

平成27年11月期 決算短信 (REIT)

平成28年1月15日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上場取引所 : 東証
 コー ド 番 号 8960 URL : <http://www.united-reit.co.jp>
 代 表 者 執行役員 村上 仁志
 資 産 運 用 会 社 名 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 吉田 郁夫
 問 合 せ 先 責 任 者 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一 TEL 03-5402-3680
 有価証券報告書提出予定日 : 平成28年2月24日 分配金支払開始予定日 : 平成28年2月10日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト及び機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年11月期の運用、資産の状況 (平成27年6月1日～平成27年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年11月期	20,070	3.1	9,427	3.4	8,163	4.8	7,916	1.6
27年5月期	19,466	4.2	9,113	5.4	7,790	7.1	7,790	7.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年11月期	2,946	2.7	1.4	40.7
27年5月期	2,954	2.9	1.4	40.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年11月期	2,953	8,124	0	0	100.2	2.7
27年5月期	2,900	7,668	0	0	98.1	2.8

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切捨ててにより表示しています。

(注2) 1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の要因は、平成27年5月期は、新投資口の発行により1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていること、及び当期未処分利益の一部を次期繰越利益としたことによるものであり、平成27年11月期は、新投資口の発行により1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていること、及び分配金の支払原資として当期純利益に配当積立金取崩額 (208百万円) を加算したことによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年11月期	598,077	297,340	49.7	108,069
27年5月期	573,318	282,906	49.3	106,987

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年11月期	11,990	△29,370	15,934	58,186
27年5月期	9,641	△2,967	2,984	59,632

2. 平成28年5月期 (平成27年12月1日～平成28年5月31日) 及び

平成28年11月期 (平成28年6月1日～平成28年11月30日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年5月期	20,254	0.9	9,357	△0.7	8,117	△0.6	8,117	2.5	2,950	0
28年11月期	20,074	△0.9	8,430	△9.9	6,898	△15.0	6,898	△15.0	2,950	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 平成28年5月期2,950円、平成28年11月期2,506円

(注) 平成28年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に配当積立金取崩額 (1,219百万円) を加算した後の金額となり「当期純利益」とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	平成27年11月期	2,751,376口
	平成27年5月期	2,644,311口
② 期末自己投資口数	平成27年11月期	0口
	平成27年5月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- ・この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過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。前提条件の詳細については、後記7ページ記載の「平成28年5月期（第25期：平成27年12月1日～平成28年5月31日）及び平成28年11月期（第26期：平成28年6月1日～平成28年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書（平成27年8月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年8月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」及び「投資制限」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資環境と運用実績

A. 投資環境

新興国経済の動向には一部懸念が持たれるものの、企業業績の伸張、訪日客の増加等により、本邦経済は概ね良好な状況が続いています。

不動産売買市場では、賃料上昇期待や良好な資金調達環境を背景に不動産取引は規模・取引数ともに増加傾向にあります。

不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、消費増税の影響も一巡し、総じて小売業売上状況も改善してきており、賃貸需要は堅調に推移しています。

オフィスビルに関しては、企業の業容拡大ニーズの高まりに伴い、全国主要都市において募集賃料には底入れの動きが見られます。

ホテルに関しては、訪日客及び国内旅行・出張需要の増加により、客室稼働率・客室単価ともに上昇傾向が続いています。

住居に関しては、生活必需としての賃貸住居の底堅い需要から、稼働率・賃料水準とも安定的に推移しています。

B. 新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金及び既に取得済みの特定資産の取得に伴い減少した手元資金への充当のため、平成27年8月31日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る平成27年9月9日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口95,000口及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口12,065口の発行を行い、その代わり金14,290百万円の払込みがなされました（以下、上記公募と第三者割当の双方による新投資口発行を総称して「第8回公募増資」といいます。）。

この結果、当期末時点における本投資法人の出資総額は258,160百万円、発行済投資口の総口数は2,751,376口となりました。

C. 新規物件の取得

本投資法人は、当期において、下表記載の9物件（以下「当期取得済資産」といいます。）の取得を行いました。

物件番号	物件名称	用途 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	取得日
A36	グランベル銀座ビル	店舗	東京都中央区	2,621	平成27年6月30日
A37	UUR天神西通りビル	店舗	福岡県福岡市	5,500	平成27年7月15日
A38	Luz湘南辻堂 (注3)	店舗	神奈川県藤沢市	3,938	平成27年9月30日 (注3)
C10	東横イン川崎駅前市役所通	ホテル	神奈川県川崎市	2,655	平成27年8月31日
C11	東横イン広島平和大通	ホテル	広島県広島市	2,113	平成27年8月31日
C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	ホテル	沖縄県那覇市	745	平成27年8月31日
D27	UURコート志木	共同住宅	埼玉県志木市	2,730	平成27年9月18日
E7	クオーツタワー (注4)	診療所	東京都渋谷区	5,700 (注4)	平成27年11月13日 (注4)

物件番号	物件名称	用途 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	取得日
E8	新習志野物流センター	倉庫	千葉県習志野市	2,555	平成27年8月7日
合 計				28,557	—

(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) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約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。また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。以下、同じです。

(注3) Luz湘南辻堂については、平成27年3月30日付で信託受益権譲渡契約を締結のうえ、同日付で信託受託者との間で賃料保証型マスター・リース契約（本物件の取得日である平成27年9月30日以降はパス・スルー型のマスター・リース契約に変更しています。）を締結（附随的に本物件に係る賃借権を取得）し、平成27年9月30日の取得日まで本投資法人がマスターレシーとして転貸借を行っていました。そのため当該取得日以前の期間においても当該転貸借に係る不動産賃貸事業損益等を計上しています。

(注4) クオータタワーは開発型物件であり、平成27年6月30日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結のうえ、同日付で土地（取得価格4,535百万円）を先行取得し、建物（取得価格1,165百万円）については竣工後の平成27年11月13日付で取得しています。

D. ポートフォリオの概要

当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設34件、オフィスビル37件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル12件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居24件及びその他8件の合計117件（取得価格の総額548,661百万円）であり、また、総賃貸可能面積は1,229,197.15㎡（371,832.13坪）、テナント総数は1,929となりました。

本投資法人は、当期においても引き続き保有物件の質の向上を意識しつつ、稼働率の向上に注力しました。その結果、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、98.5%から99.0%の間で推移し、当期末時点では98.5%となっています。

(ロ) 資金調達概要

本投資法人は、当期において、第8回公募増資による資金調達の他、投資法人債の償還及び特定資産の取得のため、一定の資金調達を行いました。

前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	181,857	201,207	19,350
借入金合計	181,857	201,207	19,350
投資法人債	73,500	63,500	△10,000
有利子負債合計	255,357	264,707	9,350

なお、当期末時点における1年内に返済予定の借入金は10,700百万円、1年内に償還予定の投資法人債は10,000百万円です。

また、平成27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
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付：A3	見通し：ポジティブ

(ハ) 株式会社OPAとの賃料減額請求訴訟に係る当期への影響について

心斎橋OPA本館（以下「OPA本館」といいます。）及び心斎橋OPAきれい館（以下「OPAきれい館」といいます。）の賃借人である株式会社OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟の提起を、平成24年10月15日付で受けています。原告は、OPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAきれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求していますが、本投資法人としては、いずれの請求も合理的な理由を欠くものと主張するとともに、当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現

行比約4%の増額を求める反訴（以下、賃料減額請求訴訟と併せて「本件訴訟」といいます。）を平成25年6月3日付で提起し、大阪地方裁判所にて係争中です。

本投資法人においては、本件訴訟の進展等を総合的に勘案し、当期末時点で最も蓋然性が高いと判断される賃料に基づき算定した損失見積額275百万円（当期賃料の減少：営業収益29百万円、過年度賃料の減少及び賃料減少分に係る法定利息等：特別損失246百万円）を、当期において訴訟損失引当金として計上することとしました。

(二) 当期の業績及び分配の概要

上記の結果、当期は営業収益20,070百万円（前期比3.1%増）、不動産賃貸事業利益11,364百万円（前期比2.6%増）、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は9,427百万円（前期比3.4%増）、借入金及び投資法人債に係る利息等の営業外収益控除後の経常利益は8,163百万円（前期比4.8%増）、訴訟損失引当金に係る特別損失（246百万円）控除後の当期純利益は7,916百万円（前期比1.6%増）となりました。

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用及び配当積立金の活用により、当期純利益7,916百万円に、訴訟損失引当金計上に伴う税会不一致への対応として配当積立金取崩額208百万円を加算した8,124百万円（1口当たり分配金2,953円）を利益分配金として分配することとしました。

なお、前期繰越利益相当額121百万円については、中長期的観点に立った、ポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進及び分配金水準の安定化の観点より、配当準備積立金として積み立てることとしました。

② 次期の見通し

(イ) 運用全般に関する見通し

不動産賃貸市場においては、増床ニーズの高まり等を背景に賃料収入は今後も改善していくことが期待されます。また、不動産売買市場においては、内外投資家の積極的な投資活動と引き続き良好な資金調達環境が続くことが予想され、物件競争の激化と不動産価格の上昇が見込まれます。

このような環境下、本投資法人においては、本資産運用会社独自の物件取得ルートに加え、スポンサーの知見・ネットワークをも活用し、総合型J-REITの特性を活かした外部成長に努めます。資産運用においては、選択的な設備工事の実施、テナント入替え、コスト削減等を通じ、稼働率向上、ポートフォリオの収益性向上に取り組んでまいります。

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

(ロ) 運用状況の見通し

A. 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

1. 資産の取得及び取得資金の調達

a. 本投資法人は、平成27年12月2日付で455上野ビルの取得を決定し、平成27年12月4日付で取得しました。

物件番号	物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
A39	455上野ビル	店舗	東京都台東区	3,000	平成27年12月4日

b. 上記a. 記載の455上野ビルの取得資金として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン 20B	株式会社 三菱東京UFJ銀行	1,000	0.68000%	平成27年 12月4日	平成36年 9月20日	無担保 無保証
タームローン 21B	株式会社みずほ銀行	1,000	0.63275% (注)			
タームローン 22B	三菱UFJ信託銀行 株式会社	1,000	0.62500% (注)		平成36年 3月21日	
合計		3,000				

(注) 変動金利(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。

2. コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成27年12月25日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

コミットメントラインの概要

参加金融機関 : 株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、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 : 平成27年12月25日

契約期間 : 平成27年12月25日～平成28年12月26日

担保の有無 : 無担保・無保証

B. 運用状況の見通し

平成28年5月期(第25期:平成27年12月1日～平成28年5月31日)及び平成28年11月期(第26期:平成28年6月1日～平成28年11月30日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。平成28年5月期及び平成28年11月期の運用状況の見通しの前提条件については、次項の「平成28年5月期(第25期:平成27年12月1日～平成28年5月31日)及び平成28年11月期(第26期:平成28年6月1日～平成28年11月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

平成28年5月期

営業収益	20,254百万円	1口当たり分配金	2,950円
営業利益	9,357百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
経常利益	8,117百万円		
当期純利益	8,117百万円		

平成28年11月期

営業収益	20,074百万円	1口当たり分配金	2,950円
営業利益	8,430百万円	1口当たり利益超過分配金	0円
経常利益	6,898百万円		
当期純利益	6,898百万円		

(注) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過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。

平成28年5月期（第25期：平成27年12月1日～平成28年5月31日）及び
平成28年11月期（第26期：平成28年6月1日～平成28年11月30日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年5月期（第25期：平成27年12月1日～平成28年5月31日）（183日） 平成28年11月期（第26期：平成28年6月1日～平成28年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年11月30日時点での本投資法人保有の117物件に、平成27年12月4日付で取得済みの「455上野ビル」を加えた計118物件を前提としています。また、平成28年11月期末まで上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みの2,751,376口を前提としています。 平成28年11月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約に、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率を考慮して算出しています。 なお、個別物件のうち、「心齋橋OPA本館」及び「心齋橋OPAさけい館」の両物件については、賃借人である株式会社OPAが提起した賃料減額請求訴訟及び本投資法人からの賃料増額請求の反訴（以下併せて「本件訴訟」といいます。）が本書の日付現在係争中ですが、本件訴訟の進行状況に鑑み、両物件の平成28年5月期及び平成28年11月期の賃料収入等については、本書の日付現在、もっとも蓋然性が高いと考えられる賃料を前提にして算出しています。 （注）本件訴訟の詳細については、平成24年10月29日付で公表の「本投資法人に対する賃料減額請求訴訟の提起に関するお知らせ（心齋橋OPA本館、心齋橋OPAさけい館）」及び平成25年6月3日付で公表の「賃料減額請求訴訟における反訴に関するお知らせ（心齋橋OPA本館、心齋橋OPAさけい館）」をご参照ください。 賃料収入（共益費含む）については、平成28年5月期に18,179百万円、平成28年11月期に17,972百万円を見込んでいます。 駐車場収入については、平成28年5月期に507百万円、平成28年11月期に508百万円を見込んでいます。 テナントから收受する水道光熱費等については、平成28年5月期に1,243百万円、平成28年11月期に1,378百万円をそれぞれ附加使用料として見込んでいます。 なお、賃貸事業収益については、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 保有する運用資産等に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成28年5月期に1,564百万円、平成28年11月期に1,646百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 外注委託費については、平成28年5月期に1,331百万円、平成28年11月期に1,462百万円を見込んでいます。 水道光熱費については、平成28年5月期に1,341百万円、平成28年11月期に1,487百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、平成28年5月期に606百万円、平成28年11月期に819百万円を見込んでいます。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成28年5月期に3,608百万円、平成28年11月期に3,636百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年8月5日に償還期限を迎える投資法人債（10,000百万円）の償還資金として、新たな投資法人債の発行を予定しているため、当該投資法人債の発行費用約81百万円（支出時に全額費用計上）を平成28年11月期の一時的な費用として見込んでいます。 有利子負債に係る支払利息等（融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。）に関しては、平成28年5月期に1,234百万円、平成28年11月期に1,244百万円を見込んでいます。

項目	前提条件															
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は267,657百万円であり、内訳は借入金204,157百万円、投資法人債63,500百万円です。 平成28年5月期において、返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="355 342 1425 450"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成28年3月20日（注）</td> <td>借入金：5,000百万円</td> <td>金融機関からの新たな借入等により借換予定。</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）平成28年3月20日は銀行営業日ではないため、契約の定めに従い、翌営業日である平成28年3月22日が元本返済期日となります。</p> 平成28年11月期において、返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="355 577 1425 757"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成28年8月5日</td> <td>投資法人債：10,000百万円</td> <td>新たな投資法人債の発行等により償還予定。</td> </tr> <tr> <td>平成28年9月20日</td> <td>借入金：5,700百万円</td> <td>金融機関からの新たな借入等により借換予定。</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）平成28年6月20日付で、上記借入金（5,700百万円）とは別の借入金について、50百万円の約定分割弁済を手元資金にて行う予定です。</p> 上記借入金のリファイナンス等により、平成28年11月期末における有利子負債残高は267,607百万円であることを前提としています（上記投資法人債の償還及び借入金の返済の際に、一部手元資金の充当を行った場合には、その金額の範囲内で変動する可能性があります。）。 	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成28年3月20日（注）	借入金：5,000百万円	金融機関からの新たな借入等により借換予定。	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成28年8月5日	投資法人債：10,000百万円	新たな投資法人債の発行等により償還予定。	平成28年9月20日	借入金：5,700百万円	金融機関からの新たな借入等により借換予定。
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）														
平成28年3月20日（注）	借入金：5,000百万円	金融機関からの新たな借入等により借換予定。														
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）														
平成28年8月5日	投資法人債：10,000百万円	新たな投資法人債の発行等により償還予定。														
平成28年9月20日	借入金：5,700百万円	金融機関からの新たな借入等により借換予定。														
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 平成28年5月期の分配金については、当期末処分利益8,117百万円を支払原資とし、配当積立金又は内部留保の取崩による分配金への加算は行わない前提としています。 平成28年11月期の分配金については、当期末処分利益6,898百万円に配当積立金取崩額1,219百万円を加算した8,117百万円を分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 															
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 															
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 															

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 平成27年5月31日	当期 平成27年11月30日
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	37,784,038	33,173,051
信託現金及び信託預金		23,053,815	25,013,801
営業未収入金		409,405	403,145
未収消費税等		—	489,075
前払費用		575,833	128,580
その他		2,224,967	1,460,113
流動資産合計		64,048,059	60,667,767
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	20,402,322	20,426,504
減価償却累計額		△4,055,620	△4,394,881
建物(純額)		16,346,702	16,031,623
構築物	※1	159,989	159,989
減価償却累計額		△111,313	△116,966
構築物(純額)		48,676	43,023
機械及び装置		242,544	282,990
減価償却累計額		△117,970	△127,680
機械及び装置(純額)		124,573	155,309
工具、器具及び備品		34,551	36,395
減価償却累計額		△11,308	△14,048
工具、器具及び備品(純額)		23,243	22,347
土地	※1	46,078,276	46,078,276
建設仮勘定		1,813	1,813
信託建物	※1	190,199,594	200,244,763
減価償却累計額		△37,564,034	△40,488,969
信託建物(純額)		152,635,560	159,755,794
信託構築物	※1	1,661,095	1,731,404
減価償却累計額		△809,327	△858,863
信託構築物(純額)		851,767	872,541
信託機械及び装置		1,740,151	1,952,715
減価償却累計額		△723,084	△796,524
信託機械及び装置(純額)		1,017,066	1,156,190
信託工具、器具及び備品	※1	430,548	477,333
減価償却累計額		△152,003	△181,107
信託工具、器具及び備品(純額)		278,544	296,226
信託土地	※1	285,134,233	304,162,885
信託建設仮勘定		583,808	349,967
有形固定資産合計		503,124,267	528,926,000
無形固定資産			
ソフトウェア		31,128	35,492
借地権		1,149,355	1,149,355
信託借地権		2,780,922	5,177,059
信託その他無形固定資産		212,437	205,772
無形固定資産合計		4,173,842	6,567,680

(単位：千円)

	前期 平成27年5月31日	当期 平成27年11月30日
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	80,266	80,392
長期前払費用	1,882,049	1,826,142
投資その他の資産合計	1,972,316	1,916,534
固定資産合計	509,270,425	537,410,215
資産合計	573,318,485	598,077,982
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,517,426	1,841,303
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	10,700,000
未払費用	445,478	376,518
未払分配金	21,534	19,903
未払消費税等	853,135	—
前受金	344,509	349,285
信託前受金	2,499,877	2,642,549
預り金	2,593	2,885
信託預り金	51,951	28,065
訴訟損失引当金	—	275,605
その他	27,000	27,000
流動負債合計	20,763,506	26,263,116
固定負債		
投資法人債	63,500,000	53,500,000
長期借入金	176,857,000	190,507,000
預り敷金及び保証金	※1 3,254,083	3,249,316
信託預り敷金及び保証金	※1 25,980,520	27,056,902
デリバティブ債務	56,430	161,237
固定負債合計	269,648,034	274,474,456
負債合計	290,411,540	300,737,572
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	243,869,759	258,160,260
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
配当積立金	7,754,927	7,754,927
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,790,400	8,038,171
剰余金合計	39,093,615	39,341,387
投資主資本合計	282,963,375	297,501,647
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△56,430	△161,237
評価・換算差額等合計	△56,430	△161,237
純資産合計	※4 282,906,944	297,340,410
負債純資産合計	573,318,485	598,077,982

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	18,053,499	18,541,897
その他賃貸事業収入	※1	1,335,780	1,528,445
不動産等売却益	※2	76,878	—
営業収益合計		19,466,157	20,070,343
営業費用			
賃貸事業費用	※1	8,313,414	8,705,601
不動産等売却損	※3	176,491	—
資産運用報酬		1,559,775	1,601,124
資産保管手数料		17,403	17,566
一般事務委託手数料		69,648	68,016
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		205,592	240,391
営業費用合計		10,352,526	10,642,901
営業利益		9,113,631	9,427,442
営業外収益			
受取利息		3,122	3,374
未払分配金除斥益		5,173	2,519
保険金収入		8,110	5,318
還付加算金		376	—
受取補償金		4,540	—
その他		2,996	925
営業外収益合計		24,320	12,138
営業外費用			
支払利息		965,096	987,597
投資法人債利息		310,083	238,005
投資法人債発行費		20,684	—
投資口交付費		25,290	38,223
その他		26,173	12,722
営業外費用合計		1,347,328	1,276,547
経常利益		7,790,623	8,163,033
特別損失			
訴訟損失引当金繰入額		—	246,154
特別損失合計		—	246,154
税引前当期純利益		7,790,623	7,916,878
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		7,790,018	7,916,273
前期繰越利益		381	121,898
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		7,790,400	8,038,171

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益又は当期末 処理損失(△)		
当期首残高	219,768,557	23,548,287	7,754,927	7,275,845	38,579,060	258,347,618
当期変動額						
新投資口の発行	24,101,202				—	24,101,202
剰余金の分配				△7,275,464	△7,275,464	△7,275,464
当期純利益				7,790,018	7,790,018	7,790,018
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	24,101,202	—	—	514,554	514,554	24,615,756
当期末残高	※ 243,869,759	23,548,287	7,754,927	7,790,400	39,093,615	282,963,375

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△12,199	△12,199	258,335,418
当期変動額			
新投資口の発行		—	24,101,202
剰余金の分配		—	△7,275,464
当期純利益		—	7,790,018
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△44,231	△44,231	△44,231
当期変動額合計	△44,231	△44,231	24,571,525
当期末残高	△56,430	△56,430	282,906,944

当期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計
		出資剰余金	配当積立金	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	243,869,759	23,548,287	7,754,927	7,790,400	39,093,615	282,963,375
当期変動額						
新投資口の発行	14,290,500				—	14,290,500
剰余金の分配				△7,668,501	△7,668,501	△7,668,501
当期純利益				7,916,273	7,916,273	7,916,273
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	14,290,500	—	—	247,771	247,771	14,538,272
当期末残高	※ 258,160,260	23,548,287	7,754,927	8,038,171	39,341,387	297,501,647

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△56,430	△56,430	282,906,944
当期変動額			
新投資口の発行		—	14,290,500
剰余金の分配		—	△7,668,501
当期純利益		—	7,916,273
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	△104,806	△104,806	△104,806
当期変動額合計	△104,806	△104,806	14,433,466
当期末残高	△161,237	△161,237	297,340,410

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	当期 自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
I. 当期末処分利益	7,790,400,217円	8,038,171,790円
II. 配当積立金取崩額	－円	208,539,855円
III. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	7,668,501,900円 (2,900円)	8,124,813,328円 (2,953円)
IV. 任意積立金 配当準備積立金繰入額	－円	121,898,317円
V. 次期繰越利益	121,898,317円	－円

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益のうち一部を留保した上で発行済投資口の総口数2,644,311口の整数倍となる7,668,501,900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。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益8,038,171,790円から前期繰越利益相当額121,898,317円を控除した当期純利益相当額7,916,273,473円に、配当積立金残高7,754,927,926円のうち208,539,855円を取崩し、上記の当期純利益相当額に加算した8,124,813,328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。また、上記前期繰越利益相当額121,898,317円を配当準備積立金として積立てを行うこととしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日		自 平成27年6月1日 至 平成27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	7,790,623		7,916,878	
減価償却費	3,464,656		3,482,401	
不動産等売却益	△76,878		—	
不動産等売却損	176,491		—	
訴訟損失引当金繰入額	—		246,154	
受取利息及び有価証券利息	△3,122		△3,374	
支払利息及び投資法人債利息	1,275,180		1,225,602	
投資法人債発行費	20,684		—	
投資口交付費	25,290		38,223	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△10,053		6,259	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	65,167		△419,593	
前払費用の増減額 (△は増加)	△468,594		454,818	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	24,347		24,160	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△50,882		241,234	
未払費用の増減額 (△は減少)	△18,736		△7,100	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	853,919		△853,135	
前受金の増減額 (△は減少)	△4,265		4,776	
信託前受金の増減額 (△は減少)	20,466		142,672	
預り金の増減額 (△は減少)	310		291	
信託預り金の増減額 (△は減少)	△23,308		△23,886	
預り敷金及び保証金償却額	△25,676		△23,259	
信託預り敷金及び保証金償却額	△74,905		△57,483	
その他	△2,207,708		855,020	
小計	10,753,004		13,250,659	
利息の受取額	3,102		3,395	
利息の支払額	△1,114,286		△1,263,281	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△640		△656	
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,641,180		11,990,116	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻による収入	—		1,205,530	
定期預金の預入による支出	△1,000,000		—	
信託有形固定資産の売却による収入	3,213,152		—	
有形固定資産の取得による支出	△137,086		△59,533	
信託有形固定資産の取得による支出	△5,520,664		△29,270,819	
信託無形固定資産の取得による支出	—		△2,397,631	
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	—		138	
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—		△264	
預り敷金及び保証金の受入による収入	63,689		62,375	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,776		△43,882	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	766,857		1,506,673	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△325,601		△372,807	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,967,429		△29,370,221	
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	3,500,000		19,400,000	
長期借入金の返済による支出	△12,300,000		△50,000	
投資法人債の発行による収入	1,984,693		—	
投資法人債の償還による支出	△7,000,000		△10,000,000	
投資口の発行による収入	24,075,912		14,252,277	
分配金の支払額	△7,275,999		△7,667,623	
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,984,606		15,934,653	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,658,356		△1,445,451	
現金及び現金同等物の期首残高	49,973,947		59,632,303	
現金及び現金同等物の期末残高	59,632,303		58,186,852	

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(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～46年 機械及び装置 2年～17年 工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。</p>
<p>3. 引当金の計上基準</p>	<p>訴訟損失引当金 係争中の訴訟に関し将来発生する可能性のある損失に備えるため、期末現在の損失見込額を計上しています。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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46,898千円です。</p>
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 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</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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</p>

	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。
--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

[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 平成27年5月31日	当期 平成27年11月30日
現金及び預金	205,550	—
建物	1,804,071	1,750,084
構築物	4,035	2,123
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,088,958	2,072,602
信託構築物	1,735	1,698
信託工具、器具及び備品	1,147	1,997
信託土地	2,114,743	2,114,743
合計	8,310,224	8,033,232

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 平成27年5月31日	当期 平成27年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
信託預り敷金及び保証金	1,032,506	826,976
合計	1,440,677	1,235,147

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 平成27年5月31日	当期 平成27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. 偶発債務

前期（平成27年5月31日）

心齋橋OPA本館（以下「OPA本館」といいます。）及び心齋橋OPAきれい館（以下「OPAきれい館」といいます。）の賃借人である株式会社OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）が、平成24年10月15日付で、東京地方裁判所に提起されており、その後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所にて係属しています。

原告はOPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAきれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求しておりますが、本投資法人としてはいずれの請求も合理的な理由を欠くものと考えています。なお、本投資法人は当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、平成25年6月3日付で、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟とともに大阪地方裁判所にて係属しています。

当該賃料減額請求訴訟並びに反訴の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性があります。現時点でその影響額を予測することはできません。

当期（平成27年11月30日）

該当事項はありません。

※4. 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 平成27年5月31日	当期 平成27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 自平成26年12月1日 至平成27年5月31日	当期 自平成27年6月1日 至平成27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	15,961,415	16,419,263
共益費収入	1,495,657	1,492,930
駐車場収入	480,543	507,029
その他賃貸収入(注1)	115,882	122,673
その他賃貸事業収入		
附加使用料(注2)	1,198,084	1,289,251
賃貸事業一時収入	56,873	146,144
その他雑収入	80,822	93,050
不動産賃貸事業収益合計	19,389,279	20,070,343
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,484,819	1,567,377
外注委託費	1,270,003	1,317,655
水道光熱費	1,289,805	1,333,882
損害保険料	23,761	24,416
修繕費(注3)	422,030	550,387
減価償却費	3,464,656	3,482,401
その他賃貸事業費用	358,336	429,481
不動産賃貸事業費用合計	8,313,414	8,705,601
C. 不動産賃貸事業損益		
(A-B)	11,075,865	11,364,741

(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(自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)

パシフィックマークス日本橋富沢町 (単位：千円)

不動産等売却収入	2,020,000
不動産等売却原価	1,857,892
その他売却費用	85,229
不動産等売却益	76,878

当期(自平成27年6月1日 至平成27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(自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)

パシフィックマークス青葉台 (単位：千円)

不動産等売却収入	1,500,000
不動産等売却原価	1,615,947
その他売却費用	60,544
不動産等売却損	176,491

当期(自平成27年6月1日 至平成27年11月30日)

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	自 平成27年6月1日 至 平成27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	2,644,311口	2,751,376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	当期
	平成27年5月31日	平成27年11月30日
繰延税金資産（流動）		
訴訟損失引当金	—	89,047
税務上の収益認識差額	8,723	8,723
小計	8,723	97,771
評価性引当額	△8,723	△97,771
合計	—	—
繰延税金資産（固定）		
合併時受入評価差額	22,613,659	22,591,524
その他	193	96
小計	22,613,852	22,591,621
評価性引当額	△22,613,852	△22,591,621
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	当期
	平成27年5月31日	平成27年11月30日
法定実効税率 （調整）	34.15%	32.31%
支払分配金の損金算入額	△24.01%	△33.15%
評価性引当額の増減	△10.14%	0.84%
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%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

前期（平成27年5月31日）

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の34.15%から平成27年6月1日以後に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については32.31%となります。

なお、この税率変更による影響はありません。

当期（平成27年11月30日）

該当事項はありません。

〔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	当期
		自平成26年12月1日 至平成27年5月31日	自平成27年6月1日 至平成27年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	175,087,964	177,955,286
	期中増減額(注2)	2,867,321	11,623,511
	期末残高	177,955,286	189,578,797
	期末時価(注3)	191,478,000	207,936,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	200,154,503	196,464,812
	期中増減額(注2)	△3,689,691	△720,001
	期末残高	196,464,812	195,744,810
	期末時価(注3)	218,163,000	221,881,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	62,521,093	62,715,833
	期中増減額(注2)	194,740	6,300,385
	期末残高	62,715,833	69,016,219
	期末時価(注3)	70,249,000	80,037,000
住居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	39,354,523	38,993,055
	期中増減額(注2)	△361,467	2,586,738
	期末残高	38,993,055	41,579,794
	期末時価(注3)	46,931,000	50,720,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	31,097,984	30,925,556
	期中増減額(注2)	△172,427	8,407,236
	期末残高	30,925,556	39,332,793
	期末時価(注3)	33,530,000	42,650,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	508,216,070	507,054,544
	期中増減額(注2)	△1,161,525	28,197,870
	期末残高	507,054,544	535,252,415
	期末時価(注3)	560,351,000	603,224,000

(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2物件の取得（合計3,810百万円）及び資本的支出（1,429百万円）等によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡（合計3,473百万円）及び減価償却費（3,457百万円）等によるものです。当期の主な増加額は新規9物件の取得（合計29,872百万円）及び資本的支出（2,049百万円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（3,475百万円）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。

〔開示の省略〕

キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引、セグメント情報等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期		当期	
	自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日		自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	
1口当たり純資産額	106,987円		108,069円	
1口当たり当期純利益	2,954円		2,946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		当期	
		自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日		自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日	
当期純利益	(千円)	7,790,018		7,916,273	
普通投資主に帰属しない金額	(千円)	—		—	
普通投資口に係る当期純利益	(千円)	7,790,018		7,916,273	
期中平均投資口数	(口)	2,636,583		2,686,863	

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[追加情報]

訴訟損失引当金

心斎橋OPA本館（以下「OPA本館」といいます。）及び心斎橋OPAきれい館（以下「OPAきれい館」といいます。）の賃借人である株式会社OPA（以下「原告」といいます。）を原告とし、本投資法人を被告とする当該2物件に係る賃料減額請求訴訟の提起を、平成24年10月15日付で受けています。原告は、OPA本館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約20%の減額、OPAきれい館については平成24年3月1日以降の賃料につき現行比約18%の減額をそれぞれ請求していますが、本投資法人としては、いずれの請求も合理的な理由を欠くものと主張するとともに、当該2物件に係る平成25年3月1日時点の賃料鑑定を取得したうえで、当該賃料鑑定に基づき、OPA本館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約7%の増額、OPAきれい館については平成25年6月1日以降の賃料につき現行比約4%の増額を求める反訴（以下、賃料減額請求訴訟と併せて「本件訴訟」といいます。）を平成25年6月3日付で提起し、大阪地方裁判所に係争中です。

本投資法人においては、本件訴訟の進展等を総合的に勘案し、当期末時点で最も蓋然性が高いと判断される賃料に基づき算定した損失見積額275百万円（当期賃料の減少：営業収益29百万円、過年度賃料の減少及び賃料減少分に係る法定利息等：特別損失246百万円）を、当期において訴訟損失引当金として計上することとしました。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において、本投資法人は平成27年9月に公募増資（95,000口）及び、平成27年10月に第三者割当増資（12,065口）を行い、合計14,290百万円の資金を調達しました。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	
平成22年12月1日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	—	108,310	(注1)
平成22年12月1日	合併	243,519	1,451,319	—	108,310	(注2)
平成23年6月8日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注3)
平成23年7月6日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注4)
平成25年3月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注5)
平成25年4月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注6)
平成25年7月9日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注7)
平成25年8月7日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注8)
平成26年6月10日	公募増資	120,000	2,500,181	18,661	217,892	(注9)
平成26年7月9日	第三者割当増資	12,065	2,512,246	1,876	219,768	(注10)
平成26年12月9日	公募増資	120,000	2,632,246	21,899	241,667	(注11)
平成27年1月7日	第三者割当増資	12,065	2,644,311	2,201	243,869	(注12)

平成27年9月16日	公募増資	95,000	2,739,311	12,680	256,549	(注13)
平成27年10月15日	第三者割当増資	12,065	2,751,376	1,610	258,160	(注14)

(注1) 投資口1口につき6口の投資口分割を行いました。

(注2) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、日本コマーシャル投資法人(以下「NCI」といいます。)を吸収合併消滅法人とする、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。)第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口1口を割当交付しました(NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。)

(注3) 1口当たり91,162円(引受価額88,357円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり123,382円(引受価額119,479円)にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり119,479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。

(注7) 1口当たり126,616円(引受価額122,610円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり122,610円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり160,426円(引受価額155,515円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当、新規物件の取得資金及び有利子負債の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり155,515円にて、有利子負債の返済資金の一部及び物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり188,258円(引受価額182,495円)にて、有利子負債の返済資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり182,495円にて、有利子負債の返済資金の一部又は物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり137,690円(引受価額133,475円)にて、新規物件の取得資金及び物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注14) 1口当たり133,475円にて、新規物件の取得資金及び物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域		前期 平成27年5月31日		当期 平成27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)	7,353,479	1.3	7,340,960	1.2
		地方	14,112,105	2.5	14,031,187	2.3	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,335,688	2.3	13,298,194	2.2
			東京23区	9,771,060	1.7	9,736,891	1.6
			首都圏地域	9,400,300	1.6	9,344,112	1.6
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,688,276	0.3	1,673,755	0.3
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	4,337,409	0.8	4,291,863	0.7
		地方	—	—	—	—	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	2,984,684	0.5	2,986,402	0.5
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	789,635	0.1	778,381	0.1	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—	
小計				63,772,640	11.1	63,481,749	10.6
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	1,572,115	0.3	4,294,409	0.7
			東京23区	23,456,538	4.1	23,346,261	3.9
			首都圏地域	68,641,136	12.0	72,434,847	12.1
		地方	62,819,910	11.0	68,131,131	11.4	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,446,412	10.7	61,252,113	10.2
			東京23区	2,119,955	0.4	2,104,454	0.4
			首都圏地域	46,783,234	8.2	46,437,957	7.8
		地方	53,608,160	9.4	53,571,088	9.0	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	34,087,945	5.9	34,880,250	5.8
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,362,953	0.6	6,085,666	1.0
		地方	19,239,248	3.4	22,084,682	3.7	
	住居	首都圏	東京都心6区	1,038,739	0.2	1,060,747	0.2
			東京23区	9,252,791	1.6	9,169,270	1.5
			首都圏地域	2,084,202	0.4	5,007,905	0.8
		地方	22,843,003	4.0	22,577,085	3.8	
	その他	首都圏	東京都心6区	3,588,081	0.6	9,500,185	1.6
			東京23区	8,058,644	1.4	8,059,092	1.3
			首都圏地域	13,445,650	2.3	16,015,837	2.7
		地方	5,833,180	1.0	5,757,678	1.0	
小計				443,281,904	77.3	471,770,666	78.9
預金等のその他資産				66,263,940	11.6	62,825,567	10.5
資産総額計				573,318,485	100.0	598,077,982	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) 本投資法人は、平成27年3月30日付でLuz湘南辻堂に係る信託受益権譲渡契約を締結のうえ、同日付で信託受託者との間で本物件における賃料保証型マスター・リース契約（本物件の取得日である平成27年9月30日以降はパス・スルー型のマスター・リース契約に変更しています。）を締結（附随的に本物件に係る賃借権を取得）し、平成27年9月30日の取得日までマスターレシーとして転貸借を行っていました。

	前期 平成27年5月31日		当期 平成27年11月30日	
	金額（千円）	対総資産比率（%）	金額（千円）	対総資産比率（%）
負債総額	290,411,540	50.7	300,737,572	50.3
純資産総額	282,906,944	49.3	297,340,410	49.7
資産総額	573,318,485	100.0	598,077,982	100.0

(2) 投資資産

投資不動産物件

当期末時点において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「投資不動産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産と信託不動産を一括して記載しています。

投資不動産の概要 1

投資不動産の取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、鑑定評価機関、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は以下のとおりです。

(平成27年11月30日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,595	14,400	2.4	不動研	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,317	4,490	0.7	不動研	22	13,611.24	13,588.92	99.8
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	769	742	1,140	0.2	不動研	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピング センター	5,200	4,191	5,600	0.9	不動研	14	12,968.84	12,678.23	97.8
A5	イオンモール宇城	11,100	9,422	8,490	1.4	不動研	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,415	5,740	1.0	日土地	10	4,194.66	4,194.66	100.0
A7	ヤマダ電機テックランド 堺本店	3,210	2,871	3,340	0.6	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	5,170	4,990	0.8	不動研	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,693	1,840	0.3	不動研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,700	3,260	0.5	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,245	4,510	0.7	不動研	10	6,715.75	6,715.75	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,342 (注13)	3,990	0.7	不動研	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜（敷地）	11,904	12,450	11,200	1.9	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,330	2,030	0.3	不動研	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心斎橋OPA本館	22,800	22,182	25,600	4.2	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A16	心斎橋OPAきれい館	2,770	2,606	3,160	0.5	不動研	1	4,858.61	4,858.61	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,568	2,030	0.3	不動研	4	931.14	931.14	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,410	3,140	0.5	不動研	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,779	8,670	1.4	不動研	97	41,766.68	41,397.38	99.1
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,309	4,970	0.8	不動研	1	54,606.34	54,606.34	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A24	横浜狩場ショッピングセンター	2,500	2,305	1,940	0.3	不動産研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	5,051	5,970	1.0	不動産研	22	2,283.47	2,283.47	100.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	3,182	3,820	0.6	不動産研	13	3,925.49	3,925.49	100.0
A27	ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	2,600	2,740	3,080	0.5	不動産研	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド 青葉店(敷地)	2,150	2,270	2,430	0.4	不動産研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチ メディア吉祥寺	28,000	28,297	35,400	5.9	不動産研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	ヤマダ電機テックランド New松戸本店	5,150	5,086	6,320	1.0	不動産研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	天神ロフトビル	4,350	4,466	5,340	0.9	不動産研	5	7,730.09	7,730.09	100.0
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	6,460	6,850	6,870	1.1	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	100.0
A33	ブラッシングウェーブ 江の島	1,800	1,875	2,100	0.3	不動産研	7	3,155.64	3,054.86	96.8
A34	ライフ西九条店(敷地)	1,760	1,842	1,910	0.3	谷澤	1	3,252.76	3,252.76	100.0
A35	ライフ玉造店(敷地)	1,880	1,967	2,030	0.3	谷澤	1	2,391.44	2,391.44	100.0
A36	グランベル銀座ビル	2,621	2,725	2,900	0.5	不動産研	11	1,352.35	1,352.35	100.0
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,720	5,670	0.9	不動産研	1	1,564.70	1,564.70	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	4,102	4,290	0.7	谷澤	31	10,454.22	10,192.20	97.5
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,105	3,000	0.5	谷澤	6	2,420.85	2,420.85	100.0
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,562	4,680	0.8	谷澤	10	8,708.52	7,889.69	90.6
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,671	2,420	0.4	不動産研	6	4,934.39	4,404.14	89.3
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,440	2,420	0.4	不動産研	17	2,578.84	2,578.84	100.0
B5	六番町Kビル	2,150	2,313	3,600	0.6	不動産研	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,332	26,500	4.4	日土地	63	45,978.59	45,320.00	98.6
B7	川崎東芝ビル	19,200	18,974	30,800	5.1	谷澤	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,624	8,790	1.5	不動産研	1	7,540.30	7,540.30	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,282	5,290	0.9	不動産研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,575	15,100	2.5	不動産研	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	12,192	10,300	1.7	不動産研	23	10,971.90	10,971.90	100.0
B12	UUR築地ビル	6,860	6,435	6,550	1.1	不動産研	4	5,971.42	5,971.42	100.0
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,951	6,360	1.1	不動産研	48	9,336.27	9,281.96	99.4
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,958	7,120	1.2	谷澤	22	10,732.11	9,253.64	86.2
B15	パシフィックマークス 新浦安	3,920	3,732	3,890	0.6	不動産研	15	8,743.05	8,208.87	93.9
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,237	3,930	0.7	不動産研	1	3,438.23	3,438.23	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,474	3,020	0.5	不動産研	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,174	2,150	0.4	不動産研	8	1,675.13	1,675.13	100.0
B21	横浜相生町ビル	1,060	1,090	1,230	0.2	谷澤	20	2,445.10	2,316.77	94.8
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,591	1,580	0.3	谷澤	10	3,110.72	3,110.72	100.0
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	9,344	10,700	1.8	谷澤	37	7,382.14	7,030.22	95.2
B26	浜松町262ビル	6,840	6,690	7,010	1.2	不動産研	18	6,183.89	6,183.89	100.0
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,665	2,950	0.5	不動産研	16	4,255.02	4,255.02	100.0
B29	大塚HTビル	1,160	1,112	1,220	0.2	不動産研	6	1,774.56	1,608.30	90.6
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,507	3,060	0.5	不動産研	10	1,722.14	1,722.14	100.0
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,400	6,930	1.1	谷澤	30	11,039.44	10,425.83	94.4

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B32	パシフィックマークス肥後橋	4,570	4,381	4,500	0.7	谷澤	24	7,623.57	7,623.57	100.0
B33	名古屋錦シティビル	2,670	2,471	2,410	0.4	谷澤	28	5,609.64	5,471.45	97.5
B34	パシフィックマークス江坂	9,590	9,560	9,540	1.6	谷澤	36	20,015.73	11,857.03	59.2
B35	パシフィックマークス札幌北一条	1,790	1,845	1,990	0.3	谷澤	12	4,727.65	4,727.65	100.0
B36	新札幌センタービル	987	900	1,100	0.2	谷澤	18	2,797.03	2,629.46	94.0
B37	アリーナタワー	9,500	8,839	11,600	1.9	谷澤	13	17,967.46	17,967.46	100.0
B38	湯島ファーストビル	2,100	2,104	2,760	0.5	不動研	7	4,558.77	4,558.77	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,341	2,710	0.4	不動研	31	2,233.57	2,233.57	100.0
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,475	1,880	0.3	不動研	6	4,578.93	4,578.93	100.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	1,227	1,890	0.3	不動研	13	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,163	2,400	0.4	不動研	4	2,854.26	2,854.26	100.0
B43	広瀬通S Eビル	3,600	3,597	4,510	0.7	不動研	10	8,235.87	8,027.61	97.5
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	21,909	24,700	4.1	不動研	7	53,363.11	53,256.78	99.8
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,673	2,340	0.4	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	3,323	3,740	0.6	不動研	8	6,670.21	6,416.17	96.2
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,720	4,291	4,690	0.8	日土地	4	7,139.44	7,139.44	100.0
C5	ホテルJALシティ那覇	7,650	7,330	9,850	1.6	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,246	5,260	0.9	不動研	3	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	5,089	6,000	1.0	不動研	4	7,550.16	7,550.16	100.0
C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	2,000	1,922	2,770	0.5	不動研	1	5,880.69	5,880.69	100.0
C9	ザ・ビー六本木	3,500	3,635	3,890	0.6	不動研	2	2,710.90	2,710.90	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,761	3,000	0.5	大和	1	4,874.28	4,874.28	100.0
C11	東横イン広島平和大通	2,113	2,197	2,290	0.4	大和	1	4,357.75	4,357.75	100.0
C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	745	778	774	0.1	大和	1	1,529.47	1,529.47	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,554	2,170	0.4	谷澤	126	2,603.22	2,542.68	97.7
D4	駒沢コート	1,680	1,537	2,280	0.4	不動研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,060	1,270	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,530	3,241	4,420	0.7	不動研	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,140	1,018	1,230	0.2	不動研	1	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アブリール新青木一番館	3,031	2,600	3,540	0.6	不動研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	1,065	1,470	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	UURコート千葉蘇我	620	587	661	0.1	不動研	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	480	463	537	0.1	不動研	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート1号館	1,070	936	1,050	0.2	不動研	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート2号館	450	385	498	0.1	不動研	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,835	3,290	0.5	不動研	90	4,097.51	4,056.39	99.0
D16	グランルージュ栄	1,570	1,310	1,470	0.2	不動研	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄II	1,300	1,107	1,330	0.2	不動研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,951	4,190	0.7	不動研	146	11,525.36	11,254.72	97.7
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,294	1,470	0.2	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路老番館	870	778	864	0.1	日土地	3	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	839	730	0.1	不動研	28	2,067.95	1,475.15	71.3
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,407	1,680	0.3	不動研	1	3,650.00	3,650.00	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末評価 額の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,986	3,540	0.6	不動産研	187	5,460.39	5,047.06	92.4
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,958	2,730	0.5	不動産研	123	7,817.12	6,375.19	81.6
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,407	1,650	0.3	不動産研	103	3,090.36	2,698.48	87.3
D26	グレンパーク梅田北	5,150	5,312	5,640	0.9	谷澤	182	12,730.60	12,630.58	99.2
D27	UURコート志木	2,730	2,939	3,010	0.5	不動産研	1	9,885.83	9,885.83	100.0
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,579	2,060	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E2	KDDI府中ビル	4,920	4,960	5,490	0.9	不動産研	1	14,490.92	14,490.92	100.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	4,177	5,080	0.8	不動産研	5	10,570.98	10,570.98	100.0
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	3,500	3,561	4,120	0.7	不動産研	1	3,212.21	3,212.21	100.0
E5	ロジスティクス東扇島	8,300	8,395	9,100	1.5	不動産研	2	42,113.83	42,113.83	100.0
E6	第1・第2MT有明センター ビル	8,000	8,059	8,450	1.4	不動産研	3	23,934.32	23,934.32	100.0
E7	クオーツタワー	5,700	5,938	5,780	1.0	谷澤	1	2,940.22	2,940.22	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,660	2,570	0.4	不動産研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
合 計		548,661	535,252	603,224	100.0	—	1,929	1,229,197.15	1,210,472.02	98.5

投資不動産の概要 2

投資不動産の用途、年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率(PML)及び地震保険付保の有無は以下のとおりです。

(平成27年11月30日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	918,720	765,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	382,562	368,176	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	402,136	873,643	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城	838,255	1,000,000	7.8% (注9)	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	322,162	293,548	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	(注10)	476,000	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	267,074	909,730	17%	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注10)	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	162,462	144,315	14%	無
A11	商業施設	Tip's町田ビル	311,202	219,768	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	—	9%	無
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	596,821	366,819	— (注11)	— (注11)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	110,602	90,751	19%	無
A15	商業施設	心斎橋OPA本館	1,408,804	1,448,304	12%	無
A16	商業施設	心斎橋OPAきれい館	175,536	184,312	10%	無
A19	商業施設	アルポーレ神宮前	91,200	68,200	14.6%	無
A20	商業施設	アルポーレ仙台	189,729	116,210	8%	無
A21	商業施設	モラージュ柏	893,475	896,256	9%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	419,090	414,547	11%	無
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注10)	110,000	12%	無
A25	商業施設	Luz自由が丘	308,842	258,717	12%	無
A26	商業施設	アクティオーレ市川	226,946	176,080	10%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
A27	商業施設	ビバホーム横浜青葉店(敷地)	(注10)	150,000	(注11)	(注11)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	(注10)	87,500	(注11)	(注11)
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注10)	1,210,000	14%	無
A30	商業施設	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	(注10)	350,000	11%	無
A31	商業施設	天神ロフトビル	512,456	254,723	1%	無
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター(敷地)	(注10)	290,617	(注11)	(注11)
A33	商業施設	ブラッシングウェーブ江の島	126,576	280,764	14%	無
A34	商業施設	ライフ西九条店(敷地)	(注10)	78,716	(注11)	(注11)
A35	商業施設	ライフ玉造店(敷地)	(注10)	52,476	(注11)	(注11)
A36	商業施設	グランベル銀座ビル	138,859	104,262	10%	無
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	(注10)	348,000	2%	無
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	410,078	298,154	14%	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	159,269	246,162	12%	無
B2	オフィスビル	SK名古屋ビルディング	330,427	250,458	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	166,654	92,727	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麴町ビル	163,424	125,160	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	204,674	82,011	14%	無
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	1,862,505	1,476,660	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,665,139	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	492,683	368,304	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	306,489	254,537	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	752,669	753,392	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	561,652	445,858	14.8%	無
B12	オフィスビル	UUR築地ビル	337,209	230,188	14%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	446,963	264,428	14%	無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	360,108	233,417	15%	無
B15	オフィスビル	パシフィックマークス新浦安	315,141	203,378	11%	無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	216,228	244,216	14%	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12%	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	115,755	72,031	13%	無
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	92,482	65,610	17%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	110,185	76,475	16%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	559,835	450,231	17%	無
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	408,686	516,104	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	204,290	111,305	12%	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	83,003	73,248	13%	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	169,706	184,569	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	447,155	360,353	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	284,674	231,374	12%	無
B33	オフィスビル	名古屋錦シティビル	163,324	146,423	16%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	516,375	838,989	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	163,856	125,790	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	106,074	78,471	2%	無
B37	オフィスビル	アリーナタワー	773,021	401,846	10%	無
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	196,020	141,237	13%	無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	178,233	130,920	16%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	148,070	90,403	10%	無
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	127,343	88,304	10%	無
B42	オフィスビル	芝520ビル	160,325	78,474	13%	無
B43	オフィスビル	広瀬通S Eビル	325,341	363,669	8%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,155,052	2,008,257	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	MZビル	259,224	191,150	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	279,813	107,487	19%	無
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	268,393	14,196	5%	無
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	369,385	239,023	14%	無
C7	ホテル	四谷213ビル	318,062	239,318	13%	無
C8	ホテル	ホテルルートイン名古屋今池駅前	(注10)	75,000	12%	無
C9	ホテル	ザ・ビー六本木	148,100	11,387	12%	無
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注10)	110,230	14.5%	無
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注10)	98,500	7%	無
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注10)	35,000	2%	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	128,400	19,023	12%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	102,720	34,540	10%	無
D9	住居	アブリーレ新青木一番館	(注10)	55,288	8%	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,200	7,838	2%	無
D11	住居	UURコート千葉蘇我	(注10)	16,400	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート1号館	70,894	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート2号館	31,336	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	193,788	34,358	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	83,859	-	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄Ⅱ	69,303	6,413	13%	無
D18	住居	MA仙台ビル	270,583	23,525	11%	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,295	7,381	16%	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壺番館	61,581	4,061	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	44,352	9,440	12%	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	100,854	9,453	16%	無
D23	住居	UURコート錦糸町	206,994	34,231	14.8%	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	191,500	42,061	1%	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	98,052	9,661	15%	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	358,644	36,066	15.5%	無
D27	住居	UURコート志木	178,800	178,800	11%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注10)	600,000	11%	無
E2	その他	KDDI府中ビル	(注10)	573,513	11%	無
E3	その他	壺川スクエアビル	402,585	243,071	8%	無
E4	その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	(注10)	100,000	13%	無
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注10)	185,358	12%	無
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル(注12)	(注10)	107,474	①12% ②13%	無
E7	その他	クオーツタワー	(注10)	240,000	7%	無
E8	その他	新習志野物流センター	(注10)	1,050	10%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (注8)	地震保険 付保 の有無
合 計			35,930,177	30,306,219	8.38%	

- (注1) 「取得価格」は、当該不動産等の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格で、消費税等は含まれません。)について百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
なお、「鑑定評価機関」は当該不動産等の取得時及び継続評価の際に当該不動産等の鑑定評価又は価格調査を行っている鑑定評価機関を記載しており、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は日本土地建物株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。
- (注3) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成27年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の投資不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。)。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、日立ハイテクビルディング、新宿ワシントンホテル本館及びKDDI府中ビルについては、他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4) 「テナント数」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パス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。
- (注6) 「年間賃料総額」は、平成27年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、平成27年11月30日時点で有効なエンドテナントの契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、平成27年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注8) 「PML」(地震リスク分析における予想最大損失率)は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。
- (注9) イオンモール宇城に係る「PML」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。
- (注10) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入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11) maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、ビバホーム横浜青葉店(敷地)、ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)、鳴海ショッピングセンター(敷地)、ライフ西九条店(敷地)及びライフ玉造店(敷地)については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。
- (注12) 本物件は第1MT有明センタービル及び第2MT有明センタービルの2棟で構成されており、第1MT有明センタービルを①、第2MT有明センタービルを②として、それぞれのPMLを記載しています。
- (注13) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壤環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壤改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壤改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壤改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,342百万円としています。
なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壤改良積立金の交付を受けています。

(3) 運用資産の資本的支出

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
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	全館リノベーション工事	自平成28年6月 至平成28年11月	4,400	-	-
モラージュ柏	千葉県柏市	床タイルリニューアル工事	自平成28年3月 至平成28年5月	102	-	-
モラージュ柏	千葉県柏市	共用トイレリニューアル工事	自平成28年2月 至平成28年5月	102	-	-
モラージュ柏	千葉県柏市	新規店舗導入工事	自平成28年11月 至平成28年11月	132	-	-
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外構改修工事	自平成28年4月 至平成28年11月	157	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調更新工事	自平成26年12月 至平成28年4月	979	-	-
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	中央監視盤更新工事	自平成28年3月 至平成28年11月	116	-	-
パシフィックマークス 新浦安	千葉県浦安市	屋上チラー更新工事	自平成28年7月 至平成28年9月	204	-	-
パシフィックマークス 西梅田	大阪府大阪市	中央監視盤更新工事	自平成28年6月 至平成28年11月	111	-	-
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	1-2階リニューアル工事	自平成27年10月 至平成28年2月	131	-	-
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	ユニットバス・ファンコイル ユニット更新工事	自平成27年4月 至平成28年3月	749	-	-
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	エレベーター更新工事	自平成27年4月 至平成28年3月	248	-	-
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	客室内装工事	自平成27年4月 至平成28年3月	123	-	-
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	エレベーター更新工事	自平成28年4月 至平成28年9月	116	-	-

② 期中に行った資本的支出

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2,049百万円であり、当期費用に区分された修繕費550百万円と合わせ、2,599百万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)
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	1階東側通路天井照明改修・正面 サイン新設工事	自平成27年11月 至平成27年11月	14
モラージュ柏	千葉県柏市	Part I棟 床タイルリニューアル 工事(第1期)	自平成27年11月 至平成27年11月	71
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	屋上塗膜防水並びに鉄部更新及び 塗装工事	自平成27年8月 至平成27年9月	13
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	機械式駐車場部品交換工事	自平成27年9月 至平成27年10月	38
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	特高電気室他受変電設備部品交換 工事	自平成27年10月 至平成27年11月	13
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	ターボ冷凍機整備工事	自平成27年7月 至平成27年11月	10

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円)
フォーシーズンビル	東京都新宿区	トイレリニューアル工事	自 平成27年8月 至 平成27年11月	17
パシフィックマークス 新宿パークサイド	東京都新宿区	共用部中央監視設備更新工事	自 平成27年8月 至 平成27年11月	18
赤坂氷川ビル	東京都港区	1階、3階トイレリニューアル工事	自 平成27年8月 至 平成27年9月	18
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	機械式駐車場部品交換工事	自 平成27年10月 至 平成27年11月	11
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	特高受変電設備更新工事 (第3期)	自 平成27年6月 至 平成27年9月	46
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	特高受変電設備更新工事 (第4期)	自 平成27年6月 至 平成27年9月	28
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	個別空調機更新工事	自 平成27年8月 至 平成27年11月	140
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	個別空調機更新に伴う電気工事	自 平成27年10月 至 平成27年11月	10
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	共用部改修に伴う建築工事	自 平成27年11月 至 平成27年11月	11
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	共用部改修に伴う電気工事	自 平成27年11月 至 平成27年11月	10
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	エレベーター改修工事	自 平成27年4月 至 平成27年9月	214
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	客室改修工事 (12-24階)	自 平成27年4月 至 平成27年11月	927
ザ・ビー六本木	東京都港区	4-5階客室及び共用部廊下改修 工事	自 平成27年8月 至 平成27年8月	10
スカイコート芝大門	東京都港区	大規模修繕工事	自 平成27年7月 至 平成27年11月	33
UURコート錦糸町	東京都江東区	機械式駐車場設備部品交換工事	自 平成27年9月 至 平成27年11月	32
その他の資本的支出				353
合 計				2,049

③ 長期修繕計画のため積立てた金銭

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

(単位：百万円)

項目	営業期間	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
		自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日
当期首積立金残高		612	642	663	692	711
当期積立額(注)		61	49	106	29	90
当期積立金取崩額		32	28	77	10	9
次期繰越額		642	663	692	711	792

(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。

(4) テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(平成27年11月30日時点)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (注1)	年間賃料総額 (注2)	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城	72,073.39㎡	838,255千円	平成31年8月9日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34㎡	419,090千円	平成30年11月11日
3	株式会社ヤマダ電機	<ul style="list-style-type: none"> ・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) ・ヤマダ電機テックランドNew松戸本店 	49,897.43㎡	—(注3)	<ul style="list-style-type: none"> ・ヤマダ電機テックランド堺本店 平成34年5月9日 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) 平成32年11月15日 ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) 平成32年5月31日 ・ヤマダ電機テックランドNew松戸本店 平成41年8月20日
4	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,304.81㎡	913,675千円	平成35年10月31日他(注4)
5	ユニー株式会社	鳴海ショッピングセンター(敷地)	46,362.44㎡	—(注3)	平成36年11月19日他(注4)
6	株式会社ダイエー(注5)	<ul style="list-style-type: none"> ・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店 	43,385.26㎡	1,222,719千円	<ul style="list-style-type: none"> ・ダイエー碑文谷(注5) 平成28年5月31日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年8月1日
7	株式会社ヨドバシカメラ	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	37,932.95㎡	—(注3)	平成39年5月31日
8	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,118.31㎡	1,665,139千円	平成30年10月20日
9	株式会社OPA(注6)	<ul style="list-style-type: none"> ・心齋橋OPA本館 ・心齋橋OPAきれい館 	31,884.03㎡	1,584,340千円 (注6)	<ul style="list-style-type: none"> ・心齋橋OPA本館(注7) ・心齋橋OPAきれい館 平成30年8月5日
10	株式会社日立インフォメーションエンジニアリング	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	26,605.59㎡	—(注3)	平成33年9月30日他(注4)

(注1) 原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。また、賃料保証がないマスター・リース契約の場合は、本投資法人又は信託受託者が締結しているテナントベースではなく、実際に建物等を賃借し使用しているエンドテナントベースで集計しています。

(注2) 平成27年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注4) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

(注5) ダイエー碑文谷の賃借人である株式会社ダイエーとの賃貸借契約が平成28年5月31日付で終了しますが、平成28年11月以降を契約開始日とする新たな賃貸借契約を、イオンリテール株式会社との間で締結する予定があります。なお、新たな賃貸借契約の詳細については、本書の日付現在未定です。

(注6) 心齋橋OPA本館及び心齋橋OPAきれい館の賃借人である株式会社OPAを原告とし、本投資法人を被告とする平成24年10月15日付の賃料減額請求訴訟及び、本投資法人による平成25年6月3日付の反訴(以下、賃料減額請求訴訟と併せて「本件訴訟」といいます。)が本書の日付現在係争中です。(本件訴訟の詳細は、前記「2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況 ① 当期の概況(ハ) 株式会社OPAとの賃料減額請求訴訟に係る当期への影響について」をご参照ください。)なお、本件訴訟については、本書の日付現在判決が確定していないため、年間賃料総額については、現行契約に基づき算出しています。今後、判決の確定により当該金額は変動する可能性があります。

(注7) 平成26年11月18日付で、心齋橋OPA本館の賃貸借契約は更改期日が到来していますが、平成27年11月30日時点において、賃借人との間で賃貸借契約更改手続きが未了であり、賃貸借契約終了日は確定していません。