

Contents

- 26 I 資産運用報告
- 56 II 貸借対照表
- 58 III 損益計算書
- 59 IV 投資主資本等変動計算書
- 61 V 注記表
- 74 VI 金銭の分配に係る計算書
- 76 VII 監査報告書
- 78 VIII キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

サステナビリティサイトについて

本投資法人と本資産運用会社のESG課題解決に向けた様々な取組みは、サステナビリティサイトにおいて開示しております。

本投資法人ホームページ



本資産運用会社ホームページ



サステナビリティサイト

環境、社会及び経済における課題解決、新しい価値の創造への取り組みを通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指します。

ユナイテッド・アーバン投資法人 (UUR) とその資産運用会社である丸紅リートアドバイザーズ株式会社 (MRA) におけるESGへの取り組みをまとめています。

CRREM1.5°C(スウェイ (日本))
スコープ1・スコープ2・スコープ3¹⁾

年	絶対削減シナリオ	省エネ+再エネ導入シナリオ	1.5°Cシナリオ
2021	0.08	0.07	0.08
2025	0.06	0.05	0.06
2030	0.04	0.03	0.04
2035	0.03	0.02	0.03
2040	0.02	0.015	0.02
2045	0.015	0.01	0.015
2050	0.01	0.005	0.01

GHG排出量 高単位 (t-CO₂/m)

ESGに関する取り組み (環境) | ESGに関する取り組み (社会) | ESGに関する取り組み (ガバナンス)

上記から詳細をご覧ください
たぐることができます。



ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、平素よりユナイテッド・アーバン投資法人に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2025年1月21日に第42期(2024年11月期)の決算を公表しました。

総合型リートにおける投資方針の下、当期はオフィスビル2物件(いずれも既保有物件の追加取得)、ホテル1物件(取得価格計24,059百万円)を取得しました。一方、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、オフィスビル1物件(譲渡価格19,000百万円)を譲渡し、ポートフォリオの収益力向上、築年数の若返り等、質的改善を図りました。また、資本効率の改善及び投資主還元を図るべく、上限50億円の自己投資口取得を決定し、そのうち、当期は約31億円分(22,383口)を取得し、2024年12月11日付で合計約50億円分の取得を完了しました。

不動産市場においては、長期化する不安定な国際情勢、国内外の政治・経済の不透明感が続いているものの、2024年7月の日銀の追加利上げ実施後も企業の設備投資拡大、所得環境の改善に伴う個人消費の持ち直し、2024年のインバウンド数は過去最多を更新する見通しとなる等、不動産賃貸需要は堅調に推移しました。本投資法人はこれらを好機として各用途・分野における収益向上策に取組み、当期決算は営業収益28,209百万円(対前期比+2,227百万円)、当期純利益12,680百万円(同+1,510百万円)を計上し、その結果、1口当たり分配金を3,937円(同+308円)とさせていただきます。

また、本投資法人の持続的な成長と投資主価値の向上を図るべく、現在進捗中の第43期(2025年5月期)においては、資産入替えによるポートフォリオの質的向上を中心に、商業施設2物件、ヘルスケア施設1物件、計3物件(取得価格計5,648百万円)の取得、商業施設1物件(譲渡価格5,400百万円)の譲渡を決定しています。

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

朝谷 健民(左)

丸紅リートアドバイザーズ株式会社
代表取締役 社長執行役員

馬躰 純一(右)



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

資産規模(第42期末時点)

7,031 億円

投資物件数(第42期末時点)

140 物件

決算ハイライト

第42期 1口当たり分配金
(2024年6月1日~2024年11月30日)

3,937 円

第43期 予想1口当たり分配金(注)
(2024年12月1日~2025年5月31日)

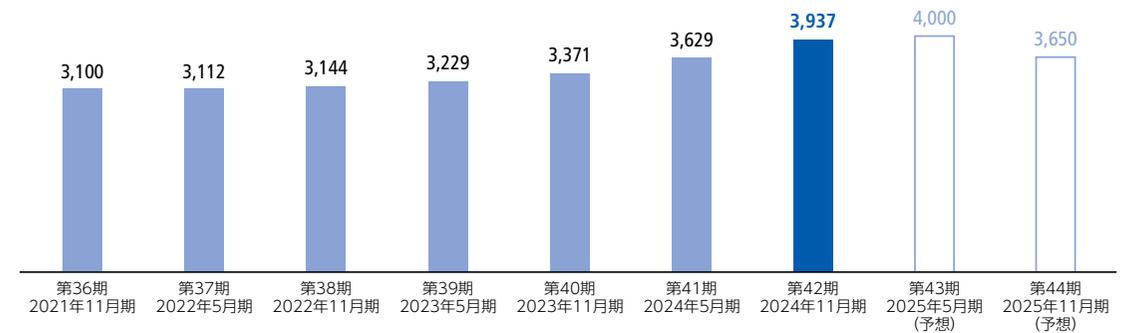
4,000 円

第44期 予想1口当たり分配金(注)
(2025年6月1日~2025年11月30日)

3,650 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2025年1月21日時点のものとあり、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)



決算・財務指標

		第40期 2023年11月期	第41期 2024年5月期	第42期 2024年11月期	第43期 2025年5月期 (予想)	第44期 2025年11月期 (予想)
営業収益	(百万円)	25,356	25,981	28,209	27,234	26,452
営業利益	(百万円)	11,408	12,215	13,795	13,102	12,298
経常利益	(百万円)	10,370	11,170	12,680	11,850	10,778
当期純利益	(百万円)	10,369	11,169	12,680	11,850	10,778
分配金総額	(百万円)	10,445	11,244	12,111	12,250	11,178
1口当たり分配金	(円)	3,371	3,629	3,937	4,000	3,650
総資産額	(百万円)	727,227	734,420	730,532	—	—
純資産額	(百万円)	360,800	361,801	360,075	—	—
1口当たり純資産額	(円)	116,400	116,763	117,051	—	—

格付の状況(2024年12月31日時点)

株式会社日本格付研究所(JCR)
(長期発行体格付) 見通し: 安定的

AA

内部留保(注)額合計(第42期末時点)

10,320 百万円

(注) 一時差異等調整積立金、配当準備積立金、圧縮積立金。

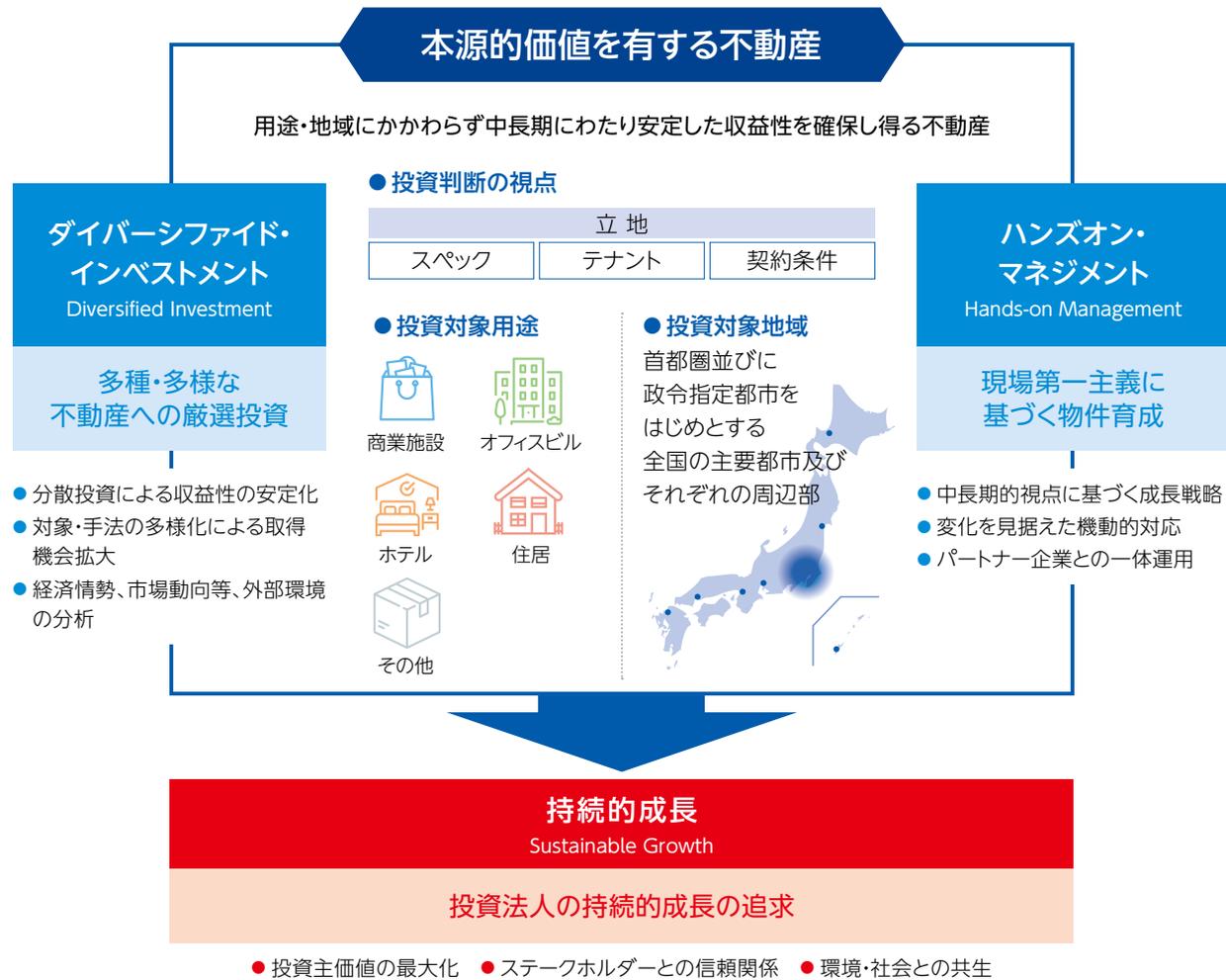
ポートフォリオ稼働率(第42期末時点)

99.2%

総資産LTV(第42期末時点)

45.0%

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



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

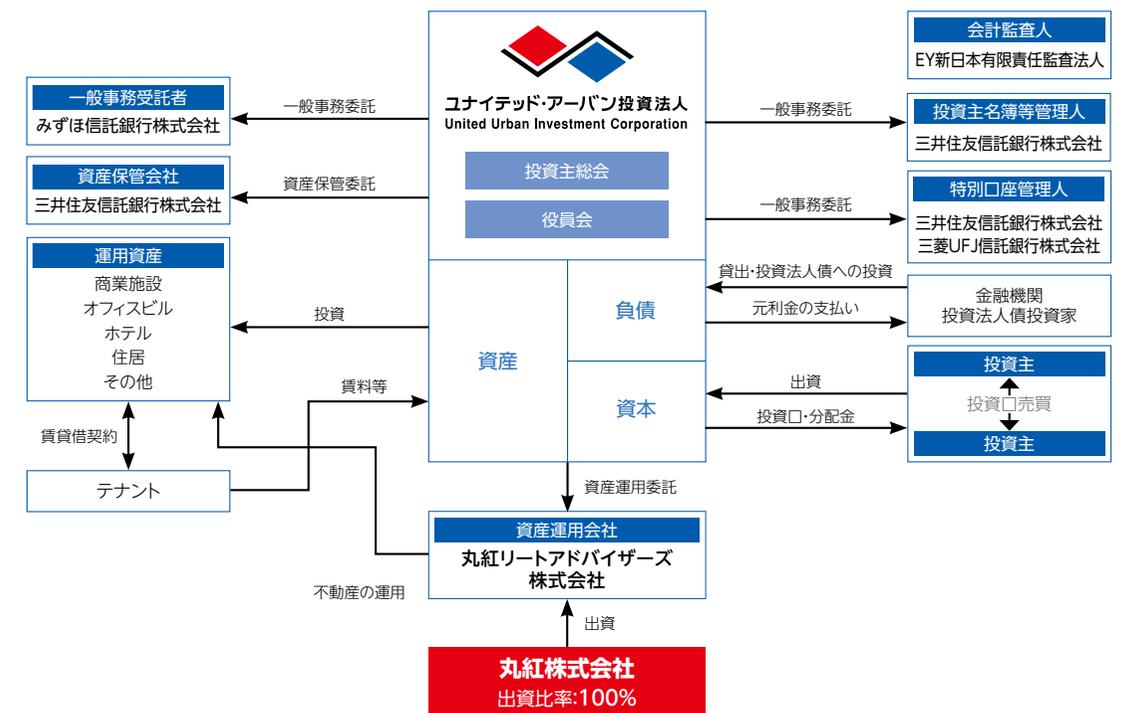
- 個々の物件ポテンシャルを最大限に活かすべく、現場第一主義に基づき、テナント・戦略的パートナーとの対話を重視し、将来的展望に立った顧客ニーズや市況動向に物件を適合させるための大規模改修工事や増築等の戦略的投資により、物件価値の維持・向上に取組みます。
- また、主体的なりテナントや運営コスト削減を実施することにより、物件収益性の向上を目指します。

概要

投資法人名	ユナイテッド・アーバン投資法人 略称：UUR (英文名称：United Urban Investment Corporation)
役員	執行役員:朝谷 健民 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	丸紅リートアドバイザーズ株式会社



ユナイテッド・アーバン投資法人の仕組み



名称	業務内容
投資法人	規約に基づき、投資主より払込みを受けた資金等を主として不動産を主とした運用資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)上の資産運用会社として、資産運用委託契約に基づき、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者	投信法上の一般事務受託者として、投資法人の機関の運営に関する事務の一部、並びに計算及び会計帳簿の作成に関する事務等を行います(但し、投資法人債に係る業務を除きます。)
資産保管会社	投信法上の資産保管会社として、投資法人の資産保管業務を行います。

投資法人の持続的成長

スポンサーである総合商社・丸紅とのシナジー

大手総合商社の丸紅株式会社は、本投資法人の資産運用会社である丸紅リートアドバイザーズ株式会社の100%株主です。同社を中心とする丸紅グループの有する機能、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、コスト低減などに取組み、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。



Marubeni

丸紅アセットマネジメント株式会社 丸紅新電力株式会社 丸紅セーフネット株式会社 丸紅都市開発株式会社
丸紅ネットワークソリューションズ株式会社 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
みずほ丸紅リース株式会社 みずほリース株式会社 (五十音順)

ダイバーシファイド・インベストメント

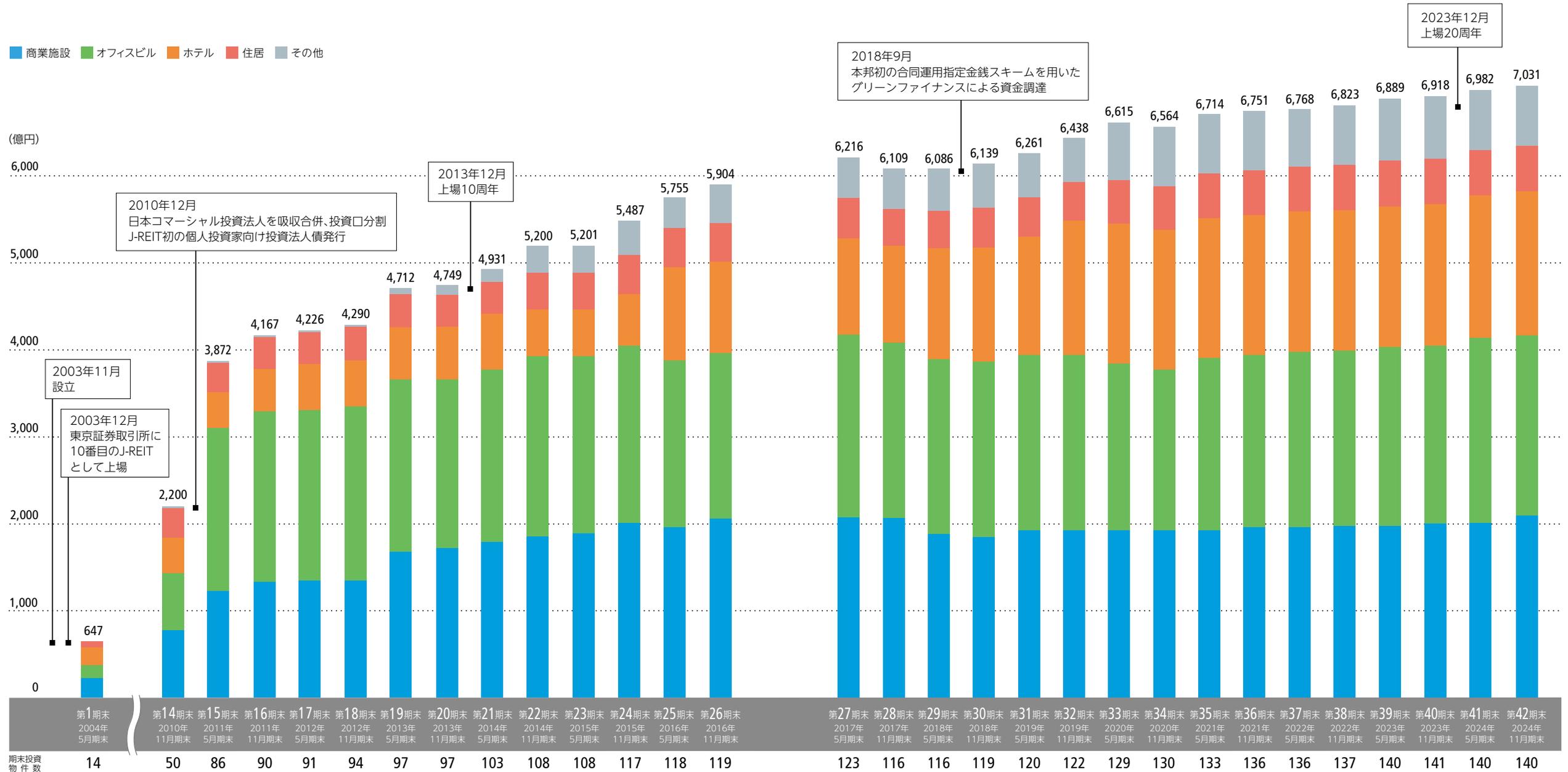
不動産開発／プロジェクト・マネジメント
ウェアハウジング(先行／代行保有)
不動産仲介 アセット・マネジメント(私募リート／ファンド)

ハンズオン・マネジメント

不動産管理・運営 電力供給
保険サービス DXコンサルティング

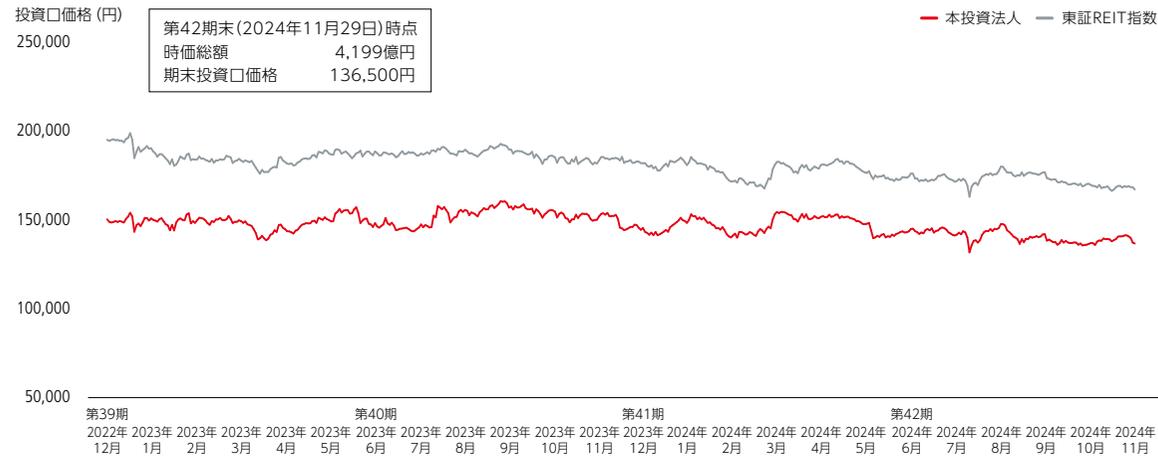


資産規模の推移



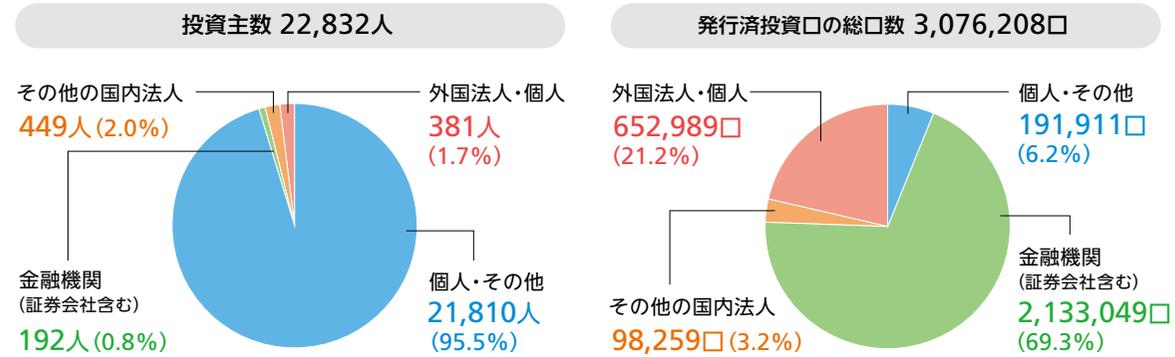
投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2010年12月1日(旧日本コマーシャル投資法人との合併効力発生日)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42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100%とならないことがあります。

内部留保(注)の活用方針

分配金水準に留意しつつ、内部留保も活用し、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。
- 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。

(注) 一時差異等調整積立金及び配当準備積立金。

物件取得・売却の状況

第42期追加取得物件

B50 大阪バイタワー(信託受益権の準共有持分80%を取得) (注)

- 大阪中心部の梅田エリア及び本町エリアまで電車で10分以内。大阪湾岸部と大阪中心部の結末点である「弁天町」駅に直結。
- 2025年日本国際博覧会(大阪・関西万博)や統合型リゾートが計画されている大阪湾岸部の夢洲エリアに近接し、立地ポテンシャルの更なる向上を見込む。

所在地	大阪府大阪市
構造・規模	SRC/S/RC B3/50F
建築時期	1993年9月
取得日	2024年9月2日
取得価格	21,096百万円

所在地 大阪府大阪市
構造・規模 SRC/S/RC B3/50F
建築時期 1993年9月
取得日 2024年9月2日
取得価格 21,096百万円

(注) 2023年3月20日付(第39期)及び2024年3月28日付(第41期)で信託受益権の準共有持分10%ずつを取得しており、当該取得により本投資法人は準共有持分100%を保有することとなります。

B49 飯田橋プラザ (注)

- 地上17階建の事務所棟、地上38階建の住宅棟及び3棟の店舗棟で構成されている複合施設。
- JR線、東京メトロ、都営地下鉄「飯田橋」駅から徒歩2~3分、「東京」駅までは10分、「新宿」駅までは12分でアクセス可能。

所在地	東京都千代田区
構造・規模	RC B3/38F
建築時期	2009年2月
取得日	2024年6月26日
取得価格	383百万円

所在地 東京都千代田区
構造・規模 RC B3/38F
建築時期 2009年2月
取得日 2024年6月26日
取得価格 383百万円

(注) 2022年3月31日付で本物件事務所棟の11階~15階部分の区分所有権(敷地の共有持分割合10.06%)を取得し、同年5月12日付で事務所棟17階の一部及びその足元に配置された店舗B棟2階の一部の区分所有権(敷地の共有持分割合合計1.02%)を追加取得、さらに2024年6月26日付で、事務所棟4階の一部及び店舗C棟2階の一部の区分所有権(敷地の共有持分割合合計0.76%)を追加取得しています。

第42期新規取得物件

C23 ランドーホテル広島プレステージ

- 「広島」駅から徒歩5分のアパートメントホテル(客室内に家具、キッチン、家電等を備えた長期滞在型のホテル)。
- 総客室数43室、家具・家電付きで、インバウンドを含むグループやファミリー向けの中長期の宿泊が可能な仕様。

所在地	広島県広島市
構造・規模	RC 10F
建築時期	2023年3月
取得日	2024年6月3日
取得価格	2,580百万円

所在地 広島県広島市
構造・規模 RC 10F
建築時期 2023年3月
取得日 2024年6月3日
取得価格 2,580百万円

第43期新規取得物件

A46 モレラ岐阜(信託受益権の準共有持分5%を取得)

RETAIL PROPERTIES 



- スーパーマーケットのロピア、日常生活密着型テナント、シネマコンプレックス等のアミューズメント施設により、岐阜県内外の住民に高い生活利便性と娯楽性を提供。
- 東海環状自動車道「糸貫」ICの開通により、アクセス利便性が向上し、商圈が拡大する見込み。
- 本県市役所(本庁舎)の本物件近隣への移転により、周辺人口も増加の見通し。

所在地	岐阜県本巣市
構造・規模	S 3F(附属建物:RC 1F)
建築時期	2006年4月
取得予定日	2025年1月31日
取得予定価格	1,800百万円



A47 新潟錦町ショッピングセンター(敷地)

RETAIL PROPERTIES 



- 本州日本海側最大の都市^(注)、新潟市の中心部近接の住宅エリアに位置。「新潟」駅から車で12分(約5km)。
- 市内の主要幹線道路を含む2路線に接道しており、視認性が高く、アクセス利便性に優れた立地。
- 駐車場を取り囲むように12の独立した建物には、食品スーパー、ドラッグストア、家電量販店等、地元及び全国展開の日常生活密着型テナントが複数入居。

所在地	新潟県新潟市
構造・規模	-
建築時期	-
取得予定日	2025年2月28日
取得予定価格	2,720百万円

(注)人口79万人。新潟市ホームページ(2025年1月21日時点)。



E23 リハビリホームボンセジュール北松戸

OTHERS 



- 66室(全室個室)、1室当たり平均20.6㎡で、利用者が過ごしやすい設備が充実。
- 機能訓練指導員が常駐し、介護サービスに加え、リハビリ・看護サービスを受けることも可能。
- テナントは有料老人ホームの運営に関して多くの実績、高いノウハウを有し、介護事業業界をけん引する介護施設オペレーター。

所在地	千葉県松戸市
構造・規模	S B1/3F
建築時期	2016年9月
取得予定日	2025年3月31日
取得予定価格	1,128百万円



第42期売却物件

B7 川崎東芝ビル

OFFICE 



- 一棟全体を賃貸していたテナントが2024年6月に退去。
- 退去に伴う収益低下、リテナントの難易度、継続保有に伴うコスト負担増をはじめ、不動産投資マーケット動向等を踏まえて譲渡を判断。
- 譲渡により得られた資金は、大阪ペイタワーの追加取得に充当。

所在地	神奈川県川崎市	譲渡日	2024年6月28日
建築時期	1987年4月	譲渡価格	19,000百万円
取得日	2004年12月20日	帳簿価額 ^(注2)	17,667百万円
鑑定評価額 ^(注1)	18,500百万円	売却益 ^(注3)	+969百万円

(注1)2024年5月31日時点。

(注2)譲渡日時点。

(注3)当該譲渡により不動産等売却益969百万円を計上しましたが、当該譲渡に伴い減少する賃貸事業利益の回復には一定期間を要することが想定されるため、当該不動産等売却益については、3決算期(第42期～第44期)において均等分配することとしました。

第43期売却物件

A2 ジョイパーク泉ヶ丘

RETAIL PROPERTIES 



- 2003年12月の取得時よりマルチテナント型の商業施設として安定稼働の状態を維持。
- 収益改善に要する改装費用や築年数の経過に伴う修繕費用等、将来的な費用増の可能性を踏まえて譲渡を判断。
- 本譲渡により得られる資金は、不動産等売却益相当額を投資主に分配金として還元するほか、モレラ岐阜及び新潟錦町ショッピングセンター(敷地)の物件取得資金で取崩した手許資金の還元資金に充当する予定。

所在地	大阪府堺市	譲渡予定日	2025年3月31日
建築時期	2000年11月	譲渡予定価格	5,400百万円
取得日	2003年12月22日	帳簿価額 ^(注1)	4,768百万円
鑑定評価額 ^(注1)	4,150百万円	売却益 ^(注2)	+565百万円

(注1)2024年11月30日時点。

(注2)見込み。

中期成長戦略の基本方針(2025～2027年)





本投資法人が事業主体として取組む開発プロジェクト

C22 博多祇園開発用地(ホテル開発プロジェクト)

HOTELS

所在地	福岡県福岡市博多区祇園町
交通	福岡市地下鉄 七隈線「櫛田神社前」駅徒歩1分 空港線「祇園」駅徒歩5分(福岡空港まで10分) JR「博多」駅徒歩8分
敷地面積	690.66m ² (注1)
所有形態	所有権
取得価格	合計 4,693百万円(見込み) 土地 2,300百万円 建物 2,393百万円(見込み)
想定NOI利回り	5.4%



- 「博多」駅徒歩圏内、九州最大級の商業エリア「天神・中洲」至近に立地。
- 2025年に福岡空港で増設滑走路が供用開始予定。ビジネス・観光両面で更なる宿泊需要増に期待。
- ホテルオペレーターであるロイヤルホテルによる新ブランドホテル^(注2)が開業予定。

(注1) 2023年12月18日付で土地の合筆及び地積更正登記を実施。2023年7月31日の取得時の土地面積から変更となっています。

(注2) 「HOTEL BAR」をテーマに、20~30代を宿泊客のメインターゲットとするホテル。

開発スケジュール(予定)



完成後の建物概要(予定)

構造・階数	RC 地上11階
竣工時期	2026年夏頃
延床面積	4,001.90m ²
用途	宿泊特化型ホテル(117室)
賃料形態	固定賃料+変動賃料 ^(注)

(注) (GOP-固定賃料) × 料率



主な保有物件 (第42期末時点)

商業施設 オフィスビル ホテル 住居 その他

RETAIL PROPERTIES	A15	RETAIL PROPERTIES	A29	RETAIL PROPERTIES	A37
心齋橋OPA本館		ヨドバシカメラ マルチメディア吉祥寺		UUR天神西通りビル	
くるる		Luz武蔵小杉		LEVENおおたかの森	
				メイン棟	アネックス



OFFICE **B6**

新大阪セントラルタワー



OFFICE **B37**

アリーナタワー



OFFICE **B44**

SS30



HOTELS **C1**

新宿ワシントンホテル本館



HOTELS **C13**

ロワジールホテル&
スパタワー那覇



HOTELS **C14**

ロイヤルパインズホテル浦和



OFFICE **B46**

虎ノ門ヒルズ 森タワー



OFFICE **B50**

大阪ベイタワー



OFFICE **B51**

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー



HOTELS **C15**

リーガロイヤルホテル小倉・
あるあるCity



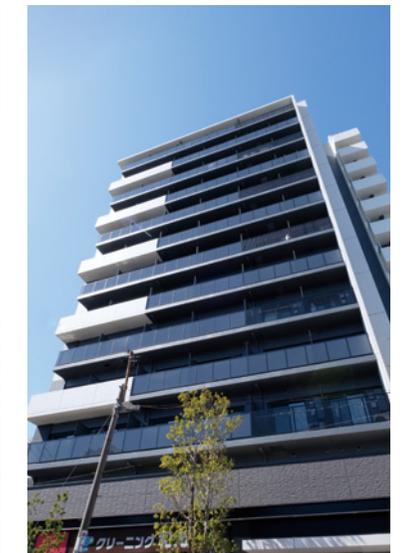
RESIDENTIAL **D26**

グレンパーク梅田北



RESIDENTIAL **D31**

パークアクシス赤塚



右記から本投資法人の保有物件概要を
ご覧いただくことができます。



財務運営の状況

RESIDENTIAL **D34**

UURコート茨木東中条

RESIDENTIAL **D36**

グランルージュ城東

OTHERS **E4**

ザ プレイス オブ トウキョウ

OTHERS **E5**

ロジスティクス東扇島

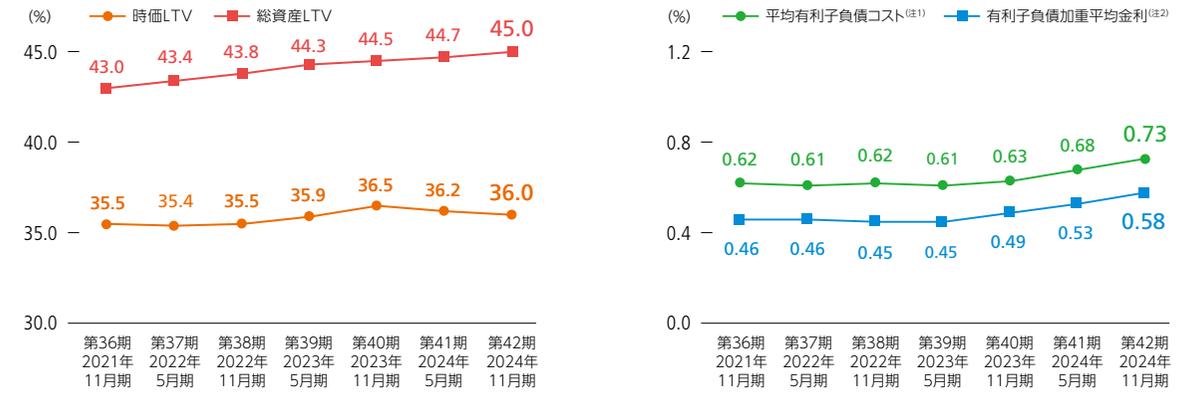
OTHERS **E6**

第1・第2MT有明センタービル

OTHERS **E20**

グランダ宮の森

LTV(各期末時点)及び平均有利子負債コスト等の推移

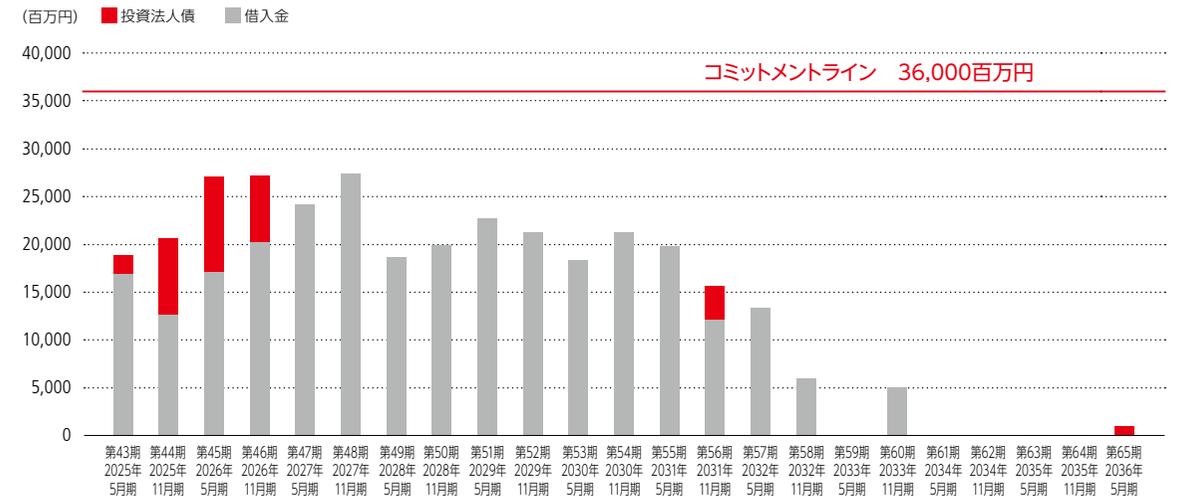


(注1) 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。
(注2) 加重平均金利とは各期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利(利率)の加重平均値です。

財務指標の推移

	第41期末(2024年5月31日)	第42期末(2024年11月30日)
有利子負債総額	3,288億円	3,287億円
借入金	2,973億円	2,972億円
投資法人債	315億円	315億円
加重平均残存期間	3.8年	3.7年
加重平均金利	0.53%	0.58%
長期有利子負債比率(契約ベース)	99.1%	100.0%
固定金利比率	84.0%	84.5%
コミットメントライン	360億円(借入実績なし)	
総資産LTV	44.7%	45.0%
(ご参考) サステナビリティファイナンス	590億円	680億円

有利子負債の返済(償還)期限の分散状況(第42期末時点)





ポートフォリオ一覧(第42期末時点)

用途	物件 番号	物件名称	地域 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)	取得期	取得日
商業 施設	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方	大阪府堺市	6,770	1期	2003年12月22日
	A4	Luz船橋	首都圏	千葉県船橋市	5,200	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	5期	2006年 4月14日
	A7	テックランド堺本店	地方	大阪府堺市	3,210	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	7期	2007年 2月19日
	A9	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	地方	大阪府枚方市	2,040	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	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	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	9期	2008年 1月30日
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) ^(注2)	首都圏	神奈川県横浜市	11,904	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	10期	2008年 6月30日
	A15	心齋橋OPA本館	地方	大阪府大阪市	22,800	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	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	15期	2010年12月 1日
	A21	モラーージュ柏	首都圏	千葉県柏市	7,040	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	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	15期	2010年12月 1日
	A25	Luz自由が丘	23区	東京都目黒区	5,090	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	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	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	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	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	19期	2013年 3月18日
	A31	Luz福岡天神	地方	福岡県福岡市	4,350	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	6,460	21期	2014年 4月 8日
	A34	ライフ西九条店(敷地)	地方	大阪府大阪市	1,760	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	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	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	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	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	25期	2015年12月 4日
	A40	くるる	首都圏	東京都府中市	9,285	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	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	31期	2018年12月28日
	A43	LEVENおたかの森	首都圏	千葉県流山市	3,800	36期	2021年 6月30日
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	首都圏	東京都八王子市	1,500	38期	2022年 6月30日
	A45	東松戸ショッピングセンター	首都圏	千葉県松戸市	2,200	40期	2023年 6月 1日

用途	物件 番号	物件名称	地域 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)	取得期	取得日
オフィス ビル	B1	T&G浜松町ビル	6区	東京都港区	2,257	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	1期	2003年12月26日
	B4	麹町センタープレイス	6区	東京都千代田区	2,350	1期	2004年 3月29日
	B6	新大阪セントラルタワー ^(注2)	地方	大阪府大阪市	24,000	3期	2004年12月 2日
	B8	UUR東陽町ビル	23区	東京都江東区	8,500	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	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	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	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	15期	2010年12月 1日
	B17	赤坂氷川ビル	6区	東京都港区	3,290	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	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	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	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	15期	2010年12月 1日
	B26	浜松町262ビル ^(注3)	6区	東京都港区	6,840	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	15期	2010年12月 1日
	B29	大塚HTビル	23区	東京都豊島区	1,160	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	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	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	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	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	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	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	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	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	1,480	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	1,220	21期	2014年 2月28日
	B42	芝520ビル	6区	東京都港区	2,100	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	22期	2014年 6月13日
	B44	SS30 ^(注2)	地方	宮城県仙台市	18,200	27期	2017年 3月30日
	B45	LOOP-X・M	6区	東京都港区	11,200	27期	2017年 4月26日
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	6区	東京都港区	10,000	35期	2020年12月 1日
	B47	虎ノ門PFビル	6区	東京都港区	3,435	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	35期	2021年 3月31日	
New	B49	飯田橋プラノー ^(注3)	6区	東京都千代田区	6,333	37期	2022年 3月31日
New	B50	大阪ベイタワー ^{(注2)(注3)}	地方	大阪府大阪市	26,370	39期	2023年 3月20日
	B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	6区	東京都港区	8,435	41期	2024年 2月 1日



右記から本投資法人の保有物件概要を
ご覧いただくことができます。

ポートフォリオ一覧(第42期末時点)

用途	物件 番号	物件名称	地域 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)	取得期	取得日
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館 ^(注3)	6区	東京都新宿区	21,140	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	3期	2005年 2月18日
	C3	MZビル	首都圏	東京都八王子市	3,800	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	10期	2008年 6月30日
	C5	ホテルJALシティ那覇 ^(注3)	地方	沖縄県那覇市	7,666	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	17期	2011年12月26日
	C7	四谷213ビル	6区	東京都新宿区	5,020	19期	2013年 3月18日
	C9	コンフォートイン東京六本木 ^(注3)	6区	東京都港区	4,488	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	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	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	24期	2015年 8月31日
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	地方	沖縄県那覇市	20,000	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	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	29期	2018年 1月26日
	C16	コンフォートイン福岡天神	地方	福岡県福岡市	3,000	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	31期	2019年 5月15日
	C18	ホテルヒューイット甲子園	地方	兵庫県西宮市	13,520	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	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	33期	2019年12月 3日
	C21	リーガプレイス京都四条烏丸	地方	京都府京都市	2,010	33期	2020年 3月31日
	C22	博多祇園開発用地	地方	福岡県福岡市	2,300	40期	2023年 7月31日
	C23	ランドーホテル広島プレステージ	地方	広島県広島市	2,580	42期	2024年 6月 3日
	New 住居	D1	T&G東池袋マンション	23区	東京都豊島区	2,021	1期
D4		駒沢コート	23区	東京都世田谷区	1,680	1期	2003年12月26日
D6		UURコート芝大門	6区	東京都港区	1,175	2期	2004年10月15日
D9		アプリーレ新青木一番館	地方	兵庫県神戸市	3,031	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	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	5期	2006年 4月28日
D17		グランルージュ栄II	地方	愛知県名古屋市	1,300	9期	2007年12月26日
D18		MA仙台ビル	地方	宮城県仙台市	3,440	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	1,473	10期	2008年 9月30日
D21		パークサイト泉	地方	愛知県名古屋市	900	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	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	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	18期	2012年 6月28日
D25		グランルージュ中之島南	地方	大阪府大阪市	1,380	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	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	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	27期	2016年12月 1日	

用途	物件 番号	物件名称	地域 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)	取得期	取得日
住居	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	地方	福岡県北九州市	3,398	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	31期	2019年 4月 1日
	D31	パークアクシス赤塚	23区	東京都板橋区	1,980	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	33期	2020年 3月31日
	D33	コートプランシェAP	6区	東京都品川区	1,270	33期	2020年 3月31日
	D34	UURコート茨木東中条	地方	大阪府茨木市	1,665	35期	2020年12月 1日
	D35	アムール横浜	首都圏	神奈川県横浜市	1,570	38期	2022年10月31日
	D36	グランルージュ城東	地方	大阪府大阪市	1,755	39期	2022年12月22日
	その他	E1	リリカラ東北支店	地方	宮城県仙台市	2,050	5期
E3		壺川スクエアビル	地方	沖縄県那覇市	4,150	20期	2013年11月 1日
E4		ザ プレイス オプトウキョウ	6区	東京都港区	3,500	21期	2014年 5月 1日
E5		ロジスティクス東扇島 ^(注3)	首都圏	神奈川県川崎市	9,525	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	22期	2014年11月25日
E8		新習志野物流センター	首都圏	千葉県習志野市	2,555	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	26期	2016年 6月17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	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	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	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	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	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	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	34期	2020年 6月30日
E18		加須物流センターI・II	首都圏	埼玉県加須市	3,259	36期	2021年 6月30日
E19	神戸西神物流センター	地方	兵庫県神戸市	1,923	36期	2021年 8月 6日	
E20	グランダ宮の森 ^(注4)	地方	北海道札幌市	1,423	36期	2021年 9月30日	
E21	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	首都圏	埼玉県日高市	4,450	38期	2022年 6月30日	
E22	札幌米里物流センター	地方	北海道札幌市	1,177	39期	2022年12月22日	
ポートフォリオ全体					703,099		

(注1) 「6区」、「23区」、「首都圏」及び「地方」はそれぞれ、17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2) A13「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」及びB50「大阪ベイタワー」は商業施設部分とオフィスビル部分を、B6「新大阪セントラルタワー」及びB44「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3) B26「浜松町262ビル」、B49「飯田橋プラザ」、B50「大阪ベイタワー」、C1「新宿ワシントンホテル本館」、C5「ホテルJALシティ那覇」、C9「コンフォートイン東京六本木」、E5「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4) 2021年9月30日に土地を取得、2023年5月31日に建物を取得しています。取得日は土地の取得日を、取得価格は土地と建物の合計を記載しています。



重要課題(マテリアリティ)への対応

本投資法人では、ESGに関する様々な課題の中で、SDGs(持続可能な開発目標)の考え方にに基づき、不動産投資信託として検討すべき課題を抽出し、特に取り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。

▶2025年の重要課題と関連するSDGs

重要課題	関連するSDGs	行動計画・目標
エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動への対応	長期目標: ①2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減(2021年対比) ②2050年までにバリューチェーン(スコープ3)を含むGHG総排出量をネットゼロにする
環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 再生可能エネルギー、11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動への対応	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 2027年まで環境認証取得カバー率80%(延床面積ベース)以上を維持
テナントとの環境配慮における協働	11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動への対応、17 パートナーシップ: 持続可能な開発のための	長期目標: 2030年までにグリーンリース契約対応100%(一棟貸しを含む。住宅は除く)
従業員の働きがい・ウェルネスの推進	8 働きがいと経済成長、17 パートナーシップ: 持続可能な開発のための	<ul style="list-style-type: none"> 制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上 従業員エンゲージメント調査の評価向上
多様性と機会均等	5 ジェンダー平等	<ul style="list-style-type: none"> 男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする
従業員のパフォーマンスとキャリア開発	8 働きがいと経済成長、17 パートナーシップ: 持続可能な開発のための	<ul style="list-style-type: none"> 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進
地域コミュニティ・地域行政への貢献	11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産、17 パートナーシップ: 持続可能な開発のための	<ul style="list-style-type: none"> 地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献 商業施設のプロパティマネージャー常駐型運営管理物件における住民参加型プログラムの年一回以上の実施(2024年12月1日時点/対象5物件)
建物利用者の満足度、健康と快適性	8 働きがいと経済成長、17 パートナーシップ: 持続可能な開発のための	テナント満足度調査の実施と評価向上
情報の管理と活用	9 産業、中小企業とイノベーション	不動産運用管理システムを活用した運用・管理体制の更なる進化、業務効率化の推進
投資家・投資主への情報開示	17 パートナーシップ: 持続可能な開発のための	ESG関連を中心とした非財務情報の開示の更なる推進(外部評価の向上)

賛同しているイニシアティブ

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

●本資産運用会社:2022年1月に賛同



TCFDに基づく本投資法人の情報開示の詳細は上記よりご覧ください。

責任投資原則(PRI)

●本資産運用会社:2018年11月に署名

Signatory of:



国連グローバル・コンパクト

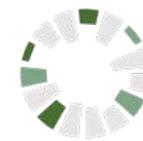
●本資産運用会社:2022年3月に署名



スポンサーと連結署名

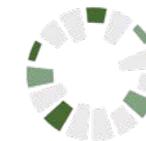
外部評価・保証

GRESBリアルエステイト評価



GRESB
★★★★☆ 2024
Green Star
10年連続
4 Stars

GRESB開示評価



GRESB
Public Disclosure 2024
Aレベル
最上位7年連続

CDP気候変動プログラム評価

CDP評価は、リーダーシップレベル(A、A-)、マネジメントレベル(B、B-)、認識レベル(C、C-)、情報開示レベル(D、D-)、未回答(F)の9段階で付与されます。UURは2023年からCDP評価に参加しており「B」のスコアを取得しています。



MSCI ESG格付け

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の選定基準となる格付け評価
(2024年11月30日時点)



環境パフォーマンスデータに対する第三者保証の取得

株式会社サステナビリティ会計事務所による、国際保証業務基準ISAE3000及びISAE3410に準拠した第三者保証報告書(2024年6月28日時点)



E(環境)

環境に関する取り組みの信頼性・客観性の向上

環境マネジメントシステム「エコアクション21^(注)」の第三者認証の取得

本投資法人の環境に関する取り組みの信頼性向上を企図し、環境経営のために本投資法人が構築・運用している仕組みについて第三者認証を取得。2024年にポートフォリオ全体へ認証拡大。



エコアクション21
認証番号 0014068



虎ノ門ヒルズ 森タワー シャトレ大手町5棟・N棟

認証取得物件 ポートフォリオ全体 計132物件

(2024年11月30日時点。底地物件を除く。)

(注) 事業者の環境への取り組み、環境経営のために構築・運用・維持している仕組み、環境コミュニケーションについて、環境省が策定した環境マネジメントシステムに適合している場合、第三者機関より認証を受けられる制度。

ZEB Ready評価の取得

環境性能に関する客観性・信頼性を高め、テナント誘致競争力・物件価値向上を企図し、基準一次エネルギー消費量^(注1)から50%以上の一次エネルギー消費量^(注2)削減を実現した物件について、ZEB Ready評価を取得。



この建物のエネルギー消費量 66%削減
2023年3月14日交付国土交通省告示に基づく第三者認証



神戸遠矢浜物流センター

一次エネルギー消費量削減率

神戸遠矢浜物流センター

66%削減

KIC狭山日高ディストリビューションセンター

59%削減

吉川物流センター

56%削減

ZEBとは...Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した建物。
ZEB Readyとは...ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建物。再生可能エネルギーを除き、「基準一次エネルギー消費量」から「一次エネルギー消費量」の削減を50%以上実現している建物。

(注1) 基準一次エネルギー消費量:設備毎、地域毎、室用途毎により定められる基準となる標準的なエネルギー消費量。

(注2) 一次エネルギー消費量:建築物を利用・使用する時に建物全体で消費するエネルギーを熱換算したもの。

右記から本投資法人のサステナビリティサイトをご覧ください。



S (社会)

地域コミュニティ・地域行政への貢献

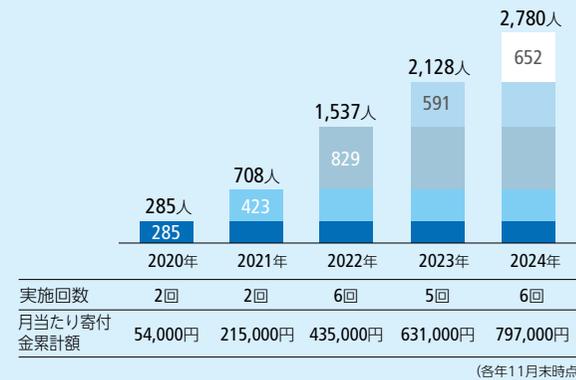
UNHCR活動支援

- 2020年より本投資法人運用物件で国連UNHCR協会の募金活動の実施をサポートしています。
- 国連UNHCR協会は、国連の難民支援機関であるUNHCR(国連難民高等弁務官事務所)の活動を支える日本の公式支援窓口です。
- 社会の一員として、2025年も本取組みを継続します。



募金活動について説明する国連UNHCR協会職員
モラージュ柏(2024年6月)

募金活動ブースにお立ち寄りいただいた延べ来館者数



募金活動が実施された本投資法人運用物件(2024年11月末時点)

- Luz船橋 ● モラージュ柏 ● Luz湘南辻堂
- Luz福岡天神 ● くるる ● LEVENおおたかの森
- 大阪ベイタワー ● 新宿ワシントンホテル本館

地域活性化の取組み

B31 パシフィックマークス西梅田

西梅田地区開発協議会への参画



- 丸紅リートアドバイザーズ株式会社では、パシフィックマークス西梅田が位置する大阪市西梅田地区における文化・国際・情報の都市機能の強化、並びに緑豊かな都市環境の整備を目的として設立された「西梅田地区開発協議会」に実質的な所有者として参画しています。
- 2024年秋には魅力ある都心空間の創造を図るべく建物に隣接する西梅田公園の新たな活用方法の試みとして「西梅田 PARK CARAVAN UMEDA EDGE」、西梅田公園会場「UMEDA EDGE」と題し、スポーツに焦点を当てたアクティビティや音楽ライブ、キッチンカーなどのイベントを実施しました。

資産運用会社の概要

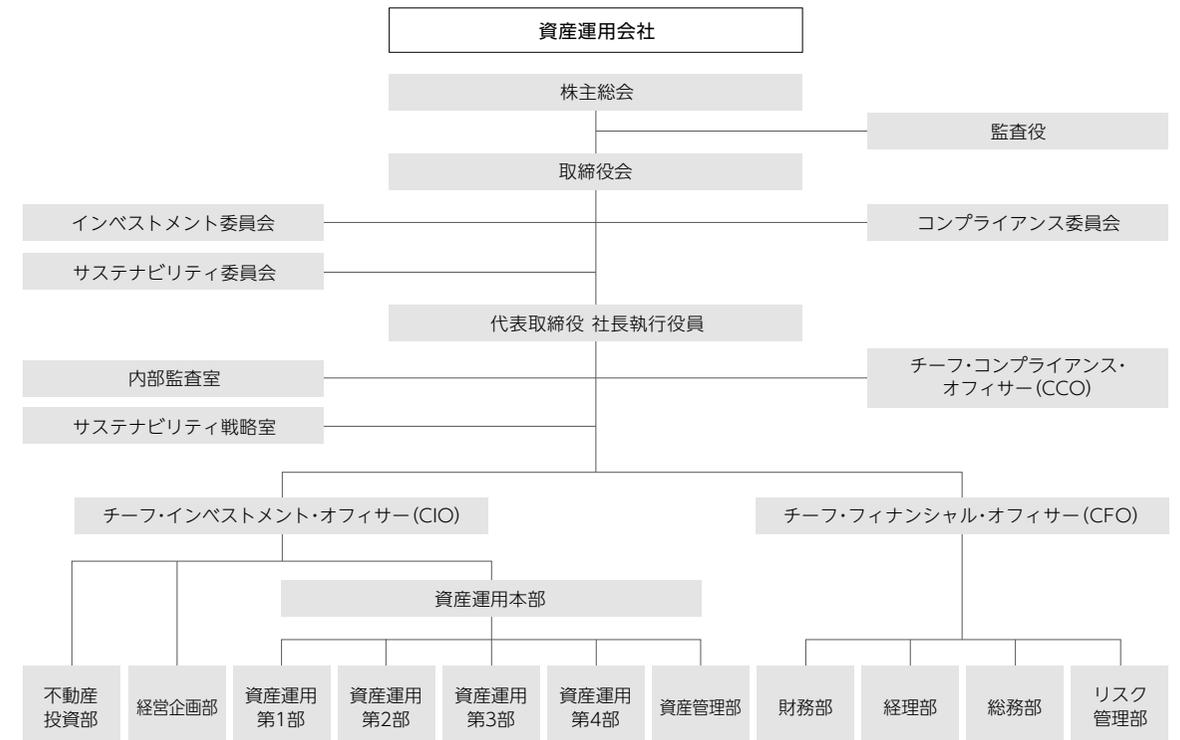
▶会社概要

(第42期末時点)

社名	丸紅リートアドバイザーズ株式会社 Marubeni 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 社長執行役員 馬舩 純一
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
免許・認可	宅地建物取引業者免許(免許番号 東京都知事(5)第80442号) 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可(認可番号 国土交通大臣認可第15号) 投資法人資産運用業の認可(認可番号 内閣総理大臣第24号) 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

▶組織図

丸紅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。



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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
計算期間		自2022年6月1日 至2022年11月30日	自2022年12月1日 至2023年5月31日	自2023年6月1日 至2023年11月30日	自2023年12月1日 至2024年5月31日	自2024年6月1日 至2024年11月30日
営業収益	百万円	24,433	25,052	25,356	25,981	28,209
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(23,984)	(25,052)	(25,042)	(25,787)	(27,239)
営業費用	百万円	13,806	14,149	13,948	13,766	14,413
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(11,467)	(11,778)	(11,507)	(11,282)	(11,909)
営業利益	百万円	10,627	10,903	11,408	12,215	13,795
経常利益	百万円	9,666	9,930	10,370	11,170	12,680
当期純利益	(a) 百万円	9,666	9,929	10,369	11,169	12,680
総資産額	(b) 百万円	714,899 (対前期比△0.1%)	723,202 (対前期比+1.2%)	727,227 (対前期比+0.6%)	734,420 (対前期比+1.0%)	730,532 (対前期比△0.5%)
純資産額	(c) 百万円	360,338 (対前期比△0.8%)	360,480 (対前期比+0.0%)	360,800 (対前期比+0.1%)	361,801 (対前期比+0.3%)	360,075 (対前期比△0.5%)
出資総額	百万円	319,973 (対前期比 -)				
発行済投資口の総口数	(d) 口	3,098,591	3,098,591	3,098,591	3,098,591	3,076,208
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	116,291	116,336	116,440	116,763	117,051
分配金総額	(e) 百万円	9,741	10,005	10,445	11,244	12,111
1口当たり当期純利益	(注1) 円	3,103	3,204	3,346	3,604	4,094
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,144	3,229	3,371	3,629	3,937
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(3,144)	(3,229)	(3,371)	(3,629)	(3,937)
(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2) %	1.4(2.7)	1.4(2.8)	1.4(2.9)	1.5(3.0)	1.7(3.5)
自己資本当期純利益率	(注2) %	2.7(5.3)	2.8(5.5)	2.9(5.7)	3.1(6.2)	3.5(7.0)
期末自己資本比率	(c)/(b) %	50.4 (対前期増減△0.4)	49.8 (対前期増減△0.6)	49.6 (対前期増減△0.2)	49.3 (対前期増減△0.4)	49.3 (対前期増減+0.0)
配当性向	(注2) %	101.3	100.7	100.7	100.6	96.1
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	137	140	141	140	140
期末総賃貸可能面積	m ²	1,574,218.12	1,632,781.16	1,633,673.46	1,628,283.16	1,594,678.47
期末テナント数	件	2,850	3,069	3,019	2,994	3,019
期末稼働率	%	98.9	98.4	99.0	98.9	99.2
減価償却費	百万円	4,068	4,067	4,069	4,068	3,977
資本的支出額	百万円	1,950	2,443	3,233	2,072	2,366
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	16,585	17,341	17,604	18,572	19,308
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注2) 円	4,289	4,519	4,560	4,860	5,103
FFO倍率	(注2) 倍	18.0	16.3	15.9	14.4	13.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注2) 倍	15.3	15.6	15.3	14.8	15.0
金利償却前当期純利益	(注2) 百万円	14,699	14,963	15,459	16,356	17,861
支払利息及び投資法人債利息	百万円	958	960	1,012	1,107	1,190
有利子負債額	(注2) 百万円	313,403	320,403	323,853	328,853	328,753
期末総資産有利子負債比率	(注2) %	43.8	44.3	44.5	44.7	45.0
運用日数	日	183	182	183	183	183

(注1) 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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
期中平均投資口数	3,114,668口	3,098,591口	3,098,591口	3,098,591口	3,096,818口

(注2) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、括弧内は各期の運用日数により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

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

(注3) 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、中長期的にわたり安定した収益性を確保し得る不動産を、「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41期(2024年5月期)まで毎期継続して金銭の分配を行ってきました。当期(第42期:2024年11月期)においても、1口当たり3,937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

2024年7月の日本銀行の追加利上げ実施後においても、企業の設備投資が拡大し、収益も回復傾向が継続しました。それに伴い、企業の賃金ベースアップ、夏のボーナスや時給の引き上げ等、所得環境の改善が進み個人消費が持ち直し、当期の日本経済は全体的に回復基調で推移しました。為替においても依然として円安水準が続く中、2024年10月のインバウンド数は月ベースで過去最高を記録し、インバウンドが景気回復をけん引する1つの柱となっています。他方、長期化する不安定な国際情勢に加え、我が国の衆議院選挙での与党の過半数割れに起因する政治運営や米国の新政権の政策に関する不透明性に注視が必要です。

不動産売買市場と関連性が高い金融市場については、日本銀行の追加利上げ観測、米国の政権交代により金利政策の先行き不透明感が払しょくされない中、一進一退の状況にあります。しかし、不動産売買市場では国内投資家を中心に投資意欲は依然旺盛で、厳しい取得環境が続いています。

不動産賃貸市場については、当期も全体としては概ね堅調に推移しました。

ホテルについては、国内需要の継続とインバウンドの増加により、客室稼働率、客室単価いずれも改善し、RevPAR(注)は多くのホテルで既にコロナ禍前の水準を上回る状況にあります。

商業施設では、経済活動の活性化及びインバウンド需要の回復を受けて、サービス系・物販系テナントともに堅調な売上げを維持しており、テナント業績は全体的に底堅く推移しています。

オフィスビルでは、欧米で見られるような従業員のリモートワークによるオフィス需要減は国内ではみられず、東京都心部でみられた新築大型オフィスの大量供給の影響も限定的で、面積拡張や立地改善を目的とした移転需要等により空室率は5%を下回る状況が継続しており、東京ビジネス地区の賃料は上昇傾向が続いています。

住宅では、いずれの地域においても引き続き需要は底堅く稼働率は安定的に推移し、賃料においては都心部のファミリータイプを中心に上昇傾向にあります。

物流施設については、首都圏をはじめ全国の主要都市周辺部で供給が続いており、稼働率は弱含みの傾向にあるものの、賃料は横ばいで推移しています。

(注) ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値であり、1日当たり販売可能客室当たりの客室売上を指します。

I 資産運用報告

(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3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
C23	ランドーホテル広島プレステージ	ホテル	広島県広島市	2,580	2024年6月3日
B49	飯田橋プレーノ (追加取得) (注3)	事務所	東京都千代田区	383	2024年6月26日
B50	大阪ベイタワー (追加取得) (注4)	事務所	大阪府大阪市	21,096	2024年9月2日
合 計				24,059	

その一方で、本投資法人は、当期において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
B7	川崎東芝ビル	研究所	神奈川県川崎市	19,000	2024年6月28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書に基づく売買価格を記載しており、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。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。以下、同じです。

(注3) 取得対象は飯田橋プレーノ ステージビルディング (事務所棟) 4階の一部及び飯田橋プレーノ モール (店舗) C棟2階の一部の区分所有権並びにそれに係る敷地の所有権の共有持分 (持分割合合計0.76%) です。

(注4) 取得対象は大阪ベイタワーの一部 (全体比55.40%) の区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分の80%であるため、取得資産が本物件全体に占める割合は44.32%です。なお、当該取得により本投資法人は準共有持分100%を保有することとなり、本物件全体の区分所有権並びにそれに係る敷地の所有権に占める本投資法人の持分割合は55.40%です。

(iii) ポートフォリオの概要

前記 (ii) 記載の物件取得及び譲渡の結果、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36件、オフィスビル34件、商業施設とオフィスの複合施設2件、ホテル22件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居25件及びその他19件の合計140件 (取得価格の総額703,099百万円) であり、また、総賃貸可能面積は1,594,678.47㎡ (482,390.23坪)、テナント総数は3,019となりました。

本投資法人は、稼働率の維持に努め、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、99.0%から99.2%の間で推移し、当期末時点では99.2%となっています。

(iv) サステナビリティに関する取組

本投資法人及び本資産運用会社は、持続可能な開発目標 (SDGs) を支持しており、環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取組 (以下「サステナビリティ推進活動」といいます。) を通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指し、(i) 2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減 (2021年対比) すること、及び (ii) 2050年までにバリューチェーン (スコープ3) を含むGHG総排出量をネットゼロにすること、という削減目標を設定しています。

気候変動に関する取組では、本投資法人が保有する不動産の環境認証を2024年までに延床面積ベース (底地物件を除きます。) で80%取得することを中期目標に掲げていましたが、2024年11月末時点で目標を上回る90.6%の環境認証取得を達成することができ、2027年に向けた新たな中期目標として延床面積ベースで80%以上を維持することを目指しています。その他、サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人はESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2024年調査において、5段階で格付されるGRESBレーティングで最上位から2つ目の「4 Stars」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ取得しています。

本資産運用会社は2022年1月に「TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) 提言」への賛同を表明しています。本資産運用会社各部の代表メンバーによる社内横断チームにおいて、本投資法人のポートフォリオにおけるTCFD提言に沿った気候関連リスク・機会に関するシナリオ分析を行い、分析結果をサステナビリティサイト (<https://ur-sustainability.com/sustainability/>) 上で開示しています。

b. 資金調達の概要

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

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

	前期末時点	当期末時点	増 減
短期借入金	3,000	—	△3,000
長期借入金 (うち、1年内返済予定分)	294,353 (33,450)	297,253 (29,600)	+2,900 (△3,850)
借入金合計	297,353	297,253	△100
投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	31,500 (2,000)	31,500 (10,000)	— (+8,000)
有利子負債合計	328,853	328,753	△100

また、2024年12月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付:AA 見通し:安定的

c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益28,209百万円 (前期比8.6%増)、不動産賃貸事業利益15,330百万円 (前期比5.7%増)、営業利益13,795百万円 (前期比12.9%増)、経常利益12,680百万円 (前期比13.5%増)、当期純利益12,680百万円 (前期比13.5%増) となりました。

当期においては、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金及びLTV水準等の財務状況、及びマーケット環境を総合的に勘案し、2024年11月1日開催の本投資法人役員会において、自己投資口取得に係る事項、及び当期末において保有する自己投資口の消却を行うことを決定しました。当該決定に基づき、2024年11月5日以降、東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口を取得した上で、2024年11月29日付で同日時点において保有する全ての自己投資口 (22,383口。消却前の発行済投資口の総口数に対する割合0.72%) の消却を行いました。

また、川崎東芝ビルの譲渡により不動産等売却益969百万円を計上しましたが、当該譲渡に伴い減少する賃貸事業利益の回復には一定期間を要することが想定されるため、当該不動産等売却益については、3決算期において均等分配することとし、当期純利益のうち646百万円を圧縮積立金として内部留保しました。

この結果、当期の分配金は、当期末処分利益12,680百万円から租税特別措置法第65条の7に基づく圧縮積立金繰入額646百万円を減算し、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77百万円を加算した後の金額である12,111百万円、投資口1口当たりの分配金は3,937円となりました。

(3) 増資等の状況

当期において自己投資口の取得を実施しており、当該自己投資口についてはそのすべてを消却しています。

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	
2022年10月28日	消却	△19,746	3,098,591	—	319,973	(注1)
2024年11月29日	消却	△22,383	3,076,208	—	319,973	(注2)

(注1) 2022年9月16日から2022年9月30日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(19,746口)については、2022年10月20日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月28日に消却しました。なお、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注2) 2024年11月5日から2024年11月29日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口 (22,383口) については、2024年11月1日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年11月29日に消却しました。なお、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	2022年11月	2023年 5 月	2023年11月	2024年 5 月	2024年11月
最 高	158,400円	156,900円	160,300円	154,300円	147,400円
最 低	135,000円	138,300円	143,300円	139,500円	131,500円

I 資産運用報告

(4) 分配金等の実績

当期においては、川崎東芝ビルの譲渡により不動産等売却益969百万円を計上しましたが、当該譲渡に伴い減少する賃貸事業利益の回復には一定期間を要することが想定されるため、当該不動産等売却益については、3決算期において均等分配することとし、当期純利益のうち646百万円を圧縮積立金として内部留保しました。

この結果、当期の分配金は、当期末処分利益12,680百万円から租税特別措置法第65条の7に基づく圧縮積立金繰入額646百万円を減算し、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77百万円を加算した後の金額である12,111百万円、投資口1口当たりの分配金は3,937円となりました。

期 別	単位	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
		自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日	自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日
当期末処分利益総額	千円	9,666,272	9,929,741	10,369,952	11,169,586	12,680,360
利益留保額(注)	千円	9,976,935	9,901,326	9,825,929	9,750,728	10,320,057
金銭の分配金総額	千円	9,741,970	10,005,350	10,445,350	11,244,786	12,111,030
(1口当たり分配金)	(円)	(3,144)	(3,229)	(3,371)	(3,629)	(3,937)
うち利益分配金総額	千円	9,741,970	10,005,350	10,445,350	11,244,786	12,111,030
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,144)	(3,229)	(3,371)	(3,629)	(3,937)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(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	千円	—	—	—	—	—
(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)	(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	千円	—	—	—	—	—
(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)	(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

我が国を取り巻く政治や経済は不透明な状況が続くインフレ環境が始まる中、国内景気は緩やかな回復基調が続くと見込まれ、当期に続き次期の不動産売買及び賃貸市場も全体として共に堅調に推移することが予想されます。

本投資法人のポートフォリオは特定の資産タイプに偏ることなく構成されており、分散投資による収益力の安定化が図られています。不透明な状況が続く中でも不動産売買及び賃貸市場の動向を見極めつつ、社会変化に適応し得る不動産の安定運用に取り組みながら、ポートフォリオ全体の安定性を確実なものとしていくことが肝要であると考えています。

このような環境認識の下、本投資法人は今後の不動産売買市場の動向を注視しながら、多種・多様な不動産への投資機会を積極的に捉え、様々な取得手法を駆使した厳選投資と併せて、資産の入替えによりポートフォリオの質的改善と売却益の還元を実施していきます。既存物件においては、稼働率の維持・向上、賃料増加や収益寄与と安定を目的とする各種条件改定、事業費用の抑制等を通じて、安定運用と収益力向上に引き続き注力していきます。

財務運営においては金利の上昇局面にある中、調達手法等の工夫により金融費用の抑制を図り、LTVコントロール、有利子負債の返済期限の分散、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、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

a. 自己投資口の消却

本投資法人は、2025年1月21日時点で保有する全ての自己投資口を以下のとおり消却することを2025年1月21日付で決定しました。

(i)自己投資口の消却を行う理由

投資信託及び投資法人に関する法律第80条第2項及び第4項の規定に基づき消却を行うものです。

(ii)消却に係る事項の内容

消却する投資口の総数	13,608口
消却予定日	2025年1月31日

(参考) 自己投資口取得に係る事項の内容及び取得した投資口の累計

・2024年11月1日開催の本投資法人役員会での決議内容

取得し得る投資口の総数	40,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除く）に対する割合1.29%
投資口の取得価額の総額	5,000百万円（上限）
取得方法	証券会社との自己投資口取得に関わる取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2024年11月5日～2024年12月30日

・上記役員会決議に基づき取得した投資口の累計

取得した投資口の総数	35,991口（注）
投資口の取得価額の総額	4,999,871,200円
取得期間	2024年11月5日～2024年12月11日（約定日ベース）

(注) 取得した投資口の総数のうち22,383口については、2024年11月29日付で消却が完了しています。

なお、参考情報は以下のとおりです。

b. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2024年12月20日に返済期限が到来した借入金（総額4,400百万円）の返済を目的として、2024年12月20日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

名 称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン17D (グリーンローン)	株式会社みずほ銀行	3,000	1.24552%	2024年 12月20日	2031年 6月20日	無担保 無保証
タームローン18D	株式会社福岡銀行	1,400	基準金利（全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR）+0.112%		2027年 12月20日	
合 計		4,400				

c. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2024年12月27日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

(コミットメントラインの概要)

参加金融機関	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
借入極度額	12,000百万円
契約締結日	2024年12月27日
契約期間	2024年12月28日～2025年12月27日
摘 要	無担保・無保証

d. 物件の譲渡

本投資法人は、下表記載の物件を譲渡することを2025年1月21日付で決定しました。

物件 番号	物件名称	種類	所在地	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡予定日
A2	ジョイパーク泉ヶ丘(注)	店舗	大阪府堺市	5,400	2025年3月31日

I 資産運用報告

(注) 譲渡予定資産の譲渡は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後、本物件の譲渡の確実な履行を担保するため、譲渡先と2025年1月21日付で売買契約を締結しました。当該契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、違反当事者に相当の期間を定めて催告した上、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（譲渡予定価格）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。本投資法人は、現在の金融市場及びその財務状況等に鑑み、本物件の譲渡に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

e. 物件の取得

本投資法人は、下表記載の3物件を取得することを2025年1月21日付で決定しました。

物件番号	物件名称	種類	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日	取得資金(予定)
A46	モレラ岐阜(注1)	店舗	岐阜県本巣市	1,800	2025年 1月31日	自己資金 (注3)
A47	新潟錦町ショッピングセンター (敷地)(注2)	—	新潟県新潟市	2,720	2025年 2月28日	
E23	リハビリホームボンセジュール 北松戸(注2)	老人 ホーム	千葉県松戸市	1,128	2025年 3月31日	借入金
合計				5,648		

(注1) 取得予定対象は、モレラ岐阜の所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分5%です。

(注2) 新潟錦町ショッピングセンター（敷地）及びリハビリホームボンセジュール北松戸（以下、総称して「フォワード・コミットメント物件」といいます。）の取得は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後、物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人は、フォワード・コミットメント物件の取得の確実な履行を担保するため、各取得先と2025年1月21日付で売買契約を締結しました。各売買契約において、当事者は、相手方当事者が義務を履行しない場合や重大な義務の違反がある場合には、相手方当事者に催告のうえ当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（取得予定価格）の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。本投資法人は、現在の金融市場及びその財務状況等に鑑み、フォワード・コミットメント物件の取得に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(注3) モレラ岐阜及び新潟錦町ショッピングセンター（敷地）については、一旦自己資金で取得した後、上記d.記載の物件譲渡代金にて自己資金を還元させる予定です。

f. 一般事務受託者（特別口座管理機関）との契約終了及び対象投資口の移管

本投資法人は、特別口座の管理に係る事務を三井住友信託銀行株式会社（以下「第一特別口座管理機関」といいます。）及び三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「第二特別口座管理機関」といいます。）にそれぞれ委託していますが、2025年1月21日開催の本投資法人役員会において、第二特別口座管理機関で管理する対象投資口（投資主）の管理を、2025年3月1日をもって第一特別口座管理機関に移管するとともに、第二特別口座管理機関との当該契約を終了することを決議しました。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第38期 2022年11月30日	第39期 2023年5月31日	第40期 2023年11月30日	第41期 2024年5月31日	第42期 2024年11月30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)	3,098,591	3,098,591	3,098,591	3,098,591	3,076,208
出資総額 (百万円)	319,973	319,973	319,973	319,973	319,973
投資主数 (人)	20,738	20,284	20,180	21,662	22,832

(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 所有投資口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	903,794	29.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	533,474	17.3
野村信託銀行株式会社(投信口)	151,412	4.9
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	59,899	1.9
みずほ証券株式会社	49,793	1.6
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	47,600	1.5
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	44,712	1.5
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	38,669	1.3
SMB C日興証券株式会社	35,355	1.1
日本証券金融株式会社	32,073	1.0
合計	1,896,781	61.7

(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 (注1)	朝谷 健民	—	6,000
監督役員 (注1)(注2)	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 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	2,100
	関根 久美子	田辺総合法律事務所 パートナー 一般社団法人KEIO LACROSSE BASE 監事	2,100
会計監査人 (注3)	EY新日本有限責任監査法人	—	18,000
合計			28,200

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注3) 会計監査人への報酬額について、当期は非監査業務に基づく報酬は該当ありません。なお、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する非監査業務に係る報酬は6,450千円です。

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	<p>〈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。</p> <p>〈保険料の負担割合〉 保険料の全額を本投資法人が負担しています。</p> <p>〈職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置〉 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外となっています。</p>

(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	丸紅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(注1)
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
一般事務受託者(自己投資口取得に関する事務)	S M B C 日興証券株式会社(注2)

(注1) 本投資法人は、特別口座の管理に係る事務を三井住友信託銀行株式会社（以下「第一特別口座管理機関」といいます。）及び三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「第二特別口座管理機関」といいます。）にそれぞれ委託していますが、2025年1月21日開催の本投資法人役員会において、第二特別口座管理機関で管理する対象投資口（投資主）の管理を、2025年3月1日をもって第一特別口座管理機関に移管するとともに、第二特別口座管理機関との当該契約を終了することを決議しました。

(注2) 2024年12月11日をもって自己投資口の取得を終了したことから、S M B C 日興証券株式会社との自己投資口の買付の委託に関する契約についても同日付をもって終了しています。

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41期 2024年5月31日		第42期 2024年11月30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)	7,193,483	1.0	7,181,387	1.0	
		地方(注6)	13,175,994	1.8	13,126,686	1.8	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	22,689,578	3.1	22,617,891	3.1
			東京23区	9,194,443	1.3	9,151,673	1.3
		首都圏地域	8,664,832	1.2	8,705,199	1.2	
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,545,290	0.2	1,538,691	0.2
			東京23区	—	—	—	—
		首都圏地域	3,575,344	0.5	3,552,543	0.5	
		地方	2,491,937	0.3	2,586,368	0.4	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	4,698,511	0.6	4,664,796	0.6
		首都圏地域	1,677,315	0.2	1,673,579	0.2	
		地方	3,510,270	0.5	3,489,323	0.5	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
		首都圏地域	6,934,188	0.9	6,934,188	0.9	
		地方	1,625,497	0.2	1,615,470	0.2	
	小計		86,976,688	11.8	86,837,800	11.9	
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,195,834	0.6	4,190,191	0.6
			東京23区	11,300,498	1.5	11,261,069	1.5
		首都圏地域	95,157,601	13.0	94,827,128	13.0	
		地方	58,520,346	8.0	67,411,989	9.2	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	73,352,365	10.0	73,572,115	10.1
			東京23区	1,936,485	0.3	1,945,103	0.3
		首都圏地域	37,758,821	5.1	19,923,972	2.7	
		地方	48,420,124	6.6	61,126,934	8.4	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	39,542,279	5.4	39,506,474	5.4
			東京23区	—	—	—	—
		首都圏地域	22,736,186	3.1	22,632,967	3.1	
		地方	91,110,208	12.4	93,879,283	12.9	
住居	首都圏	東京都心6区	2,272,833	0.3	2,265,008	0.3	
		東京23区	9,615,024	1.3	9,584,051	1.3	
	首都圏地域	2,746,784	0.4	2,731,869	0.4		
	地方	21,549,436	2.9	21,410,095	2.9		
その他	首都圏	東京都心6区	3,572,888	0.5	3,539,016	0.5	
		東京23区	7,839,360	1.1	7,824,048	1.1	
	首都圏地域	35,840,934	4.9	35,777,877	4.9		
	地方	11,865,961	1.6	11,858,735	1.6		
	小計		579,333,976	78.9	585,267,935	80.1	
	預金等のその他資産		68,110,327	9.3	58,426,736	8.0	
	資産総額計		734,420,991	100.0	730,532,472	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
大阪ベイタワー	27,370	44,286.55	42,028.96	94.9	3.7	商業施設/オフィスビル	無
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	25,520	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	22,730	45,991.54	45,991.54	100.0	4.1	オフィスビル/ホテル	無
心斎橋OPA本館	21,582	27,025.42	27,025.42	100.0	3.0	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	21,449	53,283.66	53,283.66	100.0	3.4	ホテル	無
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	19,660	45,731.16	45,731.16	100.0	(注4)	ホテル	無
SS30	19,182	67,759.30	67,366.33	99.4	4.4	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	18,064	81,371.04	80,457.30	98.9	2.6	ホテル	無
ロイヤルパインズホテル浦和	17,276	31,129.86	31,129.86	100.0	(注4)	ホテル	無
ホテルヒューイット甲子園	14,059	36,104.06	36,104.06	100.0	(注4)	ホテル	無
合計	206,897	470,615.54	467,051.24	99.2	29.7		

(注1) 「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2024年11月30日時点のデータに基づき記載しています。「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、マスター・リース契約のうち、バス・スルー型に該当しない契約の賃貸契約面積については、マスター・リース契約の面積又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書における面積を記載しています。

(注3) 「期末月額契約賃料比率」は、2024年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)に基づき算出しています。なお、一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮しておらず、また、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、2024年11月30日時点で適用される金額を用いています。また、変動賃料は含まれていません。

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

(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 (注6)	大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号	信託受益権	12,977.77	4,150	4,768
Luz船橋	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	信託受益権	12,955.48	6,420	3,908
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	7,050	6,160
テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,940	2,591
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	10,441.30	5,150	4,616
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	1,291
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	3,470	3,508
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	信託受益権	6,616.32	5,260	4,130
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	3,960	2,891 (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	11,600	12,455
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	1,960	2,170
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	25,000	21,582

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)
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	776.91	2,840	1,522
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	3,186.63	3,040	2,278
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	41,750.76	9,670	6,735
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	4,940	3,684
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	2,410	1,936
Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	信託受益権	2,283.47	5,910	4,565
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	3,931.56	4,250	2,557
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	3,470	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	3,170	2,270
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	信託受益権	37,932.95	35,300	25,520
家電住まいる館YAMADA松戸本店	千葉県松戸市松戸市岩瀬境2289番地3他	信託受益権	17,561.23	7,040	4,391
Luz福岡天神	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号	信託受益権	7,973.34	7,250	5,438
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	7,360	6,850
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	2,170	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	2,210	1,967
グランベル銀座ビル	東京都中央区銀座二丁目8番18号	信託受益権	1,352.35	2,750	2,667
UUR天神西通りビル	福岡県福岡市中央区天神二丁目5番21号	信託受益権	1,053.10	3,810	5,989
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	10,373.71	4,760	4,160
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	2,800	3,186
くるる	東京都府中市宮町一丁目50番地	信託受益権	12,810.05	9,490	9,878
ケーズデンキ名古屋北店	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字流川3番地1	信託受益権	4,733.74	1,940	1,783
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	11,800	12,185
LEVENおたかの森	千葉県流山市おたかの森南三丁目8番地	信託受益権	5,984.28	3,910	3,814
ガリバー八王子みなみ野店	東京都八王子市みなみ野六丁目20番1号	信託受益権	8,278.27	1,640	1,581
東松戸ショッピングセンター	千葉県松戸市東松戸二丁目5番地1	信託受益権	4,320.36	2,340	2,207
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	2,261.97	2,900	2,033
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	3,360	1,466
麹町センタープレイス	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	信託受益権	2,578.09	3,130	2,353
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	45,991.54	30,200	22,730
UUR東陽町ビル	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,571.20	6,630	8,139
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	6,380	3,865
パンフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	信託受益権	10,947.61	15,000	11,217
パンフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,335.16	7,070	5,575
パンフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他	信託受益権	11,204.17	8,060	6,059

I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m ²)	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
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	4,140	3,089
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	3,470	2,378
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	2,660	2,102
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	3,018.08	1,690	1,412
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	7,396.04	13,000	8,705
浜松町262ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	信託受益権	6,149.77	8,090	6,144
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	3,850	2,563
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	1,300	1,012
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	1,727.88	4,040	2,425
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	7,990	6,455
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	信託受益権	7,623.03	5,960	4,267
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	4,671.41	2,560	1,613
新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	信託受益権	2,797.23	886	808
アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9他	信託受益権	17,950.08	12,500	7,198
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	4,554.23	3,330	1,945
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	2,234.78	3,270	2,188
グランスクエア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番6号他	信託受益権	4,578.93	2,010	1,133
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	2,770	991
芝520ビル	東京都港区芝五丁目20番6号	信託受益権	2,831.93	3,940	2,084
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	5,630	2,763
SS30	宮城県仙台市青葉区中央四丁目6番1号	信託受益権	67,759.30	24,100	19,182
LOOP-X・M	東京都港区海岸三丁目9番15号他	信託受益権	21,588.97	13,100	12,169
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	11,500	9,950
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	4,670	3,457
UUR京橋イーストビル	東京都中央区八丁堀四丁目2番2号	信託受益権	3,642.18	8,150	7,502
飯田橋プラザ	東京都千代田区富士見二丁目7番2号	信託受益権	4,612.53	7,670	6,569
大阪ベイタワー	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1号	信託受益権	44,286.55	27,800	27,370
虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	東京都港区虎ノ門一丁目17番1号	信託受益権	2,998.48	10,100	8,517
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	53,283.66	33,300	21,449
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	2,670	1,538
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	3,980	2,822
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	4,950	3,552
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	信託受益権	13,701.80	10,800	6,680
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	9,830	4,274
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	6,930	4,826

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m ²)	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
コンフォートイン東京六本木	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	3,726.37	4,220	4,641
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	3,290	2,533
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	2,690	1,957
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	935	688
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	22,500	19,660
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	17,100	17,276
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	81,371.04	15,900	18,064
コンフォートイン福岡天神	福岡県福岡市中央区天神一丁目2番1号	信託受益権	3,567.22	3,760	2,994
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	4,900	4,315
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	13,300	14,059
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	5,280	4,038
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	5,820	4,760
リーガプレイス京都四条烏丸	京都府京都市下京区室町通高辻上る山王町551番地	信託受益権	2,358.25	2,560	2,054
博多祇園開発用地	福岡県福岡市博多区祇園町404番	不動産	(注5)	2,820	2,586
ランドホテル広島プレステージ	広島県広島市南区西荒神町1番38号	信託受益権	2,352.06	2,840	2,681
T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	信託受益権	2,665.59	2,900	1,335
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	2,440	1,426
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	1,660	926
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	3,690	2,182
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	1,760	900
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	4,150	2,433
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	1,260	901
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	2,125
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	1,770	1,011
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	765	773
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	1,900	1,084
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	3,940	2,644
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	3,610	1,601
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	1,810	1,092
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	7,440	4,779
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	3,310	2,731
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	1,680	1,335
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	3,990	3,489
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	3,870	2,850
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	2,400	2,020

I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m ²)	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
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	1,890	1,537
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	1,540	1,338
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	1,880	1,744
アムール横浜	神奈川県横浜市西区浅間町二丁目105番地1	不動産	2,268.39	1,630	1,673
グランルージュ城東	大阪府大阪市城東区成育二丁目12番12号	信託受益権	3,290.77	1,860	1,877
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	2,450	1,183
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	10,571.31	7,990	3,432
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	5,190	3,539
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	12,500	9,213
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	23,856.74	15,800	7,824
新習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜二丁目3番6号	信託受益権	12,909.90	3,350	2,601
川越物流センター	埼玉県川越市大字下赤坂(元南大塚分)字大バケ上1822番地1	信託受益権	40,060.76	10,700	7,284
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	3,030	2,699
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	2,030	1,886
武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市伊奈平二丁目93番地1他	信託受益権	9,237.87	2,220	1,826
千葉みなと物流センター(敷地)	千葉県千葉市美浜区新港43番5他	不動産	24,467.78	8,660	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	3,020	2,581
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	1,990	1,432
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	2,610	2,378
加須物流センターI・II	埼玉県加須市大桑一丁目13番地他	信託受益権	12,777.19	3,630	3,311
神戸西神物流センター	兵庫県神戸市須磨区弥栄台二丁目5番地1	信託受益権	9,408.26	2,170	2,008
グランダ宮の森	北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目3番13号	不動産	3,810.47	1,710	1,615
KIC狭山日高ディストリビューションセンター	埼玉県日高市大字田木字新上原482番地	信託受益権	15,113.07	4,670	4,575
札幌米里物流センター	北海道札幌市白石区米里三条三丁目5番15号	信託受益権	7,389.49	1,310	1,219
合計			1,594,678.47	852,486	672,105

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

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

(注3) 「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

(注4) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壌環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壌改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映しています。なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受益権者から土壌改良積立金の交付を受けています。

(注5) 本投資法人は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として、2023年7月31日付で本物件を取得しました。賃貸用不動産(建物部分)の竣工は2026年夏頃に予定しており、当期末時点において記載すべき事項はありません。

(注6) ジョイパーク泉ヶ丘については、2025年3月31日付で譲渡する予定です。以下、同じです。

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第41期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日				第42期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ジョイパーク泉ヶ丘	26	80.5	272	1.1	28	100.0	236	0.9
Luz船橋	16	100.0	259	1.0	16	100.0	271	1.0
天神ルーチェ	12	91.8	221	0.9	12	91.8	227	0.8
テックランド堺本店	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	180	0.7	3	100.0	193	0.7
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	80	0.3	10	100.0	73	0.3
Tip's町田ビル	10	100.0	178	0.7	10	100.0	183	0.7
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	299	1.2	4	100.0	299	1.1
アクティオーレ関内	7	93.7	39	0.2	7	91.7	45	0.2
心斎橋OPA本館	1	100.0	683	2.7	1	100.0	683	2.5
アルボーレ神宮前	2	100.0	56	0.2	2	100.0	57	0.2
アルボーレ仙台	7	82.9	91	0.4	8	100.0	90	0.3
モラージュ柏	92	99.0	661	2.6	93	98.7	662	2.4
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	20	89.2	148	0.6	21	100.0	139	0.5
アクティオーレ市川	13	100.0	141	0.6	13	100.0	144	0.5
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)
家電住まいる館YAMADA松戸本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz福岡天神	6	98.4	238	0.9	7	100.0	249	0.9
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(注5)			36	0.1				
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	78	0.3	11	100.0	82	0.3
UUR天神西通りビル	3	100.0	89	0.3	3	100.0	91	0.3
Luz湘南辻堂	33	97.6	318	1.2	34	97.6	328	1.2
アクティオーレ上野	9	100.0	69	0.3	9	100.0	71	0.3
くるる	26	98.9	492	1.9	26	98.9	452	1.7
ケースデンキ名古屋北店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz武蔵小杉	2	100.0	327	1.3	2	100.0	339	1.2

I 資産運用報告

不動産等の名称	第41期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日				第42期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30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 (%)
LEVENおたかの森	13	100.0	109	0.4	13	100.0	111	0.4
ガリバー八王子みなみ野店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
東松戸ショッピングセンター	5	100.0	81	0.3	5	100.0	86	0.3
T&G浜松町ビル	7	100.0	78	0.3	7	100.0	85	0.3
福岡アーセオンビル	7	100.0	125	0.5	7	100.0	128	0.5
麹町センタープレイス	18	100.0	96	0.4	18	100.0	99	0.4
新大阪セントラルタワー	63	99.9	1,105	4.3	62	100.0	1,125	4.1
川崎東芝ビル(注6)	1	100.0	836	3.2			1,466	5.4
UUR東陽町ビル	1	100.0	202	0.8	1	100.0	198	0.7
フォーシーズンビル	1	100.0	177	0.7	1	100.0	180	0.7
パシフィックマークス新宿パークサイド	20	100.0	385	1.5	20	100.0	385	1.4
パシフィックマークス月島	46	98.9	264	1.0	45	98.3	266	1.0
パシフィックマークス横浜イースト	27	92.6	274	1.1	26	90.7	268	1.0
赤坂氷川ビル	1	100.0	112	0.4	1	100.0	112	0.4
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
パシフィックマークス赤坂見附	8	100.0	69	0.3	8	100.0	70	0.3
パシフィックマークス新横浜	12	100.0	65	0.3	12	100.0	74	0.3
パシフィックマークス川崎	42	100.0	355	1.4	42	100.0	367	1.3
浜松町262ビル	19	100.0	226	0.9	19	100.0	227	0.8
リーラヒジリザカ	11	100.0	124	0.5	11	100.0	125	0.5
大塚HTビル	7	100.0	57	0.2	7	100.0	61	0.2
パシフィックマークス新宿サウスゲート	8	100.0	99	0.4	9	88.4	82	0.3
パシフィックマークス西梅田	30	100.0	279	1.1	29	98.5	298	1.1
パシフィックマークス肥後橋	27	100.0	181	0.7	27	100.0	189	0.7
パシフィックマークス札幌北一条	10	100.0	125	0.5	10	100.0	133	0.5
新札幌センタービル	21	100.0	65	0.3	21	100.0	66	0.2
アリーナタワー	12	94.4	457	1.8	13	97.3	475	1.7
湯島ファーストビル	6	100.0	122	0.5	6	100.0	125	0.5
道玄坂スクエア	27	89.0	92	0.4	31	100.0	95	0.4
グランスクエア新栄	9	100.0	95	0.4	9	100.0	95	0.4
グランスクエア名駅南	13	87.2	104	0.4	15	100.0	95	0.3
芝520ビル	5	100.0	122	0.5	5	100.0	123	0.5
広瀬通SEビル	8	100.0	235	0.9	8	100.0	236	0.9
SS30	82	99.8	1,187	4.6	80	99.4	1,212	4.5
LOOP-X・M	117	94.6	506	2.0	120	99.6	515	1.9
虎ノ門ヒルズ 森タワー	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
虎ノ門PFビル	4	100.0	123	0.5	4	100.0	126	0.5

不動産等の名称	第41期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日				第42期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30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 (%)
UUR京橋イーストビル	6	100.0	169	0.7	6	100.0	170	0.6
飯田橋プラノー	2	100.0	205	0.8	3	97.0	213	0.8
大阪ベイタワー	159	94.7	142	0.6	161	94.9	669	2.5
虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
新宿ワシントンホテル本館	11	99.3	1,080	4.2	11	100.0	758	2.8
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.2	1	100.0	57	0.2
MZビル	9	100.0	136	0.5	9	100.0	136	0.5
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	153	0.6	4	100.0	156	0.6
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
UUR四谷三丁目ビル	2	100.0	265	1.0	2	100.0	274	1.0
四谷213ビル	4	100.0	194	0.8	4	100.0	199	0.7
コンフォートイン東京六本木	3	100.0	81	0.3	3	100.0	159	0.6
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3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロイヤルパインズホテル浦和	10	100.0	(注3)	(注3)	10	100.0	(注3)	(注3)
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	32	99.3	879	3.4	30	98.9	939	3.4
コンフォートイン福岡天神	2	100.0	55	0.2	2	100.0	174	0.6
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)
リーガプレイス京都四条烏丸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
博多祇園開発用地	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
ランドーホテル広島プレステージ					1	100.0	(注3)	(注3)
T&G東池袋マンション	124	95.5	71	0.3	129	99.2	72	0.3
駒沢コート	1	100.0	55	0.2	1	100.0	55	0.2
UURコート芝大門	1	100.0	33	0.1	1	100.0	33	0.1
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
UURコート札幌北三条	1	100.0	53	0.2	1	100.0	53	0.2
クリオ文京小石川	85	92.7	103	0.4	89	97.5	103	0.4
グランルージュ栄Ⅱ	1	100.0	35	0.1	1	100.0	36	0.1
MA仙台ビル	143	97.0	179	0.7	145	96.6	177	0.7
UURコート名古屋名駅	1	100.0	47	0.2	1	100.0	47	0.2
パークサイト泉	36	91.2	27	0.1	38	95.6	27	0.1

I 資産運用報告

不動産等の名称	第41期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日				第42期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30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 (%)
UURコート大阪十三本町	1	100.0	52	0.2	1	100.0	52	0.2
UURコート錦糸町	194	95.8	122	0.5	193	96.1	119	0.4
UURコート札幌南三条プレミアタワー	128	92.2	109	0.4	139	97.6	110	0.4
グランルージュ中之島南	114	96.8	55	0.2	113	94.6	54	0.2
グレンパーク梅田北	175	96.0	195	0.8	170	93.0	190	0.7
UURコート志木	2	100.0	103	0.4	2	100.0	103	0.4
グランルージュ谷町六丁目	48	93.8	45	0.2	49	96.8	45	0.2
シャトレ大手町S棟・N棟	137	89.8	117	0.5	135	88.3	110	0.4
グランフォンテ	90	98.9	103	0.4	88	96.5	104	0.4
パークアクシス赤塚	155	97.6	52	0.2	154	97.1	52	0.2
UURコート白鷺	46	97.9	40	0.2	47	100.0	41	0.2
コートブランシェAP	41	97.6	37	0.1	38	91.5	35	0.1
UURコート茨木東中条	56	98.3	50	0.2	57	100.0	50	0.2
アムール横浜	35	97.1	40	0.2	36	100.0	38	0.1
グランルージュ城東	72	98.2	51	0.2	71	97.8	51	0.2
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(注7)			(注3)	(注3)				
壺川スクエアビル	8	89.4	292	1.1	8	89.4	322	1.2
ザプレイス オブ 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)
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)
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)
加須物流センターI・II	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
神戸西神物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
グランダ宮の森	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
KIC狭山日高ディス トリビューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
札幌米里物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合計	2,994	98.9	25,787	100.0	3,019	99.2	27,239	100.0

- (注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等(貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスター・リース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転賃を行う契約を含む。)を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、マスター・リース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型の場合は、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一投資不動産において複数の貸室を賃借している場合は1テナントとして、複数物件にわたる場合は複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、第三者との間で投資不動産を共有している共有物件について、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。
- (注3) 賃貸借契約(予約賃貸借契約も含まれます。)を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- (注4) 本投資法人は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として、2023年7月31日付で本物件を取得しました。賃貸用不動産(建物部分)の竣工は2026年夏頃を予定しており、当期末時点において記載すべき事項はありません。なお、本物件上に所在していた既存建物において、本物件の売主から本投資法人が契約上の地位並びに権利及び義務を承継した一時使用土地賃貸借兼建物無償譲渡契約(以下「既存賃貸借兼無償譲渡契約」といいます。)に基づいて、既存建物所有者(借地人)が事業を行い、本投資法人は借地人より借地料を受領していましたが、2024年3月31日付で賃貸借期間が終了し、同日付で本投資法人への既存建物の無償譲渡が完了しています。
- (注5) ブラッキングウェーブ江の島は、2024年3月29日付で譲渡しました。
- (注6) 川崎東芝ビルは、2024年6月28日付で譲渡しました。
- (注7) 府中ビルは、2024年1月31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	20,500,000	20,500,000	244,943
合計		20,500,000	20,500,000	244,943

- (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	工事金額	既払総額
Tip's町田ビル	東京都町田市	空調設備改修工事	自 2024年12月 至 2025年11月	131	131	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分客用エレベーター更新工事(第2期)	自 2024年 6月 至 2024年12月	121	121	—
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	エレベーター更新工事(第1期)	自 2025年 4月 至 2025年11月	167	167	—
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 低層用エレベーター更新工事	自 2024年 2月 至 2025年 5月	261	261	—
大阪ベイタワー	大阪府大阪市	防災監視システム更新工事(第1期)	自 2024年 6月 至 2025年 2月	101	101	—
札幌米里物流センター	北海道札幌市	外壁及び屋根防水塗装工事	自 2025年 3月 至 2025年 7月	124	124	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に投資不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は2,366百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,046百万円と合わせ、3,412百万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	工事金額(百万円)
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	空調設備機器更新工事	自 2024年 6月 至 2024年 7月	40
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分 客用エレベーター更新工事(第1期)	自 2024年 1月 至 2024年 7月	120
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館 地下1階電気室受変電設備更新工事	自 2024年11月 至 2024年11月	41
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	空調室外機更新工事(第1期)	自 2024年 9月 至 2024年11月	58
広瀬通 S E ビル	宮城県仙台市	中央監視装置更新工事	自 2024年 4月 至 2024年11月	39
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 屋上高架水槽更新工事	自 2024年 7月 至 2024年11月	37
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 空調機器更新工事	自 2024年10月 至 2024年11月	34
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	防災監視システム更新工事	自 2023年 5月 至 2024年 6月	148
ロワジュールホテル & スパタワー那覇	沖縄県那覇市	本館 厨房リニューアル工事(第3期)	自 2024年 5月 至 2024年11月	96
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 客用エレベーター更新工事	自 2024年 5月 至 2024年11月	171
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 客室空調設備機器更新工事(第6期)	自 2024年 6月 至 2024年10月	34

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館 空調設備更新工事(第3期)	自 2024年 5月 至 2024年 6月	49
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館 外壁補修工事(第1期)	自 2024年 8月 至 2024年10月	34
UURコート札幌北三条	北海道札幌市	エレベーター部品交換工事	自 2024年11月 至 2024年11月	39
壺川スクエアビル	沖縄県那覇市	泡消火設備改修工事	自 2024年 7月 至 2024年11月	42
ロジスティクス東扇島	神奈川県川崎市	外壁改修及び屋上防水更新工事(第3期)	自 2024年 6月 至 2024年11月	61
その他の資本的支出				1,314
合計				2,366

(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38期	第39期	第40期	第41期	第42期
		自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
当期首積立金残高		1,839	1,836	1,898	1,893	2,103
当期積立額(注)		0	68	0	213	240
当期積立金取崩額		3	7	5	3	89
次期繰越額		1,836	1,898	1,893	2,103	2,254

(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41期	第42期
	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
資産運用報酬(注)	2,123,479	2,161,057
資産保管手数料	19,219	19,388
一般事務委託手数料	68,675	70,499
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	256,660	243,159
合計	2,478,234	2,504,305

(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41期:88,576千円、第42期:192,472千円)、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41期:33,200千円、第42期:152,000千円)があります。

(2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
借入短期金	三井住友信託銀行株式会社	2023年11月22日	3,000	—	0.361	2024年11月20日 (注8)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	小計		3,000	—					
1年内返済予定の長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2015年7月15日	1,700	—	0.924	2024年6月20日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年4月1日	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	—	0.533	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	—	0.413	2024年6月20日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2020年6月22日	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	—	0.336	2024年6月20日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月4日	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	—	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	—	0.587	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	—	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	—	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	0.579	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SBI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)	
	損害保険ジャパン株式会社	2022年3月22日	1,000	1,000	0.306	2025年3月21日		(注6)	
	農林中央金庫	2018年6月20日	—	2,200	0.423	2025年6月20日		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2020年6月22日	—	1,000	0.364	2025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	0.398	2025年6月20日		(注6)	
	野村信託銀行株式会社	2021年6月21日	—	1,000	0.284	2025年6月20日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月1日	—	3,000	0.619	2025年9月22日		(注5)	

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2018年11月16日	—	1,000	0.466	2025年9月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2018年11月16日	—	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	0.466	2025年9月22日		(注4)	
	日本生命保険相互会社	2020年9月23日	—	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	0.529	2025年9月22日		(注6)	
小計			33,450	29,600					
長期借入金	農林中央金庫	2018年6月20日	2,200	—	0.423	2025年6月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年6月22日	1,000	—	0.364	2025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	—	0.398	2025年6月20日		(注6)	
	野村信託銀行株式会社	2021年6月21日	1,000	—	0.284	2025年6月20日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月1日	3,000	—	0.619	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	—	0.466	2025年9月22日		(注4)	
	信金中央金庫	2018年11月16日	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	—	0.466	2025年9月22日		(注4)	
	日本生命保険相互会社	2020年9月23日	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	—	0.529	2025年9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)	
	東京海上日動火災保険株式会社	2020年12月21日	1,000	1,000	0.300	2025年12月22日		(注6)	
	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)	
	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)	
	株式会社八十二銀行	2021年8月6日	1,100	1,100	0.290	2026年6月20日		(注5)	
	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	2021年6月21日	1,000	1,000	0.230	2026年6月22日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2021年6月30日	2,000	2,000	0.183	2026年6月22日		(注5)	
	株式会社第四北越銀行	2021年8月6日	1,000	1,000	0.250	2026年6月22日		(注5)	
	信金中央金庫	2022年6月20日	1,000	1,000	0.657	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)	
株式会社群馬銀行	2021年9月21日	500	500	0.274	2026年9月24日	(注6)			
株式会社りそな銀行	2022年10月31日	1,000	1,000	0.482	2026年9月24日	(注5)			
株式会社福岡銀行	2022年10月31日	700	700	0.482	2026年9月24日	(注5)			
株式会社福岡銀行		1,000	1,000						
株式会社埼玉りそな銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.495 (注3)	2026年12月21日	(注4)			
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						
みずほ信託銀行株式会社	2020年12月21日	1,300	1,300	0.309	2026年12月21日	(注6)			
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)			

I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
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)	
株式会社足利銀行	2023年3月20日	1,000	1,000	0.512	2027年3月23日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社	2017年3月30日	2,500	2,500	0.589	2027年6月21日		(注5)	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月20日	2,800	2,800	0.465	2027年6月21日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2018年12月28日	2,000	2,000	0.529	2027年6月21日		(注5)	
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)	
株式会社みずほ銀行	2022年6月20日	2,000	2,000	0.582	2027年6月21日		(注6)	
株式会社横浜銀行	2022年6月30日	1,000	1,000	0.582	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)	
三井住友信託銀行株式会社	2022年9月20日	1,400	1,400	0.582	2027年9月21日		(注6)	
株式会社SBI新生銀行	2022年9月20日	1,500	1,500	0.582	2027年9月21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	0.619	2027年12月20日		(注5)	
農林中央金庫	2020年12月21日	1,000	1,000	0.365	2027年12月20日		(注6)	
株式会社SBI新生銀行	2022年12月22日	1,300	1,300	0.532	2027年12月20日		(注5)	
みずほ信託銀行株式会社	2023年6月20日	1,000	1,000	0.552	2027年12月20日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2023年7月31日	1,450	1,450	0.572	2027年12月20日		(注5)	
株式会社みずほ銀行	2023年7月31日	1,000	1,000	0.572	2027年12月20日		(注5)	
株式会社福岡銀行	2020年3月19日	1,500	1,500	0.290	2028年3月21日		(注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	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	1,000	0.393	2028年3月21日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社	2023年3月20日	2,500	2,500	0.552	2028年3月21日		(注6)	
株式会社七十七銀行	2024年3月21日	1,500	1,500	0.512	2028年3月21日		(注6)	
株式会社西日本シティ銀行	2023年6月20日	1,000	1,000	0.562	2028年6月20日		(注6)	
株式会社足利銀行	2023年12月20日	1,000	1,000	0.754	2028年6月20日		(注6)	
株式会社千葉銀行	2023年12月20日	1,000	1,000	0.532	2028年6月20日		(注6)	
株式会社八十二銀行	2024年2月1日	1,000	1,000	0.532	2028年6月20日		(注5)	
株式会社りそな銀行	2024年3月21日	1,000	1,000	0.512	2028年6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SBI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)	
農林中央金庫	2021年9月21日	1,500	1,500	0.418	2028年9月20日		(注6)	
株式会社三菱UFJ銀行	2023年9月20日	1,300	1,300	0.749	2028年9月20日		(注6)	
株式会社みずほ銀行	2023年9月20日	1,300	1,300	0.582	2028年9月20日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2023年9月20日	2,000	2,000	0.582	2028年9月20日		(注6)	
みずほ信託銀行株式会社	2024年3月21日	1,000	1,000	0.552	2028年9月20日		(注6)	
株式会社第四北越銀行	2024年9月2日	—	900	0.610	2028年9月20日		(注5)	
農林中央金庫	2024年9月20日	—	1,500	0.627	2028年9月20日		(注6)	

長期借入金

期限一括

無担保
無保証

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
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)	
株式会社りそな銀行	2023年3月20日	2,500	2,500	0.643	2029年3月20日		(注6)	
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)	
株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月31日	1,500	1,500	0.420	2029年3月21日		(注5)	
株式会社群馬銀行	2022年3月22日	1,000	1,000	0.559	2029年3月21日		(注6)	
株式会社あおぞら銀行	2022年3月31日	2,000	2,000	0.674	2029年3月21日		(注5)	
みずほ信託銀行株式会社	2022年3月31日	1,200	1,200	0.673	2029年3月21日		(注5)	
株式会社埼玉りそな銀行	2023年3月20日	2,000	2,000	0.572	2029年3月21日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2024年3月29日	2,500	2,500	0.563	2029年3月30日		(注6)	
株式会社日本政策投資銀行	2022年6月20日	1,200	1,200	0.839	2029年6月20日		(注6)	
株式会社足利銀行	2023年6月1日	1,000	1,000	0.682	2029年6月20日		(注5)	
株式会社三井住友銀行	2024年6月20日	—	1,650	0.936	2029年6月20日		(注6)	
農林中央金庫	2024年6月20日	—	2,700	0.541	2029年6月20日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2021年3月22日	6,500	6,500	0.536	2029年9月20日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2021年3月31日	2,300	2,300	0.496	2029年9月20日		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社	2022年9月20日	1,400	1,400	0.643	2029年9月20日		(注6)	
株式会社広島銀行	2022年9月20日	500	500	0.661	2029年9月20日		(注6)	
株式会社山口銀行	2022年9月20日	1,000	1,000	0.761	2029年9月20日		(注6)	
日本生命保険相互会社	2022年9月20日	1,000	1,000	0.660	2029年9月20日		(注6)	
株式会社三菱UFJ銀行	2024年9月20日	—	1,000	0.934	2029年9月20日		(注6)	
東京海上日動火災保険 株式会社	2024年9月20日	—	1,000	0.944	2029年9月20日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2021年6月21日	5,000	5,000	0.399	2029年12月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2022年12月22日	1,000	1,000	0.858	2029年12月20日		(注5)	
株式会社常陽銀行	2022年12月22日	900	900	0.890	2029年12月20日		(注5)	
株式会社りそな銀行	2024年2月1日	2,000	2,000	0.951	2029年12月20日		(注5)	
株式会社みずほ銀行	2021年3月22日	1,400	1,400	0.524	2030年3月21日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社	2021年3月31日	1,500	1,500	0.466	2030年3月21日		(注5)	
株式会社みずほ銀行	2021年3月31日	1,500	1,500	0.543	2030年3月21日		(注5)	
株式会社第四北越銀行	2022年3月22日	1,000	1,000	0.480	2030年3月21日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	2,500	2,500	0.689	2030年3月21日		(注5)	
株式会社三井住友銀行	2022年5月12日	570	570	0.728	2030年3月21日		(注5)	
株式会社広島銀行	2024年3月21日	1,000	1,000	0.896	2030年3月21日		(注6)	
株式会社みずほ銀行	2021年6月21日	1,700	1,700	0.490	2030年6月20日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2021年12月20日	2,900	2,900	0.476	2030年6月20日		(注6)	
株式会社日本政策投資銀行	2023年6月20日	1,500	1,500	0.842	2030年6月20日		(注6)	
株式会社りそな銀行	2024年6月20日	—	1,500	1.053	2030年6月20日		(注6)	
株式会社あおぞら銀行	2024年6月20日	—	1,000	1.033	2030年6月20日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社	2020年9月23日	7,783	7,783	0.450	2030年9月20日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2022年3月22日	2,400	2,400	0.595	2030年9月20日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2024年3月21日	2,500	2,500	0.996	2030年9月20日		(注6)	
株式会社三菱UFJ銀行	2021年12月20日	3,000	3,000	0.470	2030年12月20日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社	2022年12月20日	3,400	3,400	0.850	2030年12月20日		(注6)	
信金中央金庫	2024年2月1日	2,000	2,000	1.081	2030年12月20日		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社	2021年3月22日	3,400	3,400	0.609	2031年3月20日		(注6)	
株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	2,500	2,500	0.530	2031年3月20日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社	2023年3月20日	2,500	2,500	0.763	2031年3月20日		(注6)	

長期借入金

期限一括

無担保
無保証

I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)	(%) (注2)				
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2023年3月20日	2,000	2,000	0.804	2031年3月20日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年3月21日	1,000	1,000	1.079	2031年3月20日		(注6)	
	株式会社広島銀行	2024年6月3日	—	1,000	1.251	2031年6月20日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2024年6月20日	—	2,000	1.154	2031年6月20日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2024年6月20日	—	1,700	0.561	2031年6月20日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2023年9月20日	2,000	2,000	1.138	2031年9月22日		(注6)	
	株式会社常陽銀行	2024年9月2日	—	1,000	1.115	2031年9月22日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2024年9月20日	—	1,000	1.116	2031年9月22日		(注6)	
	株式会社日本政策投資銀行	2024年9月20日	—	1,500	1.116	2031年9月22日		(注6)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社(信託口)	2023年5月22日	2,000	2,000	0.692	2031年11月20日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2022年3月22日	2,600	2,600	0.651	2032年3月22日		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2022年3月22日	3,000	3,000	0.686	2032年3月22日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2023年3月20日	5,000	5,000	0.834	2032年3月22日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年3月20日	2,800	2,800	1.010	2032年3月22日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2022年6月20日	1,000	1,000	0.984	2032年6月21日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社(信託口)	2023年9月29日	5,000	5,000	1.299 (注3)	2032年9月30日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社(信託口)	2023年9月29日	5,000	5,000	1.389 (注3)	2033年9月30日	(注6)			
小計		260,903	267,653						
合計		297,353	297,253						

(注1) 単位未満を切捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しない場合があります。
(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。
なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
(注3) 変動金利借入ですが金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。
(注4) 資金使途は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) 資金使途は借入金の借換資金並びに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8) 本借入金の返済期限は2024年11月20日ですが、2024年7月22日付で全額期限前弁済を行いました。

(3) 投資法人債

当期末時点における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第16回無担保投資法人債	2015年5月29日	2,000	2,000	0.804	2025年5月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注7)
第19回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年5月23日	10,000	10,000	0.448	2026年5月22日	期限一括	(注2)	無担保 (注7)
第20回無担保投資法人債	2020年8月11日	8,000	8,000	0.270	2025年8月8日	期限一括	(注3)	無担保 (注7)
第21回無担保投資法人債	2021年3月23日	1,000	1,000	0.760	2036年3月21日	期限一括	(注4)	無担保 (注7)
第22回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2021年10月28日	3,500	3,500	0.400	2031年10月28日	期限一括	(注5)	無担保 (注7)
第23回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年10月17日	7,000	7,000	0.460	2026年10月16日	期限一括	(注6)	無担保 (注7)
合計		31,500	31,500					

(注1) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注2) 資金使途は「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3) 資金使途は既存借入金の返済資金です。
(注4) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
(注5) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る投資法人債の償還資金並びに「ソーシャル適格資産」である不動産の購入資金及び開発資金です。
(注6) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る投資法人債の償還資金です。
(注7) 投資法人債間限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託 受益権	ランドーホテル広島プレステージ	2024年 6月3日	2,580	—	—	—	—
不動産 (注)	飯田橋プラーノ(追加取得)	2024年 6月26日	383	—	—	—	—
不動産信託 受益権	大阪ベイトワー(追加取得)	2024年 9月2日	21,096	—	—	—	—
不動産信託 受益権	川崎東芝ビル	—	—	2024年 6月28日	19,000	17,667	969
合計		—	24,059	—	19,000	17,667	969

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

a. 不動産等(注)

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得又は譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託 受益権	ランドーホテル 広島プレステージ	2024年 6月3日	2,580	2,820	2024年 4月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	不動産	飯田橋プラーノ (追加取得)	2024年 6月26日	383	399	2024年 3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	大阪ベイトワー (追加取得)	2024年 9月2日	21,096	22,240	2024年 7月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
譲渡	不動産信託 受益権	川崎東芝ビル	2024年 6月28日	19,000	18,500	2023年 11月30日	株式会社 谷澤総合鑑定所

(注) 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。

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。

I 資産運用報告

b. 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)(%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
不動産媒介手数料	293,890	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	190,000	64.7
外注委託費	1,956,167	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	614,888	31.4
損害保険料	38,787	丸紅セーフネット株式会社	36,498	94.1
工事監理報酬	51,059	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	21,755	42.6
その他賃貸事業費用	132,762	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	4,388	3.3
		丸紅ネットワークソリューションズ株式会社	1,587	1.2

(注1) 利害関係人等のうち当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある相手先について上記のとおり記載しています。
(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った修繕工事費等は以下のとおりです。
丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 83,521千円
株式会社つなぐネットワークソリューションズ 48千円

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。また、キャッシュ・フロー計算書は、同法同条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(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丸紅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1)	(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33期 自2019年12月1日 至2020年5月31日	4,901	559,694	114,200	0.16	3,118,337
第34期 自2020年6月1日 至2020年11月30日	4,901	578,318	118,000	0.16	3,118,337
第35期 自2020年12月1日 至2021年5月31日	4,901	769,457	157,000	0.16	3,118,337
第36期 自2021年6月1日 至2021年11月30日	4,901	708,684	144,600	0.16	3,118,337
第37期 自2021年12月1日 至2022年5月31日	4,901	704,763	143,800	0.16	3,118,337
第38期 自2022年6月1日 至2022年11月30日	4,901	755,734	154,200	0.16	3,098,591 (注2)
第39期 自2022年12月1日 至2023年5月31日	4,901	725,348	148,000	0.16	3,098,591
第40期 自2023年6月1日 至2023年11月30日	4,901	710,645	145,000	0.16	3,098,591
第41期 自2023年12月1日 至2024年5月31日	4,901	685,649	139,900	0.16	3,098,591
第42期 自2024年6月1日 至2024年11月30日	4,901	668,986	136,500	0.16	3,076,208 (注3)

(注1) 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。
(注2) 2022年9月16日から2022年9月30日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(19,746口)については、2022年10月20日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月28日に消却しました。
(注3) 2024年11月5日から2024年11月29日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(22,383口)については、2024年11月1日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年11月29日に消却しました。

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・変更は以下のとおりです。

自己投資口取得に係る 一般事務委託契約の締結	2024年11月1日開催の役員会において、自己投資口の取得に係る一般事務業務をSMBC日興証券株式会社に委託することを決議し、同日付で、SMBC日興証券株式会社との間で自己投資口の買付の委託に関する契約書を締結しました。
---------------------------	--

(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) 2024年5月31日		当期 2024年11月30日	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		38,017,743		27,058,278
信託現金及び信託預金		25,874,096		28,133,837
営業未収入金		843,356		666,474
前払費用		880,642		250,910
その他		43,574		40,312
流動資産合計		65,659,414		56,149,814
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	27,034,454	※1	27,137,578
減価償却累計額		△9,708,886		△10,033,101
建物(純額)		17,325,568		17,104,476
構築物	※1	217,620	※1	217,620
減価償却累計額		△140,682		△142,572
構築物(純額)		76,937		75,047
機械及び装置		394,981		394,981
減価償却累計額		△286,217		△291,805
機械及び装置(純額)		108,764		103,175
工具、器具及び備品		148,795		155,115
減価償却累計額		△84,518		△91,958
工具、器具及び備品(純額)		64,277		63,157
土地	※1	68,170,902	※1	68,201,303
建設仮勘定		80,882		141,283
信託建物	※3	260,084,715	※3	251,709,655
減価償却累計額		△85,199,202		△82,035,106
信託建物(純額)		174,885,512		169,674,549
信託構築物		2,565,780		2,599,185
減価償却累計額		△1,346,847		△1,384,776
信託構築物(純額)		1,218,932		1,214,408
信託機械及び装置		3,228,289		3,349,164
減価償却累計額		△2,067,446		△2,146,353
信託機械及び装置(純額)		1,160,842		1,202,811
信託工具、器具及び備品		2,192,326		2,267,841
減価償却累計額		△1,346,460		△1,427,081
信託工具、器具及び備品(純額)		845,866		840,760
信託土地		392,956,446		404,103,024
信託建設仮勘定		95,023		61,029
有形固定資産合計		656,989,957		662,785,028
無形固定資産				
ソフトウェア		10,627		11,315
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		91,562		84,659
無形固定資産合計		9,422,897		9,416,682
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		38,372		24,059
長期前払費用		1,881,971		1,767,245
長期預け金		61,254		73,644
デリバティブ債権		284,102		244,943
投資その他の資産合計		2,275,700		2,119,892
固定資産合計		668,688,555		674,321,604
繰延資産				
投資法人債発行費		73,021		61,054
繰延資産合計		73,021		61,054
資産合計		734,420,991		730,532,472

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2024年5月31日		当期 2024年11月30日	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		2,248,128		2,696,684
短期借入金		3,000,000		—
1年内償還予定の投資法人債		2,000,000		10,000,000
1年内返済予定の長期借入金		33,450,000		29,600,000
未払費用		1,003,459		1,081,279
未払分配金		16,075		15,912
未払法人税等		588		6
未払消費税等		507,275		134,814
前受金		424,116		423,427
信託前受金		3,321,872		3,352,405
預り金		6,280		1,901
信託預り金		2,009,008		149,595
その他		5,636		14,508
流動負債合計		47,992,440		47,470,536
固定負債				
投資法人債		29,500,000		21,500,000
長期借入金		260,903,000		267,653,000
預り敷金及び保証金	※1	3,530,496	※1	3,578,319
信託預り敷金及び保証金		30,693,762		30,254,836
固定負債合計		324,627,259		322,986,155
負債合計		372,619,699		370,456,692
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
出資剰余金控除額	※4	△2,999,918	※4	△6,121,844
出資剰余金(純額)		20,548,369		17,426,443
任意積立金				
一時差異等調整積立金	※5	6,675,418	※5	6,597,893
配当準備積立金		3,150,510		3,152,835
任意積立金合計		9,825,929		9,750,728
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		11,169,586		12,680,360
剰余金合計		41,543,884		39,857,531
投資主資本合計		361,517,189		359,830,837
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		284,102		244,943
評価・換算差額等合計		284,102		244,943
純資産合計	※6	361,801,292	※6	360,075,780
負債純資産合計		734,420,991		730,532,472

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日		自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	24,050,517	※1	23,680,979
その他貸貸事業収入	※1	1,736,701	※1	3,558,524
不動産等売却益	※2	194,753	※2	969,869
営業収益合計		25,981,972		28,209,372
営業費用				
貸貸事業費用	※1	11,282,885	※1	11,909,340
不動産等売却損	※3	5,455		—
資産運用報酬		2,123,479		2,161,057
資産保管手数料		19,219		19,388
一般事務委託手数料		68,675		70,499
役員報酬		10,200		10,200
その他営業費用		256,660		243,159
営業費用合計		13,766,574		14,413,645
営業利益		12,215,398		13,795,727
営業外収益				
受取利息		109		3,909
未払分配金除斥益		1,684		1,475
保険金収入		54,666		92,793
受取損害賠償金		38,444		600
その他		960		1,631
営業外収益合計		95,865		100,410
営業外費用				
支払利息		1,038,834		1,122,811
投資法人債利息		68,313		68,007
投資法人債発行費償却		11,967		11,967
不動産等除却損		18,833		5,083
その他		3,124		7,301
営業外費用合計		1,141,072		1,215,172
経常利益		11,170,191		12,680,965
税引前当期純利益		11,170,191		12,680,965
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		11,169,586		12,680,360
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		11,169,586		12,680,360

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金			任意積立金		
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	一時差異等 調整積立金	配当準備 積立金	任意積立金 合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	△2,999,918	20,548,369	6,752,944	3,148,382	9,901,326
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				—		2,127	2,127
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	2,127	△75,397
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	△2,999,918	20,548,369	6,675,418	3,150,510	9,825,929

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	10,369,952	40,819,648	360,792,953	7,383	7,383	360,800,336
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	△2,127	—	—		—	—
剰余金の分配	△10,445,350	△10,445,350	△10,445,350		—	△10,445,350
当期純利益	11,169,586	11,169,586	11,169,586		—	11,169,586
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)		—	—	276,719	276,719	276,719
当期変動額合計	799,633	724,235	724,235	276,719	276,719	1,000,955
当期末残高	11,169,586	41,543,884	361,517,189	284,102	284,102	361,801,292

IV 投資主資本等変動計算書

当期(自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金			任意積立金		
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	一時差異等 調整積立金	配当準備 積立金	任意積立金 合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	△2,999,918	20,548,369	6,675,418	3,150,510	9,825,929
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						2,325	2,325
剰余金の分配							—
当期純利益							—
自己投資口の取得							—
自己投資口の消却			△3,121,926	△3,121,926			—
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	—	—	△3,121,926	△3,121,926	△77,525	2,325	△75,200
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	△6,121,844	17,426,443	6,597,893	3,152,835	9,750,728

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計					
当期首残高	11,169,586	41,543,884	—	361,517,189	284,102	284,102	361,801,292
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	△2,325	—		—		—	—
剰余金の分配	△11,244,786	△11,244,786		△11,244,786		—	△11,244,786
当期純利益	12,680,360	12,680,360		12,680,360		—	12,680,360
自己投資口の取得			△3,121,926	△3,121,926		—	△3,121,926
自己投資口の消却			△3,121,926	3,121,926		—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				—	△39,159	△39,159	△39,159
当期変動額合計	1,510,774	△1,686,352	—	△1,686,352	△39,159	△39,159	△1,725,511
当期末残高	12,680,360	39,857,531	—	359,830,837	244,943	244,943	360,075,780

V 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期(ご参考)	当期
	自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30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～54年 機械及び装置 2年～31年 工具、器具及び備品 2年～20年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～70年 構築物 2年～54年 機械及び装置 2年～31年 工具、器具及び備品 2年～20年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	—
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入(附加使用料) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は20,533千円です。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入(附加使用料) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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102,864千円です。

V 注記表

	前期(ご参考) 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	当期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引</p> <p>②ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p> <p>(LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い)を適用しているヘッジ関係) 上記のヘッジ関係のうち、LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い(実務対応報告第40号 2022年3月17日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係の全てに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は以下のとおりです。</p> <p>ヘッジ会計の方法 金利スワップの特例処理 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ取引の種類 キャッシュ・フローを固定するもの</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引</p> <p>②ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p> <p>(LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い)を適用しているヘッジ関係) 上記のヘッジ関係のうち、LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い(実務対応報告第40号 2022年3月17日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係の全てに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は以下のとおりです。</p> <p>ヘッジ会計の方法 金利スワップの特例処理 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ取引の種類 キャッシュ・フローを固定するもの</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2)控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2)控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(重要な会計上の見積りに関する注記)

前期(ご参考)(2024年5月31日)

固定資産の減損

1. 当期の財務諸表に計上した金額

	金額(千円)
減損損失	—
有形固定資産	656,989,957
無形固定資産	9,422,897

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

当期(2024年11月30日)

該当事項はありません。

(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) 2024年 5 月31日	当期 2024年11月30日
建 物	1,155,877	1,121,901
構築物	5,202	5,000
土 地	2,089,982	2,089,982
合 計	3,251,063	3,216,884

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) 2024年 5 月31日	当期 2024年11月30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) 2024年 5 月31日	当期 2024年11月30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) 2024年 5 月31日	当期 2024年11月30日
信託建物	39,608	39,608

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期(ご参考) 2024年 5 月31日	当期 2024年11月30日
総消却口数	19,746口	42,129口
消却総額	2,999,918千円	6,121,844千円

(注) 当期中の消却口数は22,383口、消却額は3,121,926千円です。

V 注記表

※5. 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)(2024年5月31日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注1)	7,546,388	6,565,357	—	75,463	6,489,893	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	60,254	—	669	59,584	分配金に充当
	76,099	69,250	—	760	68,489	
	63,132	58,081	—	631	57,450	

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

当期(2024年11月30日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注1)	7,546,388	6,489,893	—	75,463	6,414,429	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	59,584	—	669	58,915	分配金に充当
	76,099	68,489	—	760	67,728	
	63,132	57,450	—	631	56,819	

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

※6. 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) 2024年5月31日	当期 2024年11月30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 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	21,708,094	21,284,261
共益費収入	1,382,787	1,402,326
駐車場収入	779,577	806,153
その他賃貸収入	180,058	24,050,517
188,238	23,680,979	
その他賃貸事業収入		
附加使用料(注1)	1,421,956	1,893,379
賃貸事業一時収入(注2)	217,883	1,558,677
その他雑収入	96,861	1,736,701
106,467	3,558,524	
不動産賃貸事業収益合計	25,787,219	27,239,503
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	2,260,419	2,409,871
外注委託費	1,862,831	1,956,167
水道光熱費	1,531,638	2,022,956
損害保険料	38,376	38,787
修繕費	1,066,165	1,046,444
減価償却費	4,068,105	3,977,949
その他賃貸事業費用	455,349	457,163
不動産賃貸事業費用合計	11,282,885	11,909,340
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	14,504,334	15,330,163

(注1) 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2) 中途解約による違約金、又は金銭精算による原状回復工事代金相当等の一時的な収入を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(ご参考)(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

	ブラッシングウェーブ江の島 (単位:千円)
不動産等売却収入	2,150,000
不動産等売却原価	1,867,378
その他売却費用	87,868
不動産等売却益	194,753

当期(自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

	川崎東芝ビル (単位:千円)
不動産等売却収入	19,000,000
不動産等売却原価	17,667,399
その他売却費用	362,731
不動産等売却益	969,869

※3. 不動産等売却損の内訳

前期(ご参考)(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

	府中ビル (単位:千円)
不動産等売却収入	2,000,000
不動産等売却原価	1,938,293
その他売却費用	67,162
不動産等売却損	5,455

当期(自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

(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 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30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	3,098,591口	3,076,208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) 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	20,710	25,621
合併時受入評価差額	15,524,759	15,506,274
その他	216	206
小計	15,545,686	15,532,102
評価性引当額	△15,545,686	△15,532,102
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) 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.20%	△29.75%
評価性引当額の増減	△3.27%	△0.11%
圧縮積立金繰入額	—	△1.60%
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

V 注記表

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は、弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価(注1)	差 額
(1)1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,001,400	1,400
(2)1年内返済予定の長期借入金	33,450,000	33,493,604	43,604
(3)投資法人債	29,500,000	28,933,600	△566,400
(4)長期借入金	260,903,000	256,356,757	△4,546,242
負債合計	325,853,000	320,785,361	△5,067,638
(5)デリバティブ取引(※)	284,102	284,102	—
デリバティブ取引合計	284,102	284,102	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(5)デリバティブ取引」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。
(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	20,500,000	20,500,000	284,102	(※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	1,000,000	—	(※1)	—
合 計			21,500,000	20,500,000	284,102	

(※1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金」をご参照ください)。

また、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」(実務対応報告第40号 2022年3月17日)の適用範囲に含まれるものについては、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。

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

(注2) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	18,000,000	7,000,000	—	—	4,500,000
長期借入金	33,450,000	29,800,000	44,400,000	46,150,000	40,300,000	100,253,000
合 計	35,450,000	47,800,000	51,400,000	46,150,000	40,300,000	104,753,000

当期(自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は、弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

V 注記表

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価(注1)	差 額
(1)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,966,400	△ 33,600
(2)1年内返済予定の長期借入金	29,600,000	29,604,074	4,074
(3)投資法人債	21,500,000	20,994,300	△ 505,700
(4)長期借入金	267,653,000	263,338,237	△ 4,314,762
負債合計	328,753,000	323,903,012	△ 4,849,987
(5)デリバティブ取引(※)	244,943	244,943	—
デリバティブ取引合計	244,943	244,943	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

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

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(5)デリバティブ取引」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	20,500,000	20,500,000	244,943	(*)
合 計			20,500,000	20,500,000	244,943	

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

(注2) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	10,000,000	17,000,000	—	—	—	4,500,000
長期借入金	29,600,000	37,300,000	51,600,000	38,750,000	43,950,000	96,053,000
合 計	39,600,000	54,300,000	51,600,000	38,750,000	43,950,000	100,553,000

(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、賃貸用の不動産等を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

(単位:千円)

用 途		前期(ご参考)	当期
		自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	189,882,963	189,543,758
	期中増減額	△339,204	8,454,694
	期末残高	189,543,758	197,998,453
	期末時価	222,258,000	234,203,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	193,831,997	202,016,651
	期中増減額	8,184,654	△4,973,760
	期末残高	202,016,651	197,042,891
	期末時価	259,842,000	255,135,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	160,911,374	161,001,245
	期中増減額	89,870	2,695,083
	期末残高	161,001,245	163,696,328
	期末時価	195,163,000	201,443,000
住 居	貸借対照表計上額		
	期首残高	46,338,965	46,070,177
	期中増減額	△268,787	△251,452
	期末残高	46,070,177	45,818,725
	期末時価	68,027,000	67,925,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	69,813,398	67,678,830
	期中増減額	△2,134,567	△129,494
	期末残高	67,678,830	67,549,336
	期末時価	94,350,000	95,030,000
合 計	貸借対照表計上額		
	期首残高	660,778,699	666,310,664
	期中増減額	5,531,965	5,795,071
	期末残高	666,310,664	672,105,735
	期末時価	839,640,000	853,736,000

(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物件取得(1物件:8,521百万円)、既保有物件の追加取得(2,757百万円)及び資本的支出(2,072百万円)によるものであり、主な減少額は物件譲渡(2物件:3,805百万円)及び減価償却費(4,060百万円)によるものです。

当期の主な増加額は新規物件取得(1物件:2,695百万円)、既保有物件の追加取得(22,293百万円)及び資本的支出(2,366百万円)によるものであり、主な減少額は物件譲渡(1物件:17,667百万円)及び減価償却費(3,970百万円)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評価額を記載しています。ただし、契約により取り決められた一定の売却予定価格がある場合は、合理的に算定された価額として当該売却予定価格を記載しています。

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 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31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	合同会社虎ノ門8	不動産業	—	なし	不動産信託受益権 の購入(注4)	8,435,000	—	—

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

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

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 不動産信託受益権の購入は、「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」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	—	短期借入金の返済	1,000,000	短期借入金	3,000,000
				長期借入金の借入	2,500,000	長期借入金	67,983,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	2,500,000	1年内返済予定の 長期借入金	1,700,000
				支払利息	184,516	未払費用	65,845
				融資関連費用	78,752	前払費用	7,434
						長期前払費用	531,987
						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。

当期(自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30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	—	短期借入金の返済	3,000,000	短期借入金	—
				長期借入金の借入	1,700,000	長期借入金	66,683,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	1,700,000	1年内返済予定の 長期借入金	3,000,000
				支払利息	208,873	未払費用	69,415
				融資関連費用	69,200	前払費用	7,356
						長期前払費用	500,941
						未払費用	2,294

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

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

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	当期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日
1口当たり純資産額	116,763円	117,051円
1口当たり当期純利益	3,604円	4,094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 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	当期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日
当期純利益	(千円) 11,169,586	12,680,360
普通投資主に帰属しない金額	(千円) —	—
普通投資口に係る当期純利益	(千円) 11,169,586	12,680,360
期中平均投資口数	(口) 3,098,591	3,096,818

(収益認識に関する注記)

前期(ご参考)(自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	4,150,000	194,753 (注2)
水道光熱費収入(注3)	1,421,956	1,421,956
その他	—	24,365,263
合計	5,571,956	25,981,972

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

顧客との契約から生じた債権(期首残高)	302,340
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	300,721
契約資産(期首残高)	—
契約資産(期末残高)	—
契約負債(期首残高)	—
契約負債(期末残高)(注)	1,900,000

(注) 契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の預り金です。契約負債は、収益認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって、収益認識に関する会計基準第80-22項(1)の定めを適用し、不動産売買に係る契約について注記に含めていません。

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

V 注記表

当期(自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	19,000,000	969,869 (注2)
水道光熱費収入(注3)	1,893,379	1,893,379
その他	—	25,346,123
合計	20,893,379	28,209,372

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

顧客との契約から生じた債権(期首残高)	300,721
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	364,517
契約資産(期首残高)	—
契約資産(期末残高)	—
契約負債(期首残高)	1,900,000
契約負債(期末残高)(注)	—

(注) 契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の預り金です。契約負債は、収益認識に伴い取り崩しました。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって、収益認識に関する会計基準第80-22項(1)の定めを適用し、不動産売買に係る契約について注記に含めていません。

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

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日)

1. テナント退去に伴う一時金の収受

下表記載の物件の入居テナントとの定期賃貸借契約の中途解約により、解約に伴う一時金を収受しました。

物件名称	川崎東芝ビル
テナント名	東芝デバイス&ストレージ株式会社
賃貸契約面積	36,142.30㎡
解約面積	36,142.30㎡(本物件の総賃貸可能面積に占める解約面積の割合100%)
中途解約日	2024年6月1日(契約満了日2028年10月20日)
損益に及ぼす影響	2024年11月期に営業収益として賃貸事業一時収入1,466百万円を計上する予定です。

2. 物件の譲渡

本投資法人は、2024年3月27日付で下表記載の物件の譲渡に関する契約を締結し、2024年6月28日付で譲渡しました。

物件名称	川崎東芝ビル
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
譲渡価格	19,000百万円
契約日	2024年3月27日(信託受益権売買契約の締結)
譲渡日	2024年6月28日
譲渡先	国内の一般事業者5社(いずれも関連当事者には該当しません。)
損益に及ぼす影響	2024年11月期に営業収益として不動産等売却益941百万円を計上する予定です。

当期(自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日)

自己投資口の消却

本投資法人は、2025年1月21日時点で保有する全ての自己投資口を以下のとおり消却することを2025年1月21日付で決定しました。

(1) 自己投資口の消却を行う理由

投資信託及び投資法人に関する法律第80条第2項及び第4項の規定に基づき消却を行うものです。

(2) 消却に係る事項の内容

消却する投資口の総数	13,608口
消却予定日	2025年1月31日

(参考) 自己投資口取得に係る事項の内容及び取得した投資口の累計

・2024年11月1日開催の本投資法人役員会での決議内容

取得し得る投資口の総数	40,000口 (上限) 発行済投資口の総口数 (自己投資口を除く) に対する割合1.29%
投資口の取得価額の総額	5,000百万円 (上限)
取得方法	証券会社との自己投資口取得に関わる取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2024年11月5日～2024年12月30日

・上記役員会決議に基づき取得した投資口の累計

取得した投資口の総数	35,991口 (注)
投資口の取得価額の総額	4,999,871,200円
取得期間	2024年11月5日～2024年12月11日 (約定日ベース)

(注) 取得した投資口の総数のうち22,383口については、2024年11月29日付で消却が完了しています。

VI 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
I. 当期末処分利益	11,169,586,105円	12,680,360,365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	11,244,786,739円	12,111,030,896円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,629円)	(3,937円)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—円	646,579,576円
配当準備積立金繰入額	2,325,061円	275,588円
V. 次期繰越利益	—円	—円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしていません。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益11,169,586,105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2,325,061円を配当準備積立金として留保した後の残額である11,244,786,739円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしていません。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益12,680,360,365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、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として646,579,576円及び投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分275,588円を配当準備積立金としてそれぞれ留保した後の残額である12,111,030,896円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※.一時差異等調整積立金

前期(ご参考)(2024年5月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

当期(2024年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

独立監査人の監査報告書

2025年1月21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 柴田 憲一

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鵜飼 豊一

<計算書類等監査>

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2024年6月1日から2024年11月30日までの第42期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)(以下「計算書類等」という。))について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

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

以 上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	当期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,170,191	12,680,965
減価償却費	4,068,105	3,977,949
不動産等売却益	△194,753	△969,869
不動産等売却損	5,455	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△898	—
受取利息及び有価証券利息	△109	△3,909
支払利息及び投資法人債利息	1,107,147	1,190,819
投資法人債発行費償却	11,967	11,967
不動産等除却損	18,833	5,083
営業未収入金の増減額(△は増加)	△301,402	174,133
前払費用の増減額(△は増加)	△642,243	634,186
長期前払費用の増減額(△は増加)	40,157	40,276
営業未払金の増減額(△は減少)	△24,458	87,730
未払費用の増減額(△は減少)	27,848	43,198
未払消費税等の増減額(△は減少)	105,587	△368,725
前受金の増減額(△は減少)	△7,152	△688
信託前受金の増減額(△は減少)	△68,960	30,533
預り金の増減額(△は減少)	4,548	△4,378
信託預り金の増減額(△は減少)	△248,283	40,586
預り敷金及び保証金償却額	△2,505	△2,524
信託預り敷金及び保証金償却額	△106,173	△1,586,126
その他	1,150	8,880
小計	14,964,051	15,990,088
利息の受取額	109	3,909
利息の支払額	△951,475	△1,087,547
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△604	△1,186
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,012,080	14,905,264
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	3,947,540	16,709,842
信託有形固定資産の売却に係る手付金収入	1,900,000	—
有形固定資産の取得による支出	△115,181	△144,731
信託有形固定資産の取得による支出	△14,137,648	△26,938,252
信託無形固定資産の取得による支出	△1,184	△2,252
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	—	14,312
預り敷金及び保証金の受入による収入	74,523	70,550
預り敷金及び保証金の返還による支出	△36,317	△20,203
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	668,678	1,488,260
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△243,058	△313,633
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,942,647	△9,136,107
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	17,500,000	19,450,000
長期借入金の返済による支出	△11,500,000	△16,550,000
自己投資口の取得による支出	—	△3,124,978
分配金の支払額	△10,444,541	△11,243,902
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,444,541	△14,468,880
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	624,891	△8,699,723
現金及び現金同等物の期首残高	63,266,949	63,891,840
現金及び現金同等物の期末残高	※ 63,891,840	※ 55,192,116

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	当期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスル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りスル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)

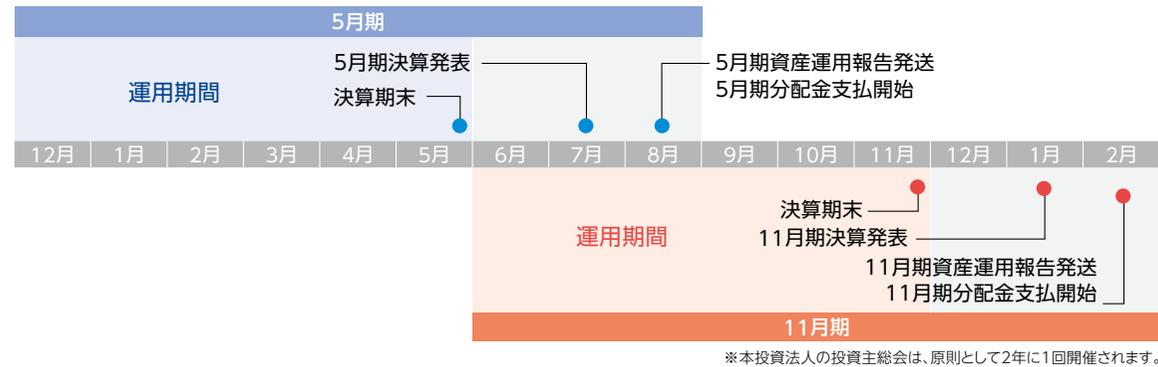
※.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日	当期 自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日
現金及び預金	38,017,743	27,058,278
信託現金及び信託預金	25,874,096	28,133,837
現金及び現金同等物	63,891,840	55,192,116

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。

投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金の受け取りについて

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

分配金の支払いに関する通知書について

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

▶一般事務受託者の異動について

自己投資口取得に係る一般事務受託者の変更

本投資法人は、2024年11月1日付で下記的一般事務受託者に自己の投資口の取得に関する事務を委託しましたので、下記のとおりご通知申し上げます。

名称	SMBC日興証券株式会社
住所	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
委託する事務の内容	自己の投資口の取得に関する事務 (投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第5号の3に定める事務)

一般事務受託者(特別口座管理機関)との契約終了及び対象投資口の移管

本投資法人は、特別口座の管理に係る事務を三井住友信託銀行株式会社(以下「第一特別口座管理機関」といいます。))及び三菱UFJ信託銀行株式会社(以下「第二特別口座管理機関」といいます。))にそれぞれ委託していましたが、2025年1月21日開催の本投資法人役員会において、第二特別口座管理機関で管理する対象投資口(投資主)の管理を第一特別口座管理機関に移管するとともに、第二特別口座管理機関との当該契約を終了することを決定しました。当該投資口(投資主)の管理の移管は2025年3月1日付で実施予定ですので、ご通知申し上げます。

なお、これら2件について、投資主の皆様にご迷惑をしないようご対応させていただきます。

▶投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用	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 ・お取引の証券会社までお問い合わせください。 証券会社とのお取引がない投資主様 ・下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル) 旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方はこちら 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711(フリーダイヤル)
支払調書	* 配当金に関する支払調書

ホームページについて

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

- ポートフォリオ一覧
 - 個別物件情報
 - プレスリリース
 - IR情報
- 決算短信、決算説明資料、有価証券報告書

などのコンテンツをご提供しております。

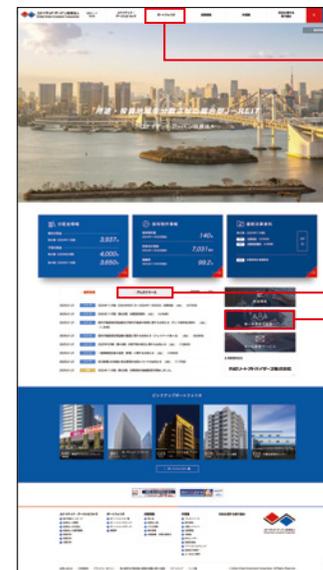
スマートフォン、タブレットでも本投資法人のホームページをご覧いただけます。

右記からアクセスいただくのが便利です。



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

トップページ



ポートフォリオ一覧



個別物件情報



プレスリリース



個人投資家の皆様へ

