



第 22 期
決算説明資料

(自2014年6月1日 至2014年11月30日)

2015年1月20日

目次

1 2014年11月期(第22期)ハイライト

- 2014年11月期(第22期)ハイライト 3
- 2014年11月期(第22期)決算の概要 4
- 公募増資の概要(2014年12月) 5

2 運用状況

- 取得物件サマリー 7
- ポートフォリオ・サマリー 9
- ポートフォリオ収益力の推移 10
- 賃料の動向 11
- 資産運用の概況 12
- 財務の状況 13

3 業績予想と今後の運用方針

- 2015年5月期・2015年11月期の業績予想の概要 17
- 今後の運用方針 18

4 資料

- 財務指標 20
- 2014年11月期(第22期) 貸借対照表 21
- 2014年11月期(第22期) 損益計算書 22
- 含み損益の推移 23
- 期末評価額 24
- 物件収支・稼働率 27
- ポートフォリオ一覧(2015年3月2日時点、予定) 31
- 有利子負債の状況(2015年1月20日時点) 34
- 投資主・投資口の概況 35
- 環境への取り組み 36
- 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 37
- 本資料についてのご説明 39

(注1) 物件の取得価格又は売却価格は、取得又は譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額を記載しています。

(注2) 「LTV」は次の算式に基づいて計算しています：有利子負債(投資法人債含む)残高÷資産総額(総資産+期末評価額-期末帳簿価額)

(注3) 「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(予定)価格で除して年率換算したものです。

(注4) 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。

1

2014年11月期(第22期)

ハイライト



- ◆ 当期は5物件を取得し、引き続き外部成長を実現する一方、公募増資等を通じ、財務基盤の強化を図りました。保有物件の運用状況も堅調で、稼働率は上昇を続けています。
- ◆ 1口当たり分配金は前期比92円増の 2,896円となりました。なお、前期に続いて当期も負ののれんを使っていません。

当期純利益と1口当たり分配金

	2014年5月期 実績	2014年11月期 実績	2015年5月期 予想	2015年11月期 予想
当期純利益	6,674百万円	7,275百万円	7,642百万円	7,669百万円
1口当たり 分配金	2,804円	2,896円	2,890円	2,900円

(注) 2015年5月期及び2015年11月期の業績予想は2015年1月20日公表数値。

物件取得・売却

- 物件取得(合計268.5億円)

タイプ	物件名	取得日	取得価格
オフィスビル	広瀬通SEビル	2014年6月13日	3,600百万円
商業施設	プラッシングウェーブ江の島	2014年8月29日	1,800百万円
住居	グレンパーク梅田北	2014年8月29日	5,150百万円
その他	ロジスティクス東扇島	2014年10月2日	8,300百万円
その他	第1・第2MT有明センタービル	2014年11月25日	8,000百万円

- 物件売却 …なし
- 期末時点の資産規模: 108物件、5,199億円(注)

(注) 取得価格ベースで記載しています。

運用状況

- ポートフォリオNOI: 13,894百万円(前期13,149百万円)
- ポートフォリオ修正NOI利回り: 5.48%(前期5.44%)
- ポートフォリオ修正償却後利回り: 4.14%(前期4.05%)
- 期末ポートフォリオ稼働率: 98.7%(前期末98.0%)
- 期中平均ポートフォリオ稼働率: 98.2%(前期97.5%)
- 含み損益: 398億円(前期末269億円)

財務活動

- エクイティ調達額: 205億円
- デット調達額: 264億円(平均金利/年限: 0.70%/7.33年)(注1)
- デット返済額: 149億円(平均金利/年限: 0.70%/3.42年)(注1)(注2)
- 期末有利子負債残高: 2,692億円(前期末2,577億円)
- 期末LTV: 44.8%(前期末46.5%)
- 有利子負債固定化比率: 87.2%(前期末57.9%)

(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。また、期限前弁済を行った借入金の借入年限については、約定弁済日を基準として算出しています。

2014年11月期(第22期)決算の概要

(単位:百万円)

項目	2014年 5月期実績 (A)	2014年 11月期実績 (B)	前期対比 (B-A)	2014年 11月期予想 (C) (注1)	予想対比 (B-C)
営業収益	17,548	18,683	+1,135	18,349	+335
不動産賃貸事業収益	17,548	18,683	+1,135	18,349	+335
(うち賃料・共益費)	15,795	16,763	+968	16,446	+317
営業費用	9,530	10,033	+502	9,941	+92
不動産賃貸事業費用	7,757	8,199	+441	8,079	+120
(うち減価償却費)	3,358	3,409	+51	3,393	+16
販管費	1,773	1,833	+60	1,863	+28
(不動産賃貸事業利益)	9,790	10,484	+694	10,270	+214
営業利益	8,017	8,650	+633	8,407	+243
営業外収益	20	6	▲14	2	+4
営業外費用	1,343	1,380	+37	1,350	+30
経常利益	6,694	7,276	+581	7,060	+216
当期純利益	6,674	7,275	+601	7,060	+216
負ののれん使用額	-	-	-	-	-
分配金総額	6,674	7,275	+601	7,059	+216
1口当たり当期純利益(円/口) (注2)	2,804	2,896	+92	2,810	+86
1口当たり分配金(円/口)	2,804	2,896	+92	2,810	+86
期末発行済投資口数(口)	2,380,181	2,512,246	+132,065	2,512,246	-

(注1) 業績予想は2014年7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。

2014年5月期実績 → 2014年11月期実績 主な差異要因

- ・不動産賃貸事業収益 +1,135
2014年5月期取得物件 +458
2014年11月期取得物件 +406
上記以外+270 (うち賃料・共益費 +187、附加使用料 +152、賃貸事業一時収入▲71)
- ・不動産賃貸事業費用 +441
2014年5月期取得物件 +121
2014年11月期取得物件 +175
上記以外+144(うち水光熱費+170、2013年取得物件の固都税費用化+130、減価償却費▲109、修繕費▲62)
- ・営業外費用 +37
支払利息等(融資関連手数料含む) ▲17
投資法人債発行費 +22
投資口発行費 +50、その他 ▲17

2014年11月期予想 → 2014年11月期実績 主な差異要因

- ・不動産賃貸事業収益 +335
2014年5月期取得物件 +15
2014年11月期取得物件 +224
上記以外 +95
- ・不動産賃貸事業費用 +120
2014年5月期取得物件 +12
2014年11月期取得物件 +71
上記以外 +36
- ・営業外費用 +30
借入の増加による支払利息等の増加 他

(備考)

2014年5月期取得物件(6物件):
グランスクエア新栄(14/2)、グランスクエア名駅南(14/2)、芝520ビル(14/3)、
鳴海ショッピングセンター(敷地)(14/4)、ザ・ビー六本木(14/5)、ザ プレイス
オブトウキョウ(14/5)

2014年11月期取得物件(5物件):
広瀬通SEビル(14/6)、ブラッシングウェーブ江の島(14/8)、グレンパーク梅
田北(14/8)、ロジスティクス東扇島(14/10)、第1・第2MT有明センタービル
(14/11)

- ◆ 2期連続となる公募・第三者割当増資により、241億円を調達しました。関連する物件取得により、資産規模は5,000億円超に拡大しています。
- ◆ 負債比率(LTV)の低下により、十分な外部成長余地を確保しました。

公募増資の概要

第7回公募増資		
新規発行投資口数	132,065口	120,000口(公募) 12,065口(第三者割当)
増資後の発行済投資口数	2,644,311口(5.3%の増加)	
発行価格/発行価額	1口当たり 188,258円/182,495円	
発行価額の総額	24,101百万円	21,899百万円(公募) 2,201百万円(第三者割当)
発行決議日	2014年11月20日	
条件決定日	2014年12月2日	
払込期日	2014年12月9日(公募) 2015年1月7日(第三者割当)	
増資に関連した新規取得物件	6物件	ブラッシングウェーブ江の島 グレンパーク梅田北 ロジスティクス東扇島 第1・第2MT有明センタービル ライフ西九条店(敷地) ライフ玉造店(敷地)
ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> ・資産規模の拡大と収益安定性の向上 ・1口当たり純利益に配慮したオフリング・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 	

新規物件取得後の運用状況

	既存物件	新規取得物件	新規取得物件取得後
物件数	104物件	6物件	110物件
取得価格合計(億円)	4,967	268	5,236
NOI利回り(注)	5.5%	5.4%	5.5%
償却後利回り(注)	4.0%	4.5%	4.1%

(注)「既存物件」については第21期末保有物件の実績値及び広瀬通SEビルの取得時の鑑定利回りを加重平均した値を記載しています。また、「新規取得物件」については取得時の鑑定利回りを加重平均した値を記載しています。なお、「新規物件取得後」は「既存物件」及び「新規取得物件」の合計値であり、第22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 (2014年11月末)	増資後(注)
LTV	44.8%	41.6%
LTV上限を50%とした借入余力	630億円	1,000億円強

(注)第三者割当増資の払込(2015年1月7日)後の想定数値を記載しています。

2

運用状況



◆ 厳しい物件取得環境が続く中、総合型REITとして幅広いアセットを取得して外部成長を続けています。当期は物流施設やクリニックモールをポートフォリオに加え、保有物件の多様化が進展しています。

E5 ロジスティクス東扇島

その他

所在地	神奈川県川崎市(首都圏)
構造・規模	S 4F
建築時期	2008年5月
取得価格	8,300百万円
想定NOI利回り	5.3%
想定償却後利回り	4.1%
稼働率(注1)	100%
取得日	2014年10月2日 22期



E6 第1・第2MT有明センタービル

その他

所在地	東京都江東区(東京23区)
構造・規模(注2)	①S/SRC 5F ②S 5F
建築時期(注2)	①1989年4月 ②1992年6月
取得価格	8,000百万円
想定NOI利回り	5.2%
想定償却後利回り	4.5%
稼働率(注1)	100%
取得日	2014年11月25日 22期



D26 グレんパーク梅田北

住居

所在地	大阪府大阪市(地方)
構造・規模	RC B1/15F
建築時期	2007年8月
取得価格	5,150百万円
想定NOI利回り	5.5%
想定償却後利回り	4.1%
稼働率(注1)	95.0%
取得日	2014年8月29日 22期



A33 プラッシングウェーブ江の島

所在地	神奈川県藤沢市(首都圏)
構造・規模	S 4F
建築時期	2007年12月
取得価格	1,800百万円
想定NOI利回り	6.2%
想定償却後利回り	4.7%
稼働率(注1)	96.8%
取得日	2014年8月29日 22期



商業施設



B43 広瀬通SEビル

所在地	宮城県仙台市(地方)
構造・規模	S 9F
建築時期	2007年11月
取得価格	3,600百万円
想定NOI利回り	7.6%
想定償却後利回り	4.0%
稼働率(注1)	100%
取得日	2014年6月13日 22期



オフィス

スポンサー関係物件



A34 ライフ西九条店(敷地) (注3)

所在地	大阪府大阪市(地方)
構造・規模	-
建築時期	-
取得予定価格	1,760百万円
想定NOI利回り	5.0%
想定償却後利回り	5.0%
稼働率(注1)	100%
取得予定日	2015年3月2日 23期



商業施設



A35 ライフ玉造店(敷地) (注3)

所在地	大阪府大阪市(地方)
構造・規模	-
建築時期	-
取得予定価格	1,880百万円
想定NOI利回り	5.2%
想定償却後利回り	5.2%
稼働率(注1)	100%
取得予定日	2015年3月2日 23期



商業施設

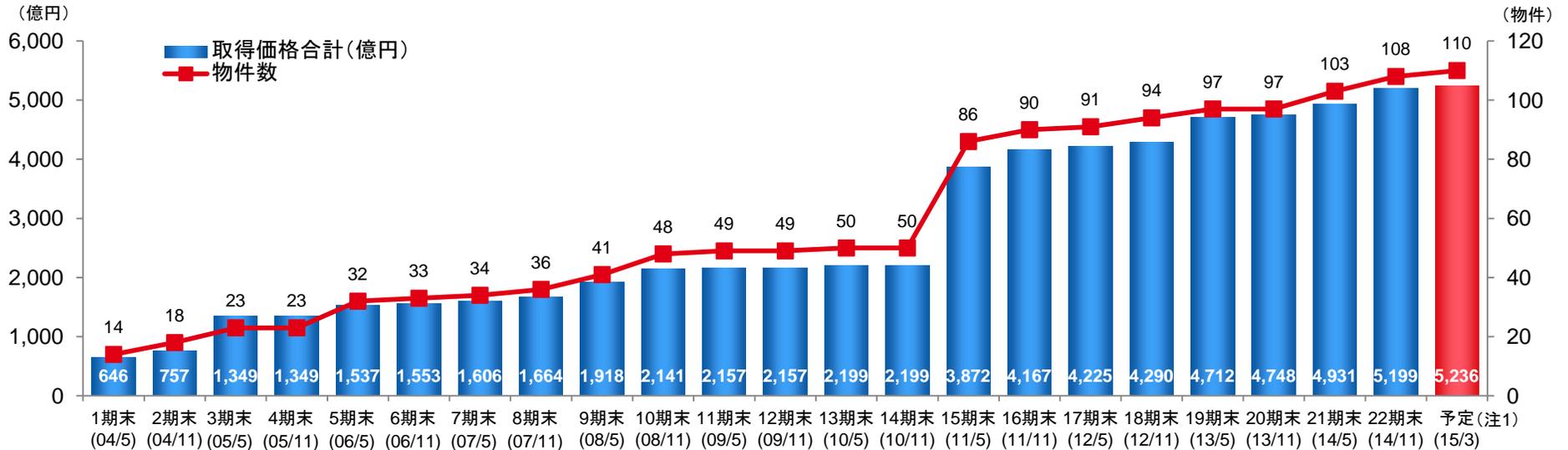


(注1) 2014年11月末時点の稼働率を記載しています。

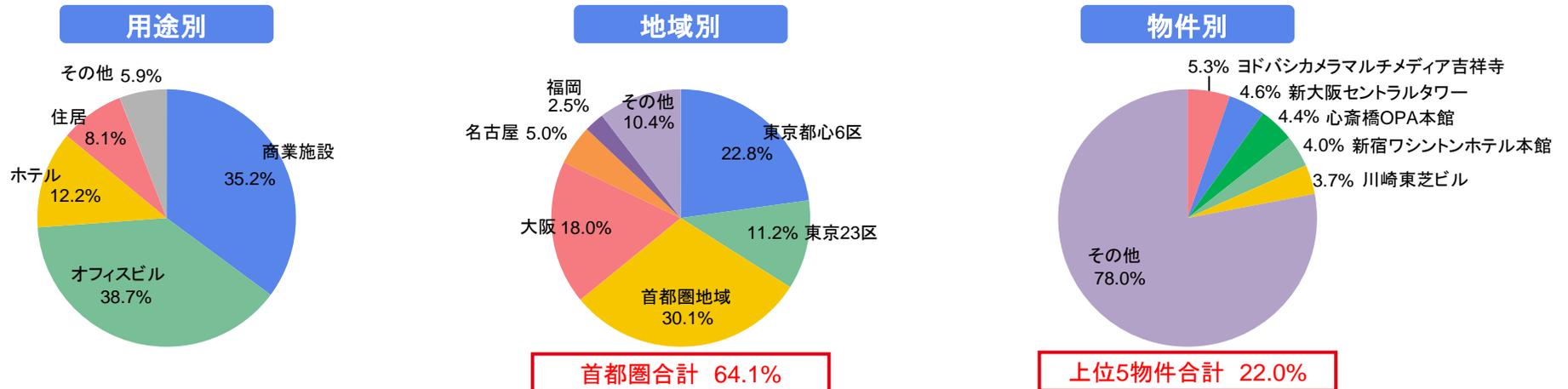
(注2) 「E6 第1・第2MT有明センタービル」は第1MT有明センタービルと第2MT有明センタービルとで構成されており、「構造・規模」「建築時期」については、第1MT有明センタービルを①と第2MT有明センタービル②としてそれぞれの内容を記載しています。

(注3) 本投資法人が取得するのは敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に存在する建物等の設備は信託財産に含まれません。

外部成長の軌跡



投資比率 (注1)(注2)

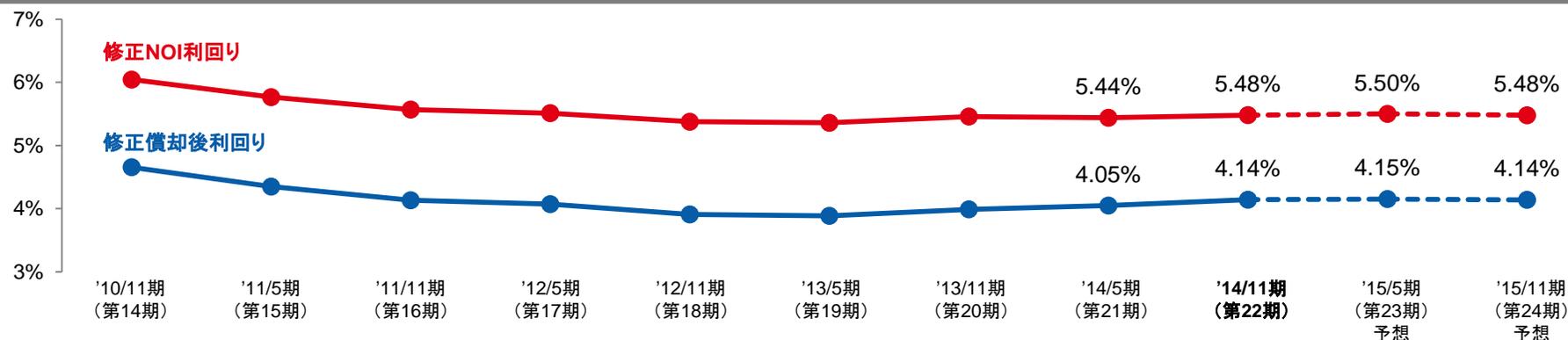


(注1) 2015年3月2日に予定されている「ライフ西九条店(敷地)」及び「ライフ西九条店(敷地)」の取得後の数値を記載しています。本書の日付以降、当該取得が完了するまでの間に、その他の物件の取得を行わないこと、保有物件の売却を行わないことを前提にしています。

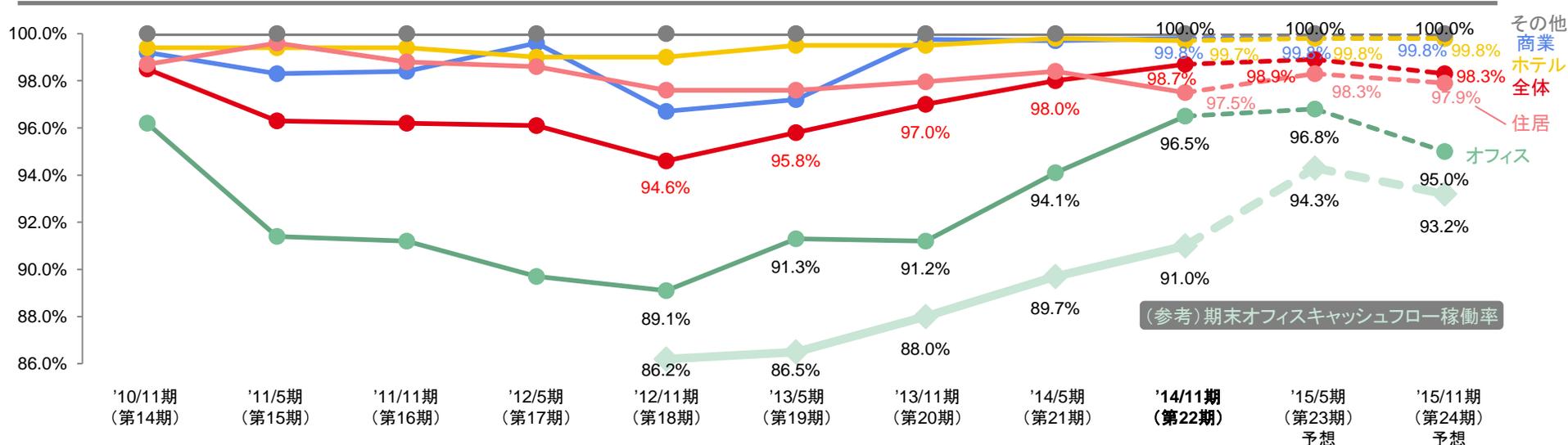
(注2) 「投資比率」は取得価格ベースで計算しています。また、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しているため、各比率を足し合わせても合計値と一致しないことがあります。

- ◆ ポートフォリオ利回りは安定的に推移しています。順調なリーシング活動の結果、オフィスセクターの稼働率は96%に達し、フリーレント面積を除くキャッシュフロー稼働率も90%台を超えました。

ポートフォリオ利回りの推移



ポートフォリオ稼働率の推移(期末時点)

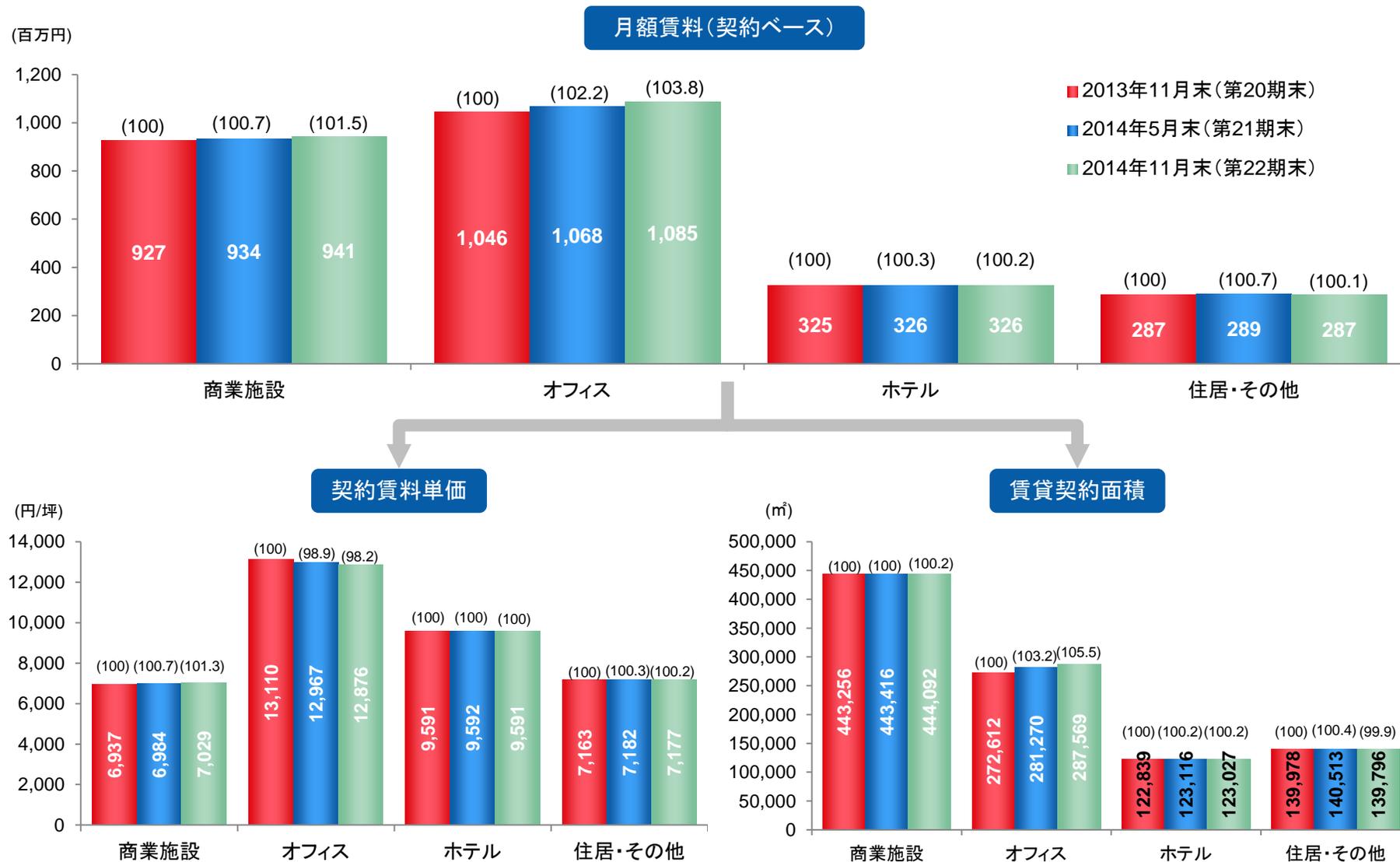


(注) 「キャッシュフロー稼働率」とは、フリーレント等によりキャッシュフローが生じていない面積を契約床面積から除外して計算した期末時点の稼働率です。

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2013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2014年11月末時点で過去1年以上保有している物件で、97物件が該当します。

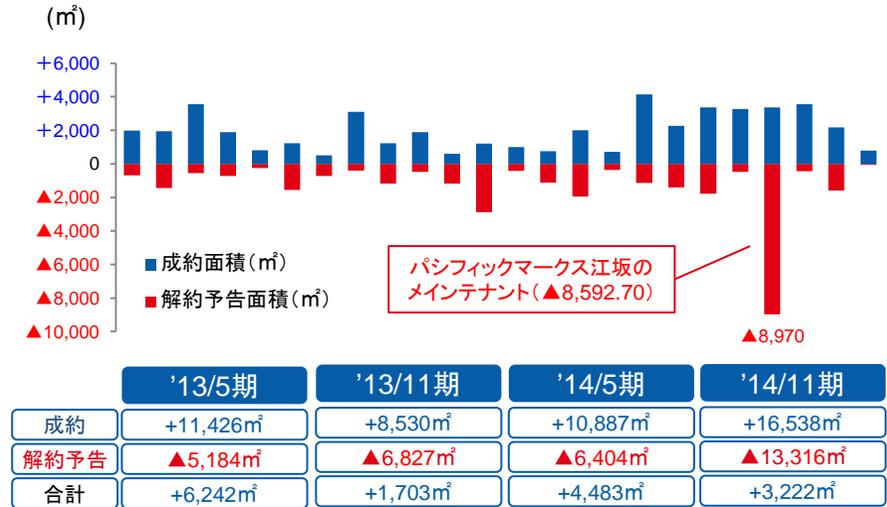
(注2) 本分析は固定賃料のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料はカウントしていません。



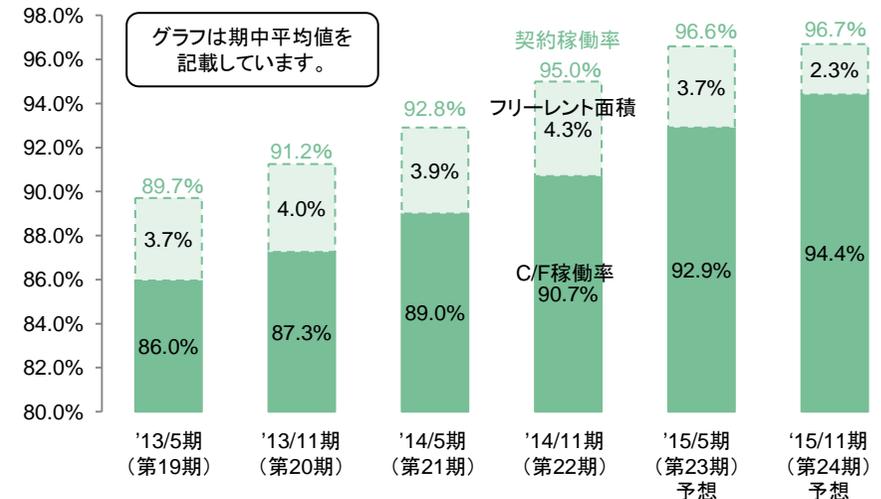
用途別の概況

商業 施設	<p>2014年4月の消費税増税の影響をこなしつつ、稼働率・賃料とも概ね安定的に推移。</p> <p>個別物件トピック</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 心齋橋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: 2016年2月の定借満了後の再契約に向けて協議を開始。
オフィス ビル	<p>当期は大口の解約予告を受領するも、リーシング活動は順調に推移し、解約予告を上回る成約を実現。稼働率は引き続きの回復基調。キャッシュフロー稼働率の改善により、収入も増加の予定。</p> <p>個別物件トピック</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 日立ハイテクビルディング: 既存テナントとの契約更新(2014年4月～)は増額改定で決着。 ■ パシフィックマークス江坂: メインテナントが2015年11月中に退去予定。早期埋め戻しに向けて鋭意リーシング活動推進中。
ホテル	<p>稼働率はマスターリース契約のため安定的に推移。個別物件の客室稼働率、ADRともに、2013年後半から好調に推移。</p> <p>個別物件トピック</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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、第22期の賃料収入は第20期(前年同期)比で約17%の大幅増加。 ■ 新宿ワシントンホテル本館: 新宿を代表するホテルとして、東京五輪とその後を見据え、大規模改修を実施予定(2015年4月から2年間の予定)。
住居	稼働率、賃料ともに安定的に推移。
その他	

オフィス成約・解約予告面積の推移(月次)



オフィスキャッシュフロー(C/F)稼働率の推移



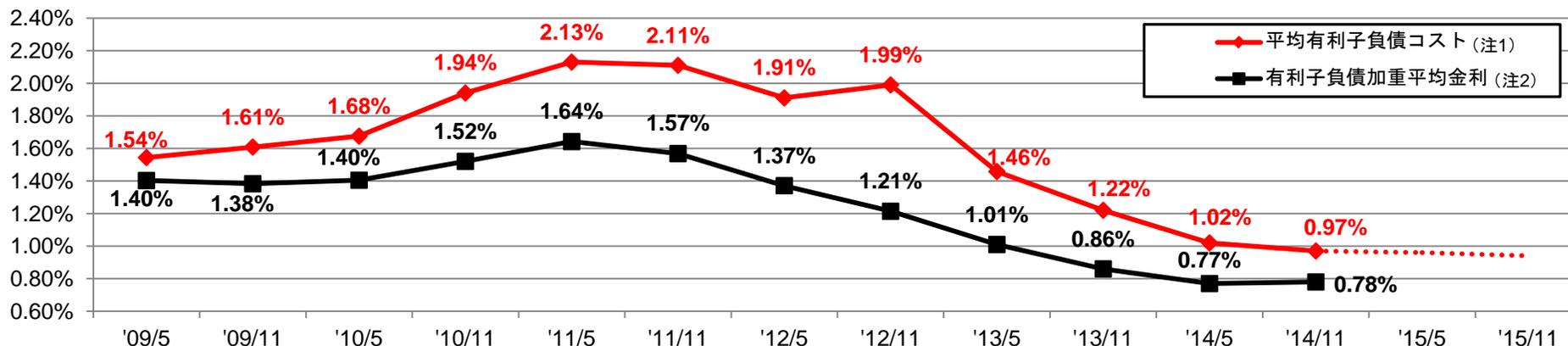
- ◆ 継続して、既存の有利子負債に比して低利かつ長期の資金を調達できています。また、負債比率の低下や固定金利比率の向上、更にはコミットメントラインの増額等により、市場の急変に対応し得る、体質強化が進展しています。

資金調達及び返済実績

調達						返済			
日付	種別	調達額	金利/利率	期間	資金用途	種別	返済額	金利/利率	期間
2014年6月	公募増資	187億円		—		借入金	87億円	0.75%	3年
2014年7月	三者割増資	19億円		—		借入金	28億円	0.50%	2.9年
2014年8月	借入金	61億円	0.66%	6.6年	物件取得				
2014年10月	借入金	88億円	0.68%	7.1年	物件取得				
2014年10月	投資法人債	30億円	0.53%	7年	借入金返済	借入金	34億円	0.74%	4.9年
2014年11月	借入金	85億円	0.80%	8.1年	物件取得				

(注) 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。

平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利の推移

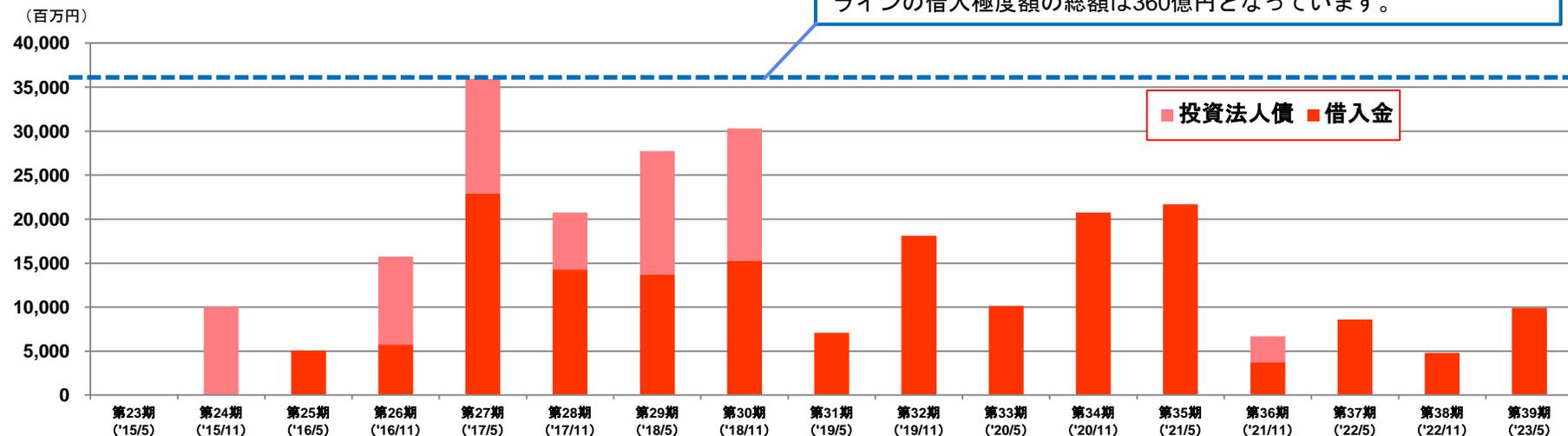


(注1) $(\text{支払利息} + \text{融資関連費用} + \text{投資法人債利息} + \text{投資法人債発行費等}) \div \text{期末有利子負債残高} \times 365 \div \text{営業日数}$
 (注2) 期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利（利率）の加重平均値

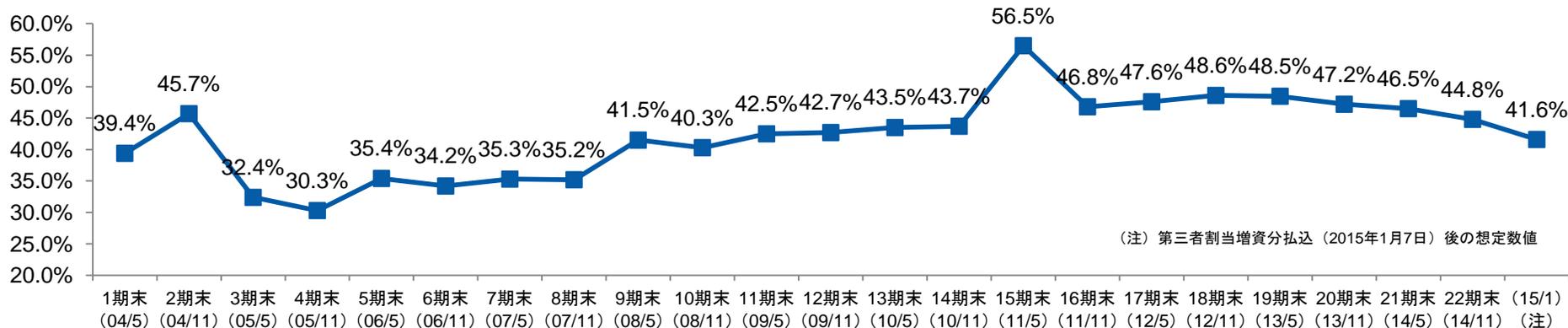
- ◆ 借入期間の長期化と満期の分散が着実に進行しています。また、一昨年来の4回の増資を通じ、LTVも漸次低下し、財務体質の強化も進んでいます。

返済期限の分散状況 (2015年1月20日現在)

2014年12月25日付で、既存コミットメントラインの再設定及び契約の変更（借入極度額の増加）を行ったことにより、コミットメントラインの借入極度額の総額は360億円となっています。



LTVの推移



財務指標の推移

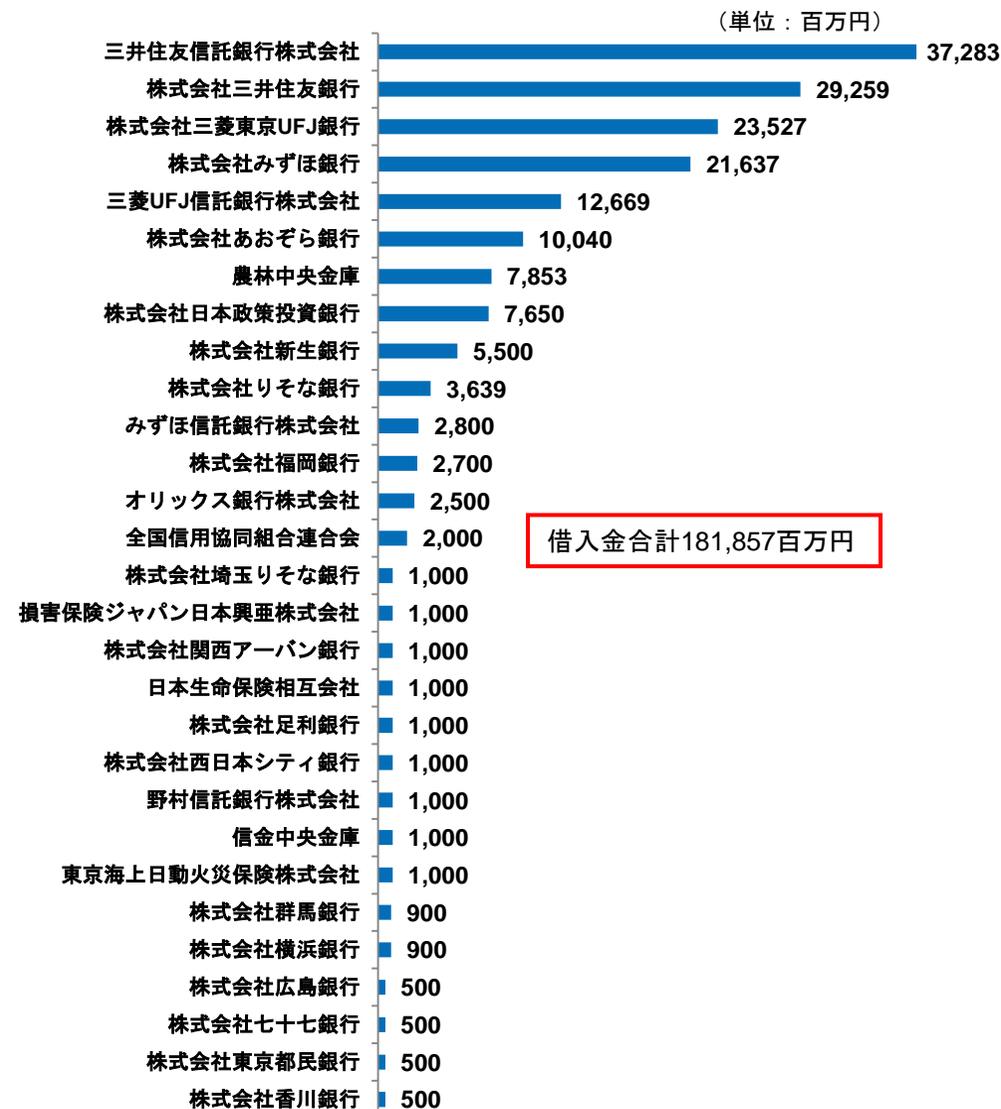
	直近 (2015年1月20日)	第22期末 (2014年11月30日)	第21期末 (2014年5月31日)
有利子負債総額	2,534億円	2,692億円	2,577億円
借入金	1,819億円	1,907億円	1,822億円
投資法人債	715億円	785億円	755億円
担保・保証	全て無担保・無保証		
有利子負債 加重平均残存期間	3.9年	3.9年	3.8年
有利子負債 加重平均金利	0.75%	0.78%	0.77%
長期有利子負債比率 (契約ベース)	100%		
有利子負債 固定金利比率	88.1%	87.2%	57.9%
コミットメントライン	360億円 (借入実績なし)	300億円 (借入実績なし)	300億円 (借入実績なし)

格付の状況

2014年9月26日付で、株式会社日本格付研究所より取得している長期発行体格付が「AA-」から「AA」に格上げとなりました。

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)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付:A+ (方向性: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:安定的)

借入先一覧(2015年1月20日現在)



3

業績予想と 今後の運用方針



2015年5月期・2015年11月期の業績予想の概要

(単位:百万円)

項目	2014年 11月期実績 (A)	2015年 5月期予想 (B) (注1)	前期対比 (B-A)	2015年 11月期予想 (C) (注1)	前期対比 (C-B)
営業収益	18,683	19,173	+490	19,400	+227
不動産賃貸事業収益	18,683	19,173	+490	19,400	+227
(うち賃料・共益費)	16,763	17,310	+546	17,364	+54
営業費用	10,033	10,180	+147	10,489	+308
不動産賃貸事業費用	8,199	8,272	+73	8,554	+282
(うち減価償却費)	3,409	3,521	+111	3,515	▲7
販管費	1,833	1,908	+74	1,934	+26
(不動産賃貸事業利益)	10,484	10,901	+417	10,846	▲56
営業利益	8,650	8,993	+343	8,911	▲82
営業外収益	6	2	▲4	2	-
営業外費用	1,380	1,353	▲28	1,245	▲108
経常利益	7,276	7,642	+366	7,669	+27
当期純利益	7,275	7,642	+367	7,669	+27
負ののれん使用額	-	-	-	-	-
分配金総額	7,275	7,642	+367	7,669	+27
1口当たり当期純利益(円/口) (注2)	2,896	2,890	▲6	2,900	+10
1口当たり分配金(円/口)	2,896	2,890	▲6	2,900	+10
期末発行済投資口数(口)	2,512,246	2,644,311	+132,065	2,644,311	-

2014年11月期実績 ⇒ 2015年5月期予想 主な差異要因

- ・不動産賃貸事業収益 +490
2014年11月期取得物件 +553
2015年5月期取得物件 +49
上記以外▲113 (うち賃料・共益費 ▲20、附加使用料 ▲83)
- ・不動産賃貸事業費用 +73
2014年11月期取得物件 +151
2015年5月期取得物件 +0
上記以外▲79(うち水光熱費▲87、減価償却費+18、修繕費▲17)
- ・営業外費用 ▲28
支払利息等(融資関連手数料含む) ▲14
投資法人債発行費 ▲22、投資口発行費 ▲20、
その他(除却損 等)+27

2015年5月期予想 ⇒ 2015年11月期予想 主な差異要因

- ・不動産賃貸事業収益 +227
2015年5月期取得物件 +50
上記以外 +176(うち附加使用料 +188)
- ・不動産賃貸事業費用 +282
2015年5月期取得物件 +0
上記以外 +281(うち水光熱費+196、2014年取得物件の固都税 +129、修繕費▲34)
- ・営業外費用 ▲108
支払利息等(融資関連手数料含む) ▲66
投資口発行費 ▲41、その他(除却損 等)▲1

(備考)

2014年11月期取得物件(5物件):
広瀬通SEビル(14/6)、ブラッシングウェーブ江の島(14/8)、グレンパーク梅田北(14/8)、ロジスティクス東扇島(14/10)、第1・第2MT有明センタービル(14/11)
2015年5月期取得物件(2物件):
ライフ西九条店(敷地)(15/3)、ライフ玉造店(敷地)(15/3)

(注1) 業績予想は2015年1月20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。

今後の運用方針

外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

1口当たり分配金に占める負ののれん充当額



負ののれんの今後の活用方針

負ののれんの残高: 7,754百万円 (14年11月末)

経常的な分配金への充当は行わず、以下のようなケースに活用:

- 機動的な資本調達を通じた外部成長の促進
 - 新投資口発行による分配金の希薄化への対応
- 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への対応
 - テナント退去等による一時的な収入減少への対応
- 税務と会計の取扱いの不一致等への対応
 - 減損等による税務と会計の取扱いの不一致等による巨額の課税等の回避への対応

4

資料



	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)	2013年5月期 (第19期: 182日)	2012年11月期 (第18期: 183日)
総資産 ^(注1)	561,415百万円	527,807百万円	527,025百万円	516,739百万円	462,503百万円
物件数 ^(注1)	108	103	97	97	94
有利子負債額 ^(注1)	269,157百万円	257,707百万円	257,333百万円	256,356百万円	226,606百万円
純資産 ^{(注1)(注2)}	258,335百万円	237,208百万円	237,079百万円	228,142百万円	204,533百万円
1口当たり純資産 ^(注1)	102,830円	99,659円	99,605円	98,958円	97,240円
総資産経常利益率(ROA) (年率ベース) ^(注3)	2.7%	2.5%	2.3%	2.2%	2.0%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) ^(注4)	5.9%	5.6%	5.2%	4.9%	4.5%
自己資本比率 ^{(注1)(注5)}	46.0%	44.9%	45.0%	44.2%	44.2%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{(注6)(注8)}	9.3倍	8.7倍	7.5倍	6.0倍	4.6倍
NOI	13,894百万円	13,149百万円	12,796百万円	11,860百万円	11,729百万円
FFO ^(注7)	10,685百万円	10,033百万円	9,419百万円	8,466百万円	7,767百万円
	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)	2010年11月期 (第14期: 183日)	2010年5月期 (第13期: 182日)
総資産 ^(注1)	457,026百万円	450,963百万円	416,471百万円	230,778百万円	231,043百万円
物件数 ^(注1)	91	90	86	50	50
有利子負債額 ^(注1)	219,916百万円	213,076百万円	237,162百万円	101,800百万円	101,800百万円
純資産 ^{(注1)(注2)}	205,682百万円	206,585百万円	148,413百万円	111,566百万円	111,791百万円
1口当たり純資産 ^(注1)	97,786円	98,215円	102,261円	554,228円	555,349円
総資産経常利益率(ROA) (年率ベース) ^(注3)	2.1%	2.1%	2.7%	2.8%	3.0%
自己資本当期純利益率(ROE) (年率ベース) ^(注4)	4.7%	5.2%	25.6%	5.8%	6.2%
自己資本比率 ^{(注1)(注5)}	45.0%	45.8%	35.6%	48.3%	48.4%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^{(注6)(注8)}	4.9倍	4.4倍	(注8)3.8倍	6.1倍	6.9倍
NOI	11,714百万円	11,507百万円	11,213百万円	6,662百万円	6,725百万円
FFO ^(注7)	8,002百万円	7,544百万円	(注8)6,861百万円	4,784百万円	5,006百万円

(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。

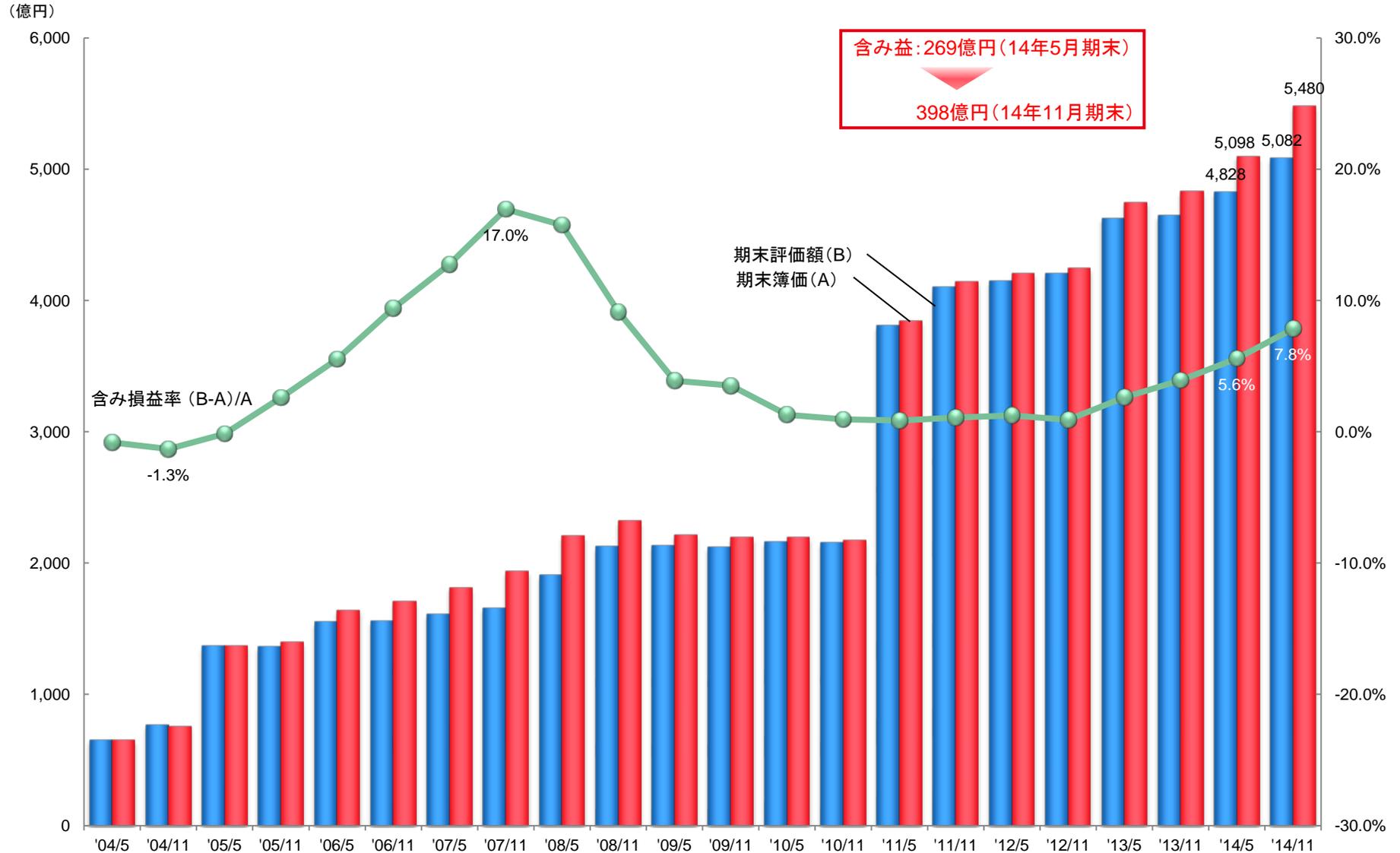
2014年11月期(第22期) 貸借対照表

	2014年11月期(第22期) 2014年11月30日現在 (百万円)		2014年5月期(第21期) 2014年5月31日現在 (百万円)		前期比増減 (百万円)		
		構成比		構成比		増減比	
資産の部	流動資産	50,760	9.0%	42,635	8.1%	+8,125	+19.1%
	現金及び預金	27,351	4.9%	19,845	3.8%	+7,505	+37.8%
	信託現金及び信託預金	22,828	4.1%	21,863	4.1%	+965	+4.4%
	その他流動資産	580	0.1%	926	0.2%	△345	△37.3%
	固定資産	510,655	91.0%	485,172	91.9%	+25,482	+5.3%
	有形固定資産	504,285	89.8%	478,916	90.7%	+25,368	+5.3%
	建物等	16,773	3.0%	17,070	3.2%	△296	△1.7%
	土地	46,078	8.2%	46,048	8.7%	+29	+0.1%
	信託建物等	157,593	28.1%	148,744	28.2%	+8,848	+5.9%
	信託土地	283,840	50.6%	267,053	50.6%	+16,786	+6.3%
	無形固定資産	4,184	0.7%	4,185	0.8%	+0	△0.0%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	-	+0.0%
	信託借地権	2,780	0.5%	2,780	0.5%	-	+0.0%
	その他無形固定資産	254	0.0%	254	0.0%	+0	△0.2%
	投資その他の資産	2,184	0.4%	2,070	0.4%	+114	+5.5%
	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	△0.0%
長期前払費用	2,094	0.4%	1,980	0.4%	+114	+5.8%	
資産合計	561,415	100.0%	527,807	100.0%	+33,607	+6.4%	
負債の部	流動負債	26,141	4.7%	27,558	5.2%	△1,416	△5.1%
	営業未払金	1,438	0.3%	1,601	0.3%	△163	△10.2%
	1年内投資法人債	17,000	3.0%	7,000	1.3%	+10,000	+142.9%
	1年内長期借入金	4,250	0.8%	15,750	3.0%	△11,500	△73.0%
	未払費用等	494	0.1%	509	0.1%	△14	△2.9%
	未払分配金	25	0.0%	26	0.0%	+0	△2.9%
	前受金	348	0.1%	348	0.1%	+0	△0.1%
	信託前受金	2,479	0.4%	2,281	0.4%	+198	+8.7%
	預り金	2	0.0%	2	0.0%	+0	△6.7%
	信託預り金	75	0.0%	37	0.0%	+37	+101.5%
	その他	27	0.0%	-	-	+27	-
	固定負債	276,938	49.3%	263,041	49.8%	+13,896	+5.3%
	長期借入金	186,407	33.2%	166,457	31.5%	+19,950	+12.0%
	投資法人債	61,500	11.0%	68,500	13.0%	△7,000	△10.2%
	預り敷金保証金	3,243	0.6%	3,248	0.6%	△4	△0.1%
	信託預り敷金保証金	25,775	4.6%	24,836	4.7%	+938	+3.8%
	デリバティブ債務	12	0.0%	-	-	+12	-
負債合計	303,080	54.0%	290,599	55.1%	+12,480	+4.3%	
純資産の部	投資主資本	251,071	44.7%	230,533	43.7%	+20,538	+8.9%
	出資総額	219,768	39.1%	199,230	37.7%	+20,538	+10.3%
	出資剰余金	23,548	4.2%	23,548	4.5%	-	+0.0%
	配当積立金	7,754	1.4%	7,754	1.5%	-	+0.0%
	当期未処分利益	7,275	1.3%	6,674	1.3%	+601	+9.0%
	繰延ヘッジ損益	△12	0.0%	-	-	△12	-
純資産合計	258,335	46.0%	237,208	44.9%	+21,127	+8.9%	

2014年11月期(第22期) 損益計算書

	2014年11月期(第22期) (2014年6月1日～2014年11月30日)		2014年5月期(第21期) (2013年12月1日～2014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	18,683	100.0%	17,548	100.0%	+1,135	+6.5%
賃貸事業収入	17,349	92.9%	16,348	93.2%	+1,000	+6.1%
賃料収入	15,312	82.0%	14,400	82.1%	+912	+6.3%
共益費収入	1,451	7.8%	1,395	7.9%	+55	+4.0%
駐車場収入等	585	3.1%	553	3.2%	+32	+5.9%
その他賃貸事業収入	1,334	7.1%	1,199	6.8%	+135	+11.3%
付帯収益	1,223	6.5%	1,020	5.8%	+202	+19.9%
その他雑収入	111	0.6%	178	1.0%	△67	△37.8%
営業費用	10,033	53.7%	9,530	54.3%	+502	+5.3%
賃貸事業費用	8,199	43.9%	7,757	44.2%	+441	+5.7%
公租公課	1,456	7.8%	1,310	7.5%	+145	+11.1%
諸経費	3,332	17.8%	3,088	17.6%	+244	+7.9%
外注委託費	1,222	6.5%	1,180	6.7%	+42	+3.6%
水光熱費	1,336	7.2%	1,111	6.3%	+225	+20.3%
修繕費	379	2.0%	432	2.5%	△53	△12.3%
損害保険料	23	0.1%	22	0.1%	+0	+4.4%
その他賃貸事業費用	370	2.0%	341	1.9%	+29	+8.6%
減価償却費	3,409	18.2%	3,358	19.1%	+51	+1.5%
販売費・一般管理費	1,833	9.8%	1,773	10.1%	+60	+3.4%
資産運用報酬	1,496	8.0%	1,429	8.1%	+67	+4.7%
資産保管手数料	16	0.1%	17	0.1%	+0	△1.1%
一般事務手数料	66	0.4%	68	0.4%	△2	△3.8%
役員報酬	10	0.1%	10	0.1%	-	+0.0%
その他費用	244	1.3%	247	1.4%	△3	△1.6%
営業利益	8,650	46.3%	8,017	45.7%	+633	+7.9%
営業外収益	6	0.0%	20	0.1%	△14	△69.6%
受取利息	2	0.0%	2	0.0%	+0	+33.5%
その他営業外収益	3	0.0%	18	0.1%	△15	△81.9%
営業外費用	1,380	7.4%	1,343	7.7%	+37	+2.8%
支払利息	951	5.1%	959	5.5%	△8	△0.9%
投資法人債利息	333	1.8%	342	1.9%	△9	△2.7%
投資法人債発行費	22	0.1%	-	-	+22	-
投資口交付費	60	0.3%	10	0.1%	+50	+481.7%
その他営業外費用	13	0.1%	30	0.8%	△17	△56.9%
経常利益	7,276	38.9%	6,694	38.1%	+581	+8.7%
税引前当期純利益	7,276	38.9%	6,694	38.1%	+581	+8.7%
当期純利益	7,275	38.9%	6,674	38.0%	+601	+9.0%
当期未処分利益	7,275	38.9%	6,674	38.0%	+601	+9.0%
配当積立金(計上又は取崩)	-	-	-	-	-	-
分配金総額	7,275	38.9%	6,674	38.0%	+601	+9.0%
1口当たり分配金(円)	2,896	-	2,804	-	+92	+3.3%

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。

(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21期末(2014/5/31)				第22期末(2014/11/30)				第22期末と第21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	④-② (変化額) 評価額	④/②-1 (変化率) 評価額	(変化額) 還元 利回り	(変化額) 含み損益		
商業	A1	ダイエー碑文谷	1	03/12/25	15,300	14,790	14,300	5.6%	▲490	14,713	14,300	5.6%	▲413	±0	±0%	±0%	+77	日本不動産研究所	
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,592	4,270	6.6%	▲1,322	5,507	4,460	6.3%	▲1,047	+190	+4.4%	▲0.3%	+274	日本不動産研究所	
	A3	大丸ビーコック芦屋川西店	1	03/12/22	769	746	1,080	4.8%	+333	745	1,120	4.6%	+374	+40	+3.7%	▲0.2%	+41	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	4,308	5,190	6.3%	+881	4,254	5,460	6.0%	+1,205	+270	+5.2%	▲0.3%	+324	日本不動産研究所	
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	9,699	10,100	7.8%	+400	9,606	9,330	7.8%	▲276	▲770	▲7.6%	±0%	▲676	日本不動産研究所	
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,447	4,560	5.3%	▲1,887	6,476	4,880	5.1%	▲1,596	+320	+7.0%	▲0.2%	+290	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	2,946	3,090	6.4%	+143	2,921	3,240	6.1%	+318	+150	+4.9%	▲0.3%	+175	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	5,216	4,640	5.6%	▲576	5,238	4,890	5.3%	▲348	+250	+5.4%	▲0.3%	+228	日本不動産研究所	
	A9	コナミスポートクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,772	1,720	6.1%	▲52	1,745	1,800	5.8%	+54	+80	+4.7%	▲0.3%	+106	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	3,740	3,090	5.0%	▲650	3,726	3,090	4.9%	▲636	±0	±0%	▲0.1%	+13	日本不動産研究所	
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,254	4,160	5.6%	▲94	4,243	4,290	5.5%	+46	+130	+3.1%	▲0.1%	+141	日本不動産研究所	
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,448	3,910	6.0%	+461	3,409	3,910	6.0%	+500	±0	±0%	±0%	+39	日本不動産研究所	
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)	9	08/02/18	11,904	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	12,450	11,100	5.5%	▲1,350	±0	±0%	±0%	±0	日本不動産研究所	
	A14	アクティオーレ関内	10	08/06/30	2,410	2,370	1,920	5.4%	▲450	2,356	1,950	5.3%	▲406	+30	+1.6%	▲0.1%	+43	日本不動産研究所	
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,362	24,500	4.8%	+2,137	22,300	25,000	4.7%	+2,699	+500	+2.0%	▲0.1%	+561	日本不動産研究所	
	A16	心斎橋OPAきれい館	15	10/12/01	2,770	2,696	3,030	4.9%	+333	2,666	3,090	4.8%	+423	+60	+2.0%	▲0.1%	+90	日本不動産研究所	
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,570	1,930	4.0%	+359	1,575	1,990	3.9%	+414	+60	+3.1%	▲0.1%	+55	日本不動産研究所	
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,459	2,790	5.4%	+330	2,439	2,860	5.3%	+420	+70	+2.5%	▲0.1%	+89	日本不動産研究所	
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,877	7,820	6.6%	+942	6,830	8,170	6.3%	+1,339	+350	+4.5%	▲0.3%	+397	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	4,475	4,940	6.6%	+464	4,420	4,950	6.6%	+529	+10	+0.2%	±0%	+64	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	2,368	1,840	5.7%	▲528	2,349	1,900	5.5%	▲449	+60	+3.3%	▲0.2%	+78	日本不動産研究所	
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	5,129	5,340	4.5%	+210	5,104	5,460	4.4%	+355	+120	+2.2%	▲0.1%	+144	日本不動産研究所	
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,286	3,580	5.2%	+293	3,251	3,660	5.1%	+408	+80	+2.2%	▲0.1%	+115	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	2,740	2,980	5.4%	+239	2,740	3,020	5.4%	+279	+40	+1.3%	±0%	+40	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	2,370	5.4%	+99	2,270	2,390	5.4%	+119	+20	+0.8%	±0%	+20	日本不動産研究所	
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	19	13/03/18	28,000	28,757	32,300	4.5%	+3,542	28,600	33,000	4.4%	+4,399	+700	+0	▲0.1%	+856	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	5,206	5,940	6.4%	+733	5,166	6,210	6.1%	+1,043	+270	+0	▲0.3%	+310	日本不動産研究所	
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,518	4,600	6.3%	+81	4,494	4,610	6.2%	+115	+10	+0	▲0.1%	+34	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	6,820	6,510	5.3%	▲310	6,850	6,610	5.2%	▲240	+100	+0	▲0	+20	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	-	-	-	-	1,881	2,110	5.6%	+228	-	-	-	+228	日本不動産研究所	
	オフィス	B1	T&G浜松町ビル	1	03/12/26	2,257	2,127	2,840	4.6%	+712	2,116	2,890	4.5%	+773	+50	+1.8%	▲0.1%	+60	谷澤総合鑑定所
		B2	SK名古屋ビルディング	1	03/12/26	5,400	5,344	4,650	5.7%	▲694	5,337	4,570	5.6%	▲767	▲80	▲1.7%	▲0.1%	▲73	谷澤総合鑑定所
		B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,718	2,270	6.3%	+551	1,696	2,320	6.2%	+623	+50	+2.2%	▲0.1%	+72	日本不動産研究所
B4		丸増麴町ビル	1	04/03/29	2,350	2,471	2,320	4.1%	▲151	2,462	2,320	4.0%	▲142	±0	±0%	▲0.1%	+9	日本不動産研究所	
B5		六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,302	3,380	4.5%	+1,077	2,329	3,440	4.4%	+1,110	+60	+1.8%	▲0.1%	+32	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	24,679	25,100	5.6%	+420	24,602	25,500	5.5%	+897	+400	+1.6%	▲0.1%	+477	日本土地建物	
B7		川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,012	29,000	5.2%	+9,987	18,981	29,600	5.1%	+10,618	+600	+2.1%	▲0.1%	+631	谷澤総合鑑定所	

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21期末(2014/5/31)				第22期末(2014/11/30)				第22期末と第21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	④-② (変化額) 評価額	④/②-1 (変化率) 評価額	(変化額) 還元 利回り	(変化額) 含み損益	
オフィス	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,707	8,310	5.0%	▲397	8,673	8,450	4.9%	▲223	+140	+1.7%	▲0.1%	+173	日本不動産研究所
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,326	4,970	4.8%	+643	4,302	5,070	4.7%	+767	+100	+2.0%	▲0.1%	+123	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	14,603	13,500	4.4%	▲1,103	14,630	14,800	4.1%	+169	+1,300	+9.6%	▲0.3%	+1,273	日本不動産研究所
	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	12,305	10,700	4.4%	▲1,605	12,259	10,300	4.3%	▲1,959	▲400	▲3.7%	▲0.1%	▲354	日本不動産研究所
	B12	UUR築地ビル	15	10/12/01	6,860	6,563	6,260	4.7%	▲303	6,523	6,340	4.6%	▲183	+80	+1.3%	▲0.1%	+120	日本不動産研究所
	B13	パシフィックマークス月島	15	10/12/01	6,080	5,978	6,140	5.1%	+161	5,996	6,160	5.0%	+163	+20	+0.3%	▲0.1%	+1	日本不動産研究所
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	15	10/12/01	7,050	7,091	6,870	5.2%	▲221	7,062	6,940	5.1%	▲122	+70	+1.0%	▲0.1%	+98	谷澤総合鑑定所
	B15	パシフィックマークス新浦安	15	10/12/01	3,920	3,790	3,900	5.8%	+109	3,766	3,970	5.7%	+203	+70	+1.8%	▲0.1%	+93	日本不動産研究所
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,245	3,500	4.8%	+254	3,237	3,570	4.7%	+332	+70	+2.0%	▲0.1%	+77	日本不動産研究所
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	15	10/12/01	2,570	2,497	2,800	5.4%	+302	2,488	2,910	5.2%	+421	+110	+3.9%	▲0.2%	+118	日本不動産研究所
	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	15	10/12/01	1,890	1,852	1,900	5.2%	+47	1,853	1,900	5.0%	+46	±0	±0%	▲0.2%	▲1	日本不動産研究所
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	15	10/12/01	2,210	2,194	2,020	4.4%	▲174	2,186	2,050	4.3%	▲136	+30	+1.5%	▲0.1%	+37	日本不動産研究所
	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,046	1,180	5.5%	+133	1,107	1,190	5.4%	+82	+10	+0.8%	▲0.1%	▲51	谷澤総合鑑定所
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,632	1,510	5.4%	▲122	1,619	1,560	5.3%	▲59	+50	+3.3%	▲0.1%	+63	谷澤総合鑑定所
	B25	パシフィックマークス川崎	15	10/12/01	9,890	9,507	10,400	4.9%	+892	9,451	10,400	4.8%	+948	±0	±0%	▲0.1%	+55	谷澤総合鑑定所
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,704	6,610	4.6%	▲94	6,672	6,820	4.5%	+147	+210	+3.2%	▲0.1%	+242	日本不動産研究所
	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,685	2,720	4.9%	+34	2,677	2,770	4.8%	+92	+50	+0	▲0.1%	+58	日本不動産研究所
	B28	パシフィックマークス青葉台	15	10/12/01	1,620	1,619	1,530	5.5%	▲89	1,621	1,550	5.4%	▲71	+20	+1.3%	▲0.1%	+18	日本不動産研究所
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,103	1,200	5.7%	+96	1,098	1,220	5.6%	+121	+20	+1.7%	▲0.1%	+24	日本不動産研究所
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	15	10/12/01	2,460	2,514	2,700	4.4%	+185	2,508	2,730	4.4%	+221	+30	+1.1%	±0%	+35	日本不動産研究所
	B31	パシフィックマークス西梅田	15	10/12/01	6,860	6,468	6,900	5.3%	+431	6,452	6,810	5.1%	+357	▲90	▲1.3%	▲0.2%	▲73	谷澤総合鑑定所
	B32	パシフィックマークス肥後橋	15	10/12/01	4,570	4,407	4,250	5.4%	▲157	4,393	4,340	5.2%	▲53	+90	+2.1%	▲0.2%	+104	谷澤総合鑑定所
	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,551	2,350	5.8%	▲201	2,527	2,370	5.7%	▲157	+20	+0.9%	▲0.1%	+43	谷澤総合鑑定所
	B34	パシフィックマークス江坂	15	10/12/01	9,590	9,172	9,700	5.9%	+527	9,214	9,530	5.7%	+315	▲170	▲1.8%	▲0.2%	▲211	谷澤総合鑑定所
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	15	10/12/01	1,790	1,859	1,870	6.1%	+10	1,879	1,910	6.0%	+30	+40	+2.1%	▲0.1%	+19	谷澤総合鑑定所
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	924	1,040	6.4%	+115	917	1,070	6.3%	+152	+30	+2.9%	▲0.1%	+37	谷澤総合鑑定所
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	9,147	11,100	5.4%	+1,952	9,046	11,300	5.3%	+2,253	+200	+1.8%	▲0.1%	+301	谷澤総合鑑定所
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,147	2,680	5.2%	+532	2,137	2,740	5.1%	+602	+60	+2.2%	▲0.1%	+69	日本不動産研究所
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,372	2,560	5.1%	+187	2,361	2,650	4.9%	+288	+90	+3.5%	▲0.2%	+100	日本不動産研究所
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,544	1,760	6.0%	+215	1,521	1,790	5.9%	+268	+30	+1.7%	▲0.1%	+53	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	1,277	1,670	5.6%	+392	1,261	1,730	5.5%	+468	+60	+3.6%	▲0.1%	+76	日本不動産研究所
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,194	2,340	4.5%	+145	2,182	2,350	4.4%	+167	+10	+0.4%	▲0.1%	+22	日本不動産研究所
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	-	-	-	-	3,709	4,040	5.9%	+330	-	-	-	+330	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	20,628	20,800	5.7%	+171	20,586	21,400	5.3%	+813	+600	+2.9%	▲0.4%	+642	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	1,717	2,180	4.6%	+462	1,702	2,190	4.6%	+487	+10	+0.5%	±0%	+24	日本土地建物
	C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,459	3,410	6.0%	▲49	3,410	3,510	5.8%	+99	+100	+2.9%	▲0.2%	+148	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	4,429	4,430	5.6%	±0	4,382	4,460	5.5%	+77	+30	+0.7%	▲0.1%	+76	日本土地建物

(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21期末(2014/5/31)				第22期末(2014/11/30)				第22期末と第21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	④-② (変化額) 評価額	④/②-1 (変化率) 評価額	(変化額) 還元 利回り	(変化額) 含み損益		
ホテル	C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,521	8,000	5.7%	+478	7,451	8,400	5.6%	+948	+400	+5.0%	▲0.1%	+470	日本土地建物	
	C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,272	4,650	6.5%	+377	4,256	4,790	6.3%	+533	+140	+3.0%	▲0.2%	+155	日本不動産研究所	
	C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	5,151	5,390	5.0%	+238	5,128	5,600	4.8%	+471	+210	+0	▲0.2%	+233	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	2,022	2,490	5.9%	+467	1,989	2,570	5.7%	+580	+80	+0	▲0.2%	+113	日本不動産研究所	
	C9	ザ・ビー六本木	21	14/05/01	3,500	3,661	3,510	4.7%	▲151	3,647	3,690	4.6%	+42	+180	+0	▲0.1%	+193	日本不動産研究所	
住居	D1	T&G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,632	2,020	5.1%	+387	1,606	2,050	5.0%	+443	+30	+1.5%	▲0.1%	+55	谷澤総合鑑定所	
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,560	2,110	5.0%	+549	1,553	2,190	4.8%	+636	+80	+3.8%	▲0.2%	+86	日本不動産研究所	
	D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,059	1,180	5.0%	+120	1,048	1,190	4.9%	+141	+10	+0.8%	▲0.1%	+20	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	3,312	4,110	5.3%	+797	3,287	4,260	5.1%	+972	+150	+3.6%	▲0.2%	+175	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	1,045	1,200	7.5%	+154	1,036	1,210	7.3%	+173	+10	+0.8%	▲0.2%	+18	日本不動産研究所	
	D9	アブリール新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,680	3,280	5.9%	+599	2,645	3,380	5.7%	+734	+100	+3.0%	▲0.2%	+134	日本不動産研究所	
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,119	1,370	5.8%	+250	1,101	1,390	5.7%	+288	+20	+1.5%	▲0.1%	+38	谷澤総合鑑定所	
	D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	600	626	7.1%	+25	595	643	6.9%	+47	+17	+2.7%	▲0.2%	+21	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	467	503	6.1%	+35	466	519	5.9%	+52	+16	+3.2%	▲0.2%	+17	日本不動産研究所	
	D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	952	1,020	6.1%	+67	946	1,050	5.9%	+103	+30	+2.9%	▲0.2%	+36	日本不動産研究所	
	D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	399	485	5.6%	+85	394	502	5.4%	+107	+17	+3.5%	▲0.2%	+21	日本不動産研究所	
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,923	3,120	4.9%	+196	2,894	3,170	4.8%	+275	+50	+1.6%	▲0.1%	+78	日本不動産研究所	
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,366	1,370	5.5%	+3	1,347	1,430	5.3%	+82	+60	+4.4%	▲0.2%	+78	日本不動産研究所	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,157	1,200	5.4%	+42	1,140	1,260	5.2%	+119	+60	+5.0%	▲0.2%	+76	日本不動産研究所	
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	3,058	3,840	6.4%	+781	3,040	3,980	6.2%	+939	+140	+3.6%	▲0.2%	+157	日本不動産研究所	
	D19	UURコート名古屋駅	10	08/09/30	1,473	1,349	1,380	5.4%	+30	1,331	1,420	5.3%	+88	+40	+2.9%	▲0.1%	+58	日本土地建物	
	D20	UURコート札幌篠路寄番館	10	08/11/11	870	812	817	6.1%	+4	800	830	6.0%	+29	+13	+1.6%	▲0.1%	+24	日本土地建物	
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	863	703	5.4%	▲160	854	722	5.2%	▲132	+19	+2.7%	▲0.2%	+27	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	1,464	1,530	5.5%	+65	1,445	1,580	5.3%	+134	+50	+3.3%	▲0.2%	+68	日本不動産研究所	
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,995	3,320	5.1%	+324	2,963	3,430	4.9%	+466	+110	+3.3%	▲0.2%	+142	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	2,047	2,530	5.7%	+482	2,018	2,570	5.6%	+551	+40	+1.6%	▲0.1%	+68	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	1,459	1,530	5.4%	+70	1,442	1,590	5.2%	+147	+60	+3.9%	▲0.2%	+77	日本不動産研究所	
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	-	-	-	-	5,394	5,490	5.0%	+95	-	-	-	-	+95	谷澤総合鑑定所
	その他	E1	リリカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,657	1,980	6.2%	+322	1,632	2,010	6.1%	+377	+30	+1.5%	▲0.1%	+22	日本土地建物
		E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	5,059	5,200	5.8%	+140	5,026	5,390	5.6%	+363	+190	+0	▲0	+544	日本不動産研究所
		E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	4,280	4,550	6.6%	+269	4,236	4,620	6.5%	+383	+70	+0	▲0	+113	日本不動産研究所
E4		ザ・プレイス オフトウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,640	3,890	5.5%	+249	3,614	3,970	5.4%	+355	80	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	-	-	-	-	8,510	8,660	5.1%	+149	-	-	-	-	+149	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	-	-	-	-	8,076	8,150	4.9%	+73	-	-	-	-	+73	日本不動産研究所
		合計			519,974	482,847	509,824	5.4%	+26,976	508,216	548,086	5.2%	+39,869	+9,812	+1.9%	▲0.1%	+12,893		

(※1)「(B26)浜松町262ビル」、「(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。そのため、取得日は最初の取得日、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

(※2)「(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)」の還元利回りはDCF法における割引率を記載しています。

(※3)合計の変化額、変化率は第22期中に取得・売却した物件を除いて算出しています。

物件収支・稼働率①

(単位:千円)	全物件 合計	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14
		ダイエー 碑文谷	ジョイパーク 泉ヶ丘	大丸ビーコック 戸屋川西店	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 塚本店	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	マリコム 磯子 (敷地)	アクティオーレ 関内
不動産賃貸事業収益	18,683,825	459,360	270,752	30,000	262,982	451,056	189,085	(注1)	166,128	(注1)	76,888	207,843	151,999	298,410	63,770
賃貸事業収入	17,349,664	459,360	227,585	30,000	204,364	451,056	159,223	(注1)	149,771	(注1)	76,843	155,121	151,999	298,410	58,142
その他賃貸事業収入	1,334,161	-	43,166	-	58,618	-	29,862	(注1)	16,356	(注1)	45	52,721	-	-	5,627
不動産賃貸事業費用	8,169,196	131,988	222,697	6,747	185,249	146,729	92,798	(注1)	75,561	(注1)	29,958	101,565	74,714	35,502	24,380
公租公課	1,426,241	37,119	15,317	3,307	11,084	40,897	15,753	(注1)	12,148	(注1)	3,120	13,385	20,130	35,061	2,791
諸経費	3,332,989	9,638	110,682	2,205	108,980	5,042	47,088	(注1)	29,974	(注1)	13,044	71,931	15,537	441	7,742
外注委託費	1,222,671	4,134	47,955	300	39,102	1,200	16,071	(注1)	12,901	(注1)	6,468	18,639	1,500	288	6,481
水道光熱費	1,336,468	-	49,567	-	48,738	-	24,940	(注1)	15,984	(注1)	-	44,799	-	-	-
損害保険料	23,281	837	419	29	325	917	186	(注1)	243	(注1)	64	197	417	153	63
修繕費	379,831	4,666	3,070	1,875	20,003	35	4,757	(注1)	48	(注1)	2,183	7,438	7,819	-	98
その他賃貸事業費用	370,735	-	9,670	-	809	2,889	1,133	(注1)	797	(注1)	4,328	855	5,800	-	1,100
減価償却費	3,409,965	85,231	96,697	1,235	65,184	100,789	29,956	(注1)	33,438	(注1)	13,792	16,248	39,046	-	13,846
不動産賃貸事業利益	10,514,629	327,371	48,054	23,252	77,732	304,327	96,287	71,824	90,566	26,092	46,930	106,278	77,285	262,908	39,390
減価償却費控除前利益 (NOI)	13,924,594	412,602	144,752	24,487	142,917	405,116	126,243	96,843	124,005	52,268	60,722	122,527	116,332	262,908	53,236
資本的支出額	1,083,022	-	12,862	-	11,123	8,611	67,058	-	54,954	-	170	5,102	-	-	-
稼働率(2014年11月末時点)	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.48%	5.38%	4.26%	6.35%	5.48%	7.28%	3.87%	6.02%	4.66%	5.11%	3.22%	5.96%	5.42%	4.41%	4.41%

(単位:千円)	A15	A16	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32
	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)	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)
不動産賃貸事業収益	707,748	87,768	49,883	111,396	687,960	224,074	(注1)	175,411	150,055	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	278,555	(注1)
賃貸事業収入	706,736	87,768	45,600	98,580	522,851	223,065	(注1)	160,713	117,644	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	253,834	(注1)
その他賃貸事業収入	1,011	-	4,283	12,815	165,108	1,008	(注1)	14,697	32,411	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	24,721	(注1)
不動産賃貸事業費用	153,013	40,577	20,265	50,707	602,879	98,506	(注1)	74,799	86,771	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	132,557	(注1)
公租公課	75,193	8,593	2,703	6,890	54,094	25,512	(注1)	7,197	6,439	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	24,639	(注1)
諸経費	7,876	1,465	14,010	24,126	468,696	17,134	(注1)	37,575	44,898	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	83,650	(注1)
外注委託費	3,333	307	2,593	6,288	133,652	1,800	(注1)	9,912	10,350	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	41,451	(注1)
水道光熱費	-	-	4,058	11,974	152,359	-	(注1)	14,900	28,830	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	37,166	(注1)
損害保険料	835	128	41	122	998	599	(注1)	123	112	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	310	(注1)
修繕費	1,476	1,029	7,288	5,705	42,786	2,195	(注1)	927	1,614	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	1,983	(注1)
その他賃貸事業費用	2,231	-	29	34	138,899	12,539	(注1)	11,712	3,991	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	2,738	(注1)
減価償却費	69,943	30,518	3,551	19,690	80,088	55,859	(注1)	30,026	35,432	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	24,267	(注1)
不動産賃貸事業利益	554,734	47,190	29,618	60,688	85,080	125,567	29,564	100,611	63,284	50,138	45,622	565,552	148,380	145,998	173,068
減価償却費控除前利益 (NOI)	624,678	77,708	33,169	80,379	165,168	181,427	51,916	130,638	98,717	50,138	45,622	722,479	188,529	170,265	173,068
資本的支出額	8,199	-	8,491	355	32,737	1,040	3,506	5,181	-	-	-	-	-	-	-
稼働率(2014年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%
修正NOI利回り	5.46%	5.60%	4.19%	6.19%	4.68%	7.48%	4.14%	5.12%	5.88%	3.85%	4.23%	5.15%	7.30%	7.81%	4.65%

注記についてはP30をご参照ください。

物件収支・稼働率②

(単位:千円)	A33	商業施設 設計	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	B13
	ブラッシング ウェーブ江の島		T&G浜松町 ビル	SK名古屋 ビルディング	福岡 アーセオン ビル	丸増麹町 ビル	六番町Kビル	新大阪 セントラルタワー	川崎東芝ビル	UUR東陽町 ビル	フォーシーズン ビル	日立ハイテク ビルディング	パシフィック マークス新宿 パークサイド	UUR築地ビル	パシフィック マークス月島
不動産賃貸事業収益	38,891	6,643,500	85,369	164,687	117,584	80,452	108,487	1,022,251	836,595	283,642	180,191	398,891	316,323	166,806	260,183
賃貸事業収入	33,939	6,176,090	76,280	149,006	102,240	74,455	108,487	888,329	836,595	253,886	160,696	390,343	290,254	152,658	223,508
その他賃貸事業収入	4,952	467,409	9,089	15,681	15,344	5,996	-	133,921	-	29,756	19,495	8,548	26,069	14,147	36,675
不動産賃貸事業費用	11,463	2,792,666	33,696	89,911	59,053	49,275	38,045	551,421	223,554	97,755	73,882	116,045	171,523	83,834	115,203
公租公課	3	515,274	8,892	14,521	7,244	12,929	10,893	85,867	50,189	13,557	10,267	39,125	37,595	11,829	19,091
諸経費	7,667	1,158,130	12,186	53,110	29,511	24,363	16,046	275,850	18,895	49,996	37,848	47,282	73,448	24,838	65,487
外注委託費	1,644	375,899	4,889	23,499	11,995	8,315	13,825	100,208	6,000	19,432	17,823	24,543	28,830	9,467	21,998
水道光熱費	4,720	438,040	7,022	21,273	15,282	8,698	-	139,387	-	28,559	18,811	19,756	32,518	12,779	30,586
損害保険料	35	8,822	79	269	118	368	94	1,187	929	220	136	295	371	147	310
修繕費	1,197	128,411	195	301	2,108	4,187	2,127	17,215	11,450	1,523	781	2,446	3,783	1,891	11,217
その他賃貸事業費用	68	206,956	-	7,765	5	2,793	-	17,851	515	260	294	239	7,944	551	1,375
減価償却費	3,792	1,119,262	12,617	22,280	22,297	11,982	11,104	189,702	154,470	34,201	25,766	29,637	60,480	47,166	30,623
不動産賃貸事業利益	27,428	3,850,833	51,672	74,776	58,531	31,177	70,442	470,829	613,040	185,887	106,309	282,845	144,800	82,971	144,980
減価償却費控除前利益 (NOI)	31,220	4,970,095	64,290	97,056	80,829	43,159	81,546	660,532	767,510	220,088	132,075	312,483	205,280	130,137	175,604
資本的支出額	-	219,395	1,866	15,487	-	7,934	39,214	106,596	123,877	216	1,771	56,085	16,506	6,341	48,764
稼働率(2014年11月末時点)	96.8%	99.8%	100.0%	84.8%	100.0%	96.2%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.28%	5.34%	5.68%	3.58%	7.75%	3.66%	7.57%	5.49%	7.97%	5.16%	6.27%	4.21%	3.38%	3.78%	5.76%

(単位:千円)	B14	B15	B17	B18	B19	B20	B21	B22	B25	B26	B27	B28	B29	B30	B31
	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	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 日本橋富沢町	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	パシフィック マークス青葉台	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
不動産賃貸事業収益	198,014	184,822	113,486	84,372	74,974	59,022	61,729	59,130	295,967	225,362	110,182	50,372	58,972	81,425	260,529
賃貸事業収入	176,210	151,626	108,965	84,372	71,709	51,944	50,971	51,359	268,345	195,774	100,217	41,811	50,189	71,900	217,298
その他賃貸事業収入	21,804	33,195	4,520	-	3,265	7,077	10,757	7,771	27,622	29,587	9,965	8,561	8,783	9,525	43,231
不動産賃貸事業費用	145,719	107,044	33,299	15,897	33,882	21,844	43,530	36,145	138,973	101,520	46,943	29,745	27,913	24,846	190,374
公租公課	20,594	17,827	9,976	3,776	7,049	6,074	5,037	5,443	20,199	14,660	11,830	5,606	2,279	5,451	25,511
諸経費	66,289	65,306	13,583	3,524	16,609	8,654	29,754	16,380	58,130	54,723	25,895	17,907	18,951	13,410	87,619
外注委託費	23,114	29,438	7,640	2,292	5,364	3,594	7,623	6,131	17,912	21,690	13,894	4,732	4,902	3,955	28,327
水道光熱費	24,029	32,998	5,066	-	5,200	4,637	11,707	6,963	28,854	22,653	7,366	6,555	7,821	7,181	45,164
損害保険料	333	283	78	38	79	41	92	89	247	146	111	69	53	45	342
修繕費	9,511	1,691	701	1,193	1,813	343	9,946	3,129	6,822	10,233	3,862	1,969	1,634	1,740	4,921
その他賃貸事業費用	9,300	894	97	-	4,151	38	384	66	4,292	-	660	4,580	4,539	486	8,863
減価償却費	58,836	23,909	9,739	8,596	10,223	7,115	8,738	14,322	60,643	32,136	9,218	6,231	6,681	5,984	77,243
不動産賃貸事業利益	52,294	77,777	80,186	68,474	41,091	37,177	18,198	22,985	156,994	123,842	63,238	20,626	31,058	56,579	70,155
減価償却費控除前利益 (NOI)	111,130	101,687	89,926	77,071	51,314	44,293	26,936	37,307	217,638	155,978	72,457	26,858	37,740	62,563	147,398
資本的支出額	30,627	-	1,916	-	11,860	-	70,249	1,126	3,280	-	1,586	8,083	1,690	-	60,688
稼働率(2014年11月末時点)	81.8%	84.6%	100.0%	100.0%	84.7%	100.0%	89.2%	100.0%	90.4%	100.0%	98.8%	88.7%	100.0%	79.7%	96.1%
修正NOI利回り	3.14%	5.17%	5.45%	5.98%	5.42%	4.00%	5.07%	4.35%	4.39%	4.55%	5.26%	3.31%	6.49%	5.07%	4.29%

注記についてはP30をご参照ください。

物件収支・稼働率③

(単位:千円)	B32	B33	B34	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	オフィスビル 計	C1	C2
	パシフィック マークス肥後橋	名古屋錦 シティビル	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 (注2)	広瀬通SEビル		新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口
不動産賃貸事業収益	155,887	83,080	510,360	97,213	58,444	427,818	117,990	92,892	89,756	67,319	94,469	181,915	7,916,981	739,758	57,000
賃貸事業収入	134,882	75,976	463,609	87,613	52,683	374,892	104,382	79,830	81,869	60,517	85,887	160,618	7,162,204	739,758	57,000
その他賃貸事業収入	21,005	7,104	46,751	9,599	5,760	52,926	13,607	13,062	7,886	6,801	8,581	21,297	754,777	-	-
不動産賃貸事業費用	73,259	72,490	249,039	48,656	31,494	249,272	52,558	35,611	42,030	36,508	33,863	97,832	3,723,505	187,740	21,290
公租公課	15,992	11,925	36,669	8,926	5,007	33,124	11,024	5,739	-	-	3	-	611,737	90,814	6,147
諸経費	33,229	27,244	152,400	21,589	17,765	108,268	24,471	17,534	18,642	19,317	21,481	44,792	1,732,344	54,846	622
外注委託費	10,493	11,315	64,132	8,513	6,804	44,152	7,411	8,060	9,685	7,854	10,141	19,388	679,400	26,293	540
水道光熱費	16,927	11,265	70,667	9,423	6,819	52,741	14,330	6,467	8,558	7,551	9,159	24,250	789,041	4,984	-
損害保険料	177	169	589	118	67	474	125	113	106	100	85	166	8,876	1,150	82
修繕費	2,452	3,064	14,170	1,831	3,440	8,232	2,098	1,172	101	48	1,437	742	157,537	22,227	-
その他賃貸事業費用	3,179	1,429	2,839	1,702	632	2,668	505	1,720	190	3,761	657	244	97,487	191	-
減価償却費	24,038	33,321	59,970	18,140	8,721	107,878	17,062	12,338	23,387	17,190	12,378	53,040	1,379,423	42,079	14,520
不動産賃貸事業利益	82,627	10,589	261,320	48,556	26,949	178,546	65,431	57,280	47,726	30,811	60,606	84,082	4,193,476	552,018	35,709
減価償却費控除前利益 (NOI)	106,665	43,911	321,291	66,697	35,671	286,425	82,494	69,619	71,114	48,002	72,984	137,123	5,572,900	594,097	50,230
資本的支出額	10,028	9,435	101,267	38,541	1,658	6,710	7,305	1,437	-	824	210	1,735	794,923	-	-
稼働率(2014年11月末時点)	94.8%	75.4%	99%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	99.8%	100.0%
修正NOI利回り	4.66%	3.28%	6.68%	7.43%	7.21%	6.01%	7.84%	6.04%	8.49%	6.53%	6.19%	7.4%	5.34%	5.61%	5.32%

(単位:千円)	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	ホテル 計	D1	D4	D6	D7	D8	D9	D10
	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 (注3)	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		T&G東池袋 マンション	駒沢コート	スカイコート 芝大門	太平洋セメント メン浮間	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
不動産賃貸事業収益	136,010	159,620	278,875	186,365	180,942	(注1)	107,551	(注1)	66,637	60,560	32,400	124,080	51,960	(注1)	52,658
賃貸事業収入	136,010	142,945	278,875	184,850	163,947	(注1)	105,351	(注1)	65,017	60,560	32,400	124,080	51,960	(注1)	52,512
その他賃貸事業収入	-	16,674	-	1,514	16,995	(注1)	2,200	(注1)	1,619	-	-	-	-	(注1)	146
不動産賃貸事業費用	80,910	77,335	99,735	58,667	70,109	(注1)	27,078	(注1)	39,930	14,370	12,837	35,386	13,563	(注1)	27,893
公租公課	10,099	10,566	15,397	19,882	17,367	(注1)	7	(注1)	2,672	3,642	1,706	8,684	4,060	(注1)	4,790
諸経費	22,225	20,380	11,839	13,595	22,651	(注1)	11,342	(注1)	11,360	971	361	1,452	624	(注1)	4,927
外注委託費	7,519	5,939	1,480	3,755	6,101	(注1)	1,265	(注1)	6,543	604	324	1,236	513	(注1)	2,100
水道光熱費	2,166	14,152	-	-	15,415	(注1)	2,253	(注1)	1,076	-	-	-	-	(注1)	1,640
損害保険料	178	190	340	206	211	(注1)	99	(注1)	75	72	37	215	110	(注1)	74
修繕費	330	98	1,932	9,249	923	(注1)	1,252	(注1)	2,415	294	-	-	-	(注1)	1,051
その他賃貸事業費用	12,028	-	8,086	384	-	(注1)	6,472	(注1)	1,249	-	-	-	-	(注1)	60
減価償却費	48,585	46,388	72,498	25,189	30,090	(注1)	15,728	(注1)	25,897	9,756	10,768	25,250	8,879	(注1)	18,174
不動産賃貸事業利益	55,100	82,284	179,139	127,697	110,832	39,813	80,472	1,263,069	26,707	46,189	19,562	88,693	38,396	69,230	24,765
減価償却費控除前利益 (NOI)	103,685	128,672	251,638	152,887	140,923	73,136	96,201	1,591,472	52,604	55,945	30,331	113,943	47,275	103,495	42,940
資本的支出額	270	-	2,288	9,630	6,855	-	1,818	20,862	238	3,264	-	-	-	161	-
稼働率(2014年11月末時点)	96%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.44%	5.44%	6.56%	7.26%	5.60%	7.29%	4.80%	5.84%	5.19%	6.64%	5.15%	6.44%	8.27%	6.81%	6.70%

注記についてはP30をご参照ください。

物件収支・稼働率④

(単位:千円)	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25
	UURコート 千葉蘇我	太平洋セメント 東久留米奈 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	グランルージュ業 I	グランルージュ業 II	MA仙台ビル	UURコート 名古屋名駅	UURコート札幌 篠路香番館	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
不動産賃貸事業収益	(注1)	16,848	38,792	17,172	97,342	44,302	38,525	166,688	44,308	33,243	27,442	52,372	120,074	107,917	55,016
賃貸事業収入	(注1)	16,848	38,792	17,172	93,555	44,302	38,525	161,037	44,308	33,243	26,312	52,372	116,295	103,839	53,330
その他賃貸事業収入	(注1)	-	-	-	3,787	-	-	5,650	-	-	1,130	-	3,778	4,077	1,686
不動産賃貸事業費用	(注1)	3,142	9,058	6,724	53,108	21,996	19,152	109,994	25,575	17,258	17,300	28,081	61,577	55,472	28,569
公租公課	(注1)	1,321	2,445	1,306	5,076	3,155	2,644	10,144	3,020	3,978	1,603	3,979	5,726	7,730	3,328
諸経費	(注1)	192	527	438	18,855	117	68	51,884	4,255	2,026	7,330	5,247	18,648	17,148	6,410
外注委託費	(注1)	168	396	174	7,772	-	-	8,929	2,739	1,960	2,661	4,484	11,230	8,399	3,483
水道光熱費	(注1)	-	-	-	42	-	-	2,720	863	-	805	-	2,649	4,777	671
損害保険料	(注1)	24	58	30	111	79	64	192	64	66	45	86	157	169	59
修繕費	(注1)	-	73	233	7,133	38	-	26,348	587	-	1,356	626	3,903	2,354	1,398
その他賃貸事業費用	(注1)	-	-	-	3,795	-	3	13,693	-	-	2,462	50	708	1,446	797
減価償却費	(注1)	1,627	6,085	4,979	29,177	18,723	16,439	47,965	18,299	11,253	8,365	18,855	37,201	30,594	18,830
不動産賃貸事業利益	17,388	13,705	29,734	10,448	44,233	22,305	19,372	56,693	18,733	15,985	10,142	24,290	58,497	52,444	26,447
減価償却費控除前利益 (NOI)	22,366	15,333	35,819	15,427	73,411	41,029	35,812	104,659	37,032	27,239	18,508	43,145	95,699	83,039	45,278
資本的支出額	3,785	-	-	-	269	-	-	30,167	-	-	144	-	4,362	1,864	1260
稼働率(2014年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	81.6%	100.0%	96.2%	84.7%	93.6%
修正NOI利回り	7.20%	6.37%	6.68%	6.84%	4.62%	5.21%	5.49%	6.07%	5.01%	6.24%	4.10%	5.48%	6.58%	8.08%	6.54%

(単位:千円)	D26	住居 計	E1	E2	E3	E4	E5	E6	その他 計
	グレンパーク 梅田北		リリカラ 東北支店	KDDI府中 ビル	壺川 スクエアビル	ザ プレイス オブトウキョウ	ロジスティクス 東扇島	第1・第2MT有明 センタービル	
不動産賃貸事業収益	87,742	1,473,931	(注1)	(注1)	273,458	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	86,270	1,450,580	(注1)	(注1)	229,951	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	1,472	23,350	(注1)	(注1)	43,507	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業費用	38,009	690,228	(注1)	(注1)	154,547	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	-	91,017	(注1)	(注1)	19,042	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
諸経費	17,010	171,841	(注1)	(注1)	86,022	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	9,118	73,663	(注1)	(注1)	30,015	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	556	15,803	(注1)	(注1)	48,565	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
損害保険料	100	2,140	(注1)	(注1)	445	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	3,743	52,475	(注1)	(注1)	2,988	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	3,491	27,758	(注1)	(注1)	4,007	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	20,998	427,369	(注1)	(注1)	49,483	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
不動産賃貸事業利益	49,733	783,702	34,570	115,329	118,911	84,774	62,938	7,022	423,546
減価償却費控除前利益 (NOI)	70,731	1,211,071	61,127	148,824	168,394	111,171	81,908	7,628	579,054
資本的支出額	-	45,517	1,740	582	-	-	-	-	2,323
稼働率(2014年11月末時点)	95%	97.5%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100.0%
修正NOI利回り	4.91%	5.98%	5.95%	6.03%	8.09%	6.22%	5.44%	5.32%	5.98%

(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)本物件は、平成26年4月1日付で「丸紅東京本社 三田別館」より名称変更しています。
(注3)本物件は、平成26年10月1日付で「ホテルJALシティ四谷 東京」より名称変更しています。

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日	
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京23区	東京都目黒区	15,300	2.9%	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	1.3%	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	1.0%	5,198.20	12,944.65	12,968.85	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	2.1%	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	0.8%	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	1.3%	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	0.5%	375.17	2,238.82	1,938.56	19	10期	2008年6月30日	
	A15	心斎橋OPA本館	地方(大阪)	大阪府大阪市	22,800	4.4%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010年12月1日	
	A16	心斎橋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%	83,810.27	54,689.28	40,153.16	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	横浜持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	1.0%	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	ピパホーム横浜青葉店(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	5.3%	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	1.0%	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	7,575.89	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	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	0.4%	2,391.44	-	2,391.44	-	23期	2015年3月2日	
	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	0.4%	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	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	2.7%	7,265.79	58,882.64	27,828.96	7	3期	2004年12月2日	
B7		川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	3.7%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	7	3期	2004年12月20日	

ポートフォリオ一覧② (2015年3月2日時点、予定)

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
オフィスビル	(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	1.0%	—	—	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	1.6%	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	2.8%	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	2.3%	3,201.80	19,802.22	11,119.39	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	1.3%	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	1.2%	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	10,745.24	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
	B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	都心6区	東京都中央区	1,890	0.4%	550.67	3,627.03	2,631.17	15	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	1.9%	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	1.3%	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
	B28	パシフィックマークス青葉台	東京23区	東京都目黒区	1,620	0.3%	701.83	3,215.11	2,486.40	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	1,794.71	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	0.5%	257.87	2,038.70	1,742.04	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	1.3%	2,053.30	16,142.54	11,039.26	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	0.9%	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	5,617.67	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	1.8%	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	4,761.87	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	1.8%	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	4,598.87	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	2,231.84	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%	2,145.00	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	4.0%	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	1.9%	—	—	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	0.4%	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	

ポートフォリオ一覧③ (2015年3月2日時点、予定)

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	比率 (取得価格 ベース)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日	
ホテル	C5	ホテルJALシティ那覇	地方(その他)	沖縄県那覇市	7,650	1.5%	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	1.0%	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	2,000	0.4%	1,045.37	5,735.24	5,880.69	12	19期	2013年3月25日	
	C9	ザ・ビー六本木	都心6区	東京都港区	3,500	0.7%	482.37	3,138.82	2,710.90	12	21期	2014年5月1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	0.7%	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	アプリーレ新青木一番館	地方(その他)	兵庫県神戸市	3,031	0.6%	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	0.7%	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コート札幌篠路宮番館	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	0.6%	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	
	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	1.0%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014年8月29日	
	その他	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 プレイス オプトウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.7%	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	1.6%	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	
合計					523,614	100.0%	707,553.34	1,234,029.75	1,182,959.40	8.40			

(注1) 本ポートフォリオ一覧は、2015年3月2日に予定されている「ライフ西九条店(敷地)」及び「ライフ西九条店(敷地)」の取得後の数値を記載しています。本書の日付以降、当該取得が完了するまでの間に、その他の物件の取得を行わないこと、保有物件の売却を行わないことを前提にしています。

(注2) 「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」「PML」は、いずれも2014年11月末の数値を記載しています。取得予定物件についても同様です。

(注3) 「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。「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」は2棟の合計を記載しています。

(注4) 合計欄に記載の「PML」は、ポートフォリオ全体に係るPML値を表します。

有利子負債の状況(2015年1月20日現在)

名称(注1)	借入日	返済期限	借入残高 (百万円) (注2)	金利 (注3)	金利種別 (注3)
タームローン42A	2012/4/12	2016/3/20	5,000	0.53182%	変動
タームローン36A	2011/10/25	2016/9/20	5,700	0.58182%	変動
タームローン38A	2011/12/20	2016/12/20	2,000	0.58182%	変動
タームローン39A	2011/12/26	2016/12/20	4,500	0.58182%	変動
タームローン40A	2012/3/30	2017/3/20	3,900	0.58182%	変動
タームローン41A	2012/3/30	2017/3/20	2,500	0.99250%	固定
タームローン43A	2012/4/12	2017/3/20	5,500	0.58182%	変動
タームローン44A	2012/4/12	2017/3/20	3,500	0.48182%	変動
タームローン47A	2012/5/18	2017/3/20	1,000	0.92167%	固定
タームローン31A	2010/7/7	2017/6/20	1,550	2.14169%	固定
タームローン46A	2012/5/18	2017/6/20	1,300	0.53350%	固定
タームローン48A	2012/6/20	2017/6/20	2,300	0.53350%	固定
タームローン49A	2012/6/20	2017/6/20	2,500	0.48350%	固定
タームローン55A	2012/11/22	2017/6/20	2,400	0.43350%	固定
タームローン50A	2012/6/20	2017/9/20	4,400	0.74000%	固定
タームローン45A	2012/4/12	2018/3/20	3,000	0.61100%	固定
タームローン54A	2012/8/29	2018/3/20	2,200	0.51100%	固定
タームローン59A	2013/3/21	2018/3/20	3,000	0.46100%	固定
タームローン64A	2013/3/21	2018/3/20	3,823	0.46100%	固定
タームローン87A	2014/3/20	2018/3/20	1,700	0.55875%	固定
タームローン66A	2013/5/16	2018/6/20	2,000	0.77750%	固定
タームローン68A	2013/6/20	2018/6/20	3,500	0.44900%	固定
タームローン70A	2013/6/20	2018/6/20	1,000	0.73500%	固定
タームローン71A	2013/6/20	2018/6/20	1,500	0.83000%	固定
タームローン35A	2011/9/27	2018/9/20	2,800	1.46409%	固定
タームローン72A	2013/9/20	2018/9/20	2,500	0.45250%	固定
タームローン73A	2013/9/20	2018/9/20	1,000	0.78125%	固定
タームローン75A	2013/11/1	2018/9/20	1,000	0.68750%	固定
タームローン57A	2013/3/15	2019/3/20	3,500	0.52350%	固定
タームローン76A	2013/11/1	2019/3/20	1,000	0.75321%	固定
タームローン80A	2014/2/28	2019/3/20	1,600	0.62000%	固定
タームローン90A	2014/4/8	2019/3/20	1,000	0.70755%	固定
タームローン52A	2012/6/20	2019/6/20	4,500	0.69250%	固定
タームローン53A	2012/6/28	2019/6/20	2,200	0.96000%	固定
タームローン65A	2013/5/16	2019/6/20	2,000	0.52250%	固定
タームローン67A	2013/5/16	2019/6/20	1,000	1.05637%	固定
タームローン63A	2013/3/21	2019/9/20	6,207	0.55500%	固定
タームローン95A	2014/8/29	2019/9/20	1,200	0.59340%	固定
タームローン100A	2014/10/2	2019/9/20	1,000	0.51125%	固定
タームローン58A	2013/3/15	2020/3/23	4,000	0.80000%	固定
タームローン61A	2013/3/21	2020/3/23	2,427	0.78000%	固定
タームローン62A	2013/3/21	2020/3/23	2,417	0.61650%	固定
タームローン86A	2014/3/20	2020/3/23	1,300	0.64000%	固定
タームローン51A	2012/6/20	2020/6/20	900	1.37045%	固定

名称(注1)	借入日	返済期限	借入残高 (百万円) (注2)	金利 (注3)	金利種別 (注3)
タームローン69A	2013/6/20	2020/6/20	6,150	0.63100%	固定
タームローン56A	2013/3/15	2020/9/23	4,500	0.66800%	固定
タームローン60A	2013/3/21	2020/9/23	3,283	0.66800%	固定
タームローン74A	2013/9/20	2020/9/23	1,000	1.00000%	固定
タームローン77A	2013/11/1	2020/9/23	2,400	0.82556%	固定
タームローン78A	2013/11/29	2020/9/23	2,500	0.88771%	固定
タームローン81A	2014/2/28	2020/12/21	1,300	0.85832%	固定
タームローン83A	2014/3/20	2021/3/22	5,800	0.85000%	固定
タームローン84A	2014/3/20	2021/3/22	1,400	0.83000%	固定
タームローン85A	2014/3/20	2021/3/22	1,400	0.84125%	固定
タームローン88A	2014/3/28	2021/3/22	2,200	0.85000%	固定
タームローン89A	2014/4/8	2021/3/22	5,700	0.88296%	固定
タームローン96A	2014/8/29	2021/3/22	1,900	0.69000%	固定
タームローン98A	2014/10/2	2021/3/22	2,000	0.61875%	固定
タームローン91A	2014/5/1	2021/6/21	1,700	0.73700%	固定
タームローン92A	2014/5/1	2021/6/21	1,000	0.87203%	固定
タームローン93A	2014/5/1	2021/6/21	1,000	0.77000%	固定
タームローン94A	2014/8/29	2021/12/20	3,000	0.67000%	固定
タームローン82A	2014/3/20	2022/3/22	2,600	1.03000%	固定
タームローン99A	2014/10/2	2022/3/22	3,000	0.66100%	固定
タームローン02B	2014/11/25	2022/6/20	2,000	0.67200%	固定
タームローン97A	2014/10/2	2022/9/20	2,800	0.81367%	固定
タームローン79A	2013/12/20	2022/12/20	3,400	1.23875%	固定
タームローン01B	2014/11/25	2023/3/20	6,500	0.84239%	固定
合計			181,857		

名称	発行日	償還期限	発行額 (百万円)	利率	債券 格付
第2回無担保投資法人債	2005/7/12	2015/7/10	10,000	1.91%	A+ (R&I)
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)
合計			71,500		

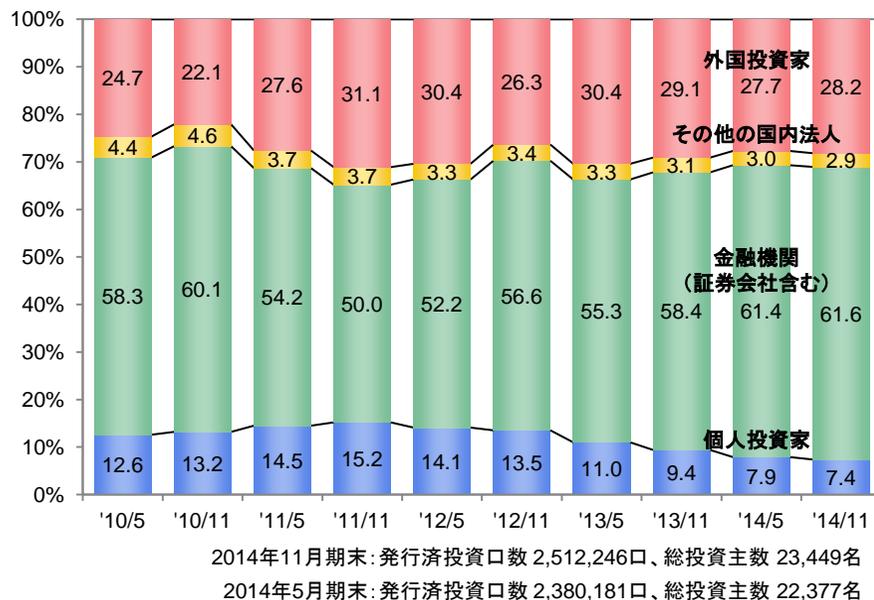
(注1) 本投資法人はタームローンの名称に1~100の番号を使用してきましたが、平成26年10月21日付の借入れで番号が100まで達したことに伴い、呼称方法を変更しました。具体的には、既存のタームローンは末尾に「A」を付して「タームローン1A」~「タームローン100A」と称し、今後のタームローンは1から99までの番号の末尾に「B」を付して「タームローン01B」~「タームローン99B」と、以降アルファベットを順番に付すこととしました。

(注2) 「借入残高」は、単位未満切り捨てで記載しています。

(注3) 変動金利借入については、2015年1月20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、日本円ヶ月TIBOR又はユーロ円ヶ月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4) 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/>) でご確認ください。

所有者別割合の推移

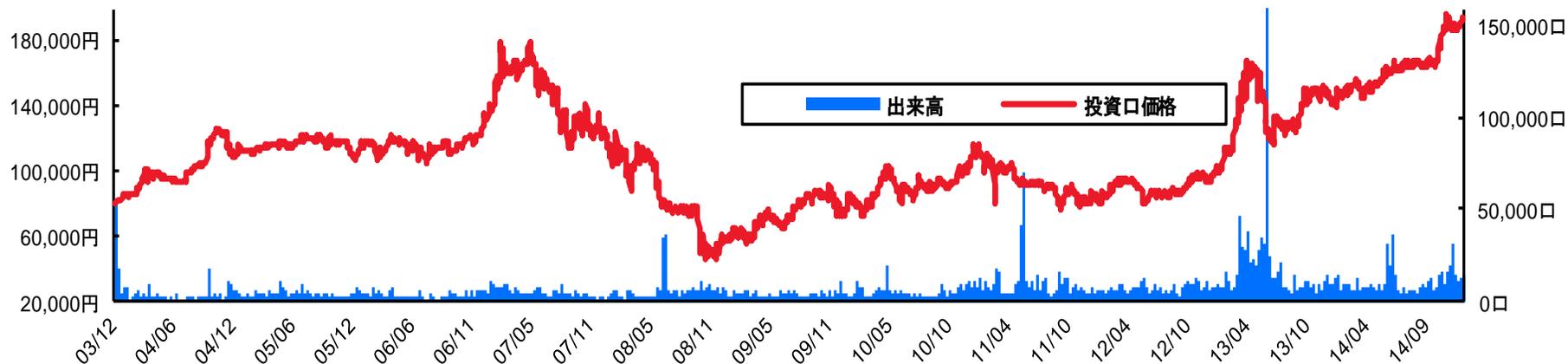


主要投資主(2014年11月期末時点)

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)	559,786	22.3%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	214,965	8.6%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	179,669	7.2%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	110,934	4.4%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	73,122	2.9%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY	42,940	1.7%
7	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	39,088	1.6%
8	みずほ証券株式会社	36,873	1.5%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	33,010	1.3%
10	三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社	29,441	1.2%
11	株式会社中国銀行	28,158	1.1%
12	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	25,590	1.0%
13	みずほ信託銀行株式会社	22,601	0.9%
14	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	19,661	0.8%
15	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	19,314	0.8%
合計		1,435,152	57.1%

※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) 2015年1月16日終値時点

(注3) 2010年12月1日を効力発生日とする投資口1口につき6口の割合による投資口分割に伴い、2010年11月26日より、投資口分割後の投資口価格により取引がされていました。従いまして、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。

「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は、「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)"を付与されています。

B37 アリーナタワー

所在地	神奈川県横浜市
建築時期	2008年5月
延床面積	24,412.67㎡

E3 壺川スクエアビル

所在地	沖縄県那覇市
建築時期	2009年6月
延床面積	14,742.80㎡



「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

所在地	東京都港区
建築時期	1984年4月
延床面積	4,795.06㎡



評価A ★★★★★ (6物件)

B11 パシフィックマークス新宿パークサイド

所在地	東京都新宿区
建築時期	1989年3月
延床面積	19,802.22㎡



B20 パシフィックマークス赤坂見附

所在地	東京都港区
建築時期	1994年3月
延床面積	1,895.87㎡



B14 パシフィックマークス横浜イースト

所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1992年10月
延床面積	15,387.49㎡



B22 パシフィックマークス新横浜

所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1991年10月
延床面積	4,141.89㎡



B19 パシフィックマークス日本橋富沢町

所在地	東京都中央区
建築時期	1991年4月
延床面積	3,627.03㎡



B34 パシフィックマークス江坂

所在地	大阪府吹田市
建築時期	1975年3月
延床面積	33,316.53㎡



GRESBへの参加

「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などに活用しています。

<http://gresb.com/>



本投資法人は、2012年度から継続的にGRESBに参加しています。

- ◆ 資産運用会社の親会社である丸紅株式会社は、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

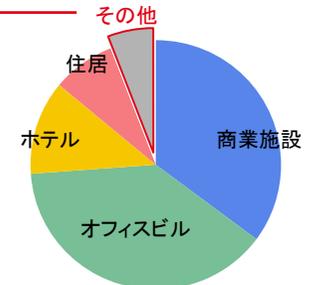
Marubeni

主な開発物件(注)	不動産関連事業	多岐にわたる事業領域		
<p>多種多様な不動産用途の開発実績</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Luz自由が丘 (商業施設) </div> <div style="text-align: center;">  グランスクエア新栄 (オフィスビル) </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  ホテルルートイン 名古屋今池駅前 (ホテル) </div> <div style="text-align: center;">  グランルージュ中之島南 (住居) </div> </div>	<p>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)</p> <p>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)</p>	 食料	 化学品	 プラント
		 金属	 輸送機	 電力・インフラ
		 エネルギー	 ライフスタイル・ 紙パルプ	 情報・金融・ 不動産

(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

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					



- ◆ 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。