

RETAIL
PROPERTIES



OFFICES



HOTELS



RESIDENTIAL



OTHERS



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

第24期 決算説明資料

(自 2015年6月1日 至 2015年11月30日)

2016年1月15日

本資料についてのご説明①（用語の定義等）

- ◆ 「ユナイテッド・アーバン投資法人」を「UUR」と表記している場合があります。
- ◆ 別途記載のない限り、数値は単位未満を切り捨て、比率については単位未満を四捨五入して記載しています。
- ◆ 直近の決算期の期間・日数等については、以下のとおりです。

本書における表記	期間（和暦）	期間（西暦）	日数
第23期	平成26年12月1日～平成27年5月31日	2014年12月1日～2015年5月31日	182日
第24期	平成27年6月1日～平成27年11月30日	2015年6月1日～2015年11月30日	183日
第25期	平成27年12月1日～平成28年5月31日	2015年12月1日～2016年5月31日	183日
第26期	平成28年6月1日～平成28年11月30日	2016年6月1日～2016年11月30日	183日

- ◆ 物件の取得価格又は売却価格には、取得又は譲渡に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）は含まれていません。
- ◆ 「LTV」は次の算式に基づいて計算しています。

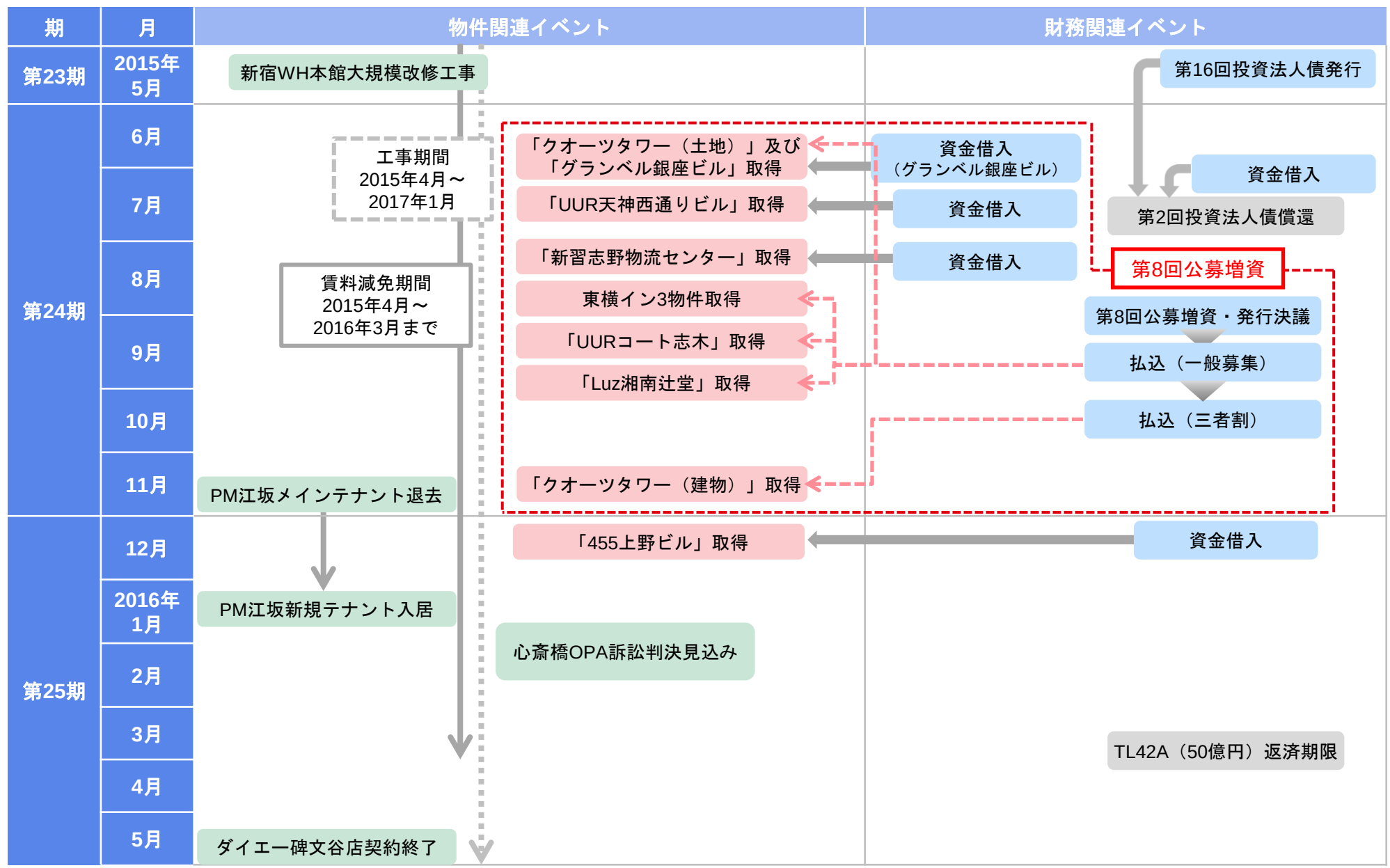
$$\text{「有利子負債（投資法人債含む）残高} \div \text{資産総額（総資産} + \text{期末評価額} - \text{期末帳簿価額）」}$$
- ◆ 「修正NOI」とは、当該期のNOIから物件取得時の公租公課の資産計上他特殊要因を理論値に修正した数値です。また、「修正NOI利回り」とは修正NOIを取得価格で除して年率換算したものです。
- ◆ 「修正償却後利回り」とは、当該期の修正NOIから当該期の減価償却費（一部物件については見込み値及び修正値を使用）を控除した数値を、取得価格で除して年率換算したものです。
- ◆ 「配当積立金」については単に「負ののれん」と称することがあり、また会計上の「配当積立金の取崩し」を便宜上「負ののれんを充当」又は「負ののれんを加算」と表記することがあります。
- ◆ 「日本コマーシャル投資法人」を「NCI」と表記している場合があります。
- ◆ 本投資法人は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口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。そのため、第14期（2010年11月期）以前の1口当たりの数値については、実績を1/6倍したうえで単位未満を四捨五入して記載しています。また、本投資口分割に伴い、2010年11月26日より本投資口分割後の投資口価格により取引がされていたため、2010年11月25日以前については、投資口価格は6分の1に、出来高は6倍にして表記しています。
- ◆ 本資料のご利用にあたっては、後記47ページ「本資料についてのご説明②」についても併せてご参照ください。

目次

◇本資料についてのご説明①（用語の定義等）	1
◇第24・25期の主なイベント・スケジュール	3
1. 第24期ハイライト	
◇第24期ハイライト	5
◇第24期決算の概要	6
2. 第24期運用状況	
◇取得物件 ①～③	8～10
◇本投資法人成長の軌跡	11
◇ポートフォリオ・サマリー	12
◇ポートフォリオ収益力の推移	13
◇継続保有物件における賃料の動向	14
◇資産運用の概況 ①・②	15・16
◇個別物件TOPICS①・②	17・18
◇財務の状況①～③	19～21
3. 業績予想と今後の運用方針	
◇第25期・26期の業績予想の概要	23
◇今後の分配金及び負ののれんの使用について	24
◇今後の運用方針	25

4. 資料	
◇財務指標	27
◇第24期貸借対照表	28
◇第24期損益計算書	29
◇含み損益の推移	30
◇期末評価額①～③	31～33
◇物件収支・稼働率①～⑤	34～38
◇ポートフォリオ一覧①～③	39～41
◇有利子負債の状況	42
◇公募及び第三者割当増資の概要（2015年9・10月）	43
◇投資主・投資口の概況	44
◇スポンサー機能の多角的な活用と 投資対象不動産の裾野拡大	45
◇本投資法人の環境への取組み	46
◇本資料についてのご説明②（ディスクレーマー）	47

第24・25期の主なイベント・スケジュール



(注) 第25期については、2016年1月15日時点において確定・決定・発生済、または想定される事項を記載しています。

1



第24期ハイライト

第24期ハイライト

- ◆ 第24期は、積極的な物件取得に加え、オフィス・キャッシュフロー稼働率の向上やホテル歩合賃料の増加等により、営業収益、経常利益とも前期実績並びに期初計画を上回る、増収・増益決算となりました。
- ◆ 心斎橋OPA本館及び心斎橋OPAきれい館に係る賃料減額訴訟に関し、引当金275百万円を計上し、当該引当金計上に伴う税会不一致による分配金への影響を極小化すべく、負ののれん208百万円を分配金に充当することとしました。結果として、第24期の1口当たり分配金は期初予想比43円増、前期比53円増の投資口1口当たり2,953円となりました。

当期純利益と1口当たり当期純利益・分配金等

	第23期実績	第24期実績	第25期予想 (注1)	第26期予想 (注1)
当期純利益	7,790百万円	7,916百万円	8,117百万円	6,898百万円
1口当たり 当期純利益 (注2)	2,945円	2,877円	2,950円	2,506円
1口当たり負の のれん充当額 (注2)	—	76円	—	444円
1口当たり 分配金 (注2)	2,900円	2,953円	2,950円	2,950円

(注1) 第25期及び第26期の業績予想は2016年1月15日公表数値。
 (注2) 1口当たりの数値は、期末発行済投資口の総口数を基に算出しています。

運用状況

- ポートフォリオNOI：14,847百万円（前期14,540百万円）
- ポートフォリオ修正NOI利回り：5.55%（前期5.57%）
- ポートフォリオ修正償却後利回り：4.26%（前期4.24%）
- 期末ポートフォリオ稼働率：98.5%（前期末98.8%）
- 期中平均ポートフォリオ稼働率：98.8%（前期98.8%）
- 含み損益：679億円（前期末532億円）

物件取得・売却

- 物件取得：取得価格合計285億円
 ⇒取得物件の詳細については、後記8ページ以下「取得物件（第24期）」を御参照ください。

用途	物件数	取得価格
商業施設	UUR天神西通りビル他2物件	12,059百万円
ホテル	東横イン川崎駅前市役所通他2物件	5,513百万円
住居	UURコート志木	2,730百万円
その他	クオーツタワー他1物件	8,255百万円
合計	9物件	28,557百万円

- 第24期末時点の資産規模：117物件、5,486億円（取得価格ベース）

財務活動

- エクイティ調達額：142億円
- デット調達額：194億円（平均金利/年限：0.70%/6.89年）（注1）
- デット返済額：100億円（平均金利/年限：1.91%/10年）（注1）（注2）
- 期末有利子負債残高：2,647億円（前期末2,553億円）
- 期末LTV：39.7%（前期末40.8%）
- 有利子負債固定化比率：90.0%（前期末89.6%）

(注1) 平均金利は、借入（発行）時（金利スワップ契約を締結している借入は、金利スワップによる固定化後の利率）または返済（償還）時の金利（利率）を加重平均した値を記載しています。
 (注2) デット返済額に、アモチ返済分は含んでいません。

第24期決算の概要

(単位：百万円)

項目	第23期実績 (A)	第24期実績 (B)	前期対比 (B-A)	第24期予想 (C) (注1)	予想対比 (B-C)
営業収益	19,466	20,070	+604	19,657	+413
不動産賃貸事業収益	19,389	20,070	+681	19,657	+413
(うち賃料・共益費)	(17,457)	(17,912)	(+455)	(17,498)	(+413)
不動産等売却益	76	-	▲76	-	-
営業費用	10,352	10,642	+290	10,732	▲89
不動産賃貸事業費用	8,313	8,705	+392	8,795	▲89
(うち修繕費等)	(422)	(550)	(+128)	(474)	(+76)
(うち減価償却費)	(3,464)	(3,482)	(+17)	(3,455)	(+27)
(うち公租公課)	(1,484)	(1,567)	(+82)	(1,578)	(▲11)
不動産等売却損	176	-	▲176	-	-
販管費	1,862	1,937	+74	1,937	+0
(不動産賃貸事業利益)	(11,075)	(11,364)	(+288)	(10,862)	(+502)
(NOI (減価償却費控除前利益))	(14,540)	(14,847)	(+306)	(14,317)	(+529)
営業利益	9,113	9,427	+313	8,925	+502
営業外収益	24	12	▲12	4	+8
営業外費用	1,347	1,276	▲70	1,233	+43
経常利益	7,790	8,163	+372	7,696	+467
特別損失	-	246	+246	-	+246
当期純利益	7,790	7,916	+126	7,695	+221
1口当たり当期純利益 (円/口) (注2)	2,945	2,877	▲68	2,910	▲33
分配金総額	7,668	8,124	+456	7,695	+429
(うち、負ののれん使用額)	(一)	(208)	(+208)	(一)	(+208)
1口当たり分配金 (円/口)	2,900	2,953	+53	2,910	+43
次期繰越利益／配当準備積立金 (注3)	121	121	-	121	+0
期末発行済投資口数 (口)	2,644,311	2,751,376	+107,065	2,644,311	+107,065
資本的支出 (CAPEX)	1,429	2,049	+619	2,532	▲483

第23期実績 ⇒ 第24期実績	主な差異要因
・ 不動産賃貸事業収益 +681 第23期取得物件 +50 第23期売却物件 ▲84 第24期取得物件 +502 Luz湘南辻堂マスターリース +103 既存物件 +109 (共込賃料 ▲39、附加使用料 +47 etc)	
・ 不動産賃貸事業費用 +392 第23期取得物件 +0 第23期売却物件 ▲45 第24期取得物件 +128 Luz湘南辻堂マスターリース +80 既存物件 +258 (修繕費 +129、公租公課 +122 etc) 本社 (控除対象外消費税等) ▲30	

第24期予想 ⇒ 第24期実績	主な差異要因
・ 不動産賃貸事業収益 +413 第24期取得物件 +310 既存物件 +42 (共込賃料 +70、附加使用料 ▲89 etc) 上記以外 +59	
・ 不動産賃貸事業費用 ▲89 第24期取得物件 +41 既存物件 ▲118 (水光熱費 ▲179、修繕費 +84 etc) 上記以外 ▲11	

(備考)
第23期取得物件 (2物件) : ライフ西九条店 (敷地) ('15/3)、ライフ玉造店 (敷地) ('15/3)
第24期取得物件 (9物件) : グランベル銀座ビル ('15/6)、UUR天神西通りビル ('15/7)、新習志野物流センター ('15/8)、東横イン川崎駅前市役所通 ('15/8)、東横イン広島平和大通 ('15/8)、東横イン那覇国際通り美栄橋駅 ('15/8)、UURコート志木 ('15/9)、Luz湘南辻堂 ('15/9)、クオーツタワー ('15/11)

(注1) 業績予想は2015年7月10日公表数値を記載しています。
 (注2) 1口当たり当期純利益は期末発行済投資口数を基に算出しています。
 (注3) 第23期の繰越利益相当額121百万円については、第24期において「配当準備積立金」として積み立てました。

2



第24期運用状況

取得物件①（第24期）

A36 グランベル銀座ビル

商業施設

所在地	東京都中央区（東京都心6区）
構造・規模	RC B1F/9F
建築時期	2006年10月
取得価格	2,621百万円
想定NOI利回り（注1）	3.9%
想定償却後利回り（注1）	3.5%
稼働率	100%（2015年11月末）
取得日	2015年6月30日



E7 クオーツタワー

その他

所在地	東京都渋谷区（東京都心6区）
構造・規模	S/SRC B1F/12F
建築時期	2015年8月
取得価格	5,700百万円（注2）
想定NOI利回り（注1）	3.8%
想定償却後利回り（注1）	3.3%
稼働率	100%（2015年11月末）
取得日	2015年11月13日（注3）



スポンサー関係物件

A38 Luz湘南辻堂

商業施設

所在地	神奈川県藤沢市（首都圏）
構造・規模	S/RC B2F/6F
建築時期	2010年8月
取得価格	3,938百万円
想定NOI利回り（注1）	5.7%
想定償却後利回り（注1）	4.2%
稼働率	97.5%（2015年11月末）
取得日	2015年9月30日



（注1）UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出した、UUR取得時点から1年間の想定利回りです。

（注2）土地・建物の合計額を記載しています。内訳は土地4,535百万円、建物1,165百万円です。

（注3）2015年6月30日付で土地に係る信託受益権を先行して取得しており、建物に係る信託受益権については2015年11月13日付で取得しました。

取得物件②（第24期）

A37 UUR天神西通りビル

商業施設

所在地	福岡県福岡市（地方）
構造・規模	S B1/4F
建築時期	2010年3月
取得価格	5,500百万円
想定NOI利回り（注）	6.0%
想定償却後利回り（注）	5.8%
稼働率	100%（2015年11月末）
取得日	2015年7月15日



ホテル

C10 東横イン 川崎駅前市役所通

所在地	神奈川県川崎市（首都圏）
構造・規模（客室数）	SRC B1/14F（279室）
建築時期	2005年9月
取得価格	2,655百万円
想定NOI利回り（注）	4.6%
想定償却後利回り（注）	3.4%
稼働率	100%（2015年11月末）
取得日	2015年8月31日



C11 東横イン 広島平和大通

所在地	広島県広島市（地方）
構造・規模	SRC 14F（255室）
建築時期	2004年3月
取得価格	2,113百万円
想定NOI利回り（注）	5.4%
想定償却後利回り（注）	3.8%
稼働率	100%（2015年11月末）
取得日	2015年8月31日



C12 東横イン 那覇国際通り美栄橋駅

所在地	沖縄県那覇市（地方）
構造・規模	S/RC 9F（94室）
建築時期	2002年4月
取得価格	745百万円
想定NOI利回り（注）	5.8%
想定償却後利回り（注）	4.1%
稼働率	100%（2015年11月末）
取得日	2015年8月31日



（注）UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出した、UUR取得時点から1年間の想定のリターンです。

取得物件③（第24期及び第25期）

スポンサー関係物件

D27 UURコート志木

住居

所在地	埼玉県志木市（首都圏）
構造・規模（戸数）	SRC・RC 13F（120戸）
建築時期	1999年3月
取得価格	2,730百万円
想定NOI利回り（注）	6.2%
想定償却後利回り（注）	4.6%
稼働率	100%（2015年11月末）
取得日	2015年9月18日



E8 新習志野物流センター

その他

所在地	千葉県習志野市（首都圏）
構造・規模	S 6F
建築時期	1991年7月
取得価格	2,555百万円
想定NOI利回り（注）	5.0%
想定償却後利回り（注）	4.1%
稼働率	100%（2015年11月末）
取得日	2015年8月7日



第25期取得物件

A39 455上野ビル

商業施設

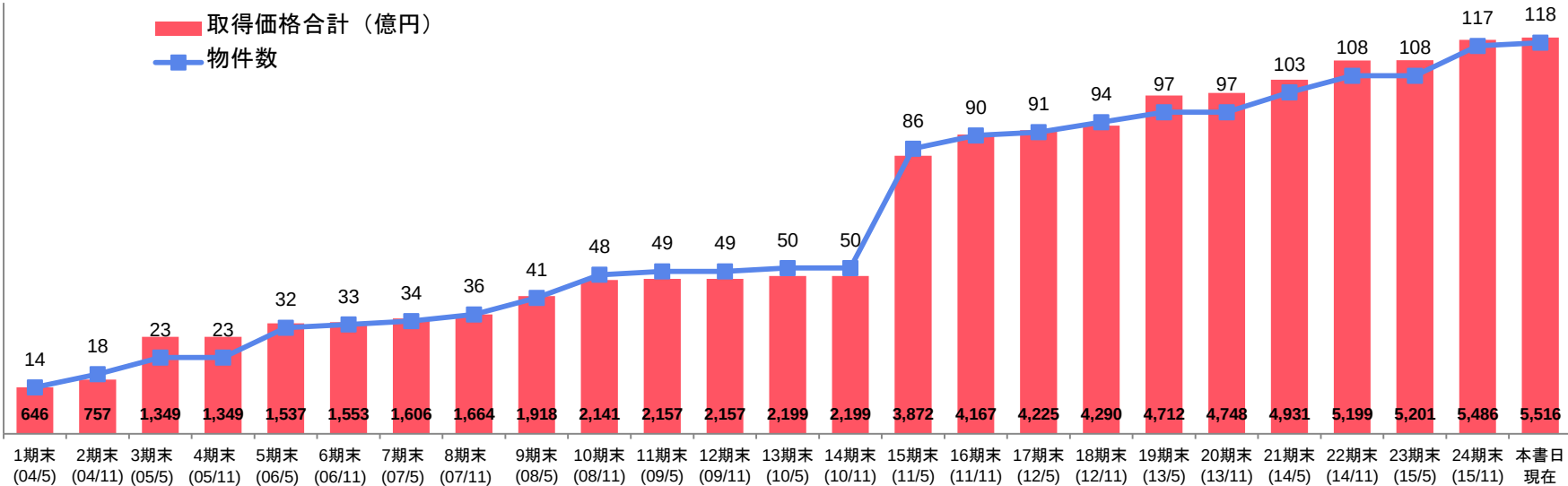
所在地	東京都台東区（東京23区）
構造・規模	SRC 10F
建築時期	1984年9月
取得価格	3,000百万円
想定NOI利回り（注）	4.3%
想定償却後利回り（注）	4.1%
稼働率	100%（2015年12月4日時点）
取得日	2015年12月4日



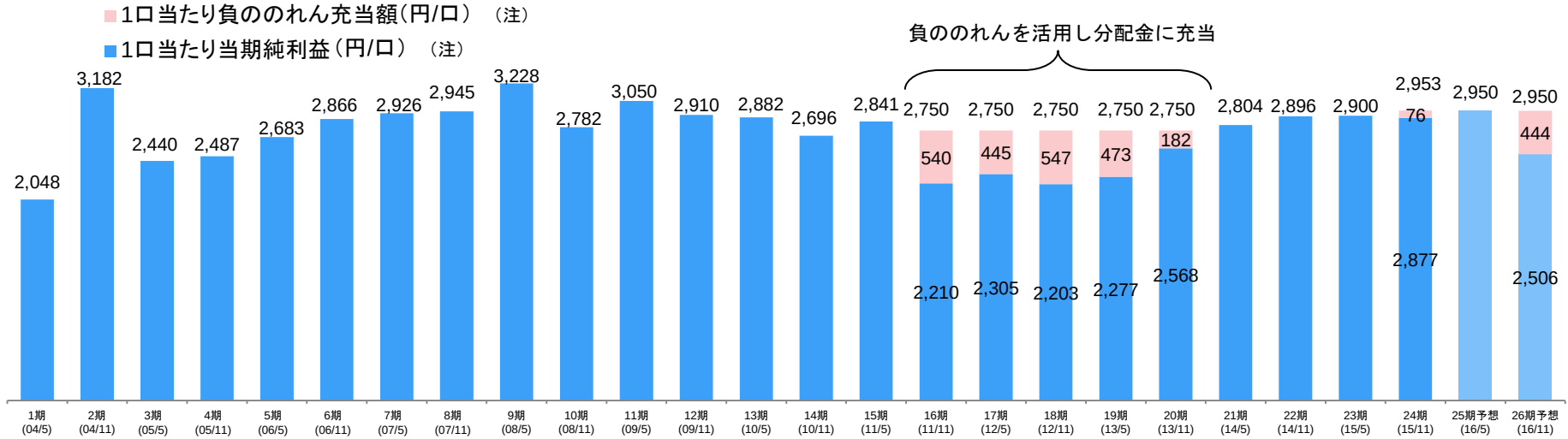
（注）UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出した、UUR取得時点から1年間の想定利回りです。

本投資法人成長の軌跡（本書日現在）

資産規模及び物件数の推移

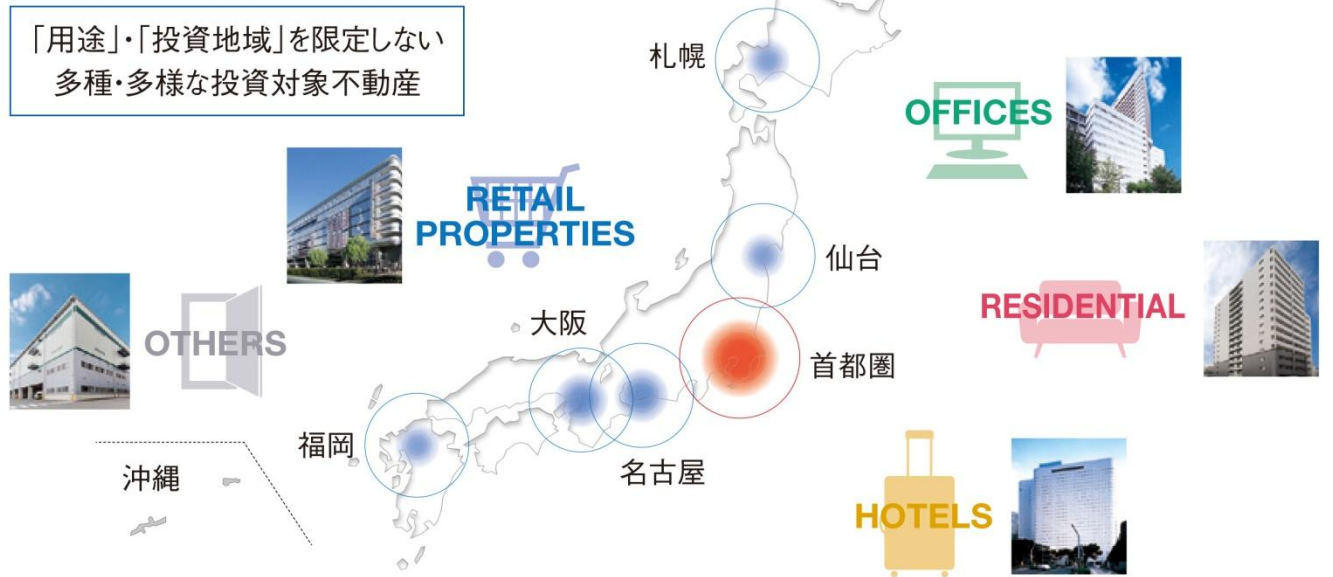


1口当たり分配金の推移

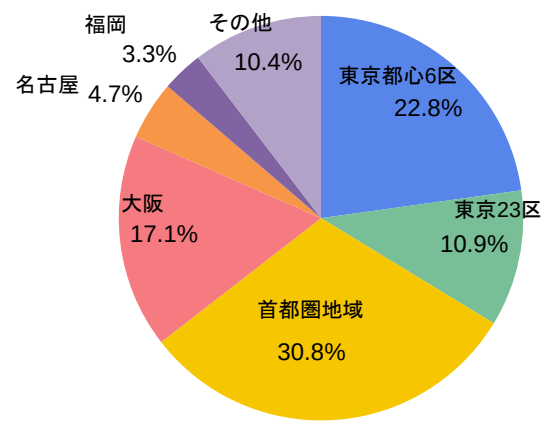


(注) 1口当たり当期純利益及び負ののれん充当額は、期中平均投資口数ではなく、期末発行済投資口の総口数を基に算出しています。そのため、会計上の1口当たり当期純利益の数値とは異なります。また、本投資法人は2010年12月1日付で、投資口1口を6口に分割する投資口の分割を行っているため、第1期から第14期の数値は実績を1/6倍したうえで単位未満を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ・サマリー（本書日現在）

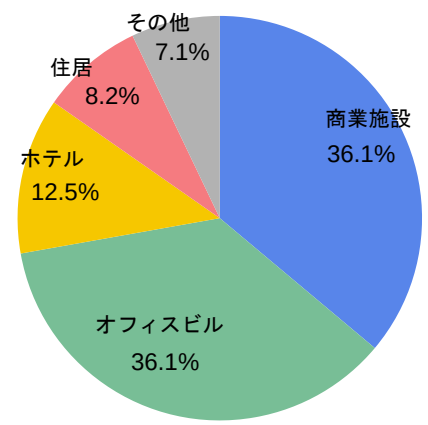


地域別（注）

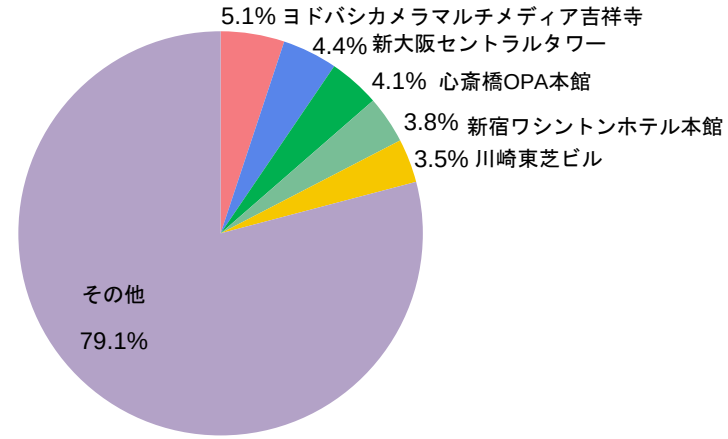


首都圏合計 64.5%

用途別（注）



物件別（注）



上位5物件合計 20.9%

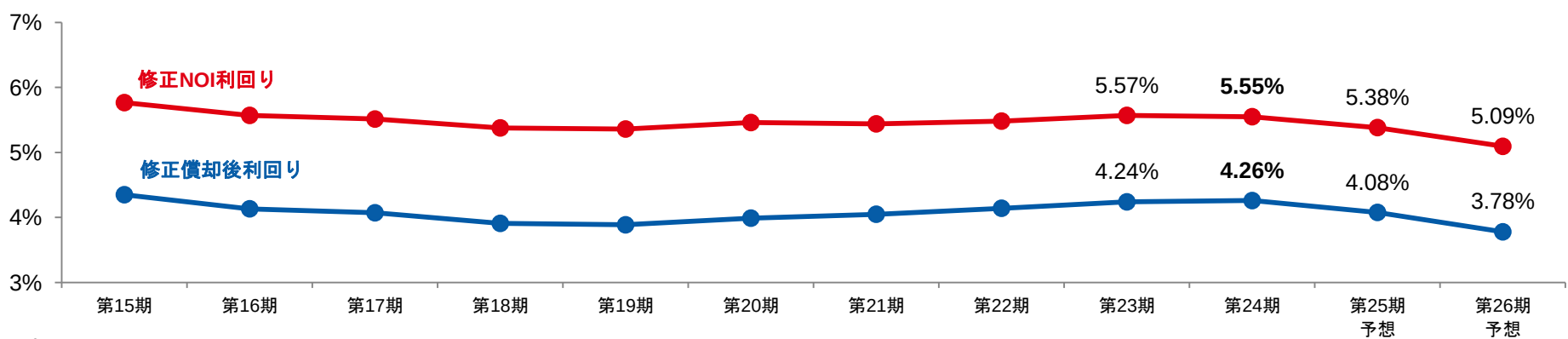
（注）比率は全て、本書日現在の取得価格ベースで計算しています。また、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しているため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

ポートフォリオ収益力の推移

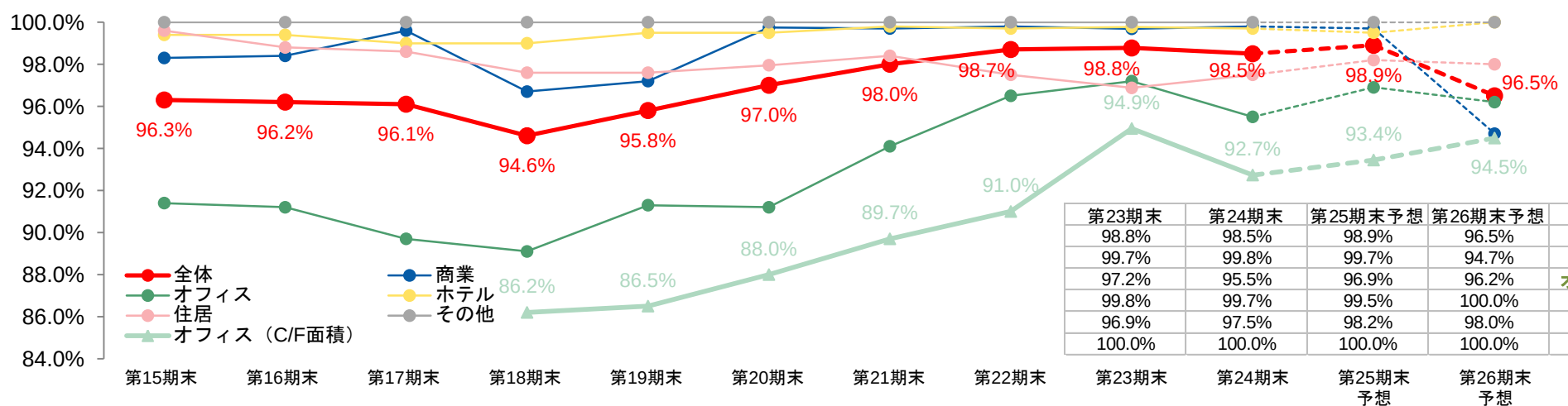
- ◆ ホテル大規模改修工事に係る賃料減額はあったものの、歩合賃料の増加もあり、当期のポートフォリオ利回りは前期と同水準を維持しました。
- ◆ 懸案であったオフィス大口テナント退去に伴う埋め戻しは完了し、商業施設における大規模改修工事後には稼働率回復や利回りの改善が見込めることから、第27期以降はポートフォリオ収益力は改善に転じるものと予想しています。

ポートフォリオ利回りの推移 (注)

(注) 期末保有物件の利回りを、取得価格で加重平均した値を記載しています。



ポートフォリオ稼働率の推移 (期末時点)

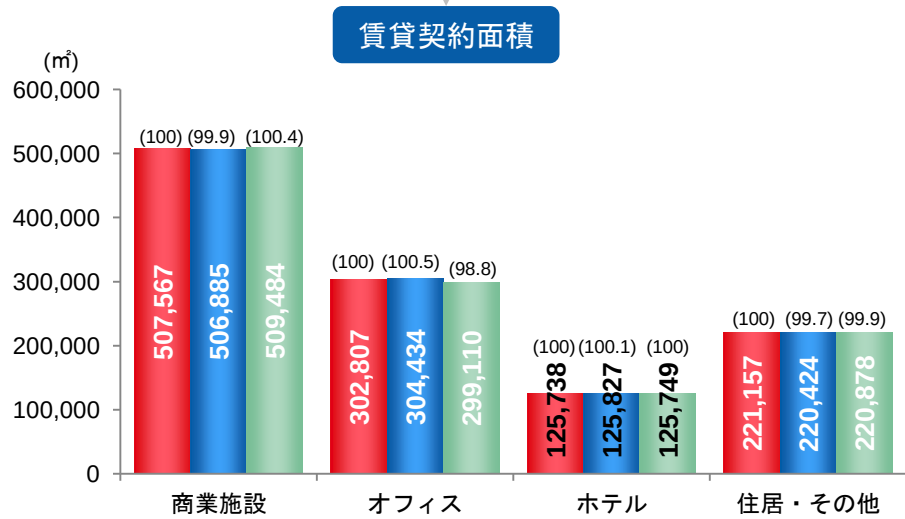
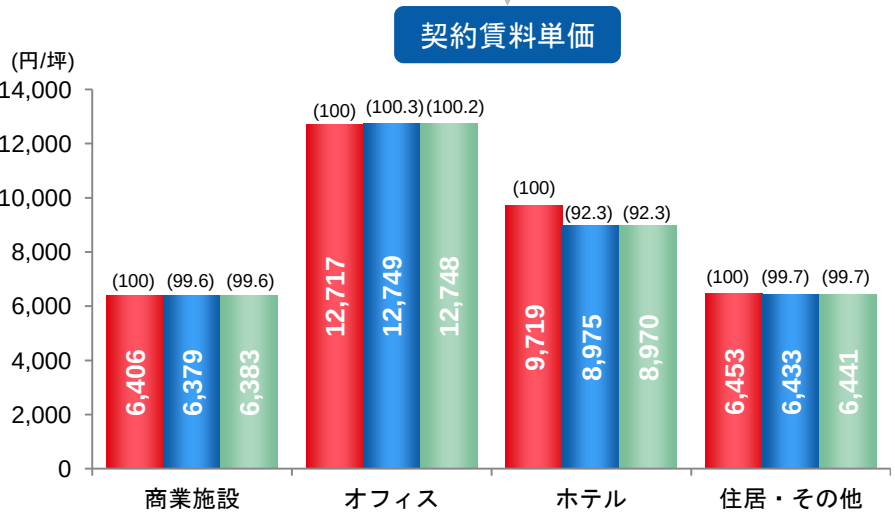
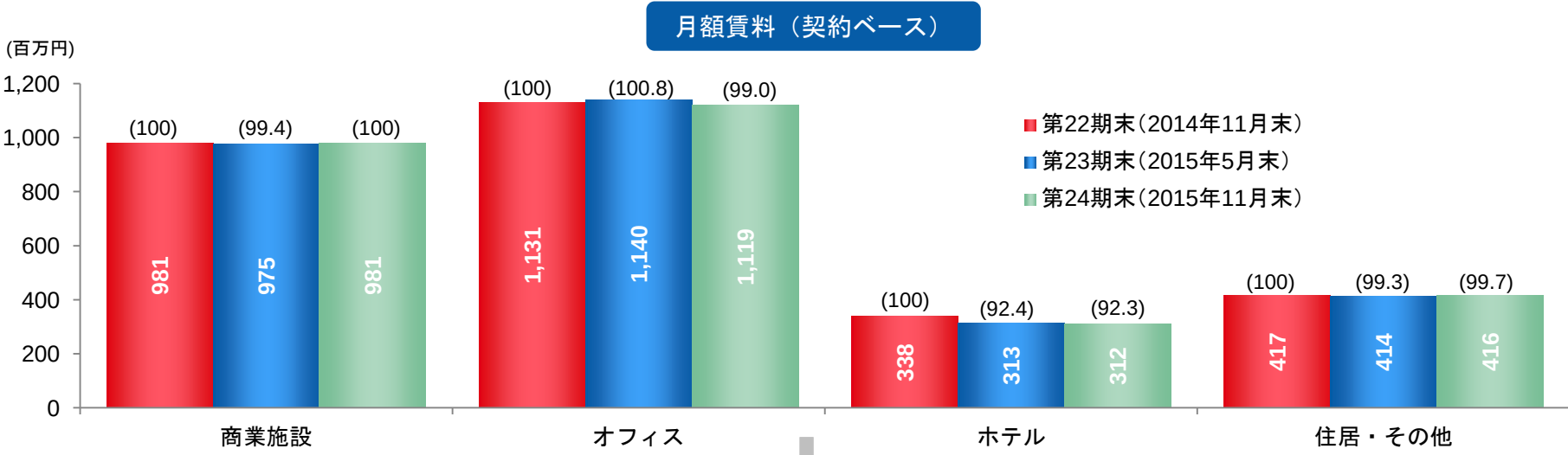


第23期末	第24期末	第25期末 予想	第26期末 予想	
98.8%	98.5%	98.9%	96.5%	全体
99.7%	99.8%	99.7%	94.7%	商業
97.2%	95.5%	96.9%	96.2%	オフィス
99.8%	99.7%	99.5%	100.0%	ホテル
96.9%	97.5%	98.2%	98.0%	住居
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	その他

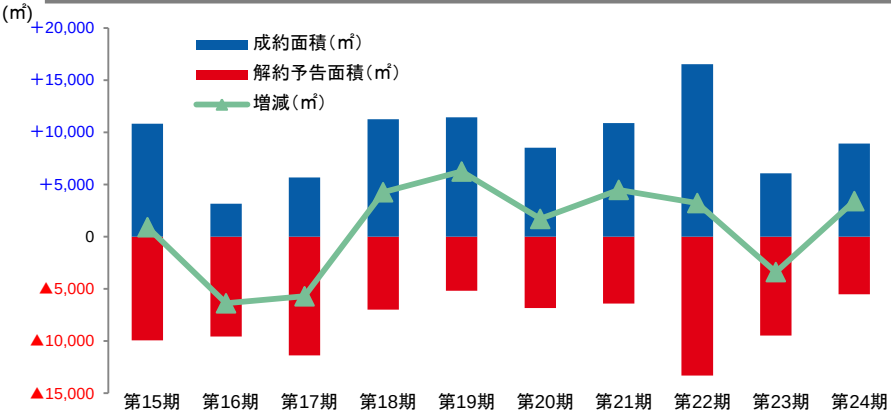
継続保有物件における賃料の動向

継続保有物件（注1）における月額賃料（契約ベース）の推移 （カッコ内の数字は2014年11月末を100とした指数）

（注1）「継続保有物件」とは、本投資法人が2015年11月末時点で過去1年以上保有している物件で、106件が該当します。
 （注2）本分析は固定賃料のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料はカウントしていません。



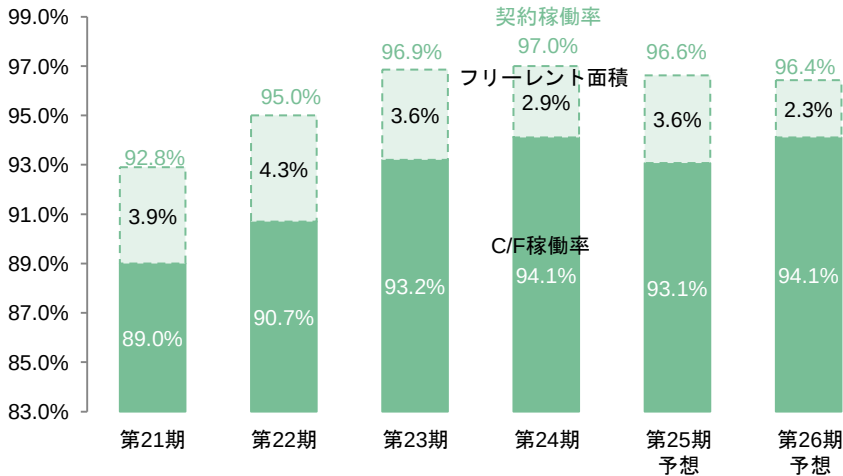
オフィス成約・解約予告面積（注）の推移



直近4期の状況	第21期	第22期	第23期	第24期
成約	+10,887㎡	+16,538㎡	+6,078㎡	+8,918㎡
解約予告	▲6,404㎡	▲13,316㎡	▲9,468㎡	▲5,509㎡
合計	+4,483㎡	+3,222㎡	▲3,391㎡	+3,409㎡

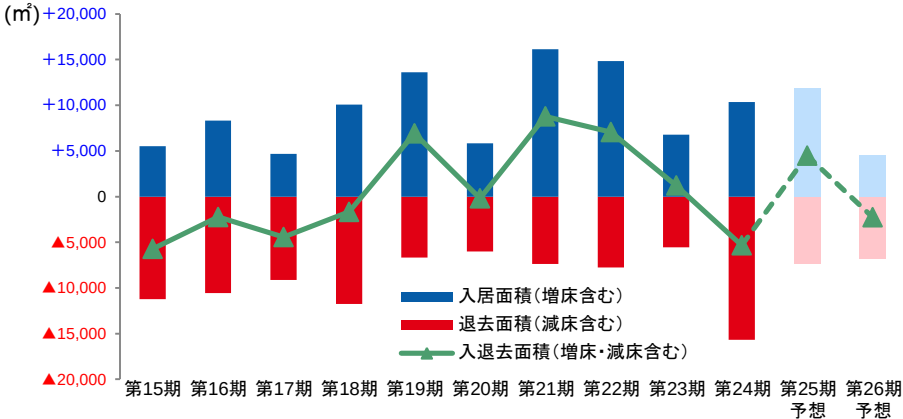
（注）成約時点、解約予告受領時点を基準としています。

オフィスカッシュフロー（C/F）稼働率（注）の推移



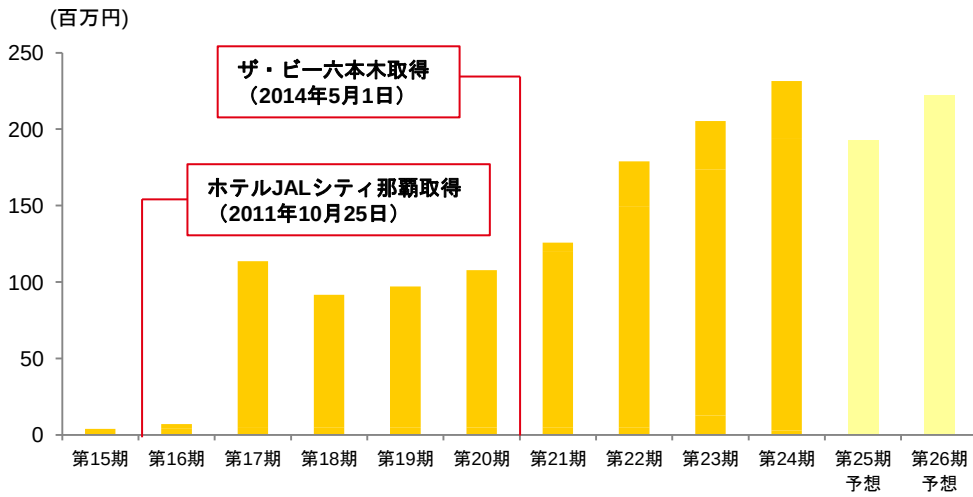
（注）期中平均値を記載しています。

オフィス入退去状況の推移



直近4期の状況	第21期	第22期	第23期	第24期
入居	+16,151㎡	+14,821㎡	+6,776㎡	+10,339㎡
退去	▲7,749㎡	▲7,749㎡	▲5,553㎡	▲15,663㎡
合計	+8,402㎡	+7,072㎡	+1,223㎡	-5,324㎡

ホテル物件に係る変動賃料額（注）の推移

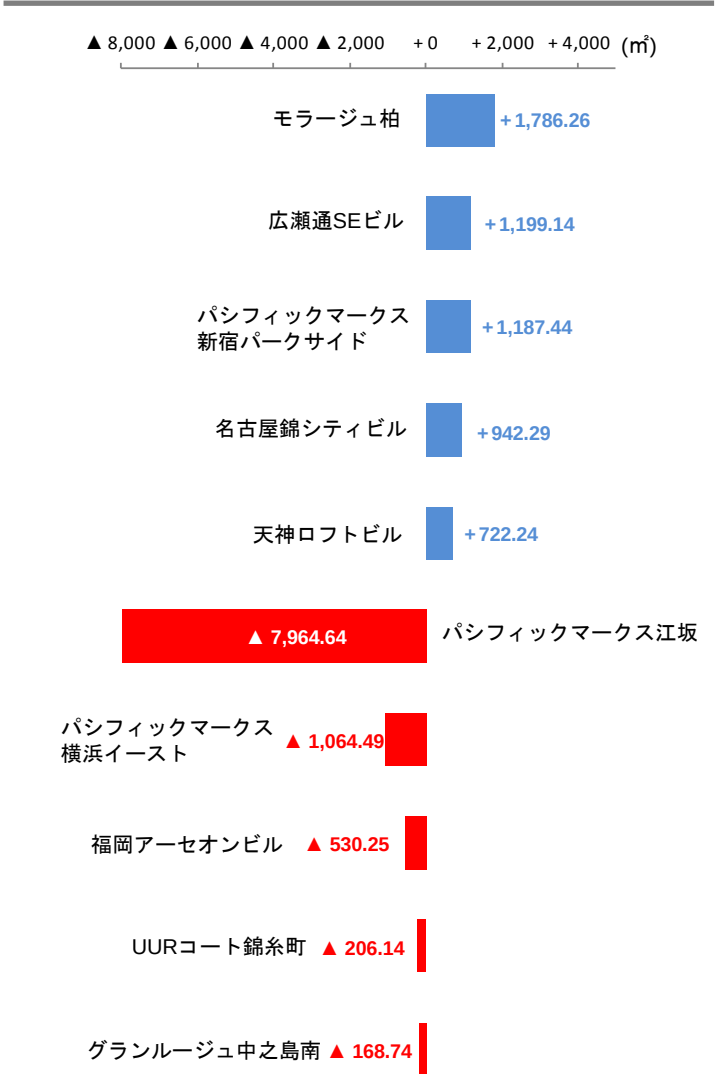


（注）契約上変動賃料を設定している3物件（新宿ワシントンホテル本館、ホテルJALシティ那覇及びザ・ビー六本木）から、UURが実際に収受した変動賃料実績額の合計値です。

用途別の概況等

用途	概況
商業施設	稼働率は高水準で安定的に推移（第23期末99.7%→第24期末99.8%）。都市型商業施設においては賃料増額改定を実現。 【個別物件トピック】 ・心斎橋OPA（本館・きれい館）： 賃料減額に関する訴訟と反訴は、引き続き大阪地方裁判所に係属。 ・ダイエー碑文谷： 賃貸借期間を2016年5月末まで延長。2016年6月から大規模リニューアル工事を計画。 ・イオンモール宇城： 2014年12月より暫定賃料減額を実施のうえ、中長期の運営を協議中。 ・モラージュ柏： 屋上にフットサルコートを誘致し、施設集客に貢献。 ・天神ロフトビル： 催事中心であった地下1階に、自転車専門店を常設店舗として誘致。
	想定以上にリーシングが進展し、第24期末の稼働率は95.5%（期初予想対比+1.2%）。第25期末、第26期末も96%超を想定。市場賃料の上昇により、レントギャップは縮小。継続的に賃料増額改定に取り組む。 【個別物件トピック】 ・パシフィックマークス江坂： 大口テナント退去区画については、第24期末59.2%から早期埋め戻しを実現し、第25期末は93%迄回復予定。 ・広瀬通りSEビル： 増床ニーズを取り込み、ダウンタイム2ヶ月で稼働率が改善（第23期末82.9%→第24期末97.5%）。 ・パシフィックマークス新宿パークサイド： 増床及び新規入居により、稼働率100%を達成（第23期末89.2%→第24期末100%）。 ・名古屋錦シティビル： 新規5テナント入居により、稼働率が改善（第23期末80.8%→第24期末97.5%）。 ・芝520ビル： 2016年3月の主要テナント退去後のリーシングに注力。
オフィスビル	
ホテル	稼働率は高水準で安定的に推移（第23期末99.8%→第24期末99.7%）。各ホテルとも営業状況は好調。 【個別物件トピック】 ・新宿ワシントンホテル本館： 2015年4月より大規模改修工事は順調に進行中。 ・ホテルJALシティ那覇： 営業状況は好調。変動賃料の増加により、賃料収入は前年同期比での大幅増加が継続（第24期は前々期（第22期）に対し、約16%の増加）。
住居	稼働率は第23期末96.9%から第24期末97.5%に改善。稼働率が低迷している一部の物件については、早期回復を目指す。
その他	稼働率は100%で推移。物流施設の一部において、賃料増額改定交渉中。

賃貸契約面積上昇・下落物件TOP5（注）

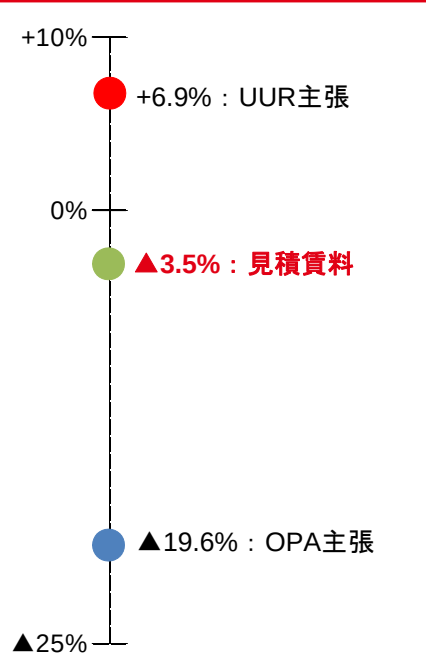


（注）第23期末時点保有物件について、第23期末時点対比、第24期末時点における賃貸契約面積が増加・減少した上位5物件を記載しています。

OPA訴訟状況及び引当金の計上について

- ◆ 財務健全化の観点より、第24期においては、心齋橋OPA本館（本館）及び心齋橋OPAきれい館（きれい館）に係る株式会社OPA（OPA）との賃料減額請求訴訟等に関し、本訴訟等の進行状況等を総合的に勘案して、275百万円の訴訟損失引当金を計上しました。
- ◆ 本引当金の計上に伴う税会不一致による分配金への影響を極小化すべく、負ののれん208百万円を分配金に充当し、第24期の1口当たり分配金は、前期実績並びに期初予想をいずれも上回る、2,953円となりました。

UUR・OPAの主張及び見積賃料の比較



本引当金は、本訴訟の進行等より、現時点で最も蓋然性が高いと思われる見積賃料を前提に算出しています。

なお見積賃料は、左図（注）のとおり、**UURの主張に近いレベル**となっています。

（注）左図の主張の比率は、本館及びきれい館の現行賃料の合計額を基準とした比率を記載しています。

現時点で見込んでいる賃料差額幅は約5百万円／月と、今後の本投資法人の業績への影響は軽微。

訴訟損失引当金額の計上内訳

本訴訟の進行状況等より、第24期において下記のとおり損失見積額を算出。

科目	PL科目	金額（千円）	
賃料差額影響（第24期分）	賃貸事業収入	△29,450	△220,878
賃料差額影響（第23期以前）	特別損失	△191,427	
法定利息（第24期分まで）等	特別損失	△54,727	△54,727
合計（引当金計上額）		△275,605	△275,605
うち、特別損失合計		△246,154	

第24期においては、引当金275百万円（1口当たり約100円）による減益影響及び税会不一致による課税回避のために必要な額の負ののれんの充当を実施。

詳細については、後記24ページ「今後の分配金及び負ののれんの使用について」をご参照ください。

個別物件TOPICS②

新宿ワシントンホテル本館

2020年東京五輪とその後を見据え、物件競争力の維持・向上のため、オペレーターと協働して全館を対象とした大規模改修を実施中。工事期間中の修繕費の増加に加え、稼働率低下に伴う賃料減免措置によりNOIは一時的に減少しますが、大規模改修後はキャッシュフローの増加を見込みます。

決算期	2014年		2015年		2016年		2017年
	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第27期
工期	フェーズ1 (2015年4月～2016年3月) フェーズ2 (2016年4月～2017年1月)						
改修内容	 ・客室（注2） ・廊下（注2） ・ロビー（注2） ・ユニットバス ・ファンコイルユニット（空調） ・エレベーター（客室用） ・エレベーター（バックヤード・駐車場用）						
工事の影響	賃料減免期間						工事費：2,540百万円（注1）
賃料減免期間	-	2ヶ月	6ヶ月	4ヶ月	-	-	-
NOI（注3）	594百万円（実績）	551百万円（実績）	356百万円（実績）	415百万円（予想）	634百万円（予想）	634百万円（予想）	634百万円（予想）

（注1） 本投資法人が負担する予定の工事代金及び付随費用の合計額を記載しています。

（注2） 本ホテルのオペレーターである藤田観光株式会社が実施する工事です。

（注3） 本物件はオペレーターを含む複数の賃借人に賃貸されています。そのため、NOIの変動には、賃料減免や修繕費の変動以外の要素も含まれます。

ダイエー碑文谷

イオングループの構造改革の一環として、ダイエー碑文谷店の賃借人変更の申入れがあり、協議を行った結果、新たにイオンリテール株式会社（イオンリテール）と新規賃貸借契約を締結することで合意しました。株式会社ダイエー（ダイエー）との契約は平成28年5月末時点で終了し、その後大規模リニューアル工事を実施します。改修工事期間中は営業収益を見込んでいないものの、平成28年12月よりイオンリテールが「イオンスタイル碑文谷（仮称）」としてリニューアルオープンする予定です。

決算期	2015年		2016年		2017年
	第24期	第25期	第26期	第27期	
工期	工事費：約4,100百万円（注）		2016年6月～ 2016年11月（予定）		
テナント	ダイエー			イオンリテール	
工事等の影響				営業収益見込まず	
NOI	417百万円 （実績）	413百万円 （予想）	▲732百万円 （予想）		



（注） 本書日現在における想定工事額です。

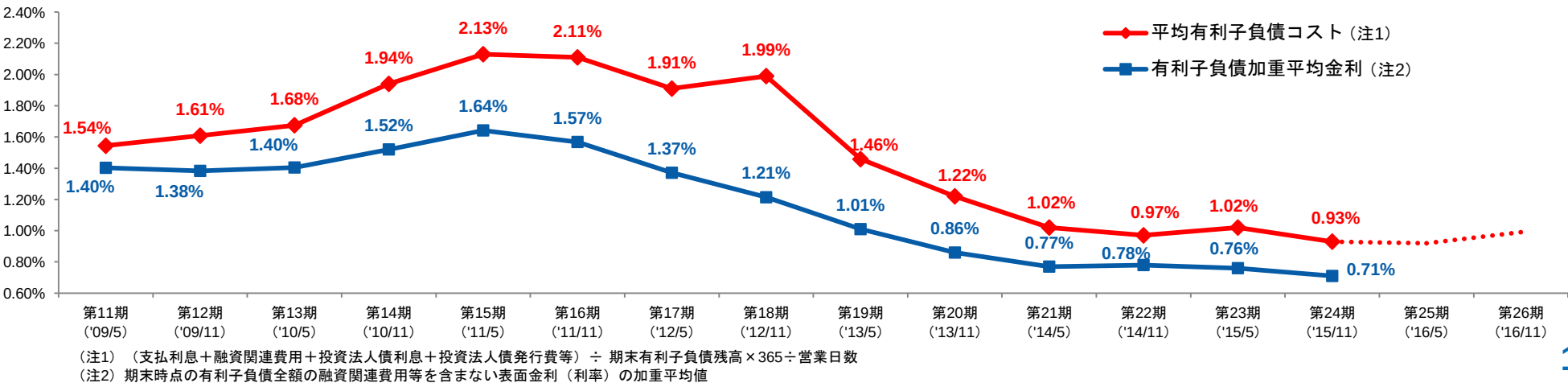
◆ 継続して、既存の有利子負債に比して低利かつ長期の資金を調達できています。また、負債比率の低下や固定金利比率の向上、更にはコミットメントラインの増額等により、市場の急変に対応し得る、財務体質の構築を図っています。

資金調達及び返済実績 (注1)

期		日付	種別	調達額	金利/利率	期間	資金使途		種別	返済額	金利/利率	
第24期	調達	2015年6月	借入金	29億円	0.61%	6.5年	物件取得	↔	返済・償還	投資法人債	100億円(注2)	1.91%
		2015年7月	借入金	80億円（注2）	0.65%	6.1年	投資法人債償還					
		2015年7月	借入金	58億円	0.81%	8.2年	物件取得					
		2015年8月	借入金	27億円	0.69%	6.9年	物件取得					
		2015年9月	公募増資	126億円	-	-	物件取得関連資金					
		2015年10月	三者割増資	16億円	-	-						
第25期		2015年12月	借入金	30億円	0.65%	8.6年	物件取得					

(注1) 同時期に借入又は返済を行った借入金について、①金額については合算して記載（単位未満四捨五入）し、②金利（利率）及び年限については、それらの加重平均値をそれぞれ記載（単位未満四捨五入）しています。なお金利（利率）については、融資関連費用等を含まない借入時（金利スワップ契約を締結している借入は、金利スワップによる固定化後の利率）及び返済時の金利を基に計算しています。
(注2) 2015年5月に発行した投資法人債20億円及び2015年7月に借り入れた借入金80億円で、2015年7月に投資法人債100億円を償還しました。

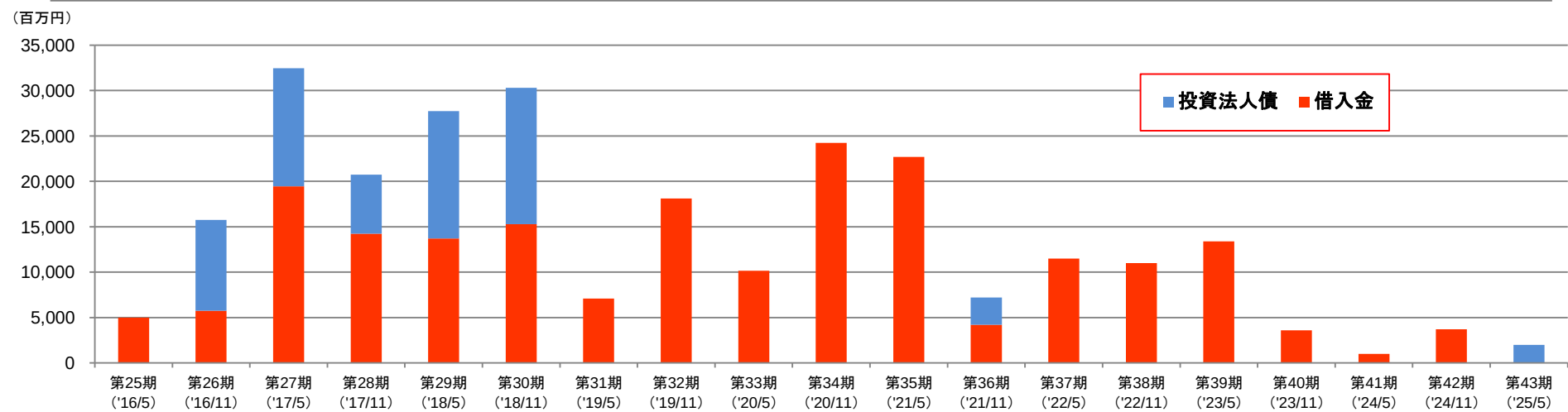
平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利の推移



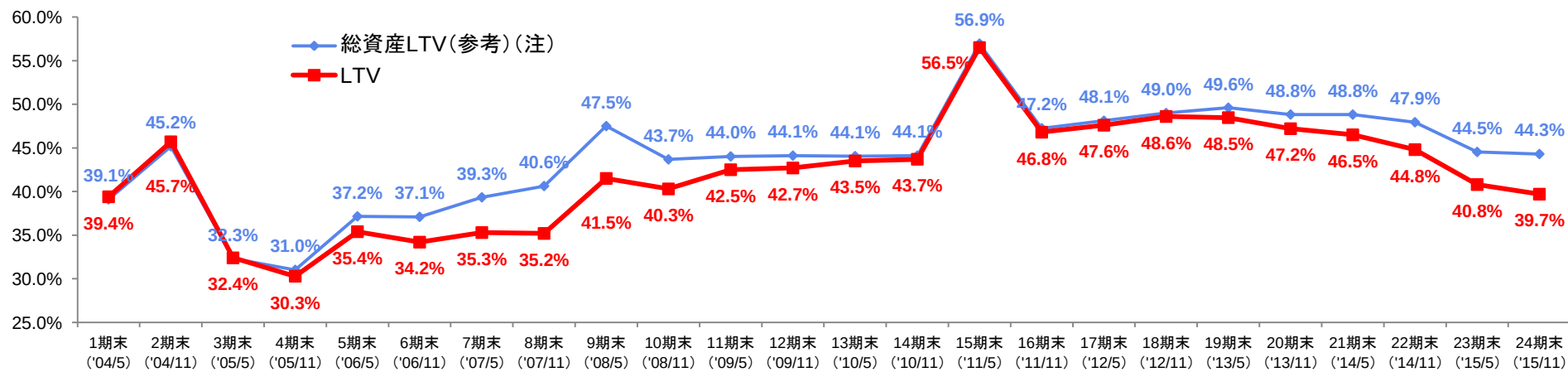
財務の状況②

◆ 借入期間の長期化と満期の分散が着実に進行しています。また、2013年3月以降の5回の増資を通じ、LTVも漸次低下し、財務体質の強化も進んでいます。

返済期限の分散状況（2016年1月15日現在）



LTVの推移



(注) 総資産LTV＝総有利子負債／総資産

財務指標の推移

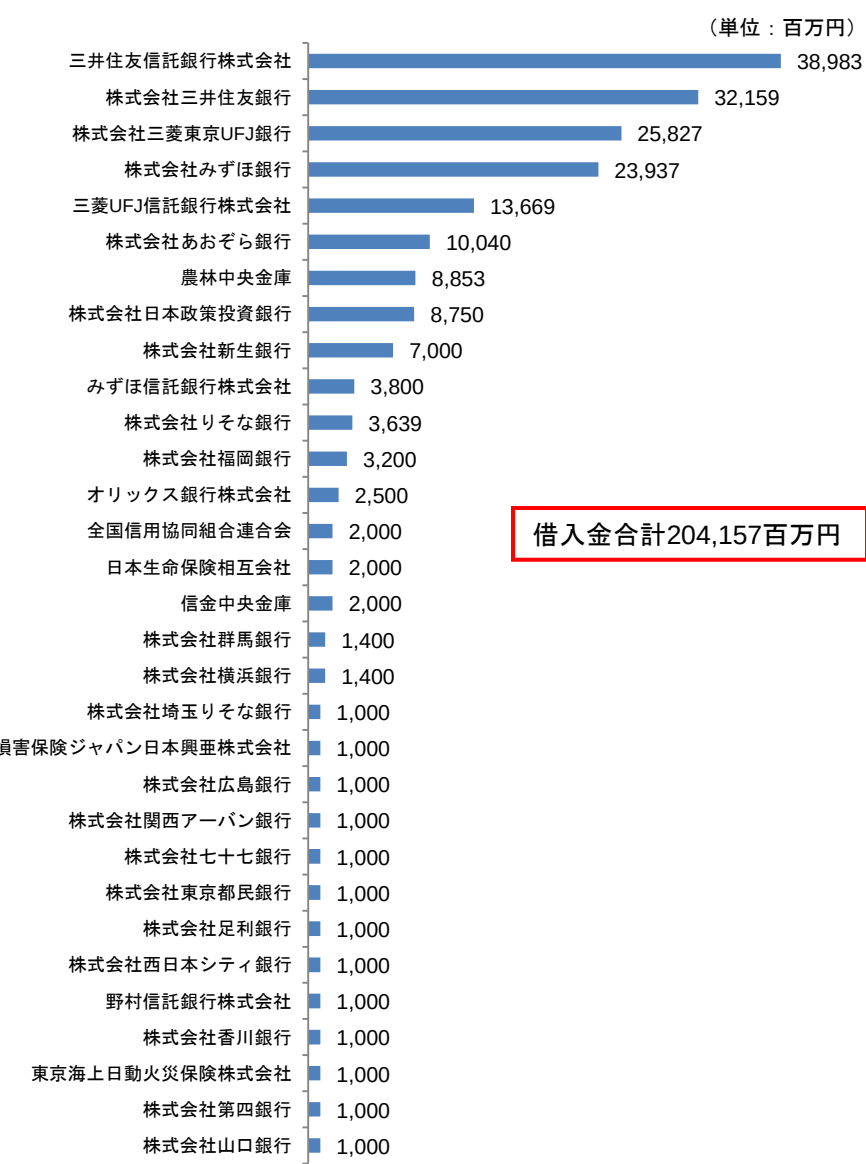
	直近 (2016年1月15日)	第24期末 (2015年11月30日)	第23期末 (2015年5月31日)
有利子負債総額	2,676億円	2,647億円	2,553億円
借入金	2,041億円	2,012億円	1,818億円
投資法人債	635億円	635億円	735億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
有利子負債 加重平均残存期間	3.5年	3.6年	3.7年
有利子負債 加重平均金利	0.71%	0.71%	0.76%
長期有利子負債比率 (契約ベース)	100%		
有利子負債 固定金利比率	90.1%	90.0%	89.6%
コミットメントライン	360億円 (借入実績なし)	360億円 (借入実績なし)	360億円 (借入実績なし)

格付の状況

積極的なエクイティファイナンスや保守的な財務戦略の効果によりレバレッジが大幅に低下していることや、キャッシュフローが着実に増加していること等が評価され、2015年8月18日付で、ムーディーズ・ジャパン株式会社より取得している格付の見通しが、安定的からポジティブに変更されました。

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

借入先一覧（2016年1月15日現在）



3



業績予想と 今後の運用方針

第25期・26期の業績予想の概要

(単位：百万円)

項目	第24期実績 (A)	第25期予想 (B) (注1)	前期対比 (B-A)	第26期予想 (C) (注1)	前期対比 (C-B)
営業収益	20,070	20,254	+183	20,074	▲179
不動産賃貸事業収益	20,070	20,254	+183	20,074	▲179
(うち賃料・共益費)	(17,912)	(18,179)	(+266)	(17,972)	(▲206)
不動産等売却益	-	-	-	-	-
営業費用	10,642	10,896	+253	11,644	+747
不動産賃貸事業費用	8,705	8,926	+219	9,651	+725
(うち修繕費等)	(550)	(606)	(+55)	(819)	(+213)
(うち減価償却費)	(3,482)	(3,608)	(+125)	(3,636)	(+28)
(うち公租公課)	(1,567)	(1,564)	(▲3)	(1,646)	(+81)
不動産等売却損	-	-	-	-	-
販管費	1,937	1,971	+33	1,993	+22
(不動産賃貸事業利益)	(11,364)	(11,328)	(▲36)	(10,423)	(▲904)
(NOI(減価償却費控除前利益))	(14,847)	(14,936)	(+88)	(14,060)	(▲875)
営業利益	9,427	9,357	▲70	8,430	▲926
営業外収益	12	20	+7	5	▲15
営業外費用	1,276	1,260	▲16	1,537	+277
経常利益	8,163	8,117	▲45	6,898	▲1,219
特別損失	246	-	▲246	-	-
当期純利益	7,916	8,117	+200	6,898	▲1,219
1口当たり当期純利益(円/口)(注2)	2,877	2,950	+73	2,506	▲444
分配金総額	8,124	8,117	▲8	8,117	-
(うち、負ののれん使用額)	(208)	(-)	(▲208)	(1,219)	(+1,219)
1口当たり分配金(円/口)	2,953	2,950	▲3	2,950	-
配当準備積立金	121	121	-	121	-
期末発行済投資口数(口)	2,751,376	2,751,376	-	2,751,376	-
資本的支出(CAPEX)	2,049	3,544	+1,494	6,104	+2,560

第24期実績 ⇒ 第25期予想

主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益 +183
第24期取得物件 +485
第25期取得物件 +76
Luz湘南辻堂マスターリース ▲205
既存物件 ▲173 (共込賃料 ▲103、附加使用料 ▲39 etc)
- 不動産賃貸事業費用 +219
第24期取得物件 +185
第25期取得物件 +20
Luz湘南辻堂マスターリース ▲154
既存物件 +182 (修繕費 +65、減価償却費 +48 etc)
上記以外 ▲13

第25期予想 ⇒ 第26期予想

主な差異要因

- 不動産賃貸事業収益 ▲179
第24期取得物件 +9
第25期取得物件 ▲2
既存物件 ▲186 (共込賃料 ▲202、附加使用料 +125 etc)
- 不動産賃貸事業費用 +725
第24期取得物件 +78
既存物件 +630 (水光熱費 +138、修繕費 +204 etc)
上記以外 +16

(備考)

第24期取得物件(9物件)：
 グランベル銀座ビル('15/6)、UUR天神西通りビル('15/7)、新習志野物流センター('15/8)、東横イン川崎駅前市役所通('15/8)、東横イン広島平和大通('15/8)、東横イン那覇国際通り美栄橋駅('15/8)、UURコート志木('15/9)、Luz湘南辻堂('15/9)、クオーツタワー('15/11)

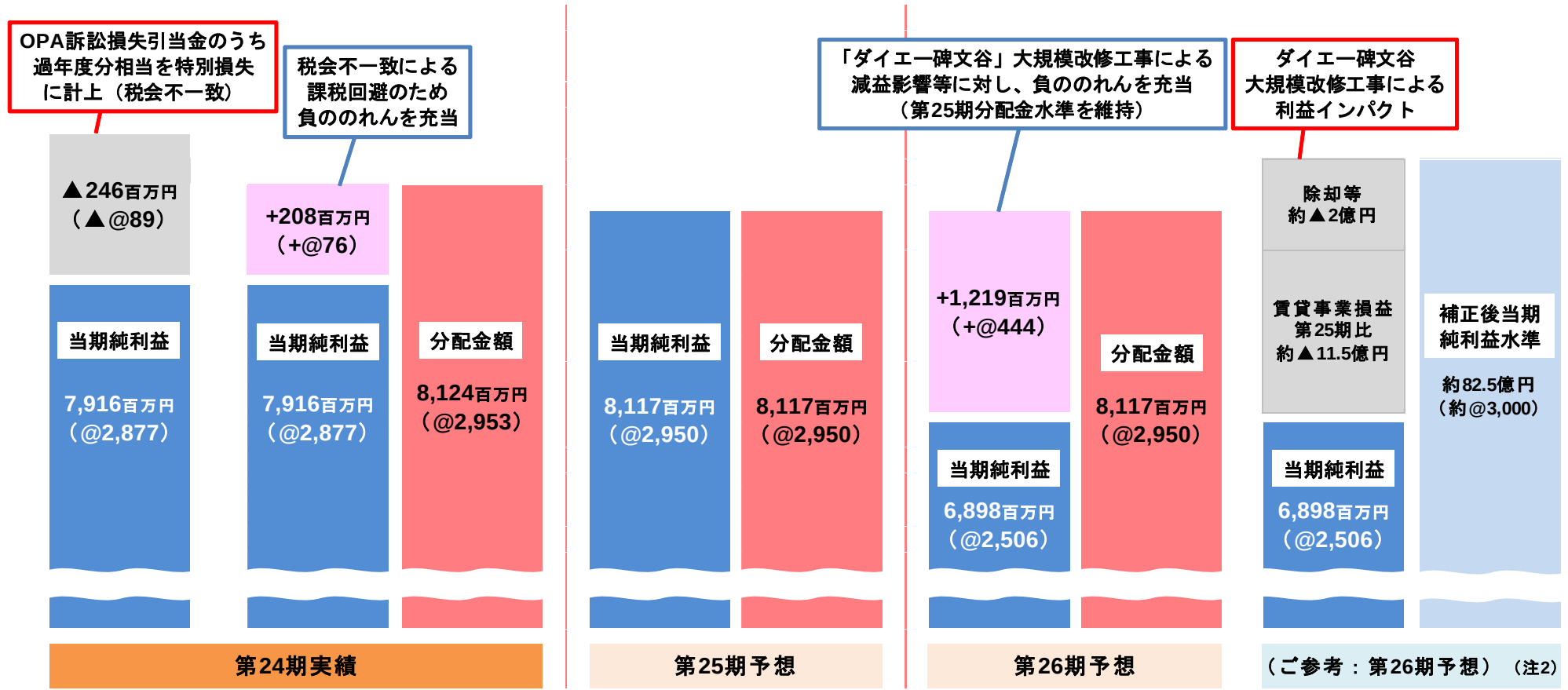
第25期取得物件(1物件)：
 455上野ビル('15/12)

(注1) 業績予想は2016年1月15日公表数値を記載しています。
 (注2) 1口当たり当期純利益は期末発行済投資口数を基に算出しています。

今後の分配金及び負ののれんの使用について

- ◆ 第24期は、OPAとの訴訟に係る過年度分を含む引当金（275百万円）の計上、並びに引当金計上に起因する税会不一致等も考慮して、負ののれん208百万円を分配金に充当し、1口当たり分配金は2,953円となりました。
- ◆ 第26期については、ダイエー碑文谷の大規模改修工事、及び当該工事に伴う施設閉鎖の影響等を勘案して、負ののれんを分配金に充当し、第25期と同額の1口当たり2,950円の分配金を確保する見通しです。

今後の分配金及び負ののれん等使用イメージ（注1）



(注1) 本イメージ図は、今後の分配金、負ののれん充当額及び利益額等の関係性を簡潔に表記したものであり、表記にあたっては端数調整等の補正を行っています。そのため第24期の実績、及び第25期・26期の予想利益額や予想1口当たり分配金額については、平成28年1月15日付「平成27年11月期 決算短信（REIT）」をご参照願います。
 なお、（ ）内は1口当たりの数字を記載しており、単位は「円／口」です。

(注2) ダイエー碑文谷の影響を補正した本投資法人試算の数字であり、第26期の利益額及び損失額等を保証するものではありません。

今後の運用方針

外部成長	■ スポンサーの幅広い機能を活用しつつ、総合型REITの強みを生かした物件取得 ■ ポートフォリオの質的改善、収益力の向上を展望した物件入替
内部成長	■ テナントリレーションに配慮し、中長期的視点に立った物件運営 ■ 戦略的な資本的支出を通じた、物件競争力アップ
財務戦略	■ 金融市場の変化に対応しうる、強固な財務体質の構築 ■ 資金調達ソースの多角化



中長期にわたる安定的な収益確保を通じて投資主の利益の最大化を目指す

想定される「負ののれん」の使用例

平成27年度の税制改正を踏まえ、「一時差異等調整積立金」への振り替えを行った翌期より、取崩方針に従った分配金への充当を経常的に行いつつ、分配金水準の安定化に留意しながら、投資法人の成長加速、資産の質的改善・収益性向上を図るために有効活用する。

(使用が想定されるケース)

- ・ 新投資口発行による分配金希薄化
- ・ 物件売却による損失発生
- ・ テナント退去等一時的な収益落ち込み
- ・ 減損損失対応

内部留保の想定残高 (注)

負ののれん残高	
第24期末時点	7,754百万円
第24期分配金充当額	▲208百万円
第26期分配金充当予定額	▲1,219百万円
負ののれん残高予定額	6,327百万円
配当準備積立金	121百万円
内部留保合計額	6,448百万円

(注) 第26期分配金支払い後の想定金額です。

4



資料

財務指標

	2015年11月期 (第24期：183日)	2015年5月期 (第23期：182日)	2014年11月期 (第22期：183日)	2014年5月期 (第21期：182日)	2013年11月期 (第20期：183日)
総資産 (注1)	598,007百万円	573,318百万円	561,415百万円	527,807百万円	527,025百万円
物件数 (注1)	117	108	108	103	97
有利子負債額 (注1)	264,707百万円	255,357百万円	269,157百万円	257,707百万円	257,333百万円
純資産 (注1) (注2)	297,340百万円	282,906百万円	258,335百万円	237,208百万円	237,079百万円
1口当たり純資産 (注1)	108,069円	106,987円	102,830円	99,659円	99,605円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	2.8%	2.8%	2.7%	2.5%	2.3%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	5.4%	5.8%	5.9%	5.6%	5.2%
自己資本比率 (注1) (注5)	49.7%	49.3%	46.0%	44.9%	45.0%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6) (注8)	10.3倍	9.8倍	9.3倍	8.7倍	7.5倍
NOI	14,847百万円	14,540百万円	13,894百万円	13,149百万円	12,796百万円
FFO (注7)	11,398百万円	11,354百万円	10,685百万円	10,033百万円	9,419百万円
	2013年5月期 (第19期：182日)	2012年11月期 (第18期：183日)	2012年5月期 (第17期：183日)	2011年11月期 (第16期：183日)	2011年5月期 (第15期：182日)
総資産 (注1)	516,739百万円	462,503百万円	457,026百万円	450,963百万円	416,471百万円
物件数 (注1)	97	94	91	90	86
有利子負債額 (注1)	256,356百万円	226,606百万円	219,916百万円	213,076百万円	237,162百万円
純資産 (注1) (注2)	228,142百万円	204,533百万円	205,682百万円	206,585百万円	148,413百万円
1口当たり純資産 (注1)	98,958円	97,240円	97,786円	98,215円	102,261円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	2.2%	2.0%	2.1%	2.1%	2.7%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	4.9%	4.5%	4.7%	5.2%	25.6%
自己資本比率 (注1) (注5)	44.2%	44.2%	45.0%	45.8%	35.6%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6) (注8)	6.0倍	4.6倍	4.9倍	4.4倍	(注8) 3.8倍
NOI	11,860百万円	11,729百万円	11,714百万円	11,507百万円	11,213百万円
FFO (注7)	8,466百万円	7,767百万円	8,002百万円	7,544百万円	(注8) 6,861百万円

(注1) 期末時点

(注2) 純資産 = 総資産 - 総負債

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

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

(注5) 自己資本比率 = 純資産 ÷ 総資産 × 100

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

(注7) FFO = 当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益 ※不動産等売却損益については、2011年11月期(第16期)より控除して算出しています。

(注8) 2011年5月期(第15期)のFFO及びデット・サービス・カバレッジ・レシオの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。

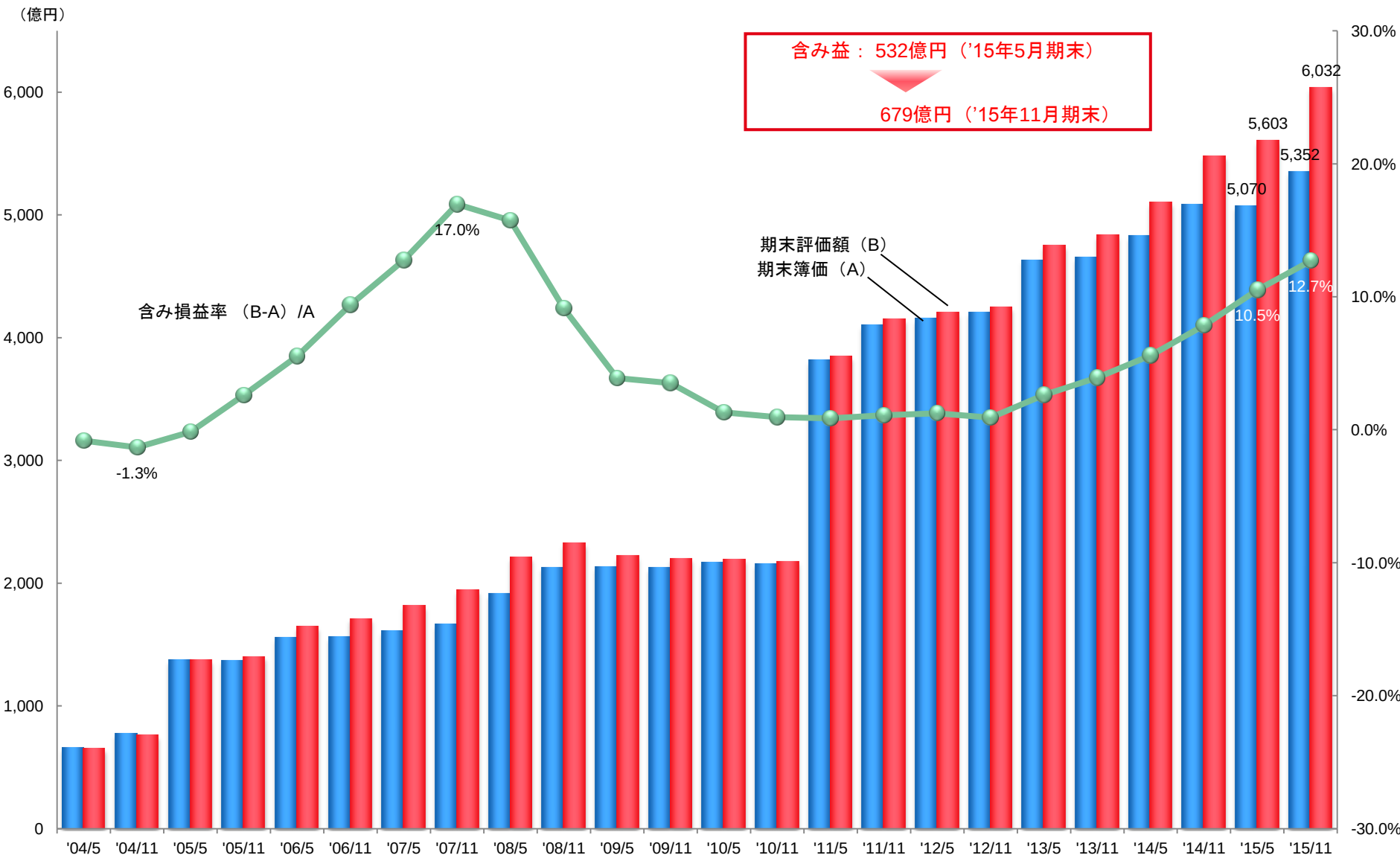
第24期貸借対照表

		第24期 2015年11月30日現在		第23期 2015年5月31日現在		前期比増減	
		(百万円)	構成比	(百万円)	構成比	(百万円)	増減比
資産の部	流動資産	60,667	10.1%	64,048	11.2%	3,380	5.3%
	現金及び預金	33,173	5.5%	37,784	6.6%	4,610	12.2%
	信託現金及び信託預金	25,013	4.2%	23,053	4.0%	+ 1,959	+ 8.5%
	その他流動資産	2,480	0.4%	3,210	0.6%	729	22.7%
	固定資産	537,410	89.9%	509,270	88.8%	+ 28,139	+ 5.5%
	有形固定資産	528,926	88.4%	503,124	87.8%	+ 25,801	+ 5.1%
	建物等	16,254	2.7%	16,545	2.9%	290	1.8%
	土地	46,078	7.7%	46,078	8.0%	-	+ 0.0%
	信託建物等	162,430	27.2%	155,366	27.1%	+ 7,063	+ 4.5%
	信託土地	304,162	50.9%	285,134	49.7%	+ 19,028	+ 6.7%
	無形固定資産	6,567	1.1%	4,173	0.7%	+ 2,393	+ 57.4%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	-	+ 0.0%
	信託借地権	5,177	0.9%	2,780	0.5%	+ 2,396	+ 86.2%
	その他無形固定資産	241	0.0%	243	0.0%	2	0.9%
	投資その他の資産	1,916	0.3%	1,972	0.3%	55	2.8%
	差入敷金保証金	10	0.0%	10	0.0%	-	+ 0.0%
	信託差入敷金保証金	80	0.0%	80	0.0%	+ 0	+ 0.2%
	長期前払費用	1,826	0.3%	1,882	0.3%	55	3.0%
資産合計		598,077	100.0%	573,318	100.0%	+ 24,759	+ 4.3%
負債の部	流動負債	26,263	4.4%	20,763	3.6%	+ 5,499	+ 26.5%
	営業未払金	1,841	0.3%	1,517	0.3%	+ 323	+ 21.3%
	1年内投資法人債	10,000	1.7%	10,000	1.7%	-	+ 0.0%
	1年内長期借入金	10,700	1.8%	5,000	0.9%	+ 5,700	+ 114.0%
	未払費用等	376	0.1%	1,298	0.2%	922	71.0%
	未払分配金	19	0.0%	21	0.0%	1	7.6%
	前受金	349	0.1%	344	0.1%	+ 4	+ 1.4%
	信託前受金	2,642	0.4%	2,499	0.4%	+ 142	+ 5.7%
	預り金	2	0.0%	2	0.0%	+ 0	+ 11.3%
	信託預り金	28	0.0%	51	0.0%	23	46.0%
	訴訟損失引当金	275	0.0%	-	-	+ 275	-
	その他	27	0.0%	27	0.0%	-	+ 0.0%
	固定負債	274,474	45.9%	269,648	47.0%	+ 4,826	+ 1.8%
	長期借入金	190,507	31.9%	176,857	30.8%	+ 13,650	+ 7.7%
	投資法人債	53,500	8.9%	63,500	11.1%	10,000	15.7%
	預り敷金保証金	3,249	0.5%	3,254	0.6%	4	0.1%
	信託預り敷金保証金	27,056	4.5%	25,980	4.5%	+ 1,076	+ 4.1%
	デリバティブ債務	161	0.0%	56	0.0%	+ 104	+ 185.7%
負債合計		300,737	50.3%	290,411	50.7%	+ 10,326	+ 3.6%
純資産の部	投資主資本	297,501	49.7%	282,963	49.4%	+ 14,538	+ 5.1%
	出資総額	258,160	43.2%	243,869	42.5%	+ 14,290	+ 5.9%
	出資剰余金	23,548	3.9%	23,548	4.1%	-	+ 0.0%
	配当積立金	7,754	1.3%	7,754	1.4%	-	+ 0.0%
	当期末処分利益	8,038	1.3%	7,790	1.4%	+ 247	+ 3.2%
	繰延ヘッジ損益	161	0.0%	56	0.0%	104	+ 185.7%
純資産合計		297,340	49.7%	282,906	49.3%	+ 14,433	+ 5.1%

第24期損益計算書

	第24期 (2015年6月1日～2015年11月30日)		第23期 (2014年12月1日～2015年5月31日)		前期比増減	
	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	対営業 収益率	(百万円)	増減率
営業収益	20,070	100.0%	19,466	100.0%	+ 604	+ 3.1%
賃貸事業収入	18,541	92.4%	18,053	92.7%	+ 488	+ 2.7%
賃料収入	16,419	81.8%	15,961	82.0%	+ 457	+ 2.9%
共益費収入	1,492	7.4%	1,495	7.7%	2	0.2%
駐車場収入等	629	3.1%	596	3.1%	+ 33	+ 5.6%
その他賃貸事業収入	1,528	7.6%	1,335	6.9%	+ 192	+ 14.4%
付帯収益	1,289	6.4%	1,198	6.2%	+ 91	+ 7.6%
その他雑収入	239	1.2%	137	0.7%	+ 101	+ 73.7%
不動産等売却益	-	-	76	0.4%	76	100.0%
営業費用	10,642	53.0%	10,352	53.2%	+ 290	+ 2.8%
賃貸事業費用	8,705	43.4%	8,313	42.7%	+ 392	+ 4.7%
公租公課	1,567	7.8%	1,484	7.6%	+ 82	+ 5.6%
諸経費	3,655	18.2%	3,363	17.3%	+ 291	+ 8.7%
外注委託費	1,317	6.6%	1,270	6.5%	+ 47	+ 3.8%
水光熱費	1,333	6.6%	1,289	6.6%	+ 44	+ 3.4%
修繕費	550	2.7%	422	2.2%	+ 128	+ 30.4%
損害保険料	24	0.1%	23	0.1%	+ 0	+ 2.8%
その他賃貸事業費用	429	2.1%	358	1.8%	+ 71	+ 19.9%
減価償却費	3,482	17.3%	3,464	17.8%	+ 17	+ 0.5%
不動産等売却損	-	-	176	0.9%	176	100.0%
販売費・一般管理費	1,937	9.7%	1,862	9.6%	+ 74	+ 4.0%
資産運用報酬	1,601	8.0%	1,559	8.0%	+ 41	+ 2.7%
資産保管手数料	17	0.1%	17	0.1%	+ 0	+ 0.9%
一般事務手数料	68	0.3%	69	0.4%	1	2.3%
役員報酬	10	0.0%	10	0.1%	-	+ 0.0%
その他費用	240	1.2%	205	1.1%	+ 34	+ 16.9%
営業利益	9,427	47.0%	9,113	46.8%	+ 313	+ 3.4%
営業外収益	12	0.1%	24	0.1%	12	50.1%
受取利息	3	0.0%	3	0.0%	+ 0	+ 8.1%
その他営業外収益	8	0.0%	21	0.1%	12	58.7%
営業外費用	1,276	6.4%	1,347	6.9%	70	5.3%
支払利息	987	4.9%	965	5.0%	+ 22	+ 2.3%
投資法人債利息	238	1.2%	310	1.6%	72	23.2%
投資法人債発行費	-	-	20	0.1%	20	100.0%
投資口交付費	38	0.2%	25	0.1%	+ 12	+ 51.1%
その他営業外費用	12	0.1%	26	0.8%	13	51.4%
経常利益	8,163	40.7%	7,790	40.0%	+ 372	+ 4.8%
特別損失	246	1.2%	-	-	+ 246	-
訴訟損失引当金繰入額	246	1.2%	-	-	+ 246	-
税引前当期純利益	7,916	39.4%	7,790	40.0%	+ 126	+ 1.6%
当期純利益	7,916	39.4%	7,790	40.0%	+ 126	+ 1.6%

期末簿価および期末評価額の推移



※ 「鑑定評価額」および「調査価格」を総称して「評価額」と記載しています。

期末評価額①

(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23期末(2015/5/31)				第24期末(2015/11/30)				第24期末と第23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			
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	1	03/12/25	15,300	14,668	14,400	5.6%	▲268	14,595	14,400	5.6%	▲195	±0	±0%	±0%	+73	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,413	4,400	6.3%	▲1,013	5,318	4,490	6.1%	▲828	+90	+2.0%	▲0.2%	+185	日本不動産研究所
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	1	03/12/22	769	744	1,120	4.6%	+376	743	1,140	4.5%	+397	+20	+1.8%	▲0.1%	+21	日本不動産研究所
	A4	レランドショッピングセンター	2	04/09/17	5,200	4,207	5,500	6.0%	+1,293	4,191	5,600	5.9%	+1,409	+100	+1.8%	▲0.1%	+116	日本不動産研究所
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	9,520	8,490	7.8%	▲1,030	9,422	8,490	7.8%	▲932	±0	±0%	±0%	+98	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,447	5,090	4.9%	▲1,357	6,415	5,740	4.8%	▲675	+650	+12.8%	▲0.1%	+682	日本土地建物
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	5	06/04/28	3,210	2,896	3,240	6.1%	+344	2,871	3,340	5.9%	+469	+100	+3.1%	▲0.2%	+125	日本不動産研究所
	A8	宮前ショッピングセンター	7	07/02/19	5,312	5,204	4,900	5.3%	▲304	5,170	4,990	5.2%	▲180	+90	+1.8%	▲0.1%	+124	日本不動産研究所
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,720	1,810	5.8%	+90	1,694	1,840	5.7%	+146	+30	+1.7%	▲0.1%	+56	日本不動産研究所
	A10	アクティオーレ南池袋	8	07/09/27	3,760	3,714	3,210	4.7%	▲504	3,700	3,260	4.6%	▲440	+50	+1.6%	▲0.1%	+64	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,259	4,390	5.3%	+131	4,246	4,510	5.1%	+264	+120	+2.7%	▲0.2%	+133	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,372	3,920	6.0%	+548	3,342	3,990	5.9%	+648	+70	+1.8%	▲0.1%	+100	日本不動産研究所
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	9	08/02/18	11,904	12,451	11,100	5.5%	▲1,351	12,451	11,200	5.5%	▲1,251	+100	+0.9%	±0%	+100	日本不動産研究所
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,343	1,970	5.1%	▲373	2,330	2,030	4.9%	▲300	+60	+3.0%	▲0.2%	+73	日本不動産研究所
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,240	25,600	4.6%	+3,360	22,182	25,600	4.6%	+3,418	±0	±0%	±0%	+58	日本不動産研究所
	A16	心斎橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,637	3,160	4.7%	+523	2,607	3,160	4.7%	+553	±0	±0%	±0%	+30	日本不動産研究所
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,572	2,030	3.8%	+458	1,569	2,030	3.8%	+461	±0	±0%	±0%	+3	日本不動産研究所
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,424	3,010	5.1%	+586	2,410	3,140	4.9%	+730	+130	+4.3%	▲0.2%	+144	日本不動産研究所
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,778	8,370	6.3%	+1,592	6,779	8,670	6.1%	+1,891	+300	+3.6%	▲0.2%	+299	日本不動産研究所
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	15	10/12/01	4,840	4,365	4,970	6.6%	+605	4,310	4,970	6.6%	+660	±0	±0%	±0%	+56	日本不動産研究所
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	15	10/12/01	2,500	2,328	1,910	5.5%	▲418	2,305	1,940	5.4%	▲365	+30	+1.6%	▲0.1%	+52	日本不動産研究所
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	5,075	5,840	4.2%	+765	5,051	5,970	4.1%	+919	+130	+2.2%	▲0.1%	+153	日本不動産研究所
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,217	3,710	5.0%	+493	3,182	3,820	4.9%	+638	+110	+3.0%	▲0.1%	+145	日本不動産研究所
	A27	ビバホーム横浜青葉店（敷地）	16	11/10/31	2,600	2,741	3,050	5.4%	+309	2,741	3,080	5.4%	+339	+30	+1.0%	±0%	+30	日本不動産研究所
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	17	12/05/18	2,150	2,270	2,400	5.4%	+130	2,270	2,430	5.4%	+160	+30	+1.3%	±0%	+30	日本不動産研究所
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	28,443	34,500	4.2%	+6,057	28,297	35,400	4.1%	+7,103	+900	+2.6%	▲0.1%	+1,046	日本不動産研究所
	A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	19	13/03/18	5,150	5,127	6,210	6.1%	+1,083	5,086	6,320	6.0%	+1,234	+110	+1.8%	▲0.1%	+150	日本不動産研究所
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,492	5,160	6.0%	+668	4,467	5,340	5.8%	+873	+180	+3.5%	▲0.2%	+205	日本不動産研究所
	A32	鳴海ショッピングセンター（敷地）	21	14/04/08	6,460	6,851	6,780	5.0%	▲71	6,851	6,870	4.9%	+19	+90	+1.3%	▲0.1%	+90	谷澤総合鑑定所
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	22	14/08/29	1,800	1,879	2,060	5.6%	+181	1,876	2,100	5.5%	+224	+40	+1.9%	▲0.1%	+43	日本不動産研究所
	A34	ライフ西九条店（敷地）	23	15/03/02	1,760	1,843	1,870	4.7%	+27	1,843	1,910	4.6%	+67	+40	+2.1%	▲0.1%	+40	谷澤総合鑑定所
	A35	ライフ玉造店（敷地）	23	15/03/02	1,880	1,968	1,990	4.7%	+22	1,968	2,030	4.6%	+62	+40	+2.0%	▲0.1%	+40	谷澤総合鑑定所
	A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	-	-	-	-	2,726	2,900	3.6%	+174	-	-	-	-	日本不動産研究所
	A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	-	-	-	-	5,721	5,670	5.9%	▲51	-	-	-	-	日本不動産研究所
	A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	-	-	-	-	4,102	4,290	5.3%	+188	-	-	-	-	谷澤総合鑑定所
オフィス	B1	T & G 浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,113	2,950	4.4%	+837	2,105	3,000	4.3%	+895	+50	+1.7%	▲0.1%	+58	谷澤総合鑑定所
	B2	S K名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,557	4,580	5.5%	▲977	5,563	4,680	5.4%	▲883	+100	+2.2%	▲0.1%	+94	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,678	2,380	6.1%	+702	1,672	2,420	5.9%	+748	+40	+1.7%	▲0.2%	+47	日本不動産研究所
	B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,451	2,370	3.9%	▲81	2,440	2,420	3.8%	▲20	+50	+2.1%	▲0.1%	+61	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,323	3,520	4.3%	+1,197	2,313	3,600	4.2%	+1,287	+80	+2.3%	▲0.1%	+89	日本不動産研究所
	B6	新大阪セントラルタワー	3	04/12/02	24,000	24,444	25,700	5.4%	+1,256	24,332	26,500	5.3%	+2,168	+800	+3.1%	▲0.1%	+912	日本土地建物

期末評価額②

(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23期末(2015/5/31)				第24期末(2015/11/30)				第24期末と第23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 変化幅	
														④-②	④/②-1			
オフィス	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,123	30,100	5.0%	+10,977	18,974	30,800	4.9%	+11,826	+700	+2.3%	▲0.1%	+848	谷澤総合鑑定所
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,658	8,630	4.8%	▲28	8,624	8,790	4.7%	+166	+160	+1.9%	▲0.1%	+194	日本不動産研究所
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,278	5,190	4.6%	+912	4,282	5,290	4.5%	+1,008	+100	+1.9%	▲0.1%	+96	日本不動産研究所
	B10	日立ハイテクビルディング	15	10/12/01	14,800	14,607	15,100	4.0%	+493	14,576	15,100	4.0%	+524	±0	±0%	±0%	+31	日本不動産研究所
	B11	バシフィックマークス新宿パークサイド	15	10/12/01	12,100	12,231	10,300	4.2%	▲1,931	12,193	10,300	4.1%	▲1,893	±0	±0%	▲0.1%	+38	日本不動産研究所
	B12	UUR築地ビル	15	10/12/01	6,860	6,482	6,480	4.5%	▲2	6,436	6,550	4.4%	+114	+70	+1.1%	▲0.1%	+116	日本不動産研究所
	B13	バシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,974	6,270	4.9%	+296	5,951	6,360	4.8%	+409	+90	+1.4%	▲0.1%	+113	日本不動産研究所
	B14	バシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	7,014	7,040	5.0%	+26	6,958	7,120	4.9%	+162	+80	+1.1%	▲0.1%	+136	谷澤総合鑑定所
	B15	バシフィックマークス新浦安	15	10/12/01	3,920	3,746	3,970	5.6%	+224	3,732	3,890	5.6%	+158	▲80	▲2.0%	±0%	▲66	日本不動産研究所
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,229	3,840	4.6%	+611	3,237	3,930	4.5%	+693	+90	+2.3%	▲0.1%	+81	日本不動産研究所
	B18	バシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,480	2,960	5.1%	+480	2,475	3,020	5.0%	+545	+60	+2.0%	▲0.1%	+65	日本不動産研究所
	B20	バシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,180	2,080	4.2%	▲100	2,175	2,150	4.1%	▲25	+70	+3.4%	▲0.1%	+75	日本不動産研究所
	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,099	1,210	5.3%	+111	1,090	1,230	5.2%	+140	+20	+1.7%	▲0.1%	+29	谷澤総合鑑定所
	B22	バシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,606	1,570	5.2%	▲36	1,592	1,580	5.1%	▲12	+10	+0.6%	▲0.1%	+24	谷澤総合鑑定所
	B25	バシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	9,400	10,500	4.7%	+1,100	9,344	10,700	4.6%	+1,356	+200	+1.9%	▲0.1%	+256	谷澤総合鑑定所
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,725	6,820	4.4%	+95	6,691	7,010	4.2%	+319	+190	+2.8%	▲0.2%	+224	日本不動産研究所
	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,668	2,850	4.7%	+182	2,665	2,950	4.6%	+285	+100	+3.5%	▲0.1%	+103	日本不動産研究所
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,113	1,220	5.4%	+107	1,113	1,220	5.3%	+107	±0	±0%	▲0.1%	+0	日本不動産研究所
	B30	バシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,514	2,900	4.3%	+386	2,507	3,060	4.2%	+553	+160	+5.5%	▲0.1%	+166	日本不動産研究所
	B31	バシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,423	6,840	5.0%	+417	6,400	6,930	4.9%	+530	+90	+1.3%	▲0.1%	+113	谷澤総合鑑定所
	B32	バシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,395	4,390	5.1%	▲5	4,382	4,500	5.0%	+118	+110	+2.5%	▲0.1%	+124	谷澤総合鑑定所
	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,496	2,370	5.6%	▲126	2,471	2,410	5.5%	▲61	+40	+1.7%	▲0.1%	+64	谷澤総合鑑定所
	B34	バシフィックマークス江坂	15	10/12/01	9,590	9,347	9,540	5.5%	+193	9,560	9,540	5.4%	▲20	±0	±0%	▲0.1%	▲214	谷澤総合鑑定所
	B35	バシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,863	1,910	5.9%	+47	1,845	1,990	5.7%	+145	+80	+4.2%	▲0.2%	+97	谷澤総合鑑定所
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	909	1,080	6.2%	+171	901	1,100	6.1%	+199	+20	+1.9%	▲0.1%	+28	谷澤総合鑑定所
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	8,944	11,400	5.2%	+2,456	8,840	11,600	5.1%	+2,760	+200	+1.8%	▲0.1%	+305	谷澤総合鑑定所
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,120	2,740	4.7%	+620	2,104	2,760	4.6%	+656	+20	+0.7%	▲0.1%	+36	日本不動産研究所
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,353	2,690	4.8%	+337	2,341	2,710	4.2%	+369	+20	+0.7%	▲0.6%	+31	日本不動産研究所
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,499	1,840	5.8%	+341	1,475	1,880	5.7%	+405	+40	+2.2%	▲0.1%	+63	日本不動産研究所
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,244	1,850	5.3%	+606	1,227	1,890	5.2%	+663	+40	+2.2%	▲0.1%	+56	日本不動産研究所
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,175	2,360	4.3%	+185	2,163	2,400	4.3%	+237	+40	+1.7%	±0%	+52	日本不動産研究所
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,654	4,350	5.7%	+696	3,597	4,510	5.5%	+913	+160	+3.7%	▲0.2%	+217	日本不動産研究所
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	1	03/12/22	21,140	21,078	23,500	5.3%	+2,422	21,910	24,700	5.0%	+2,790	+1,200	+5.1%	▲0.3%	+368	日本不動産研究所
	C2	東横イン品川駅高輪口	3	05/02/18	1,884	1,688	2,230	4.5%	+542	1,674	2,340	4.3%	+666	+110	+4.9%	▲0.2%	+125	日本土地建物
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,363	3,640	5.6%	+277	3,324	3,740	5.4%	+416	+100	+2.7%	▲0.2%	+139	日本不動産研究所
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	10	08/06/30	4,720	4,337	4,530	5.4%	+193	4,292	4,690	5.2%	+398	+160	+3.5%	▲0.2%	+206	日本土地建物
	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,383	8,860	5.4%	+1,477	7,331	9,850	5.2%	+2,519	+990	+11.2%	▲0.2%	+1,042	日本土地建物
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,256	4,970	6.1%	+714	4,246	5,260	4.9%	+1,014	+290	+5.8%	▲1.2%	+300	日本不動産研究所
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	5,119	5,740	4.7%	+621	5,089	6,000	4.5%	+911	+260	+4.5%	▲0.2%	+290	日本不動産研究所
	C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	19	13/03/25	2,000	1,956	2,670	5.5%	+714	1,922	2,770	5.3%	+848	+100	+3.7%	▲0.2%	+133	日本不動産研究所
	C9	ザ・ビー六本木	21	14/05/01	3,500	3,635	3,700	4.5%	+65	3,635	3,890	4.3%	+255	+190	+5.1%	▲0.2%	+190	日本不動産研究所

期末評価額③

(単位：百万円)

用途	物件 番号	物件名称	取得 期	取得日	取得 価格	第23期末(2015/5/31)				第24期末(2015/11/30)				第24期末と第23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			
ホテル	C10	東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	-	-	-	-	2,762	3,000	4.2%	+238	-	-	-	-	大和不動産鑑定
	C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	-	-	-	-	2,198	2,290	5.3%	+92	-	-	-	-	大和不動産鑑定
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	-	-	-	-	779	774	6.3%	▲5	-	-	-	-	大和不動産鑑定
住居	D1	T & G 東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,581	2,120	4.8%	+539	1,555	2,170	4.7%	+615	+50	+2.4%	▲0.1%	+76	谷澤総合鑑定所
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,546	2,230	4.7%	+684	1,537	2,280	4.6%	+743	+50	+2.2%	▲0.1%	+58	日本不動産研究所
	D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,039	1,240	4.7%	+201	1,061	1,270	4.6%	+209	+30	+2.4%	▲0.1%	+8	谷澤総合鑑定所
	D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	2	04/10/26	3,530	3,262	4,340	5.0%	+1,078	3,241	4,420	4.9%	+1,179	+80	+1.8%	▲0.1%	+100	日本不動産研究所
	D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	2	04/10/26	1,140	1,027	1,210	7.3%	+183	1,018	1,230	7.2%	+212	+20	+1.7%	▲0.1%	+29	日本不動産研究所
	D9	アブリーレ新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,626	3,480	5.4%	+854	2,600	3,540	5.3%	+940	+60	+1.7%	▲0.1%	+86	日本不動産研究所
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,083	1,450	5.5%	+367	1,065	1,470	5.4%	+405	+20	+1.4%	▲0.1%	+38	谷澤総合鑑定所
	D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	592	652	6.8%	+60	587	661	6.7%	+74	+9	+1.4%	▲0.1%	+14	日本不動産研究所
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	5	06/02/08	480	465	528	5.8%	+63	463	537	5.7%	+74	+9	+1.7%	▲0.1%	+11	日本不動産研究所
	D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	940	1,030	5.7%	+90	936	1,050	5.6%	+114	+20	+1.9%	▲0.1%	+24	日本不動産研究所
	D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	389	489	5.2%	+100	385	498	5.1%	+113	+9	+1.8%	▲0.1%	+13	日本不動産研究所
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,865	3,240	4.7%	+375	2,836	3,290	4.6%	+454	+50	+1.5%	▲0.1%	+79	日本不動産研究所
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,329	1,470	5.1%	+141	1,310	1,470	5.1%	+160	±0	±0%	±0%	+19	日本不動産研究所
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,124	1,310	5.0%	+186	1,108	1,330	4.9%	+222	+20	+1.5%	▲0.1%	+36	日本不動産研究所
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	3,000	4,120	6.0%	+1,120	2,952	4,190	5.9%	+1,238	+70	+1.7%	▲0.1%	+118	日本不動産研究所
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,313	1,440	5.1%	+127	1,295	1,470	5.0%	+175	+30	+2.1%	▲0.1%	+48	日本土地建物
	D20	UURコート札幌篠路香番館	10	08/11/11	870	790	842	5.9%	+52	778	864	5.8%	+86	+22	+2.6%	▲0.1%	+33	日本土地建物
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	847	730	5.0%	▲117	839	730	4.9%	▲109	±0	±0%	▲0.1%	+8	日本不動産研究所
	D22	UURコート大阪十三本町	11	09/02/26	1,570	1,426	1,650	5.1%	+224	1,408	1,680	5.0%	+272	+30	+1.8%	▲0.1%	+49	日本不動産研究所
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,985	3,510	4.8%	+525	2,986	3,540	4.7%	+554	+30	+0.9%	▲0.1%	+28	日本不動産研究所
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	18	12/06/28	2,050	1,988	2,680	5.4%	+692	1,958	2,730	5.3%	+772	+50	+1.9%	▲0.1%	+80	日本不動産研究所
	D25	グランルージュ中之島南	20	13/06/25	1,380	1,423	1,640	5.0%	+217	1,407	1,650	4.9%	+243	+10	+0.6%	▲0.1%	+26	日本不動産研究所
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,354	5,530	5.0%	+176	5,313	5,640	4.9%	+327	+110	+2.0%	▲0.1%	+151	谷澤総合鑑定所
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	-	-	-	-	2,939	3,010	5.4%	+71	-	-	-	-	日本不動産研究所
その他	E1	リリカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,606	2,030	6.0%	+424	1,580	2,060	5.9%	+480	+30	+1.5%	▲0.1%	+56	日本土地建物
	E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,993	5,390	5.6%	+397	4,960	5,490	5.5%	+530	+100	+1.9%	▲0.1%	+132	日本不動産研究所
	E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	4,227	4,870	6.4%	+643	4,178	5,080	6.2%	+902	+210	+4.3%	▲0.2%	+259	日本不動産研究所
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,588	4,040	5.3%	+452	3,562	4,120	5.2%	+558	+80	+2.0%	▲0.1%	+106	日本不動産研究所
	E5	ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	8,300	8,453	8,920	5.0%	+467	8,396	9,100	4.9%	+704	+180	+2.0%	▲0.1%	+237	日本不動産研究所
	E6	第1・第2MT有明センタービル	22	14/11/25	8,000	8,059	8,280	4.8%	+221	8,059	8,450	4.7%	+391	+170	+2.1%	▲0.1%	+170	日本不動産研究所
	E7	クオーツタワー	24	16/11/13	5,700	-	-	-	-	5,939	5,780	3.8%	▲159	-	-	-	-	谷澤総合鑑定所
	E8	新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	-	-	-	-	2,660	2,570	4.9%	▲90	-	-	-	-	日本不動産研究所
		合計			548,661	507,055	560,351	5.1%	+53,296	535,252	603,224	5.0%	+67,972	+12,589	+2.2%	▲0.1%	+14,675	

(※1) 「帳簿価額」、「評価額」、「含み損益」及び「含み損益変化額」は単位未満を四捨五入して記載しています。

(※2) 「(B26) 浜松町262ビル」及び「(C1) 新宿ワシントンホテル本館」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。

(※3) 「(A27) ビバホーム横浜青葉店(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)」及び「(A35) ライフ玉造店(敷地)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

(※4) 合計の変化額、変化率は今期中に取得(新規、追加)した物件、売却した物件を除いて算出しています。

(※5) BNCI物件の取得価格は、合併時のUUR受入価格を記載しています。

物件収支・稼働率①

(単位:千円)		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
	全物件 合計	ダイエー 碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ピーコック 芦屋川西店	レランド ショッピング センター	イオンモール 宇城	天神ルーチェ	ヤマダ電機 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
不動産賃貸事業収益	19,865,153	459,360	269,327	30,000	256,150	419,127	181,233	(注)	193,681	(注)	84,920	248,928	151,999
賃貸事業収入	18,391,234	459,360	228,960	30,000	202,523	419,127	159,826		157,187		84,920	148,935	151,999
その他賃貸事業収入	1,473,918	-	40,367	-	53,626	-	21,406		36,493		-	99,992	-
不動産賃貸事業費用	8,518,956	128,473	223,710	5,262	140,888	152,690	170,016		106,426		26,318	96,426	58,893
公租公課	1,535,175	35,672	15,311	3,286	11,004	39,613	16,983		11,979		3,200	13,158	19,658
諸経費	3,501,380	6,805	111,646	741	86,075	15,148	121,096		60,254		9,310	66,347	7,829
外注委託費	1,273,092	4,134	47,937	300	39,166	1,200	16,296		19,594		5,358	26,024	1,500
水道光熱費	1,292,585	-	45,890	-	43,870	-	20,702		36,045		-	32,124	-
損害保険料	24,416	837	419	29	325	917	186		243		64	197	417
修繕費	550,279	1,278	7,350	412	2,095	10,160	83,328		3,580		930	5,700	111
その他賃貸事業費用	361,005	555	10,048	-	617	2,870	582		790		2,957	2,299	5,800
減価償却費	3,482,401	85,994	96,752	1,235	43,809	97,928	31,936		34,191		13,807	16,921	31,406
不動産賃貸事業利益	11,346,196	330,886	45,616	24,737	115,261	266,437	11,216	71,976	87,255	26,349	58,602	152,502	93,106
減価償却費控除前利益 (NOI)	14,828,597	416,881	142,369	25,972	159,071	364,365	43,153	96,995	121,447	52,526	72,410	169,423	124,512
資本的支出額	2,049,604	-	1,745	-	28,126	-	-	-	-	-	-	3,877	1,688
稼働率(2015年11月末時点)	98.5%	100.0%	99.8%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.55%	5.43%	4.19%	6.74%	6.10%	6.55%	1.32%	6.03%	4.56%	5.14%	3.84%	8.24%	5.80%

(単位:千円)	A13	A14	A15	A16	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28
	マリコム磯子 (敷地)	アクティオーレ 関内	心斎橋OPA 本館	心斎橋OPA きれい館	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	イトー ヨーカドー 尾張旭店	横浜狩場 ショッピング センター	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	ビバホーム 横浜青葉店 (敷地)	ヤマダ電機 テックランド 青葉店(敷地)
不動産賃貸事業収益	298,410	62,113	683,733	82,320	50,152	110,271	713,091	224,069	(注)	172,332	148,636	(注)	(注)
賃貸事業収入	298,410	57,514	682,734	82,320	45,600	98,536	542,296	223,065		153,050	114,651		
その他賃貸事業収入	-	4,599	999	-	4,552	11,734	170,794	1,003		19,282	33,985		
不動産賃貸事業費用	35,477	28,126	142,102	40,545	16,403	38,147	580,119	107,828		75,549	84,584		
公租公課	35,036	3,450	73,481	8,406	2,846	6,748	53,356	24,856		7,148	6,320		
諸経費	441	10,817	9,384	1,608	9,918	17,126	445,176	27,072		38,178	42,794		
外注委託費	288	6,417	3,321	307	2,593	6,292	128,160	1,800		10,442	10,109		
水道光熱費	-	-	-	-	4,326	10,559	136,805	-		13,272	26,698		
損害保険料	153	63	835	128	41	122	998	599		123	112		
修繕費	-	2,457	2,920	1,173	2,928	113	39,187	12,134		4,138	1,941		
その他賃貸事業費用	-	1,878	2,307	-	29	38	140,024	12,539		10,201	3,932		
減価償却費	-	13,859	59,236	30,529	3,637	14,272	81,586	55,899		30,223	35,469		
不動産賃貸事業利益	262,933	33,986	541,630	41,774	33,748	72,124	132,971	116,241	31,520	96,782	64,052	50,176	47,073
減価償却費控除前利益(NOI)	262,933	47,846	600,867	72,304	37,386	86,397	214,557	172,140	53,903	127,005	99,521	50,176	47,073
資本的支出額	-	1,339	1,156	498	267	-	82,553	-	-	6,848	591	-	-
稼働率(2015年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.41%	3.96%	5.26%	5.21%	4.72%	6.65%	6.08%	7.09%	4.30%	4.98%	5.93%	3.85%	4.37%

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

物件収支・稼働率②

(単位: 千円)	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	商業施設計	B1	B2
	ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺	ヤマダ電機 テックランド New松戸本店	天神ロフト ビル	鳴海ショッピング センター(敷地)	ブラッシングウェー ブ江の島	ライフ西九条店 (敷地)	ライフ玉造店 (敷地)	グランベル銀座ビ ル	UUR天神西通りビ ル	Luz湘南辻堂		T&G浜松町 ビル	SK名古屋 ビルディング
不動産賃貸事業収益			289,965		80,819			64,697		113,890	7,125,724	97,194	187,822
賃貸事業収入			264,609		65,926			57,804		78,599	6,544,452	85,096	171,165
その他賃貸事業収入			25,355		14,893			6,892		35,291	581,272	12,098	16,656
不動産賃貸事業費用			147,761		31,092			21,895		67,731	2,939,763	34,826	87,191
公租公課			24,322		4,188			-		-	533,353	9,036	14,419
諸経費	(注)	(注)	98,336	(注)	19,502	(注)	(注)	17,797	(注)	57,651	1,305,648	13,018	43,427
外注委託費			41,760		4,899			5,431		22,285	417,436	5,107	22,346
水道光熱費			35,294		13,956			2,295		27,201	449,043	6,688	17,287
損害保険料			310		68			57		157	9,158	79	269
修繕費			18,452		259			22		2,485	206,853	1,113	2,788
その他賃貸事業費用			2,519		318			9,991		5,521	223,156	28	735
減価償却費			25,103		7,402			4,097		10,080	1,100,760	12,771	29,344
不動産賃貸事業利益	570,369	149,028	142,203	152,444	49,726	46,739	51,989	42,801	125,533	46,159	4,185,961	62,368	100,630
減価償却費控除前利益(NOI)	726,958	189,178	167,306	152,444	57,129	46,739	51,989	46,899	130,594	56,239	5,286,722	75,139	129,974
資本的支出額	11,956	-	-	-	1,169	-	-	-	-	1,511	143,329	4,612	35,594
稼働率(2015年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	99.8%	100.0%	90.6%
修正NOI利回り	5.18%	7.33%	7.67%	4.71%	6.33%	4.97%	5.20%	4.15%	5.99%	7.18%	5.36%	6.64%	4.80%

(単位: 千円)	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	B13	B14	B15
	福岡 アーセオン ビル	丸増麴町 ビル	六番町Kビル	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	日立ハイテク ビルディング	パシフィック マークス新宿 パークサイド	UUR築地ビル	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	パシフィック マークス新浦安
不動産賃貸事業収益	87,066	96,066	108,515	1,066,682	836,594	280,447	178,896	395,917	313,679	189,081	263,999	230,986	195,898
賃貸事業収入	79,380	82,195	108,515	932,628	836,594	254,487	160,650	388,112	282,132	173,944	226,177	207,028	164,144
その他賃貸事業収入	7,686	13,870	-	134,054	-	25,960	18,246	7,805	31,547	15,136	37,821	23,958	31,753
不動産賃貸事業費用	55,351	47,461	40,271	528,180	223,360	96,302	82,649	116,741	178,710	82,867	112,140	130,423	117,198
公租公課	7,254	13,206	11,040	85,568	50,904	13,528	10,138	40,706	38,034	11,762	19,392	20,756	18,838
諸経費	29,749	22,355	17,232	250,173	9,167	47,647	47,837	44,290	79,061	23,387	59,266	49,643	74,258
外注委託費	11,822	8,678	13,912	97,597	6,000	19,414	18,443	24,200	29,844	10,441	21,645	23,339	29,374
水道光熱費	9,801	7,998	-	134,278	-	24,976	17,690	17,659	28,604	11,995	27,668	23,775	30,670
損害保険料	118	367	94	1,187	929	220	136	295	371	147	310	333	283
修繕費	4,952	2,795	3,225	8,546	2,237	2,959	11,186	1,831	5,260	547	8,290	1,549	10,102
その他賃貸事業費用	3,054	2,514	-	8,562	0	76	380	302	14,979	255	1,351	646	3,828
減価償却費	18,348	11,900	11,999	192,439	163,288	35,126	24,672	31,745	61,615	47,717	33,481	60,022	24,101
不動産賃貸事業利益	31,714	48,604	68,243	538,501	613,234	184,145	96,247	279,175	134,969	106,213	151,858	100,562	78,699
減価償却費控除前利益(NOI)	50,062	60,504	80,242	730,941	776,523	219,272	120,920	310,920	196,584	153,930	185,340	160,585	102,800
資本的支出額	11,553	781	2,572	67,172	14,818	1,425	28,936	882	23,261	2,313	10,409	4,404	10,386
稼働率(2015年11月末時点)	89.3%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	86.2%	93.9%
修正NOI利回り	4.80%	5.14%	7.44%	6.07%	8.07%	5.15%	5.74%	4.19%	3.24%	4.48%	6.08%	4.54%	5.23%

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

物件収支・稼働率③

(単位:千円)	B17	B18	B20	B21	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32	B33
	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	横浜相生町 ビル	パシフィック マークス新横浜	パシフィック マークス川崎	浜松町 262ビル	リーラ ヒジリザカ	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	名古屋錦 シティビル
不動産賃貸事業収益	118,386	84,372	63,089	59,768	65,081	334,193	233,798	117,587	51,744	97,575	268,227	168,874	95,940
賃貸事業収入	114,114	84,372	54,544	51,081	56,600	292,780	204,811	105,590	44,067	88,694	229,010	145,382	88,182
その他賃貸事業収入	4,272	-	8,544	8,687	8,480	41,413	28,986	11,996	7,677	8,880	39,216	23,492	7,757
不動産賃貸事業費用	37,074	14,809	22,736	36,735	34,610	145,421	101,654	47,780	27,382	23,329	139,766	71,922	73,892
公租公課	9,946	3,733	6,150	5,033	5,438	20,688	14,695	12,084	2,148	5,500	24,983	15,879	11,874
諸経費	16,988	2,464	9,754	21,200	14,779	63,617	52,874	26,445	17,996	11,508	77,355	31,950	29,156
外注委託費	7,560	2,292	3,674	7,636	6,397	18,162	21,796	14,424	4,788	4,185	28,818	10,176	11,486
水道光熱費	4,401	-	4,076	10,586	7,218	30,719	20,002	7,933	6,537	6,767	40,980	16,018	11,763
損害保険料	78	38	41	92	89	247	146	111	53	45	342	177	169
修繕費	4,865	133	66	1,959	401	11,421	10,929	3,517	1,503	63	3,316	5,151	2,004
その他賃貸事業費用	83	-	1,895	925	673	3,066	-	458	5,112	447	3,898	426	3,732
減価償却費	10,138	8,612	6,831	10,501	14,391	61,115	34,085	9,250	7,237	6,320	37,428	24,092	32,862
不動産賃貸事業利益	81,311	69,562	40,352	23,033	30,471	188,772	132,143	69,806	24,362	74,245	128,460	96,951	22,047
減価償却費控除前利益 (NOI)	91,450	78,174	47,183	33,534	44,862	249,888	166,228	79,056	31,599	80,566	165,888	121,043	54,910
資本的支出額	18,823	3,163	1,421	1,903	-	4,927	-	6,562	6,769	-	14,466	10,464	8,467
稼働率(2015年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	90.6%	100.0%	94.4%	100.0%	97.5%
修正NOI利回り	5.54%	6.07%	4.26%	6.31%	5.23%	5.04%	4.85%	5.73%	5.43%	6.53%	4.82%	5.28%	4.10%

(単位:千円)	B34	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	オフィスビル 計	C1 新宿ワシントン ホテル本館	C2 東横イン 品川駅高輪口
	パシフィック マークス江坂	パシフィック マークス 札幌北一条	新札幌 センタービル	アリーナタワー	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	489,337	93,363	60,926	438,430	94,781	97,414	94,247	80,748	94,779	181,271	8,012,789	583,980	57,000
賃貸事業収入	458,397	83,927	55,557	384,420	83,191	89,097	86,089	72,568	85,887	157,776	7,268,400	583,980	57,000
その他賃貸事業収入	30,940	9,435	5,368	54,010	11,590	8,317	8,157	8,180	8,891	23,495	744,388	-	-
不動産賃貸事業費用	272,475	49,592	30,838	239,625	54,264	33,706	50,419	47,715	41,586	122,033	3,653,055	287,806	21,136
公租公課	36,633	9,041	4,976	32,795	11,056	5,786	7,761	7,883	7,831	13,003	639,513	86,909	5,993
諸経費	165,652	20,961	17,123	98,402	26,606	15,411	19,228	22,603	21,048	52,117	1,645,764	141,549	622
外注委託費	62,298	9,430	6,955	43,770	7,885	8,158	9,877	8,436	10,294	23,512	674,190	25,127	540
水道光熱費	56,645	9,166	6,482	48,568	11,680	6,191	8,205	8,322	8,559	26,017	715,940	4,371	-
損害保険料	589	118	67	474	125	113	106	100	85	178	8,739	1,150	82
修繕費	30,836	1,739	3,173	4,644	2,293	833	790	5,491	1,263	2,120	165,908	110,757	-
その他賃貸事業費用	15,281	507	444	945	4,621	113	248	252	846	287	80,986	142	-
減価償却費	70,189	19,589	8,739	108,427	16,601	12,508	23,429	17,227	12,706	56,913	1,367,777	59,346	14,520
不動産賃貸事業利益	216,862	43,770	30,087	198,804	40,516	63,708	43,828	33,033	53,193	59,237	4,359,733	296,174	35,863
減価償却費控除前利益 (NOI)	287,051	63,360	38,827	307,232	57,118	76,217	67,257	50,261	65,899	116,151	5,727,511	355,521	50,384
資本的支出額	293,216	2,163	498	3,900	1,100	1,131	-	750	592	-	599,445	1,141,884	-
稼働率(2015年11月末時点)	59.2%	100.0%	94.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	95.5%	99.8%	100.0%
修正NOI利回り	5.97%	7.06%	7.85%	6.45%	5.42%	6.61%	9.06%	8.22%	6.26%	6.44%	5.61%	3.35%	5.34%

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

物件収支・稼働率④

(単位: 千円)	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12	ホテル計	D1	D4
	MZビル	ホテル ルートイン 横浜馬車道	ホテルJAL シティ那覇	UUR四谷 三丁目ビル	四谷213ビル	ホテルルート イン名古屋 今池駅前	ザ・ビー六本木	東横イン川崎 駅前市役所通	東横イン広島 平和大通	東横イン那覇 国際通り 美栄橋駅		T&G東池袋 マンション	駒沢コート
不動産賃貸事業収益	140,653	154,161	324,814	186,207	180,378	(注)	116,399	(注)	(注)	(注)	1,908,280	64,891	60,560
賃貸事業収入	134,071	139,179	324,814	184,692	164,443		114,570				1,867,438	62,195	60,560
その他賃貸事業収入	6,581	14,981	-	1,514	15,935		1,829				40,841	2,696	-
不動産賃貸事業費用	80,923	76,371	95,093	48,414	71,104		37,419				779,677	42,805	13,026
公租公課	9,765	9,658	15,413	19,733	17,212		13,708				185,850	2,682	3,930
諸経費	22,403	20,250	6,421	11,394	22,426		7,485				238,577	14,225	677
外注委託費	7,809	5,927	1,020	3,555	6,266		1,380				57,390	7,699	604
水道光熱費	1,885	12,638	-	-	13,165		1,829				33,889	929	-
損害保険料	178	190	340	206	211		97				2,716	75	72
修繕費	208	743	3,140	7,632	2,283		2,778				127,545	2,357	-
その他賃貸事業費用	12,321	750	1,921	-	500		1,400				17,034	3,164	-
減価償却費	48,753	46,463	73,258	17,286	31,464		16,225				355,249	25,897	8,418
不動産賃貸事業利益	59,729	77,789	229,720	137,793	109,274	39,928	78,980	29,103	25,001	9,244	1,128,602	22,086	47,533
減価償却費控除前利益 (NOI)	108,483	124,252	302,979	155,079	140,739	73,250	95,206	34,998	31,253	11,703	1,483,852	47,983	55,951
資本的支出額	9,523	917	28,264	7,722	2,094	-	16,029	-	-	-	1,206,436	-	189
稼働率 (2015年11月末時点)	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	97.7%	100.0%
修正NOI利回り	5.69%	5.25%	7.90%	7.36%	5.59%	7.31%	5.43%	4.58%	5.30%	5.84%	5.18%	4.74%	6.64%

(単位: 千円)	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18
	スカイコート 芝大門	太平洋セメント メゾン浮間	太平洋セメント 習志野社宅	アブリーレ 新青木	UURコート 札幌北三条	UURコート 千葉蘇我	太平洋セメント 東久留米寮 新館	南山コート 1号館	南山コート 2号館	クリオ文京 小石川	グランルージュ栄	グランルージュ栄 Ⅱ	MA仙台ビル
不動産賃貸事業収益	32,400	124,080	51,960	(注)	52,684	(注)	16,848	37,122	16,359	95,351	43,798	38,509	166,829
賃貸事業収入	32,400	124,080	51,960		52,523		16,848	37,122	16,359	92,936	43,798	38,509	161,505
その他賃貸事業収入	-	-	-		161		-	-	-	2,414	-	-	5,324
不動産賃貸事業費用	19,278	37,943	13,569		28,975		3,141	9,040	5,409	51,498	23,008	19,365	85,975
公租公課	1,725	8,701	4,066		4,790		1,320	2,469	1,319	5,098	3,146	2,631	10,073
諸経費	6,729	3,971	624		6,009		192	581	298	17,333	1,137	294	27,528
外注委託費	324	1,236	513		2,615		168	396	174	7,704	-	-	8,363
水道光熱費	-	-	-		1,689		-	-	-	35	-	-	2,773
損害保険料	37	215	110		74		24	58	30	111	79	64	192
修繕費	6,367	2,519	-		1,609		-	127	93	7,455	1,058	226	2,465
その他賃貸事業費用	-	-	-		20		-	-	-	2,027	-	3	13,733
減価償却費	10,824	25,270	8,879		18,174		1,627	5,989	3,791	29,066	18,723	16,439	48,373
不動産賃貸事業利益	13,121	86,136	38,390	78,255	23,709	17,355	13,706	28,081	10,949	43,852	20,790	19,143	80,854
減価償却費控除前利益 (NOI)	23,945	111,407	47,269	104,117	41,884	22,356	15,334	34,071	14,740	72,918	39,514	35,583	129,227
資本的支出額	33,917	4,943	-	322	-	-	-	2,346	-	-	-	-	-
稼働率 (2015年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	97.7%
修正NOI利回り	4.06%	6.29%	8.27%	6.85%	6.54%	7.19%	6.37%	6.35%	6.53%	4.59%	5.02%	5.46%	7.49%

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

物件収支・稼働率⑤

(単位: 千円)	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	住居計	E1	E2	E3
	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 篠路番館	パークサイト 泉	UURコート 大阪十三本町	UURコート 錦糸町	UURコート札幌 南三条プレミア タワー	グランルージュ 中之島南	グレンパーク 梅田北	UURコート志木		リリカラ 東北支店	KDDI府中 ビル	壺川 スクエアビル
不動産賃貸事業収益	45,427	33,311	23,270	52,605	113,522	103,828	51,343	188,241	37,891	1,588,685	(注)	(注)	286,735
賃貸事業収入	45,427	33,311	22,459	52,585	108,788	98,755	50,301	183,280	37,891	1,561,450			242,730
その他賃貸事業収入	-	-	810	19	4,733	5,072	1,041	4,961	-	27,234			44,004
不動産賃貸事業費用	25,982	17,243	18,739	27,460	55,947	55,618	29,163	74,660	6,709	706,801			153,401
公租公課	3,015	3,960	1,582	3,963	5,760	7722	3476	10666	-	102,149			18715
諸経費	4,667	2,028	8,754	4,641	19,160	17,099	6,808	23,309	408	167,813			84,333
外注委託費	2,787	1,962	2,375	3,888	11,084	8,306	3,143	13,296	316	77,784			29,308
水道光熱費	978	-	770	-	2,215	5,407	672	1,667	-	17,139			49,090
損害保険料	64	66	45	86	157	169	59	196	91	2,327			447
修繕費	837	-	2,495	653	4,081	1611	2621	5402	-	42,248			1334
その他賃貸事業費用	-	-	3,067	12	1,621	1,603	312	2,747	-	28,314			4,152
減価償却費	18,299	11,253	8,401	18,855	31,026	30,796	18,878	40,684	6,301	436,839			50,352
不動産賃貸事業利益	19,445	16,068	4,530	25,145	57,574	48,209	22,179	113,581	31,182	881,883	33,531	117,091	133,333
減価償却費控除前利益 (NOI)	37,744	27,322	12,932	44,000	88,600	79,005	41,058	154,266	37,483	1,318,722	59,804	150,446	183,686
資本的支出額	-	-	719	-	32,745	1,078	2886	-	-	79,149	-	912	1,122
稼働率 (2015年11月末時点)	100.0%	100.0%	71.3%	100.0%	92.4%	81.6%	87.3%	99.2%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.11%	6.26%	2.87%	5.59%	6.09%	7.69%	5.93%	5.97%	6.25%	6.06%	5.82%	6.10%	8.83%

(単位: 千円)	E4	E5	E6	E7	E8	その他 計
	ザ プレイス オブ トウキョウ	ロジスティクス 東扇島	第1・第2MT有明 センタービル	クオーツタワー	新習志野物流 センター	
不動産賃貸事業収益	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	1,229,672
賃貸事業収入						1,149,491
その他賃貸事業収入						80,180
不動産賃貸事業費用						439,658
公租公課						74,308
諸経費						143,575
外注委託費						46,290
水道光熱費						76,573
損害保険料						1,474
修繕費						7,724
その他賃貸事業費用						11,513
減価償却費						221,774
不動産賃貸事業利益	82,698	170,116	188,962	24,913	39,366	790,014
減価償却費控除前利益 (NOI)	109,095	227,965	207,252	26,540	46,997	1,011,789
資本的支出額	-	471	18,738	-	-	21,244
稼働率 (2015年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.22%	5.48%	5.17%	7.90%	5.13%	6.26%

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

ポートフォリオ一覧① (2016年1月15日時点)

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京23区	東京都目黒区	15,300	2.8%	5,249.86	27,032.50	26,655.66	15	1期	2003年12月25日
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	地方 (大阪)	大阪府堺市	6,770	1.2%	10,368.45	29,250.71	13,611.24	10	1期	2003年12月22日
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	地方 (その他)	兵庫県芦屋市	769	0.1%	3,455.30	1,488.28	1,558.80	6	1期	2003年12月22日
	A4	レランドショッピングセンター	首都圏地域	千葉県船橋市	5,200	0.9%	5,198.20	12,944.65	12,968.84	13	2期	2004年9月17日
	A5	イオンモール宇城	地方 (その他)	熊本県宇城市	11,100	2.0%	173,498.31	63,058.78	72,073.39	7.8	3期	2004年12月3日
	A6	天神ルーチェ	地方 (福岡)	福岡県福岡市	6,500	1.2%	1,138.66	5,393.09	4,194.66	2	5期	2006年4月14日
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	地方 (大阪)	大阪府堺市	3,210	0.6%	10,702.86	8,637.63	8,637.63	8	5期	2006年4月28日
	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	1.0%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	17	7期	2007年2月19日
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方 (大阪)	大阪府枚方市	2,040	0.4%	4,120.00	6,381.40	8,627.58	11	8期	2007年6月29日
	A10	アクティオーレ南池袋	東京23区	東京都豊島区	3,760	0.7%	320.39	2,265.15	2,081.50	14	8期	2007年9月27日
	A11	Tip's町田ビル	首都圏地域	東京都町田市	4,100	0.7%	1,596.82	8,075.04	6,715.75	18	9期	2007年12月27日
	A12	ダイエー宝塚中山店	地方 (その他)	兵庫県宝塚市	4,284	0.8%	16,330.14	16,729.60	16,729.60	9	9期	2008年1月30日
	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	1.2%	53,363.57	—	30,453.73	—	9期	2008年2月18日
	A14	アクティオーレ関内	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,410	0.4%	375.17	2,238.82	1,938.56	19	10期	2008年6月30日
	A15	心齋橋OPA本館	地方 (大阪)	大阪府大阪市	22,800	4.1%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010年12月1日
	A16	心齋橋OPAきれい館	地方 (大阪)	大阪府大阪市	2,770	0.5%	946.53	4,923.95	4,858.61	10	15期	2010年12月1日
	A19	アルポーレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.3%	308.02	816.60	931.14	14.6	15期	2010年12月1日
	A20	アルポーレ仙台	地方 (その他)	宮城県仙台市	2,590	0.5%	736.01	4,082.94	3,147.29	8	15期	2010年12月1日
	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.3%	82,314.45	54,689.28	41,766.68	9	15期	2010年12月1日
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	地方 (その他)	愛知県尾張旭市	4,840	0.9%	34,612.39	56,371.77	54,606.34	11	15期	2010年12月1日
	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	0.5%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12	15期	2010年12月1日
	A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	0.9%	828.70	2,771.59	2,283.47	12	16期	2011年6月15日
	A26	アクティオーレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.6%	749.42	4,452.39	3,925.49	10	16期	2011年6月15日
	A27	ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,600	0.5%	9,193.00	—	9,193.00	—	16期	2011年10月31日
	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	0.4%	7,594.00	—	7,650.63	—	17期	2012年5月18日
	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	5.1%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013年3月18日
	A30	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	首都圏地域	千葉県松戸市	5,150	0.9%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11	19期	2013年3月18日
	A31	天神ロフトビル	地方 (その他)	福岡県福岡市	4,350	0.8%	1,947.80	10,594.19	7,730.09	1	20期	2013年11月29日
	A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	6,460	1.2%	60,747.02	—	60,419.26	—	21期	2014年4月8日
	A33	ブラッシングウェーブ江の島	首都圏地域	神奈川県藤沢市	1,800	0.3%	2,449.00	3,471.69	3,155.64	14	22期	2014年8月29日
	A34	ライフ西九条店 (敷地)	地方 (大阪)	大阪府大阪市	1,760	0.3%	3,252.76	—	3,252.76	—	23期	2015年3月2日
	A35	ライフ玉造店 (敷地)	地方 (大阪)	大阪府大阪市	1,880	0.3%	2,391.44	—	2,391.44	—	23期	2015年3月2日
	A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.5%	231.00	1,646.50	1,352.35	10	24期	2015年6月30日
	A37	UUR天神西通りビル	地方 (福岡)	福岡県福岡市	5,500	1.0%	466.76	1,486.52	1,564.70	2	24期	2015年7月15日
	A38	Luz湘南辻堂	首都圏地域	神奈川県藤沢市	3,938	0.7%	3,658.25	17,889.43	10,454.22	14	24期	2015年9月30日
	A39	455上野ビル	東京23区	東京都台東区	3,000	0.5%	159.59	1,234.99	1,167.63	12	25期	2015年12月4日
オフィス	B1	T&G浜松町ビル	都心6区	東京都港区	2,257	0.4%	453.81	3,296.58	2,420.85	12	1期	2003年12月26日
	B2	SK名古屋ビルディング	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	5,400	1.0%	1,361.96	11,795.38	8,708.52	11	1期	2003年12月26日
	B3	福岡アーセオンビル	地方 (福岡)	福岡県福岡市	2,080	0.4%	1,358.91	6,079.35	4,934.39	1	1期	2003年12月26日
	B4	丸増麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,350	0.4%	703.24	5,218.55	2,578.84	11	1期	2004年3月29日
	B5	六番町Kビル	都心6区	東京都千代田区	2,150	0.4%	689.70	4,031.14	4,031.14	14	1期	2004年3月30日
	B6	新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	地方 (大阪)	大阪府大阪市	14,279	2.6%	7,265.79	58,882.64	27,828.96	7	3期	2004年12月2日

ポートフォリオ一覧② (2016年1月15日時点)

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
オフィスビル	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	3.5%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	7	3期	2004年12月20日
	(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	0.9%	—	—	22,214.65	—	9期	2008年2月18日
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.5%	3,262.50	10,768.11	7,540.30	13	10期	2008年6月30日
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.8%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009年12月25日
	B10	日立ハイテクビルディング	都心6区	東京都港区	14,800	2.7%	3,464.39	22,952.71	15,781.64	15	15期	2010年12月1日
	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	2.2%	3,201.80	19,802.22	10,971.90	14.8	15期	2010年12月1日
	B12	UUR築地ビル	都心6区	東京都中央区	6,860	1.2%	1,418.01	6,936.48	5,971.42	14	15期	2010年12月1日
	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	1.1%	3,302.07	14,507.92	9,336.27	14	15期	2010年12月1日
	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	1.3%	2,525.41	15,387.49	10,732.11	15	15期	2010年12月1日
	B15	パシフィックマークス新浦安	首都圏地域	千葉県浦安市	3,920	0.7%	2,876.94	15,017.17	8,743.05	11	15期	2010年12月1日
	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.6%	1,328.93	4,795.06	3,438.23	14	15期	2010年12月1日
	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	0.5%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010年12月1日
	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	0.4%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010年12月1日
	B21	横浜相生町ビル	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,060	0.2%	1,040.76	7,511.49	2,445.10	17	15期	2010年12月1日
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.3%	475.00	4,141.89	3,110.72	16	15期	2010年12月1日
	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	1.8%	1,183.52	10,694.91	7,382.14	17	15期	2010年12月1日
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.2%	1,401.61	8,331.90	6,183.89	14	15期	2010年12月1日
	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.5%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010年12月1日
	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年12月1日
	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	1,722.14	12	15期	2010年12月1日
	B31	パシフィックマークス西梅田	地方 (大阪)	大阪府大阪市	6,860	1.2%	2,053.30	16,142.54	11,039.44	10	15期	2010年12月1日
	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方 (大阪)	大阪府大阪市	4,570	0.8%	1,284.23	9,596.62	7,623.57	12	15期	2010年12月1日
	B33	名古屋錦シティビル	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	2,670	0.5%	1,342.54	8,219.53	5,609.64	16	15期	2010年12月1日
	B34	パシフィックマークス江坂	地方 (大阪)	大阪府吹田市	9,590	1.7%	3,929.31	33,316.53	20,015.73	9	15期	2010年12月1日
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	地方 (その他)	北海道札幌市	1,790	0.3%	987.04	6,048.97	4,727.65	1	15期	2010年12月1日
	B36	新札幌センタービル	地方 (その他)	北海道札幌市	987	0.2%	1,940.08	3,725.13	2,797.03	2	15期	2010年12月1日
	B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市	9,500	1.7%	2,733.00	24,412.67	17,967.46	10	16期	2011年6月16日
	B38	湯島ファーストビル	東京23区	東京都文京区	2,100	0.4%	1,120.85	6,165.88	4,558.77	13	18期	2012年8月29日
	B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.4%	488.93	3,227.62	2,233.57	16	18期	2012年11月27日
	B40	グランスクエア新栄	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	1,480	0.3%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10	21期	2014年2月28日
	B41	グランスクエア名駅南	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014年2月28日
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.4%	727.86	3,781.22	2,854.26	13	21期	2014年3月28日
	B43	広瀬通SEビル	地方 (その他)	宮城県仙台市	3,600	0.7%	2,146.31	10,396.94	8,235.87	8	22期	2014年6月13日
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	都心6区	東京都新宿区	21,140	3.8%	6,215.31	59,985.37	53,363.11	9	1期	2003年12月22日
	(B6)	新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	地方 (大阪)	大阪府大阪市	9,721	1.8%	—	—	18,149.63	—	3期	2004年12月2日
	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年2月18日
	C3	MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.7%	1,304.44	7,708.88	6,670.21	13	9期	2008年4月10日
	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	0.9%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008年6月30日
	C5	ホテルJALシティ那覇	地方 (その他)	沖縄県那覇市	7,650	1.4%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011年10月25日
	C6	UUR四谷三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.8%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14	17期	2011年12月26日
	C7	四谷213ビル	都心6区	東京都新宿区	5,020	0.9%	1,264.94	7,884.53	7,550.16	13	19期	2013年3月18日
	C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	2,000	0.4%	1,045.37	5,735.24	5,880.69	12	19期	2013年3月25日

ポートフォリオ一覧③ (2016年1月15日時点)



用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
ホテル	C9	ザ・ビー六本木	都心6区	東京都港区	3,500	0.6%	482.37	3,138.82	2,710.90	12	21期	2014年5月1日
	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	0.5%	639.19	4,785.93	4,874.28	14.5	24期	2015年8月31日
	C11	東横イン広島平和大通	地方 (その他)	広島県広島市	2,113	0.4%	660.40	4,345.24	4,357.75	7	24期	2015年8月31日
	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	地方 (その他)	沖縄県那覇市	745	0.1%	384.93	1,566.12	1,529.47	2	24期	2015年8月31日
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	0.4%	398.82	3,300.18	2,603.22	12	1期	2003年12月26日
	D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.3%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003年12月26日
	D6	スカイコート芝大門	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年10月15日
	D7	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京23区	東京都北区	3,530	0.6%	6,456.64	12,691.43	12,691.43	14.6	2期	2004年10月26日
	D8	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	首都圏地域	千葉県船橋市	1,140	0.2%	3,948.67	6,840.86	6,840.86	10	2期	2004年10月26日
	D9	アブリール新青木一番館	地方 (その他)	兵庫県神戸市	3,031	0.5%	3,329.45	12,700.44	12,700.44	8	3期	2005年4月13日
	D10	UURコート札幌北三条	地方 (その他)	北海道札幌市	1,278	0.2%	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2	5期	2006年3月16日
	D11	UURコート千葉蘇我	首都圏地域	千葉県千葉市	620	0.1%	1,990.13	2,931.14	2,931.14	14	5期	2006年2月8日
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	首都圏地域	東京都東久留米市	480	0.1%	2,635.52	1,397.61	1,397.61	10	5期	2006年2月8日
	D13	南山コート1号館	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	1,070	0.2%	2,423.12	3,551.60	3,576.74	12	5期	2006年3月30日
	D14	南山コート2号館	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	450	0.1%	1,137.18	1,762.40	1,890.51	14	5期	2006年3月30日
	D15	クリオ文京小石川	東京23区	東京都文京区	3,170	0.6%	814.54	5,871.77	4,097.51	14.5	5期	2006年4月28日
	D16	グランルージュ栄	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	1,570	0.3%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006年11月30日
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	1,300	0.2%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007年12月26日
	D18	MA仙台ビル	地方 (その他)	宮城県仙台市	3,440	0.6%	3,656.44	12,642.98	11,525.36	11	10期	2008年9月24日
	D19	UURコート名古屋名駅	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	1,473	0.3%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008年9月30日
	D20	UURコート札幌篠路客番館	地方 (その他)	北海道札幌市	870	0.2%	3,340.48	6,255.74	6,271.74	3	10期	2008年11月11日
	D21	パークサイト泉	地方 (名古屋)	愛知県名古屋市	900	0.2%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008年11月21日
	D22	UURコート大阪十三本町	地方 (大阪)	大阪府大阪市	1,570	0.3%	1,266.32	4,166.73	3,650.00	16	11期	2009年2月26日
	D23	UURコート錦糸町	東京23区	東京都江東区	2,900	0.5%	924.27	6,890.13	5,460.39	14.8	16期	2011年6月15日
	D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	地方 (その他)	北海道札幌市	2,050	0.4%	1,077.92	10,224.31	7,817.12	1	18期	2012年6月28日
その他	D25	グランルージュ中之島南	地方 (大阪)	大阪府大阪市	1,380	0.3%	405.74	3,741.79	3,090.36	15	20期	2013年6月25日
	D26	グレンパーク梅田北	地方 (大阪)	大阪府大阪市	5,150	0.9%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014年8月29日
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.5%	6,132.03	9,885.83	9,885.83	11	24期	2015年9月18日
	E1	リリカラ東北支店	地方 (その他)	宮城県仙台市	2,050	0.4%	5,457.02	8,693.79	9,271.16	11	5期	2006年5月29日
	E2	KDDI府中ビル	首都圏地域	東京都府中市	4,920	0.9%	5,479.15	14,165.71	14,490.92	11	19期	2013年5月16日
	E3	壺川スクエアビル	地方 (その他)	沖縄県那覇市	4,150	0.8%	5,294.63	14,742.80	10,570.98	8	20期	2013年11月1日
	E4	ザブレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.6%	645.87	3,105.31	3,212.21	13	21期	2014年5月1日
	E5	ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	8,300	1.5%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12	22期	2014年10月2日
	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	1.5%	8,307.00	22,917.94	23,934.32	①12 ②13	22期	2014年11月25日
	E7	クオーツタワー	都心6区	東京都渋谷区	5,700	1.0%	354.27	2,940.22	2,940.22	7	24期	2015年11月13日
	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	0.5%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10	24期	2015年8月7日
合計					551,661	100.0%	724,461.01	1,286,237.04	1,230,364.78	8.38		

(注1) 「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」「PML」は、原則として2015年11月30日時点 (ただし、「455上野ビル」のみ取得日 (2015年12月4日) 時点) の数値を記載しています。
(注2) 「E6 第1・第2MT有明センタービル」の「PML」は第1MT有明センタービルを①、第2MT有明センタービルを②としてそれぞれの値を記載しています。
(注3) 合計欄に記載の「PML」は、第24期末時点のポートフォリオ全体に係るPML値を表します。この中に第25期取得物件のPMLは反映されていません。

有利子負債の状況（2016年1月15日現在）



名称	借入日	返済期限	借入残高 (百万円) (注1)	金利 (注2)	金利種別 (注2)
TL42A	2012/4/12	2016/3/20	5,000	0.53000%	変動
TL36A	2011/10/25	2016/9/20	5,700	0.58000%	変動
TL38A	2011/12/20	2016/12/20	2,000	0.58000%	変動
TL39A	2011/12/26	2016/12/20	4,500	0.58000%	変動
TL40A	2012/3/30	2017/3/20	3,900	0.58000%	変動
TL41A	2012/3/30	2017/3/20	2,500	0.99250%	固定
TL43A	2012/4/12	2017/3/20	5,500	0.58000%	変動
TL47A	2012/5/18	2017/3/20	1,000	0.92167%	固定
TL31A	2010/7/7	2017/6/20	1,450	2.14169%	固定
TL46A	2012/5/18	2017/6/20	1,300	0.53350%	固定
TL48A	2012/6/20	2017/6/20	2,300	0.53350%	固定
TL49A	2012/6/20	2017/6/20	2,500	0.48350%	固定
TL55A	2012/11/22	2017/6/20	2,400	0.43350%	固定
TL50A	2012/6/20	2017/9/20	4,400	0.74000%	固定
TL45A	2012/4/12	2018/3/20	3,000	0.61100%	固定
TL54A	2012/8/29	2018/3/20	2,200	0.51100%	固定
TL59A	2013/3/21	2018/3/20	3,000	0.46100%	固定
TL64A	2013/3/21	2018/3/20	3,823	0.46100%	固定
TL87A	2014/3/20	2018/3/20	1,700	0.55875%	固定
TL66A	2013/5/16	2018/6/20	2,000	0.77750%	固定
TL68A	2013/6/20	2018/6/20	3,500	0.44900%	固定
TL70A	2013/6/20	2018/6/20	1,000	0.73500%	固定
TL71A	2013/6/20	2018/6/20	1,500	0.83000%	固定
TL35A	2011/9/27	2018/9/20	2,800	1.46409%	固定
TL72A	2013/9/20	2018/9/20	2,500	0.45250%	固定
TL73A	2013/9/20	2018/9/20	1,000	0.78125%	固定
TL75A	2013/11/1	2018/9/20	1,000	0.68750%	固定
TL57A	2013/3/15	2019/3/20	3,500	0.52350%	固定
TL76A	2013/11/1	2019/3/20	1,000	0.75321%	固定
TL80A	2014/2/28	2019/3/20	1,600	0.62000%	固定
TL90A	2014/4/8	2019/3/20	1,000	0.70755%	固定
TL52A	2012/6/20	2019/6/20	4,500	0.69250%	固定
TL53A	2012/6/28	2019/6/20	2,200	0.96000%	固定
TL65A	2013/5/16	2019/6/20	2,000	0.52250%	固定
TL67A	2013/5/16	2019/6/20	1,000	1.05637%	固定
TL63A	2013/3/21	2019/9/20	6,207	0.55500%	固定
TL95A	2014/8/29	2019/9/20	1,200	0.59340%	固定
TL100A	2014/10/2	2019/9/20	1,000	0.51125%	固定

名称	借入日	返済期限	借入残高 (百万円) (注1)	金利 (注2)	金利種別 (注2)
TL58A	2013/3/15	2020/3/23	4,000	0.80000%	固定
TL61A	2013/3/21	2020/3/23	2,427	0.78000%	固定
TL62A	2013/3/21	2020/3/23	2,417	0.61650%	固定
TL86A	2014/3/20	2020/3/23	1,300	0.64000%	固定
TL51A	2012/6/20	2020/6/20	900	1.37045%	固定
TL69A	2013/6/20	2020/6/20	6,150	0.63100%	固定
TL05B	2015/7/8	2020/6/22	1,000	0.55000%	固定
TL56A	2013/3/15	2020/9/23	4,500	0.66800%	固定
TL60A	2013/3/21	2020/9/23	3,283	0.66800%	固定
TL74A	2013/9/20	2020/9/23	1,000	1.00000%	固定
TL77A	2013/11/1	2020/9/23	2,400	0.82556%	固定
TL78A	2013/11/29	2020/9/23	2,500	0.88771%	固定
TL06B	2015/7/8	2020/9/23	2,000	0.52685%	固定
TL17B	2015/8/7	2020/9/23	500	0.42755%	固定
TL81A	2014/2/28	2020/12/21	1,300	0.85832%	固定
TL07B	2015/7/8	2020/12/21	1,000	0.50855%	固定
TL83A	2014/3/20	2021/3/22	5,800	0.85000%	固定
TL84A	2014/3/20	2021/3/22	1,400	0.83000%	固定
TL85A	2014/3/20	2021/3/22	1,400	0.84125%	固定
TL88A	2014/3/28	2021/3/22	2,200	0.85000%	固定
TL89A	2014/4/8	2021/3/22	5,700	0.88296%	固定
TL96A	2014/8/29	2021/3/22	1,900	0.69000%	固定
TL98A	2014/10/2	2021/3/22	2,000	0.61875%	固定
TL91A	2014/5/1	2021/6/21	1,700	0.73700%	固定
TL92A	2014/5/1	2021/6/21	1,000	0.87203%	固定
TL93A	2014/5/1	2021/6/21	1,000	0.77000%	固定
TL08B	2015/7/8	2021/9/21	500	0.55870%	固定
TL94A	2014/8/29	2021/12/20	3,000	0.67000%	固定
TL04B	2015/6/30	2021/12/20	2,900	0.61200%	固定
TL82A	2014/3/20	2022/3/22	2,600	1.03000%	固定
TL99A	2014/10/2	2022/3/22	3,000	0.66100%	固定
TL02B	2014/11/25	2022/6/20	2,000	0.67200%	固定
TL09B	2015/7/8	2022/6/20	1,000	0.72774%	固定
TL19B	2015/8/7	2022/6/20	1,200	0.71004%	固定
TL97A	2014/10/2	2022/9/20	2,800	0.81367%	固定
TL10B	2015/7/8	2022/9/20	500	0.68500%	固定
TL11B	2015/7/8	2022/9/20	1,000	0.88500%	固定
TL12B	2015/7/8	2022/9/20	1,000	0.86100%	固定

名称	借入日	返済期限	借入残高 (百万円) (注1)	金利 (注2)	金利種別 (注2)
TL16B	2015/7/15	2022/9/20	1,500	0.77285%	固定
TL79A	2013/12/20	2022/12/20	3,400	1.23875%	固定
TL01B	2014/11/25	2023/3/20	6,500	0.84239%	固定
TL03B	2015/5/29	2023/3/20	3,500	0.77456%	固定
TL18B	2015/8/7	2023/6/20	1,000	0.79846%	固定
TL14B	2015/7/15	2023/9/20	1,300	0.74900%	固定
TL15B	2015/7/15	2023/9/20	1,300	0.78000%	固定
TL22B	2015/12/4	2024/3/21	1,000	0.62500%	固定
TL13B	2015/7/15	2024/6/20	1,700	0.92415%	固定
TL20B	2015/12/4	2024/9/20	1,000	0.68000%	固定
TL21B	2015/12/4	2024/9/20	1,000	0.63275%	固定
合計			204,157		

名称	発行日	償還期限	発行額 (百万円)	利率	債券格付
第6回無担保投資法人債	2011/12/9	2016/12/9	3,000	1.12%	AA(JCR)
第7回無担保投資法人債	2012/7/5	2017/7/5	6,500	0.95%	AA(JCR)
第8回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	2012/8/6	2016/8/5	10,000	0.80%	AA(JCR)
第9回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	2012/12/19	2016/12/19	10,000	0.62%	AA(JCR)
第10回無担保投資法人債	2012/12/12	2017/12/12	4,000	0.69%	AA(JCR)
第11回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	2013/5/30	2018/5/30	8,000	0.69%	AA(JCR)
第12回無担保投資法人債	2013/5/30	2018/5/30	2,000	0.69%	AA(JCR)
第13回無担保投資法人債 (個人投資家向け)	2013/11/20	2018/11/20	13,000	0.47%	AA(JCR)
第14回無担保投資法人債	2013/11/20	2018/11/20	2,000	0.47%	AA(JCR)
第15回無担保投資法人債	2014/10/30	2021/10/29	3,000	0.525%	AA(JCR)
第16回無担保投資法人債	2015/5/29	2025/5/29	2,000	0.804%	AA(JCR)
合計			63,500		

(注1) 「借入残高」は、単位未満切り捨てで記載しています。
(注2) 変動金利借入については2016年1月15日時点の金利を記載しています。また、金利及び金利種別をハイライトしている借入金は、日本円1ヶ月TIBOR又はユーロ円1ヶ月LIBORを基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により 実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。
(注3) 有利子負債の最新の状況は本投資法人のHP（<http://www.united-reit.co.jp/>）でご確認いただけます。

公募及び第三者割当増資の概要（2015年9月・10月）

◆ 第24期においても公募・第三者割当増資を実施し、142億円を調達しました。資産規模も5,500億円を超え、着実な成長を実現しています。

公募及び第三者割当増資の概要

第8回公募増資		
新規発行投資口数	107,065口	95,000 口（公募） 12,065 口（第三者割当）
増資後の発行済投資口数	2,751,376口（4.0%の増加）	
発行価格／発行価額	1口当たり 137,690 円／133,475円	
発行価額の総額	14,290百万円	12,680百万円（公募） 1,610百万円（第三者割当）
発行決議日	2015年8月31日	
条件決定日	2015年9月9日	
払込期日	2015年9月16日（公募） 2015年10月15日（第三者割当）	
増資に関連した新規取得物件	9物件	クオーツタワー グランベル銀座ビル UUR天神西通りビル 新習志野物流センター 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 UURコート志木 Luz湘南辻堂
ハイライト	- 資産規模の拡大と安定性の向上 1口当たり純利益に配慮したオフファリング・ストラクチャー - 借入余力拡大を通じた外部成長余地の確保	

新規物件取得後（注1）の運用状況

	既存物件	新規取得9物件	新規取得9物件取得後
物件数	108物件	9物件	117物件
取得価格合計（億円）	5,201	285	5,486
NOI利回り（注2）	5.6%	5.2%	5.5%
償却後利回り（注2）	4.2%	4.3%	4.2%

（注1）「新規取得9物件」とは左記「公募及び第三者割当増資の概要：増資に関連した新規取得物件」に記載の9物件をいいます。

（注2）「既存物件」については第23期末保有物件の修正NOI利回り及び修正NOIをベースとした償却後利回りを加重平均した値を記載しています。また、「新規取得9物件」については取得時の鑑定評価書等に基づいた各種利回りを加重平均した値を記載しています。なお、「新規取得9物件取得後」は「既存物件」及び「新規取得9物件」の合計値であり、第24期の実績は反映していません。

借入余力拡大を通じた外部成長余地の確保

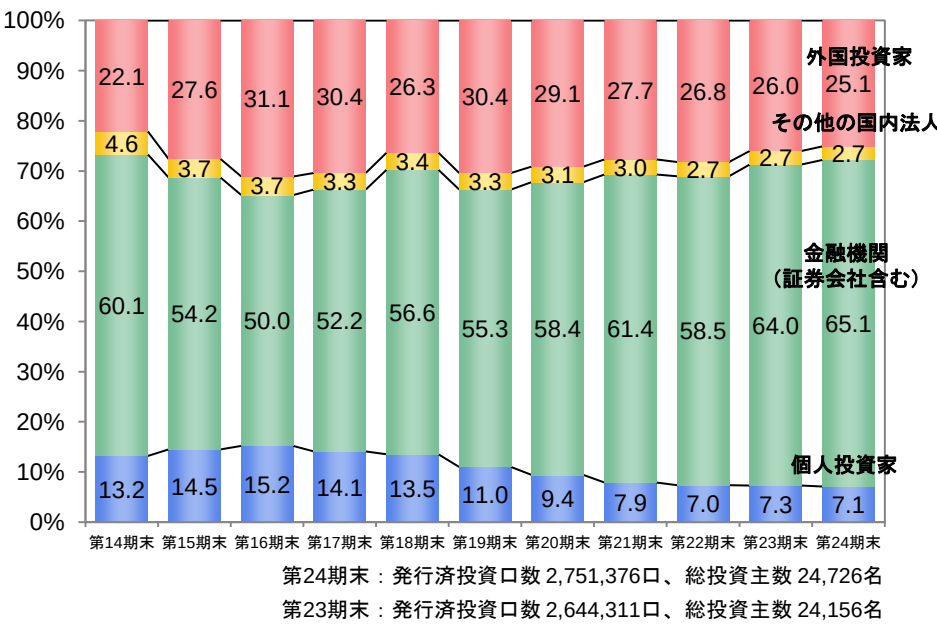
	増資前（注1） （2015年8月末）	増資後（注2）
LTV（注3）	41.6% （45.3%）	39.7% （44.3%）
LTV上限を50%とした借入余力	1,070億円	1,300億円強

（注1）本投資法人が試算した数値を記載しています。

（注2）第24期末時点の数値を記載しています。

（注3）下段カッコ書きは、総資産LTVを記載しています。

所有者別割合の推移



主要投資主（第24期末時点）

順位	投資主名	保有口数	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	738,644	26.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	230,304	8.4%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	190,310	6.9%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	119,578	4.3%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	100,782	3.7%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	55,383	2.0%
7	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	45,668	1.7%
8	みずほ証券株式会社	41,712	1.5%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	33,682	1.2%
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	28,008	1.0%
11	株式会社中国銀行	27,708	1.0%
12	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	26,841	1.0%
13	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	24,880	0.9%
14	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	23,031	0.8%
15	ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	19,536	0.7%
合計		1,706,067	62.0%

※比率は小数点第2位を四捨五入しています。

投資口価格と売買高の推移



(注1) 出所：QUICK (注2) 2016年1月13日終値時点

- ◆ 資産運用会社の親会社である丸紅株式会社は、国内外に拠点網を張り巡らし、幅広い分野で事業展開しています。本投資法人は丸紅グループのノウハウ、情報ネットワーク等多様な機能をフルに活用して、総合型REITの強みに更に磨きをかけ、投資対象不動産の裾野拡大と、ポートフォリオの収益力の向上を目指します。

丸紅からの総合的・多面的なサポート

不動産関連ビジネスにおける
リソース、ノウハウ

多様な事業運営ノウハウ、広範
な産業分野に対する深い知見

総合商社の幅広い
情報ネットワーク

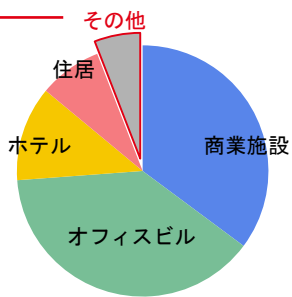
Marubeni

主な開発物件(注)	不動産関連事業	多岐にわたる事業領域	
多種多様な不動産用途の開発実績  Luz自由が丘 (商業施設)  ホテルルートイン 名古屋今池駅前 (ホテル)  グランスクエア新栄 (オフィスビル)  グランルージュ中之島南 (住居)	丸紅アセットマネジメント株式会社 (不動産投資助言・運用・顧問業) 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 (プロパティマネジメント、不動産賃貸 およびサブリース)	 生活産業グループ  エネルギー・金属グループ  輸送機グループ	 素材グループ  電力・プラントグループ 5グループ18本部で 幅広い産業をカバー

(注) これらの物件は丸紅グループが開発、または開発に関与した物件です。

投資対象不動産の裾野拡大 (注)

ザブレイスオプ トウキョウ	壺川スクエアビル	KDDI府中ビル	リリカラ東北支店	ロジスティクス 東扇島	第1・第2MT有明 センタービル
プライダル施設	コールセンター、データ センター及びバックアップ オフィス等設置ビル	大手電気通信事業者の 通信設備局舎	物流倉庫	物流倉庫	物流倉庫
					
【本投資法人が想定する「その他」に属する不動産・施設】 コールセンター、データセンター、研修施設、物流施設、工場・研究開発施設、通信施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等					



(注) 第24期末の保有物件のうち主要なものを掲載しています。

本投資法人の環境への取り組み

環境基本方針

本投資法人は、企業の社会的な責任を自覚し、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、持続可能な社会の発展に貢献します。

- 1.省エネ・温暖化対策
資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進するとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により低炭素社会の実現に努めます。
- 2.環境負荷の低減
低炭素に加え、節水、リデュース（廃棄物の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再資源化）等、環境負荷の低減と循環型社会の実現に努めます。
- 3.環境関連法令等の遵守
環境に関連する諸法令・規則等を遵守し、環境保全に努めます。
- 4.環境コミュニケーションの推進
環境への取り組み状況等、環境関連情報の開示に努め、社会とのコミュニケーションを通じて、様々なステークホルダーの皆様との連携と協働に努めます。
- 5.環境教育・啓発
環境についての教育・啓発を行い、環境意識の向上に努めます。

サステナビリティ目標

本投資法人は、サステナビリティに関する目標を以下の通り定めています。

温室効果ガス排出量が相当程度大きいとされる大規模施設の所有者として、所有する施設でのエネルギー使用量と延床面積等を勘案して算出される「エネルギー原単位」を、5年間平均で年1%削減することを目標としている。削減するための具体的な方策としては、空調更新による高効率化、照明等更新時の高効率機器の採用等を、施設の状態に応じて適用していく方針である。

DBJ Green Building認証の取得

「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。

本投資法人の保有物件において、「アリーナタワー」及び「壺川スクエアビル」がDBJ Green Building認証の“3つ星（非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）”の認証を取得しています。



GRESB 調査における「Green Star」評価取得



「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ（持続可能性）配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

本投資法人は、平成24年度から毎年継続してGRESB調査に参加しており、平成27年度の調査において、最高位の「Green Star」の評価を取得しました。この評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。

「CASBEE不動産マーケット普及版」評価認証の取得

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。

「CASBEE不動産マーケット普及版」は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産マーケットにおける環境評価の活用を促進することを目的として開発されたものであり、不動産の開発や取引の従事者にCASBEEを活用できるよう、評価基準が策定されています。評価項目は、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用、安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類、21項目で構成されており、UNEP SPCI（※）が提唱する国際共通項目を考慮することで、国内外の企業から注目されている環境性能項目と同様の項目が考慮されています。

※国連環境計画 持続可能な建築物と気候変動イニシアチブ

評価S★★★★★（1物件）

B17 赤坂氷川ビル

評価A★★★★（5物件）

- B11 パシフィックマークス新宿パークサイド
- B20 パシフィックマークス赤坂見附
- B14 パシフィックマークス横浜イースト
- B22 パシフィックマークス新横浜
- B34 パシフィックマークス江坂



本資料についてのご説明②（ディスクレマー）

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

以上

本資料に関する連絡先： ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第336号）

（一般社団法人 投資信託協会会員）

ファイナンス・チーム

TEL 03-5402-3680

FAX 03-5402-3199

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くようお願い申し上げます。