

## 2024年11月期 決算短信 (REIT)

2025年1月21日

不動産投資信託証券発行者名	ユナイテッド・アーバン投資法人	上場取引所	東
コード番号	8960	URL	<a href="https://www.united-reit.co.jp/">https://www.united-reit.co.jp/</a>
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	朝谷 健民
資産運用会社名	丸紅リートアドバイザーズ株式会社	(氏名)	馬舩 純一
代表者	(役職名) 代表取締役 社長執行役員	(氏名)	馬舩 純一
問合せ先責任者	(役職名) チーフ・フィナンシャル・	(氏名)	上菌 秀一
	オフィサー		
	TEL		03-5402-3680

有価証券報告書提出予定日 2025年2月27日 分配金支払開始予定日 2025年2月14日

決算補足説明資料作成の有無：有  
決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年11月期の運用、資産の状況 (2024年6月1日～2024年11月30日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年11月期	28,209	8.6	13,795	12.9	12,680	13.5	12,680	13.5
2024年5月期	25,981	2.5	12,215	7.1	11,170	7.7	11,169	7.7

  

	1口当たり	自己資本	総資産	営業収益
	当期純利益	当期純利益率	経常利益率	経常利益率
	円	%	%	%
2024年11月期	4,094	3.5	1.7	45.0
2024年5月期	3,604	3.1	1.5	43.0

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金	分配金総額	1口当たり	利益超過	配当性向	純資産配当率
	(利益超過分配金は含まない)	(利益超過分配金は含まない)	利益超過分配金	分配金総額		
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年11月期	3,937	12,111	—	—	96.1	3.4
2024年5月期	3,629	11,244	—	—	100.6	3.1

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

(注2) 2024年5月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額 (77百万円) を加算した後の金額であること、2024年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益から圧縮積立金繰入額 (646百万円) を減算し、一時差異等調整積立金取崩額 (77百万円) を加算した後の金額であることから各期の当期純利益の金額とは異なります。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年11月期	730,532	360,075	49.3	117,051
2024年5月期	734,420	361,801	49.3	116,763

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による	投資活動による	財務活動による	現金及び現金同等物
	キャッシュ・フロー	キャッシュ・フロー	キャッシュ・フロー	期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年11月期	14,905	△9,136	△14,468	55,192
2024年5月期	14,012	△7,942	△5,444	63,891

## 2. 2025年5月期の運用状況の予想 (2024年12月1日～2025年5月31日) 及び2025年11月期の運用状況の予想 (2025年6月1日～2025年11月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金	1口当たり
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	(利益超過分配金は含まない)	利益超過分配金
									円	円
2025年5月期	27,234	△3.5	13,102	△5.0	11,850	△6.5	11,850	△6.5	4,000	—
2025年11月期	26,452	△2.9	12,298	△6.1	10,778	△9.0	10,778	△9.0	3,650	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 2025年5月期：3,868円、2025年11月期：3,519円

(注) 2025年5月期及び2025年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に圧縮積立金取崩額 (323百万円) 及び一時差異等調整積立金取崩額 (77百万円) をそれぞれ加算した後の金額であることから当期純利益の金額とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数  
(自己投資口を含む)

2024年11月期	3,076,208口	2024年5月期	3,098,591口
-----------	------------	----------	------------

② 期末自己投資口数

2024年11月期	0口	2024年5月期	0口
-----------	----	----------	----

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。前提条件の詳細については、後記7ページ記載の「2025年5月期（第43期：2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期（第44期：2025年6月1日～2025年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況 .....	2
運用状況 .....	2
2. 財務諸表 .....	10
(1) 貸借対照表 .....	10
(2) 損益計算書 .....	12
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	13
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	15
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	16
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	17
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	27
3. 参考情報 .....	28
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	28
(2) 資本的支出の状況 .....	38

## 1. 運用状況

### 運用状況

#### ① 当期の概況

##### a. 投資環境と運用実績

###### (i) 投資環境

2024年7月の日本銀行の追加利上げ実施後においても、企業の設備投資が拡大し、収益も回復傾向が継続しました。それに伴い、企業の賃金ベースアップ、夏のボーナスや時給の引き上げ等、所得環境の改善が進み個人消費が持ち直し、当期の日本経済は全体的に回復基調で推移しました。為替においても依然として円安水準が続く中、2024年10月のインバウンド数は月ベースで過去最高を記録し、インバウンドが景気回復をけん引する1つの柱となっています。他方、長期化する不安定な国際情勢に加え、我が国の衆議院選挙での与党の過半数割れに起因する政治運営や米国の新政権の政策に関する不透明性に注視が必要です。

不動産売買市場と関連性が高い金融市場については、日本銀行の追加利上げ観測、米国の政権交代により金利政策の先行き不透明感が払しょくされない中、一進一退の状況にあります。しかし、不動産売買市場では国内投資家を中心に投資意欲は依然旺盛で、厳しい取得環境が続いています。

不動産賃貸市場については、当期も全体としては概ね堅調に推移しました。

ホテルについては、国内需要の継続とインバウンドの増加により、客室稼働率、客室単価いずれも改善し、RevPAR(注)は多くのホテルで既にコロナ禍前の水準を上回る状況にあります。

商業施設では、経済活動の活性化及びインバウンド需要の回復を受けて、サービス系・物販系テナントともに堅調な売上げを維持しており、テナント業績は全体的に底堅く推移しています。

オフィスビルでは、欧米でみられるような従業員のリモートワークによるオフィス需要減は国内ではみられず、東京都心部でみられた新築大型オフィスの大量供給の影響も限定的で、面積拡張や立地改善を目的とした移転需要等により空室率は5%を下回る状況が継続しており、東京ビジネス地区の賃料は上昇傾向が続いています。

住宅では、いずれの地域においても引き続き需要は底堅く稼働率は安定的に推移し、賃料においては都心部のファミリータイプを中心に上昇傾向にあります。

物流施設については、首都圏をはじめ全国の主要都市周辺部で供給が続いており、稼働率は弱含みの傾向にあるものの、賃料は横ばいで推移しています。

(注) ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値であり、1日当たり販売可能客室数当たりの客室売上を指します。

###### (ii) 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において下表記載の3物件を取得しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	取得日
C23	ランドーホテル広島プレステージ	ホテル	広島県広島市	2,580	2024年6月3日
B49	飯田橋ブラーノ(追加取得)(注3)	事務所	東京都千代田区	383	2024年6月26日
B50	大阪ベイトワー(追加取得)(注4)	事務所	大阪府大阪市	21,096	2024年9月2日
合計				24,059	

その一方で、本投資法人は、当期において下表記載の物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	譲渡価格 (百万円)(注2)	譲渡日
B7	川崎東芝ビル	研究所	神奈川県川崎市	19,000	2024年6月28日

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。以下、同じです。

(注2) 取得価格及び譲渡価格は、取得又は譲渡に係る売買契約書に基づく売買価格を記載しており、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。なお、取得価格については単位未満を四捨五入しています。以下、同じです。

(注3) 取得対象は飯田橋ブラーノ ステージビルディング(事務所棟)4階の一部及び飯田橋ブラーノ モール(店舗)C棟2階の一部の区分所有権並びにそれに係る敷地の所有権の共有持分(持分割合合計0.76%)です。

(注4) 取得対象は大阪ベイトワーの一部(全体比55.40%)の区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分の80%であるため、取得資産が本物件全体に占める割合は44.32%です。なお、当該取得により本投資法人は準共有持分100%を保有することとなり、本物件全体の区分所有権並びにそれに係る敷地の所有権に占める本投資法人の持分割合は55.40%です。

(iii) ポートフォリオの概要

前記 (ii) 記載の物件取得及び譲渡の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設36件、オフィスビル34件、商業施設とオフィスビルの複合施設2件、ホテル22件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居25件及びその他19件の合計140件（取得価格の総額703,099百万円）であり、また、総賃貸可能面積は1,594,678.47㎡（482,390.23坪）、テナント総数は3,019となりました。

本投資法人は、稼働率の維持に努め、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、99.0%から99.2%の間で推移し、当期末時点では99.2%となっています。

(iv) サステナビリティに関する取組

本投資法人及び本資産運用会社は、持続可能な開発目標（SDGs）を支持しており、環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取組（以下「サステナビリティ推進活動」といいます。）を通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指し、(i) 2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比）すること、及び(ii) 2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロにすること、という削減目標を設定しています。

気候変動に関する取組では、本投資法人が保有する不動産の環境認証を2024年までに延床面積ベース（底地物件を除きます。）で80%取得することを中期目標に掲げていましたが、2024年11月末時点で目標を上回る90.6%の環境認証取得を達成することができ、2027年に向けた新たな中期目標として延床面積ベースで80%以上を維持することを目指しています。その他、サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人はESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2024年調査において、5段階で格付されるGRESBレーティングで最上位から2つ目の「4 Stars」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ取得しています。

本資産運用会社は2022年1月に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明しています。本資産運用会社各部の代表メンバーによる社内横断チームにおいて、本投資法人のポートフォリオにおけるTCFD提言に沿った気候関連リスク・機会に関するシナリオ分析を行い、分析結果をサステナビリティサイト（<https://uur-sustainability.com/sustainability/>）上で開示しています。

b. 資金調達概要

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、一定の資金調達を行いました。前期末及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	3,000	—	△3,000
長期借入金 (うち、1年内返済予定分)	294,353 (33,450)	297,253 (29,600)	+2,900 (△3,850)
借入金合計	297,353	297,253	△100
投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	31,500 (2,000)	31,500 (10,000)	— (+8,000)
有利子負債合計	328,853	328,753	△100

また、2024年12月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA	見通し：安定的

c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益28,209百万円（前期比8.6%増）、不動産賃貸事業利益15,330百万円（前期比5.7%増）、営業利益13,795百万円（前期比12.9%増）、経常利益12,680百万円（前期比13.5%増）、当期純利益12,680百万円（前期比13.5%増）となりました。

当期においては、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金及びLTV水準等の財務状況、及びマーケット環境を総合的に勘案し、2024年11月1日開催の本投資法人役員会において、自己投資口取得に係る事項、及び当期末において保有する自己投資口の消却を行うことを決定しました。当該決定に基づき、2024年11月5日以降、東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口を取得した上で、2024年11月29日付で同日時点において保有する全ての自己投資口（22,383口。消却前の発行済投資口の総口数に対する割合0.72%）の消却を行いました。

また、川崎東芝ビルの譲渡により不動産等売却益969百万円を計上しましたが、当該譲渡に伴い減少する賃貸事業利益の回復には一定期間を要することが想定されるため、当該不動産等売却益については、3決算期において均

等分配することとし、当期純利益のうち646百万円を圧縮積立金として内部留保しました。

この結果、当期の分配金は、当期末処分利益12,680百万円から租税特別措置法第65条の7に基づく圧縮積立金繰入額646百万円を減算し、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した後の金額である12,111百万円、投資口1口当たりの分配金は3,937円となりました。

② 次期の見通し

a. 運用全般に関する見通し

我が国を取り巻く政治や経済は不透明な状況が続きインフレ環境が始まる中、国内景気は緩やかな回復基調が続くと見込まれ、当期に続き次期の不動産売買及び賃貸市場も全体として共に堅調に推移することが予想されます。

本投資法人のポートフォリオは特定のASETタイプに偏ることなく構成されており、分散投資による収益力の安定化が図られています。不透明な状況が続く中でも不動産売買及び賃貸市場の動向を見極めつつ、社会変化に適切し得る不動産の安定運用に取り組みながら、ポートフォリオ全体の安定性を確実なものとしていくことが肝要であると考えています。

このような環境認識の下、本投資法人は今後の不動産売買市場の動向を注視しながら、多種・多様な不動産への投資機会を積極的に捉え、様々な取得手法を駆使した厳選投資と併せて、資産の入替えによりポートフォリオの質的改善と売却益の還元を実施していきます。既存物件においては、稼働率の維持・向上、賃料増加や収益寄与と安定を目的とする各種条件改定、事業費用の抑制等を通じて、安定運用と収益力向上に引き続き注力していきます。

財務運営においては金利の上昇局面にある中、調達手法等の工夫により金融費用の抑制を図り、LTVコントロール、有利子負債の返済期限の分散、流動性の確保等、強固で安定的な財務体質の構築に努めていきます。

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

b. 運用状況の見通し

(i) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

A. 自己投資口の消却

本投資法人は、2025年1月21日時点で保有する全ての自己投資口を以下のとおり消却することを2025年1月21日付で決定しました。

1) 自己投資口の消却を行う理由

投資信託及び投資法人に関する法律第80条第2項及び第4項の規定に基づき消却を行うものです。

2) 消却に係る事項の内容

消却する投資口の総数	13,608口
消却予定日	2025年1月31日

(参考) 自己投資口取得に係る事項の内容及び取得した投資口の累計

・2024年11月1日開催の本投資法人役員会での決議内容

取得し得る投資口の総数	40,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除く）に対する割合1.29%
投資口の取得価額の総額	5,000百万円（上限）
取得方法	証券会社との自己投資口取得に関わる取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2024年11月5日～2024年12月30日

・上記役員会決議に基づき取得した投資口の累計

取得した投資口の総数	35,991口（注）
投資口の取得価額の総額	4,999,871,200円
取得期間	2024年11月5日～2024年12月11日（約定日ベース）

（注）取得した投資口の総数のうち22,383口については、2024年11月29日付で消却が完了しています。

なお、参考情報は以下のとおりです。

B. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2024年12月20日に返済期限が到来した借入金（総額4,400百万円）の返済を目的として、2024年12月20日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン17D (グリーンローン)	株式会社 みずほ銀行	3,000	1.24552%	2024年 12月20日	2031年 6月20日	無担保 無保証
タームローン18D	株式会社 福岡銀行	1,400	基準金利（全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR）+0.112%		2027年 12月20日	
合 計		4,400				

C. コミットメントラインの設定

本投資法人は、2024年12月27日付で以下のとおりコミットメントラインの設定を行いました。

(コミットメントラインの概要)

参加金融機関	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
借入極度額	12,000百万円
契約締結日	2024年12月27日
契約期間	2024年12月28日～2025年12月27日
摘 要	無担保・無保証

D. 物件の譲渡

本投資法人は、下表記載の物件を譲渡することを2025年1月21日付で決定しました。

物件 番号	物件名称	種類	所在地	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡予定日
A2	ジョイパーク泉ヶ丘 (注)	店舗	大阪府堺市	5,400	2025年3月31日

(注) 譲渡予定資産の譲渡は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人は、本物件の譲渡の確実な履行を担保するため、譲渡先と2025年1月21日付で売買契約を締結しました。当該契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、違反当事者に相当の期間を定めて催告した上、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（譲渡予定価格）の1割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、本物件の譲渡に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

E. 物件の取得

本投資法人は、下表記載の3物件を取得することを2025年1月21日付で決定しました。

物件 番号	物件名称	種類	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日	取得資金 (予定)
A46	モレラ岐阜 (注1)	店舗	岐阜県本巣市	1,800	2025年 1月31日	自己資金 (注3)
A47	新潟錦町ショッピングセンター (敷地) (注2)	—	新潟県新潟市	2,720	2025年 2月28日	
E23	リハビリホームボンセジュール 北松戸 (注2)	老人 ホーム	千葉県松戸市	1,128	2025年 3月31日	借入金
合 計				5,648		

(注1) 取得予定対象は、モレラ岐阜の所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分5%です。

(注2) 新潟錦町ショッピングセンター（敷地）及びリハビリホームボンセジュール北松戸（以下、総称して「フォワード・コミットメント物件」といいます。）の取得は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人は、フォワード・コミットメント物件の取得の確実な履行を担保するため、各取得先と2025年1月21日付で売買契約を締結しました。各売買契約において、当事者は、相手方当事者が義務を履行しない場合や重大な義務の違反がある場合には、相手方当事者に催告のうえ当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（取得予定価格）の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、フォワード・コミットメント物件の取得に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支

私等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(注3) モレラ岐阜及び新潟錦町ショッピングセンター(敷地)については、一旦自己資金で取得した後、上記D.記載の物件譲渡代金にて自己資金を還元させる予定です。

F. 一般事務受託者(特別口座管理機関)との契約終了及び対象投資口の移管

本投資法人は、特別口座の管理に係る事務を三井住友信託銀行株式会社(以下「第一特別口座管理機関」といいます。)及び三菱UFJ信託銀行株式会社(以下「第二特別口座管理機関」といいます。)にそれぞれ委託していますが、2025年1月21日開催の本投資法人役員会において、第二特別口座管理機関で管理する対象投資口(投資主)の管理を、2025年3月1日をもって第一特別口座管理機関に移管するとともに、第二特別口座管理機関との当該契約を終了することを決議しました。

(ii) 運用状況の見通し

2025年5月期(第43期:2024年12月1日~2025年5月31日)及び2025年11月期(第44期:2025年6月1日~2025年11月30日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2025年5月期及び2025年11月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記「2025年5月期(第43期:2024年12月1日~2025年5月31日)及び2025年11月期(第44期:2025年6月1日~2025年11月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

2025年5月期

営業収益	27,234百万円	1口当たり分配金(注1)	4,000円
営業利益	13,102百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	11,850百万円		
当期純利益(注1)	11,850百万円		

2025年11月期

営業収益	26,452百万円	1口当たり分配金(注1)	3,650円
営業利益	12,298百万円	1口当たり利益超過分配金	－円
経常利益	10,778百万円		
当期純利益(注1)	10,778百万円		

(注1) 2025年5月期及び2025年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に圧縮積立金取崩額(323百万円)及び一時差異等調整積立金取崩額(77百万円)をそれぞれ加算した後の金額であることから当期純利益の金額とは異なります。

なお、1口当たり分配金は、2024年11月期末現在の発行済投資口の総口数3,076,208口から、2025年1月31日付消却予定の自己投資口13,608口を控除した後の3,062,600口を前提としており、以後2025年11月期末まで投資口の追加発行等による変動がないことを前提としています。

(注2) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。



2025年 5月期（第43期：2024年12月1日～2025年5月31日）及び

2025年11月期（第44期：2025年6月1日～2025年11月30日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年 5月期（第43期：2024年12月1日～2025年5月31日）（182日）</li> <li>2025年11月期（第44期：2025年6月1日～2025年11月30日）（183日）</li> </ul>																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在で本投資法人が保有している140物件に、下表記載の運用資産の異動を反映した142物件を前提としています。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>物件名称</th> <th>取得（譲渡）予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">取得予定物件</td> <td>モレラ岐阜</td> <td>2025年1月31日</td> </tr> <tr> <td>新潟錦町ショッピングセンター（敷地）</td> <td>2025年2月28日</td> </tr> <tr> <td>リハビリホームボンセジュール北松戸</td> <td>2025年3月31日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定物件</td> <td>ジョイパーク泉ヶ丘</td> <td>2025年3月31日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>2025年11月期末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既保有物件の譲渡等）がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>		物件名称	取得（譲渡）予定日	取得予定物件	モレラ岐阜	2025年1月31日	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	2025年2月28日	リハビリホームボンセジュール北松戸	2025年3月31日	譲渡予定物件	ジョイパーク泉ヶ丘	2025年3月31日																	
	物件名称	取得（譲渡）予定日																													
取得予定物件	モレラ岐阜	2025年1月31日																													
	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	2025年2月28日																													
	リハビリホームボンセジュール北松戸	2025年3月31日																													
譲渡予定物件	ジョイパーク泉ヶ丘	2025年3月31日																													
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年11月期末現在の発行済投資口の総口数3,076,208口から、2025年1月31日付消却予定の自己投資口13,608口を控除した後の3,062,600口を前提としており、2025年11月期末までに投資口の追加発行等による変動がないことを前提としています。</li> </ul>																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。</li> <li>上記前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2025年5月期</th> <th>2025年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>23,781百万円</td> <td>23,280百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>825百万円</td> <td>817百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水道光熱費収入）</td> <td>1,650百万円</td> <td>1,901百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。</li> <li>2025年5月期に「ジョイパーク泉ヶ丘」譲渡に伴う不動産等売却益565百万円を見込んでいます。</li> </ul>	主要項目	2025年5月期	2025年11月期	賃料収入（共益費含む）	23,781百万円	23,280百万円	駐車場収入	825百万円	817百万円	附加使用料（テナント負担水道光熱費収入）	1,650百万円	1,901百万円																		
主要項目	2025年5月期	2025年11月期																													
賃料収入（共益費含む）	23,781百万円	23,280百万円																													
駐車場収入	825百万円	817百万円																													
附加使用料（テナント負担水道光熱費収入）	1,650百万円	1,901百万円																													
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2025年5月期</th> <th>2025年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>2,227百万円</td> <td>2,396百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,986百万円</td> <td>1,988百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,806百万円</td> <td>2,067百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>1,196百万円</td> <td>913百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>3,852百万円</td> <td>3,782百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、下表記載の2024年取得物件の固定資産税及び都市計画税については、2025年11月期から費用計上されることとなり、総額143百万円を見込んでいます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024年2月1日</td> <td>虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー</td> </tr> <tr> <td>2024年3月28日</td> <td>大阪ベイタワー（追加取得）</td> </tr> <tr> <td>2024年6月3日</td> <td>ランドーホテル広島プレステージ</td> </tr> <tr> <td>2024年6月26日</td> <td>飯田橋ブラーノ（追加取得）</td> </tr> <tr> <td>2024年9月2日</td> <td>大阪ベイタワー（追加取得）</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注2）運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>（注3）減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> </ul>	主要項目	2025年5月期	2025年11月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,227百万円	2,396百万円	外注委託費	1,986百万円	1,988百万円	水道光熱費	1,806百万円	2,067百万円	修繕費（注2）	1,196百万円	913百万円	減価償却費（注3）	3,852百万円	3,782百万円	取得日	物件名称	2024年2月1日	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	2024年3月28日	大阪ベイタワー（追加取得）	2024年6月3日	ランドーホテル広島プレステージ	2024年6月26日	飯田橋ブラーノ（追加取得）	2024年9月2日	大阪ベイタワー（追加取得）
主要項目	2025年5月期	2025年11月期																													
公租公課（固定資産税等）（注1）	2,227百万円	2,396百万円																													
外注委託費	1,986百万円	1,988百万円																													
水道光熱費	1,806百万円	2,067百万円																													
修繕費（注2）	1,196百万円	913百万円																													
減価償却費（注3）	3,852百万円	3,782百万円																													
取得日	物件名称																														
2024年2月1日	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー																														
2024年3月28日	大阪ベイタワー（追加取得）																														
2024年6月3日	ランドーホテル広島プレステージ																														
2024年6月26日	飯田橋ブラーノ（追加取得）																														
2024年9月2日	大阪ベイタワー（追加取得）																														

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="363 203 1230 282"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2025年5月期</th> <th>2025年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等(注)</td> <td>1,275百万円</td> <td>1,490百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。</p>	主要項目	2025年5月期	2025年11月期	有利子負債に係る支払利息等(注)	1,275百万円	1,490百万円																										
主要項目	2025年5月期	2025年11月期																															
有利子負債に係る支払利息等(注)	1,275百万円	1,490百万円																															
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在における有利子負債残高は328,753百万円、内訳は借入金297,253百万円、投資法人債31,500百万円です。</li> <li>・2025年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="355 427 1390 808"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針(予定)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">2025年3月21日</td> <td>借入金：1,000百万円</td> <td rowspan="7">借換え又は投資法人債の発行により全額返済又は全額償還を予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：3,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>2025年5月29日</td> <td>投資法人債：2,000百万円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2025年3月31日付で取得予定の「リハビリホームボンセジュール北松戸」の取得資金として、金融機関から1,200百万円の新規借入を行うことを前提としています。</li> <li>・上記の有利子負債のリファイナンス等により、2025年5月期末における有利子負債残高は329,953百万円であることを前提としています。</li> <li>・2025年11月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="355 994 1390 1447"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針(予定)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">2025年6月20日</td> <td>借入金：2,200百万円</td> <td rowspan="6">借換え又は投資法人債の発行により全額返済又は全額償還を予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>2025年8月8日</td> <td>投資法人債：8,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">2025年9月22日</td> <td>借入金：3,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：500百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の有利子負債のリファイナンス等により、2025年11月期末における有利子負債残高は329,953百万円であることを前提としています。</li> </ul>	返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2025年3月21日	借入金：1,000百万円	借換え又は投資法人債の発行により全額返済又は全額償還を予定。	借入金：2,000百万円	借入金：3,500百万円	借入金：2,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	2025年5月29日	投資法人債：2,000百万円		返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)	2025年6月20日	借入金：2,200百万円	借換え又は投資法人債の発行により全額返済又は全額償還を予定。	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	2025年8月8日	投資法人債：8,000百万円	2025年9月22日	借入金：3,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：500百万円
返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																															
2025年3月21日	借入金：1,000百万円	借換え又は投資法人債の発行により全額返済又は全額償還を予定。																															
	借入金：2,000百万円																																
	借入金：3,500百万円																																
	借入金：2,000百万円																																
	借入金：1,000百万円																																
	借入金：1,000百万円																																
	借入金：1,000百万円																																
2025年5月29日	投資法人債：2,000百万円																																
返済期日	有利子負債の概要	対応方針(予定)																															
2025年6月20日	借入金：2,200百万円	借換え又は投資法人債の発行により全額返済又は全額償還を予定。																															
	借入金：1,000百万円																																
	借入金：1,000百万円																																
	借入金：1,000百万円																																
2025年8月8日	投資法人債：8,000百万円																																
2025年9月22日	借入金：3,000百万円																																
	借入金：1,000百万円																																
	借入金：1,000百万円																																
	借入金：1,000百万円																																
	借入金：500百万円																																
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。</li> <li>・1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。</li> <li>・2025年5月期の分配金は、当期末処分利益11,850百万円に圧縮積立金取崩額323百万円及び一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である12,250百万円を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>・2025年11月期の分配金は、当期末処分利益10,778百万円に圧縮積立金取崩額323百万円及び一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である11,178百万円を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>																																
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>																																

その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li><li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li></ul>
-----	---

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	38,017,743	27,058,278
信託現金及び信託預金	25,874,096	28,133,837
営業未収入金	843,356	666,474
前払費用	880,642	250,910
その他	43,574	40,312
流動資産合計	65,659,414	56,149,814
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 27,034,454	※1 27,137,578
減価償却累計額	△9,708,886	△10,033,101
建物(純額)	17,325,568	17,104,476
構築物	※1 217,620	※1 217,620
減価償却累計額	△140,682	△142,572
構築物(純額)	76,937	75,047
機械及び装置	394,981	394,981
減価償却累計額	△286,217	△291,805
機械及び装置(純額)	108,764	103,175
工具、器具及び備品	148,795	155,115
減価償却累計額	△84,518	△91,958
工具、器具及び備品(純額)	64,277	63,157
土地	※1 68,170,902	※1 68,201,303
建設仮勘定	80,882	141,283
信託建物	※3 260,084,715	※3 251,709,655
減価償却累計額	△85,199,202	△82,035,106
信託建物(純額)	174,885,512	169,674,549
信託構築物	2,565,780	2,599,185
減価償却累計額	△1,346,847	△1,384,776
信託構築物(純額)	1,218,932	1,214,408
信託機械及び装置	3,228,289	3,349,164
減価償却累計額	△2,067,446	△2,146,353
信託機械及び装置(純額)	1,160,842	1,202,811
信託工具、器具及び備品	2,192,326	2,267,841
減価償却累計額	△1,346,460	△1,427,081
信託工具、器具及び備品(純額)	845,866	840,760
信託土地	392,956,446	404,103,024
信託建設仮勘定	95,023	61,029
有形固定資産合計	656,989,957	662,785,028
無形固定資産		
ソフトウェア	10,627	11,315
借地権	1,149,355	1,149,355
信託借地権	8,171,352	8,171,352
信託その他無形固定資産	91,562	84,659
無形固定資産合計	9,422,897	9,416,682

(単位：千円)

	前期 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	38,372	24,059
長期前払費用	1,881,971	1,767,245
長期預け金	61,254	73,644
デリバティブ債権	284,102	244,943
投資その他の資産合計	2,275,700	2,119,892
固定資産合計	668,688,555	674,321,604
繰延資産		
投資法人債発行費	73,021	61,054
繰延資産合計	73,021	61,054
資産合計	734,420,991	730,532,472
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,248,128	2,696,684
短期借入金	3,000,000	—
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	33,450,000	29,600,000
未払費用	1,003,459	1,081,279
未払分配金	16,075	15,912
未払法人税等	588	6
未払消費税等	507,275	134,814
前受金	424,116	423,427
信託前受金	3,321,872	3,352,405
預り金	6,280	1,901
信託預り金	2,009,008	149,595
その他	5,636	14,508
流動負債合計	47,992,440	47,470,536
固定負債		
投資法人債	29,500,000	21,500,000
長期借入金	260,903,000	267,653,000
預り敷金及び保証金	※1 3,530,496	※1 3,578,319
信託預り敷金及び保証金	30,693,762	30,254,836
固定負債合計	324,627,259	322,986,155
負債合計	372,619,699	370,456,692
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	319,973,305	319,973,305
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
出資剰余金控除額	※4 △2,999,918	※4 △6,121,844
出資剰余金(純額)	20,548,369	17,426,443
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※5 6,675,418	※5 6,597,893
配当準備積立金	3,150,510	3,152,835
任意積立金合計	9,825,929	9,750,728
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,169,586	12,680,360
剰余金合計	41,543,884	39,857,531
投資主資本合計	361,517,189	359,830,837
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	284,102	244,943
評価・換算差額等合計	284,102	244,943
純資産合計	※6 361,801,292	※6 360,075,780
負債純資産合計	734,420,991	730,532,472

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日		自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入	※1	24,050,517	※1	23,680,979
その他貸貸事業収入	※1	1,736,701	※1	3,558,524
不動産等売却益	※2	194,753	※2	969,869
<b>営業収益合計</b>		<b>25,981,972</b>		<b>28,209,372</b>
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用	※1	11,282,885	※1	11,909,340
不動産等売却損	※3	5,455		—
資産運用報酬		2,123,479		2,161,057
資産保管手数料		19,219		19,388
一般事務委託手数料		68,675		70,499
役員報酬		10,200		10,200
その他営業費用		256,660		243,159
<b>営業費用合計</b>		<b>13,766,574</b>		<b>14,413,645</b>
<b>営業利益</b>		<b>12,215,398</b>		<b>13,795,727</b>
<b>営業外収益</b>				
受取利息		109		3,909
未払分配金除斥益		1,684		1,475
保険金収入		54,666		92,793
受取損害賠償金		38,444		600
その他		960		1,631
<b>営業外収益合計</b>		<b>95,865</b>		<b>100,410</b>
<b>営業外費用</b>				
支払利息		1,038,834		1,122,811
投資法人債利息		68,313		68,007
投資法人債発行費償却		11,967		11,967
不動産等除却損		18,833		5,083
その他		3,124		7,301
<b>営業外費用合計</b>		<b>1,141,072</b>		<b>1,215,172</b>
<b>経常利益</b>		<b>11,170,191</b>		<b>12,680,965</b>
<b>税引前当期純利益</b>		<b>11,170,191</b>		<b>12,680,965</b>
法人税、住民税及び事業税		605		605
<b>法人税等合計</b>		<b>605</b>		<b>605</b>
<b>当期純利益</b>		<b>11,169,586</b>		<b>12,680,360</b>
<b>前期繰越利益</b>		<b>—</b>		<b>—</b>
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		11,169,586		12,680,360

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金		
					一時差異等 調整積立金	配当準備積立金	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	△2,999,918	20,548,369	6,752,944	3,148,382	9,901,326
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩				—	△77,525		△77,525
配当準備積立金の積立				—		2,127	2,127
剰余金の分配				—			—
当期純利益				—			—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				—			—
当期変動額合計	—	—	—	—	△77,525	2,127	△75,397
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	△2,999,918	20,548,369	6,675,418	3,150,510	9,825,929

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	10,369,952	40,819,648	360,792,953	7,383	7,383	360,800,336
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	—	—		—	—
配当準備積立金の積立	△2,127	—	—		—	—
剰余金の分配	△10,445,350	△10,445,350	△10,445,350		—	△10,445,350
当期純利益	11,169,586	11,169,586	11,169,586		—	11,169,586
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—	—	276,719	276,719	276,719
当期変動額合計	799,633	724,235	724,235	276,719	276,719	1,000,955
当期末残高	11,169,586	41,543,884	361,517,189	284,102	284,102	361,801,292

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	任意積立金		
				一時差異等 調整積立金	配当準備積立金	任意積立金合計	
当期首残高	319,973,305	23,548,287	△2,999,918	20,548,369	6,675,418	3,150,510	9,825,929
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩				—	△77,525		△77,525
配当準備積立金の積立				—		2,325	2,325
剰余金の分配				—			—
当期純利益				—			—
自己投資口の取得				—			—
自己投資口の消却			△3,121,926	△3,121,926			—
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	—	—	△3,121,926	△3,121,926	△77,525	2,325	△75,200
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	△6,121,844	17,426,443	6,597,893	3,152,835	9,750,728

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計					
当期首残高	11,169,586	41,543,884	—	361,517,189	284,102	284,102	361,801,292
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	—		—		—	—
配当準備積立金の積立	△2,325	—		—		—	—
剰余金の分配	△11,244,786	△11,244,786		△11,244,786		—	△11,244,786
当期純利益	12,680,360	12,680,360		12,680,360		—	12,680,360
自己投資口の取得		—	△3,121,926	△3,121,926		—	△3,121,926
自己投資口の消却		△3,121,926	3,121,926	—		—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		—		—	△39,159	△39,159	△39,159
当期変動額合計	1,510,774	△1,686,352	—	△1,686,352	△39,159	△39,159	△1,725,511
当期末残高	12,680,360	39,857,531	—	359,830,837	244,943	244,943	360,075,780



(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期		当 期	
	自	2023年12月 1日	自	2024年 6月 1日
	至	2024年 5月31日	至	2024年11月30日
I. 当期末処分利益		11,169,586,105円		12,680,360,365円
II. 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額		※ 77,525,695円		※ 77,525,695円
III. 分配金の額		11,244,786,739円		12,111,030,896円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,629円)		(3,937円)
IV. 任意積立金				
圧縮積立金繰入額		－円		646,579,576円
配当準備積立金繰入額		2,325,061円		275,588円
V. 次期繰越利益		－円		－円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益11,169,586,105円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分2,325,061円を配当準備積立金として留保した後の残額である11,244,786,739円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益12,680,360,365円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金として646,579,576円及び投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分275,588円を配当準備積立金としてそれぞれ留保した後の残額である12,111,030,896円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日		自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	11,170,191		12,680,965	
減価償却費	4,068,105		3,977,949	
不動産等売却益	△194,753		△969,869	
不動産等売却損	5,455		—	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△898		—	
受取利息及び有価証券利息	△109		△3,909	
支払利息及び投資法人債利息	1,107,147		1,190,819	
投資法人債発行費償却	11,967		11,967	
不動産等除却損	18,833		5,083	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△301,402		174,133	
前払費用の増減額 (△は増加)	△642,243		634,186	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	40,157		40,276	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△24,458		87,730	
未払費用の増減額 (△は減少)	27,848		43,198	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	105,587		△368,725	
前受金の増減額 (△は減少)	△7,152		△688	
信託前受金の増減額 (△は減少)	△68,960		30,533	
預り金の増減額 (△は減少)	4,548		△4,378	
信託預り金の増減額 (△は減少)	△248,283		40,586	
預り敷金及び保証金償却額	△2,505		△2,524	
信託預り敷金及び保証金償却額	△106,173		△1,586,126	
その他	1,150		8,880	
小計	14,964,051		15,990,088	
利息の受取額	109		3,909	
利息の支払額	△951,475		△1,087,547	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△604		△1,186	
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,012,080		14,905,264	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の売却による収入	3,947,540		16,709,842	
信託有形固定資産の売却に係る手付金収入	1,900,000		—	
有形固定資産の取得による支出	△115,181		△144,731	
信託有形固定資産の取得による支出	△14,137,648		△26,938,252	
信託無形固定資産の取得による支出	△1,184		△2,252	
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	—		14,312	
預り敷金及び保証金の受入による収入	74,523		70,550	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△36,317		△20,203	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	668,678		1,488,260	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△243,058		△313,633	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,942,647		△9,136,107	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の返済による支出	△1,000,000		△3,000,000	
長期借入れによる収入	17,500,000		19,450,000	
長期借入金の返済による支出	△11,500,000		△16,550,000	
自己投資口の取得による支出	—		△3,124,978	
分配金の支払額	△10,444,541		△11,243,902	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,444,541		△14,468,880	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	624,891		△8,699,723	
現金及び現金同等物の期首残高	63,266,949		63,891,840	
現金及び現金同等物の期末残高	63,891,840		55,192,116	

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～54年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2年～31年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2年～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～70年	構築物	2年～54年	機械及び装置	2年～31年	工具、器具及び備品	2年～20年
建物	2年～70年								
構築物	2年～54年								
機械及び装置	2年～31年								
工具、器具及び備品	2年～20年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入（附加使用料） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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102,864千円です。</p>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引</p> <p>②ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p> <p>(「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係) 上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」(実務対応報告第40号 2022年3月17日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係の全てに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は以下のとおりです。</p> <p>ヘッジ会計の方法 : 金利スワップの特例処理 ヘッジ手段 : 金利スワップ取引 ヘッジ対象 : 借入金金利 ヘッジ取引の種類 : キャッシュ・フローを固定するもの</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>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</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 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。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
建 物	1,155,877	1,121,901
構築物	5,202	5,000
土 地	2,089,982	2,089,982
合 計	3,251,063	3,216,884

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 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
合 計	408,171	408,171

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
コミットメントライン契約の総額	36,000,000	36,000,000
借入残高	—	—
差 引	36,000,000	36,000,000

※3. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
信託建物	39,608	39,608

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
総消却口数	19,746口	42,129口
消却総額	2,999,918千円	6,121,844千円

(注) 当期中の消却口数は22,383口、消却額は3,121,926千円です。

※5. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2024年5月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩し の発生事由
負ののれん 発生益 (注1)	7,546,388	6,565,357	—	75,463	6,489,893	分配金に充当
減価償却費等 による利益超 過税会不一致 の一部 (注2)	66,949	60,254	—	669	59,584	分配金に充当
	76,099	69,250	—	760	68,489	
	63,132	58,081	—	631	57,450	

当期 (2024年11月30日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん 発生益 (注1)	7,546,388	6,489,893	—	75,463	6,414,429	分配金に充当
減価償却費等 による利益超 過税会不一致 の一部 (注2)	66,949	59,584	—	669	58,915	分配金に充当
	76,099	68,489	—	760	67,728	
	63,132	57,450	—	631	56,819	

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

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

※6. 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 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	当期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃料収入	21,708,094	21,284,261
共益費収入	1,382,787	1,402,326
駐車場収入	779,577	806,153
その他賃貸収入	180,058	188,238
	24,050,517	23,680,979
その他賃貸事業収入		
附加使用料 (注1)	1,421,956	1,893,379
賃貸事業一時収入 (注2)	217,883	1,558,677
その他雑収入	96,861	106,467
	1,736,701	3,558,524
不動産賃貸事業収益合計	25,787,219	27,239,503
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
公租公課	2,260,419	2,409,871
外注委託費	1,862,831	1,956,167
水道光熱費	1,531,638	2,022,956
損害保険料	38,376	38,787
修繕費	1,066,165	1,046,444
減価償却費	4,068,105	3,977,949
その他賃貸事業費用	455,349	457,163
不動産賃貸事業費用合計	11,282,885	11,909,340
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</b>	<b>14,504,334</b>	<b>15,330,163</b>

(注1) 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2) 中途解約による違約金、又は金銭精算による原状回復工事代金相当等の一時的な収入を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

ブラッシングウェーブ江の島		(単位：千円)
不動産等売却収入	2,150,000	
不動産等売却原価	1,867,378	
その他売却費用	87,868	
不動産等売却益		194,753

当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

川崎東芝ビル		(単位：千円)
不動産等売却収入	19,000,000	
不動産等売却原価	17,667,399	
その他売却費用	362,731	
不動産等売却益		969,869

※3. 不動産等売却損の内訳

前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

府中ビル		(単位：千円)
不動産等売却収入	2,000,000	
不動産等売却原価	1,938,293	
その他売却費用	67,162	
不動産等売却損		5,455

当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,098,591口	3,076,208口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※. 一時差異等調整積立金

前期 (2024年5月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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

当期 (2024年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

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



[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 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	20,710	25,621
合併時受入評価差額	15,524,759	15,506,274
その他	216	206
小計	15,545,686	15,532,102
評価性引当額	△15,545,686	△15,532,102
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 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.20%	△29.75%
評価性引当額の増減	△3.27%	△0.11%
圧縮積立金繰入額	—	△1.60%
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔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、賃貸用の不動産等を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	189,882,963	189,543,758
	期中増減額	△339,204	8,454,694
	期末残高	189,543,758	197,998,453
	期末時価	222,258,000	234,203,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	193,831,997	202,016,651
	期中増減額	8,184,654	△4,973,760
	期末残高	202,016,651	197,042,891
	期末時価	259,842,000	255,135,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	160,911,374	161,001,245
	期中増減額	89,870	2,695,083
	期末残高	161,001,245	163,696,328
	期末時価	195,163,000	201,443,000
住居	貸借対照表計上額		
	期首残高	46,338,965	46,070,177
	期中増減額	△268,787	△251,452
	期末残高	46,070,177	45,818,725
	期末時価	68,027,000	67,925,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	69,813,398	67,678,830
	期中増減額	△2,134,567	△129,494
	期末残高	67,678,830	67,549,336
	期末時価	94,350,000	95,030,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	660,778,699	666,310,664
	期中増減額	5,531,965	5,795,071
	期末残高	666,310,664	672,105,735
	期末時価	839,640,000	853,736,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期の主な増加額は新規物件取得（1物件：8,521百万円）、既保有物件の追加取得（2,757百万円）及び資本的支出（2,072百万円）によるものであり、主な減少額は物件譲渡（2物件：3,805百万円）及び減価償却費（4,060百万円）によるものです。

当期の主な増加額は新規物件取得（1物件：2,695百万円）、既保有物件の追加取得（22,293百万円）及び資本的支出（2,366百万円）によるものであり、主な減少額は物件譲渡（1物件：17,667百万円）及び減価償却費（3,970百万円）によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。ただし、契約により取り決められた一定の売却予定価格がある場合は、合理的に算定された価額として当該売却予定価格を記載しています。

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。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	4,150,000	194,753 (注2)
水道光熱費収入 (注3)	1,421,956	1,421,956
その他	—	24,365,263
合 計	5,571,956	25,981,972

当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	19,000,000	969,869 (注2)
水道光熱費収入 (注3)	1,893,379	1,893,379
その他	—	25,346,123
合 計	20,893,379	28,209,372

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日) 及び当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日) において、

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末

において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	302,340
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	300,721
契約資産 (期首残高)	—
契約資産 (期末残高)	—
契約負債 (期首残高)	—
契約負債 (期末残高) (注)	1,900,000

(注) 契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の預り金です。契約負債は、収益認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって、収益認識に関する会計基準第80-22項(1)の定めを適用し、不動産売買に係る契約について注記に含めていません。

また、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用

指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期(自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

顧客との契約から生じた債権(期首残高)	300,721
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	364,517
契約資産(期首残高)	-
契約資産(期末残高)	-
契約負債(期首残高)	1,900,000
契約負債(期末残高)(注)	-

(注) 契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の預り金です。契約負債は、収益認識に伴い取り崩しました。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって、収益認識に関する会計基準第80-22項(1)の定めを適用し、不動産売買に係る契約について注記に含めていません。

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
1口当たり純資産額	116,763円	117,051円
1口当たり当期純利益	3,604円	4,094円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	当期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
当期純利益 (千円)	11,169,586	12,680,360
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)	11,169,586	12,680,360
期中平均投資口数 (口)	3,098,591	3,096,818

[重要な後発事象に関する注記]

自己投資口の消却

本投資法人は、2025年1月21日時点で保有する全ての自己投資口を以下のとおり消却することを2025年1月21日付で決定しました。

1) 自己投資口の消却を行う理由

投資信託及び投資法人に関する法律第80条第2項及び第4項の規定に基づき消却を行うものです。

2) 消却に係る事項の内容

消却する投資口の総数	13,608口
消却予定日	2025年1月31日

(参考) 自己投資口取得に係る事項の内容及び取得した投資口の累計  
 ・2024年11月1日開催の本投資法人役員会での決議内容

取得し得る投資口の総数	40,000口(上限) 発行済投資口の総口数(自己投資口を除く)に対する割合1.29%
投資口の取得価額の総額	5,000百万円(上限)
取得方法	証券会社との自己投資口取得に関わる取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2024年11月5日～2024年12月30日

・上記役員会決議に基づき取得した投資口の累計

取得した投資口の総数	35,991口(注)
投資口の取得価額の総額	4,999,871,200円
取得期間	2024年11月5日～2024年12月11日(約定日ベース)

(注) 取得した投資口の総数のうち22,383口については、2024年11月29日付で消却が完了しています。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において自己投資口の取得を実施しており、当該自己投資口についてはその全てを消却しています。  
 なお、当期末までの最近5年間に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	
2022年10月28日	消却	△19,746	3,098,591	—	319,973	(注1)
2024年11月29日	消却	△22,383	3,076,208	—	319,973	(注2)

(注1) 2022年9月16日から2022年9月30日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(19,746口)については、2022年10月20日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2022年10月28日に消却しました。なお、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注2) 2024年11月5日から2024年11月29日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(22,383口)については、2024年11月1日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年11月29日に消却しました。なお、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域		第41期 2024年5月31日		第42期 2024年11月30日	
				保有総額 (千円) (注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円) (注1)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区 (注3)	—	—	—	—
			東京23区 (注4)	—	—	—	—
			首都圏地域 (注5)	7,193,483	1.0	7,181,387	1.0
		地方 (注6)	13,175,994	1.8	13,126,686	1.8	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	22,689,578	3.1	22,617,891	3.1
			東京23区	9,194,443	1.3	9,151,673	1.3
			首都圏地域	8,664,832	1.2	8,705,199	1.2
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,545,290	0.2	1,538,691	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,575,344	0.5	3,552,543	0.5
		地方	2,491,937	0.3	2,586,368	0.4	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	4,698,511	0.6	4,664,796	0.6
			首都圏地域	1,677,315	0.2	1,673,579	0.2
		地方	3,510,270	0.5	3,489,323	0.5	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	6,934,188	0.9	6,934,188	0.9
		地方	1,625,497	0.2	1,615,470	0.2	
小計				86,976,688	11.8	86,837,800	11.9
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,195,834	0.6	4,190,191	0.6
			東京23区	11,300,498	1.5	11,261,069	1.5
			首都圏地域	95,157,601	13.0	94,827,128	13.0
		地方	58,520,346	8.0	67,411,989	9.2	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	73,352,365	10.0	73,572,115	10.1
			東京23区	1,936,485	0.3	1,945,103	0.3
			首都圏地域	37,758,821	5.1	19,923,972	2.7
		地方	48,420,124	6.6	61,126,934	8.4	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	39,542,279	5.4	39,506,474	5.4
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	22,736,186	3.1	22,632,967	3.1
		地方	91,110,208	12.4	93,879,283	12.9	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,272,833	0.3	2,265,008	0.3
			東京23区	9,615,024	1.3	9,584,051	1.3
			首都圏地域	2,746,784	0.4	2,731,869	0.4
		地方	21,549,436	2.9	21,410,095	2.9	
	その他	首都圏	東京都心6区	3,572,888	0.5	3,539,016	0.5
			東京23区	7,839,360	1.1	7,824,048	1.1
			首都圏地域	35,840,934	4.9	35,777,877	4.9
		地方	11,865,961	1.6	11,858,735	1.6	
小計				579,333,976	78.9	585,267,935	80.1
預金等のその他資産				68,110,327	9.3	58,426,736	8.0
資産総額計				734,420,991	100.0	730,532,472	100.0

(注1) 「保有総額」は、各決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

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

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

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

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

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

	前期 2024年5月31日		当期 2024年11月30日	
	金額（千円）	対総資産比率（%）	金額（千円）	対総資産比率（%）
負債総額	372,619,699	50.7	370,456,692	50.7
純資産総額	361,801,292	49.3	360,075,780	49.3
資産総額	734,420,991	100.0	730,532,472	100.0

② 投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

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

(i) 投資不動産の概要 1

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

(2024年11月30日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナ ント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A2	ジョイパーク泉ヶ丘 (注11)	6,770	4,768	4,150	0.5	不動研	28	12,977.77	12,977.77	100.0
A4	Luz船橋	5,200	3,908	6,420	0.8	不動研	16	12,955.48	12,955.48	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,160	7,050	0.8	日土地	12	4,256.57	3,908.44	91.8
A7	テックランド堺本店	3,210	2,591	3,940	0.5	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	4,616	5,150	0.6	不動研	3	10,441.30	10,441.30	100.0
A9	コナミススポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,291	2,020	0.2	不動研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,508	3,470	0.4	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,130	5,260	0.6	不動研	10	6,616.32	6,616.32	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	2,891 (注9)	3,960	0.5	不動研	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜（敷地）	11,904	12,455	11,600	1.4	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,170	1,960	0.2	不動研	7	1,938.56	1,777.34	91.7
A15	心齋橋OPA本館	22,800	21,582	25,000	2.9	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルポーレ神宮前	1,580	1,522	2,840	0.3	不動研	2	776.91	776.91	100.0
A20	アルポーレ仙台	2,590	2,278	3,040	0.4	不動研	8	3,186.63	3,186.63	100.0
A21	モラーージュ柏	7,040	6,735	9,670	1.1	不動研	93	41,750.76	41,217.19	98.7
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	3,684	4,940	0.6	不動研	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピング センター	2,500	1,936	2,410	0.3	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,565	5,910	0.7	不動研	21	2,283.47	2,283.47	100.0
A26	アクティオーレ市川	3,350	2,557	4,250	0.5	不動研	13	3,931.56	3,931.56	100.0

物件 番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナ ント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A27	横浜青葉ショッピング センター (敷地)	2,600	2,740	3,470	0.4	不動産研	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド 青葉店 (敷地)	2,150	2,270	3,170	0.4	不動産研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチ メディア吉祥寺	28,000	25,520	35,300	4.1	不動産研	1	37,932.95	37,932.95	100.0
A30	家電住まいる館 YAMADA松戸本店	5,150	4,391	7,040	0.8	不動産研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	Luz福岡天神	4,350	5,438	7,250	0.9	不動産研	7	7,973.34	7,973.34	100.0
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	6,460	6,850	7,360	0.9	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	100.0
A34	ライフ西九条店 (敷地)	1,760	1,842	2,170	0.3	谷澤	1	3,252.76	3,252.76	100.0
A35	ライフ玉造店 (敷地)	1,880	1,967	2,210	0.3	谷澤	1	2,391.44	2,391.44	100.0
A36	グランバル銀座ビル	2,621	2,667	2,750	0.3	不動産研	11	1,352.35	1,352.35	100.0
A37	UUR天神西通りビル	5,500	5,989	3,810	0.4	不動産研	3	1,053.10	1,053.10	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	4,160	4,760	0.6	谷澤	34	10,373.71	10,125.21	97.6
A39	アクティオーレ上野	3,000	3,186	2,800	0.3	谷澤	9	1,163.44	1,163.44	100.0
A40	くるる	9,285	9,878	9,490	1.1	谷澤	26	12,810.05	12,667.08	98.9
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,783	1,940	0.2	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
A42	Luz武蔵小杉	12,151	12,185	11,800	1.4	谷澤	2	8,272.58	8,272.58	100.0
A43	LEVENおおたかの森	3,800	3,814	3,910	0.5	谷澤	13	5,984.28	5,984.28	100.0
A44	ガリバー八王子みなみ野店	1,500	1,581	1,640	0.2	不動産研	1	8,278.27	8,278.27	100.0
A45	東松戸ショッピング センター	2,200	2,207	2,340	0.3	不動産研	5	4,320.36	4,320.36	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,033	2,900	0.3	谷澤	7	2,261.97	2,261.97	100.0
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,466	3,360	0.4	不動産研	7	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	麴町センタープレイス	2,350	2,353	3,130	0.4	不動産研	18	2,578.09	2,578.09	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	22,730	30,200	3.5	日土地	62	45,991.54	45,991.54	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,139	6,630	0.8	不動産研	1	7,571.20	7,571.20	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	3,865	6,380	0.7	不動産研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	11,217	15,000	1.8	不動産研	20	10,947.61	10,947.61	100.0
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,575	7,070	0.8	不動産研	45	9,335.16	9,173.91	98.3
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,059	8,060	0.9	谷澤	26	11,204.17	10,162.98	90.7
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,089	4,140	0.5	不動産研	1	3,438.20	3,438.20	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通	2,570	2,378	3,470	0.4	不動産研	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,102	2,660	0.3	不動産研	8	1,675.13	1,675.13	100.0
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,412	1,690	0.2	谷澤	12	3,018.08	3,018.08	100.0
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	8,705	13,000	1.5	谷澤	42	7,396.04	7,396.04	100.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,144	8,090	0.9	不動産研	19	6,149.77	6,149.77	100.0
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,563	3,850	0.5	不動産研	11	4,255.02	4,255.02	100.0
B29	大塚H Tビル	1,160	1,012	1,300	0.2	不動産研	7	1,774.56	1,774.56	100.0
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,425	4,040	0.5	不動産研	9	1,727.88	1,527.53	88.4



物件 番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナ ント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,455	7,990	0.9	谷澤	29	10,990.99	10,821.83	98.5
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,267	5,960	0.7	谷澤	27	7,623.03	7,623.03	100.0
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,613	2,560	0.3	谷澤	10	4,671.41	4,671.41	100.0
B36	新札幌センタービル	987	808	886	0.1	谷澤	21	2,797.23	2,797.23	100.0
B37	アリーナタワー	9,500	7,198	12,500	1.5	谷澤	13	17,950.08	17,469.66	97.3
B38	湯島ファーストビル	2,100	1,945	3,330	0.4	不動研	6	4,554.23	4,554.23	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,188	3,270	0.4	不動研	31	2,234.78	2,234.78	100.0
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,133	2,010	0.2	不動研	9	4,578.93	4,578.93	100.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	991	2,770	0.3	不動研	15	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,084	3,940	0.5	不動研	5	2,831.93	2,831.93	100.0
B43	広瀬通S Eビル	3,600	2,763	5,630	0.7	不動研	8	8,235.87	8,235.87	100.0
B44	S S 30	18,200	19,182	24,100	2.8	不動研	80	67,759.30	67,366.33	99.4
B45	LOOP-X・M	11,200	12,169	13,100	1.5	不動研	120	21,588.97	21,512.28	99.6
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	10,000	9,950	11,500	1.3	不動研	1	3,273.51	3,273.51	100.0
B47	虎ノ門P Fビル	3,435	3,457	4,670	0.5	不動研	4	3,603.09	3,603.09	100.0
B48	UUR京橋イーストビル	7,280	7,502	8,150	1.0	谷澤	6	3,642.18	3,642.18	100.0
B49	飯田橋ブルーノ	6,333	6,569	7,670	0.9	不動研	3	4,612.53	4,473.89	97.0
B50	大阪ベイタワー	26,370	27,370	27,800	3.3	不動研	161	44,286.55	42,028.96	94.9
B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	8,435	8,517	10,100	1.2	不動研	1	2,998.48	2,998.48	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	21,449	33,300	3.9	不動研	11	53,283.66	53,283.66	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,538	2,670	0.3	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	2,822	3,980	0.5	不動研	9	6,660.20	6,660.20	100.0
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	3,552	4,950	0.6	日土地	4	7,139.44	7,139.44	100.0
C5	ホテルJALシティ那覇	7,666	6,680	10,800	1.3	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UUR四谷三丁目ビル	4,200	4,274	9,830	1.2	不動研	2	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,826	6,930	0.8	不動研	4	7,544.42	7,544.42	100.0
C9	コンフォートイン 東京六本木	4,488	4,641	4,220	0.5	不動研	3	3,726.37	3,726.37	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,533	3,290	0.4	大和	1	4,874.28	4,874.28	100.0
C11	東横イン広島平和大通	2,113	1,957	2,690	0.3	大和	1	4,357.75	4,357.75	100.0
C12	東横イン那覇国際通り 美栄橋駅	745	688	935	0.1	大和	1	1,529.47	1,529.47	100.0
C13	ロワジュールホテル &スパタワー那覇	20,000	19,660	22,500	2.6	不動研	1	45,731.16	45,731.16	100.0
C14	ロイヤルバインズホテル 浦和	17,500	17,276	17,100	2.0	不動研	10	31,129.86	31,129.86	100.0
C15	リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	16,600	18,064	15,900	1.9	谷澤	30	81,371.04	80,457.30	98.9
C16	コンフォートイン 福岡天神	3,000	2,994	3,760	0.4	不動研	2	3,567.22	3,567.22	100.0
C17	変なホテル東京 浜松町	4,456	4,315	4,900	0.6	不動研	1	2,293.64	2,293.64	100.0
C18	ホテルヒューイット甲子園	13,520	14,059	13,300	1.6	谷澤	2	36,104.06	36,104.06	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナ ント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
C19	スマイルホテルプレミアム 札幌すすきの	4,233	4,038	5,280	0.6	谷澤	1	8,332.04	8,332.04	100.0
C20	ザ・スクエアホテル金沢	4,802	4,760	5,820	0.7	谷澤	1	6,333.36	6,333.36	100.0
C21	リーガブレイス 京都四条烏丸	2,010	2,054	2,560	0.3	谷澤	1	2,358.25	2,358.25	100.0
C22	博多祇園開発用地	2,300	2,586	2,820	0.3	不動研	(注10)	(注10)	(注10)	(注10)
C23	ランドーホテル 広島ブレストージ	2,580	2,681	2,840	0.3	不動研	1	2,352.06	2,352.06	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,335	2,900	0.3	谷澤	129	2,665.59	2,645.41	99.2
D4	駒沢コート	1,680	1,426	2,440	0.3	不動研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	UURコート芝大門	1,175	926	1,660	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,031	2,182	3,690	0.4	不動研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	900	1,760	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,433	4,150	0.5	不動研	89	4,097.51	3,996.19	97.5
D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,300	901	1,260	0.1	不動研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,125	4,780	0.6	不動研	145	11,525.36	11,130.42	96.6
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,011	1,770	0.2	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D21	パークサイト泉	900	773	765	0.1	不動研	38	2,067.95	1,976.75	95.6
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,084	1,900	0.2	不動研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,644	3,940	0.5	不動研	193	5,460.39	5,247.03	96.1
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,601	3,610	0.4	不動研	139	7,763.18	7,573.88	97.6
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,092	1,810	0.2	不動研	113	3,090.36	2,923.16	94.6
D26	グレンパーク梅田北	5,150	4,779	7,440	0.9	谷澤	170	12,730.60	11,841.42	93.0
D27	UURコート志木	2,730	2,731	3,310	0.4	不動研	2	9,288.00	9,288.00	100.0
D28	グランルージュ谷町六丁目	1,300	1,335	1,680	0.2	谷澤	49	2,792.81	2,702.77	96.8
D29	シャトレ大手町S棟・N棟	3,398	3,489	3,990	0.5	不動研	135	12,040.28	10,635.14	88.3
D30	グランフォンテ	2,700	2,850	3,870	0.5	谷澤	88	6,268.24	6,046.18	96.5
D31	パークアクシス赤塚	1,980	2,020	2,400	0.3	谷澤	154	4,370.31	4,244.51	97.1
D32	UURコート白鷺	1,442	1,537	1,890	0.2	谷澤	47	2,815.30	2,815.30	100.0
D33	コートブランシェA P	1,270	1,338	1,540	0.2	谷澤	38	1,480.17	1,353.90	91.5
D34	UURコート茨木東中条	1,665	1,744	1,880	0.2	谷澤	57	3,783.25	3,783.25	100.0
D35	アムール横浜	1,570	1,673	1,630	0.2	不動研	36	2,268.39	2,268.39	100.0
D36	グランルージュ城東	1,755	1,877	1,860	0.2	大和	71	3,290.77	3,217.36	97.8
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,183	2,450	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E3	壺川スクエアビル	4,150	3,432	7,990	0.9	不動研	8	10,571.31	9,449.79	89.4
E4	ザ ブレイス オブ トウキョウ	3,500	3,539	5,190	0.6	不動研	1	3,212.21	3,212.21	100.0
E5	ロジスティクス東扇島	9,525	9,213	12,500	1.5	不動研	2	42,113.83	42,113.83	100.0
E6	第1・第2MT有明センター ビル	8,000	7,824	15,800	1.9	不動研	1	23,856.74	23,856.74	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,601	3,350	0.4	不動研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
E9	川越物流センター	7,550	7,284	10,700	1.3	谷澤	1	40,060.76	40,060.76	100.0
E11	新習志野物流センターⅡ	2,590	2,699	3,030	0.4	不動研	1	12,598.46	12,598.46	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナ ント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸契約面積 (㎡) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
E12	吉川物流センター	1,960	1,886	2,030	0.2	不動産研	1	11,096.70	11,096.70	100.0
E13	武蔵村山物流センター	1,800	1,826	2,220	0.3	不動産研	1	9,237.87	9,237.87	100.0
E14	千葉みなと物流センター (敷地)	6,600	6,934	8,660	1.0	谷澤	1	24,467.78	24,467.78	100.0
E15	枚方長尾物流センター	2,550	2,581	3,020	0.4	谷澤	1	11,874.51	11,874.51	100.0
E16	神戸遠矢浜物流センター	1,300	1,432	1,990	0.2	不動産研	1	9,402.93	9,402.93	100.0
E17	レッドウッド成田ディス トリビューションセンター	2,345	2,378	2,610	0.3	谷澤	2	21,445.46	21,445.46	100.0
E18	加須物流センター I・II	3,259	3,311	3,630	0.4	谷澤	2	12,777.19	12,777.19	100.0
E19	神戸西神物流センター	1,923	2,008	2,170	0.3	谷澤	1	9,408.26	9,408.26	100.0
E20	グランダ宮の森	1,423	1,615	1,710	0.2	谷澤	1	3,810.47	3,810.47	100.0
E21	KIC 狭山日高ディス トリビューションセンター	4,450	4,575	4,670	0.5	谷澤	1	15,113.07	15,113.07	100.0
E22	札幌米里物流センター	1,177	1,219	1,310	0.2	谷澤	1	7,389.49	7,389.49	100.0
合 計		703,099	672,105	852,486	100.0	—	3,019	1,594,678.47	1,582,181.16	99.2

(ii) 投資不動産の概要2

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

(2024年11月30日時点)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘 (注11)	360,610	250,079	10	有
A4	商業施設	Luz船橋	407,117	343,075	13	有
A6	商業施設	天神ルーチェ	393,048	384,271	2	有
A7	商業施設	テックランド堺本店	(注12)	(注12)	8	有
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	257,880	903,791	17	有
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注12)	(注12)	11	有
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	152,725	138,440	14	有
A11	商業施設	Tip's 町田ビル	292,286	229,845	18	有
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	(注12)	(注12)	9	有
A13	商業施設/ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)	598,549	272,412	- (注13)	- (注13)
A14	商業施設	アクティオーレ関内	91,086	78,417	16	有
A15	商業施設	心齋橋OPA本館	1,362,000	1,448,304	12	有
A19	商業施設	アルポーレ神宮前	106,395	91,730	14.6	有
A20	商業施設	アルポーレ仙台	168,701	122,252	8	有
A21	商業施設	モラージュ柏	879,219	745,653	9	有
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	(注12)	(注12)	11	有
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注12)	(注12)	12	有
A25	商業施設	Luz自由が丘	276,504	222,998	12	有
A26	商業施設	アクティオーレ市川	221,536	184,423	10	有
A27	商業施設	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注12)	(注12)	14	有
A30	商業施設	家電住まいる館YAMADA松戸本店	(注12)	(注12)	11	有
A31	商業施設	Luz福岡天神	424,061	265,030	1	有
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A34	商業施設	ライフ西九条店(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A35	商業施設	ライフ玉造店(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
A36	商業施設	グランベル銀座ビル	152,892	125,467	10	有
A37	商業施設	UUR天神西通りビル	169,972	101,844	2	有
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	458,452	318,841	14	有
A39	商業施設	アクティオーレ上野	128,971	97,694	12	有
A40	商業施設	くるる	427,381	344,382	7	有
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	(注12)	(注12)	8	有
A42	商業施設	Luz武蔵小杉	503,524	1,007,049	11	有
A43	商業施設	LEVENおおたかの森	205,090	130,249	9	有
A44	商業施設	ガリバー八王子みなみ野店	(注12)	(注12)	12	有
A45	商業施設	東松戸ショッピングセンター	129,317	104,361	8	有
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	142,663	125,683	12	有
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	220,346	134,235	1	有
B4	オフィスビル	麹町センタープレイス	182,907	177,559	11	有
B6	オフィスビル /ホテル	新大阪セントラルタワー	1,846,115	1,544,713	7	有
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	370,269	377,723	13	有
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	313,776	261,238	11	有
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	674,055	505,040	14.8	有
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	435,658	236,667	14	有
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	458,815	356,642	15	有
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	216,228	244,216	14	有
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,000	12	有
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	125,776	89,249	13	有
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	126,236	97,027	16	有
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	634,994	504,004	17	有
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	407,915	429,645	14	有
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	225,481	193,248	12	有
B29	オフィスビル	大塚HTビル	95,399	79,729	13	有
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	171,796	233,178	12	有
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	499,107	479,956	10	有
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	328,773	275,402	12	有
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	239,643	214,602	1	有
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	109,900	89,338	2	有
B37	オフィスビル	アリーナタワー	823,388	462,527	10	有
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	216,151	151,469	13	有

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	182,682	126,231	16	無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	147,674	101,659	10	有
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	164,519	127,948	10	有
B42	オフィスビル	芝520ビル	206,457	164,363	13	有
B43	オフィスビル	広瀬通S Eビル	377,391	397,527	8	有
B44	オフィスビル /ホテル	S S30	2,005,000	1,403,047	2	有
B45	オフィスビル	LOOP-X・M	910,554	533,064	7	有
B46	オフィスビル	虎ノ門ヒルズ 森タワー	(注12)	(注12)	1	有
B47	オフィスビル	虎ノ門P Fビル	230,577	240,457	10	有
B48	オフィスビル	UUR京橋イーストビル	314,524	262,159	9	有
B49	オフィスビル	飯田橋プラザ	412,198	211,707	4	有
B50	商業施設/ オフィスビル	大阪ベイタワー	1,669,357	1,370,615	8	無
B51	オフィスビル	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	(注12)	(注12)	1	有
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,512,303	1,885,887	9	有
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17	有
C3	ホテル	MZビル	264,377	194,015	13	有
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	268,923	101,431	19	有
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	(注12)	(注12)	5	有
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	341,952	149,392	14	有
C7	ホテル	四谷213ビル	350,916	246,257	13	有
C9	ホテル	コンフォートイン東京六本木	155,220	(注12)	12	有
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注12)	(注12)	14.5	有
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注12)	(注12)	7	有
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注12)	(注12)	2	有
C13	ホテル	ロワジールホテル&スパタワー那覇	(注12)	(注12)	7	有
C14	ホテル	ロイヤルパインズホテル浦和	(注12)	(注12)	10	有
C15	ホテル	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	1,170,528	1,499,543	1	有
C16	ホテル	コンフォートイン福岡天神	110,960	64,708	1	有
C17	ホテル	変なホテル東京 浜松町	(注12)	(注12)	14.8	有
C18	ホテル	ホテルヒューイット甲子園	(注12)	(注12)	9	有
C19	ホテル	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	(注12)	(注12)	1	有
C20	ホテル	ザ・スクエアホテル金沢	(注12)	(注12)	4	有
C21	ホテル	リーガブレイス京都四条烏丸	(注12)	(注12)	8	有
C22	ホテル	博多祇園開発用地	(注10)	(注10)	- (注13)	- (注13)
C23	ホテル	ランドーホテル広島ブレステージ	(注12)	(注12)	9	有
D1	住居	T&G東池袋マンション	137,736	14,649	12	無
D4	住居	駒沢コート	106,920	35,640	11	無
D6	住居	UURコート芝大門	66,000	11,000	17	無
D9	住居	アブリーレ新青木一番館	(注12)	(注12)	8	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,273	7,838	2	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注6)	預り敷金・保証金 (千円) (注7)	PML (%) (注8)	地震保険 付保 の有無
D15	住居	クリオ文京小石川	207,120	25,496	14.5	無
D17	住居	グランルージュ栄II	64,740	6,413	13	無
D18	住居	MA仙台ビル	273,427	16,211	11	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	88,095	7,381	16	無
D21	住居	パークサイト泉	55,812	8,782	12	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	101,136	9,414	16	無
D23	住居	UURコート錦糸町	218,496	34,921	14.8	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	182,417	57,172	1	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	104,863	5,899	15	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	356,604	35,711	15.5	無
D27	住居	UURコート志木	191,320	144,542	11	無
D28	住居	グランルージュ谷町六丁目	86,580	6,185	13	無
D29	住居	シャトレ大手町S棟・N棟	200,952	14,803	1	無
D30	住居	グランフォンテ	188,843	48,758	1	有
D31	住居	パークアクシス赤塚	100,279	22,024	12	無
D32	住居	UURコート白鷺	75,670	15,690	12	無
D33	住居	コートブランシェAP	64,884	16,690	13	無
D34	住居	UURコート茨木東中条	96,108	9,507	10	無
D35	住居	アムール横浜	75,852	8,195	12	無
D36	住居	グランルージュ城東	94,740	16,507	13	有
E1	その他	リリカラ東北支店	(注12)	(注12)	11	有
E3	その他	壺川スクエアビル	455,919	292,517	8	有
E4	その他	ザ ブレイス オブ トウキョウ	(注12)	(注12)	13	有
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注12)	(注12)	12	有
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル	(注12)	(注12)	12	有
E8	その他	新習志野物流センター	(注12)	(注12)	10	有
E9	その他	川越物流センター	(注12)	(注12)	9	有
E11	その他	新習志野物流センターII	(注12)	(注12)	9	有
E12	その他	吉川物流センター	(注12)	(注12)	8	有
E13	その他	武蔵村山物流センター	(注12)	(注12)	14	有
E14	その他	千葉みなと物流センター(敷地)	(注12)	(注12)	- (注13)	- (注13)
E15	その他	枚方長尾物流センター	(注12)	(注12)	8	有
E16	その他	神戸遠矢浜物流センター	(注12)	(注12)	7	有
E17	その他	レッドウッド成田 ディストリビューションセンター	(注12)	(注12)	7	有
E18	その他	加須物流センターI・II	(注12)	(注12)	8	有
E19	その他	神戸西神物流センター	(注12)	(注12)	6	有
E20	その他	グランダ宮の森	(注12)	(注12)	1	有
E21	その他	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	(注12)	(注12)	7	有
E22	その他	札幌米里物流センター	(注12)	(注12)	1	有
合 計			45,084,704	33,833,155	5.53	

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価格で、

消費税等は含みません。)について百万円未満を四捨五入して記載しています。

- (注2) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。  
 なお、「鑑定評価機関」は当該不動産等の取得時及び継続評価の際に当該不動産等の鑑定評価又は価格調査を行っている鑑定評価機関を記載しており、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は中央日土地ソリューションズ株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。
- (注3) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2024年11月30日時点のデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」は個々の投資不動産の本投資法人の所有部分における賃貸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。)。なお、第三者との間で投資不動産を共有している共有物件については、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
- (注4) 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等(貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約(マスター・リース契約)における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約を含む。)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、マスター・リース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型の場合は、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一投資不動産において複数の貸室を賃借している場合は1テナントとして、複数物件にわたる場合は複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注5) 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、マスター・リース契約のうち、パス・スルー型に該当しない契約の賃貸契約面積については、マスター・リース契約の面積又はプロパティ・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おける面積を記載しています。
- (注6) 「年間賃料総額」は、2024年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。なお、一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮しておらず、また、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、2024年11月30日時点で適用される金額を用いています。「年間賃料総額」の算定には変動賃料は含まれておらず、そのため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。また、2024年11月30日時点でテナントとの間で賃料増減額請求があった場合においても、上記「年間賃料総額」の算定にあたっては当該請求の内容は考慮せず、2024年11月30日時点で有効な契約上の月間賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てた金額を記載しています。
- (注7) 「預り敷金・保証金」は、2024年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注8) 「PML」(地震リスク分析における予想最大損失率)は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。なお、複数の建物で構成される物件に係るPMLについては、地震リスク評価報告書に物件全体としての数値の表示がある場合、当該数値を記載しています。
- (注9) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壌環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壌改良積立金」といいます。)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承継しており、当該信託受益権の「期末帳簿価額」は、かかる追加信託の金額を反映しています。なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。
- (注10) 本投資法人は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として、2023年7月31日付で本物件を取得しました。賃貸用不動産(建物部分)の竣工は2026年夏頃を予定しており、当期末時点において記載すべき事項はありません。
- (注11) ジョイパーク泉ヶ丘については、2025年3月31日付で譲渡する予定です。以下、同じです。
- (注12) 賃貸借契約(予約賃貸借契約も含まれます。)を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注13) 土地(敷地)のみを保有しているため、PMLに係る該当事項はありません。

③ テナントに関する情報

賃貸契約面積における上位10位までのテナントは以下のとおりです。

(2024年11月30日時点)

No.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (㎡) (注1)	年間賃料総額 (千円) (注2)	賃貸借契約終了日
1	株式会社リーガロイヤルホテル小倉	・リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	58,297.75	(注3)	2025年3月31日
2	株式会社イトーヨーカ堂	・イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34	(注3)	(注4)
3	SBSロジコム株式会社	・川越物流センター ・吉川物流センター	51,157.46	(注3)	・川越物流センター 2027年8月31日 ・吉川物流センター 2027年7月26日
4	藤田観光株式会社	・新宿ワシントンホテル本館	49,461.52	1,311,379	2034年1月31日他(注5)
5	ユニー株式会社	・鳴海ショッピングセンター(敷地)	46,362.44	(注3)	2044年11月19日他(注5)

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (㎡) (注1)	年間賃料総額 (千円) (注2)	賃貸借契約終了日
6	株式会社ロワジール・ ホテルズ沖縄	・ロワジールホテル &スパタワー那覇	45,731.16	(注3)	2026年3月31日
7	株式会社ヨドバシカメラ	・ヨドバシカメラ マルチメディア吉祥寺	37,932.95	(注3)	2037年5月31日
8	ロテルド甲子園株式会社	・ホテルヒューイット甲子園	33,704.06	(注3)	2028年10月31日
9	株式会社ヤマダ ホールディングス	・テックランド堺本店 ・maricom-ISOGO・システム プラザ横浜(敷地) ・ヤマダ電機テックランド 青葉店(敷地)	32,336.20	(注3)	・テックランド堺本店 2030年5月9日 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) 2030年11月30日他(注5) ・ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地) 2040年5月31日
10	株式会社浦和ロイヤルパ インズ	・ロイヤルパインズホテル浦和	29,685.50	(注3)	2026年3月31日

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

(注2) 2024年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てて記載しています。なお、一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮しておらず、また、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、2024年11月30日時点で適用される金額を用いています。「年間賃料総額」の算定には変動賃料は含まれておらず、そのため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。また、2024年11月30日時点でテナントとの間で賃料増減額請求があった場合においても、上記「年間賃料総額」の算定にあたっては当該請求の内容は考慮せず、2024年11月30日時点で有効な契約上の月額賃料(貸室賃料及び共益費合計)を12倍して千円未満を切捨てた金額を記載しています。

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

(注4) 2024年11月30日時点においてイトーヨーカドー尾張旭店のテナントは株式会社イトーヨーカ堂(以下「現テナント」といいます。)ですが、本投資法人と現テナントと間の賃貸借契約に定める賃借人の地位並びにこれに付随する権利及び義務は、2025年2月19日付で株式会社Firsto(以下「新テナント」といいます。)へ承継されることとなっています。なお、新テナントとの賃貸借契約終了日は2029年2月28日となります。

(注5) 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

## (2) 資本的支出の状況

### ① 資本的支出の予定

本投資法人が運用する投資不動産に関し、当期末時点で計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なもの以下のとおりです。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せん。

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	工事金額	既払総額
Tip's町田ビル	東京都町田市	空調設備改修工事	自 2024年12月 至 2025年11月	131	131	—
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分客用エレベーター 更新工事(第2期)	自 2024年 6月 至 2024年12月	121	121	—
パシフィックマークス 横浜イースト	神奈川県横浜市	エレベーター更新工事 (第1期)	自 2025年 4月 至 2025年11月	167	167	—
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 低層用 エレベーター更新工事	自 2024年 2月 至 2025年 5月	261	261	—
大阪ベイトワー	大阪府大阪市	防災監視システム更新工事 (第1期)	自 2024年 6月 至 2025年 2月	101	101	—
札幌米里物流センター	北海道札幌市	外壁及び屋根防水塗装工事	自 2025年 3月 至 2025年 7月	124	124	—



② 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に投資不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は2,366百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,046百万円と合わせ、3,412百万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	工事金額 (百万円)
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市	空調設備機器更新工事	自 2024年 6月 至 2024年 7月	40
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分 客用エレベーター 更新工事(第1期)	自 2024年 1月 至 2024年 7月	120
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館 地下1階電気室受変電設備 更新工事	自 2024年11月 至 2024年11月	41
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	空調室外機更新工事(第1期)	自 2024年 9月 至 2024年11月	58
広瀬通SEビル	宮城県仙台市	中央監視装置更新工事	自 2024年 4月 至 2024年11月	39
SS30	宮城県仙台市	オフィス棟 屋上高架水槽更新工事	自 2024年 7月 至 2024年11月	37
SS30	宮城県仙台市	オフィス棟 空調機器更新工事	自 2024年10月 至 2024年11月	34
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区	防災監視システム更新工事	自 2023年 5月 至 2024年 6月	148
ロワジールホテル &スパタワー那覇	沖縄県那覇市	本館 厨房リニューアル工事 (第3期)	自 2024年 5月 至 2024年11月	96
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 客用エレベーター 更新工事	自 2024年 5月 至 2024年11月	171
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 客室空調設備機器 更新工事(第6期)	自 2024年 6月 至 2024年10月	34
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館 空調設備更新工事(第3期)	自 2024年 5月 至 2024年 6月	49
ホテルヒューイット甲子園	兵庫県西宮市	本館 外壁補修工事(第1期)	自 2024年 8月 至 2024年10月	34
UURコート札幌北三条	北海道札幌市	エレベーター部品交換工事	自 2024年11月 至 2024年11月	39
壺川スクエアビル	沖縄県那覇市	泡消火設備改修工事	自 2024年 7月 至 2024年11月	42
ロジスティクス東扇島	神奈川県川崎市	外壁改修及び屋上防水更新工事 (第3期)	自 2024年 6月 至 2024年11月	61
その他の資本的支出				1,314
合計				2,366

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第38期 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	第39期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	第40期 自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	第41期 自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	第42期 自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日
項目					
当期首積立金残高	1,839	1,836	1,898	1,893	2,103
当期積立額(注)	0	68	0	213	240
当期積立金取崩額	3	7	5	3	89
次期繰越額	1,836	1,898	1,893	2,103	2,254

(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。