



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



第36期

決算・運用状況のご報告

資産運用報告 / 自 2021年6月1日 至 2021年11月30日

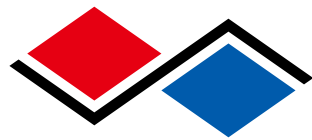


ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

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

証券コード 8960





ユナイテッド・アーバン投資法人

United Urban Investment Corporation

用途・投資地域を分散させた総合型J-REIT

ユナイテッド・アーバン投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じたポートフォリオの構築を図るとともに、現場第一主義に基づく物件管理・育成により、収益の向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行います。

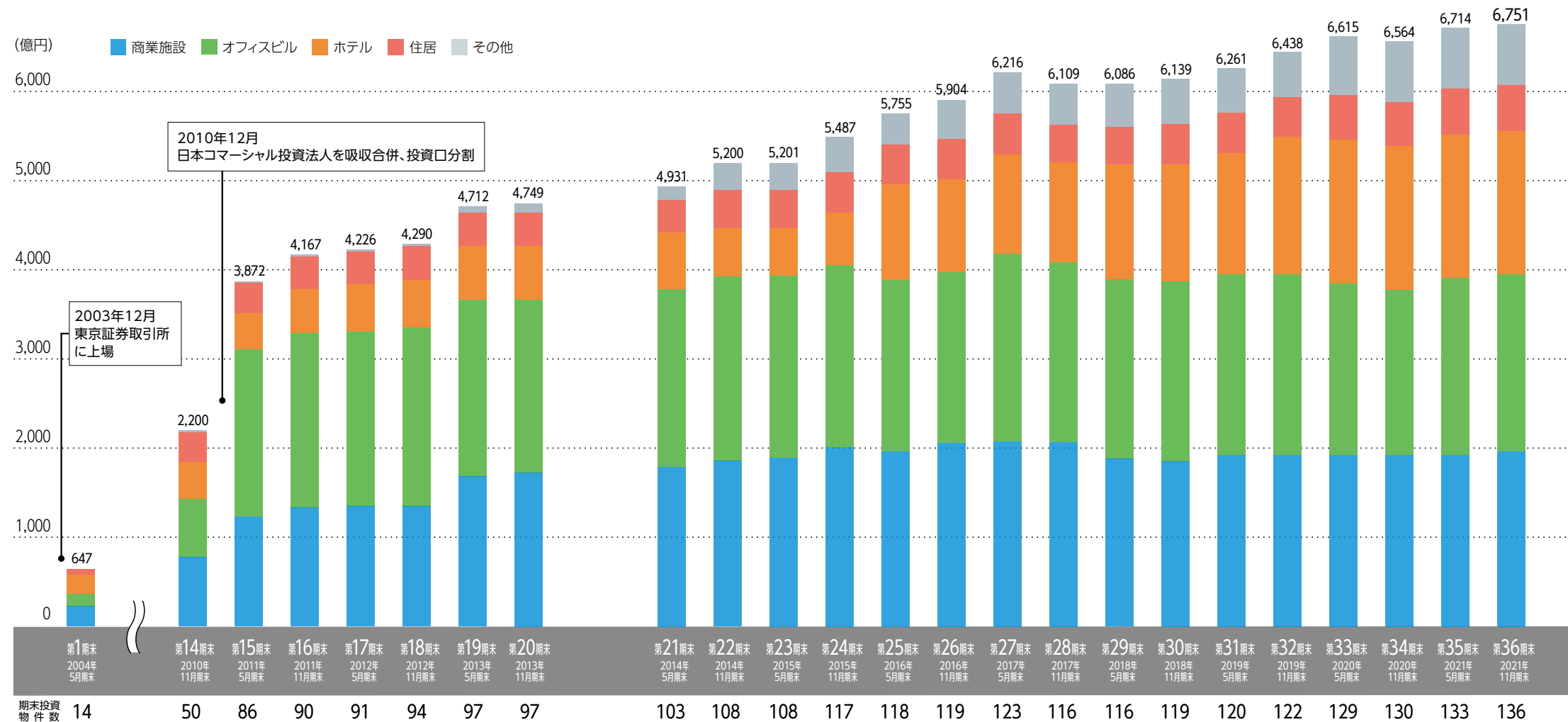
スポンサーである総合商社・丸紅とのシナジー

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の株主は、大手総合商社の丸紅株式会社です。同社を中心とする丸紅グループの有する機能や広範な情報ネットワークやサポートを最大限に活用し、物件取得・売却、テナントリーシング、コスト低減などにつなげ、中長期にわたり安定的なポートフォリオの構築・運営を目指します。

Contents

ご挨拶	2
決算ハイライト	3
ユナイテッド・アーバン投資法人とは	4
物件取得・売却の状況	5
財務運営の状況	8
ESGに関する取組み	10
物件紹介	13
ポートフォリオの状況	17
投資口の状況	22
投資法人の概要	23
資産運用会社の概要	24
I 資産運用報告	26
II 貸借対照表	54
III 損益計算書	56
IV 投資主資本等変動計算書	57
V 注記表	59
VI 金銭の分配に係る計算書	70
VII 監査報告書	72
VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	74
投資主インフォメーション	76

資産規模の推移



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。

本投資法人は総合型投資方針の下、当期第36期（2021年11月期）においては、千葉県流山市所在の商業施設「LEVENおおたかの森（取得価格：38億円）」、埼玉県加須市所在の物流施設「加須物流センターⅠ・Ⅱ（取得価格：32億円）」、兵庫県神戸市所在の物流施設「神戸西神物流センター（取得価格：19億円）」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、東京都渋谷区所在のクリニックビル「クオーツタワー（譲渡価格：58億円）」の譲渡を実行し、資産の入替えによるポートフォリオの質的改善及び収益力向上を図りました。詳しくはp.5～7をご参照ください。

当期決算については、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたテナントへの社会的対応に関連して想定していた賃料収入減の抑制、既存物件の収益改善、新規取得物件の収益寄与により不動産賃貸事業収益は対前期比で増益ながら、営業収益については、第35期（2021年5月期）に譲渡した物件の売却益剥落から22,806百万円と対前期比で減益となりました。また、府中ビルにおいて減損損失（1,139百万円）を計上したことにより、当期純利益は7,326百万円と対前期比で減益となりました。1口当たり分配金は、第34期（2020年11月期）に公表した「新型コロナウイルス影響下における資産運用方針^(注)」に基づき、内部留保を取り崩すことにより3,100円といたしました。わが国では新型コロナウイルスのワクチン接種が幅広い年齢層に普及し、2021年末時点では感染状況に落ち着きがみられるようになっておりますが、世界的にはもう少しばらく時間を要すると考えられることから、一定の前提の下に第37期・第38期の業績予想を策定しております。

新型コロナウイルスの新たな変異株による感染拡大が世界的に懸念される中、新型コロナウイルスが社会経済に与える影響の収束は依然見通し難く、一部の国や企業においてはウィズコロナ（新型コロナウイルスとの共生を前提とする生活様式）を見据えた取組みが始まっており、社会構造の変化が進む可能性もございます。かかる状況下、本投資法人はウィズコロナにおける新たなニーズも的確に見極め、中長期安定運用に注力しております。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

(注)「新型コロナウイルス影響下における資産運用方針」
投資主価値の持続的成長のため、以下の基本方針に則して安定運用に注力します。
●ポートフォリオの質的改善及び収益力向上に資する資産入替え
●社会的対応とポートフォリオの安定運用との両立
●変化に即した機動的な財務運営
●内部留保取崩しによる安定分配

ユナイテッド・アーバン投資法人
執行役員
衛門 利明(左)

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
チーフ・エグゼクティブ・オフィサー
臥雲 敬昌(右)



第36期 1口当たり分配金
(2021年6月1日～2021年11月30日)

3,100円

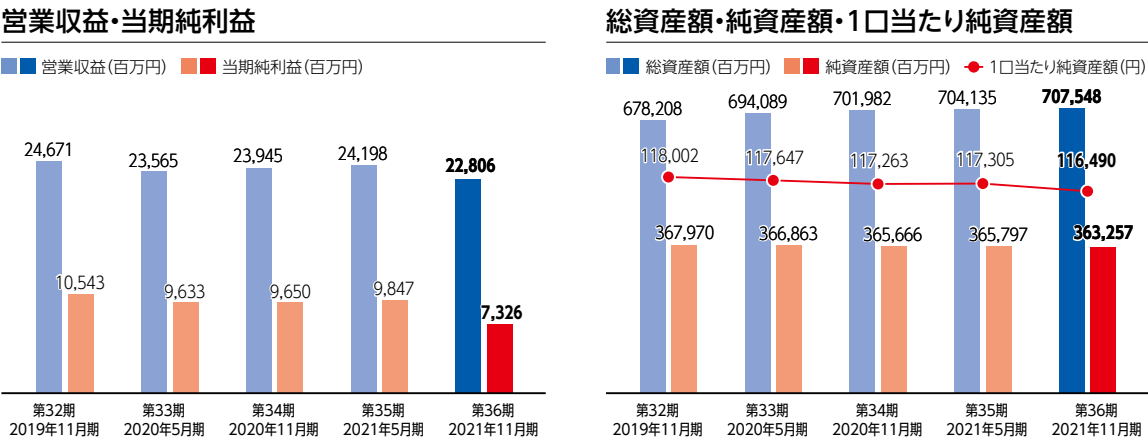
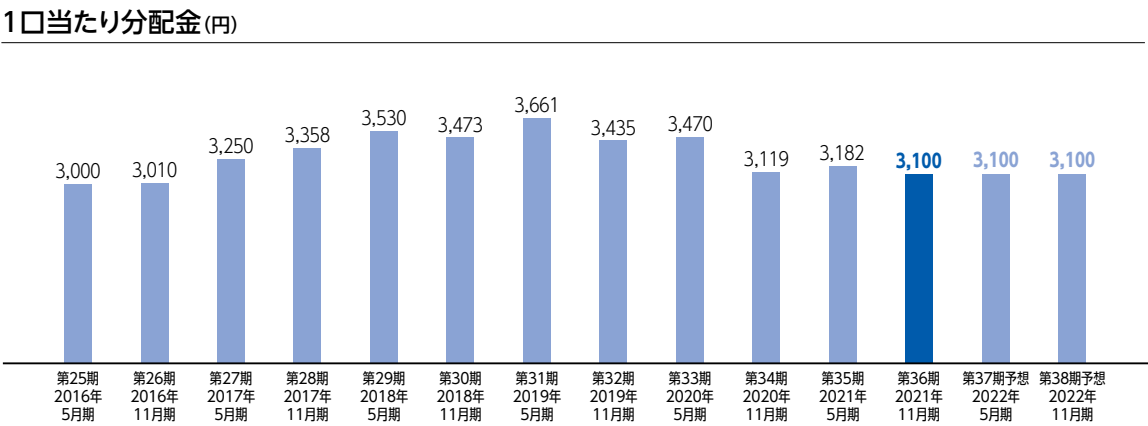
第37期 予想1口当たり分配金^(注)
(2021年12月1日～2022年5月31日)

3,100円

第38期 予想1口当たり分配金^(注)
(2022年6月1日～2022年11月30日)

3,100円

(注) 予想1口当たり分配金は、一定の前提条件の下に算出した2022年1月18日時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。最新の業績予想等の情報は、本投資法人のホームページをご参照ください。



		第32期 2019年11月期	第33期 2020年5月期	第34期 2020年11月期	第35期 2021年5月期	第36期 2021年11月期
営業収益	(百万円)	24,671	23,565	23,945	24,198	22,806
営業利益	(百万円)	11,565	10,622	10,644	10,784	8,256
経常利益	(百万円)	10,544	9,633	9,650	9,847	7,326
当期純利益	(百万円)	10,543	9,633	9,650	9,847	7,326
分配金総額	(百万円)	10,711	10,820	9,726	9,922	9,666
1口当たり分配金	(円)	3,435	3,470	3,119	3,182	3,100
総資産額	(百万円)	678,208	694,089	701,982	704,135	707,548
純資産額	(百万円)	367,970	366,863	365,666	365,797	363,257
1口当たり純資産額	(円)	118,002	117,647	117,263	117,305	116,490

本源的価値を有する不動産を見極め、**持続的成長**を追求するREITです

本源的価値を有する不動産

用途・地域にかかわらず中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産

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

多種・多様な
不動産への厳選投資

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

● 投資判断の視点

立地		
スペック	テナント	契約条件

● 投資対象用途



● 投資対象地域

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



ハンズオン・ マネジメント Hands-on Management

現場第一主義に
基づく物件育成

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

持続的成長

Sustainable Growth

投資法人の持続的成長の追求

- 投資主価値の最大化
- ステークホルダーとの信頼関係
- 環境・社会との共生

ダイバーシファイド・インベストメントとは

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

ハンズオン・マネジメントとは

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

第36期新規取得物件

A43 LEVENおおたかの森

RETAIL PROPERTIES



①メイン棟



②アネックス

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

所在地	千葉県流山市
構造・規模	①S 2F ②S 2F
建築時期	①2017年7月 ②2017年7月
敷地面積	12,432.58㎡
延床面積	①2,694.67㎡ ②3,098.48㎡
取得価格	3,800百万円
取得日	2021年6月30日



E18 加須物流センターI・II

OTHERS



加須物流センターI



加須物流センターII

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

所在地	埼玉県加須市
構造・規模	I S 2F II S 1F
建築時期	I 1997年1月 II 1999年1月
敷地面積	20,242.48㎡
延床面積	I 8,192.94㎡ II 4,012.84㎡
取得価格	3,259百万円
取得日	2021年6月30日



第36期新規取得物件

E19 神戸西神物流センター



所 在 地	兵庫県神戸市
構 造・規 模	S 4F
建 築 時 期	1995年12月
敷 地 面 積	5,489.57㎡
延 床 面 積	8,564.44㎡
取 得 価 格	1,923百万円
取 得 日	2021年8月6日

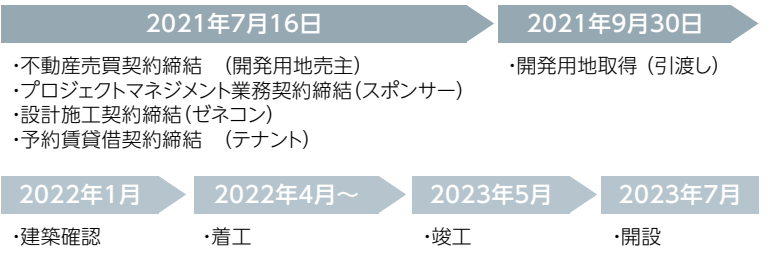


- 神戸流通センター内(敷地内に「布施畑インターチェンジ(布施畑IC)」が所在。24時間操業可能)に位置する物流センター。
- 神戸市中心地、三宮エリアまで車で約20分。布施畑ICから四国地方、中国地方へもアクセスが容易。
- 神戸市営地下鉄西神・山手線「総合運動公園」駅まで徒歩約5分で労働力確保もしやすい立地。
- 天井高5m以上、床荷重1t/㎡、基準柱スパン8m×8mで3PL事業者を含むテナントにとって汎用性が高い仕様を装備。

E20 宮の森二条開発用地

- スポンサーネットワークを活用し、本投資法人が札幌市内の開発用地を取得。需要が増加傾向にある高齢者向け住宅を開発。
- 事業主体として取組む初の開発案件であり、かつ高齢者向け住宅への初の投資。

開発スケジュール(予定)



所 在 地	北海道札幌市中央区 宮の森二条六丁目35番
交 通	札幌市営地下鉄東西線 「西28丁目」駅徒歩9分
面 積	1,441.46㎡
所 有 形 態	所有権
取 得 価 格	370百万円



<宮の森エリア>
・自然豊かで、円山公園が近接
・戸建て住宅を中心とする、市内有数の高級住宅街

完成後の物件概要(予定)*1

想 定 取 得 価 格	合計	1,403百万円
	土地価格	370百万円
	建物価格*2	1,033百万円
建 物*3	構造	RC 5F
	建築時期	2023年5月
	建築面積	911.13㎡
	延床面積	3,914.73㎡
	用途	老人ホーム(62戸)

- *1 2021年7月15日時点における予定を記載しており、本事業の進捗によっては変更される場合があります。
- *2 本建物の建築工事費及び設計費等の想定金額(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)を記載しており、本建物建築に伴い生じる諸経費等は含みません。
- *3 2021年7月15日時点の計画に基づき、記載しています。

第36期売却物件

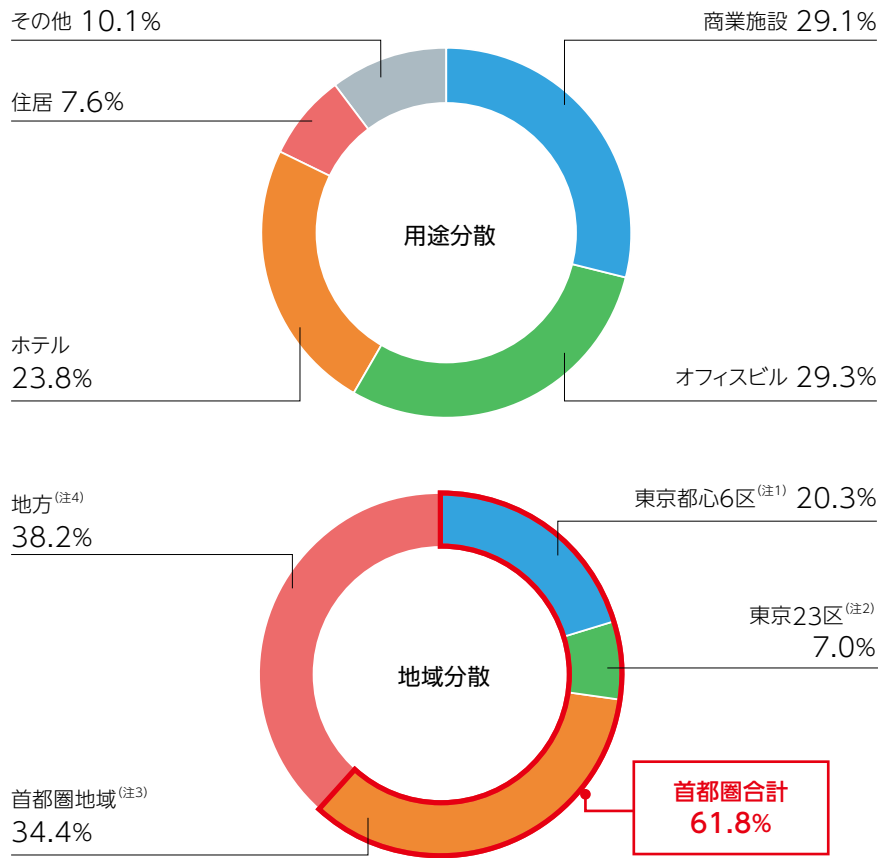
E7 クオーツタワー



売 却 の ポ イ ン ト			
・賃貸借契約条件により、本物件取得時よりも中期的に賃料が低下しており、収益力に影響。 ・本物件売却により得られた資金は、物件取得資金に充当。			
所 在 地	東京都渋谷区	売 却 損	10百万円
取 得 価 格	5,700百万円	築 年 数	5年 ^(注1)
帳 簿 価 額	5,759百万円 ^(注1)	譲 渡 日	2021年6月1日
鑑定評価額	5,720百万円 ^(注2)		
譲 渡 価 格	5,800百万円		

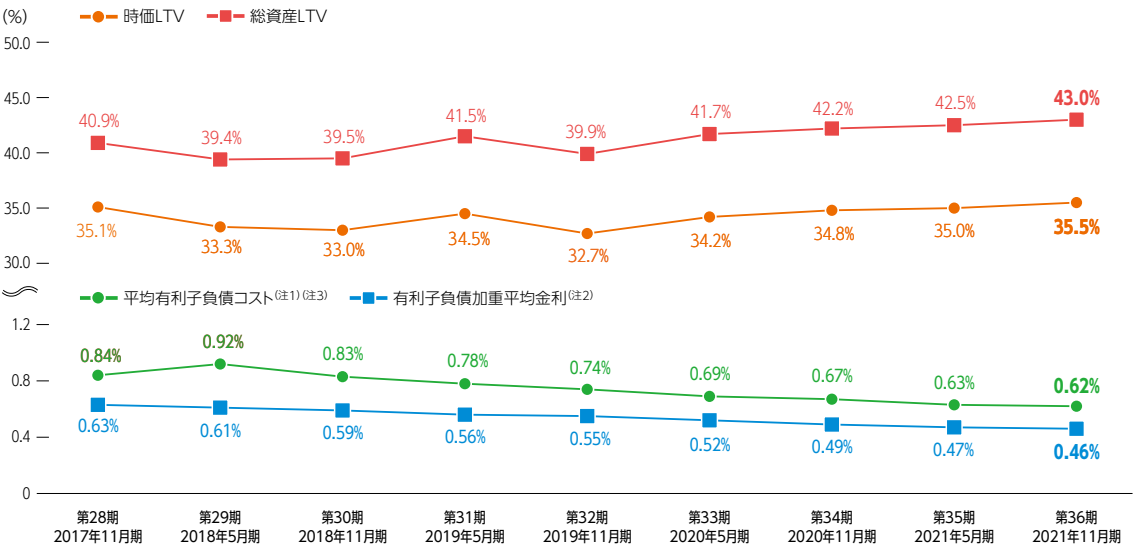
(注1)譲渡日時点。
(注2)2021年5月31日時点。

ポートフォリオの状況(取得価格ベース)(第36期末時点)



(注1)「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。
(注2)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域をいいます。
(注3)「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域をいいます。
(注4)「地方」とは、政令指定都市(首都圏所在のものを除きます。)をはじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含みます。)をいいます。なお「地方」には、「大阪圏」(大阪府、京都府及び兵庫県)、「名古屋圏」(愛知県、三重県及び岐阜県)及び「その他」(首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称)を含みます。

LTV (各期末時点) 及び平均有利子負債コスト等の推移



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

財務指標の推移

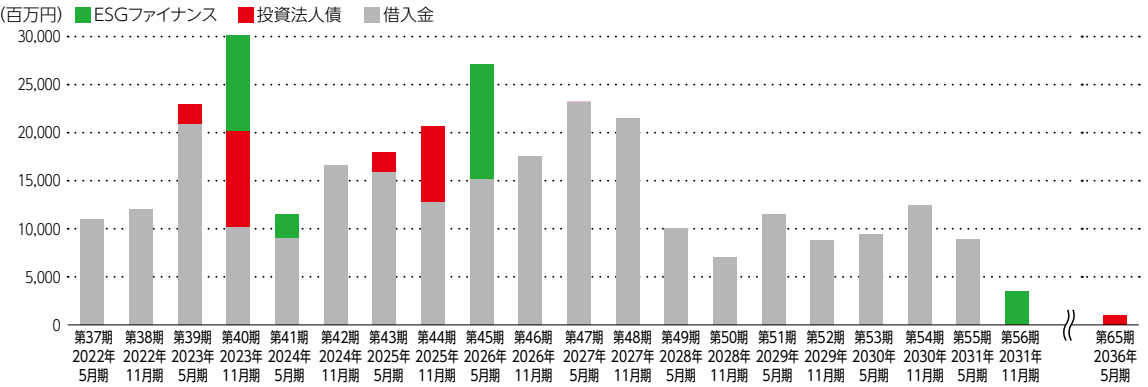
	第35期末(2021年5月31日)	第36期末(2021年11月30日)	直近(2021年12月31日)
有利子負債総額	2,998億円	3,044億円	3,044億円
借入金	2,493億円	2,534億円	2,534億円
投資法人債	260億円	230億円	230億円
グリーンファイナンス	245億円	280億円	280億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	4.3年	4.2年	4.3年
加重平均金利	0.47%	0.46%	0.46%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	89.7%	91.6%	91.6%
コミットメントライン	360億円(借入実績なし)		

格付の状況 (2021年12月31日時点)

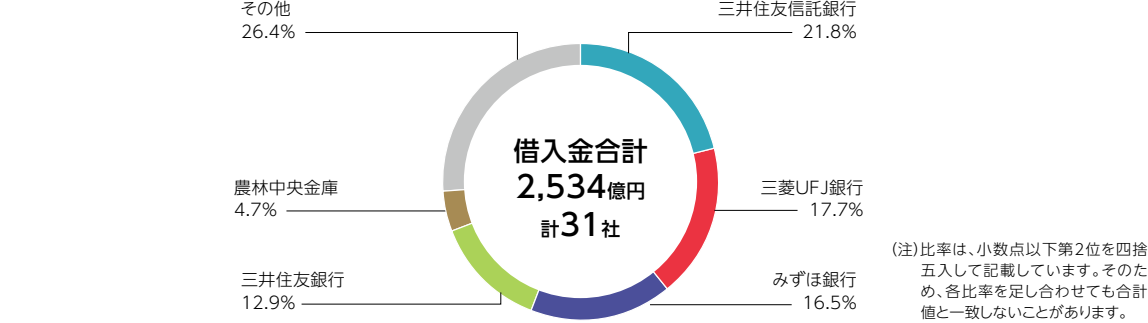
株式会社日本格付研究所 (JCR)

AA (長期発行体格付) 見通し:安定的

有利子負債の返済 (償還) 期限の分散状況 (2021年12月31日時点)



借入先金融機関等の分散状況 (第36期末時点)



内部留保 (注) の活用方針

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

- 1

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。
- 2

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。
- 3

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

▶ 追加方針

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

内部留保額合計 第36期(2021年11月期)末時点

10,128 百万円

(注) 一時差異等調整積立金及び配当準備積立金。

ESGに関する取り組み

E (環境)

気候変動への対応 TCFD提言への賛同 フレームワークに沿った気候リスク・機会のシナリオ分析

2022年1月、本資産運用会社はFSB(金融安定理事会)により設置されたTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)による提言に賛同することといたしました。また、TCFDコンソーシアムへの加入も決定しました。

シナリオ分析の結果他、ガバナンス体制、リスク管理体制等の詳細は、ホームページを通じて公表します(2022年3月末頃を予定)。

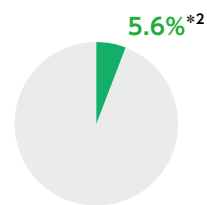


再生可能エネルギーへの切替え

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

2020年	2021年	エネルギーの種類	ポートフォリオのLED化率
天神ルーチェ 天神ロフトビル	ジョイパーク泉ヶ丘 アルポーレ神宮前 UUR東陽町ビル 赤坂氷川ビル パシフィックマークス新横浜 湯島ファーストビル 芝520ビル MA仙台ビル グレンパーク梅田北	水力 地熱 バイオマス 電力供給者 ・エナリス ・九州電力 ・東北電力 ・丸紅新電力	専有部 51% 共用部 63% (注) 数値は延床面積ベース。本投資法人の全保有物件のプロパティーマネージャーへのアンケート調査結果(2021年5月実施。回収率100%)に基づき集計。

ポートフォリオの再生可能エネルギー利用率*1

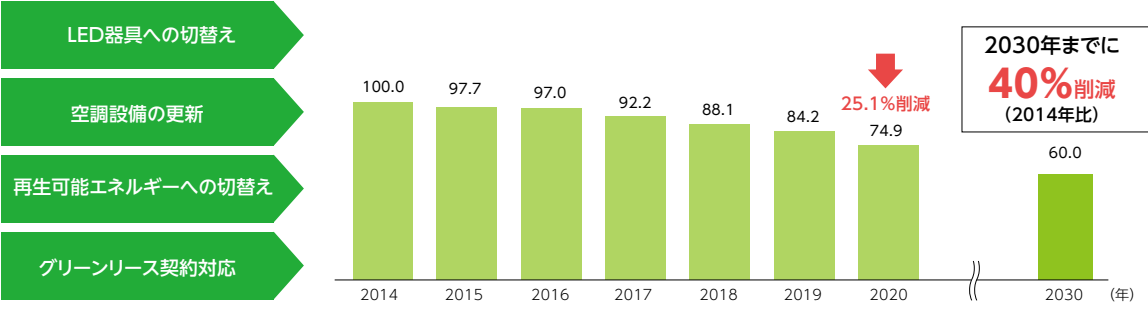


*1 再生可能エネルギー切替え物件の電気使用量合計(2019年度実績) ÷ 本投資法人が2021年7月20日時点で電気使用量を把握している89物件の電気使用量合計(2019年度実績)。
*2 再生可能エネルギー切替え済み11物件の2019年度の電気使用量の割合。

再生可能エネルギーとは

太陽光・風力・水力・地熱・太陽熱・大気中の熱その他の自然界に存する熱・バイオマス。温室効果ガスを排出しないエネルギー源(資源エネルギー庁HP)。

オフィスポートフォリオにおける温室効果ガス(GHG)排出量の削減



S (社会)

従業員の働きがい・ウェルネスの推進

フォーカススペースの設置

本資産運用会社従業員の業務効率と質の更なる向上を企図し、オープンプースとクローズドブースを設置しました。

業務内容に応じて働く場所を選べるようになったことにより、従業員の意識に変化がみられます。



オープンプース(奥)とクローズドブース(手前)
クローズドブースは、出社中の本資産運用会社従業員がクライアント、在宅勤務中の社内従業員とリモート会議を行う際に利用されています。

クローズドブース内
自身のノートPCを持ち込むことにより、ダブルモニターで業務を行うことが可能です。

業界への貢献

Jリート20周年企画への参加

Jリート設立20周年を記念して企画・開催されたイベントに本資産運用会社の代表取締役社長兼CEO臥雲敬昌が招聘され、特集記事が掲載されました。

ARESマスターコンベンション/Jリート20周年記念シンポジウム
2021年9月21日



『不動産経済ファンドレビュー』
2021年8月25日 No.573



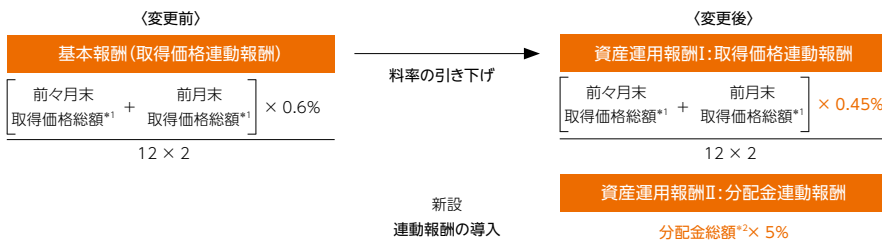
月刊『不動産鑑定』
2021年9月号



G (ガバナンス)

投資主利益に連動する資産運用会社報酬体系への変更

・資産運用報酬と投資主利益との連動性の向上
・分配金成長に対する資産運用会社のコミットメントの強化



*1 本投資法人が各該当月末日時点において保有する不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産の取得価格(売買取引以外の場合には、出資金額や引受価格等の当該特定資産の取得の対価となる価格)の総額。
*2 「金銭の分配に係る計算書」における分配金額。

ステークホルダーとの対話

IR面談実績(機関投資家)			IRセミナー参加実績(個人投資家)		SR(議決権行使担当者)面談実績	
	国内	海外		本投資法人参加件数	2021年	8社+議決権行使助言会社
2020年	140社	58社	2020年	2件		
2021年	121社	70社	2021年	4件		

IR:Investor Relations

SR:Shareholder Relations

重要課題(マテリアリティ)への対応

本投資法人では、ESGに関するさまざまな課題の中で、SDGs(持続可能な開発目標)の考え方にに基づき、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。

▶ 2021年の重要課題と関連するSDGs

	重要課題	行動計画・目標	主な実績	成果*
環境 E	エネルギー消費・管理、 再生可能エネルギーの活用	長期目標:2030年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス(GHG)を40%削減(原単位ベース・2014年対比)	25.1%削減(2014年比)	2
	環境パフォーマンスの 認証・評価取得	CASBEE、BELS等、環境に関する外部認証の取得 環境認証取得カバー率 2021年目標65%(延床面積ベース)	68.5%(年次目標達成)	3
	テナントとの環境配慮に おける協働	長期目標:2030年までにグリーンリース契約対応100%(一棟貸しを含む。住宅は除く) オフィスに分類される建物の契約面積(建物内の住宅部分を除く)に対する、グリーンリースを締結しているテナントの契約面積の割合	56.1%(2021年11月末時点)	2
社会 S	従業員の働きがい・ ウェルネスの推進	・IT投資を通じた業務効率と質の向上 ・互いを尊重し、助け合うカルチャーを継続・強化 ・有給休暇の取得率の向上	・リモートワーク環境の充実 ・データ分析ツールの導入による生産性の向上 ・ワークチン休暇の新設	2
	地域コミュニティ・ 地域行政への貢献	社会の一員として、地域の防災対策や活性化に貢献	・本投資法人ホテルでのワクチン接種会場の提供 ・社会実験(電動キックボード公道走行実験)への参画	3
	従業員のパフォーマンスと キャリア開発	・資格取得・研修受講の奨励 ・階層別研修の実施	・昇格・職群転換研修、メンタルヘルス研修等の導入	3
ガバナンス G	情報の管理と活用	新不動産運用管理システムの導入に伴う情報管理体制の向上	工事管理、賃貸管理業務の一元化	3
	投資家・投資主への 情報開示	ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示(外部評価の向上)	・GRESBリアルエステイト評価の向上[4 Star] ・MSCI ESG格付け評価の向上[A]	3
	役員・従業員の報酬	AM報酬における業績連動制の導入	分配金連動報酬部分を追加	3

* 3:目標に達している 2:(目標は達していないが)改善している 1:継続して取組み中

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



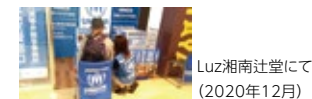
責任投資原則(PRI)
● 本資産運用会社:2018年11月に署名



ISO14001
● 本資産運用会社:2019年2月に認証



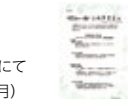
国連UNHCRのサポート
● 本資産運用会社:2020年より複数保有物件で開始



SDGs



TOKYO働き方改革宣言
● 本資産運用会社:2018年11月に宣言



外部評価

GRESBリアルエステイト評価



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



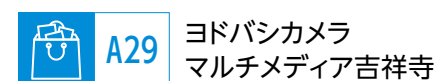
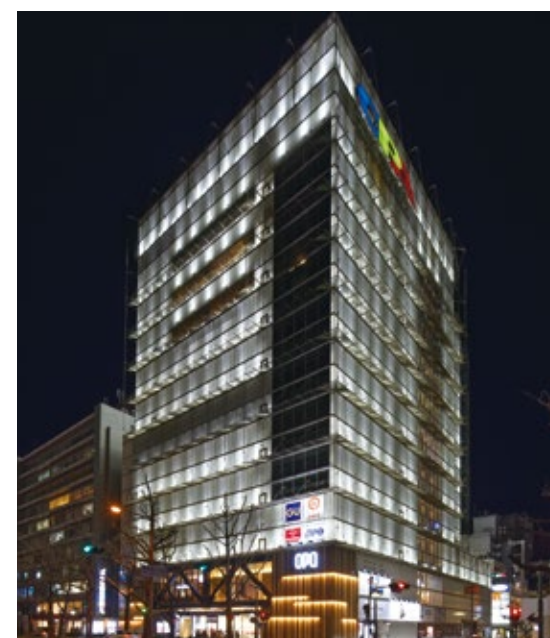
GRESB開示評価



Aレベル
最上位4年連続

物件紹介

主な保有物件(第36期末時点)



 **B6** 新大阪セントラルタワー



 **B37** アリーナタワー



 **C1** 新宿ワシントンホテル本館



 **C13** ロワジールホテル&スパタワー那覇



 **B44** SS30



 **B46** 虎ノ門ヒルズ 森タワー



 **C14** ロイヤルパインズホテル浦和



 **D26** グレンパーク梅田北



ポートフォリオの状況



パークアクシス赤塚



ロジスティクス東扇島



稼働率

	2021年6月末	2021年7月末	2021年8月末	2021年9月末	2021年10月末	2021年11月末
商業施設	97.2%	97.1%	97.4%	97.9%	97.8%	98.0%
オフィスビル	98.5%	98.6%	98.3%	98.6%	98.4%	98.6%
ホテル	99.1%	99.1%	99.0%	99.3%	99.3%	99.3%
住居	96.8%	97.2%	97.3%	97.4%	97.4%	96.8%
その他	94.7%	94.7%	94.8%	94.8%	94.8%	94.8%
全体	97.4%	97.5%	97.5%	97.8%	97.7%	97.8%



ザ プレイス オブ トウキョウ



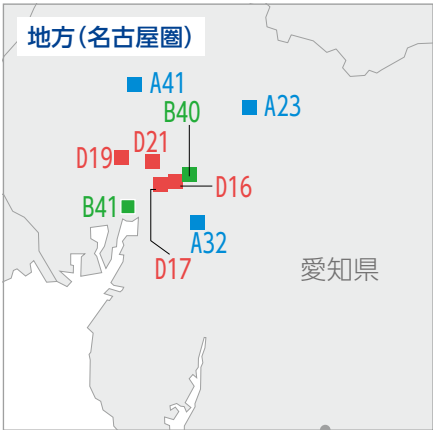
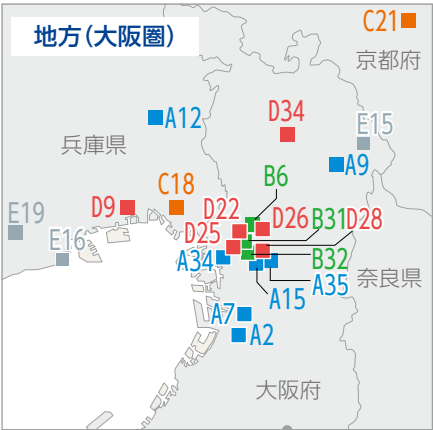
第1・第2MT有明センタービル



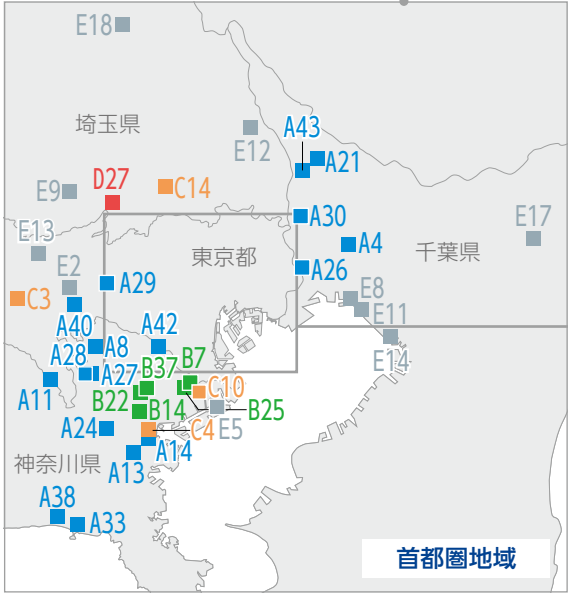
ポートフォリオ一覧(第36期末時点)

用途	NCI 物件 (注1)	物件 番号	物件名称	地域 (注2)	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	取得期	取得日 (注1)
商業 施設		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方	大阪府堺市	6,770	1.0%	1期	2003年12月22日
		A4	Luz船橋	首都圏	千葉県船橋市	5,200	0.8%	2期	2004年 9月17日
		A6	天神ルーチェ	地方	福岡県福岡市	6,500	1.0%	5期	2006年 4月14日
		A7	家電住まいる館YAMADA堺本店	地方	大阪府堺市	3,210	0.5%	5期	2006年 4月28日
		A8	宮前ショッピングセンター	首都圏	神奈川県川崎市	5,312	0.8%	7期	2007年 2月19日
		A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方	大阪府枚方市	2,040	0.3%	8期	2007年 6月29日
		A10	アクティオーレ南池袋	23区	東京都豊島区	3,760	0.6%	8期	2007年 9月27日
		A11	Tip's町田ビル	首都圏	東京都町田市	4,100	0.6%	9期	2007年12月27日
		A12	ダイエー宝塚中山店	地方	兵庫県宝塚市	4,284	0.6%	9期	2008年 1月30日
		A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注3)	首都圏	神奈川県横浜市	11,904	1.8%	9期	2008年 2月18日
		A14	アクティオーレ関内	首都圏	神奈川県横浜市	2,410	0.4%	10期	2008年 6月30日
	●	A15	心斎橋OPA本館	地方	大阪府大阪市	22,800	3.4%	15期	2010年12月 1日
	●	A19	アルポーレ神宮前	6区	東京都渋谷区	1,580	0.2%	15期	2010年12月 1日
	●	A20	アルポーレ仙台	地方	宮城県仙台市	2,590	0.4%	15期	2010年12月 1日
	●	A21	モラーージュ柏	首都圏	千葉県柏市	7,040	1.0%	15期	2010年12月 1日
	●	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	地方	愛知県尾張旭市	4,840	0.7%	15期	2010年12月 1日
	●	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏	神奈川県横浜市	2,500	0.4%	15期	2010年12月 1日
		A25	Luz自由が丘	23区	東京都目黒区	5,090	0.8%	16期	2011年 6月15日
		A26	アクティオーレ市川	首都圏	千葉県市川市	3,350	0.5%	16期	2011年 6月15日
		A27	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	首都圏	神奈川県横浜市	2,600	0.4%	16期	2011年10月31日
		A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	首都圏	神奈川県横浜市	2,150	0.3%	17期	2012年 5月18日
		A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏	東京都武蔵野市	28,000	4.1%	19期	2013年 3月18日
		A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	首都圏	千葉県松戸市	5,150	0.8%	19期	2013年 3月18日
		A31	天神ロフトビル	地方	福岡県福岡市	4,350	0.6%	20期	2013年11月29日
		A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	地方	愛知県名古屋市中区	6,460	1.0%	21期	2014年 4月 8日
		A33	ブラッシングウェーブ江の島	首都圏	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	22期	2014年 8月29日
		A34	ライフ西九条店(敷地)	地方	大阪府大阪市	1,760	0.3%	23期	2015年 3月 2日
		A35	ライフ玉造店(敷地)	地方	大阪府大阪市	1,880	0.3%	23期	2015年 3月 2日
		A36	グランベル銀座ビル	6区	東京都中央区	2,621	0.4%	24期	2015年 6月30日
		A37	UUR天神西通りビル	地方	福岡県福岡市	5,500	0.8%	24期	2015年 7月15日
		A38	Luz湘南辻堂	首都圏	神奈川県藤沢市	3,938	0.6%	24期	2015年 9月30日
		A39	アクティオーレ上野	23区	東京都台東区	3,000	0.4%	25期	2015年12月 4日
		A40	くるる	首都圏	東京都府中市	9,285	1.4%	26期	2016年 9月 1日
		A41	ケーズデンキ名古屋北店	地方	愛知県西春日井郡	1,750	0.3%	27期	2016年12月 1日
		A42	Luz武蔵小杉	首都圏	神奈川県川崎市	12,151	1.8%	31期	2018年12月28日
		A43	LEVENおおたかの森	首都圏	千葉県流山市	3,800	0.6%	36期	2021年 6月30日
New オフィス ビル		B1	T&G浜松町ビル	6区	東京都港区	2,257	0.3%	1期	2003年12月26日
		B3	福岡アーセオンビル	地方	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1期	2003年12月26日
		B4	丸増麹町ビル	6区	東京都千代田区	2,350	0.3%	1期	2004年 3月29日
		B5	六番町Kビル	6区	東京都千代田区	2,150	0.3%	1期	2004年 3月30日
		B6	新大阪セントラルタワー(注3)	地方	大阪府大阪市	24,000	3.6%	3期	2004年12月 2日
		B7	川崎東芝ビル	首都圏	神奈川県川崎市	19,200	2.8%	3期	2004年12月20日
		B8	UUR東陽町ビル	23区	東京都江東区	8,500	1.3%	10期	2008年 6月30日
		B9	フォーシーズンビル	6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	13期	2009年12月25日
	●	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	6区	東京都新宿区	12,100	1.8%	15期	2010年12月 1日
	●	B13	パシフィックマークス月島	6区	東京都中央区	6,080	0.9%	15期	2010年12月 1日
	●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏	神奈川県横浜市	7,050	1.0%	15期	2010年12月 1日

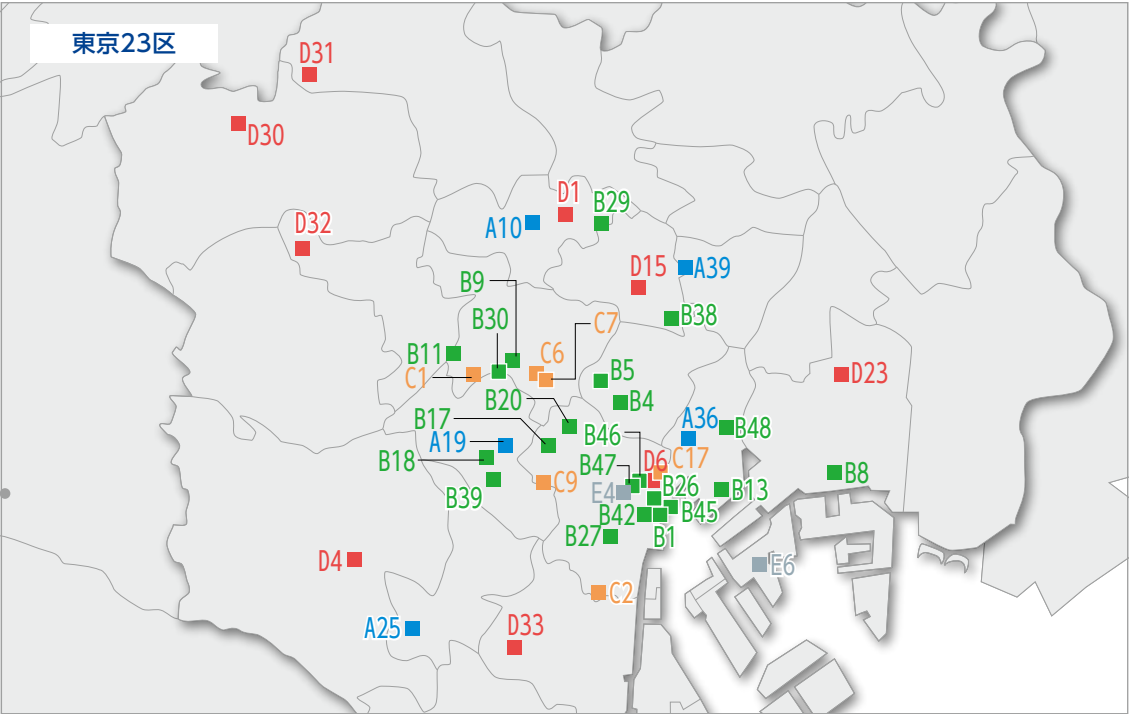
ポートフォリオマップ



- A2 ジョイパーク泉ヶ丘
- A4 Luz船橋
- A6 天神ルーチェ
- A7 家電住まいる館YAMADA堺本店
- A8 宮前ショッピングセンター
- A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘
- A10 アクティオーレ南池袋
- A11 Tip's町田ビル
- A12 ダイエー宝塚中山店
- A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)(注)
- A14 アクティオーレ関内
- A15 心斎橋OPA本館
- A19 アルボーレ神宮前
- A20 アルボーレ仙台
- A21 モラージュ柏
- A23 イトーヨーカドー尾張旭店
- A24 横浜狩場ショッピングセンター
- A25 Luz自由が丘
- A26 アクティオーレ市川
- A27 横浜青葉ショッピングセンター(敷地)
- A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)
- A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- A30 家電住まいる館YAMADA松戸本店
- A31 天神ロフトビル
- A32 鳴海ショッピングセンター(敷地)
- A33 ブラッシングウェーブ江の島
- A34 ライフ西九条店(敷地)
- A35 ライフ玉造店(敷地)
- A36 グランベル銀座ビル
- A37 UUR天神西通りビル
- A38 Luz湘南辻堂
- A39 アクティオーレ上野
- A40 くるる
- A41 ケーズデンキ名古屋北店
- A42 Luz武蔵小杉
- A43 LEVENおおたかの森
- B1 T&G浜松町ビル
- B3 福岡アーセオンビル
- B4 丸増趣町ビル
- B5 六番町Kビル
- B6 新大阪セントラルタワー(注)
- B7 川崎東芝ビル
- B8 UUR東陽町ビル



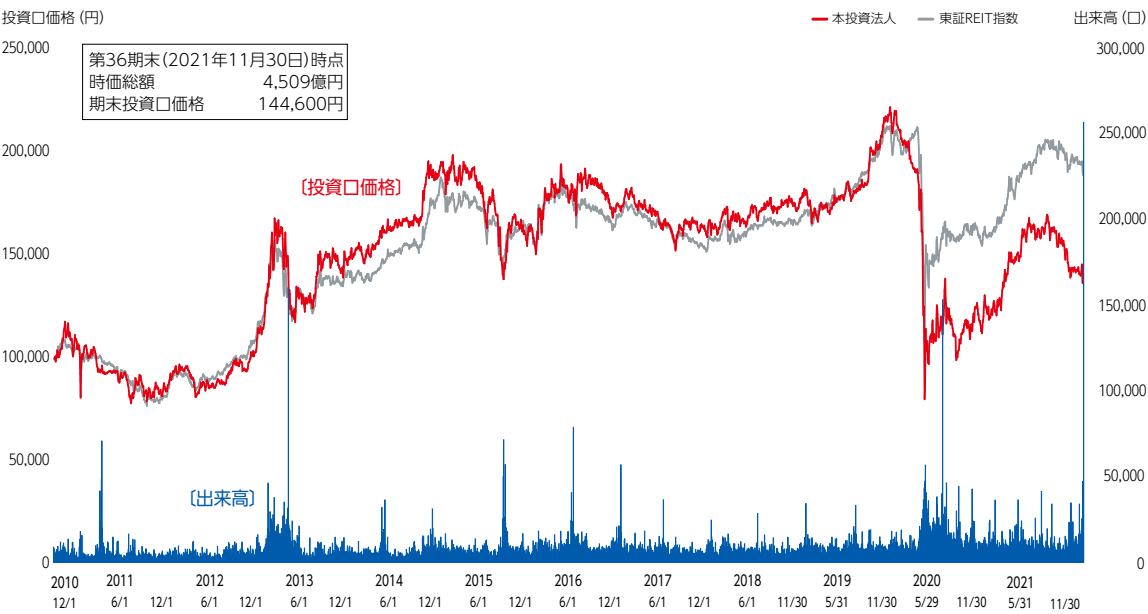
- B9 フォーシーズンビル
- B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
- B13 パシフィックマークス月島
- B14 パシフィックマークス横浜イースト
- B17 赤坂氷川ビル
- B18 パシフィックマークス渋谷公園通
- B20 パシフィックマークス赤坂見附
- B22 パシフィックマークス新横浜
- B25 パシフィックマークス川崎
- B26 浜松町262ビル
- B27 リーラビジリザカ
- B29 大塚HTビル
- B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート
- B31 パシフィックマークス西梅田
- B32 パシフィックマークス肥後橋
- B35 パシフィックマークス札幌北一条
- B36 新札幌センタービル
- B37 アリーナタワー
- B38 湯島ファーストビル
- B39 道玄坂スクエア
- B40 グランスクエア新栄
- B41 グランスクエア名駅南
- B42 芝520ビル
- B43 広瀬通SEビル
- B44 SS30(注)
- B45 LOOP-X・M
- B46 虎ノ門ヒルズ 森タワー
- B47 虎ノ門PFビル
- B48 UUR京橋イーストビル
- C1 新宿ワシントンホテル本館
- C2 東横イン品川駅高輪口
- C3 MZビル
- C4 ホテルルートイン横浜馬車道
- C5 ホテルJALシティ那覇
- C6 UUR四谷三丁目ビル
- C7 四谷213ビル
- C9 コンフォートイン東京六本木
- C10 東横イン川崎駅前市役所通
- C11 東横イン広島平和大通
- C12 東横イン那覇国際通り美栄橋駅
- C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇
- C14 ロイヤルパインズホテル浦和
- C15 リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity
- C16 コンフォートイン福岡天神
- C17 変なホテル東京 浜松町
- C18 ホテルヒューイット甲子園
- C19 スマイルホテルプレミアム札幌すすきの
- C20 ザ・スクエアホテル金沢
- C21 ネストホテル京都四条烏丸
- D1 T&G東池袋マンション
- D4 駒沢コート
- D6 UURコート芝大門
- D9 アプリール新青木一番館
- D10 UURコート札幌北三条
- D15 クリオ文京小石川
- D16 グランルージュ栄
- D17 グランルージュ栄II
- D18 MA仙台ビル
- D19 UURコート名古屋名駅
- D20 UURコート札幌篠路寺番館
- D21 パークサイト泉
- D22 UURコート大阪十三本町
- D23 UURコート錦糸町
- D24 UURコート札幌南三条プレミアタワー
- D25 グランルージュ中・島南
- D26 グレンパーク梅田北
- D27 UURコート志木
- D28 グランルージュ谷町六丁目
- D29 シャトレ大手町S棟・N棟
- D30 グランフォンテ
- D31 パークアクシス赤塚
- D32 UURコート白鷺
- D33 コートブランシェAP
- D34 UURコート茨木東中条
- E1 リリカラ東北支店
- E2 府中ビル
- E3 壺川スクエアビル
- E4 ザ プレイス オブトウキョウ
- E5 ロジスティクス東扇島
- E6 第1・第2MT有明センタービル
- E8 新習志野物流センター
- E9 川越物流センター
- E10 あすと長町デンタルクリニック
- E11 新習志野物流センターII
- E12 吉川物流センター
- E13 武蔵村山物流センター
- E14 千葉みなと物流センター(敷地)
- E15 枚方長尾物流センター
- E16 神戸遠矢浜物流センター
- E17 レッドウッド成田ディストリビューションセンター
- E18 加須物流センターI・II
- E19 神戸西神物流センター
- E20 宮の森二条開発用地



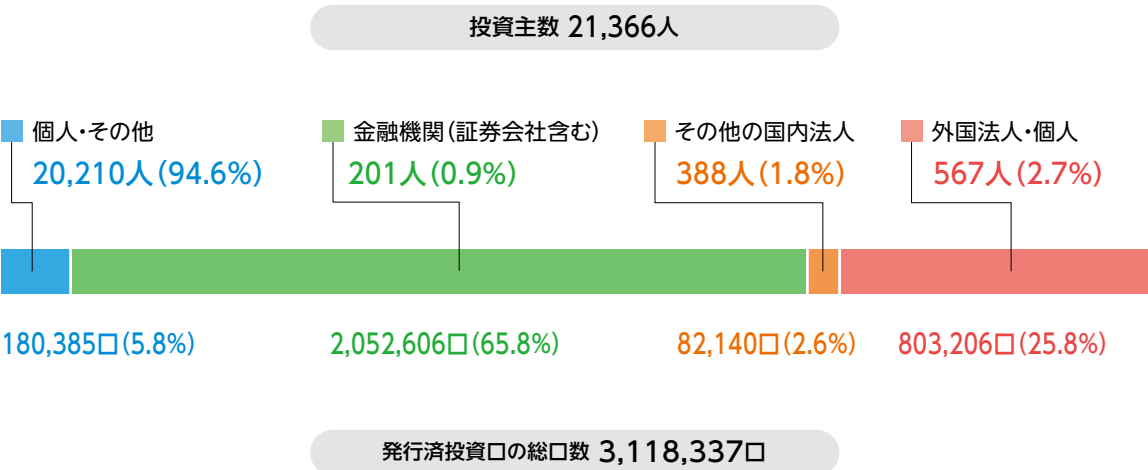
(注)「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」は商業施設部分とオフィスビル部分を、「新大阪セントラルタワー」及び「SS30」はオフィスビル部分とホテル部分を、それぞれ含んでいます。

投資口の状況

投資口の状況



所有者別投資主・投資口数(第36期末時点)



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

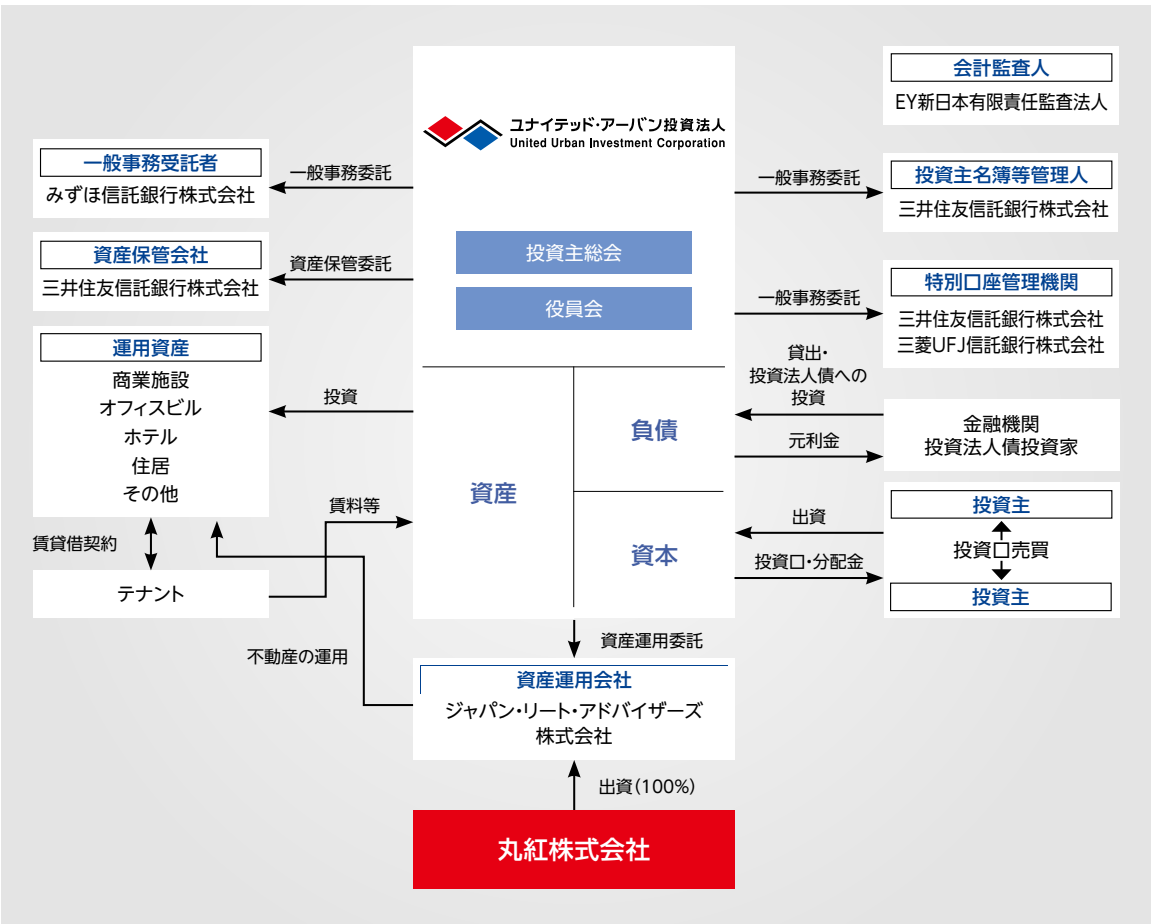
投資法人の概要

概要

投資法人名	ユナイテッド・アーバン投資法人 (英文名称: United Urban Investment Corporation)	
役員	執行役員: 衛門 利明 監督役員: 岡村 憲一郎 監督役員: 関根 久美子	2021年9月1日より 新たな経営体制が スタートしました
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階	
上場日	2003年12月22日 東京証券取引所不動産投資信託証券市場 銘柄コード: 8960	
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	



仕組み図



資産運用会社の概要

▶会社概要

(第36期末時点)

社名	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co., Ltd.
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階
設立	2001年12月4日
資本金	425百万円
株主構成	丸紅株式会社(100%)
代表者	代表取締役社長　チーフ・エグゼクティブ・オフィサー　臥雲 敬昌
事業内容	金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業
沿革	2001年12月 4日　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立 2002年 2月 1日　宅地建物取引業者免許取得 (免許番号　東京都知事(4)第80442号) 2002年 8月27日　宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号　国土交通大臣認可第15号) 2003年 3月19日　改正前の投資信託及び投資法人に関する法律上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号　内閣総理大臣第24号) 2007年 9月30日　金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 (登録番号　関東財務局長(金商)第336号)
加入協会	一般社団法人 投資信託協会 一般社団法人 不動産証券化協会

▶会社の目標

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、会社の目標として以下3つの項目を掲げ、業務に邁進してまいります。

「全ては投資主のために」

我々は、ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)の投資主の中長期的利益を極大化することを究極の目的とします。この目的を実現すべく、法令遵守を最重要視し、我々に課された二つの主要な義務——忠実義務と善良な管理者の注意義務——を十分に認識の上、運用業務を誠実、かつ、公正に履行します。また、「全ては投資主のために」をモットーとし、透明性を高め、高い開示基準を維持します。

「最高水準の投資法人を目指して」

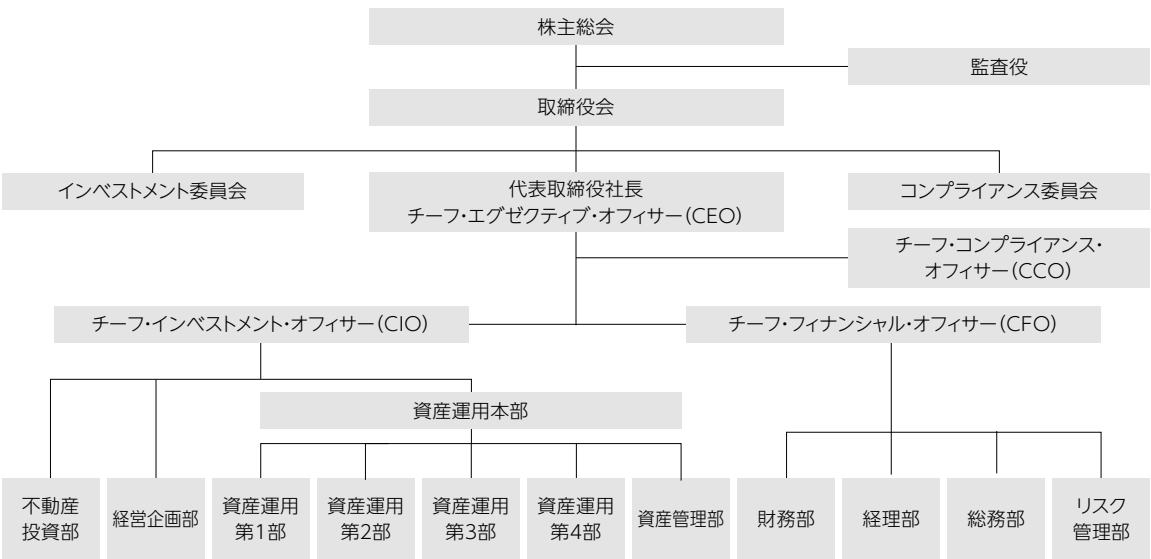
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力してまいります。

「社会のよき一員として」

我々は、投資運用業者として社会的責任を深く認識して、財務報告の信頼性確保等内部統制に注力し、経営の透明性向上を図ります。また、反社会的勢力に対し毅然とした姿勢を貫き、マネーロンダリング等犯罪性を疑われる取引の防止に努めます。

▶組織図

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



インベストメント委員会

投資法人に係る重要な運用計画・方針に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。委員長及び委員は取締役会により選任されます。第36期末現在、委員長は代表取締役社長、委員は非常勤取締役1名及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

コンプライアンス委員会

取締役会及び監査役と連携し、投資法人の資産運用に係る資産運用会社としての当社のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。第36期末現在、委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー、委員は代表取締役社長、総務部部长及び社外有識者1名(外部の弁護士)です。

▶コンプライアンス態勢 ～「忠実義務」及び「善管注意義務」の確実な履行のために～

●コンプライアンス委員会の設置及びその役割

コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

- 投資判断等に対してコンプライアンスの観点からの審議
- 法令等及び職業規範その他の観点から問題がある行為又はその疑義がある行為への対応
- 内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告
- 社内規程の制定及び改定
- その他コンプライアンスに関する重要事項の審議

●法令遵守の決定プロセスを忠実に履行

物件取得など具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けています。特に利害関係人等を含め、スポンサー関係者との取引に関しては、インベストメント委員会へのチーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席や委員全員の同意を義務付けるなど、利益相反対策として厳格なプロセスを設け、牽制機能の確保を図っています。

●コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルの策定による社内体制の整備

I 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
計算期間		自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
営業収益	(注1) 百万円	24,671	23,565	23,945	24,198	22,806
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(24,671)	(23,391)	(22,051)	(22,302)	(22,806)
営業費用	百万円	13,106	12,942	13,300	13,414	14,550
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(10,870)	(10,686)	(10,959)	(11,122)	(11,032)
営業利益	百万円	11,565	10,622	10,644	10,784	8,256
経常利益	百万円	10,544	9,633	9,650	9,847	7,326
当期純利益	(a) 百万円	10,543	9,633	9,650	9,847	7,326
総資産額	(b) 百万円	678,208 (対前期比△0.4%)	694,089 (対前期比+2.3%)	701,982 (対前期比+1.1%)	704,135 (対前期比+0.3%)	707,548 (対前期比+0.5%)
純資産額	(c) 百万円	367,970 (対前期比+2.8%)	366,863 (対前期比△0.3%)	365,666 (対前期比△0.3%)	365,797 (対前期比+0.0%)	363,257 (対前期比△0.7%)
出資総額	百万円	319,973 (対前期比+3.5%)	319,973 (対前期比 —)	319,973 (対前期比 —)	319,973 (対前期比 —)	319,973 (対前期比 —)
発行済投資口の総口数	(d) 口	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	118,002	117,647	117,263	117,305	116,490
分配金総額	(e) 百万円	10,711	10,820	9,726	9,922	9,666
1口当たり当期純利益	(注2) 円	3,388	3,089	3,094	3,157	2,349
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,435	3,470	3,119	3,182	3,100
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(3,435)	(3,470)	(3,119)	(3,182)	(3,100)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注3) %	1.6 (3.1)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.0 (2.1)
自己資本当期純利益率	(注3) %	2.9 (5.8)	2.6 (5.2)	2.6 (5.3)	2.7 (5.4)	2.0 (4.0)
期末自己資本比率	(c)/(b) %	54.3 (対前期増減+1.7)	52.9 (対前期増減△1.4)	52.1 (対前期増減△0.8)	51.9 (対前期増減△0.1)	51.3 (対前期増減△0.6)
配当性向	(注3) %	101.3	112.3	100.8	100.7	131.9
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	122	129	130	133	136
期末総賃貸可能面積	m ²	1,479,025.78	1,522,162.03	1,543,024.46	1,541,488.04	1,566,349.17
期末テナント数	件	2,511	2,691	2,674	2,725	2,772
期末稼働率	%	99.2	97.1	97.6	97.3	97.8
減価償却費	百万円	4,132	4,174	4,100	4,130	4,098
資本的支出額	百万円	2,373	1,361	1,339	1,746	2,450
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	17,933	16,880	15,192	15,310	15,872
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注3)	円	4,706	4,372	3,803	3,875	4,033
FFO倍率	(注3) 倍	22.7	13.1	15.6	20.2	18.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	15.6	14.8	14.9	16.0	14.4
金利償却前当期純利益 (注3)	百万円	15,683	14,810	14,743	14,916	13,505
支払利息及び投資法人債利息	百万円	1,007	1,003	989	934	937
有利子負債額 (注3)	百万円	270,777	289,533	296,633	299,833	304,433
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	39.9	41.7	42.2	42.5	43.0
運用日数	日	183	183	183	182	183

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。

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

	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
期中平均投資口数	3,111,123口	3,118,337口	3,118,337口	3,118,337口	3,118,337口

(注3) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、括弧内は各期の運用日数により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

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

(注4) 本書において特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切捨て、比率及び倍率は四捨五入により記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、2003年11月4日に設立され、2003年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード8960)。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」(注)を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型J-REITとして、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきました。

また、2010年12月1日には本投資法人が合併存続法人となって日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。)と合併(以下「本合併」といいます。)を行い、本合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、資産規模(取得価格ベース)においてJ-REIT市場でも有数の規模となっています。

本投資法人は、これまで第1期(2004年5月期)より第35期(2021年5月期)まで35回の金銭の分配を行ってきました。当期(第36期:2021年11月期)においても、1口当たり3,100円の金銭の分配を行います。

(注)「用途」 :商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他
「投資地域」:主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

a. 投資環境と運用実績

(i) 投資環境

当期の日本経済は、再々に亘る緊急事態宣言(以下「宣言」といいます。)の期間延長及び区域変更が行われ、7月後半～8月に新型コロナウイルス感染症(以下「COVID-19」といいます。)の第5波に見舞われたものの、その後のCOVID-19ワクチン接種の本格的な普及に伴う感染者数の減少や、2021年9月30日をもっての宣言解除に伴う人流増加に伴い、徐々に活力を取り戻しています。

不動産売買市場では、世界的な低金利環境を背景に国内外投資家の投資意欲は依然旺盛で、厳しい取得環境が続いています。ただし、COVID-19の実質的な収束が見通しにくいことから、ホテル等一部のアセットタイプ(用途及び業種・業態)に対するリスク回避姿勢は継続しています。

不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き、前期に続き概ね堅調に推移しました。

商業施設においては、当期もCOVID-19影響下にありましたが、外食等の一部サービス業態を除き、全般的に店舗の売上は回復が見られます。

オフィスビルにおいては、長引くCOVID-19影響下における企業の業績不振や、在宅勤務の浸透の影響等を受けて、全国主要都市の空室率は緩やかな上昇基調にあり、賃料も東京及び大阪ビジネス地区で下落傾向が見られます。

ホテルにおいては、COVID-19感染防止や企業においてはコスト削減の観点から、出張や研修旅行、レジャー等の自粛傾向が続いており、ホテルオペレーターの経営環境は、依然厳しい状況が続いています。なお、2021年11月8日にビジネス目的等、一部の訪日外国人の入国制限が緩和されましたが、訪日外国人(インバウンド)の宿泊需要がCOVID-19拡大前の水準まで回復する時期を見通すことは困難です。

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

国外では、COVID-19ワクチン接種の進展が見られる国々では経済活動の正常化が進んでおり、米国では11月にテーバリング(量的金融緩和の縮小)開始が決定されました。日本の資本市場は米国の金利動向の影響を受けやすいことから、今後も同国の長期金利の動向には留意する必要があると考えられます。

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
A43	LEVENおおたかの森	店舗	千葉県流山市	3,800	2021年 6 月30日
E18	加須物流センターI・II	倉庫	埼玉県加須市	3,259	
E19	神戸西神物流センター	倉庫	兵庫県神戸市	1,923	2021年 8 月 6 日
E20	宮の森二条開発用地	—	北海道札幌市	370 (注3)	2021年 9 月30日
合 計				9,352	

その一方で、本投資法人は下表記載の物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	譲渡価格 (百万円) (注2)	譲渡日
E7	クオーツタワー	診療所	東京都渋谷区	5,800	2021年 6 月 1 日

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。以下、同じです。
(注2) 取得価格及び譲渡価格は、取得又は譲渡に係る売買契約等にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。なお、取得価格については、単位未満を四捨五入しています。また、金額には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。以下、同じです。
(注3) 本投資法人は、2021年9月30日付で本物件の取得価格の8割相当分(296百万円)を支払い、所有権移転登記等の手続きを完了しています。なお、残りの2割相当分(74百万円)については、売主の建物明渡後、2022年3月22日までに支払うことで売主と合意しています。

(iii) ポートフォリオの概要

前記(ii)記載の物件取得及び譲渡の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設35件、オフィスビル34件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル20件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居25件及びその他19件の合計136件(取得価格の総額675,070百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,566,349.17㎡(473,820.62坪)、テナント総数は2,772となりました。

本投資法人は、COVID-19の感染拡大の影響が継続する中、稼働率の維持に努め、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、97.4%から97.8%の間で推移し、当期末時点では97.8%となっています。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、ESG投資に積極的な投資家層の拡大と資金調達手法のさらなる多様化を目的に初のサステナビリティボンド(10年、35億円)を発行した他、特定資産の取得及び有利子負債の返済のため、一定の資金調達を行いました。

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

		前期末時点	当期末時点	増減
	短期借入金	—	—	—
	長期借入金 (うち、1年内返済予定分)	263,833 (27,600)	267,933 (28,900)	+4,100 (+1,300)
	借入金合計	263,833	267,933	+4,100
	投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	36,000 (3,000)	36,500 (—)	+500 (△3,000)
	有利子負債合計	299,833	304,433	+4,600

また、2021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22,806百万円(前期比5.8%減)、不動産賃貸事業利益11,774百万円(前期比5.3%増)、営業利益8,256百万円(前期比23.4%減)、経常利益7,326百万円(前期比25.6%減)、当期純利益7,326百万円(前期比25.6%減)となりました。当期においては、2019年12月のテナント退去以降、当期末時点まで空室となっている府中ビルについて、固定資産の減損に係る会計基準に従い帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,139百万円)として営業費用の区分に計上しています。

分配金については、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円、並びに配当準備積立金取崩額2,263百万円を当期末処分利益7,326百万円に加算した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,100円、分配金の総額は9,666百万円となりました。

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

(3) 増資等の状況

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

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年12月14日	公募増資	90,000	3,043,022	14,808	307,220	(注1)
2017年 1 月12日	第三者割当増資	12,065	3,055,087	1,985	309,205	(注2)
2019年 6 月19日	公募増資	55,000	3,110,087	9,363	318,568	(注3)
2019年 7 月11日	第三者割当増資	8,250	3,118,337	1,404	319,973	(注4)

(注1) 1口当たり169,736円(引受価額164,540円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり164,540円にて、物件取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり175,616円(引受価額170,240円)にて、新規物件の取得資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり170,240円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(投資口の取引所価格の推移)

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 別	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2019年11月	2020年 5 月	2020年11月	2021年 5 月	2021年11月
最 高	221,700円	212,900円	138,000円	167,600円	169,200円
最 低	175,800円	79,100円	98,200円	118,800円	135,800円

(4) 分配金等の実績

当期におきましては、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円並びに配当準備積立金取崩額2,263百万円を当期末処分利益7,326百万円に加算した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,100円、分配金の総額は9,666百万円となりました。

なお、当期においても租税特別措置法第67条の15の適用要件は充足されていることから、法人税課税は発生しません。

期 別	単位	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
		自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
当期末処分利益総額	千円	10,543,501	9,633,226	9,650,149	9,847,056	7,326,291
利益留保額(注)	千円	13,808,060	12,620,658	12,544,715	12,469,222	10,128,669
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	10,711,487 (3,435)	10,820,629 (3,470)	9,726,093 (3,119)	9,922,548 (3,182)	9,666,844 (3,100)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	10,711,487 (3,435)	10,820,629 (3,470)	9,726,093 (3,119)	9,922,548 (3,182)	9,666,844 (3,100)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち 1口当たり一時差異等調 整引当額分配金)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

I 資産運用報告

期 別	単位	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
		自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
出資払戻総額のうち税法上の 出資等減少分配からの分配 金総額 (1口当たり出資払戻額のう ち税法上の1口当たり出資 等減少分配からの分配金)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(注) 利益留保額には、一時差異等調整積立金、配当準備積立金及び圧縮積立金等の任意積立金残高並びに次期繰越利益の合計を記載しています。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

わが国において、COVID-19ワクチン接種者の全人口に占める割合が約8割(2021年12月末時点)となり、国外でもCOVID-19ワクチン接種が進捗していることから、日本経済の本格的な回復が期待されます。ただし、供給制約による需給不適合やエネルギー価格の高騰に加え、2021年末のCOVID-19の新たな変異株の出現等、経済活動の足かせとなり得る要因が顕在化し始めています。他方、わが国の資本市場に影響力のある米国ではテーパリング加速観測もあり、日本経済を取り巻くこれらの動向には留意する必要があると考えられます。

本投資法人のポートフォリオは特定のアセットタイプに偏ることなく構成されていますが、COVID-19影響下からの回復の道筋が立ち始めたアセットタイプがある一方、COVID-19に起因する行動制限の影響が継続するアセットタイプもあり、ポートフォリオ全体としての回復には今しばらく時間を要する見通しです。

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

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

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

(6) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

当期決算期末(2021年11月30日)以降に生じた重要な事項は該当ありません。

なお、参考情報は、以下のとおりです。

a. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2021年12月20日に返済期限が到来した借入金(総額5,900百万円)の返済を目的として、2021年12月20日付で以下のとおり総額5,900百万円の資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン39C	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	0.47000%	2021年 12月20日	2030年 12月20日	無担保 無保証
タームローン40C	株式会社三井住友銀行	2,900	0.47559%		2030年 6月20日	
合 計		5,900				

b. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2021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	：2021年12月27日
契約期間	：2021年12月28日～2022年12月27日
摘要	：無担保・無保証

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
	2019年11月30日	2020年 5 月31日	2020年11月30日	2021年 5 月31日	2021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)	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337	3,118,337
出 資 総 額 (百万円)	319,973	319,973	319,973	319,973	319,973
投 資 主 数 (人)	18,860	21,160	21,233	21,376	21,366

(2) 投資口に関する事項

当期末時点における発行済投資口の総口数に対する、保有する投資口数の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	768,637	24.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	525,451	16.85
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	147,407	4.73
野村信託銀行株式会社(投信口)	127,809	4.10
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	59,020	1.89
SMBC日興証券株式会社	48,571	1.56
みずほ証券株式会社	33,741	1.08
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	32,684	1.05
JP MORGAN CHASE BANK 385771	30,907	0.99
日本証券金融株式会社	29,880	0.96
合 計	1,804,107	57.85

(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)	衛門 利明	—	3,000
	吉田 郁夫	—(注2)	3,000
監督役員	岡村 憲一郎	かえで会計アドバイザー株式会社 代表取締役 かえで税理士法人 代表社員 CYBERDYNE株式会社 社外監査役 SGホールディングス株式会社 社外監査役 兼松サステック株式会社 社外取締役(監査等委員)	2,100
	関根 久美子	田辺総合法律事務所 パートナー	2,100
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	21,300 (注5)
合 計			31,500

(注1) 吉田郁夫は2021年8月31日付で本投資法人の執行役員を退任しており、衛門利明が2021年9月1日付で新たな執行役員に就任しています。

(注2) 2021年8月31日付で執行役員を退任したため、兼職等に係る記載を省略しています。

(注3) 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4) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注5) 会計監査人の報酬には、投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬(3,300千円)が含まれています。

I 資産運用報告

b. 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

c. 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末時点における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人(投資主名簿))	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用 途	地 域	第35期 2021年5月31日		第36期 2021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)	7,205,277	1.0	7,197,276	1.0
		地 方(注6)	13,407,440	1.9	13,352,127	1.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	23,054,770	3.3	23,021,311	3.3
			東京23区	9,426,748	1.3	9,392,073	1.3
			首都圏地域	8,741,940	1.2	8,728,991	1.2
		地 方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,584,880	0.2	1,578,281	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,791,080	0.5	3,745,612	0.5
		地 方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	4,807,109	0.7	4,793,306	0.7
			首都圏地域	—	—	—	—
		地 方	4,276,197	0.6	4,267,935	0.6	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	6,934,188	1.0	6,934,188	1.0
		地 方	—	—	398,076	0.1	
	小 計			83,229,633	11.8	83,409,180	11.8
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,234,055	0.6	4,231,762	0.6
			東京23区	11,523,922	1.6	11,481,361	1.6
			首都圏地域	90,612,191	12.9	94,277,266	13.3
		地 方	55,874,334	7.9	55,844,871	7.9	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,658,320	8.8	61,626,401	8.7
			東京23区	1,998,878	0.3	1,984,931	0.3
			首都圏地域	39,898,428	5.7	39,557,197	5.6
		地 方	46,024,560	6.5	45,893,081	6.5	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	40,462,452	5.7	40,360,737	5.7
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	23,200,041	3.3	23,109,596	3.3
		地 方	91,569,018	13.0	91,468,174	12.9	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,310,430	0.3	2,302,680	0.3
			東京23区	9,754,791	1.4	9,719,776	1.4
			首都圏地域	2,840,713	0.4	2,824,792	0.4
		地 方	21,813,984	3.1	21,626,836	3.1	
	その他	首都圏	東京都心6区	9,036,575	1.3	3,250,957	0.5
			東京23区	7,876,826	1.1	7,862,213	1.1
			首都圏地域	33,087,896	4.7	35,188,346	5.0
		地 方	10,224,147	1.5	12,147,603	1.7	
	小 計			564,001,570	80.1	564,758,589	79.8
預金等のその他資産			56,904,033	8.1	59,380,973	8.4	
資産総額計			704,135,236	100.0	707,548,743	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

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35期				第36期			
	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日				自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日			
	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	20	69.3	(注3)	(注3)	25	90.2	200	0.9
Luz船橋	15	99.8	(注3)	(注3)	16	100.0	258	1.1
天神ルーチェ	13	100.0	(注3)	(注3)	11	83.6	246	1.1
家電住まいる館YAMADA堺本店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	192	0.8
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
アクティオーレ南池袋	10	100.0	(注3)	(注3)	10	100.0	87	0.4
Tip's町田ビル	8	86.1	(注3)	(注3)	8	86.1	161	0.7
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
maricom-ISOGO・ システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	(注3)	(注3)	4	100.0	299	1.3
アクティオーレ関内	5	46.6	(注3)	(注3)	6	59.1	31	0.1
心斎橋OPA本館	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	683	3.0
アルボーレ神宮前	4	100.0	(注3)	(注3)	4	100.0	51	0.2
アルボーレ仙台	6	72.8	(注3)	(注3)	7	82.9	77	0.3
モラージュ柏	88	95.7	(注3)	(注3)	90	98.1	615	2.7
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
横浜狩場ショッピングセンター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
Luz自由が丘	19	96.4	(注3)	(注3)	19	98.5	160	0.7
アクティオーレ市川	11	87.3	(注3)	(注3)	12	93.8	128	0.6
横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
家電住まいる館YAMADA松戸本店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
天神口フトビル	6	100.0	(注3)	(注3)	6	100.0	276	1.2
鳴海ショッピングセンター(敷地)	3	100.0	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注4)
ブラッシングウェーブ江の島	8	90.3	(注3)	(注3)	7	78.4	102	0.4
ライフ西九条店(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ライフ玉造店(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
グランベル銀座ビル	9	84.9	(注3)	(注3)	10	83.2	66	0.3
UUR天神西通りビル	0	0.0	(注4)	(注4)	0	0.0	(注4)	(注4)
Luz湘南辻堂	30	91.5	(注3)	(注3)	32	94.1	287	1.3
アクティオーレ上野	8	89.8	(注3)	(注3)	9	100.0	63	0.3
くるる	24	90.7	(注3)	(注3)	25	93.2	409	1.8
ケーズデンキ名古屋北店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
Luz武蔵小杉	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	325	1.4
LEVENおおたかの森					14	100.0	91	0.4
T&G浜松町ビル	6	100.0	84	0.4	5	87.8	83	0.4
福岡アーセオンビル	7	100.0	124	0.6	7	100.0	125	0.6
丸増麴町ビル	16	100.0	96	0.4	15	93.6	94	0.4
六番町Kビル	1	100.0	108	0.5	1	100.0	108	0.5

不動産等の名称	第35期				第36期			
	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日				自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日			
	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 (%)
新大阪セントラルタワー	61	99.3	(注3)	(注3)	60	99.6	1,129	5.0
川崎東芝ビル	1	100.0	836	3.8	1	100.0	836	3.7
UUR東陽町ビル	1	100.0	204	0.9	1	100.0	126	0.6
フォーシーズンビル	1	100.0	187	0.8	1	100.0	188	0.8
西新橋1丁目ビル(注5)	—	—	△0	△0.0				
パシフィックマークス新宿パークサイド	19	88.7	344	1.5	19	88.7	341	1.5
パシフィックマークス月島	42	96.5	253	1.1	41	95.9	258	1.1
パシフィックマークス横浜イースト	28	97.9	264	1.2	29	100.0	267	1.2
赤坂氷川ビル	1	100.0	116	0.5	1	100.0	116	0.5
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.4	1	100.0	84	0.4
パシフィックマークス赤坂見附	8	100.0	67	0.3	8	100.0	68	0.3
パシフィックマークス新横浜	10	100.0	66	0.3	10	100.0	68	0.3
パシフィックマークス川崎	42	100.0	335	1.5	42	100.0	347	1.5
浜松町262ビル	16	93.8	209	0.9	17	94.3	211	0.9
リーラヒジリザカ	13	100.0	123	0.6	13	100.0	121	0.5
大塚HTビル	7	100.0	56	0.3	7	100.0	56	0.2
パシフィックマークス新宿サウスゲート	8	100.0	97	0.4	8	100.0	101	0.4
パシフィックマークス西梅田	29	96.5	277	1.2	30	100.0	284	1.2
パシフィックマークス肥後橋	24	96.9	163	0.7	24	100.0	168	0.7
パシフィックマークス札幌北一条	11	100.0	110	0.5	11	100.0	111	0.5
新札幌センタービル	18	92.8	56	0.3	19	92.8	57	0.3
アリーナタワー	11	100.0	472	2.1	11	100.0	480	2.1
湯島ファーストビル	7	100.0	117	0.5	7	100.0	118	0.5
道玄坂スクエア	26	90.2	88	0.4	23	88.1	90	0.4
グランスクエア新栄	9	100.0	94	0.4	9	100.0	94	0.4
グランスクエア名駅南	13	100.0	91	0.4	13	100.0	92	0.4
芝520ビル	5	100.0	119	0.5	4	83.3	116	0.5
広瀬通SEビル	8	100.0	221	1.0	8	100.0	227	1.0
SS30	78	99.0	(注3)	(注3)	78	99.3	1,142	5.0
LOOP-X・M	111	97.3	519	2.3	111	97.3	518	2.3
虎ノ門ヒルズ 森タワー	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
虎ノ門PFビル	4	100.0	121	0.5	4	100.0	122	0.5
UUR京橋イーストビル	8	100.0	56	0.3	7	100.0	160	0.7
新宿ワシントンホテル本館	8	98.3	(注3)	(注3)	10	100.0	660	2.9
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	57	0.2
MZビル	10	100.0	(注3)	(注3)	10	100.0	136	0.6
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	(注3)	(注3)	4	100.0	153	0.7
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	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	152	0.7
四谷213ビル	3	100.0	(注3)	(注3)	4	100.0	186	0.8
コンフォートイン東京六本木	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	79	0.3

I 資産運用報告

不動産等の名称	第35期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日				第36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日			
	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 (%)
東横イン川崎駅前市役所通	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
東横イン広島平和大通	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロイヤルパインズホテル浦和	8	97.1	(注3)	(注3)	9	99.8	(注3)	(注3)
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	30	96.9	(注3)	(注3)	30	97.0	892	3.9
コンフォートイン福岡天神	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	43	0.2
変なホテル東京 浜松町	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ホテルヒューイット甲子園	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ザ・スクエアホテル金沢	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ネストホテル京都四条烏丸	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
T&G東池袋マンション	121	93.8	66	0.3	125	96.2	68	0.3
駒沢コート	1	100.0	55	0.2	1	100.0	55	0.2
UURコート芝大門	1	100.0	33	0.1	1	100.0	33	0.1
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.2	1	100.0	52	0.2
クリオ文京小石川	82	88.3	98	0.4	86	94.1	99	0.4
グランルージュ栄	89	92.9	47	0.2	88	91.9	48	0.2
グランルージュ栄Ⅱ	1	100.0	36	0.2	1	100.0	37	0.2
MA仙台ビル	144	96.6	171	0.8	146	97.4	170	0.7
UURコート名古屋名駅	1	100.0	46	0.2	1	100.0	46	0.2
UURコート札幌篠路壹番館	3	100.0	33	0.2	3	100.0	33	0.1
パークサイト泉	36	91.2	26	0.1	39	97.8	28	0.1
UURコート大阪十三本町	1	100.0	52	0.2	1	100.0	52	0.2
UURコート錦糸町	181	89.4	117	0.5	195	96.3	114	0.5
UURコート札幌南三条プレミアタワー	134	95.8	114	0.5	127	93.0	107	0.5
グランルージュ中之島南	114	96.8	50	0.2	112	95.3	54	0.2
グレンパーク梅田北	176	96.6	196	0.9	179	98.1	195	0.9
UURコート志木	2	100.0	92	0.4	2	100.0	102	0.4
グランルージュ谷町六丁目	51	100.0	43	0.2	51	100.0	44	0.2
シャトレ大手町S棟・N棟	132	85.6	115	0.5	132	85.1	108	0.5
グランフォンテ	89	98.0	96	0.4	89	97.7	96	0.4
パークアクシス赤塚	153	96.5	54	0.2	152	95.9	52	0.2
UURコート白鷺	47	100.0	39	0.2	47	100.0	41	0.2
コートブランシェAP	41	98.3	36	0.2	41	98.4	35	0.2
UURコート茨木東中条	56	98.3	49	0.2	56	98.1	49	0.2
リリカラ東北支店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
府中ビル	0	0.0	(注4)	(注4)	0	0.0	—	—
壺川スクエアビル	5	100.0	286	1.3	5	100.0	309	1.4
ザ プレイス オブ トウキョウ	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)

不動産等の名称	第35期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日				第36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日			
	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 (%)
ロジスティクス東扇島	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
第1・第2MT有明センタービル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
クオーツタワー(注6)	1	100.0	(注4)	(注4)			(注4)	(注4)
新習志野物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
川越物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
あすと長町デンタルクリニック	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
新習志野物流センターⅡ	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
吉川物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
武蔵村山物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
千葉みなと物流センター(敷地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
枚方長尾物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
神戸遠矢浜物流センター	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
レッドウッド成田ディストリ ビューションセンター	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
加須物流センターⅠ・Ⅱ					2	100.0	(注4)	(注4)
神戸西神物流センター					1	100.0	(注4)	(注4)
宮の森二条開発用地(注7)					—	—	—	—
合 計	2,725	97.3	22,302	100.0	2,772	97.8	22,806	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないバス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数の物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、バス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸可能面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、第三者との間で投資不動産を共有している共有物件について、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。

(注3) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

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

(注5) 西新橋1丁目ビルは、2020年12月1日付で譲渡しました。

(注6) クオーツタワーは、2021年6月1日付で譲渡しました。

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

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末時点における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)(注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	30,700,000	18,300,000	△118,925
合 計		30,700,000	18,300,000	△118,925

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

(5) その他資産の状況

当期末時点において、本投資法人が保有する不動産信託受益権等については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。その他の特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

I 資産運用報告

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
Tip's町田ビル	東京都町田市	テナント導入工事	自 2021年12月 至 2022年 4 月	137	—	—
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市	エレベーター更新工事 (第1期)	自 2021年12月 至 2022年11月	168	—	—
UUR天神西通りビル	福岡県福岡市	外壁改修・区画分割工事	自 2021年 7 月 至 2022年 2 月	414	—	—
六番町Kビル	東京都千代田区	空調設備更新工事	自 2022年 1 月 至 2022年 3 月	219	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	受変電設備交換工事	自 2020年12月 至 2021年12月	103	—	—
MZビル	東京都八王子市	空調設備更新工事(第2期)	自 2021年11月 至 2022年 2 月	101	—	—
UURコート札幌北三条	北海道札幌市	外壁改修工事	自 2021年12月 至 2022年11月	127	—	—
グランルージュ栄	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 2022年 6 月 至 2022年11月	100	—	—

(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2,450百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,274百万円と合わせ、3,724百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額 (百万円)
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	テナント導入工事	自 2021年 4 月 至 2021年11月	238
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市	テナント導入工事	自 2021年 7 月 至 2021年 9 月	98
くるる	東京都府中市	駐車場 PLC制御化工事	自 2021年 6 月 至 2021年 8 月	43
くるる	東京都府中市	冷暖房設備更新工事	自 2021年 9 月 至 2021年11月	151
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	トイレ・湯沸室改修工事 (北館含む一部フロア)	自 2021年 6 月 至 2021年 9 月	63
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	トイレ・湯沸室改修工事 (南館一部フロア)	自 2021年11月 至 2021年11月	53
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	立体駐車場 部品交換工事	自 2021年 6 月 至 2021年 6 月	33
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	非常用発電機更新工事	自 2021年10月 至 2021年11月	71
SS30	宮城県仙台市	オフィス棟 電気幹線増強工事	自 2019年 7 月 至 2021年 6 月	132
LOOP-X・M	東京都港区	住居棟 室内・共用部排水管更生工事 (第2期)	自 2021年10月 至 2021年11月	39
LOOP-X・M	東京都港区	住居棟 給湯循環配管更新工事 (第1期)	自 2021年 8 月 至 2021年11月	35
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	テナント導入工事	自 2021年 5 月 至 2021年 8 月	82
ロワジールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	大浴場(島人の湯)改修工事	自 2021年 7 月 至 2021年11月	283
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館 2階宴会場(甲陽) スライディングウォールレール取替工事	自 2021年 6 月 至 2021年 7 月	47
UURコート札幌南三条 プレミアムタワー	北海道札幌市	外壁大規模修繕工事	自 2021年 4 月 至 2021年11月	65
その他の資本的支出				1,010
合 計				2,450

(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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
		自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
当期首積立金残高		1,490	1,634	1,609	1,610	1,681
当期積立額(注)		154	16	24	72	21
当期積立金取崩額		10	41	23	1	—
次期繰越額		1,634	1,609	1,610	1,681	1,703

(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35期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	第36期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
(a) 資産運用報酬(注)	1,993,947	2,019,991
(b) 資産保管手数料	18,564	18,607
(c) 一般事務委託手数料	68,145	67,994
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	200,919	252,482
合 計	2,291,777	2,369,276

(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35期:179,043千円、第36期:74,816千円)、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35期:75,844千円、第36期:46,400千円)があります。

(2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2016年3月22日	1,000	—	0.335	2021年6月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2016年4月1日	2,000	—	0.335	2021年6月21日		(注5)	
	野村信託銀行株式会社	2016年4月1日	1,000	—	0.350	2021年6月21日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2017年7月4日	1,000	—	0.285	2021年6月21日		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2014年5月1日	1,700	—	0.737 (注3)	2021年6月21日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2014年5月1日	1,000	—	0.872 (注3)	2021年6月21日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年5月1日	1,000	—	0.770 (注3)	2021年6月21日		(注5)	
	株式会社群馬銀行	2015年7月8日	500	—	0.559 (注3)	2021年9月21日		(注6)	
	農林中央金庫	2016年4月1日	1,500	—	0.335	2021年9月21日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2015年6月30日	2,900	2,900	0.612 (注3)	2021年12月20日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月29日	3,000	3,000	0.670 (注3)	2021年12月20日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2017年3月21日	2,400	2,400	0.333	2022年3月22日		(注4)	
	損害保険ジャパン株式会社	2017年3月21日	1,000	1,000	0.455	2022年3月22日		(注4)	
	株式会社第四北越銀行	2017年3月30日	1,000	1,000	0.448	2022年3月22日		(注5)	
	株式会社群馬銀行	2017年4月26日	1,000	1,000	0.342	2022年3月22日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2014年3月20日	2,600	2,600	1.030	2022年3月22日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2014年10月2日	3,000	3,000	0.661 (注3)	2022年3月22日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2014年11月25日	—	2,000	0.672 (注3)	2022年6月20日		(注5)	
	信金中央金庫	2015年7月8日	—	1,000	0.728	2022年6月20日		(注6)	
	株式会社日本政策投資銀行	2015年8月7日	—	1,200	0.710	2022年6月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年7月4日	—	1,000	0.283	2022年6月20日		(注6)	

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社広島銀行	2015年7月8日	—	500	0.685 (注3)	2022年9月20日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社山口銀行	2015年7月8日	—	1,000	0.885 (注3)	2022年9月20日		(注6)	
	日本生命保険相互会社	2015年7月8日	—	1,000	0.861	2022年9月20日		(注6)	
	株式会社新生銀行	2015年7月15日	—	1,500	0.773	2022年9月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月2日	—	2,800	0.814	2022年9月20日		(注5)	
小 計			27,600	28,900					
長 期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	2014年11月25日	2,000	—	0.672 (注3)	2022年6月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2015年7月8日	1,000	—	0.728	2022年6月20日		(注6)	
	株式会社日本政策投資銀行	2015年8月7日	1,200	—	0.710	2022年6月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年7月4日	1,000	—	0.283	2022年6月20日		(注6)	
	株式会社広島銀行	2015年7月8日	500	—	0.685 (注3)	2022年9月20日		(注6)	
	株式会社山口銀行	2015年7月8日	1,000	—	0.885 (注3)	2022年9月20日		(注6)	
	日本生命保険相互会社	2015年7月8日	1,000	—	0.861	2022年9月20日		(注6)	
	株式会社新生銀行	2015年7月15日	1,500	—	0.773	2022年9月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月2日	2,800	—	0.814	2022年9月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2013年12月20日	3,400	3,400	1.239	2022年12月20日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2014年11月25日	6,500	6,500	0.842	2023年3月20日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2015年5月29日	3,500	3,500	0.775	2023年3月20日		(注4)	
	株式会社りそな銀行	2016年2月5日	1,500	1,500	0.370 (注3)	2023年3月20日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2016年3月22日	2,000	2,000	0.452	2023年3月20日		(注4)	
	株式会社りそな銀行	2016年3月22日	1,000	1,000	0.383	2023年3月20日		(注4)	
	株式会社埼玉りそな銀行	2016年4月1日	2,000	2,000	0.490 (注3)	2023年3月20日		(注5)	
	株式会社足利銀行	2016年4月1日	1,000	1,000	0.441	2023年3月20日		(注5)	
	みずほ信託銀行株式会社	2015年8月7日	1,000	1,000	0.798	2023年6月20日		(注5)	
	株式会社日本政策投資銀行	2016年4月1日	1,500	1,500	0.372	2023年6月20日		(注5)	
	株式会社西日本シティ銀行	2016年4月1日	1,000	1,000	0.433	2023年6月20日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2015年7月15日	1,300	1,300	0.749 (注3)	2023年9月20日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月15日	1,300	1,300	0.780	2023年9月20日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2019年9月20日	4,000	4,000	0.300	2023年9月20日		(注4)	
	株式会社足利銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.306	2023年12月20日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2020年4月17日	1,300	1,300	0.300	2024年3月21日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.625 (注3)	2024年3月21日		(注5)	
	みずほ信託銀行株式会社	2016年3月22日	1,000	1,000	0.363	2024年3月21日		(注4)	

I 資産運用報告

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金	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	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	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4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年4月26日	2,500	2,500	0.423	2027年12月20日		(注5)	
	みずほ信託銀行株式会社	2020年3月23日	1,000	1,000	0.344	2028年3月21日		(注4)	
	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4)	
	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4)	
	株式会社福岡銀行	2020年3月19日	1,500	1,500	0.290	2028年3月21日		(注5)	
	株式会社新生銀行	2020年9月23日	2,500	2,500	0.391	2028年9月20日		(注4)	
	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4)	
	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4)	
	農林中央金庫	2021年9月21日	—	1,500	0.418	2028年9月20日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月16日	2,000	2,000	0.570	2028年9月20日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年12月28日	3,000	3,000	0.470	2028年12月20日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月31日	1,500	1,500	0.420	2029年3月21日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	7,000	7,000	0.405	2029年3月21日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2021年3月22日	6,500	6,500	0.536	2029年9月20日		(注4)	
	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)	
	株式会社三井住友銀行	2021年6月21日	—	5,000	0.399	2029年12月20日		(注4)	
	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4)	
	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)	
グリーンファイナンス	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	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年6月21日	—	1,700	0.490	2030年6月20日		(注4)	
	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4)	
	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4)	
	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	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(信託口)	2018年9月28日	10,000	10,000	0.250	2023年9月29日		(注7)	
	三井住友信託銀行株式会社(信託口)	2019年3月29日	2,500	2,500	0.290	2024年3月29日		(注7)	
	三井住友信託銀行株式会社(信託口)	2019年3月29日	2,000	2,000	0.390	2026年3月31日		(注7)	
小 計			236,233	239,033					
合 計			263,833	267,933					

(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(全銀協1ヶ月日本円TIBOR又はユーロ円1ヶ月LIBOR)を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。
(注4) 資金使途は借入金の借換資金です。
(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) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注7) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る借入金の借換資金並びに「グリーン適格資産」である不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

(3) 投資法人債

当期末時点における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行 年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第15回無担保投資法人債	2014年10月30日	3,000	—	0.525	2021年10月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注7)
第16回無担保投資法人債	2015年5月29日	2,000	2,000	0.804	2025年5月29日	期限一括	(注2)	無担保 (注7)
第17回無担保投資法人債	2018年5月22日	10,000	10,000	0.240	2023年11月22日	期限一括	(注3)	無担保 (注7)
第18回無担保投資法人債	2018年5月22日	2,000	2,000	0.230	2023年5月22日	期限一括	(注3)	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4)	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1)	無担保 (注7)
第21回無担保投資法人債	2021年3月23日	1,000	1,000	0.760	2036年3月21日	期限一括	(注5)	無担保 (注7)
第22回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2021年10月28日	—	3,500	0.400	2031年10月28日	期限一括	(注6)	無担保 (注7)
合 計		36,000	36,500					

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

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

I 資産運用報告

6 期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得 年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託 受益権	LEVENおおたかの森	2021年 6月30日	3,800	—	—	—	—
不動産信託 受益権	加須物流センターI・II	2021年 6月30日	3,259	—	—	—	—
不動産信託 受益権	神戸西神物流センター	2021年 8月6日	1,923	—	—	—	—
不動産	宮の森二条開発用地	2021年 9月30日	370	—	—	—	—
不動産信託 受益権	クオーツタワー	—	—	2021年 6月1日	5,800	5,759	△10
合 計		—	9,352	—	5,800	5,759	△10

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

a. 不動産等(注1)

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得又は 譲渡価額 (百万円)(注2)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託 受益権	LEVENおおたかの森	2021年 6月30日	3,800	3,900	2021年 6月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
取得	不動産信託 受益権	加須物流センターI・II	2021年 6月30日	3,259	3,290	2021年 6月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
取得	不動産信託 受益権	神戸西神物流センター	2021年 8月6日	1,923	2,020	2021年 7月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
取得	不動産	宮の森二条開発用地	2021年 9月30日	370	371	2021年 7月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
譲渡	不動産信託 受益権	クオーツタワー	2021年 6月1日	5,800	5,720	2021年 5月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき鑑定評価を実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2)「取得又は譲渡価額」には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。

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

区 分	売買金額等		
	買付額等(千円)		売付額等(千円)
総 額	9,352,000		5,800,000
利害関係人等との取引状況の内訳			
みずほ丸紅リース 株式会社	LEVENおおたかの森	3,800,000 (40.6%)	—
	加須物流センターI・II	3,259,000 (34.8%)	
合 計	7,059,000 (75.5%)		—

(注) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)をいいます。

b. 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)(%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
不動産売買媒介手数料	60,045	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	48,885	81.4
外注委託費	1,756,168	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	594,069	33.8
損害保険料	24,571	丸紅セーフネット株式会社	24,105	98.1
工事監理報酬	66,506	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	29,059	43.7
その他賃貸事業費用	127,381	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	3,796	3.0
		丸紅ネットワークソリューションズ株式会社	3,000	2.4

(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	46,044千円
株式会社つなぐネットコミュニケーションズ	2,286千円

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

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

I 資産運用報告

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

本資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の本投資法人投資口保有状況は以下のとおりです。

a. 取得等の状況

取得年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)	備考
2003年11月 4 日	13	—	13	(注1)
2003年12月20日	187	—	200	(注2)
2008年 6 月24日	200	—	400	(注3)
2010年12月 1 日	2,000	—	2,400	(注4)
2010年12月 1 日	1	—	2,401	(注5)
2011年 6 月 8 日	2,500	—	4,901	(注6)
累 計	4,901	—	4,901	

(注1) 本投資法人の設立時に、1口当たり500,000円にて取得しました。

(注2) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり480,000円にて取得しました。

(注3) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり461,580円にて取得しました。

(注4) 投資口1口につき6口の割合による投資口分割が行われました。

(注5) 本投資法人とNCIとの合併により、本資産運用会社が保有していたNCIの投資口1口に対して本投資法人投資口1口の割当を受けています。

(注6) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり91,162円にて取得しました。

b. 保有等の状況(当期末を含む過去5年間の各計算期間の状況を記載しています。)

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	発行済投資口の 総口数に対する 比率(%)	(ご参考) 期末発行済 投資口の総口数 (口)
第27期 自 2016年12月 1 日 至 2017年 5 月31日	4,901	798,863	163,000	0.16	3,055,087
第28期 自 2017年 6 月 1 日 至 2017年11月30日	4,901	780,729	159,300	0.16	3,055,087
第29期 自 2017年12月 1 日 至 2018年 5 月31日	4,901	817,486	166,800	0.16	3,055,087
第30期 自 2018年 6 月 1 日 至 2018年11月30日	4,901	885,610	180,700	0.16	3,055,087
第31期 自 2018年12月 1 日 至 2019年 5 月31日	4,901	877,279	179,000	0.16	3,055,087
第32期 自 2019年 6 月 1 日 至 2019年11月30日	4,901	1,043,913	213,000	0.16	3,118,337
第33期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	4,901	559,694	114,200	0.16	3,118,337
第34期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日	4,901	578,318	118,000	0.16	3,118,337
第35期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	4,901	769,457	157,000	0.16	3,118,337
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

(注) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

8 その他

(1) お知らせ

a. 投資主総会

2021年8月31日に、本投資法人の第11回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 ①投資法人の運用体制に大きな影響を与える可能性があり、相反する趣旨の議案を提出することが性質上難しいと考えられる一定の投資主総会決議事項について、投資主の意思をより直接的に反映させることを目的として、投信法第93条第1項並びに現行規約第15条第1項及び第2項に定めるみなし賛成制度の適用対象外とする旨の規定を新設 ②本投資法人の資産評価の方法の一部について、金融商品に関する会計基準の改正に伴う所要の変更 ③資産運用会社に対する報酬について、これまでよりも投資主利益に配慮した報酬体系とするために、既存の取得価格総額に連動した資産運用報酬の料率を引き下げるとともに、分配金額に連動した資産運用報酬を新たに導入するものとし、これに係る所要の変更 ④上記③の新たな資産運用報酬の体系については、2021年12月1日に開始する本投資法人の営業期間から適用することとするため、附則を新設
執行役員1名選任の件	衛門利明が執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	岡村憲一郎及び関根久美子の2名が監督役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	臥雲敬昌が補欠執行役員に選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	清水扶美(注)が補欠監督役員に選任されました。

(注) 補欠監督役員清水扶美の戸籍上の氏名は、山崎扶美です。

b. 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。

資産運用委託契約の変更合 意書締結	上記投資主総会にて承認された資産運用報酬体系を導入するため、資産運用委託契約の変更合意書を2021年8月31日付で締結することを承認しました。
----------------------	---

(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) 2021年 5月31日		当期 2021年11月30日	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		30,648,397		31,251,604
信託現金及び信託預金		22,919,421		25,317,215
営業未収入金		439,937		548,668
前払費用		799,857		218,487
その他		42,642		35,990
貸倒引当金		△29,533		△22,354
流動資産合計		54,820,723		57,349,611
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	25,767,057	※1	25,889,878
減価償却累計額		△8,011,234		△8,351,911
建物(純額)		17,755,823		17,537,966
構築物	※1	210,153	※1	212,775
減価償却累計額		△147,235		△149,075
構築物(純額)		62,918		63,699
機械及び装置		358,697		358,697
減価償却累計額		△243,651		△251,892
機械及び装置(純額)		115,046		106,804
工具、器具及び備品		95,156		101,770
減価償却累計額		△53,619		△58,314
工具、器具及び備品(純額)		41,537		43,455
土地	※1	64,098,290	※1	64,496,632
建設仮勘定		6,468		11,265
信託建物	※3	246,148,952	※3	248,472,369
減価償却累計額		△66,108,950		△69,369,437
信託建物(純額)		180,040,001		179,102,932
信託構築物		2,343,949		2,437,223
減価償却累計額		△1,094,437		△1,152,599
信託構築物(純額)		1,249,511		1,284,624
信託機械及び装置		2,870,709		2,909,140
減価償却累計額		△1,678,460		△1,731,130
信託機械及び装置(純額)		1,192,249		1,178,009
信託工具、器具及び備品		1,696,173		1,763,126
減価償却累計額		△795,404		△890,681
信託工具、器具及び備品(純額)		900,768		872,445
信託土地		372,233,269		374,062,879
信託建設仮勘定		214,609		86,346
有形固定資産合計		637,910,495		638,847,062
無形固定資産				
ソフトウェア		8,317		5,754
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		131,228		124,617
無形固定資産合計		9,460,253		9,451,079
投資その他の資産				
差入敷金及び保証金		10,000		10,000
信託差入敷金及び保証金		79,768		79,768
長期前払費用		1,800,664		1,733,093
投資その他の資産合計		1,890,432		1,822,861
固定資産合計		649,261,181		650,121,002
繰延資産				
投資法人債発行費		53,332		78,129
繰延資産合計		53,332		78,129
資産合計		704,135,236		707,548,743

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2021年 5月31日		当期 2021年11月30日	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		1,983,091		2,997,743
1年内償還予定の投資法人債		3,000,000		—
1年内返済予定の長期借入金		27,600,000		28,900,000
未払費用		295,572		304,515
未払分配金		15,405		15,717
未払法人税等		589		590
未払消費税等		155,194		49,835
前受金		402,065		401,895
信託前受金		3,185,377		3,082,387
預り金		6,057		978
信託預り金		214,404		191,399
その他		12,218		1,008
流動負債合計		36,869,976		35,946,070
固定負債				
投資法人債		33,000,000		36,500,000
長期借入金		236,233,000		239,033,000
預り敷金及び保証金	※1	3,167,752	※1	3,445,719
信託預り敷金及び保証金		28,951,144		29,306,846
デリバティブ債務		115,880		60,076
固定負債合計		301,467,777		308,345,642
負債合計		338,337,753		344,291,712
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		319,973,305		319,973,305
剰余金				
出資剰余金		23,548,287		23,548,287
任意積立金				
一時差異等調整積立金	※4	7,140,572	※4	7,063,047
配当準備積立金		5,404,142		5,406,175
任意積立金合計		12,544,715		12,469,222
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,847,056		7,326,291
剰余金合計		45,940,058		43,343,801
投資主資本合計		365,913,363		363,317,106
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△115,880		△60,076
評価・換算差額等合計		△115,880		△60,076
純資産合計	※5	365,797,483	※5	363,257,030
負債純資産合計		704,135,236		707,548,743

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)				
	前期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日		当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	20,751,823	※1	21,187,913
その他賃貸事業収入	※1	1,550,736	※1	1,618,768
不動産等売却益	※2	1,896,413		—
営業収益合計		24,198,972		22,806,682
営業費用				
賃貸事業費用	※1	11,122,681	※1	11,032,152
不動産等売却損		—	※3	10,123
減損損失		—	※4	1,139,000
資産運用報酬		1,993,947		2,019,991
資産保管手数料		18,564		18,607
一般事務委託手数料		68,145		67,994
役員報酬		10,200		10,200
その他営業費用		200,919		252,482
営業費用合計		13,414,458		14,550,552
営業利益		10,784,514		8,256,129
営業外収益				
受取利息		104		92
未払分配金除斥益		1,500		1,954
保険金収入		7,729		25,986
補助金収入		629		9,916
還付加算金		—		133
その他		97		2,449
営業外収益合計		10,061		40,531
営業外費用				
支払利息		869,940		870,233
投資法人債利息		65,046		66,895
投資法人債発行費償却		4,463		5,136
不動産等除却損		3,926		23,863
その他		3,536		3,634
営業外費用合計		946,914		969,764
経常利益		9,847,661		7,326,896
税引前当期純利益		9,847,661		7,326,896
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		9,847,056		7,326,291
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,847,056		7,326,291

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日)						(単位:千円)
	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			
			一時差異等 調整積立金	配当準備 積立金	任意積立金 合計	
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,218,098	5,402,559	12,620,658	
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩			△77,525		△77,525	
配当準備積立金の積立				1,582	1,582	
剰余金の分配					—	
当期純利益					—	
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					—	
当期変動額合計	—	—	△77,525	1,582	△75,943	
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	7,140,572	5,404,142	12,544,715	

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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

当期(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日) (単位:千円)

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

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

Ⅴ 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021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～53年 機械及び装置 2年～31年 工具、器具及び備品 3年～20年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～70年 構築物 2年～53年 機械及び装置 2年～31年 工具、器具及び備品 2年～20年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は19,684千円です。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入(附加使用料) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は22,479千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。

	前期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

- (会計方針の変更に関する注記)
当期(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)
1. 収益認識に関する会計基準等の適用
「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。
2. 時価の算定に関する会計基準等の適用
「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微です。

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

- (重要な会計上の見積りに関する注記)
当期(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)
固定資産の減損
1. 当期の財務諸表に計上した金額
- | | 金額(千円) |
|--------|-------------|
| 減損損失 | 1,139,000 |
| 有形固定資産 | 638,847,062 |
| 無形固定資産 | 9,451,079 |
2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報
本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。
会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。
減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。
将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘

案の上決定します。
各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向を受ける可能性があります。また、本投資法人の一部のテナントにおいては、新型コロナウイルス感染症の影響により営業状況及びキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼしている状況が継続していることから、本投資法人は中長期的視点での安定した資産運用の観点及び社会的対応に配慮した賃料減免等を行う可能性があります。なお、当該感染症の影響は2022年後半には収束の兆しが見え、2023年以降本格的に事業環境が回復するものと想定しています。
これらの様々な事象を正確に予測することは困難であり、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

- (貸借対照表に関する注記)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は以下のとおりです。(単位:千円)

	前期(ご参考) 2021年 5 月31日	当期 2021年11月30日
建物	1,332,172	1,291,754
構築物	6,415	6,213
土地	2,089,982	2,089,982
合 計	3,428,571	3,387,950

担保を付している債務は以下のとおりです。(単位:千円)

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

- ※4. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項
前期(ご参考)(2021年 5 月31日) (単位:千円)
- | | 当初発生額 | 当期首残高 | 当期積立額 | 当期取崩額 | 当期末残高 | 積立て、取崩しの発生事由 |
|---------------------------|-----------|-----------|-------|--------|-----------|--------------|
| 負ののれん発生益(注1) | 7,546,388 | 7,018,140 | — | 75,463 | 6,942,677 | 分配金に充当 |
| 減価償却費等による利益超過税金不一致の一部(注2) | 66,949 | 64,271 | — | 669 | 63,601 | 分配金に充当 |
| | 76,099 | 73,816 | — | 760 | 73,055 | |
| | 63,132 | 61,869 | — | 631 | 61,238 | |

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

V 注記表

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

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

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

※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		(単位:千円)
前期(ご参考) 2021年5月31日	当期 2021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)		当期	
	自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日		自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	18,336,455		18,770,347	
共益費収入	1,506,760		1,494,082	
駐車場収入	754,089		763,521	
その他賃貸収入(注1)	154,518	20,751,823	159,962	21,187,913
その他賃貸事業収入				
附加使用料(注2)	1,166,646		1,386,320	
賃貸事業一時収入	302,396		150,872	
その他雑収入	81,692	1,550,736	81,576	1,618,768
不動産賃貸事業収益合計		22,302,559		22,806,682
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	2,155,795		2,136,362	
外注委託費	1,858,326		1,756,168	
水道光熱費	1,212,019		1,325,614	
損害保険料	24,322		24,571	
修繕費(注3)	1,310,768		1,274,108	
減価償却費	4,130,263		4,098,039	
その他賃貸事業費用	431,185		417,286	
不動産賃貸事業費用合計		11,122,681		11,032,152
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		11,179,878		11,774,529

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

※2. 不動産等売却益の内訳	
前期(ご参考)(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	
西新橋1丁目ビル(注)	(単位:千円)
不動産等売却収入	9,480,545
不動産等売却原価	7,150,261
その他売却費用	433,870
不動産等売却益	1,896,413

(注)「西新橋1丁目ビル」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分50%です。

当期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)
該当事項はありません。

※3. 不動産等売却損の内訳
前期(ご参考)(自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
該当事項はありません。

当期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)		(単位:千円)
クオーツタワー		
不動産等売却収入	5,800,000	
不動産等売却原価	5,759,569	
その他売却費用	50,554	
不動産等売却損	10,123	

※4. 減損損失の内訳				(単位:千円)
当期(自 2021年6月1日 至 2021年11月30日)				
物件名称	場 所	種 類	減損損失	
府中ビル	東京都府中市	信託土地	1,044,000	
		信託建物	95,000	

減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。上表の物件については、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化が生じている状況であるため、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。
回収可能価額については、当該物件の正味売却価額(想定売却額一処分費用見込額)と使用価値(継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在価値)を算定した結果、正味売却価額により測定しています。なお、資産の運用が継続している状況における減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
	前期(ご参考) 自 2020年12月1日 至 2021年5月31日	当期 自 2021年6月1日 至 2021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	3,118,337口	3,118,337口

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳			(単位:千円)
		前期(ご参考) 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
繰延税金資産			
税務上の収益認識差額	992,983		55,908
合併時受入評価差額	15,639,989		15,620,195
貸倒引当金繰入超過額	9,291		7,032
減損損失	—		358,329
その他	277		266
小計	16,642,540		16,041,732
評価性引当額	△16,642,540		△16,041,732
合計	—		—
繰延税金資産の純額	—		—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		
	前期(ご参考) 2021年5月31日	当期 2021年11月30日
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△27.32%	△23.26%
評価性引当額の増減	△4.14%	△8.20%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 2020年12月 1 日 至 2021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

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。 (単位:千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記〔(7)デリバティブ取引〕をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間

に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

- (3)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債
これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。
- (7)デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
- ②ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,500,000	11,500,000	△115,880	(※2)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	23,400,000	10,300,000	(※1)	—
合 計			34,900,000	21,800,000	△115,880	

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

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

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金(※)	3,132,752
信託預り敷金及び保証金(※)	28,920,462

(※) 貸借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	30,648,397	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	22,919,421	—	—	—	—	—
合 計	53,567,819	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	2,000,000	10,000,000	2,000,000	18,000,000	1,000,000
長期借入金	27,600,000	32,900,000	31,600,000	32,450,000	28,800,000	110,483,000
合 計	30,600,000	34,900,000	41,600,000	34,450,000	46,800,000	111,483,000

当期(自 2021年 6月 1 日 至 2021年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は、弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内

複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項
貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。(単位：千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債
これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。
(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(5)デリバティブ取引」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(5)デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,500,000	11,500,000	△60,076	(※2)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	19,200,000	6,800,000	(※1)	—
合 計			30,700,000	18,300,000	△60,076	

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

(注2) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	12,000,000	—	10,000,000	10,000,000	4,500,000
長期借入金	28,900,000	41,000,000	28,050,000	28,600,000	34,600,000	106,783,000
合 計	28,900,000	53,000,000	28,050,000	38,600,000	44,600,000	111,283,000

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

用 途		前期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31 日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	183,461,954	182,857,223
	期中増減額	△604,731	3,527,442
	期末残高	182,857,223	186,384,665
	期末時価	213,384,000	212,674,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	177,554,640	190,803,647
	期中増減額	13,249,006	△599,659
	期末残高	190,803,647	190,203,987
	期末時価	251,831,000	250,481,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	160,953,169	160,607,473
	期中増減額	△345,696	△345,070
	期末残高	160,607,473	160,262,402
	期末時価	186,749,000	186,319,000
住 居	貸借対照表計上額		
	期首残高	44,371,872	45,803,226
	期中増減額	1,431,353	△267,899
	期末残高	45,803,226	45,535,327
	期末時価	62,728,000	63,439,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	67,403,136	67,159,633
	期中増減額	△243,502	△1,378,247
	期末残高	67,159,633	65,781,386
	期末時価	84,340,000	85,200,000
合 計	貸借対照表計上額		
	期首残高	633,744,773	647,231,203
	期中増減額	13,486,429	936,566
	期末残高	647,231,203	648,167,769
	期末時価	799,032,000	798,113,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規4物件の取得(合計22,985百万円)及び資本的支出(1,746百万円)等によるものであり、主な減少額は既保有1物件の準共有持分50%の譲渡(7,150百万円)及び減価償却費(4,122百万円)等によるものです。当期の主な増加額は新規4物件の取得(合計9,610百万円)及び資本的支出(2,450百万円)等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡(5,759百万円)、減価償却費(4,090百万円)及び減損損失(1,139百万円)等によるものです。
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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

V 注記表

(関連当事者との取引に関する注記)
前期(ご参考)(自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日)
1. 資産運用会社及び利害関係人等
該当事項はありません。

属 性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	4,900,000	長期借入金	65,083,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	5,700,000	1年内返済予定の 長期借入金	2,600,000
				支払利息	189,789	未払費用	76,250
				融資関連費用	67,661	前払費用	4,849
						長期前払費用	448,949
						未払費用	2,328

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
(注2) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

当期(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)

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

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
(注2) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。
(注4) 不動産信託受益権の購入は、「LEVENおおたかの森」及び「加須物流センターI・II」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額
(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。

属 性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	2,000,000	長期借入金	63,283,000
						1年内返済予定の 長期借入金	6,400,000
				支払利息	186,055	未払費用	64,215
				融資関連費用	67,911	前払費用	7,328
						長期前払費用	402,795
						未払費用	2,294

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
(注2) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
1口当たり純資産額	117,305円	116,490円
1口当たり当期純利益	3,157円	2,349円

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

	前期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
当期純利益	(千円) 9,847,056	7,326,291
普通投資主に帰属しない金額	(千円) —	—
普通投資口に係る当期純利益	(千円) 9,847,056	7,326,291
期中平均投資口数	(口) 3,118,337	3,118,337

(重要な後発事象に関する注記)

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

当期(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)
該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 当期(自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日)			(単位:千円)
	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高	
不動産等売却収入	5,800,000	— (注2)	
水道光熱費収入(注3)	1,386,320	1,386,320	
その他	—	21,420,362	
合 計	7,186,320	22,806,682	

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。
(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等		(単位:千円)
	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日	
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	231,126	
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	263,259	
契約資産(期首残高)	—	
契約資産(期末残高)	—	
契約負債(期首残高)	—	
契約負債(期末残高)	—	

(2) 残存履行義務に配分した取引価格
該当事項はありません。

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

VI 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
I . 当期末処分利益	9,847,056,168円	7,326,291,454円
II . 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※ 77,525,695円	※ 77,525,695円
配当準備積立金取崩額	—円	2,263,027,551円
III . 分配金の額	9,922,548,334円	9,666,844,700円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,182円)	(3,100円)
IV . 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	2,033,529円	—円
V . 次期繰越利益	—円	—円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期末処分利益9,847,056,168円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分2,033,529円を配当準備積立金として留保した後の残額である9,922,548,334円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期末処分利益7,326,291,454円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円及び配当準備積立金取崩額2,263,027,551円を加算した金額である9,666,844,700円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※.一時差異等調整積立金

前期(ご参考)(2021年 5 月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

当期(2021年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

独立監査人の監査報告書

2022年1月18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 公認会計士 向井 誠
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 石田勝也
業務執行社員

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2021年6月1日から2021年11月30日までの第36期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021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	9,847,661	7,326,896
減価償却費	4,130,263	4,098,039
減損損失	—	1,139,000
不動産等売却益	△1,896,413	—
不動産等売却損	—	10,123
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△4,470	△7,179
受取利息及び有価証券利息	△104	△92
支払利息及び投資法人債利息	934,987	937,129
投資法人債発行費償却	4,463	5,136
不動産等除却損	3,926	23,863
営業未収入金の増減額(△は増加)	129,759	△108,730
前払費用の増減額(△は増加)	△607,682	588,522
長期前払費用の増減額(△は増加)	22,517	23,012
営業未払金の増減額(△は減少)	175,015	197,733
未払費用の増減額(△は減少)	△1,484	2,907
未払消費税等の増減額(△は減少)	△543,030	△85,456
前受金の増減額(△は減少)	41,874	△170
信託前受金の増減額(△は減少)	19,363	△102,989
預り金の増減額(△は減少)	3,946	△5,079
信託預り金の増減額(△は減少)	△1,214,702	△23,005
預り敷金及び保証金償却額	△32,913	△82,744
信託預り敷金及び保証金償却額	△642,336	△191,325
その他	66,696	△3,110
小計	10,437,336	13,742,482
利息の受取額	104	92
利息の支払額	△1,112,853	△894,963
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△603	△603
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,323,984	12,847,007
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	8,268,415	5,509,445
有形固定資産の取得による支出	△10,330,576	△422,134
信託有形固定資産の取得による支出	△14,569,843	△10,730,002
信託無形固定資産の取得による支出	△2,540	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	518,736	376,431
預り敷金及び保証金の返還による支出	△722,595	△15,719
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,502,457	961,349
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△358,857	△174,322
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,694,803	△4,494,952
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	27,900,000	14,800,000
長期借入金の返済による支出	△25,700,000	△10,700,000
投資法人債の発行による収入	982,034	3,470,066
投資法人債の償還による支出	—	△3,000,000
分配金の支払額	△9,726,761	△9,921,121
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,544,726	△5,351,054
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△11,915,545	3,001,000
現金及び現金同等物の期首残高	65,483,365	53,567,819
現金及び現金同等物の期末残高	※ 53,567,819	※ 56,568,819

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021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リスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

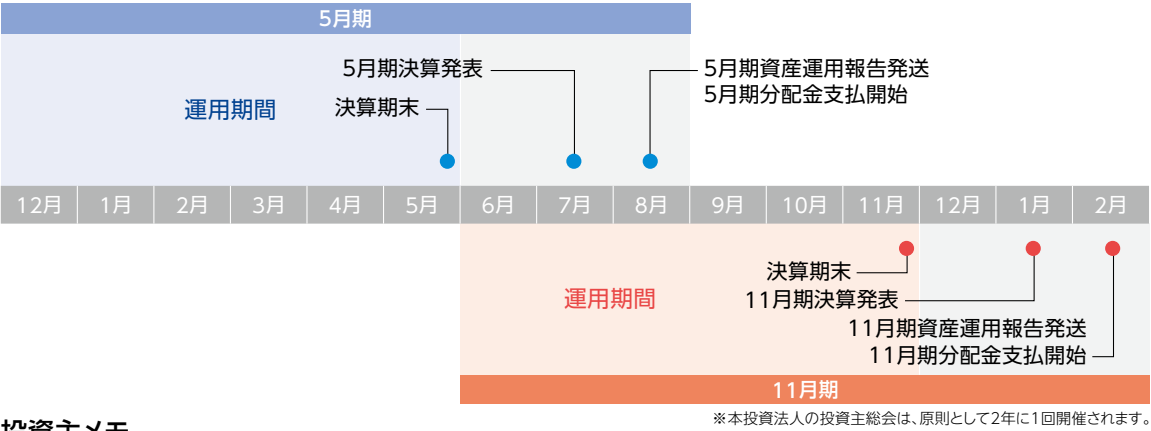
※.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5 月31日	当期 自 2021年 6 月 1 日 至 2021年11月30日
現金及び預金	30,648,397	31,251,604
信託現金及び信託預金	22,919,421	25,317,215
現金及び現金同等物	53,567,819	56,568,819

年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金の受け取りについて

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

分配金の支払いに関する通知書について

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

▶ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用	
法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。	
支払調書	* 配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様
・お取引の証券会社までお問い合わせください。
証券会社とのお取引がない投資主様
・下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031 (フリーダイヤル)
旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方はこちら
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711 (フリーダイヤル)

ホームページについて

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

- ・ポートフォリオ一覧
- ・個別物件情報
- ・プレスリリース

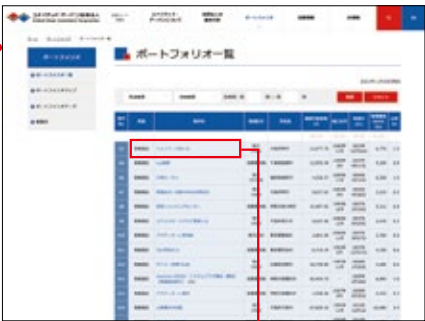
などのコンテンツをご提供させていただいております。

ホームページアドレス <https://www.united-reit.co.jp/> ユナイテッド・アーバン 検索

トップページ



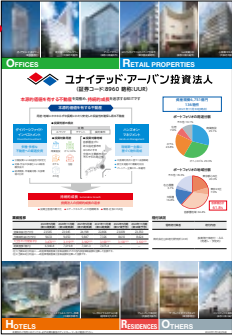
ポートフォリオ一覧



個別物件情報



よくわかるユナイテッド・アーバン



本投資法人の特徴をシンプルにまとめています。

プレスリリース

