

# 第34期

## 決算・運用状況のご報告

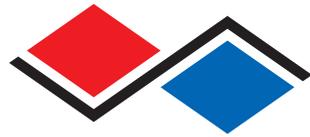
資産運用報告 / 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日



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。

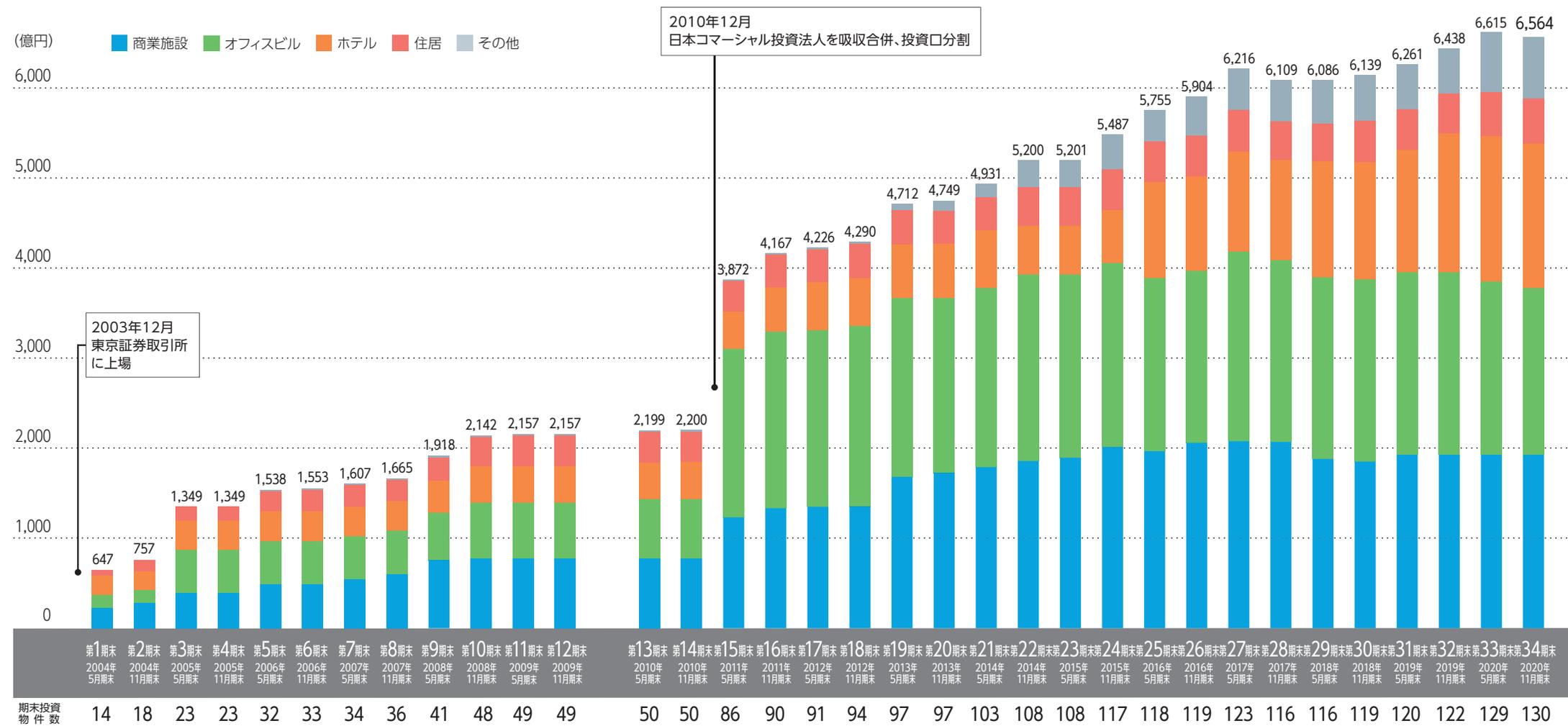
## スポンサーである総合商社・丸紅とのシナジー

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 ..... 12
- ポートフォリオの状況 ..... 15
- 投資口の状況 ..... 20
- 投資法人の概要 ..... 21
- 資産運用会社の概要 ..... 22
- I 資産運用報告 ..... 24
- II 貸借対照表 ..... 52
- III 損益計算書 ..... 54
- IV 投資主資本等変動計算書 ..... 55
- V 注記表 ..... 57
- VI 金銭の分配に係る計算書 ..... 66
- VII 監査報告書 ..... 68
- VIII キャッシュ・フロー計算書 (参考情報) ..... 70
- 投資主インフォメーション ..... 72

### 資産規模の推移



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

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。

新型コロナウイルス感染症に対するワクチン接種スタートという朗報もある一方、世界の社会及び経済は依然として新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けています。わが国においても、5月の緊急事態宣言解除後、経済は一進一退を繰り返しながら緩やかに活力を取り戻しているものの、感染者数増加の流れは止まらず、経済回復の勢いは未だ鈍いと言わざるを得ない状況です。この未曾有の危機に際して、本投資法人は継続して適切かつ迅速な対応を心掛け、収益低下の抑制並びにウィズコロナ、アフターコロナを見据えた安定運用に注力しております。

本投資法人は総合型投資方針の下、第34期(2020年11月期)においては千葉県山武郡に所在する物流施設「レッドウッド成田ディストリビューションセンター(準共有持分50%)」(取得価格:23億円)を取得しました。一方、不動産売買市場と保有物件の将来性等を総合的に勘案し、オフィスビル「西新橋1丁目ビル」(譲渡価格:189億円)の当期及び第35期(2021年5月期)にわたる分割譲渡を決定・実行し、第35期においては、東京都港区所在のオフィスビル「虎ノ門ヒルズ 森タワー(10階1フロアの区分所有権)」(取得価格:100億円)、同「虎ノ門PFビル」(取得価格:34億円)、大阪府茨木市所在の住居「UURコート茨木東中条」(取得価格:16億円)を取得することで、資産の入替えによるポートフォリオの質的改善及び収益性向上を図りました。

当期決算につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたテナントへの緊急対応に関連して想定されていた収入減の抑制、既存物件の収益改善、新規取得物件の収益寄与、売却益の計上により、営業収益23,945百万円、当期純利益9,650百万円と対前期比で増収増益となりました。1口当たりの分配金は3,119円(2020年7月公表の期初予想比プラス819円)とさせていただきます。第35期は当期に続き売却益の計上を予定していますが、新型コロナウイルス感染症の影響は今しばらく継続することが想定されるため、一定の前提の下に第35期以降の業績予想を策定させていただいております。

本投資法人は投資対象不動産の用途と地域を分散させた総合型J-REITとして、本源的価値を有する不動産を見極め、多種・多様な不動産へ厳選投資し、現場第一主義に基づき物件育成を実践する投資運用方針の下、役職員一人ひとりが高いESG意識を持ち、社会や環境と共生・共存できる持続的成長を追求しております。本投資法人並びに本資産運用会社においては、従来経験のない危機に直面する状況であればこそ、上記の基本的な考え方に忠実に業務を執行していく所存です。

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



ユナイテッド・アーバン投資法人  
執行役員

吉田 郁夫(右)

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

臥雲 敬昌(左)

第34期 1口当たり分配金  
(2020年6月1日~2020年11月30日)

3,119円

第35期 予想1口当たり分配金(注)  
(2020年12月1日~2021年5月31日)

3,130円

第36期 予想1口当たり分配金(注)  
(2021年6月1日~2021年11月30日)

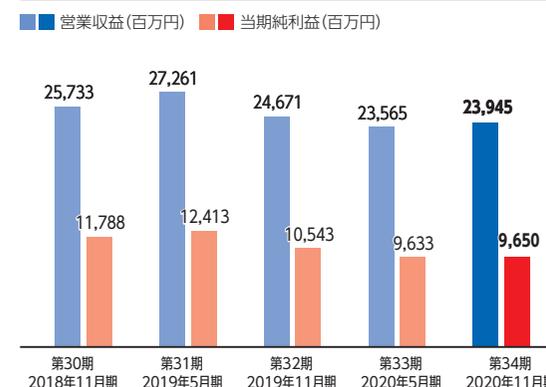
3,100円

(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2021年1月15日時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。最新の業績予想等の情報は、本投資法人のホームページをご参照ください。

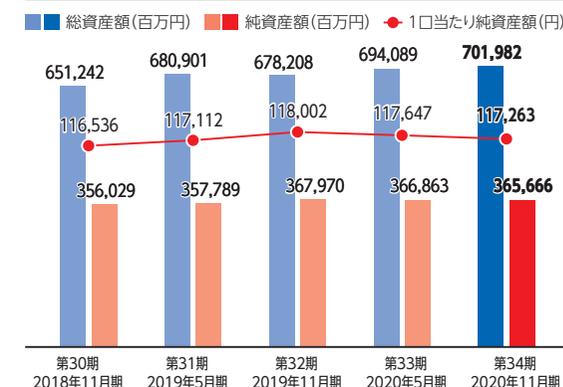
1口当たり分配金(円)



営業収益・当期純利益

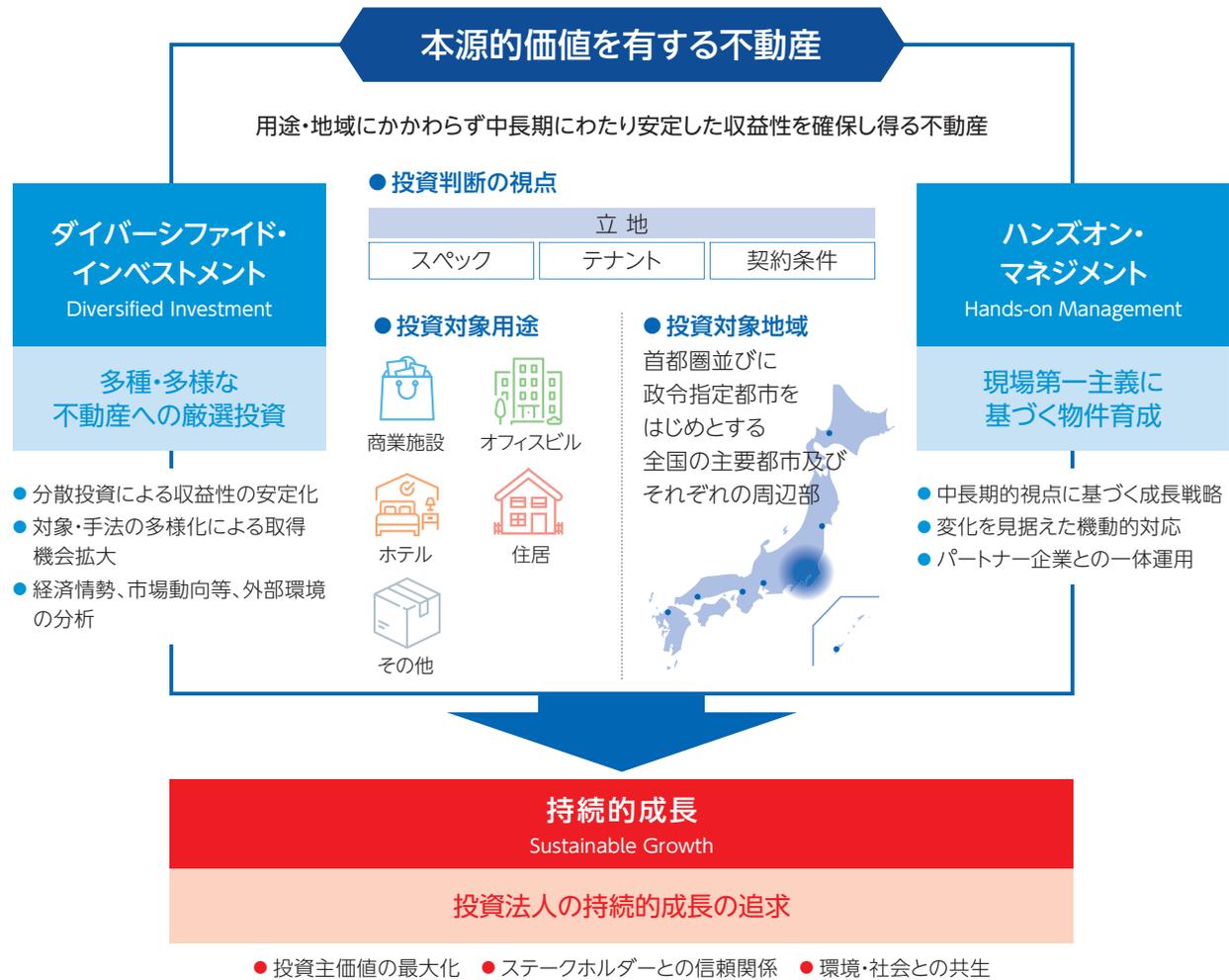


総資産額・純資産額・1口当たり純資産額



	第30期 2018年11月期	第31期 2019年5月期	第32期 2019年11月期	第33期 2020年5月期	第34期 2020年11月期
営業収益	(百万円) 25,733	27,261	24,671	23,565	23,945
営業利益	(百万円) 12,894	13,569	11,565	10,622	10,644
経常利益	(百万円) 11,789	12,413	10,544	9,633	9,650
当期純利益	(百万円) 11,788	12,413	10,543	9,633	9,650
分配金総額	(百万円) 10,610	11,184	10,711	10,820	9,726
1口当たり分配金	(円) 3,473	3,661	3,435	3,470	3,119
総資産額	(百万円) 651,242	680,901	678,208	694,089	701,982
純資産額	(百万円) 356,029	357,789	367,970	366,863	365,666
1口当たり純資産額	(円) 116,536	117,112	118,002	117,647	117,263

本源的価値を有する不動産を見極め、**持続的成長**を追求するREITです



### ダイバーシファイド・インベストメントとは

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

### ハンズオン・マネジメントとは

- 個々の物件ポテンシャルを最大限に活かすべく、現場第一主義に基づき、テナント・戦略的パートナーとの対話を重視し、将来的展望に立った顧客ニーズや市況動向に物件を適合させるための大規模改修工事や増築等の戦略的投資により、物件価値の維持・向上に取り組みます。
- 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34期新規取得物件

E17 レッドウッド成田ディストリビューションセンター（準共有持分 50%）

OTHERS



所在地	千葉県山武郡
構造・規模	S 4F
建築時期	2016年12月
敷地面積	12,105.00㎡(全体)
延床面積	22,079.22㎡(全体)
取得価格	2,345百万円
取得日	2020年6月30日

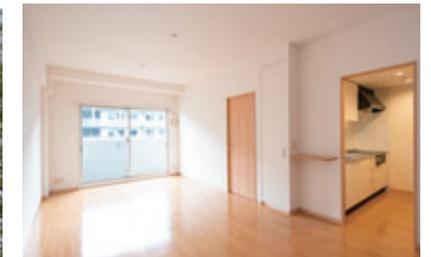
- 成田国際空港の貨物搬出入ゲートに至近。航空貨物の取扱いに優れた立地。
- 新空港自動車道及び東関東自動車道のインターチェンジにも近く、広域配送ニーズにも対応可能。
- 成田国際空港にて2028年度末までに第三滑走路(C滑走路)供用開始予定。取扱い貨物量の増加に期待。



## 第35期取得物件

D34 UUR コート茨木東中条

RESIDENTIAL



所在地	大阪府茨木市
構造・規模	RC 8F
建築時期	2009年2月
敷地面積	2,064.56㎡
延床面積	4,137.00㎡
取得価格	1,665百万円
取得日	2020年12月1日

- 3駅3路線（阪急電鉄、JR京都線、大阪モノレール）の利用が可能。「茨木市」駅からは大坂及び京都の中心地まで乗り換えなしでアクセス可能。
- 2LDK中心。1戸当たり約62~71㎡。
- 近隣に公園、小・中・高等学校を含む公共施設、複数のスーパーマーケットが所在。ファミリー層が暮らしやすい住環境を備えたロケーションに立地。



## 第35期取得物件

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

- 東京都心のプライムロケーションに立地。
- 虎ノ門エリアでは、国家戦略特区制度の下、グローバルビジネスの環境基盤の整備・再開発が進行中。

- 「虎ノ門ヒルズ」駅直結。7駅11路線が利用可能。
- 1フロア約1,000坪。天井高2.8mの超高層複合タワービル。
- 環境性能評価「CASBEE」最高ランク「S」。

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

**B47** 虎ノ門PFビル  
OFFICE 

- 「虎ノ門ヒルズ」駅から徒歩3分。
- エレベーター、空調機の更新、外壁、トイレ、給湯室を改修済。
- 2020年は専用部をLED化。

所在地	東京都港区
構造・規模	RC B2F/5F
建築時期	1986年3月
敷地面積	1,071.65㎡
延床面積	4,829.15㎡
取得価格	3,435百万円
取得日	2020年12月1日



## 第34・35期売却物件

**B10** 西新橋1丁目ビル<sup>(注1)</sup> (共有持分 50%)  
OFFICE 



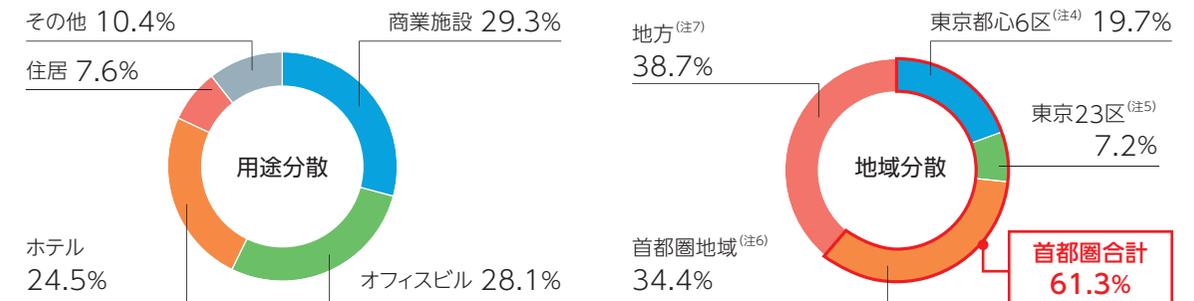
売却のポイント

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

所在地	東京都港区	売却益	3,790百万円
取得価格	14,800百万円	築年数	34年 <sup>(注2)</sup>
帳簿価格	14,300百万円 <sup>(注2)</sup>	譲渡日	2020年11月30日、 2020年12月1日
鑑定評価額	17,900百万円 <sup>(注3)</sup>		
譲渡価格	18,961百万円		

(注1)旧日立ハイテクビルディング  
(注2)譲渡日時点。  
(注3)2020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34期末時点)

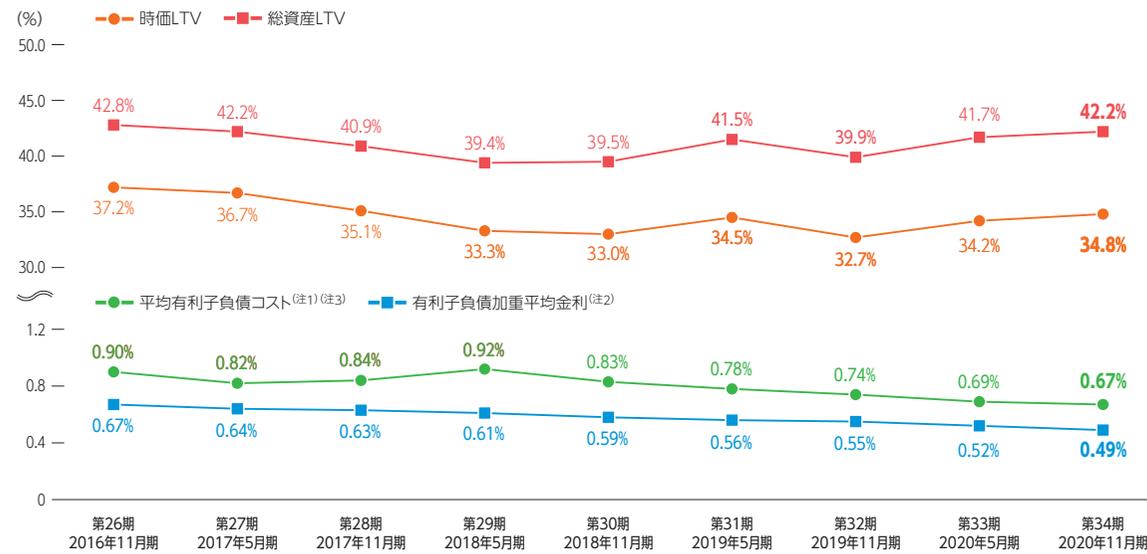


(注4)「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。  
(注5)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域をいいます。  
(注6)「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域をいいます。

(注7)「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。

# 財務運営の状況

## 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33期末(2020年5月31日)	第34期末(2020年11月30日)	直近(2021年1月15日)
有利子負債総額	2,895億円	2,966億円	2,966億円
借入金	2,480億円	2,471億円	2,471億円
投資法人債	170億円	250億円	250億円
グリーンファイナンス	245億円	245億円	245億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	3.9年	4.0年	3.9年
加重平均金利	0.52%	0.49%	0.49%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	89.5%	89.5%	89.5%
コミットメントライン	360億円(借入実績なし)		

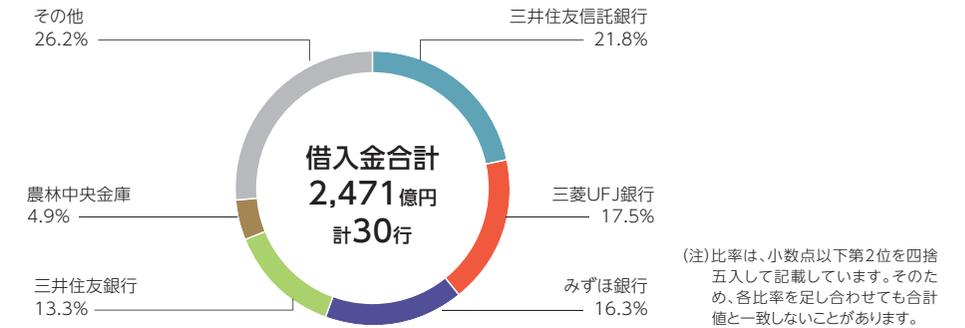
## 格付の状況(2021年1月15日時点)

株式会社日本格付研究所(JCR)	ムーディーズ・ジャパン株式会社
<b>AA</b> (長期発行体格付) 見通し:安定的	<b>A3</b> (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1月15日時点)



## 借入金金融機関等の分散状況(第34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。

## 内部留保(注)の活用方針

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

- 機動的な資本調達を通じた外部成長の促進**  
新投資口の発行等による一時的な分配金の希薄化を緩和しつつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を図ります。
- 中長期的観点に立ったポートフォリオ運営**  
物件売却による損失発生時や大口テナント退去等による一時的な賃料減少発生時等においても、内部留保の活用により分配金への悪影響を緩和しつつ、中長期的に見て最適と考えられるポートフォリオの構築、物件運営を目指します。
- 税金不一致への対応**  
減損損失等税金不一致を招来する懸念がある場合、内部留保を分配金に加算して、多額の法人税が課される事態を回避し、分配金減少リスクの軽減を図ります。

## 追加方針

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

内部留保額合計 第34期(2020年11月期)末時点

**12,544**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

## 重要課題(マテリアリティ)への対応

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



### ▶ 2020年度に設定した重要課題と関連するSDGs

	重要課題	課題への取り組み実績
環境	エネルギー消費/管理、再生可能エネルギーの活用	<p>温室効果ガス(GHG)を2030年までに40%削減(2014年対比) 2019年 15.8%</p>
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	<p>・GRESB等、外部認証の取得 ・環境認証取得カバー率 2019年12月末 54物件 延床面積ベース 58% 2020年12月末 63物件 延床面積ベース 62%</p>
	テナントとの環境配慮における協働	<p>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) 2019年11月末 40% 2020年11月末 58%</p>
社会	従業員の働きがい・ウェルネス	<p>・リモートワーク体制整備によりWithコロナでの事業継続性の確保 ・従業員満足度調査の実施</p>
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	<p>新型コロナウイルス感染症患者、無症状患者、医療関係従事者等の宿泊療養施設として本投資法人保有ホテルにて受入れ</p>
	不動産業界への貢献	<p>オンライン形式での個人投資家向けセミナーに複数登壇</p>
ガバナンス	情報の管理と活用	<p>AM機能拡張に向け、工事管理システム導入</p>
	投資家/投資主への情報開示	<p>・ESGレポート作成・発刊 ・ウェブサイトでの運用状況に関する適時開示</p>
	内部通報者の保護	<p>全社員向けコンプライアンス研修の実施</p>

## 気候変動への貢献

### 温室効果ガス(GHG)排出量の削減・グリーンエネルギーの活用

本投資法人では、ハード面・ソフト面からGHG排出量の削減に取り組み、気候変動にかかわるSDGsの課題解決に努めています。



(注1) LED器具への切替え、空調更新等。

	A6 天神ルーチェ	A31 天神ロフトビル
グリーンエネルギー <sup>(注2)</sup>	水力・地熱	水力
カテゴリー	再エネECOプラン <sup>(注3)</sup> (RE100)	RE100
供給者	九州電力	丸紅新電力
利用開始時期	2020年4月1日	2020年10月1日
カバー率 <sup>(注4)</sup>	100%	100%

### RE100とは

Renewable Energy 100%の略称。企業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを掲げた企業が加盟する国際イニシアチブ。RE100基準の電力とは、太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスの発電所から発電された電気(グリーンエネルギー)。

(注2) 適宜、最適なグリーンエネルギーを採用。変更可能性有り。

(注3) 九州電力の法人向け電気料金メニュー。

(注4) 当該物件の全エネルギー使用量に対するグリーンエネルギーの活用割合。

## 新型コロナウイルス感染症拡大防止に関する取り組み

### 軽症患者・無症状患者、医療関係従事者等の受入れ

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



宿泊療養者の受入れに備え、専門家による感染予防研修を受講するホテル関係者

### 感染症拡大予防ガイドラインの徹底

国及び各自治体推奨のガイドラインに基づき、各保有施設で感染症拡大予防対策を実施

### C13 ロワジュールホテル&スパタワー那覇



沖縄県感染防止対策の徹底を宣言



レセプションにサーマルカメラを設置 宿泊者の健康状態をチェック

# 物件紹介

主な保有物件 (第34期末時点)



A29

ヨドバシカメラ  
マルチメディア吉祥寺



B6

新大阪セントラルタワー



C13

ロワジュールホテル&  
スパタワー那覇



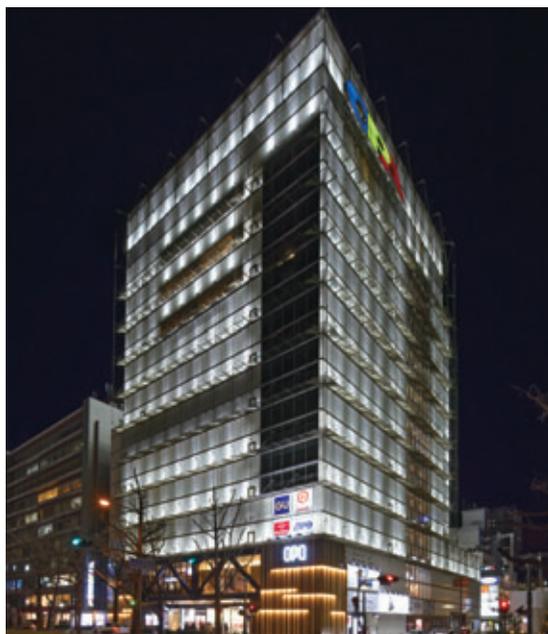
D26

グレンパーク梅田北



A15

心斎橋OPA本館



C1

新宿ワシントンホテル本館



B37

アリーナタワー



A42

Luz武蔵小杉



商業施設



オフィスビル



ホテル



住居



その他

**B44** SS30



**C14** ロイヤルパインズホテル浦和



**E6** 第1・第2MT有明センタービル



**E4** ザ プレイス オブ トウキョウ



稼働率

	2020年6月末	2020年7月末	2020年8月末	2020年9月末	2020年10月末	2020年11月末
商業施設	99.0%	99.0%	99.0%	98.8%	98.8%	98.9%
オフィスビル	94.2%	96.0%	96.8%	96.9%	96.5%	96.3%
ホテル	99.97%	99.97%	99.4%	99.97%	100.0%	99.5%
住居	94.9%	95.0%	94.7%	97.2%	97.4%	96.9%
その他	94.4%	94.4%	94.4%	94.4%	94.4%	94.4%
全体	97.1%	97.5%	97.5%	97.8%	97.8%	97.6%

ポートフォリオ一覧(第34期末時点)

用途	NCI 物件 番号 (注1)	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	0.7%	9期	2008年 1月30日
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) <sup>(注3)</sup>	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	3.5%	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	1.1%	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	4.3%	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	0.7%	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	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	0.5%	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	1.9%	31期	2018年12月28日	
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	6区	東京都港区	2,257	0.3%	1期	2003年12月26日
	B3	福岡アーセオンビル	地方	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1期	2003年12月26日
	B4	丸増廻町ビル	6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	1期	2004年 3月29日
	B5	六番町Kビル	6区	東京都千代田区	2,150	0.3%	1期	2004年 3月30日
	B6	新大阪セントラルタワー <sup>(注3)</sup>	地方	大阪府大阪市	24,000	3.7%	3期	2004年12月 2日
	B7	川崎東芝ビル	首都圏	神奈川県川崎市	19,200	2.9%	3期	2004年12月20日
	B8	UUR東陽町ビル	23区	東京都江東区	8,500	1.3%	10期	2008年 6月30日
B9	フォーシーズンズビル	6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	13期	2009年12月25日	
B10	西新橋1丁目ビル <sup>(注5)</sup>	6区	東京都港区	7,400	1.1%	15期	2010年12月 1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	

分割譲渡

ポートフォリオ一覧(第34期末時点)

用途	NCI 物件 (注1)	物件 番号	物件名称	地域 (注2)	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	取得期	取得日 (注1)
オフィスビル	●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏	神奈川県横浜市	7,050	1.1%	15期	2010年12月 1日
	●	B17	赤坂氷川ビル	6区	東京都港区	3,290	0.5%	15期	2010年12月 1日
	●	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	6区	東京都渋谷区	2,570	0.4%	15期	2010年12月 1日
	●	B20	パシフィックマークス赤坂見附	6区	東京都港区	2,210	0.3%	15期	2010年12月 1日
	●	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏	神奈川県横浜市	1,710	0.3%	15期	2010年12月 1日
	●	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏	神奈川県川崎市	9,890	1.5%	15期	2010年12月 1日
	●	B26	浜松町262ビル(注4)	6区	東京都港区	6,840	1.0%	15期	2010年12月 1日
	●	B27	リーラヒジリザカ	6区	東京都港区	2,750	0.4%	15期	2010年12月 1日
	●	B29	大塚HTビル	23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	15期	2010年12月 1日
	●	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	6区	東京都新宿区	2,460	0.4%	15期	2010年12月 1日
	●	B31	パシフィックマークス西梅田	地方	大阪府大阪市	6,860	1.0%	15期	2010年12月 1日
	●	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方	大阪府大阪市	4,570	0.7%	15期	2010年12月 1日
	●	B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方	北海道札幌市	1,790	0.3%	15期	2010年12月 1日
	●	B36	新札幌センタービル	地方	北海道札幌市	987	0.2%	15期	2010年12月 1日
	●	B37	アリーナタワー	首都圏	神奈川県横浜市	9,500	1.4%	16期	2011年 6月16日
	●	B38	湯島ファーストビル	23区	東京都文京区	2,100	0.3%	18期	2012年 8月29日
	●	B39	道玄坂スクエア	6区	東京都渋谷区	2,300	0.4%	18期	2012年11月22日
	●	B40	グランスクエア新栄	地方	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	21期	2014年 2月28日
	●	B41	グランスクエア名駅南	地方	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	21期	2014年 2月28日
	●	B42	芝520ビル	6区	東京都港区	2,100	0.3%	21期	2014年 3月28日
	●	B43	広瀬通5Eビル	地方	宮城県仙台市	3,600	0.5%	22期	2014年 6月13日
●	B44	SS30(注3)	地方	宮城県仙台市	18,200	2.8%	27期	2017年 3月30日	
●	B45	LOOP-X・M	6区	東京都港区	11,200	1.7%	27期	2017年 4月26日	
ホテル	●	C1	新宿ワシントンホテル本館(注4)	6区	東京都新宿区	21,140	3.2%	1期	2003年12月22日
	●	C2	東横イン品川駅高輪口	6区	東京都港区	1,884	0.3%	3期	2005年 2月18日
	●	C3	MZビル	首都圏	東京都八王子市	3,800	0.6%	9期	2008年 4月10日
	●	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏	神奈川県横浜市	4,720	0.7%	10期	2008年 6月30日
	●	C5	ホテルJALシティ那覇	地方	沖縄県那覇市	7,650	1.2%	16期	2011年10月25日
	●	C6	UUR四谷三丁目ビル	6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	17期	2011年12月26日
	●	C7	四谷213ビル	6区	東京都新宿区	5,020	0.8%	19期	2013年 3月18日
	●	C9	コンフォートイン東京六本木(注4)(注6)	6区	東京都港区	4,488	0.7%	21期	2014年 5月 1日
	●	C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	24期	2015年 8月31日
	●	C11	東横イン広島平和大通	地方	広島県広島市	2,113	0.3%	24期	2015年 8月31日
	●	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	地方	沖縄県那覇市	745	0.1%	24期	2015年 8月31日
	●	C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	地方	沖縄県那覇市	20,000	3.0%	25期	2016年 2月 5日
	●	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	首都圏	埼玉県さいたま市	17,500	2.7%	25期	2016年 4月 1日
	●	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	地方	福岡県北九州市	16,600	2.5%	29期	2018年 1月26日
	●	C16	ザ・ビー福岡天神	地方	福岡県福岡市	3,000	0.5%	30期	2018年 9月27日
	●	C17	変なホテル東京 浜松町	6区	東京都港区	4,456	0.7%	31期	2019年 5月15日
	●	C18	ホテルビューイット甲子園	地方	兵庫県西宮市	13,520	2.1%	32期	2019年 6月25日
	●	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	地方	北海道札幌市	4,233	0.6%	32期	2019年 6月28日
	●	C20	ザ・スクエアホテル金沢	地方	石川県金沢市	4,802	0.7%	33期	2019年 12月3日
	●	C21	ネストホテル京都四条烏丸	地方	京都府京都市	2,010	0.3%	33期	2020年 3月31日
	住居	●	D1	T&G東池袋マンション	23区	東京都豊島区	2,021	0.3%	1期
●		D4	駒沢コート	23区	東京都世田谷区	1,680	0.3%	1期	2003年12月26日
●		D6	UURコート芝大門	6区	東京都港区	1,175	0.2%	2期	2004年10月15日

用途	NCI 物件 (注1)	物件 番号	物件名称	地域 (注2)	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	取得期	取得日 (注1)
住居	●	D9	アブリーレ新青木一番館	地方	兵庫県神戸市	3,031	0.5%	3期	2005年 4月13日
	●	D10	UURコート札幌北三条	地方	北海道札幌市	1,278	0.2%	5期	2006年 3月16日
	●	D15	クリオ文京小石川	23区	東京都文京区	3,170	0.5%	5期	2006年 4月28日
	●	D16	グランルージュ栄	地方	愛知県名古屋市	1,570	0.2%	6期	2006年11月30日
	●	D17	グランルージュ栄II	地方	愛知県名古屋市	1,300	0.2%	9期	2007年12月26日
	●	D18	MA仙台ビル	地方	宮城県仙台市	3,440	0.5%	10期	2008年 9月24日
	●	D19	UURコート名古屋名駅	地方	愛知県名古屋市	1,473	0.2%	10期	2008年 9月30日
	●	D20	UURコート札幌篠路壹番館	地方	北海道札幌市	870	0.1%	10期	2008年11月11日
	●	D21	パークサイト泉	地方	愛知県名古屋市	900	0.1%	10期	2008年11月21日
	●	D22	UURコート大阪十三本町	地方	大阪府大阪市	1,570	0.2%	11期	2009年 2月26日
	●	D23	UURコート錦糸町	23区	東京都江東区	2,900	0.4%	16期	2011年 6月15日
	●	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	地方	北海道札幌市	2,050	0.3%	18期	2012年 6月28日
	●	D25	グランルージュ中島南	地方	大阪府大阪市	1,380	0.2%	20期	2013年 6月25日
	●	D26	グレンパーク梅田北	地方	大阪府大阪市	5,150	0.8%	22期	2014年 8月29日
	●	D27	UURコート志木	首都圏	埼玉県志木市	2,730	0.4%	24期	2015年 9月18日
	●	D28	グランルージュ谷町六丁目	地方	大阪府大阪市	1,300	0.2%	27期	2016年12月 1日
	●	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	地方	福岡県北九州市	3,398	0.5%	30期	2018年 7月 3日
	●	D30	グランフォンテ	23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	31期	2019年 4月 1日
	●	D31	パークアクシス赤塚	23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	33期	2020年 3月30日
	●	D32	UURコート白鷺	23区	東京都中野区	1,442	0.2%	33期	2020年 3月31日
	●	D33	コートブランシェAP	6区	東京都品川区	1,270	0.2%	33期	2020年 3月31日
その他	●	E1	リリカラ東北支店	地方	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5期	2006年 5月29日
	●	E2	府中ビル	首都圏	東京都府中市	4,920	0.7%	19期	2013年 5月16日
	●	E3	壺川スクエアビル	地方	沖縄県那覇市	4,150	0.6%	20期	2013年11月 1日
	●	E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	6区	東京都港区	3,500	0.5%	21期	2014年 5月 1日
	●	E5	ロジスティクス東扇島(注4)	首都圏	神奈川県川崎市	9,525	1.5%	22期	2014年10月 2日
	●	E6	第1・第2MT有明センタービル	23区	東京都江東区	8,000	1.2%	22期	2014年11月25日
	●	E7	クオーツタワー	6区	東京都渋谷区	5,700	0.9%	24期	2015年11月13日
	●	E8	新習志野物流センター	首都圏	千葉県習志野市	2,555	0.4%	24期	2015年 8月 7日
	●	E9	川越物流センター	首都圏	埼玉県川越市	7,550	1.2%	26期	2016年 6月17日
	●	E10	あすと長町デンタルクリニック	地方	宮城県仙台市	1,200	0.2%	26期	2016年 8月29日
	●	E11	新習志野物流センターII	首都圏	千葉県習志野市	2,590	0.4%	27期	2017年 1月31日
	●	E12	吉川物流センター	首都圏	埼玉県吉川市	1,960	0.3%	28期	2017年 7月27日
	●	E13	武蔵村山物流センター	首都圏	東京都武蔵村山市	1,800	0.3%	30期	2018年10月30日
	●	E14	千葉みなと物流センター(敷地)	首都圏	千葉県千葉市	6,600	1.0%	33期	2020年 2月28日
	●	E15	枚方長尾物流センター	地方	大阪府枚方市	2,550	0.4%	33期	2020年 3月31日
	●	E16	神戸遠矢浜物流センター	地方	兵庫県神戸市	1,300	0.2%	33期	2020年 4月17日
	●	E17	レッドウッド成田ディスプレイーションセンター	首都圏	千葉県山武郡	2,345	0.4%	34期	2020年 6月30日
ポートフォリオ全体						656,437	100.0%		

(注1)本投資法人は、旧日本コマース投資法人(NCI)を2010年12月1日を合併効力発生日として吸収合併しており、合併時に承継したNCI保有物件を「NCI物件」といいます。また、NCI物件の取得日は合併効力発生日とし、取得価格は合併時の本投資法人の受入価格を記載しています。

(注2)「6区」、「23区」、「首都圏」及び「地方」はそれぞれ、7ページ「ポートフォリオの状況」の注釈に記載の「東京都心6区」、「東京23区」、「首都圏地域」及び「地方」を指します。

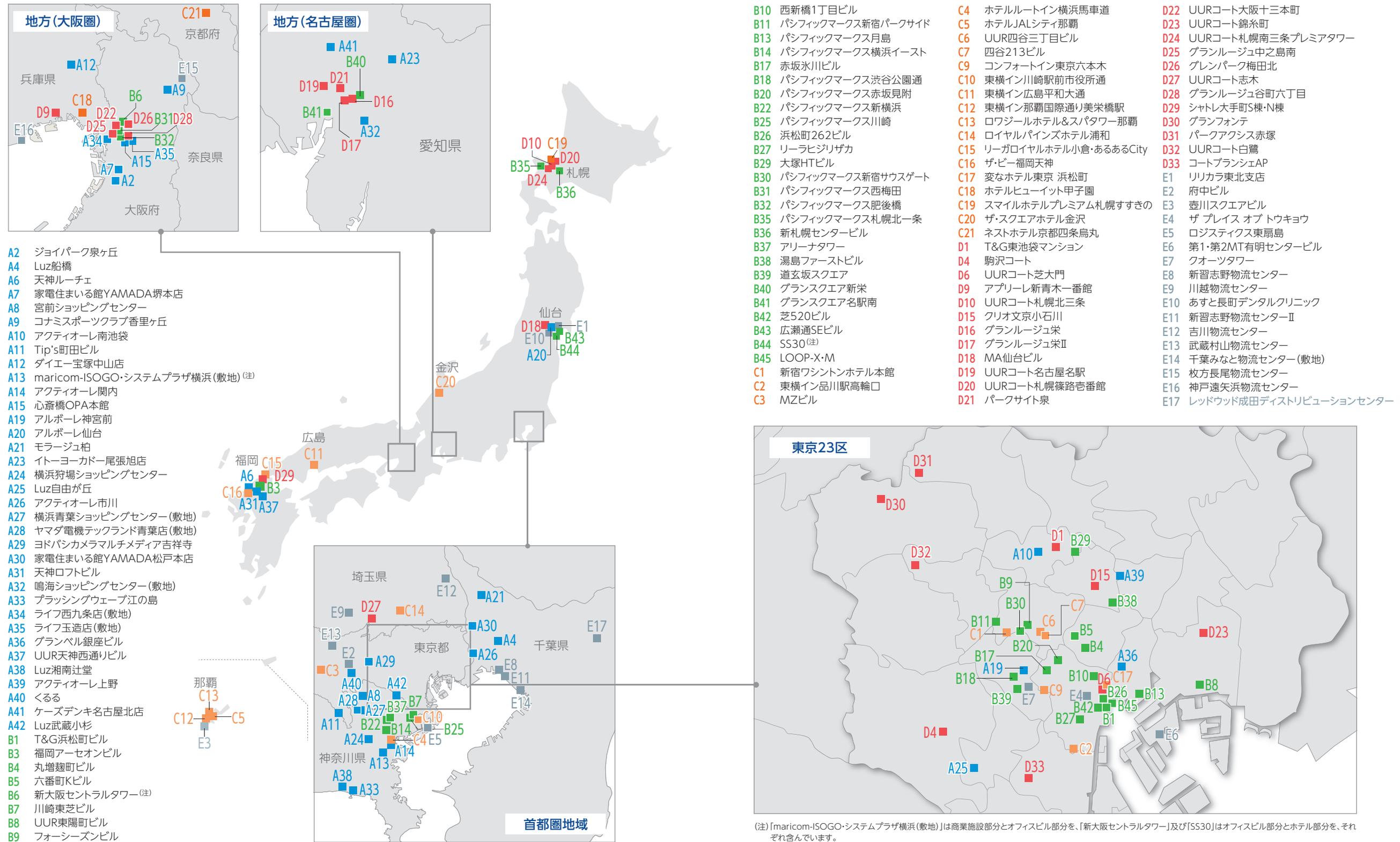
(注3)「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」は商業施設部分とオフィスビル部分を、「新大阪セントラルタワー」及び「SS30」はオフィスビル部分とホテル部分を、それぞれ含んでいます。

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

(注5)西新橋1丁目ビルについては、2020年11月30日付で本物件(共有持分50%)に係る信託受益権の準共有持分50%を一部譲渡しました。そのため、当期末時点において、本投資法人は本物件の準共有持分50%を保有していることから、「取得価格」については、本投資法人の本物件の取得価格に50%を乗じた金額を記載しています。

(注6)2020年11月17日付で、「ザ・ビー六本木」から「コンフォートイン東京六本木」に名称を変更しています。

ポートフォリオマップ





# 資産運用会社の概要

## ▶会社概要

(第34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】

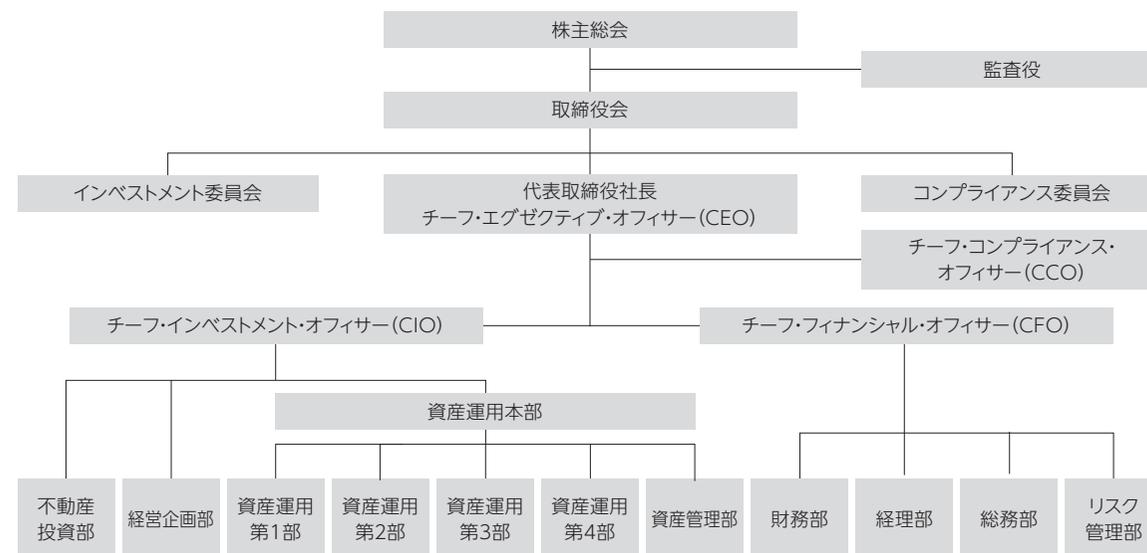
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力してまいります。

### 【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34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34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、総務部部長及び社外有識者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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
計算期間	自2018年6月1日 至2018年11月30日	自2018年12月1日 至2019年5月31日	自2019年6月1日 至2019年11月30日	自2019年12月1日 至2020年5月31日	自2020年6月1日 至2020年11月30日
営業収益 (注1)	百万円 25,733	27,261	24,671	23,565	23,945
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円 (23,867)	(24,215)	(24,671)	(23,391)	(22,051)
営業費用	百万円 12,838	13,691	13,106	12,942	13,300
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円 (10,663)	(11,506)	(10,870)	(10,686)	(10,959)
営業利益	百万円 12,894	13,569	11,565	10,622	10,644
経常利益	百万円 11,789	12,413	10,544	9,633	9,650
当期純利益 (a)	百万円 11,788	12,413	10,543	9,633	9,650
総資産額 (b)	百万円 651,242 (対前期比+0.4%)	680,901 (対前期比+4.6%)	678,208 (対前期比△0.4%)	694,089 (対前期比+2.3%)	701,982 (対前期比+1.1%)
純資産額 (c)	百万円 356,029 (対前期比+0.3%)	357,789 (対前期比+0.5%)	367,970 (対前期比+2.8%)	366,863 (対前期比△0.3%)	365,666 (対前期比△0.3%)
出資総額	百万円 309,205 (対前期比 -)	309,205 (対前期比 -)	319,973 (対前期比+3.5%)	319,973 (対前期比 -)	319,973 (対前期比 -)
発行済投資口の総口数 (d)	口 3,055,087	3,055,087	3,118,337	3,118,337	3,118,337
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円 116,536	117,112	118,002	117,647	117,263
分配金総額 (e)	百万円 10,610	11,184	10,711	10,820	9,726
1口当たり当期純利益 (注2)	円 3,858	4,063	3,388	3,089	3,094
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円 3,473	3,661	3,435	3,470	3,119
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円 (3,473)	(3,661)	(3,435)	(3,470)	(3,119)
(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)	% 1.8 (3.6)	1.9 (3.7)	1.6 (3.1)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)
自己資本当期純利益率 (注3)	% 3.3 (6.6)	3.5 (7.0)	2.9 (5.8)	2.6 (5.2)	2.6 (5.3)
期末自己資本比率 (c)/(b)	% 54.7 (対前期増減△0.1)	52.5 (対前期増減△2.1)	54.3 (対前期増減+1.7)	52.9 (対前期増減△1.4)	52.1 (対前期増減△0.8)
配当性向 (注3)	% 90.0	90.1	101.3	112.3	100.8
【その他参考情報】					
期末投資物件数	件 119	120	122	129	130
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup> 1,456,193.69	1,434,587.61	1,479,025.78	1,522,162.03	1,543,024.46
期末テナント数	件 2,442	2,534	2,511	2,691	2,674
期末稼働率	% 99.1	99.3	99.2	97.1	97.6
減価償却費	百万円 4,050	4,050	4,132	4,174	4,100
資本的支出額	百万円 1,406	2,870	2,373	1,361	1,339
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円 17,253	16,759	17,933	16,880	15,192
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注3)	円 4,574	4,406	4,706	4,372	3,803
FFO倍率 (注3)	倍 19.8	20.3	22.7	13.1	15.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍 15.9	16.9	15.6	14.8	14.9
金利償却前当期純利益 (注3)	百万円 16,901	17,500	15,683	14,810	14,743
支払利息及び投資法人債利息	百万円 1,061	1,036	1,007	1,003	989
有利子負債額 (注3)	百万円 257,384	282,884	270,777	289,533	296,633
期末総資産有利子負債比率 (注3)	% 39.5	41.5	39.9	41.7	42.2
運用日数	日 183	182	183	183	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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
期中平均投資口数	3,055,087口	3,055,087口	3,111,123口	3,118,337口	3,118,337口

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

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

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

### (2) 当期の資産の運用の経過

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

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

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

本投資法人は、これまで第1期(2004年5月期)より第33期(2020年5月期)まで33回の金銭の分配を行ってきました。当期(第34期:2020年11月期)においても、1口当たり3,119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、新型コロナウイルス感染症(以下「COVID-19」といいます。)の世界的な感染拡大の影響を依然受けています。実質GDP成長率(速報値)は2020年4~6月期にマイナス8.3%、7~9月期は急回復しプラス5.3%となりましたが、通期としてはマイナスとなる見込みです。2020年5月の緊急事態宣言解除後、実体経済は一進一退を繰り返しながら緩やかに活力を取り戻しているものの、7~8月の第二波、10月以降の第三波と感染者数増加の流れが止まらず、経済回復の勢いは未だ鈍いと言わざるを得ない状況です。

一方、日本を含む世界各国でCOVID-19対応の低金利政策が続いていることに加え、ワクチン開発への期待、米大統領選挙の結果による国際緊張状態の緩和への期待等から、株式市場は大幅高となっています。しかし、COVID-19感染拡大の流れに鑑みると、今後株価が大きく変動する可能性には留意が必要と考えられます。

不動産売買市場では、世界的な低金利環境を背景に国内外投資家の投資意欲は依然旺盛で、厳しい取得環境が継続しています。特に欧米投資家から見た場合、相対的にCOVID-19の影響が軽微とみられる日本に対しての注目度は、前期よりも高くなっています。2020年4月に発出された緊急事態宣言下では、一時的に潜在化していた物件売買は徐々にCOVID-19感染拡大前に戻り、ウィズコロナ、アフターコロナを見据えた資産の譲渡並びに取得を模索する動きが開始されています。

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

一方、商業施設では、緊急事態宣言解除後の2020年6月以降、ほぼ全ての地域・業態で回復の兆しが始まったものの、その回復度合いには差が出ています。繁華街に位置する都心型の店舗では回復に時間を要している一方、地域密着型の店舗では緊急事態宣言下においても比較的好調に推移し、その流れを持続しています。業態別に見ると、外食、ファッション及びエンターテインメントでは厳しい経営状況が続いている一方、食品、生活雑貨及び教育関連は、ほぼ平常状態に戻ってきています。

ホテルについては、Go Toキャンペーンをはじめ、観光地や宿泊先での感染予防の徹底・周知等の効果もあり、宿泊需要は戻りつつあります。しかし、宿泊者数で見ると前年対比30~40%と厳しい営業状況となりました。

オフィスの空室率は都心部を中心に緩やかに上昇しています。コロナ禍における在宅勤務の影響や業績不振等によりテナントの規模縮小・退去の動きが開始しており、今後の動きに注視する必要があると考えられます。

##### (ii) 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において、下表記載の物件を取得しました。

物件番号	物件名称	種類(注1)	所在地	取得価格(百万円)(注2)	取得日
E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター(注3)	倉庫	千葉県山武郡	2,345	2020年6月30日

その一方で、本投資法人は下表記載の物件の一部譲渡を実施しました。

物件番号	物件名称	種類(注1)	所在地	譲渡価格(百万円)(注2)	譲渡日
B10	西新橋1丁目ビル(分割譲渡第1回目)(注4.5)	事務所	東京都港区	9,480	2020年11月30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。

# I 資産運用報告

(注2) 取得価格及び譲渡価格は、取得又は譲渡に係る売買契約等にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。なお、取得価格については、単位未満を四捨五入しています。また、金額には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。以下、同じです。  
 (注3) 取得対象はレッドウッド成田ディストリビューションセンターに係る信託受益権の準共有持分50%です。  
 (注4) 本投資法人は西新橋1丁目ビルについて分割譲渡しており、分割譲渡第1回目の譲渡対象は、西新橋1丁目ビル(共有持分50%)に係る信託受益権の準共有持分50%です。

西新橋1丁目ビル譲渡の概要	譲渡価格(百万円)	譲渡日
(第1回目) 信託受益権の準共有持分50%譲渡	9,480	2020年11月30日
(第2回目) 信託受益権の準共有持分50%譲渡	9,480	2020年12月1日
計	18,961	

(注5) 2020年8月1日付で、「日立ハイテクビルディング」から「西新橋1丁目ビル」に名称を変更しています。以下、同じです。

## (iii) ポートフォリオの概要

前記(ii)記載の物件取得及び譲渡の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設34件、オフィスビル32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24件及びその他17件の合計130件(取得価格の総額656,437百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,543,024.46㎡(466,764.89坪)、テナント総数は2,674となりました。

本投資法人は、COVID-19の感染拡大により経済活動が停滞する中、稼働率の維持に努め、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、97.1%から97.8%の間で推移し、当期末時点では97.6%となっています。

## b. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、借入金返済資金への充当を目的として投資法人債(80億円)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)	262,533 (49,933)	261,633 (36,400)	△900 (△13,533)
借入金合計	262,533	261,633	△900
投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	27,000 (—)	35,000 (3,000)	+8,000 (+3,000)
有利子負債合計	289,533	296,633	+7,100

また、2020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	長期発行体格付: A3	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23,945百万円(前期比1.6%増)、不動産賃貸事業利益11,092百万円(前期比12.7%減)、営業利益10,644百万円(前期比0.2%増)、経常利益9,650百万円(前期比0.2%増)、当期純利益9,650百万円(前期比0.2%増)となりました。

当期におきましては、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円を当期末処分利益9,650百万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3,119円、分配金の総額は9,726百万円となりました。

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

## (3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年6月14日	公募増資	190,000	2,941,376	32,273	290,433	(注1)
2016年7月12日	第三者割当増資	11,646	2,953,022	1,978	292,411	(注2)
2016年12月14日	公募増資	90,000	3,043,022	14,808	307,220	(注3)

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	
2017年1月12日	第三者割当増資	12,065	3,055,087	1,985	309,205	(注4)
2019年6月19日	公募増資	55,000	3,110,087	9,363	318,568	(注5)
2019年7月11日	第三者割当増資	8,250	3,118,337	1,404	319,973	(注6)

(注1) 1口当たり175,224円(引受価額169,860円)にて、物件取得資金の一部及び有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。  
 (注2) 1口当たり169,860円にて、有利子負債の返済資金の一部又は物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。  
 (注3) 1口当たり169,736円(引受価額164,540円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。  
 (注4) 1口当たり164,540円にて、物件取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。  
 (注5) 1口当たり175,616円(引受価額170,240円)にて、新規物件の取得資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。  
 (注6) 1口当たり170,240円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

## (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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2018年11月	2019年5月	2019年11月	2020年5月	2020年11月
最高	181,900円	185,400円	221,700円	212,900円	138,000円
最低	166,100円	165,000円	175,800円	79,100円	98,200円

## (4) 分配金等の実績

当期におきましては、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円を当期末処分利益9,650百万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3,119円、分配金の総額は9,726百万円となりました。

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30期 自2018年6月1日 至2018年11月30日	第31期 自2018年12月1日 至2019年5月31日	第32期 自2019年6月1日 至2019年11月30日	第33期 自2019年12月1日 至2020年5月31日	第34期 自2020年6月1日 至2020年11月30日
当期末処分利益総額	千円	11,788,602	12,413,047	10,543,501	9,633,226	9,650,149
利益留保額(注)	千円	12,747,672	13,976,047	13,808,060	12,620,658	12,544,715
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	10,610,317 (3,473)	11,184,673 (3,661)	10,711,487 (3,435)	10,820,629 (3,470)	9,726,093 (3,119)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	10,610,317 (3,473)	11,184,673 (3,661)	10,711,487 (3,435)	10,820,629 (3,470)	9,726,093 (3,119)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の1口当たり出資等減少分配からの分配金)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

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

## (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

2020年5月の緊急事態宣言解除後も、夏場の第二波、秋以降の第三波とCOVID-19の感染拡大により日本経済の正常化の道筋は未だ見えない状況です。COVID-19ワクチン開発等の朗報がある一方、生産や流通、接種等の観点から多くの課

# I 資産運用報告

題があげられています。それらの解決には一定の時間を要すると考えられ、日本経済は今後も厳しい状況が続くと予想されます。本投資法人のポートフォリオは特定の資産タイプに偏ることなく構成されていますが、世界各国でCOVID-19の感染拡大、それに伴う経済活動の低迷が長期化しつつある状況において、本投資法人の運用に対し、COVID-19の影響が継続する見通しです。

このような環境認識の下、本投資法人では内部留保の活用を念頭に、分配金の安定化に努めます。他方、稼働率の維持・向上、賃料アップや収益寄与を目的とする各種条件改定、事業費用の削減、資産入替え等を通じて、運用状況の回復に一層注力します。また、今後の不動産売買市場の動向を注視しながら、多種・多様な不動産への投資機会を積極的に捉え、多様な取得手法を駆使した厳選投資を継続していきます。

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

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

## (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(2020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、2020年12月21日に返済期限が到来した借入金(総額3,300百万円)の返済を目的として、2020年12月21日付で以下のとおり総額3,300百万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17C	みずほ信託銀行株式会社	1,300	0.30882%	2020年 12月21日	2026年 12月21日	無担保 無保証
タームローン18C	農林中央金庫	1,000	0.36497%		2027年 12月20日	
タームローン19C	東京海上日動火災保険株式会社	1,000	0.30000%		2025年 12月22日	
合計		3,300				

### b. 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、下表記載の3物件を2020年12月1日付で取得しました。

物件番号	物件名称	種類	所在地	取得価格(百万円)	取得日
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー(注)	事務所	東京都港区	10,000	2020年12月1日
B47	虎ノ門PFビル	事務所	東京都港区	3,435	
D34	UURコート茨木東中条	共同住宅	大阪府茨木市	1,665	
合計				15,100	

(注) 取得対象は、本物件の10階部分の区分所有権及び敷地の共有持分2.03%です。

また、本投資法人は下表記載の物件を2020年12月1日付で譲渡しました。

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

### c. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2020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、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 : 2020年12月25日  
契約期間 : 2020年12月26日～2021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30期 2018年11月30日	第31期 2019年5月31日	第32期 2019年11月30日	第33期 2020年5月31日	第34期 2020年11月30日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	3,055,087	3,055,087	3,118,337	3,118,337	3,118,337
出資総額 (百万円)	309,205	309,205	319,973	319,973	319,973
投資主数 (人)	20,408	19,983	18,860	21,160	21,233

### (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स्टディ銀行(信託口)	786,695	25.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	521,539	16.72
野村信託銀行株式会社(投信口)	153,131	4.91
株式会社日本カस्टディ銀行(証券投資信託口)	102,495	3.29
SMBC日興証券株式会社	57,694	1.85
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	53,731	1.72
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	52,152	1.67
みずほ証券株式会社	50,630	1.62
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	44,461	1.43
日本証券金融株式会社	33,680	1.08
合計	1,856,208	59.53

### (3) 役員等に関する事項

a. 本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	吉田 郁夫	—	6,000
監督役員	岡村 憲一郎	かえで会計アドバイザー株式会社 代表取締役 かえで税理士法人 代表社員 CYBERDYNE株式会社 社外監査役 SGホールディングス株式会社 社外監査役 兼松サステック株式会社 社外取締役(監査等委員)	2,100
	関根 久美子	田辺総合法律事務所 パートナー	2,100
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	20,300 (注3)
合計			30,500

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

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

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

### 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。

# I 資産運用報告

## (4) 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33期 2020年5月31日		第34期 2020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)	7,232,796	1.0	7,219,367	1.0	
		地方(注6)	13,502,932	1.9	13,446,998	1.9		
		オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,005,333	1.9	12,965,961	1.8
				東京23区	9,398,092	1.4	9,364,436	1.3
	首都圏地域			8,833,451	1.3	8,775,780	1.3	
	地方	—	—	—	—			
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,598,076	0.2	1,591,478	0.2	
			東京23区	—	—	—	—	
			首都圏地域	3,879,606	0.6	3,834,205	0.5	
	地方	—	—	—	—			
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—	
			東京23区	4,865,002	0.7	4,835,387	0.7	
			首都圏地域	—	—	—	—	
	地方	4,347,607	0.6	4,310,387	0.6			
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—	
			東京23区	—	—	—	—	
			首都圏地域	6,914,588	1.0	6,934,188	1.0	
	地方	—	—	—	—			
小計			73,577,489	10.6	73,278,191	10.4		
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,239,289	0.6	4,230,326	0.6	
			東京23区	11,608,852	1.7	11,569,308	1.6	
			首都圏地域	91,443,606	13.2	90,986,589	13.0	
		地方	55,894,616	8.1	56,009,363	8.0		
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	65,270,268	9.4	57,944,718	8.3	
			東京23区	2,023,837	0.3	2,012,748	0.3	
			首都圏地域	40,562,860	5.8	40,282,753	5.7	
			地方	46,455,820	6.7	46,208,240	6.6	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	40,642,137	5.9	40,491,844	5.8	
			東京23区	—	—	—	—	
			首都圏地域	23,369,989	3.4	23,253,794	3.3	
			地方	92,254,125	13.3	91,781,847	13.1	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,324,606	0.3	2,316,770	0.3	
			東京23区	9,832,329	1.4	9,792,352	1.4	
			首都圏地域	2,834,174	0.4	2,856,890	0.4	
			地方	20,483,602	3.0	20,260,084	2.9	
	その他	首都圏	東京都心6区	9,121,530	1.3	9,078,890	1.3	
			東京23区	7,906,050	1.1	7,891,438	1.1	
			首都圏地域	30,881,968	4.4	33,206,025	4.7	
			地方	10,377,679	1.5	10,292,594	1.5	
小計			567,527,347	81.8	560,466,581	79.8		
預金等のその他資産			52,984,991	7.6	68,237,558	9.7		
資産総額計			694,089,828	100.0	701,982,332	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)によります。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

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

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

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

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

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

# I 資産運用報告

## (2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸契約面積 (㎡) (注1)(注2)	稼働率 (%) (注1)	期末月額 契約賃料 比率(%) (注3)	主たる用途	担保 設定 の有無
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	26,750	37,932.95	37,932.95	100.0	(注4)	商業施設	無
新大阪セントラルタワー	23,363	45,938.36	45,553.66	99.2	(注5)	オフィスビル/ホテル	無
心齋橋OPA本館	21,910	27,025.42	27,025.42	100.0	(注5)	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	21,889	53,310.20	51,545.62	96.7	(注5)	ホテル	無
ロフゾールホテル&スパタワー那覇	20,133	45,731.16	45,731.16	100.0	(注5)	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,159	36,142.30	36,142.30	100.0	4.0	オフィスビル	無
SS30	18,778	67,700.37	66,858.51	98.8	(注5)	オフィスビル/ホテル	無
ロイヤルパインズホテル浦和	17,641	31,129.86	31,059.70	99.8	(注5)	ホテル	無
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	17,519	81,367.12	81,367.12	100.0	(注5)	ホテル	無
ホテルヒューイット甲子園	13,529	36,104.06	36,104.06	100.0	(注4)	ホテル	無
合計	200,675	462,381.80	459,320.50	99.3	30.6		

(注1)「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2020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」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。本書において、以下、同じです。)。なお、第三者との間で保有資産を共有している共有物件については、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

(注2)「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。

(注3)「期末月額契約賃料比率」は、2020年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料(賃室賃料及び共益費合計)に基づき算出しています。なお、変動賃料は含まれていません。

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

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

## (3) 不動産等組入資産明細

当期末時点における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁目1番3号	信託受益権	13,611.24	4,290	4,952
Luz船橋	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	信託受益権	12,952.88	6,210	4,247
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	信託受益権	4,256.57	6,560	6,363
家電住まいる館YAMADA堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,960	2,675
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号	信託受益権	10,487.92	5,340	4,887
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	信託受益権	8,627.58	2,060	1,447
アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	信託受益権	2,081.50	3,400	3,586
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	信託受益権	6,710.19	5,000	4,219
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	信託受益権	16,729.60	3,940	3,099 (注4)
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	信託受益権	52,668.38	11,200	12,459
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	不動産	1,938.56	2,000	2,208
心齋橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目4番3号	信託受益権	27,025.42	26,500	21,910
アルボーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	信託受益権	931.14	2,390	1,543
アルボーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	信託受益権	3,151.93	3,580	2,319
モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	信託受益権	41,748.73	8,740	6,651
イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4他	不動産	54,606.34	4,880	3,920

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他	信託受益権	11,345.09	2,140	2,081
Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	信託受益権	2,283.47	5,930	4,799
アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目4番17号	信託受益権	3,927.49	4,050	2,834
横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	不動産	9,193.00	3,300	2,740
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3他	不動産	7,650.63	2,840	2,270
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	信託受益権	37,932.95	33,900	26,750
家電住まいる館YAMADA松戸本店	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地3他	信託受益権	17,561.23	6,830	4,694
天神口フビル	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号	信託受益権	7,730.09	6,110	4,631
鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市長区鳴海町字伝治山3番2他	不動産	60,419.26	7,510	6,850
ブラッシングウェーブ江の島	神奈川県藤沢市鶴沼海岸一丁目3番16号	信託受益権	2,885.94	1,900	1,893
ライフ西九条店(敷地)	大阪府大阪市此花区西九条六丁目41番6	信託受益権	3,252.76	2,080	1,842
ライフ玉造店(敷地)	大阪府大阪市東成区中道三丁目12番1	信託受益権	2,391.44	2,190	1,967
グランベル銀座ビル	東京都中央区銀座二丁目8番18号	信託受益権	1,352.35	3,050	2,686
UUR天神西通りビル	福岡県福岡市中央区天神二丁目5番21号	信託受益権	1,564.70	5,830	5,654
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目2番12号	信託受益権	10,454.22	4,300	3,841
アクティオーレ上野	東京都台東区上野四丁目5番5号	信託受益権	1,163.44	2,780	3,182
くるる	東京都府中市宮町一丁目50番地	信託受益権	13,292.33	9,420	9,454
ケースデンキ名古屋北店	愛知県西春日井郡豊山町大字豊字流川3番地1	信託受益権	4,733.74	1,890	1,821
Luz武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1100番地4他	信託受益権	8,272.58	12,100	12,225
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	信託受益権	2,341.13	3,130	2,079
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	信託受益権	4,934.40	3,110	1,524
丸増麴町ビル	東京都千代田区麴町三丁目3番地8	信託受益権	2,576.57	2,790	2,390
六番町Kビル	東京都千代田区六番町2番地19他	信託受益権	4,031.14	3,780	2,230
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	信託受益権	45,938.36	29,100	23,363
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1他	信託受益権	36,142.30	33,500	19,159
UUR東陽町ビル	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,540.30	7,220	8,296
フォーシーズンズビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	信託受益権	5,000.54	6,650	4,048
西新橋1丁目ビル(注5)	東京都港区西新橋一丁目24番14号	信託受益権	15,809.61	8,950	7,150
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	信託受益権	10,947.34	14,100	11,658
パシフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,335.19	7,050	5,697
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他	信託受益権	11,199.19	8,090	6,512
赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	信託受益権	3,438.20	4,320	3,180
パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	信託受益権	1,972.43	3,340	2,447
パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	不動産	1,675.13	2,660	2,150
パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20他	信託受益権	3,110.72	1,780	1,543
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	不動産	7,395.50	12,400	8,775
浜松町262ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	信託受益権	6,154.21	8,090	6,364
リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	不動産	4,255.02	3,310	2,648
大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	不動産	1,774.56	1,220	1,068
パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	不動産	1,727.08	3,830	2,469
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市北区梅田二丁目6番20号	信託受益権	10,990.99	8,570	6,565

# I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	信託受益権	7,616.83	5,100	4,391
パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4他	信託受益権	4,727.65	2,230	1,686
新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	信託受益権	2,796.65	1,070	824
アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9他	信託受益権	17,967.46	12,900	7,812
湯島ファーストビル	東京都文京区湯島三丁目19番11号	信託受益権	4,558.77	3,150	2,012
道玄坂スクエア	東京都渋谷区円山町5番18号	信託受益権	2,233.73	3,170	2,221
グランスクエア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番6号他	信託受益権	4,578.93	1,900	1,265
グランスクエア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番9号	信託受益権	4,003.05	2,240	1,064
芝520ビル	東京都港区芝五丁目20番6号	信託受益権	2,831.94	3,480	2,124
広瀬通SEビル	宮城県仙台市宮城野区名掛丁205番地1	信託受益権	8,235.87	5,170	3,090
SS30	宮城県仙台市青葉区中央四丁目6番1号	信託受益権	67,700.37	21,800	18,778
LOOP-X・M	東京都港区海岸三丁目9番15号他	信託受益権	21,590.30	12,800	12,047
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	信託受益権	53,310.20	27,200	21,889
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	不動産	3,088.85	2,600	1,591
MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	信託受益権	6,660.20	3,960	2,991
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	不動産	7,139.44	5,160	3,834
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	信託受益権	13,701.80	11,600	7,159
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区四谷三丁目14番地1他	信託受益権	7,854.86	7,030	4,484
四谷213ビル	東京都新宿区四谷二丁目1番地3	信託受益権	7,544.42	7,020	4,914
コンフォートイン東京六本木(注6)	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	3,708.47	3,560	4,750
東横イン川崎駅前市役所通	神奈川県川崎市川崎区砂子二丁目11番地14他	信託受益権	4,874.28	3,150	2,620
東横イン広島平和と大通	広島県広島市中区田中町5番15号	信託受益権	4,357.75	2,580	2,043
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	沖縄県那覇市牧志一丁目20番1号	信託受益権	1,529.47	854	718
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	沖縄県那覇市西三丁目2番1号	信託受益権	45,731.16	22,500	20,133
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県さいたま市浦和区仲町二丁目5番1号	信託受益権	31,129.86	17,900	17,641
リーガロイヤルホテル小倉あるあるCity	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目14番2号他	信託受益権	81,367.12	16,800	17,519
ザ・ビー福岡天神	福岡県福岡市中央区天神一丁目2番1号	信託受益権	3,567.22	3,680	3,070
変なホテル東京 浜松町	東京都港区浜松町一丁目24番11号	信託受益権	2,293.64	4,750	4,452
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市甲子園高潮町3番30号	信託受益権	36,104.06	13,700	13,529
スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	北海道札幌市中央区南四条西一丁目13番地1	信託受益権	8,332.04	5,210	4,220
ザ・スクエアホテル金沢	石川県金沢市下堤町10	信託受益権	6,333.36	5,900	4,948
ネストホテル京都四条烏丸	京都府京都市下京区室町通高辻上の山王町551番地	信託受益権	2,358.25	3,050	2,091
T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	信託受益権	2,603.22	2,490	1,380
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	信託受益権	3,741.17	2,200	1,462
UURコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	信託受益権	1,486.38	1,500	966
アブリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	信託受益権	12,700.44	3,680	2,381
UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28	信託受益権	4,790.50	1,650	891
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番9号	信託受益権	4,097.51	3,680	2,550
グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	信託受益権	3,697.38	1,370	1,143
グランルージュ栄II	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	信託受益権	2,579.89	1,420	952
MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	信託受益権	11,525.36	4,750	2,488

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態(注2)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	期末算定価額(百万円)(注3)	帳簿価額(百万円)
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区名駅二丁目5番4号	信託受益権	2,958.45	1,570	1,117
UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号	不動産	6,271.74	874	668
パークサイト泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号	信託受益権	2,067.95	787	804
UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目4番15号	信託受益権	3,650.00	1,740	1,222
UURコート錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	不動産	5,460.39	3,750	2,782
UURコート札幌南三条プレミアタワー	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番地3他	信託受益権	7,763.18	3,190	1,699
グランルージュ中之島南	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	信託受益権	3,090.36	1,640	1,230
グレンパーク梅田北	大阪府大阪市北区中崎三丁目4番22号	信託受益権	12,730.60	6,740	4,965
UURコート志木	埼玉県志木市幸町一丁目6番5号	信託受益権	9,288.00	3,150	2,856
グランルージュ谷町六丁目	大阪府大阪市中央区十二軒町3番22号	信託受益権	2,792.81	1,520	1,360
シャトレ大手町S棟・N棟	福岡県北九州市小倉北区大手町10番20号他	不動産	12,040.28	3,730	3,641
グランフォンテ	東京都練馬区東大泉六丁目49番2号	信託受益権	6,268.24	3,410	2,865
パークアクセス赤塚	東京都板橋区赤塚二丁目2番18号	不動産	4,370.31	2,120	2,053
UURコート白鷺	東京都中野区白鷺一丁目13番17号	信託受益権	2,815.30	1,670	1,532
コートブランシェAP	東京都品川区中延五丁目8番2号	信託受益権	1,480.17	1,340	1,350
リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号	信託受益権	9,271.16	2,200	1,364
府中ビル(注7)	東京都府中市日鍋町1番地の43	信託受益権	14,490.92	4,670	4,712
壺川スクエアビル	沖縄県那覇市壺川三丁目3番地5	信託受益権	10,570.98	6,280	3,717
ザ プレイス オプトウキョウ	東京都港区芝公園三丁目5番4号	信託受益権	3,212.21	4,600	3,303
ロジスティクス東扇島	神奈川県川崎市川崎区東扇島6番地4他	信託受益権	42,113.83	10,900	9,352
第1・第2MT有明センタービル	東京都江東区有明一丁目2番41号他	信託受益権	23,816.82	14,700	7,891
クオーツタワー	東京都渋谷区渋谷二丁目10番10号	信託受益権	2,940.22	6,240	5,775
新習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜二丁目3番6号	信託受益権	12,909.90	2,730	2,625
川越物流センター	埼玉県川越市大字下赤坂(元南大塚分)字大バケ上1822番地1	信託受益権	40,060.76	9,670	7,552
あすと長町デンタルクリニック	宮城県仙台市太白区あすと長町一丁目6番37号	信託受益権	1,554.09	1,290	1,207
新習志野物流センターII	千葉県習志野市芝園二丁目5番2号	信託受益権	12,598.46	2,700	2,709
吉川物流センター	埼玉県吉川市旭1番地1	信託受益権	11,096.70	2,070	1,951
武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市伊奈平二丁目93番地1他	信託受益権	9,237.87	1,940	1,853
千葉みなと物流センター(敷地)	千葉県千葉市美浜区新港43番5他	不動産	24,467.78	7,790	6,934
枚方長尾物流センター	大阪府枚方市長尾谷町一丁目72番地1他	信託受益権	11,874.51	2,700	2,650
神戸遠矢浜物流センター	兵庫県神戸市兵庫区遠矢浜町5番35号	信託受益権	9,402.93	1,360	1,351
レッドウッド成田ディストリビューションセンター	千葉県山武郡芝山町香山新田字三堀33番地1他	信託受益権	21,445.46	2,460	2,449
合 計			1,543,024.46	782,675	633,744

- (注1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。また、土地(敷地)のみを保有する物件については土地の所在地(地番)を記載しています。
- (注2) 「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を、「不動産」とは現物の不動産をそれぞれ表しています。
- (注3) 「期末算定価額」は、決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。
- (注4) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壤環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるもの、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当たり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映しています。
- なお、土壤改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受益権者から土壤改良積立金の交付を受けています。
- (注5) 西新橋1丁目ビルについては、2020年11月30日付で本物件(共有持分50%)に係る信託受益権の準共有持分50%を一部譲渡し、当期末時点において、本投資法人は本物件の準共有持分50%を保有しています。以下、同じです。
- (注6) 2020年11月17日付で、「ザ・ビー六本木」から「コンフォートイン東京六本木」に名称を変更しています。以下、同じです。
- (注7) 2020年3月25日付で、「KDDI府中ビル」から「府中ビル」に名称を変更しています。以下、同じです。

# I 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第33期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日				第34期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日			
	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	21	100.0	(注4)	(注4)	21	100.0	(注4)
Luz船橋	17	100.0	(注4)	(注4)	17	100.0	(注4)	(注4)
天神ルーチェ	11	90.4	(注4)	(注4)	12	94.6	(注4)	(注4)
家電住まいる館YAMADA堺本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注4)
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
アクティオーレ南池袋	10	100.0	(注4)	(注4)	10	100.0	(注4)	(注4)
Tip's町田ビル	9	100.0	(注4)	(注4)	9	100.0	(注4)	(注4)
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	(注4)	(注4)	4	100.0	(注4)	(注4)
アクティオーレ関内	7	78.8	(注4)	(注4)	6	56.5	(注4)	(注4)
心斎橋OPA本館	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
アルポーレ神宮前	4	100.0	(注4)	(注4)	4	100.0	(注4)	(注4)
アルポーレ仙台	7	100.0	(注4)	(注4)	7	100.0	(注4)	(注4)
モラージュ柏	93	98.0	(注4)	(注4)	90	96.4	(注4)	(注4)
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
横浜狩場ショッピングセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz自由が丘	20	100.0	(注4)	(注4)	19	96.4	(注4)	(注4)
アクティオーレ市川	11	88.5	(注4)	(注4)	10	82.3	(注4)	(注4)
横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
家電住まいる館YAMADA松戸本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
天神口フビル	6	100.0	(注4)	(注4)	6	100.0	(注4)	(注4)
鳴海ショッピングセンター(敷地)	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
プラッシングウェーブ江の島	8	90.3	(注4)	(注4)	8	90.3	(注4)	(注4)
ライフ西九条店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ライフ玉造店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
グランベル銀座ビル	11	100.0	(注4)	(注4)	11	100.0	(注4)	(注4)
UUR天神西通りビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz湘南辻堂	31	95.3	(注4)	(注4)	30	97.4	(注4)	(注4)
アクティオーレ上野	8	89.6	(注4)	(注4)	8	89.8	(注4)	(注4)
くるる	25	76.2	(注4)	(注4)	25	91.7	(注4)	(注4)
ケーズデンキ名古屋北店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz武蔵小杉	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
T&G浜松町ビル	6	100.0	91	0.4	6	100.0	87	0.4
福岡アーセオンビル	7	100.0	124	0.5	7	100.0	125	0.6

不動産等の名称	第33期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日				第34期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日			
	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 (%)
	丸増麹町ビル	16	100.0	96	0.4	15	96.2	96
六番町Kビル	1	100.0	108	0.5	1	100.0	108	0.5
新大阪セントラルタワー	61	99.7	(注4)	(注4)	61	99.2	(注4)	(注4)
川崎東芝ビル	1	100.0	836	3.6	1	100.0	836	3.8
UUR東陽町ビル	1	100.0	271	1.2	1	100.0	269	1.2
フォーシーズンズビル	1	100.0	189	0.8	1	100.0	188	0.9
西新橋1丁目ビル	0	0.0	530	2.3	2	56.8	182	0.8
パシフィックマークス新宿パークサイド	22	100.0	366	1.6	20	88.3	388	1.8
パシフィックマークス月島	45	98.9	256	1.1	43	97.7	260	1.2
パシフィックマークス横浜イースト	29	100.0	253	1.1	28	97.9	264	1.2
赤坂氷川ビル	1	100.0	116	0.5	1	100.0	116	0.5
パシフィックマークス渋谷公園通	1	100.0	84	0.4	1	100.0	84	0.4
パシフィックマークス赤坂見附	8	100.0	70	0.3	8	100.0	70	0.3
パシフィックマークス新横浜	10	100.0	67	0.3	10	100.0	67	0.3
パシフィックマークス川崎	42	100.0	344	1.5	42	100.0	342	1.6
浜松町262ビル	19	100.0	226	1.0	17	94.3	230	1.0
リーラヒジリザカ	14	100.0	121	0.5	13	98.8	121	0.6
大塚HTビル	7	100.0	57	0.2	7	100.0	58	0.3
パシフィックマークス新宿サウスゲート	8	100.0	98	0.4	8	100.0	93	0.4
パシフィックマークス西梅田	31	100.0	278	1.2	30	99.3	286	1.3
パシフィックマークス肥後橋	24	98.8	163	0.7	24	98.8	172	0.8
パシフィックマークス江坂(注5)	—	—	295	1.3				
パシフィックマークス札幌北一条	11	100.0	97	0.4	11	100.0	108	0.5
新札幌センタービル	19	92.8	59	0.3	19	92.8	57	0.3
アリーナタワー	11	100.0	465	2.0	11	100.0	477	2.2
湯島ファーストビル	7	100.0	116	0.5	7	100.0	118	0.5
道玄坂スクエア	25	90.4	94	0.4	24	89.1	79	0.4
グランスクエア新栄	8	93.0	91	0.4	9	100.0	91	0.4
グランスクエア名駅南	13	100.0	89	0.4	13	100.0	91	0.4
芝520ビル	5	100.0	115	0.5	5	100.0	116	0.5
広瀬通SEビル	8	100.0	220	0.9	8	100.0	219	1.0
SS30	79	99.6	(注4)	(注4)	77	98.8	(注4)	(注4)
LOOP-X・M	108	91.7	492	2.1	111	94.7	472	2.1
新宿ワシントンホテル本館	8	100.0	(注4)	(注4)	7	96.7	(注4)	(注4)
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
MZビル	10	100.0	(注4)	(注4)	10	100.0	(注4)	(注4)
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	(注4)	(注4)	4	100.0	(注4)	(注4)
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
UUR四谷三丁目ビル	3	100.0	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注4)

# I 資産運用報告

不動産等の名称	第33期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日				第34期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
四谷213ビル	3	100.0	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注4)
コンフォートイン東京六本木	3	100.0	(注4)	(注4)	3	100.0	(注4)	(注4)
東横イン川崎駅前市役所通	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
東横イン広島平和大通	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
ロイヤルパインズホテル浦和	10	100.0	(注4)	(注4)	9	99.8	(注4)	(注4)
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	30	99.9	(注4)	(注4)	30	100.0	(注4)	(注4)
ザ・ビー福岡天神	2	100.0	(注4)	(注4)	2	100.0	(注4)	(注4)
変なホテル東京 浜松町	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ホテルヒューイット甲子園	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ザ・スクエアホテル金沢	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ネストホテル京都四条烏丸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
T&G東池袋マンション	125	96.9	70	0.3	119	92.2	67	0.3
駒沢コート	1	100.0	156	0.7	1	100.0	55	0.3
UURコート芝大門	1	100.0	33	0.1	1	100.0	33	0.1
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
UURコート札幌北三条	1	100.0	52	0.2	1	100.0	52	0.2
クリオ文京小石川	88	96.4	99	0.4	89	98.1	101	0.5
グランルージュ栄	86	89.9	48	0.2	84	86.0	46	0.2
グランルージュ栄II	1	100.0	37	0.2	1	100.0	36	0.2
MA仙台ビル	137	94.5	167	0.7	151	99.4	173	0.8
UURコート名古屋名駅	1	100.0	46	0.2	1	100.0	46	0.2
UURコート札幌篠路壹番館	3	100.0	33	0.1	3	100.0	33	0.2
パークサイト泉	37	93.4	28	0.1	35	89.0	26	0.1
UURコート大阪十三本町	1	100.0	52	0.2	1	100.0	52	0.2
UURコート錦糸町	190	93.5	121	0.5	192	95.2	117	0.5
UURコート札幌南三条プレミアタワー	123	90.1	111	0.5	121	89.0	106	0.5
グランルージュ中之島南	116	98.4	53	0.2	105	89.6	52	0.2
グレンパーク梅田北	173	94.1	193	0.8	180	98.3	196	0.9
UURコート志木	1	100.0	93	0.4	2	100.0	145	0.7
グランルージュ谷町六丁目	49	96.1	43	0.2	49	96.9	43	0.2
シャトレ大手町S棟・N棟	148	96.2	119	0.5	144	93.8	121	0.5
グランフォンテ	89	97.9	93	0.4	89	97.7	95	0.4
パークアクシス赤塚	155	97.7	17	0.1	150	94.6	51	0.2
UURコート白鷺	45	95.7	13	0.1	46	97.9	38	0.2
コートブランシェAP	39	93.6	12	0.1	41	96.6	34	0.2
リリカラ東北支店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)

不動産等の名称	第33期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日				第34期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日			
	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 (%)
府中ビル	0	0.0	(注3)	(注3)	0	0.0	(注3)	(注3)
壺川スクエアビル	5	100.0	288	1.2	5	100.0	305	1.4
ザ プレイス オプトウキョウ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスティクス東扇島(注6)	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
第1・第2MT有明センタービル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
クオーツタワー	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
新習志野物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
川越物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
あすと長町デンタルクリニック	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
新習志野物流センターII	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
吉川物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
武蔵村山物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
千葉みなと物流センター(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
枚方長尾物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
神戸遠矢浜物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
レッドウッド成田ディストリ ビューションセンター					2	100.0	(注3)	(注3)
合計	2,691	97.1	23,391	100.0	2,674	97.6	22,051	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、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、バス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

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

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

(注4) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

(注5) パンフィックマークス江坂は、2020年3月31日付で譲渡しました。

(注6) 2020年3月19日付で、ロジスティクス東扇島に係る信託受益権の準共有持分49%を取得したことにより、既保有持分51%と併せて、同日以降、本投資法人は本物件の準共有持分100%を保有しています。

## (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	45,700,000	30,700,000	△298,312
合計		45,700,000	30,700,000	△298,312

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

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

## (5) その他資産の状況

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

## (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

# I 資産運用報告

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	テナント導入工事	自 2021年2月 至 2021年11月	300	—	—
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 2020年12月 至 2021年5月	101	—	—
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5月 至 2021年11月	404	—	—
UUR東陽町ビル	東京都江東区	貸室内OAフロア新設工事	自 2020年12月 至 2021年5月	103	—	—
SS30	宮城県仙台市	配電盤幹線、分電盤増設工事	自 2019年8月 至 2021年6月	136	—	—
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3月 至 2021年4月	175	—	—
ロワジュールホテル &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1月 至 2021年9月	228	—	—
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	客室改修工事(第3期)	自 2021年1月 至 2021年2月	146	—	—
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	客室改修工事(第4期)	自 2021年2月 至 2021年4月	159	—	—
UURコート札幌南三条 プレミアタワー	北海道札幌市	外壁改修工事	自 2020年12月 至 2021年11月	203	—	—
グレンパーク梅田北	大阪府大阪市	共用部改修工事	自 2020年9月 至 2021年3月	114	—	—

### (2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に投資不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は1,339百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,227百万円と合わせ、2,567百万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)
天神ルーチェ	福岡県福岡市	1~2階 リニューアル工事	自 2019年12月 至 2020年7月	69
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調機更新工事(一部フロア)	自 2020年6月 至 2020年11月	68
SS30	宮城県仙台市	非常用エレベーター更新工事(第1期)	自 2020年6月 至 2020年11月	51
その他の資本的支出				1,150
合 計				1,339

### (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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
		自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
当期首積立金残高		1,417	1,465	1,490	1,634	1,609
当期積立額(注)		51	75	154	16	24
当期積立金取崩額		4	50	10	41	23
次期繰越額		1,465	1,490	1,634	1,609	1,610

(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33期	第34期
	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
(a) 資産運用報酬(注)	1,954,603	1,989,752
(b) 資産保管手数料	18,089	18,406
(c) 一般事務委託手数料	65,319	68,280
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	208,554	254,285
合計	2,256,766	2,340,925

(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33期:217,968千円、第34期:18,760千円)、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33期:80,176千円、第34期:75,844千円)があります。

### (2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2012年6月20日	900	—	1.370	2020年6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		1,000	—	0.631 (注3)	2020年6月20日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行		1,650	—					
	株式会社みずほ銀行	2013年6月20日	1,000	—					
	株式会社あおぞら銀行		2,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社第四銀行(注8)	2015年7月8日	1,000	—					
	株式会社七十七銀行		500	—	0.527 (注3)	2020年9月23日		(注5)	
	株式会社横浜銀行	2015年7月8日	500	—					
	株式会社きらぼし銀行		500	—					
	株式会社香川銀行		500	—					
	株式会社福岡銀行	2015年8月7日	500	—	0.428 (注3)	2020年9月23日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2013年3月15日	4,500	—	0.668 (注3)	2020年9月23日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2013年3月21日	3,283	—	0.668 (注3)	2020年9月23日		(注4)	
	日本生命保険相互会社	2013年9月20日	1,000	—	1.000	2020年9月23日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2013年11月1日	2,400	—	0.826	2020年9月23日		(注6)	
	株式会社新生銀行	2013年11月29日	2,500	—	0.888	2020年9月23日		(注6)	
	農林中央金庫	2015年7月8日	1,000	1,000	0.509 (注3)	2020年12月21日		(注5)	
	東京海上日動火災保険株式会社	2016年2月5日	1,000	1,000	0.230 (注3)	2020年12月21日		(注6)	
	みずほ信託銀行株式会社	2014年2月28日	1,300	1,300	0.858	2020年12月21日		(注6)	
株式会社三井住友銀行	2016年2月5日	1,000	1,000	0.217 (注3)	2021年3月22日	(注6)			
株式会社伊予銀行	2016年2月5日	1,000	1,000	0.337	2021年3月22日	(注6)			
株式会社三井住友銀行	2014年3月20日	5,800	5,800	0.850 (注3)	2021年3月22日	(注4)			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月20日	1,400	1,400	0.830	2021年3月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2014年3月20日	1,400	1,400	0.841	2021年3月22日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月28日	2,200	2,200	0.850	2021年3月22日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2014年4月8日	5,700	5,700	0.883	2021年3月22日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月29日	1,900	1,900	0.690	2021年3月22日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2014年10月2日	2,000	2,000	0.619 (注3)	2021年3月22日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2016年3月22日	—	1,000	0.309	2021年6月21日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2016年4月1日	—	2,000	0.309	2021年6月21日		(注6)	
	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6)	
	株式会社三井住友銀行	2017年7月4日	—	1,000	0.259	2021年6月21日		(注5)	
	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6)	
	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6)	
	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6)	
	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5)	
農林中央金庫	2016年4月1日	—	1,500	0.309	2021年9月21日	(注6)			
小計			49,933	36,400					
長期借入金	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	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	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6)	
	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6)	
	株式会社三井住友銀行	2017年7月4日	1,000	—	0.259	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6)	
	株式会社三井住友銀行	2016年4月1日	2,000	—	0.309	2021年6月21日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2016年3月22日	1,000	—	0.309	2021年6月21日		(注4)	
	農林中央金庫	2016年4月1日	1,500	—	0.309	2021年9月21日		(注6)	
	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6)	
	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6)	
	株式会社三井住友銀行	2017年3月21日	2,400	2,400	0.309	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)	
	株式会社第四銀行(注8)	2017年3月30日	1,000	1,000	0.448	2022年3月22日		(注6)	
	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6)	
	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6)			

# I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社みずほ銀行	2014年11月25日	2,000	2,000	0.672 (注3)	2022年6月20日	期限 一括	無担保 無保証	(注6)
信金中央金庫	2015年7月8日	1,000	1,000	0.728	2022年6月20日			(注5)
株式会社日本政策投資銀行	2015年8月7日	1,200	1,200	0.710	2022年6月20日			(注6)
三井住友信託銀行株式会社	2017年7月4日	1,000	1,000	0.259	2022年6月20日			(注5)
株式会社広島銀行	2015年7月8日	500	500	0.685 (注3)	2022年9月20日			(注5)
株式会社山口銀行	2015年7月8日	1,000	1,000	0.885 (注3)	2022年9月20日			(注5)
日本生命保険相互会社	2015年7月8日	1,000	1,000	0.861	2022年9月20日			(注5)
株式会社新生銀行	2015年7月15日	1,500	1,500	0.773	2022年9月20日			(注6)
三井住友信託銀行株式会社	2014年10月2日	2,800	2,800	0.814	2022年9月20日			(注6)
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6)
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6)
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	0.359	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6)
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6)
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6)
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6)
株式会社西日本シティ銀行	2016年4月1日	1,000	1,000	0.409	2023年6月20日			(注6)
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6)
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6)
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5)
株式会社三井住友銀行	2020年4月17日	1,300	1,300	0.300	2024年3月21日			(注6)
株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.625 (注3)	2024年3月21日			(注6)
みずほ信託銀行株式会社	2016年3月22日	1,000	1,000	0.339	2024年3月21日			(注4)
株式会社広島銀行	2017年3月21日	1,000	1,000	0.565	2024年3月21日			(注4)
株式会社七十七銀行	2017年3月30日	1,500	1,500	0.409	2024年3月21日			(注6)
株式会社りそな銀行	2019年3月20日	1,000	1,000	0.191 (注3)	2024年3月21日			(注4)
株式会社三井住友銀行	2020年3月23日	1,200	1,200	0.300	2024年3月21日	(注4)		
株式会社三井住友銀行	2020年6月22日	—	1,650	0.300	2024年6月20日	(注4)		
株式会社あおぞら銀行	2020年6月22日	—	1,000	0.336	2024年6月20日	(注4)		
三井住友信託銀行株式会社	2015年7月15日	1,700	1,700	0.924	2024年6月20日	(注6)		
株式会社みずほ銀行	2016年4月1日	2,000	2,000	0.523	2024年6月20日	(注6)		
農林中央金庫	2017年1月31日	2,700	2,700	0.409	2024年6月20日	(注6)		

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
株式会社りそな銀行	2017年4月26日	1,500	1,500	0.289	2024年6月20日	期限 一括	無担保 無保証	(注6)
株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.680	2024年9月20日			(注6)
株式会社みずほ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.633 (注3)	2024年9月20日			(注6)
農林中央金庫	2017年3月30日	1,500	1,500	0.409	2024年9月20日			(注6)
株式会社日本政策投資銀行	2017年4月26日	1,500	1,500	0.428	2024年9月20日			(注6)
東京海上日動火災保険株式会社	2019年9月20日	1,000	1,000	0.320	2024年9月20日			(注4)
株式会社福岡銀行	2016年12月1日	1,400	1,400	0.359	2024年12月20日			(注6)
株式会社みずほ銀行	2017年7月4日	3,000	3,000	0.430	2024年12月20日			(注5)
明治安田生命保険相互会社	2016年2月5日	1,000	1,000	0.687	2025年3月21日			(注6)
株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月1日	2,000	2,000	0.430	2025年3月21日			(注6)
株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月21日	3,500	3,500	0.489	2025年3月21日			(注4)
株式会社新生銀行	2017年3月21日	2,000	2,000	0.639	2025年3月21日			(注4)
株式会社福岡銀行	2017年3月21日	1,000	1,000	0.489	2025年3月21日			(注4)
信金中央金庫	2017年3月30日	1,000	1,000	0.624	2025年3月21日			(注6)
株式会社京都銀行	2017年3月30日	1,000	1,000	0.524	2025年3月21日			(注6)
株式会社みずほ銀行	2020年6月22日	—	1,000	0.364	2025年6月20日			(注4)
株式会社あおぞら銀行	2020年6月22日	—	1,000	0.398	2025年6月20日			(注4)
農林中央金庫	2018年6月20日	2,200	2,200	0.423	2025年6月20日			(注4)
日本生命保険相互会社	2020年9月23日	—	1,000	0.330	2025年9月22日			(注4)
株式会社横浜銀行	2020年9月23日	—	500	0.317	2025年9月22日			(注4)
三井住友信託銀行株式会社	2016年4月1日	3,000	3,000	0.399	2025年9月22日			(注6)
株式会社日本政策投資銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.466	2025年9月22日			(注5)
信金中央金庫	2018年11月16日	1,000	1,000	0.466	2025年9月22日			(注5)
株式会社西日本シティ銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.466	2025年9月22日			(注5)
三井住友信託銀行株式会社	2016年2月5日	2,000	2,000	0.627	2025年12月22日			(注6)
株式会社みずほ銀行	2018年12月28日	4,000	4,000	0.323	2025年12月22日			(注6)
株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月30日	2,000	2,000	0.460	2026年3月23日			(注6)
株式会社みずほ銀行	2017年3月30日	4,500	4,500	0.569	2026年3月23日			(注6)
農林中央金庫	2019年3月20日	1,600	1,600	0.313	2026年3月23日			(注4)
株式会社みずほ銀行	2017年4月26日	2,400	2,400	0.544	2026年6月22日			(注6)
株式会社みずほ銀行	2018年6月20日	3,000	3,000	0.474	2026年6月22日	(注4)		
株式会社三菱UFJ銀行	2017年7月4日	1,500	1,500	0.440	2026年9月24日	(注5)		
三井住友信託銀行株式会社	2019年12月3日	5,000	5,000	0.238	2026年9月24日	(注6)		
株式会社福岡銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.495 (注3)	2026年12月21日	(注5)		
株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
野村信託銀行株式会社		1,000	1,000					
全国信用協同組合連合会		1,000	1,000					
三井住友信託銀行株式会社	2018年12月28日	2,000	2,000	0.391 (注3)	2026年12月21日	(注6)		
全国信用協同組合連合会		1,000	1,000					
明治安田生命保険相互会社	2017年3月30日	1,000	1,000	0.756	2027年3月23日	(注6)		

# I 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)	(%) (注2)				
長期借入金	太陽生命保険株式会社	2017年3月30日	1,000	1,000	0.656	2027年3月23日		(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	2020年3月19日	1,000	1,000	0.390	2027年3月23日		(注6)	
	株式会社七十七銀行	2020年3月19日	1,000	1,000	0.400	2027年3月23日		(注6)	
	信金中央金庫	2020年3月19日	1,000	1,000	0.375	2027年3月23日		(注6)	
	株式会社りそな銀行	2020年3月19日	1,000	1,000	0.295	2027年3月23日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月23日	8,900	8,900	0.230	2027年3月23日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2020年6月22日	—	2,000	0.483	2027年6月21日		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2020年6月22日	—	500	0.533	2027年6月21日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2020年6月22日	—	900	0.500	2027年6月21日		(注4)	
	農林中央金庫	2020年6月30日	—	1,500	0.396	2027年6月21日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年6月30日	—	1,000	0.360	2027年6月21日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年3月30日	2,500	2,500	0.369	2027年6月21日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月20日	2,800	2,800	0.465	2027年6月21日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2018年12月28日	2,000	2,000	0.309	2027年6月21日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月3日	3,800	3,800	0.465	2027年9月21日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2019年3月20日	3,500	3,500	0.426 (注3)	2027年9月21日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2019年9月20日	1,000	1,000	0.414	2027年9月21日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年4月26日	2,500	2,500	0.399	2027年12月20日		(注6)	
	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)	
	株式会社福岡銀行	2020年3月19日	1,500	1,500	0.290	2028年3月21日		(注6)	
株式会社新生銀行	2020年9月23日	—	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	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	0.410	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5)		
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6)		
株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	7,000	7,000	0.405	2029年3月21日		(注6)		
三井住友信託銀行株式会社	2020年9月23日	—	7,783	0.450	2030年9月20日		(注4)		
グリーンファイナンス 長期借入金	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2018年9月28日	10,000	10,000	0.250	2023年9月29日		(注7)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2019年3月29日	2,500	2,500	0.290	2024年3月29日		(注7)	
	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2019年3月29日	2,000	2,000	0.390	2026年3月31日		(注7)	
小計			212,600	225,233					
合計			262,533	261,633					

(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、上記借入先に変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、3ヶ月日本円TIBOR又はユーロ円1ヶ月LIBOR)を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。  
(注4) 資金用途は借入金の借換資金です。  
(注5) 資金用途は投資法人債の償還資金です。  
(注6) 資金用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7) 資金用途は「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8) 株式会社第四銀行は、2021年1月1日付で株式会社北越銀行と合併し、「株式会社第四北越銀行」に商号変更しています。

### (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	用途	摘要
第15回無担保投資法人債	2014年10月30日	3,000	3,000	0.525	2021年10月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注5)
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5)
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5)
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5)
第19回無担保投資法人債 (グリーンファイナンス)	2019年5月23日	10,000	10,000	0.448	2026年5月22日	期限一括	(注4)	無担保 (注5)
第20回無担保投資法人債	2020年8月11日	—	8,000	0.270	2025年8月8日	期限一括	(注1)	無担保 (注5)
合計		27,000	35,000					

(注1) 資金用途は既存借入金の返済資金です。  
(注2) 資金用途は投資法人債の償還資金です。  
(注3) 資金用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) 資金用途は「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) 投資法人債間限定同順位特約付です。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

# I 資産運用報告

## 6 期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託 受益権	レッドウッド成田ディストリ ビューションセンター(注2)	2020年 6月30日	2,345	—	—	—	—
不動産信託 受益権	西新橋1丁目ビル(注3)	—	—	2020年 11月30日	9,480	7,150	1,893
合計		—	2,345	—	9,480	7,150	1,893

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

(注2) 取得対象はレッドウッド成田ディストリビューションセンターに係る信託受益権の準共有持分50%です。以下、同じです。

(注3) 譲渡対象は西新橋1丁目ビル(共有持分50%)に係る信託受益権の準共有持分50%です。以下、同じです。

### (2) その他の資産の売買状況等

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

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### a. 不動産等(注1)

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得又は 譲渡価額 (百万円)(注2)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託 受益権	レッドウッド成田ディストリ ビューションセンター	2020年 6月30日	2,345	2,410	2020年 6月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
譲渡	不動産信託 受益権	西新橋1丁目ビル	2020年 11月30日	9,480	8,950 (注3)	2020年 5月31日	一般財団法人 日本不動産研究所

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

(注2) 「取得又は譲渡価額」には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等は含まれません。

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

#### b. その他

該当事項はありません。

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### a. 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	2,345,000	9,480,545
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	レッドウッド成田ディストリ ビューションセンター 2,345,000 (100.0%)	—
合計	2,345,000 (100.0%)	—

(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)	
不動産媒介手数料	354,766	丸紅アセットマネジメント株式会社	14,070	4.0
外注委託費	1,726,786	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	606,565	35.1
損害保険料	24,400	丸紅セーフネット株式会社	23,938	98.1
工事監理報酬	38,042	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	22,033	57.9
その他賃貸事業費用	150,125	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	2,529	1.7
		丸紅ネットワークソリューションズ株式会社	746	0.5

(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	48,778千円
丸紅ネットワークソリューションズ株式会社	8,318千円

### (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の状況等

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25期 自 2015年12月1日 至 2016年5月31日	4,901	857,675	175,000	0.18	2,751,376
第26期 自 2016年6月1日 至 2016年11月30日	4,901	854,734	174,400	0.17	2,953,022
第27期 自 2016年12月1日 至 2017年5月31日	4,901	798,863	163,000	0.16	3,055,087
第28期 自 2017年6月1日 至 2017年11月30日	4,901	780,729	159,300	0.16	3,055,087
第29期 自 2017年12月1日 至 2018年5月31日	4,901	817,486	166,800	0.16	3,055,087
第30期 自 2018年6月1日 至 2018年11月30日	4,901	885,610	180,700	0.16	3,055,087
第31期 自 2018年12月1日 至 2019年5月31日	4,901	877,279	179,000	0.16	3,055,087
第32期 自 2019年6月1日 至 2019年11月30日	4,901	1,043,913	213,000	0.16	3,118,337
第33期 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	4,901	559,694	114,200	0.16	3,118,337
第34期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日	4,901	578,318	118,000	0.16	3,118,337

(注) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

## 8 その他

### (1) お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

### (2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### (3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## Ⅱ 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2020年5月31日		当期 2020年11月30日	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		23,488,765		41,859,947
信託現金及び信託預金		26,123,294		23,623,417
営業未収入金		609,846		569,697
前払費用		783,571		199,369
その他		124,672		102,510
貸倒引当金		△13,142		△34,003
流動資産合計		51,117,007		66,320,938
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	23,577,273	※1	23,596,865
減価償却累計額		△7,305,869		△7,645,037
建物(純額)		16,271,403		15,951,827
構築物	※1	197,741	※1	200,107
減価償却累計額		△143,374		△145,313
構築物(純額)		54,366		54,793
機械及び装置		354,394		356,199
減価償却累計額		△220,852		△232,252
機械及び装置(純額)		133,541		123,947
工具、器具及び備品		74,296		87,166
減価償却累計額		△45,511		△49,323
工具、器具及び備品(純額)		28,785		37,843
土地	※1	55,935,346	※1	55,954,945
建設仮勘定		4,690		5,478
信託建物	※3	243,097,809	※3	244,201,759
減価償却累計額		△59,843,904		△62,978,161
信託建物(純額)		183,253,904		181,223,597
信託構築物		2,272,744		2,297,222
減価償却累計額		△976,884		△1,035,725
信託構築物(純額)		1,295,860		1,261,496
信託機械及び装置		2,712,994		2,744,786
減価償却累計額		△1,520,460		△1,599,503
信託機械及び装置(純額)		1,192,534		1,145,283
信託工具、器具及び備品		1,442,472		1,517,684
減価償却累計額		△611,661		△699,989
信託工具、器具及び備品(純額)		830,811		817,694
信託土地		372,667,782		367,662,289
信託建設仮勘定		115,101		184,868
有形固定資産合計		631,784,129		624,424,065
無形固定資産				
ソフトウェア		9,424		8,942
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		144,450		137,839
無形固定資産合計		9,474,581		9,467,489
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		1,624,341		1,640,239
投資その他の資産合計		1,714,109		1,730,007
固定資産合計		642,972,820		635,621,562
繰延資産				
投資法人債発行費		—		39,831
繰延資産合計		—		39,831
資産合計		694,089,828		701,982,332

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2020年5月31日		当期 2020年11月30日	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		1,638,632		2,445,142
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		49,933,000		36,400,000
未払費用		279,179		297,899
未払分配金		15,328		16,290
未払法人税等		586		587
未払消費税等		431,034		712,723
前受金		363,879		360,191
信託前受金		3,029,421		3,166,013
預り金		1,018		2,110
信託預り金		580,115		1,429,106
デリバティブ債務		6,989		—
その他		7,422		8,339
流動負債合計		56,286,607		47,838,406
固定負債				
投資法人債		27,000,000		32,000,000
長期借入金		212,600,000		225,233,000
預り敷金及び保証金	※1	3,427,156	※1	3,404,524
信託預り敷金及び保証金		27,820,173		27,714,000
デリバティブ債務		92,585		126,093
固定負債合計		270,939,914		288,477,618
負債合計		327,226,522		336,316,024
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	7,295,624	※4	7,218,098
配当準備積立金		3,207,320		5,402,559
圧縮積立金		3,305,115		—
任意積立金合計		13,808,060		12,620,658
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,633,226		9,650,149
剰余金合計		46,989,575		45,819,095
投資主資本合計		366,962,880		365,792,400
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△99,574		△126,093
評価・換算差額等合計		△99,574		△126,093
純資産合計	※5	366,863,306	※5	365,666,307
負債純資産合計		694,089,828		701,982,332

### Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	21,432,117	※1	20,300,354
その他賃貸事業収入	※1	1,959,542	※1	1,751,302
不動産等売却益	※2	173,393	※2	1,893,679
営業収益合計		23,565,053		23,945,336
営業費用				
賃貸事業費用	※1	10,686,033	※1	10,959,654
資産運用報酬		1,954,603		1,989,752
資産保管手数料		18,089		18,406
一般事務委託手数料		65,319		68,280
役員報酬		10,200		10,200
貸倒引当金繰入額		11,327		20,861
その他営業費用		197,226		233,424
営業費用合計		12,942,800		13,300,579
営業利益		10,622,252		10,644,756
営業外収益				
受取利息		118		112
未払分配金除斥益		1,290		1,628
保険金収入		25,692		8,724
補助金収入		519		—
受取損害賠償金		14,475		835
その他		952		1,485
営業外収益合計		43,047		12,787
営業外費用				
支払利息		950,167		930,908
投資法人債利息		52,841		58,919
投資法人債発行費償却		—		2,605
不動産等除却損		22,031		4,456
その他		6,428		9,898
営業外費用合計		1,031,468		1,006,788
経常利益		9,633,831		9,650,754
税引前当期純利益		9,633,831		9,650,754
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		9,633,226		9,650,149
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,633,226		9,650,149

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	出資剰余金	剰余金			
			任意積立金			
			一時差異等調整積立金	配当準備積立金	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,373,149	3,204,781	3,398,115	13,976,047
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				2,539		2,539
圧縮積立金の取崩					△93,000	△93,000
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	2,539	△93,000	△167,986
当期末残高	※319,973,305	23,548,287	7,295,624	3,207,320	3,305,115	13,808,060

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	10,543,501	48,067,835	368,041,141	△70,871	△70,871	367,970,269
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	△2,539	—	—		—	—
圧縮積立金の取崩	93,000	—	—		—	—
剰余金の分配	△10,711,487	△10,711,487	△10,711,487		—	△10,711,487
当期純利益	9,633,226	9,633,226	9,633,226		—	9,633,226
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	△28,702	△28,702	△28,702
当期変動額合計	△910,274	△1,078,260	△1,078,260	△28,702	△28,702	△1,106,963
当期末残高	9,633,226	46,989,575	366,962,880	△99,574	△99,574	366,863,306

# V 注記表

当期(自 2020年 6月 1日 至 2020年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	任意積立金			
		一時差異等調整積立金	配当準備積立金	圧縮積立金	任意積立金合計	
当期首残高	319,973,305	23,548,287	7,295,624	3,207,320	3,305,115	13,808,060
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩			△77,525			△77,525
配当準備積立金の積立				2,195,239		2,195,239
圧縮積立金の取崩					△3,305,115	△3,305,115
剰余金の分配						—
当期純利益						—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)						—
当期変動額合計	—	—	△77,525	2,195,239	△3,305,115	△1,187,402
当期末残高	※319,973,305	23,548,287	7,218,098	5,402,559	—	12,620,658

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	9,633,226	46,989,575	366,962,880	△99,574	△99,574	366,863,306
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	—	—			—
配当準備積立金の積立	△2,195,239	—	—			—
圧縮積立金の取崩	3,305,115	—	—			—
剰余金の分配	△10,820,629	△10,820,629	△10,820,629			△10,820,629
当期純利益	9,650,149	9,650,149	9,650,149			9,650,149
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	△26,519	△26,519	△26,519
当期変動額合計	16,922	△1,170,479	△1,170,479	△26,519	△26,519	△1,196,998
当期末残高	9,650,149	45,819,095	365,792,400	△126,093	△126,093	365,666,307

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期(ご参考)	当期
	自 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
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～70年 構築物 2年～53年 機械及び装置 2年～31年 工具、器具及び備品 3年～20年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～70年 構築物 2年～53年 機械及び装置 2年～31年 工具、器具及び備品 3年～20年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
3. 繰延資産の処理方法	—	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
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63,325千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は5,201千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

# V 注記表

(貸借対照表に関する注記)

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

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
建物	1,397,875	1,356,836
構築物	6,819	6,617
土地	2,089,982	2,089,982
合計	3,494,677	3,453,436

担保を付している債務は以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2020年5月31日	当期 2020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) 2020年5月31日	当期 2020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) 2020年5月31日	当期 2020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)(2020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	7,169,068	—	75,463	7,093,604	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	65,610	—	669	64,940	分配金に充当
	76,099	75,338	—	760	74,577	
	63,132	63,132	—	631	62,501	

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

当期(2020年11月30日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの 発生事由
負ののれん発生益 (注1)	7,546,388	7,093,604	—	75,463	7,018,140	分配金に充当
減価償却費等による 利益超過税会不 一致の一部 (注2)	66,949	64,940	—	669	64,271	分配金に充当
	76,099	74,577	—	760	73,816	
	63,132	62,501	—	631	61,869	

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を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) 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
	50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自2019年12月1日 至2020年5月31日	当期 自2020年6月1日 至2020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	18,916,300	17,845,146
共益費収入	1,603,304	1,545,366
駐車場収入	752,737	753,949
その他賃貸収入(注1)	159,773	155,891
その他賃貸事業収入	21,432,117	20,300,354
附加使用料(注2)	1,254,388	1,385,117
賃貸事業一時収入	620,379	280,997
その他雑収入	84,774	85,187
不動産賃貸事業収益合計	23,391,659	22,051,657
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	2,102,067	2,134,095
外注委託費	1,778,867	1,726,786
水道光熱費	1,242,218	1,303,486
損害保険料	24,458	24,400
修繕費(注3)	978,174	1,227,985
減価償却費	4,174,616	4,100,874
その他賃貸事業費用	385,630	442,026
不動産賃貸事業費用合計	10,686,033	10,959,654
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	12,705,625	11,092,002

(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2019年12月1日 至2020年5月31日)

(単位:千円)

バシフィックマークス江坂	
不動産等売却収入	10,022,000
不動産等売却原価	9,547,198
その他売却費用	301,407
不動産等売却益	173,393

当期(自2020年6月1日 至2020年11月30日)

(単位:千円)

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

(注) 「西新橋1丁目ビル」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分50%です。

(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2019年12月1日 至2020年5月31日	当期 自2020年6月1日 至2020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

# V 注記表

## (税効果会計に関する注記)

### 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	269,935	587,769
税務上の費用認識差額	57,507	122,564
合併時受入評価差額	17,019,887	16,328,706
貸倒引当金繰入超過額	4,134	10,697
その他	297	287
小計	17,351,761	17,050,024
評価性引当額	△17,351,761	△17,050,024
合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

### 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期(ご参考) 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△27.07%	△28.33%
評価性引当額の増減	△15.19%	△3.13%
圧縮積立金取崩額	10.79%	—
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

## (金融商品に関する注記)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

#### 前期(ご参考)(2020年5月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	23,488,765	23,488,765	—
(2)信託現金及び信託預金	26,123,294	26,123,294	—
資産合計	49,612,059	49,612,059	—
(3)1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	49,933,000	50,103,323	170,323
(5)投資法人債	27,000,000	26,552,500	△447,500
(6)長期借入金	212,600,000	214,954,254	2,354,254
負債合計	289,533,000	291,610,078	2,077,078
(7)デリバティブ取引(※)	(99,574)	(99,574)	—
デリバティブ取引合計	(99,574)	(99,574)	—

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

#### 当期(2020年11月30日)

(単位:千円)

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

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

#### (注1) 金融商品の時価の算定方法

##### (1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

##### (4)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記[(7)デリバティブ取引]をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

##### (3)1年内償還予定の投資法人債、(5)投資法人債

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

##### (7)デリバティブ取引

###### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(ご参考)(2020年5月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年11月30日)

該当事項はありません。

# V 注記表

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

前期(ご参考)(2020年5月31日) (単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	25,433,000	11,500,000	△99,574	(*)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	37,700,000	23,400,000	(*)1	—
合計			63,133,000	34,900,000	△99,574	

当期(2020年11月30日) (単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,500,000	11,500,000	△126,093	(*)2
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	34,200,000	19,200,000	(*)1	—
合計			45,700,000	30,700,000	△126,093	

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

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

	前期(ご参考) 2020年5月31日	当期 2020年11月30日
預り敷金及び保証金(*)	3,350,156	3,348,524
信託預り敷金及び保証金(*)	27,764,476	27,679,316

(\*) 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  
前期(ご参考)(2020年5月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	23,488,765	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	26,123,294	—	—	—	—	—
合計	49,612,059	—	—	—	—	—

当期(2020年11月30日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	41,859,947	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	23,623,417	—	—	—	—	—
合計	65,483,365	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額  
前期(ご参考)(2020年5月31日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	3,000,000	2,000,000	10,000,000	2,000,000	10,000,000
長期借入金	49,933,000	27,600,000	32,900,000	31,600,000	29,800,000	90,700,000
合計	49,933,000	30,600,000	34,900,000	41,600,000	31,800,000	100,700,000

当期(2020年11月30日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	—	12,000,000	—	10,000,000	10,000,000
長期借入金	36,400,000	28,900,000	41,000,000	28,050,000	27,600,000	99,683,000
合計	39,400,000	28,900,000	53,000,000	28,050,000	37,600,000	109,683,000

(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2019年12月1日 至2020年5月31日	当期 自2020年6月1日 至2020年11月30日
		貸借対照表計上額	
商業施設	期首残高	184,661,408	183,922,094
	期中増減額	△739,313	△460,140
	期末残高	183,922,094	183,461,954
	期末時価	214,777,000	213,476,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	195,843,358	185,549,665
	期中増減額	△10,293,692	△7,995,025
	期末残高	185,549,665	177,554,640
	期末時価	247,836,000	236,945,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	155,292,038	161,743,935
	期中増減額	6,451,896	△790,765
	期末残高	161,743,935	160,953,169
	期末時価	189,951,000	187,983,000
住居	貸借対照表計上額		
	期首残高	40,121,833	44,687,324
	期中増減額	4,565,490	△315,451
	期末残高	44,687,324	44,371,872
	期末時価	58,863,000	59,971,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	49,167,612	65,201,817
	期中増減額	16,034,204	2,201,318
	期末残高	65,201,817	67,403,136
	期末時価	81,420,000	84,300,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	625,086,252	641,104,837
	期中増減額	16,018,585	△7,360,063
	期末残高	641,104,837	633,744,773
	期末時価	792,847,000	782,675,000

(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8物件の取得(合計22,985百万円)、既保有物件の追加取得1物件(5,356百万円)及び資本的支出(1,361百万円)等によるものであり、主な減少額は1物件の譲渡(9,545百万円)及び減価償却費(4,166百万円)等によるものです。当期の主な増加額は新規1物件の取得(2,458百万円)及び資本的支出(1,339百万円)等によるものであり、主な減少額は既保有1物件の準共有持分50%の譲渡(7,150百万円)及び減価償却費(4,092百万円)等によるものです。  
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

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 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日)

## 1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 割合(%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	みずほ丸紅リース株式会社(注4)	リース業	—	なし	不動産信託受益権の購入(注5)	4,552,000 (注5)	—	—
利害関係人等	丸紅株式会社	総合商社 事業	0.2	なし	不動産の購入 (注6)	1,980,000	—	—

(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) 2020年5月18日付で、エムジーリース株式会社から「みずほ丸紅リース株式会社」に商号変更しています。

(注5) 不動産信託受益権の購入は、ザ・スクエアホテル金沢に係るもので、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。なお、本投資法人はザ・スクエアホテル金沢を取得価格4,802,000千円で取得していますが、このうち利害関係人等からの取得は4,552,000千円です。

(注6) 不動産の購入は、パークアックス赤塚に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。

## 2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	5,000,000	長期借入金 1年内返済予定の 長期借入金	53,000,000 14,483,000
				支払利息	192,977	未払費用	60,010
				融資関連費用	77,604	前払費用	4,872
						長期前払費用	375,108
				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 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日)

## 1. 資産運用会社及び利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 割合(%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	みずほ丸紅リース株式会社(注4)	リース業	—	なし	不動産信託受益権の購入(注5)	2,345,000 (注5)	—	—

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

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

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 2020年5月18日付で、エムジーリース株式会社から「みずほ丸紅リース株式会社」に商号変更しています。

(注5) 不動産信託受益権の購入は、レッドウッド成田ディストリビューションセンターの信託受益権の準共有持分50%に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。

## 2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	9,783,000	長期借入金	62,783,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	8,783,000	1年内返済予定の 長期借入金	5,700,000
				支払利息	195,259	未払費用	71,256
				融資関連費用	73,720	前払費用	7,328
長期前払費用	430,350						
				未払費用	5,376		

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

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

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	当期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日
1口当たり純資産額	117,647円	117,263円
1口当たり当期純利益	3,089円	3,094円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日	当期 自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日
当期純利益	(千円) 9,633,226	9,650,149
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) 9,633,226	9,650,149
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 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

(その他の注記)

前期(ご参考)(自 2019年12月 1 日 至 2020年 5 月31日)

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響について

2020年2月後半からの新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大に伴い、2020年4月7日には日本政府より緊急事態宣言が発出され、同年5月25日には全面解除となりました。この間、国内における外出自粛や施設の利用制限の要請、さらには世界的な海外渡航制限・自粛等の影響により、本投資法人の一部のテナントにおいては、営業状況及びキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼしています。

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

斯かる状況下、本投資法人は中長期的視点に立った安定した資産運用の観点から、当期において、休業要請により営業を停止した一部の商業施設テナントについて賃料減免を行うとともに、賃料減額要請を受け、協議継続中の一部のテナントについて、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づき、個別に賃料減額処理を行っています。また、翌期以降について、当該感染症拡大の影響は2020年末から2021年の年明けにかけて徐々に収束に向かい事業環境が回復すると仮定して、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

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

当期(自 2020年 6 月 1 日 至 2020年11月30日)

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響について

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

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

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

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

## VI 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2019年12月1日 至 2020年5月31日	当期 自 2020年6月1日 至 2020年11月30日
I. 当期末処分利益	9,633,226,938円	9,650,149,671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
圧縮積立金取崩額	3,305,115,821円	—円
III. 分配金の額	10,820,629,390円	9,726,093,103円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,470円)	(3,119円)
IV. 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	2,195,239,064円	1,582,263円
V. 次期繰越利益	—円	—円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益9,633,226,938円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円及び圧縮積立金取崩額1,109,876,757円を加算した10,820,629,390円を利益分配金として分配することとし、上記取崩後の圧縮積立金の残額である2,195,239,064円を配当準備積立金に振り替えることとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益9,650,149,671円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分1,582,263円を配当準備積立金として留保した後の残額である9,726,093,103円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※.一時差異等調整積立金

前期(ご参考)(2020年5月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	(当初積立額:7,546,388,071円) 当期取崩額: 75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018年5月期 (当初積立額:66,949,209円) 当期取崩額: 669,493円</li> <li>• 2018年11月期 (当初積立額:76,099,699円) 当期取崩額: 760,997円</li> <li>• 2019年5月期 (当初積立額:63,132,400円) 当期取崩額: 631,324円</li> </ul>	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(2020年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

2021年1月15日

ユナイテッド・アーバン投資法人

役員会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

向井 誠 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

小川 浩徳 

### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づきユナイテッド・アーバン投資法人の2020年6月1日から2020年11月30日までの第34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 2019年12月 1 日 至 2020年 5月31日	当期 自 2020年 6月 1 日 至 2020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	9,633,831	9,650,754
減価償却費	4,174,616	4,100,874
不動産等売却益	△173,393	△1,893,679
貸倒引当金の増減額(△は減少)	11,327	20,861
受取利息及び有価証券利息	△118	△112
支払利息及び投資法人債利息	1,003,009	989,827
投資法人債発行費償却	—	2,605
不動産等除却損	22,031	4,456
営業未収入金の増減額(△は増加)	32,989	40,149
前払費用の増減額(△は増加)	△573,275	591,364
長期前払費用の増減額(△は増加)	24,683	21,703
営業未払金の増減額(△は減少)	△521,747	216,313
未払費用の増減額(△は減少)	3,751	3,380
未払消費税等の増減額(△は減少)	395,135	309,000
前受金の増減額(△は減少)	△20,463	△3,687
信託前受金の増減額(△は減少)	△235,318	136,222
預り金の増減額(△は減少)	△2,029	1,092
信託預り金の増減額(△は減少)	547,673	848,991
預り敷金及び保証金償却額	△23,963	△36,647
信託預り敷金及び保証金償却額	△398,039	△551,636
その他	△77,342	26,277
小計	13,823,357	14,478,114
利息の受取額	118	112
利息の支払額	△1,154,366	△1,020,528
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△604	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,668,504	13,457,094
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	9,263,320	9,148,195
有形固定資産の取得による支出	△9,050,214	△77,073
信託有形固定資産の取得による支出	△21,681,411	△3,616,763
信託無形固定資産の取得による支出	—	△2,906
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	1,690	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	347,469	36,116
預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,288	△22,100
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	847,925	1,249,092
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,301,108	△539,141
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,576,617	6,175,419
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	29,900,000	23,333,000
長期借入金の返済による支出	△11,144,000	△24,233,000
投資法人債の発行による収入	—	7,957,562
分配金の支払額	△10,710,881	△10,818,771
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,045,118	△3,761,209
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△862,995	15,871,305
現金及び現金同等物の期首残高	50,475,055	49,612,059
現金及び現金同等物の期末残高	※ 49,612,059	※ 65,483,365

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5月31日	当期 自 2020年 6月 1 日 至 2020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)

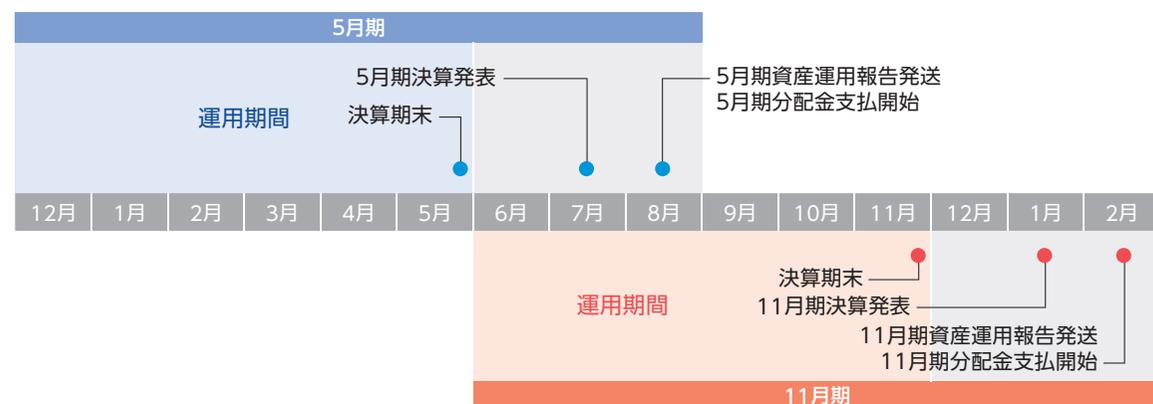
※.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2019年12月 1 日 至 2020年 5月31日	当期 自 2020年 6月 1 日 至 2020年11月30日
現金及び預金	23,488,765	41,859,947
信託現金及び信託預金	26,123,294	23,623,417
現金及び現金同等物	49,612,059	65,483,365

## 年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



※本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

## ホームページについて

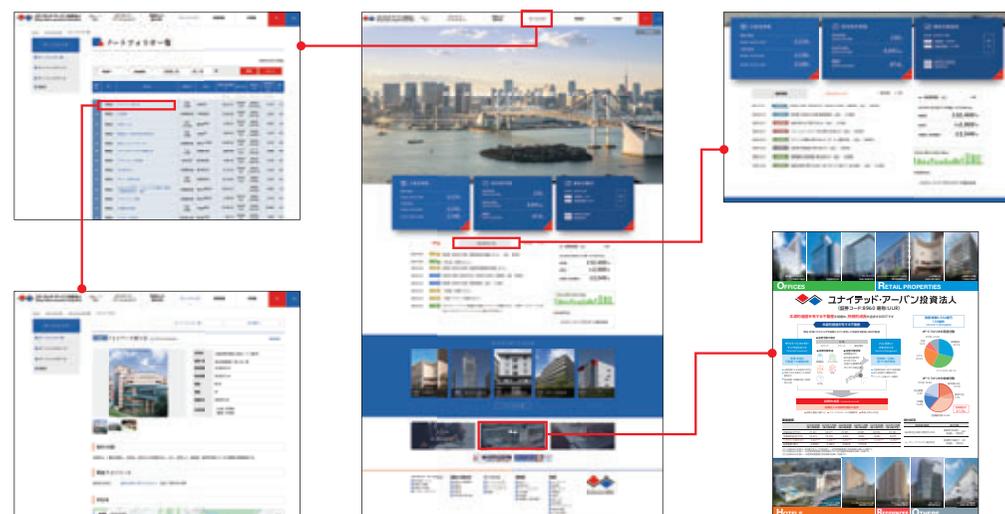
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

- 最新のプレスリリース、決算短信等の各種ディスクロージャー資料
- 分配金に関する情報
- 投資物件のポートフォリオ一覧、物件概要(地図・写真等)
- 保有不動産の月次の稼働率情報
- 借入金一覧、主要財務情報

などのコンテンツをご提供させていただいております。

今後も投資主の皆様へ有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、更なる充実を図ってまいります。

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



## 投資主メモ

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

### 住所等の変更手続きについて

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

### 分配金の受け取りについて

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

### 分配金の支払いに関する通知書について

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

## ▶ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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)**

## 証券税制の軽減税率(10%)の廃止について

2014年1月1日から、上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

### 〈上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について〉

分配金の支払開始日	2014年1月1日～2037年12月31日	2038年1月1日～
上場投資法人の分配金の税率	20.315% [内訳] 所得税 15%+復興特別所得税 0.315% <sup>(注)</sup> 住民税 5%	20% [内訳] 所得税 15% 住民税 5%

(注) 15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

### 〈上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項〉

- ・ 個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+復興特別所得税0.42%<sup>(注)</sup>)となります。なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
  - ・ 分配金をお受け取りになる方が法人の場合には、住民税は課税されません。
- (注) 20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%

### 〈「復興特別所得税」に係るご留意事項〉

- ・ 所得税が非課税又は免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- ・ 分配金のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。