



ユナイテッド・アーバン投資法人

第26期 決算説明資料

(自 2016年6月1日 至 2016年11月30日)

RETAIL PROPERTIES

OFFICES

HOTELS

RESIDENTIAL

OTHERS

2017年1月19日



目次

◇目次及びディスクレマー	1
◇用語の定義集①②	2～3
◇第26～27期の主なイベント・スケジュール	4
1. Executive Summary	5
2. 運用状況	9
3. 業績予想と今後の運用方針	23
4. 第26期運用実績・データ集	29
5. Appendix	46

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。

また本資料のご利用にあたっては、2～3ページ「用語の定義集」も御確認をお願いいたします。

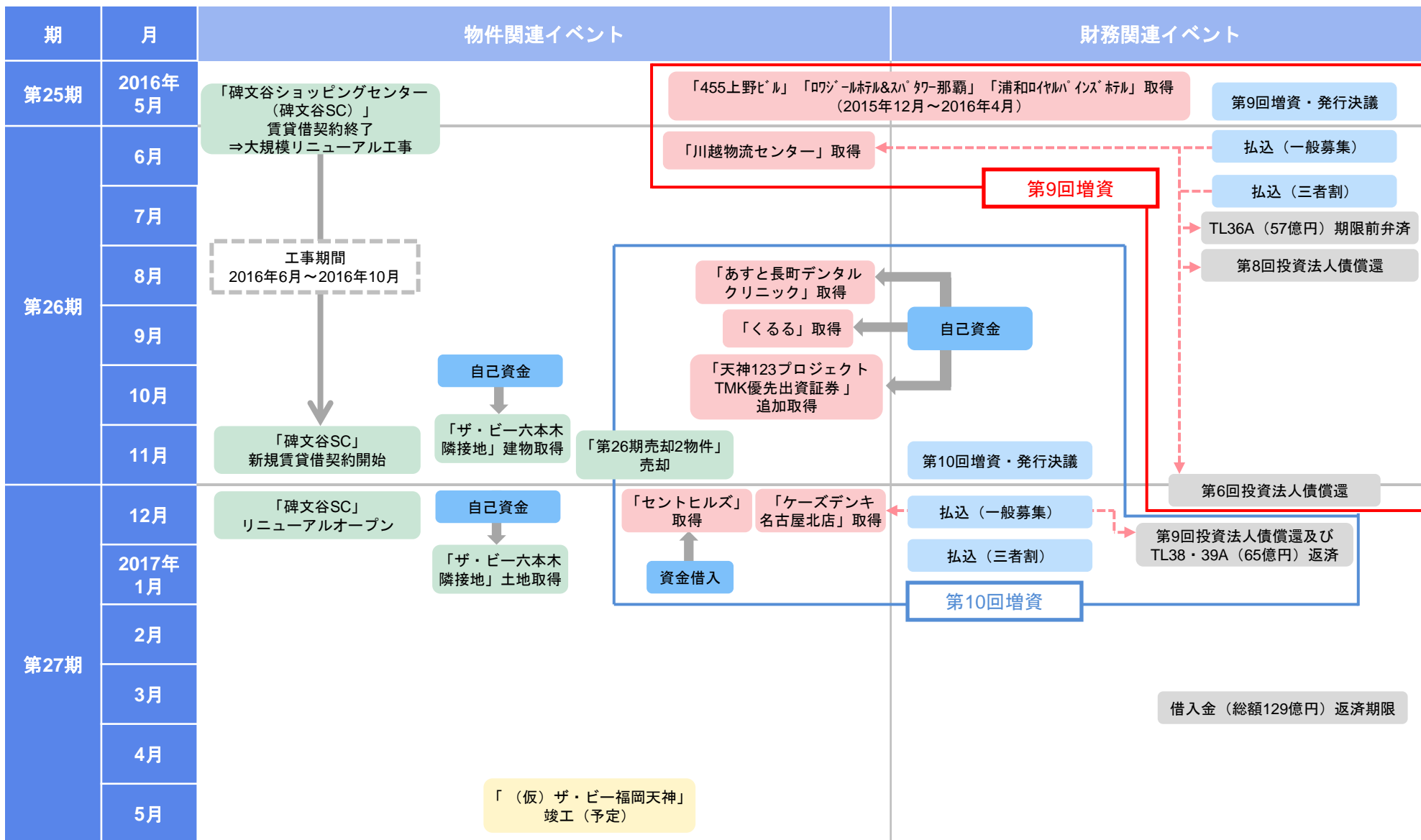
以上

本資料については、特段の注記が無い限り数字については表示単位未満切捨て、比率、年数及び倍率等については表示単位未満四捨五入して表示しています。

用語	定義
UUR	「ユナイテッド・アーバン投資法人」の略称です。
JRA	UURの資産運用会社である「ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社」の略称です。
決算期	UURの決算期は毎年5月末日及び11月末日です。なお、本書に記載している主な決算期の決算期間及び営業日数は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・第23期：2014年12月1日～2015年5月31日、営業日数182日 ・第24期：2015年6月1日～2015年11月30日、営業日数183日 ・第25期：2015年12月1日～2016年5月31日、営業日数183日 ・第26期：2016年6月1日～2016年11月30日、営業日数183日 ・第27期：2016年12月1日～2017年5月31日、営業日数182日 ・第28期：2017年6月1日～2017年11月30日、営業日数183日
取得（売却）価格	取得（売却）に要した経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない、売買契約書等に記載された金額を指します。
第26期売却2物件	「横浜相生町ビル」及び「ホテルルートイン名古屋今池駅前」の2物件を指します。
第9回増資	2016年5月25日及び2016年6月7日付のUUR役員会決議に基づく、海外募集を含む公募による新投資口190,000口及び第三者割当による新投資口11,646口の発行の総称です。
第10回増資	2016年11月29日及び2016年12月7日付のUUR役員会決議に基づく、公募による新投資口90,000口及び第三者割当による新投資口12,065口の発行の総称です。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
稼働率	「総賃貸面積÷総賃貸可能面積」により算出しています。
キャッシュフロー（C/F）稼働率	賃貸契約面積から、フリーレント等により賃料が発生していない賃貸契約面積（フリーレント面積）を控除した、実際に賃料が発生している賃貸契約面積に基づき算出した稼働率を指します。
負ののれん （配当積立金／ 一時差異等調整積立金）	本合併により発生した会計上の負ののれん発生益に基づく任意積立金の一種である「配当積立金」を指します。なお、平成27年度税制改正を受け、第26期決算後の配当積立金残高全額を「一時差異等調整積立金」に振替えたことから、第27期以降においては「一時差異等調整積立金」を指します。 また会計上の「配当積立金又は一時差異等調整積立金の取崩し」のことを便宜上「負ののれん充当」「負ののれん加算」又は「負ののれん活用」等と表記することがあります。
本合併	2010年12月1日を合併効力発生日として、UURを合併後の存続法人とするNCIとの合併を指します。
NCI	「日本コマーシャル投資法人」の略称です。なおNCIは、本合併により解散しました。
本投資口分割	UURが2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
NCI物件	本合併によりNCIより承継した物件を指します。なお、NCI物件の取得価格は、本合併時のUUR受入価格を記載しています。
NOI	「Net Operating Income」の略であり、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費を除きます。）を控除した金額を指します。
修正NOI	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NOIです。

用語	定義
修正NOI利回り	修正NOIを取得価格で除して年率換算した利回りです。
修正償却後利益	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）を控除した数値です。
修正償却後利回り	修正償却後利益を取得価格で除して年率換算した利回りです
想定NOI利回り／想定償却後利回り	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NOI利回り／償却後利回りです。
含み損益	（鑑定）評価額から帳簿価額（簿価）を控除した数値です。
（鑑定）評価額	不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を指します。
LTV	「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）」により算出しています。
総資産LTV	「有利子負債（投資法人債含む）残高÷資産総額（総資産）」により算出しています。
配当準備積立金	UURにおける、負ののれんとは別に留保された任意積立金を指します。
（配当準備積立金）第23期積立額	第23期の繰越利益相当額121百万円を指します。なお会計上は、第24期において「配当準備積立金」として積み立てました。
（配当準備積立金）第25期積立額	第25期の当期純利益のうち、配当準備積立金として留保することとし、第25期決算期末後において「配当準備積立金」として積み立てた834百万円を指します。
（配当準備積立金）第26期積立額	第26期の当期純利益のうち、配当準備積立金として留保することとし、第26期決算期末後において「配当準備積立金」として積み立てた459百万円を指します。
内部留保	「負ののれん」及び「配当準備積立金」の総称です。
平均有利子負債コスト	「（支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等）÷期末有利子負債残高×365÷営業日数」で算出しています。
有利子負債加重平均金利	期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利（利率）の加重平均値です。
GOP連動賃料制	賃貸借契約等において賃料を「定額固定賃料+GOPに一定料率を乗じた金額」と定めている賃料体系を指します。なお、「GOP」とは「Gross Operating Profit」の略であり、ホテル事業における部門別利益（宿泊・料飲及びその他）から非配賦部門の費用（部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等）を控除した、ホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。
変動賃料制	賃貸借契約等において賃料を、固定賃料の他にホテルの売上やGOP等により変動する賃料を設定している賃料体系を指し、GOP連動賃料制も変動賃料制の一種です。
RevPAR	「Revenue Per Available Room」の略であり、ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出しています。
ザ・ビー六本木隣接地	UURの既存保有物件である「ザ・ビー六本木」に隣接する借地権付建物及び土地の総称です。UURは、借地権付建物を320百万円で2016年11月18日に、土地を140百万円で2017年1月13日に、それぞれ取得しています。なお、ザ・ビー六本木隣接地は、「ザ・ビー六本木」の増築建物を建設することを将来的に可能とするための取得であることから、「ザ・ビー六本木」に付随しているものと位置付け、独立した物件とは認識していません。そのため特段の注記が無い限り、本書において、ザ・ビー六本木隣接地に係る各数値等はUURのポートフォリオ並びに「ザ・ビー六本木」には含めていません。ただし、本隣接地の借地権付建物1階部分は、第26期末時点において2者に賃貸されており、当該2者からの賃料収入等は財務諸表には反映されています。

第26～27期の主なイベント・スケジュール (注)



(注) 第27期については、2017年1月18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

Executive Summary

- ◆ 第26期は、碑文谷ショッピングセンターの改修にともなう賃料収入減や修繕費増等があったものの、第25期取得物件の通期稼働や新規の物件取得等に加え、物件売却益1,363百万円を計上した結果、営業収益、経常利益とも前期実績並びに期初予想を上回る、増収・増益決算となりました。
- ◆ 分配については、利益の一部459百万円を配当準備積立金として留保した結果、投資口1口当たりの分配金は前期対比10円増の3,010円、分配金の総額は8,888百万円となりました。

当期純利益と1口当たり当期純利益・分配金等

	第25期実績 ('16/5)	第26期実績 ('16/11)	第27期予想 ('17/5) (注)	第28期予想 ('17/11) (注)
当期純利益	9,089百万円	9,348百万円	9,548百万円	9,640百万円
1口当たり 当期純利益	3,303円	3,165円	3,125円	3,155円
1口当たり負の のれん充当額	—	—	25円	25円
1口当たり 分配金	3,000円	3,010円	3,150円	3,180円

(注) 第27期及び第28期の業績予想は2017年1月18日公表数値。

運用状況

- ポートフォリオNOI：15,679百万円（前期15,420百万円）
- ポートフォリオ修正NOI利回り：5.29%（前期5.50%）
- ポートフォリオ修正償却後利回り：3.98%（前期4.18%）
- 期末ポートフォリオ稼働率：98.9%（前期末98.8%）
- 期中平均ポートフォリオ稼働率：97.3%（前期98.8%）
- 含み損益：957億円（前期末803億円）

物件取得・売却

- 物件取得：3物件・合計180億円、及び優先出資証券1件

用途	物件名称	取得日	取得価格
商業施設	くるる	2016年9月1日	9,285百万円
その他	川越物流センター	2016年6月17日	7,550百万円
その他	あすと長町デンタルクリニック	2016年8月29日	1,200百万円
(ホテル)	天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券（追加取得）	2016年10月3日	18百万円
合計	3物件及び1件		18,053百万円

- 物件売却：2物件・合計44億円
- 第26期末時点の資産規模：119物件、5,904億円

本優先出資証券の詳細については、後記10ページ「取得物件①（第26期）」を御参照ください。

財務活動

- 有利子負債返済額：157億円（金利/年限：0.69%/4.3年）（注1）（注2）
- 期末有利子負債残高：2,774億円（前期末2,931億円）
- 期末LTV：37.3%（前期末41.3%）
- 有利子負債固定化比率：90.4%（前期末89.1%）
- 配当準備積立金積立額：459百万円（第26期積立額）

(注1) 金利は、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) 有利子負債返済額に、アモチ返済分は含んでいません。

第26期決算の概要

(単位：百万円)

項目	第25期実績 (A)	第26期実績 (B)	前期対比 (B-A)	第26期予想 (C) (注)	予想対比 (B-C)
営業収益	21,444	22,864	+1,420	21,183	+1,681
不動産賃貸事業収益	20,597	21,501	+904	21,183	+318
（うち賃料・共益費）	(18,598)	(19,373)	(+775)	(19,129)	(+244)
不動産等売却益	847	1,363	+516	-	+1,363
営業費用	10,853	11,807	+953	11,847	▲40
不動産賃貸事業費用	8,873	9,706	+833	9,756	▲49
（うち修繕費）	(634)	(1,048)	(+413)	(975)	(+72)
（うち減価償却費）	(3,697)	(3,884)	(+187)	(3,859)	(+25)
（うち公租公課）	(1,613)	(1,650)	(+36)	(1,615)	(+35)
販管費	1,979	2,100	+120	2,091	+9
(不動産賃貸事業利益)	(11,723)	(11,794)	(+71)	(11,427)	(+368)
(NOI (減価償却費控除前利益))	(15,420)	(15,679)	(+258)	(15,286)	(+393)
営業利益	10,591	11,057	+466	9,336	+1,722
営業外収益	50	7	▲43	5	+2
営業外費用	1,416	1,716	+299	1,550	+166
経常利益	9,224	9,349	+124	7,791	+1,558
特別損失 (熊本地震引当)	135	-	▲135	-	-
当期純利益	9,089	9,348	+259	7,791	+1,558
1口当たり当期純利益 (円/口)	3,303	3,165	▲138	2,638	+527
分配金総額	8,254	8,888	+634	8,859	+29
(うち、負のれん使用額)	(-)	(-)	(-)	(1,068)	(▲1,068)
1口当たり分配金 (円/口)	3,000	3,010	+10	3,000	+10
配当準備積立金積立額	834	459	▲374	-	+459
期末発行済投資口の総口数 (口)	2,751,376	2,953,022	+201,646	2,953,022	-
資本的支出 (CAPEX)	2,970	5,762	+2,791	6,259	▲497

(注) 業績予想は2016年7月13日公表数値を記載しています。

第25期実績 ⇒ 第26期実績	当期純利益 差異要因
営業利益 +466	<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸事業利益 +71 (賃貸事業収益+904、賃貸事業費用+833) <ul style="list-style-type: none"> 第25期取得物件 +526 (賃貸事業収益+777、賃貸事業費用+252) 第25期売却物件 ▲115 (賃貸事業収益▲199、賃貸事業費用 ▲84) 第26期取得物件 +261 (賃貸事業収益+403、賃貸事業費用+142) 第26期売却物件 ▲2 (賃貸事業収益 ▲1、賃貸事業費用 +1) その他物件 ▲600 (賃貸事業収益 ▲77、賃貸事業費用+523) 不動産等売却益 +516 販管費 +120 (資産運用報酬+86etc)
営業外収益 ▲43	(保険対応工事保険金収入減etc)
営業外費用 +299	(不動産等除却損+337、投資口交付費▲31etc)
特別損失 ▲135	(第25期 災害損失引当金剥落)

第26期予想 ⇒ 第26期実績	当期純利益 差異要因
営業利益 +1,722	<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸事業利益+368 (賃貸事業収益+318、賃貸事業費用▲49) <ul style="list-style-type: none"> 第25期取得物件 +33 (賃貸事業収益 +27、賃貸事業費用 ▲6) 第26期取得物件 +112 (賃貸事業収益+217、賃貸事業費用+105) 第26期売却物件 ▲1 (賃貸事業収益 ▲2、賃貸事業費用 ▲2) その他物件 +223 (賃貸事業収益 +76、賃貸事業費用▲146) 不動産等売却益 +1,363 販管費 +9
営業外収益 +2	
営業外費用 +166	(不動産等除却損+144etc)

【第25期取得物件 (3物件)】	【第26期取得物件 (3物件)】
455上野ビル('15/12)	川越物流センター('16/6)
ロワジールホテル&スパタワー那覇('16/2)	あすと長町デンタルクリニック('16/8)
浦和ロイヤルパインズホテル('16/4)	くるる('16/9)
【第25期売却物件 (3物件)】	【第26期売却物件 (2物件)】
UUR築地ビル('16/2)	横浜相生町ビル('16/11)
ロジスティクス東扇島(持分49%売却)('16/2)	ホテルルートイン名古屋今池駅前('16/11)
心斎橋OPAきれい館('16/3)	

第10回増資 (2016年11月～12月)

インベストメント・ハイライト

1. 継続的な物件取得及び資産の入れ替えを通じた、より強固なポートフォリオの構築
2. プロアクティブな物件運用による内部成長の追求
3. 上場以来25期にわたる安定した運用実績と1口当たり分配金の持続的成長
4. 内部留保の拡充とLTV低減によるリスク耐性の強化

第10回増資の概要

ストラクチャー	国内	
新規発行投資口数	102,065口	90,000口 (公募) 12,065口 (第三者割当)
増資後の発行済投資口数	3,055,087口 (約3.3%の増加)	
発行価格／発行価額	1口当たり 169,736円／164,540円	
発行価額の総額	16,793百万円	14,808百万円 (公募) 1,985百万円 (第三者割当)
発行決議日	2016年11月29日	
条件決定日	2016年12月7日	
払込期日	2016年12月14日 (公募) 2017年 1月12日 (第三者割当)	
増資に関連した新規取得物件	4物件	くるる ケーズデンキ名古屋北店 セントヒルズ あすと長町デンタルクリニック

新規取得4物件取得後の運用状況

	前回増資後 (注1)	新規取得4物件	売却2物件	今回増資後
物件数	119物件	4物件	2物件	121物件
取得価格合計 (億円)	5,830	135	30	5,934
鑑定評価額合計 (億円)	6,519	149	41	6,627
NOI利回り (注1, 2)	5.5%	5.4%	7.0%	5.5%
償却後利回り (注1, 2)	4.2%	4.5%	4.2%	4.2%

(注1) 「前回増資後」とは、SMBC日興証券株式会社に対する第9回増資に係る第三者割当による新投資口11,646口の払込が行われた「2016年7月12日」時点をいいます。また、NOI利回り、償却後利回りについては第25期末保有物件の各種利回りと、川越物流センター（2016年6月17日付で取得）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。

(注2) 「売却2物件」については第25期の実績をベースとした各種利回りを記載しています。また、「新規取得4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、「今回増資後」は「前回増資後」「新規取得4物件」及び「売却2物件」の数値に基づき算出しており、第26期・27期の実績は反映していません。

LTVの変化

	第10回増資払込前 (第26期末時点)	増資後 (注)
LTV	37.3%	34.9%
総資産LTV	42.8%	40.1%

(注) 第10回増資の第三者割当による新投資口12,065口が払い込まれた後の、2017年1月12日時点における試算数値です。



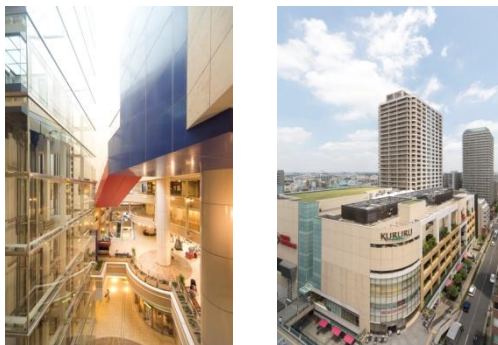
2

運用状況

A40 くるる

商業施設

所在地	東京都 府中市 (首都圏)
構造・規模	SRC・RC・S B3F/28F
建築時期	2005年2月
取得価格	9,285百万円
想定NOI利回り	5.0%
想定償却後利回り	4.2%
稼働率	100.0% (本書日現在)
取得日	2016年9月1日



【建物区分所有概念図 (注)】



【地図】



(注) UURの所有部分を概念的に表示したものであり実際の建物の形状・状況等、また所有割合等と異なる可能性があります。

福岡ホテルPJ 優先出資証券の追加取得

天神123プロジェクト特定目的会社	
資産 (本物件) 等 1,515百万円	優先出資 : 1,497百万円 その他 : 19百万円

- ◆ 2016年4月に発行済優先出資口数22,600口のうち1,130口 (持分5.0%) を74百万円で取得
- ◆ 本物件 ((仮) ザ・ビー福岡天神) の建物上棟に伴う工事代金等支払いのための資金調達を目的とした優先出資証券の追加発行に伴い、2016年10月に優先出資口を18百万円で追加取得 (追加発行口数7,340口のうち367口 (持分5.0%))
- ◆ 将来の本物件等購入にかかる優先交渉権を保有

(仮) ザ・ビー福岡天神

所在地	福岡県福岡市 (地方 (その他))
敷地面積 / 延床面積	496.79㎡ / 3,625.15㎡ (予定)
構造・規模	S 10F
ホテル営業開始時期	2017年7月頃 (予定)
用途	ホテル (125室) ・ 店舗
優先交渉権の概要	2,885百万円以上で購入可能 (本物件におけるホテル営業開始日から営業開始後2年経過する日まで)



取得物件②（第26期及び第27期）

	第26期取得物件		第27期取得物件	
	E9 川越物流センター（その他）	E10 あすと長町デンタルクリニック（その他）	A41 ケーズデンキ名古屋北店（商業施設）	D28 セントヒルズ（住居）
所在地	埼玉県川越市（首都圏）	宮城県仙台市（地方（その他））	愛知県西春日井郡（地方（名古屋））	大阪府大阪市（地方（大阪））
構造・規模	RC/S 4F	S B1F/2F	S 2F	RC 13F（戸数：51戸）
建築時期	2007年8月	2014年10月	2000年6月	2010年7月
取得価格	7,550百万円	1,200百万円	1,750百万円	1,300百万円
想定NOI利回り	4.8%	5.7%	7.0%	5.3%
想定償却後利回り	3.8%	4.7%	6.4%	4.2%
稼働率	100%（本書日現在）	100%（本書日現在）	100.0%（本書日現在）	94.9%（2016年12月末日時点）
取得日	2016年6月17日	2016年8月29日	2016年12月1日	2016年12月1日

E9 川越物流センター



A41 ケーズデンキ名古屋北店



D28 セントヒルズ



E10 あすと長町デンタルクリニック

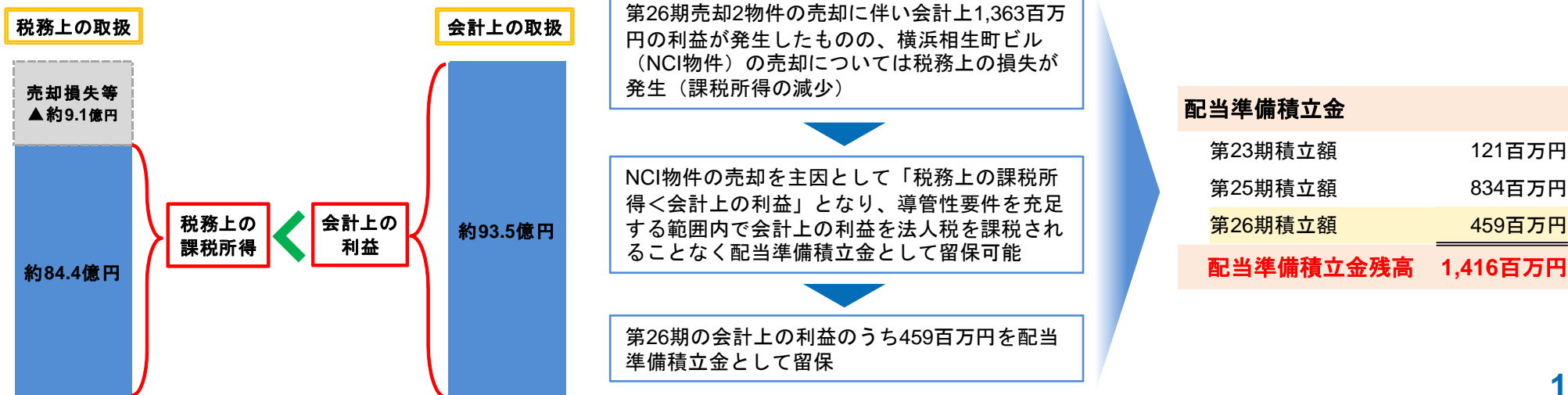


物件売却（第26期）及び配当準備積立金

(単位：百万円)

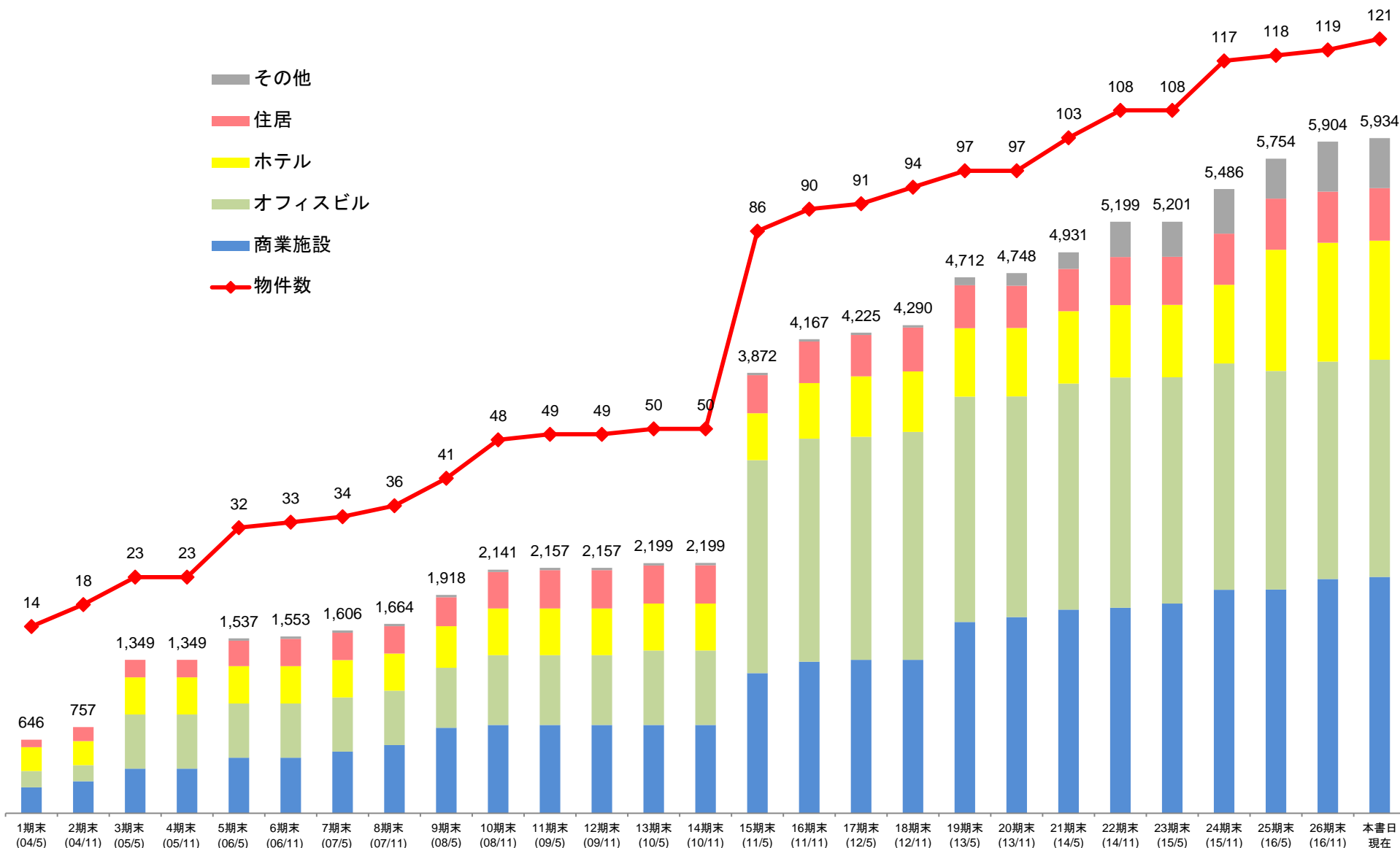
物件名称	用途	所在地	売却日	取得価格	鑑定評価額 (注)	売却価格	会計上 売却利益
 横浜相生町ビル NCI物件	オフィスビル	神奈川県横浜市	2016年 11月29日	1,060	1,250	1,260	133
 ホテルルートイン 名古屋今池駅前	ホテル	愛知県名古屋市		2,000	2,930	3,160	1,229
合計				3,060	4,180	4,420	1,363

(注) 2016年5月末日時点の鑑定評価額を記載しています。



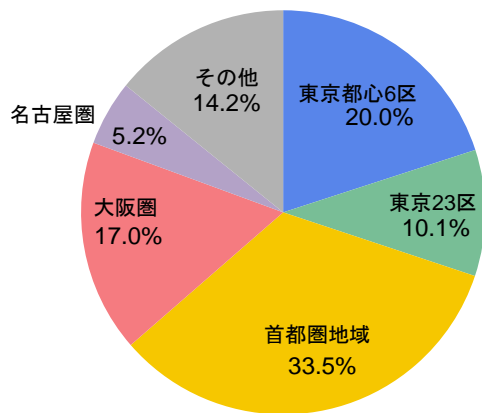
外部成長の軌跡

資産規模（取得価格ベース）及び物件数の推移（単位：億円、物件）



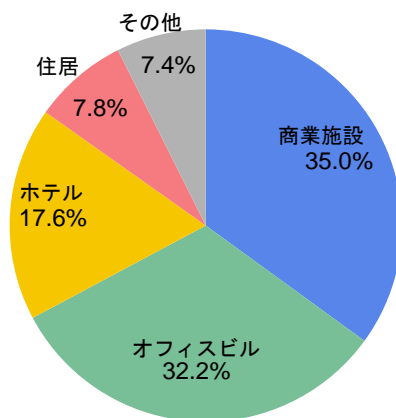


地域別 (注)

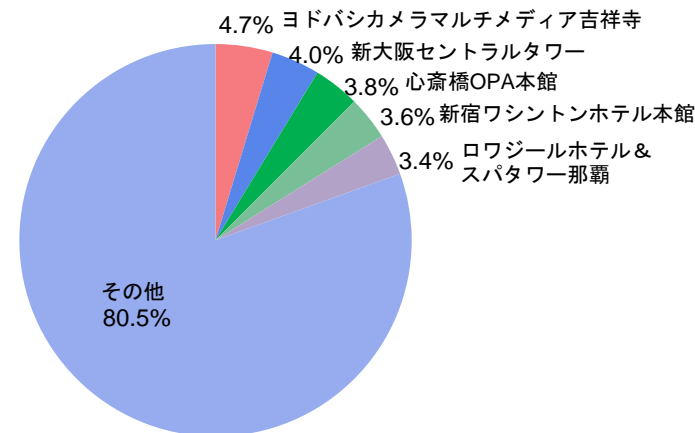


首都圏合計 63.7%

用途別 (注)



物件別 (注)



上位5物件合計 19.5%

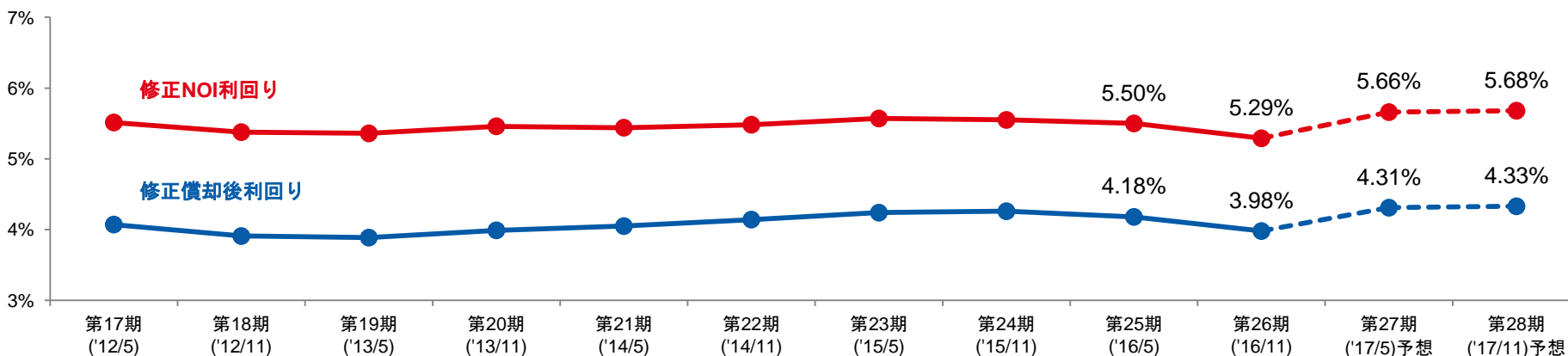
(注) 比率は全て、本書日現在の取得価格ベースで計算しています。

ポートフォリオ収益力の推移

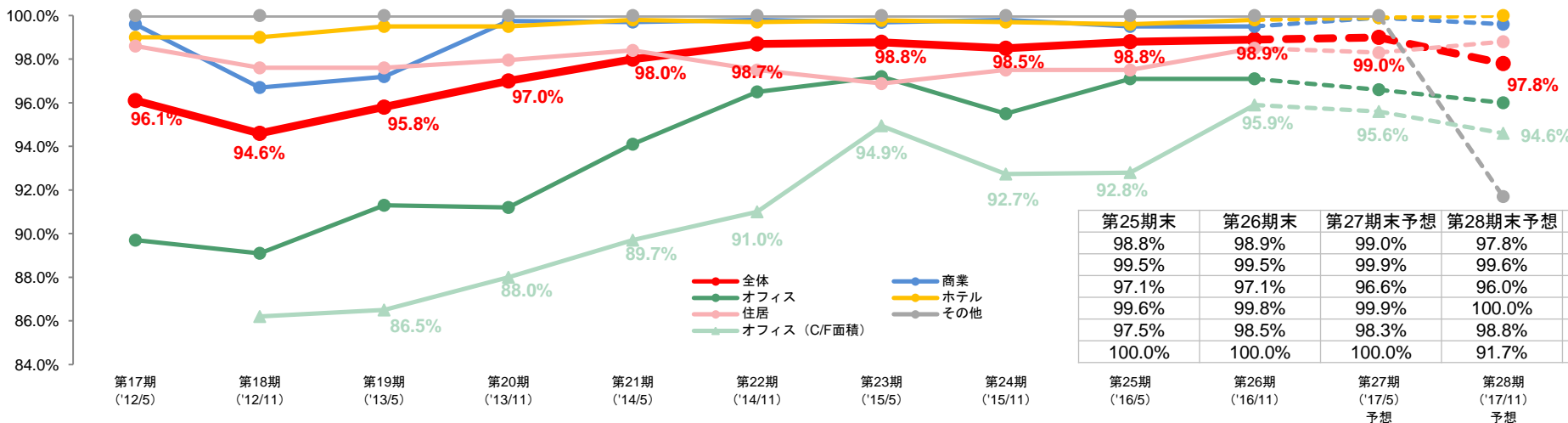
- ◆ 第26期は、碑文谷ショッピングセンター（碑文谷SC）の大規模改修工事に伴い一時的に収益悪化するも、第27期以降は碑文谷SCにおける賃料増額等もあり、ポートフォリオ収益力は大幅な改善を見込む。
- ◆ 第1・第2MT有明センタービルにおける大口テナント退去等により、稼働率は第28期末には低下を予想するも、早期埋め戻しを図る。

ポートフォリオ利回りの推移 (注)

(注) 期末保有物件の各利回りを、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)



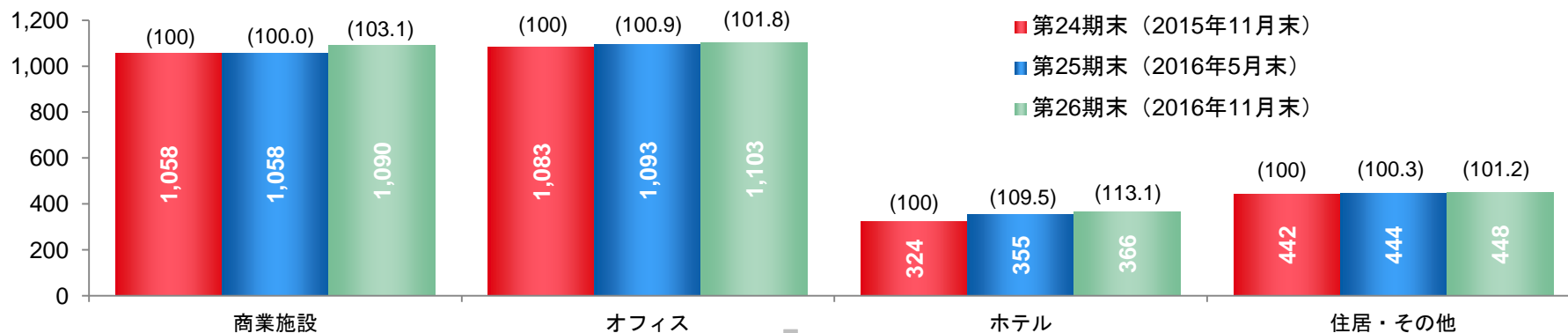
第25期末	第26期末	第27期末予想	第28期末予想	
98.8%	98.9%	99.0%	97.8%	全体
99.5%	99.5%	99.9%	99.6%	商業
97.1%	97.1%	96.6%	96.0%	オフィス
99.6%	99.8%	99.9%	100.0%	ホテル
97.5%	98.5%	98.3%	98.8%	住居
100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	その他

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2015年11月末を100とした指数)

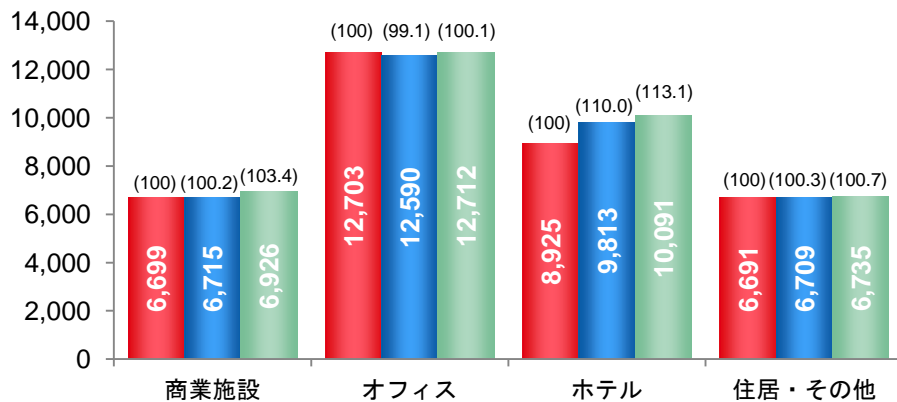
月額賃料 (契約ベース)

(百万円)



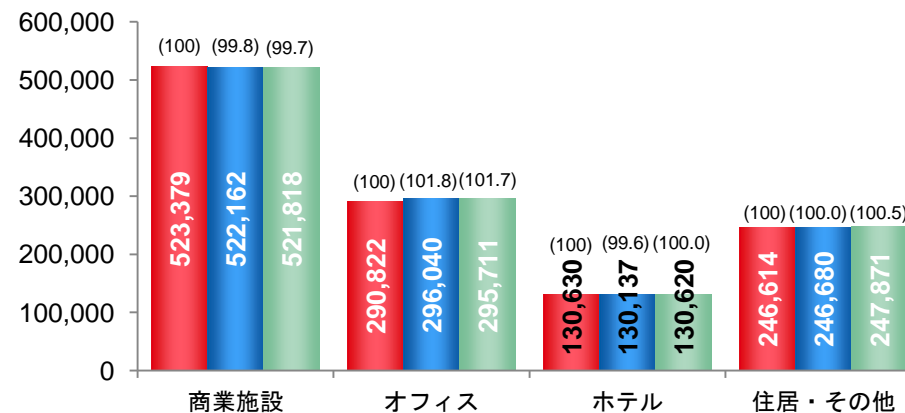
契約賃料単価

(円/坪)



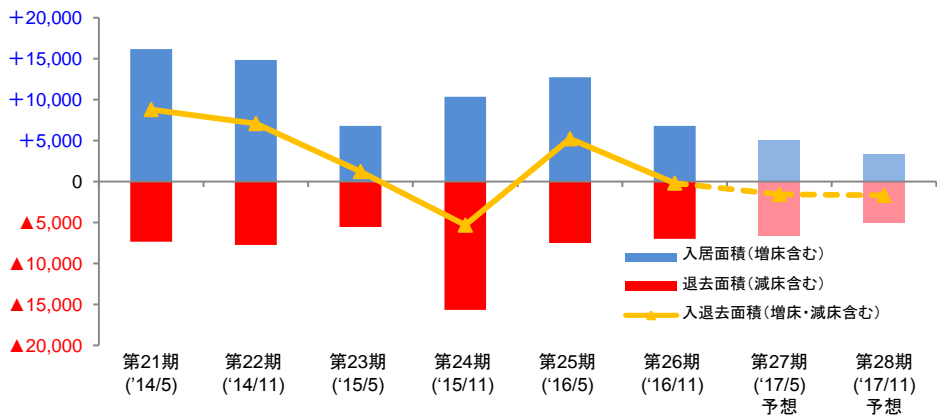
賃貸契約面積

(㎡)



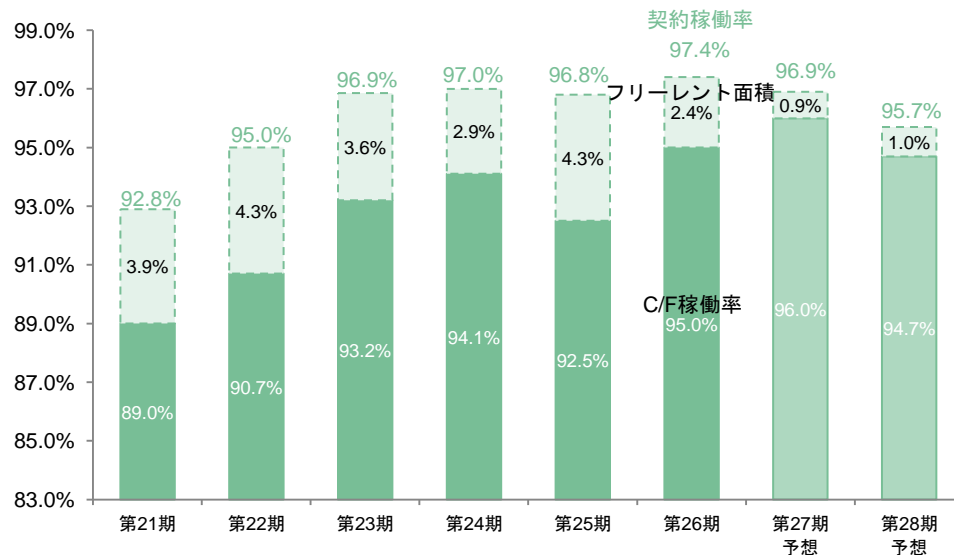
(注1) 「継続保有物件」とは、UURが2016年11月末時点で過去一年以上保有している物件で、113物件が該当します。
 (注2) 本分析は固定賃料 (共益費を含む) のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料はカウントしていません。
 (注3) 一部持分を売却した「ロジスティクス東扇島」については、UURが継続保有する51%持ち分相当に修正しています。

オフィス入退去状況の推移



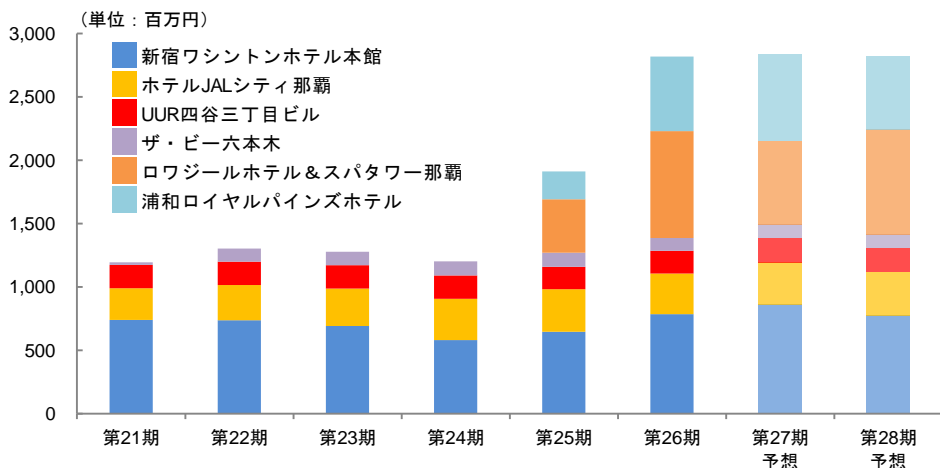
直近4期の状況	第23期	第24期	第25期	第26期
入居	+6,776㎡	+10,339㎡	+12,722㎡	+6,781㎡
退去	▲5,553㎡	▲15,663㎡	▲7,504㎡	▲6,981㎡
合計	+1,223㎡	▲5,324㎡	+5,218㎡	▲200㎡

オフィスキャッシュフロー (C/F) 稼働率 (注) の推移



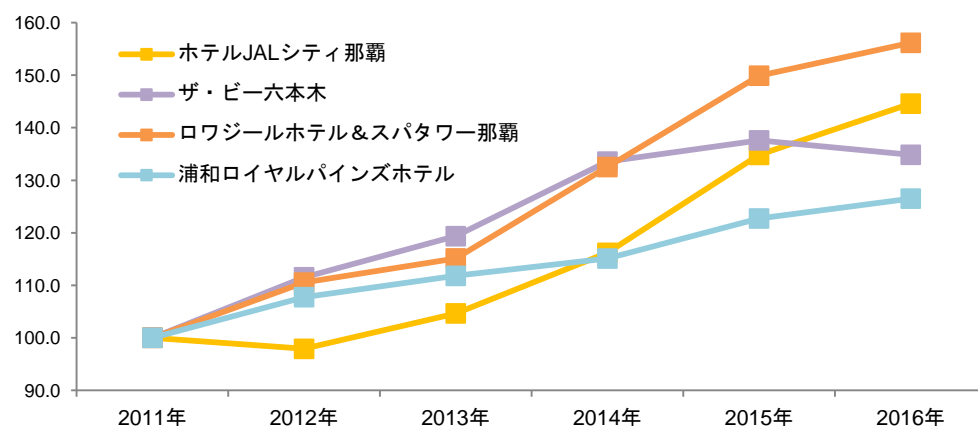
(注) 期中平均値を記載しています。

変動賃料制採用ホテル物件に係る共込賃料額 (注) の推移



(注) 各物件全体の共込賃料額であり、物件によってはホテル運営テナント以外のテナントから受領した共込賃料も含まれています。

GOP連動賃料制採用ホテルのRevPAR実績 (注)



(注) 「GOP連動賃料制」を採用しているホテル4物件の「RevPAR」について、2011年の年間実績を100として、2012年から2016年(但し2016年は11月まで)のそれぞれの年間実績を指数化表示したものです。なお、「浦和ロイヤルパインズホテル」については、毎年4月を期初とする事業年度で集計を行っているため、各年度の実績は、各年度の4月から翌年3月までの実績値です。

用途別の概況及び運営実績等

用途	概況	個別物件トピック	
商業施設	稼働率は高水準で安定（第25期末・第26期末ともに99.5%）。解約通知を受領した物件、空室を有する物件のリーシングに注力。	碑文谷ショッピングセンター	大規模リニューアル工事が完了し、2016年11月よりイオンリテールへの賃貸開始。2016年12月16日に「イオンスタイル碑文谷」としてオープン（2016年12月16日から賃料発生）。
		芦屋川西ショッピングマーケット	一棟貸しテナント（光洋）から解約通知を受領（2017年5月末解約）。後継テナント誘致、用途変更、売却等、複数の選択肢を視野に、最有効活用を鋭意検討。
		イオンモール宇城	震災復旧工事が完了し、2016年7月全館営業を再開。シネコンを筆頭に売上は前年対比大幅増で推移。
		455上野ビル	第26期末時点稼働率は79.6%。早期稼働率回復を目指し、リーシングに注力中。
オフィスビル	リーシングが進展し、第26期末の稼働率は97.1%と高水準。市場賃料の上昇により、レントギャップが縮小。また、継続的に賃料増額改定を実現。	川崎東芝ビル	全館空調更新工事を、工期を3分割したうえで3年にわたり実施中。第27期に最終期工事が完了予定。
		パシフィックマークス新浦安	2016年10月に複数テナント（合計1,625.55㎡）が退去した結果、第26期末の稼働率は66.4%に低下。早期埋め戻しに向けてリーシング活動を推進中。
		芝520ビル	2016年3月に主要テナント（1,624.40㎡）が退去した結果、第25期末の稼働率は50.0%に低下。共用部分の大規模リニューアル工事を実施し、リーシングに注力した結果、第26期末の稼働率は83.3%に回復。残り1フロアについてもリーシング継続中。
ホテル	各ホテルともインバウンド需要等を背景に、継続して営業状況は堅調。	新宿ワシントンホテル本館	客室に関わる全面改修工事（客室、廊下、ロビー、ユニットバス及びエレベーター等）が完了し、2016年4月1日から新たな条件で賃貸借がスタート。営業状況は好調で、年間売上に基づく歩合賃料（4月から翌年3月の年間売上に基づき、翌年5月期に計上）の発生を見込む。
		ホテルJALシティ那覇	好調な営業状況を背景にテナントと条件交渉を行った結果、固定賃料比率を高めつつ歩合賃料を含めた総賃料が増額となる新たな賃貸借条件で合意し、2016年11月から適用。
		UUR四谷三丁目ビル	2016年10月1日から転借人との直接契約に変更（二幸産業⇒フォーブス）。好調な営業状況を勘案し、収益性の維持・向上を期待して、テナント変更に合わせて賃貸借条件の見直しを行い、売上歩合賃料を導入。
		ロワジールホテル&スパタワー那覇	営業状況は好調を維持。取得後に実施した増室客室（20室）も歩合賃料の増加に貢献。
住居	稼働率は高水準で推移（第25期末97.5%⇒第26期末98.5%）。	UURコート札幌南三条プレミアタワー	3階商業区画が成約し、稼働率が大幅に改善（第25期末84.9%⇒第26期末92.0%）。
		グランルージュ中之島南	リーシングキャンペーンが奏功し、稼働率が改善（第25期末86.5%⇒第26期末93.6%）。
その他	稼働率は継続して100%で推移。物流施設において前期に続き、賃料増額改定を実現。	第1・第2MT有明センタービル	主要テナント（ハマキョウレックス）より、荷主の拠点集約を理由とする解約通知（2017年7月末解約）を受領、リーシング活動に着手。
		新習志野物流センター	普通借テナントとの間で粘り強く賃料増額改定交渉を実施し、2016年11月より増額改定を実現。

碑文谷ショッピングセンター

大規模リニューアル工事が完了し、「イオンスタイル碑文谷」として2016年12月16日開業。
テナントであるイオンリテール株式会社とは長期定期借家契約を締結。賃料の大幅増額も織り込まれており、今後の収益貢献を見込む。

工事費：約38.9億円




決算期	2015年		2016年		2017年
	第24期	第25期	第26期	第27期	第27期
工期			2016年6月～ 2016年10月		
テナント	ダイエー				イオンリテール
工事等の影響			賃料収入無し		12月16日オープン 賃料発生
NOI	417百万円 (実績)	416百万円 (実績)	▲597百万円 (実績)		536百万円 (予想)

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、本ホテルのオペレーターである藤田観光株式会社（藤田観光）と協働して全館を対象とした大規模改修を実施中（フェーズ1は終了）。固定賃料の増額に加え、年間売上に連動した歩合賃料の発生も見込まれ、収益性向上に期待。

総投資額（注1）：約53億円（25.4億円）

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
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			<ul style="list-style-type: none"> 客室（注2） ロビー（注2） ファンコイルユニット（空調） エレベーター（客室用） 		<ul style="list-style-type: none"> エレベーター（バックヤード・駐車場用） 	
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)	421百万円 (実績)	638百万円 (実績)	719百万円 (予想)



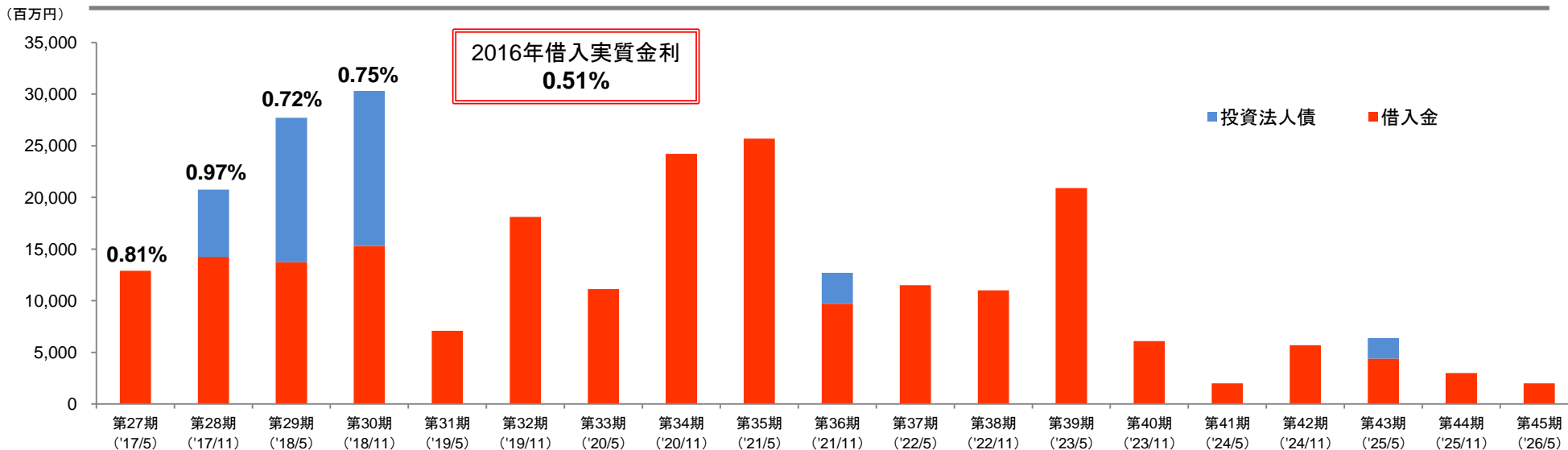
（注1）総投資額は、藤田観光のプレスリリースに基づきます。なおカッコ内の金額は、総投資額のうち本投資法人が負担する予定の工事代金及び付随費用の合計額を記載しています。

（注2）藤田観光が実施した工事です。

（注3）本物件は藤田観光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。

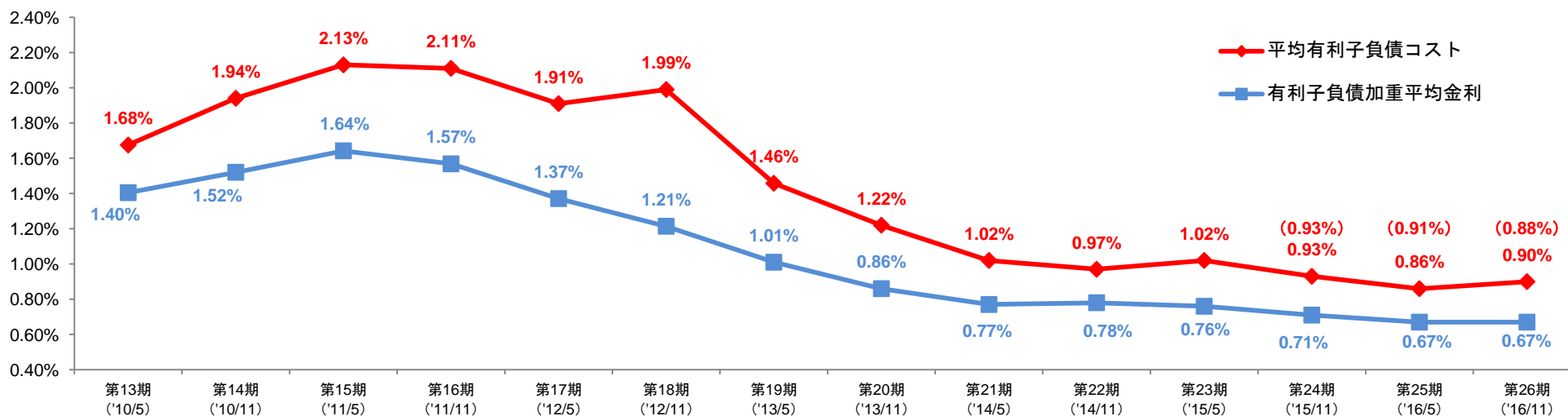
（注4）上図は、図面を基に描き起こしたイメージ図であり、大規模改修後の本物件とは多少異なる可能性があります。

返済・償還期限の分散状況（2017年1月18日時点）（注）



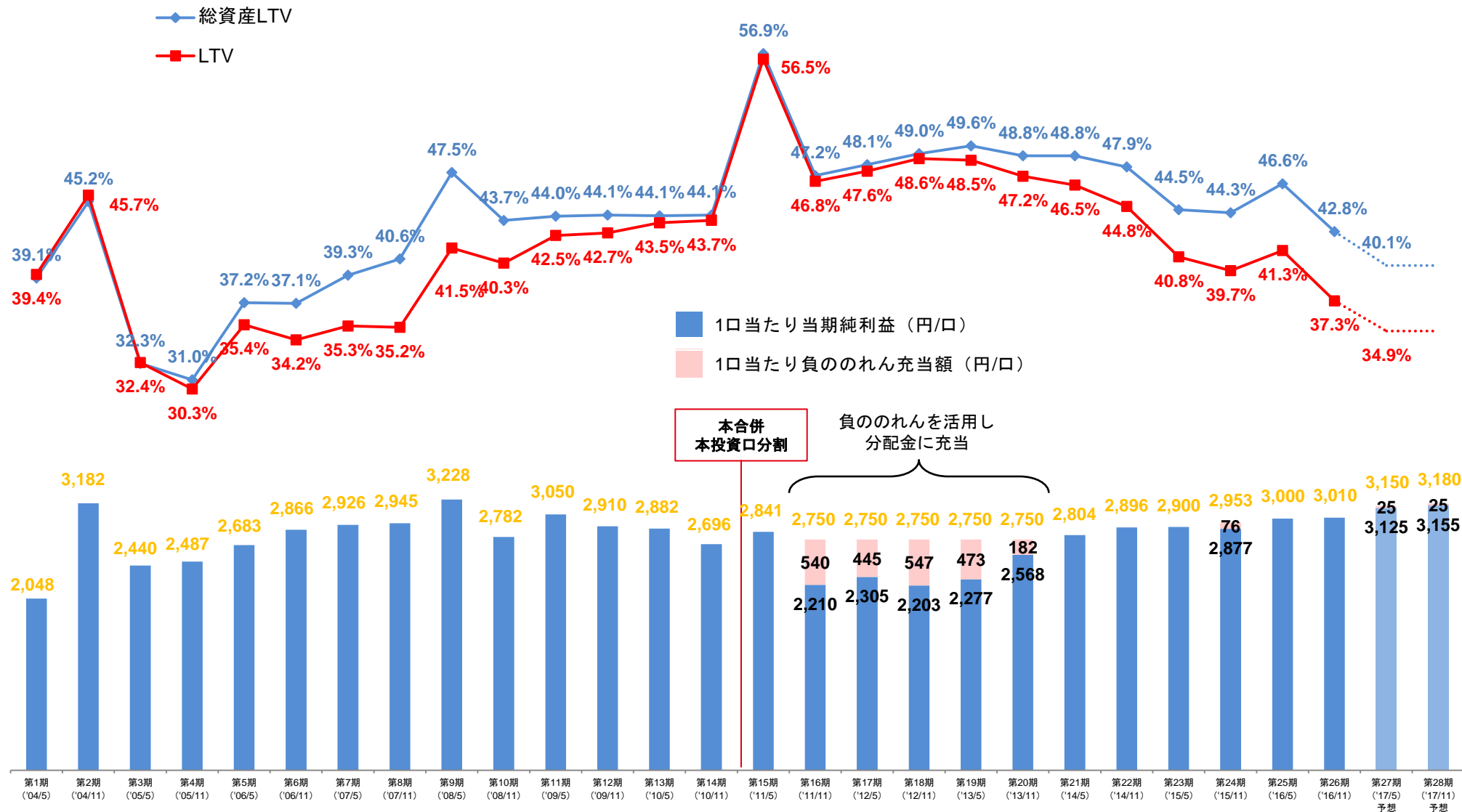
（注）上記グラフ中の数字は、第27期～第30期に返済（償還）期限を迎える各期毎の全有利子負債の実質的金利（利率）（融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を含んだ利率）の加重平均値です。

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）



（注）上記グラフ中のカッコ書きの数字は、第24期～第26期の期中平均有利子負債残高に基づき算出した各当該期の有利子負債コストです。

LTV（期末時点）及び1口当たり分配金（注）の推移



(注) 下段棒グラフのオレンジの数字は、1口当たり分配金額です。なお、第14期（2010年11月期）以前の1口当たり当期純利益（分配金額）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。

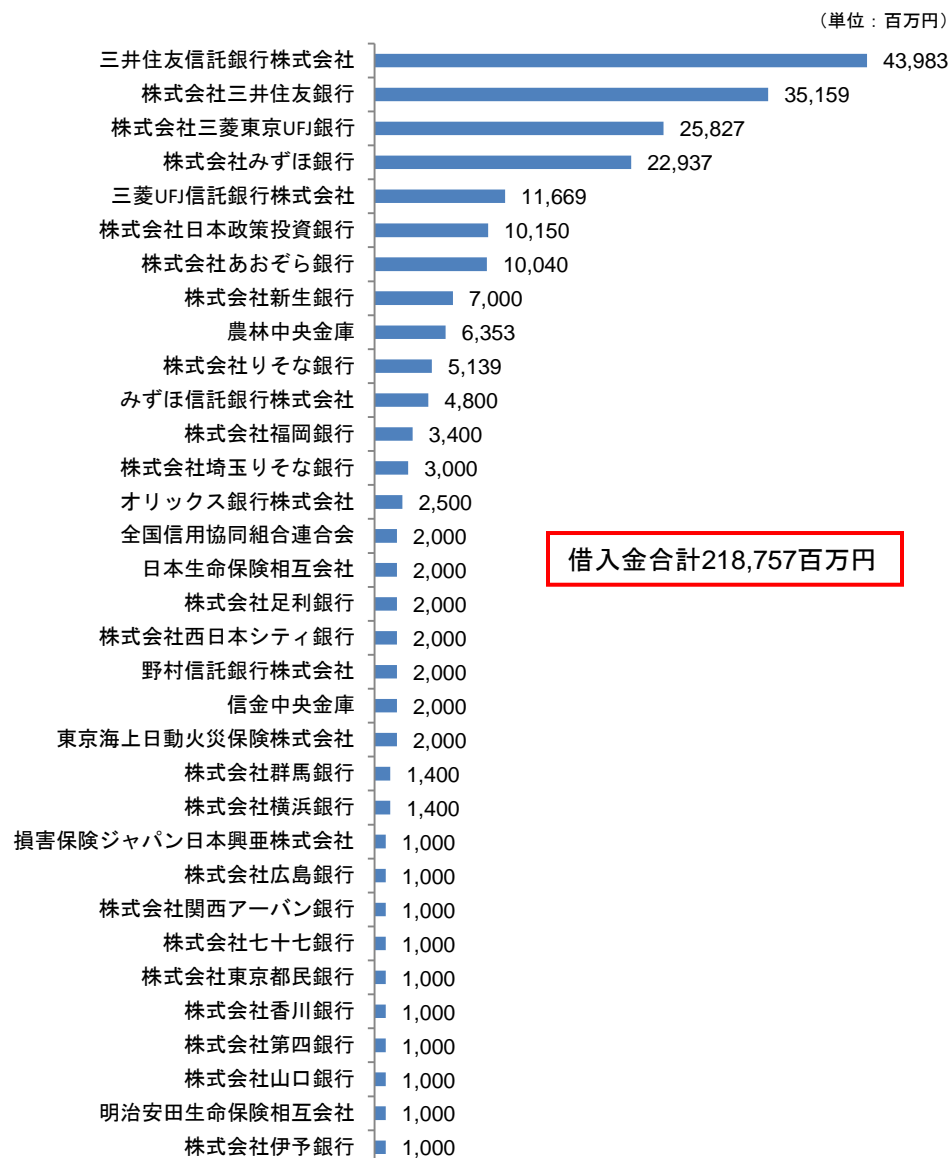
財務指標の推移

	直近 (2017年1月18日時点)	第26期末 (2016年11月30日)	第25期末 (2016年5月31日)
有利子負債総額	2,592億円	2,774億円	2,931億円
借入金	2,187億円	2,239億円	2,296億円
投資法人債	405億円	535億円	635億円
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	3.4年	3.3年	3.6年
有利子負債 加重平均金利	0.67%	0.67%	0.67%
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	91.8%	90.5%	89.1%
コミットメント ライン	360億円 (借入実績なし)		

格付の状況

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 (2017年1月18日時点)





3

業績予想と今後の運用方針

第27期・第28期の業績予想の概要

(単位：百万円)

項目	第26期実績 (A)	第27期予想 (B) (注)	前期対比 (B-A)	第28期予想 (C) (注)	前期対比 (C-B)
営業収益	22,864	22,327	▲537	22,325	▲2
不動産賃貸事業収益	21,501	22,327	+825	22,325	▲2
（うち賃料・共益費）	(19,373)	(20,298)	(+925)	(20,132)	(▲166)
不動産等売却益	1,363	-	▲1,363	-	-
営業費用	11,807	11,548	▲259	11,588	+40
不動産賃貸事業費用	9,706	9,458	▲248	9,461	+2
（うち修繕費）	(1,048)	(751)	(▲297)	(499)	(▲251)
（うち減価償却費）	(3,884)	(3,980)	(+95)	(3,994)	(+14)
（うち公租公課）	(1,650)	(1,604)	(▲46)	(1,743)	(+139)
販管費	2,100	2,090	▲10	2,127	+37
(不動産賃貸事業利益)	(11,794)	(12,869)	(+1,073)	(12,864)	(▲4)
(NOI (減価償却費控除前利益))	(15,679)	(16,849)	(+1,168)	(16,858)	(+9)
営業利益	11,057	10,779	▲279	10,737	▲42
営業外収益	7	5	▲2	5	-
営業外費用	1,716	1,235	▲481	1,101	▲133
経常利益	9,349	9,549	+199	9,640	+91
当期純利益	9,348	9,548	+199	9,640	+91
1口当たり当期純利益 (円/口)	3,165	3,125	▲40	3,155	+30
分配金総額	8,888	9,624	+734	9,715	+91
（うち、負ののれん使用額）	(-)	(75)	(+75)	(75)	(-)
1口当たり分配金 (円/口)	3,010	3,150	+140	3,180	+30
配当準備積立金積立額	459	-	▲459	-	-
期末発行済投資口の総口数 (口)	2,953,022	3,055,087	+102,065	3,055,087	-
資本的支出 (CAPEX)	5,762	2,159	▲3,603	2,523	+363

(注) 業績予想は2017年1月18日公表数値を記載しています。

第26期実績 ⇒ 第27期予想	当期純利益 差異要因
営業利益 ▲279	
・不動産賃貸事業利益+1,073 (賃貸事業収益+825、賃貸事業費用▲248)	
第26期取得物件 +166 (賃貸事業収益+292、賃貸事業費用+126)	
第26期売却物件 ▲61 (賃貸事業収益▲142、賃貸事業費用 ▲81)	
第27期取得物件 +91 (賃貸事業収益+111、賃貸事業費用 +20)	
その他物件 +878 (賃貸事業収益+564、賃貸事業費用▲314)	
・不動産等売却益 ▲1,363	
・販管費 ▲10	
営業外収益 ▲2	
営業外費用 ▲481 (不動産等除却損▲279、支払利息▲108、投資口交付費▲81etc)	

第27期予想 ⇒ 第28期予想	当期純利益 差異要因
営業利益 ▲42	
・不動産賃貸事業利益 ▲4 (賃貸事業収益▲2、賃貸事業費用+2)	
第26期取得物件 ▲110 (賃貸事業収益 ▲51、賃貸事業費用 +60)	
第27期取得物件 ▲8 (賃貸事業収益 ±0、賃貸事業費用 +8)	
その他物件 +114 (賃貸事業収益 +49、賃貸事業費用 ▲65)	
・販管費 +37 (投資主総会費用+12、その他+25)	
営業外費用 ▲133 (支払利息▲60、不動産等除却損▲50etc)	

【第26期取得物件 (3物件)】	【第27期取得物件 (2物件)】
川越物流センター('16/6)	ケーズデンキ名古屋北店('16/12)
あすと長町デンタルクリニック('16/8)	セントヒルズ('16/12)
くるる('16/9)	
【第26期売却物件 (2物件)】	
横浜相生町ビル('16/11)	
ホテルルートイン名古屋今池駅前('16/11)	

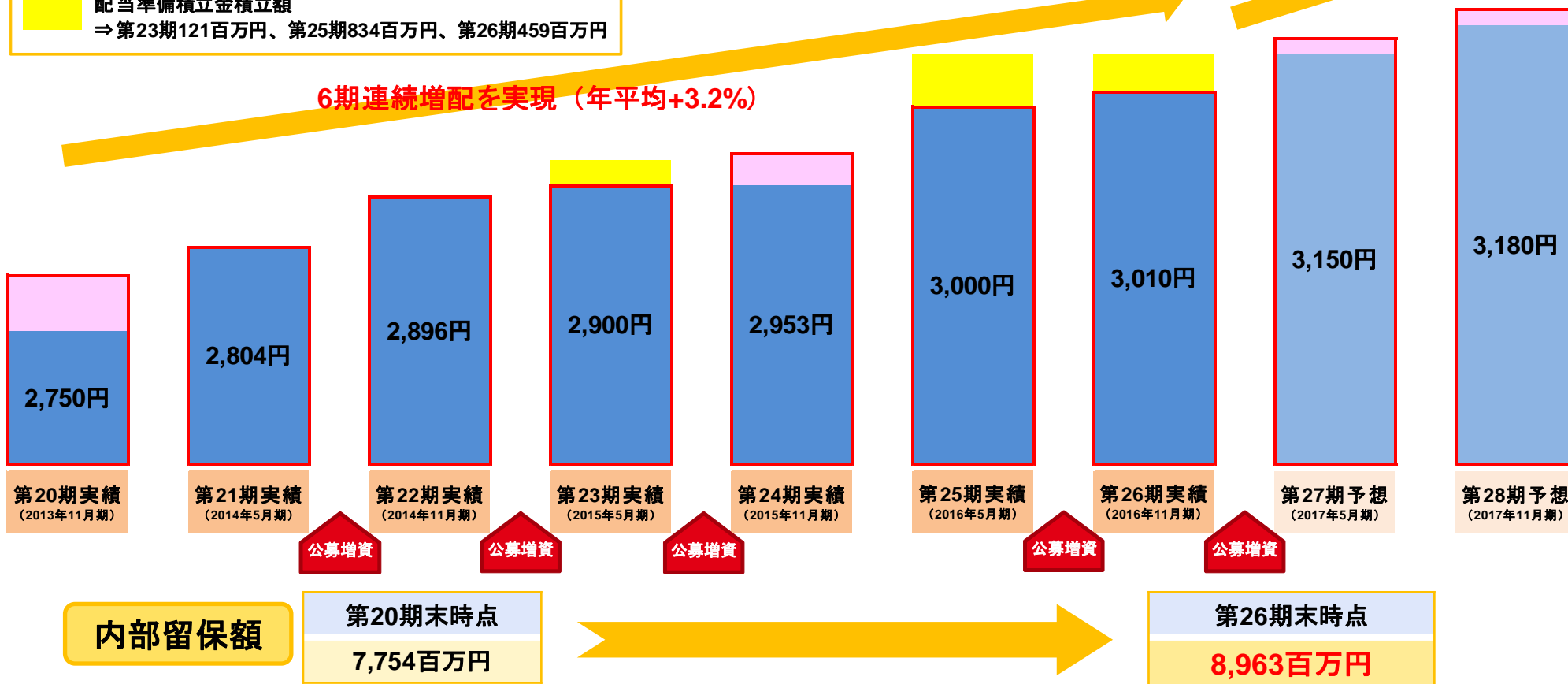
1口当たり分配金実績及び今後の予想

第21期以降5回の公募増資を実施し、LTVの低減（総資産LTV：第20期末48.8%⇒第26期末42.8%）及び内部留保の積み増しによるリスク耐性強化を実現しながら6期連続増配を実現。今後2期（第27期・第28期）も更なる分配金成長を継続し、8期連続増配を目指す。

負ののれん取り崩しによる1口当たり分配金への加算額
 ⇒ 第20期182円/口、第24期76円/口、第27・28期各25円/口
 配当準備積立金積立額
 ⇒ 第23期121百万円、第25期834百万円、第26期459百万円

8期連続増配を目指す
(第26期対比年+5.6%予想)

6期連続増配を実現（年平均+3.2%）



(注) 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26期の実績、及び第27期・28期の予想利益額や予想1口当たり分配金額等については、2017年1月18日付「2016年11月期 決算短信 (REIT)」をご参照願います。

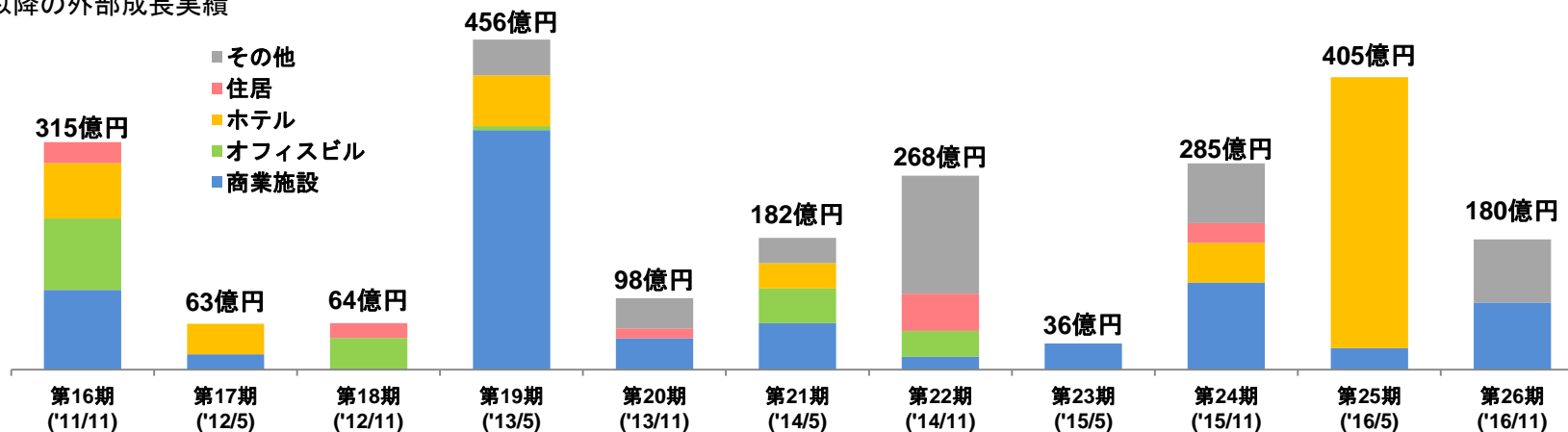
- 利回り目線（償却後利回り4%目途）を堅持しつつ物件取得を推進。
- ポートフォリオの収益力の強化、質の改善のため、物件入れ替えを継続的に検討。



- ✓ 用途・地域を限定せず、豊富な投資対象物件から厳選投資
- ✓ セクター毎の競争状況を勘案した機動的な投資判断



■ 本合併以降の外部成長実績



各用途毎の運用方針

商業施設

- ◆ 都市型商業施設におけるテナント入れ替え等を通じた賃料収入拡大の推進
- ◆ 郊外型商業施設における資本的支出を通じた施設競争力の向上

オフィスビル

- ◆ テナントニーズの把握により館内増床等を取り込み高水準の稼働率維持
- ◆ 市場賃料の上昇を反映すべく賃料増額改定交渉の推進
- ◆ 長期的な競争力の維持・向上を企図した資本的支出の実施

ホテル

- ◆ 好調なホテル運営環境を背景とした賃貸借契約条件交渉の推進
- ◆ ホテルオペレーターとの緊密な協働によるホテル収益の向上
- ◆ 戦略的な資本的支出による施設競争力の向上

住居

- ◆ PM会社との連携による高稼働率の維持
- ◆ 物件毎の状況を踏まえたきめ細やかなリーシング活動

その他

- ◆ PM会社との連携による高稼働率の維持
- ◆ 市場動向を勘案した賃料増額改定交渉の推進

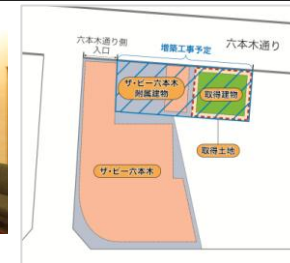
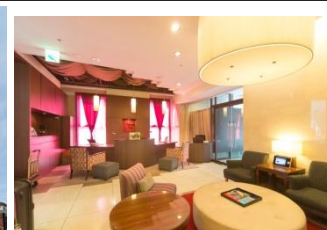
将来を展望した戦略的投資への取り組み

■ 「ザ・ビー六本木」における将来増築を見込んだ隣接地取得

本投資法人は、ザ・ビー六本木の増築を将来的に可能とするため、ザ・ビー六本木の隣接地上の借地権付建物を2016年11月に、当該隣接地を2017年1月に取得しました。増築工事については、建設費やテナントとの交渉に基づく賃貸借条件等の採算性、及びそのリスク等を十分見極めた上で判断する予定ですが、増築と併せ既存建物の改築も想定しています。

ザ・ビー六本木の増築及び改築が実現した場合には、前面道路からの視認性向上による物件競争力アップに加え、ホテル売上の増加も見込まれ、本投資法人の賃収増加に繋がるものと期待されます。

取得資産	不動産（土地及び借地権付建物）
物件名称	ザ・ビー六本木隣接地
取得価格	460百万円（内訳：土地140百万円、借地権付建物320百万円）
取得日	土地：2017年1月13日、借地権付建物：2016年11月18日
今後のスケジュール	2017年4月～5月：借地権付建物の解体工事（予定）



■ 「ロワジュールホテル&スパタワー那覇」客室増室等工事計画（第2弾）

本ホテルの好調な運営状況を背景に、更なる顧客満足度の向上及び収益の拡大化を目指すべく、第2弾となる客室の増室工事、また宴会場及び会議室の改修工事を予定しています。

工期		2017年6月中旬から2017年11月末	
総客室数		622室	640室
工事概要	改修区画	改修前の用途	改修後の用途
	イースト館3階	宴会場「ていだ」	客室18室
	本館1階	宴会場「ファンテジー」 ブライダルサロン ホテル事務所	宴会場「ファンテジー」 拡張リニューアル
	本館3階	会議室「月桃」 会議室「胡蝶」	ブライダルサロン ホテル事務所

財務運営方針

金融市場の変動に対応しうる強固な財務体質の構築を図る。

有利子負債コストの削減

■ 2015年及び2016年の有利子負債調達状況の比較

	2015年借入・起債状況	2016年借入状況
有利子負債額 (注1)	27,900百万円	31,900百万円
表面金利 (利率) (注1,2)	0.71%	0.41%
実質的金利 (利率) (注1,3)	0.86%	0.51%
年限 (注1)	7.4年	7.2年

(注1) 有利子負債額は合算値を、金利 (利率) 及び年限については加重平均値を記載しています。
(注2) 融資関連費用及び投資法人債発行費用等を除いた利率です。
(注3) 融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を含んだ利率です。

約30bp低下

内部留保 (負ののれん及び配当準備積立金)

本投資法人は、分配金水準の安定に留意しながら、機動的な資本調達の実施による外部成長の加速、物件の入れ替えを通じたポートフォリオの質的改善及び収益性の向上を図るために、内部留保 (負ののれん及び配当準備積立金) の戦略的活用を図ります。

■ 内部留保の活用方針

1.機動的な資本調達を通じた外部成長の促進

新投資口の発行等による一時的な分配金の希薄化を緩和し、投資主利益を維持しつつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を目指します。

2.中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

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

3.税金不一致への対応

減損損失等による税金不一致により生じるおそれのある、多額の法人税課税等の軽減を図ります。

■ 内部留保額

負ののれん

第26期末時点残高 7,546百万円

配当準備積立金

第23期積立額 121百万円

第25期積立額 834百万円

第26期積立額 459百万円

配当準備積立金残高 1,416百万円

内部留保合計額 8,963百万円

■ 負ののれん取崩方針

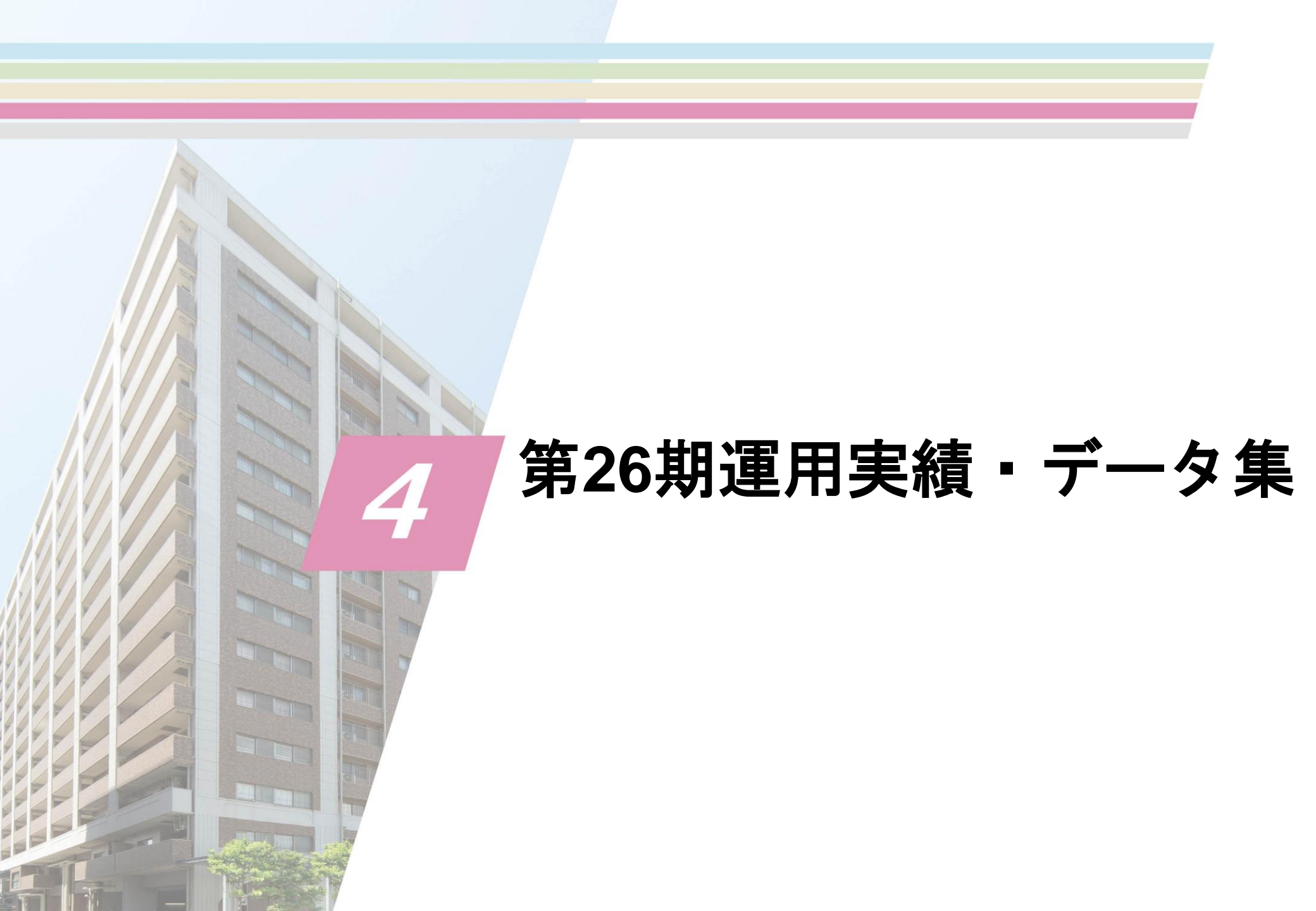
50年 (100期) での均等取崩を実施

一時差異等調整積立金への振替額 7,546百万円

取崩方針 残高ある限り、50年均等額にあたる1%以上の金額を每期取崩し分配金に充当

充当額 75.4百万円/期

今後のスケジュール
・第26期決算後の負ののれん残高全額を一時差異等調整積立金に振り替え
・第27期より每期取崩し分配金に充当



4

第26期運用実績・データ集

	2016年11月期 (第26期：183日)	2016年5月期 (第25期：183日)	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)
総資産 (注1)	648,105百万円	629,262百万円	598,077百万円	573,318百万円	561,415百万円
物件数 (注1)	119物件	118物件	117物件	108物件	108物件
有利子負債額 (注1)	277,407百万円	293,157百万円	264,707百万円	255,357百万円	269,157百万円
純資産 (注1)(注2)	333,592百万円	298,009百万円	297,340百万円	282,906百万円	258,335百万円
1口当たり純資産 (注1)	112,966円	108,313円	108,069円	106,987円	102,830円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	2.9%	3.0%	2.8%	2.8%	2.7%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	5.9%	6.1%	5.4%	5.8%	5.9%
自己資本比率 (注1)(注5)	51.5%	47.4%	49.7%	49.3%	46.0%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	11.6倍	11.1倍	10.3倍	9.8倍	9.3倍
NOI	15,679百万円	15,420百万円	14,847百万円	14,540百万円	13,894百万円
FFO (注7)	11,870百万円	11,939百万円	11,398百万円	11,354百万円	10,685百万円
	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)	2012年5月期 (第17期：183日)
総資産 (注1)	527,807百万円	527,025百万円	516,739百万円	462,503百万円	457,026百万円
物件数 (注1)	103物件	97物件	97物件	94物件	91物件
有利子負債額 (注1)	257,707百万円	257,333百万円	256,356百万円	226,606百万円	219,916百万円
純資産 (注1)(注2)	237,208百万円	237,079百万円	228,142百万円	204,533百万円	205,682百万円
1口当たり純資産 (注1)	99,659円	99,605円	98,958円	97,240円	97,786円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	2.5%	2.3%	2.2%	2.0%	2.1%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	5.6%	5.2%	4.9%	4.5%	4.7%
自己資本比率 (注1)(注5)	44.9%	45.0%	44.2%	44.2%	45.0%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	8.7倍	7.5倍	6.0倍	4.6倍	4.9倍
NOI	13,149百万円	12,796百万円	11,860百万円	11,729百万円	11,714百万円
FFO (注7)	10,033百万円	9,419百万円	8,466百万円	7,767百万円	8,002百万円

(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

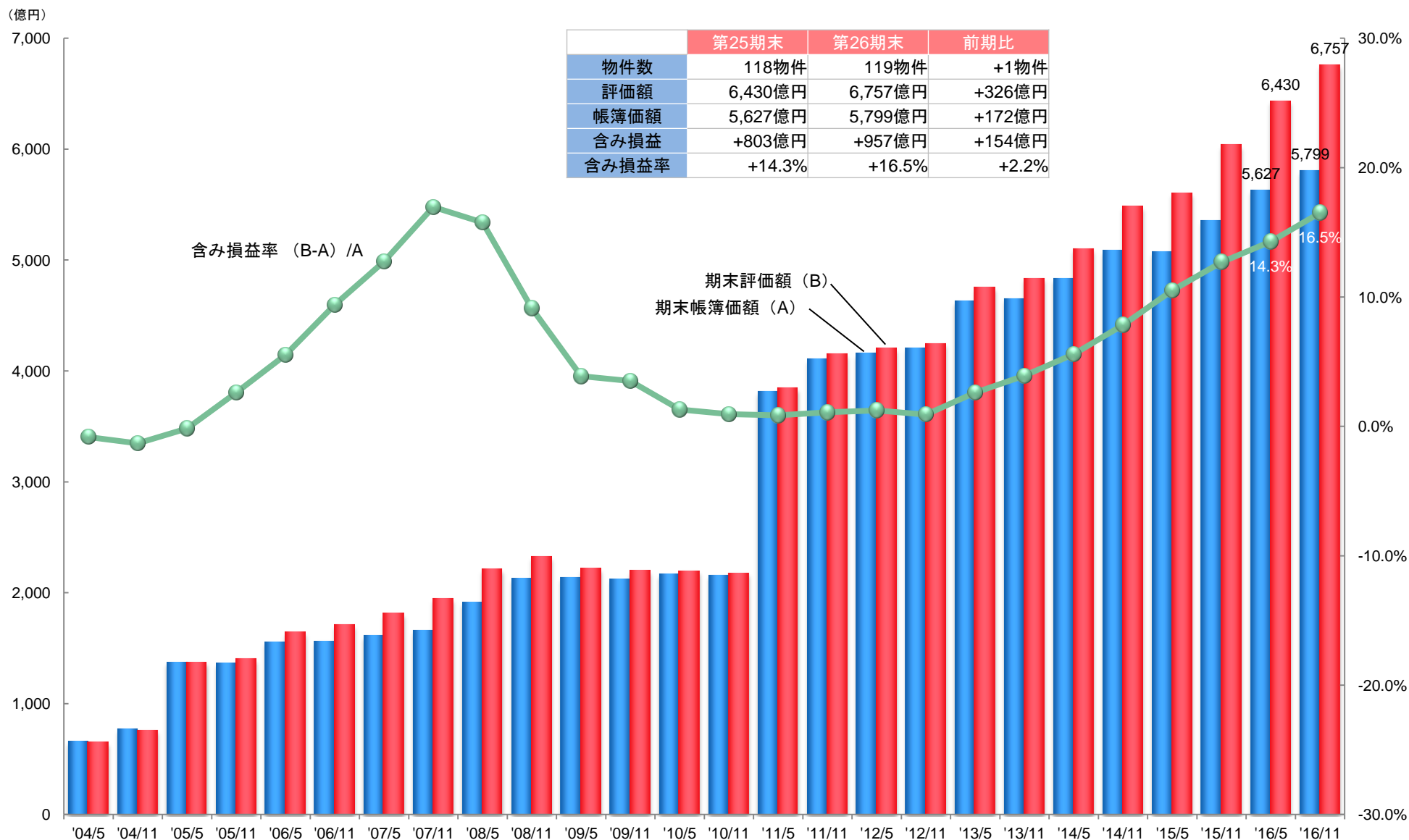
貸借対照表

	第26期 2016年11月30日現在 (百万円)		第25期 2016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	65,542	10.1%	64,127	10.2%	+1,415	+2.2%
	現金及び預金	36,132	5.6%	33,519	5.3%	+2,613	+7.2%
	信託現金及び信託預金	28,548	4.4%	28,865	4.6%	▲317	▲1.1%
	その他流動資産	861	0.1%	1,741	0.3%	▲880	▲102.3%
	固定資産	582,562	89.9%	565,135	89.8%	+17,427	+3.0%
	有形固定資産	571,058	88.1%	553,385	87.9%	+17,673	+3.1%
	建物等	16,044	2.5%	15,962	2.5%	+82	+0.5%
	土地	46,078	7.1%	46,078	7.3%	+0	+0.0%
	信託建物等	184,331	28.4%	178,706	28.4%	+5,624	+3.1%
	信託土地	324,604	50.1%	312,637	49.7%	+11,966	+3.7%
	無形固定資産	9,553	1.5%	9,550	1.5%	+3	+0.0%
	借地権	1,149	0.2%	1,149	0.2%	+0	+0.0%
	信託借地権	8,171	1.3%	8,171	1.3%	+0	+0.0%
	その他無形固定資産	232	0.0%	229	0.0%	+3	+1.4%
	投資その他の資産	1,950	0.3%	2,199	0.3%	▲249	▲12.8%
	投資有価証券	93	0.0%	75	0.0%	+18	+19.7%
	差入敷金保証金(信託含む)	90	0.0%	90	0.0%	+0	+0.0%
長期前払費用	1,766	0.3%	2,033	0.3%	▲267	▲15.2%	
資産合計	648,105	100.0%	629,262	100.0%	+18,843	+2.9%	
負債の部	流動負債	59,480	9.2%	54,922	8.7%	+4,558	+7.7%
	営業未払金	2,129	0.3%	2,861	0.5%	▲731	▲34.4%
	1年内償還投資法人債	19,500	3.0%	23,000	3.7%	▲3,500	▲17.9%
	1年内返済長期借入金	33,700	5.2%	25,100	4.0%	+8,600	+25.5%
	未払費用等	612	0.1%	552	0.1%	+59	+9.7%
	前受金(信託含む)	3,309	0.5%	3,068	0.5%	+241	+7.3%
	預り金(信託含む)	84	0.0%	204	0.0%	▲120	▲143.3%
	災害損失引当金	-	-	135	0.0%	▲135	-
	その他	145	0.0%	-	-	+145	-
	固定負債	255,032	39.4%	276,330	43.9%	▲21,297	▲8.4%
	投資法人債	34,000	5.2%	40,500	6.4%	▲6,500	▲19.1%
	長期借入金	190,207	29.3%	204,557	32.5%	▲14,350	▲7.5%
	預り敷金保証金	3,192	0.5%	3,228	0.5%	▲35	▲1.1%
	信託預り敷金保証金	27,418	4.2%	27,588	4.4%	▲170	▲0.6%
デリバティブ債務	214	0.0%	456	0.1%	▲241	▲112.8%	
負債合計	314,512	48.5%	331,252	52.6%	▲16,739	▲5.3%	
純資産の部	投資主資本	333,811	51.5%	298,465	47.4%	+35,346	+10.6%
	出資総額	292,411	45.1%	258,160	41.0%	+34,251	+11.7%
	剰余金	41,400	6.4%	40,305	6.4%	+1,094	+2.6%
	出資剰余金	23,548	3.6%	23,548	3.7%	+0	+0.0%
	任意積立金	8,503	1.3%	7,668	1.2%	+834	+9.8%
	配当積立金	7,546	1.2%	7,546	1.2%	+0	+0.0%
	配当準備積立金	956	0.1%	121	0.0%	+834	+87.3%
	当期未処分利益	9,348	1.4%	9,089	1.4%	+259	+2.8%
	繰延ヘッジ損益	▲219	▲0.0%	▲456	▲0.1%	+236	▲107.7%
	純資産合計	333,592	51.5%	298,009	47.4%	+35,582	+10.7%

損益計算書

	第26期 (2016年6月1日～2016年11月30日)		第25期 (2015年12月1日～2016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)	増減比
営業収益	22,864	100.0%	21,444	100.0%	+1,420	+6.2%
賃貸事業収入	20,046	87.7%	19,227	89.7%	+818	+4.1%
賃料収入	17,915	78.4%	17,156	80.0%	+758	+4.2%
共益費収入	1,458	6.4%	1,441	6.7%	+16	+1.1%
駐車場収入	545	2.4%	506	2.4%	+38	+7.0%
その他賃貸収入	127	0.6%	122	0.6%	+4	+3.8%
その他賃貸事業収入	1,455	6.4%	1,369	6.4%	+86	+5.9%
附加使用料	1,244	5.4%	1,123	5.2%	+121	+9.7%
賃貸事業一時収入	118	0.5%	153	0.7%	▲34	▲28.6%
その他雑収入	91	0.4%	92	0.4%	+0	▲1.0%
不動産等売却益	1,363	6.0%	847	3.9%	+516	+37.9%
営業費用	11,807	51.6%	10,853	50.6%	+953	+8.1%
賃貸事業費用	9,706	42.5%	8,873	41.4%	+833	+8.6%
公租公課	1,650	7.2%	1,613	7.5%	+36	+2.2%
外注委託費	1,514	6.6%	1,325	6.2%	+188	+12.5%
水光熱費	1,187	5.2%	1,139	5.3%	+47	+4.0%
修繕費	1,048	4.6%	634	3.0%	+413	+39.4%
損害保険料	27	0.1%	25	0.1%	+1	+6.3%
減価償却費	3,884	17.0%	3,697	17.2%	+187	+4.8%
その他賃貸事業費用	394	1.7%	436	2.0%	▲42	▲10.8%
販売費・一般管理費	2,100	9.2%	1,979	9.2%	+120	+5.7%
資産運用報酬	1,752	7.7%	1,666	7.8%	+85	+4.9%
資産保管手数料	18	0.1%	17	0.1%	+0	+3.4%
一般事務委託手数料	67	0.3%	68	0.3%	+0	▲0.2%
役員報酬	10	0.0%	10	0.0%	+0	+0.0%
その他費用	251	1.1%	217	1.0%	+33	+13.4%
営業利益	11,057	48.4%	10,591	49.4%	+466	+4.2%
営業外収益	7	0.0%	50	0.2%	▲43	▲593.7%
受取利息	-	0.0%	2	0.0%	▲2	▲612.0%
保険金収入	1	0.0%	19	0.1%	▲18	▲1795.1%
その他営業外収益	5	0.0%	28	0.1%	▲22	▲381.8%
営業外費用	1,716	7.5%	1,416	6.6%	+299	+17.4%
支払利息	1,051	4.6%	1,044	4.9%	+7	+0.7%
投資法人債利息	192	0.8%	218	1.0%	▲26	▲13.8%
投資口交付費	103	0.5%	135	0.6%	▲31	▲30.3%
その他営業外費用	368	1.6%	18	0.1%	+349	+94.9%
経常利益	9,349	40.9%	9,224	43.0%	+124	+1.3%
特別損失	-	-	135	0.6%	▲135	-
災害損失引当金繰入額	-	-	135	0.6%	▲135	-
税引前当期純利益	9,349	40.9%	9,089	42.4%	+259	+2.8%
当期純利益	9,348	40.9%	9,089	42.4%	+259	+2.8%

期末帳簿価額及び期末評価額の推移



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25期末(2016/5/31)				第26期末(2016/11/30)				第26期末と第25期末の比較				鑑定評価機関		
						①	②	③	④	①	②	③	④	④-②	④/②-1	④-②	④/②-1		④-②	④/②-1
						帳簿価額	評価額	還元利回り	②-① 含み損益	帳簿価額	評価額	還元利回り	④-③ 含み損益	評価額	還元利回り	含み損益	変化額		変化率	変化額
商業施設	A1	碑文谷ショッピングセンター	1	03/12/25	15,300	14,537	15,800	7.3%	+1,262	17,981	22,700	5.1%	+4,718	+6,900	+43.7%	▲2.2%	+3,455	日本不動産研究所		
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,236	4,540	6.0%	▲696	5,192	4,560	5.9%	▲632	+20	+0.4%	▲0.1%	+64	日本不動産研究所		
	A3	芦屋川西ショッピングセンター	1	03/12/22	769	741	1,170	4.4%	+428	740	1,180	4.3%	+439	+10	+0.9%	▲0.1%	+11	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	4,194	5,690	5.8%	+1,495	4,184	5,680	5.7%	+1,495	▲10	▲0.2%	▲0.1%	±0	日本不動産研究所		
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	9,329	8,500	7.8%	▲829	9,685	8,500	7.7%	▲1,185	±0	±0%	▲0.1%	▲355	日本不動産研究所		
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,397	6,100	4.7%	▲297	6,364	6,370	4.5%	+5	+270	+4.4%	▲0.2%	+302	日本土地建物		
	A7	ヤマダ電機テックランド塚本	5	06/04/28	3,210	2,845	3,480	5.8%	+634	2,820	3,490	5.7%	+669	+10	+0.3%	▲0.1%	+35	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	5,177	5,090	5.1%	▲87	5,142	5,010	5.0%	▲132	▲80	▲1.6%	▲0.1%	▲45	日本不動産研究所		
	A9	コナミスポーツクラブ番里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,667	1,870	5.6%	+202	1,641	1,890	5.5%	+248	+20	+1.1%	▲0.1%	+46	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	3,689	3,270	4.6%	▲419	3,676	3,290	4.6%	▲386	+20	+0.6%	±0%	+33	日本不動産研究所		
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,236	4,550	5.0%	+313	4,223	4,740	4.9%	+516	+190	+4.2%	▲0.1%	+203	日本不動産研究所		
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,312	3,990	5.9%	+677	3,283	4,060	5.8%	+776	+70	+1.8%	▲0.1%	+99	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	11,200	5.5%	▲1,250	12,450	11,300	5.5%	▲1,150	+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	2,318	2,070	4.8%	▲248	2,305	2,070	4.7%	▲235	±0	±0%	▲0.1%	+12	日本不動産研究所		
	A15	心斎橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,131	25,700	4.4%	+3,568	22,076	26,100	4.3%	+4,023	+400	+1.6%	▲0.1%	+455	日本不動産研究所		
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,565	2,030	3.8%	+464	1,562	2,060	3.7%	+497	+30	+1.5%	▲0.1%	+32	日本不動産研究所		
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,395	3,170	4.8%	+774	2,381	3,260	4.6%	+878	+90	+2.8%	▲0.2%	+104	日本不動産研究所		
	A21	モラージュ柏	15	10/12/01	7,040	6,894	8,760	6.0%	+1,865	6,821	8,760	5.9%	+1,938	±0	±0%	▲0.1%	+72	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	4,274	4,970	6.6%	+695	4,234	4,970	6.5%	+735	±0	±0%	▲0.1%	+40	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	2,282	1,980	5.3%	▲302	2,260	2,000	5.2%	▲260	+20	+1.0%	▲0.1%	+42	日本不動産研究所		
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	5,021	5,980	4.1%	+958	4,995	6,050	4.0%	+1,054	+70	+1.2%	▲0.1%	+96	日本不動産研究所		
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,146	3,940	4.8%	+793	3,111	3,940	4.7%	+828	±0	±0%	▲0.1%	+35	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	3,110	5.4%	+369	2,740	3,140	5.4%	+399	+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	2,450	5.4%	+179	2,270	2,470	5.4%	+199	+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	28,140	35,400	4.1%	+7,259	27,993	35,900	4.0%	+7,906	+500	+1.4%	▲0.1%	+646	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	5,046	6,430	5.9%	+1,383	5,006	6,470	5.8%	+1,463	+40	+0.6%	▲0.1%	+80	日本不動産研究所		
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,499	5,570	5.7%	+1,070	4,499	5,640	5.6%	+1,140	+70	+1.3%	▲0.1%	+69	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	6,850	6,920	4.9%	+69	6,850	6,950	4.9%	+99	+30	+0.4%	±0%	+30	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	1,872	2,130	5.4%	+257	1,866	2,140	5.3%	+273	+10	+0.5%	▲0.1%	+15	日本不動産研究所		
	A34	ライフ西九条店(敷地)	23	15/03/02	1,760	1,842	1,960	4.5%	+117	1,842	1,990	4.4%	+147	+30	+1.5%	▲0.1%	+30	谷澤総合鑑定所		
A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,060	4.5%	+92	1,967	2,090	4.4%	+122	+30	+1.5%	▲0.1%	+30	谷澤総合鑑定所			
A36	グランベル銀座ビル	24	15/06/30	2,621	2,721	2,900	3.6%	+178	2,718	2,900	3.6%	+181	±0	±0%	±0%	+3	日本不動産研究所			
A37	UUR天神西通りビル	24	15/07/15	5,500	5,714	5,760	5.8%	+45	5,707	5,800	5.7%	+92	+40	+0.7%	▲0.1%	+46	日本不動産研究所			
A38	Luz湘南辻堂	24	15/09/30	3,938	4,072	4,310	5.3%	+237	4,046	4,350	5.3%	+303	+40	+0.9%	±0%	+66	谷澤総合鑑定所			
A39	455上野ビル	25	15/12/04	3,000	3,123	3,430	3.6%	+306	3,122	3,290	3.5%	+167	-140	-0	-0	▲139	谷澤総合鑑定所			
A40	くるる	26	16/09/01	9,285	-	-	-	-	9,653	10,500	4.4%	+846	-	-	-	+846	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	2,095	3,090	4.2%	+994	2,084	3,110	4.1%	+1,025	+20	+0.6%	▲0.1%	+30	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	5,550	4,730	5.3%	▲820	5,524	4,830	5.2%	▲694	+100	+2.1%	▲0.1%	+126	谷澤総合鑑定所		
	B3	福岡アーセオンビル	1	03/12/26	2,080	1,653	2,520	5.8%	+866	1,648	2,580	5.7%	+931	+60	+2.4%	▲0.1%	+65	日本不動産研究所		
	B4	丸増麴町ビル	1	04/03/29	2,350	2,431	2,420	3.8%	▲11	2,438	2,440	3.7%	+1	+20	+0.8%	▲0.1%	+13	日本不動産研究所		
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,301	3,610	4.2%	+1,308	2,289	3,670	4.1%	+1,380	+60	+1.7%	▲0.1%	+71	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	24,232	27,400	5.2%	+3,167	24,101	27,800	5.1%	+3,698	+400	+1.5%	▲0.1%	+531	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25期末(2016/5/31)				第26期末(2016/11/30)				第26期末と第25期末の比較				鑑定評価機関	
						① 帳簿価額	② 評価額	③ 還元 利回り	④-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	⑤ 還元 利回り	⑥-③ 含み損益	評価額		⑧ 還元利回り 変化額	⑨ 含み損益 変化額		
														④-②	⑤/②-1				
オフィス	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,685	31,400	4.8%	+11,714	19,617	31,700	4.7%	+12,082	+300	+1.0%	▲0.1%	+368	谷澤総合鑑定所	
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,591	8,800	4.7%	+208	8,556	8,800	4.6%	+243	±0	±0%	▲0.1%	+35	日本不動産研究所	
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,256	5,290	4.5%	+1,033	4,231	5,330	4.4%	+1,098	+40	+0.8%	▲0.1%	+65	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	14,546	15,700	4.0%	+1,153	14,522	15,700	3.9%	+1,177	±0	±0%	▲0.1%	+24	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	12,133	10,300	4.1%	▲1,833	12,082	11,200	4.0%	▲882	+900	+8.7%	▲0.1%	+950	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	5,921	6,360	4.8%	+438	5,894	6,430	4.7%	+535	+70	+1.1%	▲0.1%	+97	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	6,904	7,230	4.8%	+325	6,882	7,260	4.7%	+377	+30	+0.4%	▲0.1%	+52	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	3,762	3,700	5.5%	▲62	3,756	3,540	5.4%	▲216	▲160	▲4.3%	▲0.1%	▲153	日本不動産研究所	
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,247	3,940	4.5%	+692	3,237	3,950	4.4%	+712	+10	+0.3%	▲0.1%	+20	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	2,466	3,020	5.0%	+553	2,464	3,040	4.9%	+575	+20	+0.7%	▲0.1%	+22	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	2,169	2,180	4.1%	+10	2,163	2,210	4.0%	+46	+30	+1.4%	▲0.1%	+35	日本不動産研究所	
	B21	横浜相生町ビル	15	10/12/01	1,060	1,080	1,250	5.1%	+169	-	-	-	-	-	-	-	▲169	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	1,577	1,620	5.0%	+42	1,578	1,620	4.9%	+41	±0	±0%	▲0.1%	±0	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	9,290	11,000	4.5%	+1,709	9,251	11,100	4.4%	+1,848	+100	+0.9%	▲0.1%	+139	谷澤総合鑑定所	
	B26	浜松町262ビル	15	10/12/01	6,840	6,658	7,010	4.2%	+351	6,633	7,010	4.1%	+376	±0	±0%	▲0.1%	+25	日本不動産研究所	
	B27	リーラヒジリザカ	15	10/12/01	2,750	2,655	2,970	4.6%	+314	2,646	3,060	4.5%	+413	+90	+3.0%	▲0.1%	+99	日本不動産研究所	
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,111	1,220	5.3%	+108	1,104	1,220	5.2%	+115	±0	±0%	▲0.1%	+7	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	2,513	3,140	4.2%	+626	2,507	3,200	4.1%	+692	+60	+1.9%	▲0.1%	+66	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	6,385	7,110	4.8%	+724	6,420	7,020	4.6%	+599	▲90	▲1.3%	▲0.2%	▲124	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	4,375	4,610	4.9%	+234	4,431	4,620	4.7%	+188	+10	+0.2%	▲0.2%	▲46	谷澤総合鑑定所	
	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,462	2,450	5.4%	▲12	2,436	2,450	5.3%	+13	±0	±0%	▲0.1%	+25	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	9,651	9,370	5.3%	▲281	9,627	9,410	5.2%	▲217	+40	+0.4%	▲0.1%	+63	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	1,827	2,010	5.6%	+182	1,807	2,020	5.5%	+212	+10	+0.5%	▲0.1%	+29	谷澤総合鑑定所	
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	893	1,100	6.0%	+206	885	1,100	5.9%	+214	±0	±0%	▲0.1%	+7	谷澤総合鑑定所	
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	8,732	11,900	5.0%	+3,167	8,637	12,300	4.9%	+3,662	+400	+3.4%	▲0.1%	+494	谷澤総合鑑定所	
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,091	2,770	4.6%	+678	2,083	2,800	4.5%	+716	+30	+1.1%	▲0.1%	+37	日本不動産研究所	
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,329	2,770	4.2%	+440	2,317	2,810	4.1%	+492	+40	+1.4%	▲0.1%	+52	日本不動産研究所	
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,451	1,920	5.6%	+468	1,433	1,940	5.5%	+506	+20	+1.0%	▲0.1%	+37	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	1,210	1,960	5.1%	+749	1,194	2,020	5.0%	+825	+60	+3.1%	▲0.1%	+75	日本不動産研究所	
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,190	2,520	4.3%	+329	2,179	2,760	4.2%	+580	+240	+9.5%	▲0.1%	+250	日本不動産研究所	
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,544	4,720	5.4%	+1,175	3,487	4,810	5.3%	+1,322	+90	+1.9%	▲0.1%	+147	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	22,609	25,800	4.8%	+3,190	22,597	25,900	4.7%	+3,302	+100	+0.4%	▲0.1%	+111	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	1,659	2,390	4.2%	+730	1,645	2,490	4.0%	+844	+100	+4.2%	▲0.2%	+113	日本土地建物
C3		MZビル	9	08/04/10	3,800	3,275	3,880	5.2%	+604	3,260	3,900	5.1%	+639	+20	+0.5%	▲0.1%	+35	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	4,245	4,800	5.1%	+554	4,199	4,950	4.9%	+750	+150	+3.1%	▲0.2%	+196	日本土地建物	
C5		ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,264	10,300	5.1%	+3,035	7,208	11,400	4.9%	+4,191	+1,100	+10.7%	▲0.2%	+1,155	日本土地建物	
C6		UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,231	5,840	4.4%	+1,608	4,219	6,370	4.3%	+2,150	+530	+9.1%	▲0.1%	+541	日本不動産研究所	
C7		四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	5,059	6,160	4.4%	+1,100	5,027	6,190	4.3%	+1,162	+30	+0.5%	▲0.1%	+61	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	1,889	2,930	5.0%	+1,040	-	-	-	-	-	-	-	▲1,040	日本不動産研究所	
C9		ザ・ビー六本木	21	14/05/01	3,500	3,629	4,050	4.1%	+420	3,629	4,170	4.0%	+540	+120	+3.0%	▲0.1%	+120	日本不動産研究所	
C10		東横イン川崎駅前市役所通	24	15/08/31	2,655	2,746	3,070	4.1%	+323	2,730	3,140	4.0%	+409	+70	+2.3%	▲0.1%	+85	大和不動産鑑定	
C11		東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,181	2,350	5.2%	+168	2,164	2,400	5.1%	+235	+50	+2.1%	▲0.1%	+66	大和不動産鑑定	

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25期末(2016/5/31)				第26期末(2016/11/30)				第26期末と第25期末の比較				鑑定評価機関	
						① 帳簿価額	② 評価額	③ 還元 利回り	④-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	⑤ 還元 利回り	⑥-⑤ 含み損益	評価額		⑧ 還元利回り 変化額	⑨ 含み損益 変化額		
														④-②	⑥/②-1				
ホテル	C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	772	797	6.2%	+24	765	809	6.1%	+43	+12	+1.5%	▲0.1%	+18	大和不動産鑑定	
	C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	20,487	21,700	5.6%	+1,212	20,556	22,200	5.5%	+1,643	500	0	▲0.1%	+430	日本不動産研究所	
	C14	浦和ロイヤルパインズホテル	25	16/04/01	17,500	17,776	18,000	5.5%	+223	17,691	18,300	5.4%	+608	300	0	▲0.1%	+385	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	1,528	2,220	4.6%	+691	1,502	2,250	4.5%	+747	+30	+1.4%	▲0.1%	+55	谷澤総合鑑定所	
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,528	2,280	4.6%	+751	1,520	2,320	4.5%	+799	+40	+1.8%	▲0.1%	+48	日本不動産研究所	
	D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,049	1,290	4.5%	+240	1,038	1,310	4.4%	+271	+20	+1.6%	▲0.1%	+31	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	3,216	4,420	4.9%	+1,203	3,190	4,500	4.8%	+1,309	+80	+1.8%	▲0.1%	+105	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	1,009	1,230	7.2%	+220	1,005	1,240	7.1%	+234	+10	+0.8%	▲0.1%	+14	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	2,580	3,540	5.3%	+959	2,554	3,600	5.2%	+1,045	+60	+1.7%	▲0.1%	+85	日本不動産研究所	
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,047	1,470	5.2%	+422	1,031	1,490	5.1%	+458	+20	+1.4%	▲0.1%	+35	谷澤総合鑑定所	
	D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	582	661	6.7%	+78	579	669	6.6%	+89	+8	+1.2%	▲0.1%	+11	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	461	537	5.7%	+75	459	545	5.6%	+85	+8	+1.5%	▲0.1%	+9	日本不動産研究所	
	D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	931	996	5.6%	+64	926	872	6.4%	▲54	▲124	▲12.4%	+0.8%	▲118	日本不動産研究所	
	D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	383	471	5.1%	+87	380	407	5.9%	+26	▲64	▲13.6%	+0.8%	▲61	日本不動産研究所	
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,807	3,260	4.6%	+452	2,778	3,290	4.5%	+511	+30	+0.9%	▲0.1%	+58	日本不動産研究所	
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,291	1,430	5.0%	+138	1,273	1,320	4.9%	+46	▲110	▲7.7%	▲0.1%	▲91	日本不動産研究所	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,091	1,330	4.9%	+238	1,074	1,350	4.8%	+275	+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	2,906	4,200	5.9%	+1,293	2,859	4,270	5.8%	+1,410	+70	+1.7%	▲0.1%	+117	日本不動産研究所	
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,276	1,500	4.9%	+223	1,258	1,540	4.8%	+281	+40	+2.7%	▲0.1%	+58	日本土地建物	
	D20	UURコート札幌篠路巻番館	10	08/11/11	870	767	880	5.7%	+112	755	895	5.6%	+139	+15	+1.7%	▲0.1%	+26	日本土地建物	
	D21	パークサイト泉	10	08/11/21	900	830	744	4.9%	▲86	822	757	4.8%	▲65	+13	+1.7%	▲0.1%	+21	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	1,388	1,680	5.0%	+291	1,369	1,700	4.9%	+330	+20	+1.2%	▲0.1%	+38	日本不動産研究所	
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,962	3,550	4.7%	+587	2,940	3,610	4.6%	+669	+60	+1.7%	▲0.1%	+82	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	1,927	2,730	5.3%	+802	1,930	2,920	5.3%	+989	+190	+7.0%	±0%	+186	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	1,388	1,650	4.9%	+261	1,370	1,650	4.8%	+279	±0	±0%	▲0.1%	+17	日本不動産研究所	
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,273	5,760	4.8%	+486	5,239	5,870	4.7%	+630	+110	+1.9%	▲0.1%	+144	谷澤総合鑑定所	
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,923	3,010	5.4%	+86	2,908	3,040	5.3%	+131	+30	+1.0%	▲0.1%	+45	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	1,555	2,130	5.8%	+574	1,530	2,150	5.6%	+619	+20	+0.9%	▲0.2%	+44	日本土地建物
		E2	KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,926	5,490	5.5%	+563	4,893	5,480	5.4%	+586	▲10	▲0.2%	▲0.1%	+23	日本不動産研究所
		E3	壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	4,129	5,320	6.1%	+1,190	4,080	5,600	5.9%	+1,519	+280	+5.3%	▲0.2%	+329	日本不動産研究所
E4		ザプレイス オプトウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,535	4,120	5.2%	+584	3,508	4,190	5.1%	+681	+70	+1.7%	▲0.1%	+396	日本不動産研究所	
E5		ロジスティクス東扇島	22	14/10/02	4,233	4,252	4,778	4.9%	+526	4,222	4,860	4.8%	+637	+81	+1.7%	▲0.1%	+111	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	8,044	8,460	4.7%	+415	8,035	8,480	4.7%	+444	+20	+0.2%	±0%	+28	日本不動産研究所	
E7		クオータタワー	24	15/11/13	5,700	5,922	5,920	3.7%	▲2	5,905	5,980	3.6%	+74	+60	+1.0%	▲0.1%	+76	谷澤総合鑑定所	
E8		新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,662	2,570	4.9%	▲92	2,664	2,630	4.8%	▲34	+60	+2.3%	▲0.1%	+58	日本不動産研究所	
E9		川越物流センター	26	16/06/17	7,550	-	-	-	-	7,844	8,990	4.7%	+1,145	-	-	-	+1,145	谷澤総合鑑定所	
E10		あすと長町デンタルクリニック	26	16/08/29	1,200	-	-	-	-	1,255	1,310	5.2%	+54	-	-	-	+54	日本不動産研究所	
		合計			593,499	562,705	643,084	5.0%	+80,378	579,993	675,774	4.8%	+95,780	+16,069	+2.5%	▲0.2%	+15,401		

(注1) 「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。
 (注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)」、「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。
 (注3) 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。
 (注4) 「E5 ロジスティクス東扇島」は、第25期中である2016年2月26日付で、信託受益権の準共有持分49%を売却しています。

物件収支・稼働率①

(単位:千円)	全物件 合計	A1 碑文谷 ショッピング センター	A2 ジョイパーク 泉ヶ丘	A3 芦屋川西 ショッピング マート	A4 レランド ショッピング センター	A5 イオンモール 宇城	A6 天神ルーチェ	A7 ヤマダ電機 テックランド 堺本店	A8 宮前 ショッピング センター	A9 コナミスポーツ 香里ヶ丘	A10 アクティオーレ 南池袋	A11 Tip's町田ビル	A12 ダイエー 宝塚中山店		
不動産賃貸事業収益	21,501,917	(注)	266,612	30,000	248,464	364,046	220,800	(注)	188,505	(注)	84,808	194,899	151,999		
賃貸事業収入	20,046,270		228,371	30,000	202,937	364,046	196,634		157,196		84,808	145,191	151,999		
その他賃貸事業収入	1,455,647		38,241	-	45,526	-	24,166		31,308		-	49,708	-		
不動産賃貸事業費用	9,638,765		189,783	4,847	158,742	185,760	95,993		97,857		30,689	89,057	63,063		
公租公課	1,582,668		15,237	3,286	11,084	39,306	17,407		11,964		3,204	13,126	19,625		
諸経費	4,171,386		109,449	325	101,792	40,220	45,637		51,493		13,556	58,603	13,786		
外注委託費	1,514,788		48,664	300	39,242	1,200	16,007		19,593		5,238	17,226	1,500		
水道光熱費	1,187,420		42,387	-	35,669	-	22,121		30,825		-	30,757	-		
損害保険料	27,067		356	25	261	743	143		205		56	158	378		
修繕費	1,048,051		8,239	-	25,823	35,317	7,139		64		5,241	8,028	6,107		
その他賃貸事業費用	394,058		9,801	-	796	2,959	225		803		3,021	2,433	5,800		
減価償却費	3,884,710		65,096	1,235	45,865	106,233	32,948		34,399		13,928	17,327	29,650		
不動産賃貸事業利益	11,863,152		-705,869	76,829	25,152	89,721	178,286		124,807		90,647	22,713	54,119	105,842	88,936
減価償却費控除前利益(NOI)	15,747,862		-597,962	141,925	26,388	135,586	284,520		157,755		96,967	125,047	48,889	68,047	123,169
資本的支出額	5,756,046	3,960,619	20,738	-	38,453	461,991	-	-	-	-	799	4,207	-		
稼働率(2016年11月末時点)	98.9%	100.0%	99.8%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.2%	100.0%		
修正NOI利回り	5.29%	-7.80%	4.18%	6.84%	5.20%	5.11%	4.84%	6.03%	4.70%	4.78%	3.61%	5.99%	5.52%		

(単位:千円)	A13 マリコム機子 (敷地)	A14 アクティオーレ 関内	A15 心齋橋OPA 本館	A19 アルポーレ 神宮前	A20 アルポーレ 仙台	A21 モラージュ柏	A23 イトー ヨーカドー 尾張旭店	A24 横浜狩場 ショッピング センター	A25 Luz自由が丘	A26 アクティオーレ 市川	A27 ピパホーム 横浜青葉店 (敷地)	A28 ヤマダ電機 テックランド 青葉店(敷地)	A29 ヨドバシカメラ マルチメディア 吉祥寺				
不動産賃貸事業収益	299,288	58,197	684,325	49,534	109,465	684,346	224,080	(注)	162,004	153,367	(注)	(注)	(注)				
賃貸事業収入	299,288	57,737	683,334	45,600	98,072	531,008	223,079		145,143	117,944							
その他賃貸事業収入	-	460	991	3,934	11,393	153,338	1,001		16,860	35,423							
不動産賃貸事業費用	35,397	28,032	143,560	13,147	37,657	563,561	81,195		74,114	84,944							
公租公課	35,014	3,440	73,410	2,909	6,735	53,161	24,808		7,123	6,260							
諸経費	383	10,586	10,651	6,689	16,649	423,868	15,591		36,557	43,192							
外注委託費	288	5,773	3,313	2,593	6,299	127,504	1,800		10,185	10,668							
水道光熱費	-	-	-	3,709	9,372	115,294	-		10,852	25,195							
損害保険料	95	59	660	32	91	825	502		122	105							
修繕費	-	2,494	3,570	324	871	36,042	749		3,610	2,082							
その他賃貸事業費用	-	2,259	3,107	29	14	144,200	12,539		11,786	5,140							
減価償却費	-	14,004	59,498	3,548	14,272	86,531	40,795		30,433	35,491							
不動産賃貸事業利益	263,890	30,164	540,764	36,386	71,808	120,785	142,885		31,552	87,890				68,423	52,105	47,122	571,157
減価償却費控除前利益(NOI)	263,890	44,169	600,263	39,934	86,081	207,317	183,680		53,935	118,323				103,915	52,105	47,122	728,369
資本的支出額	-	1,119	3,955	1,275	-	14,316	676	-	4,413	-	-	-	10,447				
稼働率(2016年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
修正NOI利回り	4.42%	3.66%	5.25%	5.04%	6.63%	5.87%	7.57%	4.30%	4.64%	6.19%	4.00%	4.37%	5.19%				

(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。以下、「物件収支・稼働率」において同じです。

物件収支・稼働率②

(単位:千円)	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	商業施設計	B1
	ヤマダ電機 テックランド 新松戸本店	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	455上野ビル	くるる		T&G浜松町 ビル
不動産賃貸事業収益		292,273		78,836			70,566		302,601	75,030	197,304	6,971,822	95,364
賃貸事業収入		269,427		66,506			66,405		225,395	62,599	167,353	6,400,542	85,233
その他賃貸事業収入		22,846		12,329			4,161		77,206	12,431	29,950	571,279	10,130
不動産賃貸事業費用		140,464		28,883			26,173		201,821	22,427	103,347	3,636,998	34,857
公租公課		24,375		4,152			1,181		24,538	613	0	563,350	9,030
諸経費	(注)	89,164	(注)	17,234	(注)	(注)	19,982	(注)	147,517	19,740	83,907	1,966,156	12,886
外注委託費		42,405		4,935			5,021		68,780	4,104	54,782	609,928	5,768
水道光熱費		32,694		11,480			2,795		58,724	5,014	16,792	453,690	6,115
損害保険料		253		58			57		370	49	462	8,419	85
修繕費		10,943		510			222		1,854	3,400	11,032	636,761	916
その他賃貸事業費用		2,866		250			11,886		17,787	7,171	837	257,356	-
減価償却費		26,924		7,495			5,009		29,765	2,072	19,439	1,107,491	12,940
不動産賃貸事業利益	149,364	151,809	152,514	49,952	43,982	49,109	44,392	158,284	100,779	52,603	93,956	3,334,824	60,506
減価償却費控除前利益(NOI)	189,513	178,733	152,514	57,448	43,982	49,109	49,401	164,961	130,544	54,676	113,396	4,442,315	73,446
資本的支出額	-	26,940	-	1,722	-	-	1,539	-	3,626	1,698	-	4,558,541	624
稼働率(2016年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	94.2%	100.0%	98.1%	79.6%	100.0%	99.5%	100.0%
修正NOI利回り	7.34%	8.20%	4.71%	6.37%	4.98%	5.21%	3.76%	5.98%	6.61%	3.64%	4.23%	4.28%	6.49%

(単位:千円)	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B13	B14	B15
	SK名古屋 ビルディング	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	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	193,375	101,012	88,588	108,515	1,111,507	836,594	277,898	177,958	406,399	324,249	267,328	224,715	190,047
賃貸事業収入	176,024	91,576	83,825	108,515	981,151	836,594	254,826	161,782	401,414	299,129	227,373	202,294	130,898
その他賃貸事業収入	17,350	9,435	4,763	-	130,356	-	23,072	16,175	4,985	25,120	39,954	22,421	59,149
不動産賃貸事業費用	86,768	62,957	46,761	42,992	517,372	255,559	91,971	70,476	117,855	165,916	110,657	145,059	102,658
公租公課	14,494	7,251	13,187	10,995	85,587	50,864	13,516	10,155	40,615	38,134	19,525	20,683	18,738
諸経費	41,938	37,641	21,387	19,932	235,898	16,189	43,347	35,032	45,223	65,262	57,113	63,311	57,004
外注委託費	22,821	11,899	8,344	14,106	102,446	6,000	19,305	17,896	24,245	29,159	21,374	23,459	28,508
水道光熱費	15,655	10,622	6,719	-	120,741	-	22,022	15,728	14,232	25,501	24,932	20,271	23,222
損害保険料	283	122	354	101	1,223	964	238	146	312	387	325	350	293
修繕費	2,002	11,232	4,603	5,724	7,496	9,223	1,624	855	6,221	6,073	9,439	14,502	3,628
その他賃貸事業費用	1,175	3,764	1,365	-	3,990	0	156	405	211	4,141	1,041	4,727	1,351
減価償却費	30,335	18,064	12,186	12,064	195,885	188,505	35,108	25,288	32,017	62,519	34,018	61,065	26,915
不動産賃貸事業利益	106,606	38,054	41,826	65,522	594,135	581,035	185,927	107,482	288,543	158,332	156,670	79,656	87,388
減価償却費控除前利益(NOI)	136,942	56,118	54,013	77,587	790,021	769,541	221,035	132,770	320,560	220,852	190,688	140,721	114,303
資本的支出額	4,102	12,839	19,142	775	57,758	121,889	-	-	7,981	12,281	6,841	39,667	20,492
稼働率(2016年11月末時点)	98.5%	93.3%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	98.9%	89.9%	66.4%
修正NOI利回り	5.06%	5.38%	4.58%	7.20%	6.57%	7.99%	5.19%	6.31%	4.32%	3.64%	6.26%	3.98%	5.82%

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	118,113	84,372	66,598	57,645	65,672	320,506	229,266	118,819	58,305	96,549	278,452	172,764	104,733
賃貸事業収入	114,114	84,372	59,017	49,583	57,217	291,636	191,940	106,131	50,129	87,848	234,711	148,777	96,511
その他賃貸事業収入	3,999	-	7,581	8,061	8,454	28,869	37,326	12,687	8,176	8,701	43,740	23,986	8,221
不動産賃貸事業費用	32,974	15,256	20,805	35,520	35,483	139,953	98,749	46,932	26,622	23,209	140,128	84,844	72,460
公租公課	9,936	3,727	6,142	4,981	5,424	21,490	14,682	12,120	2,157	5,561	24,969	15,867	11,868
諸経費	12,112	3,636	7,734	20,041	15,554	56,776	50,589	25,399	16,734	10,952	76,858	43,503	26,719
外注委託費	7,787	2,292	3,705	7,623	6,245	19,217	24,614	13,621	5,654	4,165	29,422	10,479	11,826
水道光熱費	3,684	-	3,623	10,023	6,465	27,000	17,157	7,227	5,988	5,880	37,480	14,918	11,801
損害保険料	85	44	44	131	93	268	159	116	57	52	359	185	175
修繕費	488	1,299	210	1,552	2,671	7,601	7,476	3,571	492	407	3,416	17,461	1,557
その他賃貸事業費用	68	-	151	710	78	2,688	1,181	861	4,541	447	6,178	459	1,358
減価償却費	10,924	7,893	6,928	10,497	14,504	61,685	33,478	9,413	7,730	6,695	38,300	25,473	33,873
不動産賃貸事業利益	85,139	69,115	45,793	22,124	30,188	180,553	130,516	71,886	31,683	73,340	138,323	87,920	32,272
減価償却費控除前利益 (NOI)	96,063	77,008	52,721	32,621	44,693	242,238	163,995	81,299	39,413	80,035	176,624	113,393	66,145
資本的支出額	295	5,233	1,139	535	14,133	21,741	8,342	-	200	-	73,959	81,835	8,066
稼働率(2016年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	93.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.82%	5.98%	4.76%	6.21%	5.21%	4.89%	4.78%	5.90%	6.78%	6.49%	5.14%	4.95%	4.94%

(単位:千円)	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		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	379,997	95,603	61,270	446,195	113,190	98,420	94,104	81,783	67,305	209,331	7,822,557	787,232	57,000
賃貸事業収入	344,191	86,278	55,919	389,086	99,655	89,401	86,053	73,353	62,174	183,196	7,081,942	787,232	57,000
その他賃貸事業収入	35,806	9,325	5,350	57,108	13,534	9,018	8,051	8,430	5,130	26,134	740,614	-	-
不動産賃貸事業費用	260,155	51,343	30,326	235,840	48,405	42,138	48,992	41,155	49,146	121,256	3,553,569	251,561	20,345
公租公課	38,291	8,905	4,958	32,724	11,024	5,785	7,665	7,798	7,832	12,963	629,662	86,900	5,991
諸経費	140,381	22,804	16,597	94,265	24,139	23,735	18,223	16,094	28,251	51,275	1,554,552	61,949	620
外注委託費	59,972	8,730	6,836	46,758	7,103	8,476	9,291	8,202	9,765	21,123	668,253	26,252	540
水道光熱費	48,170	10,277	6,454	41,914	11,484	5,466	7,003	7,394	5,352	25,910	626,442	3,672	-
損害保険料	610	119	68	500	131	77	116	111	99	230	9,033	1,103	80
修繕費	28,226	2,918	3,087	4,077	4,956	9,327	1,611	146	2,182	3,347	191,634	30,779	-
その他賃貸事業費用	3,400	757	151	1,014	462	387	201	239	10,851	664	59,188	142	-
減価償却費	81,482	19,633	8,770	108,850	13,241	12,616	23,103	17,262	13,063	57,017	1,369,354	102,711	13,733
不動産賃貸事業利益	119,842	44,260	30,943	210,354	64,785	56,282	45,112	40,627	18,158	88,074	4,268,988	535,671	36,654
減価償却費控除前利益 (NOI)	201,324	63,893	39,714	319,205	78,026	68,898	68,215	57,890	31,221	145,092	5,638,342	638,382	50,388
資本的支出額	59,476	-	1,188	14,194	5,769	-	5,140	1,278	1,672	-	608,600	115,448	-
稼働率(2016年11月末時点)	91.5%	100.0%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	83.3%	100.0%	97.0%	99.98%	100.0%
修正NOI利回り	4.19%	7.12%	8.03%	6.70%	7.41%	5.97%	9.19%	9.46%	2.97%	8.04%	5.71%	6.02%	5.34%

物件収支・稼働率④

(単位:千円)	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12	C13	C14	ホテル 計
	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	ロワジールホテル &スパタワー 那覇	浦和ロイヤル バインズホテル	
不動産賃貸事業収益	131,486	154,447	320,959	180,857	177,577		106,708				842,311	590,457	3,592,062
賃貸事業収入	131,486	141,049	320,959	179,434	164,443		104,985				842,311	590,457	3,562,383
その他賃貸事業収入	-	13,397	-	1,423	13,134		1,722				-	-	29,678
不動産賃貸事業費用	84,108	73,572	102,255	47,139	70,327		43,265				273,151	176,779	1,245,451
公租公課	9,753	9,615	15,435	19,773	17,274		13,697				42	-	202,749
諸経費	25,026	17,477	12,749	9,674	21,437	(注)	13,459	(注)	(注)	(注)	84,602	67,465	321,465
外注委託費	7,309	6,078	1,118	4,878	6,101		1,088				1,800	36,716	98,455
水道光熱費	1,706	11,214	-	-	9,967		1,609				-	-	28,169
損害保険料	169	183	308	199	203		109				1,667	901	5,356
修繕費	3,323	-	7,666	3,049	3,598		9,517				72,478	24,598	155,009
その他賃貸事業費用	12,517	-	3,656	1,547	1,567		1,134				8,657	5,250	34,474
減価償却費	49,328	46,480	74,070	17,692	31,615		16,109				188,506	109,313	721,235
不動産賃貸事業利益	47,377	80,874	218,703	133,717	107,250	39,298	63,442	44,524	41,086	15,170	569,159	413,678	2,346,610
減価償却費控除前利益(NOI)	96,705	127,355	292,773	151,409	138,866	72,435	79,552	60,078	57,582	21,658	757,666	522,991	3,067,846
資本的支出額	34,866	-	11,004	5,980	848	-	15,721	-	-	-	294,587	29,276	507,732
稼働率(2016年11月末時点)	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%
修正NOI利回り	5.08%	5.38%	7.63%	7.19%	5.52%	7.30%	4.53%	4.51%	5.44%	5.80%	7.21%	5.49%	6.13%

(単位:千円)	D1	D4	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16
	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 メゾン浮間	太平洋セメント 習志野社宅	アプリーレ 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
不動産賃貸事業収益	67,045	60,560	32,400	124,080	51,960		52,613		16,848	37,131	16,359	96,203	44,508
賃貸事業収入	64,110	60,560	32,400	124,080	51,960		52,535		16,848	37,131	16,359	92,476	44,078
その他賃貸事業収入	2,934	-	-	-	-		77		-	-	-	3,726	430
不動産賃貸事業費用	40,278	12,844	13,193	35,467	13,700		29,025		3,130	9,048	4,197	53,667	29,131
公租公課	2,680	3,893	1,724	8,697	4,062		4,786		1,308	2,497	1,332	5,092	3,138
諸経費	11,701	681	364	1,457	748	(注)	6,018	(注)	193	578	270	19,739	7,906
外注委託費	6,587	604	324	1,236	513		2,050		168	396	174	8,221	4,956
水道光熱費	850	-	-	-	-		1,702		-	-	-	44	865
損害保険料	80	76	40	220	112		71		25	59	31	117	82
修繕費	3,653	-	-	-	122		2,158		-	58	-	9,211	855
その他賃貸事業費用	529	-	-	-	-		35		-	65	65	2,145	1,146
減価償却費	25,897	8,269	11,104	25,312	8,889		18,220		1,627	5,972	2,594	28,835	18,087
不動産賃貸事業利益	26,766	47,715	19,206	88,612	38,259	78,450	23,587	15,219	13,717	28,082	12,161	42,535	15,376
減価償却費控除前利益(NOI)	52,663	55,985	30,310	113,924	47,149	104,330	41,808	20,234	15,345	34,054	14,756	71,371	33,464
資本的支出額	-	-	-	-	4,551	806	2,292	1,813	-	804	-	-	-
稼働率(2016年11月末時点)	93.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	89.3%
修正NOI利回り	5.20%	6.65%	5.15%	6.44%	8.25%	6.87%	6.52%	6.51%	6.38%	6.35%	6.54%	4.49%	4.25%

物件収支・稼働率⑤

(単位:千円)	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	住居計	E1
	グランルージュⅡ	MA仙台ビル	UURコート名古屋名駅	UURコート札幌篠路寺番館	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
不動産賃貸事業収益	38,513	167,816	45,546	33,078	29,224	52,366	118,774	120,129	55,114	191,102	93,432	1,682,651	
賃貸事業収入	38,513	161,741	45,546	33,078	28,787	52,366	115,281	105,221	52,354	184,665	93,432	1,641,373	
その他賃貸事業収入	-	6,075	-	-	436	-	3,492	14,907	2,759	6,436	-	41,277	
不動産賃貸事業費用	19,520	89,010	26,040	18,110	16,832	27,370	49,508	71,220	34,144	78,654	23,782	742,058	
公租公課	2,627	10,043	3,010	3,953	1,596	3,945	5,958	7706	3480	10580	6966	109,171	
諸経費	453	30,432	4,730	2,903	6,800	4,569	19,297	32,054	11,758	27,865	1,256	194,975	
外注委託費	-	9,445	2,794	1,956	2,303	3,876	11,013	9,625	4,385	13,708	1,080	86,243	(注)
水道光熱費	-	2,725	911	-	744	-	1,915	4,863	639	1,605	-	16,868	
損害保険料	65	197	66	63	47	88	165	163	68	267	176	2,537	
修繕費	294	4,348	868	884	1,468	604	3,624	14,422	4,178	9,054	-	57,930	
その他賃貸事業費用	93	13,715	90	-	2,236	-	2,578	2,980	2,485	3,228	-	31,394	
減価償却費	16,439	48,534	18,299	11,253	8,436	18,855	24,252	31,459	18,905	40,208	15,559	437,911	
不動産賃貸事業利益	18,992	78,806	19,505	14,967	12,392	24,996	69,265	48,908	20,970	112,447	69,649	940,592	36,914
減価償却費控除前利益 (NOI)	35,431	127,340	37,804	26,221	20,828	43,851	93,517	80,368	39,875	152,656	85,208	1,378,504	61,682
資本的支出額	-	727	-	-	-	-	2,230	34,482	1,191	6,152	-	55,052	339
稼働率(2016年11月末時点)	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	92.0%	93.6%	99.0%	100.0%	98.5%	100.0%
修正NOI利回り	5.44%	7.38%	5.12%	6.01%	4.62%	5.57%	6.43%	7.82%	5.76%	5.91%	6.23%	6.11%	6.00%

(単位:千円)	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	その他計
	KDDI府中ビル	壺川スクエアビル	ザ プレイス オプトウキョウ	ロジスティクス 東扇島	第1・第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	川越物流センター	あすと長町デンタルクリニック	
不動産賃貸事業収益		299,035								1,432,824
賃貸事業収入		245,809								1,360,027
その他賃貸事業収入		53,226								72,796
不動産賃貸事業費用		154,786								460,688
公租公課		18858								77,733
諸経費	(注)	85,694	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	134,236
外注委託費		30,409								51,907
水道光熱費		47,668								62,249
損害保険料		368								1,720
修繕費		2,963								6,714
その他賃貸事業費用		4,284								11,644
減価償却費		50,233								248,717
不動産賃貸事業利益	117,210	144,248	83,069	85,366	188,694	96,987	52,944	150,103	16,596	972,136
減価償却費控除前利益 (NOI)	150,554	194,481	109,466	114,872	207,500	113,254	65,437	183,905	19,699	1,220,853
資本的支出額	-	930	-	-	10,537	-	14,311	-	-	26,118
稼働率(2016年11月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.10%	9.35%	6.24%	5.41%	5.17%	3.96%	5.11%	4.81%	5.76%	5.61%

ポートフォリオ一覧① (本書日現在)

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	碑文谷ショッピングセンター	東京23区	東京都目黒区	15,300	2.6%	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 (大阪圏)	大阪府堺市	6,770	1.1%	10,368.45	29,250.71	13,611.24	10	1期	2003年12月22日	
	A3	芦屋川西ショッピングマート	地方 (大阪圏)	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	1.9%	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 (その他)	福岡県福岡市	6,500	1.1%	1,138.66	5,393.09	4,194.68	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 (大阪圏)	大阪府堺市	3,210	0.5%	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	0.9%	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 (大阪圏)	大阪府枚方市	2,040	0.3%	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	0.6%	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 (大阪圏)	兵庫県宝塚市	4,284	0.7%	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 (大阪圏)	大阪府大阪市	22,800	3.8%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	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	0.4%	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	1.2%	82,314.45	54,689.28	41,766.67	9	15期	2010年12月1日	
	A23	イトーヨーカドー尾張旭店	地方 (名古屋圏)	愛知県尾張旭市	4,840	0.8%	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	0.4%	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	3,927.49	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	0.4%	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	4.7%	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	0.7%	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 (名古屋圏)	愛知県名古屋市中区	6,460	1.1%	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 (大阪圏)	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 (大阪圏)	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	0.4%	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 (その他)	福岡県福岡市	5,500	0.9%	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	
	A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.6%	7,266.41	59,361.08	13,292.30	6	26期	2016年9月1日	
	A41	ケーズデンキ名古屋北店	地方 (名古屋圏)	愛知県西春日井郡	1,750	0.3%	7,461.97	4,733.74	4,733.74	8	27期	2016年12月1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 (名古屋圏)	愛知県名古屋市中区	5,400	0.9%	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 (その他)	福岡県福岡市	2,080	0.4%	1,358.91	6,079.35	4,934.40	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 (大阪圏)	大阪府大阪市	14,279	2.4%	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 (本書日現在)

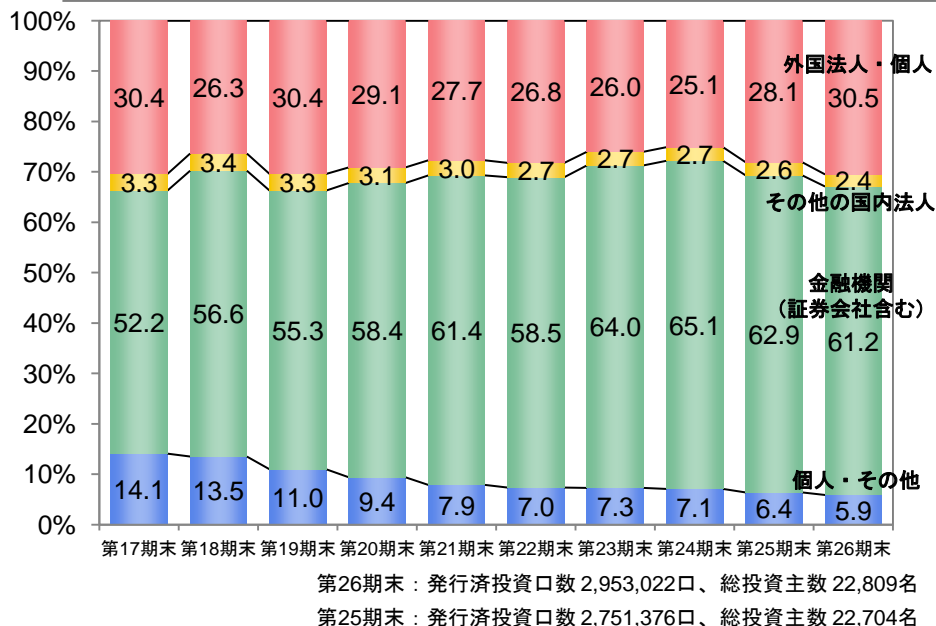
用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日
						比率						
オフィスビル	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	3.2%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	7	3期	2004年12月20日
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	5,021	0.8%	—	—	22,214.65	—	9期	2008年2月18日
	B8	UUR東陽町ビル	東京23区	東京都江東区	8,500	1.4%	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	0.7%	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	2.5%	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	2.0%	3,201.80	19,802.22	10,947.34	14.8	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	1.0%	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	1.2%	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%	2,877.11	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	0.4%	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
	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	1.7%	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	6,162.85	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	1,723.03	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 (大阪圏)	大阪府大阪市	6,860	1.2%	2,053.30	16,142.54	11,039.51	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 (大阪圏)	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 (名古屋圏)	愛知県名古屋市	2,670	0.4%	1,342.54	8,219.53	5,609.97	16	15期	2010年12月1日
	B34	パシフィックマークス江坂	地方 (大阪圏)	大阪府吹田市	9,590	1.6%	3,929.31	33,316.53	20,005.03	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	1.6%	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 (名古屋圏)	愛知県名古屋市	1,480	0.2%	1,294.88	5,333.51	4,578.93	10	21期	2014年2月28日
	B41	グランスクエア名駅南	地方 (名古屋圏)	愛知県名古屋市	1,220	0.2%	1,012.06	5,017.30	4,003.05	10	21期	2014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	2,831.94	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	0.6%	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	3.6%	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 (大阪圏)	大阪府大阪市	9,721	1.6%	—	—	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	0.6%	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	0.8%	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	1.3%	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	0.7%	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	0.8%	1,264.94	7,884.53	7,550.16	13	19期	2013年3月18日
	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	0.4%	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	

ポートフォリオ一覧③ (本書日現在)

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	C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	地方(その他)	沖縄県那覇市	20,000	3.4%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	①7 ②6	25期	2016年2月5日	
	C14	浦和ロイヤルバインズホテル	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.9%	7,418.83	51,071.32	31,129.86	10	25期	2016年4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	0.3%	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	アブリーレ新青木一番館	地方(大阪圏)	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(名古屋圏)	愛知県名古屋	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(名古屋圏)	愛知県名古屋	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	0.5%	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(名古屋圏)	愛知県名古屋	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(名古屋圏)	愛知県名古屋	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(名古屋圏)	愛知県名古屋	1,473	0.2%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008年9月30日	
	D20	UURコート札幌篠路壱番館	地方(その他)	北海道札幌市	870	0.1%	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(名古屋圏)	愛知県名古屋	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(大阪圏)	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	0.3%	1,077.92	10,224.31	7,763.23	1	18期	2012年6月28日	
	D25	グランルージュ中之島南	地方(大阪圏)	大阪府大阪市	1,380	0.2%	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(大阪圏)	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	
	D28	セントヒルズ	地方(大阪圏)	大阪府大阪市	1,300	0.2%	817.52	3,607.14	2,792.81	13	27期	2016年12月1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	0.3%	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	0.8%	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	0.7%	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	0.6%	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	4,233	0.7%	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	1.3%	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	2,720.38	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	0.4%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10	24期	2015年8月7日	
E9		川越物流センター	首都圏地域	埼玉県川越市	7,550	1.3%	32,665.82	47,284.22	40,060.76	9	26期	2016年6月17日	
E10		あすと長町デンタルクリニック	地方(その他)	宮城県仙台市	1,200	0.2%	2,009.14	1,554.09	1,554.09	8	26期	2016年8月29日	
合計					593,489	100.0%	789,500.44	1,474,252.79	1,350,374.48	7.81			

(注1) 「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」「PML」は、原則として2016年11月30日時点(但し、「A41 ケーズデンキ名古屋北店」「D28 セントヒルズ」は取得日(2016年12月1日)時点)の数値を記載しています。
 (注2) 「C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇」及び「E6 第1・第2MT有明センタービル」の「PML」は、本館/第1MT有明センタービルを①、別館/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26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「A41 ケーズデンキ名古屋北店」「D28 セントヒルズ」のPMLは反映されていません。

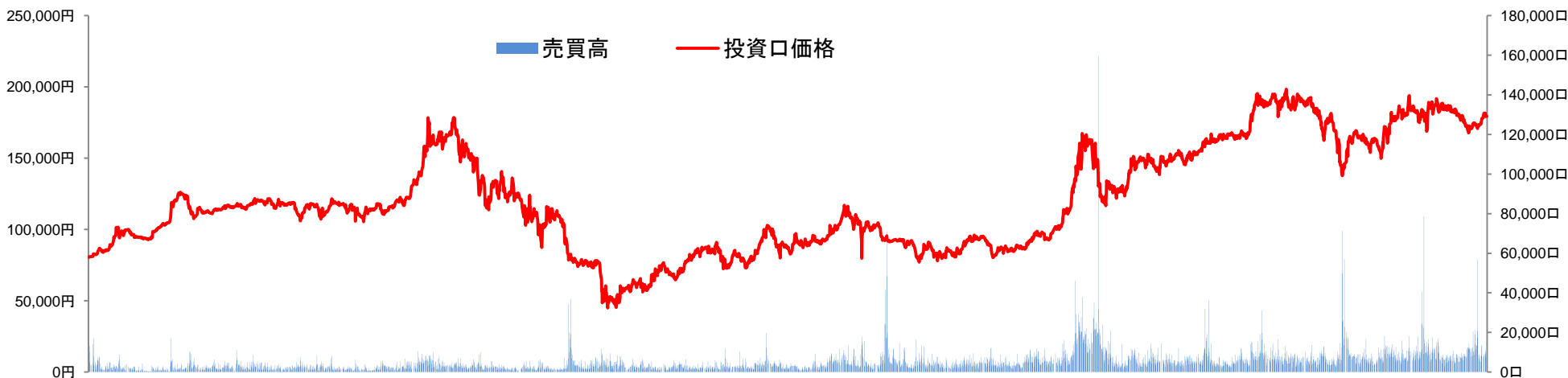
所有者別割合の推移



主要投資主（第26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）	664,773	22.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	331,226	11.2%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	198,962	6.7%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	113,756	3.9%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	113,394	3.8%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	76,609	2.6%
7	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	50,794	1.7%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	40,788	1.4%
9	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	31,347	1.1%
10	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	30,912	1.0%
11	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	30,734	1.0%
12	株式会社中国銀行	28,728	1.0%
13	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	24,093	0.8%
14	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	23,699	0.8%
15	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	20,803	0.7%
合計		1,780,618	60.3%

投資口価格と売買高の推移 (注1~3)



(注1) 出所：QUICK (注2) 2003年12月22日～2017年1月16日のUURの投資口価格及び売買高です。

(注3) 本投資口分割に関連し、2010年11月25日（東京証券取引所における本投資口分割前の投資口価格による最終取引日）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。



5

Appendix

環境方針

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：2年連続「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、2012年度から毎年継続してGRESB調査に参加しており、2015年度に続き2016年度の調査においても「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」及び「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
- B14 パシフィックマークス横浜イースト
- B20 パシフィックマークス赤坂見附
- 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



■ JRAの運用・コンプライアンス体制

JRAは、コンプライアンスの不徹底が、金融商品市場に対する投資者の信頼を揺るがし、またUUR及びJRAの経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けており、取締役会を頂点に、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定やコンプライアンスの管理（法令等遵守状況の管理）を行っています。JRAの意思決定機関として、取締役会の下にインベストメント委員会及びコンプライアンス委員会が位置しており、それぞれ独立性を保ちながらJRAにおけるコンプライアンス上の問題、監査、リスク管理等に取り組み、また、利益相反取引の抑止・是正に努めています。

【インベストメント委員会】

- ・ 取締役会から権限委譲されたUURの運用・管理等に係る業務についての決定権限を有する
- ・ 構成：委員長1名（代表取締役社長）、委員2名（非常勤取締役及び社外有識者（外部弁護士））
- ・ 決議方法：委員長及び委員のうち2名以上の者が出席し、その出席委員の全員の一致を以って決議

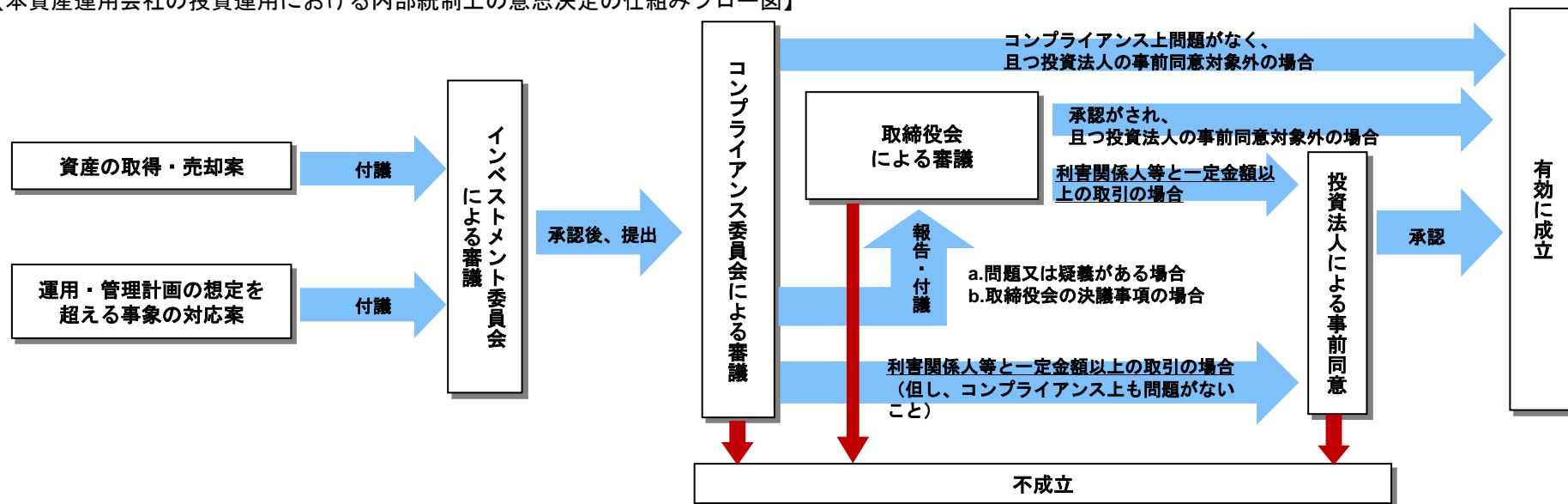
【コンプライアンス委員会】

- ・ コンプライアンス委員会自体で決議・決定を行うものではなく、取締役会等に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会
- ・ 構成：委員長1名（CCO）、委員3名（代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者（弁護士））
- ・ 審議方法：インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議する他、内部監査等についての審議も実施

また、JRA独自の利益相反対策ルールとして、インベストメント委員会規程の付随規程「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を定めており、UURとJRAスポンサー関係者の中での取引等の制限を規定しています。

JRAの資産の取得・売却等に係る内部統制上の意思決定の手続き・フロー図は以下のとおりです。

【本資産運用会社の投資運用における内部統制上の意思決定の仕組みフロー図】

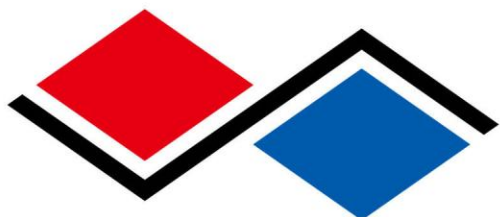




MEMO



MEMO



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

KURURU

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。

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