



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

第31期

2019年5月期決算

(自 2018年12月1日 至 2019年5月31日)

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

証券コード : 8960



2019年7月



1 決算概要・業績予想

1-1 第31期決算概要

- 第31期決算トピックス p.3
- 第31期決算概要 p.4

1-2 第11回公募増資/第32期・第33期業績予想

- 第11回公募増資（2019年6月～7月） p.6
- 第32期・第33期の重点施策 p.7
- 第32期・第33期業績予想 p.8

2 資産運用戦略

2-1 外部成長

- 多様な手法を駆使した外部成長の取組み p.10
- 新規取得物件 第31期 p.11
- 新規取得物件 第31期・第32期 p.12
- 新規取得物件 第32期・第33期（予定） p.13
- 物件入替え p.14

2-2 内部成長

- 資産運用状況 | 商業施設 p.16
- 資産運用状況 | オフィス p.17
- 資産運用状況 | ホテル p.18
- 資産運用状況 | 住宅・その他 p.19
- バリューアップに向けた戦略的投資 p.20
- 収益アップの取組み p.21

2-3 財務運営

- グリーンファイナンス p.24
- LTV及び有利子負債コスト p.25
- 有利子負債の状況 p.26
- 財務状況 p.27
- 内部留保の拡充と戦略的活用 p.28

2-4 ESGに関する取り組み

3 参考資料

- 主なイベント・スケジュール p.33
- 外部成長の軌跡 p.34
- ポートフォリオ・サマリー p.35
- ポートフォリオ収益力の推移 p.36
- 継続保有物件における賃料の動向 p.37
- 主要財務指標の推移 p.38
- 貸借対照表 p.39
- 損益計算書 p.40
- 含み損益の推移 p.41
- 物件別期末評価額 p.42
- 第31期物件収支・稼働率 p.45
- ポートフォリオ一覧 p.50
- 内部留保 | 負ののれんと配当準備積立金 p.53
- 内部留保 | 圧縮積立金 p.54
- 投資主・投資口の概況 p.55
- 用語の定義集 p.56

1 決算概要・業績予想

1-1 || 第31期決算概要

1口当たり分配金

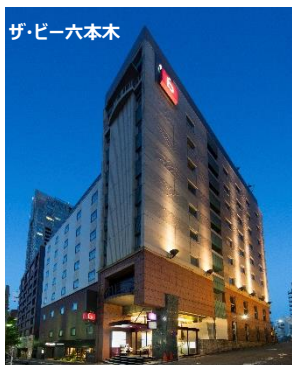
新規物件取得及び売却益の配当金への一部充当により、
上場来最高水準の1口当たり分配金を実現

第30期 (2018年11月末) 実績	第31期 (2019年5月末)	
	期初予想*	実績
3,473円	3,550円	3,661円
	<div> <div>+188円 (+5.4%)</div> <div>+111円 (+3.1%)</div> </div>	

* 2019年1月18日公表値。

資産価値及び収益性の維持・向上に資する施策

- オフィス、ホテルを中心とした賃料増額
- 計画的な大規模修繕工事の集中実施
- テナントとの連携による施設の活性化・賃貸借契約の長期化
- 継続的な運用コストの低減



物件入替えによるポートフォリオの質的改善

売却代金による着実な物件取得

売却		取得		
碑文谷 ショッピングセンター (商業施設) (準共有持分30%)	太平洋セメント社宅 メゾン浮間 (住居)	Luz 武蔵小杉 (商業施設)	グランフォンテ (住居)	変なホテル東京 浜松町 (ホテル)
売却価格 82.5億円	31.9億円	取得価格 121.5億円	27.0億円	44.5億円
合計 114.4億円		合計 193.0億円		
築年数*	44年	築年数*	11年	20年
	27年		1年	

* 2019年5月末時点。

資金調達手段の多様化と内部留保の拡充

グリーンファイナンス 合計**145億円**

		調達金額	借入期間/発行年限
本邦初	UURグリーントラスト	25億円/20億円	5年/7年
J-REIT 初	グリーンゆうゆう債 個人投資家向けグリーンボンド	100億円	7年

内部留保の拡充

将来を展望し、売却益の一部 (**13億円**) を法人税課税なしに内部留保
第31期末内部留保残高 **139億円**

ESG(環境/社会/ガバナンス)に関する取り組み

- 本資産運用会社にて**ISO14001認証**取得
- 環境認証取得カバー率の上昇 **55.3%** (延床面積ベース、2019年5月末時点)

第31期決算概要

(単位：百万円)

No	項目	第30期実績 (A)	第31期実績 (B)	前期対比 (B-A)	第31期予想 (C) (注)	予想対比 (B-C)
1	不動産賃貸事業収益	23,867	24,215	+ 348	24,132	+ 83
2	(うち賃料・共益費)	(21,134)	(21,636)	(+ 501)	(21,537)	(+ 99)
3	不動産賃貸事業費用	10,663	11,506	+ 843	11,831	▲ 325
4	(うち修繕費)	(892)	(1,824)	(+ 932)	(2,077)	(▲ 253)
5	(うち減価償却費)	(4,050)	(4,050)	(+ 0)	(4,055)	(▲ 5)
6	(うち公租公課)	(1,885)	(1,892)	(+ 7)	(1,870)	(+ 22)
7	賃貸事業利益	13,203	12,708	▲ 494	12,301	+ 407
8	(NOI (減価償却費控除前利益))	(17,253)	(16,759)	(▲ 494)	(16,356)	(+ 403)
9	不動産等売却損益	1,864	3,001	+ 1,136	2,950	+ 51
10	受取配当金	2	44	+ 42	44	+ 0
11	販管費	2,174	2,184	+ 10	2,194	▲ 10
12	営業利益	12,894	13,569	+ 674	13,101	+ 468
13	営業外損益	▲ 1,105	▲ 1,155	▲ 50	▲ 1,151	▲ 4
14	経常利益	11,789	12,413	+ 624	11,949	+ 464
15	当期純利益	11,788	12,413	+ 624	11,949	+ 464
16	(1口当たり当期純利益 (円/口))	(3,858)	(4,063)	(+ 205)	(3,911)	(+ 152)
17	一時差異等調整積立金 (+)	76	76	+ 0	76	+ 0
18	任意積立金積立額 (▲)	1,254	1,305	+ 50	1,179	+ 125
19	分配金総額	10,610	11,184	+ 574	10,846	+ 339
20	1口当たり分配金 (円/口)	3,473	3,661	+ 188	3,550	+ 111
21	期末発行済投資口の総口数 (口)	3,055,087	3,055,087	-	3,055,087	-
22	資本的支出 (CAPEX)	1,406	2,870	+ 1,463	3,429	▲ 559

(注) 予想数値は2019年1月18日公表値。

当期純利益 主要差異要因 (注：符号は利益増減を表します。)

第30期実績→第31期実績 (B-A)			DPU換算
		収益	
賃貸事業利益	▲ 494	+ 348	▲ 843
第30期取得物件	+ 119	運用日数同期寄与	
第31期取得物件	+ 244	新規取得による寄与	
第31期売却物件	▲ 165	売却による利益消失	
修繕費増(既存物件)	▲ 925	前倒し・集中工事の実施 (資産価値維持・向上)	
その他	+ 233	共込賃料+339、水光熱収支▲ 35 その他▲ 72 (借地更新料、リーシング費 etc.)	
不動産等売却益	+ 1,136		+ 372円
碑文谷ショッピングセンター	+ 1,111	売却対象持分差異 (19%→30%)	
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	+ 25	計画外	
その他	▲ 18		▲ 6円
受取配当金	+ 42	優先出資清算配当 (天神1237㎡以外TMK)	
販管費・営業外損益	▲ 60	投資法人債発行費▲ 67、投資口交付費▲ 11 支払利息減+25 etc.	
第31期予想→第31期実績 (B-C)			DPU換算
		収益	
賃貸事業利益	+ 407	+ 83	+ 325
第30期取得物件	+ 2		
第31期取得物件	+ 22	グランフォンテ (+27：計画外)	
第31期売却物件	▲ 27	太平洋セメント社宅(メゾン浮間) (▲ 29：計画外)	
修繕費増(既存物件)	+ 255	前倒し・集中工事の実施 (資産価値維持・向上)	
その他	+ 155	共込賃料+102、水光熱収支 + 14 その他 + 39 (原状回復費収入 etc.)	
不動産等売却益	+ 51		+ 17円
碑文谷ショッピングセンター	+ 25	売却経費減	
太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	+ 25	計画外	
その他	+ 6		+ 2円
販管費・営業外損益	+ 6	投資法人債発行費 + 33、投資口交付費▲ 11 不動産等除却損▲ 12 etc.	

取得物件

第30期：シャトレ大手町S棟・N棟('18/7)/ザ・ビー福岡天神('18/9)/武蔵村山物流センター('18/10)
第31期：Luz武蔵小杉('18/12)/グランフォンテ('19/4)/変なホテル東京 浜松町('19/5)

売却物件

第31期：碑文谷ショッピングセンター(持分30%)('19/3)/太平洋セメント社宅(メゾン浮間)('19/4)

1 決算概要・業績予想

1-2 || 第11回公募増資

第32期・第33期業績予想

第11回公募増資（2019年6月～7月）

本増資の概要

新規発行投資口数	63,250口	55,000口（公募） 8,250口（第三者割当）
増資後の 発行済投資口数	3,118,337口（+2.1%）	
発行価格/発行価額	1口当たり 175,616 円 / 170,240円	
発行価額の総額	107.6億円	93.6億円（公募） 14.0億円（第三者割当）
払込期日	2019年6月19日（公募） 2019年7月11日（第三者割当）	

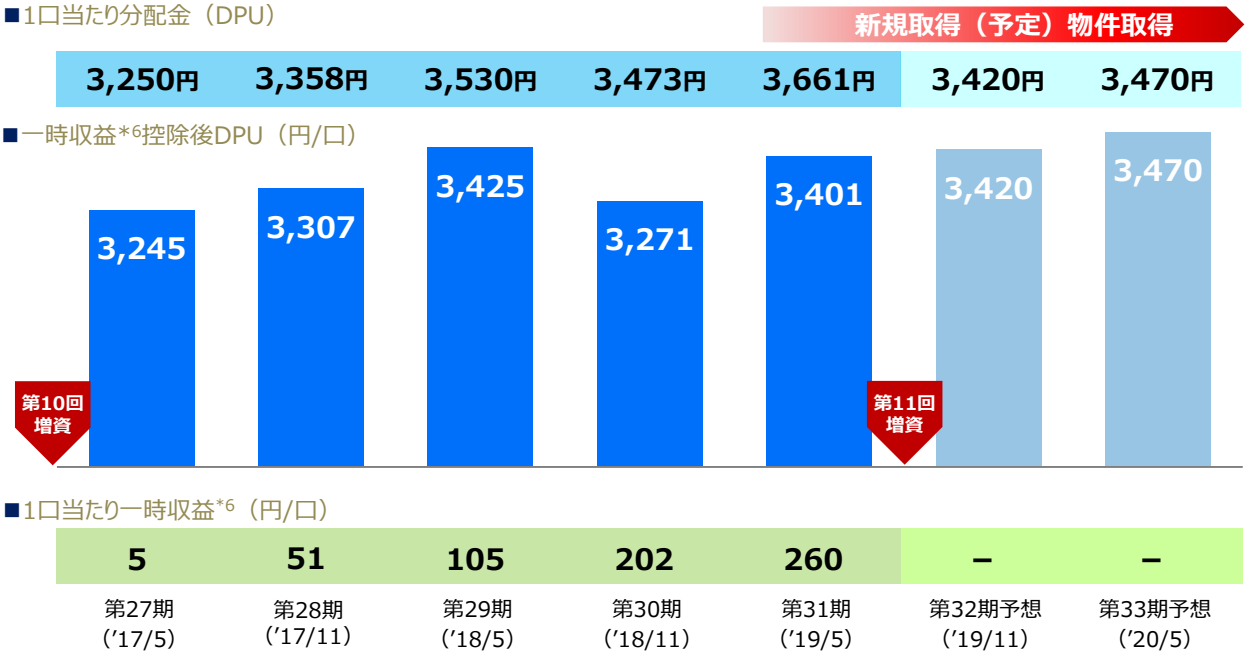
主要指標

	第30期末 (2018年11月末)	第31期 売却物件*3 (2019年5月末)	新規取得 (予定) 物件	新規取得 (予定) 物件 取得後*5
物件数	119物件	2物件	6物件	123物件
取得（予定）価格合計	6,139億円	81億円	418億円*4	6,486億円*4
鑑定評価額合計	7,259億円	98億円	453億円	7,613億円
平均NOI利回り*1	5.6%	5.1%	4.9%	5.5%
平均償却後利回り*1	4.3%	3.9%	4.2%	4.3%
平均築年数*2	23.6年	36.8年	13.4年	23.2年

新規取得（予定）物件

- 第31期 ■ Luz武蔵小杉 ■ 変なホテル東京 浜松町
■ グランフォンテ
第32期 ■ 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
第33期 ■ ザ・スクエアホテル金沢

分配金



LTV

	第30期末 (2018年11月末)	第31期末 (2019年5月末)	新規取得 (予定) 物件 取得後*5
総資産LTV	39.5%	41.5%	40.2%
時価LTV	33.0%	34.5%	33.4%

*1 取得（予定）価格又は売却価格ベース。
*2 2019年5月末時点での各物件の築年数を取得価格で加重平均した数値。
*3 碑文谷ショッピングセンター（30%）、太平洋セメント社宅（メゾン浮間）。
*4 2018年12月17日に取得した「ザ・ビー六本木（増築建物）」については、「新規取得（予定）物件」には含めていませんが、「新規取得（予定）物件取得後」には含めて算出。
*5 2019年12月3日時点（予定）。
*6 売却益のうち分配金充当額及びテナント解約違約金。

外部成長

利回り目線を堅持した厳選投資

- 多様な手法による、利回り目線を堅持した物件取得
- 資産規模拡大、収益性向上に資する投資対象の裾野拡大
- 良好な不動産取引市況を捉えた物件入替えの検討
- スポンサーグループのパイプライン活用

財務運営

強固な財務体質の構築

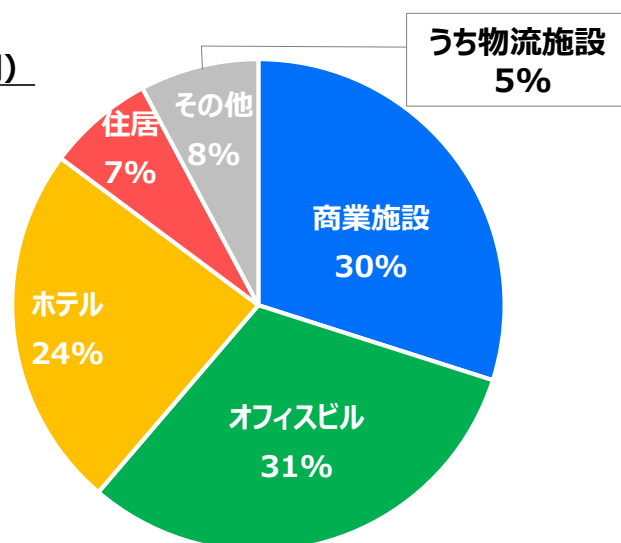
- 資金調達コストの低減
- LTVコントロール等を通じた強固な財務体質の構築
- 内部留保の戦略的活用

ポートフォリオ構成（用途別）

2019年12月3日時点
（予定）

123物件
6,486億円

* 取得価格ベース



内部成長

プロアクティブな物件運用による内部成長の追求

- オフィス、ホテルを中心とした着実な賃料増額
- 大規模リニューアル工事による物件価値の向上
- LED化、地下水利用、駐車場運営の見直し等による継続的なコスト低減

ESG

多岐にわたるESG施策の実施とSDGsへの貢献

- SDGs（持続可能な開発目標）に基づくマテリアリティの設定とモニタリング
- 厳格なガバナンス、ダイバーシティ等、社会的要請への対応

内部留保残高

第31期
（2019年5月末時点）

139億円

環境認証取得カバー率

第31期
（2019年5月末時点）

55.3%

第33期
（2020年5月末時点）

目標

60.0%

(単位：百万円)

No	項目	第31期実績 (A)	第32期予想 (B) (注)	前期対比 (B-A)	第33期予想 (C) (注)	前期比 (C-B)
1	不動産賃貸事業収益	24,215	24,995	+ 780	24,780	▲215
2	(うち賃料・共益費)	(21,636)	(22,156)	(+ 520)	(22,233)	(+ 77)
3	不動産賃貸事業費用	11,506	11,088	▲418	10,760	▲328
4	(うち修繕費)	(1,824)	(973)	(▲851)	(804)	(▲169)
5	(うち減価償却費)	(4,050)	(4,141)	(+ 91)	(4,209)	(+ 68)
6	(うち公租公課)	(1,892)	(1,994)	(+ 102)	(1,996)	(+ 2)
7	賃貸事業利益	12,708	13,907	+ 1,199	14,019	+ 112
8	(NOI (減価償却費控除前利益))	(16,759)	(18,048)	(+ 1,289)	(18,228)	(+ 180)
9	不動産等売却損益	3,001	-	▲3,001	-	-
10	受取配当金	44	-	▲44	-	-
11	販管費	2,184	2,237	+ 53	2,239	+ 2
12	営業利益	13,569	11,670	▲1,899	11,781	+ 111
13	営業外損益	▲1,155	▲1,082	+ 73	▲1,037	+ 45
14	経常利益	12,413	10,588	▲1,825	10,744	+ 156
15	当期純利益	12,413	10,587	▲1,826	10,743	+ 156
16	(1口当たり当期純利益 (円/口))	(4,063)	(3,395)	(▲668)	(3,445)	(+ 50)
17	一時差異等調整積立金 (+)	76	77	+ 1	77	-
18	任意積立金積立額 (▲)	1,305	-	▲1,305	-	-
19	分配金総額	11,184	10,664	▲520	10,820	+ 156
20	1口当たり分配金 (円/口)	3,661	3,420	▲241	3,470	+ 50
21	期末発行済投資口の総口数 (口)	3,055,087	3,118,337	+ 63,250	3,118,337	-
22	資本的支出 (CAPEX)	2,870	2,904	+ 34	1,925	▲979

(注) 予想数値は2019年7月12日公表値。

当期純利益 主要差異要因 (注：符号は利益増減を表します。)

第31期実績→第32期予想 (B-A)		収益	費用	DPU換算
賃貸事業利益	+ 1,199	+ 780	+ 418	+ 392円
第31期取得物件	+ 120	運用日数通期寄与 (Luz武蔵小杉園都税費用化含む)		
第31期売却物件	▲ 124	売却による利益消失		
第32期取得物件	+ 380	新規取得による寄与		
固都税費用化	▲ 123	2018年取得4物件		
修繕費減	+ 864	前倒し・集中工事終了		
その他	+ 82	共込賃料+34、その他+53 (リーシング費 etc.)		
不動産等売却益	▲ 3,001	前期計上剥落		▲ 982円
その他	▲ 24			▲ 8円
受取配当金	▲ 44	前期計上剥落		
販管費	▲ 53	物件取得による資産運用報酬増 etc.		
営業外損益	+ 73	支払利息減+24、投資口交付費▲25		
		前期計上剥落+70 (投資法人債発行費+67、 保険金収入▲17 etc.)		
発行済投資口増加影響				▲ 70円

第32期予想→第33期予想 (C-B)		収益	費用	DPU換算
賃貸事業利益	+ 112	▲215	+ 328	+ 36円
第32期取得物件	+ 38	運用日数通期寄与		
第33期取得物件	+ 125	新規取得による寄与		
その他	▲51	共込賃料等の減 etc.		
その他	+ 43			+ 14円
販管費・営業外損益	+ 43	前期計上剥落+70 (投資口交付費+37 etc.)		

取得物件

第31期：Luz武蔵小杉('18/12)/グランフォンテ('19/4)/変なホテル東京 浜松町('19/5)
第32期：ホテルヒューイット甲子園('19/6)/スマイルホテルプレミアム札幌すすきの('19/6)
第33期：ザ・スクエアホテル金沢('19/12)

売却物件

第31期：碑文谷ショッピングセンター(持分30%)('19/3)/ 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)('19/4)

2 資産運用戦略

2-1 || 外部成長

多様な手法を駆使した外部成長の取組み

15年超の資産運用で培った知見及びスポンサーグループの機能・ノウハウを活用し、多様な取得手法を駆使することで、利回り目線を堅持しつつ、本源的価値を有する物件の継続的な取得を図っていきます。

開発案件への主体的関与

開発土地情報の入手後、本資産運用会社が主体的に**開発主体とオペレーター（賃借人候補）をアレンジ**しました。また、開発**SPCにマイナー出資**し、完成後の物件購入にあたっての**優先交渉権を確保**。リスクを限定し、安定稼働を確認後に取得。

ザ・ビー福岡天神
取得時期：2018年9月



地方中核都市における複合型物件への投資

多様な用途・地域で不動産を運用する本投資法人の強みを活かし、**高度な運営ノウハウが必要な複合用途物件を取得**。競争優位性を有する当該エリアのランドマーク物件において、プロアクティブな投資を行い、収益性の一層の向上を目指します。

SS30
取得時期：2017年3月



スポンサーグループ力を活用した開発案件への投資

本資産運用会社がソーシングした開発土地情報に**スポンサーグループと共同してホテル計画を立案**。スポンサーグループが開発したホテルを安定稼働後に本投資法人が取得予定。

ザ・スクエアホテル金沢
取得時期：2019年12月（予定）



本投資法人による既存物件の増築

本投資法人が自ら隣地を追加取得し、その後**増築建物を建設**。客室数は76室から114室に増加。客室数増加に加え、ホテル運営効率の向上により、賃料収入増加を見込んでいます。

ザ・ビー六本木（増築部分）
取得時期：2018年12月



ブリッジSPCへの出資

立地に優れる物流施設を保有する**SPCにマイナー出資**し、物件売却時の**優先交渉権を確保**。

武蔵村山物流センター
取得時期：2018年10月



現在、スポンサーグループでは**賃貸住宅（学生マンションを含む）、ホテル等の開発案件**を推進中。

上記事例のように、完成後の物件を本投資法人がスポンサーグループから取得する可能性があります（但し、現時点で本投資法人が取得を確約した物件はありません）。

スポンサー
サポート

Marubeni

Marubeni
Real Estate
Development

MGL エムジーリス株式会社

Marubeni
Asset Management

Marubeni
Real Estate
Management

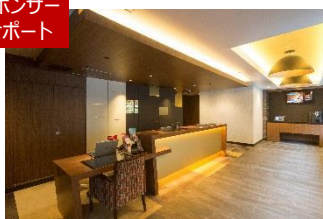
新規取得物件 第31期

C9 ザ・ビー六本木（増築部分）

ホテル

所在地	東京都港区
構造・規模（注1）	SRC・S B2/9F （35室）
建築時期	2018年12月
取得価格（注1）	988百万円
想定NOI利回り（注2）	5.9% （償却後利回り:4.9%）
稼働率*	100.0%
取得日	2018年12月17日

スポンサー
サポート



（注1）既存部分と増築部分を合わせた
本物件の取得価格は4,488百万円、
客室数は114室になります。
（注2）各利回りは本物件の巡航状態におけ
る想定利回りを記載しています。



A42 Luz武蔵小杉

商業施設

所在地	神奈川県川崎市
構造・規模	SRC・S・RC B1/5F
建築時期	2008年5月
取得価格	12,151百万円
想定NOI利回り	3.8% （償却後利回り:3.6%）
稼働率*	100.0%
取得日	2018年12月28日



D30 グランフォンテ

住居

所在地	東京都練馬区
構造・規模	RC 11F
建築時期	1998年10月
取得価格	2,700百万円
想定NOI利回り	5.3% （償却後利回り:4.4%）
稼働率*	98.9%
取得日	2019年4月1日



* 時点記載がない稼働率は2019年5月31日時点。以下、新規取得物件において同じ。

C17 変なホテル東京 浜松町

ホテル

所在地	東京都港区	固定賃料
構造・規模	S14F (118室)	
建築時期	2018年3月	
取得価格	4,456百万円	
想定NOI利回り	4.4%	(償却後利回り:3.7%)
稼働率 *	100.0%	
取得日	2019年5月15日	

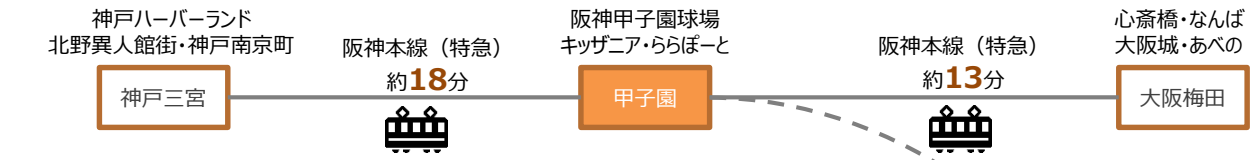


C18 ホテルヒューイット甲子園

ホテル

所在地	兵庫県西宮市	固定賃料 + GOP歩合
構造・規模	本館:SRC・S B1/14F (412室) 新館:S 8F	
建築時期	本館:1992年8月 新館:2018年7月	
取得価格	13,520百万円	
想定NOI利回り	5.0%	(償却後利回り:4.0%)
稼働率	100.0%	(2019年6月25日時点)
取得日	2019年6月25日	

- ✓ 観光バス駐車場、大型朝食会場に加え、「西宮」IC至近で、インバウンド団体客を収容できる希少な施設
- ✓ 阪神間エリア最大級のフルサービス型ホテルとして、宿泊のみならず、食事、カンファレンス、フィットネス、婚礼等の多様なニーズの取込み
- ✓ ユニバーサル・スタジオ・ジャパン(USJ)のアソシエイトホテルとして、当該施設利用層の一層の取込みを見込む
- ✓ 近接する阪神甲子園球場やキザニア甲子園等の大規模集客施設来場者ニーズの取込み



朝食会場



客室



スポンサーサポート



阪神高速道路



約20分

湾岸舞洲

ユニバーサル・スタジオ・ジャパン
大阪万博会場(夢洲)

約1時間



関西国際空港



C19 スマイルホテルプレミアム札幌すすきの

ホテル

所在地	北海道札幌市
構造・規模	S 13F (412室)
建築時期	2017年12月
取得価格	4,233百万円
想定NOI利回り	6.0% (償却後利回り:5.0%)
稼働率	100.0% (2019年6月28日時点)
取得日	2019年6月28日

固定賃料

スポンサー
サポート



C20 ザ・スクエアホテル金沢

ホテル

所在地	石川県金沢市
構造・規模	S 13F (186室)
建築時期	2018年9月
取得予定価格	4,802百万円
想定NOI利回り	5.7% (償却後利回り:4.7%)
稼働率	100.0% (2019年12月3日時点)
取得予定日	2019年12月3日

固定賃料
+
売上歩合



エントランス



カフェレストラン

スポンサー
サポート



- ✓ 金沢のメインストリートである百万石通り沿いに立地し、兼六園、近江町市場等の観光スポットに近接
- ✓ ツイン129室、ダブル57室の計186室。平均客室面積約23㎡を有し、観光客が利用しやすいダブル・オキュパンシー(2人部屋を2人で利用)に対応
- ✓ 最上階の露天風呂・サウナ付大浴場等により、高い競争力を具備



百万石祭り



長町武家屋敷跡界隈



ひがし茶屋街



兼六園

物件入替え

売却物件

(第31期)

	投資地域	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	売却価格	売却益	売却日	売却理由
商業施設 碑文谷 ショッピングセンター (準共有持分30%)	東京 23区	4,590 百万円	5,165 百万円	6,780 百万円	8,250 百万円	2,975 百万円	2019年 3月1日	<ul style="list-style-type: none"> 現況容積率が基準容積率を大きく上回る既存不適格建築物。延床面積の減少等建替えに制限。 本投資法人が敷地内で確保できている駐車スペース53台に対して、大規模小売店舗立地法上求められている台数は約600台程度。 駐車場に係る遵法性はテナントが賃借している隔地駐車場の土地に大きく依拠しており、中長期的な安定運用に懸念。
住居 太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京 23区	3,530 百万円	3,072 百万円	3,110 百万円	3,190 百万円	25 百万円	2019年 4月1日	<ul style="list-style-type: none"> 定期建物賃貸借契約（契約満了：2019年10月）による一括賃貸。 テナントである太平洋セメント株式会社の再契約の意向は不明。 代替テナント誘致、一般賃貸マンションへの仕様変更等、多面的に検討した結果、売却が中長期的利益に適うと判断。

物件入替え実績

(第26期以降)

	第25期末 (2016年5月期)
資産規模	5,754億円
修正償却後利回り	4.18%
含み益 (実現益)	803億円
平均築年数	24.8年 ^{*2}

取得（予定）物件
19物件 1,226億円

- 第26期
■くるる ■川越物流センター ■あすと長町デンタルクリニック
- 第27期
■SS30 ■LOOP-X・M ■ケーズデンキ名古屋北店
■グランルージュ谷町六丁目 ■新習志野物流センターII
- 第28期
■吉川物流センター
- 第29期
■リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity
- 第30期
■シャトレ大手町S棟・N棟 ■ザ・ビー福岡天神
■武蔵村山物流センター
- 第31期
■Luz武蔵小杉 ■変なホテル東京 浜松町
■グランフォンテ
- 第32期
■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
- 第33期（予定）
■ザ・スクエアホテル金沢



売却物件
14物件 495億円

- 第26期
■横浜相生町ビル ■ホテルルートイン名古屋今池駅前
- 第27期
■パシフィックマークス新浦安
- 第28期
■SK名古屋ビルディング ■芦屋川西ショッピングマート
■名古屋錦シティビル
■太平洋セメント社宅（習志野社宅）
■太平洋セメント東久留米寮新館 ■UURコート千葉蘇我
■南山コート1号館 ■南山コート2号館
- 第29期
■碑文谷ショッピングセンター（51%） ■イオンモール宇城
- 第30期
■碑文谷ショッピングセンター（19%）
- 第31期
■碑文谷ショッピングセンター（30%）
■太平洋セメント社宅（メゾン浮間）

新規取得 (予定) 物件 取得後
6,486億円 ^{*1}
4.26%
1,290億円 (89億円)
23.2年 ^{*2}

^{*1} 2018年12月17日に取得した「ザ・ビー六本木（増築建物）」については、「取得（予定）物件」には含めていませんが、「新規取得（予定）物件取得後」には含めて算出。

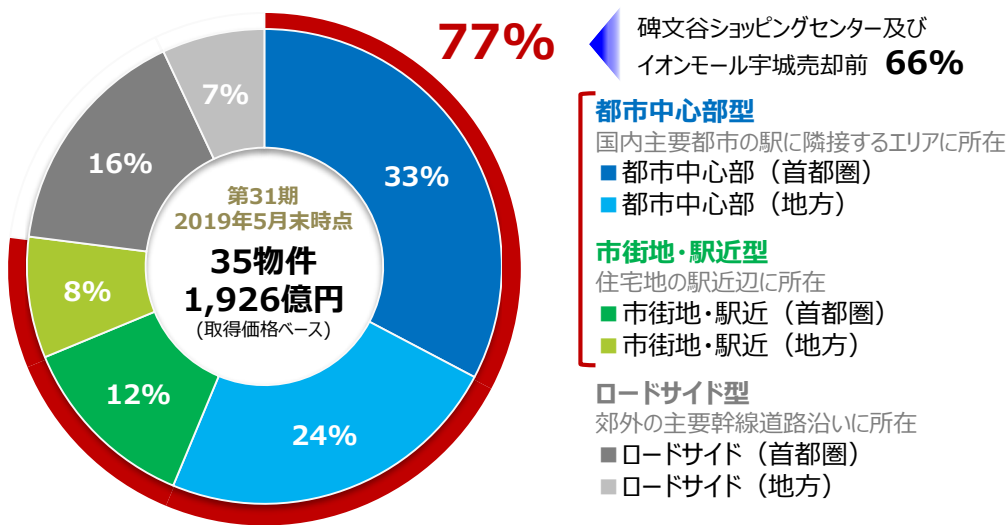
^{*2} 2019年5月末時点での各物件の築年数を取得価格で加重平均した数値。

2 資産運用戦略

2-2 || 内部成長

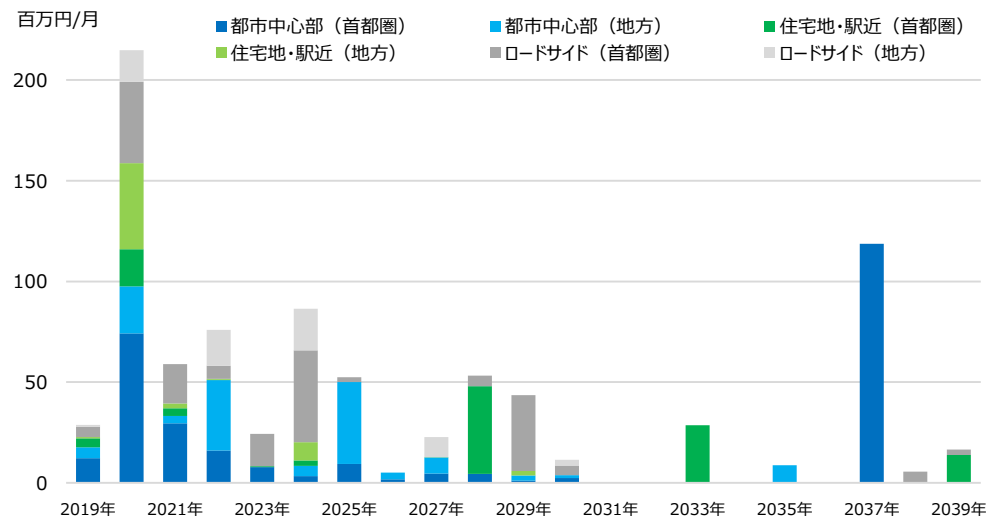
ポートフォリオ構成

都市中心部型、市街地・駅近型物件主体のポートフォリオ構成。



賃貸借契約の残存期間 平均 6.9年* (賃料ベース)

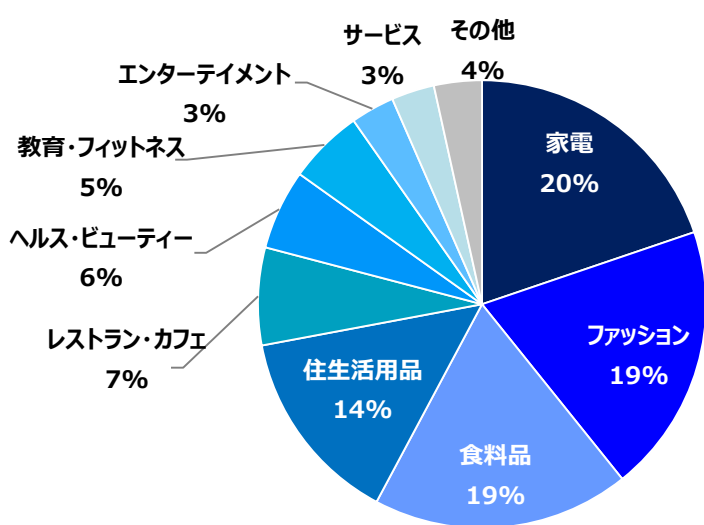
一棟貸し及びアンカーテナントは長期契約。他は状況に応じて入替え。



* 第31期（2019年5月末）時点。法定更新中のテナントは除く。

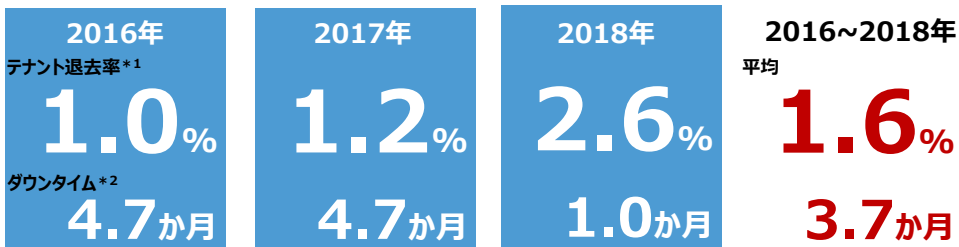
テナント業種構成 (賃料ベース)

多様な顧客ニーズに合わせて業種バランスを確保。



テナント退去率*1・ダウンタイム*2

テナントとの連携構築を徹底し、退去の抑制、ダウンタイム短縮を実施。



<参考> 本投資法人の他のアセットタイプの状況

	2016年	2017年	2018年
オフィス	3.9%	2.7%	4.6%
住居*3	19.8%	19.1%	18.0%

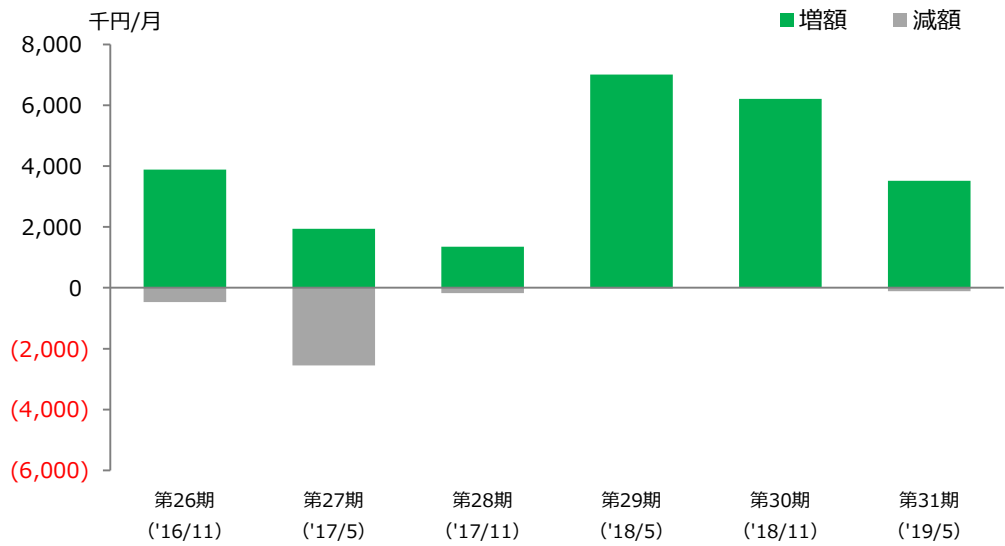
*1 年間退去面積÷年平均賃貸可能面積（商業施設。ただし、碑文谷ショッピングセンター、イオンモール宇城売却後）

*2 テナント入替え区画のダウンタイムを面積で加重平均した数値。

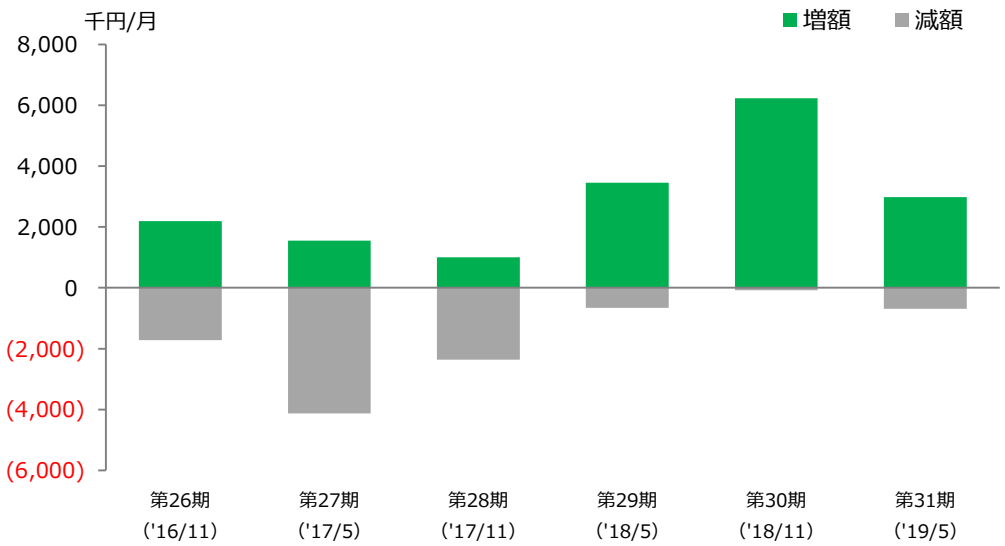
*3 対象は保証型を除くパススルー物件。

賃料改定状況

契約更改による影響

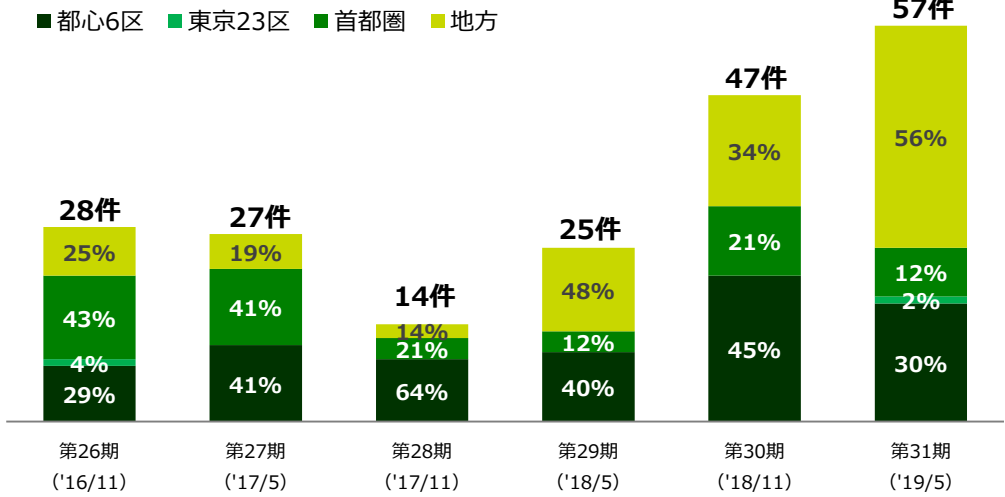


テナント入替えによる影響

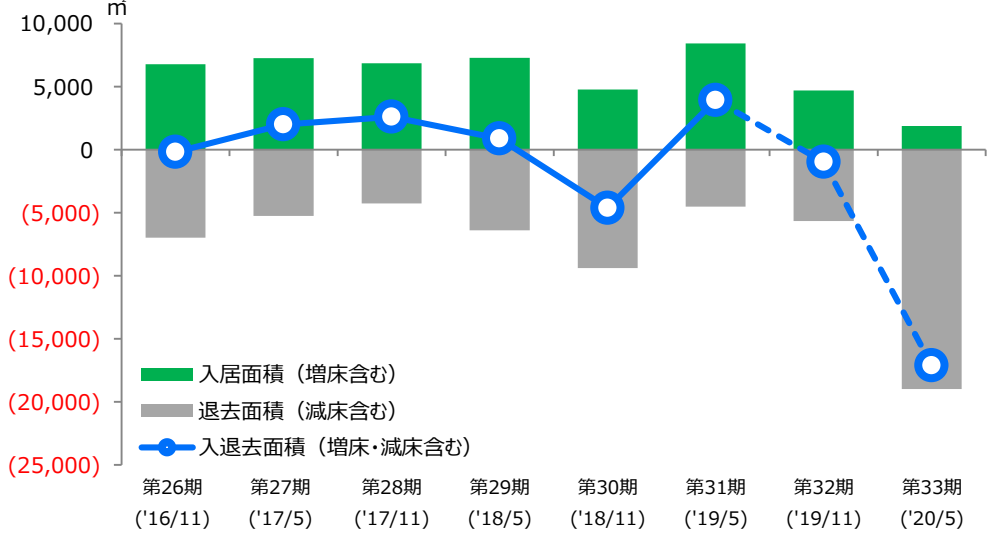


増額改定状況 (地域別)

賃料増額件数



入退去状況



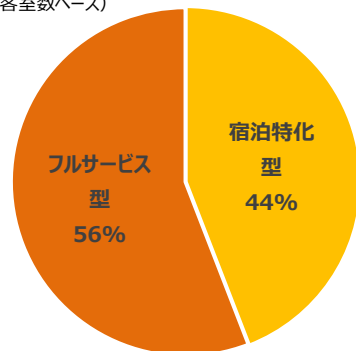
* 第33期は日立ハイテクビルディングにおける退去を見込む。

客室数ベースでフルサービス型が過半

- 新規供給計画の多くは小規模な土地でも建設可能な宿泊特化型。
- フルサービス型は適地が限られ、大型新規供給が少ない。

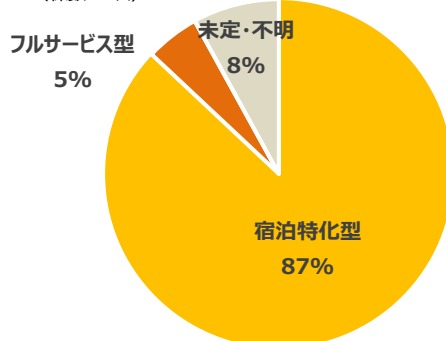
本投資法人のホテルタイプ構成

(客室数ベース)



<参考> ホテルタイプ別新規供給計画*

(棟数ベース)

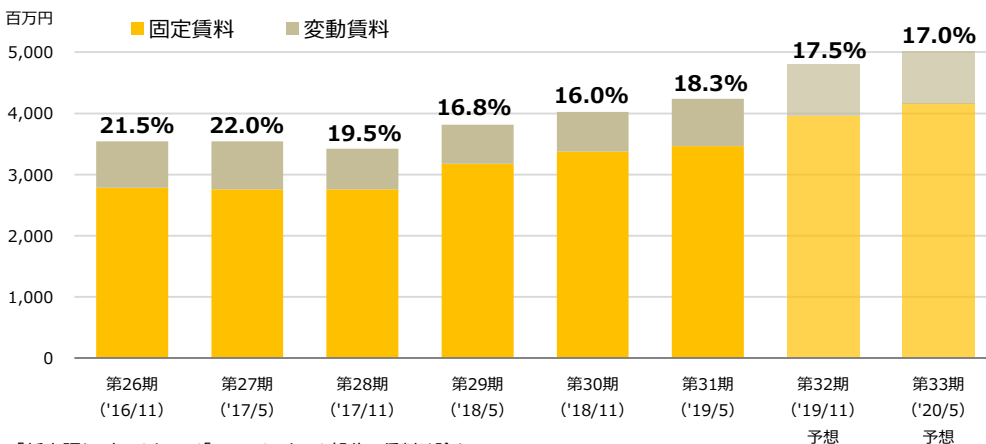


* 主要9都市（東京、大阪、名古屋、札幌、仙台、京都、広島、福岡、那覇）。開業時期2019～2021年
出典：CBRE、2019年2月

安定した賃料収入

- 第31期の変動賃料割合は**18.3%**。本投資法人の共込賃料全体の**3.6%**相当。
- バリューアップ工事等を通じて変動賃料部分で増収を追求。

ホテルポートフォリオの変動賃料割合



*「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分の賃料は除く。

収益性向上のための取組み

追加投資による客室数の増加

ロワジールホテル&スパタワー那覇

602室 ➡ **640室**

ザ・ビー六本木

76室 ➡ **114室**

顧客ニーズの変化を捉えたりノベーション工事

ホテルJALシティ那覇

客層の変化を捉え、ADRの高いカップル/ファミリー/グループ宿泊客の増加を図るべく、大規模リノベーション工事を実施。**ADRは増加。**

オペレーターとの協働

ザ・ビー福岡天神/ザ・スクエアホテル金沢

企画・開発段階からオペレーター*と協働。完成後に**有利な条件で取得。**

* 順にイシ・ホテルズ・グループ/ソラレ ホテル アンド リゾート

主要指標

2014年→2018年

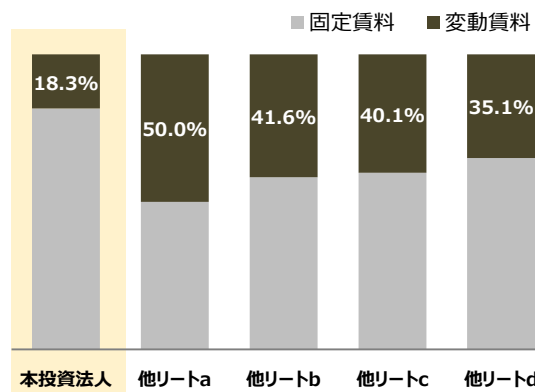
ADR

+24.0%

RevPAR

+21.7%

<参考> 他のホテルリートにおける変動賃料割合



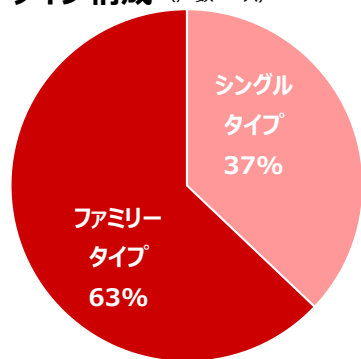
出典：各リートの直近決算期時点の決算説明資料

* 月次稼働率、ADRと年末時点の室数から算出した概算値。
<対象物件>
第26期以降の保有物件のうち、変動賃料を採用しているホテル：新宿ワシントンホテル本館、UUR四谷三丁目ビル（ホテルウイングインターナショナルプレミアム東京四谷）、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

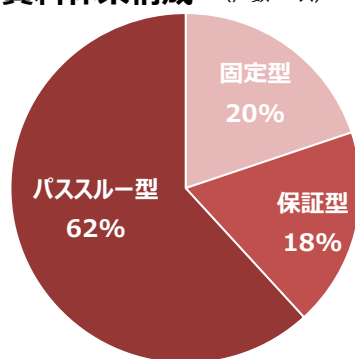
個々の物件に適した運営の継続により、収益性を維持・向上

住宅

住戸タイプ構成 (戸数ベース)



賃料体系構成 (戸数ベース)



電気使用量の削減

- ✓ 住宅11物件で共用部照明のLED化を実施。

投資額
65百万円

電気料金
▲11百万円/年 (見込み)

対象物件

- UURコート札幌北三条 ● グランージュ栄 ● グランージュ栄II ● MA仙台ビル
- UURコート名古屋名駅 ● パークサイト泉 ● UURコート錦糸町 ● UURコート札幌南三条プレミアタワー
- グランージュ中之島南 ● グランージュ谷町六丁目 ● シャトレ大手町 S 棟・N 棟

稼働率アップ

グランージュ栄

- ✓ PM会社の見直しを通じてリーシングを強化。
- ✓ 上記と合わせて、無料Wi-Fiの設置等により稼働率が巡航レベルに回復。

稼働率

第29期
(2018年5月末)
77.6%



第31期
(2019年5月末)
93.4%

その他

賃料アップ (物流)

- ✓ 契約期限が到来するテナントの状況とマーケット動向を比較分析。
- ✓ 直近1年間に於いて3テナントと契約条件を交渉し、増額改定を実現。

増賃率
(平均)

+3.4%/年

賃料+評価額アップ

第1・第2MT有明センタービル

- ✓ テナント入替え時に、非物流テナントを誘致。
- ✓ 賃料の増額、鑑定評価額の上昇を実現。
- ✓ 内部増床が決まり、NOI向上により鑑定評価額が大幅上昇。

鑑定NOI

取得時
2014年10月1日

4.1億円



第30期
(2018年11月末)

5.8億円



第31期
(2019年5月末)

6.8億円

鑑定評価額

81.6億円



112億円



140億円

商業施設のリニューアル工事

Luz船橋

- ・テナントと連携し、外観及び内部を全面リニューアル。
- ・**長期安定運用が可能な条件**にて合意締結。



隣地追加取得によるホテルの増築工事

ザ・ビー六本木



- ・客室数は76室から**114室**に増加。
- ・ロビーを視認性の高い道路沿いに移設。
- ・増室分はツイン・ダブル主体。
- ・複数名利用が多く、ADRも高い観光客ニーズに対応。

想定NOI利回り

取得時

4.9%

増築後
(巡航時)

5.9%

住宅のバリューアップ工事

- ・都心の住宅エリアとしての高い立地ポテンシャルを活かし、変化する居住者ニーズに即した**設備・内装に一新**（浴室・洗面所・キッチン等の水回り設備のアップグレード、ダウンライトの設置、フローリング化等）。
- ・工事完了済み住戸は**賃料アップで成約**。テナント入替え時に**工事实施**を計画。

LOOP-M

(総戸数107戸 | 工事済み5戸)

(例) 投資額

賃料

成約済み住戸1戸あたり平均*

394万円

+52万円/年 +29%

Before



After



パシフィックマークス月島

(総戸数46戸 | 工事済み8戸)

(例) 投資額

賃料

成約済み住戸1戸あたり平均*

230万円

+44万円/年 +28%

Before



After



* 2019年5月末時点。

長年の資産運用ノウハウを活かし、物件毎に収入増・経費削減ポテンシャルを見極め 運用手法に工夫を凝らし、収益の積み上げを実践

隔地駐車場の見直し

- ✓利用状況に鑑み、大店立地法の附置義務駐車場台数減を申請。
- ✓隔地駐車場の解約により、**借地料を削減**。

Luz湘南辻堂



経費削減

駐車場運営の見直し

- ✓主要ターミナル駅のロータリーに面した立地に着目。
- ✓**駐車場の収入増**を企図し、入札により運営委託先を変更。

Luz武蔵小杉



収入増

警備体制の見直し

- ✓防犯センサー設置により、夜間巡回警備を合理化し、**警備費を削減**。

SS30



経費削減

駐輪場運営の見直し

- ✓稼働状況に鑑み、**駐輪場の収入増**を企図。
- ✓入札を通じて運営委託先を変更。

天神ルーチェ



収入増

袖看板設置による収益化

- ✓新規テナントと協議し、袖看板設置。
- ✓**看板使用料**を新たに徴収。

天神ロフトビル



収入増

2 資産運用戦略

2-3 財務運営

	調達手法	ポイント	実施時期	調達金額	借入期間/発行年限	利率	Libor対比*
本邦初	グリーントラストローン (UURグリーントラスト)	前期(第30期)に引き続き、金銭信託のスキームを用いたグリーントラストの実施	2019年3月	25億円	5年	0.290% (固定金利)	+0.27%
				20億円	7年	0.390% (固定金利)	+0.33%
J-REIT 初	リテール・グリーンボンド (グリーンゆうゆう債)	個人投資家を対象としたグリーンボンドの発行	2019年5月	100億円	7年	0.448% (固定金利)	+0.36%

* 調達時におけるLibor swap offered rateをベースとした概算値。

グリーン適格資産 45物件 約**2,718**億円(第31期末時点)

主なグリーン適格資産

モラージュ柏	アリーナタワー	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	四谷213ビル
			
CASBEE-不動産 ★★★★★	DBJ ★★★★★ BELS ★★	DBJ ★★★	BELS ★★★★★

グリーンファイナンス限度額 約**1,129**億円(残枠: 約**884**億円)(第31期末時点)

グリーン適格資産簿価総額
約**2,718**億円



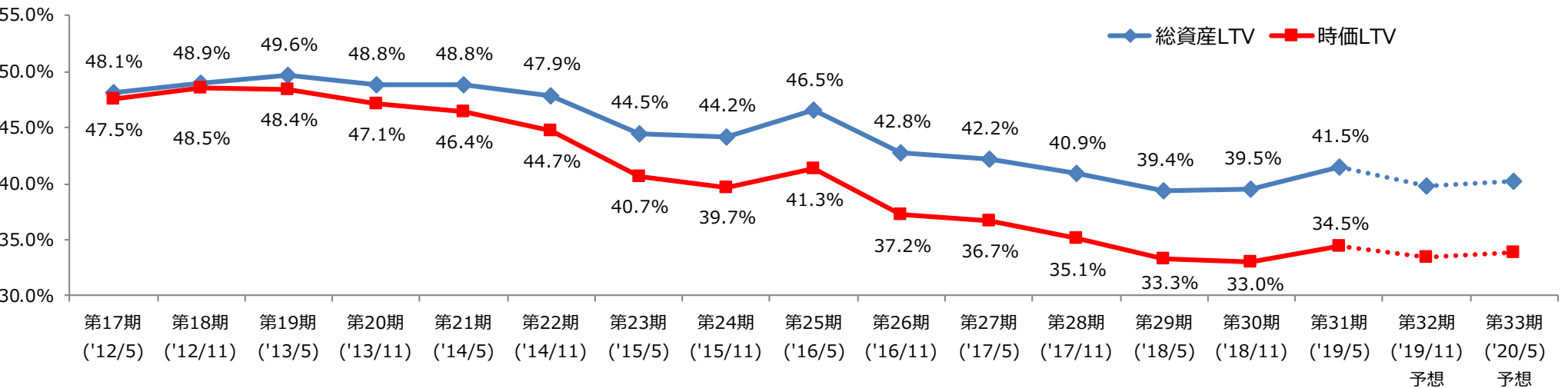
総資産LTV
41.5%

資産運用ガイドラインにおける定義

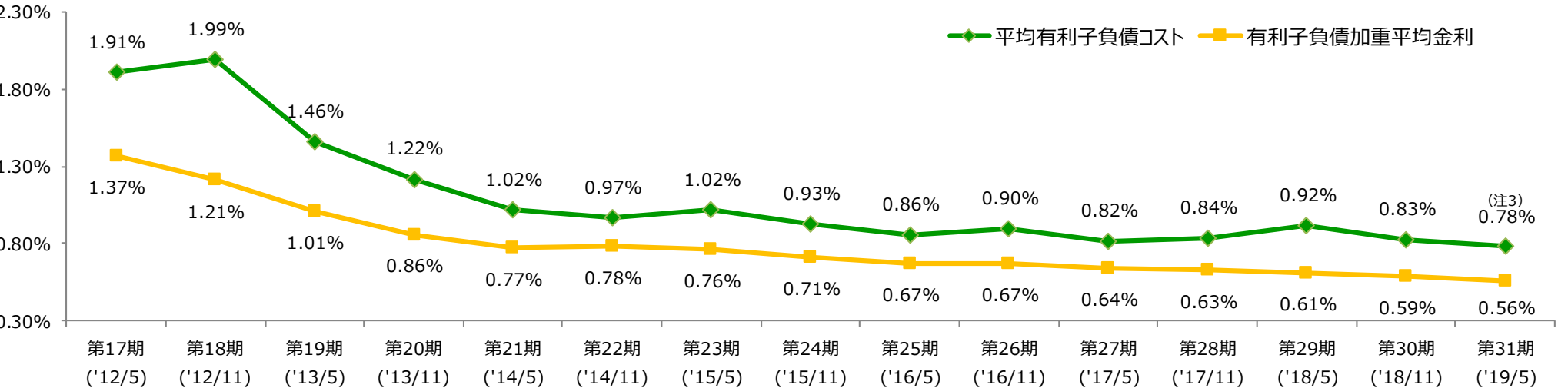
グリーンファイナンス : グリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は投資法人債の償還資金等の使途に充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行

グリーン適格資産 : DBJ Green Building 認証(3つ星以上)、CASBEE不動産評価認証(Aランク以上)及びBELS評価(2つ星以上)のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産

■ LTV（期末時点）の推移



■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利の推移 (注1～3)



(注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。
(注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。
(注3) 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。第17期～第20期、第22期、第23期及び第29期も同様です。

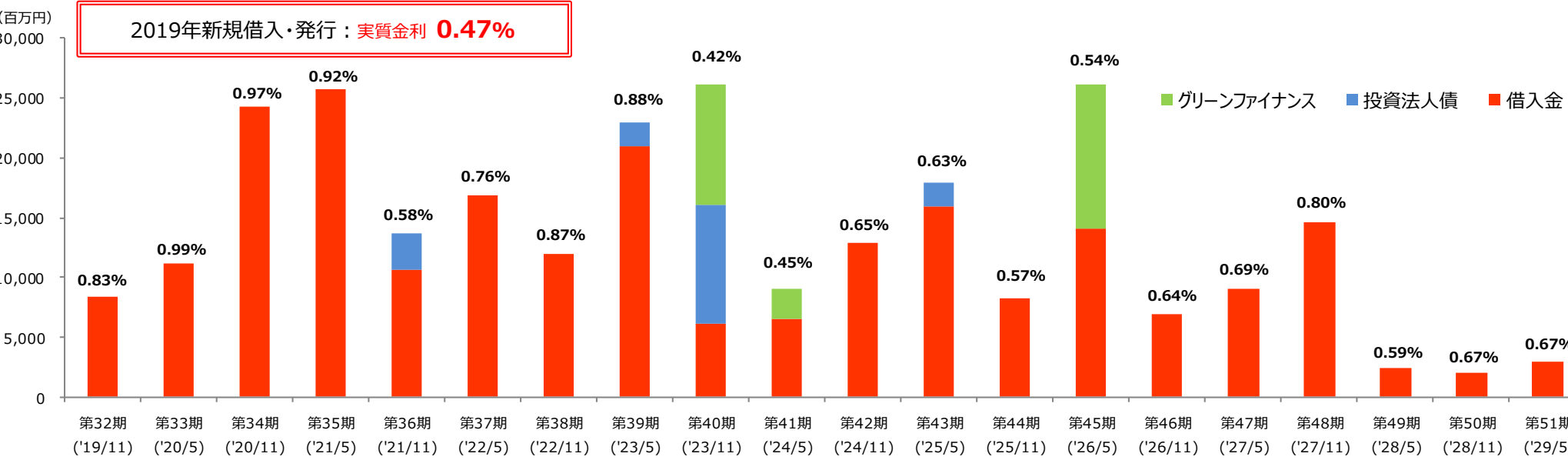
■ 有利子負債コストの低減

第31期 資金調達の状況

	第31期返済 ^(注1)	第31期調達 ^(注2)
有利子負債（億円） ^(注3)	71	326
表面金利 ^(注3,4)	0.60%	0.39%
実質金利 ^(注3,5)	0.79%	0.50%
借入（償還）期間 ^(注3)	5.6年	7.4年

- (注1) 「第31期返済」とは、第31期中に返済した有利子負債をいいます。
- (注2) 「第31期調達」とは、2019年7月12日時点の有利子負債のうち、第31期に調達が完了した有利子負債をいいます。
- (注3) 有利子負債は合算値を、金利及び借入（償還）期間については加重平均値を記載しています。
- (注4) 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。
- (注5) 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。

■ 有利子負債の返済・償還期限の分散状況（2019年7月12日時点）^(注)



(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。

■ 財務指標の推移

	第30期末 (2018年11月30日)	第31期末 (2019年5月31日)	直近 (2019年7月12日)
有利子負債総額	2,573億円	2,828億円	2,731億円
借入金	2,303億円	2,413億円	2,316億円
投資法人債	170億円	170億円	170億円
グリーンファイナンス	100億円	245億円	245億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
加重平均残存期間	4.1年	4.1年	4.1年
加重平均金利	0.59%	0.56%	0.56%
長期有利子負債比率	100% (契約ベース)		
固定金利比率	88.9%	89.2%	88.8%
コミットメントライン	360億円 (借入実績なし)		

■ 内部留保額の状況 (注)

(単位：百万円)

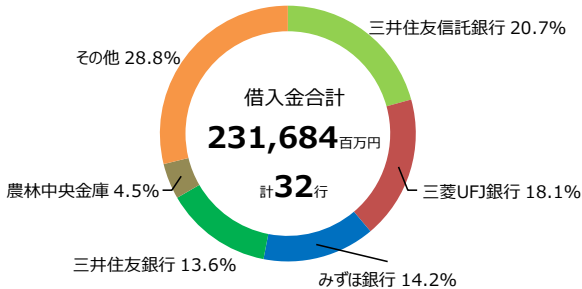
		第30期 ('18/11) 期末時点	第31期('19/5)		
			積立額	取崩額	期末時点
	一時差異等調整積立金	7,386	+63	▲76	7,373
	配当準備積立金	3,132	+72	－	3,204
	圧縮積立金	2,228	+1,170	－	3,398
	内部留保額合計	12,747	+1,305	▲76	13,976

(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、配当準備積立金及び圧縮積立金の繰入又は取崩がなされた後の金額を記載しています。

■ 格付の状況

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

■ 借入先一覧 (2019年7月12日時点)



金融機関	比率	金融機関	比率	金融機関	比率
三井住友信託銀行	20.7%	埼玉りそな銀行	1.3%	広島銀行	0.6%
三菱UFJ銀行	18.1%	信金中央金庫	1.3%	群馬銀行	0.6%
みずほ銀行	14.2%	七十七銀行	0.9%	損害保険ジャパン日本興亜	0.4%
三井住友銀行	13.6%	日本生命保険	0.9%	山口銀行	0.4%
農林中央金庫	4.5%	足利銀行	0.9%	伊予銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.7%	西日本シティ銀行	0.9%	太陽生命保険	0.4%
新生銀行	2.6%	野村信託銀行	0.9%	京都銀行	0.4%
りそな銀行	2.3%	東京海上日動火災保険	0.9%	横浜銀行	0.2%
みずほ信託銀行	2.1%	第四銀行	0.9%	きらぼし銀行	0.2%
あおぞら銀行	2.1%	明治安田生命保険	0.9%	香川銀行	0.2%
福岡銀行	1.7%	全国信用協同組合連合会	0.9%		

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

■ 内部留保の活用方針

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。

■ これまでの内部留保の活用事例

引当金の計上（心斎橋OPA本館）		大規模リニューアル工事（碑文谷ショッピングセンター）	
	<ul style="list-style-type: none">■ 賃料減額訴訟に関連して訴訟損失引当金を計上■ 内部留保を取り崩して分配金に加算し、収益減少と税会不一致の影響を軽減■ 期初予想を上回る1口当たり分配金を実現		<ul style="list-style-type: none">■ 内部留保の分配金充当を視野に大規模リニューアルを実施■ 分配金水準を安定させつつ、賃料大幅アップと物件競争力強化を実現■ 内部留保の活用は、結果的に新規物件取得や物件売却等により見送り

2 資産運用戦略

2-4 || ESGに関する取り組み

重要課題（マテリアリティ）への対応

本投資法人では、ESGに関するさまざまな課題の中で、**SDGs（持続可能な開発目標）**の考え方にに基づき、不動産投資信託として検討すべき課題を抽出し、その中でも特に取り組みを強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定しています。それぞれの「重要課題」に対して設定した行動計画・目標の成果をモニタリングし、次年度の行動計画や目標を適宜見直しています。



2019年度に取り組む「重要課題」と関連するSDGs

	重要課題	行動計画・目標
E 環境	環境パフォーマンスの認証・評価取得	・GRESB「Green Star」他、環境に関する外部認証の取得。 ・DBJ Green Building、CASBEE、BELS等、個別物件に係る外部認証の追加取得と環境認証取得カバー率の向上。
	テナントとの環境配慮における協働	オフィス物件に加え、商業物件における新規契約へのグリーンリース条項追加。環境への配慮についてのテナントに対する理解・協力の働き掛け。
	エネルギー消費/管理、再生可能エネルギーの活用	電力会社と直接受電契約をしている物件*についての電気使用量の把握。エネルギー使用の適正化、合理化。 *対象物件： 敷地だけの物件、一棟借りテナントが電力会社と直接契約している物件を除く全物件
S 社会	ステークホルダー・エンゲージメント	プロパティ・マネジメント（PM）会社選定基準へのESG評価項目（環境負荷の削減、テナント満足度の向上等）の追加。
	健康、安全と福祉	「TOKYO働き方改革宣言企業」として、本資産運用会社の全従業員のワーク・ライフ・バランス向上に資する施策の導入・推進。
G ガバナンス	情報の管理と活用	本資産運用会社における資産運用システムの見直しにより業務の効率化と精緻化を図り、投資主利益の最大化のために資産情報をより効果的に活用する。
	役員報酬、従業員の報酬	・本資産運用会社の従業員向け賞与制度（本投資法人の1口当たり当期純利益に連動）のレビュー。 ・投資口累積投資制度（るいとう）の導入。
	経営のダイバーシティ	事例研究及び実施に向けた課題整理。

環境への貢献

環境認証取得カバー率

第29期
2018年5月末

第31期
2019年5月末

23物件（27.7%）

49物件（55.3%）

* 本投資法人保有物件における上記の各環境認証を取得した物件の延床面積ベースでの割合。

各環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	CASBEE-不動産	BELS評価認証
12	24	14
★★★★ 1	★★★★★ 3	★★★★★ 1
★★★ 7	★★★★★ 21	★★★★ 6
★★ 3	★★★★ 7	★★★ 7
★ 1		★★ 7

* 2019年5月末時点。「アリーナタワー」はDBJ Green Building認証とBELS評価認証の両方を取得。

環境認証の再取得

本投資法人では、エネルギー専門家による省エネ診断を行い、**照明のLED化、高効率空調機への切替え等**、環境に配慮した省エネルギー設備の導入を物件の特性に合わせて継続的に行っています。環境認証の有効期限を迎えた物件については、適宜認証を再取得しており、CASBEE-不動産の認証済物件について、6物件の認証を再取得。そのうち以下の3物件については、省エネルギー設備導入等の効果もあり、4つ星（Aランク）から**5つ星（Sクラス）に評価が上昇**しました。

パシフィックマークス江坂



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 横浜イースト



社会への貢献

ESGの分野において、本投資法人と丸紅グループはプロアクティブに幅広い活動を行っています

- 本投資法人並びに本資産運用会社はJ-REIT業界を牽引するESG施策を続けていますが、本資産運用会社のスポンサーである**丸紅株式会社**（以下、丸紅）は、2018年に**国内発電事業者として初となる「石炭火力のネット容量を2030年までに半減する」方針**を打ち出した他、**主要ESGインデックス*に採用される等**、その取り組みが外部にも高く評価されています。
- 一般社団法人不動産証券化協会副会長を務める**丸紅**の朝田常勤顧問が会報誌の「巻頭言」にESG関連の提言を寄稿する他、**本資産運用会社**は上場REIT運用会社として**大手業界誌のESGインタビュー**を受けました。
- 本資産運用会社**の社員が**大手出版社主催のシンポジウム**にパネリストとしてホテル分野の専門家と共に登壇。ホテルの「進化と変化」をテーマに活発なディスカッションが行われました。

*「Dow Jones Sustainable Indices」、「FTSE Good Global Index Series」、「FTSE Blossom Japan Index」、「MSCI日本株女性活躍指数」



「ショートターミズムに陥らずに100年後も社会に必要とされるような『Sustainable Enterprise』を目指していただきたい」
朝田照男
一般社団法人不動産証券化協会 副会長
丸紅株式会社 常任顧問
不動産証券化ジャーナル Vol.49 2019年5-6月号



月刊プロバティマネジメント No.227 2019年6月
「テナント企業のESGへの関心・取組み度合は強弱が分かれるため、積極的な働きかけを行う一方、経済性を犠牲にしない範囲でバランスの取れた対応を進めていく」
山村順
本資産運用会社 経営企画部長



週刊ホテルレストラン 2019.1.25
「グローバル化した時代の中で、デザインの価値を求める人々が世界中から訪れてくるようになれば、日本でも今後デザインホテルが増えていくものと期待している」
内藤武士
本資産運用会社 資産運用第2部長
オートパブリケーションズ主催「必ず成功するホテルレノベーションPART11」刊行記念シンポジウムにてパネリストとして登壇

イニシアティブへの参加/外部認証・評価の取得

本投資法人及び本資産運用会社ではESGに関するイニシアティブに参加する他、各種外部認定機関から高い認証及び評価を取得しています。

J-REIT 初

「ISO14001」認証取得

責任投資原則（PRI）への署名

Signatory of:

Principles for Responsible Investment

GRESB評価への参加
4年連続「Green Star」評価取得

MUFG J-REIT向けESG評価への参加
「S」ランク取得

能力開発・プロフェッショナルの育成

収益不動産の投資・運用は高度な知識と経験を必要とするため、職種別研修プログラム等の受講を推奨しています。

	2016年	2017年	2018年
従業員一人あたりの平均研修受講時間（4-3月）	7.8時間	11.7時間	13.3時間
職業上の研修を受けた従業員の割合（1-12月）	88.8%	100%	100%
サステナビリティ研修を受けた従業員の割合（1-12月）	32.5%	40.8%	100%

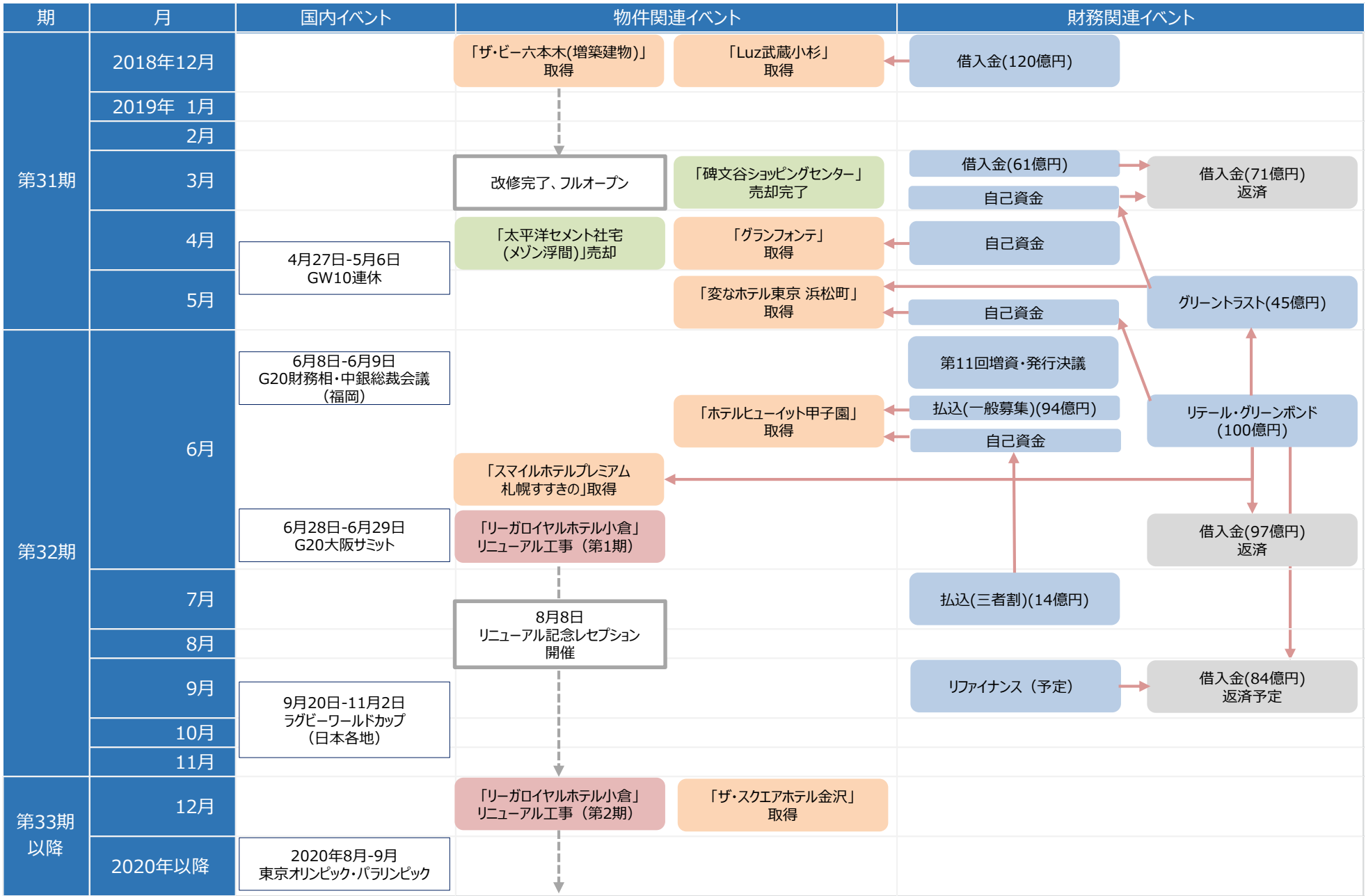
ESGファクトシートの発行

本投資法人及び本資産運用会社のESGに関する主な取り組みをまとめています。



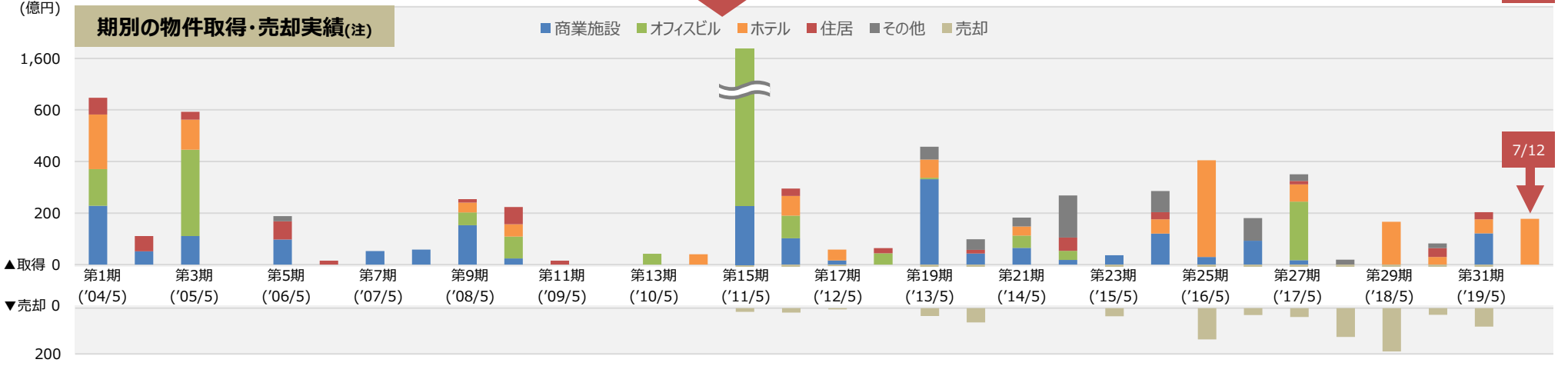
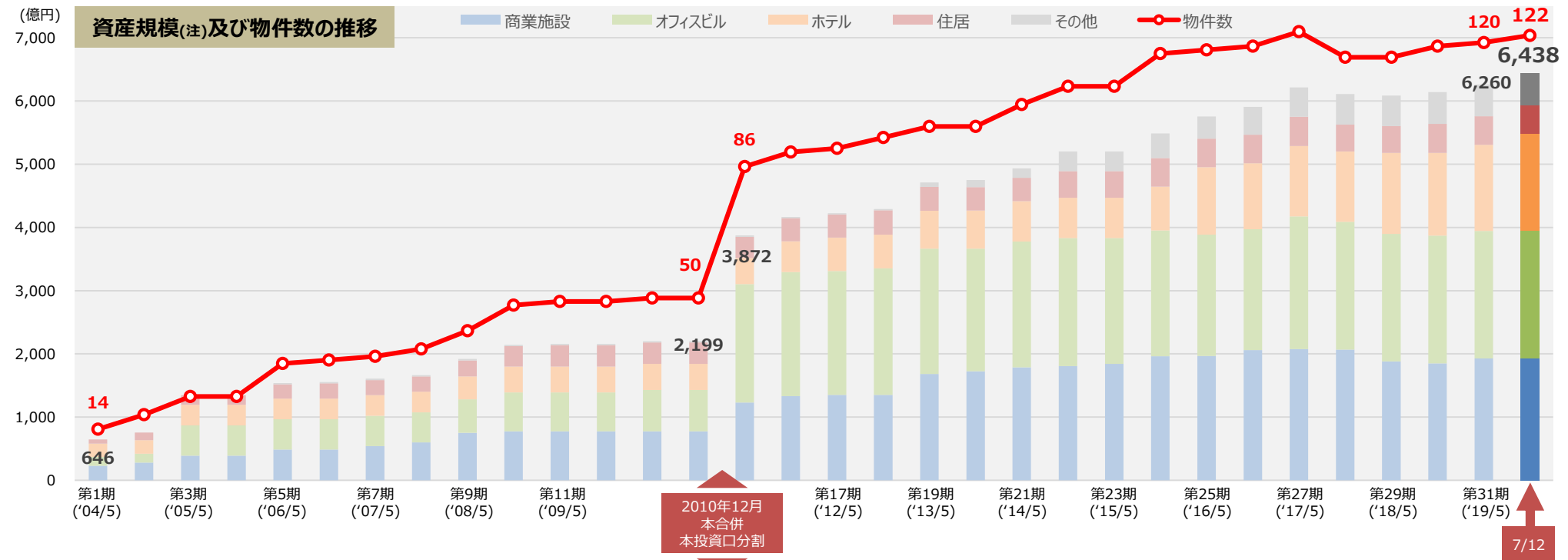
3 参考資料

主なイベント・スケジュール



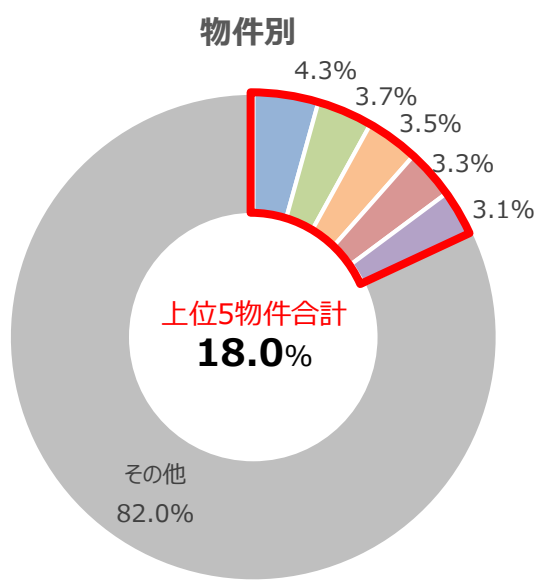
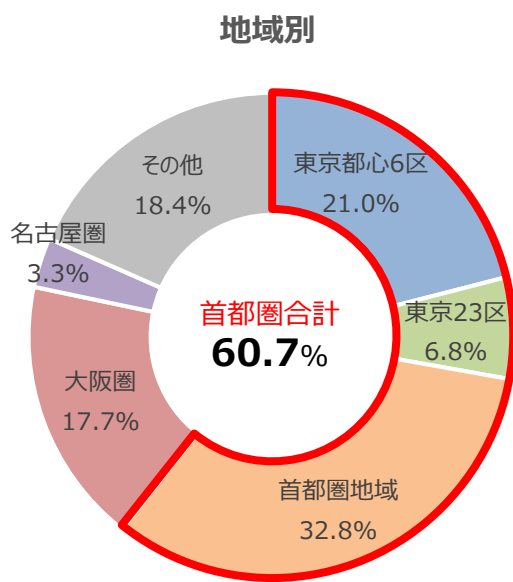
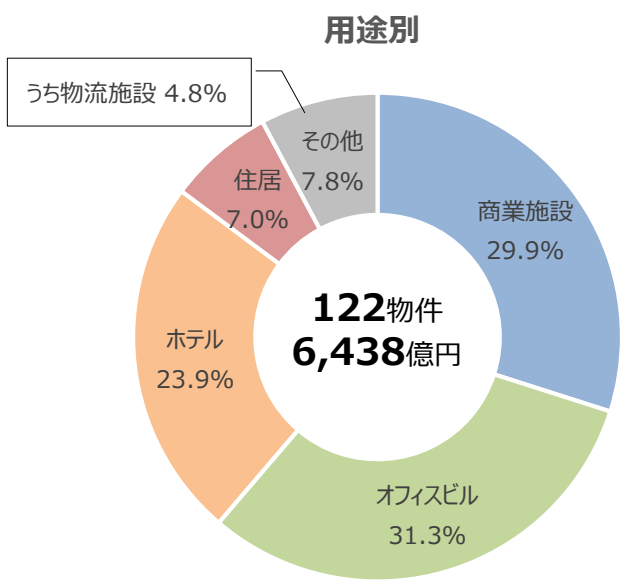
(注) 第32期以降については、2019年7月12日時点において確定・決定・発生済、または想定される事項を記載しています。

2019年7月12日時点

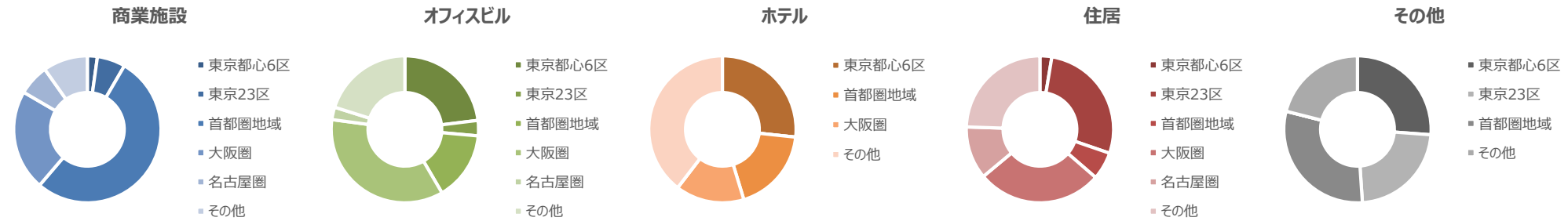


(注)価格はいずれも取得価格ベース。

2019年7月12日時点
(取得価格ベース)



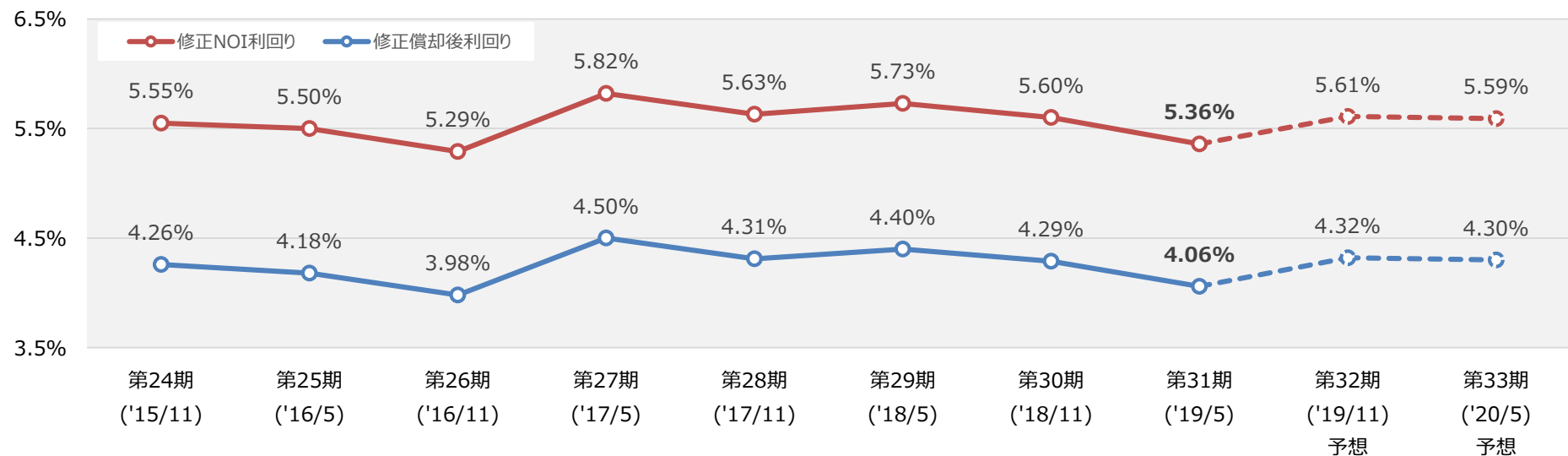
■ ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
■ 心斎橋OPA本館
■ ロワジュールホテル&スパタワー那覇
■ 新大阪セントラルタワー
■ 新宿ワシントンホテル本館



東京圏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区から東京圏6区を除いた地域
首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

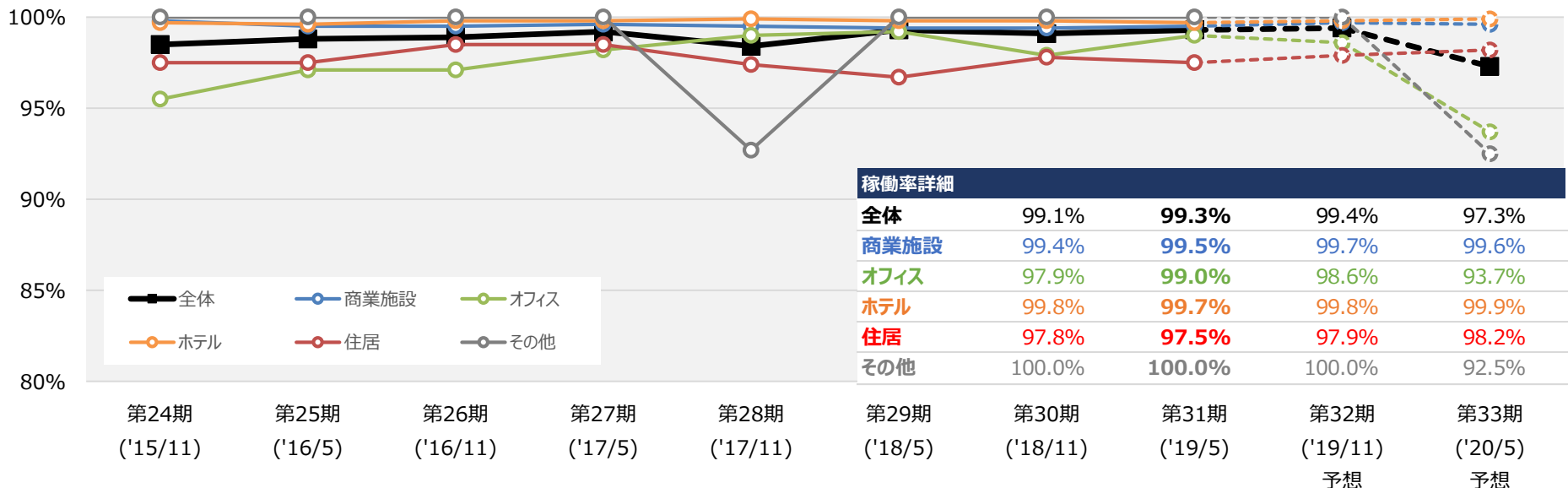
大阪圏 : 大阪府、京都府及び兵庫県
名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県
その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

■ポートフォリオ利回り (注) の推移



(注) 期末保有物件の各利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。

■ポートフォリオ稼働率の推移 (期末時点)



稼働率詳細				
全体	99.1%	99.3%	99.4%	97.3%
商業施設	99.4%	99.5%	99.7%	99.6%
オフィス	97.9%	99.0%	98.6%	93.7%
ホテル	99.8%	99.7%	99.8%	99.9%
住居	97.8%	97.5%	97.9%	98.2%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	92.5%

■ 継続保有物件における月額賃料（契約ベース）の推移（括弧内の数値は第29期（2018年5月）末を100とした指数）



(注1) 「継続保有物件」とは、UURが2019年5月末時点で過去1年以上保有している物件で、114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。

主要財務指標の推移

	2019年5月期 (第31期：182日)	2018年11月期 (第30期：183日)	2018年5月期 (第29期：182日)	2017年11月期 (第28期：183日)	2017年5月期 (第27期：182日)
総資産 (注1)	680,901百万円	651,242百万円	648,503百万円	663,531百万円	675,885百万円
物件数 (注1)	120物件	119物件	116物件	116物件	123物件
有利子負債額 (注1)	282,884百万円	257,384百万円	255,884百万円	271,607百万円	285,857百万円
純資産 (注1) (注2)	357,789百万円	356,029百万円	355,017百万円	353,258百万円	351,801百万円
1口当たり純資産 (注1)	117,112円	116,536円	116,205円	115,629円	115,152円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	3.7%	3.6%	3.7%	3.4%	3.1%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	7.0%	6.6%	6.8%	6.4%	6.0%
自己資本比率 (注1) (注5)	52.5%	54.7%	54.7%	53.2%	52.1%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	16.9倍	15.9倍	15.8倍	14.5倍	13.2倍
NOI	16,759百万円	17,253百万円	18,051百万円	17,514百万円	17,528百万円
FFO (注7)	13,462百万円	13,974百万円	14,773百万円	14,144百万円	14,213百万円

	2016年11月期 (第26期：183日)	2016年5月期 (第25期：183日)	2015年11月期 (第24期：183日)	2015年5月期 (第23期：182日)	2014年11月期 (第22期：183日)
総資産 (注1)	648,105百万円	629,262百万円	598,077百万円	573,318百万円	561,415百万円
物件数 (注1)	119物件	118物件	117物件	108物件	108物件
有利子負債額 (注1)	277,407百万円	293,157百万円	264,707百万円	255,357百万円	269,157百万円
純資産 (注1) (注2)	333,592百万円	298,009百万円	297,340百万円	282,906百万円	258,335百万円
1口当たり純資産 (注1)	112,966円	108,313円	108,069円	106,987円	102,830円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	2.9%	3.0%	2.8%	2.8%	2.7%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	5.9%	6.1%	5.4%	5.8%	5.9%
自己資本比率 (注1) (注5)	51.5%	47.4%	49.7%	49.3%	46.0%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	11.6倍	11.1倍	10.3倍	9.8倍	9.3倍
NOI	15,679百万円	15,420百万円	14,847百万円	14,540百万円	13,894百万円
FFO (注7)	11,870百万円	11,939百万円	11,398百万円	11,354百万円	10,685百万円

(注1) 期末時点

(注2) 純資産 = 総資産 - 総負債

(注3) ROA = 経常利益 ÷ ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) × 100

(注4) ROE = 当期純利益 ÷ ((期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2) × 100

(注5) 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

(注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) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)

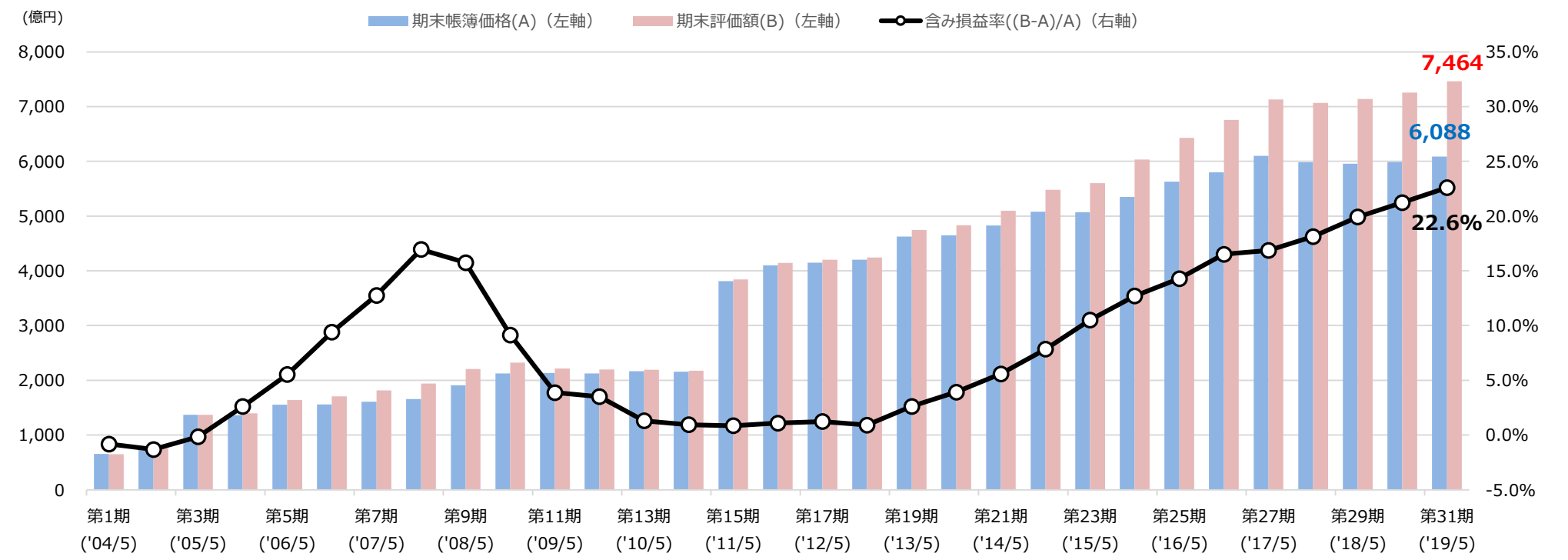
(注7) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益

貸借対照表

		第30期 2018年11月30日現在		第31期 2019年5月31日現在		前期比増減	
		(百万円)	構成比	(百万円)	構成比	(百万円)	増減比
資産の部	流動資産	50,579	7.8%	70,080	10.3%	+19,501	+38.6%
	現金及び預金	21,853	3.4%	40,017	5.9%	+18,163	+83.1%
	信託現金及び信託預金	27,799	4.3%	28,602	4.2%	+803	+2.9%
	その他	926	0.1%	1,461	0.2%	+534	+57.7%
	固定資産	600,662	92.2%	610,821	89.7%	+10,158	+1.7%
	有形固定資産	589,443	90.5%	599,543	88.1%	+10,099	+1.7%
	建物等	17,316	2.7%	16,481	2.4%	▲835	▲4.8%
	土地	47,997	7.4%	47,507	7.0%	▲490	▲1.0%
	信託建物等	182,221	28.0%	181,559	26.7%	▲662	▲0.4%
	信託土地	341,908	52.5%	353,995	52.0%	+12,087	+3.5%
	無形固定資産	9,507	1.5%	9,496	1.4%	▲10	▲0.1%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	+0	+0.0%
	信託借地権	8,171	1.3%	8,171	1.2%	+0	+0.0%
	その他	186	0.0%	176	0.0%	▲10	▲5.7%
	投資その他の資産	1,711	0.3%	1,781	0.3%	+69	+4.1%
	投資有価証券	93	0.0%	-	-	▲93	-
	長期前払費用	1,527	0.2%	1,691	0.2%	+163	+10.7%
	その他	89	0.0%	89	0.0%	+0	+0.0%
資産合計		651,242	100.0%	680,901	100.0%	+29,659	+4.6%
負債の部	流動負債	31,775	4.9%	37,321	5.5%	+5,545	+17.5%
	営業未払金	2,305	0.4%	3,752	0.6%	+1,446	+62.7%
	1年内返済長期借入金	25,207	3.9%	29,251	4.3%	+4,044	+16.0%
	前受金(信託含む)	3,520	0.5%	3,664	0.5%	+144	+4.1%
	預り金(信託含む)	27	0.0%	28	0.0%	+0	+1.5%
	その他	713	0.1%	624	0.1%	▲89	▲12.5%
	固定負債	263,437	40.5%	285,791	42.0%	+22,353	+8.5%
	投資法人債	17,000	2.6%	27,000	4.0%	+10,000	+58.8%
	長期借入金	215,177	33.0%	226,633	33.3%	+11,456	+5.3%
	預り敷金保証金	3,129	0.5%	3,099	0.5%	▲29	▲0.9%
	信託預り敷金保証金	28,061	4.3%	28,939	4.3%	+878	+3.1%
	その他	70	0.0%	118	0.0%	+48	+68.9%
負債合計		295,212	45.3%	323,112	47.5%	+27,899	+9.5%
純資産の部	投資主資本	356,111	54.7%	357,914	52.6%	+1,802	+0.5%
	出資総額	309,205	47.5%	309,205	45.4%	+0	+0.0%
	剰余金	46,906	7.2%	48,709	7.2%	+1,802	+3.8%
	出資剰余金	23,548	3.6%	23,548	3.5%	+0	+0.0%
	任意積立金	11,569	1.8%	12,747	1.9%	+1,178	+10.2%
	一時差異等調整積立金	7,386	1.1%	7,386	1.1%	+0	▲0.0%
	配当準備積立金	3,061	0.5%	3,132	0.5%	+70	+2.3%
	圧縮積立金	1,120	0.2%	2,228	0.3%	+1,107	+98.8%
	当期末処分利益	11,788	1.8%	12,413	1.8%	+624	+5.3%
	繰延ヘッジ損益	▲82	▲0.0%	▲125	▲0.0%	▲42	+51.4%
純資産合計		356,029	54.7%	357,789	52.5%	+1,760	+0.5%

	第30期 (2018年6月1日～2018年11月30日)		第31期 (2018年12月1日～2019年5月31日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減比
営業収益	25,733	100.0%	27,261	100.0%	+1,527	+5.9%
賃貸事業収入	22,033	85.6%	22,549	82.7%	+516	+2.3%
賃料収入	19,511	75.8%	20,010	73.4%	+498	+2.6%
共益費収入	1,622	6.3%	1,625	6.0%	+3	+0.2%
駐車場収入	739	2.9%	755	2.8%	+16	+2.2%
その他賃貸収入	159	0.6%	157	0.6%	▲1	▲1.2%
その他賃貸事業収入	1,833	7.1%	1,665	6.1%	▲167	▲9.2%
附加使用料	1,655	6.4%	1,449	5.3%	▲206	▲12.4%
賃貸事業一時収入	79	0.3%	116	0.4%	+37	+47.3%
その他雑収入	98	0.4%	99	0.4%	+0	+0.8%
不動産等売却益	1,864	7.2%	3,001	11.0%	+1,136	+61.0%
受取配当金	2	0.0%	44	0.2%	+42	+1922.8%
営業費用	12,838	49.9%	13,691	50.2%	+853	+6.6%
賃貸事業費用	10,663	41.4%	11,506	42.2%	+843	+7.9%
公租公課	1,885	7.3%	1,892	6.9%	+7	+0.4%
外注委託費	1,735	6.7%	1,758	6.5%	+22	+1.3%
水光熱費	1,644	6.4%	1,473	5.4%	▲170	▲10.4%
損害保険料	32	0.1%	24	0.1%	▲7	▲24.3%
修繕費	892	3.5%	1,824	6.7%	+932	+104.4%
減価償却費	4,050	15.7%	4,050	14.9%	+0	+0.0%
その他賃貸事業費用	422	1.6%	481	1.8%	+59	+14.1%
販売費・一般管理費	2,174	8.5%	2,184	8.0%	+10	+0.5%
資産運用報酬	1,840	7.2%	1,868	6.9%	+27	+1.5%
資産保管手数料	17	0.1%	17	0.1%	+0	+0.0%
一般事務委託手数料	65	0.3%	65	0.2%	+0	▲0.9%
役員報酬	9	0.0%	10	0.0%	+1	+10.9%
その他	241	0.9%	223	0.8%	▲18	▲7.5%
営業利益	12,894	50.1%	13,569	49.8%	+674	+5.2%
営業外収益	26	0.1%	20	0.1%	▲5	▲22.6%
営業外費用	1,132	4.4%	1,175	4.3%	+43	+3.9%
支払利息	998	3.9%	1,005	3.7%	+6	+0.7%
投資法人債利息	63	0.2%	31	0.1%	▲31	▲50.5%
投資法人債発行費	-	-	67	0.2%	+67	-
投資口交付費	-	-	11	0.0%	+11	-
その他	70	0.3%	59	0.2%	▲10	▲14.9%
経常利益	11,789	45.8%	12,413	45.5%	+624	+5.3%
税引前当期純利益	11,789	45.8%	12,413	45.5%	+624	+5.3%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	+0	+0.0%
当期純利益	11,788	45.8%	12,413	45.5%	+624	+5.3%

■ 期末帳簿価格及び期末評価額の推移



	第30期末	第31期末						前期比
	全体	全体	商業施設	オフィス	ホテル	住居	その他	
物件数	119物件	120物件	35物件	35物件	16物件	21物件	13物件	+1物件
期末帳簿価格(A)	5,987億円	6,088億円	1,904億円	2,076億円	1,208億円	404億円	493億円	+101億円
期末評価額(B)	7,259億円	7,464億円	2,204億円	2,657億円	1,434億円	529億円	638億円	+205億円
含み損益	1,271億円	1,375億円	299億円	581億円	225億円	124億円	144億円	+104億円
含み損益率((B-A)/A)	21.2%	22.6%	15.7%	28.0%	18.7%	30.8%	29.3%	+1.4%

物件別期末評価額 1/3

(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30期末 (2018/11/30)				第31期末 (2019/5/31)				第31期末と第30期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
商業 施設	A1	碑文谷ショッピングセンター	1	03/12/25	4,590	5,186	6,780	5.1%	+1,593	-	-	-	-	-	-	-	+1,593	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,080	4,840	5.5%	▲240	5,058	4,840	5.4%	▲218	±0	±0%	▲0.1%	+22	日本不動産研究所
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	4,289	5,960	5.4%	+1,670	4,368	5,970	5.3%	+1,602	+10	+0.2%	▲0.1%	▲68	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,248	6,470	4.4%	+222	6,215	6,400	4.4%	+184	▲70	▲1.1%	±0%	▲37	日本土地建物
	A7	家電住みえる館YAMADA堺本店	5	06/04/28	3,210	2,736	3,780	5.2%	+1,043	2,721	3,860	5.1%	+1,139	+80	+2.1%	▲0.1%	+96	日本不動産研究所
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	5,027	5,230	4.8%	+202	4,992	5,230	4.8%	+237	±0	±0%	±0%	+35	日本不動産研究所
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,542	1,970	5.2%	+428	1,519	2,010	5.1%	+491	+40	+2.0%	▲0.1%	+63	日本不動産研究所
	A10	アクティオレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,643	3,350	4.0%	▲294	3,629	3,350	4.0%	▲279	±0	±0%	±0%	+14	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,185	4,850	4.7%	+664	4,274	4,970	4.6%	+695	+120	+2.5%	▲0.1%	+31	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,170	3,870	6.1%	+700	3,184	3,940	6.0%	+755	+70	+1.8%	▲0.1%	+56	日本不動産研究所
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)	9	08/02/18	11,904	12,450	11,400	5.5%	▲1,051	12,460	11,500	5.5%	▲961	+100	+0.9%	±0%	+90	日本不動産研究所
	A14	アクティオレ関内	10	08/06/30	2,410	2,251	2,160	4.5%	▲91	2,242	2,170	4.5%	▲73	+10	+0.5%	±0%	+18	日本不動産研究所
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,875	26,100	4.2%	+4,225	21,916	26,600	4.1%	+4,684	+500	+1.9%	▲0.1%	+459	日本不動産研究所
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,556	2,360	3.4%	+803	1,554	2,360	3.4%	+805	±0	±0%	±0%	+2	日本不動産研究所
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,365	3,600	4.5%	+1,234	2,353	3,600	4.5%	+1,246	±0	±0%	±0%	+12	日本不動産研究所
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,667	8,940	5.5%	+2,272	6,682	8,950	5.4%	+2,268	+10	+0.1%	▲0.1%	▲4	日本不動産研究所
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	4,074	4,860	6.6%	+785	4,043	4,870	6.6%	+827	+10	+0.2%	±0%	+42	日本不動産研究所
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,171	2,100	5.0%	▲71	2,148	2,100	5.0%	▲49	±0	±0%	±0%	+22	日本不動産研究所
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,879	6,090	3.7%	+1,210	4,872	5,940	3.8%	+1,068	▲150	▲2.5%	+0.1%	▲143	日本不動産研究所
	A26	アクティオレ市川	16	11/06/15	3,350	2,974	4,060	4.6%	+1,085	2,939	4,070	4.6%	+1,130	+10	+0.2%	±0%	+45	日本不動産研究所
	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	3,280	4.5%	+539	2,740	3,280	4.5%	+539	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所
	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	2,550	5.4%	+280	2,270	2,570	5.4%	+300	+20	+0.8%	±0%	+20	日本不動産研究所
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	27,366	34,400	3.7%	+7,033	27,221	34,400	3.7%	+7,179	±0	±0%	±0%	+145	日本不動産研究所
	A30	家電住みえる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,846	6,580	5.7%	+1,733	4,806	6,590	5.7%	+1,783	+10	+0.2%	±0%	+50	日本不動産研究所
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,609	6,120	4.8%	+1,511	4,593	6,080	4.5%	+1,486	▲40	▲0.7%	▲0.3%	▲25	日本不動産研究所
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	21	14/04/08	6,460	6,850	7,280	4.7%	+429	6,850	7,410	4.6%	+559	+130	+1.8%	▲0.1%	+130	谷澤総合鑑定所
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,903	2,120	5.3%	+216	1,921	1,990	5.3%	+69	▲130	▲6.1%	±0%	▲147	日本不動産研究所
	A34	ライフ西九条店 (敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	2,060	4.3%	+217	1,842	2,090	4.2%	+247	+30	+1.5%	▲0.1%	+30	谷澤総合鑑定所
	A35	ライフ玉造店 (敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,150	4.2%	+182	1,967	2,190	4.1%	+222	+40	+1.9%	▲0.1%	+40	谷澤総合鑑定所
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,708	2,990	3.4%	+282	2,703	3,010	3.4%	+307	+20	+0.7%	±0%	+25	日本不動産研究所
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,680	6,280	5.2%	+599	5,674	6,280	5.2%	+606	±0	±0%	±0%	+7	日本不動産研究所
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	3,945	4,600	5.1%	+655	3,925	4,620	5.1%	+695	+20	+0.4%	±0%	+40	谷澤総合鑑定所
	A39	アクティオレ上野	25	15/12/04	3,000	3,170	3,150	3.5%	▲21	3,172	3,150	3.5%	▲23	±0	±0%	±0%	▲2	谷澤総合鑑定所
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,557	10,400	4.3%	+843	9,530	9,950	4.3%	+420	▲450	▲4.3%	±0%	▲423	谷澤総合鑑定所
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,841	1,890	5.7%	+49	1,836	1,890	5.7%	+54	±0	±0%	±0%	+5	谷澤総合鑑定所
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	-	-	-	-	12,249	12,200	4.1%	▲49	-	-	-	▲49	谷澤総合鑑定所
オフィス	B1	T & G 浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,108	3,230	3.9%	+1,122	2,108	3,230	3.8%	+1,121	±0	±0%	▲0.1%	▲1	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,599	2,950	5.4%	+1,350	1,574	2,950	5.2%	+1,375	±0	±0%	▲0.2%	+25	日本不動産研究所
	B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,412	2,680	3.4%	+268	2,406	2,730	3.3%	+324	+50	+1.9%	▲0.1%	+56	日本不動産研究所
	B5	六番町 Kビル	1	04/03/30	2,150	2,263	3,810	3.9%	+1,547	2,255	3,620	3.8%	+1,364	▲190	▲5.0%	▲0.1%	▲183	日本不動産研究所
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	23,698	29,000	4.9%	+5,301	23,601	29,100	4.9%	+5,498	+100	+0.3%	±0%	+197	日本土地建物
	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,553	33,000	4.5%	+13,447	19,474	33,700	4.4%	+14,225	+700	+2.1%	▲0.1%	+779	谷澤総合鑑定所
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,421	8,670	4.3%	+248	8,395	8,680	4.2%	+285	+10	+0.1%	▲0.1%	+37	日本不動産研究所
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,148	6,380	4.1%	+2,232	4,122	6,560	4.0%	+2,437	+180	+2.8%	▲0.1%	+206	日本不動産研究所
	B10	日立ハイテクビルディング	15	10/12/01	14,800	14,419	17,100	3.6%	+2,681	14,391	17,600	3.5%	+3,208	+500	+2.9%	▲0.1%	+528	日本不動産研究所

物件別期末評価額 2/3

(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30期末 (2018/11/30)				第31期末 (2019/5/31)				第31期末と第30期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②－①	③	④	還元	④－③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④－②	④/②-1	変化幅	変化額	
オフィスビル	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	11,854	12,400	3.7%	+545	11,806	12,800	3.6%	+993	+400	+3.2%	▲0.1%	+448	日本不動産研究所
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,780	6,640	4.4%	+860	5,762	6,820	4.3%	+1,057	+180	+2.7%	▲0.1%	+197	日本不動産研究所
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,716	7,680	4.4%	+964	6,680	7,930	4.4%	+1,249	+250	+3.3%	±0%	+286	谷澤総合鑑定所
	B17	赤坂水川ビル	15	10/12/01	3,290	3,226	4,190	4.1%	+964	3,215	4,300	4.0%	+1,085	+110	+2.6%	▲0.1%	+121	日本不動産研究所
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,466	3,220	4.6%	+754	2,459	3,290	4.5%	+831	+70	+2.2%	▲0.1%	+77	日本不動産研究所
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,138	2,410	3.7%	+272	2,132	2,550	3.6%	+417	+140	+5.8%	▲0.1%	+146	日本不動産研究所
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,572	1,770	4.7%	+197	1,561	1,780	4.7%	+218	+10	+0.6%	±0%	+21	谷澤総合鑑定所
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	9,013	11,600	4.1%	+2,586	8,951	12,100	4.0%	+3,148	+500	+4.3%	▲0.1%	+562	谷澤総合鑑定所
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,499	7,710	3.8%	+1,211	6,465	8,020	3.7%	+1,554	+310	+4.0%	▲0.1%	+344	日本不動産研究所
	B27	リー・テジリカ	15	10/12/01	2,750	2,615	3,220	4.2%	+604	2,605	3,300	4.1%	+694	+80	+2.5%	▲0.1%	+90	日本不動産研究所
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,079	1,210	5.0%	+130	1,079	1,270	4.8%	+190	+60	+5.0%	▲0.2%	+60	日本不動産研究所
	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	2,495	3,520	3.7%	+1,025	2,491	3,660	3.6%	+1,169	+140	+4.0%	▲0.1%	+144	日本不動産研究所
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,374	7,780	4.2%	+1,405	6,564	8,110	4.1%	+1,545	+330	+4.2%	▲0.1%	+140	谷澤総合鑑定所
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,436	4,880	4.3%	+443	4,431	5,040	4.2%	+609	+160	+3.3%	▲0.1%	+166	谷澤総合鑑定所
	B34	パシフィックマークス江坂	15	10/12/01	9,590	9,667	10,000	4.8%	+333	9,650	10,300	4.7%	+649	+300	+3.0%	▲0.1%	+317	谷澤総合鑑定所
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,735	2,100	5.3%	+365	1,724	2,170	5.3%	+446	+70	+3.3%	±0%	+81	谷澤総合鑑定所
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	859	1,100	5.7%	+240	851	1,100	5.7%	+248	±0	±0%	±0%	+8	谷澤総合鑑定所
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	8,233	12,800	4.7%	+4,567	8,127	12,800	4.7%	+4,672	±0	±0%	±0%	+105	谷澤総合鑑定所
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,041	2,960	4.3%	+919	2,033	3,030	4.2%	+996	+70	+2.4%	▲0.1%	+78	日本不動産研究所
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,271	2,970	3.8%	+699	2,258	3,080	3.7%	+821	+110	+3.7%	▲0.1%	+122	日本不動産研究所
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,345	2,060	5.2%	+715	1,329	1,860	5.1%	+531	▲200	▲9.7%	▲0.1%	▲184	日本不動産研究所
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,129	2,310	4.7%	+1,180	1,112	2,190	4.6%	+1,077	▲120	▲5.2%	▲0.1%	▲103	日本不動産研究所
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,162	3,090	3.9%	+928	2,153	3,150	3.8%	+997	+60	+1.9%	▲0.1%	+69	日本不動産研究所
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,277	5,240	5.0%	+1,962	3,238	4,970	4.9%	+1,731	▲270	▲5.2%	▲0.1%	▲231	日本不動産研究所
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	18,838	19,300	4.8%	+461	18,867	20,100	4.7%	+1,233	+800	+4.1%	▲0.1%	+772	日本不動産研究所
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	11,737	11,700	4.1%	▲38	11,787	11,900	4.0%	+112	+200	+1.7%	▲0.1%	+150	日本不動産研究所
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	22,298	27,700	4.6%	+5,401	22,197	27,700	4.5%	+5,502	±0	±0%	▲0.1%	+101	日本不動産研究所
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,617	2,600	3.8%	+982	1,611	2,600	3.8%	+989	±0	±0%	+0.0%	+7	日本土地建物
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,084	3,800	5.0%	+715	3,065	3,870	4.9%	+805	+70	+1.8%	▲0.1%	+89	日本不動産研究所
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	4,015	5,140	4.7%	+1,125	3,970	5,150	4.7%	+1,180	+10	+0.2%	±0%	+55	日本土地建物
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,475	11,800	4.5%	+4,325	7,411	11,800	4.5%	+4,389	±0	±0%	±0%	+64	日本土地建物
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,417	6,580	4.2%	+2,163	4,464	6,940	4.0%	+2,475	+360	+5.5%	▲0.2%	+313	日本不動産研究所
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,945	6,860	4.1%	+1,915	4,953	6,890	4.0%	+1,936	+30	+0.4%	▲0.1%	+22	日本不動産研究所
	C9	ザ・ビー六本木	21	14/05/01	4,488	4,666	4,890	-	+224	4,796	5,260	3.8%	+464	+370	+7.6%	-	+240	日本不動産研究所
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,673	3,140	4.0%	+466	2,660	3,170	4.0%	+509	+30	+1.0%	±0%	+43	大和不動産鑑定
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,102	2,530	4.9%	+428	2,087	2,550	4.9%	+462	+20	+0.8%	±0%	+35	大和不動産鑑定
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	739	837	6.1%	+97	733	848	6.1%	+115	+11	+1.3%	±0%	+17	大和不動産鑑定
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	20,461	23,200	5.4%	+2,738	20,401	23,300	5.3%	+2,898	+100	+0.4%	▲0.1%	+160	日本不動産研究所
	C14	ロイヤルバインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,492	18,100	5.4%	+607	17,599	18,100	5.3%	+501	±0	±0%	▲0.1%	▲107	日本不動産研究所
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	29	18/01/26	16,600	17,258	16,900	5.5%	▲358	17,287	16,900	5.5%	▲388	±0	±0%	±0%	▲30	谷澤総合鑑定所
住居	C16	ザ・ビー福岡天神	30	18/09/27	3,000	3,122	3,540	4.4%	+417	3,109	3,630	4.3%	+520	+90	+2.5%	▲0.1%	+103	日本不動産研究所
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	-	-	-	-	4,496	4,710	4.0%	+213	-	-	-	+213	日本不動産研究所
	D1	T & G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,428	2,370	4.1%	+942	1,415	2,420	4.0%	+1,004	+50	+2.1%	▲0.1%	+62	谷澤総合鑑定所
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,490	2,360	4.4%	+869	1,482	2,280	4.3%	+797	▲80	▲3.4%	▲0.1%	▲72	日本不動産研究所
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	994	1,460	4.0%	+465	983	1,460	3.9%	+477	±0	±0%	▲0.1%	+11	谷澤総合鑑定所

物件別期末評価額 3/3

(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30期末 (2018/11/30)				第31期末 (2019/5/31)				第31期末と第30期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
住居	D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	2	04/10/26	3,530	3,089	3,110	7.0%	+20	-	-	-	-	-	-	-	▲20	日本不動産研究所
	D9	アブリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,458	3,590	5.2%	+1,131	2,434	3,600	5.2%	+1,165	+10	+0.3%	±0%	+34	日本不動産研究所
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	958	1,580	4.8%	+622	947	1,620	4.7%	+673	+40	+2.5%	▲0.1%	+51	谷澤総合鑑定所
	D15	クオア文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,662	3,450	4.3%	+787	2,634	3,460	4.3%	+826	+10	+0.3%	±0%	+39	日本不動産研究所
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,205	1,330	4.6%	+125	1,189	1,330	4.5%	+141	±0	±0%	▲0.1%	+16	日本不動産研究所
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,011	1,330	4.6%	+319	1,000	1,370	4.5%	+370	+40	+3.0%	▲0.1%	+51	日本不動産研究所
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,668	4,290	5.6%	+1,621	2,632	4,380	5.5%	+1,747	+90	+2.1%	▲0.1%	+126	日本不動産研究所
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,184	1,500	4.6%	+315	1,170	1,530	4.5%	+359	+30	+2.0%	▲0.1%	+44	日本土地建物
	D20	UURコート札幌篠路壹番館	10	08/11/11	870	710	859	5.5%	+148	699	862	5.5%	+162	+3	+0.3%	±0%	+14	日本土地建物
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	819	756	4.6%	▲64	817	763	4.5%	▲55	+7	+0.9%	▲0.1%	+9	日本不動産研究所
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,295	1,630	4.7%	+334	1,277	1,660	4.6%	+383	+30	+1.8%	▲0.1%	+49	日本不動産研究所
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,851	3,520	4.4%	+668	2,854	3,570	4.3%	+715	+50	+1.4%	▲0.1%	+47	日本不動産研究所
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	1,808	2,920	5.0%	+1,112	1,783	3,020	4.9%	+1,237	+100	+3.4%	▲0.1%	+125	日本不動産研究所
	D25	グランルーヂ中ノ島南	20	13/06/25	1,380	1,296	1,560	4.6%	+263	1,280	1,600	4.5%	+320	+40	+2.6%	▲0.1%	+57	日本不動産研究所
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,095	6,430	4.3%	+1,334	5,065	6,430	4.2%	+1,365	±0	±0%	▲0.1%	+30	谷澤総合鑑定所
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,852	3,160	5.1%	+307	2,839	3,160	5.1%	+321	±0	±0%	±0%	+13	日本不動産研究所
	D28	グランルーヂ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,380	1,490	4.3%	+110	1,376	1,510	4.2%	+134	+20	+1.3%	▲0.1%	+24	谷澤総合鑑定所
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,722	3,560	5.1%	▲163	3,714	3,620	5.0%	▲95	+60	+1.7%	▲0.1%	+68	日本不動産研究所
	D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	-	-	-	-	2,878	3,280	4.3%	+401	-	-	-	+401	谷澤総合鑑定所
その他	E1	リリカ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,433	2,190	5.5%	+757	1,410	2,200	5.5%	+790	+10	+0.5%	±0%	+33	日本土地建物
	E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,794	5,210	5.7%	+415	4,773	5,210	5.7%	+436	±0	±0%	±0%	+21	日本不動産研究所
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,884	6,070	5.4%	+2,185	3,859	6,160	5.4%	+2,300	+90	+1.5%	±0%	+115	日本不動産研究所
	E4	ザプレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,403	4,500	5.0%	+1,097	3,376	4,510	5.0%	+1,133	+10	+0.2%	±0%	+36	日本不動産研究所
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	4,233	4,113	5,253	4.6%	+1,140	4,088	5,253	4.6%	+1,164	±0	±0%	±0%	+25	日本不動産研究所
	E6	第1・第2 M T 有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,968	11,200	5.1%	+3,232	7,952	14,000	4.8%	+6,047	+2,800	+25.0%	▲0.3%	+2,815	日本不動産研究所
	E7	クオーツタワー	24	15/11/13	5,700	5,840	6,120	3.5%	+279	5,824	6,300	3.4%	+475	+180	+2.9%	▲0.1%	+196	谷澤総合鑑定所
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,623	2,850	4.6%	+226	2,620	2,850	4.6%	+229	±0	±0%	±0%	+3	日本不動産研究所
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,696	9,480	4.5%	+1,784	7,659	9,480	4.5%	+1,820	±0	±0%	±0%	+37	谷澤総合鑑定所
	E10	あすと長町デンタルクリニック	26	16/08/29	1,200	1,231	1,310	5.2%	+78	1,225	1,310	5.2%	+84	±0	±0%	±0%	+6	日本不動産研究所
	E11	新習志野物流センターⅡ	27	17/01/31	2,590	2,681	2,660	4.7%	▲21	2,732	2,660	4.7%	▲73	±0	±0%	±0%	▲52	日本不動産研究所
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,980	2,020	4.7%	+39	1,983	2,020	4.7%	+36	±0	±0%	±0%	▲3	日本不動産研究所
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,873	1,910	4.8%	+36	1,867	1,910	4.8%	+42	±0	±0%	±0%	+6	日本不動産研究所
合計					634,203	598,764	725,945	4.56%	+127,181	608,863	746,426	4.41%	+137,562	+10,181	+1.4%	▲0.14%	+10,381	

- (注1) 「B26 浜松町262ビル」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C9 ザ・ビー六本木」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)」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) 「C9 ザ・ビー六本木」の増築建物建設のために、ザ・ビー六本木 隣接地 (取得価格460百万円。以下「本隣接地」といいます。) を取得し、増築工事を実施していました (当該増築工事は2018年12月17日付で完了)。
- そのため「評価額」は「収益還元法 (開発賃貸型)」による収益価格が採用されています (そのため、増築工事が完了するまでの期間 (第30期) においては、還元利回りが表示されません。)。なお、本評価方法によると、収益価格は「増築後の建物及びその敷地の収益価格の現在価値」から「当該増築完了までに要する開発に係る諸費用の現在価値」を控除して算出されます。さらに、本物件については上記に加え「開発期間中の既存建物に係る純収益の現在価値」を考慮のうえ収益価格は査定されています。
- また、「帳簿価額」についても、本隣接地を含めた金額を表示しています。
- (注4) 2019年5月1日付で、「A4」は「レランドショッピングセンター」から「Luz船橋」に、「A7」は「ヤマダ電機テックランド堺本店」から「家電住まいる館YAMADA堺本店」に、「A30」は「ヤマダ電機テックランドNew松戸本店」から「家電住まいる館YAMADA松戸本店」に、それぞれ名称変更しています。
- (注5) 2019年1月1日付で、「C14」は「浦和ロイヤルバインズホテル」から「ロイヤルバインズホテル浦和」に名称変更しています。
- (注6) 2018年10月19日付で、「D6」は「スカイコート芝大門」から「UURコート芝大門」に名称変更しています。

第31期物件収支・稼働率 1/5

(単位：千円)		A1	A2	A4	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14
	全物件 合計	碑文谷 ショッピング センター	ジョイパーク 泉ヶ丘	Luz船橋	天神ルーチェ	家電住まいる館 YAMADA 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店	maricom-ISOGO・ システムプラザ横浜 (敷地)	アクティオーレ 関内
不動産賃貸事業収益	24,215,491	(注)	257,521	255,939	220,245	(注)	189,216	(注)	85,119	206,057	151,999	299,274	60,810
賃貸事業収入	22,549,715		228,499	207,480	199,829		157,196		85,113	156,505	151,999	299,274	60,750
その他賃貸事業収入	1,665,775		29,021	48,458	20,416		32,019		5	49,551	-	-	60
不動産賃貸事業費用	11,401,782		179,096	180,606	88,780		94,059		28,449	138,702	155,723	40,048	24,105
公租公課	1,787,574		15,280	10,966	18,664		11,828		3,470	13,036	19,186	34,980	3,422
諸経費	5,563,573		106,865	118,367	37,296		47,122		10,590	106,885	108,713	4,994	6,895
外注委託費	1,758,394		52,858	41,185	16,136		19,622		5,462	16,512	1,970	288	5,696
水道光熱費	1,473,913		34,525	35,255	19,974		26,453		-	29,958	-	-	-
損害保険料	24,748		315	248	161		187		62	158	328	36	62
修繕費	1,824,671		9,077	38,782	99		59		4,093	58,960	100,923	4,189	1,136
その他賃貸事業費用	481,845		10,088	2,896	924		799		972	1,295	5,490	480	-
減価償却費	4,050,634		56,950	51,271	32,819		35,108		14,388	18,781	27,824	73	13,787
不動産賃貸事業利益	12,813,709	65,243	78,424	75,333	131,465	81,546	95,156	27,928	56,669	67,354	-3,723	259,225	36,704
減価償却費控除前利益 (NOI)	16,864,343	86,692	135,374	126,605	164,284	97,303	130,264	51,744	71,057	86,135	24,100	259,299	50,492
資本的支出額	2,870,689	-	35,194	140,638	-	-	-	-	-	107,779	42,225	9,815	5,314
稼働率 (2019年5月末時点)	99.3%	-	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.36%	7.66%	4.01%	4.88%	5.07%	6.08%	4.92%	5.09%	3.79%	4.21%	1.13%	4.37%	4.20%

(単位：千円)	A15	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31
	心齋橋OPA 本館	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	イトー ヨーカドー 尾張旭店	横浜狩場 ショッピング センター	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	横浜青葉ショッピ ングセンター (敷地)	ヤマダ電機テック ランド青葉店 (敷地)	ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺	家電住まいる館 YAMADA 松戸本店	天神ロフト ビル
不動産賃貸事業収益	683,796	50,859	131,083	668,892	223,065	(注)	159,840	158,192	(注)	(注)	(注)	(注)	300,009
賃貸事業収入	682,795	47,100	98,124	520,677	223,065		143,870	115,055					277,350
その他賃貸事業収入	1,001	3,759	32,958	148,214	-		15,969	43,136					22,658
不動産賃貸事業費用	162,030	13,916	67,116	564,989	88,791		72,174	85,524					133,830
公租公課	76,576	3,089	6,911	52,700	24,236		7,373	6,121					25,975
諸経費	22,721	7,097	46,552	416,895	23,465		34,072	43,687					81,714
外注委託費	3,322	2,993	6,823	126,579	1,800		11,420	11,573					41,788
水道光熱費	-	3,295	8,535	102,227	-		10,319	23,427					30,599
損害保険料	666	36	87	757	403		131	111					258
修繕費	11,934	742	28,460	44,873	7,333		8,154	2,866					6,876
その他賃貸事業費用	6,797	29	2,645	142,456	13,927		4,045	5,708					2,190
減価償却費	62,732	3,729	13,652	95,393	41,090		30,728	35,715					26,140
不動産賃貸事業利益	521,765	36,943	63,966	103,903	134,274	31,869	87,666	72,667	66,364	47,272	509,716	138,698	166,178
減価償却費控除前利益（NOI）	584,498	40,673	77,619	199,297	175,364	54,234	118,394	108,383	66,364	47,272	666,618	178,784	192,319
資本的支出額	102,189	1,678	1,765	129,930	9,411	-	20,955	798	-	-	11,758	-	10,852
稼働率（2019年5月末時点）	100.0%	100.0%	84.4%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.14%	5.16%	6.01%	5.68%	7.27%	4.35%	4.66%	6.49%	5.12%	4.41%	4.77%	6.96%	8.87%

(注) 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。

第31期物件収支・稼働率 2/5

(単位：千円)	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42	商業施設 計	B1
	鳴海ショッピング センター (敷地)	ブラッシング ウェーブ江の島	ライフ西九条店 (敷地)	ライフ玉造店 (敷地)	グランベル銀座 ビル	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		T&G浜松町 ビル
不動産賃貸事業収益		56,092			76,676		290,997	82,901	470,877		262,123	7,243,857	88,491
賃貸事業収入		49,826			72,368		227,176	72,424	416,530		231,210	6,626,494	81,293
その他賃貸事業収入		6,266			4,308		63,820	10,476	54,347		30,912	617,363	7,197
不動産賃貸事業費用		41,975			36,716		205,029	29,059	260,702		52,243	3,222,358	50,302
公租公課		4,262			1,163		24,686	856	32,046		-	536,150	9,846
諸経費	(注)	27,482	(注)	(注)	30,320	(注)	149,681	24,747	189,918	(注)	44,446	1,737,777	24,814
外注委託費		10,162			4,594		69,951	5,860	115,514		13,096	598,182	5,284
水道光熱費		4,112			2,653		54,600	5,339	42,934		29,813	464,027	5,755
損害保険料		60			61		338	54	786		129	7,103	61
修繕費		12,860			9,636		7,201	4,693	23,309		-	400,122	12,143
その他賃貸事業費用		286			13,375		17,589	8,798	7,374		1,405	268,341	1,570
減価償却費		10,230			5,233		30,661	3,455	38,736		7,796	948,430	15,641
不動産賃貸事業利益	151,060	14,117	43,985	49,112	39,959	156,472	85,967	53,841	210,175	54,313	209,880	4,021,499	38,189
減価償却費控除前利益 (NOI)	151,060	24,348	43,985	49,112	45,193	163,167	116,629	57,297	248,912	59,367	217,676	4,969,929	53,830
資本的支出額	-	27,602	-	-	208	-	10,457	5,972	11,638	-	-	686,187	16,165
稼働率 (2019年5月末時点)	100.0%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%
修正NOI利回り	4.69%	2.71%	5.01%	5.24%	3.46%	5.95%	5.94%	3.83%	5.38%	6.80%	3.65%	4.96%	4.78%

(単位：千円)	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B13	B14	B17	B18
	福岡 アーセオン ビル	丸増麹町 ビル	六番町 Kビル	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	日立ハイテク ビルディング	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
不動産賃貸事業収益	119,660	89,252	108,515	1,124,568	836,662	276,570	190,176	413,664	368,487	256,308	239,826	118,223	42,161
賃貸事業収入	111,737	84,355	108,515	1,010,498	836,594	255,618	174,365	408,178	339,110	220,502	222,193	114,114	42,161
その他賃貸事業収入	7,923	4,896	-	114,070	67	20,952	15,810	5,486	29,376	35,805	17,632	4,109	-
不動産賃貸事業費用	111,134	49,840	42,260	609,030	340,077	96,148	72,714	118,586	177,605	118,293	142,925	38,228	15,593
公租公課	7,455	14,140	11,588	85,823	52,122	12,766	10,194	43,246	39,083	20,034	20,697	10,506	3,933
諸経費	84,868	22,445	19,187	318,409	83,543	47,944	36,882	42,188	75,609	63,574	58,073	16,065	2,695
外注委託費	12,753	9,817	13,549	101,505	6,000	19,095	18,627	24,085	31,337	22,560	24,037	8,096	2,323
水道光熱費	9,078	6,779	-	99,726	-	19,450	14,694	14,534	28,148	25,538	19,293	4,049	-
損害保険料	88	332	73	980	675	178	109	214	293	232	251	66	30
修繕費	62,734	3,195	5,565	112,575	76,868	8,804	3,100	2,776	14,400	13,594	12,325	3,765	342
その他賃貸事業費用	214	2,321	-	3,622	0	415	349	576	1,429	1,648	2,164	88	-
減価償却費	18,810	13,253	11,483	204,796	204,411	35,438	25,638	33,152	62,913	34,685	64,154	11,656	8,963
不動産賃貸事業利益	8,526	39,412	66,255	515,538	496,584	180,422	117,461	295,077	190,881	138,014	96,900	79,995	26,567
減価償却費控除前利益 (NOI)	27,336	52,666	77,738	720,335	700,995	215,860	143,099	328,230	253,794	172,699	161,055	91,651	35,531
資本的支出額	5,018	7,427	4,344	104,697	127,147	8,600	-	5,315	15,267	17,288	28,357	710	1,709
稼働率 (2019年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.8%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	2.64%	4.49%	7.25%	6.02%	7.32%	5.09%	6.83%	4.45%	4.21%	5.70%	4.58%	5.59%	2.77%

(注) 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。

第31期物件収支・稼働率 3/5

(単位：千円)	B20	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32	B34	B35	B36	B37
	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 ヒジリガカ	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	パシフィック マークス江坂	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
不動産賃貸事業収益	69,916	66,063	344,308	227,958	118,744	57,382	88,568	250,582	139,410	438,644	100,272	64,009	464,559
賃貸事業収入	58,414	58,391	313,890	204,228	107,761	51,127	82,186	217,532	126,278	405,379	90,758	57,321	412,804
その他賃貸事業収入	11,501	7,671	30,417	23,729	10,983	6,255	6,382	33,049	13,131	33,265	9,513	6,687	51,755
不動産賃貸事業費用	24,679	35,335	154,471	94,304	48,477	60,701	29,113	202,692	77,203	266,369	58,303	37,024	236,700
公租公課	6,516	5,703	22,191	15,266	12,722	2,149	5,991	25,778	16,706	38,644	8,718	4,970	32,907
諸経費	11,211	13,160	70,374	45,464	25,779	50,536	15,833	135,003	29,211	134,457	29,760	23,007	93,485
外注委託費	3,689	6,473	19,343	22,432	14,808	4,921	4,340	29,624	10,520	59,029	10,919	7,012	47,693
水道光熱費	3,523	5,749	30,153	16,962	6,653	5,780	5,961	24,796	10,121	40,978	10,275	9,946	41,135
損害保険料	31	68	190	109	81	42	37	257	130	429	86	52	386
修繕費	3,200	771	19,894	5,869	4,141	1,838	4,808	73,896	3,533	31,480	5,766	5,506	3,250
その他賃貸事業費用	767	97	791	90	95	37,952	685	6,428	4,904	2,538	2,712	490	1,019
減価償却費	6,951	16,471	61,905	33,573	9,975	8,015	7,288	41,910	31,285	93,267	19,825	9,046	110,307
不動産賃貸事業利益	45,236	30,728	189,837	133,654	70,266	-3,318	59,455	47,890	62,206	172,274	41,968	26,985	227,859
減価償却費控除前利益 (NOI)	52,188	47,199	251,742	167,227	80,242	4,696	66,743	89,801	93,492	265,542	61,793	36,031	338,167
資本的支出額	830	5,744	-	-	-	7,811	3,146	232,820	25,648	77,636	8,949	1,118	5,032
稼働率 (2019年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	90.1%	91.9%	91.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.74%	5.54%	5.10%	4.90%	5.85%	0.81%	5.44%	2.63%	4.10%	5.55%	6.92%	7.32%	7.14%

(単位：千円)	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4
	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		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	M Zビル	ホテル ルートイン 横浜馬車道
不動産賃貸事業収益	117,204	100,548	71,932	88,561	105,747	218,094	1,072,714	478,575	8,956,370	897,668	57,000	131,172	157,849
賃貸事業収入	103,380	89,842	66,028	81,534	99,381	189,165	975,647	420,089	8,220,386	897,047	57,000	131,172	141,049
その他賃貸事業収入	13,823	10,706	5,903	7,027	6,366	28,929	97,066	58,485	735,984	621	-	-	16,800
不動産賃貸事業費用	51,559	41,697	56,240	51,470	38,824	128,983	698,493	348,558	4,723,947	249,708	13,535	95,526	76,819
公租公課	11,310	6,031	7,619	7,848	8,154	13,105	129,441	44,987	768,207	87,064	6,269	9,540	9,508
諸経費	26,515	22,733	25,193	26,159	19,836	59,856	398,638	263,582	2,416,105	55,489	604	36,772	21,923
外注委託費	8,075	8,208	9,228	8,899	11,322	21,792	154,028	74,684	836,123	26,315	540	7,016	7,165
水道光熱費	12,458	5,199	7,273	7,646	6,162	29,693	153,573	50,534	731,631	3,783	-	1,833	14,598
損害保険料	93	55	84	82	71	166	1,854	489	8,388	896	64	147	159
修繕費	5,404	8,223	3,701	9,412	1,879	6,193	70,852	107,177	708,997	24,367	-	15,487	-
その他賃貸事業費用	482	1,046	4,904	120	400	2,009	18,330	30,695	130,964	126	-	12,287	-
減価償却費	13,734	12,932	23,427	17,461	10,832	56,022	170,413	39,988	1,539,634	107,155	6,662	49,212	45,387
不動産賃貸事業利益	65,644	58,851	15,692	37,091	66,923	89,111	374,220	130,016	4,232,422	647,959	43,464	35,646	81,029
減価償却費控除前利益 (NOI)	79,378	71,783	39,119	54,553	77,755	145,133	544,634	170,005	5,772,057	755,114	50,126	84,858	126,417
資本的支出額	5,922	611	7,239	597	1,488	17,224	336,858	89,239	1,169,969	5,949	-	32,177	-
稼働率 (2019年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	96.5%	99.1%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%
修正NOI利回り	7.58%	6.26%	5.30%	8.97%	7.43%	8.09%	6.00%	3.04%	5.43%	7.16%	5.34%	4.48%	5.37%

第31期物件収支・稼働率 4/5

(単位：千円)	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16	C17	ホテル計
	ホテルJAL シティ那覇	UUR四谷 三丁目ビル	四谷213ビル	ザ・ビー六本木	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	リーガロイヤル ホテル小倉・ あるあるCity	ザ・ビー 福岡天神	変なホテル東京 浜松町	
不動産賃貸事業収益	305,200	185,106	184,647	93,805				744,536	610,292	923,681	121,741	9,596	4,584,096
賃貸事業収入	305,200	183,592	170,463	93,036				744,536	610,292	739,723	121,741	9,596	4,366,250
その他賃貸事業収入	-	1,514	14,184	768				-	-	183,957	-	-	217,846
不動産賃貸事業費用	129,240	80,771	93,028	93,983				288,124	299,922	653,382	14,452	2,949	2,145,092
公租公課	15,928	19,984	17,609	14,864				35,668	40,496	-	-	-	274,193
諸経費	24,657	34,481	52,891	59,934	(注)	(注)	(注)	54,737	142,982	503,620	1,399	87	991,553
外注委託費	1,020	4,655	7,204	2,617				1,130	37,269	69,113	900	82	166,770
水道光熱費	-	-	12,847	784				-	-	163,340	-	-	197,188
損害保険料	273	167	167	115				992	815	1,777	99	4	5,913
修繕費	21,052	29,581	31,954	55,379				51,456	99,833	259,371	-	-	588,482
その他賃貸事業費用	2,311	78	717	1,036				1,159	5,063	10,017	400	-	33,197
減価償却費	88,654	26,304	22,527	19,184				197,717	116,443	149,762	13,053	2,862	879,346
不動産賃貸事業利益	175,960	104,335	91,618	-178	47,975	43,759	16,414	456,412	310,370	270,298	107,289	6,647	2,439,003
減価償却費控除前利益 (NOI)	264,614	130,640	114,146	19,006	61,167	58,519	22,880	654,129	426,813	420,060	120,342	9,509	3,318,350
資本的支出額	24,698	73,465	23,650	142,560	-	-	-	130,622	223,365	162,340	-	-	818,831
稼働率 (2019年5月末時点)	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	99.6%
修正NOI利回り	6.94%	6.24%	4.56%	0.85%	4.62%	5.55%	6.16%	6.56%	4.89%	3.83%	7.48%	4.11%	5.50%

(単位：千円)	D1	D4	D6	D7	D9	D10	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21
	T&G東池袋 マンション	駒沢コート	UURコート 芝大門	太平洋セメント メゾン浮間	アブリール 新青木	UURコート 札幌北三条	グリオ文京 小石川	グランルージュ栄	グランルージュ栄 Ⅱ	MA 仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 篠路壱番館	パークサイト 泉
不動産賃貸事業収益	70,047	60,560	33,000	82,720		52,631	102,217	47,190	36,947	167,736	46,144	33,317	27,314
賃貸事業収入	66,475	60,560	33,000	82,720		52,508	97,005	46,165	36,947	162,889	46,085	33,317	26,826
その他賃貸事業収入	3,571	-	-	-		122	5,212	1,025	-	4,846	58	-	488
不動産賃貸事業費用	27,808	12,617	16,083	23,725		31,668	50,688	43,255	23,285	90,940	27,641	17,350	19,531
公租公課	2,701	3,924	1,751	5,827		4,805	5,125	3,132	2,621	10,004	3,004	3,947	1,590
諸経費	12,791	658	3,212	1,023	(注)	8,563	16,715	21,847	4,503	32,307	6,469	2,148	9,121
外注委託費	7,238	604	330	824		2,196	7,827	5,449	127	8,890	2,820	2,105	2,317
水道光熱費	937	-	-	-		2,352	28	891	-	3,017	963	-	790
損害保険料	57	54	29	199		49	82	60	52	142	52	43	36
修繕費	3,777	-	2,853	-		3,915	7,733	10,125	4,178	6,581	2,633	-	3,097
その他賃貸事業費用	780	-	-	-		48	1,043	5,320	144	13,675	-	-	2,880
減価償却費	12,314	8,034	11,120	16,874		18,299	28,847	18,275	16,160	48,628	18,167	11,253	8,819
不動産賃貸事業利益	42,239	47,942	16,916	58,994	75,362	20,962	51,528	3,935	13,662	76,795	18,503	15,967	7,783
減価償却費控除前利益 (NOI)	54,554	55,976	28,036	75,869	100,981	39,262	80,376	22,210	29,822	125,423	36,670	27,221	16,602
資本的支出額	-	-	-	-	1,568	7,206	267	1,789	5,349	12,565	4,132	-	6,444
稼働率 (2019年5月末時点)	99.2%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	96.2%	93.4%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	93.4%
修正NOI利回り	5.41%	6.68%	4.79%	6.48%	6.68%	6.16%	5.08%	2.84%	4.60%	7.31%	4.99%	6.27%	3.70%

(注) 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。

第31期物件収支・稼働率 5/5

(単位：千円)	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	住居 計	E1	E2	E3
	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		リカラ 東北支店	KDDI府中 ビル	壺川 スクエアビル
不動産賃貸事業収益	52,170	119,879	112,090	53,545	187,178	93,432	44,252	125,074	34,983	1,695,676	(注)	(注)	289,247
賃貸事業収入	52,170	117,254	104,683	52,797	182,400	93,432	42,625	119,659	32,446	1,655,215			253,009
その他賃貸事業収入	-	2,624	7,407	748	4,778	-	1,627	5,414	2,536	40,461			36,237
不動産賃貸事業費用	30,715	48,419	64,471	33,463	77,674	22,098	22,818	52,882	7,367	782,389			154,925
公租公課	3,933	5,909	7,701	3,485	10,524	6,985	3,332	-	-	98,526			18,627
諸経費	7,869	18,652	24,663	11,193	32,496	1,657	14,180	26,149	3,239	263,513			86,062
外注委託費	3,867	11,030	8,653	3,960	12,510	780	3,826	8,892	2,575	97,406			30,241
水道光熱費	-	2,273	7,547	676	1,221	-	547	1,820	364	23,431			42,899
損害保険料	64	119	113	47	216	125	50	162	30	1,933			257
修繕費	3,937	3,116	5,425	4,680	16,414	751	8,822	10,990	268	102,632			8,577
その他賃貸事業費用	-	2,112	2,923	1,827	2,133	-	934	4,283	-	38,109			4,087
減価償却費	18,912	23,857	32,105	18,784	34,653	13,455	5,304	26,733	4,128	420,350			50,234
不動産賃貸事業利益	21,454	71,460	47,618	20,082	109,504	71,333	21,434	72,191	27,615	913,286	36,058	129,492	134,321
減価償却費控除前利益 (NOI)	40,367	95,317	79,724	38,866	144,157	84,789	26,738	98,925	31,743	1,333,637	60,929	150,736	184,556
資本的支出額	-	26,797	7,142	2,166	1,486	-	1,355	3,288	648	82,209	1,954	-	25,028
稼働率 (2019年5月末時点)	100.0%	97.2%	90.1%	96.8%	93.4%	100.0%	100.0%	97.8%	98.9%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.16%	6.59%	7.80%	5.65%	5.61%	6.23%	4.12%	5.25%	6.60%	5.80%	5.96%	6.14%	8.92%

(単位：千円)	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	E12	E13	その他 計
	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2MT 有明センタービル	クオーツタワー	新習志野物流 センター	川越物流 センター	あすと長町 デンタル クリニック	新習志野物流 センターⅡ	吉川物流 センター	武蔵村山物流 センター	
不動産賃貸事業収益											1,735,489
賃貸事業収入											1,681,369
その他賃貸事業収入											54,120
不動産賃貸事業費用											527,993
公租公課											110,497
諸経費	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	154,623
外注委託費											59,911
水道光熱費											57,634
損害保険料											1,409
修繕費											24,436
その他賃貸事業費用											11,231
減価償却費											262,872
不動産賃貸事業利益	85,979	85,218	275,340	93,917	58,087	146,342	28,315	50,090	36,693	47,636	1,207,496
減価償却費控除前利益 (NOI)	112,376	110,354	290,767	110,184	69,712	182,893	34,328	60,401	49,500	53,628	1,470,368
資本的支出額	-	288	-	-	8,459	-	-	61,834	15,926	-	113,492
稼働率 (2019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%	100.0%
修正NOI利回り	6.44%	5.23%	7.29%	3.88%	5.47%	4.86%	5.74%	4.68%	5.06%	5.48%	5.86%

(注) 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。

2019年7月12日時点

用途	物件 番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
商業 施設	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪圏	大阪府堺市	6,770	1.1%	10,368.45	29,250.71	13,611.24	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	12,952.88	13	2期	2004/09/17
	A6	天神ルーチェ	その他	福岡県福岡市	6,500	1.0%	1,138.66	5,393.09	4,194.68	2	5期	2006/04/14
	A7	家電住まいる館YAMADA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	0.6%	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	6,710.19	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	0.7%	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	1.1%	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	0.4%	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	3.5%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010/12/01
	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.2%	308.02	816.60	931.14	14.6	15期	2010/12/01
	A20	アルポーレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,151.71	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	1.1%	79,484.47	54,689.28	41,738.82	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	0.8%	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	0.8%	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	3,927.49	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	4.3%	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	0.8%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11	19期	2013/03/18
	A31	天神ロフトビル	その他	福岡県福岡市	4,350	0.7%	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	愛知県名古屋市中区	6,460	1.0%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014/04/08
	A33	ブ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	3,090.12	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	0.9%	466.76	1,486.52	1,564.70	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	10,454.22	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	0.5%	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	1.4%	7,266.41	59,361.08	13,292.33	6	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	1.9%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11	31期	2018/12/28
オフィ ス	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.4%	453.81	3,296.58	2,382.25	12	1期	2003/12/26
	B3	福岡アーセナルビル	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	丸増麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	703.24	5,218.55	2,576.57	11	1期	2004/03/29
	B5	六番町Kビル	都心6区	東京都千代田区	2,150	0.3%	689.70	4,031.14	4,031.14	14	1期	2004/03/30
	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	2.2%	7,265.79	58,882.64	27,828.96	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	3.0%	8,615.20	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	0.8%	-	-	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	1.3%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	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	0.7%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009/12/25

2019年7月12日時点

用途	物件 番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
オフィスビル	B10	日立ハイテクビルディング	都心6区	東京都港区	14,800	2.3%	3,464.39	22,952.71	15,781.64	15	15期	2010/12/01
	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	1.9%	3,201.80	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	1.1%	2,525.41	15,387.49	10,744.60	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	0.3%	475.00	4,141.89	3,110.72	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	1.5%	1,183.52	10,694.91	7,382.62	17	15期	2010/12/01
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.1%	1,401.61	8,331.90	6,162.85	14	15期	2010/12/01
	B27	リーラ七ツツザカ	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	1,723.03	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	1.1%	2,053.30	16,142.54	11,039.51	10	15期	2010/12/01
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪圏	大阪府大阪市	4,570	0.7%	1,284.23	9,596.62	7,623.57	12	15期	2010/12/01
	B34	パシフィックマークス江坂	大阪圏	大阪府吹田市	9,590	1.5%	3,929.31	33,316.53	19,963.32	9	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	4,727.65	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	0.2%	1,940.15	3,725.13	2,797.02	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	1.5%	2,733.00	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	4,558.77	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	0.4%	488.93	3,227.62	2,233.57	16	18期	2012/11/22
	B40	グランスクエア新栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10	21期	2014/02/28
	B41	グランスクエア名駅南	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014/02/28
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.94	13	21期	2014/03/28
	B43	広瀬通SEビル	その他	宮城県仙台市	3,600	0.6%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8	22期	2014/06/13
	B44	SS30 (オフィス部分)	その他	宮城県仙台市	11,521	1.8%	15,542.84	110,955.68	42,874.06	①2②6③1	27期	2017/03/30
	B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.7%	5,491.44	31,583.38	21,591.05	①7②6	27期	2017/04/26
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	3.3%	6,215.31	59,985.37	53,322.10	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	1.5%	-	-	18,149.63	-	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	7,650	1.2%	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	0.7%	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	0.8%	1,264.94	7,884.53	7,550.16	13	19期	2013/03/18
	C9	ザ・ビー六本木	都心6区	東京都港区	4,488	0.7%	551.39	4,154.72	3,714.06	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	3.1%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	①7②6	25期	2016/02/05
	C14	ロイヤルバインズホテル浦和	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.7%	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%	-	-	24,814.24	-	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	2.6%	22,799.65	114,117.54	81,385.06	①1②2③1	29期	2018/01/26
	C16	ザ・ビー福岡天神	その他	福岡県福岡市	3,000	0.5%	496.79	3,567.22	3,567.22	1	30期	2018/09/27

2019年7月12日時点

用途	物件 番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
ホテル	C17	変なホテル東京 浜松町	都心6区	東京都港区	4,456	0.7%	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	2.1%	14,997.27	29,537.39	36,104.06	①9②8	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	0.7%	958.37	7,762.50	8,332.04	1	32期	2019/06/28
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	2,603.22	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	0.3%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003/12/26
	D6	UURコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.2%	233.66	1,486.38	1,486.38	17	2期	2004/10/15
	D9	アブリー新青木一番館	大阪圏	兵庫県神戸市	3,031	0.5%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005/04/13
	D10	UURコート札幌北三条	その他	北海道札幌市	1,278	0.2%	1,249.45	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	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,570	0.2%	1,009.16	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%	3,656.44	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
	D20	UURコート札幌篠路壱番館	その他	北海道札幌市	870	0.1%	3,340.48	6,255.74	6,271.74	3	10期	2008/11/11
	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	0.5%	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
	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.8%	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%	6,132.03	9,885.83	9,885.83	11	24期	2015/09/18
	D28	グランルージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13	27期	2016/12/01
	D29	シャトレ大手町 S 棟・N 棟	その他	福岡県北九州市	3,398	0.5%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	①1②1	30期	2018/07/03
その他	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
	E1	リカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006/05/29
	E2	KDDI府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	4,920	0.8%	5,479.15	14,165.71	14,490.92	11	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%	5,294.63	14,742.80	10,570.98	8	20期	2013/11/01
	E4	ザブレイス 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	4,233	0.7%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12	22期	2014/10/02
	E6	第1・第2 M T 有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.2%	8,307.00	22,917.94	23,995.01	①12②13	22期	2014/11/25
	E7	クオースタワー	都心6区	東京都渋谷区	5,700	0.9%	354.27	2,720.38	2,940.22	7	24期	2015/11/13
	E8	新習志野物流センター	首都圏地域	千葉県習志野市	2,555	0.4%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10	24期	2015/08/07
	E9	川越物流センター	首都圏地域	埼玉県川越市	7,550	1.2%	32,665.82	47,284.22	40,060.76	9	26期	2016/06/17
	E10	あすと長町デンタルクリニック	その他	宮城県仙台市	1,200	0.2%	2,009.14	1,554.09	1,554.09	8	26期	2016/08/29
	E11	新習志野物流センターⅡ	首都圏地域	千葉県習志野市	2,590	0.4%	7,870.01	12,578.45	12,598.46	9	27期	2017/01/31
	E12	吉川物流センター	首都圏地域	埼玉県吉川市	1,960	0.3%	5,705.63	10,806.37	11,096.70	8	28期	2017/07/27
	E13	武蔵村山物流センター	首都圏地域	東京都武蔵村山市	1,800	0.3%	5,788.52	9,207.73	9,237.87	14	30期	2018/10/30
合計					643,836	100.0%	674,135.30	1,683,698.84	1,479,023.71	6.22		

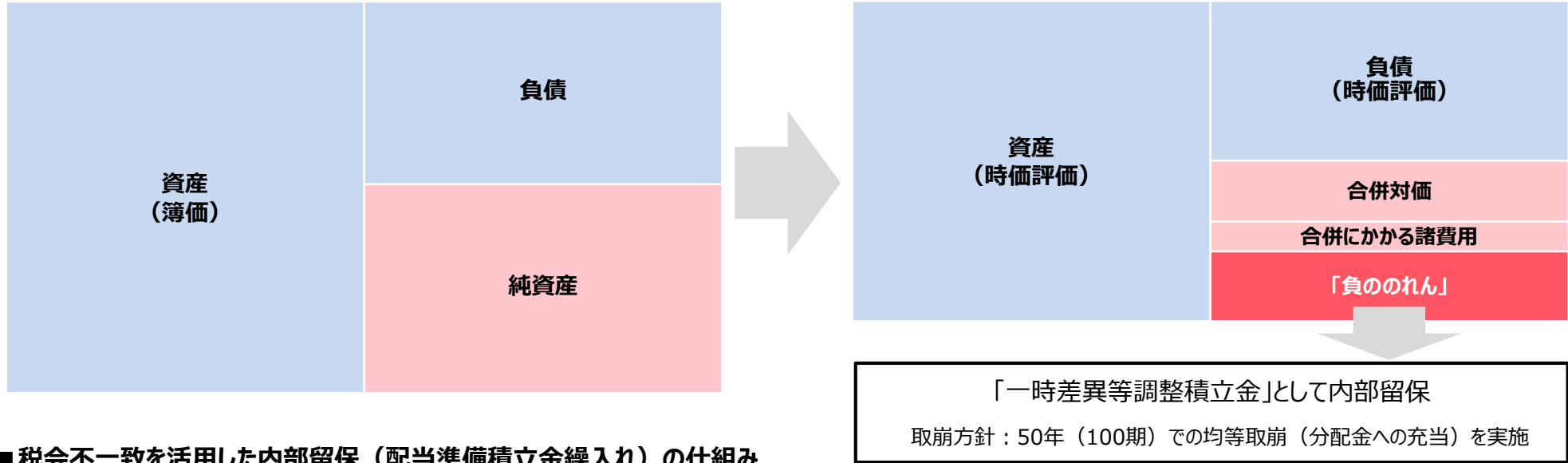
(注1) 「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」「PML」は、原則として第31期末（2019年5月31日時点）の数値を記載しています。
ただし、「C18 ホテルヒューイット甲子園」は、2019年6月25日時点、「C19 スマイルホテルプレミアム札幌すすきの」は、2019年6月28日時点です。

(注2) 「B44」、「B45」、「C13」、「C15」、「C18」、「D29」及び「E6」の「PML」は、それぞれ以下の値を記載しています。
「B44 SS30」…①オフィス棟②フィットネスクラブ棟③ホテル棟 / 「B45 LOOP-X・M」…①LOOP-X②LOOP-M / 「C13 ロフジールホテル&スパタワー那覇」…①本館②別館 / 「C15 リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity」…①ホテル棟②商業棟1号館③商業棟2号館 / 「C18 ホテルヒューイット甲子園」…①本館②新館 / 「D29 シャトレ大手町 S 棟・N 棟」…① S 棟② N 棟 / 「E6 第1・第2 M T 有明センタービル」…①第1 M T 有明センタービル②第2 M T 有明センタービル

(注3) 合計欄に記載の「PML」は、第31期末時点のポートフォリオ全体に係るPML値を記載しています。

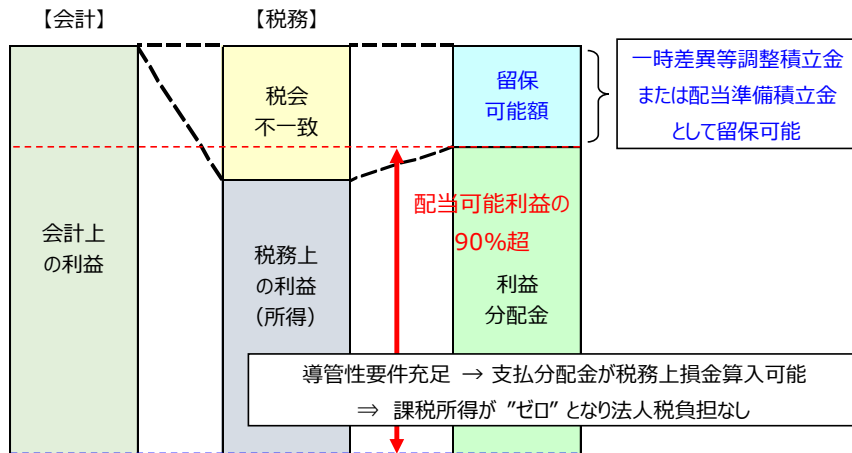
■ 合併による負ののれんの発生（一時差異等調整積立金として内部留保）

（「負ののれん」の発生イメージ）



■ 税会不一致を活用した内部留保（配当準備積立金繰入れ）の仕組み

「会計上の利益 > 税務上の利益（所得）」の場合



【本投資法人における税会不一致】

NCIとの合併による受入物件（NCI物件）の大半において、会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額との差異により、減価償却費及び売却損益等において税会不一致が生じる

（「会計上の利益」>「税務上の利益（所得）」）

留保額が導管性要件を充足する範囲内であれば、法人税を課されることなく会計上の利益の一部を配当準備積立金として内部留保可能

■ 圧縮積立金（圧縮記帳制度）とは

圧縮積立金は、圧縮記帳制度により計上した積立金を指します。

圧縮記帳とは、「新たな資産の取得に伴い収受した国庫補助金」や「不動産等の売却益」により生じる利益について、税務上一定の要件を満たして圧縮記帳処理を行い、当該利益に係る課税を繰り延べるものです。

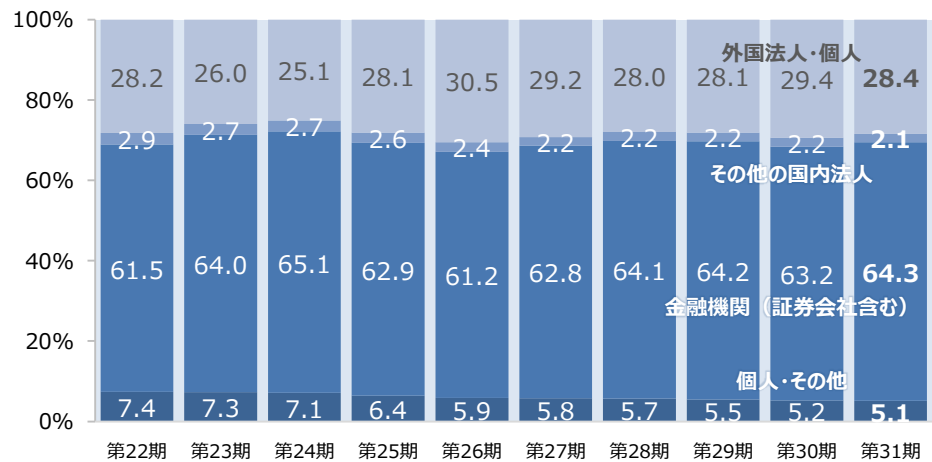
■ 圧縮記帳制度の概要

	長期所有資産の買換え	先行取得土地等
適用条件	<p>保有期間が10年を超える土地・建物を譲渡し、当該譲渡を行った事業年度又はその事業年度終了後1年以内に土地・建物を取得又は取得する見込みのある場合</p> <p>（買換資産を先行取得した場合でも、売却事業年度開始の日前1年以内の取得であれば、所轄税務署長への届出を行えば適用可能）</p>	<p>①平成21年又は平成22年に取得した土地がある場合 （取得した事業年度の確定申告期限までに所轄税務署長への届出が必要） かつ</p> <p>②上記取得事業年度終了後10年以内に、保有する土地等を譲渡し、譲渡益が発生した場合</p>
圧縮対象資産	買換資産（土地及び建物（単独でも可能））	上記①の土地
圧縮限度額及び圧縮割合等	<p>圧縮基礎取得価額（*1）×差益割合（*2）×圧縮割合（原則80%）</p> <p>*1 譲渡対価と取得価額（見込額）のいずれか少ない金額</p> <p>*2 譲渡益÷譲渡対価</p> <p>（注1）同一事業年度に複数の譲渡がある場合でも、譲渡損益の通算は不要</p> <p>（注2）対象とする譲渡益は、土地・建物全体、土地のみ、建物のみの選択が可能</p> <p>（注3）買換資産には一定の制限あり</p>	<p>土地譲渡益×圧縮割合（*）（但し、上記①の取得価額合計が上限）</p> <p>* 上記①の平成21年取得土地の場合は80%、平成22年取得土地の場合は60% ただし、同一事業年度において平成21年・22年両方に充てる場合は80%</p> <p>（注1）全体が譲渡損であっても、土地の譲渡において譲渡益があれば適用可能</p> <p>（注2）同一事業年度に複数の譲渡がある場合、全ての譲渡土地の譲渡損益の通算が必要</p>
内部留保可能額	<p>A、Bのいずれか小さい金額を上限に、法人税の課税なしに内部留保可能</p> <div> <p>A： 上記制度に基づき算出された「圧縮限度額」</p> <p>B： 導管性要件（支払配当要件）に抵触しない金額 （≒配当可能利益×10%未満）</p> </div>	

		圧縮積立金積立額	適用制度	圧縮対象資産等
圧縮積立金積立額	第29期('18/5) (実績)	約11.2億円	長期所有資産の買換え	譲渡資産：碑文谷ショッピングセンター（土地部分：信託受益権準共有持分51%） 圧縮対象資産：リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity（土地部分）
	第30期('18/11) (実績)	約11.0億円	長期所有資産の買換え	譲渡資産：碑文谷ショッピングセンター（土地部分：信託受益権準共有持分19%） 圧縮対象資産：シャトレ大手町S棟・N棟（土地部分）、ザ・ビー福岡天神（土地部分）
	第31期('19/5) (実績)	約11.7億円	長期所有資産の買換え	譲渡資産：碑文谷ショッピングセンター（土地部分：信託受益権準共有持分30%） 圧縮対象資産：Luz武蔵小杉（土地部分）

（注）本ページの記載は、2019年7月12日現在における各制度の概要を情報提供を目的として、本資料のために簡略化して記載したものです。
そのため、実際の本制度の適用等にあたっては、本投資法人の状況、税法等の解釈・取扱等によって異なることがありますので、ご注意願います。

■ 投資口数所有者別保有割合の推移

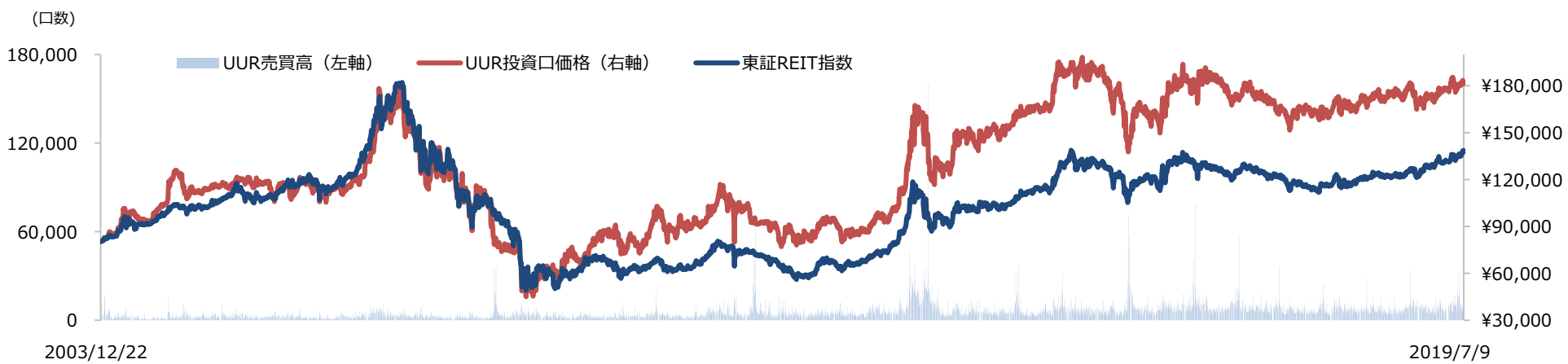


第31期末	発行済投資口数	3,055,087 口	総投資主数	19,983 名
前期末	発行済投資口数	3,055,087 口	総投資主数	20,408 名

■ 主要投資主（第31期末時点）

順位	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	653,189	21.4%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	483,406	15.8%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	116,784	3.8%
4	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	108,833	3.6%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	64,745	2.1%
6	S M B C 日興証券株式会社	54,204	1.8%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385771	40,321	1.3%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	38,999	1.3%
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	30,413	1.0%
10	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT (LENDING)	29,860	1.0%
11	株式会社中国銀行	27,728	0.9%
12	楽天損害保険株式会社	27,700	0.9%
13	モルガン・スタンレー M U F G 証券株式会社	27,228	0.9%
14	J.P. MORGAN SECURITIES PLC	26,325	0.9%
15	SIX SIS FOR SWISS INTERNATIONAL BANK	25,110	0.8%
合計		1,754,845	57.4%

■ 投資口価格と売買高の推移



(注1) 出典：QUICK
(注2) 2003年12月22日～2019年7月9日のUUR投資口価格及び売買高です。
(注3) 本投資口分割に関連し、2010年11月25日（東京証券取引所における本投資口分割前の投資口価格による最終取引日）以前については、投資口価格は6分の1に、出来高は6倍にして表記しています。
(注4) 東証REIT指数は2003年12月22日時点の投資口価格を基準に指数化して表記しています。

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28期：2017年6月1日～2017年11月30日、運用日数183日 ・第29期：2017年12月1日～2018年5月31日、運用日数182日 ・第30期：2018年6月1日～2018年11月30日、運用日数183日 ・第31期：2018年12月1日～2019年5月31日、運用日数182日 ・第32期：2019年6月1日～2019年11月30日、運用日数183日 ・第33期：2019年12月1日～2020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。
取得価格／売却価格	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」、「配当準備積立金」及び「圧縮積立金」の3つの任意積立金があります。
一時差異等調整積立金	任意積立金的一种で、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。
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。

用語	定義
NOI	「Net Operating Income」の略であり、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費を除きます。）を控除した金額を指します。
想定NOI利回り	「想定NOI（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定NOI（年間）とは、新規取得物件における、UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出したUUR取得時から1年間の想定NOIを指します。
想定償却後利回り	「想定償却後利益（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定償却後利益（年間）とは、新規取得物件における、想定NOI（年間） から想定減価償却費（年間）を控除した金額を指します。 想定減価償却費（年間）とは、UURの会計方針に則り、新規取得物件の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率（取得時の想定）により算出したUUR取得時から1年間の想定減価償却費を指します。
修正NOI利回り	「修正NOI÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正NOI とは、新規取得物件において、取得時における公租公課（固定資産税・都市計画税）が取得簿価（資産）に計上されることにより、賃貸事業費用が過少な状態であるため、これを修正（費用化）した後のNOIを指します。
修正償却後利回り	「修正償却後利益÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正償却後利益とは、当該期の修正NOIから当該期の減価償却費（一部物件については見込み値及び修正値を使用）を控除した金額を指します。
稼働率	「総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積」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	賃貸借契約等において賃料を「定額固定賃料+GOPに一定料率を乗じた金額」または「固定賃料+売上高に一定料率を乗じた金額」と定めている賃料体系をそれぞれ指します。
ADR	「Average Daily Rate」の略。ホテルの平均客室販売単価をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値を指します。
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。
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。



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

Marubeni
Group

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

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

ディスクレーマー

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