



2026年7月

決算説明資料

2026年5月期(第45期)

2025年12月1日 ~ 2026年5月31日

決算説明動画

HP



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



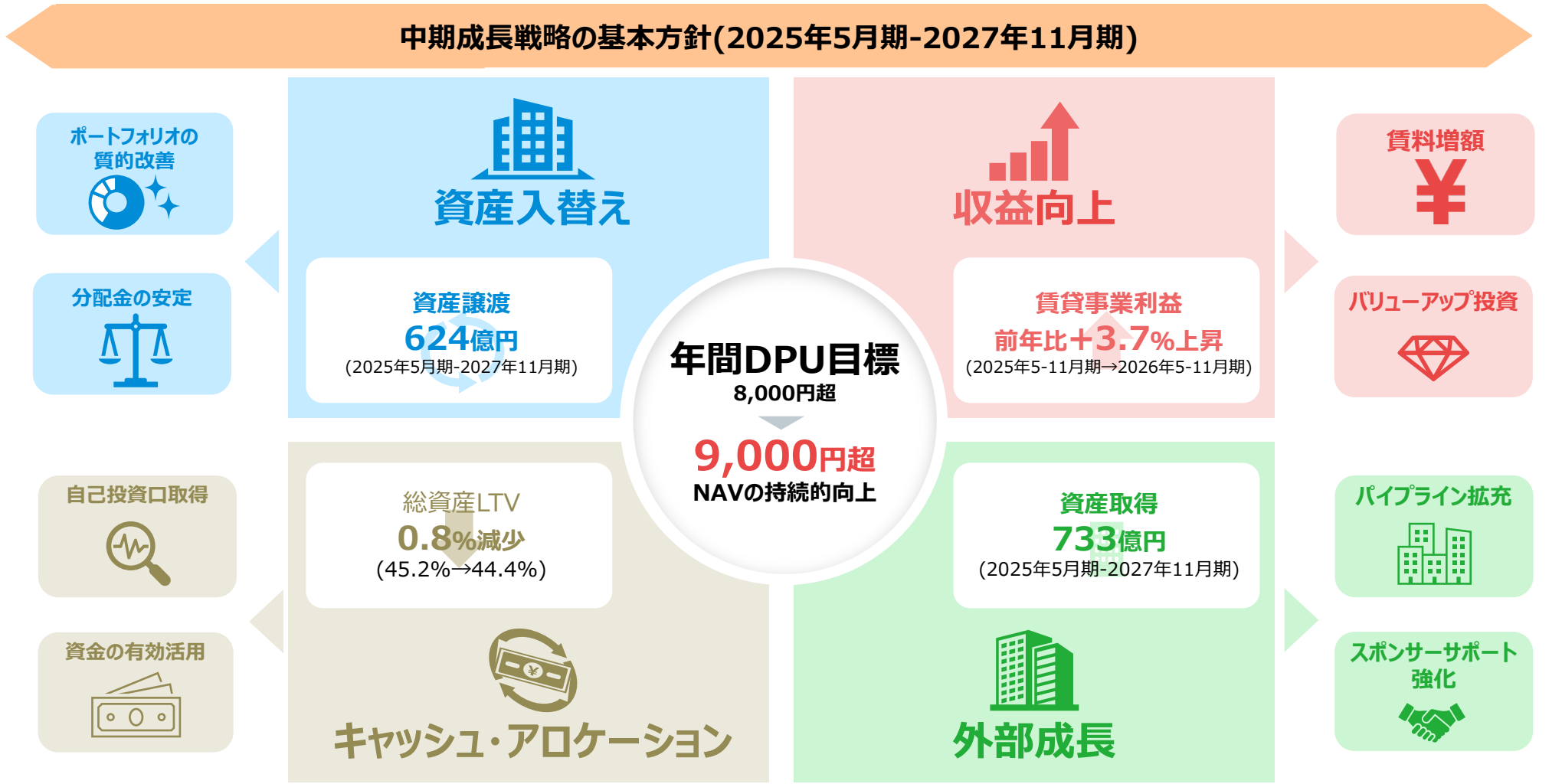
目次

本編		
中期成長戦略(2025～2027年)基本方針		P.3
中期成長戦略(2025～2027年)の進捗		p.4
将来を見据えた成長戦略		P.15
分配方針(業績予想)		P.16
2026年5月期(第45期)決算概要		p.17
1口当たり分配金(主な差異要因)		p.18
内部成長	ホテル	p.20
	オフィスビル	p.22
	商業施設	p.24
	住居	p.25
財務運営		p.26
ESGに関する取組み		p.27

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	新規取得物件の概要	p.43
内部成長	ホテル	p.48
	オフィスビル	p.49
	商業施設	p.51
財務状況		p.52
内部留保活用方針		p.53
ESGに関する取組み		p.54
物件収支・稼働率		p.61
物件別期末評価額		p.67
ポートフォリオ一覧		p.71

中期成長戦略の着実な実行によりDPUとNAVの持続的向上を継続

- 資産入替え・外部成長：2025年5月期以降の**資産譲渡は624億円**、**資産取得は733億円**、ポートフォリオの質的改善を促進
- 収益向上：テナント入替・賃料改定等による収益改善により、賃貸事業利益は前年比で**+3.7%上昇**
年間DPU9,000円超の継続に向けて、バリューアップ投資を推進し、中長期的な収益基盤を強化



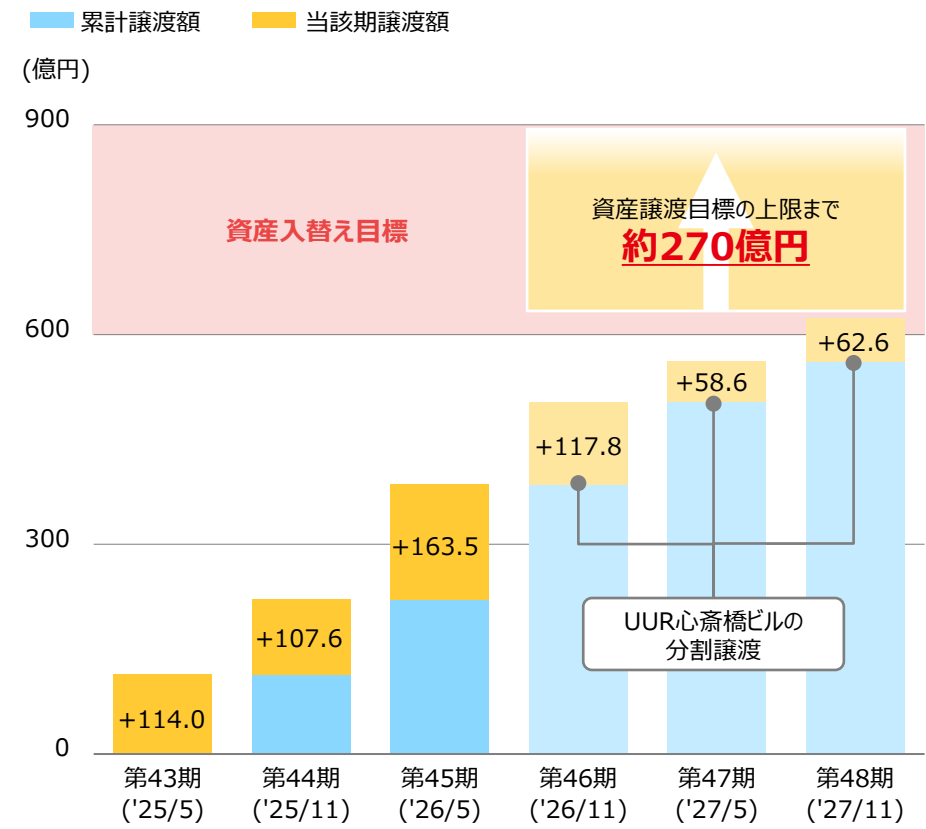
積極的な資産入替えにより累計600億円超の資産譲渡を達成

- 2027年11月期までに累計**624億円**を資産譲渡、資産入替え目標(約600～900億円)を早期に達成
- **最大900億円**の資産入替えに向け、譲渡候補**15物件**を選定
- **スポンサーサポート**を活用した取得パイプラインとの資産入替えを通じて、ポートフォリオの更なる質的改善を図る

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

■ 資産譲渡実績・見込み(期別内訳)



■ ポートフォリオの質的改善実績(43期～48期)

資産取得		資産譲渡
733億円	取得・譲渡価格	624億円
15年	平均築年数*1	26年
4.8%	NOI利回り*2	3.2%
4.2%	償却後利回り	2.5%
-	想定売却益	146億円

取得パイプライン

総投資額：約1,000億円

〔内、スポンサーパイプライン 約260億円〕

商業施設
2物件

オフィス
1物件

ホテル
5物件

住居
4物件

譲渡候補物件

物件数：15物件

帳簿価額：約850億円

含み損益：約180億円

*1 取得物件：取得価格に基づき算出した加重平均(2026年5月31日時点)。譲渡物件：譲渡価格に基づき算出した加重平均(2026年5月31日時点)。
*2 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。

資産入替えを通じ売却益を継続的に還元、DPU水準を持続的に底上げ

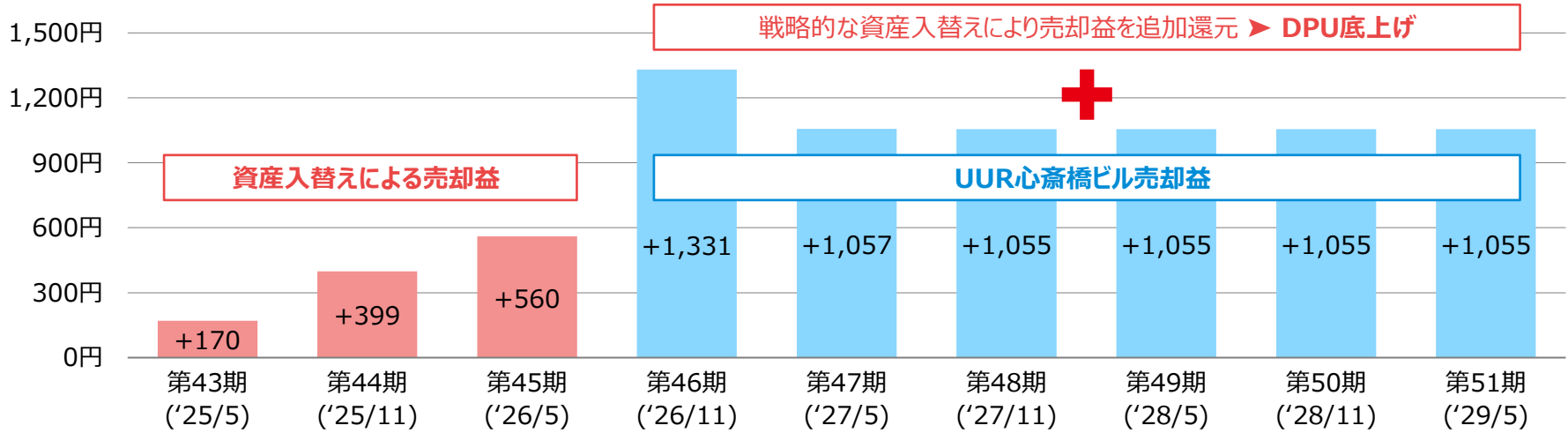
- UUR心斎橋ビルの分割譲渡により、**6期にわたり1口当たり1,000円以上のDPU押し上げ効果を実現**
 - ▶ 年間DPU目標を8,000円から**9,000円超に上方修正**
- 豊富な取得パイプラインを活用した戦略的な資産入替えにより、売却益を追加還元

■ 2029年5月期(第51期)まで安定した売却益を確保

	第43期 (‘25/5)	第44期 (‘25/11)	第45期 (‘26/5)	第46期 (‘26/11)	第47期 (‘27/5)	第48期 (‘27/11)	第49期 (‘28/5)	第50期 (‘28/11)	第51期 (‘29/5)
	実績	実績	実績	予想	予想				
DPU	@4,010	@4,142	@4,592	@4,640	@4,500				
← 中期成長戦略(年間DPU 8,000円 → <u>9,000円超</u>) → ← 次期成長戦略 →									
資産入替えによる 売却益	+5億円	+12億円	+18億円	戦略的な資産入替えによる売却益の実現					
UUR心斎橋ビル 売却益(合計211億円)	-	-	-	+43億円	+34億円	+34億円	+34億円	+34億円	+34億円


UUR心斎橋ビル売却益計上期間

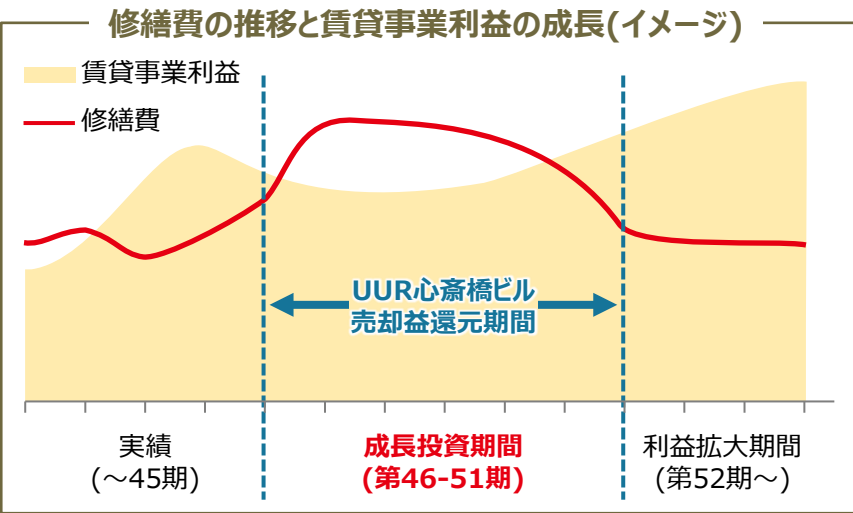
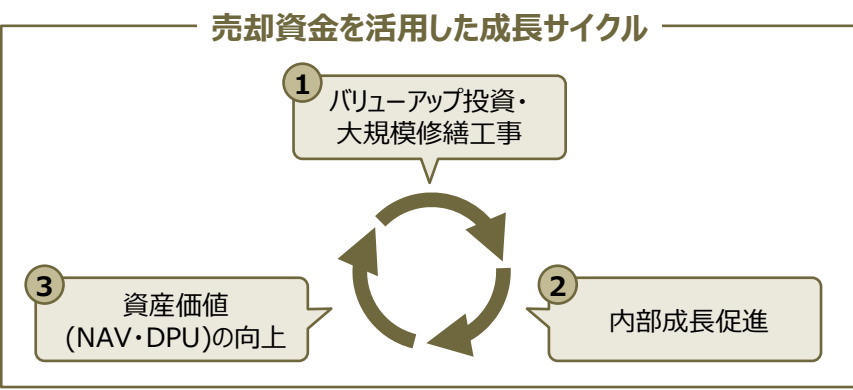
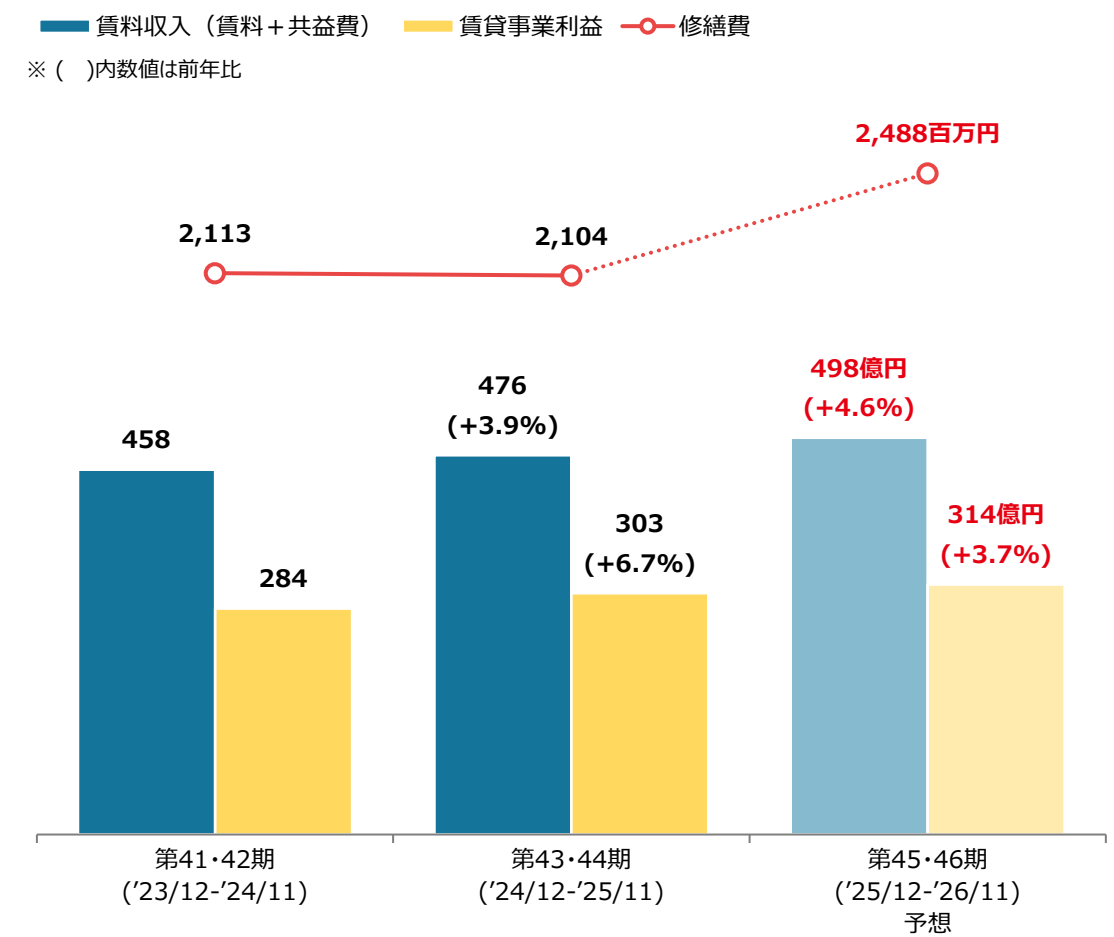
■ 売却益の還元によるDPU押し上げ効果



成長投資期間(2026年11月期~2029年5月期)を経て、持続的かつ高水準な収益力の実現へ

- インフレ環境下、着実な賃料収入の増加(前年比+4.6%)により、賃貸事業利益は前年比+3.7%の成長を見込む
- 成長投資期間にバリューアップ投資及び大規模修繕工事を積極的に実施
- 2029年11月期(第52期)以降は、賃料収入の増加により賃貸事業利益の成長を更に加速

賃料収入・賃貸事業利益・修繕費の推移*1



*1 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UUR心斎橋ビルの賃貸事業一時金収入(解約違約金)を除く。

既存物件のバリューアップ投資を実施、更なる収益向上を目指す

約3年間で150～200億円相当のバリューアップ投資を実施

ROI目標：10%以上

賃料増額

稼働率維持・向上

コスト適正化

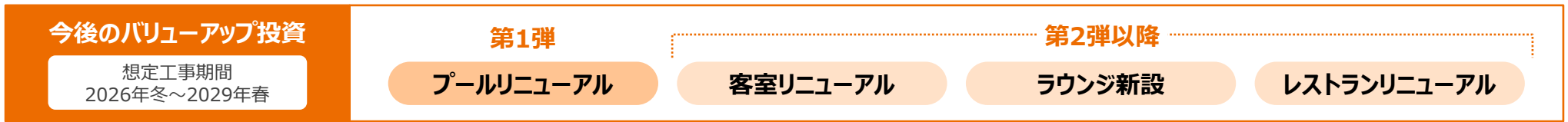
インフレおよび金利上昇に伴い運営コストが増大する環境下において、譲渡資産の資金を活用し、内部成長を促進、コスト増を上回る収益の実現を目指す

今後予定している主なバリューアップ投資

用途	物件名	工事概要	概算工事総額		期待投資効果
 ホテル	ロワジールホテル&スパタワー那覇	全館フルリニューアル (客室・プール・ラウンジ新設 等)	80億円	ADR上昇	
	ロイヤルバインズホテル浦和	客室・レストランリニューアル	25億円	ADR上昇・インバウンド需要の取り込み	
	ホテルヒューイット甲子園	ペットホテル導入 レストランリニューアル	7億円	ADR上昇・低利用区画の収益化	
 オフィス	SS30	オフィス棟共用部リニューアル	10億円	賃料増額・稼働率の維持向上	
 住居	UURコート志木	内装リニューアル	5億円	賃料増額・稼働率の維持向上	
 商業	アクティオーレ町田	外観リニューアル 貸室フロア分割工事	3億円	賃料増額・稼働率の維持向上	
	アルポーレ仙台	外観リニューアル	2億円	賃料増額・稼働率の維持向上	

旗艦物件のロワジールホテル&スパタワー那覇に総額約80億円規模の戦略的投資を実施

- 第1弾として、**プールリニューアル**に着手、プール温水化、周辺施設・サービス・イベントの充実等による収益向上施策の実施
- 第2弾以降、**客室リニューアル**や**ラウンジ新設**等を計画、物件競争力を高め、ADRの飛躍的向上を目指す



第1弾

プールリニューアル 収益向上に向けた取り組み

- ・ 屋外プールの温水化により冬季の滞在価値を高め、年間を通じた売上向上
- ・ 屋内プールに水着で入れる本格的サウナを増設、新たな体験価値を創出
- ・ 全天候対応のビアガーデン、プールサイドバーを新設、リゾート感溢れるオリジナルメニューを提供
- ・ 季節や時期に応じた限定フェアを開催、宿泊者に限らず外来客の集客促進

目標

1. プール周辺の料飲売上向上
2. 宿泊単価の向上
3. 外来利用の増加
4. 物販売上向上
5. ブランド価値の創出

■ プールリニューアル完成イメージ



▼ ロワジールホテル&スパタワー那覇



注：本ページの内容は、今後の状況により変更となる場合があります。

外観リニューアルとフロア分割工事を通じ施設価値を強化、賃料総額は大幅に向上

- 外観リニューアルにより、施設競争力・集客力を高め、テナント売上の拡大を後押し
- フィットネスジム退去後の5階～7階はフロア分割工事を実施、前テナント賃料単価を大幅に上回る条件にて成約
- 本取組により、全館の賃料総額(賃料+共益費)は約36%増加、想定ROIは39%を見込む

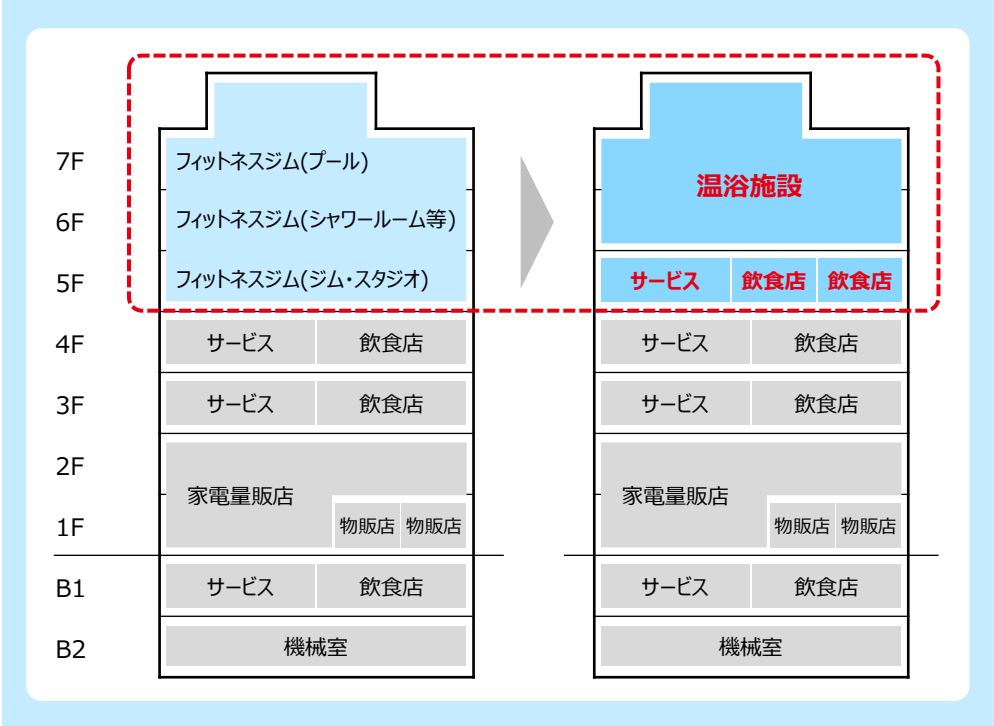
アクトイオーレ町田	
工事内容	外観リニューアル・区画分割
想定工事金額	270百万円



投資効果

- 5階は3区画に分割、6～7階は一括にて全区画埋戻し
- 5～7階の賃料総額は、前テナント対比で約3倍に向上
- 本取組における全館の想定ROI：39%

■ テナント誘致計画



セットアップ工事を活用したリーシング戦略により、マーケット賃料を大幅に上回る賃料単価で成約

パシフィックマークス月島	
工事内容	セットアップ工事
工事金額	144百万円

投資効果

- ・テナントニーズを捉えセットアップ工事を活用、マーケット賃料を**20%以上**上回る水準にて成約
- ・セットアップ工事に伴う減価償却費の増加を上回る収益向上を実現
- ・リーシング難易度の高いエリアにおいて、ダウンタイム3か月での大型空室の埋め戻しを達成



エントランス空間をラウンジスタイルへ刷新し、テナントサービスを向上し、リーシングを強化

アリーナタワー	
工事内容	1Fエントランスラウンジ化
工事金額	10百万円

投資効果

実績

- ・工事完了後、早期に申込を2件獲得

今後

- ・早期埋戻しによる稼働率100%の達成
- ・既存テナントとの賃料改定による収益向上



BEFORE

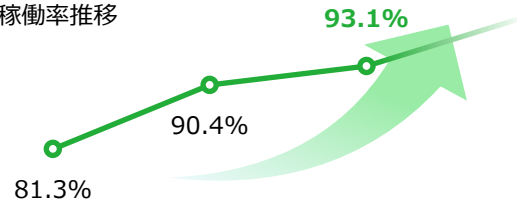


AFTER



大型テナント退去後の埋戻しが進捗
早期の稼働率100%を目指す

稼働率推移

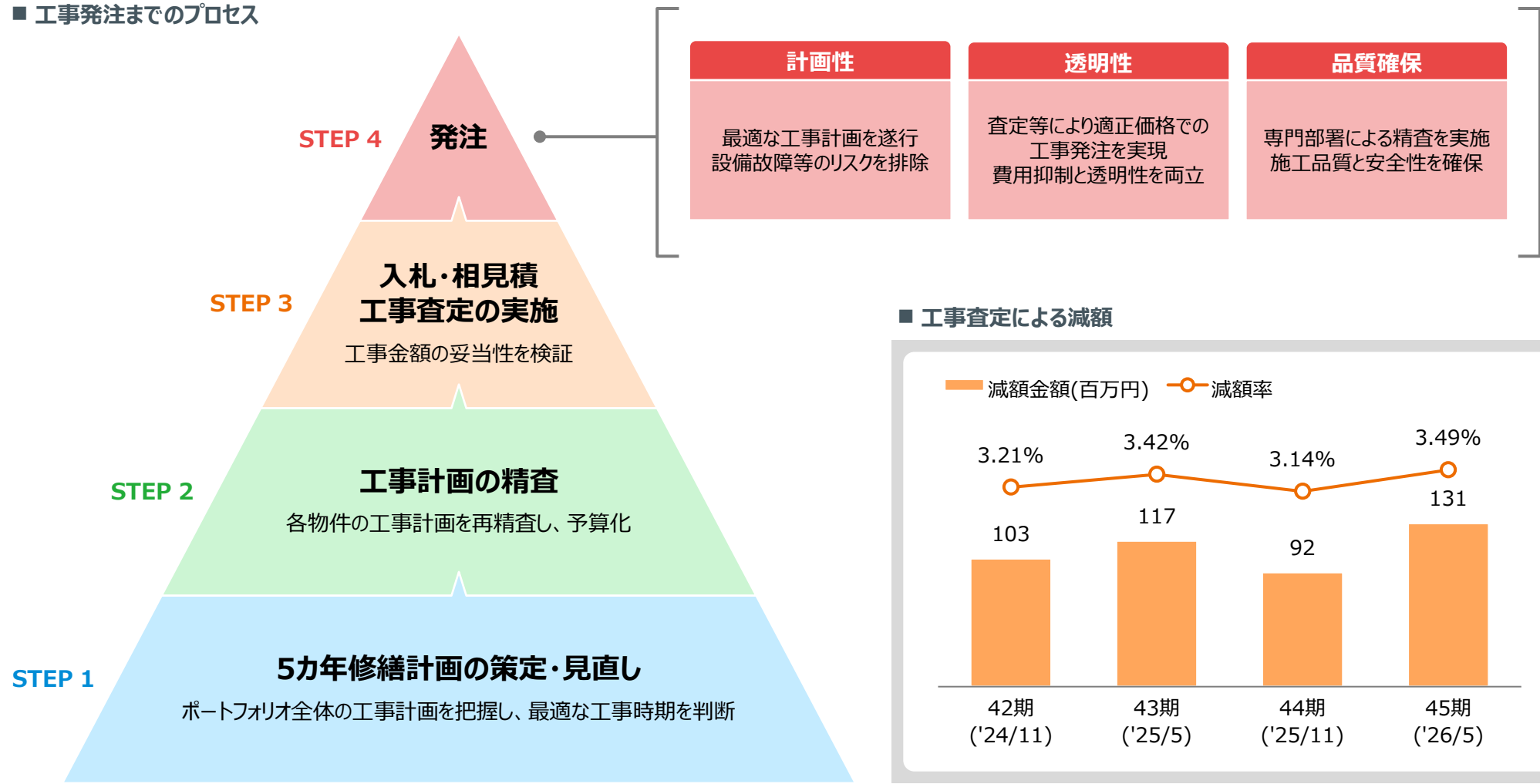


2025/5末 2025/11末 2026/5末 2026/6以降

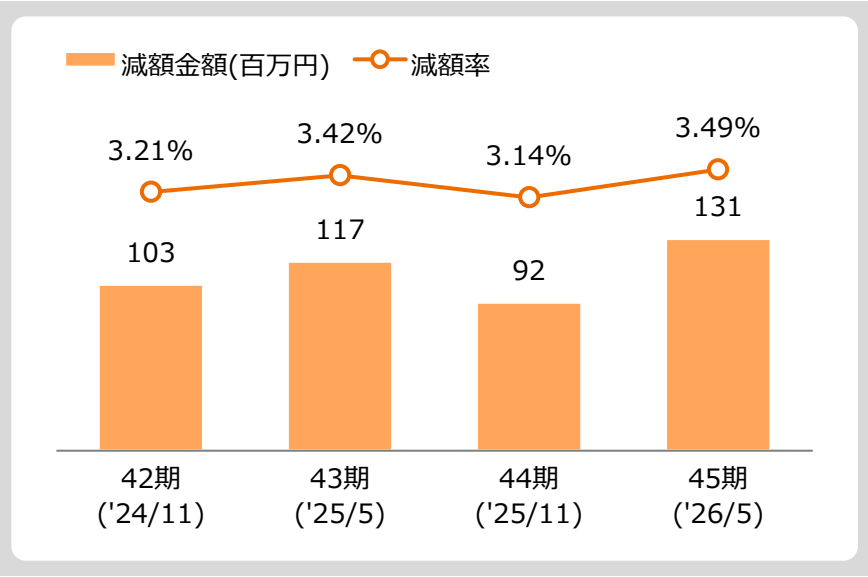
専門部署による工事内容の最適化とコストコントロールにより、投資効果を最大化

- 専門部署による工事計画の精査を通じ、最適な内容と時期に工事を実施
- 一定額以上の工事は、入札・相見積及び工事査定を実施、適正価格にて発注
- 多額の費用が伴うバリューアップ投資において、蓄積したノウハウを活用し投資効果を最大化

■ 工事発注までのプロセス



■ 工事査定による減額



首都圏及び福岡への重点投資を実施し、5物件・120億円を取得

- インフレ局面において、収益貢献が期待できる歩合賃料型の新築・築浅ホテル3物件を取得
- 築浅かつ高利回りで、ポートフォリオの安定性向上に資するヘルスケア施設2物件を取得
- 鑑定評価額を下回る価格(▲18%)*1で取得し、含み益が増加(+31億円)

■ 2026年11月期(第46期) 新規取得物件

物件名称	取得日	所在地	用途	特徴	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数	鑑定NOI 利回り	鑑定償却後 利回り
バウンシー・バイ・リーガ福岡博多	2026年6月30日	福岡県福岡市	ホテル	開発物件 歩合賃料	4,502*2	6,280	新築	6.0%	4.9%
Grand STAY博多駅北	2026年6月16日	福岡県福岡市	ホテル	築浅物件 歩合賃料	1,845	2,050	5年	5.2%	4.5%
グリズ東京上野駅前ホテル+ホステル	2026年6月18日	東京都台東区	ホテル	都心 歩合賃料	3,250	3,490	7年	4.2%	3.8%
エクラシア立川一番町	2026年6月17日	東京都立川市	その他	築浅物件 安定性	1,260	1,450	1年	5.0%	4.1%
エクラシア武蔵村山	2026年6月17日	東京都武蔵村山市	その他	築浅物件 安定性	1,110	1,330	1年	5.4%	4.5%
					11,966	14,600	4年	5.2%	4.4%

■ ポートフォリオへの効果

	2026年6月1日時点*3	2026年6月末日時点	増減
平均築年数	27.1年	26.8年	▲0.3年
含み損益	2,136億円	2,167億円	+31億円
1口当たりNAV	183,527円	184,491円	+964円



* 1 取得物件の取得価格合計を鑑定評価額合計で除した数値です。
* 2 「バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多」の取得価格は、2023年7月31日付取得済の土地取得価格2,300百万円に、2026年6月30日付竣工(取得)の建物建築工事費及び設計費等2,202百万円加算した価格です。
* 3 UUR心斎橋ビルの譲渡(2026年6月1日、建物全部及び土地の20%相当分)を反映し、「バウンシー・バイ・リーガ福岡博多」の土地部分を除外しています。

UURが自ら開発に着手し、新築で高い利回り水準(鑑定NOI利回り6.0%)となる物件を取得

バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多 **ホテル** **開発物件**



■ UURが企画した開発事業の推移



本物件

バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多

〔鑑定NOI利回り〕
6.0%

▶▶ スポンサーとの協業を通して、開発のノウハウを取得・拡大

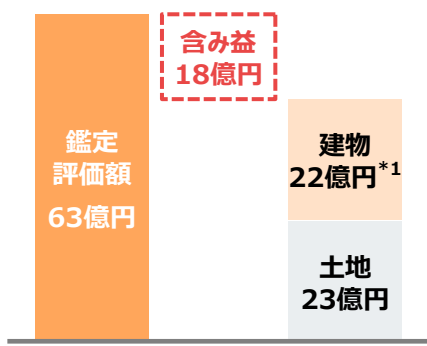
UURが開発から参画した5例目の事業であり、割安に物件を取得

■ 本物件位置図



開発による割安な取得の実現

- 不動産開発の知見を活用し、UURがホテルを開発



開発リスクを低減する取組み

- 大手デベロッパーとプロジェクトマネジメント契約を締結し、開発事業全体に係るリスクを低減
- 工事着手前にホテルオペレーターであるロイヤルホテルと賃貸借予約契約を締結し、リーシングリスクを低減

⇒開発リスクを適切にコントロールしつつ、鑑定評価対比割安な取得を実現

建物：UURが開発主体として建物を建設

土地：UURが土地を取得

- 本資産運用会社の目利き力によって収益機会を見出し、2023年に開発主体として自ら開発用地を取得

* 1 2026年6月30日竣工の建物の建築工事費及び設計費等2,202百万円を1億円未満を四捨五入して記載しています。

公募増資233億円の調達及び譲渡資金による成長投資と効率的な資金運用を継続

- 公募増資と資産譲渡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
- LTVを引き下げ、借入余力を確保
- 投資口価格を踏まえた弾力的な資本政策を推進

■ 借入余力の確保



■ 投資口価格の変動を踏まえた弾力的な資本政策

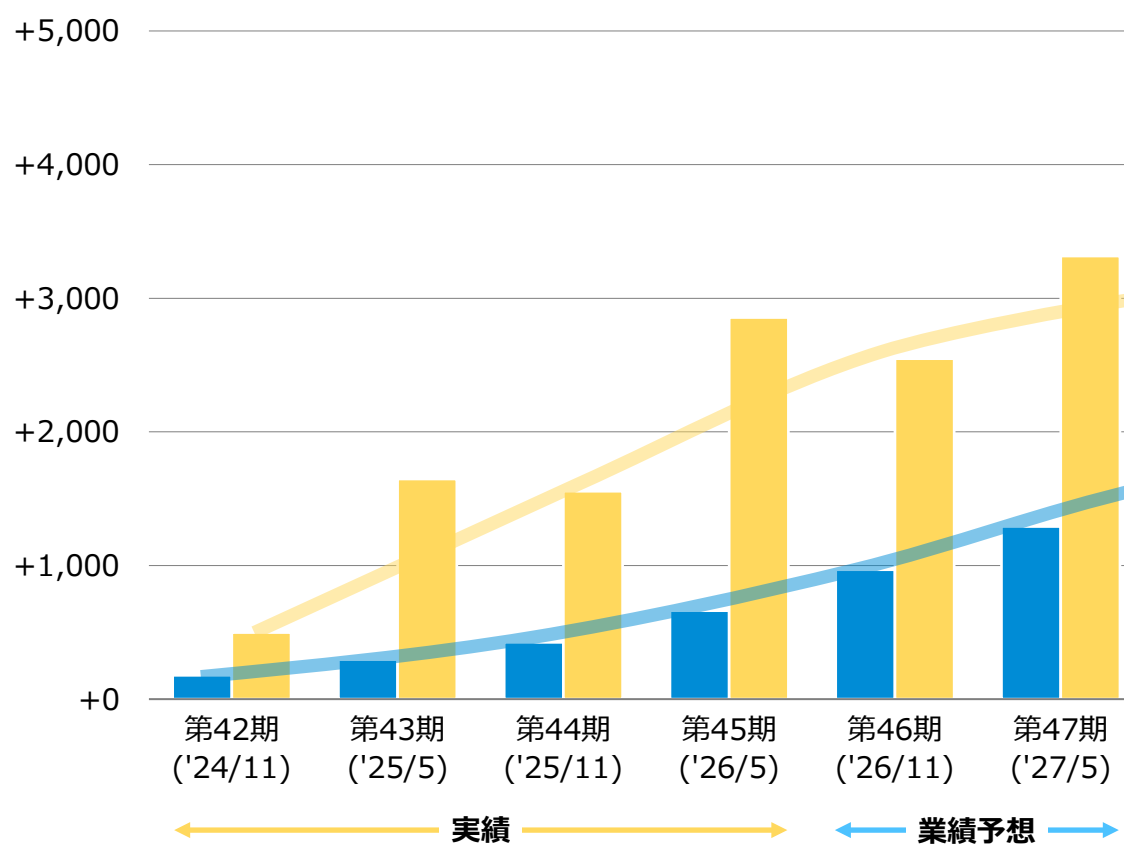


成長投資期間に基礎収益力を高め、将来の利益拡大を企図

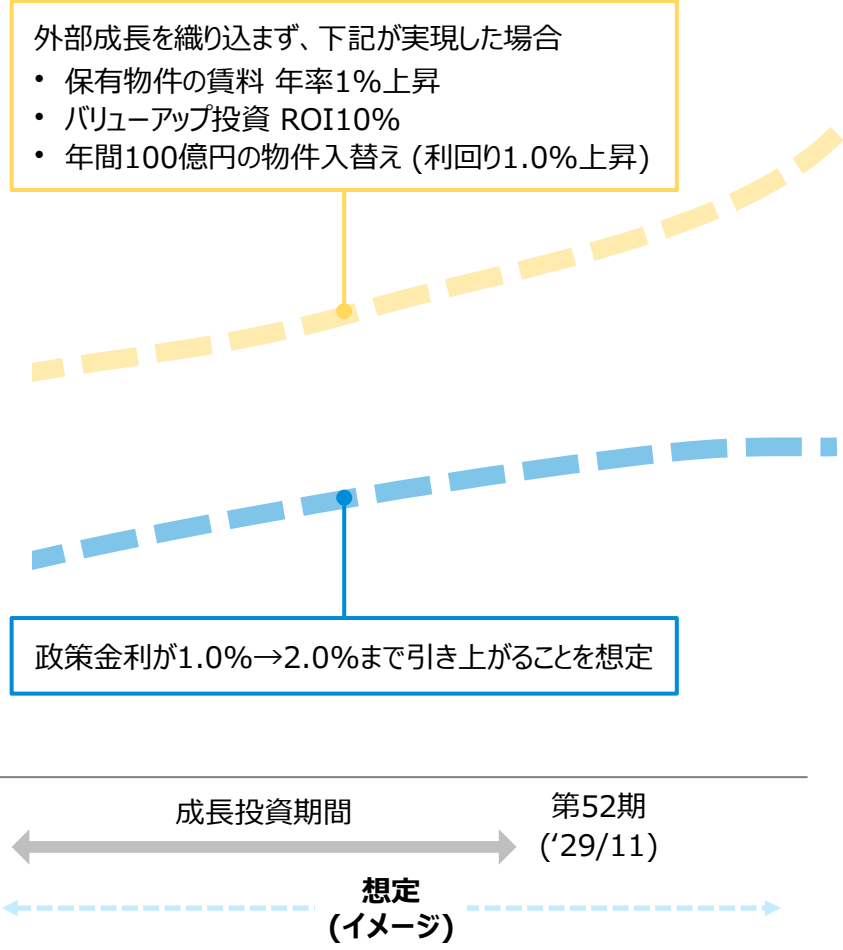
- 金利上昇に伴い、今後は支払利息が増加するものの、増加の勢いは徐々に緩やかになる見込み
- 成長投資期間における物件の内部成長やバリューアップ投資、資産入替えを積極的に実施し、**基礎収益力を強化**
- 各取組みが効果的に作用することで、利益拡大期(2029年11月期～)には、**賃料収入の大幅な増加を目指す**

■ 支払利息 vs 共込賃料(第40期比増加分) *1

(百万円) ■ 支払利息 ■ 共込賃料



ホテルの賃料上昇をドライバーとして
支払利息を大幅に上回る成長を実現

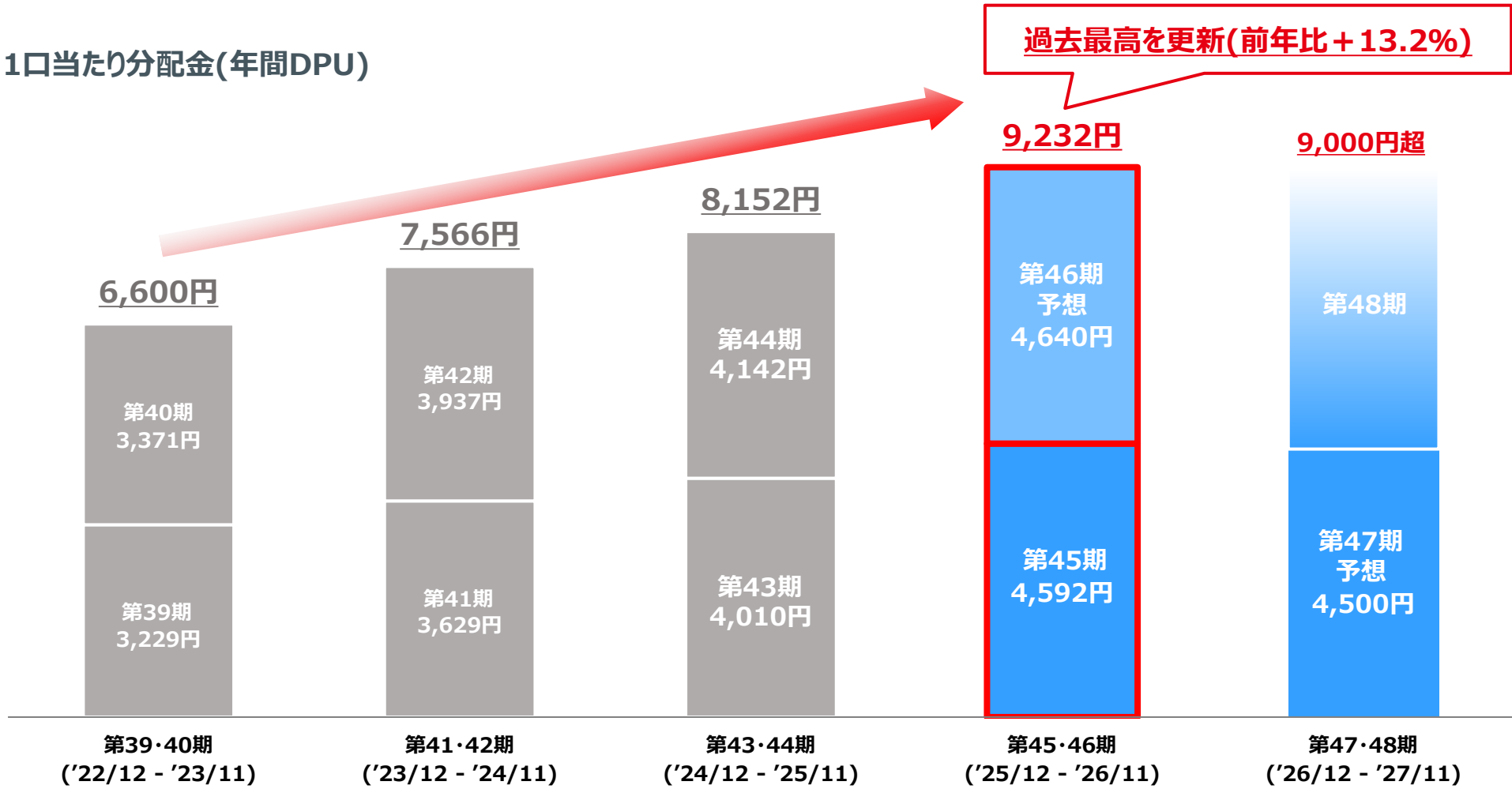


* 1 2026年7月15日公表の業績予想にて織り込んだ保有物件のみを対象としており、それ以降の物件取得、譲渡は織り込んでいません。

2026年5月期・11月期(第45・46期)の年間DPUは過去最高を更新見込み

- 着実な内部成長および公募増資による外部成長が寄与し、年間DPUは9,232円(前年比+13.2%)を見込む
- 中期成長戦略の基本方針のもと、2027年5月期(第47期)以降も年間DPU9,000円超を継続

■ 1口当たり分配金(年間DPU)



外部成長・内部成長・資産入替えを着実に推進し、DPUは過去最高を更新

- 公募増資による外部成長と既存物件の着実な内部成長が寄与し、DPUは過去最高の4,592円(前期比+10.9%)を達成
- 一棟貸テナントの退去や将来的な修繕費用の増加懸念のある2物件を譲渡し、リスク回避と売却益の還元を実現
- 期末稼働率は97%超の高水準を維持し、物件運用は引き続き堅調

2026年5月期(第45期)
DPU(1口当たり分配金)

4,592円

前期比*1

+450円(+10.9%)

6ヶ月前予想比*2

+42円(+0.9%)

「資産入替え」		NOI利回り*3	築年数*4	売却損益
取得	382.9億円	5.0%	19年	-
■ モレラ岐阜(追加取得)	(180.0億円)			
■ イオンタウン守谷	(168.0億円)			
■ カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	(10.9億円)			
■ LIMNO鳥取(敷地)	(24.0億円)			
譲渡	163.5億円	3.8%	20年	17.9億円
■ Luz武蔵小杉	(129.0億円)			
■ アプリーレ新青木一番館	(34.5億円)			

「内部成長」

賃貸事業利益

172億円

前期比 +21.3億円

修正NOI利回り

5.5%

前期比 +0.1%

期末稼働率

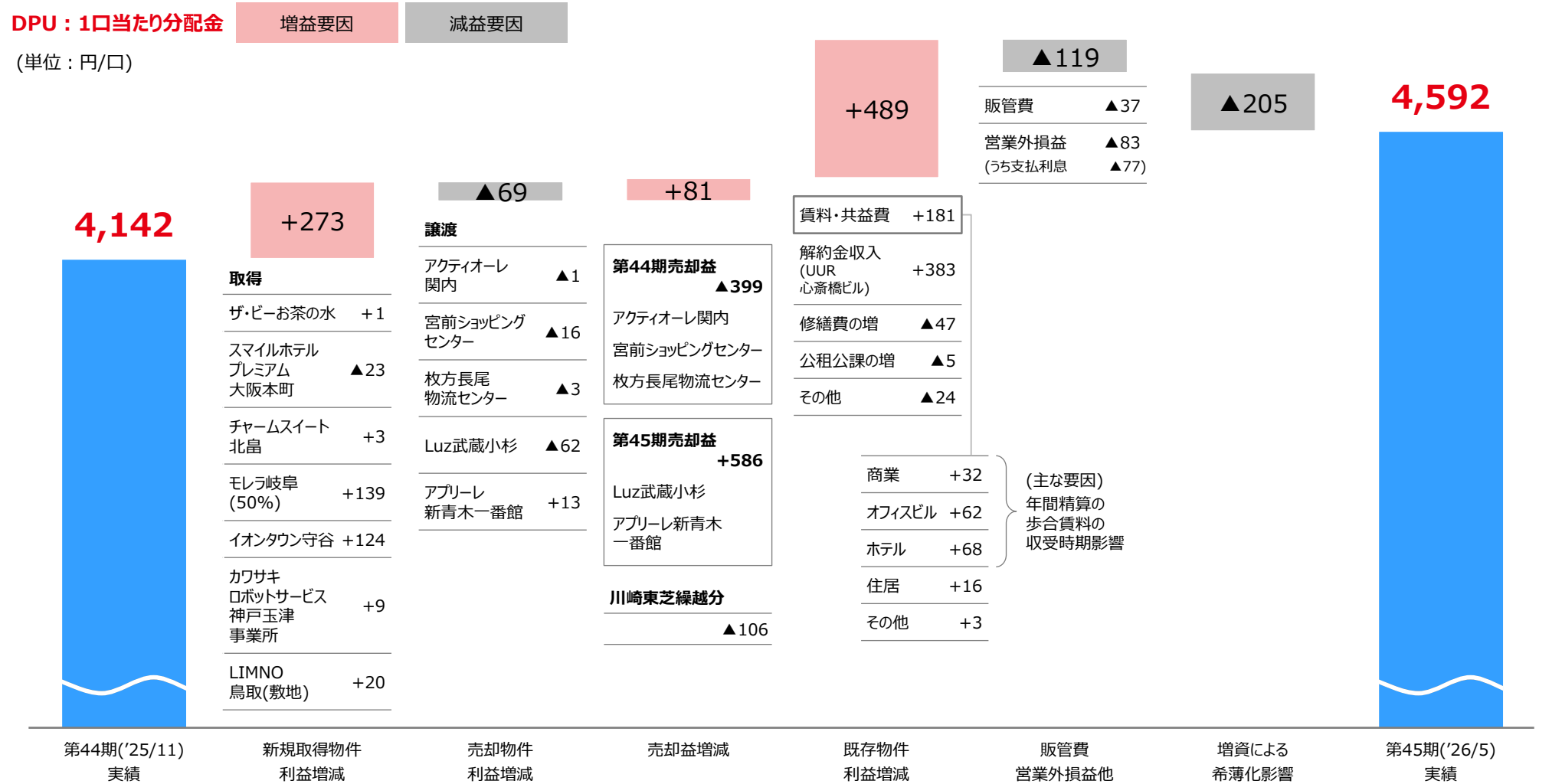
97.8%

前期比 ▲1.4%

*1 2025年11月期(第44期)DPU：4,142円
*2 2026年1月20日公表 DPU：4,550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(2026年5月31日時点)。

資産入替え効果と内部成長による収益向上によりDPUが過去最高を更新

- 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によりDPUが増加
- 「UUR心斎橋ビル」の解約金収入の受領も加わり、DPUは過去最高の4,592円



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。

- 2026年11月期：「UUR心斎橋ビル」の売却益(42.6億円)を計上、DPUは過去最高を更新見込み
- 2027年5月期：「UUR心斎橋ビル」の売却益(33.8億円)を計上、DPU4,500円を維持

減益要因

第45期 (’26/5) 実績	新規取得物件 利益増減	売却物件 利益増減	売却益増減	既存物件 利益増減	販管費 営業外損益他	第46期 (’26/11) 予想	新規取得物件 利益増減	売却益増減	既存物件 利益増減	販管費 営業外損益他	内部留保取崩	第47期 (’27/5) 予想
4,592	+18	▲411	+771	▲202	▲128	4,640	+29	▲274	+78	▲68	+95	4,500
モレラ岐阜 (50%) ▲16		Luz 武蔵小杉 ▲4	第45期売却益 ▲560	賃料・共益費 ▲77	販管費 ▲28	バウンシー・ バイ・リーガ 福岡博多 +22		第46期売却益 ▲1,331	賃料・共益費 +213	販管費 +27		
イオンタウン 守谷 ▲17		アブリーレ 新青木 一番館 ▲37	Luz武蔵小杉 アブリーレ新青木 一番館	修繕費の増 ▲58	営業外 損益 ▲100 (うち支払利息▲96)	Grand STAY 博多駅北 +4		UUR心斎橋ビル	修繕費の増 ▲156	営業外 損益 ▲95 (うち支払利息▲101)		
カワサキ ロボット サービス 神戸玉津 事業所 ▲1		UUR 心斎橋 ビル ▲371	第46期売却益 +1,331	公租公課 の増 ▲34		グリーズ 東京上野 駅前ホテル +ホステル +2		UUR心斎橋ビル	公租公課 の減 +31			
LIMNO 鳥取(敷地) ▲0				減価 償却費の 増 ▲4		エクラシア 立川 一番町 +1			減価 償却費の 増 ▲12			
バウンシー・ バイ・リーガ 福岡博多 +9				その他 ▲28		エクラシア 武蔵村山 +1			その他 +2			
Grand STAY 博多駅北 +11				商業 ▲38					商業 +57			
グリーズ 東京上野 駅前ホテル +ホステル +17				オフィスビル ▲2					オフィスビル +67			
エクラシア 立川 一番町 +8				ホテル ▲42					ホテル +88			
エクラシア 武蔵村山 +8				住居 +4					住居 +3			
				その他 +1					その他 ▲2			

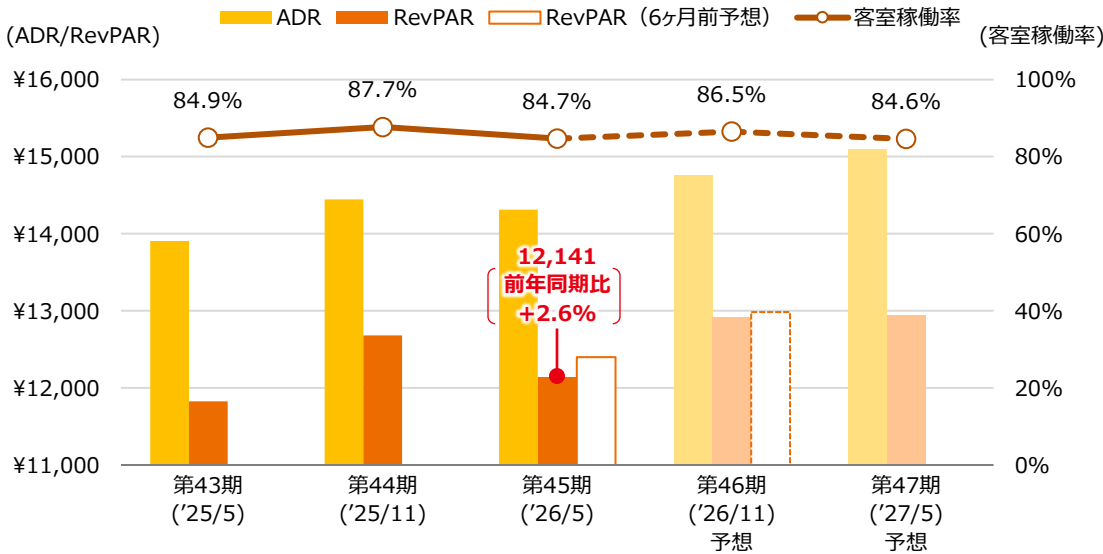


ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

地域分散の効いたポートフォリオ戦略により、不透明な環境下においても収支への影響を緩和

- 万博特需の反動等により軟調な大阪圏を他地域が下支え、ポートフォリオ全体のRevPARは前年同期比+2.6%で着地
- 2027年5月期のRevPARは、沖縄一部物件の客室改装工事による影響をポートフォリオ全体で吸収し、成長を継続
- 渡航自粛要請による中国人客数の減少を他国からの堅調な訪日需要が補完、訪日客総数は前年水準を確保

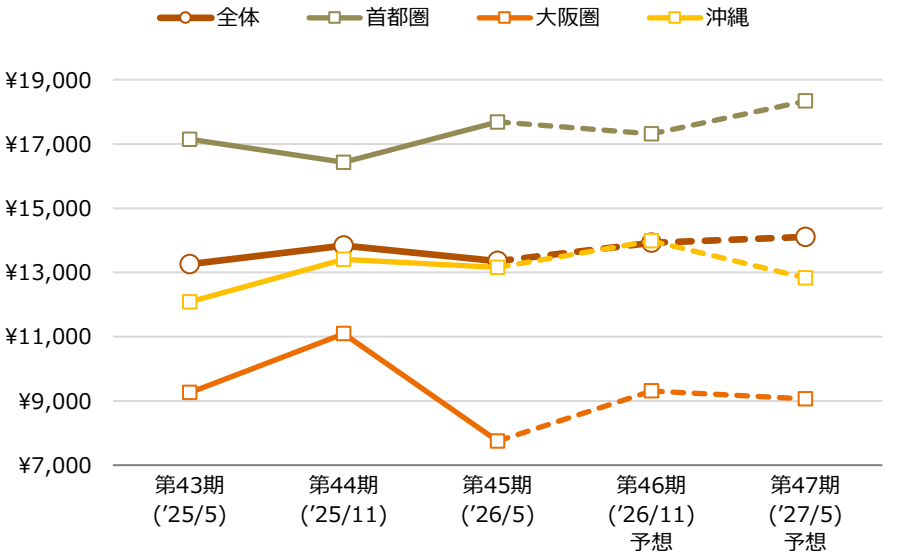
■ ホテルポートフォリオ主要指標*1



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

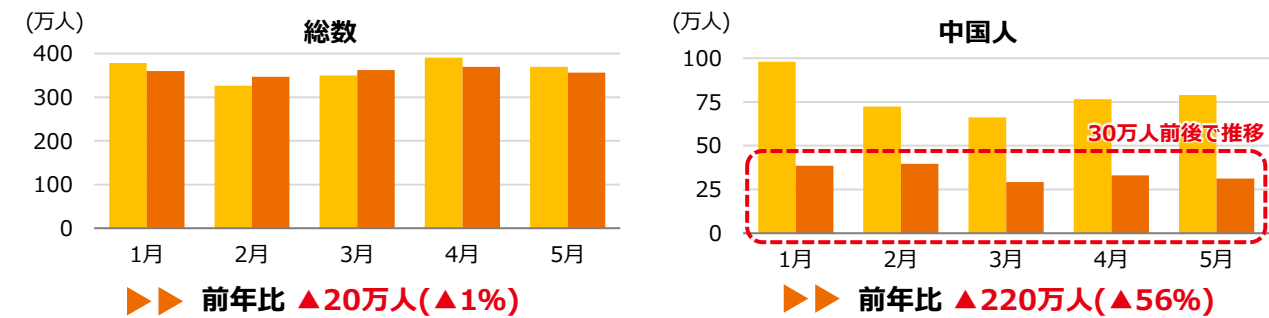
■ RevPAR：変動賃料型ホテル

(地域の定義は補足説明資料p.34参照)



■ 中国政府による渡航自粛要請の影響

訪日外国人客数の推移 (1月～5月) 2025年 2026年



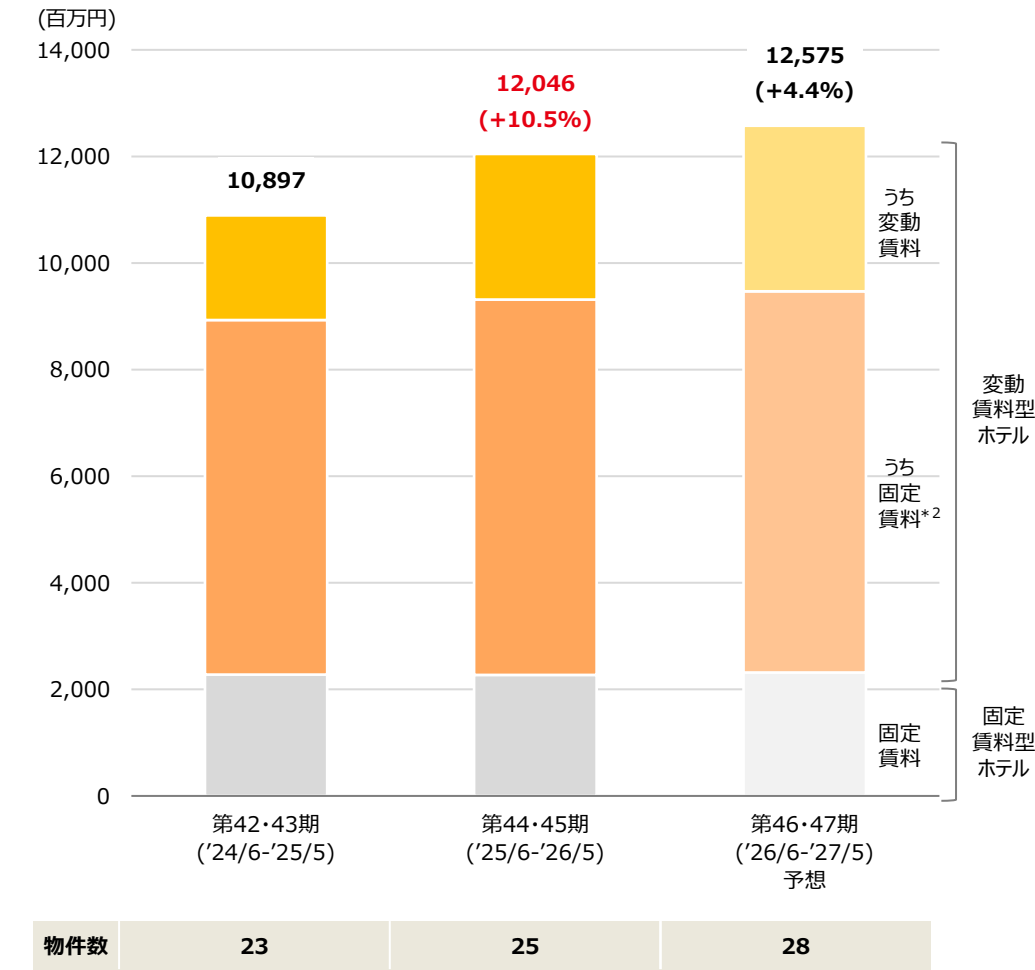
韓国や台湾など、中国以外からの訪日需要が伸びた結果、訪日客の総数は前年並みの水準を維持

中国人訪日客数は月間30万人前後で推移しており、下げ止まりの兆し

変動賃料の増加に加え、新規取得物件も貢献し、ホテルポートフォリオの収益は成長を継続

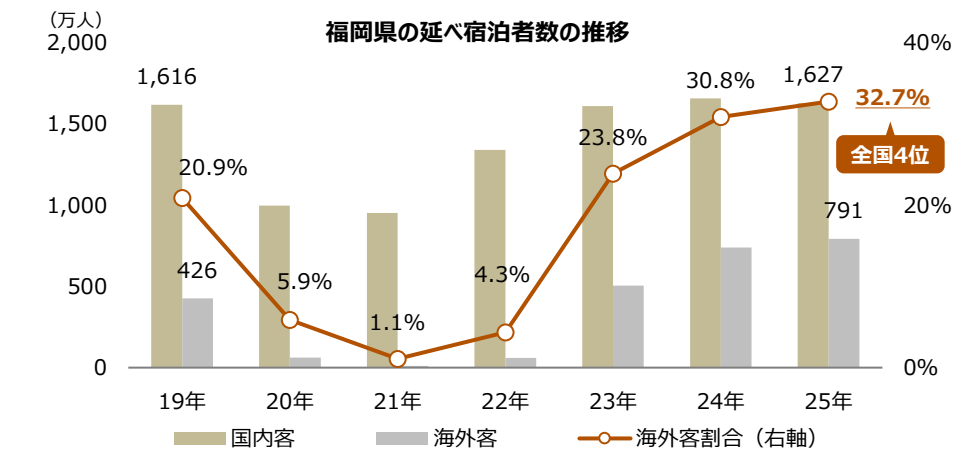
- 好調なインバウンド需要と外部成長が牽引し、2025年11月・2026年5月期の**共込賃料総額は+10%超の成長**
- インバウンド需要のさらなる拡大が期待される福岡エリアで変動賃料型ホテルを新規取得、更なる収益拡大に期待

■ ホテルタイプ別共込賃料*1 ※ ()内数値は前年比



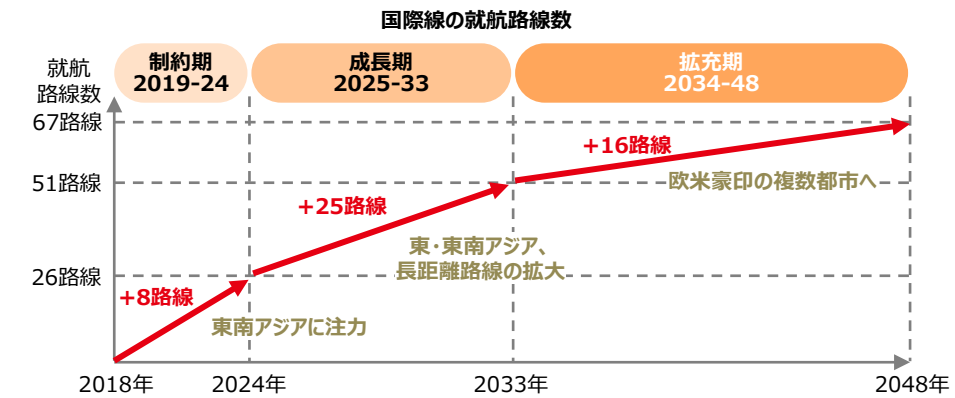
■ インバウンド需要を取り込み拡大する福岡県のホテルマーケット

- ・ 福岡県のインバウンド比率は全国4位と高く、インバウンド拡大の恩恵を享受



出所 観光庁「インバウンド消費動向調査」、「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社にて作成

- ・ 福岡国際空港は2048年度までに国際線を67路線に拡大する目標を発表



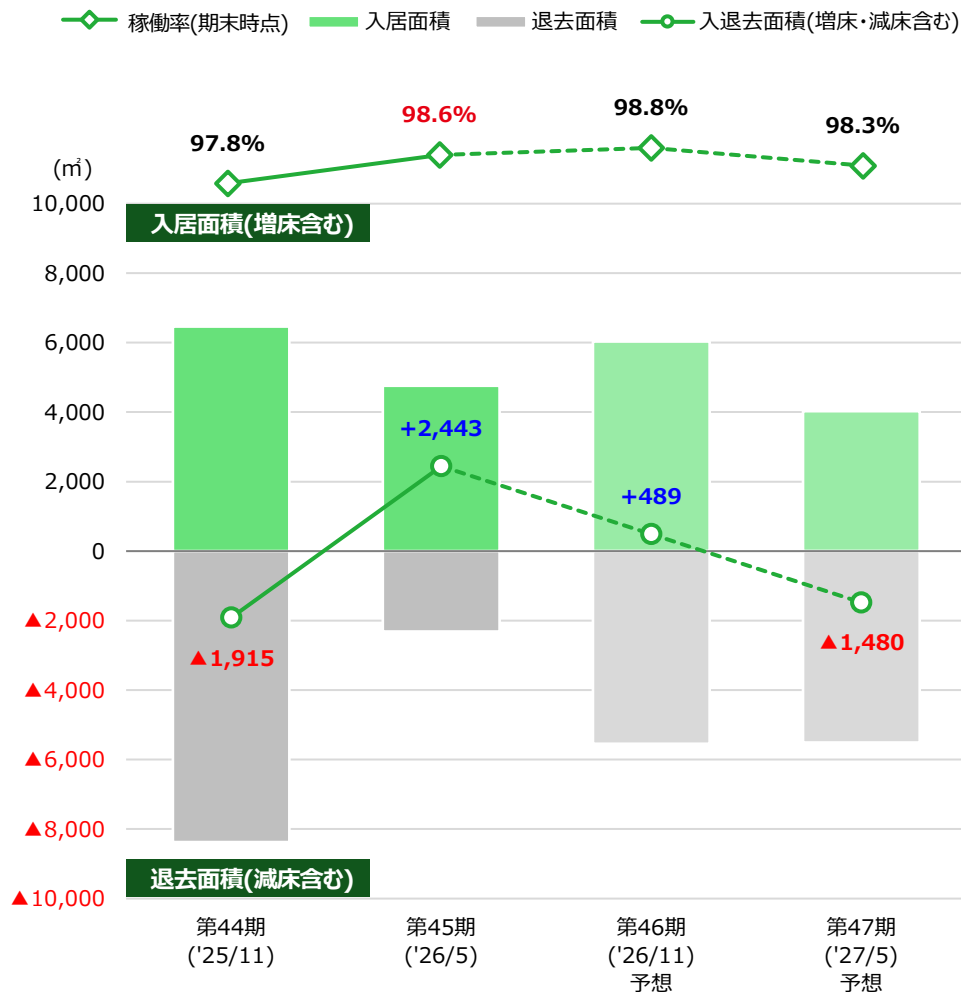
出所 福岡国際空港株式会社「マスタープラン（2018年3月策定）」を基に本資産運用会社にて作成

*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)。

好調なオフィスマーケットが継続、入替増額と改定増額の両軸で内部成長を加速

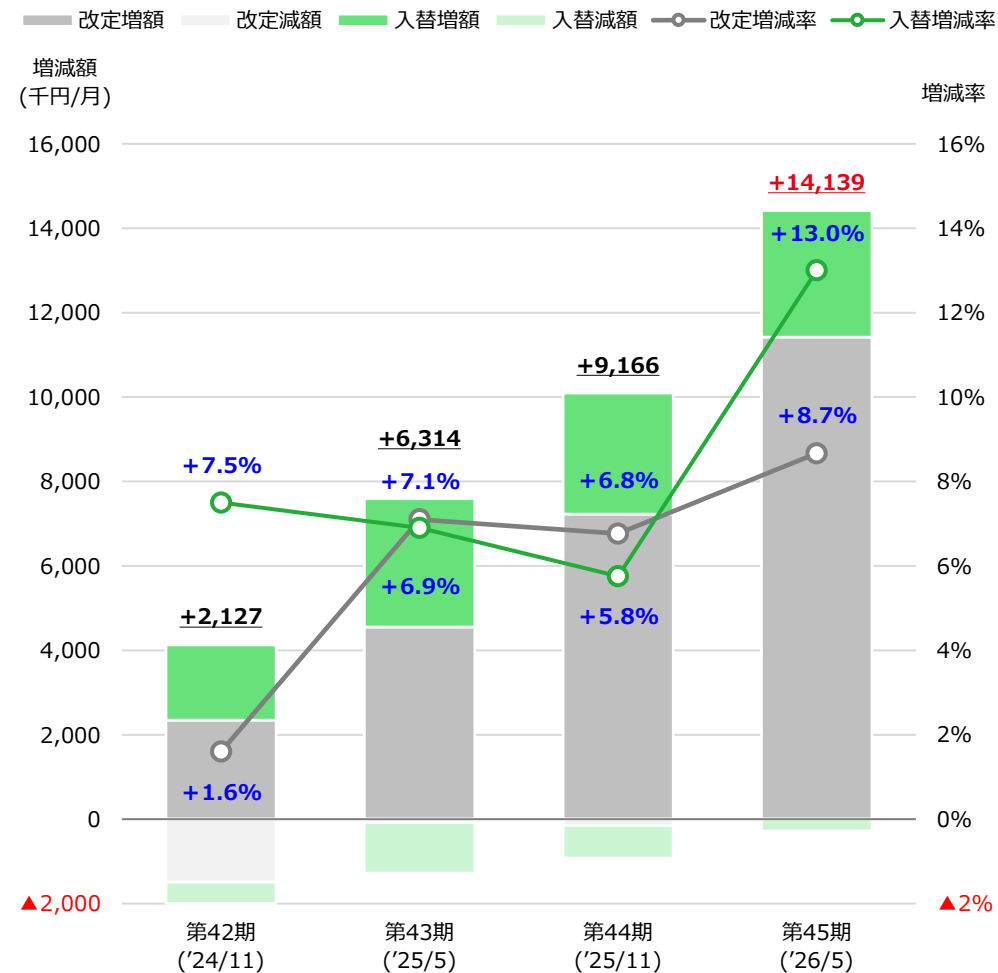
- 全エリアで埋め戻しが進捗、入居面積が退去面積を大幅に上回り、稼働率は**98.6%(前期比+0.8%)**まで上昇
- 積極的な入替増額および改定増額により、前期を大幅に上回る**+14,139千円/月(変動率+9.3%)**の賃料引き上げを実現

■ 稼働率・入退去状況



■ 賃料増額状況

(改定・入替増額・減額の定義は補足説明資料p.76参照)

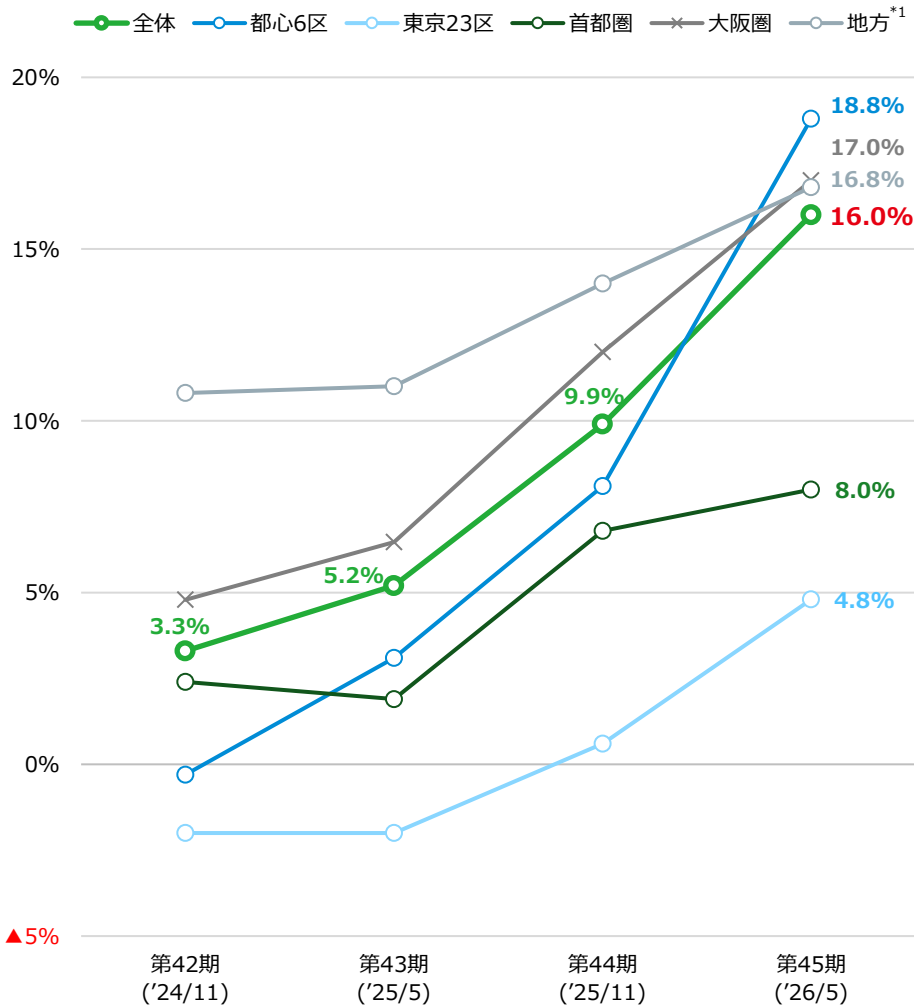


賃料ギャップは全エリアにおいて拡大、戦略的な増額交渉を継続し収益向上を追求

- オフィスポートフォリオ全体の賃料ギャップは**16%**(前期比+6%)まで拡大
- 全エリアにおいて改定増額を実現、戦略的な増額交渉を継続し、賃料ギャップの解消を推進

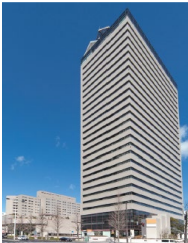
■ 賃料ギャップ

(地域の定義は補足説明資料p.34参照)



■ エリア別の改定増額実績

エリア	増額 件数	増額面積 (坪)	増額金額 (千円/月)	増額率
都心6区	18件	3,503	+5,519	+9.4%
東京23区	2件	140	+140	+9.1%
首都圏	11件	935	+720	+5.4%
大阪	22件	2,312	+2,346	+8.2%
地方	27件	2,834	+2,697	+9.0%

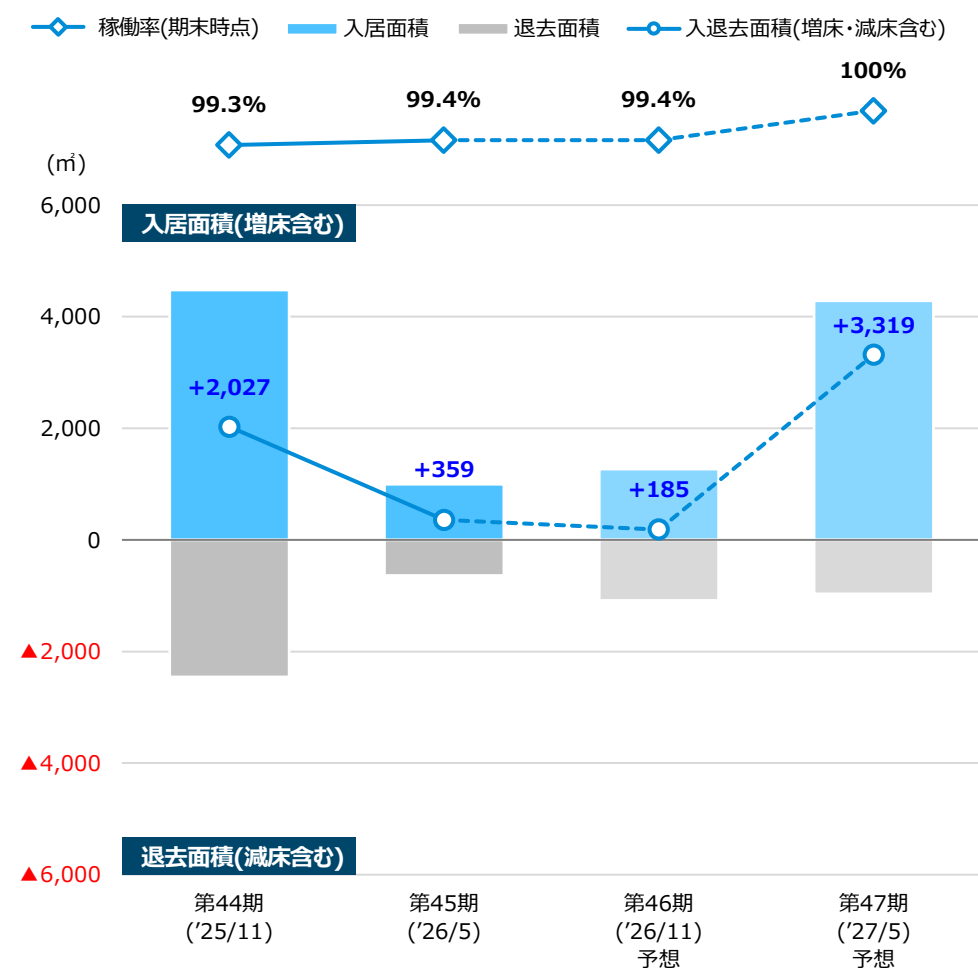
都心6区(新宿区)		地方(仙台)	
パシフィックマックス 新宿パークサイド		SS30	
フォーシーズンビル		広瀬通SEビル	
			
			
新宿区(3物件)		仙台(2物件)	
増額面積：2,165坪		増額面積：2,196坪	
増額金額：3,555千円/月		増額金額：2,281千円/月	
増額率：+9.5%		増額率：+9.5%	

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)。
* 1 地方には、大阪圏の物件は含まれておりません。

高稼働率の維持とテナント売上の伸長を背景に、戦略的なリテナント及び賃料増額交渉を継続

- 戦略的なテナント入替を推進し、施設価値の向上と高稼働率の維持を両立
- 複数の大型テナントとの賃料増額が進展、今後も各テナントとの条件改定時期を的確に捉え、計画的な賃料改定交渉を継続

■ 稼働率・入退去状況^{*1}



■ 大型テナント(敷地・一棟貸・1,500㎡以上)との交渉状況

- ・ 2026年5月期(第45期)以降、計6件の大型テナントとの賃料増額を実現(敷地：2件、1,500㎡以上：4件)

カテゴリー	種別	増額金額 (千円/月)	増額率
大型テナントA	改定増額	+620	+ 2.2%
大型テナントB	改定増額	+1,234	+ 25.0%
大型テナントC	入替増額	+1,965	+ 54.8%
大型テナントD	入替増額	+7,995	+ 197.2%
敷地テナントA	改定増額	+394	+ 5.0%
敷地テナントB	改定増額	+1,689	+ 16.0%
合計		+13,897	+ 23.5%

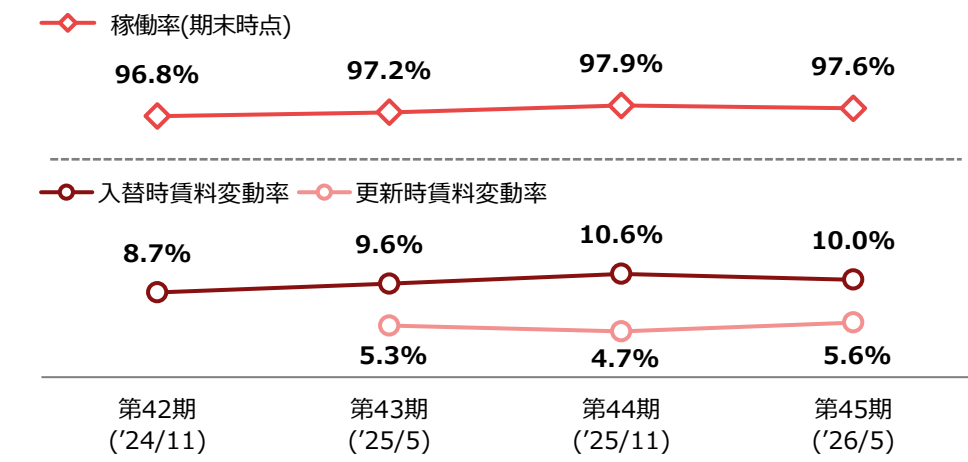


* 1 2026年5月期(第45期)からUUR心斎橋ビルのテナント退去分を除く。

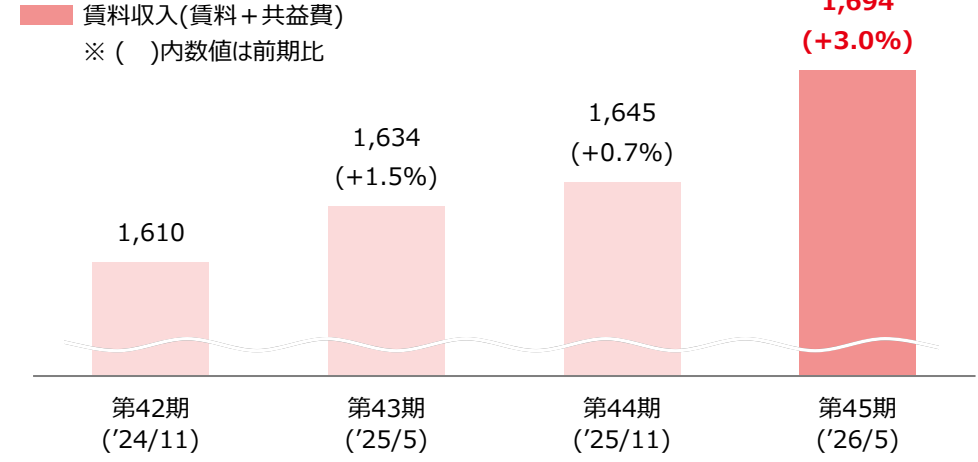
積極的な入替増額および更新増額により成長の実績を積み上げ、さらなる収益向上を追求

- 2026年5月末(第45期末)時点の稼働率は**97%超**と高稼働率を維持
- 積極的な入替増額及び更新増額により、**前期比+3.0%**の賃料収入の上昇を実現
- 平均賃料変動率は、**入替時+10%、更新時+5.6%**を実現、賃料の上昇傾向は継続

■ 稼働率・賃料変動状況



■ 賃料収入推移(百万円)*1

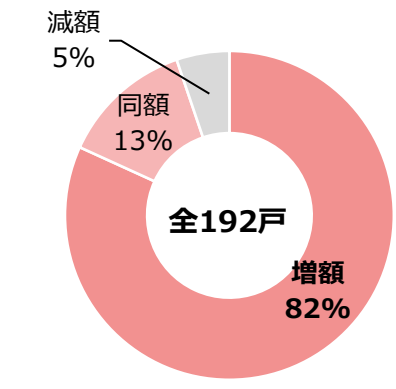


■ エリア別 賃料変動率*2

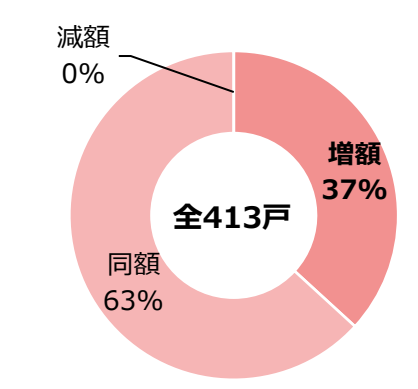
(地域の定義は補足説明資料p.34参照)

	入替時	更新時
東京都心6区	+16.1%	+5.7%
東京23区	+15.2%	+6.9%
首都圏地域	+0.3%	+8.4%
その他	+6.8%	+3.9%
平均	+10.0%	+5.6%

■ 入替時賃料変動状況



■ 更新時賃料変動状況



注：稼働率以外のデータは、用途区分がオフィスビル(パシフィックマークス月島、リーラヒジリザカ、道玄坂スクエア、LOOP-X・M、大阪ペイタワー)に含まれる住戸も含む。
*1 集計対象：2024年11月期(第42期)末から2026年5月期(第45期)末まで保有している24物件(アブリー新青木一番館を除く)。
*2 更新時変動率は、賃料が変動した区画に限定して集計。

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

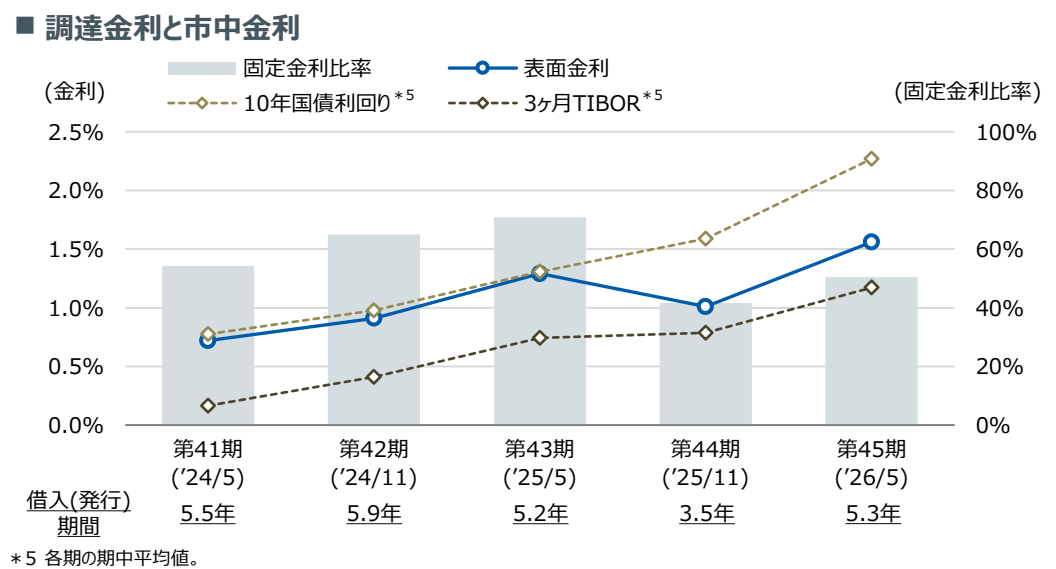
- 2025年12月の公募増資後、総資産LTVは低下(第44期末：45.2%→第45期末：**44.4%**)
- 借入余力の確保により、今後の投資機会にも機動的に対応(総資産LTV 1 %上昇 = 新規借入143億円)
- 金利上昇環境下、当面は借入期間の短期化(3～5年)や変動金利の調達を柔軟に行うことで金融コストの抑制を図る

■ 資金調達の状況	2025年11月期 (第44期)	2026年5月期 (第45期)
期中調達額*1	221億円	397億円
表面金利*1,2	1.01%	1.56%
固定金利比率	41.6%	50.4%
借入(発行)期間*1	3.5年	5.3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11月期 (第44期)	2026年5月期 (第45期)
有利子負債総額	3,299億円	3,389億円
加重平均金利*3	0.72%	0.91%
平均有利子負債コスト*4	0.88%	1.00%
加重平均残存期間	3.2年	3.3年
固定金利比率	81.4%	77.1%
総資産LTV	45.2%	44.4%
時価LTV	35.3%	34.6%

*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。



■ 金利上昇の影響想定		2026年11月期 (第46期) 予想	2027年5月期 (第47期) 予想
ベースシナリオ	市中金利の想定	政策金利引上げ 2026年 6月 (0.75%→1.00%)利上げ済 2026年12月 (1.00%→1.25%)	
	支払利息等*6 (1口当たり換算)	1,982百万円 (619円/口)	2,306百万円 (720円/口)
追加利上げ シナリオ*7	DPU減少影響 (ベースシナリオ比)	21円/口	44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9月(第46期末)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)排出量削減に向けた「省エネチューニング」戦略

- 中長期のGHG排出量削減目標に向け、設備投資(CAPEX)を伴わない「**省エネチューニング**」を推進
- 主要3物件において空調エネルギー由来のGHG排出量の約7%削減、環境負荷低減とコスト削減の両立を目指す

■ 脱炭素ロードマップに基づく戦略的アプローチ

・ ヒエラルキーアプローチ(優先順位)

- 1. 運用改善**： 空調設備等の運転条件の最適化や省エネ運用(照度適正化・運用ルール徹底等)による即効的な削減
- 2. 設備更新**： 高効率熱源機器・新システムへの更新による構造的な削減
- 3. 再エネ導入**： 敷地内外での再生可能エネルギーを活用
- 4. 電力排出係数の改善**： 調達電力のグ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

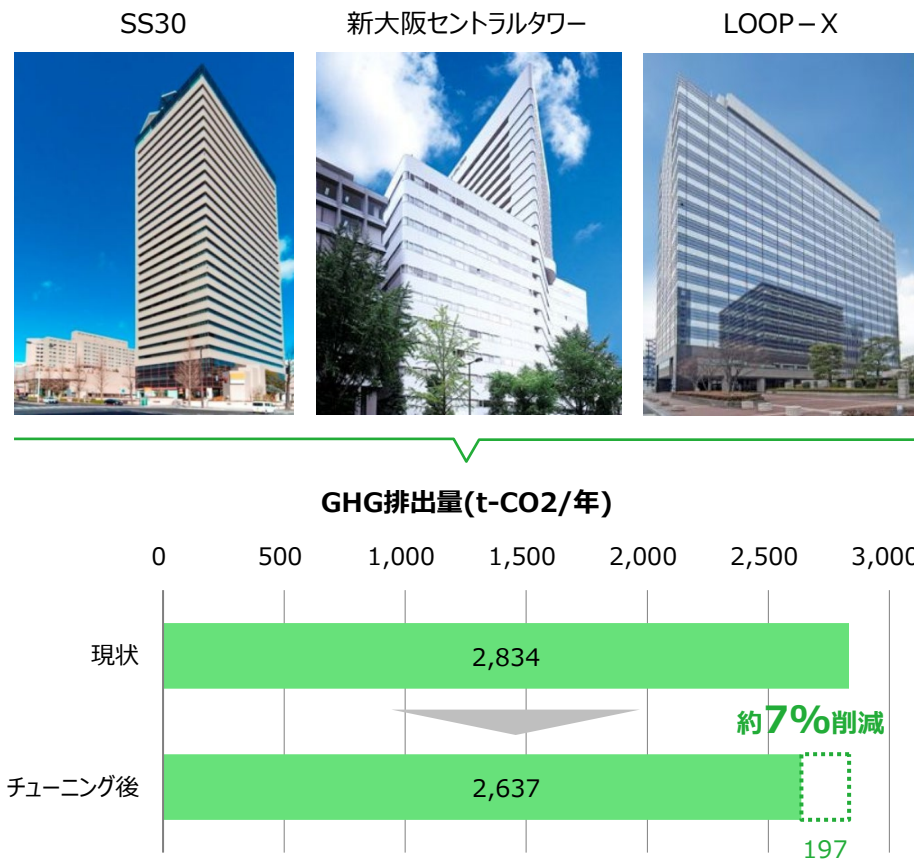
・ 施策の位置付け

2035年までに**GHG排出量36%削減**(2024年度対比)の中期目標の達成に向け、即効性のある「運用改善」の具体策として省エネチューニングを実施

■ 省エネチューニングの特長

- **追加の設備投資ゼロで、即効性のある成果を創出**
既存設備の運転データを専門的に分析し、設備更新に依存しない環境負荷低減とコスト削減(NOI向上)を実現
- **属人性を排除し、データドリブンな運用により最適な仕組みを構築**
経験則ではなく、客観的なデータ分析により高効率な運用を仕組み化

■ 省エネチューニングにより、3物件合計で約7%のGHG排出量削減を見込む





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 資産運用業協会会員)

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7月

2026年5月期(第45期)

2025年12月1日 ～ 2026年5月31日

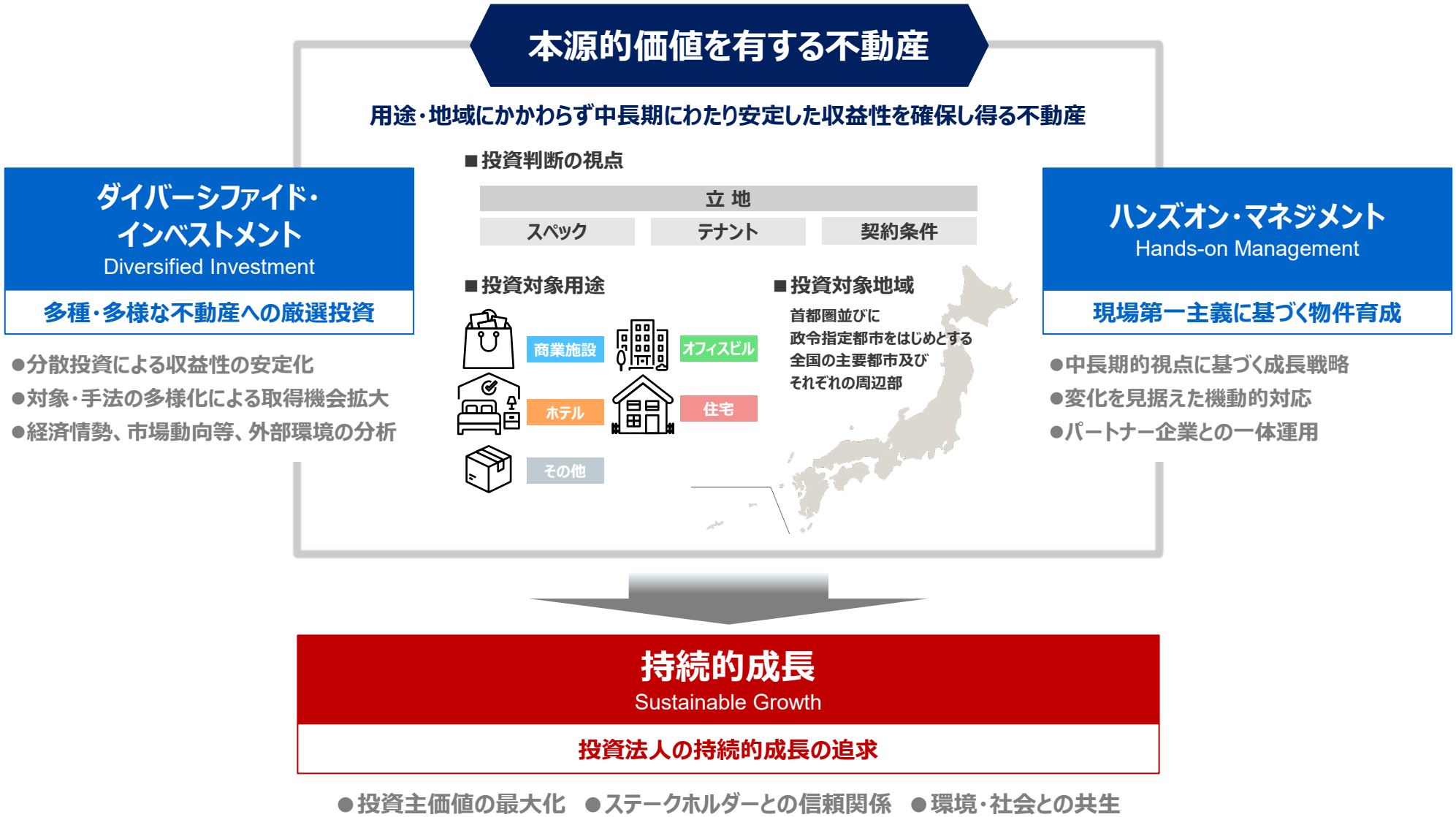


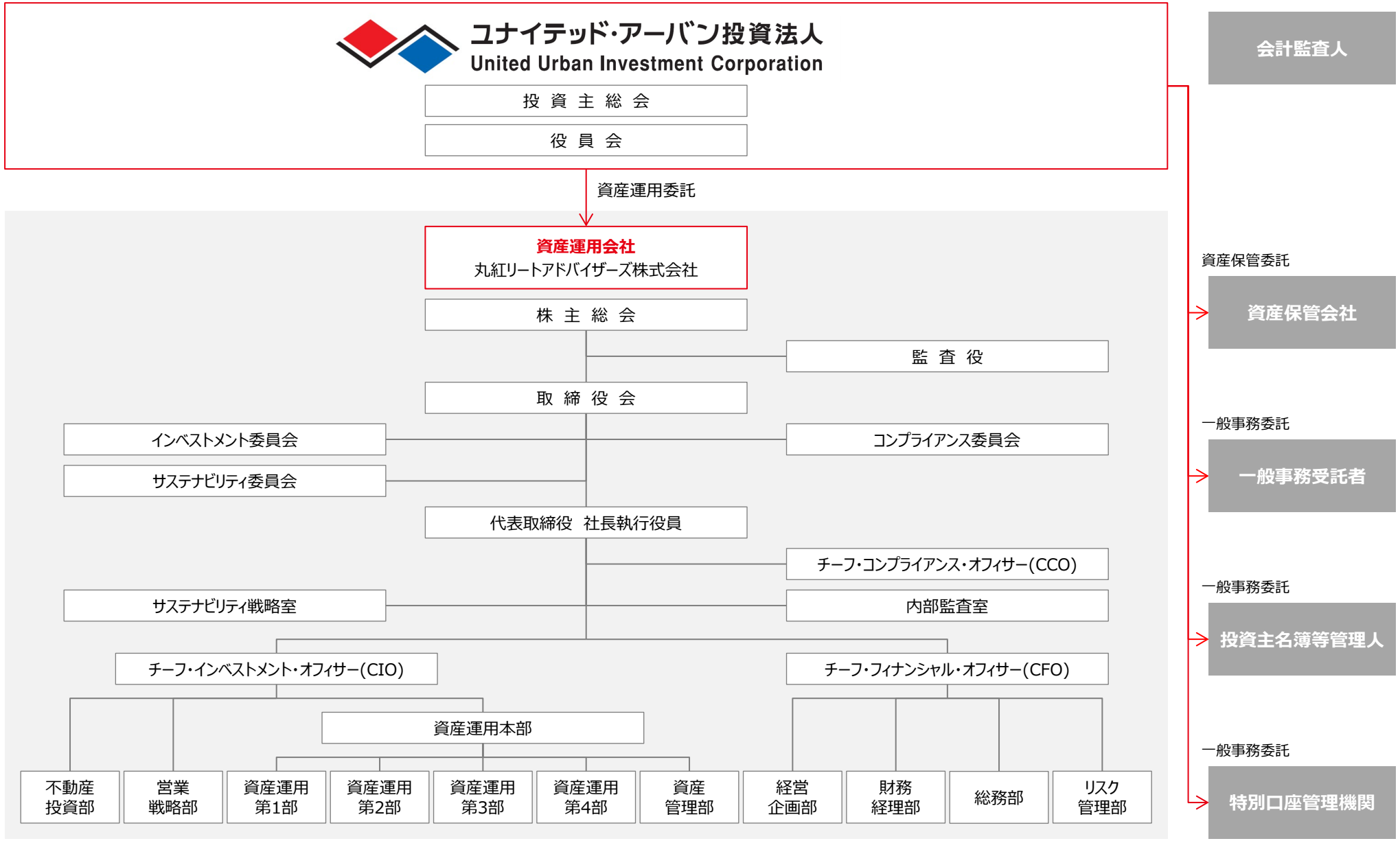
ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

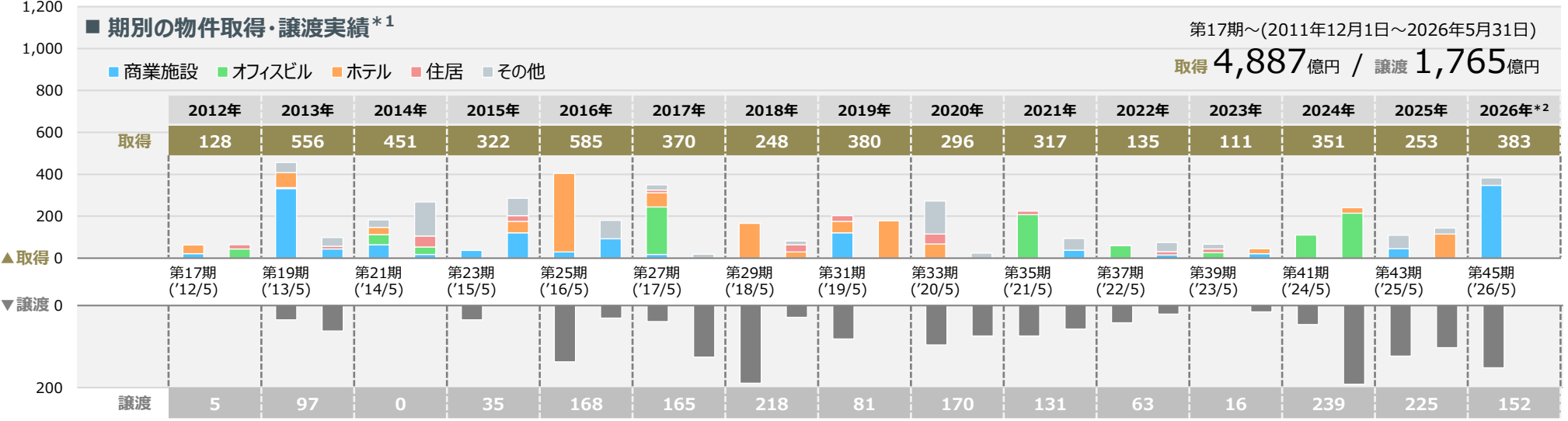
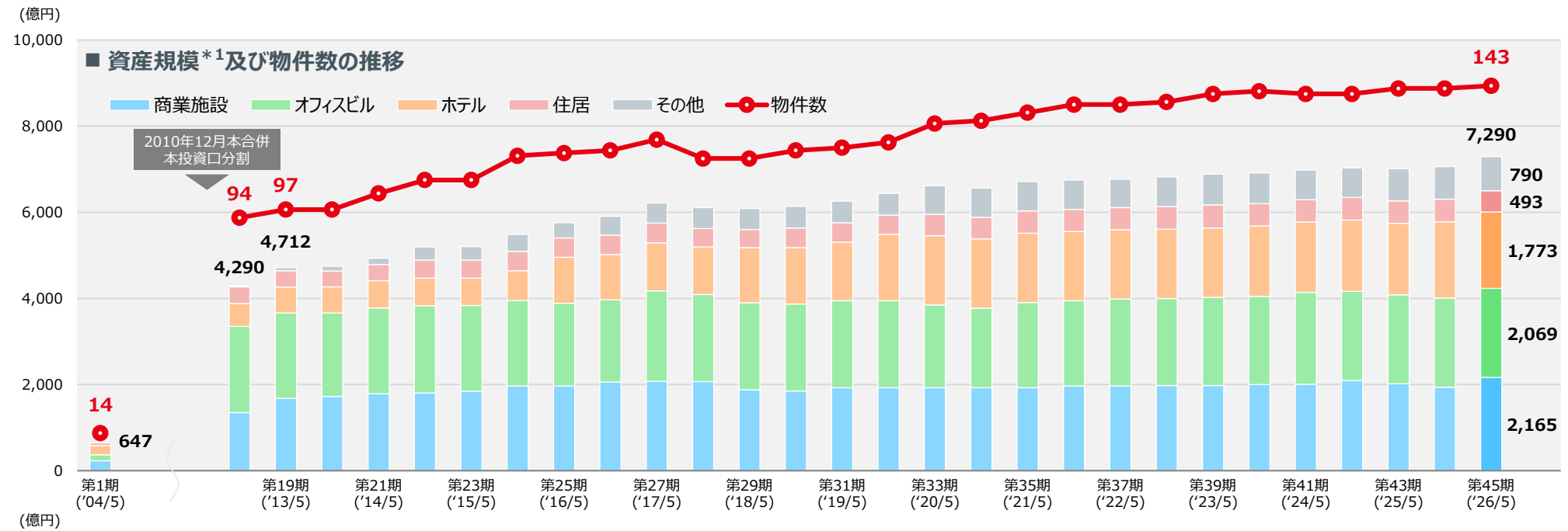
目次

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	新規取得物件の概要	p.43
内部成長	ホテル	p.48
	オフィスビル	p.49
	商業施設	p.51
財務状況		p.52
内部留保活用方針		p.53
ESGに関する取組み		p.54
物件収支・稼働率		p.61
物件別期末評価額		p.67
ポートフォリオ一覧		p.71

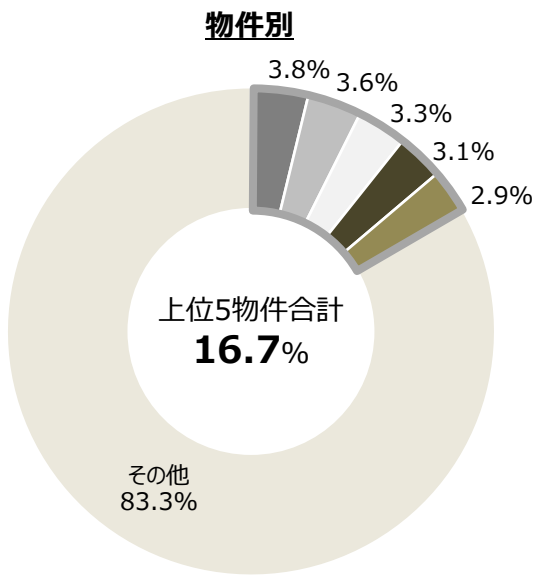
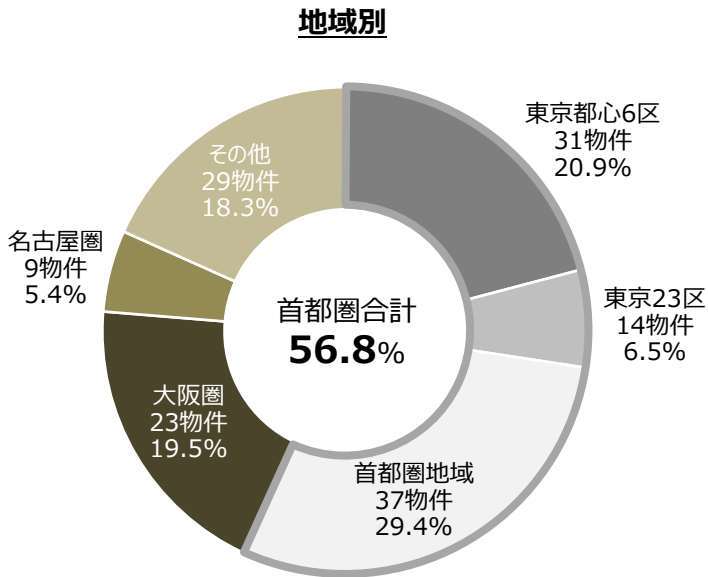
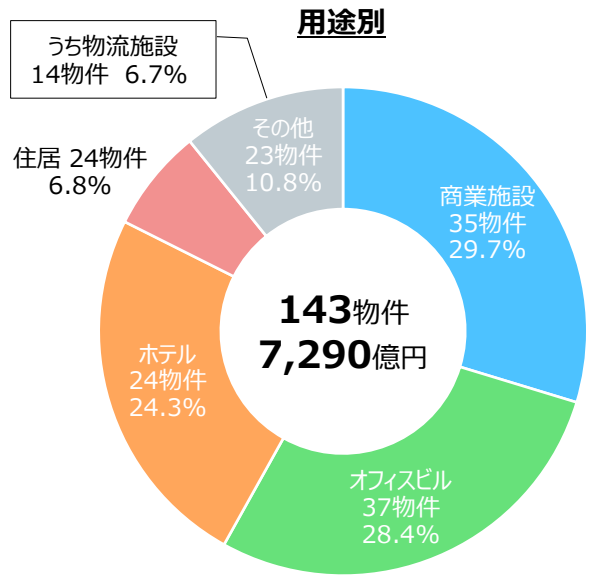
本源的価値を有する不動産を見極め、持続的成長を追求するREITです



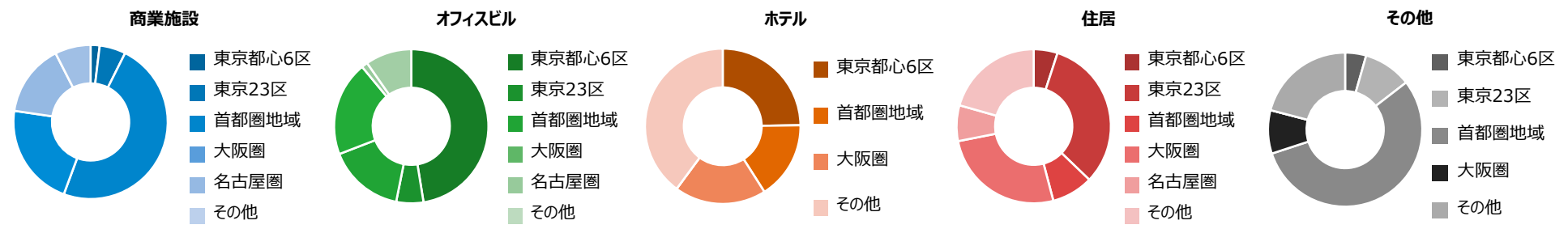




*1 価格はいずれも取得価格ベース。
*2 2期分(前年12月1日から当年11月30日まで)を1年とカウントして掲載。

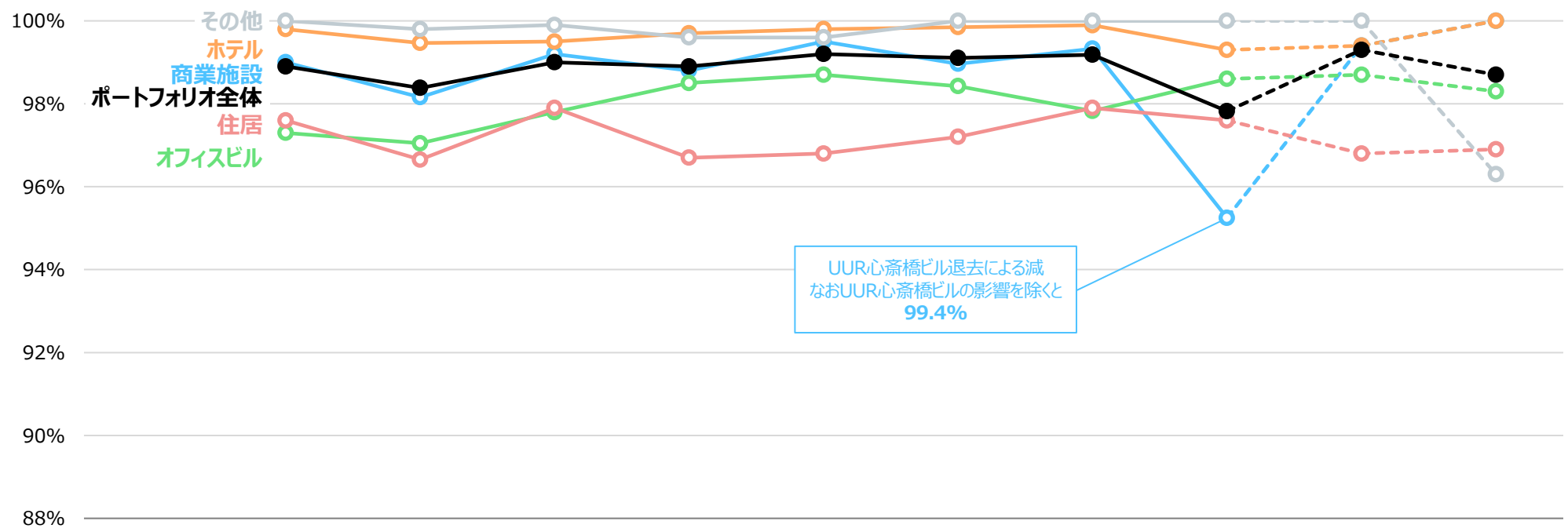


- ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- 大阪ベイトワ－
- 新大阪セントラルタワー
- UUR心斎橋ビル
- 新宿ワシントンホテル本館



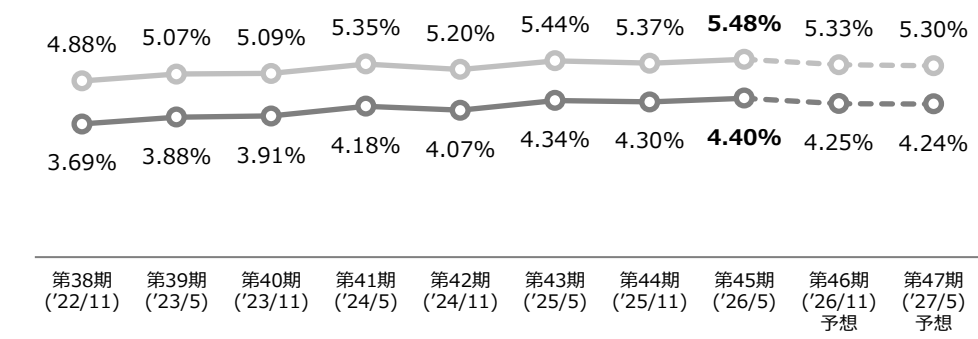
東京都心6区 : 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区
東京23区 : 東京都内23区から東京都心6区を除いた地域
首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域
大阪圏 : 大阪府、京都府及び兵庫県
名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県
その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

注 : 上記割合はいずれも取得価格ベース。

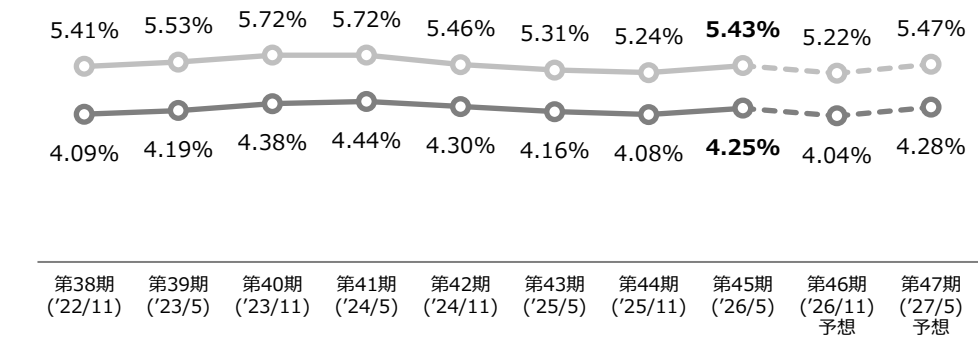


	第38期 ('22/11)	第39期 ('23/5)	第40期 ('23/11)	第41期 ('24/5)	第42期 ('24/11)	第43期 ('25/5)	第44期 ('25/11)	第45期 ('26/5)	第46期 ('26/11) 予想	第47期 ('27/5) 予想
ポートフォリオ全体	98.9%	98.4%	99.0%	98.9%	99.2%	99.1%	99.2%	97.8%	99.3%	98.7%
商業施設	99.0%	98.2%	99.2%	98.8%	99.5%	99.0%	99.3%	95.2%	99.4%	100.0%
オフィスビル	97.3%	97.0%	97.8%	98.5%	98.7%	98.4%	97.8%	98.6%	98.7%	98.3%
ホテル	99.8%	99.5%	99.5%	99.7%	99.8%	99.8%	99.9%	99.3%	99.4%	100.0%
住居	97.6%	96.7%	97.9%	96.7%	96.8%	97.2%	97.9%	97.6%	96.8%	96.9%
その他	100.0%	99.8%	99.9%	99.6%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%

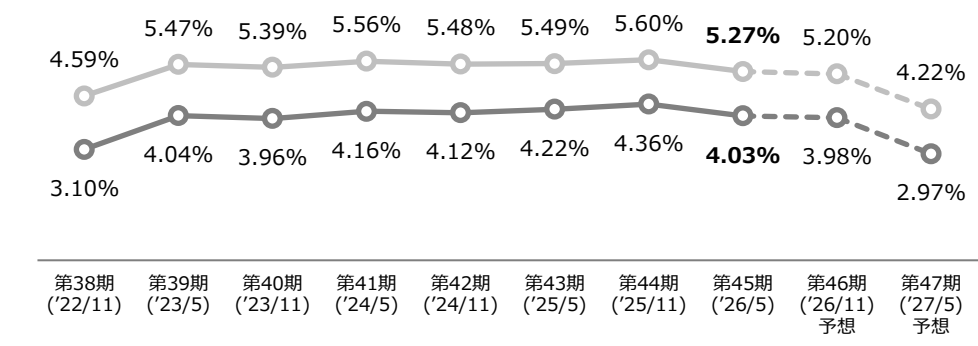
■ ポートフォリオ全体



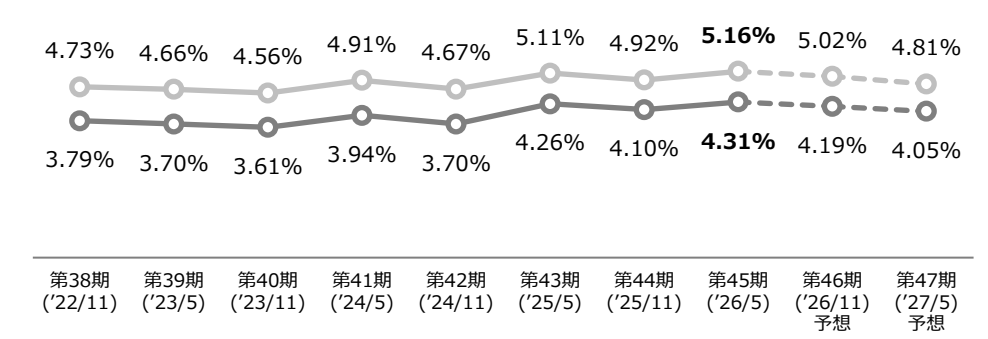
■ オフィスビル



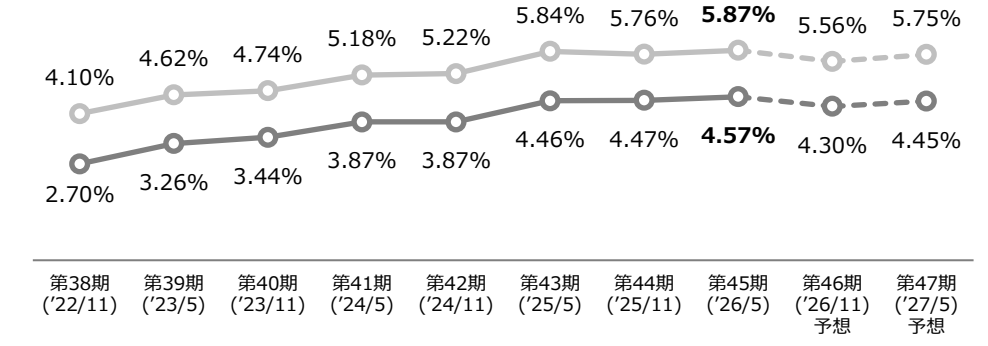
■ 住居



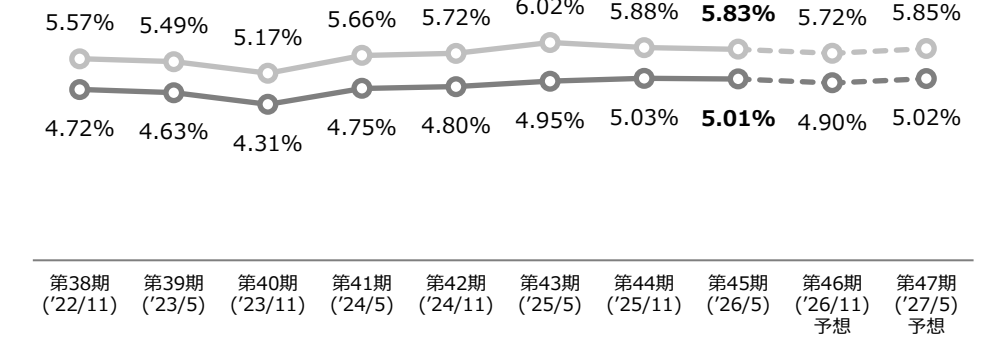
■ 商業施設



■ ホテル

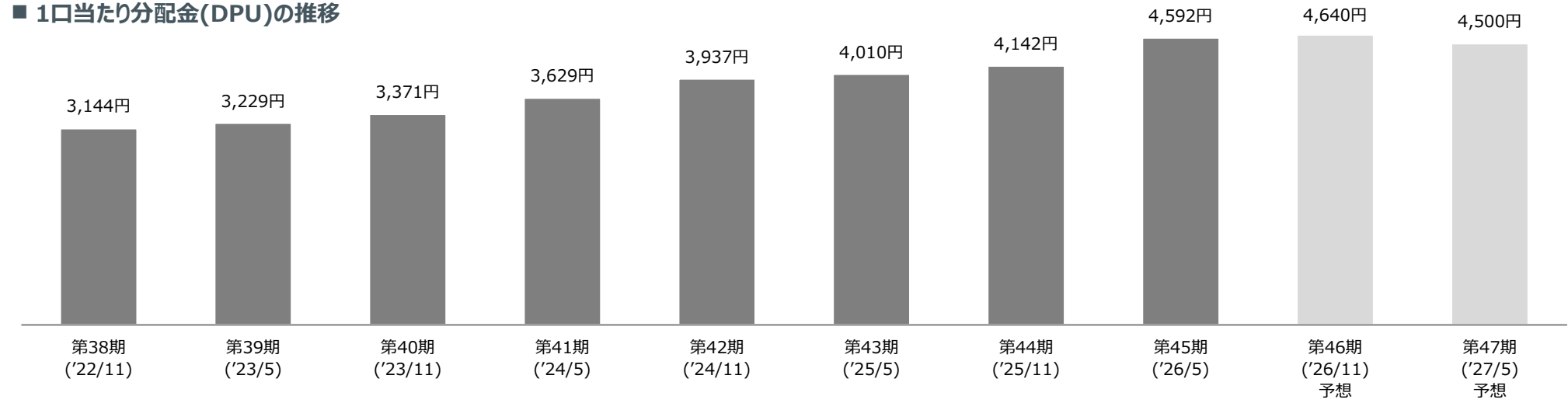


■ その他

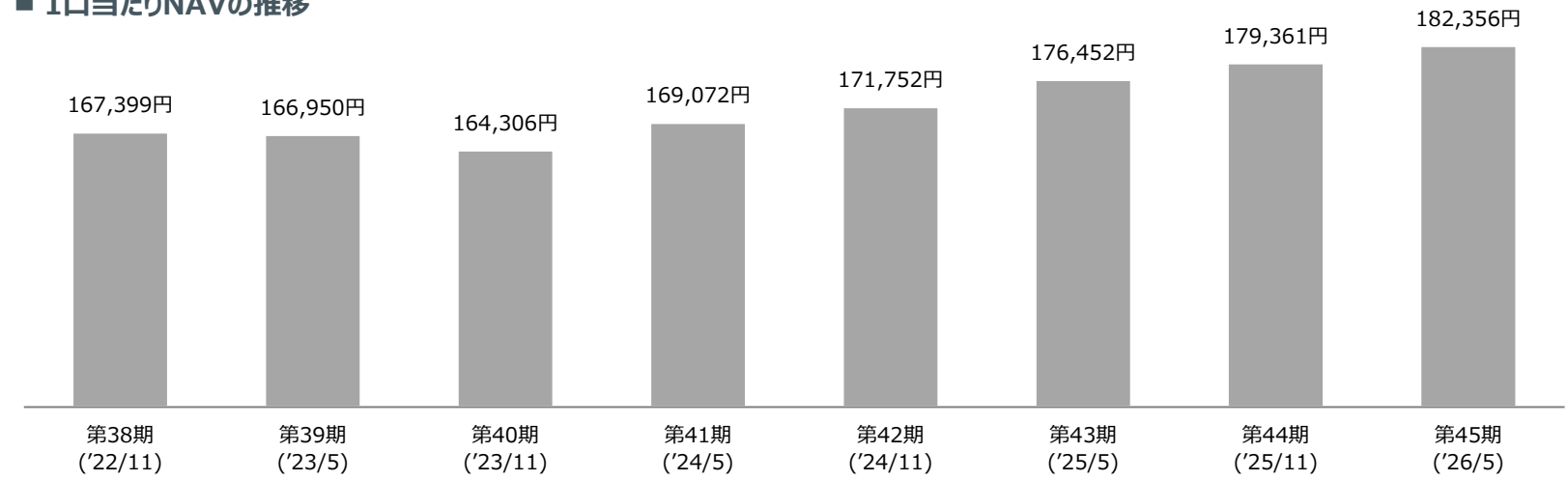


注：上記割合はいずれも取得価格ベース。

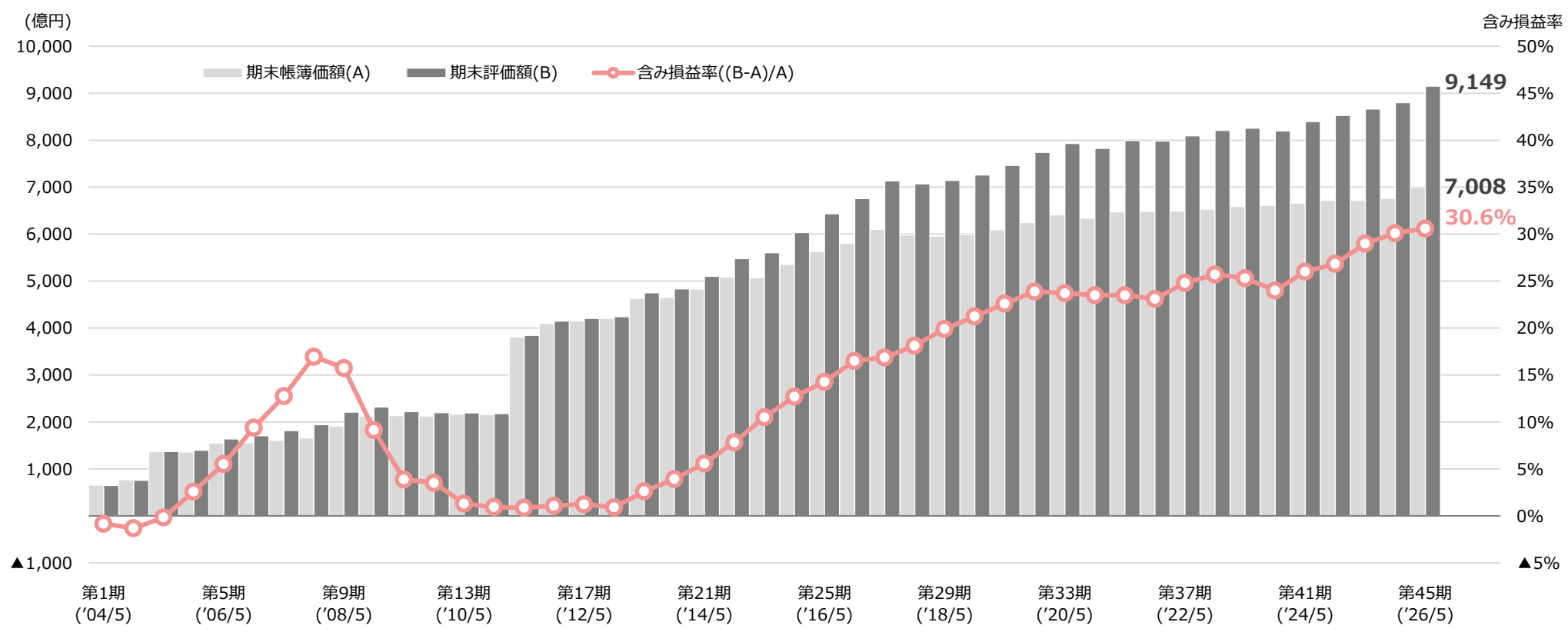
■ 1口当たり分配金(DPU)の推移



■ 1口当たりNAVの推移

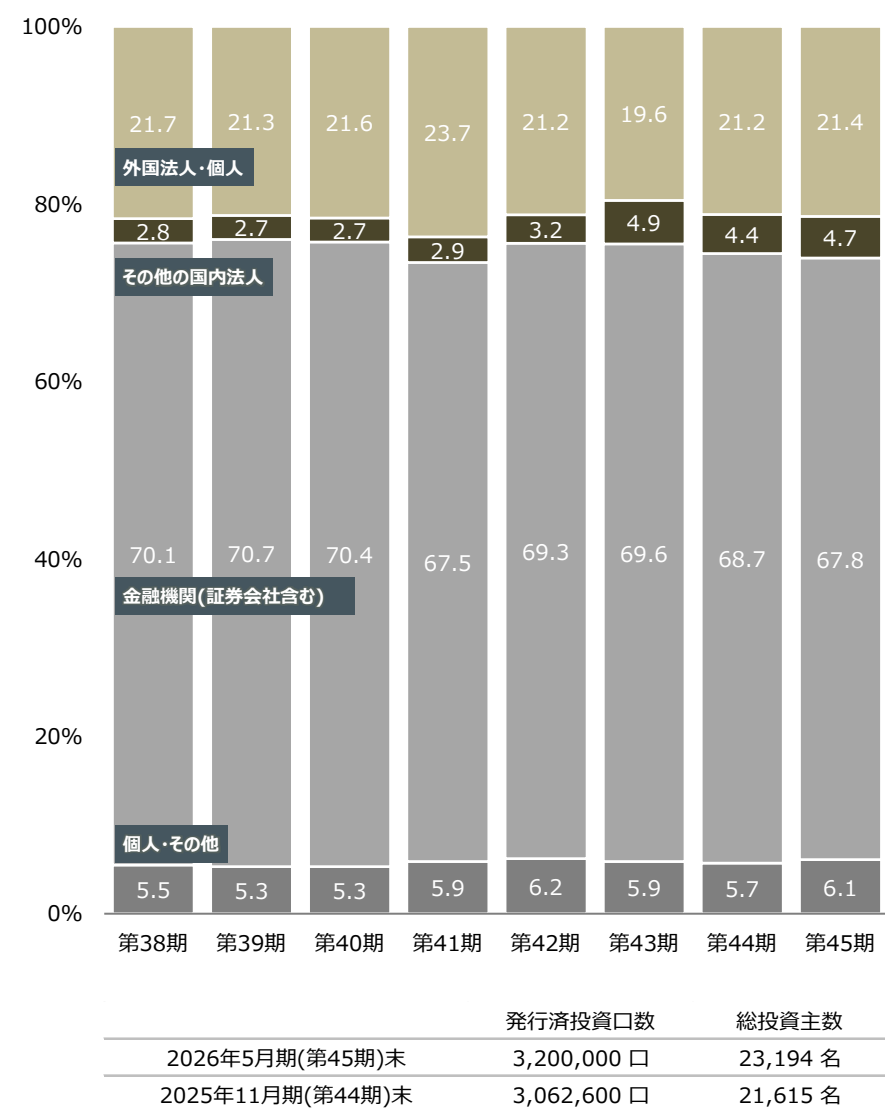


期末帳簿価額・期末評価額の推移(含み損益)



	2025年11月期 (第44期)	2026年5月期 (第45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	143物件	35物件	37物件	24物件	24物件	23物件	+1物件
期末帳簿価額(A)	6,763億円	7,008億円	2,011億円	2,191億円	1,595億円	432億円	777億円	+245億円
期末評価額(B)	8,799億円	9,149億円	2,481億円	2,917億円	2,017億円	664億円	1,067億円	+350億円
含み損益	2,036億円	2,141億円	470億円	726億円	422億円	232億円	290億円	+105億円
含み損益率((B-A)/A)	30.1%	30.6%	23.4%	33.1%	26.5%	53.7%	37.3%	+0.5%

投資口数所有者別保有割合の推移



主要投資主(2026年5月期(第45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）	901,022	28.2%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	568,257	17.8%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	162,796	5.1%
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	58,135	1.8%
5	J P MORGAN CHASE BANK 3 8 5 7 8 1	47,037	1.5%
6	S M B C日興証券株式会社	42,007	1.3%
7	みずほ証券株式会社	38,318	1.2%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	36,452	1.1%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	34,116	1.1%
10	NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A. - CLIENT ACCOUNT	33,903	1.1%
11	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	32,000	1.0%
12	THE BANK OF NEW YORK MELLON 1 4 0 0 4 4	31,059	1.0%
13	J P MORGAN CHASE BANK 3 8 5 6 4 2	28,385	0.9%
14	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	28,366	0.9%
15	日本証券金融株式会社	27,958	0.9%
合計		2,069,811	65.6%

	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)	2026年5月期 (第45期)
運用日数	183日	183日	182日	183日	182日
総資産額*1	734,420百万円	730,532百万円	733,648百万円	729,961百万円	762,970百万円
純資産額*1,2	361,801百万円	360,075百万円	358,158百万円	358,371百万円	384,095百万円
1口当たり純資産*1	116,763円	117,051円	116,945円	117,015円	120,029円
1口当たりNAV	169,072円	171,752円	176,452円	179,361円	182,356円
総資産経常利益率 (ROA)(年率)*3	3.0%	3.5%	3.2%	3.3%	3.9%
自己資本当期純利益率 (ROE)(年率)*4	6.2%	7.0%	6.6%	6.8%	7.9%
自己資本比率*1,5	49.3%	49.3%	48.8%	49.1%	50.3%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)*6	14.8倍	15.0倍	13.1倍	12.2倍	12.1倍
NOI	18,572百万円	19,308百万円	19,037百万円	18,928百万円	21,175百万円
FFO*7	15,060百万円	15,700百万円	15,259百万円	14,894百万円	16,774百万円

*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44期実績 A	第45期実績 B	前期比 B-A	第45期予想 C*	予想比 B-C
1	営業収益	28,180	30,839	+ 2,659	30,818	+ 21
2	賃貸事業収益	26,958	29,046	+ 2,088	29,016	+ 30
3	賃貸事業収入	24,769	26,012	+ 1,243	26,082	▲ 68
4	賃料・共益費	23,744	25,044	+ 1,300	25,115	▲ 70
5	駐車場収入他	1,025	968	▲ 56	967	+ 1
6	その他賃貸事業収入	2,188	3,033	+ 845	2,934	+ 99
7	附加使用料	1,902	1,548	▲ 354	1,530	+ 18
8	賃貸事業一時収入	175	1,372	+ 1,197	1,303	+ 69
9	その他雑収入	110	112	+ 2	101	+ 12
10	不動産等売却益	1,221	1,793	+ 571	1,802	▲ 8
11	営業費用	14,462	14,538	+ 76	14,688	▲ 149
12	賃貸事業費用	11,845	11,808	▲ 36	11,961	▲ 152
13	公租公課	2,466	2,466	▲ 0	2,507	▲ 40
14	外注委託費	1,987	2,037	+ 49	2,032	+ 5
15	水道光熱費	2,090	1,662	▲ 428	1,712	▲ 50
16	損害保険料	67	72	+ 5	76	▲ 2
17	修繕費等	959	1,149	+ 189	1,232	▲ 82
18	その他賃貸事業費用	459	483	+ 24	480	+ 3
19	減価償却費	3,815	3,937	+ 122	3,921	+ 16
20	販売費・一般管理費	2,617	2,730	+ 112	2,728	+ 2
21	営業利益	13,717	16,300	+ 2,583	16,129	+ 171
22	賃貸事業利益	15,112	17,237	+ 2,125	17,055	+ 182
23	NOI	(18,928)	(21,175)	(+ 2,247)	(20,976)	(+ 198)
24	営業外収益	74	39	▲ 34	22	+ 17
25	営業外費用	1,503	1,721	+ 218	1,668	+ 53
26	経常利益	12,288	14,618	+ 2,330	14,483	+ 135
27	当期純利益	12,287	14,618	+ 2,330	14,482	+ 135
28	1口当たり当期純利益(円/口)	(4,012)	(4,568)	(+ 556)	(4,525)	(+ 43)
29	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
30	任意積立金	320	▲ 1	▲ 321	-	▲ 1
31	分配金総額	12,685	14,694	+ 2,009	14,560	+ 134
32	1口当たり分配金(円/口)	4,142	4,592	+ 450	4,550	+ 42
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	2,862	+ 601	3,146	▲ 283

*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	+ 2,659
新規取得物件収益寄与	+ 1,126
・第44期取得物件 (ホテル変動賃料減)	▲ 51
・第45期取得物件	+ 1,177
売却による収益影響	+ 148
・第44期売却益剥落	▲ 1,222
・第45期売却益計上	+ 1,793
・第44・45期売却による賃貸事業収益消失	▲ 423
既存物件収益影響	+ 1,385
・賃料・共益費増	+ 555
・原状回復収入等の一時収入増	+ 1,131
・季節変動による附加使用料減	▲ 291
・その他の賃貸事業収益	▲ 11
■ 営業費用/営業外損益	▲ 329
・第44・45期取得物件による賃貸事業費用増	▲ 288
・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	+ 351
・既存物件 公租公課増	▲ 55
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲ 142
・その他の賃貸事業費用	▲ 42
・販管費増 (運用報酬 他)	▲ 113
・営業外損益 (営業外収益剥落、支払利息増 他)	▲ 253

第45期 予想比 (B - C)	
■ 営業収益	+ 21
新規取得物件収益寄与	▲ 34
・第44期・第45期取得物件	▲ 34
売却による収益影響	+ 3
・第45期売却益減	▲ 9
・第45期売却による賃貸事業収益増	+ 12
既存物件収益影響	+ 53
・賃料・共益費減	▲ 36
・附加使用料増	+ 6
・原状回復収入等の一時収入増	+ 70
・その他の賃貸事業収益	+ 13
■ 営業費用/営業外損益	+ 114
・第44・45期取得物件による賃貸事業費用増	▲ 37
・既存物件 水道光熱費減	+ 50
・既存物件 公租公課減 (控除対象外消費税等)	+ 40
・既存物件 実施工事の変更等による修繕費減	+ 111
・その他の賃貸事業費用 (減価償却費増等)	▲ 13
・販管費増 (運用報酬 他)	▲ 2
・営業外損益 (支払利息増 他)	▲ 36

(単位：百万円)

No	項目	第45期実績 A	第46期予想 B*	前期比 B-A	第47期予想 C*	前期比 C-B
1	営業収益	30,839	32,066	+ 1,226	31,642	▲424
2	賃貸事業収益	29,046	27,779	▲1,268	28,233	+453
3	賃貸事業収入	26,012	25,709	▲303	26,477	+767
4	賃料・共益費	25,044	24,736	▲308	25,504	+768
5	駐車場収入他	968	973	+4	973	▲0
6	その他賃貸事業収入	3,033	2,070	▲964	1,756	▲313
7	附加使用料	1,548	1,912	+364	1,595	▲316
8	賃貸事業一時収入	1,372	56	▲1,316	59	+3
9	その他雑収入	112	101	▲11	101	+0
10	受取配当金	-	29	+29	27	▲2
11	不動産等売却益	1,793	4,259	+2,465	3,382	▲876
12	営業費用	14,538	15,291	+752	15,315	+23
13	賃貸事業費用	11,808	12,472	+663	12,584	+111
14	公租公課	2,466	2,560	+93	2,460	▲100
15	外注委託費	2,037	2,047	+9	2,047	+0
16	水道光熱費	1,662	2,055	+393	1,736	▲319
17	損害保険料	72	71	▲1	81	+9
18	修繕費等	1,149	1,339	+190	1,840	+501
19	その他賃貸事業費用	483	483	▲1	465	▲17
20	減価償却費	3,937	3,917	▲20	3,954	+37
21	販売費・一般管理費	2,730	2,819	+89	2,731	▲87
22	営業利益	16,300	16,775	+473	16,327	▲448
23	賃貸事業利益	17,237	15,306	▲1,931	15,649	+342
24	NOI	(21,175)	(19,223)	(▲1,952)	(19,603)	(+379)
25	営業外収益	39	22	▲17	22	-
26	営業外費用	1,721	2,025	+303	2,331	+305
27	経常利益	14,618	14,771	+152	14,018	▲753
28	当期純利益	14,618	14,770	+152	14,017	▲753
29	1口当たり当期純利益(円/口)	(4,568)	(4,615)	(+47)	(4,380)	(▲235)
30	一時差異等調整積立金	77	77	-	77	-
31	任意積立金	▲1	-	+1	305	+305
32	分配金総額	14,694	14,848	+154	14,400	▲448
33	1口当たり分配金(円/口)	4,592	4,640	+48	4,500	▲140
34	期末発行済投資口数(口)	3,200,000	3,200,000	-	3,200,000	-
35	資本的支出(CAPEX)	2,862	2,901	+38	5,106	+2,204

*2026年7月15日公表値。

主要差異要因 (符号は利益影響)

(単位：百万円)

第46期 前期比 (B - A)	
■ 営業収益	+ 1,226
新規取得物件収益寄与	+ 229
・第45期取得物件 (通期寄与)	+ 1
・第46期取得物件	+ 228
売却による収益影響	+ 919
・第45期売却益剥落	▲1,793
・第46期売却益計上	+ 4,259
・第45・46期売却による賃貸事業収益消失	▲1,546
既存物件収益影響	+ 49
・賃料・共益費減	▲246
・原状回復収入等の一時収入減	▲77
・季節変動による附加使用料増	+ 376
・その他の賃貸事業収益	▲4
受取配当金 (匿名組合出資)	+ 29
■ 営業費用/営業外損益	▲1,074
・第45・46期取得物件による賃貸事業費用増	▲170
・第45・46期売却による賃貸事業費用減	+ 230
・既存物件 季節変動による水道光熱費増	▲395
・既存物件 公租公課増	▲110
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲187
・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)	▲89
・営業外損益 (営業外収益剥落、支払利息増 他)	▲321

第47期 前期比 (C - B)	
■ 営業収益	▲424
新規取得物件収益寄与	+ 87
・第46期取得物件 (通期寄与)	+ 87
売却による収益影響	▲881
・第46期売却益剥落	▲4,259
・第47期売却益計上	+ 3,382
・第46・47期売却による賃貸事業収益消失	▲5
既存物件収益影響	+ 373
・賃料・共益費増	+ 686
・季節変動による附加使用料減	▲317
・その他	+ 3
受取配当金 (匿名組合出資)	▲2
■ 営業費用/営業外損益	▲329
・第46期取得物件による賃貸事業費用減	+ 7
・既存物件 季節変動による水道光熱費減	+ 319
・既存物件 計画工事等による修繕費増	▲501
・既存物件 公租公課減 (控除対象外消費税)	+ 100
・その他の賃貸事業費用増 (減価償却費 他)	▲37
・販管費減 (運用報酬、鑑定評価取得費用 他)	+ 88
・営業外損益 (営業外収益減、支払利息増 他)	▲305

「博多駅」徒歩圏に位置し、コンパクトながらもスタイリッシュな客室や共用部を備えた新築ホテル

C22 バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多 ホテル

- 国内外18拠点*1のホテルを運営し、西日本エリアに強いロイヤルホテルが新ブランドとして打ち出した「バウンシー・バイ・リーガ」1号店
- シックな照明・インテリアで統一し、若年層(20～30代)の取り込みを企図



ロビー



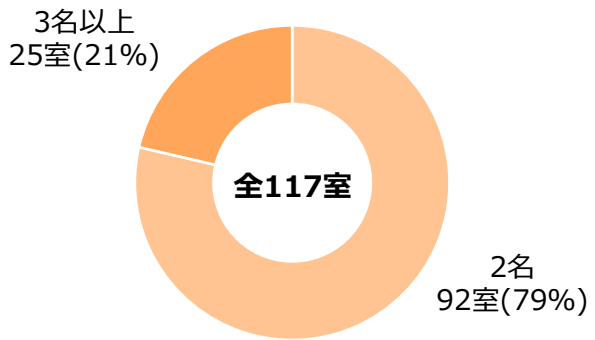
Bar



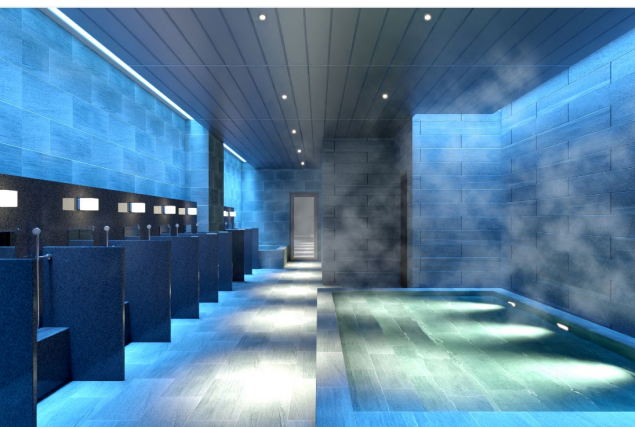
所在地	福岡県福岡市
構造・規模	RC・11F
建築時期	2026年6月
取得日	2026年6月30日
取得価格	4,502百万円 (既存保有土地代を含む)
鑑定NOI利回り	6.0%
鑑定償却後利回り	4.9%
稼働率	-
備考	2026年9月1日開業予定

客室比率(宿泊可能人数別)

- 国内外の家族・グループでの宿泊(多人数宿泊) 需要に対応する3名以上宿泊可能な部屋を設置



SPA



* 1 2026年4月時点の同社HP公表数字。稼働予定ホテルも含む

「博多駅」から徒歩圏内に位置し、多人数・中長期滞在可能なアパートメント仕様ホテル

C26 Grand STAY 博多駅北 ホテル

- 「博多駅」徒歩圏内に位置し、各客室にキッチン・家電を備えたアパートメント仕様ホテル
- 国内では供給が少ない多人数・中長期滞在が可能な仕様とし、多様な宿泊需要の取り込みを図る



■ 寝室

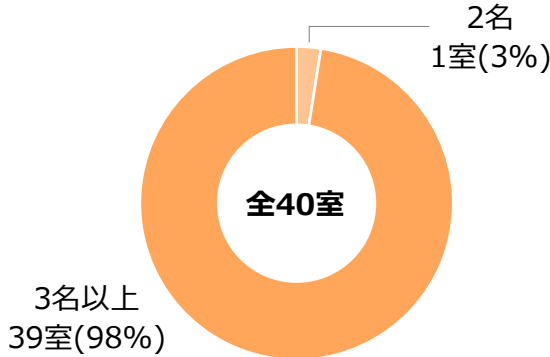


■ キッチン



■ 客室比率(宿泊可能人数別)

- 全室において、キッチン、洗濯機などの設備を備え、国内外の家族・グループ(多人数宿泊)での、中・長期宿泊に対応



■ 本物件位置図



所在地	福岡県福岡市
構造・規模	RC・10F
建築時期	2021年2月
取得日	2026年6月16日
取得価格	1,845百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
鑑定償却後利回り	4.5%
稼働率	100.0%

都心に位置し、今後のインフレによる内部成長期待が高いホテル

C27 グリッズ東京上野駅前 ホテル+ホステル **ホテル**

- JR、東京メトロ「上野駅」徒歩2分と交通利便性が高く、都内屈指の観光地である秋葉原や浅草へのアクセスが良好
- 多人数宿泊が可能な個室(客室)だけでなく、コストパフォーマンス重視の若者に人気のホステル客室もあり、多様なニーズに対応

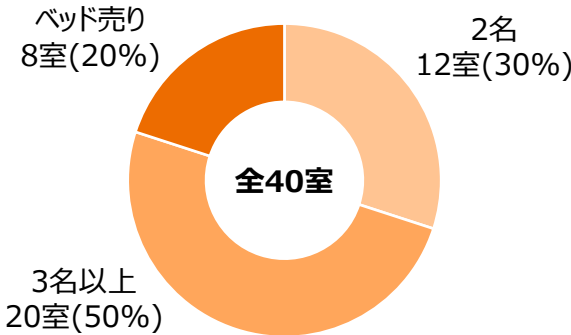


■ 内装イメージ



■ 客室比率(宿泊可能人数別)

- 国内外の家族・グループ(多人数宿泊)を可能とする個室(客室)以外にベッド単位での販売もあり(ホステル)



■ 本物件位置図



所在地	東京都台東区
構造・規模	RC・10F
建築時期	2019年9月
取得日	2026年6月18日
取得価格	3,250百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
鑑定償却後利回り	3.8%
稼働率	100.0%

実稼働率も高く、長期安定収益を享受できるヘルスケア施設

E28 エクラシア立川一番町 その他

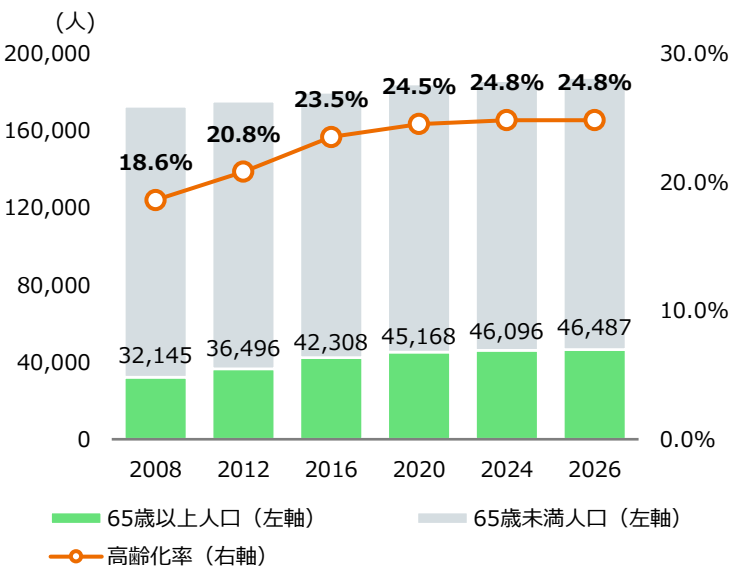
- 西武拝島線「武蔵砂川駅」徒歩16分に位置し、幹線道路にも近く、交通アクセスを確保
- オペレーターは関東の郊外エリアを中心にサービス付き高齢者住宅を展開し、高い支持を獲得



■ 本物件位置図



■ 立川市の人口・高齢者の推移



注：各年の1月時点
出所：立川市「世帯と人口」

■ 実稼働率の状況

- 開設後1年程度でほぼ満床となり、**2026年3月末時点で実稼働率は97.2%**
- 立川市の有料老人ホームは、2026年4月時点で22施設・計2,026室にとどまり、上記立川市の高齢者人口46,487人に対して供給率は約4.4%。今後も本施設に対して底堅い需要の継続が期待される。

所在地	東京都立川市
構造・規模	S・4F
建築時期	2025年2月
取得日	2026年6月17日
取得価格	1,260百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
鑑定償却後利回り	4.1%
稼働率	100.0%

施設オペレーター	株式会社エクラシア
施設類型	住宅型有料老人ホーム
開設年月日	2025年3月1日
定員数	72名
居室数	72室
居室面積帯	16.47～17.38㎡

実稼働率も高く、長期安定収益を享受できるヘルスケア施設

E29 エクラシア武蔵村山 その他

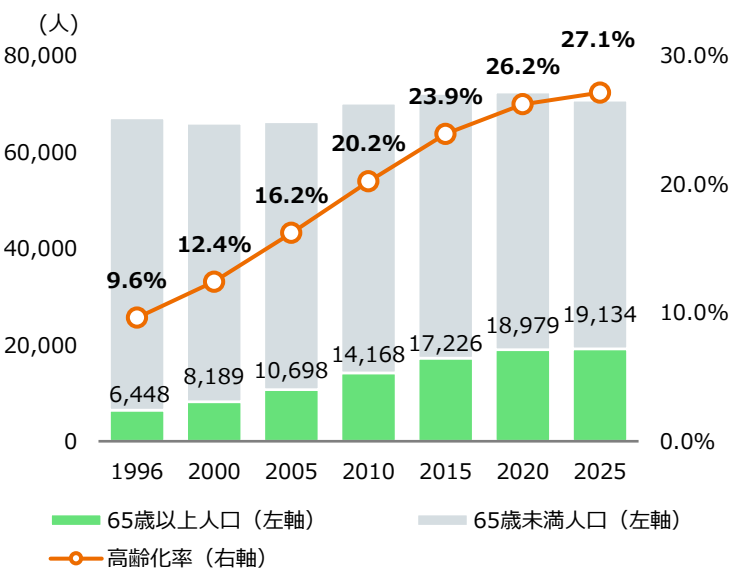
- 閑静な住宅街の一角にありながらも、商業施設や病院から近く、生活利便性が高い立地
- 医療機関と連携しており緊急時に対応可能。デイサービスも提供し、開設後すぐに満床となる人気の施設



■ 本物件位置図



■ 武蔵村山市の人口・高齢者の推移



注：各年の1月時点
出所：武蔵村山市「武蔵村山市の高齢化の状況(令和7年1月1日現在)」

■ 実稼働率の状況

- 開設後約9か月で満床となり、**2026年3月末時点の実稼働率も100%**
- 武蔵村山市の有料老人ホームは、2026年4月時点で7施設・計280室にとどまり、上記武蔵村山市の高齢者人口19,134人に対して供給率は約1.5%。今後も本施設の安定需要が期待される。

所在地	東京都武蔵村山市
構造・規模	S・3F
建築時期	2024年11月
取得日	2026年6月17日
取得価格	1,110百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
鑑定償却後利回り	4.5%
稼働率	100.0%

施設オペレーター	株式会社エクラシア
施設類型	住宅型有料老人ホーム
開設年月日	2024年11月15日
定員数	70名
居室数	70室
居室面積帯	16.47～17.38㎡

■ 賃料形態・収益計上基準
(客室数順)

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

固定賃料型ホテル

物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型		
■ SS30(仙台国際ホテル)	仙台国際ホテル(株)	234
宿泊特化型		
■ スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	(株)ホスピタリティオペレーションズ	284
■ 東横イン川崎駅前市役所通	(株)東横イン	281
■ ホテルルートイン横浜馬車道	ルートインジャパン(株)	272
■ MZビル(R&Bホテル八王子)	ワシントンホテル(株)	257
■ 東横イン広島平和大通	(株)東横イン	255
■ 東横イン品川駅高輪口	(株)東横イン	180
■ 四谷213ビル(東急ステイ四谷)	東急 リゾーツ&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
計		2,166

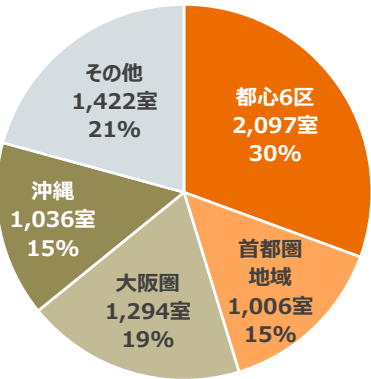
変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料(GOP歩合)

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

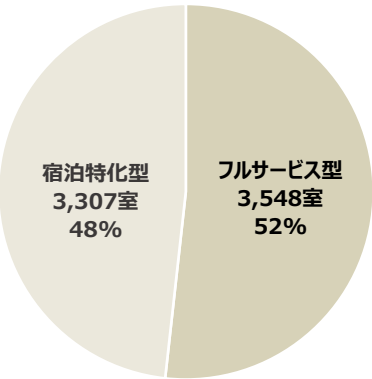
変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料(売上歩合)

物件名	オペレーター	客室数
フルサービス型		
■ 新宿ワシントンホテル本館	○ 藤田観光(株)	1,280
■ 新大阪セントラルタワー (新大阪ワシントンホテルプラザ)	○ ワシントンホテル(株)	491
■ リーガロイヤルホテル小倉・ あるあるCity	○ (株)ロイヤルホテル	295
宿泊特化型		
■ ザ・スクエアホテル金沢	○ ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	186
■ UUR四谷三丁目ビル (KOKO HOTEL新宿四谷)	◎ (株)ミナシア	185
■ スマイルホテルプレミアム大阪本町	◎ (株)ホスピタリティ オペレーションズ	296
計		2,733

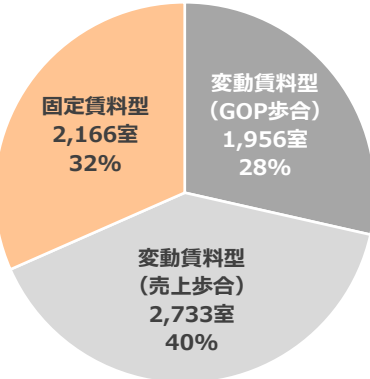
■ 地域分布



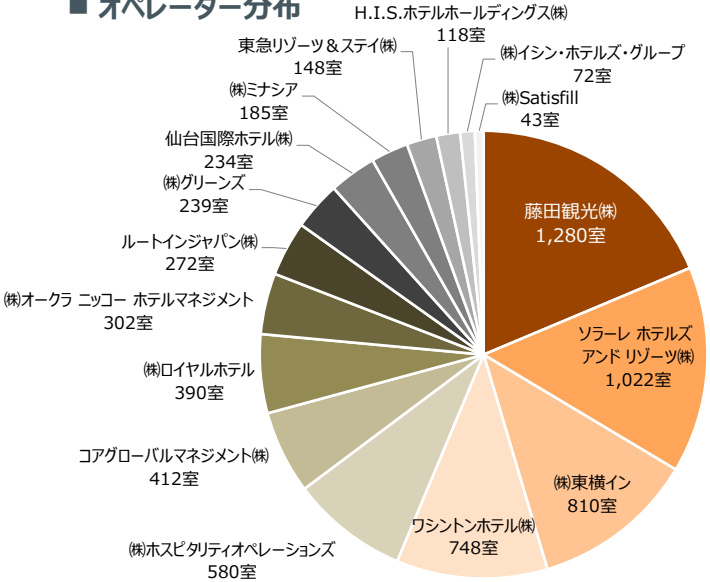
■ ホテルタイプ別



■ 賃料形態別

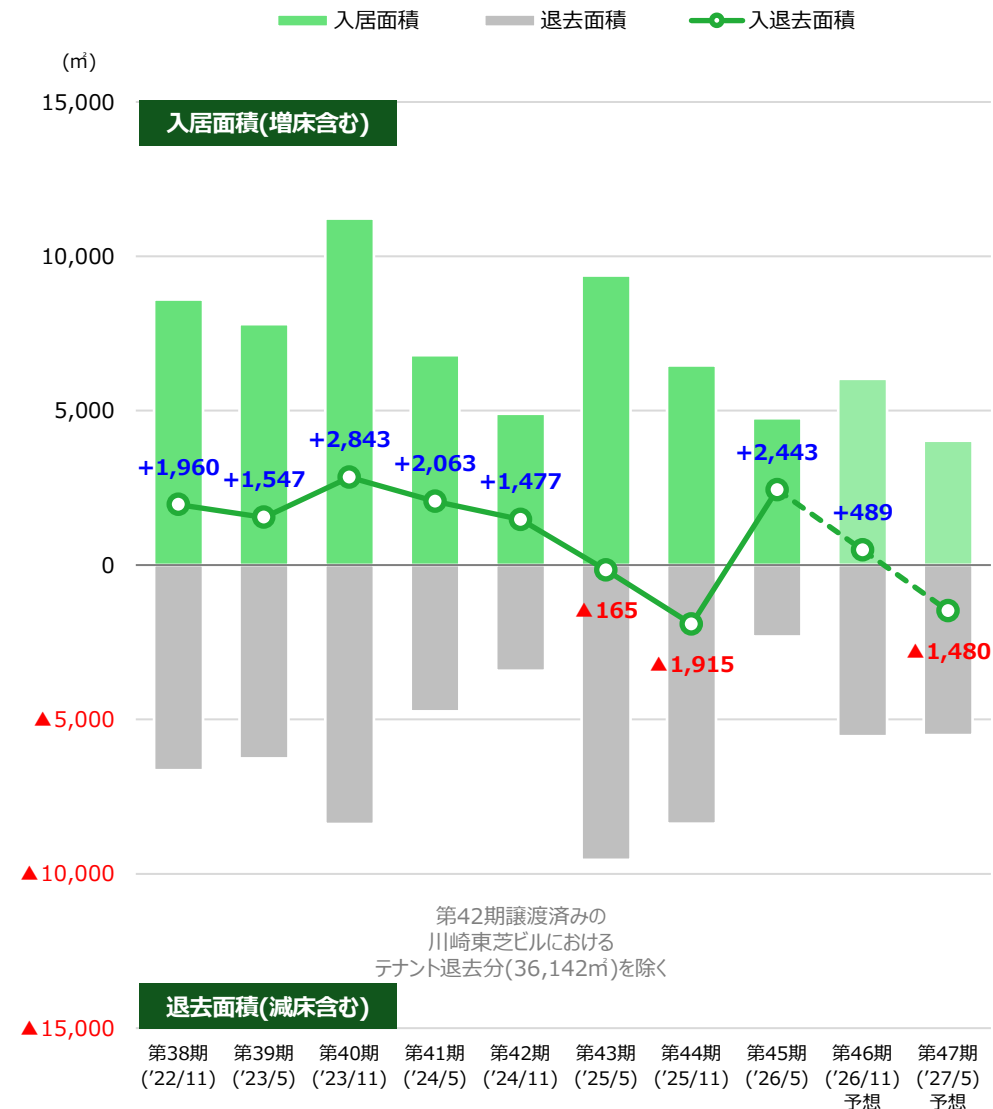


■ オペレーター分布



注：パウンシー・バイ・リーガ_福岡博多は2026年6月30日竣工のため記載していません。

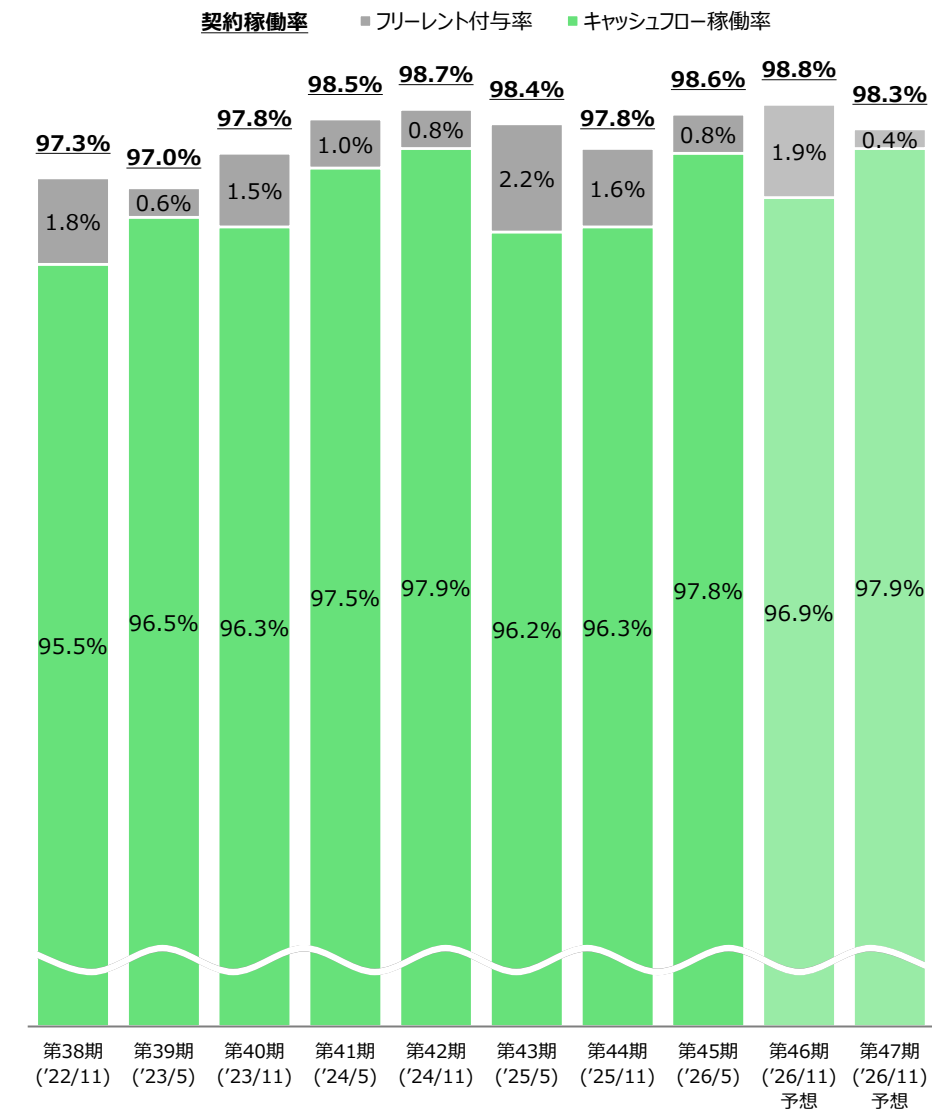
■ 入退去状況



賃貸可能面積 315,607m²

2026年5月期(第45期)末時点

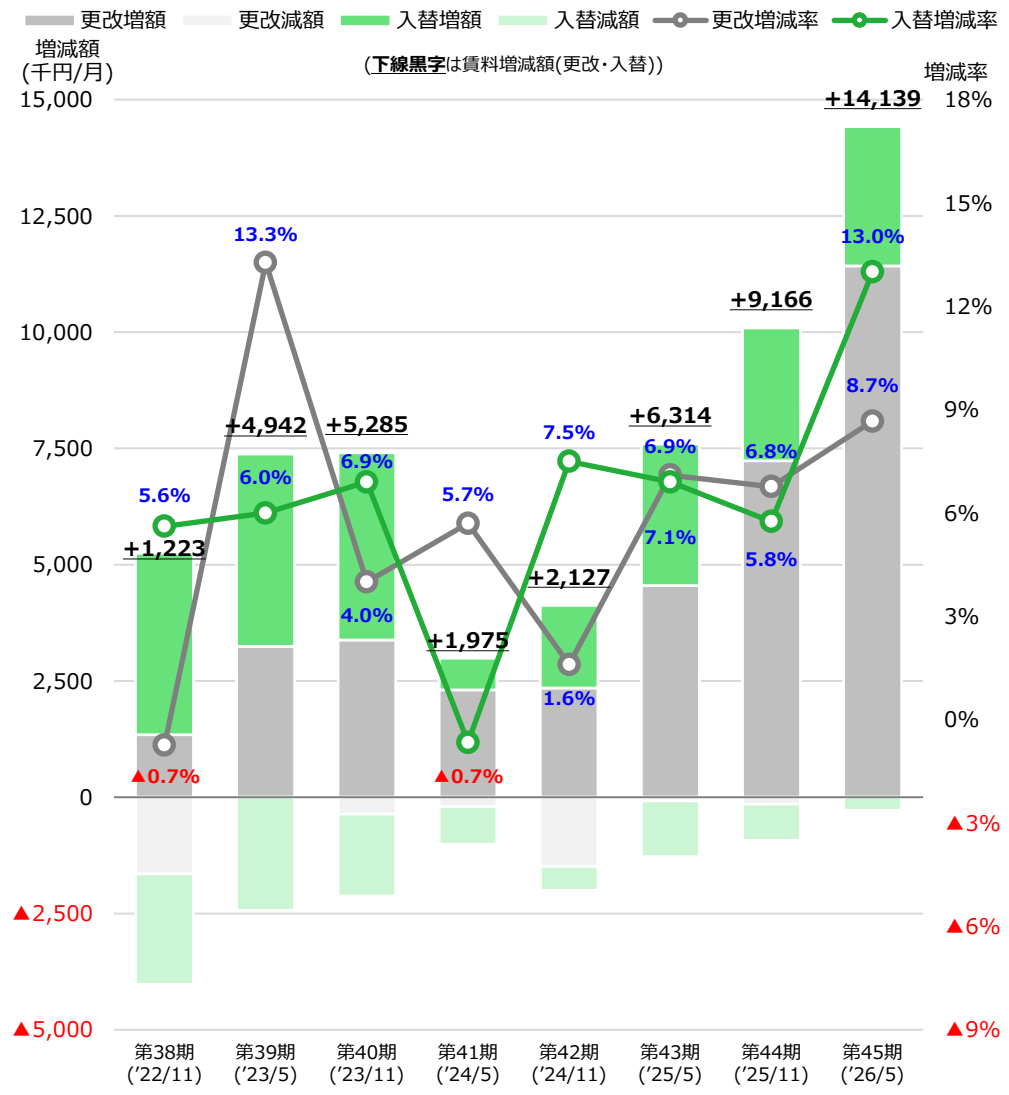
■ キャッシュフロー稼働率



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

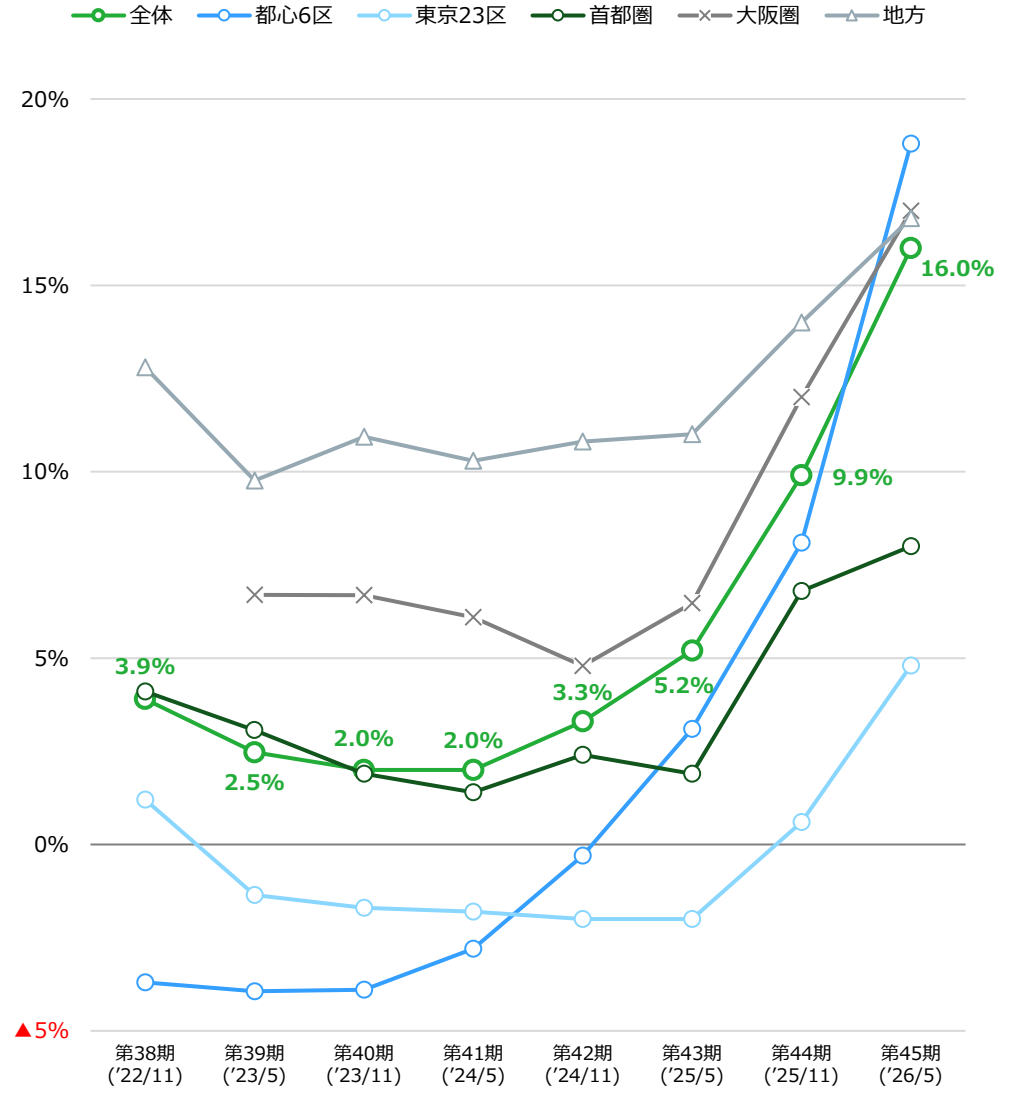
賃料改定状況

(更改・入替増額・減額の定義は補足説明資料p.76参照)



賃料ギャップ

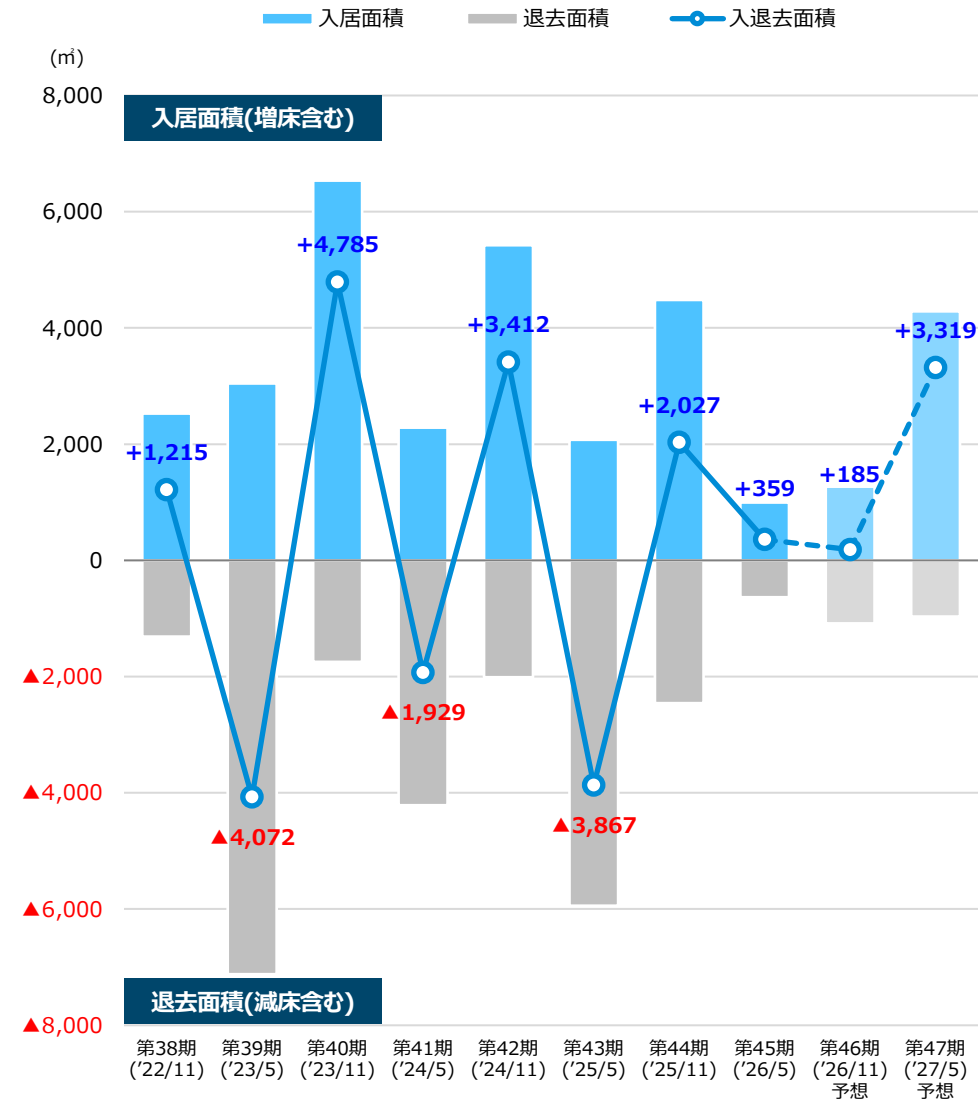
(地域の定義は補足説明資料p.34参照)



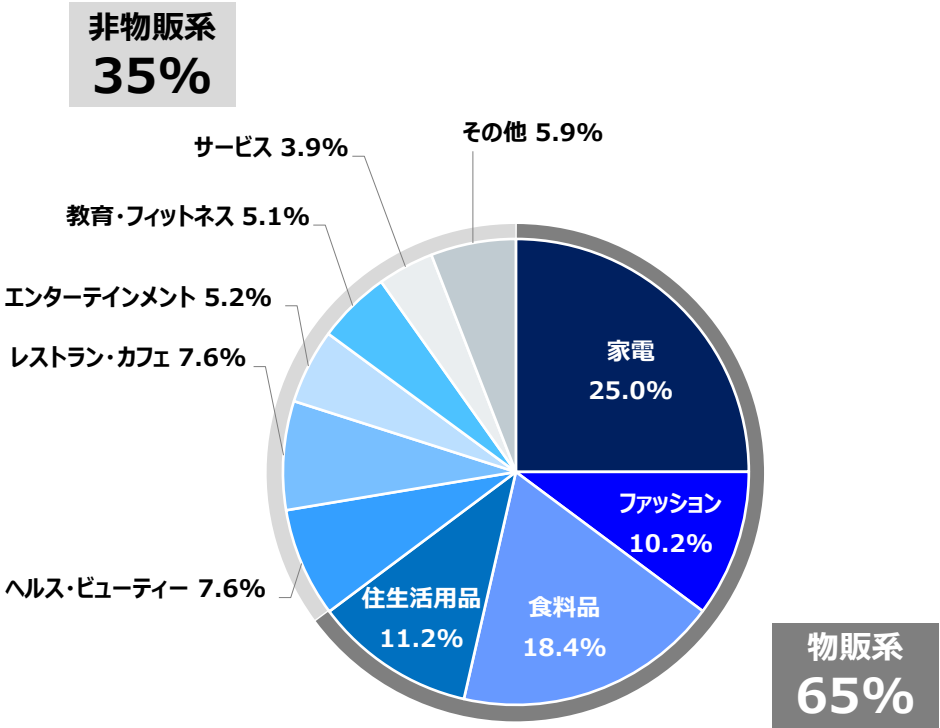
注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

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

入退去状況

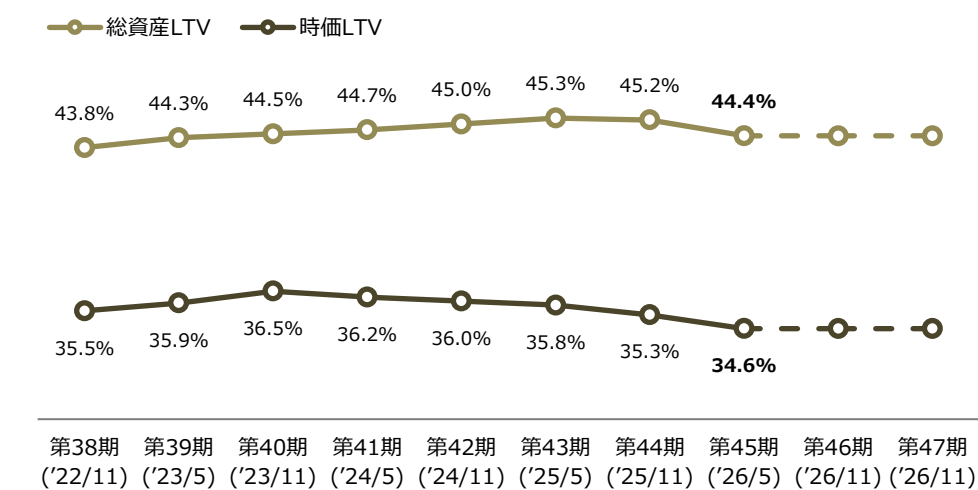


テナント業種構成(固定賃料ベース)

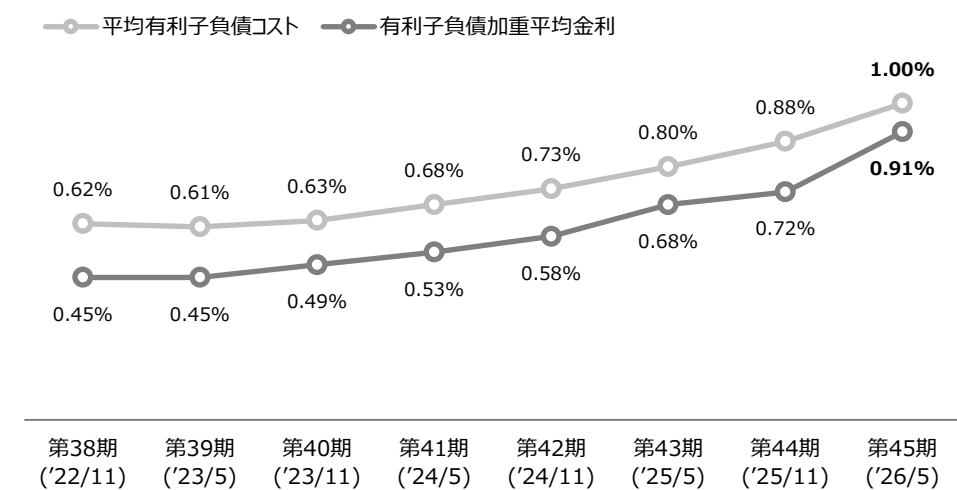


注：2026年5月期(第45期)予想からUUR心斎橋ビルのテナント退去分を除く。

■ LTV(期末時点)

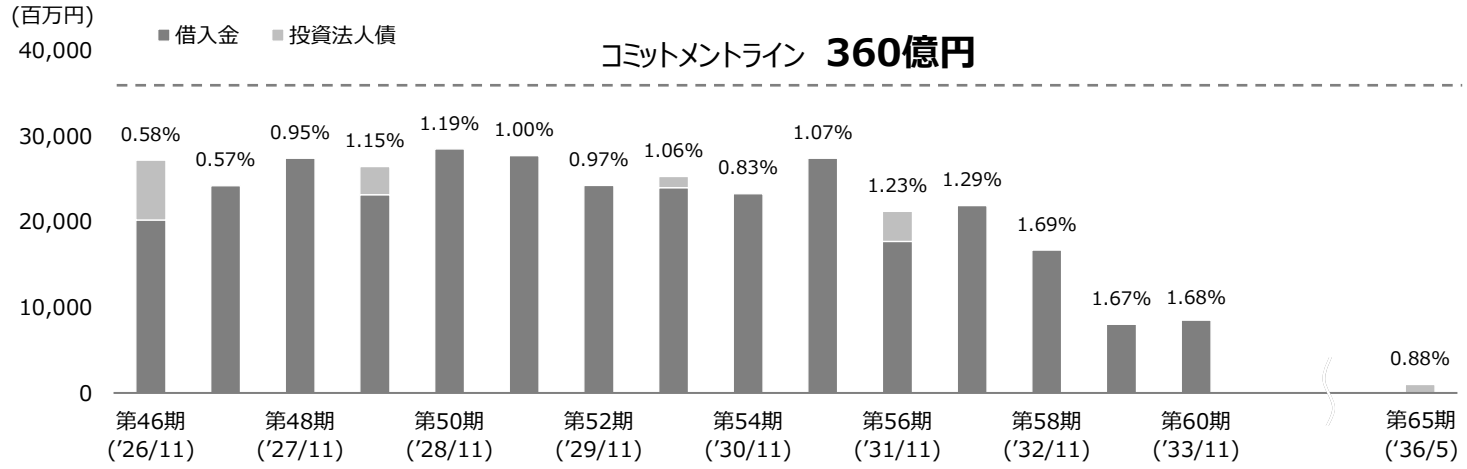


■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利*1、2



*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



■ 長期発行体格付け

(第45期(2026年5月期)末時点)

AA

(見通し：安定的)

株式会社日本格付研究所(JCR)

注：上記グラフ中の数字は、各期に返済(償還)期限を迎える各期毎の全有利子負債の実質金利(融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を含んだ利率)の加重平均値です。

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

内部留保額
94億円
2026年5月期(第45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11月期 (第44期)末時点	2026年5月期(第45期)		
			積立額	取崩額	期末時点
	一時差異等調整積立金	6,365	－	▲77	6,287
	配当準備積立金	3,112	+1	－	3,113
	圧縮積立金	－	－	－	－
内部留保額合計		9,477	+1	▲77	9,401

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

GRESB リアルエステイト評価



Green Star

11年連続

4 Stars

GRESB 開示評価



Aレベル

最上位8年連続

CDP評価



B

2023年から参加

MSCI ESG格付け

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

MSCI

ESG RATINGS

CCC

B

BB

BBB

A

AA

AAA

AA

(2026年5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138物件。2025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、CO₂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
(2026年6月29日時点)

賛同しているイニシアティブ

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

- 本資産運用会社：2022年1月に賛同



TCFDに基づく本投資法人の
情報開示の詳細は下記
よりご覧ください。



※TCFDコンソーシアム：TCFD提言へ賛同する企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な
情報開示や開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて
議論する目的で2019年5月に設立された組織です。（2026年4月に「GX フューチャー・
コンソーシアム」へ改組）

国連グローバル・コンパクト

- 本資産運用会社：2022年3月に署名



スポンサーと連結署名

責任投資原則(PRI)

- 本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of:



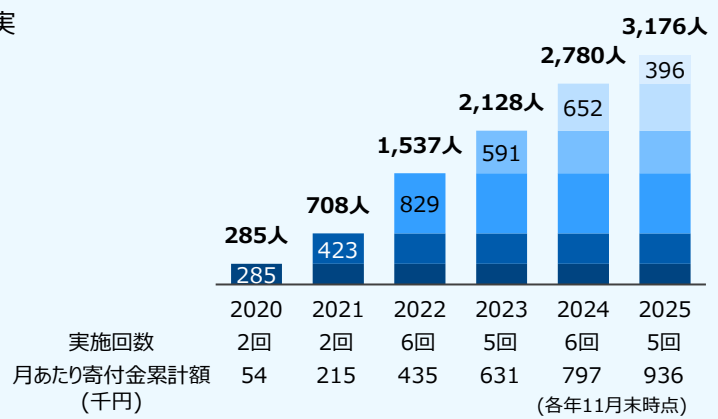
UNHCR活動支援

- 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(2026年5月末時点)

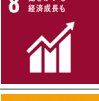
- | | | |
|-----------|----------------|---------------|
| ■ Luz船橋 | ■ モラージュ柏 | ■ Luz湘南辻堂 |
| ■ Luz福岡天神 | ■ くるる | ■ LEVENおおたかの森 |
| ■ 大阪ベイトワ | ■ 新宿ワシントンホテル本館 | ■ モレラ岐阜 |

「募金活動ブースにお立ち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			長期目標： 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） ② 2050年までにバリューチェーン(スコープ3)を含むGHG総排出量をネットゼロにする
	環境パフォーマンスの認証・評価取得		 	- CASBEE不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 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
	テナントとの環境配慮における協働		 	2030年までにグリーンリース契約対応100%(一棟貸しを含む。住宅は除く)
社会S	従業員の働きがい・ウェルネスの推進			- 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
	多様性と機会均等			男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発			- 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
	地域コミュニティ・地域行政への貢献		 	- 地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献 - 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)
	建物利用者の満足度、健康と快適性			テナント満足度調査の実施と評価向上
ガバナンスG	情報の管理と活用			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			ESG関連を中心とした非財務情報の開示の更なる推進(外部評価の向上)

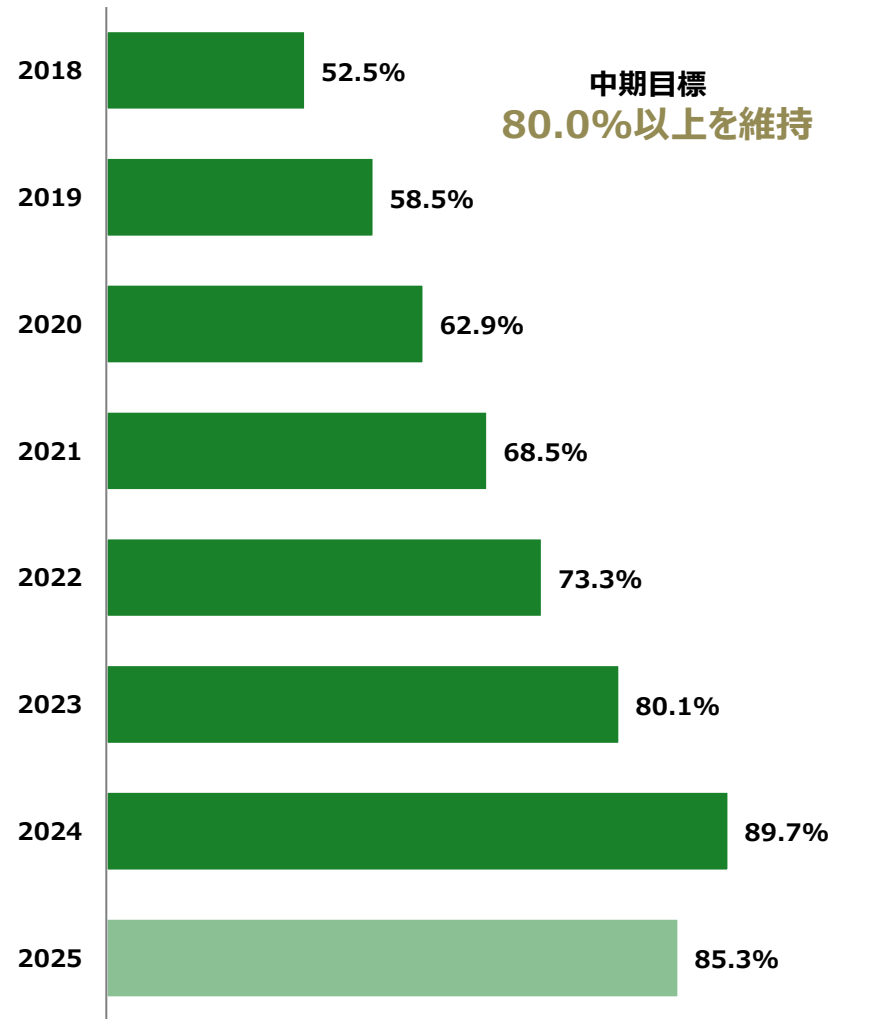
気候変動緩和への取組み

■ 環境認証取得カバー率

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

		物件数	延床面積	延床面積割合
DBJ Green Building認証	★★★★★	3	120,751.82㎡	
	★★★★	19	461,734.76㎡	
	★★★	17	516,442.34㎡	
	計	39	1,098,928.92㎡	45.9%
CASBEE不動産	★★★★★	19	380,350.77㎡	
	★★★★	28	372,166.16㎡	
	★★★	2	52,173.43㎡	
	計	49	804,690.36㎡	33.6%
BELS	★★★★★	9	75,756.95㎡	
	★★★★	5	30,593.49㎡	
	★★★	15	120,471.98㎡	
	★★	16	260,016.18㎡	
	計	45	486,838.60㎡	20.3%
LEED	GOLD	1	5,093.61㎡	
	計	1	5,093.61㎡	0.2%
合計		134	1,593,369.12㎡	89.6%

注：2026年5月末時点。対象は底地物件を除く134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。

環境に関する取組みの信頼性・客観性の向上

■ 環境マネジメントシステム「エコアクション21*」の第三者認証の取得



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

認証取得物件：ポートフォリオ全体 計133物件

(2026年5月末時点。底地物件を除く。)

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



■ 虎ノ門ヒルズ 森タワー



■ シャトレ大手町 S 棟・N 棟

■ ZEB Ready評価の取得

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

一次エネルギー
消費量削減率

66%削減



■ 神戸遠矢浜物流センター



■ KIC狭山日高ディストリビューションセンター 59%削減

■ 吉川物流センター 56%削減

ZEBとは

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

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

ZEB Readyとは

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

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

グループビジョン「Well-Going.」を支える人材基盤の強化

本資産運用会社は、従業員の働きがい向上と多様な働き方の実現を、ESG（S：社会）分野における重要課題の一つと位置付けています。

本社移転を機に、共用スペースやコラボレーションエリアの拡充を進めるとともに、経営層とのランチミーティングやランチ補助制度の導入等を通じて、従業員のキャリア形成と能力発揮を支援し、組織の多様性・専門性を高めます。

こうした取り組みを通じて、スポンサーである第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社（DMRE）のグループビジョンである「Well-Going.」を人材面から支え、中長期的な運用パフォーマンスの向上と社会的価値の創出を目指します。

■ 働きがい向上・エンゲージメント強化

- 経営層とのランチミーティングの開催
～少人数の対話機会を通じた経営層とのエンゲージメント向上

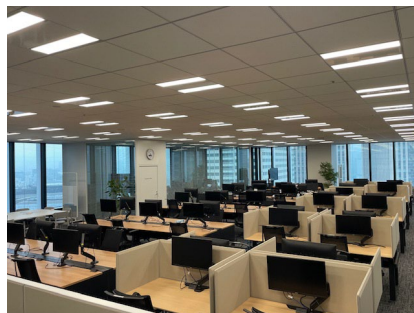


- カフェスペースの新設とランチ補助制度の導入
～日常的なコミュニケーション活性化とウェルビーイングの向上



■ 多様な働き方と協働を支える共創型オフィス環境

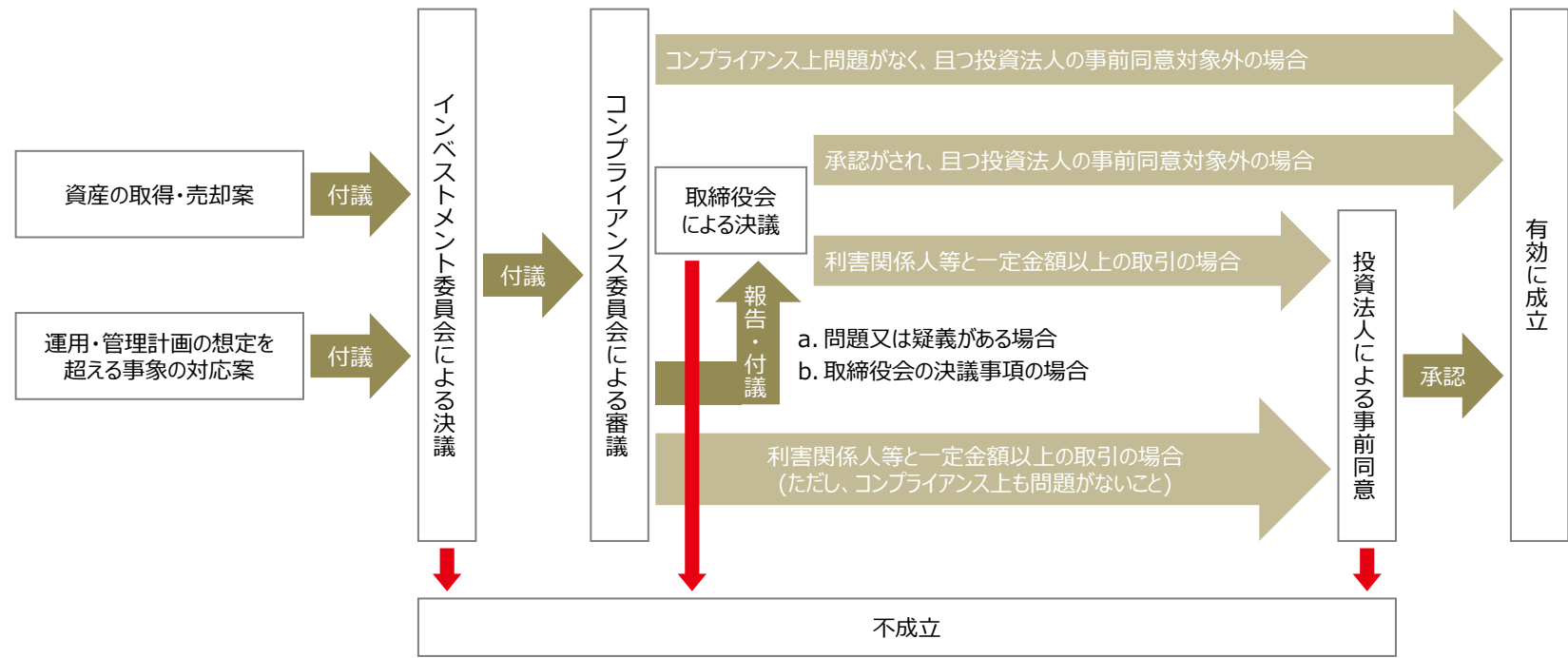
- 本社移転に伴う共用スペース/コラボレーションエリアの拡充



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	スポンサー関係者との取引、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	A9	A10	A11	A12	A13	A15	A19	A20	A21	A23
		Luz船橋	Luz天神ルーチェ	テックランド 堺本店	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	アクティオーレ町 田	ダイエー 宝塚中山店	maricom-ISOGO ・システムプラザ横浜 (敷地)	UUR心斎橋ビル	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	CiNA CiNA 尾張旭
不動産賃貸事業収益	29,046,696	264,634	246,366	(注1)	(注1)	85,710	159,259	(注1)	299,276	1,742,887	56,804	101,211	727,671	(注1)
賃貸事業収入	26,012,826	206,680	220,240			85,708	130,704		299,276	567,933	53,670	91,802	587,931	
その他賃貸事業収入	3,033,870	57,954	26,125			2	28,554		-	1,174,954	3,133	9,408	139,740	
不動産賃貸事業費用	11,808,883	164,205	105,157			20,574	104,985		35,832	207,529	13,743	40,913	497,946	
公租公課	2,466,303	10,439	28,699			4,171	13,554		34,936	105,056	4,056	8,346	52,300	
諸経費	5,405,063	96,256	51,207			7,265	62,756		454	33,700	6,603	16,140	358,203	
外注委託費	2,037,478	42,801	16,961			5,632	15,357		288	6,015	2,674	6,849	140,089	
水道光熱費	1,662,197	40,507	28,769			-	23,738		-	1,702	2,860	8,568	100,061	
損害保険料	72,999	545	252			75	367		166	992	44	138	1,464	
修繕費	1,149,092	8,134	3,786			623	17,401		-	23,256	992	366	24,527	
その他賃貸事業費用	483,296	4,267	1,437			933	5,890		-	1,732	31	217	92,060	
減価償却費	3,937,516	57,509	25,250			9,137	28,674		441	68,772	3,083	16,426	87,441	
不動産賃貸事業利益	17,237,812	100,429	141,208	81,245	37,789	65,135	54,273	93,076	263,444	1,535,358	43,060	60,297	229,725	134,615
減価償却費控除前利益 (NOI)	21,175,329	157,938	166,458	96,257	51,387	74,273	82,948	122,954	263,885	1,604,131	46,144	76,724	317,166	183,516
資本的支出額	2,862,561	4,119	2,955	-	-	3,643	97,892	10,972	-	2,337	486	2,152	88,113	37,991
稼働率 (2026年5月末時点)	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	64.4%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%
修正NOI利回り	5.48%	6.09%	5.14%	6.01%	5.05%	3.96%	4.06%	5.76%	4.45%	3.78%	5.86%	5.94%	9.04%	7.60%

(単位：千円)	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A34	A35	A36	A38	A39
	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	家電住みいる館 YAMADA 松戸本店	Luz福岡天神	鳴海ショッピング センター (敷地)	ライフ西九条店 (敷地)	ライフ玉造店 (敷地)	グランベル銀座 ビル	Luz湘南辻堂	アクティオーレ 上野
不動産賃貸事業収益	(注1)	153,862	124,729	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	244,745	(注1)	(注1)	(注1)	81,616	336,538	75,130
賃貸事業収入		140,174	101,801					228,555				78,507	270,443	69,736
その他賃貸事業収入		13,687	22,928					16,190				3,109	66,095	5,393
不動産賃貸事業費用		61,442	71,010					151,604				36,718	227,966	27,162
公租公課		8,890	6,306					34,824				1,101	27,952	768
諸経費		32,487	40,058					54,500				32,366	158,443	21,010
外注委託費		11,567	13,588					27,764				4,469	72,212	3,940
水道光熱費		11,292	17,234					18,375				2,831	58,093	5,197
損害保険料		184	163					477				87	738	57
修繕費		2,333	4,712					1,650				18	10,030	2,608
その他賃貸事業費用		7,109	4,360					6,233				24,961	17,369	9,205
減価償却費		20,064	24,645					62,278				3,250	41,570	5,383
不動産賃貸事業利益	47,074	92,420	53,718	73,605	63,529	575,148	162,936	93,140	157,137	43,829	49,106	44,897	108,572	47,968
減価償却費控除前利益 (NOI)	60,365	112,484	78,364	73,605	63,529	648,913	194,567	155,419	157,137	43,829	49,106	48,148	150,143	53,351
資本的支出額	-	3,460	3,281	-	-	-	-	24,542	-	-	-	174	25,835	-
稼働率 (2026年5月末時点)	100.0%	100.0%	92.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%
修正NOI利回り	4.84%	4.43%	4.69%	5.68%	5.93%	4.65%	7.58%	7.17%	4.88%	4.99%	5.24%	3.68%	7.65%	3.57%

(単位：千円)	A40	A41	A42	A43	A44	A45	A46	A47	A48	商業施設 計	B1	B3	B4	B6
	くるる	ケースデンキ 名古屋北店	Luz武蔵小杉 (注3)	LEVEN おたかの森	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)	イオンタウン守谷		T&G浜松町 ビル	福岡 アーセオン ビル	麹町センター プレイス	新大阪 セントラルタワー
不動産賃貸事業収益	507,574	(注1)	12,199	110,188	(注1)	83,927	(注1)	67,364	(注1)	8,669,899	84,529	128,715	99,474	1,236,527
賃貸事業収入	443,865		178	102,791		67,358		67,364		7,002,924	76,983	121,138	95,839	1,132,696
その他賃貸事業収入	63,709		12,020	7,396		16,569		-		1,666,975	7,545	7,576	3,634	103,831
不動産賃貸事業費用	303,343		1	33,483		36,915		584		2,871,275	44,082	57,811	72,105	613,111
公租公課	35,497		-	14,331		3,298		-		578,775	11,453	9,426	15,445	95,132
諸経費	213,531		1	12,637		24,915		584		1,393,993	14,322	26,677	40,195	295,728
外注委託費	123,470		-	3,959		4,855		420		585,007	5,609	9,524	9,437	119,949
水道光熱費	47,640		-	7,123		18,782		-		392,780	5,828	9,830	6,396	114,314
損害保険料	777		-	170		118		164		14,629	444	266	328	2,654
修繕費	37,746		-	-		901		-		196,847	2,365	5,947	22,827	54,979
その他賃貸事業費用	3,895		1	1,384		258		-		204,728	75	1,108	1,205	3,830
減価償却費	54,314		-	6,513		8,701		-		898,506	18,306	21,707	16,464	222,249
不動産賃貸事業利益	204,231	56,884	12,198	76,704	32,952	47,012	468,504	66,779	380,609	5,798,623	40,447	70,904	27,369	623,416
減価償却費控除前利益 (NOI)	258,545	61,375	12,198	83,218	33,290	55,713	550,907	66,779	442,345	6,697,130	58,753	92,611	43,833	845,665
資本的支出額	12,608	-	-	-	-	-	67,989	-	-	388,554	1,234	2,403	73,808	117,405
稼働率 (2026年5月末時点)	99.2%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.58%	7.03%	-	4.39%	4.45%	5.08%	5.26%	4.31%	4.69%	5.16%	5.22%	8.93%	3.74%	7.07%

(単位：千円)	B8	B9	B11	B13	B14	B17	B18	B20	B22	B25	B26	B27	B29	B30
	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	パシフィック マークス新宿 パークサイド	パシフィック マークス月島	パシフィック マークス横浜 イースト	赤坂氷川ビル	パシフィック マークス 渋谷公園通	パシフィック マークス 赤坂見附	パシフィック マークス新横浜	パシフィック マークス川崎	浜松町 262ビル	リーラ ヒジリザカ	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート
不動産賃貸事業収益	146,757	179,507	388,048	156,871	297,722	110,773	84,000	67,633	71,806	365,871	236,540	126,973	56,753	107,265
賃貸事業収入	131,477	165,180	361,043	140,080	274,515	108,240	84,000	61,611	63,988	337,610	210,041	119,039	50,288	102,263
その他賃貸事業収入	15,279	14,327	27,004	16,790	23,206	2,533	-	6,022	7,818	28,260	26,498	7,934	6,465	5,001
不動産賃貸事業費用	93,872	81,613	186,467	142,743	154,180	40,517	16,673	26,161	40,667	134,797	95,549	50,783	28,762	26,128
公租公課	14,300	10,917	44,638	22,600	22,068	13,377	4,403	7,705	6,187	27,810	18,416	14,278	2,130	7,041
諸経費	41,057	44,897	76,586	77,638	62,908	15,275	2,623	10,592	16,644	73,648	41,732	24,200	19,231	11,010
外注委託費	14,439	18,065	32,076	22,444	26,893	5,976	2,509	5,626	7,320	22,407	20,858	14,205	5,015	4,591
水道光熱費	16,460	13,409	27,265	17,784	23,445	4,480	-	4,318	5,769	29,645	13,774	5,157	5,351	4,784
損害保険料	464	341	729	596	662	189	114	109	176	479	330	302	135	113
修繕費	9,232	12,603	15,460	27,677	6,796	4,204	-	515	1,021	19,555	6,769	4,327	2,833	769
その他賃貸事業費用	459	477	1,055	9,136	5,110	424	-	23	2,358	1,560	-	206	5,894	750
減価償却費	38,514	25,798	65,241	42,504	69,203	11,864	9,646	7,862	17,835	33,339	35,400	12,304	7,401	8,076
不動産賃貸事業利益	52,885	97,894	201,580	14,127	143,541	70,256	67,326	41,472	31,138	231,073	140,991	76,190	27,990	81,136
減価償却費控除前利益 (NOI)	91,399	123,692	266,822	56,632	212,745	82,120	76,972	49,334	48,973	264,413	176,391	88,495	35,391	89,213
資本的支出額	13,862	729	20,735	173,367	89,161	45,587	-	11,914	1,528	113,769	6,803	-	7,804	2,887
稼働率 (2026年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	79.0%	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	2.16%	5.91%	4.42%	1.87%	6.05%	5.01%	6.01%	4.48%	5.74%	5.36%	5.17%	6.45%	6.12%	7.27%

(単位：千円)	B31	B32	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	B46
	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー	湯島 ファーストビル	道玄坂 スクエア	グランスクエア 新栄	グランスクエア 名駅南	芝520ビル	広瀬通SEビル	SS30	LOOP-X・M	虎ノ門ヒルズ 森タワー
不動産賃貸事業収益	298,119	187,984	135,396	65,704	414,257	125,842	101,512	96,018	100,630	126,170	217,862	1,239,569	535,250	(注1)
賃貸事業収入	272,321	173,680	124,888	58,110	367,614	113,573	93,401	87,829	94,120	117,812	185,269	1,123,260	485,041	
その他賃貸事業収入	25,798	14,303	10,507	7,594	46,642	12,269	8,111	8,189	6,509	8,357	32,592	116,309	50,208	
不動産賃貸事業費用	166,465	103,447	61,719	42,034	186,424	47,261	38,128	46,786	39,867	41,208	105,354	735,477	270,036	
公租公課	30,758	21,461	9,461	5,279	34,594	12,532	7,049	8,041	9,154	9,436	15,172	136,124	46,611	
諸経費	74,559	44,978	30,757	25,853	103,519	18,606	23,895	23,139	18,949	19,542	64,536	426,827	166,595	
外注委託費	37,797	12,029	12,932	10,959	43,971	7,633	9,442	9,803	9,014	10,666	22,040	157,614	74,596	
水道光熱費	28,481	14,806	9,861	10,617	43,616	9,659	5,476	9,490	7,771	7,115	31,929	178,365	49,755	
損害保険料	683	445	253	129	1,053	297	188	300	656	362	589	5,065	1,394	
修繕費	4,455	15,360	2,551	3,880	11,709	847	8,257	2,667	1,288	1,331	9,924	75,268	10,855	
その他賃貸事業費用	3,141	2,337	5,158	267	3,169	169	530	877	219	66	52	10,513	29,994	
減価償却費	61,147	37,006	21,500	10,901	48,310	16,121	7,183	15,606	11,763	12,228	25,645	172,525	56,829	
不動産賃貸事業利益	131,654	84,536	73,676	23,670	227,832	78,581	63,384	49,232	60,762	84,962	112,507	504,092	265,214	135,726
減価償却費控除前利益 (NOI)	192,802	121,543	95,176	34,571	276,142	94,703	70,567	64,838	72,526	97,190	138,152	676,617	322,043	159,106
資本的支出額	688	2,670	1,508	43,609	136,689	1,985	662	10,911	1,753	5,566	11,916	371,440	30,684	-
稼働率 (2026年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	93.1%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	90.8%	100.0%	99.8%	100.0%
修正NOI利回り	5.64%	5.33%	10.66%	7.03%	5.83%	9.04%	6.15%	8.79%	11.92%	9.28%	7.70%	7.46%	5.77%	3.19%

(単位：千円)	B47	B48	B49	B50	B51	オフィスビル 計	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C9
	虎ノ門P Fビル	UUR京橋 イーストビル	飯田橋プラノ	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	コンフォートイン 東京六本木
不動産賃貸事業収益	125,303	154,920	215,725	1,184,092	(注1)	9,665,963	1,259,550	57,000	137,319	156,598	(注1)	306,293	206,249	81,543
賃貸事業収入	117,754	147,873	210,991	981,986		8,766,471	1,258,637	57,000	137,319	135,887		305,759	186,091	81,543
その他賃貸事業収入	7,549	7,047	4,733	202,105		899,492	912	-	-	20,711		534	20,158	-
不動産賃貸事業費用	37,661	47,114	81,484	711,085		4,807,353	317,907	15,308	75,612	59,616		57,462	66,469	45,948
公租公課	12,088	11,449	13,855	137,946		898,984	100,659	7,999	9,196	11,239		22,789	19,004	20,917
諸経費	21,556	23,116	53,186	456,345		2,558,879	95,277	709	31,855	26,472		8,514	27,139	2,648
外注委託費	9,560	8,927	41,129	145,805		1,034,013	28,852	540	11,363	8,245		4,120	6,227	1,500
水道光熱費	7,547	8,592	4,566	197,007		935,108	4,716	-	1,792	17,876		761	15,216	-
損害保険料	218	190	202	4,756		26,337	2,840	169	333	350		339	387	360
修繕費	3,839	1,534	7,287	87,964		446,913	58,740	-	6,192	-		3,293	2,023	717
その他賃貸事業費用	391	3,871	-	20,812		116,506	126	-	12,173	-		-	3,285	71
減価償却費	4,017	12,548	14,442	116,793		1,349,489	121,970	6,598	34,560	21,904		26,158	20,324	22,382
不動産賃貸事業利益	87,642	107,805	134,240	473,006	120,339	4,858,610	941,642	41,691	61,707	96,982	212,714	248,831	139,780	35,594
減価償却費控除前利益 (NOI)	91,659	120,354	148,683	589,800	138,154	6,208,099	1,063,613	48,290	96,267	118,887	260,441	274,989	160,104	57,976
資本的支出額	4,698	3,784	11,686	126,182	-	1,449,444	-	-	19,097	-	54,568	16,699	579	13,725
稼働率 (2026年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.35%	3.32%	4.71%	4.49%	3.28%	5.43%	10.09%	5.14%	5.08%	5.05%	6.81%	13.13%	6.40%	2.59%

(単位：千円)	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16	C17	C18	C19	C20	C21	C22	C23
	東横イン川崎 駅前市役所通	東横イン広島 平和大通	東横イン那覇 国際通り 美栄橋駅	ロワジールホテル & スパタワー 那覇	ロイヤル バインスホテル 浦和	リーガロイヤル ホテル小倉・ あるあるCity	コンフォートイン 福岡天神	変なホテル東京 浜松町	ホテル ヒューイット 甲子園	スマイルホテル プレミアム 札幌すすきの	ザ・スクエア ホテル金沢	リーガブレイス京 都四条烏丸	パウンシー・バイ・ リーガ 福岡博多	ランドーホテル広 島 プレステージ
不動産賃貸事業収益						922,941	55,480							
賃貸事業収入						716,299	55,480							
その他賃貸事業収入						206,642	-							
不動産賃貸事業費用						592,814	27,750							
公租公課						94,346	10,078							
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	295,434	3,514	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注2)	(注1)
外注委託費						77,796	909							
水道光熱費						174,347	-							
損害保険料						4,684	234							
修繕費						35,724	1,396							
その他賃貸事業費用						2,882	975							
減価償却費						203,033	14,157							
不動産賃貸事業利益	55,061	54,156	21,460	436,461	254,225	330,127	27,729	79,035	122,222	99,964	115,401	33,655		57,736
減価償却費控除前利益 (NOI)	62,420	62,667	25,025	618,697	382,203	533,160	41,886	96,900	206,613	123,036	139,499	38,488		72,042
資本的支出額	-	-	-	63,068	121,276	352,196	999	3,781	77,499	3,628	290	-		-
稼働率 (2026年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%
修正NOI利回り	4.72%	5.95%	6.74%	6.20%	4.38%	6.44%	2.80%	4.36%	3.06%	5.83%	5.83%	3.84%		5.60%

(単位：千円)	C24	C25	ホテル 計	D1	D4	D6	D9	D10	D15	D17	D18	D19	D21	D22
	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	アプリーレ 新青木一番館 (注3)	UURコート 札幌北三条	クリオ文京 小石川	グランルージュ栄 Ⅱ	MA 仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町
不動産賃貸事業収益			5,991,096	74,837	56,543	35,000		52,987	114,463	35,889	179,123	46,904	28,680	52,780
賃貸事業収入			5,741,235	71,131	56,543	35,000		52,883	109,254	35,342	163,872	46,229	28,246	52,780
その他賃貸事業収入			249,861	3,705	-	-		103	5,208	547	15,250	674	433	-
不動産賃貸事業費用			2,307,368	31,684	11,397	8,556		27,576	39,036	19,746	83,217	18,836	15,506	22,449
公租公課			510,752	2,902	4,255	1,936		4,893	5,428	2,726	9,891	3,087	1,647	3,933
諸経費	(注1)	(注1)	753,499	12,837	759	652	(注1)	9,622	17,717	9,465	45,631	7,391	7,767	9,202
外注委託費			215,124	6,545	604	350		1,930	6,614	1,361	11,132	2,838	2,364	3,889
水道光熱費			214,711	994	-	-		2,504	-	-	10,438	810	650	-
損害保険料			19,651	182	155	88		146	225	133	366	133	98	180
修繕費			219,426	4,584	-	214		5,016	10,097	7,488	8,054	3,253	3,082	4,561
その他賃貸事業費用			84,585	531	-	-		24	780	481	15,639	355	1,571	571
減価償却費			1,043,116	15,944	6,381	5,967		13,060	15,891	7,554	27,694	8,357	6,091	9,313
不動産賃貸事業利益	56,918	164,854	3,683,728	43,152	45,146	26,443	117,841	25,410	75,426	16,142	95,906	28,067	13,174	30,330
減価償却費控除前利益 (NOI)	60,811	187,047	4,726,844	59,097	51,527	32,410	135,755	38,471	91,318	23,697	123,600	36,424	19,265	39,644
資本的支出額	4,259	324	731,995	5,610	283	165	185	1,430	2,057	471	1,980	-	314	-
稼働率 (2026年5月末時点)	100.0%	100.0%	99.2%	98.5%	100.0%	100.0%	-	100.0%	99.0%	100.0%	97.2%	100.0%	95.6%	100.0%
修正NOI利回り	4.12%	3.93%	5.87%	5.86%	6.15%	5.53%	-	6.04%	5.78%	3.66%	7.21%	4.96%	4.29%	5.06%

(単位：千円)	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35	D36
	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	コートブランシェ A P	UURコート 茨木東中条	アムール横浜	グランルージュ城 東
不動産賃貸事業収益	126,341	119,490	58,548	212,165	105,331	48,191	120,746	109,434	60,850	43,688	37,550	53,003	43,823	52,952
賃貸事業収入	120,686	110,917	56,902	205,986	105,161	47,020	116,815	106,341	53,122	40,534	35,825	50,981	41,239	51,670
その他賃貸事業収入	5,655	8,572	1,646	6,179	170	1,171	3,930	3,093	7,728	3,154	1,724	2,021	2,584	1,282
不動産賃貸事業費用	55,576	58,354	25,476	70,395	45,163	17,459	74,028	153,750	17,210	18,461	14,438	18,173	13,600	17,787
公租公課	6,054	8,002	3,606	11,054	7,287	3,372	10,657	5,938	2,813	3,222	1,832	3,902	2,204	3,978
諸経費	22,230	28,212	11,621	33,746	20,677	8,092	34,232	129,807	8,874	10,246	7,844	8,402	6,672	7,557
外注委託費	11,956	9,123	4,048	13,233	7,142	3,864	8,373	7,023	4,619	4,716	2,977	3,333	3,120	2,480
水道光熱費	1,844	8,503	723	1,391	1,240	429	1,334	2,242	733	1,001	306	391	479	487
損害保険料	350	307	136	591	334	123	546	339	144	187	77	190	117	124
修繕費	5,913	6,192	4,631	16,012	11,895	2,600	19,171	119,035	2,415	3,835	3,646	3,681	2,140	3,414
その他賃貸事業費用	2,164	4,085	2,081	2,518	64	1,073	4,806	1,165	962	504	837	805	815	1,049
減価償却費	27,292	22,139	10,248	25,594	17,198	5,995	29,139	18,004	5,521	4,992	4,761	5,868	4,722	6,251
不動産賃貸事業利益	70,764	61,135	33,072	141,770	60,168	30,732	46,717	-44,315	43,640	25,227	23,112	34,830	30,223	35,165
減価償却費控除前利益 (NOI)	98,056	83,275	43,321	167,364	77,366	36,727	75,856	-26,311	49,162	30,219	27,873	40,698	34,945	41,417
資本的支出額	9,087	3,261	906	17,649	85,499	733	2,534	68,868	-	4,114	3,633	-	465	1,858
稼働率 (2026年5月末時点)	96.8%	95.3%	98.4%	96.3%	100.0%	95.9%	96.2%	94.8%	97.7%	95.7%	95.2%	100.0%	100.0%	96.4%
修正NOI利回り	6.78%	8.15%	6.30%	6.52%	5.68%	5.67%	4.48%	-1.95%	4.98%	4.20%	4.40%	4.90%	4.46%	4.73%

(単位：千円)	住居 計	E1	E3	E4	E5	E6	E8	E9	E11	E12	E13	E14	E16	E17
		リカラ 東北支店	壺川 スクエアビル	ザ プレイス オブ トウキョウ	ロジスティクス 東扇島	第1・第2M T 有明センタービル	新習志野 物流センター	川越 物流センター	新習志野 物流センターⅡ	吉川 物流センター	武蔵村山 物流センター	千葉みなと 物流センター (敷地)	神戸遠矢浜 物流センター	レッドウッド成田 ディストリビューショ ンセンター
不動産賃貸事業収益	2,011,242	(注1)	345,440	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	1,870,469		307,436											
その他賃貸事業収入	140,773		38,004											
不動産賃貸事業費用	901,957		135,294											
公租公課	120,144		19,899											
諸経費	459,910		85,587											
外注委託費	124,032		28,282											
水道光熱費	36,509		45,392											
損害保険料	5,535		903											
修繕費	250,941		6,914											
その他賃貸事業費用	42,892		4,095											
減価償却費	321,902		29,807											
不動産賃貸事業利益	1,109,284	35,273	210,146	102,190	194,376	329,146	65,820	159,947	49,395	34,240	44,953	156,575	43,122	48,240
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,431,187	61,871	239,954	140,242	238,896	344,458	80,917	181,864	61,056	46,466	51,461	156,575	52,119	57,240
資本的支出額	211,111	818	1,689	373	1,943	-	4,248	-	-	26,201	-	-	4,223	-
稼働率 (2026年5月末時点)	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.27%	6.05%	11.60%	8.04%	5.03%	8.64%	6.35%	4.83%	4.73%	4.75%	5.73%	4.76%	8.04%	4.90%

(単位：千円)	E18	E19	E20	E21	E22	E23	E24	E25	E26	E27		
	加須物流 センター I・II	神戸西神 物流センター	グラン宮の森	KIC狭山日高 ディストリビューショ ン センター	札幌米里 物流センター	Luz天神テラス	リハビリホーム ボンセジュール 北松戸	チャームスイート北 畠	カワサキロボット サービス神戸玉津 事業所	LIMNO鳥取 (敷地)	その他 計	ポートフォリオ 共通 (注4)
不動産賃貸事業収益											2,708,494	-
賃貸事業収入											2,631,726	-
その他賃貸事業収入											76,768	-
不動産賃貸事業費用											713,867	207,061
公租公課											150,585	207,061
諸経費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	238,780	-
外注委託費											79,300	-
水道光熱費											83,088	-
損害保険料											6,844	-
修繕費											34,962	-
その他賃貸事業費用											34,583	-
減価償却費											324,501	-
不動産賃貸事業利益	64,369	38,348	33,168	78,521	23,836	117,405	24,436	53,502	27,598	60,008	1,994,627	-207,061
減価償却費控除前利益 (NOI)	74,686	46,694	43,224	90,402	29,499	127,147	28,088	65,040	41,210	60,008	2,319,128	-207,061
資本的支出額	-	30,497	-	-	4,182	7,276	-	-	-	-	81,455	-
稼働率 (2026年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
修正NOI利回り	4.60%	4.87%	6.09%	4.07%	5.03%	4.16%	4.60%	4.25%	7.67%	5.00%	5.83%	-

(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、2023年7月31日付でホテル開発プロジェクトの開発用地として本物件を取得し、敷地上にホテルを建設し、2026年6月30日付で建物を追加取得しました。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45期中に売却済です。

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

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

66

(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44期末（2025/11/30）				第45期末（2026/5/31）				第45期末と第44期末の比較				鑑定評価 機関
						①	②	還元	②－①	③	④	還元	④－③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④－②	④/②-1	変化幅	変化額	
商業 施設	A4	Luz船橋	2	04/09/17	5,200	3,865	6,430	5.0%	+2,564	3,812	6,430	5.0%	+2,617	±0	±0%	±0%	+53	不動産研
	A6	Luz天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,130	7,540	3.8%	+1,409	6,108	7,240	3.5%	+1,131	▲300	▲4.0%	▲0.3%	▲277	日土地
	A7	テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,561	3,930	4.8%	+1,368	2,546	3,920	4.8%	+1,373	▲10	▲0.3%	±0%	+5	不動産研
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,266	2,020	5.1%	+753	1,252	2,020	5.1%	+767	±0	±0%	±0%	+13	不動産研
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,490	3,630	3.7%	+139	3,484	3,640	3.7%	+155	+10	+0.3%	±0%	+16	不動産研
	A11	アクティオーレ町田	9	07/12/27	4,100	4,282	5,450	4.2%	+1,167	4,351	7,010	4.3%	+2,658	+1,560	+28.6%	+0.1%	+1,490	不動産研
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	2,846	3,960	6.0%	+1,113	2,827	3,960	6.0%	+1,132	±0	±0%	±0%	+18	不動産研
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	9	08/02/18	11,904	12,454	11,600	4.6%	▲854	12,454	11,600	4.6%	▲854	±0	±0%	±0%	±0	不動産研
	A15	UUR心斎橋ビル	15	10/12/01	22,800	21,453	25,000	4.0%	+3,546	21,388	25,200	4.0%	+3,811	+200	+0.8%	±0%	+265	不動産研
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,516	2,840	3.1%	+1,323	1,514	2,860	3.1%	+1,345	+20	+0.7%	±0%	+22	不動産研
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,246	3,080	4.1%	+833	2,232	3,180	4.1%	+947	+100	+3.2%	±0%	+114	不動産研
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,648	10,500	5.1%	+3,851	6,649	10,800	5.1%	+4,150	+300	+2.9%	±0%	+299	不動産研
	A23	CiINA CiINA尾張旭	15	10/12/01	4,840	3,630	4,940	6.6%	+1,309	3,619	4,950	6.6%	+1,330	+10	+0.2%	±0%	+20	不動産研
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	1,908	2,410	4.7%	+501	1,894	2,410	4.7%	+515	±0	±0%	±0%	+13	不動産研
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,520	6,000	3.5%	+1,479	4,503	6,000	3.5%	+1,496	±0	±0%	±0%	+16	不動産研
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	2,496	4,270	4.1%	+1,773	2,474	4,300	4.1%	+1,825	+30	+0.7%	±0%	+51	不動産研
	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	3,590	4.1%	+849	2,740	3,620	4.0%	+879	+30	+0.8%	▲0.1%	+30	不動産研
	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	3,420	4.0%	+1,149	2,270	3,450	3.9%	+1,179	+30	+0.9%	▲0.1%	+30	不動産研
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	25,479	35,300	3.5%	+9,820	25,405	35,300	3.4%	+9,894	±0	±0%	▲0.1%	+73	不動産研
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	19	13/03/18	5,150	4,327	7,090	5.4%	+2,762	4,296	7,090	5.4%	+2,793	±0	±0%	±0%	+31	不動産研
	A31	Luz福岡天神	20	13/11/29	4,350	5,404	7,590	3.4%	+2,185	5,366	7,530	3.4%	+2,163	▲60	▲0.8%	±0%	▲22	不動産研
	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	7,360	4.6%	+509	▲10	▲0.1%	±0%	▲10	谷澤
	A34	ライフ西九条店（敷地）	23	15/03/02	1,760	1,842	2,190	4.2%	+347	1,842	2,190	4.2%	+347	±0	±0%	±0%	±0	谷澤
	A35	ライフ玉造店（敷地）	23	15/03/02	1,880	1,967	2,210	4.2%	+242	1,967	2,200	4.2%	+232	▲10	▲0.5%	±0%	▲10	谷澤
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,660	2,750	3.1%	+89	2,657	2,750	3.1%	+92	±0	±0%	±0%	+3	不動産研
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	4,095	5,310	4.7%	+1,214	4,078	5,770	4.7%	+1,691	+460	+8.7%	±0%	+476	谷澤
	A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,181	2,830	3.4%	▲351	3,176	2,690	3.4%	▲486	▲140	▲4.9%	±0%	▲134	谷澤
	A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,816	9,750	4.1%	▲66	9,774	9,890	4.0%	+115	+140	+1.4%	▲0.1%	+181	谷澤
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	1,776	1,960	5.4%	+183	1,771	1,960	5.4%	+188	±0	±0%	±0%	+4	谷澤
	A42	Luz武蔵小杉	31	18/12/28	12,151	12,199	11,800	4.1%	▲399	-	-	-	-	▲11,800	-	▲4.1%	+399	谷澤
	A43	LEVENおたかの森	36	21/06/30	3,800	3,803	3,880	4.0%	+76	3,796	3,730	4.0%	▲66	▲150	▲3.9%	±0%	▲143	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	1,580	1,620	4.1%	+39	▲20	▲1.2%	±0%	▲19	不動産研
	A45	東松戸ショッピングセンター	40	23/06/01	2,200	2,189	2,340	4.8%	+150	2,181	2,340	4.8%	+158	±0	±0%	±0%	+8	不動産研
	A46	モレラ岐阜	43	25/01/31	19,800	1,888	1,960	4.9%	+71	20,380	21,835	4.9%	+1,454	+19,875	+1014.0%	±0%	+1,382	不動産研
	A47	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	43	25/02/28	2,720	2,906	2,804	3.5%	▲102	2,906	2,804	3.5%	▲102	±0	±0%	±0%	±0	不動産研
	A48	イオンタウン守谷	45	25/12/05	16,800	-	-	-	-	16,957	18,500	4.4%	+1,542	+18,500	-	+4.4%	+1,542	不動産研

(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44期末（2025/11/30）				第45期末（2026/5/31）				第45期末と第44期末の比較				鑑定評価 機関
						①	②	還元	②－①	③	④	還元	④－③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④－②	④/②-1	変化幅	変化額	
オフィスビル	B1	T & G 浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,010	2,890	3.4%	+879	1,993	2,740	3.4%	+746	▲150	▲5.2%	±0%	▲132	谷澤
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,451	3,360	4.7%	+1,908	1,431	3,510	4.7%	+2,078	+150	+4.5%	±0%	+169	不動産研
	B4	麹町センタープレイス	1	04/03/29	2,350	2,323	3,200	3.0%	+876	2,380	3,220	3.0%	+839	+20	+0.6%	±0%	▲36	不動産研
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	22,669	30,500	4.5%	+7,830	22,571	31,200	4.5%	+8,628	+700	+2.3%	±0%	+798	日土地
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,076	6,470	3.8%	▲1,606	8,052	6,450	3.8%	▲1,602	▲20	▲0.3%	±0%	+4	不動産研
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	3,834	6,380	3.6%	+2,545	3,809	6,980	3.6%	+3,170	+600	+9.4%	±0%	+625	不動産研
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	11,120	15,800	3.3%	+4,679	11,075	15,800	3.3%	+4,724	±0	±0%	±0%	+44	不動産研
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,629	7,330	3.9%	+1,700	5,756	7,330	3.9%	+1,573	±0	±0%	±0%	▲126	不動産研
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	6,106	8,480	4.2%	+2,373	6,126	8,640	4.2%	+2,513	+160	+1.9%	±0%	+140	谷澤
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,071	4,310	3.6%	+1,238	3,105	4,230	3.5%	+1,124	▲80	▲1.9%	▲0.1%	▲113	不動産研
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,361	3,450	4.2%	+1,088	2,352	3,480	4.1%	+1,127	+30	+0.9%	▲0.1%	+39	不動産研
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,095	2,700	3.3%	+604	2,099	2,720	3.3%	+620	+20	+0.7%	±0%	+15	不動産研
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,394	1,770	4.5%	+375	1,378	1,840	4.5%	+461	+70	+4.0%	±0%	+86	谷澤
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	8,756	13,300	3.7%	+4,543	8,836	13,100	3.7%	+4,263	▲200	▲1.5%	±0%	▲279	谷澤
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,089	8,560	3.4%	+2,470	6,060	8,770	3.4%	+2,709	+210	+2.5%	±0%	+238	不動産研
	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,550	3,990	3.8%	+1,439	2,538	4,010	3.8%	+1,471	+20	+0.5%	±0%	+32	不動産研
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,003	1,300	4.6%	+296	1,003	1,320	4.7%	+316	+20	+1.5%	+0.1%	+19	不動産研
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,421	4,430	3.3%	+2,008	2,415	4,450	3.3%	+2,034	+20	+0.5%	±0%	+25	不動産研
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,357	7,930	3.7%	+1,572	6,296	8,070	3.7%	+1,773	+140	+1.8%	±0%	+200	谷澤
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,229	6,190	3.8%	+1,960	4,195	6,340	3.8%	+2,144	+150	+2.4%	±0%	+184	谷澤
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,640	2,900	5.0%	+1,259	1,620	2,940	4.9%	+1,319	+40	+1.4%	▲0.1%	+59	谷澤
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	813	888	5.6%	+74	846	905	5.6%	+58	+17	+1.9%	±0%	▲15	谷澤
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	7,174	12,400	4.5%	+5,225	7,262	12,300	4.5%	+5,037	▲100	▲0.8%	±0%	▲187	谷澤
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	1,949	3,350	3.9%	+1,400	1,935	3,350	3.9%	+1,414	±0	±0%	±0%	+14	不動産研
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,177	3,310	3.5%	+1,132	2,170	3,310	3.5%	+1,139	±0	±0%	±0%	+6	不動産研
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,120	2,030	4.6%	+909	1,116	2,080	4.6%	+963	+50	+2.5%	±0%	+54	不動産研
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	984	2,780	4.1%	+1,795	974	2,780	4.1%	+1,805	±0	±0%	±0%	+10	不動産研
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,078	4,180	3.4%	+2,101	2,071	4,590	3.4%	+2,518	+410	+9.8%	±0%	+416	不動産研
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	2,713	5,660	4.4%	+2,946	2,699	5,860	4.4%	+3,160	+200	+3.5%	±0%	+213	不動産研
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	19,376	25,300	4.3%	+5,923	19,573	25,500	4.3%	+5,926	+200	+0.8%	±0%	+3	不動産研
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	12,123	13,100	3.6%	+976	12,097	13,100	3.5%	+1,002	±0	±0%	▲0.1%	+26	不動産研
	B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	35	20/12/01	10,000	9,903	12,000	2.6%	+2,096	9,880	12,000	2.6%	+2,119	±0	±0%	±0%	+23	不動産研
	B47	虎ノ門 P F ビル	35	20/12/01	3,435	3,453	4,920	3.5%	+1,466	3,454	4,980	3.5%	+1,525	+60	+1.2%	±0%	+59	不動産研
	B48	UUR京橋イーストビル	35	21/03/31	7,280	7,486	8,170	3.1%	+683	7,477	7,940	3.1%	+462	▲230	▲2.8%	±0%	▲221	谷澤
	B49	飯田橋プレーノ	37	22/03/31	6,333	6,555	7,760	3.1%	+1,204	6,552	7,840	3.1%	+1,287	+80	+1.0%	±0%	+82	不動産研
	B50	大阪ベイタワー	39	23/03/20	26,370	27,462	27,800	3.9%	+337	27,475	27,500	3.9%	+24	▲300	▲1.1%	±0%	▲312	不動産研
	B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	41	24/02/01	8,435	8,481	10,100	2.5%	+1,618	8,463	10,600	2.5%	+2,136	+500	+5.0%	±0%	+517	不動産研

(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44期末（2025/11/30）				第45期末（2026/5/31）				第45期末と第44期末の比較				鑑定評価 機関
						①	②	還元	②－①	③	④	還元	④－③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④－②	④/②-1	変化幅	変化額	
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,247	36,300	4.2%	+15,052	21,125	36,200	4.2%	+15,074	▲100	▲0.3%	±0%	+21	不動産研
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,525	2,720	3.5%	+1,194	1,518	2,710	3.5%	+1,191	▲10	▲0.4%	±0%	▲3	日土地
	C3	M Zビル	9	08/04/10	3,800	2,768	4,010	4.7%	+1,241	2,752	4,010	4.7%	+1,257	±0	±0%	±0%	+15	不動産研
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	3,507	5,040	4.5%	+1,532	3,485	5,040	4.5%	+1,554	±0	±0%	±0%	+21	日土地
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,666	6,647	11,400	4.3%	+4,752	6,654	11,400	4.3%	+4,745	±0	±0%	±0%	▲6	日土地
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,222	10,800	3.9%	+6,577	4,212	11,000	4.0%	+6,787	+200	+1.9%	+0.1%	+209	不動産研
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	4,794	7,340	3.8%	+2,545	4,774	7,990	3.8%	+3,215	+650	+8.9%	±0%	+669	不動産研
	C9	コンフォートイン東京六本木	21	14/05/01	4,488	4,619	5,220	3.8%	+600	4,610	5,270	3.8%	+659	+50	+1.0%	±0%	+58	不動産研
	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,518	3,380	3.8%	+861	2,511	3,390	3.8%	+878	+10	+0.3%	±0%	+17	大和
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	1,940	2,780	4.7%	+839	1,931	2,790	4.7%	+858	+10	+0.4%	±0%	+18	大和
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	681	974	5.9%	+292	677	977	5.9%	+299	+3	+0.3%	±0%	+6	大和
	C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	19,341	22,600	5.3%	+3,258	19,222	22,600	5.2%	+3,377	±0	±0%	▲0.1%	+119	不動産研
	C14	ロイヤルパインズホテル浦和	25	16/04/01	17,500	17,136	16,900	5.2%	▲236	17,129	16,900	5.2%	▲229	±0	±0%	±0%	+6	不動産研
	C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	29	18/01/26	16,600	18,249	16,100	5.3%	▲2,149	18,398	15,800	5.3%	▲2,598	▲300	▲1.9%	±0%	▲449	谷澤
	C16	コンフォートイン福岡天神	30	18/09/27	3,000	2,969	4,420	4.2%	+1,450	2,955	4,750	4.2%	+1,794	+330	+7.5%	±0%	+343	不動産研
	C17	変なホテル東京 浜松町	31	19/05/15	4,456	4,285	5,020	3.7%	+734	4,271	5,100	3.6%	+828	+80	+1.6%	▲0.1%	+94	不動産研
	C18	ホテルヒューイト甲子園	32	19/06/25	13,520	14,155	13,300	4.4%	▲855	14,148	13,300	4.4%	▲848	±0	±0%	±0%	+6	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	3,998	5,280	4.5%	+1,281	3,979	5,240	4.5%	+1,260	▲40	▲0.8%	±0%	▲20	谷澤
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	33	19/12/03	4,802	4,717	5,830	4.8%	+1,112	4,693	5,800	4.8%	+1,106	▲30	▲0.5%	±0%	▲6	谷澤
	C21	リーガブレイス京都三条烏丸	33	20/03/31	2,010	2,045	2,610	4.0%	+564	2,040	2,610	4.0%	+569	±0	±0%	±0%	+4	谷澤
	C22	パウンシー・バイ・リーガ 福岡博多	40	23/07/31	2,300	3,568	3,130	3.7%	▲438	4,267	3,520	3.7%	▲747	+390	+12.5%	±0%	▲308	不動産研
	C23	ランドーホテル広島ブレストージ	42	24/06/03	2,580	2,652	2,850	4.9%	+197	2,638	2,910	4.8%	+271	+60	+2.1%	▲0.1%	+74	不動産研
	C24	ザ・ビーお茶の水	44	25/06/30	2,780	2,812	2,950	4.0%	+137	2,812	2,950	4.0%	+137	±0	±0%	±0%	±0	不動産研
	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	8,748	9,530	3.7%	+781	▲60	▲0.6%	±0%	▲38	不動産研
住居	D1	T & G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,313	2,950	3.4%	+1,636	1,303	3,000	3.4%	+1,696	+50	+1.7%	±0%	+60	谷澤
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,414	2,500	3.5%	+1,085	1,408	2,480	3.5%	+1,071	▲20	▲0.8%	±0%	▲13	不動産研
	D6	UURコート芝大門	2	04/10/15	1,175	923	1,660	3.3%	+736	917	2,000	3.3%	+1,082	+340	+20.5%	±0%	+345	谷澤
	D9	アプリール新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,128	3,420	5.4%	+1,291	-	-	-	-	▲3,420	-	▲5.4%	▲1,291	不動産研
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	905	1,760	4.3%	+854	893	1,770	4.3%	+876	+10	+0.6%	±0%	+21	谷澤
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,406	4,410	3.6%	+2,003	2,392	4,480	3.6%	+2,087	+70	+1.6%	±0%	+83	不動産研
	D17	グランレージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	887	1,260	4.0%	+372	880	1,260	4.0%	+379	±0	±0%	±0%	+7	不動産研
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,077	4,780	4.9%	+2,702	2,051	4,780	4.9%	+2,728	±0	±0%	±0%	+25	不動産研
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	995	1,780	3.8%	+784	987	1,780	3.8%	+792	±0	±0%	±0%	+8	日土地
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	767	853	3.8%	+85	762	853	3.8%	+90	±0	±0%	±0%	+5	不動産研
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,061	1,900	3.9%	+838	1,052	1,900	3.9%	+847	±0	±0%	±0%	+9	不動産研
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,592	3,960	3.7%	+1,367	2,573	4,030	3.7%	+1,456	+70	+1.8%	±0%	+88	不動産研
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	1,607	3,610	4.1%	+2,002	1,588	3,640	4.1%	+2,051	+30	+0.8%	±0%	+48	不動産研

(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44期末（2025/11/30）				第45期末（2026/5/31）				第45期末と第44期末の比較				鑑定評価 機関
						①	②	還元	②－①	③	④	還元	④－③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④－②	④/②-1	変化幅	変化額	
住居	D25	グランレージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,074	1,850	3.8%	+775	1,064	1,890	3.8%	+825	+40	+2.2%	±0%	+49	不動産研
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	4,759	7,770	3.7%	+3,010	4,751	7,920	3.7%	+3,168	+150	+1.9%	±0%	+157	谷澤
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,773	3,250	4.8%	+476	2,842	3,400	4.6%	+557	+150	+4.6%	▲0.2%	+81	不動産研
	D28	グランレージュ谷町六丁目	27	16/12/01	1,300	1,328	1,740	3.8%	+411	1,322	1,810	3.8%	+487	+70	+4.0%	±0%	+75	谷澤
	D29	シャトレ大手町 S 棟・N 棟	30	18/07/03	3,398	3,434	3,880	4.3%	+445	3,408	3,880	4.3%	+471	±0	±0%	±0%	+26	不動産研
	D30	グランフォンテ	31	19/04/01	2,700	2,857	4,130	3.7%	+1,272	2,908	4,270	3.7%	+1,361	+140	+3.4%	±0%	+89	谷澤
	D31	パークアクシス赤塚	33	20/03/30	1,980	2,009	2,390	3.5%	+380	2,003	2,420	3.5%	+416	+30	+1.3%	±0%	+35	谷澤
	D32	UURコート白鷺	33	20/03/31	1,442	1,531	1,910	3.6%	+378	1,530	1,940	3.6%	+409	+30	+1.6%	±0%	+30	谷澤
	D33	コートブランシェ A P	33	20/03/31	1,270	1,335	1,590	3.4%	+254	1,334	1,610	3.4%	+275	+20	+1.3%	±0%	+21	谷澤
	D34	UURコート茨木東中条	35	20/12/01	1,665	1,737	1,760	4.1%	+22	1,731	1,760	4.1%	+28	±0	±0%	±0%	+5	谷澤
	D35	アムール横浜	38	22/10/31	1,570	1,669	1,660	3.6%	▲9	1,665	1,710	3.6%	+44	+50	+3.0%	±0%	+54	不動産研
	D36	グランレージュ城東	39	22/12/22	1,755	1,876	1,870	4.2%	▲6	1,871	1,900	4.2%	+28	+30	+1.6%	±0%	+34	大和
その他	E1	リリカウ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,134	2,450	4.8%	+1,315	1,108	2,440	4.8%	+1,331	▲10	▲0.4%	±0%	+15	日土地
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	3,347	8,280	4.9%	+4,932	3,319	8,350	4.9%	+5,030	+70	+0.8%	±0%	+98	不動産研
	E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,469	5,180	5.1%	+1,710	3,431	5,180	5.1%	+1,748	±0	±0%	±0%	+37	不動産研
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	9,525	9,135	12,500	3.9%	+3,364	9,093	12,500	3.9%	+3,406	±0	±0%	±0%	+42	不動産研
	E6	第1・第2 M T 有明センタービル	22	14/11/25	8,000	7,793	15,800	4.2%	+8,006	7,778	15,800	4.2%	+8,021	±0	±0%	±0%	+15	不動産研
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,576	3,610	4.2%	+1,033	2,565	3,540	4.2%	+974	▲70	▲1.9%	±0%	▲59	不動産研
	E9	川越物流センター	26	16/06/17	7,550	7,237	10,700	3.9%	+3,462	7,215	10,700	3.9%	+3,484	±0	±0%	±0%	+21	谷澤
	E11	新習志野物流センターⅡ	27	17/01/31	2,590	2,682	3,030	4.3%	+347	2,671	2,970	4.3%	+298	▲60	▲2.0%	±0%	▲48	不動産研
	E12	吉川物流センター	28	17/07/27	1,960	1,863	2,030	4.3%	+166	1,876	2,030	4.3%	+153	±0	±0%	±0%	▲12	不動産研
	E13	武蔵村山物流センター	30	18/10/30	1,800	1,813	2,220	4.2%	+406	1,807	2,210	4.2%	+402	▲10	▲0.5%	±0%	▲3	不動産研
	E14	千葉みなと物流センター（敷地）	33	20/02/28	6,600	6,934	8,730	3.5%	+1,795	6,934	8,740	3.5%	+1,805	+10	+0.1%	±0%	+10	谷澤
	E16	神戸遠矢浜物流センター	33	20/04/17	1,300	1,417	2,000	4.5%	+582	1,412	1,990	4.5%	+577	▲10	▲0.5%	±0%	▲5	不動産研
	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	2,362	2,560	4.4%	+197	2,353	2,550	4.4%	+196	▲10	▲0.4%	±0%	▲1	谷澤
	E18	加須物流センターⅠ・Ⅱ	36	21/06/30	3,259	3,296	3,630	3.9%	+333	3,286	3,630	3.9%	+343	±0	±0%	±0%	+10	谷澤
	E19	神戸西神物流センター	36	21/08/06	1,923	2,049	2,170	4.3%	+120	2,072	2,160	4.3%	+87	▲10	▲0.5%	±0%	▲32	谷澤
	E20	グランド宮の森	36	21/09/30	1,423	1,599	1,710	4.7%	+110	1,589	1,710	4.7%	+120	±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	4,551	4,670	3.7%	+118	4,539	4,670	3.7%	+130	±0	±0%	±0%	+11	谷澤
	E22	札幌米里物流センター	39	22/12/22	1,177	1,328	1,310	4.7%	▲18	1,326	1,310	4.7%	▲16	±0	±0%	±0%	+1	谷澤
	E23	Luz天神テラス	43	25/03/28	5,300	5,385	5,590	3.6%	+204	5,383	5,780	3.6%	+396	+190	+3.4%	±0%	+192	大和
	E24	リハビリホームボンジュール北松戸	43	25/03/31	1,128	1,176	1,200	4.2%	+23	1,172	1,200	4.2%	+27	±0	±0%	±0%	+3	大和
	E25	チャームスイート北畠	44	25/06/30	2,894	3,108	2,960	4.0%	▲148	3,097	2,960	4.0%	▲137	±0	±0%	±0%	+11	谷澤
	E26	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	45	25/12/03	1,090	-	-	-	-	1,184	1,400	5.4%	+215	+1,400	-	+5.4%	+215	不動産研
	E27	LIMNO鳥取（敷地）	45	25/12/16	2,400	-	-	-	-	2,516	2,940	4.1%	+423	+2,940	-	+4.1%	+423	不動産研
合計					744,159	676,261	879,889	4.11%	+203,627	700,813	914,954	4.01%	+214,140	+35,065	+4.0%	▲0.10%	+10,512	

(注1) 「A46 モレラ岐阜」、「B26 浜松町262ビル」、「B49 飯田橋ブルーノ」、「B50 大阪ベイトワー」、「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 グランド宮の森」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 バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多」、「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、「不動産研」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 （㎡）	延床面積 （㎡）	賃貸可能面積 （㎡）	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	Luz天神ルーチェ	その他	福岡県福岡市	6,500	0.9%	1,138.66	5,458.81	4,256.57	2%	5期	2006/04/14
	A7	テックランド堺本店	大阪圏	大阪府堺市	3,210	0.4%	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	アクティオーレ町田	首都圏地域	東京都町田市	4,100	0.6%	1,596.82	8,075.04	6,487.01	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	0.9%	53,363.57	-	30,453.73	-	9期	2008/02/18
	A15	UUR心斎橋ビル	大阪圏	大阪府大阪市	22,800	3.1%	2,430.23	25,895.78	27,025.42	12%	15期	2010/12/01
	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.2%	308.02	816.60	776.91	14.6%	15期	2010/12/01
	A20	アルポーレ仙台	その他	宮城県仙台市	2,590	0.4%	736.01	4,082.94	3,186.63	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	0.3%	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	3.8%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14%	19期	2013/03/18
	A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店	首都圏地域	千葉県松戸市	5,150	0.7%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11%	19期	2013/03/18
	A31	Luz福岡天神	その他	福岡県福岡市	4,350	0.6%	1,947.80	10,567.21	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	0.5%	3,658.25	17,889.43	10,373.71	14%	24期	2015/09/30
	A39	アクティオーレ上野	東京23区	東京都台東区	3,000	0.4%	159.59	1,234.99	1,163.44	12%	25期	2015/12/04
	A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.3%	7,266.41	59,361.08	12,810.05	7%	26期	2016/09/01
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	名古屋圏	愛知県西春日井郡	1,750	0.2%	7,461.97	4,733.74	4,733.74	8%	27期	2016/12/01
	A43	LEVENおたかの森	首都圏地域	千葉県流山市	3,800	0.5%	12,432.58	5,793.15	5,984.28	9%	36期	2021/06/30
	A44	ガリバー八王子みなみ野店	首都圏地域	東京都八王子市	1,500	0.2%	8,278.27	231.10	8,278.27	12%	38期	2022/06/30
	(B50)	大阪ベイトワ－（商業部分）	大阪圏	大阪府大阪市	11,000	1.5%	-	-	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	19,800	2.7%	200,147.07	110,068.63	75,238.86	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
	A48	イオンタウン守谷	首都圏地域	茨城県守谷市	16,800	2.3%	70,779.97	65,503.79	65,503.79	7%	45期	2025/12/05

用途	物件 番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）		敷地面積 （㎡）	延床面積 （㎡）	賃貸可能面積 （㎡）	PML （%）	取得期	取得日
						比率						
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.3%	453.81	3,296.58	2,261.97	12%	1期	2003/12/26
	B3	福岡アーセオンビル	その他	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1,358.91	6,079.35	4,934.40	1%	1期	2003/12/26
	B4	麹町センタープレイス	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.3%	703.24	5,218.55	2,578.09	11%	1期	2004/03/29
	B6	新大阪セントラルタワー（オフィス部分）	大阪圏	大阪府大阪市	14,279	2.0%	7,265.79	58,882.64	27,043.99	7%	3期	2004/12/02
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）（オフィス部分）	首都圏地域	神奈川県横浜市	5,021	0.7%	-	-	22,214.65	-	9期	2008/02/18
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.2%	3,262.50	10,768.11	7,571.20	13%	10期	2008/06/30
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.6%	690.93	6,318.81	5,000.54	11%	13期	2009/12/25
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	1.7%	3,201.80	19,802.22	10,948.17	14.8%	15期	2010/12/01
	B13	パシフィックマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	0.8%	3,302.07	14,507.92	9,335.16	14%	15期	2010/12/01
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市	7,050	1.0%	2,525.41	15,387.49	11,199.66	15%	15期	2010/12/01
	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.5%	1,328.93	4,795.06	3,438.20	14%	15期	2010/12/01
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.4%	428.62	1,972.43	1,972.43	12%	15期	2010/12/01
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.3%	390.86	1,895.87	1,675.13	13%	15期	2010/12/01
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.2%	475.00	4,141.89	3,018.08	16%	15期	2010/12/01
	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,890	1.4%	1,183.52	10,694.91	7,399.61	17%	15期	2010/12/01
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	0.9%	1,401.61	8,331.90	6,149.77	14%	15期	2010/12/01
	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.4%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12%	15期	2010/12/01
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	455.94	2,317.67	1,774.56	13%	15期	2010/12/01
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.3%	257.87	2,038.70	1,728.28	12%	15期	2010/12/01
	B31	パシフィックマークス西梅田	大阪圏	大阪府大阪市	6,860	0.9%	2,053.30	16,142.54	10,990.99	10%	15期	2010/12/01
	B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪圏	大阪府大阪市	4,570	0.6%	1,284.23	9,596.62	7,623.03	12%	15期	2010/12/01
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	その他	北海道札幌市	1,790	0.2%	987.04	6,048.97	4,677.05	1%	15期	2010/12/01
	B36	新札幌センタービル	その他	北海道札幌市	987	0.1%	1,940.15	3,725.13	2,797.23	2%	15期	2010/12/01
	B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市	9,500	1.3%	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	2,235.32	16%	18期	2012/11/22
	B40	グランスクエア新栄	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10%	21期	2014/02/28
	B41	グランスクエア名駅南	名古屋圏	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10%	21期	2014/02/28
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.93	13%	21期	2014/03/28
	B43	広瀬通SEビル	その他	宮城県仙台市	3,600	0.5%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8%	22期	2014/06/13
	B44	SS30（オフィス部分）	その他	宮城県仙台市	11,521	1.6%	15,542.84	110,955.68	44,282.68	2%	27期	2017/03/30
	B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.5%	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	飯田橋プレーン	都心6区	東京都千代田区	6,333	0.9%	7,812.45	70,055.06	4,612.53	4%	37期	2022/03/31
	B50	大阪ベイタワー（オフィス部分）	大阪圏	大阪府大阪市	15,370	2.1%	25,031.92	175,604.98	26,649.33	8%	39期	2023/03/20
	B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	都心6区	東京都港区	8,435	1.2%	10,064.60	167,003.70	2,998.48	1%	41期	2024/02/01

用途	物件 番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）		敷地面積 （㎡）	延床面積 （㎡）	賃貸可能面積 （㎡）	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	2.9%	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	1.3%	-	-	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	0.6%	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	14.5%	24期	2015/08/31
	C11	東横イン広島平和大通	その他	広島県広島市	2,113	0.3%	660.40	4,345.24	4,357.75	7%	24期	2015/08/31
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	その他	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2%	24期	2015/08/31
	C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	その他	沖縄県那覇市	20,000	2.7%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	7%	25期	2016/02/05
	C14	ロイヤルバインズホテル浦和	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.4%	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	2.3%	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	14.8%	31期	2019/05/15
	C18	ホテルヒューイト甲子園	大阪圏	兵庫県西宮市	13,520	1.9%	14,997.27	29,537.39	36,104.06	9%	32期	2019/06/25
	C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	その他	北海道札幌市	4,233	0.6%	958.37	7,762.50	8,332.04	1%	32期	2019/06/28
	C20	ザ・スクエアホテル金沢	その他	石川県金沢市	4,802	0.7%	1,632.92	6,253.86	6,333.36	4%	33期	2019/12/03
	C21	リーガブレイス京都四条烏丸	大阪圏	京都府京都市	2,010	0.3%	609.28	2,358.25	2,358.25	8%	33期	2020/03/31
	C22	バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多	その他	福岡県福岡市	2,300	0.3%	690.66	-	-	-	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
	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	14.5%	5期	2006/04/28
	D17	グランレージュ栄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	14.8%	16期	2011/06/15
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	その他	北海道札幌市	2,050	0.3%	1,078.42	10,224.31	7,763.18	1%	18期	2012/06/28
	D25	グランレージュ中之島南	大阪圏	大阪府大阪市	1,380	0.2%	405.74	3,741.79	3,090.36	15%	20期	2013/06/25

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
住居	D26	グレンパーク梅田北	大阪圏	大阪府大阪市	5,150	0.7%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5%	22期	2014/08/29
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.4%	6,132.03	9,885.83	9,289.90	11%	24期	2015/09/18
	D28	グランルージュ谷町六丁目	大阪圏	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13%	27期	2016/12/01
	D29	シャトレ大手町S棟・N棟	その他	福岡県北九州市	3,398	0.5%	3,516.04	12,599.91	12,040.28	1%	30期	2018/07/03
	D30	グランフォンテ	東京23区	東京都練馬区	2,700	0.4%	4,132.97	6,983.30	6,268.24	1%	31期	2019/04/01
	D31	パークアクシス赤塚	東京23区	東京都板橋区	1,980	0.3%	1,137.49	5,433.60	4,370.31	12%	33期	2020/03/30
	D32	UURコート白鷺	東京23区	東京都中野区	1,442	0.2%	2,849.08	2,978.00	2,815.30	12%	33期	2020/03/31
	D33	コートブランシェA P	都心6区	東京都品川区	1,270	0.2%	599.07	1,786.90	1,480.17	13%	33期	2020/03/31
	D34	UURコート茨木東中条	大阪圏	大阪府茨木市	1,665	0.2%	2,064.56	4,137.00	3,783.25	10%	35期	2020/12/01
	D35	アムール横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,570	0.2%	652.03	2,572.11	2,267.89	12%	38期	2022/10/31
	D36	グランルージュ城東	大阪圏	大阪府大阪市	1,755	0.2%	1,155.76	4,197.62	3,280.40	13%	39期	2022/12/22
	E1	リリカラ東北支店	その他	宮城県仙台市	2,050	0.3%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11%	5期	2006/05/29
その他	E3	壺川スクエアビル	その他	沖縄県那覇市	4,150	0.6%	5,294.63	14,742.80	10,571.31	8%	20期	2013/11/01
	E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.5%	645.87	3,105.31	3,212.21	13%	21期	2014/05/01
	E5	ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,525	1.3%	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	1.0%	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	0.2%	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	0.4%	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	Luz天神テラス	その他	福岡県福岡市	5,300	0.7%	1,064.74	5,872.59	5,162.27	2%	43期	2025/03/28
	E24	リハビリホームボンセジュール北松戸	首都圏地域	千葉県松戸市	1,128	0.2%	2,555.52	2,494.73	2,508.59	8%	43期	2025/03/31
	E25	チャームスイート北畠	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
	E26	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	大阪圏	兵庫県神戸市	1,090	0.1%	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	0.3%	68,474.73	-	68,474.73	-	45期	2025/12/16
合計 (第45期末)					728,977	100.0%	1,175,907.77	2,480,306.62	1,813,288.59	5.56%		

2026年11月期(第46期)取得物件 (2026年7月15日時点)

C22	バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多 (建物取得)	その他	福岡県福岡市	2,202	-	690.66	3,706.80	3,706.80	0.64%	46期	2026/06/30
C26	Grand STAY 博多駅北	その他	福岡県福岡市	1,845	-	723.82	1,437.48	1,437.48	2.6%	46期	2026/06/16
C27	グリーズ東京上野駅前 ホテル+ホステル	東京23区	東京都台東区	3,250	-	160.43	996.42	997.72	5.1%	46期	2026/06/18
E28	エクラシア立川一番町	首都圏地域	東京都立川市	1,260	-	1,237.32	2,515.88	2,515.88	5.2%	46期	2026/06/17
E29	エクラシア武蔵村山	首都圏地域	東京都武蔵村山市	1,110	-	2,773.82	2,368.08	2,368.08	5.7%	46期	2026/06/17

注：第46期取得物件の値はプレスリリース記載の値です。

用語	定義
UUR / 本投資法人	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
MRA / 本資産運用会社	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。
決算期	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 ・第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 ・第47期：2026年12月1日～2027年5月31日、運用日数182日
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とする日本コマーシャル投資法人(NCI)との合併を指します。
本投資口分割	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
取得価格／譲渡価格	取得(売却)に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。 なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
内部留保(額)	「任意積立金」を指します。また会計上の「任意積立金の積立て(繰入)」のことを便宜上、「内部留保(額)」と表記することがあります。
任意積立金	本投資法人が任意に積み立てる積立金のことを指します。 UURにおいては、「一時差異等調整積立金」「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。
一時差異等調整積立金	任意積立金の一つで、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額(永久差異を除く)に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。
負ののれん	本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。
税会不一致	会計上の利益と税務上の利益(所得)に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件(NCI物件)における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
1口当たりNAV	「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。

用語	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。
鑑定NOI利回り	「鑑定NOI(年間)÷取得価格×100%」により算出しています。 鑑定NOI(年間)とは、各取得予定資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIです。
鑑定償却後利回り	「鑑定償却後利益(年間)÷取得価格×100%」により算出しています。 鑑定償却後利益(年間)とは、新規取得物件における、鑑定NOI(年間) から鑑定減価償却費(年間)を控除した金額を指します。 鑑定減価償却費(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 資産運用業協会会員)

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っていただきますようお願い申し上げます。