

# 決算説明資料

2025年7月

2025年5月期(第43期)

2024年12月1日 ~ 2025年5月31日

証券コード : 8960 <https://www.united-reit.co.jp/>



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

決算説明動画



HP





# 目次

<b>本編</b>		
中期成長戦略(2025~2027年)の進捗		p.3
分配方針(業績予想)		p.7
資産運用会社スポンサー		p.8
2025年5月期(第43期)決算概要		p.10
1口当たり分配金(主な差異要因)		p.11
資産入替え		p.13
内部成長	ホテル	p.14
	オフィスビル	p.16
	商業施設	p.18
	住居	p.19
財務運営		p.20
ESGに関する取組み		p.21

<b>補足説明資料</b>		
ユナイテッド・アーバン投資法人とは		p.27
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制		p.28
ポートフォリオの概要	外部成長の軌跡	p.29
	構成	p.30
	稼働率	p.31
	利回り	p.32
1口当たり分配金(DPU)・NAV		p.33
期末帳簿価額・期末評価額の推移(含み損益)		p.34
投資主・投資口の概況		p.35
主要財務指標		p.36
決算概要		p.37
業績予想		p.38
外部成長	新件取得物件	p.39
	開発物件プロジェクト	p.46
内部成長	ホテル	p.47
	オフィスビル	p.48
	商業施設	p.50
財務状況		p.51
内部留保活用方針		p.52
ESGに関する取組み		p.53
物件収支・稼働率		p.65
物件別期末評価額		p.71
ポートフォリオ一覧		p.75

# 年間DPU8,000円超とNAV向上の目標を着実に実行

- 資産入替え**221億円**により、売却益**17億円**を還元
- インフレ環境下における賃料収入増により、**賃貸事業利益を前年比6.5%アップ**
- マーケット環境に鑑み、パイプラインの物件取得などを機動的に判断

## 中期成長戦略の基本方針

2025年5月期(第43期) - 2027年11月期(第48期)



### 資産入替え

- 約600~900億円の資産入替え
- ポートフォリオの質的改善・売却益の還元

### 収益向上

- インフレ環境下における収益向上
- 資産入替え効果の活用

### キャッシュ・アロケーション

- 資本効率を重視し、手元資金の用途を機動的に判断

2025年5月期(第43期) 実績  
↕  
2025年11月期(第44期) 予想

物件売却額	年間 <b>221億円</b>
売却益	年間 <b>17億円</b>

賃貸事業利益	前年比 <b>+6.5%</b>
賃料収入	前年比 <b>+3.9%</b>

自己投資口取得	<b>50億円</b>
物件取得	<b>253億円</b>

# 戦略に沿った資産入替えを実行し、DPU向上を実現

- 中期成長戦略の基本方針に基づき、**年間221億円**の**資産入替え**を実行
- 資産入替えによるポートフォリオの**収益向上**、**築年数の若返り**と**17.4億円**の**売却益**を還元
- ポートフォリオの質的改善と売却益還元によるDPU向上を実現

**中期成長戦略の基本方針**  
2025年5月期(第43期) - 2027年11月期(第48期)

2025年~2027年(第43期~第48期)で**約600~900億円**(年間200~300億円/年)の**資産入替え**を実行

- ポートフォリオの収益向上
- 売却益の還元
- 譲渡に伴う売却代金の使途を機動的に判断

**2025年5月期(第43期) - 2025年11月期(第44期)**

<b>売却価格</b>	<b>221億円</b> (取得物件：253億円)			
<b>売却益</b>	<b>+17.4億円</b>	<b>譲渡</b>		<b>取得</b>
<b>平均築年数*1</b>	<b>▲14年</b> (24年 ⇒ 10年)	<b>第43期</b>		<b>第43期</b>
<b>NOI利回り*2</b>	<b>+1.3%</b> (3.3% ⇒ 4.6%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ジョイパーク泉ヶ丘</li> <li>■ UUR天神西通りビル</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ モレラ岐阜(5%)</li> <li>■ 新潟錦町ショッピングセンター</li> <li>■ レソラサウステラス</li> <li>■ リハビリホームボンセジュール北松戸</li> </ul>
<b>償却後利回り</b>	<b>+2.0%</b> (2.1% ⇒ 4.1%)	<b>第44期</b>		<b>第44期</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ アクティオーレ関内</li> <li>■ 宮前ショッピングセンター</li> <li>■ 枚方長尾物流センター</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ザ・ビー御茶の水</li> <li>■ スマイルホテルプレミアム大阪本町</li> <li>■ チャームスイート北畠</li> </ul>

■ 商業施設 ■ ホテル ■ その他

**取得パイプライン**

総投資額 **約800億円**      平均築年数 **約13年**      想定NOI利回り **5.0%**  
(想定償却後利回り 4.2%)

**商業施設**  
3物件

**ホテル**  
4物件

**その他**  
4物件

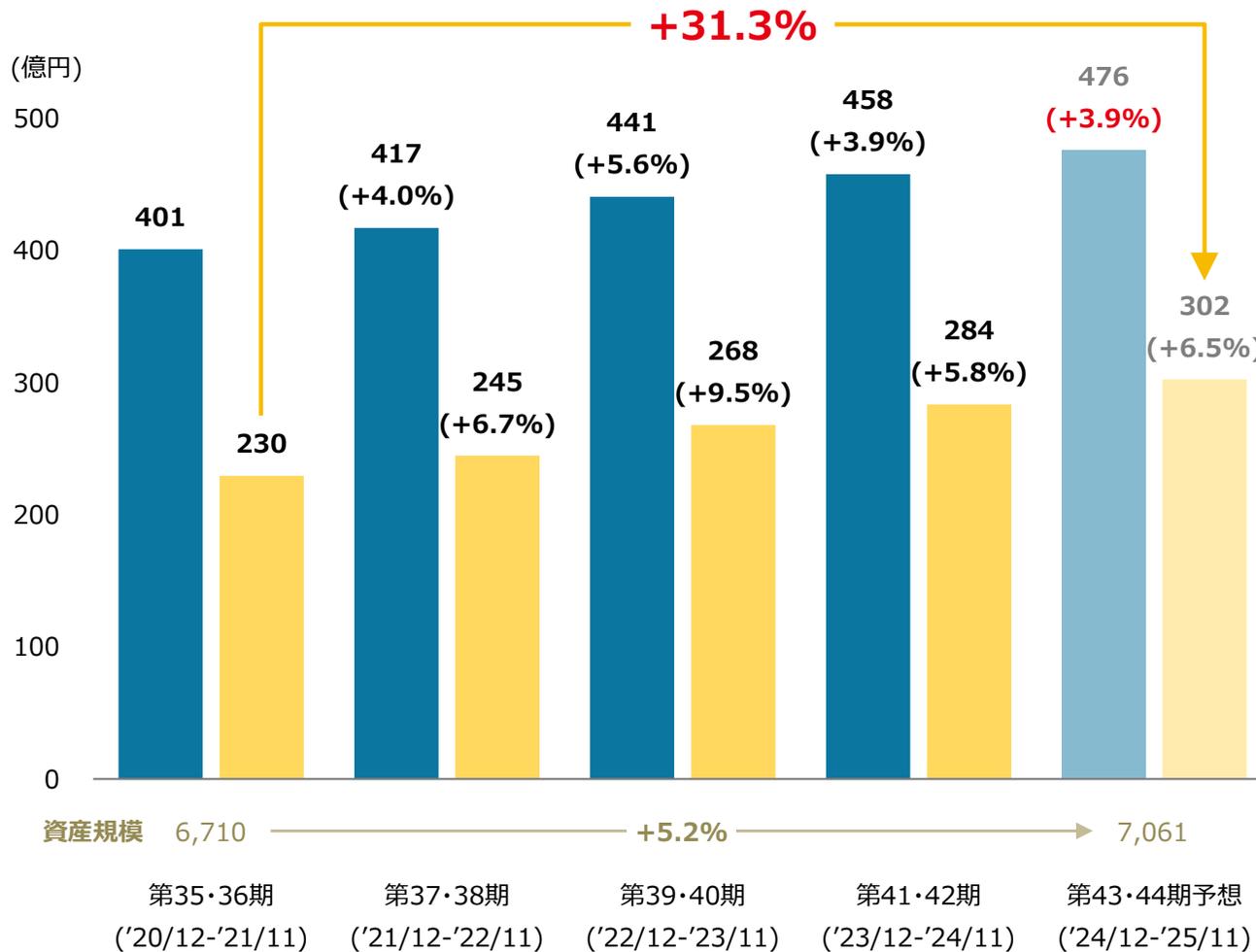
\*1 取得価格に基づき算出した加重平均(2025年5月31日時点)。  
\*2 取得物件：取得期の想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均。譲渡物件：譲渡日直前の決算期の実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。

# インフレ環境下における賃料引き上げと資産入替えによる収益向上

- **賃貸事業利益**は直近4年間で**+31.3%**と資産規模の+5.2%を大きく上回る成長率
- 賃料収入はホテルの賃料収入増加を成長ドライバーとして**+3.9%**上昇となる見込み
- 資産入替え効果も活用し、ポートフォリオの収益を拡大

## ■ 賃料収入(賃料+共益費)・賃貸事業利益推移 ※ ( )内数値は前年比

■ 賃料収入 ■ 賃貸事業利益



## 2025年5月期 - 11月期 (第43・44期)

賃貸事業利益 : 302億円

### 既存物件

276億円(前年比+5.2%)



ホテル

66億円(前年比+16.3%)

変動賃料型ホテルの業績拡大がホテルポートフォリオの賃料収入増をけん引



住居

22億円(前年比+1.6%)

ファミリー及びコンパクトタイプを中心に賃料は増額傾向

### 入替物件

26億円(前年比+22.6%)

賃料収入 : 476億円

### 既存物件

436億円(前年比+2.8%)

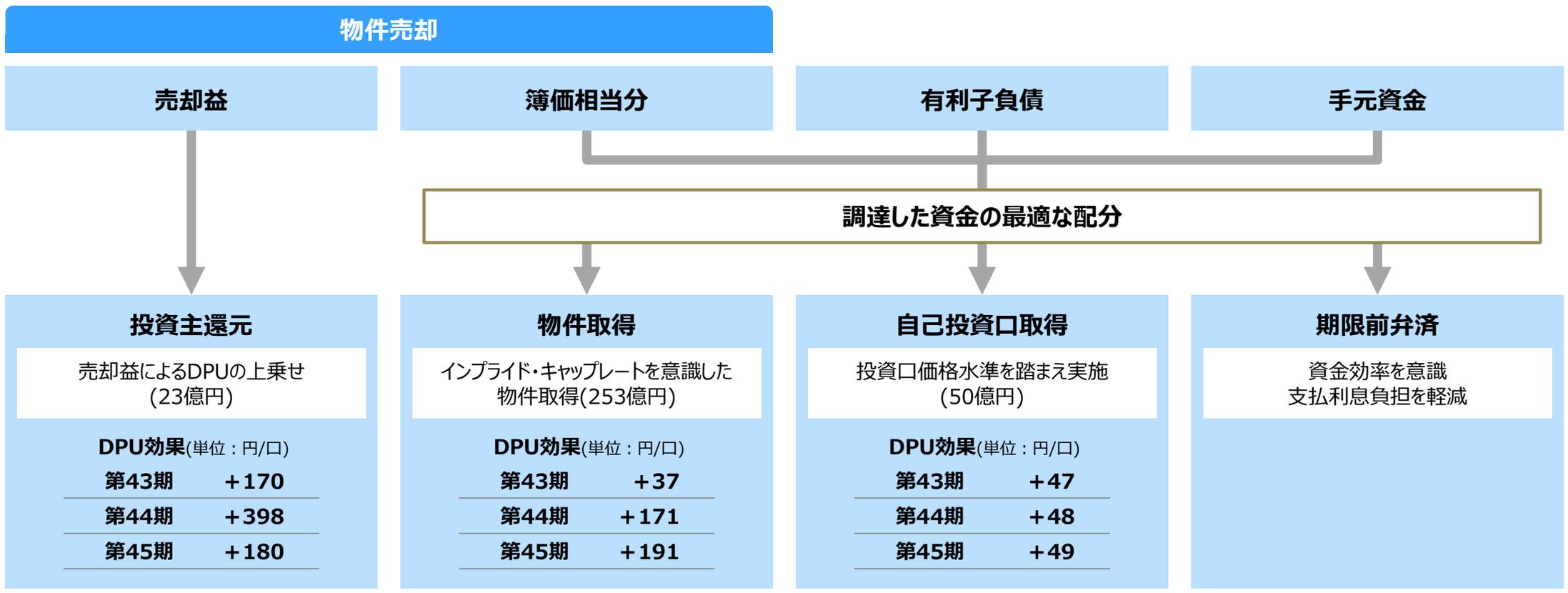
### 入替物件

40億円(前年比+18.3%)

注 : 2024年11月期(第42期)から川崎東芝ビル賃貸事業一時金収入(解約違約金・原状回復収入)を除く。既存物件は2023年11月期(第40期)末から2026年5月期(第45期)末まで保有している物件。

# 資本効率を重視し、資金の有効活用を機動的に判断

- 売却益は投資主還元によりDPUを大きく押し上げ
- インプライド・キャップレートを勘案し、DPU向上に貢献する物件取得



- 投資口価格がP/NAV倍率0.8倍前半を継続する場合は、自己投資口取得を検討

■ 自己投資口取得(2024年11月~2024年12月)

投資口価格水準を踏まえ、手元資金を用いて発行投資口数の**1.4%**の自己投資口を取得

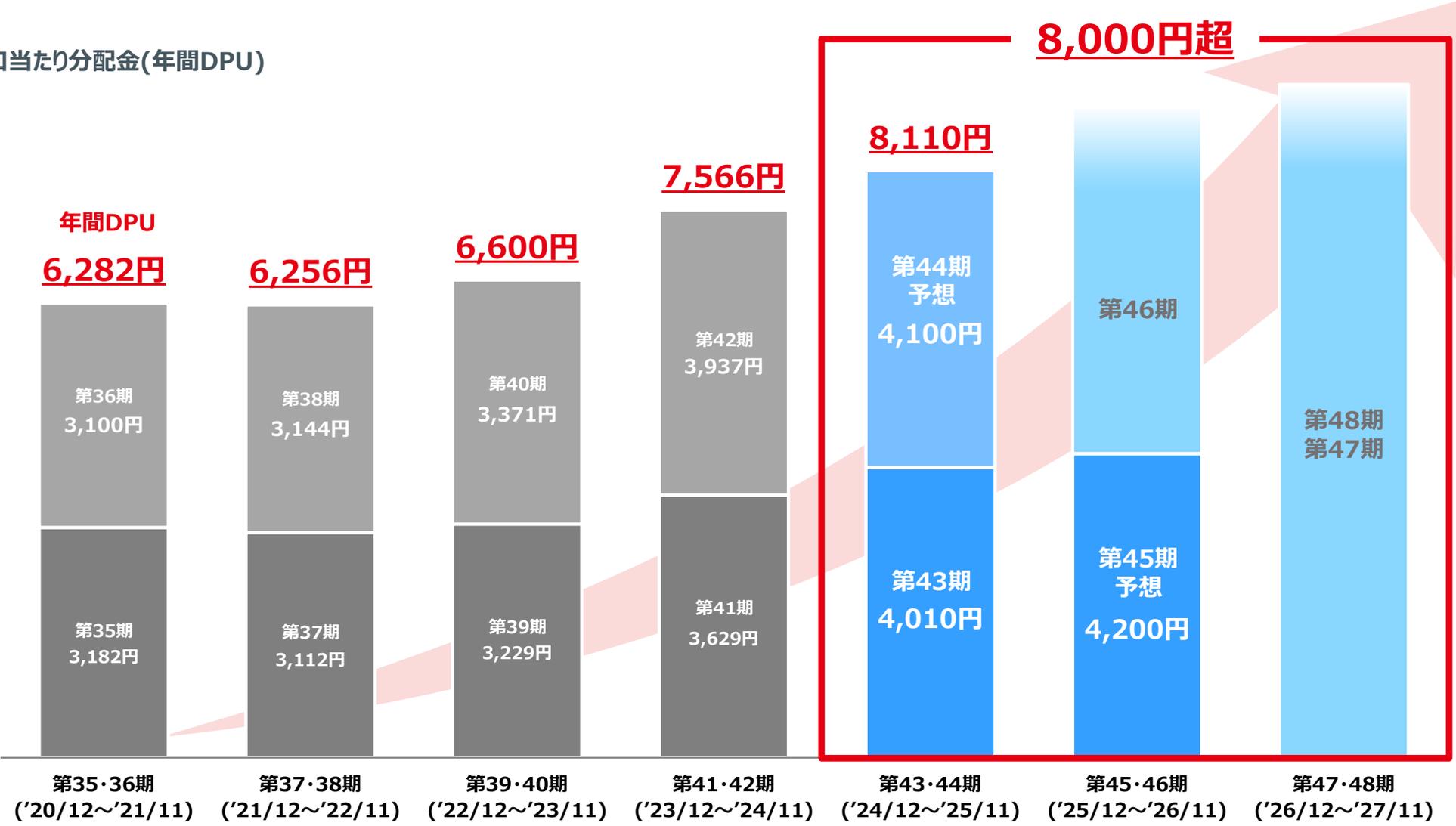
取得総額	<b>50億円</b> (31億円/19億円)*1	DPU効果	<b>+47円/口</b> (+29円/口/+18円/口)*1
------	------------------------------	-------	------------------------------------

\*1 カッコ内数値: 左 2024年11月期(第42期) / 右 2025年5月期(第43期)

# 資産入替え効果と保有物件の収益向上により年間DPU8,000円超達成

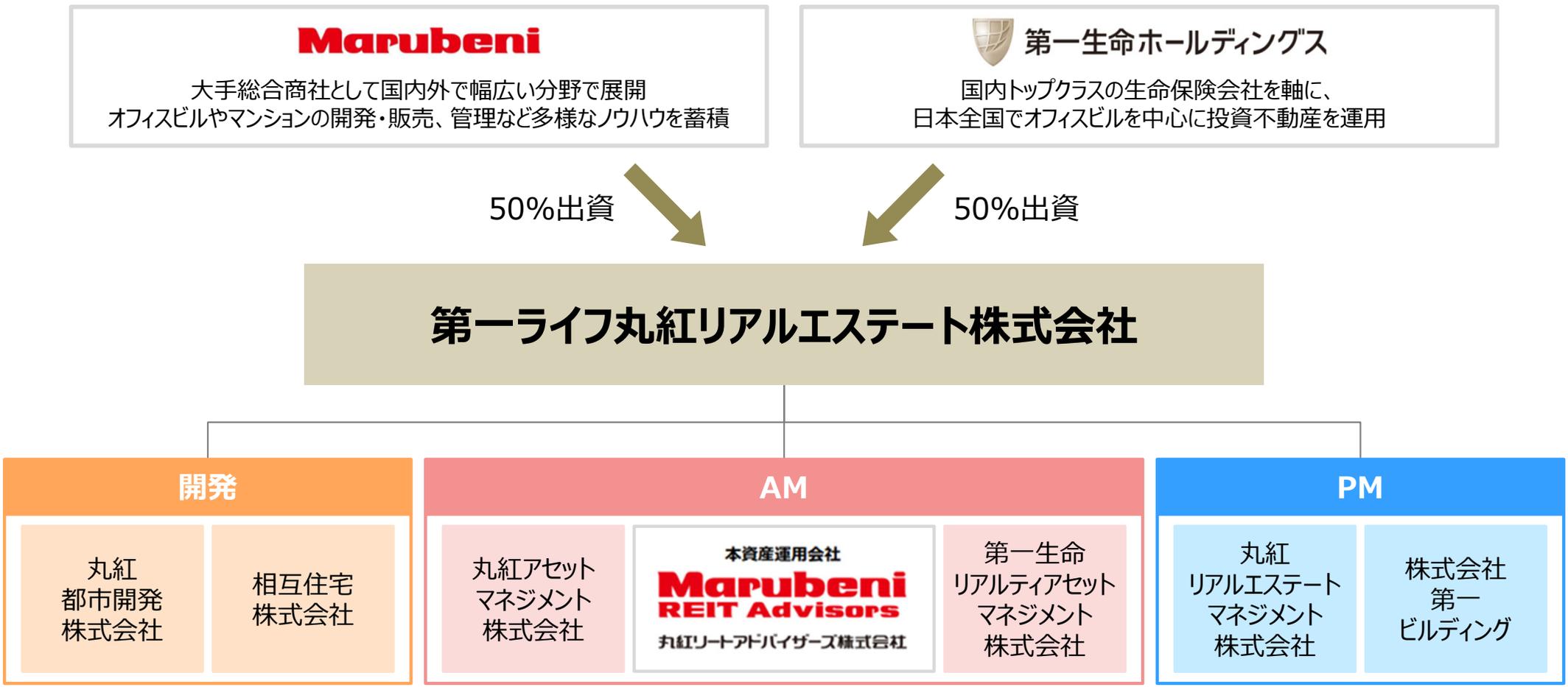
- 2024年12月(第43期)からの年間DPUは順調に増加し、**過去最高の8,110円(前年比+7.2%)**となる見込み
- 資産入替えによるポートフォリオの収益向上と売却益の還元及び保有物件の賃貸事業利益の増加に注力
- 年間DPU水準を**8,000円超**から更なる引き上げを目指す

■ 1口当たり分配金(年間DPU)



# 丸紅株式会社と第一生命ホールディングス株式会社による国内不動産事業の統合

- 2025年7月より、資産運用会社のスポンサーは「**第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社**」に変更



- スポンサーサポートの強化によるパイプラインの拡充や投資口取得などの資本政策の増強

## スポンサーグループ会社による投資口取得(2025年3月~2025年4月)

丸紅リアルエステートマネジメント株式会社が市場買付により発行投資口数の**1.0%**の投資口を取得。(既保有分と合わせ、スポンサーグループにて**1.4%**保有。)

# 新たなグループにて、国内トップ水準の不動産運用資産残高へ

- アセットマネジメント事業を中核として強固な不動産バリューチェーンを構築
- グループの不動産運用資産(1.8兆円)を**2030年度に業界トップ水準となる3兆円**を目指す

国内トップ水準の  
不動産運用資産残高  
**3兆円**

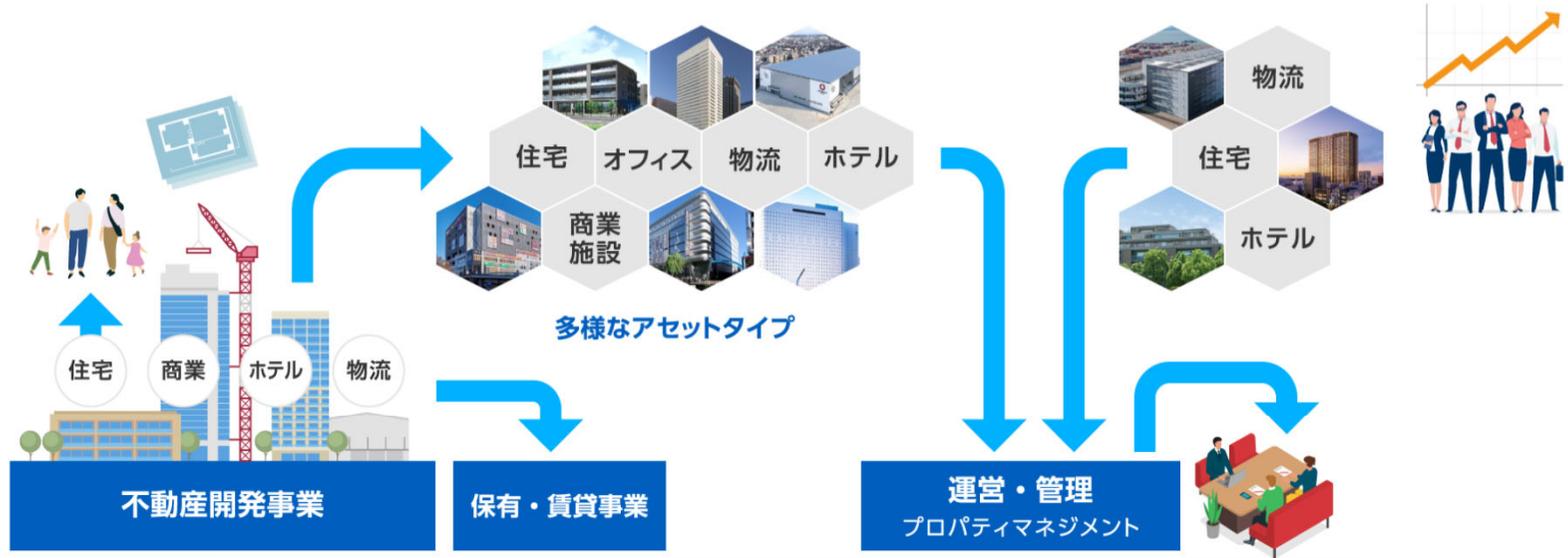
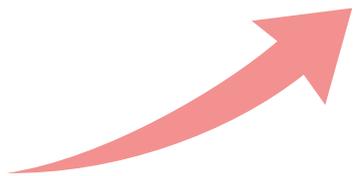
**不動産運用**  
アセットマネジメント事業



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

私募リート      私募ファンド

**運用資産(約1.8兆円)**



事業基盤・顧客基盤、機能・知見を活用

**Marubeni**

総合商社が保有する幅広いネットワークや知見

 第一生命ホールディングス

生命保険会社が保有する資産運用ノウハウ・金融仲介機能

# ポートフォリオの質的改善を図り、DPUの成長モメンタムを維持

- 資産入替え効果、既存物件の利益向上によりDPUは**過去最高の4,010円(前期比+1.9%)**
- ホテルの業績拡大、商業施設の資産入替えによる収益向上により修正NOI利回りが向上
- 資産入替えにより**売却益5.2億円**を還元、ポートフォリオの質的改善と若返りを実行
- 自己投資口取得(19億円)によりDPUを+18円押し上げ

DPU(1口当たり分配金)

# 4,010円

前期比\*1  
+73円(+1.9%)

6ヶ月前予想比\*2  
+10円(+0.3%)

<<資産入替え>>		NOI利回り*3	築年数*4	売却損益
<b>取得</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ モレラ岐阜(5%) (18.0億円)</li> <li>■ 新潟錦町ショッピングセンター(敷地) (27.2億円)</li> <li>■ レソラサウステラス (53.0億円)</li> <li>■ リハビリホームボンセジュール北松戸 (11.3億円)</li> </ul>	<b>109.5億円</b>	<b>4.4%</b>	<b>10年</b>	-
<b>譲渡</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ジョイパーク泉ヶ丘 (54.0億円)</li> <li>■ UUR天神西通りビル (60.0億円)</li> </ul>	<b>114.0億円</b>	<b>2.6%</b>	<b>19年</b>	<b>5.2億円</b>

<<内部成長>>

<p>賃貸事業利益</p> <h2 style="margin: 0;">151億円</h2> <p>前期比 ▲1.8億円</p>	<p>修正NOI利回り</p> <h2 style="margin: 0;">5.4%</h2> <p>前期比 +0.2%pt</p>	<p>稼働率</p> <h2 style="margin: 0;">99.1%</h2> <p>前期比 ▲0.1%pt</p>
---	---	---

\*1 2024年11月期(第42期)DPU : 3,937円  
 \*2 2024年1月21日公表 DPU : 4,000円  
 \*3 取得物件 : 安定期の想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均。譲渡物件 : 譲渡日直前の決算期の実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。  
 \*4 取得価格に基づき算出した加重平均(2025年5月31日時点)。

# 資産入替え効果によりDPU成長を継続

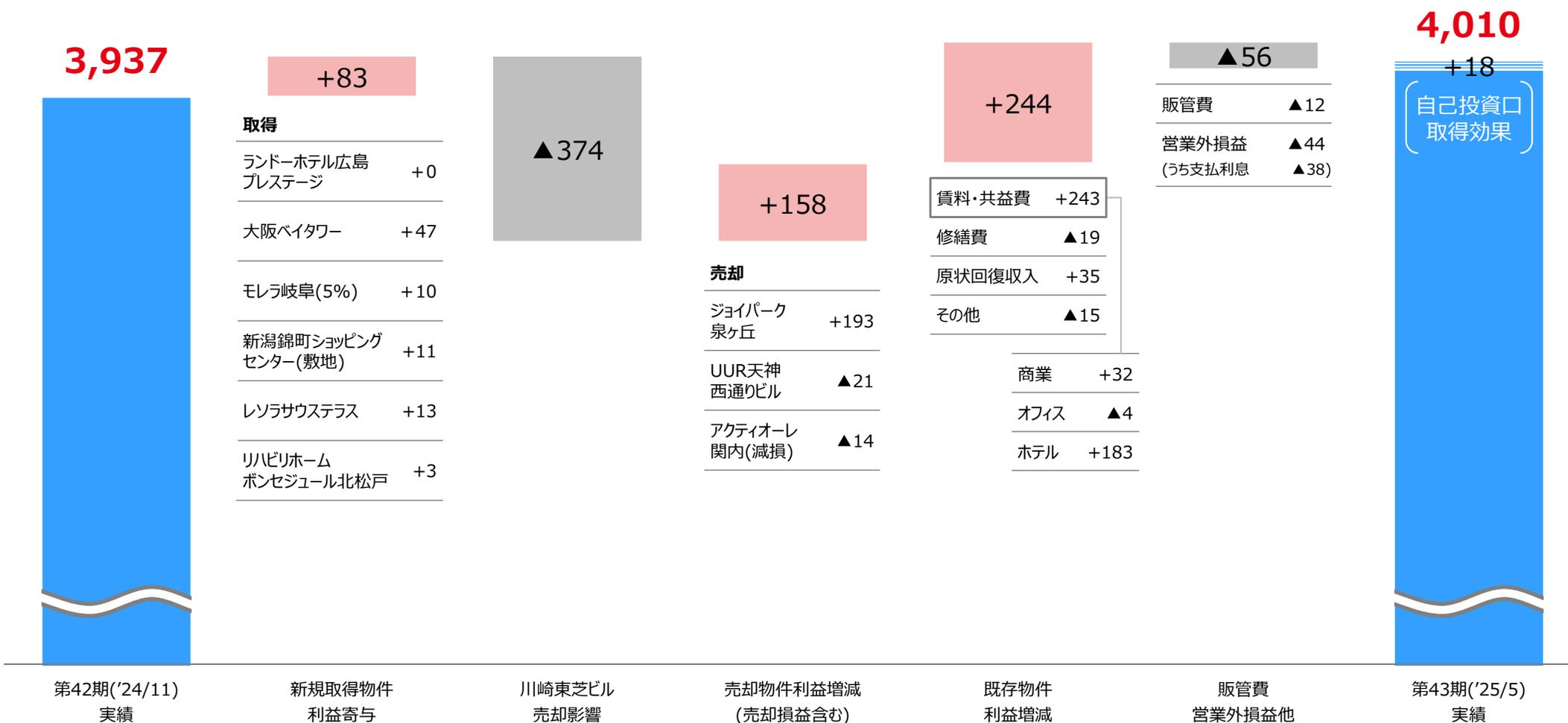
- 川崎東芝ビルのテナント退去に伴う違約金収入、売却益の剥落分を資産入替えによる売却益や既存物件の賃料増加によりカバー
- DPU成長の大きなドライバーである**ホテルは高いパフォーマンスを継続**
- 2024年11月期及び2025年5月期に取得した物件もDPUの底上げに貢献

DPU : 1口当たり分配金

増益要因

減益要因

(単位 : 円/口)



注 : 端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 資産入替え効果と保有物件の収益向上によりDPUが過去最高を更新

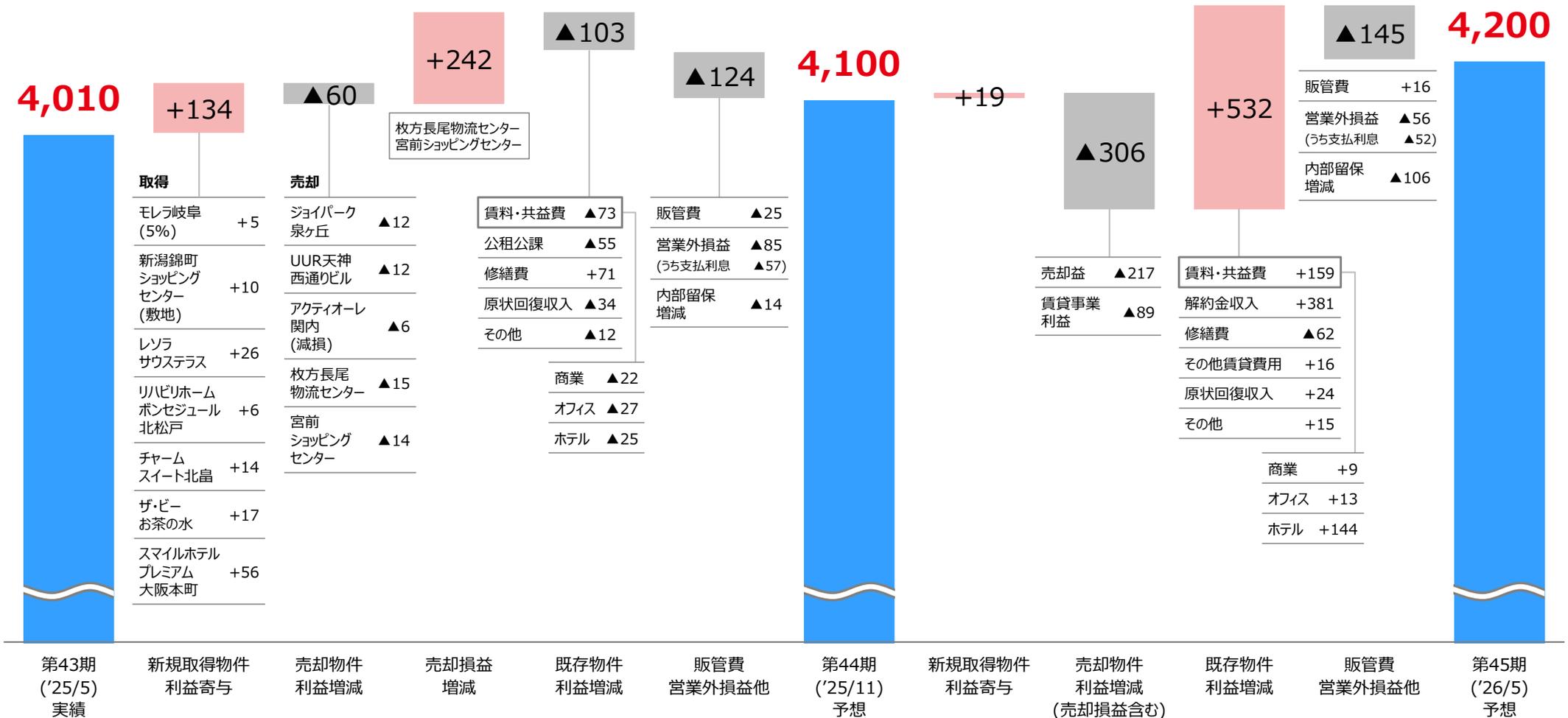
- 2025年11月期：新規取得物件による利益寄与と売却益によりDPU**4,100円**
- 2026年5月期：ホテルは年間精算の歩合賃料の收受時期により賃料増加  
心斎橋OPA本館のテナント退去による解約金の受領もあり、**過去最高となるDPU4,200円**

DPU：1口当たり分配金

増益要因

減益要因

(単位：円/口)



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

# 資産入替えによりポートフォリオの収益向上、築年数の若返りを実行

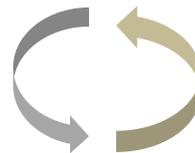
- **変動賃料型ホテルを2物件取得**することで、インフレによる収入増が見込める物件をポートフォリオに新たに組入れ
- 築古かつ将来の収益に懸念のある物件の譲渡により、ポートフォリオの将来的な収益悪化や資本的支出の増加懸念を解消
- 鑑定価格を上回る水準で物件を譲渡することで売却益を確保し、ポートフォリオの収益向上、築年数の若返りを実現

## 2025年11月期(第44期)

譲渡		2025年11月期(第44期)			取得	
<b>商業施設</b>		108億円	価格	144億円	<b>ホテル</b>	
アクティオーレ関内	2,160百万円		価格		ザ・ビーお茶の水	2,780百万円
所在地	神奈川県横浜市		平均築年数*1		所在地	東京都千代田区
譲渡日	2025年7月1日	30年		10年	取得日	2025年6月30日
<b>商業施設</b>		4.2%	NOI利回り*2	4.7%	<b>ホテル</b>	
宮前ショッピングセンター	5,500百万円		NOI利回り*2		スマイルホテルプレミアム大阪本町	8,690百万円
所在地	神奈川県川崎市		償却後利回り		所在地	大阪府大阪市
譲渡予定日	2025年9月12日	3.2%		4.2%	取得日	2025年6月30日
<b>その他</b>		12.2億円	売却益	—	<b>その他</b>	
枚方長尾物流センター	3,100百万円		売却益		チャームスイート北畠	2,894百万円
所在地	大阪府枚方市		ポートフォリオ 総資産LTV	45.3%	所在地	大阪府大阪市
譲渡日	2025年6月30日	—		2025年9月30日時点 (見込み)	取得日	2025年6月30日

## 2026年5月期(第45期)

譲渡		
<b>商業施設</b>		売却益
Luz武蔵小杉	12,900百万円	5.5億円
所在地	神奈川県川崎市	
譲渡予定日	2025年12月1日	



## 2026年5月期(第45期)以降

取得	取得	
取得 パイプライン	総投資額 約800億円	平均築年数 約13年
<b>商業施設</b> 3物件	<b>ホテル</b> 4物件	想定NOI利回り 5.0% (想定償却後利回り 4.2%)
<b>その他</b> 4物件		

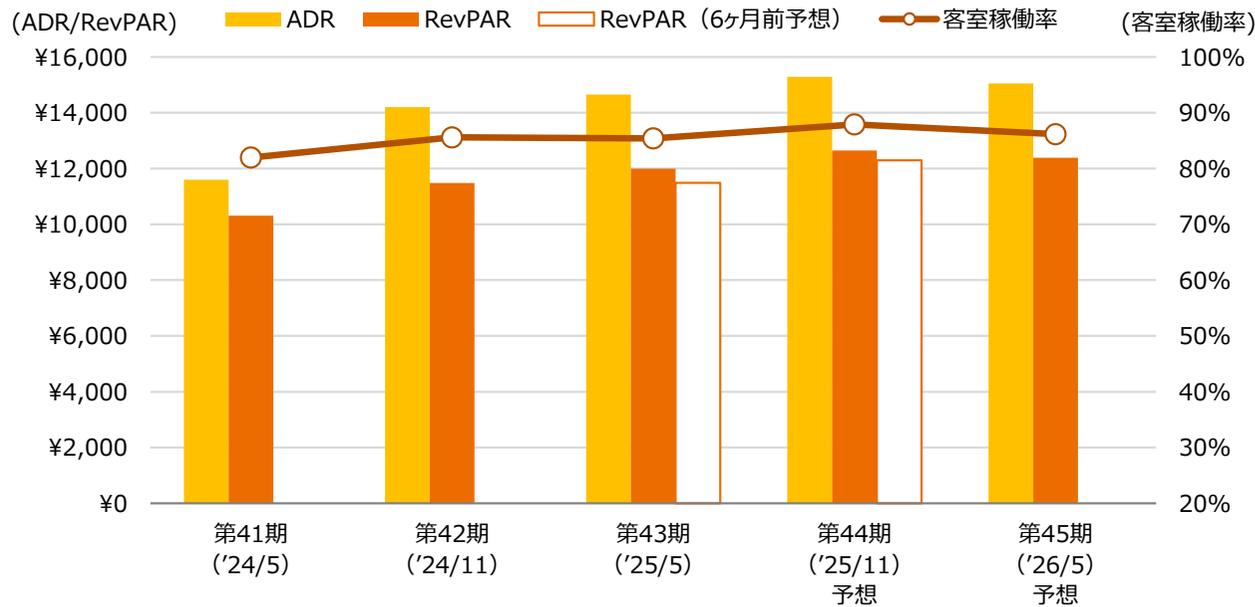
\*1 取得価格に基づき算出した加重平均(2025年5月31日時点)。

\*2 取得物件：取得期の想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均。譲渡物件：譲渡日直前の決算期の実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。

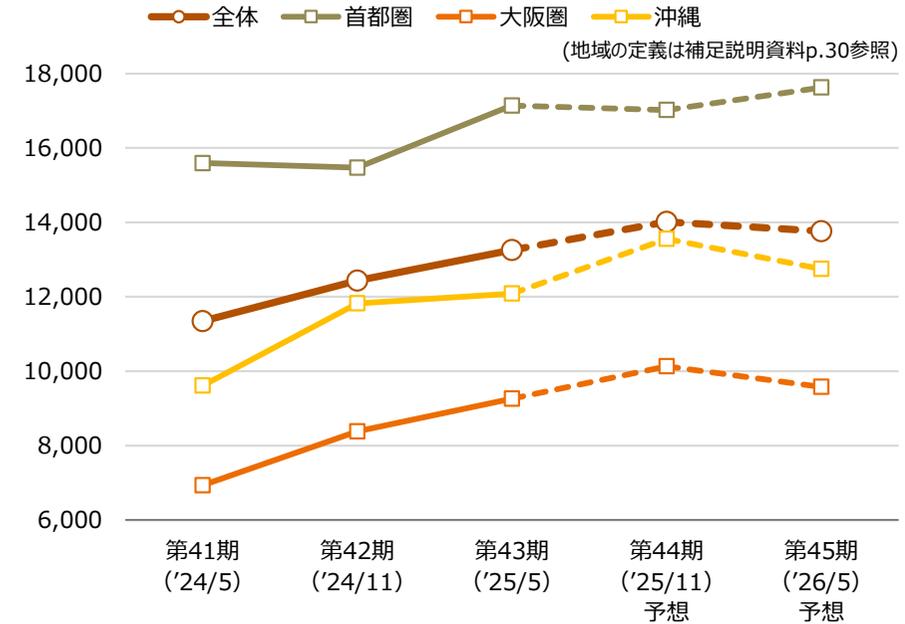
# ADRは過去最高 RevPARは大阪圏を中心に上昇基調が継続

- 2025年5月期の**RevPARは過去最高**の11,996円(前期比+4.5%)
- 2025年4月開催の大阪・関西万博により、2025年11月期の**大阪圏のRevPARは大幅上昇**
- 沖縄県の入域観光客数は2019年水準を超過。2025年11月期は季節要因もありRevPAR上昇

## ■ ホテルポートフォリオ主要指標\*1

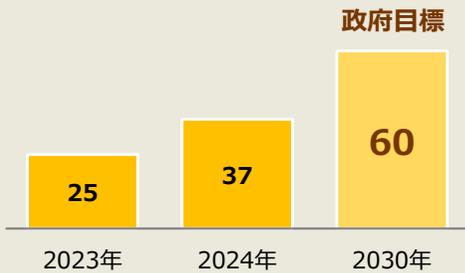


## ■ RevPAR : 変動賃料型ホテル



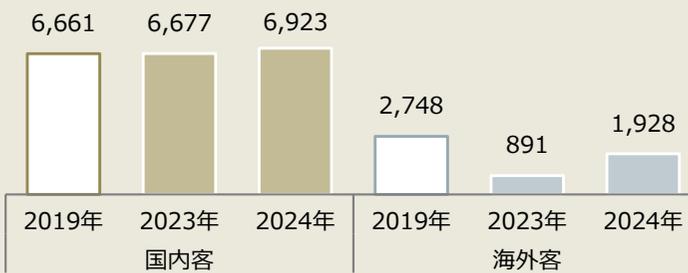
\*1 「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分を含む。「MZビル」「四谷213ビル」を除く。

## ■ 日本のインバウンド政策 (百万人)



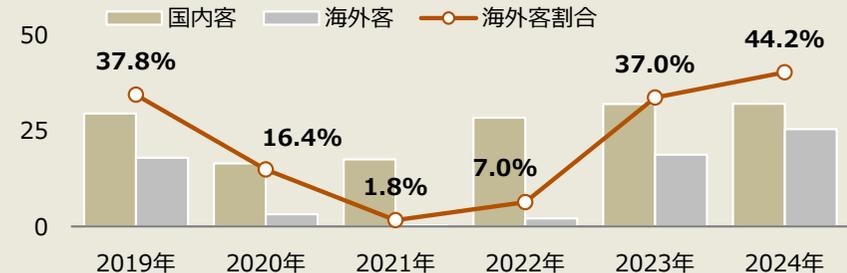
出典：訪日外客統計及び政府公表資料

## ■ 沖縄入域者数 (各年1~11月; 千人)



出典：沖縄県入域観光客統計概況

## ■ 大阪府延べ宿泊者数 (百万人)



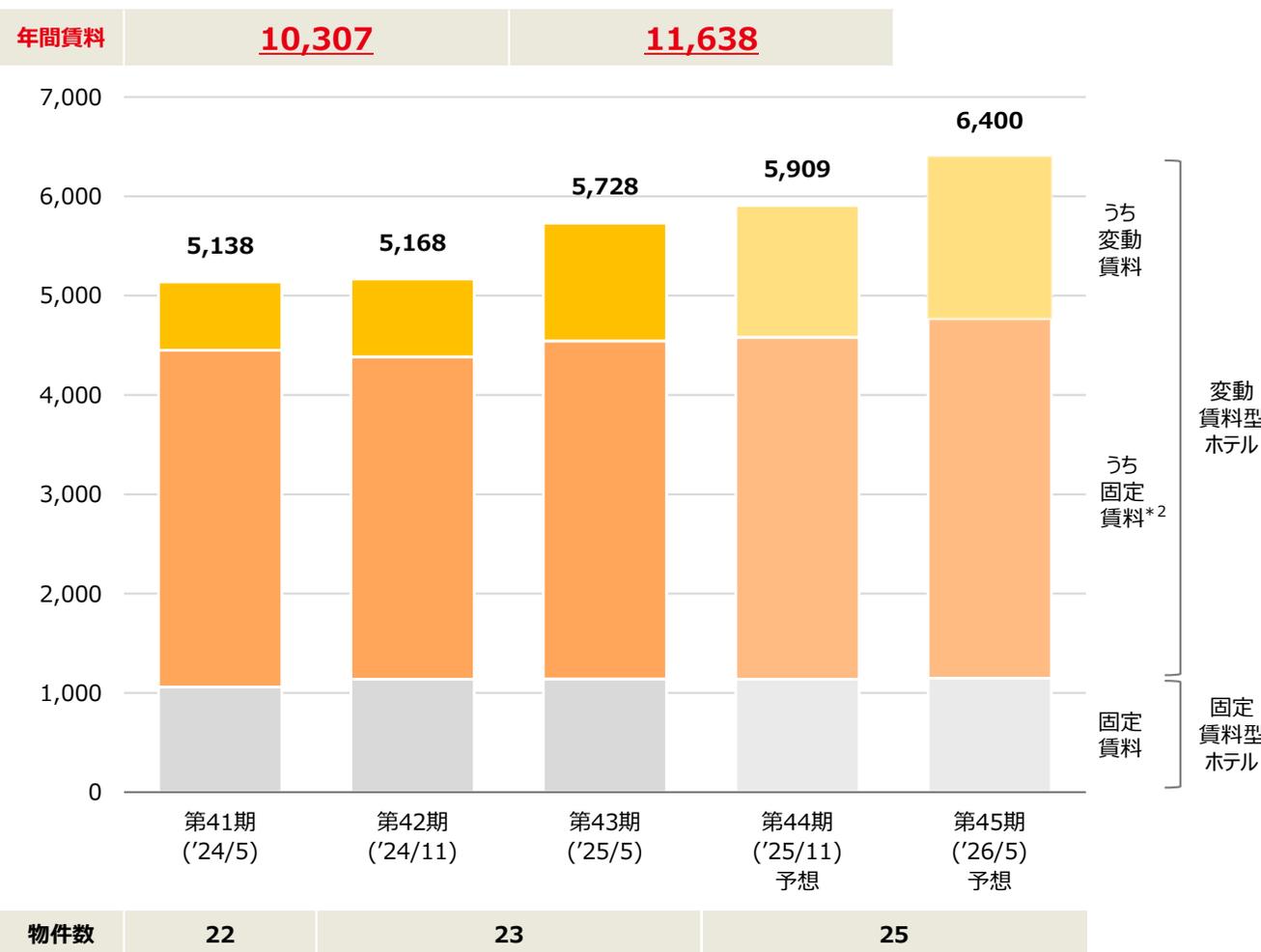
出典：観光庁宿泊旅行統計調査

# 変動賃料型ホテルの業績拡大がホテルポートフォリオの賃料増をけん引

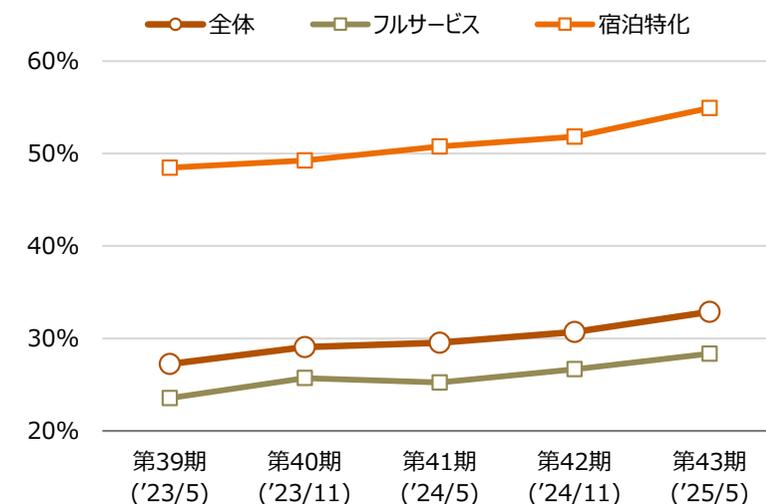
- インバウンドの増加により首都圏、大阪圏のRevPARが上昇、第43期の**変動賃料は過去最高を大幅に更新**
- コスト増を上回るADRの上昇が**GOP比率改善**に大きく寄与し、賃料増加に貢献

## ■ ホテルタイプ別共込賃料\*1

(百万円)



## ■ 売上に対するGOP比率(利益率)



### 全体

第39期 **27.2%** → 第43期 **32.9%** (+5.7%)

### フルサービス

第39期 **23.5%** → 第43期 **28.4%** (+4.9%)

### 宿泊特化

第39期 **48.5%** → 第43期 **54.9%** (+6.4%)

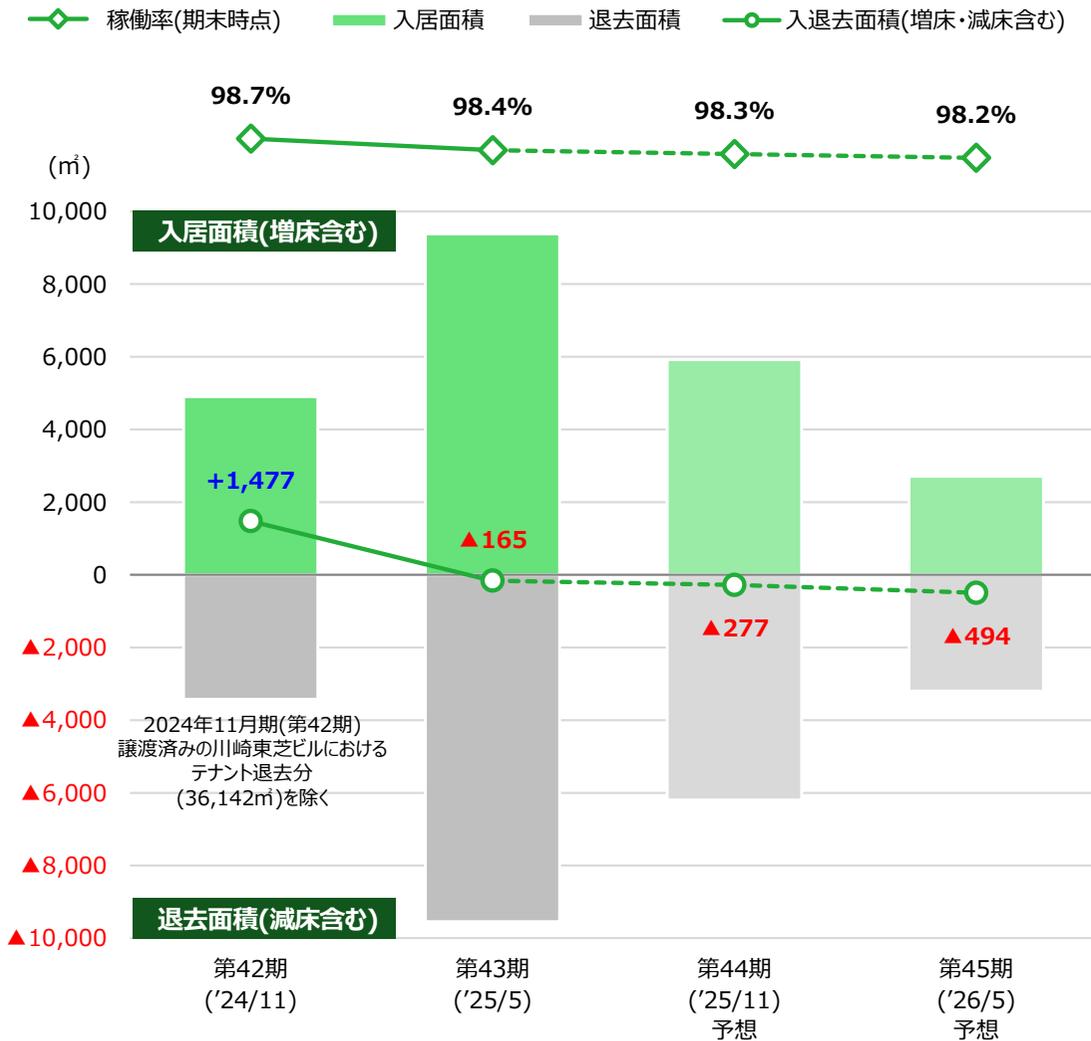
\*1 固定賃料+変動賃料。「新大阪セントラルタワー(第41期から変動賃料型に分類)」「SS30(固定賃料型)」のホテル部分の賃料を含む。

\*2 変動賃料型ホテルの固定賃料は奇数期と偶数期で異なる物件があります(奇数期>偶数期)。

# 積極的なリテナントにより高稼働が継続

- 2025年5月期は大型テナントの退去があったものの、機動的なリーシングによりリテナントを達成し、高稼働を維持
- 総合型リートの運営力を発揮し、物件タイプ・テナント特性を考慮した積極的かつ柔軟なテナント誘致施策により賃料増額

## ■ 入退去状況



## 大阪バイタワー：取得後の運用実績

- 総合型リートの運営力を活かし、オフィス、商業施設、住居の各チームの協業体制によるハンズオン・リーシングを展開し、稼働率・賃料収入の増加を達成。

### 物件稼働率

取得時 **95.0%** → 第43期末 **98.3%**

増額改定 運用開始後、18区画にて賃料増額 **+10.3%**

## ■ ハンズオン・マネジメント

- ・賃貸区画を再編し、共用部の貸室化により大型の賃貸区画を創出。
- ・来店型大型テナントの誘致と既存テナントの移転により空室解消と賃料収入の増加を実現。
- ・ファミリー層の来客数が大幅に増え、館内全体の売上向上にも貢献。

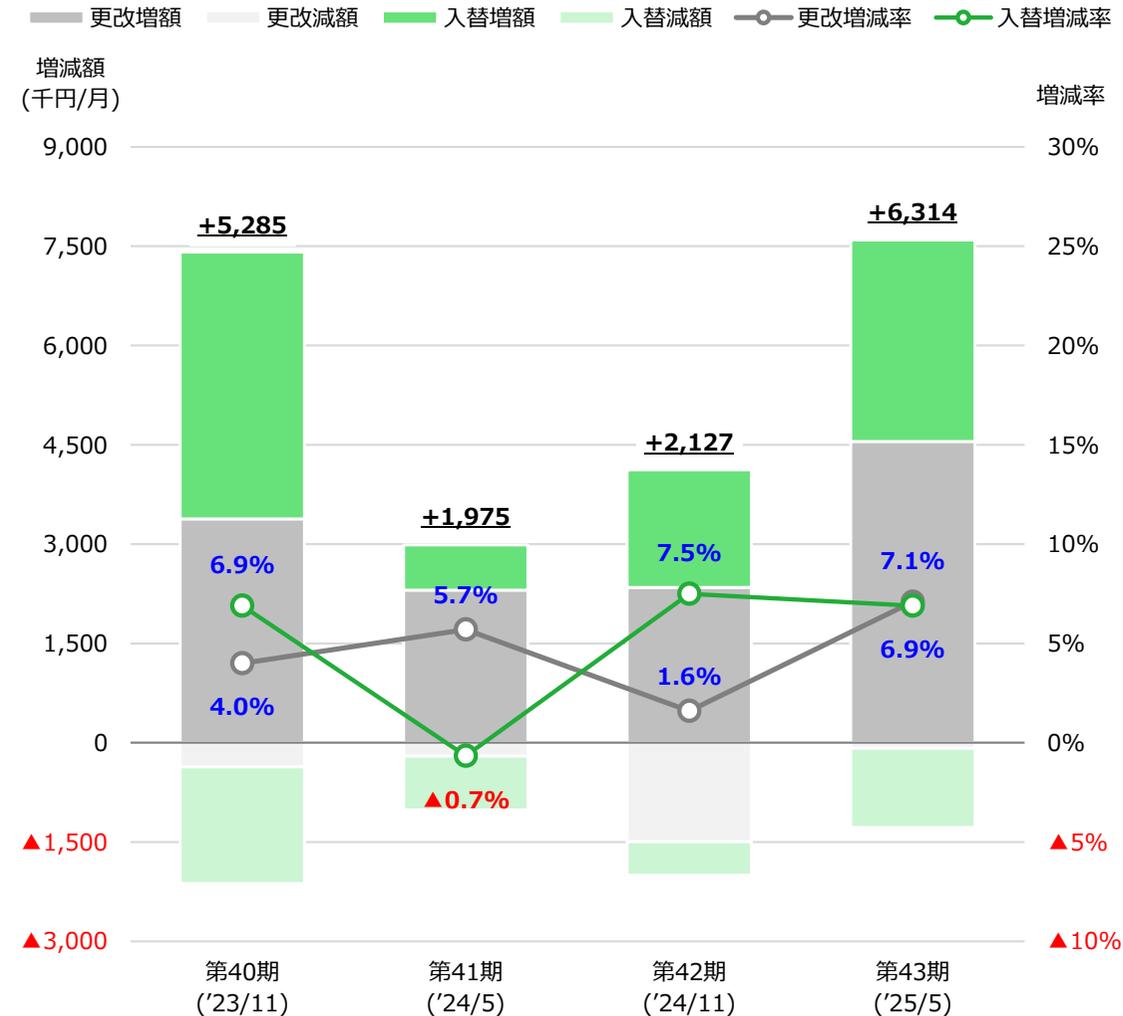
		取得時	現時点 (月額賃料 +2百万円)	
7階	専用部	テナントA	256㎡	キッズランドUS (室内遊園地)
		テナントB	60㎡	
		テナントC	79㎡	
		空室	441㎡	
	共用部		836㎡	
6階	空室	0㎡	テナントA	202㎡
3階	空室	0㎡	テナントB	67㎡
賃貸契約面積			<b>395㎡</b>	<b>1,941㎡</b>

# 都心部での賃料上昇傾向が鮮明に

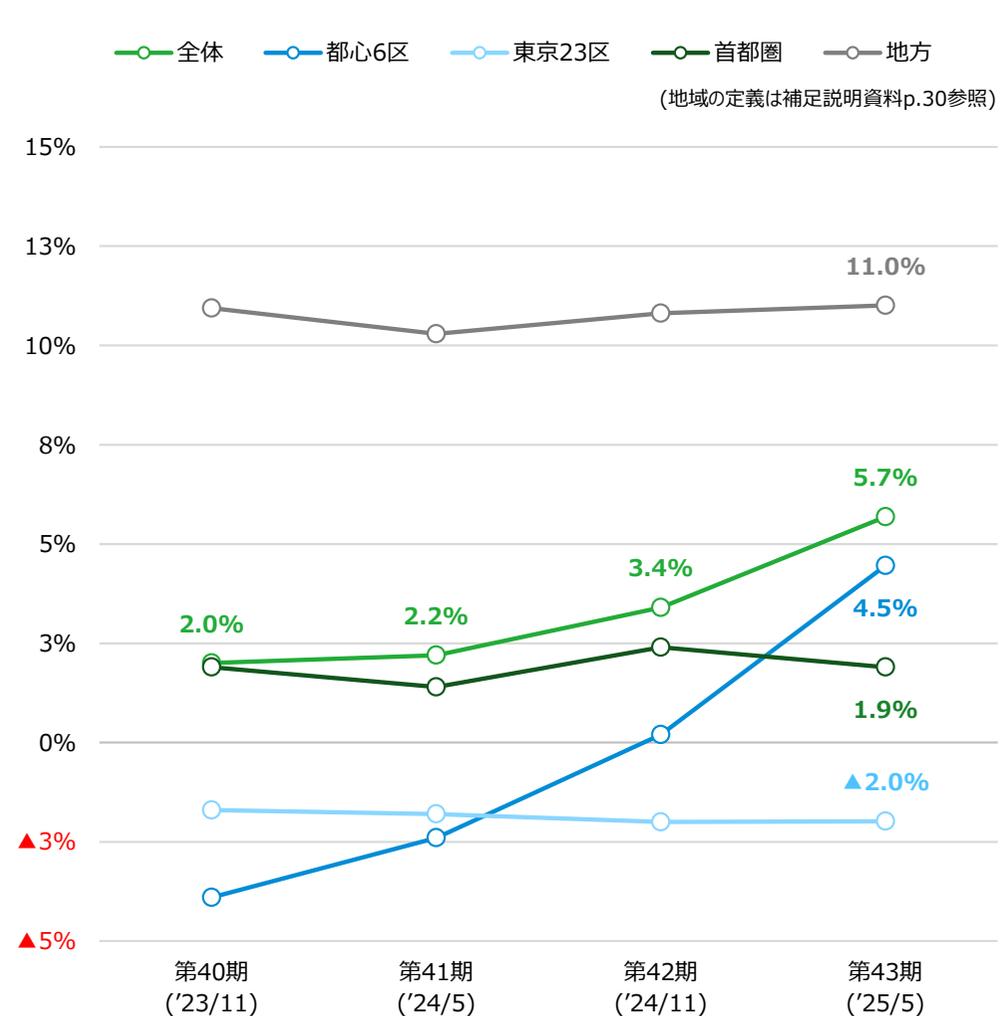
- オフィス需要の増加とオフィスビル供給抑制により、賃料は堅調に回復傾向
- **都心部のマーケット賃料上昇**により賃料ギャップが拡大
- 積極的な増額交渉により、入替・更改時の賃料増額を継続

## ■ 賃料改定状況

(更改・入替増額・減額の定義は補足説明資料p.80参照)



## ■ 賃料ギャップ

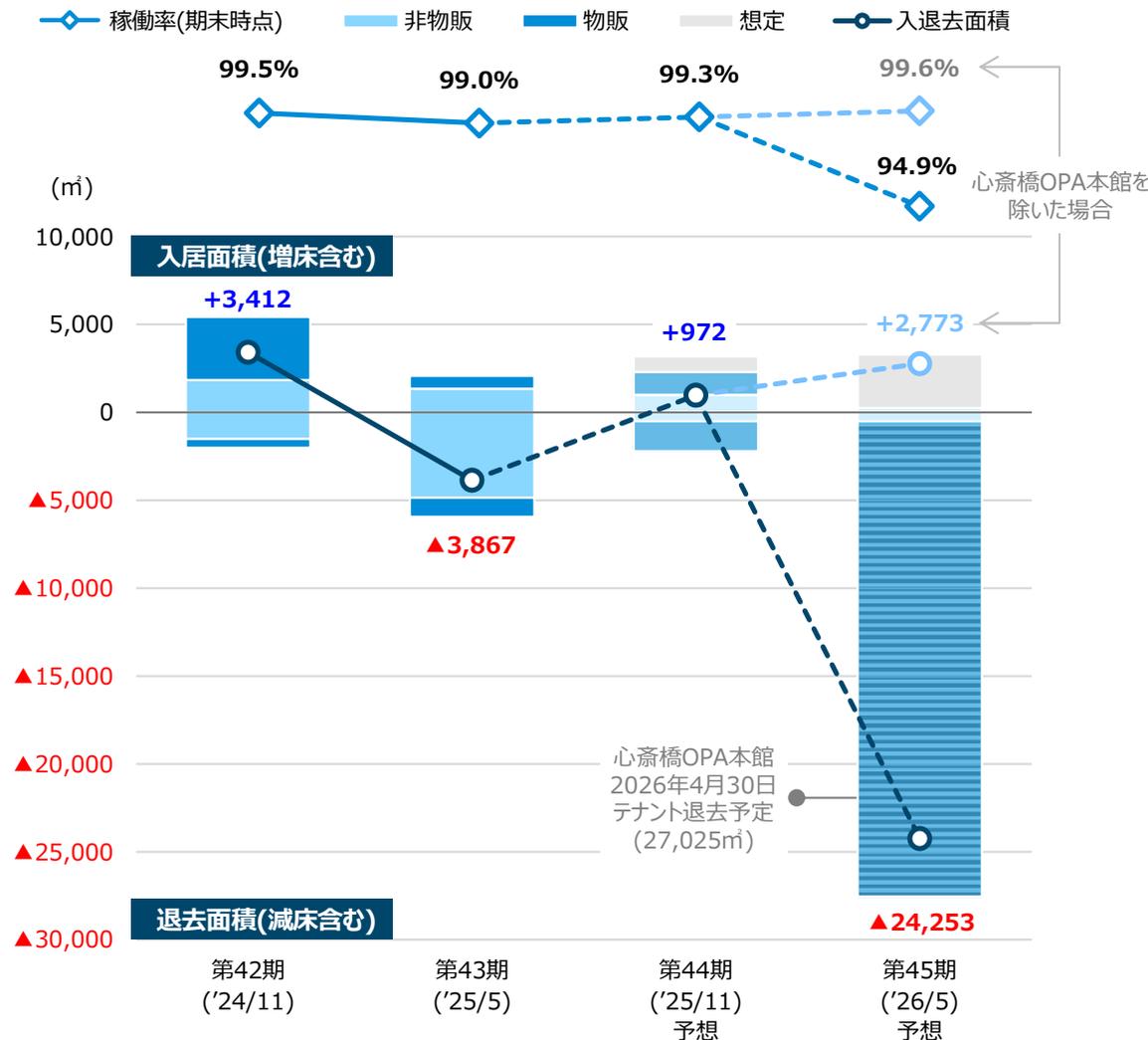


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント(住居区画を除く)。

# 高稼働率を背景に、積極的な増額交渉・リテナントに注力

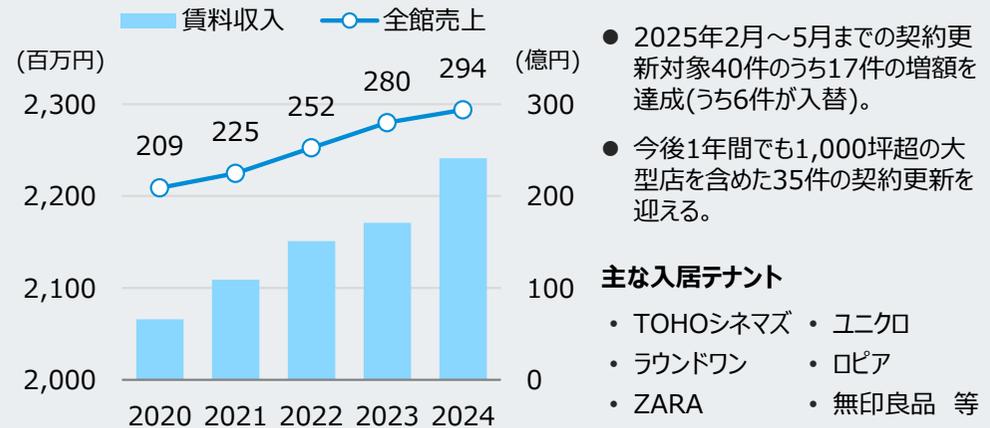
- ダウンタイムのない計画的なリテナントを実行し、高稼働を維持
- インフレ環境下、賃料のアップサイドが期待できる歩合賃料の導入を進め、賃料収入の増加を目指す
- 心齋橋OPA本館のテナント退去後は譲渡(交換)の方針を早期に決定

## 稼働率・入退去状況(業種別)



## モレラ岐阜の取得(持分比率5%)

- テナント数約200、施設売上約300億円に迫る、保有物件の中で最大の商業施設。
- 今後も積極的な増額交渉・テナント入替、歩合賃料の増加に企図する販促活動及び建物管理コストの見直し等により、収益力を強化。



- 2025年2月～5月までの契約更新対象40件のうち17件の増額を達成(うち6件が入替)。
- 今後1年間でも1,000坪超の大型店を含めた35件の契約更新を迎える。

- 主な入居テナント
- TOHOシネマズ
  - ユニクロ
  - ラウンドワン
  - ロピア
  - ZARA
  - 無印良品 等

## 心齋橋OPA本館の方針

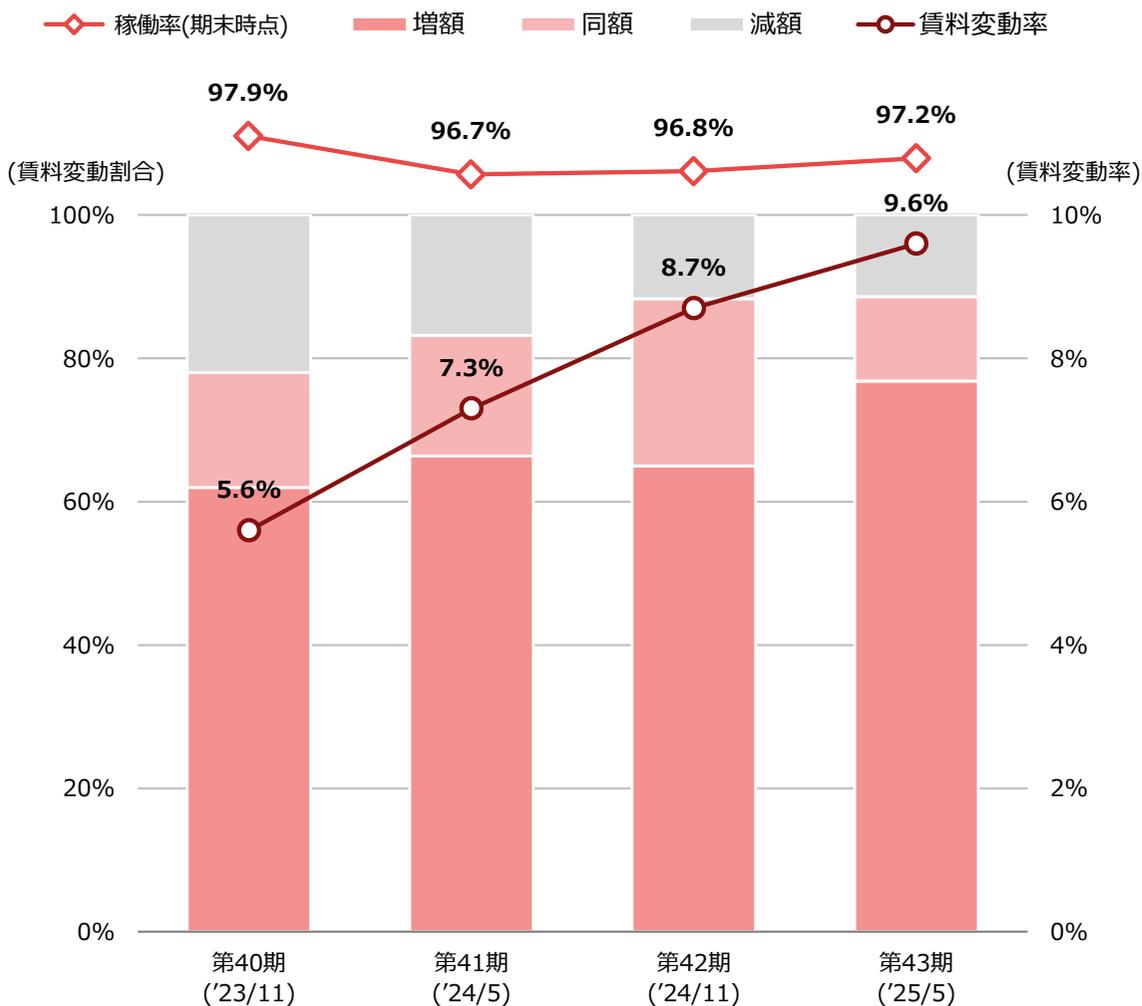
- 譲渡・交換・リテナントに関するタッピングを実施し、複数社から高い評価のオファーを受領。
- 今後は、譲渡・交換を有力な方針として候補先を絞り込み、早期に方針を決定。
- 譲渡が成立した場合、売却益は資産入替え方針に則り配金に全額還元する予定。



# 更改・入替時ともに賃料の増額幅拡大

- 分譲住宅の価格高騰と供給減に伴う賃貸需要増を受け、ファミリータイプを中心に賃料が大幅に増加
- 入替時の賃料変動率(平均+9.6%)は、いずれの住居タイプにおいても上昇傾向が継続
- 更改時の交渉に注力し、更新区画の約32%で平均+5.3%の賃料を増額

## ■ 入替時賃料変動状況

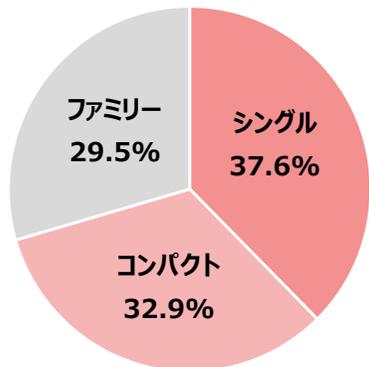


## ■ 入替時賃料変動率

(地域の定義は補足説明資料p.30参照)

	平均	シングル	コンパクト	ファミリー
東京都心6区	+9.5%	+4.7%	+11.7%	+8.1%
東京23区	+12.4%	+7.4%	+9.9%	+28.5%
首都圏地域	+1.8%	-	-	+1.8%
その他	+8.3%	+5.9%	+6.6%	+10.2%
平均	<b>+9.6%</b>	<b>+6.9%</b>	<b>+8.1%</b>	<b>+12.7%</b>

## ■ 住居ポートフォリオ概要(戸数ベース)



シングル : 30㎡未満  
 コンパクト : 30㎡以上60㎡未満  
 ファミリー : 60㎡以上  
 (2025年5月期(第43期)末時点)

注：本ページに記載のデータの集計対象：用途区分がオフィスビル(パシフィックマークス月島、リーラヒジリザカ、道玄坂スクエア、LOOP-X・M、大阪ペイタワー)に含まれる住戸も含む。

# 柔軟な資金調達により金融コストの抑制とLTVをコントロール

- 金利上昇を念頭に、調達年限の短期化や変動金利調達の導入により、調達コストの上昇を抑制
- 総資産LTVは40%台半ば、時価LTVは30%台半ばの取得余力のある水準を維持
- 固定金利比率は80%台前半を目安に運営し、金利上昇影響を抑制

## ■ 資金調達の状況

	第42期 (2024年11月期)	第43期 (2025年5月期)
期中調達額*1	194億円	227億円
うちサステナビリティファイナンス	90億円	191億円
表面金利*1,2	0.91%	1.29%
固定金利比率	65.0%	70.9%
借入(発行)期間*1	5.9年	5.2年

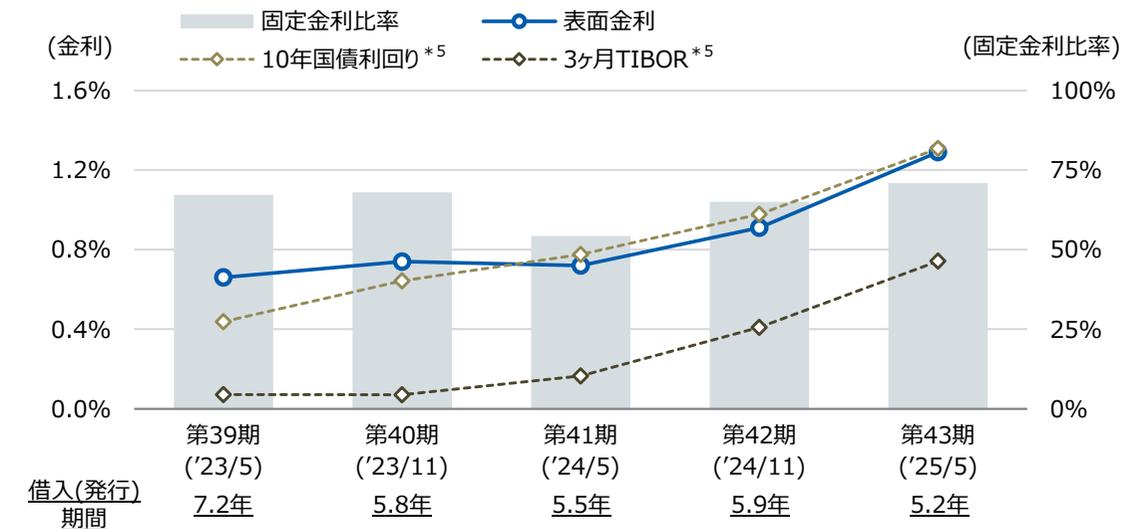
\*1 期中調達額は合計を、金利及び借入(発行)期間は加重平均値を記載。  
\*2 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率。

## ■ 有利子負債の状況

	第42期 (2024年11月期)	第43期 (2025年5月期)
有利子負債総額	3,287億円	3,325億円
うちサステナビリティファイナンス	680億円(20.6%)	871億円(26.2%)
加重平均金利*3	0.58%	0.68%
平均有利子負債コスト*4	0.73%	0.80%
加重平均残存期間	3.7年	3.5年
固定金利比率	84.5%	83.1%
総資産LTV	45.0%	45.3%
時価LTV	36.0%	35.8%

\*3 加重平均金利は各期末時点の有利子負債総額の融資関連費用等を含まない表面金利(利率)の加重平均値。  
\*4 平均有利子負債コストは(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数により算出。

## ■ 調達金利と市中金利



\*5 各期の期中平均値。

## ■ 金利上昇の影響想定

	第44期 (2025年11月期)予想	第45期 (2026年5月期)予想
ベースシナリオ	市中金利上昇の想定 2025年9月に25bps上昇	2026年3月に左記から更に25bps上昇 (第44・45期累計で50bps上昇)
25bps上乗せシナリオ*7	支払利息等*6 (1口当たり換算) 1,498百万円 (488円/口)	DPU減少影響 (ベースシナリオ比) 15円/口
		1,658百万円 (541円/口)

\*6 融資関連手数料、投資法人債利息等を含む。  
\*7 2025年9月の金利上昇幅を+25bps上乗せして50bpsと設定し、2026年3月の金利上昇幅はベースシナリオと同じ25bpsとした(第44・45期累計で75bps上昇)シナリオ。



# サステナビリティ方針の強化とステークホルダーエンゲージメントの実践

- オフサイトPPA導入を4物件で決定、脱炭素化を促進
- ネットゼロ排出目標を含む新たな3つのコミットメントをサステナビリティ方針に追加

## ■ オフサイトPPA導入による再生可能エネルギーの活用拡大

- 保有4物件において、追加性(Additionality)のあるオフサイトPPA(電力購入契約)の導入を決定。本取組みにより、事業活動で使用する電力の一部を新たに開発された再生可能エネルギー発電所から調達。
- オフサイトPPA導入により、電力使用量の**約9.7%**を太陽光発電による再生可能エネルギーの調達を見込んでおり、GHG排出量削減、バリューチェーン全体の脱炭素化、地域経済の活性化に貢献。



発電施設所在地：神奈川県相模原市 他



LOOP-X・M



Luz湘南辻堂



パシフィックマークス横浜イースト



パシフィックマークス新宿パークサイド

## ■ サステナビリティ方針の改定

- 2022年3月の「サステナビリティ方針」策定以来3年が経過、国際的に気候変動対策の強化や脱炭素目標の拡大が進む一方、反脱炭素政策も見受けられ、サステナビリティを巡る潮流が変化。こうした環境変化を踏まえ、投資法人として社会的要請がより明確となったため、既存のサステナビリティ方針の見直しを実施。
- 今回の改定では、特に気候変動対応を強化する観点から、以下の3つのコミットメントを新たに導入。

① ネットゼロ排出へのコミットメント	長期的な視点で温室効果ガス排出削減に取り組み、最終的に実質ネットゼロを目指す。
② 化石燃料拡張への投資を行わないコミットメント	環境負荷の大きい化石燃料関連資産への新規投資を行わず、持続可能な社会の実現に資する投資機会を優先する方針とする。
③ 気候変動否定の資金提供や反ESG団体へのロビー活動を行わないコミットメント	気候変動に関する公正かつ客観的な科学的所見を踏まえ、気候変動対策に反する活動や団体への資金提供・支援を一切行わないことを明文化。







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

資産運用会社

**Marubeni**  
**REIT Advisors**

**丸紅リートアドバイザーズ株式会社**

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

## ディスクレーマー

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ユナイテッド・アーバン投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及び丸紅リートアドバイザーズ株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

## 本資料に関する注意事項

- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

# 決算説明資料

補足説明資料

2025年7月

**2025年5月期(第43期)**

2024年12月1日 ~ 2025年5月31日



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

# 目次

<b>補足説明資料</b>		
<b>ユナイテッド・アーバン投資法人とは</b> p.27		
<b>投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制</b> p.28		
<b>ポートフォリオの概要</b>	外部成長の軌跡	p.29
	構成	p.30
	稼働率	p.31
	利回り	p.32
<b>1口当たり分配金(DPU)・NAV</b> p.33		
<b>期末帳簿価額・期末評価額の推移(含み損益)</b> p.34		
<b>投資主・投資口の概況</b> p.35		
<b>主要財務指標</b> p.36		
<b>決算概要</b> p.37		
<b>業績予想</b> p.38		
<b>外部成長</b>	新件取得物件	p.39
	開発物件プロジェクト	p.46
<b>内部成長</b>	ホテル	p.47
	オフィスビル	p.48
	商業施設	p.50
<b>財務状況</b> p.51		
<b>内部留保活用方針</b> p.52		
<b>ESGに関する取組み</b> p.53		
<b>物件収支・稼働率</b> p.65		
<b>物件別期末評価額</b> p.71		
<b>ポートフォリオ一覧</b> p.75		

# 本源的価値を有する不動産を見極め、持続的成長を追求するREITです

## 本源的価値を有する不動産

用途・地域にかかわらず中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産

### ■ 投資判断の視点

立地		
スペック	テナント	契約条件

### ■ 投資対象用途



### ■ 投資対象地域

首都圏並びに  
政令指定都市をはじめとする  
全国の主要都市及び  
それぞれの周辺部



## ダイバーシファイド・インベストメント

Diversified Investment

### 多種・多様な不動産への厳選投資

- 分散投資による収益性の安定化
- 対象・手法の多様化による取得機会拡大
- 経済情勢、市場動向等、外部環境の分析

## ハンズオン・マネジメント

Hands-on Management

### 現場第一主義に基づく物件育成

- 中長期的視点に基づく成長戦略
- 変化を見据えた機動的対応
- パートナー企業との一体運用

## 持続的成長

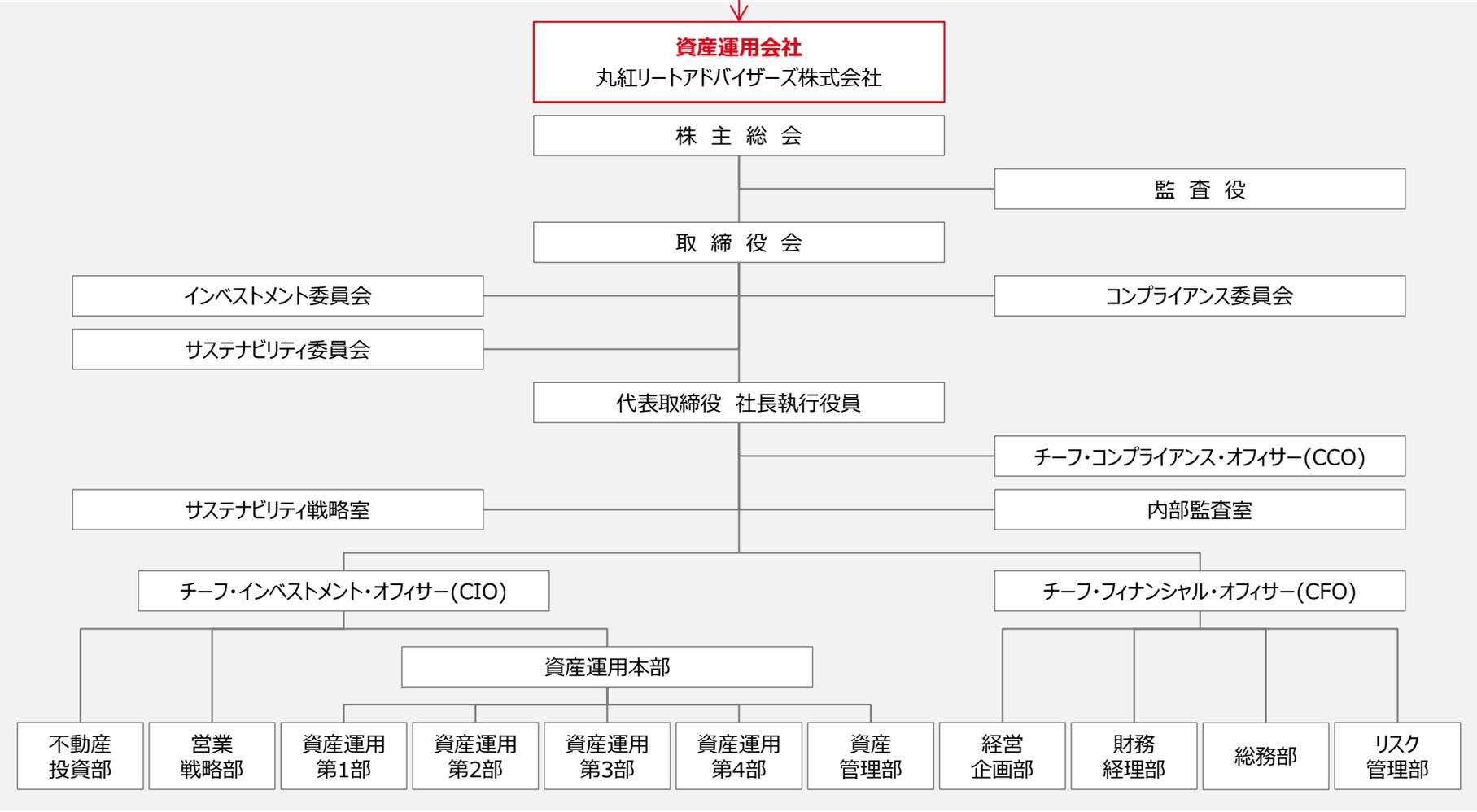
Sustainable Growth

### 投資法人の持続的成長の追求

- 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



資産運用委託



会計監査人

資産保管委託

資産保管会社

一般事務委託

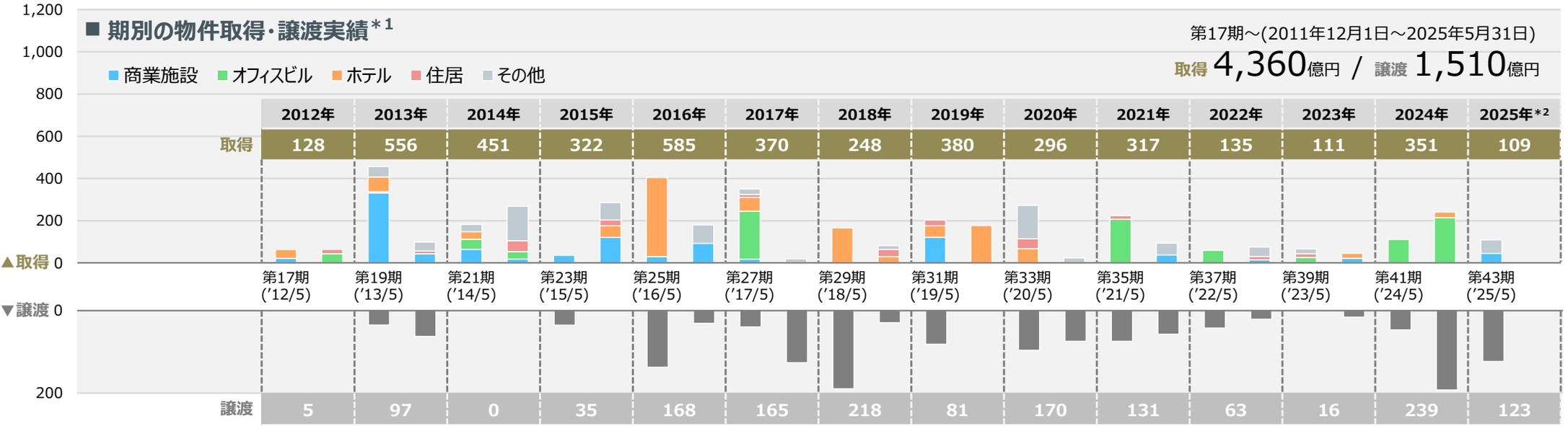
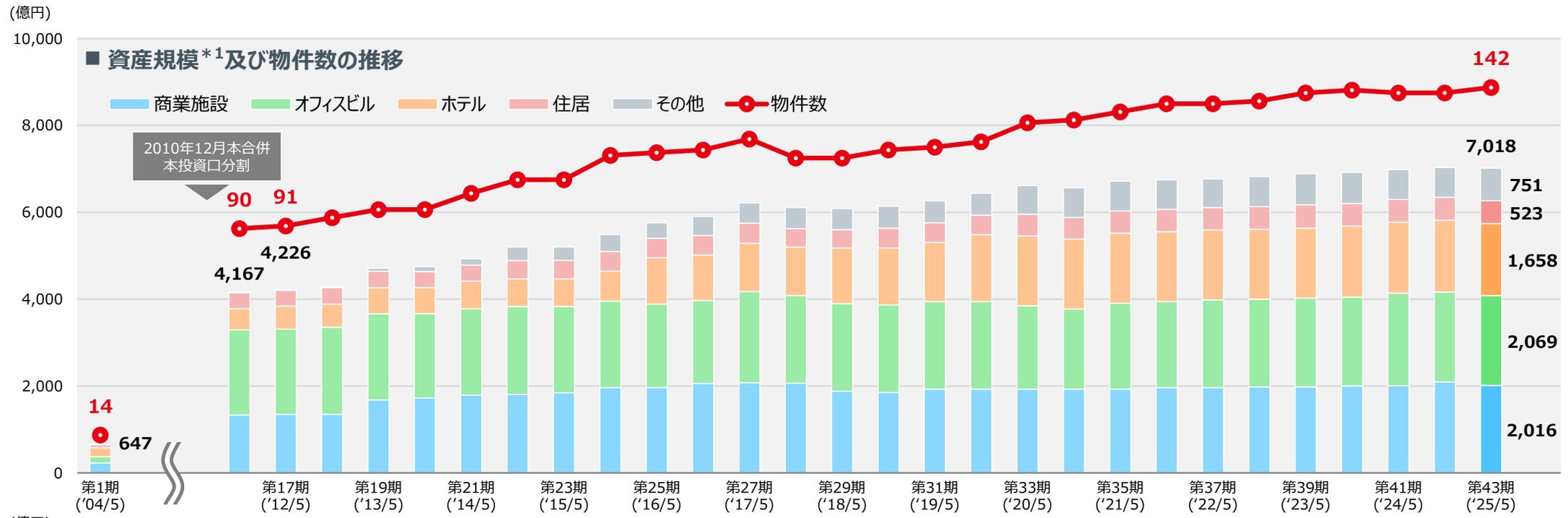
一般事務受託者

一般事務委託

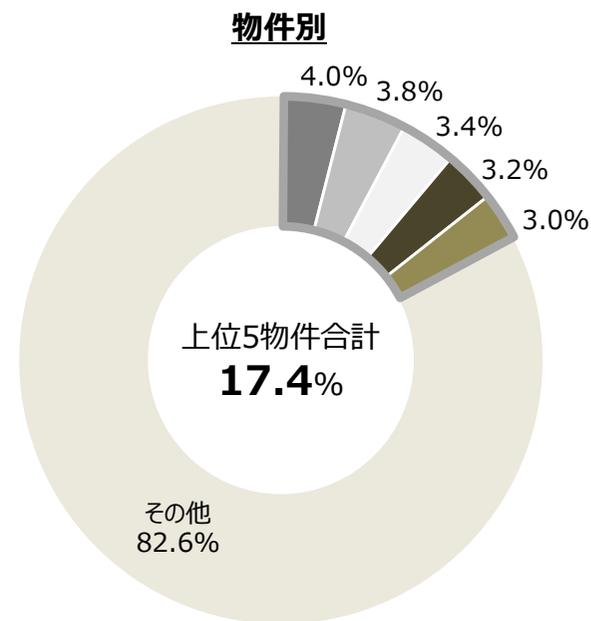
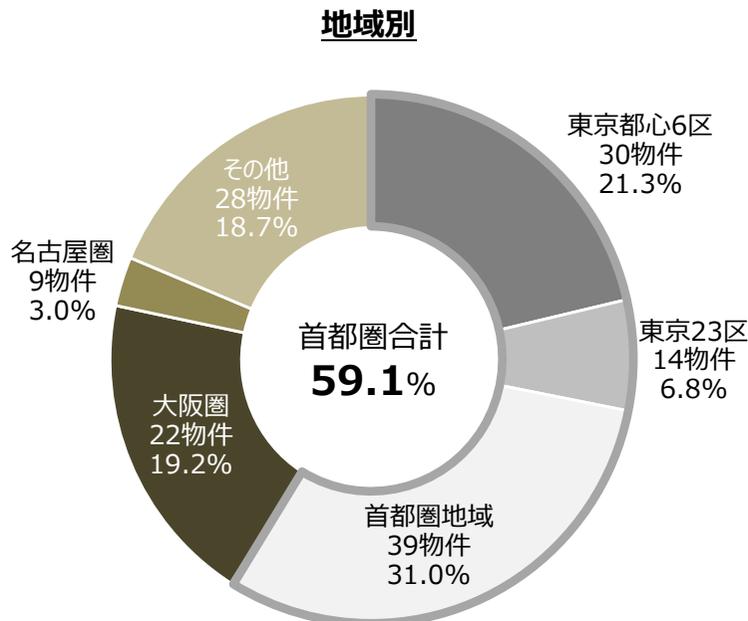
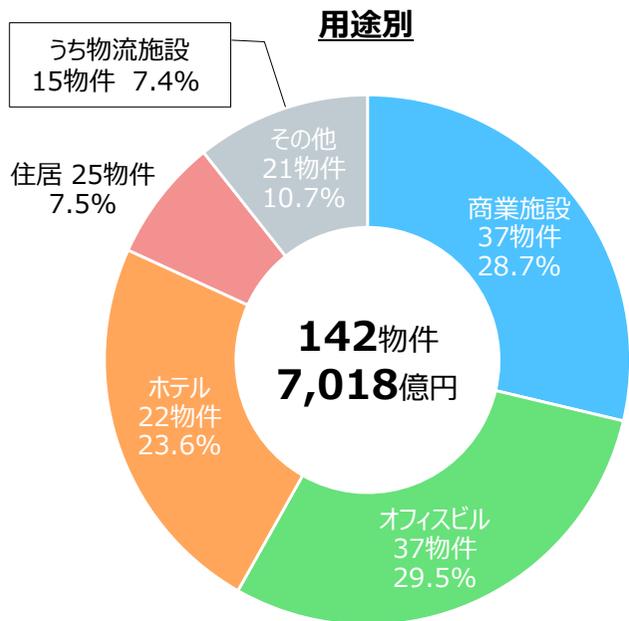
投資主名簿等管理人

一般事務委託

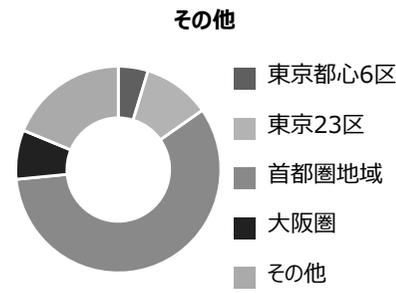
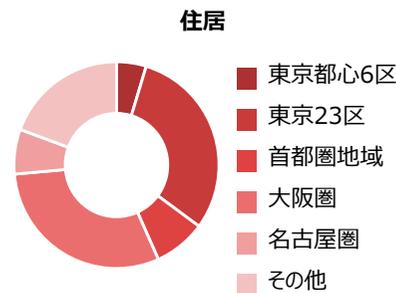
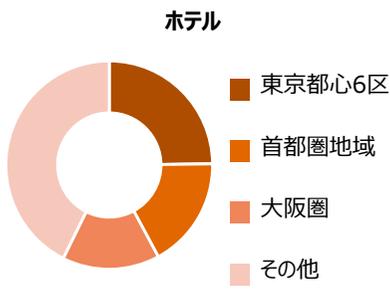
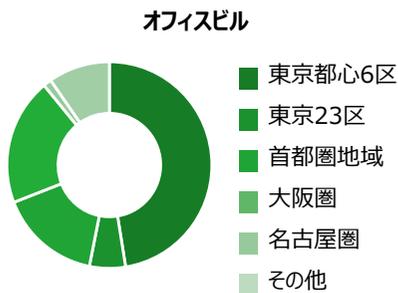
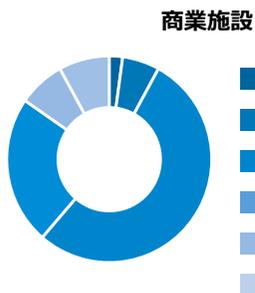
特別口座管理機関



\*1 価格はいずれも取得価格ベース。  
\*2 2期分(前年12月1日から当年11月30日まで)を1年とカウントして掲載。



- ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- 大阪ベイトワー
- 新大阪セントラルタワー
- 心斎橋OPA本館
- 新宿ワシントンホテル本館



東京都心6区 : 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区

東京23区 : 東京都内23区から東京都心6区を除いた地域

首都圏地域 : 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

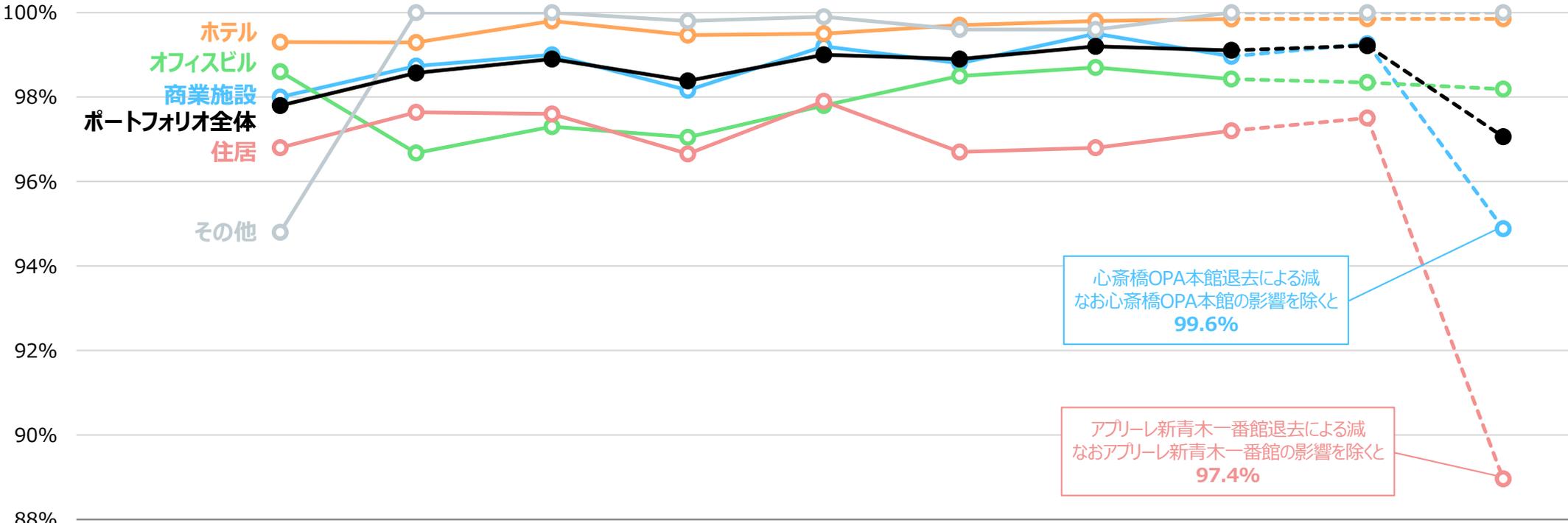
大阪圏 : 大阪府、京都府及び兵庫県

名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県

その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

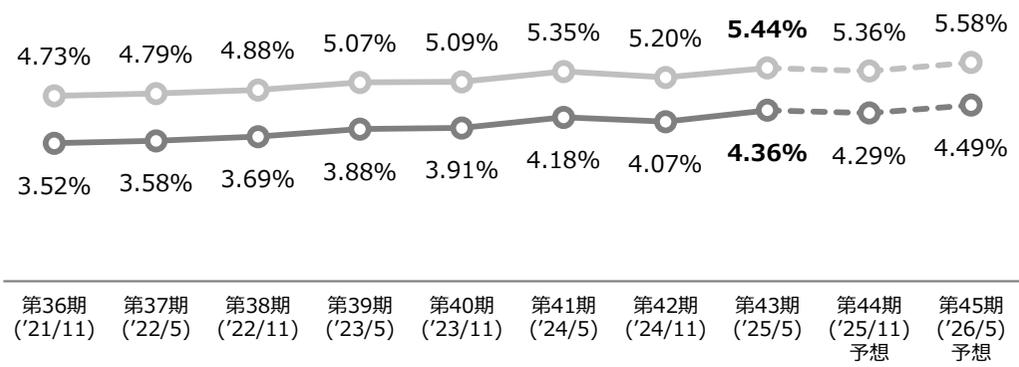
注 : 上記割合はいずれも取得価格ベース。

ポートフォリオの概要 | 稼働率 2025年5月期(第43期)末時点

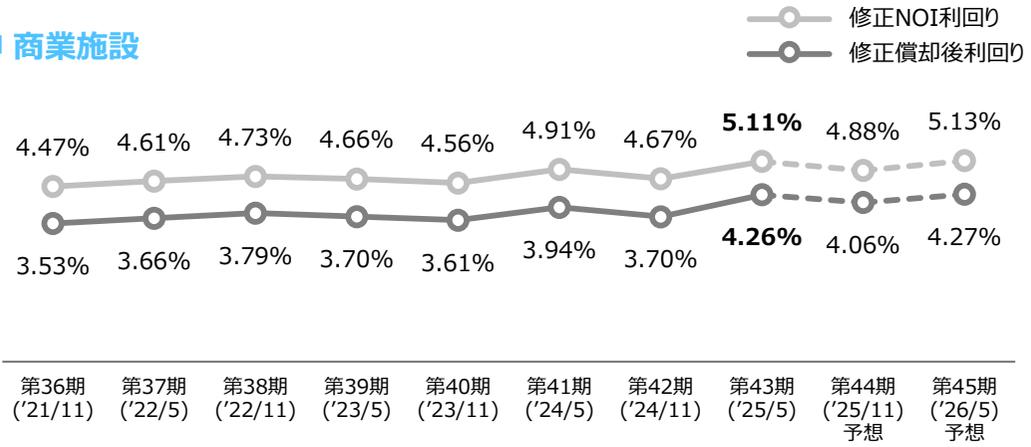


	第36期 ( '21/11)	第37期 ( '22/5)	第38期 ( '22/11)	第39期 ( '23/5)	第40期 ( '23/11)	第41期 ( '24/5)	第42期 ( '24/11)	第43期 ( '25/5)	第44期 ( '25/11) 予想	第45期 ( '26/5) 予想
<b>ポートフォリオ全体</b>	<u>97.8%</u>	<u>98.6%</u>	<u>98.9%</u>	<u>98.4%</u>	<u>99.0%</u>	<u>98.9%</u>	<u>99.2%</u>	<b>99.1%</b>	<u>99.2%</u>	<u>97.1%</u>
商業施設	98.0%	98.7%	99.0%	98.2%	99.2%	98.8%	99.5%	<b>99.0%</b>	99.3%	94.9%
オフィスビル	98.6%	96.7%	97.3%	97.0%	97.8%	98.5%	98.7%	<b>98.4%</b>	98.3%	98.2%
ホテル	99.3%	99.3%	99.8%	99.5%	99.5%	99.7%	99.8%	<b>99.8%</b>	99.9%	99.9%
住居	96.8%	97.6%	97.6%	96.7%	97.9%	96.7%	96.8%	<b>97.2%</b>	97.5%	89.0%
その他	94.8%	100.0%	100.0%	99.8%	99.9%	99.6%	99.6%	<b>100.0%</b>	100.0%	100.0%

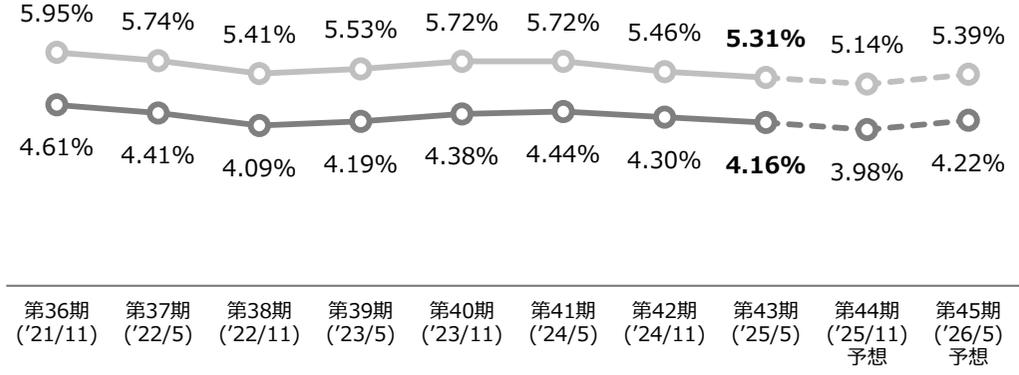
■ ポートフォリオ全体



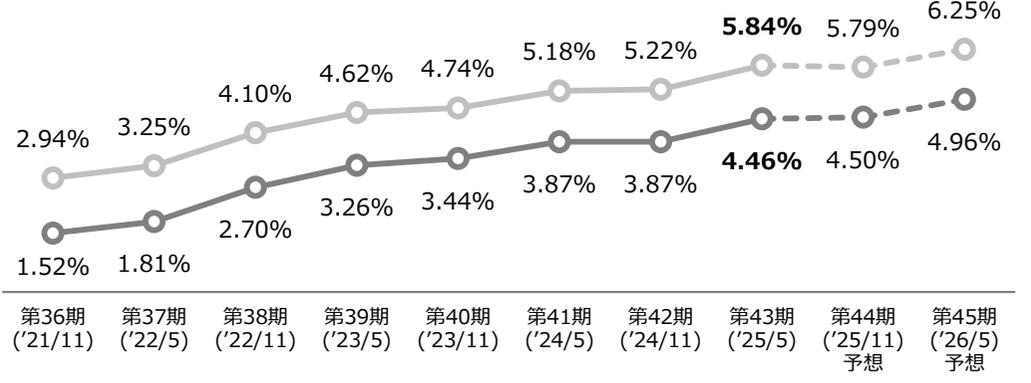
■ 商業施設



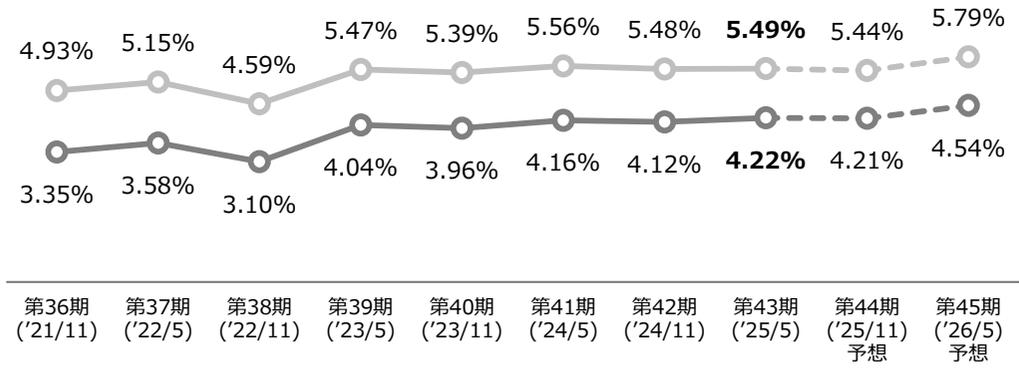
■ オフィスビル



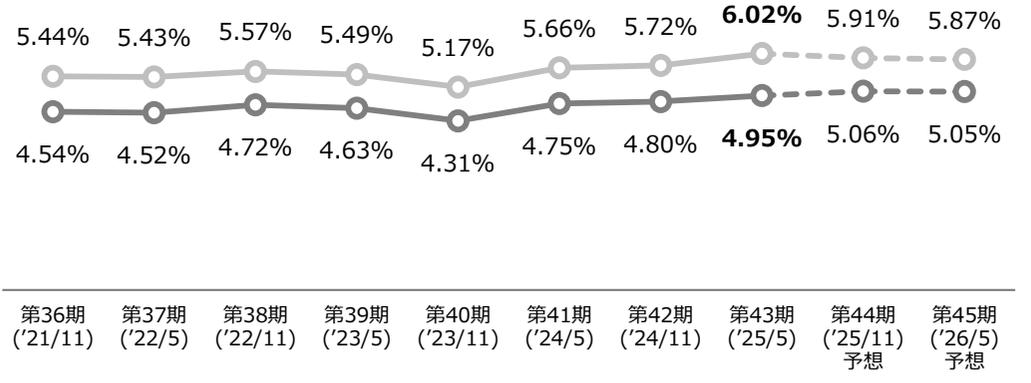
■ ホテル



■ 住居

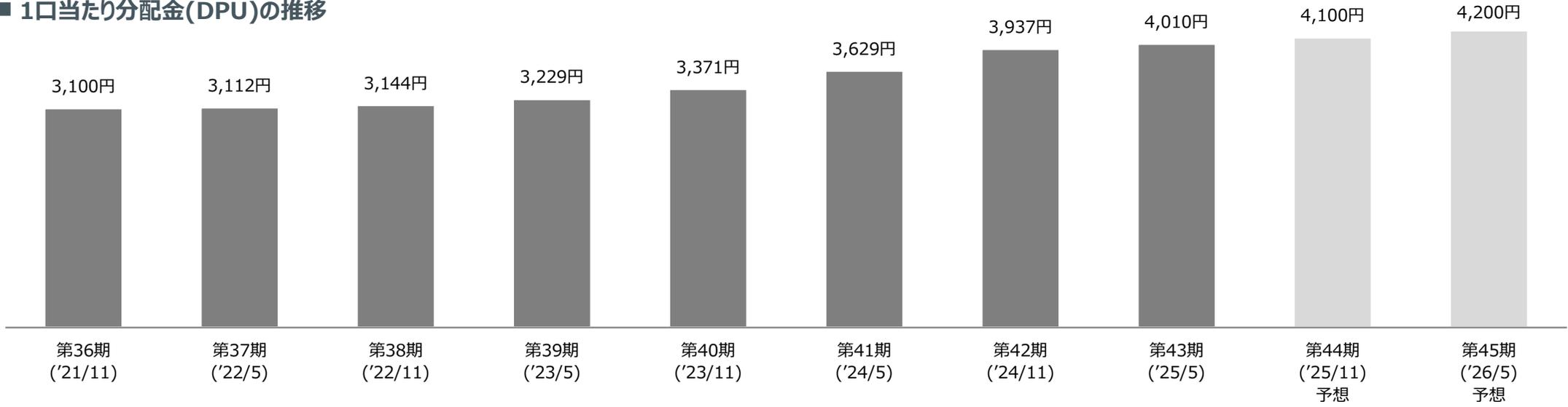


■ その他

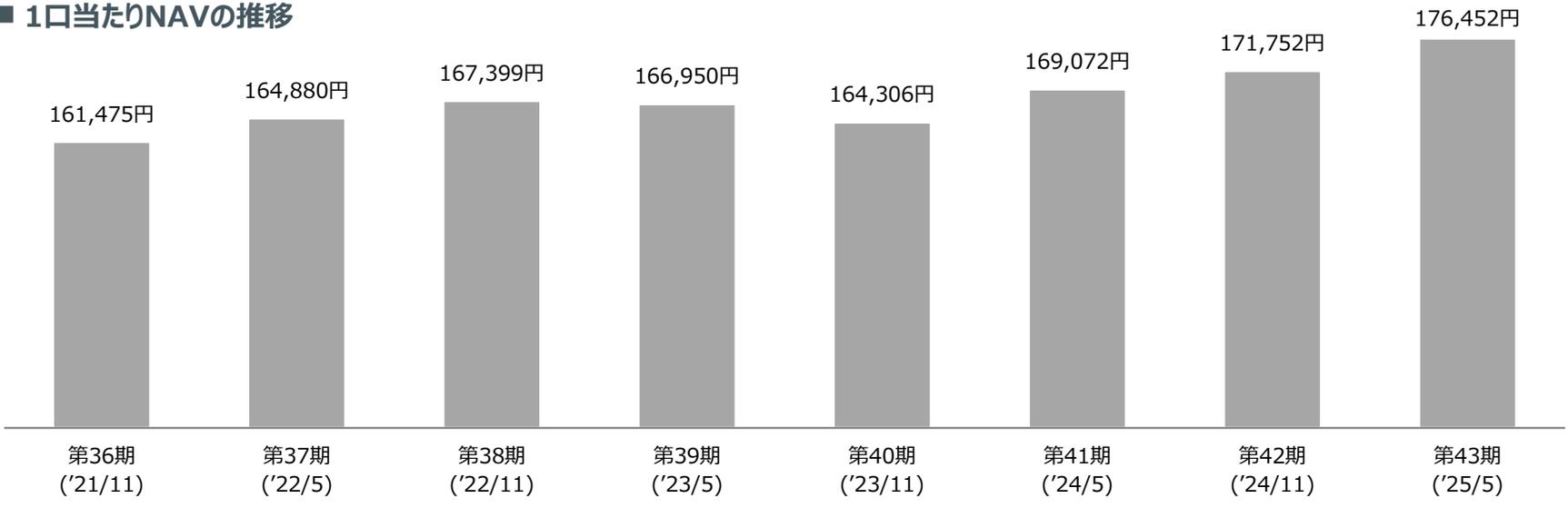


注：上記割合はいずれも取得価格ベース。

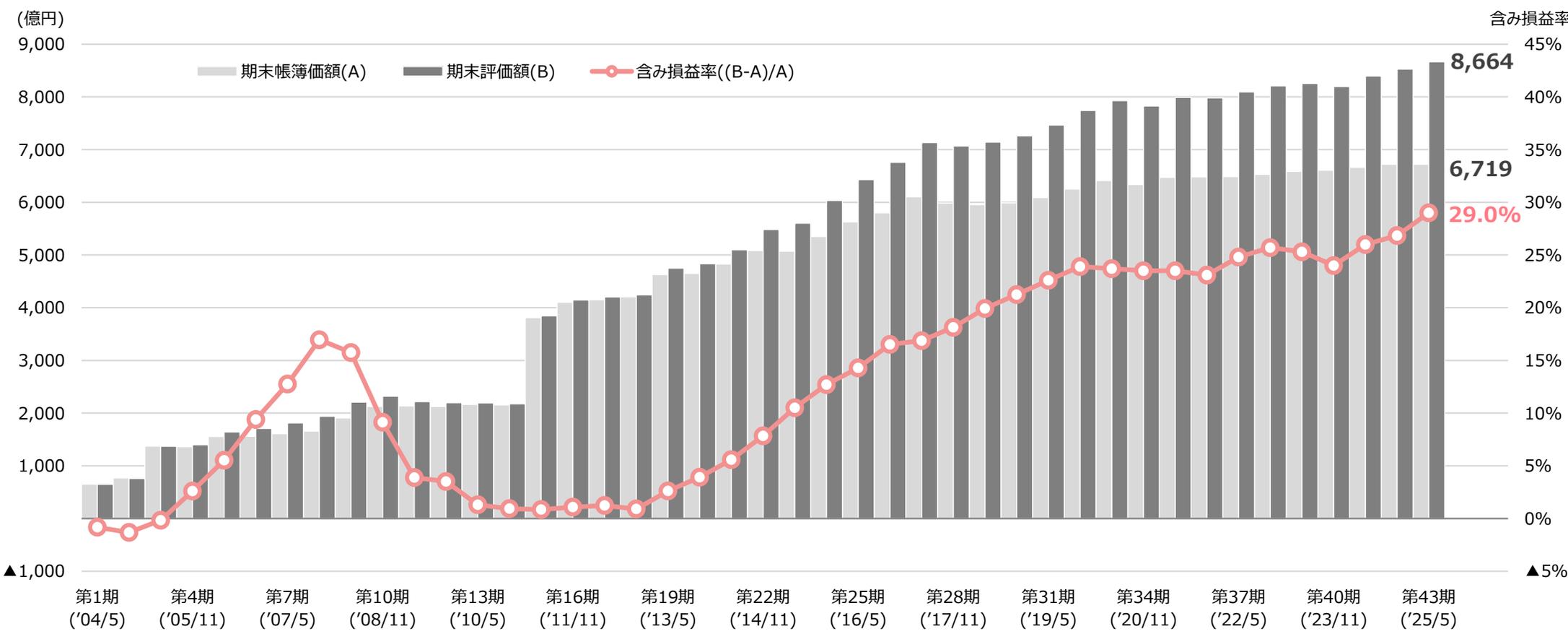
■ 1口当たり分配金(DPU)の推移



■ 1口当たりNAVの推移

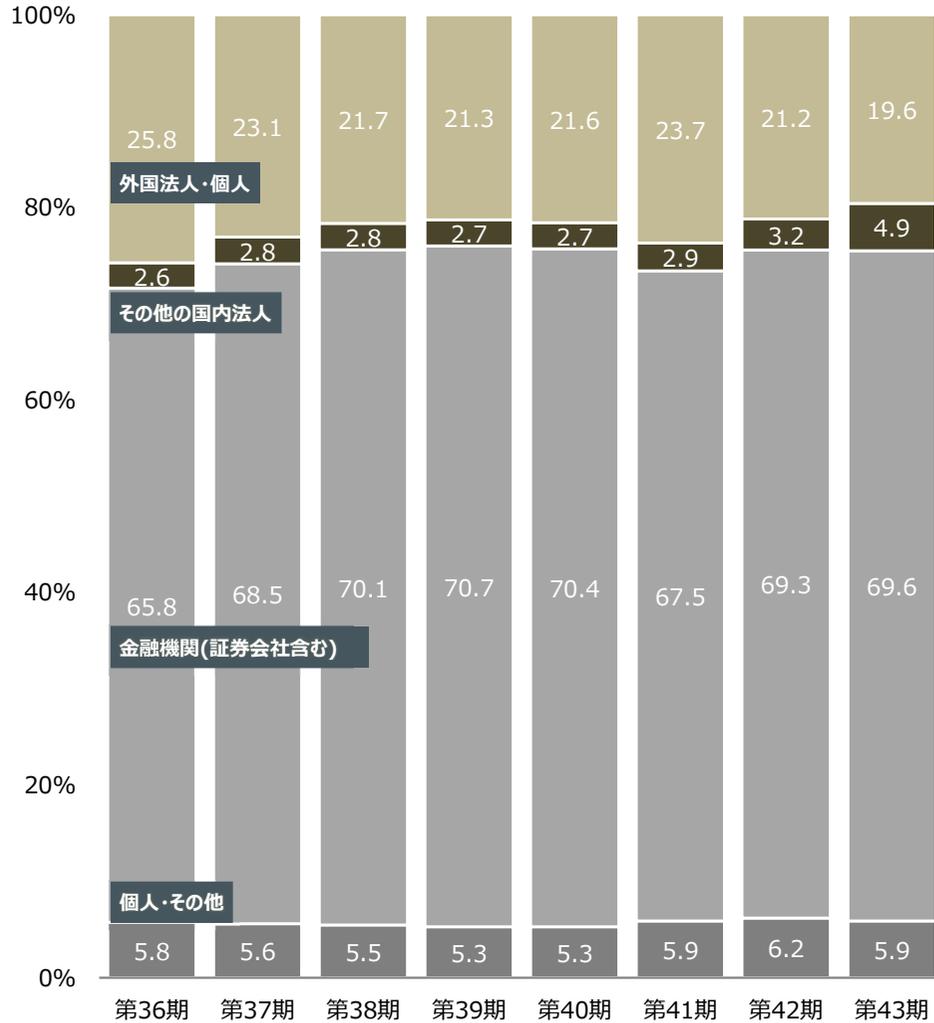


期末帳簿価額・期末評価額の推移(含み損益)



	2024年11月期 (第42期)	2025年5月期 (第43期)					前期比	
	ポートフォリオ全体	ポートフォリオ全体	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居		その他
物件数	140物件	<b>142物件</b>	37物件	37物件	22物件	25物件	21物件	+2物件
期末帳簿価額(A)	6,721億円	<b>6,719億円</b>	1,853億円	2,194億円	1,477億円	456億円	739億円	▲2億円
期末評価額(B)	8,525億円	<b>8,664億円</b>	2,254億円	2,854億円	1,850億円	685億円	1,021億円	+139億円
含み損益	1,804億円	<b>1,945億円</b>	401億円	660億円	373億円	229億円	282億円	+141億円
含み損益率((B-A)/A)	26.8%	<b>29.0%</b>	21.6%	30.1%	25.3%	50.3%	38.1%	+2.2%

■ 投資口数所有者別保有割合の推移



	発行済投資口数	総投資主数
2025年5月期(第43期)末	3,062,600 口	22,145 名
2024年11月期(第42期)末	3,076,208 口	22,832 名

■ 主要投資主(2025年5月期(第43期)末時点)

順位	投資主名	保有口数	比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	912,546	29.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	521,303	17.0%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	150,746	4.9%
4	みずほ証券株式会社	45,575	1.5%
5	SMBC日興証券株式会社	43,762	1.4%
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	43,137	1.4%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	41,309	1.3%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	40,516	1.3%
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	38,269	1.2%
10	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	33,140	1.1%
11	日本証券金融株式会社	32,253	1.1%
12	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	30,626	1.0%
13	JPモルガン証券株式会社	30,528	1.0%
14	上田八木短資株式会社	28,327	0.9%
15	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	26,484	0.9%
合計		2,018,521	65.6%

	2023年5月期 (第39期)	2023年11月期 (第40期)	2024年5月期 (第41期)	2024年11月期 (第42期)	2025年5月期 (第43期)
運用日数	182日	183日	183日	183日	182日
総資産額*1	723,202百万円	727,227百万円	734,420百万円	730,532百万円	733,648百万円
純資産額*1,2	360,480百万円	360,800百万円	361,801百万円	360,075百万円	358,158百万円
1口当たり純資産*1	116,336円	116,440円	116,763円	117,051円	116,945円
1口当たりNAV	166,950円	164,306円	169,072円	171,752円	176,452円
総資産経常利益率 (ROA)(年率)*3	2.8%	2.9%	3.0%	3.5%	3.2%
自己資本当期純利益率 (ROE)(年率)*4	5.5%	5.7%	6.2%	7.0%	6.6%
自己資本比率*1,5	49.8%	49.6%	49.3%	49.3%	48.8%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)*6	15.6倍	15.3倍	14.8倍	15.0倍	13.1倍
NOI	17,341百万円	17,604百万円	18,572百万円	19,308百万円	19,037百万円
FFO*7	14,003百万円	14,132百万円	15,060百万円	15,700百万円	15,259百万円

\*1 期末時点

\*2 純資産 = 総資産 - 総負債

\*3 ROA = 経常利益 ÷ ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) ÷ 当期運用日数 × 365 × 100

\*4 ROE = 当期純利益 ÷ ((期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2) ÷ 当期運用日数 × 365 × 100

\*5 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

\*6 デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益 + 支払利息 + 投資法人債利息 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 + 減損損失) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

\*7 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 + 減損損失

(単位: 百万円)

No	項目	第42期実績	第43期実績	前期比 B-A	第43期予想	予想比
		A	B		C*	B-C
1	営業収益	28,209	27,380	▲829	27,234	+146
2	貸貨事業収益	27,239	26,818	▲421	26,670	+148
3	貸貨事業収入	23,680	24,862	+1,181	24,800	+63
4	賃料・共益費	22,686	23,835	+1,149	23,781	+54
5	駐車場収入他	994	1,027	+32	1,019	+8
6	その他貸貨事業収入	3,558	1,955	▲1,603	1,870	+85
7	附加使用料	1,893	1,633	▲259	1,650	▲16
8	貸貨事業一時収入	1,558	210	▲1,348	120	+89
9	その他雑収入	106	111	+5	100	+11
10	不動産等売却益	969	562	▲407	565	▲2
11	営業費用	14,413	14,294	▲119	14,133	+161
12	貸貨事業費用	11,909	11,668	▲240	11,594	+74
13	公租公課	2,409	2,305	▲104	2,227	+78
14	外注委託費	1,956	2,003	+47	1,986	+17
15	水道光熱費	2,022	1,791	▲231	1,806	▲14
16	損害保険料	38	62	+23	53	+9
17	修繕費等	1,046	1,144	+98	1,196	▲51
18	その他貸貨事業費用	457	474	+16	474	+0
19	減価償却費	3,977	3,887	▲90	3,852	+35
20	不動産等売却損	-	41	+41	-	+41
21	減損損失	-	44	+44	-	+44
22	販売費・一般管理費	2,504	2,539	+35	2,539	+1
23	営業利益	13,795	13,086	▲709	13,102	▲15
24	貸貨事業利益	15,330	15,149	▲180	15,076	+74
25	NOI	(19,308)	(19,037)	(▲270)	(18,928)	(+109)
26	営業外収益	100	87	▲12	54	+33
27	営業外費用	1,215	1,336	+121	1,305	+31
28	経常利益	12,680	11,836	▲844	11,850	▲13
29	当期純利益	12,680	11,835	▲844	11,850	▲13
30	1口当たり当期純利益(円/口)	(4,122)	(3,864)	(▲258)	(3,869)	(▲5)
31	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
32	任意積立金	▲646	367	+1,014	323	+44
33	分配金総額	12,111	12,281	+170	12,250	+31
34	1口当たり分配金(円/口)	3,937	4,010	+73	4,000	+10
35	期末発行済投資口数(口)	3,076,208	3,062,600	▲13,608	3,062,600	-
36	資本的支出(CAPEX)	2,366	2,506	+139	2,818	▲311

\*2025年1月21日公表値。

主要差異要因(符号は利益影響)

(単位: 億円)

第42期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	▲8.2
新規取得物件収益寄与	+5.8
・第42期取得物件	+4.5
・第43期取得物件	+1.4
売却による収益影響	+4.6
・第43期売却益計上	+5.6
・第43期売却による貸貨事業収益消失	▲1.0
川崎東芝ビル収益影響剥落	▲24.4
・第42期売却益剥落	▲9.7
・貸貨事業一時金収入(解約違約金・原状回復収入)	▲14.7
既存物件収益影響	+5.6
・賃料・共益費増	+7.4
・原状回復収入等の一時収入増	+1.2
・季節・価格変動による附加使用料減	▲3.1
・その他の貸貨事業収益	+0.1
■ 営業費用/営業外損益	▲0.1
・第42・43期取得物件による貸貨事業費用増	▲3.5
・第42期売却損計上	▲0.4
・第43期売却による貸貨事業費用減	+1.1
・第43期減損損失(アクティオーレ関内)計上	▲0.4
・川崎東芝ビル貸貨事業費用剥落	+0.6
・既存物件 季節・価格変動による水道光熱費減	+2.8
・既存物件 公租公課増(売却に伴う控除対象外消費税等)	+0.9
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲0.4
・その他の貸貨事業費用(減価償却費減等)	+1.0
・販管費増(運用報酬、鑑定評価取得費用 他)	▲0.4
・営業外損益(支払利息増 他)	▲1.3

第43期 予想比 (B-C)	
■ 営業収益	+1.4
新規取得物件収益寄与	+0.7
・第42期・第43期取得物件	+0.7
売却による収益影響	+0.1
・第43期売却益計上	▲0.0
・第43期売却による貸貨事業収益増加	+0.1
既存物件収益影響	+0.6
・賃料・共益費減	▲0.2
・附加使用料減	▲0.2
・原状回復収入等の一時収入増	+0.9
・その他の貸貨事業収益	+0.1
■ 営業費用/営業外損益	▲1.5
・第42・43期取得物件による貸貨事業費用増	▲0.6
・第43期売却損計上	▲0.4
・第43期売却による貸貨事業費用増	▲0.2
・第43期減損損失(アクティオーレ関内)計上	▲0.4
・既存物件 水道光熱費減	+0.2
・既存物件 公租公課増(売却に伴う控除対象外消費税等)	▲0.8
・既存物件 実施工事の変更等による修繕費減	+0.7
・その他の貸貨事業費用(減価償却費増等)	▲0.1
・販管費減(IR費用・ESG対応費用 他)	▲0.0
・営業外損益(支払利息増 他)	+0.0

業績予想 | 2025年11月期(第44期)・2026年5月期(第45期)

(単位: 百万円)

No	項目	第43期実績	第44期予想	前期比 B-A	第45期予想	前期比 C-B
		A	B*		C*	
1	営業収益	27,380	28,088	+707	28,470	+382
2	賃貸事業収益	26,818	26,869	+50	27,918	+1,048
3	賃貸事業収入	24,862	24,737	▲126	24,897	+160
4	賃料・共益費	23,835	23,743	▲92	23,945	+202
5	駐車場収入他	1,027	994	▲33	952	▲42
6	その他賃貸事業収入	1,955	2,133	+177	3,021	+888
7	附加使用料	1,633	1,939	+305	1,580	▲358
8	賃貸事業一時収入	210	97	▲112	1,345	+1,247
9	その他雑収入	111	97	▲15	96	▲1
10	不動産等売却益	562	1,218	+656	552	▲666
11	営業費用	14,294	14,422	+127	14,005	▲417
12	賃貸事業費用	11,668	11,806	+137	11,439	▲367
13	公租公課	2,305	2,446	+141	2,396	▲50
14	外注委託費	2,003	1,992	▲11	1,953	▲38
15	水道光熱費	1,791	2,118	+327	1,742	▲376
16	損害保険料	62	65	+3	65	▲1
17	修繕費等	1,144	923	▲221	1,108	+185
18	その他賃貸事業費用	474	463	▲11	413	▲50
19	減価償却費	3,887	3,799	▲89	3,762	▲36
20	不動産等売却損	41	-	▲41	-	-
21	減損損失	44	-	▲44	-	-
22	販売費・一般管理費	2,539	2,615	+75	2,566	▲49
23	営業利益	13,086	13,666	+579	14,465	+799
24	賃貸事業利益	15,149	15,063	▲86	16,479	+1,416
25	NOI	(19,037)	(18,861)	(▲176)	(20,241)	(+1,379)
26	営業外収益	87	21	▲66	12	▲9
27	営業外費用	1,336	1,530	+193	1,691	+160
28	経常利益	11,836	12,156	+319	12,786	+629
29	当期純利益	11,835	12,156	+319	12,785	+629
30	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,864)	(3,969)	(+105)	(4,174)	(+205)
31	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
32	任意積立金	367	323	▲44	-	▲323
33	分配金総額	12,281	12,556	+275	12,862	+306
34	1口当たり分配金(円/口)	4,010	4,100	+90	4,200	+100
35	期末発行済投資口数(口)	3,062,600	3,062,600	-	3,062,600	-
36	資本的支出(CAPEX)	2,506	2,667	+160	3,028	+361

\*2025年7月17日公表値。

主要差異要因(符号は利益影響)

(単位: 億円)

第44期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	+7.0
新規取得物件収益寄与	+4.8
・第43期取得物件(通期寄与)	+1.6
・第44期取得物件	+3.1
売却による収益影響	+2.5
・第43期売却益剥落	▲5.6
・第44期売却益計上	+12.2
・第43・44期売却による賃貸事業収益消失	▲4.1
既存物件収益影響	▲0.2
・賃料・共益費減	▲2.2
・原状回復収入等の一時収入減	▲1.1
・季節変動による附加使用料増	+3.3
・その他の賃貸事業収益	▲0.1
■ 営業費用/営業外損益	▲3.8
・第43・44期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.7
・第43期売却損剥落	+0.4
・第43・44期売却による賃貸事業費用減	+2.2
・第43期減損損失(アクテオール関内)剥落	+0.4
・既存物件 季節変動による水道光熱費増	▲3.5
・既存物件 公租公課増	▲1.7
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+2.2
・既存物件 減価償却費減	+0.4
・その他の賃貸事業費用	▲0.3
・販管費増(運用報酬、鑑定評価取得費用 他)	▲0.8
・営業外損益(営業外収益剥落、支払利息増 他)	▲2.6

第45期 前期比 (C-B)	
■ 営業収益	+3.8
新規取得物件収益寄与	+0.6
・第44期取得物件(通期寄与)	+0.6
売却による収益影響	▲11.4
・第44期売却益剥落	▲12.2
・第45期売却益計上	+5.5
・第44・45期売却による賃貸事業収益消失	▲4.7
既存物件収益影響	+14.6
・賃料・共益費増	+4.9
・原状回復収入等の一時収入増	+12.5
・季節変動による附加使用料減	▲2.8
・その他	+0.0
■ 営業費用/営業外損益	+2.4
・第44期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.0
・第44・45期売却による賃貸事業費用減	+2.0
・既存物件 季節変動による水道光熱費減	+3.0
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲1.9
・その他の賃貸事業費用減(減価償却費 他)	+0.6
・販管費減(運用報酬、鑑定評価取得費用 他)	+0.5
・営業外損益(営業外収益減、支払利息増 他)	▲1.7

# A46 モレラ岐阜 (信託受益権の準共有持分5%) 商業施設

● 将来的に商圈拡大と周辺人口増が見込まれる大型商業施設

- スーパーマーケットのロピア、日常生活密着型テナント、シネマコンプレックス等のアミューズメント施設により、岐阜県内外の住民に高い生活利便性と娯楽性を提供。
- 東海環状自動車道「本巣」ICが2025年4月6日に開通。アクセス利便性が向上し、商圈が拡大する見込み。
- 本物件の近隣にて2024年7月に本巣市役所の新庁舎がオープンし、周辺人口が増加する見通し。

所在地	岐阜県本巣市
構造・規模	S 3F(附属建物：RC 1F)
建築時期	2006年4月
取得日	2025年1月31日
取得価格	1,800百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.2% (4.2%)
稼働率	100.0%



※ 糸貫ICは本巣ICに名称が変更となりました。



# A47 新潟錦町ショッピングセンター(敷地)

商業施設

● 地元の有力スーパーマーケットを核に、全国展開の日常生活密着型テナントが入居する商業施設の敷地

- 本州日本海側最大の都市\*1、新潟市の中心部近接の住宅エリアに位置。「新潟」駅から車で12分(約5km)。
- 市内の主要幹線道路を含む2路線に接道しており、視認性が高く、アクセス利便性に優れた立地。
- 駐車場を取り囲むように12の独立した建物には、食品スーパー、ドラッグストア、家電量販店等、地元及び全国展開の日常生活密着型テナントが複数入居。

所在地	新潟県新潟市
構造・規模	—
建築時期	—
取得日	2025年2月28日
取得価格	2,720百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.3% (4.3%)
稼働率	100.0%



\*1 人口76万人。新潟市ホームページ(2025年7月17日時点)。

# E23 レソラサウステラス

その他

## ● 九州地方最大級の商業エリアである福岡県福岡市「天神」エリア所在のブライダル施設

- 「西鉄福岡(天神)」駅からは徒歩2分、福岡市営地下鉄「天神南」駅から徒歩3分と交通利便性に優れ、視認性の高い建物。
- 福岡市は若者層を中心に人口流入傾向が続いており、安定的な婚姻組数を見込む。
- 複数の飲食テナントも入居しており、商業地域にふさわしいテナント構成。

所在地	福岡県福岡市
構造・規模	S 9F
建築時期	2013年8月
取得日	2025年3月28日
取得価格	5,300百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.1% (3.7%)
稼働率	100.0%



宴会場



外観



# E24 リハビリホームボンセジュール北松戸 その他

● 駅近かつ生活利便施設が充実している住宅エリアに所在の住居型有料老人ホーム

- 66室(全室個室)、1室あたり平均20.6㎡で、利用者が過ごしやすい設備が充実。
- 機能訓練指導員が常駐し、介護サービスに加え、リハビリ・看護サービスを受けることも可能。
- テナントは有料老人ホームの運営に関して多くの実績、高いノウハウを有し、介護事業業界をけん引する介護施設オペレーター。

所在地	千葉県松戸市
構造・規模	S B1/3F
建築時期	2016年9月
取得日	2025年3月31日
取得価格	1,128百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.7% (4.1%)
稼働率	100.0%
施設オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア
施設類型	住宅型有料老人ホーム
開設年月日	2016年11月1日
定員数	79名
居室数	66室
居室面積帯	18.0～37.3㎡
主な居住設備*1	介護用電動ベッド、冷暖房設備、 温水洗浄機能付トイレ、収納家具、 ナースコール、洗面、テレビ配線、 電話配線
共有設備	ダイニングルーム兼機能訓練室、 機能訓練室、健康管理室兼事務室、 ファミリールーム、談話スペース、洗濯室、 浴室



\*1 居室タイプにより異なる。

# C24 ザ・ビーお茶の水

ホテル

## ● 国内旅行客だけでなく、インバウンドの観光需要ならびにビジネス需要の双方の取り込みが可能な宿泊特化型ホテル

- 東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩1分、JR中央線・総武線「御茶ノ水」駅から徒歩7分、4駅5路線が利用可能な交通利便性の高い立地。
- 電気街・サブカルチャーの聖地として全国的な知名度を有する秋葉原や、全天候型多目的スタジアムである東京ドームへのアクセスが容易。
- 変動賃料型(GOP歩合)の賃料体系により、今後のアップサイドも期待。

所在地	東京都千代田区
構造・規模	SRC 9F
建築時期	1999年8月
取得日	2025年6月30日
取得価格	2,780百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.5% (4.3%)
稼働率	100.0%



客室



エントランス



# C25 スマイルホテルプレミアム大阪本町 ホテル

● **インバウンドの宿泊ニーズが非常に高い大阪ミナミエリアに位置する宿泊特化型ホテル**

- 大阪メトロ御堂筋線及び長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から徒歩10分。築年数8年、総客室数296室の大型ホテル。
- 多くの観光客が訪れる道頓堀にも近接し、インバウンド客の需要が高いのが特徴。
- 変動賃料型(売上歩合)の賃料体系により、大阪万博の開催により鑑定評価に対してRevPARが大幅に上ブレ。

所在地	大阪府大阪市
構造・規模	S 13F
建築時期	2017年10月
取得日	2025年6月30日
取得価格	8,690百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.0% (4.5%)
稼働率	100.0%



客室



エントランス



# E25 チャームスイート北畠

その他

## ● 文教地区に指定されているブランド力の高い住宅地に位置する介護付有料老人ホーム

- 阪堺電気軌道上町線「北畠」駅から徒歩4分、大阪市南部の中心である「天王寺駅前」駅から7分と交通利便性の高い立地。
- 2023年1月に竣工。築年数が2年の新しい建物であり、高価格帯の有料老人ホームとして運営。
- テナントは、多くの実績、高いノウハウを有し、運営棟数・居室数ともに介護事業業界をけん引する介護施設オペレーター。

所在地	大阪府大阪市
構造・規模	RC 6F
建築時期	2023年1月
取得日	2025年6月30日
取得価格	2,894百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.3% (3.6%)
稼働率	100.0%
施設オペレーター	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
施設類型	介護付有料老人ホーム
開設年月日	2024年11月1日
定員数	71名
居室数	71室
居室面積帯	20.10～20.16㎡
主な居住設備*1	介護用電動ベッド、冷暖房設備、 温水洗浄機能付トイレ、収納家具、 ナースコール、洗面、テレビ配線、 電話配線
共有設備	食堂、機能訓練室、 健康管理室兼事務室、 ファミリールーム、談話スペース、 洗濯室、浴室



エントランス



\*1 居室タイプにより異なる。

# ホテル 本投資法人が事業主体として取組む開発プロジェクト

- 「博多駅」徒歩圏で、九州最大級の商業エリア「天神・中洲」至近に立地
- 2025年に福岡空港で増設滑走路が供用開始予定。ビジネス・観光両面で更なる宿泊需要増に期待
- ホテルオペレーターである**ロイヤルホテル**による**新ブランドホテル**\*1が開業予定

想定NOI利回り  
5.4%

■ 物件概要

所在地	福岡県福岡市博多区祇園町		
交通	福岡市地下鉄 七隈線「櫛田神社前」駅徒歩1分 空港線「祇園」駅徒歩5分(福岡空港まで10分) JR「博多」駅徒歩8分		
敷地面積	690.66㎡*2	所有形態	所有権
取得価格	4,693百万円(想定)	土地	2,300百万円
		建物	2,393百万円(想定)

■ 完成後の建物概要(予定)

構造・階数	RC 地上11階
竣工時期	2026年夏頃
延床面積	4,001.90㎡
用途	宿泊特化型ホテル(117室)
賃料形態	固定賃料+変動賃料*3
契約期間	ホテル開業日から10年間



\*1 「HOTEL BAR」をテーマに、20~30代を宿泊客のメインターゲットとするホテル。  
 \*2 2023年12月18日付で土地の合筆及び地積更正登記を実施。2023年7月31日の取得時の土地面積から変更となっています。  
 \*3 (GOP-固定賃料)×料率

■ 賃料形態・収益計上基準

固定賃料：毎月計上

変動賃料：◎ 当月実績に応じて翌月計上 ○ 当年実績に応じて翌年に一括計上 (ザ・スクエアホテル金沢は当年実績に応じて翌年に12か月間で均等計上)

(客室数順)

固定賃料型ホテル

物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型		
■ SS30(仙台国際ホテル)	仙台国際ホテル(株)	234
宿泊特化型		
■ スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	(株)ホスピタリティオペレーションズ	284
■ 東横イン川崎駅前市役所通	(株)東横イン	281
■ ホテルルートイン横浜馬車道	ルートインジャパン(株)	272
■ MZビル(R&Bホテル八王子)	ワシントンホテル(株)	257
■ 東横イン広島平和大通	(株)東横イン	255
■ 東横イン品川駅高輪口	(株)東横イン	180
■ 四谷213ビル(東急ステイ四谷)	東急リゾート&ステイ(株)	148
■ 変なホテル東京 浜松町	H.I.S.ホテルホールディングス(株)	118
■ 東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(株)東横イン	94
■ ランドーホテル広島プレステージ	(株)Satisfill	43
計		2,166

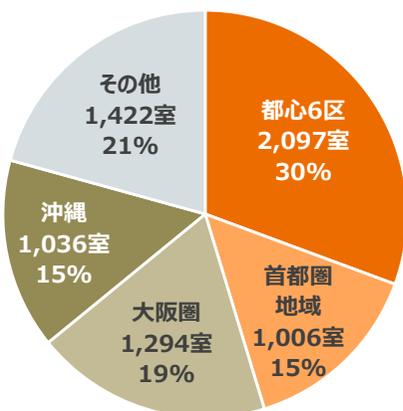
変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料(GOP歩合)

物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型		
■ ロワジュールホテル&スパタワー那覇	◎ ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	640
■ ホテルヒューイット甲子園	◎ コアグローバル マネジメント(株)	412
■ ロイヤルパインズホテル浦和	◎ ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	196
宿泊特化型		
■ ホテルJALシティ那覇	◎ (株)オークラ ニッコー ホテルマネジメント	302
■ コンフォートイン福岡天神	○ (株)グリーンズ	125
■ コンフォートイン東京六本木	○ (株)グリーンズ	114
■ リーガプレイス京都四条烏丸	◎ (株)ロイヤルホテル	95
■ ザ・ビーお茶の水	(株)イシン・ホテルズ・グループ	72
計		1,956

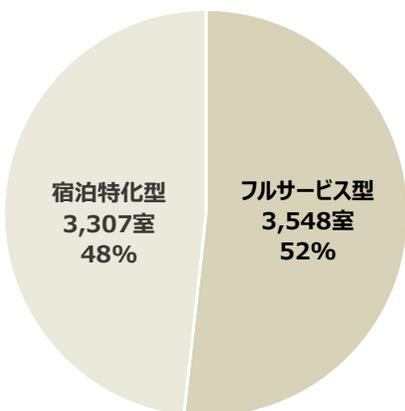
変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料(売上歩合)

物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型		
■ 新宿ワシントンホテル本館	○ 藤田観光(株)	1,280
■ 新大阪セントラルタワー(新大阪ワシントンホテルプラザ)	○ ワシントンホテル(株)	491
■ リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	◎ (株)ロイヤルホテル	295
宿泊特化型		
■ ザ・スクエアホテル金沢	○ ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	186
■ UUR四谷三丁目ビル(ホテルウィングインターナショナルプレミアム東京四谷)	◎ (株)ミナシア	185
■ スマイルホテルプレミアム大阪本町	(株)ホスピタリティオペレーションズ	296
計		2,733

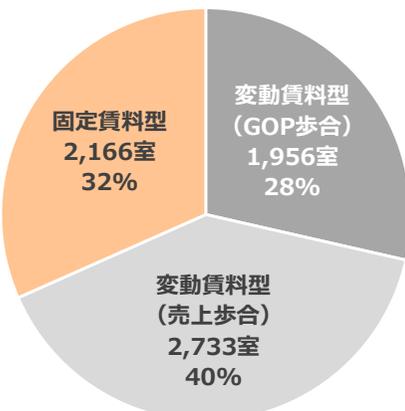
■ 地域分布



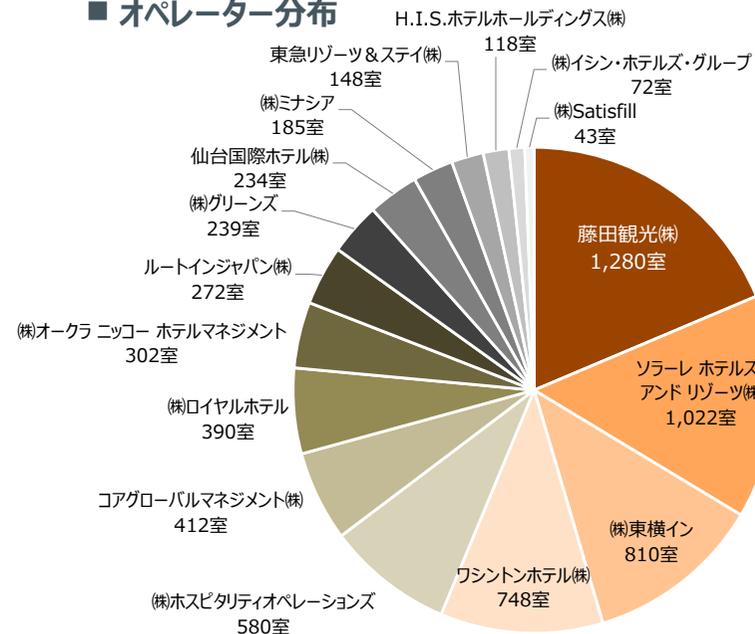
■ ホテルタイプ別



■ 賃料形態別

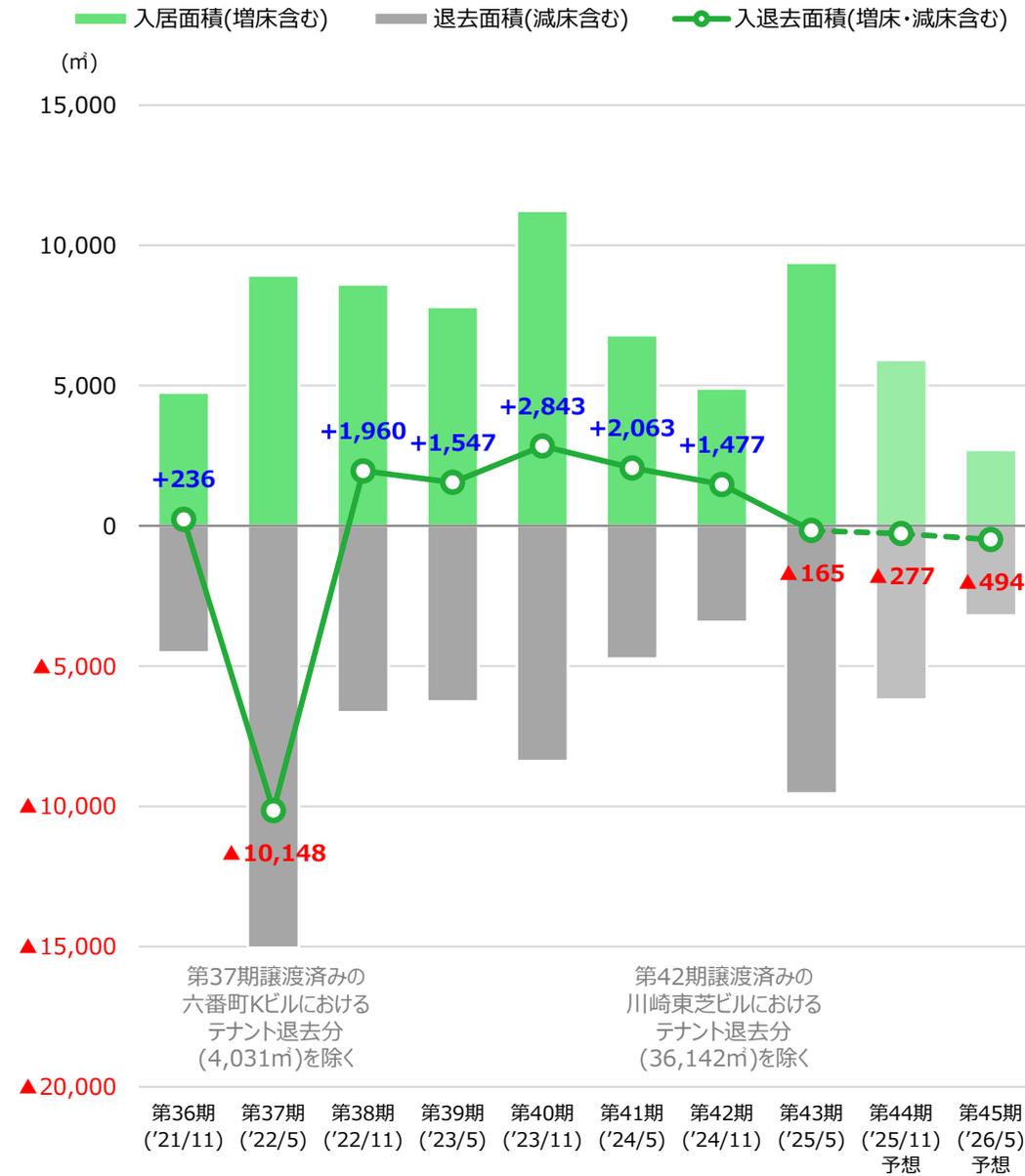


■ オペレーター分布

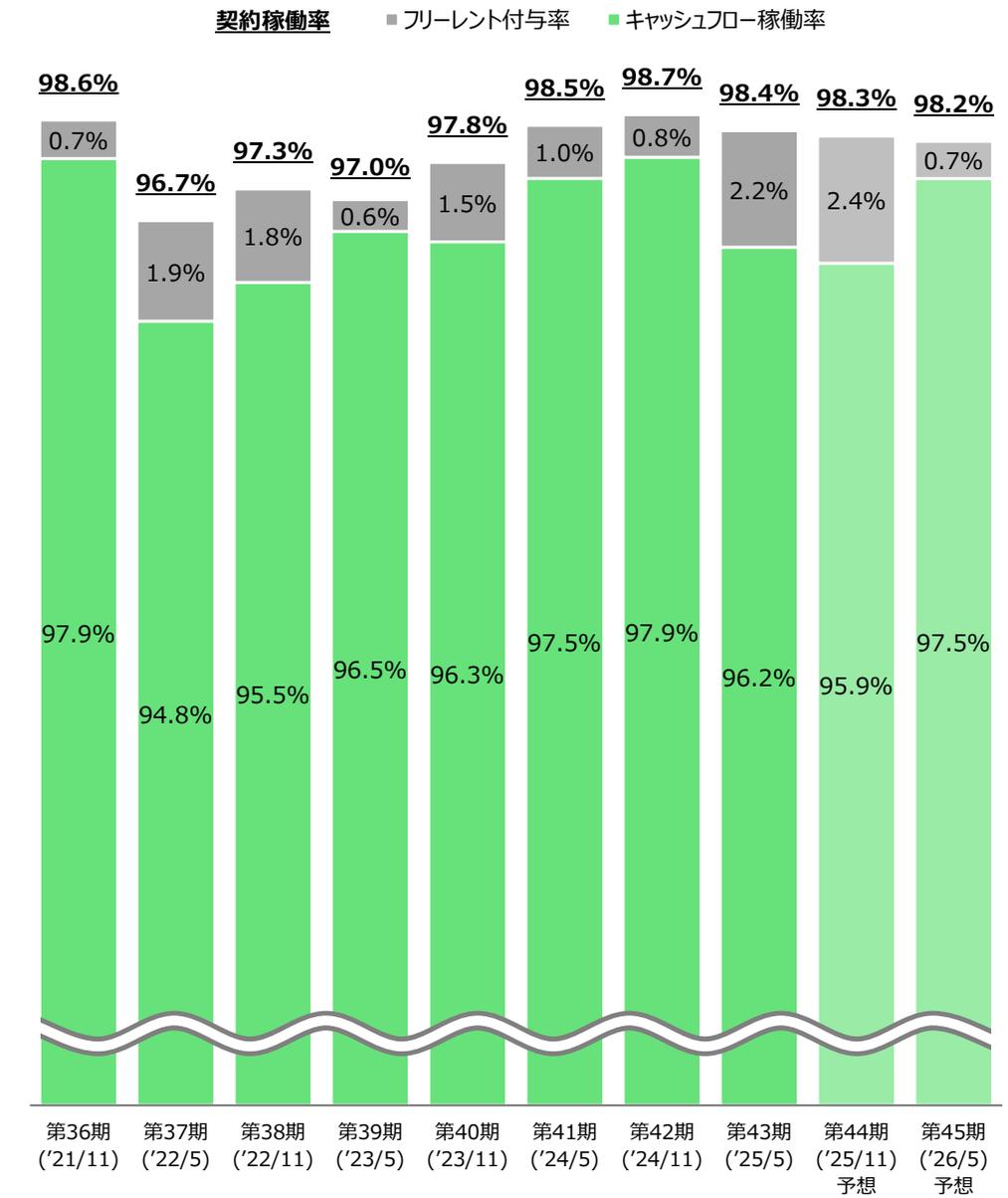


注：2023年7月31日付取得の博多祇園開発用地は2026年夏頃竣工予定のため記載していません。

■ 入退去状況



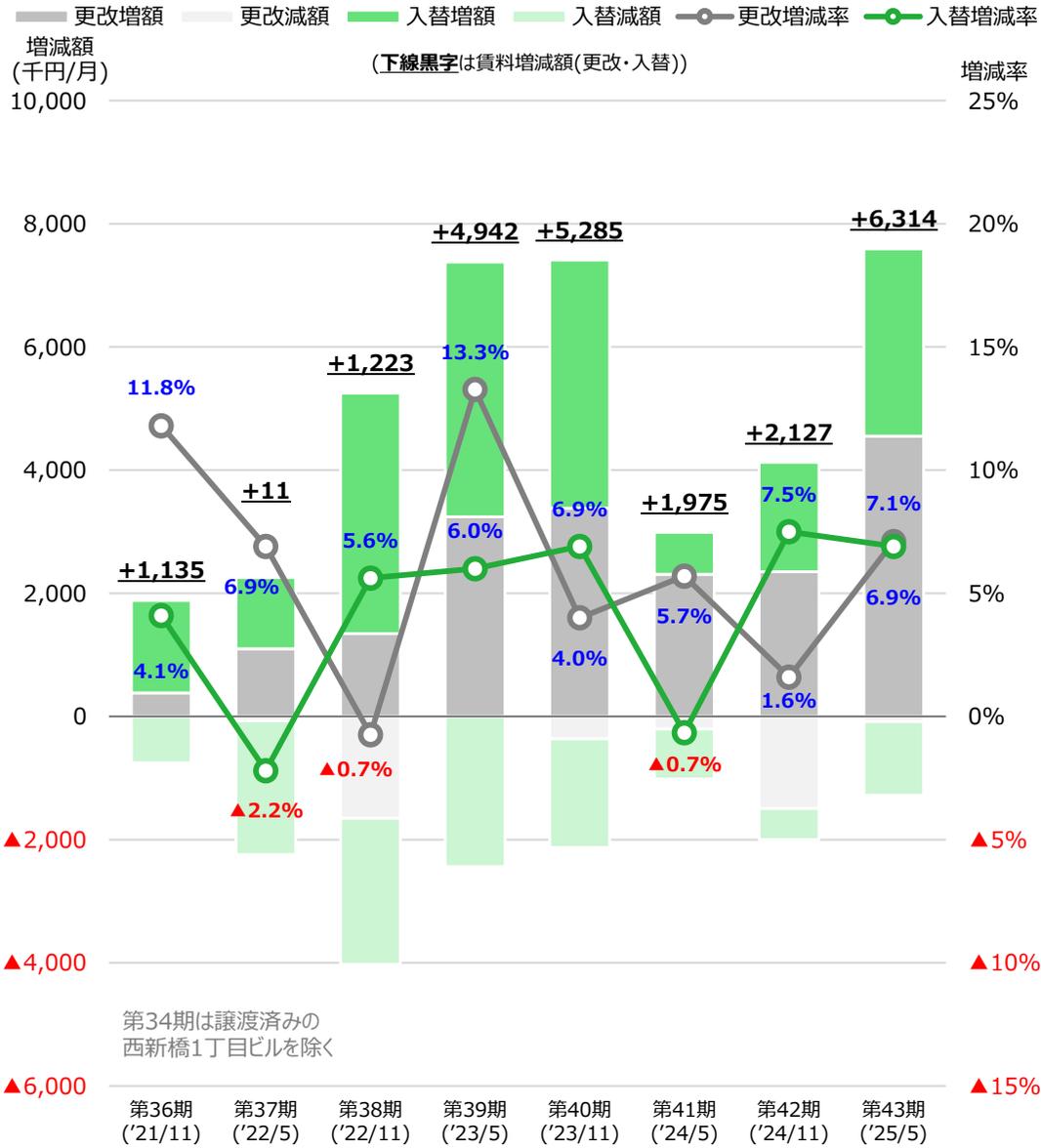
■ キャッシュフロー稼働率



注: 本ページに記載のデータの集計対象: ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

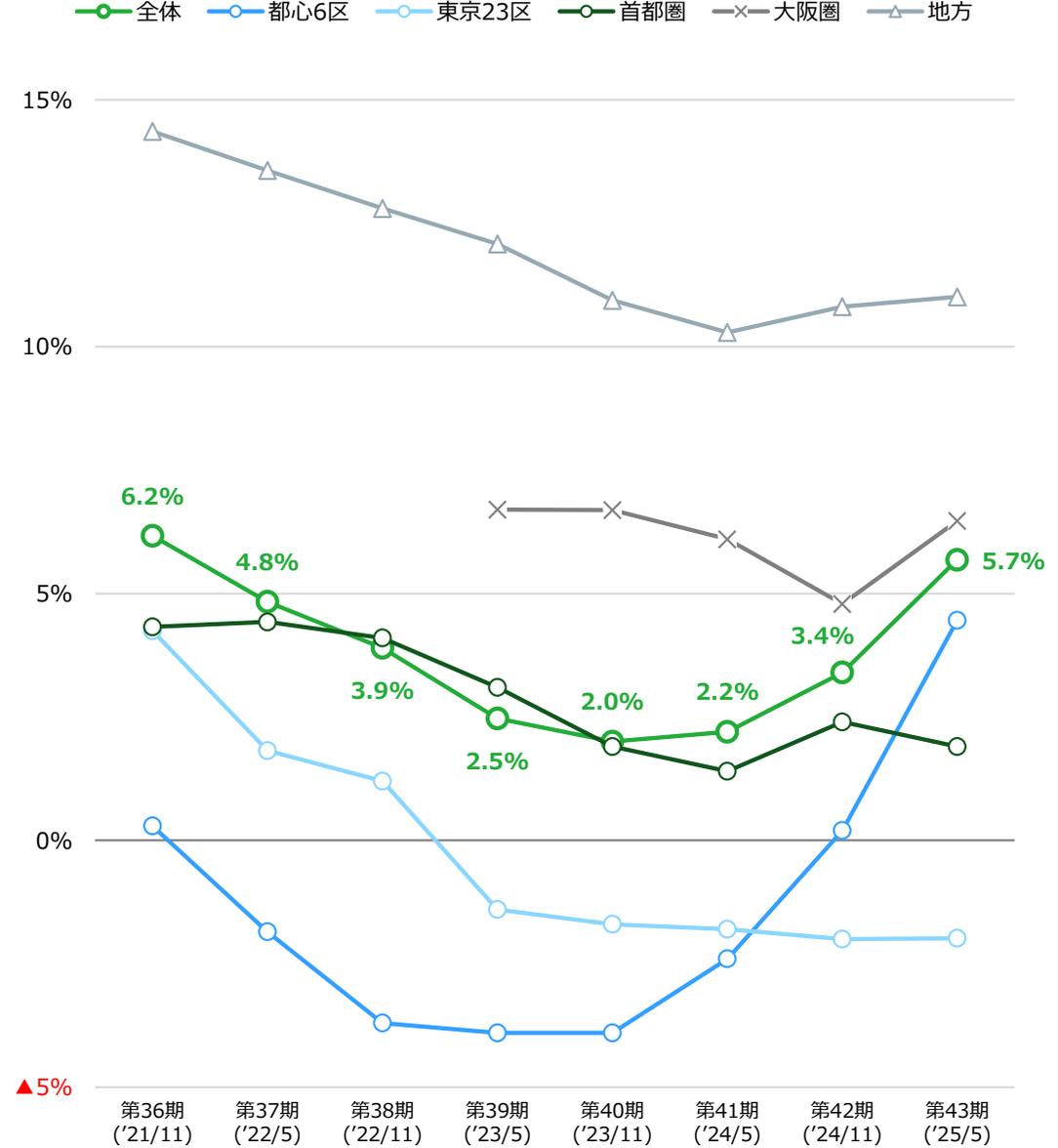
■ 賃料改定状況

(更改・入替増額・減額の定義は補足説明資料p.80参照)



■ 賃料ギャップ

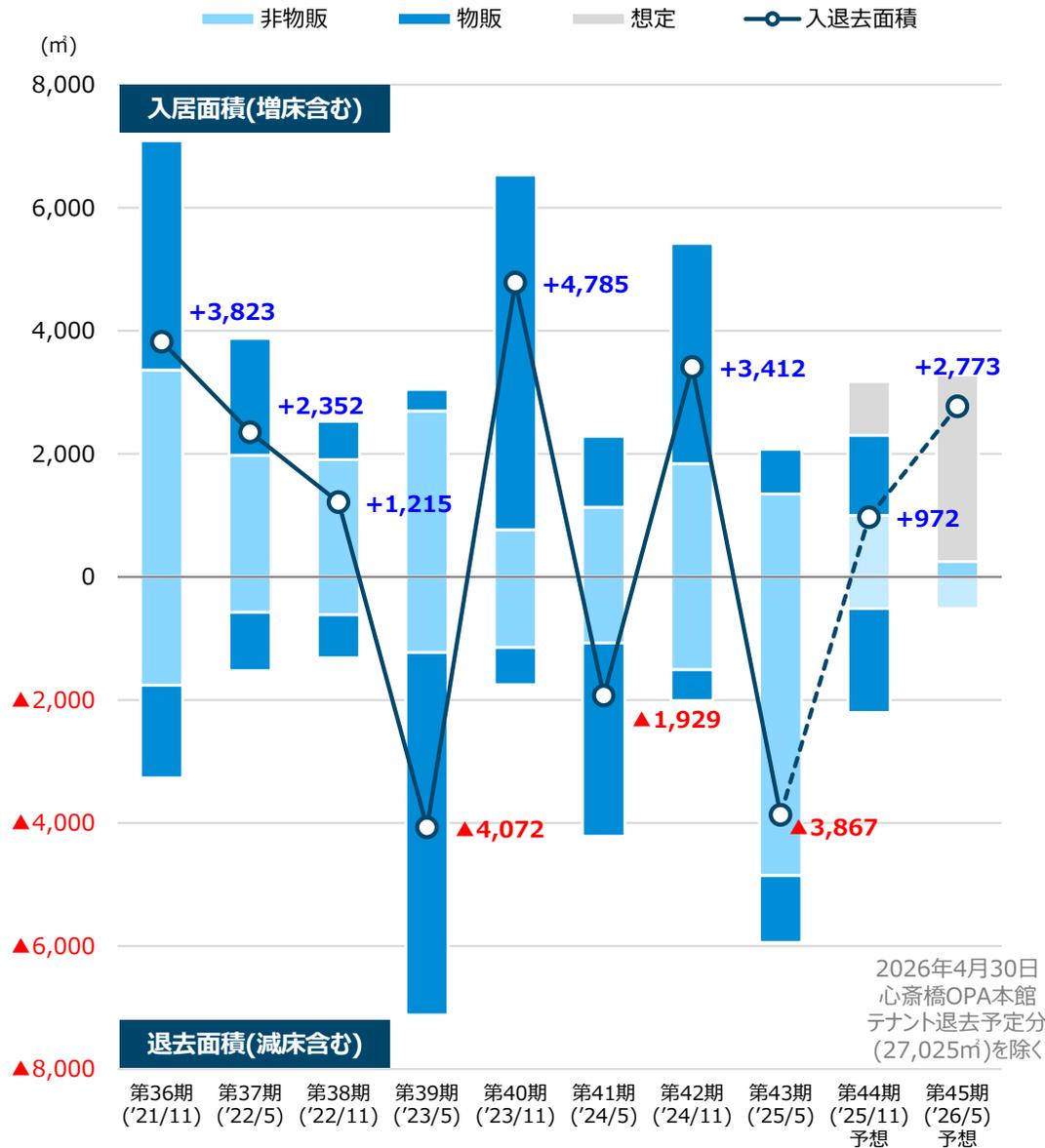
(地域の定義は補足説明資料p.30参照)



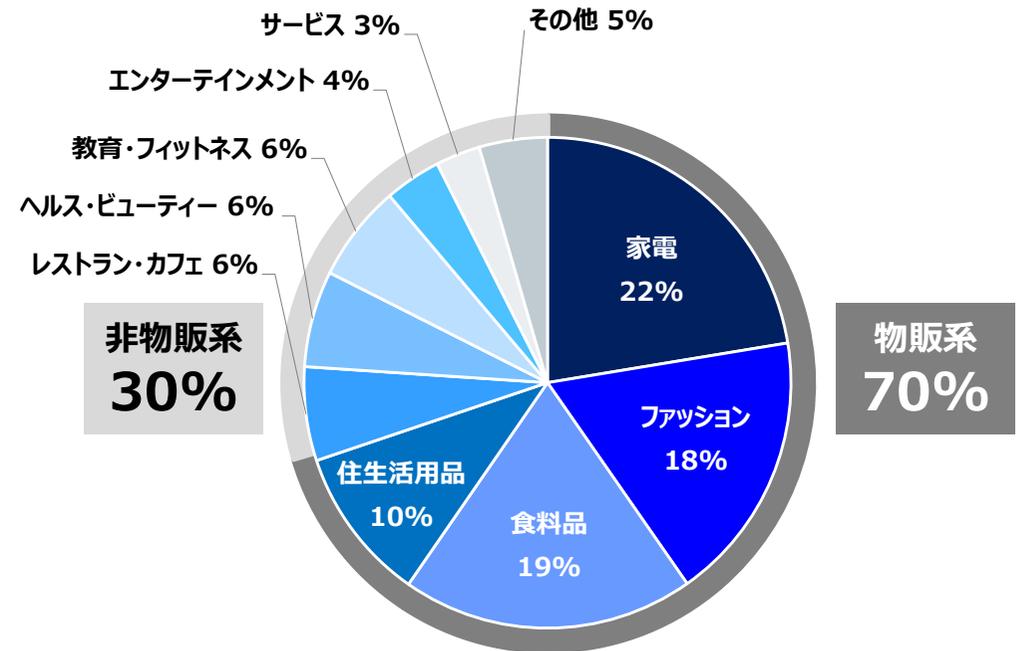
注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

注：大阪圏は第39期('23/5)より集計開始。第39期以降の地方比率は大阪圏を除いて記載。

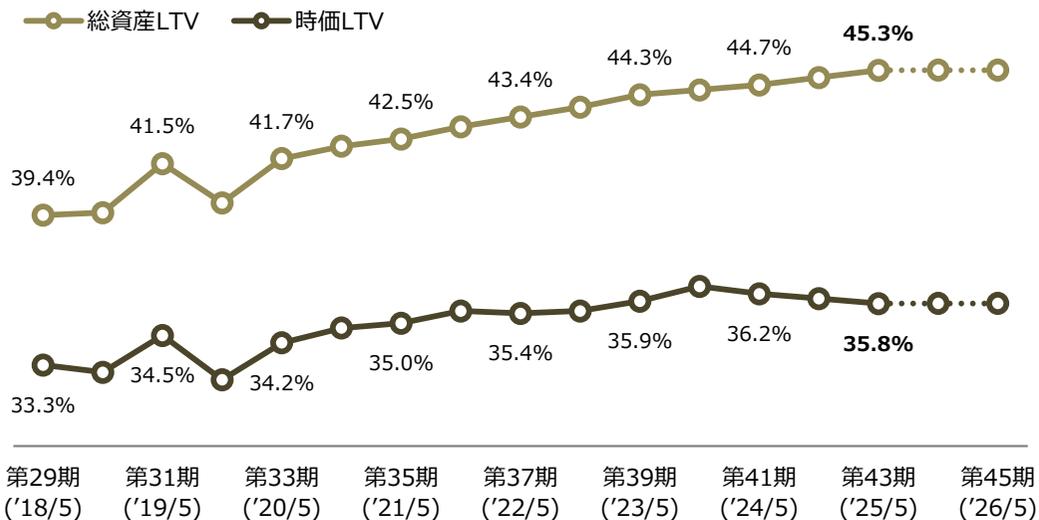
■ 入退去状況(業種別)



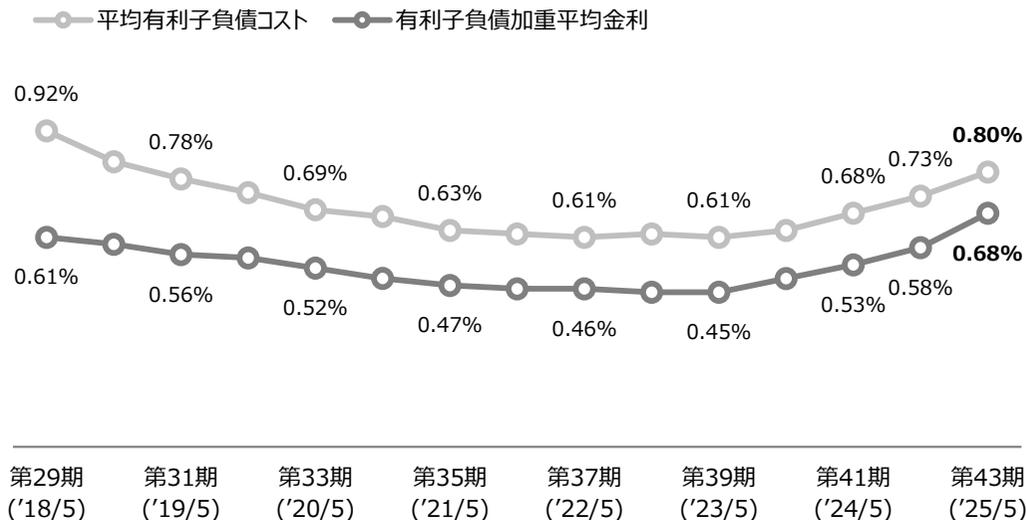
■ テナント業種構成(固定賃料ベース)



### ■ LTV(期末時点)

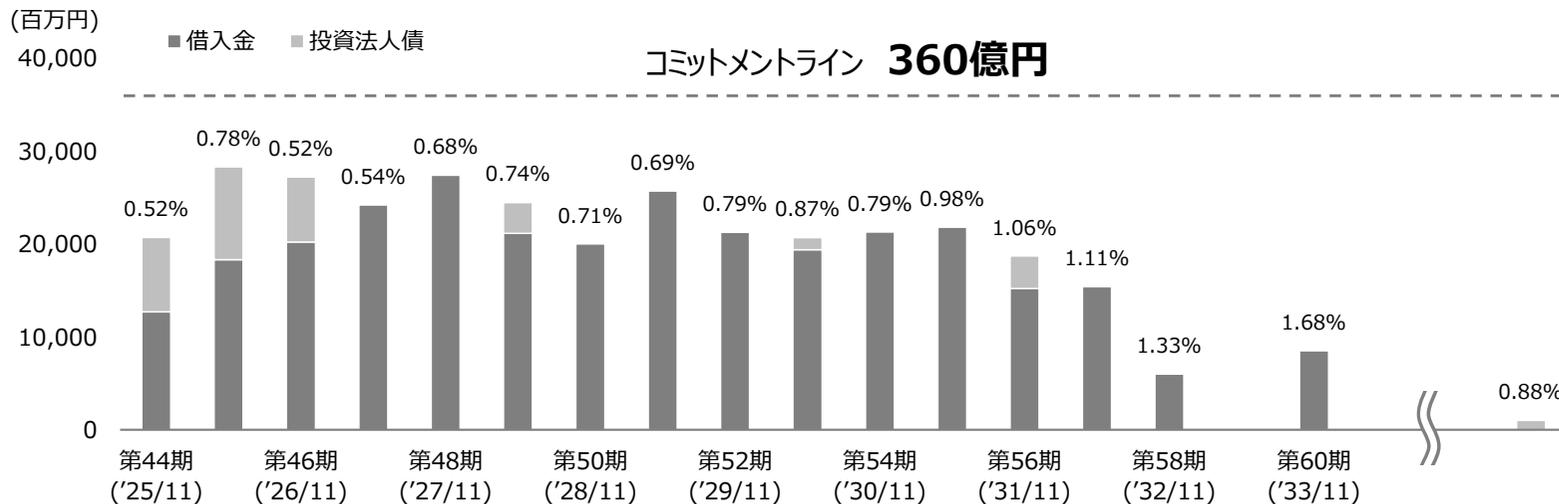


### ■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利\*1~3



\*1 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。  
 \*2 加重平均金利とは各期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利(利率)の加重平均値です。  
 \*3 第29期、第31期の平均有利子負債コストの数値は当該期に発行した投資法人債に係る発行費用全額を含んでいます。

### ■ 有利子負債の返済・償還期間の分散状況



### ■ 長期発行体格付け

(第43期(2025年5月期)末時点)

**AA**

(見通し：安定的)

株式会社日本格付研究所(JCR)

注：上記グラフ中の数字は、各期に返済(償還)期限を迎える各期毎の全有利子負債の実質金利(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利率)の加重平均値です。

- 分配金水準に留意しつつ、内部留保も活用し、中長期的な投資主価値の向上を目指します

内部留保額  
**98億円**

2025年5月期(第43期)末時点

### 1. 機動的な資本調達を通じた外部成長の促進

新投資口の発行等による一時的な分配金の希薄化を緩和しつつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を図ります。

### 2. 中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

物件売却による損失発生時や大口テナント退去等による一時的な賃料減少発生時等においても、内部留保の活用により分配金への悪影響を緩和しつつ、中長期的に見て最適と考えられるポートフォリオの構築、物件運営を目指します。

### 3. 税会不一致への対応

減損損失等税会不一致を招来する懸念がある場合、内部留保を分配金に加算して、多額の法人税が課される事態を回避し、分配金減少リスクの軽減を図ります。

### 4. 緊急事態への対応

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

## <内部留保額の状況>

(百万円)

	2024年11月期 (第42期)末時点	2025年5月期(第43期)		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	6,520	—	▲77	6,442
配当準備積立金	3,153	—	▲44	3,108
圧縮積立金	646	—	▲323	323
<b>内部留保額合計</b>	<b>10,320</b>	—	<b>▲445</b>	<b>9,875</b>

注：各期の「期末時点」の金額は、当該期における「金銭の分配に係る計算書」に基づき、一時差異等調整積立金及び配当準備積立金の繰入又は取崩しがなされた後の金額を記載しています。

GRESB リアルエステイト評価



Green Star

10年連続

4 Stars

G R E S B  
★★★★☆ 2024

GRESB 開示評価



Aレベル

最上位7年連続

G R E S B  
Public Disclosure 2024

CDP評価



B

2023年から参加

MSCI ESG格付け

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の選定基準となる格付け評価

MSCI  
ESG RATINGS



CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
-----	---	----	-----	---	----	-----

(2024年11月末時点)

環境パフォーマンスデータ\*に対する第三者保証

- 本投資法人の環境パフォーマンスデータ(底地物件を除く全運用物件129物件。2024年11月末時点)の精度向上、公表データの信頼性向上を企図
- 株式会社サステナビリティ会計事務所より、国際保証業務基準ISAE3000及びISAE3410に準拠した第三者保証を取得

\* エネルギー消費量、CO<sub>2</sub>排出量(Scope 1、Scope 2 マーケットベース)、水使用量、廃棄物排出量。



独立第三者の保証報告書  
(2025年6月27日時点)

# 賛同しているイニシアティブ

## 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

- 本資産運用会社：2022年1月に賛同

TCFDに基づく本投資法人の  
情報開示の詳細は下記  
よりご覧ください。



## 責任投資原則(PRI)

- 本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of:



## 国連グローバル・コンパクト

- 本資産運用会社：2022年3月に署名



スポンサーと連結署名

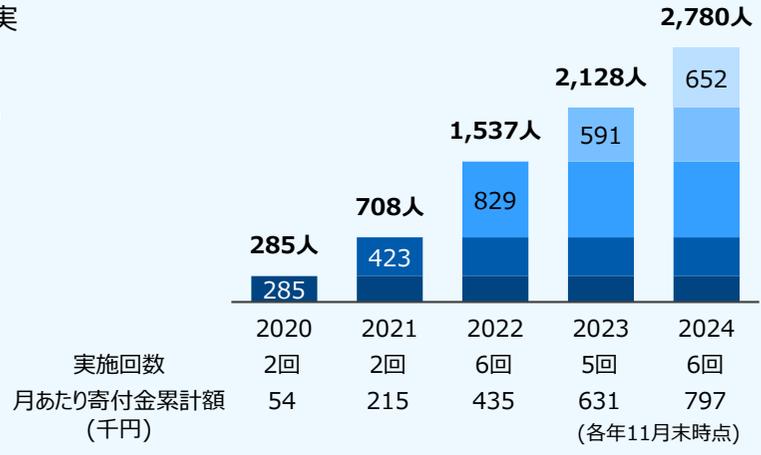
## UNHCR活動支援

- 2020年より本投資法人運用物件で国連UNHCR協会の募金活動の実施をサポートしています。
- 国連UNHCR協会は、国連の難民支援機関であるUNHCR(国連難民高等弁務官事務所)の活動を支える日本の公式支援窓口です。
- 社会の一員として、2025年も本取組みを継続します。

### 募金活動が実施された本投資法人運用物件(2025年5月末時点)

■ Luz船橋	■ モラージュ柏	■ Luz湘南辻堂
■ Luz福岡天神	■ くるる	■ LEVENおたかの森
■ 大阪ベイトワー	■ 新宿ワシントンホテル本館	

《募金活動ブースにお立寄りいただいた延べ来館者数》



募金活動について説明する国連UNHCR協会職員  
モラージュ柏(2024年6月)

# 2025年の重要課題と関連するSDGs

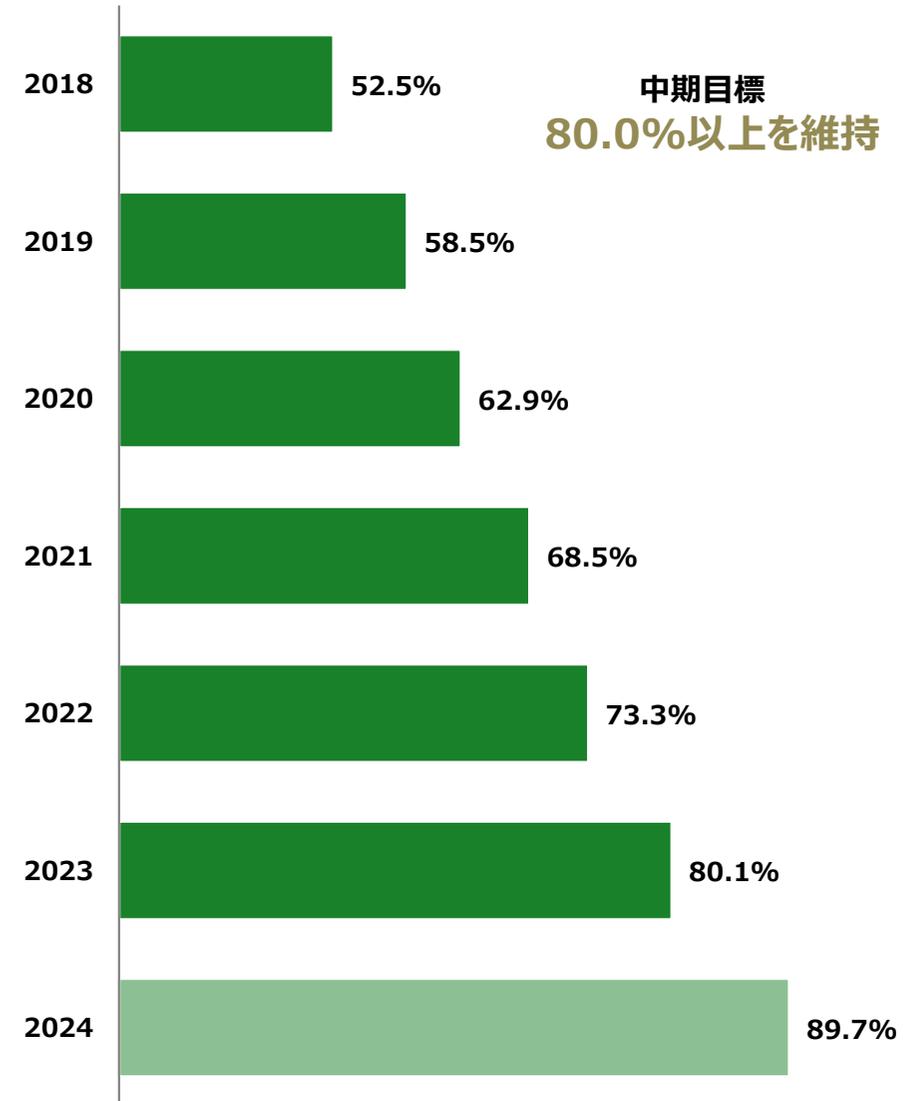
	重要課題	関連するSDGs	行動計画・目標
環境 E	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	<b>長期目標：</b> ① 2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減(2021年対比) ② 2050年までにバリューチェーン(スコープ3)を含むGHG総排出量をネットゼロにする
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得</li> <li>2027年まで環境認証取得カバー率80%(延床面積ベース)以上を維持する</li> </ul>
	テナントとの環境配慮における協働	11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を 17 パートナシップで目標を達成しよう	<b>長期目標：</b> 2030年までにグリーンリース契約対応100%(一棟貸しを含む。住宅は除く)
社会 S	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上</li> <li>従業員エンゲージメント調査の評価向上</li> </ul>
	多様性と機会均等	5 ジェンダー平等を實現しよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする</li> </ul>
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上</li> <li>資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進</li> </ul>
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任 つかう責任 17 パートナシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献</li> <li>商業施設のプロパティマネージャー常駐型運営管理物件における住民参加型プログラムの年一回以上の実施(2024年12月1日時点/対象5物件)</li> </ul>
	建物利用者の満足度、健康と快適性	8 働きがいも経済成長も 17 パートナシップで目標を達成しよう	テナント満足度調査の実施と評価向上
ガバナンス G	情報の管理と活用	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	不動産運用管理システムを活用した運用・管理体制の更なる進化、業務効率化の推進
	投資家・投資主への情報開示	17 パートナシップで目標を達成しよう	ESG関連を中心とした非財務情報の開示の更なる推進(外部評価の向上)

# 気候変動緩和への取組み

## ■ 環境認証取得カバー率

- 保有する不動産の環境・社会配慮の状況について客観性や信頼性を高めるため、第三者による外部認証や評価の取得を進めています。

		物件数	延床面積	延床面積割合
DBJ Green Building認証	★★★★★	2	58,827.38㎡	
	★★★★	9	241,685.32㎡	
	★★★	14	487,853.34㎡	
	計	25	788,366.04㎡	40.7%
CASBEE不動産	★★★★★	19	337,614.16㎡	
	★★★★	23	259,617.92㎡	
	★★★	2	52,173.43㎡	
	計	44	649,405.51㎡	33.5%
BELS	★★★★★	10	85,016.05㎡	
	★★★★	5	30,593.49㎡	
	★★★	15	120,471.98㎡	
	★★	16	260,016.18㎡	
	計	46	496,097.70㎡	25.6%
LEED	GOLD	1	2,977.93㎡	
	計	1	2,977.93㎡	0.2%
合計		116	1,504,598.97㎡	100.0%



注：2024年11月末時点。対象は底地物件を除く132物件。合計は認証を重複して取得している物件数及び床面積を調整して算出。

注：各年12月末時点。

# 気候変動緩和への取組み

## GHG排出量削減目標

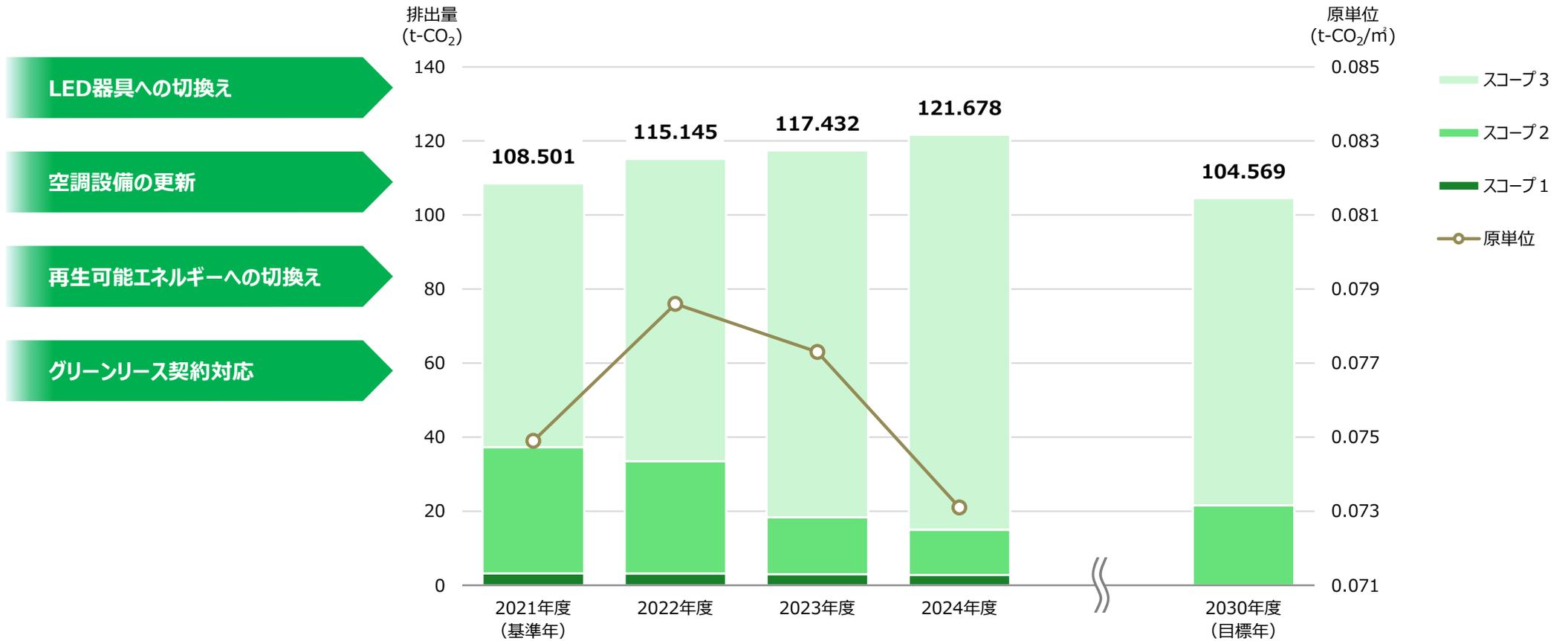
目標①：2030年まで

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

目標②：2050年まで

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

## ポートフォリオ全体の温室効果ガス(GHG)総排出量



注：2023年度は、新規物件取得等に伴いGHG総排出量は増加しましたが、m<sup>2</sup>当たりの排出原単位は減少しています。また、UURが管理権限を有する物件において、これまで共用部・専有部の区分ができなかった建物全体の排出量をスコープ2として一括集計していましたが、2023年度では多くの物件において共用部・専有部の区分が可能となったことにより、スコープ2の排出量は減少、スコープ3(カテゴリー13)の排出量が増加しています。

# 想定されるリスク・機会の影響と対応策

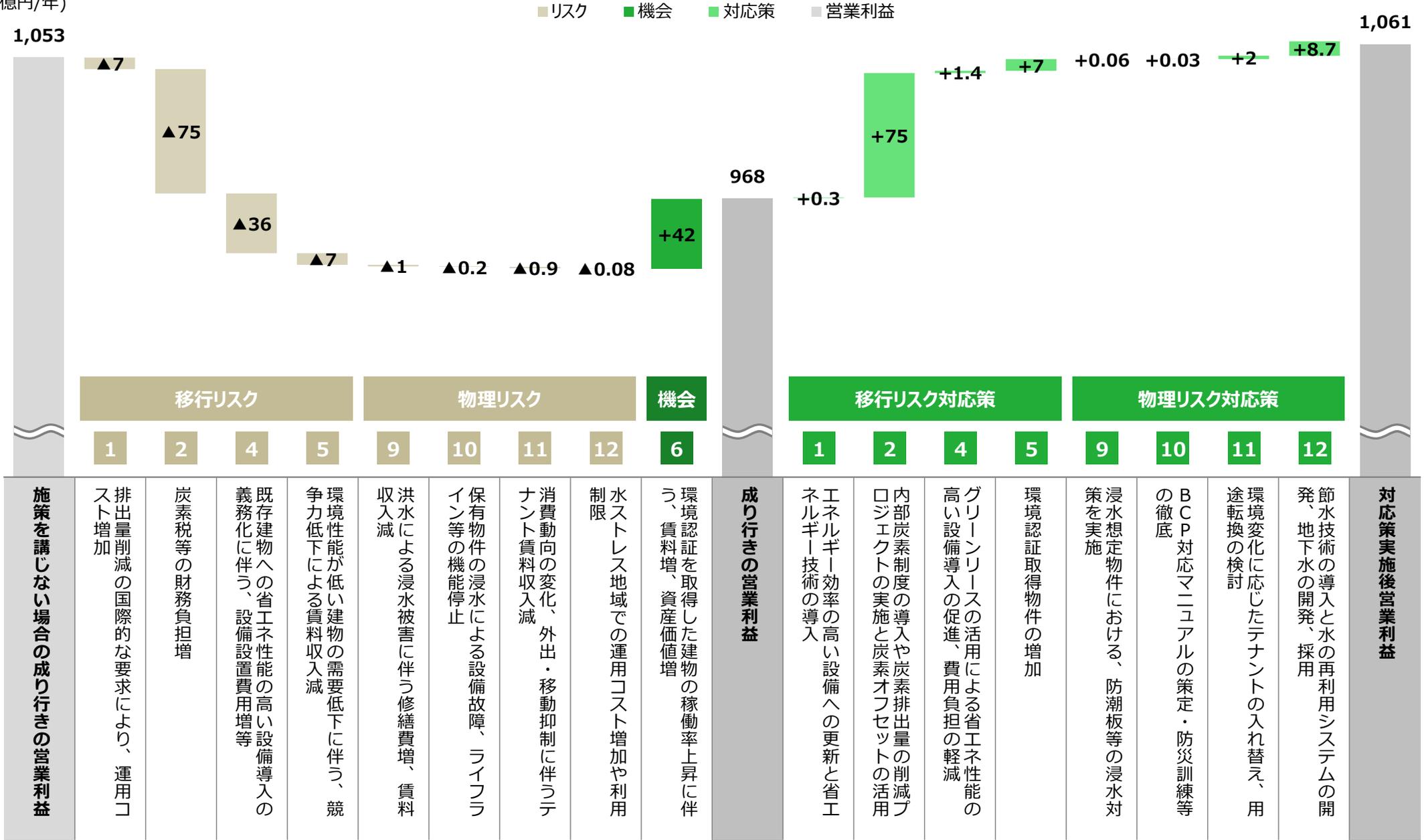
(単位：百万円)

分類	リスクと機会の要因になり得る気象関連事象	財務影響	対応策	区分	影響額									
					対応前				対応後					
					1.5℃シナリオ		3~4℃シナリオ		1.5℃シナリオ		3~4℃シナリオ			
					2030年	2050年	2030年	2050年	2030年	2050年	2030年	2050年		
移行リスク・機会	政策規制	GHG排出規制強化	1	・排出量削減の国際的な要求により、運用コスト増加	・エネルギー効率の高い設備への更新と省エネルギー技術の導入	リスク	▲133	▲724	▲437	▲1,325	+9	+26	-	-
			2	・炭素税等の財務負担増	・内部炭素制度の導入や炭素排出量の削減プロジェクトの実施と炭素オフセットの活用	リスク	▲874	▲7,510	▲673	▲4,807	+650	+7,509	+500	+4,806
			3	・環境性能の低い賃貸不動産への厳しい措置に伴う、資産価値低下	・適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 ・アセットの入れ替えの検討	-	非算出							
	技術	建築に関する低炭素技術への移行	・既存建物への省エネ性能の高い設備導入の義務化に伴う、設備設置費用増等	・グリーンリースの活用による省エネ性能の高い設備導入の促進、費用負担の軽減	リスク	▲1,202	▲3,642	-	-	+13	+139	+5	+138	
	市場・評判	人々の環境意識の高まり	5	・環境性能が低い建物の需要低下に伴う、競争力低下による賃料収入減	・環境認証取得物件の増加	リスク	▲499	▲1,512	-	-	+499	+1,512	-	-
			6	・環境認証を取得した建物の稼働率上昇に伴う、賃料増、資産価値増 ・サービス基準変化に伴うリネン費用減、ホテル収入増 ・グリーンファイナンスの拡大	-	機会	+3,110	+9,425	-	-	-	-	-	-
			7	・ESG投資基準に基づく資金流入の変化	・ESG基準に沿った事業戦略を策定	リスク	非算出							
			8	・環境への負の影響によるステークホルダーからの信頼低下	・ステークホルダーとの積極的なコミュニケーションを通じて、透明性と信頼性を高める	リスク	非算出							
9			・洪水による浸水被害に伴う修繕費増、賃料収入減	・浸水想定物件における、防潮板等の浸水対策を実施	リスク	▲33	▲110	▲40	▲223	+2	+6	+2	+11	
物理リスク・機会	急性的	大雨の頻発、激甚化	10	・保有物件の浸水による設備故障、ライフライン等の機能停止	・BCP対応マニュアルの策定・防災訓練等の徹底	リスク	▲1	▲17	▲8	▲103	+0	+3	+2	+21
			11	・消費動向の変化、外出・移動抑制に伴うテナント賃料収入減	・環境変化に応じたテナントの入れ替え、用途転換の検討	リスク	▲59	▲196	▲71	▲395	+59	+196	+71	+395
	慢性的	平均気温の上昇	12	・水ストレス地域での運用コスト増加や利用制限	・節水技術の導入と水の再利用システムの開発 ・緑地や屋上庭園など、自然の水循環をサポートする環境設計の採用 ・地下水の開発、採用	リスク	▲3	▲8	▲11	▲35	+80	+870	+83	+905

注：各種レファレンス等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。

# 2050年の営業利益に与える影響：1.5°Cシナリオ

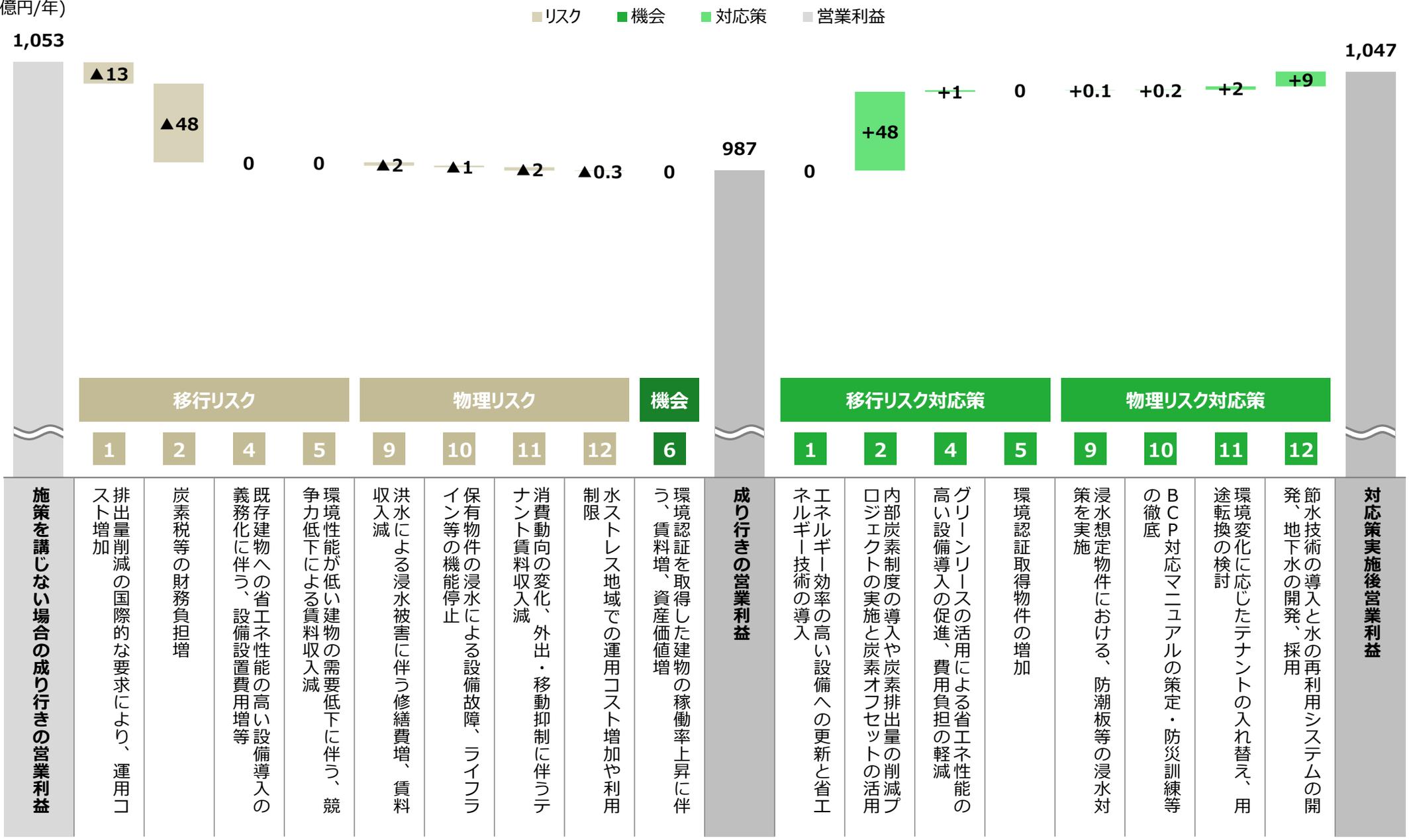
(億円/年)



注：営業利益は2050年時点の本投資法人の運用資産総額を想定の上試算。各種レファレンス等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。

# 2050年の営業利益に与える影響：3~4°Cシナリオ

(億円/年)



注：営業利益は2050年時点の本投資法人の運用資産総額を想定の上試算。各種レファレンス等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。

# 環境に関する取組みの信頼性・客観性の向上

## ■ 環境マネジメントシステム「エコアクション21\*」の第三者認証の取得



- 本投資法人の環境に関する取組みの信頼性向上を企図し、環境経営のために本投資法人が構築・運用している仕組みについて第三者認証を取得。
- 2024年にポートフォリオ全体へ認証範囲拡大。

**認証取得物件：ポートフォリオ全体 計132物件**

(2024年11月末時点。底地物件を除く。)

\* 事業者の環境への取組み、環境経営のために構築・運用・維持している仕組み、環境コミュニケーションについて、環境省が策定した環境マネジメントシステムに適合している場合、第三者機関より認証を受けられる制度。



■ 虎ノ門ヒルズ 森タワー



■ シャトレ大手町 S棟・N棟

## ■ ZEB Ready評価の取得

- 環境性能に関する客観性・信頼性を高め、テナント誘致競争力・物件価値向上を企図し、ZEB Ready評価を取得。
- 照明・空調設備等の更新時に大幅な一次エネルギー消費量の削減が見込める場合には、積極的にZEB等の取得を検討。

一次エネルギー  
消費量削減率  
**66%削減**



■ 神戸遠矢浜物流センター



- KIC狭山日高ディストリビューションセンター **59%削減**
- 吉川物流センター **56%削減**

## ZEBとは

Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称。  
快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー消費量\*2の収支をゼロにすることを目指した建物。

## ZEB Readyとは

ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建物。再生可能エネルギーを除き、「基準一次エネルギー消費量\*1」から「一次エネルギー消費量\*2」の削減を50%以上実現している建物。

- \*1 基準一次エネルギー消費量：  
設備毎、地域毎、室用途毎により定められる基準となる標準的なエネルギー消費量。
- \*2 一次エネルギー消費量：  
建築物を利用・使用する時に建物全体で消費するエネルギーを熱換算したもの。

# 水資源の保全・水質改善

## ■ 複数の施設において水と衛生状況の改善に貢献する寄付スキームを採用

- トイレ個室に小型のデジタルサイネージ(VACAN AirKnock Ads(バカン エアーノックアッズ))を設置。
- トイレの利用回数に連動するサイネージ広告収入の一部を、安全な水とトイレを利用できる世界を目指し、水と衛生状況改善に取り組む国際NGOウォーターエイドに寄付。SDGs「6安全な水とトイレを世界中に」達成に貢献しています。

デジタルサイネージ設置 8物件 190個室超(2025年5月末時点) ■商業施設 ■オフィスビル ■その他

- |           |              |          |            |
|-----------|--------------|----------|------------|
| ■ Luz船橋   | ■ 天神ルーチェ     | ■ モラージュ柏 | ■ Luz自由が丘  |
| ■ Luz湘南辻堂 | ■ LEVENおたかの森 | ■ 芝520ビル | ■ 壺川スクエアビル |

## ■ 水資源の保全

### ポートフォリオ全体の水使用量

2025年までに2020年比で

**5%削減**

(原単位・延床面積ベース)

調査対象物件数 123物件 水使用量 3,534千㎡  
(2023年12月~2024年11月)



ユナイテッド・アーバン投資法人

注：広告収入は生物多様性の豊かさの回復に取り組む公益財団法人「WWFジャパン」、子ども食堂の支援に取り組む認定NPO法人「全国子ども食堂支援センター むすびえ」にも寄付しています。

### 寄付金額実績

**895,814円**  
(2024年12月~2025年5月)



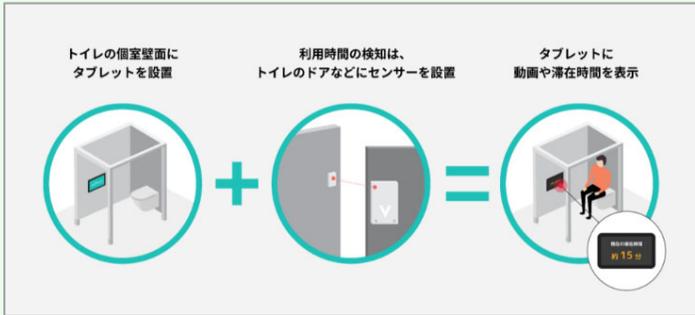
Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告

### デジタルサイネージ広告の仕組み VACAN AirKnock Ads

トイレの個室に小型のデジタルサイネージを設置。リアルタイムの混雑情報とセンサーで計測した個室利用時間を利用者にお知らせすることで混雑を抑止し、密を軽減。

デジタルサイネージを通じて施設や入居テナントからのお知らせ、プロモーション動画等を配信し、収益化を図る取組み。

オフィステナント及び商業施設利用者の満足度向上、商業施設内回遊性の向上も期待されます。



# 従業員の働きがいの充実を目指して

本資産運用会社は、スポンサーである丸紅株式会社が、人こそ「財(たから)」であるという考えに基づき策定した「グループ人財戦略」に賛同し、社員一人ひとりが新たな価値創造を推進する『人財エコシステム(右図)』の形成を目指しています。

## ■ ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

### 2025年の重要課題(マテリアリティ)

#### 多様性と機会均等

#### 行動計画・目標

- 男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする

## ■ 人財育成戦略と安定雇用

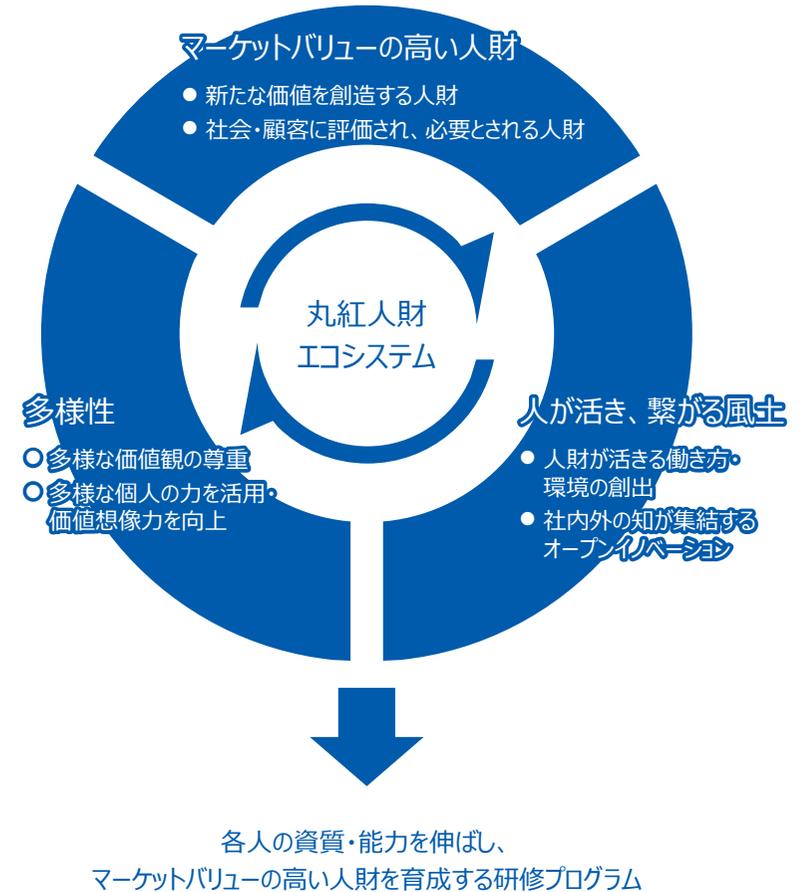
### 2025年の重要課題(マテリアリティ)

#### 従業員の働きがい・ウェルネスの推進

#### 従業員のパフォーマンスとキャリア開発

#### 行動計画・目標

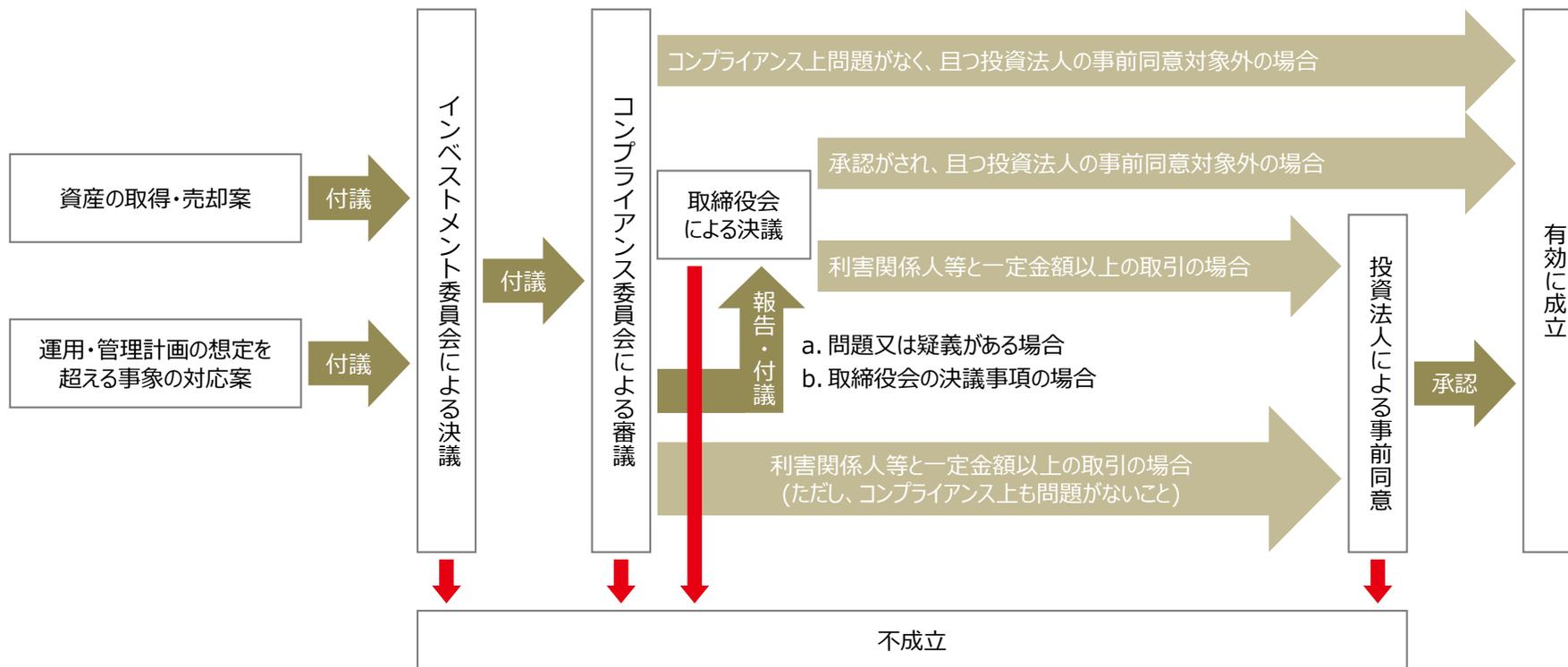
- 制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上
- 従業員エンゲージメント調査の評価向上
- 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上
- 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進



# 内部統制上の意思決定の仕組み

投信法に基づき、本投資法人は資産運用会社であるMRAに資産の運用を委託しています。

運用資産の取得・売却又は運用・管理に係る意思決定において二重、三重のチェックを行うことにより、スポンサー企業等との取引、その他利益相反関係の懸念のある取引に対して、最大限の留意を行っています。



## インベストメント委員会

メンバー	委員長(1名) : MRA代表取締役 社長執行役員 委員(2名) : MRA非常勤取締役、社外有識者(弁護士)
役割	取締役会から権限委譲された主要な運用計画・方針等に関する決議又は取締役会にて決議すべき事項の審議
主な決議事項	特定不動産等の取得並びに保有する特定不動産等の売却、UUR保有の投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定
開催・決議要件	委員の過半(社外有識者は必須)で開催。決議は全員一致を要件とし、かつ利害関係者の決議に加わることは不可

## コンプライアンス委員会

メンバー	委員長(1名) : MRAチーフ・コンプライアンス・オフィサー(CCO) 委員(3名) : MRA代表取締役 社長執行役員、総務部長、社外有識者(弁護士)
役割	法令順守のみならず、広く職業規範・内部監査等について審議し、疑義ありと認められる場合には取締役会に対し答申を行う
主な審議事項	投資判断、法令等及び職業規範に問題がある行為への対応
開催・審議要件	委員の過半(委員長及び代表取締役 社長執行役員は必須)で開催。社外有識者が欠席の場合は別途社外有識者が参加する委員会を開催し、審議事項の事前意見の取得または報告

物件収支・稼働率 | 2025年5月期(第43期)(1/6)

(単位:千円)	ポートフォリオ 合計	A2	A4	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A19
		ジョイパーク 泉ヶ丘 (注3)	Luz船橋	天神ルーチ	テックランド 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店	maricom-ISOGO ・システムプラザ横浜 (敷地)	アクティオーレ 関内	心齋橋OPA 本館	アルポーレ 神宮前
不動産賃貸事業収益	26,818,226	170,422	262,699	226,255		188,361		83,364	197,629		299,276	47,820	683,924	56,944
賃貸事業収入	24,862,812	146,440	205,922	206,795		152,230		82,802	123,079		299,276	47,667	682,872	53,769
その他賃貸事業収入	1,955,414	23,982	56,777	19,460		36,131		562	74,549		-	153	1,051	3,175
不動産賃貸事業費用	11,668,452	132,347	166,806	105,352		96,369		20,672	81,649		35,744	24,090	179,271	12,761
公租公課	2,305,279	10,030	10,375	26,458		11,801		3,931	13,559		34,946	2,972	98,659	3,894
諸経費	5,475,568	78,229	98,082	52,940	(注1)	50,637	(注1)	7,657	45,195	(注1)	355	9,030	11,845	5,798
外注委託費	2,003,480	44,240	41,176	18,535		19,522		5,967	15,632		288	5,395	3,373	2,694
水道光熱費	1,791,274	25,839	40,194	23,066		28,416		-	23,616		-	-	-	2,941
損害保険料	62,234	404	494	231		313		69	331		67	94	918	41
修繕費	1,144,569	5,027	11,993	10,292		1,628		687	705		-	3,291	2,627	92
その他賃貸事業費用	474,009	2,717	4,222	814		756		933	4,909		-	248	4,926	29
減価償却費	3,887,605	44,087	58,348	25,953		33,930		9,083	22,894		441	12,087	68,766	3,068
不動産賃貸事業利益	15,149,773	38,075	95,893	120,903	82,469	91,992	37,843	62,691	115,979	96,994	263,531	23,730	504,653	44,183
減価償却費控除前利益 (NOI)	19,037,378	82,162	154,241	146,857	97,481	125,922	51,638	71,775	138,874	125,943	263,973	35,817	573,419	47,252
資本的支出額	2,506,187	1,519	34,157	9,265	-	-	2,367	576	97,632	-	-	586	1,570	-
稼働率 (2025年5月末時点)	99.1%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	63.2%	100.0%	100.0%	91.7%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.44%	-	5.95%	4.53%	6.09%	4.75%	5.08%	3.83%	6.79%	5.90%	4.45%	2.98%	5.04%	6.00%

(単位:千円)	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A34	A35
	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	CiiNA CiiNA 尾張旭	横浜狩場 ショッピング センター	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	横浜青葉 ショッピングセンター (敷地)	ヤマダ電機 テックランド 青葉店 (敷地)	ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺	家電住まいる館 YAMADA 松戸本店	Luz福岡天神	鳴海ショッピング センター (敷地)	ライフ西九条店 (敷地)	ライフ玉造店 (敷地)
不動産賃貸事業収益	100,992	699,885			152,550	133,214					251,666			
賃貸事業収入	91,142	548,085			133,805	108,548					222,686			
その他賃貸事業収入	9,849	151,799			18,745	24,666					28,980			
不動産賃貸事業費用	40,533	492,057			74,423	79,600					152,713			
公租公課	7,876	52,013			8,556	6,166					32,566			
諸経費	16,253	355,012	(注1)	(注1)	35,963	37,451	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	60,013	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	6,094	126,008			10,231	11,519					27,738			
水道光熱費	9,234	100,216			11,572	19,088					19,867			
損害保険料	126	1,263			173	149					459			
修繕費	581	39,195			7,184	2,213					11,277			
その他賃貸事業費用	217	88,329			6,802	4,480					669			
減価償却費	16,403	85,032			29,902	35,982					60,133			
不動産賃貸事業利益	60,458	207,827	127,128	44,481	78,127	53,614	73,610	63,533	565,733	161,239	98,953	157,249	43,835	49,110
減価償却費控除前利益 (NOI)	76,862	292,859	173,282	58,798	108,030	89,596	73,610	63,533	641,200	193,297	159,086	157,249	43,835	49,110
資本的支出額	712	60,583	3,966	-	5,510	10,115	-	-	41,581	-	215	-	-	-
稼働率 (2025年5月末時点)	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	94.8%	88.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.95%	8.34%	7.18%	4.72%	4.26%	5.36%	5.68%	5.93%	4.59%	7.53%	7.33%	4.88%	5.00%	5.24%

物件収支・稼働率 | 2025年5月期(第43期)(2/6)

(単位:千円)	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42	A43	A44	A45	A46	A47	商業施設計	B1
	グランベル銀座ビル	UUR 天神西通りビル(注3)	Luz湘南辻堂	アクティオーレ上野	くるる	ケースデンキ名古屋北店	Luz武蔵小杉	LEVEN おおたかの森	カリバー八王子みなみ野店	東松戸ショッピングセンター	モレラ岐阜	新潟錦町ショッピングセンター(敷地)		T&G浜松町ビル
不動産賃貸事業収益	79,645	58,669	304,576	89,956	467,399		328,202	109,929		83,822		34,074	7,227,582	84,049
賃貸事業収入	75,434	55,463	246,259	60,443	402,496		281,212	102,790		67,358		34,074	6,546,954	76,722
その他賃貸事業収入	4,211	3,206	58,317	29,513	64,902		46,989	7,138		16,464		-	680,628	7,327
不動産賃貸事業費用	32,135	22,229	222,278	33,885	313,749		151,024	32,755		37,739		245	3,036,117	47,689
公租公課	1,102	7,374	27,406	778	35,451		41,067	13,627		3,302		-	635,595	11,329
諸経費	27,515	6,638	154,089	27,741	225,853	(注1)	101,183	12,663	(注1)	25,734	(注1)	245	1,522,108	18,227
外注委託費	6,888	2,747	73,065	6,908	122,023		14,962	4,886		4,855		212	592,374	5,573
水道光熱費	2,919	3,255	60,170	4,680	50,094		43,010	7,439		19,873		-	495,499	6,313
損害保険料	73	62	611	54	755		291	153		105		31	11,447	188
修繕費	377	499	2,502	6,893	46,218		42,877	-		901		-	231,985	6,148
その他賃貸事業費用	17,255	73	17,738	9,205	6,761		41	183		-		1	190,801	3
減価償却費	3,517	8,216	40,782	5,364	52,444		8,773	6,465		8,701		-	878,414	18,132
不動産賃貸事業利益	47,510	36,440	82,298	56,071	153,649	52,778	177,178	77,173	32,961	46,083	31,644	33,829	4,191,465	36,360
減価償却費控除前利益 (NOI)	51,028	44,657	123,081	61,435	206,094	57,235	185,951	83,638	33,299	54,784	39,128	33,829	5,069,879	54,492
資本的支出額	-	-	6,155	3,458	14,073	-	23,975	-	-	-	1,863	-	319,886	8,520
稼働率 (2025年5月末時点)	100.0%	-	95.8%	89.7%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%
修正NOI利回り	3.90%	-	6.27%	4.11%	4.45%	6.56%	3.07%	4.41%	4.45%	4.99%	6.23%	4.27%	5.11%	4.84%

(単位:千円)	B3	B4	B6	B8	B9	B11	B13	B14	B17	B18	B20	B22	B25	B26
	福岡アーセンビル	麹町センタープレイス	新大阪セントラルタワー	UUR東陽町ビル	フォーシーズンビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	パシフィックマークス月島	パシフィックマークス横浜イースト	赤坂氷川ビル	パシフィックマークス渋谷公園通	パシフィックマークス赤坂見附	パシフィックマークス新横浜	パシフィックマークス川崎	浜松町262ビル
不動産賃貸事業収益	128,995	99,205	1,165,902	198,551	179,152	390,257	246,898	277,313	111,660	84,986	70,019	74,654	381,110	228,941
賃貸事業収入	119,812	95,078	1,053,496	181,240	163,977	362,340	226,627	253,776	109,105	84,062	63,483	66,063	327,805	205,737
その他賃貸事業収入	9,183	4,126	112,405	17,311	15,175	27,917	20,271	23,537	2,555	924	6,536	8,591	53,305	23,203
不動産賃貸事業費用	61,237	53,461	613,726	88,933	71,929	177,942	146,757	159,263	40,024	17,441	25,261	43,735	127,373	96,666
公租公課	8,914	15,446	93,242	13,998	10,917	44,193	22,513	21,645	12,449	4,400	7,631	6,075	26,317	17,669
諸経費	31,322	22,391	298,160	36,603	35,548	70,011	87,310	73,780	16,100	3,405	10,113	20,129	71,034	44,048
外注委託費	10,155	8,648	110,263	15,155	18,248	32,693	24,335	25,637	6,012	2,466	4,316	7,071	21,135	21,314
水道光熱費	12,191	6,068	124,513	17,110	14,057	28,756	19,395	23,416	4,725	-	4,788	6,597	30,294	15,979
損害保険料	267	281	2,561	474	279	726	309	667	173	68	77	179	479	322
修繕費	6,113	6,301	57,284	3,544	2,730	5,245	26,236	10,539	5,142	870	717	6,211	18,093	6,430
その他賃貸事業費用	2,594	1,092	3,537	318	232	2,589	17,033	13,519	47	-	213	68	1,031	-
減価償却費	20,999	15,623	222,323	38,331	25,462	63,737	36,933	63,837	11,474	9,635	7,517	17,531	30,021	34,949
不動産賃貸事業利益	67,758	45,743	552,176	109,617	107,223	212,315	100,141	118,049	71,636	67,545	44,758	30,918	253,736	132,274
減価償却費控除前利益 (NOI)	88,758	61,366	774,500	147,949	132,686	276,052	137,074	181,887	83,111	77,180	52,275	48,450	283,758	167,223
資本的支出額	25,382	-	197,972	12,178	11,784	12,648	45,819	11,224	4,241	2,695	4,425	16,771	45,662	8,921
稼働率 (2025年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	8.56%	5.24%	6.47%	3.49%	6.34%	4.58%	4.52%	5.17%	5.07%	6.02%	4.74%	5.68%	5.75%	4.90%

物件収支・稼働率 | 2025年5月期(第43期)(3/6)

(単位:千円)	B27	B29	B30	B31	B32	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43
	リーラ ヒジザカ	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー	湯島 ファーストビル	道玄坂 スクエア	グランスクエア 新栄	グランスクエア 名駅南	芝520ビル	広瀬通SEビル
不動産賃貸事業収益	117,282	58,656	92,899	293,585	186,530	139,346	66,570	430,896	125,377	98,249	96,251	96,749	124,923	236,615
賃貸事業収入	110,650	51,851	88,065	265,563	171,387	122,649	57,907	387,341	112,569	89,823	86,950	89,920	116,492	199,843
その他賃貸事業収入	6,631	6,804	4,834	28,021	15,143	16,697	8,662	43,554	12,807	8,425	9,300	6,829	8,430	36,771
不動産賃貸事業費用	56,151	29,437	34,060	173,761	96,858	75,688	39,656	189,507	55,094	37,187	56,496	47,863	40,979	102,529
公租公課	14,289	2,137	7,056	29,605	20,345	9,200	5,154	34,039	12,275	7,016	7,889	8,774	9,250	14,498
諸経費	29,470	19,867	19,218	83,727	39,661	45,618	24,468	107,583	27,412	23,041	26,119	22,993	20,399	58,163
外注委託費	15,376	5,040	4,330	37,179	11,361	13,108	10,438	44,946	8,276	9,574	9,565	9,007	11,680	21,260
水道光熱費	5,522	5,797	4,881	31,823	15,481	10,924	11,665	41,178	12,119	5,205	10,534	8,166	8,091	35,525
損害保険料	134	104	93	681	342	227	131	1,039	275	151	252	259	222	496
修繕費	5,379	3,484	1,390	11,848	11,883	15,288	1,906	8,504	6,467	8,106	4,963	3,012	339	846
その他賃貸事業費用	3,057	5,441	8,522	2,194	591	6,069	326	11,914	272	2	803	2,547	66	36
減価償却費	12,391	7,433	7,784	60,428	36,851	20,869	10,034	47,884	15,406	7,130	22,486	16,094	11,329	29,866
不動産賃貸事業利益	61,130	29,218	58,839	119,823	89,671	63,657	26,913	241,388	70,282	61,061	39,754	48,886	83,943	134,086
減価償却費控除前利益 (NOI)	73,521	36,651	66,624	180,252	126,523	84,527	36,947	289,273	85,689	68,191	62,241	64,981	95,272	163,952
資本的支出額	7,726	4,076	4,587	14,212	39,113	2,847	1,449	14,637	28,749	1,400	31,732	20,678	-	978
稼働率 (2025年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	97.4%	81.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.36%	6.34%	5.43%	5.27%	5.55%	9.47%	7.51%	6.11%	8.18%	5.95%	8.43%	10.68%	9.10%	9.13%

(単位:千円)	B44	B45	B46	B47	B48	B49	B50	B51	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5
	SS30	LOOP-X・M	虎ノ門ヒルズ 森タワー	虎ノ門P Fビル	UUR京橋 イーストビル	飯田橋プラザ	大阪ベイタワー	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅南口	M Zビル	ホテル ルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇
不動産賃貸事業収益	1,213,131	516,919		126,265	170,085	213,312	1,114,137		9,621,577	1,201,910	57,000	137,088	157,840	
賃貸事業収入	1,087,631	469,687		117,890	161,894	208,239	939,165		8,702,628	1,197,233	57,000	137,088	135,361	
その他賃貸事業収入	125,499	47,232		8,374	8,191	5,072	174,972		918,949	4,676	-	-	22,478	
不動産賃貸事業費用	710,764	276,645		37,389	42,260	74,565	656,926		4,730,075	332,550	16,027	70,522	61,632	
公租公課	131,429	46,436		12,058	11,277	13,004	13,521		740,334	100,670	7,498	9,268	10,970	
諸経費	415,091	175,645	(注1)	21,305	19,075	47,809	532,241	(注1)	2,666,385	108,826	1,930	24,570	27,860	(注1)
外注委託費	151,271	79,576		9,018	8,680	41,123	142,512		1,021,314	26,921	540	7,231	8,085	
水道光熱費	187,889	50,912		8,341	9,491	4,446	203,618		988,632	5,260	-	1,936	19,378	
損害保険料	5,146	1,340		224	195	208	3,330		22,671	2,803	140	297	337	
修繕費	60,591	14,756		3,625	141	1,132	143,983		469,764	72,085	-	3,073	60	
その他賃貸事業費用	10,193	29,059		95	567	897	38,795		164,002	1,756	1,250	12,031	-	
減価償却費	164,244	54,563		4,025	11,906	13,751	111,164		1,323,355	123,052	6,598	36,683	22,801	
不動産賃貸事業利益	502,366	240,273	136,400	88,876	127,825	138,747	457,211	120,884	4,891,501	869,359	40,972	66,565	96,208	199,470
減価償却費控除前利益 (NOI)	666,610	294,837	159,779	92,901	139,732	152,498	568,375	138,699	6,214,857	992,412	47,570	103,249	119,009	249,556
資本的支出額	457,177	12,962	-	3,838	782	6,487	220,523	-	1,282,210	24,473	-	4,248	-	64,539
稼働率 (2025年5月末時点)	99.3%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	7.35%	5.28%	3.20%	5.42%	3.85%	4.80%	3.39%	2.92%	5.31%	9.41%	5.07%	5.45%	5.06%	6.53%

物件収支・稼働率 | 2025年5月期(第43期)(4/6)

(単位:千円)	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16	C17	C18	C19	C20
	UUR四谷 三丁目ビル	四谷213ビル	コンフォートイン 東京六本木	東横イン川崎 駅前市役所通	東横イン広島 平和大通	東横イン那覇 国際通り 美栄橋駅	ロワジールホテル& スパタワー 那覇	ロイヤル バインズホテル 浦和	リーガロイヤル ホテル小倉・ あるあるCity	コンフォートイン 福岡天神	変なホテル東京 浜松町	ホテル ヒューイット 甲子園	スマイルホテル プレミアム 札幌すすきの	ザ・スクエア ホテル金沢
不動産賃貸事業収益	296,928	197,822	81,543						933,111	55,480				
賃貸事業収入	296,619	180,744	81,543						752,268	55,480				
その他賃貸事業収入	308	17,077	-						180,843	-				
不動産賃貸事業費用	58,692	65,025	47,718						592,495	28,516				
公租公課	22,694	18,973	20,949						94,675	9,520				
諸経費	7,175	24,361	4,365	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	308,356	4,867	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	1,920	6,197	1,577						80,656	1,009				
水道光熱費	308	15,632	-						157,322	-				
損害保険料	321	384	213						4,434	205				
修繕費	4,624	1,975	2,512						59,053	2,040				
その他賃貸事業費用	-	172	62						6,890	1,612				
減価償却費	28,821	21,690	22,403						189,463	14,128				
不動産賃貸事業利益	238,235	132,796	33,825	55,052	53,497	21,691	342,951	254,674	340,616	26,963	83,181	139,857	107,142	116,607
減価償却費控除前利益 (NOI)	267,057	154,487	56,228	62,737	62,008	25,308	550,713	376,087	530,079	41,091	100,435	221,547	130,019	140,664
資本的支出額	4,140	10,144	7,689	-	-	-	50,169	82,160	311,043	2,521	1,630	179,941	2,813	5,471
稼働率 (2025年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	12.75%	6.17%	2.51%	4.74%	5.89%	6.81%	5.52%	4.31%	6.40%	2.75%	4.52%	3.29%	6.16%	5.87%

(単位:千円)	C21	C22	C23	ホテル 計	D1	D4	D6	D9	D10	D15	D17	D18	D19	D21
	リーガブレイス京都 四条烏丸	博多祇園 開発用地	ランドホテル広島 プレステージ		T&G東池袋 マンション	駒沢コート	UURコート 芝大門	アプリレ 新青木一番館	UURコート 札幌北三条	クオオ文京 小石川	グランルージュⅡ	MA 仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	パークサイト 泉
不動産賃貸事業収益				5,603,297	72,610	55,698	33,000		53,142	110,591	35,526	178,469	46,966	28,551
賃貸事業収入				5,377,809	69,105	55,698	33,000		52,981	105,536	34,687	164,157	46,026	28,354
その他賃貸事業収入				225,488	3,505	-	-		161	5,054	839	14,311	939	196
不動産賃貸事業費用				2,278,713	34,310	11,614	7,701		23,948	38,555	15,889	77,972	19,251	12,697
公租公課				500,010	2,859	4,245	1,899		4,869	5,367	2,701	9,895	3,074	1,630
諸経費	(注1)	(注2)	(注1)	748,982	16,026	978	411	(注1)	8,124	17,445	5,564	40,573	7,834	5,340
外注委託費				198,881	5,795	604	330		1,914	6,087	1,370	9,982	2,944	2,189
水道光熱費				199,839	1,024	-	-		2,601	-	-	11,243	849	667
損害保険料				17,888	166	141	81		128	205	122	332	121	90
修繕費				276,830	8,435	81	-		3,458	9,905	3,630	4,457	3,563	1,217
その他賃貸事業費用				55,542	603	150	-		21	1,246	440	14,557	355	1,175
減価償却費				1,029,720	15,424	6,390	5,390		10,954	15,743	7,623	27,503	8,342	5,726
不動産賃貸事業利益	45,739		62,791	3,324,583	38,300	44,083	25,298	77,417	29,193	72,035	19,637	100,496	27,715	15,853
減価償却費控除前利益 (NOI)	50,559		77,097	4,354,304	53,724	50,474	30,689	104,589	40,148	87,778	27,260	128,000	36,057	21,580
資本的支出額	-		-	750,986	2,168	-	692	371	581	2,613	334	2,681	-	5,467
稼働率 (2025年5月末時点)	100.0%		100.0%	99.8%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.04%		5.62%	5.84%	5.33%	6.03%	5.24%	6.92%	6.30%	5.55%	4.21%	7.46%	4.91%	4.81%

物件収支・稼働率 | 2025年5月期(第43期)(5/6)

(単位:千円)	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35
	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町	UURコート札幌 南三条 プレミアムタワー	グランルージュ 中之島南	グレンパーク 梅田北	UURコート志木	グランルージュ 谷町六丁目	シャトレ大手町 S棟・N棟	グランフォンテ	パークアクセス 赤塚	UURコート白鷺	コートプランシェ A P	UURコート 茨木東中条	アムール横浜
不動産賃貸事業収益	52,672	121,695	115,429	55,695	195,912	103,433	46,803	116,036	107,385	54,602	42,340	36,373	50,315	40,679
賃貸事業収入	52,672	118,033	107,455	53,409	188,899	103,300	45,002	111,544	100,553	51,152	40,794	33,970	49,264	38,966
その他賃貸事業収入	-	3,662	7,974	2,285	7,013	133	1,800	4,492	6,832	3,449	1,545	2,402	1,051	1,712
不動産賃貸事業費用	29,579	53,907	58,416	42,485	71,505	33,487	17,291	84,024	41,015	17,896	22,575	13,661	22,865	13,239
公租公課	3,932	5,942	7,929	3,588	10,978	7,287	3,350	10,615	5,966	2,818	3,224	1,818	3,912	2,189
諸経費	11,924	20,712	30,081	23,212	36,362	10,797	8,159	44,419	18,017	9,555	14,488	7,378	13,247	6,433
外注委託費	3,885	11,632	7,821	5,097	15,505	7,779	3,920	9,517	8,567	5,518	3,982	2,342	3,268	2,915
水道光熱費	-	1,908	9,259	784	1,597	1,105	453	1,354	2,359	815	1,028	320	385	508
損害保険料	165	322	276	124	534	304	113	494	288	144	83	51	123	73
修繕費	7,302	4,360	8,057	13,628	14,625	1,507	2,807	27,428	5,875	2,066	9,231	3,812	8,927	1,968
その他賃貸事業費用	571	2,489	4,666	3,577	4,100	100	865	5,624	925	1,011	161	850	540	967
減価償却費	13,722	27,253	20,406	15,684	24,163	15,402	5,781	28,990	17,031	5,521	4,863	4,464	5,705	4,616
不動産賃貸事業利益	23,092	67,787	57,012	13,209	124,407	69,946	29,512	32,011	66,369	36,705	19,764	22,712	27,449	27,439
減価償却費控除前利益 (NOI)	36,815	95,041	77,419	28,894	148,571	85,349	35,293	61,001	83,401	42,227	24,627	27,176	33,155	32,056
資本的支出額	-	160	31,115	5,409	7,144	1,444	-	924	15,405	-	3,642	1,485	2,551	4,365
稼働率 (2025年5月末時点)	100.0%	98.8%	95.0%	99.2%	93.8%	100.0%	100.0%	94.8%	92.8%	98.2%	100.0%	85.3%	96.6%	94.4%
修正NOI利回り	4.70%	6.57%	7.57%	4.20%	5.79%	6.27%	5.44%	3.60%	6.19%	4.28%	3.43%	4.29%	3.99%	4.09%

(単位:千円)	D36	住居 計	E1	E3	E4	E5	E6	E8	E9	E11	E12	E13	E14	E15
	グランルージュ城東		リカラ 東北支店	壺川 スクエアビル	ザブレイス オブトウキョウ	ロジスティクス 東扇島	第1・第2MT 有明センタービル	新習志野 物流センター	川越 物流センター	新習志野 物流センターⅡ	吉川 物流センター	武蔵村山 物流センター	千葉みなと 物流センター (敷地)	枚方長尾 物流センター
不動産賃貸事業収益	51,749	1,919,644		325,836										
賃貸事業収入	50,432	1,848,963		291,862										
その他賃貸事業収入	1,317	70,681		33,974										
不動産賃貸事業費用	17,395	817,836		157,292										
公租公課	3,974	122,363		19,484										
諸経費	7,518	365,690	(注1)	82,205	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	2,596	126,147		28,899										
水道光熱費	498	38,767		42,890										
損害保険料	76	4,917		863										
修繕費	3,456	149,964		987										
その他賃貸事業費用	890	45,893		8,563										
減価償却費	5,902	329,781		55,603										
不動産賃貸事業利益	34,353	1,101,808	35,115	168,543	102,755	207,972	329,519	61,334	157,391	57,097	36,961	43,268	156,620	55,288
減価償却費控除前利益 (NOI)	40,256	1,431,590	61,489	224,147	140,638	252,735	344,831	76,393	182,287	68,774	49,028	49,775	156,620	62,910
資本的支出額	3,705	92,265	-	1,756	1,304	1,418	-	4,277	2,258	5,791	-	-	-	4,289
稼働率 (2025年5月末時点)	92.4%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.60%	5.49%	6.02%	10.83%	8.06%	5.32%	8.64%	6.00%	4.84%	5.33%	5.02%	5.55%	4.76%	4.95%

物件収支・稼働率 | 2025年5月期(第43期)(6/6)

(単位:千円)	E16	E17	E18	E19	E20	E21	E22	E23	E24	その他計	ポートフォリオ共通(注4)
	神戸遠矢浜物流センター	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	加須物流センター I・II	神戸西神物流センター	グランダ宮の森	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	札幌米里物流センター	レソラサウステラス	リハビリホームボンセジュール北松戸		
不動産賃貸事業収益										2,446,123	-
賃貸事業収入										2,386,456	-
その他賃貸事業収入										59,667	-
不動産賃貸事業費用										655,292	150,417
公租公課										156,556	150,417
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	172,402	-
外注委託費										64,762	-
水道光熱費										68,536	-
損害保険料										5,309	-
修繕費										16,024	-
その他賃貸事業費用										17,769	-
減価償却費										326,333	-
不動産賃貸事業利益	44,047	48,895	64,711	37,730	33,262	78,559	25,132	38,819	7,804	1,790,831	-150,417
減価償却費控除前利益 (NOI)	52,780	57,828	74,938	45,647	43,304	90,440	29,316	43,644	9,630	2,117,164	-150,417
資本的支出額	-	698	4,382	34,152	-	-	510	-	-	60,838	-
稼働率 (2025年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
修正NOI利回り	8.14%	4.95%	4.61%	4.76%	6.10%	4.08%	5.00%	3.97%	4.63%	6.02%	-

(注1) テナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

(注2) 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。なお、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不動産賃貸事業等に供されていないため、記載すべき事項がありません。

(注3) 第43期中に売却済です。

(注4) 「ポートフォリオ共通」には、特定の物件の費用として帰属させることが困難なものを計上しています。定常的に生じるものとして、会計上の消費税等の処理方法(方針)による控除対象外消費税等を公租公課に計上しています。

物件別期末評価額 | 2025年5月期(第43期)(1/4)

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第42期末(2024/11/30)				第43期末(2025/5/31)				第43期末と第42期末の比較				鑑定評価機関	
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益		
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	含み損益		変化額
商業施設	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	4,768	4,150	4.8%	▲618	-	-	-	-	-	▲4,150	-	▲4.8%	+618	不動研
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	3,908	6,420	5.0%	+2,511	3,884	6,430	5.0%	+2,545	+10	+0.2%	±0%	+34	不動研	
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,160	7,050	4.0%	+889	6,143	7,420	3.9%	+1,276	+370	+5.2%	▲0.1%	+386	日土地	
	A7	テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,591	3,940	4.8%	+1,348	2,576	3,940	4.8%	+1,363	±0	±0%	±0%	+15	不動研	
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,616	5,150	4.7%	+533	4,582	5,150	4.7%	+567	±0	±0%	±0%	+33	不動研	
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,291	2,020	5.1%	+728	1,280	2,020	5.1%	+739	±0	±0%	±0%	+11	不動研	
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,508	3,470	3.7%	▲38	3,499	3,580	3.7%	+80	+110	+3.2%	±0%	+118	不動研	
	A11	Tips町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,130	5,260	4.2%	+1,129	4,204	5,260	4.2%	+1,055	±0	±0%	±0%	▲74	不動研	
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	2,891	3,960	6.0%	+1,068	2,862	3,960	6.0%	+1,097	±0	±0%	±0%	+28	不動研	
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	9	08/02/18	11,904	12,455	11,600	4.6%	▲855	12,455	11,600	4.6%	▲855	±0	±0%	±0%	±0	不動研	
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,170	1,960	4.1%	▲210	2,115	1,960	4.1%	▲155	±0	±0%	±0%	+55	不動研	
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,582	25,000	4.0%	+3,417	21,516	25,000	4.0%	+3,483	±0	±0%	±0%	+65	不動研	
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,522	2,840	3.1%	+1,317	1,519	2,840	3.1%	+1,320	±0	±0%	±0%	+3	不動研	
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,278	3,040	4.1%	+761	2,263	3,080	4.1%	+816	+40	+1.3%	±0%	+55	不動研	
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,735	9,670	5.1%	+2,934	6,708	10,500	5.1%	+3,791	+830	+8.6%	±0%	+857	不動研	
	A23	Ciina Ciina尾張旭	15	10/12/01	4,840	3,684	4,940	6.6%	+1,255	3,642	4,940	6.6%	+1,297	±0	±0%	±0%	+42	不動研	
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	1,936	2,410	4.7%	+473	1,921	2,410	4.7%	+488	±0	±0%	±0%	+14	不動研	
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,565	5,910	3.5%	+1,344	4,539	5,910	3.5%	+1,370	±0	±0%	±0%	+26	不動研	
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,557	4,250	4.1%	+1,692	2,531	4,250	4.1%	+1,718	±0	±0%	±0%	+25	不動研	
	A27	横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	3,470	4.3%	+729	2,740	3,550	4.2%	+809	+80	+2.3%	▲0.1%	+80	不動研	
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	17	12/05/18	2,150	2,270	3,170	4.2%	+899	2,270	3,320	4.1%	+1,049	+150	+4.7%	▲0.1%	+150	不動研	
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	25,520	35,300	3.5%	+9,779	25,487	35,300	3.5%	+9,812	±0	±0%	±0%	+33	不動研	
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,391	7,040	5.4%	+2,648	4,359	7,090	5.4%	+2,730	+50	+0.7%	±0%	+82	不動研	
	A31	Luz福岡天神	20	13/11/29	4,350	5,438	7,250	3.4%	+1,811	5,379	7,540	3.4%	+2,160	+290	+4.0%	±0%	+349	不動研	
	A32	鳴海ショッピングセンター(敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	7,360	4.6%	+509	6,850	7,370	4.6%	+519	+10	+0.1%	±0%	+10	谷澤	
	A34	ライフ西九条店(敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	2,170	4.1%	+327	1,842	2,190	4.2%	+347	+20	+0.9%	+0.1%	+20	谷澤	
	A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,210	4.2%	+242	1,967	2,210	4.2%	+242	±0	±0%	±0%	±0	谷澤	
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,667	2,750	3.1%	+82	2,664	2,750	3.1%	+85	±0	±0%	±0%	+3	不動研	
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,989	3,810	3.3%	▲2,179	-	-	-	-	▲3,810	-	▲3.3%	+2,179	不動研	
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	4,160	4,760	4.9%	+599	4,126	4,800	4.8%	+673	+40	+0.8%	▲0.1%	+74	谷澤	
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,186	2,800	3.4%	▲386	3,184	2,950	3.4%	▲234	+150	+5.4%	±0%	+151	谷澤	
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,878	9,490	4.2%	▲388	9,839	9,640	4.1%	▲199	+150	+1.6%	▲0.1%	+188	谷澤	
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,783	1,940	5.5%	+156	1,779	1,960	5.4%	+180	+20	+1.0%	▲0.1%	+24	谷澤	
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,185	11,800	4.1%	▲385	12,198	11,900	4.1%	▲298	+100	+0.8%	±0%	+86	谷澤	
	A43	LEVENおたかの森	36	21/06/30	3,800	3,814	3,910	4.0%	+95	3,808	3,910	4.0%	+101	±0	±0%	±0%	+6	谷澤	
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	38	22/06/30	1,500	1,581	1,640	4.1%	+58	1,581	1,640	4.1%	+58	±0	±0%	±0%	±0	不動研	
	A45	東松戸ショッピングセンター	40	23/06/01	2,200	2,207	2,340	4.8%	+132	2,198	2,340	4.8%	+141	±0	±0%	±0%	+8	不動研	
	A46	モレラ岐阜	43	25/01/31	1,800	-	-	-	-	1,894	1,920	4.9%	+25	+1,920	-	+4.9%	+25	不動研	
	A47	新潟錦町ショッピングセンター(敷地)	43	25/02/28	2,720	-	-	-	-	2,903	2,806	3.5%	▲97	+2,806	-	+3.5%	▲97	不動研	

物件別期末評価額 | 2025年5月期(第43期)(2/4)

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第42期末(2024/11/30)				第43期末(2025/5/31)				第43期末と第42期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
オフィスビル	B1	T & G 浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,033	2,900	3.4%	+866	2,023	2,890	3.4%	+866	▲10	▲0.3%	±0%	±0	谷澤
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,466	3,360	4.7%	+1,893	1,470	3,360	4.7%	+1,889	±0	±0%	±0%	▲4	不動産研
	B4	麹町センタープレイス	1	04/03/29	2,350	2,353	3,130	3.0%	+776	2,338	3,200	3.0%	+861	+70	+2.2%	±0%	+85	不動産研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	22,730	30,200	4.6%	+7,469	22,707	30,300	4.5%	+7,592	+100	+0.3%	▲0.1%	+123	日土地
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,139	6,630	3.8%	▲1,509	8,113	6,470	3.8%	▲1,643	▲160	▲2.4%	±0%	▲133	不動産研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	3,865	6,380	3.6%	+2,514	3,851	6,380	3.6%	+2,528	±0	±0%	±0%	+14	不動産研
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	11,217	15,000	3.3%	+3,782	11,166	15,800	3.3%	+4,633	+800	+5.3%	±0%	+851	不動産研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,575	7,070	3.9%	+1,494	5,584	7,040	3.9%	+1,455	▲30	▲0.4%	±0%	▲38	不動産研
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,059	8,060	4.2%	+2,000	6,005	8,310	4.2%	+2,304	+250	+3.1%	±0%	+303	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,089	4,140	3.6%	+1,050	3,082	4,140	3.6%	+1,057	±0	±0%	±0%	+7	不動産研
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,378	3,470	4.2%	+1,091	2,371	3,450	4.2%	+1,078	▲20	▲0.6%	±0%	▲13	不動産研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,102	2,660	3.3%	+557	2,099	2,650	3.3%	+550	▲10	▲0.4%	±0%	▲6	不動産研
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,412	1,690	4.5%	+277	1,411	1,770	4.5%	+358	+80	+4.7%	±0%	+80	谷澤
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,705	13,000	3.7%	+4,294	8,720	13,000	3.7%	+4,279	±0	±0%	±0%	▲15	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,144	8,090	3.4%	+1,945	6,118	8,300	3.4%	+2,181	+210	+2.6%	±0%	+236	不動産研
	B27	リーラヒジリガカ	15	10/12/01	2,750	2,563	3,850	3.8%	+1,286	2,558	3,990	3.8%	+1,431	+140	+3.6%	±0%	+144	不動産研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,012	1,300	4.6%	+287	1,009	1,300	4.6%	+290	±0	±0%	±0%	+3	不動産研
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,425	4,040	3.3%	+1,614	2,422	4,170	3.3%	+1,747	+130	+3.2%	±0%	+133	不動産研
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,455	7,990	3.7%	+1,534	6,409	7,990	3.7%	+1,580	±0	±0%	±0%	+46	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,267	5,960	3.8%	+1,692	4,269	6,050	3.8%	+1,780	+90	+1.5%	±0%	+87	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,613	2,560	5.1%	+946	1,613	2,900	5.0%	+1,286	+340	+13.3%	▲0.1%	+339	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	808	886	5.6%	+77	799	877	5.6%	+77	▲9	▲1.0%	±0%	±0	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,198	12,500	4.5%	+5,301	7,165	12,400	4.5%	+5,234	▲100	▲0.8%	±0%	▲66	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	1,945	3,330	3.9%	+1,384	1,958	3,350	3.9%	+1,391	+20	+0.6%	±0%	+6	不動産研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,188	3,270	3.5%	+1,081	2,182	3,280	3.5%	+1,097	+10	+0.3%	±0%	+15	不動産研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,133	2,010	4.6%	+876	1,142	2,020	4.6%	+877	+10	+0.5%	±0%	±0	不動産研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	991	2,770	4.1%	+1,778	996	2,780	4.1%	+1,783	+10	+0.4%	±0%	+5	不動産研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,084	3,940	3.4%	+1,855	2,073	4,170	3.4%	+2,096	+230	+5.8%	±0%	+241	不動産研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	2,763	5,630	4.4%	+2,866	2,735	5,630	4.4%	+2,894	±0	±0%	±0%	+28	不動産研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	19,182	24,100	4.3%	+4,917	19,472	24,600	4.3%	+5,127	+500	+2.1%	±0%	+209	不動産研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,169	13,100	3.6%	+930	12,127	13,000	3.6%	+872	▲100	▲0.8%	±0%	▲58	不動産研
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	9,950	11,500	2.6%	+1,549	9,927	11,500	2.6%	+1,572	±0	±0%	±0%	+23	不動産研
	B47	虎ノ門 P Fビル	35	20/12/01	3,435	3,457	4,670	3.5%	+1,212	3,457	4,660	3.5%	+1,202	▲10	▲0.2%	±0%	▲9	不動産研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	7,502	8,150	3.1%	+647	7,491	8,140	3.1%	+648	▲10	▲0.1%	±0%	+1	谷澤
	B49	飯田橋プレーノ	37	22/03/31	6,333	6,569	7,670	3.1%	+1,100	6,562	7,670	3.1%	+1,107	±0	±0%	±0%	+7	不動産研
B50	大阪ハイタワー	39	23/03/20	26,370	27,370	27,800	3.9%	+429	27,480	27,800	3.9%	+319	±0	±0%	±0%	▲109	不動産研	
B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	41	24/02/01	8,435	8,517	10,100	2.5%	+1,582	8,499	10,100	2.5%	+1,600	±0	±0%	±0%	+17	不動産研	

物件別期末評価額 | 2025年5月期(第43期)(3/4)

(単位: 百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第42期末 (2024/11/30)				第43期末 (2025/5/31)				第43期末と第42期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,449	33,300	4.2%	+11,850	21,351	35,500	4.2%	+14,148	+2,200	+6.6%	±0%	+2,298	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,538	2,670	3.6%	+1,131	1,532	2,710	3.5%	+1,177	+40	+1.5%	▲0.1%	+46	日土地
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	2,822	3,980	4.7%	+1,157	2,790	4,010	4.7%	+1,219	+30	+0.8%	±0%	+62	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,552	4,950	4.6%	+1,397	3,529	5,040	4.5%	+1,510	+90	+1.8%	▲0.1%	+112	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,666	6,680	10,800	4.4%	+4,119	6,692	11,200	4.3%	+4,507	+400	+3.7%	▲0.1%	+387	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,274	9,830	3.9%	+5,555	4,249	10,500	3.9%	+6,250	+670	+6.8%	±0%	+694	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,826	6,930	3.8%	+2,103	4,814	6,930	3.8%	+2,115	±0	±0%	±0%	+11	不動研
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,641	4,220	3.8%	▲421	4,626	4,750	3.8%	+123	+530	+12.6%	±0%	+544	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,533	3,290	3.9%	+756	2,525	3,290	3.9%	+764	±0	±0%	±0%	+7	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	1,957	2,690	4.8%	+732	1,948	2,710	4.8%	+761	+20	+0.7%	±0%	+28	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	688	935	6.0%	+246	684	947	6.0%	+262	+12	+1.3%	±0%	+15	大和
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	19,660	22,500	5.3%	+2,839	19,502	22,500	5.3%	+2,997	±0	±0%	±0%	+157	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,276	17,100	5.2%	▲176	17,237	16,900	5.2%	▲337	▲200	▲1.2%	±0%	▲160	不動研
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	29	18/01/26	16,600	18,064	15,900	5.3%	▲2,164	18,188	16,100	5.3%	▲2,088	+200	+1.3%	±0%	+76	谷澤
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	2,994	3,760	4.2%	+765	2,982	4,200	4.2%	+1,217	+440	+11.7%	±0%	+451	不動研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,315	4,900	3.8%	+584	4,299	4,900	3.8%	+600	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	C18	ホテルビュート甲子園	32	19/06/25	13,520	14,059	13,300	4.4%	▲759	14,157	13,300	4.4%	▲857	±0	±0%	±0%	▲98	谷澤
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	32	19/06/28	4,233	4,038	5,280	4.5%	+1,241	4,018	5,280	4.5%	+1,261	±0	±0%	±0%	+20	谷澤
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,760	5,820	4.8%	+1,059	4,741	5,820	4.8%	+1,078	±0	±0%	±0%	+18	谷澤
	C21	リーガブレイス京都四条烏丸	33	20/03/31	2,010	2,054	2,560	4.1%	+505	2,049	2,600	4.0%	+550	+40	+1.6%	▲0.1%	+44	谷澤
C22	博多祇園開発用地	40	23/07/31	2,300	2,586	2,820	7.0%	+233	3,108	2,970	3.7%	▲138	+150	+5.3%	▲3.3%	▲372	不動研	
C23	ランドホテル広島ブレステージ	42	24/06/03	2,580	2,681	2,840	4.9%	+158	2,667	2,850	4.9%	+182	+10	+0.4%	±0%	+24	不動研	
住居	D1	T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,335	2,900	3.4%	+1,564	1,322	2,920	3.4%	+1,597	+20	+0.7%	±0%	+33	谷澤
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,426	2,440	3.5%	+1,013	1,420	2,440	3.5%	+1,019	±0	±0%	±0%	+6	不動研
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	926	1,660	3.3%	+733	921	1,660	3.3%	+738	±0	±0%	±0%	+4	谷澤
	D9	アブリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,182	3,690	5.0%	+1,507	2,155	3,420	5.4%	+1,264	▲270	▲7.3%	+0.4%	▲243	不動研
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	900	1,760	4.3%	+859	889	1,760	4.3%	+870	±0	±0%	±0%	+10	谷澤
	D15	クオオウ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,433	4,150	3.6%	+1,716	2,420	4,280	3.6%	+1,859	+130	+3.1%	±0%	+143	不動研
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	901	1,260	4.0%	+358	894	1,260	4.0%	+365	±0	±0%	±0%	+7	不動研
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,125	4,780	4.9%	+2,654	2,100	4,780	4.9%	+2,679	±0	±0%	±0%	+24	不動研
	D19	UURコート名古屋駅	10	08/09/30	1,473	1,011	1,770	3.8%	+758	1,003	1,780	3.8%	+776	+10	+0.6%	±0%	+18	日土地
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	773	765	3.8%	▲8	772	853	3.8%	+80	+88	+11.5%	±0%	+88	不動研
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,084	1,900	3.9%	+815	1,071	1,900	3.9%	+828	±0	±0%	±0%	+13	不動研
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,644	3,940	3.7%	+1,295	2,617	3,960	3.7%	+1,342	+20	+0.5%	±0%	+47	不動研
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	1,601	3,610	4.1%	+2,008	1,612	3,610	4.1%	+1,997	±0	±0%	±0%	▲10	不動研
	D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,092	1,810	3.8%	+717	1,081	1,840	3.8%	+758	+30	+1.7%	±0%	+40	不動研
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,779	7,440	3.7%	+2,660	4,762	7,610	3.7%	+2,847	+170	+2.3%	±0%	+187	谷澤
D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,731	3,310	4.7%	+578	2,717	3,570	4.9%	+852	+260	+7.9%	+0.2%	+273	不動研	
D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,335	1,680	3.8%	+344	1,329	1,710	3.8%	+380	+30	+1.8%	±0%	+35	谷澤	

物件別期末評価額 | 2025年5月期(第43期)(4/4)

(単位:百万円)

用途	物件番号	物件名称	取得期	取得日	取得価格	第42期末(2024/11/30)				第43期末(2025/5/31)				第43期末と第42期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
住居	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,489	3,990	4.3%	+500	3,461	3,870	4.3%	+408	▲120	▲3.0%	±0%	▲91	不動研
	D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,850	3,870	3.7%	+1,019	2,848	4,050	3.7%	+1,201	+180	+4.7%	±0%	+181	谷澤
	D31	パークアクシス赤塚	33	20/03/30	1,980	2,020	2,400	3.5%	+379	2,015	2,380	3.5%	+364	▲20	▲0.8%	±0%	▲14	谷澤
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,537	1,890	3.6%	+352	1,536	1,910	3.6%	+373	+20	+1.1%	±0%	+21	谷澤
	D33	コートブランジェA P	33	20/03/31	1,270	1,338	1,540	3.4%	+201	1,335	1,550	3.4%	+214	+10	+0.6%	±0%	+12	谷澤
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	1,744	1,880	4.1%	+135	1,741	1,890	4.1%	+148	+10	+0.5%	±0%	+13	谷澤
	D35	アムール横浜	38	22/10/31	1,570	1,673	1,630	3.6%	▲43	1,673	1,630	3.6%	▲43	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	D36	グランルージュ城東	39	22/12/22	1,755	1,877	1,860	4.2%	▲17	1,875	1,860	4.2%	▲15	±0	±0%	±0%	+2	大和
その他	E1	リカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,183	2,450	4.8%	+1,266	1,157	2,440	4.8%	+1,282	▲10	▲0.4%	±0%	+16	日土地
	E3	壱川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,432	7,990	4.9%	+4,557	3,378	8,110	4.9%	+4,731	+120	+1.5%	±0%	+173	不動研
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,539	5,190	5.1%	+1,650	3,502	5,180	5.1%	+1,677	▲10	▲0.2%	±0%	+26	不動研
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,213	12,500	3.9%	+3,286	9,169	12,600	3.9%	+3,430	+100	+0.8%	±0%	+143	不動研
	E6	第1・第2MT有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,824	15,800	4.2%	+7,975	7,808	15,800	4.2%	+7,991	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,601	3,350	4.2%	+748	2,591	3,350	4.2%	+758	±0	±0%	±0%	+10	不動研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,284	10,700	3.9%	+3,415	7,262	10,700	3.9%	+3,437	±0	±0%	±0%	+22	谷澤
	E11	新習志野物流センターII	27	17/01/31	2,590	2,699	3,030	4.3%	+330	2,693	3,030	4.3%	+336	±0	±0%	±0%	+5	不動研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,886	2,030	4.3%	+143	1,875	2,030	4.3%	+154	±0	±0%	±0%	+10	不動研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,826	2,220	4.2%	+393	1,820	2,220	4.2%	+399	±0	±0%	±0%	+6	不動研
	E14	千葉みなと物流センター(敷地)	33	20/02/28	6,600	6,934	8,660	3.5%	+1,725	6,934	8,690	3.5%	+1,755	+30	+0.3%	±0%	+30	谷澤
	E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	2,581	3,020	4.0%	+438	2,578	3,020	4.0%	+441	±0	±0%	±0%	+3	谷澤
	E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,432	1,990	4.5%	+557	1,424	2,000	4.5%	+575	+10	+0.5%	±0%	+18	不動研
	E17	レッドウッド成田ディスプレイセンター	34	20/06/30	2,345	2,378	2,610	4.4%	+231	2,370	2,610	4.4%	+239	±0	±0%	±0%	+8	谷澤
	E18	加須物流センターI・II	36	21/06/30	3,259	3,311	3,630	3.9%	+318	3,305	3,630	3.9%	+324	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	E19	神戸西神物流センター	36	21/08/06	1,923	2,008	2,170	4.3%	+161	2,034	2,170	4.3%	+135	±0	±0%	±0%	▲26	谷澤
E20	グラン宮の森	36	21/09/30	1,423	1,615	1,710	4.7%	+94	1,609	1,710	4.7%	+100	±0	±0%	±0%	+6	谷澤	
E21	KIC狭山日高ディスプレイセンター	38	22/06/30	4,450	4,575	4,670	3.7%	+94	4,563	4,670	3.7%	+106	±0	±0%	±0%	+11	谷澤	
E22	札幌米里物流センター	39	22/12/22	1,177	1,219	1,310	4.7%	+90	1,215	1,310	4.7%	+94	±0	±0%	±0%	+3	谷澤	
E23	レソラサウステラス	43	25/03/28	5,300	-	-	-	-	5,395	5,580	3.6%	+184	+5,580	-	+3.6%	+184	大和	
E24	リビホームポンセジュール北松戸	43	25/03/31	1,128	-	-	-	-	1,179	1,200	4.2%	+20	+1,200	-	+4.2%	+20	大和	
合計					714,047	672,105	852,486	4.15%	+180,380	671,896	866,423	4.13%	+194,526	+13,937	+1.6%	▲0.02%	+14,146	

(注1) 「B26 浜松町262ビル」、「B49 飯田橋ブルーノ」、「B50 大阪ベイタワー」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C5 ホテルJALシティ那覇」、「C9 コンフォートイン東京六本木」、「E5 ロジスティクス東扇島」、「E20 グラン宮の森」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は最初の取得日、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。  
(注2) 「A27 横浜青葉ショッピングセンター(敷地)」、「A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)」、「A34 ライフ西九条店(敷地)」、「A35 ライフ玉造店(敷地)」、「A47 新潟錦町ショッピングセンター(敷地)」、「C22 博多祇園開発用地」、「E14 千葉みなと物流センター(敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。  
(注3) 鑑定評価機関について、「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。

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
商業施設	A4	Luz船橋	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.7%	5,198.20	12,944.65	12,955.48	13%	2期	2004/09/17
	A6	天神ルーチェ	その他	福岡県福岡市	6,500	0.9%	1,138.66	5,458.81	4,256.57	2%	5期	2006/04/14
	A7	テックランド堺本店	大阪圏	大阪府堺市	3,210	0.5%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8%	5期	2006/04/28
	A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市	5,312	0.8%	6,937.54	17,338.54	10,441.30	17%	7期	2007/02/19
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪圏	大阪府枚方市	2,040	0.3%	4,120.00	6,381.40	8,627.58	11%	8期	2007/06/29
	A10	アクティオーレ南池袋	東京23区	東京都豊島区	3,760	0.5%	320.39	2,265.15	2,081.50	14%	8期	2007/09/27
	A11	Tip's町田ビル	首都圏地域	東京都町田市	4,100	0.6%	1,596.82	8,075.04	6,616.32	18%	9期	2007/12/27
	A12	ダイエー宝塚中山店	大阪圏	兵庫県宝塚市	4,284	0.6%	16,330.14	16,729.60	16,729.60	9%	9期	2008/01/30
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (商業部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	6,883	1.0%	53,363.57	-	30,453.73	-	9期	2008/02/18
	A14	アクティオーレ関内 (2025年7月1日譲渡)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,410	0.3%	375.17	2,238.82	1,938.56	16%	10期	2008/06/30
	A15	心齋橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.2%	2,430.23	25,895.78	27,025.42	12%	15期	2010/12/01
	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.2%	308.02	816.60	776.91	15%	15期	2010/12/01
	A20	アルポーレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,186.63	8%	15期	2010/12/01
	A21	モラーージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.0%	58,449.70	54,689.28	41,750.76	9%	15期	2010/12/01
	A23	CiiNA CiiNA尾張旭	名古屋圏	愛知県尾張旭市	4,840	0.7%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11%	15期	2010/12/01
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,500	0.4%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12%	15期	2010/12/01
	A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	0.7%	828.70	2,771.59	2,283.47	12%	16期	2011/06/15
	A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.5%	749.42	4,452.39	3,931.56	10%	16期	2011/06/15
	A27	横浜青葉ショッピングセンター (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,600	0.4%	9,193.00	-	9,193.00	-	16期	2011/10/31
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,150	0.3%	7,594.00	-	7,650.63	-	17期	2012/05/18
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏地域	東京都武蔵野市	28,000	4.0%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14%	19期	2013/03/18
	A30	家電住まいの館YAMADA松戸本店	首都圏地域	千葉県松戸市	5,150	0.7%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11%	19期	2013/03/18
	A31	Luz福岡天神	その他	福岡県福岡市	4,350	0.6%	1,947.80	10,567.21	7,973.34	1%	20期	2013/11/29
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	名古屋圏	愛知県名古屋市	6,460	0.9%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014/04/08
	A34	ライフ西九条店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,760	0.3%	3,252.76	-	3,252.76	-	23期	2015/03/02
	A35	ライフ玉造店 (敷地)	大阪圏	大阪府大阪市	1,880	0.3%	2,391.44	-	2,391.44	-	23期	2015/03/02
	A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.4%	231.00	1,646.50	1,352.35	10%	24期	2015/06/30
	A38	Luz湘南辻堂	首都圏地域	神奈川県藤沢市	3,938	0.6%	3,658.25	17,889.43	10,373.71	14%	24期	2015/09/30
	A39	アクティオーレ上野	東京23区	東京都台東区	3,000	0.4%	159.59	1,234.99	1,163.44	12%	25期	2015/12/04
	A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.3%	7,266.41	59,361.08	12,810.05	7%	26期	2016/09/01
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	名古屋圏	愛知県西春日井郡	1,750	0.2%	7,461.97	4,733.74	4,733.74	8%	27期	2016/12/01
	A42	Luz武蔵小杉	首都圏地域	神奈川県川崎市	12,151	1.7%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11%	31期	2018/12/28
	A43	LEVENおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	0.5%	12,432.58	5,793.15	5,984.28	9%	36期	2021/06/30
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	首都圏地域	東京都八王子市	1,500	0.2%	8,278.27	231.10	8,278.27	12%	38期	2022/06/30
	(B50)	大阪バイタワー (商業部分)	大阪圏	大阪府大阪市	11,000	1.6%	-	-	18,430.66	-	39期	2023/03/20
	A45	東松戸ショッピングセンター	首都圏地域	千葉県松戸市	2,200	0.3%	11,000.08	33,985.12	4,320.36	8%	40期	2023/06/01
	A46	モレラ岐阜	名古屋圏	岐阜県本巣市	1,800	0.3%	200,147.07	110,068.63	74,576.46	9%	43期	2025/01/31
	A47	新潟錦町ショッピングセンター (敷地)	その他	新潟県新潟市	2,720	0.4%	44,385.39	-	42,179.24	-	43期	2025/02/28

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.3%	453.81	3,296.58	2,261.97	12%	1期	2003/12/26
	B3	福岡アーセオンビル	その他	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1,358.91	6,079.35	4,934.40	1%	1期	2003/12/26
	B4	麹町センタープレイス	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.3%	703.24	5,218.55	2,578.09	11%	1期	2004/03/29
	B6	新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	大阪圏	大阪府大阪市	14,279	2.0%	7,265.79	58,882.64	27,043.99	7%	3期	2004/12/02
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	5,021	0.7%	-	-	22,214.65	-	9期	2008/02/18
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.2%	3,262.50	10,768.11	7,571.20	13%	10期	2008/06/30
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	690.93	6,318.81	5,000.54	11%	13期	2009/12/25
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	1.7%	3,201.80	19,802.22	10,947.61	15%	15期	2010/12/01
	B13	パシフィックマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	0.9%	3,302.07	14,507.92	9,335.16	14%	15期	2010/12/01
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市	7,050	1.0%	2,525.41	15,387.49	11,204.43	15%	15期	2010/12/01
	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.5%	1,328.93	4,795.06	3,438.20	14%	15期	2010/12/01
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.4%	428.62	1,972.43	1,972.43	12%	15期	2010/12/01
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.3%	390.86	1,895.87	1,675.13	13%	15期	2010/12/01
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.2%	475.00	4,141.89	3,018.08	16%	15期	2010/12/01
	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,890	1.4%	1,183.52	10,694.91	7,396.31	17%	15期	2010/12/01
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.0%	1,401.61	8,331.90	6,149.77	14%	15期	2010/12/01
	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.4%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12%	15期	2010/12/01
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	455.94	2,317.67	1,774.56	13%	15期	2010/12/01
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.4%	257.87	2,038.70	1,728.28	12%	15期	2010/12/01
	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪圏	大阪府大阪市	6,860	1.0%	2,053.30	16,142.54	10,990.99	10%	15期	2010/12/01
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪圏	大阪府大阪市	4,570	0.7%	1,284.23	9,596.62	7,623.03	12%	15期	2010/12/01
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	その他	北海道札幌市	1,790	0.3%	987.04	6,048.97	4,677.05	1%	15期	2010/12/01
	B36	新札幌センタービル	その他	北海道札幌市	987	0.1%	1,940.15	3,725.13	2,797.23	2%	15期	2010/12/01
	B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市	9,500	1.4%	2,733.00	24,412.67	17,950.10	10%	16期	2011/06/16
	B38	湯島ファーストビル	東京23区	東京都文京区	2,100	0.3%	1,120.85	6,165.88	4,554.23	13%	18期	2012/08/29
	B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.3%	488.93	3,227.62	2,234.78	16%	18期	2012/11/22
	B40	グランスクエア新栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10%	21期	2014/02/28
	B41	グランスクエア名駅南	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10%	21期	2014/02/28
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.93	13%	21期	2014/03/28
	B43	広瀬通SEビル	その他	宮城県仙台市	3,600	0.5%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8%	22期	2014/06/13
	B44	SS30 (オフィス部分)	その他	宮城県仙台市	11,521	1.6%	15,542.84	110,955.68	44,282.57	2%	27期	2017/03/30
B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.6%	5,491.44	31,583.38	21,588.97	7%	27期	2017/04/26	
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	都心6区	東京都港区	10,000	1.4%	17,068.95	241,581.95	3,273.51	1%	35期	2020/12/01	
B47	虎ノ門P Fビル	都心6区	東京都港区	3,435	0.5%	1,075.14	4,829.15	3,603.09	10%	35期	2020/12/01	
B48	UUR京橋イーストビル	都心6区	東京都中央区	7,280	1.0%	608.84	4,707.44	3,642.18	9%	35期	2021/03/31	
B49	飯田橋ブルーノ	都心6区	東京都千代田区	6,333	0.9%	7,812.45	70,055.06	4,612.53	4%	37期	2022/03/31	
B50	大阪ベイタワー (オフィス部分)	大阪圏	大阪府大阪市	15,370	2.2%	25,031.92	175,604.98	26,649.33	8%	39期	2023/03/20	
B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	都心6区	東京都港区	8,435	1.2%	10,064.60	167,003.70	2,998.48	1%	41期	2024/02/01	

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	3.0%	6,215.31	59,985.37	53,283.66	9%	1期	2003/12/22
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	大阪圏	大阪府大阪市	9,721	1.4%	-	-	18,947.55	-	3期	2004/12/02
	C2	東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.3%	482.10	2,928.94	3,088.85	17%	3期	2005/02/18
	C3	MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.5%	1,304.44	7,708.88	6,660.20	13%	9期	2008/04/10
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市	4,720	0.7%	970.83	6,610.51	7,139.44	19%	10期	2008/06/30
	C5	ホテルJALシティ那覇	その他	沖縄県那覇市	7,666	1.1%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5%	16期	2011/10/25
	C6	UUR四谷三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14%	17期	2011/12/26
	C7	四谷213ビル	都心6区	東京都新宿区	5,020	0.7%	1,264.94	7,884.53	7,544.42	13%	19期	2013/03/18
	C9	コンフォートイン東京六本木	都心6区	東京都港区	4,488	0.6%	551.39	4,154.72	3,726.37	12%	21期	2014/05/01
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏地域	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	639.19	4,785.93	4,874.28	15%	24期	2015/08/31
	C11	東横イン広島平和大通	その他	広島県広島市	2,113	0.3%	660.40	4,345.24	4,357.75	7%	24期	2015/08/31
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	その他	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2%	24期	2015/08/31
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	2.8%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	7%	25期	2016/02/05
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.5%	7,418.83	51,071.32	31,129.86	10%	25期	2016/04/01
	(B44)	SS30 (ホテル部分)	その他	宮城県仙台市	6,679	1.0%	-	-	23,476.73	-	27期	2017/03/30
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	その他	福岡県北九州市	16,600	2.4%	22,799.65	114,117.54	81,373.02	1%	29期	2018/01/26
	C16	コンフォートイン福岡天神	その他	福岡県福岡市	3,000	0.4%	496.79	3,567.22	3,567.22	1%	30期	2018/09/27
	C17	変なホテル東京 浜松町	都心6区	東京都港区	4,456	0.6%	365.81	2,293.64	2,293.64	15%	31期	2019/05/15
	C18	ホテルヒューイット甲子園	大阪圏	兵庫県西宮市	13,520	1.9%	14,997.27	29,537.39	36,104.06	9%	32期	2019/06/25
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	その他	北海道札幌市	4,233	0.6%	958.37	7,762.50	8,332.04	1%	32期	2019/06/28
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	その他	石川県金沢市	4,802	0.7%	1,632.92	6,253.86	6,333.36	4%	33期	2019/12/03
	C21	リーガブレイス京都四条烏丸	大阪圏	京都府京都市	2,010	0.3%	609.28	2,358.25	2,358.25	8%	33期	2020/03/31
	C22	博多祇園開発用地	その他	福岡県福岡市	2,300	0.3%	690.66	-	0.00	-	40期	2023/07/31
C23	ランドーホテル広島プレステージ	その他	広島県広島市	2,580	0.4%	437.49	2,025.28	2,352.06	9%	42期	2024/06/03	
住居	D1	T&G東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.3%	398.82	3,300.18	2,665.59	12%	1期	2003/12/26
	D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.2%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11%	1期	2003/12/26
	D6	UURコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.2%	233.66	1,486.38	1,486.38	17%	2期	2004/10/15
	D9	アブリー新青木一番館	大阪圏	兵庫県神戸市	3,031	0.4%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8%	3期	2005/04/13
	D10	UURコート札幌北三条	その他	北海道札幌市	1,278	0.2%	1,249.35	6,588.72	4,790.50	2%	5期	2006/03/16
	D15	クオオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.5%	814.54	5,871.77	4,097.51	15%	5期	2006/04/28
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	名古屋圏	愛知県名古屋	1,300	0.2%	674.34	3,172.34	2,579.89	13%	9期	2007/12/26
	D18	MA仙台ビル	その他	宮城県仙台市	3,440	0.5%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11%	10期	2008/09/24
	D19	UURコート名古屋駅	名古屋圏	愛知県名古屋	1,473	0.2%	639.17	3,207.39	2,958.45	16%	10期	2008/09/30
	D21	パークサイト泉	名古屋圏	愛知県名古屋	900	0.1%	336.55	2,196.97	2,067.95	12%	10期	2008/11/21
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪圏	大阪府大阪市	1,570	0.2%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16%	11期	2009/02/26
	D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.4%	924.27	6,890.13	5,460.39	15%	16期	2011/06/15
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	その他	北海道札幌市	2,050	0.3%	1,078.42	10,224.31	7,763.18	1%	18期	2012/06/28
D25	グランルージュ中之島南	大阪圏	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15%	20期	2013/06/25	

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
住居	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.7%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	16%	22期	2014/08/29
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.4%	6,132.03	9,885.83	9,288.00	11%	24期	2015/09/18
	D28	グランルージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13%	27期	2016/12/01
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	その他	福岡県北九州市	3,398	0.5%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	1%	30期	2018/07/03
	D30	グランフォンテ	東京23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	4,132.97	6,983.30	6,268.24	1%	31期	2019/04/01
	D31	パークアクシス赤塚	東京23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	1,137.49	5,433.60	4,370.31	12%	33期	2020/03/30
	D32	UURコート白鷺	東京23区	東京都中野区	1,442	0.2%	2,849.08	2,978.00	2,815.30	12%	33期	2020/03/31
	D33	コートブランシェA P	都心6区	東京都品川区	1,270	0.2%	599.07	1,786.90	1,480.17	13%	33期	2020/03/31
	D34	UURコート茨木東中条	大阪圏	大阪府茨木市	1,665	0.2%	2,064.56	4,137.00	3,783.25	10%	35期	2020/12/01
	D35	アムール横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,570	0.2%	652.03	2,572.11	2,267.89	12%	38期	2022/10/31
	D36	グランルージュ城東	大阪圏	大阪府大阪市	1,755	0.3%	1,155.76	4,197.62	3,285.79	13%	39期	2022/12/22
	その他	E1	リリカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11%	5期
E3		壺川スクエアビル	その他	沖縄県那覇市	4,150	0.6%	5,294.63	14,742.80	10,571.31	8%	20期	2013/11/01
E4		ザプレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.5%	645.87	3,105.31	3,212.21	13%	21期	2014/05/01
E5		ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,525	1.4%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12%	22期	2014/10/02
E6		第1・第2MT有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.1%	8,307.86	22,917.94	23,856.74	12%	22期	2014/11/25
E8		新習志野物流センター	首都圏地域	千葉県習志野市	2,555	0.4%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10%	24期	2015/08/07
E9		川越物流センター	首都圏地域	埼玉県川越市	7,550	1.1%	32,665.82	47,284.22	40,060.76	9%	26期	2016/06/17
E11		新習志野物流センターⅡ	首都圏地域	千葉県習志野市	2,590	0.4%	7,870.01	12,578.45	12,598.46	9%	27期	2017/01/31
E12		吉川物流センター	首都圏地域	埼玉県吉川市	1,960	0.3%	5,705.63	10,806.37	11,096.70	8%	28期	2017/07/27
E13		武蔵村山物流センター	首都圏地域	東京都武蔵村山市	1,800	0.3%	5,770.53	9,207.73	9,237.87	14%	30期	2018/10/30
E14		千葉みなと物流センター (敷地)	首都圏地域	千葉県千葉市	6,600	0.9%	24,467.78	-	24,467.78	-	33期	2020/02/28
E15		枚方長尾物流センター (2025年6月30日譲渡)	大阪圏	大阪府枚方市	2,550	0.4%	5,951.88	11,374.78	11,874.51	8%	33期	2020/03/31
E16		神戸遠矢浜物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,300	0.2%	5,158.42	9,046.80	9,402.93	7%	33期	2020/04/17
E17		レッドウッド成田ディスティビューションセンター	首都圏地域	千葉県山武郡	2,345	0.3%	12,105.00	22,079.22	21,445.46	7%	34期	2020/06/30
E18		加須物流センター I・II	首都圏地域	埼玉県加須市	3,259	0.5%	20,242.48	12,205.78	12,777.19	8%	36期	2021/06/30
E19		神戸西神物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,923	0.3%	5,489.57	8,564.44	9,408.26	6%	36期	2021/08/06
E20	グランダ宮の森	その他	北海道札幌市	1,423	0.2%	1,441.46	3,781.90	3,810.47	1%	36期	2021/09/30	
E21	KIC狭山日高ディスティビューションセンター	首都圏地域	埼玉県日高市	4,450	0.6%	8,052.10	15,113.11	15,113.07	7%	38期	2022/06/30	
E22	札幌米里物流センター	その他	北海道札幌市	1,177	0.2%	4,862.78	7,389.49	7,389.49	1%	39期	2022/12/22	
E23	レソラサウステラス	その他	福岡県福岡市	5,300	0.8%	1,064.74	5,872.59	5,162.27	2%	43期	2025/03/28	
E24	リビリアホームボンセジュール北松戸	首都圏地域	千葉県松戸市	1,128	0.2%	2,555.52	2,494.73	2,508.59	8%	43期	2025/03/31	
合計 (第43期末)					701,777	100.0%	1,052,032.03	2,452,921.72	1,705,870.69	5.52%		

2025年11月期(第44期)取得物件(2025年7月17日時点)

C24	ザ・ビーお茶の水	都心6区	東京都千代田区	2,780	-	357.47	1,742.23	1,742.23	14%	44期	2025/06/30
C25	スマイルホテルプレミアム大阪本町	大阪圏	大阪府大阪市	8,690	-	1,280.57	7,525.88	7,645.08	10%	44期	2025/06/30
E25	チャームスイート北畠	大阪圏	大阪府大阪市	2,894	-	1,358.17	3,130.42	3,169.09	10%	44期	2025/06/30

注：第44期取得物件の値はプレスリリース記載の値です。

用語	定義
<b>UUR / 本投資法人</b>	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
<b>MRA / 本資産運用会社</b>	UURの資産運用会社である「丸紅リートアドバイザーズ株式会社」の略称です。
<b>決算期</b>	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 ・第40期：2023年6月1日～2023年11月30日、運用日数183日 ・第41期：2023年12月1日～2024年5月31日、運用日数183日 ・第42期：2024年6月1日～2024年11月30日、運用日数183日 ・第43期：2024年12月1日～2025年5月31日、運用日数182日 ・第44期：2025年6月1日～2025年11月30日、運用日数183日 ・第45期：2025年12月1日～2026年5月31日、運用日数182日
<b>本合併</b>	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人(NCI)との合併を指します。
<b>本投資口分割</b>	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
<b>取得価格 / 譲渡価格</b>	取得(売却)に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
<b>内部留保(額)</b>	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立(繰入)」のことを便宜上、「内部留保(額)」と表記することがあります。
<b>任意積立金</b>	本投資法人が任意に積み立てる積立金のことを指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」「配当準備積立金」「圧縮準備積立金」の任意積立金があります。
<b>一時差異等調整積立金</b>	任意積立金の一種で、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額(永久差異を除く)に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
<b>負ののれん</b>	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
<b>税会不一致</b>	会計上の利益と税務上の利益(所得)に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件(NCI物件)における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
<b>1口当たり当期純利益</b>	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
<b>1口当たりNAV</b>	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。

用語	定義
総資産LTV	「有利子負債残高÷総資産×100%」により算出しています。
時価LTV	「有利子負債残高÷(総資産+期末評価額-期末帳簿価額)×100%」により算出しています。
NOI	「Net Operating Income」の略であり、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用(但し、減価償却費を除きます。)を控除した金額を指します。
想定NOI利回り	「想定NOI(年間)÷取得価格×100%」により算出しています。 想定NOI(年間)とは、新規取得物件における、UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出したUUR取得時から1年間の想定NOIを指します。
想定償却後利回り	「想定償却後利益(年間)÷取得価格×100%」により算出しています。 想定償却後利益(年間)とは、新規取得物件における、想定NOI(年間) から想定減価償却費(年間)を控除した金額を指します。 想定減価償却費(年間)とは、UURの会計方針に則り、新規取得物件の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率(取得時の想定)により算出したUUR取得時から1年間の想定減価償却費を指します。
修正NOI利回り	「修正NOI÷取得価格÷当該期の運用日数×365日(年換算)×100%」により算出しています。 修正NOIとは、新規取得物件において、取得時における公租公課(固定資産税・都市計画税)が取得簿価(資産)に計上されることにより、賃貸事業費用が過少な状態であるため、これを修正(費用化)した後のNOIを指します。
修正償却後利回り	「修正償却後利益÷取得価格÷当該期の運用日数×365日(年換算)×100%」により算出しています。 修正償却後利益とは、当該期の修正NOIから当該期の減価償却費(一部物件については見込み値及び修正値を使用)を控除した金額を指します。
稼働率	「賃貸契約面積 ÷ 賃貸可能面積」により算出しています。
更改増額・減額	各期の賃料増減額改定の合意をしたテナントについて、改定前賃料と改定後賃料の差額を増額テナント、減額テナントそれぞれ合計して算出(共益費、定期借家契約の再契約を含む)。更改増減率は「改定後賃料÷改定前賃料-1」により算出しています。
入替増額・減額	各期に新規の賃貸借契約を締結したテナントの賃料と、同一区画の従前テナントの賃料の差額を算出し、増額・減額それぞれ合計して算出(共益費を含み、定期借家契約の再契約を除く)。入替増減率は「入居テナント賃料÷従前テナント賃料-1」により算出しています。
GOP	「Gross Operating Profit」の略。ホテル事業における部門別利益(宿泊・料飲及びその他)から非配賦部門の費用(部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等)を控除した、ホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。
GOP歩合/売上歩合	ホテルのGOPに一定料率を乗じた金額を賃料として受領できる賃料体系又は、ホテルの売上高が一定額を超えた場合、当該超過額の一定額を賃料として受領できる賃料体系を指します。
RevPAR	「Revenue Per Available Room」の略。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。









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

資産運用会社

**Marubeni**  
**REIT Advisors**

**丸紅リートアドバイザーズ株式会社**

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

## ディスクレーマー

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ユナイテッド・アーバン投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及び丸紅リートアドバイザーズ株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

## 本資料に関する注意事項

- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。