

RETAIL PROPERTIES

OFFICES

HOTELS

RESIDENTIAL

OTHERS



# 総合型J-REITとしての 安定性及び成長力

## 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（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）及び投資地域（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）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目指し、収益の維持・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。

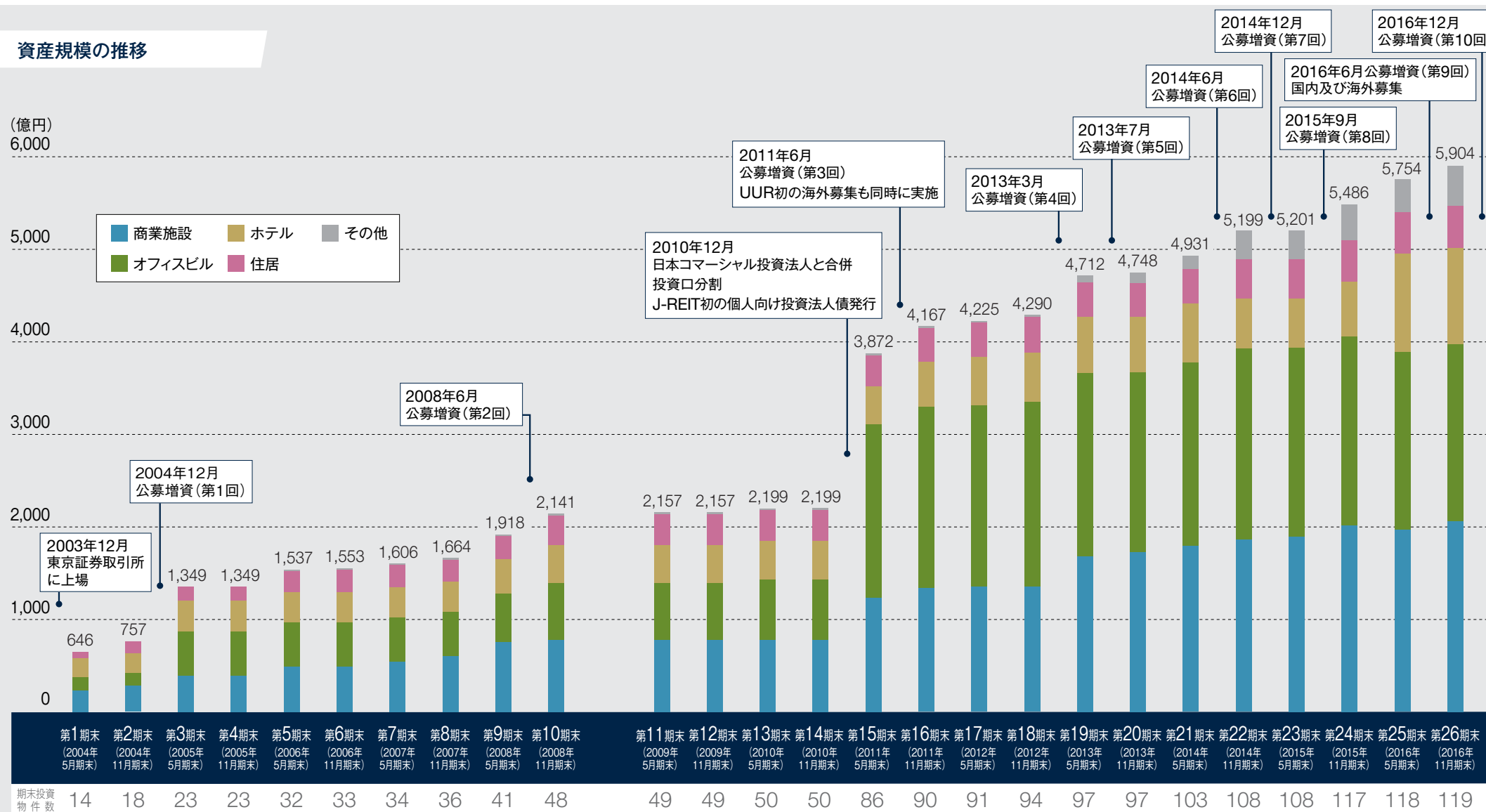
## 丸紅グループの 総合力を活用した運用

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主要株主は、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ネットワークやサポートを最大限に活用し、総合型J-REITとして更なる成長を目指します。

### Contents

ご挨拶	2
決算ハイライト	3
第26期TOPICS	4
第27期TOPICS	6
投資口の状況	7
総合型J-REITのメリット及び 投資法人の運用戦略	8
財務運営状況	10
ポートフォリオの状況	12
投資法人の概要	21
I 資産運用報告	22
II 貸借対照表	50
III 損益計算書	52
IV 投資主資本等変動計算書	53
V 注記表	54
VI 金銭の分配に係る計算書	66
VII 監査報告書	67
VIII キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	68
資産運用会社の概要	70
投資主インフォメーション	72

### 資産規模の推移





投資主の皆様におかれましては、平素より、ユナイテッド・アーバン投資法人に関しまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は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、2003年12月に東京証券取引所不動産投資信託市場（J-REIT市場）に上場して以来、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標として、収益の維持・向上と、各種リスクの軽減を目指した資産運用を行ってきました。第26期末である2016年11月30日現在、資産規模（取得価格ベース）は5,904億円となっており、J-REIT市場全体でも上位に位置する資産規模を有するに至っています。

さて、ここに本投資法人の第26期（2016年11月期）の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は当期においても総合型投資方針に基づく積極的な取得活動を行った結果、複数の主要幹線道路へのアクセスに優れる物流施設「川越物流センター」（埼玉県川越市）、府中駅前の大型商業施設である「くるる」（東京都府中市）、及び日本有数の歯科クリニックグループが運営する「あすと長町デンタルクリニック」（宮城県仙台市）の計3物件、総額180億円を取得しました。また当期においては、前期（第25期（2016年5月期））に取得した特定目的会社の優先出資証券を追加取得するとともに、既存保有物件である「ザ・ビー六本木」の将来増築を見込み、「ザ・ビー六本木」の隣接地上に所在する建物を取得しました（当該隣接地についても、第27期（2017年5月期）に取得しています）。一方で、保有資産の質的改善及び収益性の向上に向けた取組みの一環として、2物件の売却を行い、1,363百万円の売却益を計上しました。

既存の保有物件においても、好調な企業業績やインバウンドの増加等を受けて運営状況は良好であり、前期（第25期（2016年5月期））取得物件の通期寄与や、歩合制賃料を採用している物件における変動賃料の増収、さらには既存テナントとの交渉による賃料アップ等が業績に寄与しています。

以上の結果、当期におきましては、営業収益22,864百万円、営業利益11,057百万円、当期純利益は9,348百万円と、増収増益決算となりました。また、当期につきましては、「碑文谷ショッピングセンター（旧ダイエー碑文谷）」の大規模リニューアル工事に起因する損益悪化をカバーすべく、1,068百万円の配当積立金の取り崩し・分配金充当を想定していましたが、前述の物件売却益計上があったため、配当積立金の取り崩しは行わず、リスク耐性強化の観点より、当期純利益のうち物件売却に関連する利益の一部、459百万円を配当準備積立金として積み立てることとしました（なお、当該積み立てによる法人税課税は発生しません。）。この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は3,010円（前期対比10円増）となり、第21期以来6期連続の増配を実現しました。

なお、第27期（2017年5月期）においても、2016年12月1日付で新たに2物件（取得価格合計:30.5億円）を取得しており、また将来の外部成長余地確保と財務体質の強化等を企図して、新投資口発行による総額約168億円の資金調達も実施しています。

今後とも従来からの本投資法人の投資方針に則り、運用を委託していますジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社共々、中長期にわたり安定収益の確保を図る所存です。

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  
村上 仁志

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  
吉田 郁夫

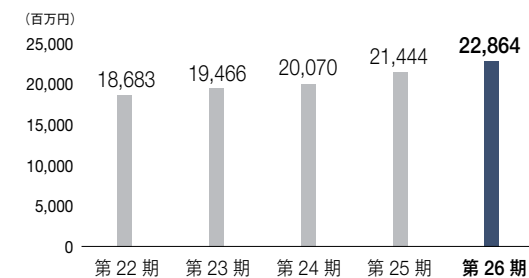


## 第26期 1口当たり分配金

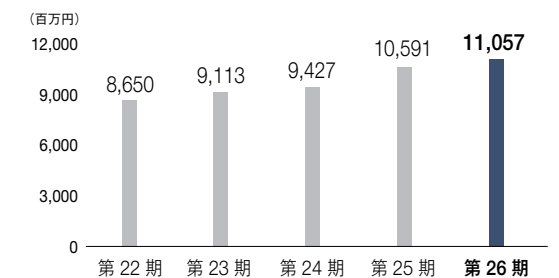
（2016年6月1日～2016年11月30日）

3,010円

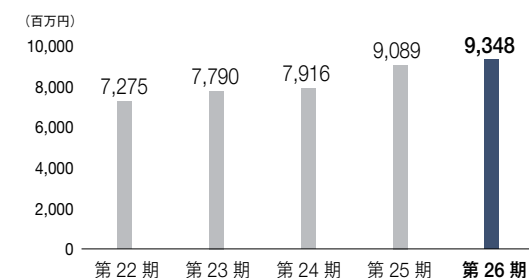
### 営業収益



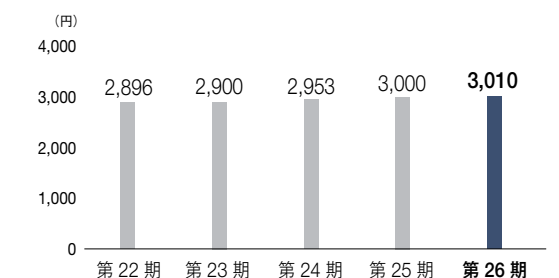
### 営業利益



### 当期純利益



### 1口当たり分配金



		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
営業収益	(百万円)	18,683	19,466	20,070	21,444	22,864
営業利益	(百万円)	8,650	9,113	9,427	10,591	11,057
経常利益	(百万円)	7,276	7,790	8,163	9,224	9,349
当期純利益	(百万円)	7,275	7,790 <sup>(注2)</sup>	7,916 <sup>(注1)</sup>	9,089 <sup>(注2)</sup>	9,348 <sup>(注2)</sup>
分配金総額	(百万円)	7,275	7,668 <sup>(注2)</sup>	8,124 <sup>(注1)</sup>	8,254 <sup>(注2)</sup>	8,888 <sup>(注2)</sup>
1口当たり分配金	(円)	2,896	2,900 <sup>(注2)</sup>	2,953 <sup>(注1)</sup>	3,000 <sup>(注2)</sup>	3,010 <sup>(注2)</sup>
総資産額	(百万円)	561,415	573,318	598,077	629,262	648,105
純資産額	(百万円)	258,335	282,906	297,340	298,009	333,592
1口当たり純資産額	(円)	102,830	106,987	108,069	108,313	112,966

（注1）分配金の支払原資として、当期純利益に配当積立金取崩額208百万円を加算し、投資口1口当たりの分配金を2,953円としました。

（注2）当期末処分利益から、第23期においては121百万円を次期に繰り越し、投資口1口当たりの分配金を2,900円、第25期においては834百万円を配当準備積立金に積み立て、投資口1口当たりの分配金を3,000円、第26期においては459百万円を配当準備積立金に積み立て、投資口1口当たりの分配金を3,010円としました。

## 物件の取得

A40 くるる

RETAIL PROPERTIES



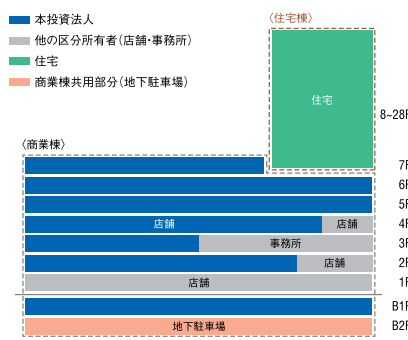
### 物件の概要

取得日	2016年9月1日
取得価格	9,285百万円
所在地	東京都府中市宮町一丁目50番(地番)
敷地面積	7,266.41㎡
延床面積	59,361.08㎡

構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
階数	地下3階付28階建
建築時期	2005年2月
所有形態	(土地): 敷地権所有(共有) (建物): 区分所有権



### ■ 建物所有区分概念図(注)



(注) 本投資法人所有部分を概念的に表示したものであり、実際の建物の形状・状況等、また所有割合等と異なる可能性があります。



物件取得競争が激化している中、第26期においては、物流施設、大型商業施設及びデンタルクリニックの3物件を取得し、着実に資産規模を拡大しました。

E10 あすと長町デンタルクリニック

OTHERS



### 物件の概要

取得日	2016年8月29日
取得価格	1,200百万円
所在地	宮城県仙台市太白区あすと長町一丁目6番37号
敷地面積	2,009.14㎡
延床面積	1,554.09㎡
構造	鉄骨造陸屋根
階数	地下1階付2階建
建築時期	2014年10月
所有形態	(土地): 所有権 (建物): 所有権



## プロアクティブな物件運用による内部成長の追求

### 「ザ・ビー六本木」における将来増築を見込んだ隣接地取得

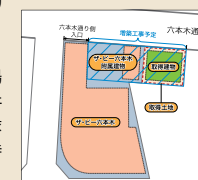
本投資法人は、ザ・ビー六本木の増築を将来的に可能とするため、ザ・ビー六本木の隣接地上の借地権付建物を2016年11月に、当該隣接地を2017年1月に取得しました。

増築工事については、建設費やテナントとの交渉に基づく賃貸借条件等の採算性、及びそのリスク等を十分見極めた上で判断する予定ですが、増築と併せ既存建物の改築も想定しています。

ザ・ビー六本木の増築及び改築が実現した場合には、前面道路からの視認性向上による物件競争力アップに加え、ホテル売上の増加も見込まれ、本投資法人の賃収増加に繋がるものと期待されます。

### 当該隣接地取得の詳細

取得資産	不動産(土地及び借地権付建物)
物件名称	ザ・ビー六本木隣接地
取得価格	460百万円(内訳: 土地140百万円、借地権付建物320百万円)
取得日	土地: 2017年1月13日 借地権付建物: 2016年11月18日



(注1) ザ・ビー六本木の増築については、本書の日付現在における方針ないし目標であり、増築を決定した事実もありません。

(注2) 左図のうち、建物等の配置に係る図は、ザ・ビー六本木及び取得資産に係る本投資法人の所有部分等を概念的に表示したものであり、実際の建物及び土地の形状・状況等とは異なる可能性があります。



E9 川越物流センター

OTHERS



### 物件の概要

取得日	2016年6月17日
取得価格	7,550百万円
所在地	埼玉県川越市大字下赤坂(元南大塚分)字大バケ上1822番1(地番)
敷地面積	32,665.82㎡
延床面積	47,284.22㎡

構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
階数	4階建
建築時期	2007年8月
所有形態	(土地): 所有権 (建物): 所有権



## 物件の売却

保有資産の質的改善及び収益性の向上に向けた取組みの一環として、2物件の売却を行い、1,363百万円の売却益を計上しました。なお、中長期的な投資法人運営の観点より、物件売却に関連する利益の一部459百万円を配当準備積立金として積み立てました。

物件名称	所在地	取得価格	鑑定評価額	売却価格	売却益	売却日
 横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,060百万円	1,250百万円	1,260百万円	133百万円	2016年11月29日
 ホテルルートイン名古屋今池駅前	愛知県名古屋市	2,000百万円	2,930百万円	3,160百万円	1,229百万円	
合計		3,060百万円	4,180百万円	4,420百万円	1,363百万円	—

第26期売却2物件の売却に伴い会計上1,363百万円の利益が発生したものの、横浜相生町ビル(NCI物件)の売却については税務上の損失が発生(課税所得の減少)

NCI物件の売却を主因として「税務上の課税所得<会計上の利益」となり、導管性要件を充足する範囲内で会計上の利益を法人税を課税されることなく配当準備積立金として留保可能

第26期の会計上の利益のうち459百万円を配当準備積立金として留保

### 配当準備積立金

第23期積立額	121百万円
第25期積立額	834百万円
第26期積立額	459百万円

配当準備積立金残高 1,416百万円



公募増資

本投資法人は、LTV低下に伴う将来の成長のための借入余力拡大を企図して、2016年12月及び2017年1月に、2003年の新規上場以降第10回目、第25期に続き2期連続となる公募及び第三者割当増資を実施しました。

第10回公募増資の概要

発行決議日	2016年11月29日	
発行価格等決定日	2016年12月7日	
新規発行投資口数	102,065口	公募増資：90,000口 第三者割当増資：12,065口
発行価格（1口につき）	169,736円	
払込金額（発行価額）（1口につき）	164,540円	
払込金額（発行価額）の総額	16,793百万円	公募増資：14,808百万円 第三者割当増資：1,985百万円
払込期日	公募増資：2016年12月14日 第三者割当増資：2017年1月12日	

新投資口発行後

発行済投資口数  
2,953,022口 ➡ 3,055,087口

出資総額  
292,411百万円 ➡ 309,205百万円

LTV（総資産有利子負債比率）  
42.8% ➡ 40.1%<sup>(注)</sup>

(注) 2017年1月18日時点における試算数値です。

物件の取得

第27期初に、ロードサイド型商業施設として安定した営業が行われている「ケースデンキ名古屋北店」及び豊富な生活利便施設が揃う良好な住環境に立地する「セントヒルズ」を取得しており、継続して着実な外部成長を行っています。

A41 ケースデンキ名古屋北店 RETAIL PROPERTIES

物件の概要


取得日	2016年12月1日	構造	鉄骨造陸屋根
取得価格	1,750百万円	階数	2階建
所在地	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字流川3番地1	建築時期	2000年6月
敷地面積	7,461.97㎡	所有形態	(土地)：所有権 (建物)：所有権
延床面積	4,733.74㎡		



D28 セントヒルズ RESIDENTIAL

物件の概要

取得日	2016年12月1日	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
取得価格	1,300百万円	階数	13階建
所在地	大阪府大阪市中央区十二軒町3番22号	建築時期	2010年7月
敷地面積	817.52㎡	所有形態	(土地)：所有権 (建物)：所有権
延床面積	3,607.14㎡		

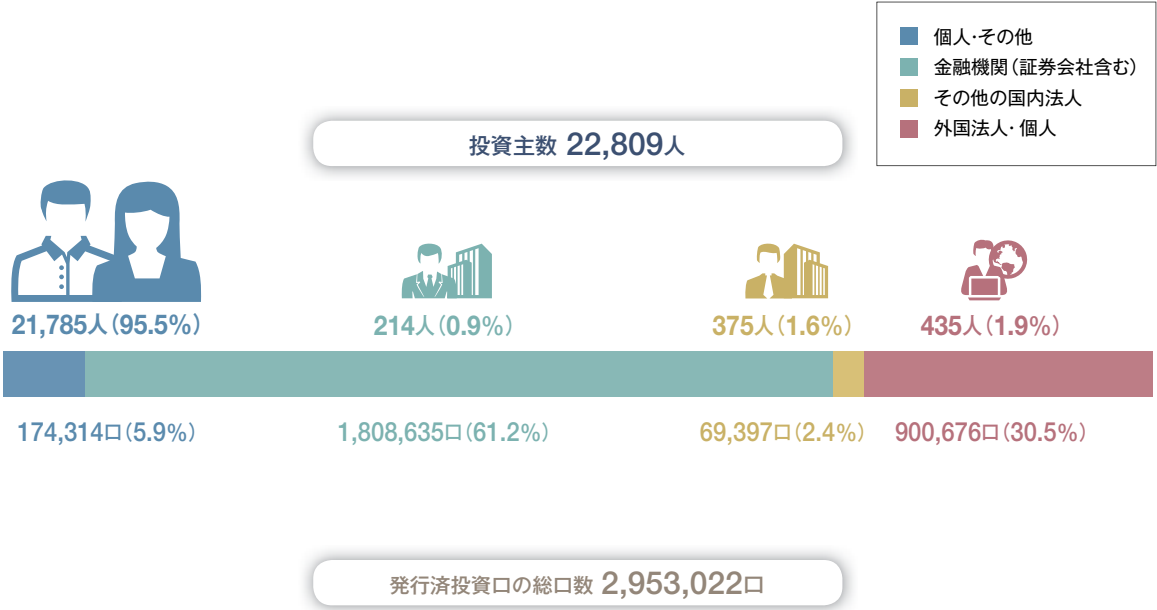


投資口の状況



(注) 2010年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、2010年11月26日より投資口分割後の投資口価格により取引されています。したがって、2010年11月25日以前については、投資口価格は6分の1に、出来高は6倍にして表記しています。

所有者別投資主・投資口数 (2016年11月30日現在)

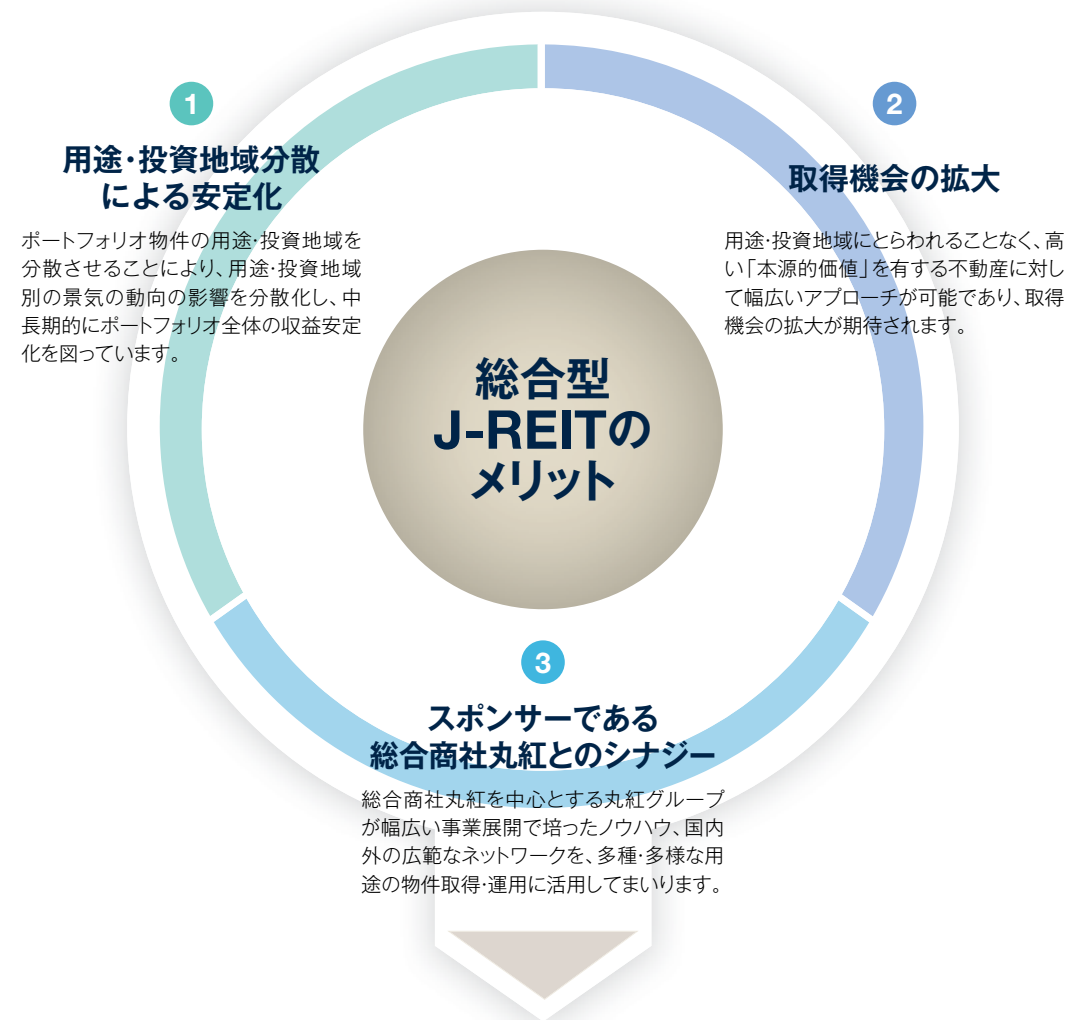


(注) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

# 総合型J-REITのメリット及び投資法人の運用戦略

## 総合型J-REITのメリット

本投資法人は、総合型J-REITとして用途・投資地域を限定しない多種・多様な不動産を投資対象とすることで、各種リスクの軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。また、幅広い産業との繋がりを有する総合商社の丸紅がスポンサーとなっており、運営面における有形無形の多面的なサポートのもと、丸紅グループの機能を活用して、継続的かつ安定したポートフォリオ運営を目指してまいります。



ユナイテッド・アーバン投資法人

外部成長

内部成長

財務戦略

## 投資法人の運用戦略

### ▶ 総合型J-REITの強みを活かしたポートフォリオ構築

特定の用途や投資地域に集中した不動産投資及び運用は、その用途や投資地域の不動産市況が低迷したときに大きく収益に影響する可能性があるため、本投資法人においては、用途と投資地域の双方における分散投資を通じ、特定の用途又は特定の投資地域の不動産市況等が低迷する場合のリスクの軽減を図り、中長期にわたり安定した収益の確保を目指します。



### ▶ 不動産の「本源的価値」に着目した厳選投資方針

本投資法人は、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、「本源的価値」を有する不動産への厳選投資の実践を目指しています。そのうえで、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等の外部環境等の要因も分析し、最終的な取得の判断を行っています。

#### 不動産の「本源的価値」見極めの観点

1. 物件収益の成長余力
2. 代替テナントの可能性
3. 将来的な用途の汎用性
4. キャッシュ・フローの安定性

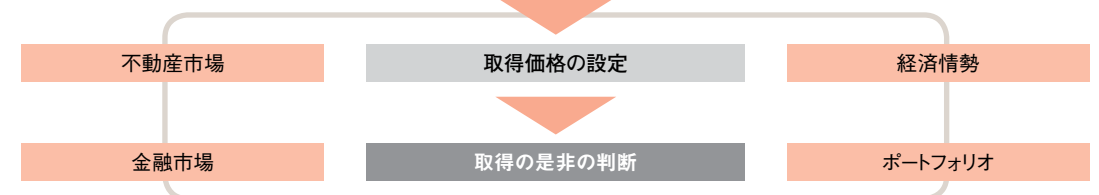
#### 第一次的要素

立地

#### 第二次的要素

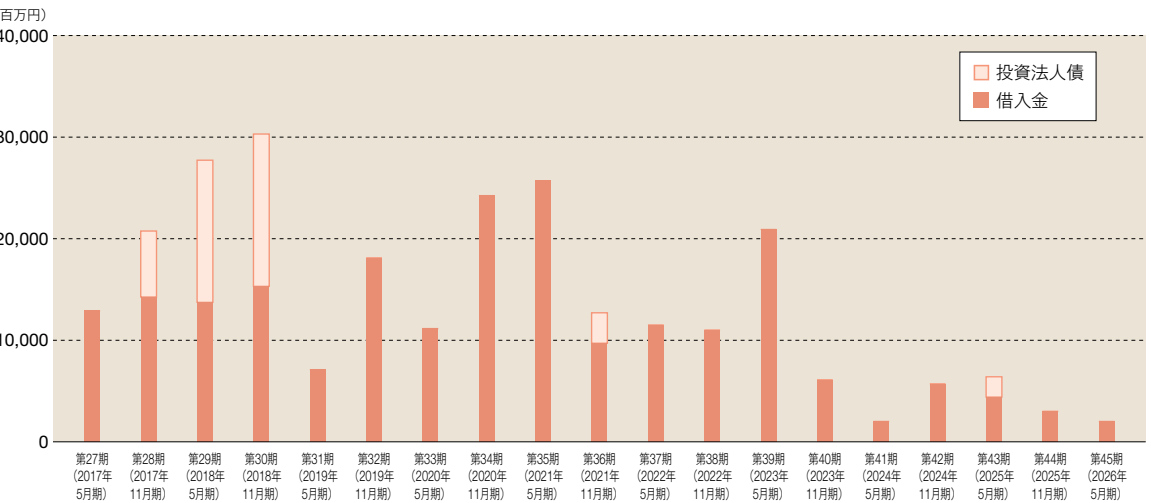
スペック テナント 契約条件

#### 不動産の「本源的価値」の見極め



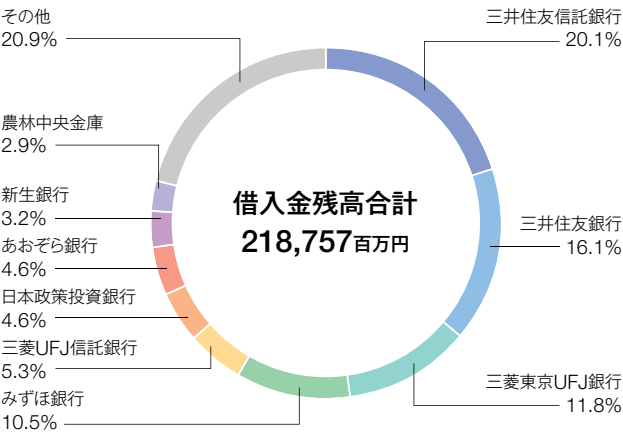
本投資法人は、有利子負債の調達や格付等に影響が及ぶことのないよう、LTVを適切な水準に維持するとともに、長期・固定金利による資金調達を原則としながらも、最適な資金調達手段の選択を目指し、金融情勢の変化に備えた財務体質の強化及び負債コストの軽減を図っています。

▶返済・償還期限の分散状況（2017年1月18日時点）<sup>（注）</sup>



（注）1億円未満の返済については記載していません。

▶借入先金融機関の分散状況（2017年1月18日時点）



（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。

金融機関	借入金残高 (百万円)	比率 (%) (注)
三井住友信託銀行株式会社	43,983	20.1%
株式会社三井住友銀行	35,159	16.1%
株式会社三菱東京UFJ銀行	25,827	11.8%
株式会社みずほ銀行	22,937	10.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	11,669	5.3%
株式会社日本政策投資銀行	10,150	4.6%
株式会社あおぞら銀行	10,040	4.6%
株式会社新生銀行	7,000	3.2%
農林中央金庫	6,353	2.9%
株式会社りそな銀行	5,139	2.3%
みずほ信託銀行株式会社	4,800	2.2%
株式会社福岡銀行	3,400	1.6%
株式会社埼玉りそな銀行	3,000	1.4%
オリックス銀行株式会社	2,500	1.1%
全国信用協同組合連合会	2,000	0.9%
日本生命保険相互会社	2,000	0.9%
株式会社足利銀行	2,000	0.9%
株式会社西日本シティ銀行	2,000	0.9%
野村信託銀行株式会社	2,000	0.9%
信金中央金庫	2,000	0.9%
東京海上日動火災保険株式会社	2,000	0.9%
株式会社群馬銀行	1,400	0.6%
株式会社横浜銀行	1,400	0.6%
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	1,000	0.5%
株式会社広島銀行	1,000	0.5%
株式会社関西アーバン銀行	1,000	0.5%
株式会社七十七銀行	1,000	0.5%
株式会社東京都民銀行	1,000	0.5%
株式会社香川銀行	1,000	0.5%
株式会社第四銀行	1,000	0.5%
株式会社山口銀行	1,000	0.5%
明治安田生命保険相互会社	1,000	0.5%
株式会社伊予銀行	1,000	0.5%
合計	218,757	100.0%

▶直近の資金調達状況

本投資法人は市場の急変に対応し得る財務体質強化を企図して、2016年11月に、新規上場以降第10回目、第25期に続き2期連続となる、公募での新投資口発行及び第三者割当増資を決議しており、2016年12月及び2017年1月にそれぞれ資金調達（払込金額の総額約168億円）を完了しています。

また、2016年1月29日、日本銀行がマイナス金利政策の導入を発表し同年2月16日より実行されたことに伴い、市中金利は比較的低位にあることから、今後借入金の借入時や投資法人債の起債時には、継続して相応の有利子負債コストの削減が期待されます。

以上のような取り組み等を通じて、本投資法人は引き続き、財務体質の強化及び負債コストの軽減を図ってまいります。

なお、本投資法人の、2015年及び2016年の有利子負債調達の状況の比較、及び財務の状況は以下のとおりです。

2015年及び2016年の有利子負債調達の状況

	2015年借入・起債状況	2016年借入状況
有利子負債額 <sup>（注1）</sup>	27,900百万円	31,900百万円
表面金利（利率） <sup>（注1、2）</sup>	0.71%	0.41%
実質的金利（利率） <sup>（注1、3）</sup>	0.86%	0.51%
年限 <sup>（注1）</sup>	7.4年	7.2年

（注1）有利子負債額は合算値を、金利（利率）及び年限については加重平均値を記載しています。  
（注2）融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた金利（利率）です。  
（注3）融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を含んだ金利（利率）です。

本投資法人の財務状況の推移

	直近 (2017年1月18日時点)	第26期末 (2016年11月30日)	第25期末 (2016年5月31日)
有利子負債総額	2,592億円	2,774億円	2,931億円
借入金	2,187億円	2,239億円	2,296億円
投資法人債	405億円	535億円	635億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
有利子負債加重平均残存期間	3.4年	3.3年	3.6年
有利子負債加重平均金利	0.67%	0.67%	0.67%
長期有利子負債比率（契約ベース）	100%		
有利子負債固定金利比率	91.8%	90.5%	89.1%
コミットメントライン	360億円（借入実績なし）		

▶発行体格付の状況

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA（見通し：安定的）
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付：A3（見通し：ポジティブ）

（2017年1月18日時点）



ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧 (2016年11月30日現在)

用途	NCI 物件	物件 番号	物件名称	地域 (注3)	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4)
商業 施設		A1	碑文谷ショッピングセンター <sup>(注5)</sup>	23区	東京都目黒区	15,300	2.6%	1期	2003年12月25日
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方	大阪府堺市	6,770	1.1%	1期	2003年12月22日
		A3	芦屋川西ショッピングマート <sup>(注6)</sup>	地方	兵庫県芦屋市	769	0.1%	1期	2003年12月22日
		A4	レランドショッピングセンター	首都圏	千葉県船橋市	5,200	0.9%	2期	2004年 9月17日
		A5	イオンモール宇城	地方	熊本県宇城市	11,100	1.9%	3期	2004年12月 3日
		A6	天神ルーチェ	地方	福岡県福岡市	6,500	1.1%	5期	2006年 4月14日
		A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	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	0.9%	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	0.7%	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1)</sup>	首都圏	神奈川県横浜市	11,904	2.0%	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	3.9%	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	0.3%	15期	2010年12月 1日
	●	A20	アルポーレ仙台	地方	宮城県仙台市	2,590	0.4%	15期	2010年12月 1日
	●	A21	モラージュ柏	首都圏	千葉県柏市	7,040	1.2%	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	0.8%	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	0.9%	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	0.6%	16期	2011年 6月15日
		A27	ビバホーム横浜青葉店(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	0.4%	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	4.7%	19期	2013年 3月18日
		A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	首都圏	千葉県松戸市	5,150	0.9%	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	愛知県名古屋市中区	6,460	1.1%	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	0.9%	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	0.7%	24期	2015年 9月30日
		A39	455上野ビル	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	1.6%	26期	2016年 9月 1日
オフィ スビ ル		B1	T&G浜松町ビル	6区	東京都港区	2,257	0.4%	1期	2003年12月26日
		B2	SK名古屋ビルディング	地方	愛知県名古屋市中区	5,400	0.9%	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	0.4%	1期	2003年12月26日
		B4	丸増麹町ビル	6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	1期	2004年 3月29日
		B5	六番町Kビル	6区	東京都千代田区	2,150	0.4%	1期	2004年 3月30日
		B6	新大阪セントラルタワー <sup>(注1)</sup>	地方	大阪府大阪市	24,000	4.1%	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	3.3%	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	1.4%	10期	2008年 6月30日
		B9	フォーシーズンビル	6区	東京都新宿区	4,200	0.7%	13期	2009年12月25日
	●	B10	日立ハイテクビルディング	地方	東京都港区	14,800	2.5%	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	2.0%	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	1.0%	15期	2010年12月 1日
	●	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏	神奈川県横浜市	7,050	1.2%	15期	2010年12月 1日
	●	B15	パシフィックマークス新浦安	首都圏	千葉県浦安市	3,920	0.7%	15期	2010年12月 1日
	●	B17	赤坂氷川ビル	6区	東京都港区	3,290	0.6%	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	0.4%	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	1.7%	15期	2010年12月 1日
	●	B26	浜松町262ビル <sup>(注2)</sup>	6区	東京都港区	6,840	1.2%	15期	2010年12月 1日
	●	B27	リーラビジリザカ	6区	東京都港区	2,750	0.5%	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	1.2%	15期	2010年12月 1日

(注1)「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」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2)「浜松町262ビル」は2011年10月31日及び2013年1月23日付で、また「新宿ワシントンホテル本館」は2010年9月29日付で追加取得を行っています。上表の取得価格は、既保有分と追加取得分の合計を記載しています。また、上記の取得日は、本投資法人による初回の取得日を記載しています。

用途	NCI 物件	物件 番号	物件名称	地域 (注3)	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4)
オフィ スビ ル	●	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方	大阪府大阪市	4,570	0.8%	15期	2010年12月 1日
	●	B33	名古屋錦シティビル	地方	愛知県名古屋市中区	2,670	0.5%	15期	2010年12月 1日
	●	B34	パシフィックマークス江坂	地方	大阪府吹田市	9,590	1.6%	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	1.6%	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	0.4%	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	愛知県名古屋市中区	1,480	0.3%	21期	2014年 2月28日
		B41	グランスクエア名駅南	地方	愛知県名古屋市中区	1,220	0.2%	21期	2014年 2月28日
		B42	芝520ビル	6区	東京都港区	2,100	0.4%	21期	2014年 3月28日
		B43	広瀬通SEビル	地方	宮城県仙台市	3,600	0.6%	22期	2014年 6月13日
ホ テ ル		C1	新宿ワシントンホテル本館 <sup>(注2)</sup>	6区	東京都新宿区	21,140	3.6%	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	0.8%	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	1.3%	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	0.7%	17期	2011年12月26日
		C7	四谷213ビル	6区	東京都新宿区	5,020	0.9%	19期	2013年 3月18日
		C9	ザ・ビー六本木	6区	東京都港区	3,500	0.6%	21期	2014年 5月 1日
		C10	東横イン川崎駅前役所通	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	0.4%	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	3.4%	25期	2016年 2月 5日
		C14	浦和ロイヤルパインズホテル	首都圏	埼玉県さいたま市	17,500	3.0%	25期	2016年 4月 1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	2003年12月26日
		D4	駒沢コート	23区	東京都世田谷区	1,680	0.3%	1期	2003年12月26日
		D6	スカイコート芝大門	6区	東京都港区	1,175	0.2%	2期	2004年10月15日
		D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	23区	東京都北区	3,530	0.6%	2期	2004年10月26日
		D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	首都圏	千葉県船橋市	1,140	0.2%	2期	2004年10月26日
		D9	アブリーレ新青木一番館	地方	兵庫県神戸市	3,031	0.5%	3期	2005年 4月13日
		D10	UURコート札幌北三条	地方	北海道札幌市	1,278	0.2%	5期	2006年 3月16日
		D11	UURコート千葉蘇我	首都圏	千葉県千葉市	620	0.1%	5期	2006年 2月 8日
		D12	太平洋セメント東久留米寮新館	首都圏	東京都東久留米市	480	0.1%	5期	2006年 2月 8日
		D13	南山コート1号館	地方	愛知県名古屋市中区	1,070	0.2%	5期	2006年 3月30日
		D14	南山コート2号館	地方	愛知県名古屋市中区	450	0.1%	5期	2006年 3月30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	グランルーージュ栄	地方	愛知県名古屋市中区	1,570	0.3%	6期	2006年11月30日
		D17	グランルーージュ栄II	地方	愛知県名古屋市中区	1,300	0.2%	9期	2007年12月26日
		D18	MA仙台ビル	地方	宮城県仙台市	3,440	0.6%	10期	2008年 9月24日
		D19	UURコート名古屋名駅	地方	愛知県名古屋市中区	1,473	0.2%	10期	2008年 9月30日
		D20	UURコート札幌篠路荻番館	地方	北海道札幌市	870	0.1%	10期	2008年11月11日
		D21	パークサイト泉	地方	愛知県名古屋市中区	900	0.2%	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	0.3%	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	0.5%	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	グランルーージュ中之島南	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	0.9%	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	0.5%	24期	2015年 9月18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	KDDI府中ビル	首都圏	東京都府中市	4,920	0.8%	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	0.7%	20期	2013年11月 1日
		E4	ザ プレイス オプトウキョウ	6区	東京都港区	3,500	0.6%	21期	2014年 5月 1日
		E5	ロジステクス東扇島 <sup>(注7)</sup>	首都圏	神奈川県川崎市	4,233	0.7%	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	1.4%	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	1.0%	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	1.3%	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
ポ ー ト フ ォ リ オ 全 体						590,439	100.0%		

(注3)「6区」、「23区」、「首都圏」及び「地方」はそれぞれ、後記16ページ「ポートフォリオデータ 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4) NCI物件の取得日は、合併効力発生日としています。

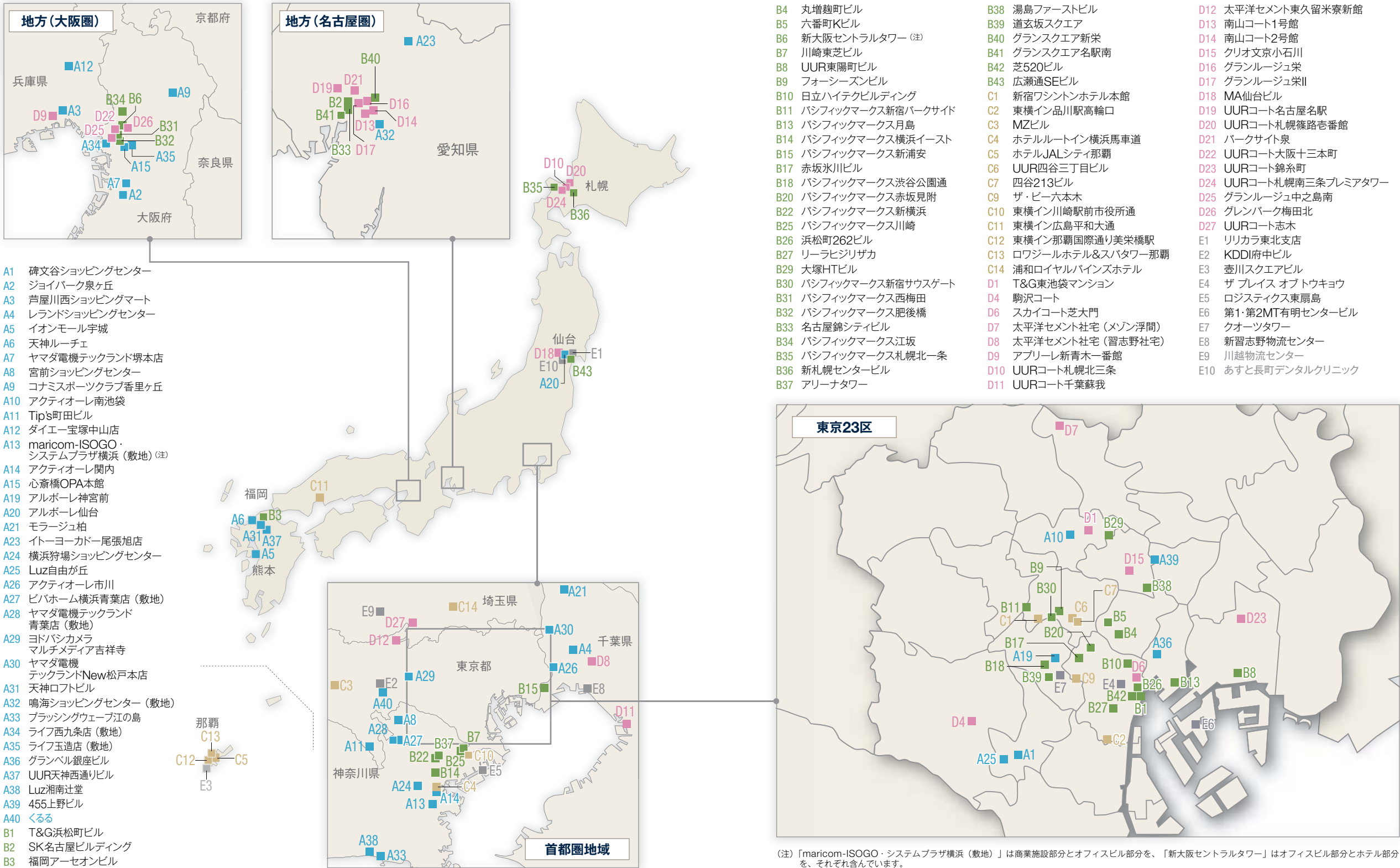
(注5) 2016年7月13日付で「ダイエー碑文谷」より名称変更しています。

(注6) 2016年7月13日付で「大丸ビーコック芦屋川西店」より名称変更しています。

(注7) 2016年2月26日付で、準共有持分49%を売却しましたが、残りの準共有持分51%については継続して本投資法人が保有しています。そのため取得価格については、本投資法人の当初取得価格(8,300百万円)に51%を乗じた金額を記載しています。



ポートフォリオマップ

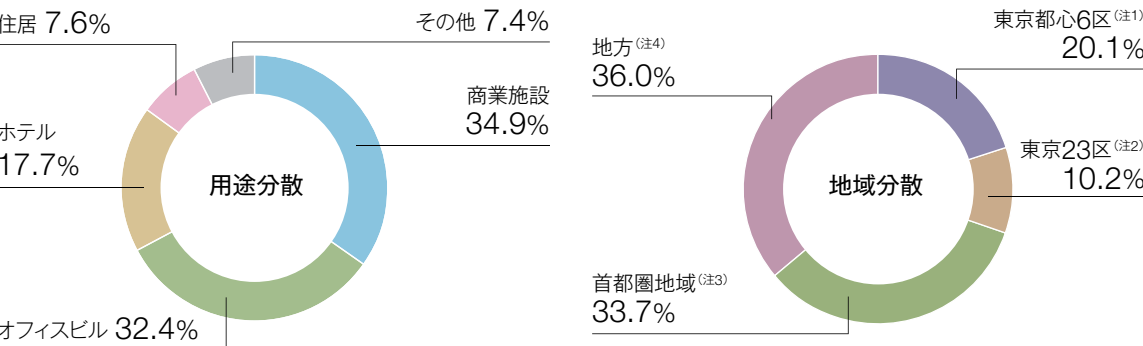


(注) 「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)」は商業施設部分とオフィスビル部分を、「新大阪セントラルタワー」はオフィスビル部分とホテル部分を、それぞれ含んでいます。



ポートフォリオデータ

▶ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (2016年11月30日現在)



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

▶稼働率

	2016年6月末	2016年7月末	2016年8月末	2016年9月末	2016年10月末	2016年11月末
商業施設	94.4%	94.4%	94.3%	94.5%	94.5%	99.5%
オフィスビル	97.3%	97.4%	97.8%	97.6%	97.1%	97.1%
ホテル	99.6%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%
住居	97.7%	99.8%	98.0%	98.7%	98.5%	98.5%
その他	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	96.9%	97.0%	97.0%	97.1%	97.0%	98.9%

主な保有物件 (2016年11月30日現在)



B11 パシフィックマークス新宿パークサイド  
C9 ザ・ビー六本木  
A15 心斎橋OPA本館  
C1 新宿ワシントンホテル本館

環境への取組み

▶環境方針の制定

本投資法人は、企業の社会的な責任を自覚し、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、持続可能な社会の発展に貢献することを目的として、省エネ・温暖化対策や環境関連法令等の遵守といった「環境方針」を制定しています。今後も保有する物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化について対応を進めてまいります。

▶DBJ Green Building認証の取得

「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。

本投資法人の保有物件においては、「アリーナタワー」及び「壺川スクエアビル」が、DBJ Green Building認証の“3つ星 (非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)”を付与されています。



▶GRESBへの参加



「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB)」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ (持続可能性) 配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

本投資法人は、2012年度から毎年継続してGRESB調査に参加しており、2015年度に続き2016年度の調査においても「Green Star」の評価を取得しました。この評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。





A6



A25



B7



B6



A29

- A6 天神ルーチェ
- A25 Luz自由が丘
- B7 川崎東芝ビル
- 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 (新大阪セントラルタワーは、オフィスビル部分とホテル部分を含んでいます。)



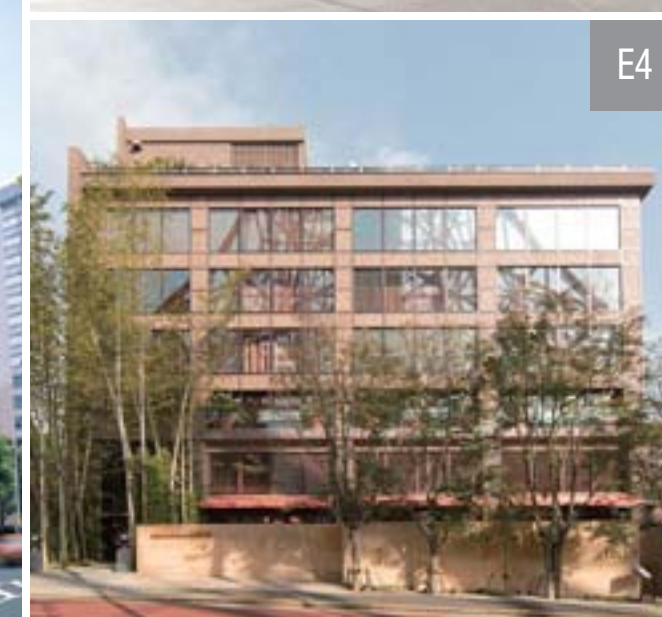
B37



B10



A1



E4

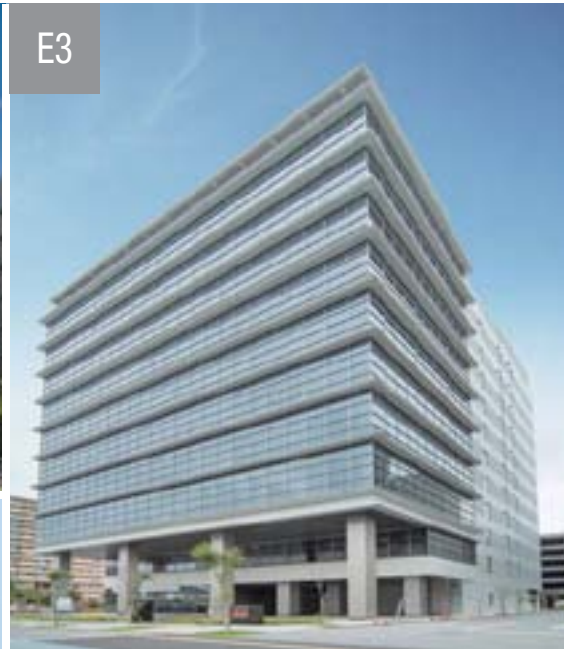
- B37 アリーナタワー
- A1 碑文谷ショッピングセンター
- B10 日立ハイテクビルディング
- E4 ザ プレイス オブ トウキョウ



A31



E3



D25



E7



- A31 天神ロフトビル
- E3 壺川スクエアビル
- D25 グランルージュ中之島南
- E7 クオーツタワー

## 概要

投資法人名：ユナイテッド・アーバン投資法人  
(英文名称 United Urban Investment Corporation)

執行役員：村上 仁志

監督役員：秋山 正明

監督役員：小澤 徹夫

本店所在地：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号  
城山トラストタワー18階

上場日：2003年12月22日

資産運用会社：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

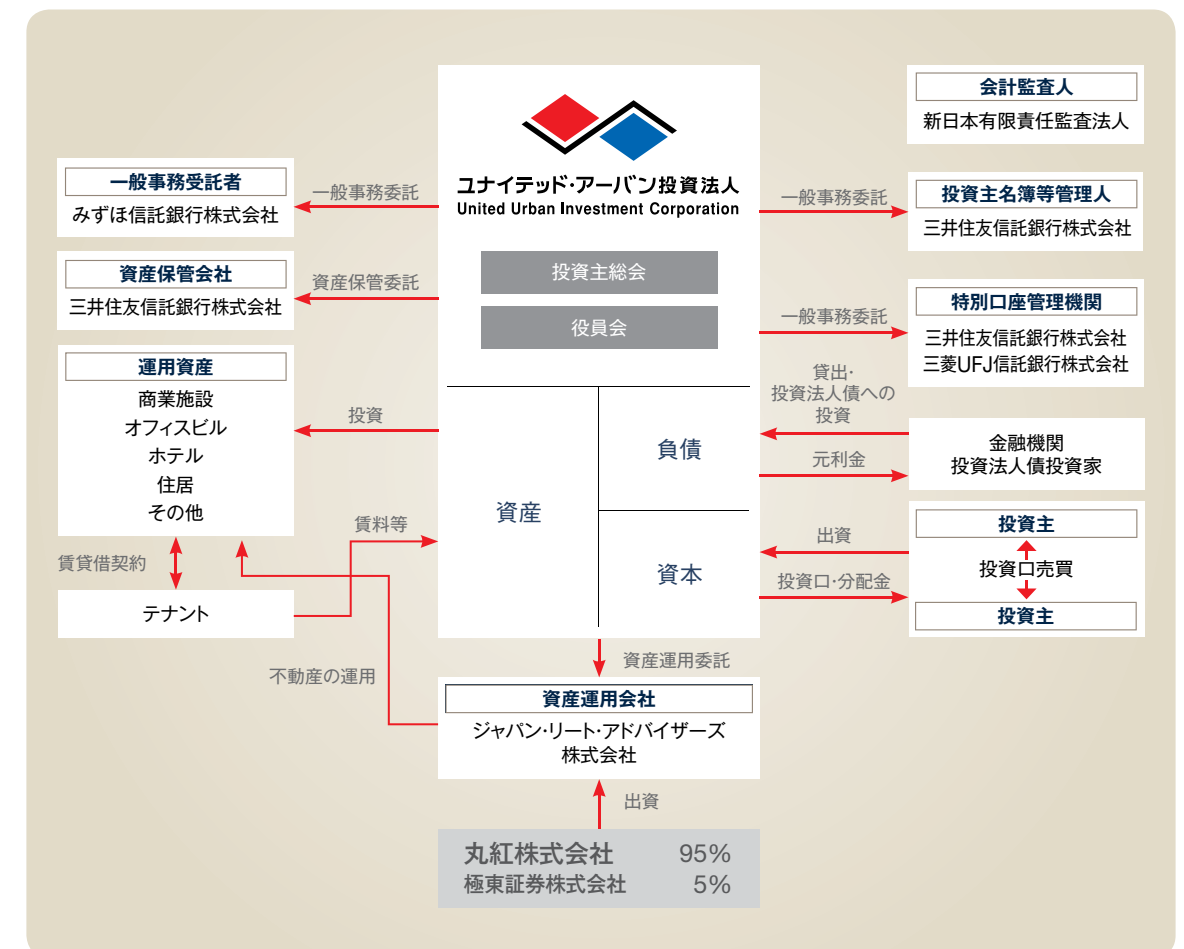


監督役員  
秋山 正明

執行役員  
村上 仁志

監督役員  
小澤 徹夫

## 仕組み図





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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
計算期間		自 2014年 6 月 1 日 至 2014年11月30日	自 2014年12月 1 日 至 2015年 5 月31日	自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
営業収益	(注1) 百万円	18,683	19,466	20,070	21,444	22,864
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(18,683)	(19,389)	(20,070)	(20,597)	(21,501)
営業費用	百万円	10,033	10,352	10,642	10,853	11,807
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(8,199)	(8,313)	(8,705)	(8,873)	(9,706)
営業利益	百万円	8,650	9,113	9,427	10,591	11,057
経常利益	百万円	7,276	7,790	8,163	9,224	9,349
当期純利益	(a) 百万円	7,275	7,790	7,916	9,089	9,348
総資産額	(b) 百万円	561,415 (対前期比+6.4%)	573,318 (対前期比+2.1%)	598,077 (対前期比+4.3%)	629,262 (対前期比+5.2%)	648,105 (対前期比+3.0%)
純資産額	(c) 百万円	258,335 (対前期比+8.9%)	282,906 (対前期比+9.5%)	297,340 (対前期比+5.1%)	298,009 (対前期比+0.2%)	333,592 (対前期比+11.9%)
出資総額	百万円	219,768 (対前期比+10.3%)	243,869 (対前期比+11.0%)	258,160 (対前期比+5.9%)	258,160 (対前期比 - )	292,411 (対前期比+13.3%)
発行済投資口の総口数	(d) 口	2,512,246	2,644,311	2,751,376	2,751,376	2,953,022
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	102,830	106,987	108,069	108,313	112,966
分配金総額	(e) 百万円	7,275	7,668	8,124	8,254	8,888
1口当たり当期純利益	(注2) 円	2,905	2,954	2,946	3,303	3,183
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,896	2,900	2,953	3,000	3,010
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(2,896)	(2,900)	(2,953)	(3,000)	(3,010)
(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) %	1.3 (2.7)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)	1.5 (2.9)
自己資本当期純利益率	(注3) %	2.9 (5.9)	2.9 (5.8)	2.7 (5.4)	3.1 (6.1)	3.0 (5.9)
期末自己資本比率	(c)/(b) %	46.0 (対前期増減+1.1)	49.3 (対前期増減+3.3)	49.7 (対前期増減+0.4)	47.4 (対前期増減△2.4)	51.5 (対前期増減+4.1)
配当性向	(注3) %	99.6	98.1	100.2	90.8	94.5
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	108	108	117	118	119
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	1,177,315.20	1,177,654.28	1,229,197.15	1,296,365.99	1,342,847.93
期末テナント数	件	1,881	1,860	1,929	2,028	2,057
期末稼働率	%	98.7	98.8	98.5	98.8	98.9
減価償却費	百万円	3,409	3,464	3,482	3,697	3,884
資本的支出額	百万円	1,084	1,429	2,049	2,970	5,762
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	13,894	14,540	14,847	15,420	15,679
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注3)	円	4,253	4,293	4,142	4,339	4,019
FFO倍率	(注3) 倍	22.5	21.6	19.8	20.2	21.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	9.3	9.8	10.3	11.1	11.6
金利償却前当期純利益 (注3)	百万円	11,970	12,529	12,624	14,048	14,477
支払利息及び投資法人債利息	百万円	1,284	1,275	1,225	1,262	1,243
有利子負債額 (注3)	百万円	269,157	255,357	264,707	293,157	277,407
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	47.9	44.5	44.2	46.5	42.8
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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
期中平均投資口数	2,503,839口	2,636,583口	2,686,863口	2,751,376口	2,936,915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まいりました。

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)は6,000億円に迫るまでに拡大しています(2016年11月30日時点)。

本投資法人は、これまで第1期(2004年5月期)より第25期(2016年5月期)まで25回の金銭の分配を行ってまいりました。当期(第26期:2016年11月期)においても、1口当たり3,010円の金銭の分配をいたします。

(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」：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  
当期においては、国内外とも市場の予想を覆す動きが見られたものの、為替相場動向等から企業業績は堅調であり、資金調達環境も良好でした。  
不動産売買市場では、良好な資金調達環境もあり、取引価格は引き続き上昇しています。  
不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、業態ごとの好不調はあるものの総じて小売業売上状況は底堅く、賃貸市況も堅調に推移しています。  
オフィスビルに関しては、企業の業容拡大ニーズの高まりに対し、今後大量の新規供給が予想されるものの、首都圏をはじめ全国主要都市における募集賃料は上昇傾向が続いています。  
ホテルに関しては、熊本地震の影響等から延べ宿泊者数は一時縮小したものの、足元では客室稼働率も回復してきており、運営環境は良好です。  
住居に関しては、生活必需としての賃貸住居の底堅い需要から、稼働率・賃料水準とも安定的に推移しています。

- (ii)新投資口の発行  
本投資法人は、新たな特定資産の取得資金及び有利子負債の返済・償還資金への充当のため、2016年5月25日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る2016年6月7日付の役員会決議に基づき、海外募集を含む公募による新投資口190,000口及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口11,646口の発行を行い、合計34,251百万円の払込みがなされました(以下、上記公募と第三者割当の双方による新投資口発行を総称して「第9回公募増資」といいます。)  
この結果、当期末時点における本投資法人の出資総額は292,411百万円、発行済投資口の総口数は2,953,022口となりました。

- (iii)新規物件等の取得及び物件売却  
本投資法人は、当期において、下表記載の3物件及び既保有物件であるザ・ビー六本木の隣接地上の借地権付建物の取得を行うとともに、本投資法人が既に優先出資を行っている天神123プロジェクト特定目的会社に対する追加出資を行いました。

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
A40	くるる	店舗	東京都府中市	9,285	2016年 9 月 1 日
E9	川越物流センター	集荷場	埼玉県川越市	7,550	2016年 6 月17日
E10	あすと長町デンタルクリニック	診療所	宮城県仙台市	1,200	2016年 8 月29日
合 計				18,035	

資産名称	種類(注1)	所在地	取得価格(百万円)(注2)	取得日
ザ・ビー六本木 隣接地(注3) (借地権付建物部分)	居宅・店舗	東京都港区	320 (注3)	2016年11月18日 (注3)

# I 資産運用報告

資産名称	取得資産	取得価格 (百万円) (注2)	取得日
天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券(注4)	優先出資証券367口 (優先出資証券追加発行口数の5.0%)	18	2016年10月 3 日

その一方で、本投資法人は下表記載の2物件の売却を行いました。

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
B21	横浜相生町ビル	事務所	神奈川県横浜市	1,260	2016年11月29日
C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	ホテル	愛知県名古屋市	3,160	
合 計				4,420	

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。以下、同じです。  
(注2) 取得価格及び譲渡価格は、取得又は譲渡に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。以下、同じです。  
(注3) 本投資法人は、2016年11月16日付で、ザ・ビー六本木 隣接地(取得価格460百万円(内訳:土地140百万円、借地権付建物320百万円)。以下「本隣接地」といいます。)の取得を決定し、2016年11月18日付で借地権付建物部分を、2017年1月13日付で土地部分をそれぞれ取得しています。  
本隣接地は、ザ・ビー六本木(以下「本ホテル」といいます。)の増築建物を建設することを将来的に可能とするために取得したことから、本ホテルに付随しているものと位置付け、独立した物件とは認識していません。そのため、本隣接地取得は1物件の取得を行ったものとは計算しておらず、また本投資法人のポートフォリオに本隣接地に係る取得価格等は含めていません。以下、同じです。  
(注4) 天神123プロジェクト特定目的会社(以下「本TMK」といいます。)は、開発型ホテル物件「(仮)ザ・ビー福岡天神」(以下「本ホテル物件」といいます。)の開発を行っており、本投資法人は上記追加出資に先んじて、本ホテル物件の取得にあたっての優先交渉権取得を目的に、2016年4月21日付で本TMKの発行済優先出資証券の5%に相当する1,130口(取得価格74百万円)を取得しています。  
本書の日付現在における本投資法人の本TMKに係る優先出資証券保有状況は以下のとおりです。

	保有優先出資口数(口)	取得価格(百万円)	(ご参考)本TMKの発行済優先出資口数(口)
初回取得(2016年 4月21日)	1,130	74	22,600
追加取得(増資分)(2016年10月 3 日)	367	18	7,340
合 計	1,497	93	29,940

また、本ホテル物件の概要は以下のとおりです。

ホテルの名称	所在地	種類	面積	構造・規模	営業開始日
(仮)ザ・ビー福岡天神	福岡県福岡市	ホテル(125室)・店舗	土地: 496.79㎡ 建物:3,625.15㎡	鉄骨造 地上10階建	2017年 7 月頃(予定)

※上表の内容は、建築計画等に基づく予定であり将来変更となる可能性があります。

(iv)ポートフォリオの概要  
前記(iii)記載の物件取得・売却の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設35件、オフィスビル35件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル13件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居24件及びその他10件の合計119件(取得価格の総額590,439百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,342,847.93㎡(406,211.49坪)、テナント総数は2,057となりました。  
本投資法人は、当期においても引き続き稼働率の向上に注力し、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、96.9%から98.9%の間で推移し、当期末時点では98.9%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、第9回公募増資による資金調達により、特定資産の取得及び有利子負債の返済・償還を行いました。  
前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。(単位:百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	229,657	223,907	△5,750
借入金合計	229,657	223,907	△5,750
投資法人債	63,500	53,500	△10,000
有利子負債合計	293,157	277,407	△15,750

なお、当期末時点における1年以内に返済予定の借入金は33,700百万円、1年以内に償還予定の投資法人債は19,500百万円です。

また、2016年12月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	: AA 見通し: 安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付	: A3 見通し: ポジティブ

c. 当期の業績及び分配の概要  
当期の業績は、営業収益22,864百万円(前期比6.6%増)、不動産賃貸事業利益11,794百万円(前期比0.6%増)、営業利益11,057百万円(前期比4.4%増)、経常利益9,349百万円(前期比1.3%増)、当期純利益9,348百万円(前期比2.9%増)となりました。  
当期の分配金については、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進の観点より、当期純利益のうち459百万円を配当準備積立金として積み立てることとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,010円、分配金の総額は8,888百万円となりました。なお、当該配当準備積立金の積み立てを行っても、租税特別措置法第67条の15の適用要件は充足されており、また、法人税課税も発生しません。

(3) 増資等の状況  
当期において、本投資法人は2016年6月14日に公募増資(190,000口)及び、2016年7月12日に第三者割当増資(11,646口)を行い、合計34,251百万円の資金を調達しました。なお、最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年 3 月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注 1)
2013年 4 月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注 2)
2013年 7 月 9 日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注 3)
2013年 8 月 7 日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注 4)
2014年 6 月10日	公募増資	120,000	2,500,181	18,661	217,892	(注 5)
2014年 7 月 9 日	第三者割当増資	12,065	2,512,246	1,876	219,768	(注 6)
2014年12月 9 日	公募増資	120,000	2,632,246	21,899	241,667	(注 7)
2015年 1 月 7 日	第三者割当増資	12,065	2,644,311	2,201	243,869	(注 8)
2015年 9 月16日	公募増資	95,000	2,739,311	12,680	256,549	(注 9)
2015年10月15日	第三者割当増資	12,065	2,751,376	1,610	258,160	(注10)
2016年 6 月14日	公募増資	190,000	2,941,376	32,273	290,433	(注11)
2016年 7 月12日	第三者割当増資	11,646	2,953,022	1,978	292,411	(注12)

(注1) 1口当たり123,382円(引受価額119,479円)にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注2) 1口当たり119,479円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注3) 1口当たり126,616円(引受価額122,610円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注4) 1口当たり122,610円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注5) 1口当たり160,426円(引受価額155,515円)にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当、新規物件の取得資金及び有利子負債の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注6) 1口当たり155,515円にて、有利子負債の返済資金の一部及び物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注7) 1口当たり188,258円(引受価額182,495円)にて、有利子負債の返済資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注8) 1口当たり182,495円にて、有利子負債の返済資金の一部又は物件取得資金の一部に充当することを目的として第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注9) 1口当たり137,690円(引受価額133,475円)にて、新規物件の取得資金及び物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として公募により新投資口を発行しました。  
(注10) 1口当たり133,475円にて、新規物件の取得資金及び物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注11) 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12) 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。

(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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	2014年11月	2015年 5 月	2015年11月	2016年 5 月	2016年11月
最 高	195,300円	198,300円	188,200円	193,800円	191,700円
最 低	160,300円	179,100円	137,700円	149,800円	167,700円



(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と投資法人の成長促進の観点より、当期純利益のうち459百万円を配当準備積立金として積み立てることとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,010円、分配金の総額は8,888百万円となりました。なお、当該配当準備積立金の積み立てを行っても、租税特別措置法第67条の15の適用要件は充足されており、また、法人税課税も発生しません。

期 別	単位	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
		自 2014年 6 月 1 日 至 2014年11月30日	自 2014年12月 1 日 至 2015年 5 月31日	自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
当期末処分利益総額	千円	7,275,845	7,790,400	8,038,171	9,089,092	9,348,568
利益留保額(注)	千円	7,755,309	7,876,826	7,668,286	8,503,250	8,963,223
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	7,275,464 (2,896)	7,668,501 (2,900)	8,124,813 (2,953)	8,254,128 (3,000)	8,888,596 (3,010)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	7,275,464 (2,896)	7,668,501 (2,900)	8,124,813 (2,953)	8,254,128 (3,000)	8,888,596 (3,010)
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、配当積立金等の任意積立金残高及び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

不動産賃貸市場においては、引き続き企業のオフィス増床ニーズが見られ、ホテル稼働状況も高水準で推移することが見込まれる等、賃料収入は今後も改善傾向が続くものと期待されます。また、不動産売買市場においては、一部に過熱警戒感が出てきているものの、今後も物件取得競争の激化と不動産価格の上昇が見込まれます。

このような環境下、本投資法人においては、本資産運用会社独自の物件取得ルートに加え、スポンサーの知見・ネットワークの活用、テナントとの協働、多様な取得スキームへの取組み等、総合型J-REITの特性を活かし、収益性を考慮しつつ、物件取得に努めます。資産運用においては、従来からの取組みに加え、将来を展望した戦略的投資、テナント入替え等プロアクティブ(注)な物件運用による内部成長の追求を目指します。

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

(注) 「プロアクティブ」とは、将来を見据えたテナントとの協働による大規模改修工事等、本投資法人及び本資産運用会社による主体的な資産価値向上施策をいいます。

(6) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

a. 新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得に伴う手元資金減少分の補充及び有利子負債の返済・償還資金への充当のため、2016年11月29日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る2016年12月7日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口90,000口及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口12,065口の発行を行い、合計16,793百万円の払込みがなされました(以下、上記公募と第三者割当の双方による新投資口発行を総称して「第10回公募増資」といいます。)

この結果、本投資法人の出資総額は309,205百万円、発行済投資口の総口数は3,055,087口となりました。

(i) 募集による新投資口発行

発行済投資口数	:	90,000口
発行価格(募集価格)	:	1口につき 169,736円
発行価格(募集価格)の総額	:	15,276,240千円
払込金額(発行価額)	:	1口につき 164,540円
払込金額(発行価額)の総額	:	14,808,600千円
払込期日	:	2016年12月14日(水)
分配金起算日	:	2016年12月 1 日(木)

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数	:	12,065口
払込金額(発行価額)	:	1口につき 164,540円
払込金額(発行価額)の総額	:	1,985,175千円
払込期日	:	2017年 1 月12日(木)
分配金起算日	:	2016年12月 1 日(木)
割当先	:	SMBC日興証券株式会社

b. 資産の取得及び取得資金の調達

(i) 本投資法人は、当期決算終了後、下表記載の2物件及び既保有物件であるザ・ビー六本木の隣接地を取得しました。

物件 番号	物件名称	種類	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
A41	ケースデンキ名古屋北店	店舗	愛知県西春日井郡	1,750	2016年12月 1 日
D28	セントヒルズ	共同住宅	大阪府大阪市	1,300	
合 計				3,050	

資産名称	種類	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
ザ・ビー六本木 隣接地(注)(土地部分)	—	東京都港区	140	2017年 1 月13日

(注) 詳細については、前記「1. 資産運用の概況(2) 当期の資産の運用の経過 a. 投資環境と運用実績 (iii) 新規物件等の取得及び物件売却」の「ザ・ビー六本木 隣接地(借地権付建物部分)」をご参照ください。

(ii) 上記(i)記載のセントヒルズの取得資金として、以下のとおり資金の借入れを行いました。なお、他の2物件(ケースデンキ名古屋北店及びザ・ビー六本木 隣接地(土地部分))は自己資金にて取得しました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン 44B	株式会社 福岡銀行	1,400	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR)+0.30%	2016年 12月 1 日	2024年 12月20日	無担保 無保証

c. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2016年12月27日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

コミットメントラインの概要

参加金融機関	:	株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、 みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
借入極度額	:	12,000百万円
契約締結日	:	2016年12月27日
契約期間	:	2016年12月27日～2017年12月25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22期 2014年11月30日	第23期 2015年 5 月31日	第24期 2015年11月30日	第25期 2016年 5 月31日	第26期 2016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)	2,512,246	2,644,311	2,751,376	2,751,376	2,953,022
出 資 総 額 (百万円)	219,768	243,869	258,160	258,160	292,411
投 資 主 数 (人)	23,449	24,156	24,726	22,704	22,809

(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(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	664,773	22.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	331,226	11.22
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	198,962	6.74
野村信託銀行株式会社(投信口)	113,756	3.85
NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	113,394	3.84
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	76,609	2.59
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	50,794	1.72
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	40,788	1.38
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	31,347	1.06
SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	30,912	1.05
合 計	1,652,561	55.96

(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	村上 仁志	—	6,000
監督役員	秋山 正明	株式会社ジョイフル本田 監査役 東京キャピタルマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員 京セラ株式会社 監査役	2,100
監督役員	小澤 徹夫	株式会社ローソン 監査役 セメダイン株式会社 監査役 積水化学工業株式会社 監査役	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	49,000 (注3)
合 計			59,200

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

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含め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、新投資口発行にかかるコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

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。

c. 会計監査人が過去2年間に受けた業務停止処分

本投資法人の会計監査人である新日本有限責任監査法人は、2015年12月22日付で金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3か月(2016年1月1日から2016年3月31日まで)の処分を受けました。本投資法人は、同監査法人が再発防止に向け、改善に鋭意取り組んでいること及び本投資法人に対する監査業務は適正かつ厳格に遂行されていること等を総合的に勘案して、今後も同監査法人に監査を委託することが妥当との判断に至っております。

(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、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行



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25期 2016年 5 月31日		第26期 2016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)	7,329,098	1.2	7,316,213
		地 方	13,971,239	2.2	13,906,100	2.1
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,260,370	2.1	13,211,095
			東京23区	9,703,828	1.5	9,661,189
			首都圏地域	9,290,979	1.5	9,251,034
		地 方	—	—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,659,234	0.3	2,030,919
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	4,245,721	0.7	4,199,241
		地 方	—	—	—	—
	住 居	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	2,962,652	0.5	2,940,629
			首都圏地域	—	—	—
		地 方	767,128	0.1	755,874	0.1
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	—	—	—
		地 方	—	—	—	—
	小 計		63,190,252	10.0	63,272,300	9.8
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,286,995	0.7	4,281,253
			東京23区	23,248,144	3.7	26,653,076
			首都圏地域	75,384,848	12.0	84,631,528
		地 方	65,237,809	10.4	65,382,721	10.1
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	54,658,029	8.7	54,481,616
			東京23区	2,091,242	0.3	2,083,770
			首都圏地域	46,994,646	7.5	45,723,696
		地 方	53,423,489	8.5	53,237,070	8.2
	ホテル	首都圏	東京都心6区	35,529,502	5.6	35,474,505
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	6,022,262	1.0	5,991,389
		地 方	60,185,882	9.6	58,148,832	9.0
	住 居	首都圏	東京都心6区	1,049,643	0.2	1,038,539
			東京23区	9,080,797	1.4	8,992,482
			首都圏地域	4,976,837	0.8	4,952,109
		地 方	22,317,126	3.5	22,091,690	3.4
	その他	首都圏	東京都心6区	9,457,522	1.5	9,414,858
			東京23区	8,044,293	1.3	8,035,963
			首都圏地域	11,841,729	1.9	19,625,088
		地 方	5,684,800	0.9	6,866,848	1.1
	小 計		499,515,605	79.4	517,107,044	79.8
	優先出資証券 (注6)		75,397	0.0	93,905	0.0
	預金等のその他資産		66,481,015	10.6	67,632,020	10.4
	資産総額計		629,262,270	100.0	648,105,270	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) 天神123プロジェクト特定目的会社の優先出資証券です。

(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	27,993	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	24,101	45,978.59	45,168.35	98.2	4.8	オフィスビル/ホテル	無
新宿ワシントンホテル本館	22,597	53,363.11	53,353.75	99.98	4.0	ホテル	無
心斎橋OPA本館	22,076	27,025.42	27,025.42	100.0	3.5	商業施設	無
ロワジールホテル&スパタワー那覇	20,556	45,731.16	45,731.16	100.0	1.8	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,617	36,118.31	36,118.31	100.0	4.3	オフィスビル	無
碑文谷ショッピングセンター (注5)	17,981	26,655.66	26,655.66	100.0	(注4)	商業施設	無
浦和ロイヤルパインズホテル	17,691	31,129.86	31,129.86	100.0	2.7	ホテル	無
日立ハイテクビルディング	14,522	15,781.64	15,781.64	100.0	2.0	オフィスビル	無
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	1.5	商業施設/オフィスビル	無
合 計	199,588	372,385.08	371,565.48	99.8	(注4)		

(注1) 「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2016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が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。本書において、以下、同じです。)。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算出します。なお、新宿ワシントンホテル本館、ロワジールホテル&スパタワー那覇、日立ハイテクビルディング及びmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を算出しています。また、新宿ワシントンホテル本館については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。

(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、2016年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)に基づき算出しています。

(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) 2016年7月13日付で、「ダイエー碑文谷」から「碑文谷ショッピングセンター」に名称を変更しています。

(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)
碑文谷ショッピングセンター (注5)	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	信託受益権	26,655.66	22,700	17,981
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	4,560	5,192
芦屋川西ショッピングマート (注6)	兵庫県芦屋市川西町3番28号	信託受益権	1,558.80	1,180	740
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	信託受益権	12,968.84	5,680	4,184
イオンモール宇城	熊本県宇城市小川町河江字江端121番地1他	信託受益権	72,073.39	8,500	9,685
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	4,194.68	6,370	6,364
ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,490	2,820
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	5,010	5,142
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	1,890	1,641
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	3,290	3,676
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	6,715.75	4,740	4,223
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	4,060	3,283
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	信託受益権	52,668.38	11,300	12,450

I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(住居表示) (注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
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	2,070	2,305
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号	信託受益権	27,025.42	26,100	22,076
アルポーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	信託受益権	931.14	2,060	1,562
アルポーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	信託受益権	3,147.29	3,260	2,381
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	41,766.67	8,760	6,821
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	4,970	4,234
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	2,000	2,260
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	6,050	4,995
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	3,940	3,111
ビバホーム横浜青葉店(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	3,140	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	2,470	2,270
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	信託受益権	37,932.95	35,900	27,993
ヤマダ電機テックランドNew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	6,470	5,006
天神ロフトビル	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号	信託受益権	7,730.09	5,640	4,499
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	6,950	6,850
ブラッシングウェーブ江の島	神奈川県藤沢市鵠沼海岸一丁目3番16号	信託受益権	3,155.64	2,140	1,866
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	1,990	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	2,090	1,967
グランベル銀座ビル	東京都中央区銀座二丁目8番18号	信託受益権	1,352.35	2,900	2,718
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	5,800	5,707
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	4,350	4,046
455上野ビル	東京都台東区上野四丁目5番5号	信託受益権	1,167.63	3,290	3,122
くるる	東京都府中市宮町一丁目50番地	信託受益権	13,292.30	10,500	9,653
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	2,420.85	3,110	2,084
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号	信託受益権	8,708.52	4,830	5,524
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	2,580	1,648
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	2,578.84	2,440	2,438
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	3,670	2,289
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	45,978.59	27,800	24,101
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	36,118.31	31,700	19,617
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	8,800	8,556
フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	信託受益権	5,000.54	5,330	4,231
日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋一丁目24番14号	信託受益権	15,781.64	15,700	14,522
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	11,200	12,082
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	9,336.27	6,430	5,894
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	10,732.11	7,260	6,882
パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号	信託受益権	8,743.05	3,540	3,756
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	3,438.23	3,950	3,237
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	3,040	2,464
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	2,210	2,163

不動産等の名称	所在地(住居表示) (注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市長北区新横浜三丁目18番地20他	信託受益権	3,110.72	1,620	1,578
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	7,382.14	11,100	9,251
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	6,162.85	7,010	6,633
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	3,060	2,646
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	1,104
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	1,723.03	3,200	2,507
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13号他	信託受益権	11,039.51	7,020	6,420
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	信託受益権	7,623.57	4,620	4,431
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番5号	信託受益権	5,609.97	2,450	2,436
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市豊津町9番1号	信託受益権	20,005.03	9,410	9,627
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	2,020	1,807
新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	信託受益権	2,797.03	1,100	885
アリーナタワー	神奈川県横浜市長北区新横浜三丁目1番地9他	信託受益権	17,967.46	12,300	8,637
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	2,800	2,083
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	2,233.57	2,810	2,317
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	1,940	1,433
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	2,020	1,194
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	2,760	2,179
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	4,810	3,487
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	53,363.11	25,900	22,597
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	2,490	1,645
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	6,670.21	3,900	3,260
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	不動産	7,139.44	4,950	4,199
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	信託受益権	13,701.80	11,400	7,208
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区四谷三丁目14番1号	信託受益権	7,854.86	6,370	4,219
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	7,550.16	6,190	5,027
ザ・ビー六本木(注4)	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	2,710.90	4,170	3,629
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	3,140	2,730
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	2,400	2,164
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	809	765
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	22,200	20,556
浦和ロイヤルパインズホテル	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	18,300	17,691
T&G東池袋マーンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	信託受益権	2,603.22	2,250	1,502
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	2,320	1,520
スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	信託受益権	1,486.38	1,310	1,038
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間一丁目3番1号	信託受益権	12,691.43	4,500	3,190
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	信託受益権	6,840.86	1,240	1,005
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	3,600	2,554
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	1,490	1,031
UURコート千葉蘇我	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	信託受益権	2,931.14	669	579



# I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号	信託受益権	1,397.61	545	459
南山コート1号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目8番地他	信託受益権	3,576.74	872	926
南山コート2号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目19番地他	信託受益権	1,890.51	407	380
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	3,290	2,778
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	1,320	1,273
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	1,350	1,074
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	4,270	2,859
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市西区名駅二丁目5番4号	信託受益権	2,958.45	1,540	1,258
UURコート札幌篠路壱番館	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	895	755
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	757	822
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	1,700	1,369
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	3,610	2,940
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	7,763.23	2,920	1,930
グランルージュ中之島南	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	信託受益権	3,090.36	1,650	1,370
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	5,870	5,239
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	9,885.83	3,040	2,908
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	2,150	1,530
KDDI府中ビル	東京都府中市日鋼町1番地の43	信託受益権	14,490.92	5,480	4,893
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	5,600	4,080
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	4,190	3,508
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	4,860	4,222
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	23,934.32	8,480	8,035
クオーツタワー	東京都渋谷区渋谷二丁目10番10号	信託受益権	2,940.22	5,980	5,905
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	2,630	2,664
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	8,990	7,844
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	1,310	1,255

合 計(注4)			1,342,847.93	675,774	579,993
(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。maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、ビバホーム横浜青葉店(敷地)、ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)、鳴海ショッピングセンター(敷地)、ライフ西九条店(敷地)及びライフ玉造店(敷地)については、土地のみの取得のため、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) 本投資法人は、2016年11月16日付で、ザ・ビー六本木 隣接地(取得価格460百万円(内訳:土地140百万円、借地権付建物320百万円)。以下「本隣接地」といいます。))の取得を決定し、2016年11月18日付で借地権付建物部分を、2017年1月13日付で土地部分をそれぞれ取得しています。					
本隣接地は、ザ・ビー六本木(以下「本ホテル」といいます。))の増築建物を建設することを将来的に可能とするために取得したことから、本ホテルに付随しているものと位置付け、独立した物件とは認識していません。そのため、本投資法人のポートフォリオに本隣接地に係る期末算定価額等は含めていません。					
(注5) 2016年7月13日付で、「ダイエー碑文谷」から「碑文谷ショッピングセンター」に名称を変更しています。					
(注6) 2016年7月13日付で、「大丸ビーコック芦屋川西店」から「芦屋川西ショッピングマート」に名称を変更しています。					

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第25期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日				第26期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016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 (%)
碑文谷ショッピングセンター(注10)	1	100.0	459	2.2	1	100.0	(注3)	(注3)
ジョイパーク泉ヶ丘	22	99.8	263	1.3	22	99.8	266	1.2
芦屋川西ショッピングマート(注11)	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
レランドショッピングセンター	14	97.8	247	1.2	15	97.9	248	1.2
イオンモール宇城	1	100.0	312	1.5	1	100.0	364	1.7
天神ルーチェ	11	100.0	278	1.4	11	100.0	220	1.0
ヤマダ電機テックランド堺本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
宮前ショッピングセンター	3	100.0	187	0.9	3	100.0	188	0.9
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	85	0.4	10	100.0	84	0.4
Tip's町田ビル	9	92.2	196	1.0	9	92.2	194	0.9
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	0.7	1	100.0	151	0.7
maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	299	1.5	4	100.0	299	1.4
アクティオーレ関内	9	100.0	57	0.3	9	100.0	58	0.3
心斎橋OPA本館	1	100.0	684	3.3	1	100.0	684	3.2
心斎橋OPAきれい館(注4)	—	—	51	0.3				
アルボーレ神宮前	4	100.0	49	0.2	4	100.0	49	0.2
アルボーレ仙台	5	100.0	110	0.5	5	100.0	109	0.5
モラージュ柏	91	97.5	700	3.4	89	97.0	684	3.2
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	224	1.1	1	100.0	224	1.0
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	96.5	163	0.8	19	92.5	162	0.8
アクティオーレ市川	13	100.0	149	0.7	13	100.0	153	0.7
ビバホーム横浜青葉店(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)
ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
天神ロフトビル	5	100.0	288	1.4	5	100.0	292	1.4
鳴海ショッピングセンター(敷地)	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
ブラッシングウェーブ江の島	7	96.8	77	0.4	7	96.8	78	0.4
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	81	0.4	10	94.2	70	0.3
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	32	98.1	289	1.4	32	98.1	302	1.4
455上野ビル	6	79.6	87	0.4	6	79.6	75	0.3
くるる					27	100.0	197	0.9
T&G浜松町ビル	6	100.0	94	0.5	6	100.0	95	0.4
SK名古屋ビルディング	12	95.7	188	0.9	13	98.5	193	0.9
福岡アーセオンビル	6	89.3	87	0.4	7	93.3	101	0.5
丸増麴町ビル	16	100.0	82	0.4	16	100.0	88	0.4

I 資産運用報告

不動産等の名称	第25期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日				第26期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)
六番町Kビル	1	100.0	108	0.5	1	100.0	108	0.5
新大阪セントラルタワー	61	98.6	1,102	5.4	61	98.2	1,111	5.2
川崎東芝ビル	1	100.0	836	4.1	1	100.0	836	3.9
UUR東陽町ビル	1	100.0	275	1.3	1	100.0	277	1.3
フォーシーズンビル	1	100.0	176	0.9	1	100.0	177	0.8
日立ハイテクビルディング	2	100.0	398	1.9	2	100.0	406	1.9
パシフィックマークス新宿パークサイド	21	94.4	323	1.6	21	99.1	324	1.5
UUR築地ビル(注5)	—	—	87	0.4				
パシフィックマークス月島	46	98.9	256	1.2	46	98.9	267	1.2
パシフィックマークス横浜イースト	22	86.2	221	1.1	23	89.9	224	1.0
パシフィックマークス新浦安	16	85.0	158	0.8	14	66.4	190	0.9
赤坂氷川ビル	1	100.0	118	0.6	1	100.0	118	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	64	0.3	8	100.0	66	0.3
横浜相生町ビル(注6)	19	92.1	57	0.3	—	—	57	0.3
パシフィックマークス新横浜	10	100.0	64	0.3	10	100.0	65	0.3
パシフィックマークス川崎	38	97.0	321	1.6	40	93.0	320	1.5
浜松町262ビル	18	100.0	223	1.1	16	97.1	229	1.1
リーラヒジリザカ	15	98.8	117	0.6	16	100.0	118	0.6
大塚HTビル	7	100.0	52	0.3	7	100.0	58	0.3
パシフィックマークス新宿サウスゲート	10	100.0	95	0.5	10	100.0	96	0.4
パシフィックマークス西梅田	31	95.6	271	1.3	30	97.0	278	1.3
パシフィックマークス肥後橋	24	100.0	165	0.8	23	100.0	172	0.8
名古屋錦シティビル	29	95.5	98	0.5	30	100.0	104	0.5
パシフィックマークス江坂	45	94.7	291	1.4	41	91.5	379	1.8
パシフィックマークス札幌北一条	12	100.0	97	0.5	12	100.0	95	0.4
新札幌センタービル	20	100.0	63	0.3	19	92.5	61	0.3
アリーナタワー	13	100.0	432	2.1	13	100.0	446	2.1
湯島ファーストビル	7	100.0	105	0.5	7	100.0	113	0.5
道玄坂スクエア	29	95.6	99	0.5	31	100.0	98	0.5
グランスクエア新栄	6	100.0	93	0.5	6	100.0	94	0.4
グランスクエア名駅南	13	100.0	79	0.4	13	100.0	81	0.4
芝520ビル	2	50.0	76	0.4	4	83.3	67	0.3
広瀬通SEビル	10	100.0	196	1.0	10	100.0	209	1.0
新宿ワシントンホテル本館	8	99.98	650	3.2	8	99.98	787	3.7
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.3	1	100.0	57	0.3
MZビル	7	93.2	133	0.6	8	94.6	131	0.6
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	155	0.8	4	100.0	154	0.7
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	334	1.6	2	100.0	320	1.5
UUR四谷三丁目ビル	2	95.0	178	0.9	3	100.0	180	0.8
四谷213ビル	4	100.0	181	0.9	4	100.0	177	0.8
ホテルルートイン名古屋今池駅前(注7)	1	100.0	(注3)	(注3)	—	—	(注3)	(注3)

不動産等の名称	第25期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日				第26期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%) (注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)
ザ・ビー六本木(注8)	2	100.0	115	0.6	2	100.0	106	0.5
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)
東横イン広島平和と大通	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	422	2.1	1	100.0	842	3.9
浦和ロイヤルバインズホテル	1	100.0	220	1.1	1	100.0	590	2.7
T&G東池袋マンション	128	99.2	67	0.3	120	93.0	67	0.3
駒沢コート	1	100.0	60	0.3	1	100.0	60	0.3
スカイコート芝大門	1	100.0	32	0.2	1	100.0	32	0.2
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	1	100.0	124	0.6	1	100.0	124	0.6
太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1	100.0	51	0.3	1	100.0	51	0.2
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	0.3	1	100.0	52	0.2
UURコート千葉蘇我	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
太平洋セメント東久留米寮新館	1	100.0	16	0.1	1	100.0	16	0.1
南山コート1号館	1	100.0	37	0.2	1	100.0	37	0.2
南山コート2号館	1	100.0	16	0.1	1	100.0	16	0.1
クリオ文京小石川	85	94.5	100	0.5	88	95.2	96	0.4
グランルージュ栄	86	89.0	45	0.2	87	89.3	44	0.2
グランルージュ栄Ⅱ	1	100.0	38	0.2	1	100.0	38	0.2
MA仙台ビル	145	97.1	167	0.8	152	99.6	167	0.8
UURコート名古屋名駅	1	100.0	45	0.2	1	100.0	45	0.2
UURコート札幌篠路壱番館	3	100.0	33	0.2	3	100.0	33	0.2
パークサイト泉	40	97.8	25	0.1	41	100.0	29	0.1
UURコート大阪十三本町	1	100.0	52	0.3	1	100.0	52	0.2
UURコート錦糸町	192	94.7	118	0.6	193	95.8	118	0.6
UURコート札幌南三条プレミアムタワー	130	84.9	106	0.5	134	92.0	120	0.6
グランルージュ中之島南	101	86.5	51	0.2	110	93.6	55	0.3
グレンパーク梅田北	178	97.5	189	0.9	181	99.0	191	0.9
UURコート志木	1	100.0	93	0.5	1	100.0	93	0.4
リリカラ東北支店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
KDDI府中ビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
壺川スクエアビル	5	100.0	276	1.3	5	100.0	299	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9)	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	3	100.0	(注3)	(注3)	3	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)
あすと長町デンタルクリニック					1	100.0	(注3)	(注3)
合 計	2,028	98.8	20,597	100.0	2,057	98.9	21,501	100.0



# I 資産運用報告

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

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)、日立ハイテクビルディング、新宿ワシントンホテル本館、ロワジールホテル&スパタワー那覇、KDDI府中ビル及びロジスティクス東扇島については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を算出しています。また新宿ワシントンホテル本館については、小数点第3位を四捨五入した数値を記載しています。

(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) 心斎橋OPAさいい館は、2016年3月25日付で売却しています。

(注5) UUR築地ビルは、2016年2月26日付で売却しています。

(注6) 横浜相生町ビルは、2016年11月29日付で売却しています。

(注7) ホテルルートイン名古屋今池駅前は、2016年11月29日付で売却しています。

(注8) 本投資法人は、2016年11月16日付で、ザ・ビー六本木 隣接地(取得価格460百万円(内訳:土地140百万円、借地権付建物320百万円)。以下「本隣接地」といいます。)の取得を決定し、2016年11月18日付で借地権付建物部分を、2017年1月13日付で土地部分をそれぞれ取得しています。本隣接地の借地権付建物1階部分は、当期末時点において2者に賃貸されており、それぞれ2017年2月5日、2017年3月23日を終了日とする定期建物賃貸借契約を締結しています。ザ・ビー六本木の「不動産賃貸事業収益」及び「対不動産賃貸事業収益比率」(第26期)については、本隣接地に係る賃料収入等(0百万円)も含めた金額に基づき表示しています。

(注9) 2016年2月26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%を売却しました。なお、残りの準共有持分51%については、継続して本投資法人が保有しています。

(注10) 2016年7月13日付で、「ダイエー碑文谷」から「碑文谷ショッピングセンター」に名称を変更しています。

(注11) 2016年7月13日付で、「大丸ビーコック戸屋川西店」から「戸屋川西ショッピングマート」に名称を変更しています。

## (4) 有価証券組入資産明細

当期末時点における本投資法人の保有する有価証券組入資産の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額(千円)		評価額(千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券(注1)	優先出資証券	1,497	—	93,905	—	93,905 (注2)	—	
合 計			—	93,905	—	93,905	—	

(注1) 天神123プロジェクト特定目的会社(以下「本TMK」といいます。)は、開発型ホテル物件「(仮)ザビー福岡天神」(以下「本ホテル物件」といいます。)の開発を行っており、本投資法人は本TMKの優先出資証券取得に関連し、本ホテル物件の取得に係る優先交渉権を取得しています。本ホテル物件の概要は以下のとおりです。

ホテルの名称	所在地	種類	面積	構造・規模	営業開始日
(仮)ザビー福岡天神	福岡県福岡市	ホテル(125室)・店舗	土地: 496.79㎡ 建物:3,625.15㎡	鉄骨造 地上10階建	2017年 7 月頃(予定)

※上表の内容は、建築計画等に基づく予定であり将来変更となる可能性があります。  
(注2) 本TMKの優先出資証券は、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がないため帳簿価額を記載しています。

## (5) 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	102,680,000	94,180,000	△899,557
合 計		102,680,000	94,180,000	△899,557

(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。

## (6) 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。

## (7) 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。

## 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不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産(併せて、以下「投資不動産」といいます。)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
モラージュ柏	千葉県柏市	新規店舗導入工事	自 2017年 5 月 至 2017年 5 月	204	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調更新工事	自 2016年 1 月 至 2016年12月	453	—	—
パシフィックマークス 新浦安	千葉県浦安市	個別空調更新工事	自 2016年12月 至 2017年 2 月	132	—	—
パシフィックマークス 新浦安	千葉県浦安市	個別空調更新工事	自 2017年 5 月 至 2017年11月	153	—	—
パシフィックマークス 渋谷公園通	東京都渋谷区	全館改修工事	自 2017年 6 月 至 2017年11月	303	—	—
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	外構・外部サイン リニューアル工事	自 2017年 5 月 至 2017年 6 月	151	—	—
ロワジールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	宴会場改修工事	自 2017年 5 月 至 2017年 8 月	220	—	—
ロワジールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	客室増室工事	自 2017年 5 月 至 2017年10月	180	—	—

### (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、5,762百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,048百万円と合わせ、6,810百万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)
碑文谷ショッピングセンター	東京都目黒区	全館リノベーション工事	自 2016年 6 月 至 2016年10月	3,960
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	監視カメラ及びモニター 更新工事	自 2016年11月 至 2016年11月	16
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	中央監視設備更新工事	自 2016年11月 至 2016年11月	22
イオンモール宇城	熊本県宇城市	空調・電気設備更新工事	自 2016年 6 月 至 2016年 8 月	213
イオンモール宇城	熊本県宇城市	震災復旧工事	自 2016年 6 月 至 2016年 7 月	248
ヨドバシカメラマルチメディア 吉祥寺	東京都武蔵野市	防災センター中央監視装置 システム更新	自 2016年11月 至 2016年11月	10
天神ロフトビル	福岡県福岡市	トイレリニューアル工事 (一部フロア)	自 2016年10月 至 2016年11月	16
丸増麴町ビル	東京都千代田区	屋上変圧器更新工事	自 2016年11月 至 2016年11月	14
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	機械式駐車場部品交換工事	自 2016年11月 至 2016年11月	26
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	特高電気室他受変電設備 部品交換工事	自 2016年11月 至 2016年11月	21
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	防災センター中央監視盤更新	自 2016年 4 月 至 2016年11月	112

I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額(百万円)
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	全館警備システム更新工事	自 2016年 4 月 至 2016年 9 月	28
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	外壁シール改修工事	自 2016年 9 月 至 2016年11月	17
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	機械式駐車場部品交換工事	自 2016年11月 至 2016年11月	11
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	防災監視盤更新工事	自 2016年10月 至 2016年11月	55
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	空調更新工事(第1期)	自 2016年11月 至 2016年11月	71
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	屋上冷却塔更新工事	自 2016年 6 月 至 2016年 7 月	19
アリーナタワー	神奈川県横浜市	機械式駐車場装置 一部交換工事	自 2016年 6 月 至 2016年 9 月	14
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	エレベーター改修工事	自 2016年 6 月 至 2016年11月	115
MZビル	東京都八王子市	テナント導入工事	自 2016年 8 月 至 2016年 8 月	11
MZビル	東京都八王子市	電力量計・集中検針装置 交換工事	自 2016年10月 至 2016年11月	15
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	各階機械室除塩フィルター ユニット更新工事	自 2016年11月 至 2016年11月	10
ザ・ビー六本木	東京都港区	客室、廊下及び内装設備等 リニューアル工事(第3期)	自 2016年 8 月 至 2016年 8 月	10
ロワジュールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	客室増室及び地下駐車場 エントランス改修工事	自 2016年 3 月 至 2016年 6 月	240
ロワジュールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	構内電話交換機更新工事	自 2016年 6 月 至 2016年 6 月	28
浦和ロイヤル パインズホテル	埼玉県さいたま市	ロビー表示システム交換工事	自 2016年11月 至 2016年11月	10
UURコート 南三条プレミアタワー	北海道札幌市	3Fテナント導入工事	自 2016年 7 月 至 2016年 8 月	29
新習志野物流センター	千葉県習志野市	屋上エレベーター機械室 制御盤等交換工事	自 2016年10月 至 2016年11月	14
その他の資本的支出				395
合 計				5,762

(3) 長期修繕計画のため積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。(単位:百万円)

項目	営業期間	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
		自 2014年 6 月 1 日 至 2014年11月30日	自 2014年12月 1 日 至 2015年 5 月31日	自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
当期首積立金残高		663	692	711	792	971
当期積立額(注)		106	29	90	188	36
当期積立金取崩額		77	10	9	9	9
次期繰越額		692	711	792	971	998

(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。

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25期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	第26期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
(a) 資産運用報酬(注)	1,666,100	1,752,072
(b) 資産保管手数料	17,661	18,285
(c) 一般事務委託手数料	68,022	67,897
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	217,809	251,631
合 計	1,979,793	2,100,086

(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25期:324,598千円、第26期:146,986千円)、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25期:114,312千円、第26期:35,360千円)があります。

(2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年10月25日	2,000	—	0.484	2016年 9 月20日 (注8)	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,500	—					
	株式会社福岡銀行		1,200	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年12月20日	2,000	2,000	0.482	2016年12月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	農林中央金庫	2011年12月26日	4,000	4,000	0.482	2016年12月20日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行	2012年 3 月30日	2,400	2,400	0.482	2017年 3 月20日		(注4)	
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		1,000	1,000					
	株式会社広島銀行	2012年 3 月30日	500	500	0.993	2017年 3 月20日	(注4)		
	株式会社関西アーバン銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	2012年 4 月12日	1,500	1,500	0.482	2017年 3 月20日	(注5)		
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社新生銀行	2012年 5 月18日	1,000	1,000	0.922	2017年 3 月20日	(注3)		
	株式会社日本政策投資銀行	2010年 7 月 7 日	—	1,400	2.142	2017年 6 月20日	(注6)	(注5)	
	株式会社りそな銀行	2012年 5 月18日	—	1,300	0.534 (注7)	2017年 6 月20日	期限 一括	(注3)	
	株式会社群馬銀行	2012年 6 月20日	—	900	0.534 (注7)	2017年 6 月20日		(注4)	
	株式会社横浜銀行		—	900					
	株式会社東京都市銀行		—	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2012年 6 月20日	—	2,500	0.484 (注7)	2017年 6 月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2012年11月22日	—	2,400	0.434 (注7)	2017年 6 月20日		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年 6 月20日	—	4,400	0.740	2017年 9 月20日		(注4)	
小 計			25,100	33,700					
長期 借 入 金	株式会社日本政策投資銀行	2010年 7 月 7 日	1,450	—	2.142	2017年 6 月20日	(注6)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2012年 5 月18日	1,300	—	0.534 (注7)	2017年 6 月20日	期限 一括	(注3)	



# I 資産運用報告

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社群馬銀行	2012年6月20日	900	—	0.534 (注7)	2017年6月20日		(注4)	
	株式会社横浜銀行		900	—					
	株式会社東京都民銀行		500	—					
	三井住友信託銀行株式会社	2012年6月20日	2,500	—	0.484 (注7)	2017年6月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2012年11月22日	2,400	—	0.434 (注7)	2017年6月20日		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年6月20日	4,400	—	0.740	2017年9月20日		(注4)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年4月12日	3,000	3,000	0.611 (注7)	2018年3月20日		(注5)	
	株式会社三井住友銀行	2012年8月29日	2,200	2,200	0.511 (注7)	2018年3月20日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2013年3月21日	3,000	3,000	0.461 (注7)	2018年3月20日		(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	2013年3月21日	1,570	1,570	0.461 (注7)	2018年3月20日		(注4)	
	農林中央金庫		2,253	2,253					
	株式会社あおぞら銀行	2014年3月20日	1,700	1,700	0.559	2018年3月20日		(注4)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2013年5月16日	2,000	2,000	0.778 (注7)	2018年6月20日		(注3)	
	全国信用協同組合連合会	2013年6月20日	2,000	2,000	0.449 (注7)	2018年6月20日		(注4)	
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社埼玉りそな銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2013年6月20日	1,000	1,000	0.735 (注7)	2018年6月20日		(注4)	
	オリックス銀行株式会社	2013年6月20日	1,500	1,500	0.830	2018年6月20日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2011年9月27日	2,800	2,800	1.464	2018年9月20日		(注4)	
	株式会社西日本シティ銀行	2013年9月20日	1,000	1,000	0.453 (注7)	2018年9月20日		(注4)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社足利銀行	2013年9月20日	1,000	1,000	0.781	2018年9月20日		(注4)	
	信金中央金庫	2013年11月1日	1,000	1,000	0.688	2018年9月20日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2013年3月15日	3,500	3,500	0.524 (注7)	2019年3月20日		(注3)	
	オリックス銀行株式会社	2013年11月1日	1,000	1,000	0.753	2019年3月20日		(注3)	
	農林中央金庫	2014年2月28日	1,600	1,600	0.620 (注7)	2019年3月20日		(注3)	
	株式会社りそな銀行	2014年4月8日	1,000	1,000	0.708	2019年3月20日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2012年6月20日	4,500	4,500	0.693 (注7)	2019年6月20日		(注4)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2012年6月28日	2,200	2,200	0.960	2019年6月20日		(注3)	
	株式会社あおぞら銀行	2013年5月16日	2,000	2,000	0.523 (注7)	2019年6月20日		(注3)	
	株式会社新生銀行	2013年5月16日	1,000	1,000	1.056	2019年6月20日		(注3)	
	東京海上日動火災保険株式会社	2014年10月2日	1,000	1,000	0.511	2019年9月20日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2013年3月21日	4,000	4,000	0.555 (注7)	2019年9月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行		637	637					
	株式会社あおぞら銀行		1,570	1,570					
	株式会社あおぞら銀行	2014年8月29日	1,200	1,200	0.593	2019年9月20日		(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	2016年4月1日	1,000	1,000	0.200	2020年3月23日		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年3月15日	4,000	4,000	0.800	2020年3月23日		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2013年3月21日	2,427	2,427	0.780	2020年3月23日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2013年3月21日	1,209	1,209	0.617 (注7)	2020年3月23日		(注4)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		869	869					

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社りそな銀行	2013年3月21日	339	339	0.617 (注7)	2020年3月23日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年3月20日	1,300	1,300	0.640 (注7)	2020年3月23日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2012年6月20日	900	900	1.370	2020年6月20日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2013年6月20日	1,000	1,000	0.631 (注7)	2020年6月20日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社第四銀行	2015年7月8日	1,000	1,000	0.550 (注7)	2020年6月22日		(注5)	
	株式会社七十七銀行	2015年7月8日	500	500	0.527 (注7)	2020年9月23日		(注5)	
	株式会社横浜銀行		500	500					
	株式会社東京都民銀行		500	500					
	株式会社香川銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行	2015年8月7日	500	500	0.428 (注7)	2020年9月23日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2013年3月15日	4,500	4,500	0.668 (注7)	2020年9月23日		(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2013年3月21日	3,283	3,283	0.668 (注7)	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	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	2,400	0.826	2020年9月23日		(注3)	
	株式会社新生銀行	2013年11月29日	2,500	2,500	0.888	2020年9月23日		(注3)	
	農林中央金庫	2015年7月8日	1,000	1,000	0.509 (注7)	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7)	2020年12月21日		(注3)	
	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3)	
	株式会社三井住友銀行	2016年2月5日	1,000	1,000	0.217 (注7)	2021年3月22日		(注3)	
	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3)	
	株式会社三井住友銀行	2014年3月20日	5,800	5,800	0.850 (注7)	2021年3月22日		(注4)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年3月20日	1,400	1,400	0.830	2021年3月22日		(注4)	
	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)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年3月28日	2,200	2,200	0.850	2021年3月22日		(注3)	
	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3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年8月29日	1,900	1,900	0.690	2021年3月22日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2014年10月2日	2,000	2,000	0.619 (注7)	2021年3月22日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2016年3月22日	1,000	1,000	0.282	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	2,000	0.282	2021年6月21日		(注3)	
	野村信託銀行株式会社	2016年4月1日	1,000	1,000	0.350	2021年6月21日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2014年5月1日	1,700	1,700	0.737 (注7)	2021年6月21日		(注3)	
	株式会社三井住友銀行	2014年5月1日	1,000	1,000	0.872 (注7)	2021年6月21日		(注3)	
三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年5月1日	1,000	1,000	0.770 (注7)	2021年6月21日	(注3)			
株式会社群馬銀行	2015年7月8日	500	500	0.559 (注7)	2021年9月21日	(注5)			
農林中央金庫	2016年4月1日	1,500	1,500	0.282	2021年9月21日	(注3)			

I 資産運用報告

区 分		借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年6月30日	2,900	2,900	0.612 (注7)	2021年12月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年8月29日	3,000	3,000	0.670 (注7)	2021年12月20日		(注3)	
	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7)	2022年3月22日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2014年11月25日	2,000	2,000	0.672 (注7)	2022年6月20日		(注3)	
	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3)	
	株式会社広島銀行	2015年7月8日	500	500	0.685 (注7)	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7)	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3)	
	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3)	
	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3)	
	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7)	2023年3月20日		(注3)	
	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	0.332	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7)	2023年3月20日		(注3)	
	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3)	
	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3)	
	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3)	
	株式会社西日本シティ銀行	2016年4月1日	1,000	1,000	0.382	2023年6月20日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2015年7月15日	1,300	1,300	0.749 (注7)	2023年9月20日		(注3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年7月15日	1,300	1,300	0.780	2023年9月20日		(注3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年12月4日	1,000	1,000	0.625 (注7)	2024年3月21日		(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	2016年3月22日	1,000	1,000	0.312	2024年3月21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3)	
	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3)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.680	2024年9月20日		(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2015年12月4日	1,000	1,000	0.633 (注7)	2024年9月20日		(注3)	
	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3)	
株式会社三菱東京UFJ銀行	2016年4月1日	2,000	2,000	0.430	2025年3月21日	(注3)			
三井住友信託銀行株式会社	2016年4月1日	3,000	3,000	0.372	2025年9月22日	(注3)			
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3)			
小 計			204,557	190,207					
合 計			229,657	223,907					

(注1) 単位未満を切捨て記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しない場合があります。  
(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。  
なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。  
(注3) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。  
(注4) 資金使途は借入金の借換資金です。  
(注5) 資金使途は投資法人債の償還資金です。  
(注6) 2010年12月20日を初回とし、以後6ヶ月毎の20日に50百万円を、最終返済日である2017年6月20日に1,350百万円を返済します。

(注7) 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8) 本借入金の返済期限は2016年9月20日でしたが、2016年7月20日付で全額期限前弁済を行いました。

(3) 投資法人債  
当期末時点における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行 年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第6回無担保投資法人債	2011年 12月9日	3,000	3,000	1.120	2016年 12月9日	期限一括	(注1)	無担保 (注3)
第7回無担保投資法人債	2012年 7月5日	6,500	6,500	0.950	2017年 7月5日	期限一括	(注1)	無担保 (注3)
第8回無担保投資法人債	2012年 8月6日	10,000	—	0.800	2016年 8月5日	期限一括	(注1)	無担保 (注3)
第9回無担保投資法人債	2012年 12月19日	10,000	10,000	0.620	2016年 12月19日	期限一括	(注1)	無担保 (注3)
第10回無担保投資法人債	2012年 12月12日	4,000	4,000	0.690	2017年 12月12日	期限一括	(注1)	無担保 (注3)
第11回無担保投資法人債	2013年 5月30日	8,000	8,000	0.690	2018年 5月30日	期限一括	(注2)	無担保 (注3)
第12回無担保投資法人債	2013年 5月30日	2,000	2,000	0.690	2018年 5月30日	期限一括	(注2)	無担保 (注3)
第13回無担保投資法人債	2013年 11月20日	13,000	13,000	0.470	2018年 11月20日	期限一括	(注2)	無担保 (注3)
第14回無担保投資法人債	2013年 11月20日	2,000	2,000	0.470	2018年 11月20日	期限一括	(注2)	無担保 (注3)
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3)
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3)
合 計		63,500	53,500					

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

(4) 短期投資法人債  
該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権  
該当事項はありません。



6 期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (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	川越物流センター	2016年 6月17日	7,550	—	—	—	—
不動産信託 受益権	あすと長町デンタルクリニック	2016年 8月29日	1,200	—	—	—	—
不動産信託 受益権	くるる	2016年 9月1日	9,285	—	—	—	—
優先出資 証券	天神123プロジェクト特定目的 会社優先出資証券	2016年 10月3日	18	—	—	—	—
不動産	ザ・ビー六本木 隣接地 (借地権付建物部分) (注2)	2016年 11月18日	320	—	—	—	—
不動産信託 受益権	横浜相生町ビル	—	—	2016年 11月29日	1,260	1,070	133
不動産信託 受益権	ホテルルートイン名古屋今池駅前	—	—	2016年 11月29日	3,160	1,855	1,229
合 計		—	18,373	—	4,420	2,926	1,363

(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) 本投資法人は、2016年11月16日付で、ザ・ビー六本木 隣接地(取得価格460百万円(内訳:土地140百万円、借地権付建物320百万円))。以下「本隣接地」といいます。)の取得を決定し、2016年11月18日付で借地権付建物部分を、2017年1月13日付で土地部分をそれぞれ取得しています。

(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	川越物流センター	2016年 6月17日	7,550	8,850	2016年 4月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
	不動産信託 受益権	あすと長町デンタル クリニック	2016年 8月29日	1,200	1,340	2016年 6月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産信託 受益権	くるる	2016年 9月1日	9,285	10,400	2016年 7月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
	不動産	ザ・ビー六本木 隣接地 (借地権付建物部分)	2016年 11月18日	320	329 (注1)	2016年 11月30日	一般財団法人 日本不動産研究所
譲渡	不動産信託 受益権	横浜相生町ビル	2016年 11月29日	1,260	1,250	2016年 5月31日	株式会社 谷澤総合鑑定所
	不動産信託 受益権	ホテルルートイン 名古屋今池駅前	2016年 11月29日	3,160	2,930	2016年 5月31日	一般財団法人 日本不動産研究所

b. 資産対応証券 (注3)

取得又は譲渡	資産の種類	資産対応証券の名称	取引年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注2)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	優先出資 証券	天神123プロジェクト特定目的会社優先出資証券	2016年 10月3日	18	27

(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。なお、ザ・ビー六本木 隣接地(取得価格460百万円(内訳:土地140百万円、借地権付建物320百万円))については、更地化した場合の土地のみの鑑定評価(鑑定評価額469百万円)(以下「更地鑑定評価」といいます。)を実施しています。また、更地鑑定評価とは別に、当該土地及び当該借地権付建物それぞれについて、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が実施されています。上表には上記価格調査に基づいた借地権付建物の調査価額を記載しています。

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

(注3) 投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引については、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会 業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

c. その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

a. 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

b. 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
不動産売買媒介手数料	635,910	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	47,400	7.5
外注委託費	1,515,328	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	529,965	35.0
損害保険料	27,067	丸紅セーフネット株式会社	26,493	97.9
工事監理報酬	86,052	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	68,133	79.2
その他賃貸事業費用	97,150	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	2,117	2.2

(注1) 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、こ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 32,385千円

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

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(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17期 自 2011年12月 1 日 至 2012年 5 月31日	4,901	415,114	84,700	0.23	2,103,383
第18期 自 2012年 6 月 1 日 至 2012年11月30日	4,901	458,243	93,500	0.23	2,103,383
第19期 自 2012年12月 1 日 至 2013年 5 月31日	4,901	639,090	130,400	0.21	2,305,447
第20期 自 2013年 6 月 1 日 至 2013年11月30日	4,901	719,956	146,900	0.21	2,380,181
第21期 自 2013年12月 1 日 至 2014年 5 月31日	4,901	798,372	162,900	0.21	2,380,181
第22期 自 2014年 6 月 1 日 至 2014年11月30日	4,901	934,620	190,700	0.20	2,512,246
第23期 自 2014年12月 1 日 至 2015年 5 月31日	4,901	912,076	186,100	0.19	2,644,311
第24期 自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	4,901	803,764	164,000	0.18	2,751,376
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

(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・変更は以下のとおりです。

新投資口引受契約等の締結	2016年6月7日付で、新投資口の国内募集分の引受人としてのSMBC日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社、並びに海外募集分の引受人としてのSMBC Nikko Capital Markets Limited及びMorgan Stanley & Co. International plcとの間で、新投資口に係る引受契約をそれぞれ締結することを決議しました。
新投資口の発行	2016年11月29日付で、公募による新投資口の発行及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当の方法による新投資口の発行を決議しました。

(2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。



## Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)			
		前期（ご参考） 2016年 5 月31日	当期 2016年11月30日
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		33,519,453	36,132,706
信託現金及び信託預金		28,865,948	28,548,687
営業未収入金		435,304	477,850
未収消費税等		458,901	—
前払費用		598,811	142,275
その他		248,634	240,897
流動資産合計		64,127,054	65,542,417
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	20,470,866	20,503,375
減価償却累計額		△4,722,665	△5,043,000
建物(純額)		15,748,200	15,460,375
構築物	※1	159,989	159,989
減価償却累計額		△121,769	△125,488
構築物(純額)		38,220	34,500
機械及び装置		285,562	285,562
減価償却累計額		△137,360	△147,136
機械及び装置(純額)		148,202	138,426
工具、器具及び備品		43,075	44,246
減価償却累計額		△16,892	△20,111
工具、器具及び備品(純額)		26,182	24,134
土地	※1	46,078,276	46,078,276
建設仮勘定		1,813	387,231
信託建物	※1	219,012,146	227,198,604
減価償却累計額		△42,845,952	△45,451,437
信託建物(純額)		176,166,193	181,747,167
信託構築物	※1	1,838,743	1,951,647
減価償却累計額		△898,197	△949,156
信託構築物(純額)		940,546	1,002,490
信託機械及び装置		1,941,363	2,043,057
減価償却累計額		△834,349	△909,834
信託機械及び装置(純額)		1,107,014	1,133,223
信託工具、器具及び備品	※1	537,344	647,587
減価償却累計額		△210,932	△251,250
信託工具、器具及び備品(純額)		326,411	396,336
信託土地	※1	312,637,587	324,604,174
信託建設仮勘定		166,499	52,299
有形固定資産合計		553,385,149	571,058,636
無形固定資産			
ソフトウェア		30,476	40,516
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		199,108	192,443
無形固定資産合計		9,550,291	9,553,667
投資その他の資産			
投資有価証券		75,397	93,905
差入敷金及び保証金		10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金		80,392	80,432
長期前払費用		2,033,984	1,766,210
投資その他の資産合計		2,199,774	1,950,548
固定資産合計		565,135,215	582,562,852
資産合計		629,262,270	648,105,270

(単位：千円)			
		前期（ご参考） 2016年 5 月31日	当期 2016年11月30日
負債の部			
流動負債			
営業未払金		2,861,000	2,129,360
1年内償還予定の投資法人債		23,000,000	19,500,000
1年内返済予定の長期借入金		25,100,000	33,700,000
未払費用		534,751	410,407
未払分配金		17,959	16,109
未払法人税等		191	605
未払消費税等		—	185,435
前受金		358,832	354,653
信託前受金		2,709,531	2,954,827
預り金		2,566	3,605
信託預り金		202,158	80,551
災害損失引当金		135,200	—
デリバティブ債務		—	5,262
その他		—	139,831
流動負債合計		54,922,192	59,480,650
固定負債			
投資法人債		40,500,000	34,000,000
長期借入金		204,557,000	190,207,000
預り敷金及び保証金	※1	3,228,324	3,192,547
信託預り敷金及び保証金	※1	27,588,826	27,418,378
デリバティブ債務		456,015	214,269
固定負債合計		276,330,167	255,032,194
負債合計		331,252,359	314,512,844
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		258,160,260	292,411,850
剰余金			
出資剰余金		23,548,287	23,548,287
任意積立金			
配当積立金		7,546,388	7,546,388
配当準備積立金		121,898	956,862
任意積立金合計		7,668,286	8,503,250
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		9,089,092	9,348,568
剰余金合計		40,305,666	41,400,106
投資主資本合計		298,465,926	333,811,956
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		△456,015	△219,531
評価・換算差額等合計		△456,015	△219,531
純資産合計	※3	298,009,911	333,592,425
負債純資産合計		629,262,270	648,105,270

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)			
		前期（ご参考） 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	19,227,927	20,046,270
その他賃貸事業収入	※1	1,369,513	1,455,647
不動産等売却益	※2	847,017	1,363,047
営業収益合計		21,444,457	22,864,965
営業費用			
賃貸事業費用	※1	8,873,554	9,706,927
資産運用報酬		1,666,100	1,752,072
資産保管手数料		17,661	18,285
一般事務委託手数料		68,022	67,897
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		217,809	251,631
営業費用合計		10,853,348	11,807,014
営業利益		10,591,109	11,057,950
営業外収益			
受取利息		2,700	379
未払分配金除斥益		2,474	3,103
保険金収入		19,624	1,035
還付加算金		2,627	498
訴訟損失引当金戻入額		5,959	—
その他		17,373	2,300
営業外収益合計		50,760	7,317
営業外費用			
支払利息		1,044,114	1,051,639
投資法人債利息		218,701	192,159
投資口交付費		135,314	103,867
不動産等除却損		11,994	349,808
その他		6,848	18,619
営業外費用合計		1,416,973	1,716,094
経常利益		9,224,897	9,349,173
特別損失			
災害損失引当金繰入額		135,200	—
特別損失合計		135,200	—
税引前当期純利益		9,089,697	9,349,173
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		9,089,092	9,348,568
前期繰越利益		—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		9,089,092	9,348,568

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日)									(単位: 千円)
	投資主資本								
	出資総額	剰余金					剰余金合計	投資主資本合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)				
			配当積立金	配当準備積立金		任意積立金合計			
当期首残高	258,160,260	23,548,287	7,754,927	—	7,754,927	8,038,171	39,341,387	297,501,647	
当期変動額									
配当積立金の取崩			△208,539		△208,539	208,539	—	—	
配当準備積立金の積立				121,898	121,898	△121,898	—	—	
剰余金の分配					—	△8,124,813	△8,124,813	△8,124,813	
当期純利益					—	9,089,092	9,089,092	9,089,092	
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	—	—	△208,539	121,898	△86,641	1,050,920	964,279	964,279	
当期末残高	※ 258,160,260	23,548,287	7,546,388	121,898	7,668,286	9,089,092	40,305,666	298,465,926	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△161,237	△161,237	297,340,410
当期変動額			
配当積立金の取崩		—	—
配当準備積立金の積立		—	—
剰余金の分配		—	△8,124,813
当期純利益		—	9,089,092
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△294,778	△294,778	△294,778
当期変動額合計	△294,778	△294,778	669,500
当期末残高	△456,015	△456,015	298,009,911

当期(自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日)									(単位: 千円)
	投資主資本								
出資総額	剰余金					剰余金合計	投資主資本合計		
出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)						
			配当積立金	配当準備積立金	任意積立金合計				
当期首残高	258,160,260	23,548,287	7,546,388	121,898	7,668,286	9,089,092	40,305,666	298,465,926	
当期変動額									
新投資口の発行	34,251,589				—		—	34,251,589	
配当準備積立金の積立				834,964	834,964	△834,964	—	—	
剰余金の分配					—	△8,254,128	△8,254,128	△8,254,128	
当期純利益					—	9,348,568	9,348,568	9,348,568	
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	34,251,589	—	—	834,964	834,964	259,476	1,094,440	35,346,030	
当期末残高	※ 292,411,850	23,548,287	7,546,388	956,862	8,503,250	9,348,568	41,400,106	333,811,956	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△456,015	△456,015	298,009,911
当期変動額			
新投資口の発行		—	34,251,589
配当準備積立金の積立		—	—
剰余金の分配		—	△8,254,128
当期純利益		—	9,348,568
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	236,484	236,484	236,484
当期変動額合計	236,484	236,484	35,582,514
当期末残高	△219,531	△219,531	333,592,425



(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期（ご参考） 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 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～46年 機械及び装置 2年～17年 工具、器具及び備品 3年～15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～46年 機械及び装置 2年～17年 工具、器具及び備品 3年～15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。
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。	投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。
4. 引当金の計上基準	災害損失引当金 平成28年熊本地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。	—
5. 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125,471千円です。	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44,245千円です。
6. 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。
7. 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。

(表示方法の変更にに関する注記)

前期（ご参考） 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
—	前営業期間において、「営業外費用」の「その他」に含めていた「不動産等除却損」は、営業外費用総額の100分の10を超えたため、当営業期間より区分掲記しています。この表示方法の変更を反映させるため、前営業期間の計算書類の組替えを行っています。 この結果、前営業期間の損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示していた18,843千円は、「不動産等除却損」11,994千円、「その他」6,848千円として組替えています。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は以下のとおりです。(単位：千円)

	前期（ご参考） 2016年 5 月31日	当期 2016年11月30日
建物	1,716,217	1,676,098
構築物	1,061	1,061
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,059,307	2,050,016
信託構築物	16,697	16,212
信託工具、器具及び備品	3,391	3,102
信託土地	2,114,743	2,114,743
合 計	8,001,402	7,951,218

担保を付している債務は以下のとおりです。

	前期（ご参考） 2016年 5 月31日	当期 2016年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
信託預り敷金及び保証金	719,708	719,708
合 計	1,127,880	1,127,880

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） 2016年 5 月31日	当期 2016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. 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） 2016年 5 月31日	当期 2016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 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日		当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016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	17,156,571		17,915,183	
共益費収入	1,441,603		1,458,007	
駐車場収入	506,952		545,392	
その他賃貸収入(注1)	122,800	19,227,927	127,687	20,046,270
その他賃貸事業収入				
附加使用料(注2)	1,123,877		1,244,992	
賃貸事業一時収入	153,037		118,990	
その他雑収入	92,599	1,369,513	91,664	1,455,647
不動産賃貸事業収益合計		20,597,440		21,501,917
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	1,613,888		1,650,830	
外注委託費	1,325,796		1,514,788	
水道光熱費	1,139,849		1,187,420	
損害保険料	25,350		27,067	
修繕費(注3)	634,981		1,048,051	
減価償却費	3,697,062		3,884,710	
その他賃貸事業費用	436,624		394,058	
不動産賃貸事業費用合計		8,873,554		9,706,927
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		11,723,886		11,794,990

(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 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日)

UUR築地ビル	(単位：千円)
不動産等売却収入	6,620,000
不動産等売却原価	6,412,480
その他売却費用	156,551
不動産等売却益	50,968

ロジスティクス東扇島(注)	(単位：千円)
不動産等売却収入	4,459,000
不動産等売却原価	4,100,137
その他売却費用	105,643
不動産等売却益	253,219

(注)「ロジスティクス東扇島」の譲渡対象は信託受益権の準共有持分49%です。

心斎橋OPAきれい館	(単位：千円)
不動産等売却収入	3,210,000
不動産等売却原価	2,587,963
その他売却費用	79,206
不動産等売却益	542,829

当期(自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日)

横浜相生町ビル	(単位：千円)
不動産等売却収入	1,260,000
不動産等売却原価	1,070,444
その他売却費用	56,281
不動産等売却益	133,273

ホテルルートイン名古屋今池駅前	(単位：千円)
不動産等売却収入	3,160,000
不動産等売却原価	1,855,935
その他売却費用	74,291
不動産等売却益	1,229,773

(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 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,751,376口	2,953,022口

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2016年 5 月31日	当期 2016年11月30日
繰延税金資産(流動)		
災害損失引当金	42,912	—
税務上の収益認識差額	33,996	17,995
その他	6	—
小計	76,915	17,995
評価性引当額	△76,915	△17,995
合計	—	—
繰延税金資産(固定)		
合併時受入評価差額	20,268,304	20,039,828
小計	20,268,304	20,039,828
評価性引当額	△20,268,304	△20,039,828
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） 2016年 5 月31日	当期 2016年11月30日
法定実効税率	32.31%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△11.62%	△28.65%
評価性引当額の増減	△20.69%	△3.09%
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)(2016年 5 月31日)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)(注1)	差額(千円)
(1)現金及び預金	33,519,453	33,519,453	－
(2)信託現金及び信託預金	28,865,948	28,865,948	－
資産合計	62,385,401	62,385,401	－
(3)1年内償還予定の投資法人債	23,000,000	23,053,300	53,300
(4)1年内返済予定の長期借入金	25,100,000	25,177,212	77,212
(5)投資法人債	40,500,000	40,919,450	419,450
(6)長期借入金	204,557,000	208,015,175	3,458,175
(7)信託預り敷金及び保証金	214,534	220,852	6,317
負債合計	293,371,534	297,385,990	4,014,455
(8)デリバティブ取引(※)	(456,015)	(456,015)	－
デリバティブ取引合計	(456,015)	(456,015)	－

※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(2016年11月30日)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)(注1)	差額(千円)
(1)現金及び預金	36,132,706	36,132,706	－
(2)信託現金及び信託預金	28,548,687	28,548,687	－
資産合計	64,681,393	64,681,393	－
(3)1年内償還予定の投資法人債	19,500,000	19,534,450	34,450
(4)1年内返済予定の長期借入金	33,700,000	33,800,938	100,938
(5)投資法人債	34,000,000	34,237,600	237,600
(6)長期借入金	190,207,000	191,488,681	1,281,681
(7)信託預り敷金及び保証金	214,534	220,657	6,123
負債合計	277,621,534	279,282,327	1,660,792
(8)デリバティブ取引(※)	(219,531)	(219,531)	－
デリバティブ取引合計	(219,531)	(219,531)	－

※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。
- (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。
- (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「(8)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。
- (7)信託預り敷金及び保証金  
これらの時価については、その将来のキャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (8)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)(2016年 5 月31日)  
該当事項はありません。  
当期(2016年11月30日)  
該当事項はありません。
- ②ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

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(千円)		時価(千円)	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	59,080,000	59,080,000	△456,015	(※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	43,600,000	43,600,000	(※1)	－
合 計			102,680,000	102,680,000	△456,015	



当期(2016年11月30日)

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(千円)		時価 (千円)	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	59,080,000	50,580,000	△219,531	(※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	43,600,000	43,600,000	(※1)	－
合 計			102,680,000	94,180,000	△219,531	

(※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) 2016年 5 月31日	当期 2016年11月30日
投資有価証券 (※1)	75,397	93,905
預り敷金及び保証金 (※2)	2,978,030	2,964,334
信託預り敷金及び保証金 (※2)	27,179,083	26,964,734

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 前期(ご参考)(2016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	33,519,453	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	28,865,948	－	－	－	－	－
合計	62,385,401	－	－	－	－	－

当期(2016年11月30日)

	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	36,132,706	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	28,548,687	－	－	－	－	－
合計	64,681,393	－	－	－	－	－

(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)(2016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	23,000,000	20,500,000	15,000,000	－	－	5,000,000
長期借入金	25,100,000	28,073,000	22,400,000	29,251,000	49,933,000	74,900,000
合計	48,100,000	48,573,000	37,400,000	29,251,000	49,933,000	79,900,000

当期(2016年11月30日)

	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	19,500,000	29,000,000	－	－	3,000,000	2,000,000
長期借入金	33,700,000	29,023,000	25,207,000	35,377,000	35,400,000	65,200,000
合計	53,200,000	58,023,000	25,207,000	35,377,000	38,400,000	67,200,000

(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 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	189,578,797	189,458,136
	期中増減額(注2)	△120,661	12,712,758
	期末残高	189,458,136	202,170,895
	期末時価(注3)	211,556,000	230,844,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	195,744,810	189,422,587
	期中増減額(注2)	△6,322,223	△1,773,112
	期末残高	189,422,587	187,649,474
	期末時価(注3)	218,736,000	220,366,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	69,016,219	107,642,603
	期中増減額(注2)	38,626,384	△1,797,714
	期末残高	107,642,603	105,844,888
	期末時価(注3)	123,165,000	123,479,000
住 居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	41,579,794	41,154,184
	期中増減額(注2)	△425,609	△382,858
	期末残高	41,154,184	40,771,326
	期末時価(注3)	50,839,000	51,415,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	39,332,793	35,028,345
	期中増減額(注2)	△4,304,447	8,914,414
	期末残高	35,028,345	43,942,759
	期末時価(注3)	38,788,700	49,670,300
合 計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	535,252,415	562,705,857
	期中増減額(注2)	27,453,441	17,673,487
	期末残高	562,705,857	580,379,344
	期末時価(注3)	643,084,700	675,774,300

(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3物件の取得(合計41,469百万円)及び資本的支出(2,970百万円)等によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡(合計9,000百万円)及び1物件の一部持分の譲渡(4,100百万円)並びに減価償却費(3,690百万円)等によるものです。当期の主な増加額は新規3物件の取得(合計18,810百万円)及び既保有物件の隣接地上の借地権付建物の取得(385百万円)並びに資本的支出(5,762百万円)等によるものであり、主な減少額は2物件の譲渡(合計2,926百万円)及び減価償却費(3,878百万円)等によるものです。  
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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



(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 2015年12月 1 日 至 2016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1)	科 目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	丸紅リアルエステート マネジメント株式会社	不動産業	－	なし	不動産の賃貸	73,003	信託預り敷金及び保証金	45,671
					その他賃貸事業収入	1,769	営業未収入金	298
					不動産売買媒介手数料	691,835	－	－
					外注委託費	421,936	営業未払金	77,028
					工事監理報酬	51,567	営業未払金	18,248
					工事費	40,114	営業未払金	33,227
					その他賃貸事業費用	4,375	営業未払金	261
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	不動産の賃貸	152,832	信託預り敷金及び保証金	198,600
						信託前受金	25,525	
					水道光熱費	85,849	－	－
利害関係人等	丸紅新電力株式会社	電気業	－	なし	水道光熱費	35,582	営業未払金	21,219
利害関係人等	丸紅不動産販売 株式会社	不動産業	－	なし	不動産の賃貸	12,850	信託預り敷金及び保証金	12,564
					その他賃貸事業収入	1,234	営業未収入金	153
利害関係人等	アルテリア・ネット ワークス株式会社	電気通信 事業	－	なし	不動産の賃貸	2,260	－	－
					その他賃貸事業収入	422	－	－
利害関係人等	株式会社ベニレイ	卸売業	－	なし	不動産の賃貸	2,260	信託預り敷金及び保証金	3,408
						信託前受金	406	
					その他賃貸事業収入	353	営業未収入金	56
利害関係人等	ミツハシ・丸紅ライス 株式会社	卸売業	－	なし	不動産の賃貸	9,653	信託預り敷金及び保証金	12,391
						信託前受金	1,737	
					その他賃貸事業収入	447	営業未収入金	65

(注1) 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2) 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。

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1)	科 目	期末残高 (千円) (注1)
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	42,483,000
						1年内返済予定の 長期借入金	1,500,000
				支払利息	157,103	未払費用	51,215
				融資関連費用	71,806	前払費用	4,723
						長期前払費用	617,099
						未払費用	2,794
				信託報酬	23,684	－	－
				一般事務委託 手数料等	18,350	未払費用	1,543

(注1) 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2) 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 2016年 6 月 1 日 至 2016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1)	科 目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	丸紅リアルエステート マネジメント株式会社	不動産業	－	なし	不動産の賃貸	80,316	信託預り敷金及び保証金	45,671
					その他賃貸事業収入	2,472	営業未収入金	336
					不動産売買媒介手数料	47,400	－	－
					外注委託費	529,965	営業未払金	185,777
					工事監理報酬	68,133	営業未払金	9,848
					工事費	32,385	営業未払金	14,473
					その他賃貸事業費用	4,396	営業未払金	551
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.2	なし	不動産の賃貸	152,832	信託預り敷金及び保証金	198,600
						信託前受金	25,525	
利害関係人等	丸紅新電力株式会社	電気業	－	なし	水道光熱費	117,851	営業未払金	18,357
利害関係人等	丸紅不動産販売 株式会社	不動産業	－	なし	不動産の賃貸	12,850	信託預り敷金及び保証金	12,564
					その他賃貸事業収入	1,248	営業未収入金	175
利害関係人等	株式会社ベニレイ	卸売業	－	なし	不動産の賃貸	2,260	信託預り敷金及び保証金	3,408
						信託前受金	406	
					その他賃貸事業収入	339	営業未収入金	52
利害関係人等	ミツハシ・丸紅ライス 株式会社	卸売業	－	なし	不動産の賃貸	9,653	信託預り敷金及び保証金	12,391
						信託前受金	1,737	
					その他賃貸事業収入	498	営業未収入金	70

(注1) 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2) 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。

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1)	科 目	期末残高 (千円) (注1)
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	39,983,000
						1年内返済予定の 長期借入金	4,000,000
				支払利息	159,086	未払費用	51,461
				融資関連費用	73,332	前払費用	8,313
						長期前払費用	559,040
						未払費用	2,753
				信託報酬	25,040	－	－
				一般事務委託 手数料等	17,036	未払費用	1,418
				不動産売買媒介 手数料	226,500	－	－

(注1) 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2) 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 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
1口当たり純資産額	108,313円	112,966円
1口当たり当期純利益	3,303円	3,183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 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
当期純利益	(千円) 9,089,092	9,348,568
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) 9,089,092	9,348,568
期中平均投資口数	(口) 2,751,376	2,936,915

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日)

新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金及び有利子負債の返済・償還資金への充当のため、2016年5月25日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る2016年6月7日付の役員会決議に基づき、海外募集を含む公募による新投資口190,000口及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口11,646口の発行を行い、その代わり金34,251百万円の払込みがなされました。

この結果、本投資法人の出資総額は292,411百万円、発行済投資口の総口数は2,953,022口となりました。

募集による新投資口発行

発行済投資口数	:	190,000口
発行価格(募集価格)	:	1口につき 175,224円
発行価格(募集価格)の総額	:	33,292,560千円
払込金額(発行価額)	:	1口につき 169,860円
払込金額(発行価額)の総額	:	32,273,400千円
払込期日	:	2016年 6 月14日(火)
分配金起算日	:	2016年 6 月 1 日(水)

第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数	:	11,646口
払込金額(発行価額)	:	1口につき 169,860円
払込金額(発行価額)の総額	:	1,978,189千円
払込期日	:	2016年 7 月12日(火)
分配金起算日	:	2016年 6 月 1 日(水)
割当先	:	SMBC日興証券株式会社

当期(自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日)

新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得に伴う手元資金減少分の補充及び有利子負債の返済・償還資金への充当のため、2016年11月29日付の新投資口発行に係る役員会決議及びこれら新投資口の発行価格等の決定に係る2016年12月7日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口90,000口及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口12,065口の発行を行い、合計16,793百万円の払込みがなされました。

この結果、本投資法人の出資総額は309,205百万円、発行済投資口の総口数は3,055,087口となりました。

募集による新投資口発行

発行済投資口数	:	90,000口
発行価格(募集価格)	:	1口につき 169,736円
発行価格(募集価格)の総額	:	15,276,240千円
払込金額(発行価額)	:	1口につき 164,540円
払込金額(発行価額)の総額	:	14,808,600千円
払込期日	:	2016年12月14日(水)
分配金起算日	:	2016年12月 1 日(木)

第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数	:	12,065口
払込金額(発行価額)	:	1口につき 164,540円
払込金額(発行価額)の総額	:	1,985,175千円
払込期日	:	2017年 1 月12日(木)
分配金起算日	:	2016年12月 1 日(木)
割当先	:	SMBC日興証券株式会社



Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
I. 当期末処分利益	9,089,092,368円	9,348,568,757円
II. 配当積立金取崩額 ※	－円	7,546,388,071円
III. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	8,254,128,000円 (3,000円)	8,888,596,220円 (3,010円)
IV. 任意積立金 一時差異等調整積立金繰入額 ※	－円	7,546,388,071円
配当準備積立金繰入額	834,964,368円	459,972,537円
V. 次期繰越利益	－円	－円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期末処分利益9,089,092,368円から、不動産等売却益の一部である834,964,368円を配当準備積立金として積立て、その残額である8,254,128,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期末処分利益9,348,568,757円のうち459,972,537円を配当準備積立金として積立て、その残額である8,888,596,220円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※、一時差異等調整積立金

前期（ご参考） 2016年 5 月31日	当期 2016年11月30日
－	「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、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7,546,388,071円を一時差異等調整積立金へ積立てています。当該積立額は積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1%相当の金額を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当する予定です。

Ⅶ 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年1月18日

ユナイテッド・アーバン投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

清水伸幸

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

横内龍也

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平成28年6月1日から平成28年11月30日までの第26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これらの附属明細書（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。）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。

計算書類等に対する経営者の責任  
経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任  
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。  
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。  
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。

監査意見  
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

強調事項  
重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。  
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016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	9,089,697	9,349,173
減価償却費	3,697,062	3,884,710
不動産等売却益	△847,017	△1,363,047
災害損失引当金繰入額	135,200	—
受取利息及び有価証券利息	△2,700	△379
支払利息及び投資法人債利息	1,262,816	1,243,798
投資口交付費	135,314	103,867
不動産等除却損	11,994	349,808
営業未収入金の増減額(△は増加)	△32,159	△42,546
未収消費税等の増減額(△は増加)	119,415	458,901
前払費用の増減額(△は増加)	△478,966	465,379
長期前払費用の増減額(△は増加)	△128,898	24,195
営業未払金の増減額(△は減少)	△2,334	610,455
未払費用の増減額(△は減少)	7,636	△114,764
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	203,237
前受金の増減額(△は減少)	9,546	△4,178
信託前受金の増減額(△は減少)	66,982	245,295
預り金の増減額(△は減少)	△319	1,039
信託預り金の増減額(△は減少)	174,093	△121,606
預り敷金及び保証金償却額	△22,657	△22,242
信託預り敷金及び保証金償却額	△135,296	△110,824
その他	104,980	32,146
小 計	13,164,391	15,192,418
利息の受取額	2,700	379
利息の支払額	△1,317,742	△1,035,676
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△336	△249
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,849,014	14,156,872
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	13,442,272	4,151,061
有形固定資産の取得による支出	△66,834	△346,211
無形固定資産の取得による支出	—	△5,913
信託有形固定資産の取得による支出	△39,456,788	△25,862,919
信託無形固定資産の取得による支出	△2,994,292	△4,625
投資有価証券の取得による支出	△74,751	△18,995
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△40
預り敷金及び保証金の受入による収入	55,655	24,090
預り敷金及び保証金の返還による支出	△53,989	△37,624
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,408,846	1,106,829
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,236,299	△1,028,087
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,976,182	△22,022,435
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	33,500,000	—
長期借入金の返済による支出	△5,050,000	△5,750,000
投資法人債の償還による支出	—	△10,000,000
投資口の発行による収入	—	34,164,755
分配金の支払額	△8,124,282	△8,253,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,325,717	10,161,555
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,198,549	2,295,991
現金及び現金同等物の期首残高	58,186,852	62,385,401
現金及び現金同等物の期末残高	※ 62,385,401	64,681,393

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016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。

(表示方法の変更に関する注記)(参考情報)

前期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
—	前営業期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「不動産等除却損」は、重要性が増したため、当営業期間より区分掲記しています。この表示方法の変更を反映させるため、前営業期間のキャッシュ・フロー計算書の組替えを行っています。 この結果、前営業期間のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた116,975千円は、「不動産等除却損」11,994千円、「その他」104,980千円として組替えられています。

(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 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日	当期 自 2016年 6 月 1 日 至 2016年11月30日
現金及び預金	33,519,453	36,132,706
信託現金及び信託預金	28,865,948	28,548,687
現金及び現金同等物	62,385,401	64,681,393



▶会社概要

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.		
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(2016年11月30日現在)		
株主	(2016年11月30日現在)		
	丸紅株式会社	95.0%	
	極東証券株式会社	5.0%	
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 吉田 郁夫		
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)		

▶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」

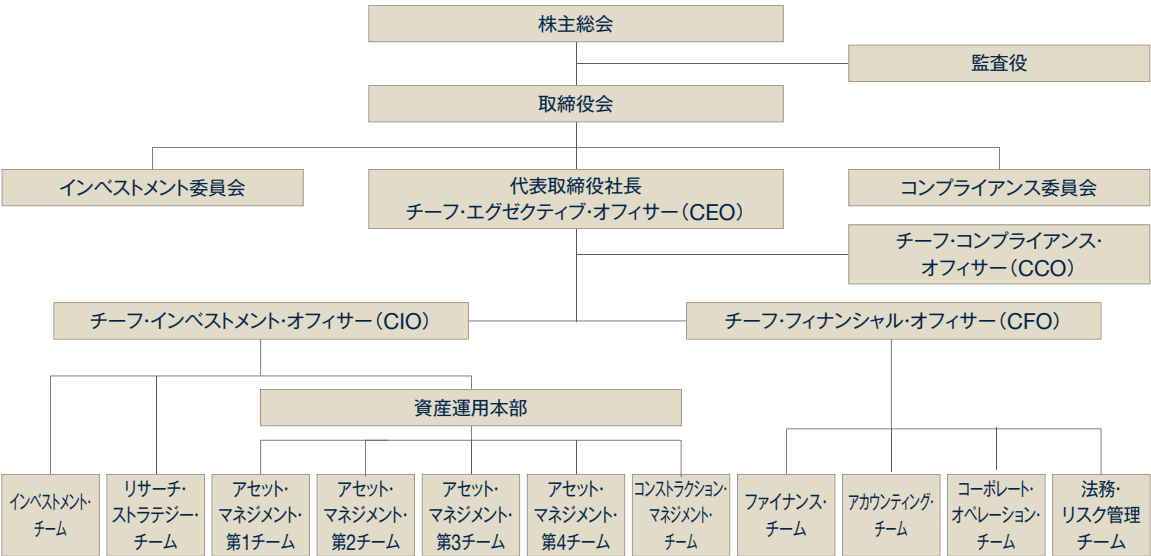
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力してまいります。

「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26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26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、コーポレート・オペレーション・チーム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

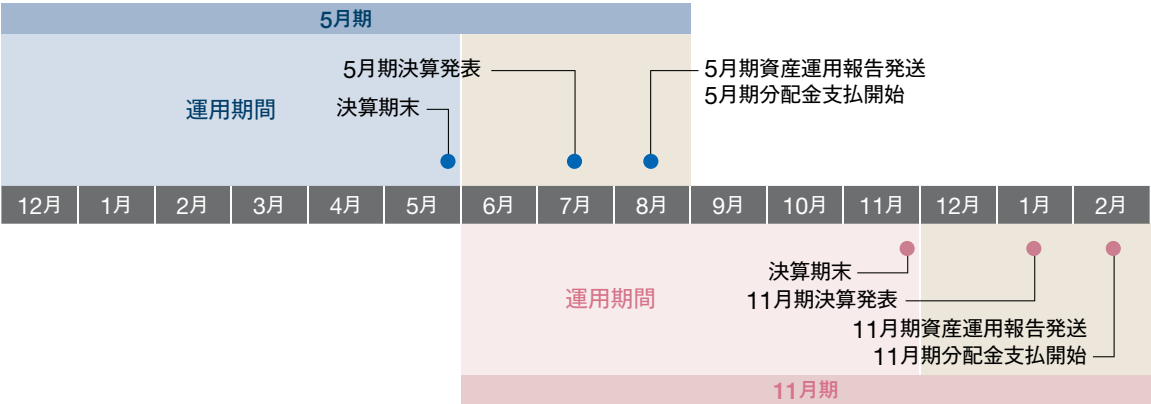
●法令遵守の決定プロセスを忠実に履行

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

年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



※本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

ホームページについて

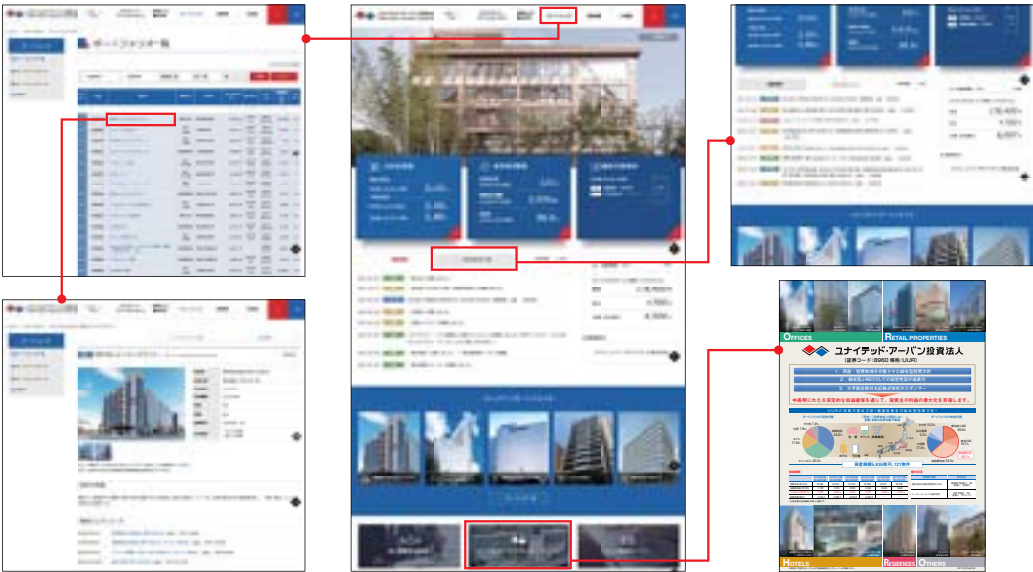
ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

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

などのコンテンツをご提供させていただいております。

今後も投資主の皆様により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 <http://www.united-reit.co.jp/>



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回以上開催
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 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711（フリーダイヤル）

住所等の変更手続きについて

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

分配金の受け取りについて

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

分配金の支払いに関する通知書について

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

▶ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。 このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。	
投資口関係業務におけるマイナンバーの利用	マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先 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）
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

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。