

決算説明資料

第27期

(自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)

2017年7月



目次

◇目次及びディスクレーム	1
◇用語の定義集	2
◇第27～28期の主なイベント・スケジュール	4
1. 決算概況	5
2. 運用状況	8
3. 業績予想と今後の運用方針	22
4. 参考資料	31

ディスクレーム

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、金額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。
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。
NCI物件	本合併によりNCIより承継した物件を指します。
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。
本投資口分割	2010年12月1日を効力発生日として、UURの投資口1口につき6口の割合により行った投資口の分割を指します。
税会不一致	会計上の利益と税務上の利益（所得）に差異があることを指します。主に会計上計上が必要とされる費用と税務上認容される費用とが異なるために発生。UURでは、本合併によりNCI物件において「会計上の帳簿価額」と「税務上の帳簿価額」に差異があるため、減価償却費又は売却損益等において税会不一致が生じます。
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24期：2015年6月1日～2015年11月30日、運用日数183日 ・第25期：2015年12月1日～2016年5月31日、運用日数183日 ・第26期：2016年6月1日～2016年11月30日、運用日数183日 ・第27期：2016年12月1日～2017年5月31日、運用日数182日 ・第28期：2017年6月1日～2017年11月30日、運用日数183日 ・第29期：2017年12月1日～2018年5月31日、運用日数182日
取得価格／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。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。
1口当たり当期純利益	「当期純利益÷期末発行済投資口の総口数」により算出しています。そのため、期中平均投資口数を基に算出する会計上の「1口当たり当期純利益」の数値とは異なります。
1口当たり内部留保額	「当期純利益のうち、配当準備積立金に積立て（繰入）た金額÷期末発行済投資口の総口数」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。
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である「配当積立金（第26期以前）」又は「一時差異等調整積立金（第27期以降）」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。
内部留保（額）	「負ののれん」及び「配当準備積立金」の総称です。また会計上の「配当準備積立金の積立て（繰入）」のことを便宜上、「内部留保（額）」と表記することがあります。

用語	定義
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利回り	「修正NOI÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正NOIとは、新規取得物件において、取得時における公租公課（固定資産税・都市計画税）が取得簿価（資産）に計上されることにより、賃貸事業費用が過少な状態であるため、これを修正（費用化）した後のNOIを指します。
修正償却後利回り	「修正償却後利益÷取得価格÷当該期の運用日数×365日（年換算）×100%」により算出しています。 修正償却後利益とは、当該期の修正NOIから当該期の減価償却費（一部物件については見込み値及び修正値を使用）を控除した金額を指します。
想定NOI利回り	「想定NOI（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定NOI（年間）とは、新規取得物件における、UUR取得後の賃貸借条件等を基に算出したUUR取得時から1年間の想定NOIを指します。
想定償却後利回り	「想定償却後利益（年間）÷取得価格×100%」により算出しています。 想定償却後利益（年間）とは、新規取得物件における、想定NOI（年間）から想定減価償却費（年間）を控除した金額を指します。 想定減価償却費（年間）とは、UURの会計方針に則り、新規取得物件の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率（取得時の想定）により算出したUUR取得時から1年間の想定減価償却費を指します。
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。
GOP	「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、固定賃料の他にテナントの売上やホテル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ます。
GOP運動賃料制	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。
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。
総資産LTV	「有利子負債残高÷総資産×100%」により算出しています。
LTV	「有利子負債残高÷（総資産+期末評価額-期末帳簿価額）×100%」により算出しています。
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÷運用日数」により算出しています。
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。
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。2016年11月18日付で借地権付建物を320百万円で、2017年1月13日付で土地を140百万円で、それぞれ取得しています。 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に取得したことから、「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。したがって、物件数、取得価格、鑑定評価額等に当該隣接地は含んでいません。 なお、増築については、ザ・ビー六本木隣接地取得時における方針であり、2017年7月14日時点において増築を決定した事実はありません。したがって、業績予想に当該増築に伴う収入及び費用の変動等は見込んでいません。 ザ・ビー六本木隣接地取得の詳細については、2016年11月16日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（ザ・ビー六本木隣接地）」をご参照ください。

第27～28期の主なイベント・スケジュール

期	月	物件関連イベント	財務関連イベント
第26期	2016年11月	「碑文谷ジョイントセンター」新規賃貸借契約開始 「ザ・ビー六本木隣接地」建物取得 「横浜相生町ビル」売却 「ホテルトイン名古屋今池駅前」売却	第10回増資・発行決議
第27期	12月	「碑文谷ジョイントセンター」リニューアルオープン 「ザ・ビー六本木隣接地」土地取得 「セントヒルズ」取得 「ケースデンキ名古屋北店」取得	払込（一般募集） 払込（三者割）
	2017年1月	「新習志野物流センターⅡ」取得	第9回投資法人債（100億円）償還及び借入金（65億円）返済
	2月		
	3月	「SS30」取得	借入金（129億円）返済
	4月	増築計画検討 「LOOP-X・M」取得	
	5月	「ザ・ビー福岡天神」竣工 「ハッピーマークス新浦安」売却	
第28期	6月		借入金（98億円）返済
	7月	「ザ・ビー福岡天神」オープン 「ザ・ビー六本木隣接地」建物解体 「ロジックホテル&スパ那覇」客室増室・宴会場等改装工事	第11回投資法人債（65億円）償還
	8月		
	9月	優先交渉権行使可能期間（～2019年6月） 2017年12月完了予定	借入金（44億円）リファイナンス（予定）
	10月		
	11月	「ザ・ビー六本木」増築工事着工予定 「ホテルJALシティ那覇」客室等改装工事着工予定	

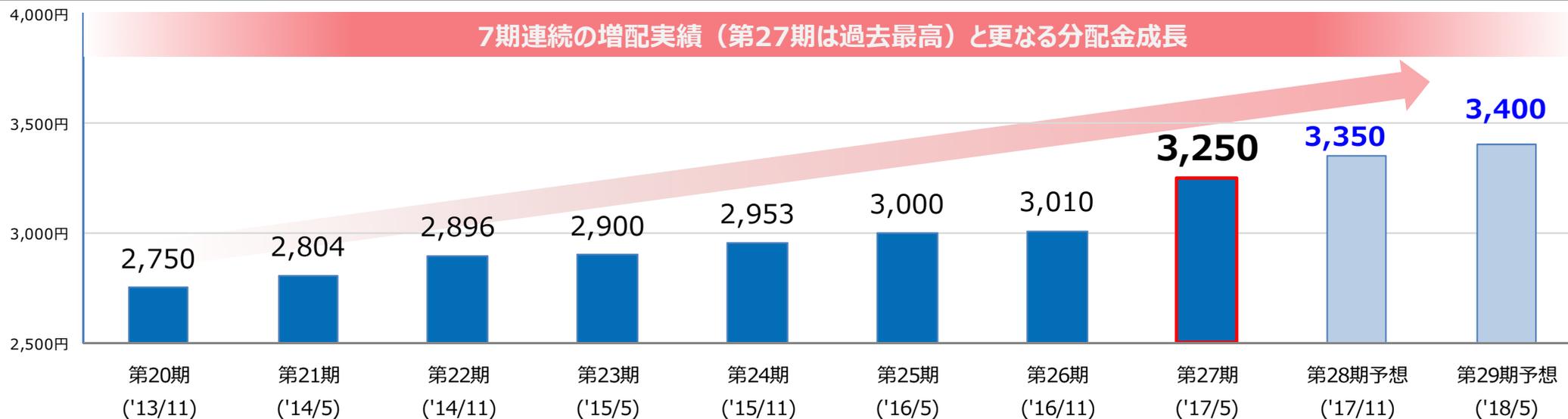
（注）第28期については、2017年7月14日時点において確定・決定・発生済、または想定される事項を記載しています。



1

決算概況

■ 1口当たり分配金の推移



■ 当期純利益と1口当たり当期純利益・分配金等

	第26期実績 ('16/11)	第27期実績 ('17/5)	第28期予想 ('17/11)	第29期予想 ('18/5)
当期純利益	9,348百万円	10,285百万円	10,159百万円	10,312百万円
1口当たり当期純利益	3,165円	3,366円	3,325円	3,375円
1口当たり内部留保額	▲155円	▲141円	-	-
1口当たり負ののれん充当額	-	+25円	+25円	+25円
1口当たり分配金	3,010円	3,250円	3,350円	3,400円

(注) 第28期及び第29期の業績予想は2017年7月14日公表数値を記載しています。

■ 物件取得・売却

・物件取得 : 5物件 **350** 億円

用途	物件名称	取得価格	取得日
商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	17.5 億円	2016年12月1日
住居	セントヒルズ	13.0 億円	2016年12月1日
その他	新習志野物流センター II	25.9 億円	2017年1月31日
オフィス・ホテル	S S 30	182.0 億円	2017年3月30日
オフィス	LOOP-X・M	112.0 億円	2017年4月26日
合計	5物件	350.4 億円	

・物件売却 : 1物件 売却価格 : **41** 億円

期末保有物件 **123**物件 **6,215** 億円

第27期決算の概要

(単位：百万円)

項目	第26期実績 (A)	第27期実績 (B)	前期対比 (B-A)	第27期予想 (C)	予想対比 (B-C)
営業収益	22,864	22,982	+117	22,327	+655
不動産賃貸事業収益	21,501	22,919	+1,417	22,327	+592
(うち賃料・共益費)	(19,373)	(20,855)	(+1,482)	(20,298)	(+557)
不動産等売却益	1,363	63	▲1,300	-	+63
営業費用	11,807	11,484	▲322	11,548	▲63
不動産賃貸事業費用	9,706	9,382	▲324	9,458	▲75
(うち修繕費)	(1,048)	(657)	(▲390)	(751)	(▲93)
(うち減価償却費)	(3,884)	(3,991)	(+106)	(3,980)	(+11)
(うち公租公課)	(1,650)	(1,646)	(▲4)	(1,604)	(+43)
販管費	2,100	2,102	+2	2,090	+12
(不動産賃貸事業利益)	(11,794)	(13,536)	(+1,741)	(12,869)	(+667)
(NOI (減価償却費控除前利益))	(15,679)	(17,528)	(+1,848)	(16,849)	(+679)
営業利益	11,057	11,497	+439	10,779	+718
営業外収益	7	38	+31	5	+34
営業外費用	1,716	1,250	▲465	1,235	+15
経常利益	9,349	10,286	+936	9,549	+737
当期純利益	9,348	10,285	+936	9,548	+737
1口当たり当期純利益 (円/口)	3,165	3,366	+201	3,125	+241
分配金総額	8,888	9,929	+1,040	9,624	+305
(うち、負のれん充当額)	(-)	(75)	(+75)	(75)	(-)
1口当たり分配金 (円/口)	3,010	3,250	+240	3,150	+100
配当準備積立金積立額	459	431	▲28	-	+431
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	1,584	▲4,177	2,159	▲574

第26期実績→第27期実績		当期純利益差異要因	
営業利益	+439		
・不動産賃貸事業利益	+1,741	(賃貸事業収益 +1,417、賃貸事業費用 ▲324)	
第26期取得物件	+174	(賃貸事業収益 +299、賃貸事業費用 +124)	
第26期売却物件	▲61	(賃貸事業収益 ▲142、賃貸事業費用 ▲80)	
第27期取得物件	+401	(賃貸事業収益 +595、賃貸事業費用 +194)	
第27期売却物件	▲110	(賃貸事業収益 ▲64、賃貸事業費用 +46)	
その他物件	+1,337	(賃貸事業収益 +728、賃貸事業費用 ▲608)	
・不動産等売却益	▲1,300		
・販管費	+2		
営業外収益	+31	(助成金収入 etc.)	
営業外費用	▲465	(不動産等除却損▲297、投資口交付費▲82 etc.)	

第27期予想→第27期実績		当期純利益差異要因	
営業利益	+718		
・不動産賃貸事業利益	+667	(賃貸事業収益 +592、賃貸事業費用 ▲75)	
第26期取得物件	+8	(賃貸事業収益 +7、賃貸事業費用 ▲1)	
第27期取得物件	+310	(賃貸事業収益 +484、賃貸事業費用 +173)	
第27期売却物件	+4	(賃貸事業収益 ▲6、賃貸事業費用 ▲10)	
その他物件	+344	(賃貸事業収益 +107、賃貸事業費用 ▲237)	
・不動産等売却益	+63		
・販管費	+12		
営業外収益	+34	(助成金収入 etc.)	
営業外費用	+15	(支払利息等+35、不動産等除却損▲17 etc.)	

第26期取得物件 (3物件)	第27期取得物件 (5物件)
・川越物流センター ('16/6)	・ケースデンキ名古屋北店 ('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)	・新習志野物流センター II ('17/1)
第26期売却物件 (2物件)	・S S 30 ('17/3)
・横浜相生町ビル ('16/11)	・LOOP-X・M ('17/4)
・ホテルルートイン名古屋今池駅前 ('16/11)	第27期売却物件 (1物件)
	・パシフィックマークス新浦安 ('17/5)

(注) 業績予想は2017年1月18日公表数値を記載しています。



2

運用状況

第27期取得物件①

B44 SS30

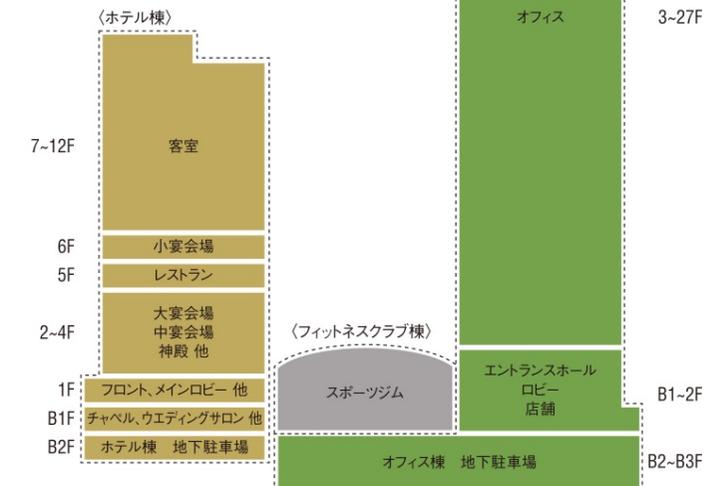
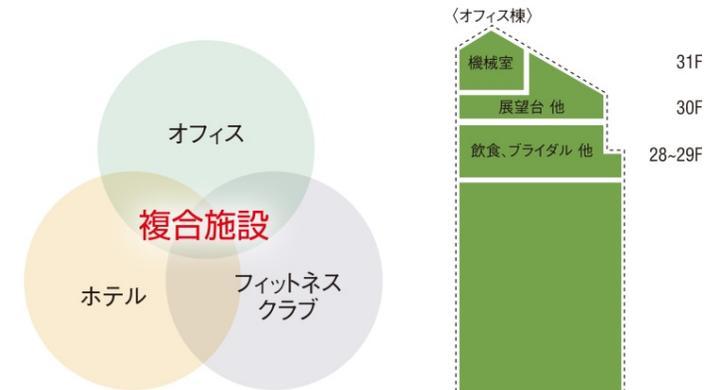
オフィス ホテル

所在地	宮城県仙台市（地方(その他)）	
構造・規模	[オフィス棟] SRC/S B3/31F [フィットネスクラブ棟] RC B1/2F [ホテル棟] SRC B2/12F	
建築時期	1989年3月	
取得価格	18,200百万円	
想定NOI利回り	6.0%	
想定償却後利回り	4.8%	
稼働率	98.4%（2017年5月末日時点）	
取得日	2017年3月30日	



取得ハイライト

- ✓ 利便性・集客力の高さが魅力の複合施設
- ✓ 東北地方最大の交通の要衝である「仙台」駅至近の好立地かつ、仙台エリアのランドマーク
- ✓ 安定した収入が見込まれる底堅いテナントニーズ



第27期取得物件②

B45 LOOP-X・M

オフィス

所在地	東京都港区（東京都心6区）
構造・規模	[LOOP-X] S/SRC B1/17F [LOOP-M] SRC/RC B1/18F
建築時期	1991年11月
取得価格	11,200百万円
想定NOI利回り	4.5%
想定償却後利回り	4.0%
稼働率	98.8%（2017年5月末日時点）
取得日	2017年4月26日

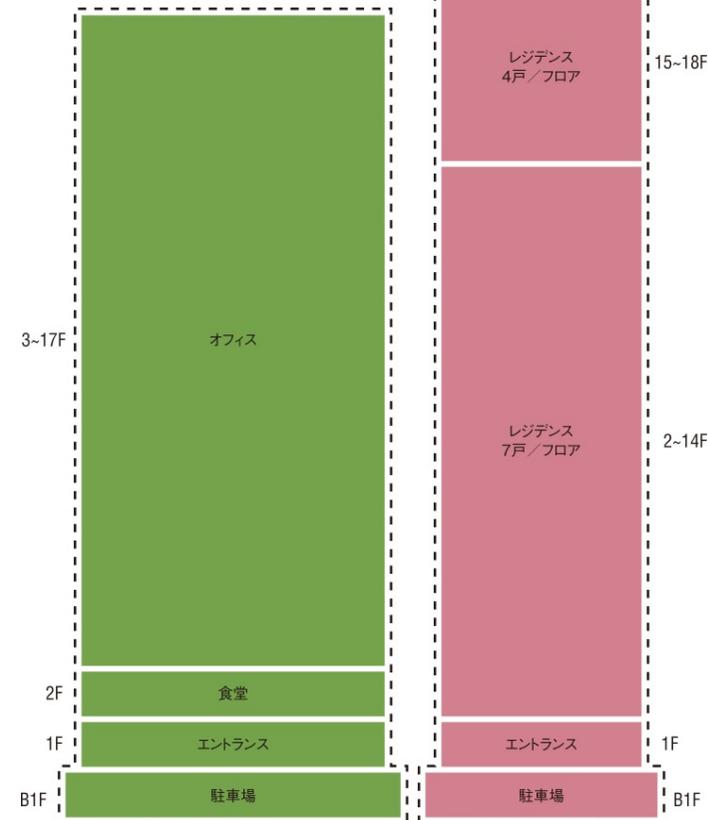


取得ハイライト

- ✓ 東京都「港区」に所在する複合施設
- ✓ 300坪強の整形無柱のオフィスフロア
- ✓ 幅広い居住ニーズに対応可能な多様な住戸構成
- ✓ 眼前に広がるレインボーブリッジを臨む眺望

LOOP-X
(オフィス棟)

LOOP-M
(住居棟)



E11 新習志野物流センターⅡ

その他

所在地	千葉県習志野市（首都圏）
構造・規模	S 4F
建築時期	1990年1月
取得価格	2,590百万円
想定NOI利回り	5.0%
想定償却後利回り	4.5%
稼働率	100.0%（2017年5月末日時点）
取得日	2017年1月31日



取得ハイライト

- ✓ 物流拠点の集積する至便な立地
- ✓ 高い汎用性を有する効率的な物流施設
- ✓ 安定稼働が見込まれるテナントの主要物流拠点

A41 ケーズデンキ名古屋北店

商業施設

所在地	愛知県西春日井郡（地方(名古屋)）
構造・規模	S 2F
建築時期	2000年6月
取得価格	1,750百万円
想定NOI利回り	7.0%
想定償却後利回り	6.4%
稼働率	100.0% (2017年5月末日時点)
取得日	2016年12月1日



D28 セントヒルズ

住居

所在地	大阪府大阪市（地方(大阪)）
構造・規模	RC 13F（戸数：51戸）
建築時期	2010年7月
取得価格	1,300百万円
想定NOI利回り	5.3%
想定償却後利回り	4.2%
稼働率	97.9% (2017年5月末日時点)
取得日	2016年12月1日



第27期売却物件及びポートフォリオの状況

■ 物件売却概要

(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1)	帳簿価額 (注2)	売却価格	売却益
 パシフィックマークス 新浦安 (オフィス) NCI物件	千葉県浦安市	2017年5月24日	3,920	3,390	3,863	4,100	63
		第24期 ('15/11)	第25期 ('16/5)		第26期 ('16/11)	第27期 ('17/5)	
	修正NOI利回り	5.23%	3.56%	3.98% (注3)	2.00% (注3)		
	平均稼働率	92.5%	81.6%	78.8%	73.6% (注3)		

(注1) 2017年5月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注2) 売却日時点の帳簿価額を記載しています。

(注3) 第26期及び第27期の修正NOI利回りは、期ズレによる一過性の収入・支出を補正して算出した利回りを記載しています。なお、第27期の修正NOI利回り及び平均稼働率はいずれも売却日までの実績に基づいています。

■ ポートフォリオの状況

総合型J-REITの優位性を活かし大型複合施設等を取得するとともに、稼働率の低迷により収益性の悪化していたオフィス物件を鑑定評価額を大きく上回る価格で売却し、ポートフォリオの質的改善及び収益性向上を図りました。

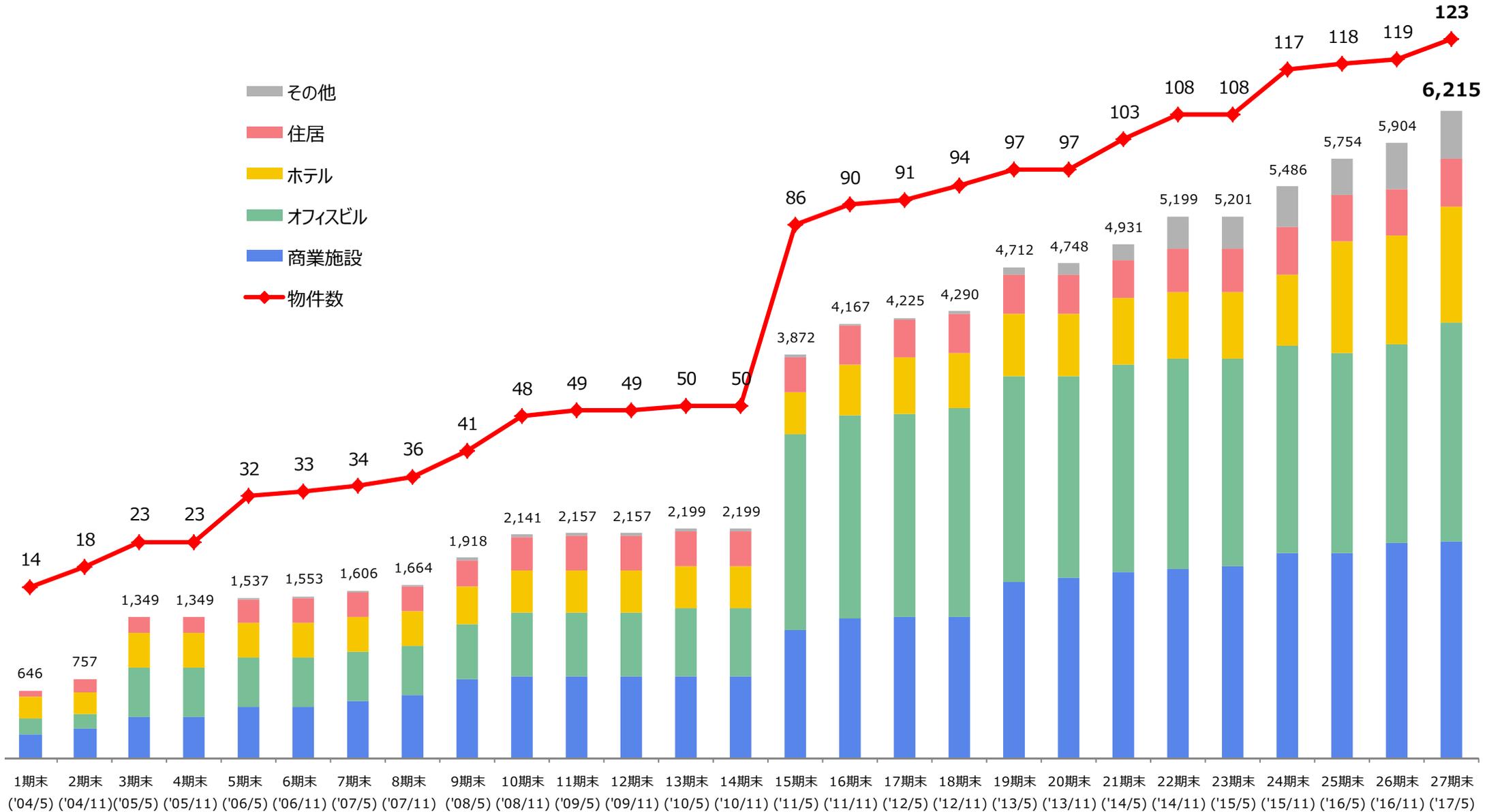
	第26期 ('16/11)	第27期取得	第27期売却	第27期 ('17/5)
物件数	119物件	5物件	1物件	123物件
取得価格	5,904億円	350億円	39億円	6,215億円
鑑定評価額	6,757億円	358億円 (注1)	33億円 (注2)	7,132億円
修正NOI利回り	5.29%	5.48% (注1)	2.00% (注2)	5.82%
修正償却後利回り	3.98%	4.57% (注1)	0.48% (注2)	4.50%

(注1) 第27期取得 (5物件) の「鑑定評価額」は、各取得物件の取得時における鑑定評価額の合計を、利回りは、各取得物件における取得時の「想定NOI利回り」及び「想定償却後利回り」を取得価格でそれぞれ加重平均した値を記載しています。

(注2) 第27期売却 (1物件) の「鑑定評価額」は、2017年5月1日時点の鑑定評価額を、「修正NOI利回り」及び「修正償却後利回り」は、第27期 (売却日まで) の実績を記載しています。

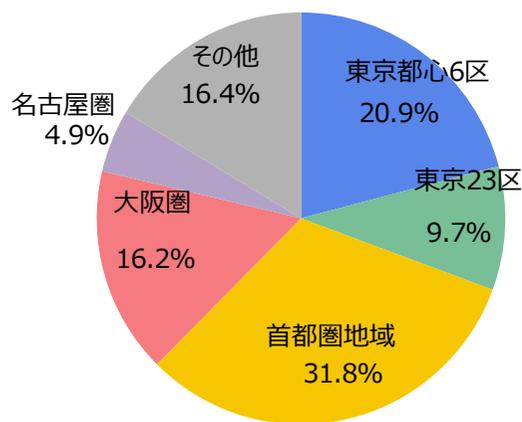
外部成長の軌跡

■ 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）



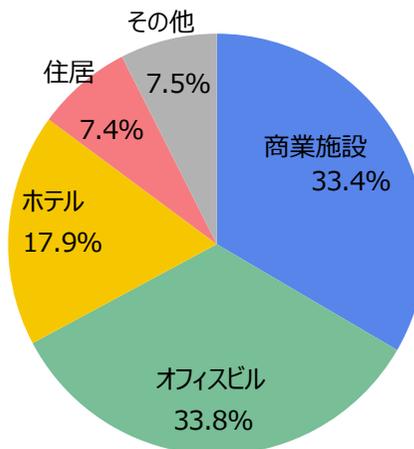


地域別

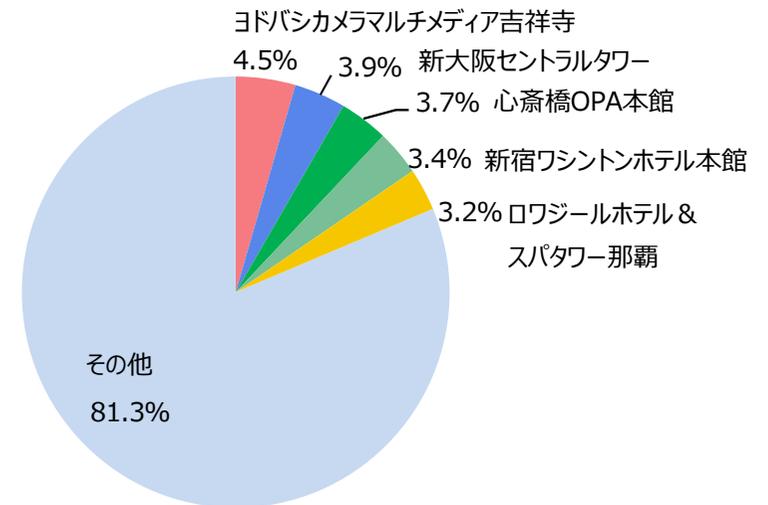


首都圏合計 62.4%

用途別



物件別



上位5物件合計 18.7%

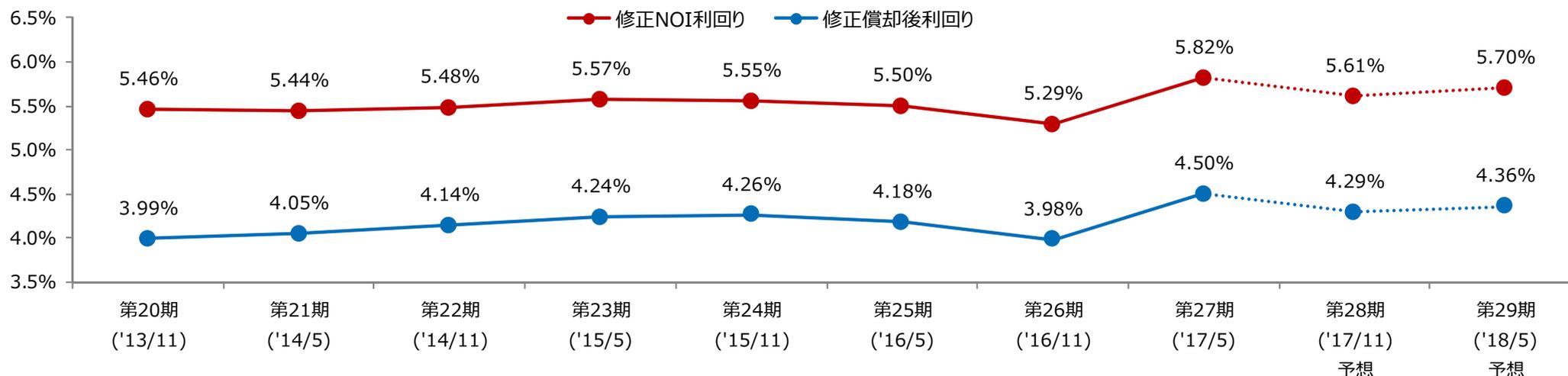
(注) 比率は全て、2017年7月14日時点の取得価格ベースで計算しています。

ポートフォリオ収益力の推移

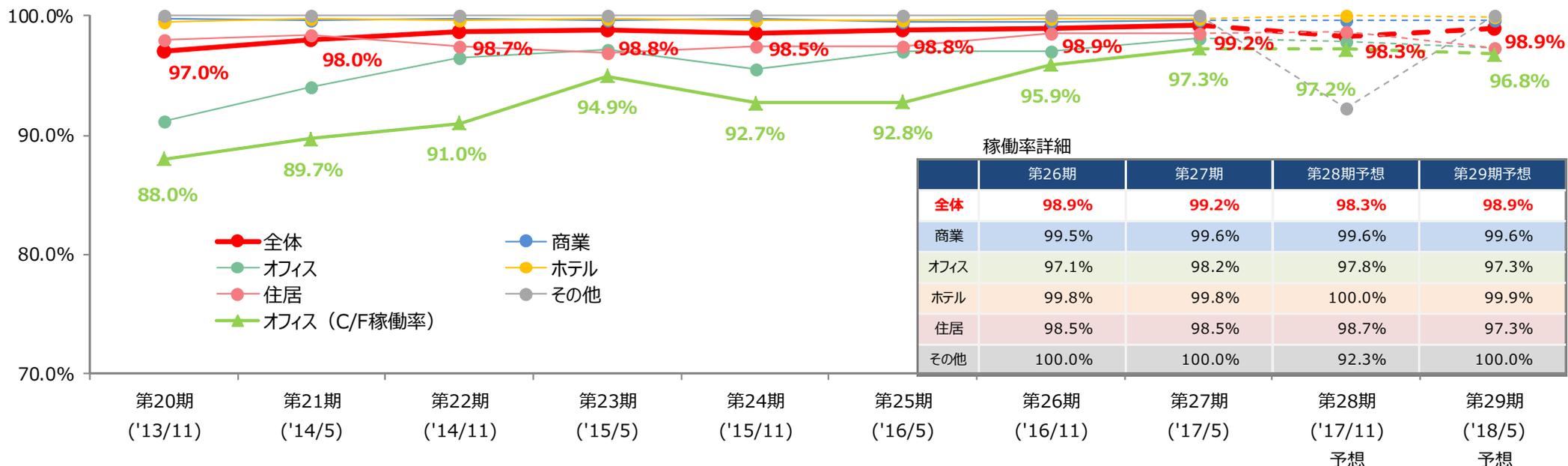
第27期は、碑文谷ショッピングセンターの賃料発生、くるる・新宿ワシントンホテル本館の年間売上歩合賃料並びに第26期・第27期新規取得物件の収益寄与等により収益性が大幅に改善。ポートフォリオ稼働率も高水準で推移。

■ポートフォリオ利回り(注)の推移

(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。

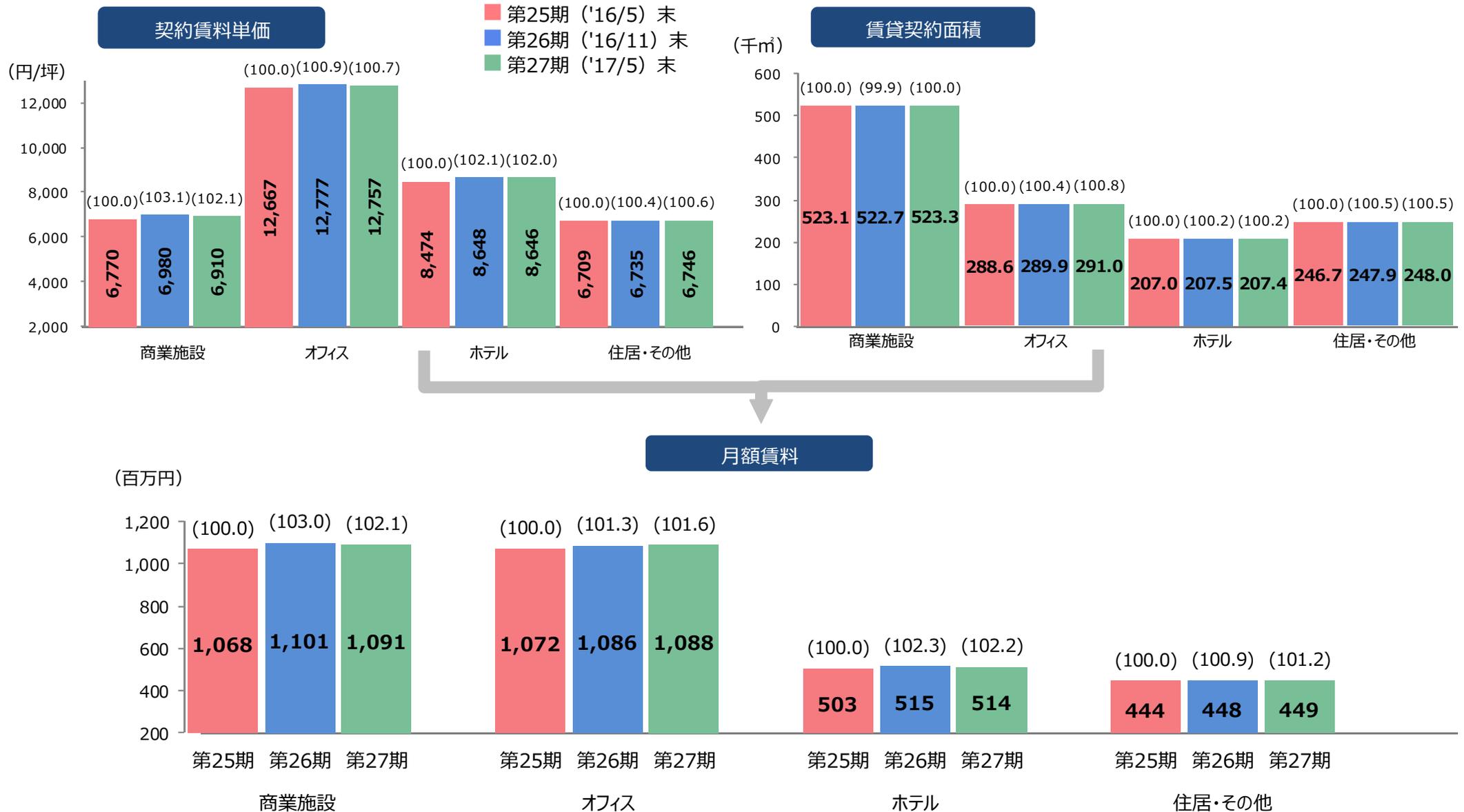


■ポートフォリオ稼働率の推移(期末時点)



継続保有物件における賃料の動向

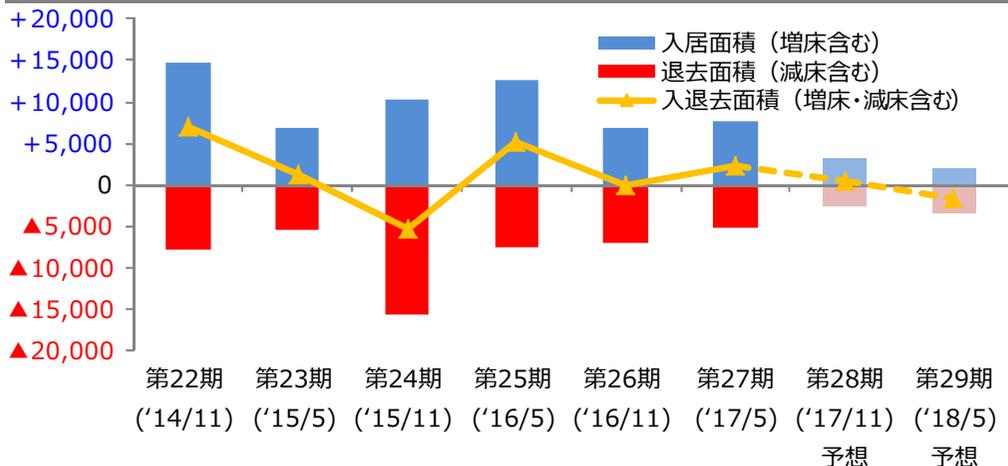
■ 継続保有物件における月額賃料（契約ベース）の推移（括弧内の数字は2016年5月末を100とした指数）



(注1) 「継続保有物件」とは、UURが2017年5月末時点で過去一年以上保有している物件で、115物件が該当します。

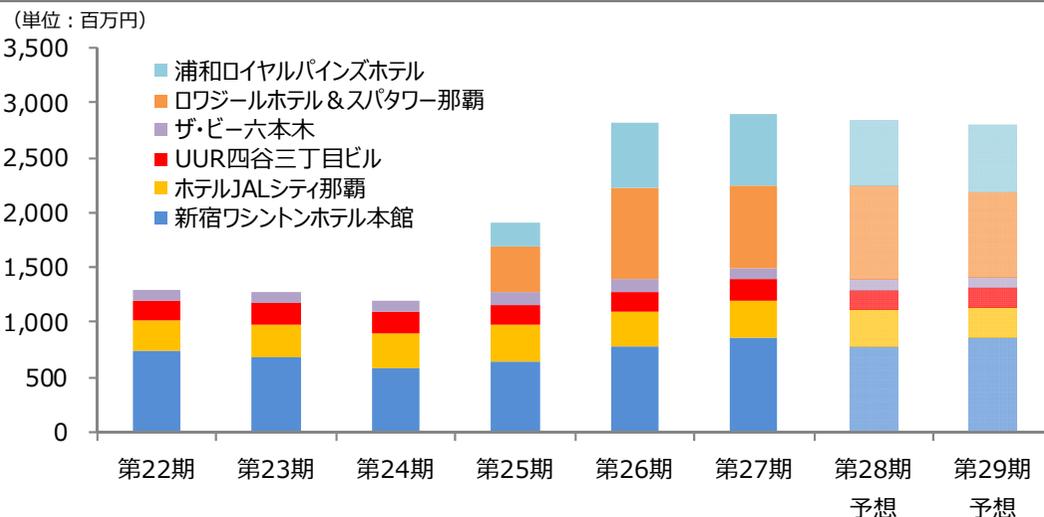
(注2) 本分析は固定賃料（共益費を含む）のみを対象としており、売上歩合等に基づく変動賃料は含みません。

■ オフィス入退去状況の推移



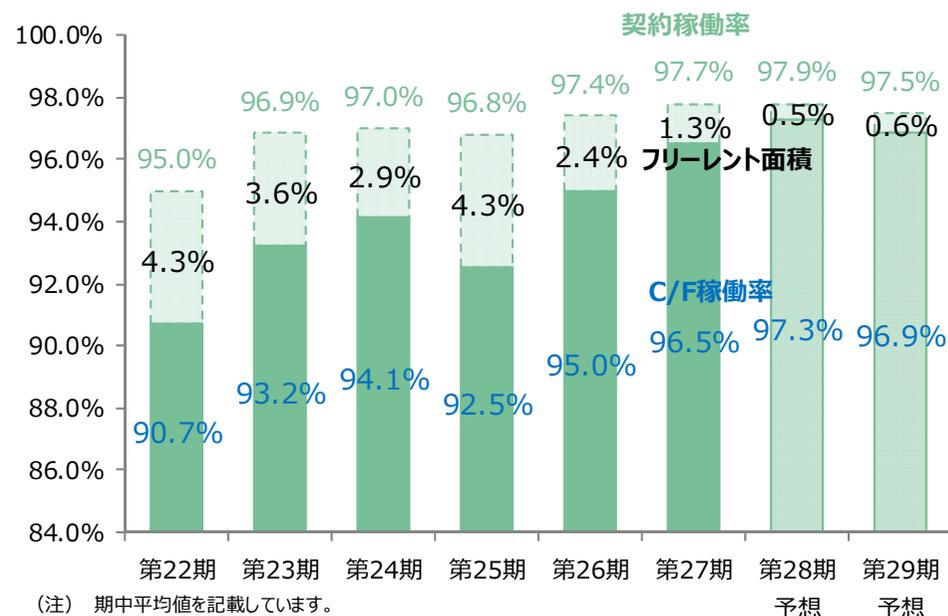
	第24期	第25期	第26期	第27期
入居	+10,339㎡	+12,722㎡	+6,781㎡	+7,527㎡
退去	▲15,663㎡	▲7,504㎡	▲6,981㎡	▲5,268㎡
合計	▲5,324㎡	+5,218㎡	▲200㎡	+2,259㎡

■ 変動賃料制採用ホテル物件に係る共込賃料 (注) の推移

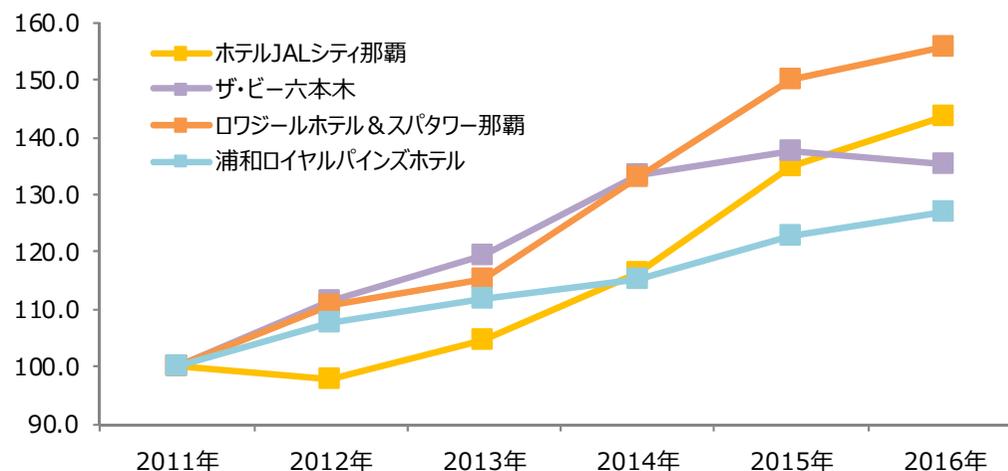


(注) 各物件全体の共込賃料であり、物件によってはホテル運営テナント以外のテナントから受領した共込賃料も含まれています。

■ オフィスカッシュフロー (C/F) 稼働率 (注) の推移



■ GOP連動賃料制採用ホテルのRevPAR実績 (注)

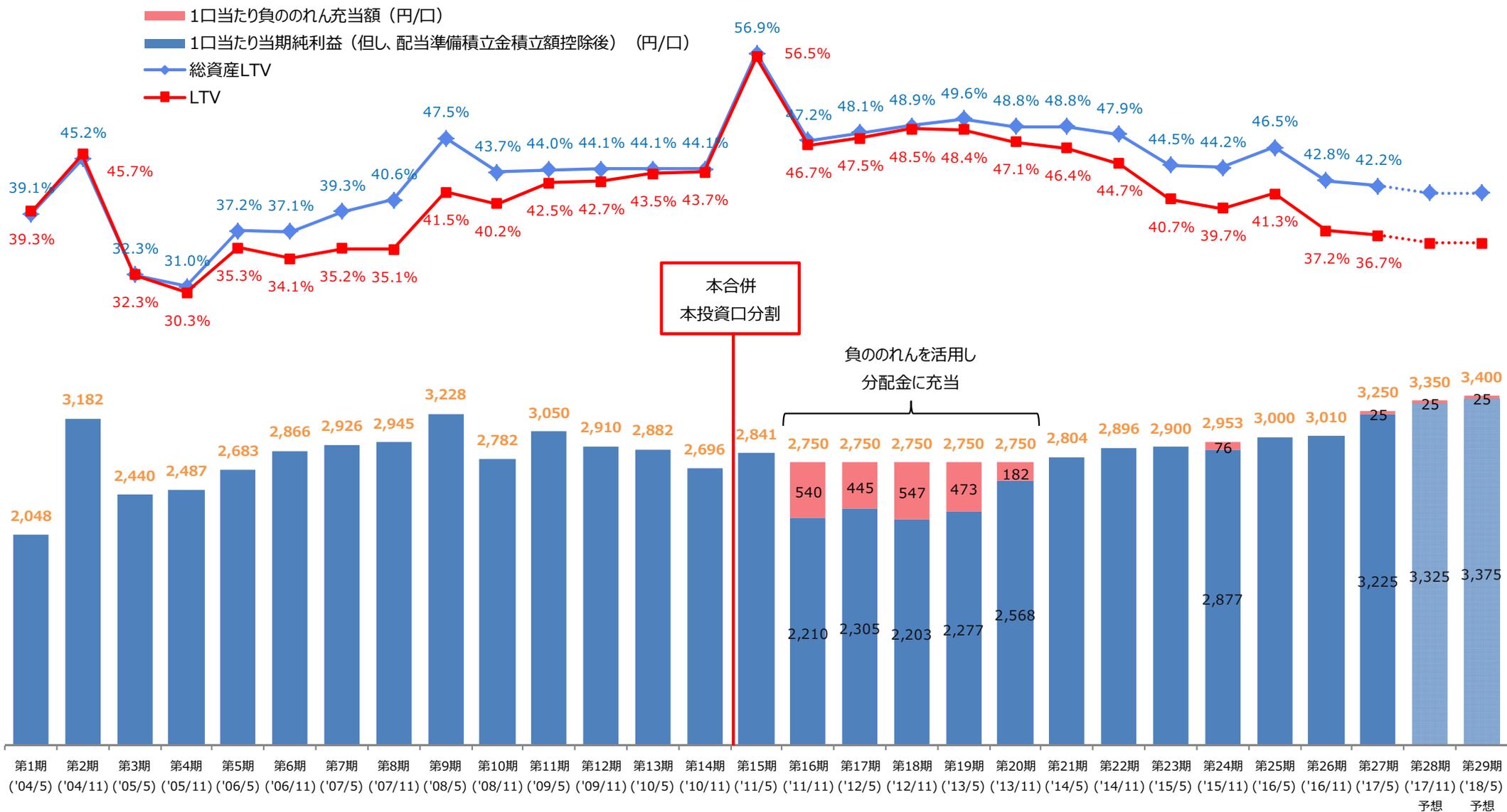


(注) 「GOP連動賃料制」を採用しているホテル4物件の「RevPAR」について、2011年の年間実績を100として、2012年から2016年のそれぞれの年間実績を指数化表示したものです。なお、「浦和ロイヤルパインズホテル」については、毎年4月を期初とする事業年度で集計を行っているため、各年度の実績は、各年度の4月から翌年3月までの実績値です。

■用途別の概況及び運営実績等

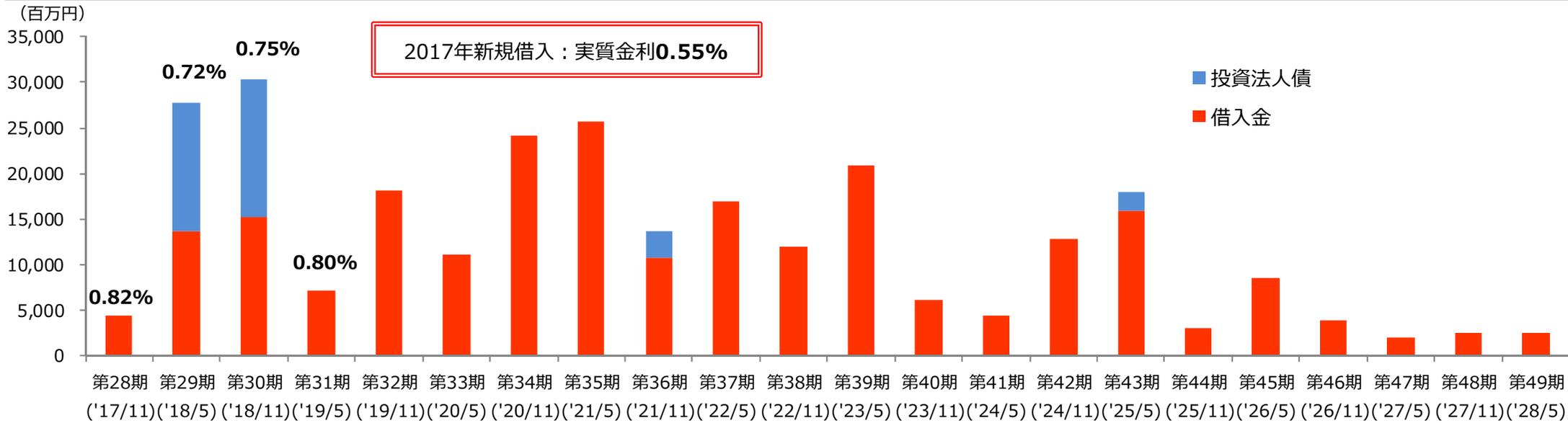
用途	概況	個別物件トピック	
商業施設	稼働率は高水準で安定（第26期末99.5%、27期末99.6%）。 解約通知を受領した物件、空室を有する物件のリーシングに注力。	芦屋川西ショッピングモール	一棟貸しテナントが2017年5月末に退去。テナント退去のプレスリリース以降、希少な立地であることから多数の購入意向・賃借意向を受領。第28期中に方針決定の予定。
		イオンモール宇城	2016年熊本震災の影響から回復。定期借家契約満了後の契約条件につきテナントと合意。コスト削減を目的とした省エネ設備の導入を検討中。
		アクティオーレ上野 (旧名称：455上野ビル)	第26期末には稼働率は79.6%まで低下したが、粘り強いリーシングの結果、2017年6月末には稼働率100%を達成。2017年4月に名称を変更し、併せてエントランス、壁面看板を一新。
		くるる	TOHOシネマズの営業が好調に推移し、売上歩合賃料を収受（歩合賃料は年1回の精算）。
オフィスビル	リーシングが進展し、稼働率は第26期末97.1%から第27期末98.2%に上昇。	川崎東芝ビル	定期借家契約満了後の再契約条件について、テナントと大筋合意。(株)東芝の会社分割に伴い、本物件の賃借人の地位は2017年7月1日付で東芝デバイス&ストレージ(株)が承継。
		パシフィックマークス横浜イースト	第26期末の稼働率は89.9%。鋭意リーシングの結果、2017年8月末に稼働率100%を達成する見込み。
		芝520ビル	2016年3月の大口テナント退去により稼働率が50%まで低下するも、共用部リニューアル工事と精力的なリーシング活動の結果、2017年7月末に稼働率100%を達成する見込み。
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	大規模改修工事が完了し、2016年4月1日から新たな条件で賃貸借がスタート。2016年4月～2017年3月の売上が好調に推移した結果、第27期にはほぼ想定通りの歩合賃料を収受。
		ホテルJALシティ那覇	2016年度の沖縄県入域観光客数は約880万人となり、4年連続過去最高を更新（出典：沖縄県）。高い宿泊需要を取り込み、両物件とも堅調。更なる収益性の向上をめざし、改装工事を計画。（詳細はP28参照）
		ロワジュールホテル&スパタワー那覇	
住居	稼働率は高水準を維持（第26期末98.5%、第27期末98.5%）。	南山コート1号館	2017年4月にマスターレシー兼PM会社を変更。
		南山コート2号館	オペレーションを刷新して顧客満足度の向上と個人契約の取り込みを目指す。
		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%→第27期末100%)
その他	稼働率は継続して100%で推移。	第1・第2M T有明センタービル	荷主の拠点集約を理由に主要テナント（株）ハマキョウレックスからの解約通知（2017年7月末解約）を受領、早期埋戻しに向けリーシング活動中。

■ LTV（期末時点）及び1口当たり分配金（注）の推移



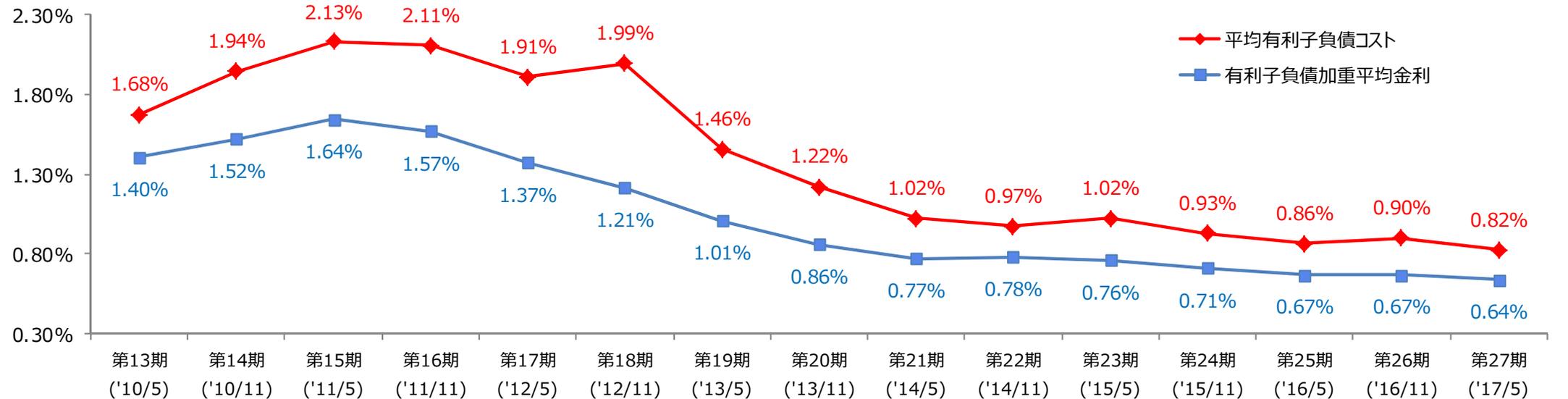
(注) 下段棒グラフのオレンジの数字は、1口当たり分配金額です。なお、第14期（2010年11月期）以前の1口当たり分配金については、実績を1/6倍したうえで単位未満を四捨五入して記載しています。

■有利子負債の返済・償還期限の分散状況（2017年7月14日時点）（注）



（注）上記グラフ中の数字は、第28期～第31期に返済（償還）期限を迎える各期毎の全有利子負債の実質金利（融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を含んだ利率）の加重平均値です。

■平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利の推移



■ 財務指標の推移

	直近 (2017年7月14日)	第27期末 (2017年5月31日)	第26期末 (2016年11月30日)
有利子負債総額	2,760億円	2,858億円	2,774億円
借入金	2,420億円	2,453億円	2,239億円
投資法人債	340億円	405億円	535億円
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	4.0年	3.9年	3.3年
有利子負債 加重平均金利	0.63%	0.64%	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	89.7%	90.7%	90.5%
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	長期発行体格付: A3 (見通し: 安定的)

■ 借入先一覧 (2017年7月14日時点)

(単位: 百万円)





業績予想と 今後の運用方針

第28期・第29期の業績予想の概要

(単位：百万円)

項目	第27期実績 (A)	第28期予想 (B)	前期対比 (B-A)	第29期予想 (C)	前期対比 (C-B)
営業収益	22,982	23,856	+874	23,773	▲83
不動産賃貸事業収益	22,919	23,856	+937	23,773	▲83
（うち賃料・共益費）	(20,855)	(21,477)	(+621)	(21,545)	(+68)
不動産等売却益	63	-	▲63	-	-
営業費用	11,484	12,537	+1,051	12,283	▲253
不動産賃貸事業費用	9,382	10,324	+941	10,111	▲213
（うち修繕費）	(657)	(807)	(+149)	(701)	(▲105)
（うち減価償却費）	(3,991)	(4,111)	(+119)	(4,163)	(+52)
（うち公租公課）	(1,646)	(1,720)	(+72)	(1,719)	(▲0)
販管費	2,102	2,213	+110	2,173	▲40
(不動産賃貸事業利益)	(13,536)	(13,533)	(▲4)	(13,662)	(+129)
(NOI (減価償却費控除前利益))	(17,528)	(17,643)	(+115)	(17,825)	(+182)
営業利益	11,497	11,320	▲177	11,489	+169
営業外収益	38	2	▲36	2	▲0
営業外費用	1,250	1,162	▲87	1,178	+16
経常利益	10,286	10,160	▲126	10,312	+152
当期純利益	10,285	10,159	▲126	10,312	+152
1口当たり当期純利益 (円/口)	3,366	3,325	▲41	3,375	+50
分配金総額	9,929	10,235	+305	10,387	+152
（うち、負ののれん充当額）	(75)	(75)	(-)	(75)	(-)
1口当たり分配金 (円/口)	3,250	3,350	+100	3,400	+50
配当準備積立金積立額	431	-	▲431	-	-
期末発行済投資口の総口数 (口)	3,055,087	3,055,087	-	3,055,087	-
資本的支出 (CAPEX)	1,584	2,809	+1,223	3,808	+999

(注) 業績予想は2017年7月14日公表数値を記載しています。

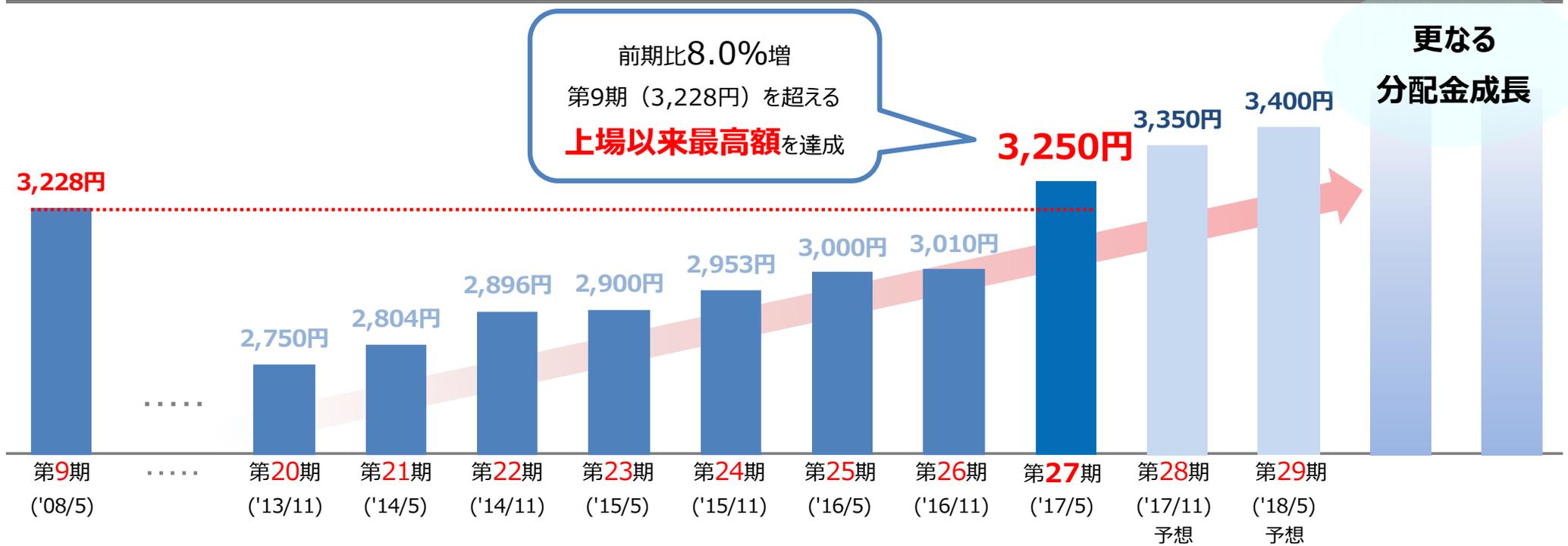
第27期実績⇒第28期予想	当期純利益差異要因
営業利益 ▲177	
・不動産賃貸事業利益 ▲4 (賃貸事業収益 +937、賃貸事業費用 +941)	
第27期取得物件 +507 (賃貸事業収益 +1,112、賃貸事業費用 +605)	
第27期売却物件 +23 (賃貸事業収益 ▲125、賃貸事業費用 ▲149)	
その他物件 ▲534 (賃貸事業収益 ▲49、賃貸事業費用 +484)	
・不動産等売却益 ▲63	
・販管費 +110 (資産運用報酬+66、投資主総会費用+11 etc.)	
営業外収益 ▲36 (前期計上剥落)	
営業外費用 ▲87 (不動産等除却損▲42、投資口交付費▲21、支払利息等▲22 etc.)	

第28期予想⇒第29期予想	当期純利益差異要因
営業利益 +169	
・不動産賃貸事業利益 +129 (賃貸事業収益 ▲83、賃貸事業費用 ▲213)	
賃貸事業収益 ▲83 (附加使用料▲133、共込賃料+68 etc.)	
賃貸事業費用 ▲213 (水道光熱費▲93、修繕費▲105、リーシング費▲47 減価償却費+52 etc.)	
・販管費 ▲40 (投資主総会費用▲11 etc.)	
営業外費用 +16 (不動産等除却損+20 etc.)	

第27期取得物件 (5物件)	第27期売却物件 (1物件)
・ケーズデンキ名古屋北店 ('16/12)	・パシフィックマークス新浦安 ('17/5)
・セントヒルズ ('16/12)	
・新習志野物流センターⅡ ('17/1)	
・S S 30 ('17/3)	
・LOOP-X・M ('17/4)	

1口当たり分配金実績及び今後の予想

■ 1口当たり分配金の推移

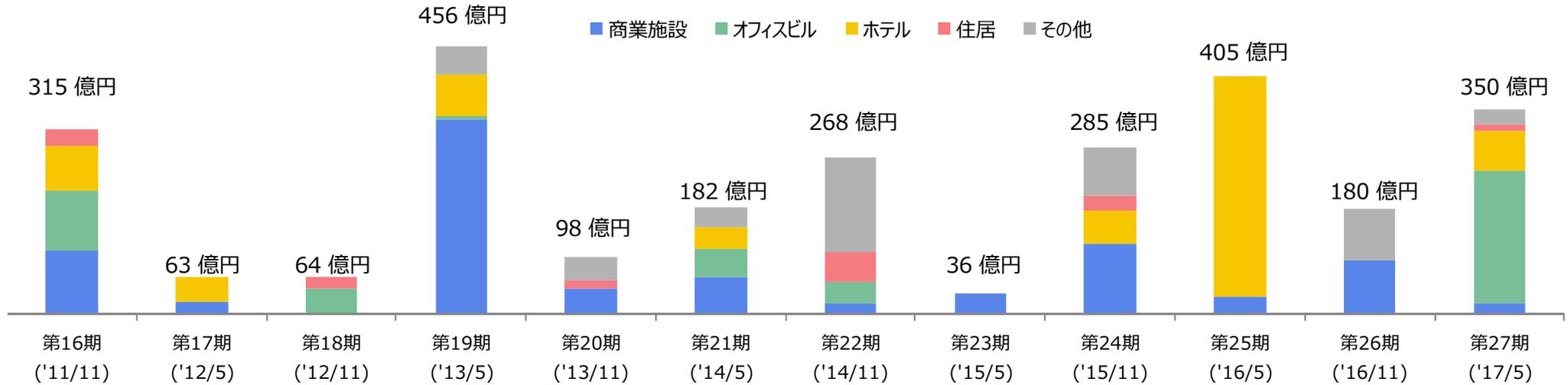


(参考) 資産規模、総資産LTV及び内部留保額の変化



- ▶ 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強化、質の改善のため、物件入替を継続的に検討

■ 本合併以降の外部成長実績



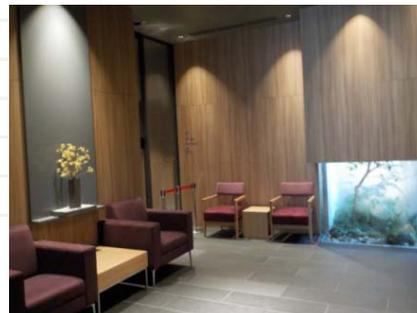
■ 開発型案件への取組み（取得に関する優先交渉権を保有）

- ✓ 福岡市中心街・天神に立地の希少性
- ✓ 今後の運営状況を十分精査の上、取得を判断する方針

本ホテル物件の概況

ホテルの名称	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	496.79㎡
延床面積	3,567.22㎡
構造・規模	S 10F
ホテル営業開始日	2017年7月1日
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 （ホテル営業開始日から 2年経過する日まで）

2017年7月1日OPEN



▶ 物件売却の考え方

ポートフォリオ全体の状況

- 地域・セクターの状況
- 再投資効果
- etc.

購入オファーの内容

- 売却候補先
- 取引条件・時期
- etc.

物件固有の事情

- 将来の成長余地
- 稼働率・収益性
- 投資基準
- 管理・運営のコスト／制約
- etc.

総合的に勘案の上、売却可否を検討

ポートフォリオの質的改善と収益性向上

■ 本合併以降の売却実績

(百万円)

	物件数	取得価格	鑑定評価額 (注1)	売却価格	売却損益 (注2)
商業施設	4 物件	5,688	6,785	6,057	382
オフィス	8 物件	23,420	23,030	24,015	467
ホテル	1 物件	2,000	2,930	3,160	1,229
住居	3 物件	2,809	2,396	2,425	△ 26
その他	1 物件	4,067	4,459	4,459	253
合計	17 物件	37,984	39,600	40,116	2,306

(注1) 鑑定評価額は、各売却物件の売却日時点における最新の鑑定評価額を合算した金額を記載しています。

(注2) 売却損益は、各売却物件の売却日が属する会計期間の決算において確定した売却損益を合算した金額を記載しています。



■ 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
- PM会社と協働しテナントニーズを的確に把握の上、テナント定着率向上を推進

オフィスビル

- 大型テナントとのリレーション強化による長期安定稼働
- 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契約改定交渉の推進
- 変動賃料制採用ホテルを中心に、オペレーターとの緊密な協働によるホテル収益の向上
- 施設競争力の強化並びにホテル収益の拡大を企図した、戦略的な資本的支出の実施

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
- マーケット変化を捉えたマスターレシー兼PM会社変更の実施

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交渉の推進



■ 将来を展望した戦略的投資への取組み

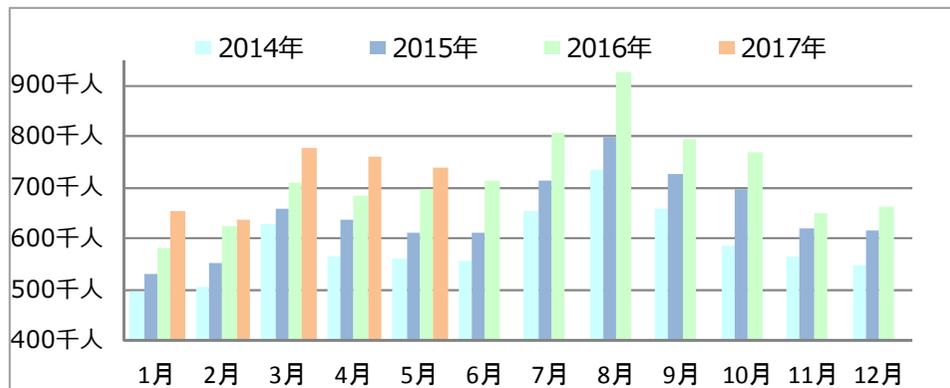
近年増大する観光客需要に対応して、ホテル利用者の利便性並びに満足度向上を通じたホテル競争力アップを実現すべく、沖縄所在ホテルでの大規模改装工事を実施・計画中。また、ザ・ビー六本木においては賃料収入増加を目指し増築計画を検討中。

「ロワジュールホテル&スパタワー那覇」 客室増室・宴会場等改装工事			
工期（予定）		2017年6月～2017年11月末	
工事費（予定）		6.5億円	
総客室数		622室	640室
工事概要	改装区画	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」	ブライダルサロン
		会議室「胡蝶」	ホテル事務所

「ホテル」ALシティ那覇」 客室仕様変更等改装工事		
工期（予定）		2017年10月～2018年6月末
工事費（概算）		9～10億円
工事概要	客室	増大する観光客需要への対応 ～ビジネス仕様 → ステータス・グレード感ある仕様へ～ ・家具サイズ・レイアウト見直しによる居住性向上 ・インバウンド・多人数に対応したルームミックス ・ワンランク上のビューバス付プレミアムツインルームの新設
	共用部等	利用者の利便性向上に資する機能面の充実 ・宴会場：常設ビュッフェの設置、内装デザイン一新 ・レストラン：人気シェフズコーナー（鉄板）増設 ・ロビー・エレベータの意匠変更 ・正面玄関デザイン、サイン更新による視認性向上

（参考）沖縄県の「月別入域観光客数」の推移（2014年～2017年5月）

～43ヶ月連続で前年同月超え～



（出典）沖縄県「平成29年5月入域観光客統計概況」

「ザ・ビー六本木」増築計画

増築を見据え、隣接地上の既存建物の解体工事に着手すると同時に、増築プランを策定中。2017年末に増築工事に着手予定。

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

資金調達状況

	2016年までの調達 (注1)	2017年調達 (注2)
有利子負債額 (注3)	230,007百万円	46,000百万円
表面金利 (利率) (注3,4)	0.66%	0.46%
実質金利 (利率) (注3,5)	0.84%	約30bp低下 0.55%
借入 (償還) 期間 (注3)	6.6年	7.9年

- (注1) 「2016年までの調達」とは、2017年7月14日時点の有利子負債のうち、2016年12月31日までに調達が完了した有利子負債をいいます。
 (注2) 「2017年調達」とは、2017年7月14日時点の有利子負債のうち、2017年1月1日以降2017年7月14日時点までに調達が完了した有利子負債をいいます。
 (注3) 有利子負債額は合算値を、金利 (利率) 及び借入 (償還) 期間については加重平均値を記載しています。
 (注4) 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5) 表面金利 (利率) に融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を加味した利率です。

■内部留保 (負ののれん及び配当準備積立金) の戦略的活用

分配金水準の安定に留意しながら、外部成長の加速、ポートフォリオの質的改善・収益性向上を図るために内部留保を活用することにより、分配金減少リスクの軽減を図ります。

・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つつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を図ります。

2.中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

物件売却による損失発生時や大口テナント退去、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.税会不一致への対応

減損損失等による税会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。

・内部留保の状況 (注)

負ののれん	
第26期 ('16/11) 期末時点	7,546百万円
第27期 ('17/5) 取崩額	▲75百万円
第27期 ('17/5) 期末時点	7,470百万円
配当準備積立金	
第26期 ('16/11) 期末時点	1,416百万円
第27期 ('17/5) 積立額	431百万円
第27期 ('17/5) 期末時点	1,848百万円
内部留保額合計	9,319百万円

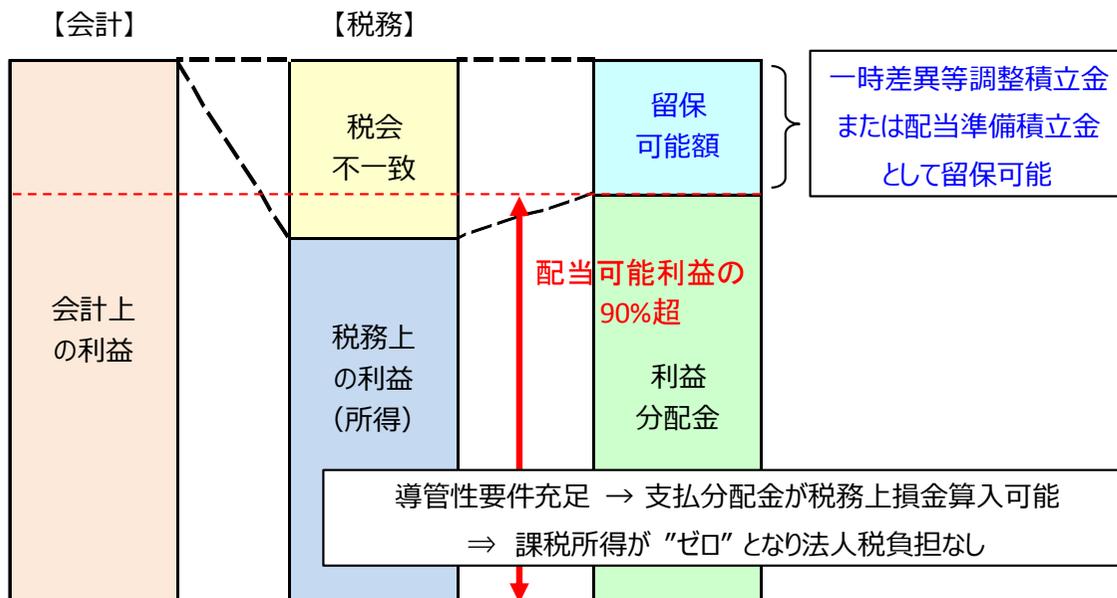
・負ののれん取崩方針

50年 (100期) での均等取崩を実施	
第26期 ('16/11) 期末残高 (一時差異等調整積立金振替額)	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 (第27期 ('17/5) より充当開始)
充当額 (下限)	75.4百万円以上/期

(注) 各期の「期末時点」の金額は、当該期における「金銭の分配に係る計算書」に基づき、負ののれん (配当積立金若しくは一時差異等調整積立金) 及び配当準備積立金の繰入又は取崩がなされた後の金額を記載しています。

■ 税会不一致を活用した内部留保（配当準備積立金繰入れ）の仕組み

「会計上の利益 > 税務上の利益（所得）」の場合



【本投資法人における税会不一致】

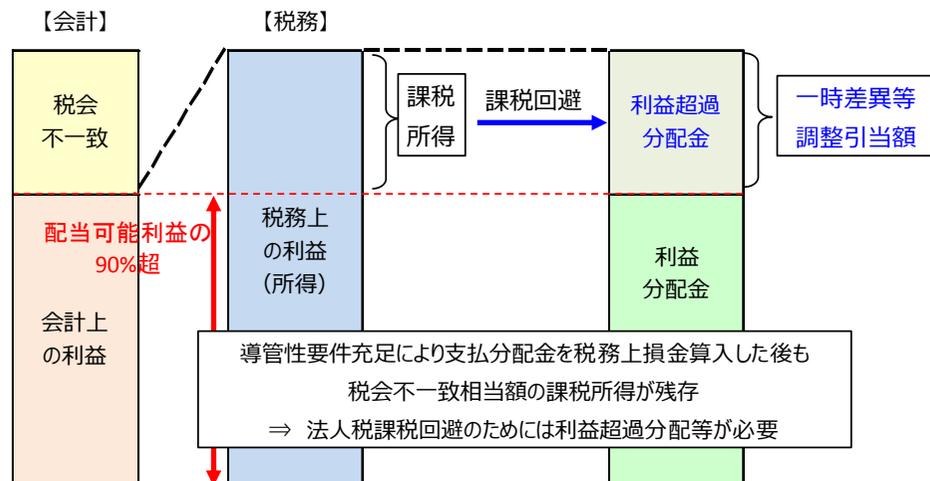
NCIとの合併による受入物件（NCI物件）の大半において、会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額との差異により、減価償却費及び売却損益等において税会不一致が生じる

（「会計上の利益」>「税務上の利益（所得）」）

留保額が導管性要件を充足する範囲内であれば、法人税を課されることなく会計上の利益の一部を配当準備積立金として内部留保可能

第27期（2017年5月期）の「パシフィックマークス新浦安（NCI物件）」売却による会計と税務の帳簿価額の差異（税会不一致）を活用し、会計上の利益のうち431百万円を「配当準備積立金」として留保

【ご参考】「会計上の利益 < 税務上の利益（所得）」の場合



■ NCI物件保有状況（2017年5月31日現在）

	物件数	取得価格 (億円)	会計上の帳簿価額 (億円)
商業施設	6 物件	413	391
オフィス	19 物件	993	962
合計	25 物件	1,407	1,354



4

參考資料

主要財務指標の推移

	2017年5月期 (第27期：182日)	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)
総資産 (注1)	675,885百万円	648,105百万円	629,262百万円	598,077百万円	573,318百万円
物件数 (注1)	123物件	119物件	118物件	117物件	108物件
有利子負債額 (注1)	285,857百万円	277,407百万円	293,157百万円	264,707百万円	255,357百万円
純資産 (注1) (注2)	351,801百万円	333,592百万円	298,009百万円	297,340百万円	282,906百万円
1口当たり純資産 (注1)	115,152円	112,966円	108,313円	108,069円	106,987円
総資産経常利益率 (ROA) (年率ベース) (注3)	3.1%	2.9%	3.0%	2.8%	2.8%
自己資本当期純利益率 (ROE) (年率ベース) (注4)	6.0%	5.9%	6.1%	5.4%	5.8%
自己資本比率 (注1) (注5)	52.1%	51.5%	47.4%	49.7%	49.3%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	13.2倍	11.6倍	11.1倍	10.3倍	9.8倍
NOI	17,528百万円	15,679百万円	15,420百万円	14,847百万円	14,540百万円
FFO (注7)	14,213百万円	11,870百万円	11,939百万円	11,398百万円	11,354百万円

	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物件	103物件	97物件	97物件	94物件
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)	9.3倍	8.7倍	7.5倍	6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

(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

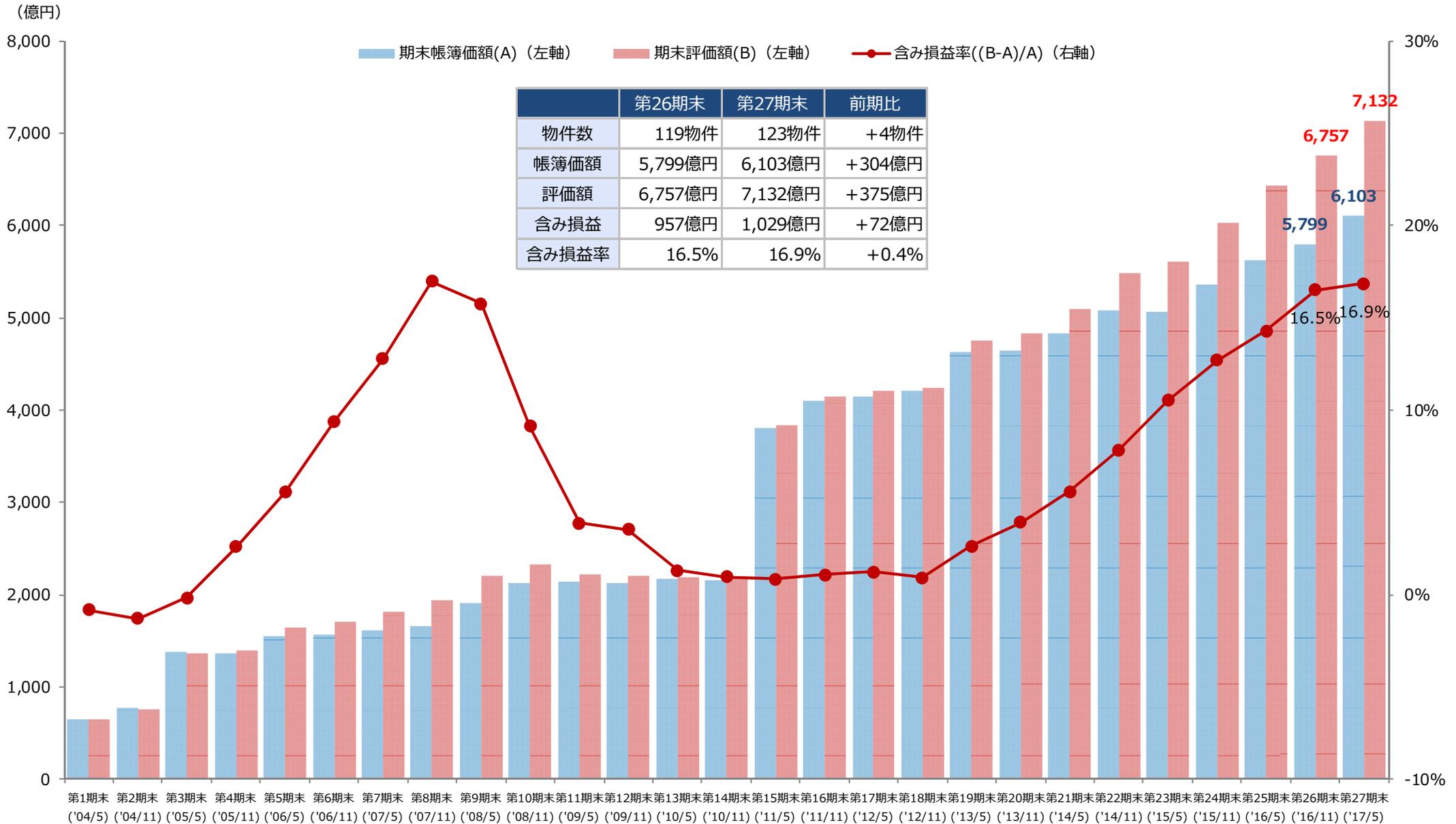
貸借対照表

	第26期 2016年11月30日現在 (百万円)		第27期 2017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%	62,793	9.3%	▲2,749	▲4.2%
	現金及び預金	36,132	5.6%	30,304	4.5%	▲5,828	▲16.1%
	信託現金及び信託預金	28,548	4.4%	31,189	4.6%	+2,640	+9.2%
	その他	861	0.1%	1,299	0.2%	+438	+50.9%
	固定資産	582,562	89.9%	613,092	90.7%	+30,529	+5.2%
	有形固定資産	571,058	88.1%	601,491	89.0%	+30,433	+5.3%
	建物等	16,044	2.5%	15,363	2.3%	▲681	▲4.2%
	土地	46,078	7.1%	46,562	6.9%	+484	+1.1%
	信託建物等	184,331	28.4%	191,073	28.3%	+6,742	+3.7%
	信託土地	324,604	50.1%	348,491	51.6%	+23,887	+7.4%
	無形固定資産	9,553	1.5%	9,548	1.4%	▲4	▲0.1%
	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	1.2%	±0	+0.0%
	その他	232	0.0%	228	0.0%	▲4	▲2.1%
	投資その他の資産	1,950	0.3%	2,052	0.3%	+101	+5.2%
	投資有価証券	93	0.0%	93	0.0%	±0	+0.0%
	長期前払費用	1,766	0.3%	1,867	0.3%	+101	+5.8%
その他	90	0.0%	90	0.0%	±0	▲0.2%	
資産合計	648,105	100.0%	675,885	100.0%	+27,780	+4.3%	
負債の部	流動負債	59,480	9.2%	54,594	8.1%	▲4,886	▲8.2%
	営業未払金	2,129	0.3%	1,739	0.3%	▲389	▲18.3%
	1年内償還投資法人債	19,500	3.0%	20,500	3.0%	+1,000	+5.1%
	1年内返済長期借入金	33,700	5.2%	27,973	4.1%	▲5,727	▲17.0%
	前受金(信託含む)	3,309	0.5%	3,673	0.5%	+363	+11.0%
	預り金(信託含む)	84	0.0%	131	0.0%	+47	+55.9%
	その他	757	0.1%	577	0.1%	▲180	▲23.8%
	固定負債	255,032	39.4%	269,490	39.9%	+14,458	+5.7%
	投資法人債	34,000	5.2%	20,000	3.0%	▲14,000	▲41.2%
	長期借入金	190,207	29.3%	217,384	32.2%	+27,177	+14.3%
	預り敷金保証金	3,192	0.5%	3,161	0.5%	▲30	▲1.0%
	信託預り敷金保証金	27,418	4.2%	28,757	4.3%	+1,339	+4.9%
	その他	214	0.0%	186	0.0%	▲27	▲12.8%
負債合計	314,512	48.5%	324,084	47.9%	+9,571	+3.0%	
純資産の部	投資主資本	333,811	51.5%	352,002	52.1%	+18,190	+5.4%
	出資総額	292,411	45.1%	309,205	45.7%	+16,793	+5.7%
	剰余金	41,400	6.4%	42,796	6.3%	+1,396	+3.4%
	出資剰余金	23,548	3.6%	23,548	3.5%	±0	+0.0%
	任意積立金	8,503	1.3%	8,963	1.3%	+459	+5.4%
	配当積立金	7,546	1.2%	-	-	▲7,546	-
	一時差異等調整積立金	-	-	7,546	1.1%	+7,546	-
	配当準備積立金	956	0.1%	1,416	0.2%	+459	+48.1%
	当期末処分利益	9,348	1.4%	10,285	1.5%	+936	+10.0%
	繰延ヘッジ損益	▲219	▲0.0%	▲201	▲0.0%	+18	▲8.3%
純資産合計	333,592	51.5%	351,801	52.1%	+18,208	+5.5%	

損益計算書

	第26期 (2016年6月1日～2016年11月30日)		第27期 (2016年12月1日～2017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%	22,982	100.0%	+117	+0.5%
賃貸事業収入	20,046	87.7%	21,592	94.0%	+1,545	+7.7%
賃料収入	17,915	78.4%	19,327	84.1%	+1,412	+7.9%
共益費収入	1,458	6.4%	1,528	6.6%	+70	+4.8%
駐車場収入	545	2.4%	602	2.6%	+56	+10.4%
その他賃貸収入	127	0.6%	134	0.6%	+6	+5.2%
その他賃貸事業収入	1,455	6.4%	1,327	5.8%	▲128	▲8.8%
附加使用料	1,244	5.4%	1,164	5.1%	▲80	▲6.5%
賃貸事業一時収入	118	0.5%	69	0.3%	▲49	▲41.4%
その他雑収入	91	0.4%	92	0.4%	+1	+1.2%
不動産等売却益	1,363	6.0%	63	0.3%	▲1,299	▲95.4%
営業費用	11,807	51.6%	11,484	50.0%	▲322	▲2.7%
賃貸事業費用	9,706	42.5%	9,382	40.8%	▲324	▲3.3%
公租公課	1,650	7.2%	1,646	7.2%	▲3	▲0.2%
外注委託費	1,514	6.6%	1,540	6.7%	+25	+1.7%
水光熱費	1,187	5.2%	1,138	5.0%	▲49	▲4.1%
損害保険料	27	0.1%	28	0.1%	+1	+4.4%
修繕費	1,048	4.6%	657	2.9%	▲390	▲37.3%
減価償却費	3,884	17.0%	3,991	17.4%	+106	+2.7%
その他賃貸事業費用	394	1.7%	380	1.7%	▲13	▲3.5%
販売費・一般管理費	2,100	9.2%	2,102	9.1%	+2	+0.1%
資産運用報酬	1,752	7.7%	1,801	7.8%	+49	+2.8%
資産保管手数料	18	0.1%	18	0.1%	±0	+1.7%
一般事務委託手数料	67	0.3%	69	0.3%	+1	+2.1%
役員報酬	10	0.0%	10	0.0%	±0	+0.0%
その他	251	1.1%	202	0.9%	▲48	▲19.4%
営業利益	11,057	48.4%	11,497	50.0%	+439	+4.0%
営業外収益	7	0.0%	38	0.2%	+31	+429.4%
未払分配金除斥益	3	0.0%	2	0.0%	±0	▲23.1%
助成金収入	-	-	2	0.0%	+2	-
受取補償金	-	-	31	0.1%	+31	-
その他	4	0.0%	2	0.0%	▲2	▲48.6%
営業外費用	1,716	7.5%	1,250	5.4%	▲465	▲27.1%
支払利息	1,051	4.6%	1,035	4.5%	▲15	▲1.5%
投資法人債利息	192	0.8%	134	0.6%	▲57	▲29.8%
投資口交付費	103	0.5%	21	0.1%	▲82	▲79.0%
その他	368	1.6%	57	0.3%	▲310	▲84.3%
経常利益	9,349	40.9%	10,286	44.8%	+936	+10.0%
税引前当期純利益	9,349	40.9%	10,286	44.8%	+936	+10.0%
法人税等	0	0.0%	0	0.0%	±0	+0.0%
当期純利益	9,348	40.9%	10,285	44.8%	+936	+10.0%

■ 期末帳簿価額及び期末評価額の推移



物件別期末評価額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26期末 (2016/11/30)				第27期末 (2017/5/31)				第27期末と第26期末の比較				鑑定評価機関
						①	②	還元	②-①	③	④	還元	④-③	評価額		還元利回り	含み損益	
						帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	帳簿価額	評価額	利回り	含み損益	④-②	④/②-1	変化幅	変化額	
商業施設	A1	碑文谷ショッピングセンター	1	03/12/25	15,300	17,981	22,700	5.1%	+4,718	17,714	22,700	5.1%	+4,985	±0	±0%	±0%	+266	日本不動産研究所
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	1	03/12/22	6,770	5,192	4,560	5.9%	▲632	5,155	4,630	5.8%	▲525	+70	+1.5%	▲0.1%	+107	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	740	1,180	4.3%	+439	739	1,160	4.4%	+420	▲20	▲1.7%	+0.1%	▲18	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	4,184	5,680	5.7%	+1,495	4,168	5,760	5.6%	+1,591	+80	+1.4%	▲0.1%	+95	日本不動産研究所
	A5	イオンモール宇城	3	04/12/03	11,100	9,685	8,500	7.7%	▲1,185	9,583	6,370	6.6%	▲3,213	▲2,130	▲25.1%	▲1.1%	▲2,027	日本不動産研究所
	A6	天神ルーチェ	5	06/04/14	6,500	6,364	6,370	4.5%	+5	6,337	6,430	4.4%	+92	+60	+0.9%	▲0.1%	+86	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	2,820	3,490	5.7%	+669	2,795	3,540	5.6%	+744	+50	+1.4%	▲0.1%	+75	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	5,142	5,010	5.0%	▲132	5,108	5,140	4.9%	+31	+130	+2.6%	▲0.1%	+164	日本不動産研究所
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	8	07/06/29	2,040	1,641	1,890	5.5%	+248	1,615	1,890	5.5%	+274	±0	±0%	±0%	+26	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	3,676	3,290	4.6%	▲386	3,675	3,310	4.4%	▲365	+20	+0.6%	▲0.2%	+20	日本不動産研究所
	A11	Tip's町田ビル	9	07/12/27	4,100	4,223	4,740	4.9%	+516	4,222	4,830	4.8%	+607	+90	+1.9%	▲0.1%	+90	日本不動産研究所
	A12	ダイエー宝塚中山店	9	08/01/30	4,284	3,283	4,060	5.8%	+776	3,253	4,060	5.8%	+806	±0	±0%	±0%	+29	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	11,300	5.5%	▲1,150	12,450	11,300	5.5%	▲1,150	±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	2,305	2,070	4.7%	▲235	2,291	2,100	4.6%	▲191	+30	+1.4%	▲0.1%	+43	日本不動産研究所
	A15	心齋橋OPA本館	15	10/12/01	22,800	22,076	26,100	4.3%	+4,023	22,026	26,100	4.2%	+4,073	±0	±0%	▲0.1%	+49	日本不動産研究所
	A19	アルポーレ神宮前	15	10/12/01	1,580	1,562	2,060	3.7%	+497	1,567	2,100	3.6%	+532	+40	+1.9%	▲0.1%	+35	日本不動産研究所
	A20	アルポーレ仙台	15	10/12/01	2,590	2,381	3,260	4.6%	+878	2,383	3,490	4.6%	+1,106	+230	+7.1%	±0%	+227	日本不動産研究所
	A21	モラーシュ柏	15	10/12/01	7,040	6,821	8,760	5.9%	+1,938	6,756	8,860	5.8%	+2,103	+100	+1.1%	▲0.1%	+165	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	4,234	4,970	6.5%	+735	4,195	4,980	6.5%	+784	+10	+0.2%	±0%	+49	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	2,260	2,000	5.2%	▲260	2,238	2,000	5.2%	▲238	±0	±0%	±0%	+21	日本不動産研究所
	A25	Luz自由が丘	16	11/06/15	5,090	4,995	6,050	4.0%	+1,054	4,969	6,090	3.9%	+1,120	+40	+0.7%	▲0.1%	+65	日本不動産研究所
	A26	アクティオーレ市川	16	11/06/15	3,350	3,111	3,940	4.7%	+828	3,076	4,050	4.6%	+973	+110	+2.8%	▲0.1%	+145	日本不動産研究所
	A27	ピパホーム横浜青葉店(敷地)	16	11/10/31	2,600	2,740	3,140	5.4%	+399	2,740	3,170	5.4%	+429	+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	2,470	5.4%	+199	2,270	2,490	5.4%	+219	+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	27,993	35,900	4.0%	+7,906	27,835	35,900	4.0%	+8,064	±0	±0%	±0%	+157	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	5,006	6,470	5.8%	+1,463	4,967	6,590	5.7%	+1,622	+120	+1.9%	▲0.1%	+159	日本不動産研究所
	A31	天神ロフトビル	20	13/11/29	4,350	4,499	5,640	5.6%	+1,140	4,519	5,660	5.5%	+1,140	+20	+0.4%	▲0.1%	±0	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	6,950	4.9%	+99	6,850	7,140	4.8%	+289	+190	+2.7%	▲0.1%	+190	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	1,866	2,140	5.3%	+273	1,859	2,140	5.3%	+280	±0	±0%	±0%	+6	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	1,990	4.4%	+147	1,842	2,010	4.4%	+167	+20	+1.0%	±0%	+20	谷澤総合鑑定所	
A35	ライフ玉造店(敷地)	23	15/03/02	1,880	1,967	2,090	4.4%	+122	1,967	2,120	4.3%	+152	+30	+1.4%	▲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	2,718	2,900	3.6%	+181	2,721	2,900	3.6%	+178	±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	5,707	5,800	5.7%	+92	5,700	5,840	5.6%	+139	+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	4,046	4,350	5.3%	+303	4,021	4,500	5.2%	+478	+150	+3.4%	▲0.1%	+175	谷澤総合鑑定所	
A39	アクティオーレ上野	25	15/12/04	3,000	3,122	3,290	3.5%	+167	3,176	3,180	3.5%	+3	▲110	▲3.3%	±0%	▲164	谷澤総合鑑定所	
A40	くるる	26	16/09/01	9,285	9,653	10,500	4.4%	+846	9,647	10,700	4.3%	+1,052	+200	+1.9%	▲0.1%	+206	谷澤総合鑑定所	
A41	ケーズデンキ名古屋北店	27	16/12/01	1,750	-	-	-	-	1,821	1,870	5.8%	+48	-	-	-	+48	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	2,084	3,110	4.1%	+1,025	2,074	3,120	4.0%	+1,045	+10	+0.3%	▲0.1%	+20	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	5,524	4,830	5.2%	▲694	5,504	4,970	5.1%	▲534	+140	+2.9%	▲0.1%	+160	谷澤総合鑑定所
	B3	福岡アーセナルビル	1	03/12/26	2,080	1,648	2,580	5.7%	+931	1,634	2,630	5.6%	+995	+50	+1.9%	▲0.1%	+64	日本不動産研究所
	B4	丸増麹町ビル	1	04/03/29	2,350	2,438	2,440	3.7%	+1	2,443	2,480	3.6%	+36	+40	+1.6%	▲0.1%	+34	日本不動産研究所
	B5	六番町Kビル	1	04/03/30	2,150	2,289	3,670	4.1%	+1,380	2,281	3,710	4.0%	+1,428	+40	+1.1%	▲0.1%	+48	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	24,101	27,800	5.1%	+3,698	23,935	28,400	5.0%	+4,464	+600	+2.2%	▲0.1%	+765	日本土地建物

物件別期末評価額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26期末 (2016/11/30)				第27期末 (2017/5/31)				第27期末と第26期末の比較				鑑定評価機関	
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化幅	含み損益 変化額		
														④-②	④/②-1				
B	B7	川崎東芝ビル	3	04/12/20	19,200	19,617	31,700	4.7%	+12,082	19,819	32,300	4.6%	+12,480	+600	+1.9%	▲0.1%	+398	谷澤総合鑑定所	
	B8	UUR東陽町ビル	10	08/06/30	8,500	8,556	8,800	4.6%	+243	8,523	8,810	4.5%	+286	+10	+0.1%	▲0.1%	+43	日本不動産研究所	
	B9	フォーシーズンビル	13	09/12/25	4,200	4,231	5,330	4.4%	+1,098	4,208	5,420	4.3%	+1,211	+90	+1.7%	▲0.1%	+112	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	14,522	15,700	3.9%	+1,177	14,496	15,800	3.8%	+1,303	+100	+0.6%	▲0.1%	+125	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	12,082	11,200	4.0%	▲882	12,020	11,400	3.9%	▲620	+200	+1.8%	▲0.1%	+262	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	5,894	6,430	4.7%	+535	5,864	6,360	4.6%	+495	▲70	▲1.1%	▲0.1%	▲40	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	6,882	7,260	4.7%	+377	6,847	7,390	4.6%	+542	+130	+1.8%	▲0.1%	+164	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	3,756	3,540	5.4%	▲216	-	-	-	-	-	-	-	+216	日本不動産研究所	
	B17	赤坂氷川ビル	15	10/12/01	3,290	3,237	3,950	4.4%	+712	3,238	3,970	4.3%	+731	+20	+0.5%	▲0.1%	+18	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	2,464	3,040	4.9%	+575	2,456	3,090	4.8%	+633	+50	+1.6%	▲0.1%	+57	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	2,163	2,210	4.0%	+46	2,157	2,270	3.9%	+112	+60	+2.7%	▲0.1%	+66	日本不動産研究所	
	B22	パシフィックマークス新横浜	15	10/12/01	1,710	1,578	1,620	4.9%	+41	1,571	1,650	4.8%	+78	+30	+1.9%	▲0.1%	+36	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	9,251	11,100	4.4%	+1,848	9,190	11,000	4.3%	+1,809	▲100	▲0.9%	▲0.1%	▲39	谷澤総合鑑定所	
	B26	浜松町26ビル	15	10/12/01	6,840	6,633	7,010	4.1%	+376	6,599	7,110	4.0%	+510	+100	+1.4%	▲0.1%	+133	日本不動産研究所	
	B27	リー・ヒルズサカ	15	10/12/01	2,750	2,646	3,060	4.5%	+413	2,637	3,100	4.4%	+462	+40	+1.3%	▲0.1%	+48	日本不動産研究所	
	B29	大塚HTビル	15	10/12/01	1,160	1,104	1,220	5.2%	+115	1,100	1,220	5.1%	+119	±0	±0%	▲0.1%	+4	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	2,507	3,200	4.1%	+692	2,508	3,260	4.0%	+751	+60	+1.9%	▲0.1%	+58	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	6,420	7,020	4.6%	+599	6,398	7,110	4.5%	+711	+90	+1.3%	▲0.1%	+111	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	4,431	4,620	4.7%	+188	4,450	4,640	4.6%	+189	+20	+0.4%	▲0.1%	+1	谷澤総合鑑定所	
	B33	名古屋錦シティビル	15	10/12/01	2,670	2,436	2,450	5.3%	+13	2,404	2,470	5.2%	+65	+20	+0.8%	▲0.1%	+52	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	9,627	9,410	5.2%	▲217	9,663	9,510	5.0%	▲153	+100	+1.1%	▲0.2%	+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	1,807	2,020	5.5%	+212	1,788	2,060	5.4%	+271	+40	+2.0%	▲0.1%	+59	谷澤総合鑑定所	
	B36	新札幌センタービル	15	10/12/01	987	885	1,100	5.9%	+214	878	1,080	5.8%	+201	▲20	▲1.8%	▲0.1%	▲13	谷澤総合鑑定所	
	B37	アリーナタワー	16	11/06/16	9,500	8,637	12,300	4.9%	+3,662	8,539	12,600	4.8%	+4,060	+300	+2.4%	▲0.1%	+397	谷澤総合鑑定所	
	B38	湯島ファーストビル	18	12/08/29	2,100	2,083	2,800	4.5%	+716	2,080	2,850	4.4%	+769	+50	+1.8%	▲0.1%	+53	日本不動産研究所	
	B39	道玄坂スクエア	18	12/11/22	2,300	2,317	2,810	4.1%	+492	2,304	2,870	4.0%	+565	+60	+2.1%	▲0.1%	+72	日本不動産研究所	
	B40	グランスクエア新栄	21	14/02/28	1,480	1,433	1,940	5.5%	+506	1,410	1,980	5.4%	+569	+40	+2.1%	▲0.1%	+63	日本不動産研究所	
	B41	グランスクエア名駅南	21	14/02/28	1,220	1,194	2,020	5.0%	+825	1,177	2,120	4.9%	+942	+100	+5.0%	▲0.1%	+117	日本不動産研究所	
	B42	芝520ビル	21	14/03/28	2,100	2,179	2,760	4.2%	+580	2,170	2,900	4.1%	+729	+140	+5.1%	▲0.1%	+149	日本不動産研究所	
	B43	広瀬通SEビル	22	14/06/13	3,600	3,487	4,810	5.3%	+1,322	3,440	4,940	5.3%	+1,499	+130	+2.7%	±0%	+176	日本不動産研究所	
	B44	SS30	27	17/03/30	18,200	-	-	-	-	19,090	18,200	5.0%	▲890	-	-	-	▲890	日本不動産研究所	
	B45	LOOP-X・M	27	17/04/26	11,200	-	-	-	-	11,774	11,600	4.4%	▲174	-	-	-	▲174	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	22,597	25,900	4.7%	+3,302	22,543	26,500	4.7%	+3,956	+600	+2.3%	±0%	+654	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	1,645	2,490	4.0%	+844	1,638	2,540	3.9%	+901	+50	+2.0%	▲0.1%	+56	日本土地建物
		C3	MZビル	9	08/04/10	3,800	3,260	3,900	5.1%	+639	3,215	3,850	5.1%	+634	▲50	▲1.3%	±0%	▲4	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	4,199	4,950	4.9%	+750	4,152	5,040	4.8%	+887	+90	+1.8%	▲0.1%	+136	日本土地建物
		C5	ホテルJALシティ那覇	16	11/10/25	7,650	7,208	11,400	4.9%	+4,191	7,162	11,400	4.8%	+4,237	±0	±0%	▲0.1%	+46	日本土地建物
		C6	UUR四谷三丁目ビル	17	11/12/26	4,200	4,219	6,370	4.3%	+2,150	4,254	6,410	4.3%	+2,155	+40	+0.6%	±0%	+5	日本不動産研究所
		C7	四谷213ビル	19	13/03/18	5,020	5,027	6,190	4.3%	+1,162	4,996	6,310	4.2%	+1,313	+120	+1.9%	▲0.1%	+151	日本不動産研究所
		C9	ザ・ビー六本木	21	14/05/01	3,500	3,629	4,170	4.0%	+540	3,623	4,180	4.0%	+556	+10	+0.2%	±0%	+15	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	2,730	3,140	4.0%	+409	2,715	3,110	4.0%	+394	▲30	▲1.0%	±0%	▲14	大和不動産鑑定
		C11	東横イン広島平和大通	24	15/08/31	2,113	2,164	2,400	5.1%	+235	2,148	2,450	5.0%	+301	+50	+2.1%	▲0.1%	+66	大和不動産鑑定
		C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	24	15/08/31	745	765	809	6.1%	+43	759	812	6.1%	+52	+3	+0.4%	±0%	+9	大和不動産鑑定

物件別期末評価額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26期末 (2016/11/30)				第27期末 (2017/5/31)				第27期末と第26期末の比較				鑑定評価機関	
						① 帳簿価額	② 評価額	還元 利回り	②-① 含み損益	③ 帳簿価額	④ 評価額	還元 利回り	④-③ 含み損益	評価額		還元利回り 変化幅	含み損益 変化額		
														④-②	④/②-1				
住居	C13	ロワジールホテル&スパタワー那覇	25	16/02/05	20,000	20,556	22,200	5.5%	+1,643	20,428	22,200	5.6%	+1,771	±0	±0%	+0.1%	+128	日本不動産研究所	
	C14	浦和ロイヤルバインズホテル	25	16/04/01	17,500	17,691	18,300	5.4%	+608	17,646	18,400	5.4%	+753	+100	+0.5%	±0%	+145	日本不動産研究所	
	D1	T & G東池袋マンション	1	03/12/26	2,021	1,502	2,250	4.5%	+747	1,476	2,310	4.4%	+833	+60	+2.7%	▲0.1%	+85	谷澤総合鑑定所	
	D4	駒沢コート	1	03/12/26	1,680	1,520	2,320	4.5%	+799	1,513	2,370	4.4%	+856	+50	+2.2%	▲0.1%	+56	日本不動産研究所	
	D6	スカイコート芝大門	2	04/10/15	1,175	1,038	1,310	4.4%	+271	1,027	1,340	4.3%	+312	+30	+2.3%	▲0.1%	+41	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	3,190	4,500	4.8%	+1,309	3,165	4,500	4.8%	+1,334	±0	±0%	±0%	+25	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	1,005	1,240	7.1%	+234	996	1,260	7.0%	+263	+20	+1.6%	▲0.1%	+28	日本不動産研究所	
	D9	アプリー新青木一番館	3	05/04/13	3,031	2,554	3,600	5.2%	+1,045	2,533	3,600	5.2%	+1,066	±0	±0%	±0%	+20	日本不動産研究所	
	D10	UURコート札幌北三条	5	06/03/16	1,278	1,031	1,490	5.1%	+458	1,013	1,490	5.1%	+476	±0	±0%	±0%	+17	谷澤総合鑑定所	
	D11	UURコート千葉蘇我	5	06/02/08	620	579	669	6.6%	+89	578	679	6.5%	+100	+10	+1.5%	▲0.1%	+10	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	459	545	5.6%	+85	458	545	5.6%	+86	±0	±0%	±0%	+1	日本不動産研究所	
	D13	南山コート1号館	5	06/03/30	1,070	926	872	6.4%	▲54	920	873	5.4%	▲47	+1	+0.1%	▲1.0%	+6	日本不動産研究所	
	D14	南山コート2号館	5	06/03/30	450	380	407	5.9%	+26	378	428	5.0%	+49	+21	+5.2%	▲0.9%	+23	日本不動産研究所	
	D15	クリオ文京小石川	5	06/04/28	3,170	2,778	3,290	4.5%	+511	2,749	3,370	4.4%	+620	+80	+2.4%	▲0.1%	+108	日本不動産研究所	
	D16	グランルージュ栄	6	06/11/30	1,570	1,273	1,320	4.9%	+46	1,255	1,320	4.8%	+64	±0	±0%	▲0.1%	+18	日本不動産研究所	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	9	07/12/26	1,300	1,074	1,350	4.8%	+275	1,058	1,370	4.8%	+311	+20	+1.5%	±0%	+36	日本不動産研究所	
	D18	MA仙台ビル	10	08/09/24	3,440	2,859	4,270	5.8%	+1,410	2,813	4,280	5.8%	+1,466	+10	+0.2%	±0%	+55	日本不動産研究所	
	D19	UURコート名古屋名駅	10	08/09/30	1,473	1,258	1,540	4.8%	+281	1,239	1,570	4.7%	+330	+30	+1.9%	▲0.1%	+48	日本土地建物	
	D20	UURコート札幌篠路吾番館	10	08/11/11	870	755	895	5.6%	+139	744	910	5.5%	+165	+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	822	757	4.8%	▲65	813	764	4.7%	▲49	+7	+0.9%	▲0.1%	+15	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	1,369	1,700	4.9%	+330	1,352	1,740	4.8%	+387	+40	+2.4%	▲0.1%	+57	日本不動産研究所	
	D23	UURコート錦糸町	16	11/06/15	2,900	2,940	3,610	4.6%	+669	2,917	3,630	4.6%	+712	+20	+0.6%	±0%	+43	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	1,930	2,920	5.3%	+989	1,899	2,980	5.2%	+1,080	+60	+2.1%	▲0.1%	+90	日本不動産研究所	
	D25	グランルージュ中ノ島南	20	13/06/25	1,380	1,370	1,650	4.8%	+279	1,351	1,650	4.7%	+298	±0	±0%	▲0.1%	+18	日本不動産研究所	
	D26	グレンパーク梅田北	22	14/08/29	5,150	5,239	5,870	4.7%	+630	5,208	6,000	4.6%	+791	+130	+2.2%	▲0.1%	+160	谷澤総合鑑定所	
	D27	UURコート志木	24	15/09/18	2,730	2,908	3,040	5.3%	+131	2,896	3,090	5.2%	+193	+50	+1.6%	▲0.1%	+61	日本不動産研究所	
	D28	セントヒルズ	27	16/12/01	1,300	-	-	-	-	1,394	1,420	4.6%	+25	-	-	-	-	+25	谷澤総合鑑定所
	その他	E1	リカラ東北支店	5	06/05/29	2,050	1,530	2,150	5.6%	+619	1,506	2,190	5.5%	+683	+40	+1.9%	▲0.1%	+64	日本土地建物
E2		KDDI府中ビル	19	13/05/16	4,920	4,893	5,480	5.4%	+586	4,860	5,480	5.4%	+619	±0	±0%	±0%	+33	日本不動産研究所	
E3		壺川スクエアビル	20	13/11/01	4,150	4,080	5,600	5.9%	+1,519	4,030	5,860	5.8%	+1,829	+260	+4.6%	▲0.1%	+310	日本不動産研究所	
E4		ザプレイス オブ トウキョウ	21	14/05/01	3,500	3,508	4,190	5.1%	+681	3,482	4,190	5.1%	+707	±0	±0%	±0%	+26	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	4,222	4,860	4.8%	+637	4,193	4,962	4.7%	+769	+102	+2.1%	▲0.1%	+131	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	8,035	8,480	4.7%	+444	8,017	8,500	4.7%	+482	+20	+0.2%	±0%	+38	日本不動産研究所	
E7		クオーツタワー	24	15/11/13	5,700	5,905	5,980	3.6%	+74	5,889	6,090	3.5%	+200	+110	+1.8%	▲0.1%	+126	谷澤総合鑑定所	
E8		新習志野物流センター	24	15/08/07	2,555	2,664	2,630	4.8%	▲34	2,653	2,680	4.7%	+26	+50	+1.9%	▲0.1%	+61	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	7,807	9,200	4.6%	+1,392	+210	+2.3%	▲0.1%	+247	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	1,249	1,310	5.2%	+60	±0	±0%	±0%	+6	日本不動産研究所	
E11		新習志野物流センターⅡ	27	17/01/31	2,590	-	-	-	-	2,623	2,610	4.8%	▲13	-	-	-	-	▲13	日本不動産研究所
合計						625,479	579,993	675,774	4.8%	+95,780	610,317	713,253	4.8%	+102,936	+5,319	+0.8%	▲0.1%	+7,155	

(注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。それぞれ、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。

(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)」、「(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)した物件及び売却した物件を除いて算出しています。

(注4) 「(A39) アクティオーレ上野」は2017年4月24日から名称変更しています(旧:455上野ビル)。

第27期物件収支・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
		碑文谷 ショッピング センター	ジョイパーク 泉ヶ丘	芦屋川西 ショッピング マート	レランド ショッピング センター	イオンモール 宇城	天神ルーチェ	ヤマダ電機 テックランド 堺本店	宮前 ショッピング センター	コナミスポーツ 香里ヶ丘	アクティオーレ 南池袋	Tip's町田ビル	ダイエー 宝塚中山店
不動産賃貸事業収益	22,919,268		262,406	46,000	246,206	443,750	218,476		184,461		88,152	195,888	151,999
賃貸事業収入	21,592,214		229,552	30,000	203,827	443,750	198,489		157,204		87,389	147,331	151,999
その他賃貸事業収入	1,327,053		32,853	16,000	42,378	-	19,986		27,257		763	48,557	-
不動産賃貸事業費用	9,309,878		173,206	4,847	142,931	156,071	86,853		97,622		27,793	85,435	61,691
公租公課	1,574,138		15,238	3,286	11,084	39,306	17,407		11,964		3,203	13,126	19,647
諸経費	3,744,399	(注)	102,646	325	85,725	8,610	37,004	(注)	51,257	(注)	10,682	54,612	12,393
外注委託費	1,540,377		49,518	300	40,579	1,200	16,509		19,592		5,648	20,758	1,500
水道光熱費	1,138,142		38,020	-	31,940	-	18,551		26,871		-	29,410	-
損害保険料	28,250		354	25	260	739	142		204		55	157	376
修繕費	657,404		5,137	-	11,689	3,800	1,420		3,783		2,025	2,475	5,021
その他賃貸事業費用	380,225		9,615	-	1,255	2,871	380		804		2,952	1,810	5,495
減価償却費	3,991,339		55,322	1,235	46,120	108,153	32,441		34,399		13,907	17,696	29,650
不動産賃貸事業利益	13,609,390	391,047	89,199	41,152	103,274	287,679	131,623	71,076	86,839	26,573	60,358	110,453	90,308
減価償却費控除前利益 (NOI)	17,600,730	533,612	144,521	42,388	149,395	395,833	164,064	96,095	121,239	52,749	74,266	128,149	119,959
資本的支出額	1,584,894	-	27,499	-	30,827	8,491	5,764	-	-	-	13,241	17,810	-
稼働率 (2017年5月末時点)	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	5.82%	6.99%	4.28%	11.05%	5.76%	7.15%	5.06%	6.00%	4.58%	5.19%	3.96%	6.27%	5.62%

(単位：千円)	A13	A14	A15	A19	A20	A21	A23	A24	A25	A26	A27	A28	A29
	マリコム磯子 (敷地)	アクティオーレ 関内	心斎橋OPA 本館	アルポーレ 神宮前	アルポーレ 仙台	モラージュ柏	イトー ヨーカドー 尾張旭店	横浜狩場 ショッピング センター	Luz自由が丘	アクティオーレ 市川	ピバホーム 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
不動産賃貸事業収益	299,274	64,077	684,348	49,147	96,217	672,045	224,064		161,350	150,153			
賃貸事業収入	299,274	54,785	683,334	45,600	84,371	538,367	223,065		143,724	117,972			
その他賃貸事業収入	-	9,292	1,014	3,547	11,846	133,677	998		17,625	32,181			
不動産賃貸事業費用	35,397	27,233	152,942	17,103	39,013	541,876	81,481		68,003	82,161			
公租公課	35,014	3,440	73,410	2,909	6,735	53,141	24,808		7,123	6,260			
諸経費	382	9,756	19,895	10,565	18,371	401,457	15,847	(注)	30,304	40,405	(注)	(注)	(注)
外注委託費	288	5,669	3,336	2,593	5,992	128,545	1,800		10,525	10,349			
水道光熱費	-	-	-	3,322	9,676	100,873	-		9,843	23,382			
損害保険料	94	59	657	32	91	821	500		121	105			
修繕費	-	2,148	12,818	4,574	2,597	29,841	957		1,734	1,259			
その他賃貸事業費用	-	1,878	3,083	41	13	141,375	12,589		8,079	5,308			
減価償却費	-	14,036	59,636	3,628	13,906	87,278	40,825		30,576	35,495			
不動産賃貸事業利益	263,877	36,844	531,406	32,044	57,204	130,169	142,582	31,875	93,346	67,992	52,264	47,122	571,367
減価償却費控除前利益 (NOI)	263,877	50,881	591,042	35,672	71,110	217,447	183,408	54,276	123,923	103,488	52,264	47,122	728,798
資本的支出額	-	172	9,644	8,359	16,320	21,966	1,476	478	4,582	722	-	-	-
稼働率 (2017年5月末時点)	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	4.45%	4.23%	5.20%	4.53%	5.51%	6.19%	7.60%	4.35%	4.88%	6.20%	4.03%	4.40%	5.22%

(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。

第27期物件収支・稼働率②

(単位：千円)	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	商業施設計
	ヤマダ電機 テックランド New松戸本店	天神ロフト ビル	鳴海ショッピング センター (敷地)	ブラッシング ウェーブ江の島	ライフ西九条店 (敷地)	ライフ玉造店 (敷地)	グランベル銀座 ビル	UUR 天神西通りビル	Luz湘南辻堂	アクティオーレ 上野	くるる	ケーズデンキ 名古屋北店	
不動産賃貸事業収益		293,744		77,510			71,188		296,300	62,052	459,938		7,926,133
賃貸事業収入		271,444		66,438			66,912		229,642	57,059	400,450		7,359,363
その他賃貸事業収入		22,300		11,072			4,275		66,658	4,992	59,487		566,769
不動産賃貸事業費用		128,774		31,381			29,451		200,703	37,564	221,743		3,159,614
公租公課		24,375		4,152			1,181		24,538	613	-		563,352
諸経費	(注)	82,080	(注)	19,900	(注)	(注)	23,098	(注)	146,218	34,325	182,617	(注)	1,440,323
外注委託費		42,986		4,939			4,281		69,292	4,897	109,589		577,834
水道光熱費		28,572		10,189			2,599		52,677	3,948	44,940		434,821
損害保険料		252		57			56		368	49	931		8,910
修繕費		8,017		4,619			4,260		3,594	17,946	25,402		166,885
その他賃貸事業費用		2,251		94			11,899		20,285	7,484	1,753		251,870
減価償却費		22,318		7,328			5,171		29,945	2,624	39,125		1,155,939
不動産賃貸事業利益	142,807	164,970	152,380	46,128	43,982	49,109	41,736	158,657	95,597	24,488	238,194	60,779	4,766,518
減価償却費控除前利益 (NOI)	182,961	187,289	152,380	53,457	43,982	49,109	46,907	165,333	125,542	27,113	277,320	65,470	5,922,457
資本的支出額	1,028	42,534	-	470	-	-	8,268	-	4,546	56,641	32,891	-	313,737
稼働率 (2017年5月末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	94.2%	100.0%	98.1%	89.8%	100.0%	100.0%	99.6%
修正NOI利回り	7.12%	8.63%	4.73%	5.96%	5.01%	5.24%	3.59%	6.03%	6.39%	1.81%	5.32%	6.96%	5.55%

(単位：千円)	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B13	B14
	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
不動産賃貸事業収益	93,291	197,749	110,888	89,207	108,515	1,092,532	836,662	274,636	176,405	406,432	351,577	260,536	232,540
賃貸事業収入	84,297	180,801	103,003	84,764	108,515	974,973	836,594	254,336	161,468	401,164	323,442	226,392	213,305
その他賃貸事業収入	8,994	16,948	7,884	4,442	-	117,558	67	20,299	14,937	5,267	28,135	34,144	19,234
不動産賃貸事業費用	48,626	85,218	48,702	46,077	41,406	517,315	325,038	90,240	70,857	118,565	166,796	107,313	139,856
公租公課	9,030	14,512	7,251	13,187	10,995	85,587	50,864	12,593	10,158	40,615	38,136	19,525	20,683
諸経費	26,605	40,187	23,382	20,416	18,318	234,492	72,751	42,528	35,346	45,641	65,901	53,462	57,223
外注委託費	5,091	22,415	12,095	8,649	13,537	102,298	6,000	19,402	17,742	24,412	29,894	21,667	23,574
水道光熱費	5,743	15,330	8,418	6,584	-	106,897	-	20,058	15,003	14,011	26,445	23,222	18,504
損害保険料	85	282	121	320	101	1,216	959	237	145	310	384	323	348
修繕費	15,683	1,270	2,421	3,533	4,679	17,128	65,791	2,715	2,153	6,421	7,693	6,986	8,848
その他賃貸事業費用	2	888	324	1,327	-	6,951	0	115	301	484	1,483	1,263	5,947
減価償却費	12,990	30,517	18,068	12,472	12,092	197,235	201,423	35,118	25,352	32,309	62,757	34,324	61,949
不動産賃貸事業利益	44,665	112,531	62,186	43,130	67,108	575,216	511,623	184,396	105,548	287,866	184,781	153,223	92,684
減価償却費控除前利益 (NOI)	57,655	143,049	80,254	55,602	79,201	772,452	713,046	219,514	130,900	320,176	247,538	187,548	154,633
資本的支出額	2,244	11,617	3,846	19,125	4,033	25,617	444,236	1,989	2,748	6,361	-	4,613	27,209
稼働率 (2017年5月末時点)	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	95.7%
修正NOI利回り	5.12%	5.31%	7.74%	4.75%	7.39%	6.45%	7.45%	5.18%	6.25%	4.34%	4.10%	6.19%	4.40%

第27期物件収支・稼働率③

(単位：千円)	B15	B17	B18	B20	B22	B25	B26	B27	B29	B30	B31	B32	B33
	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 赤坂見附	パシフィック マークス新横浜	パシフィック マークス川崎	浜松町 262ビル	リーラ ヒジリガカ	大塚HTビル	パシフィック マークス新宿 サウスゲート	パシフィック マークス西梅田	パシフィック マークス肥後橋	名古屋錦 シティビル
不動産賃貸事業収益	125,856	118,016	84,372	66,914	60,418	315,486	216,789	114,777	57,457	93,362	271,880	161,826	111,508
賃貸事業収入	107,877	114,114	84,372	59,414	53,346	289,780	190,306	103,809	50,929	87,565	238,394	144,268	102,899
その他賃貸事業収入	17,979	3,901	-	7,500	7,071	25,705	26,482	10,967	6,528	5,796	33,486	17,558	8,609
不動産賃貸事業費用	149,332	36,754	15,142	21,738	36,058	132,476	91,788	49,557	26,789	24,868	141,489	74,676	70,781
公租公課	17,932	9,936	3,727	6,142	5,424	21,490	14,681	12,120	2,157	5,561	24,969	15,867	11,868
諸経費	103,039	15,866	3,522	8,634	15,584	49,057	43,515	27,998	16,873	12,481	77,583	31,126	24,727
外注委託費	29,631	7,370	2,510	3,786	6,395	21,186	22,066	15,150	4,975	4,279	28,629	10,173	11,275
水道光熱費	17,307	3,889	-	3,516	5,334	24,914	14,483	7,175	5,209	5,268	33,228	13,131	11,890
損害保険料	283	84	44	44	93	267	158	116	57	52	357	184	174
修繕費	48,664	4,445	458	1,160	2,051	1,997	5,823	4,120	1,975	2,353	10,870	6,641	1,046
その他賃貸事業費用	7,153	76	510	127	1,709	690	984	1,434	4,655	528	4,497	996	340
減価償却費	28,359	10,951	7,893	6,961	15,049	61,928	33,590	9,439	7,757	6,824	38,937	27,682	34,184
不動産賃貸事業利益	-23,475	81,261	69,229	45,175	24,359	183,010	125,001	65,219	30,668	68,494	130,390	87,149	40,727
減価償却費控除前利益 (NOI)	4,884	92,212	77,122	52,137	39,409	244,938	158,591	74,658	38,426	75,318	169,327	114,832	74,912
資本的支出額	135,801	12,666	-	847	8,405	3,330	-	518	3,604	8,722	17,481	48,766	1,851
稼働率 (2017年5月末時点)	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.8%	97.2%	86.6%	100.0%	100.0%	99.1%	96.4%	100.0%
修正NOI利回り	0.26%	5.62%	6.02%	4.73%	4.62%	4.97%	4.65%	5.44%	6.64%	6.14%	4.95%	5.04%	5.63%

(単位：千円)	B34	B35	B36	B37	B38	B39	B40	B41	B42	B43	B44	B45	オフィスビル 計
	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	SS30	LOOP-X・M	
不動産賃貸事業収益	414,818	97,314	57,337	450,118	115,463	98,843	90,242	82,433	85,184	212,540	349,071	87,214	8,170,225
賃貸事業収入	381,600	87,718	51,559	399,139	102,710	90,501	82,172	75,311	79,577	185,816	331,529	81,174	7,528,950
その他賃貸事業収入	33,218	9,596	5,778	50,978	12,753	8,342	8,070	7,121	5,606	26,723	17,541	6,040	641,275
不動産賃貸事業費用	272,495	50,533	33,899	231,242	45,420	41,491	48,796	43,926	39,730	121,170	135,228	33,737	3,775,142
公租公課	38,292	8,905	4,958	32,724	11,024	5,785	7,665	7,798	7,831	12,963	14	-	622,990
諸経費	150,631	21,991	20,112	89,293	20,866	23,085	17,875	18,850	18,865	50,920	82,704	26,508	1,707,974
外注委託費	58,864	8,803	7,300	46,582	7,206	8,427	9,291	8,558	10,588	21,299	58,493	13,609	733,236
水道光熱費	46,453	10,266	8,786	39,729	10,911	5,218	7,001	6,640	5,808	25,764	20,546	7,158	599,858
損害保険料	606	119	68	497	131	77	116	110	98	229	826	104	9,743
修繕費	36,836	874	3,204	1,165	2,181	9,279	1,248	3,357	1,994	3,087	1,985	55	302,203
その他賃貸事業費用	7,869	1,927	752	1,319	435	82	217	183	375	540	851	5,581	62,931
減価償却費	83,571	19,636	8,828	109,224	13,529	12,620	23,256	17,277	13,032	57,286	52,509	7,228	1,444,177
不動産賃貸事業利益	142,322	46,780	23,438	218,876	70,042	57,352	41,445	38,506	45,454	91,369	213,842	53,476	4,395,082
減価償却費控除前利益 (NOI)	225,893	66,417	32,266	328,100	83,572	69,972	64,701	55,783	58,486	148,656	266,351	60,705	5,839,260
資本的支出額	118,715	490	2,286	11,558	10,258	362	-	-	3,965	10,420	19,268	-	972,966
稼働率 (2017年5月末時点)	95.0%	100.0%	86.8%	100.0%	100.0%	94.9%	94.2%	100.0%	83.3%	100.0%	98.4%	98.8%	98.3%
修正NOI利回り	4.72%	7.44%	6.56%	6.93%	7.98%	6.10%	8.77%	9.17%	5.59%	8.28%	7.07%	4.66%	5.81%

第27期物件収支・稼働率④

(単位：千円)	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C9	C10	C11	C12	C13	C14
	新宿ワシントン ホテル本館	東横イン 品川駅高輪口	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	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 パインズホテル
不動産賃貸事業収益	871,424	57,000	131,724	155,435	338,379	185,137	178,936	108,084				759,211	649,869
賃貸事業収入	871,424	57,000	131,724	141,049	338,379	183,622	164,443	105,931				759,211	649,869
その他賃貸事業収入	-	-	-	14,385	-	1,514	14,492	2,153				-	-
不動産賃貸事業費用	269,518	13,502	85,263	74,767	97,078	50,791	70,592	40,942				202,787	178,485
公租公課	86,900	5,991	9,753	9,615	15,435	19,773	17,274	13,726				-	-
諸経費	77,698	619	25,469	18,672	7,103	12,882	21,666	10,866	(注)	(注)	(注)	12,977	66,673
外注委託費	26,053	540	7,768	6,333	1,020	3,555	6,101	1,200				900	36,804
水道光熱費	3,388	-	1,603	12,155	-	-	11,407	2,151				-	-
損害保険料	1,097	79	168	182	306	198	201	102				1,658	896
修繕費	47,032	-	3,294	-	2,957	9,128	3,955	6,254				10,226	24,336
その他賃貸事業費用	126	-	12,633	-	2,819	-	-	1,157				192	4,636
減価償却費	104,919	6,891	50,041	46,480	74,539	18,135	31,651	16,349				189,810	111,812
不動産賃貸事業利益	601,905	43,497	46,460	80,667	241,301	134,346	108,343	67,141	44,525	41,087	15,170	556,423	471,383
減価償却費控除前利益 (NOI)	706,825	50,388	96,501	127,147	315,841	152,481	139,995	83,491	60,079	57,583	21,659	746,234	583,195
資本的支出額	70,546	-	4,994	-	10,793	52,679	551	10,809	-	-	-	48,477	66,373
稼働率 (2017年5月末時点)	99.90%	100.0%	93.7%	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	6.71%	5.37%	5.09%	5.40%	8.28%	7.28%	5.59%	4.78%	4.54%	5.47%	5.83%	7.13%	6.21%

(単位：千円)	ホテル 計	D1	D4	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15
		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
不動産賃貸事業収益	3,593,474	67,760	60,560	32,400	124,080	51,960		52,633		16,848			101,669
賃貸事業収入	3,560,927	63,458	60,560	32,400	124,080	51,960		52,511		16,848			96,743
その他賃貸事業収入	32,546	4,301	-	-	-	-		122		-			4,926
不動産賃貸事業費用	1,141,220	44,176	12,934	16,433	35,466	13,628		31,183		3,130			49,507
公租公課	195,399	2,680	3,893	1,724	8,697	4,062		4,786		1,308			5,092
諸経費	256,651	15,599	816	3,604	1,456	625	(注)	8,139	(注)	193	(注)	(注)	15,578
外注委託費	92,017	8,082	604	324	1,236	513		1,928		168			7,385
水道光熱費	30,707	935	-	-	-	-		2,166		-			21
損害保険料	5,173	80	76	40	219	111		71		25			116
修繕費	107,186	4,760	135	3,240	-	-		3,951		-			6,635
その他賃貸事業費用	21,566	1,740	-	-	-	-		20		-			1,419
減価償却費	689,169	25,897	8,225	11,104	25,312	8,940		18,258		1,627			28,835
不動産賃貸事業利益	2,452,253	23,583	47,625	15,966	88,613	38,331	77,930	21,449	16,023	13,717	26,131	11,622	52,162
減価償却費控除前利益 (NOI)	3,141,423	49,480	55,850	27,070	113,925	47,272	103,448	39,707	21,130	15,345	31,915	14,217	80,998
資本的支出額	265,225	-	1,516	-	-	-	4,574	300	4,979	-	594	-	-
稼働率 (2017年5月末時点)	99.8%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%
修正NOI利回り	6.48%	4.91%	6.67%	4.62%	6.47%	8.32%	6.85%	6.23%	6.84%	6.41%	5.98%	6.34%	5.12%

第27期物件収支・稼働率⑤

(単位：千円)	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28
	グランルージュ栄	グランルージュ栄Ⅱ	MA仙台ビル	UURコート名古屋名駅	UURコート札幌篠路壹番館	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	セントヒルズ
不動産賃貸事業収益	44,659	37,571	168,418	46,056	33,106	29,065	52,542	120,812	112,208	53,941	189,916	93,432	43,152
賃貸事業収入	44,215	37,571	163,135	45,998	33,106	28,702	52,542	116,762	105,572	52,947	184,013	93,432	41,597
その他賃貸事業収入	443	-	5,282	58	-	362	-	4,049	6,635	993	5,902	-	1,555
不動産賃貸事業費用	30,868	20,285	93,989	27,657	17,182	16,632	36,913	49,055	63,222	32,746	79,191	26,067	11,857
公租公課	3,138	2,627	10,043	3,010	3,952	1,596	3,945	5,958	7706	3480	10580	6966	-
諸経費	9,643	1,224	35,364	6,347	1,975	6,596	14,100	18,748	23,605	10,323	29,526	3,476	6,614
外注委託費	4,287	113	8,584	2,812	1,912	2,194	3,884	11,377	8,885	4,424	13,710	780	3,664
水道光熱費	816	-	2,956	930	-	747	-	1,981	7,312	664	1,526	-	494
損害保険料	81	65	196	65	62	47	88	164	162	68	266	175	59
修繕費	3,313	976	9,938	2,539	-	1,628	10,124	2,701	4,209	2,281	10,769	2,520	1,408
その他賃貸事業費用	1,145	69	13,688	-	-	1,979	2	2,523	3,034	2,885	3,252	-	988
減価償却費	18,087	16,433	48,581	18,299	11,253	8,439	18,867	24,348	31,910	18,942	39,085	15,624	5,242
不動産賃貸事業利益	13,790	17,286	74,428	18,398	15,924	12,432	15,628	71,756	48,986	21,194	110,724	67,364	31,295
減価償却費控除前利益 (NOI)	31,877	33,719	123,010	36,698	27,177	20,872	34,496	96,105	80,896	40,137	149,809	82,989	36,538
資本的支出額	-	-	2,632	-	-	156	1248	952	1,123	-	8328	4373	515
稼働率 (2017年5月末時点)	84.7%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	96.9%	92.5%	100.0%	97.8%	100.0%	97.9%
修正NOI利回り	4.07%	5.20%	7.17%	5.00%	6.26%	4.65%	4.41%	6.65%	7.91%	5.83%	5.83%	6.10%	5.16%

(単位：千円)	住居計	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	E11	その他計
		リカ東北支店	KDDI府中ビル	壺川スクエアビル	ザブレイスオブトウキョウ	ロジスティクス東扇島	第1・第2MT有明センタービル	クオオツタワー	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	新習志野物流センターⅡ	
不動産賃貸事業収益	1,722,304			285,886									1,507,131
賃貸事業収入	1,687,670			251,467									1,455,302
その他賃貸事業収入	34,634			34,419									51,828
不動産賃貸事業費用	769,935			146,213									463,965
公租公課	109,171			18,691									83,224
諸経費	218,441	(注)	(注)	77,283	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	121,009
外注委託費	88,277			30,497									49,011
水道光熱費	20,552			39,022									52,202
損害保険料	2,583			366									1,839
修繕費	74,277			3,339									6,850
その他賃貸事業費用	32,750			4,057									11,105
減価償却費	442,322			50,238									259,731
不動産賃貸事業利益	952,369	35,598	117,518	139,672	83,070	90,442	190,609	91,330	55,503	165,008	32,154	42,257	1,043,165
減価償却費控除前利益 (NOI)	1,394,691	60,386	150,862	189,911	109,466	119,949	208,986	107,596	68,316	202,107	38,167	47,145	1,302,896
資本的支出額	31,295	-	-	-	-	-	-	-	1,668	-	-	-	1,668
稼働率 (2017年5月末時点)	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修正NOI利回り	6.03%	5.91%	6.15%	9.18%	6.27%	5.68%	5.24%	3.79%	5.36%	4.86%	5.77%	5.12%	5.61%

ポートフォリオ一覧① (2017年7月14日時点)

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日	
						比率							
商業施設	A1	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	2.5%	5,249.86	27,032.50	26,655.66	10	1期	2003/12/25	
	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	2003/12/22	
	A3	芦屋川西ショッピングセンター	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	2003/12/22	
	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	0.8%	5,198.20	12,944.65	12,968.84	13	2期	2004/09/17	
	A5	イオンモール宇城	地方 (その他)	熊本県宇城市	11,100	1.8%	173,498.31	63,058.78	72,073.39	7.8	3期	2004/12/03	
	A6	天神ルーチェ	地方 (その他)	福岡県福岡市	6,500	1.0%	1,138.66	5,393.09	4,194.68	2	5期	2006/04/14	
	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	2006/04/28	
	A8	宮前ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県川崎市	5,312	0.9%	6,937.54	17,338.54	10,487.92	17	7期	2007/02/19	
	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	2007/06/29	
	A10	アクティオレ南池袋	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	2007/09/27	
	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	6,710.19	18	9期	2007/12/27	
	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	2008/01/30	
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (商業部分)	首都圏地域	神奈川県横浜市	6,883	1.1%	53,363.57	-	30,453.73	-	9期	2008/02/18	
	A14	アクティオレ関内	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	2008/06/30	
	A15	心齋橋OPA本館	地方 (大阪圏)	大阪府大阪市	22,800	3.7%	2,430.23	25,865.61	27,025.42	12	15期	2010/12/01	
	A19	アルポレ神宮前	都心6区	東京都渋谷区	1,580	0.3%	308.02	816.60	931.14	14.6	15期	2010/12/01	
	A20	アルポレ仙台	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	2010/12/01	
	A21	モラージュ柏	首都圏地域	千葉県柏市	7,040	1.1%	79,484.47	54,689.28	41,766.67	9	15期	2010/12/01	
	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	2010/12/01	
	A24	横浜狩場ショッピングセンター	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,500	0.4%	7,093.66	10,628.44	11,345.09	12	15期	2010/12/01	
	A25	Luz自由が丘	東京23区	東京都目黒区	5,090	0.8%	828.70	2,771.59	2,283.47	12	16期	2011/06/15	
	A26	アクティオレ市川	首都圏地域	千葉県市川市	3,350	0.5%	749.42	4,452.39	3,927.49	10	16期	2011/06/15	
	A27	ピ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	2011/10/31	
	A28	ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	首都圏地域	神奈川県横浜市	2,150	0.3%	7,594.00	-	7,650.63	-	17期	2012/05/18	
	A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏地域	東京都武蔵野市	28,000	4.5%	3,582.39	37,932.95	37,932.95	14	19期	2013/03/18	
	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	0.8%	7,311.98	17,461.22	17,561.23	11	19期	2013/03/18	
	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	2013/11/29	
	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	6,460	1.0%	60,747.02	-	60,419.26	-	21期	2014/04/08	
	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	2014/08/29	
	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	2015/03/02	
	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	2015/03/02	
	A36	グランベル銀座ビル	都心6区	東京都中央区	2,621	0.4%	231.00	1,646.50	1,352.35	10	24期	2015/06/30	
	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	2015/07/15	
	A38	Luz湘南辻堂	首都圏地域	神奈川県藤沢市	3,938	0.6%	3,658.25	17,889.43	10,454.22	14	24期	2015/09/30	
	A39	アクティオレ上野	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	2015/12/04	
	A40	くるる	首都圏地域	東京都府中市	9,285	1.5%	7,266.41	59,361.08	13,292.30	6	26期	2016/09/01	
	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	2016/12/01	
	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	2003/12/26
		B2	SK名古屋ビルディング	地方 (名古屋圏)	愛知県名古屋	5,400	0.9%	1,361.96	11,795.38	8,708.52	11	1期	2003/12/26
		B3	福岡アースビル	地方 (その他)	福岡県福岡市	2,080	0.3%	1,358.91	6,079.35	4,934.40	1	1期	2003/12/26
		B4	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	2004/03/29
B5		六番町Kビル	都心6区	東京都千代田区	2,150	0.3%	689.70	4,031.14	4,031.14	14	1期	2004/03/30	
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	2.3%	7,265.79	58,882.64	27,828.96	7	3期	2004/12/02	

ポートフォリオ一覧② (2017年7月14日時点)

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日	
						比率							
オフィスビル	B7	川崎東芝ビル	首都圏地域	神奈川県川崎市	19,200	3.1%	8,615.20	51,254.06	36,118.31	7	3期	2004/12/20	
	(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	2008/02/18	
	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	2008/06/30	
	B9	フォーシーズンビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.7%	690.93	6,318.81	5,000.54	11	13期	2009/12/25	
	B10	日立ハイテクビルディング	都心6区	東京都港区	14,800	2.4%	3,464.39	22,952.71	15,781.64	15	15期	2010/12/01	
	B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	都心6区	東京都新宿区	12,100	1.9%	3,201.80	19,802.22	10,947.34	14.8	15期	2010/12/01	
	B13	パシフィックマークス月島	都心6区	東京都中央区	6,080	1.0%	3,302.07	14,507.92	9,336.27	14	15期	2010/12/01	
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	首都圏地域	神奈川県横浜市	7,050	1.1%	2,525.41	15,387.49	10,744.59	15	15期	2010/12/01	
	B17	赤坂氷川ビル	都心6区	東京都港区	3,290	0.5%	1,328.93	4,795.06	3,438.20	14	15期	2010/12/01	
	B18	パシフィックマークス渋谷公園通	都心6区	東京都渋谷区	2,570	0.4%	428.62	1,972.43	1,972.43	12	15期	2010/12/01	
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	都心6区	東京都港区	2,210	0.4%	390.86	1,895.87	1,675.13	13	15期	2010/12/01	
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏地域	神奈川県横浜市	1,710	0.3%	475.00	4,141.89	3,110.72	16	15期	2010/12/01	
	B25	パシフィックマークス川崎	首都圏地域	神奈川県川崎市	9,890	1.6%	1,183.52	10,694.91	7,382.14	17	15期	2010/12/01	
	B26	浜松町262ビル	都心6区	東京都港区	6,840	1.1%	1,401.61	8,331.90	6,162.85	14	15期	2010/12/01	
	B27	リーラヒジリザカ	都心6区	東京都港区	2,750	0.4%	1,474.05	6,598.52	4,255.02	12	15期	2010/12/01	
	B29	大塚HTビル	東京23区	東京都豊島区	1,160	0.2%	455.94	2,317.67	1,774.56	13	15期	2010/12/01	
	B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	都心6区	東京都新宿区	2,460	0.4%	257.87	2,038.70	1,723.03	12	15期	2010/12/01	
	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	1.1%	2,053.30	16,142.54	11,039.51	10	15期	2010/12/01	
	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	0.7%	1,284.23	9,596.62	7,623.57	12	15期	2010/12/01	
	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	14	15期	2010/12/01	
	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	1.5%	3,929.31	33,316.53	20,005.03	9	15期	2010/12/01	
	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	2010/12/01	
	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	2010/12/01	
	B37	アリーナタワー	首都圏地域	神奈川県横浜市	9,500	1.5%	2,733.00	24,412.67	17,967.46	10	16期	2011/06/16	
	B38	湯島ファーストビル	東京23区	東京都文京区	2,100	0.3%	1,120.85	6,165.88	4,558.77	13	18期	2012/08/29	
	B39	道玄坂スクエア	都心6区	東京都渋谷区	2,300	0.4%	488.93	3,227.62	2,233.57	16	18期	2012/11/22	
	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	2014/02/28	
	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	2014/02/28	
	B42	芝520ビル	都心6区	東京都港区	2,100	0.3%	727.86	3,781.22	2,831.94	13	21期	2014/03/28	
	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	2014/06/13	
	B44	SS30 (オフィス部分)	地方 (その他)	宮城県仙台市	11,521	1.9%	15,542.84	110,955.68	42,867.59	①2 ②6 ③1	27期	2017/03/30	
	B45	LOOP-X・M	都心6区	東京都港区	11,200	1.8%	5,491.44	31,583.38	21,592.14	①7 ②6	27期	2017/04/26	
	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	3.4%	6,215.31	59,985.37	53,363.11	9	1期	2003/12/22
		(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	2004/12/02
C2		東横イン品川駅高輪口	都心6区	東京都港区	1,884	0.3%	482.10	2,928.94	3,088.85	17	3期	2005/02/18	
C3		MZビル	首都圏地域	東京都八王子市	3,800	0.6%	1,304.44	7,708.88	6,670.21	13	9期	2008/04/10	
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏地域	神奈川県横浜市	4,720	0.8%	970.83	6,610.51	7,139.44	19	10期	2008/06/30	
C5		ホテルJALシティ那覇	地方 (その他)	沖縄県那覇市	7,650	1.2%	3,573.31	13,655.23	13,701.80	5	16期	2011/10/25	
C6		UUR四谷三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	4,200	0.7%	1,053.16	7,682.82	7,854.86	14	17期	2011/12/26	
C7	四谷213ビル	都心6区	東京都新宿区	5,020	0.8%	1,264.94	7,884.53	7,550.16	13	19期	2013/03/18		
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	2014/05/01		
C10	東横イン川崎駅前市役所通	首都圏地域	神奈川県川崎市	2,655	0.4%	639.19	4,785.93	4,874.28	14.5	24期	2015/08/31		
C11	東横イン広島平和大通	地方 (その他)	広島県広島市	2,113	0.3%	660.40	4,345.24	4,357.75	7	24期	2015/08/31		

ポートフォリオ一覧③ (2017年7月14日時点)

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	PML (%)	取得期	取得日	
						比率							
ホテル	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	2015/08/31	
	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	3.2%	11,850.24	45,731.16	45,731.16	①7 ②6	25期	2016/02/05	
	C14	浦和ロイヤルパインズホテル	首都圏地域	埼玉県さいたま市	17,500	2.8%	7,418.83	51,071.32	31,129.86	10	25期	2016/04/01	
	(B44)	SS30 (ホテル部分)	地方 (その他)	宮城県仙台市	6,679	1.1%	-	-	24,814.24	-	27期	2017/03/30	
住居	D1	T&G 東池袋マンション	東京23区	東京都豊島区	2,021	0.3%	398.82	3,300.18	2,603.22	12	1期	2003/12/26	
	D4	駒沢コート	東京23区	東京都世田谷区	1,680	0.3%	2,943.33	3,580.44	3,741.17	11	1期	2003/12/26	
	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	2004/10/15	
	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	2004/10/26	
	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	2004/10/26	
	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	2005/04/13	
	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	2006/03/16	
	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	2006/02/08	
	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	2006/02/08	
	D13	南山コート1号館	地方 (名古屋圏)	愛知県名古屋市	1,070	0.2%	2,423.12	3,551.60	3,576.74	12	5期	2006/03/30	
	D14	南山コート2号館	地方 (名古屋圏)	愛知県名古屋市	450	0.1%	1,137.18	1,762.40	1,890.51	14	5期	2006/03/30	
	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	2006/04/28	
	D16	グランルージュ栄	地方 (名古屋圏)	愛知県名古屋市	1,570	0.3%	1,009.16	3,912.49	3,697.38	13	6期	2006/11/30	
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	地方 (名古屋圏)	愛知県名古屋市	1,300	0.2%	674.34	3,172.34	2,579.89	13	9期	2007/12/26	
	D18	MA仙台ビル	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	2008/09/24	
	D19	UURコート名古屋名駅	地方 (名古屋圏)	愛知県名古屋市	1,473	0.2%	639.17	3,207.39	2,958.45	16	10期	2008/09/30	
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	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	2008/11/11	
	D21	パークサイト泉	地方 (名古屋圏)	愛知県名古屋市	900	0.1%	336.55	2,196.97	2,067.95	12	10期	2008/11/21	
	D22	UURコート大阪十三本町	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	2009/02/26	
	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	2011/06/15	
	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	2012/06/28	
	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	2013/06/25	
	D26	グレンパーク梅田北	地方 (大阪圏)	大阪府大阪市	5,150	0.8%	2,156.35	14,340.44	12,730.60	15.5	22期	2014/08/29	
	D27	UURコート志木	首都圏地域	埼玉県志木市	2,730	0.4%	6,132.03	9,885.83	9,885.83	11	24期	2015/09/18	
	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	2016/12/01	
	その他	E1	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	2006/05/29
		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	2013/05/16
		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	2013/11/01
E4		ザプレイス オブ トウキョウ	都心6区	東京都港区	3,500	0.6%	645.87	3,105.31	3,212.21	13	21期	2014/05/01	
E5		ロジスティクス東扇島	首都圏地域	神奈川県川崎市	4,233	0.7%	28,351.30	41,949.12	42,113.83	12	22期	2014/10/02	
E6		第1・第2M T 有明センタービル	東京23区	東京都江東区	8,000	1.3%	8,307.00	22,917.94	23,934.32	①12 ②13	22期	2014/11/25	
E7		クオーツタワー	都心6区	東京都渋谷区	5,700	0.9%	354.27	2,720.38	2,940.22	7	24期	2015/11/13	
E8		新習志野物流センター	首都圏地域	千葉県習志野市	2,555	0.4%	6,968.26	13,268.65	12,909.90	10	24期	2015/08/07	
E9		川越物流センター	首都圏地域	埼玉県川越市	7,550	1.2%	32,665.82	47,284.22	40,060.76	9	26期	2016/06/17	
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	2016/08/29	
E11		新習志野物流センターⅡ	首都圏地域	千葉県習志野市	2,590	0.4%	7,870.01	12,578.45	12,598.46	9	27期	2017/01/31	
合計					621,559	100.0%	812,697.64	1,614,353.13	1,443,510.75	6.83			

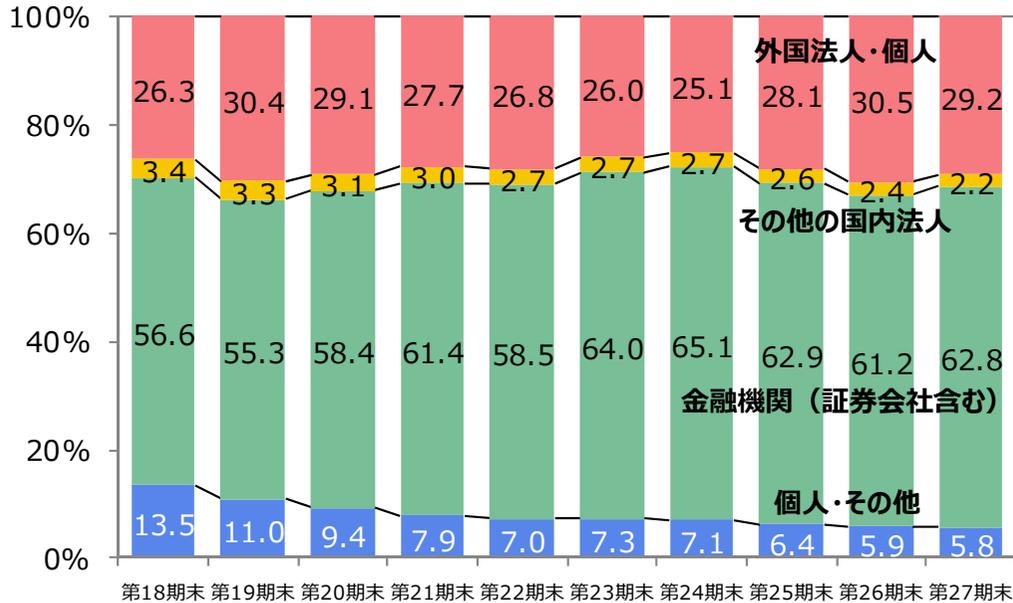
(注1) 「敷地面積」「延床面積」「賃貸可能面積」「PML」は、原則として第27期末 (2017年5月31日時点) の数値を記載しています。

(注2) 「B44 S S 30」、「B45 LOOP-X・M」、「C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇」及び「E6 第1・第2M T 有明センタービル」の「PML」は、それぞれの以下の値を記載しています。
「B44 S S 30」…①オフィス棟②フィットネスクラブ棟③ホテル棟 / 「B45 LOOP-X・M」…①LOOP-X②LOOP-M / 「C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇」…①本館②別館
「E6 第1・第2M T 有明センタービル」…①第1M T 有明センタービル②第2M T 有明センタービル

(注3) 合計欄に記載の「PML」は、第27期末時点のポートフォリオ全体に係るPML値を記載しています。

投資主・投資口の概況

■ 投資口数 所有者別保有割合の推移

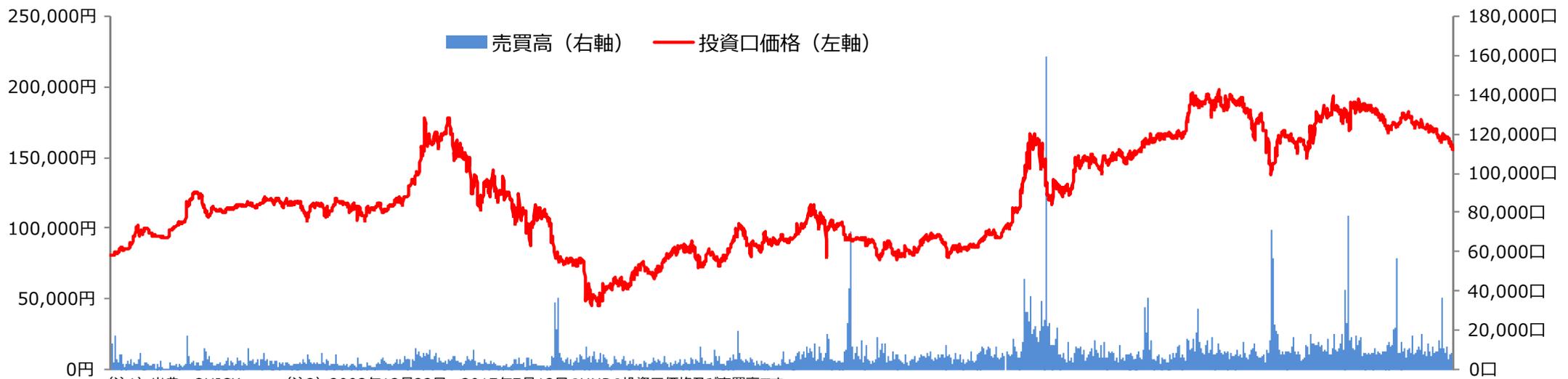


第27期末：発行済投資口数 3,055,087口、総投資主数 23,034名
第26期末：発行済投資口数 2,953,022口、総投資主数 22,809名

■ 主要投資主（第27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）	690,056	22.6%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	328,493	10.8%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	228,685	7.5%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	125,126	4.1%
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	85,485	2.8%
6	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	59,217	1.9%
7	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	51,456	1.7%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	35,566	1.2%
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	33,124	1.1%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	32,585	1.1%
11	株式会社中国銀行	28,728	0.9%
12	SIX SIS FOR SWISS NATIONAL BANK	26,652	0.9%
13	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	24,139	0.8%
14	BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS	21,969	0.7%
15	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	21,340	0.7%
合計		1,792,621	58.7%

■ 投資口価格と売買高の推移（注1～3）



(注1) 出典：QUICK (注2) 2003年12月22日～2017年7月12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。

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、施設の状況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」、「壺川スクエアビル」及び「ロジスティクス東扇島」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、2016年度の調査において、2015年度に続き2年連続で「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 SBCI（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）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。

本投資法人の保有物件における評価取得状況は以下のとおりです。

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】

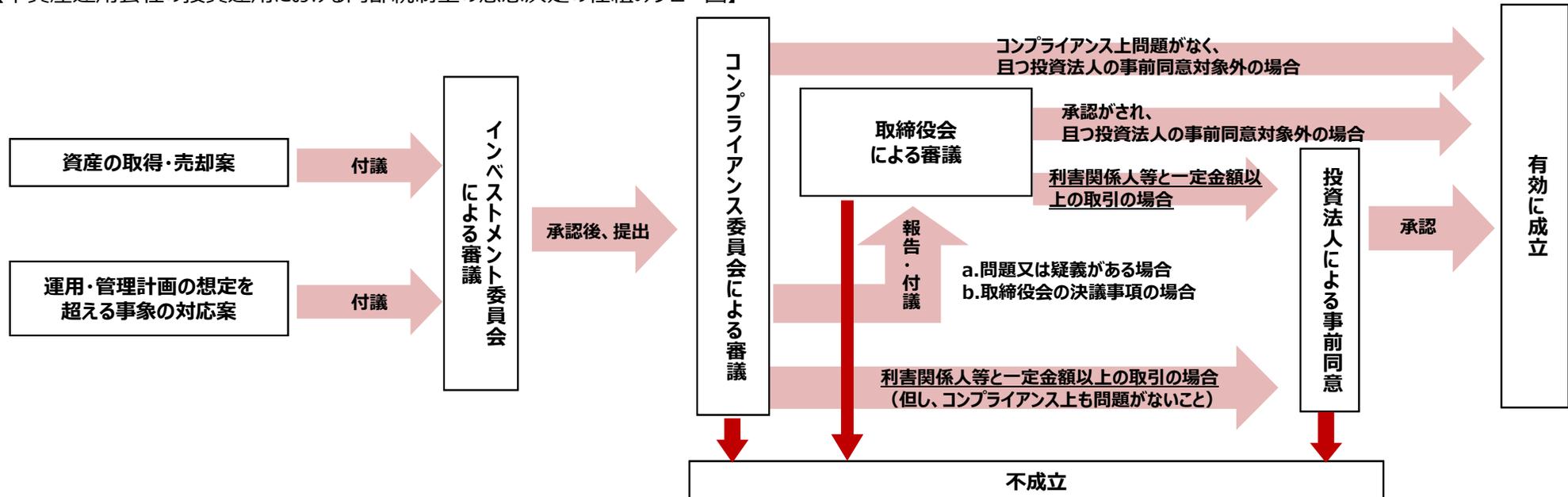
- ・取締役会から権限委譲されたUURの運用・管理等に係る業務についての決定権限を有する
- ・構成：委員長1名（代表取締役社長）、委員2名（非常勤取締役及び社外有識者（外部弁護士））
- ・決議方法：委員長及び委員のうち2名以上の者が出席し、その出席委員の全員の一致を以って決議

【コンプライアンス委員会】

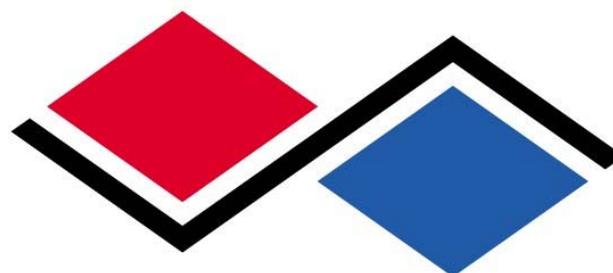
- ・コンプライアンス委員会自体で決議・決定を行うものではなく、取締役会等に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会
- ・構成：委員長1名（CCO）、委員3名（代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者（外部弁護士））
- ・審議方法：インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議する他、内部監査等についての審議も実施

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間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



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

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

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