



決算説明資料

2025年5月期(第43期)

2024年12月1日 ~ 2025年5月31日

2025年7月

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



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

決算説明動画



HP





目次

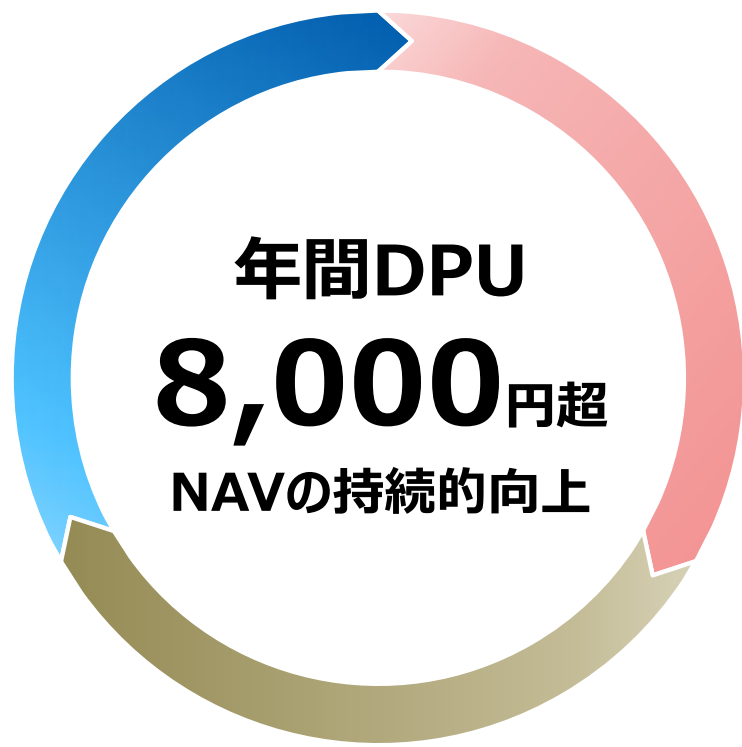
| 本編 | | |
|-----------------------|--------|------|
| 中期成長戦略(2025～2027年)の進捗 | | p.3 |
| 分配方針(業績予想) | | p.7 |
| 資産運用会社スポンサー | | p.8 |
| 2025年5月期(第43期)決算概要 | | p.10 |
| 1口当たり分配金(主な差異要因) | | p.11 |
| 資産入替え | | p.13 |
| 内部成長 | ホテル | p.14 |
| | オフィスビル | p.16 |
| | 商業施設 | p.18 |
| | 住居 | p.19 |
| 財務運営 | |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

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

年間DPU8,000円超とNAV向上の目標を着実に実行

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

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



 **資産入替え**

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

 **収益向上**

- インフレ環境下における収益向上
- 資産入替え効果の活用

 **キャッシュ・アロケーション**

- 資本効率を重視し、手元資金の用途を機動的に判断

2025年5月期(第43期) 実績
2025年11月期(第44期) 予想

| | |
|-------|-----------------|
| 物件売却額 | 年間 221億円 |
| 売却益 | 年間 17億円 |

| | |
|--------|------------------|
| 賃貸事業利益 | 前年比 +6.5% |
| 賃料収入 | 前年比 +3.9% |

| | |
|---------|--------------|
| 自己投資口取得 | 50億円 |
| 物件取得 | 253億円 |

戦略に沿った資産入替えを実行し、DPU向上を実現

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

中期成長戦略の基本方針

2025年5月期(第43期) - 2027年11月期(第48期)

2025年～2027年(第43期～第48期)で約600～900億円(年間200～300億円/年)の資産入替えを実行

● ポートフォリオの収益向上

● 売却益の還元

● 譲渡に伴う売却代金の使途を機動的に判断

2025年5月期(第43期) - 2025年11月期(第44期)

| | |
|----------|-----------------------|
| 売却価格 | 221億円 (取得物件：253億円) |
| 売却益 | +17.4億円 |
| 平均築年数*1 | ▲14年 (24年⇒10年) |
| NOI利回り*2 | +1.3% (3.3%⇒4.6%) |
| 償却後利回り | +2.0% (2.1%⇒4.1%) |

譲渡

第43期

第44期

取得

第43期

第44期

取得パイプライン

総投資額 約800億円

平均築年数 約13年

想定NOI利回り 5.0%
(想定償却後利回り 4.2%)

商業施設
3物件

ホテル
4物件

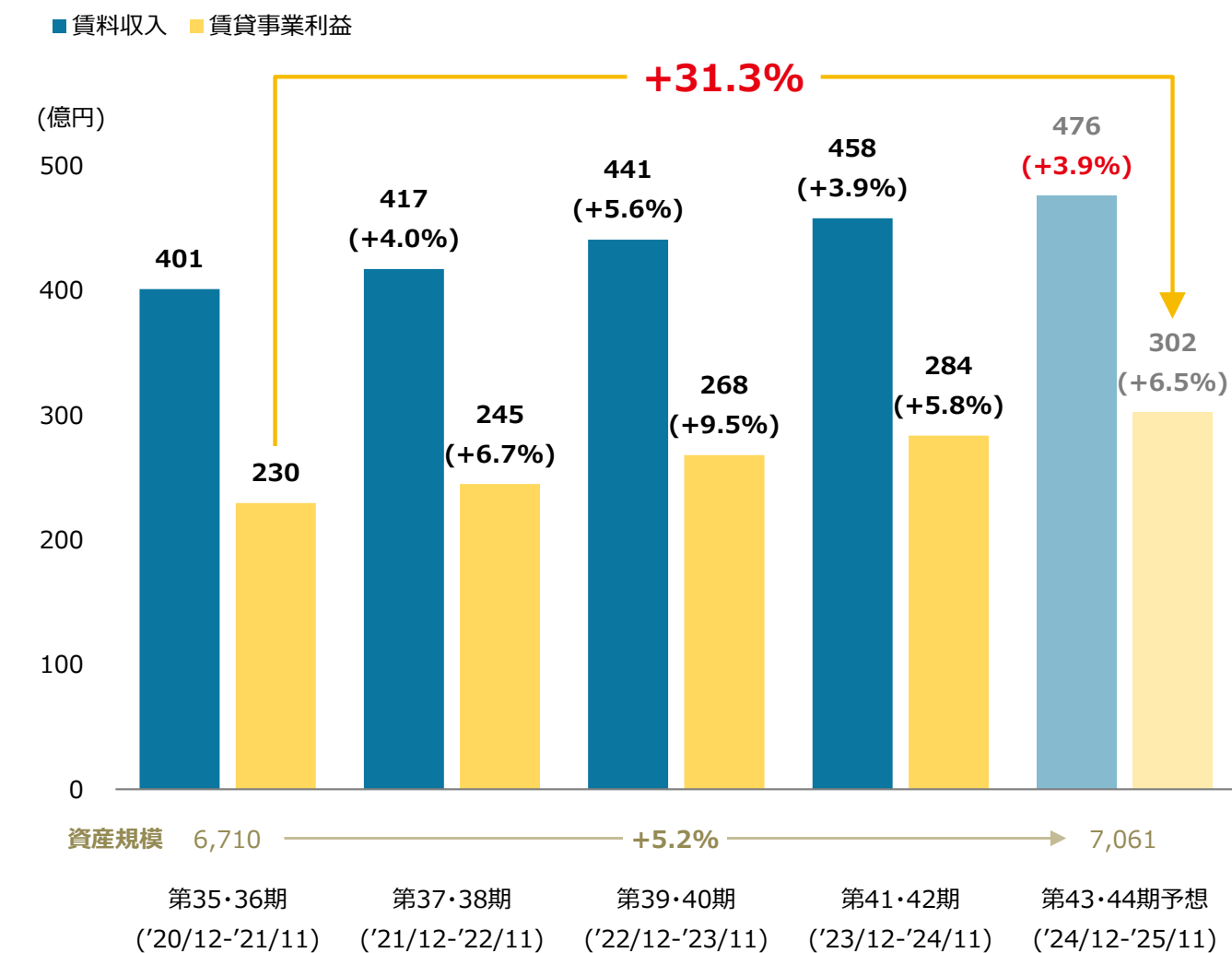
その他
4物件

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

インフレ環境下における賃料引き上げと資産入替えによる収益向上

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

■ 賃料収入(賃料+共益費)・賃貸事業利益推移 ※ ()内数値は前年比



2025年5月期 - 11月期 (第43・44期)

賃貸事業利益：302億円

既存物件

276億円(前年比+5.2%)



66億円(前年比+16.3%)

変動賃料型ホテルの業績拡大がホテルポートフォリオの賃料収入増をけん引



22億円(前年比+1.6%)

ファミリー及びコンパクトタイプを中心に賃料は増額傾向

入替物件

26億円(前年比+22.6%)

賃料収入：476億円

既存物件

436億円(前年比+2.8%)

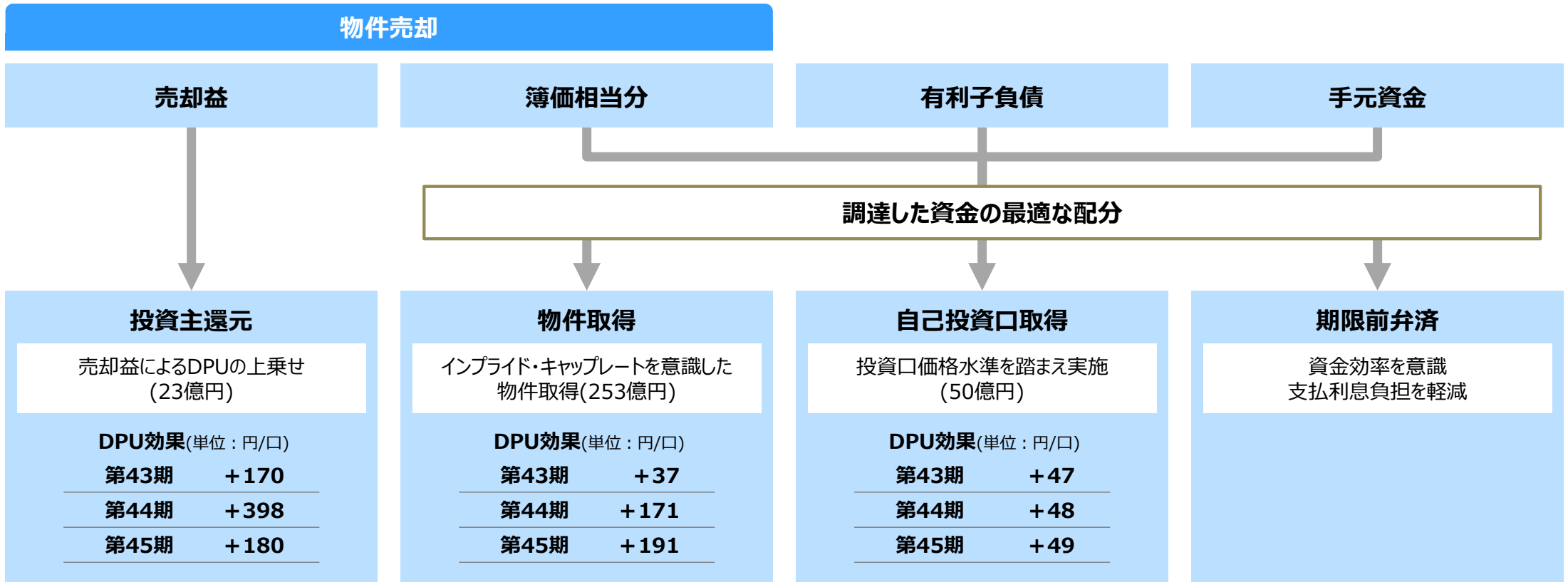
入替物件

40億円(前年比+18.3%)

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

資本効率を重視し、資金の有効活用を機動的に判断

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



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

■ 自己投資口取得(2024年11月～2024年12月)

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

取得総額 **50億円**
(31億円/19億円)*1

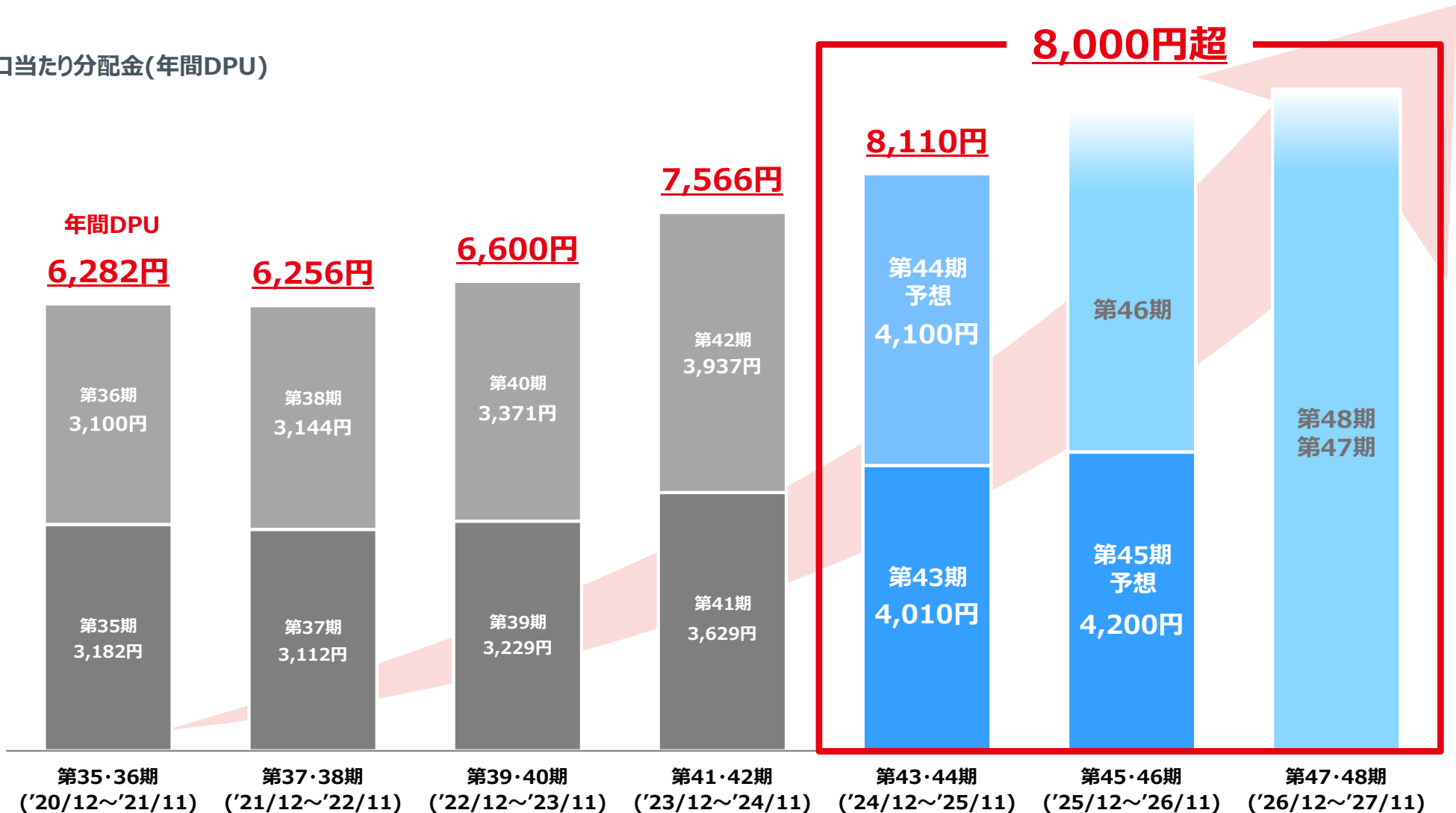
DPU効果 **+47円/口**
(+29円/口/+18円/口)*1

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

資産入替え効果と保有物件の収益向上により年間DPU8,000円超達成

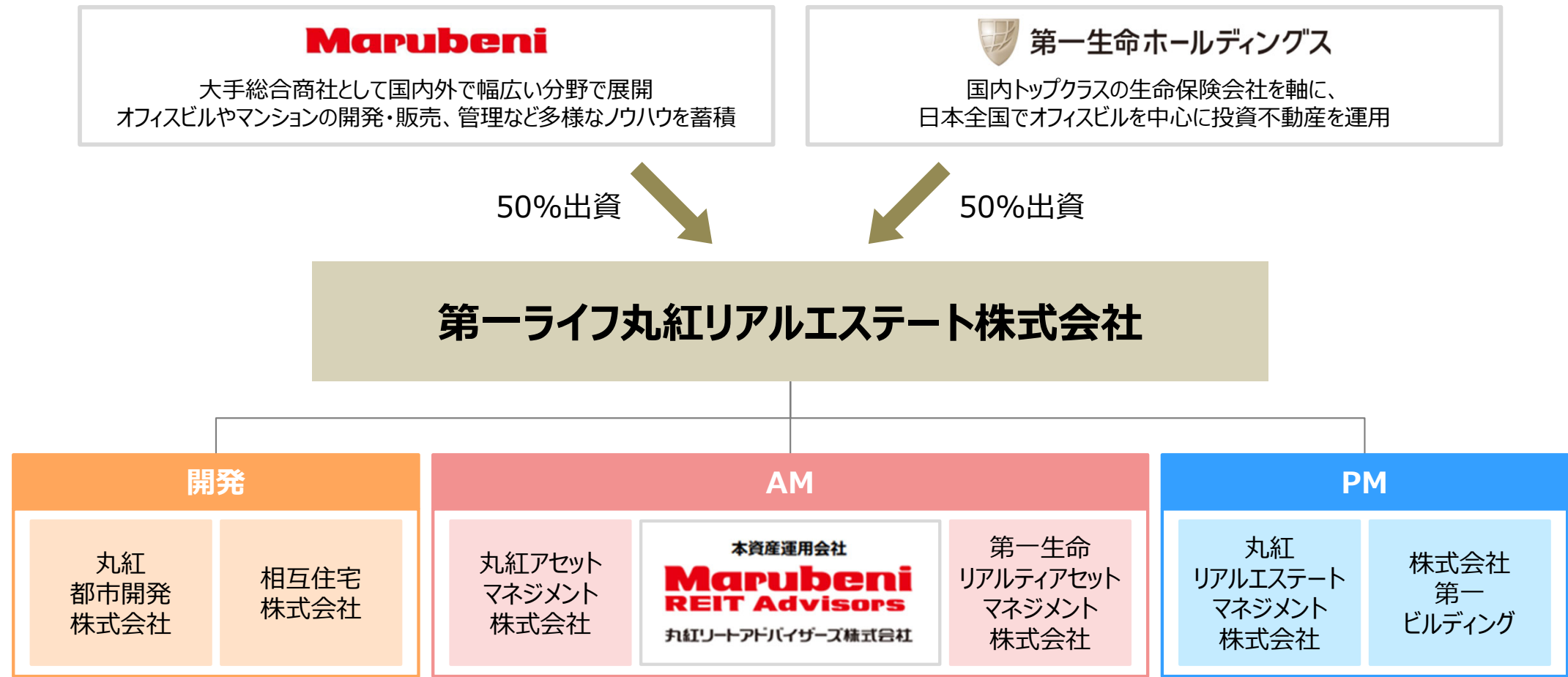
- 2024年12月(第43期)からの年間DPUは順調に増加し、**過去最高の8,110円(前年比+7.2%)**となる見込み
- 資産入替えによるポートフォリオの収益向上と売却益の還元及び保有物件の賃貸事業利益の増加に注力
- 年間DPU水準を**8,000円超**から更なる引き上げを目指す

■ 1口当たり分配金(年間DPU)



丸紅株式会社と第一生命ホールディングス株式会社による国内不動産事業の統合

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



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

スポンサーグループ会社による投資口取得(2025年3月～2025年4月)

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

新たなグループにて、国内トップ水準の不動産運用資産残高へ

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

国内トップ水準の
不動産運用資産残高
3兆円

不動産運用
アセットマネジメント事業

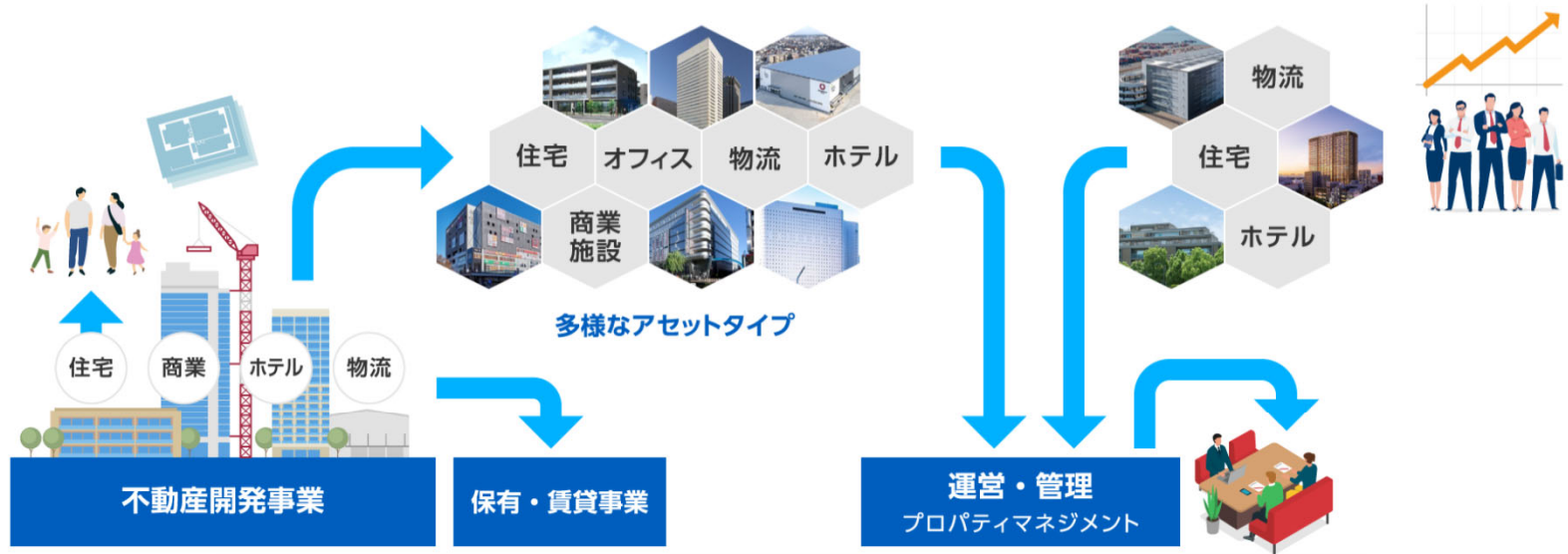


ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

私募リート

私募ファンド

運用資産(約1.8兆円)



事業基盤・顧客基盤、機能・知見を活用

Marubeni

総合商社が保有する幅広いネットワークや知見



第一生命ホールディングス

生命保険会社が保有する資産運用ノウハウ・金融仲介機能

ポートフォリオの質的改善を図り、DPUの成長モメンタムを維持

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

DPU(1口当たり分配金)

4,010円

前期比*1
+73円(+1.9%)

6ヶ月前予想比*2
+10円(+0.3%)

| 「資産入替え」 | | NOI利回り*3 | 築年数*4 | 売却損益 |
|----------------------|----------|----------|-------|-------|
| 取得 | 109.5億円 | 4.4% | 10年 | - |
| ■ モレラ岐阜(5%) | (18.0億円) | | | |
| ■ 新潟錦町ショッピングセンター(敷地) | (27.2億円) | | | |
| ■ レソラサウステラス | (53.0億円) | | | |
| ■ リハビリホームボンセジュール北松戸 | (11.3億円) | | | |
| 譲渡 | 114.0億円 | 2.6% | 19年 | 5.2億円 |
| ■ ジョイパーク泉ヶ丘 | (54.0億円) | | | |
| ■ UUR天神西通りビル | (60.0億円) | | | |

「内部成長」

| | | |
|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 賃貸事業利益 151億円 前期比 ▲1.8億円 | 修正NOI利回り 5.4% 前期比 +0.2%pt | 稼働率 99.1% 前期比 ▲0.1%pt |
|--------------------------------------|--|------------------------------------|

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

資産入替え効果によりDPU成長を継続

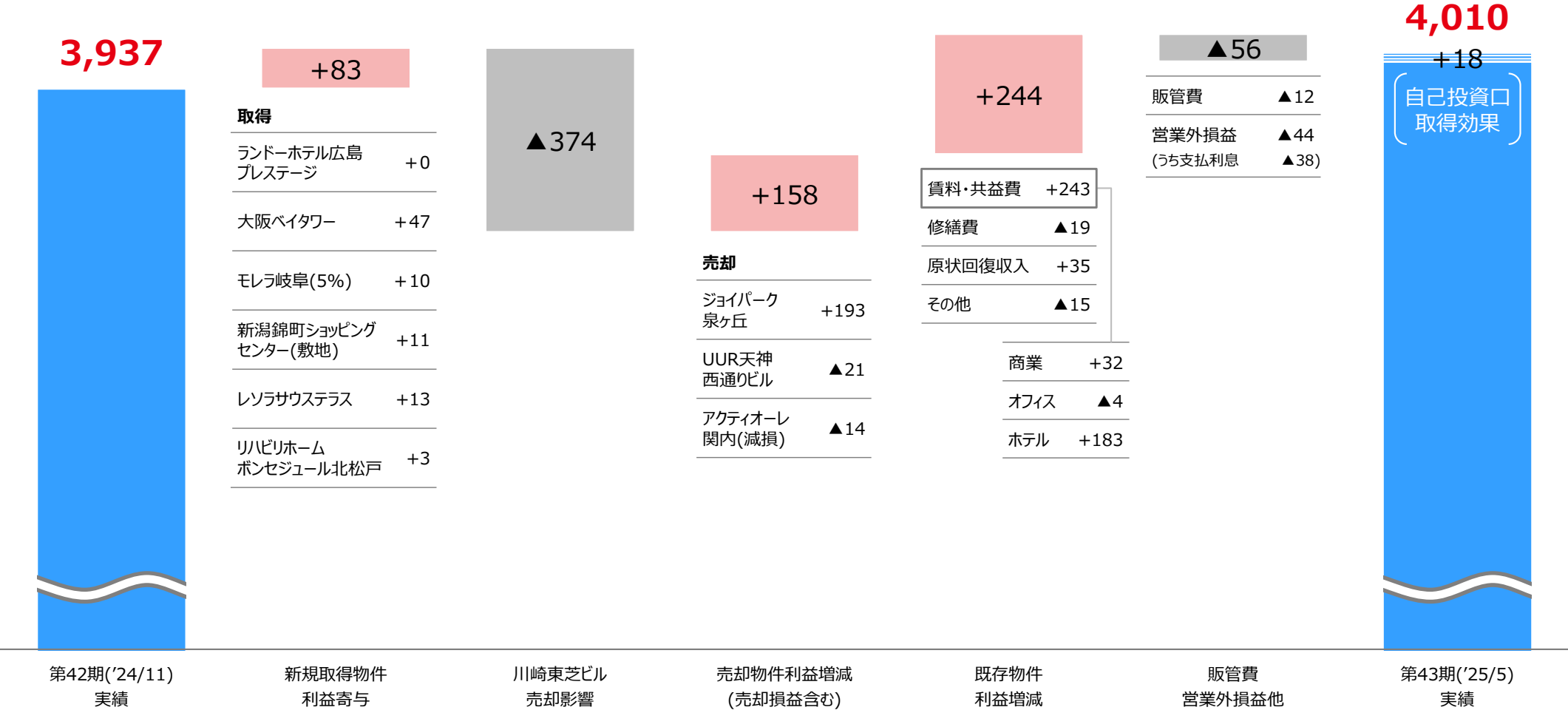
- 川崎東芝ビルのテナント退去に伴う違約金収入、売却益の剥落分を資産入替えによる売却益や既存物件の賃料増加によりカバー
- DPU成長の大きなドライバーである**ホテルは高いパフォーマンスを継続**
- 2024年11月期及び2025年5月期に取得した物件もDPUの底上げに貢献

DPU : 1口当たり分配金

増益要因

減益要因

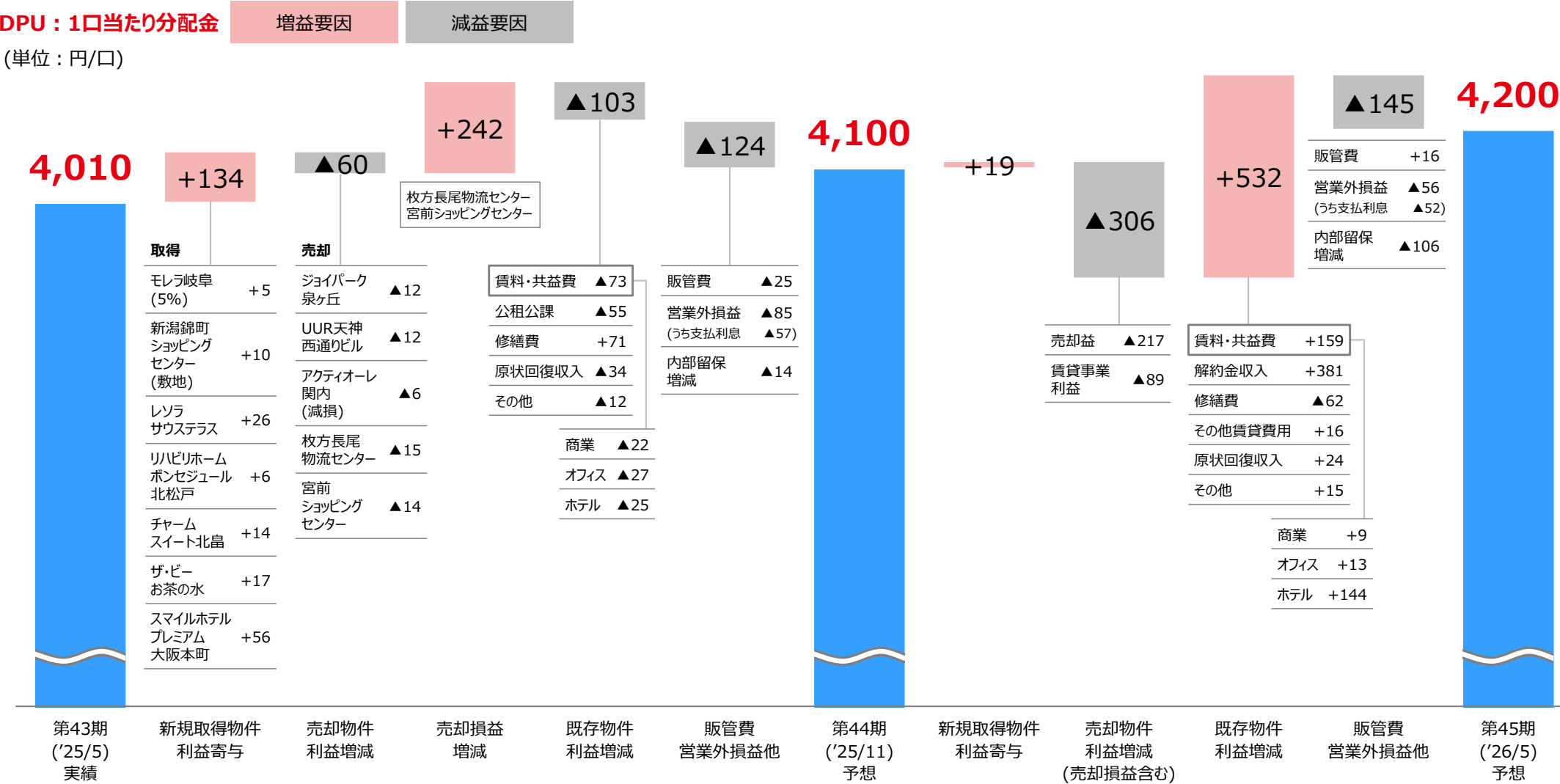
(単位 : 円/口)



注 : 端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

資産入替え効果と保有物件の収益向上によりDPUが過去最高を更新

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



注：端数処理により合計値が表示の値と合わない場合があります。

資産入替えによりポートフォリオの収益向上、築年数の若返りを実行

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

2025年11月期(第44期)

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

2026年5月期(第45期)

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

2026年5月期(第45期)以降

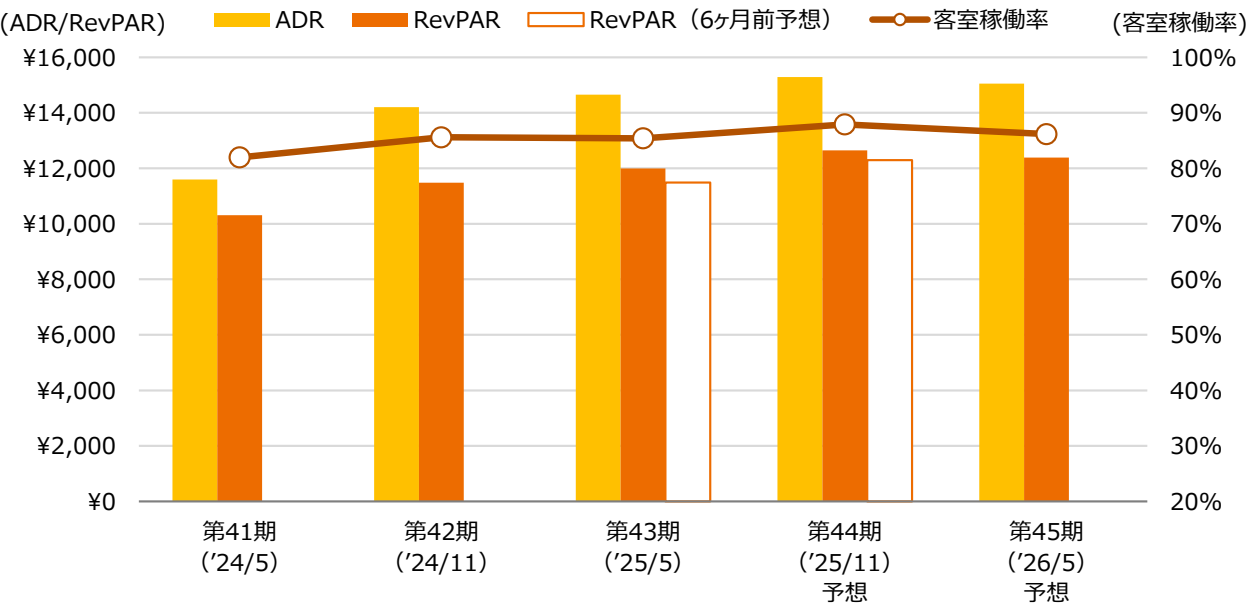
| 取得 | | |
|--------------|----------------|-------------------------------------|
| 取得 パイプライン | 総投資額 約800億円 | 平均築年数 約13年 |
| | 商業施設 3物件 | ホテル 4物件 |
| | その他 4物件 | 想定NOI利回り 5.0% (想定償却後利回り 4.2%) |

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

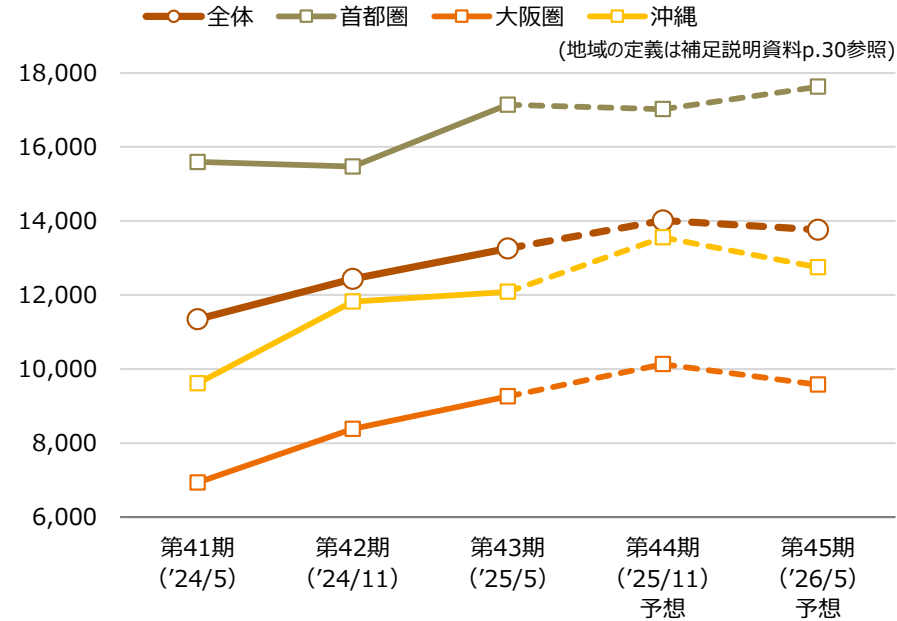
ADRは過去最高 RevPARは大阪圏を中心に上昇基調が継続

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

■ ホテルポートフォリオ主要指標*1

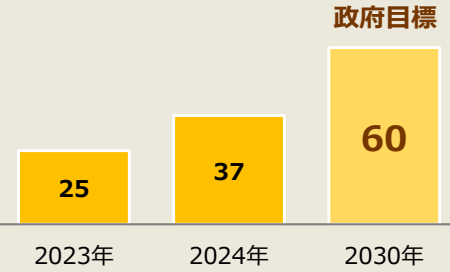


■ RevPAR : 変動賃料型ホテル



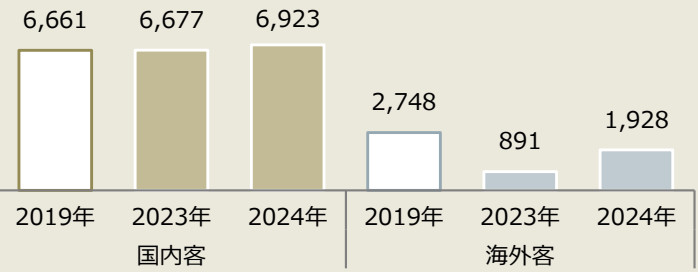
*1 「新大阪セントラルタワー」「SS30」のホテル部分を含む。「MZビル」「四谷213ビル」を除く。

■ 日本のインバウンド政策 (百万人)



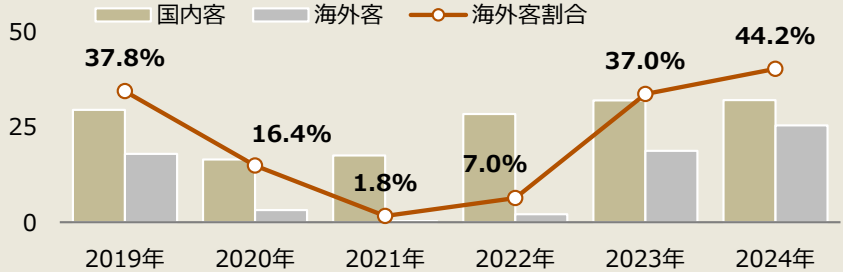
出典：訪日外客統計及び政府公表資料

■ 沖縄入域者数 (各年1～11月；千人)



出典：沖縄県入域観光客統計概況

■ 大阪府延べ宿泊者数 (百万人)



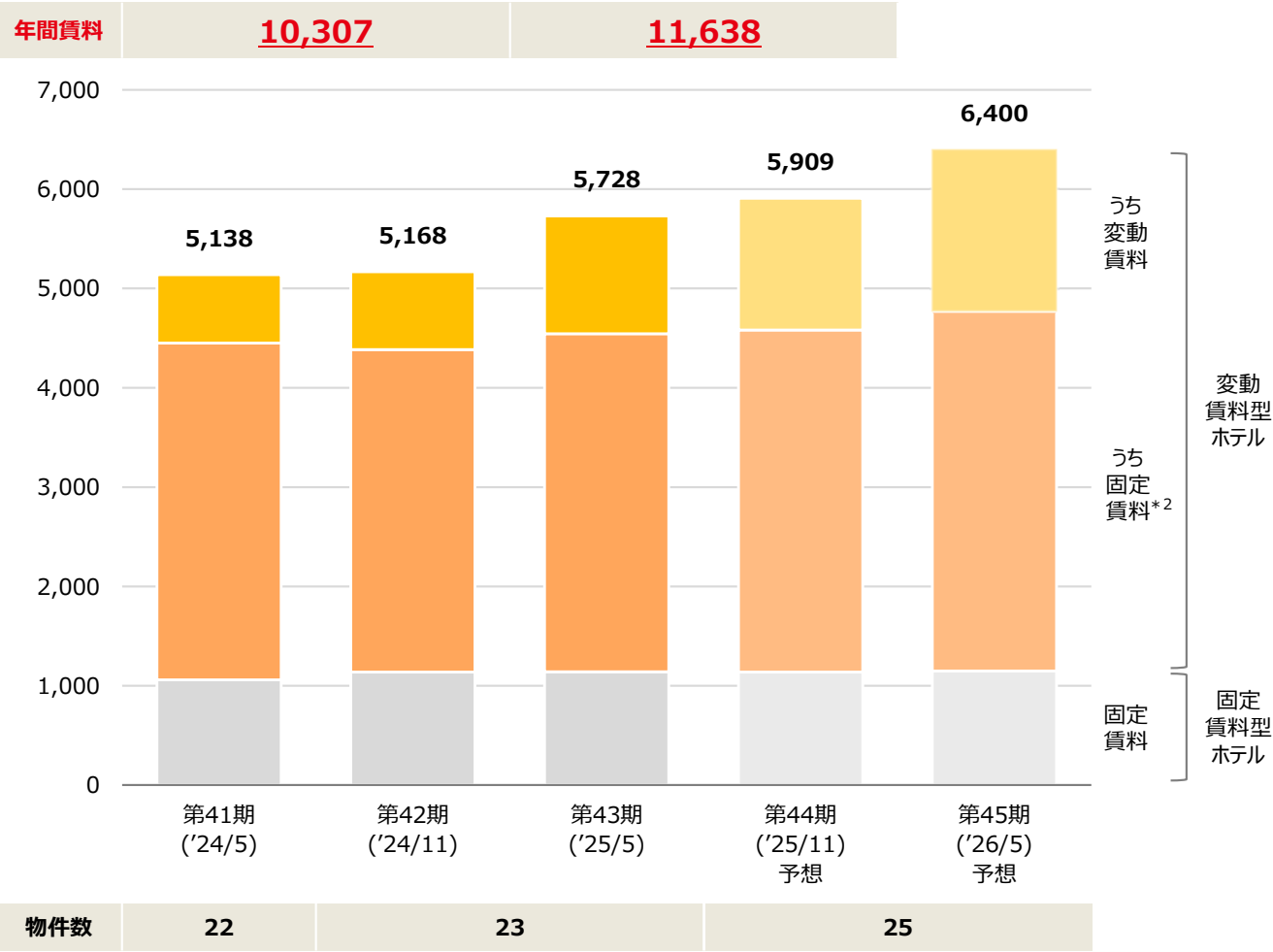
出典：観光庁宿泊旅行統計調査

変動賃料型ホテルの業績拡大がホテルポートフォリオの賃料増をけん引

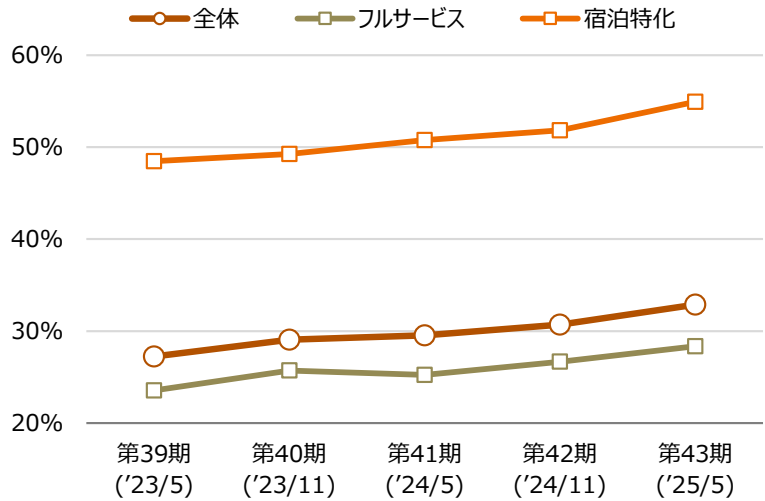
- インバウンドの増加により首都圏、大阪圏のRevPARが上昇、第43期の**変動賃料は過去最高を大幅に更新**
- コスト増を上回るADRの上昇が**GOP比率改善**に大きく寄与し、賃料増加に貢献

■ ホテルタイプ別共込賃料*1

(百万円)



■ 売上に対するGOP比率(利益率)



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

フルサービス
第39期 **23.5%** ➡ 第43期 **28.4%** (+4.9%)

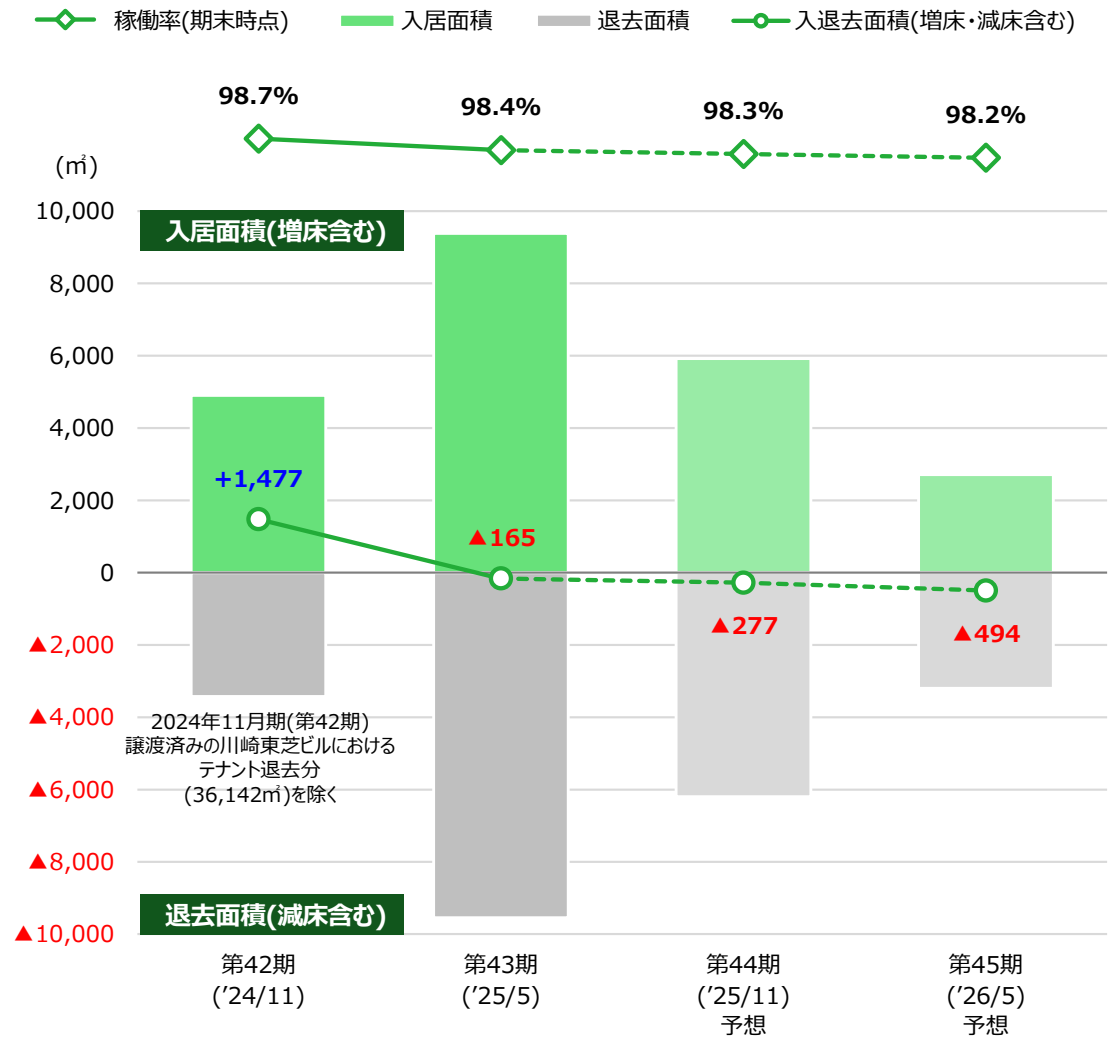
宿泊特化
第39期 **48.5%** ➡ 第43期 **54.9%** (+6.4%)

* 1 固定賃料＋変動賃料。「新大阪セントラルタワー(第41期から変動賃料型に分類)」「SS30(固定賃料型)」のホテル部分の賃料を含む。
* 2 変動賃料型ホテルの固定賃料は奇数期と偶数期で異なる物件があります(奇数期＞偶数期)。

積極的なリテナンにより高稼働が継続

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

入退去状況



大阪バイタワー：取得後の運用実績

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

物件稼働率

取得時 **95.0%** → 第43期末 **98.3%**

増額改定 運用開始後、18区画にて賃料増額 **+10.3%**

ハンズオン・マネジメント

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

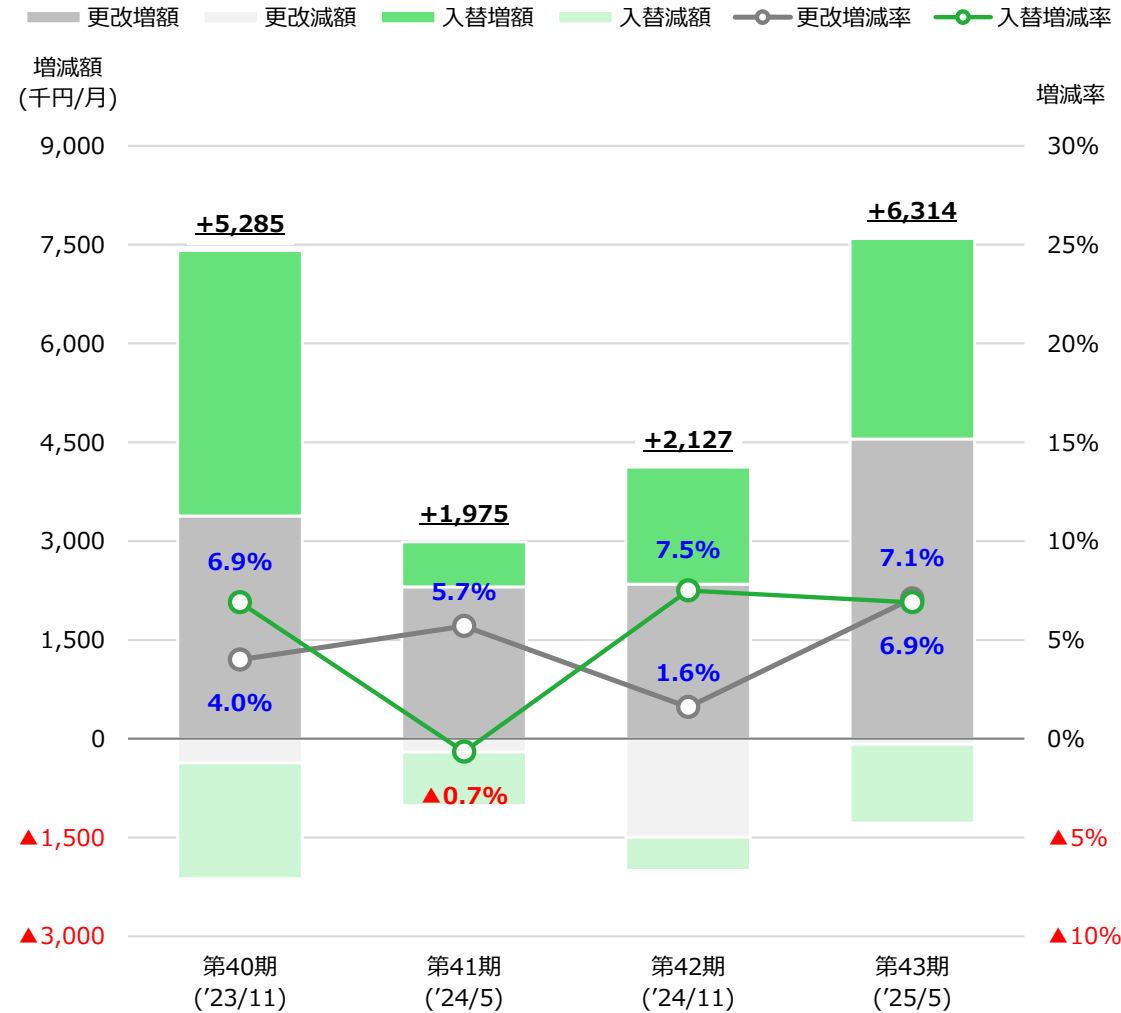
| | | 取得時 | 現時点 (月額賃料 +2百万円) |
|--------|-----|---|-------------------------|
| 7階 | 専用部 | テナントA 256㎡ テナントB 60㎡ テナントC 79㎡ 空室 441㎡ | キッズランドUS (室内遊園地) 1,672㎡ |
| | 共用部 | 836㎡ | |
| | 6階 | 空室 0㎡ | |
| | 3階 | 空室 0㎡ | |
| 賃貸契約面積 | | 395㎡ | 1,941㎡ |

都心部での賃料上昇傾向が鮮明に

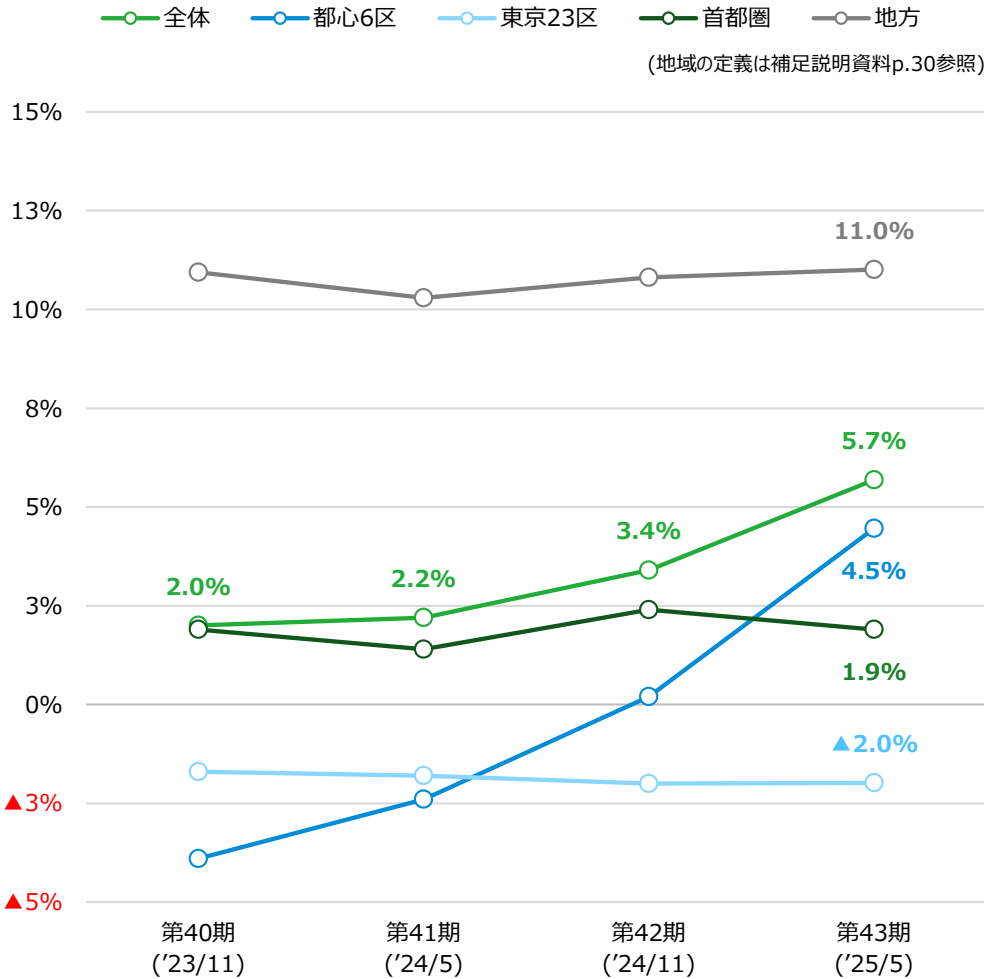
- オフィス需要の増加とオフィスビル供給抑制により、賃料は堅調に回復傾向
- 都心部のマーケット賃料上昇により賃料ギャップが拡大
- 積極的な増額交渉により、入替・更改時の賃料増額を継続

賃料改定状況

(更改・入替増額・減額の定義は補足説明資料p.80参照)



賃料ギャップ

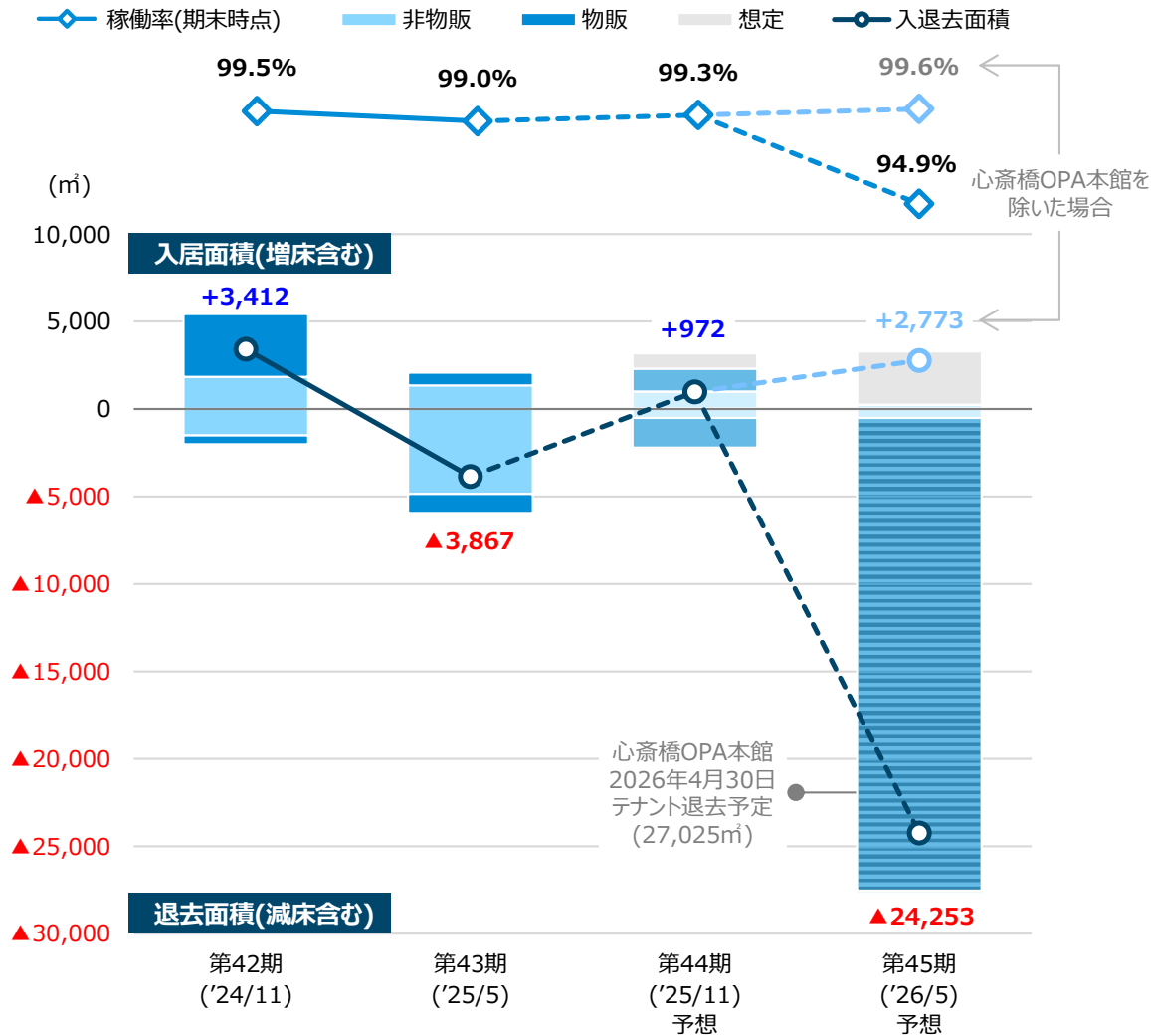


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント(住居区画を除く)。

高稼働率を背景に、積極的な増額交渉・リテナントに注力

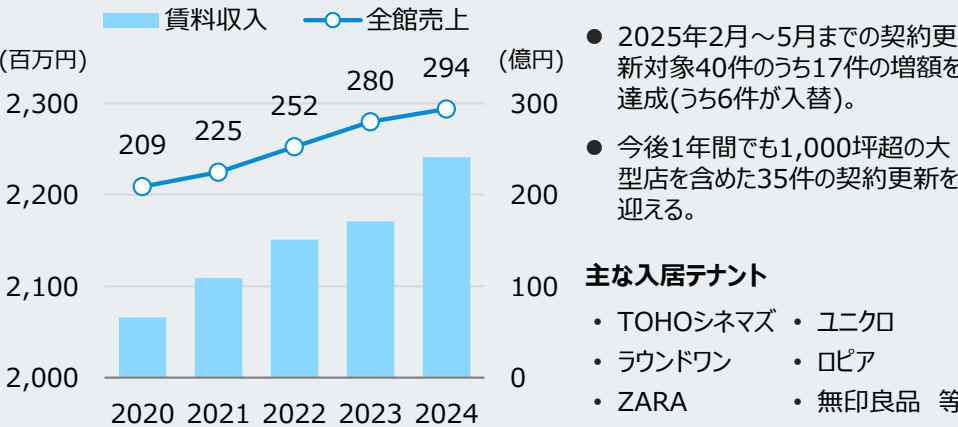
- ダウンタイムのない計画的なリテナントを実行し、高稼働を維持
- インフレ環境下、賃料のアップサイドが期待できる歩合賃料の導入を進め、賃料収入の増加を目指す
- 心斎橋OPA本館のテナント退去後は譲渡(交換)の方針を早期に決定

稼働率・入退去状況(業種別)



モレラ岐阜の取得(持分比率5%)

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



心斎橋OPA本館の方針

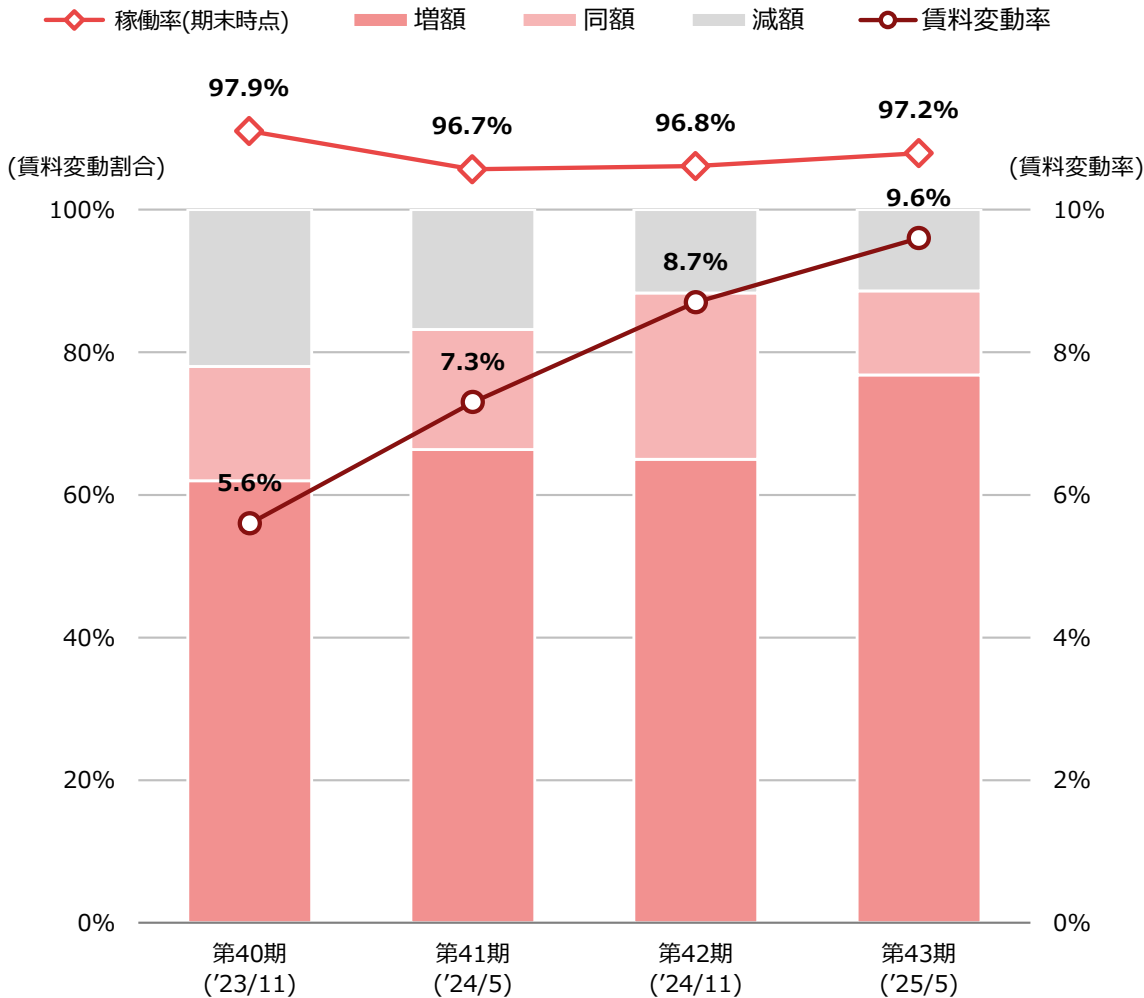
- 譲渡・交換・リテナントに関するタッピングを実施し、複数社から高い評価のオファーを受領。
- 今後は、譲渡・交換を有力な方針として候補先を絞り込み、早期に方針を決定。
- 譲渡が成立した場合、売却益は資産入替え方針に則り分配金に全額還元する予定。



更改・入替時ともに賃料の増額幅拡大

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

■ 入替時賃料変動状況

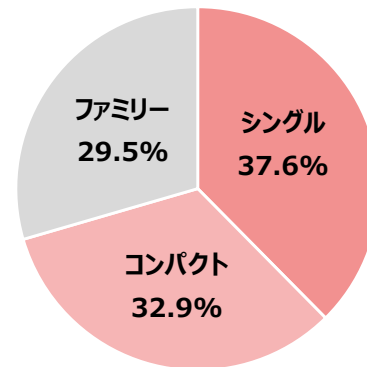


■ 入替時賃料変動率

(地域の定義は補足説明資料p.30参照)

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

■ 住居ポートフォリオ概要(戸数ベース)



シングル : 30㎡未満
コンパクト : 30㎡以上60㎡未満
ファミリー : 60㎡以上

(2025年5月期(第43期)末時点)

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

柔軟な資金調達により金融コストの抑制とLTVをコントロール

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

■ 資金調達の状況

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

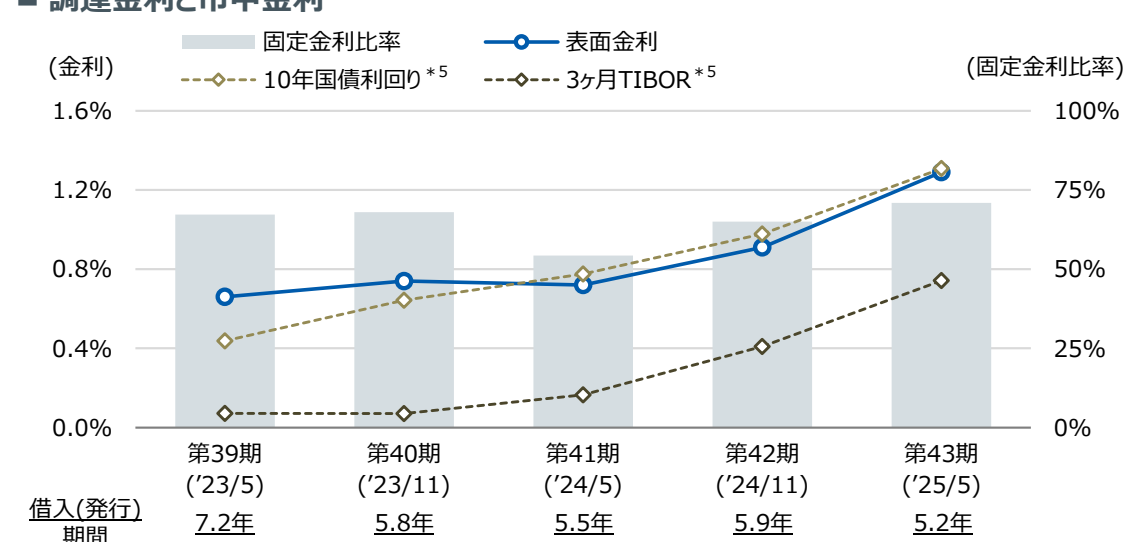
^{*1} 期中調達額は合計を、金利及び借入(発行)期間は加重平均値を記載。
^{*2} 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率。

■ 有利子負債の状況

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

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

■ 調達金利と市中金利



^{*5} 各期の期中平均値。

■ 金利上昇の影響想定

| | | 第44期 (2025年11月期)予想 | 第45期 (2026年5月期)予想 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| ベースシナリオ | 市中金利上昇の 想定 | 2025年9月に 25bps上昇 | 2026年3月に 左記から更に25bps上昇 (第44・45期累計で50bps上昇) |
| | 支払利息等*6 (1口当たり換算) | 1,498百万円 (488円/口) | 1,658百万円 (541円/口) |
| 25bps上乗せ シナリオ*7 | DPU減少影響 (ベースシナリオ比) | 15円/口 | 30円/口 |

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



サステナビリティ方針の強化とステークホルダーエンゲージメントの実践

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



サステナビリティサイト
QRコード

■ オフサイトPPA導入による再生可能エネルギーの活用拡大

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



発電施設所在地：神奈川県相模原市 他



LOOP-X・M



Luz湘南辻堂



パシフィックマークス横浜イースト



パシフィックマークス新宿パークサイド

■ サステナビリティ方針の改定

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

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







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

資産運用会社

Marubeni
REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

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

ディスクレーマー

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

本資料に関する注意事項

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

決算説明資料

補足説明資料

2025年7月

2025年5月期(第43期)

2024年12月1日 ～ 2025年5月31日



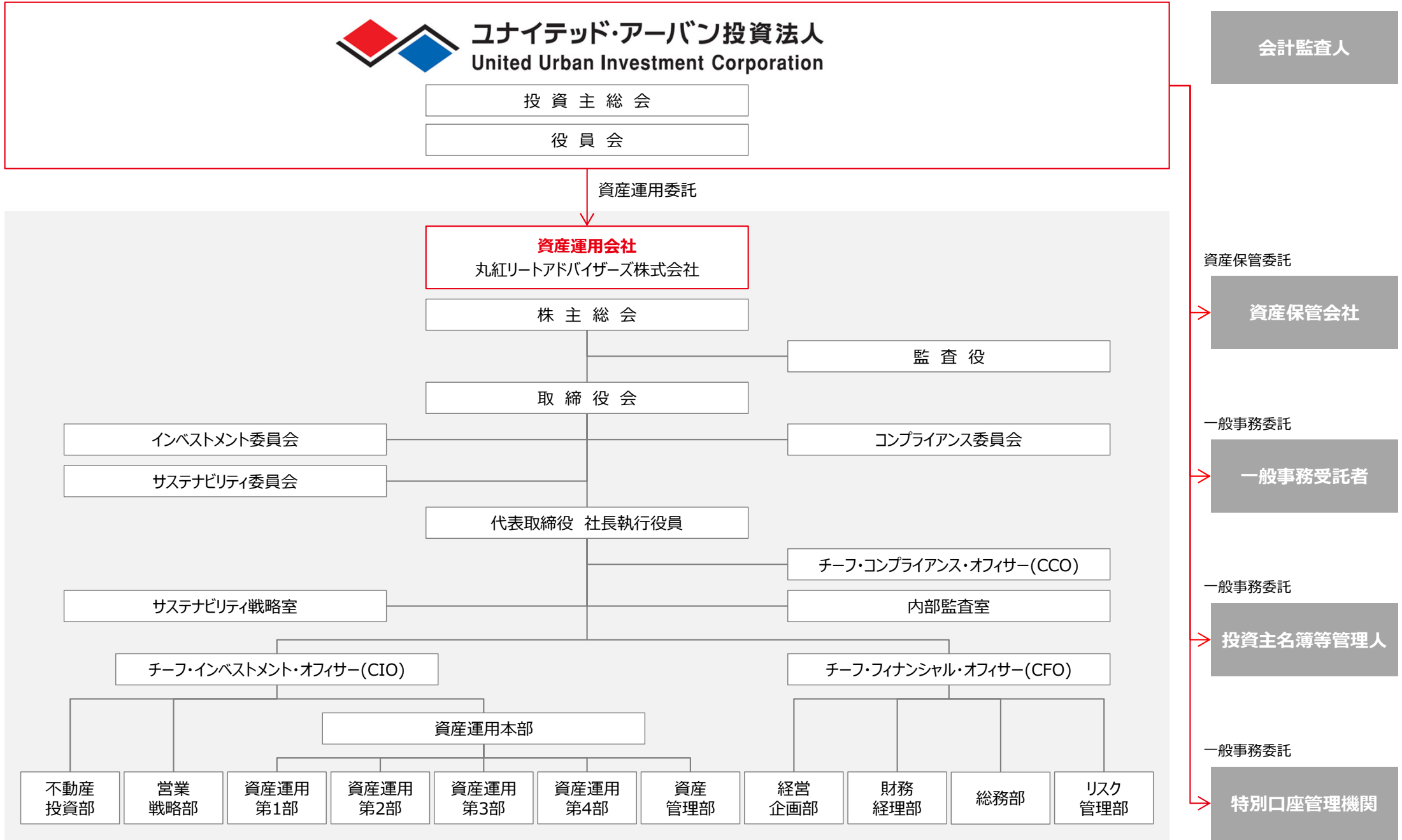
ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

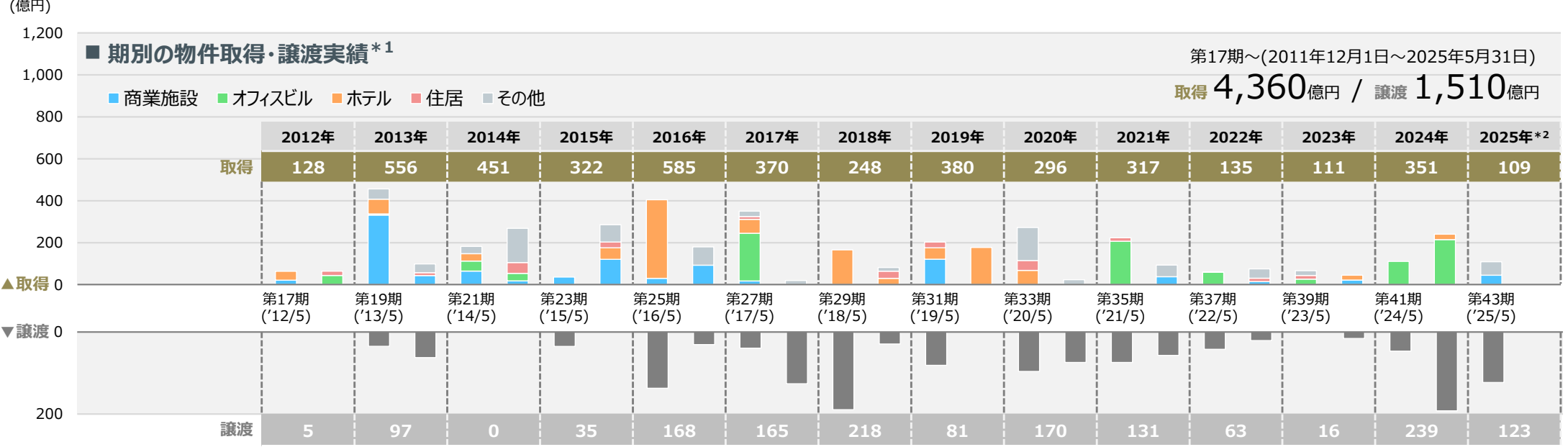
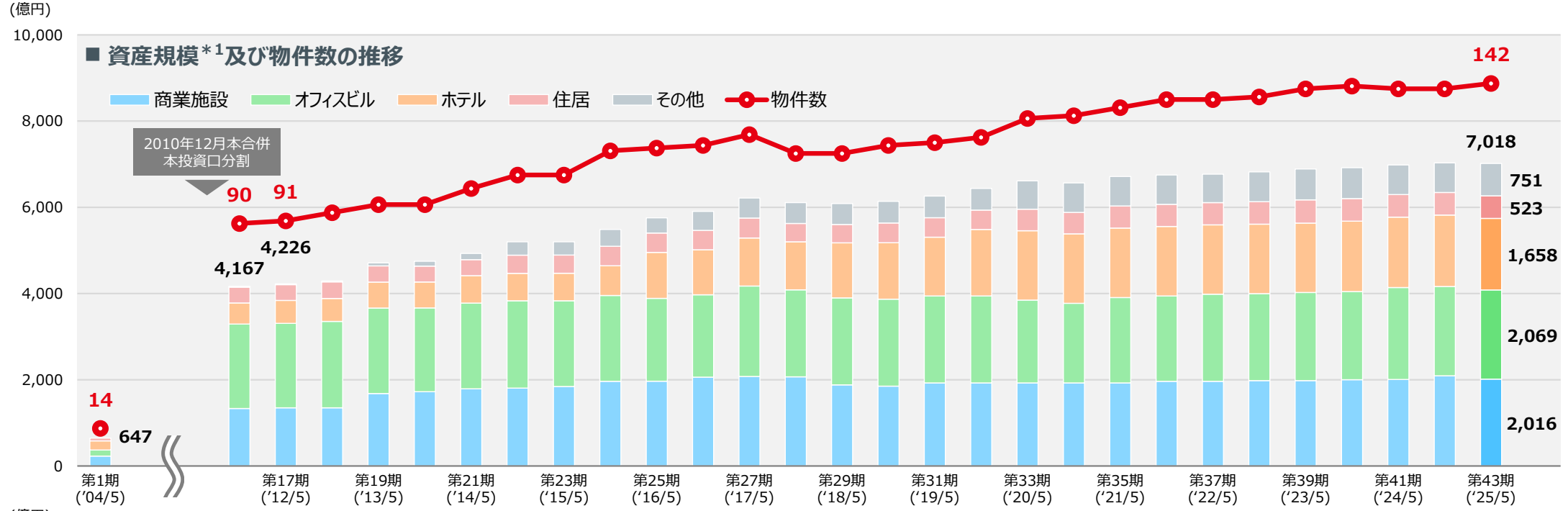
目次

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

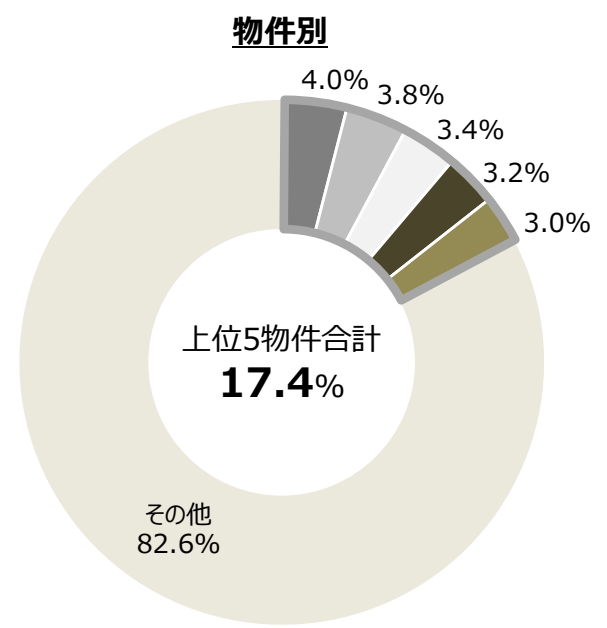
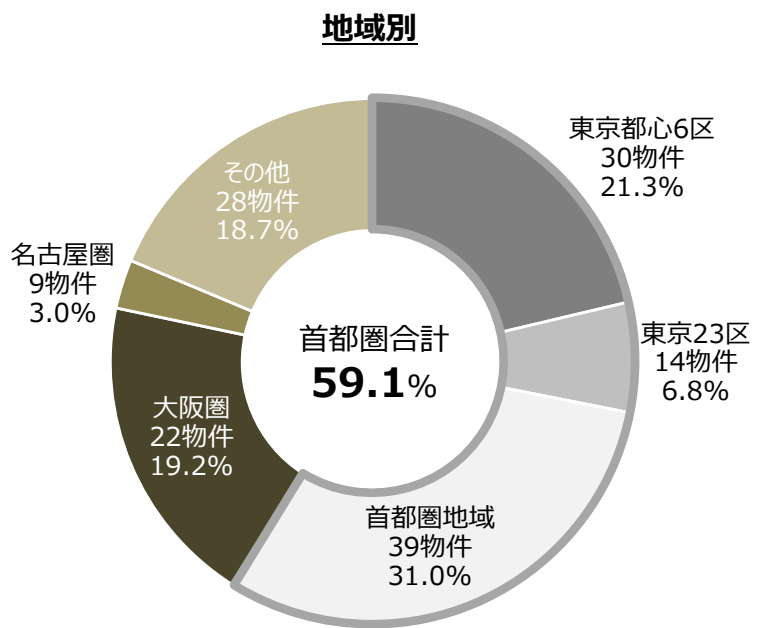
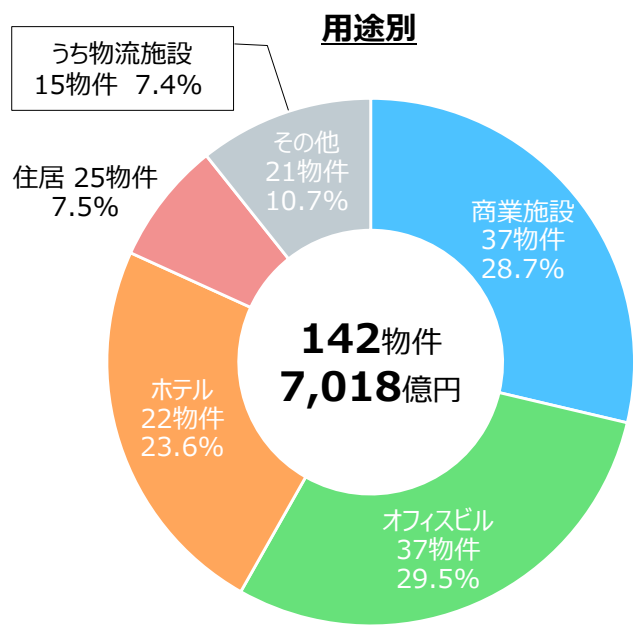
本源的価値を有する不動産を見極め、持続的成長を追求するREITです



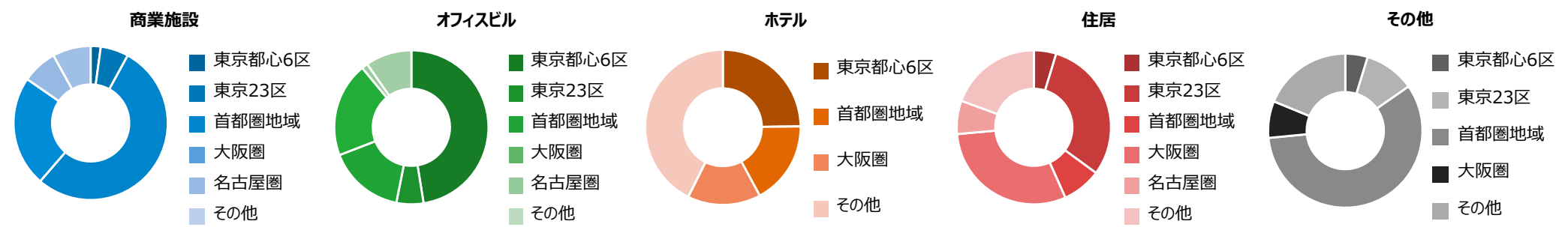




*1 価格はいずれも取得価格ベース。
*2 2期分(前年12月1日から当年11月30日まで)を1年とカウントして掲載。



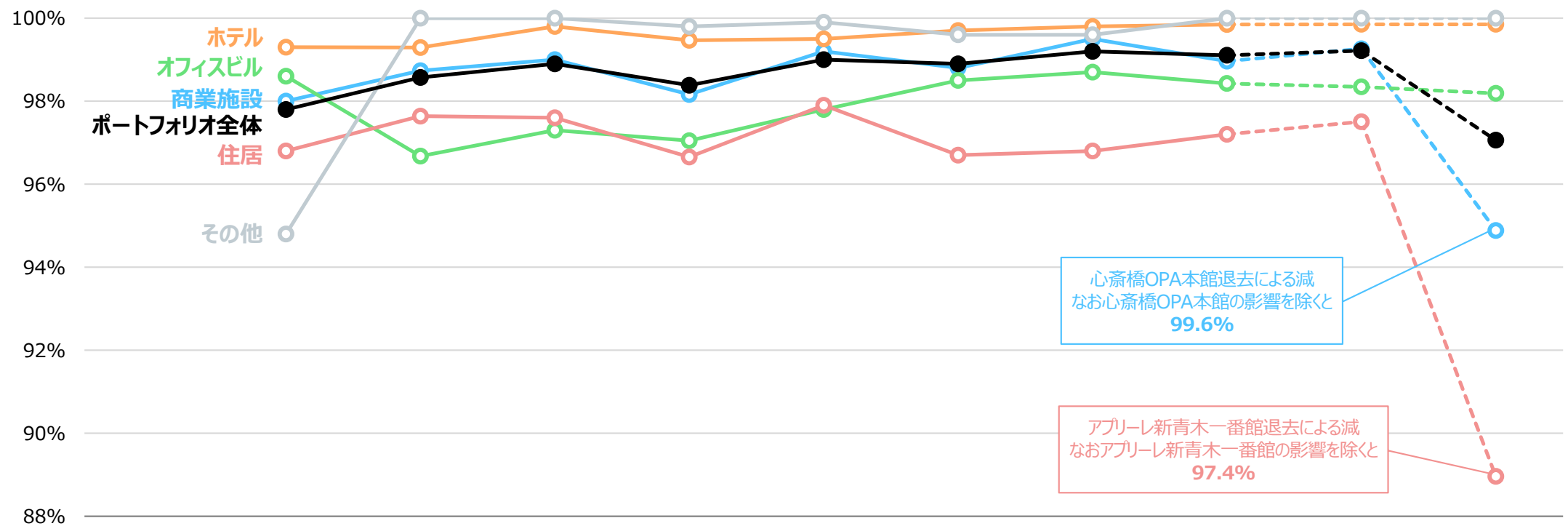
- ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- 大阪ベイトタワー
- 新大阪セントラルタワー
- 心斎橋OPA本館
- 新宿ワシントンホテル本館



東京都心6区 : 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区
東京23区 : 東京都内23区から東京都心6区を除いた地域
首都圏地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県から東京23区を除いた地域

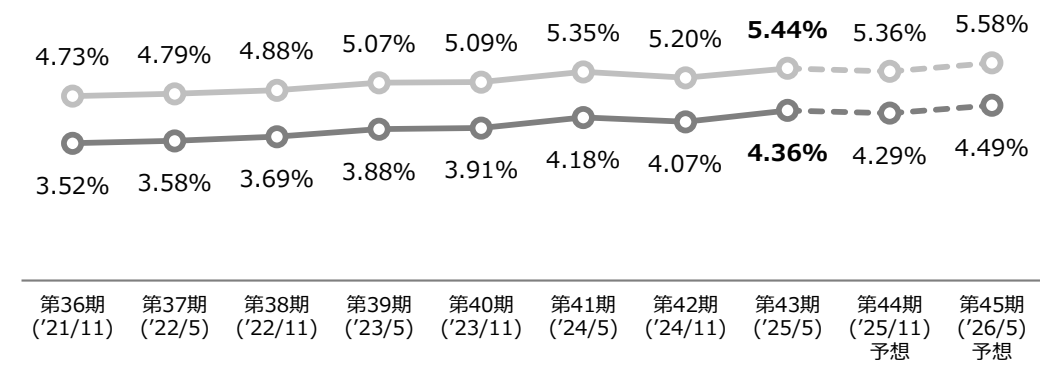
大阪圏 : 大阪府、京都府及び兵庫県
名古屋圏 : 愛知県、三重県及び岐阜県
その他 : 首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称

注 : 上記割合はいずれも取得価格ベース。

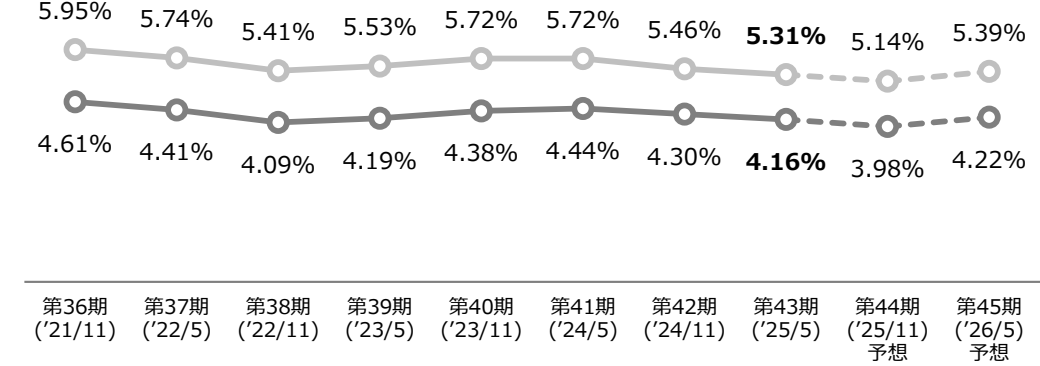


| | 第36期 ('21/11) | 第37期 ('22/5) | 第38期 ('22/11) | 第39期 ('23/5) | 第40期 ('23/11) | 第41期 ('24/5) | 第42期 ('24/11) | 第43期 ('25/5) | 第44期 ('25/11) 予想 | 第45期 ('26/5) 予想 |
|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------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

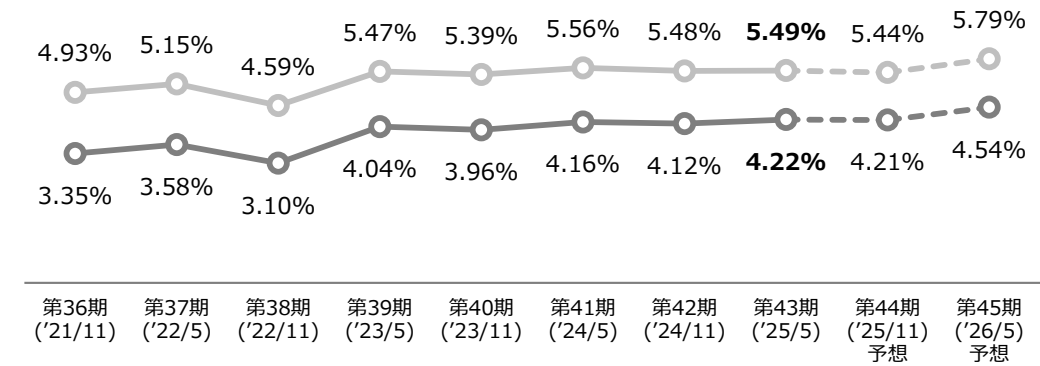
■ ポートフォリオ全体



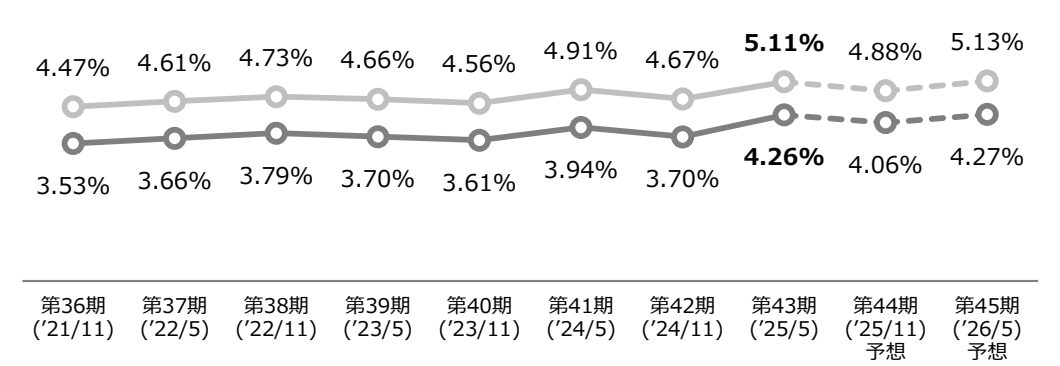
■ オフィスビル



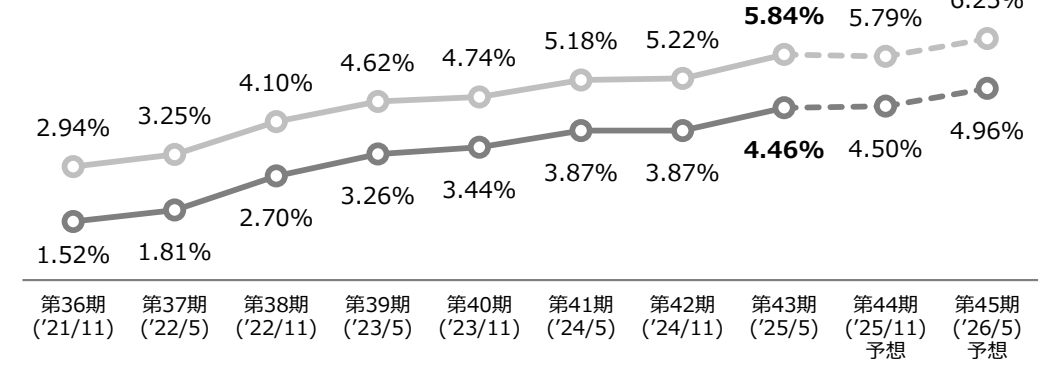
■ 住居



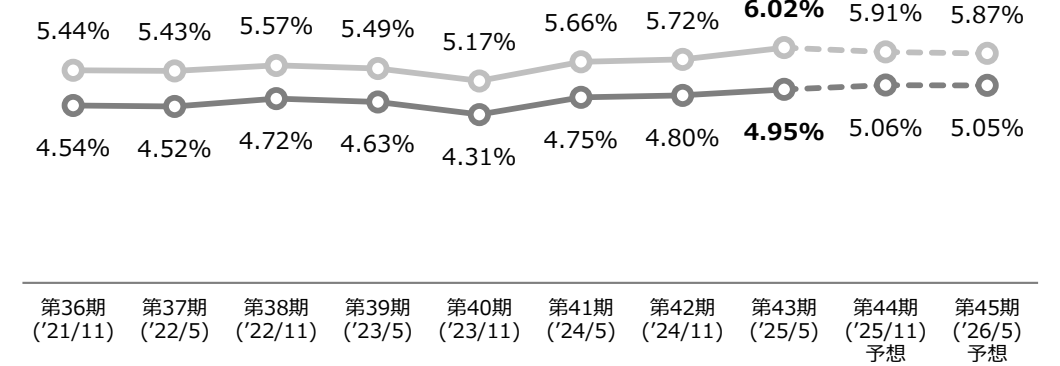
■ 商業施設



■ ホテル

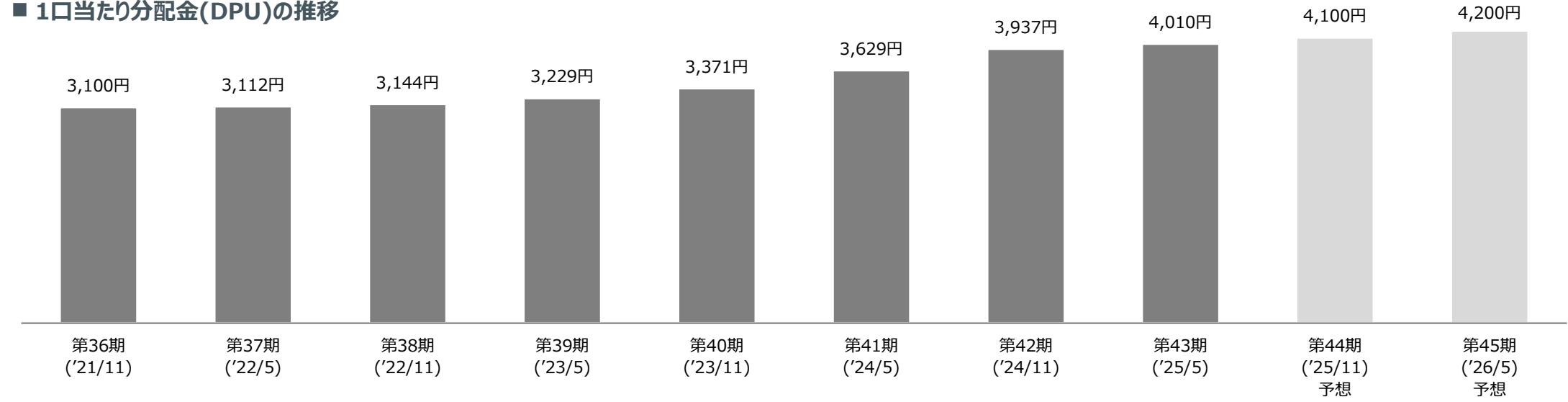


■ その他

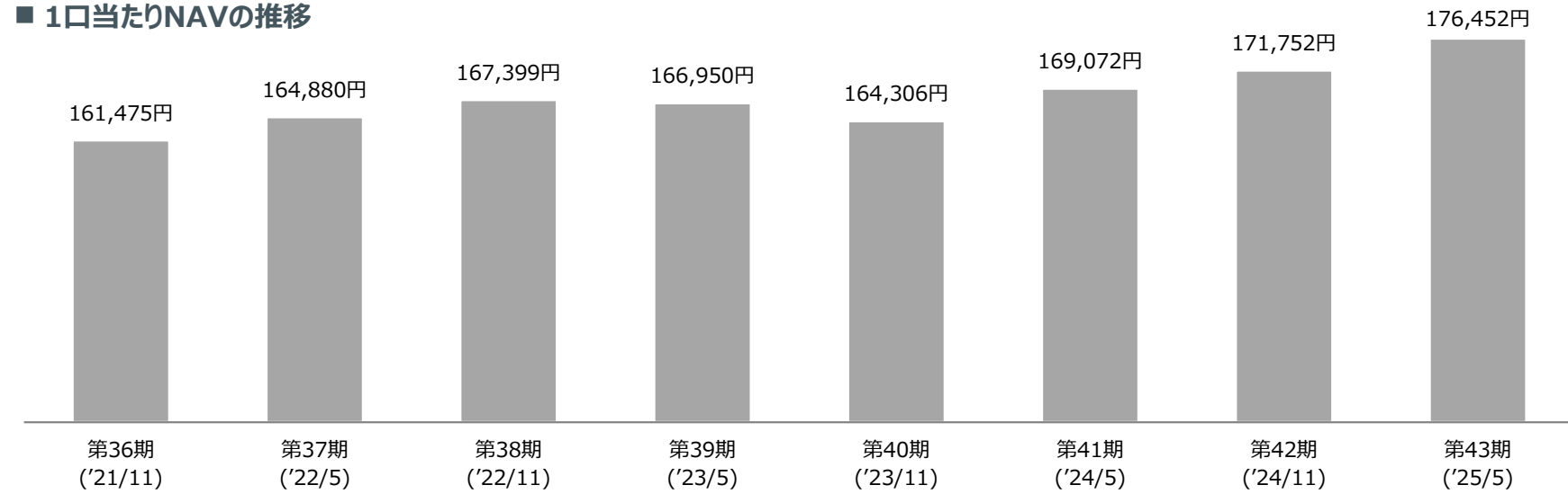


注：上記割合はいずれも取得価格ベース。

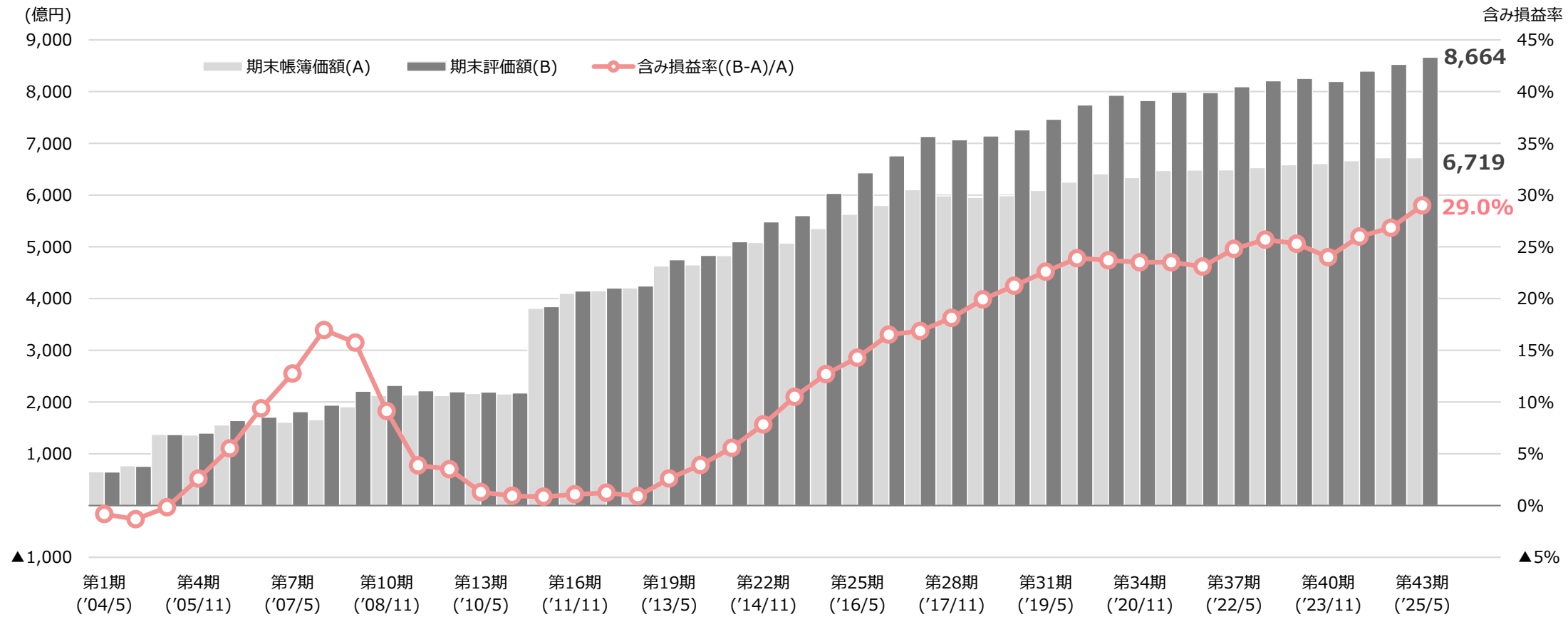
■ 1口当たり分配金(DPU)の推移



■ 1口当たりNAVの推移

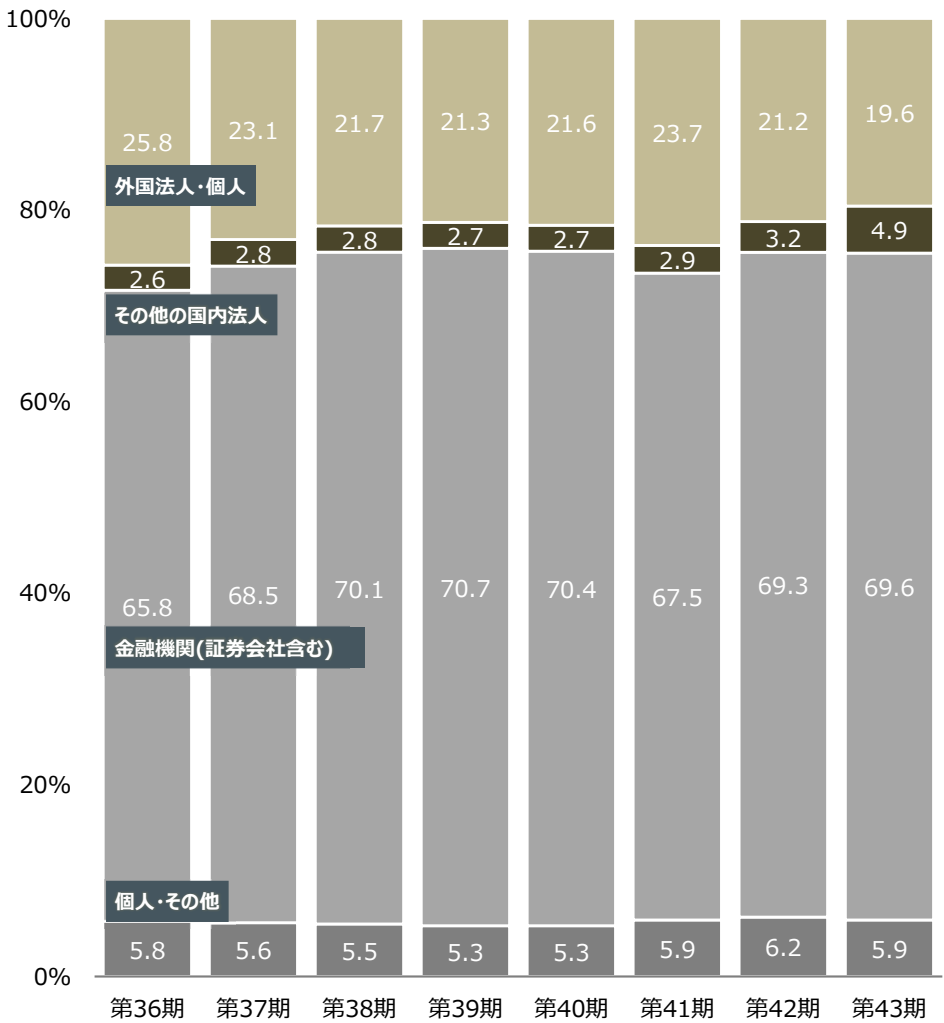


期末帳簿価額・期末評価額の推移(含み損益)



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

投資口数所有者別保有割合の推移



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

主要投資主(2025年5月期(第43期)末時点)

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

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

*1 期末時点
*2 純資産 = 総資産 - 総負債
*3 ROA = 経常利益 ÷ ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) ÷ 当期運用日数 × 365 × 100
*4 ROE = 当期純利益 ÷ ((期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2) ÷ 当期運用日数 × 365 × 100
*5 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100
*6 デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益 + 支払利息 + 投資法人債利息 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 + 減損損失) ÷ (支払利息 + 投資法人債利息)
*7 FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益 + 減損損失



(単位: 百万円)

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

*2025年1月21日公表値。

主要差異要因(符号は利益影響)

(単位: 億円)

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

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



(単位：百万円)

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

*2025年7月17日公表値。

主要差異要因(符号は利益影響)

(単位：億円)

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

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

A46 モレラ岐阜 (信託受益権の準共有持分5%) 商業施設

● 将来的に商圈拡大と周辺人口増が見込まれる大型商業施設

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

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



※ 糸貫ICは本巣ICに名称が変更となりました。

A47 新潟錦町ショッピングセンター(敷地)

商業施設

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

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

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



*1 人口76万人。新潟市ホームページ(2025年7月17日時点)。

E23 レソラサウステラス

その他

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

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

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



宴会場



外観



E24 リハビリホームボンセジュール北松戸

その他

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

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

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



エントランス



*1 居室タイプにより異なる。

C24 ザ・ビーお茶の水

ホテル

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

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

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



客室



エントランス



C25 スマイルホテルプレミアム大阪本町

ホテル

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

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

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



客室



エントランス



E25 チャームスイート北畠

その他

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

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

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



エントランス



*1 居室タイプにより異なる。

ホテル 本投資法人が事業主体として取組む開発プロジェクト

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

想定NOI利回り
5.4%

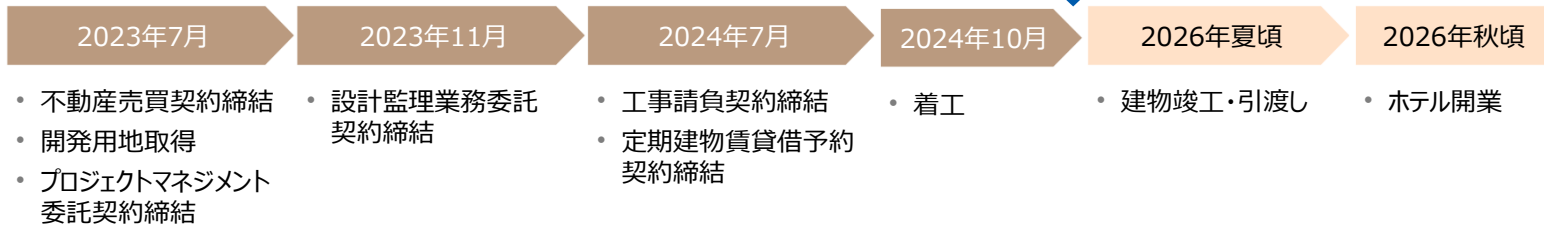
■ 物件概要

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

■ 完成後の建物概要(予定)

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

■ 開発スケジュール(予定)



■ 開発スキーム(委託先)

| | | |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| テナント(ホテルオペレーター) 株式会社ロイヤルホテル | 施工業務 株式会社未来図建設 | プロジェクトマネジメント業務 東急不動産株式会社 |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|



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

■ 賃料形態・収益計上基準
(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 リゾート&ステイ(株) | 148 |
| ■ 変なホテル東京 浜松町 | H.I.S.ホテル ホールディングス(株) | 118 |
| ■ 東横イン那覇国際通り美栄橋駅 | (株)東横イン | 94 |
| ■ ランドーホテル広島プレステージ | (株)Satisfill | 43 |
| 計 | | 2,166 |

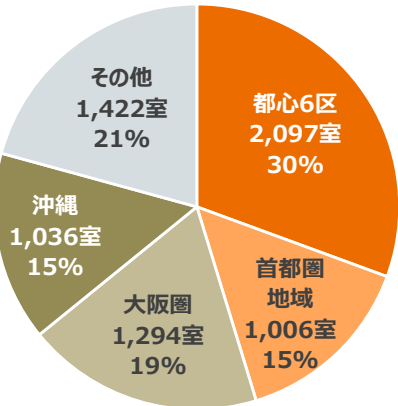
変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料(GOP歩合)

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

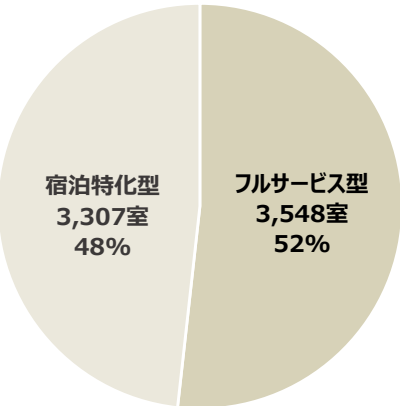
変動賃料型ホテル：固定賃料+変動賃料(売上歩合)

| 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 リゾート(株) | 186 |
| ■ UUR四谷三丁目ビル (ホテルウィングインターナショナル プレミアム東京四谷) | ◎ (株)ミナシア | 185 |
| ■ スマイルホテルプレミアム大阪本町 | (株)ホスピタリティ オペレーションズ | 296 |
| 計 | | 2,733 |

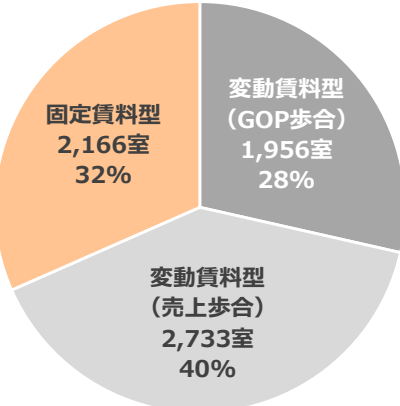
■ 地域分布



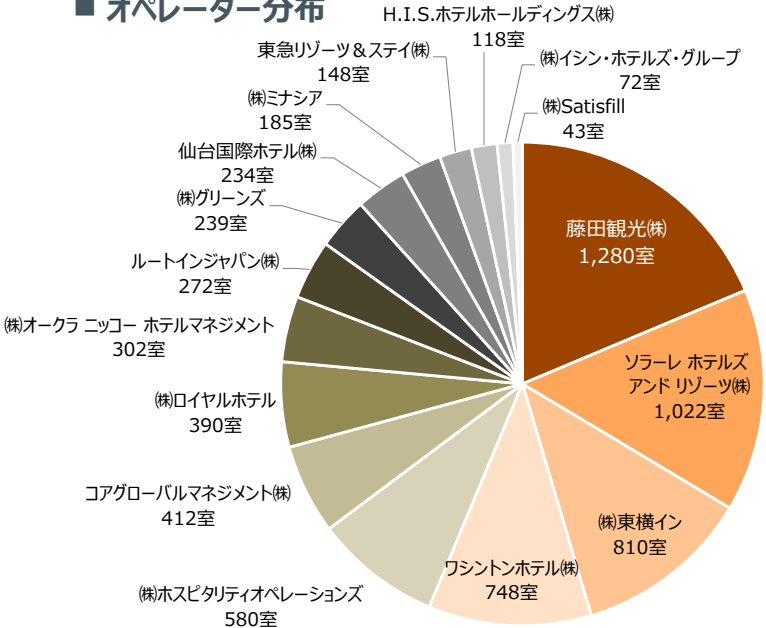
■ ホテルタイプ別



■ 賃料形態別

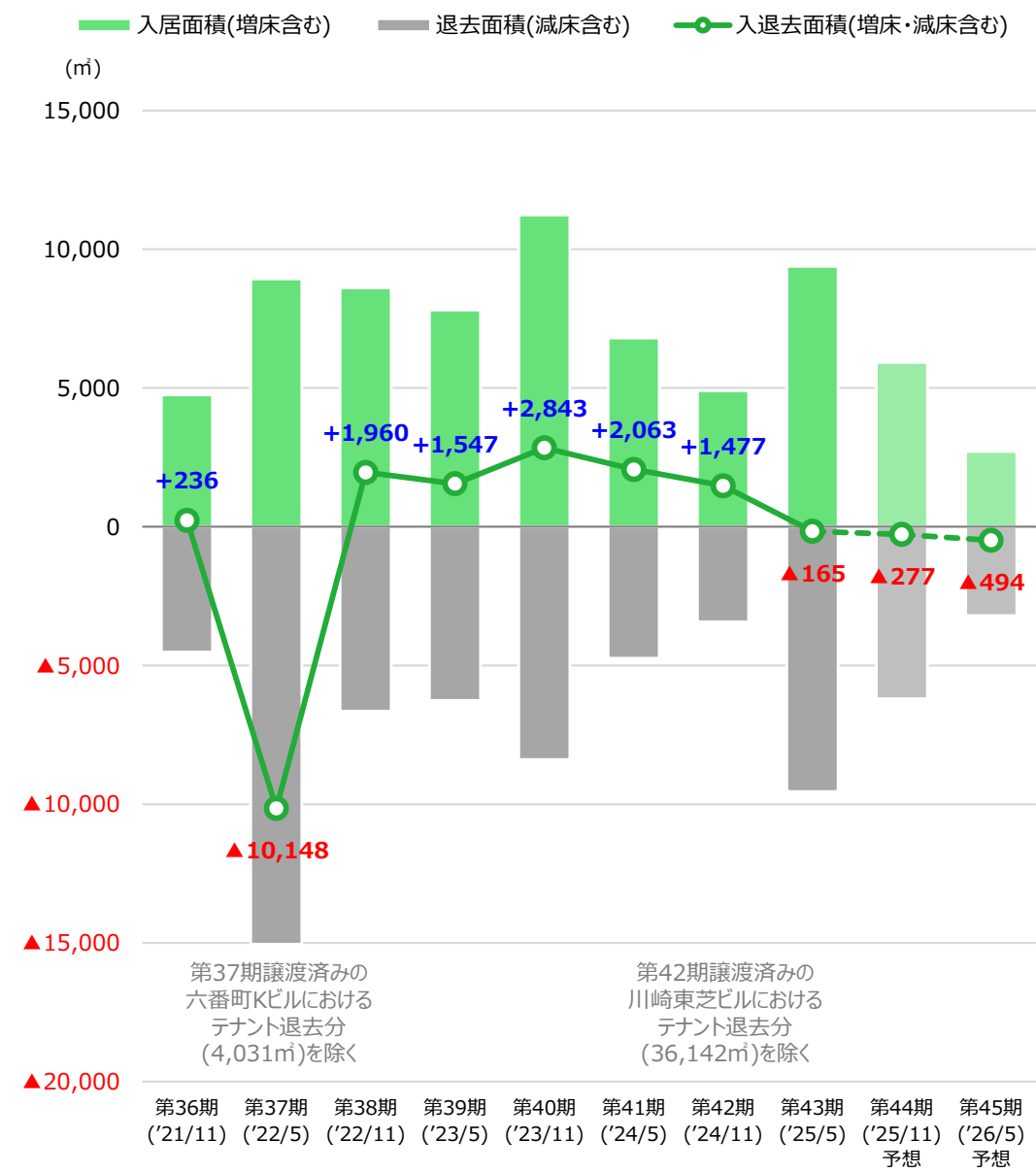


■ オペレーター分布



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

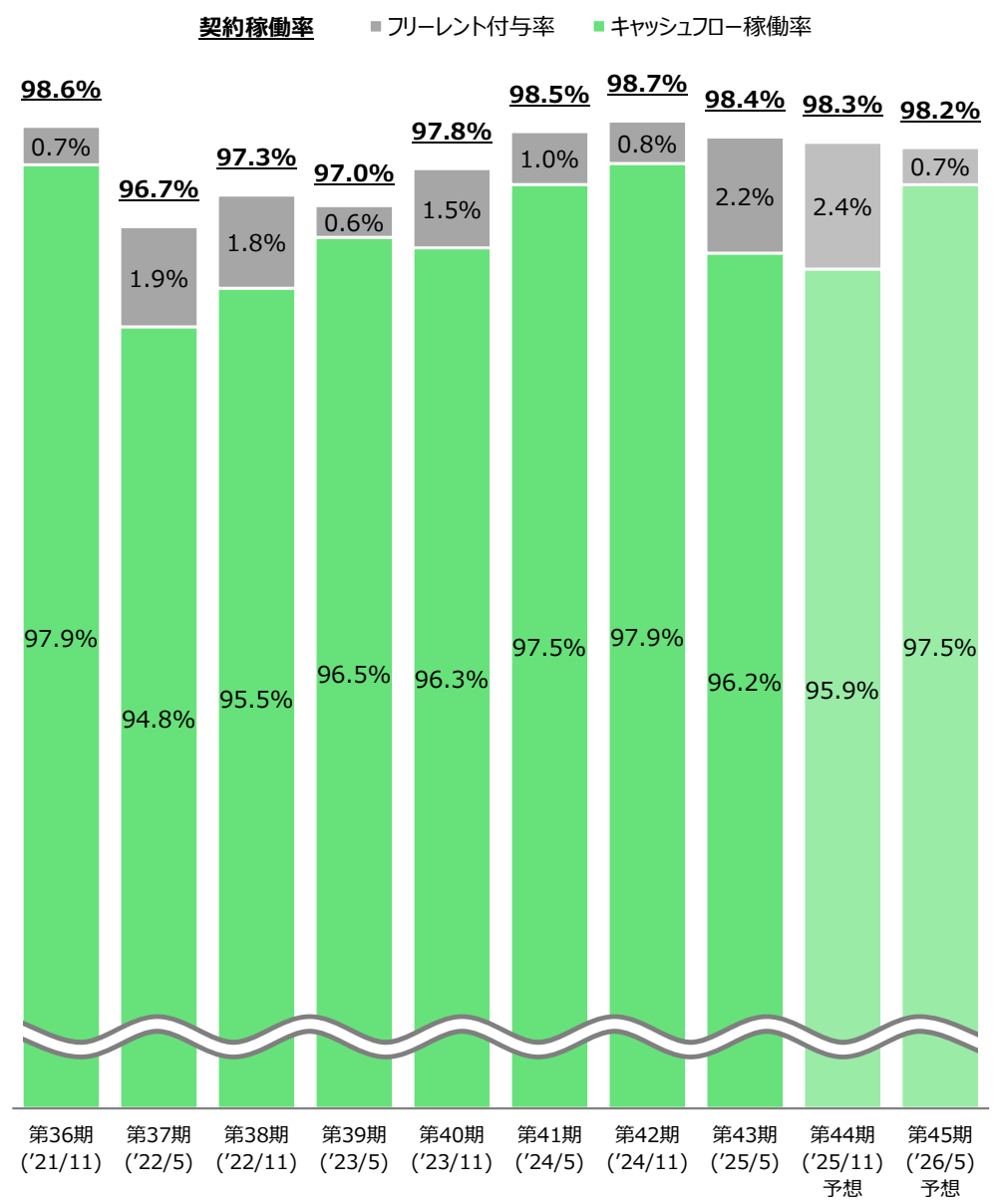
■ 入退去状況



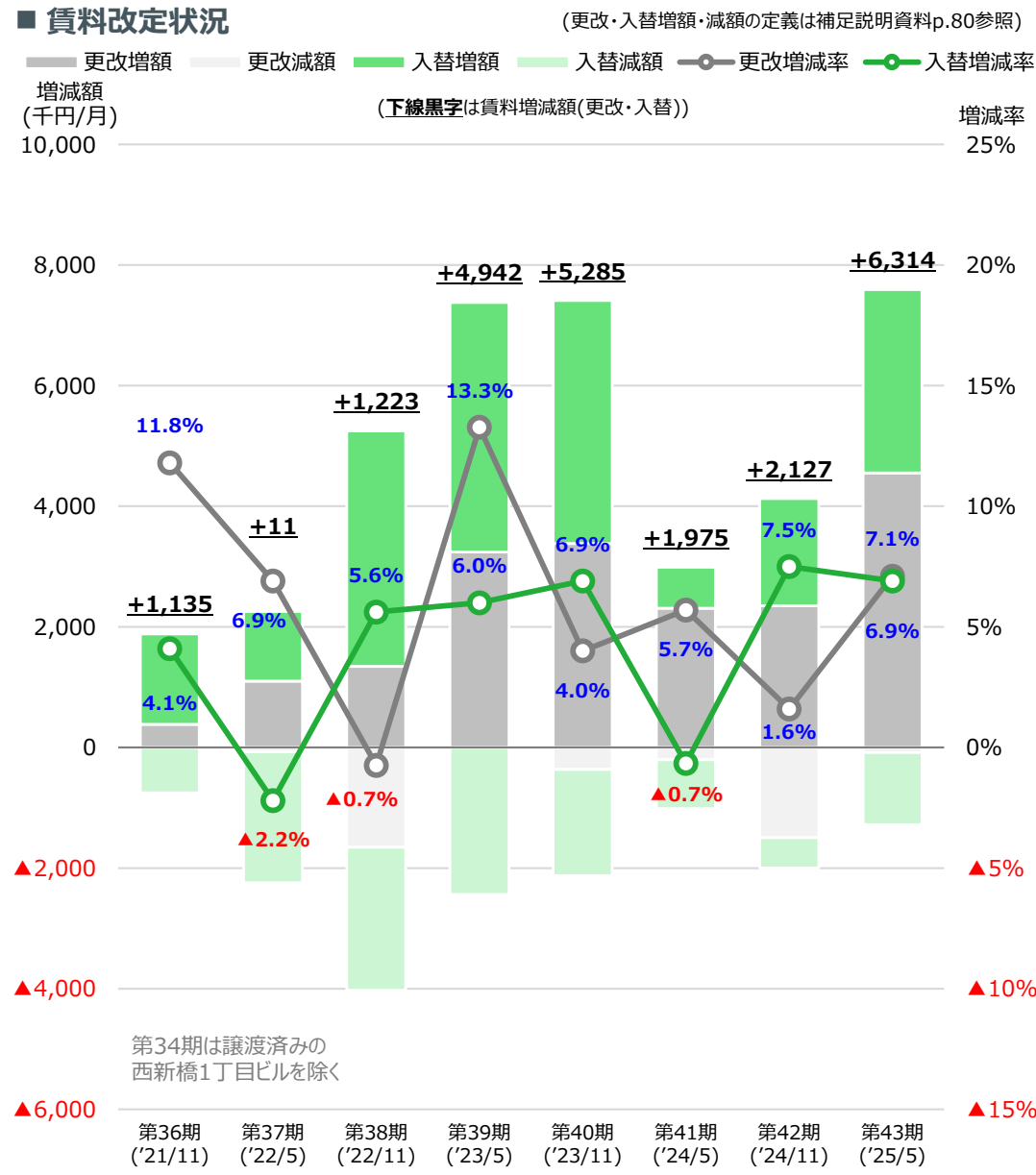
賃貸可能面積 315,628㎡

2025年5月期(第43期)末時点

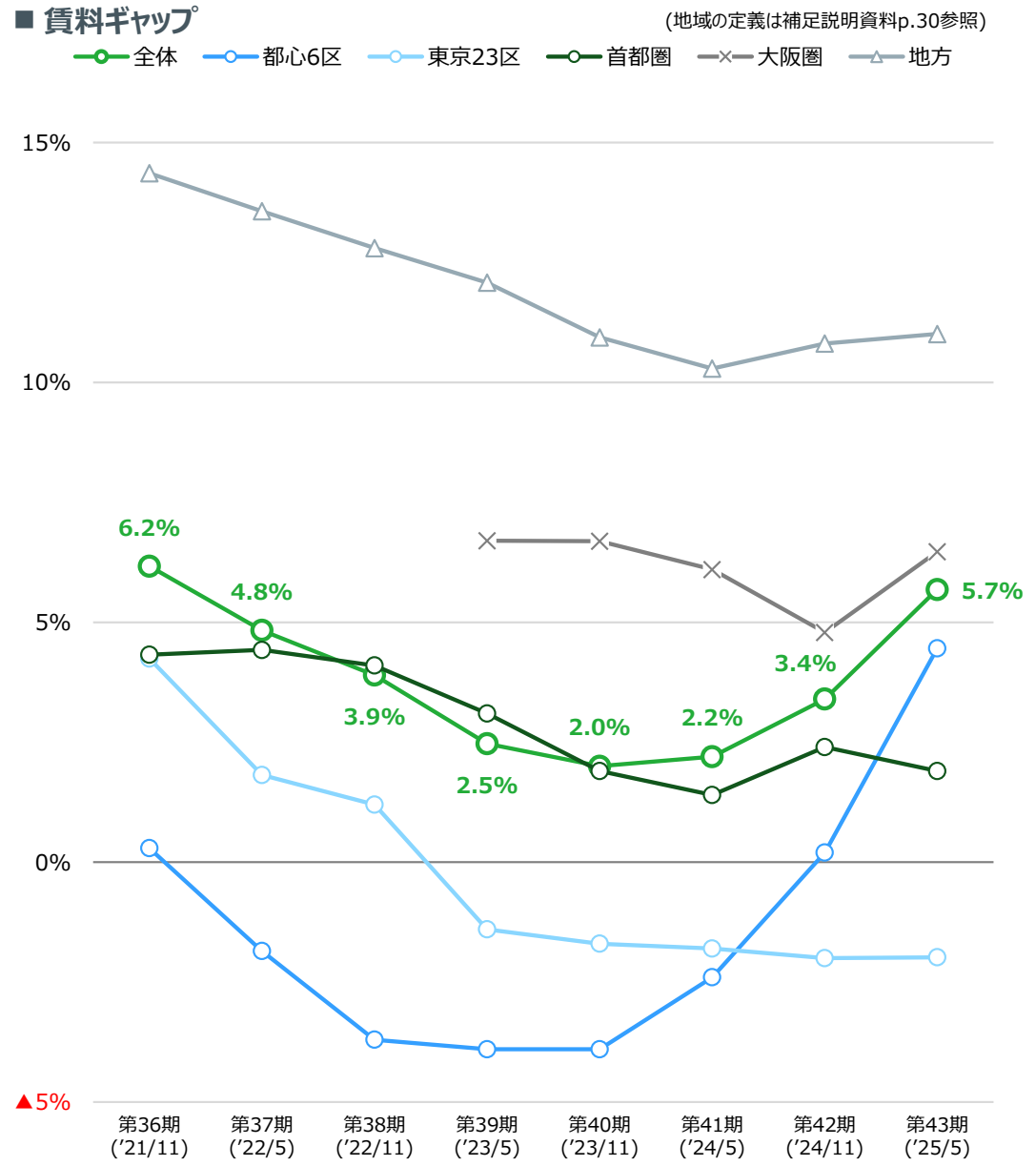
■ キャッシュフロー稼働率



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。

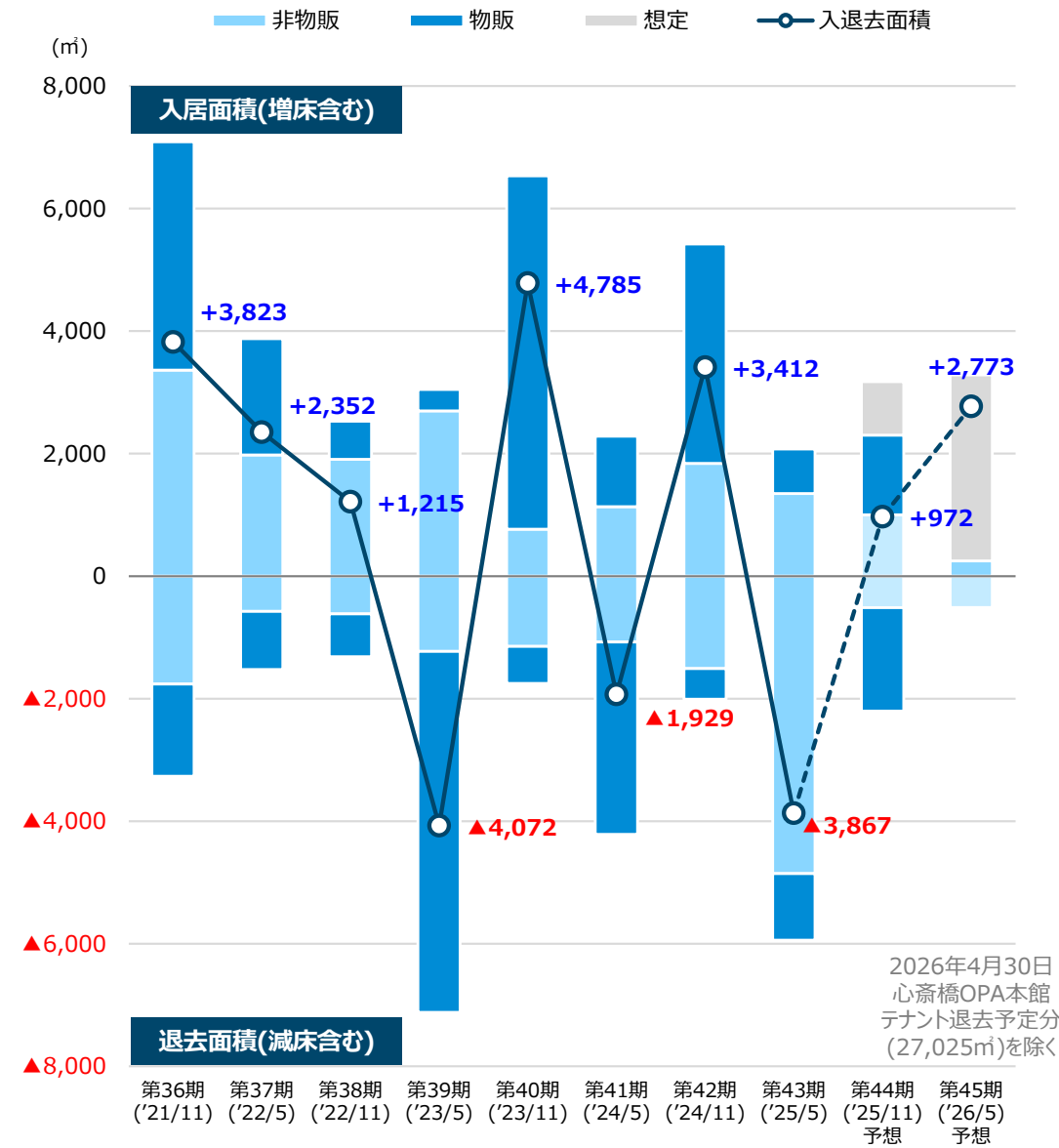


注：本ページに記載のデータの集計対象：ポートフォリオにおいてオフィスビルに分類される物件に入居するテナント。

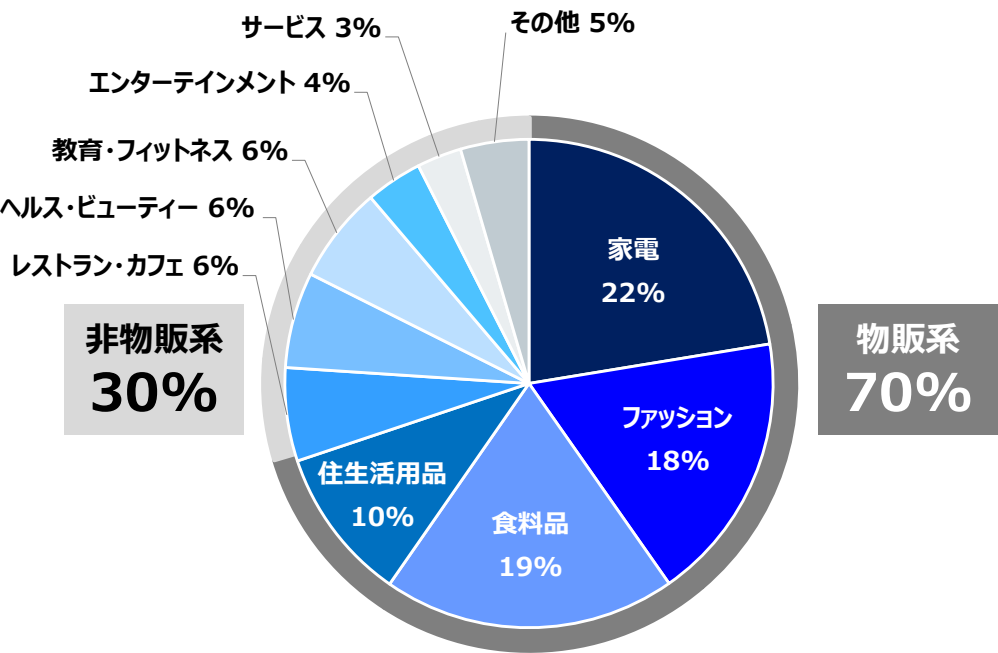


注：大阪圏は第39期('23/5)より集計開始。第39期以降の地方比率は大阪圏を除いて記載。

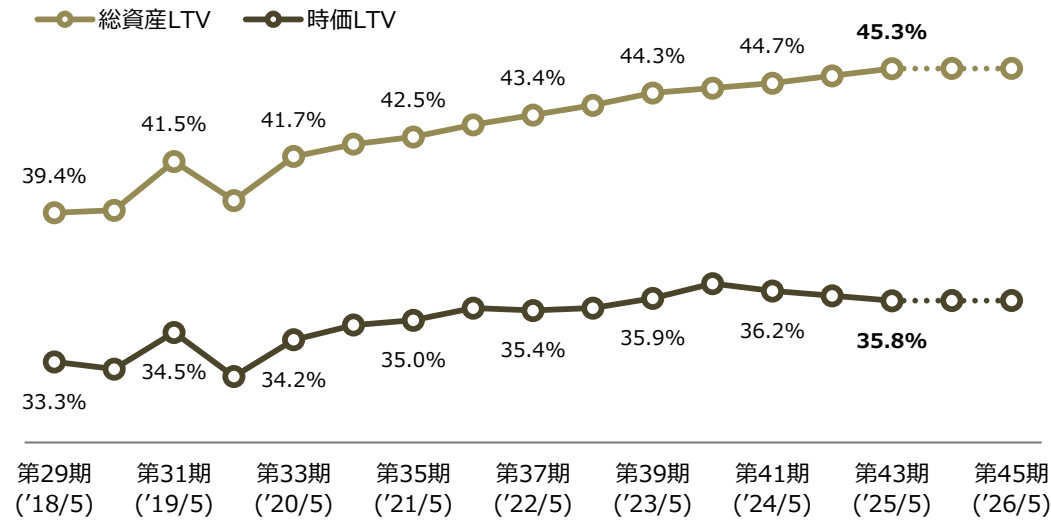
■ 入退去状況(業種別)



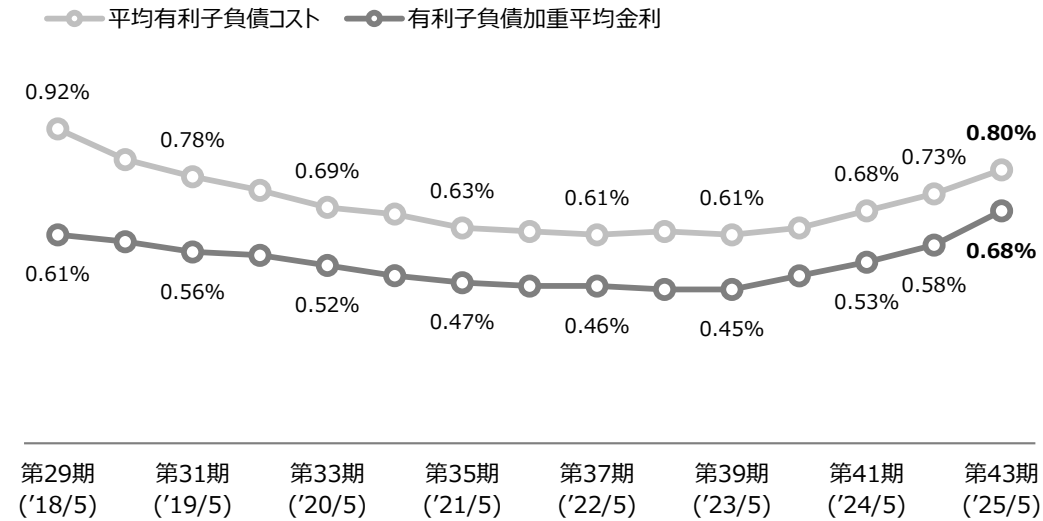
■ テナント業種構成(固定賃料ベース)



LTV(期末時点)

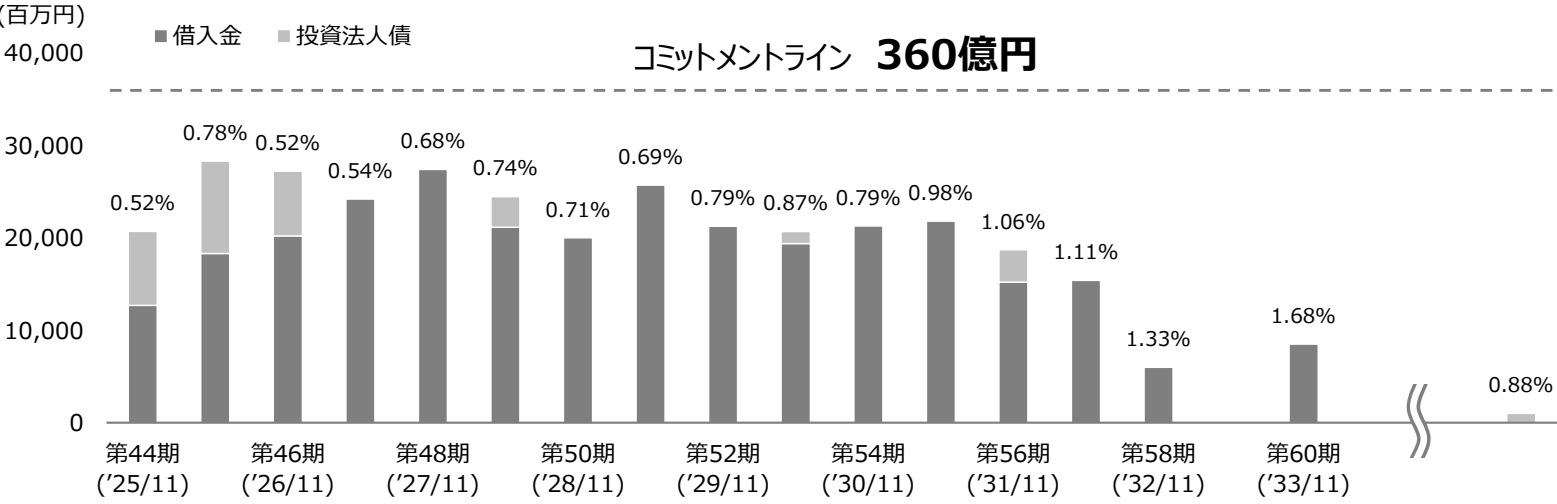


平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利*1~3



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

有利子負債の返済・償還期間の分散状況



長期発行体格付け

(第43期(2025年5月期)末時点)

AA

(見通し：安定的)

株式会社日本格付研究所(JCR)

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

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

内部留保額
98億円

2025年5月期(第43期)末時点

1. 機動的な資本調達を通じた外部成長の促進

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

2. 中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

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

3. 税会不一致への対応

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

4. 緊急事態への対応

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

<内部留保額の状況>

(百万円)

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

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生じた後の金額を記載しています。

GRESB リアルエステイト評価



Green Star
10年連続
4 Stars

GRESB 開示評価



Aレベル
最上位7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



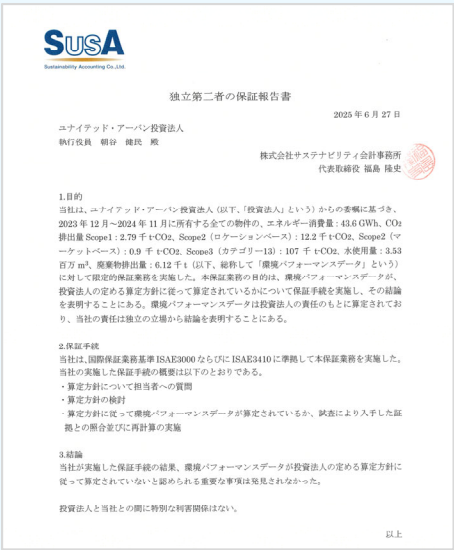
| | | | | | | |
|-----|---|----|-----|---|----|-----|
| CCC | B | BB | BBB | A | AA | AAA |
|-----|---|----|-----|---|----|-----|

(2024年11月末時点)

環境パフォーマンスデータ*に対する第三者保証

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

* エネルギー消費量、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
(2025年6月27日時点)

賛同しているイニシアティブ

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

- 本資産運用会社：2022年1月に賛同



TCFDに基づく本投資法人の
情報開示の詳細は下記
よりご覧ください。



責任投資原則(PRI)

- 本資産運用会社：2018年11月に署名

Signatory of:



国連グローバル・コンパクト

- 本資産運用会社：2022年3月に署名



スポンサーと連結署名

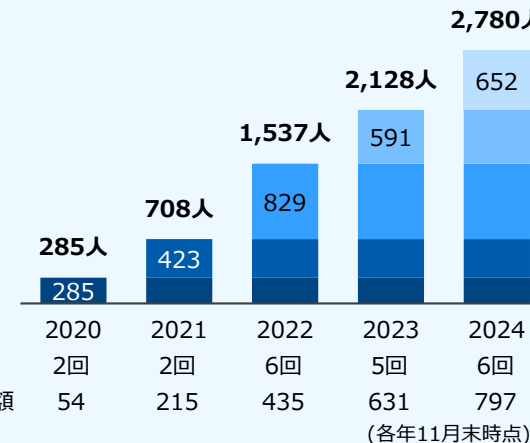
UNHCR活動支援

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

募金活動が実施された本投資法人運用物件(2025年5月末時点)

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

「募金活動ブースにお立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)

2025年の重要課題と関連するSDGs

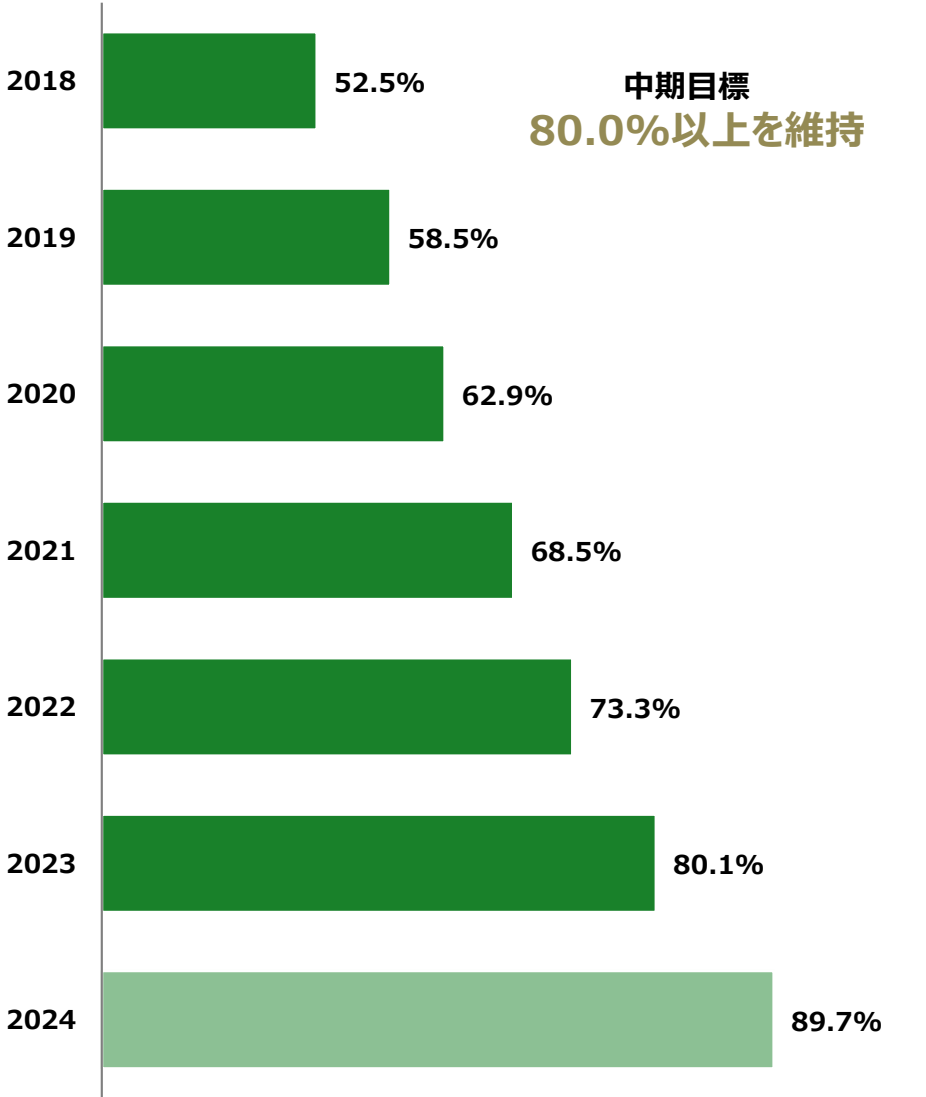
| 重要課題 | | 関連するSDGs | | | 行動計画・目標 |
|------------|-------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---|
| 環境 E | エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用 | 11 住み続けられるまちづくりを | 13 気候変動に具体的な対策を | | 長期目標： ① 2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減(2021年対比) ② 2050年までにバリューチェーン(スコープ3)を含むGHG総排出量をネットゼロにする |
| | 環境パフォーマンスの認証・評価取得 | 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに | 11 住み続けられるまちづくりを | 13 気候変動に具体的な対策を | ・ 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 | 11 住み続けられるまちづくりを | 13 気候変動に具体的な対策を | 17 パートナシップで目標を達成しよう | 長期目標： 2030年までにグリーンリース契約対応100%(一棟貸しを含む。住宅は除く) |
| 社会 S | 従業員の働きがい・ウェルネスの推進 | 8 働きがいも経済成長も | 17 パートナシップで目標を達成しよう | | ・ 制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上 ・ 従業員エンゲージメント調査の評価向上 |
| | 多様性と機会均等 | 5 ジェンダー平等を促進しよう | | | ・ 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 | 8 働きがいも経済成長も | 17 パートナシップで目標を達成しよう | | ・ 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 | 11 住み続けられるまちづくりを | 12 つくる責任 つかう責任 | 17 パートナシップで目標を達成しよう | ・ 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(2024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 | 8 働きがいも経済成長も | 17 パートナシップで目標を達成しよう | | テナント満足度調査の実施と評価向上 |
| ガバナンス G | 情報の管理と活用 | 9 産業と技術革新の基盤をつくろう | | | 不動産運用管理システムを活用した運用・管理体制の更なる進化、業務効率化の推進 |
| | 投資家・投資主への情報開示 | 17 パートナシップで目標を達成しよう | | | ESG関連を中心とした非財務情報の開示の更なる推進(外部評価の向上) |

気候変動緩和への取組み

■ 環境認証取得カバー率

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

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



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

注：各年12月末時点。

気候変動緩和への取組み

GHG排出量削減目標

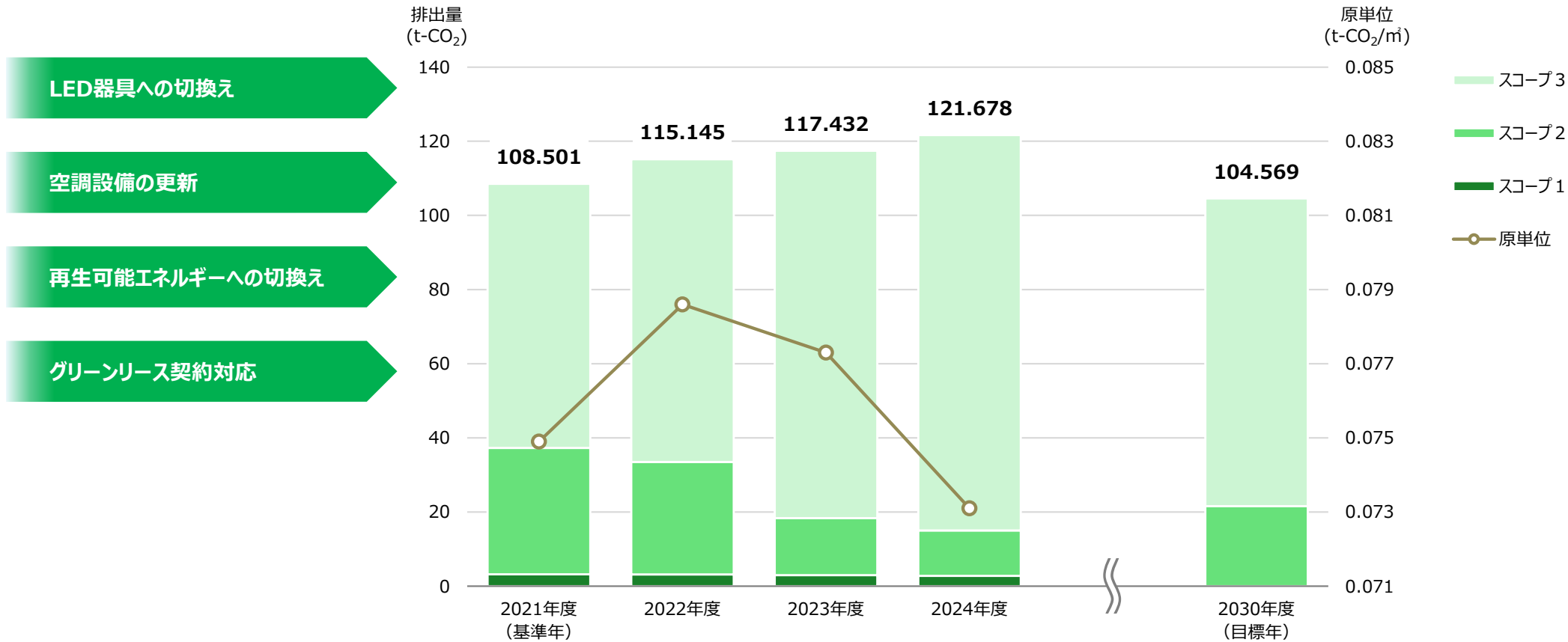
目標①：2030年まで

ポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減

目標②：2050年まで

バリューチェーン(スコープ3)を含むGHG総排出量をネットゼロ

ポートフォリオ全体の温室効果ガス(GHG)総排出量



注：2023年度は、新規物件取得等に伴いGHG総排出量は増加しましたが、m²当たりの排出原単位は減少しています。また、UURが管理権限を有する物件において、これまで共用部・専有部の区分ができなかった建物全体の排出量をスコープ2として一括集計していましたが、2023年度では多くの物件において共用部・専有部の区分が可能となったことにより、スコープ2の排出量は減少、スコープ3(カテゴリー13)の排出量が増加しています。

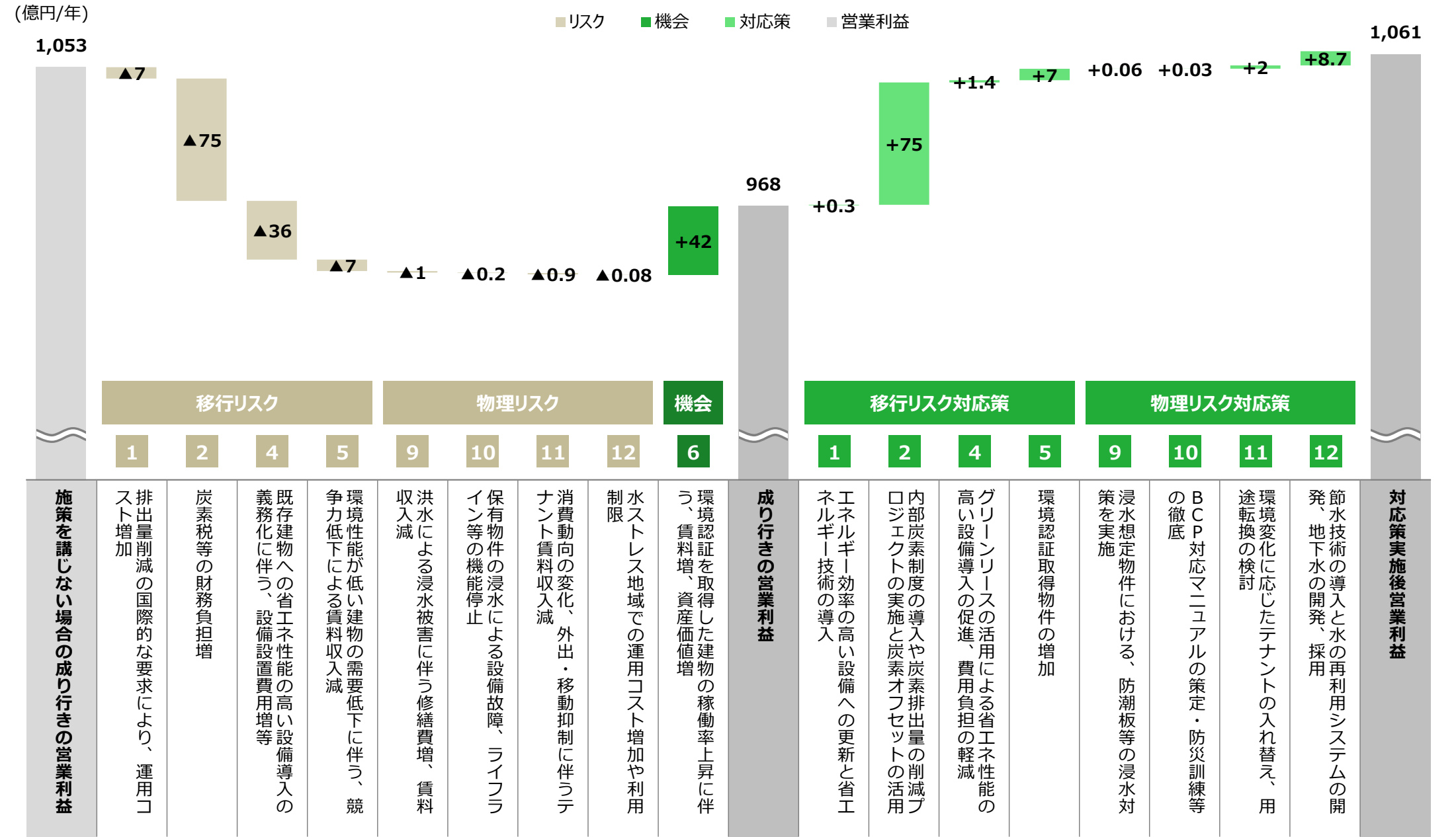
想定されるリスク・機会の影響と対応策

(単位：百万円)

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

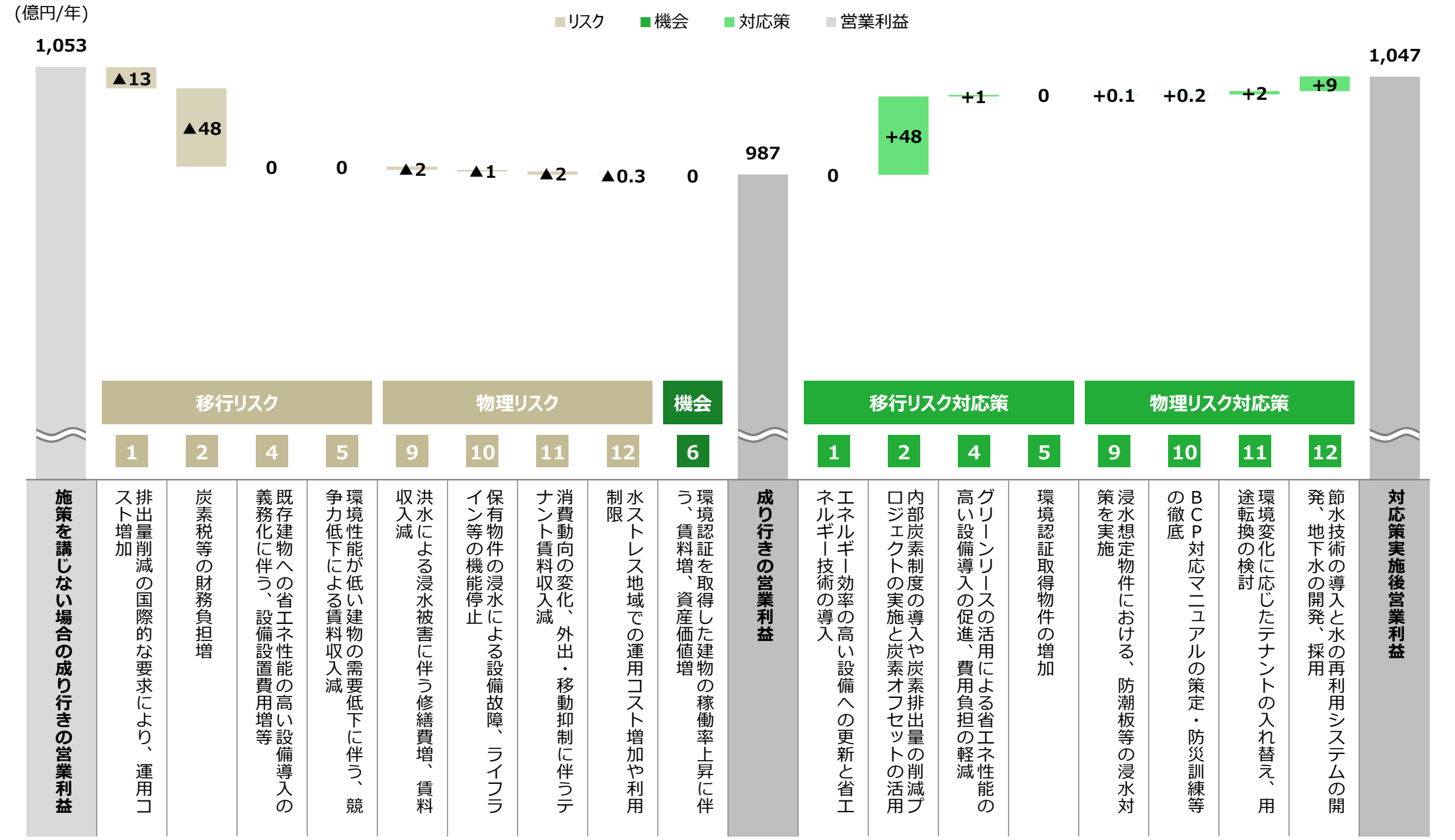
注：各種レファレンス等を参考に本資産運用会社が本投資法人の実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算値を踏まえて算出。本資産運用会社並びに本投資法人はこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。

2050年の営業利益に与える影響：1.5℃シナリオ



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

2050年の営業利益に与える影響：3～4℃シナリオ



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

環境に関する取組みの信頼性・客観性の向上

■ 環境マネジメントシステム「エコアクション21」*の第三者認証の取得



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

認証取得物件：ポートフォリオ全体 計132物件
(2024年11月末時点。底地物件を除く。)

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



■ 虎ノ門ヒルズ 森タワー



■ シャトレ大手町 S棟・N棟

■ ZEB Ready評価の取得

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

一次エネルギー
消費量削減率
66%削減



■ 神戸遠矢浜物流センター



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

ZEBとは

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

ZEB Readyとは

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

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

水資源の保全・水質改善

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

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

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



ユナイテッド・アーバン投資法人

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

■ 水資源の保全

ポートフォリオ全体の水使用量

2025年までに2020年比で

5%削減

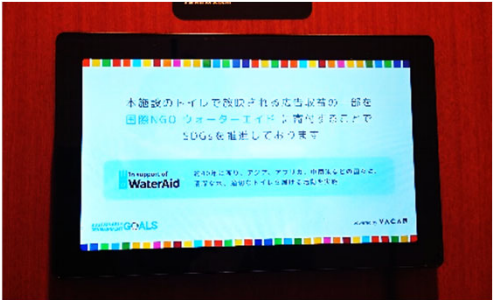
(原単位・延床面積ベース)

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

寄付金額実績

895,814円

(2024年12月～2025年5月)



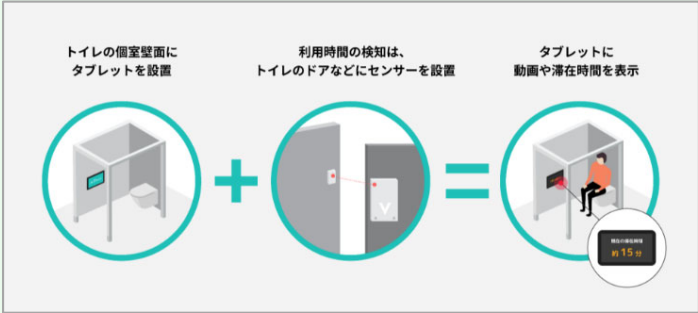
Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告

デジタルサイネージ広告の仕組み VACAN AirKnock Ads

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

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

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



従業員の働きがいの充実を目指して

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

■ ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

2025年の重要課題(マテリアリティ)

多様性と機会均等

行動計画・目標

- 男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする

■ 人財育成戦略と安定雇用

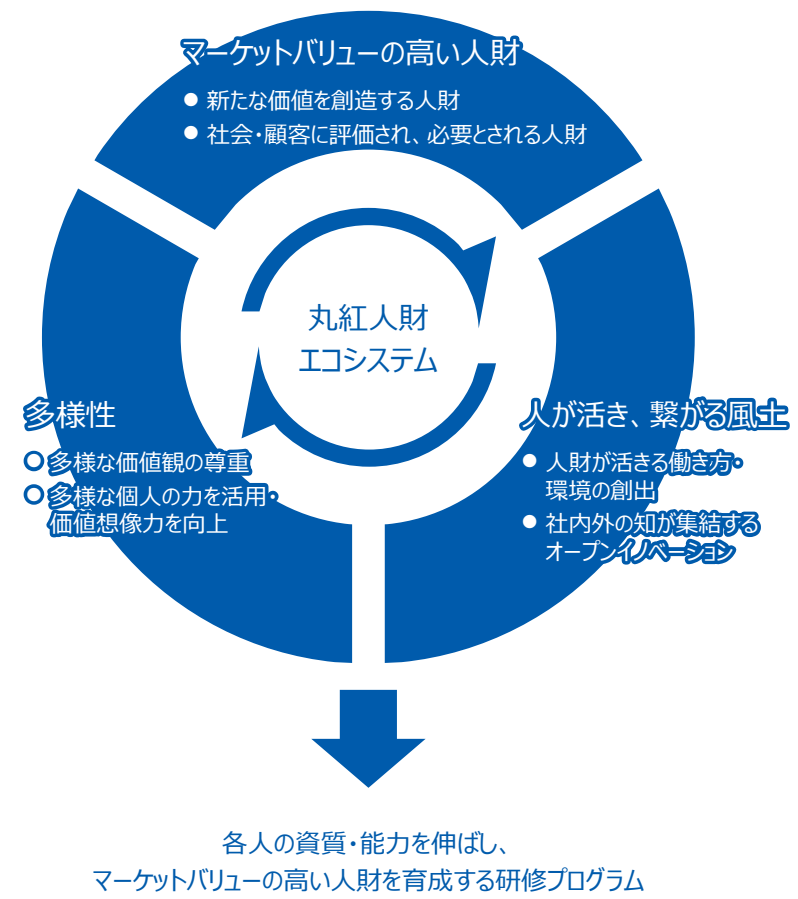
2025年の重要課題(マテリアリティ)

従業員の働きがい・ウェルネスの推進

従業員のパフォーマンスとキャリア開発

行動計画・目標

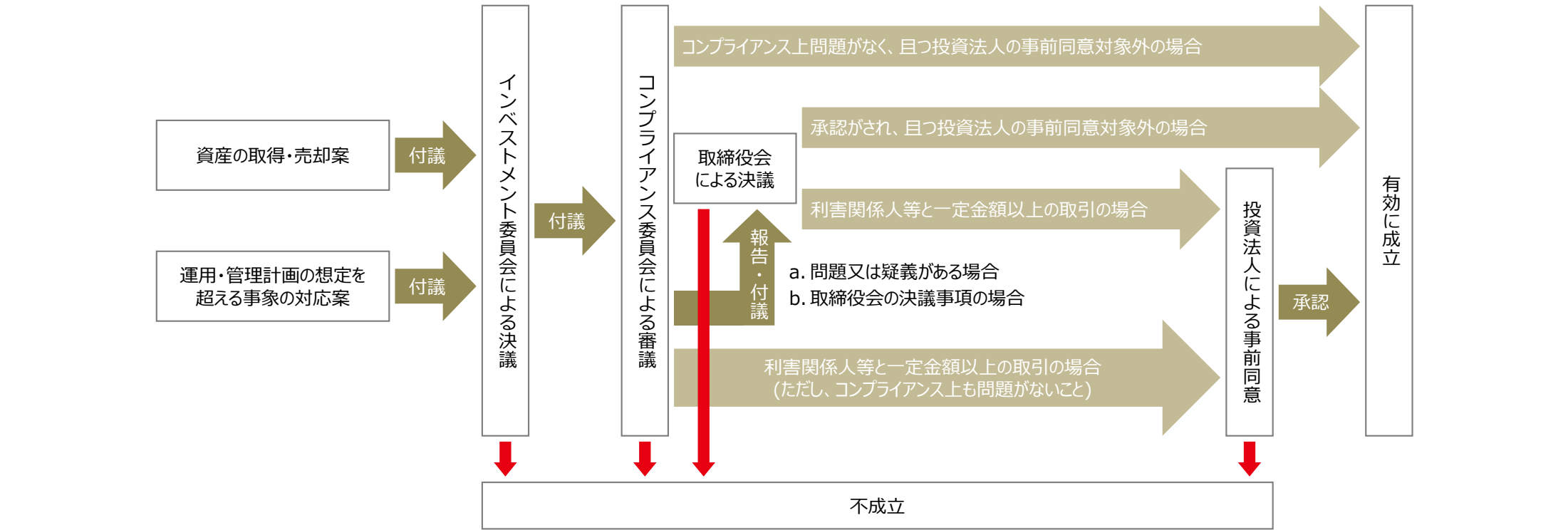
- 制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上
- 従業員エンゲージメント調査の評価向上
- 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上
- 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進



内部統制上の意思決定の仕組み

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

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



インベストメント委員会

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

コンプライアンス委員会

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注3) 第43期中に売却済です。

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

(単位：百万円)

| 用途 | 物件 番号 | 物件名称 | 取得期 | 取得日 | 取得 価格 | 第42期末（2024/11/30） | | | | 第43期末（2025/5/31） | | | | 第43期末と第42期末の比較 | | | | 鑑定評価 機関 |
|----------|----------|-----------------------------|-----|----------|----------|-------------------|--------|------|--------|------------------|--------|------|--------|----------------|-------|-------|--------|------------|
| | | | | | | ① | ② | 還元 | ②－① | ③ | ④ | 還元 | ④－③ | 評価額 | | 還元利回り | 含み損益 | |
| | | | | | | 帳簿価額 | 評価額 | 利回り | 含み損益 | 帳簿価額 | 評価額 | 利回り | 含み損益 | ④－② | ④/②-1 | 変化幅 | 変化額 | |
| 商業 施設 | A2 | ジョイパーク泉ヶ丘 | 1 | 03/12/22 | 6,770 | 4,768 | 4,150 | 4.8% | ▲618 | - | - | - | - | ▲4,150 | - | ▲4.8% | +618 | 不動産研 |
| | A4 | Luz船橋 | 2 | 04/09/17 | 5,200 | 3,908 | 6,420 | 5.0% | +2,511 | 3,884 | 6,430 | 5.0% | +2,545 | +10 | +0.2% | ±0% | +34 | 不動産研 |
| | A6 | 天神ルーチェ | 5 | 06/04/14 | 6,500 | 6,160 | 7,050 | 4.0% | +889 | 6,143 | 7,420 | 3.9% | +1,276 | +370 | +5.2% | ▲0.1% | +386 | 日土地 |
| | A7 | テックランド堺本店 | 5 | 06/04/28 | 3,210 | 2,591 | 3,940 | 4.8% | +1,348 | 2,576 | 3,940 | 4.8% | +1,363 | ±0 | ±0% | ±0% | +15 | 不動産研 |
| | A8 | 宮前ショッピングセンター | 7 | 07/02/19 | 5,312 | 4,616 | 5,150 | 4.7% | +533 | 4,582 | 5,150 | 4.7% | +567 | ±0 | ±0% | ±0% | +33 | 不動産研 |
| | A9 | コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 | 8 | 07/06/29 | 2,040 | 1,291 | 2,020 | 5.1% | +728 | 1,280 | 2,020 | 5.1% | +739 | ±0 | ±0% | ±0% | +11 | 不動産研 |
| | A10 | アクティオーレ南池袋 | 8 | 07/09/27 | 3,760 | 3,508 | 3,470 | 3.7% | ▲38 | 3,499 | 3,580 | 3.7% | +80 | +110 | +3.2% | ±0% | +118 | 不動産研 |
| | A11 | Tip's町田ビル | 9 | 07/12/27 | 4,100 | 4,130 | 5,260 | 4.2% | +1,129 | 4,204 | 5,260 | 4.2% | +1,055 | ±0 | ±0% | ±0% | ▲74 | 不動産研 |
| | A12 | ダイエー宝塚中山店 | 9 | 08/01/30 | 4,284 | 2,891 | 3,960 | 6.0% | +1,068 | 2,862 | 3,960 | 6.0% | +1,097 | ±0 | ±0% | ±0% | +28 | 不動産研 |
| | A13 | maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） | 9 | 08/02/18 | 11,904 | 12,455 | 11,600 | 4.6% | ▲855 | 12,455 | 11,600 | 4.6% | ▲855 | ±0 | ±0% | ±0% | ±0 | 不動産研 |
| | A14 | アクティオーレ関内 | 10 | 08/06/30 | 2,410 | 2,170 | 1,960 | 4.1% | ▲210 | 2,115 | 1,960 | 4.1% | ▲155 | ±0 | ±0% | ±0% | +55 | 不動産研 |
| | A15 | 心斎橋OPA本館 | 15 | 10/12/01 | 22,800 | 21,582 | 25,000 | 4.0% | +3,417 | 21,516 | 25,000 | 4.0% | +3,483 | ±0 | ±0% | ±0% | +65 | 不動産研 |
| | A19 | アルポーレ神宮前 | 15 | 10/12/01 | 1,580 | 1,522 | 2,840 | 3.1% | +1,317 | 1,519 | 2,840 | 3.1% | +1,320 | ±0 | ±0% | ±0% | +3 | 不動産研 |
| | A20 | アルポーレ仙台 | 15 | 10/12/01 | 2,590 | 2,278 | 3,040 | 4.1% | +761 | 2,263 | 3,080 | 4.1% | +816 | +40 | +1.3% | ±0% | +55 | 不動産研 |
| | A21 | モラージュ柏 | 15 | 10/12/01 | 7,040 | 6,735 | 9,670 | 5.1% | +2,934 | 6,708 | 10,500 | 5.1% | +3,791 | +830 | +8.6% | ±0% | +857 | 不動産研 |
| | A23 | Ciina Ciina尾張旭 | 15 | 10/12/01 | 4,840 | 3,684 | 4,940 | 6.6% | +1,255 | 3,642 | 4,940 | 6.6% | +1,297 | ±0 | ±0% | ±0% | +42 | 不動産研 |
| | A24 | 横浜狩場ショッピングセンター | 15 | 10/12/01 | 2,500 | 1,936 | 2,410 | 4.7% | +473 | 1,921 | 2,410 | 4.7% | +488 | ±0 | ±0% | ±0% | +14 | 不動産研 |
| | A25 | Luz自由が丘 | 16 | 11/06/15 | 5,090 | 4,565 | 5,910 | 3.5% | +1,344 | 4,539 | 5,910 | 3.5% | +1,370 | ±0 | ±0% | ±0% | +26 | 不動産研 |
| | A26 | アクティオーレ市川 | 16 | 11/06/15 | 3,350 | 2,557 | 4,250 | 4.1% | +1,692 | 2,531 | 4,250 | 4.1% | +1,718 | ±0 | ±0% | ±0% | +25 | 不動産研 |
| | 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 | 3,470 | 4.3% | +729 | 2,740 | 3,550 | 4.2% | +809 | +80 | +2.3% | ▲0.1% | +80 | 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 | 3,170 | 4.2% | +899 | 2,270 | 3,320 | 4.1% | +1,049 | +150 | +4.7% | ▲0.1% | +150 | 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 | 25,520 | 35,300 | 3.5% | +9,779 | 25,487 | 35,300 | 3.5% | +9,812 | ±0 | ±0% | ±0% | +33 | 不動産研 |
| | A30 | 家電住まいる館YAMADA松戸本店 | 19 | 13/03/18 | 5,150 | 4,391 | 7,040 | 5.4% | +2,648 | 4,359 | 7,090 | 5.4% | +2,730 | +50 | +0.7% | ±0% | +82 | 不動産研 |
| | A31 | Luz福岡天神 | 20 | 13/11/29 | 4,350 | 5,438 | 7,250 | 3.4% | +1,811 | 5,379 | 7,540 | 3.4% | +2,160 | +290 | +4.0% | ±0% | +349 | 不動産研 |
| | A32 | 鳴海ショッピングセンター（敷地） | 21 | 14/04/08 | 6,460 | 6,850 | 7,360 | 4.6% | +509 | 6,850 | 7,370 | 4.6% | +519 | +10 | +0.1% | ±0% | +10 | 谷澤 |
| | A34 | ライフ西九条店（敷地） | 23 | 15/03/02 | 1,760 | 1,842 | 2,170 | 4.1% | +327 | 1,842 | 2,190 | 4.2% | +347 | +20 | +0.9% | +0.1% | +20 | 谷澤 |
| | A35 | ライフ玉造店（敷地） | 23 | 15/03/02 | 1,880 | 1,967 | 2,210 | 4.2% | +242 | 1,967 | 2,210 | 4.2% | +242 | ±0 | ±0% | ±0% | ±0 | 谷澤 |
| | A36 | グランベル銀座ビル | 24 | 15/06/30 | 2,621 | 2,667 | 2,750 | 3.1% | +82 | 2,664 | 2,750 | 3.1% | +85 | ±0 | ±0% | ±0% | +3 | 不動産研 |
| | A37 | UUR天神西通りビル | 24 | 15/07/15 | 5,500 | 5,989 | 3,810 | 3.3% | ▲2,179 | - | - | - | - | ▲3,810 | - | ▲3.3% | +2,179 | 不動産研 |
| | A38 | Luz湘南辻堂 | 24 | 15/09/30 | 3,938 | 4,160 | 4,760 | 4.9% | +599 | 4,126 | 4,800 | 4.8% | +673 | +40 | +0.8% | ▲0.1% | +74 | 谷澤 |
| | A39 | アクティオーレ上野 | 25 | 15/12/04 | 3,000 | 3,186 | 2,800 | 3.4% | ▲386 | 3,184 | 2,950 | 3.4% | ▲234 | +150 | +5.4% | ±0% | +151 | 谷澤 |
| | A40 | くるる | 26 | 16/09/01 | 9,285 | 9,878 | 9,490 | 4.2% | ▲388 | 9,839 | 9,640 | 4.1% | ▲199 | +150 | +1.6% | ▲0.1% | +188 | 谷澤 |
| | A41 | ケーズデンキ名古屋北店 | 27 | 16/12/01 | 1,750 | 1,783 | 1,940 | 5.5% | +156 | 1,779 | 1,960 | 5.4% | +180 | +20 | +1.0% | ▲0.1% | +24 | 谷澤 |
| | A42 | Luz武蔵小杉 | 31 | 18/12/28 | 12,151 | 12,185 | 11,800 | 4.1% | ▲385 | 12,198 | 11,900 | 4.1% | ▲298 | +100 | +0.8% | ±0% | +86 | 谷澤 |
| | A43 | LEVENおたかの森 | 36 | 21/06/30 | 3,800 | 3,814 | 3,910 | 4.0% | +95 | 3,808 | 3,910 | 4.0% | +101 | ±0 | ±0% | ±0% | +6 | 谷澤 |
| | A44 | ガリバー八王子みなみ野店 | 38 | 22/06/30 | 1,500 | 1,581 | 1,640 | 4.1% | +58 | 1,581 | 1,640 | 4.1% | +58 | ±0 | ±0% | ±0% | ±0 | 不動産研 |
| | A45 | 東松戸ショッピングセンター | 40 | 23/06/01 | 2,200 | 2,207 | 2,340 | 4.8% | +132 | 2,198 | 2,340 | 4.8% | +141 | ±0 | ±0% | ±0% | +8 | 不動産研 |
| | A46 | モレラ岐阜 | 43 | 25/01/31 | 1,800 | - | - | - | - | 1,894 | 1,920 | 4.9% | +25 | +1,920 | - | +4.9% | +25 | 不動産研 |
| | A47 | 新潟錦町ショッピングセンター（敷地） | 43 | 25/02/28 | 2,720 | - | - | - | - | 2,903 | 2,806 | 3.5% | ▲97 | +2,806 | - | +3.5% | ▲97 | 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42期末（2024/11/30） | | | | 第43期末（2025/5/31） | | | | 第43期末と第42期末の比較 | | | | 鑑定評価 機関 |
|--------|----------|--------------------|-----|----------|----------|-------------------|--------|------|--------|------------------|--------|------|--------|----------------|--------|-------|------|------------|
| | | | | | | ① | ② | 還元 | ②－① | ③ | ④ | 還元 | ④－③ | 評価額 | | 還元利回り | 含み損益 | |
| | | | | | | 帳簿価額 | 評価額 | 利回り | 含み損益 | 帳簿価額 | 評価額 | 利回り | 含み損益 | ④－② | ④/②-1 | 変化幅 | 変化額 | |
| オフィスビル | B1 | T & G 浜松町ビル | 1 | 03/12/26 | 2,257 | 2,033 | 2,900 | 3.4% | +866 | 2,023 | 2,890 | 3.4% | +866 | ▲10 | ▲0.3% | ±0% | ±0 | 谷澤 |
| | B3 | 福岡アーセオンビル | 1 | 03/12/26 | 2,080 | 1,466 | 3,360 | 4.7% | +1,893 | 1,470 | 3,360 | 4.7% | +1,889 | ±0 | ±0% | ±0% | ▲4 | 不動研 |
| | B4 | 麹町センタープレイス | 1 | 04/03/29 | 2,350 | 2,353 | 3,130 | 3.0% | +776 | 2,338 | 3,200 | 3.0% | +861 | +70 | +2.2% | ±0% | +85 | 不動研 |
| | B6 | 新大阪セントラルタワー | 3 | 04/12/02 | 24,000 | 22,730 | 30,200 | 4.6% | +7,469 | 22,707 | 30,300 | 4.5% | +7,592 | +100 | +0.3% | ▲0.1% | +123 | 日土地 |
| | B8 | UUR東陽町ビル | 10 | 08/06/30 | 8,500 | 8,139 | 6,630 | 3.8% | ▲1,509 | 8,113 | 6,470 | 3.8% | ▲1,643 | ▲160 | ▲2.4% | ±0% | ▲133 | 不動研 |
| | B9 | フォーシーズンビル | 13 | 09/12/25 | 4,200 | 3,865 | 6,380 | 3.6% | +2,514 | 3,851 | 6,380 | 3.6% | +2,528 | ±0 | ±0% | ±0% | +14 | 不動研 |
| | B11 | パシフィックマークス新宿パークサイド | 15 | 10/12/01 | 12,100 | 11,217 | 15,000 | 3.3% | +3,782 | 11,166 | 15,800 | 3.3% | +4,633 | +800 | +5.3% | ±0% | +851 | 不動研 |
| | B13 | パシフィックマークス月島 | 15 | 10/12/01 | 6,080 | 5,575 | 7,070 | 3.9% | +1,494 | 5,584 | 7,040 | 3.9% | +1,455 | ▲30 | ▲0.4% | ±0% | ▲38 | 不動研 |
| | B14 | パシフィックマークス横浜イースト | 15 | 10/12/01 | 7,050 | 6,059 | 8,060 | 4.2% | +2,000 | 6,005 | 8,310 | 4.2% | +2,304 | +250 | +3.1% | ±0% | +303 | 谷澤 |
| | B17 | 赤坂氷川ビル | 15 | 10/12/01 | 3,290 | 3,089 | 4,140 | 3.6% | +1,050 | 3,082 | 4,140 | 3.6% | +1,057 | ±0 | ±0% | ±0% | +7 | 不動研 |
| | B18 | パシフィックマークス渋谷公園通 | 15 | 10/12/01 | 2,570 | 2,378 | 3,470 | 4.2% | +1,091 | 2,371 | 3,450 | 4.2% | +1,078 | ▲20 | ▲0.6% | ±0% | ▲13 | 不動研 |
| | B20 | パシフィックマークス赤坂見附 | 15 | 10/12/01 | 2,210 | 2,102 | 2,660 | 3.3% | +557 | 2,099 | 2,650 | 3.3% | +550 | ▲10 | ▲0.4% | ±0% | ▲6 | 不動研 |
| | B22 | パシフィックマークス新横浜 | 15 | 10/12/01 | 1,710 | 1,412 | 1,690 | 4.5% | +277 | 1,411 | 1,770 | 4.5% | +358 | +80 | +4.7% | ±0% | +80 | 谷澤 |
| | B25 | パシフィックマークス川崎 | 15 | 10/12/01 | 9,890 | 8,705 | 13,000 | 3.7% | +4,294 | 8,720 | 13,000 | 3.7% | +4,279 | ±0 | ±0% | ±0% | ▲15 | 谷澤 |
| | B26 | 浜松町262ビル | 15 | 10/12/01 | 6,840 | 6,144 | 8,090 | 3.4% | +1,945 | 6,118 | 8,300 | 3.4% | +2,181 | +210 | +2.6% | ±0% | +236 | 不動研 |
| | B27 | リーラヒジリガカ | 15 | 10/12/01 | 2,750 | 2,563 | 3,850 | 3.8% | +1,286 | 2,558 | 3,990 | 3.8% | +1,431 | +140 | +3.6% | ±0% | +144 | 不動研 |
| | B29 | 大塚HTビル | 15 | 10/12/01 | 1,160 | 1,012 | 1,300 | 4.6% | +287 | 1,009 | 1,300 | 4.6% | +290 | ±0 | ±0% | ±0% | +3 | 不動研 |
| | B30 | パシフィックマークス新宿サウスゲート | 15 | 10/12/01 | 2,460 | 2,425 | 4,040 | 3.3% | +1,614 | 2,422 | 4,170 | 3.3% | +1,747 | +130 | +3.2% | ±0% | +133 | 不動研 |
| | B31 | パシフィックマークス西梅田 | 15 | 10/12/01 | 6,860 | 6,455 | 7,990 | 3.7% | +1,534 | 6,409 | 7,990 | 3.7% | +1,580 | ±0 | ±0% | ±0% | +46 | 谷澤 |
| | B32 | パシフィックマークス肥後橋 | 15 | 10/12/01 | 4,570 | 4,267 | 5,960 | 3.8% | +1,692 | 4,269 | 6,050 | 3.8% | +1,780 | +90 | +1.5% | ±0% | +87 | 谷澤 |
| | B35 | パシフィックマークス札幌北一条 | 15 | 10/12/01 | 1,790 | 1,613 | 2,560 | 5.1% | +946 | 1,613 | 2,900 | 5.0% | +1,286 | +340 | +13.3% | ▲0.1% | +339 | 谷澤 |
| | B36 | 新札幌センタービル | 15 | 10/12/01 | 987 | 808 | 886 | 5.6% | +77 | 799 | 877 | 5.6% | +77 | ▲9 | ▲1.0% | ±0% | ±0 | 谷澤 |
| | B37 | アリーナタワー | 16 | 11/06/16 | 9,500 | 7,198 | 12,500 | 4.5% | +5,301 | 7,165 | 12,400 | 4.5% | +5,234 | ▲100 | ▲0.8% | ±0% | ▲66 | 谷澤 |
| | B38 | 湯島ファーストビル | 18 | 12/08/29 | 2,100 | 1,945 | 3,330 | 3.9% | +1,384 | 1,958 | 3,350 | 3.9% | +1,391 | +20 | +0.6% | ±0% | +6 | 不動研 |
| | B39 | 道玄坂スクエア | 18 | 12/11/22 | 2,300 | 2,188 | 3,270 | 3.5% | +1,081 | 2,182 | 3,280 | 3.5% | +1,097 | +10 | +0.3% | ±0% | +15 | 不動研 |
| | B40 | グランスクエア新栄 | 21 | 14/02/28 | 1,480 | 1,133 | 2,010 | 4.6% | +876 | 1,142 | 2,020 | 4.6% | +877 | +10 | +0.5% | ±0% | ±0 | 不動研 |
| | B41 | グランスクエア名駅南 | 21 | 14/02/28 | 1,220 | 991 | 2,770 | 4.1% | +1,778 | 996 | 2,780 | 4.1% | +1,783 | +10 | +0.4% | ±0% | +5 | 不動研 |
| | B42 | 芝520ビル | 21 | 14/03/28 | 2,100 | 2,084 | 3,940 | 3.4% | +1,855 | 2,073 | 4,170 | 3.4% | +2,096 | +230 | +5.8% | ±0% | +241 | 不動研 |
| | B43 | 広瀬通SEビル | 22 | 14/06/13 | 3,600 | 2,763 | 5,630 | 4.4% | +2,866 | 2,735 | 5,630 | 4.4% | +2,894 | ±0 | ±0% | ±0% | +28 | 不動研 |
| | B44 | SS30 | 27 | 17/03/30 | 18,200 | 19,182 | 24,100 | 4.3% | +4,917 | 19,472 | 24,600 | 4.3% | +5,127 | +500 | +2.1% | ±0% | +209 | 不動研 |
| | B45 | LOOP-X・M | 27 | 17/04/26 | 11,200 | 12,169 | 13,100 | 3.6% | +930 | 12,127 | 13,000 | 3.6% | +872 | ▲100 | ▲0.8% | ±0% | ▲58 | 不動研 |
| | B46 | 虎ノ門ヒルズ 森タワー | 35 | 20/12/01 | 10,000 | 9,950 | 11,500 | 2.6% | +1,549 | 9,927 | 11,500 | 2.6% | +1,572 | ±0 | ±0% | ±0% | +23 | 不動研 |
| | B47 | 虎ノ門 P Fビル | 35 | 20/12/01 | 3,435 | 3,457 | 4,670 | 3.5% | +1,212 | 3,457 | 4,660 | 3.5% | +1,202 | ▲10 | ▲0.2% | ±0% | ▲9 | 不動研 |
| | B48 | UUR京橋イーストビル | 35 | 21/03/31 | 7,280 | 7,502 | 8,150 | 3.1% | +647 | 7,491 | 8,140 | 3.1% | +648 | ▲10 | ▲0.1% | ±0% | +1 | 谷澤 |
| | B49 | 飯田橋プレーノ | 37 | 22/03/31 | 6,333 | 6,569 | 7,670 | 3.1% | +1,100 | 6,562 | 7,670 | 3.1% | +1,107 | ±0 | ±0% | ±0% | +7 | 不動研 |
| | B50 | 大阪バイタワー | 39 | 23/03/20 | 26,370 | 27,370 | 27,800 | 3.9% | +429 | 27,480 | 27,800 | 3.9% | +319 | ±0 | ±0% | ±0% | ▲109 | 不動研 |
| | B51 | 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー | 41 | 24/02/01 | 8,435 | 8,517 | 10,100 | 2.5% | +1,582 | 8,499 | 10,100 | 2.5% | +1,600 | ±0 | ±0% | ±0% | +17 | 不動研 |

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

(単位：百万円)

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

(注1) 「B26 浜松町262ビル」、「B49 飯田橋ブルーノ」、「B50 大阪ベイタワー」、「C1 新宿ワシントンホテル本館」、「C5 ホテルJALシティ那覇」、「C9 コンフォートイン東京六本木」、「E5 ロジスティクス東扇島」、「E20 グランダ宮の森」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は最初の取得日を、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

(注2) 「A27 横浜青葉ショッピングセンター(敷地)」、「A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)」、「A34 ライフ西九条店(敷地)」、「A35 ライフ玉造店(敷地)」、「A47 新潟錦町ショッピングセンター(敷地)」、「C22 博多祇園開発用地」、「E14 千葉みなと物流センター(敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

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

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

| 用途 | 物件 番号 | 物件名称 | 地域 | 所在地 | 取得価格（百万円） | | 敷地面積 (㎡) | 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 | 3.0% | 6,215.31 | 59,985.37 | 53,283.66 | 9% | 1期 | 2003/12/22 |
| | (B6) | 新大阪セントラルタワー（ホテル部分） | 大阪圏 | 大阪府大阪市 | 9,721 | 1.4% | - | - | 18,947.55 | - | 3期 | 2004/12/02 |
| | C2 | 東横イン品川駅高輪口 | 都心6区 | 東京都港区 | 1,884 | 0.3% | 482.10 | 2,928.94 | 3,088.85 | 17% | 3期 | 2005/02/18 |
| | C3 | MZビル | 首都圏地域 | 東京都八王子市 | 3,800 | 0.5% | 1,304.44 | 7,708.88 | 6,660.20 | 13% | 9期 | 2008/04/10 |
| | C4 | ホテルルートイン横浜馬車道 | 首都圏地域 | 神奈川県横浜市 | 4,720 | 0.7% | 970.83 | 6,610.51 | 7,139.44 | 19% | 10期 | 2008/06/30 |
| | C5 | ホテルJALシティ那覇 | その他 | 沖縄県那覇市 | 7,666 | 1.1% | 3,573.31 | 13,655.23 | 13,701.80 | 5% | 16期 | 2011/10/25 |
| | C6 | UUR四谷三丁目ビル | 都心6区 | 東京都新宿区 | 4,200 | 0.6% | 1,053.16 | 7,682.82 | 7,854.86 | 14% | 17期 | 2011/12/26 |
| | C7 | 四谷213ビル | 都心6区 | 東京都新宿区 | 5,020 | 0.7% | 1,264.94 | 7,884.53 | 7,544.42 | 13% | 19期 | 2013/03/18 |
| | C9 | コンフォートイン東京六本木 | 都心6区 | 東京都港区 | 4,488 | 0.6% | 551.39 | 4,154.72 | 3,726.37 | 12% | 21期 | 2014/05/01 |
| | C10 | 東横イン川崎駅前市役所通 | 首都圏地域 | 神奈川県川崎市 | 2,655 | 0.4% | 639.19 | 4,785.93 | 4,874.28 | 15% | 24期 | 2015/08/31 |
| | C11 | 東横イン広島平和と大通 | その他 | 広島県広島市 | 2,113 | 0.3% | 660.40 | 4,345.24 | 4,357.75 | 7% | 24期 | 2015/08/31 |
| | C12 | 東横イン那覇国際通り美栄橋駅 | その他 | 沖縄県那覇市 | 745 | 0.1% | 384.93 | 1,566.12 | 1,529.47 | 2% | 24期 | 2015/08/31 |
| | C13 | ロワジュールホテル&スパタワー那覇 | その他 | 沖縄県那覇市 | 20,000 | 2.8% | 11,850.24 | 45,731.16 | 45,731.16 | 7% | 25期 | 2016/02/05 |
| | C14 | ロイヤルバインズホテル浦和 | 首都圏地域 | 埼玉県さいたま市 | 17,500 | 2.5% | 7,418.83 | 51,071.32 | 31,129.86 | 10% | 25期 | 2016/04/01 |
| | (B44) | SS30（ホテル部分） | その他 | 宮城県仙台市 | 6,679 | 1.0% | - | - | 23,476.73 | - | 27期 | 2017/03/30 |
| | C15 | リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity | その他 | 福岡県北九州市 | 16,600 | 2.4% | 22,799.65 | 114,117.54 | 81,373.02 | 1% | 29期 | 2018/01/26 |
| | C16 | コンフォートイン福岡天神 | その他 | 福岡県福岡市 | 3,000 | 0.4% | 496.79 | 3,567.22 | 3,567.22 | 1% | 30期 | 2018/09/27 |
| | C17 | 変なホテル東京 浜松町 | 都心6区 | 東京都港区 | 4,456 | 0.6% | 365.81 | 2,293.64 | 2,293.64 | 15% | 31期 | 2019/05/15 |
| | C18 | ホテルヒューイット甲子園 | 大阪圏 | 兵庫県西宮市 | 13,520 | 1.9% | 14,997.27 | 29,537.39 | 36,104.06 | 9% | 32期 | 2019/06/25 |
| | C19 | スマイルホテルプレミアム札幌すすきの | その他 | 北海道札幌市 | 4,233 | 0.6% | 958.37 | 7,762.50 | 8,332.04 | 1% | 32期 | 2019/06/28 |
| | C20 | ザ・スクエアホテル金沢 | その他 | 石川県金沢市 | 4,802 | 0.7% | 1,632.92 | 6,253.86 | 6,333.36 | 4% | 33期 | 2019/12/03 |
| | C21 | リーガブレイス京都四条烏丸 | 大阪圏 | 京都府京都市 | 2,010 | 0.3% | 609.28 | 2,358.25 | 2,358.25 | 8% | 33期 | 2020/03/31 |
| | C22 | 博多祇園開発用地 | その他 | 福岡県福岡市 | 2,300 | 0.3% | 690.66 | - | 0.00 | - | 40期 | 2023/07/31 |
| | C23 | ランドーホテル広島ブレストージ | その他 | 広島県広島市 | 2,580 | 0.4% | 437.49 | 2,025.28 | 2,352.06 | 9% | 42期 | 2024/06/03 |
| 住居 | D1 | T&G東池袋マンション | 東京23区 | 東京都豊島区 | 2,021 | 0.3% | 398.82 | 3,300.18 | 2,665.59 | 12% | 1期 | 2003/12/26 |
| | D4 | 駒沢コート | 東京23区 | 東京都世田谷区 | 1,680 | 0.2% | 2,943.33 | 3,580.44 | 3,741.17 | 11% | 1期 | 2003/12/26 |
| | D6 | UURコート芝大門 | 都心6区 | 東京都港区 | 1,175 | 0.2% | 233.66 | 1,486.38 | 1,486.38 | 17% | 2期 | 2004/10/15 |
| | D9 | アブリー新青木一番館 | 大阪圏 | 兵庫県神戸市 | 3,031 | 0.4% | 3,329.45 | 12,700.44 | 12,700.44 | 8% | 3期 | 2005/04/13 |
| | D10 | UURコート札幌北三条 | その他 | 北海道札幌市 | 1,278 | 0.2% | 1,249.35 | 6,588.72 | 4,790.50 | 2% | 5期 | 2006/03/16 |
| | D15 | クオ文京小石川 | 東京23区 | 東京都文京区 | 3,170 | 0.5% | 814.54 | 5,871.77 | 4,097.51 | 15% | 5期 | 2006/04/28 |
| | D17 | グランルージュ栄Ⅱ | 名古屋圏 | 愛知県名古屋市中 | 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 | 愛知県名古屋市中 | 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 | 愛知県名古屋市中 | 900 | 0.1% | 336.55 | 2,196.97 | 2,067.95 | 12% | 10期 | 2008/11/21 |
| | D22 | UURコート大阪十三本町 | 大阪圏 | 大阪府大阪市 | 1,570 | 0.2% | 1,266.32 | 4,166.73 | 3,650.00 | 16% | 11期 | 2009/02/26 |
| | D23 | UURコート錦糸町 | 東京23区 | 東京都江東区 | 2,900 | 0.4% | 924.27 | 6,890.13 | 5,460.39 | 15% | 16期 | 2011/06/15 |
| | D24 | UURコート札幌南三条プレミアタワー | その他 | 北海道札幌市 | 2,050 | 0.3% | 1,078.42 | 10,224.31 | 7,763.18 | 1% | 18期 | 2012/06/28 |
| | D25 | グランルージュ中之島南 | 大阪圏 | 大阪府大阪市 | 1,380 | 0.2% | 405.74 | 3,741.79 | 3,090.36 | 15% | 20期 | 2013/06/25 |

| 用途 | 物件 番号 | 物件名称 | 地域 | 所在地 | 取得価格（百万円） | | 敷地面積 (㎡) | 延床面積 (㎡) | 賃貸可能面積 (㎡) | PML (%) | 取得期 | 取得日 |
|-----------|----------|--------------------------|-------|----------|-----------|--------|--------------|--------------|---------------|------------|-----|------------|
| | | | | | | 比率 | | | | | | |
| 住居 | D26 | グレンパーク梅田北 | 大阪圏 | 大阪府大阪市 | 5,150 | 0.7% | 2,156.35 | 14,340.44 | 12,730.60 | 16% | 22期 | 2014/08/29 |
| | D27 | UURコート志木 | 首都圏地域 | 埼玉県志木市 | 2,730 | 0.4% | 6,132.03 | 9,885.83 | 9,288.00 | 11% | 24期 | 2015/09/18 |
| | D28 | グランルージュ谷町六丁目 | 大阪圏 | 大阪府大阪市 | 1,300 | 0.2% | 817.52 | 3,607.14 | 2,792.81 | 13% | 27期 | 2016/12/01 |
| | D29 | シャトレ大手町S棟・N棟 | その他 | 福岡県北九州市 | 3,398 | 0.5% | 3,516.04 | 12,599.91 | 12,040.28 | 1% | 30期 | 2018/07/03 |
| | D30 | グランフォンテ | 東京23区 | 東京都練馬区 | 2,700 | 0.4% | 4,132.97 | 6,983.30 | 6,268.24 | 1% | 31期 | 2019/04/01 |
| | D31 | パークアクシス赤塚 | 東京23区 | 東京都板橋区 | 1,980 | 0.3% | 1,137.49 | 5,433.60 | 4,370.31 | 12% | 33期 | 2020/03/30 |
| | D32 | UURコート白鷺 | 東京23区 | 東京都中野区 | 1,442 | 0.2% | 2,849.08 | 2,978.00 | 2,815.30 | 12% | 33期 | 2020/03/31 |
| | D33 | コートブランシェA P | 都心6区 | 東京都品川区 | 1,270 | 0.2% | 599.07 | 1,786.90 | 1,480.17 | 13% | 33期 | 2020/03/31 |
| | D34 | UURコート茨木東中条 | 大阪圏 | 大阪府茨木市 | 1,665 | 0.2% | 2,064.56 | 4,137.00 | 3,783.25 | 10% | 35期 | 2020/12/01 |
| | D35 | アムール横浜 | 首都圏地域 | 神奈川県横浜市 | 1,570 | 0.2% | 652.03 | 2,572.11 | 2,267.89 | 12% | 38期 | 2022/10/31 |
| | D36 | グランルージュ城東 | 大阪圏 | 大阪府大阪市 | 1,755 | 0.3% | 1,155.76 | 4,197.62 | 3,285.79 | 13% | 39期 | 2022/12/22 |
| その他 | E1 | リリカ東北支店 | その他 | 宮城県仙台市 | 2,050 | 0.3% | 5,457.02 | 8,693.79 | 9,271.16 | 11% | 5期 | 2006/05/29 |
| | E3 | 壺川スクエアビル | その他 | 沖縄県那覇市 | 4,150 | 0.6% | 5,294.63 | 14,742.80 | 10,571.31 | 8% | 20期 | 2013/11/01 |
| | E4 | ザプレイス オブ トウキョウ | 都心6区 | 東京都港区 | 3,500 | 0.5% | 645.87 | 3,105.31 | 3,212.21 | 13% | 21期 | 2014/05/01 |
| | E5 | ロジスティクス東扇島 | 首都圏地域 | 神奈川県川崎市 | 9,525 | 1.4% | 28,351.30 | 41,949.12 | 42,113.83 | 12% | 22期 | 2014/10/02 |
| | E6 | 第1・第2MT有明センタービル | 東京23区 | 東京都江東区 | 8,000 | 1.1% | 8,307.86 | 22,917.94 | 23,856.74 | 12% | 22期 | 2014/11/25 |
| | E8 | 新習志野物流センター | 首都圏地域 | 千葉県習志野市 | 2,555 | 0.4% | 6,968.26 | 13,268.65 | 12,909.90 | 10% | 24期 | 2015/08/07 |
| | E9 | 川越物流センター | 首都圏地域 | 埼玉県川越市 | 7,550 | 1.1% | 32,665.82 | 47,284.22 | 40,060.76 | 9% | 26期 | 2016/06/17 |
| | E11 | 新習志野物流センターⅡ | 首都圏地域 | 千葉県習志野市 | 2,590 | 0.4% | 7,870.01 | 12,578.45 | 12,598.46 | 9% | 27期 | 2017/01/31 |
| | E12 | 吉川物流センター | 首都圏地域 | 埼玉県吉川市 | 1,960 | 0.3% | 5,705.63 | 10,806.37 | 11,096.70 | 8% | 28期 | 2017/07/27 |
| | E13 | 武蔵村山物流センター | 首都圏地域 | 東京都武蔵村山市 | 1,800 | 0.3% | 5,770.53 | 9,207.73 | 9,237.87 | 14% | 30期 | 2018/10/30 |
| | E14 | 千葉みなと物流センター（敷地） | 首都圏地域 | 千葉県千葉市 | 6,600 | 0.9% | 24,467.78 | - | 24,467.78 | - | 33期 | 2020/02/28 |
| | E15 | 枚方長尾物流センター（2025年6月30日譲渡） | 大阪圏 | 大阪府枚方市 | 2,550 | 0.4% | 5,951.88 | 11,374.78 | 11,874.51 | 8% | 33期 | 2020/03/31 |
| | E16 | 神戸遠矢浜物流センター | 大阪圏 | 兵庫県神戸市 | 1,300 | 0.2% | 5,158.42 | 9,046.80 | 9,402.93 | 7% | 33期 | 2020/04/17 |
| | E17 | レッドウッド成田ディストリビューションセンター | 首都圏地域 | 千葉県山武郡 | 2,345 | 0.3% | 12,105.00 | 22,079.22 | 21,445.46 | 7% | 34期 | 2020/06/30 |
| | E18 | 加須物流センターⅠ・Ⅱ | 首都圏地域 | 埼玉県加須市 | 3,259 | 0.5% | 20,242.48 | 12,205.78 | 12,777.19 | 8% | 36期 | 2021/06/30 |
| | E19 | 神戸西神物流センター | 大阪圏 | 兵庫県神戸市 | 1,923 | 0.3% | 5,489.57 | 8,564.44 | 9,408.26 | 6% | 36期 | 2021/08/06 |
| | E20 | グランダ宮の森 | その他 | 北海道札幌市 | 1,423 | 0.2% | 1,441.46 | 3,781.90 | 3,810.47 | 1% | 36期 | 2021/09/30 |
| | E21 | KIC狭山日高ディストリビューションセンター | 首都圏地域 | 埼玉県日高市 | 4,450 | 0.6% | 8,052.10 | 15,113.11 | 15,113.07 | 7% | 38期 | 2022/06/30 |
| | E22 | 札幌米里物流センター | その他 | 北海道札幌市 | 1,177 | 0.2% | 4,862.78 | 7,389.49 | 7,389.49 | 1% | 39期 | 2022/12/22 |
| | E23 | レゾサウステラス | その他 | 福岡県福岡市 | 5,300 | 0.8% | 1,064.74 | 5,872.59 | 5,162.27 | 2% | 43期 | 2025/03/28 |
| | E24 | リビリホームボンセジュール北松戸 | 首都圏地域 | 千葉県松戸市 | 1,128 | 0.2% | 2,555.52 | 2,494.73 | 2,508.59 | 8% | 43期 | 2025/03/31 |
| 合計（第43期末） | | | | | 701,777 | 100.0% | 1,052,032.03 | 2,452,921.72 | 1,705,870.69 | 5.52% | | |

2025年11月期(第44期)取得物件(2025年7月17日時点)

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

注：第44期取得物件の値はプレスリリース記載の値です。

| 用語 | 定義 |
|---------------|--|
| 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40期：2023年6月1日～2023年11月30日、運用日数183日 ・第41期：2023年12月1日～2024年5月31日、運用日数183日 ・第42期：2024年6月1日～2024年11月30日、運用日数183日 ・第43期：2024年12月1日～2025年5月31日、運用日数182日 ・第44期：2025年6月1日～2025年11月30日、運用日数183日 ・第45期：2025年12月1日～2026年5月31日、運用日数182日 |
| 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 | 任意積立金の一種で、負ののれんに基づき積み立てた積立金及び各決算期の利益超過税会不一致の範囲内において将来の利益処分に充当する目的で積み立てた積立金を指します。 なお、利益超過税会不一致とは、当該決算期における税会不一致において税務上の加算調整額(永久差異を除く)に対し減算調整額が大きい場合のその差額を指します。 |
| 負ののれん | 本合併により発生した会計上の「負ののれん発生益」を指します。 また、当該発生益に基づき積み立てた「一時差異等調整積立金」を負ののれんと称することがあります。 |
| 税会不一致 | 会計上の利益と税務上の利益(所得)に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。 UURにおいては、本合併により承継した物件(NCI物件)における「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」の差異による減価償却費又は売却損益等において税会不一致が恒常的に生じます。 |
| 1口当たり当期純利益 | 「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。 |
| 1口当たりNAV | 「NAV÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。 NAVは、Net Asset Valueの略であり、「純資産額－分配金総額－投資不動産の帳簿価額総額+投資不動産の期末鑑定評価額総額」により算出した金額を指します。 |

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









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

資産運用会社

Marubeni
REIT Advisors

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

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

ディスクレーマー

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

本資料に関する注意事項

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