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

第39期（2023年5月期）

2022年12月1日 ～ 2023年5月31日

決算説明資料

証券コード：8960

https://www.united-reit.co.jp/

2023年7月

目次

エグゼクティブサマリー		
	● 第39期決算及び第40期・第41期業績予想	p.3
	● 1口当たり分配金（主な差異要因） 第39期	p.5
	● 1口当たり分配金（主な差異要因） 第40期・第41期	p.6
外部成長		
	● 物件取得 第39期・第40期	p.7
	● 物件取得（開発案件） 第39期	p.8
	● 資産入替え 第39期～第41期	p.9
内部成長		
	● ポートフォリオの状況：稼働率（期末時点）	p.10
	● ポートフォリオの状況：賃貸事業収入・利回り	p.11
	● ホテル	p.13
	● オフィスビル	p.15
	● 商業施設	p.17
	● その他（物流施設）	p.18
	● 住居	p.19
財務運営		p.20
ESGに関する取組み		p.21

補足説明資料		
ユナイテッド・アーバン投資法人とは		p.26
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制		p.27
資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション		p.28
今後の取組み方針・施策		p.29
ポートフォリオの概要	● 外部成長の軌跡 第39期（2023年5月）末時点	p.31
	● 構成 第39期（2023年5月期）末時点	p.32
	● 賃貸事業収入 第39期（2023年5月期）末時点	p.33
	● 利回り 第39期（2023年5月期）末時点	p.34
1口当たり分配金（DPU）・NAV		p.35
含み損益	● 期末帳簿価額・期末評価額の推移	p.36
投資主・投資口の概況		p.37
主要財務指標		p.38
決算概要	● 第39期（2023年5月期）	p.39
業績予想	● 第40期（2023年11月期）・第41期（2024年5月期）	p.40
外部成長	● 新規物件取得：第39期（2023年5月期）	p.41
	● 新規物件取得：第40期（2023年11月期）	p.44
内部成長	● 資産運用状況：ホテル	p.45
	● 資産運用状況：オフィスビル	p.46
	● 資産運用状況：商業施設	p.48
	● 継続保有物件における月額賃料（契約ベース）	p.49
財務状況		p.50
内部留保活用方針		p.51
ESGに関する取組み		p.52
	● E 環境	p.55
	● S 社会	p.57
	● G ガバナンス	p.59
物件収支・稼働率	● 第39期（2023年5月期）	p.60
物件別期末評価額	● 第39期（2023年5月期）	p.65
ポートフォリオ一覧	● 第39期（2023年5月期）	p.69
用語の定義集		p.73

補足説明資料p.29、30も併せてご覧ください。

今後の取組み方針・施策

ユナイテッド・アーバン投資法人の更なる成長を目指して

- 総合型リートの強みを活かし、**最良のタイミング及びアセットタイプ**への分散投資により安定的な外部成長を実践

- 資産規模拡大との組み合わせによる資産入替えを通じて、**ポートフォリオの若返り**を促進し、収益力を持続的に向上

- アフターコロナにおける**ホテルの業績回復・成長によるアップサイド**を享受

- **確固たる含み益・内部留保**も活かし、DPU3,400円をベースに**安定分配**を追求
（1口当たり分配金）

補足説明資料p. 39、40、51も併せてご覧ください。

DPUは持続的成長フェーズへ

- 営業収益：第39期（2023年5月期）のホテルの業績回復・オフィスビルの賃料増・新規物件取得により前期比＋6.1億円
- 当期純利益：コスト抑制にも注力した結果、第39期以降も前期比で増益の見込み
- DPU：戦略的な外部成長と各アセットの着実な内部成長により持続的に成長

（億円）

	第39期（2023年5月期）			第40期（2023年11月期）		第41期（2024年5月期）	
	実績	6ヶ月前予想比	前期比	予想	前期比	予想	前期比
営業収益	**250.5**	+4.3	+6.1	**253.0**	+2.5	**252.7**	▲0.3
賃貸事業収益	250.5	+4.3	+10.6	249.9	▲0.5	252.7	+2.7
不動産等売却益	–	–	▲4.4	3.1	+3.1	–	▲3.1
営業利益	**109.0**	+5.9	+2.7	**112.2**	+3.1	**115.6**	+3.4
賃貸事業利益	132.7	+5.8	+7.5	133.6	+0.8	139.9	+6.3
当期純利益	**99.2**	+6.2	+2.6	**101.4**	+2.1	**104.5**	+3.0
内部留保額*	**99.0**						
DPU：1口当たり分配金	**3,229円**	+75円	+85円	**3,300円**	+71円	**3,400円**	+100円

＊第39期（2023年5月期）末時点の金額。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。

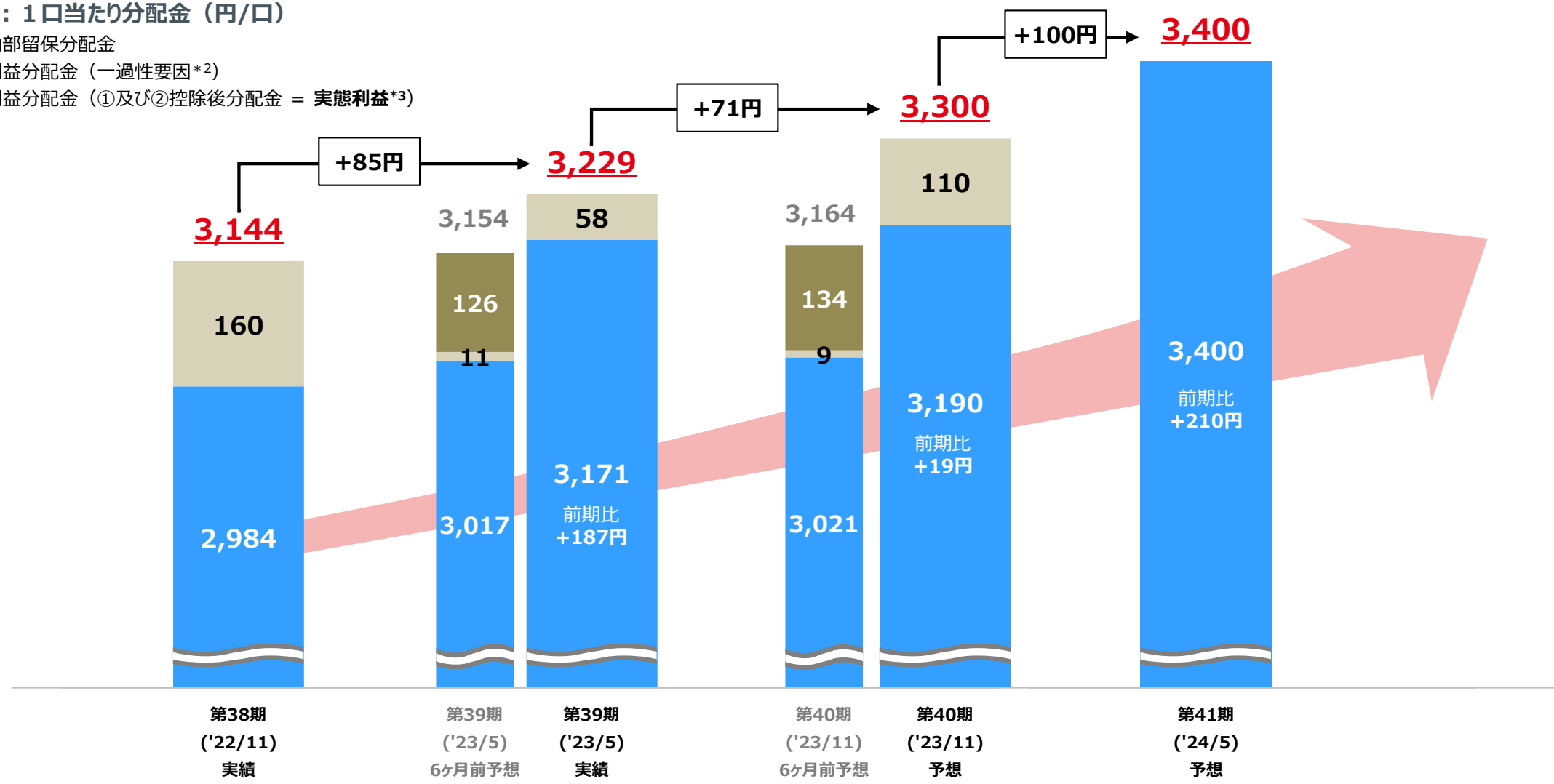
補足説明資料p.35も併せてご覧ください。

DPUの成長モメンタムを継続し、更なる成長を実践

- 着実な内部成長・外部成長により第39期（2023年5月期）「実態利益」は予想比、前期比いずれもプラス
- 内部留保を取崩さず中期目標**DPU3,200円超**＊1**を1年前倒し**で実現
- DPUの成長モメンタムを継続し、第41期（2024年5月期）は「実態利益」のみで**DPU3,400円**の見込み（第39期比＋5.3%）

DPU：１口当たり分配金（円/口）

■①内部留保分配金
■②利益分配金（一過性要因＊2）
■③利益分配金（①及び②控除後分配金 ＝ **実態利益**＊3）



＊1 第38期（2022年11月期）決算説明資料p.4参照。
＊2 売却益のうち分配金充当額、テナント解約違約金等。
＊3 実態利益には投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に基づき取崩しを実施する一時差異等調整積立金25円を含む。

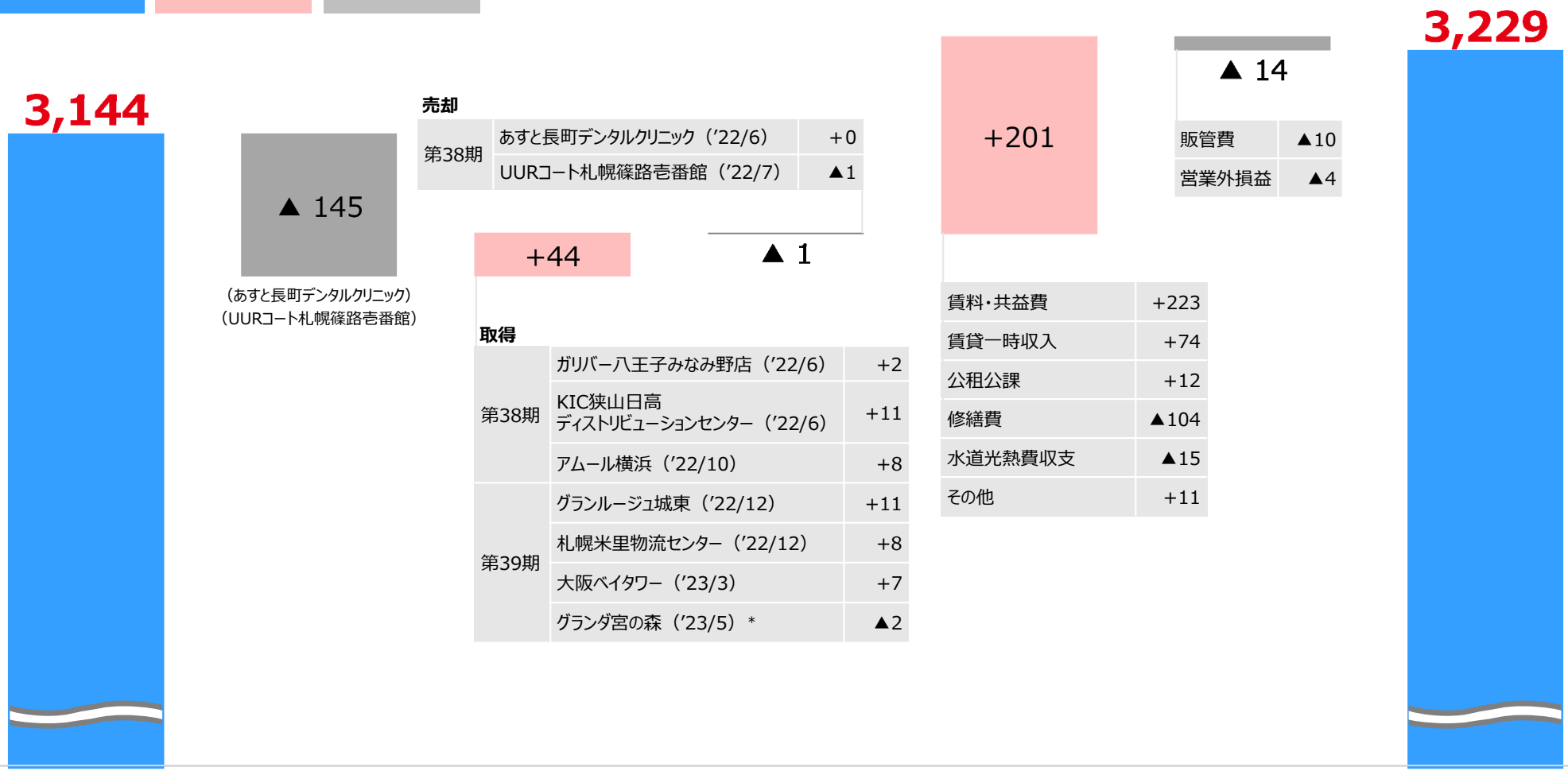
補足説明資料p.39も併せてご覧ください。

ホテルを主因とする賃料回復と物件取得の継続により収益力を大幅改善

- 修繕費や水道光熱費収支が悪化も、ホテルやオフィスを中心とする既存物件及び新規取得による賃料増がDPU押し上げに寄与

DPU：１口当たり分配金　増益要因　減益要因

（単位：円/口）



＊本投資法人が開発事業主体として取組んだ高齢者向け住宅開発プロジェクト。2021年9月30日付で土地を取得。2023年5月31日付で建物を取得し、テナントに賃貸開始。第39期はテナントリーシング費用の支出により収支はマイナス。
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。

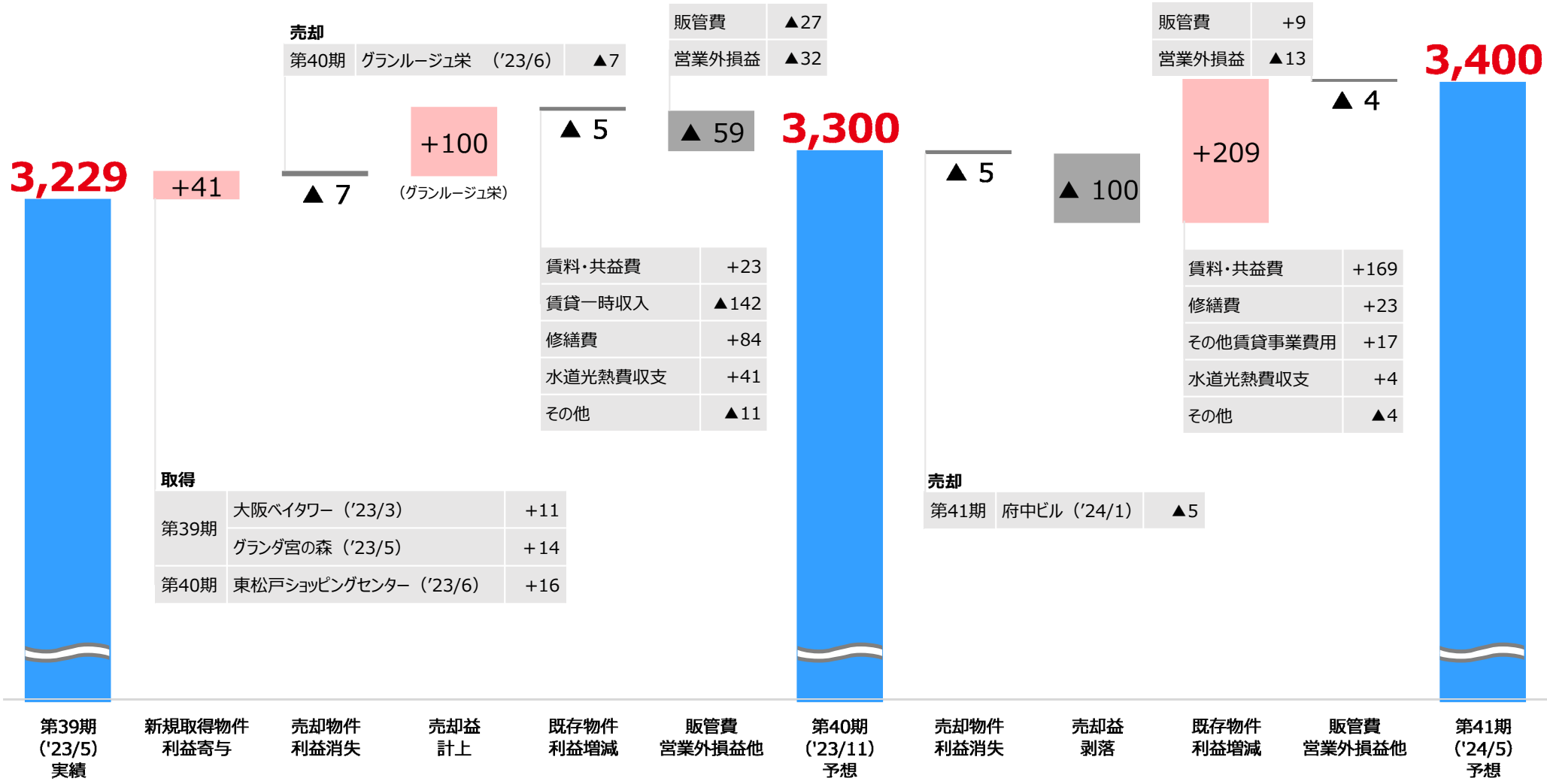
補足説明資料p.40も併せてご覧ください。

外部成長・内部成長の両輪でDPUの持続的成長を実践

- 第40期（2023年11月期）：修繕費と水道光熱費収支の改善に加え、売却益によりDPUを押し上げ
- 第41期（2024年5月期）：既存物件の賃料増により第40期比で更なるDPU押し上げを見込む

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。

補足説明資料p.41～44も併せてご覧ください。

ポートフォリオの質的向上に資する外部成長を継続

- 本資産運用会社のスポンサー機能・情報ネットワークを活用
- 総合型投資方針の下、利回り水準を意識し、多様なアセットタイプを取得

物件数	取得価格合計	鑑定評価額＊1合計	想定NOI利回り＊2	平均築年数＊2、3
5物件	**91.9億円**	**98.4億円**	**4.7%**	**15年**

	第39期（2023年5月期）				第40期（2023年11月期）
	D36 **グランルージュ城東**	**E22** **札幌米里物流センター**	**B50** **大阪ベイタワー** 信託受益権の 準共有持分10%	**E20** **グランダ宮の森** 旧名称：宮の森二条開発用地	**A45** **東松戸ショッピングセンター**
用途	住居	その他（物流施設）	オフィスビル	その他（高齢者向け住宅）	商業施設
スポンサーサポート	**ウェアハウジング**	**ウェアハウジング**	–	**プロジェクトマネジメント**	–
所在地	大阪府大阪市	北海道札幌市	大阪府大阪市	北海道札幌市	千葉県松戸市
取得価格	1,755百万円	1,177百万円	2,637百万円	1,423百万円＊4	2,200百万円
想定NOI利回り	4.6%	4.9%	4.0%	5.8%	4.9%
想定償却後利回り	4.1%	4.2%	3.5%	4.5%	4.1%
稼働率＊3	94.6%	100%	94.1%	100.0%	100.0%
取得日	2022年12月22日	2022年12月22日	2023年3月20日	2023年5月31日＊4	2023年6月1日

＊1 各物件の取得時のプレスリリースに記載の鑑定時点。
＊2 取得5物件の取得価格に基づき算出した加重平均。
＊3 2023年5月31日時点。
＊4 本投資法人は2021年9月30日付で土地を取得、2023年5月31日付で建物を取得しており、取得価格は土地と建物の合計金額を記載。取得日は建物の取得日を記載。

E20 グランダ宮の森：開発事業主体として初めて取組んだ新築物件を5.8%で取得

想定NOI利回り

スポンサーサポート

旧名称：宮の森二条開発用地

- スポンサーのプロジェクトマネジメント機能を活用し、本投資法人が高齢者向け住宅を開発・予定通り完工
- 施設オペレーターと早期に予約賃貸借契約を締結し、開発案件におけるリーシングリスクを抑制

取得概要

構造・規模	RC 5F	
取得日	土地	2021年9月30日
	建物	2023年5月31日
取得価格	土地	370百万円
	建物*1	1,053百万円
	合計	1,423百万円

取得ポイント
- エリア内で需要が増加傾向
- 全室個室のハイグレード施設

施設概要

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	2023年7月1日
定員数	71名
居室数	62室
居室面積帯	20.1㎡～50.3㎡
主な居住設備*2	クローゼット、ナースコール、温水洗浄機能付トイレ、介護用電動ベッド、洗面、冷暖房設備
共用設備	ラウンジ、ダイニングルーム、ティールーム、ビューティサロン、ファミリールーム、機能訓練室、健康管理室兼事務室、浴室、ウッドデッキテラス

＜宮の森エリア＞
- 自然豊かで、円山公園が近接
- 戸建て住宅を中心とする、市内有数の高級住宅街
- 札幌市内中心部まで電車で約7分

ダイニングルーム

浴室

ラウンジ

居室

＊1　建築工事費及び設計費等（但し、消費税及び地方消費税を除く。）を加算した金額を記載。諸経費等は含まず。
＊2　居室タイプにより異なります。

126億円の資産入替えを通じて資産規模を拡大

- 将来の設備投資負担、不動産マーケット動向等を踏まえて譲渡を実施。第40期（2023年11月期）に売却益**310百万円**を見込む
- 収益力と築年数の観点からポートフォリオの質的向上を実践。資産入替えを通じて今後もポートフォリオの若返りを継続

取得

第39期（2023年5月期）

オフィス　**大阪ベイタワー**　2,637百万円

住居　**グランルージュ城東**　1,755百万円

その他　**グランダ宮の森**　1,423百万円

その他　**札幌米里物流センター**　1,177百万円

第40期（2023年11月期）

商業施設　**東松戸ショッピングセンター**　2,200百万円

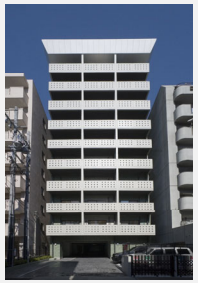
取得価格	**9,192百万円**
物件数	**5物件**
年間NOI＊3	**433百万円**
NOI利回り＊4	**4.7%**
平均築年数＊5	**15年**

譲渡

第40期（2023年11月期）

住居　**グランルージュ栄**

所在地	愛知県名古屋市
譲渡日	2023年6月1日
譲渡価格	1,450百万円
鑑定評価額*2	1,430百万円
売却益（見込み）	+310百万円



第41期（2024年5月期）

その他　**府中ビル（土地）**　＊1

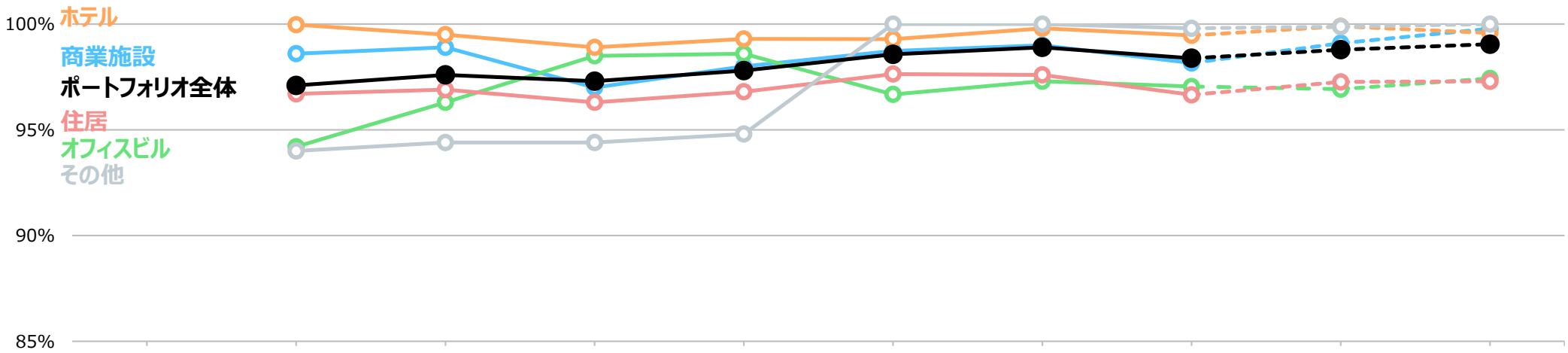
所在地	東京都府中市
譲渡日	2024年1月31日＊1
譲渡価格	2,000百万円＊1
鑑定評価額*2	1,910百万円
売却益（見込み）	ー＊1

譲渡価格	**3,450百万円**
取得価格	**4,433百万円**
物件数	**2物件**
年間NOI＊3	**109百万円**
NOI利回り＊4	**3.1%**
平均築年数＊5	**17年**

＊1　本投資法人は2022年3月31日付で建物部分を売却しているため土地についてのみ記載（いずれの項目も予定）。詳細は2022年1月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ（府中ビル）」参照。
＊2　2023年5月31日時点。
＊3　取得物件：想定NOI（取得時から1年の想定額）。譲渡物件：譲渡時前過去1年の実績NOI。ただし、グランルージュ栄については第38期（2022年11月期）に実施した大規模修繕工事費を除いた調整後NOIを使用。
＊4　取得物件：想定NOI利回り（想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均）。 譲渡物件：実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。
＊5　取得物件：2023年5月31日時点。取得5物件の取得価格に基づき算出した加重平均値。 譲渡物件：譲渡日時点。

プロアクティブなリーシングにより一貫して高稼働を堅持

- テナントニーズやマーケット環境の変化を捉え、全用途において95%以上の高稼働を維持
- 各物件での競争力向上施策や契約条件交渉によりポートフォリオ全体で今後も高稼働を維持



	第33期 ('20/5)	第34期 ('20/11)	第35期 ('21/5)	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) 予想	第41期 ('24/5) 予想
ポートフォリオ全体	97.1%	97.6%	97.3%	97.8%	98.6%	98.9%	**98.4%**	98.8%	99.0%
商業施設	98.6%	98.9%	97.0%	98.0%	98.7%	99.0%	**98.2%**	99.1%	99.8%
オフィスビル	94.2%	96.3%	98.5%	98.6%	96.7%	97.3%	**97.0%**	96.9%	97.4%
ホテル	99.97%	99.5%	98.9%	99.3%	99.3%	99.8%	**99.5%**	99.9%	99.6%
住居	96.7%	96.9%	96.3%	96.8%	97.6%	97.6%	**96.7%**	97.3%	97.3%
その他	94.0%	94.4%	94.4%	94.8%	100.0%	100.0%	**99.8%**	99.9%	100.0%

補足説明資料p.33、34も併せてご覧ください。

社会経済活動の本格的な正常化により、収益力のコロナ禍前レベルへの回復に目途

- 賃貸事業収入はコロナ禍前の水準まで回復
- コロナ禍前レベルの利回り回復に向け、更なる賃貸事業収入の積み上げと内部成長に注力

	第32期（2019年11月期）	第38期（2022年11月期）	第39期（2023年5月期）	第40期（2023年11月期）	第41期（2024年5月期）
	実績	実績	実績	予想	予想
ポートフォリオ全体					
賃貸事業収入	227億円	220億円	**228億円**	230億円	235億円
修正NOI利回り	5.57%	4.88%	**5.07%**	5.05%	5.25%
修正償却後利回り	4.28%	3.69%	**3.88%**	3.87%	4.07%
用途別 修正NOI利回り					
商業施設	5.05%	4.73%	4.66%	4.47%	4.89%
オフィスビル	6.04%	5.41%	5.53%	5.65%	5.62%
ホテル	5.33%	4.10%	4.62%	4.62%	4.88%
住居	5.85%	4.59%	5.47%	5.19%	5.30%
その他	5.99%	5.57%	5.49%	5.17%	5.57%

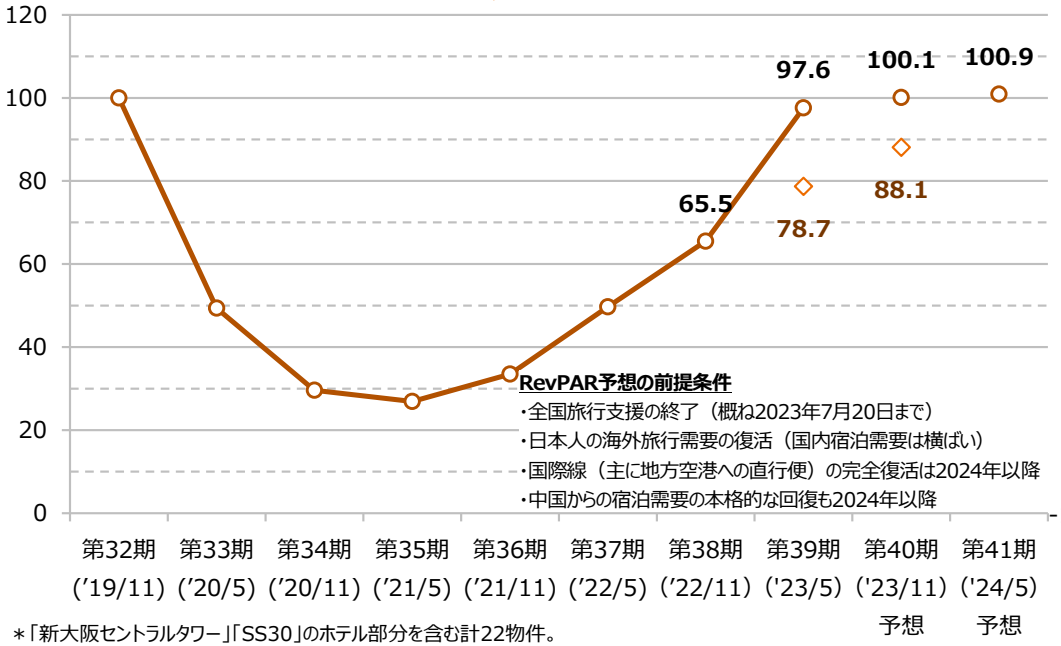
MEMO

外国人宿泊需要の急回復によりRevPARは大幅改善

- 日本人の宿泊需要回復に加え、入国制限大幅緩和によりRevPARはコロナ禍前の水準まで急速に改善
- 国際線定期便の回復スピードが国毎に異なり、特に中国からの宿泊需要は未だ回復途上。2023年秋以降の回復に期待

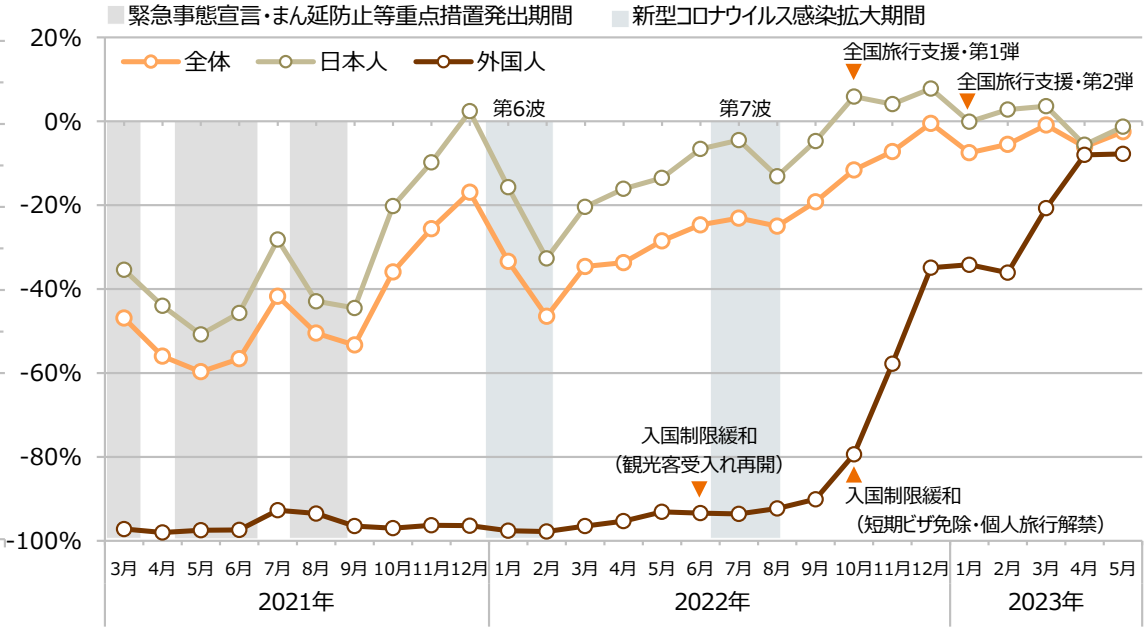
RevPAR*

（第32期（2019年11月期） 期中平均＝100）◇6ヶ月前予想



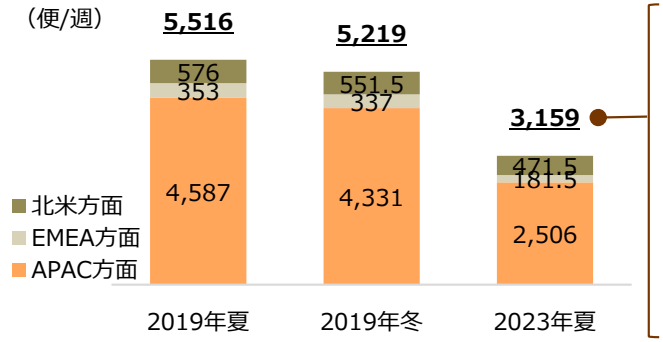
＊「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分を含む計22物件。

延べ宿泊者数（2019年同月比）



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社作成。

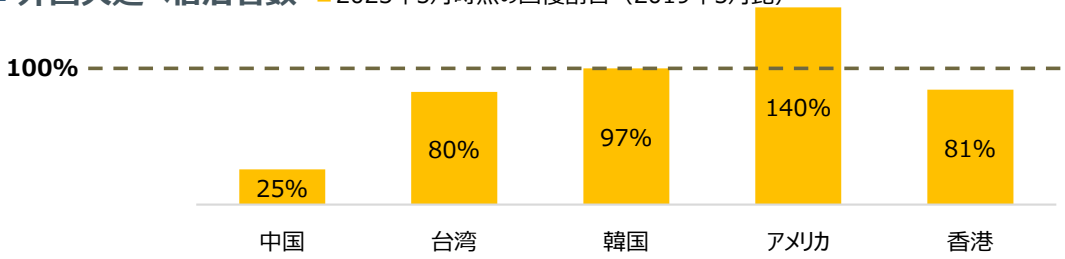
国際線 2023年夏スケジュール（旅客定期便 2023年3月26日～10月28日）



	2019年冬比
全体	▲39%
中国	▲89%
台湾	▲34%
韓国	＋14%
アメリカ（本土）	＋5%
香港	▲43%

北米：アメリカ（本土）・カナダ EMEA：欧州・中東・アフリカ APAC：アジア・オセアニア
出典：国土交通省「各期の国際定期航空便の主な動向」に基づき資産運用会社作成。

外国人延べ宿泊者数 ■2023年5月時点の回復割合（2019年5月比）



	中国	台湾	韓国	アメリカ	香港
2019年5月実績	2,348千人	1,108千人	1,013千人	683千人	570千人

出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社作成。

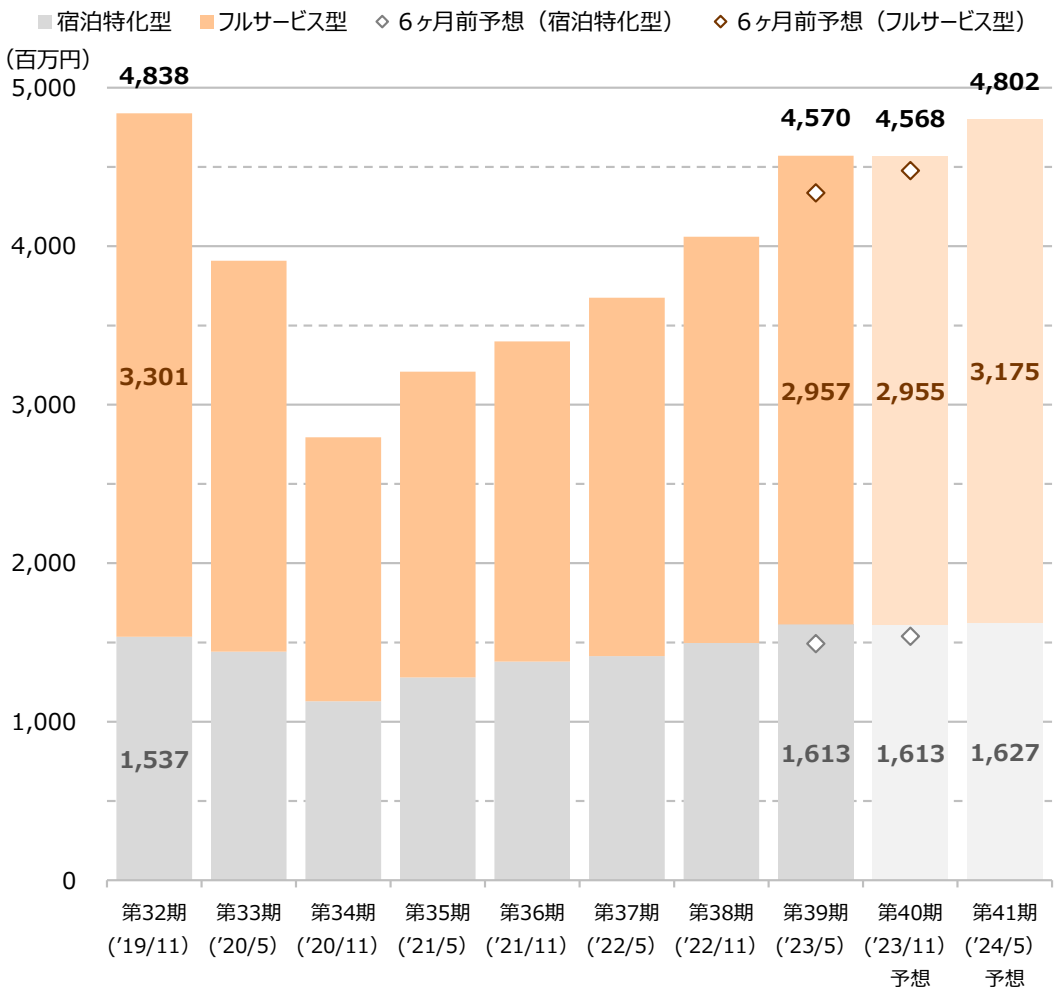
訪日外国人数政府目標	2019年：3,188万人	2025年：2019年水準超	2030年：6,000万人

補足説明資料p.45も併せてご覧ください。

RevPAR改善にホテル賃料も大幅回復

- 料飲部門（レストラン・宴会・婚礼）の需要回復は緩やかも、変動賃料型ホテルでの施設改修、RevPAR改善により賃料回復
- 料飲部門の売上向上施策によりコロナ禍前水準への賃料回復を図る

ホテルタイプ別共込賃料＊1＊2



物件数	20	22

＊1 固定賃料＋変動賃料。
＊2「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分の賃料を含む。

ホテルポートフォリオ概要 （第39期（2023年5月期）末時点）

分布図

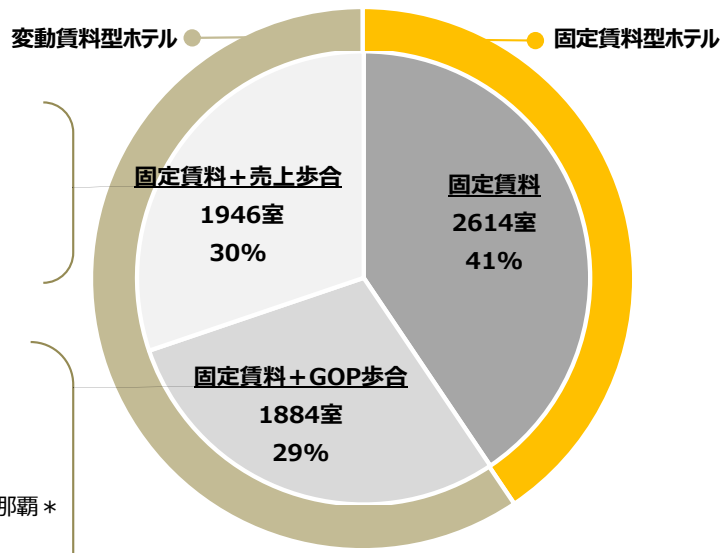
■東京都心6区 ■首都圏地域 ■大阪圏 ■沖縄 ■その他
（地域の定義は補足説明資料p.32参照）

賃料形態別

ホテルは地域順
＊フルサービス型ホテル

■新宿ワシントンホテル本館＊
■UUR四谷三丁目ビル
■リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity ＊
■ザ・スクエアホテル金沢

■コンフォートイン東京六本木
■ロイヤルパインズホテル浦和＊
■ホテルヒューイット甲子園＊
■リーガプレイス京都四条烏丸
■ロワジールホテル＆スパタワー那覇＊
■ホテルJALシティ那覇
■コンフォートイン福岡天神

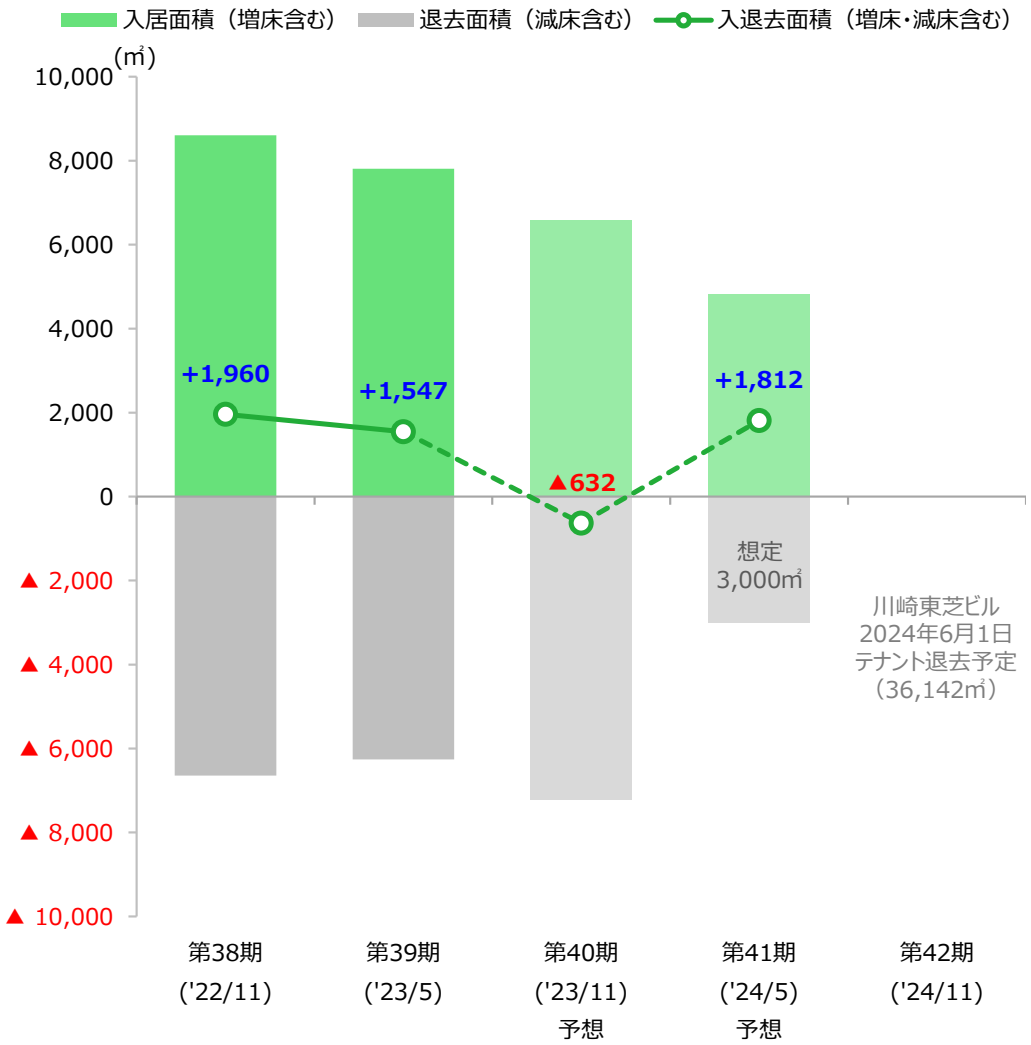


補足説明資料p.46も併せてご覧ください。

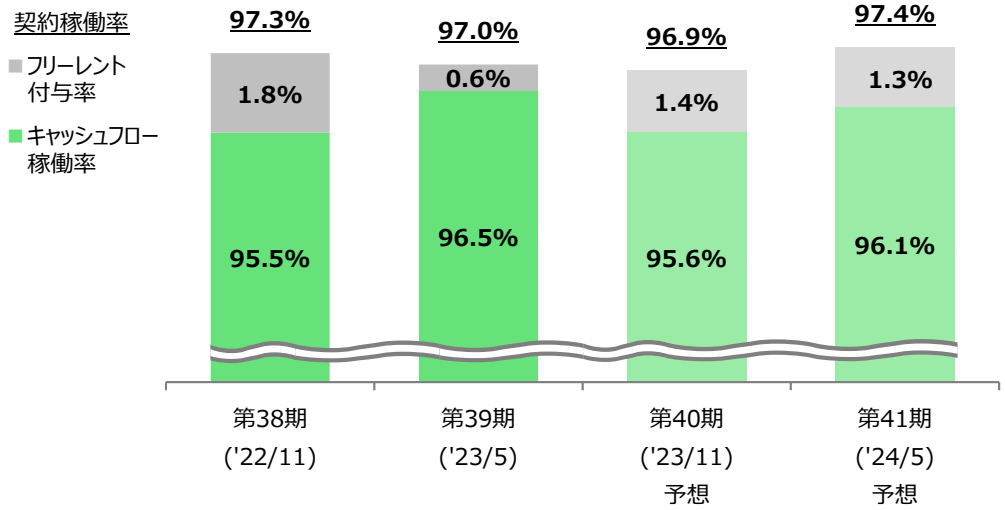
多様なリーシング機会を追求し、安定稼働を継続

- 貸主による一部内装工事、機動的な貸付関連工事により物件競争力を発揮。キャッシュフローをコントロールの上、高稼働を堅持
- 大型テナントが退去予定の川崎東芝ビルでは、投資主価値の最大化と安定分配を念頭に、運用方針を決定

■ 入退去状況



■ キャッシュフロー稼働率



ハンズオン・マネジメント

プロパティ・マネージャーとの連携・機動的な用途転換により
ホテル棟の余剰区画にオフィステナントを誘致

◆**SS30** オフィス・ホテルの複合施設
宮城県仙台市 B1F 1,337㎡

・北日本支社として使用していた企業の自社ビル建替えに伴う移転ニーズを発掘
（建替え後の新築ビルは外部貸し）
・賃料単価の高いオフィステナント誘致により物件全体の収益力を引上げ

ホテル ▶ **オフィス** **月額賃料＋24%**
（ホテル棟）

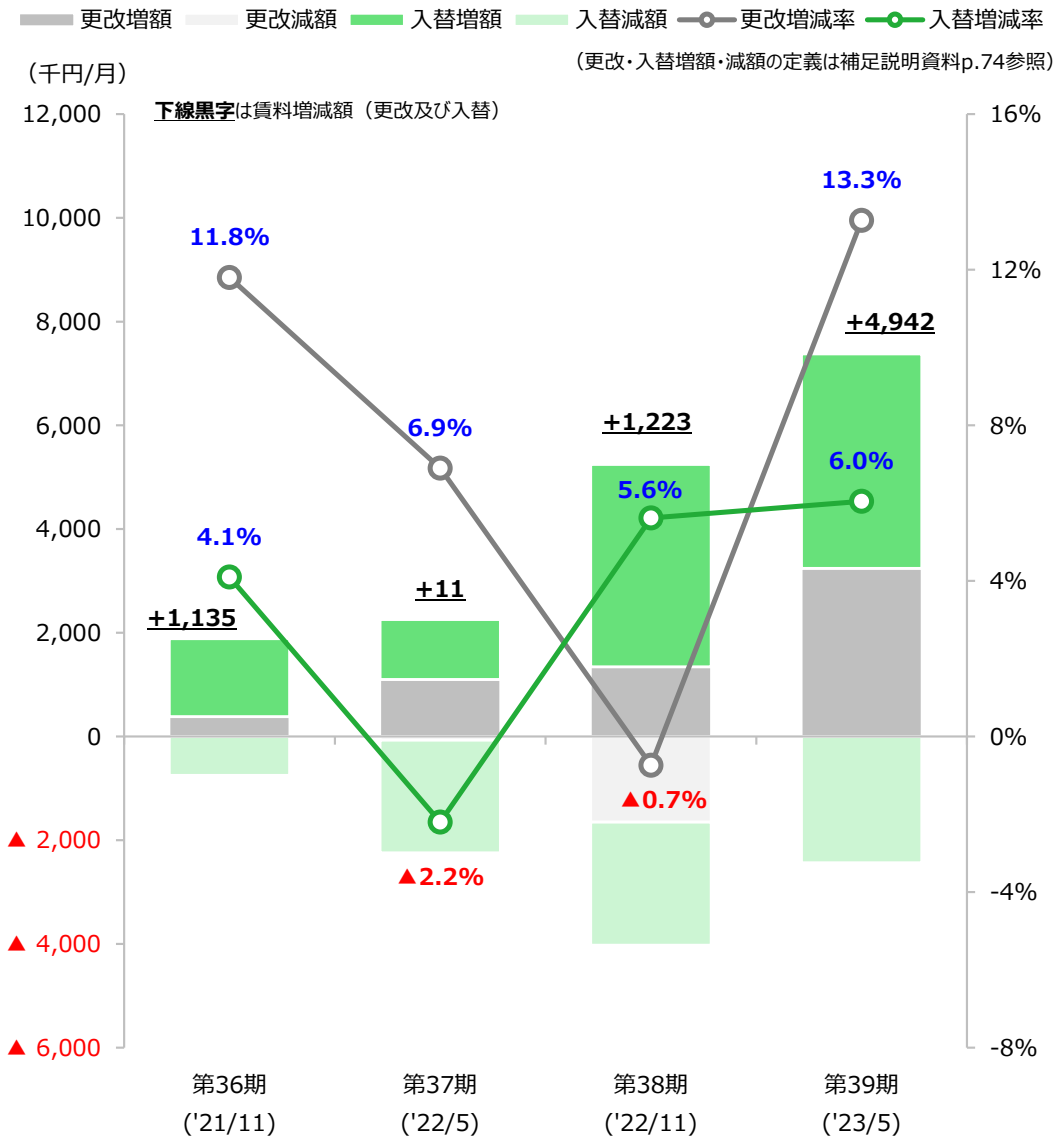
注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

補足説明資料p.47も併せてご覧ください。

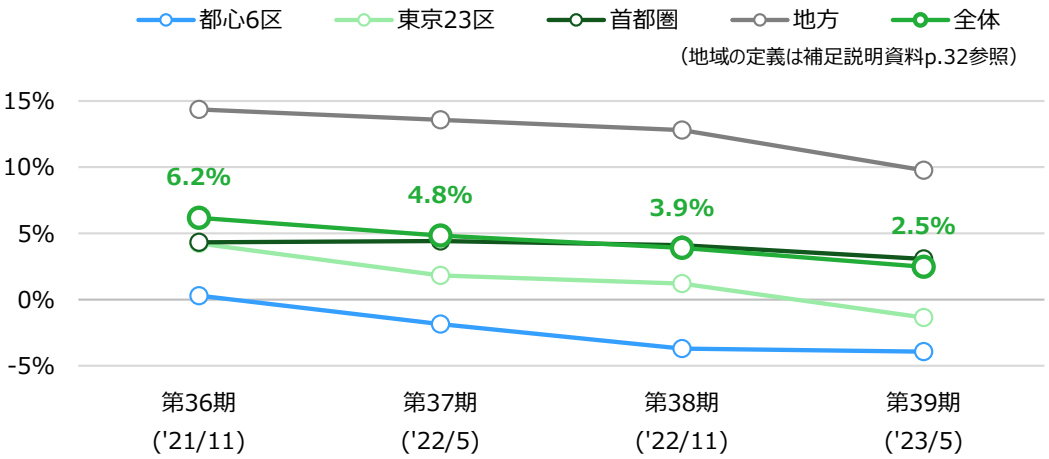
プロパティ・マネージャーとの連携により契約条件向上を継続

- テナントニーズ・マーケット環境の変化を念頭に、各物件の運用状況を踏まえて戦略的に契約条件交渉
- 地方物件を中心に、賃料ギャップを活かして賃料増額を実現

■ 賃料改定状況



■ 賃料ギャップ



ハンズオン・マネジメント　賃料ギャップを活かした賃料増額（主な事例）

	グランスクエア名駅南	新大阪セントラルタワー	パシフィックマークス札幌北一条
	地方（愛知県名古屋市）	地方（大阪府大阪市）	地方（北海道札幌市）
月額賃料	＋20.9%（契約更改）	＋30.4%（入替）	＋68.0%（入替）
面積	512㎡	551㎡	946㎡

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）。

補足説明資料p.48も併せてご覧ください。

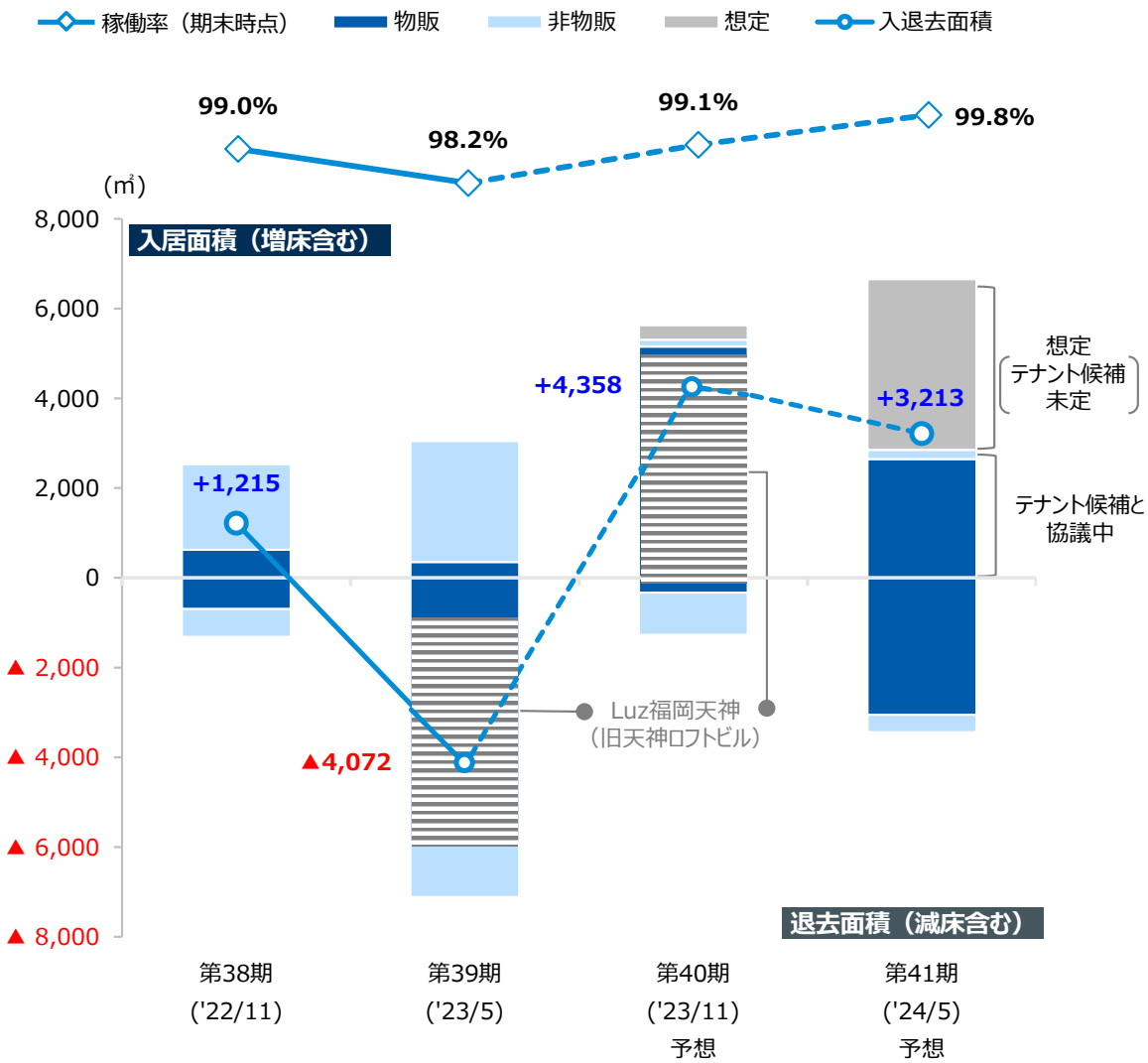
プロアクティブなリーシングにより高稼働を維持

- 中長期的な施設全体の収益安定化・リスク低減を企図して大型区画の埋戻しを実施
- ダウンタイム最短化を念頭に、テナント入替えを継続

賃貸可能面積	463,749㎡
テナント数	346
月額共込賃料＊	9.9億円

第39期（2023年5月期）末時点
＊固定賃料のみ。変動賃料は含まない。

稼働率・入退去状況（業種別）



ハンズオン・マネジメント

テナント退去後5ヶ月でリテナント　ダウンタイム最小化を実現

◆**Luz福岡天神**　福岡県福岡市　5,401㎡

施設改装イメージ

2023年秋頃開業予定

安定運用を企図した戦略的なテナントミックス・入替えにより収益力向上

◆ **Luz湘南辻堂**　1,853㎡（第35期（2021年5月期）からの入替面積合計）

2023年4月
リニューアル
オープン

新設のクリニックモール

月額賃料＋13%　リニューアル工事開始前の第34期（2020年11月期）比

EC市場の規模拡大を背景に、契約更改後の物流施設の賃料は増額傾向

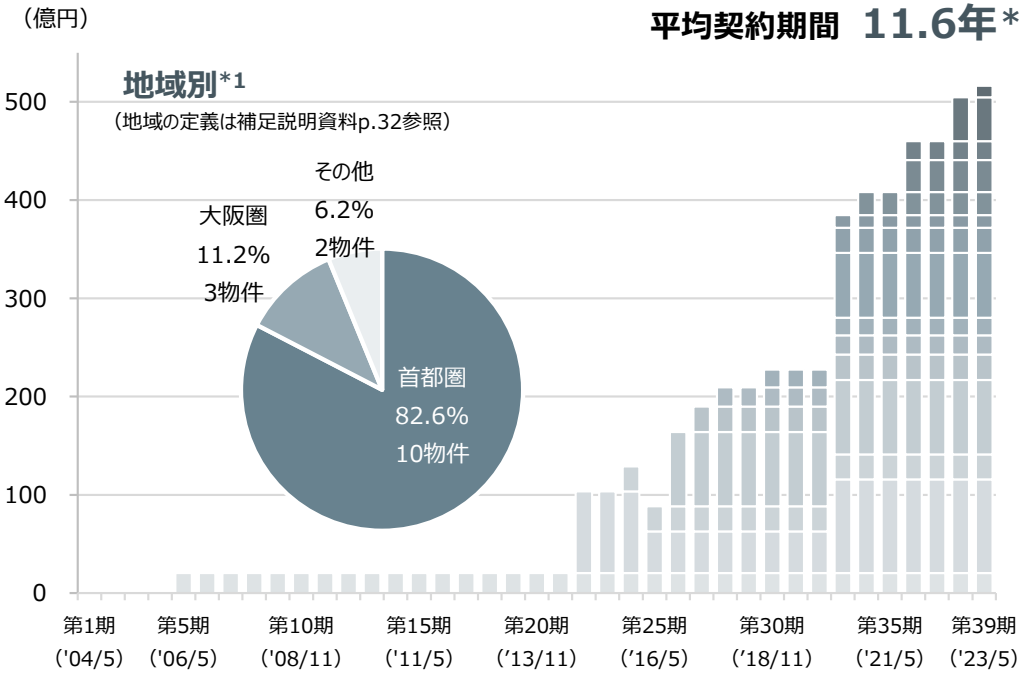
- 物流施設ポートフォリオは物流需要の大きさに応じて地域分散
- 各テナントとは契約期間の長期化を図り、今後も安定運用を継続

（第39期（2023年5月期）末時点）

物流施設	取得価格合計	ポートフォリオに占める割合	物件数	稼働率	修正NOI利回り	修正償却後利回り	平均築年数	賃貸事業収入
	516億円	7.5%	15物件	100.0%	4.9%	4.1%	19年	1,402百万円

■ 物流施設の資産規模*1

平均契約期間　11.6年*2



＊1　取得価格ベース。＊2　固定賃料に基づく加重平均。

■ 主要国*のEC化率　日本のEC化率は低く、物流市場は依然拡大の見込み

日本	米国	韓国	英国	中国
11.8%	14.2%	29.0%	36.3%	43.9%

＊2021年の小売り市場規模上位５ヶ国（左からEC化率の低い順）。EC小売市場規模は大きい順に中国、米国、英国、日本、韓国。
出典：ジェトロ「海外市場の成長がECの積極的活用を後押し（世界、日本）」

ハンズオン・マネジメント

テナントニーズを把握し、良好なリレーションを活かして契約更改時に条件向上

◆ ロジスティクス東扇島

21,057㎡

- 本投資法人負担にてLED照明へ切替え、電気料金削減のメリットを契約賃料増額によりテナントとシェア。
- 契約期間は同期間で更改。

月額賃料＋2.8%

◆ 新習志野物流センターⅡ

12,598㎡

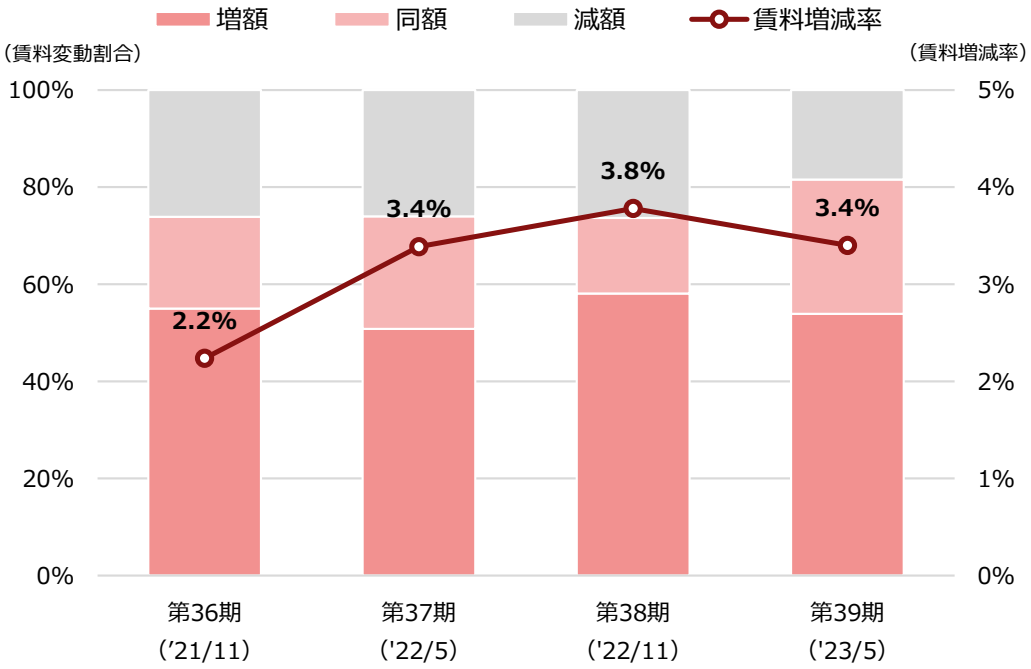
- 新駅開業により本物件の交通アクセス利便性が大幅改善。
- 人材確保の点からの競争優位性向上を活かし、賃料増額。

月額賃料＋9.3%

設備更新による競争力の維持・向上により賃料増額

- 大都市での需要回復と分譲住宅の価格高騰を受け、東京・首都圏のファミリータイプを中心に入替時の賃料は増額傾向
- 住居ポートフォリオは幅広い需要の獲得が可能で、今後も安定運用の見込み

■ 入替時賃料変動状況*



■ 入替時賃料増減率*

（地域の定義は補足説明資料p.32参照）

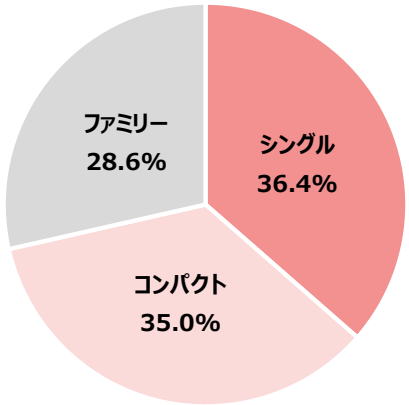
エリア別	東京 都心6区	東京 23区	首都圏 地域	その他
	+2.6%	+6.3%	+4.1%	+1.9%

住戸タイプ別	シングル	コンパクト	ファミリー
	+1.5%	+2.1%	+7.3%

第39期
('23/5)
ポートフォリオ
平均
+3.4%

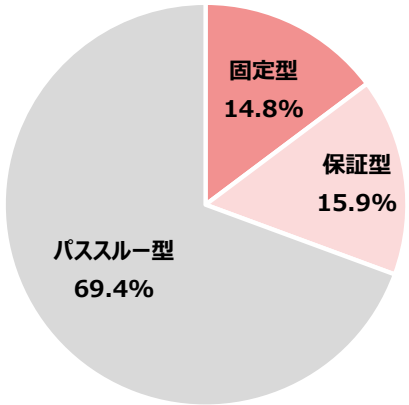
■ 住居ポートフォリオ概要* （第39期（2023年5月期）末時点）

住戸タイプ別



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

賃料形態別



*戸数ベース。用途区分がオフィスビル、商業施設に含まれる住戸も含む（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、大阪ベイタワー、モラージュ柏）。

補足説明資料p.50も併せてご覧ください。

安定した財務基盤を維持しつつ、柔軟な資金調達による金融コスト抑制

● 長期固定金利での調達を基本方針としつつ、変動金利での一定程度の調達を継続

■ 資金調達の状況

第39期（2023年5月期）	返済	調達
有利子負債*1	229億円	299億円
うちサステナビリティファイナンス		100億円
表面金利*1,2	0.70%	0.66%
実質金利*1,3	0.88%	0.83%
借入（償還）期間*1	7.6年	7.2年

＊1 有利子負債は合計を、金利及び借入(償還)期間は加重平均値を記載しています。
＊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です。
＊3 表面金利に融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を加味した利率です。

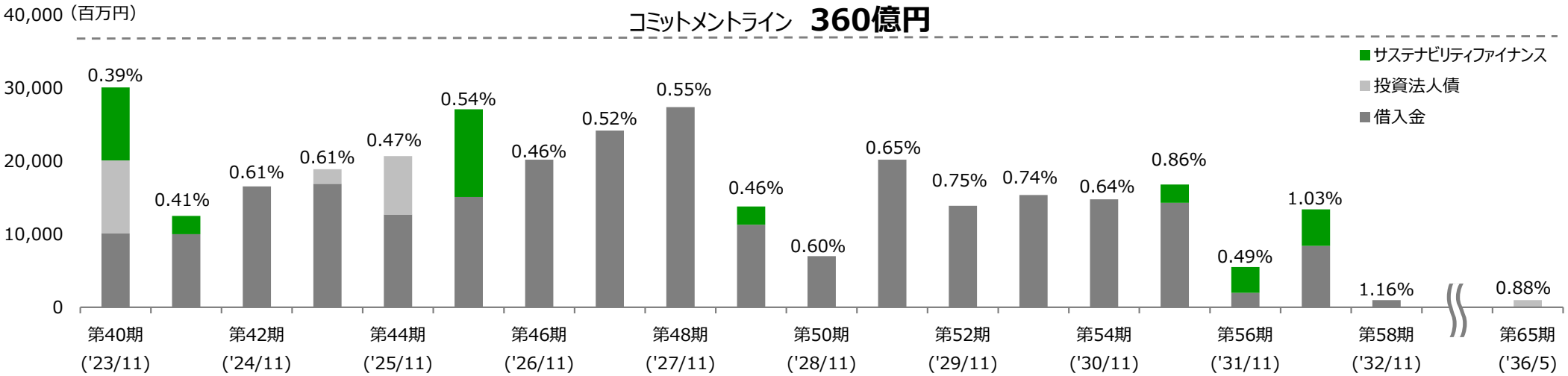
■ 有利子負債の状況

（各期末時点）

	第38期（2022年11月期）	第39期（2023年5月期）
有利子負債総額	3,134億円	3,204億円
うちサステナビリティファイナンス	280億円	380億円
加重平均残存期間	4.0年	4.0年
加重平均金利*1	0.45%	0.45%
平均有利子負債コスト*2	0.62%	0.61%
固定金利比率	90.5%	88.0%
総資産LTV	43.8%	44.3%

＊1 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）の加重平均値です。
＊2 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。

■ 有利子負債の返済・償還期間の分散状況



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。

補足説明資料p.52～59も併せてご覧ください。

新たな温室効果ガス（GHG）排出量削減目標を設定

- GHG排出量削減対象をオフィスポートフォリオからポートフォリオ全体に拡大
- 2050年までにバリューチェーンを含むGHG総排出量ネットゼロに向けて様々な排出量削減機会を追求

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%*1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*3

「パリ協定」に準じて「世界の気温上昇を産業革命以前より2℃を十分に下回る水準に加え、1.5℃に抑えることを目指す」ための科学的根拠に基づく目標として、SBT認定*2を取得。

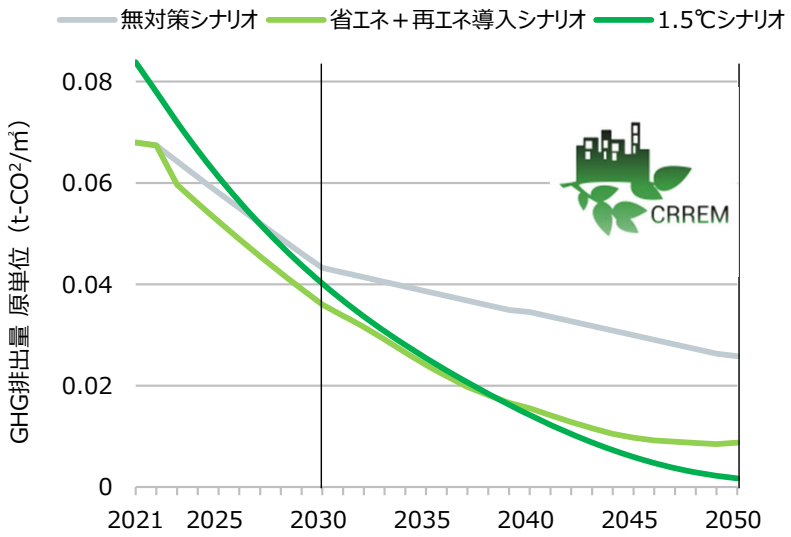
SCIENCE BASED TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

- CRREM*4を活用したシナリオ分析により目標を策定。
- 2030年代後半までは省エネ（高効率設備への投資、運用改善）・再エネ導入により、1.5℃シナリオに対応可能。
- 2030年代後半以降は1.5℃パスウェイ（炭素削減経路）を超過するリスクがあることを確認。
- 当面は省エネ・再エネ対策を着実に進めつつ、更なるGHG排出量削減策を検討。

CRREM1.5℃パスウェイ（日本）

スコープ1・スコープ2・スコープ3*5



ハンズオン・マネジメント　電力会社の節電キャンペーンへの参加を通じて、電気使用量を7.6%*6削減

- キャンペーン参加物件
  ＳＳ30、 広瀬通ＳＥビル（宮城県仙台市）
- キャンペーン参加期間
  2023年1月～3月
- 節電内容
  - ■空調設備の停止（指定時間帯）
    駐車場の給排気ファン、エントランスの空調機器等
  - ■電力ピークシフト
    指定時間開始１時間前は各空調機の暖房温度をやや高めに、指定時間帯はやや低めに設定。

*1 2021年比。

*2 Science Based Targets initiativeの略。CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）、UNGC（国連グローバル・コンパクト）、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）により2015年に設立された国際的な気候変動イニシアティブ。SBTiより認定を取得するには、「パリ協定（気候変動による世界の平均気温の上昇を、産業革命以前よりも最低でも2℃ 未満にする）」が求める水準と整合させたGHG排出量削減目標を設定する必要があります。

*3 二酸化炭素等の温室効果ガス排出量を実質的にゼロにすること。

*4 Carbon Risk Real Estate Monitorの略。一般的にクレムと呼ぶ。欧州の研究機関等が開発した商業用不動産に関する気候変動の移行リスクの評価・モニタリングツール。パリ協定の2℃及び1.5℃目標に整合するGHG排出量の2050年までのパスウェイを算出し、公表している。

*5 本投資法人のポートフォリオを構成する商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、物流施設等の各用途に関するCRREMの規定に基づき分析。

*6 前年同期間比。

MEMO

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

資産運用会社
ジャパン・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

Marubeni Group

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ジャパン・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。

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

第39期（2023年5月期）

2022年12月1日 ～ 2023年5月31日

決算説明資料

補足説明資料

2023年7月

目次

補足説明資料		
ユナイテッド・アーバン投資法人とは		p.26
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制		p.27
資産運用会社スポンサー 丸紅とのコラボレーション		p.28
今後の取組み方針・施策		p.29
ポートフォリオの概要	● 外部成長の軌跡 第39期（2023年5月）末時点	p.31
	● 構成　第39期（2023年5月期）末時点	p.32
	● 賃貸事業収入　第39期（2023年5月期）末時点	p.33
	● 利回り　第39期（2023年5月期）末時点	p.34
1口当たり分配金（DPU）・NAV		p.35
含み損益	● 期末帳簿価額・期末評価額の推移	p.36
投資主・投資口の概況		p.37
主要財務指標		p.38
決算概要	● 第39期（2023年5月期）	p.39
業績予想	● 第40期（2023年11月期）・第41期（2024年5月期）	p.40
外部成長	● 新規物件取得：第39期（2023年5月期）	p.41
	● 新規物件取得：第40期（2023年11月期）	p.44
内部成長	● 資産運用状況：ホテル	p.45
	● 資産運用状況：オフィスビル	p.46
	● 資産運用状況：商業施設	p.48
	● 継続保有物件における月額賃料（契約ベース）	p.49
財務状況		p.50
内部留保活用方針		p.51
ESGに関する取組み		p.52
	● E　環境	p.55
	● S　社会	p.57
	● G　ガバナンス	p.59
物件収支・稼働率	● 第39期（2023年5月期）	p.60
物件別期末評価額	● 第39期（2023年5月期）	p.65
ポートフォリオ一覧	● 第39期（2023年5月期）	p.69
用語の定義集		p.73

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

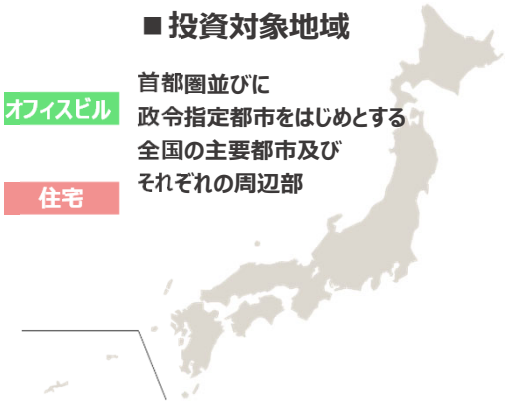
立 地		
スペック	テナント	契約条件

■投資対象用途

商業施設　オフィスビル　ホテル　住宅　その他

■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

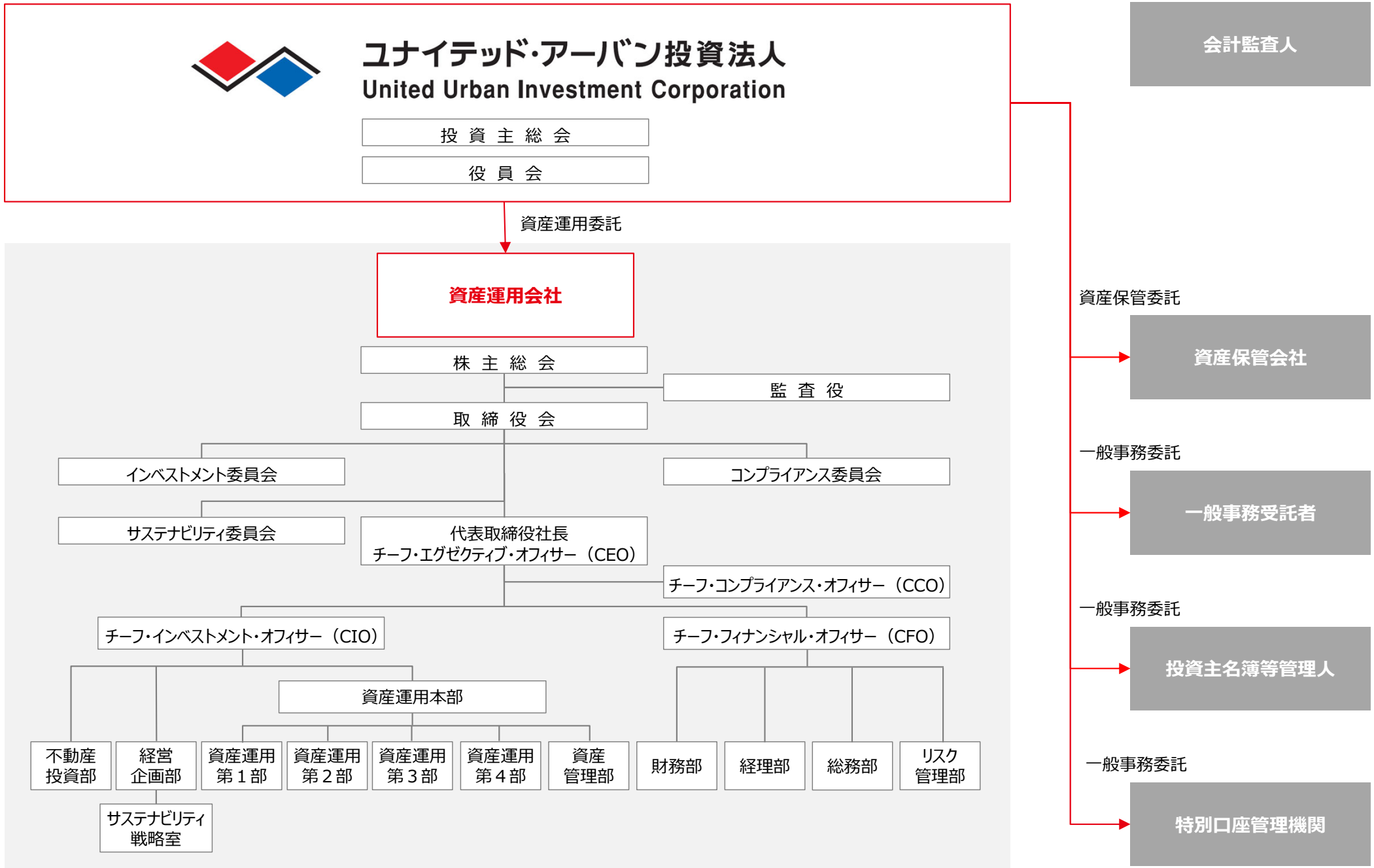
持続的成長
Sustainable Growth

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

<スポンサー>
Marubeni

投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制

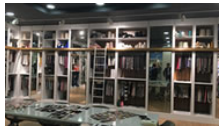


Global crossvalue platform
商社の枠組みを超える価値創造企業グループへ

Marubeni

社会・顧客の課題と向き合い、新たな価値を創出します

生活産業グループ
- ライフスタイル本部
- 情報ソリューション本部
- 食料第一本部
- 食料第二本部
- アグリ事業本部



素材産業グループ
- フォレストプロダクツ本部
- 化学品本部
- 金属本部

エナジー・インフラソリューショングループ
- 新エネルギー開発推進部
- エネルギー本部
- 電力本部
- インフラプロジェクト本部

社会産業・金融グループ
- 航空・船舶本部
- 金融・リース・不動産本部
- 建機・産機・モビリティ本部

CDIO
- 次世代事業開発本部
- 次世代コーポレートディベロップメント本部

Marubeni Group

（本投資法人の運営における主要関連グループ企業を掲載しております。）

本資産運用会社

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

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

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

不動産開発
Marubeni Real Estate Development

プロパティ・マネジメント
Marubeni Real Estate Management

アセット・マネジメント（私募リート/ファンド）
Marubeni Asset Management

電気
丸紅新電力

保険
Marubeni Safenet
丸紅セーフネット株式会社

リース
みずほ丸紅リース株式会社

DX（デジタル・トランスフォーメーション）
Marubeni Network Solutions
DOLBIX CONSULTING Inc.

今後の取組み方針・施策

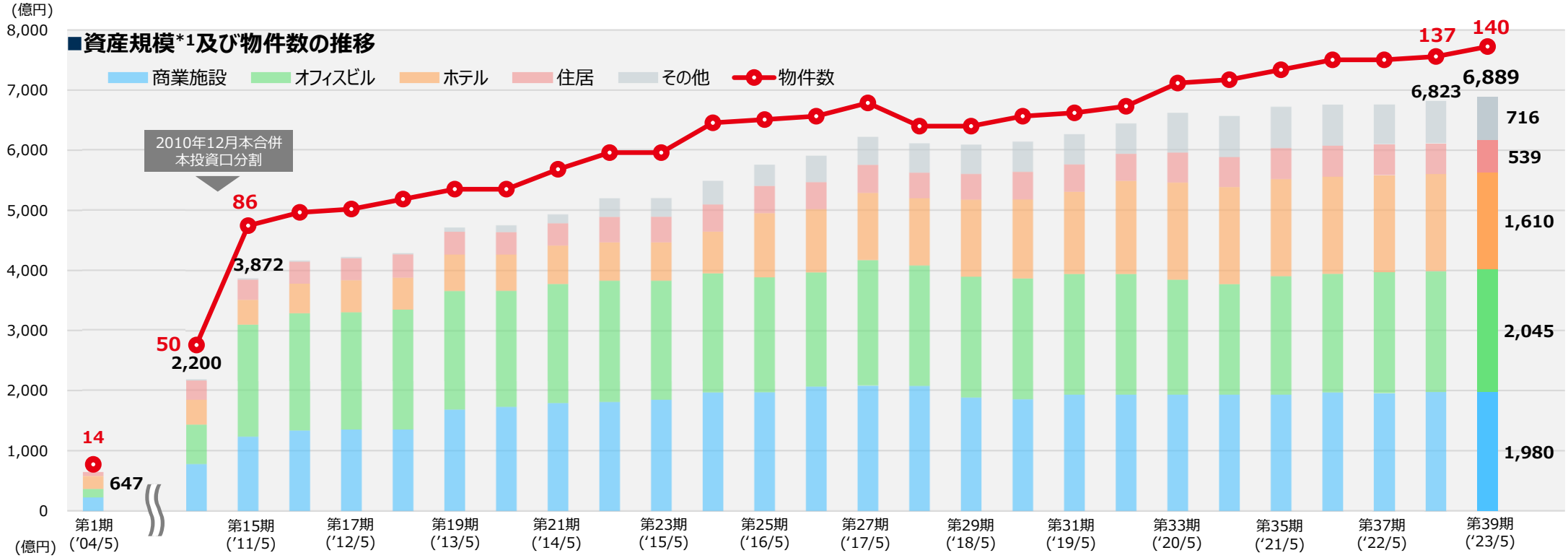
本投資法人の更なる成長を目指して

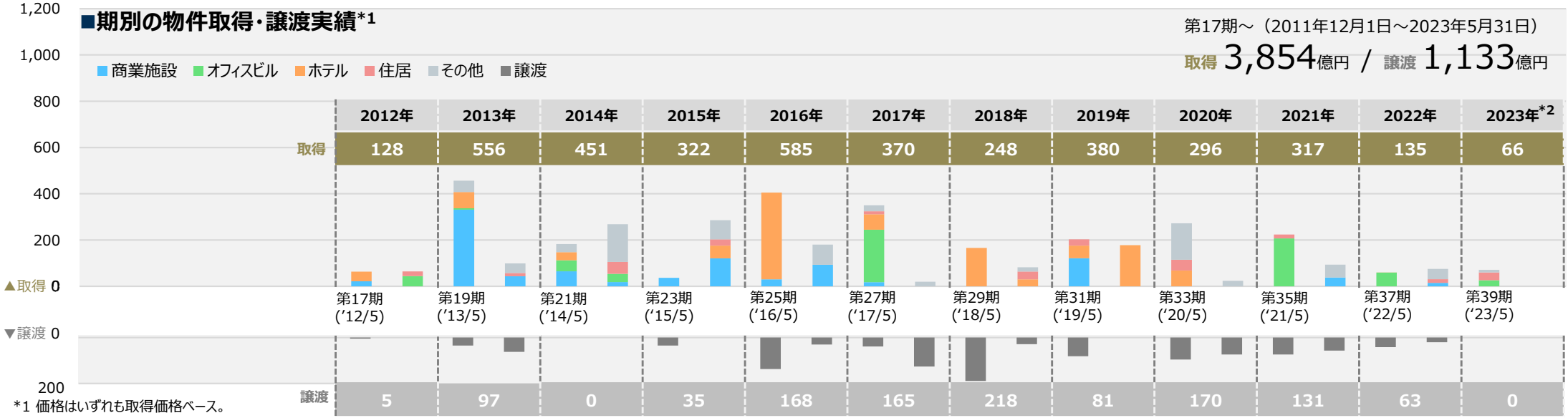
		環境認識	収益力の安定化・持続的成長を進める上でのポイント
外部成長		●諸外国では金融引き締め政策が継続。国内での緩和策への転換点を見据えつつ、国内外投資家は引き続き需給が安定的な国内不動産への投資に意欲。社会経済活動の本格的な正常化に伴い中長期的な投資活動も活発化。 ●リバーサル期待の高いホテルや商業施設をはじめ、安定的なリターンが見込める住居や物流施設、優良オフィスビル等、取引利回りは底ばいが継続。	**ポートフォリオの質的向上に資する戦略的な物件取得・入替え** ●総合型投資方針の下、多様な取得手法を駆使し、最良のタイミングで最良のアセットタイプの物件の取得を検討。将来的に収益性や競争力の低下が懸念される物件については売却を検討。 ●本資産運用会社及びスポンサーの知見や情報ネットワークを駆使し、各種リスクのコントロールを図りながら、投資対象不動産の裾野拡大（開発不動産を含む）を図る。
内部成長	商業施設	●全国的な人流回復や消費活動の正常化により、都市型・郊外型いずれの商業施設でも売上は概ね改善傾向。新規出店ニーズも堅調。 ●物価高騰による消費者の生活防衛意識の高まり等、インフレの影響には注視。	**収益力向上に資するプロアクティブなリーシング** ●テナント売上・業界動向を把握し、中長期的な施設全体の収益安定化・リスク低減を企図したテナント入替え及び既存テナントとの契約条件交渉実施。 ●集客力及び施設全体の売上向上を企図したバリューアップ工事及び販売促進の実践。
	オフィスビル	●オフィス環境改善ニーズの高まりに伴い、ビルのアップグレードや立地改善を目的とする移転が堅調。ただし、ビルの選定には慎重で、立地が劣るエリアでは契約条件が見直されるケースも。 ●首都圏では外資系企業の動きが鈍く、特に東京都心部では大量供給が控えている状況下、空室率の上昇傾向の長期化が懸念。	**多様なリーシング機会の追求** ●テナントニーズ・マーケット環境の変化を捉え、貸主による一部内装工事（セットアップオフィス）、機動的な貸付関連工事、契約条件交渉等により、安定稼働と賃料増額実施。 ●省エネルギー型設備への切替え、契約電力会社・契約条件の見直しによるコスト削減。 ●川崎東芝ビル：2024年6月1日にテナント退去予定（2023年5月31日公表）。売却、リテナント、建替え等を引き続き検討。投資主価値の最大化と安定分配を念頭に、運用方針を決定。
	ホテル	●新型コロナウイルス感染症の収束、国・自治体の旅行支援、入国規制の大幅緩和により出張・レジャー、いずれの宿泊需要も急回復。一部ホテルの売上は2019年を超えるレベルまで回復。 ●料飲部門（レストラン・宴会・婚礼等）の回復ペースは緩やか。大都市圏では大型イベント、会議・集会が再開。2023年下半期での本格的な回復に期待。	**国内外からのホテル需要の取込み、収益力の更なる回復に注力** ●RevPAR最大化に向けたレベニューマネジメントを実践。 ●ビジネス・観光ニーズの変化に伴う新たな需要を取込むべく改装、用途転換を検討。 ●オペレーターとのリレーションを通じて、労働力不足解消に向け自動精算機や自動チェックイン機、スマートキーの導入等、様々なサービスのデジタル化により施設競争力を向上。

今後の取組み方針・施策

本投資法人の更なる成長を目指して

		環境認識	収益力の安定化・持続的成長を進める上でのポイント
内部成長	住居	●都心部を中心に転勤需要は回復しており、稼働率、賃料水準は緩やかに上昇。 ●働き方の多様化を機とする新たな居住者ニーズに注目。 ●分譲価格の上昇に伴い、DINKS・ファミリー向け賃貸住戸に対する需要は増加見込み。	**設備更新による物件競争力の維持・向上、新たな収益性・居住者満足の創出** ●貸室・共用部のバリューアップ工事による競争力の向上。 ●環境配慮・物件の付加価値向上に資する設備投資、共用・共有・空スペースの有効活用の検討。
	その他	●首都圏を中心とする物流マーケットではまとまった新規供給が予定されている中、空室率は緩やかに上昇傾向。 ●物流業界では労働力不足に加えて、世界的なエネルギー価格高騰に伴う輸送コスト増が課題。	**物流マーケット動向に応じた賃料改定、設備投資により向上した付加価値のシェア** ●マーケット動向を踏まえ、賃料増額に向けた契約条件交渉を実施。 ●グリーンリース契約を念頭に、LED照明設置率の向上、省エネルギー型設備への投資を促進。
財務運営		●日本銀行の金融緩和政策の維持方針を受け、国内金利は安定した状況が継続。地政学リスク・金融政策転換の時期については、今後も注視。 ●本投資法人に対する金融機関の融資姿勢に変化はなく、債券発行市場も安定しつつあり、資金調達環境は比較的良好。	**財務安定性とコスト抑制の双方を意識した資金調達** ●長期固定金利での調達を基本方針としつつも、比較的低位で安定推移している変動金利での調達も一定程度行い、金融コストの上昇抑制を継続。 ●規律ある財務運営の堅持。
ESG		●1.5℃シナリオに沿った脱炭素移行計画の進捗、移行リスクと機会の把握等、国内外でサステナビリティ開示基準への対応が徐々に義務化。 ●地域コミュニティを構成する一員として、自治体や地域住民等のステークホルダーとの間における「対話」「連携」「協働」機運の高まり。	**ネットゼロに向けた各種施策の推進、エンゲージメントの強化** ●再生可能エネルギー由来電力の更なる導入により、温室効果ガス排出量を計画的に削減。 ●自治体との協働や地域イベントへの参画を通じたまちの活性化への貢献、テナント満足度調査の継続実施等によるステークホルダーとのエンゲージメント強化。

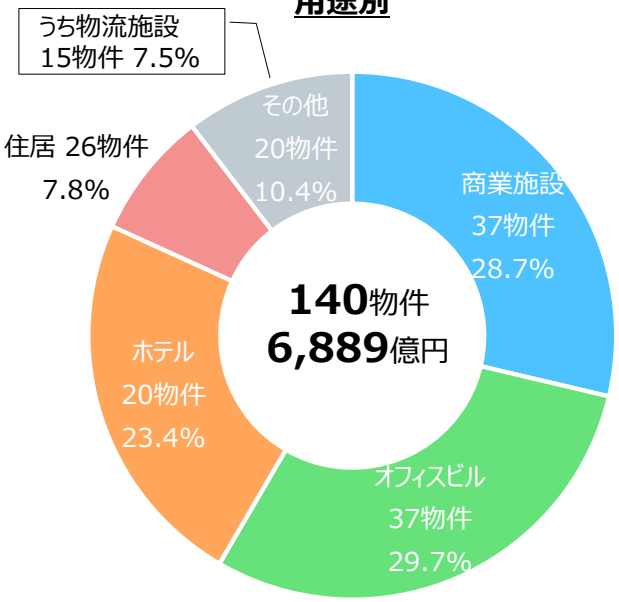




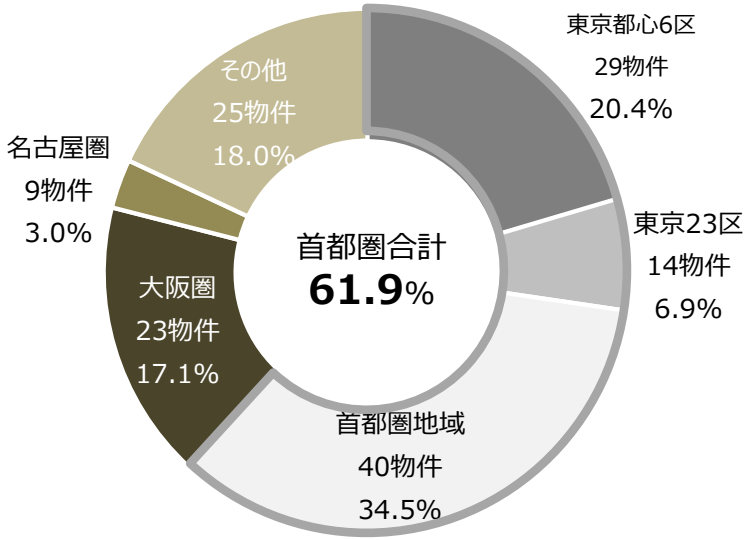
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年*2
取得	128	556	451	322	585	370	248	380	296	317	135	66
譲渡	5	97	0	35	168	165	218	81	170	131	63	0

*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。

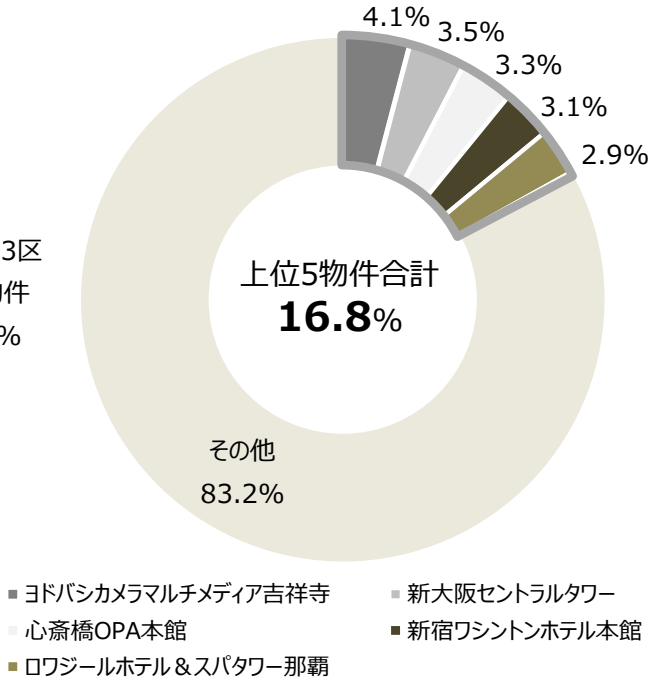
用途別



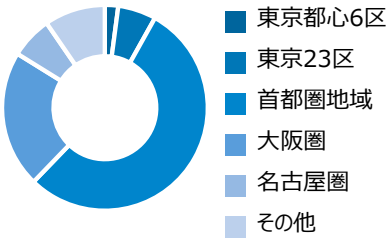
地域別



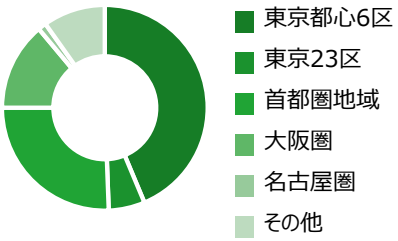
物件別



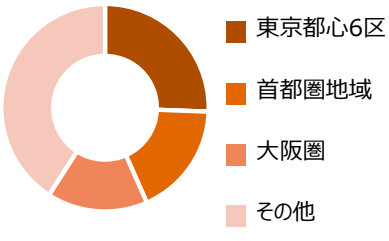
商業施設



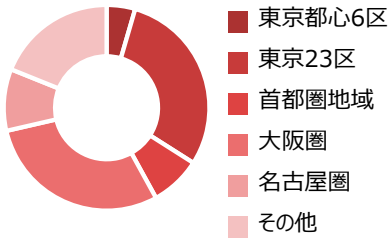
オフィスビル



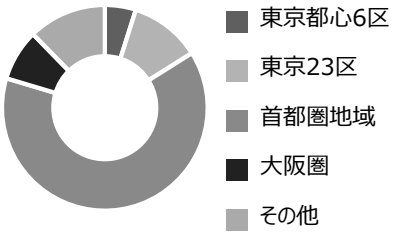
ホテル



住居



その他

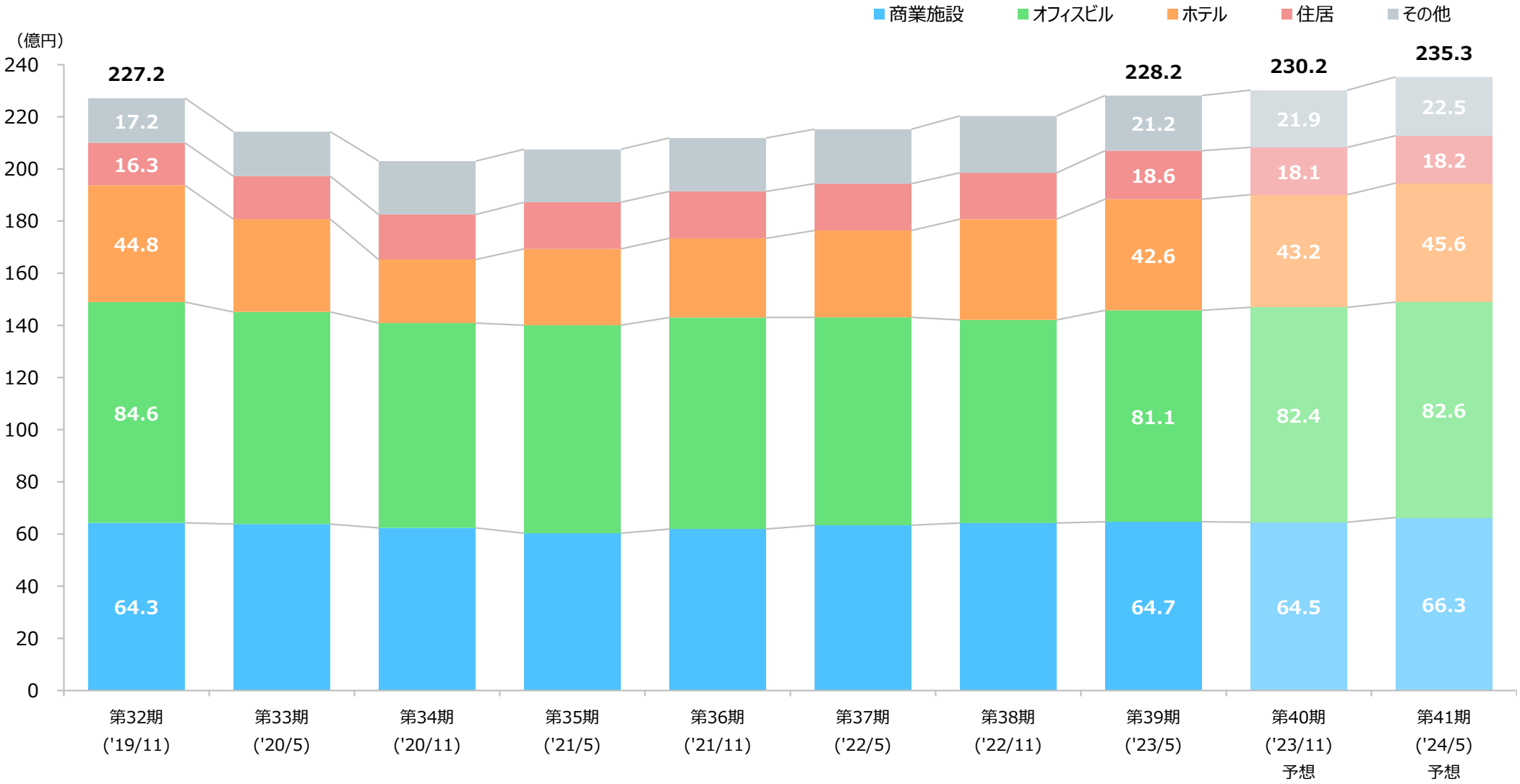


築年数					
ポートフォリオ 25年	25年	27年	25年	18年	23年

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ｚｚ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
注：上記割合はいずれも取得価格ベース。

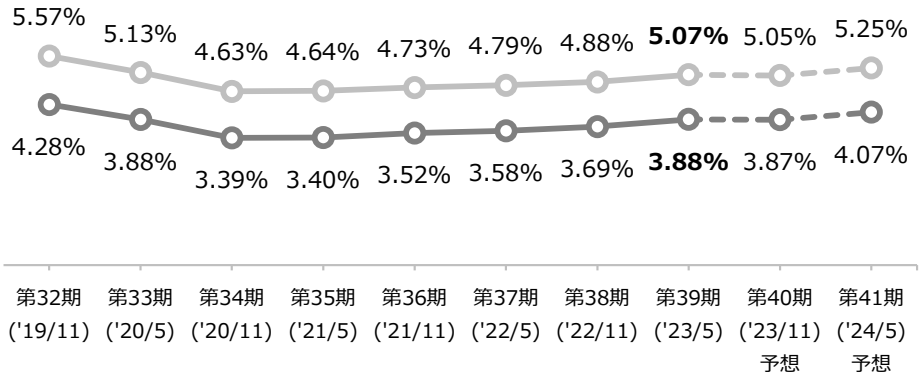
大阪圏　：大阪府、京都府及び兵庫県
名古屋圏　：愛知県、三重県及び岐阜県
その他　：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

■賃貸事業収入

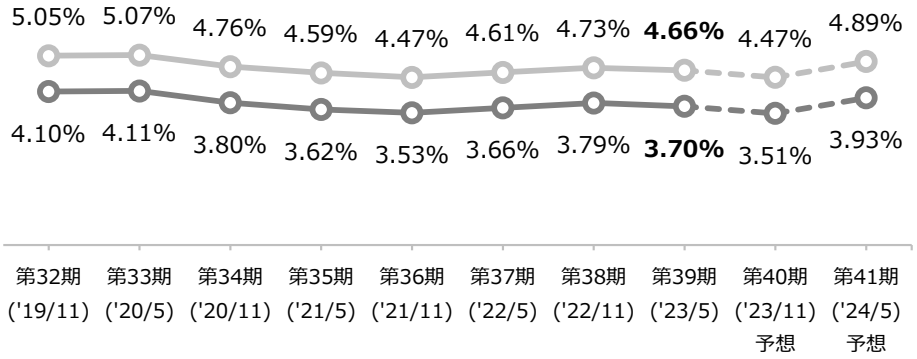

商業施設
オフィスビル
ホテル
住居
その他
（億円）
240
220
200
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
227.2
228.2
230.2
235.3
17.2
16.3
44.8
84.6
64.3
21.2
18.6
42.6
81.1
64.7
21.9
18.1
43.2
82.4
64.5
22.5
18.2
45.6
82.6
66.3
第32期 ('19/11)
第33期 ('20/5)
第34期 ('20/11)
第35期 ('21/5)
第36期 ('21/11)
第37期 ('22/5)
第38期 ('22/11)
第39期 ('23/5)
第40期 ('23/11) 予想
第41期 ('24/5) 予想

修正NOI利回り
修正償却後利回り

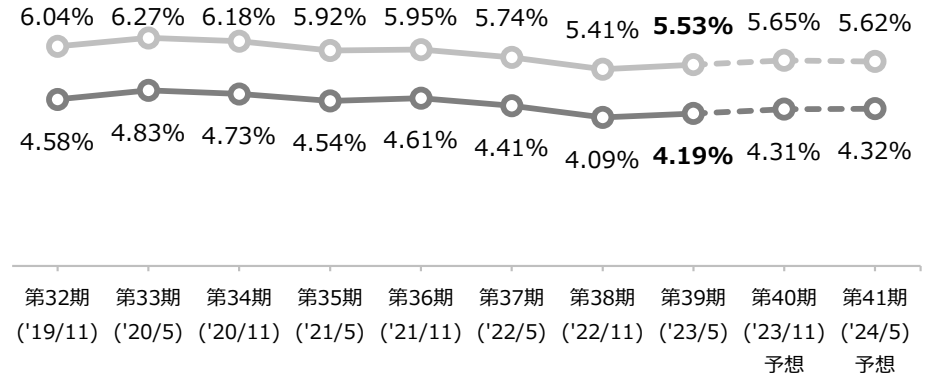
ポートフォリオ全体



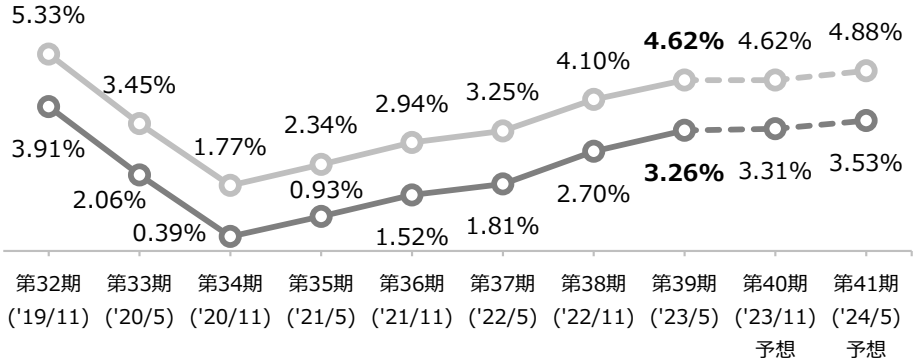
商業施設



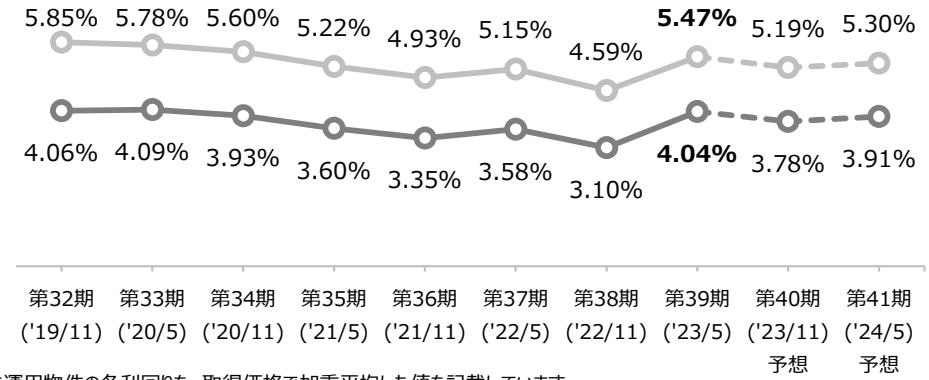
オフィスビル



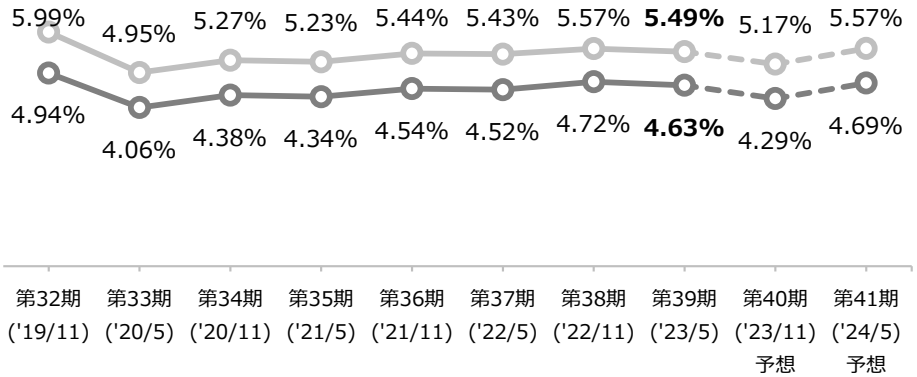
ホテル



住居

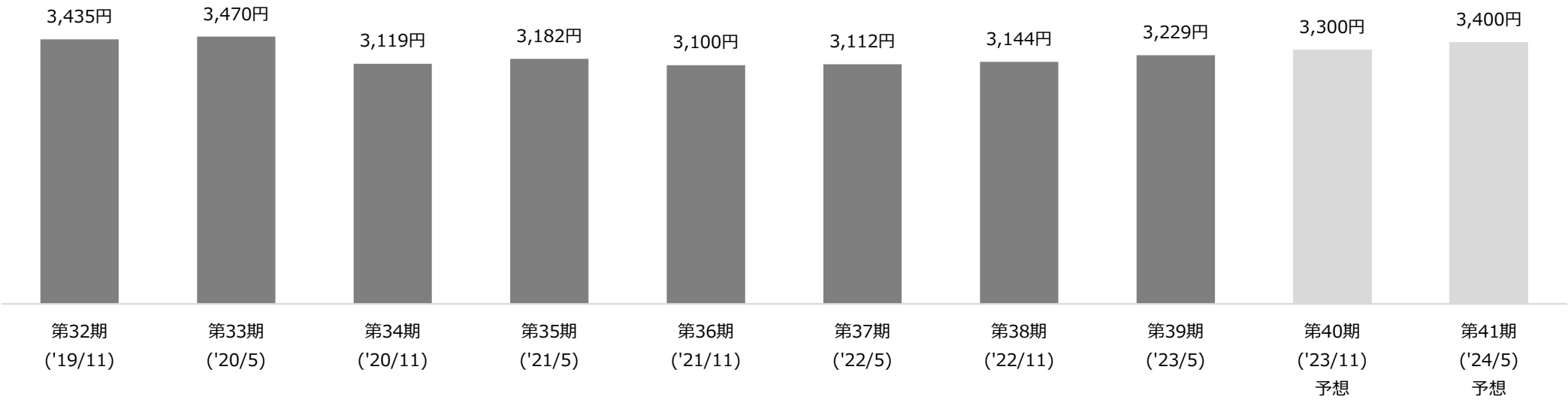


その他

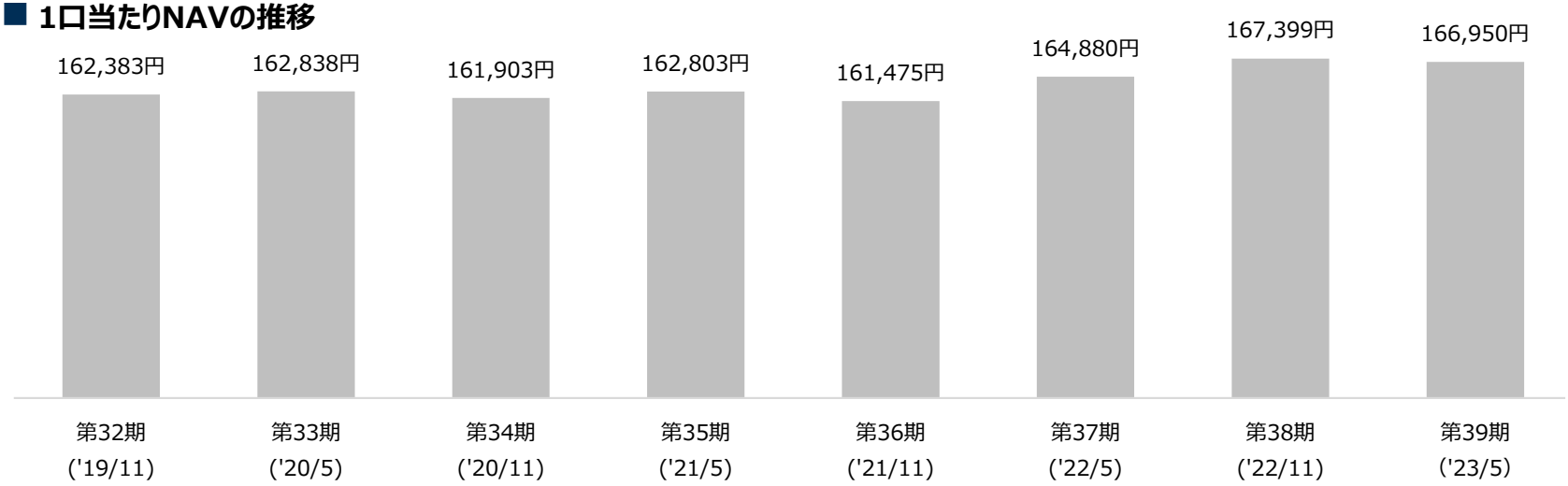


＊期末運用物件の各利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。

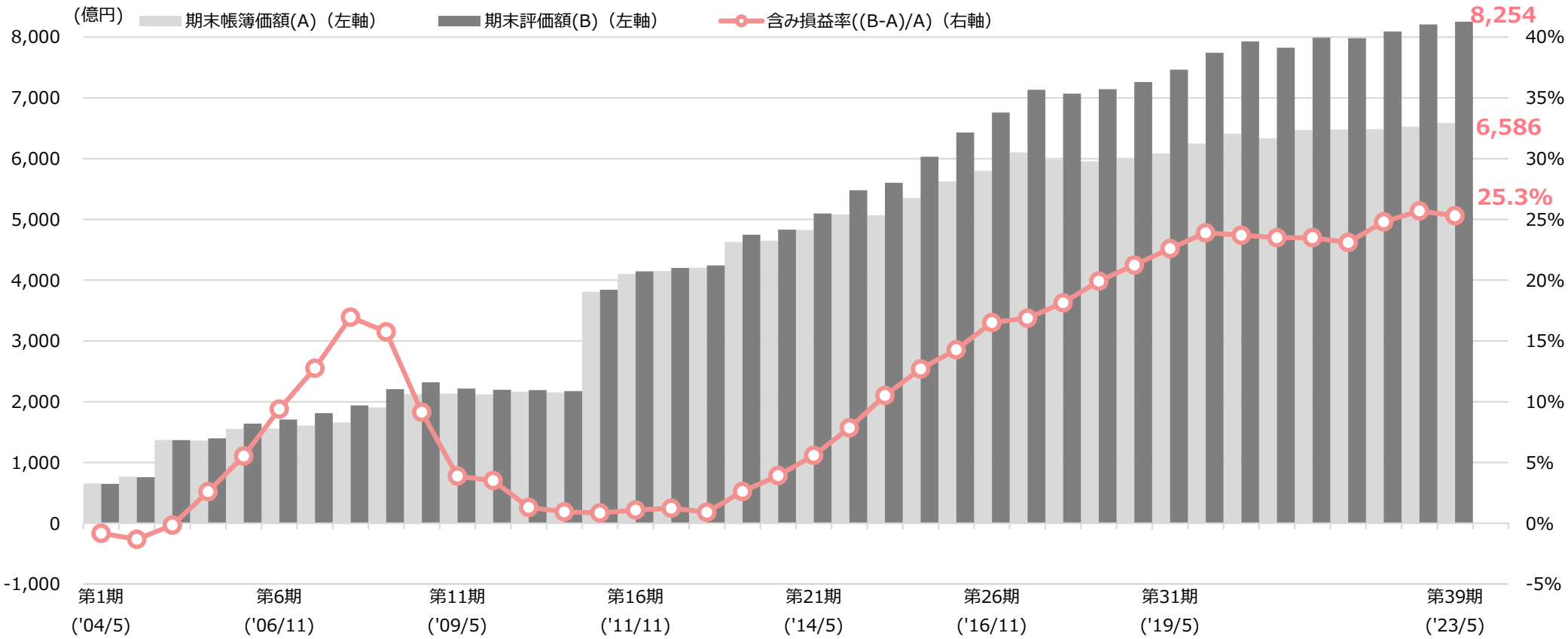
■ 1口当たり分配金（DPU）の推移



■ 1口当たりNAVの推移

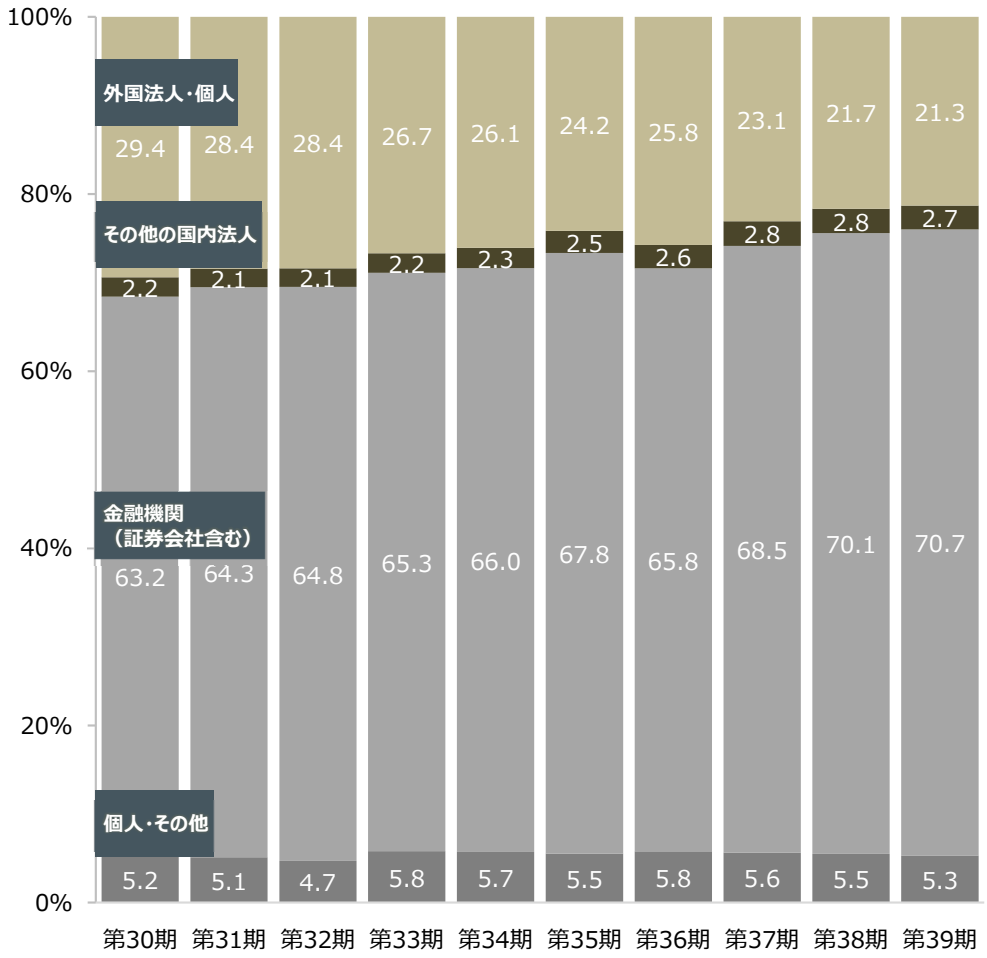


含み損益｜期末帳簿価額・期末評価額の推移



	第38期（2022年11月期）ポートフォリオ全体	第39期（2023年5月期）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	前期比
物件数	137物件	**140物件**	37物件	37物件	20物件	26物件	20物件	＋3物件
期末帳簿価額(A)	6,528億円	**6,586億円**	1,931億円	2,054億円	1,426億円	476億円	696億円	＋57億円
期末評価額(B)	8,207億円	**8,254億円**	2,219億円	2,758億円	1,637億円	692億円	946億円	＋47億円
含み損益	1,679億円	**1,668億円**	288億円	703億円	210億円	215億円	250億円	▲10億円
含み損益率((B-A)/A)	25.7%	**25.3%**	14.9%	34.2%	14.7%	45.2%	36.0%	▲0.4%

■ 投資口数所有者別保有割合の推移



第39期（2023年5月期）末	：	発行済投資口数	3,098,591 口	総投資主数	20,284 名
第38期（2022年11月期）末	：	発行済投資口数	3,098,591 口	総投資主数	20,738 名

■ 主要投資主（第39期（2023年5月期）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）	952,718	30.7%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	550,564	17.8%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	149,178	4.8%
4	ＳＭＢＣ日興証券株式会社	103,774	3.3%
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	52,459	1.7%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	45,794	1.5%
7	みずほ証券株式会社	45,379	1.5%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	42,781	1.4%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	40,490	1.3%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385770	29,972	1.0%
11	日本証券金融株式会社	26,331	0.8%
12	株式会社中国銀行	23,389	0.8%
13	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT (LENDING)	21,986	0.7%
14	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	18,868	0.6%
15	JP MORGAN CHASE BANK 385765	18,167	0.6%
合計		2,121,850	68.5%

主要財務指標

	第35期（2021年5月期）	第36期（2021年11月期）	第37期（2022年5月期）	第38期（2022年11月期）	第39期（2023年5月期）
運用日数	182日	183日	182日	183日	182日
総資産額*1	704,135百万円	707,548百万円	715,568百万円	714,899百万円	723,202百万円
純資産額*1,2	365,797百万円	363,257百万円	363,291百万円	360,338百万円	360,480百万円
1口当たり純資産*1	117,305円	116,490円	116,501円	116,291円	116,336円
1口当たりNAV	162,803円	161,475円	164,800円	167,399円	166,950円
総資産経常利益率（ROA）（年率）*3	2.8%	2.1%	2.7%	2.7%	2.8%
自己資本当期純利益率（ROE）（年率）*4	5.4%	4.0%	5.3%	5.3%	5.5%
自己資本比率*1,5	51.9%	51.3%	50.8%	50.4%	49.8%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（DSCR）*6	16.0倍	14.4倍	15.7倍	15.3倍	15.6倍
NOI	15,310百万円	15,872百万円	16,069百万円	16,585百万円	17,341百万円
FFO*7	12,085百万円	12,578百万円	12,833百万円	13,291百万円	14,003百万円

*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

決算概要｜第39期（2023年5月期）

（単位：百万円）

No	項　目	第38期実績 A	第39期実績 B	前期比 B-A	第39期予想 C*	予想比 B-C
1	営業収益	24,433	25,052	+618	24,613	+439
2	賃貸事業収益	23,984	25,052	+1,068	24,613	+439
3	賃貸事業収入	22,033	22,818	+784	22,566	+253
4	賃料・共益費	21,122	21,881	+758	21,643	+238
5	駐車場収入他	910	936	+26	922	+14
6	その他賃貸事業収入	1,950	2,233	+283	2,047	+186
7	附加使用料	1,676	1,605	▲71	1,657	▲51
8	賃貸事業一時収入	182	532	+349	306	+226
9	その他雑収入	91	96	+4	84	+12
10	不動産等売却益	449	–	▲449	–	–
11	営業費用	13,806	14,149	+342	14,305	▲156
12	賃貸事業費用	11,467	11,778	+310	11,924	▲145
13	公租公課	2,163	2,126	▲36	2,110	+16
14	外注委託費	1,824	1,834	+10	1,803	+32
15	水道光熱費	1,940	1,919	▲20	2,147	▲227
16	損害保険料	37	37	+0	37	+1
17	修繕費等	997	1,322	+325	1,266	+57
18	その他賃貸事業費用	436	469	+32	492	▲22
19	減価償却費	4,068	4,067	▲1	4,069	▲1
20	販売費・一般管理費	2,339	2,370	+31	2,381	▲10
21	**営業利益**	**10,627**	**10,903**	**+276**	**10,307**	**+596**
22	賃貸事業利益	12,516	13,274	+757	12,688	+585
23	NOI	(16,585)	(17,341)	(+756)	(16,758)	(+583)
24	営業外収益	38	6	▲32	2	+4
25	営業外費用	998	979	▲19	1,002	▲22
26	経常利益	9,666	9,930	+263	9,307	+623
27	**当期純利益**	**9,666**	**9,929**	**+263**	**9,306**	**+623**
28	１口当たり当期純利益(円/口)	(3,119)	(3,204)	(+85)	(3,003)	(+201)
29	一時差異等調整積立金	77	77	–	77	–
30	任意積立金	▲1	▲1	▲0	389	▲391
31	分配金総額	9,741	10,005	+264	9,772	+233
32	**１口当たり分配金(円/口)**	**3,144**	**3,229**	**+85**	**3,154**	**+75**
33	期末発行済投資口数（口）	3,098,591	3,098,591	–	3,098,591	–
34	資本的支出（CAPEX）	1,950	2,443	+493	2,749	▲305

*2023年1月19日公表値。

主要差異要因（符号は利益影響）

（単位：億円）

第39期 前期比（B－A）

■営業収益	+6.1
新規取得物件収益寄与	+2.1
・第38期取得物件（通期寄与）	+0.9
・第39期取得物件	+1.2
売却による収益影響	▲4.6
・第38期売却益剥落	▲4.5
・第38期売却による賃貸事業収益影響	▲0.1
既存物件収益影響	+8.7
・賃料・共益費増	+6.9
・原状回復収入等の一時収入増	+2.3
・その他（附加使用料減 他）	▲0.5
■営業費用/営業外損益	▲3.5
・第38期・第39期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.7
・第38期売却による賃貸事業費用減	+0.0
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲3.2
・その他営業費用（その他の賃貸事業費用減、販管費増）	+0.4
・営業外損益（保険金収入減 他）	▲0.1

第39期 予想比（C－B）

■営業収益	+4.3
新規取得物件収益寄与	+0.8
・第38期・第39期取得物件	+0.8
既存物件収益影響	+3.6
・賃料・共益費増	+2.9
・原状回復収入等の一時収入増	+1.1
・価格変動による附加使用料減	▲0.6
・その他（原状回復収入等の一時収益増 他）	+0.2
■営業費用/営業外損益	+1.8
・第38期・第39期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.4
・既存物件 価格変動による水道光熱費減	+2.4
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲0.6
・その他営業費用（その他の賃貸事業費用・販管費減）	+0.2
・営業外損益（支払利息減 他）	+0.3

業績予想｜第40期（2023年11月期）・第41期（2024年5月期）

（単位：百万円）

No	項　目	第39期実績 A	第40期予想 B*	前期比 B-A	第41期予想 C*	前期比 C-B
1	営業収益	25,052	25,305	+252	25,273	▲31
2	賃貸事業収益	25,052	24,995	▲57	25,273	+278
3	賃貸事業収入	22,818	23,020	+201	23,529	+508
4	賃料・共益費	21,881	22,079	+197	22,585	+505
5	駐車場収入他	936	940	+4	943	+2
6	その他賃貸事業収入	2,233	1,975	▲259	1,744	▲230
7	附加使用料	1,605	1,758	+152	1,597	▲160
8	賃貸事業一時収入	532	93	▲439	56	▲36
9	その他雑収入	96	123	+27	90	▲32
10	不動産等売却益	–	310	+310	–	▲310
11	営業費用	14,149	14,085	▲64	13,704	▲380
12	賃貸事業費用	11,778	11,631	▲147	11,278	▲352
13	公租公課	2,126	2,146	+18	2,154	+7
14	外注委託費	1,834	1,854	+18	1,812	▲41
15	水道光熱費	1,919	1,948	+28	1,775	▲172
16	損害保険料	37	38	+1	38	▲0
17	修繕費等	1,322	1,067	▲256	995	▲71
18	その他賃貸事業費用	469	506	+36	454	▲51
19	減価償却費	4,067	4,073	+5	4,050	▲23
20	販売費・一般管理費	2,370	2,454	+83	2,426	▲27
21	**営業利益**	**10,903**	**11,220**	**+316**	**11,568**	**+348**
22	賃貸事業利益	13,274	13,364	+89	13,995	+631
23	NOI	(17,341)	(17,437)	(+95)	(18,045)	(+608)
24	営業外収益	6	26	+19	2	▲24
25	営業外費用	979	1,097	+118	1,112	+14
26	経常利益	9,930	10,148	+218	10,458	+309
27	**当期純利益**	**9,929**	**10,148**	**+218**	**10,458**	**+309**
28	１口当たり当期純利益(円/口)	(3,204)	(3,274)	(+70)	(3,374)	(+100)
29	一時差異等調整積立金	77	77	–	77	–
30	任意積立金	▲1	–	+1	–	–
31	分配金総額	10,005	10,225	+220	10,535	+310
32	**１口当たり分配金(円/口)**	**3,229**	**3,300**	**+71**	**3,400**	**+100**
33	期末発行済投資口数（口）	3,098,591	3,098,591	–	3,098,591	–
34	資本的支出（CAPEX）	2,443	3,704	+1,260	2,243	▲1,461

*2023年7月19日公表値。

主要差異要因（符号は利益影響）

（単位：億円）

第40期 前期比（B－A）

■営業収益	+2.5
新規取得物件収益寄与	+2.2
・第39期取得物件（通期寄与）	+1.3
・第40期取得物件	+0.9
売却による収益影響	+2.6
・第40期売却益計上	+3.1
・第40期売却による賃貸事業収益消失	▲0.5
既存物件収益影響	▲2.3
・賃料・共益費増	+0.7
・前期原状回復収入等の一時収入剥落他	▲4.4
・季節・価格変動による附加使用料増	+1.1
・その他	+0.3
■営業費用/営業外損益	▲0.3
・第39期・第40期取得物件による賃貸事業費用増	▲0.9
・第40期売却による賃貸事業費用減	+0.3
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+2.6
・販管費増（運用報酬、鑑定評価取得費用、投資主総会費用）	▲0.8
・その他営業費用（その他の賃貸事業費用）	▲0.5
・営業外損益（不動産等除却損・支払利息増 他）	▲1.0

第41期 前期比（C－B）

■営業収益	▲0.3
売却による収益影響	▲3.3
・第40期売却益剥落（第41期売却損益ゼロ想定）	▲3.1
・第40期・第41期売却による賃貸事業収益影響	▲0.2
既存物件収益影響	+3.0
・賃料・共益費増	+5.2
・季節変動による附加使用料減	▲1.6
・その他（第39期一時収入剥落　他）	▲0.7
■営業費用/営業外損益	+3.4
・第41期売却による賃貸事業費用減	+0.0
・既存物件 季節変動による水道光熱費減	+1.7
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+0.7
・その他営業費用（その他の賃貸事業費用減、販管費減）	+1.3
・営業外損益（支払利息等増）	▲0.4

D36 グランルージュ城東

住居

スポンサーサポート ウェアハウジング

● 大阪市中心部＊1へ容易にアクセス可能。幅広いニーズに訴求力を有する住居

●大阪市で人口密度第2位＊2の城東区に所在。徒歩10分圏内にJR、地下鉄、私鉄を含む4路線5駅。
●1戸当たり約30～60㎡。単身者からファミリー層にまで訴求力を有する住戸構成。
●周辺には公園や区役所、市立図書館等の公共施設、スーパー、ホームセンター等の生活利便施設が所在。

所在地	大阪府大阪市
構造・規模	RC 11F
建築時期	2008年1月
取得日	2022年12月22日
取得価格	1,755百万円
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.6% (4.1%)
稼働率＊3	94.6%

専有部（リビング）

＊1 淀屋橋・中之島・難波・京橋・新大阪エリア。
＊2 2022年11月時点。
＊3 2023年5月31日時点。

E22 札幌米里物流センター

その他

スポンサーサポート ウェアハウジング

● 道央自動車道「札幌」ICに近接。広域・地域配送に優れた物流施設

●道央自動車道は札幌市、新千歳空港、苫小牧港を経由し、北海道内の主要都市を南北に結ぶ物流の大動脈。
●「札幌」IC（インターチェンジ）経由で札幌都市圏＊1、札幌市中心部へのアクセスも良好。
●天井高6.8m、床荷重約0.6t/㎡～1.4t/㎡、基準柱スパン8.75m×9m、トラックバース13台分を装備。汎用性が高い仕様で、荷主、3PL事業者等、幅広い需要の取込みが可能。

所在地	北海道札幌市
構造・規模	S 4F
建築時期	1998年9月
取得日	2022年12月22日
取得価格	1,177百万円
想定NOI利回り	4.9%
(想定償却後利回り)	(4.2%)
稼働率＊2	100.0%

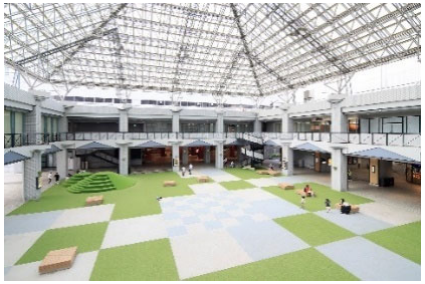
＊1 札幌市、小樽市、苫小牧市等。
＊2 2023年5月31日時点。

B50 大阪ベイタワー　オフィスビル

（信託受益権の準共有持分10%を取得）

● 更なる立地ポテンシャルの向上が見込まれる大阪湾岸部所在の駅直結大型複合施設

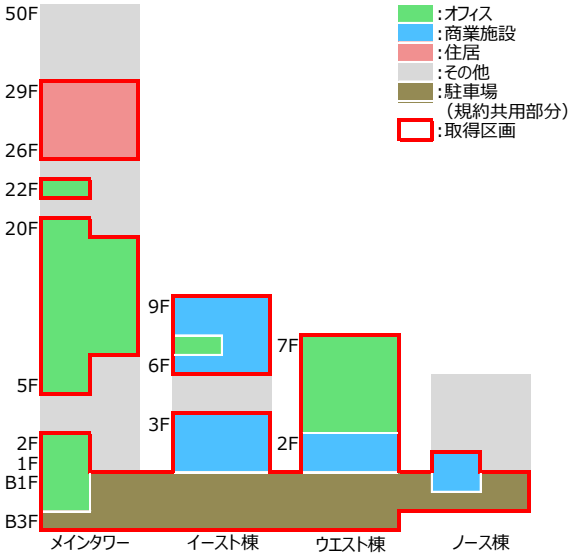
●大阪中心部の梅田エリア及び本町エリアまで電車で10分以内。大阪湾岸部と大阪中心部の結束点である「弁天町」駅に直結。
●2025年日本国際博覧会（大阪万博）や統合型リゾートが計画されている大阪湾岸部の夢洲エリアに近接し、立地ポテンシャルの更なる向上を見込む。
●メインタワーの基準階は眺望や採光に優れており、有効天井高2.5m、1,138㎡の整形無柱空間で柔軟なレイアウトが可能。床荷重500kg/㎡まで対応可能なヘビーデューティーゾーン*1も配置されており、サーバーや書庫の設置も可能。

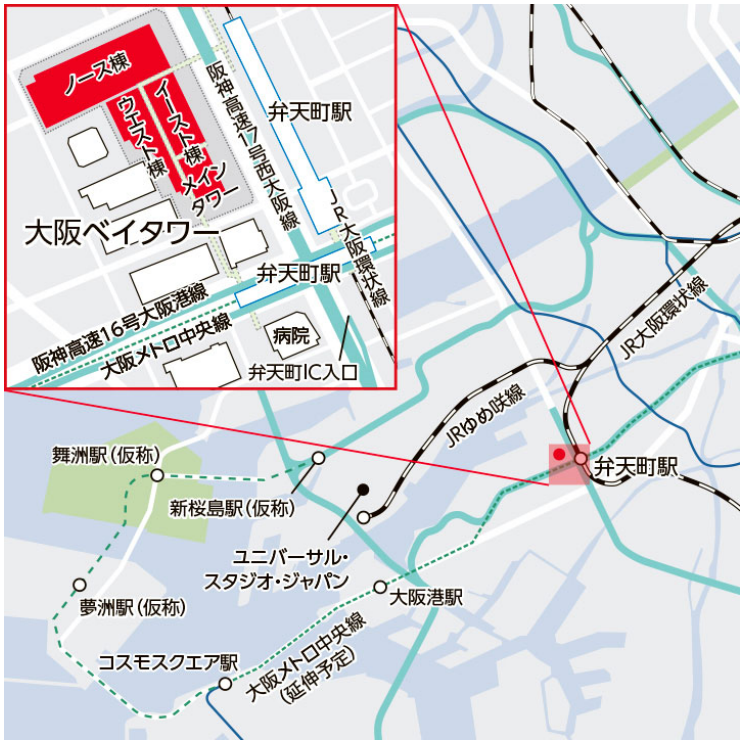


アトリウム

所在地	大阪府大阪市
構造・規模	SRC/S/RC B3/50F
建築時期	1993年9月
取得日	2023年3月20日
取得価格	2,637百万円
想定NOI利回り	4.0%
(想定償却後利回り)	(3.5%)
稼働率*2	94.1%

＜配置図（イメージ）＞





＊1 サーバー室やキャビネットなどの重量のある荷物を置くことを想定し、床の一部分の耐荷重を補強している重荷重対応エリア。
＊2 2023年5月31日時点。

A45 東松戸ショッピングセンター 商業施設

● 居住性、生活利便性が高く、首都圏の人口増加エリアに所在する商業施設

●スーパーマーケットを核テナントに、ドラッグストアやクリニック等、生活利便性の高いテナント構成。
●千葉県松戸市「東松戸駅」から徒歩2分の角地に所在。JR、私鉄を含む3路線の利用が可能。
●徒歩圏内に公園、保育園の他、図書館等が併設された公共施設が位置する住環境の良いエリア。

所在地	千葉県松戸市
構造・規模 レジデンス棟	RC 19F
モール棟	S 1F
建築時期	2018年1月
取得日	2023年6月1日
取得価格	2,200百万円
想定NOI利回り	4.9%
(想定償却後利回り)	(4.1%)
稼働率*	100.0%

＊2023年5月31日時点。

■ 賃料形態・収益計上基準

（客室数順）

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） 。

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		
■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㈱	491
■SS30（仙台国際ホテル）	㈱東武ホテルマネジメント	234
宿泊特化型		
■スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	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	㈱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㈱	272
■MZビル（R&Bホテル八王子）	ワシントンホテル㈱	257
■東横イン広島平和大通	㈱東横イン	255
■東横イン品川駅高輪口	㈱東横イン	180
■四谷213ビル（東急ステイ四谷）	東急リゾーツ＆ステイ㈱	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㈱	118
■東横イン那覇国際通り美栄橋駅	㈱東横イン	94
計		2,614

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㈱	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㈱	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㈱	196
宿泊特化型		
■ホテルJALシティ那覇 ◎	㈱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（旧ザ・ビー福岡天神） ○	㈱グリーンズ	125
■コンフォートイン東京六本木（旧ザ・ビー六本木） ○	㈱グリーンズ	114
■リーガプレイス京都四条烏丸* ◎	㈱ロイヤルホテル	95
計		1,884

＊旧オペレーター（ネストホテルジャパン㈱）との合意解約に基づき2023年3月31日に営業終了（2022年12月16日公表）。2023年4月1日より新オペレーター（㈱ロイヤルホテル）営業開始。

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㈱	1,280
■リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity ◎	㈱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㈱	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） ◎	㈱ミナシア	185
計		1,946

■都心6区 ■首都圏地域 ■大阪圏 ■沖縄 ■その他

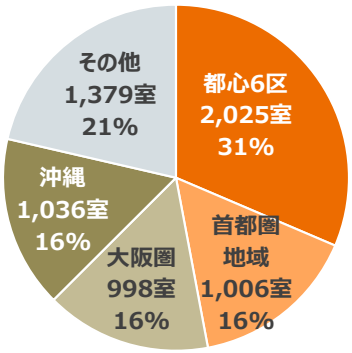
（地域の定義は補足説明資料p.31参照）

総客室数 6,444室

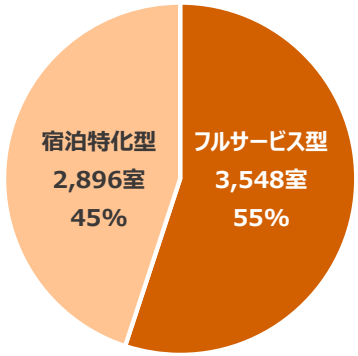
第39期（2023年5月期）末時点

■ 地域分布

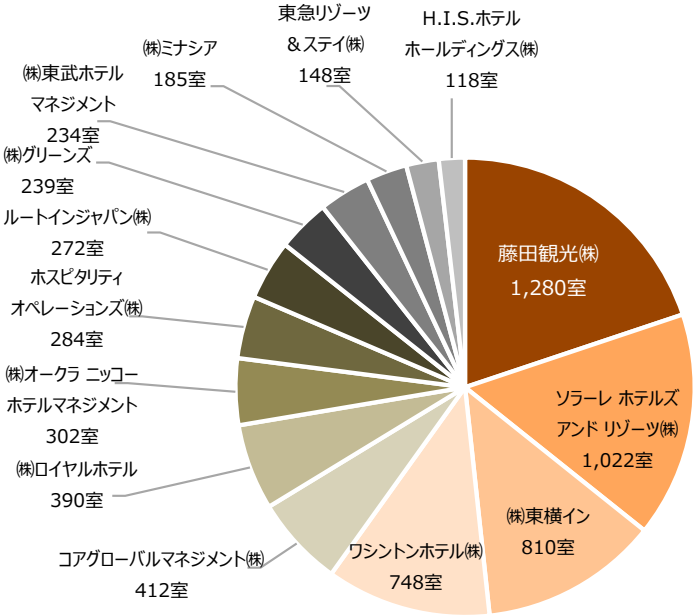
（地域の定義は補足説明資料p.31参照）



■ ホテルタイプ別

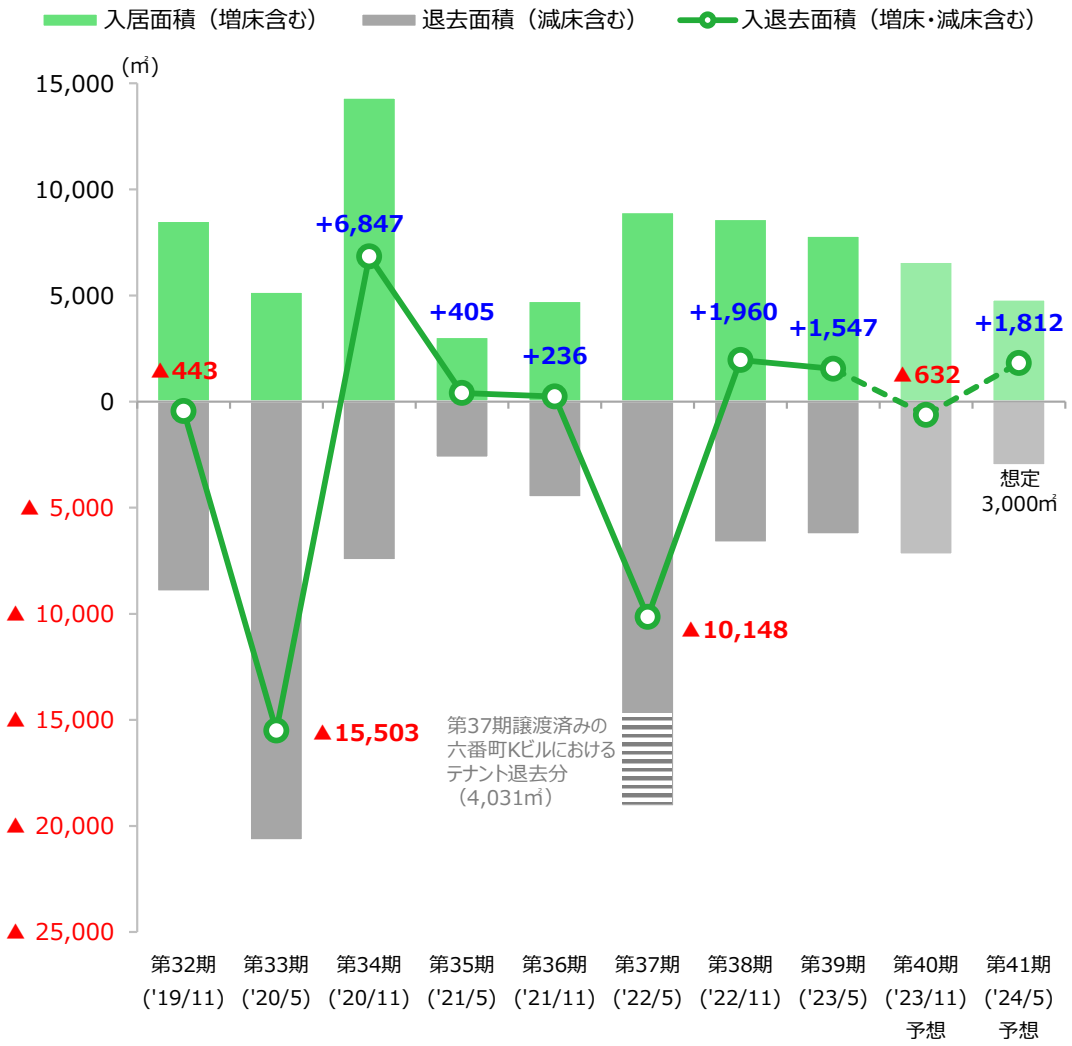


■ オペレーター分布

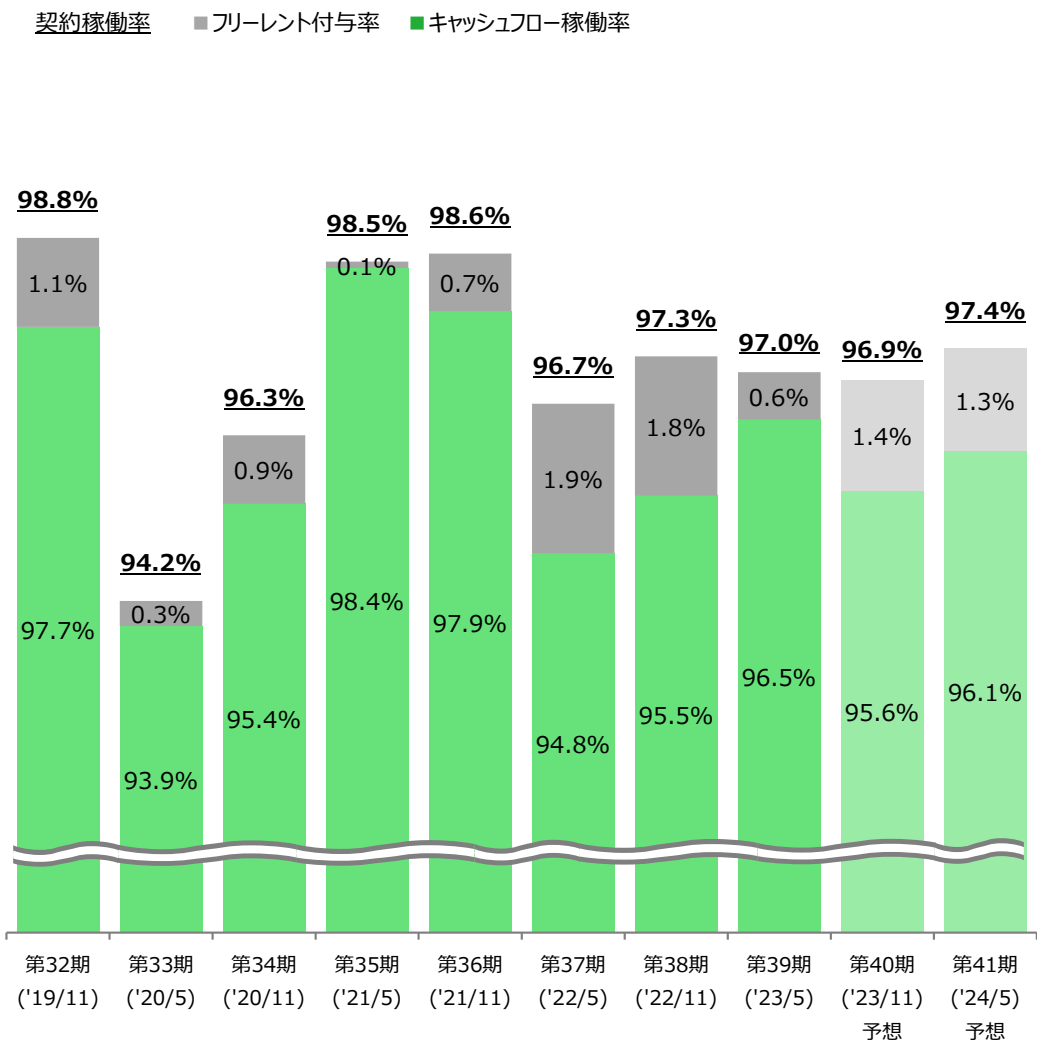


賃貸可能面積　365,962㎡
第39期（2023年5月期）末時点

■ 入退去状況

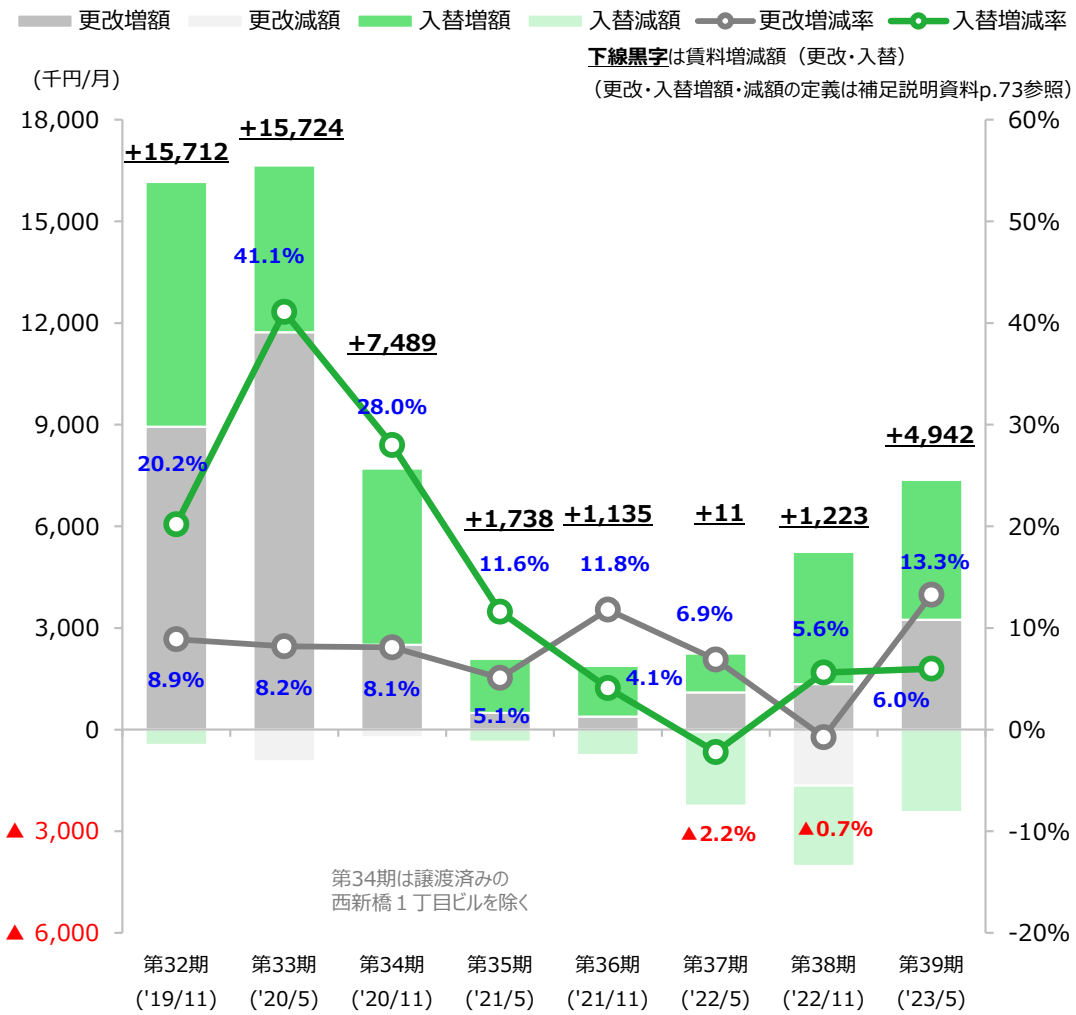


■ キャッシュフロー稼働率



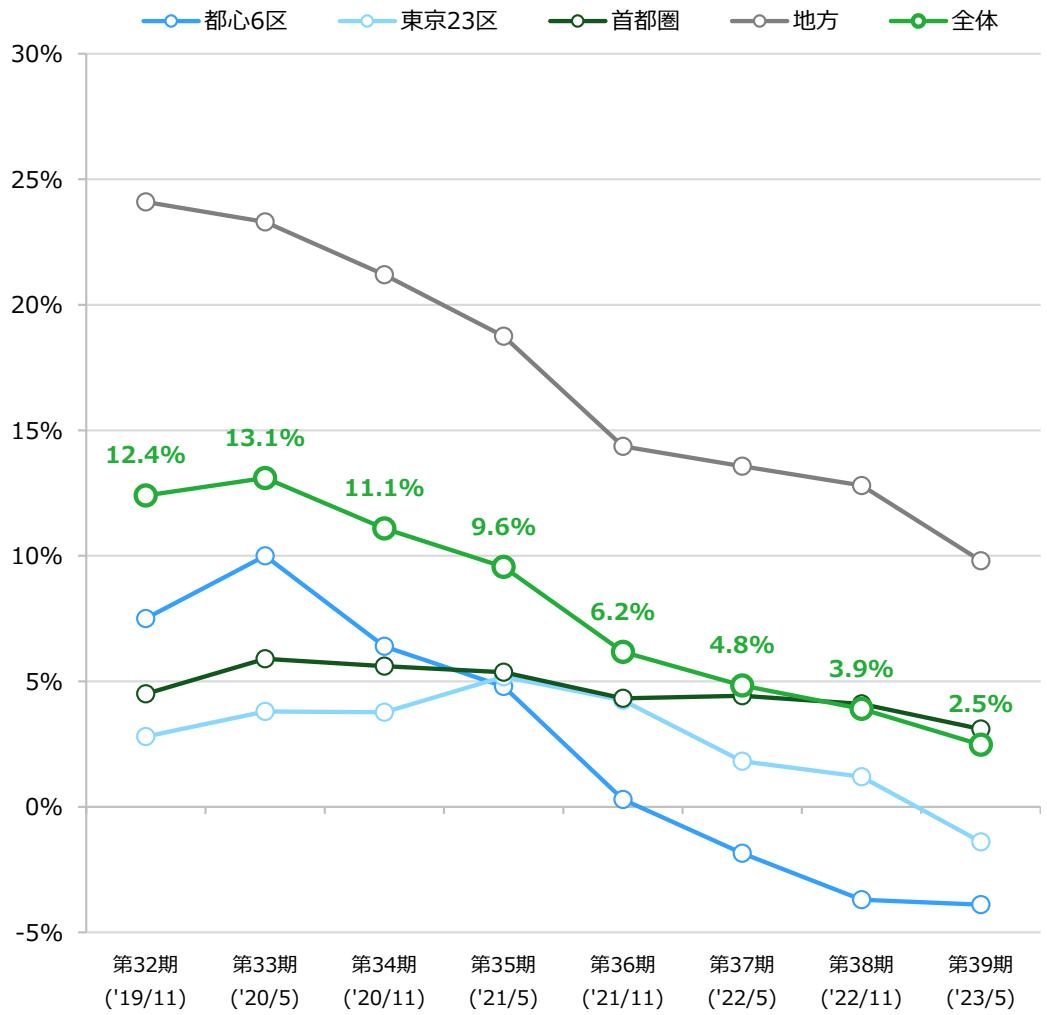
注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

■ 賃料改定状況



■ 賃料ギャップ

（地域の定義は補足説明資料p.31参照）

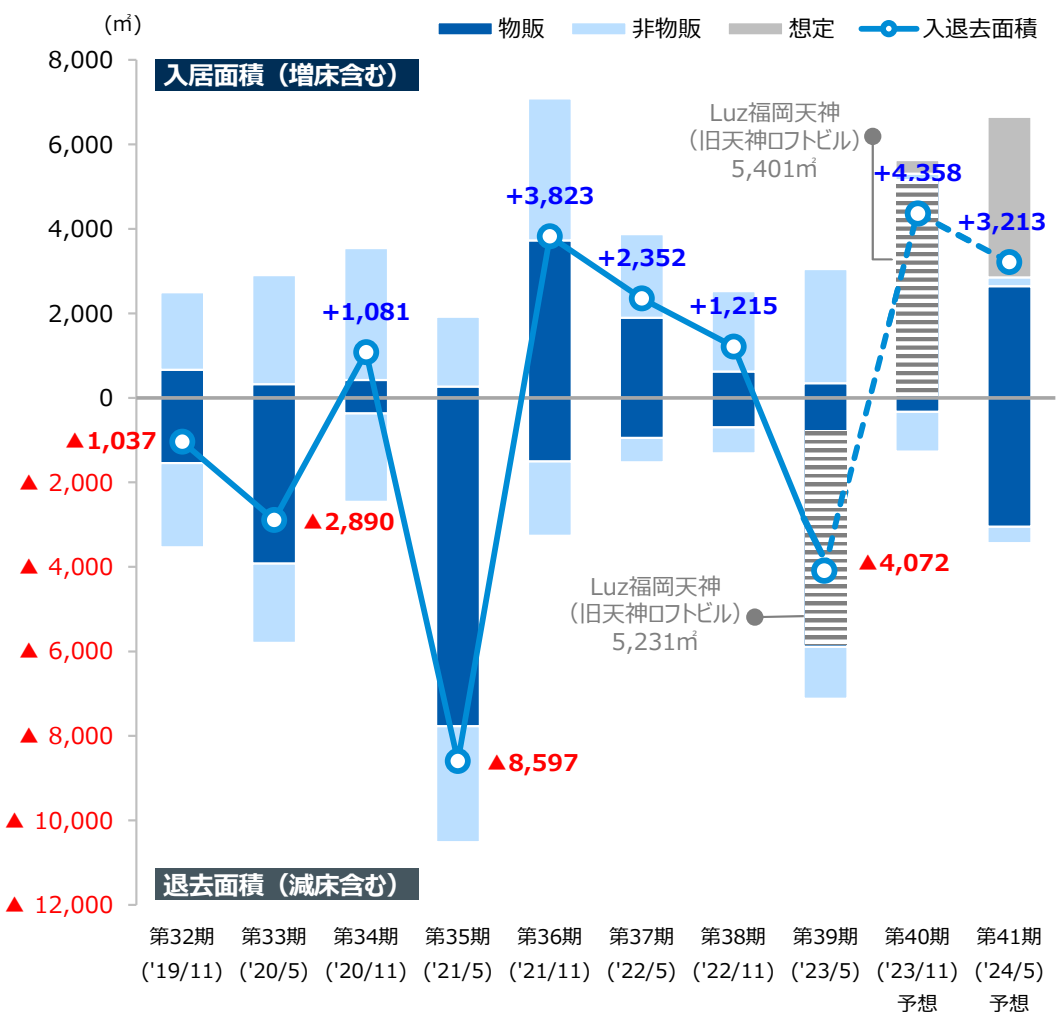


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

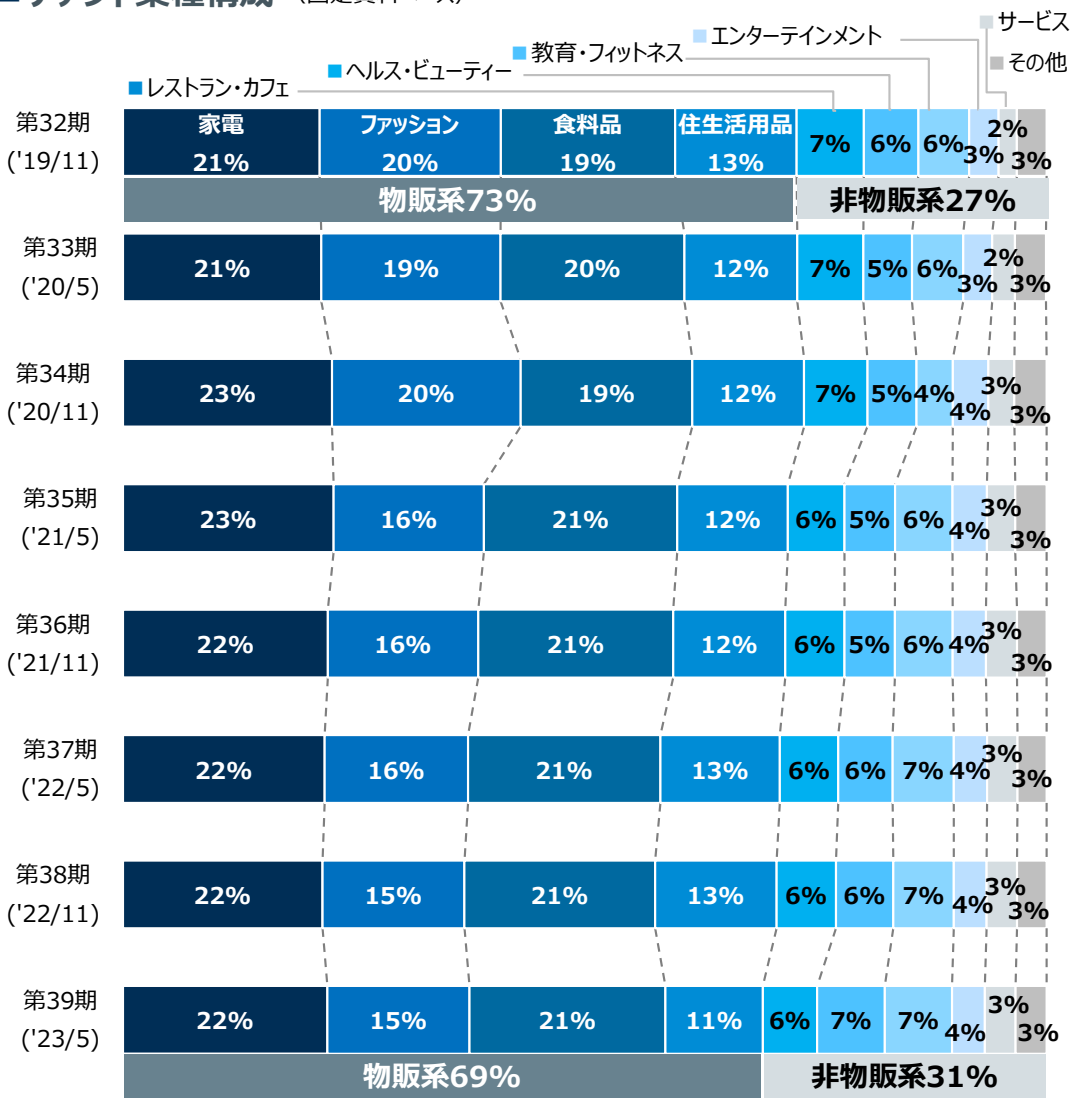
賃貸可能面積　463,749㎡

第39期（2023年5月期）末時点

■ 入退去状況（業種別）

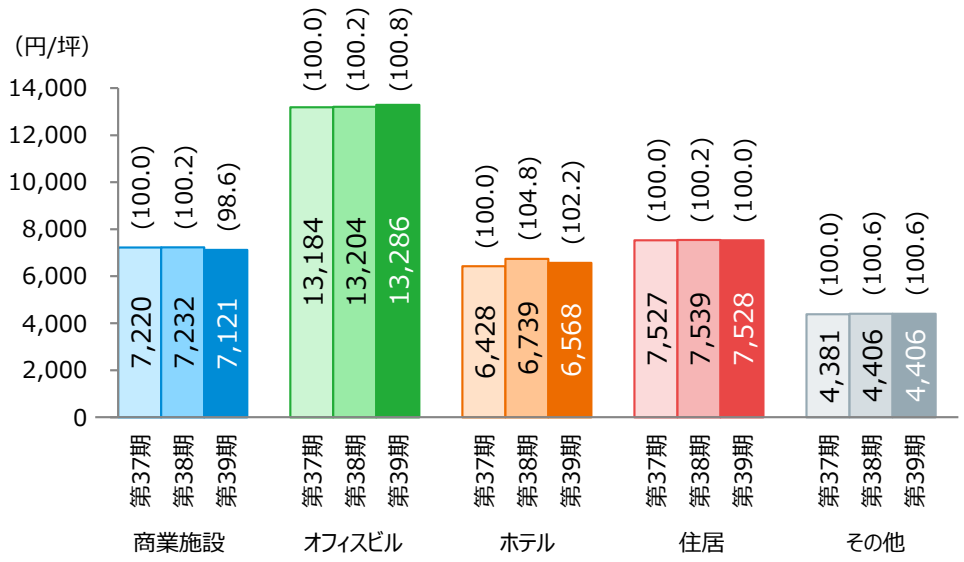


■ テナント業種構成（固定賃料ベース）

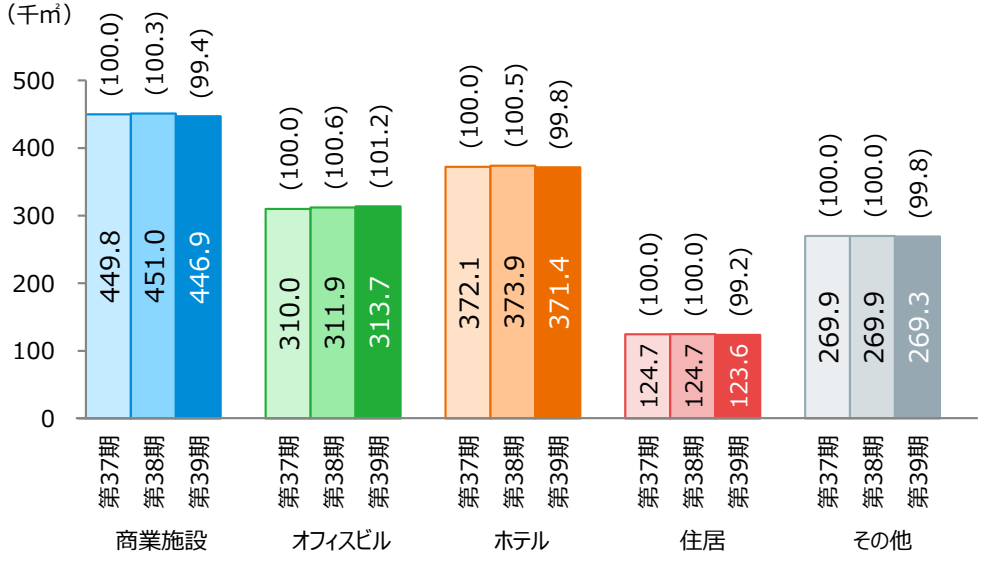


内部成長｜継続保有物件における月額賃料（契約ベース） 括弧内の数値は第37期（2022年5月期）末を100とした指数

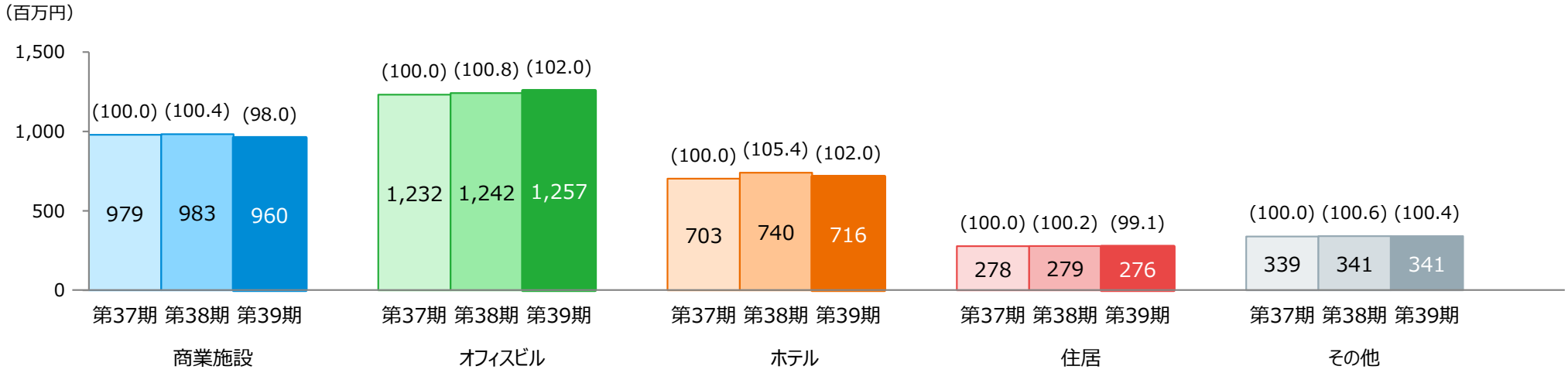
契約賃料単価



賃貸契約面積



月額賃料（契約賃料単価×賃貸契約面積）

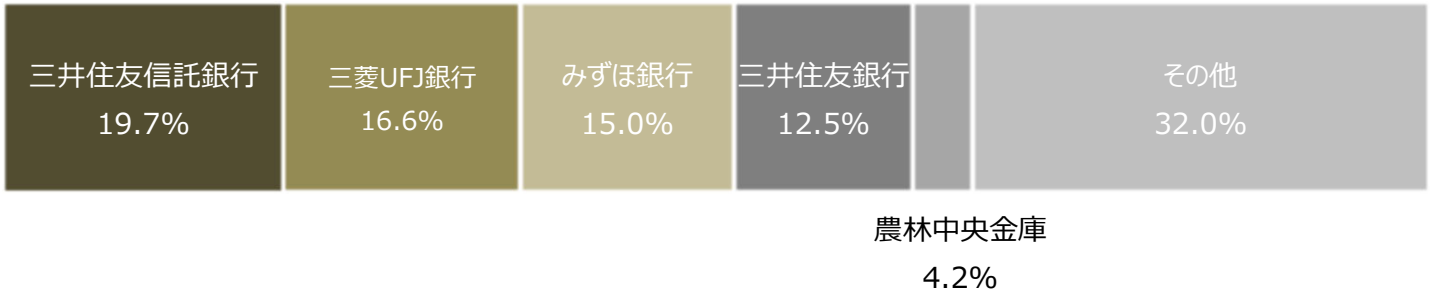


注1：「継続保有物件」とは、本投資法人が2023年5月末時点で過去1年以上運用している物件で、133物件が対象です。
注2：本分析は固定賃料（共益費を含む）のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料は含みません。また、一時的な賃料減免は考慮しておりません。

■ 借入先一覧 （第39期（2023年5月期）末時点）

借入金合計　2,859億円　　借入先　34社

注：グリーントラストローン（合同運用指定金銭信託スキームによる借入。145億円）は、借入先1社としてカウントし、下記グラフの「その他」に含めています。



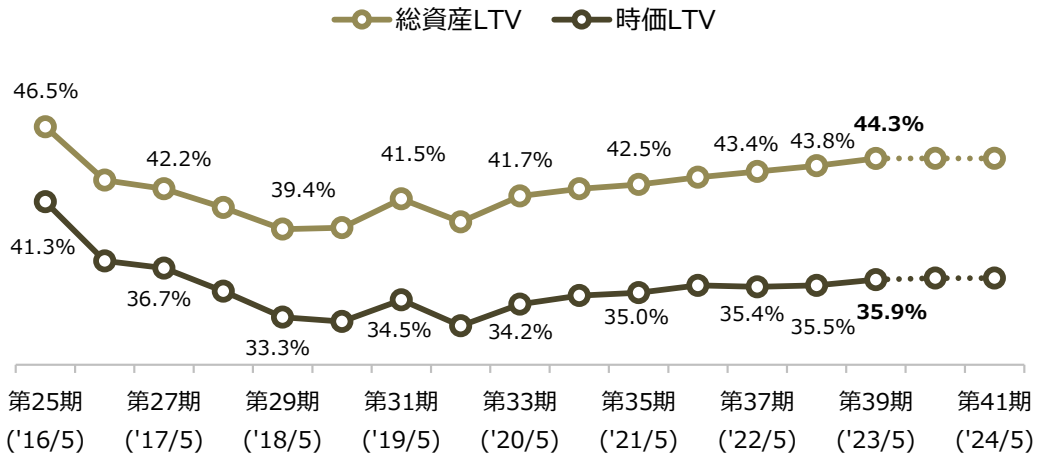
■ 長期発行体格付け （第39期（2023年5月期）末時点）

AA

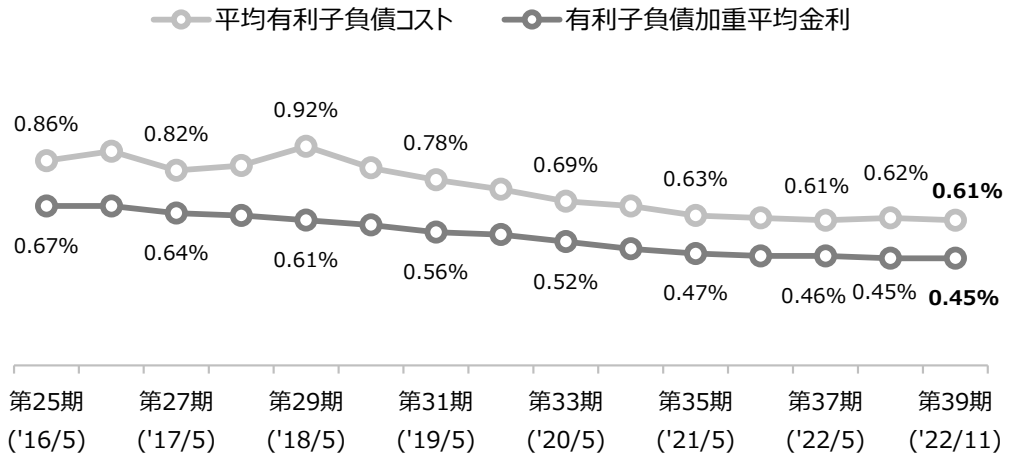
（見通し：安定的）

株式会社日本格付研究所（JCR）

■ 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。

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

内部留保額

99.0億円

第39期（2023年5月期）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）

	第38期（2022年11月期）末時点	第39期（2023年5月期）		
		積立額	取崩額	期末時点
一時差異等調整積立金	6,830	－	▲77	6,752
配当準備積立金	3,146	+1	－	3,148
内部留保額合計	**9,976**	**+1**	**▲77**	**9,901**

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。

外部評価・保証

GRESB リアルエステイト評価

GRESB ★★★★☆ 2022

Green Star
8年連続

4 Star

GRESB 開示評価

GRESB Public Disclosure 2022

Aレベル
最上位5年連続

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数は、MSCIジャパンIMI指数構成銘柄のうち、ESG評価に優れた企業により構成される指数。
- 年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が運用を行う際のESG指数の一つに選定。

2023 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

ユナイテッド・アーバン投資法人によるMSCI ESG Research LLCまたはその関連会社（"MSCI"）のデータの使用、およびMSCIのロゴ、商標、サービスマークまたはインデックス名の使用は、MSCIによるユナイテッド・アーバン投資法人の後援、承認、推薦、または宣伝を意味するものではありません。MSCIのサービスおよびデータはMSCIまたはその情報提供者の所有物であり、「現状のまま」提供され、保証はありません。MSCIの名称およびロゴは、MSCIの商標またはサービスマークです。

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。

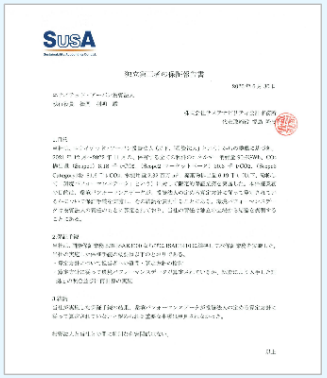
MSCI ESG RATINGS **AA**

CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA

RATING ACTION DATE: July 27, 2022
LAST REPORT UPDATE: July 27, 2022

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132物件。2022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。



独立第三者の保証報告書

＊エネルギー消費量、CO^2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。

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。

https://uur-jra-sustainability.com/sustainability/environment/climate/

責任投資原則（PRI）

●本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

モジュール名	評価結果
Investment & Stewardship Policy 投資ポリシーとスチュワードシップ・ポリシー	★★★★☆
Real Estate 不動産	★★★★★

（2022年6月時点）

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

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

スポンサーと連結署名

TOKYO働き方改革宣言

●本資産運用会社：2018年11月に宣言

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。

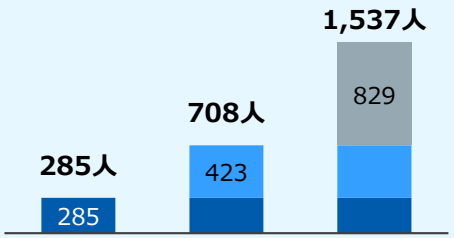
●国連UNHCR協会は、国連の難民支援機関であるUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の活動を支える日本の公式支援窓口です。

●社会の一員として、2023年も本取組みを継続しています。

募金活動が実施された本投資法人運用物件（第39期末時点）

●Luz船橋	●モラージュ柏	●Luz湘南辻堂
●Luz福岡天神	●くるる	●LEVENおおたかの森

«募金活動ブースにお立寄りいただいた延べ来館者数»



	2020	2021	2022
実施回数	2回	2回	5回
月あたり寄付金累計額	54,000円	215,000円	432,000円

（各年11月末時点）

募金活動について説明する国連UNHCR協会職員
くるる（2022年）

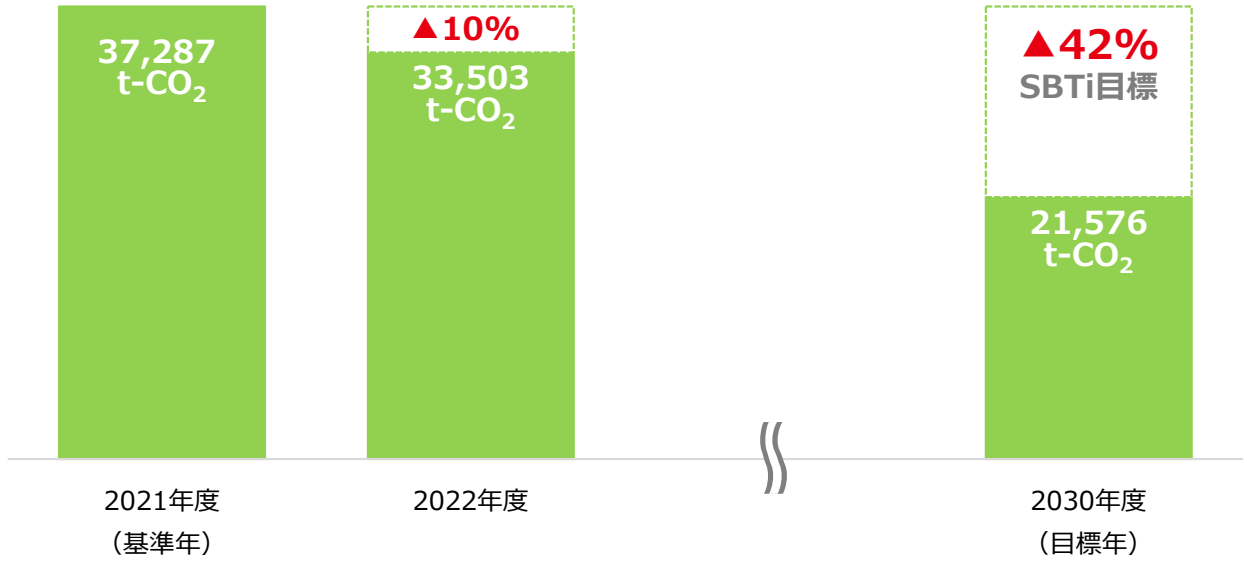
2023年の重要課題と関連するSDGs

	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	**長期目標：** **①2030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）** **②2050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 E	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	• CASBEE-不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 • 2024年までに環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）
環境 E	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 パートナーシップで目標を達成しよう	**長期目標：** **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 パートナーシップで目標を達成しよう	• 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の向上
社会 S	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 パートナーシップで目標を達成しよう	• 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
社会 S	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 パートナーシップで目標を達成しよう	地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献
社会 S	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 パートナー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の安定稼働と運用体制強化
ガバナンス G	投資家・投資主への情報開示	17 パートナー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積極開示の更なる推進（外部評価の向上）
ガバナンス G	データや個人情報の保護	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	• セキュリティリスクに備えたセキュアなシステムの構築 • 情報資産及びそれらの脆弱性への対応、管理体制の維持・向上

気候変動緩和への取組み

■ ポートフォリオ全体の温室効果ガス（GHG）総排出量（スコープ１及びスコープ2）の削減

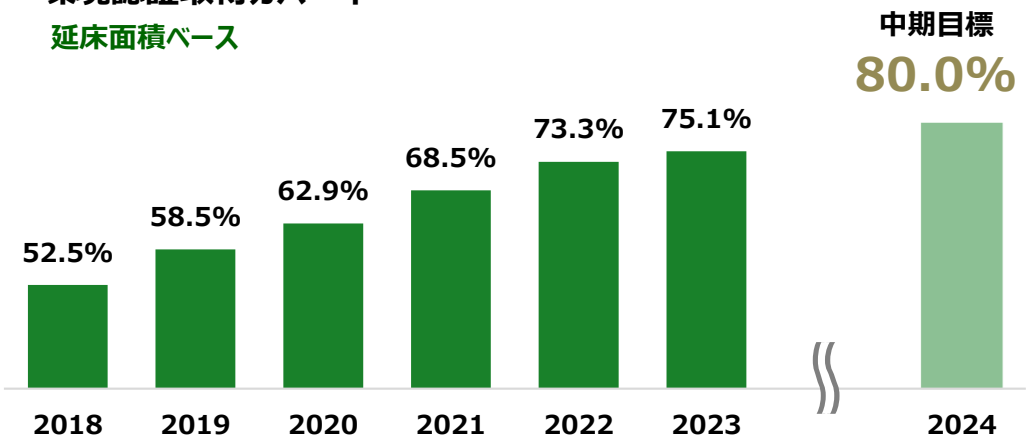
- LED器具への切換え
- 空調設備の更新
- 再生可能エネルギーへの切換え
- グリーンリース契約対応



注：各年12月～翌年11月。2021年は4月～翌年3月。

■ 環境認証取得カバー率

延床面積ベース



■ 環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	13	CASBEE-不動産	37	BELS評価認証	38
★★★★	1	★★★★★	15	★★★★★	8
★★★	9	★★★★	21	★★★★	5
★★	3	★★★	1	★★★	14
				★★	11

注：2023年5月末時点。

注：上記数値の分母は底地物件を除いた物件の延床面積合計。アリーナタワー及びLOOP-X・Mは複数の環境認証を取得していますが、1棟分の延床面積を用いて算出。各年12月末時点。2023年は5月末時点。

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（2023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おおたかの森	●芝520ビル	●壺川スクエアビル

＊広告収入は生物多様性の豊かさの回復に取組む公益財団法人「WWFジャパン」、こ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。

■ 水資源の保全

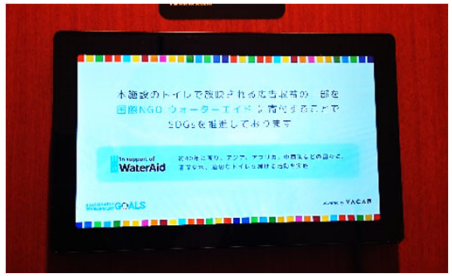
ポートフォリオ全体の水使用量

2025年までに2020年比で

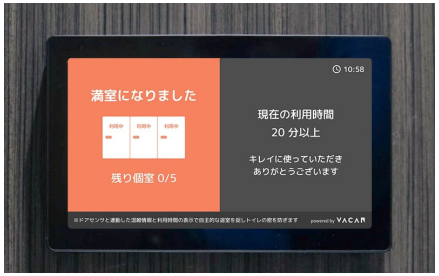
5%削減

（原単位・延床面積ベース）

調査対象物件数　126物件　水使用量　2,320千㎥
（2021年12月~2022年11月）



Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告



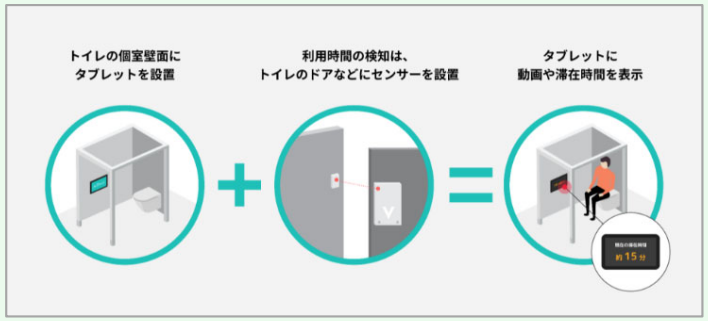
トイレ使用状況通知イメージ

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。



地域コミュニティへの貢献

■ 千葉県柏市等と包括連携協定締結　モラージュ柏

●千葉県柏市、双日商業開発株式会社（本物件のプロパティーマネージャー）との間で包括連携協定を締結しました（2023年1月）。

●それぞれの資源を有効に活用し相互連携を強化することで、柏市の一層の活性化及び市民サービス向上を目指します。

●以下の内容を含む本協定の締結により「モラージュ柏」がより一層地域との繋がりを深め、地域の活性化や様々な課題解決の一助として貢献すると同時に、地域と共に成長していくことを期待しています。

＜協定概要＞

- 市政情報の発信に関すること
- 教育・文化・スポーツの振興に関すること
- 健康増進・食育・食の安全に関すること
- 子育て支援・青少年の健全育成に関すること
- 環境保全・緑化維持に関すること
- 高齢者・障碍者福祉に関すること
- 災害支援・防災・防犯に関すること
- 地域振興に関すること

左　：柏木広喜　双日商業開発株式会社 代表取締役
中央：太田和美 柏市長
右　：井谷嘉宏　本資産運用会社 取締役CIO
（いずれも協定締結日時点）

■ 地域清掃活動への参加

●環境活動及び地域貢献活動の1つとして、本資産運用会社のオフィス所在地である東京都港区において、地域行政が主催する清掃活動に参加しています。

●参加を機に本資産運用会社従業員の視野が広がり、本投資法人の資産運用への波及効果、ひいては持続可能な社会の実現へ寄与し得るものと期待しています。

清掃活動中の本資産運用会社従業員
（2023年6月）

ガム除去作業にあたる本資産運用会社従業員
（2022年12月）

活動回数

2022年	（1月～12月）	**計8回**
2023年	（1月～6月）	**計5回**

＜清掃活動エリア：東京都港区＞

地域コミュニティへの貢献

■ 地域イベントへの協力

●地域コミュニティの一員として、本投資法人運用物件をイベント会場として無償貸与しています。

●地域コミュニティの発展に繋がるイベントを企画・開催し、施設を含む近隣の賑わい創出と地域との共生に努めています。

くるる　**音楽コンサート**　2022年12月・2023年１月

ゴスペルコンサート

ハンドベルコンサート

Luz自由が丘　**スタートアップ応援マルシェ（手しごとマルシェ）**　2023年5月

こどもの日キッズワークショップ

Luz湘南辻堂　**TSUJI FES**　2023年4月

・本施設のリニューアルオープン当日から2日間にわたり、藤沢市の後援の下、Luz湘南辻堂、辻堂地域活性化委員会ほかが辻堂エリアの活性化を目的に**TSUJI FES（辻堂フェスティバル）**を主催。

・地元関係者により多様なプログラムが開催され、多くの方々にご参加いただきました。

＜開催された主なプログラム＞
・地元の大学と連携した芸術イベント・ワークショップ
・地元のプロスポーツチーム（野球・サッカー・バスケットボール）と連携した子供スポーツ教室・参加型ゲーム大会

デジタルサイネージの設置

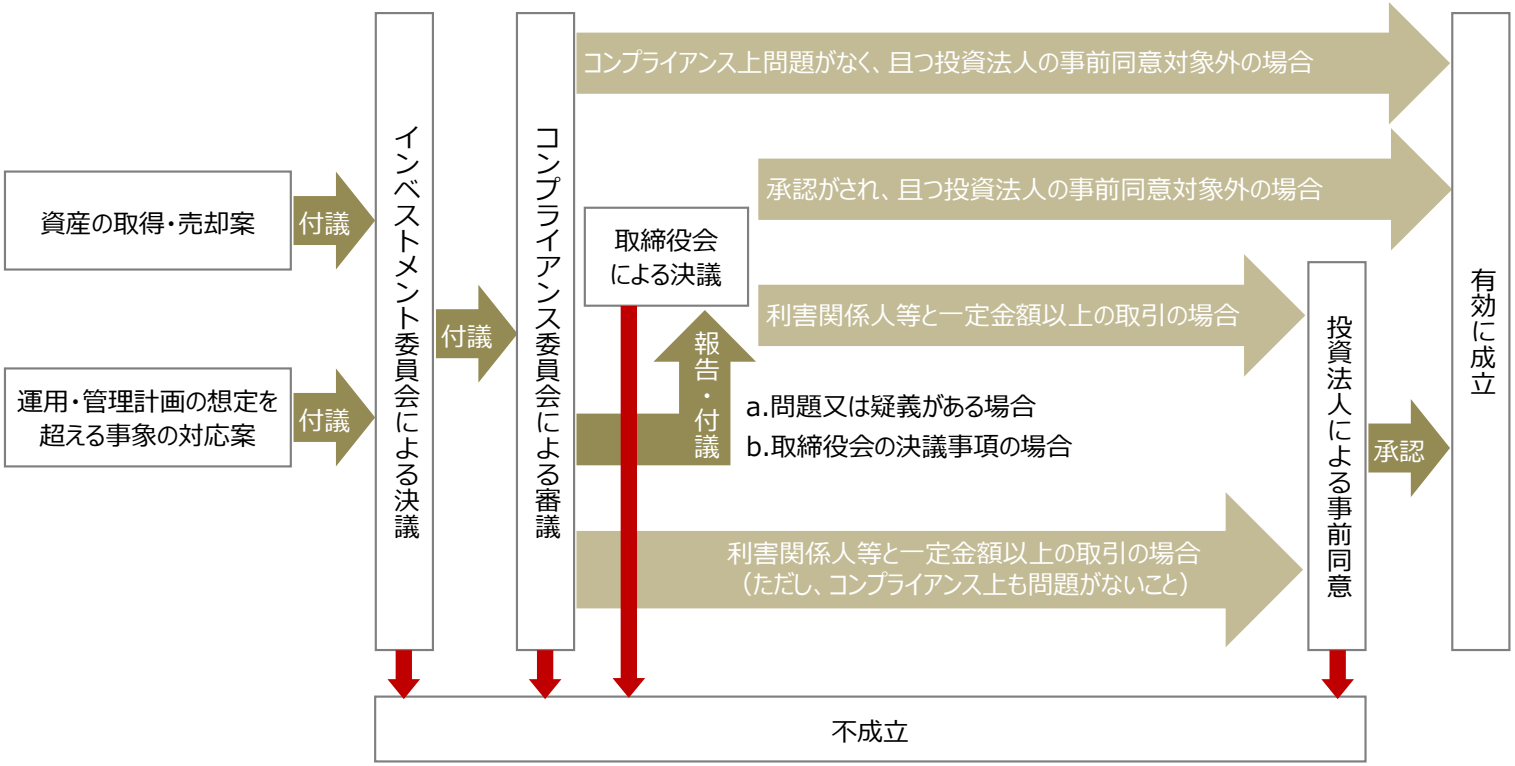
- オフィスビル11物件のエレベーターホールに設置。
（第39期（2023年5月期）末時点）
- ニュースや災害時の避難経路、毎月の電力使用量等の情報を放送することで、エレベーター待機時間のストレス緩和や防災・節電意識の醸成が期待されます。

虎ノ門PFビル

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JRA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）：JRA代表取締役社長 委員（2名）：JRA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）：JRAチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 委員（3名）：JRA代表取締役社長（CEO）、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CEO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｜第39期（2023年5月期）（1/5）

（単位：千円）	ポートフォリオ合計	A2 ジョイパーク泉ヶ丘	A4 Luz船橋	A6 天神ルーチェ	A7 テックランド堺本店	A8 宮前ショッピングセンター	A9 コナミスポーツ香里ヶ丘	A10 アクティオーレ南池袋	A11 Tip's町田ビル	A12 ダイエー宝塚中山店	A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	A14 アクティオーレ関内	A15 心斎橋OPA本館	A19 アルボーレ神宮前	A20 アルボーレ仙台
不動産賃貸事業収益	25,052,518	258,584	272,427	194,457		202,561		78,210	192,289		299,276	38,853	683,964	56,128	91,409
賃貸事業収入	22,818,571	214,576	208,716	178,482		157,070		77,128	148,350		299,276	38,659	682,872	49,730	80,910
その他賃貸事業収入	2,233,947	44,008	63,711	15,974		45,490		1,082	43,938		-	193	1,091	6,397	10,498
不動産賃貸事業費用	11,778,376	219,313	166,051	94,311		107,092		22,937	96,824		35,738	24,217	172,166	14,416	41,865
公租公課	2,126,537	15,332	10,773	22,564		11,776		3,516	13,111		34,974	3,480	87,863	3,392	7,120
諸経費	5,584,300	138,198	98,224	42,540	（注1）	61,404	（注1）	9,061	61,615	（注1）	322	7,027	15,489	7,773	19,131
外注委託費	1,834,831	66,748	41,493	19,544		19,968		5,893	16,031		288	5,506	3,412	4,088	5,850
水道光熱費	1,919,501	44,973	51,040	19,877		38,478		-	41,748		-	-	-	2,761	11,430
損害保険料	37,814	379	279	140		209		51	159		34	64	655	30	88
修繕費	1,322,963	20,568	1,559	2,299		1,955		1,782	1,442		-	248	2,442	647	457
その他賃貸事業費用	469,189	5,528	3,850	677		791		1,333	2,232		-	1,207	8,978	245	1,304
減価償却費	4,067,539	65,782	57,053	29,206		33,911		10,359	22,097		441	13,709	68,813	3,250	15,613
不動産賃貸事業利益	13,274,141	39,271	106,376	100,146	74,031	95,468	28,522	55,273	95,464	94,950	263,538	14,636	511,798	41,711	49,543
減価償却費控除前利益（NOI）	17,341,680	105,054	163,429	129,352	88,916	129,380	52,924	65,633	117,562	123,735	263,980	28,345	580,611	44,962	65,157
資本的支出額	2,443,836	5,919	2,310	9,318	34,834	-	-	3,418	8,648	4,036	-	2,360	5,299	294	1,168
稼働率（2023年5月末時点）	98.4%	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	68.9%	100.0%	100.0%	82.9%
修正NOI利回り	5.07%	3.11%	6.30%	3.99%	5.56%	4.88%	5.20%	3.50%	5.75%	5.79%	4.45%	2.36%	5.11%	5.71%	5.05%

（単位：千円）	A21 モラージュ柏	A23 イトーヨーカドー尾張旭店	A24 横浜狩場ショッピングセンター	A25 Luz自由が丘	A26 アクティオーレ市川	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）	A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	A30 家電住まいる館YAMADA松戸本店	A31 Luz福岡天神	A32 鳴海ショッピングセンター（敷地）	A33 プラッシングウェーブ江の島	A34 ライフ西九条店（敷地）	A35 ライフ玉造店（敷地）	A36 グランベル銀座ビル
不動産賃貸事業収益	687,983			147,555	135,759					314,442		43,506			75,302
賃貸事業収入	521,338			132,701	108,903					198,524		33,014			72,504
その他賃貸事業収入	166,645			14,853	26,855					115,918		10,492			2,798
不動産賃貸事業費用	555,302			77,773	89,428					287,127		38,885			33,078
公租公課	52,911			7,737	6,086					27,564		4,167			1,136
諸経費	424,408	（注1）	（注1）	37,226	47,430	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	226,698	（注1）	23,227	（注1）	（注1）	26,358
外注委託費	125,944			12,450	11,392					42,716		5,125			4,155
水道光熱費	131,970			14,708	25,031					24,114		10,526			3,896
損害保険料	869			124	103					464		54			52
修繕費	52,988			4,727	3,393					132,351		6,916			1,024
その他賃貸事業費用	112,635			5,215	7,510					27,051		604			17,229
減価償却費	77,983			32,808	35,911					32,863		11,490			5,583
不動産賃貸事業利益	132,680	134,081	31,709	69,782	46,331	73,719	63,606	507,318	152,016	27,315	149,869	4,621	43,986	49,112	42,223
減価償却費控除前利益（NOI）	210,663	176,723	54,249	102,591	82,243	73,719	63,606	663,934	192,504	60,179	149,869	16,111	43,986	49,112	47,807
資本的支出額	93,655	60,168	-	190	239	-	-	8,237	-	21,746	-	17,945	-	-	2,906
稼働率（2023年5月末時点）	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	32.3%	100.0%	62.1%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.00%	7.32%	4.35%	4.04%	4.92%	5.69%	5.93%	4.76%	7.50%	2.77%	4.65%	1.80%	5.01%	5.24%	3.66%

物件収支・稼働率｜第39期（2023年5月期）　(2/5)

（単位：千円）	A37	A38	A39	A40	A41	A42	A43	A44	商業施設計	B1	B3	B4	B6	B7	B8
	UUR 天神西通りビル	Luz湘南辻堂	アクティオーレ上野	くるる	ケーズデンキ名古屋北店	Luz武蔵小杉	LEVEN おおたかの森	ガリバー八王子みなみ野店		T&G浜松町ビル	福岡アーセオンビル	麹町センタープレイス	新大阪セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町ビル
不動産賃貸事業収益	89,335	293,898	71,249	505,445		324,957	109,920		7,230,813	79,093	126,278	96,271	1,153,849	836,628	185,956
賃貸事業収入	85,968	234,475	62,112	441,049		280,826	102,555		6,471,644	70,986	114,947	85,106	996,429	836,628	166,838
その他賃貸事業収入	3,367	59,422	9,136	64,395		44,131	7,365		759,169	8,107	11,331	11,165	157,419	-	19,117
不動産賃貸事業費用	31,183	315,769	33,929	310,939		111,807	34,206		3,480,808	45,142	48,754	57,409	578,990	276,412	92,749
公租公課	9,334	24,909	810	33,570		35,671	12,487		601,625	10,106	8,069	14,835	87,210	52,478	13,024
諸経費	9,555	253,512	27,860	226,364	（注1）	67,974	15,253	（注1）	1,906,614	16,643	21,854	27,467	281,543	13,225	40,634
外注委託費	4,196	72,239	4,574	121,907		15,040	3,730		627,294	6,346	9,639	8,249	99,111	12,000	13,799
水道光熱費	4,149	73,011	8,412	62,292		51,336	9,757		629,520	7,886	9,748	8,559	150,650	-	22,429
損害保険料	64	411	41	662		204	99		7,810	109	156	132	1,465	1,225	329
修繕費	1,031	90,232	6,696	32,354		1,385	1,504		389,312	2,183	1,204	5,652	25,719	-	3,628
その他賃貸事業費用	114	17,616	8,135	9,147		7	162		252,675	117	1,105	4,873	4,596	0	447
減価償却費	12,292	37,348	5,258	51,005		8,161	6,465		972,567	18,392	18,830	15,106	210,237	210,708	39,090
不動産賃貸事業利益	58,151	-21,871	37,320	194,505	56,887	213,150	75,714	37,040	3,750,005	33,950	77,524	38,861	574,858	560,215	93,206
減価償却費控除前利益（NOI）	70,444	15,477	42,578	245,510	61,344	221,311	82,179	37,378	4,722,573	52,343	96,355	53,968	785,096	770,924	132,297
資本的支出額	-	268,356	6,487	130,514	-	3,357	449	-	691,861	1,540	271	7,008	43,576	-	7,262
稼働率（2023年5月末時点）	100.0%	98.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	98.4%	96.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	2.57%	0.79%	2.85%	5.30%	7.03%	3.65%	4.34%	4.47%	4.66%	4.65%	9.29%	4.61%	6.56%	8.05%	3.12%

（単位：千円）	B9	B11	B13	B14	B17	B18	B20	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32
	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	リーラヒジリザカ	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
不動産賃貸事業収益	182,481	381,455	263,660	276,456	113,999	84,372	69,750	64,888	358,002	208,273	114,842	58,209	101,610	288,306	175,873
賃貸事業収入	163,356	349,452	228,656	254,511	110,888	84,372	63,283	58,513	320,225	185,890	106,225	52,206	93,943	261,243	158,138
その他賃貸事業収入	19,125	32,002	35,003	21,945	3,110	-	6,467	6,374	37,777	22,382	8,616	6,002	7,667	27,062	17,734
不動産賃貸事業費用	74,824	181,522	137,414	147,303	37,864	16,495	29,309	41,321	116,268	105,079	52,763	28,193	27,150	167,974	91,841
公租公課	10,234	39,998	21,727	20,854	10,944	4,058	6,712	5,753	23,871	15,785	13,006	2,134	6,609	27,986	18,117
諸経費	39,571	78,182	78,655	62,136	15,528	2,945	15,125	18,016	62,819	54,510	27,514	18,453	13,074	83,797	39,833
外注委託費	18,009	29,697	26,703	23,761	5,560	2,510	4,458	6,437	21,634	21,862	15,326	4,932	4,537	29,169	12,317
水道光熱費	19,559	38,589	38,086	31,307	6,440	-	6,368	8,088	34,309	16,896	7,915	7,681	7,307	39,727	20,268
損害保険料	196	545	419	453	122	53	56	121	342	197	147	73	69	464	234
修繕費	1,477	8,477	12,694	5,968	3,297	381	4,091	1,346	5,172	9,162	4,051	816	663	11,762	6,314
その他賃貸事業費用	329	872	751	645	107	-	151	2,022	1,362	6,391	73	4,949	497	2,673	698
減価償却費	25,018	63,341	37,031	64,312	11,391	9,491	7,471	17,551	29,577	34,783	12,243	7,605	7,466	56,190	33,890
不動産賃貸事業利益	107,656	199,933	126,245	129,152	76,135	67,876	40,440	23,567	241,733	103,193	62,079	30,015	74,460	120,331	84,031
減価償却費控除前利益（NOI）	132,675	263,274	163,276	193,465	87,526	77,367	47,911	41,118	271,311	137,977	74,322	37,621	81,926	176,521	117,921
資本的支出額	1,714	10,528	36,519	3,478	-	3,567	4,138	-	25,642	20,396	-	285	-	47,998	20,964
稼働率（2023年5月末時点）	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	95.6%
修正NOI利回り	6.34%	4.36%	5.39%	5.50%	5.34%	6.04%	4.35%	4.82%	5.50%	4.05%	5.42%	6.50%	6.68%	5.16%	5.17%

物件収支・稼働率｜第39期（2023年5月期）　(3/5)

（単位：千円）	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	B46	B47	B48	B49
	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	SS30	LOOP-X・M	虎ノ門ヒルズ森タワー	虎ノ門ＰＦビル	UUR京橋イーストビル	飯田橋プラーノ
不動産賃貸事業収益	114,703	67,349	444,712	120,921	99,113	94,933	96,698	110,080	236,419	1,172,693	491,938		124,959	163,582	205,258
賃貸事業収入	93,458	57,285	385,684	108,861	91,348	86,829	89,710	102,260	199,832	972,413	443,715		115,054	156,736	201,509
その他賃貸事業収入	21,244	10,064	59,028	12,060	7,764	8,103	6,987	7,819	36,587	200,279	48,222		9,904	6,846	3,749
不動産賃貸事業費用	73,859	41,640	270,227	54,190	39,478	52,259	44,831	44,505	126,626	887,071	291,730		34,367	42,999	58,653
公租公課	8,638	4,955	33,034	11,469	6,362	7,528	8,116	8,398	13,720	128,337	45,281		10,631	10,479	1
諸経費	44,383	27,259	124,145	28,428	25,442	23,028	22,091	25,644	62,943	627,904	196,492	（注1）	19,526	20,953	47,085
外注委託費	10,649	8,193	50,313	7,499	9,162	9,544	9,330	10,656	21,501	141,649	72,649		8,346	8,313	39,638
水道光熱費	12,145	14,468	65,490	17,932	6,327	12,218	10,514	9,232	38,089	195,977	53,730		9,601	10,348	3,484
損害保険料	154	96	652	171	91	150	145	130	299	3,353	898		169	154	145
修繕費	12,545	4,125	6,299	2,539	8,944	872	1,946	901	2,500	279,149	30,743		1,374	186	3,817
その他賃貸事業費用	8,889	376	1,389	286	916	243	155	4,723	552	7,775	38,470		35	1,949	-
減価償却費	20,836	9,425	113,046	14,293	7,673	21,702	14,624	10,461	49,962	130,828	49,956		4,209	11,565	11,565
不動産賃貸事業利益	40,843	25,709	174,485	66,731	59,634	42,674	51,866	65,575	109,793	285,621	200,208	139,891	90,591	120,583	146,605
減価償却費控除前利益（NOI）	61,680	35,134	287,532	81,024	67,308	64,376	66,491	76,036	159,756	416,450	250,164	163,342	94,800	132,149	158,171
資本的支出額	31,678	1,493	27,803	9,031	2,212	9,531	8,519	5,802	1,706	235,955	40,556	-	-	6,910	3,718
稼働率（2023年5月末時点）	100.0%	100.0%	92.2%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.91%	7.14%	6.07%	7.74%	5.87%	8.72%	10.93%	7.26%	8.90%	4.59%	4.48%	3.28%	5.53%	3.64%	4.87%

（単位：千円）	B50		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14
	大阪ベイタワー	オフィスビル計	新宿ワシントンホテル本館	東横イン品川駅高輪口	ＭＺビル	ホテルルートイン横浜馬車道	ホテルJALシティ那覇	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	ロイヤルパインズホテル浦和
不動産賃貸事業収益	41,287	9,012,861	856,552	57,000	141,192	157,737		229,829	197,948	79,701					
賃貸事業収入	35,495	8,109,991	795,755	57,000	134,177	130,712		228,315	180,744	79,701					
その他賃貸事業収入	5,791	902,869	60,796	-	7,014	27,024		1,514	17,203	-					
不動産賃貸事業費用	20,738	4,506,026	302,684	13,908	78,526	74,851		59,354	69,406	44,585					
公租公課	-	723,742	89,692	6,679	9,743	9,547		20,395	18,170	18,896					
諸経費	14,577	2,352,785	100,039	630	30,784	31,575	（注1）	9,920	27,986	3,185	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）
外注委託費	5,226	819,861	25,374	540	7,396	8,006		3,435	6,197	1,500					
水道光熱費	8,361	949,743	5,798	-	2,899	23,281		-	18,352	-					
損害保険料	122	13,873	1,124	90	200	224		209	220	144					
修繕費	178	470,188	67,542	-	8,259	62		6,274	2,772	1,426					
その他賃貸事業費用	688	99,117	199	-	12,028	-		-	443	113					
減価償却費	6,161	1,429,498	112,952	6,598	37,998	33,729		29,039	23,249	22,504					
不動産賃貸事業利益	20,548	4,506,834	553,867	43,091	62,666	82,885	41,490	170,474	128,541	35,115	51,661	52,005	20,419	121,018	273,504
減価償却費控除前利益（NOI）	26,709	5,936,333	666,820	49,690	100,664	116,614	131,516	199,514	151,791	57,619	62,220	61,375	24,095	310,342	384,326
資本的支出額	-	619,816	11,106	-	2,035	-	8,950	4,709	280	1,413	-	-	-	133,908	98,796
稼働率（2023年5月末時点）	94.1%	97.2%	97.9%	100.0%	97.3%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.03%	5.53%	6.33%	5.29%	5.31%	4.95%	3.44%	9.53%	6.06%	2.57%	4.70%	5.83%	6.49%	3.11%	4.40%

物件収支・稼働率｜第39期（2023年5月期）　（4/5）

（単位：千円）	C15	C16	C17	C18	C19	C20	C21	ホテル計	D1	D4	D6	D9	D10	D15	D16
	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	リーガプレイス京都四条烏丸		T&G東池袋マンション	駒沢コート	UURコート芝大門	アプリーレ新青木一番館	UURコート札幌北三条	クリオ文京小石川	グランルージュ栄
不動産賃貸事業収益	915,549	55,480						4,580,116	70,005	55,404	33,000		53,210	102,977	47,203
賃貸事業収入	738,254	55,480						4,258,617	65,831	55,404	33,000		53,034	98,617	46,354
その他賃貸事業収入	177,294	-						321,499	4,174	-	-		175	4,359	848
不動産賃貸事業費用	551,369	23,607						2,228,223	30,306	10,904	7,549		22,066	36,224	26,846
公租公課	98,808	8,562						475,652	2,790	4,041	1,826		4,830	5,265	3,219
諸経費	294,735	1,529	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	770,949	14,738	782	378	（注1）	7,119	15,179	13,633
外注委託費	78,651	900						194,824	6,491	604	330		1,884	5,894	4,734
水道光熱費	177,726	-						228,059	1,248	-	-		2,543	-	1,003
損害保険料	2,458	139						9,728	94	89	48		79	135	98
修繕費	33,297	490						303,067	5,592	88	-		2,591	8,493	5,219
その他賃貸事業費用	2,601	-						35,270	1,311	-	-		21	655	2,577
減価償却費	157,826	13,515						981,622	12,778	6,079	5,344		10,116	15,780	9,993
不動産賃貸事業利益	364,179	31,872	84,476	-34,831	108,234	114,879	46,339	2,351,893	39,698	44,499	25,450	77,395	31,143	66,752	20,356
減価償却費控除前利益（NOI）	522,005	45,387	101,683	27,012	131,011	138,712	51,110	3,333,515	52,477	50,579	30,795	104,771	41,259	82,532	30,350
資本的支出額	365,986	139	-	323,899	-	-	691	951,918	2,751	-	-	7,370	4,164	985	228
稼働率（2023年5月末時点）	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	89.1%
修正NOI利回り	6.31%	3.03%	4.58%	0.40%	6.21%	5.79%	5.10%	4.62%	5.21%	6.04%	5.26%	6.93%	6.47%	5.22%	3.88%

（単位：千円）	D17	D18	D19	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32
	グランルージュ栄Ⅱ	ＭＡ仙台ビル	UURコート名古屋名駅	パークサイト泉	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	パークアクシス赤塚	UURコート白鷺
不動産賃貸事業収益	35,794	178,261	46,214	32,689	52,741	117,882	111,254	54,262	194,863	102,868	45,131	120,504	100,477	52,195	40,794
賃貸事業収入	35,707	162,838	46,000	25,705	52,741	114,857	102,286	52,763	190,386	102,733	43,540	114,404	96,231	49,383	39,240
その他賃貸事業収入	87	15,422	214	6,984	-	3,024	8,967	1,499	4,477	134	1,591	6,100	4,246	2,811	1,553
不動産賃貸事業費用	13,510	112,283	27,589	17,462	29,054	53,758	65,656	33,573	74,926	34,330	15,985	71,969	38,690	18,191	15,507
公租公課	2,676	9,931	3,031	1,625	3,929	5,882	7,820	3,540	10,694	7,138	3,322	10,614	5,815	2,770	3,107
諸経費	2,933	53,844	6,418	10,554	6,620	22,828	34,841	10,655	27,443	11,285	7,054	33,203	17,339	9,899	8,671
外注委託費	31	9,042	2,827	2,191	3,894	10,971	7,246	3,921	12,517	7,651	3,672	8,693	7,763	5,252	3,882
水道光熱費	-	12,841	784	644	-	2,798	11,559	768	1,919	1,371	491	1,227	2,938	1,026	990
損害保険料	85	235	77	56	104	195	177	80	310	206	81	269	179	144	63
修繕費	1,239	17,149	2,491	4,738	2,049	6,199	12,166	3,776	10,707	1,628	2,032	17,940	4,910	2,231	3,700
その他賃貸事業費用	1,577	14,575	237	2,923	571	2,663	3,692	2,108	1,988	428	778	5,071	1,546	1,244	35
減価償却費	7,899	48,506	18,139	5,282	18,504	25,047	22,995	19,376	36,788	15,905	5,608	28,152	15,536	5,521	3,729
不動産賃貸事業利益	22,284	65,978	18,625	15,227	23,686	64,124	45,597	20,689	119,937	68,537	29,146	48,535	61,786	34,003	25,286
減価償却費控除前利益（NOI）	30,184	114,484	36,765	20,510	42,191	89,171	68,592	40,066	156,725	84,443	34,754	76,687	77,323	39,525	29,015
資本的支出額	916	1,849	2,662	7,341	-	11,247	2,365	871	13,960	270	-	1,781	9,453	-	1,825
稼働率（2023年5月末時点）	100.0%	95.9%	100.0%	89.3%	100.0%	95.6%	96.6%	96.0%	94.0%	100.0%	95.9%	95.3%	96.8%	96.5%	95.7%
修正NOI利回り	4.66%	6.67%	5.01%	4.57%	5.39%	6.17%	6.71%	5.82%	6.10%	6.20%	5.36%	4.53%	5.74%	4.00%	4.04%

物件収支・稼働率｜第39期（2023年5月期）　(5/5)

（単位：千円）	D33	D34	D35	D36	住居計	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E8	E9	E11	E12
	コートブランシェ A P	UURコート茨木東中条	アムール横浜	グランルージュ城東		リリカラ東北支店	府中ビル	壺川スクエアビル	ザ プレイス オブ トウキョウ	ロジスティクス東扇島	第1・第2M T 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
不動産賃貸事業収益	32,712	50,142	39,100	44,933	1,928,591			283,062							
賃貸事業収入	31,506	49,169	37,637	44,285	1,857,628			252,113							
その他賃貸事業収入	1,206	973	1,463	648	70,963			30,949							
不動産賃貸事業費用	12,655	15,661	9,649	9,867	840,792			146,760							
公租公課	1,742	3,912	-	-	117,846			18,774							
諸経費	6,876	6,151	5,372	5,452	340,154	（注1）	（注1）	76,728	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）
外注委託費	2,685	2,941	2,389	2,261	120,354			28,454							
水道光熱費	284	332	520	367	45,660			38,356							
損害保険料	39	93	51	77	3,305			461							
修繕費	3,157	2,303	1,672	2,022	124,174			4,620							
その他賃貸事業費用	708	480	737	724	46,659			4,835							
減価償却費	4,036	5,597	4,277	4,415	382,792			51,257							
不動産賃貸事業利益	20,057	34,480	29,451	35,066	1,087,798	25,779	23,305	136,301	95,982	165,487	331,286	58,713	145,890	51,846	35,965
減価償却費控除前利益（NOI）	24,093	40,078	33,728	39,481	1,470,590	51,895	23,305	187,558	122,031	208,235	346,596	73,262	182,466	62,041	48,165
資本的支出額	2,981	-	1,104	1,214	75,346	4,234	-	1,992	-	55,489	-	140	600	4,350	7,154
稼働率（2023年5月末時点）	90.8%	96.6%	97.3%	94.6%	96.7%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	3.80%	4.83%	4.04%	4.65%	5.47%	5.08%	1.63%	9.06%	6.99%	4.38%	8.69%	5.75%	4.85%	4.80%	4.93%

（単位：千円）	E13	E14	E15	E16	E17	E18	E19	E20	E21	E22	その他計	ポートフォリオ共通（注2）
	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	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		
不動産賃貸事業収益											2,300,134	-
賃貸事業収入											2,120,689	-
その他賃貸事業収入											179,445	-
不動産賃貸事業費用											656,754	65,770
公租公課											141,900	65,770
諸経費	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	（注1）	213,796	-
外注委託費											72,495	-
水道光熱費											66,517	-
損害保険料											3,095	-
修繕費											36,220	-
その他賃貸事業費用											35,466	-
減価償却費											301,058	-
不動産賃貸事業利益	42,298	157,443	54,420	44,429	48,133	64,993	38,931	-6,979	104,391	24,758	1,643,380	-65,770
減価償却費控除前利益（NOI）	48,805	157,443	63,475	51,533	57,044	74,695	46,039	-5,308	116,272	28,876	1,944,438	-65,770
資本的支出額	-	-	-	27,243	381	3,308	-	-	-	-	104,894	-
稼働率（2023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%	99.8%	-
修正NOI利回り	5.44%	4.78%	4.99%	7.95%	4.88%	4.60%	4.80%	-5.62%	4.84%	5.08%	5.49%	-

（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）「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｜第39期（2023年5月期）　（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38期末（2022/11/30）				第39期末（2023/5/31）				第39期末と第38期末の比較				鑑定評価機関
						①帳簿価額	②評価額	還元利回り	②－①含み損益	③帳簿価額	④評価額	還元利回り	④－③含み損益	評価額 ④－②	評価額 ④/②-1	還元利回り変化幅	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	4,989	4,590	5.0%	▲399	4,929	4,590	4.9%	▲339	±0	±0%	▲0.1%	+59	不動研
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	4,078	6,270	5.1%	+2,191	4,024	6,270	5.0%	+2,245	±0	±0%	▲0.1%	+54	不動研
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,256	6,510	4.4%	+253	6,236	6,740	4.3%	+503	+230	+3.5%	▲0.1%	+249	日土地
	A7	テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,616	3,850	4.9%	+1,233	2,636	3,930	4.8%	+1,293	+80	+2.1%	▲0.1%	+60	不動研
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,750	5,330	4.7%	+579	4,716	5,330	4.7%	+613	±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	1,357	2,020	5.1%	+662	1,333	2,020	5.1%	+686	±0	±0%	±0%	+24	不動研
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,542	3,400	3.8%	▲142	3,535	3,480	3.7%	▲55	+80	+2.4%	▲0.1%	+86	不動研
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,191	5,240	4.3%	+1,048	4,176	5,300	4.2%	+1,123	+60	+1.1%	▲0.1%	+74	不動研
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	2,995	3,950	6.0%	+954	2,970	3,950	6.0%	+979	±0	±0%	±0%	+24	不動研
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	9	08/02/18	11,904	12,457	11,300	4.7%	▲1,157	12,457	11,500	4.6%	▲957	+200	+1.8%	▲0.1%	+200	不動研
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,209	1,930	4.4%	▲279	2,198	1,930	4.2%	▲268	±0	±0%	▲0.2%	+11	不動研
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,841	24,900	4.1%	+3,058	21,778	25,000	4.0%	+3,221	+100	+0.4%	▲0.1%	+162	不動研
	A19	アルボーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,533	2,770	3.2%	+1,236	1,530	2,810	3.1%	+1,279	+40	+1.4%	▲0.1%	+42	不動研
	A20	アルボーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,306	3,300	4.2%	+993	2,292	3,300	4.1%	+1,007	±0	±0%	▲0.1%	+14	不動研
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,660	9,260	5.1%	+2,599	6,687	9,270	5.0%	+2,582	+10	+0.1%	▲0.1%	▲16	不動研
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	3,779	4,930	6.6%	+1,150	3,797	4,940	6.6%	+1,142	+10	+0.2%	±0%	▲7	不動研
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	1,997	2,160	4.8%	+162	1,974	2,410	4.7%	+435	+250	+11.6%	▲0.1%	+272	不動研
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,693	5,910	3.6%	+1,216	4,661	5,910	3.5%	+1,248	±0	±0%	▲0.1%	+32	不動研
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,700	4,170	4.2%	+1,469	2,664	4,170	4.1%	+1,505	±0	±0%	▲0.1%	+35	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	3,340	4.5%	+599	2,740	3,390	4.4%	+649	+50	+1.5%	▲0.1%	+50	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	2,860	4.5%	+589	2,270	2,890	4.4%	+619	+30	+1.0%	▲0.1%	+30	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	26,122	35,400	3.6%	+9,277	25,974	36,100	3.5%	+10,125	+700	+2.0%	▲0.1%	+848	不動研
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,553	6,950	5.5%	+2,396	4,512	7,080	5.4%	+2,567	+130	+1.9%	▲0.1%	+170	不動研
	A31	Luz福岡天神	20	13/11/29	4,350	4,592	4,990	4.2%	+397	4,954	4,480	4.1%	▲474	▲510	▲10.2%	▲0.1%	▲872	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	7,610	4.6%	+759	6,850	7,160	4.6%	+309	▲450	▲5.9%	±0%	▲450	谷澤
	A33	プラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,874	1,600	5.1%	▲274	1,880	1,600	5.1%	▲280	±0	±0%	±0%	▲6	不動研
	A34	ライフ西九条店（敷地）	23	15/03/02	1,760	1,842	2,090	4.2%	+247	1,842	2,090	4.2%	+247	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A35	ライフ玉造店（敷地）	23	15/03/02	1,880	1,967	2,170	4.1%	+202	1,967	2,170	4.1%	+202	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,681	3,000	3.2%	+318	2,678	2,750	3.1%	+71	▲250	▲8.3%	▲0.1%	▲247	不動研
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	6,036	3,810	3.4%	▲2,226	6,024	3,810	3.3%	▲2,214	±0	±0%	▲0.1%	+12	不動研
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	4,041	4,630	5.1%	+588	4,267	4,660	5.1%	+392	+30	+0.6%	±0%	▲196	谷澤
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,196	2,760	3.4%	▲436	3,198	2,760	3.4%	▲438	±0	±0%	±0%	▲1	谷澤
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,893	8,980	4.4%	▲913	9,972	8,980	4.4%	▲992	±0	±0%	±0%	▲79	谷澤
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,801	1,870	5.7%	+68	1,797	1,870	5.7%	+72	±0	±0%	±0%	+4	谷澤
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,201	12,100	4.1%	▲101	12,196	11,800	4.1%	▲396	▲300	▲2.5%	±0%	▲295	谷澤
	A43	LEVENおおたかの森	36	21/06/30	3,800	3,839	3,900	4.2%	+60	3,833	3,870	4.2%	+36	▲30	▲0.8%	±0%	▲23	谷澤
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	38	22/06/30	1,500	1,583	1,610	4.2%	+26	1,582	1,640	4.1%	+57	+30	+1.9%	▲0.1%	+30	不動研

物件別期末評価額｜第39期（2023年5月期）　(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38期末 ① 帳簿価額	② 評価額	還元利回り	②－① 含み損益	第39期末 ③ 帳簿価額	④ 評価額	還元利回り	第39期末と第38期末の比較 ④－③ 含み損益	評価額 ④－②	評価額 ④/②-1	還元利回り変化幅	含み損益変化額	鑑定評価機関
オフィスビル	B1	T＆G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,105	3,060	3.4%	+954	2,088	2,920	3.4%	+831	▲140	▲4.6%	±0%	▲123	谷澤
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,458	3,260	4.8%	+1,801	1,439	3,350	4.7%	+1,910	+90	+2.8%	▲0.1%	+108	不動研
	B4	麹町センタープレイス	1	04/03/29	2,350	2,386	2,960	3.0%	+573	2,378	2,960	3.0%	+581	±0	±0%	±0%	+8	不動研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	23,080	29,100	4.8%	+6,019	22,920	29,000	4.8%	+6,079	▲100	▲0.3%	±0%	+60	日土地
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	18,344	32,100	4.3%	+13,755	18,144	31,000	4.4%	+12,855	▲1,100	▲3.4%	+0.1%	▲900	谷澤
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,279	7,220	3.8%	▲1,059	8,247	6,730	3.8%	▲1,517	▲490	▲6.8%	±0%	▲458	不動研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	3,958	6,700	3.6%	+2,741	3,935	6,380	3.6%	+2,444	▲320	▲4.8%	±0%	▲296	不動研
	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	11,448	15,300	3.3%	+3,851	11,395	15,000	3.3%	+3,604	▲300	▲2.0%	±0%	▲247	不動研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,662	7,140	3.9%	+1,477	5,661	7,140	3.9%	+1,478	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,307	7,990	4.2%	+1,682	6,246	7,990	4.2%	+1,743	±0	±0%	±0%	+60	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,135	4,320	3.6%	+1,184	3,123	4,150	3.6%	+1,026	▲170	▲3.9%	±0%	▲158	不動研
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,411	3,480	4.2%	+1,068	2,405	3,470	4.2%	+1,064	▲10	▲0.3%	±0%	▲4	不動研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,127	2,750	3.3%	+622	2,124	2,660	3.3%	+535	▲90	▲3.3%	±0%	▲86	不動研
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,481	1,590	4.5%	+108	1,463	1,600	4.5%	+136	+10	+0.6%	±0%	+27	谷澤
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,715	12,900	3.7%	+4,184	8,711	12,900	3.7%	+4,188	±0	±0%	±0%	+3	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,261	8,400	3.4%	+2,138	6,247	8,400	3.4%	+2,152	±0	±0%	±0%	+14	不動研
	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,602	3,700	3.8%	+1,097	2,590	3,670	3.8%	+1,079	▲30	▲0.8%	±0%	▲17	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,041	1,310	4.5%	+268	1,034	1,310	4.7%	+275	±0	±0%	+0.2%	+7	不動研
	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	2,443	4,100	3.3%	+1,656	2,436	4,050	3.3%	+1,613	▲50	▲1.2%	±0%	▲42	不動研
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,550	8,140	4.0%	+1,589	6,542	8,140	3.9%	+1,597	±0	±0%	▲0.1%	+8	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,281	5,530	4.1%	+1,248	4,268	5,630	4.0%	+1,361	+100	+1.8%	▲0.1%	+112	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,627	2,270	5.3%	+642	1,638	2,400	5.3%	+761	+130	+5.7%	+0.0%	+119	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	808	976	5.7%	+167	800	844	5.7%	+43	▲132	▲13.5%	±0%	▲124	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,417	13,400	4.5%	+5,982	7,331	12,600	4.5%	+5,268	▲800	▲6.0%	±0%	▲714	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	1,960	3,510	3.9%	+1,549	1,955	3,470	3.9%	+1,514	▲40	▲1.1%	±0%	▲34	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,210	3,230	3.5%	+1,019	2,204	3,230	3.5%	+1,025	±0	±0%	±0%	+5	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,203	1,980	4.7%	+776	1,191	1,980	4.6%	+788	±0	±0%	▲0.1%	+12	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,016	2,600	4.2%	+1,583	1,010	2,670	4.1%	+1,659	+70	+2.7%	▲0.1%	+76	不動研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,095	3,930	3.4%	+1,834	2,090	3,930	3.4%	+1,839	±0	±0%	±0%	+4	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	2,918	5,640	4.5%	+2,721	2,870	5,720	4.4%	+2,849	+80	+1.4%	▲0.1%	+128	不動研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,700	22,900	4.5%	+4,199	18,811	23,400	4.3%	+4,588	+500	+2.2%	▲0.2%	+389	不動研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,218	13,100	3.6%	+881	12,208	13,000	3.6%	+791	▲100	▲0.8%	±0%	▲90	不動研
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	10,044	11,600	2.6%	+1,555	10,020	11,500	2.6%	+1,479	▲100	▲0.9%	±0%	▲76	不動研
	B47	虎ノ門ＰＦビル	35	20/12/01	3,435	3,471	4,440	3.5%	+968	3,466	4,560	3.5%	+1,093	+120	+2.7%	±0%	+124	不動研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	7,540	8,230	3.1%	+689	7,535	8,160	3.1%	+624	▲70	▲0.9%	±0%	▲65	谷澤
	B49	飯田橋ブラーノ	37	22/03/31	5,950	6,163	7,320	3.1%	+1,156	6,155	7,180	3.1%	+1,024	▲140	▲1.9%	±0%	▲132	不動研
	B50	大阪ベイタワー	39	23/03/20	2,637	-	-	-	-	2,786	2,760	3.9%	▲26	+2,760	-	+3.9%	▲26	不動研

物件別期末評価額｜第39期（2023年5月期）　（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38期末 ① 帳簿価額	第38期末 ② 評価額	第38期末 還元利回り	第38期末 ②－① 含み損益	第39期末 ③ 帳簿価額	第39期末 ④ 評価額	第39期末 還元利回り	第39期末と第38期末の比較 ④－③ 含み損益	評価額 ④－②	評価額 ④/②-1	還元利回り変化幅	含み損益変化額	鑑定評価機関
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,678	27,100	4.4%	+5,421	21,577	26,300	4.4%	+4,722	▲800	▲3.0%	±0%	▲698	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,565	2,580	3.8%	+1,014	1,558	2,590	3.8%	+1,031	+10	+0.4%	▲0.0%	+16	日土地
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	2,959	3,940	4.8%	+980	2,923	3,850	4.8%	+926	▲90	▲2.3%	±0%	▲54	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,654	4,890	4.7%	+1,235	3,620	4,850	4.7%	+1,229	▲40	▲0.8%	±0%	▲6	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,666	6,847	10,600	4.5%	+3,752	6,766	10,700	4.5%	+3,933	+100	+0.9%	±0%	+181	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,379	7,050	4.0%	+2,670	4,354	7,060	4.0%	+2,705	+10	+0.1%	±0%	+34	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,911	7,200	3.9%	+2,288	4,888	7,200	3.9%	+2,311	±0	±0%	±0%	+22	不動研
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,720	3,660	3.9%	▲1,060	4,699	3,650	3.9%	▲1,049	▲10	▲0.3%	±0%	+11	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,568	3,210	4.0%	+641	2,557	3,210	4.0%	+652	±0	±0%	±0%	+10	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	1,993	2,630	4.9%	+636	1,983	2,640	4.9%	+656	+10	+0.4%	±0%	+19	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	703	878	6.2%	+174	699	881	6.2%	+181	+3	+0.3%	±0%	+6	大和
	C13	ロワジールホテル＆スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	19,756	22,000	5.4%	+2,243	19,701	22,000	5.4%	+2,298	±0	±0%	±0%	+55	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,439	17,100	5.3%	▲339	17,427	17,100	5.3%	▲327	±0	±0%	±0%	+12	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	17,506	16,900	5.4%	▲606	17,687	15,900	5.4%	▲1,787	▲1,000	▲5.9%	±0%	▲1,180	谷澤
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,031	3,590	4.4%	+558	3,018	3,550	4.4%	+531	▲40	▲1.1%	±0%	▲26	不動研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,383	4,780	3.9%	+396	4,366	4,760	3.9%	+393	▲20	▲0.4%	±0%	▲2	不動研
	C18	ホテルビューイット甲子園	32	19/06/25	13,520	13,603	13,700	4.5%	+96	13,865	13,700	4.5%	▲165	±0	±0%	±0%	▲261	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	4,128	5,250	4.6%	+1,121	4,106	5,250	4.6%	+1,143	±0	±0%	±0%	+22	谷澤
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,852	5,900	4.9%	+1,047	4,829	5,950	4.9%	+1,120	+50	+0.8%	±0%	+73	谷澤
	C21	リーガプレイス京都四条烏丸	33	20/03/31	2,010	2,072	2,570	4.1%	+497	2,068	2,580	4.1%	+511	+10	+0.4%	±0%	+14	谷澤
住居	D1	Ｔ＆Ｇ東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,349	2,740	3.6%	+1,390	1,339	2,810	3.5%	+1,470	+70	+2.6%	▲0.1%	+80	谷澤
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,445	2,520	3.5%	+1,074	1,439	2,520	3.5%	+1,080	±0	±0%	±0%	+6	不動研
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	947	1,610	3.5%	+662	942	1,650	3.4%	+707	+40	+2.5%	▲0.1%	+45	谷澤
	D9	アプリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,284	4,100	4.5%	+1,815	2,264	4,110	4.5%	+1,845	+10	+0.2%	±0%	+30	不動研
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	894	1,700	4.5%	+805	888	1,730	4.4%	+841	+30	+1.8%	▲0.1%	+35	谷澤
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,490	4,100	3.6%	+1,609	2,475	4,090	3.6%	+1,614	▲10	▲0.2%	±0%	+4	不動研
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,131	1,440	3.9%	+308	1,121	1,430	3.9%	+308	▲10	▲0.7%	±0%	±0	不動研
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	930	1,520	4.0%	+589	923	1,260	4.0%	+336	▲260	▲17.1%	±0%	▲253	不動研
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,302	4,940	4.9%	+2,637	2,255	4,760	4.9%	+2,504	▲180	▲3.6%	±0%	▲132	不動研
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,076	1,710	4.0%	+633	1,061	1,720	3.9%	+658	+10	+0.6%	▲0.1%	+25	日土地
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	786	854	3.8%	+67	788	770	3.8%	▲18	▲84	▲9.8%	±0%	▲86	不動研
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,152	1,950	3.9%	+797	1,134	1,950	3.9%	+815	±0	±0%	±0%	+18	不動研
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,704	4,200	3.6%	+1,495	2,690	4,170	3.6%	+1,479	▲30	▲0.7%	±0%	▲16	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	1,632	3,570	4.2%	+1,937	1,611	3,600	4.2%	+1,988	+30	+0.8%	±0%	+50	不動研

物件別期末評価額｜第39期（2023年5月期）　（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38期末（2022/11/30）				第39期末（2023/5/31）				第39期末と第38期末の比較				鑑定評価機関
						①帳簿価額	②評価額	還元利回り	②－①含み損益	③帳簿価額	④評価額	還元利回り	④－③含み損益	評価額 ④－②	評価額 ④/②-1	還元利回り変化幅	含み損益変化額	
住居	D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,163	1,790	3.8%	+626	1,145	1,790	3.8%	+644	±0	±0%	±0%	+18	不動研
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,857	7,090	3.9%	+2,232	4,835	7,230	3.8%	+2,394	+140	+2.0%	▲0.1%	+162	谷澤
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,792	3,310	4.7%	+517	2,776	3,320	4.7%	+543	+10	+0.3%	±0%	+25	不動研
	D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,353	1,570	4.0%	+216	1,347	1,600	3.9%	+252	+30	+1.9%	▲0.1%	+35	谷澤
	D29	シャトレ大手町Ｓ棟・Ｎ棟	30	18/07/03	3,398	3,585	3,980	4.3%	+394	3,558	4,030	4.3%	+471	+50	+1.3%	±0%	+76	不動研
	D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,872	3,670	3.9%	+797	2,866	3,780	3.8%	+913	+110	+3.0%	▲0.1%	+116	谷澤
	D31	パークアクシス赤塚	33	20/03/30	1,980	2,042	2,280	3.7%	+237	2,037	2,340	3.6%	+302	+60	+2.6%	▲0.1%	+65	谷澤
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,529	1,790	3.8%	+260	1,527	1,830	3.7%	+302	+40	+2.2%	▲0.1%	+41	谷澤
	D33	コートブランシェＡＰ	33	20/03/31	1,270	1,345	1,450	3.6%	+104	1,344	1,490	3.5%	+145	+40	+2.8%	▲0.1%	+41	谷澤
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	1,766	1,800	4.3%	+33	1,761	1,840	4.2%	+78	+40	+2.2%	▲0.1%	+45	谷澤
	D35	アムール横浜	38	22/10/31	1,570	1,681	1,580	3.6%	▲101	1,678	1,580	3.6%	▲98	±0	±0%	±0%	+3	不動研
	D36	グランルージュ城東	39	22/12/22	1,755	-	-	-	-	1,869	1,860	4.2%	▲9	+1,860	-	+4.2%	▲9	大和
その他	E1	リリカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,272	2,330	5.1%	+1,057	1,250	2,370	5.0%	+1,119	+40	+1.7%	▲0.1%	+61	日土地
	E2	府中ビル	19	13/05/16	2,863	1,938	1,900	2.9%	▲38	1,938	1,910	2.5%	▲28	+10	+0.5%	▲0.4%	+10	不動研
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,526	6,640	5.0%	+3,113	3,477	6,850	4.9%	+3,372	+210	+3.2%	▲0.1%	+259	不動研
	E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,222	4,790	5.5%	+1,567	3,220	4,800	5.5%	+1,579	+10	+0.2%	±0%	+12	不動研
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,222	11,900	4.0%	+2,677	9,235	12,400	3.9%	+3,164	+500	+4.2%	▲0.1%	+487	不動研
	E6	第１・第２ＭＴ有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,885	15,600	4.3%	+7,714	7,869	15,800	4.2%	+7,930	+200	+1.3%	▲0.1%	+215	不動研
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,630	3,080	4.3%	+449	2,615	3,110	4.2%	+494	+30	+1.0%	▲0.1%	+44	不動研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,406	10,500	4.0%	+3,093	7,370	10,700	3.9%	+3,329	+200	+1.9%	▲0.1%	+235	谷澤
	E11	新習志野物流センターⅡ	27	17/01/31	2,590	2,682	2,860	4.4%	+177	2,677	3,000	4.3%	+322	+140	+4.9%	▲0.1%	+145	不動研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,926	1,970	4.4%	+43	1,921	2,020	4.3%	+98	+50	+2.5%	▲0.1%	+55	不動研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,852	2,120	4.3%	+267	1,846	2,170	4.2%	+323	+50	+2.4%	▲0.1%	+56	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	8,380	3.6%	+1,445	6,934	8,530	3.5%	+1,595	+150	+1.8%	▲0.1%	+150	谷澤
	E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	2,613	2,960	4.1%	+346	2,604	3,050	4.0%	+445	+90	+3.0%	▲0.1%	+99	谷澤
	E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,375	1,940	4.6%	+564	1,415	1,980	4.5%	+564	+40	+2.1%	▲0.1%	±0	不動研
	E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	34	20/06/30	2,345	2,413	2,570	4.5%	+156	2,405	2,610	4.4%	+204	+40	+1.6%	▲0.1%	+48	谷澤
	E18	加須物流センターⅠ・Ⅱ	36	21/06/30	3,259	3,329	3,530	4.0%	+200	3,323	3,610	3.9%	+286	+80	+2.3%	▲0.1%	+86	谷澤
	E19	神戸西神物流センター	36	21/08/06	1,923	2,022	2,110	4.4%	+87	2,015	2,160	4.3%	+144	+50	+2.4%	▲0.1%	+57	谷澤
	E20	グランダ宮の森	36	21/09/30	1,423	552	374	4.5%	▲178	1,645	1,640	4.8%	▲5	+1,266	+338.5%	+0.3%	+173	谷澤
	E21	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	38	22/06/30	4,450	4,622	4,780	3.8%	+157	4,610	4,660	3.7%	+49	▲120	▲2.5%	▲0.1%	▲108	谷澤
	E22	札幌米里物流センター	39	22/12/22	1,177	-	-	-	-	1,228	1,310	4.7%	+81	+1,310	-	+4.7%	+81	谷澤
合計					688,901	652,840	820,762	4.26%	+167,921	658,627	825,465	4.22%	+166,837	+4,703	+0.6%	▲0.04%	▲1,083	

注1：「B26 浜松町262ビル」、「B49 飯田橋プラーノ」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「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 グランダ宮の森」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を、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

注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）」、「E2 府中ビル」、「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）	比率	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	賃貸可能面積（㎡）	PML（%）	取得期	取得日
商業施設	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪圏	大阪府堺市	6,770	1.0%	10,368.45	29,250.71	12,977.80	10	1期	2003/12/22
	A4	Luz船橋	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.8%	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	10,487.92	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	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	心斎橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.3%	2,430.23	25,895.78	27,025.42	12	15期	2010/12/01
	A19	アルボーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.2%	308.02	816.60	824.73	14.6	15期	2010/12/01
	A20	アルボーレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,182.13	8	15期	2010/12/01
	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.0%	63,755.15	54,689.28	41,749.24	9	15期	2010/12/01
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	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	4.1%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013/03/18
	A30	家電住まいる館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	10,594.19	7,730.09	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
	A33	プラッシングウェーブ江の島	首都圏地域	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	2,450.62	3,471.69	2,885.94	14	22期	2014/08/29
	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
	A37	UUR天神西通りビル	その他	福岡県福岡市	5,500	0.8%	466.76	1,506.45	1,053.10	2	24期	2015/07/15
	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	0.3%	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	1.8%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11	31期	2018/12/28
	A43	LEVENおおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	0.6%	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

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	比率	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	賃貸可能面積（㎡）	PML（%）	取得期	取得日
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	2,577.76	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	2.1%	7,265.79	58,882.64	27,003.76	7	3期	2004/12/02
	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	2.8%	8615.2	51,254.06	36,142.30	7	3期	2004/12/20
	(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%	3262.5	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	1.8%	3201.8	19,802.22	10,947.34	14.8	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	9,335.19	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%	2525.41	15,387.49	11,199.19	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	4,141.89	3,084.02	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	7,395.50	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%	1401.61	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	1,727.48	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%	2053.3	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	7,617.24	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	4,731.59	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%	2733	24,412.67	17,967.46	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	2,234.21	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%	1012.06	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%	2146.31	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	1.7%	15,542.84	110,955.68	44,204.72	2	27期	2017/03/30
	B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.6%	5491.44	31,583.38	21,589.27	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	1.5%	17,068.95	241,581.95	3,273.51	1	35期	2020/12/01
	B47	虎ノ門ＰＦビル	都心6区	東京都港区	3,435	0.5%	1071.65	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	1.1%	608.84	4,707.44	3,642.18	9	35期	2021/03/31
	B49	飯田橋プラーノ	都心6区	東京都千代田区	5,950	0.9%	7,812.45	70,055.06	4,370.23	4	37期	2022/03/31
	B50	大阪ベイタワー	大阪圏	大阪府大阪市	2,637	0.4%	25,031.92	175,604.98	44,076.20	8	39期	2023/03/20

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	比率	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	賃貸可能面積（㎡）	PML（%）	取得期	取得日
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	3.1%	6,215.31	59,985.37	53,315.02	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	0.6%	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	0.7%	551.39	4,154.72	3,708.47	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	14.5	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	ロワジールホテル＆スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	2.9%	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	81,372.50	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	14.8	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	2.0%	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	リーガプ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
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	アプリーレ新青木一番館	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%	1249.35	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006/03/16
	D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.5%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006/04/28
	D16	グランルージュ栄（2023年6月1日譲渡）	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,570	0.2%	1009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006/11/30
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	名古屋圏	愛知県名古屋市	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%	3656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008/09/24
	D19	UURコート名古屋名駅	名古屋圏	愛知県名古屋市	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	愛知県名古屋市	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	14.8	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）	比率	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	賃貸可能面積（㎡）	PML（%）	取得期	取得日
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	15.5	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%	6132.03	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%	3516.04	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%	1137.49	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ＡＰ	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	2,272.73	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	3,309.62	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%	5457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006/05/29
	E2	府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	2,863	0.4%	5,479.15	-	5,479.15	-	19期	2013/05/16
	E3	壺川スクエアビル	その他	沖縄県那覇市	4,150	0.6%	5294.63	14,742.80	10,570.98	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%	28351.3	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	1.2%	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%	6968.26	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%	7870.01	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%	5770.53	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	1.0%	24,467.78	-	24,467.78	-	33期	2020/02/28
	E15	枚方長尾物流センター	大阪圏	大阪府枚方市	2,550	0.4%	5951.88	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トリ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%	12105	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%	5489.57	8,564.44	9,533.88	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狭山日高ディストリ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%	8052.1	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
合計（第39期末）					688,901	100.0%	815,377.78	2,220,894.05	1,632,781.16	5.84		

第40期（2023年11月期）取得物件（2023年7月19日時点）

	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	-	11,000.08	33,985.12	4,320.36	8	40期	2023/06/01

注：第40期取得物件の値はプレスリリース（2023年5月11日付）記載の値です。

用語の定義集 1/2

用語	定義
UUR ／本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
JRA ／本資産運用会社	UURの資産運用会社である「ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社」の略称です。
決算期	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36期：2021年6月1日～2021年11月30日、運用日数183日　・第37期：2021年12月1日～2022年5月31日、運用日数182日 ・第38期：2022年6月1日～2022年11月30日、運用日数183日　・第39期：2022年12月1日～2023年5月31日、運用日数182日 ・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
本合併	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。
本投資口分割	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。
取得価格／譲渡価格	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。
内部留保（額）	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て（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。
任意積立金	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」及び「配当準備積立金」の任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	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。
負ののれん	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。
税会不一致	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。
1口当たり当期純利益	「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。
1口当たりNAV	「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。

用語の定義集 2/2

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年間の想定の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年間の想定の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 ÷ 総賃貸可能面積」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
ジャパン・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

Marubeni Group

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ジャパン・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。