

# 第35期

## 決算・運用状況のご報告

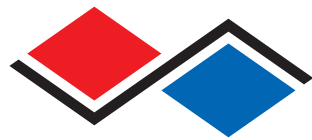
資産運用報告 / 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日



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

東京都港区虎ノ門四丁目3番1号  
<https://www.united-reit.co.jp/>

証券コード 8960



# ユナイテッド・アーバン投資法人

## United Urban Investment Corporation

### 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及び投資地域の双方において、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図るとともに、現場第一主義に基づく物件管理・育成により、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。

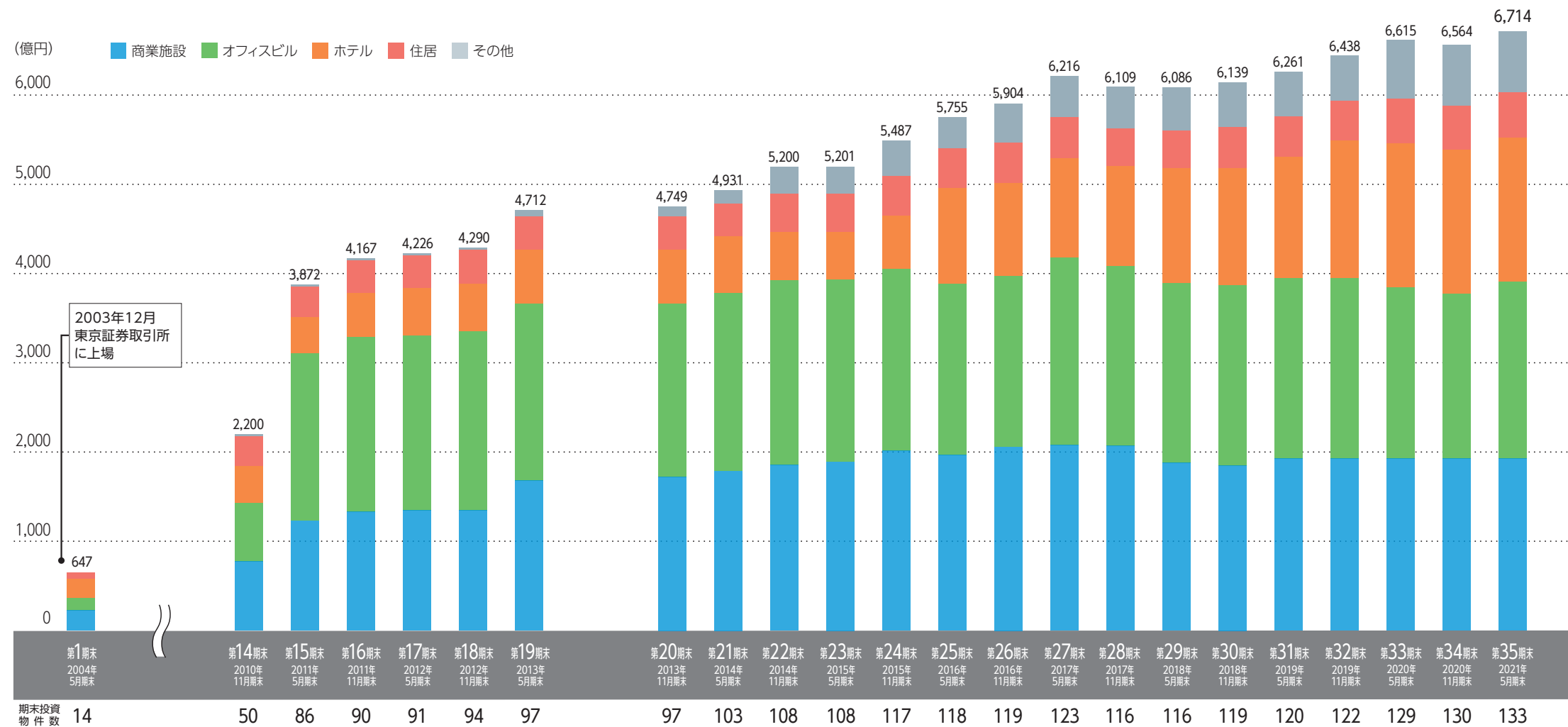
### スポンサーである総合商社・丸紅とのシナジー

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有する機能や広範な情報ネットワークやサポートを最大限に活用し、物件取得・売却、テナントリーシング、コスト低減などにつなげ、中長期にわたり安定的なポートフォリオの構築・運営を目指します。

### Contents

ご挨拶 .....	2
決算ハイライト .....	3
ユナイテッド・アーバン投資法人とは .....	4
物件取得・売却の状況 .....	5
財務運営の状況 .....	8
ESGに関する取組み .....	10
物件紹介 .....	13
ポートフォリオの状況 .....	17
投資口の状況 .....	22
投資法人の概要 .....	23
資産運用会社の概要 .....	24
I 資産運用報告 .....	26
II 貸借対照表 .....	56
III 損益計算書 .....	58
IV 投資主資本等変動計算書 .....	59
V 注記表 .....	61
VI 金銭の分配に係る計算書 .....	70
VII 監査報告書 .....	72
VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報) .....	74
投資主インフォメーション .....	76

### 資産規模の推移





最初に、新型コロナウイルス感染症により亡くなられた方々にお悔やみ申し上げるとともに、罹患された方々に心よりお見舞い申し上げます。また、献身的な活動を続けていただいております医療従事者の皆様方に深く感謝申し上げます。

平素よりユナイテッド・アーバン投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は総合型投資方針の下、第35期(2021年5月期)においては東京都港区所在のオフィスビル「虎ノ門ヒルズ 森タワー(10階1フロアの区分所有権)(取得価格:100億円)」、同「虎ノ門PFビル(同:34億円)」、東京都中央区所在のオフィスビル「UUR京橋イーストビル(同:72億円)」及び大阪府茨木市所在の住居「UURコート茨木東中条(同:16億円)」を取得しました。また、前期と当期に各々50%の分割譲渡を予定していたオフィスビル「西新橋1丁目ビル(全体譲渡価格:189億円)」の2回目の譲渡を実行しました。第36期(2021年11月期)は、不動産売買市況と保有物件の将来性等を総合的に勘案し、東京都渋谷区所在のクリニックビルを譲渡した一方、千葉県流山市所在の商業施設及び埼玉県加須市所在の物流施設(取得価格合計:70億円)を取得することで、資産の入替えによるポートフォリオの質的改善及び収益力向上を図りました。詳しくはp.5～7をご参照ください。

当期決算につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたテナントへの緊急対応に関連して想定していた収入減の抑制、既存物件の収益改善、新規取得物件の収益寄与、売却益の収受により、営業収益24,198百万円、当期純利益9,847百万円と対前期比で増収増益となりました。1口当たりの分配金は3,182円(2021年1月公表の期初予想比プラス52円)とさせていただきます。新型コロナウイルス感染症の影響は今しばらく残ることが想定されるため、一定の前提の下に第36期以降の業績予想を策定しております。

世界経済は依然として新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けていますが、ワクチン接種の進展とともに、正常化を取り戻しつつある国も始めています。わが国においても、幅広い年齢層においてワクチン接種が進展し、日常生活に明るい兆しが見え始めてきました。しかし、本格的な経済回復に至るには今しばらく時間を要する状況に変わりありません。かかる状況下、本投資法人は、コロナ禍におけるポートフォリオの収益力向上並びにアフターコロナを見据えた中長期安定運用に注力しております。

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(右)

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(左)



第35期 1口当たり分配金

(2020年12月1日～2021年5月31日)

3,182円

第36期 予想1口当たり分配金<sup>(注)</sup>

(2021年6月1日～2021年11月30日)

3,100円

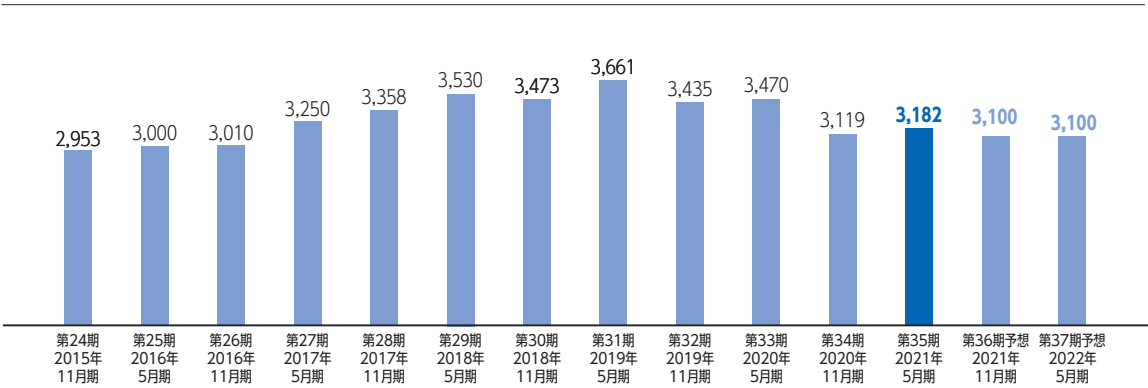
第37期 予想1口当たり分配金<sup>(注)</sup>

(2021年12月1日～2022年5月31日)

3,100円

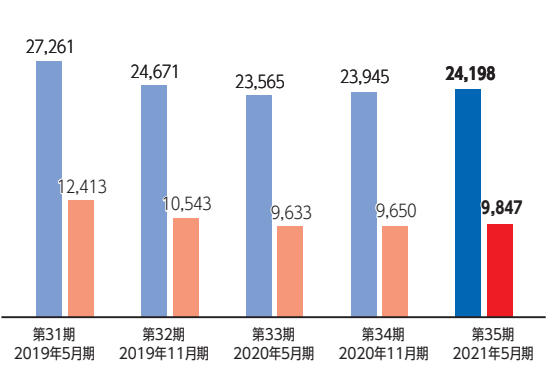
(注) 予想1口当たり分配金は、一定の前提条件の下に算出した2021年7月20日時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。最新の業績予想等の情報は、本投資法人のホームページをご参照ください。

1口当たり分配金(円)



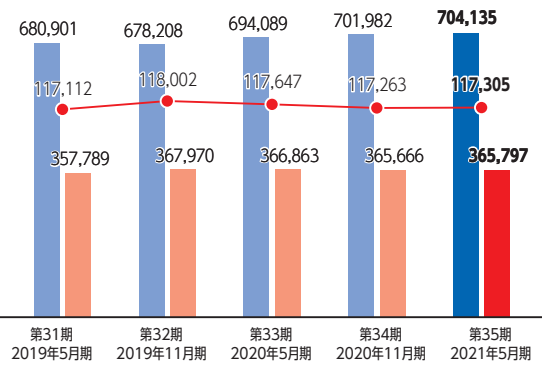
営業収益・当期純利益

■ 営業収益(百万円) ■ 当期純利益(百万円)



総資産額・純資産額・1口当たり純資産額

■ 総資産額(百万円) ■ 純資産額(百万円) ◆ 1口当たり純資産額(円)



		第31期 2019年5月期	第32期 2019年11月期	第33期 2020年5月期	第34期 2020年11月期	第35期 2021年5月期
営業収益	(百万円)	27,261	24,671	23,565	23,945	24,198
営業利益	(百万円)	13,569	11,565	10,622	10,644	10,784
経常利益	(百万円)	12,413	10,544	9,633	9,650	9,847
当期純利益	(百万円)	12,413	10,543	9,633	9,650	9,847
分配金総額	(百万円)	11,184	10,711	10,820	9,726	9,922
1口当たり分配金	(円)	3,661	3,435	3,470	3,119	3,182
総資産額	(百万円)	680,901	678,208	694,089	701,982	704,135
純資産額	(百万円)	357,789	367,970	366,863	365,666	365,797
1口当たり純資産額	(円)	117,112	118,002	117,647	117,263	117,305

本源的価値を有する不動産を見極め、**持続的成長**を追求するREITです

## 本源的価値を有する不動産

用途・地域にかかわらず中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産

### ダイバーシファイド・インベストメント Diversified Investment

多種・多様な  
不動産への厳選投資

- 分散投資による収益性の安定化
- 対象・手法の多様化による取得機会拡大
- 経済情勢、市場動向等、外部環境の分析

### ● 投資判断の視点

立地		
スペック	テナント	契約条件

### ● 投資対象用途



### ● 投資対象地域

首都圏並びに  
政令指定都市を  
はじめとする  
全国の主要都市及び  
それぞれの周辺部



### ハンズオン・ マネジメント Hands-on Management

現場第一主義に  
基づく物件育成

- 中長期的視点に基づく成長戦略
- 変化を見据えた機動的対応
- パートナー企業との一体運用

## 持続的成長

Sustainable Growth

投資法人の持続的成長の追求

- 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

### ダイバーシファイド・インベストメントとは

- 特定の用途・投資地域に捉われることなく、幅広い投資対象物件の中から高い「本源的価値」を有する不動産の取得を図ることにより、優良物件取得の機会が広がるものと見込まれます。
- また、用途・投資地域の競争状況等を注視しつつ、その時点で最も有利と考えられる物件に投資することにより、物件取得競争が厳しい中であっても、収益目標を堅持しつつ、適正な価格で継続的な物件取得が可能となります。

### ハンズオン・マネジメントとは

- 個々の物件ポテンシャルを最大限に活かすべく、現場第一主義に基づき、テナント・戦略的パートナーとの対話を重視し、将来的展望に立った顧客ニーズや市況動向に物件を適合させるための大規模改修工事や増築等の戦略的投資により、物件価値の維持・向上に取組みます。
- また、主体的なテナントや運営コスト削減を実施することにより、物件収益性の向上を目指します。

## 第35期新規取得物件

### B46 虎ノ門ヒルズ 森タワー (10階1フロアの区分所有権及び敷地の共有持分 2.03%)

OFFICE

所在地	東京都港区
構造・規模	S/SRC B5/52F
建築時期	2014年5月
敷地面積	17,068.95㎡(全体)
延床面積	241,581.95㎡(全体)
取得価格	10,000百万円
取得日	2020年12月1日



### B47 虎ノ門PFビル

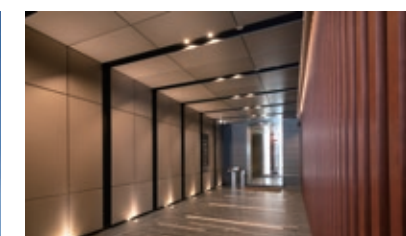
OFFICE

所在地	東京都港区
構造・規模	RC B2/5F
建築時期	1986年3月
敷地面積	1,071.65㎡
延床面積	4,829.15㎡
取得価格	3,435百万円
取得日	2020年12月1日



### B48 UUR京橋イーストビル

OFFICE



所在地	東京都中央区
構造・規模	S/RC B1/9F
建築時期	2017年4月
敷地面積	608.84㎡
延床面積	4,707.44㎡
取得価格	7,280百万円
取得日	2021年3月31日



- 「東京」駅東側の都心オフィスエリアに所在する築浅のオフィスビル。
- 3駅4路線の利用が可能(都営浅草線「宝町」駅から徒歩3分、東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩4分、東京メトロ銀座線「京橋」駅から徒歩5分)。都内主要オフィスエリアへのアクセスが容易。
- 共用部はハイレードな仕様になっており、屋上庭園はテナントが自由に利用可能。



第35期新規取得物件

D34 UURコート茨木東中条 RESIDENTIAL

所 在 地	大阪府茨木市
構 造 ・ 規 模	RC 8F
建 築 時 期	2009年2月
敷 地 面 積	2,064.56㎡
延 床 面 積	4,137.00㎡
取 得 価 格	1,665百万円
取 得 日	2020年12月1日



第36期新規取得物件

A43 LEVENおおたかの森 RETAIL PROPERTIES



- つくばエクスプレス及び東武野田線「流山おおたかの森」駅を中心とするおおたかの森エリアに所在。住宅開発が進行中で、今後も大・中規模マンションや戸建て住宅が供給される予定。
- 「流山おおたかの森」駅から「東京」駅までは約35分。都心勤務者のファミリー世帯からの人気が高く、居住人口は増加傾向。
- 生鮮食品スーパーを核に、生活密着型テナントが入居。高い生活利便性を提供する商業施設2棟で構成。
- 周辺他施設に比して使い勝手の良い平面駐車場、及びメイン棟の屋上駐車場に計214台の駐車スペースを完備。

所 在 地	千葉県流山市
構 造 ・ 規 模	①S2F ②S2F
建 築 時 期	2017年7月
敷 地 面 積	12,432.58㎡
延 床 面 積	①2,694.67㎡ ②3,098.48㎡
取 得 価 格	3,800百万円
取 得 日	2021年6月30日



E18 加須物流センターI・II OTHERS



- 首都圏を結ぶ圏央道と東北地方につながる東北自動車道の結節点で一大物流拠点を形成している加須エリアに所在。
- 東北自動車道「加須インターチェンジ」近傍の加須流通業務団地内(24時間操業可能)に所在する物流センター2棟で構成。
- 東京都心までは高速道路経路で1時間。首都圏内配送においても利便性に優れる立地。
- 天井高5～10m、1階の床荷重1.7～2.0t/㎡。単独使用あるいは重量物(飲料、重機械類等)を取り扱うテナントに対する訴求力が高いスペックを装備。

所 在 地	埼玉県加須市
構 造 ・ 規 模	①S2F ②S1F
建 築 時 期	①1997年1月 ②1999年1月
敷 地 面 積	20,242.48㎡
延 床 面 積	①8,192.94㎡ ②4,012.84㎡
取 得 価 格	3,259百万円
取 得 日	2021年6月30日



第35期売却物件

B10 西新橋1丁目ビル (共有持分 50%) OFFICE



売 却 の ポ イ ン ト
・一棟借りテナント退去により一時稼働率0%になるも、リテナント成功により、鑑定評価額及び帳簿価格を上回る価格水準の購入意向を受領。
・築年数経過による物件競争力低下及び設備更新等に係る費用負担増懸念。
・本物件売却により得られた資金は、第35期物件取得資金に充当。

所 在 地	東京都港区	売 却 益	3,790百万円
取 得 価 格	14,800百万円	築 年 数	34年 <sup>(注1)</sup>
帳 簿 価 額	14,300百万円 <sup>(注1)</sup>	譲 渡 日	2020年11月30日、 2020年12月1日
鑑 定 評 価 額	17,900百万円 <sup>(注2)</sup>		
譲 渡 価 格	18,961百万円		

(注1)譲渡日時点。  
(注2)2020年5月31日時点。

第36期売却物件

E7 クオーツタワー OTHERS

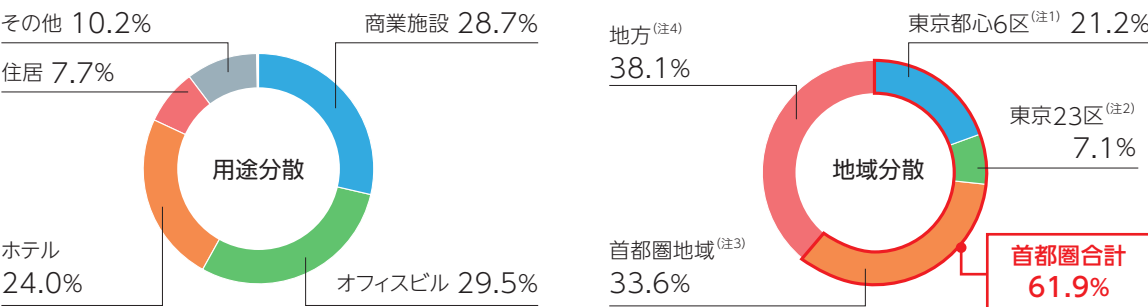


売 却 の ポ イ ン ト
・賃貸借契約条件により、本物件取得時よりも中期的に賃料が低下しており、収益力に影響。
・本物件売却により得られた資金は、物件取得資金に充当。

所 在 地	東京都渋谷区	想 定 売 却 損	10百万円
取 得 価 格	5,700百万円	築 年 数	5年 <sup>(注1)</sup>
帳 簿 価 額	5,759百万円 <sup>(注1)</sup>	譲 渡 日	2021年6月1日
鑑 定 評 価 額	5,720百万円 <sup>(注2)</sup>		
譲 渡 価 格	5,800百万円		

(注1)譲渡日時点。  
(注2)2021年5月31日時点。

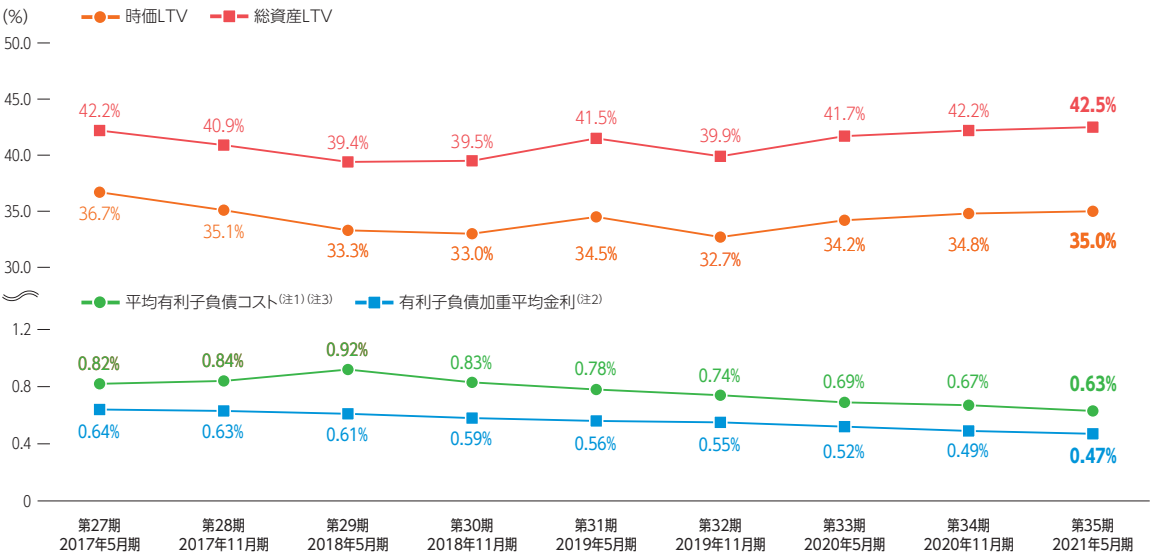
ポートフォリオの状況(取得価格ベース)(第35期末時点)



(注1)「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。  
(注2)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域をいいます。  
(注3)「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域をいいます。

(注4)「地方」とは、政令指定都市(首都圏所在のものを除きます。)をはじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含みます。)をいいます。なお「地方」には、「大阪圏」(大阪府、京都府及び兵庫県)、「名古屋圏」(愛知県、三重県及び岐阜県)及び「その他」(首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称)を含みます。

LTV (各期末時点) 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29期及び第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。

財務指標の推移

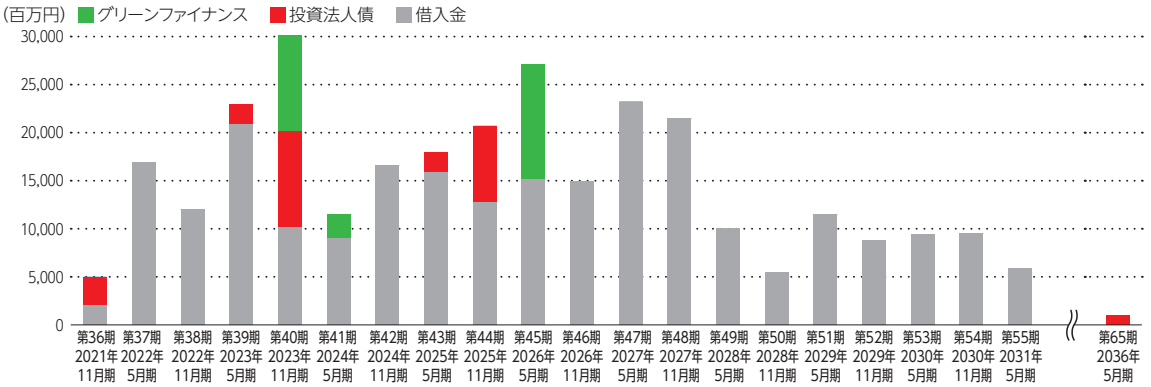
	第34期末(2020年11月30日)	第35期末(2021年5月31日)	直近(2021年6月30日)
有利子負債総額	2,966億円	2,998億円	3,018億円
借入金	2,471億円	2,493億円	2,513億円
投資法人債	250億円	260億円	260億円
グリーンファイナンス	245億円	245億円	245億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	4.0年	4.3年	4.4年
加重平均金利	0.49%	0.47%	0.46%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	89.5%	89.7%	91.1%
コミットメントライン	360億円(借入実績なし)		

格付の状況 (2021年7月20日時点)

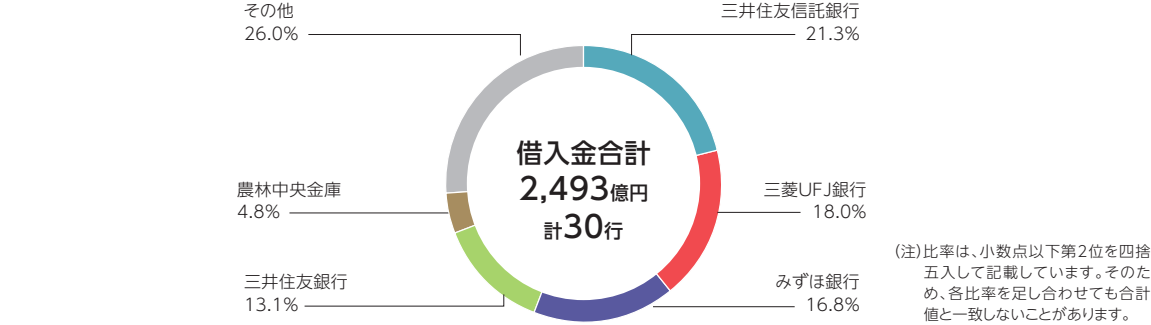
株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA (長期発行体格付) 見通し:安定的

有利子負債の返済(償還) 期限の分散状況 (2021年6月30日時点)



借入先金融機関等の分散状況 (第35期末時点)



内部留保(注)の活用方針

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。

- 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。

▶追加方針

- 緊急事態への対応**  
不測の事態が発生し、不動産運用状況が大きく影響を受けることが見込まれる場合、方針を明示して内部留保の活用を行い、分配金の安定を図ります。

内部留保額合計 第35期(2021年5月期)末時点

12,469百万円

(注) 一時差異等調整積立金及び配当準備積立金。



重要課題(マテリアリティ)への対応

本投資法人では、ESGに関するさまざまな課題の中で、SDGs(持続可能な開発目標)の考えに基づき、不動産投資信託として検討すべき課題を抽出し、その中でも特に取組みを強化すべき課題を「重要課題(マテリアリティ)」として特定しています。それぞれの「重要課題」に対して設定した行動計画・目標の成果をモニタリングし、次年度の行動計画や目標を適宜見直しています。



▶2021年度に取組む重要課題と関連するSDGs

重要課題			課題への取組み実績
環境	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	 	長期目標：2030年までにオフィスポートフォリオの温室効果ガス(GHG)を40%削減(2014年対比)
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	  	・GRESB Green Star等、環境に関する外部認証の取得 ・DBJ Green Building、CASBEE、BELS等、個別物件における外部認証の追加取得 ・環境認証取得カバー率 2021年目標 65%(延床面積ベース)
	テナントとの環境配慮における協働	  	長期目標：2030年までにグリーンリース契約対応100% オフィスに分類される建物の契約面積(建物内の住宅部分を除く)に対する、グリーンリースを締結しているテナントの契約面積の割合
社会	従業員の働きがい・ウェルネスの推進		・IT投資を通じた業務効率と質の向上 ・互いを尊重し、助け合うカルチャーを継続・強化する ・有給休暇の取得率の向上
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	  	社会の一員として、地域の防災対策や活性化に貢献する
ガバナンス	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	 	・資格取得・研修受講の奨励 ・階層別研修の実施
	情報の管理と活用		新システムの導入に伴う運用体制の向上
	投資家・投資主への情報開示		ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示(外部評価の向上)
	役員・従業員の報酬		AM報酬における業績連動制の導入

賛同しているイニシアティブ

責任投資原則(PRI)

本資産運用会社は、2018年11月にPRIの署名機関となりました。



外部評価

2020年度のGRESB調査において、GRESBリアルエステイト評価では6年連続で最高位の「Green Star」を取得。GRESBレーティングは「3 Star」となりました。情報開示の評価では、3年連続で最高水準の「A」を取得しました。

GRESBリアルエステイト評価



GRESB開示評価

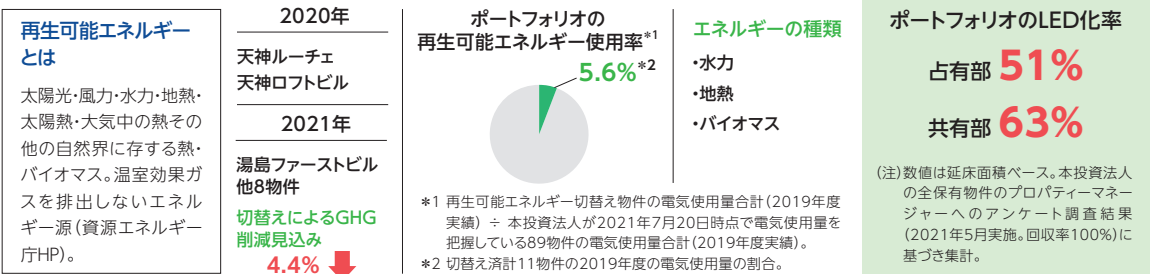


E(環境)

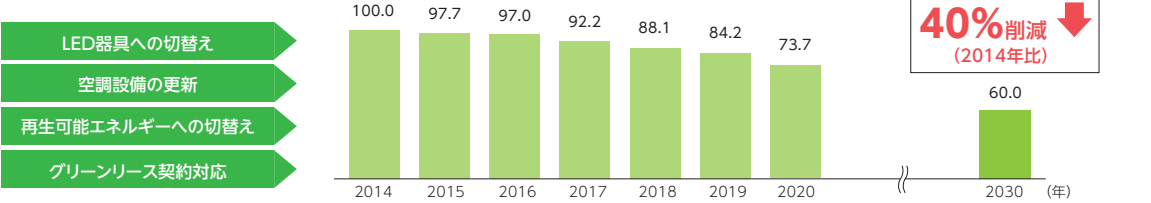
気候変動緩和への取組み

再生可能エネルギーへの切替え

本投資法人では、「エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用」を重要課題(マテリアリティ)として特定し、中長期行動目標として「2030年までにオフィスポートフォリオの温室効果ガス(GHG)を40%削減(2014年対比)」を掲げています。目標達成に向けて、2020年から電力メニューの切替えを行っています。

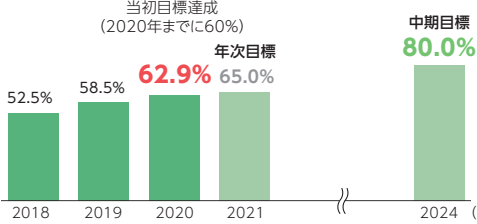


オフィスポートフォリオにおける温室効果ガス(GHG)の排出量の削減



環境認証取得カバー率

延床面積ベース



環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	CASBEE-不動産	BELS評価認証
★★★★ 1	★★★★★ 8	★★★★★ 4
★★★★ 8	★★★★★ 19	★★★★★ 3
★★★ 3		★★★★ 11
★ 1		★★ 9

(注)上記数値の分母は底地物件を除いた物件の延床面積合計。アリーナタワー及びLOOP-X・MIは複数の環境認証を取得していますが、1棟分の延床面積を用いて算出。

環境負荷低減へのその他の取組み

生ごみの再利用

・2018年からホテルから出る生ごみをたい肥化 ・生ごみ処理コストを削減

ロイヤルパインズホテル浦和(埼玉県さいたま市)



\* 資源循環型社会の構築に向けて整備された環境産業・研究開発拠点。民間リサイクル施設、PFリサイクル施設、県営最終処分場、県と民間の研究施設で構成されており、本リサイクル事業者はその1施設となっています。



## 新型コロナウイルス感染症拡大防止に関する取り組み

## 軽症患者・無症状患者、医療関係従事者等の受入れ

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う医療崩壊防止の一助になるべく、自治体の要請を受け、新型コロナウイルス感染症軽症患者・無症状患者等の宿泊療養者、医療関係従事者等の宿泊療養施設として、本投資法人が保有するホテルが利用されています。



## ワクチン接種会場の提供

2021年6月より、本投資法人が保有する複数ホテルにて、新型コロナウイルスに対するワクチン接種（職域接種及び自治体の大規模接種）が順次実施されています。

## 資産運用会社従業員のウェルネスプログラムの拡充

## ワクチン休暇の新設

従業員（契約社員を含む）本人が勤務時間帯にワクチン接種する場合は、就業時間扱いになります。従業員本人がワクチン接種後、副反応が発生し就業が困難となった場合は、上長の判断で接種日当日及び翌日以降の特別有給休暇の取得を認めています。また、従業員が同居家族のワクチン接種の付き添いをする場合も就業時間扱いとし、同居家族に副反応が発生し看護を要する場合には、上長の判断で接種日当日及び翌日以降の特別有給休暇の取得を認めます。これらは2回目の接種まで適用されます。

## PCR検査費用負担制度の導入

従業員（契約社員を含む）が下記のケースに該当する場合で、検査費用の公的補助が受けられない場合には検査費用全額を会社が負担します。

・陽性診断された場合 ・濃厚接触者となった場合 ・陽性診断された者と一定期間内に対面接触していた場合で従業員が希望する場合

## コミュニティへの貢献

## 社会実験（電動キックボード公道走行実験）への参画

本投資法人は、福岡市の実証実験フルサポート事業<sup>\*1</sup>の一環で取組んでいる、株式会社mobby ride主催の実証実験プロジェクト「シェア型電動キックボードによる域内移動の効率化、ラストワンマイル問題の解決<sup>\*2</sup>」に協力しています。本投資法人は保有物件の敷地の一部を本プロジェクトに無償貸与しており、実証実験期間中、電動キックボードの専用駐輪場として利用されています。

<sup>\*1</sup> 福岡市では、AI・IoT等の先端技術を活用した社会課題の解決や生活の質の向上等に繋がる実証実験プロジェクトを全国から随時募集し、優秀なプロジェクトの同市での実証実験を全面的にサポートしています。

<sup>\*2</sup> 実施期間：2021年4月27日～10月末日（予定） 福岡市中央区全域、南区の一部をサービスエリアとして、福岡市指定の専用駐輪場間を自由に行き来できるシェアリングサービスが提供されます。実証で得られた走行データは、株式会社mobby rideから国に提出され、電動キックボードを含む多様な交通主体の交通ルール作りの検討に活用されます。



（左）実証実験期間中、福岡市指定の専用駐輪場に駐輪中の株式会社mobby rideの電動キックボード（天神ルーチェ）。  
（右）公道でのヘルメット無し実験走行の様子。



福岡市 **mobby** 丸紅

**本投資法人**

天神ルーチェ  
天神ロフトビル

スポンサー

電力×モビリティサービス  
による先進的なまちづくり  
に向けた基本合意書締結  
(2020年10月)

詳細はこちら

## 電動キックボードとは

超少子高齢化社会でのワンマイルの移動手段として、あるいは観光業活性化施策として注目を集めています。日本では「原動付き自転車」と同じ扱いのため、免許携帯、ヘルメットの着用、ライトやサイドミラー、ナンバープレートの装備が必要。法改正を視野に、公道走行での利便性向上に向けてさまざまな検討が国や有識者において行われています。

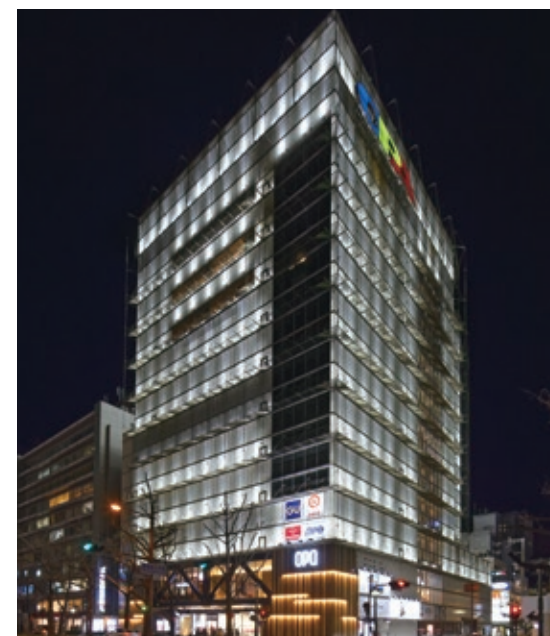
## 物件紹介

## 主な保有物件 (第35期末時点)



A15

心斎橋OPA本館



A29

ヨドバシカメラ  
マルチメディア吉祥寺

A40

くるる



A42

Luz武蔵小杉



商業施設



オフィスビル



ホテル



住居



その他




 **B6** 新大阪セントラルタワー




 **B37** アリーナタワー



 **C1** 新宿ワシントンホテル本館




 **C13** ロワジールホテル&スパタワー那覇




 **B44** SS30



 **B46** 虎ノ門ヒルズ 森タワー



 **C14** ロイヤルパインズホテル浦和



 **D26** グレんパーク梅田北







パークアクシス赤塚



ロジスティクス東扇島



稼働率

	2020年12月末	2021年1月末	2021年2月末	2021年3月末	2021年4月末	2021年5月末
商業施設	98.7%	98.3%	96.9%	96.8%	97.0%	97.0%
オフィスビル	98.3%	98.2%	98.4%	98.4%	98.5%	98.5%
ホテル	99.5%	99.3%	98.7%	98.9%	98.9%	98.9%
住居	97.1%	97.1%	97.2%	98.1%	96.8%	96.3%
その他	94.4%	94.4%	94.4%	90.8%	94.4%	94.4%
全体	98.0%	97.8%	97.2%	96.8%	97.3%	97.3%



ザ プレイス オブ トウキョウ



第1・第2MT有明センタービル



ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧(第35期末時点)

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	1.0%	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 6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	0.6%	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	0.6%	9期	2008年 1月30日
		A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注3)	首都圏	神奈川県横浜市	11,904	1.8%	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	3.4%	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	0.2%	15期	2010年12月 1日
	●	A20	アルポーレ仙台	地方	宮城県仙台市	2,590	0.4%	15期	2010年12月 1日
	●	A21	モラージュ柏	首都圏	千葉県柏市	7,040	1.0%	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	0.7%	15期	2010年12月 1日
	●	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏	神奈川県横浜市	2,500	0.4%	15期	2010年12月 1日
		A25	Luz自由が丘	23区	東京都目黒区	5,090	0.8%	16期	2011年 6月15日
		A26	アクティオーレ市川	首都圏	千葉県市川市	3,350	0.5%	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	4.2%	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	天神ロフトビル	地方	福岡県福岡市	4,350	0.6%	20期	2013年11月29日
		A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	地方	愛知県名古屋市中区	6,460	1.0%	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	0.8%	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	0.4%	25期	2015年12月 4日
		A40	くるる	首都圏	東京都府中市	9,285	1.4%	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	1.8%	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	0.3%	1期	2003年12月26日
		B3	福岡アーセオンビル	地方	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1期	2003年12月26日
		B4	丸増麹町ビル	6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	1期	2004年 3月29日
		B5	六番町Kビル	6区	東京都千代田区	2,150	0.3%	1期	2004年 3月30日
		B6	新大阪セントラルタワー(注3)	地方	大阪府大阪市	24,000	3.6%	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	2.9%	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	1.3%	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	0.6%	13期	2009年12月25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	1.8%	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	0.9%	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



ポートフォリオ一覧(第35期末時点)

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)
オフィスビル	●	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	0.3%	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	1.5%	15期	2010年12月 1日
	●	B26	浜松町262ビル <sup>(注4)</sup>	6区	東京都港区	6,840	1.0%	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	1.0%	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
	●	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	0.1%	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	1.4%	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	0.3%	18期	2012年11月22日
		B40	グランスクエア新栄	地方	愛知県名古屋市中区	1,480	0.2%	21期	2014年 2月28日
		B41	グランスクエア名駅南	地方	愛知県名古屋市中区	1,220	0.2%	21期	2014年 2月28日
		B42	芝520ビル	6区	東京都港区	2,100	0.3%	21期	2014年 3月28日
		B43	広瀬通SEビル	地方	宮城県仙台市	3,600	0.5%	22期	2014年 6月13日
		B44	SS30 <sup>(注3)</sup>	地方	宮城県仙台市	18,200	2.7%	27期	2017年 3月30日
New		B45	LOOP-X・M	6区	東京都港区	11,200	1.7%	27期	2017年 4月26日
New		B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	6区	東京都港区	10,000	1.5%	35期	2020年12月 1日
New		B47	虎ノ門PFFビル	6区	東京都港区	3,435	0.5%	35期	2020年12月 1日
		B48	UUR京橋イーストビル	6区	東京都中央区	7,280	1.1%	35期	2021年 3月31日
ホテル		C1	新宿ワシントンホテル本館 <sup>(注4)</sup>	6区	東京都新宿区	21,140	3.1%	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	0.7%	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	1.1%	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	0.6%	17期	2011年12月26日
		C7	四谷213ビル	6区	東京都新宿区	5,020	0.7%	19期	2013年 3月18日
		C9	コンフォートイン東京六本木 <sup>(注4)</sup>	6区	東京都港区	4,488	0.7%	21期	2014年 5月 1日
		C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	24期	2015年 8月31日
		C11	東横イン広島平和大通	地方	広島県広島市	2,113	0.3%	24期	2015年 8月31日
		C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	地方	沖縄県那覇市	745	0.1%	24期	2015年 8月31日
		C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	地方	沖縄県那覇市	20,000	3.0%	25期	2016年 2月 5日
		C14	ロイヤルパインズホテル浦和	首都圏	埼玉県さいたま市	17,500	2.6%	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	2.5%	29期	2018年 1月26日
		C16	コンフォートイン福岡天神 <sup>(注5)</sup>	地方	福岡県福岡市	3,000	0.4%	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
		C18	ホテルビューイット甲子園	地方	兵庫県西宮市	13,520	2.0%	32期	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	地方	北海道札幌市	4,233	0.6%	32期	2019年 6月28日
		C20	ザ・スクエアホテル金沢	地方	石川県金沢市	4,802	0.7%	33期	2019年12月 3日
		C21	ネストホテル京都四条烏丸	地方	京都府京都市	2,010	0.3%	33期	2020年 3月31日
住居		D1	T&G東地袋マンション	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

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)
住居		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	アブリーレ新青木一番館	地方	兵庫県神戸市	3,031	0.5%	3期	2005年 4月13日
		D10	UURコート札幌北三条	地方	北海道札幌市	1,278	0.2%	5期	2006年 3月16日
		D15	クリオ文京小石川	23区	東京都文京区	3,170	0.5%	5期	2006年 4月28日
		D16	グランルージュ栄	地方	愛知県名古屋市中区	1,570	0.2%	6期	2006年11月30日
		D17	グランルージュ栄Ⅱ	地方	愛知県名古屋市中区	1,300	0.2%	9期	2007年12月26日
		D18	MA仙台ビル	地方	宮城県仙台市	3,440	0.5%	10期	2008年 9月24日
		D19	UURコート名古屋名駅	地方	愛知県名古屋市中区	1,473	0.2%	10期	2008年 9月30日
		D20	UURコート札幌篠路路番館	地方	北海道札幌市	870	0.1%	10期	2008年11月11日
		D21	パークサイト泉	地方	愛知県名古屋市中区	900	0.1%	10期	2008年11月21日
		D22	UURコート大阪十三本町	地方	大阪府大阪市	1,570	0.2%	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	0.4%	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	グランルージュ中乙島南	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
		D31	パークアグシス赤塚	23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	33期	2020年 3月30日
		D32	UURコート白鷺	23区	東京都中野区	1,442	0.2%	33期	2020年 3月31日
		D33	コートブランシェAP	6区	東京都品川区	1,270	0.2%	33期	2020年 3月31日
New		D34	UURコート茨木東中条	地方	大阪府茨木市	1,665	0.2%	35期	2020年 12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	府中ビル	首都圏	東京都府中市	4,920	0.7%	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	0.6%	20期	2013年11月 1日
		E4	ザ プレイス オブトウキョウ	6区	東京都港区	3,500	0.5%	21期	2014年 5月 1日
		E5	ロジスティクス東扇島 <sup>(注4)</sup>	首都圏	神奈川県川崎市	9,525	1.4%	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	1.2%	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	0.8%	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	1.1%	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
		E14	千葉みなと物流センター(敷地)	首都圏	千葉県千葉市	6,600	1.0%	33期	2020年 2月28日
		E15	枚方長尾物流センター	地方	大阪府枚方市	2,550	0.4%	33期	2020年 3月31日
		E16	神戸遠矢浜物流センター	地方	兵庫県神戸市	1,300	0.2%	33期	2020年 4月17日
		E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	首都圏	千葉県山武郡	2,345	0.3%	34期	2020年 6月30日
ポートフォリオ全体						671,418	100.0%		

(注1) 本投資法人は、旧日本コマースリアル投資法人(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。

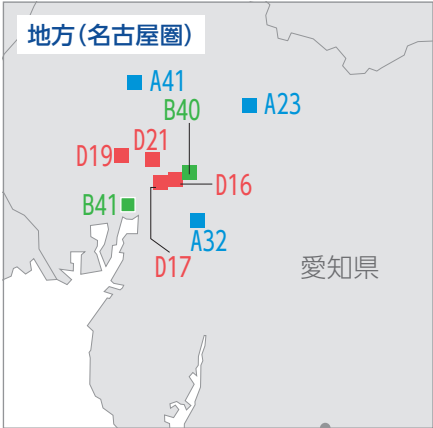
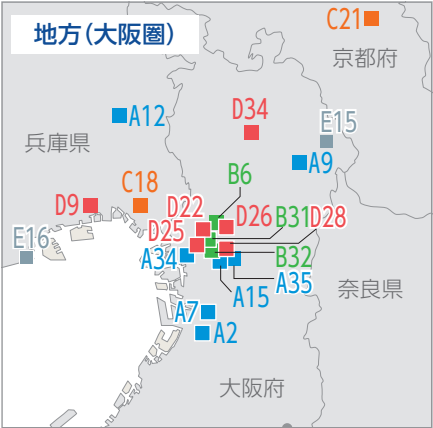
(注2) 「6区」、「23区」、「首都圏」及び「地方」はそれぞれ、Aページ「ポートフォリオの状況」の注釈に記載の「東京都心6区」、「東京23区」、「首都圏地域」及び「地方」を指します。

(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。

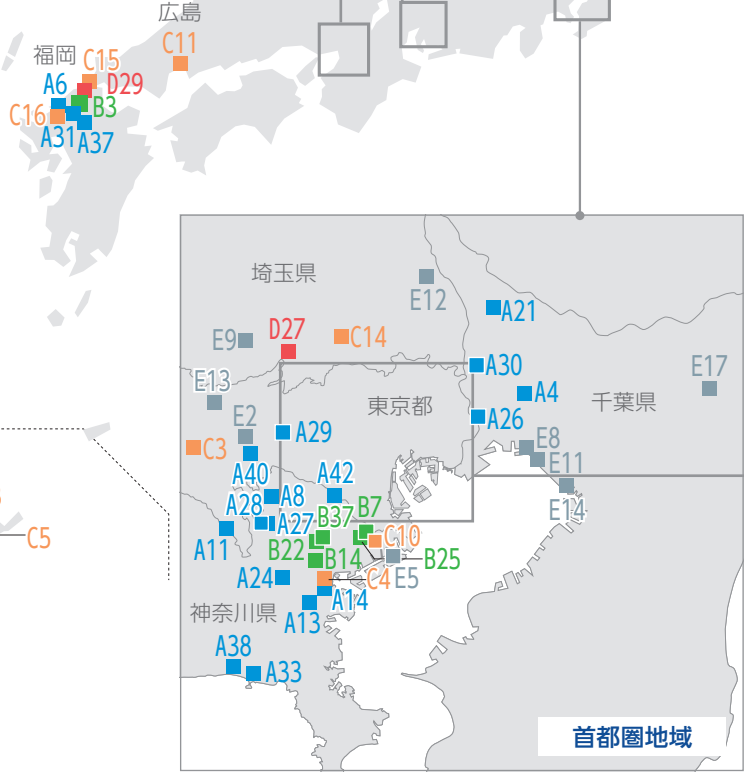
(注4) 「浜松町262ビル」、「新宿ワシントンホテル本館」、「コンフォートイン東京六本木」、「ロジスティクス東扇島」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は初回の取得日を、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

(注5) 2021年4月20日付で、「ザ・ビー福岡天神」から「コンフォートイン福岡天神」に名称を変更しています。

ポートフォリオマップ



- A2 ジョイパーク泉ヶ丘
- A4 Luz船橋
- A6 天神ルーチェ
- A7 家電住まいの館YAMADA堺本店
- A8 宮前ショッピングセンター
- A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘
- A10 アクティオーレ南池袋
- A11 Tip's町田ビル
- A12 ダイエー宝塚中山店
- A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注)
- A14 アクティオーレ関内
- A15 心斎橋OPA本館
- A19 アルポーレ神宮前
- A20 アルポーレ仙台
- A21 モラージュ柏
- A23 イトーヨーカドー尾張旭店
- A24 横浜狩場ショッピングセンター
- A25 Luz自由が丘
- A26 アクティオーレ市川
- A27 横浜青葉ショッピングセンター(敷地)
- A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)
- A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- A30 家電住まいの館YAMADA松戸本店
- A31 天神ロフトビル
- A32 鳴海ショッピングセンター(敷地)
- A33 ブラッシングウェーブ江の島
- A34 ライフ西九条店(敷地)
- A35 ライフ玉造店(敷地)
- A36 グランベル銀座ビル
- A37 UUR天神西通りビル
- A38 Luz湘南辻堂
- A39 アクティオーレ上野
- A40 くるる
- A41 ケーズデンキ名古屋北店
- A42 Luz武蔵小杉
- B1 T&G浜松町ビル
- B3 福岡アーセオンビル
- B4 丸増趣町ビル
- B5 六番町Kビル
- B6 新大阪セントラルタワー(注)
- B7 川崎東芝ビル
- B8 UUR東陽町ビル
- B9 フォーシーズンビル

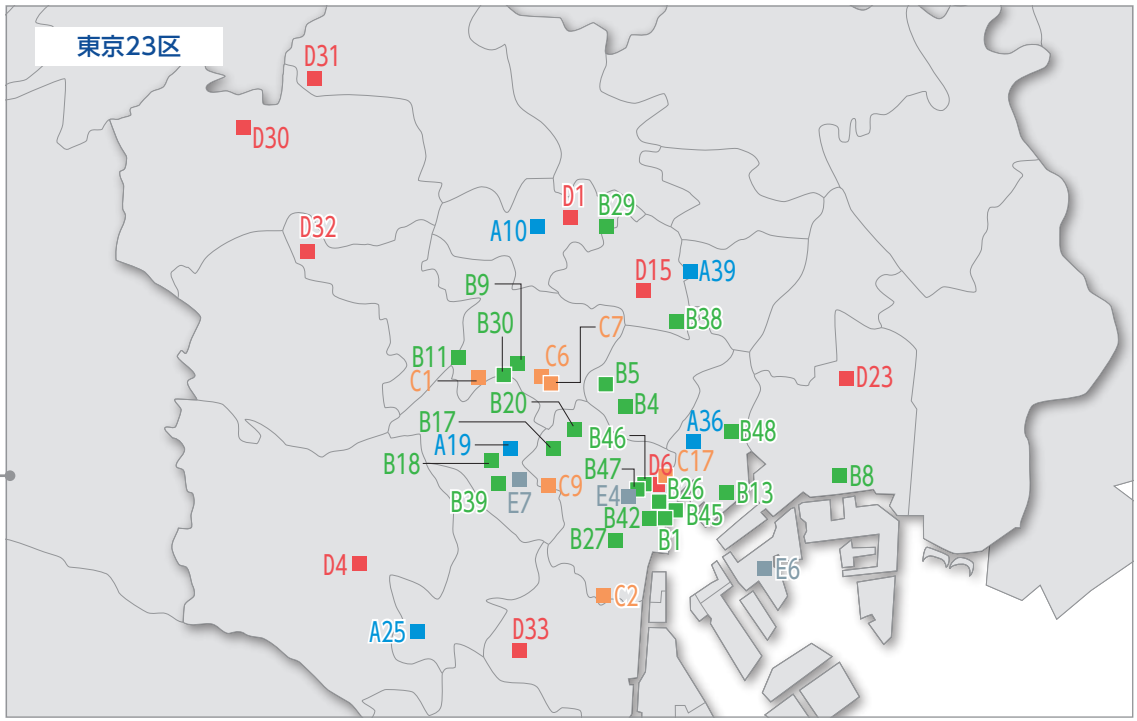


首都圏地域

- B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
- B13 パシフィックマークス月島
- B14 パシフィックマークス横浜イースト
- B17 赤坂氷川ビル
- B18 パシフィックマークス渋谷公園通
- B20 パシフィックマークス赤坂見附
- B22 パシフィックマークス新横浜
- B25 パシフィックマークス川崎
- B26 浜松町262ビル
- B27 リーラビジリザカ
- B29 大塚HTビル
- B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート
- B31 パシフィックマークス西梅田
- B32 パシフィックマークス肥後橋
- B35 パシフィックマークス札幌北一条
- B36 新札幌センタービル
- B37 アリーナタワー
- B38 湯島ファーストビル
- B39 道玄坂スクエア
- B40 グランスクエア新栄
- B41 グランスクエア名駅南
- B42 芝520ビル
- B43 広瀬通SEビル
- B44 SS30(注)
- B45 LOOP-X・M
- B46 虎ノ門ヒルズ 森タワー
- B47 虎ノ門PFビル
- B48 UUR京橋イーストビル
- C1 新宿ワシントンホテル本館
- C2 東横イン品川駅高輪口

- C3 MZビル
- C4 ホテルルートイン横浜馬車道
- C5 ホテルJALシティ那覇
- C6 UUR四谷三丁目ビル
- C7 四谷213ビル
- C9 コンフォートイン東京六本木
- C10 東横イン川崎駅前市役所通
- C11 東横イン広島平和大通
- C12 東横イン那覇国際通り美栄橋駅
- C13 ロワジュールホテル&スパタワー那覇
- C14 ロイヤルパインズホテル浦和
- C15 リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity
- C16 コンフォートイン福岡天神
- C17 変なホテル東京 浜松町
- C18 ホテルヒューイット甲子園
- C19 スマイルホテルプレミアム札幌すすきの
- C20 ザ・スクエアホテル金沢
- C21 ネストホテル京都四条烏丸
- D1 T&G東池袋マンション
- D4 駒沢コート
- D6 UURコート芝大門
- D9 アプリール新青木一番館
- D10 UURコート札幌北三条
- D15 クリオ文京小石川
- D16 グランルージュ栄
- D17 グランルージュ栄II
- D18 MA仙台ビル
- D19 UURコート名古屋名駅
- D20 UURコート札幌篠路寺番館
- D21 パークサイト泉

- D22 UURコート大阪十三本町
- D23 UURコート錦糸町
- D24 UURコート札幌南三条プレミアタワー
- D25 グランルージュ中ノ島南
- D26 グレンパーク梅田北
- D27 UURコート志木
- D28 グランルージュ谷町六丁目
- D29 シャトレ大手町S棟・N棟
- D30 グランフォンテ
- D31 パークアクシス赤塚
- D32 UURコート白鷺
- D33 コートブランシェAP
- D34 UURコート茨木東中条
- E1 リリカラ東北支店
- E2 府中ビル
- E3 壺川スクエアビル
- E4 ザ プレイス オプトウキョウ
- E5 ロジスティクス東扇島
- E6 第1・第2MT有明センタービル
- E7 クオータタワー
- E8 新習志野物流センター
- E9 川越物流センター
- E10 あすと長町デンタルクリニック
- E11 新習志野物流センターII
- E12 吉川物流センター
- E13 武蔵村山物流センター
- E14 千葉みなと物流センター(敷地)
- E15 枚方長尾物流センター
- E16 神戸遠矢浜物流センター
- E17 レッドウッド成田ディストリビューションセンター

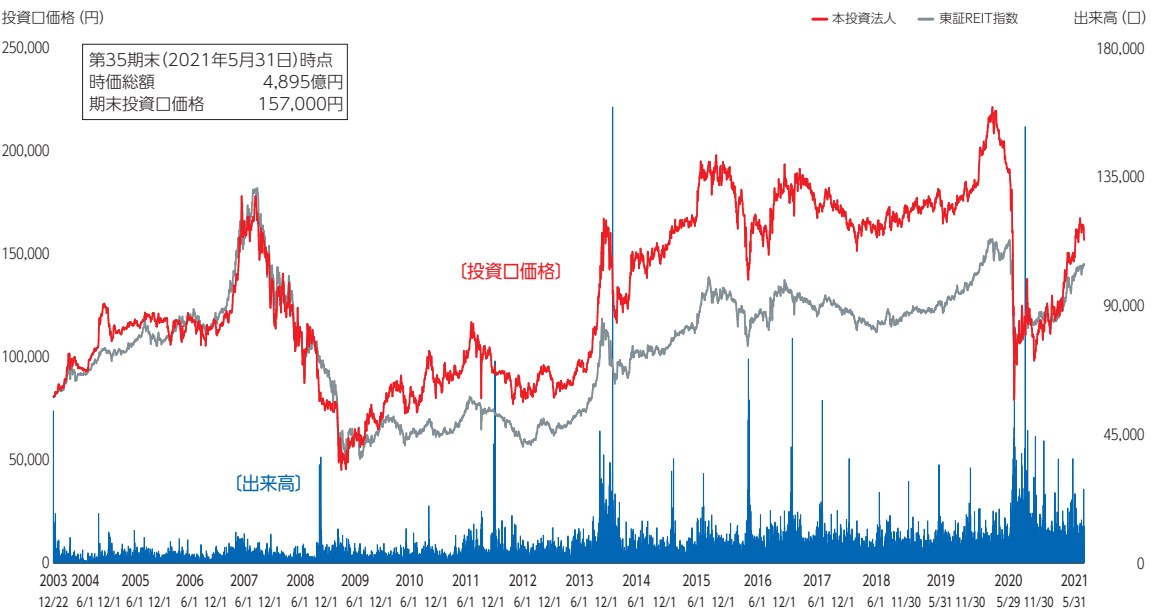


(注)「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」は商業施設部分とオフィスビル部分を、「新大阪セントラルタワー」及び「SS30」はオフィスビル部分とホテル部分を、それぞれ含んでいます。



投資口の状況

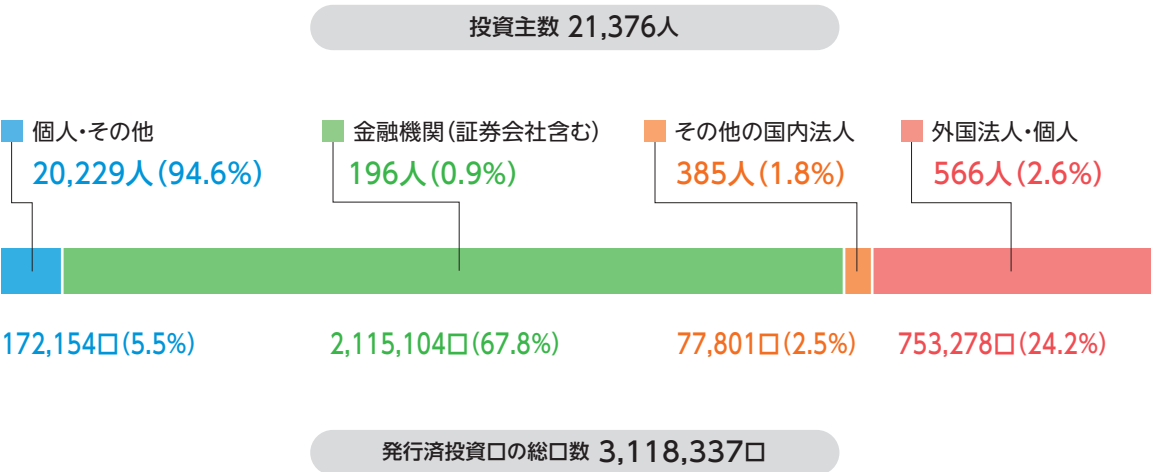
投資口の状況



(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 (第35期末時点)



(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。

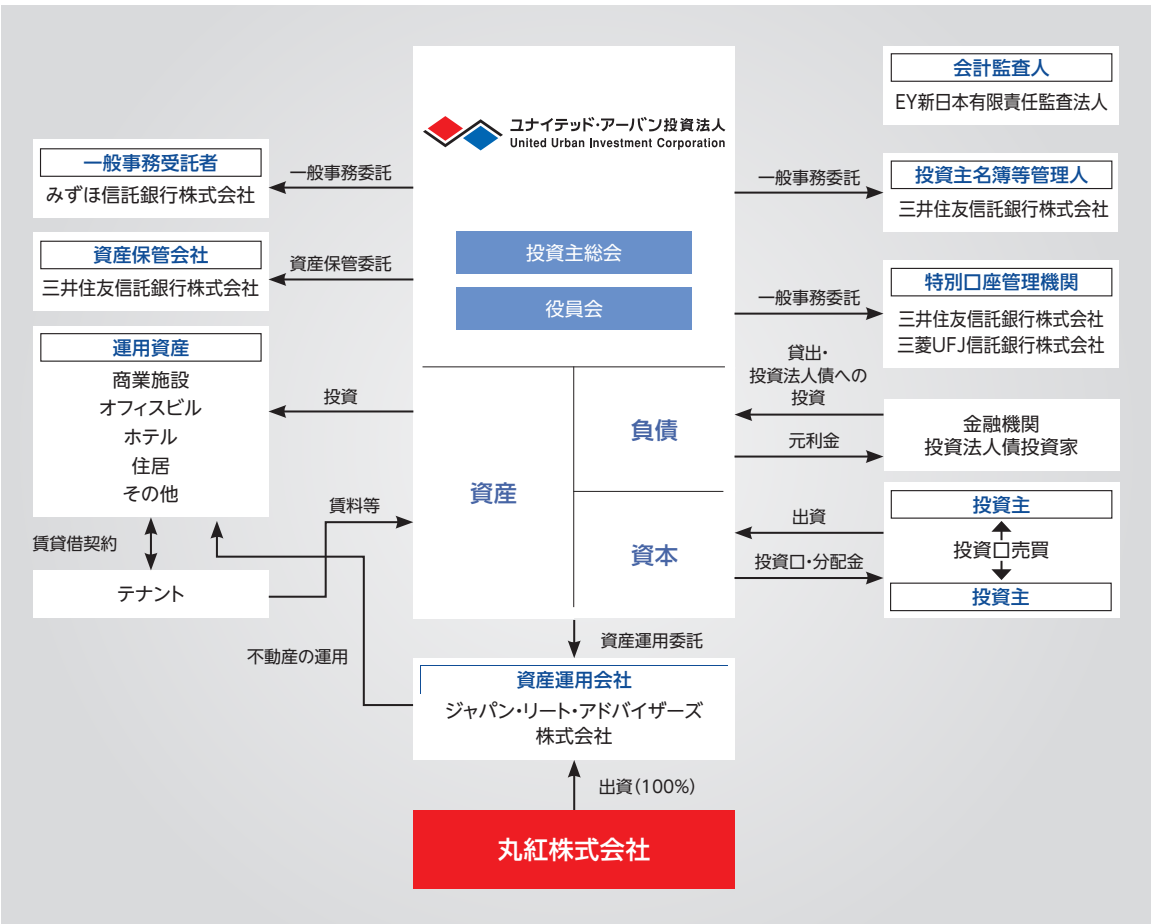
投資法人の概要

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：岡村 憲一郎 監督役員：関根 久美子
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



# 資産運用会社の概要

## ▶会社概要

(第35期末時点)	
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」

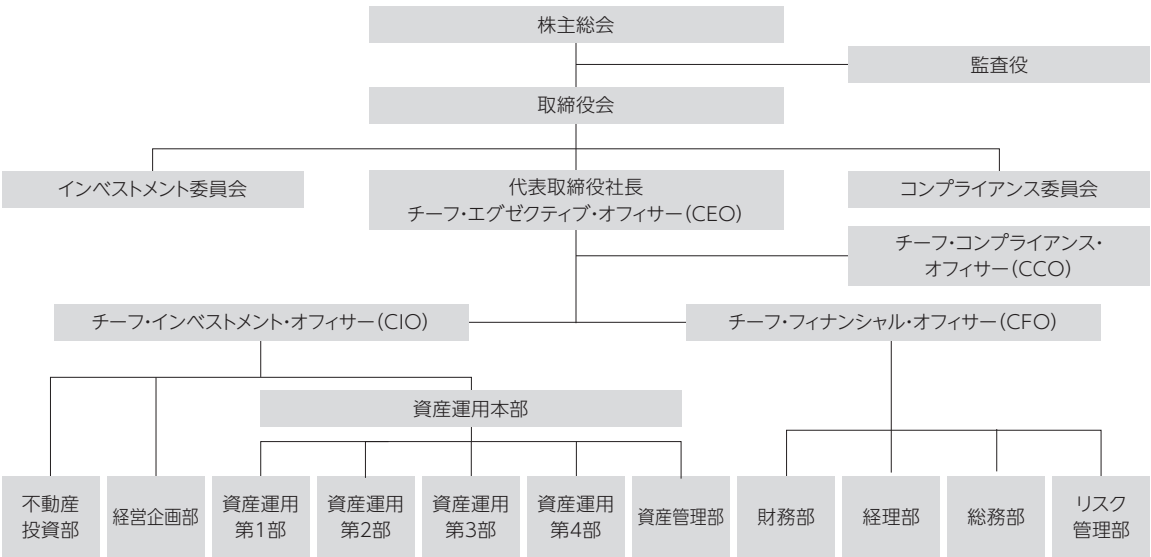
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力してまいります。

### 「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35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35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、総務部部长及び社外有識者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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
計算期間		自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
営業収益	(注1) 百万円	27,261	24,671	23,565	23,945	24,198
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(24,215)	(24,671)	(23,391)	(22,051)	(22,302)
営業費用	百万円	13,691	13,106	12,942	13,300	13,414
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(11,506)	(10,870)	(10,686)	(10,959)	(11,122)
営業利益	百万円	13,569	11,565	10,622	10,644	10,784
経常利益	百万円	12,413	10,544	9,633	9,650	9,847
当期純利益	(a) 百万円	12,413	10,543	9,633	9,650	9,847
総資産額	(b) 百万円	680,901 (対前期比+4.6%)	678,208 (対前期比△0.4%)	694,089 (対前期比+2.3%)	701,982 (対前期比+1.1%)	704,135 (対前期比+0.3%)
純資産額	(c) 百万円	357,789 (対前期比+0.5%)	367,970 (対前期比+2.8%)	366,863 (対前期比△0.3%)	365,666 (対前期比△0.3%)	365,797 (対前期比+0.0%)
出資総額	百万円	309,205 (対前期比 — )	319,973 (対前期比+3.5%)	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	3,055,087	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	117,112	118,002	117,647	117,263	117,305
分配金総額	(e) 百万円	11,184	10,711	10,820	9,726	9,922
1口当たり当期純利益	(注2) 円	4,063	3,388	3,089	3,094	3,157
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,661	3,435	3,470	3,119	3,182
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(3,661)	(3,435)	(3,470)	(3,119)	(3,182)
(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) %	1.9 (3.7)	1.6 (3.1)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)
自己資本当期純利益率	(注3) %	3.5 (7.0)	2.9 (5.8)	2.6 (5.2)	2.6 (5.3)	2.7 (5.4)
期末自己資本比率	(c)/(b) %	52.5 (対前期増減△2.1)	54.3 (対前期増減+1.7)	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)
配当性向	(注3) %	90.1	101.3	112.3	100.8	100.7
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	120	122	129	130	133
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	1,434,587.61	1,479,025.78	1,522,162.03	1,543,024.46	1,541,488.04
期末テナント数	件	2,534	2,511	2,691	2,674	2,725
期末稼働率	%	99.3	99.2	97.1	97.6	97.3
減価償却費	百万円	4,050	4,132	4,174	4,100	4,130
資本的支出額	百万円	2,870	2,373	1,361	1,339	1,746
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	16,759	17,933	16,880	15,192	15,310
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注3)	円	4,406	4,706	4,372	3,803	3,875
FFO倍率	(注3) 倍	20.3	22.7	13.1	15.6	20.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	16.9	15.6	14.8	14.9	16.0
金利償却前当期純利益 (注3)	百万円	17,500	15,683	14,810	14,743	14,916
支払利息及び投資法人債利息	百万円	1,036	1,007	1,003	989	934
有利子負債額 (注3)	百万円	282,884	270,777	289,533	296,633	299,833
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	41.5	39.9	41.7	42.2	42.5
運用日数	日	182	183	183	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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
期中平均投資口数	3,055,087口	3,111,123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(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34期(2020年11月期)まで34回の金銭の分配を行ってきました。当期(第35期:2021年5月期)においても、1口当たり3,182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、前期に続き、新型コロナウイルス感染症(以下「COVID-19」といいます。)の世界的な感染拡大の影響を受けています。2020年10月以降の第三波に伴う2021年1月の2回目の緊急事態宣言発出により、2021年1～3月期の実質GDP成長率(速報値・前期比年率)はマイナス3.9%となりました。实体经济は徐々に活力を取り戻しているものの、4月にはまん延防止等重点措置の一部地域への適用、更に一部の都府県への3回目の緊急事態宣言が発出されました。COVID-19ワクチン接種が開始されているものの、その普及スピードは緩やかであり、5月末にはそれぞれの感染拡大防止措置は6月まで延長されることとなりました。そのため、4～6月期の実質GDP成長率についても調整が続く見込みです。

国外を見渡してみると、COVID-19ワクチン接種の進展が見られる国々では経済活動が着実に正常化に向かって進み始めています。また、COVID-19影響下で打ち出された大規模な財政政策により積み上がった過剰貯蓄もあり、景気が正常化から過熱に向かう可能性も指摘されています。特に、米国では2021年末に向けてインフレギャップの拡大が見込まれており、同年夏にはテーバリング(量的金融緩和の縮小)が示唆されるとの観測が出始めています。日本の資本市場は米国の金利動向の影響を受けやすいことから、同国の長期金利上昇の可能性には留意が必要と考えられます。

不動産売買市場では、世界的な低金利環境を背景に国内外投資家の投資意欲は依然旺盛で、厳しい取得環境が継続しています。ただし、長引くCOVID-19の影響によりリスク回避姿勢が一部で強まっています。また、アセットタイプやエリア毎の不動産賃貸市場の需給バランス、需要の回復度合いの差も明確になりつつある中、ウィズコロナ、アフターコロナにおける需要の変化を見据えた資産の譲渡、及び取得と推察される動きが目立ち始めています。

不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプ(用途及び業種・業態)を除き、前期に続き概ね堅調に推移しました。COVID-19影響下においても住宅及び物流施設の需要は底堅く、いずれの地域でも稼働率及び賃料水準はともに安定的に推移しています。東京都では人口流出の統計が確認されていますが、住宅賃貸市場への影響は軽微と考えられ、空室率等への影響は確認されていません。物流施設は巣ごもり消費の恩恵を受けて活況を呈しており、供給過剰の懸念を需要が上回ってい

# I 資産運用報告

る状況です。

一方、商業施設及びホテルは引き続きCOVID-19影響下にあります。商業施設の運用状況は全体的に回復しているものの、大都市やその周辺部を中心に緊急事態宣言の発出や解除、まん延防止等重点措置の適用や解除が繰り返される状況下、都市中心部の商業施設の回復力は伸び悩んでいます。特に、外食、ファッション及びエンターテインメントでは厳しい経営状況が続いており、COVID-19以前の状況に戻るまで、もうしばらく時間を要するものと考えられます。他方、アフターコロナを見据え、新しい生活様式、多様化する消費者ニーズに沿った経営や施設運営の在り方を模索することが喫緊の課題となっています。

ホテルについても、繰り返される感染拡大防止措置の発出・適用と解除に伴い、出張やレジャーの自粛は続いています。2020年夏から秋にかけて国内宿泊需要を喚起したGo Toトラベルは2020年末に停止となり、2021年5月末時点においても再開の目途は立っていません。昨年延期となった東京オリンピック・パラリンピックは開催に向けて準備が進んでいるものの、7月には感染拡大防止のためほぼ全ての会場で無観客開催になることが決定しており、訪日外国人への入国制限によりインバウンドの宿泊需要は喪失しています。各ホテルオペレーターにおいて、COVID-19に関わる軽症患者、無症状患者、医療関係従事者等の受入れやテレワークプランの販売、飲料部門のテイクアウトサービスの開始等、新たな需要獲得に努めています。厳しい経営状況が続いています。

全国主要都市のオフィスビルの空室率は緩やかに上昇しており、賃料も下落傾向が続いています。COVID-19影響下における在宅勤務の影響や業績不振等によりテナントの規模縮小・退去の動きが目立ち始めており、今後のテナントの動きには留意する必要があると考えられます。

## (ii) 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において、下表記載の物件を取得しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得日
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー (注3)	事務所	東京都港区	10,000	2020年12月 1 日
B47	虎ノ門PFビル	事務所	東京都港区	3,435	
D34	UURコート茨木東中条	共同住宅	大阪府茨木市	1,665	
B48	UUR京橋イーストビル	事務所	東京都中央区	7,280	2021年 3 月31日
合 計				22,380	

その一方で、本投資法人は下表記載の物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	譲渡価格 (百万円) (注2)	譲渡日
B10	西新橋1丁目ビル (分割譲渡第2回目) (注4、注5)	事務所	東京都港区	9,480	2020年12月 1 日

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。以下、同じです。  
(注2) 取得価格及び譲渡価格は、取得又は譲渡に係る売買契約等にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。なお、取得価格については、単位未満を四捨五入しています。また、金額には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。以下、同じです。  
(注3) 取得対象は本物件の10階部分の区分所有権及び敷地の共有持分2.03%です。  
(注4) 2020年8月1日付で、「日立ハイテクビルディング」から「西新橋1丁目ビル」に名称を変更しています。以下、同じです。  
(注5) 本投資法人は西新橋1丁目ビルについて、2020年11月5日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結し、当該契約に基づいて2020年11月30日付で準共有持分50%を、2020年12月1日付で残りの準共有持分50%を、それぞれ譲渡しました。

## (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34件、オフィスビル34件、商業施設とオフィスの複合施設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17件の合計133件(取得価格の総額671,418百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,541,488.04㎡(466,300.13坪)、テナント総数は2,725となりました。

本投資法人は、COVID-19の感染拡大により経済活動が停滞する中、稼働率の維持に努め、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、96.8%から98.0%の間で推移し、当期末時点では97.3%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、初の超長期年限(15年)の投資法人債(10億円)を発行した他、特定資産の取得及び有利子負債の返済のため、一定の資金調達を行いました。

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

		前期末時点	当期末時点	増減
	短期借入金	—	—	—
	長期借入金 (うち、1年内返済予定分)	261,633 (36,400)	263,833 (27,600)	+2,200 (△8,800)
	借入金合計	261,633	263,833	+2,200
	投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	35,000 (3,000)	36,000 (3,000)	+1,000 (—)
有利子負債合計		296,633	299,833	+3,200

また、2021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

(注) 2021年4月28日付で、ムーディーズ・ジャパン株式会社から取得していた発行体格付の取下げを依頼した結果、当該格付については2021年4月30日付で取り下げられました。

## c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益24,198百万円(前期比1.1%増)、不動産賃貸事業利益11,179百万円(前期比0.8%増)、営業利益10,784百万円(前期比1.3%増)、経常利益9,847百万円(前期比2.0%増)、当期純利益9,847百万円(前期比2.0%増)となりました。

当期におきましては、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円を当期末処分利益9,847百万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3,182円、分配金の総額は9,922百万円となりました。

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

## (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	
2016年 6 月14日	公募増資	190,000	2,941,376	32,273	290,433	(注1)
2016年 7 月12日	第三者割当増資	11,646	2,953,022	1,978	292,411	(注2)
2016年12月14日	公募増資	90,000	3,043,022	14,808	307,220	(注3)
2017年 1 月12日	第三者割当増資	12,065	3,055,087	1,985	309,205	(注4)
2019年 6 月19日	公募増資	55,000	3,110,087	9,363	318,568	(注5)
2019年 7 月11日	第三者割当増資	8,250	3,118,337	1,404	319,973	(注6)

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



# I 資産運用報告

(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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2019年 5 月	2019年11月	2020年 5 月	2020年11月	2021年 5 月
最 高	185,400円	221,700円	212,900円	138,000円	167,600円
最 低	165,000円	175,800円	79,100円	98,200円	118,800円

## (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9,847百万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3,182円、分配金の総額は9,922百万円となりました。

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31期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	第32期 自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	第33期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	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
当期末処分利益総額	千円	12,413,047	10,543,501	9,633,226	9,650,149	9,847,056
利益留保額(注)	千円	13,976,047	13,808,060	12,620,658	12,544,715	12,469,222
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	11,184,673 (3,661)	10,711,487 (3,435)	10,820,629 (3,470)	9,726,093 (3,119)	9,922,548 (3,182)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	11,184,673 (3,661)	10,711,487 (3,435)	10,820,629 (3,470)	9,726,093 (3,119)	9,922,548 (3,182)
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

COVID-19のワクチン接種の急速な進展が国を挙げて進められる一方、度重なる緊急事態宣言の発出、まん延防止等重点措置の適用、またそれらの延長により、日本経済の正常化の道筋は依然不透明な状況です。集団免疫の獲得が急務な中、COVID-19の変異株が世界各地で出現しており、現在流通しているCOVID-19ワクチンの有効性の検証が課題となっています。こうした状況に鑑みると、実質的なCOVID-19感染収束には今しばらく時間を要すると考えられ、日本経済は今後も厳しい状況が続くと予想されます。

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の感染拡大に伴い世界的に経済活動の低迷が長期化している状況下、本投資法人の運用においてもCOVID-19の影響が継続する見通しです。

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

多様な取得手法を駆使した厳選投資を継続していきます。

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

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

## (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(2021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物件を2021年6月1日付で譲渡しました。

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

### b. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2021年6月21日に返済期限が到来した借入金(総額8,700百万円)の返済を目的として、2021年6月21日付で以下のとおり総額8,700百万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30C	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	0.23000%	2021年 6月21日	2026年 6月22日	無担保 無保証
タームローン31C	株式会社みずほ銀行	1,700	0.48994%		2030年 6月20日	
タームローン32C	株式会社三井住友銀行	5,000	0.39928%		2029年 12月20日	
タームローン33C	野村信託銀行株式会社	1,000	0.28379%		2025年 6月20日	
合 計		8,700				

### c. 物件の取得及び取得資金の調達

(i)本投資法人は、下表記載の2物件を2021年6月30日付で取得しました。

物件番号	物件名称	種類	所在地	取得価格(百万円)	取得日
A43	LEVENおおたかの森	店舗	千葉県流山市	3,800	2021年 6 月30日
E18	加須物流センターI・II	倉庫	埼玉県加須市	3,259	
合 計				7,059	

(ii)本投資法人は、上記(i)の加須物流センターI・II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、LEVENおおたかの森を含む2物件の取得資金の不足額については、前記 a.の物件譲渡代金を充当しました。

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34C	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.18274%	2021年 6月30日	2026年 6月22日	無担保 無保証

# I 資産運用報告

## d. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2021年6月25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	：2021年6月25日
契約期間	：2021年6月25日～2022年6月27日
摘要	：無担保・無保証

## e. 開発プロジェクトに係る資産の取得

本投資法人は、2021年7月15日付で高齢者向け住宅開発プロジェクト（以下「本事業」といいます。）の開発用地（以下「本物件」といいます。）の取得及び本事業に係る開発プロジェクト関連諸契約（プロジェクトマネジメント契約他）の締結を決定しました。

（取得予定資産の概要）（注1）

物件名称	種類	所在地	取得予定価格 （百万円）	取得予定日
宮の森二条開発用地	—	北海道札幌市	370 （注2）（注3）	2021年9月30日 （注3）

（注1）取得予定資産には本物件上の既存建物も含まれます。既存建物は本事業開始まで取得先と一時使用貸借契約を締結し、明渡後に解体予定です。  
（注2）取得時（2021年9月30日）に代金の一部（8割）を支払い、既存建物の明渡後（2021年12月23日以降）に残金を支払う予定です。なお、取得資金は自己資金を予定しています。  
（注3）取得予定資産は、2021年9月30日に所有権移転、2021年12月23日までに既存建物の明渡しを受ける予定です。なお、本不動産売買契約は、締結から1か月以上経過後に決済及び物件引渡し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。本不動産売買契約において、各当事者は、相手方当事者に本不動産売買契約上の重大な義務の違反がある場合、本不動産売買契約を解除することができ、相手方当事者に対して、売買代金の1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。

（本事業の概要）

本事業は、需要が増加傾向にある高齢者向け住宅開発を行うことを目的として、2021年7月16日に本事業に係る開発プロジェクト関連諸契約を締結し、2023年5月を目途に建設・竣工した建物（以下「本建物」といいます。）の引渡しを受ける予定です。本建物竣工後、2023年7月を目処に予約賃貸借契約を締結したテナントによる施設運営を開始する計画となっています。

（本事業の日程）

不動産売買契約締結日	2021年7月16日
プロジェクトマネジメント契約締結日	
設計施工契約締結日	
予約賃貸借契約締結日	
建築確認日	2022年1月（予定）
新築工事期間	2022年4月～2023年5月（予定）
竣工時期	2023年5月（予定）
開設時期	2023年7月（予定）

## 2 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期 別	第31期 2019年 5 月31日	第32期 2019年11月30日	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
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	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337
出 資 総 額（百万円）	309,205	319,973	319,973	319,973	319,973
投 資 主 数（人）	19,983	18,860	21,160	21,233	21,376

### (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）	772,826	24.78
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	543,625	17.43
野村信託銀行株式会社（投信口）	122,380	3.92
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	100,706	3.23
SMBC日興証券株式会社	88,140	2.83
日本証券金融株式会社	74,498	2.39
みずほ証券株式会社	65,476	2.10
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	57,213	1.83
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	53,741	1.72
JP MORGAN CHASE BANK 385771	32,139	1.03
合 計	1,910,744	61.27

### (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	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	—	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。



# 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〉 犯罪行為また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34期 2020年11月30日		第35期 2021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)	7,219,367	1.0	7,205,277	1.0
		地 方(注6)		13,446,998	1.9	13,407,440	1.9
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	12,965,961	1.8	23,054,770	3.3
			東京23区	9,364,436	1.3	9,426,748	1.3
			首都圏地域	8,775,780	1.3	8,741,940	1.2
		地 方		—	—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,591,478	0.2	1,584,880	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,834,205	0.5	3,791,080	0.5
		地 方		—	—	—	—
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	4,835,387	0.7	4,807,109	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地 方		4,310,387	0.6	4,276,197	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		—	—	—	—
	小 計			73,278,191	10.4	83,229,633	11.8
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,230,326	0.6	4,234,055	0.6
			東京23区	11,569,308	1.6	11,523,922	1.6
			首都圏地域	90,986,589	13.0	90,612,191	12.9
		地 方		56,009,363	8.0	55,874,334	7.9
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	57,944,718	8.3	61,658,320	8.8
			東京23区	2,012,748	0.3	1,998,878	0.3
			首都圏地域	40,282,753	5.7	39,898,428	5.7
		地 方		46,208,240	6.6	46,024,560	6.5
	ホテル	首都圏	東京都心6区	40,491,844	5.8	40,462,452	5.7
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,253,794	3.3	23,200,041	3.3
		地 方		91,781,847	13.1	91,569,018	13.0
	住居	首都圏	東京都心6区	2,316,770	0.3	2,310,430	0.3
			東京23区	9,792,352	1.4	9,754,791	1.4
			首都圏地域	2,856,890	0.4	2,840,713	0.4
		地 方		20,260,084	2.9	21,813,984	3.1
	その他	首都圏	東京都心6区	9,078,890	1.3	9,036,575	1.3
			東京23区	7,891,438	1.1	7,876,826	1.1
			首都圏地域	33,206,025	4.7	33,087,896	4.7
		地 方		10,292,594	1.5	10,224,147	1.5
	小 計			560,466,581	79.8	564,001,570	80.1
預金等のその他資産			68,237,558	9.7	56,904,033	8.1	
資産総額計			701,982,332	100.0	704,135,236	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	26,593	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	23,253	45,938.36	45,626.49	99.3	(注5)	オフィスビル/ホテル	無
新宿ワシントンホテル本館	21,897	53,315.02	52,414.32	98.3	(注5)	ホテル	無
心斎橋OPA本館	21,869	27,025.42	27,025.42	100.0	(注5)	商業施設	無
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	19,970	45,731.16	45,731.16	100.0	(注5)	ホテル	無
川崎東芝ビル	18,960	36,142.30	36,142.30	100.0	4.0	オフィスビル	無
SS30	18,819	67,700.37	66,997.62	99.0	(注5)	オフィスビル/ホテル	無
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	17,653	81,365.21	78,876.15	96.9	(注5)	ホテル	無
ロイヤルパインズホテル浦和	17,565	31,129.86	30,229.51	97.1	(注5)	ホテル	無
ホテルヒューイット甲子園	13,532	36,104.06	36,104.06	100.0	(注4)	ホテル	無
合 計	200,115	462,384.71	457,079.98	98.9	30.4		

(注1)「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2021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。また、賃料保証型又はパス・スルー型のいずれにも該当しないマスター・リース契約の賃貸契約面積については、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書における面積を記載しています。

(注3)「期末月額契約賃料比率」は、2021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、当該免除期間中は考慮しておらず、また、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、2021年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	13,611.24	4,280	4,943
Luz船橋	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	信託受益権	12,952.88	6,220	4,214
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	6,550	6,333
家電住まいる館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	2,660
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	5,340	4,852
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	1,423
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	3,573
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	5,000	4,205
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	3,071 (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	12,458
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	2,194
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	26,400	21,869
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	2,400	1,544
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	3,151.93	3,470	2,314

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	信託受益権	41,759.39	8,740	6,660
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	3,896
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	2,059
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	5,920	4,771
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	4,050	2,799
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	3,300	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	2,840	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	34,100	26,593
家電住まいる館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	4,655
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	4,643
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	7,530	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	1,870	1,885
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	2,689
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	5,660	5,647
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	4,390	3,823
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	2,750	3,178
くるる	東京都府中市宮町一丁目50番地	信託受益権	13,247.82	9,420	9,439
ケースデンキ名古屋北店	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字流川3番地1	信託受益権	4,733.74	1,890	1,816
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	12,218
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	2,341.13	3,130	2,076
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	3,120	1,510
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	2,579.23	2,790	2,381
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	3,800	2,224
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	45,938.36	29,100	23,253
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	33,400	18,960
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	7,080	8,365
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	6,650	4,023
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	14,100	11,599
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	7,120	5,696
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	8,090	6,450
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	4,330	3,169
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	3,350	2,437
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	2,640	2,143
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	1,525
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	8,741
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	6,154.21	8,090	6,331
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	3,330	2,637
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	1,061
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	1,727.08	3,830	2,462
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	8,690	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	7,616.43	5,170	4,359



# 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)
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	2,230	1,670
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	2,796.65	1,060	816
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	12,900	7,707
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	3,150	1,998
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	2,233.73	3,170	2,210
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	1,910	1,254
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	2,260	1,050
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	3,530	2,116
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	5,310	3,042
SS30	宮城県仙台市青葉区中央四丁目6番1号	信託受益権	67,700.37	22,200	18,819
LOOP-X・M	東京都港区海岸三丁目9番15号他	信託受益権	21,590.15	12,900	12,040
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	11,100	10,115
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	4,140	3,475
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	3,642.17	7,770	7,573
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	27,200	21,897
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	1,584
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	3,027
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	3,791
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	11,400	7,074
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	7,030	4,457
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	7,020	4,932
コンフォートイン東京六本木(注5)	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	3,708.47	3,620	4,739
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	2,607
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	2,590	2,028
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	864	714
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	19,970
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	17,200	17,565
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	81,365.21	16,800	17,653
コンフォートイン福岡天神(注6)	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	3,067
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	4,760	4,435
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	13,532
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	5,210	4,197
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	4,924
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山王町551番地	信託受益権	2,358.25	3,050	2,086
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	2,570	1,369
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	2,250	1,456
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	1,530	963
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	3,750	2,357
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	1,670	873
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	3,660	2,534
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	1,390	1,125
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	1,460	938

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)
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	4,780	2,440
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	1,600	1,101
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	878	658
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	810	802
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	1,760	1,206
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	3,840	2,759
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	3,260	1,668
グランルージュ中之島南	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	信託受益権	3,090.36	1,650	1,215
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	4,942
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	3,150	2,840
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	1,560	1,358
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	3,760	3,618
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	3,490	2,862
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	2,160	2,047
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	1,700	1,531
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	1,380	1,347
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	1,783
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	1,338
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	4,200	4,692
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	6,280	3,670
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	4,600	3,277
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	10,900	9,312
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	14,700	7,876
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	5,720	5,759
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	2,750	2,621
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	9,880	7,516
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	1,300	1,201
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	2,710	2,700
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	2,070	1,957
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	1,980	1,847
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	7,960	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	2,760	2,640
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	1,820	1,372
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	2,440
合 計			1,541,488.04	799,032	647,231

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

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

(注5) 2020年11月17日付で、「ザ・ビー六本木」から「コンフォートイン東京六本木」に名称を変更しています。以下、同じです。

(注6) 2021年4月20日付で、「ザ・ビー福岡天神」から「コンフォートイン福岡天神」に名称を変更しています。以下、同じです。

I 資産運用報告

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			
	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 (%)
ジョイパーク泉ヶ丘	21	100.0	(注4)	(注4)	20	69.3	(注4)	(注4)
Luz船橋	17	100.0	(注4)	(注4)	15	99.8	(注4)	(注4)
天神ルーチェ	12	94.6	(注4)	(注4)	13	100.0	(注4)	(注4)
家電住みる館YAMADA堺本店	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	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注4)
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	(注4)	(注4)	10	100.0	(注4)	(注4)
Tip's町田ビル	9	100.0	(注4)	(注4)	8	86.1	(注4)	(注4)
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	(注4)	(注4)	4	100.0	(注4)	(注4)
アクティオーレ関内	6	56.5	(注4)	(注4)	5	46.6	(注4)	(注4)
心斎橋OPA本館	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
アルボーレ神宮前	4	100.0	(注4)	(注4)	4	100.0	(注4)	(注4)
アルボーレ仙台	7	100.0	(注4)	(注4)	6	72.8	(注4)	(注4)
モラージュ柏	90	96.4	(注4)	(注4)	88	95.7	(注4)	(注4)
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
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	96.4	(注4)	(注4)	19	96.4	(注4)	(注4)
アクティオーレ市川	10	82.3	(注4)	(注4)	11	87.3	(注4)	(注4)
横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
家電住みる館YAMADA松戸本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
天神ロフトビル	6	100.0	(注4)	(注4)	6	100.0	(注4)	(注4)
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	8	90.3	(注4)	(注4)	8	90.3	(注4)	(注4)
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	(注4)	(注4)	9	84.9	(注4)	(注4)
UUR天神西通りビル	1	100.0	(注3)	(注3)	0	0.0	(注3)	(注3)
Luz湘南辻堂	30	97.4	(注4)	(注4)	30	91.5	(注4)	(注4)
アクティオーレ上野	8	89.8	(注4)	(注4)	8	89.8	(注4)	(注4)
くるる	25	91.7	(注4)	(注4)	24	90.7	(注4)	(注4)
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	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
T&G浜松町ビル	6	100.0	87	0.4	6	100.0	84	0.4
福岡アーセオンビル	7	100.0	125	0.6	7	100.0	124	0.6
丸増麹町ビル	15	96.2	96	0.4	16	100.0	96	0.4

不動産等の名称	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			
	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 (%)
六番町Kビル	1	100.0	108	0.5	1	100.0	108	0.5
新大阪セントラルタワー	61	99.2	(注4)	(注4)	61	99.3	(注4)	(注4)
川崎東芝ビル	1	100.0	836	3.8	1	100.0	836	3.8
UUR東陽町ビル	1	100.0	269	1.2	1	100.0	204	0.9
フォーシーズンビル	1	100.0	188	0.9	1	100.0	187	0.8
西新橋1丁目ビル(注5)	2	56.8	182	0.8	—	—	△0	△0.0
パシフィックマークス新宿パークサイド	20	88.3	388	1.8	19	88.7	344	1.5
パシフィックマークス月島	43	97.7	260	1.2	42	96.5	253	1.1
パシフィックマークス横浜イースト	28	97.9	264	1.2	28	97.9	264	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	70	0.3	8	100.0	67	0.3
パシフィックマークス新横浜	10	100.0	67	0.3	10	100.0	66	0.3
パシフィックマークス川崎	42	100.0	342	1.6	42	100.0	335	1.5
浜松町262ビル	17	94.3	230	1.0	16	93.8	209	0.9
リーラヒジリザカ	13	98.8	121	0.6	13	100.0	123	0.6
大塚HTビル	7	100.0	58	0.3	7	100.0	56	0.3
パシフィックマークス新宿サウスゲート	8	100.0	93	0.4	8	100.0	97	0.4
パシフィックマークス西梅田	30	99.3	286	1.3	29	96.5	277	1.2
パシフィックマークス肥後橋	24	98.8	172	0.8	24	96.9	163	0.7
パシフィックマークス札幌北一条	11	100.0	108	0.5	11	100.0	110	0.5
新札幌センタービル	19	92.8	57	0.3	18	92.8	56	0.3
アリーナタワー	11	100.0	477	2.2	11	100.0	472	2.1
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	24	89.1	79	0.4	26	90.2	88	0.4
グランスクエア新栄	9	100.0	91	0.4	9	100.0	94	0.4
グランスクエア名駅南	13	100.0	91	0.4	13	100.0	91	0.4
芝520ビル	5	100.0	116	0.5	5	100.0	119	0.5
広瀬通SEビル	8	100.0	219	1.0	8	100.0	221	1.0
SS30	77	98.8	(注4)	(注4)	78	99.0	(注4)	(注4)
LOOP-X・M	111	94.7	472	2.1	111	97.3	519	2.3
虎ノ門ヒルズ 森タワー					1	100.0	(注3)	(注3)
虎ノ門PFビル					4	100.0	121	0.5
UUR京橋イーストビル					8	100.0	56	0.3
新宿ワシントンホテル本館	7	96.7	(注4)	(注4)	8	98.3	(注4)	(注4)
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
MZビル	10	100.0	(注4)	(注4)	10	100.0	(注4)	(注4)
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	(注4)	(注4)	4	100.0	(注4)	(注4)
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
UUR四谷三丁目ビル	3	100.0	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注4)



# I 資産運用報告

不動産等の名称	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			
	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 (%)
四谷213ビル	3	100.0	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注4)
コンフォートイン東京六本木	3	100.0	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注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	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ロイヤルパインズホテル浦和	9	99.8	(注4)	(注4)	8	97.1	(注4)	(注4)
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	30	100.0	(注4)	(注4)	30	96.9	(注4)	(注4)
コンフォートイン福岡天神	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
変なホテル東京 浜松町	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ホテルヒューイット甲子園	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ザ・スクエアホテル金沢	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ネストホテル京都四条烏丸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
T&G東池袋マંション	119	92.2	67	0.3	121	93.8	66	0.3
駒沢コート	1	100.0	55	0.3	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	89	98.1	101	0.5	82	88.3	98	0.4
グランルージュ栄	84	86.0	46	0.2	89	92.9	47	0.2
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	99.4	173	0.8	144	96.6	171	0.8
UURコート名古屋名駅	1	100.0	46	0.2	1	100.0	46	0.2
UURコート札幌篠路壹番館	3	100.0	33	0.2	3	100.0	33	0.2
パークサイト泉	35	89.0	26	0.1	36	91.2	26	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	192	95.2	117	0.5	181	89.4	117	0.5
UURコート札幌南三条プレミアタワー	121	89.0	106	0.5	134	95.8	114	0.5
グランルージュ中之島南	105	89.6	52	0.2	114	96.8	50	0.2
グレンパーク梅田北	180	98.3	196	0.9	176	96.6	196	0.9
UURコート志木	2	100.0	145	0.7	2	100.0	92	0.4
グランルージュ谷町六丁目	49	96.9	43	0.2	51	100.0	43	0.2
シャトレ大手町S棟・N棟	144	93.8	121	0.5	132	85.6	115	0.5
グランフォンテ	89	97.7	95	0.4	89	98.0	96	0.4
パークアクシス赤塚	150	94.6	51	0.2	153	96.5	54	0.2
UURコート白鷺	46	97.9	38	0.2	47	100.0	39	0.2
コートブランシェAP	41	96.6	34	0.2	41	98.3	36	0.2
UURコート茨木東中条					56	98.3	49	0.2

不動産等の名称	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			
	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 (%)
リリカラ東北支店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
府中ビル	0	0.0	(注3)	(注3)	0	0.0	(注3)	(注3)
壺川スクエアビル	5	100.0	305	1.4	5	100.0	286	1.3
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	1	100.0	(注3)	(注3)	1	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)
千葉みなと物流センター(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
枚方長尾物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
神戸遠矢浜物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
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3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
合 計	2,674	97.6	22,051	100.0	2,725	97.3	22,302	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資料保証ではないバス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、バス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。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) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

(注5) 本投資法人は、当期首時点において西新橋1丁目ビルに係る信託受益権の準共有持分50%を保有していましたが、2020年12月1日付で譲渡しました。

## (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	34,900,000	21,800,000	△220,194
合 計		34,900,000	21,800,000	△220,194

(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。

# I 資産運用報告

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

本投資法人が運用する投資不動産に関し、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
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	テナント導入工事	自 2021年 4 月 至 2021年12月	300	—	—
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	空調設備更新工事	自 2021年10月 至 2022年 5 月	401	—	—
UUR天神西通りビル	福岡県福岡市	外壁改修・区画分割工事	自 2021年 7 月 至 2022年 2 月	404	—	—
UUR天神西通りビル	福岡県福岡市	内外装一部撤去工事	自 2021年 7 月 至 2022年 2 月	101	—	—
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市	テナント導入工事	自 2021年 4 月 至 2021年11月	100	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	受変電設備交換工事	自 2020年12月 至 2021年12月	103	—	—
SS30	宮城県仙台市	配電盤幹線、分電盤増設工事	自 2019年 8 月 至 2021年 6 月	136	—	—
MZビル	東京都八王子市	空調設備更新工事	自 2021年12月 至 2022年 2 月	103	—	—
コンフォートイン東京六本木	東京都港区	空調設備更新工事	自 2022年 1 月 至 2022年 2 月	123	—	—
ロワジールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	大浴場(島人の湯)改修工事	自 2021年 7 月 至 2021年11月	346	—	—
UURコート札幌南三条 プレミアタワー	北海道札幌市	外壁改修工事	自 2021年 2 月 至 2021年11月	164	—	—

### (2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に投資不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,746百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,310百万円と合わせ、3,057百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額 (百万円)
モラージュ柏	千葉県柏市	PartI棟 空調設備更新工事	自 2020年11月 至 2020年12月	47
UUR東陽町ビル	東京都江東区	全館 貸室内OAフロア新設工事	自 2021年 1 月 至 2021年 3 月	51
UUR東陽町ビル	東京都江東区	全館 貸室内LED化更新工事	自 2021年 1 月 至 2021年 3 月	40
SS30	宮城県仙台市	高層棟 屋上ゴンドラ更新工事	自 2020年 9 月 至 2020年12月	61
SS30	宮城県仙台市	非常用エレベーター更新工事	自 2020年12月 至 2021年 4 月	53
四谷213ビル	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2020年 9 月 至 2020年12月	42
リーガロイヤルホテル小倉・ あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 客室内装工事(14～17階)	自 2021年 2 月 至 2021年 4 月	117
リーガロイヤルホテル小倉・ あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 客室改修工事 (18～20及び24～25階)	自 2021年 1 月 至 2021年 2 月	110
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館 外壁改修工事(第3期)	自 2020年12月 至 2021年 4 月	40
その他の資本的支出				1,180
合 計				1,746

### (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31期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	第32期 自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	第33期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	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
当期首積立金残高		1,465	1,490	1,634	1,609	1,610
当期積立額(注)		75	154	16	24	72
当期積立金取崩額		50	10	41	23	1
次期繰越額		1,490	1,634	1,609	1,610	1,681

(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。



I 資産運用報告

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
(a) 資産運用報酬(注)	1,989,752	1,993,947
(b) 資産保管手数料	18,406	18,564
(c) 一般事務委託手数料	68,280	68,145
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	254,285	200,919
合 計	2,340,925	2,291,777

(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34期:18,760千円、第35期:179,043千円)、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34期:75,844千円、第35期:75,844千円)があります。

(2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (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
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	農林中央金庫	2015年 7 月 8 日	1,000	—	0.509 (注3)	2020年12月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	東京海上日動火災保険株式会社	2016年 2 月 5 日	1,000	—	0.230 (注3)	2020年12月21日		(注5)	
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 2 月28日	1,300	—	0.858	2020年12月21日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2016年 2 月 5 日	1,000	—	0.217 (注3)	2021年 3 月22日		(注5)	
	株式会社伊予銀行	2016年 2 月 5 日	1,000	—	0.337	2021年 3 月22日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2014年 3 月20日	5,800	—	0.850 (注3)	2021年 3 月22日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3 月20日	1,400	—	0.830	2021年 3 月22日		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2014年 3 月20日	1,400	—	0.841	2021年 3 月22日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3 月28日	2,200	—	0.850	2021年 3 月22日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 4 月 8 日	5,700	—	0.883	2021年 3 月22日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 8 月29日	1,900	—	0.690	2021年 3 月22日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2014年10月 2 日	2,000	—	0.619 (注3)	2021年 3 月22日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2016年 3 月22日	1,000	1,000	0.329	2021年 6 月21日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2016年 4 月 1 日	2,000	2,000	0.329	2021年 6 月21日		(注5)	
	野村信託銀行株式会社	2016年 4 月 1 日	1,000	1,000	0.350	2021年 6 月21日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2017年 7 月 4 日	1,000	1,000	0.279	2021年 6 月21日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2014年 5 月 1 日	1,700	1,700	0.737 (注3)	2021年 6 月21日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2014年 5 月 1 日	1,000	1,000	0.872 (注3)	2021年 6 月21日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 5 月 1 日	1,000	1,000	0.770 (注3)	2021年 6 月21日		(注5)	
	株式会社群馬銀行	2015年 7 月 8 日	500	500	0.559 (注3)	2021年 9 月21日		(注4)	
	農林中央金庫	2016年 4 月 1 日	1,500	1,500	0.329	2021年 9 月21日		(注5)	

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
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	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	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	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		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2017年 3 月21日	—	2,400	0.329	2022年 3 月22日		(注6)	
	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6)	
	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5)	
	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5)	
	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6)	
	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5)	
小 計			36,400	27,600					
長 期 借 入 金	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	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	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		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2017年 3 月21日	2,400	—	0.329	2022年 3 月22日		(注6)	
	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6)	
	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5)	
	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5)	
	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6)	
	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5)	
	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5)	
	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4)	
	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5)	
	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4)	
	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4)	
	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4)	
	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5)	
	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5)	
	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6)	
	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5)	
	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6)	
	株式会社りそな銀行	2016年 2 月 5 日	1,500	1,500	0.370 (注3)	2023年 3 月20日		(注5)	
	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6)	
	株式会社りそな銀行	2016年 3 月22日	1,000	1,000	0.379	2023年 3 月20日		(注6)	
	株式会社埼玉りそな銀行	2016年 4 月 1 日	2,000	2,000	0.490 (注3)	2023年 3 月20日		(注5)	

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	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	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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		(注6)	
	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4)	
	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5)	
	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5)	
	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6)	
	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6)	
	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5)	
	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6)	
	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6)	
	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6)	
	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6)	
	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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		(注5)	
	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5)	
	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5)	
	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6)	
	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5)	
	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4)	
	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5)	
	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5)	
	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6)	
	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6)	
	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6)	
	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5)	
	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		(注6)	

	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	株式会社あおぞら銀行	2020年6月22日	1,000	1,000	0.398	2025年6月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	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6)	
	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6)	
	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5)	
	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4)	
	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4)	
	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4)	
	東京海上日動火災保険株式会社	2020年12月21日	—	1,000	0.300	2025年12月22日		(注6)	
	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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6)	
	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5)	
	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6)	
	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4)	
	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		(注5)	
	みずほ信託銀行株式会社	2020年12月21日	—	1,300	0.309	2026年12月21日		(注6)	
	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4)	
	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5)	
	全国信用協同組合連合会		1,000	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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5)	
	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6)	
	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6)	
	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6)	
	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6)	
	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5)	
	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5)	



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	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	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	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5)	
	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5)	
	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6)	
	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6)	
	農林中央金庫	2020年12月21日	—	1,000	0.365	2027年12月20日		(注6)	
	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5)	
	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6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	—	3,000	0.340	2028年3月21日		(注6)	
	株式会社伊予銀行	2021年3月22日	—	1,000	0.393	2028年3月21日		(注6)	
	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5)	
	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6)	
	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6)	
	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6)	
	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4)	
	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5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月31日	—	1,500	0.420	2029年3月21日		(注5)	
	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5)	
	株式会社三井住友銀行	2021年3月22日	—	6,500	0.536	2029年9月20日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2021年3月31日	—	2,300	0.496	2029年9月20日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2021年3月22日	—	1,400	0.524	2030年3月21日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月31日	—	1,500	0.466	2030年3月21日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2021年3月31日	—	1,500	0.543	2030年3月21日		(注5)	
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		225,233	236,233					
合 計			261,633	263,833					

(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(金銀協1ヶ月日本円TIBOR、3ヶ月日本円TIBOR又はユーロ円1ヶ月LIBOR)を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。  
(注4) 資金使途は投資法人債の償還資金です。  
(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) 資金使途は借入金の借換資金です。  
(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。

(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6)
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6)
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6)
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6)
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	10,000	0.448	2026年 5月22日	期限一括	(注4)	無担保 (注6)
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1)	無担保 (注6)
第21回無担保投資法人債	2021年 3月23日	—	1,000	0.760	2036年 3月21日	期限一括	(注5)	無担保 (注6)
合 計		35,000	36,000					

(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) 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) 投資法人債間限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

# I 資産運用報告

## 6 期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得 年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2020年 12月1日	10,000	—	—	—	—
不動産信託 受益権	虎ノ門PFビル	2020年 12月1日	3,435	—	—	—	—
不動産信託 受益権	UURコート茨木東中条	2020年 12月1日	1,665	—	—	—	—
不動産信託 受益権	UUR京橋イーストビル	2021年 3月31日	7,280	—	—	—	—
不動産信託 受益権	西新橋1丁目ビル(注2)	—	—	2020年 12月1日	9,480	7,150	1,896
合 計		—	22,380	—	9,480	7,150	1,896

(注1) 「取得価額」及び「譲渡価額」は、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。

(注2) 譲渡対象は西新橋1丁目ビル(共有持分50%)に係る信託受益権の準共有持分50%です。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	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2020年 12月1日	10,000	11,100	2020年 10月1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	虎ノ門PFビル	2020年 12月1日	3,435	4,080	2020年 10月1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	UURコート茨木東中条	2020年 12月1日	1,665	1,720	2020年 9月15日	株式会社 谷澤総合鑑定所
取得	不動産信託 受益権	UUR京橋イーストビル	2021年 3月31日	7,280	7,770	2021年 3月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
譲渡	不動産信託 受益権	西新橋1丁目ビル	2020年 12月1日	9,480	8,950 (注3)	2020年 5月31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。

(注3) 西新橋1丁目ビルの鑑定評価額については、2020年5月31日価格時点の鑑定評価額17,900百万円に、分割譲渡した準共有持分割合50%を乗じて算出した金額を記載しています。

#### b. その他

該当事項はありません。

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### a. 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

#### b. 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)(%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
外注委託費	1,858,326	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	580,480	31.2
損害保険料	24,322	丸紅セーフネット株式会社	23,855	98.1
工事監理報酬	54,649	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	22,387	41.0
その他賃貸事業費用	149,741	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	2,462	1.6
		丸紅ネットワークソリューションズ株式会社	6,820	4.6

(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	143,143千円
株式会社つなぐネットコミュニケーションズ	3,117千円

### (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
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

(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) 2020年11月30日		当期 2021年5月31日	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		41,859,947		30,648,397
信託現金及び信託預金		23,623,417		22,919,421
営業未収入金		569,697		439,937
前払費用		199,369		799,857
その他		102,510		42,642
貸倒引当金		△34,003		△29,533
流動資産合計		66,320,938		54,820,723
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	23,596,865	※1	25,767,057
減価償却累計額		△7,645,037		△8,011,234
建物(純額)		15,951,827		17,755,823
構築物	※1	200,107	※1	210,153
減価償却累計額		△145,313		△147,235
構築物(純額)		54,793		62,918
機械及び装置		356,199		358,697
減価償却累計額		△232,252		△243,651
機械及び装置(純額)		123,947		115,046
工具、器具及び備品		87,166		95,156
減価償却累計額		△49,323		△53,619
工具、器具及び備品(純額)		37,843		41,537
土地	※1	55,954,945	※1	64,098,290
建設仮勘定		5,478		6,468
信託建物	※3	244,201,759	※3	246,148,952
減価償却累計額		△62,978,161		△66,108,950
信託建物(純額)		181,223,597		180,040,001
信託構築物		2,297,222		2,343,949
減価償却累計額		△1,035,725		△1,094,437
信託構築物(純額)		1,261,496		1,249,511
信託機械及び装置		2,744,786		2,870,709
減価償却累計額		△1,599,503		△1,678,460
信託機械及び装置(純額)		1,145,283		1,192,249
信託工具、器具及び備品		1,517,684		1,696,173
減価償却累計額		△699,989		△795,404
信託工具、器具及び備品(純額)		817,694		900,768
信託土地		367,662,289		372,233,269
信託建設仮勘定		184,868		214,609
有形固定資産合計		624,424,065		637,910,495
無形固定資産				
ソフトウェア		8,942		8,317
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		137,839		131,228
無形固定資産合計		9,467,489		9,460,253
投資その他の資産				
差入敷金及び保証金		10,000		10,000
信託差入敷金及び保証金		79,768		79,768
長期前払費用		1,640,239		1,800,664
投資その他の資産合計		1,730,007		1,890,432
固定資産合計		635,621,562		649,261,181
繰延資産				
投資法人債発行費		39,831		53,332
繰延資産合計		39,831		53,332
資産合計		701,982,332		704,135,236

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2020年11月30日		当期 2021年5月31日	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		2,445,142		1,983,091
1年内償還予定の投資法人債		3,000,000		3,000,000
1年内返済予定の長期借入金		36,400,000		27,600,000
未払費用		297,899		295,572
未払分配金		16,290		15,405
未払法人税等		587		589
未払消費税等		712,723		155,194
前受金		360,191		402,065
信託前受金		3,166,013		3,185,377
預り金		2,110		6,057
信託預り金		1,429,106		214,404
その他		8,339		12,218
流動負債合計		47,838,406		36,869,976
固定負債				
投資法人債		32,000,000		33,000,000
長期借入金		225,233,000		236,233,000
預り敷金及び保証金	※1	3,404,524	※1	3,167,752
信託預り敷金及び保証金		27,714,000		28,951,144
デリバティブ債務		126,093		115,880
固定負債合計		288,477,618		301,467,777
負債合計		336,316,024		338,337,753
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	7,218,098	※4	7,140,572
配当準備積立金		5,402,559		5,404,142
任意積立金合計		12,620,658		12,544,715
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,650,149		9,847,056
剰余金合計		45,819,095		45,940,058
投資主資本合計		365,792,400		365,913,363
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△126,093		△115,880
評価・換算差額等合計		△126,093		△115,880
純資産合計	※5	365,666,307	※5	365,797,483
負債純資産合計		701,982,332		704,135,236



Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	20,300,354	※1	20,751,823
その他賃貸事業収入	※1	1,751,302	※1	1,550,736
不動産等売却益	※2	1,893,679	※2	1,896,413
営業収益合計		23,945,336		24,198,972
営業費用				
賃貸事業費用	※1	10,959,654	※1	11,122,681
資産運用報酬		1,989,752		1,993,947
資産保管手数料		18,406		18,564
一般事務委託手数料		68,280		68,145
役員報酬		10,200		10,200
貸倒引当金繰入額		20,861		—
その他営業費用		233,424		200,919
営業費用合計		13,300,579		13,414,458
営業利益		10,644,756		10,784,514
営業外収益				
受取利息		112		104
未払分配金除斥益		1,628		1,500
保険金収入		8,724		7,729
補助金収入		—		629
受取損害賠償金		835		—
その他		1,485		97
営業外収益合計		12,787		10,061
営業外費用				
支払利息		930,908		869,940
投資法人債利息		58,919		65,046
投資法人債発行費償却		2,605		4,463
不動産等除却損		4,456		3,926
その他		9,898		3,536
営業外費用合計		1,006,788		946,914
経常利益		9,650,754		9,847,661
税引前当期純利益		9,650,754		9,847,661
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		9,650,149		9,847,056
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,650,149		9,847,056

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2020年 6 月 1 日 至 2020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	圧縮積立金	任意積立金合計	
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,295,624	3,207,320	3,305,115	13,808,060	
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				2,195,239		2,195,239	
圧縮積立金の取崩					△3,305,115	△3,305,115	
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	2,195,239	△3,305,115	△1,187,402	
当期末残高	※319,973,305	23,548,287	7,218,098	5,402,559	—	12,620,658	

	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	9,633,226	46,989,575	366,962,880	△99,574	△99,574	366,863,306
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	△2,195,239	—	—		—	—
圧縮積立金の取崩	3,305,115	—	—		—	—
剰余金の分配	△10,820,629	△10,820,629	△10,820,629		—	△10,820,629
当期純利益	9,650,149	9,650,149	9,650,149		—	9,650,149
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	△26,519	△26,519	△26,519
当期変動額合計	16,922	△1,170,479	△1,170,479	△26,519	△26,519	△1,196,998
当期末残高	9,650,149	45,819,095	365,792,400	△126,093	△126,093	365,666,307

当期(自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日) (単位：千円)

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

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021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 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～31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。
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	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5,201千円です。	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19,684千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。



V 注記表

(貸借対照表に関する注記)

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

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2020年11月30日	当期 2021年 5 月31日
建物	1,356,836	1,332,172
構築物	6,617	6,415
土地	2,089,982	2,089,982
合 計	3,453,436	3,428,571

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) 2020年11月30日	当期 2021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) 2020年11月30日	当期 2021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) 2020年11月30日	当期 2021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) (2020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	7,093,604	—	75,463	7,018,140	分配金に充当
減価償却費等による利益超過税会不一致の一部 (注2)	66,949	64,940	—	669	64,271	分配金に充当
	76,099	74,577	—	760	73,816	
	63,132	62,501	—	631	61,869	

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を每期取り崩す予定です。  
(注2) 減価償却費等による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を每期取り崩す予定です。

当期(2021年 5 月31日)

(単位:千円)

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

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を每期取り崩す予定です。  
(注2) 減価償却費等による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を每期取り崩す予定です。

※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) 2020年11月30日	当期 2021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 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日		当期 自 2020年12月 1 日 至 2021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	17,845,146		18,336,455	
共益費収入	1,545,366		1,506,760	
駐車場収入	753,949		754,089	
その他賃貸収入(注1)	155,891	20,300,354	154,518	20,751,823
その他賃貸事業収入				
附加使用料(注2)	1,385,117		1,166,646	
賃貸事業一時収入	280,997		302,396	
その他雑収入	85,187	1,751,302	81,692	1,550,736
不動産賃貸事業収益合計		22,051,657		22,302,559
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	2,134,095		2,155,795	
外注委託費	1,726,786		1,858,326	
水道光熱費	1,303,486		1,212,019	
損害保険料	24,400		24,322	
修繕費(注3)	1,227,985		1,310,768	
減価償却費	4,100,874		4,130,263	
その他賃貸事業費用	442,026		431,185	
不動産賃貸事業費用合計		10,959,654		11,122,681
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		11,092,002		11,179,878

(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 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日)

西新橋1丁目ビル(注)	(単位:千円)
不動産等売却収入	9,480,545
不動産等売却原価	7,150,261
その他売却費用	436,604
不動産等売却益	1,893,679

(注) 「西新橋1丁目ビル」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分50%です。

当期(自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日)

西新橋1丁目ビル(注)	(単位:千円)
不動産等売却収入	9,480,545
不動産等売却原価	7,150,261
その他売却費用	433,870
不動産等売却益	1,896,413

(注) 「西新橋1丁目ビル」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分50%です。

(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 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021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) 2020年11月30日	当期 2021年 5月31日	
繰延税金資産			
税務上の収益認識差額	587,769	992,983	
税務上の費用認識差額	122,564	—	
合併時受入評価差額	16,328,706	15,639,989	
貸倒引当金繰入超過額	10,697	9,291	
その他	287	277	
小計	17,050,024	16,642,540	
評価性引当額	△17,050,024	△16,642,540	
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) 2020年11月30日	当期 2021年 5月31日	
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%	
支払分配金の損金算入額	△28.33%	△27.32%	
評価性引当額の増減	△3.13%	△4.14%	
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)

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)(2020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	41,859,947	41,859,947	—
(2)信託現金及び信託預金	23,623,417	23,623,417	—
資産合計	65,483,365	65,483,365	—
(3)1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,997,600	△2,400
(4)1年内返済予定の長期借入金	36,400,000	36,483,664	83,664
(5)投資法人債	32,000,000	31,629,400	△370,600
(6)長期借入金	225,233,000	226,061,119	828,119
負債合計	296,633,000	297,171,783	538,783
(7)デリバティブ取引(※)	(126,093)	(126,093)	—
デリバティブ取引合計	(126,093)	(126,093)	—

※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(2021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	30,648,397	30,648,397	—
(2)信託現金及び信託預金	22,919,421	22,919,421	—
資産合計	53,567,819	53,567,819	—
(3)1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,999,400	△600
(4)1年内返済予定の長期借入金	27,600,000	27,663,460	63,460
(5)投資法人債	33,000,000	32,785,500	△214,500
(6)長期借入金	236,233,000	237,324,184	1,091,184
負債合計	299,833,000	300,772,544	939,544
(7)デリバティブ取引(※)	(115,880)	(115,880)	—
デリバティブ取引合計	(115,880)	(115,880)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金
- これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金
- これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(7)デリバティブ取引」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (3)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債
- これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。
- (7)デリバティブ取引
- ①ヘッジ会計が適用されていないもの
- 前期(ご参考)(2020年11月30日)
- 該当事項はありません。
- 当期(2021年 5月31日)
- 該当事項はありません。



V 注記表

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)(2020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	11,500,000	11,500,000	△126,093	(※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	34,200,000	19,200,000	(※1)	—
合 計			45,700,000	30,700,000	△126,093	

当期(2021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	11,500,000	11,500,000	△115,880	(※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	23,400,000	10,300,000	(※1)	—
合 計			34,900,000	21,800,000	△115,880	

(※1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「[4]1年内返済予定の長期借入金、[6]長期借入金」をご参照ください。)  
(※2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位:千円)

	前期(ご参考) 2020年11月30日	当期 2021年 5 月31日
預り敷金及び保証金(※)	3,348,524	3,132,752
信託預り敷金及び保証金(※)	27,679,316	28,920,462

(※) 賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、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)(2020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	41,859,947	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	23,623,417	—	—	—	—	—
合 計	65,483,365	—	—	—	—	—

当期(2021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	30,648,397	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	22,919,421	—	—	—	—	—
合 計	53,567,819	—	—	—	—	—

(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)(2020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	—	10,000,000	10,000,000
長期借入金	36,400,000	28,900,000	41,000,000	28,050,000	27,600,000	99,683,000
合 計	39,400,000	28,900,000	53,000,000	28,050,000	37,600,000	109,683,000

当期(2021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	2,000,000	18,000,000	1,000,000
長期借入金	27,600,000	32,900,000	31,600,000	32,450,000	28,800,000	110,483,000
合 計	30,600,000	34,900,000	41,600,000	34,450,000	46,800,000	111,483,000

(賃貸等不動産に関する注記)  
本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の投資不動産(用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。)を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。 (単位:千円)

用 途		前期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	183,922,094	183,461,954
	期中増減額	△460,140	△604,731
	期末残高	183,461,954	182,857,223
	期末時価	213,476,000	213,384,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	185,549,665	177,554,640
	期中増減額	△7,995,025	13,249,006
	期末残高	177,554,640	190,803,647
	期末時価	236,945,000	251,831,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	161,743,935	160,953,169
	期中増減額	△790,765	△345,696
	期末残高	160,953,169	160,607,473
	期末時価	187,983,000	186,749,000
住 居	貸借対照表計上額		
	期首残高	44,687,324	44,371,872
	期中増減額	△315,451	1,431,353
	期末残高	44,371,872	45,803,226
	期末時価	59,971,000	62,728,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	65,201,817	67,403,136
	期中増減額	2,201,318	△243,502
	期末残高	67,403,136	67,159,633
	期末時価	84,300,000	84,340,000
合 計	貸借対照表計上額		
	期首残高	641,104,837	633,744,773
	期中増減額	△7,360,063	13,486,429
	期末残高	633,744,773	647,231,203
	期末時価	782,675,000	799,032,000

(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1物件の取得(2,458百万円)及び資本的支出(1,339百万円)等によるものであり、主な減少額は既保有1物件の準共有持分50%の譲渡(7,150百万円)及び減価償却費(4,092百万円)等によるものです。当期の主な増加額は新規4物件の取得(合計22,985百万円)及び資本的支出(1,746百万円)等によるものであり、主な減少額は既保有1物件の準共有持分50%の譲渡(7,150百万円)及び減価償却費(4,122百万円)等によるものです。  
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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

V 注記表

(関連当事者との取引に関する注記)  
前期(ご参考)(自 2020年 6 月 1 日 至 2020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(注4)	リース業	—	なし	不動産信託受益権 の購入(注5)	2,345,000 (注5)	—	—

(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) 2020年5月18日付で、エムジーリース株式会社から「みずほ丸紅リース株式会社」に商号変更しています。  
(注5) 不動産信託受益権の購入は、レッドウッド成田ディストリビューションセンターの信託受益権の準共有持分50%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	9,783,000	長期借入金	62,783,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	8,783,000	1年内返済予定の 長期借入金	5,700,000
				支払利息	195,259	未払費用	71,256
				融資関連費用	73,720	前払費用	7,328
						長期前払費用	430,350
						未払費用	5,376

(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 2020年12月 1 日 至 2021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	4,900,000	長期借入金	65,083,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	5,700,000	1年内返済予定の 長期借入金	2,600,000
				支払利息	189,789	未払費用	76,250
				融資関連費用	67,661	前払費用	4,849
						長期前払費用	448,949
						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) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
1口当たり純資産額	117,263円	117,305円
1口当たり当期純利益	3,094円	3,157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 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
当期純利益	(千円) 9,650,149	9,847,056
普通投資主に帰属しない金額	(千円) —	—
普通投資口に係る当期純利益	(千円) 9,650,149	9,847,056
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 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日)  
該当事項はありません。

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

(その他の注記)

前期(ご参考)(自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日)  
新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響について

2020年5月の緊急事態宣言解除後も、夏場の第二波、秋以降の第三波と新型コロナウイルス感染症の感染拡大により日本経済の正常化の道筋は未だ見えない状況です。新型コロナウイルスのワクチン開発等の朗報がある一方、生産や流通、接種等の観点から多くの課題があげられています。それらの解決には一定の時間を要すると考えられ、日本経済は今後も厳しい状況が続くと予想され、本投資法人の一部のテナントにおいても、営業状況及びキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼしています。

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

斯かる状況下、本投資法人は中長期的視点に立った安定した資産運用の観点から、当期において、社会的対応にも配慮し一部のテナントについて賃料減免を行うとともに、賃料減額要請を受け、協議継続中の一部のテナントについて、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づき、個別に賃料減額処理を行っています。また、当該感染症拡大の影響は翌期以降についても継続し、2021年後半には収束の兆しが見え、2022年以降、本格的に事業環境が回復すると仮定して、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

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

当期(自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日)

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響について

新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の急速な進展が国を挙げて進められる一方、度重なる緊急事態宣言の発出、まん延防止等重点措置の適用、またそれらの延長により、日本経済の正常化の道筋は依然不透明な状況です。集団免疫の獲得が急務な中、新型コロナウイルスの変異株が世界各地で出現しており、現在流通しているワクチンの有効性の検証が課題となっています。こうした状況に鑑みると、実質的な当該感染症収束には今しばらく時間を要すると考えられ、日本経済は今後も厳しい状況が続くと予想されます。

本投資法人の一部のテナントにおいても、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おり、中長期的視点に立った安定した資産運用の観点及び社会的対応にも配慮し、当期において賃料減免を行っています。

当該感染症の影響は、2021年後半から2022年前半には収束の兆しが見え、2022年後半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。



VI 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
I. 当期末処分利益	9,650,149,671円	9,847,056,168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
III. 分配金の額	9,726,093,103円	9,922,548,334円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,119円)	(3,182円)
IV. 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	1,582,263円	2,033,529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9,650,149,671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1,582,263円を配当準備積立金として留保した後の残額である9,726,093,103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9,847,056,168円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分2,033,529円を配当準備積立金として留保した後の残額である9,922,548,334円を利益分配金として分配することとしました。 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)(2020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、每期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	・2018年 5 月期 (当初積立額：66,949,209円) 当期取崩額： 669,493円 ・2018年11月期 (当初積立額：76,099,699円) 当期取崩額： 760,997円 ・2019年 5 月期 (当初積立額：63,132,400円) 当期取崩額： 631,324円	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、每期取崩し、分配金に充当します。

当期(2021年 5 月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

独立監査人の監査報告書

2021年7月20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

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

何井 誠

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

小川 浩徳

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ナイテッド・アーバン投資法人の2020年12月1日から2021年5月31日までの第35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。

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 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021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	9,650,754	9,847,661
減価償却費	4,100,874	4,130,263
不動産等売却益	△1,893,679	△1,896,413
貸倒引当金の増減額(△は減少)	20,861	△4,470
受取利息及び有価証券利息	△112	△104
支払利息及び投資法人債利息	989,827	934,987
投資法人債発行費償却	2,605	4,463
不動産等除却損	4,456	3,926
営業未収入金の増減額(△は増加)	40,149	129,759
前払費用の増減額(△は増加)	591,364	△607,682
長期前払費用の増減額(△は増加)	21,703	22,517
営業未払金の増減額(△は減少)	216,313	175,015
未払費用の増減額(△は減少)	3,380	△1,484
未払消費税等の増減額(△は減少)	309,000	△543,030
前受金の増減額(△は減少)	△3,687	41,874
信託前受金の増減額(△は減少)	136,222	19,363
預り金の増減額(△は減少)	1,092	3,946
信託預り金の増減額(△は減少)	848,991	△1,214,702
預り敷金及び保証金償却額	△36,647	△32,913
信託預り敷金及び保証金償却額	△551,636	△642,336
その他	26,277	66,696
小計	14,478,114	10,437,336
利息の受取額	112	104
利息の支払額	△1,020,528	△1,112,853
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△604	△603
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,457,094	9,323,984
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	9,148,195	8,268,415
有形固定資産の取得による支出	△77,073	△10,330,576
信託有形固定資産の取得による支出	△3,616,763	△14,569,843
信託無形固定資産の取得による支出	△2,906	△2,540
預り敷金及び保証金の受入による収入	36,116	518,736
預り敷金及び保証金の返還による支出	△22,100	△722,595
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,249,092	2,502,457
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△539,141	△358,857
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,175,419	△14,694,803
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	23,333,000	27,900,000
長期借入金の返済による支出	△24,233,000	△25,700,000
投資法人債の発行による収入	7,957,562	982,034
分配金の支払額	△10,818,771	△9,726,761
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,761,209	△6,544,726
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	15,871,305	△11,915,545
現金及び現金同等物の期首残高	49,612,059	65,483,365
現金及び現金同等物の期末残高	※ 65,483,365	※ 53,567,819

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021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。

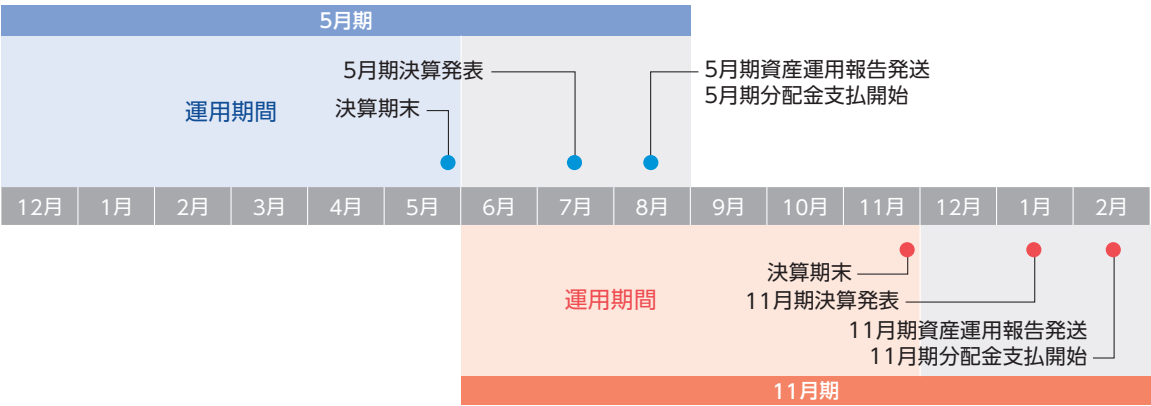
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

※.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 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	当期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日
現金及び預金	41,859,947	30,648,397
信託現金及び信託預金	23,623,417	22,919,421
現金及び現金同等物	65,483,365	53,567,819

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

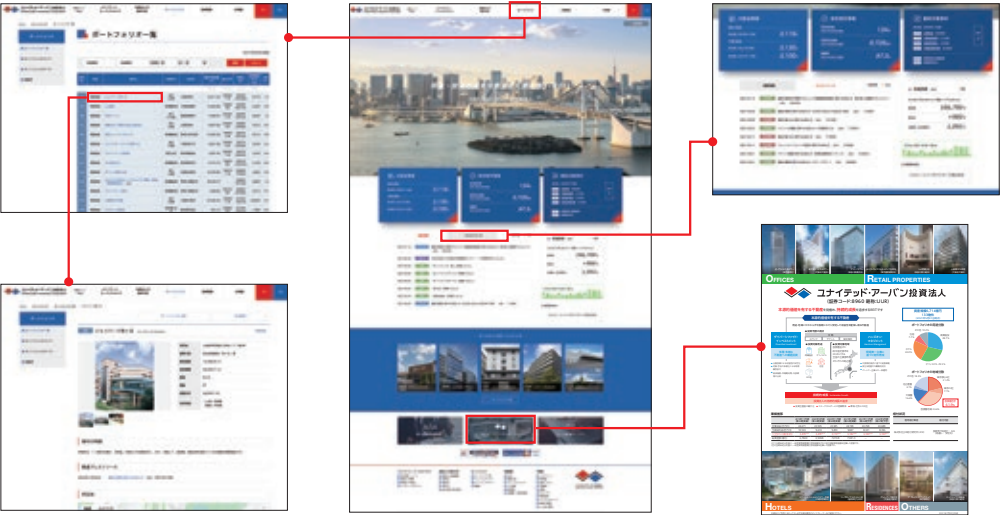
などのコンテンツをご提供させていただいております。

今後も投資主の皆様にご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/>

ユナイテッド・アーバン

検索



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。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

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

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。

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

証券会社とのお取引がない投資主様

支払調書

配当金に関する支払調書

お取引の証券会社までお問い合わせください。

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〉		2038年1月1日～	
分配金の支払開始日	2014年1月1日～2037年12月31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% <sup>(注)</sup> 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%<sup>(注)</sup>)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。