



RETAIL PROPERTIES

OFFICES

RESIDENTIAL

HOTELS

OTHERS

 United Urban Investment Corporation



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

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

第 **25** 期

決算・運用状況のご報告

資産運用報告／自 2015年12月1日 至 2016年5月31日

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。



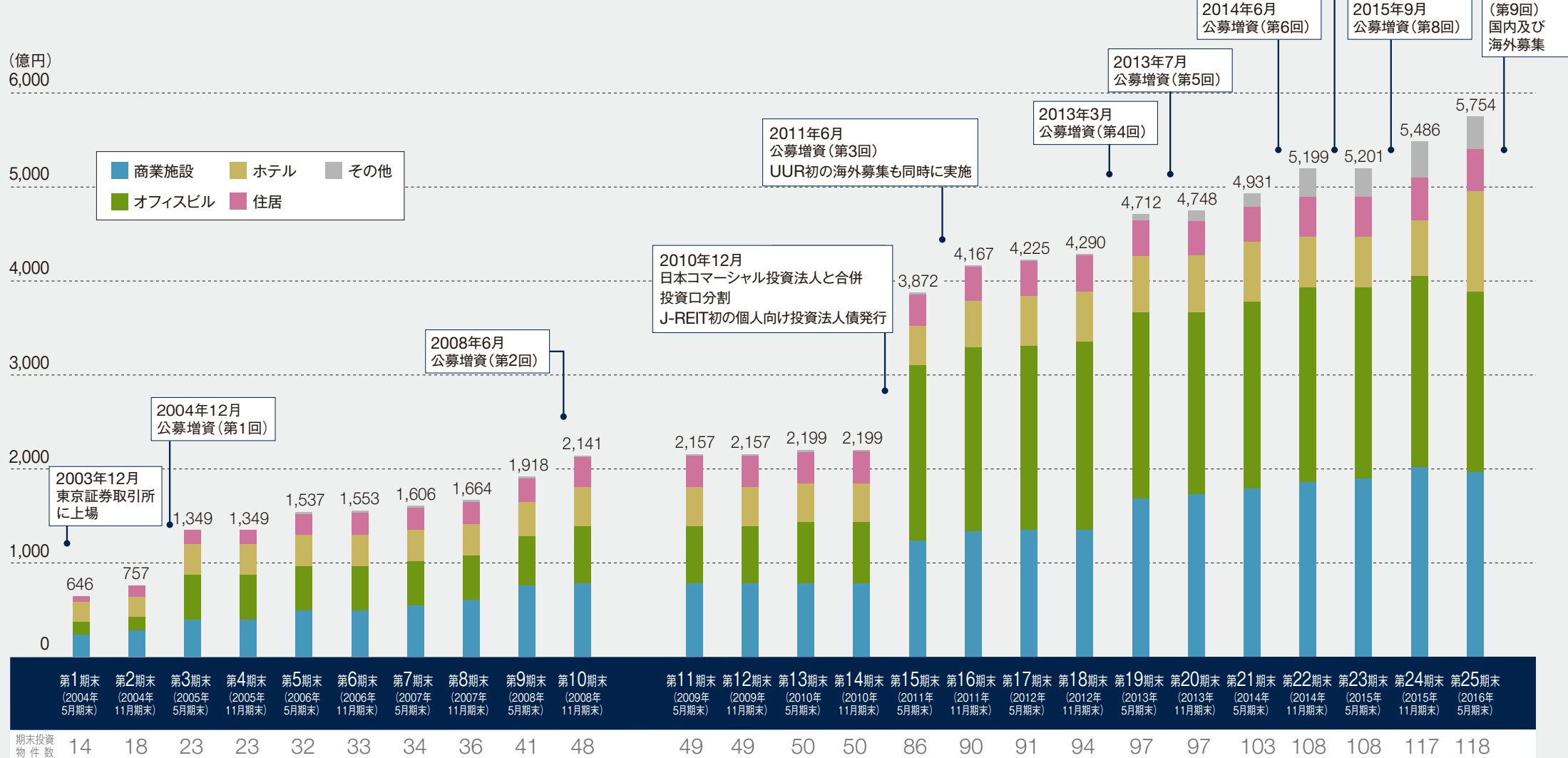
丸紅グループの 総合力を活用した運用

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25期TOPICS	4
第26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25期末である2016年5月31日現在、資産規模（取得価格ベース）は5,754億円となっており、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25期（2016年5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、地域を代表する大型ホテルである「ロワジールホテル&スパタワー那覇」（沖縄県那覇市）及び「浦和ロイヤルパインズホテル」（埼玉県さいたま市）、並びに東京有数の商業地域である「上野」エリアに所在する商業施設「455上野ビル」の計3物件、総額405億円を取得しました。特に大型ホテル2物件については、インバウンド（訪日外国人旅行者）の増加等を受けて運営状況は良好であり、変動賃料の増加による今後の賃料収入拡大が期待されます。また当期においては、物件取得に係る優先交渉権取得を目的に、特定目的会社の優先出資証券も取得しました。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、3物件の売却を行い（うち1物件は準共有持分49%の売却）、847百万円の売却益を計上しました。

既存保有物件についても、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24期（2015年11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などが業績に寄与しています。また財務面においては、日本銀行が本年1月に導入したマイナス金利政策により市中金利が低下しており、本投資法人の有利子負債コストも低減傾向にあります。本投資法人においては、有利子負債コスト削減努力を継続するとともに、負債比率の低下や流動性確保等を進めており、市場の急変に対応し得る体質強化が進展しています。なお、平成28年熊本地震により、本投資法人保有物件の一部が被災しており、修復工事（第26期（2016年11月期）完了予定）のうち、修繕費見込額135百万円を当期の特別損失（災害損失引当金繰入額）として計上しました。

以上の結果、当期におきましては、営業収益21,444百万円、営業利益10,591百万円、当期純利益は9,089百万円と、増収増益決算となりました。また、分配金につきましては、中長期的観点に立った投資法人運営の観点より、当期純利益のうち物件売却に関連する利益の一部、834百万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3,000円（前期対比47円増）となり、第21期以来5期連続の増配を実現しました。

なお、第26期（2016年11月期）においても、2016年6月末日時点において新たに1物件（取得価格：75.5億円）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340億円の資金調達も実施しております。

今後とも従来からの本投資法人の投資方針に則り、運用を委託しておりますジャパン・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ございます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、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

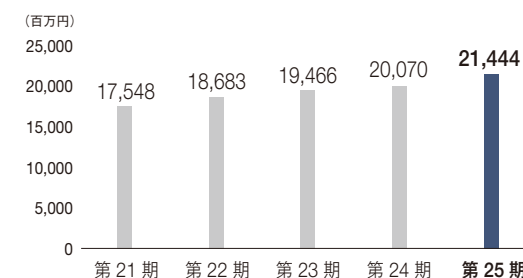


第25期 1口当たり分配金

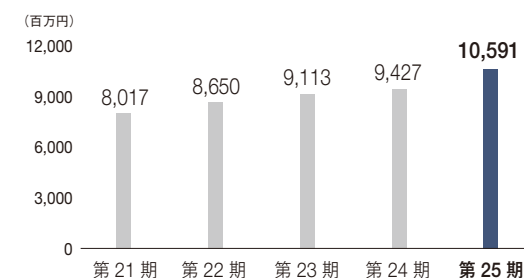
（2015年12月1日～2016年5月31日）

3,000円

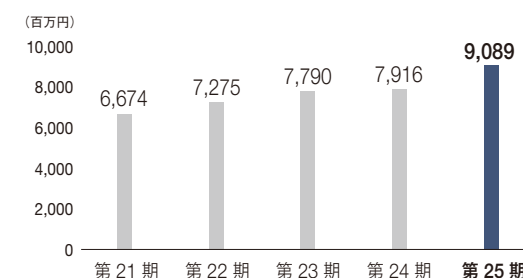
営業収益



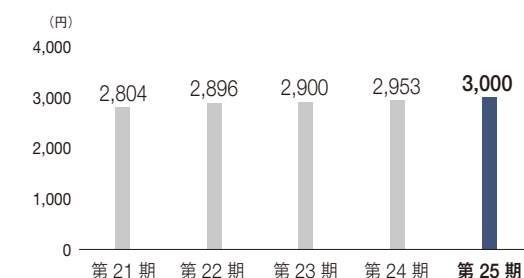
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
営業収益	(百万円)	17,548	18,683	19,466	20,070	21,444
営業利益	(百万円)	8,017	8,650	9,113	9,427	10,591
経常利益	(百万円)	6,694	7,276	7,790	8,163	9,224
当期純利益	(百万円)	6,674	7,275	7,790 ^(注2)	7,916 ^(注1)	9,089 ^(注2)
分配金総額	(百万円)	6,674	7,275	7,668 ^(注2)	8,124 ^(注1)	8,254 ^(注2)
1口当たり分配金	(円)	2,804	2,896	2,900 ^(注2)	2,953 ^(注1)	3,000 ^(注2)
総資産額	(百万円)	527,807	561,415	573,318	598,077	629,262
純資産額	(百万円)	237,208	258,335	282,906	297,340	298,009
1口当たり純資産額	(円)	99,659	102,830	106,987	108,069	108,313

（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）当期未処分利益から、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円としました。

物件の取得

近年のインバウンド（訪日外国人旅行者）需要や国内観光需要の高まりを背景にニーズが高まる、地域を代表する大型ホテル2物件を中心に、第25期においても着実な外部成長を行っており、変動賃料の増加による今後の収益拡大も目指します。

C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇

HOTELS



物件の概要(注1)	
取得日	2016年2月5日
取得価格	20,000百万円
所在地	沖縄県那覇市西三丁目2番1号
敷地面積	11,850.24㎡(注2)
延床面積	45,731.16㎡(注3)
構造	(本館):鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根 (別館):鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根
階数	(本館):地下1階付12階建 (別館):13階建
建築時期	(本館):1992年10月 (別館):2009年6月
所有形態	(土地):敷地権所有権(共有)、所有権 (建物):区分所有権(一部共有)、所有権



(注1)「ロワジールホテル&スパタワー那覇」は、本館(ロワジールホテル那覇)及び別館(ロワジールスパタワー那覇(スパタワー))及びロワジールホテル那覇イースト(イースト))の2棟で構成されており、それぞれの概要を記載しています。
(注2)敷地面積は、本館:8,213.58㎡、別館:2,654.60㎡、第一駐車場:982.06㎡の合計の面積を記載しています。
(注3)延床面積は、本館:34,427.71㎡、別館:11,303.45㎡の合計の面積を記載しています。

A39 455上野ビル

RETAIL PROPERTIES

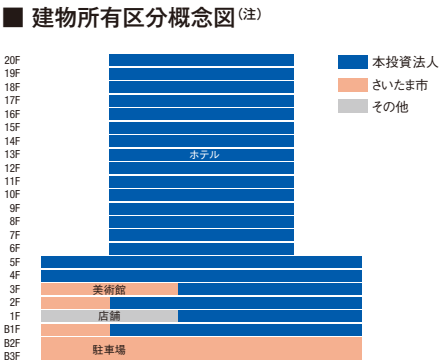


物件の概要	
取得日	2015年12月4日
取得価格	3,000百万円
所在地	東京都台東区上野四丁目5番5号
敷地面積	159.59㎡
延床面積	1,234.99㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	10階建
建築時期	1984年9月
所有形態	(土地):地上権 (建物):所有権

C14 浦和ロイヤルパインズホテル

HOTELS

物件の概要	
取得日	2016年4月1日
取得価格	17,500百万円
所在地	埼玉県さいたま市浦和区仲町二丁目5番1号
敷地面積	7,418.83㎡
延床面積	51,071.32㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根
階数	地下3階付20階建
建築時期	1999年8月
所有形態	(土地):所有権、敷地権所有権 (建物):区分所有権



(注)本投資法人の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、3物件の売却を行い(うち1物件は準共有持分49%の売却)、847百万円の売却益を計上しました。なお、中長期的観点に立った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834百万円を配当準備積立金として積み立てました。

物件名称	UUR築地ビル(NCI物件)	ロジスティクス東扇島(注)	心斎橋OPAさらい館(NCI物件)
物件番号	B12	E5	A16
所在地	東京都中央区	神奈川県川崎市	大阪府大阪市
売却日	2016年2月26日		2016年3月25日
鑑定評価額	6,550百万円	4,459百万円	3,160百万円
売却価格	6,620百万円	4,459百万円	3,210百万円
会計上売却利益	50百万円	253百万円	542百万円
会計上売却利益合計	847百万円		

(注)売却対象は「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%であり、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。また鑑定評価額については、「ロジスティクス東扇島」1棟全体に係る鑑定評価額に49%を乗じた金額を記載しています。

3物件の売却に伴い会計上847百万円の利益が発生したものの、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)	
「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の一部について配当準備積立金として留保可能	
第25期の会計上の利益のうち834百万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
配当準備積立金残高	956百万円

公募増資

本投資法人は、新規資産の取得資金調達と、LTV低下による将来の成長のための借入余力拡大を企図して、2016年6月及び7月に、2003年の新規上場以降第9回目となる国内・海外同時募集での公募、及び第三者割当増資を実施しました。

第9回公募増資の概要

発行決議日	2016年5月25日	
発行価格等決定日	2016年6月7日	
新規発行投資口数	201,646口	公募増資（国内分）：114,000口 公募増資（海外分）：76,000口 第三者割当増資：11,646口
発行価格 （1口につき）	175,224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	34,251百万円	公募増資（国内分）：19,364百万円 公募増資（海外分）：12,909百万円 第三者割当増資：1,978百万円
払込期日	公募増資（国内・海外分）：2016年6月14日 第三者割当増資：2016年7月12日	

新投資口発行後

発行済投資口数
2,751,376口 ➡ 2,953,022口

出資総額
258,160百万円 ➡ 292,411百万円

LTV（総資産有利子負債比率）
41.3% ➡ 37.2%^(注)

(注) 第9回公募増資の目論見書に記載の有利子負債の返済・償還等に、第9回公募増資調達資金を全て充当した後の、2016年12月20日時点における試算数値です。

物件の取得

総合型投資方針を活かした着実な外部成長を行っており、第26期においては、都心から近く交通網も発達していることから多数の物流施設が立地する川越エリアに所在する「川越物流センター」を取得しています。

E9 川越物流センター OTHERS



物件の概要

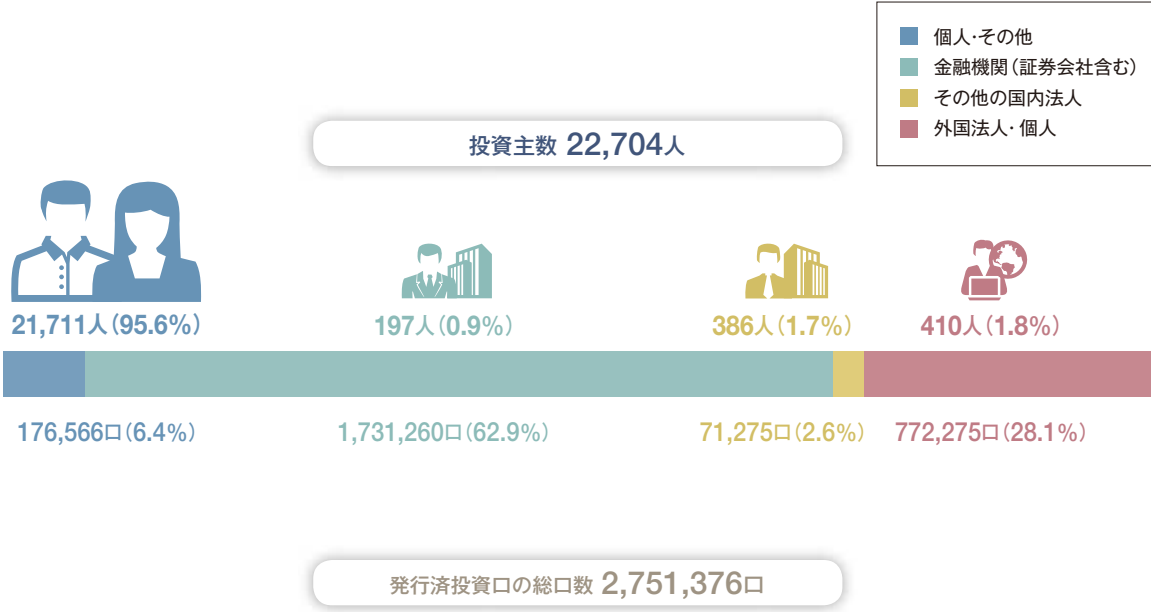
取得日	2016年6月17日	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
取得価格	7,550百万円	階数	4階建
所在地	埼玉県川越市大字下赤坂(元南大塚分)字大バケ上1822番1(地番)	建築時期	2007年8月
敷地面積	32,665.82㎡	所有形態	(土地)：所有権 (建物)：所有権
延床面積	47,284.22㎡		

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5月31日現在)

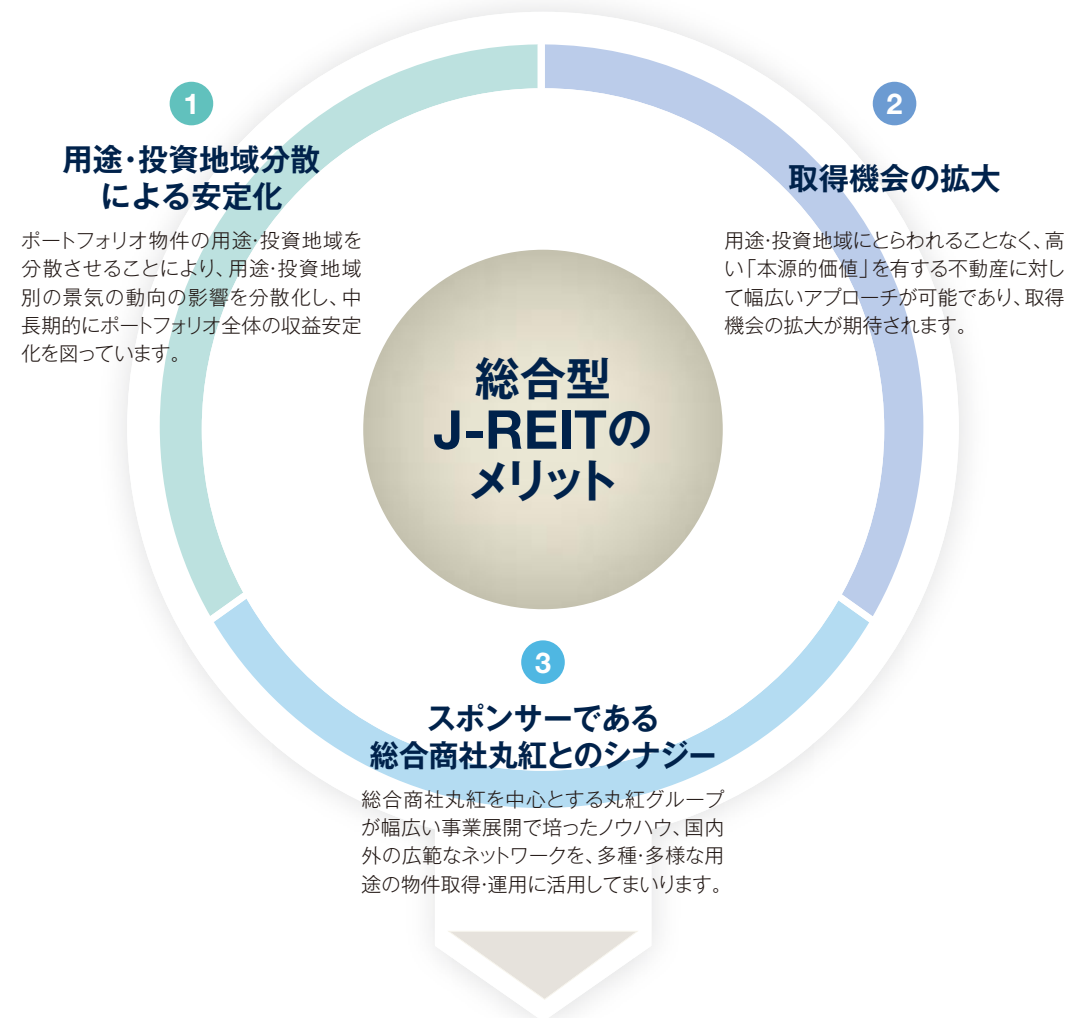


(注) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

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、その時々を経済情勢・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

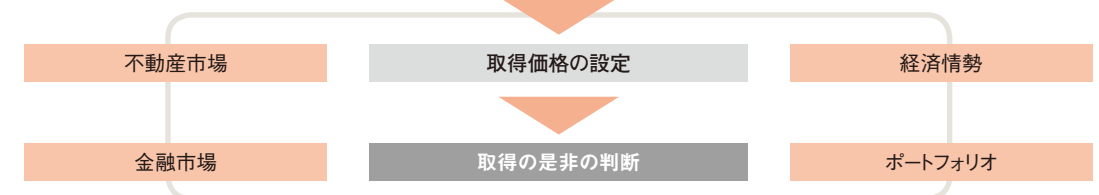
第一次的要素

立地

第二次的要素

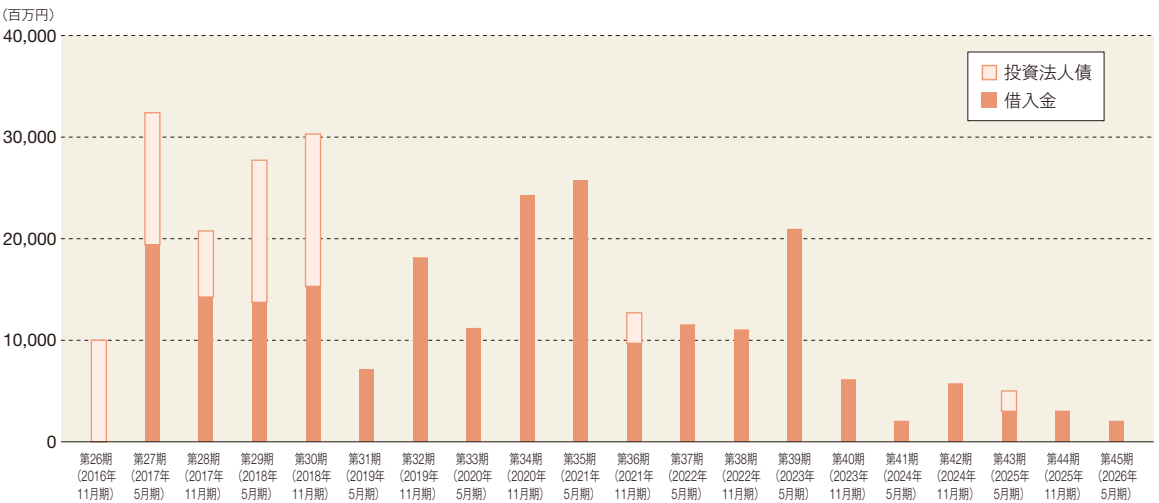
スペック テナント 契約条件

不動産の「本源的価値」の見極め



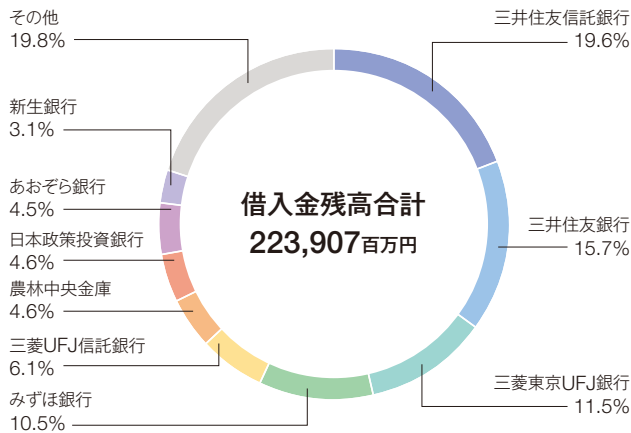
本投資法人は、有利子負債の調達や格付等に影響が及ぶことのないよう、LTVを適切な水準に維持することを最大限考慮するとともに、資金調達は長期・固定での有利子負債によることを原則としながらも、最適な資金調達手段及び条件の選択を目指し、金融情勢の変化に備えた財務体質の強化及び負債コストの軽減を図っています。

▶返済期限の分散状況（2016年7月20日時点）^{（注）}



^{（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（2016年7月20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	19.6%
株式会社三井住友銀行	35,159	15.7%
株式会社三菱東京UFJ銀行	25,827	11.5%
株式会社みずほ銀行	23,437	10.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	13,669	6.1%
農林中央金庫	10,353	4.6%
株式会社日本政策投資銀行	10,200	4.6%
株式会社あおぞら銀行	10,040	4.5%
株式会社新生銀行	7,000	3.1%
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	2.1%
株式会社埼玉りそな銀行	3,000	1.3%
オリックス銀行株式会社	2,500	1.1%
株式会社福岡銀行	2,000	0.9%
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	0.4%
株式会社広島銀行	1,000	0.4%
株式会社関西アーバン銀行	1,000	0.4%
株式会社七十七銀行	1,000	0.4%
株式会社東京都民銀行	1,000	0.4%
株式会社香川銀行	1,000	0.4%
株式会社第四銀行	1,000	0.4%
株式会社山口銀行	1,000	0.4%
明治安田生命保険相互会社	1,000	0.4%
株式会社伊予銀行	1,000	0.4%
合計	223,907	100.0%

▶直近の資金調達状況

本投資法人は、第25期において、新規資産の取得資金調達のため合計285億円の資金調達を行ったことに加え、既存借入金の返済のために50億円の資金調達を行いました。本投資法人の財務体質や信用力等により、いずれの資金調達においても既存の有利子負債に比して比較的可利な条件で資金調達を行っていますが、特に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、市中金利は更に低下傾向にあることから、継続した有利子負債コストの削減が期待されます。

また、市場の急変に対応し得る財務体質強化を企図して、本投資法人は2016年5月に、新規上場以降第9回目となる国内・海外同時募集での公募、及び第三者割当増資を決議しており、2016年6月及び7月にそれぞれ資金調達（払込金額の総額約343億円）を完了しています。

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 ^{（注1）}	27,900百万円	30,500百万円
表面金利（利率） ^{（注1、2）}	0.71%	0.41%
実質的金利（利率） ^{（注1、3）}	0.86%	0.51%
年限 ^{（注1）}	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 (2016年7月20日時点)	第25期末 (2016年5月31日)	第24期末 (2015年11月30日)
有利子負債総額	2,874億円	2,931億円	2,647億円
	借入金	2,239億円	2,296億円
	投資法人債	635億円	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	3.5年	3.6年	3.6年
有利子負債加重平均金利	0.68%	0.67%	0.71%
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	90.8%	89.1%	90.0%
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）

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧 (2016年5月31日現在)

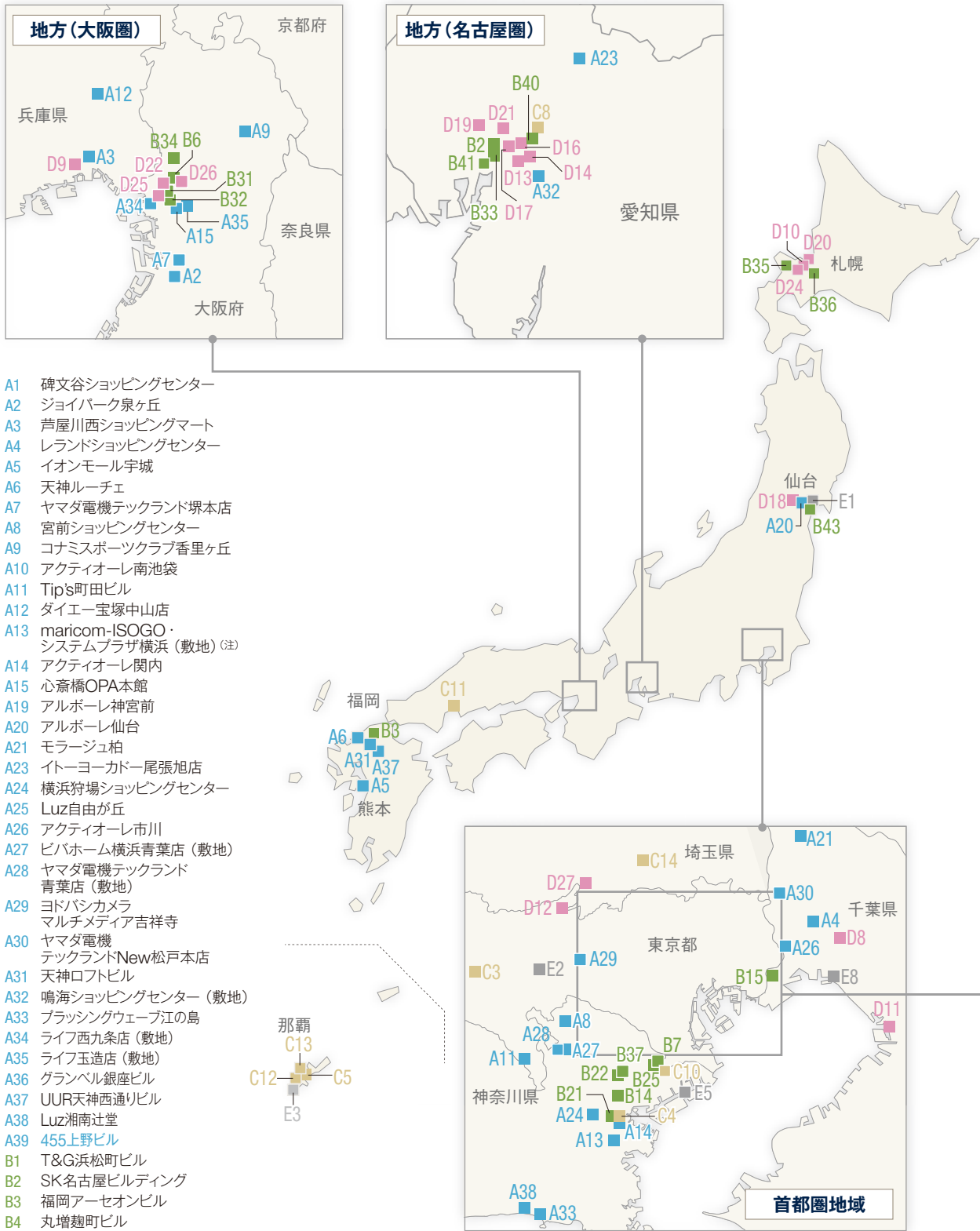
用途	NCI物件	物件番号	物件名称	地域(注3)	所在地	取得価格(百万円)	比率(取得価格ベース)	取得期	取得日(注4)
商業施設		A1	碑文谷ショッピングセンター ^(注5)	23区	東京都目黒区	15,300	2.7%	1期	2003年12月25日
		A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方	大阪府堺市	6,770	1.2%	1期	2003年12月22日
		A3	芦屋川西ショッピングマート ^(注6)	地方	兵庫県芦屋市	769	0.1%	1期	2003年12月22日
		A4	レランドショッピングセンター	首都圏	千葉県船橋市	5,200	0.9%	2期	2004年 9月17日
		A5	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	0.6%	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	0.4%	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	0.7%	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) ^(注1)	首都圏	神奈川県横浜市	11,904	2.1%	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	4.0%	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	0.5%	15期	2010年12月 1日
	●	A21	モラーージュ柏	首都圏	千葉県柏市	7,040	1.2%	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	0.5%	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	4.9%	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	天神口フビル	地方	福岡県福岡市	4,350	0.8%	20期	2013年11月29日
		A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	地方	愛知県名古屋市	6,460	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	0.5%	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	1.0%	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
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	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	丸増麴町ビル	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 ^(注1)	地方	大阪府大阪市	24,000	4.2%	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	1.5%	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	6区	東京都港区	14,800	2.6%	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	2.1%	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	1.1%	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
	●	B21	横浜相生町ビル	首都圏	神奈川県横浜市	1,060	0.2%	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 ^(注2)	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。

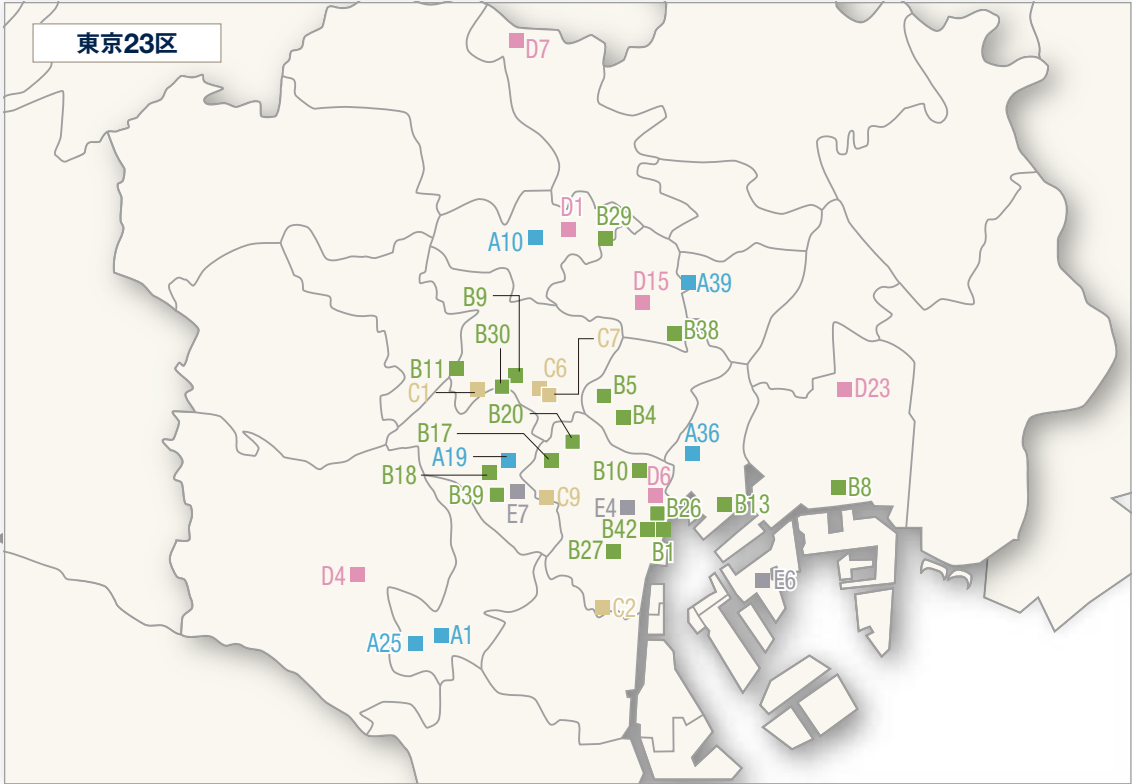
用途	NCI物件	物件番号	物件名称	地域(注3)	所在地	取得価格(百万円)	比率(取得価格ベース)	取得期	取得日(注4)
オフィスビル	●	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方	大阪府大阪市	4,570	0.8%	15期	2010年12月 1日
	●	B33	名古屋錦シティビル	地方	愛知県名古屋市	2,670	0.5%	15期	2010年12月 1日
	●	B34	パシフィックマークス江坂	地方	大阪府吹田市	9,590	1.7%	15期	2010年12月 1日
	●	B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方	北海道札幌市	1,790	0.3%	15期	2010年12月 1日
	●	B36	新札幌センタービル	地方	北海道札幌市	987	0.2%	15期	2010年12月 1日
		B37	アリーナタワー	首都圏	神奈川県横浜市	9,500	1.7%	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	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	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
		C1	新宿ワシントンホテル本館 ^(注2)	6区	東京都新宿区	21,140	3.7%	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
ホテル		C3	MZビル	首都圏	東京都八王子市	3,800	0.7%	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
		C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	地方	愛知県名古屋市	2,000	0.3%	19期	2013年 3月25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	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏	神奈川県川崎市	2,655	0.5%	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	3.5%	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
		D1	T&G東池袋マンション	23区	東京都豊島区	2,021	0.4%	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
住居		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(マン浮間)	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	アプ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	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	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	0.6%	5期	2006年 4月28日
		D16	グランルージュ栄	地方	愛知県名古屋市	1,570	0.3%	6期	2006年11月30日
		D17	グランルージュ栄II	地方	愛知県名古屋市	1,300	0.2%	9期	2007年12月26日
		D18	MA仙台ビル	地方	宮城県仙台市	3,440	0.6%	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	1,473	0.3%	10期	2008年 9月30日
その他		D20	UURコート札幌篠路寺番館	地方	北海道札幌市	870	0.2%	10期	2008年11月11日
		D21	パークサイト泉	地方	愛知県名古屋市	900	0.2%	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	0.4%	18期	2012年 6月28日
		D25	グランルージュ中之島南	地方	大阪府大阪市	1,380	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
		E1	リリカラ東北支店	地方	宮城県仙台市	2,050	0.4%	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	0.9%	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	ロジスティクス東扇島 ^(注7)	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
ポートフォリオ全体						575,464	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



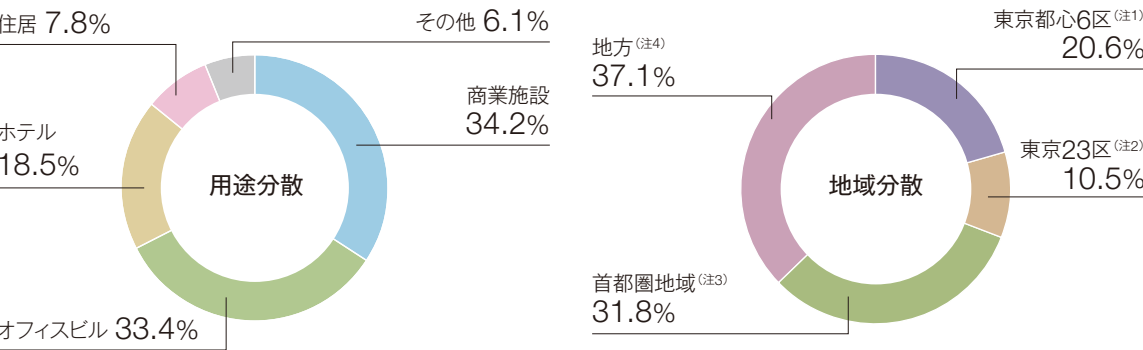
- 地方(大阪圏) 資産リスト:
- B5 六番町Kビル
 - B6 新大阪セントラルタワー(注)
 - B7 川崎東芝ビル
 - B8 UUR東陽町ビル
 - B9 フォーシーズンビル
 - B10 日立ハイテクビルディング
 - B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
 - B13 パシフィックマークス月島
 - B14 パシフィックマークス横浜イースト
 - B15 パシフィックマークス新浦安
 - B17 赤坂氷川ビル
 - B18 パシフィックマークス渋谷公園通
 - B20 パシフィックマークス赤坂見附
 - B21 横浜相生町ビル
 - B22 パシフィックマークス新横浜
 - B25 パシフィックマークス川崎
 - B26 浜松町262ビル
 - B27 リーラヒジリザカ
 - B29 太塚HTビル
 - B30 パシフィックマークス新宿サウスゲート
 - B31 パシフィックマークス西梅田
 - B32 パシフィックマークス肥後橋
 - B33 名古屋シティビル
 - B34 パシフィックマークス江坂
 - B35 パシフィックマークス札幌北一条
 - B36 新札幌センタービル
 - B37 アリーナタワー
- 地方(名古屋圏) 資産リスト:
- B38 湯島ファーストビル
 - B39 道玄坂スクエア
 - B40 グランスクエア新栄
 - B41 グランスクエア名駅南
 - B42 芝520ビル
 - B43 広瀬通SEビル
 - C1 新宿ワシントンホテル本館
 - C2 東横イン品川駅高輪口
 - C3 MZビル
 - C4 ホテルルートイン横浜馬車道
 - C5 ホテルJALシティ那覇
 - C6 UUR四谷三丁目ビル
 - C7 四谷213ビル
 - C8 ホテルルートイン名古屋今池駅前
 - C9 ザ・ビー六本木
 - C10 東横イン川崎駅前市役所通
 - C11 東横イン広島平和大通
 - C12 東横イン那覇国際通り美栄橋駅
 - C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇
 - C14 浦和ロイヤルパインズホテル
 - D1 T&G東池袋マンション
 - D4 駒沢コート
 - D6 スカイコート芝大門
 - D7 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)
 - D8 太平洋セメント社宅(習志野社宅)
 - D9 アプリール新青木一番館
 - D10 UURコート札幌北三条
- 地方(大阪圏) 資産リスト:
- D11 UURコート千葉蘇我
 - D12 太平洋セメント東久留米寮新館
 - D13 南山コート1号館
 - D14 南山コート2号館
 - D15 クリオ文京小石川
 - D16 グランルージュ栄
 - D17 グランルージュ栄II
 - D18 MA仙台ビル
 - D19 UURコート名古屋名駅
 - D20 UURコート札幌篠路寺番館
 - D21 パークサイト泉
 - D22 UURコート大阪十三本町
 - D23 UURコート錦糸町
 - D24 UURコート札幌南三条プレミアタワー
 - D25 グランルージュ中之島南
 - D26 グレンパーク梅田北
 - D27 UURコート志木
 - E1 リリカラ東北支店
 - E2 KDDI府中ビル
 - E3 壺川スクエアビル
 - E4 ザ・プレイス オプトウキョウ
 - E5 ロジスティクス東扇島
 - E6 第1・第2MT有明センタービル
 - E7 クオーツタワー
 - E8 新習志野物流センター



(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5月31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指します。
(注2)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。
(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区を除いた地域を指します。
(注4)「地方」とは、政令指定都市(首都圏所在のものを除く)をはじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含む)を指します。なお、「地方」には大阪府、名古屋市、福岡市、その他を含みます。

▶稼働率

	2015年12月末	2016年1月末	2016年2月末	2016年3月末	2016年4月末	2016年5月末
商業施設	99.7%	99.8%	99.7%	99.7%	99.6%	99.5%
オフィスビル	94.7%	97.3%	97.3%	97.1%	97.1%	97.1%
ホテル	99.7%	99.4%	99.6%	99.5%	99.6%	99.6%
住居	97.3%	97.4%	97.6%	98.4%	98.0%	97.5%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	98.2%	98.9%	98.9%	98.9%	98.9%	98.8%

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年度の調査において、最高位の「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。

主な保有物件 (2016年5月31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



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。)



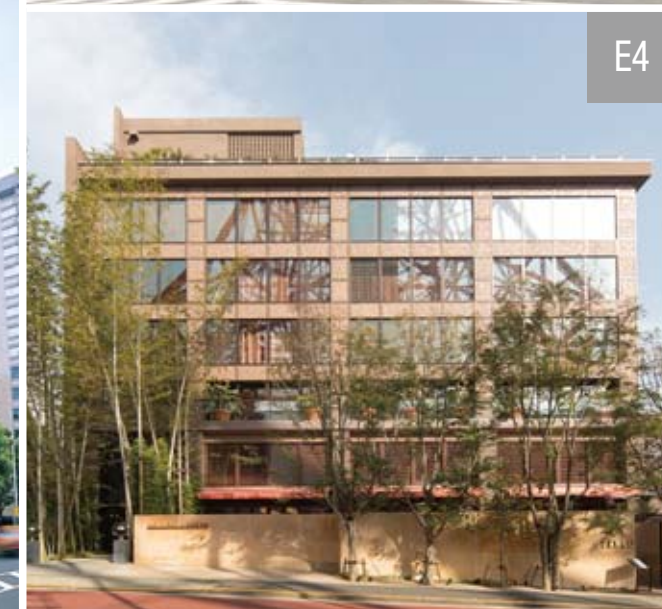
B37



B10

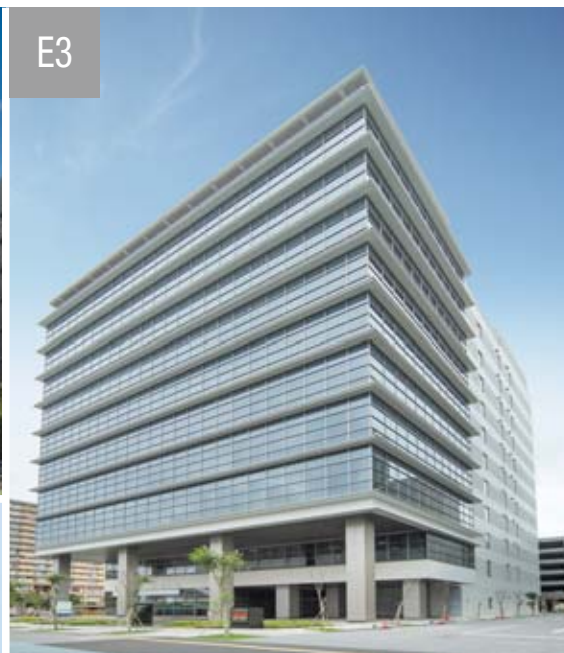


A1



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 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

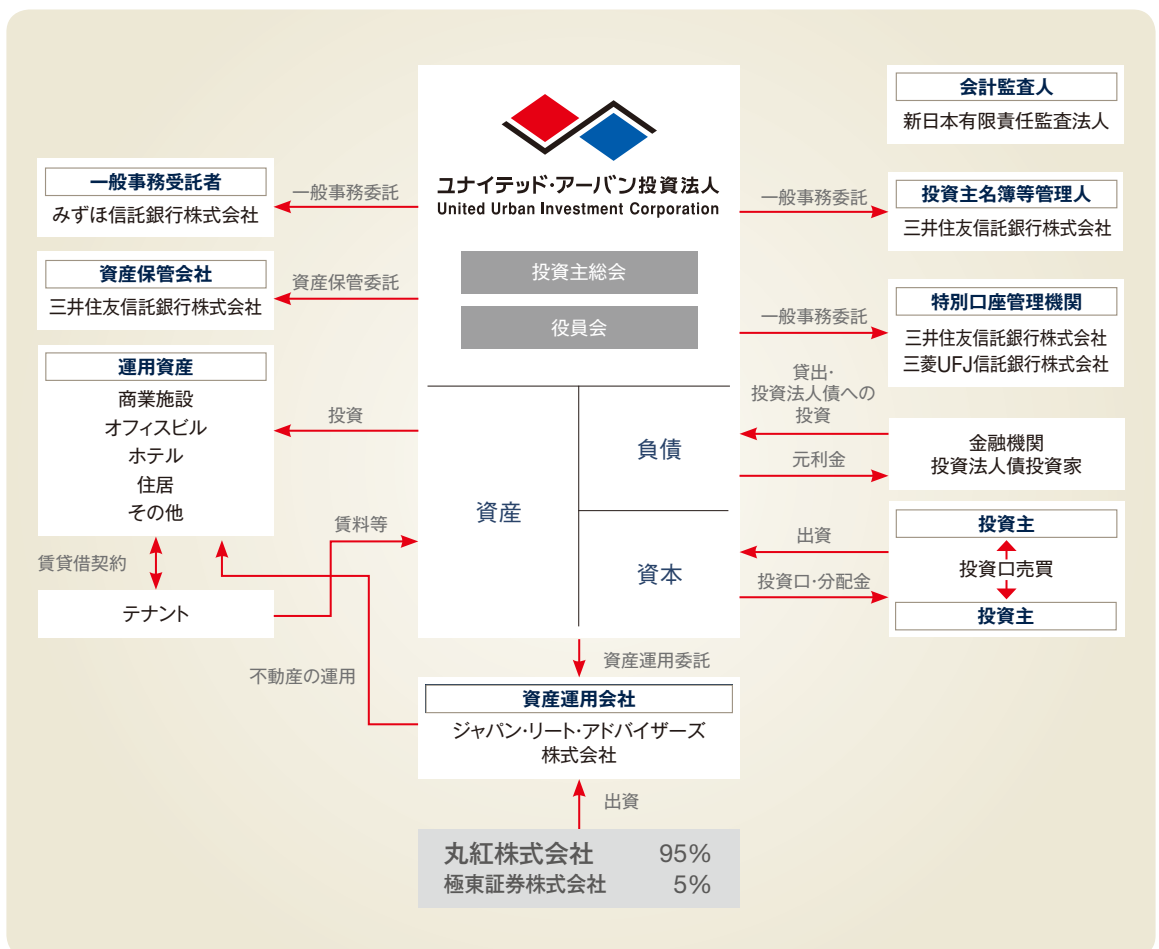
上場日：2003年12月22日

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



I 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
計算期間	自 2013年12月 1 日 至 2014年 5 月31日	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
営業収益 (注1) 百万円	17,548	18,683	19,466	20,070	21,444
(うち不動産賃貸事業収益) 百万円	(17,548)	(18,683)	(19,389)	(20,070)	(20,597)
営業費用 百万円	9,530	10,033	10,352	10,642	10,853
(うち不動産賃貸事業費用) 百万円	(7,757)	(8,199)	(8,313)	(8,705)	(8,873)
営業利益 百万円	8,017	8,650	9,113	9,427	10,591
経常利益 百万円	6,694	7,276	7,790	8,163	9,224
当期純利益 (a) 百万円	6,674	7,275	7,790	7,916	9,089
総資産額 (b) 百万円	527,807 (対前期比+0.1%)	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%)
純資産額 (c) 百万円	237,208 (対前期比+0.0%)	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%)
出資総額 百万円	199,230 (対前期比－)	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－)
発行済投資口の総口数 (d) 口	2,380,181	2,512,246	2,644,311	2,751,376	2,751,376
1口当たり純資産額 (c)/(d) 円	99,659	102,830	106,987	108,069	108,313
分配金総額 (e) 百万円	6,674	7,275	7,668	8,124	8,254
1口当たり当期純利益 (注2) 円	2,804	2,905	2,954	2,946	3,303
1口当たり分配金額 (e)/(d) 円	2,804	2,896	2,900	2,953	3,000
(うち1口当たり利益分配金額) 円	(2,804)	(2,896)	(2,900)	(2,953)	(3,000)
(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 (2.5)	1.3 (2.7)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)	1.5 (3.0)
自己資本当期純利益率 (注3) %	2.8 (5.6)	2.9 (5.9)	2.9 (5.8)	2.7 (5.4)	3.1 (6.1)
期末自己資本比率 (c)/(b) %	44.9 (対前期増減△0.0)	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)
配当性向 (注3) %	100.0	99.6	98.1	100.2	90.8
【その他参考情報】					
期末投資物件数 件	103	108	108	117	118
期末総賃貸可能面積 m ²	1,087,135.55	1,177,315.20	1,177,654.28	1,229,197.15	1,296,365.99
期末テナント数 件	1,681	1,881	1,860	1,929	2,028
期末稼働率 %	98.0	98.7	98.8	98.5	98.8
減価償却費 百万円	3,358	3,409	3,464	3,482	3,697
資本的支出額 百万円	2,049	1,084	1,429	2,049	2,970
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3) 百万円	13,149	13,894	14,540	14,847	15,420
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注3) 円	4,215	4,253	4,293	4,142	4,339
FFO倍率 (注3) 倍	19.3	22.5	21.6	19.8	20.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3) 倍	8.7	9.3	9.8	10.3	11.1
金利償却前当期純利益 (注3) 百万円	11,335	11,970	12,529	12,624	14,048
支払利息及び投資法人債利息 百万円	1,302	1,284	1,275	1,225	1,262
有利子負債額 (注3) 百万円	257,707	269,157	255,357	264,707	293,157
期末総資産有利子負債比率 (注3) %	48.8	47.9	44.5	44.2	46.5
運用日数 日	182	183	182	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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
期中平均投資口数	2,380,181口	2,503,839口	2,636,583口	2,686,863口	2,751,376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、金額は四捨五入、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5月31日時点)。

本投資法人は、これまで第1期(2004年5月期)より第24期(2015年11月期)まで24回の金銭の分配を行ってまいりました。当期(第25期:2016年5月期)においても、1口当たり3,000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

年初においては株式市場の急変等一部に先行き不安も見受けられましたが、企業業績・インバウンド(注)の堅調もあり、本邦経済は概ね良好と言える状況が続いています。

また、J-REITマーケットには日本銀行のマイナス金利政策導入、投資口買取り上限拡大等から利回り商品としての投資家選好が高まっており、国内外から資金流入が増加しています。

不動産売買市場では、賃料上昇期待や良好な資金調達環境を背景に不動産取引は活況が続いています。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、業態による好不調はあるものの総じて小売業売上状況は底堅く、それをうけて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伴い、首都圏をはじめ全国主要都市における募集賃料は上昇を示しています。

ホテルに関しては、引き続きインバウンド数の増加等から、高い客室稼働率と客室単価の上昇が続いています。住居に関しては、生活必需としての賃貸住居の底堅い需要から、稼働率・賃料水準とも安定的に推移しています。

(注)「インバウンド」とは、訪日外国人旅行者をいいます。以下、同じです。

(ii) 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物件の取得を行うとともに、物件取得にあたっての優先交渉権取得を目的に特定目的会社への優先出資を行いました。

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
A39	455上野ビル	店舗	東京都台東区	3,000	2015年12月 4 日
C13	ロワジールホテル& スパタワー那覇	ホテル	沖縄県那覇市	20,000	2016年 2 月 5 日
C14	浦和ロイヤルパインズホテル	ホテル	埼玉県さいたま市	17,500	2016年 4 月 1 日
合 計				40,500	

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3)	優先出資証券1,130口 (発行済優先出資口数の持分5.0%)	74	2016年 4 月21日

その一方で、本投資法人は下表記載の3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
B12	UUR築地ビル	事務所	東京都中央区	6,620	2016年 2 月26日
E5	ロジスティクス東扇島(注4)	倉庫	神奈川県川崎市	4,459 (注4)	
A16	心斎橋OPAきれい館	店舗	大阪府大阪市	3,210	2016年 3 月25日
合 計				14,289	

(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)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	建築時期等
(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 4 月(予定) (2017年 5 月～ 7 月営業開始予定)

※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4)譲渡対象は「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%です。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。

(iii)ポートフォリオの概要

前記(ii)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34件、オフィスビル36件、商業施設とオフィスビルの複合施設1件、ホテル14件、オフィスビルとホテルの複合施設1件、住居24件及びその他8件の合計118件(取得価格の総額575,464百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,296,365.99㎡(392,150坪)、テナント総数は2,028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、98.2%から98.9%の間で推移し、当期末時点では98.8%となっています。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において、特定資産の取得及び有利子負債の返済のため、資金調達を行いました。
前期末時点及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	201,207	229,657	28,450
借入金合計	201,207	229,657	28,450
投資法人債	63,500	63,500	—
有利子負債合計	264,707	293,157	28,450

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25,100百万円、1年以内に償還予定の投資法人債は23,000百万円です。

また、2016年6月30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21,444百万円(前期比6.8%増)、不動産賃貸事業利益11,723百万円(前期比3.1%増)、営業利益10,591百万円(前期比12.3%増)、経常利益9,224百万円(前期比13.0%増)、当期純利益9,089百万円(前期比14.8%増)となりました。なお、2016年4月に発生した平成28年熊本地震に係る復旧工事(第26期(2016年11月期)完了予定)のうち、修繕費見込額135百万円を、当期の特別損失(災害損失引当金繰入額)として計上しています。

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、物件売却に関連する利益の一部、834百万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3,000円、分配金の総額は8,254百万円となりました。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

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

年月日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2011年 6 月 8 日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	(注 1)
2011年 7 月 6 日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	(注 2)
2013年 3 月12日	公募増資	190,000	2,293,383	22,701	188,625	(注 3)
2013年 4 月10日	第三者割当増資	12,064	2,305,447	1,441	190,067	(注 4)
2013年 7 月 9 日	公募増資	65,000	2,370,447	7,969	198,036	(注 5)
2013年 8 月 7 日	第三者割当増資	9,734	2,380,181	1,193	199,230	(注 6)
2014年 6 月10日	公募増資	120,000	2,500,181	18,661	217,892	(注 7)
2014年 7 月 9 日	第三者割当増資	12,065	2,512,246	1,876	219,768	(注 8)
2014年12月 9 日	公募増資	120,000	2,632,246	21,899	241,667	(注 9)
2015年 1 月 7 日	第三者割当増資	12,065	2,644,311	2,201	243,869	(注10)
2015年 9 月16日	公募増資	95,000	2,739,311	12,680	256,549	(注11)
2015年10月15日	第三者割当増資	12,065	2,751,376	1,610	258,160	(注12)

(注1) 1口当たり91,162円(引受価額88,357円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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。

(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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2014年 5 月	2014年11月	2015年 5 月	2015年11月	2016年 5 月
最 高	162,900円	195,300円	198,300円	188,200円	193,800円
最 低	138,500円	160,300円	179,100円	137,700円	149,800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、物件売却に関連する利益の一部、834百万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3,000円、分配金の総額は8,254百万円となりました。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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
		自 2013年12月 1 日 至 2014年 5 月31日	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
当期末処分利益総額	千円	6,674,349	7,275,845	7,790,400	8,038,171	9,089,092
利益留保額(注)	千円	7,755,249	7,755,309	7,876,826	7,668,286	8,503,250
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	6,674,027 (2,804)	7,275,464 (2,896)	7,668,501 (2,900)	8,124,813 (2,953)	8,254,128 (3,000)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	6,674,027 (2,804)	7,275,464 (2,896)	7,668,501 (2,900)	8,124,813 (2,953)	8,254,128 (3,000)
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、企業のオフィス増床ニーズやホテル・商業施設のインバウンド増加の影響等、賃料収入は今後も改善が期待されます。また、不動産売買市場においては、マイナス金利下、あらゆる用途の不動産で投資ニーズは高まっており、今後も物件競争の激化と不動産価格の上昇が見込まれます。

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

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

(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(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、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。

(i) 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)

(ii) 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

b. 資産の取得

本投資法人は、2016年5月25日付で川越物流センターの取得を決定し、前記a.記載の第9回公募増資による手取金により2016年6月17日付で取得しました。

物件 番号	物件名称	種類	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
E9	川越物流センター	集荷場(注)	埼玉県川越市	7,550	2016年 6 月17日

(注) 本物件は「特別積合せ貨物運送事業」用の施設(配送センター)であり、都市計画法の規定に適合する旨の証明を川越市長より取得したうえで、2007年に市街化調整区域内において建築されました。なお、「特別積合せ貨物運送事業」とは、事業場において集荷された貨物の仕分を行い、集荷された貨物を積み合わせて他の事業場に運送し、当該他の事業場において運送された貨物の配達に必要な仕分を行うものであって、これらの事業場の間における当該積合せ貨物の運送を定期的に行う事業をいいます。

c. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2016年6月17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	:	三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額	:	24,000百万円
契約締結日	:	2016年 6 月17日
契約期間	:	2016年 6 月17日～2017年 6 月26日
担保の有無	:	無担保・無保証

d. 既存借入金の期限前弁済

本投資法人は、前記a.記載の第9回公募増資による手取金により、以下内容にて借入金の期限前弁済を行うことを、2016年7月4日付で決定しました。

タームローン36A

借入先	:	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社福岡銀行
借入金残高	:	5,700百万円
適用利率	:	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.45%
借入実行日	:	2011年10月25日
返済期日	:	2016年 9 月20日
期限前弁済日	:	2016年 7 月20日(予定)
返済金額	:	5,700百万円
返済後残高	:	—(完済)
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21期 2014年 5 月31日	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
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)	2,380,181	2,512,246	2,644,311	2,751,376	2,751,376
出 資 総 額 (百万円)	199,230	219,768	243,869	258,160	258,160
投 資 主 数 (人)	22,377	23,449	24,156	24,726	22,704

(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)	691,908	25.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	243,016	8.83
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	178,853	6.50
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	135,908	4.94
野村信託銀行株式会社(投信口)	106,957	3.89
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	71,307	2.59
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	51,507	1.87
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	37,087	1.35
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	28,675	1.04
SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	28,492	1.04
合 計	1,573,710	57.20

(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	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	—	21,500 (注3)
合 計			31,700

(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英文財務諸表の監査業務等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(注1)	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)) (注2)	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)(注2)(注3)	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

(注1) 本投資法人は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「マイナンバー法」といいます。)に基づき行う個人番号関係事務並びに法人番号の収集及び登録に関する事務(ただし、本投資法人が資産運用会社以外の者に直接委託する業務を除きます。)に対応するため、資産運用会社との間で覚書を2015年12月21日付で締結しています。

(注2) 本投資法人は、マイナンバー法に基づき、投資主名簿等管理人、及び特別口座管理機関の一社である三井住友信託銀行株式会社と、それぞれ投資主等及び加入者に関する個人番号及び法人番号の取扱いに関し、その事務の委託に係る覚書を2015年12月21日付で締結しています。

(注3) 本投資法人は、マイナンバー法に基づき、特別口座管理機関の一社である三菱UFJ信託銀行株式会社と、加入者に関する個人番号及び法人番号の取扱いに関し、その事務の委託に係る覚書を2015年12月21日付で締結しています。

I 資産運用報告

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24期 2015年11月30日		第25期 2016年 5月31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)	7,340,960	1.2	7,329,098
		地 方		14,031,187	2.3	13,971,239
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	13,298,194	2.2	13,260,370
			東京23区	9,736,891	1.6	9,703,828
			首都圏地域	9,344,112	1.6	9,290,979
		地 方		—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,673,755	0.3	1,659,234
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	4,291,863	0.7	4,245,721
		地 方		—	—	—
	住 居	首都圏	東京都心6区	—	—	—
			東京23区	2,986,402	0.5	2,962,652
			首都圏地域	—	—	—
		地 方		778,381	0.1	767,128
	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		63,481,749	10.6	63,190,252	10.0
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,294,409	0.7	4,286,995
			東京23区	23,346,261	3.9	23,248,144
			首都圏地域	72,434,847	12.1	75,384,848
		地 方		68,131,131	11.4	65,237,809
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	61,252,113	10.2	54,658,029
			東京23区	2,104,454	0.4	2,091,242
			首都圏地域	46,437,957	7.8	46,994,646
		地 方		53,571,088	9.0	53,423,489
	ホテル	首都圏	東京都心6区	34,880,250	5.8	35,529,502
			東京23区	—	—	—
			首都圏地域	6,085,666	1.0	6,022,262
		地 方		22,084,682	3.7	60,185,882
	住 居	首都圏	東京都心6区	1,060,747	0.2	1,049,643
			東京23区	9,169,270	1.5	9,080,797
			首都圏地域	5,007,905	0.8	4,976,837
		地 方		22,577,085	3.8	22,317,126
	その他	首都圏	東京都心6区	9,500,185	1.6	9,457,522
			東京23区	8,059,092	1.3	8,044,293
			首都圏地域	16,015,837	2.7	11,841,729
		地 方		5,757,678	1.0	5,684,800
	小 計		471,770,666	78.9	499,515,605	79.4
	優先出資証券(注6)		—	—	75,397	0.0
	預金等のその他資産		62,825,567	10.5	66,481,015	10.6
	資産総額計		598,077,982	100.0	629,262,270	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	28,140	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	24,232	45,978.59	45,343.55	98.6	5.0	オフィスビル/ホテル	無
新宿ワシントンホテル本館	22,609	53,363.11	53,353.75	99.98	4.1	ホテル	無
心斎橋OPA本館	22,131	27,025.42	27,025.42	100.0	3.6	商業施設	無
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	20,487	45,731.16	45,731.16	100.0	1.9	ホテル	無
川崎東芝ビル	19,685	36,118.31	36,118.31	100.0	4.5	オフィスビル	無
浦和ロイヤルパインズホテル	17,776	31,129.86	31,129.86	100.0	2.8	ホテル	無
日立ハイテクビルディング	14,546	15,781.64	15,781.64	100.0	2.1	オフィスビル	無
碑文谷ジョショッピングセンター(注5)	14,537	26,655.66	26,655.66	100.0	2.5	商業施設	無
maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)	12,450	52,668.38	52,668.38	100.0	1.6	商業施設/オフィスビル	無
合 計	196,597	372,385.08	371,740.68	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5月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。本書において、以下、同じです。)。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、ロワジュールホテル&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5月31日時点で有効な契約上の月額賃料(賃室賃料及び共益費合計)に基づき算出しています。

(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「碑文谷ジョ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)
碑文谷ジョ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	15,800	14,537
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	4,540	5,236
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	1,170	741
レランドジョ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	5,690	4,194
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 (注4)	9,329
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	6,100	6,397
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	3,480	2,845
宮前ジョ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	5,090	5,177
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	1,870	1,667
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	3,270	3,689
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	4,550	4,236
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	信託受益権	16,729.60	3,990	3,312
maricom-ISOGOシステムプラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	信託受益権	52,668.38	11,200	12,450

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	2,318
心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号	信託受益権	27,025.42	25,700	22,131
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	2,030	1,565
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	3,170	2,395
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	41,766.68	8,760	6,894
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	4,274
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	1,980	2,282
Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	信託受益権	2,283.47	5,980	5,021
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	3,146
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	3,110	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	2,450	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	35,400	28,140
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	6,430	5,046
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	5,570	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	6,920	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	2,130	1,872
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	1,960	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	2,060	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	2,721
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	5,760	5,714
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	4,310	4,072
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	3,430	3,123
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	3,090	2,095
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	4,730	5,550
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	4,934.39	2,520	1,653
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	2,420	2,431
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	3,610	2,301
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	27,400	24,232
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	31,400	19,685
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	8,591
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	5,290	4,256
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	14,546
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	10,971.90	10,300	12,133
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	6,360	5,921
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	7,230	6,904
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	3,700	3,762
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	3,940	3,247
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	3,020	2,466
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	2,180	2,169
横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町六丁目103番地1他	信託受益権	2,445.10	1,250	1,080

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	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20他	信託受益権	3,110.72	1,620	1,577
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	11,000	9,290
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	6,183.89	7,010	6,658
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	2,970	2,655
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	1,111
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	3,140	2,513
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	11,039.44	7,110	6,385
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	4,610	4,375
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	2,462
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	9,370	9,651
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	2,010	1,827
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	893
アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9他	信託受益権	17,967.46	11,900	8,732
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	2,770	2,091
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	2,770	2,329
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	1,920	1,451
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	1,960	1,210
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	2,520	2,190
広瀬通SEビル	宮城県仙台市宮城野区名掛丁205番地の1	信託受益権	8,235.87	4,720	3,544
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	25,800	22,609
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	2,390	1,659
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	3,880	3,275
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	4,800	4,245
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	信託受益権	13,701.80	10,300	7,264
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	5,840	4,231
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	6,160	5,059
ホテルルートイン名古屋今池駅前	愛知県名古屋市中千種区内山三丁目31番7号	信託受益権	5,880.69	2,930	1,889
ザ・ビー六本木	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	2,710.90	4,050	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	3,070	2,746
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	2,350	2,181
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	797	772
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	21,700	20,487
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	18,000	17,776
T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	信託受益権	2,603.22	2,220	1,528
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	2,280	1,528
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	1,290	1,049
太平洋セメント社宅(マンション)	東京都北区浮間一丁目3番1号	信託受益権	12,691.43	4,420	3,216
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	1,230	1,009
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	3,540	2,580
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	1,470	1,047

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)
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	661	582
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	537	461
南山コート1号館	愛知県名古屋市中区南区和区駒方町六丁目8番地他	信託受益権	3,576.74	996	931
南山コート2号館	愛知県名古屋市中区南区和区駒方町五丁目19番地他	信託受益権	1,890.51	471	383
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	3,260	2,807
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	1,430	1,291
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	1,330	1,091
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	4,200	2,906
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区名駅二丁目5番4号	信託受益権	2,958.45	1,500	1,276
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	880	767
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	744	830
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	1,680	1,388
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	3,550	2,962
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	7,817.12	2,730	1,927
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	1,388
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	5,760	5,273
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	3,010	2,923
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	2,130	1,555
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	5,490	4,926
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	5,320	4,129
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	4,120	3,535
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	4,778	4,252
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	8,460	8,044
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	5,920	5,922
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	2,570	2,662
合 計			1,296,365.99	643,084	562,705

(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)、ピ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、土地のみの取得の為、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)イオンモール宇城に係る「期末評価額」については、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことに合理的な理由が存在する場合に該当することから、付加条件として「平成28年熊本地震に起因する物理的損傷が認められるものの、対象不動産の価格への影響を判断するために必要な補修繕等の資料が入手できないことから、当該要因については考慮外とする」旨が付された調査報告書の調査価額を記載しています。

(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24期 自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日				第25期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31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8)	1	100.0	459	2.3	1	100.0	459	2.2
ジョイパーク泉ヶ丘	22	99.8	269	1.4	22	99.8	263	1.3
芦屋川西ショッピングマート(注9)	1	100.0	30	0.2	1	100.0	30	0.1
レランドショッピングセンター	14	97.8	256	1.3	14	97.8	247	1.2
イオンモール宇城	1	100.0	419	2.1	1	100.0	312	1.5
天神ルーチェ	10	100.0	181	0.9	11	100.0	278	1.4
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	193	1.0	3	100.0	187	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	84	0.4	10	100.0	85	0.4
Tip's町田ビル	10	100.0	248	1.3	9	92.2	196	1.0
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	151	0.8	1	100.0	151	0.7
maricom-ISOGO-システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	298	1.5	4	100.0	299	1.5
アクティオーレ関内	9	100.0	62	0.3	9	100.0	57	0.3
心斎橋OPA本館	1	100.0	683	3.4	1	100.0	684	3.3
心斎橋OPAきれい館(注5)	1	100.0	82	0.4	—	—	51	0.3
アルボーレ神宮前	4	100.0	50	0.3	4	100.0	49	0.2
アルボーレ仙台	5	100.0	110	0.6	5	100.0	110	0.5
モラージュ柏	97	99.1	713	3.6	91	97.5	700	3.4
イトーヨーカドー尾張旭店	1	100.0	224	1.1	1	100.0	224	1.1
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	22	100.0	172	0.9	20	96.5	163	0.8
アクティオーレ市川	13	100.0	148	0.7	13	100.0	149	0.7
ピ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	289	1.5	5	100.0	288	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	80	0.4	7	96.8	77	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	64	0.3	11	100.0	81	0.4
UUR天神西通りビル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz湘南辻堂(注4)	31	97.5	113	0.6	32	98.1	289	1.4
455上野ビル					6	79.6	87	0.4
T&G浜松町ビル	6	100.0	97	0.5	6	100.0	94	0.5
SK名古屋ビルディング	10	90.6	187	0.9	12	95.7	188	0.9
福岡アーセオンビル	6	89.3	87	0.4	6	89.3	87	0.4
丸増麴町ビル	17	100.0	96	0.5	16	100.0	82	0.4

I 資産運用報告

不動産等の名称	第24期 自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日				第25期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31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	63	98.6	1,066	5.4	61	98.6	1,102	5.4
川崎東芝ビル	1	100.0	836	4.2	1	100.0	836	4.1
UUR東陽町ビル	1	100.0	280	1.4	1	100.0	275	1.3
フォーシーズンビル	1	100.0	178	0.9	1	100.0	176	0.9
日立ハイテクビルディング	2	100.0	395	2.0	2	100.0	398	1.9
パシフィックマークス新宿パークサイド	23	100.0	313	1.6	21	94.4	323	1.6
UUR築地ビル(注6)	4	100.0	189	1.0	—	—	87	0.4
パシフィックマークス月島	48	99.4	263	1.3	46	98.9	256	1.2
パシフィックマークス横浜イースト	22	86.2	230	1.2	22	86.2	221	1.1
パシフィックマークス新浦安	15	93.9	195	1.0	16	85.0	158	0.8
赤坂氷川ビル	1	100.0	118	0.6	1	100.0	118	0.6
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	63	0.3	8	100.0	64	0.3
横浜相生町ビル	20	94.8	59	0.3	19	92.1	57	0.3
パシフィックマークス新横浜	10	100.0	65	0.3	10	100.0	64	0.3
パシフィックマークス川崎	37	95.2	334	1.7	38	97.0	321	1.6
浜松町262ビル	18	100.0	233	1.2	18	100.0	223	1.1
リーラヒジリザカ	16	100.0	117	0.6	15	98.8	117	0.6
大塚HTビル	6	90.6	51	0.3	7	100.0	52	0.3
パシフィックマークス新宿サウスゲート	10	100.0	97	0.5	10	100.0	95	0.5
パシフィックマークス西梅田	30	94.4	268	1.4	31	95.6	271	1.3
パシフィックマークス肥後橋	24	100.0	168	0.9	24	100.0	165	0.8
名古屋錦シティビル	28	97.5	95	0.5	29	95.5	98	0.5
パシフィックマークス江坂	36	59.2	489	2.5	45	94.7	291	1.4
パシフィックマークス札幌北一条	12	100.0	93	0.5	12	100.0	97	0.5
新札幌センタービル	18	94.0	60	0.3	20	100.0	63	0.3
アリーナタワー	13	100.0	438	2.2	13	100.0	432	2.1
湯島ファーストビル	7	100.0	94	0.5	7	100.0	105	0.5
道玄坂スクエア	31	100.0	97	0.5	29	95.6	99	0.5
グランスクエア新栄	6	100.0	94	0.5	6	100.0	93	0.5
グランスクエア名駅南	13	100.0	80	0.4	13	100.0	79	0.4
芝520ビル	4	100.0	94	0.5	2	50.0	76	0.4
広瀬通SEビル	10	97.5	181	0.9	10	100.0	196	1.0
新宿ワシントンホテル本館	7	99.8	583	2.9	8	99.98	650	3.2
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	8	96.2	140	0.7	7	93.2	133	0.6
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	154	0.8	4	100.0	155	0.8
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	324	1.6	2	100.0	334	1.6
UUR四谷三丁目ビル	3	100.0	186	0.9	2	95.0	178	0.9
四谷213ビル	4	100.0	180	0.9	4	100.0	181	0.9

不動産等の名称	第24期 自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日				第25期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31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 (%)
ホテルルートイン名古屋今池駅前	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ザ・ビー六本木	2	100.0	116	0.6	2	100.0	115	0.6
東横イン川崎駅前市役所通	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
東横イン広島平和大通	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロワジュールホテル&スパタワー那覇					1	100.0	422	2.1
浦和ロイヤルパインズホテル					1	100.0	220	1.1
T&G東池袋マンション	126	97.7	64	0.3	128	99.2	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	0.3
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	0.3
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	90	99.0	95	0.5	85	94.5	100	0.5
グランルージュ栄	1	100.0	43	0.2	86	89.0	45	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	146	97.7	166	0.8	145	97.1	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コート札幌篠路寺番館	3	100.0	33	0.2	3	100.0	33	0.2
パークサイト泉	28	71.3	23	0.1	40	97.8	25	0.1
UURコート大阪十三本町	1	100.0	52	0.3	1	100.0	52	0.3
UURコート錦糸町	187	92.4	113	0.6	192	94.7	118	0.6
UURコート札幌南三条プレミアムタワー	123	81.6	103	0.5	130	84.9	106	0.5
グランルージュ中之島南	103	87.3	51	0.3	101	86.5	51	0.2
グレンパーク梅田北	182	99.2	188	0.9	178	97.5	189	0.9
UURコート志木	1	100.0	37	0.2	1	100.0	93	0.5
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	286	1.4	5	100.0	276	1.3
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7)	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)
合 計	1,929	98.5	19,865	100.0	2,028	98.8	20,597	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賃しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないバス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、バス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(数地)、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) Luz湘南辻堂については、2015年3月30日付で信託受益権譲渡契約を締結のうえ、同日付で信託受託者との間で賃料保証型マスター・リース契約(本物件の取得日である2015年9月30日以降はバス・スルー型のマスター・リース契約に変更しています。)を締結(附随的に本物件に係る賃借権を取得)し、本投資法人がマスター・レシーとして転賃借を行っていました。そのため、2015年9月30日の取得日以前の期間についても当該転賃借に係る不動産賃貸事業収益(第24期:205百万円)を計上していますが、上表の金額には含まれていません。

(注5) 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6) UUR築地ビルは、2016年2月26日付で売却しています。

(注7) 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8) 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9) 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。

(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	1,130	—	75,397	—	75,397 (注2)	—	
合 計			—	75,397	—	75,397	—	

(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。)、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	建築時期等
(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 4 月(予定) (2017年 5 月～ 7 月営業開始予定)

※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	102,680,000	△1,470,167
合 計		102,680,000	102,680,000	△1,470,167

(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
碑文谷ショッピングセンター(注1)	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11月	4,400	—	—
イオンモール宇城	熊本県宇城市	熊本地震復旧工事	自 2016年 4 月 至 2016年 6 月	450 (注2)	—	—
イオンモール宇城	熊本県宇城市	空調・照明更新工事	自 2016年 4 月 至 2016年 6 月	261	—	—
モラージュ柏	千葉県柏市	新規店舗導入工事	自 2016年11月 至 2016年11月	234	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外構改修工事(第1期)	自 2016年11月 至 2016年11月	112	—	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	外構改修工事(第2期)	自 2017年 5 月 至 2017年 5 月	112	—	—
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	—	—
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	中央監視盤更新工事	自 2016年 3 月 至 2016年11月	115	—	—
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	エレベーター更新工事	自 2016年 4 月 至 2016年11月	111	—	—
ロワジールホテル & スパタワー那覇	沖縄県那覇市	4階、12階客室改修工事	自 2016年 3 月 至 2016年 6 月	318	—	—

(注1) 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2) イオンモール宇城に係る熊本地震復旧工事(総額450百万円)のうち、修繕費見込額135百万円は、当期の特別損失(災害損失引当金繰入額)として計上しています。

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に投資不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は2,970百万円であり、当期費用に区分された修繕費634百万円と合わせ、3,605百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額(百万円)
ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市	3階共用通路空調設備 更新工事	自 2016年 4 月 至 2016年 5 月	14
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	1階東側通路サイン リニューアル工事(第2期)	自 2016年 4 月 至 2016年 4 月	12
レランドショッピングセンター	千葉県船橋市	1階東側通路床 リニューアル工事	自 2016年 3 月 至 2016年 5 月	15
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	屋上駐車場防水改修工事	自 2016年 3 月 至 2016年 5 月	40
モラージュ柏	千葉県柏市	PartIトイレリニューアル工事	自 2016年 2 月 至 2016年 5 月	85
モラージュ柏	千葉県柏市	PartI床タイルリニューアル工事 (第2期)	自 2016年 2 月 至 2016年 5 月	70
モラージュ柏	千葉県柏市	屋上スポーツパーク新設工事	自 2016年 3 月 至 2016年 4 月	45
天神ロフトビル	福岡県福岡市	エスカレーター部品交換工事	自 2015年12月 至 2016年 3 月	30
天神ロフトビル	福岡県福岡市	トイレリニューアル工事 (第1期)	自 2016年 4 月 至 2016年 4 月	15

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)
SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市	屋上キュービクル部品交換工事	自 2016年 5 月 至 2016年 5 月	16
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	1ー11階共用部廊下 改修工事	自 2016年 2 月 至 2016年 5 月	55
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館地下1階 冷温水発生器オーバーホール	自 2016年 4 月 至 2016年 5 月	12
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館地下1階 ボイラー更新工事	自 2016年 5 月 至 2016年 5 月	11
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	空調設備更新工事 (一部フロア)	自 2014年12月 至 2016年 5 月	885
パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市	自動火災報知設備更新工事 (オフィス部)	自 2015年 5 月 至 2016年 2 月	12
赤坂氷川ビル	東京都港区	エレベーターリニューアル工事	自 2016年 5 月 至 2016年 5 月	18
パシフィックマークス新宿 サウスゲート	東京都新宿区	各階電灯分電盤・受変電設備 更新工事(第2期)	自 2016年 2 月 至 2016年 2 月	10
パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市	立体駐車場設備 部品交換工事	自 2016年 5 月 至 2016年 5 月	10
パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市	共用部LED化工事	自 2016年 4 月 至 2016年 5 月	10
名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市	1階管理室等 自動火災報知 設備更新工事	自 2016年 4 月 至 2016年 5 月	15
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	1ー2階エントランス及び ホールリニューアル工事	自 2015年11月 至 2016年 5 月	115
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	地下2階冷温水発生器 整備工事	自 2016年 5 月 至 2016年 5 月	10
芝520ビル	東京都港区	3ー7階トイレリニューアル工事	自 2016年 1 月 至 2016年 3 月	19
芝520ビル	東京都港区	館内共用部リニューアル及び 喫煙室新設工事	自 2016年 1 月 至 2016年 3 月	13
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	客室改修工事(4ー11階)	自 2015年12月 至 2016年 3 月	789
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 (1ー3、9号機)	自 2015年12月 至 2016年 3 月	237
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2期)	自 2016年 1 月 至 2016年 1 月	10
その他の資本的支出				385
合 計				2,970

(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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
		自 2013年12月 1 日 至 2014年 5 月31日	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
当期首積立金残高		642	663	692	711	792
当期積立額(注)		49	106	29	90	188
当期積立金取崩額		28	77	10	9	9
次期繰越額		663	692	711	792	971

(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24期 自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	第25期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日
(a) 資産運用報酬(注)	1,601,124	1,666,100
(b) 資産保管手数料	17,566	17,661
(c) 一般事務委託手数料	68,016	68,022
(d) 役員報酬	10,200	10,200
(e) その他営業費用	240,391	217,809
合 計	1,937,299	1,979,793

(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24期:228,456千円、第25期:324,598千円)、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)があります。

(2) 借入状況

当期末時点における借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2012年 4 月12日	1,000	—	0.517	2016年 3 月20日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2,000	—					
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	—					
	株式会社りそな銀行	1,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2011年10月25日	2,000	2,000	0.546	2016年 9 月20日 (注8)	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2,500	2,500					
	株式会社福岡銀行	1,200	1,200					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年12月20日	—	2,000	0.546	2016年12月20日	(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2011年12月26日	—	500	0.546	2016年12月20日	(注3)	
	農林中央金庫	—	4,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2012年 3 月30日	—	1,500	0.546	2017年 3 月20日	(注4)	
	株式会社三井住友銀行	—	2,400					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2012年 3 月30日	—	1,000	0.993	2017年 3 月20日	(注4)	
	株式会社広島銀行	—	500					
	株式会社関西アーバン銀行	—	1,000	0.546	2017年 3 月20日	(注5)		
	株式会社みずほ銀行	—	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,500					
株式会社新生銀行	—	1,000						
株式会社福岡銀行	—	1,000						
株式会社七十七銀行	—	500						
株式会社新生銀行	2012年 5 月18日	—	1,000	0.922	2017年 3 月20日	(注3)		
小 計			10,700	25,100				
長 期 借 入 金	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年12月20日	2,000	—	0.546	2016年12月20日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2011年12月26日	500	—	0.546	2016年12月20日	(注3)	
	農林中央金庫	4,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社	2012年 3 月30日	1,500	—	0.546	2017年 3 月20日	(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2,400	—					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2012年3月30日	1,000	—	0.993	2017年 3 月20日	(注4)	
	株式会社広島銀行	500	—					
株式会社関西アーバン銀行	1,000	—						

I 資産運用報告

	区 分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
	借入先									
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2012年4月12日	1,500	—	0.546	2017年3月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	—						
	株式会社新生銀行		1,000	—						
	株式会社福岡銀行		1,000	—						
	株式会社七十七銀行		500	—						
	株式会社新生銀行	2012年5月18日	1,000	—	0.922	2017年3月20日	期限 一括	(注3)		
	株式会社日本政策投資銀行	2010年7月7日	1,500	1,450	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	1,300	0.534 (注7)	2017年6月20日		(注3)		
	株式会社群馬銀行	2012年6月20日	900	900	0.534 (注7)	2017年6月20日		(注4)		
	株式会社横浜銀行		900	900						
	株式会社東京都民銀行		500	500						
	三井住友信託銀行株式会社	2012年6月20日	2,500	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	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	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	期限 一括	(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)		
	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)			

	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	2013年3月21日	4,000	4,000	0.555 (注7)	2019年9月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	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	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					
	株式会社りそな銀行		339	339					
	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	2015年8月7日	500	500	0.428 (注7)	2020年9月23日		(注3)	
	株式会社福岡銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		2013年3月15日	4,500					
	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	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	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	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	0.309	2021年6月21日	(注4)			
株式会社三井住友銀行	2016年4月1日	—	2,000	0.309	2021年6月21日	(注3)			
野村信託銀行株式会社	2016年4月1日	—	1,000	0.350	2021年6月21日	(注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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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	0.309	2021年9月21日		(注3)	
	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		(注3)	
	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	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	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	0.359	2023年3月20日		(注4)	
	株式会社埼玉りそな銀行	2016年4月1日	—	2,000	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	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	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	0.409	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	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	0.339	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	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	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	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	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	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	0.399	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	0.627	2025年12月22日		(注3)	

	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								
	小 計		190,507	204,557					
	合 計		201,207	229,657					

(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日ですが、2016年7月20日付で全額期限前弁済予定です。

(3) 投資法人債

当期末時点における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行 年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第 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	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	63,500					

(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	455上野ビル	2015年12月4日	3,000	—	—	—	—
不動産信託受益権 (注3)	ロワジュールホテル & スパタワー那覇	2016年2月5日	20,000	—	—	—	—
不動産信託受益権	浦和ロイヤルパインズホテル	2016年4月1日	17,500	—	—	—	—
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4月21日	74	—	—	—	—
不動産信託受益権	UUR築地ビル	—	—	2016年2月26日	6,620	6,412	50
不動産信託受益権	ロジスティクス東扇島 (注2)	—	—	2016年2月26日	4,459	4,100	253
不動産信託受益権	心斎橋OPAきれい館	—	—	2016年3月25日	3,210	2,587	542
合 計		—	40,574	—	14,289	13,100	847

(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) 譲渡対象は「ロジスティクス東扇島」に係る不動産信託受益権の準共有持分49%です。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3) 本投資法人は、ロワジュールホテル & スパタワー那覇を、複数の種類の資産(不動産信託受益権及び不動産)から構成される物件として取得しましたが、当該不動産についても、取得後信託設定が完了しており、本投資法人は当該物件全てを不動産信託受益権として保有しています。

(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	455上野ビル	2015年12月4日	3,000	3,340	2015年11月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
	不動産信託受益権	ロワジュールホテル & スパタワー那覇	2016年2月5日	20,000	20,800	2016年1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	浦和ロイヤルパインズホテル	2016年4月1日	17,500	18,000	2016年2月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
譲渡	不動産信託受益権	UUR築地ビル	2016年2月26日	6,620	6,550	2015年11月30日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産信託受益権	ロジスティクス東扇島	2016年2月26日	4,459	4,459	2015年11月30日	一般財団法人 日本不動産研究所
	不動産信託受益権	心斎橋OPAきれい館	2016年3月25日	3,210	3,160	2015年11月30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4月21日	74	94

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき鑑定評価を実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。
(注2) 「取得又は譲渡価額」には、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等は含みません。
(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

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「a.不動産等」及び「b.資産対応証券」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。
当期(2015年12月1日から2016年5月31日まで)に調査対象となった取引は、金利スワップ取引6件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関すること等について調査を委託しています。

(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	691,835	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	691,835	100.0
外注委託費	1,325,796	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	421,936	31.8
損害保険料	25,350	丸紅セーフネット株式会社	25,071	98.9
工事監理報酬	69,980	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	51,567	73.7

(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 40,114千円

(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16期 自 2011年 6 月 1 日 至 2011年11月30日	4,901	402,372	82,100	0.23	2,103,383
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

(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。

新投資口の発行	2016年5月25日付で、公募による新投資口の発行(海外募集含む)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） 2015年11月30日	当期 2016年 5 月31日
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		33,173,051	33,519,453
信託現金及び信託預金		25,013,801	28,865,948
営業未収入金		403,145	435,304
未収消費税等		489,075	458,901
前払費用		128,580	598,811
その他		1,460,113	248,634
流動資産合計		60,667,767	64,127,054
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	20,426,504	20,470,866
減価償却累計額		△4,394,881	△4,722,665
建物(純額)		16,031,623	15,748,200
構築物	※1	159,989	159,989
減価償却累計額		△116,966	△121,769
構築物(純額)		43,023	38,220
機械及び装置		282,990	285,562
減価償却累計額		△127,680	△137,360
機械及び装置(純額)		155,309	148,202
工具、器具及び備品		36,395	43,075
減価償却累計額		△14,048	△16,892
工具、器具及び備品(純額)		22,347	26,182
土地	※1	46,078,276	46,078,276
建設仮勘定		1,813	1,813
信託建物	※1	200,244,763	219,012,146
減価償却累計額		△40,488,969	△42,845,952
信託建物(純額)		159,755,794	176,166,193
信託構築物	※1	1,731,404	1,838,743
減価償却累計額		△858,863	△898,197
信託構築物(純額)		872,541	940,546
信託機械及び装置		1,952,715	1,941,363
減価償却累計額		△796,524	△834,349
信託機械及び装置(純額)		1,156,190	1,107,014
信託工具、器具及び備品	※1	477,333	537,344
減価償却累計額		△181,107	△210,932
信託工具、器具及び備品(純額)		296,226	326,411
信託土地	※1	304,162,885	312,637,587
信託建設仮勘定		349,967	166,499
有形固定資産合計		528,926,000	553,385,149
無形固定資産			
ソフトウェア		35,492	30,476
借地権		1,149,355	1,149,355
信託借地権		5,177,059	8,171,352
信託その他無形固定資産		205,772	199,108
無形固定資産合計		6,567,680	9,550,291
投資その他の資産			
投資有価証券		—	75,397
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	80,392
長期前払費用		1,826,142	2,033,984
投資その他の資産合計		1,916,534	2,199,774
固定資産合計		537,410,215	565,135,215
資産合計		598,077,982	629,262,270

(単位：千円)			
		前期（ご参考） 2015年11月30日	当期 2016年 5 月31日
負債の部			
流動負債			
営業未払金		1,841,303	2,861,000
1年内償還予定の投資法人債		10,000,000	23,000,000
1年内返済予定の長期借入金		10,700,000	25,100,000
未払費用		376,518	534,751
未払分配金		19,903	17,959
未払法人税等		—	191
前受金		349,285	358,832
信託前受金		2,642,549	2,709,531
預り金		2,885	2,566
信託預り金		28,065	202,158
訴訟損失引当金		275,605	—
災害損失引当金		—	135,200
その他		27,000	—
流動負債合計		26,263,116	54,922,192
固定負債			
投資法人債		53,500,000	40,500,000
長期借入金		190,507,000	204,557,000
預り敷金及び保証金	※1	3,249,316	3,228,324
信託預り敷金及び保証金	※1	27,056,902	27,588,826
デリバティブ債務		161,237	456,015
固定負債合計		274,474,456	276,330,167
負債合計		300,737,572	331,252,359
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		258,160,260	258,160,260
剰余金			
出資剰余金		23,548,287	23,548,287
任意積立金			
配当積立金		7,754,927	7,546,388
配当準備積立金		—	121,898
任意積立金合計		7,754,927	7,668,286
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		8,038,171	9,089,092
剰余金合計		39,341,387	40,305,666
投資主資本合計		297,501,647	298,465,926
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益		△161,237	△456,015
評価・換算差額等合計		△161,237	△456,015
純資産合計	※3	297,340,410	298,009,911
負債純資産合計		598,077,982	629,262,270

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)			
		前期（ご参考） 自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	18,541,897	19,227,927
その他賃貸事業収入	※1	1,528,445	1,369,513
不動産等売却益	※2	—	847,017
営業収益合計		20,070,343	21,444,457
営業費用			
賃貸事業費用	※1	8,705,601	8,873,554
資産運用報酬		1,601,124	1,666,100
資産保管手数料		17,566	17,661
一般事務委託手数料		68,016	68,022
役員報酬		10,200	10,200
その他営業費用		240,391	217,809
営業費用合計		10,642,901	10,853,348
営業利益		9,427,442	10,591,109
営業外収益			
受取利息		3,374	2,700
未払分配金除斥益		2,519	2,474
保険金収入		5,318	19,624
還付加算金		—	2,627
訴訟損失引当金戻入額		—	5,959
その他		925	17,373
営業外収益合計		12,138	50,760
営業外費用			
支払利息		987,597	1,044,114
投資法人債利息		238,005	218,701
投資口交付費		38,223	135,314
その他		12,722	18,843
営業外費用合計		1,276,547	1,416,973
経常利益		8,163,033	9,224,897
特別損失			
訴訟損失引当金繰入額		246,154	—
災害損失引当金繰入額		—	135,200
特別損失合計		246,154	135,200
税引前当期純利益		7,916,878	9,089,697
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		7,916,273	9,089,092
前期繰越利益		121,898	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		8,038,171	9,089,092

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2015年 6 月 1 日 至 2015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 配当積立金	任意積立金 配当準備積立金	任意積立金合計	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)			
当期首残高	243,869,759	23,548,287	7,754,927	—	7,754,927	7,790,400	39,093,615	282,963,375	
当期変動額									
新投資口の発行	14,290,500				—		—	14,290,500	
剰余金の分配					—	△7,668,501	△7,668,501	△7,668,501	
当期純利益					—	7,916,273	7,916,273	7,916,273	
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					—		—	—	
当期変動額合計	14,290,500	—	—	—	—	247,771	247,771	14,538,272	
当期末残高	※ 258,160,260	23,548,287	7,754,927	—	7,754,927	8,038,171	39,341,387	297,501,647	
	評価・換算差額等								
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	純資産合計						
当期首残高	△56,430	△56,430	282,906,944						
当期変動額									
新投資口の発行		—	14,290,500						
剰余金の分配		—	△7,668,501						
当期純利益		—	7,916,273						
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△104,806	△104,806	△104,806						
当期変動額合計	△104,806	△104,806	14,433,466						
当期末残高	△161,237	△161,237	297,340,410						

当期(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 配当積立金	任意積立金 配当準備積立金	任意積立金合計	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)			
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								
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	純資産合計						
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						

(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 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31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。
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	訴訟損失引当金 係争中の訴訟に関し将来発生する可能性のある損失に備えるため、期末現在の損失見込額を計上しています。	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46,898千円です。	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125,471千円です。
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。

	前期（ご参考） 自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日
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。

(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） 2015年11月30日	当期 2016年 5 月31日
建物	1,750,084	1,716,217
構築物	2,123	1,061
土地	2,089,982	2,089,982
信託建物	2,072,602	2,059,307
信託構築物	1,698	16,697
信託工具、器具及び備品	1,997	3,391
信託土地	2,114,743	2,114,743
合 計	8,033,232	8,001,402

担保を付している債務は以下のとおりです。(単位：千円)

	前期（ご参考） 2015年11月30日	当期 2016年 5 月31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	826,976	719,708
合 計	1,235,147	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） 2015年11月30日	当期 2016年 5 月31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） 2015年11月30日	当期 2016年 5 月31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 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	16,419,263	17,156,571
共益費収入	1,492,930	1,441,603
駐車場収入	507,029	506,952
その他賃貸収入(注1)	122,673	122,800
その他賃貸事業収入		
附加使用料(注2)	1,289,251	1,123,877
賃貸事業一時収入	146,144	153,037
その他雑収入	93,050	92,599
不動産賃貸事業収益合計	20,070,343	20,597,440
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	1,567,377	1,613,888
外注委託費	1,317,655	1,325,796
水道光熱費	1,333,882	1,139,849
損害保険料	24,416	25,350
修繕費(注3)	550,387	634,981
減価償却費	3,482,401	3,697,062
その他賃貸事業費用	429,481	436,624
不動産賃貸事業費用合計	8,705,601	8,873,554
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	11,364,741	11,723,886

(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 6 月 1 日 至 2015年11月30日)

該当事項はありません。

当期(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

(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 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31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	2,751,376口

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)

	前期（ご参考） 2015年11月30日	当期 2016年 5 月31日
繰延税金資産(流動)		
訴訟損失引当金	89,047	－
災害損失引当金	－	42,912
税務上の収益認識差額	8,723	33,996
その他	－	6
小計	97,771	76,915
評価性引当額	△97,771	△76,915
合計	－	－
繰延税金資産(固定)		
合併時受入評価差額	22,591,524	20,268,304
その他	96	－
小計	22,591,621	20,268,304
評価性引当額	△22,591,621	△20,268,304
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） 2015年11月30日	当期 2016年 5 月31日
法定実効税率	32.31%	32.31%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△33.15%	△11.62%
評価性引当額の増減	0.84%	△20.69%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が2016年3月31日に公布され、2016年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等が変更されることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.31%から、2016年4月1日以後に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については31.74%、2017年4月1日以後に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については31.82%、2018年4月1日以後に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については31.59%となります。

なお、この税率変更による影響はありません。

(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(当期末において、借入残高はありません)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)(2015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	33,173,051	33,173,051	－
(2)信託現金及び信託預金	25,013,801	25,013,801	－
資産合計	58,186,852	58,186,852	－
(3)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,039,000	39,000
(4)1年内返済予定の長期借入金	10,700,000	10,720,067	20,067
(5)投資法人債	53,500,000	53,826,500	326,500
(6)長期借入金	190,507,000	192,211,462	1,704,462
(7)信託預り敷金及び保証金	321,802	332,894	11,091
負債合計	265,028,802	267,129,923	2,101,121
(8)デリバティブ取引(※)	(161,237)	(161,237)	－
デリバティブ取引合計	(161,237)	(161,237)	－

※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 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。

(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)(2015年11月30日)
該当事項はありません。
当期(2016年 5 月31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。

前期(ご参考)(2015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	59,080,000	△161,237	(※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	36,100,000	36,100,000	(※1)	－
合 計			95,180,000	95,180,000	△161,237	



当期(2016年 5 月31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	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	

(※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） 2015年11月30日	当期 2016年 5 月31日
投資有価証券（※1）	－	75,397
預り敷金及び保証金（※2）	2,976,940	2,978,030
信託預り敷金及び保証金（※2）	26,517,092	27,179,083

(※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)(2015年11月30日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	33,173,051	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	25,013,801	－	－	－	－	－
合計	58,186,852	－	－	－	－	－

当期(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	－	－	－	－	－

(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)(2015年11月30日) (単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	10,000,000	19,500,000	29,000,000	－	－	5,000,000
長期借入金	10,700,000	33,800,000	29,023,000	25,207,000	34,377,000	68,100,000
合計	20,700,000	53,300,000	58,023,000	25,207,000	34,377,000	73,100,000

当期(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

(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 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日
商業施設	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	177,955,286	189,578,797
	期中増減額(注2)	11,623,511	△120,661
	期末残高	189,578,797	189,458,136
	期末時価(注3)	207,936,000	211,556,000
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	196,464,812	195,744,810
	期中増減額(注2)	△720,001	△6,322,223
	期末残高	195,744,810	189,422,587
	期末時価(注3)	221,881,000	218,736,000
ホテル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	62,715,833	69,016,219
	期中増減額(注2)	6,300,385	38,626,384
	期末残高	69,016,219	107,642,603
	期末時価(注3)	80,037,000	123,165,000
住 居	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	38,993,055	41,579,794
	期中増減額(注2)	2,586,738	△425,609
	期末残高	41,579,794	41,154,184
	期末時価(注3)	50,720,000	50,839,000
その他	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	30,925,556	39,332,793
	期中増減額(注2)	8,407,236	△4,304,447
	期末残高	39,332,793	35,028,345
	期末時価(注3)	42,650,000	38,788,700
合 計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	507,054,544	535,252,415
	期中増減額(注2)	28,197,870	27,453,441
	期末残高	535,252,415	562,705,857
	期末時価(注3)	603,224,000	643,084,700

(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9物件の取得(合計29,872百万円)及び資本的支出(2,049百万円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(3,475百万円)等によるものです。当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。
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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

V 注記表

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 2015年 6 月 1 日 至 2015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	丸紅アセット マネジメント株式会社	投資運用業	－	なし	不動産売買 媒介手数料	118,140	－	－
利害関係人等	エムジーリース 株式会社	リース業	－	なし	不動産信託受益権の購入(注3)	3,938,000	－	－
					その他賃貸事業費用	59,500	－	－
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	72,368	信託預り敷金及び保証金	37,497
					その他賃貸事業収入	1,928	営業未収入金	243
					不動産売買媒介手数料	81,900	－	－
					外注委託費	423,943	営業未払金	76,458
					工事監理報酬	44,185	営業未払金	6,687
					工事費	25,128	営業未払金	13,529
					その他賃貸事業費用	4,544	営業未払金	754
利害関係人等	丸紅株式会社	卸売業	0.3	なし	不動産信託受益権の購入(注4)	2,730,000	－	－
					不動産の賃貸	97,291	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	147,983	営業未払金	21,534
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	1,336	営業未収入金	166
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	4,380	信託預り敷金及び保証金	4,200
					その他賃貸事業収入	963	営業未収入金	163
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	308	営業未収入金	57
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	5,576	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	545	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。

(注3) 不動産信託受益権の購入は、「Luz湘南辻堂」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。

(注4) 不動産信託受益権の購入は、「UURコート志木」に係るもので、取引金額には取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額)を記載しています。

2. 資産保管会社

属 性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注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	1,700,000	長期借入金	38,983,000
				支払利息	151,843	未払費用	46,655
				前払費用		前払費用	8,242
				融資関連費用	69,339	長期前払費用	576,433
						未払費用	2,753
				投資法人債 関連手数料等	185	－	－
				信託報酬	24,584	－	－
				一般事務委託 手数料等	21,846	未払費用	1,518

(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 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
					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
				前払費用		前払費用	4,723
				融資関連費用	71,806	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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期（ご参考） 自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日
1口当たり純資産額	108,069円	108,313円
1口当たり当期純利益	2,946円	3,303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 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日
当期純利益	(千円) 7,916,273	9,089,092
普通投資主に帰属しない金額	(千円) —	—
普通投資口に係る当期純利益	(千円) 7,916,273	9,089,092
期中平均投資口数	(口) 2,686,863	2,751,376

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日)

該当事項はありません。

当期(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

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2015年6月1日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月1日 至 2016年5月31日
Ⅰ. 当期末処分利益	8,038,171,790円	9,089,092,368円
Ⅱ. 配当積立金取崩額	208,539,855円	－円
Ⅲ. 分配金の額 （投資口1口当たりの分配金の額）	8,124,813,328円 (2,953円)	8,254,128,000円 (3,000円)
Ⅳ. 任意積立金 配当準備積立金繰入額	121,898,317円	834,964,368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8,038,171,790円から前期繰越利益相当額121,898,317円を控除した当期純利益相当額7,916,273,473円に、配当積立金残高7,754,927,926円のうち208,539,855円を取崩し、上記の当期純利益相当額に加算した8,124,813,328円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。また、上記前期繰越利益相当額121,898,317円を配当準備積立金として積立てを行うこととしました。	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。

Ⅶ 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成28年7月13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27年12月1日から平成28年5月31日までの第25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 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,916,878	9,089,697
減価償却費	3,482,401	3,697,062
不動産等売却益	－	△847,017
訴訟損失引当金繰入額	246,154	－
災害損失引当金繰入額	－	135,200
受取利息及び有価証券利息	△3,374	△2,700
支払利息及び投資法人債利息	1,225,602	1,262,816
投資口交付費	38,223	135,314
営業未収入金の増減額(△は増加)	6,259	△32,159
未収消費税等の増減額(△は増加)	△419,593	119,415
前払費用の増減額(△は増加)	454,818	△478,966
長期前払費用の増減額(△は増加)	24,160	△128,898
営業未払金の増減額(△は減少)	241,234	△2,334
未払費用の増減額(△は減少)	△7,100	7,636
未払消費税等の増減額(△は減少)	△853,135	－
前受金の増減額(△は減少)	4,776	9,546
信託前受金の増減額(△は減少)	142,672	66,982
預り金の増減額(△は減少)	291	△319
信託預り金の増減額(△は減少)	△23,886	174,093
預り敷金及び保証金償却額	△23,259	△22,657
信託預り敷金及び保証金償却額	△57,483	△135,296
その他	855,020	116,975
小 計	13,250,659	13,164,391
利息の受取額	3,395	2,700
利息の支払額	△1,263,281	△1,317,742
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△656	△336
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,990,116	11,849,014
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	1,205,530	－
信託有形固定資産の売却による収入	－	13,442,272
有形固定資産の取得による支出	△59,533	△66,834
信託有形固定資産の取得による支出	△29,270,819	△39,456,788
信託無形固定資産の取得による支出	△2,397,631	△2,994,292
投資有価証券の取得による支出	－	△74,751
信託差入敷金及び保証金の返還による収入	138	－
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△264	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	62,375	55,655
預り敷金及び保証金の返還による支出	△43,882	△53,989
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,506,673	2,408,846
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△372,807	△1,236,299
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,370,221	△27,976,182
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	19,400,000	33,500,000
長期借入金の返済による支出	△50,000	△5,050,000
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	14,252,277	－
分配金の支払額	△7,667,623	△8,124,282
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,934,653	20,325,717
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,445,451	4,198,549
現金及び現金同等物の期首残高	59,632,303	58,186,852
現金及び現金同等物の期末残高 ※	58,186,852	62,385,401

(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 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

※. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位:千円)

	前期 自 2015年 6 月 1 日 至 2015年11月30日	当期 自 2015年12月 1 日 至 2016年 5 月31日
現金及び預金	33,173,051	33,519,453
信託現金及び信託預金	25,013,801	28,865,948
現金及び現金同等物	58,186,852	62,385,401

資産運用会社の概要

▶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5月31日現在)		
株主	(2016年5月31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(3)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」

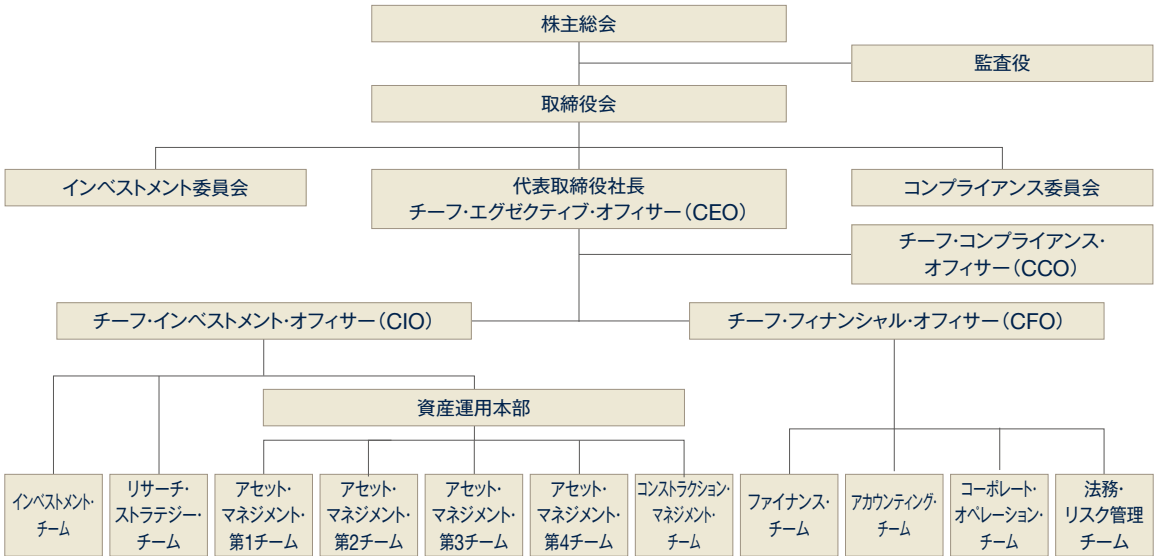
我々は当社が採用している総合型投資方針に基づき、着実かつ慎重に外部成長を果たし、更に内部成長にも努めることにより、UURを量的のみならず質的にも最高水準の投資法人とすることを目標とします。更に市場及び投資家からの信頼獲得に努力してまいります。

「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25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25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

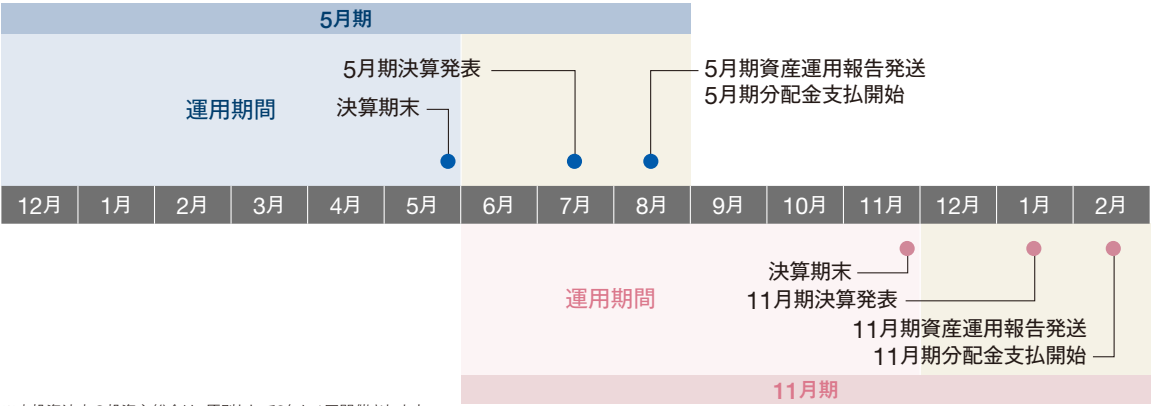
●法令遵守の決定プロセスを忠実に履行

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）へご連絡いただくか、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

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。

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）

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% ^(注) 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%^(注1))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。