金		548,668		531,394
前払費用		218,487		824,495
その他		35,990		40,221
貸倒引当金		△22,354		△16,990
流動資産合計		57,349,611		64,483,009
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	25,889,878	※1	25,918,456
減価償却累計額		△8,351,911		△8,691,643
建物(純額)		17,537,966		17,226,812
構築物	※1	212,775	※1	212,775
減価償却累計額		△149,075		△150,919
構築物(純額)		63,699		61,855
機械及び装置		358,697		361,615
減価償却累計額		△251,892		△259,744
機械及び装置(純額)		106,804		101,870
工具、器具及び備品		101,770		106,510
減価償却累計額		△58,314		△63,221
工具、器具及び備品(純額)		43,455		43,288
土地	※1	64,496,632	※1	64,472,432
建設仮勘定		11,265		157,936
信託建物	※3	248,472,369	※3	248,575,849
減価償却累計額		△69,369,437		△72,115,741
信託建物(純額)		179,102,932		176,460,107
信託構築物		2,437,223		2,426,762
減価償却累計額		△1,152,599		△1,173,159
信託構築物(純額)		1,284,624		1,253,602
信託機械及び装置		2,909,140		2,926,914
減価償却累計額		△1,731,130		△1,801,337
信託機械及び装置(純額)		1,178,009		1,125,576
信託工具、器具及び備品		1,763,126		1,816,831
減価償却累計額		△890,681		△965,798
信託工具、器具及び備品(純額)		872,445		851,033
信託土地		374,062,879		377,585,014
信託建設仮勘定		86,346		78,174
有形固定資産合計		638,847,062		639,417,706
無形固定資産				
ソフトウェア		5,754		4,267
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		124,617		118,006
無形固定資産合計		9,451,079		9,442,981
投資その他の資産				
差入敷金及び保証金		10,000		10,000
信託差入敷金及び保証金		79,768		38,372
長期前払費用		1,733,093		2,085,707
長期預け金		—		6,389
デリバティブ債権		—		12,810
投資その他の資産合計		1,822,861		2,153,279
固定資産合計		650,121,002		651,013,967
繰延資産				
投資法人債発行費		78,129		71,806
繰延資産合計		78,129		71,806
資産合計		707,548,743		715,568,783

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2021年11月30日		当期 2022年 5 月31日	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		2,997,743		2,586,838
1年内償還予定の投資法人債		—		2,000,000
1年内返済予定の長期借入金		28,900,000		32,900,000
未払費用		304,515		850,663
未払分配金		15,717		15,101
未払法人税等		590		588
未払消費税等		49,835		708,932
前受金		401,895		408,373
信託前受金		3,082,387		3,357,512
預り金		978		937
信託預り金		191,399		275,121
その他		1,008		8,543
流動負債合計		35,946,070		43,112,611
固定負債				
投資法人債		36,500,000		34,500,000
長期借入金		239,033,000		241,303,000
預り敷金及び保証金	※1	3,445,719	※1	3,410,515
信託預り敷金及び保証金		29,306,846		29,951,354
デリバティブ債務		60,076		—
固定負債合計		308,345,642		309,164,870
負債合計		344,291,712		352,277,481
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		319,973,305		319,973,305
剰余金				
出資剰余金		23,548,287		23,548,287
任意積立金				
一時差異等調整積立金	※4	7,063,047	※4	6,985,521
配当準備積立金		5,406,175		3,143,148
任意積立金合計		12,469,222		10,128,669
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,326,291		9,628,227
剰余金合計		43,343,801		43,305,184
投資主資本合計		363,317,106		363,278,490
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△60,076		12,810
評価・換算差額等合計		△60,076		12,810
純資産合計	※5	363,257,030	※5	363,291,301
負債純資産合計		707,548,743		715,568,783

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)				
	前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日		当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	21,187,913	※1	21,524,555
その他賃貸事業収入	※1	1,618,768	※1	1,687,967
不動産等売却益		—	※2	971,598
営業収益合計		22,806,682		24,184,121
営業費用				
賃貸事業費用	※1	11,032,152	※1	11,244,867
不動産等売却損	※3	10,123		—
減損損失	※4	1,139,000	※4	68,000
資産運用報酬		2,019,991		2,004,788
資産保管手数料		18,607		18,775
一般事務委託手数料		67,994		68,383
役員報酬		10,200		10,200
その他営業費用		252,482		215,506
営業費用合計		14,550,552		13,630,522
営業利益		8,256,129		10,553,599
営業外収益				
受取利息		92		107
未払分配金除斥益		1,954		1,293
保険金収入		25,986		4,853
補助金収入		9,916		20,900
還付加算金		133		198
その他		2,449		1,017
営業外収益合計		40,531		28,370
営業外費用				
支払利息		870,233		871,335
投資法人債利息		66,895		66,537
投資法人債発行費償却		5,136		6,322
不動産等除却損		23,863		4,972
その他		3,634		3,969
営業外費用合計		969,764		953,137
経常利益		7,326,896		9,628,832
税引前当期純利益		7,326,896		9,628,832
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		7,326,291		9,628,227
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		7,326,291		9,628,227

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)						(単位:千円)
	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			
			一時差異等 調整積立金	配当準備 積立金	任意積立金 合計	
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,140,572	5,404,142	12,544,715	
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩			△77,525		△77,525	
配当準備積立金の積立				2,033	2,033	
剰余金の分配					—	
当期純利益					—	
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					—	
当期変動額合計	—	—	△77,525	2,033	△75,492	
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	7,063,047	5,406,175	12,469,222	

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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

当期(自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日) (単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金	任意積立金		
			一時差異等調整積立金	配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,063,047	5,406,175	12,469,222
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩			△77,525		△77,525
配当準備積立金の取崩				△2,263,027	△2,263,027
剰余金の分配					—
当期純利益					—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	△77,525	△2,263,027	△2,340,553
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	6,985,521	3,143,148	10,128,669

	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	7,326,291	43,343,801	363,317,106	△60,076	△60,076	363,257,030
当期変動額						
一時差異等調整積立金 の取崩	77,525	—	—		—	—
配当準備積立金の取崩	2,263,027	—	—		—	—
剰余金の分配	△9,666,844	△9,666,844	△9,666,844		—	△9,666,844
当期純利益	9,628,227	9,628,227	9,628,227		—	9,628,227
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	—	—	—	72,887	72,887	72,887
当期変動額合計	2,301,936	△38,616	△38,616	72,887	72,887	34,270
当期末残高	9,628,227	43,305,184	363,278,490	12,810	12,810	363,291,301

Ⅴ 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
1. 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～31年 工具、器具及び備品 2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～31年 工具、器具及び備品 2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。
2. 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。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入(附加使用料) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,479千円です。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入(附加使用料) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は17,699千円です。

	前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。 〔LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い〕を適用しているヘッジ関係〕 上記のヘッジ関係のうち、〔LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い〕(実務対応報告第40号 2022年3月17日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は以下のとおりです。 ヘッジ会計の方法 金利スワップの特例処理 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ取引の種類 キャッシュ・フローを固定するもの
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)控除対象外消費税等の処理方法 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。

(会計方針の変更に関する注記)
前期(ご参考)(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)
1. 収益認識に関する会計基準等の適用
「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。

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

当期(自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日)
該当事項はありません。

(表示方法の変更に関する注記)
前期(ご参考)(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)
固定資産の評価について、重要性の観点から当期より(重要な会計上の見積りに関する注記)を記載しています。

当期(自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日)
該当事項はありません。

(重要な会計上の見積りに関する注記)
前期(ご参考)(2021年11月30日)
固定資産の減損

1. 当期の財務諸表に計上した金額	
	金額(千円)
減損損失	1,139,000
有形固定資産	638,847,062
無形固定資産	9,451,079

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報
本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。
会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。
減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。
将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。
各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。また、本投資法人の一部のテナントにおいては、新型コロナウイルス感染症の影響により営業状況及びキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼしている状況が継続していることから、本投資法人は中長期的視点での安定した資産運用の観点及び社会的対応に配慮した賃料減免等を行う可能性があります。なお、当該感染症の影響は2022年後半には収束の兆しが見え、2023年以降本格的に事業環境が回復するものと想定しています。
これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

当期(2022年 5 月31日)

固定資産の減損

1. 当期の財務諸表に計上した金額

	金額(千円)
減損損失	68,000
有形固定資産	639,417,706
無形固定資産	9,442,981

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。また、新型コロナウイルス感染症による人流抑制の影響を受けている本投資法人の一部のテナントにおいては、感染者数の減少、それに伴う行動抑制政策の緩和により営業状況及びキャッシュ・フローの状況に回復の道筋も立ち始めていますが、今後も中長期的視点での安定した資産運用の観点及び社会的対応に配慮した賃料減免等を行う可能性があります。なお、当該感染症の影響は2022年後半には収束の兆しが見え、2023年以降本格的に事業環境が回復するものと想定しています。

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

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は以下のとおりです。			(単位:千円)
	前期(ご参考) 2021年11月30日	当期 2022年 5 月31日	
建物	1,291,754	1,253,554	
構築物	6,213	6,011	
土地	2,089,982	2,089,982	
合 計	3,387,950	3,349,548	

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) 2021年11月30日	当期 2022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。

	前期(ご参考) 2021年11月30日	当期 2022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

	前期(ご参考) 2021年11月30日	当期 2022年 5 月31日
信託建物	39,608	39,608

※4. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期(ご参考)(2021年11月30日)							(単位:千円)
	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由	
負ののれん発生益(注1)	7,546,388	6,942,677	—	75,463	6,867,213	分配金に充当	
減価償却費等による利益超過税会不一致の一部(注2)	66,949	63,601	—	669	62,932	分配金に充当	
	76,099	73,055	—	760	72,294		
	63,132	61,238	—	631	60,607		

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を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(2022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	6,867,213	—	75,463	6,791,749	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	62,932	—	669	62,262	分配金に充当	
	76,099	72,294	—	760	71,533		
	63,132	60,607	—	631	59,975		

(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

	前期(ご参考) 2021年11月30日	当期 2022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 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日		当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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	18,770,347		19,150,065	
共益費収入	1,494,082		1,443,171	
駐車場収入	763,521		770,641	
その他賃貸収入(注1)	159,962	21,187,913	160,678	21,524,555
その他賃貸事業収入				
附加使用料(注2)	1,386,320		1,319,385	
賃貸事業一時収入	150,872		280,039	
その他雑収入	81,576	1,618,768	88,541	1,687,967
不動産賃貸事業収益合計		22,806,682		23,212,523
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	2,136,362		2,127,237	
外注委託費	1,756,168		1,804,075	
水道光熱費	1,325,614		1,374,731	
損害保険料	24,571		35,978	
修繕費(注3)	1,274,108		1,300,154	
減価償却費	4,098,039		4,102,092	
その他賃貸事業費用	417,286		500,598	
不動産賃貸事業費用合計		11,032,152		11,244,867
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		11,774,529		11,967,655

(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 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日)

六番町Kビル	(単位:千円)	
不動産等売却収入	3,300,000	
不動産等売却原価	2,206,620	
その他売却費用	128,704	
不動産等売却益	964,675	
府中ビル	(単位:千円)	
不動産等売却収入	1,650,000	
不動産等売却原価	1,582,183	
その他売却費用	60,893	
不動産等売却益	6,923	

※3. 不動産等売却損の内訳

前期(ご参考)(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)

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

当期(自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日)

該当事項はありません。

※4. 減損損失の内訳

前期(ご参考)(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日) (単位:千円)

物件名称	場 所	種 類	減損損失
府中ビル	東京都府中市	信託土地	1,044,000
		信託建物	95,000

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

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

当期(自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日)

物件名称	場 所	種 類	減損損失
UURコート札幌篠路壱番館	北海道札幌市	土地	29,700
		建物	38,300

減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。上表の物件については、売却を予定しているため、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

回収可能価額については、当該物件の正味売却価額(想定売却額－処分費用見込額)により測定しています。なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,118,337口	3,118,337口

(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) 2021年11月30日	当期 2022年 5 月31日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	55,908	16,102
合併時受入評価差額	15,620,195	15,599,714
貸倒引当金繰入超過額	7,032	5,345
減損損失	358,329	349,835
その他	266	256
小計	16,041,732	15,971,254
評価性引当額	△16,041,732	△15,971,254
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) 2021年11月30日	当期 2022年 5 月31日
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△23.26%	△30.73%
評価性引当額の増減	△8.20%	△0.73%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)

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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位: 千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1)1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2)1年内返済予定の長期借入金	28,900,000	28,981,511	81,511
(3)投資法人債	36,500,000	36,410,100	△89,900
(4)長期借入金	239,033,000	238,208,211	△824,788
負債合計	304,433,000	303,599,823	△833,176
(5)デリバティブ取引(※)	(60,076)	(60,076)	—
デリバティブ取引合計	(60,076)	(60,076)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)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。

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)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[(5)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。

(5)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

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。

(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	11,500,000	11,500,000	△60,076	(※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	19,200,000	6,800,000	(※1)	—
合 計			30,700,000	18,300,000	△60,076	

(※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[(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)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) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額

(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	—	12,000,000	—	10,000,000	10,000,000	4,500,000
長期借入金	28,900,000	41,000,000	28,050,000	28,600,000	34,600,000	106,783,000
合 計	28,900,000	53,000,000	28,050,000	38,600,000	44,600,000	111,283,000

当期(自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日)

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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,996,600	△3,400
(2)1年内返済予定の長期借入金	32,900,000	33,023,296	123,296
(3)投資法人債	34,500,000	34,285,750	△214,250
(4)長期借入金	241,303,000	240,272,638	△1,030,361
負債合計	310,703,000	309,578,284	△1,124,715
(5)デリバティブ取引(※)	12,810	12,810	—
デリバティブ取引合計	12,810	12,810	—

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

(注1)金融商品の時価の算定方法

- (1)1年内償還予定の投資法人債、(3)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。
- (2)1年内返済予定の長期借入金、(4)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「(5)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。

(5)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
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。

(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	11,500,000	11,500,000	12,810	(※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	10,300,000	3,300,000	(※1)	—
合 計			21,800,000	14,800,000	12,810	

(※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「(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金」をご参照ください。)。また、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」(実務対応報告第40号 2022年3月17日)の適用範囲に含まれるものについては、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。

(※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) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額 (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	2,000,000	10,000,000	2,000,000	18,000,000	—	4,500,000
長期借入金	32,900,000	31,600,000	33,450,000	29,800,000	40,700,000	105,753,000
合 計	34,900,000	41,600,000	35,450,000	47,800,000	40,700,000	110,253,000

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) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	182,857,223	186,384,665
	期中増減額	3,527,442	553
	期末残高	186,384,665	186,385,219
	期末時価	212,674,000	214,454,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	190,803,647	190,203,987
	期中増減額	△599,659	3,175,413
	期末残高	190,203,987	193,379,400
	期末時価	250,481,000	258,481,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	160,607,473	160,262,402
	期中増減額	△345,070	△551,750
	期末残高	160,262,402	159,710,652
	期末時価	186,319,000	186,116,000
住 居	貸借対照表計上額		
	期首残高	45,803,226	45,535,327
	期中増減額	△267,899	△385,828
	期末残高	45,535,327	45,149,499
	期末時価	63,439,000	64,608,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	67,159,633	65,781,386
	期中増減額	△1,378,247	△1,667,743
	期末残高	65,781,386	64,113,642
	期末時価	85,200,000	85,644,000
合 計	貸借対照表計上額		
	期首残高	647,231,203	648,167,769
	期中増減額	936,566	570,644
	期末残高	648,167,769	648,738,414
	期末時価	798,113,000	809,303,000

(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4物件の取得(合計9,610百万円)及び資本的支出(2,450百万円)等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡(5,759百万円)、減価償却費(4,090百万円)及び減損損失(1,139百万円)等によるものです。当期の主な増加額は新規1物件の取得(6,179百万円)、既保有物件の追加取得(20百万円)及び資本的支出(2,184百万円)等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡(2,206百万円)、既保有物件の一部譲渡(1,582百万円)、減価償却費(4,094百万円)及び減損損失(68百万円)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 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)

1. 資産運用会社及び利害関係人等

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	みずほ丸紅リース株式会社	リース業	—	なし	不動産信託受益権の購入(注4)	7,059,000	—	—

(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。
(注4) 不動産信託受益権の購入は、「LEVENおおたかの森」及び「加須物流センターI-II」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。

2. 資産保管会社

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	2,000,000	長期借入金	63,283,000
						1年内返済予定の長期借入金	6,400,000
				支払利息	186,055	未払費用	64,215
				融資関連費用	67,911	前払費用	7,328
						長期前払費用	402,795
						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 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日)

1. 資産運用会社及び利害関係人等

該当事項はありません。

2. 資産保管会社

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	2,600,000	長期借入金	52,483,000
				1年内返済予定の長期借入金の返済	2,600,000	1年内返済予定の長期借入金	17,200,000
				支払利息	183,198	未払費用	62,621
				融資関連費用	67,522	前払費用	4,849
						長期前払費用	393,222
						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。

V 注記表

(1口当たり情報に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
1口当たり純資産額	116,490円	116,501円
1口当たり当期純利益	2,349円	3,087円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
当期純利益	(千円) 7,326,291	9,628,227
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) 7,326,291	9,628,227
期中平均投資口数	(口) 3,118,337	3,118,337

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日)

該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

前期(ご参考)(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)

1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位:千円)

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

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

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2.顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載のとおりです。

3.当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1)契約資産及び契約負債の残高等 (単位:千円)

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

(2)残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期(自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日)

1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	3,300,000	971,598 (注2)
水道光熱費収入(注3)	1,319,385	1,319,385
その他	—	21,893,137
合 計	4,619,385	24,184,121

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

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2.顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載のとおりです。

3.当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1)契約資産及び契約負債の残高等 (単位:千円)

	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	263,259
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	278,104
契約資産(期首残高)	—
契約資産(期末残高)	—
契約負債(期首残高)	—
契約負債(期末残高)	—

(2)残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

VI 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
I . 当期末処分利益	7,326,291,454円	9,628,227,903円
II . 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※ 77,525,695円	※ 77,525,695円
配当準備積立金取崩額	2,263,027,551円	—円
III . 分配金の額	9,666,844,700円	9,704,264,744円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,100円)	(3,112円)
IV . 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	—円	1,488,854円
V . 次期繰越利益	—円	—円
分配金の額の算出方法	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。 かかる方針により、当期末処分利益7,326,291,454円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円及び配当準備積立金取崩額2,263,027,551円を加算した金額である9,666,844,700円を利益分配金として分配することとしました。 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。	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。 かかる方針により、当期末処分利益9,628,227,903円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分1,488,854円を配当準備積立金として留保した後の残額である9,704,264,744円を利益分配金として分配することとしました。 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。

(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)(2021年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	(当初積立額：7,546,388,071円) 当期取崩額： 75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	・2018年 5 月期 (当初積立額：66,949,209円) 当期取崩額： 669,493円 ・2018年11月期 (当初積立額：76,099,699円) 当期取崩額： 760,997円 ・2019年 5 月期 (当初積立額：63,132,400円) 当期取崩額： 631,324円	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。

当期(2022年 5 月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	(当初積立額：7,546,388,071円) 当期取崩額： 75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	・2018年 5 月期 (当初積立額：66,949,209円) 当期取崩額： 669,493円 ・2018年11月期 (当初積立額：76,099,699円) 当期取崩額： 760,997円 ・2019年 5 月期 (当初積立額：63,132,400円) 当期取崩額： 631,324円	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。

独立監査人の監査報告書

2022年7月19日

ユニテッド・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

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和 徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 石 田 勝 也

監査意見

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、ユニテッド・アーバン投資法人の2021年12月1日から2022年5月31日までの第37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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人与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 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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	7,326,896	9,628,832
減価償却費	4,098,039	4,102,092
減損損失	1,139,000	68,000
不動産等売却益	—	△971,598
不動産等売却損	10,123	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△7,179	△5,364
受取利息及び有価証券利息	△92	△107
支払利息及び投資法人債利息	937,129	937,872
投資法人債発行費償却	5,136	6,322
不動産等除却損	23,863	4,972
営業未収入金の増減額(△は増加)	△108,730	17,273
前払費用の増減額(△は増加)	588,522	△613,182
長期前払費用の増減額(△は増加)	23,012	△185,633
営業未払金の増減額(△は減少)	197,733	28,013
未払費用の増減額(△は減少)	2,907	528,446
未払消費税等の増減額(△は減少)	△85,456	659,097
前受金の増減額(△は減少)	△170	6,478
信託前受金の増減額(△は減少)	△102,989	275,125
預り金の増減額(△は減少)	△5,079	△41
信託預り金の増減額(△は減少)	△23,005	83,722
預り敷金及び保証金償却額	△82,744	△16,121
信託預り敷金及び保証金償却額	△191,325	△104,199
その他	△3,110	△15,378
小計	13,742,482	14,434,622
利息の受取額	92	107
利息の支払額	△894,963	△1,068,440
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△603	△607
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,847,007	13,365,681
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	5,509,445	4,682,051
有形固定資産の取得による支出	△422,134	△343,667
信託有形固定資産の取得による支出	△10,730,002	△8,625,538
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	—	41,395
預り敷金及び保証金の受入による収入	376,431	14,475
預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,719	△33,558
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	961,349	1,675,025
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△174,322	△844,306
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,494,952	△3,434,121
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	14,800,000	23,170,000
長期借入金の返済による支出	△10,700,000	△16,900,000
投資法人債の発行による収入	3,470,066	—
投資法人債の償還による支出	△3,000,000	—
分配金の支払額	△9,921,121	△9,666,491
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,351,054	△3,396,491
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,001,000	6,535,068
現金及び現金同等物の期首残高	53,567,819	56,568,819
現金及び現金同等物の期末残高	※ 56,568,819	※ 63,103,888

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022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

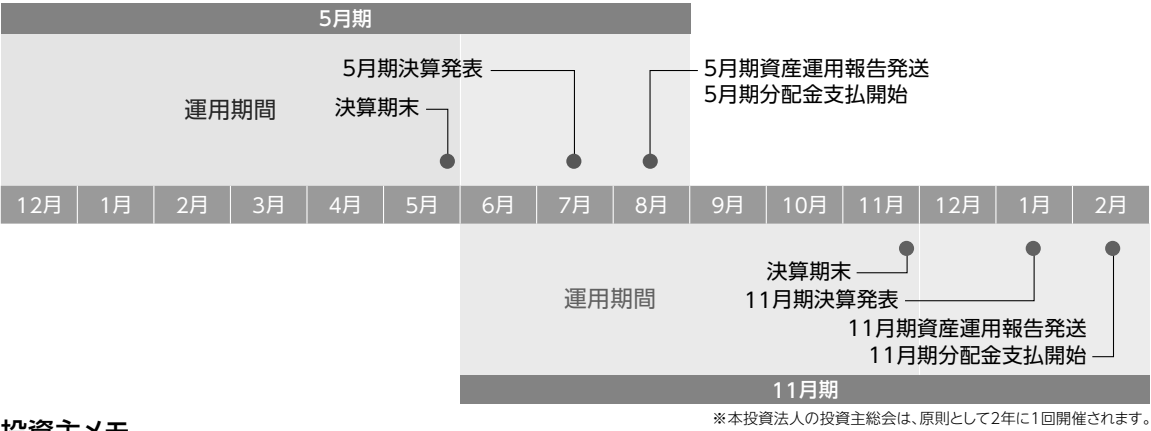
(単位:千円)

	前期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	当期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5 月31日
現金及び預金	31,251,604	36,678,143
信託現金及び信託預金	25,317,215	26,425,744
現金及び現金同等物	56,568,819	63,103,888

投資主インフォメーション

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。



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

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がないため特別口座が開設された投資主の方は、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。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います。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で必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書

* 配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

・お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社と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)

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、

- ポートフォリオ一覧
- 個別物件情報
- プレスリリース

などのコンテンツをご提供させていただいております。

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

ユナイテッド・アーバン

検索

トップページ



よくわかるユナイテッド・アーバン



本投資法人の特徴をシンプルにまとめています。

ポートフォリオ一覧



個別物件情報



プレスリリース

