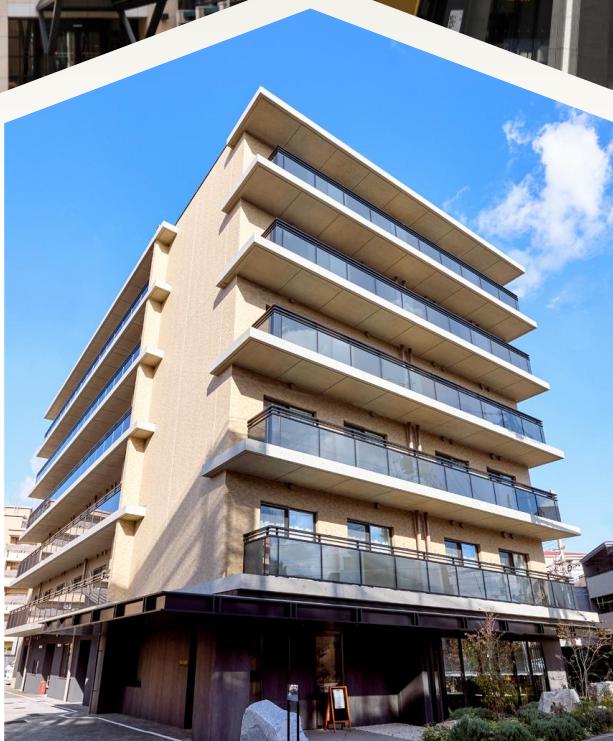


2026年1月



# 決算説明資料

2025年11月期(第44期)

2025年6月1日～2025年11月30日

証券コード：8960

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



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

決算説明動画

HP





# 目次

## 本編

中期成長戦略(2025～2027年)の進捗	p.3
分配方針(業績予想)	p.11
2025年11月期(第44期)決算概要	p.12
1口当たり分配金(主な差異要因)	p.13
内部成長	
ホテル	p.15
オフィスビル	p.18
商業施設	p.20
住居	p.22
財務運営	p.24
ESGに関する取組み	p.25

## 補足説明資料

ユナイテッド・アーバン投資法人とは	p.31	
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制	p.32	
ポートフォリオの概要	外部成長の軌跡	p.33
	構成	p.34
	稼働率	p.35
	利回り	p.36
1口当たり分配金(DPU)・NAV	p.37	
期末帳簿価額・期末評価額の推移(含み損益)	p.38	
投資主・投資口の概況	p.39	
主要財務指標	p.40	
決算概要	p.41	
業績予想	p.42	
外部成長	新規取得(予定)物件の概要	p.43
	開発物件プロジェクト	p.50
内部成長	ホテル	p.51
	オフィスビル	p.52
	商業施設	p.54
財務状況	p.55	
内部留保活用方針	p.56	
ESGに関する取組み	p.57	
物件収支・稼働率	p.68	
物件別期末評価額	p.74	
ポートフォリオ一覧	p.78	



## 「中期成長戦略の基本方針」に「外部成長」を加え投資主価値向上への取り組みを加速

- 中期成長戦略の基本方針の着実な実行により年間DPUは8,000円超から**9,000円超**へ
- 公募増資等による「外部成長」を中期成長戦略に新たに加え、DPUとNAVの向上を加速
- 既存物件のバリューアップ投資を**150～200億円**(約3年間)実施し、収益基盤の強化を推進

### 中期成長戦略の基本方針

2025年5月期(第43期) - 2027年11月期(第48期)

# 年間DPU **9,000円超** NAVの持続的向上



### 資産入替え

2025年5月期～2027年11月期

**624億円**の資産入替え



年間200～300億円の  
資産入替え



### 収益向上

賃貸事業利益

前年比 **+3%以上** 上昇



### 外部成長

6年ぶり12回目の公募増資実施

**7**物件取得

(取得価格：**526億円**)



### キャッシュ・アロケーション

公募増資により

総資産LTV **0.9%減少**

(45.3%→44.4%)

バリューアップ投資の実施  
(今後約3年間で**150～200億円**)

公募増資による物件取得

資金の機動的な活用



## 「中期成長戦略の基本方針」で掲げた資産入替え600億円超を達成

- 2027年11月期(第48期)までに**624億円**の物件譲渡を実行。2025年~2027年合計**144億円**の売却益を還元予定
- 総合型リートの強みを発揮し、多様性に富むパイプライン**約600億円**を確保

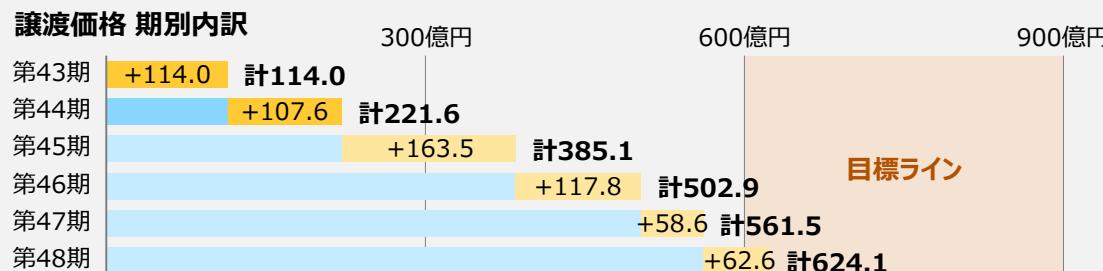
### 中期成長戦略の基本方針

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

#### 譲渡実績・見込み

2025年5月期(第43期) - 2027年11月期(第48期)

譲渡価格合計 : **624.1億円** 売却益合計 : **+144.2億円**



#### 取得パイプライン

総投資額 : 約**600億円** 平均築年数 : 約**11年**

想定NOI利回り : **4.5%**

(想定償却後利回り) : **3.9%**



**ホテル**  
4物件



**商業施設**  
2物件



**住居**  
2物件



**その他**  
2物件

- 売却代金(売却益を除く)については、資産入替え・収益向上に向けたバリューアップ投資等、使用用途を機動的に判断

#### 譲渡物件の資金使途

譲渡物件	譲渡価格	譲渡日	資金使途
商業施設	Luz武藏小杉	129.0億円	2025年12月1日 → 公募増資時の物件取得に活用
住居	アブリーレ新青木	34.5億円	2026年4月1日 → 物件取得に充当予定
商業施設	心斎橋OPA本館(1/6)	117.8億円	2026年6月1日(1回目) → 既存物件のバリューアップ投資に活用

# 「心斎橋OPA本館」は鑑定評価額を大幅に上回る431億円で譲渡、売却益211億円はDPUに還元

- 「心斎橋OPA本館」は、譲渡・交換・リテナント・再開発などを比較検討し、譲渡することに決定
- 6期の分割譲渡により売却益を各期DPUで還元。分割譲渡期間中は保有土地部分に応じた賃料を收受

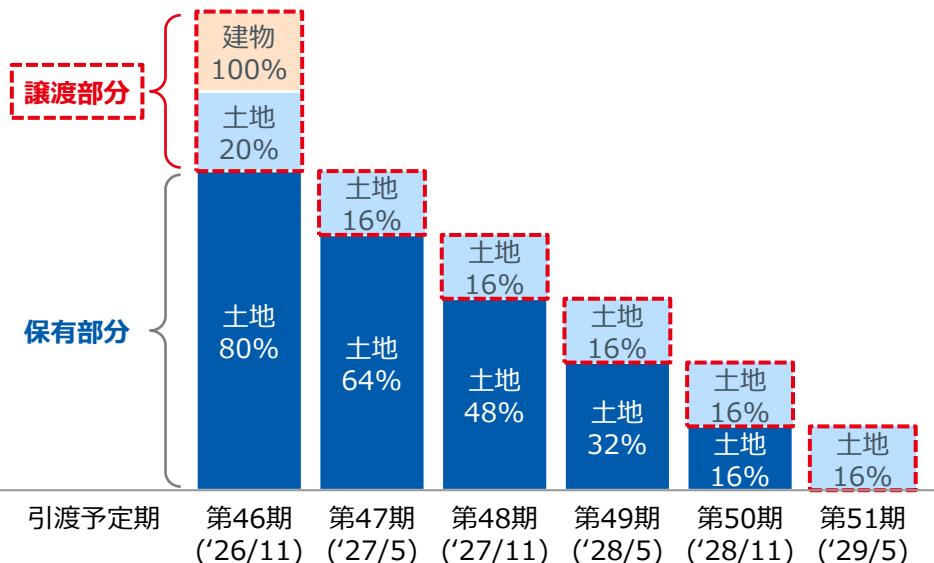
## ■ 心斎橋OPA本館 概要

所在地	建築年月	築年数	帳簿価格	譲渡予定額	売却益	鑑定評価額	その他
大阪府大阪市	1994年11月	31年	213億円	431億円	211億円	250億円	現テナント(イオンモール株式会社)は2026年4月に退去を予定

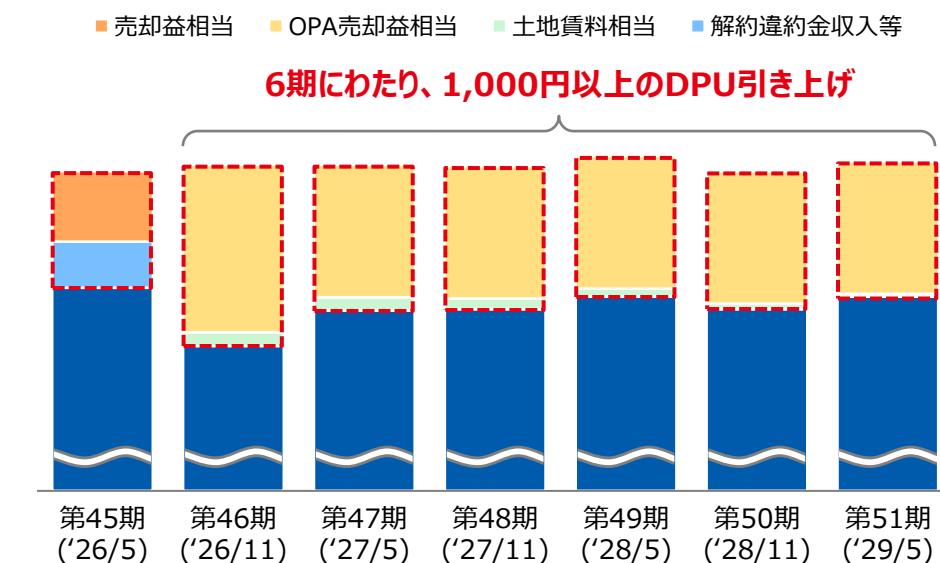
## ■ 譲渡方針

- 6期(3年間)の分割譲渡により売却益(合計211億円)をDPUに還元
- 分割譲渡の期間中は保有土地部分の賃料(総額約14億円)を收受することで、ポートフォリオ利回りを確保

### 分割譲渡スキーム



### 1口当たり分配金(DPU)





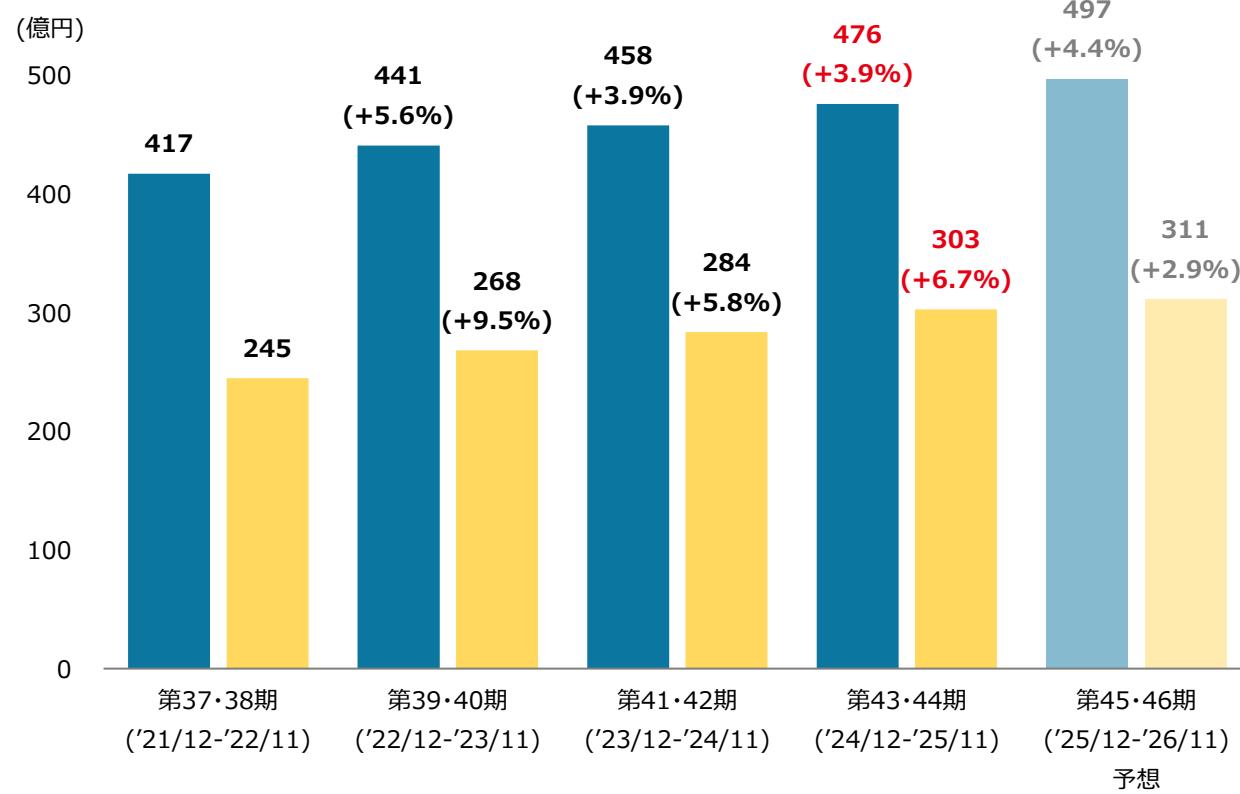
中期成長戦略(2025~2027年)の進捗 | 収益向上

## インフレ環境下における賃料引き上げと資産入替えにより、賃貸事業利益は前年を上回る成長率

- 2025年5月期・11月期の賃貸事業利益はホテル、物流・コールセンターにおける賃料収入増で前年を大きく上回る成長率(+6.7%)
- 公募増資による物件取得や資産入替え等により、ポートフォリオの収益を底上げ
- 今後は将来の収益向上に向けてバリューアップ投資を実施

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

■ 賃料収入 ■ 賃貸事業利益



2025年5月期 - 11月期(第43・44期)

賃貸事業利益：303億円

既存物件

265億円(前年比+5.4%)



65億円(前年比+14.6%)  
インバウンド需要を取り込み、変動賃料型ホテルの賃料収入が増加



34億円(前年比+7.6%)  
物流・コールセンターの増額更改により賃料収入増加

新規取得・譲渡物件

38億円(前年比+16.8%)

賃料収入：476億円

既存物件

420億円(前年比+2.8%)

新規取得・譲渡物件

56億円(前年比+13.5%)

注：2024年11月期(第42期)から川崎東芝ビルの賃貸事業一時金収入(解約違約金・原状回復収入)を除く。2026年5月期(第45期)から心斎橋OPA本館の賃貸事業一時金収入(解約違約金)を除く。

既存物件は2023年11月期(第40期)末から2026年11月期(第46期)末まで保有している物件。

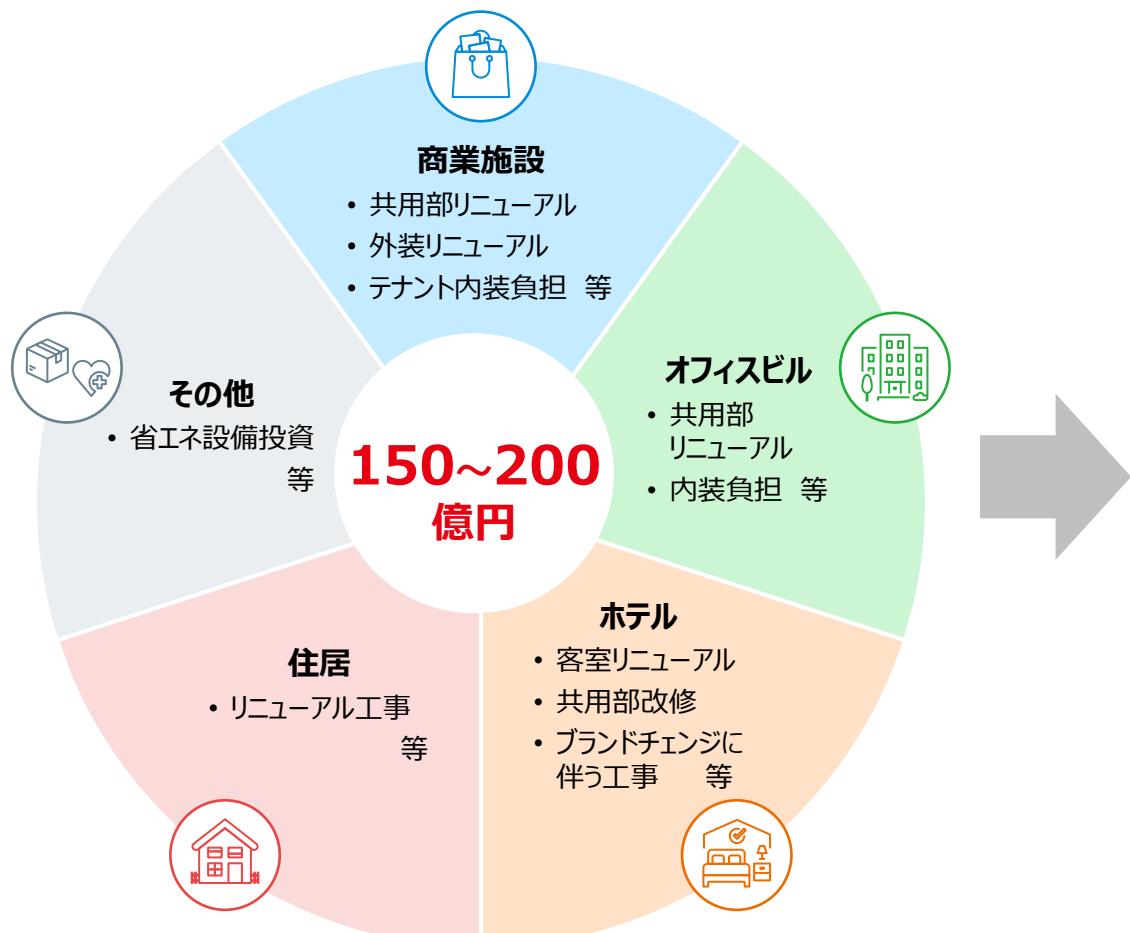


## 既存物件のバリューアップ投資を実施し、更なる収益向上を目指す

- 売却資金を活用し、将来の収益向上に向けバリューアップ投資を実施
- 今後約3年間で150~200億円相当の工事を実施。賃料増額・コスト削減・稼働率アップ等の投資リターン向上を目指す

今後、約3年間で**150~200億円相当**を投資して、**バリューアップ投資**を実施

2026年5月期(第45期) – 2029年5月期(第51期)



バリューアップ投資実施により、以下を目指す

バリューアップ投資でのリターン

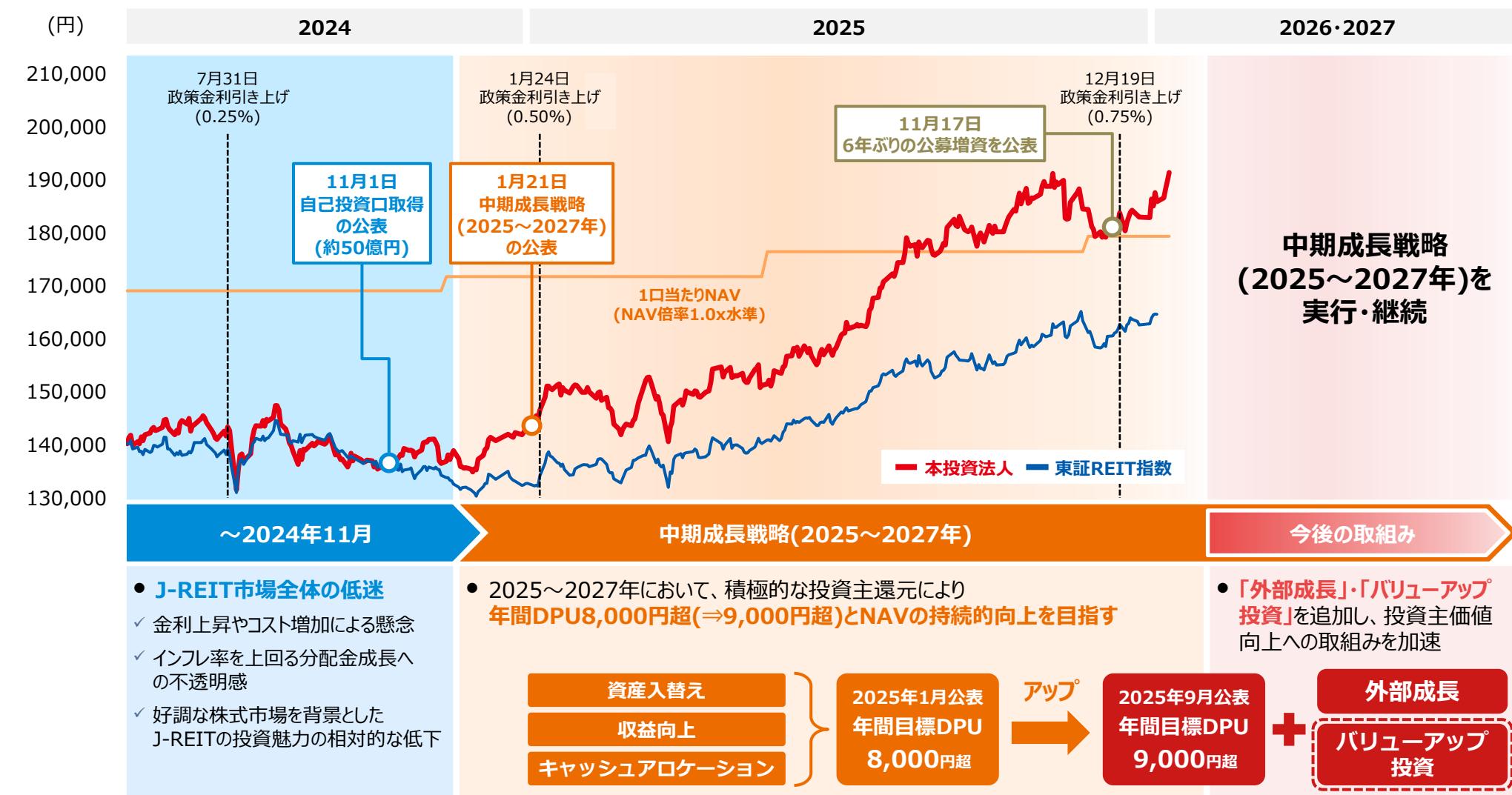
ROI目標：10%以上

将来的な収益向上／物件価値の向上

賃料増額/コスト削減/  
稼働率維持・向上

## 中期成長戦略(2025~2027年)による積極的な投資主還元により、投資口価格は堅調に推移

- 資産入替えによるポートフォリオの質的改善、売却益の還元、自己投資口取得等により投資口価格はNAVを上回る水準を維持
- 今後は中期成長戦略に「外部成長」・「バリューアップ投資」を加え、投資主価値の向上に向けた取組みを加速



# 公募増資により成長性・安定性が期待できる物件を7物件・526億円取得

- 歩合賃料体系によるインフレ対応した3物件と高利回りでポートフォリオの安定性に貢献する4物件を取得
- 足元のインプライドキャップレートを大きく上回り、且つ鑑定評価額を9%下回る価格で取得
- 公募増資によりDPUは1.1%増加、総資産LTVは0.9%減少

## ■ 公募増資による新規取得物件

物件名称	所在地	用途	-	取得価格	鑑定価格	築年数	想定NOI利回り	想定償却後利回り
モレラ岐阜(準共用持分50%)	岐阜県本巣市	商業施設	成長期待・インフレ対応物件	18,000百万円	19,600百万円	20年	5.2%	4.3%
ザ・ピーお茶の水	東京都千代田区	ホテル		2,780百万円	2,940百万円	26年	5.0%	4.7%
スマイルホテルプレミアム大阪本町	大阪府大阪市	ホテル		8,690百万円	9,500百万円	8年	5.5%	5.0%
イオンタウン守谷	茨城県守谷市	商業施設	安定収益・高利回り物件	16,800百万円	18,500百万円	18年	4.7%	4.1%
チャームスイート北畠	大阪府大阪市	その他		2,894百万円	2,960百万円	3年	4.3%	3.6%
カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	兵庫県神戸市	その他		1,090百万円	1,380百万円	1年	6.8%	4.2%
LIMNO鳥取(敷地)	鳥取県鳥取市	その他		2,400百万円	2,920百万円	-	4.9%	4.9%
				52,654百万円	57,800百万円	16年	5.1%	4.4%

## ■ 公募増資によるDPUへの効果

公募増資前 2026年5月期(第45期) DPU予想	公募増資後 2026年5月期(第45期) DPU予想
4,500円	4,550円

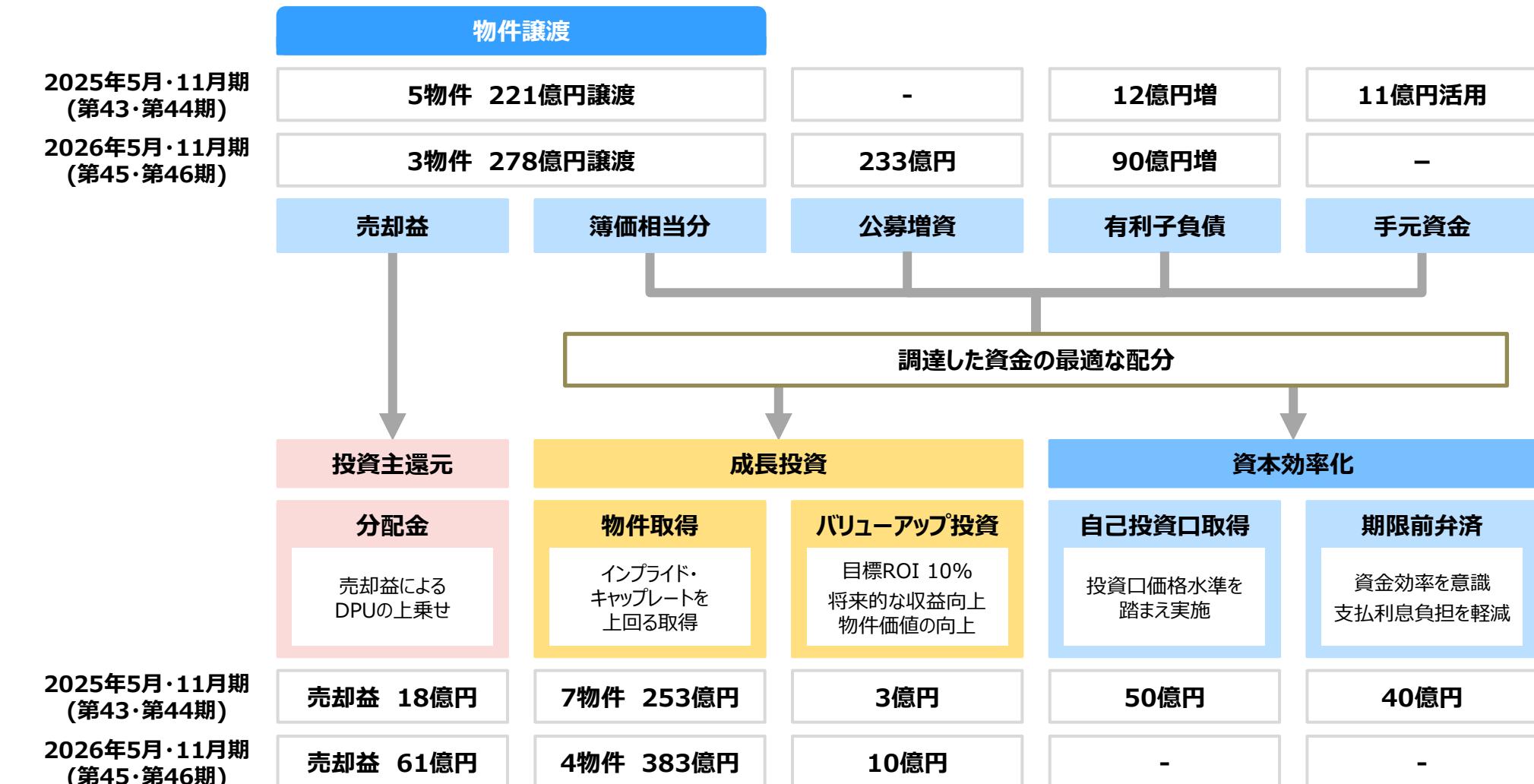
+50円(+1.1%)

## ■ 公募増資によるポートフォリオへの効果

2025年5月期末 (第43期末)	公募増資後 (2025年12月23日時点)	増減
平均築年数 26.9年	26.7年	▲0.2年
総資産LTV 45.3%	44.4%	▲0.9%
含み損益 1,945億円	2,071億円	+125億円
1口当たりNAV 176,452円	180,194円	+3,742円

## 公募増資により233億円を調達、成長投資により収益の更なる向上を目指す

- 物件譲渡と公募増資により調達した資金を**物件取得とバリューアップ投資等**の成長投資に配分
- 物件入替えに伴う売却益は全額分配し、積極的な投資主還元を継続

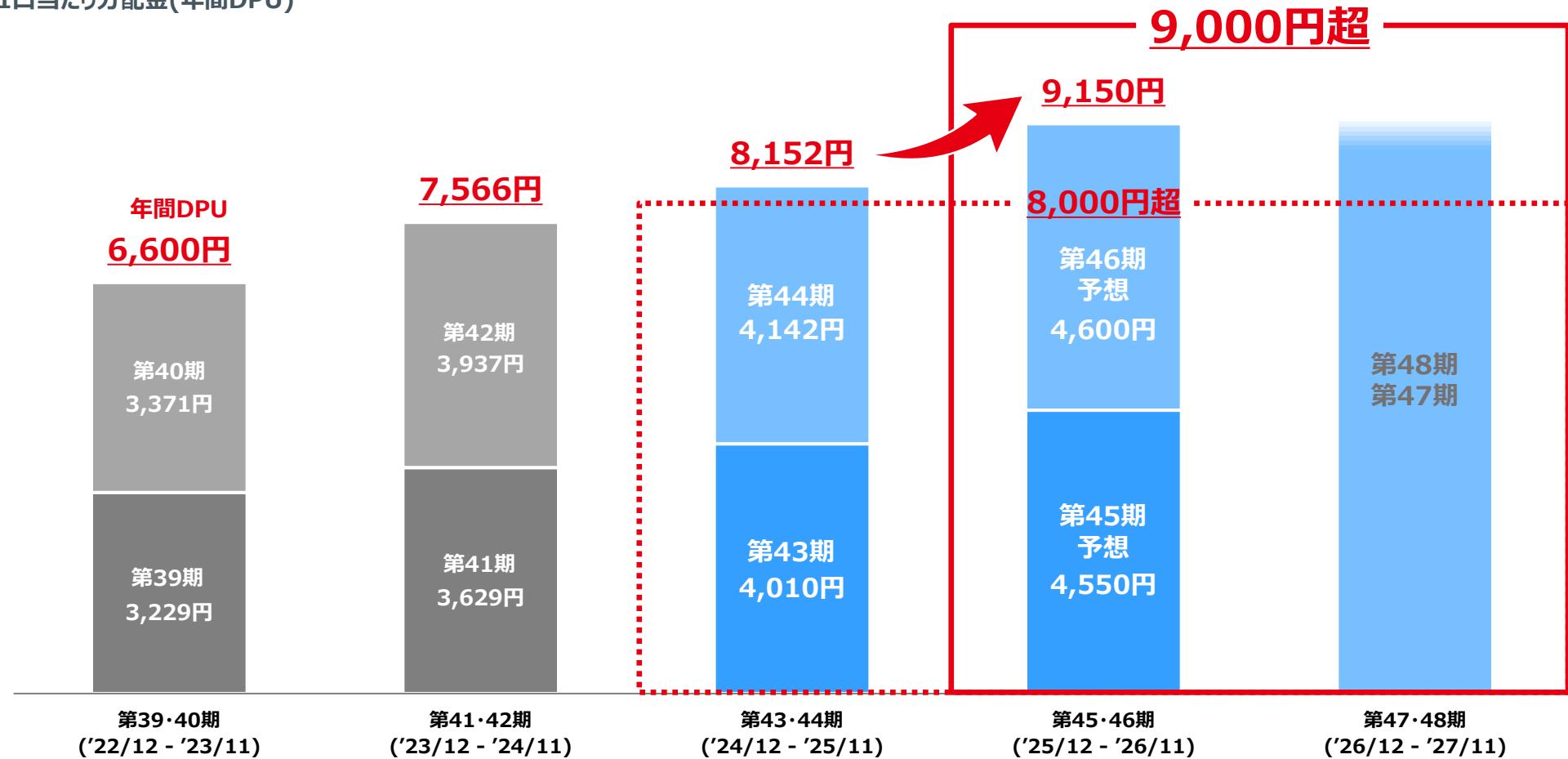




## 資産入替え効果と保有物件の収益向上により年間DPU9,000円超へ

- 2024年12月(第43期)からの年間DPUは順調に増加し、**過去最高の8,152円(前年比+7.7%)**
- 売却益の還元により、2026年5月期・11月期及び2027年5月期・11月期の年間DPUは**9,000円超**となる見込み

### ■ 1口当たり分配金(年間DPU)





## 資産入替え効果と売却益の還元によりDPUは順調に増加

- 資産入替え効果、売却益の還元によりDPUは過去最高の4,142円(前期比+3.3%)
- 賃料の増加が見込めるホテル2物件を取得し、ポートフォリオの質的改善と若返りを実行
- 高水準の稼働率を保ち、物件運用は引き続き好調に推移

DPU(1口当たり分配金)  
**4,142円**

前期比\*1  
+132円(+3.3%)

6ヶ月前予想比\*2  
+42円(+1.0%)

	NOI利回り*3	築年数*4	売却損益
<b>«資産入替え»</b>			
取得	<b>143.6億円</b>	<b>4.7%</b>	<b>11年</b>
■ ザ・ビーお茶の水	(27.8億円)		
■ スマイルホテルプレミアム大阪本町	(86.9億円)		
■ チャームスイート北畠	(28.9億円)		
譲渡	<b>107.6億円</b>	<b>4.2%</b>	<b>30年 12.2億円</b>
■ アクティオーレ関内	(21.6億円)		
■ 宮前ショッピングセンター	(55.0億円)		
■ 枚方長尾物流センター	(31.0億円)		
<b>«内部成長»</b>			
<b>賃貸事業利益</b> <b>151億円</b> 前期比 ▲0.4億円	<b>修正NOI利回り</b> <b>5.4%</b> 前期比 ▲0.0%pt	<b>期末稼働率</b> <b>99.2%</b> 前期比 +0.1%pt	

\*1 2025年5月期(第43期)DPU: 4,010円

\*2 2025年7月17日公表 DPU: 4,100円

\*3 取得物件: 安定期の想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均。譲渡物件: 譲渡日直前の決算期の実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。

\*4 取得価格に基づき算出した加重平均(2025年11月30日時点)。

## 資産入替え効果によりDPU成長を継続

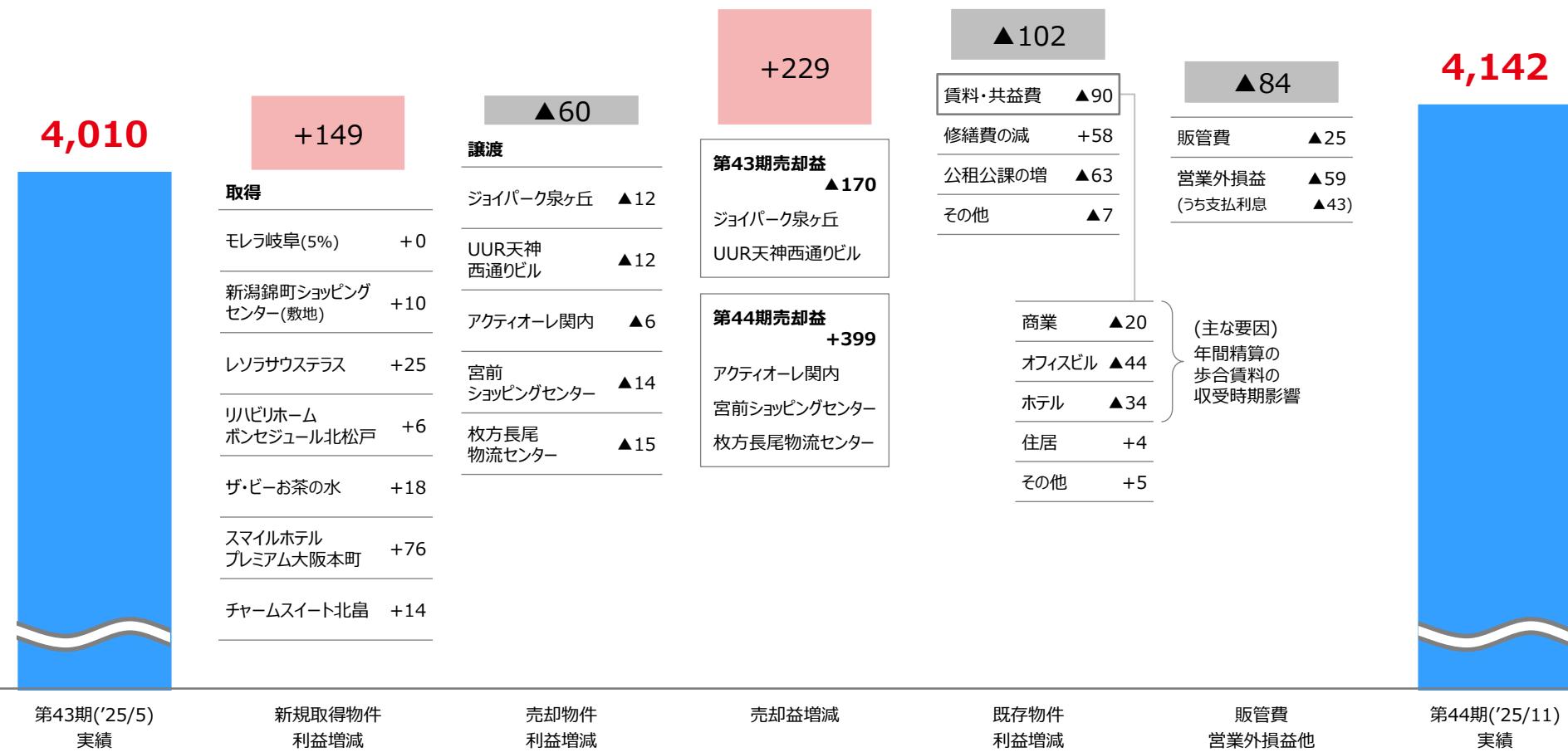
- 年間精算の歩合賃料の収受時期により賃料が減少するも、新規取得物件の利益寄与によりDPUが増加
- 売却益が5億円から12億円に増加、8期連続してDPUが成長

DPU : 1口当たり分配金

増益要因

減益要因

(単位：円/口)



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。



## 資産入替え効果と保有物件の収益向上によりDPUが過去最高を更新

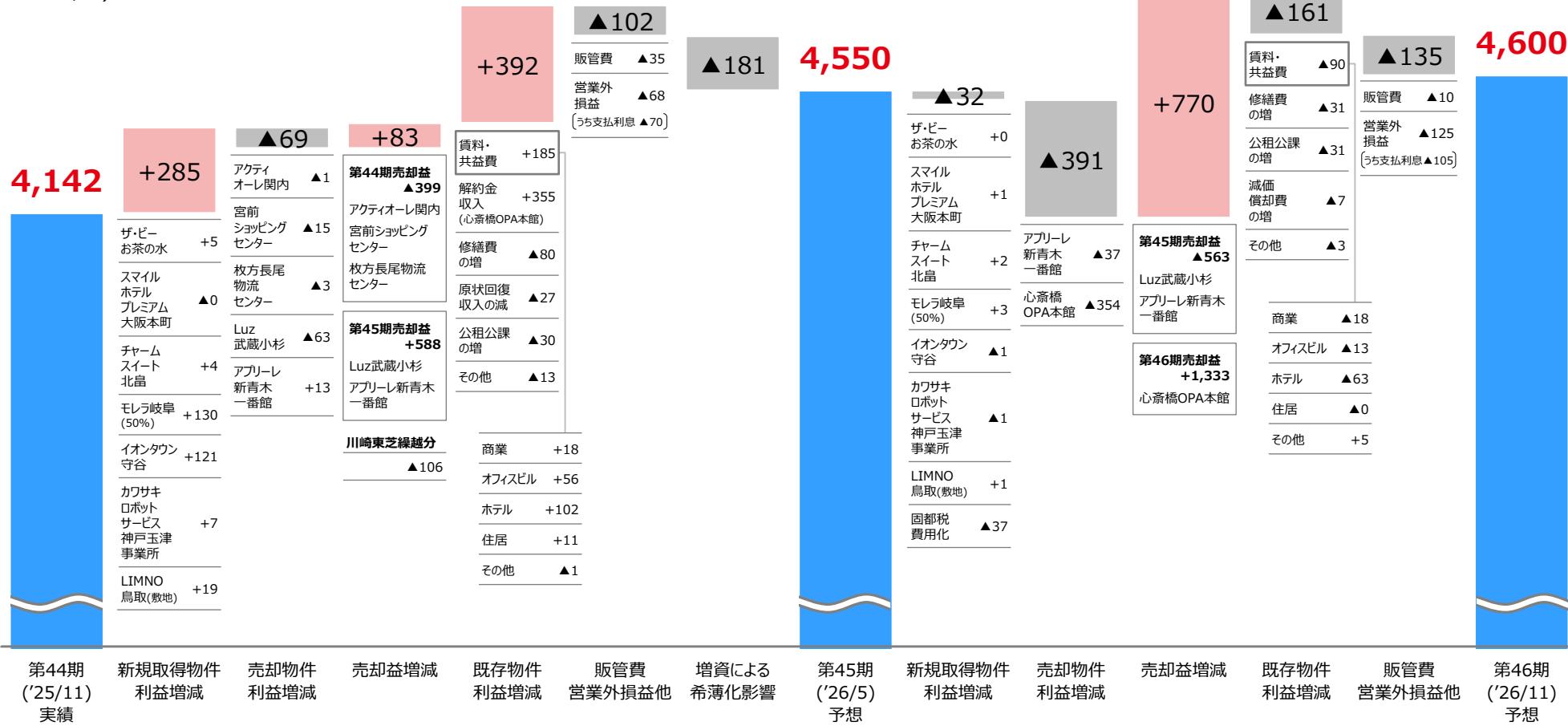
- 2026年5月期：新規取得物件の利益寄与のほか、年間精算の歩合賃料の収受時期による賃料増加、「心斎橋OPA本館」のテナント退去による解約金の受領もあり、過去最高となるDPU4,550円
- 2026年11月期：「心斎橋OPA本館」の売却益(42.6億円)を計上、高水準のDPUが継続

DPU：1口当たり分配金

増益要因

減益要因

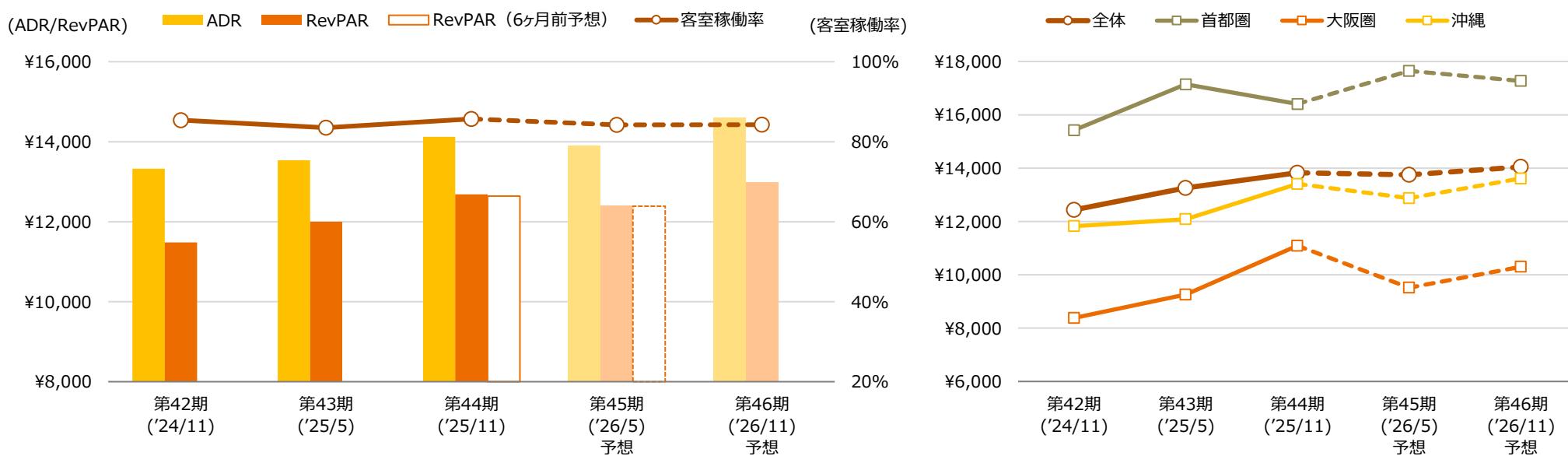
(単位：円/口)



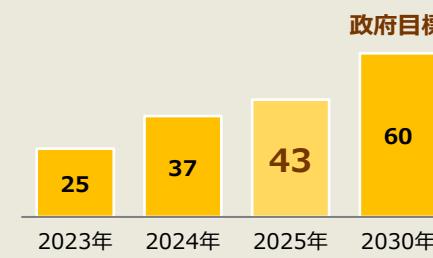


## 旺盛な宿泊需要を背景にADR・RevPARは過去最高を更新 大阪圏を中心に上昇

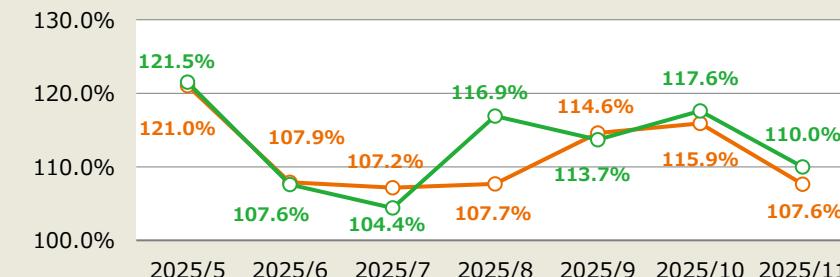
- 順調なインバウンド需要を受け、2025年11月期はADR・RevPAR共に過去最高を更新 (ADR14,120円(前期比+4.3%) RevPAR12,683円(前期比+5.7%))
- 2025年11月期は、大阪・関西万博の影響も加わり、大阪圏のRevPARは大幅上昇
- 中国の渡航制限による宿泊者数減少の影響は一部ホテルに限定
- ホテルポートフォリオ主要指標<sup>\*1</sup>



### ■ 日本のインバウンド政策 (百万人)



### ■ 前年度成長率



### ■ インバウンド宿泊者数の推移

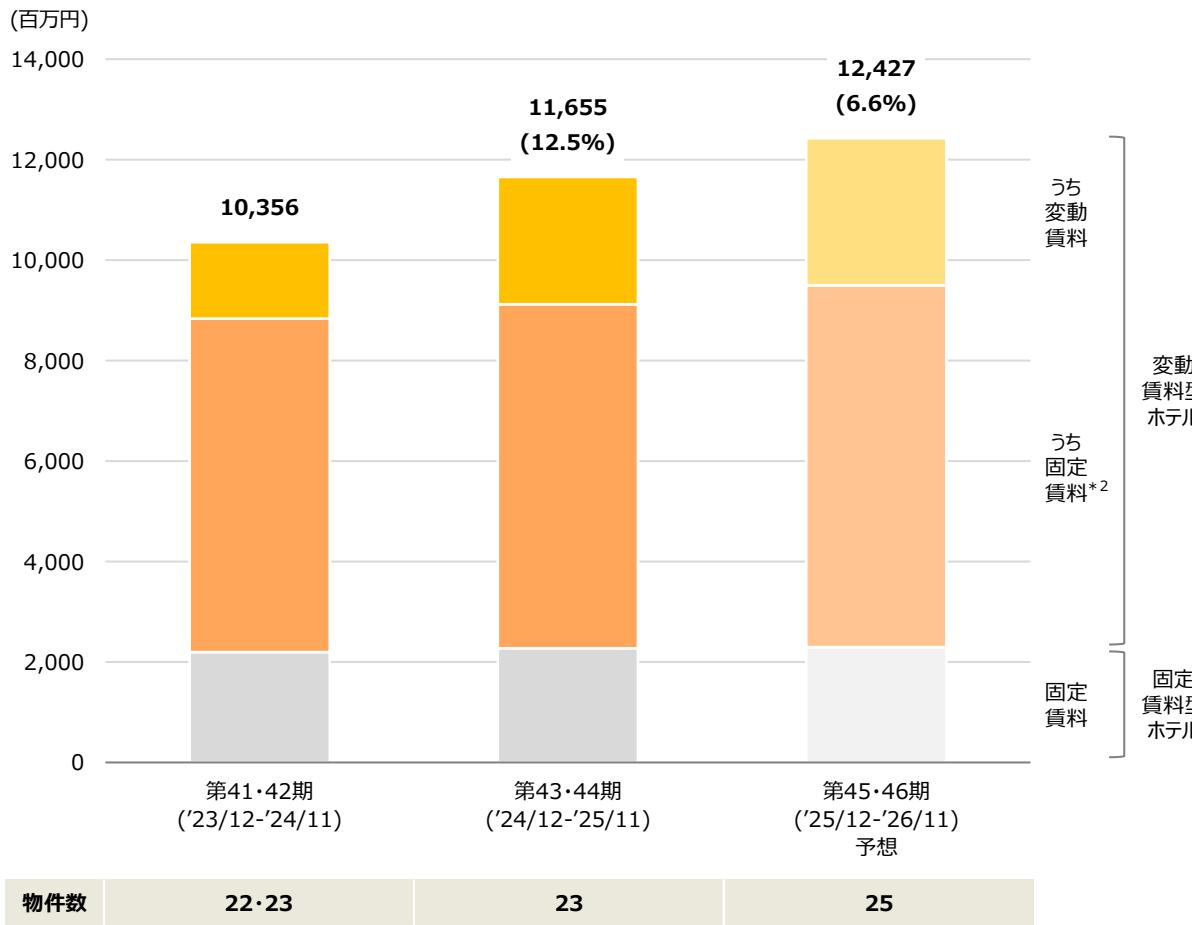
- 2025年11月に中国からの減便が決定。中国人宿泊者数は全体で宿泊者の約10%と影響は限定的

2024年11月 RevPAR 12,640円 → 2025年11月 RevPAR 13,926円  
 $+1,286\text{円} (+10.2\%)$

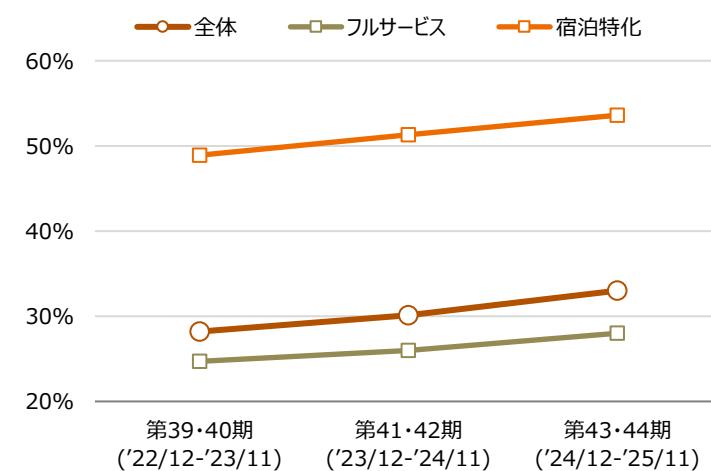
# GOPの増加により変動賃料型ホテルの業績が堅調に推移し、賃料総額を底上げ

- インバウンドの増加により首都圏、大阪圏のRevPARが上昇、2025年5月・11月期の変動賃料は過去最高を更新
- ADRの上昇によりGOP比率改善に大きく寄与し、賃料増加に貢献

## ■ ホテルタイプ別共込賃料<sup>\*1</sup> ※( )内数値は前年比



## ■ 売上に対するGOP比率(利益率)



全体	28.2%	33.0% (+4.8%)
フルサービス	24.7%	28.0% (+3.3%)
宿泊特化	48.9%	53.6% (+4.7%)

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

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



# 大規模なリニューアルにより、ADRのアップ、収益区画の拡大に貢献

## ■ バリューアップ投資事例：リーガロイヤルホテル小倉 客室・宴会場・共用スペース改修

- ・ 1993年開業以来初の大規模リニューアル。コンセプトは“-美- Be ROYAL”
- ・ 上品な品格を保ちながら北九州・小倉のランドマークホテルとして、ビジネス、レジャー、MICEなどの多様なゲストに対応

工事の概要	客室(295室)・宴会場・レストラン・共用スペース改修
工事金額(総額)	834百万円
工事期間	2019年7月(第32期) - 2021年4月(第35期)

	2018年11月期 (第30期) 改装前	2025年11月期 (第44期)	増減
OCC	88.7%	81.9%	▲6.8%
ADR	11,764円	16,916円	+5,152円
RevPAR	10,442円	13,934円	+3,492円 (+33%)



## 今後予定(検討)しているバリューアップ投資

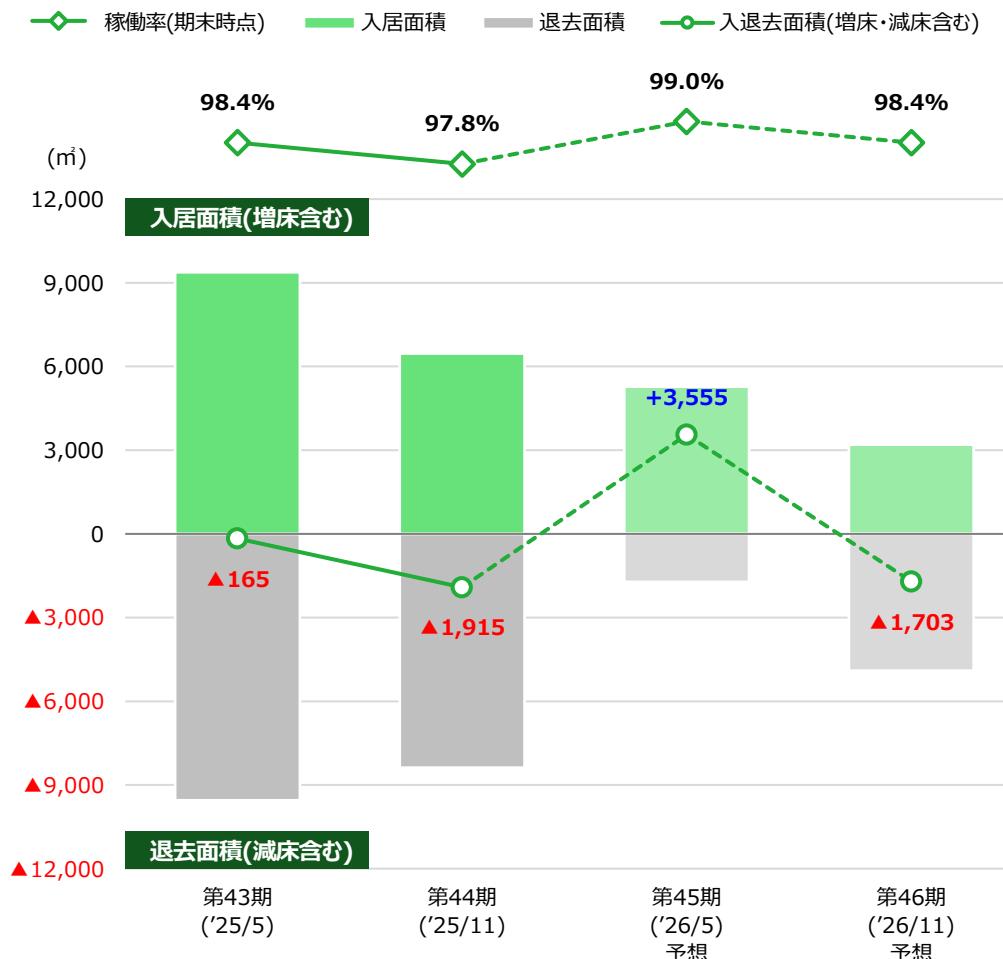
	ロイヤルパインズホテル浦和	ロワジールホテル&スパタワー那覇	ホテルヒューアイット甲子園
工事の概要	客室、レストランリニューアル工事	客室・朝食会場・プール他リニューアル・クラブラウンジ新設工事	客室リニューアル・宴会場・婚礼式場コンバージョン工事
工事金額(総額)		約100億円	
工事期間		2027年5月期(第47期)以降～	
投資効果	客室・共用施設改裝によるADRアップ インバウンド需要の取込	客室・共用施設改裝によるADRアップ	客室・共用施設改裝によるADRアップ 低利用区画の収益化



# 高稼働の継続及び積極的な賃料増額交渉の実施

- 仲介会社との連携によるスピーディーなリーシング活動により、ダントンタイムの短縮化・高稼働を維持
- バリューアップ投資により物件価値が向上。テナント入替え・更改時における賃料増額を実現

## ■稼働率・入退去状況



## ■バリューアップ投資事例：SS30 共用部(オフィス棟)リニューアル工事

<b>工事の概要</b>	オフィス棟 共用部リニューアル工事 (EVフロア・トイレ等)
<b>工事金額(総額)</b>	976百万円
<b>工事期間</b>	2025年5月(第43期) - 2030年5月(第53期)
<b>投資効果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象区画全25フロア(1フロア約430坪)の賃料増額を狙う</li> <li>稼働率低下の抑止</li> </ul> <p>(第43-第44期) 更改増額率 : +8.7%</p>



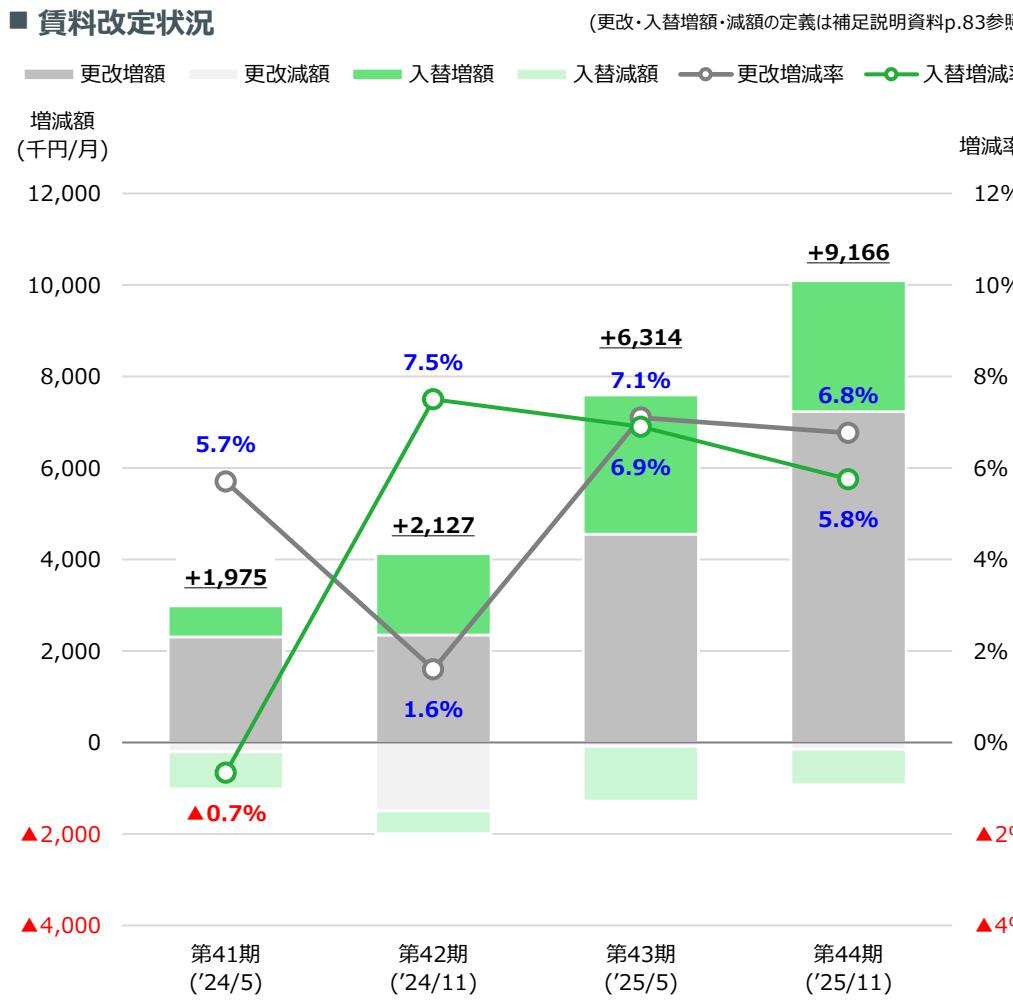
## 今後予定(検討)しているバリューアップ投資

	アリーナタワー	パシフィックスマーケット月島
<b>工事の概要</b>	1F共用部ラウンジ化工事	テナント内装負担工事
<b>工事金額(総額)</b>	10百万円	150百万円
<b>工事期間</b>	2025年12月(第45期) - 2026年1月(第45期)	2025年10月(第44期) - 2026年3月(第45期)
<b>投資効果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>競争力強化による稼働率の改善</li> <li>増額によるレントギャップの解消</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ダントンタイム3カ月の早期成約に成功</li> <li>前テナント賃料比 : +19.0%</li> </ul>

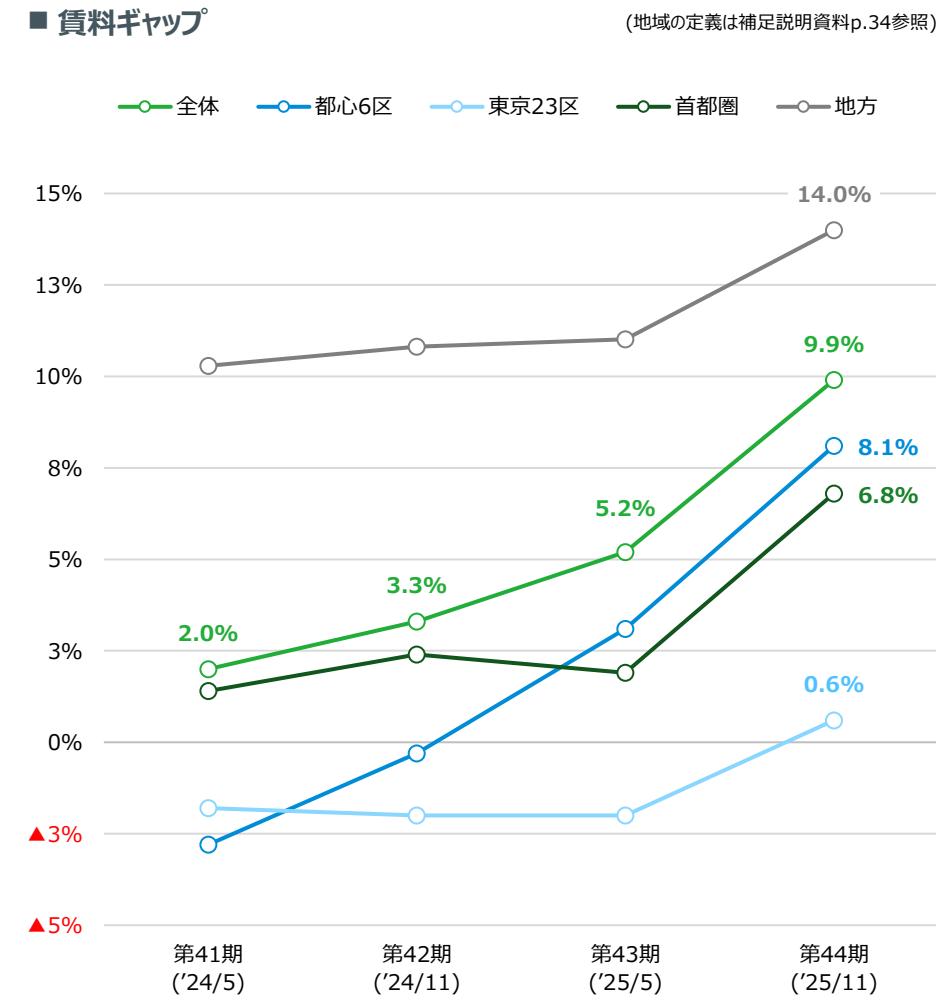
## 都心部における賃料上昇により賃貸収入の上昇

- 都心部のオフィス需要は引き続き増加傾向で、館内増床ニーズが高い
- 賃料改定では、入替・更改時の賃料増額を継続
- 賃料ギャップは9.9%に拡大。都心部・首都圏のマーケット賃料が上昇

### ■ 賃料改定状況



### ■ 賃料ギャップ<sup>°</sup>



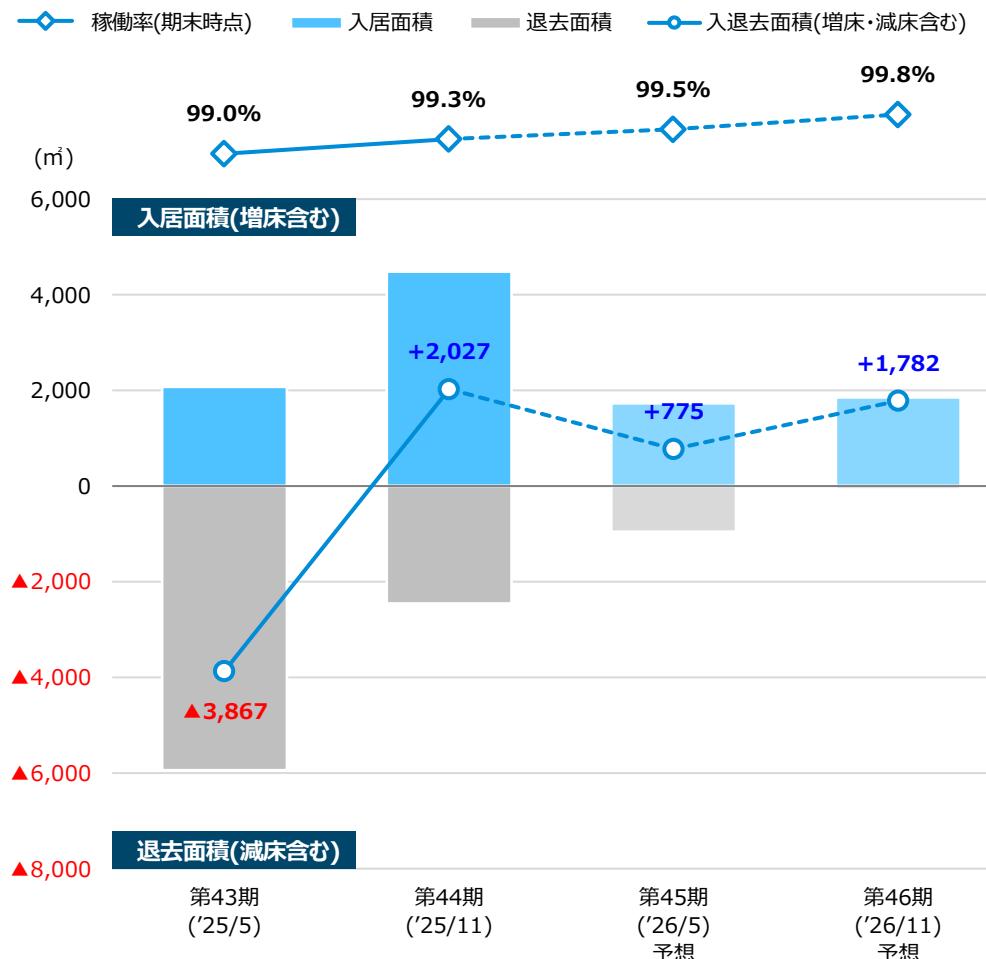
注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント(住居区画を除く)。



# インフレ環境下、固定賃料及び歩合賃料の最大化を目指したテナント入替・増額交渉を実施

- テナント出店ニーズの回復及び積極的なリテナントにより、**高稼働率を維持**
- インフレ環境下、大型物件(借地・一棟貸し物件)の賃料更改期における大幅増額を実現

## ■ 稼働率・入退去状況



注：2026年5月期(第45期)予想から心斎橋OPA本館のテナント退去分を除く。

## ■ 敷地・一棟貸しテナント・1,500m<sup>2</sup>以上の大型テナント

### 今後の再契約満了及び賃料交渉スケジュール

- 直近の更改時増額実績

2023年11月期～2025年11月期(第40期～第44期)  
契約更改時の増額改定率：月額賃料 **+5.5%**

- 今後7期で、大型テナント及び一棟貸し・敷地テナントにおいて、23テナント(月額賃料総額447百万円)が、契約満了及び賃料交渉のタイミングを迎えるため、リテナント・増額等による収益向上を目指す  
敷地物件テナント：月額賃料 51百万円 (テナント数：5)  
一棟貸しテナント：月額賃料 330百万円 (テナント数：8)  
大型テナント：月額賃料 66百万円 (テナント数：10)

第45期 第46期 第47期 第48期 第49期 第50期 第51期  
('26/5) ('26/11) ('27/5) ('27/11) ('28/5) ('28/11) ('29/5)

賃料総額 (百万円)	117	75	20	193	4	0	38
テナント数	4	5	4	7	1	0	2



# バリューアップ投資を継続・拡大し、収益向上と物件競争力を高める

## ■ バリューアップ投資事例：Luz湘南辻堂 外装・共用部リニューアル

- ・外装・共用部の大規模リニューアルを実施。区画の変更により、クリニックモールを形成し、賃料が増額
- ・リニューアル後、積極的なテナント入替えや増額交渉を実施。賃料・稼働率ともに上昇

工事の概要	外装・内装リニューアル／区画変更(クリニックモール形成)		
工事金額(総額)	2.4億円		
工事期間	2023年1月(第39期) – 2023年3月(第39期)		
	2022年11月期 (第38期)改装前	2025年11月期 (第44期)	2026年11月期予想 (第46期)
賃料	215百万円	240百万円 (+12.1%)	273百万円 (+27.1%)
平均稼働率	94.7%	97.0% (+2.3%)	99.3% (+4.6%)



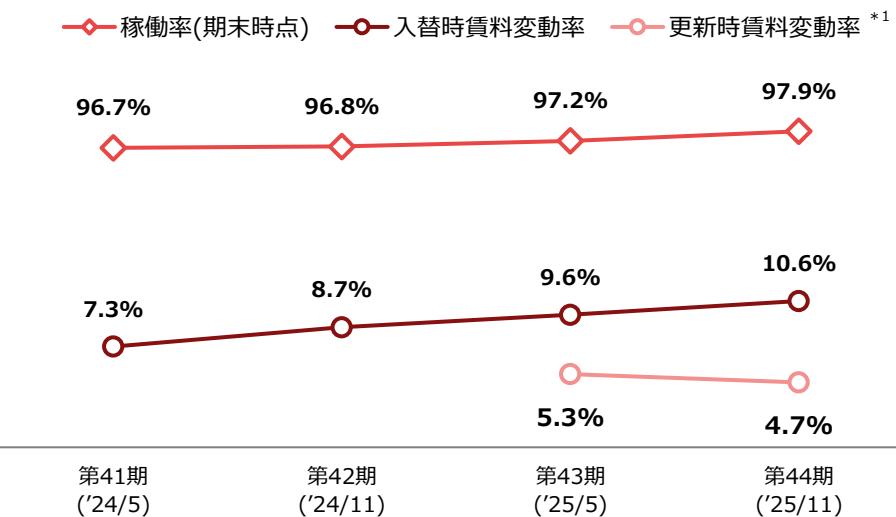
## 今後予定(検討)しているバリューアップ投資

	Tip's町田ビル	アルボーレ仙台	Luz自由が丘	モレラ岐阜
工事の概要	外装・エントランスリニューアル工事	エントランスリニューアル工事	共用部リニューアル工事	外装リニューアル工事
工事金額(総額)	約10億円			
工事期間	2026年6月(第46期) – 2026年11月(第46期)			
投資効果	・早期リースアップ ・成約・改定賃料の増加	・施設美観改善 ・成約・改定賃料の増加	・エリア内の競争力強化 ・成約・改定賃料の増加	・施設美観改善 ・競争力の高いテナント誘致 ・他施設との差別化 ・ゾーン改修による相乗効果

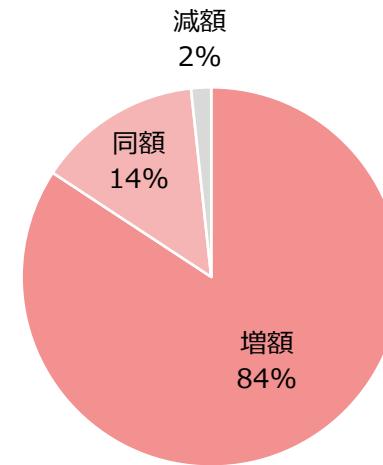
# 更改・入替時とともに賃料の増額幅が拡大

- 分譲住宅の価格高騰と供給減に伴う賃貸需要増を受け、ファミリータイプを中心に賃料が大幅に増加
- 入替時の賃料変動率(平均+10.6%)は、いずれの住居タイプにおいても上昇傾向が継続
- 更改時の増額交渉に注力し、更新区画の約42%で平均+4.7%の賃料を増額

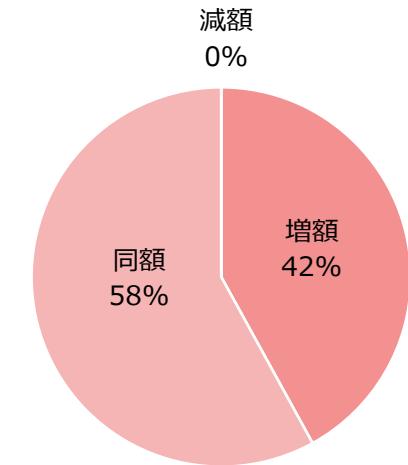
## ■ 稼働率・賃料変動状況



## ■ 入替時賃料変動状況



## ■ 更新時賃料変動状況



## ■ 入替時賃料変動率

	平均	シングル	コンパクト	ファミリー
東京都心6区	+12.3%	+11.3%	+12.1%	+13.2%
東京23区	+12.1%	+10.4%	+17.2%	+15.3%
首都圏地域	+11.3%	—	—	+11.3%
その他	+9.4%	+6.1%	+7.1%	+12.5%
平均	<b>+10.6%</b>	<b>+9.6%</b>	<b>+8.9%</b>	<b>+12.9%</b>

## ■ 更新時賃料変動率<sup>\*1</sup>

(地域の定義は補足説明資料p.34参照)

	平均	シングル	コンパクト	ファミリー
東京都心6区	+3.9%	+3.9%	+2.0%	+5.3%
東京23区	+5.6%	+5.4%	+6.1%	+5.6%
首都圏地域	+9.8%	—	—	+9.8%
その他	+3.7%	+3.9%	+3.8%	+3.7%
平均	<b>+4.7%</b>	<b>+4.9%</b>	<b>+4.1%</b>	<b>+5.1%</b>

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

\*1 更新時変動率は、賃料が変動した区画に限定して集計。



# テナント入替時に内装リニューアルを実施。賃料の大幅アップを実現

## ■ バリューアップ投資事例：UURコート志木 リニューアル工事(20戸)

- 法人契約の部分解約に伴い、内装の全面リニューアルとBMフィーの見直しを図り、賃料アップとコストダウンを実現

工事の概要	内装リニューアル工事
工事金額(総額)	140百万円
工事期間	2025年6月(第44期) - 2026年5月(第45期)



内装リニューアル工事	
改裝前	
改裝後	
主な箇所	内容
クロス	更新
床	更新
キッチン	更新
洗面台	更新
浴室乾燥機	設置
トイレ	更新
建具	更新
和室	洋室化

**全20区画 月額共込賃料 +21.6% (予定)**

**BMフィー 月額費用 ▲23.4%**



## 今後予定しているバリューアップ投資

グランフォンテ		
工事の概要	内装リニューアル工事(34戸・実施済)	内装リニューアル工事(54戸・予定) ※全88戸
工事金額	138百万円	270百万円
工事期間	2019年3月(第31期) - 2025年11月(第44期)	2026年5月期(第45期)以降
投資効果	共込賃料：平均+68千円/月 坪単価：平均+@3,338円(+47%)	-



# 柔軟な資金調達により金融コストの抑制とLTVをコントロール

- 2025年12月の公募増資後、LTVは低下(総資産LTV：45.2%→44.4%／時価LTV：35.3%→34.9%) (注)
- 金利上昇環境下、借入期間の短期化や変動金利の調達により、調達コストの上昇を抑制
- 固定金利比率は80%程度を目安とし、金利上昇リスクを低減

(注) 2026年1月20日時点における暫定値

## ■ 資金調達の状況

	2025年5月期 (第43期)	2025年11月期 (第44期)
期中調達額 <sup>*1</sup> うちサステナビリティファイナンス	227億円 191億円	221億円 137億円
表面金利 <sup>*1,2</sup>	1.29%	1.01%
固定金利比率	70.9%	41.6%
借入(発行)期間 <sup>*1</sup>	5.2年	3.5年

\*1 期中調達額は合計を、金利及び借入(発行)期間は加重平均値を記載。

\*2 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率。

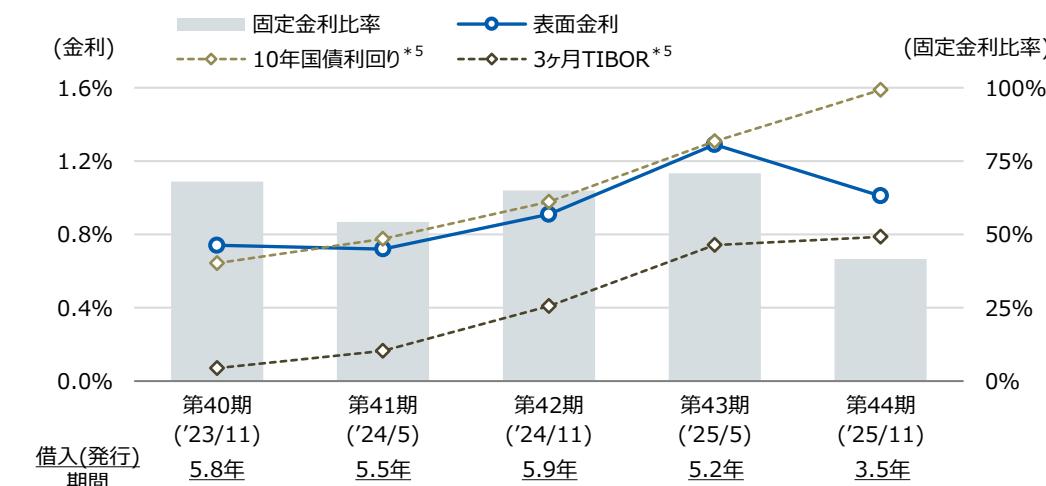
## ■ 有利子負債の状況

	(各期末時点)	
	2025年5月期 (第43期)	2025年11月期 (第44期)
有利子負債総額 うちサステナビリティファイナンス	3,325億円 871億円(26.2%)	3,299億円 1,008億円(30.6%)
加重平均金利 <sup>*3</sup>	0.68%	0.72%
平均有利子負債コスト <sup>*4</sup>	0.80%	0.88%
加重平均残存期間	3.5年	3.2年
固定金利比率	83.1%	81.4%
総資産LTV	45.3%	45.2%
時価LTV	35.8%	35.3%

\*3 加重平均金利は各期末時点の有利子負債総額の融資関連費用等を含まない表面金利(利率)の加重平均値。

\*4 平均有利子負債コストは「支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出。

## ■ 調達金利と市中金利



\*5 各期の期中平均値。

## ■ 金利上昇の影響想定

	市中金利の想定	2026年5月期 (第45期) 予想	2026年11月期 (第46期) 予想
		ベースシナリオ	政策金利引上げ 2025年12月 (0.50%→0.75%) 2026年 6月 (0.75%→1.00%)
支払利息等 <sup>*6</sup> (1口当たり換算)	1,664百万円 (520円/口)	2,011百万円 (628円/口)	2,011百万円 (628円/口)
追加利上げ シナリオ <sup>*7</sup> (ベースシナリオ比)	17円/口	40円/口	40円/口

\*6 融資関連手数料、投資法人債利息等を含む。

\*7 ベースシナリオで想定している2回の政策金利引上げに加え、2026年3月(第45期央)にも0.25%の追加利上げが行われることを想定したリスクシナリオ



# 温室効果ガス(GHG)排出量削減に関する新たな中期目標と脱炭素ロードマップ策定

- 2030年までの中期目標の達成の見通しが立ち、2035年に向けた次期中期目標を新たに設定
- 2050年のネットゼロ目標に向けた脱炭素ロードマップを策定

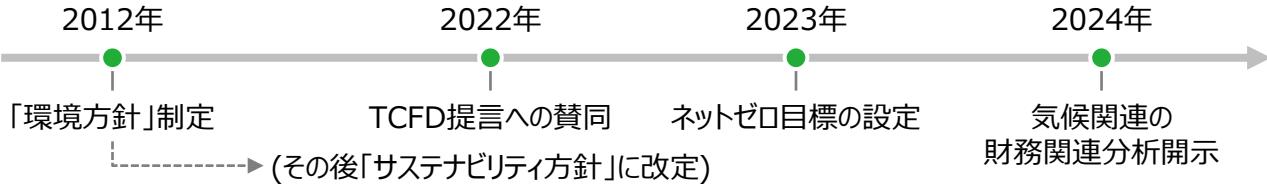
サステナビリティサイト  
QRコード

## ■ GHG排出量削減に関する新たな中期目標

2035年度までにポートフォリオの  
スコープ1、スコープ2およびスコープ3合算の  
GHG総排出量を36%削減  
(2024年度対比)

注：本目標はSBTの目標ラインに沿って、スコープ1およびスコープ2  
については2035年度までにGHG排出量を56.4%削減、  
スコープ3については2035年度までにGHG排出量を33.6%  
削減(いずれも2024年度対比)することとし、これらを加重平均  
した2035年度までの合算削減率を36%としています。

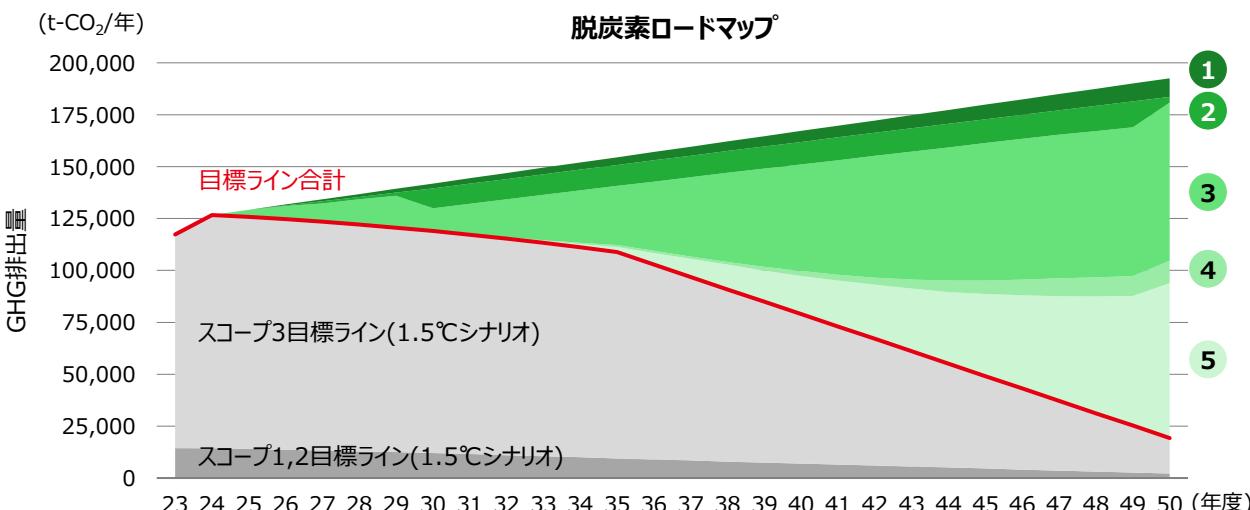
## ■ UURのサステナビリティに関する取組み



エネルギーデータに関する精度向上・脱炭素に向けた施策を段階的に拡充させることにより、2030年までの  
従来の中期目標達成の見通しが立ったため、次のマイルストーンとして2035年を期限とする新たな中期目標  
を策定するとともに、2050年のネットゼロ目標に向けた脱炭素ロードマップを策定しました。

## ■ 2050年のネットゼロ目標に向けた脱炭素ロードマップの策定

以下のヒエラルキーaproachに基づき、優先順位を明確にした対策を実施



- 1 【運用改善】  
運転条件の最適化や省エネ運用による即効的な削減
- 2 【設備更新】  
高効率機器・システムへの更新による構造的な削減
- 3 【再エネ導入】  
オンサイト・オフサイトの再生可能エネルギー活用
- 4 【電力排出係数の改善】  
調達電力のクリーン化による間接排出の低減
- 5 【追加対策】  
ネットゼロ達成に不可欠な残余排出の対処







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

資産運用会社

**Marubeni**  
REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

経営企画部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

#### ディスクレーマー

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

#### 本資料に関する注意事項

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

# 決算説明資料 補足説明資料

2026年1月

## 2025年11月期(第44期)

2025年6月1日～2025年11月30日



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

# 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.31	
投資法人の仕組みと資産運用会社における運用体制	p.32	
ポートフォリオの概要	外部成長の軌跡	p.33
	構成	p.34
	稼働率	p.35
	利回り	p.36
1口当たり分配金(DPU)・NAV	p.37	
期末帳簿価額・期末評価額の推移(含み損益)	p.38	
投資主・投資口の概況	p.39	
主要財務指標	p.40	
決算概要	p.41	
業績予想	p.42	
外部成長	新規取得(予定)物件の概要	p.43
	開発物件プロジェクト	p.50
内部成長	ホテル	p.51
	オフィスビル	p.52
	商業施設	p.54
財務状況	p.55	
内部留保活用方針	p.56	
ESGに関する取組み	p.57	
物件収支・稼働率	p.68	
物件別期末評価額	p.74	
ポートフォリオ一覧	p.78	



ユナイテッド・アーバン投資法人とは

# 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



## 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

## 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

## 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



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

投資主総会

役員会

資産運用委託

資産運用会社

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

株主総会

監査役

取締役会

インベストメント委員会

コンプライアンス委員会

サステナビリティ委員会

代表取締役 社長執行役員

チーフ・コンプライアンス・オフィサー(CCO)

内部監査室

サステナビリティ戦略室

チーフ・インベストメント・オフィサー(CIO)

チーフ・ファイナンシャル・オフィサー(CFO)

不動産  
投資部

営業  
戦略部

資産運用  
第1部

資産運用  
第2部

資産運用本部

資産運用  
第3部

資産運用  
第4部

資産  
管理部

経営  
企画部

財務  
経理部

総務部

リスク  
管理部

会計監査人

資産保管委託

資産保管会社

一般事務委託

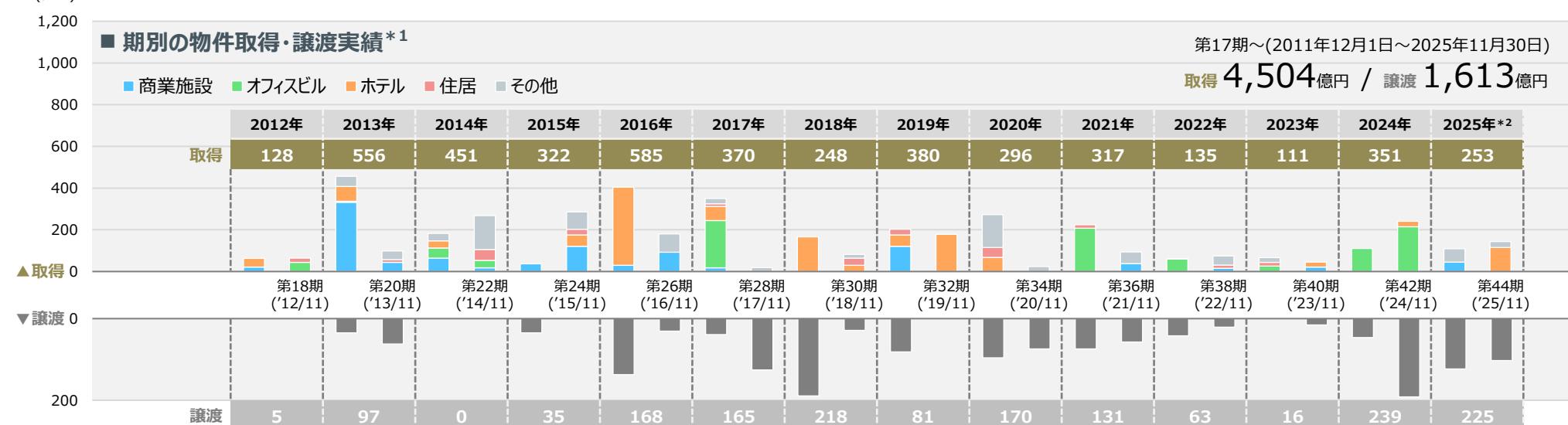
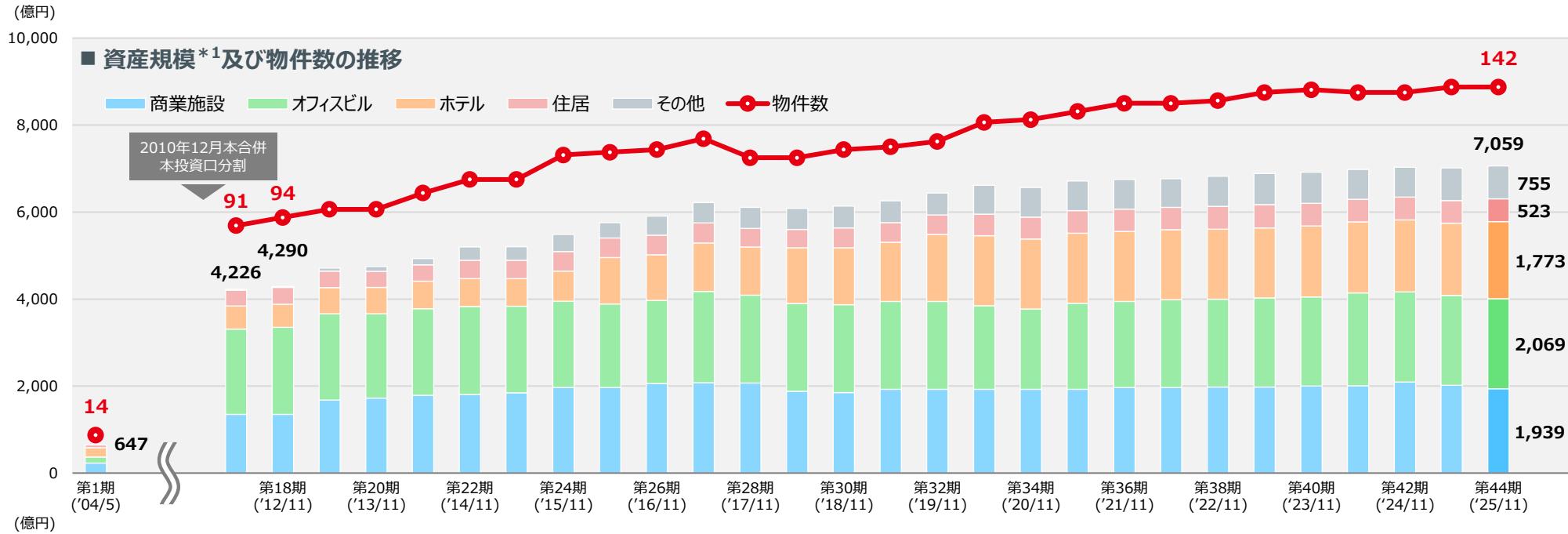
一般事務受託者

一般事務委託

投資主名簿等管理人

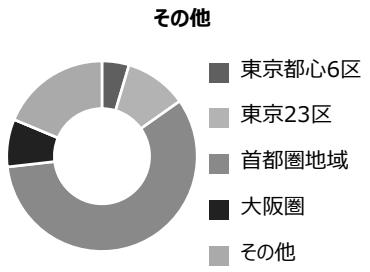
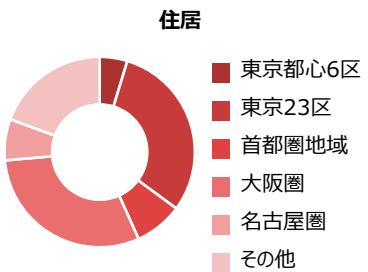
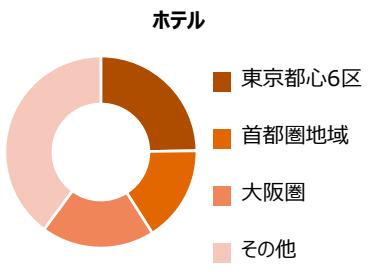
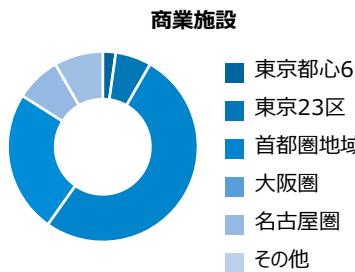
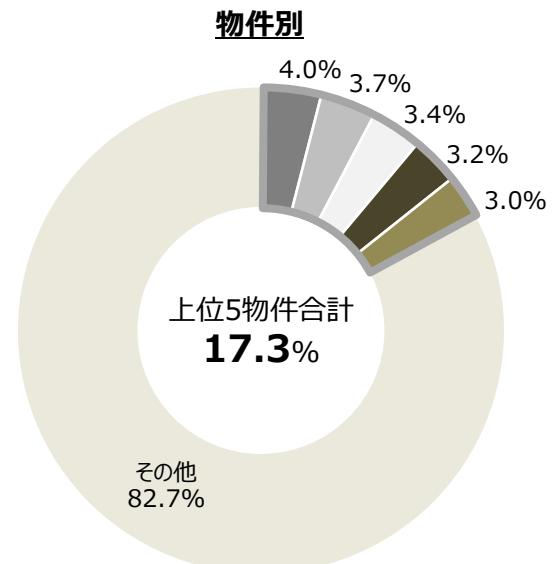
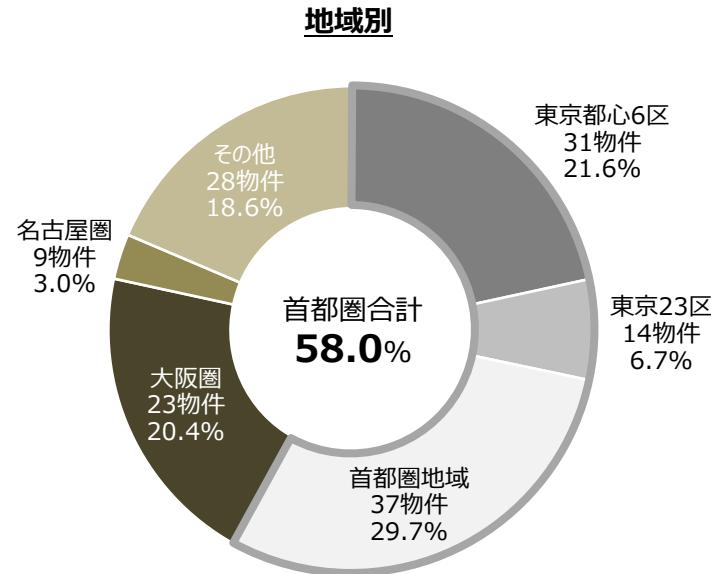
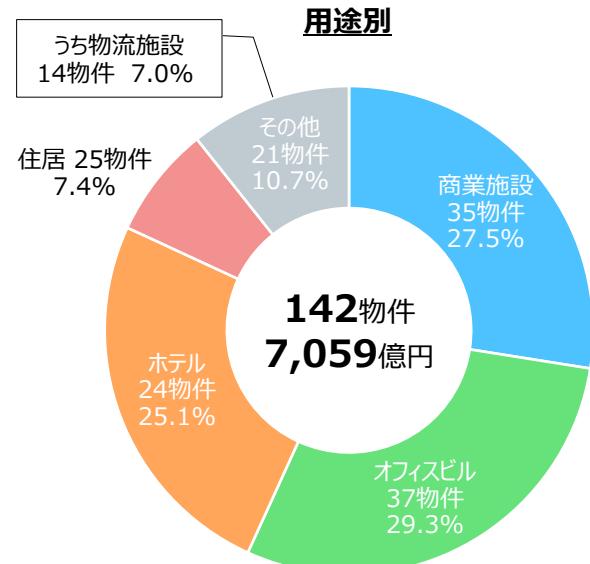
一般事務委託

特別口座管理機関



\*1 価格はいずれも取得価格ベース。

\*2 2期分(前年12月1日から当年11月30日まで)を1年とカウントして掲載。



東京都心6区：千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区

東京23区：東京都内23区から東京都心6区を除いた地域

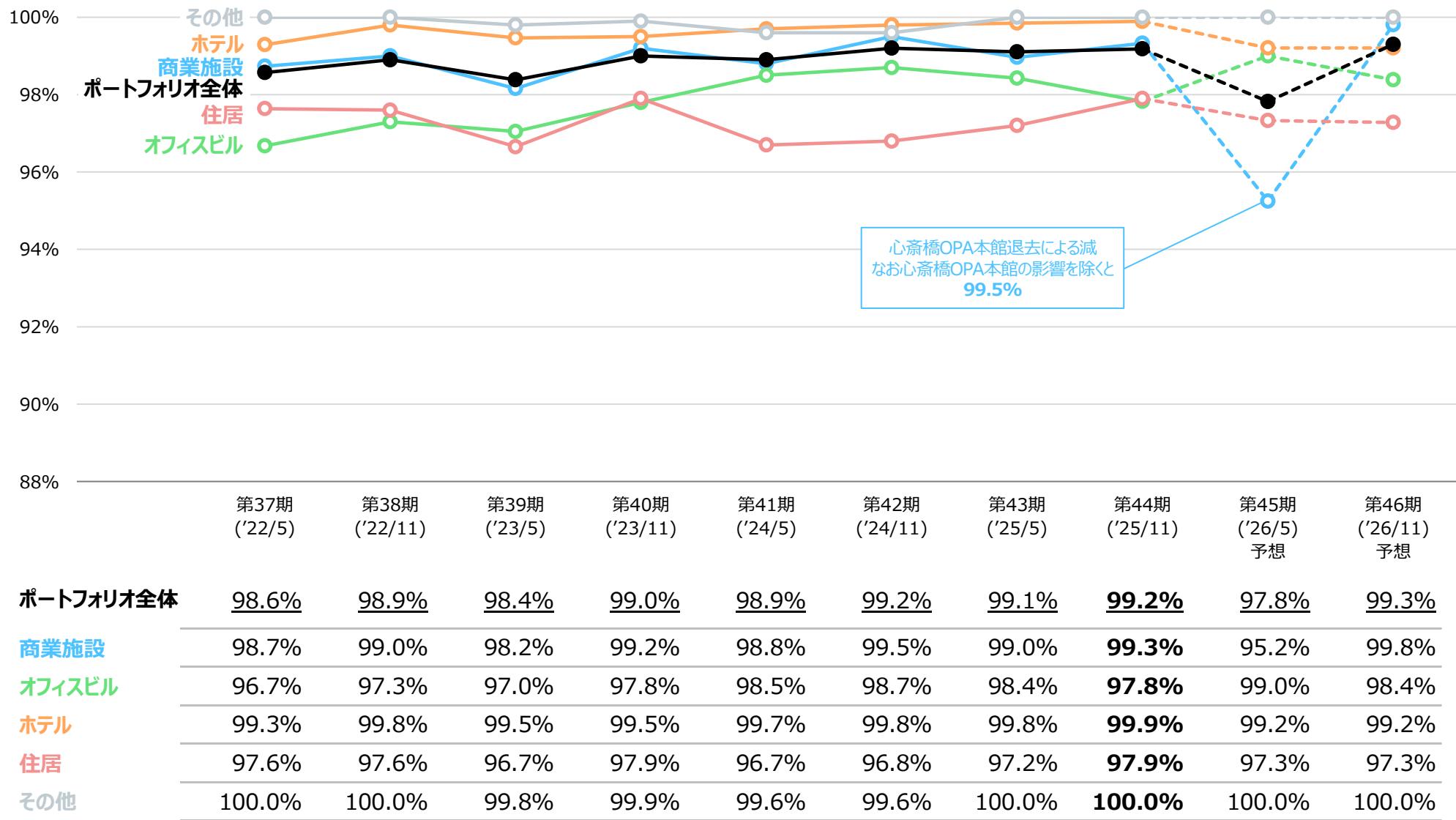
首都圏地域：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県

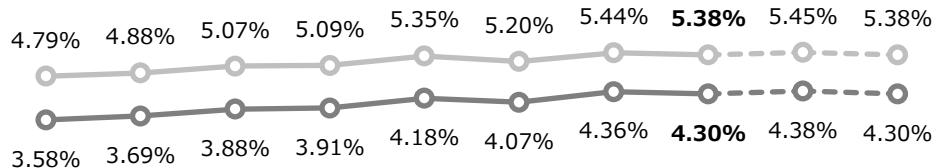
名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県

その他：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

注：上記割合はいずれも取得価格ベース。



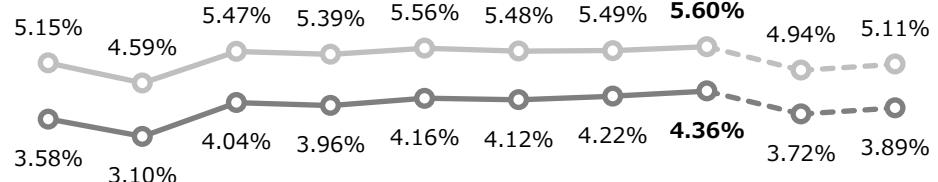
■ ポートフォリオ全体



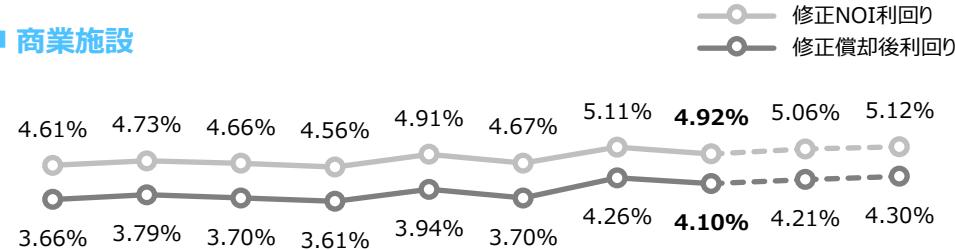
■ オフィスビル



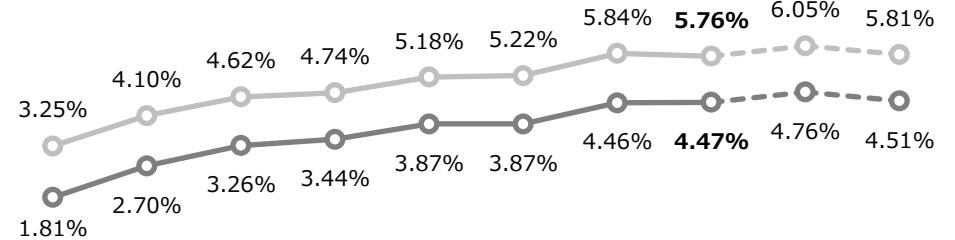
■ 住居



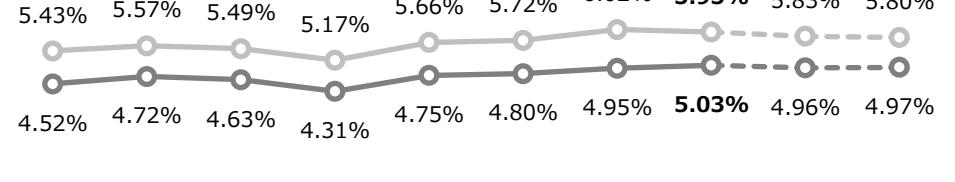
■ 商業施設



■ ホテル

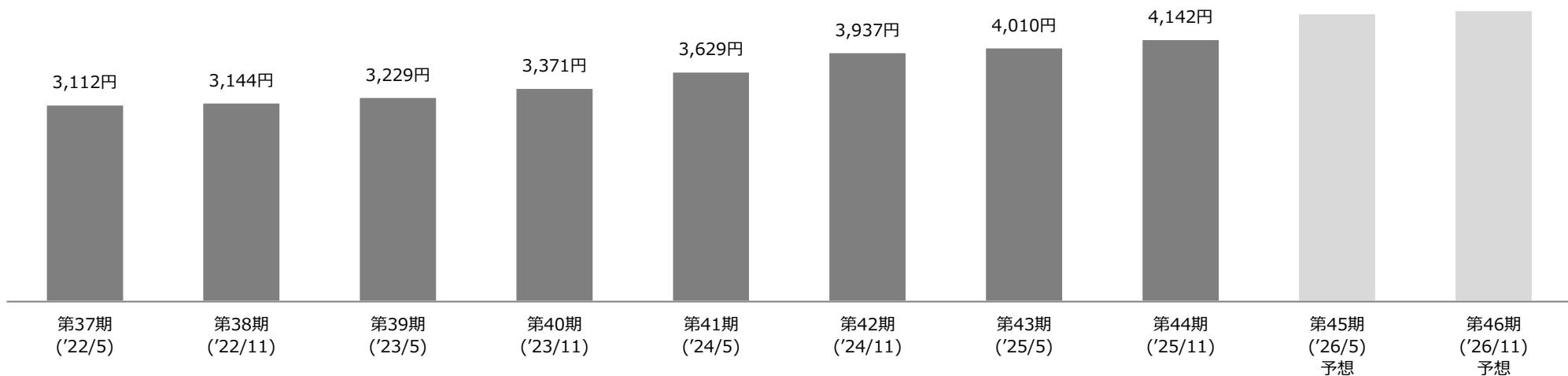


■ その他

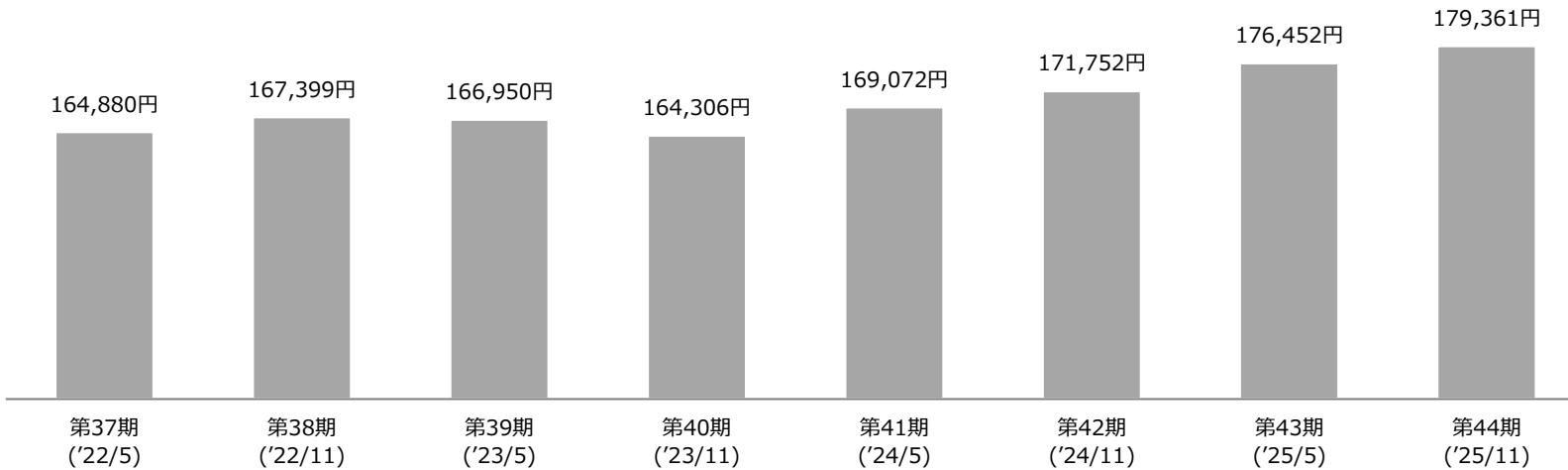




### ■ 1口当たり分配金(DPU)の推移

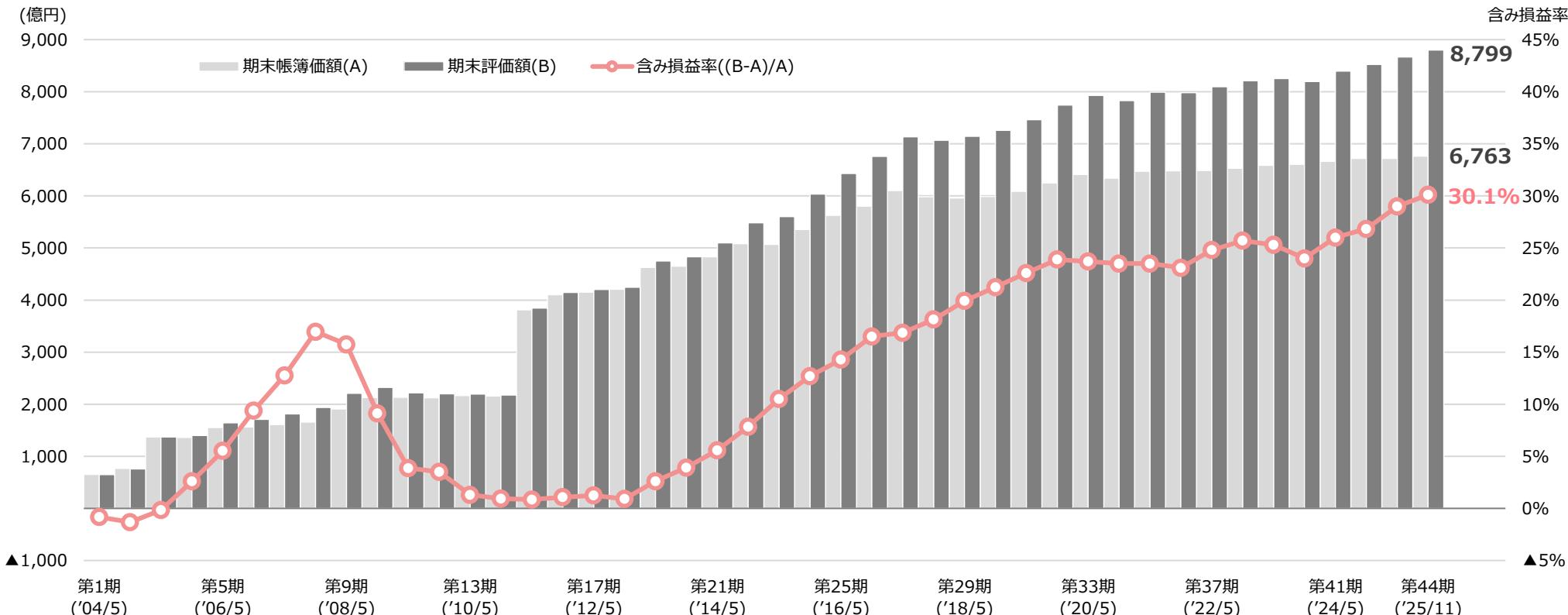


### ■ 1口当たりNAVの推移





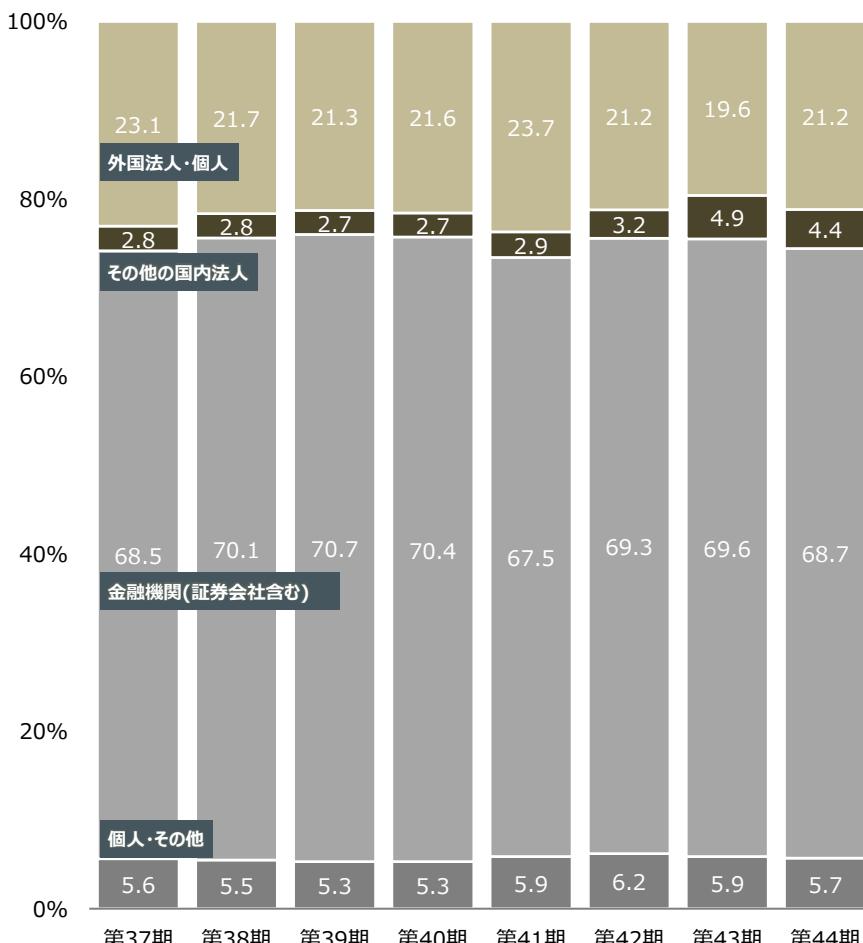
### 期末帳簿価額・期末評価額の推移(含み損益)



2025年5月期 (第43期)	2025年11月期 (第44期)							前期比
	ポートフォリオ全体	ポートフォリオ全体	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居	その他	
物件数	142物件	<b>142物件</b>	35物件	37物件	24物件	25物件	21物件	±0物件
期末帳簿価額(A)	6,719億円	<b>6,763億円</b>	1,783億円	2,191億円	1,592億円	455億円	743億円	+44億円
期末評価額(B)	8,664億円	<b>8,799億円</b>	2,194億円	2,890億円	2,005億円	686億円	1,023億円	+135億円
含み損益	1,945億円	<b>2,036億円</b>	411億円	699億円	414億円	232億円	281億円	+91億円
含み損益率((B-A)/A)	29.0%	<b>30.1%</b>	23.0%	31.9%	26.0%	51.0%	37.8%	+1.1%



## ■ 投資口数所有者別保有割合の推移



発行済投資口数	総投資主数
2025年11月期(第44期)末	3,062,600 口
2025年5月期(第43期)末	21,615 名

## ■ 主要投資主(2025年11月期(第44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)	929,786	30.4%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	514,637	16.8%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	154,204	5.0%
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	45,872	1.5%
5	JP MORGAN CHASE BANK 385781	45,806	1.5%
6	S M B C 日興証券株式会社	44,300	1.4%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	39,149	1.3%
8	三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社	33,450	1.1%
9	みずほ証券株式会社	30,990	1.0%
10	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	30,626	1.0%
11	日本証券金融株式会社	29,505	1.0%
12	LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	28,927	0.9%
13	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. – CLIENT ACCOUNT	28,058	0.9%
14	株式会社常陽銀行	26,751	0.9%
15	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	26,535	0.9%
合計		2,008,596	65.6%



	2023年11月期 (第40期)	2024年5月期 (第41期)	2024年11月期 (第42期)	2025年5月期 (第43期)	2025年11月期 (第44期)
運用日数	183日	183日	183日	182日	183日
総資産額* <sup>1</sup>	727,227百万円	734,420百万円	730,532百万円	733,648百万円	729,961百万円
純資産額* <sup>1,2</sup>	360,800百万円	361,801百万円	360,075百万円	358,158百万円	358,371百万円
1口当たり純資産* <sup>1</sup>	116,440円	116,763円	117,051円	116,945円	117,015円
1口当たりNAV	164,306円	169,072円	171,752円	176,452円	179,361円
総資産経常利益率 (ROA)(年率)* <sup>3</sup>	2.9%	3.0%	3.5%	3.2%	3.3%
自己資本当期純利益率 (ROE)(年率)* <sup>4</sup>	5.7%	6.2%	7.0%	6.6%	6.8%
自己資本比率* <sup>1,5</sup>	49.6%	49.3%	49.3%	48.8%	49.1%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)* <sup>6</sup>	15.3倍	14.8倍	15.0倍	13.1倍	12.2倍
NOI	17,604百万円	18,572百万円	19,308百万円	19,037百万円	18,928百万円
FFO* <sup>7</sup>	14,132百万円	15,060百万円	15,700百万円	15,259百万円	14,894百万円

\*1 期末時点

\*2 純資産 = 総資産 - 総負債

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

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

\*5 自己資本比率 = 純資産÷総資産×100

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

\*7 FFO = 当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却損益+減損損失



(単位：百万円)

No	項目	第43期実績 A	第44期実績 B		前期比 B-A	第44期予想 C*	予想比 B-C
			B	C*			
1	営業収益	27,380	28,180	+ 799	+ 799	28,088	+ 92
2	賃貸事業収入	26,818	26,958	+ 140	+ 140	26,869	+ 89
3		24,862	24,769	▲ 93	▲ 93	24,737	+ 33
4		23,835	23,744	▲ 91	▲ 91	23,743	+ 1
5		1,027	1,025	▲ 1	▲ 1	994	+ 31
6		1,955	2,188	+ 233	+ 233	2,133	+ 56
7		1,633	1,902	+ 269	+ 269	1,939	▲ 36
8		210	175	▲ 34	▲ 34	97	+ 78
9		111	110	▲ 1	▲ 1	97	+ 13
10		562	1,221	+ 659	+ 659	1,218	+ 3
11	営業費用	14,294	14,462	+ 168	+ 168	14,422	+ 40
12	賃貸事業費用	11,668	11,845	+ 177	+ 177	11,806	+ 39
13		2,305	2,466	+ 161	+ 161	2,446	+ 20
14		2,003	1,987	▲ 15	▲ 15	1,992	▲ 4
15		1,791	2,090	+ 299	+ 299	2,118	▲ 28
16		62	67	+ 5	+ 5	65	+ 1
17		1,144	959	▲ 185	▲ 185	923	+ 36
18		474	459	▲ 14	▲ 14	463	▲ 3
19		3,887	3,815	▲ 72	▲ 72	3,799	+ 16
20	不動産等売却損	41	—	▲ 41	▲ 41	—	—
21	減損損失	44	—	▲ 44	▲ 44	—	—
22	販売費・一般管理費	2,539	2,617	+ 77	+ 77	2,615	+ 1
23	営業利益	13,086	13,717	+ 631	+ 631	13,666	+ 51
24	賃貸事業利益	15,149	15,112	▲ 37	▲ 37	15,063	+ 49
25	NOI	(19,037)	(18,928)	(▲ 109)	(▲ 109)	(18,861)	(+ 66)
26	営業外収益	87	74	▲ 13	▲ 13	21	+ 53
27	営業外費用	1,336	1,503	+ 166	+ 166	1,530	▲ 26
28	経常利益	11,836	12,288	+ 451	+ 451	12,156	+ 131
29	当期純利益	11,835	12,287	+ 451	+ 451	12,156	+ 131
30	1口当たり当期純利益(円/口)	(3,864)	(4,012)	(+ 148)	(+ 148)	(3,969)	(+ 43)
31	一時差異等調整積立金	77	77	—	—	77	—
32	任意積立金	367	320	▲ 47	▲ 47	323	▲ 3
33	分配金総額	12,281	12,685	+ 404	+ 404	12,556	+ 129
34	1口当たり分配金(円/口)	4,010	4,142	+ 132	+ 132	4,100	+ 42
35	期末発行済投資口数(口)	3,062,600	3,062,600	—	—	3,062,600	—
36	資本的支出(CAPEX)	2,506	2,260	▲ 245	▲ 245	2,667	▲ 405

\*2025年7月17日公表値。

## 主要差異要因(符号は利益影響)

(単位：百万円)

第44期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	+ 799
新規取得物件収益寄与	+ 541
・第43期取得物件	+ 167
・第44期取得物件	+ 374
売却による収益影響	+ 253
・第43期売却益剥落	▲ 562
・第44期売却益計上	+ 1,222
・第43・44期売却による賃貸事業収益消失	▲ 407
既存物件収益影響	+ 6
・賃料・共益費減	▲ 276
・原状回復収入等の一時収入減	▲ 34
・季節変動による附加使用料増	+ 282
・その他の賃貸事業収益	+ 34
■ 営業費用/営業外損益	▲ 348
・第43・44期取得物件による賃貸事業費用増	▲ 84
・第43期売却損剥落	+ 42
・第43・44期売却による賃貸事業費用減	+ 223
・第43期減損損失(アクティオーレ関内)剥落	+ 44
・既存物件 季節変動による水道光熱費増	▲ 315
・既存物件 公租公課増	▲ 193
・既存物件 外注管理費増	▲ 36
・既存物件 計画工事等による修繕費減	+ 179
・既存物件 減価償却費減	+ 38
・その他の賃貸事業費用	+ 11
・販管費増(運用報酬、鑑定評価取得費用 他)	▲ 77
・営業外損益(営業外収益剥落、支払利息増 他)	▲ 180

## 第44期 予想比 (B-C)

第44期 予想比 (B-C)	
■ 営業収益	+ 51
新規取得物件収益寄与	+ 62
・第43期・第44期取得物件	+ 62
売却による収益影響	+ 3
・第44期売却益計上	+ 4
既存物件収益影響	+ 28
・賃料・共益費減	▲ 53
・附加使用料減	▲ 43
・原状回復収入等の一時収入増	+ 79
・その他の賃貸事業収益	+ 46
■ 営業費用/営業外損益	+ 39
・第43・44期取得物件による賃貸事業費用増	▲ 16
・既存物件 水道光熱費減	+ 36
・既存物件 公租公課増(売却に伴う控除対象外消費税等)	▲ 23
・既存物件 実施工事の変更等による修繕費増	▲ 40
・その他の賃貸事業費用(減価償却費増等)	+ 3
・販管費増(IRR費用・ESG対応費用 他)	▲ 2
・営業外損益(支払利息増 他)	+ 80



## 業績予想 | 2026年5月期(第45期)・2026年11月期(第46期)

(単位:百万円)

No	項目	第44期実績	第45期予想	前期比	第46期予想	前期比
		A	B*	B-A	C*	C-B
1	営業収益	28,180	30,818	+2,637	31,810	+992
2	賃貸事業収益	26,958	29,016	+2,057	27,544	▲1,471
3	賃貸事業収入	24,769	26,082	+1,312	25,527	▲554
4	賃料・共益費	23,744	25,115	+1,370	24,558	▲556
5	駐車場収入他	1,025	967	▲58	969	+1
6	その他賃貸事業収入	2,188	2,934	+745	2,017	▲917
7	附加使用料	1,902	1,530	▲372	1,863	+332
8	賃貸事業一時収入	175	1,303	+1,127	56	▲1,247
9	その他雑収入	110	101	▲9	97	▲3
10	不動産等売却益	1,221	1,802	+580	4,266	+2,463
11	営業費用	14,462	14,688	+225	15,120	+431
12	賃貸事業費用	11,845	11,961	+115	12,360	+398
13	公租公課	2,466	2,507	+40	2,560	+52
14	外注委託費	1,987	2,032	+44	2,040	+7
15	水道光熱費	2,090	1,712	▲378	2,046	+333
16	損害保険料	67	76	+8	76	▲0
17	修繕費等	959	1,232	+272	1,310	+78
18	その他賃貸事業費用	459	480	+21	465	▲15
19	減価償却費	3,815	3,921	+106	3,863	▲58
20	販売費・一般管理費	2,617	2,728	+110	2,760	+32
21	営業利益	13,717	16,129	+2,411	16,690	+560
22	賃貸事業利益	15,112	17,055	+1,942	15,184	▲1,870
23	NOI	(18,928)	(20,976)	(+2,048)	(19,048)	(▲1,928)
24	営業外収益	74	22	▲52	22	-
25	営業外費用	1,503	1,668	+164	2,069	+400
26	経常利益	12,288	14,483	+2,194	14,643	+160
27	当期純利益	12,287	14,482	+2,194	14,642	+160
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(4,012)	(4,525)	(+513)	(4,575)	(+50)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	320	-	▲320	-	-
31	分配金総額	12,685	14,560	+1,875	14,720	+160
32	1口当たり分配金(円/口)	4,142	4,550	+408	4,600	+50
33	期末発行済投資口数(口)	3,062,600	3,200,000	+137,400	3,200,000	-
34	資本的支出(CAPEX)	2,260	3,146	+884	3,085	▲61

\*2026年1月20日公表値。

## 主要差異要因 (符号は利益影響)

(単位:百万円)

第45期 前期比 (B-A)	
■ 営業収益	+2,637
新規取得物件収益寄与	+1,157
・第44期取得物件 (通期寄与)	+28
・第45期取得物件	+1,130
売却による収益影響	+145
・第44期売却益剥落	▲1,222
・第45期売却益計上	+1,802
・第44・45期売却による賃貸事業収益消失	▲435
既存物件収益影響	+1,335
・賃料・共益費増	+593
・原状回復収入等の一時収入増	+1,062
・季節変動による附加使用料減	▲297
・その他の賃貸事業収益	▲23
■ 営業費用/営業外損益	▲443
・第44・45期取得物件による賃貸事業費用増	▲247
・第44・45期売却による賃貸事業費用減	+213
・既存物件 季節変動による水道光熱費減	+301
・既存物件 公租公課増	▲95
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲255
・その他の賃貸事業費用	▲32
・販管費増 (運用報酬、鑑定評価取得費用 他)	▲110
・営業外損益 (営業外収益剥落、支払利息増 他)	▲217
第46期 前期比 (C-B)	
■ 営業収益	+992
新規取得物件収益寄与	+22
・第44期取得物件	+2
・第45期取得物件 (通期寄与)	+20
売却による収益影響	+930
・第45期売却益剥落	▲1,802
・第46期売却益計上	+4,266
・第45・46期売却による賃貸事業収益消失	▲1,534
既存物件収益影響	+40
・賃料・共益費減	▲288
・季節変動による附加使用料増	+333
・その他	▲5
■ 営業費用/営業外損益	▲832
・第44・45期取得物件による賃貸事業費用増	▲124
・第45・46期売却による賃貸事業費用減	+229
・既存物件 季節変動による水道光熱費増	▲335
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲98
・既存物件 公租公課増 (控除対象外消費税)	▲46
・その他の賃貸事業費用増 (減価償却費 他)	▲25
・販管費増 (運用報酬、鑑定評価取得費用 他)	▲33
・営業外損益 (営業外収益減、支払利息増 他)	▲401



# A46 モレラ岐阜(追加取得) (信託受益権の準共有持分50%)

商業施設

## ● 将来的な商圈拡大と周辺人口増が見込まれる大型商業施設

- スーパーマーケットのロピア、生活密着型業種、シネマコンプレックス等のアミューズメント施設により、岐阜県内外の住民に高い生活利便性と娛樂性を提供。
- 東海環状自動車道「本巣」ICが本施設の至近にて供用開始。アクセス利便性が向上し、商圈拡大が期待される。
- 本物件の近隣にて2024年7月に本巣市役所本庁舎がオープンし、周辺の昼間人口及び人口流入が増加傾向。



所在地	岐阜県本巣市
構造・規模	S 3F(附属建物 : RC 1F)
建築時期	2006年4月
取得日	2025年12月1日
取得価格	18,000百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.2% (4.3%)
稼働率	100.0%
備考	本投資法人が既に保有している当該物件に係る信託受益権の準共有持分5%と合わせて55%を保有することになる予定です。

### ■ 本物件位置図



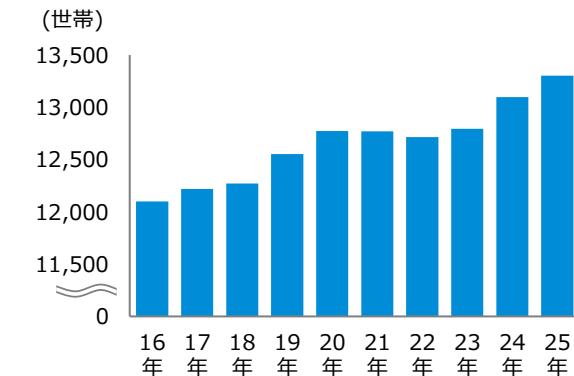
### ■ 主要テナント

TOHOシネマズ	ラウンドワン
ユニクロ	ロピア
ZARA	無印良品



総テナント数 194テナント ※2025年9月末時点

### ■ 本巣市の世帯数推移(直近10年)\*1



出所 住民基本台帳をもとに本資産運用会社において作成

### ■ 近隣商業施設

店舗面積

- 30,000~50,000m<sup>2</sup>
- 50,000m<sup>2</sup>~



店舗面積 57,653m<sup>2</sup>

出所 東洋経済新報社「全国大型小売店総覧(2022年)」をもとに本資産運用会社において作成

\*1 世帯数は毎年1月1日時点の数値です。

## A48 イオンタウン守谷

## 商業施設

- 入居テナントや交通アクセスの面における利便性を有することに加え、将来的に人口増加が見込まれるエリアの大型商業施設

- 日常に密着したテナントからアミューズメント型テナントまで多様なテナントが入居。
  - 常総線つくばエクスプレス「守谷」駅から徒歩約7分に位置することに加え、主要幹線道路である国道294号線に面しており、交通アクセスに優れている。
  - 本物件の所在する守谷市は、2015年から2020年にかけての人口増加率が5.7%と、全国の市区町村で12位となっている。将来的にも周辺人口は増加する見通し。



所在地	茨城県守谷市
構造・規模	S 4F
建築時期	2007年6月
取得日	2025年12月5日
取得価格	16,800百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.7% (4.1%)
稼働率	100.0%

## ■本物件位置図



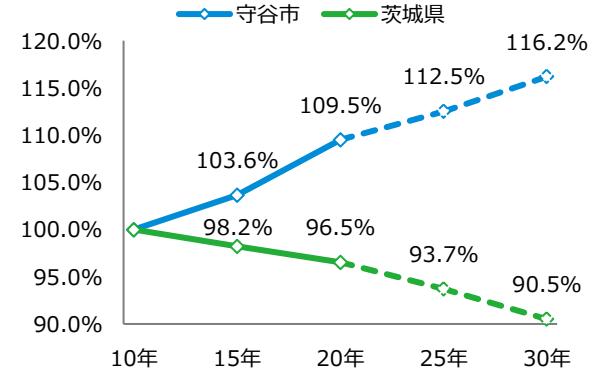
## ■ 主要テナント

カスミ	無印良品
ノジマ	ユニクロ
イオンシネマ	



総テナント数 **100テナント** ※2025年9月末時点

## ■ 守谷市及び茨城県の人口推移<sup>\*1</sup>



出所 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとに本資産運用会社において作成

## ■ 近隣商業施設



店舖面積 21,514m<sup>2</sup>

出所 マーケットレポートをもとに本資産運用会社において作成



## C24 ザ・ビーお茶の水 ホテル

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

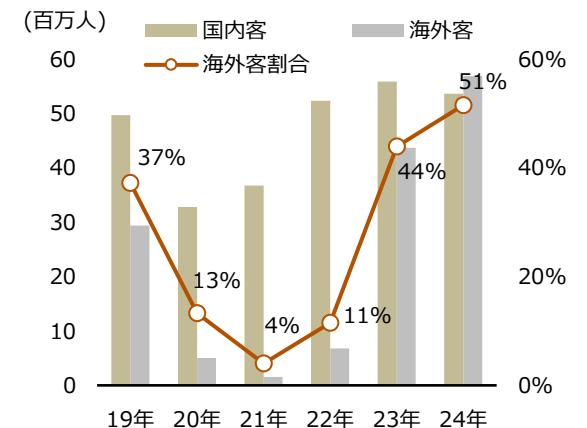
- 東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩1分、JR中央線・総武線「御茶ノ水」駅から徒歩7分、4駅5路線が利用可能な交通利便性の高い立地。
- 電気街・サブカルチャーの聖地として全国的な知名度を有する秋葉原や、全天候型多目的スタジアムである東京ドームへのアクセスが容易。
- 変動賃料型(GOP連動型)の賃料体系により、今後のアップサイドも期待。



■ 本物件位置図

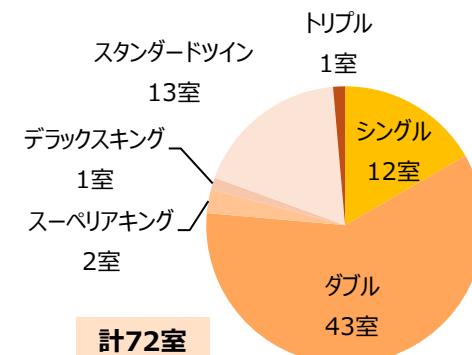


■ 東京都延べ宿泊者数

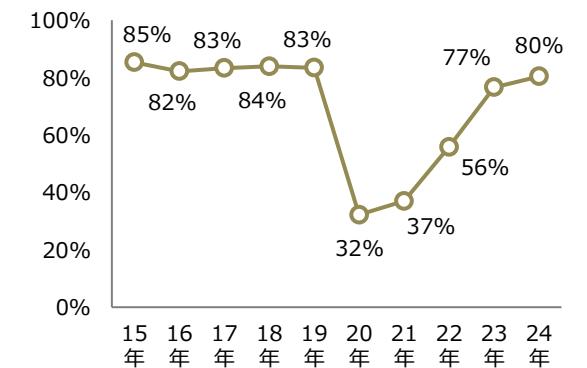


出所 観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに本資産運用会社において作成

■ 客室構成



■ 東京都の宿泊施設稼働率推移



出所 観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに本資産運用会社において作成

所在地	東京都千代田区
構造・規模	SRC 9F
建築時期	1999年8月
取得日	2025年6月30日
取得価格	2,780百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.0% (4.7%)
稼働率	100.0%

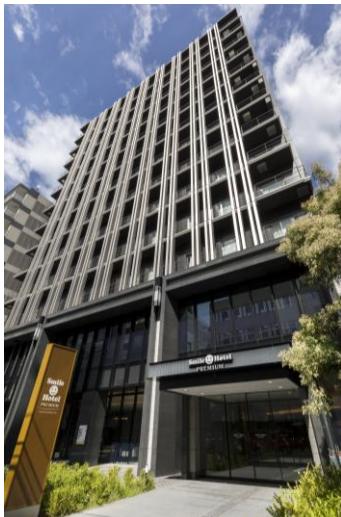


## C25 スマイルホテルプレミアム大阪本町

ホテル

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

- 大阪メトロ御堂筋線及び長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から徒歩10分。築年数8年、総客室数296室の大型ホテル。
- 多くの観光客が訪れる心斎橋筋商店街・道頓堀にも近接し、インバウンド客の需要が高いのが特徴。
- 変動賃料型(売上連動型)の賃料体系により、今後のアップサイドも期待。

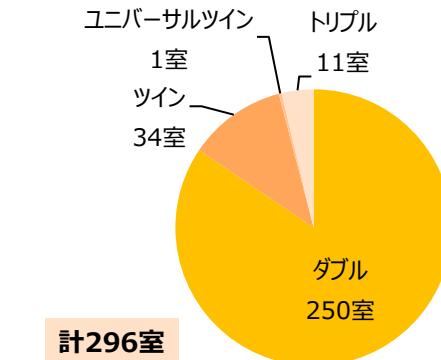


所在地	大阪府大阪市
構造・規模	S 13F
建築時期	2017年10月
取得日	2025年6月30日
取得価格	8,690百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.5% (5.0%)
稼働率	100.0%

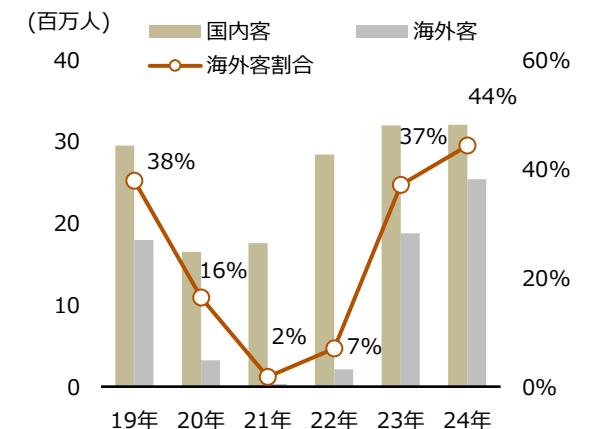
## ■ 本物件位置図



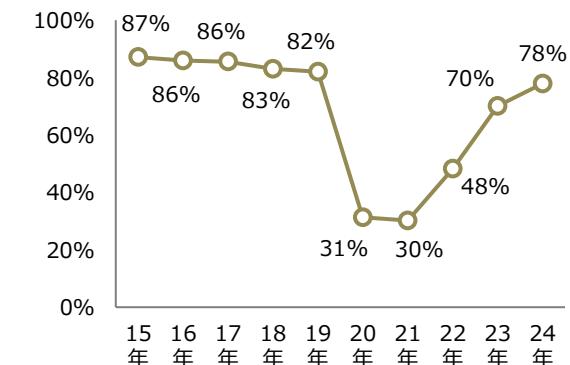
## ■ 客室構成



## ■ 大阪府延べ宿泊者数



## ■ 大阪府の宿泊施設稼働率推移





## E25 チャームスイート北畠

その他

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

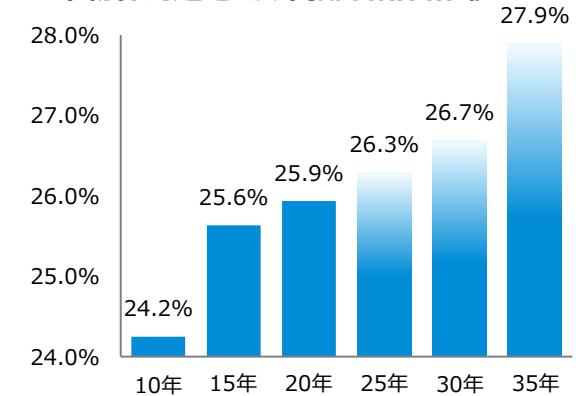
- 阪堺電気軌道上町線「北畠」駅から徒歩4分と交通利便性の高い立地。
- 2023年1月に竣工した築浅物件で、高価格帯の有料老人ホームとして運営。
- テナントは、多くの実績、高いノウハウを有し、運営棟数・居室数ともに介護事業業界をけん引する介護施設オペレーター。



■ 本物件位置図

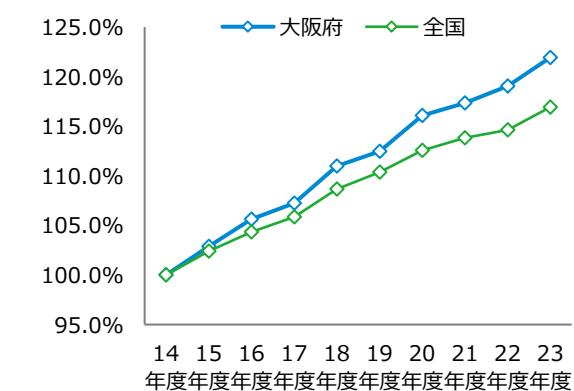


■ 本物件周辺地域の高齢者割合推移\*1



出所 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとに本資産運用会社において作成

■ 大阪府・全国の要支援・介護者推移\*2



出所 厚生労働省「介護保険事業状況報告」をもとに本資産運用会社において作成

所在地	大阪府大阪市
構造・規模	RC 6F
建築時期	2023年1月
取得日	2025年6月30日
取得価格	2,894百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.3% (3.6%)
稼働率	100.0%

\*1 本物件が位置する阿倍野区の数値です。実績数値は毎年10月1日時点、予測数値は毎年12月1日時点の数値です。

\*2 2014年度を100%として相対化しています。

## E26 カワサキロボットサービス神戸玉津事業所

## その他

- 物流・産業施設の集積地に所在し、将来的にも業界の成長が見込める産業用ロボットメーカーが入居する工場

- テナントは川崎重工業株式会社の100%子会社で、本社及びグループ会社も本物件周辺に所在。
  - 第二神明道路「玉津」IC至近にあり、周辺には川崎重工グループ会社含め多数の物流、産業施設が立地。
  - テナントの主力事業である産業用ロボット関連事業は直近10年間継続成長中。



所在地	兵庫県神戸市
構造・規模	S 5F
建築時期	2024年12月
取得日	2025年12月3日
取得価格	1,090百万円
鑑定NOI利回り	6.9%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	6.8% (4.2%)
稼働率	100.0%
備考	土地は定期借地権

### ■ 本物件位置図



## ■本物件位置図(広域)

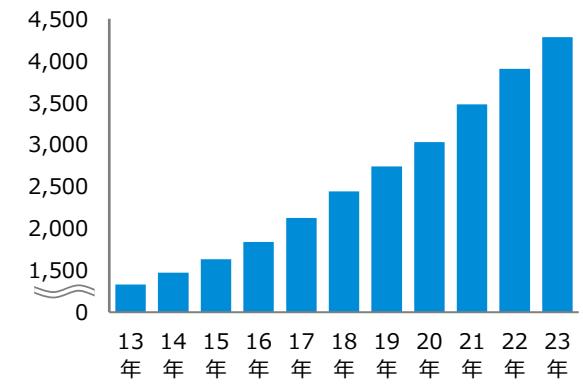


## ■ テナントの粘着性

- 親会社である川崎重工本社及びグループ会社も本物件周辺に所在
  - 産業用ロボット関連事業に50年以上従事しており、安定性が高い



## ■ 国内外における産業用ロボット稼働台数推移 (千台)



出所 International Federation of Robotics「World Robotics 2024」  
をもとに本資産運用会社において作成



## E27 LIMNO鳥取(敷地)

その他

## ● ターミナル駅からのアクセスも良好な、地元のテナントが入居する電気機器組立て工場の敷地

- JR山陰本線「鳥取」駅から車で5分と交通アクセスに優れる。
- 入居テナントは鳥取県に本社を置く電気機器メーカー。タブレット端末の製造・販売事業に注力しており、国内出荷台数シェアは第4位(約9%)\*1と安定的な経営。
- 鳥取駅周辺では再整備が予定されており、利便性の向上が期待される。



所在地	鳥取県鳥取市
構造・規模	—
建築時期	—
取得日	2025年12月16日
取得価格	2,400百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.9% (4.9%)
稼働率	100.0%

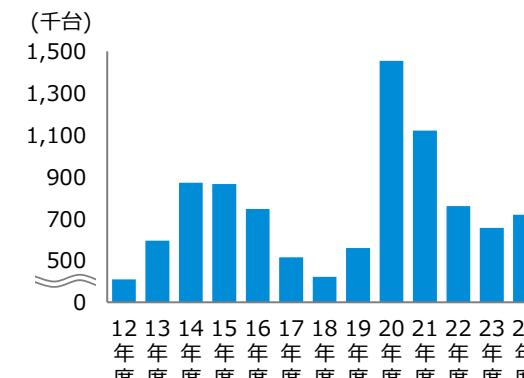
出所 MM総研

\*1 2023年度の数値

## ■ 本物件位置図



## ■ 国内におけるタブレット端末出荷台数合計

出所 JEITA「タブレット端末国内出荷実績」をもとに本資産運用会社  
において作成

## ■ JR鳥取駅周辺の再整備計画

- 現在は2024年6月から約2年かけて整備計画を策定する段階であり、その後5年かけて設計・施工を行う
- 本物件はJR鳥取駅から約3km(車で5分)の距離にあり、利便性の向上が期待される



出所 鳥取市

## ■ テナントの特徴

- テナントは鳥取県鳥取市に本社を置き、50年以上続く電気機器メーカー
- OEM製品を手掛けるメーカーとして、主にPOS端末やカラオケ、ファミレス等で使用される特定用途向けのタブレット端末を手掛ける



## ホテル 本投資法人が事業主体として取組む開発プロジェクト

- 「博多駅」徒歩圏で、九州最大級の商業エリア「天神・中洲」至近に立地
- リーガロイヤルホテルズの新ブランドホテル「バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多」として2026年9月に開業予定

### ■ 物件概要

**所在地** 福岡県福岡市博多区祇園町

**交通**  
福岡市地下鉄  
七隈線「柳田神社前」駅徒歩1分  
空港線「祇園」駅徒歩5分(福岡空港まで10分)  
JR「博多」駅徒歩8分

**敷地面積** 690.66m<sup>2</sup>\*1

**所有形態** 所有権

**取得価格** 4,693百万円(想定)

**土地** 2,300百万円

**建物** 2,393百万円(想定)

### ■ 完成後の建物概要(予定)

**構造・階数** RC 地上11階

**竣工時期** 2026年夏頃

**延床面積** 4,001.90m<sup>2</sup>

**用途** 宿泊特化型ホテル(117室)

**賃料形態** 固定賃料+変動賃料\*2

**契約期間** ホテル開業日から10年間



### ■ 開発スケジュール(予定)

2023年7月

2023年11月

2024年7月

2024年10月

2026年1月20日時点

2026年夏頃

2026年9月

・不動産売買契約締結

・開発用地取得

・プロジェクトマネジメント  
委託契約締結

・設計監理業務委託  
契約締結

・工事請負契約締結  
・定期建物賃貸借予約  
契約締結

・着工

・建物竣工・引渡し

・ホテル開業

### ■ 開発スキーム(委託先)

**テナント(ホテルオペレーター)**  
株式会社ロイヤルホテル

**施工業務**  
株式会社未来図建設

**プロジェクトマネジメント業務**  
東急不動産株式会社



\*1 2023年12月18日付で土地の合筆及び地積更正登記を実施。2023年7月31日の取得時の土地面積から変更となっています。

\*2 (GOP-固定賃料)×料率

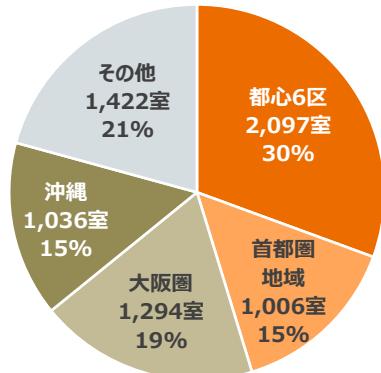


## ■ 貸料形態・収益計上基準 (客室順)

### 固定賃料型ホテル

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

### ■ 地域分布



### 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)

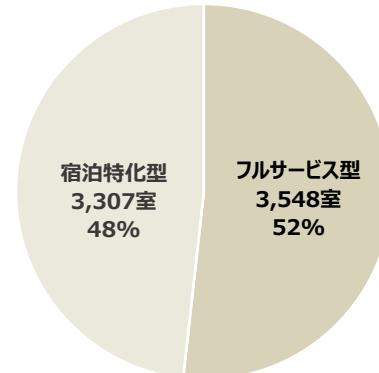
### 変動賃料型ホテル: 固定賃料+変動賃料(GOP歩合)

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

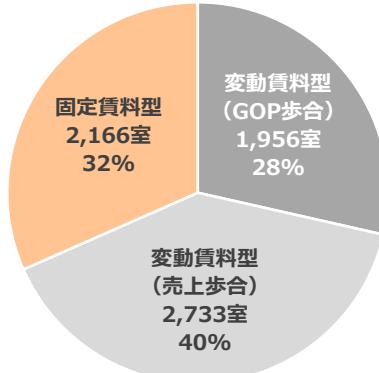
### 変動賃料型ホテル: 固定賃料+変動賃料(売上歩合)

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

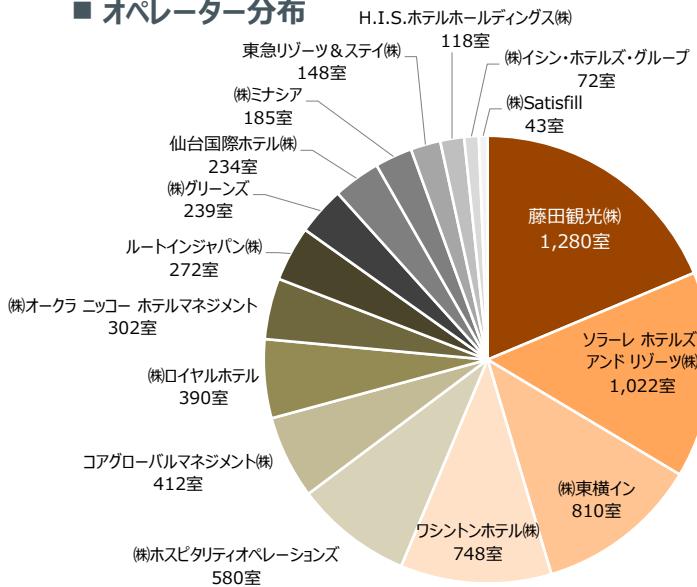
### ■ ホテルタイプ別



### ■ 貸料形態別

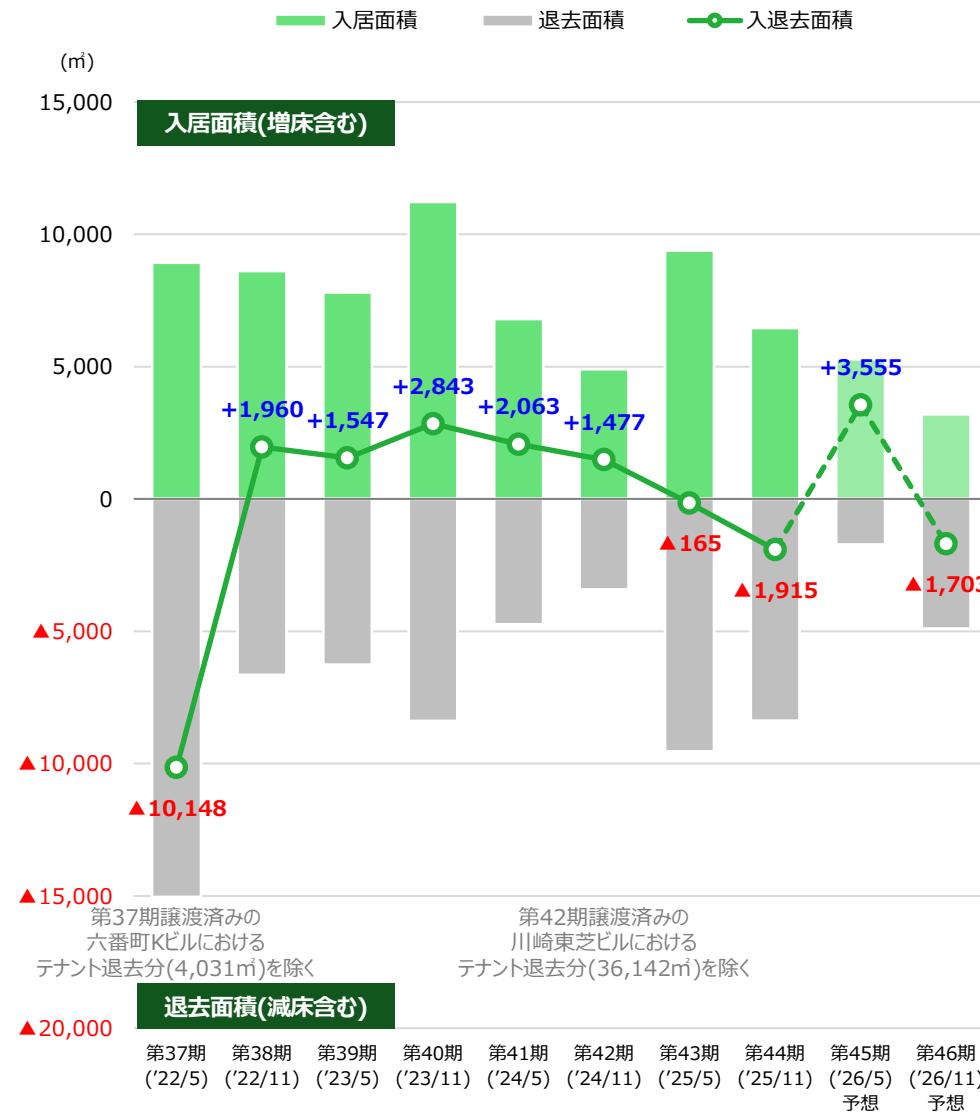


### ■ オペレーター分布

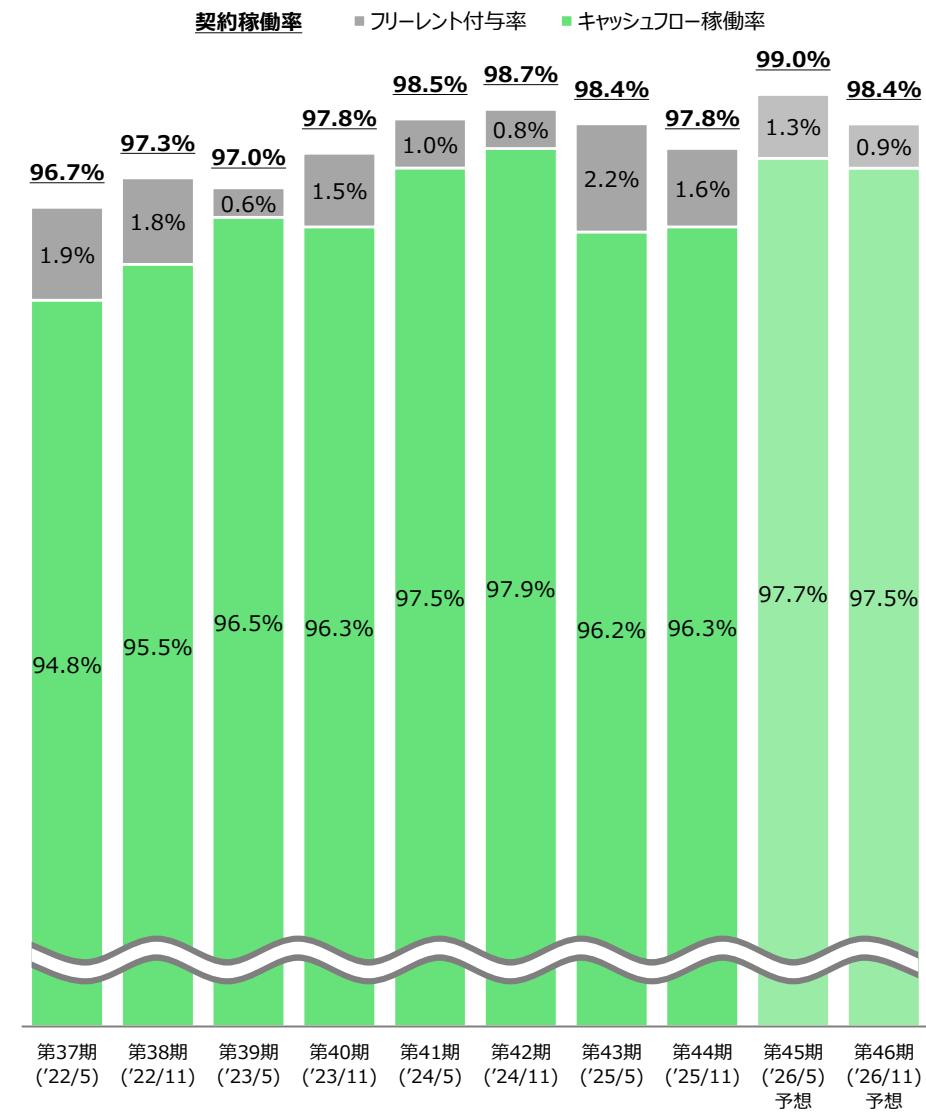


2025年11月期(第44期)末時点

## ■ 入退去状況

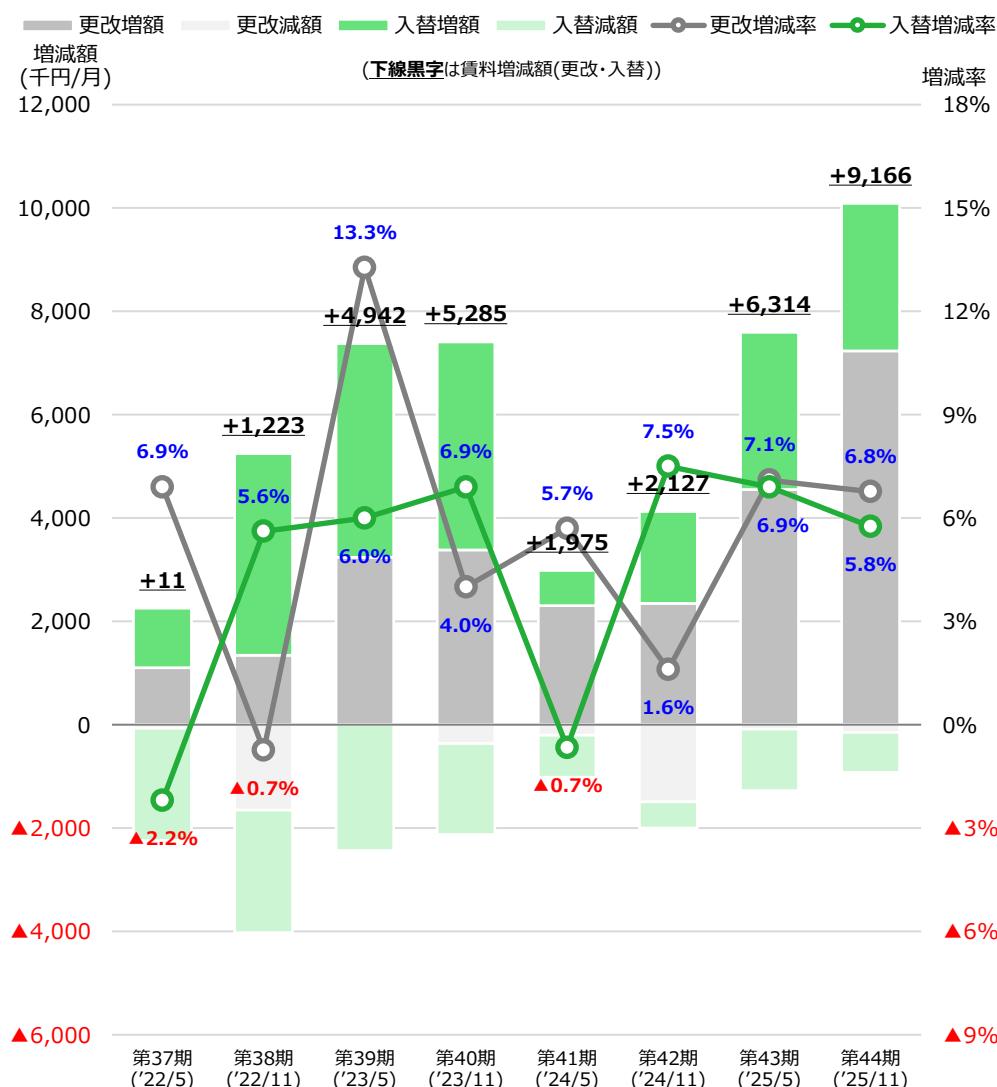


## ■ キャッシュフロー稼働率



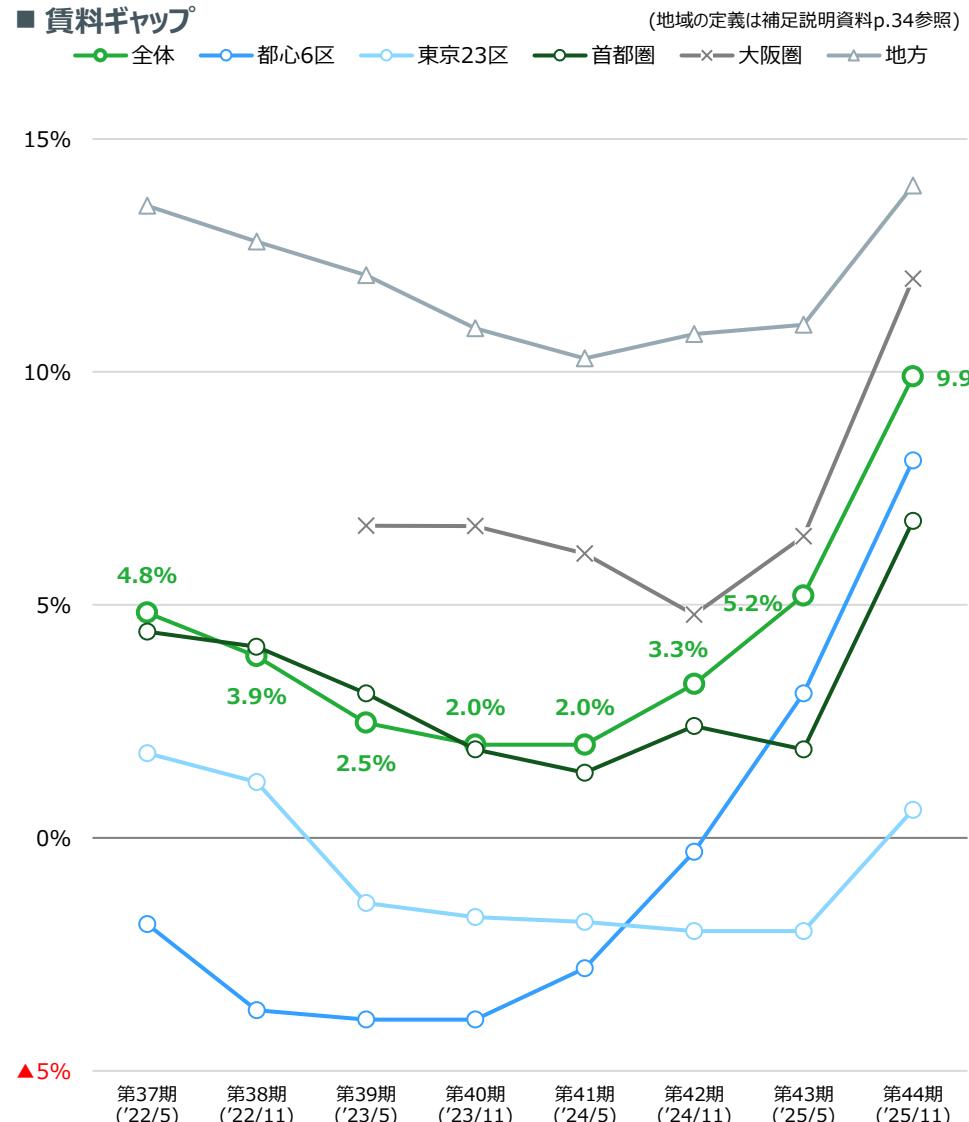
注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

## ■ 貸料改定状況



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。

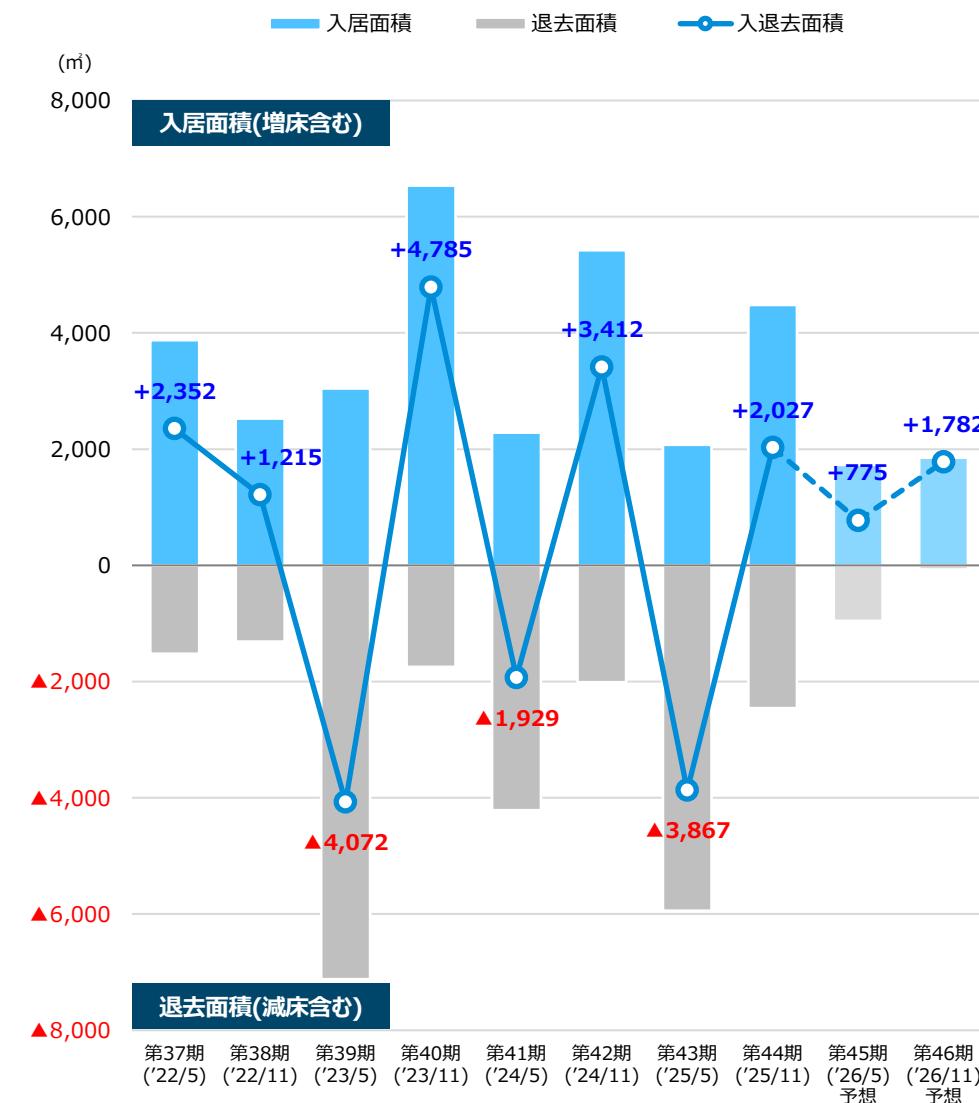
## ■ 貸料ギャップ



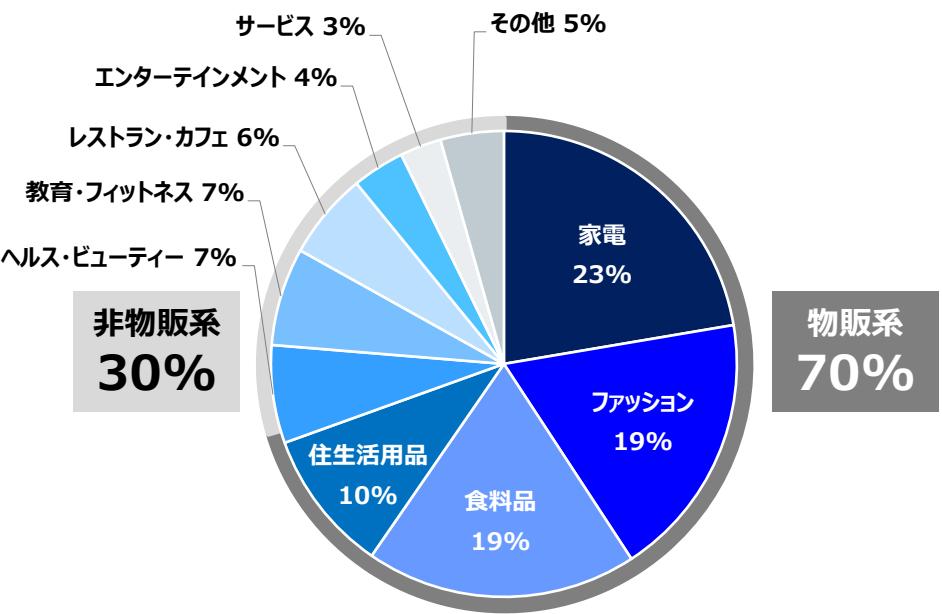
注：大阪圏は第39期 ('23/5)より集計開始。第39期以降の地方比率は大阪圏を除して記載。



## ■ 入退去状況

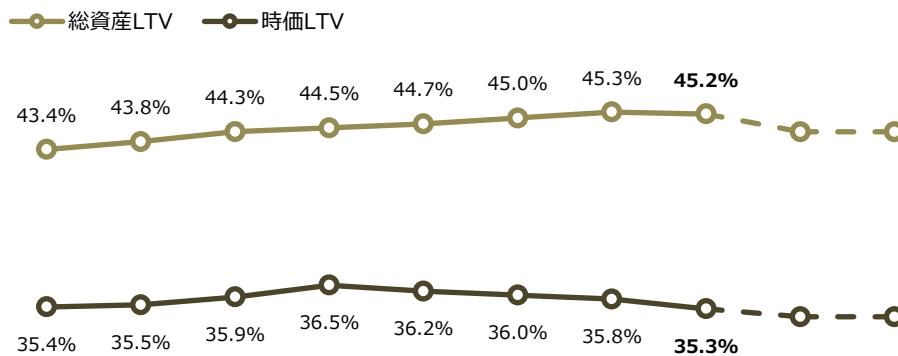


## ■ テナント業種構成(固定賃料ベース)

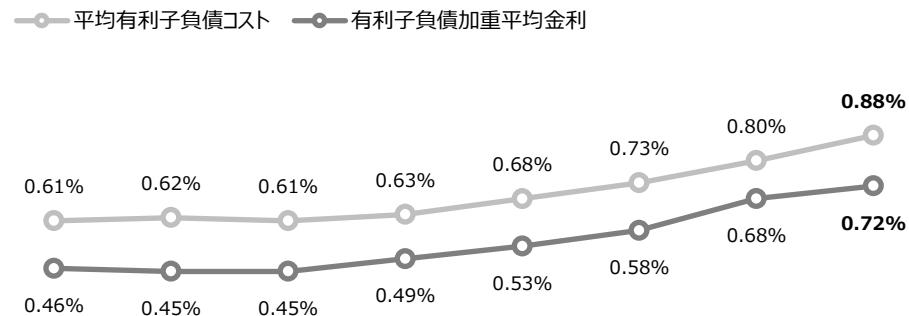




## ■ LTV(期末時点)



第37期 第38期 第39期 第40期 第41期 第42期 第43期 第44期 第45期 第46期  
('22/5) ('22/11) ('23/5) ('23/11) ('24/5) ('24/11) ('25/5) ('25/11) ('26/5) ('26/11)

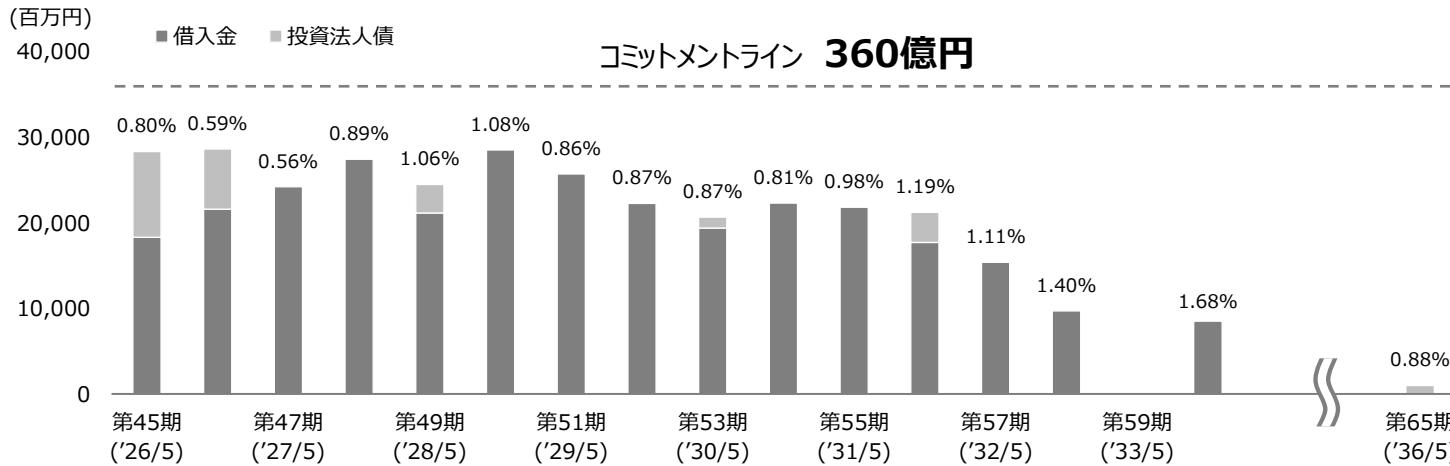
■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利<sup>\*1, 2</sup>

第37期 第38期 第39期 第40期 第41期 第42期 第43期 第44期  
('22/5) ('22/11) ('23/5) ('23/11) ('24/5) ('24/11) ('25/5) ('25/11)

\*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。

## ■ 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。

## ■ 長期発行体格付け

(第44期(2025年11月期)末時点)

AA

(見通し：安定的)

株式会社日本格付研究所(JCR)



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

## 内部留保額 94億円

2025年11月期(第44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)

	2025年5月期 (第43期)末時点	2025年11月期(第44期)			期末時点
		積立額	取崩額		
一時差異等調整積立金	6,442	—	▲77	6,365	
配当準備積立金	3,108	+3	—	3,112	
圧縮積立金	323	—	▲323	—	
内部留保額合計	<b>9,875</b>	+3	▲400	<b>9,477</b>	

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

## 外部評価・保証

## GRESB リアルエステイト評価



GRESB  
REAL ESTATE  
★★★★★ 2025

## Green Star

11年連續

## 4 Stars

GRESB 開示評価



# GRESB

## Aレベル

### 最上位8年連續

## CDP評価



B

2023年から参加

## MSCI ESG格付け

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



**CCC B BB BBB A AA AAA**

(2025年11月末時点)

## 環境パフォーマンスデータ\*に対する第三者保証

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

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



## 独立第三者の保証報告書 (2025年6月27日時点)



ESGに関する取組み

## 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。



### 国連グローバル・コンパクト

- 本資産運用会社：2022年3月に署名



スポンサーと連絡署名

### 責任投資原則(PRI)

- 本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of:



### 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、2026年も本取組みを継続します。

#### 募金活動が実施された本投資法人運用物件(2025年11月末時点)

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

実施回数

月あたり寄付金累計額  
(千円)

#### «募金活動ブースにお立寄りいただいた延べ来館者数»



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



# 2026年度の重要課題と関連するSDGs

	重要課題	関連するSDGs	行動計画・目標
環境 E	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	<b>長期目標 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 2035年度までにポートフォリオのスコープ1、スコープ2およびスコープ3合算のGHG総排出量36%削減(2024年度対比)</li> <li>② 2050年までにバリューチェーン(スコープ3)を含むGHG総排出量をネットゼロにする</li> </ul>
	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グリーンに 11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を	<ul style="list-style-type: none"> <li>CASBEE不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得</li> <li>2027年まで環境認証取得カバー率80%(延床面積ベース)以上を維持する</li> </ul>
	テナントとの環境配慮における協働	11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を 17 パートナーシップで目標を達成しよう	<b>2030年までにグリーンリース契約対応100%(一棟貸しを含む。住宅は除く)</b>
	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	8 繁荣がいる経済成長も 17 パートナーシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上</li> <li>従業員エンゲージメント調査の評価向上</li> </ul>
	多様性と機会均等	5 ジェンダー平等を実現しよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする</li> </ul>
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	8 繁荣がいる経済成長も 17 パートナーシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上</li> <li>資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進</li> </ul>
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任つかう責任 17 パートナーシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献</li> <li>商業施設のプロパティマネージャー常駐型運営管理物件における住民参加型プログラムの年一回以上の実施(2025年12月1日時点/対象5物件)</li> </ul>
	建物利用者の満足度、健康と快適性	8 繁榮がいる経済成長も 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
社会 S	情報の管理と活用	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	文書・データ管理の標準化と一元管理体制の構築
	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開示の更なる推進(外部評価の向上)
ガバナンス G			

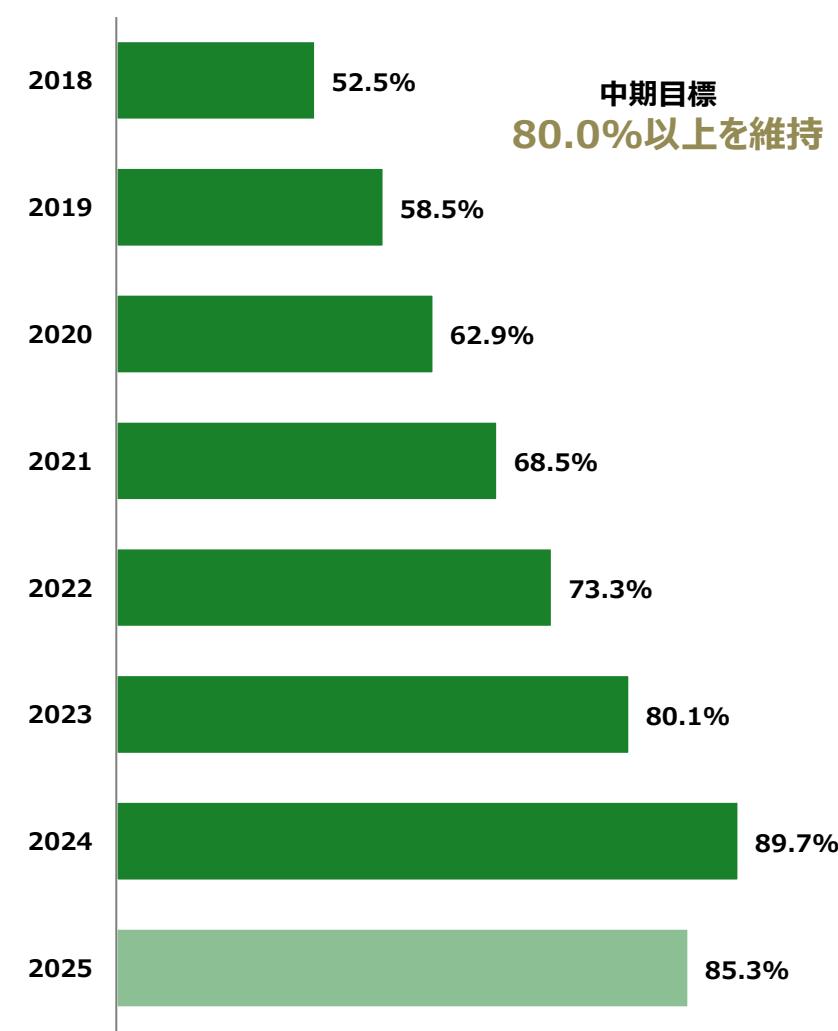


# 気候変動緩和への取組み

## ■ 環境認証取得カバー率

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

		物件数	延床面積	延床面積割合
DBJ Green Building認証	★★★★★	2	58,827.38m <sup>2</sup>	
	★★★★	15	360,219.07m <sup>2</sup>	
	★★★	18	530,782.78m <sup>2</sup>	
	計	35	949,829.23m <sup>2</sup>	42.8%
CASBEE不動産	★★★★★	20	392,574.49m <sup>2</sup>	
	★★★★	23	331,746.96m <sup>2</sup>	
	★★★	2	52,173.43m <sup>2</sup>	
	計	45	776,494.88m <sup>2</sup>	35.0%
BELS	★★★★★	9	75,756.95m <sup>2</sup>	
	★★★★	5	30,593.49m <sup>2</sup>	
	★★★	15	120,471.98m <sup>2</sup>	
	★★	16	260,016.18m <sup>2</sup>	
	計	45	486,838.60m <sup>2</sup>	21.9%
LEED	GOLD	1	5,093.61m <sup>2</sup>	
	計	1	5,093.61m <sup>2</sup>	0.2%
	合計	126	1,485,054.74m <sup>2</sup>	88.6%



注：2025年11月末時点。対象は底地物件を除く126物件。合計は認証を重複して取得している物件数及び床面積を調整して算出。

注：各年12月末時点。

# 想定されるリスク・機会の影響と対応策

(単位：百万円)

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

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

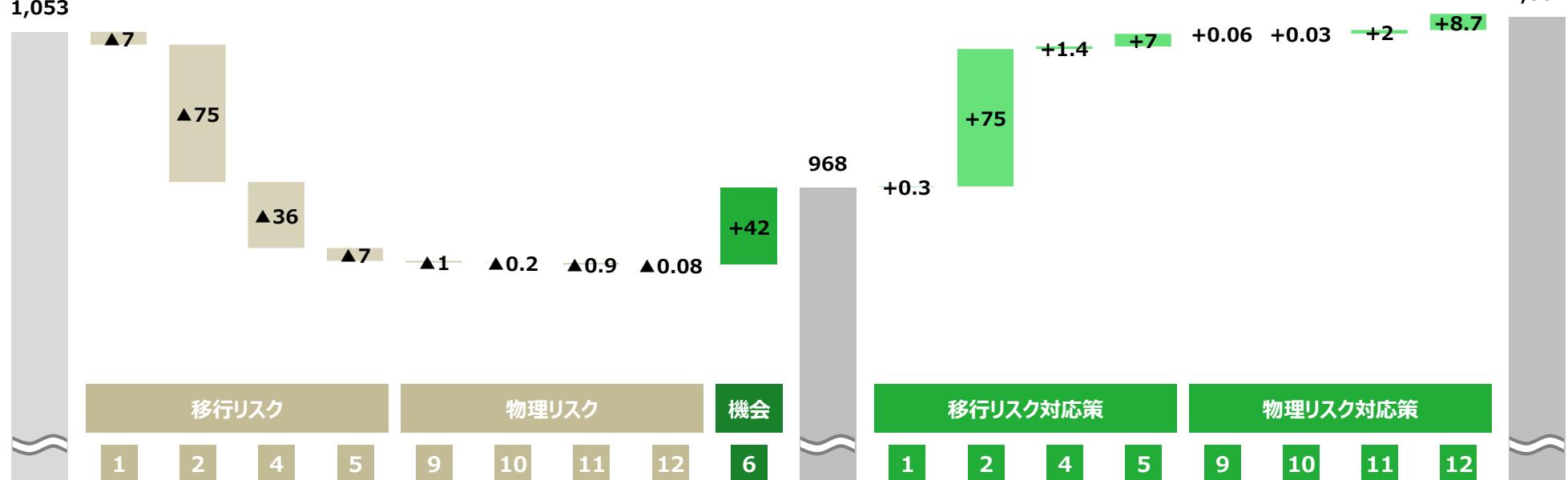
# 2050年の営業利益に与える影響：1.5°Cシナリオ

(億円/年)

1,053

リスク 機会 対応策 営業利益

1,061



対応策実施後営業利益	成り行きの営業利益												移行リスク対応策				物理リスク対応策			
	移行リスク				物理リスク				機会				移行リスク対応策				物理リスク対応策			
	1	2	4	5	9	10	11	12	6	1	2	4	5	9	10	11	12			
施策を講じない場合の成り行きの営業利益	排出量削減の国際的な要求により、運用コスト増加	炭素税等の財務負担増	既存建物への省エネ性能の高い設備導入の義務化に伴う、設備設置費用増等	環境性能が低い建物の需要低下による賃料収入減	洪水による浸水被害による賃料収入減	保有物件の浸水による修繕費増、賃料収入減	消費動向の変化、外出・移動抑制に伴うテナント賃料収入減	ナント賃料収入減	水ストレス地域での運用コスト増加や利用制限	環境認証を取得した建物の稼働率上昇に伴う、賃料増、資産価値増	エネルギー効率の高い設備への更新と省エネルギー技術の導入	グリーンリースの活用による省エネ性能の高い設備導入の促進、費用負担の軽減	内部炭素制度の導入や炭素排出量の削減プロジェクトの実施と炭素オフセットの活用	浸水想定物件における、防潮板等の浸水対策を実施	BCP対応マニュアルの策定・防災訓練等の徹底	環境変化に応じたテナントの入れ替え、用途転換の検討	節水技術の導入と水の再利用システムの開発、地下水の開発、採用			

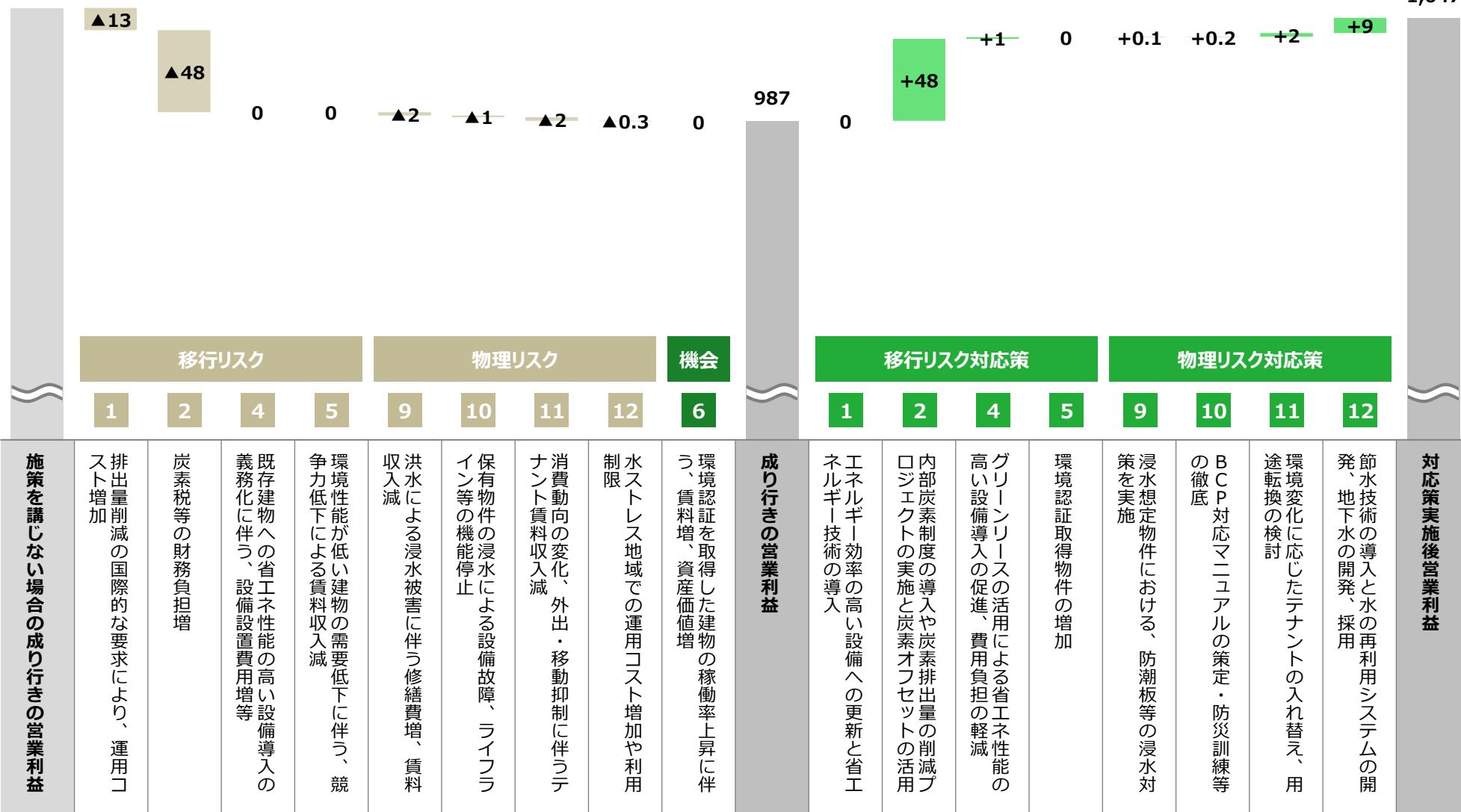
注：営業利益は2050年時点の本投資法人の運用資産総額を想定の上試算。各種レファレンス等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。

## 2050年の営業利益に与える影響：3~4°Cシナリオ

(億円/年)

1,053

■リスク ■機会 ■対応策 ■営業利益



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



# 環境に関する取組みの信頼性・客観性の向上

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



エコアクション21  
認証番号 0014068

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

### 認証取得物件：ポートフォリオ全体 計133物件

(2025年11月末時点。底地物件を除く。)

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



■ 虎ノ門ヒルズ 森タワー



■ シャトレ大手町 S棟・N棟

## ■ ZEB Ready評価の取得

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

一次エネルギー消費量削減率

66%削減



■ 神戸遠矢浜物流センター



この建物のエネルギー消費量 66%削減  
2023年3月16日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

■ KIC狭山日高ディストリビューションセンター 59%削減

■ 吉川物流センター 56%削減

### ZEBとは

Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称。

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

### ZEB Readyとは

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

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



# 水資源の保全・水質改善

## ■ 複数の施設において水と衛生状況の改善に貢献する寄付スキームを採用

- トイレ個室に小型のデジタルサイネージ(VACAN AirKnock Ads(バカン エアーノックアッズ))を設置。
- トイレの利用回数に運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(2025年11月末時点)

■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ その他

■ Luz船橋	■ 天神ルーチエ	■ 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	■ 壱川スクエアビル



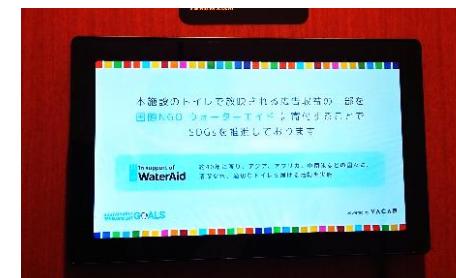
注:広告収入は生物多様性の豊かさの回復に取組む  
公益財団法人「WWFジャパン」、こども食堂の支援  
に取り組む認定NPO法人「全国子ども食堂支援セ  
ンター むすびえ」にも寄付しています。

## ■ 水資源の保全

UURが管理権限を有する物件の  
水使用量原単位を2035年までに

5%削減

(延床面積ベース・2024年度対比)



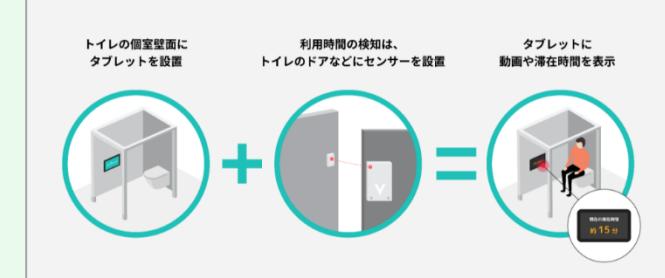
Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告

## デジタルサイネージ広告の仕組み VACAN AirKnock Ads

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

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

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





# 従業員の働きがいの充実を目指して

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

## ■ ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

### 2026年度の重要課題(マテリアリティ)

#### 多様性と機会均等

##### 行動計画・目標

- 男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする

## ■ 人財育成戦略と安定雇用

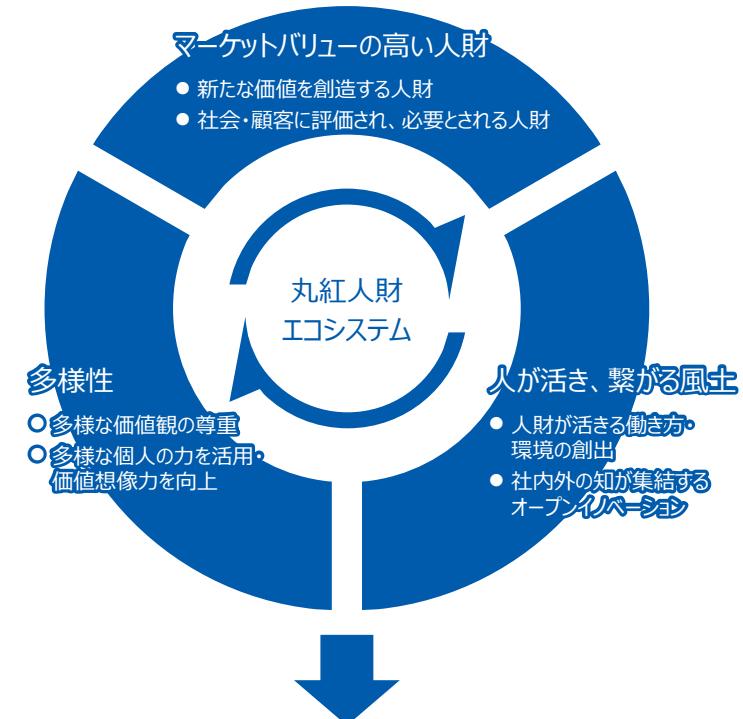
### 2026年度の重要課題(マテリアリティ)

#### 従業員の働きがい・ウェルネスの推進

#### 従業員のパフォーマンスとキャリア開発

##### 行動計画・目標

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

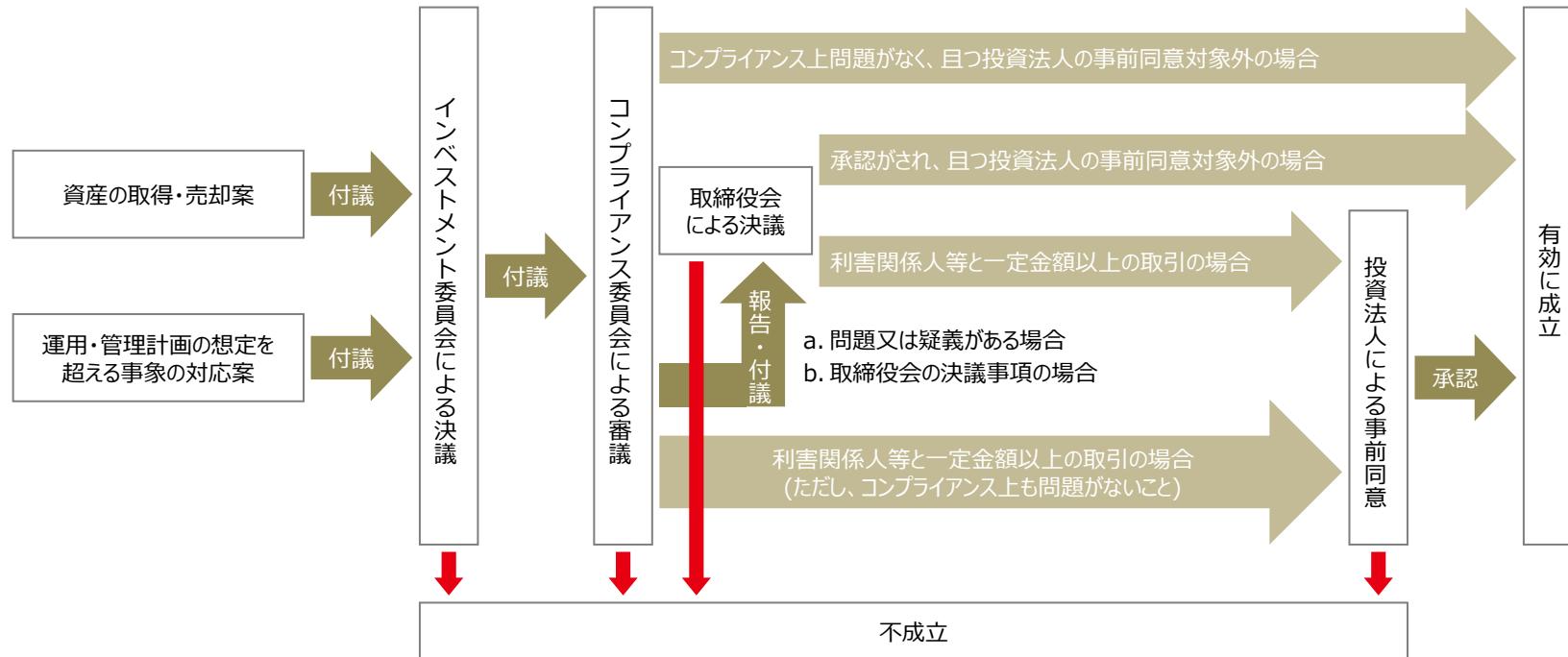




# 内部統制上の意思決定の仕組み

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

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



## インベストメント委員会

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

## コンプライアンス委員会

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



(単位:千円)	ポートフォリオ 合計	A4	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A19	A20
	Luz船橋	天神ルーチエ	テックランド 堺本店	宮前 ショッピング センター (注3)	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 システムブリッジ横浜 (敷地)	アクティオーレ 関内 (注3)	心斎橋OPA 本館	アルボーレ 神宮前	アルボーレ 仙台	
不動産賃貸事業収益	26,958,379	271,504	246,785	113,275		84,601	159,629		299,277	8,051	683,872	57,942	99,658	
賃貸事業収入	24,769,675	205,959	218,706	85,174		79,596	127,118		299,277	8,031	682,873	54,137	90,026	
その他賃貸事業収入	2,188,703	65,545	28,078	28,100		5,004	32,510		-	20	999	3,805	9,631	
不動産賃貸事業費用	11,845,638	166,624	104,430	64,699		28,416	117,518		39,339	3,834	183,595	14,110	45,249	
公租公課	2,466,490	10,439	28,699	6,620		4,171	13,554		34,936	490	105,056	4,056	8,346	
諸経費	5,563,688	98,300	50,440	35,459	(注1)	15,162	78,523	(注1)	3,960	1,235	9,787	6,981	20,482	
外注委託費	1,987,604	41,160	16,828	10,952		7,317	15,780		288	884	3,321	3,049	6,127	
水道光熱費	2,090,468	49,195	26,640	23,678					72	16	958	43	131	
損害保険料	67,254	525	244	185		6,289	31,832		-	335	3,737	314	2,764	
修繕費	959,276	3,153	6,261	219		1,483	3,362		3,600	-	1,770	31	2,612	
その他賃貸事業費用	459,084	4,266	465	424		9,082	25,440		441	2,107	68,751	3,072	16,420	
減価償却費	3,815,459	57,883	25,289	22,620										
不動産賃貸事業利益	15,112,740	104,880	142,355	80,871	48,575	39,253	56,184	42,110	96,742	259,938	4,217	500,277	43,832	54,408
減価償却費控除前利益 (NOI)	18,928,200	162,763	167,644	95,884	71,195	52,979	65,267	67,551	125,637	260,380	6,325	569,028	46,904	70,829
資本の支出額	2,260,833	38,988	12,139	-	-	-	-	103,016	13,000	-	-	5,182	430	-
稼働率 (2025年11月末時点)	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	63.2%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.38%	6.24%	5.14%	5.96%	-	5.18%	3.46%	3.29%	5.85%	4.36%	-	4.98%	5.92%	5.45%

(単位:千円)	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A34	A35	A36
	モラージュ柏	CiNA CiNA 尾張旭	横浜狩場 ショッピング センター	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	横浜青葉 ショッピングセンター (敷地)	ヤマダ電機 テックランド 青葉店 (敷地)	ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺	家電住まい館 YAMADA 松戸本店	Luz福岡天神	鳴海ショッピング センター (敷地)	ライフ西九条店 (敷地)	ライフ玉造店 (敷地)	グランベル銀座 ビル
不動産賃貸事業収益	701,818			160,733	130,696					245,493				79,561
賃貸事業収入	523,728			133,298	97,441					222,604				76,348
その他賃貸事業収入	178,089			27,434	33,254					22,889				3,212
不動産賃貸事業費用	541,810			67,566	80,194					168,659				33,641
公租公課	52,298			8,890	6,306					34,824				1,101
諸経費	403,200	(注1)	(注1)	38,676	37,780	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	73,274	(注1)	(注1)	(注1)	29,045
外注委託費	128,716			12,602	11,431					31,131				4,354
水道光熱費	120,590			12,752	20,785					24,169				3,169
損害保険料	1,375			180	156					461				76
修繕費	52,964			4,585	317					11,108				527
その他賃貸事業費用	99,553			8,554	5,090					6,404				20,916
減価償却費	86,310			19,999	36,107					60,559				3,493
不動産賃貸事業利益	160,008	135,339	44,737	93,166	50,501	73,621	63,542	570,225	161,256	76,834	157,244	43,835	49,110	45,919
減価償却費控除前利益 (NOI)	246,318	181,672	58,357	113,166	86,609	73,621	63,542	643,051	192,887	137,394	157,244	43,835	49,110	49,413
資本の支出額	36,872	34,441	-	570	691	-	-	64,787	-	85,943	-	-	-	-
稼働率 (2025年11月末時点)	99.0%	100.0%	100.0%	98.5%	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.98%	7.49%	4.66%	4.43%	5.16%	5.65%	5.89%	4.58%	7.47%	6.30%	4.85%	4.97%	5.21%	3.76%



(単位:千円)	A38	A39	A40	A41	A42	A43	A44	A45	A46	A47	商業施設 計	B1	B3	B4
	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 おおつかの森	ガリバー八王子 みなみ野店	東松戸 ショッピングセンター	モレラ岐阜	新潟錦町 ショッピングセンター (敷地)		T&G浜松町 ビル	福岡 アーセン ビル	麹町センター プレイス
不動産賃貸事業収益	330,465	75,247	428,764		329,781	111,935		88,912		67,381	6,898,456	86,255	130,722	98,346
賃貸事業収入	252,022	68,510	353,737		281,284	102,792		67,358		67,381	6,220,478	76,983	121,138	93,965
その他賃貸事業収入	78,442	6,736	75,026		48,497	9,143		21,553		-	677,977	9,271	9,583	4,381
不動産賃貸事業費用	247,065	29,009	334,336		128,969	35,723		43,317		4,120	2,967,678	46,599	53,642	51,145
公租公課	27,952	768	35,497		43,658	14,331		3,298		-	629,543	11,453	9,426	15,457
諸経費	178,015	22,876	245,773	(注1)	76,214	14,878	(注1)	31,317	(注1)	4,120	1,540,816	16,887	22,544	20,413
外注委託費	74,361	4,353	124,291		17,509	4,541		4,855		420	546,834	5,695	9,321	9,268
水道光熱費	74,402	6,656	63,813		53,510	8,756		24,451			552,155	7,304	10,369	6,551
損害保険料	641	56	764		304	161		110		61	11,355	199	284	302
修繕費	10,582	2,605	50,669		4,835	1,225		901		-	214,502	3,688	1,337	2,478
その他賃貸事業費用	18,027	9,205	6,233		54	193		1,000		3,639	215,969	-	1,232	1,811
減価償却費	41,097	5,364	53,064		9,095	6,513		8,701		-	797,317	18,257	21,672	15,274
不動産賃貸事業利益	83,399	46,237	94,427	55,894	200,812	76,211	32,966	45,594	32,976	63,260	3,930,777	39,656	77,079	47,201
減価償却費控除前利益 (NOI)	124,497	51,602	147,492	60,363	209,908	82,725	33,304	54,296	42,022	63,260	4,728,095	57,913	98,752	62,476
資本の支出額	10,418	2,552	30,024	1,135	9,311	1,636	-	-	2,509	-	453,651	5,085	2,189	799
稼働率 (2025年11月末時点)	98.2%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.31%	3.43%	3.17%	6.88%	3.45%	4.34%	4.43%	4.92%	4.33%	4.02%	4.92%	5.12%	9.47%	5.30%

(単位:千円)	B6	B8	B9	B11	B13	B14	B17	B18	B20	B22	B25	B26	B27	B29
	新大阪 セントラルタワー ビル	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	パシフィック マーカス新宿 パークサイド	パシフィック マーカス月島	パシフィック マーカス横浜 イースト	赤坂氷川ビル	パシフィック マーカス 渋谷公園通り	パシフィック マーカス 赤坂見附	パシフィック マーカス 新横浜	パシフィック マーカス 赤坂見附	浜松町 262ビル	リーラ ヒジリカ	大塚HTビル
不動産賃貸事業収益	1,134,005	164,733	181,621	394,445	174,722	299,059	111,110	84,000	62,111	74,746	363,467	235,472	126,890	60,452
賃貸事業収入	995,112	149,960	164,884	367,521	157,284	268,919	108,456	84,000	55,458	65,805	323,265	208,060	119,006	51,798
その他賃貸事業収入	138,893	14,772	16,737	26,924	17,437	30,139	2,654	-	6,653	8,941	40,202	27,411	7,884	8,653
不動産賃貸事業費用	638,208	97,018	74,910	180,646	131,529	146,537	48,061	16,585	28,433	40,992	163,941	103,813	52,341	29,606
公租公課	95,132	14,338	10,946	44,638	22,590	22,067	13,377	4,403	7,705	6,186	27,810	18,416	14,283	2,130
諸経費	321,788	44,182	38,384	71,187	69,653	60,044	23,186	2,535	13,094	17,016	104,664	50,251	25,834	19,965
外注委託費	119,967	15,994	18,193	30,992	25,718	25,683	5,907	2,349	4,389	6,917	21,204	20,714	14,242	5,130
水道光熱費	156,637	16,113	16,100	29,229	17,796	27,572	4,872	-	4,980	6,858	33,790	17,597	5,273	6,729
損害保険料	2,719	496	291	754	567	699	180	70	81	188	499	341	224	108
修繕費	34,226	10,367	3,513	6,994	23,408	3,187	11,494	115	523	2,966	44,745	10,214	5,919	2,539
その他賃貸事業費用	8,237	1,210	284	3,216	2,161	2,902	732	-	3,119	85	4,423	1,384	174	5,456
減価償却費	221,286	38,498	25,580	64,820	39,286	64,425	11,497	9,646	7,633	17,789	31,466	35,145	12,222	7,511
不動産賃貸事業利益	495,796	67,714	106,710	213,799	43,192	152,521	63,048	67,414	33,677	33,754	199,526	131,659	74,549	30,845
減価償却費控除前利益 (NOI)	717,083	106,212	132,291	278,619	82,478	216,947	74,545	77,060	41,311	51,543	230,993	166,804	86,772	38,356
資本の支出額	177,751	2,673	8,895	18,881	80,230	167,006	597	-	3,825	1,299	67,402	6,084	4,367	2,075
稼働率 (2025年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	69.3%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	89.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.96%	2.49%	6.28%	4.59%	2.71%	6.14%	4.52%	5.98%	3.73%	6.01%	4.66%	4.86%	6.29%	6.60%



(単位:千円)	B30	B31	B32	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45
	パシフィック マーケット新宿 サウスゲート	パシフィック マーケット西梅田	パシフィック マーケット肥後橋	パシフィック マーケット 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	グラニスクエア 新栄	グラニスクエア 名駅南	芝520ビル	広瀬通SEビル	SS30	LOOP-X・M
不動産賃貸事業収益	104,437	316,194	190,041	134,817	64,090	388,128	126,793	104,077	95,380	100,807	126,137	233,917	1,237,022	526,423
賃貸事業収入	96,467	255,859	172,047	124,507	55,668	335,198	112,906	93,823	87,279	93,100	117,599	197,509	1,107,797	476,369
その他賃貸事業収入	7,969	60,334	17,993	10,309	8,421	52,930	13,886	10,254	8,100	7,707	8,537	36,408	129,224	50,053
不動産賃貸事業費用	27,194	187,277	85,491	58,219	38,102	191,722	52,702	41,629	55,302	45,394	44,486	111,414	772,650	287,723
公租公課	7,041	30,782	21,461	9,461	5,279	34,594	12,532	7,049	8,041	9,154	9,436	15,172	136,137	46,611
諸経費	12,175	95,393	30,738	28,489	22,634	108,598	24,145	27,440	24,486	19,754	22,969	70,836	467,200	185,813
外注委託費	4,450	38,613	10,572	13,237	10,873	43,079	7,957	9,794	9,357	8,793	10,561	21,853	151,574	74,115
水道光熱費	5,941	40,899	17,770	11,061	10,023	47,241	11,424	6,612	9,789	8,930	8,159	36,664	187,226	54,513
損害保険料	96	713	358	238	136	1,095	290	160	266	276	235	524	5,409	1,406
修繕費	1,040	8,127	1,654	3,299	811	8,545	4,226	10,345	4,858	1,611	3,946	11,622	112,432	26,381
その他賃貸事業費用	646	7,039	382	653	788	8,636	247	528	213	141	66	171	10,556	29,396
減価償却費	7,977	61,101	33,291	20,268	10,188	48,529	16,023	7,139	22,774	16,485	12,080	25,406	169,312	55,298
不動産賃貸事業利益	77,243	128,916	104,549	76,597	25,988	196,406	74,090	62,448	40,077	55,413	81,650	122,502	464,372	238,700
減価償却費控除前利益 (NOI)	85,220	190,017	137,841	96,866	36,176	244,936	90,114	69,588	62,852	71,899	93,731	147,908	633,684	293,998
資本の支出額	6,539	8,844	2,608	65,255	24,021	57,299	7,086	2,256	874	4,804	16,894	3,796	71,961	51,004
稼働率 (2025年11月末時点)	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	97.4%	90.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.8%	100.0%	99.7%
修正NOI利回り	6.91%	5.52%	6.02%	10.79%	7.31%	5.14%	8.56%	6.03%	8.47%	11.75%	8.90%	8.19%	6.94%	5.24%

(単位:千円)	B46	B47	B48	B49	B50	B51	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
	虎ノ門ヒルズ 森タワー	虎ノ門P Fビル	UUR京橋 イーストビル	飯田橋ブロード	大阪ベイタワー	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	M Zビル	ホテル ルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇	UUR四谷 三丁目ビル	四谷213ビル	
不動産賃貸事業収益		124,784	170,844	213,855	1,196,777		9,617,331	777,309	57,000	137,319	158,890		284,576	199,576
賃貸事業収入		117,748	161,990	208,286	993,289		8,594,575	772,650	57,000	137,319	135,428		284,198	180,744
その他賃貸事業収入		7,035	8,854	5,568	203,487		1,022,756	4,658	-	-	23,462		378	18,832
不動産賃貸事業費用		37,836	45,599	77,499	718,309		4,925,380	288,789	15,286	71,788	62,072		53,660	67,422
公租公課		12,096	11,449	13,952	137,894		899,012	100,659	7,999	9,196	11,239		22,789	19,004
諸経費	(注1)	21,762	21,800	49,513	465,342	(注1)	2,691,846	66,430	688	28,586	28,685	(注1)	3,217	27,821
外注委託費		8,557	9,105	41,285	146,835		1,023,768	31,093	540	7,722	8,087		1,920	9,161
水道光熱費		7,658	9,842	5,170	252,011		1,101,814	6,752	-	1,997	20,243		378	17,181
損害保険料		232	202	216	4,740		25,418	3,038	148	311	353		337	407
修繕費		5,197	2,314	886	37,241		417,405	25,401	-	6,525	-		581	920
その他賃貸事業費用		115	336	1,955	24,512		123,439	143	-	12,028	-		-	150
減価償却費		3,977	12,348	14,032	115,072		1,334,521	121,699	6,598	34,005	22,147		27,653	20,596
不動産賃貸事業利益	131,122	86,948	125,245	136,356	478,468	106,702	4,691,951	488,519	41,713	65,531	96,818	208,687	230,915	132,153
減価償却費控除前利益 (NOI)	154,501	90,925	137,594	150,389	593,540	124,518	6,026,472	610,219	48,311	99,536	118,966	258,885	258,569	152,750
資本の支出額	-	300	7,147	5,508	96,762	-	982,132	17,712	-	11,772	-	5,409	-	299
稼働率 (2025年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	3.08%	5.28%	3.77%	4.74%	4.49%	2.94%	5.24%	5.76%	5.12%	5.22%	5.03%	6.74%	12.28%	6.07%



(単位:千円)	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16	C17	C18	C19	C20	C21	C22
	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	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 ヒューリット 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	博多祇園 開発用地
不動産賃貸事業収益	267,588						932,140	228,401						
賃貸事業収入	267,588						711,325	228,401						
その他賃貸事業収入	-						220,814	-						
不動産賃貸事業費用	52,846						657,828	29,635						
公租公課	20,917						94,346	10,078						
諸経費	9,933	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	368,402	5,412	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)
外注委託費	1,538						80,132	977						
水道光熱費							241,139	-						
損害保険料	223						4,718	215						
修繕費	7,445						38,090	1,956						
その他賃貸事業費用	726						4,321	2,262						
減価償却費	21,994						195,079	14,144						
不動産賃貸事業利益	214,742	55,096	54,369	21,704	467,410	81,031	274,311	198,765	83,153	249,802	100,897	118,582	43,459	
減価償却費控除前利益 (NOI)	236,736	62,456	62,879	25,269	655,665	202,988	469,391	212,910	100,542	333,824	123,875	142,672	48,283	
資本の支出額	15,241	-	-	-	26,846	21,131	256,365	391	3,343	81,748	3,309	-	422	
稼働率 (2025年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
修正NOI利回り	10.52%	4.69%	5.94%	6.77%	6.54%	2.31%	5.64%	14.16%	4.50%	4.92%	5.84%	5.93%	4.79%	

(単位:千円)	C23	C24	C25	ホテル 計	D1	D4	D6	D9	D10	D15	D17	D18	D19	D21
	ランドホテル広島 プレステージ	ザ・ビーお茶の水	スマイルホテル プレミアム大阪本町		T&G東池袋 マンション	駒沢コート	UURコート 芝大門	アブリーレ 新青木一番館	UURコート 札幌北三条	クリオ文京 小川石	グランルージュ栄Ⅱ	M A仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	パークサイト 泉
不動産賃貸事業収益				5,863,473	73,528	55,698	33,000		53,200	111,922	35,948	178,222	46,616	28,973
賃貸事業収入				5,595,224	69,680	55,698	33,000		53,121	108,129	35,379	163,203	46,085	28,919
その他賃貸事業収入				268,248	3,848	-	-		78	3,793	568	15,018	530	53
不動産賃貸事業費用				2,293,827	32,465	17,025	8,405		24,405	38,029	14,984	80,253	19,262	12,733
公租公課				510,812	2,901	4,255	1,936		4,893	5,426	2,726	9,891	3,087	1,647
諸経費				745,669	13,929	6,398	967		7,169	16,771	4,716	42,788	7,828	5,036
外注委託費				218,576	6,541	604	330		2,116	6,352	1,094	11,902	2,830	1,922
水道光熱費				287,693	994	-	-		1,484	-	-	10,441	850	664
損害保険料				19,503	177	149	86		135	215	127	346	128	95
修繕費				157,393	5,174	5,644	401		3,212	9,553	3,053	4,879	3,663	1,722
その他賃貸事業費用				62,502	1,042	-	150		220	649	440	15,218	355	632
減価償却費				1,037,344	15,633	6,370	5,500		12,342	15,831	7,541	27,574	8,346	6,049
不動産賃貸事業利益	57,303	54,832	234,069	3,569,646	41,063	38,672	24,594	77,684	28,794	73,892	20,964	97,968	27,353	16,240
減価償却費控除前利益 (NOI)	71,610	58,661	256,212	4,606,991	56,696	45,043	30,095	104,750	41,136	89,724	28,505	125,542	35,700	22,289
資本の支出額	-	509	487	444,991	6,982	-	7,431	-	28,272	2,002	396	4,230	534	1,031
稼働率 (2025年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	96.8%	100.0%	95.6%
修正NOI利回り	5.54%	4.74%	6.60%	5.76%	5.60%	5.35%	5.11%	6.89%	6.42%	5.65%	4.37%	7.28%	4.83%	4.94%



(単位:千円)	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35
	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町	UURコート札幌 南三条 プレミアタワー	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	コートブランシエ A P	UURコート 茨木東中条	アムール横浜
不動産賃貸事業収益	52,782	126,472	111,342	56,823	207,273	119,372	46,533	116,559	106,402	54,043	42,692	35,610	51,032	42,031
賃貸事業収入	52,782	119,947	104,366	55,219	199,865	90,773	44,685	114,842	101,783	51,127	41,101	33,965	48,906	39,590
その他賃貸事業収入	-	6,525	6,975	1,604	7,407	28,599	1,848	1,717	4,619	2,916	1,590	1,645	2,126	2,441
不動産賃貸事業費用	19,681	57,991	54,138	28,409	76,796	42,468	17,329	88,268	39,214	17,488	15,421	16,041	20,175	14,267
公租公課	3,933	6,016	8,002	3,606	11,054	7,287	3,372	10,657	5,938	2,816	3,222	1,832	3,894	2,204
諸経費	6,434	24,687	24,282	14,644	41,106	19,487	8,086	48,529	16,396	9,150	7,244	9,666	10,487	7,353
外注委託費	4,036	12,223	7,918	4,239	15,093	8,445	3,848	6,392	7,935	4,732	4,201	2,908	3,409	2,728
水道光熱費	-	1,948	6,255	755	1,607	1,399	472	1,381	2,184	878	1,004	304	378	557
損害保険料	173	340	291	130	566	318	118	526	304	145	87	53	128	77
修繕費	1,653	7,655	5,479	6,992	20,021	9,205	2,642	38,032	3,800	2,366	1,705	4,831	5,891	2,810
その他賃貸事業費用	571	2,519	4,338	2,525	3,817	117	1,005	2,196	2,171	1,027	245	1,569	680	1,180
減価償却費	9,312	27,288	21,853	10,158	24,635	15,693	5,870	29,081	16,879	5,521	4,954	4,542	5,793	4,708
不動産賃貸事業利益	33,101	68,481	57,203	28,414	130,476	76,904	29,204	28,291	67,188	36,555	27,270	19,569	30,857	27,764
減価償却費控除前利益 (NOI)	42,414	95,769	79,056	38,573	155,112	92,597	35,074	57,373	84,067	42,077	32,224	24,111	36,650	32,472
資本の支出額	164	2,329	16,864	2,547	21,643	71,536	4,425	2,592	25,758	-	603	4,119	1,590	709
稼働率 (2025年11月末時点)	100.0%	98.7%	96.3%	97.7%	97.2%	100.0%	98.0%	93.5%	96.9%	98.8%	95.7%	97.6%	96.6%	100.0%
修正NOI利回り	5.39%	6.59%	7.69%	5.58%	6.01%	6.77%	5.38%	3.37%	6.21%	4.24%	4.46%	3.79%	4.39%	4.13%

(単位:千円)	D36	住居 計	E1	E3	E4	E5	E6	E8	E9	E11	E12	E13	E14	E15
	グランルージュ城東	リリカラ 東北支店	壺川 スクエアビル	ザブレイス オブトウキヨウ	ロジティクス 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	武藏村山 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 (注3)	
不動産賃貸事業収益	52,901	1,952,950		368,911										
賃貸事業収入	50,967	1,857,107		304,457										
その他賃貸事業収入	1,934	95,843		64,453										
不動産賃貸事業費用	16,487	808,025		155,443										
公租公課	3,978	122,856		19,899										
諸経費	6,418	360,527	(注1)	98,235	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	3,046	125,432		29,112										
水道光熱費	485	34,048		62,160										
損害保険料	115	5,207		921										
修繕費	1,684	152,077		1,945										
その他賃貸事業費用	1,086	43,761		4,095										
減価償却費	6,091	324,641		37,308										
不動産賃貸事業利益	36,413	1,144,925	34,919	213,467	102,040	212,603	329,172	64,398	154,447	55,763	37,602	42,302	156,618	8,917
減価償却費控除前利益 (NOI)	42,504	1,469,566	61,327	250,776	140,039	257,089	344,484	79,471	179,199	67,584	49,657	48,810	156,618	10,195
資本の支出額	6,392	212,160	3,522	2,278	5,214	9,810	-	205	-	731	-	-	-	-
稼働率 (2025年11月末時点)	99.1%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
修正NOI利回り	4.83%	5.60%	5.97%	12.05%	7.98%	5.38%	8.59%	6.20%	4.73%	5.20%	5.05%	5.41%	4.73%	-



(単位：千円)	E16	E17	E18	E19	E20	E21	E22	E23	E24	E25	その他 計	ポートフォリオ 共通 (注4)
不動産賃貸事業収益											2,626,166	-
賃貸事業収入											2,502,289	-
その他賃貸事業収入											123,877	-
不動産賃貸事業費用											698,232	152,494
公租公課											151,770	152,494
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	224,826	-						
外注委託費											72,993	-
水道光熱費											114,755	-
損害保険料											5,768	-
修繕費											17,897	-
その他賃貸事業費用											13,412	-
減価償却費											321,634	-
不動産賃貸事業利益	43,577	48,745	65,162	38,350	33,494	78,080	23,772	116,668	24,675	43,151	1,927,934	-152,494
減価償却費控除前利益 (NOI)	52,321	57,724	75,472	46,833	43,549	89,960	29,115	126,319	28,327	54,689	2,249,569	-152,494
資本的支出額	2,150	971	1,462	23,868	-	-	117,682	-	-	-	167,896	-
稼働率 (2025年11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	8.03%	4.91%	4.62%	4.86%	6.10%	4.03%	4.93%	4.10%	4.61%	4.22%	5.95%	-

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

(注2) 本投資法人は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として、2023年7月31日付で本物件を取得しました。なお、賃貸用不動産(建物部分)の竣工は2026年夏頃を予定しており、当期末時点において不動産賃貸事業等に供されていないため、記載すべき事項がありません。

(注3) 第44期中に売却済です。

(注4) 「ポートフォリオ共通」には、特定の物件の費用として帰属させることが困難なものを計上しています。定常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。



(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43期末 (2025/5/31)				第44期末 (2025/11/30)				第44期末と第43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	還元利回り	含み損益	変化幅	
						(4)-②	(4)/②-1			(4)-②	(4)/②-1							
	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	3,884	6,430	5.0%	+2,545	3,865	6,430	5.0%	+2,564	±0	±0%	±0%	+18	不動研
	A6	天神ルーチエ	5	06/04/14	6,500	6,143	7,420	3.9%	+1,276	6,130	7,540	3.8%	+1,409	+120	+1.6%	▲0.1%	+133	日土地
	A7	テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,576	3,940	4.8%	+1,363	2,561	3,930	4.8%	+1,368	▲10	▲0.3%	±0%	+5	不動研
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	4,582	5,150	4.7%	+567	-	-	-	-	▲5,150	-	▲4.7%	▲567	不動研
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,280	2,020	5.1%	+739	1,266	2,020	5.1%	+753	±0	±0%	±0%	+13	不動研
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,499	3,580	3.7%	+80	3,490	3,630	3.7%	+139	+50	+1.4%	±0%	+59	不動研
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,204	5,260	4.2%	+1,055	4,282	5,450	4.2%	+1,167	+190	+3.6%	±0%	+112	不動研
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	2,862	3,960	6.0%	+1,097	2,846	3,960	6.0%	+1,113	±0	±0%	±0%	+15	不動研
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	9	08/02/18	11,904	12,455	11,600	4.6%	▲855	12,454	11,600	4.6%	▲854	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	A14	アクティオーレ閑内	10	08/06/30	2,410	2,115	1,960	4.1%	▲155	-	-	-	-	▲1,960	-	▲4.1%	+155	不動研
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	21,516	25,000	4.0%	+3,483	21,453	25,000	4.0%	+3,546	±0	±0%	±0%	+62	不動研
	A19	アルボーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,519	2,840	3.1%	+1,320	1,516	2,840	3.1%	+1,323	±0	±0%	±0%	+2	不動研
	A20	アルボーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,263	3,080	4.1%	+816	2,246	3,080	4.1%	+833	±0	±0%	±0%	+16	不動研
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,708	10,500	5.1%	+3,791	6,648	10,500	5.1%	+3,851	±0	±0%	±0%	+59	不動研
	A23	CiiNA CiiNA尾張旭	15	10/12/01	4,840	3,642	4,940	6.6%	+1,297	3,630	4,940	6.6%	+1,309	±0	±0%	±0%	+11	不動研
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	1,921	2,410	4.7%	+488	1,908	2,410	4.7%	+501	±0	±0%	±0%	+13	不動研
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,539	5,910	3.5%	+1,370	4,520	6,000	3.5%	+1,479	+90	+1.5%	±0%	+109	不動研
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,531	4,250	4.1%	+1,718	2,496	4,270	4.1%	+1,773	+20	+0.5%	±0%	+55	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	3,550	4.2%	+809	2,740	3,590	4.1%	+849	+40	+1.1%	▲0.1%	+40	不動研
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	17	12/05/18	2,150	2,270	3,320	4.1%	+1,049	2,270	3,420	4.0%	+1,149	+100	+3.0%	▲0.1%	+100	不動研
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	25,487	35,300	3.5%	+9,812	25,479	35,300	3.5%	+9,820	±0	±0%	±0%	+8	不動研
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,359	7,090	5.4%	+2,730	4,327	7,090	5.4%	+2,762	±0	±0%	±0%	+31	不動研
	A31	Luz福岡天神	20	13/11/29	4,350	5,379	7,540	3.4%	+2,160	5,404	7,590	3.4%	+2,185	+50	+0.7%	±0%	+24	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	7,370	4.6%	+519	6,850	7,370	4.6%	+519	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A34	ライフ西九条店（敷地）	23	15/03/02	1,760	1,842	2,190	4.2%	+347	1,842	2,190	4.2%	+347	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A35	ライフエコ店（敷地）	23	15/03/02	1,880	1,967	2,210	4.2%	+242	1,967	2,210	4.2%	+242	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,664	2,750	3.1%	+85	2,660	2,750	3.1%	+89	±0	±0%	±0%	+3	不動研
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	4,126	4,800	4.8%	+673	4,095	5,310	4.7%	+1,214	+510	+10.6%	▲0.1%	+540	谷澤
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,184	2,950	3.4%	▲234	3,181	2,830	3.4%	▲351	▲120	▲4.1%	±0%	▲117	谷澤
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,839	9,640	4.1%	▲199	9,816	9,750	4.1%	▲66	+110	+1.1%	±0%	+133	谷澤
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,779	1,960	5.4%	+180	1,776	1,960	5.4%	+183	±0	±0%	±0%	+3	谷澤
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,198	11,900	4.1%	▲298	12,199	11,800	4.1%	▲399	▲100	▲0.8%	±0%	▲100	谷澤
	A43	LEVENおおたかの森	36	21/06/30	3,800	3,808	3,910	4.0%	+101	3,803	3,880	4.0%	+76	▲30	▲0.8%	±0%	▲25	谷澤
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	38	22/06/30	1,500	1,581	1,640	4.1%	+58	1,581	1,640	4.1%	+58	±0	±0%	±0%	±0	不動研
	A45	東松戸ショッピングセンター	40	23/06/01	2,200	2,198	2,340	4.8%	+141	2,189	2,340	4.8%	+150	±0	±0%	±0%	+8	不動研
	A46	モレラ岐阜	43	25/01/31	1,800	1,894	1,920	4.9%	+25	1,888	1,960	4.9%	+71	+40	+2.1%	±0%	+46	不動研
	A47	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	43	25/02/28	2,720	2,903	2,806	3.5%	▲97	2,906	2,804	3.5%	▲102	▲2	▲0.1%	±0%	▲4	不動研



(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43期末 (2025/5/31)				第44期末 (2025/11/30)				第44期末と第43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	還元利回り	含み損益	変化幅	
						(4)-②	(4)/②-1			(4)-②	(4)/②-1							
オフィスビル	B1	T & G 浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,023	2,890	3.4%	+866	2,010	2,890	3.4%	+879	±0	±0%	±0%	+13	谷澤
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,470	3,360	4.7%	+1,889	1,451	3,360	4.7%	+1,908	±0	±0%	±0%	+19	不動研
	B4	麹町センタープレイス	1	04/03/29	2,350	2,338	3,200	3.0%	+861	2,323	3,200	3.0%	+876	±0	±0%	±0%	+14	不動研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	22,707	30,300	4.5%	+7,592	22,669	30,500	4.5%	+7,830	+200	+0.7%	±0%	+237	日土地
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,113	6,470	3.8%	▲1,643	8,076	6,470	3.8%	▲1,606	±0	±0%	±0%	+36	不動研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	3,851	6,380	3.6%	+2,528	3,834	6,380	3.6%	+2,545	±0	±0%	±0%	+16	不動研
	B11	パシフィックマーケス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	11,166	15,800	3.3%	+4,633	11,120	15,800	3.3%	+4,679	±0	±0%	±0%	+46	不動研
	B13	パシフィックマーケス月島	15	10/12/01	6,080	5,584	7,040	3.9%	+1,455	5,629	7,330	3.9%	+1,700	+290	+4.1%	±0%	+244	不動研
	B14	パシフィックマーケス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,005	8,310	4.2%	+2,304	6,106	8,480	4.2%	+2,373	+170	+2.0%	±0%	+68	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,082	4,140	3.6%	+1,057	3,071	4,310	3.6%	+1,238	+170	+4.1%	±0%	+180	不動研
	B18	パシフィックマーケス渋谷公園通り	15	10/12/01	2,570	2,371	3,450	4.2%	+1,078	2,361	3,450	4.2%	+1,088	±0	±0%	±0%	+9	不動研
	B20	パシフィックマーケス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,099	2,650	3.3%	+550	2,095	2,700	3.3%	+604	+50	+1.9%	±0%	+54	不動研
	B22	パシフィックマーケス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,411	1,770	4.5%	+358	1,394	1,770	4.5%	+375	±0	±0%	±0%	+16	谷澤
	B25	パシフィックマーケス川崎	15	10/12/01	9,890	8,720	13,000	3.7%	+4,279	8,756	13,300	3.7%	+4,543	+300	+2.3%	±0%	+264	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,118	8,300	3.4%	+2,181	6,089	8,560	3.4%	+2,470	+260	+3.1%	±0%	+289	不動研
	B27	リースセンターハ	15	10/12/01	2,750	2,558	3,990	3.8%	+1,431	2,550	3,990	3.8%	+1,439	±0	±0%	±0%	+7	不動研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,009	1,300	4.6%	+290	1,003	1,300	4.6%	+296	±0	±0%	±0%	+5	不動研
	B30	パシフィックマーケス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,422	4,170	3.3%	+1,747	2,421	4,430	3.3%	+2,008	+260	+6.2%	±0%	+261	不動研
	B31	パシフィックマーケス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,409	7,990	3.7%	+1,580	6,357	7,930	3.7%	+1,572	▲60	▲0.8%	±0%	▲7	谷澤
	B32	パシフィックマーケス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,269	6,050	3.8%	+1,780	4,229	6,190	3.8%	+1,960	+140	+2.3%	±0%	+179	谷澤
	B35	パシフィックマーケス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,613	2,900	5.0%	+1,286	1,640	2,900	5.0%	+1,259	±0	±0%	±0%	▲26	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	799	877	5.6%	+77	813	888	5.6%	+74	+11	+1.3%	±0%	▲2	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,165	12,400	4.5%	+5,234	7,174	12,400	4.5%	+5,225	±0	±0%	±0%	▲8	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	1,958	3,350	3.9%	+1,391	1,949	3,350	3.9%	+1,400	±0	±0%	±0%	+8	不動研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,182	3,280	3.5%	+1,097	2,177	3,310	3.5%	+1,132	+30	+0.9%	±0%	+34	不動研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,142	2,020	4.6%	+877	1,120	2,030	4.6%	+909	+10	+0.5%	±0%	+31	不動研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	996	2,780	4.1%	+1,783	984	2,780	4.1%	+1,795	±0	±0%	±0%	+11	不動研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,073	4,170	3.4%	+2,096	2,078	4,180	3.4%	+2,101	+10	+0.2%	±0%	+5	不動研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	2,735	5,630	4.4%	+2,894	2,713	5,660	4.4%	+2,946	+30	+0.5%	±0%	+51	不動研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	19,472	24,600	4.3%	+5,127	19,376	25,300	4.3%	+5,923	+700	+2.8%	±0%	+795	不動研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,127	13,000	3.6%	+872	12,123	13,100	3.6%	+976	+100	+0.8%	±0%	+104	不動研
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	9,927	11,500	2.6%	+1,572	9,903	12,000	2.6%	+2,096	+500	+4.3%	±0%	+523	不動研
	B47	虎ノ門P Fビル	35	20/12/01	3,435	3,457	4,660	3.5%	+1,202	3,453	4,920	3.5%	+1,466	+260	+5.6%	±0%	+263	不動研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	7,491	8,140	3.1%	+648	7,486	8,170	3.1%	+683	+30	+0.4%	±0%	+35	谷澤
	B49	飯田橋ブラン	37	22/03/31	6,333	6,562	7,670	3.1%	+1,107	6,555	7,760	3.1%	+1,204	+90	+1.2%	±0%	+97	不動研
	B50	大阪ペイタワー	39	23/03/20	26,370	27,480	27,800	3.9%	+319	27,462	27,800	3.9%	+337	±0	±0%	±0%	+17	不動研
	B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスパーク	41	24/02/01	8,435	8,499	10,100	2.5%	+1,600	8,481	10,100	2.5%	+1,618	±0	±0%	±0%	+17	不動研



(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43期末 (2025/5/31)				第44期末 (2025/11/30)				第44期末と第43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 合み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元利回り	④-③ 合み損益	評価額	還元利回り	含み損益		
						(4) - ②	(4) / ② - 1	変化幅		(4) - ②	(4) / ② - 1	変化額		(4) - ②	(4) / ② - 1	変化額		
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,351	35,500	4.2%	+14,148	21,247	36,300	4.2%	+15,052	+800	+2.3%	±0%	+903	不動研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,532	2,710	3.5%	+1,177	1,525	2,720	3.5%	+1,194	+10	+0.4%	±0%	+16	日土地
	C3	M Zビル	9	08/04/10	3,800	2,790	4,010	4.7%	+1,219	2,768	4,010	4.7%	+1,241	±0	±0%	±0%	+22	不動研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,529	5,040	4.5%	+1,510	3,507	5,040	4.5%	+1,532	±0	±0%	±0%	+22	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,666	6,692	11,200	4.3%	+4,507	6,647	11,400	4.3%	+4,752	+200	+1.8%	±0%	+244	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,249	10,500	3.9%	+6,250	4,222	10,800	3.9%	+6,577	+300	+2.9%	±0%	+327	不動研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,814	6,930	3.8%	+2,115	4,794	7,340	3.8%	+2,545	+410	+5.9%	±0%	+430	不動研
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,626	4,750	3.8%	+123	4,619	5,220	3.8%	+600	+470	+9.9%	±0%	+476	不動研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,525	3,290	3.9%	+764	2,518	3,380	3.8%	+861	+90	+2.7%	▲0.1%	+97	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	1,948	2,710	4.8%	+761	1,940	2,780	4.7%	+839	+70	+2.6%	▲0.1%	+78	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	684	947	6.0%	+262	681	974	5.9%	+292	+27	+2.9%	▲0.1%	+30	大和
	C13	ロワジールホテル＆スパワード那覇	25	16/02/05	20,000	19,502	22,500	5.3%	+2,997	19,341	22,600	5.3%	+3,258	+100	+0.4%	±0%	+261	不動研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,237	16,900	5.2%	▲337	17,136	16,900	5.2%	▲236	±0	±0%	±0%	+100	不動研
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	29	18/01/26	16,600	18,188	16,100	5.3%	▲2,088	18,249	16,100	5.3%	▲2,149	±0	±0%	±0%	▲61	谷澤
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	2,982	4,200	4.2%	+1,217	2,969	4,420	4.2%	+1,450	+220	+5.2%	±0%	+233	不動研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,299	4,900	3.8%	+600	4,285	5,020	3.7%	+734	+120	+2.4%	▲0.1%	+134	不動研
	C18	ホテルヒューリット甲子園	32	19/06/25	13,520	14,157	13,300	4.4%	▲857	14,155	13,300	4.4%	▲855	±0	±0%	±0%	+2	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	4,018	5,280	4.5%	+1,261	3,998	5,280	4.5%	+1,281	±0	±0%	±0%	+19	谷澤
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,741	5,820	4.8%	+1,078	4,717	5,830	4.8%	+1,112	+10	+0.2%	±0%	+34	谷澤
	C21	リーガプレイス京都四条烏丸	33	20/03/31	2,010	2,049	2,600	4.0%	+550	2,045	2,610	4.0%	+564	+10	+0.4%	±0%	+14	谷澤
	C22	博多祇園開発用地	40	23/07/31	2,300	3,108	2,970	3.7%	▲138	3,568	3,130	3.7%	▲438	+160	+5.4%	±0%	▲299	不動研
	C23	ランドホテル広島プレステージ	42	24/06/03	2,580	2,667	2,850	4.9%	+182	2,652	2,850	4.9%	+197	±0	±0%	±0%	+14	不動研
	C24	ザ・ビーチ茶の水	44	25/06/30	2,780	-	-	-	-	2,812	2,950	4.0%	+137	+2,950	-	+4.0%	+137	不動研
	C25	スマイルホテルプレミアム大阪本町	44	25/06/30	8,690	-	-	-	-	8,770	9,590	3.7%	+819	+9,590	-	+3.7%	+819	不動研
住居	D1	T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,322	2,920	3.4%	+1,597	1,313	2,950	3.4%	+1,636	+30	+1.0%	±0%	+38	谷澤
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,420	2,440	3.5%	+1,019	1,414	2,500	3.5%	+1,085	+60	+2.5%	±0%	+66	不動研
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	921	1,660	3.3%	+738	923	1,660	3.3%	+736	±0	±0%	±0%	▲1	谷澤
	D9	アブリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,155	3,420	5.4%	+1,264	2,128	3,420	5.4%	+1,291	±0	±0%	±0%	+27	不動研
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	889	1,760	4.3%	+870	905	1,760	4.3%	+854	±0	±0%	±0%	▲15	谷澤
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,420	4,280	3.6%	+1,859	2,406	4,410	3.6%	+2,003	+130	+3.0%	±0%	+143	不動研
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	894	1,260	4.0%	+365	887	1,260	4.0%	+372	±0	±0%	±0%	+7	不動研
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,100	4,780	4.9%	+2,679	2,077	4,780	4.9%	+2,702	±0	±0%	±0%	+23	不動研
	D19	UURコート名古屋屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,003	1,780	3.8%	+776	995	1,780	3.8%	+784	±0	±0%	±0%	+7	日土地
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	772	853	3.8%	+80	767	853	3.8%	+85	±0	±0%	±0%	+5	不動研
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,071	1,900	3.9%	+828	1,061	1,900	3.9%	+838	±0	±0%	±0%	+9	不動研
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,617	3,960	3.7%	+1,342	2,592	3,960	3.7%	+1,367	±0	±0%	±0%	+24	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	1,612	3,610	4.1%	+1,997	1,607	3,610	4.1%	+2,002	±0	±0%	±0%	+4	不動研
	D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,081	1,840	3.8%	+758	1,074	1,850	3.8%	+775	+10	+0.5%	±0%	+17	不動研
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,762	7,610	3.7%	+2,847	4,759	7,770	3.7%	+3,010	+160	+2.1%	±0%	+162	谷澤
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,717	3,570	4.9%	+852	2,773	3,250	4.8%	+476	▲320	▲9.0%	▲0.1%	▲375	不動研
	D28	グランルージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,329	1,710	3.8%	+380	1,328	1,740	3.8%	+411	+30	+1.8%	±0%	+31	谷澤



# 物件別期末評価額 | 2025年11月期(第44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43期末 (2025/5/31)				第44期末 (2025/11/30)				第44期末と第43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 合み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元利回り	④-③ 合み損益	評価額	還元利回り	合み損益	変化幅		
						(4-②)	(4)/②-1			(4)	(4)/②-1			(4)	(4)/②-1				
住居	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	30	18/07/03	3,398	3,461	3,870	4.3%	+408	3,434	3,880	4.3%	+445	+10	+0.3%	±0%	+36	不動研	
	D30	グラントンテ	31	19/04/01	2,700	2,848	4,050	3.7%	+1,201	2,857	4,130	3.7%	+1,272	+80	+2.0%	±0%	+71	谷澤	
	D31	パークアクセス赤塚	33	20/03/30	1,980	2,015	2,380	3.5%	+364	2,009	2,390	3.5%	+380	+10	+0.4%	±0%	+15	谷澤	
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,536	1,910	3.6%	+373	1,531	1,910	3.6%	+378	±0	±0%	±0%	+4	谷澤	
	D33	コートブランシェA P	33	20/03/31	1,270	1,335	1,550	3.4%	+214	1,335	1,590	3.4%	+254	+40	+2.6%	±0%	+40	谷澤	
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	1,741	1,890	4.1%	+148	1,737	1,760	4.1%	+22	▲130	▲6.9%	±0%	▲125	谷澤	
	D35	アムール横浜	38	22/10/31	1,570	1,673	1,630	3.6%	▲43	1,669	1,660	3.6%	▲9	+30	+1.8%	±0%	+33	不動研	
その他	D36	グラントルージュ城東	39	22/12/22	1,755	1,875	1,860	4.2%	▲15	1,876	1,870	4.2%	▲6	+10	+0.5%	±0%	+9	大和	
	E1	リカカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,157	2,440	4.8%	+1,282	1,134	2,450	4.8%	+1,315	+10	+0.4%	±0%	+32	日土地	
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,378	8,110	4.9%	+4,731	3,347	8,280	4.9%	+4,932	+170	+2.1%	±0%	+201	不動研	
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,502	5,180	5.1%	+1,677	3,469	5,180	5.1%	+1,710	±0	±0%	±0%	+32	不動研	
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,169	12,600	3.9%	+3,430	9,135	12,500	3.9%	+3,364	▲100	▲0.8%	±0%	▲65	不動研	
	E6	第1・第2MT有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,808	15,800	4.2%	+7,991	7,793	15,800	4.2%	+8,006	±0	±0%	±0%	+15	不動研	
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,591	3,350	4.2%	+758	2,576	3,610	4.2%	+1,033	+260	+7.8%	±0%	+274	不動研	
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,262	10,700	3.9%	+3,437	7,237	10,700	3.9%	+3,462	±0	±0%	±0%	+24	谷澤	
	E11	新習志野物流センターⅡ	27	17/01/31	2,590	2,693	3,030	4.3%	+336	2,682	3,030	4.3%	+347	±0	±0%	±0%	+11	不動研	
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,875	2,030	4.3%	+154	1,863	2,030	4.3%	+166	±0	±0%	±0%	+12	不動研	
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,820	2,220	4.2%	+399	1,813	2,220	4.2%	+406	±0	±0%	±0%	+6	不動研	
	E14	千葉みなと物流センター(敷地)	33	20/02/28	6,600	6,934	8,690	3.5%	+1,755	6,934	8,730	3.5%	+1,795	+40	+0.5%	±0%	+40	谷澤	
	E15	枚方長尾物流センター	33	20/03/31	2,550	2,578	3,020	4.0%	+441	-	-	-	-	▲3,020	-	▲4.0%	▲441	谷澤	
	E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,424	2,000	4.5%	+575	1,417	2,000	4.5%	+582	±0	±0%	±0%	+6	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	2,370	2,610	4.4%	+239	2,362	2,560	4.4%	+197	▲50	▲1.9%	±0%	▲41	谷澤	
	E18	加須物流センターI・II	36	21/06/30	3,259	3,305	3,630	3.9%	+324	3,296	3,630	3.9%	+333	±0	±0%	±0%	+8	谷澤	
	E19	神戸西神物流センター	36	21/08/06	1,923	2,034	2,170	4.3%	+135	2,049	2,170	4.3%	+120	±0	±0%	±0%	▲15	谷澤	
	E20	グラントラジオの森	36	21/09/30	1,423	1,609	1,710	4.7%	+100	1,599	1,710	4.7%	+110	±0	±0%	±0%	+10	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	4,563	4,670	3.7%	+106	4,551	4,670	3.7%	+118	±0	±0%	±0%	+11	谷澤	
	E22	札幌米里物流センター	39	22/12/22	1,177	1,215	1,310	4.7%	+94	1,328	1,310	4.7%	▲18	±0	±0%	±0%	▲112	谷澤	
	E23	レゾラサウステラス	43	25/03/28	5,300	5,395	5,580	3.6%	+184	5,385	5,590	3.6%	+204	+10	+0.2%	±0%	+19	大和	
	E24	リバーリホームボンセジュール北松戸	43	25/03/31	1,128	1,179	1,200	4.2%	+20	1,176	1,200	4.2%	+23	±0	±0%	±0%	+3	大和	
	E25	チャームスイト北畠	44	25/06/30	2,894	-	-	-	-	3,108	2,960	4.0%	▲148	+2,960	-	+4.0%	▲148	谷澤	
合計						716,141	671,896	866,423	4.13%	+194,526	676,261	879,889	4.11%	+203,627	+13,466	+1.6%	▲0.01%	+9,101	

(注1) 「B26 浜松町262ビル」、「B49 飯田橋ブリーソン」、「B50 大阪ベイタワー」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C5 ホテルJALシティ那覇」、「C9 コンフォートイン東京六本木」、「E5 ロジスティクス東扇島」、「E20 グランダ宮の森」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)」、「A47 新潟錦町ショッピングセンター(敷地)」、「C22 博多祇園開発用地」、「E14 千葉みなと物流センター(敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

(注3) 鑑定評価機関について、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は中央日土地ソリューションズ株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。



用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	PML (%)	取得期	取得日
					比率							
商業施設	A4	Luz船橋	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.7%	5,198.20	12,944.65	12,955.48	13%	2期	2004/09/17
	A6	天神ルーチエ	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
	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
	A15	心斎橋OPA本館	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.2%	2,430.23	25,895.78	27,025.42	12%	15期	2010/12/01
	A19	アルボーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.2%	308.02	816.60	776.91	15%	15期	2010/12/01
	A20	アルボーレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,186.63	8%	15期	2010/12/01
	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.0%	58,449.70	54,689.28	41,750.76	9%	15期	2010/12/01
	A23	CiINA CiINA尾張旭	名古屋圏	愛知県尾張旭市	4,840	0.7%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11%	15期	2010/12/01
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,500	0.4%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12%	15期	2010/12/01
	A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	0.7%	828.70	2,771.59	2,283.47	12%	16期	2011/06/15
	A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.5%	749.42	4,452.39	3,931.56	10%	16期	2011/06/15
	A27	横浜青葉ショッピングセンター（敷地）	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,600	0.4%	9,193.00	-	9,193.00	-	16期	2011/10/31
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,150	0.3%	7,594.00	-	7,650.63	-	17期	2012/05/18
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏地域	東京都武蔵野市	28,000	4.0%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14%	19期	2013/03/18
	A30	家電住まい館YAMADA松戸本店	首都圏地域	千葉県松戸市	5,150	0.7%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11%	19期	2013/03/18
	A31	Luz福岡天神	その他	福岡県福岡市	4,350	0.6%	1,947.80	10,567.21	7,943.56	1%	20期	2013/11/29
	A32	鳴海ショッピングセンター（敷地）	名古屋圏	愛知県名古屋市	6,460	0.9%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014/04/08
	A34	ライフ西九条店（敷地）	大阪圏	大阪府大阪市	1,760	0.2%	3,252.76	-	3,252.76	-	23期	2015/03/02
	A35	ライフ玉造店（敷地）	大阪圏	大阪府大阪市	1,880	0.3%	2,391.44	-	2,391.44	-	23期	2015/03/02
	A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.4%	231.00	1,646.50	1,352.35	10%	24期	2015/06/30
	A38	Luz湘南辻堂	首都圏地域	神奈川県藤沢市	3,938	0.6%	3,658.25	17,889.43	10,373.71	14%	24期	2015/09/30
	A39	アクティオーレ上野	東京23区	東京都台東区	3,000	0.4%	159.59	1,234.99	1,163.44	12%	25期	2015/12/04
	A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.3%	7,266.41	59,361.08	12,810.05	7%	26期	2016/09/01
	A41	ケースデンキ名古屋北店	名古屋圏	愛知県西春日井郡	1,750	0.2%	7,461.97	4,733.74	4,733.74	8%	27期	2016/12/01
	A42	Luz武蔵小杉（2025年12月1日譲渡）	首都圏地域	神奈川県川崎市	12,151	1.7%	6,104.63	12,223.72	8,272.58	11%	31期	2018/12/28
	A43	LEVENおおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	0.5%	12,432.58	5,793.15	5,984.28	9%	36期	2021/06/30
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	首都圏地域	東京都八王子市	1,500	0.2%	8,278.27	231.10	8,278.27	12%	38期	2022/06/30
	(B50)	大阪ベイタワー（商業部分）	大阪圏	大阪府大阪市	11,000	1.6%	-	-	18,430.65	-	39期	2023/03/20
	A45	東松戸ショッピングセンター	首都圏地域	千葉県松戸市	2,200	0.3%	11,000.08	33,985.12	4,320.36	8%	40期	2023/06/01
	A46	モレラ岐阜	名古屋圏	岐阜県本巣市	1,800	0.3%	200,147.07	110,068.63	74,576.46	9%	43期	2025/01/31
	A47	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	その他	新潟県新潟市	2,720	0.4%	44,385.39	-	42,179.24	-	43期	2025/02/28



用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	PML (%)	取得期	取得日
					比率	(%)						
オ フ ィ ス ビ ル	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.3%	453.81	3,296.58	2,261.97	12%	1期	2003/12/26
	B3	福岡アーセオンビル	その他	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1,358.91	6,079.35	4,934.40	1%	1期	2003/12/26
	B4	麹町センタープレイス	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.3%	703.24	5,218.55	2,578.09	11%	1期	2004/03/29
	B6	新大阪セントラルタワー（オフィス部分）	大阪圏	大阪府大阪市	14,279	2.0%	7,265.79	58,882.64	27,043.99	7%	3期	2004/12/02
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）（オフィス部分）	首都圏地域	神奈川県横浜市	5,021	0.7%	-	-	22,214.65	-	9期	2008/02/18
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.2%	3,262.50	10,768.11	7,571.20	13%	10期	2008/06/30
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	690.93	6,318.81	5,000.54	11%	13期	2009/12/25
	B11	パシフィックマーカス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	1.7%	3,201.80	19,802.22	10,947.61	15%	15期	2010/12/01
	B13	パシフィックマーカス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	0.9%	3,302.07	14,507.92	9,335.16	14%	15期	2010/12/01
	B14	パシフィックマーカス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市	7,050	1.0%	2,525.41	15,387.49	11,201.28	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	パシフィックマーカス渋谷公園通り	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	パシフィックマーカス赤坂見附	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	パシフィックマーカス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.2%	475.00	4,141.89	3,018.08	16%	15期	2010/12/01
	B25	パシフィックマーカス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,890	1.4%	1,183.52	10,694.91	7,399.14	17%	15期	2010/12/01
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.0%	1,401.61	8,331.90	6,149.77	14%	15期	2010/12/01
	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.4%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12%	15期	2010/12/01
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	455.94	2,317.67	1,774.56	13%	15期	2010/12/01
	B30	パシフィックマーカス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.3%	257.87	2,038.70	1,728.28	12%	15期	2010/12/01
	B31	パシフィックマーカス西梅田	大阪圏	大阪府大阪市	6,860	1.0%	2,053.30	16,142.54	10,990.99	10%	15期	2010/12/01
	B32	パシフィックマーカス肥後橋	大阪圏	大阪府大阪市	4,570	0.6%	1,284.23	9,596.62	7,623.03	12%	15期	2010/12/01
	B35	パシフィックマーカス札幌北一条	その他	北海道札幌市	1,790	0.3%	987.04	6,048.97	4,677.05	1%	15期	2010/12/01
	B36	新札幌センタービル	その他	北海道札幌市	987	0.1%	1,940.15	3,725.13	2,797.23	2%	15期	2010/12/01
	B37	アーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市	9,500	1.3%	2,733.00	24,412.67	17,929.74	10%	16期	2011/06/16
	B38	湯島ファーストビル	東京23区	東京都文京区	2,100	0.3%	1,120.85	6,165.88	4,554.23	13%	18期	2012/08/29
	B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.3%	488.93	3,227.62	2,234.78	16%	18期	2012/11/22
	B40	グランスクエア新栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10%	21期	2014/02/28
	B41	グランスクエア名駅南	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10%	21期	2014/02/28
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.93	13%	21期	2014/03/28
	B43	広瀬通SEビル	その他	宮城県仙台市	3,600	0.5%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8%	22期	2014/06/13
	B44	SS30（オフィス部分）	その他	宮城県仙台市	11,521	1.6%	15,542.84	110,955.68	44,284.32	2%	27期	2017/03/30
	B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.6%	5,491.44	31,583.38	21,588.97	7%	27期	2017/04/26
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	都心6区	東京都港区	10,000	1.4%	17,068.95	241,581.95	3,273.51	1%	35期	2020/12/01
	B47	虎ノ門P Fビル	都心6区	東京都港区	3,435	0.5%	1,075.14	4,829.15	3,603.09	10%	35期	2020/12/01
	B48	UUR京橋イーストビル	都心6区	東京都中央区	7,280	1.0%	608.84	4,707.44	3,642.18	9%	35期	2021/03/31
	B49	飯田橋ブラー	都心6区	東京都千代田区	6,333	0.9%	7,812.45	70,055.06	4,612.53	4%	37期	2022/03/31
	B50	大阪ペイタワー（オフィス部分）	大阪圏	大阪府大阪市	15,370	2.2%	25,031.92	175,604.98	26,649.33	8%	39期	2023/03/20
	B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスセンター	都心6区	東京都港区	8,435	1.2%	10,064.60	167,003.70	2,998.48	1%	41期	2024/02/01



用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	PML (%)	取得期	取得日
					比率							
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	3.0%	6,215.31	59,985.37	53,283.66	9%	1期	2003/12/22
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	大阪圏	大阪府大阪市	9,721	1.4%	-	-	18,947.55	-	3期	2004/12/02
	C2	東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.3%	482.10	2,928.94	3,088.85	17%	3期	2005/02/18
	C3	M Zビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.5%	1,304.44	7,708.88	6,660.20	13%	9期	2008/04/10
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市	4,720	0.7%	970.83	6,610.51	7,139.44	19%	10期	2008/06/30
	C5	ホテルJALシティ那覇	その他	沖縄県那覇市	7,666	1.1%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5%	16期	2011/10/25
	C6	UUR四谷三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14%	17期	2011/12/26
	C7	四谷213ビル	都心6区	東京都新宿区	5,020	0.7%	1,264.94	7,884.53	7,544.42	13%	19期	2013/03/18
	C9	コンフォートイン東京六本木	都心6区	東京都港区	4,488	0.6%	551.39	4,154.72	3,726.37	12%	21期	2014/05/01
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏地域	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	639.19	4,785.93	4,874.28	15%	24期	2015/08/31
	C11	東横イン広島平和大通	その他	広島県広島市	2,113	0.3%	660.40	4,345.24	4,357.75	7%	24期	2015/08/31
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	その他	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2%	24期	2015/08/31
	C13	ロワジールホテル&スパワード那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	2.8%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	7%	25期	2016/02/05
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.5%	7,418.83	51,071.32	31,129.86	10%	25期	2016/04/01
	(B44)	SS30 (ホテル部分)	その他	宮城県仙台市	6,679	0.9%	-	-	23,476.73	-	27期	2017/03/30
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	その他	福岡県北九州市	16,600	2.4%	22,799.65	114,117.54	81,373.02	1%	29期	2018/01/26
	C16	コンフォートイン福岡天神	その他	福岡県福岡市	3,000	0.4%	496.79	3,567.22	3,567.22	1%	30期	2018/09/27
	C17	変なホテル東京 浜松町	都心6区	東京都港区	4,456	0.6%	365.81	2,293.64	2,293.64	15%	31期	2019/05/15
	C18	ホテルヒューリット甲子園	大阪圏	兵庫県西宮市	13,520	1.9%	14,997.27	29,537.39	36,104.06	9%	32期	2019/06/25
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	その他	北海道札幌市	4,233	0.6%	958.37	7,762.50	8,332.04	1%	32期	2019/06/28
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	その他	石川県金沢市	4,802	0.7%	1,632.92	6,253.86	6,333.36	4%	33期	2019/12/03
	C21	リーガ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
	C22	博多祇園開発用地	その他	福岡県福岡市	2,300	0.3%	690.66	-	0.00	-	40期	2023/07/31
	C23	ランドーホテル広島プレステージ	その他	広島県広島市	2,580	0.4%	437.49	2,025.28	2,352.06	9%	42期	2024/06/03
	C24	ザ・ビーお茶の水	都心6区	東京都千代田区	2,780	0.4%	357.47	1,742.23	1,742.23	14%	44期	2025/06/30
	C25	スマイルホテルプレミアム大阪本町	大阪圏	大阪府大阪市	8,690	1.2%	1,280.57	7,525.88	7,645.08	10%	44期	2025/06/30
住居	D1	T&G東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.3%	398.82	3,300.18	2,665.59	12%	1期	2003/12/26
	D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.2%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11%	1期	2003/12/26
	D6	UURコート芝大門	都心6区	東京都港区	1,175	0.2%	233.66	1,486.38	1,486.38	17%	2期	2004/10/15
	D9	アブリーレ新青木一番館	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%	1,249.35	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	0.4%	814.54	5,871.77	4,097.51	15%	5期	2006/04/28
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	名古屋圏	愛知県名古屋市	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
	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	15%	16期	2011/06/15
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	その他	北海道札幌市	2,050	0.3%	1,078.42	10,224.31	7,763.18	1%	18期	2012/06/28
	D25	グランルージュ中之島南	大阪圏	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15%	20期	2013/06/25



ポートフォリオ一覧 | 2025年11月期(第44期)(4/4)

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	PML (%)	取得期	取得日
					比率							
住居	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.7%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	16%	22期	2014/08/29
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.4%	6,132.03	9,885.83	9,288.00	11%	24期	2015/09/18
	D28	グランルージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13%	27期	2016/12/01
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	その他	福岡県北九州市	3,398	0.5%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	1%	30期	2018/07/03
	D30	グランファンテ	東京23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	4,132.97	6,983.30	6,268.24	1%	31期	2019/04/01
	D31	パークアクシス赤塚	東京23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	1,137.49	5,433.60	4,370.31	12%	33期	2020/03/30
	D32	UURコート白鷺	東京23区	東京都中野区	1,442	0.2%	2,849.08	2,978.00	2,815.30	12%	33期	2020/03/31
	D33	コートブランシェA P	都心6区	東京都品川区	1,270	0.2%	599.07	1,786.90	1,480.17	13%	33期	2020/03/31
	D34	UURコート茨木東中条	大阪圏	大阪府茨木市	1,665	0.2%	2,064.56	4,137.00	3,783.25	10%	35期	2020/12/01
	D35	アムール横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,570	0.2%	652.03	2,572.11	2,267.89	12%	38期	2022/10/31
その他	D36	グランルージュ城東	大阪圏	大阪府大阪市	1,755	0.2%	1,155.76	4,197.62	3,283.98	13%	39期	2022/12/22
	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
	E3	壱川スクエアビル	その他	沖縄県那覇市	4,150	0.6%	5,294.63	14,742.80	10,571.31	8%	20期	2013/11/01
	E4	ザプレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.5%	645.87	3,105.31	3,212.21	13%	21期	2014/05/01
	E5	ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,525	1.3%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12%	22期	2014/10/02
	E6	第1・第2M T 有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.1%	8,307.86	22,917.94	23,856.74	12%	22期	2014/11/25
	E8	新習志野物流センター	首都圏地域	千葉県習志野市	2,555	0.4%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10%	24期	2015/08/07
	E9	川越物流センター	首都圏地域	埼玉県川越市	7,550	1.1%	32,665.82	47,284.22	40,060.76	9%	26期	2016/06/17
	E11	新習志野物流センターⅡ	首都圏地域	千葉県習志野市	2,590	0.4%	7,870.01	12,578.45	12,598.46	9%	27期	2017/01/31
	E12	吉川物流センター	首都圏地域	埼玉県吉川市	1,960	0.3%	5,705.63	10,806.37	11,096.70	8%	28期	2017/07/27
	E13	武蔵村山物流センター	首都圏地域	東京都武蔵村山市	1,800	0.3%	5,770.53	9,207.73	9,237.87	14%	30期	2018/10/30
	E14	千葉みなと物流センター (敷地)	首都圏地域	千葉県千葉市	6,600	0.9%	24,467.78	-	24,467.78	-	33期	2020/02/28
	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%	12,105.00	22,079.22	21,445.46	7%	34期	2020/06/30
	E18	加須物流センター I・II	首都圏地域	埼玉県加須市	3,259	0.5%	20,242.48	12,205.78	12,777.19	8%	36期	2021/06/30
	E19	神戸西神物流センター	大阪圏	兵庫県神戸市	1,923	0.3%	5,489.57	8,564.44	9,408.26	6%	36期	2021/08/06
	E20	グランダ宮の森	その他	北海道札幌市	1,423	0.2%	1,441.46	3,781.90	3,810.47	1%	36期	2021/09/30
	E21	KIC狭山日高ディス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%	8,052.10	15,113.11	15,113.07	7%	38期	2022/06/30
	E22	札幌米里物流センター	その他	北海道札幌市	1,177	0.2%	4,862.78	7,389.49	7,389.49	1%	39期	2022/12/22
	E23	レソラサウステラス	その他	福岡県福岡市	5,300	0.8%	1,064.74	5,872.59	5,162.27	2%	43期	2025/03/28
	E24	リバリホームポンセジュール北松戸	首都圏地域	千葉県松戸市	1,128	0.2%	2,555.52	2,494.73	2,508.59	8%	43期	2025/03/31
	E25	チャームスイト北畠	大阪圏	大阪府大阪市	2,894	0.4%	1,358.17	3,130.42	3,169.09	10%	44期	2025/06/30
合計 (第44期末)					705,869	100.0%	1,041,763.65	2,434,368.11	1,694,122.19	5.63%		

2026年5月期(第45期)取得物件 (2026年1月20日時点)

A46	モレラ岐阜 (追加取得)	名古屋圏	岐阜県本巣市	18,000	-	200,147.07	110,068.63	-	9%	45期	2025/12/01
A48	イオンタウン守谷	首都圏地域	茨城県守谷市	16,800	-	70,779.97	65,503.79	65,503.79	7%	45期	2025/12/05
E26	カワサキロボットサービス神戸戸戸津事業所	大阪圏	兵庫県神戸市	1,090	-	4,323.50	5,358.88	5,631.18	5%	45期	2025/12/03
E27	LIMNO鳥取 (敷地)	その他	鳥取県鳥取市	2,400	-	68,474.73	-	68,474.73	-	45期	2025/12/16

注: 第45期取得物件の値はプレスリース記載の値です。



用語	定義
<b>UUR／本投資法人</b>	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
<b>MRA／本資産運用会社</b>	UURの資産運用会社である「丸紅リートアドバイザーズ株式会社」の略称です。
<b>決算期</b>	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 ・第41期：2023年12月1日～2024年5月31日、運用日数183日　・第42期：2024年6月1日～2024年11月30日、運用日数183日 ・第43期：2024年12月1日～2025年5月31日、運用日数182日　・第44期：2025年6月1日～2025年11月30日、運用日数183日 ・第45期：2025年12月1日～2026年5月31日、運用日数182日　・第46期：2026年6月1日～2026年11月30日、運用日数183日
<b>本合併</b>	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人(NCI)との合併を指します。
<b>本投資口分割</b>	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
<b>取得価格／譲渡価格</b>	取得(売却)に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
<b>内部留保(額)</b>	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て(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。
<b>任意積立金</b>	本投資法人が任意に積み立てる積立金のことを指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」「配当準備積立金」「圧縮準備積立金」の任意積立金があります。
<b>一時差異等調整積立金</b>	任意積立金の一種で、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額(永久差異を除く)に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
<b>負ののれん</b>	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
<b>税会不一致</b>	会計上の利益と税務上の利益(所得)に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件(NCI物件)における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常に生じます。
<b>1口当たり当期純利益</b>	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
<b>1口当たりNAV</b>	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。



## 用語

## 定義

総資産LTV	「有利子負債残高÷総資産×100%」により算出しています。
時価LTV	「有利子負債残高÷(総資産+期末評価額-期末帳簿価額)×100%」により算出しています。
NOI	「Net Operating Income」の略であり、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用(但し、減価償却費を除きます。)を控除した金額を指します。
想定NOI利回り	「想定NOI(年間)÷取得価格×100%」により算出しています。 想定NOI(年間)とは、新規取得物件における、UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出したUUR取得時から1年間の想定の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 ÷ 賃貸可能面積」により算出しています。
更改増額・減額	各期の賃料増減額改定の合意をしたテナントについて、改定前賃料と改定後賃料の差額を増額テナント、減額テナントそれぞれ合計して算出(共益費、定期借家契約の再契約を含む)。更改増減率は「改定後賃料÷改定前賃料-1」により算出しています。
入替増額・減額	各期に新規の賃貸借契約を締結したテナントの賃料と、同一区画の従前テナントの賃料の差額を算出し、増額・減額それぞれ合計して算出(共益費を含み、定期借家契約の再契約を除く)。入替増減率は「入居テナント賃料÷従前テナント賃料-1」により算出しています。
GOP	「Gross Operating Profit」の略。ホテル事業における部門別利益(宿泊・料飲及びその他)から非配賦部門の費用(部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等)を控除した、ホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。
GOP歩合／売上歩合	ホテルのGOPに一定料率を乗じた金額を賃料として受領できる賃料体系又は、ホテルの売上高が一定額を超えた場合、当該超過額の一定額を賃料として受領できる賃料体系を指します。
RevPAR	「Revenue Per Available Room」の略。ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値であり、1日当たり販売可能客室数当たりの客室売上を指します。



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

資産運用会社

**Marubeni**  
REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

経営企画部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

#### ディスクレーマー

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

#### 本資料に関する注意事項

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